

العقارات الاستراتيجية في المملكة العربية السعودية

أغسطس 2016



العقارات الاستراتيجية

يوضح برنامج التحول الوطني الأهداف الاستراتيجية ومؤشرات الأداء الرئيسية للقطاعين العام والخاص والقطاع غير الهادف للربح، بهدف تنويع اقتصاد المملكة العربية السعودية وتقليل اعتمادها على النفط.



وومن بين الأهداف المعلنة في وقت سابق من عام 2016 هناك عدد كبير من الأهداف التي تستهدف زيادة مساهمة قطاع العقارات في إجمالي الناتج المحلي للبلد من نسبة 5% إلى 10% بحلول عام 2020 – وهو ما يعادل 74.8 مليار دولار أمريكي.

ووفقاً لبرنامج العمل الجديد، هناك تشجيع لكل القطاعين العام والخاص للعب دور في ضمان نمو قطاع العقارات، سواء من خلال مبادرات فردية أو بإقامة شراكات بين القطاعين العام والخاص. أهم النقاط في هذا هي:

خط لتقديم ائتمان للاستثمارات العقارية

من المرجح أن يضيف هذا الصيغة المؤسساتية على سوق العقارات في السعودية وأن يجذب المستثمرين الأجانب، مع تقديم فرصة لهم لتنويع استثماراتهم. تحديداً، من المحتمل أن يشجع إيجاد ائتمان للاستثمارات العقارية التجارية في الأبراج المكتبية، ومراكز بيع التجزئة، والفنادق، الأمر الذي يحقق لهيئات الاستثمار استقراراً ونموً طويلي المدى.

الموافقة على فرض ضريبة "الأرض البيضاء" على الأرض غير المطورة

بموجب اللوائح، يخضع مالكو قطع الأراضي غير المطورة بمساحة 10,000 متر مربع وما فوقها لضريبة سنوية مقدارها 2.5% من قيمة الأرض. يهدف هذا الإجراء إلى تشجيع مالكي الأراضي على بناء مزيد من المنازل للسوق لمعالجة العجز في الإسكان في السعودية وتجنب الإلتجار في الأرض بالمضاربة.

وضع برنامج لبناء المنازل

أعلنت وزارة الإسكان عن خطط لإنشاء شركة التنمية العقارية وتدشين صندوق لضمان الرهن العقاري للدفع بمعدل نمو الإقراض. سيوفر الكيان الجديد قطعاً من الأرض لجهات الأعمال التي تخطط لبناء منازل، كذلك مساعدتهم في توفير التمويل عن طريق عرض ضمانات قروض. فإشياء شركة رهن عقاري تمتلكها الدولة (مثل شركة «فاني ماي» وشركة فريدي ماك» الأمريكيتين) يهدف إلى توسيع سوق الرهن العقاري للبلد وزيادة إمكانية حصول العائلات السعودية على عقارات.

وجهة نظر

ينص برنامج التحول الوطني عدد من المشاريع والمبادرات، بالإضافة إلى مؤشرات الأداء الرئيسية، التي تهدف إلى تحويل إقتصاد المملكة إلى قوة يقودها القطاع الخاص، والذي يشكل قطاع العقارات جزءاً أساسياً منه.

وبينما تتماشى الجهود المطروحة في برنامج التحول الوطني لحل أزمة الإسكان في المملكة العربية السعودية مع مبادرات سابقة، إلى أننا نرحب بهذه الاجراءات كخطوة في الاتجاه الصحيح، تثبتت أن هناك رغبة في التغيير وهذا بدوره من المتوقع أن يترجم إلى احتمالات قوية في السوق العقاري في المملكة.

ولكن يوجد هناك عدد من العوامل التي ترضع نمع سوق العقارات، والتي يجب معالجتها.

الشكل 2

عوامل تقييد سوق العقارات السكنية في المملكة



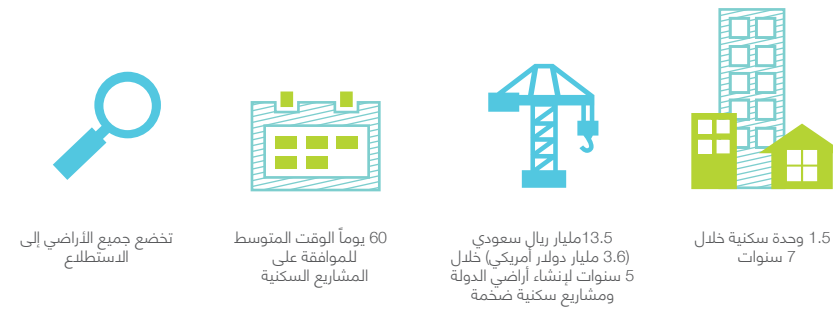
المصدر: قسم الأبحاث و"نايت فرانك"

أما على المدى القصير، من المتوقع أن يؤدي التصديق على فرض ضريبة على الأراضي البيضاء إلى مراجعة المحفظات الاستثمارية لدى ملاك الأراضي، ووضع استراتيجيات مثالية لتحقيق أقصى قدر من إنتاجية الأصول العقارية وتحسين العائدات. من خلال إدراك القدرات العقارية، إجراء تقييم شامل للعقار وتطوير أصول عقارية مربحة، يصبح أصحاب الأراضي في وضع إستراتيجي في ضوء الضريبة المقترحة. وبالتالي نتوقع أن تزداد حركة التنمية في المملكة.

وعلى المدى المتوسط حتى المادة الطويل، من المتوقع أن تتحول المدن إلى الأفضل على أثر الإستراتيجية التنموية، فتتحسن جودة الحياة مع الحفاظ على تكلفة وسلامة المجتمعات المحلية، الذي هو الهدف الرئيسي لقيادة المملكة.

الشكل 1

أهداف الإسكان الرئيسية في خطة التحول الوطني



المصدر: خطط التحول الوطني في المملكة العربية السعودية

يُرجى الاطلاع على الملحوظة المهمة الواردة في نهاية التقرير.



ووفقاً لبرنامج العمل الجديد، هناك تشجيع لكل القطاعين العام والخاص للعب دور في ضمان نمو قطاع العقارات، سواء من خلال مبادرات فردية أو بإقامة شراكات بين القطاعين العام والخاص.

دانا سلباق
شريك تنفيذي، قسم الأبحاث



GLOBAL BRIEFING

For the latest news, views and analysis on the world of prime property, visit KnightFrankblog.com/global-briefing

قسم الأبحاث

دانا سلباق

شريك تنفيذي

+971 56 4206 735

Dana.salbak@me.knightfrank.com

الخدمات الاستشارية

ستيفان بورش

شريك، نايت فرانك المملكة العربية السعودية

+966 53 0893 297

StefanBurch@me.knightfrank.com

التقييم

الكسندروس أرفليس

شريك تنفيذي

+971 56 1786 678 / +966 59 6028 099

Alex.Arvalis@me.knightfrank.com

النسواق الرأسمالية

جوزيف موريس

شريك

+971 50 5036 351

Joseph.Morris@me.knightfrank.com

الوحدات السكنية العالمية

فيكتوريا غاريت

شريك تنفيذي

+971 56 7835 523

Victoria.Garrett@me.knightfrank.com

الاستفسارات الإعلامية

نيكولا ميلتون

رئيس قسم التسويق في الشرق الأوسط

+971 56 6116 368

Nicola.Milton@me.knightfrank.com

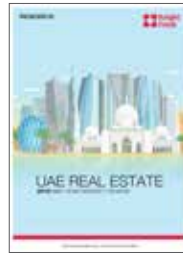


ملحوظة مهمة

© نايت فرانك إل إل بي 2016 - نُشر هذا التقرير للمعلومات العامة فقط ويجب عدم اعتباره مصدراً موثقاً بأي حال من الأحوال. بالرغم من الالتزام بأعلى المعايير في إعداد هذه المعلومات والتحليلات والرؤى والتوقعات المستقبلية الواردة في هذا التقرير، لن تتحمل شركة نايت فرانك إل إل بي أي مسؤولية أو مساهلة عن أي خسارة أو ضرر ينتج عن استخدام محتويات هذه الوثيقة أو الاعتماد عليها أو استخدامها كمرجع. بوصفه تقريراً عاماً، هذه المادة لا تمثل بالضرورة رؤية نايت فرانك إل إل بي فيما يتعلق بعقارات أو مشروعات محددة. لا يُسمح بنسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً دون موافقة خطية مسبقة من جانب نايت فرانك إل إل بي على الشكل والمحتوى اللذين يظهر بهما التقرير.

نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة (فرع المملكة العربية السعودية) هي فرع أجنبي مُسجل في المملكة العربية السعودية برقم تسجيل 1010432042. يقع مكتبنا المُسجل في المكتب رقم 8، بناية رقم 1224، طريق الملك عبد العزيز، الياسمين، ص.ب. 57774، الرياض، 11584، المملكة العربية السعودية.

المنشورات الرائدة



تقرير سوق العقارات للإمارات العربية المتحدة 2016



بريكسيت و نشاط المستثمرين من دول مجلس التعاون الخليجي يونيو 2016



المملكة العربية السعودية نظرة عامة على القطاع السكني 2016



الرؤية الخاصة 2015 / 2016



تقرير الثروة 2016



الرؤية الدولية 2016



تقرير أفريقيا 2015



المدن العالمية 2016



نظرة عامة إلى العقارات السكنية في لندن ربيع 2016