

النتائج الرئيسية

تشير التوقعات إلى أن الطلب على الرعاية الصحية في المملكة العربية السعودية سيواصل النمو بفضل التحول الديموغرافي والزيادة في تغطية التأمين الصحي.

الفجوة المتوقعة في الطلب بسبب النمو السكاني والحاجة إلى المزيد من المنشآت، توفر حافزاً للعمل على تطوير منشآت إضافية في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية.

ولتلبية الطلب المتزايد على الرعاية الصحية، تدعو المبادرات والخطط الحكومية إلى مشاركة أكبر للقطاع الخاص في الرعاية الصحية كما هو موضح في خطة التحول الوطني (NTP) وخطة الخصخصة الحديثة.

الفرص المتاحة

يمثل الاستثمار في فئات الأصول العقارية البديلة مثل الرعاية الصحية اتجاهاً متزايداً بين المستثمرين العالميين والمحليين الذين ينشدون ما يحققه التنوع من فوائد واستقرار على المدى الطويل بفضل الطبيعة الدفاعية لمورد الدخل الأساسي. وعند إلقاء نظرة مفصلة على قطاع الرعاية الصحية في المملكة العربية السعودية، نلاحظ توفر عدد من الفرص للمشغلين/المستثمرين الحاليين والوافدين الجدد في القطاع بما يشير إلى إمكانات نمو كبيرة ترتبط بجهود سد الثغرات الحالية والمستقبلية.

السكان

يمثل الشباب ممن تقل أعمارهم عن 40 سنة في المملكة العربية السعودية حوالي 70% من السكان وقد تم تخطيط خدمات الرعاية الصحية بناءً على هذه الصورة الديموغرافية. فإذا ما تقدمنا بسرعة إلى عام 2035، لا يزال بالإمكان اعتبار الفئة السكانية الغالبة من الشباب ولكن ستتغير ديناميات الطلب على الرعاية الصحية بشكل كبير:

- سيزداد عدد السكان بين سن 40 و59 سنة بنسبة مئة ونصف المئة (1.5) في المملكة العربية السعودية.

يمثل الاستثمار في فئات الأصول العقارية البديلة مثل الرعاية الصحية اتجاهاً متزايداً بين المستثمرين العالميين والمحليين الذين ينشدون فوائد التنوع والاستقرار على المدى الطويل بفضل الطبيعة الدفاعية لمورد الدخل الأساسي. في المملكة العربية السعودية، من المتوقع أن يؤدي ارتفاع الطلب على الرعاية الصحية والمبادرات الحكومية الداعية إلى مشاركة أكبر للقطاع الخاص، إلى مزيد من التوسع في القطاع وفتح أبواب جديدة للمستثمرين.

- من المتوقع أن يزيد عدد السكان فوق 60 سنة بأكثر من 3 أضعاف في المملكة العربية السعودية. (الشكل 1)
- ومع وصول نسبة السكان الذين تزيد أعمارهم عن 40 سنة إلى 44% والذين تزيد أعمارهم عن 60 سنة إلى 14% عام 2035، ستكون هناك زيادة في المتطلبات المرتبطة بخدمات الرعاية الصحية. وفي ظل هذا المزيج السكاني، سيرتفع الطلب على الخدمات الصحية مثل:
- الرعاية المتعلقة بنمط الحياة والأمراض غير المعدية؛ حيث تبدأ هذه الأمراض عادةً في الظهور عندما يصل الأشخاص إلى سن الأربعين. وتعد أمراض القلب والأوعية الدموية والسكري والسمنة والتهاب المفاصل الروماتويدي أمثلة قليلة على ذلك.
- الرعاية المتعلقة بالمسنين وإعادة التأهيل والرعاية الصحية المنزلية وخدمات الرعاية الصحية المتخصصة حيث تنخفض المناعة والنشاط بعد سن الستين بشكل عام.
- الرعاية الصحية الاستباقية والخدمات المضادة للشيخوخة والطب التجديدي حيث تكون الأجيال X و Y و Z أكثر وعياً بالصحة وبالمظهر الشخصي.

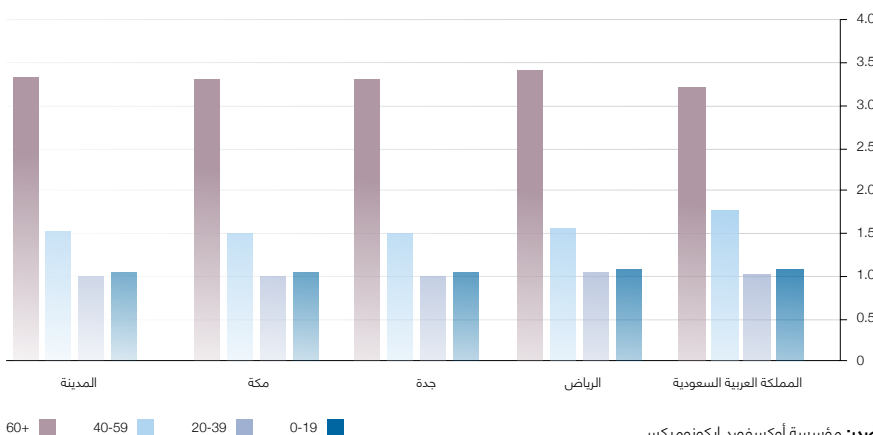


د. جبريش كومار
مدير أول، الرعاية الصحية

”من المتوقع أن تتحول ديناميكيات السكان في العقد القادم، مع زيادة كبيرة في عدد السكان الذين تزيد أعمارهم عن 40 سنة، مما يعني زيادة في عبء أمراض نمط الحياة والأمراض المصاحبة المرتبطة بها. وقد يؤدي هذا بدوره إلى زيادة الطلب على الرعاية الطبية والجراحية عالية التخصص في المملكة.“

الشكل 1

التحول الديموغرافي (أضعاف 2017 - 2035)



المصدر: مؤسسة أوكسفورد إيكونوميكس

السياحة الطبية لاستكمال السياحة الدينية. فعلى مدى السنوات العشر الماضية، بقي عدد الحجاج ضمن نطاق 1,9 مليون إلى 3,2 مليون في حين بلغ عدد المعتمرين ذروته في عام 2017 حيث وصل إلى 8,4 مليون. وعند إنشاء بنية تحتية كافية، ستكون هذه المدن في وضع فريد يمكنها من تلبية الاحتياجات الروحية والطبية للسكان. وهذا من شأنه بالتأكيد أن يجذب عدداً أكبر من المسلمين الذين قد تكون لهم فرصة الاستفادة من الطابع الديني والعلاج في الوقت ذاته في هذه المدن.

الطلب المتوقع

- لمواكبة النمو السكاني، ستحتاج المملكة العربية السعودية إلى 5,000 سرير إضافي بحلول عام 2020 و20,000 سرير إضافي بحلول عام 2035 بناءً على نسبة الأسرة المتوقعة حالياً.
- واستناداً إلى المتوسط العالمي، واجهت المملكة العربية السعودية فجوة قدرها 14,000 سرير في عام 2016 ويتوقع أن تتسع لتصل إلى 40,000 سرير بحلول عام 2035. (الشكل 3)

مرافق الرعاية الصحية

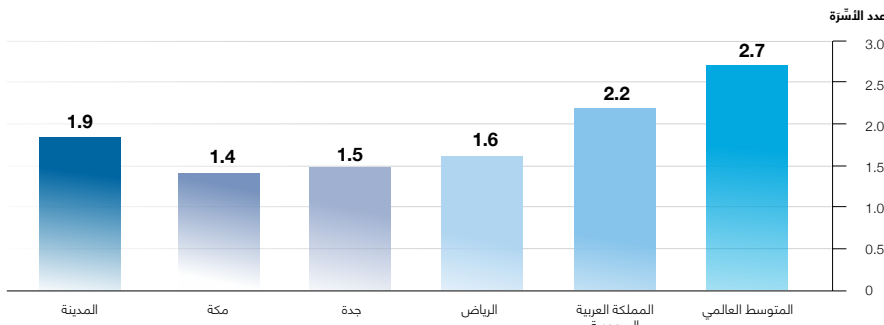
مرافق الرعاية الصحية في المدن المقدسة والمدن الاقتصادية أقل من متوسط المملكة العربية السعودية وأقل بكثير من المتوسط العالمي مما يشكل حافزاً لإنشاء مرافق الرعاية الصحية. (الشكل 2)

- **المدن الاقتصادية** - تتمتع هذه المدن بصفة عامة ببنية تحتية أفضل في قطاع الرعاية الصحية مقارنةً ببقية البلاد وتستقبل المرضى من المناطق الأخرى في المملكة. يوقر هذا الانخفاض في كثافة البنية التحتية والضغط الحالي على موارد الرعاية الصحية فرصاً لزيادة الأسرة ومراكز الامتياز وخدمات الرعاية الصحية المتخصصة كما هو الحال في العواصم المتقدمة. ومن شأن الدراسة الدقيقة للتخصصات وتوفير التخصصات المطلوبة أن يساهم في تحسين توافر الرعاية الصحية في البلاد والحد من السياحة العلاجية الدولية.
- **المدن المقدسة** - يمكن تصنيف مرافق الرعاية الصحية الخاصة في هذه المدن على أنها أساسية مع إمكانية تطويرها. ومع تخفيف القيود على منح التأشيرات، يجب على هذه المدن أن تفكر بجديّة في إدراج



الشكل 2

عدد الأسرة لكل 1000 نسمة



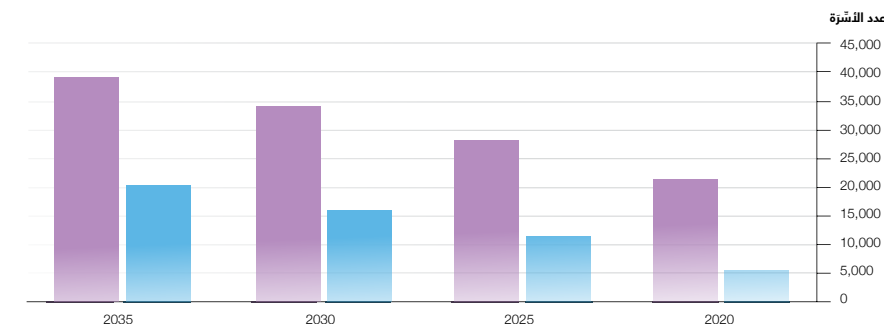
المصدر: وزارة الصحة



ريا مجدلاني
مديرة الأبحاث

الشكل 3

مستويات الطلب المقدر 2020 - 2035



المصدر: أبحاث نايث فرانك

”ينطوي الوضع الحالي على الحاجة إلى تطوير الرعاية الصحية الخاصة في المملكة وكذلك على فرصة يمكن اغتنامها. ويمكن للقطاع الخاص في المملكة العربية السعودية الاعتماد على البيئة المناسبة لدفع مشاركته في قطاع الرعاية الصحية المتنامي.“



التأمين الصحي الإلزامي

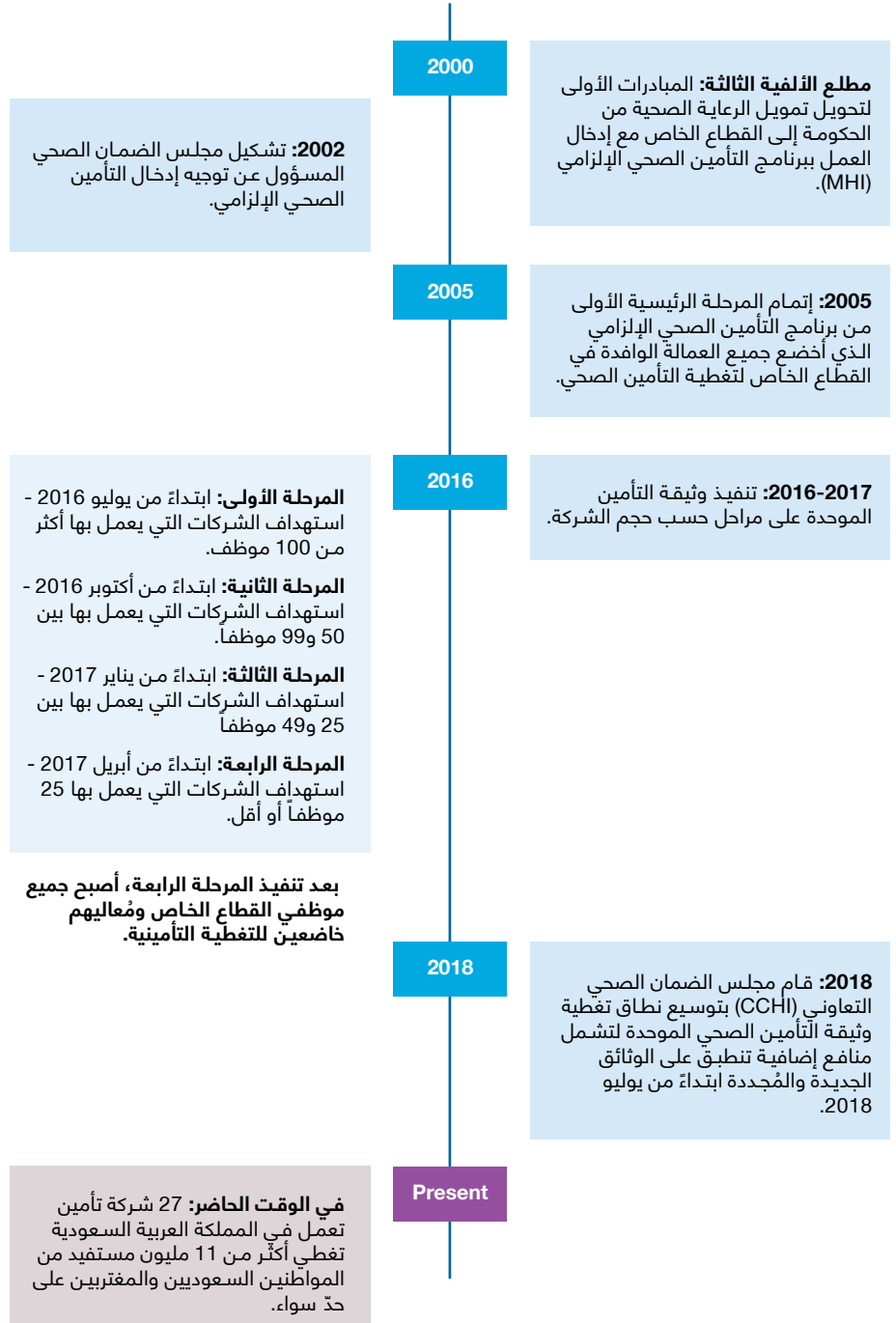
كما هو مبين بالخط الزمني أدناه، تم إنفاذ التأمين الصحي الإلزامي على الموظفين في القطاع الخاص بالمملكة على عدة مراحل. (الشكل 4)

المبادرات والخطط الحكومية

تستهدف العديد من المبادرات الحكومية تغيير ديناميات القطاع والمساهمة في إعادة تشكيل قطاع الرعاية الصحية في المملكة من خلال إنشاء هيكل مؤسسي وإطار تنظيمي أكثر قوة وفعالية لتعزيز استثمار القطاع الخاص في قطاع الرعاية الصحية.

الشكل 4

التأمين الصحي الإلزامي، أبرز مراحل التطبيق





رؤية المملكة العربية السعودية 2030 وخطة التحول الوطني

تعد الرعاية الصحية واحدة من مجالات التركيز الرئيسية في رؤية 2030 وخطة التحول الوطني (NTP).

فأحد الأهداف الرئيسية في رؤية المملكة 2030 هو تنويع الاقتصاد بعيداً عن الهيدروكربونات وتحفيز مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد عن طريق تشجيع الاستثمارات المحلية والدولية في عدد من القطاعات الرئيسية بما فيها الرعاية الصحية. ومن المتوقع أن تساعد خصخصة الخدمات الحكومية على تحقيق هدف رؤية 2030 برفع مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي من 40% إلى 65% بحلول 2030.

حددت خطة التحول الوطني (NTP) التي وُضعت للمساعدة في تحقيق رؤية المملكة العربية السعودية 2030، عدداً من الأهداف الرئيسية التي يجب أن تحققها كل هيئة حكومية بحلول عام 2020. وفي هذا أيضاً، تُعتبر الرعاية الصحية ركيزة أساسية. فقد وُضع قطاع الرعاية الصحية في المملكة، بموجب خطة التحول الوطني، على مسار سريع للخصخصة والنمو خلال السنوات القادمة. وتشمل الأهداف المحددة لوزارة الصحة بحسب خطة التحول الوطني حتى العام 2020 ما يلي:

- زيادة إنفاق القطاع الخاص في الرعاية الصحية من 25% إلى 35% من إجمالي نفقات الرعاية الصحية
- زيادة عدد المنشآت الطبية المرخصة من 40 إلى 100 منشأة
- زيادة عدد المستشفيات الدولية المعتمدة
- مضاعفة عدد زيارات الرعاية الصحية الأولية للفرد من 2 إلى 4
- خفض نسبة التدخين والسمنة بنسبة 2% و 1% من خط الأساس على التوالي
- مضاعفة نسبة المرضى الذين يتلقون الرعاية الصحية في غضون 4 أسابيع بعد الرعاية الحرجة والعلاج في المستشفى لمدة طويلة من 25% إلى 50%
- التركيز على تحسين جودة خدمات الرعاية الصحية الوقائية والعلاجية
- التركيز على ابتكارات الرعاية الصحية الرقمية

وبالتوازي مع التحول نحو مشاركة أكبر للقطاع الخاص، من المتوقع أن تظل الرعاية الصحية مجالاً رئيسياً للإنفاق الحكومي في هذه المرحلة الانتقالية.

تبلغ الميزانية المخصصة للرعاية الصحية في إطار خطة التحول الوطني 23 مليار ريال سعودي من إجمالي 268 مليار ريال سعودي على مدى 5 سنوات تنتهي في عام 2020 وهو رابع أكبر

مجال للإنفاق في إطار خطة التحول الوطني. ونعتبر هذا بمثابة خطوة مشجعة للقطاع في ظل التحول المستمر.

ومن منظور التمويل العام، لا تزال الرعاية الصحية ثالث أكبر مجال في الإنفاق الحكومي بعد الجيش والتعليم، وهو ما يمثل 15% من النفقات في الميزانية المعلنة لعام 2018.

الخصخصة وبرامج الشراكة بين القطاعين العام والخاص

يُنظر إلى الخصخصة كأحد مجالات التركيز الرئيسية في رؤية المملكة 2030 وخطة التحول الوطني في حين يتم اعتبار الشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPPs) إحدى وسائل تحسين بيئة الأعمال وتسهيل تدفق الاستثمارات الخاصة.

وتتضمن الأهداف الإستراتيجية للرعاية الصحية في خطة التحول الوطني:

- خصخصة واحدة من المدن الطبية من خلال مخطط للشراكة بين القطاعين العام والخاص.
- زيادة حصة القطاع الخاص في الإنفاق على الرعاية الصحية من خلال طرق التمويل البديلة ومقدمي الخدمات.

في أبريل 2018، أعلنت المملكة العربية السعودية عن خطة خصخصة طموحة تشمل 14 شراكة بين القطاعين العام والخاص عبر 10 قطاعات بما فيها الرعاية الصحية بحلول عام 2020. وتشمل الأهداف الرئيسية لخطة الخصخصة فيما يتعلق بالرعاية الصحية ما يلي:

- تحديث وتوسيع الرعاية الأولية في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية.
- توفير أسرة إضافية لإعادة التأهيل والرعاية طويلة الأجل عبر المملكة من خلال الشراكة بين القطاعين العام والخاص.
- التخطيط لإنشاء مدن طبية إضافية.
- التحضير لخصخصة مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث وتحقيق مكانة ريادية له من خلال التركيز على الابتكار.
- تحديث وتوسيع خدمات المختبرات والأشعة في جميع أنحاء البلاد بالشراكة مع القطاع الخاص.

يتمثل أهم عائق أمام تطوير سوق الشراكة بين القطاعين العام والخاص في المملكة العربية السعودية في غياب إطار قانوني واضح للمستثمرين. وفي فبراير 2018، وافق خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان على عدد من القرارات التي اتخذها المجلس الصحي السعودي بما في ذلك إنشاء برنامج الشراكة بين القطاعين العام والخاص في قطاع الرعاية الصحية.



شهباز جمال
شريك

”تمّ الرعاية الصحية بمرحلة تحول - ويجب تكوين رؤية طويلة الأمد وإجراء أبحاث دقيقة عند الاستثمار في الرعاية الصحية لضمان توافق استثمارات الرعاية الصحية مع الطلب الحالي والمتوقع“.

منظور القيمة – عقارات الرعاية الصحية

يعرض الشكلان 6 & 7 الاستثمار والعوائد المحتملة التي يمكن تحقيقها من أصول الرعاية الصحية. البيانات المفصلة بشأن المساحة المبنية (BUA) وتكاليف البناء مستمدة من متوسطات القطاع، ويمكن أن تختلف بحسب نوع العرض والتخصص. ويتفاوت العائد حسب حجم المخاطر الذي يزيد أو ينقص بناءً على العوامل المذكورة أدناه:

- عمر المنشأة
- طول مدة عقد الإيجار
- قوة التعهد والضمان
- موضع العمليات من دورة حياة الأعمال

خاتمة

ينطوي مجال الرعاية الصحية في المملكة العربية السعودية على فرص نمو واستثمار عالية على المدى القصير والمتوسط على أساس العوامل المذكورة أعلاه. ولضمان النجاح على المدى الطويل، من المهم دراسة السوق بدقة وتحديد الثغرات والاستعداد لاستيعاب التقدم التكنولوجي بشكل مستمر. وتوجّه الهيئة العامة للاستثمار (SAGIA) استثمار القطاع الخاص في مجال الرعاية الصحية ويمكننا أن نتوقع المزيد من التغييرات في الضوابط التنظيمية بقصد تعزيز المشاركة والاستثمار من جانب القطاع الخاص بما يشمل وضع إطار تنظيمي مناسب لعمليات الخصخصة المقبلة وبرامج الشراكة بين القطاعين العام والخاص في قطاع الرعاية الصحية.

الشكل 6

منظور القيمة العقارية - 50 سرير مستشفى

مرتفع	منخفض	
8,750	5,000	المساحة المبنية بالمتر المربع
8,500	6,000	تكلفة البناء بالإضافة إلى التجهيزات الثابتة (ريال سعودي لكل متر مربع)

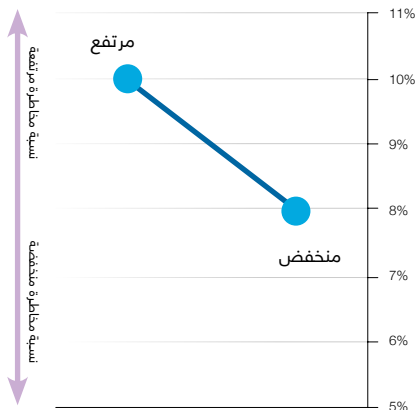
المصدر: أبحاث نايت فرانك

الشكل 5

المبادرات والخطط الحكومية، الفرص الناتجة

الشكل 7

نطاق العائد الأولي



المصدر: أبحاث نايت فرانك



استفادة قطاع الرعاية الصحية الخاص من زيادة عدد المرضى وتحسين القدرة على الإنفاق.



تمكين مقدمي خدمات الرعاية الصحية الدولية من دخول سوق الرعاية الصحية في المملكة العربية السعودية بشكل مباشر.



التعاون مع المشغلين الدوليين لحلول الرعاية الصحية الرقمية (التطبيق عن بعد).



زيادة الطلب على الرعاية الأولية بسبب دورها المعزز.



خلق فرص للطب الوقائي والتجديدي.



جذب مقدمي الرعاية على المدى الطويل إلى القطاع الذي يشمل خدمات الرعاية الصحية للمرضى الداخليين وفي المنازل.

المصدر: أبحاث نايت فرانك

المملكة العربية السعودية

ستيفان بورش، MRICS
مدير عام وشريك
+966 53 0893 297
stefan.burch@me.knightfrank.com

التعليم والرعاية الصحية

شهزاد جمال
شريك
+971 56 4101 298
shehzad.jamal@me.knightfrank.com

د. جيريش كومار

مدير أول، رعاية صحية
+971 56 4845 490
gireesh.kumar@me.knightfrank.com

قسم الأبحاث

ريا مجدلاني
مديرة الأبحاث
+971 56 4206 735
raya.majdalani@me.knightfrank.com

استشارات المشاريع التطويرية وأبحاث

هارمن دي جونغ
شريك
+971 56 1766 588
harmen.dejong@me.knightfrank.com

التقييم والخدمات الاستشارية

ستيفان فلانجان، MRICS
شريك
+971 50 8133 402
stephen.flanagan@me.knightfrank.com

أسواق رأس المال / الاستثمار

جوزيف موريس، MRICS
شريك
+971 50 5036 351
joseph.morris@me.knightfrank.com

الإعلام والتسويق

نيكولا ميلتون
رئيسة قسم التسويق لمنطقة الشرق الأوسط
+971 56 6116 368
nicola.milton@me.knightfrank.com

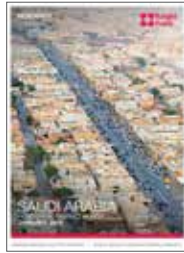


إشعار هام

© شركة نايت فرانك 2018 - نُشر هذا التقرير بهدف تقديم معلومات عامة فقط، وليس بغرض الاعتماد عليه بأي شكل من الأشكال. ورغم اعتماد معايير رفيعة المستوى في إعداد المعلومات، وإجراء التحليلات، ورصد التراء، والتوقعات الواردة في هذا التقرير، إلا أن نايت فرانك لا تتحمل بأي شكل من الأشكال أي مسؤولية أو التزام إزاء أي خسارة أو ضرر ناجم عن أي استخدام لمحتويات هذه الوثيقة، أو الاعتماد عليها، أو اتخاذها مرجعاً للمعلومات. وباعتباره تقريراً عاماً، فإن محتوياته لا تُعبّر بالضرورة عن وجهة نظر نايت فرانك فيما يتعلق بتملكات عقارية أو مشاريع بعينها. يُحظر نسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً دون موافقة خطية مسبقة من نايت فرانك على الشكل والمحتوى الذي يظهر به.

تُعتبر "نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة" (فرع المملكة العربية السعودية) فرعاً خارجياً مسجلاً في المملكة العربية السعودية تحت رقم التسجيل 1010432042. ويوجد المكتب المسجل للشركة في المكتب رقم 8، المبنى 1224، الشارع 298، طريق الملك عبد العزيز، حي الياسمين، الرياض، المملكة العربية السعودية.

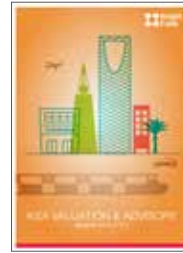
أهم المنشورات البحثية الصادرة مؤخراً حول الأسواق



KSA Residential Market Review 2018



REITS | Insights on Saudi Arabia Q1 2018



KSA Valuations Newsletter Q2 2018



KSA Capital Market Indicators April 2018



New Frontiers



Global Cities 2018



Riyadh & Jeddah Hospitality Winter 2017



REITS | Insights on Saudi Arabia Q3 2017

تتوافر التقارير البحثية لشركة نايت فرانك على الرابط KnightFrank.com/Research

المكاتب الإقليمية في:

بوتسوانا • كينيا • مالديف • نيجيريا • رواندا • المملكة العربية السعودية • جنوب أفريقيا • تانزانيا • الإمارات تنزانيا • الإمارات العربية المتحدة • أوغندا • زامبيا • زيمبابوي