

ازدهار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية

2024/11/11

محلل الائتمان الأول

سابنا جاغتاني

دبي، الإمارات العربية المتحدة

+971 4 372 7122

sapna.jagtiani@spglobal.com

محلل الائتمان الثاني

زينة نصر الدين

دبي، الإمارات العربية المتحدة

+971 4 372 7167

zeina.nasreddine@spglobal.com

ذهبية غوبتا

دبي، الإمارات العربية المتحدة

+971 4 372 7154

zahabia.gupta@spglobal.com

مشارك في البحث

أكانشا مانجريكار

مركز كريسييل العالمي للتحليلات

شركة تابعة لـ إس أند بي، مومباي،

الهند

المخرجات الرئيسية

- يشهد سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية ازدهارًا، مما يعكس أساسيات النمو القوية والتركيبية السكانية الشابة في المملكة، إذ يزيد عدد سكانها عن 35 مليون نسمة.
- يتواصل ارتفاع عدد الوحدات السكنية الجديدة والتمويلات العقارية في عام 2024، تماشيًا مع هدف المملكة في زيادة نسبة تملك المساكن.
- من المحتمل أن تسهم التعديلات على نظام التأشيرات والتغييرات التنظيمية في تعزيز الاستثمار الأجنبي المباشر في قطاع العقارات.
- مع ذلك، تواجه الشركات العقارية الخاصة تحديات كبيرة، بما في ذلك ارتفاع تكاليف البناء والمنافسة على التمويل من مشاريع أخرى ضمن إطار رؤية المملكة 2030.

تستمر أسعار العقارات السكنية والإيجارات في الارتفاع في المملكة العربية السعودية. وقد شهدت مدينتا الرياض وجدة ارتفاعًا في أسعار المبيعات على أساس سنوي بنسبة 10% و5% على التوالي في النصف الأول من عام 2024، وفقًا لتقرير ديناميكيات سوق المملكة العربية السعودية للنصف الأول من عام 2024 الصادر عن شركة الاستشارات العقارية جونز لانج لاسال. وتبقى العائدات الإيجارية مرتفعة أيضًا، مع نمو سنوي بنسبة 9% في الرياض و4% في جدة. كما ارتفع إجمالي عدد المعاملات العقارية عبر جميع فئات الأصول بنسبة 38% إلى ما يزيد قليلاً عن 106,700 معاملة في النصف الأول من عام 2024، بينما قفزت قيمتها الإجمالية بنسبة 50% إلى 127.3 مليار ريال سعودي، وفقًا لتقرير شركة العقارات العالمية نايت فرانك حول سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية - صيف عام 2024.

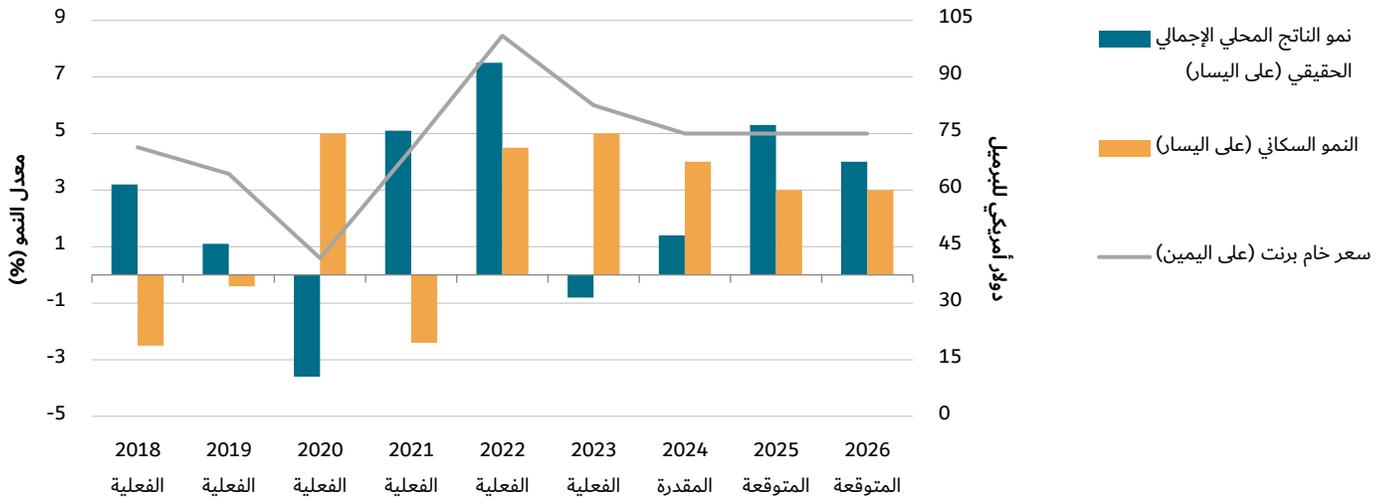
ترى وكالة «إس أند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية» أن النمو السكاني والمؤشرات الاقتصادية في المملكة العربية السعودية ستظل قوية. وقد عدّلت الوكالة مؤخرًا نظرتها المستقبلية لتصنيفاتها الائتمانية السيادية للمملكة العربية السعودية من مستقرة إلى إيجابية لتعكس وجهة

نظرها بشأن توقعاتها بأن المملكة ستحقق نموًا قويًا في القطاع غير النفطي وستتمتع بمرونة اقتصادية في مواجهة أسعار النفط المتقلبة (الرجاء الاطلاع على تقريرنا "تعديل النظرة المستقبلية للمملكة العربية السعودية نتيجة لاستمرار زخم الإصلاحات في المملكة، وتثبيت تصنيفاتها الائتمانية عند A/A-1"، المنشور في 2024/9/13).

ونتوقع أن يظل الطلب على العقارات السكنية مرتفعًا، خاصة في الرياض وجدة، وذلك بفضل النمو السكاني القوي بمعدل 3.3% في المتوسط خلال الفترة 2024-2027، مدفوعًا جزئيًا بتدفقات الوافدين (انظر الرسم البياني 1). ولم تتأثر المملكة وبقية دول الخليج كثيرًا بالصراع في الشرق الأوسط، حيث ظلت عائدات الديون مستقرة إلى حد كبير، كما حافظت تدفقات السياحة على قوتها أيضًا. مع ذلك، فقد نشهد ارتفاعًا في علاوة المخاطر على الديون، وتراجعًا في السياحة، والاستثمار الأجنبي المباشر، وتدفقات رأس المال، والمزيد من الضغوط على الإنفاق الدفاعي في حال تصاعد التوترات الجيوسياسية في المنطقة (انظر "اتساع الصراع في الشرق الأوسط قد ينعكس سلبيًا على التصنيفات السيادية الإقليمية"، المنشور في 2024/10/9). وهذا بدوره قد يؤدي إلى تراجع في إنجاز بعض أهداف رؤية المملكة 2030.

الرسم البياني 1

أسعار النفط الصحية تدعم توقعات النمو في المملكة العربية السعودية



المصدر: «إس أند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية».

حقوق النشر والتأليف محفوظة © 2024 من قبل وكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة". جميع الحقوق محفوظة.

معاملات التمويل العقاري السكنية ستستمر في الارتفاع

سيديم زيادة أعداد الأسر وأسعار الفائدة الطلب على التمويل العقاري السكني. وستواصل المملكة أيضًا توجيهها نحو تحقيق التحرر الاجتماعي والنمو الاقتصادي، وهو ما يتماشى إلى حد كبير مع ميول شريحة الشباب الكبيرة في المملكة. وبناءً على ذلك، تتوقع أن يبقى تشكل الأسر قويًا، مع انتقال الأسر السعودية الشابة إلى المدن بحثًا عن فرص للعمل.

وتستهدف رؤية المملكة 2030 وصول معدل تملك المنازل إلى 70% بحلول عام 2030، وتسير البلاد على الطريق الصحيح نحو تحقيق ذلك، حيث سيصل المعدل إلى 63.7% في نهاية عام 2023، بحسب وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. وتدعم الحكومة السعودية هذا القطاع من خلال عدة مبادرات. ويساعد برنامج سكني لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في تلبية الطلب على التمويل العقاري من المواطنين السعوديين، في حين يقدم صندوق التنمية العقارية قروضًا من دون فوائد وضمانات للتمويل العقاري.

وارتفعت التمويلات العقارية بنسبة 5.3% على مدى ستة أشهر حتى 30 يونيو 2024، وهو نفس معدل العام الماضي. وقد نشهد تسارعًا أكبر في النمو مع انخفاض أسعار الفائدة. وتتوقع انخفاض أسعار الفائدة بمقدار 225 نقطة أساس بحلول نهاية عام 2025، بما في ذلك انخفاض بمقدار 50 نقطة أساس في سبتمبر 2024. ومن المرجح أيضًا أن يساعد انخفاض أسعار الفائدة البنوك على جمع الأموال من أسواق رأس المال الدولية ونقل بعض التمويلات العقارية من ميزانياتها العمومية بسرعة أكبر. وقد يؤدي هذا عمومًا إلى زيادة قدرة البنوك على الإقراض. وتتوقع أن يصل نمو الإقراض إلى نحو 9% في الفترة 2024-2025، وإن كان معظم هذا النمو يأتي من مجموعة المشاريع القوية في إطار رؤية المملكة 2030.

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري تعمل على إنشاء البنية التحتية لتسهيل إعادة التمويل العقاري

تتولى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري قيادة تطوير قطاع التمويل العقاري في المملكة. وتتمثل مهمة الشركة في شراء التمويلات العقارية من البنوك والمؤسسات المالية الأخرى للمساعدة في توفير مساحة لتقديم قروض جديدة. وبلغت محفظة التمويل العقاري للشركة نحو 28 مليار ريال سعودي في نهاية يونيو 2024، وهو ما يمثل جزءًا ضئيلًا من حجم سوق التمويل العقاري في المملكة البالغ 639.5 مليار ريال سعودي.

وفي هذه المرحلة، تواصل الشركة إعادة تمويل نفسها عن طريق إصدار صكوك تضمنها الحكومة السعودية. ولكن الهدف الذي تسعى الشركة إلى تحقيقه هو خلق سوق أوراق مالية نابضة بالحياة مدعومة بالتمويل العقاري السكني وقادرة على جذب الاستثمار الأجنبي وتعزيز السيولة

في النظام المصرفي. مع ذلك، ما تزال هناك العديد من العقبات، وأهمها الحاجة إلى عملية موحدة لمصادرة الممتلكات في حال عدم السداد وسوق ثانوية للأصول المصادرة.

الشركات العقارية الخاصة تواجه تحديات في السوق السعودية

يواجه قطاع العقارات السكنية في المملكة تحديات عديدة، بما في ذلك ارتفاع تكاليف الأراضي والبناء والمواد والقيود المفروضة على الطاقة الإنتاجية للبناء، والمنافسة على التمويل مع المشاريع الأخرى لرؤية المملكة 2030. بالإضافة إلى ذلك، قد يجد المُصَدِّرون لأول مرة صعوبة في الاستفادة من سوق رأس مال الدين النامية.

مع ذلك، فإن إجمالي مخزون الوحدات السكنية ينمو باطراد. فقد وصل عدد الوحدات في الرياض الآن إلى 1.5 مليون وحدة بعد تسليم 16,200 وحدة في النصف الأول من عام 2024. وبلغ عدد الوحدات في جدة 891 ألف وحدة بعد تسليم 11,300 وحدة، بحسب تقرير ديناميكيات السوق لشركة جونز لانج لاسال للنصف الأول من عام 2024. وتوقع أن يرتفع عدد الوحدات بنحو 16,000 وحدة إضافية في كلتا المدينتين في النصف الثاني من عام 2024. وستؤدي الهجرة الداخلية إلى المراكز الحضرية الكبرى إلى استمرار نقص العرض في العقارات في المدن، مما يدعم الطلب القوي.

الاستثمار الأجنبي المباشر في القطاع العقاري ما يزال ضعيفاً

تخطط المملكة العربية السعودية لجذب 100 مليار دولار أمريكي (نحو 375 مليار ريال سعودي) من الاستثمار الأجنبي المباشر بموجب رؤية المملكة 2030، أو ما يقرب من 6% من الناتج المحلي الإجمالي للبلاد. وبلغ المتوسط السنوي لتدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر نحو 2% فقط من الناتج المحلي الإجمالي على مدى الأعوام الثلاثة الماضية. وتشمل المعوقات للوائح التنظيمية والإجراءات، التي على الرغم من الإصلاحات الجارية، قد تكون معقدة ومرهقة للمستثمرين الأجانب. وقد يكون تحقيق زيادة في الاستثمارات الأجنبية في العقارات، خاصة العقارات السكنية، أمراً سهلاً نسبياً وطريقة سريعة لزيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، بشرط أن تتمكن الحكومة والشركات العقارية من خلق الفرص المناسبة للمستثمرين الدوليين. ويشهد على ذلك الاستثمارات الكبيرة في سوق العقارات بدي خلال الأعوام القليلة الماضية.

وقد تسهم التعديلات على نظام التأشيرات والتغييرات التنظيمية في تسريع الاستثمار الأجنبي المباشر في قطاع العقارات. وتظل الحكومة السعودية ملتزمة بأهداف رؤية المملكة 2030 وقد شهدنا عددًا من المبادرات لدعم العقارات. على سبيل المثال، شهدنا في يناير 2024 طرح خمس فئات جديدة للإقامة المميزة لتحفيز الطلب من المشتريين الأجانب. وستسهم الخيارات المتنوعة التي يوفرها البرنامج في دفع النمو السكاني في البلاد. ولكن، للحصول على تأشيرة مرتبطة

بالعقارات، يحتاج المتقدمون إلى استثمار 4 ملايين ريال سعودي (حوالي 1.1 مليون دولار أمريكي) في العقارات، وهو ضعف متطلبات الاستثمار في دولة الإمارات العربية المتحدة المحددة بمبلغ 2 مليون درهم إماراتي (0.5 مليون دولار أمريكي).

ونتوقع أن تستمر هذه التعديلات في تطوير وتحفيز النمو، بالرغم من الاعتبارات المحلية، بما في ذلك أهداف تملك المساكن، ستظل المحرك الرئيسي لسوق العقارات السعودية.

البحوث ذات الصلة

- هل يتجه سوق العقارات السكنية في دبي نحو التصحيح؟ 2024/10/28
- اتساع الصراع في الشرق الأوسط قد ينعكس سلبيًا على التصنيفات الائتمانية السيادية الإقليمية، 2024/10/9
- إس آند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية تعدل توقعاتها لأسعار النفط، مع عدم تغيير توقعاتها لأسعار الغاز الطبيعي في أمريكا الشمالية وهولندا، 2021/10/1
- تعديل النظرة المستقبلية للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري إلى إيجابية بعد إجراء مماثل على النظرة المستقبلية للمملكة العربية السعودية، وتثبيت التصنيف الائتماني عند-A، 2024/9/18
- تعديل النظرة المستقبلية للمملكة العربية السعودية نتيجةً لاستمرار زخم الإصلاحات في المملكة، وتثبيت تصنيفاتها الائتمانية عند 'A/A-1'، 2024/9/13
- نقص العقارات والدعم الحكومي سيعزز نمو شركات التطوير العقاري السعودية، 2024/5/6

هذا التقرير لا يعتبر تصنيفًا ائتمانيًا.

النسخة الرسمية لهذا التقرير هي باللغة الإنجليزية، وهي تمثل النسخة الوحيدة ذات التأثير القانوني والسائدة دومًا. أما الترجمة فقد قدمت للمساعدة فقط.

The official version of this report is in English, which represents the only version of legal effect and must always prevail. The translation has been produced for convenience only.

العنوان الأصلي لهذا التقرير:

Saudi Residential Real Estate: The Market Is Booming

يمكنكم الاطلاع على التقرير الأصلي باللغة الإنجليزية على منصاتنا الإلكترونية

حقوق النشر والتأليف محفوظة © 2024 من قبل وكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة". جميع الحقوق محفوظة.

لا يجوز تعديل، أو إجراء هندسة عكسية، أو إعادة إنتاج، أو توزيع أي محتوى (بما في ذلك التصنيفات، والتحليلات ذات الصلة بالائتمان، والبيانات أو التقييمات، أو النماذج، أو البرمجيات، أو التطبيقات الأخرى، أو الناتج عنها) أو أي جزء منه (المحتوى) بأي شكل من الأشكال، أو تخزينه في قاعدة بيانات، أو أنظمة استعادة البيانات دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبل وكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة" أو الشركات التابعة لها (المشار إليها مجتمعةً "إس آند بي"). ولا يجوز استخدام المحتوى لأغراض غير قانونية أو غير مصرح بها. ولا تضمن وكالة "إس آند بي" ولا أي مزود طرف ثالث، وكذلك المديرون، أو المعاملون، أو المساهمون، أو الموظفون، أو العملاء (المشار إليهم مجتمعين "أطراف إس آند بي") دقة، أو شمولية، أو حداثة، أو توافر المحتوى. ولا يتحمل "أطراف إس آند بي" أي مسؤولية عن أي خطأ، أو سهو (إهمال أو غيره)، بصرف النظر عن السبب، تجاه النتائج الحاصلة نتيجةً لاستخدام المحتوى، أو تجاه أمن وحفظ البيانات المدخلة من قبل المستخدم، ويتم تقديم المحتوى على أساس "كما هو". ويخلى "أطراف إس آند بي" مسؤوليتهم عن أي من وجميع الضمانات الصريحة أو الضمنية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي ضمانات لقابلية التسويق، أو الجاهزية لغرض أو استخدام معين، أو الخلو من الفيروسات، أو أخطاء أو خلل في البرمجيات، أو عدم انقطاع المحتوى عن العمل، أو بأن المحتوى سيعمل مع أي تكوين من الأجهزة أو البرمجيات.

ولا تتحمل "إس آند بي" بأي شكل من الأشكال المسؤولية تجاه أي طرف عن أي أضرار، أو تكاليف، أو نفقات، أو أتعاب قانونية، أو خسائر (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، خسارة الدخل، أو خسارة الأرباح، أو تكاليف الفرص، أو الخسائر الناجمة عن الإهمال) المباشرة، أو غير المباشرة، أو العرضية، أو الرادعة، أو التعويض، أو العقابية، أو الخاصة، أو اللاحقة ذات الصلة بأي استخدام للمحتوى حتى في حال تمت الإشارة إلى إمكانية وقوع مثل هذه الأضرار.

يعتبر ما يتصل بالائتمان والتحليلات الأخرى، بما في ذلك التصنيفات، والبيانات الواردة في المحتوى تصريحات عن الرأي بتاريخ صدور هذه التصريحات وليست بيانات إثبات وقائع. ولا تعتبر آراء وكالة "إس آند بي"، وتحليلاتها، وقرارات إقرار التصنيف (المفصلة أدناه) توصيات لإجراء عمليات شراء، أو الاستحواذ، أو بيع أي سندات، أو لاتخاذ أي قرارات استثمارية، ولا تتناول صلاحية أي ورقة مالية. ولا تلتزم وكالة "إس آند بي" بتحديث محتوى المنشورات بعد النشر بأي شكل أو صيغة كانت. ولا يجوز الاعتماد على المحتوى ولا يعتبر بديلاً عن مهارات، ورأي، وخبرة المستخدم، و/أو إدارته، و/أو الموظفين، و/أو المستشارين، و/أو العملاء عند القيام بالاستثمار أو اتخاذ قرارات أعمال أخرى. لا تعمل "إس آند بي" كشركة وكيلة أو مستشار استثماري باستثناء المناطق المسجلة بها كذلك. وفيما قامت "إس آند بي" بالحصول على المعلومات من مصادر يمكن الاعتماد عليها من وجهة نظرها، إلا أنها لم تجر التدقيق والعناية الواجبة أو التحقق المستقل من أي معلومات تلققتها. قد يتم نشر مواد ذات الصلة بالتصنيف الائتماني للعديد من الأسباب لا تعتمد بالضرورة على إجراء تم اتخاذه من قبل لجنة التصنيف، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر نشر التحديث الدوري للتصنيف الائتماني والتحليلات المرتبطة به.

وإلى الحد الذي تسمح به السلطات الرقابية لوكالة التصنيف بإجراء إقرار لتصنيف ائتماني في اختصاص قضائي واحد صادر عن اختصاص قضائي آخر لأغراض تنظيمية محددة، تحتفظ وكالة "إس آند بي" بحق تعيين، أو سحب، أو تعليق هذا الإقرار في أي وقت بقرار مطلق منها. ولا يتحمل "أطراف إس آند بي" أي مسؤولية ناجمة عن التعيين، أو السحب، أو تعليق الإقرار، وكذلك أي مسؤولية عن أي أضرار ناجمة عما تم ذكره آنفًا.

تقوم وكالة "إس آند بي" بالفصل بين بعض أنشطة وحدات أعمالها بهدف الحفاظ على استقلالية وموضوعية نشاطاتها ذات الصلة. وبالتالي، فإن بعض وحدات أعمال "إس آند بي" تتوافر لديها معلومات لا تتوافر لدى وحدات أعمال أخرى. وتتبع وكالة "إس آند بي" سياسات وتتخذ إجراءات للحفاظ على سرية بعض المعلومات غير العامة ذات الصلة بكل عملية تحليلية.

قد تتلقى "إس آند بي" تعويضات عن تصنيفاتها وبعض التحليلات، عادة ما تكون من جهات مُصدرة أو وكلاء تأمين الأوراق المالية أو من المدينين. تحتفظ "إس آند بي" بحقها في نشر آرائها وتحليلاتها. تقوم وكالة "إس آند بي" جلوبال للتصنيفات الائتمانية" بنشر التصنيفات والتحليلات العلنية على مواقعها الإلكترونية على شبكة الإنترنت: <http://www.ratingsdirect.com> (اشترك)، وقد يتم نشرها بوسائل أخرى، بما في ذلك منشورات "إس آند بي" والموزعين الآخرين. للمزيد من المعلومات حول رسوم التصنيف يمكنكم زيارة الرابط الإلكتروني التالي www.standardandpoors.com/usratingsfees :

ستاندرد آند بورز، وإس آند بي، وريتنجسدايركت جميعها علامات تجارية مسجلة لوكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة".