



pwc

تحول قطاع الإسكان في

المملكة العربية السعودية

تحول قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية بالأرقام

قطاع العقار يساهم

7 %

للناتج المحلي الإجمالي في اقتصاد السعودية

نسبة تملك المساكن وصلت إلى

نسبة 62%
بالمائة



قطاع العقارات

وفر قطاع العقارات

فرص عمل في عام 2021

40,000



تخفيض الدفعة الأولى

من

30%

إلى 5%



تملك المساكن للأسر السعودية

استفادت 1.2 مليون أسرة سعودية من من مبادرات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

إعادة تشكيل رحلة تملك المساكن

يعدّ تطوير سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية وتمكين الأسر السعودية من تملك المساكن المناسبة التي تلبي احتياجاتهم، عنصراً أساسياً في رؤية السعودية 2030. منذ العام 2017، عندما كان ما يقارب 1.6 مليون مواطن سعودي مدرجين على قائمة الانتظار لبرامج الإسكان التي تقدّمها الحكومة، قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بإطلاق عدد من المبادرات لزيادة توافر المساكن ذات التكلفة الميسرة وتحسين فرص الوصول إلى خيارات التمويل. كان العديد من المواطنين غير قادرين على تحمّل تكاليف المساكن المعروضة في السوق، وتحديدًا بسبب ارتفاع معدلات الفائدة على قروض الرهن العقاري بالإضافة إلى قائمة الانتظار الطويلة الخاصة بالقروض بدون فوائد التي تقدّمها الحكومة.

وفي مقابلة سابقة أجرتها قناة العربية مع صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز، قال سموه أنّ تملك المساكن هو أحد أبرز التحديات التي كُنّا نواجهها قبل تنفيذ رؤية السعودية 2030. وأضاف سموه قائلاً: "كُنّا نواجه مشكلة في مجال الإسكان ولم نتمكن من إيجاد حلّ لها على مدى 20 عاماً. كما أنّ نسبة تملك المساكن لم تزد، ولطالما كانت تتراوح 40 و50 بالمئة".

يتمحور الهدف الأول لرؤية السعودية 2030 المنصوص عليه في كلمة القيادة التي صاغها صاحب السمو الملكي، في أن

« بنى وطنًا أكثر ازدهارًا، يجد فيه المواطن كل ما يتمناه. فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل إلا أن نجعله في مقدمة دول العالم، بالتعليم والتأهيل، بالفرص التي تتاح للجميع، والخدمات المتطورة، في التوظيف والرعاية الصحية والسكن والترفيه وغيره.

صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز
رؤية السعودية 2030

تنصّ الرؤية على أن "تملك المساكن هو من الأصول الأساسية القادرة على تعزيز جودة حياة الأسر، والمجتمع ككل". يتوافق تحوّل قطاع الإسكان وزيادة الاستثمار في تملك المساكن مع أهداف رؤية السعودية 2030 بطرق عدّ نذكر منها:

- خلق فرص وظيفية مستدامة
- رفع مساهمة القطاع الخاص
- إشراك المنظمات غير الربحية
- دفع عجلة النمو الاقتصادي.

رحلة التحوّل والمبادرات الرئيسية

انطلق برنامج الإسكان عام 2018 بهدف تعزيز قدرة حصول الأسر السعودية التي تمتلك للمرة الأولى، على مساكن تتسم بالجودة، والأمان، والتكلفة الميسورة. وقد حلّ برنامج الإسكان بديلاً لنظام حكومي انطوى على بعض التحديات منها فترات الانتظار الطويلة والمستويات المتدنية من رضا المواطنين. وفي سبيل تحقيق أهدافه، يحتاج البرنامج إلى معالجة التحديات التي تشمل النمو السكاني، والتنمية الحضرية السريعة الوتيرة، وعدم كفاية المساكن الميسورة التكلفة المعروضة، بالإضافة إلى سوق البناء الذاتي غير المنظم.

وفي الأعوام الستة الماضية، قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بقيادة معالي الوزير ماجد بن عبدالله الحقيّل، بتطوير منظومة جديدة لقطاع الإسكان بما يشمل إنشاء أكثر من 16 جهة منفصلة تشرف على عناصر رئيسية في سوق الإسكان وتديرها. وبفضل مجموعة من المبادرات التي تمّ إطلاقها، بالتعاون مع القطاع الخاص في العديد منها، تحسّن مستوى المساكن المعروضة، وقدرة الأسر السعودية على الحصول على التمويل، كما جرى إصلاح سياسات الإسكان والتخطيط ذات الصلة. وفي هذا الصدد، صرّح معالي الوزير ماجد الحقيّل في مقابلة له مع شركة اكسفورد بزنس جروب، قائلاً: "يستهدف مؤشر الأداء الرئيسيان زيادة نسبة ملكية المساكن من 48% إلى 60%، وتقليص مدة الانتظار للحصول على قرض من 15 سنة إلى خمس سنوات، وذلك في إطار الكثافة السكانية المتزايدة بشكل كبير. كما أن التغيير الأهم الذي تمكّن من تحقيقه في هذا الشأن هو التحوّل من نموذج الإقراض المباشر إلى نموذج الإقراض غير المباشر. وقد أتاح هذا الإجراء تقديم مزيد من القروض، وتمكين الأجيال الجديدة والمقترضين المحرومين من الخدمات المصرفية الكافية، ممّا أثر في الناتج المحلي الإجمالي الأوسع نطاقاً. ونحن نرى أن كل ريال يُضخّ في القطاع يساهم مباشرةً في إضافة 2.7 ريال إلى الناتج المحلي الإجمالي."

يستهدف مؤشر الأداء الرئيسيان زيادة نسبة ملكية المساكن من 48% إلى 60%، وتقليص مدة الانتظار للحصول على قرض من 15 سنة إلى خمس سنوات

معالي الوزير ماجد بن عبدالله الحقيّل

عملت الوزارة عن كثب مع القطاع الخاص لتيسير رحلة تملك المساكن، وتحفيز المطوّرين العقاريين، وتوفير حلول ومنتجات سكنية تلبي احتياجات المواطنين بأسعار تنافسية ومدعومة، بما يتماشى مع إطار عمل رؤية السعودية 2030. ينفّذ برنامج التحوّل على أربعة أبعاد: التمويل، والتطوير العقاري، والأنظمة، ورحلة المستفيد.

إنشاء جمعية لملكية المساكن.



يهدف برنامج مُلاك الذي تمّ إطلاقه في العام 2020، إلى تعزيز العلاقة بين الملاك وشاغلي الوحدات العقارية ذات الملكية المشتركة من خلال وضع الأنظمة واللوائح وتنظيم خدمات إدارة الممتلكات. تتضمّن المبادرة منصّة تتيح لشركات الصيانة عرض خدماتها لجمعيات الملاك.

شراكات.



يهدف برنامج الشراكة بين الحكومة والقطاع الخاص (شراكات) إلى توفير حلول ومنتجات سكنية تتوافق مع احتياجات المواطنين بأسعار تنافسية مدعومة.

تقديم الدعم الممكن رقمياً.



تمّ إطلاق مبادرة سكني العقارية لمساندة وتمكين المواطنين السعوديين في امتلاك أول مسكن لهم. يمكن للمستفيدين أن يتقدّموا بالطلب عبر الإنترنت أو عبر تطبيق سكني والحصول على الموافقة الفورية. كما تتضمّن تقديمات سكني إنشاء وحدات سكنية جديدة، وتوزيع أراضٍ سكنية، وتقديم الدعم المالي الذي يشمل قروض رهن عقاري مدعومة. وتقوم مبادرة سكني بتقييم الحالة الاجتماعية والاقتصادية لمقدّم الطلب ومطابقتها مع حل الإسكان المستدام المناسب وفقاً لقدرة الفرد المالية.

سوق تأجير عقارات أقوى.



يهدف تطبيق إيجار لخدمات الإيجار إلى تنظيم العلاقة بين جميع الأطراف المعنيّة بعملية تأجير العقارات، بالإضافة إلى تشجيع قطاع إيجار عقاري يميّز بالشفافية، والثقة، والتوازن.

الشركة الوطنية للإسكان.



هي الذراع الاستثمارية لمبادرات وبرامج وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لتصبح ممكناً فاعلاً لحلول السوق العقارية السعودية.

إصلاح سياسات التخطيط.



يعمل مركز خدمات المطوّرين العقاريين (إتمام) على تنظيم وتسريع عملية الترخيص والموافقة على بناء المساكن من قبل المطوّرين من القطاع الخاص، ممّا يخلق بيئة استثمارية أكثر جاذبية وفعالية.

ضخ السيولة في السوق:



أسس صندوق الاستثمارات العامة في العام 2017 الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بهدف ضخ السيولة في السوق العقاري وتحسين قدرة وصول مشتري المساكن إلى حلول للتمويل المستدام. بلغت قيمة محفظة القروض التي منحتها الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري 6.5 مليار ريال سعودي في نهاية العام 2020، وتتوي الشركة إعادة تمويل 20% من إجمالي سوق قروض الرهن العقاري في المملكة العربية السعودية بحلول العام 2025.

الإصلاح الضريبي:



أصدر خادم الحرمين الشريفين أمراً ملكياً في العام 2020 يقضي بإعفاء التوريدات العقارية من ضريبة القيمة المضافة (التي كانت مفروضة بنسبة 15%). وتمّ استبدالها بضرريبة جديدة ألا وهي ضريبة التصرفات العقارية بنسبة قدرها 5%، حيث تتحمل الدولة ضريبة التصرفات عما لا يزيد على مليون ريال سعودي من سعر شراء المسكن الأول للمواطن. بالإضافة الى المبادرات الضريبية التي تستهدف قطاع الإسكان تقديم ضريبة الأراضي البيضاء، التي تقضي بفرض ضريبة بقيمة 2.5% على الأراضي السكنية غير المطوّرة بهدف تحسين عرض الأراضي لمشاريع البناء.

تخفيض الدفعة الأولى:



اضطلع البنك المركز السعودي بدور كبير في نموّ قطاع الإسكان، حيث حقّض الدفعة الأولى لتملك العقارات من 30% إلى 5% من سعر الشراء.

تطوير منتجات قروض رهن عقاري جديدة:



يعتبر التمويل العقاري مفهوماً حديثاً نسبياً في المملكة العربية السعودية، ولكن في العام 2018 أعلنت الحكومة عزمها على مضاعفة التمويل العقاري وزيادة عدد البنوك التي تقدم قروضاً لشراء المساكن. وقد كان للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري تحديداً تأثيراً بارزاً في تعزيز قروض الرهن العقاري الطويلة الأجل بأسعار فائدة ثابتة.

إنشاء جهة تنظيمية جديدة لقطاع الإسكان.



تمّ إنشاء جهة تنظيمية مركزية للقطاع العقاري في العام 2017، وهي الهيئة العامة للعقار، ويقضي الغرض الأساسي منها بتنظيم قطاع العقارات وتحفيز الاستثمار وحماية المستهلكين.

معاملات عقارات أكثر أمناً.



تمّ إنشاء برنامج وافي في العام 2018 بهدف تنظيم عملية بيع وتأجير العقارات على الخارطة والمعاملات الخاصة بها.

النتائج الرئيسية المحققة حتى تاريخه

يشهد قطاع الإسكان تحولاً جذرياً بقيادة وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. وستتمكن المملكة بحلول العام 2030 من تحقيق الهدف الرئيسي لرؤية السعودية 2030 المتمثل في رفع معدل ملكية المساكن إلى 70%.

يعتبر قطاع العقارات أحد العناصر الحيوية في اقتصاد المملكة العربية السعودية، وهو يساهم بنسبة 7% في الناتج المحلي الإجمالي ويدعم عدة قطاعات أخرى، حيث وقر 40,000 فرصة عمل في العام 2021. ومع استمرار تنوع اقتصاد المملكة العربية السعودية، سيصبح القطاع أكثر تأثيراً، حيث تهدف الرؤية إلى رفع معدل مساهمة قطاع العقارات في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة إلى 10% بحلول العام 2030.

1. تعزيز قدرة الوصول إلى التمويل

2. تقديم منتجات سكنية جديدة وميسورة التكلفة في السوق

3. رفع الكفاءة في عمليات قطاع الإسكان

4. تعزيز أسس القطاع

5. وتحسين حوكمة برنامج الإسكان.

تضمنت المرحلة الأولى من برنامج الإسكان 5 غايات أساسية:

نجح البرنامج في تحقيق جميع هذه الغايات. فقد زاد عرض المساكن في المملكة العربية السعودية بشكل كبير وتمكنت العديد من الأسر السعودية من تحقيق طموحها المتمثل في تملك مسكن. وصل معدل تملك المساكن في المملكة العربية السعودية في العام 2020 إلى 62%، وسيستمر في الارتفاع إلى أن يصل لتحقيق معدل 70% بحلول العام 2030. ساعد برنامج سكني أكثر من 210,000 أسرة سعودية في العام 2021، مما يجعل إجمالي الأسر المستفيدة من البرنامج 1.2 مليون أسرة. كما أن سوق قروض الرهن العقاري في المملكة شهد نمواً كبيراً. ففي العام 2020، أبرمت الأسر السعودية 295,590 عقد تمويل سكني بقيمة 140.7 مليار ريال سعودي.

الآفاق المستقبلية

ستركز المرحلة التالية من برنامج الإسكان على فئات المجتمع الأثمد حاجة، بالإضافة إلى زيادة نسبة مشاركة القطاع الخاص. مساهمة القطاع الخاص أساسية لدعم صمود القطاع واستدامته في ظل الظروف الاقتصادية المختلفة.

ستحتاج المملكة في خلال العقد المقبل، إلى إنشاء ما يقارب 1.2 مليون مسكن جديد بحيث يصل مجموع الوحدات السكنية إلى 4.96 مليون وحدة بحلول العام 2030. من المتوقع أن يزداد الطلب على المساكن من 99,600 مسكن سنويًا في العام 2021 إلى 153,000 مسكن سنويًا بحلول العام 2030 أي بمتوسط 124,000 مسكن سنويًا في خلال هذه الفترة.

حققت المملكة العربية السعودية تقدمًا ملحوظًا في مجال تحوّل قطاع الإسكان في العقد المنصرم. وتتطلع المملكة إلى تحقيق هدف تملك المساكن بنسبة 70%، ومساهمة قطاع الإسكان في إجمالي الناتج المحلي بمعدل 8.8% بحلول العام 2030. تعمل السياسات والمبادرات المتينة التي وضعتها الحكومة إلى جانب تفعيل العديد من المنتجات المالية، على دفع عجلة هذا القطاع، ومعالجة التحديات الرئيسية التي يواجهها سوق الإسكان، وجعل تملك المساكن أمرًا ممكنًا للأجيال الجديدة من المواطنين السعوديين. إن تحوّل قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية عبارة عن قصة نجاح حقيقية، وستلمس أرجاء المملكة نتائجها لسنوات مقبلة.

تواصلوا معنا

عماد الشحروري
شريك

رئيس الخدمات العقارية والإسكان، بي
دبليو سي الشرق الأوسط

imad.shahrouri@pwc.com



نادر مغازي
شريك

شريك الخدمات العقارية والإسكان، بي
دبليو سي الشرق الأوسط

nader.moghazi@pwc.com



سعيد عوض
شريك

شريك الخدمات العقارية والإسكان، بي
دبليو سي الشرق الأوسط

saeed.awad@pwc.com



Albara'a Alwazir - U.S. Saudi Business Council

<https://www.arabnews.com/node/1822886/business-economy>

https://www.vision2030.gov.sa/media/irsiefvh/achievements-booklet_en.pdf

Kane, F., Growth but challenges ahead for Saudi real estate sector. Arab News, 2018, Available at:

<https://www.arabnews.com/node/1296676/business-economy>

WWW.KNIGHTFRANK.COM.SA/SAUDI-ARABIA-RESIDENTIAL-SURVEY .(2022) استبيان العقارات السكنية السعودية (2022)

سوق العقارات السكنية السعودية (2021).

<https://sidracapital.com/wp-content/uploads/2021/08/Saudi-Arabia-Residential-Real-Estate-Market.pdf>

Oxford Business Group (2018).

<https://oxfordbusinessgroup.com/interview/majed-al-hogail-minister-of-housing-saudi-arabia-2018>

Al-hajri M. Framework development for public private partnership in affordable housing delivery in Saudi Arabia. University of Salford; 2020.

Mulliner E, Algrnas M. Preferences for housing attributes in Saudi Arabia: A comparison between consumers' and property practitioners' views. Cities 2018; 83:152–64.

S.K. Mayo, S. Angel, Housing: Enabling markets to work, in Housing: Enabling Markets to Work, World Bank, Policy Paper, 1993.

I.R. Abubakar, Y.A. Aina, Achieving sustainable cities in Saudi Arabia: Juggling the competing urbanization challenges, in: E-planning and collaboration: Concepts, methodologies, tools, and applications, IGI Global, 2018, pp. 234–255.

Arab News (2022), 87,467 families benefit from Saudi housing program in 2022.

<http://www.stats.gov.sa> .2018. الهيئة العامة للإحصاء، البيانات الاستطلاع، الهيئة العامة للإحصاء، الرياض، المملكة العربية السعودية.

Puri-Mirza, A. 2022. Home ownership rate in Saudi Arabia 2016-2030.

<https://www.zawya.com/en/projects/construction/projects-saudi-arabia-invites-interest-in-ppp-hospital-staff-housing-project-09k1wink>

<https://www.arabnews.com/node/1866311/business-economy>

<https://www.jstor.org/stable/pdf/resrep29468.8.pdf>

<https://oxfordbusinessgroup.com/overview/home-run-reforms-and-housing-investment-feed-real-estate-pipeline>

<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IJHMA-03-2022-0046/full/html?skipTracking=true>

<https://www.arabnews.com/node/1745836/amp>

<https://www.zawya.com/en/business/saudi-arabias-housing-program-on-track-to-achieve-target-well-ahead-of-time-imf-report-kjetdqiv>

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2090447922001095>

https://www.my.gov.sa/wps/portal/snp/agencies/agencyDetails/AC174!/ut/p/z0/04_Sj9CPykyssy0xPLMnMz0vMAf_ljo8zivQIsTAwdDQz9LQwNzQwCnS0tXPwMvYwNDAz0g1Pz9L30o_ArAppiVOTr7JuuH1WQWJKhm5mXlq8f4ehsaG6iX5DtHg4Ayo0duQ!!/

نبذة عن بي دبليو سي

هدفنا في بي دبليو سي هو تعزيز الثقة في المجتمع وحل المشاكل الهامة. بي دبليو سي هي شبكة شركات متواجدة في 152 بلداً ويعمل لديها 328,000 موظف ملتزمون بتوفير أعلى معايير الجودة في خدمات التدقيق والاستشارات والضرائب. لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني www.pwc.com.

تأسست بي دبليو سي في الشرق الأوسط منذ 40 عاماً ولديها 22 مكتباً في 12 دولة، حيث يعمل بها حوالي (8000) موظف. www.pwc.com/me.

بي دبليو سي تشير إلى شبكة بي دبليو سي و/ أو واحدة أو أكثر من الشركات الأعضاء فيها، كل واحدة منها هي كيان قانوني مستقل. للمزيد من المعلومات يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني www.pwc.com/structure.