



المؤتمر السعودي الدولي للعقار
The Saudi International Real Estate Conference
بناء الأسس والتوجهات

نظرة اقتصادية على سوق العقار في المملكة العربية السعودية

ورقة عمل مقدمة إلى
المؤتمر السعودي الدولي للعقار (سايرك)

إعداد وتقديم

الدكتور / سليمان بن عبدالله السكران

أستاذ العلوم المالية المشارك بجامعة الملك فهد للبترول والمعادن

مايو 2007

المحتويات

1- مقدمة .

2 - مسح اقتصادي عام

3 - هيكل سوق العقار

4 - عوامل محددة الطلب

4-1 توجهات الاستثمار العقاري

5 - خاتمة

6 - المراجع

1 - مقدمة

يعتبر العقار واحداً من أهم القطاعات التي تعضد دور التنمية الاقتصادية إجمالاً حيث تقترن محددات الطلب والعرض عليه على مقومات عديدة ، وفي هذه الورقة نعرض إلى موقع هذا القطاع في الاقتصاد ودورة كمحرك رئيس فيه . كما تعرض الورقة هيكل سوق العقار في المملكة واللاعبين الرئيسيين فيه وتحديد أهم العوامل في الطلب عليه . ونظراً لتغير منهجية وبيئة الاستثمار في الاقتصاد السعودي يقدم هذا البحث التوجهات المستقبلية لاستثمار العقاري .

هذا ويلاحظ من خلال هذا البحث عدم توفر بيانات حديثة جيدة لبعض المقاييس التي من خلالها تستشف تلك التوجهات حيث يعتمد البحث في غالب الأحيان على تقديرات صادرة من الجهات التمويلية في المملكة (البنوك التجارية) .

2 - مسح اقتصادي عام

من الواضح أن الاقتصاد السعودي يعيش طفرة تنموية لا تزال تحشد قواها بمستويات قياسية جراء إيرادات النفط والفوائض القياسية في الموازنة العامة والحساب الجاري في ظل نمو شامل . ففي نهاية عام 2006م بلغ نمو الناتج الإجمالي الاسمي معدل 20% ونمى الناتج الفعلي بمعدل 5.8% وسجل القطاع الخاص الغير نفطي معدل نمو زهاء 8.9% بالمعيار الفعلي وهو أعلى ارتفاع يسجله على مدى 25 عاماً عاكساً بذلك النشاط القوي في القطاع الغير نفطي . هذا ويجمع المتابعين لهذه الطفرة الاقتصادية على استمرارية الأوضاع التفاؤلية الجيدة في النمو المتمثلة بارتفاع إيرادات النفط والسياسة المالية المحفزة للنمو المضطرد في القطاع غير النفطي والسيطرة على التضخم والاستثمار في المشاريع الكبيرة .

ولكن التحديات المتوقعة مثلما رآها الاقتصاديون هي تلك المرتبطة بإدارة معدلات النمو والسيطرة على التضخم بشكل علمي وعملي وكفاءة الاستثمارات في الأصول الثابتة والإنفاق الحكومي والإبقاء على الواردات المتزايدة عند مستويات تقل عن الصادرات . وهذه تحديات بلا شك ليست عادية المستوى بل تتطلب إدارة مالية ونقدية حكيمة وراشدة خصوصاً أن المملكة قد دخلت إلى بيئة المنافسة المفتوحة من خلال بوابة الانضمام لمنظمة التجارة العالمية حيث يعتبر إنجازاً وحدثاً اقتصادياً كبيراً في تاريخها الاقتصادي .

ومثلما هو تزايد النشاط في محركات الاقتصاد استقطب سوق الأسهم خلال العامين المنصرمين خصوصاً اهتمام جميع الأوساط الاقتصادية والاجتماعية لتزايد وتيرة التعاملات فيه وحجمه حيث سجل أعلى مستويات في فبراير 2006م إلا أنه انهار بنسبة كبيرة بواقع 54% تقريباً وذلك على أعقاب عدد من العوامل وكنتيمة حتمية لأسباب مختلفة قاسمها المشترك أتساع الهوة بين نمو السوق ونموه الهيكلي والمعلوماتي مما غلب أسلوب المضاربة وليس الاستثمار .

ولعل هذه الطفرة الاقتصادية التنموية يلزمها ويعضدها عدداً من المشاريع الاستثمارية الجديدة والعملاقة حجماً وكماً في نطاق واسع من الصناعات . وتتركز تلك المشاريع على القطاعات الاقتصادية التي تمتلك المملكة فيها ميزة تنافسية فيها مثل صناعة النفط والبتروكيماويات وميزة موقعها الجغرافي وقربها من أسواق رئيسية تتسم بالنمو المتواصل مثل الهند والصين وغيرهما ، ووفقاً للهيئة السعودية

العامه للاستثمار ستحتاج المملكة لما لا يقل عن 600 مليار دولار من الاستثمارات خلال العدين القادمين لتحقيق الأهداف الاقتصادية الطموحة المرصودة .

إنه من المرتقب أن يتم إنجاز أكثر من 419 مشروع خلال المدى المتوسط حتى عام 2012م بقيمة إجمالية تبلغ 267.3 مليار دولار . وتتوزع هذه المشاريع على خمسة قطاعات أساسية هي : الإنشاء ، البتر وكيماويات والنفط والغاز ، المياه والطاقة والصناعة ولعل التركيز في هذا البحث على القطاع العقاري في هذه الخريطة الاستثمارية الاقتصادية مما يعني استحضر نسب العقار في تلك المشاريع العملاقة حيث يمثل هذا القطاع ما نسبته 14.2% مثلما قدرته الأوساط الاقتصادية (تقديرات سامبا : الاقتصاد السعودي عند منتصف 2006) . وهذه النسبة الجيدة تضاف إلى واقع العقار في خريطة الاقتصاد السعودي .

لقد ساهمت صناعة العقار والقطاعات الفرعية المرتبطة فيها وهي نشاط المقاولات والبناء والتشييد بصورة كبيرة في النمو الاقتصادي للمملكة . وحسب البيانات الحكومية فقد ساهمت الأنشطة الخدمية المرتبطة بصناعة العقار والمقاولات بأكثر من 13% من الناتج الإجمالي الفعلي منذ عام 2002م (تقارير مؤسسة النقد) . ولعل الاهتمام بسوق الأسهم منذ ذلك التاريخ قد سبب تناوباً في الانتقال بين هاتين الفئتين (العقار والأسهم) خصوصاً مع نمو سوق الأسهم في عام 2005 غير أن هذا لم يستمر طويلاً مع انهيار السوق في مطلع 2006م مما يعني الانتقال مرة أخرى إلى سوق العقار ودعم استمرار نموه المتوقع بأن يكون نمواً كبيراً خلال الأعوام القادمة .

وصناعة العقار في الاقتصاد السعودي بلا شك تشكل واحداً من القطاعات الاقتصادية الهامة في المملكة . فمن بين هذه المؤشرات الدالة على هذا النشاط هي تراخيص البناء الصادرة والتي تعتبر مقياساً لهذا النشاط في القطاع والتي بلغت في عام 2003 حوالي 38.000 رخصة كما يقدر إصدار ما يوازي 37.000 رخصة كل عام حتى عام 2010م .

هذا ويبين الجدول أدناه ما توفر من بيانات عن أهم المؤشرات الاقتصادية لنشاط العقارات للسنوات 1999-2003م من واقع البيانات الحكومية الرسمية الصادرة من مصلحة الإحصاءات العامة .

جدول رقم (1)

أهم إلهؤشرالالاقتصاديلةلنشالالعقاراللسنوالل1999-2003م

*2003	*2002	2001	2000	1999	
-	-	32.054	30.858	29.045	
-	-	16.117	15.742	14.760	
-	-	15.937	15.116	14.285	
-	-	457	456	441	()
-	-	2.638	2.543	2.337	()
-	-	1.608	1.549	1.523	(مليون ريال)
-	-	1.658	1.520	1.452	(مليون ريال)

المصدر : مصلحة الإحصاءات العامة
* بيانات غير متوفرة

هذا وتشير البيانات الأخرى والأكثر حداثة بأن قطاع العقار قد وفر ما يقارب 50.000 وظيفة عام 2004م كما وفر نشاط البناء والتشييد ذو الصلة بصناعة العقار وظائف لعدد 550.000 فرد عام 2004م مقارنة بـ 392.000 فرد عام 1995م . ولكنة تجدر الإشارة إلى أن قطاع البناء والتشييد لا يساهم بتوفير فرص وظيفية للسعوديين حيث أن الغالبية من القوى العاملة فيه من العمال الأجانب بحكم طبيعة الأعمال المطلوبة في مثل هذا القطاع .

3 - هيكل سوق العقار

- يتوزع سوق العقار من حيث النوع إجمالاً إلى ثلاث فئات هي التالي :
- الأراضي الخام غير المستصلحة أو غير المطورة .
 - مجموعة الوحدات السكنية وتضم الشقق والفلل والطوابق ضمن الفلل (دوبلكس) والمنازل التقليدية والمجمعات السكنية .
 - الوحدات التجارية وتشمل المباني المكتبية والمجمعات التجارية والتسويقية والترفيهية والفنادق والمنشآت الصناعية .

فمن حيث الحجم (بناءً على بيانات تراخيص البناء) فتشكل مجموعة الوحدات السكنية 91% من حجم قطاع العقار في السعودية كما تشير تقديرات سامبا إلى أن حجم هذه الفئة يشكل 75% من نشاط السوق من جهة القيمة .

ونظراً لنمو سوق العقار ونمطية الاستثمار فيه وطبيعة قوى العرض والطلب عليه فقد اجتذب السوق أعداداً متزايدة من المستثمرين على مر السنين حيث يقدر عدد الشركات العاملة في صناعة العقار حوالي 3500 شركة في حين تشير التقديرات إلى وجود ما يفوق 15.000 مكتب عقاري مرخص وغير مرخص . ونظراً لمثل هذه الهيكلية فسوق العقار السعودي يتصف بالتفتت نتيجة تواجد أعداد كبيرة من شركات التطوير العقاري صغيرة الحجم حيث يقدر 80% من الشركات العقارية في المملكة تدخل في إطار المؤسسات الصغيرة وغير المسجلة أحياناً . أما بقية السوق فيتقاسمه حوالي 30 لاعباً كبيراً متخصصين في التطوير العقاري إضافة إلى عدد من الشركات القابضة الضخمة والتي لها شركات تابعة لها تنشط في مجال العقار وكذلك عدد من الشركات الخاصة متوسطة الحجم .

أما في مجال الوحدات السكنية فتسيطر المؤسسات الصغيرة على حوالي 25% منه وتبلغ حصة أكبر 30 شركة 20% من حجم السوق تليها الشركات القابضة المتعددة بحصة قدرها 30% ثم الشركات متوسطة الحجم بنسبة 25% .

وفي مجال المباني التجارية والمكتبية فيسيطر عليها شركات المقاولات الكبيرة مع الشركات القابضة متعددة الأنشطة بينما تكاد الشركات الصغيرة تغيب عن هذا النوع من الاستثمار العقاري بسبب حجم رأس المال اللازم عادة لإقامة مثل هذه المشاريع .

ومقارنة ببعض شركات التطوير العقاري التي تدعمها الدولة عادة مثلما هو في أعمار والنخيل في إمارة دبي ، نجد أن هناك دوراً حكومياً محدوداً لمثل هذه الشركات حيث تسيطر الشركات الصغيرة الحجم في قطاع المقاولات على سوق الوحدات السكنية بسبب معوقات الدخول إلا أنه من المرشح تغيير هذا الوضع في السنوات القادمة . هذا ويبين الجدول التالي توزيع حصص السوق بين تلك الشركات والمؤسسات في سوق العقار السعودي .

جدول رقم (2)
توزيع حصص السوق

30	21 %
	26 %
	28 %
	25 %

المصدر : تقرير سامبا 2006م

4 - عوامل محددة للطلب

لا شك بأن التعداد السكاني للمملكة قد قفز بمعدلات نمو مرتفعة جداً تعتبر من بين الأعلى عالمياً والذي يبلغ إجمالاً معدل 1.5% حيث ارتفع عدد سكان المملكة من حوالي 7.1 مليون عام 1974م إلى 22.67 مليون في عام 2004م بمعدل سنوي يوازي 2.45% مشتملاً على الأجانب وبمعدل 2.49% للسكان السعوديين فقط . ونظراً لأن الاعتبارات السكانية تمثل القاعدة التي يستند عليها الطلب المستدام في أسواق العقار للأعوام القادمة خصوصاً الوحدات السكنية فمن المتوقع أن يستمر الطلب على المساكن في الارتفاع خلال الخمس عشرة سنة القادمة نتيجة لبلوغ نسبة كبيرة من السكان سن الزواج وتكوين الأسرة .

إن مستوى الدخل من العوامل الهامة التي تحدد أيضاً حجم الطلب على المساكن وذلك نظراً لأنه عند ارتفاع الدخل كلما ارتفع الطلب وزادت القابلية لامتلاك الوحدات السكنية . ووفقاً للبيانات الحكومية بلغ متوسط دخل الفرد السعودي عام 2000م (كأحدث بيانات متوفرة) ما يوازي 7.043 ريال شهرياً ولكنه على الرغم من ذلك ونسبة لغياب الشراء بالرهن العقاري فإن إمكانية السعوديين على شراء المساكن لا تزال محدودة .

ورغم أن التمويل يعتبر أحد أهم العوامل التي تحد من نمو القطاع العقاري إلا أنه جدير بالذكر مساهمة المصادر التمويلية المنخفضة أو العديمة الكلفة والتي تساهم أيضاً في حفز الطلب على العقار . فصندوق التنمية العقاري واحداً من تلك الجهات والتي وفرت قروضاً خالية التكاليف التمويلية حيث يبين الجدول أدناه تلك القروض أدناه حجم تلك القروض التمويلية منذ عام 1421هـ حتى عام 1425هـ .

جدول رقم (3)

القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقاري لمبالغ (بالمليون ريال)

1425/1424	1424/1423	1423/1422	1422/1421	1421/1420	
1774	2206	2298	1927	2018	

4 - 1 توجهات الاستثمار العقاري

يتوقع أن تبلغ الاستثمارات في بناء العقارات الجديدة في المملكة 484 بليون ريال بحلول عام 2010م من المنتظر أن تكون غالبيتها في شريحة المباني السكنية تليها المباني المكتبية ثم مراكز التسوق التجارية . لقد ارتفعت أسعار العقار في المملكة على مدى الأعوام الخمس الماضية لكنه ليس لدرجة الحد من نمو شركات المقاولات أو المستهلكين . وفي ظل غياب مؤشر قياس علمي ومهني يصعب رصد حركة الأسعار بشكل علمي ومهني جيد غير أنه من واقع البيانات التقديرية تتباين الأسعار بحسب المدينة أو المنطقة في نوعية العقار . ويبين الجدول أدناه متوسط الزيادة في أسعار العقار حسب المنطقة ونوعية العقار .

جدول رقم (4)
متوسط الزيادة في أسعار العقار حسب المنطقة
(2005 - 2002)

	9.1%	14.7%	11.8%
	7.7%	7.1%	10.5%
	11.8%	13.9%	11.8%
	9.1%	11.8%	10.5%
	9.1%	10.5%	9.1%

المصدر : تقرير سامبا 2006م

ولا شك بأن التغيير الهيكلي في التشريعات سيزيد أيضاً من حجم الطلب وبالتالي تغييراً في هيكل القطاع العقاري إجمالاً . فمن هذه المستجدات التي من المتوقع أن تحدث تغييراً نحو زيادة بلا شك في حدة الطلب العوامل التالية :

- إدخال نظم وتشريعات جديدة إلى السوق مثل الرهن العقاري .
- السماح لغير السعوديين بامتلاك العقار .
- ارتفاع دخل الفرد وبلوغ نسبة أكبر من السكان سن الحاجة لمساكن ووفقاً لتعداد عام 2004م فقد تنامي الأشغال السكني (نسبة الوحدات السكنية المشغولة) بنسبة 3% سنوياً بين عامي 1992م و 2004م . في الوقت الذي ارتفع فيه معدل نمو السكان بواقع 2.45% لقد بلغ حسب التقديرات رصيد الوحدات السكنية الإجمالي في المملكة (4.39) مليون وحدة حتى عام 2004م وهذا ويتوقع أن يرتفع رصيد الوحدات السكنية إلى حوالي (7) مليون وحدة حتى عام 2020م ، سوف يتم بناء 2.62 مليون وحدة سكنية جديدة خلال تلك الفترة . أي بمعدل 163.750 وحدة في العام وبتكلفة إجمالية لهذه الزيادة تقدر بـ 1.2 تريليون

- ريال بالأسعار الجارية وذلك لاستيفاء الطلب حتى عام 2020م .
- إقامة المدن الصناعية والانتعاش الاقتصادي الكبير .
 - ارتفاع معدلات السيولة في الاقتصاد .
 - الميل للاقتناع أكثر بمحدودية المخاطر في العقار في المملكة بالذات بعد تجربة انهيار أسواق الأسهم .
 - التوسع في عمليات الإقراض المصرفي .
 - العوائد المرتفعة المتوقعة من قطاع العقار .
 - استحداث آليات جديدة في الاستثمار العقاري .

5 - خاتمة

يشهد سوق العقار في المملكة شأنه شأن القطاعات الاقتصادية الأخرى نمواً مضطرباً من المتوقع له الاستمرار حتى عام 2010م . حيث لا يتوقع أن يكون هناك تغيرات جوهرية لتلك القوى الداعمة لتحريك هذا السوق ونموه . إن الحقائق السكانية مقرونة مع النمو القوي في الاقتصاد الكلي تدعم بلا شك نمو هذا القطاع لكنه من المتوقع أن يكون نقص المعروض في الوحدات السكنية تحدياً كبيراً لدى الراغبين في امتلاك الوحدات السكنية في ظل انحسار دور الإقراض وبعض العوامل الأخرى الكفيلة بضمان الاستثمار كالرهن العقاري والتي ستضيف زخماً أكبر لهذا القطاع وتنميته بشكل أكبر فيما لو أخذ بتطبيقها .

6 - المراجع

- التقارير السنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي - (لسنوات متعددة).
- الكتاب الإحصائي السنوي - مصلحة الإحصاءات العامة 1425/1424 هـ .
- الاقتصاد السعودي عند منتصف العالم 2006م - مجموعة سامبا المالية .
- تقرير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ابريل 2006م - مجموعة سامبا المالية .
- آفاق الاقتصاد السعودي دورية نصف سنوية 2006م - البنك الأهلي التجاري .
- التقرير الاقتصادي للمركز الاستشاري أكتوبر 2006م - المركز الاستشاري للاستثمار والتمويل .