

الملخص التنفيذي

الوضع الإقتصادي الكلي

شهد عام 2017 العديد من الإيجابيات التي نفذتها المملكة العربية السعودية، حيث نفذت الحكومة العديد من المبادرات والإصلاحات الرئيسية. وعلى الرغم من التوقعات الإقتصادية بحدوث إنكماش بنسبة 0.7% في عام 2017، متأثراً بانخفاض أسعار النفط الخام عالمياً، إلا أن عام 2017 أثبت التحول الذي تصبوا اليه الحكومة، حيث حققت تقدماً كبيراً في تنفيذ الإصلاحات في ظل رؤية 2030. أعلنت حكومة المملكة العربية السعودية عن موازنة تدرجية وتوسعية لعام 2018، تهدف إلى تعزيز النمو الإقتصادي من خلال مشروعات البنية التحتية الكبيرة، مثل مشروع مدينة نيوم ومشروعات البحر الأحمر. كما تهدف الميزانية إلى تنوع إقتصاد البلاد تحولاً من إقتصاد قائم على النفط. هذا وقد قدمت الحكومة حزمة تحفيزية بقيمة 72 مليار ريال سعودي، متخلية عن الرسوم المفروضة على الشركات الصغيرة والمستثمرين، والتي تدعم بناء المساكن. ومن ناحية أخرى، من المتوقع أن يحقق الإقتصاد نمواً بنسبة 1.6% و 2.2% في عام 2018 و 2019، على التوالي، وذلك وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي، في ظل الإصلاحات الجديدة وارتفاع أسعار النفط.

سوق العقارات: ولا تزال التوقعات طويلة الأجل للسوق العقاري في المملكة العربية السعودية إيجابية على الرغم من الأداء الخافت في عام 2016 و عام 2017. وبقي سوق العقارات في المملكة العربية السعودية منخفضاً في عام 2017، وسط تراجع سوق الإيجارات تدريجياً، في حين بقيت مستويات الإشغال منخفضة بسبب ضيق السيولة في السوق، بالتوازي مع إنخفاض أسعار النفط. وتفاقم الأداء الضعيف من هذا القطاع بسبب عوامل مختلفة مثل ظروف التمويل القاسية وعدم القدرة على تحمل التكاليف. ومن ناحية أخرى، من المعتقد أن الأداء الضعيف لسوق العقارات قد بدأ في التردى، وتوقع أن يشهد القطاع نمواً في المملكة العربية السعودية بقيادة الإجراءات الحكومية وحل التحديات الرئيسية في القطاع: (1) التطورات التنظيمية: تستهدف فرض ضريبة الأراضي البيضاء والإعلان عن مشاريع الإسكان الكبيرة في معالجة النقص في الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية وتحفيز النمو في قطاع العقارات السكنية. (2) زيادة نسبة القروض إلى القيمة: قامت مؤسسة النقد العربي السعودي برفع نسبة القروض إلى القيمة إلى 90% في شهر يناير من عام 2018، بهدف تعزيز سوق العقارات السكنية. (3) السياحة الدينية فرصة كبيرة للقطاع العقاري: في ظل رؤية 2030، تهدف المملكة العربية السعودية إلى مضاعفة عدد زوار العمرة الأجانب من 8 مليون في عام 2015 إلى أكثر من 15 مليون في العام في عام 2020 من خلال زيادة قدرتها. وسوف تستمر المشاريع الكبرى الجارية في شمال الحرم المكي في مكة ودار الهجرة في المدينة المنورة، ومن المقرر إنجازهما في الربع الثالث من عام 2020 والربع الثاني من عام 2019، على التوالي. (4) مشاريع البنية التحتية الكبيرة قيد التنفيذ: من شأن الإعلان عن المدن الذكية مثل مدينة نيوم ومدينة الملك عبد الله الإقتصادية أن يدفع الطلب على المساحات التجارية عالية الجودة، في حين أن مشروع البحر الأحمر سيزيد من تدفق السياح، مما يؤثر بشكل إيجابي على سوق العقارات. (5) ارتفاع المشروعات القائمة على الشراكة بين القطاعين العام والخاص: تعمل الحكومة على تشجيع مشاركة القطاع الخاص في الإقتصاد. ومن المرجح أن تكفل مشاركة القطاع الخاص في المشاريع السكنية والتجارية واسعة النطاق التسليم في الوقت المناسب وتسوية أوجه القصور التشغيلية. (6) ظهور الإصلاحات الاجتماعية: سمحت المملكة العربية السعودية الترخيص لدور السينما، ورفع الحظر الذي دام 35 عاماً على عرض الأفلام. وقد يساعد هذا في إحياء مراكز التسوق، الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات بالتجزئة. (7) تنفيذ العديد من مبادرات التنمية الحضرية: على سبيل المثال، من المرجح أن تدفع تنمية البنية التحتية والمراكز المجتمعية متعددة الإستخدامات النمو في قطاع العقارات.

توقعات أداء القطاع العقاري





مايو 2018

المحتويات

3.....	الملخص الإستثماري.....
3.....	إرتفاع معدلات الإنفاق، وإنتعاش أسعار النفط لدفع النمو في مجال العقارات.....
3.....	الشراكة بين وزارة الإسكان وصندوق الاستثمارات العامة لتسهيل خيارات التمويل المنزلي.....
4.....	قد تعمل الشراكات الحكومية مع القطاع الخاص على تغيير قواعد السوق.....
5.....	يعتبر إرتفاع تعداد السكان، والديموغرافية المواتية حافزاً رئيسياً.....
5.....	قيد صناديق الإستثمار العقارية يرفع من مستويات الطلب على صناديق الدخل.....
6.....	ضريبة الأراضي البيضاء للتحقق من الاحتفاظ بالأراضي بغير إستثمار.....
7.....	نظرة عامة على القطاع العقاري في عام 2017.....
7.....	إتسمت الأسواق بالضعف وسط تراجع مستويات السيولة.....
7.....	تقدم المشروعات الضخمة فرصة إستثمارية جذابة.....
8.....	إطلاق العديد من المخططات الداعمة للقطاع العقاري.....
8.....	إستعراض لقطاع الإسكان في عام 2017.....
9.....	إستعراض لقطاع المكاتب في عام 2017.....
10.....	إستعراض لقطاع الضيافة في عام 2017.....
10.....	إستعراض لقطاع التجزئة في عام 2017.....
11.....	الرؤية لقطاع العقارات لعام 2018
11.....	سنة التحول في قطاع العقارات: 2018.....
12.....	العوامل التي تحكم التوقعات لعام 2018 عبر فئات الأصول الحقيقية الكبرى.....
13.....	نظرة عامة حول صناديق الإستثمار العقارية لعام 2017.....
13.....	إدراج صناديق الإستثمار العقارية في عام 2017
14.....	إستهدفت صناديق الإستثمار العقاري الأصول مختلفة الفئات في عام 2017
15.....	ظل الأداء ضعيفاً في عام 2017
16.....	رؤية صناديق الإستثمار العقاري لعام 2018
16.....	تحقق صناديق الإستثمار العقاري الشفافية في قطاع العقارات
17.....	صناديق الإستثمار العقاري والشركات الرائدة لعام 2018
17.....	نظرة عامة على الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية
18.....	الشركات العقارية الرائدة لعام 2018
19.....	نظرة عامة على صناديق الإستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية
20.....	صناديق الإستثمار العقاري الرائدة - عام 2018
21.....	المخاطر والمجهول - قطاع العقارات

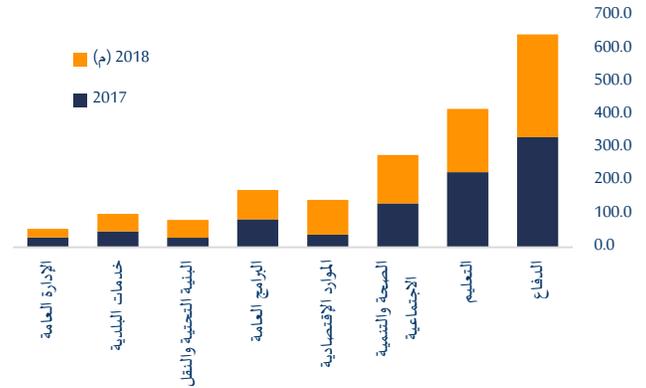
الملخص الإستثماري

إرتفاع معدلات الإنفاق، وإنتعاش أسعار النفط لدفع النمو في مجال العقارات

تماشياً مع رؤية 2030، زادت المملكة العربية السعودية من إنفاق الموازنة لعام 2018 إلى 978 مليار ريال سعودي مقابل 926 مليار ريال سعودي في عام 2017. ويهدف قرار زيادة الإنفاق إلى دعم النمو في القطاعات غير النفطية بهدف الحد من إعتدال البلاد على النفط. كما أن زيادة الإنفاق على البنية التحتية لمشروعات النقل والمشروعات السياحية من المتوقع أن يدفع النمو في قطاع الضيافة العقاري. بالإضافة إلى ذلك، فإن الإعلان عن مركز مدينة نيوم والذي تبلغ تكلفته 500 مليار دولار سوف يجذب كل من التدفقات النقدية الداخلية والخارجية في مجال العقارات. وعلاوةً على ذلك، في محاولة لدعم معدلات النمو الإقتصادي، أعلنت الحكومة عن حزمة تحفيز بقيمة 72 مليار ريال سعودي تشمل على قروض مدعومة لمشتري المنازل لأول مرة، وإعفاء من الرسوم للشركات الصغيرة، والمساعدات المالية للشركات المتعثرة. ومن المرجح أن يخلف هذا بالأثر الإيجابي على العقارات السكنية والتجارية. وفي الآونة الأخيرة، تجاوزت أسعار النفط أيضاً مستوى 70 دولار للبرميل. وبالتالي، إن إستعادة أسعار النفط لمستوياتها السعرية من شأنه أن يعيد السيولة في السوق في المملكة العربية السعودية، مما سيعزز بدوره الطلب على مختلف فئات العقارات.

سعر خام برنت (دولار / برميل)

مخصصات الميزانية القطاعية (مليار ريال)



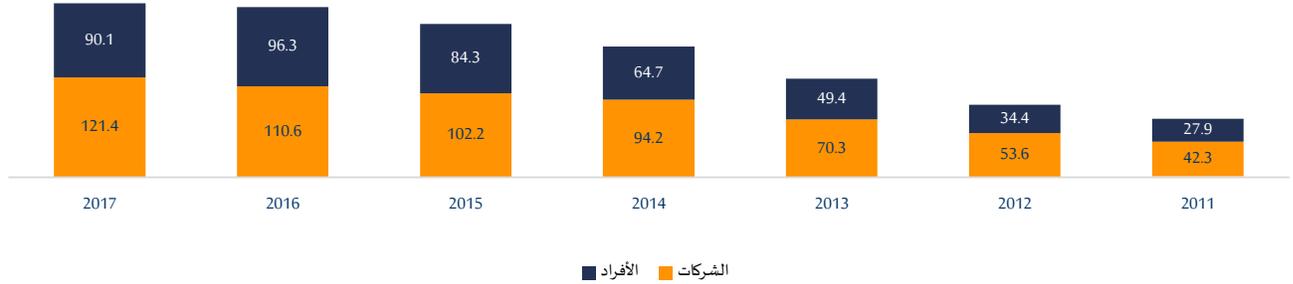
مصدر المعلومات: وزارة المالية، IQ كابيتال

الشراكة بين وزارة الإسكان وصندوق الاستثمارات العامة لتسهيل خيارات التمويل المنزلي

في عام 2017، دخل صندوق الاستثمارات العامة ووزارة الإسكان في شراكة لإنشاء صندوق التنمية العقارية، بهدف تزويد المشتريين المحتملين من البيوت بخيارات تمويلية سهلة. كما يهدف الصندوق إلى زيادة ملكية المنازل في المملكة العربية السعودية إلى نسبة 52% بحلول عام 2020 مقابل المستوى الحالي البالغ 47%. وفي عام 2017، قدم الصندوق 283 ألف منتجاً لمشتري المنازل. وعلاوةً على ذلك، فإن قرار مؤسسة النقد العربي السعودي بخفض المدفوعات على القروض العقارية إلى نسبة 10% من شأنه تخفيف العبء المالي لمشتري المنازل المحتملين. كما أن يتوقع صندوق الاستثمارات العامة بارتفاع الطلب على خيارات التمويل العقاري بنسبة 79% بحلول عام 2026 عن المستويات الحالية. ولذا نتوقع أن يؤدي توفر خيارات التمويل المنزلي السهلة في إطار صندوق التنمية العقارية إلى زيادة حادة في الطلب على الوحدات السكنية بأسعار معقولة.

مايو 2018

القروض العقارية (مليار ريال)

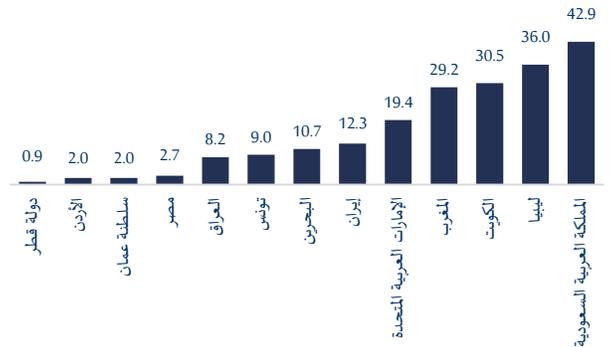
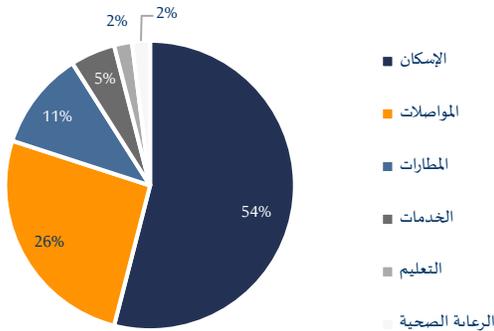


مصدر المعلومات: مؤسسة النقد العربي السعودي

قد تعمل الشركات الحكومية مع القطاع الخاص على تغيير قواعد السوق

يتميز سوق العقارات في المملكة العربية السعودية حالياً بتأخير تسليم المشروعات وعدم الكفاءة التشغيلية. وقد أدى إنخفاض أسعار النفط عالمياً منذ عام 2014 إلى زيادة تفاقم المشكلة حيث خفضت مستوى الإنفاق الحكومي المتاح. وأدى التأخر في العديد من مشاريع الإسكان الواسعة النطاق إلى زيادة كبيرة في قوائم الانتظار، مما أجبر الحكومة على إيجاد حل مستدام. كما أبدت شركات القطاع الخاص اهتماماً كبيراً بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية لأنها تتيح لها الوصول إلى الأراضي الغير متاحة. كما قامت وزارة الصحة بالتوقيع على مذكرات تفاهم مع مطورين من القطاع الخاص للتعاون في مشاريع واسعة النطاق من شأنها المساعدة في حل التحديات. كما تهدف خطة التحول الوطنية لعام 2020 إلى تبسيط نشاط الشركات الحكومية مع القطاع الخاص في المملكة العربية السعودية من خلال تقليل وقت الموافقة على الحصول على التراخيص. بينما يعتبر مشروع تطوير ضاحية الفرسان في الرياض من أكبر مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص بقيمة 75 مليار ريال سعودي. ومن الآن فصاعداً، قد تكون الشركات الحكومية مع القطاع الخاص نظاماً فعالاً في توسيع مساهمة القطاع العقاري في إجمالي الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية.

قيمة الشراكات بين القطاعين العام والخاص حسب الدولة (منطقة الشرق الأوسط والشراكات بين القطاعين العام والخاص حسب القطاع وشمال أفريقيا) (مليار دولار)



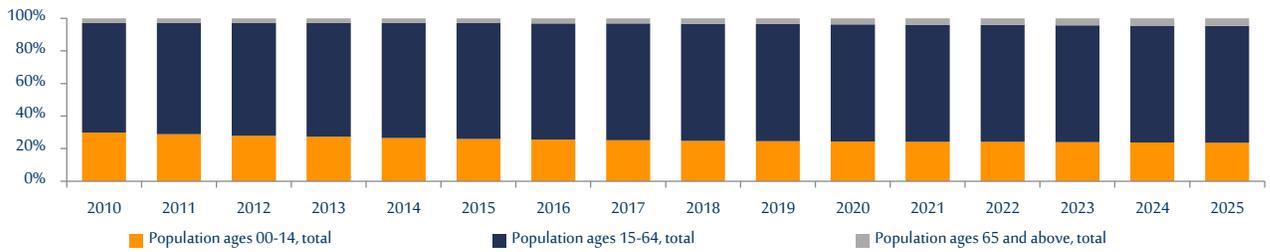
مصدر المعلومات: شركة جونز لانغ لاسال، ميد للمشروعات

مايو 2018

يعتبر إرتفاع تعداد السكان والديموغرافية المواتية حافزاً رئيسياً

من المرجح أن يؤدي تزايد عدد السكان في المملكة، إلى جانب إرتفاع الدخل الفائض عن الإنفاق، إلى ضمان إستدامة معدلات الطلب على الوحدات السكنية في البلاد على المدى الطويل. ولاسيما أن إرتفاع عدد سكان البلاد بمعدل سنوي مركب بلغ 2.8% خلال العقد الماضي (2007-2017)، في حين من المتوقع أن يرتفع بمعدل سنوي مركب نسبته 1.6% خلال الفترة ما بين 2017 – 2025. وفقاً للبيانات الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء في ديسمبر 2017، فقد بلغ تعداد السكان دون عمر 34 عاماً ما يقرب من 58.4% من إجمالي سكان البلاد، وهو العمر الأساسي للدخل. كما أن التشكيل الديموغرافي للشباب يبشر بشكل جيد بنمو القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية. و علاوةً على ذلك، من المتوقع أن يؤدي إرتفاع الدخل، و التحضر، والأسر المتنامية إلى دعم معدلات الطلب على المدى الطويل.

النمو السكاني والديموغرافي - المملكة العربية السعودية



مصدر المعلومات: البنك الدولي

قيد صناديق الإستثمار العقاري يرفع من مستويات الطلب على صناديق الدخل

سمحت هيئة سوق المال السعودية بإدراج صناديق الإستثمار العقاري في شهر نوفمبر عام 2016. فيما تم إدراج اثني عشر صندوقاً في البورصة. وتعد صناديق ريت العقارية مفيدة لكل من المستثمر والمصدر. حيث أنها توفر عامل الوصول إلى الأصول العقارية منخفضة المخاطر، والمولدة للدخل، و كذلك من خلال توسيع قاعدة الإستثمار للمصدرين. و من المتوقع أن يزداد تدفق الأموال في صناديق الإستثمار العقارية في المملكة العربية السعودية بعد الإدراج المحتمل لمؤشر سوق المال السعودي ضمن الأسواق الناشئة.

صناديق الإستثمار العقارية المقيدة في سوق المال السعودي

أسماء الصنایق العقارية المقيدة	تاريخ القيد	صافي قيمة الأصول لكل وحدة
رياض ريت	نوفمبر 2016	10.23
الجزيرة ريت	فبراير 2017	10
جدوى ريت الحرمين	أبريل 2017	10.63
تعليم ريت	مايو 2017	10
المعذر ريت	أغسطس 2017	10
المشاركة ريت	أكتوبر 2017	10
ملكيا ريت	نوفمبر 2017	10
المشاعر ريت	يناير 2018	10
الأهلي ريت 1	يناير 2018	10
جدوى ريت السعودية	فبراير 2018	10
دراية ريت	مارس 2018	10
الراجحي ريت	مارس 2018	13.27

مصدر المعلومات: تداول، 6 مايو 2018



مايو 2018

ضريبة الأراضي البيضاء للتحقق من الاحتفاظ بالأراضي بغير إستثمار

إبتداء من شهر إبريل من عام 2017، بدأت المملكة بفرض ضريبة بنسبة 2.5% على الأراضي غير المطورة في مدن الرياض وجدة ودائرة الشؤون البلدية و في مكة، بهدف تحقيق الاستقرار في أسعار العقارات وزيادة المعروض من الوحدات السكنية بأسعار معقولة. وفقاً لوزارة الإسكان. فإن إجمالي مساحة الأراضي الخاضعة لضريبة الأراضي البيضاء في هذه المدن الأربع تبلغ 400 مليون متر مربع. وفقاً لوزارة العدل، تمكنت الضريبة من تخفيض أسعار العقارات بنسبة 18.5% في المتوسط بعد تنفيذها، وأن الإصلاح الضريبي حقق حتى الآن التأثير المرغوب حيث كانت هناك زيادة بارزة في تطوير الأراضي في المدن الأربعة. وعلى الرغم من أن الضريبة أثرت سلباً على أسعار العقارات، إلا أننا نعتقد أنه من المرجح أن يدفع عجلة النمو في قطاع التطوير العقاري السكني على المدى الطويل، وبالتالي حل النقص في الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية. و يقارن الجدول التالي أسعار العقارات في عام 2016 بالأسعار في عام 2017 (بعد تنفيذ ضريبة الأراضي البيضاء).

قيم مؤشر أسعار العقارات (2017 مقابل 2016)

عام	زراعي	تجاري	سكني	
94.8	95.2	90.8	96.8	الربع الأول 2016
85.5	94.0	80.2	87.6	الربع الأول 2017
-9.80%	-1.30%	-11.70%	-9.50%	نسبة التغير%
92.9	94.8	88.0	95.3	الربع الثاني 2016
84.9	93.8	78.4	87.8	الربع الثاني 2017
-8.60%	-1.10%	-10.90%	-7.90%	نسبة التغير%
90.7	94.6	85.2	93.2	الربع الثالث 2016
84.9	93.8	77.6	88.2	الربع الثالث 2017
-6.40%	-0.80%	-8.90%	-5.40%	نسبة التغير%
97.5	94.3	81.7	90.0	الربع الرابع 2016
84.6	93.7	77.1	88.0	الربع الرابع 2017
-13.20%	-0.60%	-5.60%	-2.20%	نسبة التغير%

مصدر المعلومات: الهيئة العامة للإحصاء، وزارة العدل

مايو 2018

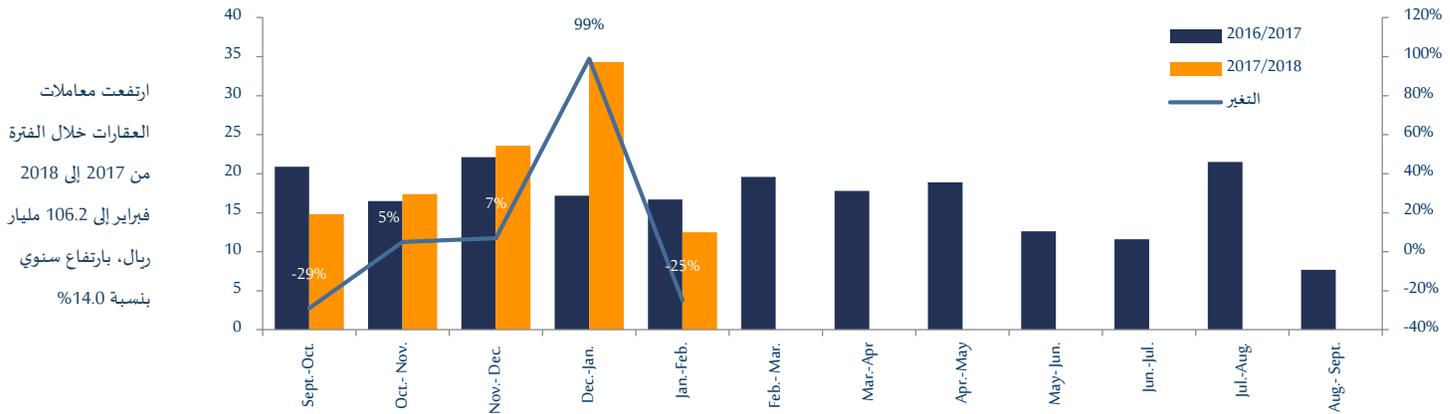
نظرة عامة على القطاع العقاري في عام 2017

إتسمت الأسواق بالضعف وسط تراجع مستويات السيولة

تباطأ سوق العقارات في المملكة العربية السعودية في عام 2016، ويرجع ذلك أساساً إلى انخفاض النمو الإقتصادي عقب انخفاض أسعار النفط الخام عالمياً. وقد إستمر هذا الإتجاه في عام 2017 حيث تعرضت أسعار البيع وأحجام الصفقات لضغوط بسبب نقص السيولة في السوق. وزاد من تفاقم الوضع نقص الإمدادات في القطاعات المتوسطة إلى الأدنى وغياب حلول التمويل العقارية السهلة. كما تسبب تباطؤ القطاع في تأخير تسليم المشروعات بسبب التأخير في المدفوعات للمقاولين العقاريين.

ومع ذلك، يبدو أن إنتعاش أسعار النفط منذ شهر نوفمبر عام 2017 و سلسلة من المبادرات الحكومية، بما في ذلك إدخال صندوق التنمية الصناعية و ضريبة الأراضي البيضاء، و التي أثرت بشكل إيجابي على القطاع. كما أن قيمة المعاملات العقارية للسنة الهجرية 1438 (من شهر سبتمبر عام 2016 إلى شهر سبتمبر عام 2017) و السنة الهجرية 1439 (من شهر سبتمبر عام 2017 إلى شهر فبراير عام 2018) موضحة أدناه.

قيمة المعاملات العقارية (مليار ريال)



مصدر المعلومات: وزارة العدل

تقدم المشروعات الضخمة فرصة إستثمارية جذابة

وضعت حكومة المملكة العربية السعودية عام 2017 قطاعها العقاري كوسيلة إستثمارية جذابة. فقد تم وضع العقارات متعددة الاستخدامات على نطاق واسع كجزء لا يتجزأ من خطة المملكة الاقتصادية الأوسع. و تشمل هذه المشاريع "المدن الاقتصادية" مثل مدينة نيوم و الخطط السياحية الفاخرة في إطار مشروع البحر الأحمر. كما أطلق صندوق الإستثمارات العامة شركة تمويل عقاري لتعزيز النشاط من خلال توفير خيارات تمويلية سهلة. كما سيكون هذا الكيان حلقة وصل بين رأس المال الإستثماري و فرص التمويل المحتملة.



مايو 2018

إطلاق العديد من المخططات الداعمة للقطاع العقاري

خلال عام 2017، نفذت الحكومة مبادرات مختلفة لتحفيز النشاط العقاري في المملكة.

المبادرات الحكومية الأخيرة المتعلقة بقطاع العقارات (2017)

يخطط البرنامج لتقديم 280 ألف منتج سكني في عام 2017. و قد حققت الوزارة هدفها لعام 2017. و تم إطلاق المرحلة الثانية من برنامج سكني في شهر يناير من عام 2018.	برنامج سكني	فبراير 2017
يهدف هذا البرنامج إلى بيع وحدات عقارية قبل اكتمالها مع تأكيد المطورين على أن الوحدة سيتم تسليمها وفقاً للمواصفات المعلنة سابقاً.	برنامج وفي	مايو 2017
تم إطلاق هذا الكيان لتسهيل التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية.	إطلاق الشركة السعودية للتمويل العقاري	أكتوبر 2017
قام البنك المركزي بزيادة نسبة القرض إلى القيمة إلى 90% ، لذلك على مشتري المنازل لأول مرة دفع 10% فقط من قيمة العقار للحصول على قرض سكني.	زيادة نسبة القروض إلى القيمة لمالكي المنازل لأول مرة	يناير 2018

إستعراض لقطاع الإسكان في عام 2017

في عام 2017، شهدت العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية تراجعاً في مستوى الأسعار والإيجارات في المدن الرئيسية مثل مدينة الرياض و جدة والمنطقة الشرقية، وسط تراجع مستويات السيولة في السوق. كما ساهم النقص في الوحدات السكنية في الشرائح المتوسطة والسفلى وإدخال ضريبة الأراضي البيضاء على انخفاض المستوى العام للأسعار. بالإضافة إلى فرض الحكومة ضريبة على العائلات الأجنبية (الوافدة) من منتصف عام 2017، والذي بدوره أدى إلى قيام العديد من المغتربين بنقل عائلاتهم إلى بلدانهم الأصلية، مما أثر بشكل أكبر على الطلب على الوحدات السكنية.

أسعار بيع العقارات السكنية والتغير في الإيجارات إعتباراً من الربع الرابع من عام 2017

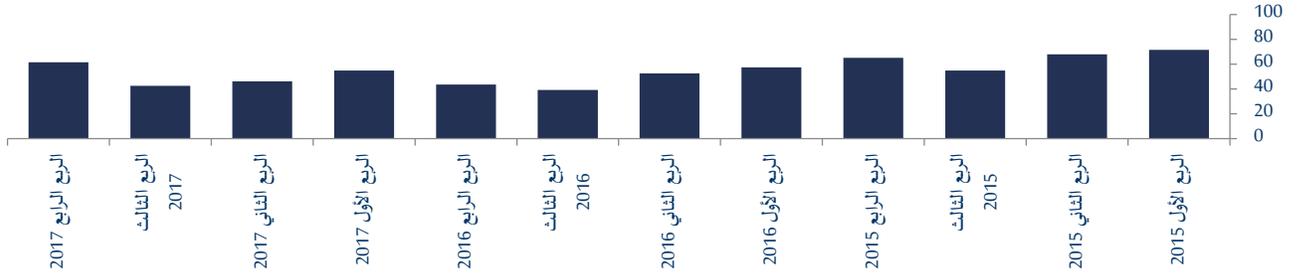
	الرياض	جدة
تراجعت أسعار العقارات السكنية خلال عام 2017 بسبب ظروف السوق الصعبة.	 إنخفاض إيجارات الشقق السكنية بنسبة 5% على أساس سنوي	 إنخفاض إيجارات الشقق السكنية بنسبة 10.9% على أساس سنوي
	 إنخفاض أسعار بيع الشقق السكنية بنسبة 4%	 إنخفاض أسعار بيع الشقق السكنية بنسبة 8.1%

مصدر المعلومات: وزارة العدل، شركة جونز لانغ لاسال

من حيث الحجم، إرتفعت عدد الشقق المباعة في مدينة الرياض بنسبة 12% على أساس سنوي، مدفوعاً بانخفاض الأسعار والقوة التفاوضية العالية للمشتريين في أعقاب ظروف السوق الصعبة. وفي مدينة جدة، إنخفض حجم المعاملات بنسبة 1.0% مدفوعاً بالضريبة على المغتربين. وفي المجمل، إرتفع عدد المعاملات في عام 2017 بنسبة 6.4% على أساس سنوي.

مايو 2018

إجمالي عدد المعاملات السكنية (بالألف) - المملكة العربية السعودية



مصدر المعلومات: وزارة العدل

تغير حجم المعاملات العقارية في الرياض وجدة اعتباراً من 2017

الرياض	جدة
<p>ظل حجم التداول متبايناً في المدن الكبرى.</p> <p>↑</p> <p>إرتفاع إجمالي عدد الصفقات بنسبة 12٪</p>	<p>إنخفاض إجمالي عدد المعاملات بنسبة 1٪ على أساس سنوي</p> <p>↓</p>

مصدر المعلومات: وزارة العدل، شركة جونز لانغ لاسال

إستعراض لقطاع المكاتب في عام 2017

حافظت حكومة المملكة العربية السعودية على الإستحواذ على النصيب الأكبر من قطاع المكاتب في مدينة الرياض في عام 2017. بينما كان هناك نقص في توفير المساحات المكتبية في الرياض في السنوات الأخيرة، ولذا بقيت نسبة الإشغال في المساحات المكتبية الرئيسية مثل برج الفيصلية وبرج المملكة بنسبة 100%. بينما إرتفع معدل المساحات الشاغرة في الرياض إلى 15% في عام 2017 مقابل 13% في العام الماضي، في حين إرتفع المعدل في مدينة جدة بمقدار 13 نقطة أساس إلى 20% في عام 2017، مدفوعاً بعدم تطابق قوى العرض. وبشكل عام، تراجعت الإيجارات في جميع المدن الرئيسية بسبب حالة عدم اليقين الاقتصادي الناتجة عن إنخفاض أسعار النفط الخام عالمياً

معدل شغور المكاتب ونسبة التغيير في الإيجار خلال الربع الرابع من عام 2017

الرياض	جدة
<p>تراجعت إيجارات العقارات التجارية في جميع المدن الكبرى. بينما شغلت الحكومة غالبية المساحات في الرياض.</p> <p>↓</p> <p>انخفض الإيجار بنسبة 1٪ سنوياً</p>	<p>انخفض الإيجار بنسبة 12٪ سنوياً</p> <p>↓</p>

مصدر المعلومات: وزارة العدل، شركة جونز لانغ لاسال

مايو 2018

إستعراض لقطاع الضيافة في عام 2017

كان أداء قطاع الضيافة مخيباً للآمال في عام 2017 وسط إنخفاض متوسط إيجارات الغرف في المدن الكبرى. كما إنخفض متوسط السعر في الرياض بنسبة 9% على أساس سنوي إلى 190 دولار أمريكي في عام 2017، في حين إنخفض بمعدل 1.5% على أساس سنوي. أما من حيث معدلات الإشغال، بقى سوق الفنادق في الرياض دون تغيير عند معدل 54%. بينما إنخفضت معدلات الإشغال في جدة بمقدار 7 نقطة أساس إلى 61% في عام 2017. و قد ساهم انخفاض الطلب من قطاع الشركات إلى جانب العرض الإضافي في ضعف الأداء العقاري في عام 2017.

مستوى الإشغال والتغير في الإيجار خلال الربع الرابع من عام 2017



مصدر المعلومات: وزارة العدل، شركة جونز لانغ لاسال

إستعراض لقطاع التجزئة في عام 2017

ظلت ظروف السوق لقطاع التجزئة قاسية في عام 2017 بسبب الزيادة في قوة المساومة للمستأجرين. في مدينة الرياض، بقى متوسط إيجارات المراكز الإقليمية الرئيسية دون تغيير، في حين إنخفض متوسط الإيجار للمراكز المجتمعية بنسبة 3% على أساس سنوي. أما في مدينة جدة، إنخفضت النسبة في قطاع التجزئة بنسبة 0.8% على أساس سنوي و بنسبة 5.4% على أساس سنوي للمراكز الإقليمية و الإقليمية الفائقة، على التوالي، و بقى معدل الشغور في الرياض ثابتاً عند مستوى 9%، بينما إنخفض في جدة إلى 7% مع إقتراب نهاية عام 2017، مقابل 10% في العام السابق.

المعدلات الشاغرة ونسبة التغير في الإيجار في الربع الرابع من عام 2017



مصدر المعلومات: وزارة العدل، شركة جونز لانغ لاسال

مايو 2018

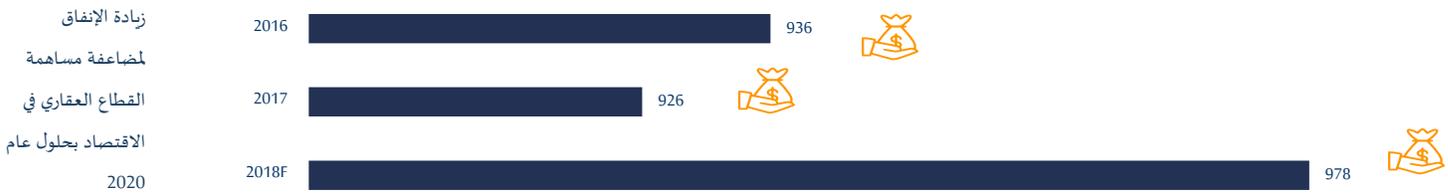
الرؤية لقطاع العقارات لعام 2018

سنة التحول في قطاع العقارات: 2018

خلال عام 2017، أعلنت حكومة المملكة العربية السعودية عدة مبادرات لتعزيز مساهمة القطاعات غير النفطية في الاقتصاد، وركز العديد منها على النهوض بقطاع العقارات. بينما تبحث الشركات والمستثمرين عن طرق جديدة لدفع عجلة النمو في القطاع العقاري في المملكة. بالإضافة إلى ذلك، يشعر المواطنون بالتفاؤل بشأن مستقبل القطاع، مدفوعًا بالإعلان عن مشاريع الإسكان الضخمة. ولذا، لانزال إيجابيين بشكل كبير حول مستقبل العقارات في المملكة العربية السعودية في عام 2018 حيث تتخذ الحكومة خطوات ثابتة تجاه تنوع الاقتصاد في ظل رؤية 2030:

- زيادة الإنفاق العام لتحفيز النشاط العقاري - في الميزانية المعلنة لعام 2018، قامت الحكومة بزيادة إنفاقها إلى 978 مليار ريال مقابل 926 مليار ريال سعودي في عام 2017، وهو ما يمثل إرتفاعاً بنسبة 5.6% على أساس سنوي. وهذا من شأنه أن يركز على التنوع الاقتصادي. بالإضافة إلى ذلك، أطلقت الحكومة حزمة تحفيزية للإقتصاد بقيمة 72 مليار ريال سعودي تشتمل على قروض مدعومة لمشتري المنازل لأول مرة، و الإعفاء من الرسوم للشركات الصغيرة، و المساعدات المالية للشركات المتعثرة. وهذا ما يدفعا نحو الاعتقاد أن زيادة مستويات الإنفاق و المبادرات الأخرى مثل صندوق التنمية العقارية سوف تعمل على تغذية النشاط العقاري في المملكة في عام 2018.

مستويات الإنفاق الحكومي (مليار ريال)



مصدر المعلومات: وزارة المالية

- توفر الشركات الحكومية مع القطاع الخاص خيارات تمويل بديلة - تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة مشاركة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي إلى 40% بحلول عام 2020. بالإضافة إلى ذلك، تسعى خطة التحول الوطني إلى زيادة حصة المشاركة بين القطاعين العام والخاص في القطاع العقاري إلى 10% بحلول عام 2020 مقابل 5% الحالية. يتم الآن استخدام الشركات الحكومية مع القطاع الخاص بشكل متزايد لجذب مشاركة القطاع الخاص في قطاع العقارات. وفي عام 2017، قامت وزارة الصحة بتسليم 50 ألف وحدة سكنية في إطار خطة الشراكة بين القطاعين العام والخاص. وفي عام 2018، من المتوقع أن تزداد قيمة المشاريع في إطار مخطط الشراكة بين القطاعين العام والخاص، مع التركيز على قطاع الإسكان. وعلى الرغم من أن إطار العمل التنظيمي في المملكة العربية السعودية بحاجة إلى التطوير لتسهيل المزيد من مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص، فإننا نعتقد أن المملكة قد حققت تقدماً كبيراً في هذا الجانب، وستساعد الشركات الحكومية مع القطاع الخاص في التخفيف من حدة النقص في المساكن في المملكة العربية السعودية.

المشروعات المشتركة بين القطاع الحكومي مع القطاع الخاص القائمة

تاريخ الإعلان	المشروع	وضع المشروع
إبريل 2017	مطار الطائف الدولي	تم منح المشروع
إبريل 2017	مطار حائل الإقليمي	تم منح المشروع
إبريل 2017	مطار القصيم الدولي	تم منح المشروع
يناير 2018	مشروع مدارس جدة ومكة	تم منح المشروع

مصدر المعلومات: قاعدة البيانات المشروعات المشتركة بين القطاع الحكومي مع القطاع الخاص

مايو 2018

- الإصلاحات الاجتماعية لمساعدة قطاعي الضيافة والتجزئة – أصدرت المملكة العربية السعودية أول تأشيرة سياحية لها في شهر إبريل من عام 2018. وتأتي هذه الخطوة تماشياً مع إستراتيجية البلاد لتعزيز قطاعاتها غير النفطية مثل السياحة. وستكون البلاد الآن مفتوحة أمام السياح غير المسلمين الذين يرغبون في زيارة أماكن مثل جدة والرياض ومدائن صالح في الصحراء العربية. وستكون لهذه الخطوة آثار إيجابية على قطاع الضيافة في البلد الذي يعاني حالياً من انخفاض مستويات الطلب. وعلاوةً على ذلك، فقد سمحت المملكة العربية السعودية بإصدار تراخيص لدور السينما، ورفع الحظر المفروض على الأفلام لمدة 35 سنة. وقد يساعد هذا في إحياء مراكز التسوق، الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة الطلب على قطاع العقارات بالتجزئة.
- التوسع عبر الحدود - يسعى كبار مطوري العقارات في المملكة العربية السعودية إلى فرص إستثمارية مغرية عبر الحدود. وفي الآونة الأخيرة، دخلت شركة دار الأركان العقارية سوق الإمارات العربية المتحدة من خلال إطلاق أول مشروع دولي لها بقيمة 800 مليون درهم. وسيكون المشروع عبارة عن عقار سكني مصمم من قبل روبرتو-كافالي في دبي. ومن هذا المنطلق، وسط تزايد أنشطة البناء في دول مجلس التعاون الخليجي و منطقة الشرق الأوسط و شمال أفريقيا، يمكننا أن نتوقع المزيد من شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية إختراق أسواق البلدان الأخرى في عام 2018.

العوامل التي تحكم التوقعات لعام 2018 عبر فئات الأصول الحقيقية الكبرى

الإيجابيات:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ إطلاق مشاريع سكنية مختلفة ▪ توافر خيارات تمويل سهلة في إطار صندوق التنمية الاقتصادية ، زيادة في قيمة القروض الى القيمة ▪ زيادة السكان والدخل ▪ ضريبة الأراضي البيضاء 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ بناء مدن ذكية مثل مدينة نيوم ، مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ▪ تنازل عن رسوم للشركات الصغيرة ▪ خيارات تمويل سهلة بموجب صندوق التنمية الاقتصادية 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ السياحة الدينية ▪ إطلاق مشاريع سياحية ضخمة مثل مشروع البحر الأحمر ▪ إصدار تأشيرات سياحية إبتداءً من شهر إبريل 2018
<p>سكني</p>	<p>تجاري</p>	<p>الفندقة</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ضريبة المغتربين ▪ إزالة الدعم ▪ تنفيذ ضريبة القيمة المضافة 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ضريبة المغتربين ▪ إزالة الدعم ▪ تقليص بعض الشركات ▪ تنفيذ ضريبة القيمة المضافة 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ قواعد ولوائح صارمة ▪ تنفيذ ضريبة القيمة المضافة
السلبيات:		

مايو 2018

نظرة عامة حول صناديق الإستثمار العقارية لعام 2017

إدراج صناديق الإستثمار العقارية في عام 2017

تعد صناديق الإستثمار العقاري إحدى أنواع أدوات الاستثمار والتي تستثمر مباشرة في العقارات المدرة للدخل من خلال الرهون العقارية أو العقارات الكامنة. و في الاختصاص القضائي للمملكة العربية السعودية، تعد صناديق الإستثمار هي شركة استثمار مغلقة تستثمر في الأصول العقارية المدرة للدخل. بينما تخضع صناديق الإستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية لقوانين ولوائح هيئة سوق المال السعودية.

المطلبات الأساسية لهيئة سوق المال المنظمة لصناديق الإستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية

الحد الأدنى لرأس المال	يبلغ الحد الأدنى لرأس المال لصندوق الإستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية 100 مليون ريال سعودي ؛ يجب أن تكون القيمة الاسمية للوحدة 10 ريال سعودي.
التمويل	لا يمكن أن يتجاوز إجمالي القروض من قبل صندوق الإستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية نسبة 50 % من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
توزيع الأرباح	يجب توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية على حاملي الوحدات.
سياسة الإستثمار	يجب استثمار ما لا يقل عن 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق في العقارات العقارية الناضجة التي تحقق إيرادات دورية من الإيجار.
التعرض الجغرافي	على الرغم من أن صناديق الإستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية يمكن أن تستثمر محلياً ودولياً على حدٍ سواء ، إلا أن إجمالي تعرضها خارج المملكة العربية السعودية لا يتعدى نسبة 25% من قيمته الإجمالية.
المساهمين	يجب أن يكون لدى صناديق الإستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية ما لا يقل عن 50 مساهماً. يجب أن يكون 30% على الأقل من حاملي الوحدات كيانات عمومية.

مصدر المعلومات: هيئة سوق المال، لوائح صناديق الإستثمار العقاري

عقب قرار المملكة العربية السعودية الأخير بالسماح بإدراج صناديق الإستثمار العقاري في بورصة تداول، شهدنا ستة صناديق للاستثمار العقاري يتم إدراجها في البورصة في عام 2017، مما يعكس زيادة في الطلب على الأصول العقارية المدرة للدخل. وحتى الآن، تم إدراج 12 صندوق إستثمار عقاري في سوق الأوراق المالية بالمملكة العربية السعودية.

الوضع الحالي، حجم الصندوق، وعدد العقارات المملوكة

صندوق الإستثمار العقاري	الوضع الحالي	حجم الصندوق (مليون ريال)	عدد العقارات المملوكة
الراجعي ريت	مفتوح للإكتتاب	1622	13
جدوى ريت السعودية	مفتوح للإكتتاب	1580	5
الاهلي ريت (1)	8 يناير 2018	1375	2
دراية ريت	أغلق الإكتتاب	1172	15
وساطة ريت	لم يتم الطرح بعد	1080	2
مشاركة ريت	2 أكتوبر 2017	880	5
النفيعي - صندوق أم القرى العقاري	لم يتم الطرح بعد	692	4
ملكيا ريت	5 نوفمبر 2017	677	5
جدوى ريت الحرمين	30 إبريل 2017	660	5
سدكو كابيتال ريت	لم يتم الطرح بعد	650	7
المعذر ريت	22 أغسطس 2017	614	12
مشاعر ريت	لم يتم الطرح بعد	572	3
الرياض ريت	13 نوفمبر 2016	500	7
تعليم ريت	30 مايو 2017	285	1
الجزيرة ريت	15 فبراير 2017	118	1

خاص



مايو 2018

إستهدفت صناديق الإستثمار العقاري الأصول مختلفة الفئات في عام 2017

بالنظر إلى منظور أوسع نطاقاً، فإن إدراج صناديق الإستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية يتماشى مع رؤية الحكومة 2030 لتحفيز نشاط قطاع العقارات. ومع طرح صناديق الإستثمار العقاري، يتم منح المستثمرين فرصة للتعرض الى فرص تتمتع بالسيولة داخل القطاع العقاري. و حتى تاريخه، تم دمج إستراتيجية الاستثمار الخاصة بالصناديق المدرجة في المملكة العربية السعودية بسبب غياب الأصول العقارية عالية الجودة. ومع ذلك، مع نضوج سوق العقارات في المملكة، سنشهد ظهور صناديق الإستثمار العقاري الخاصة بالقطاعات التي يمكن أن توفر فرصاً استثمارية جذابة لأولئك الذين يسعون إلى الإستثمار في القطاعات الدفاعية مثل قطاع التعليم والرعاية الصحية.

التعرض القطاعي لصناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية

صناعي	الفنادق والضيافة	المستودعات	مخازن	مكاتب	تعليمي	تجاري	سكني	صندوق الإستثمار العقاري
		✓		✓	✓	✓		الراجحي ريت
	✓	✓	✓	✓			✓	دراية ريت
		✓	✓	✓			✓	المعذر ريت
	✓			✓		✓	✓	سدكو كابيتال ريت
	✓		✓	✓				رياض ريت
✓			✓	✓			✓	ملكيا ريت
	✓	✓					✓	مشاركة ريت
		✓			✓	✓	✓	جدوى ريت السعودية
	✓					✓		النفيعي - صندوق أم القرى العقاري
	✓		✓					مشاعر ريت
	✓							واسطة ريت
	✓		✓					جدوى ريت الحرمين
	✓		✓					الأهلي ريت (1)
		✓						الجزيرة موطن ريت
					✓			تعليم ريت

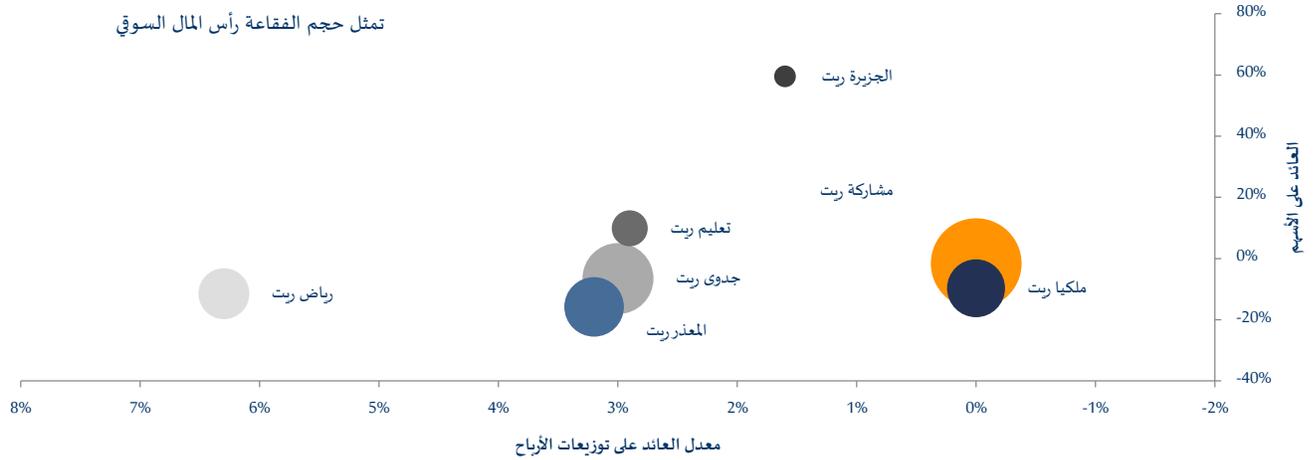
مصدر المعلومات: أرقام

مايو 2018

بقي الأداء ضعيفًا في عام 2017

في عام 2017، تم الإكتتاب في صناديق الإستثمار العقاري بمعدلات فاقت المعروض. ومع ذلك، بقي أداء أسهم صناديق الإستثمار العقاري في 2017 ضعيفًا. بينما عرض صندوقين فقط هما؛ صندوق الجزيرة و صندوق تعليم عائدات إيجابية بنسبة 59.5% و 9.9%، على التوالي. بينما حقق صندوق الرياض أعلى عائد على توزيعات الأرباح ووسط جميع الصناديق المقيدة بنسبة بلغت 6.2%.

عوائد سوق الأسهم، معدل العائد على توزيعات الأرباح ورأس المال السوقي لسبعة صناديق للإستثمار العقاري في عام 2017

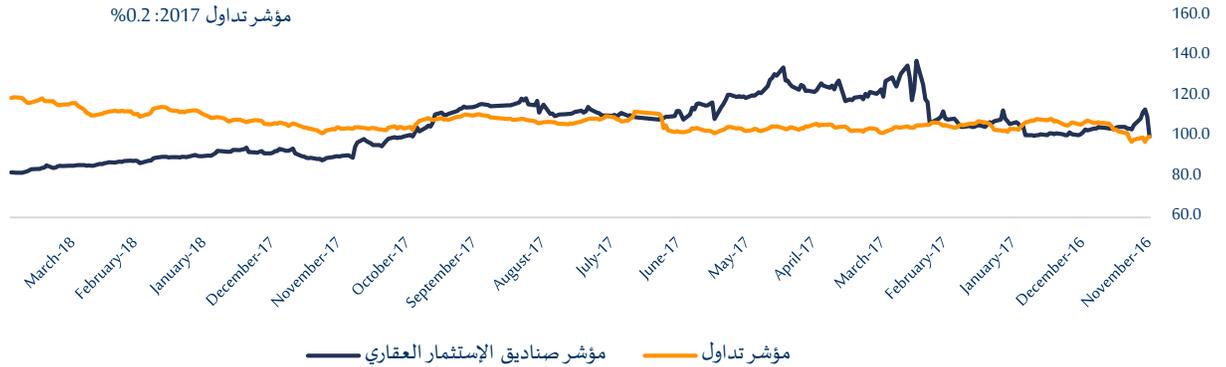


مصدر المعلومات: بلومبرج، تداول

كان أداء مؤشر تداول لصناديق الإستثمار العقارية أقل من أداء المؤشر العام لسوق الأسهم "تداول" خلال عام 2017. وقد أظهر مؤشر صناديق الإستثمار العقاري عائداً سلبياً بنسبة 7.3% خلال عام 2017 مقابل عوائد إيجابية بنسبة 0.2% للمؤشر العام "تداول". و بعدما حققت صناديق الإستثمار العقاري عائد 19% على الإستثمار حتى شهر أغسطس من عام 2017، بدأت العوائد في التراجع.

مؤشر تداول و مؤشر أداء صناديق الإستثمار العقاري

مؤشر صناديق الإستثمار العقاري 2017: -7.3%
مؤشر تداول 2017: 0.2%



مصدر المعلومات: بلومبرج، تداول

رؤية صناديق الإستثمار العقاري لعام 2018

تحقق صناديق الإستثمار العقاري الشفافية في قطاع العقارات

قدمت صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية وسائل إستثمارية جديدة للمستثمرين الذين إستثمروا رؤوس أموالهم في سوق الأسهم أو في الأصول العقارية غير السائلة.

من المنظور الواسع لرؤية 2030، ستساعد صناديق الإستثمار العقاري الحكومة على تحقيق هدفها المتمثل في زيادة النشاط العقاري في البلاد بمساعدة القطاع الخاص. بالإضافة إلى ذلك، فإن صناديق الإستثمار العقاري ستجلب الشفافية إلى القطاع العقاري الحالي حيث ستداول صناديق الإستثمار العقاري ذات الجودة الرديئة بخصم مقارنةً مع أقرانها من الأصول عالية الجودة. على الرغم من أنه من السابق لأوانه الحكم على أداء قطاع صناديق الإستثمار العقاري، إلا أن توقعاتنا لا تزال إيجابية إلى حد كبير مع نمو القطاع بسرعة. ونتيجة لذلك، يصبح السوق أكثر سيولة وشفافية. و من ناحيةٍ أخرى، تعد أهم الاتجاهات المتوقعة لقطاع صناديق الإستثمار العقاري السعودي في عام 2018 هي كما يلي:

- تعمل صناديق الإستثمار العقاري كأدوات بديلة للاستثمار - إن الإدراج الناجح لعدد 12 من صناديق الإستثمار العقاري في البورصة يظهر أن الطلب على الأصول العقارية المدرة للدخل في إرتفاع. حيث تعتبر صناديق الإستثمار العقاري وسيلة توفر للمستثمرين سهولة الوصول إلى الاستثمارات العقارية التي يمكن المتاجرة بها مثل الأسهم. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للمستثمرين التنوع في مختلف فئات الأصول العقارية. لذا نتوقع أن تكتسب صناديق الإستثمار العقاري قوة دافعة في عام 2018 مع زيادة وعي المستثمرين بالمزايا التي يقدمونها.
- التركيز على التحول إلى صناديق صناديق الإستثمار العقاري الخاصة بالقطاع - تم دمج إستراتيجية الإستثمار في صناديق الإستثمار العقاري التي تعمل حاليًا في المملكة العربية السعودية، بحيث لا تكون مقتصرة بأي فئة معينة من القطاع العقاري. ومع ذلك، بينما يجتذب السوق زخمًا ونضوجًا في عام 2018، نتوقع ظهور صناديق صناديق الإستثمار العقاري الخاصة بالقطاعات، حيث سيكون المستثمرون قادرين على الإستثمار في قطاعات محددة مثل التعليم والضيافة والرعاية الصحية.
- تعكس أسعار الوحدات جودة الأصول الأساسية - في عام 2017، تم تداول صناديق الإستثمار العقاري على علاوة إصدار مقارنة بصافي قيمة الأصول، بينما إعتدلت الأسعار في النصف الأخير من العام. وفي عام 2018، نتوقع أن تتداول وحدات صناديق الإستثمار العقاري بالتوافق مع صافي قيمة الأصول مع دخول المزيد من الصناديق إلى السوق. وبسبب دخول المزيد من الصناديق في السوق، فإن عمق السوق سوف يزداد و سيفضل المستثمرون الأصول العقارية عالية الجودة. وبالتالي، فإن صناديق الإستثمار العقاري ذات الأصول منخفضة الجودة ستبدأ بالتداول بأسعار منخفضة للأقران.
- الإدراج في مؤشر الأسواق الناشئة لجذب الأموال الأجنبية في سوق صناديق الإستثمار العقاري - من المقرر أن يتم إدراج مؤشر المملكة العربية السعودية ضمن مؤشر "إم.سي.أي" للأسواق الناشئة هذا العام. ومع هذا، فإن تدفق الأموال الأجنبية في قطاع صناديق الإستثمار العقاري سيزيد بشكل كبير.
- الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتحسين جودة الأصول الأساسية - تفتقر المملكة العربية السعودية إلى وفرة الأصول العقارية عالية الجودة مقارنة بأسواق صناديق الإستثمار العقاري الناضجة والناشئة. ومع ذلك، تمشياً مع رؤية 2030، تسعى الحكومة إلى إصلاح قطاع العقارات من خلال مخطط الشراكة بين القطاعين العام والخاص. وفي عام 2018، نتوقع أن تتحسن جودة الأصول في صناديق الإستثمار العقاري بسبب مشاركة القطاع الخاص.
- دخول صناديق الإستثمار العقاري إلى الأسواق العالمية - حالياً، معظم صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية لديها التعرض للأسواق المحلية أو الإقليمية. ومع ذلك، في 2018، نتوقع أن تزيد صناديق الإستثمار العقاري من تعرضها للأسواق الدولية التي تقدم أصول إستثمارية عالية الجودة، الذي من شأنه أن يعزز الطلب على وحدات صناديق الإستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.



مايو 2018

صناديق الإستثمار العقاري والشركات الرائدة لعام 2018

نظرة عامة على الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية

الشركة	مضاعف			2017		
	العائد على حقوق الملكية	العائد على الأصول	العائد على توزيعات الأرباح	مضاعف الربحية الحالي (*)	القيمة الدفترية (*)	العائد على 12 شهر
تطوير الرياض	10.75%	8.94%	4.32%	11.8	1.1	-9.17%
تأسست شركة الرياض للتعمير في 1414/2/9 هـ كشركة مساهمة سعودية. تعمل الشركة في بناء العقارات السكنية و بالتجزئة، و المكاتب بغض النظر عن تطوير البنية التحتية.						
الأندلس الملكية	9.64%	7.07%	8.52%	13.9	1.0	15.10%
تأسست شركة الأندلس العقارية في عام 2006 وتعمل بشكل رئيسي في قطاع العقارات التجارية. كما تملك و تدير مراكز التسوق و المراكز التجارية.						
شركة طبية القابضة	5.52%	4.68%	5.02%	23.9	1.1	-27.73%
تأسست شركة طبية القابضة في عام 1988 وتعمل وتدير وتستثمر في العقارات في المملكة العربية السعودية. كما تدير الفنادق والمستشفيات بالإضافة إلى العقارات السكنية والتجارية.						
الشركة السعودية العقارية	3.82%	1.92%	4.49%	20.2	0.4	9.66%
الشركة السعودية العقارية تم تأسيسها في عام 1976 بموجب مرسوم ملكي. و تقوم الشركة بتطوير و إدارة المشاريع السكنية و المكتبية و التجارية مثل مراكز التسوق.						
مكة للإنشاء والتعمير	3.49%	3.29%	3.07%	50.5	1.7	-23.22%
تأسست شركة مكة للإنشاء والتعمير في 1408/11/13 هـ وتطور مشاريع البناء بالقرب من الجامع الكبير بمكة المكرمة.						
شركة دار الأركان العقارية	2.97%	2.12%	غير متوفر	24.8	0.5	111.26%
شركة دار الأركان العقارية في عام 1994 هي شركة مساهمة عامة. و تعمل الشركة و تدير و تطور المساحات التجارية و المعيشية و المساحات متعددة الاستخدامات.						
إعمار المدينة الاقتصادية	2.78%	1.29%	غير متوفر	51.8	0.7	-18.19%
تأسست شركة إعمار المدينة الاقتصادية في عام 2006 وتعمل كشركة تطوير وإدارة عقارية في المملكة العربية السعودية. و تقوم الشركة في المقام الأول بتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. كما تطور البنية التحتية، كما تروج وتسوق وتبيع الأراضي في مناطق التنمية.						
مدينة المعرفة الاقتصادية	-0.69%	-0.66%	غير متوفر	غير مطابق	1.2	-28.68%
تأسست مدينة المعرفة الاقتصادية في عام 2010 و تشارك في تطوير المنطقة الاقتصادية في المدينة المنورة.						
جبل عمر للتطوير	-6.27%	-2.18%	غير متوفر	غير مطابق	1.6	-29.87%
تم تأسيس شركة جبل عمر للتطوير في عام 2006 وهي تعمل في تطوير وإدارة وبيع وتأجير مشروع جبل عمر في مكة المكرمة. كما تدير الشركة العديد من الفنادق، بما في ذلك ماريوت.						
شركة البحر الاحمر الدولية	-7.99%	-5.01%	غير متوفر	غير مطابق	0.8	-27.27%
تأسست شركة البحر الأحمر الدولية في عام 1967 بموجب مرسوم ملكي. كما تعمل الشركة في بيع وتصنيع المباني التجارية والسكنية غير المموسة في المملكة العربية السعودية وخارجها.						
وسيط القطاع	3.23%	2.02%	4.49%	23.9	1.0	

مصدر المعلومات: تداول، البيانات في 2018 مايو

خاص

الشركات العقارية الرائدة لعام 2018

- شركة الرياض للتعمير - من بين جميع الشركات العقارية المدرجة في المملكة العربية السعودية، قدمت شركة الرياض للتعمير على عائد على حقوق المساهمين بنسبة 10.8% في عام 2017 (معدل العائد لنظرائها: 3.2%). بالإضافة إلى ذلك، عرضت الشركة عائد على الأصول وعائد على توزيعات أرباح الأسهم بنسب بلغت 8.9% و 4.3%، على التوالي. ويبدو أن الشركة تتداول بسعر منخفض مقارنةً بمتوسط القطاع من حيث مضاعف الربحية ومضاعف القيمة الدفترية، مما يوفر طمأنينة من الجانب الإستثماري. وبالرغم من انخفاض سهم شركة الرياض بنسبة 9.2% خلال الاثني عشرة شهراً الماضية، إلا أننا نعتقد أن السهم لديه إمكانات تصاعدية، بالنظر إلى التوقعات الإيجابية لقطاع العقارات في عام 2018. وتشمل المشاريع الرئيسية القادمة لشركة الرياض للتعمير تطوير منطقة الظهرية وتلال تعمير (سكني).
- شركة الأندلس العقارية - قامت بتقديم عائد جذاب على حقوق المساهمين بنسبة 9.6% في عام 2017. وعلاوةً على ذلك، أعلنت إدارة الشركة عن توزيع أرباح نقدية بقيمة 140 مليون ريال سعودي لعام 2017، وبذلك حققت عائد على توزيعات الأرباح بنسبة 8.5% (الأعلى على مستوى القطاع). في حين أن بلغ العائد على الأصول 7.1% في عام 2017. كما يتم تداول سهم شركة الأندلس حالياً بخصم قدره 42% عن أقرانه من حيث مضاعف الربحية، في حين إرتفع سعر السهم بنسبة 15.1% خلال الاثني عشر شهراً الماضية. نعتقد أن شركة الأندلس تعتبر فرصة إستثمارية جيدة، بسبب التقييم المنخفض والعوائد الجذابة. بينما تشتمل مشروعات الأندلس القادمة فندق ستاي بريدج سويتس وساحة الأندلس، والتي تقع في مدينة جدة.
- شركة طيبة القابضة- حققت الشركة عائد على حقوق المساهمين بنسبة 5.5% و 4.7%، على التوالي، خلال عام 2017، وبلغ معدل توزيع الأرباح بنسبة 5.0%. بينما تراجع سهم الشركة بنسبة 27.7% خلال العام الماضي. كما نعتقد أن سعر السهم قد إنخفض إلى أدنى مستوى، وأن هناك إمكانية كبيرة لإرتفاع السهم، نظراً لمؤشراتها الجيدة.
- الشركة العقارية السعودية - قامت بتحقيق عائد على حقوق المساهمين وعائد على الأصول بنسبة 3.8% و 1.9%، على التوالي، في عام 2017، وبلغ معدل توزيعات أرباح الأسهم 4.5%. أما من حيث مضاعف الربحية ومضاعف القيمة الدفترية، يتداول سهم الشركة على خصم بنسبة 15.5% و 60.0%، على التوالي، مما يوفر فرصة إستثمارية جيدة للمستثمرين. كما إرتفع سهم الشركة بنسبة 9.7% خلال الإثني عشر شهراً الماضية. بينما تشتمل مشروعات الحالية لشركة الرمال (سكني) ونيوسيتين (ضيافة)، كلاهما سيقع في مدينة الرياض.



مايو 2018

نظرة عامة على صناديق الإستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية

إسم الصندوق	صافي القيمة الحالية / الوحدة (ريال)	مضاعف القيمة الدفترية	توزيعات أرباح السنة الماضية (ريال)	معدل توزيعات الأرباح (%)	العائد الإجمالي للتأجير	التداول بعلاوة أو خصم إلى صافي قيمة الأصول	التعرض القطاعي
رياض ريت	10.23	0.88	0.56	6.22	7.01%	خصم	مكاتب، مخازن، فنادق
تعليم ريت	10.00	1.06	0.47	4.44	7.37%	علاوة	تعليم
ملكيا ريت	10.00	0.8	0.28	3.42	8.05%	خصم	سكني، مكاتب، مخازن، صناعي
معذر ريت	9.82	0.81	0.26	3.25	8.65%	خصم	سكني، مكاتب، مخازن، مستودعات
جدوى ريت الحرمين	10.63	0.82	0.26	2.97	6.52%	خصم	متاجر، فنادق
الجزيرة ريت	10.00	1.46	0.25	1.71	8.43%	علاوة	المستودعات
دراية ريت	10.00	0.82	0.10	1.25	NA	خصم	سكني، مكاتب، مخازن، مستودعات
مشاركة ريت	10.00	0.87	0.00	0.00	8.84%	خصم	سكني، مستودعات، فنادق
مشاعر ريت	10.00	0.8	0.00	0.00	6.20%	خصم	متاجر، فنادق
الأهلي ريت 1	10.00	0.86	0.00	0.00	غير متوفر	خصم	متاجر، فنادق
الراجحي ريت	13.27	0.68	0.00	0.00	غير متوفر	خصم	تجاري، تعليمي، مكاتب، مستودعات
جدوى ريت السعودية	10.00	0.98	0.00	0.00	غير متوفر	خصم	سكني، تجاري، تعليمي، مستودعات
سيدكوري ريت	0.00	0.00	0.00	0.00	غير متوفر		

مصدر المعلومات: تداول، تقرير صناديق الإستثمار العقاري شركة سنشري 21، البيانات في 6 مايو 2018



مايو 2018

صناديق الإستثمار العقاري الرائدة - عام 2018

- رياض ريت – يتمتع رياض ريت بأعلى معدل توزيع للأرباح حيث بلغ 6.2% بين جميع الصناديق العقارية المدرجة في المملكة العربية السعودية. و بالإضافة إلى ذلك، يبلغ إجمالي عائد الإيجار 7.0%. و من حيث مضاعف القيمة الدفترية، يتم تداول صندوق ريت العقاري بعلاوة بنسبة 7.3% لوسيط القطاع. كما يتم تداول الصندوق حالياً بسعر مخفض إلى صافي قيمة الأصول. يعمل صندوق رياض ريت في عدة قطاعات منها قطاع المكاتب و المخازن و الفنادق. و بشكل عام، يوفر صندوق رياض ريت بفرصة استثمارية جيدة بسبب العائد المرتفع و عائد الإيجارات.
- تعليم ريت - بلغ معدل توزيعات الأرباح و مجمل عائد الإيجار 4.4% و 7.4%، على التوالي. و بالرغم من أن صندوق تعليم ريت يتم تداوله حالياً بعلاوة على صافي قيمة الأصول و متوسط مضاعف القيمة الدفترية، فإننا نعتقد أن العلاوة لها ما يبررها، نظراً لعوائد الصندوق المرتفعة و العائد على الإيجار، و كذلك التعرض للقطاعات الدفاعية مثل التعليم.
- ملكيا ريت – يبلغ عائد توزيعات الأرباح لصندوق ملكيا 3.4% (يحتل المرتبة الثالثة في القطاع). إلى جانب ذلك، تتمتع بعائد على الإيجار جذاب بنسبة 8.0%. و من حيث مضاعف القيمة الدفترية، يتم تداوله في الوقت الحالي بخصم قدره 2.4% عن نظرائه في القطاع. و علاوةً على ذلك، يتم تداول وحداتها بسعر مخفض لصافي قيمة الأصول، مما يمنح هذا الأمر إحتتمالية صعود للسهم، حالما يستقر سوق صناديق الإستثمار العقاري في عام 2018. بينما يعمل صندوق ملكيا في القطاعات السكنية و المكاتب و المتاجر و القطاعات الصناعية. و بالنظر إلى هذه العوامل، نعتقد أن ملكيا ريت فرصة إستثمارية جيدة.
- المعذري ريت – بلغ معدل توزيع الأرباح لصندوق المعذري و مجمل العائد على الإيجارات 3.3% و 8.7%، على التوالي. بينما يتم تداوله بخصم بنسبة 1.2% إلى نظرائه من حيث مضاعف القيمة الدفترية. و يتعرض الصندوق للقطاعات الدفاعية مثل المستودعات، التي تضمن الدخل الثابت من الإيجار. و بالتالي، نتوقع أن يكون أداء الصندوق جيداً في عام 2018.



مايو 2018

المخاطر والمجهول - قطاع العقارات

- قد يؤدي تنفيذ ضريبة القيمة المضافة إلى تأخير في تسليم المشروعات - طبقت المملكة العربية السعودية ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% على السلع والخدمات اعتباراً من شهر يناير عام 2018، وبالتالي زيادة تكلفة السلع والخدمات. ومن المرجح أن يؤدي التنفيذ إلى زيادة في تكلفة الوقود و مواد البناء، الأمر الذي قد يؤثر سلباً على التدفق النقدي لمطوري العقارات. وقد يؤدي هذا بدوره إلى تأخير في تسليم المشروعات على المدى القصير والمتوسط. وعلاوةً على ذلك، فإن ضريبة القيمة المضافة ستزيد من تكلفة شراء المساحات التجارية أو السكنية؛ يتم إعفاء مشتري المنازل لأول مرة فقط من خلال شراء وحدات بقيمة تصل إلى 850 ألف ريال سعودي من ضريبة القيمة المضافة.
- إرتفاع أسعار الفائدة قد يؤدي القروض العقارية - في شهر مارس عام 2018، رفعت المملكة العربية السعودية معدلات إعادة الشراء وإعادة الشراء العكسي بمقدار 25 نقطة أساس إلى 2.25% و 1.75%، على التوالي. كما تتبع المملكة العربية السعودية عادة رفع سعر الفائدة من قبل البنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بسبب ربط عملتها بالدولار الأمريكي، حيث قد يؤدي رفع سعر الفائدة إلى هروب رؤوس الأموال. ومع ذلك، فإن موجة أخرى من رفع أسعار الفائدة الفيدرالية (المتوقعة من 2 إلى 3 مرات في عام 2018) سوف تؤثر على السعودية بزيادة أسعار الفائدة. وهذا من شأنه أن يؤدي إلى زيادة تكاليف القروض للمشتريين، وبالتالي يؤثر سلباً على الطلب على القروض العقارية. وبشكل عام، قد تؤثر زيادة أسعار الفائدة على الطلب على الوحدات العقارية.
- ضريبة المغتربين للحد من الطلب على الوحدات السكنية - اعتباراً من يوليو عام 2017، طبقت المملكة العربية السعودية على المغتربين فرض رسوم على المغتربين. في شهر يناير عام 2018، أعلنت وزارة المالية السعودية أنها ستفرض رسوماً شهرية بقيمة 300 - 400 ريال سعودي على الشركات الخاصة التي تستأجر العمالة الوافدة. وقد تسبب ذلك في خروج الأجانب من المملكة، مما أثر سلباً على الطلب على العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية.
- قد يؤدي التقلب في أسعار النفط إلى كبح التمويل الحكومي - تباطأ النشاط في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية في عام 2015 و عام 2016 عقب انخفاض أسعار النفط. وبالتالي، فإن أي تقلب من هذا القبيل في المستقبل قد يؤثر على الإنفاق الحكومي، وبالتالي يضعف النشاط في قطاع العقارات. وعلاوةً على ذلك، بسبب تراجع أسعار النفط، يمكن للحكومة اعتماد تدابير التقشف مثل إزالة الدعم، والتي تؤثر على معدل إنفاق المستهلك وقد تضرر بالطلب على العقارات.



مايو 2018

شرح منهجية التصنيف لدى فالكوم للخدمات المالية

تعتمد شركة "فالكوم للخدمات المالية" على منهجية للتقييم المالي يختص بها، كما تستند توصياتها الإستثمارية إلى البيانات الكمية والنوعية التي يجمعها المحللون الماليين. وعلاوةً على ذلك، يضع نظام التقييم المتبع الأسهم التي يتغطيتها بحثياً تحت أحد مجالات التوصية التالية بناء على سعر إقفال السوق، وكذلك القيمة العادلة المفترضة وإمكانية الصعود أو الإنخفاض.

زيادة المراكز: القيمة العادلة تزيد على السعر الحالي بأكثر من 10%.

محايد: القيمة العادلة إما أكثر أو أقل من سعر السهم الحالي بنسبة 10%.

تخفيض المراكز: القيمة العادلة أقل من سعر السهم الحالي بنسبة 10%.

تحت المراجعة: لم يتم تحديد سعر مستهدف لسبب أو أكثر من الأسباب التالية: (1) إنتظار المزيد من المعلومات، (2) إنتظار البيانات المالية التفصيلية، (3) إنتظار تحديث المزيد من البيانات، (4) تغيير في أداء الشركة، (5) تغيير في ظروف السوق أو (6) أي سبب آخر من شركة فالكوم للخدمات المالية، قسم ادارة البحوث.

مراسلتنا على العنوان التالي:

صندوق بريد 884

الرياض 11421

المملكة العربية السعودية

الفاكس أو مراسلتنا على الرقم أدناه

فاكس: +966 11 2032546

الإيميل: addingvalue@falcom.com.sa

فالكوم للخدمات المالية

اتصل بنا على أرقام الهاتف أدناه

خدمة العملاء: 8004298888

لخدمات الأسهم: 920004711

إخلاء مسؤولية وتحذير من المخاطر: لقد تم جمع المعلومات الواردة في هذا التقرير من مصادر عامة مختلفة يُعتقد بأنه موثوق بها، وعلى الرغم من أن فالكوم اتخذت كل العناية المعقولة لضمان أن الوقائع الواردة في هذا التقرير دقيقة وأن التوقعات والآراء والتنبؤات الواردة في هذا التقرير هي عادلة ومعقولة إلا أن فالكوم لا تضمن دقة البيانات أو الأسعار أو المعلومات المقدمة، ولا تتعهد بأن المعلومات أو الأسعار الواردة في هذا التقرير هي صحيحة أو خالية من أي خطأ، كما أن هذا التقرير ليس المقصود منه أن يُفسر على أنه عرض للبيع أو تقديم عرض لشراء أية أوراق مالية وبناءً عليه فإنه يجب عدم الاعتماد على دقة و/أو عدالة و/أو اكتمال المعلومات أو الأسعار التي يحتوي عليها هذا التقرير، كما أن فالكوم تُخلى مسؤوليتها ولا تقبل أي التزام عن أي خسارة ناجمة عن أي استخدام لهذا التقرير أو أي من محتوياته، ولن تكون فالكوم مسؤولة في أي حال من الأحوال عن محتويات هذا التقرير، والآراء والتنبؤات وتوقعات الأسعار الواردة في هذا التقرير تمثل الآراء الحالية لشركة فالكوم كما في تاريخ هذا التقرير فقط وبالتالي فهي عرضة للتغيير دون إشعار، ولا تُقدم فالكوم أي ضمان بأن الأسعار أو النتائج أو الأحداث المستقبلية سوف تكون متوافقة مع أية آراء أو تنبؤات أو توقعات أسعار واردة في هذا التقرير، وما ورد في التقرير من أسعار متوقعة يُمثل نتيجة مُحتملة فقط ويمكن أن لا تتحقق نهائياً، كما أن هذه الآراء والتنبؤات وتوقعات الأسعار تخضع لبعض المخاطر وعدم التأكيد والافتراضات التي لم يتم التحقق منها والنتائج أو الأحداث الفعلية في المستقبل قد تختلف بشكل كلي. وإضافة إلى ما سبق فإن أي قيمة أو سعر مذكور أو أي دخل من أي من الإستثمارات المشار إليها في هذا التقرير قد تتقلب و/أو تتأثر بالتغيرات دون أي اشعار سابق والأداء السابق ليس بالضرورة مؤشراً للأداء المستقبلي. وبناءً على كل ما سبق بيانه فإن المستثمرين قد يحصلون على نتائج أقل من المبلغ المستثمر في الأصل. إن هذا التقرير يقدم معلومات ذات طابع عام فقط ولا يأخذ في الحسبان ظروف وأهداف ومستوى المخاطرة لأي مستثمر معين، ولذلك فإن هذا التقرير لا يستهدف تقديم مشورة في مجال الإستثمار ولا يأخذ بعين الإعتبار الوضع المالي الخاص و/أو الأهداف الإستثمارية الخاصة و/أو الإحتياجات الخاصة لمن يحصل على هذا التقرير، ولذلك ينبغي على المستثمر قبل اتخاذ أي قرار بخصوص الإستثمار أن يحصل على المشورة المستقلة من ذوي الخبرة في المجالات المالية والاستثمارية و/أو أي مستشارين آخرين حسب الضرورة نظراً لأن الإستثمار في هذا النوع من الأوراق المالية قد لا يكون ملائماً لجميع الأشخاص. لا يحق نسخ أو توزيع هذا التقرير البحثي، كلياً أو جزئياً، وجميع المعلومات والآراء والتنبؤات وتوقعات الأسعار الواردة فيه محمية بموجب أنظمة وقوانين حقوق الملكية الفكرية وحقوق الطبع والنشر في المملكة العربية السعودية. جميع الحقوق محفوظة. حصلت شركة فالكوم على ترخيص من هيئة سوق المال السعودي رقم (37-06020) بتاريخ 2006/05/27 وبدأت بتقديم خدماتها للمستثمرين في السوق المالية السعودية بتاريخ 2007/02/19 برقم 1010226584 الصادر بتاريخ 1427/12/04 هجري.