

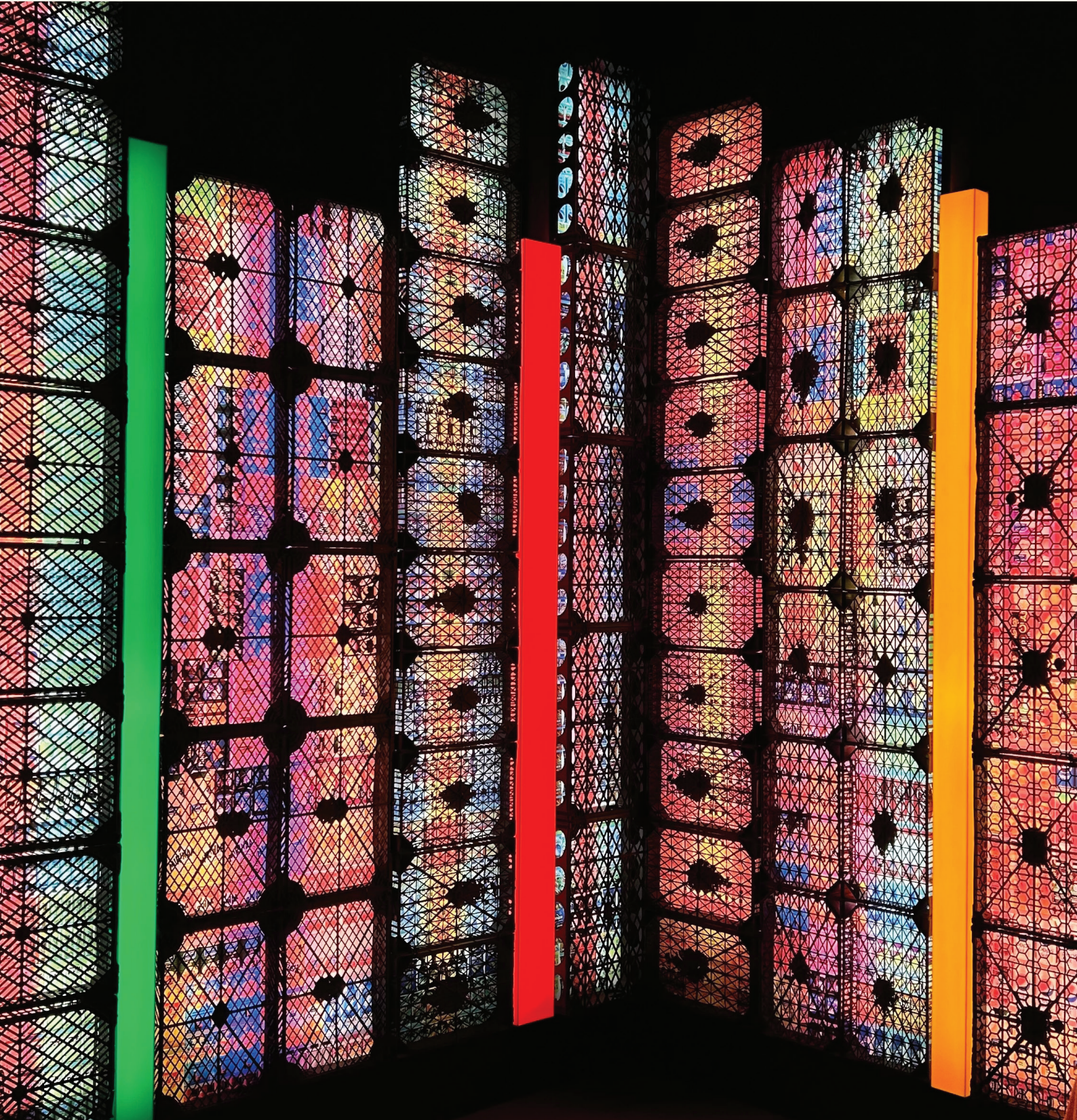
Transforming Saudi's Residential Housing Market: Opportunities Abound



November 2024

Whitepaper series

knightfrank.com.sa/en/research



Foreword

The Kingdom's Vision 2030 program aims to transform Saudi Arabia's economy and society; its programs address health and education, financial sector development and fiscal sustainability, industrial development and privatisation, quality of life and the experience of religious pilgrims.

One program in particular, the Housing Program, intersects with all others. By rapidly increasing the provision of housing, enabling more Saudis than ever to own their own homes, the Kingdom aims to create a nation of homeowners with all the attendant benefits that this brings, including economic stability and stimulus, wealth building and community engagement. An active housing market also provides greater choice, flexibility and resilience for the Kingdom's residents.

Over the next few years, the Ministry of Municipalities and Housing (MOMAH) will continue to play a pivotal role in both the demand and supply sides of the housing market. On the demand side, MOMAH will further utilise its existing platforms to enable Saudi nationals to have access to the housing they need. On the supply side, MOMAH and the National Housing Company (NHC) will continue to ensure that all stakeholders, such as local authorities, landowners and private sector developers, work together to ensure the necessary and timely delivery of new housing units.

In this, the second of our white papers looking at Saudi Arabia's housing market, we examine the transformation in the regulation and ecosystem of the housing sector, and assess the sector's outlook, focusing on development opportunities. Our key findings include:

- To reach 70% homeownership rate by 2030 could require over 115,000 residential completions per year, given the rate of homeownership rate stood at 63.7% at the end of 2023, and taking into account additional demand resulting from household formation as the Kingdom's young and growing population marry and have families.
- MOMAH's initiatives helped to increase spending on residential construction from 5.5% of non-oil GDP (the average recorded between 2018 and 2021) to 8.5% in 2022.
- There is an abundance of opportunities for domestic and international developers to play a role in realising the Kingdom's housing vision. This year alone, NHC has formed a strategic partnership with Egypt's Talaat Moustafa Group (TMG) to build over 27,000 homes in the Kingdom and, in addition, has signed a deal with China's CITIC Construction Group to establish an industrial city and logistics zone for building materials.

We invite you to explore our report and welcome the opportunity to discuss our findings and analysis with you in more detail.



Dr. Christopher Payne
Partner - Chief Economist, MENA



Jeddah Corniche

The outlook for the housing market:

Population growth and housing formation

A. Saudi’s young population

While many countries around the world, including developed countries in Europe and Asia, and fast-developing countries, such as China, are witnessing declining birth rates, Saudi Arabia’s population continues to grow at a fast rate.

According to the World Bank, between 2010 and 2022, the Kingdom’s population grew at a compound annual growth rate of 1.8%, much faster than the world’s population, which grew at a compound rate of 1.1%. As Figure 1 shows, Saudi Arabia’s demographics truly stand apart from much of the rest of the world.

The rate of population growth of Saudi nationals in the Kingdom was even higher during this period, with an average annual growth each year of 2.5%, according to data published by Saudi Census 2022. This high growth rate is reflected in the Kingdom’s young population. In 2022, for instance, 45% of Saudi nationals were under 20 years old, and 63% were under 30.

With sufficient investment, a young and growing population can boost the workforce and provide the ‘fuel’ for high rates of economic growth. At the same time, the growing workforce with suitable incomes boosts aggregate demand in the economy, reducing uncertainty for businesses and entrepreneurs. A housebuilding program focused on homeownership provides workers with stability and incentives to work while boosting consumer spending as homeowners furnish and take care of their new homes.

To put into process this virtuous cycle of economic growth requires ensuring a sufficient supply of housing provision across all income segments of Saudi families. This is the core of the Kingdom’s Housing Program.

What is a sufficient supply of new housing?

At the core of the Kingdom’s housing program is the homeownership target. Initially announced in 2018, the target was set at 60% to be achieved by 2020 and 70% to be achieved by 2030. As Figure 2 shows, starting at 47% in 2016, the target has been achieved over all timeframes. At the end of 2023, the homeownership rate stood at 63.7%.

The homeownership rate target of 70% is one component of our estimate for housing demand from Saudi nationals up to 2030. Specifically, we assume a steady increase in homeownership rates from 63.7% at the end of 2023 to 70% in 2030. This rate is applied to all Saudi households, regardless of size.

The second component in our model is new household formation. Here, we assume that demand for a new home is triggered by the formation of a new household at marriage. Using Census 2022 data, we have estimated the number of marriages expected among Saudi nationals each year up to 2030. Subsequently, we have applied the homeownership rate forecast each year to the number of marriages forecast each year to estimate overall effective demand.

According to our findings, presented in Figure 2, there may be demand in the Kingdom for as much as 825,000 new homes for Saudi nationals between now and 2030. We estimate that of this demand, 65% derives from household formation, and 35% derives from increasing homeownership rates. Population and household formation projections for Riyadh, published in our recent white paper, *Riyadh’s Near Future: How Population is Driving Development*, suggest that around 35% of all new dwellings should be built in Riyadh.

It should be noted that the desire to be a homeowner may be considerably higher than our estimate of effective demand. For instance, as of the end of 2023, MOMAH reported 883,562 Sakani applicants. Our model is, by design, conservative in its estimates and does not consider other factors that might generate demand, such as migration, population mobility and changes in household patterns and sizes.

To summarise our findings for the Kingdom as a whole, reaching the homeownership rate target will require around 50,000 additional housing units each year.

To supply all potential demand, incorporating our estimates for household formation implies over 115,000 additional units a year.

A national housing program is a necessity, not a luxury, for Saudi nationals, and affordability, of course, remains key to unlocking this pent-up and growing demand.

Figure 1: Average annual rates of population growth, 2010 to 2022

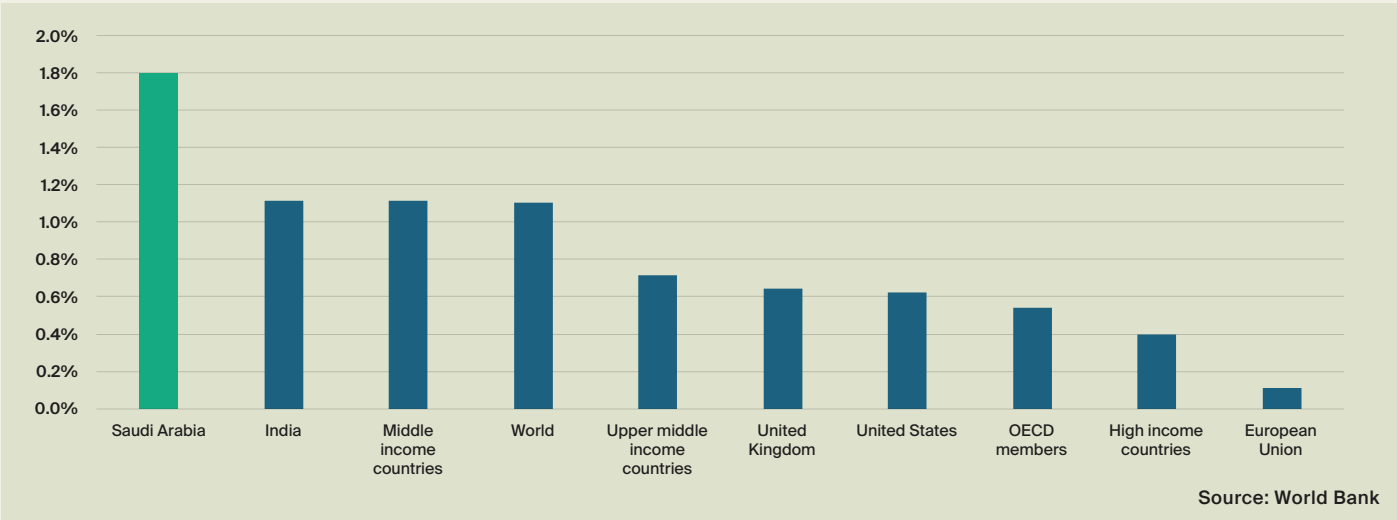
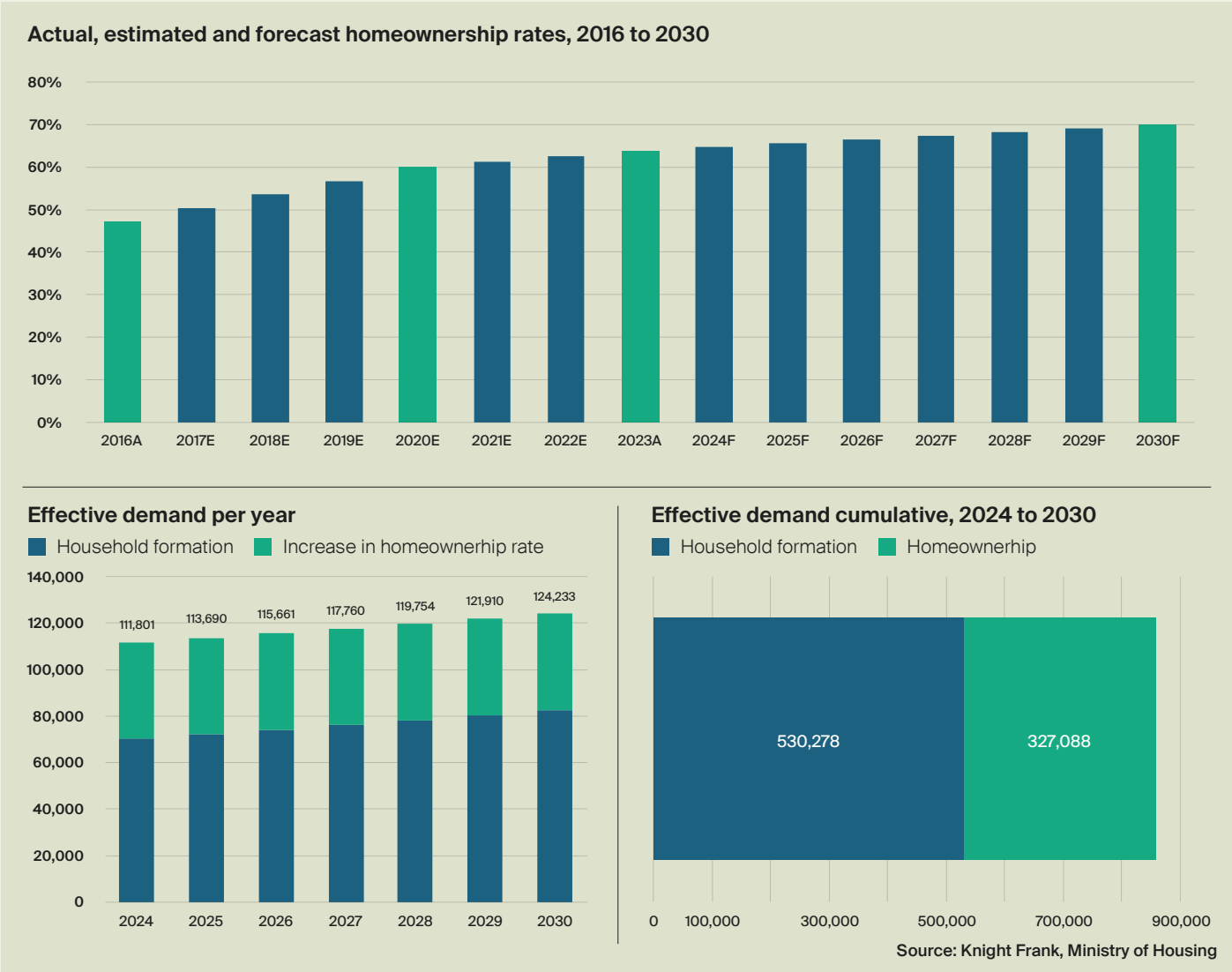


Figure 2: Homeownership rates and household formation, 2024 to 2030



Makkah Gate Suburb, Makkah

The national housing program

The Housing Program was created in 2018 to overhaul the governance, delivery, and financial provision of the residential housing market while, at the same time, increase the homeownership rate to 60% in 2020 and 70% by 2030.

To enable change, a new institutional ecosystem was created, which included the establishment of the National Housing Company or NHC (reporting to the Ministry of Housing and Rural Affairs, now referred to as the Ministry of Municipalities and Housing) and the Real Estate General Authority (REGA). The NHC was established to tackle gaps in housing supply, while REGA is focused on regulating the entire real estate sector.

Figure 3 sets out the sector’s institutional framework in more detail and provides a timeline of the housing program up to the end of 2020.

In addition to establishing the new housing sector ecosystem, MOMAH has launched numerous initiatives and platforms that are paying huge dividends. Below, we outline six of the most important initiatives.

1. The Sakani Program

This program is to address the core housing policy goal of achieving 70% homeownership. Focused on the demand side of the equation, it gives Saudi households access to, and the ability to afford their own homes.

Using Sakani, Saudi households can register to buy land parcels and affordable housing. Sakani also targets the provision of social housing to low-income households.

Of key importance, Sakani provides financing solutions, including guarantees on mortgages below SAR 520,000, reduced mortgage payments, lower down payments, and lower cost loans. Mortgages and these additional financial incentives have been made possible with the collaboration of the Real Estate Development Fund and the Saudi Real Estate Refinance Company.

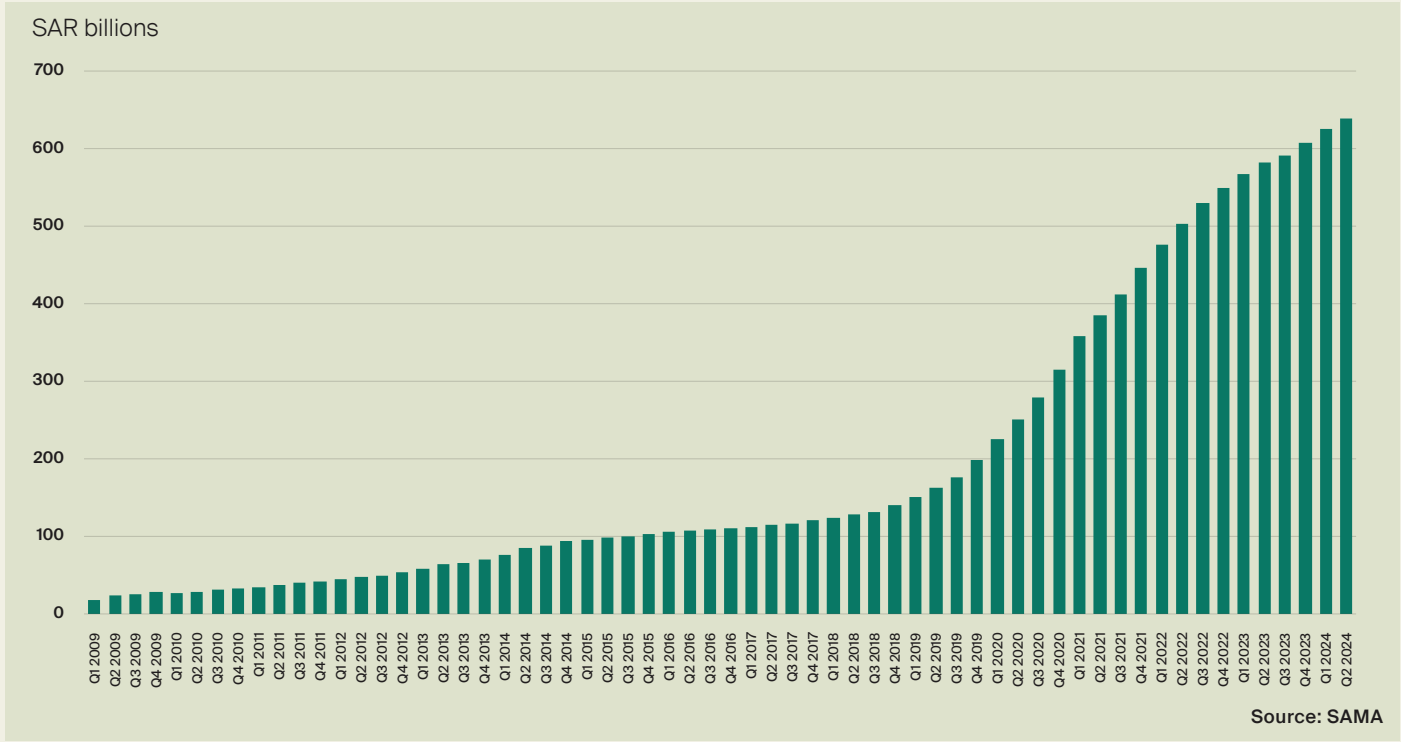
Sakani’s success is built upon its online access to the program, streamlining the application process and making it easier for Saudis to register and benefit from the program.

The first phase was launched in 2017 and focused on the provision of housing across all income segments of Saudi families. Phase 2, initiated in 2019 and nearing completion, has expanded the scope of the program by addressing the financial burden of homeownership, especially on low-income households. Additionally, new and more diverse housing options that are focused on sustainability have been introduced. New technologies have also been integrated into Sakani to streamline the application and allocation processes.

Finally, Phase 3, which will run from 2025 to 2030, aims to further enhance housing availability and affordability. It includes new strategies for urban development, additional incentives for developers, and more options for various income levels.

According to MOMAH, in the 7 years since the establishment of the program, over 800,000 contracts have been signed, of which 415,000 were for ready-made homes, 201,000 were for self-construction projects, 90,000 were for off-plan products, and 94,000 were for MOMAH land products.

Figure 4: Outstanding mortgage finance



2. Mortgage Finance

A key barometer of Sakani’s success has been the rapid expansion of mortgage finance since 2016. Figure 4 shows that the combined banking and finance company loan book of retail real estate lending (i.e. mortgages) has expanded from SAR 121.9bn at the end of 2016 to SAR 662.4bn at the end of Q2 2024, an over five-fold increase in under 8 years. This is a huge testament to the success of the Housing Program and a major driver of rising rates of homeownership.

3. The off-plan sales and leasing program

Started in 2016, this initiative has enabled the sale and marketing of off-plan properties, that is properties that are sold before they are completed.

As part of their responsibilities, the Housing Program:

- Ensures that all developers are licensed before they can conduct off-plan sales.
- Oversees regulations and ensures that developers follow them and the guidelines. This means that transactions are conducted in a transparent manner and that guarantees are provided with regard to the completion of each project.

Together, regulation and licensing ensure that consumers are protected from fraud and that there are clear timelines and assurances regarding property delivery.

The program has succeeded because it has opened up a whole new avenue of financing for developers outside of the banking system and structured finance, thereby de-risking industry participation. Indeed, off-plan sales have proven themselves to be extremely effective all around the world in stimulating housing development and raising rates of homeownership.

According to the Real Estate General Authority¹, there have been over 390 projects licensed for off-plan sales, containing more than 241,000 housing units, with a total combined area of 1.7 bn sqm and a market value in excess of SAR 352 bn.

4. Tech and proptech

Both the Sakani and off-plan sales and leasing programs, among the many Housing Program initiatives, have been established to facilitate the online delivery of services.

Figure 5 below illustrates the number of different services provided by MOMAH on their website. The left-hand chart breaks down the 24 different services offered to individuals by category, and the right-hand chart the 39 services available to businesses.

Online Sakani services for individuals include the ability to reserve a ready-made villa, reserve residential land, view residential units for sale, view residential projects, and reserve a unit currently under construction.

The online off-plan sales services for businesses include the ability to apply to qualify for developing off-plan sale projects and to qualify for marketing an off-plan sales project. Businesses can also apply for licenses for real estate marketing and to sell off-plan real estate units.

The Housing Program, including MOMAH’s numerous initiatives, has also accelerated the growth of private sector proptech start-ups. Indeed, the number of Saudi proptech companies has increased from 3 in 2015 to 38 in 2023².

Within the sector, there is a high concentration of solutions servicing the residential sector – with a focus on transactions and management services. There is now, according to this same source, a US\$ 1.5bn proptech market in the Kingdom. Growth in the market is expected to be 15% per year up to 2030.

“By establishing the Housing Program, the Ministry of Municipalities and Housing, along with other government agencies, has transformed the residential housing sector. The prospects for Saudi’s housing market are extremely exciting.”

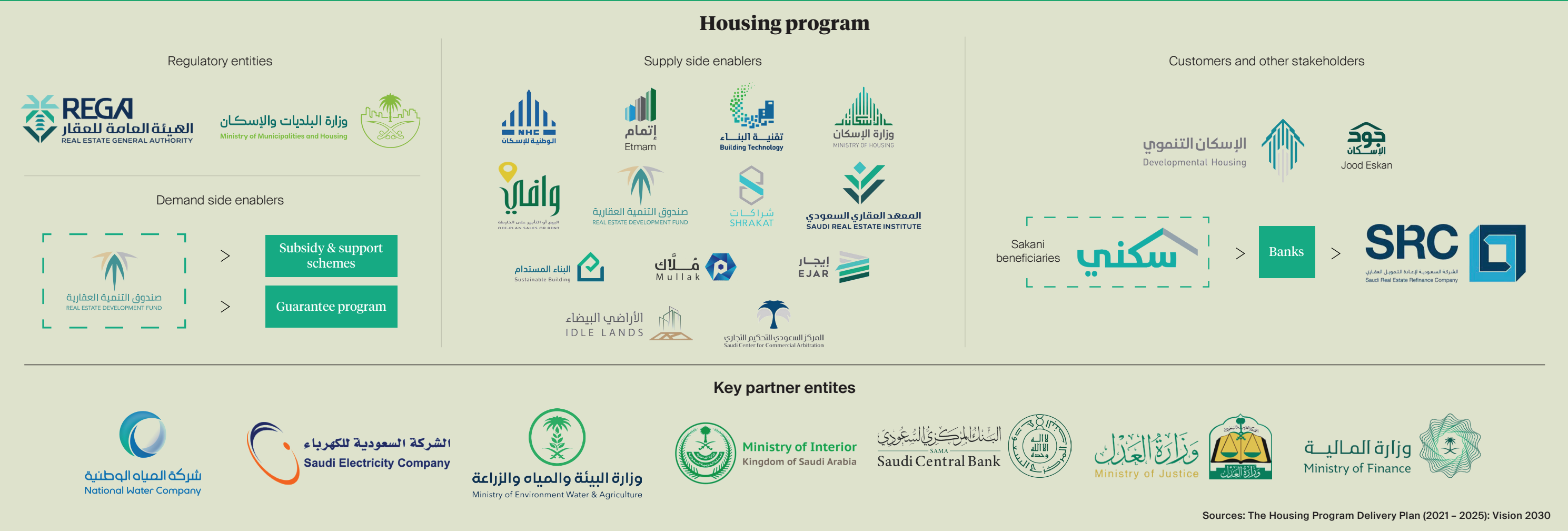


Mohamad Itani
Partner - Residential Project Sales and Marketing, KSA

¹ Argaaam, Wafi says over 358,000 units licensed under 498 off-plan sales licences in 2022, 5/3/2023, <https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1626051>

² The Proptech Connection, The foundations of growth: Proptech in Saudi Arabia, <https://www.theproptechconnection.com/report-the-foundations-of-growth-proptech-in-saudi-arabia>

Figure 3: Institutional framework and timeline



Selected Government initiatives in relation to the real estate sector



Source: Knight Frank, Ministry of Housing

5. Etmam

In addition to facilitating increased demand and ensuring, through the off-plan sales program, that new development can be financed, MOMAH has directly addressed the supply side of the housing industry, both through the Etmam program and through the creation of the National Housing Company.

Etmam, in English, literally means ‘completion’. The program, as the name suggests, is designed to increase the number of annual housing completions. Its services focus on improving efficiency and supporting developers by providing a one-stop online service centre for obtaining the necessary approvals and permits required for development. By coordinating various governmental and municipal agencies, Etmam helps developers navigate the regulatory landscape more efficiently, ensuring that the process is streamlined and sped up. By simplifying the development process, Etmam aims to make the Saudi real estate market more attractive to both local and international investors.

Finally, the Etmam program ensures the collection and subsequent analysis of data related to housing development. This data feeds back into planning and policymaking, enabling MOMAH to forecast housing needs and prioritise areas for development.

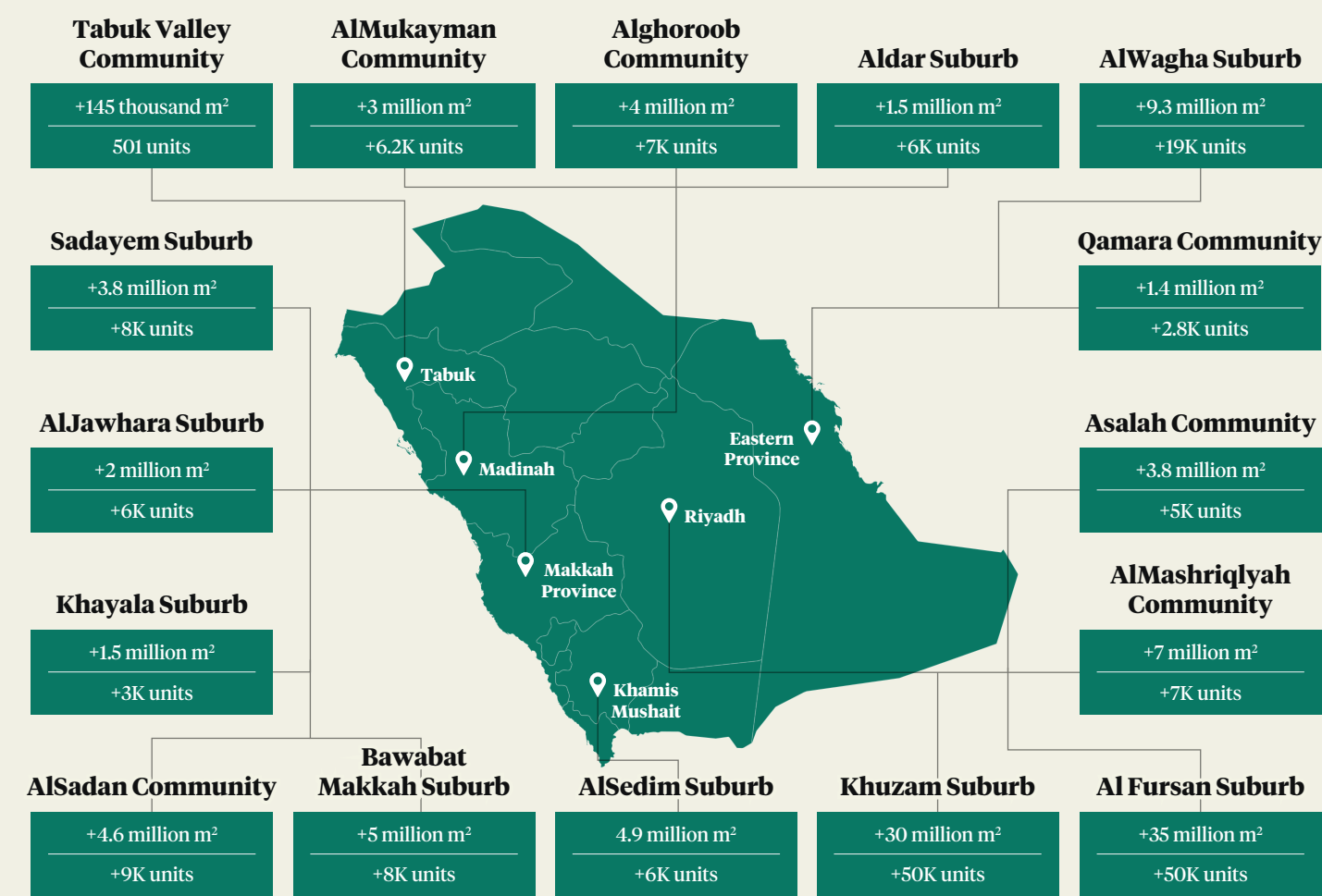
6. National Housing Corporation (NHC)

While Etmam plays a crucial role in supporting the growth of the housing sector by making it easier for developers to launch and complete projects, the NHC was established in 2016 by MOMAH to manage and oversee the delivery of affordable, high-quality housing to Saudi nationals, by creating community masterplans.

The table in Figure 6 lists the developments already announced and incorporated into NHC masterplans, making up c.200,000 units. Given the high rate of household formation expected in the coming years, we expect more NHC masterplans to be announced. Indeed, during his participation in the Real Estate Future Forum, held in January 2024, NHC’s CEO, Mohammed Albuty, said that the company was aiming to have announced the creation of 300,000 housing units by the end of 2025.

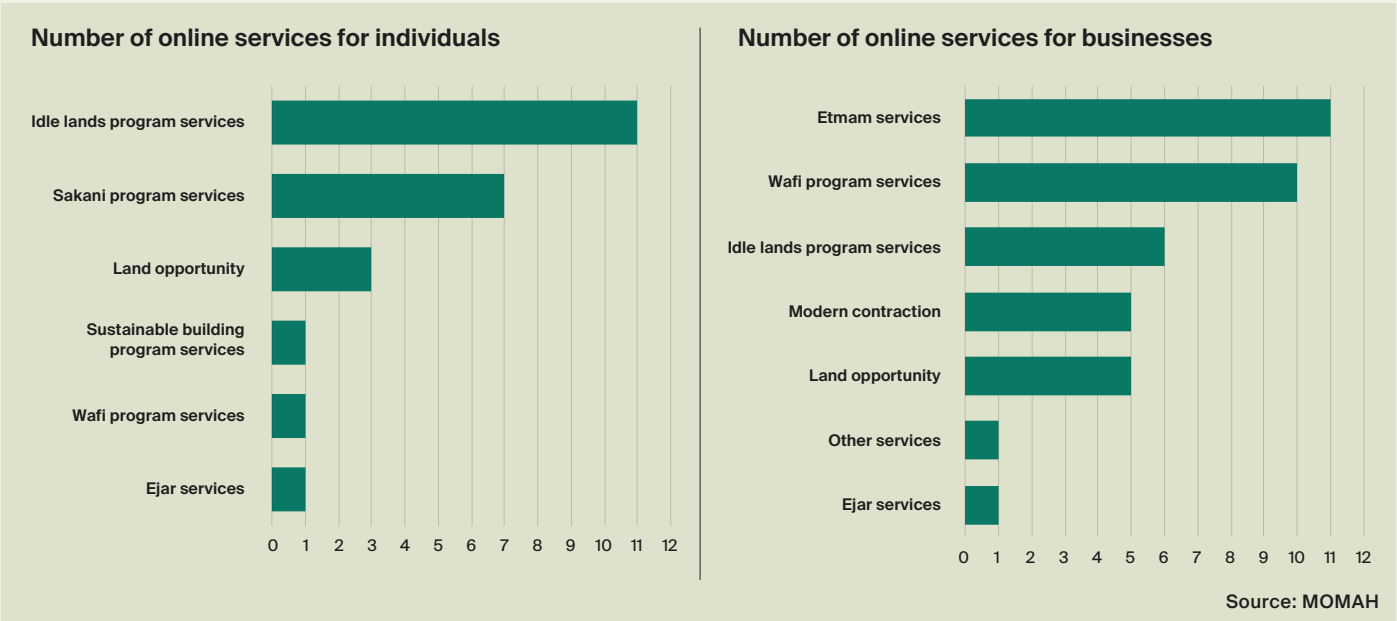
It is clear, given the announcements up to the end of September 2024, that the NHC and MOMAH are fully aware of the housing needs of the Kingdom and are committed to delivering.

Figure 6: NHC housing projects and communities, up to end of September 2024



Source: NHC

Figure 5: Online MOMAH services for individuals and businesses



Sadayem Suburb, Jeddah

An abundance of opportunity

For developers, both local and international, the housing market in Saudi presents a tantalising opportunity to help what is arguably the most exciting new global real estate market achieve its ambition of delivering over 1 million homes by 2030, as we have outlined in our recently published [2024 Saudi Giga Projects Report](#).

In our [2023 Saudi Report](#), we detailed seven stand-out opportunities for developers, ranging from recommendations on dwelling type, such as townhouses and smaller units, to the utilisation of modern methods of construction and the development of build-to-rent offerings, branded residences and second homes.

At the top of our list was the provision of housing across all income segments of Saudi families. All the same, even while this white paper has discussed the huge achievements of the Housing Program, demand has continued to outstrip new supply. In Riyadh, the epicentre for economic activity connected to Vision 2030, apartment prices have grown by 62% in three years, while villa prices have risen by an equally impressive 37%, according to our analysis.

The rate of capital appreciation has exceeded income growth and has driven households into a holding pattern as they work to save ever larger deposits. The impact of the stellar price growth is reflected in our 2023 Saudi Report survey of 1,014 Saudi households, which showed diminished buyers' aspirations, with just 40% of our sample declaring their appetite to purchase in 2023, down from 84% in 2022.

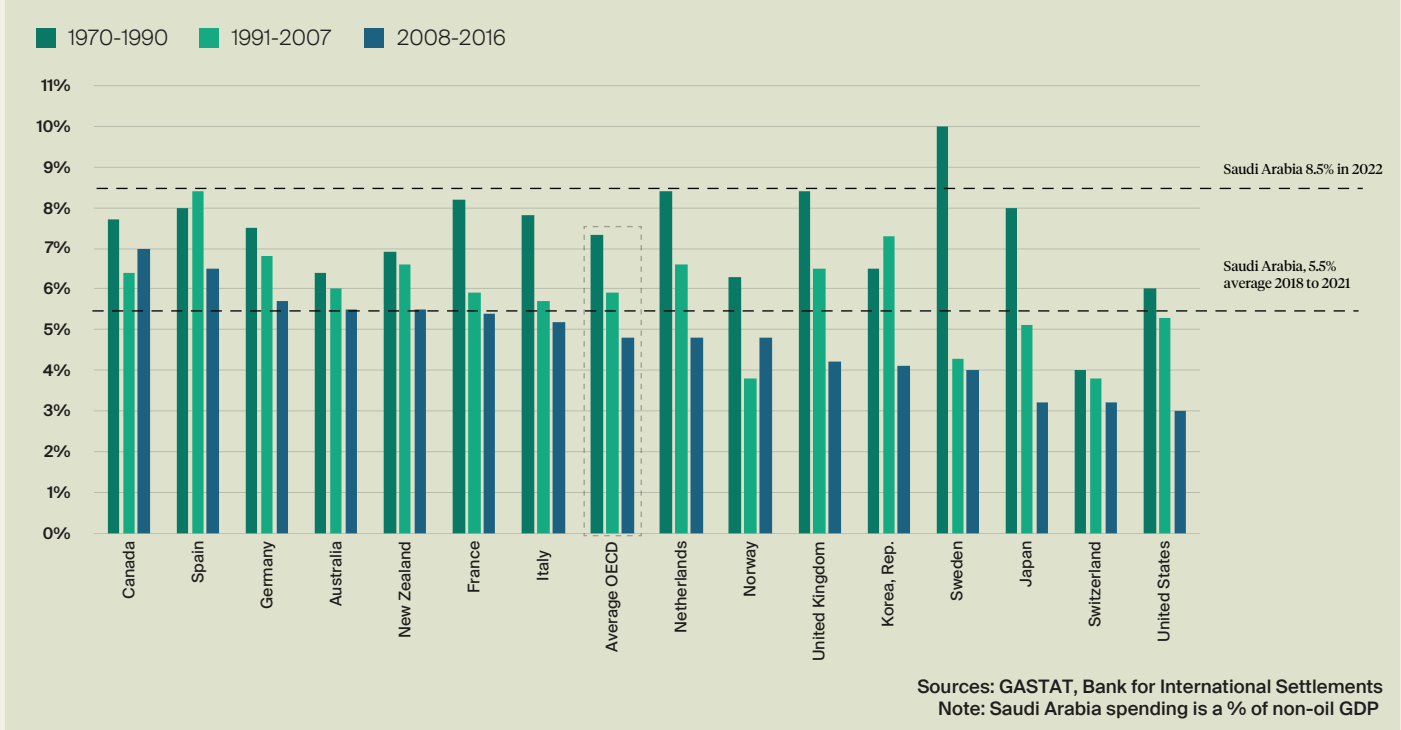
Acceleration of the Housing Program in the next few years, up to 2030 and beyond, is therefore an essential response to population-driven demand growth.

The impact of the Housing Program, including Sakani, off-plan sales, Etmam, and the establishment of the NHC is evidenced in economic data.

Up until the establishment of the Housing Program, spending on residential housing construction was, arguably, too low. As Figure 7 shows, between 2018 and 2021, spending averaged 5.5% of non-oil GDP in the Kingdom. While this is above the recent OECD average, it is relatively low given the much higher rate of population growth (see Figure 1).

By 2022, data clearly shows the success of the Housing Program, as the proportion of non-oil GDP spent on housebuilding rose to 8.5%. This is a level commensurate with meeting the housing needs of the Kingdom and delivering on Vision 2030 goals: ensuring the continued supply of housing to meet the aspirations of a growing Saudi population and meet the 70% homeownership rate target.

Figure 7: Housebuilding spending as a % of GDP



Conclusion

The success of the Housing Program demonstrates the extent to which MOMAH and its subsidiary, NHC, are keenly aware of the current and future housing needs of the Kingdom. In concert with other government entities, they are working at great pace to ensure that there are sufficient new communities and masterplans across the Kingdom to meet demand. To achieve their goals, the Sakani and off-plan sales programs will continue to address affordability challenges, such as increasing prices in the housing market and higher financing costs.

The NHC is working closely with local developers to encourage them to bid for new projects as they are released and to ensure that new communities can be completed on time. With the need to deliver more than 115,000 completed units each year, there is an abundance of opportunities for local and international developers to play their part in helping the Kingdom achieve its vision.

We like questions. If you've got one about our research, or would like some property advice, we would love to hear from you.

Dr. Christopher Payne

Partner – Chief Economist, MENA
christopher.payne@me.knightfrank.com

Susan Amawi

General Manager, KSA
susan.amawi@me.knightfrank.com

Residential

Will Mckintosh

Regional Partner – Head of Residential, MENA
will.mckintosh@me.knightfrank.com

Mohamad Rabih Itani

Partner – Residential Project Sales and Marketing, KSA
mohamad.itani@me.knightfrank.com

Project & Development Services

Mohamed Nabil

Regional Partner – Head of Project & Development Services, MENA
mohamed.nabil@me.knightfrank.com

Ian Sinclair

Head of P&DS, KSA
ian.sinclair@me.knightfrank.com

Neil Brierley

Commercial and Operations Director, KSA
neil.brierley@me.knightfrank.com

Valuation & Advisory

Stephen Flanagan, MRICS

Regional Partner – Head of Valuation & Advisory, MENA
stephen.flanagan@me.knightfrank.com

Talal Raqaban, MRICS

Partner – Valuation, PPP & Deal Advisory, KSA
talal.raqaban@me.knightfrank.com

Capital Markets

Andrew Love

Regional Partner – Head of Capital Markets & Occupier/Landlord Strategy and Solutions, MENA
andrew.love@me.knightfrank.com

Strategy & Consultancy

Harmen De Jong

Regional Partner – Head of Consultancy, MENA
harmen.dejong@me.knightfrank.com

Oussama Elkadiri

Partner – Head of Hospitality, Tourism & Leisure Advisory, MENA
oussama.elkadiri@me.knightfrank.com

Turab Saleem

Partner – Business Development – Hospitality, Tourism & Leisure Advisory, MENA
turab.saleem@me.knightfrank.com

Jonathan Pagett

Partner – Retail Advisory, MENA
jonathan.pagett@me.knightfrank.com

Pradeep Fernandes, MRICS

Partner – Masterplan Advisory, KSA
pradeep.fernandes@me.knightfrank.com

Sameer Mujtaba

Partner – Co-Head of Strategy & Consultancy, Retail, KSA
sameer.mujtaba@me.knightfrank.com

Yazeed Hijazi

Associate Partner – Co-Head of Strategy & Consultancy, KSA
yazeed.hijazi@me.knightfrank.com

Shehzad Jamal

Partner – Strategy & Consultancy – Real Estate, Healthcare & Education, MENA
shehzad.jamal@me.knightfrank.com

Wesley Thomson

Partner – Head of ESG, MENA
wesley.thomson@me.knightfrank.com

Clare Moukabaa

Partner – Residential Consultancy, KSA
clare.moukabaa@me.knightfrank.com

Research

Faisal Durrani

Partner – Head of Research, MENA
faisal.durrani@me.knightfrank.com

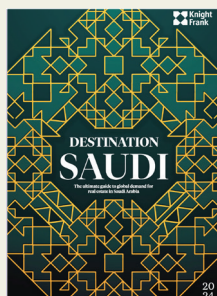
Amar Hussain

Associate Partner – Research, ME
Amar.Hussain@me.knightfrank.com

Mhd Eyad Al Saidi

Research Creative, ME
eyad.alsaidi@me.knightfrank.com

RECENT PUBLICATIONS



Destination Saudi – 2024



How Population is Driving Development
Riyadh's Near-Future



Saudi Arabia Residential
Market Review –
Summer 2024



Saudi Arabia Commercial
Market Review –
Summer 2024



Important Notice

© Knight Frank 2024 - This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank for any loss or damage resulting from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is prohibited without prior written approval of Knight Frank to the form and content within which it appears.

Knight Frank, Building 7, Laysen Valley, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia

Knight Frank, 47th floor, The Headquarters Business Park, Jeddah, Kingdom of Saudi Arabia

@KnightFrankMENA

@KnightFrankUAE

@KnightFrankMENA

@MENAKnightFrank

@KnightFrankMENA

الخلاصة:

يعكس نجاح برنامج الإسكان مدى وعي وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وشركتها التابعة، الشركة الوطنية للإسكان، بالاحتياجات السكنية الحالية والمستقبلية للمملكة. وبالتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى، يعملون بوتيرة سريعة لضمان توفير المجتمعات الجديدة والمخططات الرئيسية في جميع أنحاء المملكة لتلبية الطلب المتزايد. لتحقيق أهدافهم، سيواصل برنامج سكني والمبيعات على الخارطة مواجهة التحديات المتعلقة بالقدرة على تحمل التكاليف، مثل ارتفاع الأسعار في سوق الإسكان وزيادة تكاليف التمويل.

تتعاون الشركة الوطنية للإسكان بشكل وثيق مع المطورين المحليين لتشجيعهم على التنافس على المشاريع الجديدة حالما تُطرح، ولضمان إنجاز المجتمعات الجديدة في الوقت المحدد. في ظل الحاجة إلى تسليم ما لا يقل عن 115,000 وحدة سكنية مكتملة سنوياً، تتوافر فرص وفيرة للمطورين المحليين والدوليين للمساهمة في دعم المملكة لتحقيق رؤيتها.

توفر الفرص

يمثل سوق الإسكان في السعودية، بالنسبة للمطورين المحليين والدوليين، فرصة بارزة لدعم أحد أكثر أسواق العقار العالمية نشاطا في تحقيق هدفه المتمثل في توفير أكثر من مليون منزل بحلول عام 2030، كما أشرنا في [تقرير المشاريع العملاقة السعودية \(مشاريع جيجا\) لعام 2024](#) الذي قمنا بنشره مؤخرا.

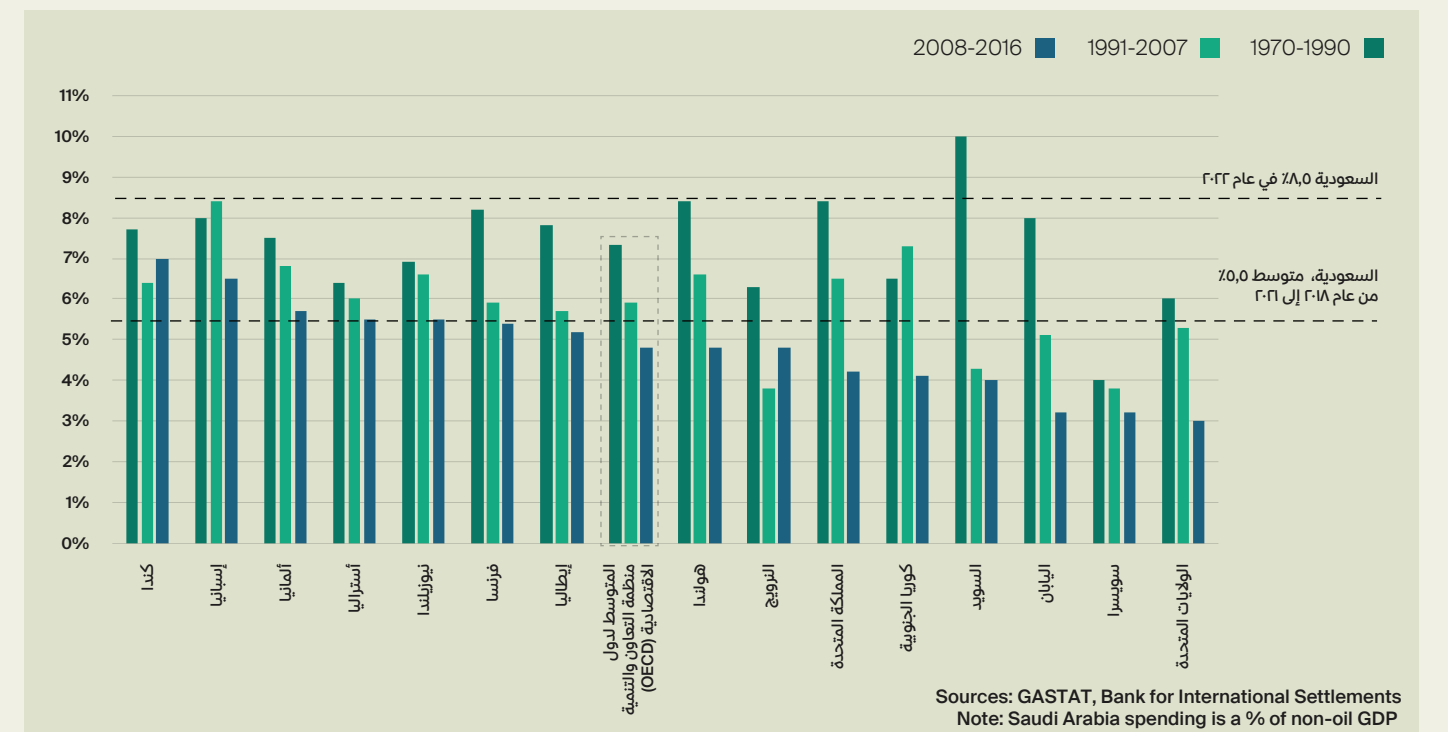
في [تقريرنا السعودي لعام 2023](#)، قمنا بتسليط الضوء على سبع فرص رئيسية للمطورين، بدءاً من التوصيات بشأن أنواع العقارات السكنية، مثل التاونهاوس والوحدات الأصغر، وصولاً إلى استغلال الأساليب الحديثة في البناء، وتطوير عروض البناء للإيجار، والعقارات السكنية ذات العلامة التجارية، وسوق المنازل الثانية.

كان من أبرز أولوياتنا توفير الإسكان لكافة شرائح دخل الأسر السعودية. ومع ذلك، على الرغم من المناقشات حول الإنجازات الكبيرة لبرنامج الإسكان، لا يزال الطلب يتجاوز العرض الجديد. في الرياض، المركز الرئيسي للنشاط الاقتصادي المرتبط برؤية 2030، شهدنا ارتفاعاً في أسعار الشقق بنسبة 62% خلال ثلاث سنوات، بينما زادت أسعار الفلل بمعدل كبير بلغ 37%. وفقاً لتحليلنا.

لقد تجاوز معدل زيادة أسعار العقارات معدل نمو الدخل، مما دفع الأسر إلى التوقف عن الشراء بينما تحاول جمع ودائع أكبر. ويتجلى تأثير الارتفاع الحاد في الأسعار في استطلاعنا لعام 2023 الذي شمل 1,014 أسرة سعودية، حيث أظهرت النتائج أن تطلعات المشترين قد تراجعت، مع إعلان 40% فقط من المشاركين في الاستطلاع عن رغبتهم في الشراء في عام 2023، مقارنة بـ 84% في عام 2022.

لذا، فإن تسريع برنامج الإسكان خلال السنوات المقبلة، حتى عام 2030 وما بعده، يمثل استجابة ضرورية للنمو السريع في الطلب ملحوقاً بزيادة في عدد السكان.

الشكل 7: نسبة الإنفاق على الإسكان من إجمالي الناتج المحلي



5. برنامج إتمام

بالإضافة إلى تعزيز الطلب وضمان التمويل للمشاريع الجديدة من خلال برنامج البيع على الخارطة، حرصت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على جانب اتاحة السكن في قطاع الإسكان، سواء عبر برنامج إتمام أو من خلال إنشاء الشركة الوطنية للإسكان.

إتمام، وتعني باللغة الإنجليزية ”الإكمال“، هو برنامج مصمم لزيادة عدد الوحدات السكنية المُتَجَزَّة سنوياً. ويهدف إلى تحسين الكفاءة ودعم المطورين من خلال توفير مركز خدمات متكامل عبر الإنترنت للحصول على الموافقات والتصاريح اللازمة لعمليات التطوير. ومن خلال التنسيق مع مختلف الجهات الحكومية والبلدية، يساعد برنامج إتمام المطورين في تجاوز التعقيدات التنظيمية بكفاءة، مما يساهم في تسريع وتبسيط الإجراءات.

بتبسيط إجراءات التطوير، يسعى البرنامج إلى جعل السوق العقاري السعودي أكثر جاذبية للمستثمرين المحليين والدوليين على حد سواء.

وأخيراً، يضمن برنامج إتمام جمع وتحليل البيانات المتعلقة بتطوير الوحدات السكنية، مما يساهم في توجيه الخطط والسياسات المستقبلية للوزارة، هذا ما يمكنها من توقع احتياجات الإسكان وتحديد الأولويات للمناطق التي تتطلب التطوير.

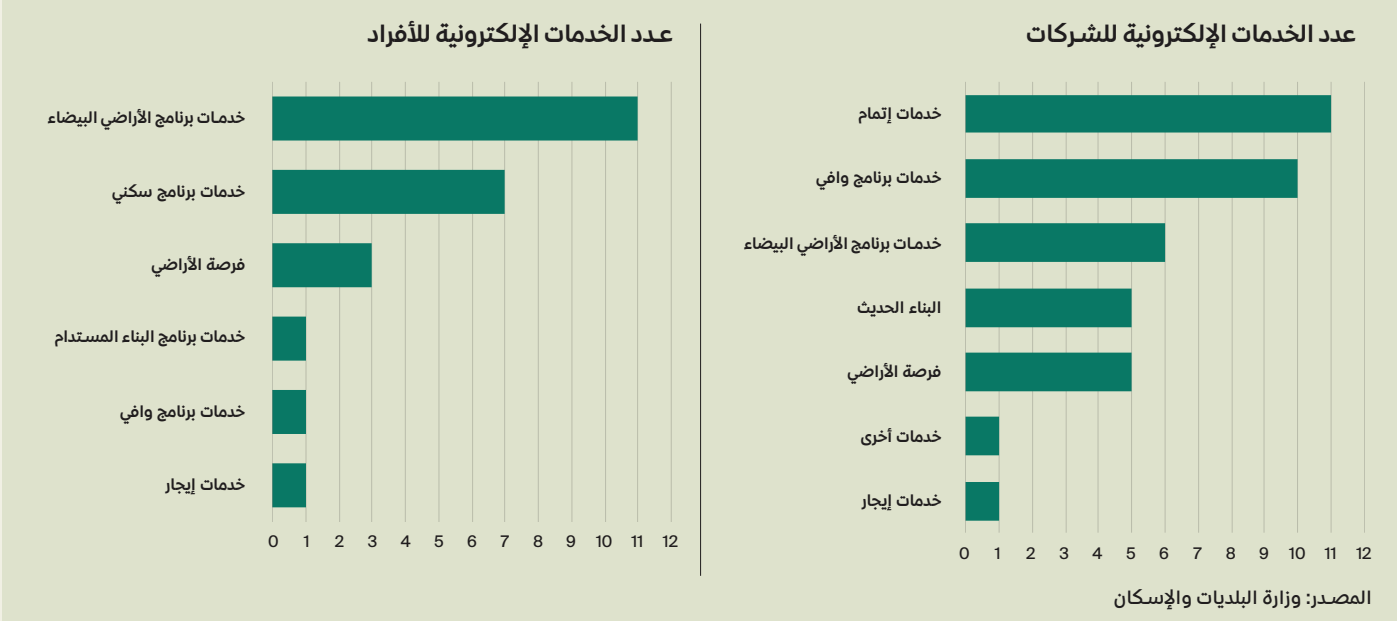
6. الشركة الوطنية للإسكان

بينما يساهم برنامج إتمام بشكل حاسم في تعزيز نمو قطاع الإسكان من خلال تسهيل عمليات بدء وتنفيذ المشاريع، تم إنشاء الشركة الوطنية للإسكان في عام 2016 بمبادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. تهدف الشركة إلى إدارة وتوفير وحدات سكنية ميسورة التكلفة وعالية الجودة للمواطنين السعوديين من خلال تصميم خطط شاملة للمجتمعات.

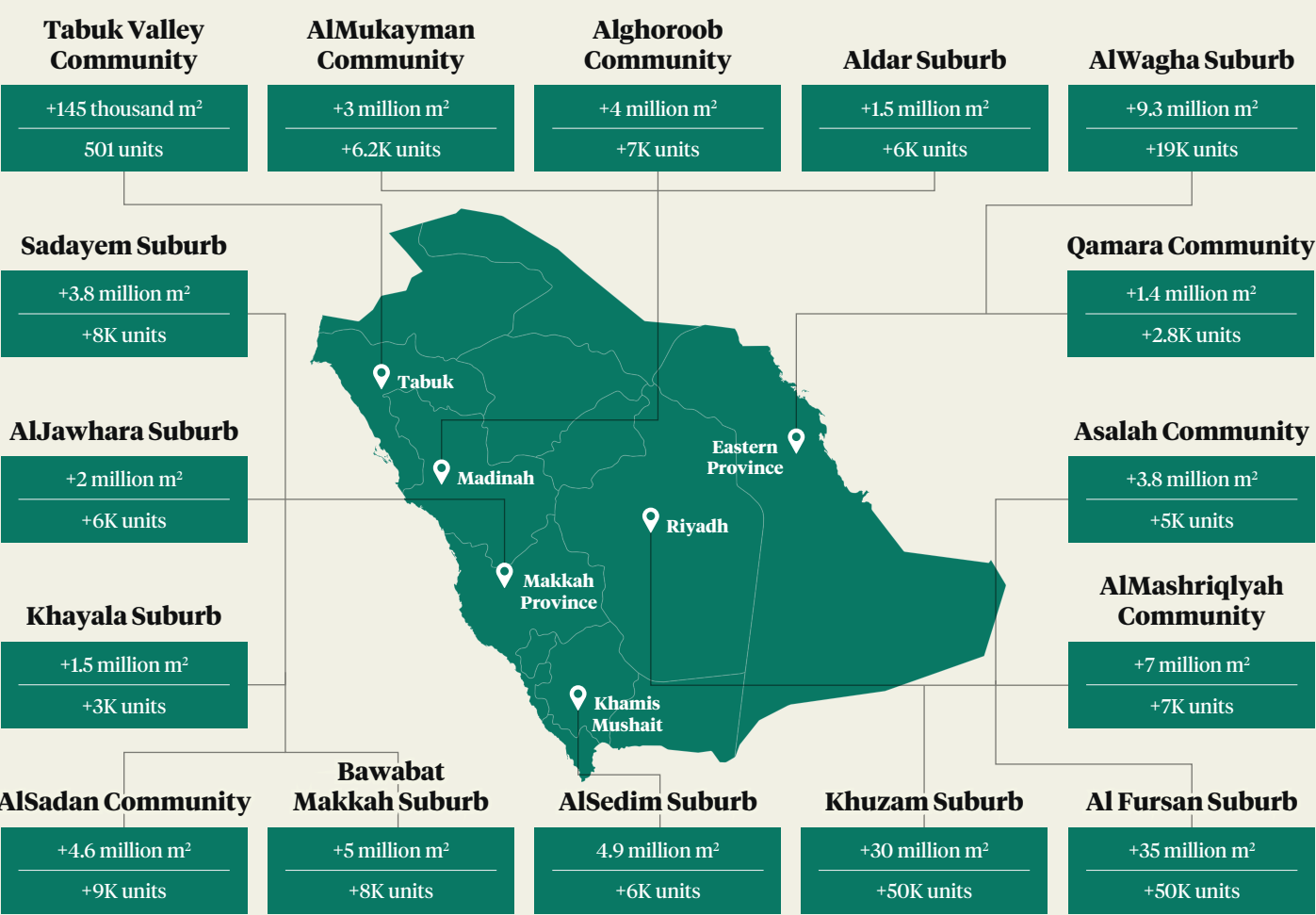
تُظهر البيانات الواردة في الشكل 6 قائمة بالمشاريع التي تم الإعلان عنها والتي تم دمجها في خطط الشركة الوطنية للإسكان، والتي تضم حوالي 200,000 وحدة سكنية. ومع الزيادة المتوقعة في معدلات تكوين الأسر في السنوات القادمة، نتوقع الإعلان عن المزيد من خطط الشركة الوطنية للإسكان. وقد صرح الرئيس التنفيذي للشركة، محمد البطي، خلال مشاركته في منتدى مستقبل العقار، الذي عُقد في يناير 2024، أن الشركة تهدف إلى الإعلان عن إنشاء 300,000 وحدة سكنية بحلول نهاية عام 2025.

وبات من الواضح، من خلال الإعلانات الصادرة حتى الآن، أن الشركة الوطنية للإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على دراية تامة بالاحتياجات الإسكانية للمملكة، وهما ملتزمان بتلبيتها.

الشكل 5: الخدمات الإلكترونية لوزارة البلديات والإسكان للأفراد والشركات



الشكل 6: مشاريع ومجمعات الإسكان التابعة للشركة الوطنية للإسكان حتى نهاية سبتمبر 2024



المصدر: الشركة الوطنية للإسكان



ضاحية سدايم, جدة

الشكل 3: الإطار المؤسسي للقطاع والجدول الزمني

برنامج الإسكان

عوامل تمكين جانب العرض



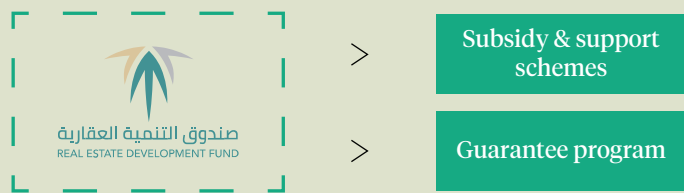
العملاء وأصحاب المصلحة الآخرين



الكيانات التنظيمية



Demand side enablers



الكيانات الشريكة الرئيسية



المصادر: رؤية 2030; The Housing Program Delivery Plan (2021 – 2025)

مبادرات حكومية مختارة فيما يتعلق بقطاع العقارات



المصدر: Knight Frank، وزارة الإسكان

البرنامج الوطني للإسكان

تم إنشاء برنامج الإسكان في عام 2018 لإصلاح حوكمة سوق الإسكان السكني وآليات تقديم الخدمات والتمويل، مع زيادة نسبة تملك المنازل إلى 60% بحلول عام 2020، و70% بحلول عام 2030

ولتمكين هذا التغيير، تم إنشاء نظام مؤسسي جديد، شمل تأسيس الشركة الوطنية للإسكان (NHC) التي تتبع وزارة الإسكان والشؤون القروية (التي تُعرف الآن بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان)، بالإضافة إلى الهيئة العامة للعقار (REGA). تم إنشاء الشركة الوطنية للإسكان لمعالجة فجوات العرض في الإسكان، بينما تركز الهيئة العامة للعقار على تنظيم القطاع العقاري ككل.

يقدم الشكل 3 إطار العمل المؤسسي للقطاع بمزيد من التفصيل، ويعرض جدولاً زمنياً لبرنامج الإسكان حتى نهاية عام 2020.

بالإضافة إلى إنشاء نظام بيئي جديد لقطاع الإسكان، أطلقت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (MOMAH) العديد من المبادرات والمنصات التي تحقق نتائج كبيرة. فيما يلي نستعرض ست من أهم هذه المبادرات.

1. برنامج سكني

يهدف هذا البرنامج إلى تحقيق الهدف الرئيسي لسياسة الإسكان: الوصول إلى نسبة 70% من تملك المنازل. يركز البرنامج على جانب الطلب، حيث يمنح الأسر السعودية إمكانية الوصول إلى المنازل وامتلاك القدرة المالية لتملكها.

من خلال منصة سكني، يمكن للأسر السعودية التسجيل لشراء قطع الأراضي والمساكن بأسعار ميسرة. كما يركز البرنامج أيضاً على توفير الإسكان الاجتماعي للأسر ذات الدخل المحدود.

وتكمن أهمية سكني في توفير حلول تمويلية متعددة، بما في ذلك ضمانات للرهن العقاري للمبالغ التي تقل عن 520,000 ريال سعودي، وتقليل مدفوعات الرهن العقاري، وخفض الدفعة المقدمة، وتقديم قروض بتكلفة أقل. وقد أصبحت هذه الرهون العقارية والحوافز المالية الإضافية ممكنة بالتعاون مع صندوق التنمية

العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري.

يعتمد نجاح سكني على إمكانية الوصول الإلكتروني إلى البرنامج، حيث يُيسر عملية التقديم ويجعل من السهل على السعوديين التسجيل والاستفادة من البرنامج.

تم إطلاق المرحلة الأولى من البرنامج في عام 2017، وركزت على توفير الإسكان لجميع فئات الدخل للأسر السعودية. أما المرحلة الثانية، التي بدأت في عام 2019 وباتت تقترب من الاكتمال، فقد وسعت نطاق البرنامج لمعالجة الأعباء المالية المرتبطة بتملك المنازل، خاصة للأسر ذات الدخل المنخفض. كما تم تقديم خيارات سكنية جديدة ومتنوعة تركز على الاستدامة، وتم دمج تقنيات حديثة في “سكني” لتبسيط عمليات التقديم والتخصيص.

وأخيراً، تهدف المرحلة الثالثة، التي ستستمر من عام 2025 إلى 2030، إلى تعزيز توفر الإسكان وسهولة الحصول عليه. تتضمن هذه المرحلة استراتيجيات جديدة للتنمية الحضرية، وحوافز إضافية للمطورين، ومزيداً من الخيارات لمختلف مستويات الدخل.

وفقاً لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تم توقيع أكثر من 800,000 عقد منذ تأسيس البرنامج قبل 7 سنين، منها 415,000 عقد لمنازل جاهزة، و201,000 عقد لمشروعات البناء الذاتي، و90,000 عقد لمنتجات تحت التخطيط، و94,000 عقد لمنتجات أراضي الوزارة.

2. التمويل العقاري

يُعتبر التوسع السريع في التمويل العقاري منذ عام 2016 علامة فارقة على نجاح برنامج سكني. يُظهر الشكل 4 أن إجمالي قروض الشركات المصرفية وشركات التمويل في مجال الإقراض العقاري للأفراد (أي الرهن العقاري) قد ارتفع من 121.9 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2016 إلى 662.4 مليار ريال سعودي في نهاية الربع الثاني من عام 2024، مما يُمثل زيادة تصل إلى ستة أضعاف خلال أقل من ثمان سنوات. تُعد هذه الأرقام شهادة قوية على نجاح برنامج الإسكان ودافعاً رئيسياً لارتفاع معدلات تملك المنازل في المملكة.

3. برنامج البيع والتأجير على الخارطة

أُطلق هذا البرنامج في عام 2016 بهدف تمكين بيع وتسويق العقارات على الخارطة، وهي العقارات التي تُباع قبل اكتمال بنائها.

يتولى برنامج الإسكان مسؤوليات رئيسية في هذا السياق تشمل:

- ضمان حصول جميع المطورين على التراخيص اللازمة قبل بدء عمليات البيع على الخارطة.
- الإشراف على التنظيم وضمان التزام المطورين بالإرشادات واللوائح، لضمان تنفيذ المعاملات بشفافية وتقديم ضمانات مؤكدة لاستكمال كل مشروع.

يعمل النظام المتكامل للتنظيم والترخيص على حماية المستهلكين من الاحتيال، ويوفر جداول زمنية واضحة و ضمانات موثوقة لتسليم الوحدات العقارية.

ساهم البرنامج في فتح قنوات تمويلية جديدة أمام المطورين بعيداً عن التمويل المصرفي التقليدي والهيكل التمويلية المنظمة، مما قلل من المخاطر التي يواجهها المشاركون في القطاع. وقد أثبتت مبيعات العقارات على الخارطة نجاحها عالمياً في تحفيز تطوير المشاريع السكنية وزيادة معدلات تملك المنازل.

محمد عيتاني

الشريك - مبيعات وتسويق المشاريع السكنية، المملكة العربية السعودية



وبحسب الهيئة العامة للعقار*، تم ترخيص أكثر من 390 مشروعاً للبيع على الخارطة، تتضمن ما يزيد على 241,000 وحدة سكنية، بمساحة إجمالية تتجاوز 1.7 مليار متر مربع، وبقيمة سوقية تفوق 352 مليار ريال سعودي.

4. التكنولوجيا والتكنولوجيا العقارية

يعد كل من برنامج سكني وبرنامج البيع والتأجير على الخارطة جزءاً من المبادرات المتعددة التي أطلقها برنامج الإسكان لتسهيل تقديم الخدمات عبر الإنترنت.

يوضح الشكل 5 أدناه مجموعة الخدمات المتنوعة التي تقدمها وزارة الشؤون البلدية والإسكان عبر موقعها الإلكتروني. يعرض الرسم البياني الأيسر 24 خدمة مختلفة مصنفة حسب الفئة وموجهة للأفراد، في حين يظهر الرسم البياني الأيمن 39 خدمة متاحة للأعمال التجارية.

تشمل خدمات سكني الإلكترونية للأفراد إمكانيات متعددة، مثل: حجز فيلا جاهزة، حجز أرض سكنية، استعراض الوحدات السكنية المتاحة للبيع، عرض المشاريع السكنية، وحجز وحدات سكنية قيد الإنشاء.

أما خدمات البيع على الخارطة للأعمال، فتتضمن تقديم طلبات التأهيل لتطوير وتسويق مشاريع البيع على الخارطة، بالإضافة إلى التقديم للحصول على تراخيص تسويق وبيع الوحدات العقارية على الخارطة.

وقد ساهم برنامج الإسكان، ومبادرات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، في تعزيز نمو الشركات الناشئة في مجال التكنولوجيا العقارية داخل المملكة. فقد ارتفع عدد شركات التكنولوجيا العقارية السعودية من 3 شركات في عام 2015 إلى 38 شركة في عام 2023*.

وتتركز معظم الحلول في هذا القطاع على توفير خدمات مخصصة للسوق السكنية، مثل المعاملات وإدارة العقارات. وفقاً لنفس المصدر، يُقدر حجم سوق التكنولوجيا العقارية في المملكة بنحو 1.5 مليار دولار أمريكي، ومن المتوقع أن ينمو بنسبة 15% سنوياً حتى عام 2030.

من خلال تأسيس برنامج الإسكان، أحدثت وزارة البلديات والإسكان، بالتعاون مع جهات حكومية أخرى، تحولاً في قطاع السكني. وتبدو آفاق سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية واعدة للغاية.

¹ Argam, Wafi says over 358,000 units licensed under 498 off-plan sales licences in 2022, 5/3/2023, <https://www.argam.com/en/article/articledetail/id/1626051>

² The Proptech Connection, The foundations of growth: Proptech in Saudi Arabia, <https://www.theproptechconnection.com/report-the-foundations-of-growth-proptech-in-saudi-arabia>

آفاق سوق الإسكان:

نمو السكان وتكوين الأسر

أ. الشباب في السعودية

بينما تشهد العديد من الدول حول العالم، بما في ذلك الدول المتقدمة في أوروبا وآسيا والدول سريعة النمو مثل الصين، انخفاضًا في معدلات المواليد، لا تزال المملكة العربية السعودية تشهد نموًا سكانيًا سريعًا.

وفقًا للبنك الدولي، نما عدد سكان المملكة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ 1.8% بين عامي 2010 و2022، وهو أسرع بكثير من معدل النمو السكاني العالمي الذي بلغ 1.1%. كما يظهر الشكل 1، تتميز التركيبة السكانية في السعودية بشكل واضح عن كثير من دول العالم.

وكان معدل النمو السكاني للسعوديين في المملكة أعلى خلال هذه الفترة، حيث بلغ متوسط النمو السنوي 2.5% وفقًا لبيانات التعداد السكاني السعودي لعام 2022. ويعكس هذا المعدل المرتفع وجود شريحة سكانية شابة في المملكة. ففي عام 2022، كان 45% من المواطنين السعوديين دون سن العشرين، و63% دون سن الثلاثين.

مع الاستثمار الكافي، يمكن للنمو السكاني الشاب أن يعزز قوة العمل ويوفرًا "الوقود" لنسب عالية من النمو الاقتصادي. في الوقت نفسه، فإن تزايد القوى العاملة، مع تحقيق مستويات دخل مناسبة، يعزز الطلب الكلي في الاقتصاد، مما يقلل من حالة عدم اليقين لدى الشركات ورواد الأعمال. ويوفر برنامج بناء المساكن الذي يركز على تملك المنازل للعمالة الاستقرار ويشجعهم على العمل، في حين يعزز الإنفاق الاستهلاكي حيث يقوم أصحاب المنازل بتأثيث ورعاية منازلهم الجديدة..

لتفعيل هذه الدورة الاقتصادية الإيجابية، يتطلب الأمر ضمان توفير إمدادات كافية من الإسكان عبر جميع فئات الدخل للأسر السعودية. وهذا هو جوهر برنامج الإسكان في المملكة.

ما هو العرض الكافي من الوحدات السكنية الجديدة؟

يعد هدف تملك المنازل هو جوهر برنامج الإسكان في المملكة. تم الإعلان عن هذا الهدف في البداية عام 2018، حيث تم تحديد نسبة 60% كهدف لعام 2020، و70% كهدف لعام 2030. وكما يظهر الشكل 2، انطلقت النسبة من 47% في عام 2016، وقد تم تحقيق الهدف في جميع الفترات الزمنية المحددة. بنهاية عام 2023، بلغت نسبة تملك المنازل 63.7%.

يعد هدف تملك المنازل بنسبة 70% أحد مكونات تقديرنا للطلب على الإسكان من قبل المواطنين السعوديين حتى عام 2030. على وجه التحديد، نفترض زيادة ثابتة في نسب التملك من 63.7% في نهاية عام 2023 إلى 70% بحلول عام 2030. ويتم تطبيق هذه النسبة على جميع الأسر السعودية، بغض النظر عن حجمها.

المكون الثاني في نموذجنا هو تكوين الأسر الجديدة. هنا نفترض أن الطلب على منزل جديد يتولد مع تكوين أسرة جديدة من خلال الزواج. باستخدام بيانات تعداد 2022، قمنا بتقدير عدد الزيجات المتوقعة بين المواطنين السعوديين لكل سنة حتى عام 2030. بعد ذلك، طبقنا توقعات نسبة التملك لكل سنة على عدد الزيجات المتوقعة لتقدير إجمالي الطلب الفعال.

وفقًا لنتائجنا، والتي تظهر في الشكل 2، قد يصل الطلب في المملكة إلى 825,000 منزل جديد للمواطنين السعوديين بين الآن وعام 2030. ونقدر أن 65% من هذا الطلب ناتج عن تكوين الأسر، بينما 35% ناتج عن زيادة نسب التملك. تشير التوقعات السكانية وتكوين الأسر في الرياض، التي نُشرت في ورقتنا البيضاء الأخيرة "المستقبل القريب للرياض: كيف يقود السكان التنمية"، إلى أنه يجب بناء حوالي 35% من جميع المساكن الجديدة في الرياض.

من الجدير بالذكر أن الرغبة في تملك المنازل قد تكون أعلى بكثير من تقديرنا للطلب الفعال. فعلى سبيل المثال، أفادت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بأنه بنهاية عام 2023 كان هناك 883,562 متقدم لبرنامج "سكني". تم تصميم نموذجنا ليكون متحفّظًا في تقديراته ولا يأخذ في الاعتبار العوامل الأخرى التي قد تولد طلبًا إضافيًا، مثل الهجرة، والتنقل السكاني، وتغير أنماط وحجم الأسر.

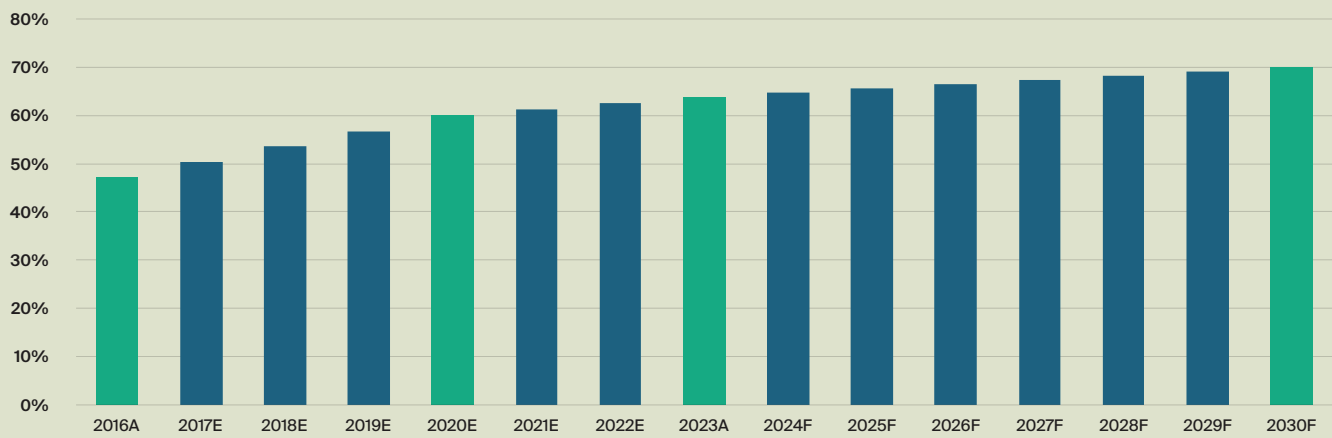
لتلخيص نتائجنا للمملكة ككل: الوصول إلى هدف تملك المنازل يتطلب حوالي 50,000 عملية شراء لوحدات سكنية سنويًا.

ولتلبية جميع الطلبات المحتملة، بما في ذلك تقديراتنا لتكوين الأسر، يتطلب الأمر أكثر من 115,000 عملية شراء سنويًا.

برنامج الإسكان الوطني هو ضرورة، وليس ترفًا، للمواطنين السعوديين، وتظل مسألة القدرة على تحمل التكاليف هي المفتاح لتلبية هذا الطلب المتزايد والمكبوت.

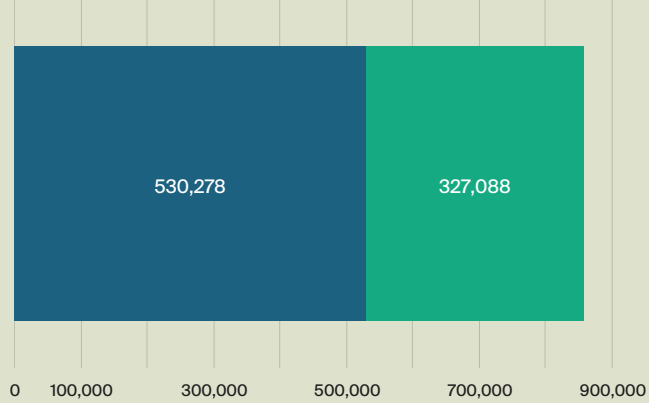
الشكل 2: معدلات تملك المنازل وتكوين الأسر، من 2024 إلى 2030

النسب الفعلية والمقدّرة والمتوقعة لملك المنازل من عام 2026 إلى 2030



الطلب الفعال: المعدل التراكمي، من عام 2024 إلى

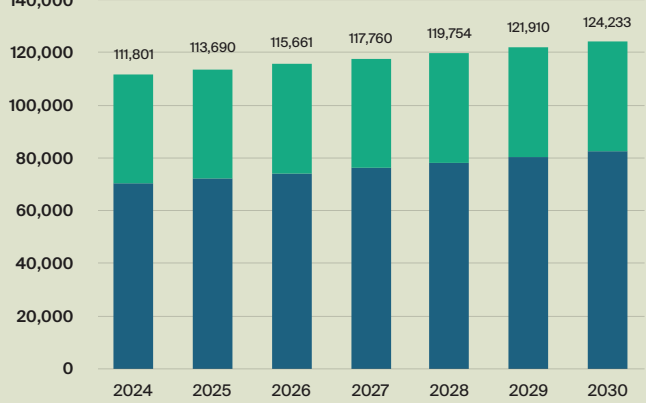
تكوين الأسر تملك المنازل



المصادر: نايت فرانك، وزارة الإسكان

الطلب السنوي الفعال

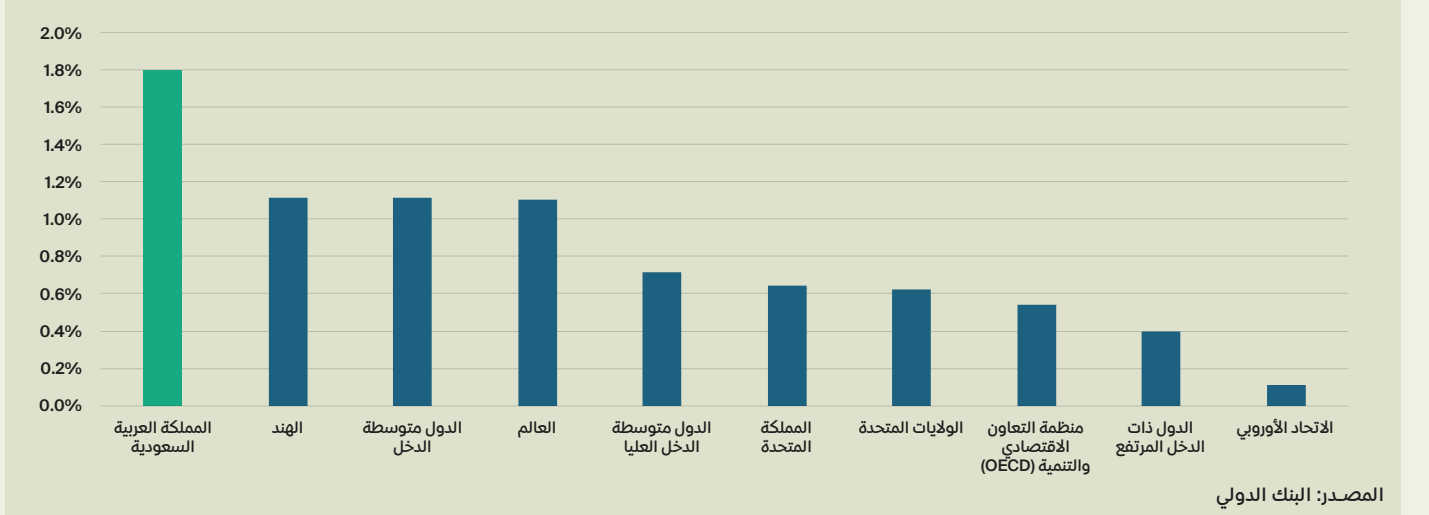
تكوين الأسر الزيادة في معدل تملك المنازل



ضاحية بوابة مكة، مكة المكرمة

تحويل سوق الإسكان في السعودية: إمكانيات واعدة

الشكل 1: متوسط معدلات النمو السكاني السنوية، 2010 إلى 2022



المصدر: البنك الدولي

تحويل سوق الإسكان في السعودية: إمكانيات واعدة

المقدمة

يهدف برنامج رؤية المملكة 2030 إلى تحويل اقتصاد المملكة العربية السعودية ومجتمعها؛ حيث تتناول برامجها مجالات الصحة والتعليم، وتطوير القطاع المالي والاستدامة المالية، والتنمية الصناعية والخصخصة، وجودة الحياة، وتجربة الحجاج والمُعتمرين.

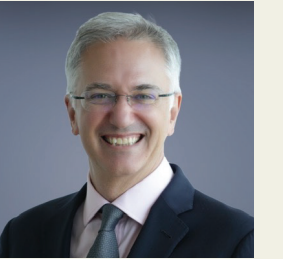
يعد برنامج الإسكان أحد البرامج التي تتقاطع مع جميع البرامج الأخرى. فمن خلال التوسع السريع في توفير المساكن، وتمكين المزيد من السعوديين من امتلاك منازلهم الخاصة، تهدف المملكة إلى إنشاء مجتمع من مالكي المنازل، مما يجلب فوائد عديدة مثل الاستقرار الاقتصادي، بناء الثروة، تعزيز التفاعل المجتمعي، تحفيز الاقتصاد، وتوفير سوق إسكان نشط يمنح السكان المزيد من الخيارات والمرونة والقدرة على التكيف.

على مدى السنوات القليلة المقبلة، ستستمر وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (MOMAH) في لعب دور محوري في جانبي العرض والطلب في سوق الإسكان. فعلى جانب الطلب، ستعزز الوزارة استخدام منصاتها الحالية لتمكين المواطنين السعوديين من الوصول إلى المساكن التي يحتاجون إليها. أما على جانب العرض، فستواصل الوزارة والشركة الوطنية للإسكان (NHC) ضمان تعاون جميع الأطراف المعنية، مثل السلطات المحلية ومالكي الأراضي والمطورين من القطاع الخاص، لضمان توفير وحدات سكنية جديدة في الوقت المناسب وبالكميات المطلوبة.

في هذه الورقة البيضاء الثانية التي تتناول سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية، نناقش التوقعات لسوق الإسكان، والتحديات في تنظيم النظام البيئي لقطاع الإسكان، ونقيّم النظرة المستقبلية للقطاع مع التركيز على الفرص المتاحة للمطورين. تشمل النتائج الرئيسية ما يلي:

- للوصول إلى نسبة تملك المساكن المستهدفة بنسبة 70% بحلول عام 2030، قد يتطلب الأمر إتمام أكثر من 115,000 وحدة سكنية سنوياً، نظراً لأن نسبة التملك بلغت 63.7% في نهاية عام 2023، مع الأخذ في الاعتبار الطلب الإضافي الناتج عن تكوين الأسر مع زواج وتكوين عائلات الشباب في المملكة.
- ساهمت مبادرات MOMAH في زيادة الإنفاق على بناء المساكن من 5.5% من الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (المتوسط المسجل بين عامي 2018 و2021) إلى 8.5% في عام 2022.
- هناك وفرة من الفرص للمطورين المحليين والدوليين للمشاركة في تحقيق رؤية المملكة في قطاع الإسكان. ففي هذا العام، شكلت NHC شراكة استراتيجية مع مجموعة طلعت مصطفى لبناء أكثر من 27,000 وحدة سكنية في المملكة، بالإضافة إلى توقيع اتفاقية مع مجموعة البناء الصينية CITIC لإنشاء مدينة صناعية ومنطقة لوجستية لمواد البناء.

ندعوك للاطلاع على هذه الدراسة، ونأمل أن تسنح لنا الفرصة لمناقشة نتائجنا وتحليلاتنا معك بشكل أعمق.



د. كريستوفر باين

الشريك وكبير الاقتصاديين - منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

تحويل سوق الإسكان في السعودية: إمكانيات وأعدة

knightfrank.com.sa/en/research

سلسلة الأوراق البيضاء

نوفمبر 2024

