



إدارة الأصول

نظرة عامة على القطاع السكني
بالمملكة و تأثيره على قطاع البنوك

أضاف قطاع الإسكان 344.55 ألف وحدة سكنية في عام 2020م

من أهم أهداف وزارة الإسكان هو العمل على تحفيز النمو في القطاع العقاري و التمويل السكني في المملكة

اهم النقاط الأساسية :

وفقاً لنشرة حديثة صادرة عن مركز البيانات و الرصد الأسكاني التابع لوزارة الإسكان ، ارتفاع عدد الوحدات السكنية بنسبة 4% على أساس سنوي، مضيفاً 344.55 ألف وحدة سكنية في عام 2020م. شهد القطاع نمو إيجابي على الرغم من التداعيات السلبية لجائحة فايروس كورونا ، حيث بلغ عدد المستفيدين من برنامج الدعم السكني مستوى قياسي مسجلاً 220 ألف مستفيد في العام الماضي . كما قفزت عدد الوحدات التي بدأ بنائها خلال عام 2020م بنسبة 9% على أساس سنوي، مسجلة أكثر من 350 ألف وحدة بما في ذلك 100,800 وحدة تم بناؤها خلال الربع الرابع من عام 2020م.

شهد عام 2019م نمو قياسي في عدد العقود التمويل العقاري السكني سواء من حيث عدد العقود أو قيمتها مقارنة بما قدم في عام 2018. زادت قيمة العقود بنسبة متساوية تقريباً في عام 2020م على الرغم من الانخفاض السنوي في عدد العقود. كما بلغت القيمة الإجمالية للعقود (البنوك وشركات التمويل) 141 مليار ريال سعودي في عام 2020م ، حيث يمثل الربع الرابع من عام 2020م النسبة الأكبر (31%) من إجمالي قيمة العقود.

على الرغم من قيام المملكة بمضاعفة ضريبة القيمة المضافة ثلاث مرات إلى 15% في مايو 2020 استجابة لتحديات جائحة فيروس كورونا ، قررت الحكومة في خطوة تاريخية إعفاء الصفقات العقارية من ضريبة القيمة المضافة البالغ 15%. بدلاً من ذلك ، تم فرض ضريبة جديدة باسم ضريبة التصرفات العقارية بنسبة قدرها 5% ، بدلاً من ضريبة القيمة المضافة على المعاملات العقارية. بالإضافة إلى ذلك ، زيادة قيمة المبلغ الذي ستتحمله الدولة كمقابل للضريبة المستحقة عن المسكن الأول للمواطنين إلى مليون ريال سعودي . هذا التخفيض في الضرائب والإعفاء الذي يصل إلى مليون ريال سعودي كان أيضاً بمثابة حافز للتمويل العقاري ، مما شجع المزيد من المواطنين على امتلاك منازل.

يجدر بالذكر أن عدد المشتغلين السعوديين في قطاع التشييد والبناء والأنشطة العقارية تجاوز 300 ألف موظفاً ، 33% منهم من النساء.

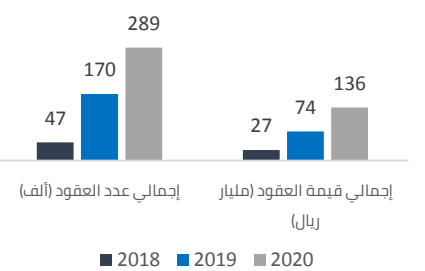
و بالنسبة لمحافظة المملكة، سجلت منطقة الباحة أعلى زيادة في الوحدات السكنية بنسبة 55.1% على أساس ربع سنوي ، تليها منطقة القصيم. كما سجلت محافظة نجران أعلى نسبة على أساس سنوي حيث بلغت 113.4%. و شهدت الرياض في الربع الرابع من عام 2020م إطلاق أعمال البناء في أكثر من 20 ألف وحدة ، بزيادة قدرها 10.7% على أساس ربع سنوي و 30.3% على أساس سنوي.

مؤشر البناء و التشييد في الربع الرابع لعام 2020م

المنطقة الجغرافية	ربعي	سنوي
مدينة الرياض	10.7%	30.3%
مكة	33.7%	18.2%
المنطقة الشرقية	10.6%	80.7%
القصيم	51.5%	67.6%
الباحة	55.1%	56.6%
نجران	38.7%	113.4%
المنظفي الوسطي	22.8%	37.3%

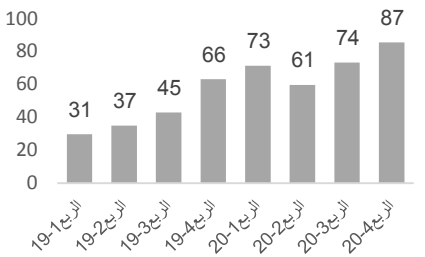
المصدر: مركز البيانات و الرصد الأسكاني التابع لوزارة الإسكان

الفروض العقارية السنوية المقدمة من البنوك



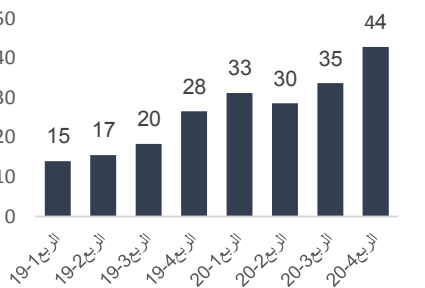
المصدر: الإحصائيات الشهرية من البنك المركزي السعودي

عدد عقود التمويل السكني (بالآلاف)



المصدر: الإحصائيات الشهرية من البنك المركزي السعودي

إجمالي قيمة عقود التمويل السكني (مليار ريال)



المصدر: الإحصائيات الشهرية من البنك المركزي السعودي

التأثير على المصارف في المملكة العربية السعودية:

وسعت البنوك السعودية دفاتر قروضها العقارية من خلال الاستفادة من خطط الحكومة لزيادة نسبة التملك السكني إلى 60% بحلول عام 2020م و 70% بحلول عام 2030م. ووفقاً لتقرير شركة الراجحي المالية، فإن بنك الراجحي والبنك الأهلي التجاري والرياض المالية امتلكوا ما يقرب من 60% من حصة السوق من قروض التمويل العقاري السكني في منتصف عام 2020م.

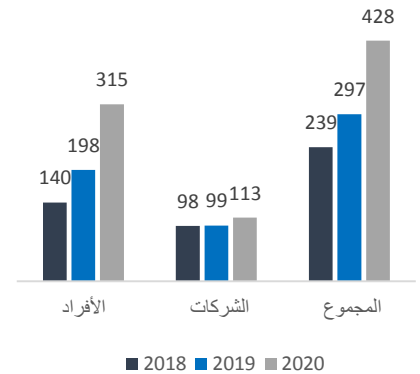
أعلن البنك الأهلي التجاري (اندماج مع سامبا) عن زيادة سنوية قدرها تقريباً ضعف إجمالي دفتر التمويل العقاري الذي بلغ 74 مليار ريال سعودي اعتباراً من ديسمبر 2020م، بينما ارتفع قروض التمويل العقاري لبنك الرياض بنسبة 25%. كما ارتفع إجمالي قيمة قروض التمويل العقاري لعملاء التجزئة من البنوك بنسبة 83% في السنة المالية 2020، حتى مع انخفاض عدد عقود التمويل العقاري. هذا مؤشر واضح على المرونة في القطاع والدعم القوي من قبل الحكومة.

تضرر القطاع المصرفي العالمي بشدة من آثار الوباء من خلال نمو وارتفاع القروض المتعثرة، ونتيجة لذلك، تأثر القطاع المصرفي السعودي أيضاً مع انخفاض أرباح القطاع إلى 8.15 مليار دولار أمريكي من 10.95 مليار دولار أمريكي في السنة المالية 2019م. ومع ذلك، سجلت البنوك التي تركز على قطاع المستهلك مثل مصرف الراجحي نمواً بنسبة 4.3% في صافي الأرباح مدعوماً بهرونة سوق التمويل العقاري. كان التأثير على القطاع المصرفي السعودي محدوداً نسبياً مقارنة ببنوك دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى، التي شهدت ارتفاعاً في أرقام القروض المتعثرة. عادة ما تكون القروض العقارية في المملكة على أساس معدل ثابت ولكنها تقدم هوامش عالية للمقرضين. إن مخاطر الائتمان لمنتجات الرهن العقاري منخفضة أيضاً نظراً للإعانات الحكومية، في حين أن متطلبات رأس المال لقروض التمويل العقاري منخفضة نسبياً أيضاً، مما يجعل منتجات الرهن التمويل جذابة للغاية للبنوك.

بناءً على أهداف التملك السكني المنصوص عليها في رؤية المملكة 2030، سيستمر القطاع المصرفي في الاستفادة من هذا الزخم خلال السنوات القادمة. ومن المتوقع أن يزيد دفتر التمويل العقاري المجمع للبنوك السعودية بأكثر من 100 مليار ريال سعودي في عام 2021م. بالإضافة إلى ذلك، تشير وكالات التصنيف الائتماني إلى أن ما يقارب 70% من العاملين السعوديين هم موظفون في القطاع العام ويمثلون 80 إلى 95% من دفاتر قروض التجزئة، مما يدل على جودة ائتمانية أعلى للبنوك.

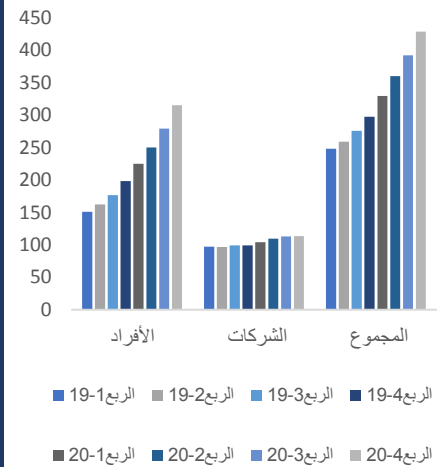
بالإضافة إلى ذلك، زادت قروض القطاع العقاري المقدمة من البنوك بنسبة 44% في السنة المالية 2020م، مقارنة بنمو بنسبة 25% في السنة المالية 2019م. نمت قروض قطاع العقارات لقطاع التجزئة بنسبة 59% في السنة المالية 2020م مقارنة بـ 14% لقطاع الشركات. ومع اقتراب تحقيق أهداف التملك السكني، من المتوقع أن يكون النمو المستقبلي للقروض في شريحة الشركات بشكل أكبر من الأفراد.

القروض البنكية المقدمة لقطاع العقارات



المصدر: وزارة المالية

القيمة الإجمالية للعقود المقدمة من قبل البنوك



المصدر: وزارة المالية