أبحاث سَفِلز – المملكة العربية السعودية – أبريل 2020

# تباطؤ مؤقت قبل تحقيق نمو طويل الأمد

لمحة عن السوق
سَفِلز للأبحاث

تواجه المملكة العربية السعودية أوضاعاً اقتصادية غير مستقرة ناجمة عن تراجع مستويات الطلب العالمي على النفط وانخفاض أسعاره على خلفية الخلاف مع روسيا بخصوص سياسة الإنتاج، وتصاعد مخاطر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد–19) عالمياً وعلى مستوى المنطقة.

وباعتبارها أكبر وأهم اقتصادات منطقة الخليج العربي، تعد المملكة من أوائل دول المنطقة التي شرعت في اتخاذ إجراءات صارمة لاحتواء تفشي الفيروس، حيث قامت بإلغاء جميع الرحلات الجوية الدولية من وإلى مطاراتها اعتباراً من 15 مارس الماضي. بينما تخضع المدن الرئيسية في المملكة، مثل الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة لقرار منع التجوّل من 25 مارس الماضي، وشمل المنع أيضاً مدينة جدة بعد عدة أيام. وفي حين يتم الحجر على المسافرين القادمين إلى المملكة لمدة 14 يوماً، فرضت المملكة أيضاً غرامة تصل إلى 133 ألف دولار أمريكي على كل شخص لا يفصح عن تاريخ سفره ومشاكله الصحية. وساهمت الخبرة التي اكتسبتها المملكة في التعامل مع تفشي الفيروس المُسبب لمُتلازمة الشرق الأوسط التنفُسية (ميرس) في عام 2012 بتعزيز سرعة وكفاءة الإجراءات الحكومية المتخذة في مثل هذه الحالات. كما تعد البنية التحتية الاجتماعية والطبية في المملكة على أعلى مستويات الجاهزية لمواجهة التحديات اللوجستية الناجمة عن انتشار كوفيد – 19. وبرهنت هذه الإجراءات وعوامل الدعم المختلفة على فاعليتها حتى الآن، حيث سجلت المملكة 8,274 حالة إصابة بالفيروس فقط حتى يوم 19 أبريل 2020، أي بعد مرور سبعة أسابيع من الإعلان رسمياً عن تسجيل أول حالة إصابة بالمرض في 2 مارس 2020. كما ساهم التزام المجتمع بقرار منع التجول في الحد من انتشار الفيروس على نطاق واسع.

ومن ناحية ثانية، ساهمت الحكومة السعودية في دعم الاقتصاد عبر انتهاج سياسات مالية تهدف لرفع معنويات قطاع الأعمال، وتوفير سيولة نقدية كافية في السوق. وخلال الأسابيع القليلة الماضية، أعلنت مؤسسة النقد العربي السعودي عن إطلاق برنامج بقيمة 50 مليار ريال سعودي لدعم القطاع الخاص لتعزيز النمو الاقتصادي من خلال حزمة من الإجراءات شملت ما يلي:

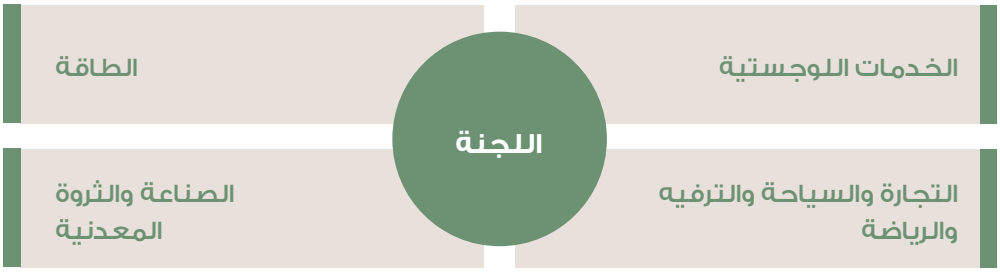
**50 مليار ريال سعودي لدعم القطاع الخاص**

- دعم تمويل الشركات الصغيرة والمتوسطة
- التنسيق مع البنوك والشركات المالية لتسهيل عمليات الدفع المتعلقة بتمويل الشركات المتضررة من الإجراءات الاحترازية التي يتم اعتمادها في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة
- خفض الفائدة على القروض المقدمة للبنوك التجارية (الريبو) بمقدار 75 نقطة أساس من 1.75% إلى 1.00%، والريبو العكسي بمقدار 72 نقطة أساس أيضاً من 1.25% إلى 0.50%
- إعفاء جميع العملاء من:
  - رسوم إجراء العمليات عبر القنوات الإلكترونية، رسوم انخفاض الرصيد عن الحد الأدنى
  - أي رسوم تُفرض على عمليات إعادة التمويل أو إنهاء اتفاقيات قائمة (سواء عبر التمويل أو الودائع)، ولمدة 6 أشهر على الأقل
- مراجعة إعادة تقييم معدلات الفائدة والرسوم الأخرى على البطاقات الائتمانية، سواء للعملاء الحاليين أو العملاء الجدد، بما يتوافق مع انخفاض معدلات الفائدة حالياً نتيجةً للأوضاع الاقتصادية
- إرجاع أي رسوم تحويل للعملة الأجنبية المفروضة من البنوك إلى العملاء الراغبين في إلغائها أو الذين قاموا بإلغاء الحجوزات المرتبطة بالسفر، والتي تم القيام بها باستخدام البطاقات الائتمانية أو البطاقات المرتبطة بحساباتهم الجارية (مدى) أو مسبقة الدفع
- رفع الحد الأعلى المسموح به لتغذية المحفظة الإلكترونية إلى 20 ألف ريال شهرياً لشركات خدمات المدفوعات المرخصة في المملكة

وعلاوةً على الإجراءات التي اتخذتها مؤسسة النقد العربي السعودي، أعلنت وزارة المالية عن إطلاق مبادرات عاجلة لدعم القطاع الخاص، ولاسيما الشركات الصغيرة والمتوسطة والأنشطة الاقتصادية الأكثر تأثراً من انتشار الفيروس. وتصل قيمة حزمة المحفزات المالية لهذه المبادرات إلى أكثر من 70 مليار ريال سعودي، وتتكون من إعفاءات وتأجيل لبعض المستحقات الحكومية لتوفير السيولة لشركات لقطاع الخاص، وبالتالي تمكينها من مواصلة أنشطتها الاقتصادية.

وتشمل هذه المبادرات ما يلي:

- الإعفاء من المقابل المالي على الوافدين المنتهية إقاماتهم من تاريخه وحتى 30 يونيو 2020، وذلك من خلال تمديد فترة الإقامات الخاصة بهم لمدة ثلاثة أشهر دون مقابل.
- تمكين أصحاب العمل من استرداد رسوم تأشيرات العمل الصادرة التي لم تتم الاستفادة منها خلال مدة حظر الدخول والخروج من المملكة حتى في حال ختمها ضمن جواز السفر، أو تمديدها لمدة ثلاثة أشهر دون مقابل.
- تمكين أصحاب العمل من تمديد تأشيرات الخروج والعودة التي لم تتم الاستفادة منها خلال مدة حظر الدخول والخروج من المملكة لمدة ثلاثة أشهر دون مقابل.
- تمكين أصحاب الشركات ولمدة ثلاثة أشهر من تأجيل دفع ضريبة القيمة المضافة وضريبة السلع الانتقائية وضريبة الدخل، وتأجيل تقديم الإقرارات الزكوية وتأجيل سداد الالتزامات المترتبة بموجبها.
- تأجيل تحصيل الرسوم الجمركية على الواردات لمدة ثلاثين يوماً مقابل تقديم ضمان بنكي، وذلك للأشهر الثلاثة القادمة، ووضع المعايير اللازمة لتمديد مدة التأجيل للأنشطة الأكثر تأثراً حسب الحاجة.
- تأجيل دفع بعض رسوم الخدمات الحكومية والرسوم البلدية المستحقة على منشآت القطاع الخاص، ولمدة ثلاثة أشهر، ووضع المعايير اللازمة لتمديد فترة التأجيل للأنشطة الأكثر تأثراً حسب الحاجة.
- تفويض وزير المالية للموافقة على الإقراض وغيره من صور التمويل والإعفاء من سداد رسوم وعوائد القروض الممنوحة حتى نهاية العام 2020 كجزء من مبادرة برنامج استدامة الشركات.
- تشكيل لجنة برئاسة وزير المالية وعضوية كل من وزير الاقتصاد والتخطيط، ووزير التجارة، ووزير الصناعة والثروة المعدنية، ونائب رئيس مجلس إدارة صندوق التنمية الوطني، ومحافظ صندوق التنمية الوطني. وتهدف اللجنة لدراسة آثار وتداعيات أزمة فيروس كورونا المستجد وتحدياتها في عدد من القطاعات والمناطق، ودراسة سبل معالجتها سواءً عبر توفير إعانات مالية أو حزم التحفيز أو غيرها.




وستوفر التدابير الواردة أعلاه الدعم اللازم والمهم للاقتصاد في هذه المرحلة الحرجة، بينما ستمتد التأثيرات الإيجابية لهذه الإجراءات على المدى الطويل لتشمل الاقتصاد والقطاع العقاري. أما على المديين القصير والمتوسط، فمن المرجح أن يبقى النمو الاقتصادي ضعيفاً. ووفقاً لأحدث التقديرات الصادرة عن مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس، فمن المتوقع أن تنمو القطاعات غير النفطية بنسبة 0.7% (من 2.8% سابقاً) في عام 2020. ويمكن لذلك أن يؤثر سلباً على النشاط العقاري في المملكة على المدى المنظور، حيث قد يتم تأجيل خطط التوسع واستراتيجيات دخول السوق. وأدت قيود السفر الحالية إلى تأجيل عدد من القرارات المهمة حول مجموعة من مناطق عمل شركة سَفِلز. وتم تأجيل عمليات الكشف الميدانية على عمليات تأجير المكاتب الجديدة، في حين تم تأجيل تواريخ بدء الإيجارات في عدد من العقود. واستمرت حوالي 80% من الاستفسارات النشطة لدى سَفِلز ولكن بوتيرة بطيئة، حيث تسعى الشركات إلى البدء بتجهيز المباني الجديدة، بينما يعمل كبار صناع القرار في الشركات متعددة الجنسيات على مراجعة استراتيجيات أعمالهم.

وتعود معظم حالات التأخير المذكورة أعلاه إلى التحديات الراهنة والناجمة عن تفشي كوفيد – 19. ولكن بشكل عام، هناك طلب قوي على العقارات المناسبة للاستثمارات في المملكة العربية السعودية، حيث تم إبرام عدد من الصفقات خلال الأسابيع القليلة الماضية، ما يشير إلى النظرة المتفائلة وطويلة الأجل لدى معظم الشركات التي تتطلع لمواكبة متطلباتها العقارية في المملكة. وخلال الفترة بين 18-12 شهراً الماضية، دأبت المملكة على إصدار التوجيهات الخاصة بتحرير الاستثمارات، إلى جانب العمل على تعزيز انفتاح اقتصادها على قطاعات الأعمال الجديدة. وأفضى ذلك إلى ارتفاع مستويات الاستفسار من الشركات الإقليمية والعالمية التي تسعى إلى إرساء / توسيع نطاق عملياتها في المملكة العربية السعودية. لذا نحن نتوقع حدوث انتعاش قوي في معدلات الطلب، ولا سيما في قطاع المكاتب وتجارة التجزئة خلال النصف الثاني من عام 2020، شريطة أن يتم احتواء الوضع الحالي واستئناف

## فريق سَفِلز

لأي استفسار، يرجى التواصل معنا

**ديفيد أوهارا**
رئيس مكتب سَفِلز في المملكة العربية السعودية
+966 11 484 7161
david.ohara@savills.sa

**رمزي درويش**
مدير عام – الوكالة
+966 11 484 7161
ramzi.darwish@savills.sa

**ريتشارد بول**
رئيس خدمات الاستشارات المتخصصة
+971 4 365 7700
richard.paul@savills.me

**سوابنيل بيلاي**
مدير – أبحاث
+971 4 365 7700
swapnil.pillai@savills.me

سَفِلز المحدودة، تعتبر سَفِلز مزوّداً عالمياً للخدمات العقارية، وهي مدرجة في سوق لندن للأوراق المالية. وتمتلك الشركة شبكة عالمية تضم أكثر من 700 مكتب وشريك في الأمريكيتين، والمملكة المتحدة، وأوروبا، وآسيا والمحيط الهادئ، وأفريقيا، والشرق الأوسط. وتقدم سَفِلز لعملائها حول العالم طيفاً واسعاً من الخدمات الاستشارية المتخصصة وخدمات المعاملات والإدارة العقارية. تم إعداد هذا التقرير لأغراض إعلامية فقط. ولا يجوز نشره أو نسخه أو اقتباسه بشكل جزئي أو كلي، ولا يجوز استخدامه كأساس لأي عقد أو نشرة إعلامية أو اتفاق أو وثيقة أخرى دون الحصول على موافقة مسبقة، وبالرغم من الجهود التي بذلت لضمان دقة التقرير، لا تتحمل "سَفِلز" أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام هذا التقرير. ويخضع التقرير لضوابط صارمة من حيث حقوق الطبع والنشر، ويمنع إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من "سَفِلز" للأبحاث.

savills