

UBT ECONOMIC REVIEW

المنظور الاقتصادي لجامعة الأعمال و التكنولوجيا

DEC.23 | ISSUE.03



“

We're excited to share a new project at the University of Business and Technology – the launch of an Economic Review. As members of the Board of Trustees, we believe this initiative will greatly enhance our institution's academic excellence.

UBT Economic Review is a platform for in-depth analysis and discussions on economic issues that impact our society, both locally and globally. Additionally, this publication aims to enhance our academic community's knowledge and encourage collaboration among scholars and researchers from different fields.

We want to express our appreciation to the editorial committee for their hard work in making this project a reality. Their expertise and dedication will ensure that the Economic Review maintains high standards of academic quality and relevance.

Finally, we're thrilled to launch UBT Economic Review, and we look forward to its growth and influence in the coming years. Let's embrace this important initiative and continue our commitment to sharing knowledge, fostering intellectual excellence, and making a positive impact on society.

Sincerely,

Dr. Abdullah Dahlan

The Chairman of Board of Trustees

The University of Business and Technology



Table of Content

01 Real Estate Index (page 5)

- Total Real Estate Index (TREIX)
- Riyadh Residential Real Estate Index (RRIX)
- Riyadh Commercial Real Estate Index (RCIX)

02 Point of Sales Index (page 11)

- Saudi Point of Sales Index (SALESINDEX)
- Saudi Food and Cafes Sales Index (FACIX)

03 Reflecting on Current Issues (page15)

- The India-Middle East-Europe Economic Corridor: A Saudi Perspective.



“UBT Economic Review” (UBTER) Real Estate Index section examines the influence of the Saudi real estate market on the economy by analyzing trends, market dynamics, and socioeconomic consequences. It focuses on residential and commercial properties, identifying growth factors, trends, and investment opportunities.

01

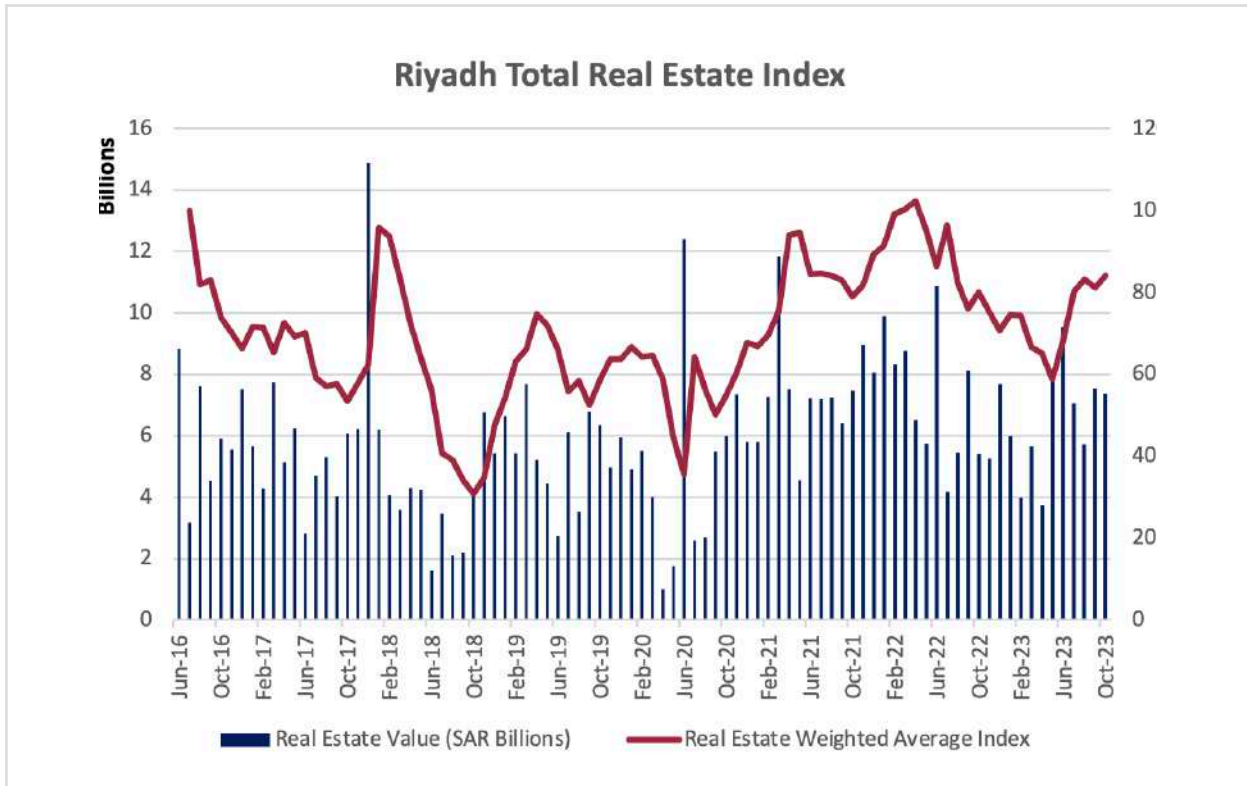
Real Estate Index

Total Real Estate Index (TREIX)

The total real estate index serves as an indicator of the real estate sector performance by measuring the total values of transactions in three main segments of real estate in KSA: the residential segment (65% weightage), the commercial segment (31% weightage), and the agriculture segment (4% weightage). Although it's important to include plots, buildings, villas, and apartments, it seems that the plot of land is the most dominant in terms of weightage. Overall, the KSA real estate market has reported a volatile pattern using the real estate value and the real estate weighted average index, over the period 2016-2023. To delve deeper into the analysis, the following three subsequent sections will focus on the total real estate and the real estate within the residential and commercial sectors of Riyadh. Riyadh Real Estate Index (TREIX) More particularly, for the city of Riyadh, it can be noted that the real estate value reached its peak by May 2016, with an approximate value of SAR 10 billion. However, the trend showed an inverse trajectory during 2017, then turned out to attain a record of SAR 14 billion by December 2017. Despite this spectacular boom, the real estate weighted average index showed a moderate value of 62.4 points. During 2018 and 2019, there was a volatile pattern dominated by a slowdown trend and lower values of total real estate in Riyadh. However, using the TREIX measure, Riyadh's real estate sector showed a peak of 95 points in January 2018. After that, it reported a decreasing trajectory until year-end. In 2019, there was an increasing trajectory compared to the previous year either for the total real estate transactions or the total real estate index. Two peaks were reached throughout 2019, with a TREIX of 74.7 points in April and a total real estate value of SAR 7.6 billion in March. In 2020, there was a volatile trajectory which is characterized by some ups and downs of the real estate values, with a total real estate reaching a peak of SAR 12 billion by June 2020. Despite this, there was a decline in TREIX for the same month, evaluated at 35.6 points. This may be attributed to the higher prices of real estate, thus affecting the total transactions. However, during 2021 and 2022, it can be deduced that the TREIX was

significantly improved reaching a peak of 102 points by June 2022. The upward trend continued during 2023, reporting a total value of SAR 9.5 billion by June and a TREIX of 80.28 points by July. In September 2023, there was a significant expansion of total transactions which was evaluated at SAR 7.5 billion. In October 2023, it can be deduced that the real estate weighted average index reported a significant improvement compared to the previous months. That is, this month was characterized by the highest level of TREIX during the given period of 2023, reaching a peak of 84.1 points. In addition, using the previous indicator, it seems that the positive performance persisted despite the moderate decrease in the total real estate value compared to September, reaching a total value of SAR 7.3 billion. In the same context, using the standard deviation as a measure of variability, we can determine the degree of volatility in each quarter of 2023 and then compare it across them. Based on calculations, it can be deduced that Q3 2023 had the lowest standard deviation value compared to Q1 2023 and Q2 2023. Therefore, this means that this period was less volatile and, thus more predictable regarding the value of transactions. The socioeconomic factors behind these volatilities will be discussed for both the residential and commercial real estate sectors of the city of Riyadh.

Saudi Arabia Total Real Estate Index (TREIX)



Riyadh Residential Real Estate Index (RRIX)

Saudi Arabia’s total real estate encompasses residential and commercial spaces including homes, apartment complexes, office buildings, retail spaces, and others. More specifically, the residential real estate index depends on some factors such as real GDP, population projection, public initiatives, and fiscal and monetary policy. For KSA, there were some fluctuations over the period 2016-2023 indicating an increasing trajectory of real estate activities. This is evident when examining the real estate residential value and the real estate residential weighted average index. For Riyadh, in 2016, the monthly residential transaction value fluctuated within a range from a minimum of SAR 2.3 billion to a maximum of SAR 6.4 billion. This fluctuation can be shown based on the real estate residential weighted average index, beginning at 100 points in July 2016. For 2017, there was a continued increase

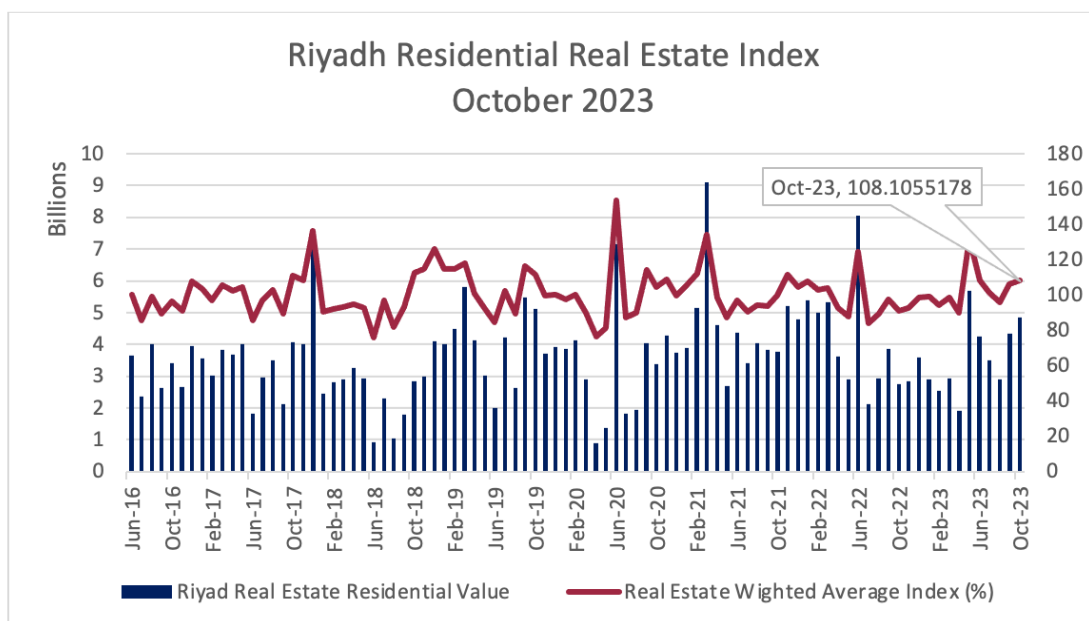
in real estate activities, with a residential real estate value reaching SAR 4 billion by May 2017, while the RRIX reached a peak of 69.5 points by July 2017. As the Saudi economy is dependent on oil prices, this can positively affect non-oil GDP, thus increasing household spending on residential real estate. Moreover, since the city of Riyadh is characterized by an increasing population, smaller household size, and a steady increase in the number of expatriates, this would positively affect the demand for the residential sector.

In 2018, from January to April, Riyadh residential real estate transactions experienced an upward trend, attaining a peak of SAR 3.2 billion by April 2018. However, for the same period, it appears that the RRIX showed a downward trend fluctuating from 78 points to 101 points. After that, the graph revealed a

Riyadh Residential Real Estate Index (RRIX)

continued downward trajectory until August 2018, reaching a minimum of almost SAR 1 billion based on the residential real estate value. This could be explained by the implementation of the 5% value-added tax, thereby decreasing the demand for new residential acquisitions. Compared to 2018, it is worth noting the considerable improvement of RRIX during 2019, with a maximum of 98.97 points in May 2019. Following the trend pattern, it can be deduced that Q1 2019 and Q4 2019 are characterized by a significant upsurge of the RRIX. This is mainly due to the lower interest rate applied in 2019, which was evaluated at 2.4%. The year 2020 was marked by the negative impact of the COVID-19 pandemic on the residential real estate market, which was characterized by a decline in real GDP growth and the average Brent oil prices. However, the residential real estate sector of Riyadh succeeded in reaching a peak, with a transaction value approximating SAR 7.15 billion by June 2020 and an index attaining 92 points by January 2020. This could be attributed to the stimulus monetary and fiscal policies adopted by the Saudi government to mitigate the negative impacts of the pandemic. Regarding 2021, it seems that the real estate market experienced an upward trend reaching its biggest peak throughout the period 2016-2023. For example, the RRIX reported a value of almost 124 points

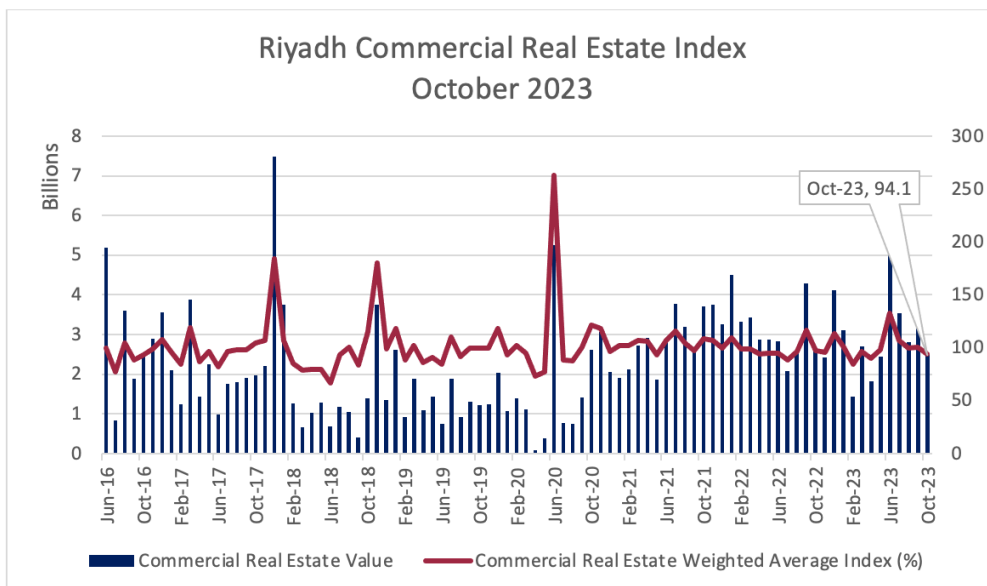
in April 2021. In addition, this performance continued to the end of July 2021, with an RRIX exceeding 100 points. The same upward trajectory was confirmed during Q1 and Q2 of 2022. This can be explained by the huge sum of real estate loans offered by banks which was evaluated at SAR 638.27 billion. On the other side, from August to the year-end, the market showed a downward trend, with a RRIX reaching a minimum of 70 points in December 2022. This period was characterized by a moderate decrease in the amount of new residential mortgages offered to households, weighted down by the increase in mortgage rates. For 2023, the downward trend continued based on the RRIX measure, reaching a minimum of 57 points by May 2023. But, from June 2023, there was a retrieval of performance in the Riyadh residential market, exceeding as an example 81 points in July. In September 2023, the residential real estate activity experienced a significant improvement compared to the previous month, which was evaluated at SAR 4.3 billion. The positive performance appears to be present even for October 2023, with a total value of SAR 4.8 billion and an RRIX of 83 points. Meanwhile, for 2023, it is important to note that Q1 2023 experienced less volatility compared to Q2 and Q3, while Q2 reported the highest volatility.



Riyadh Commercial Real Estate Index (RCIX)

The commercial real estate market for Saudi Arabia showed a volatile pattern over the period 2016-2023. As focused on the city of Riyadh, this analysis uses the commercial real estate index and the real estate commercial weighted average index. Commercial real estate can be affected by some key factors such as government initiatives, monetary policy, regional attractiveness for both small and medium businesses and headquarters, financial development, degree of urbanization, tourism activities, etc. In January 2016, the amount of total transactions of commercial real estate was evaluated at SAR 6.1 billion. Following the next six months, there was a downward trajectory regarding the total value of commercial transactions, reaching a minimum of SAR 0.82 billion by July 2016. However, there was a regain of performance in the real estate market by the end of 2017, with a peak reaching SAR 7.8 billion. Surely, the implementation of the value-added tax has notably impacted the Riyadh commercial real estate market. By employing the real estate commercial weighted average index as another measure of the real estate performance, it showed some divergences compared to the RCIX measure. Apart from Q3 2016, this index showed a decrease in the overall performance until the end of the year 2017, materialized by some values of less than 50 points during Q3 and Q4. This is due to the 5% value-added tax adopted by Saudi Arabia and the lower GDP growth during the period of analysis, thus negatively influencing the commercial real estate market in Riyadh. In 2018, there was a regaining of performance in the Riyadh commercial real estate market, especially during

Q1 2018. As an example, the figure showed a peak of 96.42 points in February 2018 despite the low amount of total transaction values. However, during 2019 and 2020, there was a decline in both the transaction values and the RCIX, likely due to the implementation of the 15% value-added tax, the COVID-19 lockdown, and the contraction of the overall GDP growth in 2020. From the second semester of 2021 until Q1 2022, the commercial real estate sector witnessed a rebound in performance,, reaching a peak of 93.5 points by February 2022. Similarly, the value of total transactions reached an amount of SAR 4.5 billion by January 2022. This return to performance could be due to local government initiatives in terms of opening up new investment opportunities, thereby attracting investors and making business easier. It could be devoted also to the expansion of the overall real GDP growth in 2022 (7.6%), mainly boosted by the rise in oil production and non-oil activities. In addition, the higher economic growth and the recent government initiatives for regional headquarters launched recently could explain the performance of commercial real estate in Riyadh. In 2023, it seems that the RCIX performed well just during Q1 then it reported a downward trajectory from March 2023 until year-end. For example, in September 2023, the value of commercial real estate reached SAR 3.2 billion, while it decreased by October 2023 to reach SAR 2.5 billion. In terms of volatility, it can be deduced based on calculations that Q3 had the lowest standard deviation, thus being less volatile for commercial real estate transactions. However, Q2 experienced the most volatile pattern, having the highest standard deviation.





“UBT Economic Review” (UBTER) conducts an analysis of the Point-of-Sales Index in order to gain insights into the Saudi retail industry, including consumer behavior, sales patterns, and the overall health of the sector. The analysis emphasizes Total Point of Sales Values and Foods and Cafes Sales Values, aiming to uncover consumer preferences and market sentiments. In essence, UBTER acts as a platform for exploring the implications of the Point-of-Sales Index, fostering discussions that contribute to the growth and development of the retail industry in Saudi Arabia.

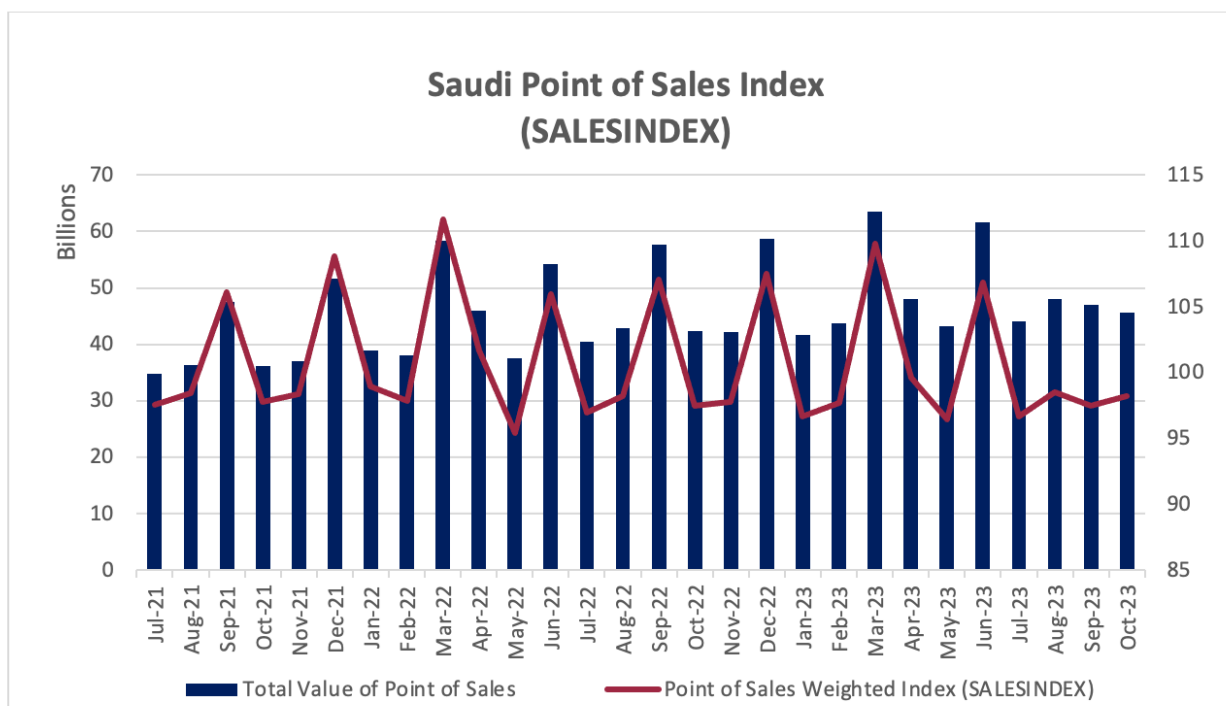
02

Point of Sales Index

Total Point of Sales Values and Foods and Cafes Sales Values “SALEINDEX” and “FACIX”

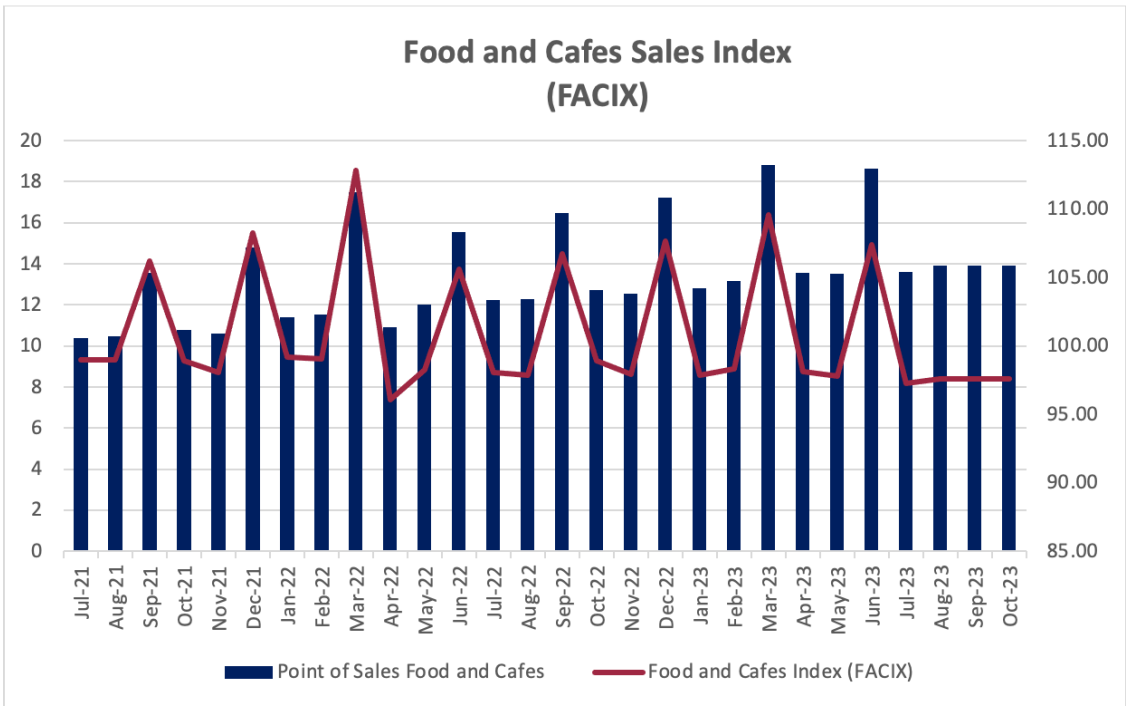
The total point of sales values (POS) and the food and cafe sales values are employed to analyze the country's consumption trends and challenges over the period spanning the years from 2021 to 2023. It is important to note that the data came from the Saudi Arabia Central Bank first launched in January 2021. Two indicators, such as the total value of point of sales and the six-month weighted average index (SALEINDEX), were used in this analysis. These indicators reflect the level of consumption spending on goods and services for both the public and private sectors, as crucial components of the aggregate demand. Despite the significant efforts made to shift toward the diversification of the economy, Saudi's economic activity is still dependent on oil price fluctuations. In the same context, it should be noted that both oil and non-oil GDP are interdependent. Any rise in oil prices may support the non-oil GDP, thus boosting the consumption expenditure for government and households. In January 2021, for example, as a result

of the significant increase in oil prices, the total value of POS experienced a value of SAR 33.5 billion. After that, it increased to attain a peak of SAR 51.6 billion by year-end. Based on the SALEINDEX, the upward trend seems to be confirmed for the same period by reaching a peak of almost 109 points by December 2021. This could be explained among others by the considerable decrease in the inflation rate taking effect from June 2021, thereby increasing the demand for goods and services. In 2022, the upward trajectory continued until attaining the value of SAR 58.6 billion by year-end, while the SALEINDEX experienced a record of 107.5 points. The sustained recovery of the Saudi economy can be attributed to the drop in food price indices compared to world prices and also to the lower interest rate. In 2023, however, despite the continued sustained growth until April 2023, the total value of POS experienced a moderate decrease compared to the previous year. The continued decrease in food price indices coupled with



inelastic demand for necessary goods may reduce the value of POS. However, the graph showed a notable record of the POS values in March and June 2023, albeit it was temporary due to some seasonal effects. After that, from July to September, there was an upward trajectory of POS values despite the increase in the interest rate adopted by the Central Bank of Saudi Arabia. However, in October 2023, there was a decline in POS value as recorded at SAR 45.6 billion, despite the significant improvement in the SALESINDEX compared to September 2023. Similar to the total POS values, the point of sales for food and cafes experienced an upward trajectory throughout the same period. For example, in January 2021, the total value of POS began at SAR 9.7 billion and then continued until attaining a total value of SAR 14.7 billion by year-end. Similarly, the FACIX recorded 100 points until reaching a record of 108.25 points. This can be attributed among others to the significant reduction in the prices of food and cafes. According to the International Monetary Fund report (IMF, 2023), the category of food, beverage, and tobacco contributes the most to the overall decrease in

the price indices. In 2022, the total POS value recorded a net increase until the end of Q1 2022, reaching a record of SAR 17.5 billion and a record of 112.7 points by March 2022. After that, from April 2022, the POS value experienced a decline and then a rebound until reaching another record of SAR 15.5 billion by the end of Q2 2022. The same cyclical trend seems to persist for Q3 and Q4. In 2023, there was a continued upward trend reaching a record of SAR 18.8 billion and 109.6 points for FACIX by March 2023. Similarly, the POS value reported a peak of SAR 18.6 billion and a record of 107.3 points by June 2023. After that, the continued improvement of POS value persisted until September 2023, with a value of POS evaluated at SAR 14.1 billion. In October 2023, there was an upsurge in the POS value as evaluated at SAR 14.4 billion compared to September 2023. In the same context, it should be noted that the total POS values had the lowest degree of volatility in Q3 2023 compared to Q1 and Q2. That is, based on calculations, Q3 2023 has the lowest standard deviation among others.





UBT Economic Review (UBTER) functions as a platform for in-depth examination of global issues, with a focus on understanding their complexities and providing room for diverse perspectives, research findings, and innovative ideas. It aims to gain deeper insights into the root causes, dimensions and of these issues while also connecting this analysis to Saudi Arabia's Vision 2030, making global issues relevant to national goals. Essentially, this section offers space for reflecting on global issues and exploring emerging topics.

03

Reflecting on Current Issues

The India-Middle East-Europe Economic Corridor: A Saudi Perspective

The new India-Middle East-Europe Economic Corridor (IMEC) is an important outcome of India's G-20 Summit this year. It consists of building a maritime and rail corridor between India and Europe through the Middle East region. In other words, the IMEC is a proposed transcontinental infrastructure initiative to enhance connectivity between India, the Middle East, and Europe. First launched in 2023, the G20's IMEC initiative includes a vast network of multimodal transportation

(e.g. railways, highways, pipelines, maritime routes), telecommunication, and energy infrastructures linking India to Europe via the Middle East (Fig.1.). This economic corridor, spanning 4800 km, will cross the involved countries including Saudi Arabia at the heart of this initiative. It will thereby provide Saudi consumers and businesses better access to European and Indian large markets at lower transaction costs.



Fig.1. India-Middle East-Europe Economic Corridor (TBS report), The core aim of this initiative is to boost two-way trade and investment flows by slashing transportation costs and times, as a result of better interconnected transport infrastructures across involved countries. From a business perspective, this initiative estimates that the IMEC could reduce the time spent in shipping goods from India to Europe by almost 40% and slash transit costs by 30%. Moreover, empirical estimates suggest that the current 35-45 day average shipping time from the Middle East to Europe could be cut to just 5-7 days for cargo sent via rail, thus reducing the transportation costs significantly. The IMEC is not only important for generating

freight traffic across partners but also for promoting economic growth and economic integration between the regions of Asia, Europe, and the Arabian Gulf. Concretely, regional governments, private sectors, and multilateral banks are among other options to collect funds to ensure the feasibility of IMEC in the future. The eventual success of the IMEC could be dedicated to the involved actors in this ambitious initiative. India and Europe are major proponents due to their socio-economic, financial, and political potential. Saudi Arabia is also a major partner in the IMEC initiative. This is mainly related to its geographical advantage. In fact, Saudi Arabia constitutes a natural bridge between India and Europe. In addition, this

can be explained by its financial engagement. For example, Saudi Arabia is expected to invest \$20 billion in the IMEC. Another key element that may support the IMEC initiative can be due to its significant difference compared to the other previous regional initiatives. In other words, the IMEC would promote the North-South and the South-South trade instead of the only previous North-North collaboration. Therefore, Saudi Arabia, as a vibrant economic power in the Middle East, may fully profit from this initiative at different levels.

Impact on Saudi Economy

According to a 2022 report by the Gulf Cooperation Council (GCC), the IMEC could boost Saudi Arabia's GDP by up to 3% per year once fully implemented. This will be driven by increased foreign direct investment, expansion of export markets for Saudi goods and services, and greater efficiency in supply chains. The IMEC will position Saudi Arabia as a vital logistical and economic bridge between Europe and the Middle East.

Major infrastructure upgrades sparked by the IMEC, such as highways, railways, pipelines, and ports, will also create significant short-term growth in the Saudi construction industry. The GCC estimates roughly \$100 billion in infrastructure investment from the Saudi government and private sector during the first 5 years of the project. This will generate jobs and entrepreneurial opportunities for Saudis.

Finances and Investment

The IMEC is expected to require over \$3 trillion in total investment from both public and private sources across the region, according to 2022 World Bank estimates. Saudi Arabia has already pledged over \$100 billion in direct financing for IMEC connected projects within its borders. Major Saudi investment vehicles like the Public Investment Fund have also raised billions in capital from international investors for deployment into IMEC related infrastructure and business ventures.

Saudi Arabia stands to gain financially, both from the transit fees and economic growth created by being a key geographic midpoint between India and Europe. The GCC projects IMEC connected projects could add \$50 billion per year to Saudi coffers once fully operational. The corridor will open up new markets and demand for Saudi exports, which could double in value to over \$200 billion per year according to some estimates.

Strategic Value

The IMEC will solidify Saudi Arabia's position as the premier Middle East trade, transportation, and investment hub for European companies. This will bring in foreign expertise, technology transfers, and integration into global supply chains. It will also accelerate existing initiatives like the Neom megacity project and Vision 2030 diversification goals.

Boosting ties with Europe will provide Saudi Arabia with more alternatives to its long-standing economic reliance on oil exports and the United States. This increased economic independence and global integration will provide more options for continued Saudi growth and influence for decades to come.

Latest Data and Figures

The latest data on expected IMEC impacts come from the 2022 World Bank and GCC joint report on “MEEC Economic Projections.” Key figures from this report include:

- \$3.1 trillion in total MEEC corridor investment by 2030
- \$451 billion in direct Saudi investment into domestic IMEC projects
- 2.7% average annual Saudi GDP growth from IMEC developments
- \$330 billion in total Saudi transit fees and exports along IMEC by 2030

These projections, and more, are based on the latest economic modeling and empirical analysis by World Bank and GCC economists. The figures represent optimistic but achievable benefits for Saudi Arabia from participation and leadership in the IMEC initiative.

Detailed Impact on the Saudi Economy

The IMEC could boost Saudi Arabia’s annual GDP growth by 2-3% according to projections by the Gulf Cooperation Council, Arab Monetary Fund and World Bank. Key drivers include:

- **Foreign Direct Investment:** Saudi Arabia could attract over \$50 billion in FDI annually from European and Asian companies looking to expand into the Middle East market. This will aid technology transfer and creation of high-skill jobs.
- **Export Market Expansion:** The IMEC will slash transportation costs and delays for Saudi exports to Europe, the kingdom’s second largest export destination. This could increase total exports by 50% to over \$300 billion per year. Sectors set to benefit the most include petrochemicals, plastics, metals, agriculture and processed foods.
- **Supply Chain Improvements:** Currently, nearly 80% of Saudi’s non-oil exports travel by seaborne transport. The IMEC will introduce cheaper, faster overland trade routes to Europe cutting delivery times by up to 30%. This boosts competitiveness and integration into European supply chains.
- **Construction Boom:** Over \$200 billion is projected for infrastructure upgrades within Saudi Arabia like roads, rails, power grids and pipelines. This will create short-term growth in construction, project management, and logistics jobs for Saudis.

Finances and Expected Investments

The IMEC’s total cost could exceed \$3 trillion by 2030 according to The World Bank. Saudi Arabia has taken a leadership role by already committing over \$250 billion in sovereign wealth fund capital towards domestic IMEC-linked projects. Furthermore, the kingdom is actively courting investments from allies such as the UAE, Kuwait and China.

Beyond infrastructure, Saudi Arabia also stands to earn significant transit fees from trade flows along the corridor. Fees could reach \$50 billion annually by some estimates as trade activity ramps up over the next decade. This provides a stable, long-term revenue source to the kingdom.

Strategic Outlook

The increase in India-Europe-Middle East trade and investment from the IMEC will solidify Saudi's role as the geo-economic bridge between the two regions. This has major strategic implications:

- It accelerates Saudi Arabia's ongoing economic diversification efforts like Vision 2030 to reduce reliance on oil exports.
- It creates opportunities in new industries such as trans-shipment, logistics, and finance to nurture global champions out of the kingdom.
- It brings world-class innovation into the country from leading European companies expanding into the region.
- It enhances Saudi political leverage with access to both Eastern and Western allies for trade as well as security issues.

In essence, the IMEC will enable Saudi Arabia to reshape the very foundations of its economy and geopolitical status for greater prosperity and influence this century.

Latest Economic Projections

The most authoritative IMEC impact study was jointly published by the World Bank and the Gulf Cooperation Council in early 2022. Its key projections by 2030 include:

- \$450 billion in cumulative Saudi investment into domestic MEEC projects
- \$240 billion annual increase in Saudi exports to Europe
- \$70 billion in annual transit fees from corridor trade
- 2.5% average boost to annual Saudi GDP

The IMEC represents a major opportunity for Saudi Arabia to project economic power and influence into the 21st century. The IMEC will stimulate growth, trade, and infrastructure development for decades to come given Saudi Arabia's vital geographic location along the route. If fully utilized, Saudi Arabia could see substantial gains in prosperity and competitiveness in the global economy.

References:

- "MEEC Economic Impact Report" - Gulf Cooperation Council, January 2023
- "Projected Infrastructure Needs for the MEEC" - World Bank, March 2022
- "The Geoeconomic Implications of the MEEC" - CMEIC Conference White Paper, November 2022
- "A Preliminary Feasibility Study for a Rail Network to Connect the Gulf and Europe" - Saudi National Transportation Authority, July 2021
- "Saudi Vision 2030: Progress and Pathways" - Saudi Finance Ministry, 2022 Annual Economic Report
- "Trade and Transport Forecast 2030" - International Road Transportation Union, December 2022
- "MEEC a Game Changer for Saudi Logistics" - Interview with Ali Al-Ahmed, Director General of Saudi Logistics Authority, in Arab News, August 2022

"Ambitious MEEC Project Will Boost Saudi Exports" - Op-ed by Khalid Al-Falih, Minister of Investment of Saudi Arabia, in The National, February 2023

Editorial Board:

Dr. Said A. Alshaikh
s.alsheikh@ubt.edu.sa

Dr. Omar S. Elmershed
o.elmershed@ubt.edu.sa

Dr. Hatem K. Akeel
h.akeel@ubt.edu.sa

Dr. Ruaa O. Bin Saddig
r.binsaddig@ubt.edu.sa

Ms. Ghida R. EL Jaroudi
g.aljaroudi@ubt.edu.sa

Mr. Mohammed A. Angawi
m.angawi@ubt.edu.sa

Disclaimer:

The information and opinions in this research report were prepared by the editorial board of UBT Economic Review and are only and specifically intended for general information and discussion purposes only and should not be construed, and should not constitute, as an advertisement, recommendation, invitation, offer or a solicitation of an offer to buy or sell or issue, or invitation to purchase or subscribe, underwrite, participate, or otherwise acquire any securities, financial instruments, or issues in any jurisdiction. Opinions, estimates and projections expressed in this report constitute the current opinion of the author(s) as of the date of this report and they do not necessarily reflect either the position or the opinion of UBT as to the subject matter thereof. UBT is not under any obligation to update or keep current the information contained, and opinions expressed herein and accordingly are subject to change without notice. Thus, UBT, its directors, officers, advisors, employees, staff or representatives make no declaration, pronouncement, representation, express or implied, as to the accuracy, completeness or fairness of the information, estimations, opinions expressed herein and any reliance you placed on them will be at your own risk without any recourse to UBT whatsoever. Neither should this report be treated as giving a tax, accounting, legal, investment, professional or expert advice. This report may not contain all material terms, data or information and itself should not form the basis of any investment decision and no reliance may be placed for any purposes whatever on the information, data, analyses or opinions contained herein. You are advised to consult, and make your own determination, with your own independent legal, professional, accounting, investment, tax and other professional advisors prior to making any decision hereon. This report may not be reproduced, distributed, transmitted, published or further distributed to any person, directly or indirectly, in whole or in part, by any medium or in any form, digital or otherwise, for any purpose or under any circumstances, by any person for any purpose without UBT's prior written consent. UBT reserves the right to protect its interests and take legal action against any person or entity who has been deemed by UBT to be in direct violation of UBT's rights and interest including, but not limited to, its intellectual property.

Get In Touch



ubt_edu



ubt_edu



ubt.edu



920000490

Email: dsr@ubt.edu.sa

www.ubt.edu.sa

Design and layout: UBT Marketing Center



يسعدنا الإعلان عن إطلاق مبادرة جديدة ونوعية في جامعة الأعمال والتكنولوجيا – مبادرة إنشاء المجلة الاقتصادية. نحن كأعضاء مجلس الأمناء، لدينا إيماننا كبيرا بأن هذه المبادرة ستسهم بشكل كبير في مكانة جامعتنا وتميزها الأكاديمي

ستكون المجلة الاقتصادية منصة للتحليل الدقيق والتقييم النقدي والمناقشات الفكرية حول مختلف القضايا الاقتصادية التي تؤثر على مجتمعنا، محليا وعالميا، بما يعزز معرفة مجتمعنا الأكاديمي بالنظريات والممارسات والسياسات الاقتصادية المعاصرة وآثارها. وكذلك، ستسهل هذه المجلة التعاون بين مختلف التخصصات وتشجع الباحثين والمهتمين من مجالات متنوعة على المساهمة بخبراتهم ووجهات نظرهم

ونتقدم بالشكر إلى لجنة التحرير المتميزة على جهودها الحثيثة في إخراج هذا المشروع التصوري إلى حيز التنفيذ. حيث يوظفون خبرتهم وتفانيهم في الالتزام بالمعايير العالية للنشر من النزاهة الأكاديمية والدقة والأهمية

وختاما، يسعدنا أن نفتح المجلة الاقتصادية ونتطلع إلى رؤية نموها ومشاهدة تأثيرها في السنوات القادمة. دعونا نبنى معا هذه المبادرة المؤثرة ونؤكد من جديد التزامنا بنشر المعرفة والتميز الفكري وتحسين المجتمع

شكرا لكم على تفانيكم ودعمكم المستمر

تحياتي

د. عبدالله صادق دحلان
رئيس مجلس أمناء جامعة الأعمال والتكنولوجيا

01

مؤشر العقار

(صفحة ٢٥)

- مؤشر إجمالي العقارات (TREIX)
- مؤشر العقار السكني في الرياض (RRIX)
- مؤشر العقار التجاري في الرياض (RCIX)

02

مؤشر نقاط المبيعات

(صفحة ٣١)

- مؤشر متوسط نقاط المبيعات في المملكة العربية السعودية (SALESINDEX)
- مؤشر متوسط مبيعات الأغذية والمقاهي في المملكة العربية السعودية (FACIX)

03

تحليل الأحداث الحالية

(صفحة ٣٦)

الممر الاقتصادي بين الهند والشرق الأوسط وأوروبا IMEC: منظور سعودي



يحلل القسم الخاص بمؤشر العقار في المجلة الاقتصادية لجامعة الأعمال والتكنولوجيا (UBTER) تأثير سوق العقارات السعودي على الاقتصاد من خلال تحليل الاتجاهات وديناميكيات السوق والآثار الاجتماعية والاقتصادية. ويركز على العقارات السكنية والتجارية وتحليل عوامل النمو والاتجاهات ومخاطر الاستثمار، بهدف تعزيز النمو الشامل والتنمية المستدامة وتشجيع الحوار والتعاون داخل سوق العقار.

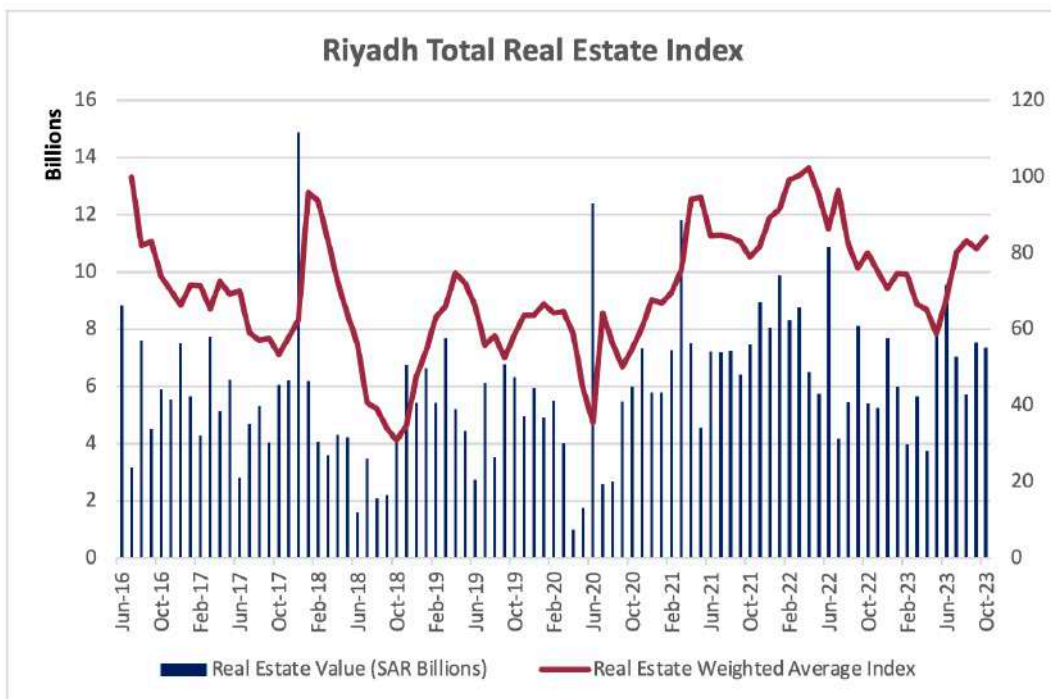
01

القسم الأول مؤشر العقار



التصاعدي خلال عام ٢٠٢٣، مسجلاً قيمة إجمالية قدرها ٩.٥ مليار ريال سعودي بحلول يونيو و٨٠.٢٨ نقطة بحلول يوليو. وفي سبتمبر ٢٠٢٣، كان هناك توسع كبير في إجمالي المعاملات التي تم تقييمها بمبلغ ٧.٥ مليار ريال سعودي. وفي أكتوبر ٢٠٢٣، يمكن استنتاج أن مؤشر المتوسط المرجح للعقارات سجل تحسناً كبيراً مقارنة بالأشهر السابقة. أي أن هذا الشهر تميز بأعلى مستوى لـ TREIX خلال الفترة المحددة من عام ٢٠٢٣، حيث بلغ ذروته عند ٨٤.١ نقطة. وبالإضافة إلى ذلك، وباستخدام المؤشر السابق، يبدو أن الأداء الإيجابي استمر على الرغم من الانخفاض المعتدل في إجمالي قيمة العقارات مقارنة بشهر سبتمبر، حيث بلغت قيمتها الإجمالية ٧.٣ مليار ريال. وفي نفس السياق، وباستخدام الانحراف المعياري كمقياس للتباين، يمكننا تحديد درجة التقلبات في كل ربع من عام ٢٠٢٣ ومن ثم مقارنة قيمتها فيما بينها. بناءً على الحسابات، يمكن استنتاج أن الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ كان لديه أدنى قيمة للانحراف المعياري مقارنة بالربع الأول من عام ٢٠٢٣ والربع الثاني من عام ٢٠٢٣. وبالتالي، فإن هذا يعني أن هذه الفترة كانت أقل تقلباً، وبالتالي أكثر قابلية للتنبؤ بقيمة المعاملات. وستتم مناقشة العوامل الاجتماعية والاقتصادية وراء هذه التقلبات لكل من قطاعي العقارات السكنية والتجارية في مدينة الرياض.

تقريبية تبلغ ١٠ مليارات ريال سعودي. ومع ذلك، فقد أظهر الاتجاه مساراً عكسياً خلال عام ٢٠١٧، ثم تحول إلى مستوى قياسي بلغ ١٤ مليار ريال سعودي بحلول ديسمبر ٢٠١٧. وعلى الرغم من هذا الطفرة المذهلة، أظهر مؤشر المتوسط المرجح للعقارات قيمة معتدلة بلغت ٦٢.٤ نقطة. خلال عامي ٢٠١٨ و٢٠١٩، كان هناك نمط متقلب سيطر عليه اتجاه التباطؤ وانخفاض قيم إجمالي العقارات في الرياض. ومع ذلك، باستخدام مقياس TREIX، أظهر القطاع العقاري في الرياض ذروة بلغت ٩٥ نقطة في يناير ٢٠١٨. وبعد ذلك، سجل مساراً متناقصاً حتى نهاية العام. وفي عام ٢٠١٩، كان هناك مسار متزايد مقارنة بالعام السابق سواء بالنسبة لإجمالي المعاملات العقارية أو إجمالي المؤشر العقاري. وقد تم الوصول إلى ذروتين طوال عام ٢٠١٩، حيث بلغ مؤشر TREIX ٧٤.٧ نقطة في أبريل، وقيمة عقارية إجمالية بلغت ٧.٦ مليار ريال سعودي في مارس. في عام ٢٠٢٠، كان هناك مسار متقلب يتسم ببعض الصعود والهبوط في قيمة العقارات، حيث وصل إجمالي العقارات إلى ذروة بلغت ١٢ مليار ريال سعودي بحلول يونيو ٢٠٢٠. وعلى الرغم من ذلك، كان هناك انخفاض في TREIX لنفس الفترة الشهر بتقييم ٣٥.٦ نقطة. وقد يعزى ذلك إلى ارتفاع أسعار العقارات مما يؤثر على إجمالي المعاملات. ومع ذلك، خلال عامي ٢٠٢١ و٢٠٢٢، يمكن استنتاج أن مؤشر TREIX قد تحسن بشكل كبير ليصل إلى ذروة ١٠٢ نقطة بحلول يونيو ٢٠٢٢. واستمر الاتجاه



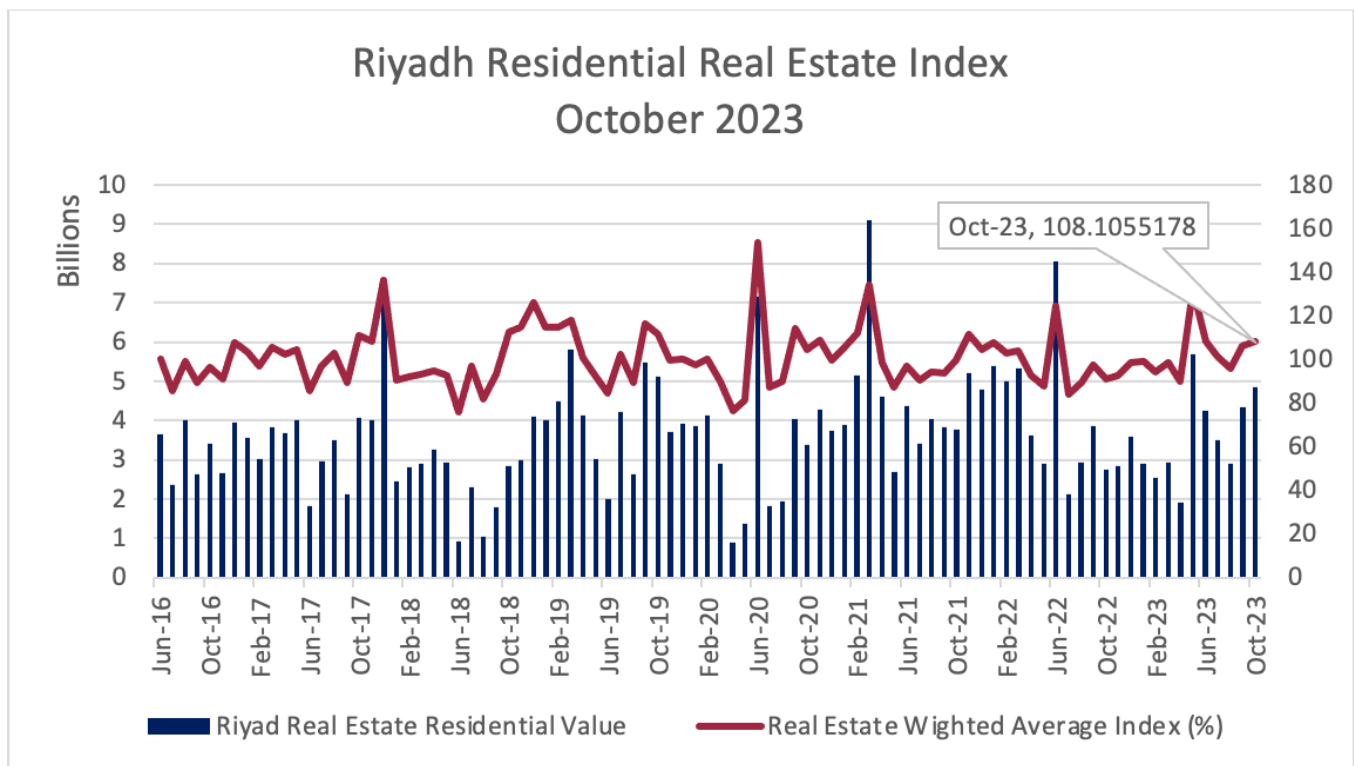
مؤشر إجمالي العقارات (TREIX)

ليصل إلى ذروة ١٠٢ نقطة بحلول يونيو ٢٠٢٢. واستمر الاتجاه التصاعدي خلال عام ٢٠٢٣، مسجلاً قيمة إجمالية قدرها ٩.٥ مليار ريال سعودي بحلول يونيو و٨٠.٢٨ نقطة بحلول يوليو. وفي سبتمبر ٢٠٢٣، كان هناك توسع كبير في إجمالي المعاملات التي تم تقييمها بمبلغ ٧.٥ مليار ريال سعودي. وفي أكتوبر ٢٠٢٣، يمكن استنتاج أن مؤشر المتوسط المرجح للعقارات سجل تحسناً كبيراً مقارنة بالأشهر السابقة. أي أن هذا الشهر تميز بأعلى مستوى لـ TREIX خلال الفترة المحددة من عام ٢٠٢٣، حيث بلغ ذروته عند ٨٤.١ نقطة. وبالإضافة إلى ذلك، وباستخدام المؤشر السابق، يبدو أن الأداء الإيجابي استمر على الرغم من الانخفاض المعتدل في إجمالي قيمة العقارات مقارنة بشهر سبتمبر، حيث بلغت قيمتها الإجمالية ٧.٣ مليار ريال. وفي نفس السياق، وباستخدام الانحراف المعياري كمقياس للتباين، يمكننا تحديد درجة التقلبات في كل ربع من عام ٢٠٢٣ ومن ثم مقارنة قيمتها فيما بينها. بناءً على الحسابات، يمكن استنتاج أن الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ كان لديه أدنى قيمة للانحراف المعياري مقارنة بالربع الأول من عام ٢٠٢٣ والربع الثاني من عام ٢٠٢٣. وبالتالي، فإن هذا يعني أن هذه الفترة كانت أقل تقلباً، وبالتالي أكثر قابلية للتنبؤ بقيمة المعاملات. وستتم مناقشة العوامل الاجتماعية والاقتصادية وراء هذه التقلبات لكل من قطاعي العقارات السكنية والتجارية في مدينة الرياض. يعمل مؤشر إجمالي العقارات كمؤشر لأداء القطاع العقاري من خلال قياس إجمالي قيم المعاملات في ثلاث قطاعات رئيسية للعقار في المملكة العربية السعودية: القطاع السكني (٦٥%)، القطاع التجاري (٣١%)، والقطاع التجاري (٣١%) وقطاع الزراعة (٤%). وعلى الرغم من أهمية تضمين قطع الأراضي والمباني والغلل والشقق، إلا أنه يبدو أن قطعة الأرض هي الأكثر هيمنة من حيث الوزن. بشكل عام، سجل سوق العقارات في المملكة العربية السعودية نمطاً متقلباً باستخدام قيمة العقار ومؤشر المتوسط المرجح للعقار، خلال الفترة ٢٠١٦-٢٠٢٣. وللتعمق أكثر في التحليل، ستركز الأقسام الثلاثة التالية على إجمالي العقارات والعقارات ضمن القطاعين السكني والتجاري في الرياض مؤشراً للرياض العقاري (TREIX). وبشكل خاص، بالنسبة لمدينة الرياض، يمكن ملاحظة أن قيمة العقارات وصلت إلى ذروتها بحلول مايو ٢٠١٦، بقيمة

يعمل مؤشر إجمالي العقارات كمؤشر لأداء القطاع العقاري من خلال قياس إجمالي قيم المعاملات في ثلاث قطاعات رئيسية للعقار في المملكة العربية السعودية: القطاع السكني (٦٥%)، القطاع التجاري (٣١%)، والقطاع التجاري (٣١%) وقطاع الزراعة (٤%). وعلى الرغم من أهمية تضمين قطع الأراضي والمباني والغلل والشقق، إلا أنه يبدو أن قطعة الأرض هي الأكثر هيمنة من حيث الوزن. بشكل عام، سجل سوق العقارات في المملكة العربية السعودية نمطاً متقلباً باستخدام قيمة العقار ومؤشر المتوسط المرجح للعقار، خلال الفترة ٢٠١٦-٢٠٢٣. وللتعمق أكثر في التحليل، ستركز الأقسام الثلاثة التالية على إجمالي العقارات والعقارات ضمن القطاعين السكني والتجاري في الرياض مؤشراً للرياض العقاري (TREIX). وبشكل خاص، بالنسبة لمدينة الرياض، يمكن ملاحظة أن قيمة العقارات وصلت إلى ذروتها بحلول مايو ٢٠١٦، بقيمة تقريبية تبلغ ١٠ مليارات ريال سعودي. ومع ذلك، فقد أظهر الاتجاه مساراً عكسياً خلال عام ٢٠١٧، ثم تحول إلى مستوى قياسي بلغ ١٤ مليار ريال سعودي بحلول ديسمبر ٢٠١٧. وعلى الرغم من هذا الطفرة المذهلة، أظهر مؤشر المتوسط المرجح للعقارات قيمة معتدلة بلغت ٦٢.٤ نقطة. خلال عامي ٢٠١٨ و٢٠١٩، كان هناك نمط متقلب سيطر عليه اتجاه التباطؤ وانخفاض قيم إجمالي العقارات في الرياض. ومع ذلك، باستخدام مقياس TREIX، أظهر القطاع العقاري في الرياض ذروة بلغت ٩٥ نقطة في يناير ٢٠١٨. وبعد ذلك، سجل مساراً متناقضاً حتى نهاية العام. وفي عام ٢٠١٩، كان هناك مسار متزايد مقارنة بالعام السابق سواء بالنسبة لإجمالي المعاملات العقارية أو إجمالي المؤشر العقاري. وقد تم الوصول إلى ذروتين طوال عام ٢٠١٩، حيث بلغ مؤشر TREIX ٧٤.٧ نقطة في أبريل، وقيمة عقارية إجمالية بلغت ٧.٦ مليار ريال سعودي في مارس. في عام ٢٠٢٠، كان هناك مسار متقلب يتسم ببعض الصعود والهبوط في قيمة العقارات، حيث وصل إجمالي العقارات إلى ذروة بلغت ١٢ مليار ريال سعودي بحلول يونيو ٢٠٢٠. وعلى الرغم من ذلك، كان هناك انخفاض في TREIX لنفس الفترة الشهر بتقييم ٣٥.٦ نقطة. وقد يعزى ذلك إلى ارتفاع أسعار العقارات مما يؤثر على إجمالي المعاملات. ومع ذلك، خلال عامي ٢٠٢١ و٢٠٢٢، يمكن استنتاج أن مؤشر TREIX قد تحسن بشكل كبير

في سوق الرياض السكني، حيث تجاوز على سبيل المثال ٨١ نقطة في يوليو. وفي سبتمبر ٢٠٢٣، شهد نشاط العقار السكني تحسناً ملحوظاً مقارنة بالشهر السابق الذي قدر بـ ٤.٣ مليار ريال. ويبدو أن الأداء الإيجابي حاضر حتى شهر أكتوبر ٢٠٢٣، بقيمة إجمالية قدرها ٤.٨ مليار ريال سعودي ومؤشر هامشي قدره ٨٣ نقطة. وفي الوقت نفسه، بالنسبة لعام ٢٠٢٣، من المهم ملاحظة أن الربع الأول من عام ٢٠٢٣ شهد تقلبات أقل مقارنة بالربعين الثاني والثالث، في حين شهد الربع الثاني أعلى التقلبات.

الضخم للقروض العقارية التي تقدمها البنوك والتي تم تقييمها بمبلغ ٦٣٨.٢٧ مليار ريال سعودي. على الجانب الآخر، من أغسطس حتى نهاية العام، أظهر السوق اتجاهاً تنازلياً، حيث وصل مؤشر RRIX إلى ما لا يقل عن ٧٠ نقطة في ديسمبر ٢٠٢٢. وقد تميزت هذه الفترة بانخفاض معتدل في كمية القروض العقارية السكنية الجديدة المقدمة للمواطنين. الأسر، مثقلة بالزيادة في معدلات الرهن العقاري. بالنسبة لعام ٢٠٢٣، استمر الاتجاه التنازلي بناءً على مقياس RRIX، ليصل إلى ٥٧ نقطة كحد أدنى بحلول مايو ٢٠٢٣. ولكن اعتباراً من يونيو ٢٠٢٣، كان هناك استرجاع للأداء



مؤشر العقار التجاري في المملكة العربية السعودية (RCIX)

بحلول أبريل ٢٠١٨، ومع ذلك، بالنسبة لنفس الفترة، يبدو أن مؤشر RRIX أظهر اتجاهًا تنازلياً يتقلب من ٧٨ نقطة إلى ١٠١ نقطة. بعد ذلك، كشف الرسم البياني عن استمرار المسار التنازلي حتى أغسطس ٢٠١٨، ليصل إلى ما يقرب من ١ مليار ريال سعودي على أساس قيمة العقارات السكنية. ويمكن تفسير ذلك من خلال تطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥%، وبالتالي تقليل الطلب على عمليات الاستحواذ السكنية الجديدة. بالمقارنة مع عام ٢٠١٨، تجدر الإشارة إلى التحسن الكبير في مؤشر RRIX خلال عام ٢٠١٩، بحد أقصى ٩٨.٩٧ نقطة في مايو ٢٠١٩. باتباع نمط الاتجاه، يمكن استنتاج أن الربع الأول من عام ٢٠١٩ والربع الرابع من عام ٢٠١٩ يتميزان بارتفاع كبير في مؤشر RRIX. ويعود ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض سعر الفائدة المطبق في عام ٢٠١٩، والذي تم تقييمه بنسبة ٢.٤%. تميز عام ٢٠٢٠ بالتأثير السلبي لجائحة كوفيد-١٩ على سوق العقارات السكنية، والذي اتسم بانخفاض نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ومتوسط أسعار نفط برنت. ومع ذلك، نجح قطاع العقارات السكنية في الرياض في الوصول إلى الذروة، حيث ناهزت قيمة الصفقات ٧.١٥ مليار ريال سعودي حتى يونيو ٢٠٢٠، وحقق المؤشر ٩٢ نقطة حتى يناير ٢٠٢٠. ويمكن أن يعزى ذلك إلى السياسات النقدية والمالية التحفيزية التي اعتمدها مجلس الوزراء. الحكومة السعودية للتخفيف من الآثار السلبية للوباء. وفيما يتعلق بعام ٢٠٢١، يبدو أن السوق العقاري شهد اتجاهًا تصاعدياً وصل إلى أكبر ذروة له طوال الفترة ٢٠١٦-٢٠٢٣. على سبيل المثال، أبلغ مؤشر RRIX عن قيمة تقارب ١٢٤ نقطة في أبريل ٢٠٢١. بالإضافة إلى ذلك، استمر هذا الأداء حتى نهاية يوليو ٢٠٢١، مع تجاوز RRIX نقطة. وقد تم تأكيد نفس المسار التصاعدي خلال الربعين الأول والثاني من عام ٢٠٢٢. ويمكن تفسير ذلك من خلال الحجم

يشمل إجمالي العقارات في المملكة العربية السعودية المساحات السكنية والتجارية بما في ذلك المنازل والمجمعات السكنية ومباني المكاتب ومساحات البيع بالتجزئة وغيرها. وبشكل أكثر تحديداً، يعتمد مؤشر العقارات السكنية على بعض العوامل مثل الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي، والتوقعات السكانية، والمبادرات العامة، والسياسة المالية، والنقدية. بالنسبة للمملكة العربية السعودية، كانت هناك بعض التقلبات خلال الفترة ٢٠١٦-٢٠٢٣ مما يشير إلى وجود مسار متزايد للأنشطة العقارية. ويتجلى ذلك عند دراسة قيمة العقارات السكنية ومؤشر المتوسط المرجح للعقارات السكنية. بالنسبة للرياض، في عام ٢٠١٦، تقلبت قيمة المعاملات السكنية الشهرية في نطاق يتراوح من ٢.٣ مليار ريال سعودي كحد أدنى إلى ٦.٤ مليار ريال سعودي كحد أقصى. ويمكن إظهار هذا التذبذب بناءً على مؤشر المتوسط المرجح للعقار السكني، والذي بدأ عند ١٠٠ نقطة في يوليو ٢٠١٦. وبالنسبة لعام ٢٠١٧، كان هناك ارتفاع مستمر في الأنشطة العقارية، حيث وصلت قيمة العقارات السكنية إلى ٤ مليارات ريال سعودي حتى مايو ٢٠١٧. في حين وصل مؤشر RRIX إلى ذروته عند ٦٩.٥ نقطة بحلول يوليو ٢٠١٧. وبما أن الاقتصاد السعودي يعتمد على أسعار النفط، فإن ذلك يمكن أن يؤثر بشكل إيجابي على الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي، وبالتالي زيادة إنفاق الأسر على العقارات السكنية. علاوة على ذلك، وبما أن مدينة الرياض تتميز بتزايد عدد السكان، وصغر حجم الأسرة، وزيادة مطردة في عدد الوافدين، فإن ذلك من شأنه أن يؤثر إيجابياً على الطلب على القطاع السكني. في عام ٢٠١٨، في الفترة من يناير إلى أبريل، شهدت المعاملات العقارية السكنية في الرياض اتجاهًا تصاعدياً، حيث وصلت إلى ذروة بلغت ٣.٢ مليار ريال سعودي

تقوم مجلة جامعة الأعمال والتكنولوجيا الاقتصادية "UBT Economic Review" بتحليل مؤشر نقاط البيع في المملكة العربية السعودية لخلق تصور عن نشاط البيع بالتجزئة وسلوك المستهلك وأنماط المبيعات والشكل العام لهذا القطاع. ويقوم هذا الجزء على دراسة تحليلية لنقاط البيع ومبيعات الأغذية والمقاهي ليستكشف ما يفضله المستهلك وما يمر به القطاع. تعمل المجلة الاقتصادية UBTER على أن تكون منصة لدراسة الآثار المترتبة عن مؤشر نقاط البيع وتعزز الحوار الذي يساهم في نمو وتقديم قطاع البيع بالتجزئة في المملكة العربية السعودية

02

القسم الثاني مؤشر المبيعات

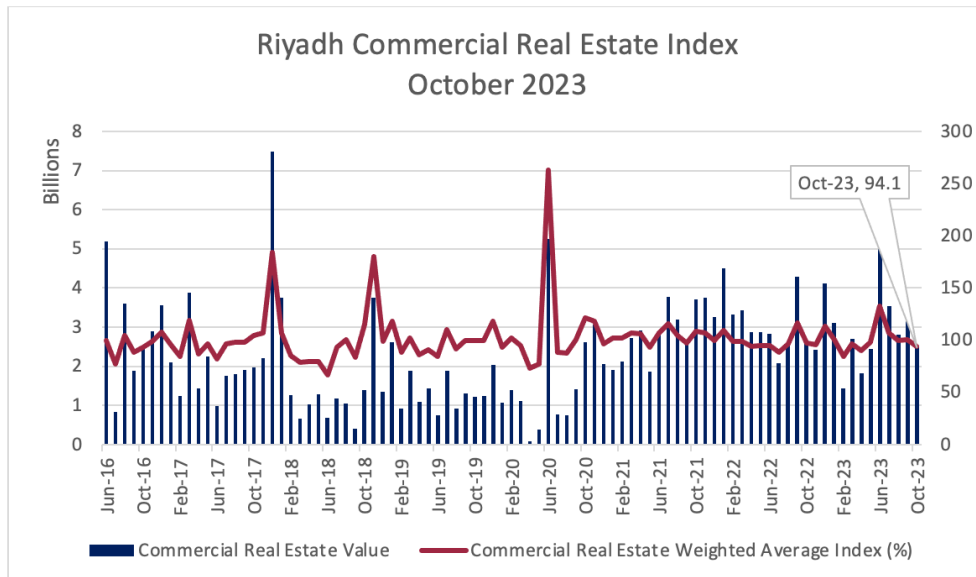


USD 0000 0000 0000 00
CARD HOLDER 0000 0000 0000 00
VALID THRU 00/00
CARD HOLDER 0000 0000 0000 00

مؤشر العقار التجاري في المملكة العربية السعودية (RCIX)

أظهر سوق العقارات التجارية في المملكة العربية السعودية نمطاً متقلباً خلال الفترة ٢٠١٦-٢٠٢٣. وكما يركز هذا التحليل على مدينة الرياض، فإنه يستخدم مؤشر العقارات التجارية ومؤشر المتوسط المرجح للعقارات التجارية. يمكن أن تتأثر العقارات التجارية ببعض العوامل الرئيسية مثل المبادرات الحكومية، والسياسة النقدية، والجاذبية الإقليمية لكل من الشركات الصغيرة والمتوسطة والمقر الرئيسي، والتنمية المالية، ودرجة التحضر، والأنشطة السياحية، وما إلى ذلك. في يناير ٢٠١٦، بلغ إجمالي المعاملات وتم تقييم العقارات التجارية بمبلغ ٦.١ مليار ريال سعودي. بعد الأشهر الستة التالية، كان هناك مسار هبوطي فيما يتعلق بالقيمة الإجمالية للمعاملات التجارية، حيث وصل إلى حد أدنى قدره ٠.٨٢ مليار ريال سعودي بحلول يوليو ٢٠١٦. ومع ذلك، كان هناك استعادة للأداء في سوق العقارات بحلول نهاية عام ٢٠١٧، مع بقيمة تصل إلى ٧.٨ مليار ريال. ومن المؤكد أن تطبيق ضريبة القيمة المضافة أثر بشكل ملحوظ على سوق العقارات التجارية في الرياض. ومن خلال استخدام مؤشر المتوسط الوزني التجاري العقاري كمقياس آخر للأداء العقاري، فقد أظهر بعض الاختلافات مقارنة بمقياس RCIX. وبخلاف الربع الثالث من عام ٢٠١٦، أظهر هذا المؤشر انخفاضاً في الأداء العام حتى نهاية عام ٢٠١٧، تجلى في بعض القيم التي تقل عن ٥٠ نقطة خلال الربعين الثالث والرابع. ويرجع ذلك إلى ضريبة القيمة المضافة التي اعتمدها المملكة العربية السعودية بنسبة ٥% وانخفاض نمو الناتج المحلي الإجمالي خلال فترة التحليل، مما يؤثر سلباً على سوق العقارات التجارية في الرياض. في عام ٢٠١٨، كان هناك استعادة للأداء في سوق العقارات التجارية في الرياض، خاصة خلال الربع الأول من عام ٢٠١٨. على سبيل المثال، أظهر الرقم ذروة بلغت

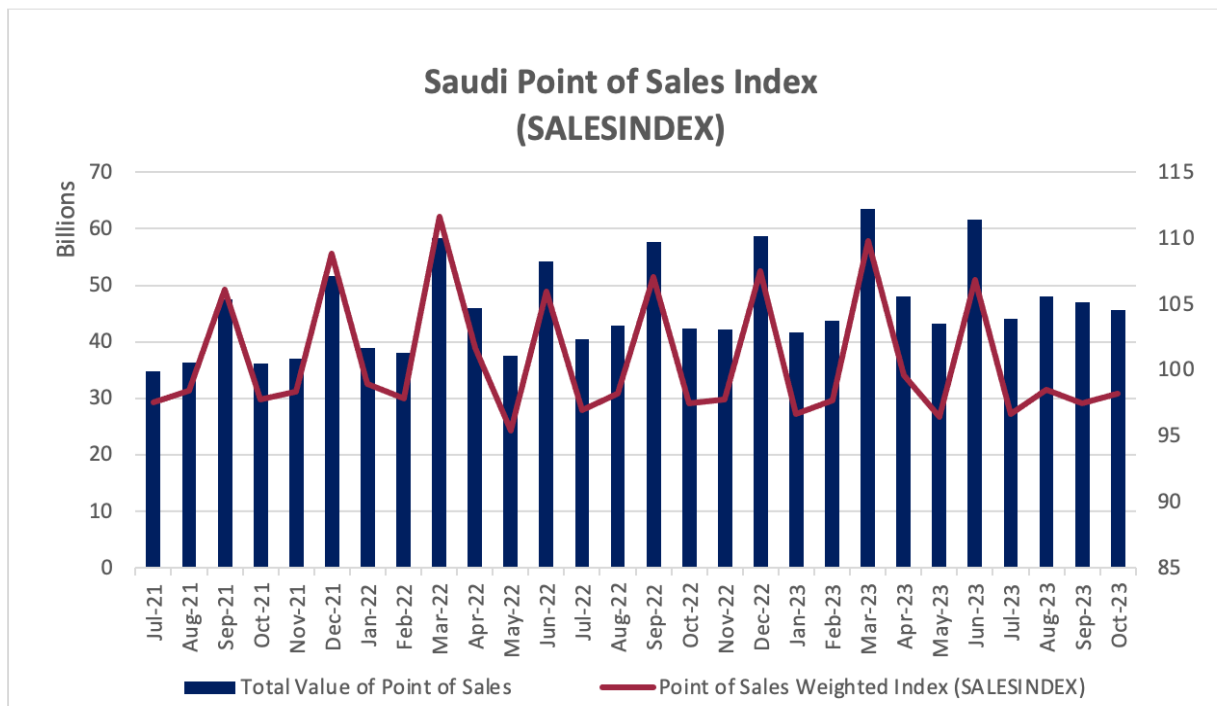
٩٦.٤٢ نقطة في فبراير ٢٠١٨ على الرغم من انخفاض إجمالي قيم المعاملات. ومع ذلك، خلال عامي ٢٠١٩ و٢٠٢٠، كان هناك انخفاض في كل من قيم المعاملات و RCIX، ويرجع ذلك على الأرجح إلى تطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة ١٥%، وإغلاق فيروس كورونا، وانكماش نمو الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠٢٠. ومنذ النصف الثاني من عام ٢٠٢١ حتى الربع الأول من عام ٢٠٢٢، شهد قطاع العقارات التجارية انتعاشاً في الأداء، حيث وصل إلى ذروة بلغت ٩٣.٥ نقطة بحلول فبراير ٢٠٢٢. كما بلغت قيمة إجمالي التصرفات مبلغ ٤.٥ مليار ريال حتى يناير ٢٠٢٢. ويمكن أن تعود هذه العودة إلى الأداء إلى مبادرات الحكومات المحلية من حيث فتح فرص استثمارية جديدة، وبالتالي جذب المستثمرين وتسهيل الأعمال. ويمكن تخصيصها أيضاً لتوسيع نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي الإجمالي في عام ٢٠٢٢ (٧.٦%)، مدفوعاً بشكل أساسي بارتفاع إنتاج النفط والأنشطة غير النفطية. بالإضافة إلى ذلك، فإن النمو الاقتصادي المرتفع والمبادرات الحكومية الأخيرة للمقار الإقليمية التي تم إطلاقها مؤخراً يمكن أن يفسر أداء العقارات التجارية في الرياض. في عام ٢٠٢٣، يبدو أن أداء RCIX كان جيداً خلال الربع الأول فقط، ثم سجل مساراً هبوطياً من مارس ٢٠٢٣ حتى نهاية العام. على سبيل المثال، في سبتمبر ٢٠٢٣، بلغت قيمة العقارات التجارية ٣.٢ مليار ريال سعودي، بينما انخفضت في أكتوبر ٢٠٢٣ لتصل إلى ٢.٥ مليار ريال سعودي. فيما يتعلق بالتقلبات، يمكن الاستنتاج بناءً على الحسابات أن الربع الثالث كان فيه أدنى انحراف معياري، وبالتالي كان أقل تقلباً بالنسبة للمعاملات العقارية التجارية. ومع ذلك، شهد الربع الثاني النمط الأكثر تقلباً، مع وجود أعلى انحراف معياري.



إجمالي قيم نقاط البيع وقيم مبيعات الأغذية والمقاهي "SALESINDEX" و "FACIX"

وعلى غرار إجمالي قيم نقاط البيع، شهدت نقاط بيع المواد الغذائية والمقاهي مساراً تصاعدياً طوال الفترة نفسها. على سبيل المثال، في يناير ٢٠٢١، بدأت القيمة الإجمالية لنقاط البيع عند ٩.٧ مليار ريال سعودي ثم استمرت حتى وصلت إلى قيمة إجمالية قدرها ١٤.٧ مليار ريال سعودي بنهاية العام. كما سجل مؤشر FACIX نقطة حتى وصل إلى مستوى قياسي بلغ ١٠٨.٢٥ نقطة. ويمكن أن يعزى ذلك، من بين أمور أخرى، إلى الانخفاض الكبير في أسعار المواد الغذائية والمقاهي. وبحسب تقرير صندوق النقد الدولي (IMF, ٢٠٢٣)، فإن فئة الأغذية والمشروبات والتبغ تساهم بشكل أكبر في الانخفاض العام في مؤشرات الأسعار. وفي عام ٢٠٢٢، سجلت القيمة الإجمالية لنقاط البيع ارتفاعاً صافياً حتى نهاية الربع الأول من عام ٢٠٢٢، لتصل إلى مستوى قياسي بلغ ١٧.٥ مليار ريال، وسجلت ١١٢.٧ نقطة بحلول مارس ٢٠٢٢. وبعد ذلك، منذ أبريل ٢٠٢٢، شهدت قيمة نقاط البيع تراجعاً ثم انتعاشاً حتى تصل إلى مستوى

قياسي آخر قدره ١٥.٥ مليار ريال سعودي بنهاية الربع الثاني من عام ٢٠٢٢. ويبدو أن نفس الاتجاه الدوري مستمر في الربعين الثالث والرابع. وفي عام ٢٠٢٣، كان هناك اتجاه تصاعدي مستمر حيث وصل إلى مستوى قياسي قدره ١٨.٨ مليار ريال سعودي و١٠٩.٦ نقطة لـ FACIX بحلول مارس ٢٠٢٣. وبالمثل، سجلت قيمة نقاط البيع ذروة بلغت ١٨.٦ مليار ريال سعودي وسجلت ١٠٧.٣ نقطة بحلول يونيو ٢٠٢٣. وبعد ذلك، واستمر التحسن المستمر في قيمة نقاط البيع حتى سبتمبر ٢٠٢٣، حيث بلغت قيمة نقاط البيع ١٤.١ مليار ريال سعودي. وفي أكتوبر ٢٠٢٣، حدث ارتفاع في قيمة نقاط البيع حيث بلغت قيمتها ١٤.٤ مليار ريال سعودي مقارنة بشهر سبتمبر ٢٠٢٣. وفي نفس السياق، تجدر الإشارة إلى أن إجمالي قيم نقاط البيع كان لديه أقل درجة تقلب في الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ مقارنة بالربع الأول والربع الثاني من عام ٢٠٢٣. أي أنه بناءً على الحسابات، فإن الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ فيه أدنى انحراف معياري من بين أمور أخرى.

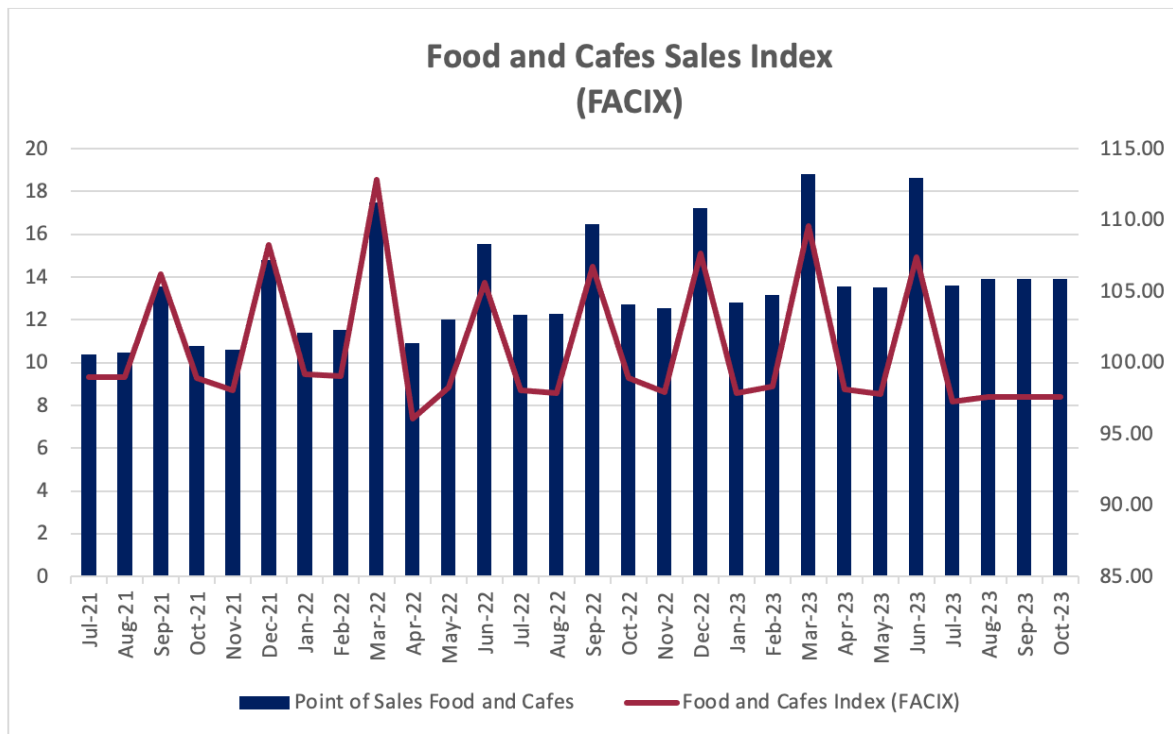


إجمالي قيم نقاط البيع وقيم مبيعات الأغذية والمقاهي

“SALESINDEX” و “FACIX”

بين أمور أخرى، بالانخفاض الكبير في معدل التضخم الذي بدأ سريانه اعتباراً من يونيو ٢٠٢١، وبالتالي زيادة الطلب على السلع والخدمات. وفي عام ٢٠٢٢، استمر المسار التصاعدي حتى وصل إلى قيمة ٥٨.٦ مليار ريال سعودي بنهاية العام، في حين سجل مؤشر المبيعات رقماً قياسياً بلغ ١٠٧.٥ نقطة. ويمكن أن يعزى التعافي المستدام للاقتصاد السعودي إلى انخفاض مؤشرات أسعار المواد الغذائية مقارنة بالأسعار العالمية، وكذلك إلى انخفاض أسعار الفائدة. لكن في عام ٢٠٢٣، وعلى الرغم من استمرار النمو المستدام حتى أبريل ٢٠٢٣، شهدت القيمة الإجمالية لنقاط البيع انخفاضاً معتدلاً مقارنة بالعام السابق. إن الانخفاض المستمر في مؤشرات أسعار المواد الغذائية إلى جانب الطلب غير المرن على السلع الضرورية قد يقلل من قيمة نقاط البيع. لكن الرسم البياني أظهر تسجيلاً ملحوظاً لقيم نقاط البيع خلال شهري مارس ويونيو ٢٠٢٣، وإن كان مؤقتاً بسبب بعض التأثيرات الموسمية. وبعد ذلك، في الفترة من يوليو إلى سبتمبر، كان هناك مسار تصاعدي لقيم نقاط البيع على الرغم من الزيادة في سعر الفائدة الذي اعتمده البنك المركزي السعودي. لكن في أكتوبر ٢٠٢٣، كان هناك انخفاض في قيمة نقاط البيع حيث سجلت ٤٥.٦ مليار ريال، على الرغم من التحسن الكبير في مؤشر المبيعات مقارنة بشهر سبتمبر ٢٠٢٣

يتم استخدام إجمالي قيم نقاط البيع (POS) وقيم مبيعات الأغذية والمقاهي لتحليل اتجاهات الاستهلاك والتحديات في المملكة خلال الفترة الممتدة من ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٣. ومن المهم ملاحظة أن البيانات جاءت من المملكة العربية السعودية تم إطلاق البنك المركزي لأول مرة في يناير ٢٠٢١. وتم استخدام مؤشرين، مثل القيمة الإجمالية لنقاط البيع ومؤشر المتوسط المرجح لسنة أشهر (SALESINDEX) في هذا التحليل. وتعكس هذه المؤشرات مستوى الإنفاق الاستهلاكي على السلع والخدمات لكل من القطاعين العام والخاص، باعتبارها مكونات حاسمة للطلب الكلي. وعلى الرغم من الجهود الكبيرة المبذولة للتحويل نحو تنويع الاقتصاد، إلا أن النشاط الاقتصادي السعودي لا يزال يعتمد على تقلبات أسعار النفط. وفي نفس السياق، تجدر الإشارة إلى أن الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي مترابطان. وأي ارتفاع في أسعار النفط قد يدعم الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي، وبالتالي يعزز الإنفاق الاستهلاكي للحكومة والأسر. ففي يناير ٢٠٢١، على سبيل المثال، ونتيجة للارتفاع الكبير في أسعار النفط، بلغت القيمة الإجمالية لنقاط البيع ٣٣.٥ مليار ريال سعودي. وبعد ذلك ارتفع ليصل إلى ذروته عند ٥١.٦ مليار ريال بنهاية العام. واستناداً إلى مؤشر المبيعات، يبدو أن الاتجاه التصاعدي قد تأكد لنفس الفترة من خلال الوصول إلى ذروة بلغت حوالي ١٠٩ نقاط بحلول ديسمبر ٢٠٢١. ويمكن تفسير ذلك، من



تعمل مجلة جامعة الأعمال والتكنولوجيا الاقتصادية «UBT Economic Review» كمنص للتليل الدقيق للأحداث العالمية مع التركيز على إدراك تفرعاتها وتعقيدها، وتقدم مساحة لمشاركة الآراء المختلفة ونتائج الأبحاث والأفكار الريادية. تهدف المجلة إلى تعزيز الفهم العميق لأسباب وأبعاد الأحداث العالمية وربط هذا الفهم والتليل برؤية ٢٠٣٠ وربط القضايا العالمية بالأهداف الوطنية للمملكة. يوفر هذا القسم مساحة للتفكير في القضايا العالمية واستكشاف المواضيع الحديثة.

03

القسم الثالث تليل الأحداث الحالية



الممر الاقتصادي بين الهند والشرق الأوسط وأوروبا IMEC: منظور سعودي

مبادرة IMEC بسبب اختلافها الكبير مقارنة بالمبادرات الإقليمية السابقة الأخرى، وبعبارة أخرى، فإن IMEC سيعزز التجارة بين الشمال والجنوب والتجارة بين الجنوب والجنوب بدلاً من التعاون الوحيد السابق بين الشمال والشمال. ولذلك، فإن المملكة العربية السعودية، باعتبارها قوة اقتصادية نابضة بالحياة في الشرق الأوسط، قد تستفيد بالكامل من هذه المبادرة على مستويات مختلفة.

التأثير على الاقتصاد السعودي

وفقاً لتقرير عام ٢٠٢٢ الصادر عن مجلس التعاون الخليجي، يمكن أن يعزز برنامج IMEC الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بنسبة تصل إلى ٣٪ سنوياً بمجرد تنفيذه بالكامل. وسيكون ذلك مدفوعاً بزيادة الاستثمار الأجنبي المباشر، وتوسيع أسواق التصدير للسلع والخدمات السعودية، وزيادة الكفاءة في سلاسل التوريد. سوف يضع IMEC المملكة العربية السعودية كجسر لوجستي واقتصادي حيوي بين أوروبا والشرق الأوسط.

كما أن ترقيات البنية التحتية الرئيسية التي أطلقها IMEC، مثل الطرق السريعة والسكك الحديدية وخطوط الأنابيب والموانئ، ستخلق أيضاً نمواً كبيراً على المدى القصير في صناعة البناء والتشييد السعودية. وتقدر دول مجلس التعاون الخليجي ما يقرب من ١٠٠ مليار دولار من الاستثمارات في البنية التحتية من الحكومة السعودية والقطاع الخاص خلال السنوات الخمس الأولى من المشروع. سيؤدي ذلك إلى خلق فرص عمل وفرص زيادة الأعمال للسعوديين.

التمويل والاستثمار

ومن المتوقع أن يتطلب IMEC أكثر من ٣ تريليون دولار من إجمالي الاستثمارات من المصادر العامة والخاصة في جميع أنحاء المنطقة، وفقاً لتقديرات البنك الدولي لعام ٢٠٢٢. وقد تعهدت المملكة العربية السعودية بالفعل بأكثر من ١٠٠ مليار دولار من التمويل المباشر للمشاريع المرتبطة بـ IMEC داخل حدودها. كما قامت أدوات الاستثمار السعودية الكبرى، مثل صندوق الاستثمارات العامة، بجمع رؤوس أموال بمليارات الدولارات من مستثمرين دوليين لنشرها في مشاريع البنية التحتية والمشاريع التجارية ذات الصلة بـ IMEC. ومن المتوقع أن تحقق المملكة العربية السعودية مكاسب مالية، سواء من رسوم العبور أو من النمو الاقتصادي الناتج عن كونها نقطة وسط جغرافية رئيسية بين الهند وأوروبا. مشاريع دول مجلس التعاون الخليجي، يمكن للمشاريع المرتبطة بـ IMEC أن تضيف ٥٠ مليار دولار سنوياً إلى الخزنة السعودية بمجرد تشغيلها بكامل طاقتها. وسيفتح الممر أسواقاً وطلباً جديداً على الصادرات السعودية، والتي يمكن أن تتضاعف قيمتها إلى أكثر من ٢٠٠ مليار دولار سنوياً وفقاً لبعض التقديرات.

القيمة الاستراتيجية

سوف يعمل IMEC على ترسيخ مكانة المملكة العربية السعودية باعتبارها المركز الرئيسي للتجارة والنقل والاستثمار في الشرق الأوسط بالنسبة للشركات الأوروبية. وسيؤدي ذلك إلى جلب الخبرات الأجنبية، ونقل التكنولوجيا، والاندماج في سلاسل التوريد العالمية. كما أنه سيعمل على تسريع المبادرات الحالية مثل مشروع مدينة نيوم الضخمة وأهداف التنويع في رؤية ٢٠٣٠.

إن تعزيز العلاقات مع أوروبا سيوفر للسعودية المزيد من البدائل لاعتمادها الاقتصادي طويل الأمد على صادرات النفط والولايات المتحدة. سيوفر هذا الاستقلال الاقتصادي المتزايد والتكامل العالمي المزيد من الخيارات لاستمرار النمو السعودي والنفوذ لعقود قادمة.

الممر الاقتصادي بين الهند والشرق الأوسط وأوروبا IMEC: منظور سعودي

يشكل الممر الاقتصادي الجديد بين الهند والشرق الأوسط وأوروبا نتيجة مهمة لقممة مجموعة العشرين التي استضافتها الهند هذا العام. ويتكون من بناء ممر بحري وسكك حديدية بين الهند وأوروبا عبر منطقة الشرق الأوسط. وبعبارة أخرى، فإن IMEC عبارة عن مبادرة مقترحة للبنية التحتية العابرة للقارات لتعزيز الاتصال بين الهند والشرق الأوسط وأوروبا. تم إطلاق مبادرة IMEC لمجموعة العشرين لأول مرة في عام ٢٠٢٣، وتتضمن شبكة واسعة من وسائل النقل المتعددة الوسائط (مثل السكك الحديدية والطرق السريعة وخطوط الأنابيب والطرق البحرية)، والاتصالات السلكية واللاسلكية، والبنية التحتية للطاقة التي تربط الهند بأوروبا عبر الشرق الأوسط (الشكل ١). وسيمر هذا الممر الاقتصادي، الذي يمتد لمسافة ٤٨٠٠ كيلومتر، بالدول المعنية بما فيها المملكة العربية السعودية في قلب هذه المبادرة. وبالتالي سيوفر للمستثمرين والشركات السعودية وصولاً أفضل إلى الأسواق الأوروبية والهندية الكبيرة بتكاليف معاملات أقل.



الهدف الأساسي لهذه المبادرة هو تعزيز تدفقات التجارة والاستثمار في الاتجاهين من خلال خفض تكاليف النقل وأوقاته، نتيجة لتحسين البنية التحتية للنقل المترابطة عبر البلدان المعنية. ومن منظور الأعمال التجارية، تشير تقديرات هذه المبادرة إلى أن IMEC قادر على تقليل الوقت الذي يقضيه في شحن البضائع من الهند إلى أوروبا بنحو ٤٠% وخفض تكاليف العبور بنسبة ٣٠%. علاوة على ذلك، تشير التقديرات التجريبية إلى أن متوسط وقت الشحن الحالي الذي يتراوح بين ٣٥ إلى ٤٥ يومًا من الشرق الأوسط إلى أوروبا يمكن تقليصه إلى ٥ إلى ٧ أيام فقط للبضائع المرسله عبر السكك الحديدية، وبالتالي تقليل تكاليف النقل بشكل كبير. إن IMEC ليس مهمًا فقط لتوليد حركة الشحن عبر الشركاء، ولكن أيضًا لتعزيز النمو الاقتصادي والتكامل الاقتصادي بين مناطق آسيا وأوروبا والخليج العربي. وبشكل ملموس، تعد الحكومات الإقليمية والقطاعات الخاصة والبنوك المتعددة الأطراف من بين الخيارات الأخرى لجمع الأموال لضمان جدوى IMEC في المستقبل. يمكن تخصيص النجاح النهائي لـ IMEC للجهات الفاعلة المشاركة في هذه المبادرة الطموحة. الهند وأوروبا من المؤيدين الرئيسيين بسبب إمكاناتهم الاجتماعية، والاقتصادية والمالية والسياسية، وتعد المملكة العربية السعودية أيضًا شريكاً رئيسياً في مبادرة IMEC. ويرتبط هذا بشكل أساسي بميزتها الجغرافية. وفي الواقع، تشكل المملكة العربية السعودية جسراً طبيعياً بين الهند وأوروبا. بالإضافة، يمكن تفسير ذلك من خلال ارتباطها المالي. على سبيل المثال، من المتوقع أن تستثمر المملكة العربية السعودية ٢٠ مليار دولار في IMEC. يمكن أن يكون هناك عنصر رئيسي آخر قد يدعم

الممر الاقتصادي بين الهند والشرق الأوسط وأوروبا IMEC: منظور سعودي

الثروة السيادية تجاه المشاريع المحلية المرتبطة بـ IMEC. علاوة على ذلك، تعمل المملكة بنشاط على جذب الاستثمارات من حلفائها مثل الإمارات العربية المتحدة والكويت والصين. وبعيداً عن البنية التحتية، من المتوقع أن تحصل المملكة العربية السعودية أيضاً على رسوم عبور كبيرة من التدفقات التجارية على طول الممر. وقد تصل الرسوم إلى ٥٠ مليار دولار سنوياً حسب بعض التقديرات مع تزايد النشاط التجاري خلال العقد المقبل. وهذا يوفر مصدر دخل مستقر وطويل الأجل للمملكة.

النظرة الاستراتيجية

إن الزيادة في التجارة والاستثمارات بين الهند وأوروبا والشرق الأوسط من خلال IMEC ستعزز دور السعودية كجسر جغرافي اقتصادي بين المنطقتين. وهذا له آثار استراتيجية كبيرة:

- يسرع جهود التنويع الاقتصادي المستمرة في المملكة العربية السعودية مثل رؤية ٢٠٣٠ لتقليل الاعتماد على صادرات النفط.
- يخلق فرصاً في صناعات جديدة مثل الشحن العابر والخدمات اللوجستية والتمويل لرعاية الشركات العالمية الرائدة خارج المملكة.
- يجلب ابتكارات عالمية المستوى إلى البلاد من الشركات الأوروبية الرائدة التي تتوسع في المنطقة.
- يعزز النفوذ السياسي السعودي مع إمكانية الوصول إلى الحلفاء الشرقيين والغربيين فيما يتعلق بالتجارة وكذلك القضايا الأمنية.

في جوهر الأمر، سيتمكن IMEC المملكة العربية السعودية من إعادة تشكيل أسس اقتصادها ووضعها الجيوسياسي لتحقيق المزيد من الازدهار والنفوذ في هذا القرن.

أحدث التوقعات الاقتصادية

تم نشر دراسة تأثير IMEC الأكثر موثوقية بشكل مشترك من قبل البنك الدولي ومجلس التعاون الخليجي في أوائل عام ٢٠٢٢، وتشمل توقعاتها الرئيسية بحلول عام ٢٠٣٠ ما يلي:

- ٤٥٠ مليار دولار من الاستثمارات السعودية التراكمية في مشاريع MEEC المحلية
- ٢٤٠ مليار دولار زيادة سنوية في الصادرات السعودية إلى أوروبا
- ٧٠ مليار دولار رسوم عبور سنوية من تجارة الممرات
- متوسط زيادة بنسبة ٢.٥% في الناتج المحلي الإجمالي السعودي السنوي

يمثل IMEC فرصة كبيرة للمملكة العربية السعودية لإظهار القوة الاقتصادية والنفوذ في القرن الحادي والعشرين. سيعمل IMEC على تحفيز النمو والتجارة وتطوير البنية التحتية لعقود قادمة نظراً للموقع الجغرافي الحيوي للمملكة العربية السعودية على طول الطريق. إذا تم استغلالها بالكامل، يمكن للمملكة العربية السعودية أن تشهد مكاسب كبيرة في الرخاء والقدرة التنافسية في الاقتصاد العالمي.

الممر الاقتصادي بين الهند والشرق الأوسط وأوروبا IMEC: منظور سعودي

أحدث البيانات والأرقام

تأتي أحدث البيانات حول تأثيرات IMEC المتوقعة من التقرير المشترك للبنك الدولي ودول مجلس التعاون الخليجي لعام ٢٠٢٢ حول "التوقعات الاقتصادية لـ MEEC". تشمل الأرقام الرئيسية الواردة في هذا التقرير ما يلي:

- ٣.١ تريليون دولار أمريكي من إجمالي استثمارات ممرات MEEC بحلول عام ٢٠٣٠
- ٤٥١ مليار دولار من الاستثمارات السعودية المباشرة في مشاريع IMEC المحلية
- ٢.٧% متوسط نمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي السنوي من تطورات IMEC
- ٣٣٠ مليار دولار إجمالي رسوم العبور والصادرات السعودية على طول IMEC بحلول عام ٢٠٣٠

وتستند هذه التوقعات، وغيرها، إلى أحدث النماذج الاقتصادية والتحليل التجريبي الذي أجراه خبراء اقتصاديون في البنك الدولي ودول مجلس التعاون الخليجي. وتمثل هذه الأرقام فوائد متفائلة، ولكن قابلة للتحقيق للمملكة العربية السعودية من المشاركة والقيادة في مبادرة IMEC.

التأثير التفصيلي على الاقتصاد السعودي

يمكن أن يعزز IMEC نمو الناتج المحلي الإجمالي السنوي للمملكة العربية السعودية بنسبة ٢-٣% وفقاً لتوقعات مجلس التعاون الخليجي وصندوق النقد العربي والبنك الدولي. تشمل المحركات الرئيسية ما يلي:

- الاستثمار الأجنبي المباشر: يمكن للمملكة العربية السعودية جذب ما يزيد عن ٥٠ مليار دولار من الاستثمار الأجنبي المباشر سنوياً من الشركات الأوروبية والآسيوية التي تتطلع إلى التوسع في سوق الشرق الأوسط. وسيساعد ذلك في نقل التكنولوجيا وخلق فرص عمل تتطلب مهارات عالية.

- توسيع سوق التصدير: سيعمل برنامج IMEC على خفض تكاليف النقل والتأخير للصادرات السعودية إلى أوروبا، ثاني أكبر وجهة تصدير للمملكة. وهذا يمكن أن يزيد إجمالي الصادرات بنسبة ٥٠% إلى أكثر من ٣٠٠ مليار دولار سنوياً. وتشمل القطاعات التي ستستفيد أكثر من غيرها البتروكيماويات والبلاستيك والمعادن والزراعة والأغذية المصنعة.

- تحسينات سلسلة التوريد: في الوقت الحالي، يتم نقل ما يقرب من ٨٠% من الصادرات السعودية غير النفطية عن طريق النقل البحري. ستقدم IMEC طرقاً تجارية برية أرخص وأسرع إلى أوروبا مما يقلل أوقات التسليم بنسبة تصل إلى ٣٠%. وهذا يعزز القدرة التنافسية والاندماج في سلاسل التوريد الأوروبية.

- ازدهار البناء: من المتوقع أن تصل تكلفة تطوير البنية التحتية داخل المملكة العربية السعودية إلى أكثر من ٢٠٠ مليار دولار، مثل الطرق والسكك الحديدية وشبكات الكهرباء وخطوط الأنابيب. وسيؤدي ذلك إلى خلق نمو قصير المدى في وظائف البناء وإدارة المشاريع والخدمات اللوجستية للسعوديين.

التمويل والاستثمارات المتوقعة

يمكن أن تتجاوز التكلفة الإجمالية لـ IMEC ٣ تريليون دولار بحلول عام ٢٠٣٠ وفقاً للبنك الدولي. لقد اتخذت المملكة العربية السعودية دوراً قيادياً من خلال الالتزام بالفعل بما يزيد عن ٢٥٠ مليار دولار من رأس مال صناديق

للتواصل

 ubt_edu  ubt_edu  ubt.edu  920000490

Email: dsr@ubt.edu.sa

www.ubt.edu.sa

د/ حاتم عقيل
h.akeel@ubt.edu.sa

د/ عمر المرشدي
o.elmershedi@ubt.edu.sa

د/ سعيد الشيخ
s.alsheikh@ubt.edu.sa

أ/ محمد عنقاوي
m.angawi@ubt.edu.sa

أ/ غيداء الجارودي
g.aljaroudi@ubt.edu.sa

د/ رؤى بن صديق
r.binsaddig@ubt.edu.sa

تنويه:

تم إعداد المعلومات والآراء الواردة في هذا التقرير البحثي من قبل هيئة تحرير المجلة الاقتصادية UBT Economic Review وهي مخصصة فقط وعلى وجه التحديد لأغراض نشر المعلومات العامة، والمناقشة فقط ولا ينبغي تفسيرها، ولا ينبغي أن تشكل على أنها إعلان أو توصية أو دعوة للشراء أو الاشتراك أو الاكتتاب أو المشاركة أو الحصول على أي أوراق مالية أو أدوات مالية أو إصدارات في أي ولاية قضائية. تشكل الآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير الرأي الحالي للمؤلف (المؤلفين) اعتباراً من تاريخ هذا التقرير ولا تعكس بالضرورة موقف أو رأي UBT فيما يتعلق بموضوعها. UBT ليست ملزمة بتحديث أو تحديث المعلومات الواردة والآراء الواردة هنا وبالتالي فهي عرضة للتغيير دون إشعار. وبالتالي، فإن UBT ومديريها ومسؤوليها ومستشاريها وموظفيها وممثليها لا يقدمون أي إعلان أو تصريح أو تمثيل، صريحاً أو ضمناً، فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أو عدالة المعلومات والتوقعات والآراء المعبر عنها هنا وأي اعتماد تضعه. عليها ستكون على مسؤوليتك الخاصة دون اللجوء إلى UBT على الإطلاق. ولا ينبغي التعامل مع هذا التقرير على أنه يقدم مشورة ضريبية أو محاسبية أو قانونية أو استثمارية أو مهنية أو استشارية. لا يجوز أن يحتوي هذا التقرير على جميع المصطلحات أو البيانات أو المعلومات الجوهرية ولا ينبغي أن يشكل في حد ذاته أساساً لأي قرار استثماري ولا يجوز الاعتماد لأي غرض مهما كان على المعلومات أو البيانات أو التحليلات أو الآراء الواردة فيه. يُنصح بالتشاور واتخاذ القرار الخاص بك مع مستشارك القانونيين والمهنيين والمحاسبين والاستثمانيين والضريبيين وغيرهم من المستشارين المهنيين المستقلين قبل اتخاذ أي قرار في هذا الشأن. لا يجوز إعادة إنتاج هذا التقرير أو توزيعه أو نقله أو نشره أو توزيعه على أي شخص، بشكل مباشر أو غير مباشر، كلياً أو جزئياً، بأي وسيلة أو بأي شكل، رقمياً أو غير ذلك، لأي غرض أو تحت أي ظرف من الظروف، بواسطة أي شخص لأي غرض دون موافقة كتابية مسبقة من UBT. تحتفظ UBT بالحقوق في حماية مصالحها واتخاذ إجراءات قانونية ضد أي شخص أو كيان تعتبره UBT ينتهك بشكل مباشر حقوق ومصالح UBT بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ملكيتها الفكرية.



DEC.23 | ISSUE.03

UBT

جامعة الأعمال و التكنولوجيا
UNIVERSITY OF BUSINESS AND TECHNOLOGY

التعليم من أجل العمل وريادة الأعمال
Education for Job Opportunities and Entrepreneurship

www.ubt.edu.sa

920000490



ubt_edu