

Colliers

تقرير السوق لعام 2022 – الإصدار (17) من سلسلة النبض

تمويل مشاريع الرعاية الصحية في
المملكة العربية السعودية – توفير
القيمة "الخفية"



كوليرز لخدمات تقييم قطاع الرعاية الصحية والخدمات الاستشارية

يركز فريق كوليرز لخدمات تقييم قطاع الرعاية الصحية والخدمات الاستشارية على الأعمال المتعلقة بالرعاية الصحية والعقارات، بدايةً من الاستشارات التشغيلية المعقدة المتعلقة بالأعمال ووصولاً إلى تقديم الاستشارات العقارية ذات الصلة. وتتمتع المجموعة بالخبرات والمعلومات اللازمة لتقديم الحلول القائمة على النظرة المستقبلية لاتخاذ أي قرارات معقدة تتعلق بقطاع الرعاية الصحية، حيث تُقاس درجة النجاح من خلال تقديم رعاية عالية الجودة تتميز بكفاءة التكلفة.

الخدمات التي يقدمها فريق كوليرز للرعاية الصحية

- التخطيط الاستراتيجي وتخطيط الأعمال
- دراسات الأثر الاقتصادي
- التخطيط الأكاديمي
- دراسات السوق والتنافسية
- تحليل مناطق الاستجماع
- دراسات السوق والجدوى المالية
- النمذجة المالية والتجارية
- العناية الواجبة في السوق والتجارة
- تقييم الأراضي والممتلكات
- تقييم العلامات التجارية والأعمال
- المساعدة في عمليات الاندماج والاستحواذ
- استشارات جانبي الشراء / البيع
- استشارات البيع وإعادة التأجير
- الشراكة بين القطاعين العام والخاص
- التخصصية
- بحث واختيار المشغلين والتفاوض بشأن العقود
- اختيار الموقع وشراء الأراضي / العقارات
- إدارة الأصول
- إدارة الأداء
- استبيانات المقارنة المعيارية للقطاع

مقدمة

تُعد المملكة العربية السعودية من أكبر الأسواق في المنطقة والأكبر في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي . وتشكل رؤية المملكة 2030 والتعداد السكاني البالغ 35 مليون نسمة، وهو الأكبر في منطقة الخليج، عوامل تحفيز لإجراء تغييرات بنيوية جذرية في جميع القطاعات الاقتصادية في المملكة، بما في ذلك قطاع الرعاية الصحية، الذي يُعد واحداً من أبرز القطاعات التي تقدم العديد من الفرص للجهات المشغلة والمستثمرين من القطاع الخاص على مستوى المملكة، بفضل توفير طيف واسع من المزايا القانونية والاقتصادية بما يشمل إتاحة الفرصة أمام تملك المستثمرين الأجانب للشركات بشكل كامل .

وتشير توقعات كولينز إلى حاجة المملكة لإضافة ما بين 19 إلى 20 ألف سرير في المستشفيات بحلول عام 2030، على الرغم من أن ارتفاع تكاليف الأراضي ومحدودية التمويل المتوفر للنفقات الرأسمالية تعيق نمو قطاع الرعاية الصحية في المملكة، لا سيما لناحية بناء المستشفيات . وتكمن الفرصة الحالية للنمو في استكشاف الآفاق التي يوفرها القطاع من خلال دعم برامج التوسع وإيجاد وسائل تمويل بديلة للمشاريع الجديدة .

ويسلط هذا التقرير الضوء على الحجم الحالي والمتوقع لسوق الرعاية الصحية بالمملكة والاستثمار المالي المطلوب لإنشاء أصول إضافية في القطاع بحلول عام 2030، بالإضافة إلى خيارات التمويل المتاحة لتوفير الأُسرة والفرص والتحديات أمام المستثمرين وشركات التطوير والتشغيل .

ويعمل فريق كولينز للرعاية الصحية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا مع العديد من المستثمرين والمشغلين المحليين والإقليميين والدوليين لتقديم التسهيلات الضرورية لتطوير المشاريع الحالية والجديدة، بالإضافة إلى تجديد وإعادة تطوير مرافق الرعاية الصحية القائمة ومساعدة المستثمرين والمشغلين على استكشاف مختلف خيارات الاستثمار للارتقاء بسوق الرعاية الصحية في المملكة .

يمكن أن يساهم تعزيز الأصول العقارية، من خلال أسواق رأس المال أو صناديق الاستثمار العقاري أو عقود البيع وإعادة التأجير بالمملكة، في توفير قيمة عقارية تتراوح بين 59.0 إلى 63.4 مليار دولار أمريكي بالمقارنة مع حجم الاستثمار المطلوب بين 33.8 و 35.6 مليار دولار أمريكي، مما يتيح إضافة 19 إلى 20 ألف سرير بحلول عام 2030 في القطاعين العام والخاص، فضلاً عن إمكانية استثمار المبلغ المتبقي، بين 25.2 و 27.8 مليار دولار أمريكي، في تحديث المستشفيات القائمة .

المؤشرات الرئيسية لقطاع الرعاية الصحية

التركيبة السكانية
بحسب الجنسية



39%

وافدون



61%

سعوديون

التركيبة السكانية
بحسب النوع



42%

إناث



58%

ذكور

الكثافة السكانية في المملكة
(عدد السكان في كل كيلومتر مربع)



= 16

إجمالي عدد السكان
(تقديرات يوليو 2022)



36.5M مليون نسمة

المساعدون الطبيون

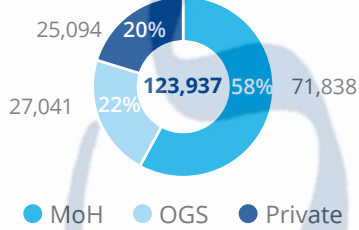
الجنسية



81%



19%



الأطباء

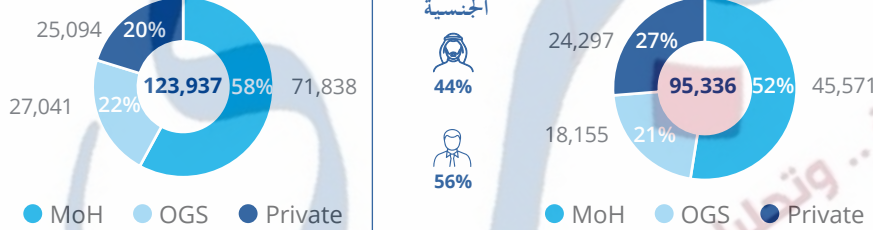
الجنسية



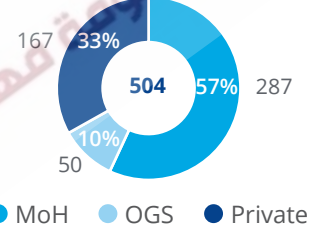
44%



56%



المستشفيات



الصيدلة

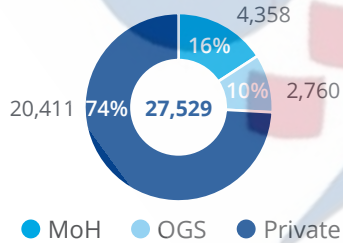
الجنسية



36%



64%



المرضى

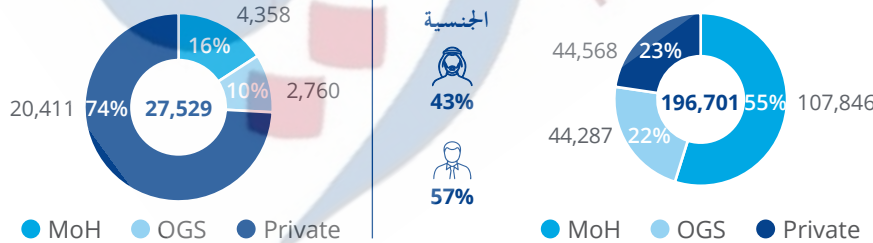
الجنسية



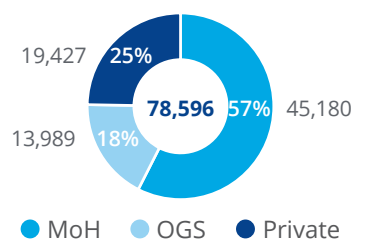
43%



57%



الأسرة في المستشفيات










وزارة الصحة السعودية ● القطاعات الحكومية الأخرى ● القطاع الخاص

وتدير وزارة الصحة السعودية مرافق الرعاية الصحية التابعة للقطاعات الحكومية الأخرى أو شبه الحكومية، والتي تشمل المستشفيات والمراكز الصحية وتوفر الرعاية لموظفي المؤسسات الحكومية. وتضمّ المرافق شبه الحكومية الحرس الوطني ووزارة الدفاع والطيران ووزارة الداخلية والهيئة الملكية وغيرها.








المصدر: مبادرة استثمار في السعودية ووزارة الصحة والبنك الدولي وتحليلات كوليرز 2022

كوليرز لخدمات تقييم قطاع الرعاية الصحية والخدمات الاستشارية

القطاعات التي يتم التركيز عليها

- المستشفيات والعيادات 
- قطاع الصناعات الدوائية والمستهلكات الطبية 
- الاستطباب والطب البديل 
- المعامل السريرية ومراكز التشخيص والبحث والتطوير 
- الجامعات والكليات الطبية 
- كليات التمريض والمعاهد المعتمدة 
- معاهد المساعدين الطبيين 

الشرائح التي يتم التركيز عليها

- رعاية الأمومة والطفولة 
- إعادة التأهيل / الرعاية طويلة الأمد والرعاية المنزلية 
- أمراض القلب / الرئتين / الأمراض العصبية / أمراض الكلى 
- علاج أمراض الكبد / البنكرياس / الكلى وزراعتها 
- التلقيح الاصطناعي 
- الصحة النفسية 
- التجميل والعلاجات التجميلية 



تمويل رأس المال : أحد العوامل الرئيسية التي تعيق نمو قطاع الرعاية الصحية

- الإيجار طويل الأمد للأرض مع تقديم مالك الأرض أو المستثمر للبنى الأساسية
- إقامة شراكة مع مالك الأرض أو المستثمر وفق حصص سهمية محددة في المشروع
- توقيع اتفاقية إدارة مع مالك الأرض / المطور / المستثمر

وتتمتع جميع هذه الخيارات بإيجابيات وسلبيات مالية وتشغيلية وقانونية، إذ يُنصح المشغلون باستشارة جهات متخصصة قبل الدخول في أي من هذه الاتفاقيات.

وتحقق المملكة خطوات متقدمة نحو تعزيز مشاركة القطاع الخاص في قطاع الرعاية الصحية، مع التركيز على حجم الاستثمار المطلوب. ويوفر قطاع الرعاية الصحية في المملكة، وتحديدًا القطاع الخاص، فرصًا مجزية للمشغلين والمطورين والمستثمرين.

وفي المقابل، يواجه المستثمرون العديد من التحديات في قطاع الرعاية الصحية السعودي، بما يشمل ارتفاع النفقات الرأسمالية المطلوبة واستقطاب العاملين المؤهلين والاحتفاظ بهم وتطوير إمكانات خبراء الرعاية الصحية السعوديين.

ويتعاون فريق كولينز للرعاية الصحية مع العديد من المستثمرين والمشغلين من المملكة والمنطقة والعالم لتسهيل دخولهم إلى قطاع الرعاية الصحية بالمملكة أو توسيع استثماراتهم فيه. كما نعمل مع عملائنا المساهمين في قطاعي الرعاية الصحية والأصول العقارية لدراسة مختلف المسارات المتاحة لدخولهم إلى السوق، بدءًا من تحليلات السوق الأولية ووصولاً إلى استراتيجيات توسيع الأعمال والمشاريع المشتركة والتمويل المهيكّل والشراكة مع المستثمرين وعمليات الاندماج والاستحواذ.

يُعد ارتفاع تكاليف التمويل أحد التحديات الرئيسية أمام إنشاء مستشفيات متميزة في المملكة. ورغم الرغبة التي تبديها المصارف وغيرها من المؤسسات المالية في الاستثمار في قطاع الرعاية الصحية بالمملكة العربية السعودية، إلا أنها تقتصر في تقديم خدماتها على الجهات المعروفة في السوق والتي تتمتع بسجلات حافلة بالإنجازات. وغالبًا ما تواجه شركات التشغيل الإقليمية والعالمية الراغبة في دخول السوق السعودية، صعوبات كبيرة في تمويل مشاريعهم ما لم تتوفر لديهم تدفقات نقدية بديلة.

وتساهم الشروط المفروضة على الاستثمار في ظهور صعوبات أخرى، إذ تندرج أصول الرعاية الصحية ضمن قائمة الاستثمارات طويلة الأمد، ما يتعارض مع سياسة الميل نحو المخاطرة التي تنتهجها المصارف لتغطية فترات تتراوح بين 8 و12 عامًا.

ويلجأ المستثمرون الوافدون في البداية إلى مستثمري القطاع الخاص لعقد اتفاقية ترخيص وتشغيل يحصلون من خلالها على رسوم إدارية، ويرجع ذلك إلى عدم وجود مصادر مالية كافية لديهم أو عجزهم عن القيام بالتزامات مالية كبرى لأسباب عديدة. وتشمل الخيارات البديلة قيام المشغلين بتأسيس وتملك شركات التشغيل، وإنشاء شراكة مع المستثمرين الذين يتولون جانب الاستثمار في الأراضي والعقارات. وفيما يلي الخيارات المتاحة للمشغلين حسب توافر التمويل المالي:

- الشراء المباشر للأرض
- الإيجار طويل الأمد للأرض
- حصول مالك الأرض على حصة سهمية في المشروع

الحجم الحالي والمتوقع لسوق الرعاية الصحية في المملكة العربية السعودية

2030	2020	المؤشرات (المملكة العربية السعودية)	
43.7 مليون تقريباً (معدل النمو السنوي المركب %2.2: بين 2013 - 2020)	35.0 مليون تقريباً	التعداد السكاني	
98,000 سرير تقريباً	78,600 سرير تقريباً	عدد الأسرة (2.24 سرير لكل 1000 شخص)	
22.6 مليون متر مربع	18.2 مليون متر مربع	إجمالي المساحة المبنية لأسرة المستشفيات (230 متر مربع لكل سرير تقريباً)	
782 مليون دولار أميركي تقريباً	575 مليون دولار أميركي تقريباً	متوسط الدخل السنوي لكل سرير	
76.7 مليار دولار أميركي تقريباً	45.2 مليار دولار أميركي تقريباً	إجمالي الإيرادات السنوية المقدرة لكل سرير	
107.6 - 99.7 مليار دولار أميركي تقريباً	63.4 - 59.0 مليار دولار أميركي تقريباً	القيمة الإرشادية المحتملة لعقارات المشافي	

١ . بلغت نسبة الأرباح على أساس الإيجار قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين 40% للقطاعات العامة (7% عائد) و25% للقطاع الخاص (9% عائد) للمستشفيات

٢ . بلغت نسبة الإيرادات على أساس الإيجار للقطاعات العامة 10% (7% عائد) و12% للقطاع الخاص (9% عائد) للمستشفيات

المصدر: تحليلات كوليرز 2022

REIT

صندوق الاستثمار العقاري لقطاع الرعاية الصحية: أداة تمويل وتطوير مشاريع الرعاية الصحية وأسواق رأس المال في المملكة العربية السعودية

مشاريعها وتوسعي إلى توسيع عملياتها من خلال الفصل بين الأصول العقارية والأعمال التجارية، وتحقيق القيمة عن طريق بيع وإعادة تأجير الأصول العقارية لشركات عقارية.

ويتم عادةً بيع الشركة العقارية أو الأصول بعد ذلك إلى مؤسسات استثمارية مع توقيع اتفاقية لتأجير العقارات مدتها 25 عاماً. ونظراً لحجم التمويل الكبير الذي يتطلبه الاستثمار في القطاع ولا يقل عادةً عن 50 – 70 مليون دولار أميركي لمستشفى بسعة 100 سرير، تحظى المؤسسات الاستثمارية والعائلات الكبرى بفرص الاستثمار دوناً عن المستثمرين من الأفراد.

ويعتبر إنشاء المزيد من صناديق الاستثمار العقاري من أهم الطرق لسد الحاجات الاستثمارية الكبرى في هذا القطاع، وفقاً لشركة كوليرز.

ويمكن لصناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية تحرير ما يقارب 59.0 – 63.4 مليار دولار أميركي من قيمة عقارات القطاع الخاص؛ وبالتالي المساهمة بشكل رئيسي في زيادة نمو قطاع الرعاية الصحية، بناءً على تقديرات كوليرز. ويزيد توحيد الأصول المادية أيضاً من حجم قاعدة المستثمرين المحتملين.

ومن المتوقع أن يساهم التوسع في اعتماد صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، بدعم اقتصاد المملكة وأسواق رأس المال فيها من خلال تعزيز جهود التنوع والشفافية وإتاحة الوصول إلى العقارات المحلية بسهولة.

كما تشير التوقعات إلى توفير فرص للمستثمرين من الأفراد، الذين يبحثون عن استثمارات مضمونة العوائد في الأصول العقارية. ويزيد توحيد الأصول المادية من حجم قاعدة المستثمرين المحتملين، ما يستقطب مصادر جديدة لرأس المال.

تعدّ أصول الرعاية الصحية فئة أصول مشروعة بحد ذاتها، على الرغم من أن التطورات في قطاع الرعاية الصحية تعتبر عادةً جزءاً من البنية التحتية المجتمعية. لكن الفرص الاستثمارية التي أتاحتها قطاع العقارات التقليدي والبورصات المحلية لشركات الاستثمار الخاصة وصناديق التمويل الإقليمية بقيت محدودة نظراً للظروف الاقتصادية المتقلبة في كثير من الأحيان.

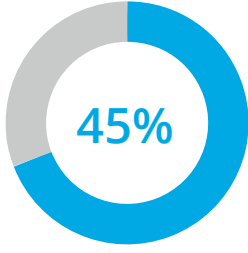
وشكلت مشاريع الرعاية الصحية المدعومة بالطلب القوي الذي تحركه العوامل السكانية، عاملاً مهماً في استقطاب التمويل والمستثمرين من القطاع الخاص بحثاً عن سبل جديدة للاستثمار. وبطبيعة الحال، ترافق انخفاض السيولة النقدية مع تقلص فرص الاستثمار في قطاع الرعاية الصحية.

وشهد قطاع الرعاية الصحية في السنوات الأخيرة نمواً هائلاً، إذ لا يزال أحد القطاعات القليلة التي لم تتأثر سلباً بالتقلبات الاقتصادية. واتجه البعض لاعتبار قطاع الرعاية الصحية منيعاً في مواجهة الركود الاقتصادي نتيجة عدم خضوعه لتقلبات الدورة الاقتصادية.

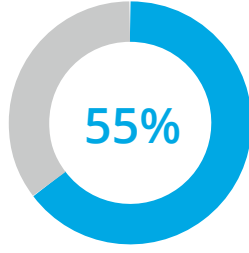
وتلعب أصول الرعاية الصحية عادةً دوراً مهماً للحد من التضخم في العديد من الأسواق المؤسسية العالمية، حيث تقدم عوائد منخفضة لكنها ثابتة. ففي منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، يوفر قطاع الرعاية الصحية ملاذاً آمناً نسبياً للاستثمار مع عوائد تدرج عادةً ضمن فئة استثمار الفرص المتاحة.

وتتجه المملكة العربية السعودية نحو تشجيع مشاركة القطاع الخاص في قطاع الرعاية الصحية، ومع ذلك لا يزال حجم الاستثمار المطلوب في هذا القطاع كبيراً. وحظي نهج البيع وإعادة التأجير في السنوات الأخيرة برواج واسع لدى بعض شركات التشغيل، التي تمتلك مرافق

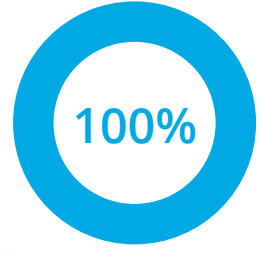
الفائض



27.8 - 25.2 مليار دولار أميركي

الاستثمار الإرشادي المطلوب
(2030)

36.5 - 33.8 مليار دولار أميركي

القيمة الإرشادية للأصول الجارية
(2020)

63.4 - 59.0 مليار دولار أميركي

الاستنتاجات ومتطلبات التمويل بحلول (٢٠٣٠)

إضافة حوالي 19-20 ألف سرير بحلول عام 2030 في كل من القطاع العام والخاص، فضلاً عن إمكانية استثمار المبلغ المتبقي، بين 25.2 و27.8 مليار دولار أميركي، في تحديث المستشفيات القائمة.

وتعمل كوليبرز حالياً مع مجموعة من المشغلين في السوق لمساعدتهم في خططهم التوسعية، سواء من خلال توسيع العلامات التجارية الحالية أو استقطاب علامات تجارية عالمية إلى المنطقة. كما توفر كوليبرز الدعم لعدد كبير من المساهمين في السوق من خلال خيارات التمويل التقليدية، مثل الديون والحصص السهمية الممولة، وخيارات التمويل الناشئة، بما فيها الأعمال المتعلقة بالرعاية الصحية والأصول العقارية أو المشاريع المشتركة مع المستثمر وصناديق الاستثمار العقاري.

وتضم كوليبرز 480 مكتباً في 62 دولة، ومجموعة من منصات مراكز التميز في مختلف أنحاء العالم، وتجمع بين الابتكارات العالمية والمعرفة العميقة بالسوق المحلية.

يوفر قطاع الرعاية الصحية في المملكة العربية السعودية، وخاصة قطاع الرعاية الصحية الخاص، العديد من الفرص المجزية لكل من المطورين والمستثمرين والمشغلين، لكنه يواجه العديد من التحديات، مثل التكاليف المالية المرتفعة والصعوبات في استقطاب الأطباء وطواقم التمريض الكفؤة، فضلاً عن قيود التمويل للوفدين الجدد.

ويمكن أن يستمر الدور المهم الذي يلعبه كلٌّ من القطاع الخاص وأسواق رأس المال وصناديق الاستثمار العقاري في نمو سوق الرعاية الصحية من خلال توفير الاستثمار الرأسمالي الذي تبرز الحاجة إليه لتمويل المستشفيات الجديدة المخطط لإنشائها بحلول عام 2030.

يمكن أن يساهم تعزيز الأصول العقارية، من خلال أسواق رأس المال أو صناديق الاستثمار العقاري أو عقود البيع وإعادة التأجير بالمملكة، في توفير قيمة عقارية تتراوح بين 59.0 إلى 63.4 مليار دولار أميركي بالمقارنة مع حجم الاستثمار المطلوب بين 33.8 و36.5 مليار دولار أميركي، بهدف

متطلبات الاستثمار بحلول 2030	المؤشرات (المملكة العربية السعودية)	
19,000 إلى 20,000 سرير تقريباً	عدد الأسرة (2.24 سرير لكل 1000 شخص)	
8.1 إلى 8.5 مليار دولار أميركي تقريباً	تكلفة البناء (2,000 - 1,500 دولار أميركي لكل متر مربع)	
5.9 إلى 6.2 مليار دولار أميركي تقريباً	تكلفة التجهيز لكل متر مربع (1,500 - 1,000 دولار أميركي لكل متر مربع)	
3.3 إلى 3.5 مليار دولار أميركي تقريباً	المعدات الطبية لكل سرير (200,000 - 125,000 دولار أميركي لكل سرير)	
16.5 إلى 17.4 مليار دولار أميركي تقريباً	خسائر ما قبل التشغيل (3 سنوات)	
33.8 إلى 35.6 مليار دولار أميركي تقريباً	إجمالي الاستثمار المطلوب بحلول 2030	

المصدر: تحليلات كوليبرز 2022

المؤلفون الإقليميون:

منصور أحمد
المدير التنفيذي | الرعاية الصحية والتعليم
والشراكة بين القطاعين العام والخاص لدى كوليرز
في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
+971 55 899 6091 / +971 50 66 88 239
mansoor.ahmed@colliers.com

عماد ضمرة
المدير العام | المملكة العربية السعودية
الهاتف الرئيسي +966 273 11 966
Imad.damrah@colliers.com

480

مكتب

63

دولة

6

قارات

4.5 مليار دولار أمريكي
إيرادات



2 مليار
قدم مربعة تحت إدارتنا



أكثر من 17,000
مهني متخصص



نبذة عن كوليرز

تعد كوليرز شركة عالمية رائدة في مجال تقديم الخدمات العقارية التجارية، ويعمل فيها أكثر من 17 ألف مهني متخصص في 62 دولة، وتقدم كوليرز مجموعة متكاملة من الخدمات للمجتمعات المعنية في القطاع العقاري، بما في ذلك الملاك، والمستخدمين، والمستثمرين في مختلف أنحاء العالم، فضلاً عن حلول عالمية للمؤسسات، وخدمات الوساطة، وإدارة العقارات والأصول، وخدمات البيع والاستشارات في القطاع الفندقي، وتقدير القيمة، وخدمات الاستشارات والتقييم، والأبحاث القائمة على التحليلات والبيانات. وحصلت الشركة على المرتبة الثانية ضمن أبرز شركات العقارات التجارية في العالم في آخر استبيان سنوي من شركة لبيسي. تقدم كوليرز خدمات استشارية رائدة من خلال مكاتبها في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا منذ عام 1996.

بيان إخلاء المسؤولية

تم الحصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من مصادر تعتبر موثوقة. وتهدف أي معلومات عن المشاريع، سواء كانت مالية أو غير ذلك، إلى توضيح نقاط معينة للحجج المطروحة ولا تشكل توقعات للأداء الفعلي. وعلى الرغم من بذل كل جهد ممكن لضمان دقة المعلومات، فإننا لا نقدم أي ضمانات بشأن دقة واكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير ولا تتحمل كوليرز أي مسؤولية من أي نوع فيما يتعلق بالتوقعات أو الأرقام أو النتائج الواردة في هذا التقرير. ويجب عدم التعامل مع أي بيانات أو آراء على أنها نصيحة استثمارية أو تقييم، وعدم الاعتماد عليها لأغراض الاستثمار أو أي أغراض أخرى. ونشجع القراء على الرجوع إلى مستشاريهم المهنيين قبل التصرف استناداً إلى المواد الواردة في هذا التقرير.



كوليرز
الشرق الأوسط وأفريقيا
Colliers.com

