

# النشرة الدورية وزارة الإسكان

العدد الثالث

تقوم وزارة الإسكان بإصدار نشرة دورية تعنى بأخبار الوزارة وآخر المستجدات المتعلقة بسوق الإسكان في المملكة العربية السعودية.

وتوفر هذه الدورية للمختصين والمهتمين بقطاع الإسكان في المملكة مجموعة من البيانات والمعلومات والأخبار الرقمية والاقتصادية والتنظيمية ذات العلاقة بقطاع الإسكان.

تعتمد النشرة في مصادرها على بيانات وزارة الإسكان إضافة إلى المصادر الرسمية من الجهات الحكومية الأخرى و القطاعات الخاصة ذات العلاقة.

إشراف

الدراسات والبحوث

وزارة الإسكان



## المحتويات

الصفحة	العنوان	
3	مقال العدد	1
5	مشاريع وزارة الإسكان	2
5	الطلب في سوق الإسكان	3
6	العرض في سوق الإسكان	4
6	الأسعار في سوق الإسكان	5
10	دراسات	6
14	برامج الوزارة	7
15	أخبار الوزارة	8
15	اتفاقيات الوزارة	9

## • إصدار الصكوك كمصدر إضافي للتمويل بقطاع الإسكان

### ( تجارب دولية ومحلية لأسواق الصكوك )

يعد قطاع الإسكان أحد القطاعات النشطة الجاذبة للاستثمار، والتي ينتظر نموها خلال السنوات القادمة، ويمكن استنتاج ذلك من خلال حجم الاستثمارات المتوقعة بالقطاع والمقدرة بمبالغ تزيد عن 500 مليار ريال لتوفير مليون وخمسمائة ألف وحدة سكنية خلال الأعوام القليلة القادمة، إضافة للاستثمارات غير المباشرة المرتبطة بالقطاع كصناعات مواد البناء، ولذا من الأهمية بمكان توفير مصدر إضافي جديد، لضخ تمويل عقاري يساهم بسد الفجوة في حجم التمويل المطلوب، ويراعي السرعة بتوفير تمويل طويل الأجل، يتميز بالمرونة، والجاذبية الأكبر للمستثمرين لتمويل مشاريع الإسكان والبنى التحتية، والتي تصنف ضمن المشاريع الضخمة طويلة الأجل.

ويعد إصدار الصكوك أسلوباً تمويلياً يحقق تلك المتطلبات، لتمييزه بتقاسم المخاطر وقلة المحاذير التنظيمية، إضافةً لميزة أهم، وهي مناسبته للقطاع الخاص ورفع رأس ماله وتشجيع الشراكات، والتي ساعدت بنمو سوقه في العشر سنوات الأخيرة كما في أسلوب البناء والتشغيل والتحويل (BOT)، واستهدافه للمستثمرين التقليديين، إضافةً لتلبية متطلبات الشريعة الإسلامية بتجنب الفوائد، وضمانه عدم حدوث فقاعة لكون الصكوك مدعومة بأصول مشاريعها، كما تتميز بالحوكمة والشفافية، وتنعكس إيجاباً على الانتعاش الاقتصادي وزيادة دخل الفرد، وزيادة الناتج القومي الإجمالي، وتقليل نسبة البطالة، وزيادة الطلب على السلع والخدمات، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة الانتاج في إطار دورة اقتصادية تتكامل فيها كافة القطاعات. وتشير أساسيات العرض والطلب أن إصدار صكوك لتمويل مشاريع الإسكان والبنى التحتية، سيصبح جزءاً متزايد الأهمية من معادلة تمويل هذا القطاع خلال السنوات القادمة.

ولقد أثبت نظام التمويل الإسلامي أنه كان أكثر مرونة في مواجهة الأزمة الاقتصادية العالمية، لذا فإن العمل واجب للاستفادة من التجارب الدولية الرائدة في هذا الشأن، ولرصد حجم سوق الصكوك فيها خاصة ما يتصل بالصكوك الإسلامية منها، وبتوفير التمويل البنّي التحتية، وفي هذا الإطار، يلاحظ في الماضي القريب تصدر ماليزيا كأكبر سوق للصكوك الإسلامية في العالم، حيث تقدر قيمتها بحوالي 34.8 مليار دولار في عام 2015م، واحتلت إندونيسيا المرتبة الثانية، حيث تقدر قيمة الصكوك الإسلامية في السوق الإندونيسية بحوالي 8.2 مليار دولار بعدد 84 إصدار في عام 2015م، بنسبة نمو سنوي تقدر بـ 64.6% و 52.7% على التوالي، بينما احتلت المملكة العربية السعودية المرتبة الثالثة، حيث أصدرت في العام 2015م 16 صكاً

بقيمة 7 مليار دولار، ليمثل سوق الصكوك السعودي حوالي 64% من سوق الصكوك في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

وإذا تناولنا تجربة إندونيسيا فيما يتصل بإصدار الصكوك السيادية، فقد أشار مساعد وزير المالية الإندونيسي لسياسة القطاع المالي، خلال المؤتمر السنوي الأول للتمويل الإسلامي بجاكرتا في مايو 2016، أن إندونيسيا - منذ بدأت إصدار الصكوك في السوق العالمية في 2009، صارت أكبر مصدر للصكوك السيادية في العالم بقيمة 7 مليار دولار أمريكي في أول فبراير 2016، وأن الصكوك المصدرة من الشركات المحلية في إندونيسيا بلغت أعلى حجم لها في 2015 بقيمة 253.6 ألف دولار، وأن 9% منها كانت خاصة بقطاع بناء المنازل من صغار المقاولين، كما يلاحظ نمو قيمة الصكوك الحكومية المستخدمة في تمويل مشاريع البنى التحتية من 64 مليون دولار في 2013 إلى 120 مليون دولار في 2014، ثم 568 مليون دولار في 2015، وأخيراً مليار و 93.6 مليون دولار في 2016 مما يعكس النجاح الذي حققته الصكوك في تمويل هذا النوع من المشاريع.

وفيما يتعلق بتمويل مشاريع البنى التحتية من خلال الصكوك، ذكر السيد "نيك محمد دين موسى" أحد كبار المصرفيين بالبنك المركزي الماليزي، أثناء الاجتماع دون الإقليمي لمجموعة الخبراء لدول جنوب شرق آسيا في نوفمبر 2015، ضمن موضوع موارد التمويل للشراكات بين القطاعين العام والخاص، أن أكثر من عشر دول قد أصدرت صكوكاً لهذا الغرض بقيمة تبلغ حوالي 73.1 مليار دولار في الفترة بين 2012 و 2015، كان النصيب الأكبر فيها لماليزيا بنسبة 61%، ثم المملكة العربية السعودية بنسبة 30%، فالإمارات العربية المتحدة بنسبة 7%.

وفيما يخص المملكة العربية السعودية، نجد أن سوق أدوات الدين عامةً وسوق الصكوك الإسلامية خاصةً تنمو فيها باطراد، حيث توجد العديد من التجارب الناجحة، ومنها تجربة إصدار هيئة الطيران المدني في مطلع العام 2012 صكوكاً بقيمة إجمالية تبلغ 15 مليار ريال سعودي، لفترة استحقاق مدتها 10 سنوات، وذلك لغرض تغطية تكاليف بناء مطار الملك عبدالعزيز الدولي بجدة، ثم الإصدار الثاني في أواخر العام 2013، بقيمة 15.211 مليار ريال لتغطية جزء من تكاليف بناء وتطوير مطاري الملك عبد العزيز الدولي بجدة والملك خالد الدولي بالرياض، وكذلك تجربة الشركة السعودية للكهرباء حيث أسست شركة تختص بإدارة إصدارات الصكوك المحلية، وثلاث شركات تختص بإصدارات الصكوك الدولية، وفيما يخص الصكوك الدولية، تم خلال العام 2012 إصدار صكوك بمبلغ 500 مليون دولار مدتها خمس سنوات، ثم صكوك بمبلغ 1.25 مليار دولار مدتها عشر سنوات، ثم في العام 2013 تم إصدار صكوك بمبلغ مليار دولار مدتها عشر سنوات، وبمبلغ مليار دولار مدتها ثلاثون سنة، وفي العام 2014 تم إصدار صكوك بمبلغ 1.5 مليار دولار مدتها عشر سنوات، ومليار دولار مدتها ثلاثون سنة.

الثانوية، ومنها ما يتعلق بالأعباء التي يمكن أن تتحملها الخزنة العامة في حالة الضمان الحكومي، وأخيراً ما يتعلق بالمحفزات.

ولمواجهة تلك التحديات، فقد أعدت هيئة السوق المالية مبادرات تهدف لتسهيل إجراءات طرح الصكوك وأدوات الدين، وتعميق السوق المالية بشكل عام، والثانوية بشكل خاص، وتطوير البنية التحتية التنظيمية لدعم التوريق، وتعزيز إدارة المخاطر ومستوى الشفافية والحوكمة في السوق المالية، كما يجب الاهتمام بشكل عام على تحسين العرض والطلب لمنتجات التمويل الإسلامي، وزيادة جاذبية السوق للمستثمرين، والاهتمام بالموارد البشرية والتقنيات المعلوماتية، وتدريب هذا المجال والتوعية به، والتنسيق بين الجهات ذات العلاقة لوضع سياسات متكاملة لتطوير التمويل الإسلامي.

ولعل التمويل من خلال إصدار الصكوك يشهد انتعاشاً إضافياً في الفترة المقبلة، مدفوعاً بالمبادرات التي يعمل عليها صندوق التنمية العقارية بشأن التوريق وإصدار الصكوك في قطاع الإسكان والعقار، وبالدور الذي ستقوم به الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري من تعميق السوق الثانوية، وتشجيع التمويل والاستثمار العقاري.

#### وكيل الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج

علي بن عطية آل جابر

أما فيما يخص إصدارات الصكوك المحلية، فتم خلال العام 2010 إصدار صكوك بمبلغ سبعة مليار ريال مدتها عشرون سنة، ثم في العام 2014 تم إصدار صكوك بمبلغ 4.5 مليار ريال مدتها أربعون سنة مع حق الاسترداد المبكر.

ومن التجارب المحلية ذات العلاقة بتمويل مشاريع الإسكان من خلال إصدار الصكوك، تجربة لإحدى شركات التطوير العقاري المحلية، والتي طرحت عدة إصدارات من الصكوك في الأسواق الدولية، وكان آخرها إدراج صكوك أصدرتها الشركة بقيمة 500 مليون دولار في أبريل 2017، بهدف جمع التمويل اللازم للتوسع في أنشطة التطوير العقاري بالمملكة، بما في ذلك تطوير العقارات المستخدمة للأغراض التجارية والمجمعات السكنية، بالإضافة إلى إدراجان للصكوك في شهر مايو من العام 2014 وبالقيمة قيمتهما الإجمالية 850 مليون دولار.

ونظراً لأهمية التصكيك ودوره في رواج وتنويع الاقتصاد الوطني، فقد نظمت هيئة السوق المالية بالتعاون مع البنك الدولي مؤتمراً بعنوان "سوق الصكوك - التحديات والفرص" في ديسمبر 2016 بهدف مناقشة التحديات التي تواجه أسواق الصكوك، وآليات وسبل تطوير تلك الأسواق ومحفزات الطلب على أدوات الدين الإسلامية، وأبرز التجارب الدولية، وفي إطار السعي لتحقيق رؤية المملكة 2030، فقد تم إنشاء برنامج دولي لإصدار الصكوك في أبريل 2017، وتم أول طرح للصكوك الدولية المقومة بالدولار الأمريكي ضمن هذا البرنامج، حيث لقي هذا الطرح طلباً قوياً من المستثمرين، إذ تجاوز المجموع الكلي لطلبات الاكتتاب في هذه الصكوك مبلغاً قدره 33 مليار دولار أمريكي (ما يعادل 123,75 مليار ريال سعودي) ما يبرهن على قوة ومتانة الاقتصاد السعودي، علماً بأن وكالة "موديز" للتصنيف الائتماني قد منحت هذا الطرح من الصكوك الدولية المقومة بالدولار، تصنيف "A1" مستقر، وهو ما يعكس القوة المالية والاقتصادية والمؤسسية للمملكة.

وقد بلغ حجم الإصدار مبلغاً إجمالي قدره 9 مليار دولار (33,75 مليار ريال سعودي)، مقسماً على شريحتين من الصكوك: الأولى تبلغ 4.5 مليار دولار أمريكي (16.875 مليار ريال سعودي) لصكوك تستحق في العام 2022 م، والشريحة الأخرى تبلغ 4.5 مليار دولار أمريكي (16.875 مليار ريال سعودي) لصكوك تستحق في العام 2027 م.

على أن تلك الخطوات التي وضعت المملكة في مرتبة رائدة في إصدار الصكوك الإسلامية، لا يجب أن تفتننا عن التحديات التي تواجه سوق الصكوك الإسلامية - وخاصةً فيما يتعلق بمشاريع الإسكان والبنى التحتية - والتي منها ما يتعلق بالمصدر، كضعف الالتزام والفهم الواضح للتمويل الإسلامي، والتقييم المنخفض والقلق من المخاطرة وتقلبات السوق، ومنها ما يتعلق بالمستثمر كضعف المعرفة، والسعي للربح السريع، والقلق من المخاطر، وطول المدى الزمني لاكتمال مشاريع البنى التحتية وللحصول على تدفقات نقدية، ومنها ما يتعلق بالسوق كمحدودية الأدوات وقلة الإصدارات وقلة السيولة في السوق

سكنية بمساحات وأسعار متنوعة تتناسب مع مختلف خيارات ورغبات شرائح المجتمع في أنحاء المملكة، ويتم تنفيذها بالشراكة مع القطاع الخاص لرفع نسبة مساهمته في الناتج المحلي وذلك ضمن أهداف برنامج التحول الوطني 2020، كما يشتمل البرنامج على 75 ألف قطعة أرض سكنية جاهزة للبناء، و85 ألف دعم تمويلي عبر صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية.

وتراعي الوزارة في توزيع هذه المنتجات التوازن بين جميع مناطق المملكة بحسب نسب الاحتياج في كل منطقة، وبحسب إمكانيات ورغبات المستحقين للدعم السكني ممن تقدموا على البوابة الإلكترونية "إسكان" وانطبقت عليهم شروط الاستحقاق والأولية. وتعدّ نسب قبول المستحقين للمنتجات السكنية خلال الدفعتين الأولى والثانية مرتفعة، فيما كانت حالات الرفض محدودة لأسباب أبرزها عدم تناسب المنتج أو موقعه مع رغبة المستفيد، لكن هذا الرفض لا يترتب عنه استبعاد المستفيد من قائمة الانتظار، وإنما العودة إليها مجدداً حين توفر المنتج المناسب. فيما تسعى الوزارة لتسهيل وتسريع إجراءات التسليم للمنتجات السكنية الجاهزة (وحدة سكنية أو أرض)، وهي القبول المبدئي والمعاينة والحصول على التمويل والموافقة النهائية وتوقيع العقد.

### الطلب في سوق الإسكان

3

#### تطور القروض العقارية للأفراد

يعتبر عدد القروض العقارية الممنوحة للأفراد من البنوك التجارية وشركات التمويل العقاري مؤشراً على تنامي طلب تملك العقارات خارج إطار صندوق التنمية العقارية، أو خارج منظومة الدعم السكني والتي عادة ما تكون قروضاً سكنية الهدف منها امتلاك وحدة سكنية أو شراء أرض صالحة لبناء مسكن.

في الجدول رقم (1) يظهر تطور قيمة القروض العقارية التي صرفتها البنوك التجارية وشركات التمويل العقاري للأفراد منذ عام 2009:

جدول رقم (1): تطور القروض العقارية للأفراد  
بالمليون ريال (2009-2016)

نهاية عام	القروض العقارية من المصارف التجارية	القروض العقارية من شركات التمويل العقاري
2009	28,211	...
2010	32,978	2,226
2011	42,314	4,590
2012	53,576	6,545
2013	70,334	8,624
2014	94,241	9,516
2015	102,207	10,163
2016	110,582	11,402

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي

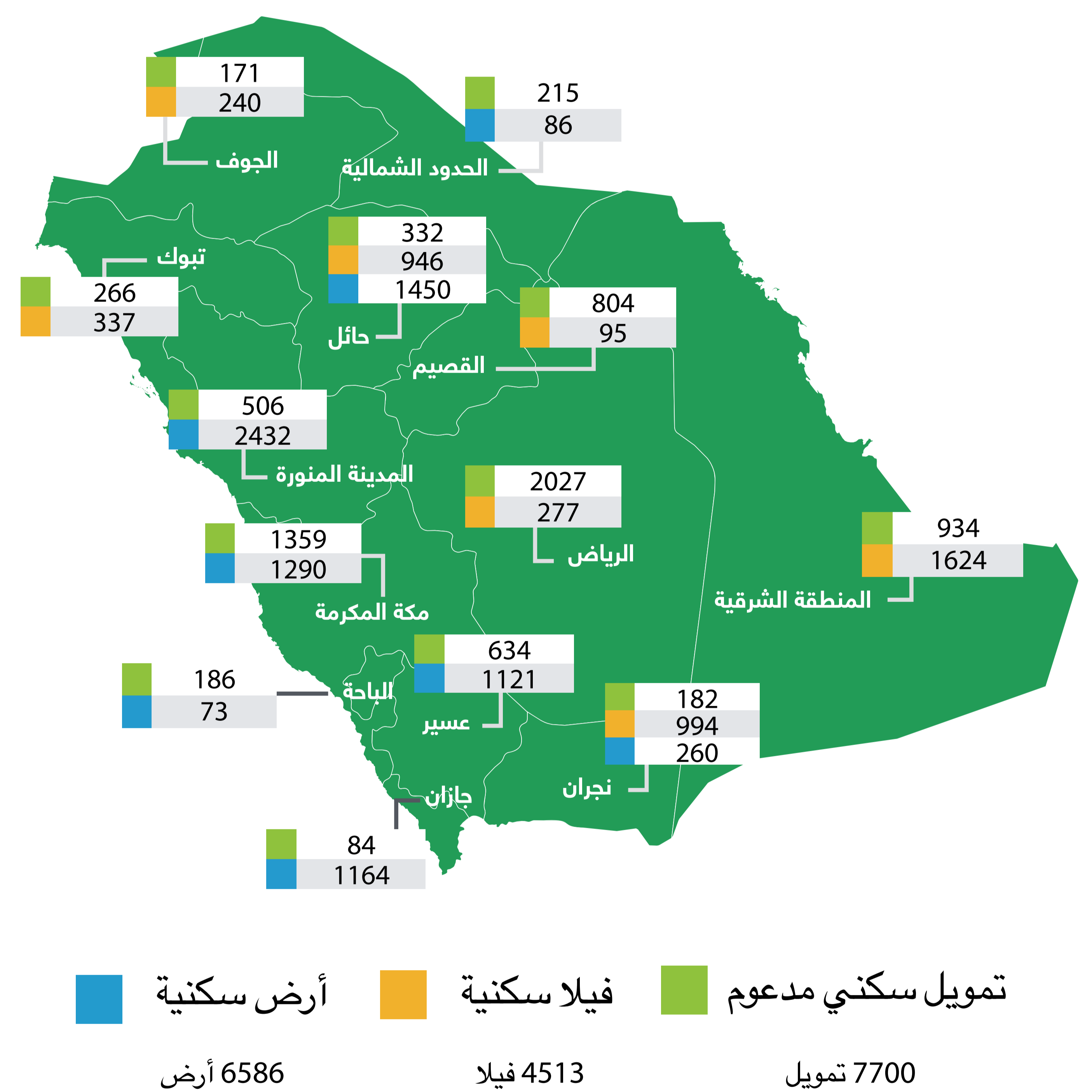
## مشاريع وزارة الإسكان

2

#### إطلاق الدفعة الثالثة من برنامج سكني في موعدها

أطلقت وزارة الإسكان الدفعة الثالثة من برنامج "سكني" في موعدها المحدد منتصف شهر أبريل 2017م، بمجموع منتجات بلغت 18799 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة، وتوفيق هذه الدفعة سابقتها -لشهر مارس- بـ 876 منتج، كما تُعدُّ الأعلى منذ انطلاقة البرنامج. وتتضمن هذه الدفعة 2889 وحدة سكنية من نوع "فيلا" جاهزة للتسليم، تمتاز بأسعارها المناسبة وجودتها العالية وتناسبها مع كافة شرائح المجتمع، و1624 وحدة سكنية متنوعة بالشراكة مع مطورين عقاريين من القطاع الخاص، على أن تكون جاهزة للتسليم خلال مدة أقصاها 3 أعوام. كما تضمنت 6586 قطعة أرض سكنية جاهزة للبناء دون مقابل مالي، إضافة إلى 7700 دعم تمويلي عن طريق صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع عدد من البنوك والمؤسسات التمويلية، وقد توزعت هذه المنتجات السكنية على عدد من مناطق ومحافظات المملكة على النحو الموضح في الرسم رقم (1):

رسم رقم (1): توزيع المنتجات السكنية لدفعة شهر أبريل 2017 حسب المناطق



المصدر: الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

#### أكثر من 52 ألف منتج سكني في ثلاثة أشهر

بلغ مجموع دفعات الشهور الثلاثة الماضية أكثر من 52 ألف منتج سكني وتمويلي شملت كل أنحاء المملكة، وبذلك تواصل الوزارة التزامها بالهدف المعلن عنه في بداية هذا العام والذي يبلغ 280 ألف منتج سكني وتمويلي، متكونة من 120 ألف وحدة

## جدول رقم (2): المعروض السكني للبيع على الخارطة المتوقع تسليمه خلال عامي 2017 و 2018

عدد المشاريع	فلل	شقق سكنية	أراضي خام	
10	8,978	1,059	2,985	الرياض
13	13,415	1,958	554	جدة
1	0	182	0	المدينة المنورة
2	0	4,527	0	مكة المكرمة
1	0	0	530	الدمام
1	104	0	0	حائل
1	0	0	220	رابغ
<b>29</b>	<b>22,497</b>	<b>7,726</b>	<b>4,289</b>	<b>إجمالي</b>

المصدر: وزارة الإسكان

وتشتمل هذه المشاريع على 34512 منتج سكني، بين أراضي مطورة معدة للبناء وشقق وفلل سكنية. كما توضح البيانات التفصيلية والتي يمكن الاطلاع عليها مباشرة من خلال موقع وافي (wafi.housing.sa) - أن فئة الفلل مثلت حوالي 65% من هذه المنتجات، متركزة في مدينة جدة بنسبة 59%، ونسبة أقل منها في مدينة الرياض 40%. فيما مثلت فئة الشقق السكنية المرتبة الثانية في المملكة بنسبة ناهزت 23% من إجمالي عدد الوحدات المباعة على الخارطة، استأثرت مكة المكرمة بالعدد الأكبر منها (4527 شقة)، وذلك عبر مشروعين أهمهما مشروع واحة مكة التطويري 1 الذي سيوفر 4009 شقة سكنية، وذلك بهدف زيادة المعروض من الوحدات السكنية المناسبة لاستيعاب سكان المناطق المزلة نتيجة مشاريع التطوير الكبرى، وإيجاد فرص لأصحاب الدخل المحدود خاصة من فئة الشباب للحصول على المسكن الملائم. وتأت الأراضي الخام في المرتبة الثالثة من حيث عدد المنتجات السكنية المتوقع تسليمها لأصحابها بعد إنتهاء أشغال التهيئة والتطوير، ليكون العدد الأكبر منها في مدينة الرياض، ضمن مشروع جوهرة الخرج في مرحلته الأولى بـ 2872 قطعة أرض سكنية، ومشروع "سمايا" الذي يعتبر ضاحية سكنية متكاملة تتضمن 113 أرضاً، على مساحة مقدرة بمليون متر مربع بوادي حنيفة بمنطقة عرقة شمال غربي الرياض. وخلاف مدينتي الرياض وجدة اللتان تنوعت فيهما المنتجات السكنية المباعة على الخارطة، فإن المشاريع بالمدن الخمس الأخرى اقتصر على نوع واحد من أنواع المعروض السكني على الخارطة. وكما هو موضح في الجدول رقم (2) فإن المعروض على الخارطة في مكة المكرمة وفي المدينة المنورة اقتصر على الشقق السكنية في حين اقتصر على الفلل في مدينة حائل وعلى الأراضي الخام في الدمام ورابغ.

## 5 الأسعار في سوق الإسكان

### • التغيرات في أسعار المواد الإنشائية

تتابع وزارة الإسكان من خلال المكتبة الإحصائية للهيئة العامة للإحصاء، متوسطات أسعار السلع والمواد الاستهلاكية، والتغيرات الشهرية والربعية والسنتوية التي تطرأ عليها في كامل أرجاء المملكة منذ عشر سنوات، وتتركز هذه المتابعة على أسعار أهم المواد الإنشائية ذات العلاقة بتشييد وبناء وتحسين المساكن، كحديد التسليح والاسمنت والخشب والكيابل والخرسانة الجاهزة والجبس والألومنيوم.

وحسب هذه البيانات فإن ما يقرب من 90% من طلبات تمويل شراء العقارات الخاصة بالأفراد خلال الفترة من 2009 الى 2016 تمت عن طريق المصارف التجارية، فيما مثلت شركات التمويل العقاري الأخرى حوالي 10% من سوق التمويل العقاري للأفراد. ويلاحظ ارتفاع متواصل لقيمة القروض العقارية التي تحصل عليها الأفراد خلال السنوات السبع الأخيرة 2010-2016، حيث ارتفع الإقتراض العقاري من القطاع المصرفي بنحو 21.5%، ومن شركات التمويل العقاري بنحو 31.3% كمعدلات سنوية. وبذلك بلغ الإئتمان العقاري للأفراد 122 مليار ريال بنهاية عام 2016، وهو ما مثل 8.7% من إجمالي الإئتمان المصرفي الممنوح في المملكة، و 55.4% من إجمالي الإئتمان العقاري غير الحكومي، متجاوزاً بذلك قيمة القروض العقارية التي أسندت للشركات والبالغة 98 مليار ريال.

وبافتراض أن كافة القروض العقارية الممنوحة كان الغرض منها إمتلاك مسكن، وأن السعر المتوسط للوحدة السكنية يقدر بـ 500 ألف ريال استناداً للقيمة القصوى للقروض الممنوحة من صندوق التنمية العقارية، فإن عدد الوحدات السكنية المطلوبة للتملك وغير المعتمدة على الدعم الحكومي خلال عام 2016 بلغ نحو 244 ألف وحدة (122 مليار ريال مقسمة على متوسط سعر الوحدة السكنية والمقدر بـ 500 ألف ريال). وباعتماد نفس متوسط السعر لعامي 2014 و 2015 يكون الطلب على إمتلاك المساكن قد بلغ 207 ألف طلباً خلال عام 2014، و 224 ألف طلباً خلال عام 2015، وهو ما يشير إلى نسبة زيادة تقدر بنحو 9% في الطلب غير المدعوم على ملكية المساكن ما بين 2015 و 2016.

## 4 العرض في سوق الإسكان

### • المعروض السكني من خلال البيع على الخارطة

منذ ما يزيد عن ثمان سنوات، تعتمد لجنة البيع على الخارطة برنامج الترخيص المسبق، وذلك لإجراء بيع وتأجير مختلف أنواع العقارات على الخارطة بما فيها السكنية، وقد تم إدراج هذه الآلية تحت مسمى "برنامج وافي"، والتي تعد وسيلة فعالة لتنظيم الأنشطة العقارية ودعم المعروض السكني، خاصة بعد تعزيزها في أواخر عام 1437هـ بلجنة إشراف لمتابعة التنفيذ، متكونة من ست أعضاء يمثلون جهات حكومية وخاصة ذات العلاقة ببيع وتأجير العقارات.

ومنذ انطلاقة البرنامج انخرطت به عديد من شركات التطوير العقاري، عبر تزويد سوق الإسكان السعودي بوحدة سكنية وأراضي مطورة صالحة للبناء، مما أحدث خلال السنوات الماضية تطوراً عمرانياً ونقله نوعية للمنتج السكني، تمثل في إنشاء منازل وأبراج ومجمعات سكنية أدت في بعض الأحيان لاستحداث أحياء وضواحي سكنية جديدة بكامل مرافقها.

ومع نهاية عام 2016، مازال عدد من المشاريع الإسكانية المباعة على الخارطة جارية التنفيذ، في حين تمت الموافقة على تراخيص تسويق مشاريع أخرى سيتم إنجازها لاحقاً. وبالعودة لقائمة المشاريع المرخص لها من قبل وزارة الإسكان والمتوقع الإنتهاء من أشغالها وتسليمها لأصحابها خلال عامي 2017 و 2018، يتبين من الجدول رقم (2) أن عددها الحالي 29 مشروعاً موزعة على سبع مدن، ويتمركز معظمها (23 مشروعاً) في مدينتي جدة والرياض.

جدول رقم (3): تطور متوسط أسعار المواد الإنشائية

قيمة التغير في متوسط السعر بالريال بين			متوسط السعر بالريال			الوحدة	المادة الإنشائية			
مارس 2017 و فبراير 2017	مارس 2017 و مارس 2016	مارس 2017 و مارس 2012	مارس 2017	مارس 2016	مارس 2012					
▼	17.19	▼	91.94	▼	873.83	2,969.06	3,061	3,842.89	طن	حديد تسليح 6مم وطني
▼	55.41	▲	281.27	▼	986.65	2,199.92	1,918.65	3,186.57	طن	حديد تسليح 8مم وطني
▼	60.17	▲	275.61	▼	950.15	2,193.93	1,918.32	3,144.08	طن	حديد تسليح 10 مم وطني
▼	15.58	▲	172.62	▼	846.47	2,118.44	1,945.82	2,964.91	طن	حديد تسليح 12مم وطني
▼	7.95	▲	177.83	▼	840.91	2,112.71	1,934.88	2,953.62	طن	حديد تسليح 14مم وطني
▼	3.69	▲	181.47	▼	824.34	2,110.57	1,929.1	2,934.91	طن	حديد تسليح 16مم وطني
▼	3.73	▲	179.32	▼	825.98	2,109.24	1,929.92	2,935.22	طن	حديد تسليح 18مم وطني
▲	1.07	▼	1.34	▼	16.33	33.18	34.52	49.51	10 كجم	كيا بل ربط الحديد صيني
▼	0.31	▼	1.52	▼	3.49	12.72	14.24	16.21	كيس 50 كجم	إسمنت أسود وطني
▼	0.16	▼	0.56	▲	2.55	40	40.56	37.45	كيس 50 كجم	إسمنت ابيض وطني
▼	16.87	▼	135.66	▼	176.14	1,490.98	1,626.64	1,667.12	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 15سم
▼	23.02	▼	144.05	▼	211.71	1,567.46	1,711.51	1,779.17	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 20سم
▼	0.09	▲	0.8	▲	1.84	21.35	22.15	19.51	2م	بلاط كسر رخام بلدي
▼	2.67	▼	130.19	▼	141.48	964.52	1,094.71	1,106	3م	خشب تشيلي
▼	8.22	▼	95.33	▼	184.45	947.62	1,042.95	1,132.07	3م	خشب روماني
▼	52.38	▲	174.67	▲	274.29	4,233.33	4,408	3,959.04	3م	خشب تيك أفريقي
▼	7.83	▼	98.55	▼	166.38	2,262.35	2,360.9	2,428.73	3م	خشب أبلاكاش إندونيسي
	0	▼	0.03	▼	0.28	0.64	0.67	0.92	متر	أسلاك كهربائية 2.5مم وطني
▲	0.01	▼	0.02	▼	0.37	1.01	1.03	1.38	متر	أسلاك كهربائية 4مم وطني
▲	0.01		0	▼	0.53	1.54	1.54	2.07	متر	أسلاك كهربائية 6مم وطني
▲	0.18	▼	0.02	▼	3.6	11.8	11.82	15.4	متر	كيا بل كهربائية 10مم وطني
▲	0.33	▼	0.4	▼	9.28	25.25	25.65	34.53	متر	كيا بل كهربائية 25مم وطني
▲	0.23	▼	0.54	▼	11.98	32.46	33	44.44	متر	كيا بل كهربائية 35مم وطني
▲	0.1	▼	1.74	▼	16.83	44.01	45.75	60.84	متر	كيا بل كهربائية 50مم وطني
▲	0.79	▼	1.88	▼	27.03	63.16	65.04	90.19	متر	كيا بل كهربائية 70مم وطني
▲	0.13	▼	1.2	▼	35.41	87.23	88.43	122.64	متر	كيا بل كهربائية 95مم وطني
▲	2.49	▲	2.96	▼	42.73	112.89	109.93	155.62	متر	كيا بل كهربائية 120مم وطني
▲	11.71	▲	3.6	▼	104.16	276.81	273.21	380.97	متر	كيا بل كهربائية 300مم وطني
▼	0.67	▼	11.66	▼	6.12	50.23	61.89	56.35	3م	رمل ناعم ابيض
▼	0.26	▼	10.48	▼	3.66	43.82	54.3	47.48	3م	مخلوط (رمل و بحص)
▼	0.17	▼	4.17	▼	3.19	23.47	27.64	26.66	3م	رمل احمر
▼	2.2	▼	15.95	▼	21.09	197.83	213.78	218.92	3م	خرسانة مقاوم 350ك
▼	2.66	▼	14.94	▼	17.99	179.48	194.42	197.47	3م	خرسانة مقاوم 250ك
▼	2.5	▼	15.46	▼	20.61	188.45	203.91	209.06	3م	خرسانة عادي 350ك
▼	1.82	▼	14.43	▼	18.37	170.2	184.63	188.57	3م	خرسانة عادي 250ك
▲	0.07	▼	0.21	▼	0.93	11.04	11.25	11.97	كيس 40 كجم	جبس وطني
▲	0.02	▼	3.42	▼	3.64	62.33	65.75	65.97	5.8 م	ألمنيوم (حلق جنب سعودي)

المصدر : تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

وخلال الشهر الثالث من عام 2017م تراجع الرقم القياسي لتكاليف السكن في كامل أنحاء المملكة بنحو 0.3% مقارنة بمستواه في شهر فبراير 2017م، وشمل هذا التراجع كلاً من إيجارات المساكن ومواد إصلاحها، بنسب ضئيلة لم تتجاوز 1% نتيجة الانخفاض المسجل لأسعار المواد الإنشائية، فيما سُجّل ارتفاع طفيف في تكاليف خدمات إصلاح وترميم المساكن بنسبة 0.6%.

وعلى مستوى أهم المدن السعودية، يلاحظ أن تطور الأرقام القياسية لتكاليف السكن والخدمات المتصلة به، بين شهري يناير 2017 ومارس 2017 لم تكن بذات الاتجاه والمستوى، حسب ما يظهر في الجدول رقم (5)

#### جدول (5): تطور الأرقام القياسية لتكاليف السكن والمساكن بين شهري مارس 2017 و فبراير 2017

الإيجار للسكن	صيانة وإصلاح المسكن	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن
+0.2	+1.3	0
-1.0	+5.1	0
+0.2	0	0
-3.1	+1.9	0
-0.1	-1.0	0
+2.3	-1.7	0

المصدر: تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

وفي هذه الفترة الوجيزة شهدت إيجارات المساكن ارتفاعاً ضئيلاً لم يتجاوز 0.2% في كل من الرياض والمدينة المنورة، وبنسبة أعلى بلغت 2.3% في الدمام، في حين انخفضت بأكثر من 3% في مدينة جدة، وبنسب أقل من ذلك في مكة المكرمة والطائف.

هذا التباين في الإيجارات السكنية بين المدن الست قابلته أيضاً تباين في تكلفة صيانة وإصلاح المسكن، حيث ارتفعت في كل من الرياض وجدة، خاصة في مكة المكرمة حيث بلغت 5.1%، وانخفضت في الطائف والدمام بمعدلات تجاوزت 1%. أما تكلفة المياه والخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن فقد شهدت استقراراً في جميع المدن.

#### • أداء القطاعات العقارية في نهاية شهر فبراير 2017م

تعمل السوق المالية السعودية "تداول" كمرآة عاكسة لوضع الاقتصاد الوطني، ويلعب المؤشر العام لأسعار الأسهم فيها دور الموجه للموارد المالية المتوفرة إلى المجالات أو القطاعات الأكثر ربحية، على اعتبار أن أسعار الأسهم هي انعكاس لتوقعات الأحداث الاقتصادية المتوقعة مستقبلاً، وعليه فإن تغير مستوى هذا المؤشر يحدد بشكل كبير جدا ملامح التوجهات الاستثمارية والاقتصادية المرتقبة.

وبذلك تلعب السوق المالية دوراً هاماً في تقويم المنشآت والقطاعات، وذلك بكشف واقعهم الاقتصادي للمستثمرين، مما يؤثر في اتخاذ قرارات تحويل أوراقهم المالية من شركة إلى أخرى، أو من قطاع إلى آخر حسب توقعات النجاح أو الفشل، لينعكس ذلك على القيمة السوقية لأسهم كل منها. ويعتبر انخفاض مؤشر أسعار أسهم قطاع من القطاعات داخل السوق دليلاً على مروره بفترة صعوبات اقتصادية قد تتسبب في تقلص مركزه المالي وتباطؤ أرباحه، أما ارتفاعه فيكون مؤذناً بجاذبية استثمارية متزايدة تدعم نمو القطاع على المدى القريب.

الجدول رقم (3) يعرض مقارنة متوسطات الأسعار لـ (37) مادة إنشائية خلال شهر مارس من الأعوام 2012م و 2016م و 2017م، وكذلك مقارنة قيمة التغير بامتداد السنوات الخمس الأخيرة، والعام الأخير، والشهر الأخير.

إذ يلاحظ تراجع متواصل لأغلب أسعار المواد الإنشائية في مارس 2017، مقارنة بأسعارها في نفس هذا الشهر من عام 2012، والذي بلغت نسبته 19.72% كمعدل لجميع المواد الإنشائية. ولكن عند مقارنة معدل أسعار هذه المواد الإنشائية في مارس 2017 بما كانت عليه منذ عام مارس 2016، يتبين حدوث ارتفاع في أسعار جميع أنواع حديد التسليح، باستثناء حديد تسليح من صنف (6 مم وطني) والذي واصل إنخفاضه إلى حدود شهر مارس المنقضي. كما سُجّل انخفاض بين شهري فبراير ومارس 2017 لجميع أصناف حديد التسليح بلغ 8%، في المقابل تم تسجيل ارتفاع طفيف في أسعار الأسلاك الكهربائية بجميع أصنافها. ويعزى تواصل انخفاض معدلات الأسعار خاصة في البلوك الأسود بنسبة 8.3%، وفي جميع أصناف الخرسانة الجاهزة بنسبة 7.6%، خلال شهر واحد إلى تراجع حجم مشروعات البناء والتشييد، وزيادة مخزون الإسمنت المعد للتسويق لدى جميع المصانع الوطنية للإسمنت والبالغ عددها خمسة عشر مصنعاً.

ويعتبر انخفاض تكاليف مواد البناء مؤشراً إيجابياً للقطاعات الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كالصناعة والتجارة والخدمات، لتأثيره المباشر على طلب مواد البناء، وبشكل غير مباشر على الاستثمارات ذات العلاقة بإنتاجها. ويتوقع أن يسهم هذا الانخفاض الملحوظ منذ مدة في أسعار المواد الإنشائية بتحفيز نشاط التشييد والبناء في القطاع العقاري خلال سنة 2017، باعتباره مساعداً على تقليص تكلفة التشييد، مما سيتيح الفرصة أمام المطورين العقاريين لإعادة طرح منتجات سكنية بأسعار تتناسب وقدرات ذوي الدخل الضعيف والمتوسط، كما يعتبر الانخفاض المتواصل لأسعار مواد البناء عاملاً إيجابياً من شأنه منح المستثمرين والمطورين العقاريين القدرة على تغطية ارتفاع أسعار الأراضي السكنية واليد العاملة، ويمكنهم من التخطيط والتقدير السليم لتكلفة الإنتاج على امتداد عمر المشاريع، الأمر الذي سيعزز المنافسة بين شركات المقاولات، لينعكس ذلك على أسعار بيع المساكن.

#### • الرقم القياسي لتكاليف السكن لشهر مارس 2017

تنشر الهيئة العامة للإحصاء الرقم القياسي لتكلفة المعيشة بصفة دورية بما فيها مستلزمات السكن من إيجار وصيانة وخدمات. إذ يتضح من تقرير شهر مارس 2017م أن الرقم القياسي العام لتكلفة المعيشة قد سجل تراجعاً ما بين شهري فبراير ومارس بنسبة 0.1%، وشمل هذا التراجع أغلب الأرقام القياسية المرتبطة بقطاع الإسكان ما عدا خدمات إصلاح المسكن كما هو موضح في الجدول رقم (4):

#### جدول رقم (4): تطور الأرقام القياسية لتكاليف السكن والمساكن

سنة الأساس 2007=100

مارس 2016	يناير 2107	فبراير 2017	مارس 2017
187.0	188.6	189.6	188.9
138.1	134.3	134.2	133.9
126.5	122.5	121.3	120.5
156.4	153.0	154.6	155.2
221.5	219.9	219.9	219.9

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

وقد مكّن هذا العدد للصفقات المنفذة من قبل القطاعات العقارية من تداول 755,002,070 سهم بنسبة 20.83% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق خلال شهر مارس 2017م، وبقيمة ناهزت 9348 مليون ريال، مثلت 12.89% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق.

وتُظهر هذه الإحصاءات، أن شركات إدارة وتطوير العقارات استأثرت بنسب أكبر من الصناديق العقارية، من حيث عدد الأسهم المتداولة في السوق المالية، إلا أن تداولها تم بإجمالي قيمة سوقية أقل منها خلال كامل الشهر، وهو ما انعكس على مستوى مؤشر أسعار أسهمها مقارنة بشهر فبراير، حسب ما هو موضح في الجدول رقم (7):

#### جدول (7): أداء مؤشرات القطاعات العقارية في السوق المالية

نسبة التغير	مارس 2017	فبراير 2017	
-0.38%	5,833.86	5,855.86	الصناديق العقارية
2.81%	4,839.36	4,706.97	شركات إدارة وتطوير العقارات

المصدر: تداول (التقرير الإحصائي فبراير 2017)

ومع نهاية شهر مارس، حقق مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات ارتفاعاً بنسبة 2.81%، مقارنة بمستواه في نهاية شهر فبراير ليصل إلى 4,839.36 نقطة، بالرغم من تراجع الشهر الماضي بنسبة 2.36%، في المقابل وبعد ارتفاع في نهاية شهر فبراير الماضي فإن مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات شهد انخفاضاً طفيفاً بلغ نسبة 0.38% في نهاية مارس مقارنة بنهاية فبراير.

وتعني هذه النتائج وجود حالة تذبذب داخل سوق العقار و تغيراً شهرياً في ملامح التوجهات الاستثمارية، بسبب توزع الموارد المالية للمستثمرين خلال شهر مارس بعكس طبيعة توزعها في فبراير الماضي. والملاحظ من هذه التحركات تراجعاً واضحاً لنوايا المستثمرين العقاريين في الصناديق العقارية والتي تستثمر في العقارات القائمة والمطورة تطويراً إنشائياً لتحقيق دخل دوري وتأجيري، من خلال إتاحة شراء وبيع وحدات الصناديق بنفس طريقة تداول الأسهم في السوق المالية.

وحسب التقرير الإحصائي لشهر مارس 2017م فقد أغلق المؤشر العام لسوق الأوراق المالية "تداول" عند مستوى 7001.63 نقطة، مرتفعاً 29.24 نقطة، مقارنة بإغلاق شهر فبراير، وقد كانت أعلى نقطة لإغلاق للمؤشر خلال الشهر في يوم 2017/03/02 عند مستوى 7015.2 نقطة.

فيما بلغت القيمة السوقية للأسهم المصدرة في نهاية شهر مارس 1638.04 مليار ريال، مسجلة إرتفاعاً طفيفاً مقارنة بالشهر السابق فبراير، وبذلك بلغت القيمة الإجمالية للأسهم المتداولة خلال شهر مارس 75516 مليون ريال، في حين بلغ إجمالي عدد الأسهم المتداولة 3623 مليون سهم، مقابل 4079 مليون سهم تم تداولهم خلال الشهر السابق. أما إجمالي عدد الصفقات المنفذة خلال شهر مارس 2017م فقد بلغ 2053258 صفقة، مقابل 2052830 صفقة تم تنفيذها خلال شهر فبراير 2017م.

وعلى مستوى القطاعات العقارية الممتلئة في الصناديق العقارية (صندوقين)، وشركات إدارة وتطوير العقارات (10 شركات) المدرجة في السوق المالي الرئيسي، فقد بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر مارس 260853 صفقة، مثلت 12.7% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق خلال الشهر، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على النحو المبين في الجدول رقم (6):

#### جدول رقم (6): إحصائيات القطاعات العقارية في السوق المالية (نهاية شهر مارس 2017)

الصناديق العقارية		
عدد الصفقات المنفذة	161,144	7.85% (5.12%)
عدد الأسهم المتداولة	289,331,360	7.98% (5.98%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	4,851,256,315.45	6.69% (4.85%)
شركات إدارة وتطوير العقارات		
عدد الصفقات المنفذة	99,709	4.86% (4.57%)
عدد الأسهم المتداولة	465,670,710	12.85% (14%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	4,497,006,244.45	6.20% (6.17%)

ملاحظة: النسب بين قوسين تعود لشهر فبراير وقد وضعت للمقارنة.

المصدر: تداول (التقرير الإحصائي مارس 2017)

## العلاقات السببية بين ملكية المساكن وبعض القطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية خلال

الفترة 1971-2016

### (المرحلة الثانية: دراسة استقرار القيم المضافة للقطاعات الاقتصادية)

في إطار تنفيذها دراسة إحصائية معمقة على مراحل متعددة، بهدف تقدير وتقييم علاقات التأثير والتأثر، أو العلاقات السببية على المدى القصير وعلى المدى الطويل (short- and long-run causality)، وتوقعات ارتداداتها في المستقبل بين ملكية المساكن وسبعة من أبرز القطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية أنظر قائمة القطاعات في الرسوم رقم (2) و رقم (3) أو في الجدول رقم (8).

كانت وزارة الإسكان قد نشرت في العدد السابق من هذه النشرة نتائج المرحلة الأولى، والتي تضمنت تحليل الارتباطات الخطية للقيم المضافة بالأسعار الثابتة لهذه القطاعات في الفترة 1971-2016، وبينت أن معامل ارتباط بيرسون كان موجبا ومرتقا نسبيا، خاصة بين قطاع ملكية المساكن وقطاعي البناء والتشييد والزيوت الخام والغاز، وهو ما يعني أن أي نمو في قطاع من هذه القطاعات ينعكس إيجابيا على نمو القطاعات الأخرى. ويسمح تحليل الارتباط بتقديم فكرة أولية عن طبيعة العلاقة بين القطاعات، إلا أن قياس التأثيرات المتبادلة بينها بدقة ووضوح يستدعي اللجوء إلى أدوات إحصائية وقياسية أكثر موثوقية وتحليلاً لتحقيق أهداف الدراسة.

تقوم المرحلة الثانية من هذه الدراسة على اختبار مدى استقرار القيم المضافة بالأسعار الثابتة لهذه القطاعات، بغرض تأكيد وتحديد الطرق والتقنيات المناسبة لإحصائياً لتحقيق أهداف الدراسة. وكخطوة أولى يظهر من الرسوم البيانية الموضحة بالرسم رقم (2) أن القيمة المضافة لهذه القطاعات الاقتصادية لها اتجاهات متشابهة ومتزايدة (similar and increasing trends) خلال فترة الدراسة، وهو ما يمكن أن يكون مؤشراً على وجود علاقات تكامل مشترك بينها (cointegration). ومن السمات الملحوظة أن القيم المضافة لكل من قطاع ملكية المساكن وقطاع الزيوت الخام والغاز الطبيعي وقطاع التشييد والبناء شهدت تراجعاً متزامناً في عام 1985 قبل أن تشهد من جديد تزايداً مستمراً ومتزامناً حتى نهاية فترة الدراسة. وتعود أسباب التراجع لانخفاض مستوى إنتاج النفط السعودي إلى 2 مليون برميل في اليوم عام 1985 بعدما وصل إلى خمسة أضعاف ذلك عام 1981 إضافة لتنامي العجز في الميزانية، ولكن في خطوة ثانية تبين لنا الرسوم البيانية في الرسم رقم (3) أن الفروق الأولى للسلاسل الزمنية تتميز بوتيرة عشوائية مستقرة تقريباً حول المتوسط بما يوحي بإمكانية سكونها.

## الأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بقطاع الإسكان

حدّدت وزارة الإسكان قائمة الأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بقطاع الإسكان في المملكة، ونسبة نموها خلال الفترة بين سنتي 2015 و 2016. معتمدةً على آراء خبراءها ومختصيها لحصر هذه الأنشطة الاقتصادية من خلال التصنيف الوطني السعودي للأنشطة الاقتصادية، والذي أصدرته الهيئة العامة للإحصاء في ديسمبر 2016، والذي أخذ بعين الاعتبار التنقيح الرابع (ISIC4) لدليل الأمم المتحدة، باعتباره المرجع المعتمد دولياً لتصنيف جميع أنواع الأنشطة الإنتاجية المعروفة في العالم إلى حدود عام 2009.

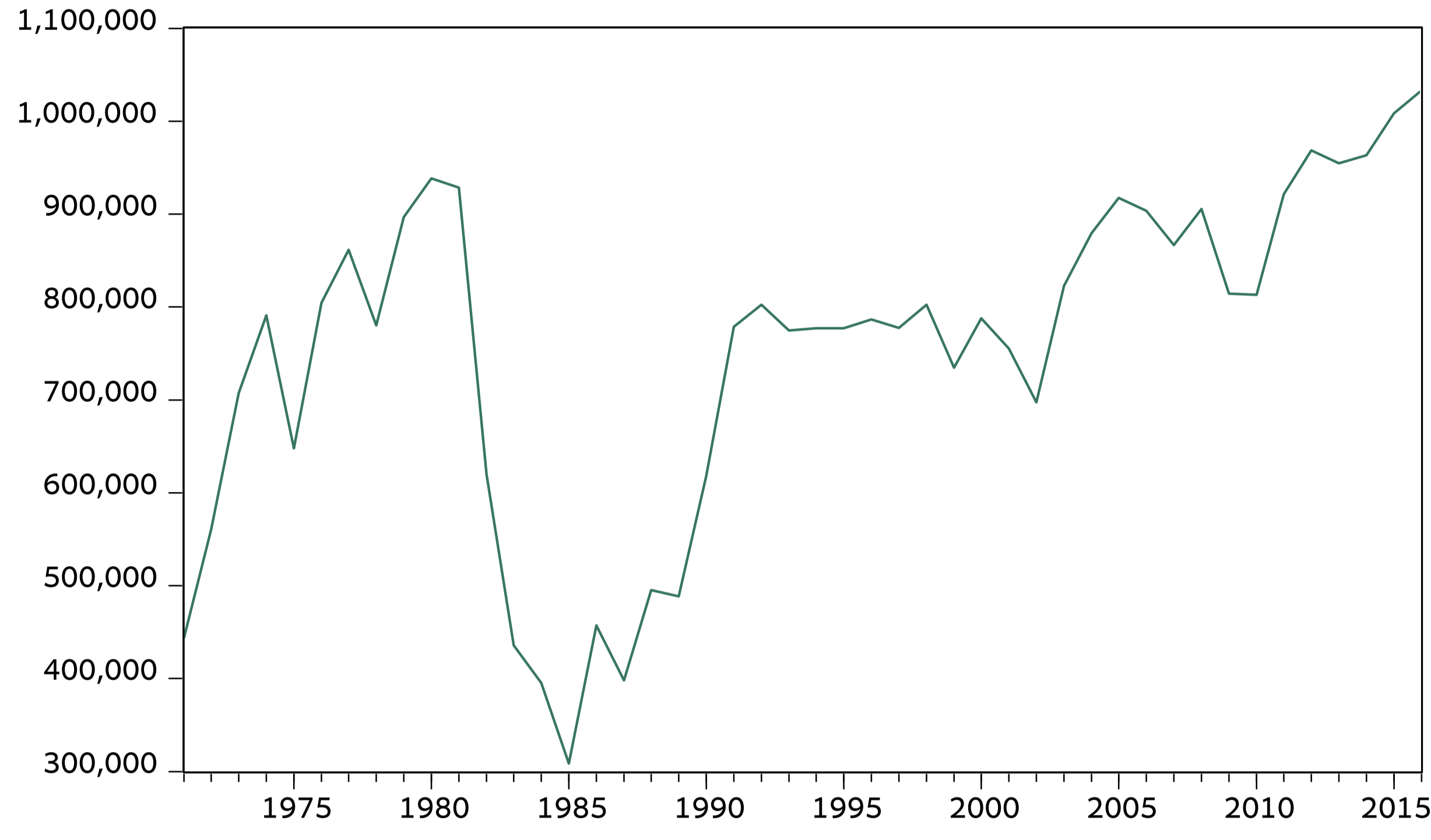
وعليه توصلت وزارة الإسكان إلى إعداد دليل الأنشطة الاقتصادية المرتبطة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بقطاع الإسكان من عدة جوانب، كالبناء والتشييد والصناعة والتجارة والخدمات، ليكون الوسيلة التي يمكن من خلالها تجميع وحدات العد وفقاً لترتيب مسلسل ومحدد بتقييم خاص لكل نشاط، ليسهل التعرف عليه ومقارنته مع نظرائه في دول أخرى.

ويتكون هذا الدليل من 241 نشاطاً اقتصادياً، تم تبويبها إلى ثلاثة أقسام رئيسية وهي الصناعة والتجارة والخدمات:

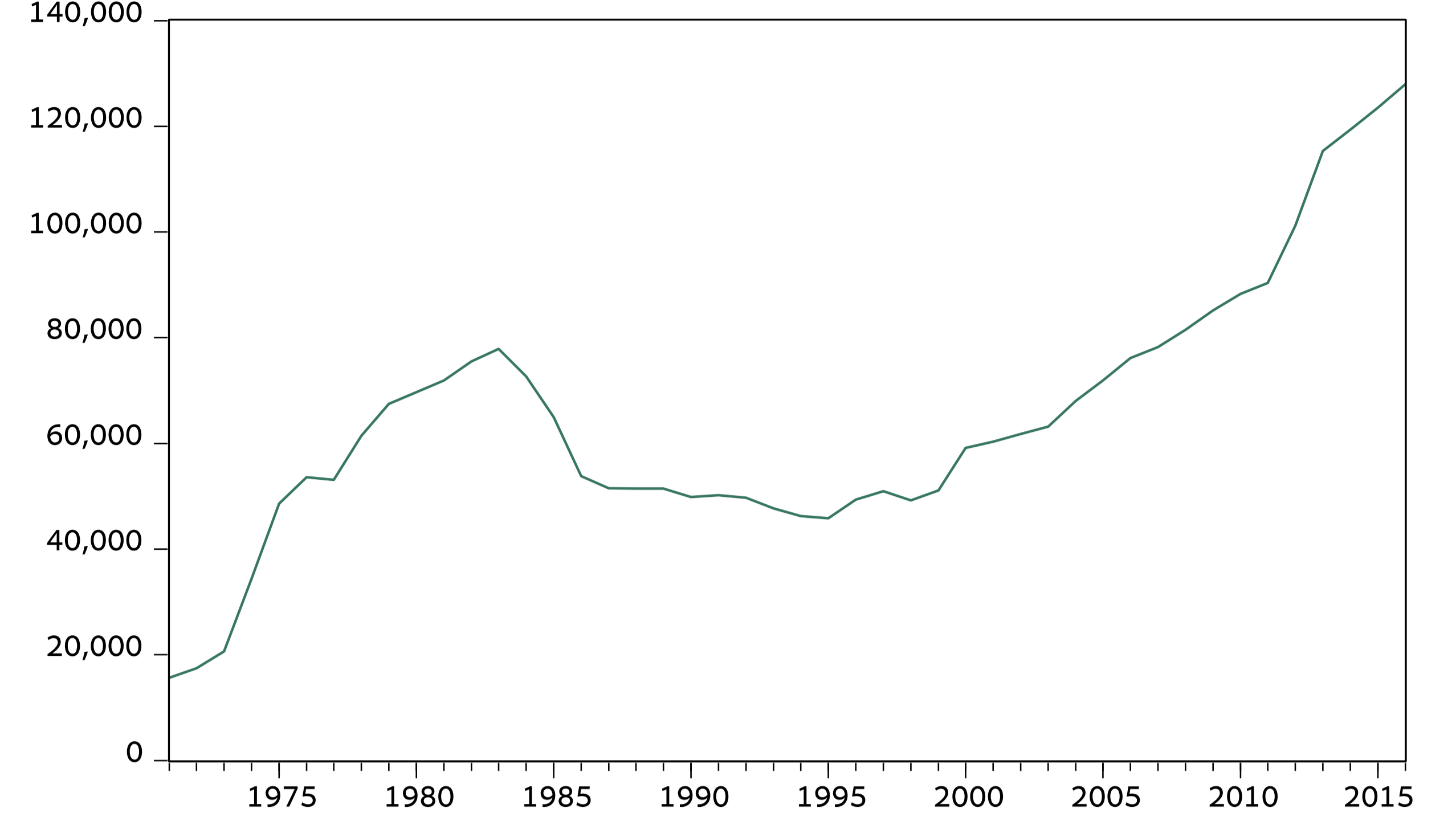
1. في القسم الأول تم تحديد 119 نشاطاً صناعياً، موزعة إلى 25 فئة صناعية مختلفة، تشمل إستغلال المحاجر وصناعة الخشب، وصناعة الدهانات وصناعة مواد البناء، وأصناف متعددة من الإسمنت والخرسانة الجاهزة، وكذلك صناعة أنواع مختلفة من العدد اليدوية، والآلات والأجهزة والمعدات المستعملة في بناء وتشبيد المساكن.
2. في القسم الثاني تم تحديد 31 نشاطاً في قطاع التجارة، موزعة إلى أربع فئات تجارية مختلفة، تشمل البيع بالجملة وبالتفصيل لمواد البناء والسكراب والسباكة والتكييف، والطلاء والزجاج والأدوات والعدد التي يحتاجها قطاع الإسكان.
3. في القسم الثالث تم تحديد 91 نشاطاً في قطاع الخدمات، تنتمي إلى 40 فئة خدمية مختلفة، تشمل أعمال هدم وتحضير وتشبيد المواقع، وأعمال تمديد وتركيب وإصلاح وصيانة شبكات الإضاءة والتكييف والسباكة، وخدمات تركيب السراميك والزجاج والطابوق والصخور والسقالات، وأعمال الإنشاءات وتشطيب المباني، وخدمات الإيجار والتمويل والتأمين، والاستشارات المعمارية والهندسية وإدارة العقارات وتنظيف وصيانة المباني.

## الرسم رقم: (2) تطور القيم المضافة للقطاعات بالأسعار الثابتة خلال الفترة 2016 - 1971

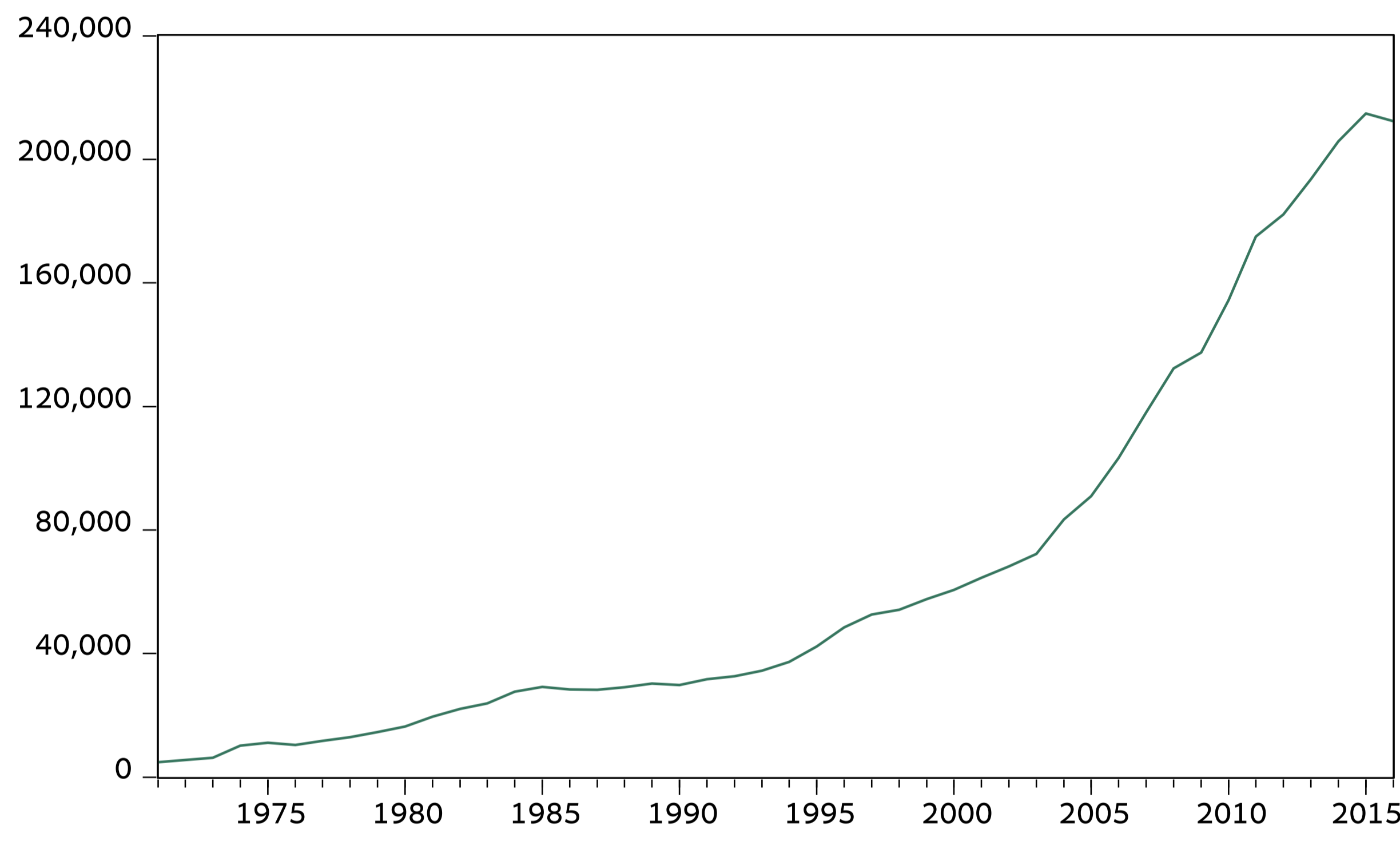
الزيت الخام والغاز الطبيعي



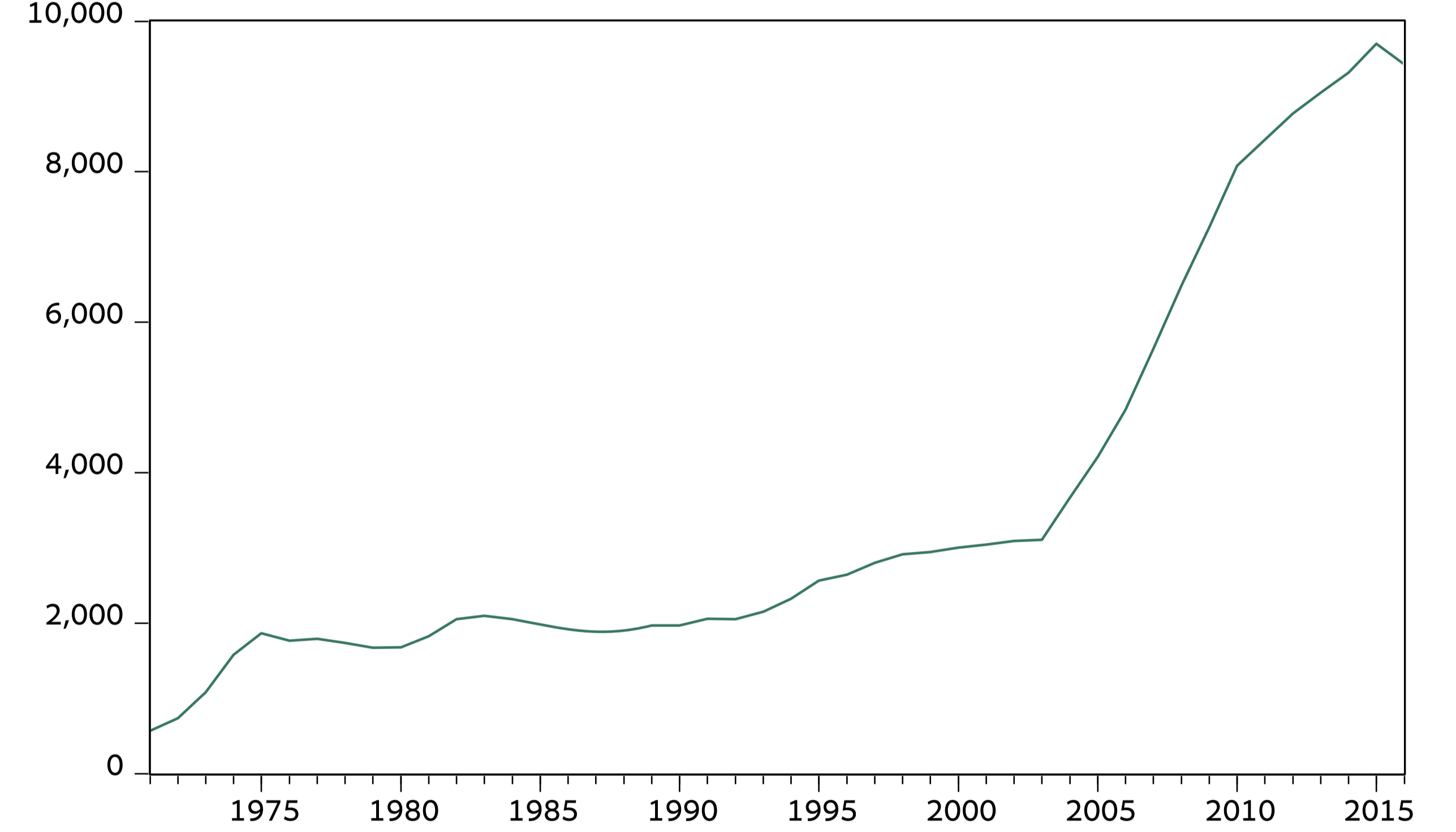
ملكية المساكن



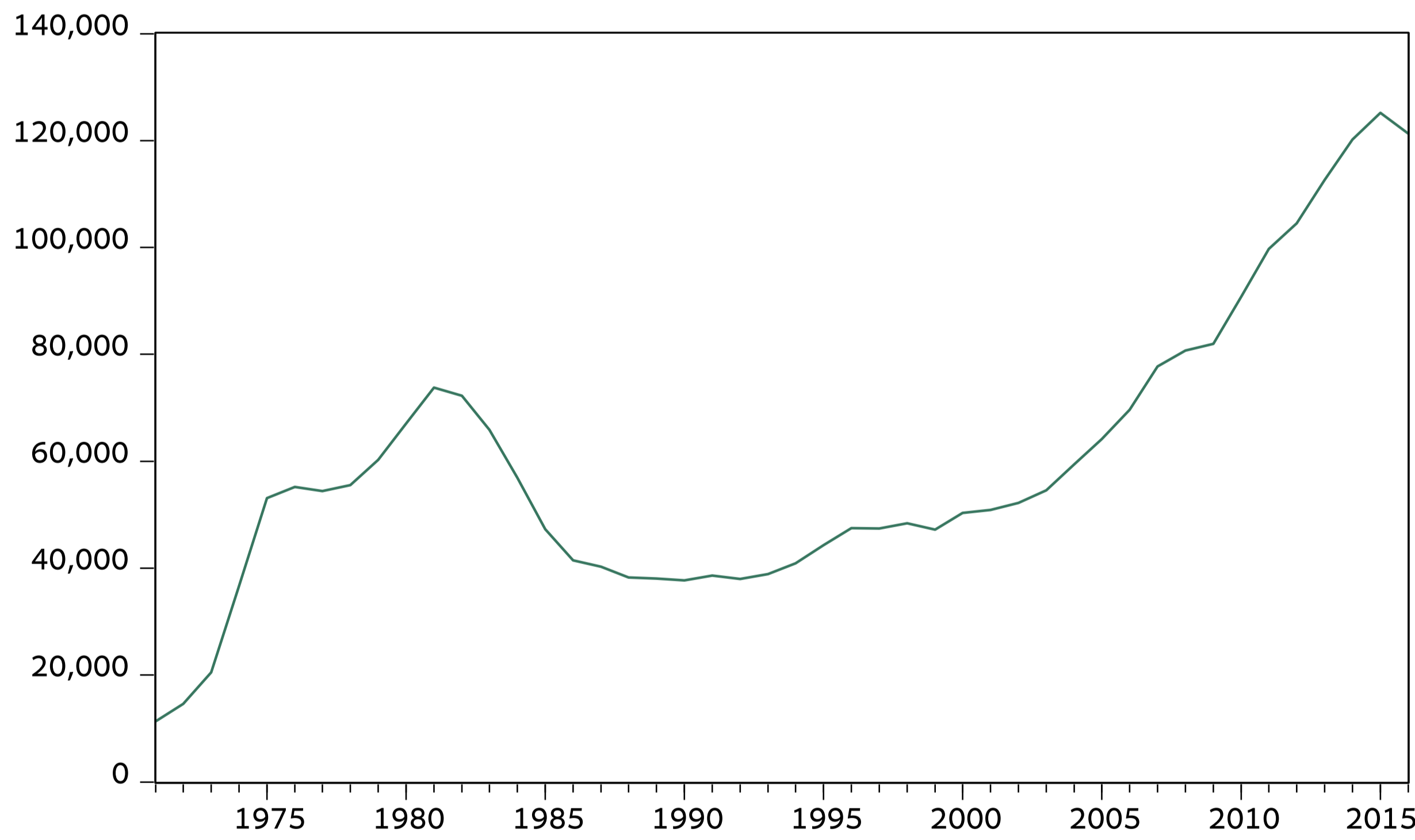
الصناعات التحويلية غير النفطية



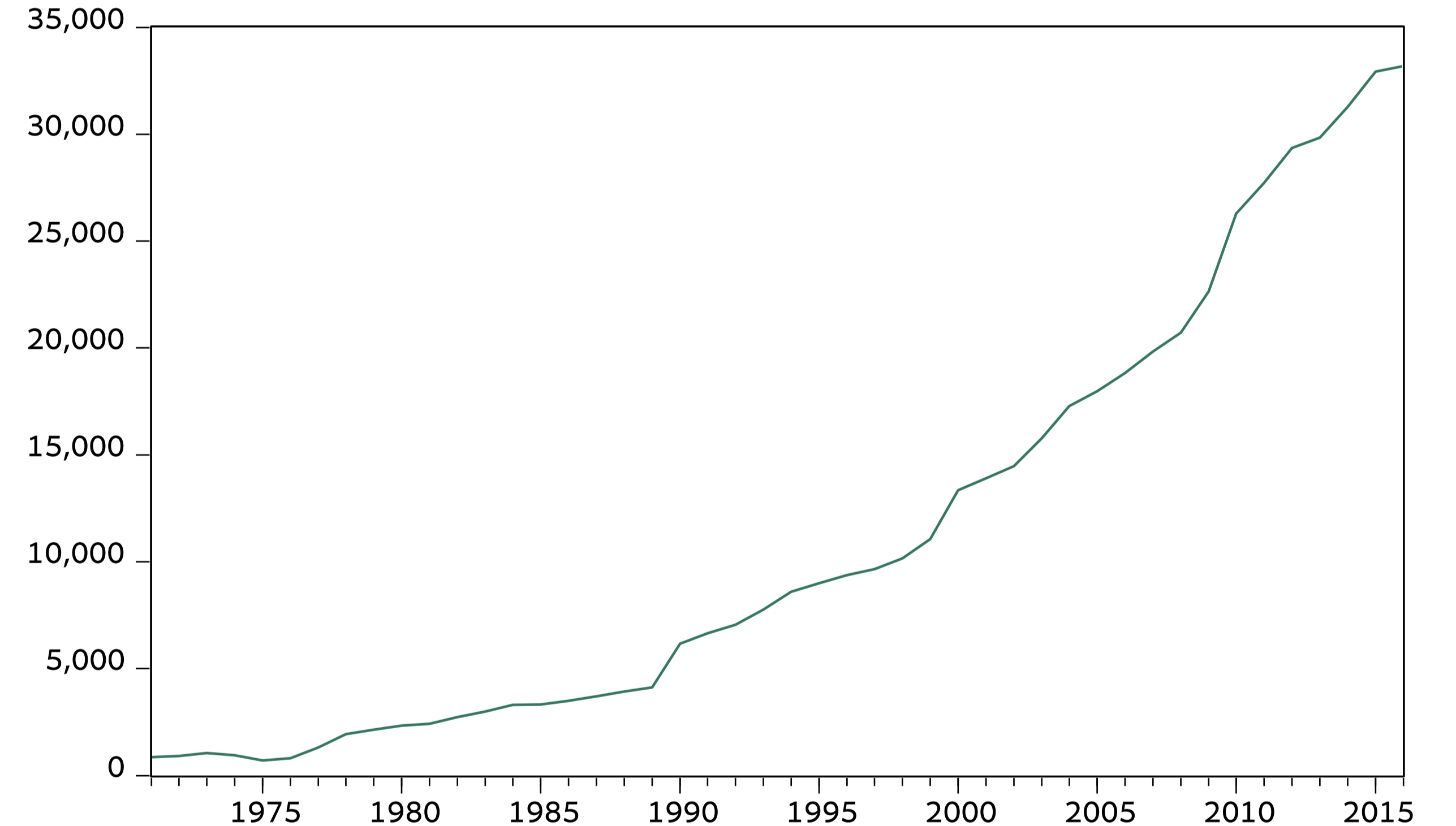
نشاطات تعدينية وتحجيرية غير نفطية



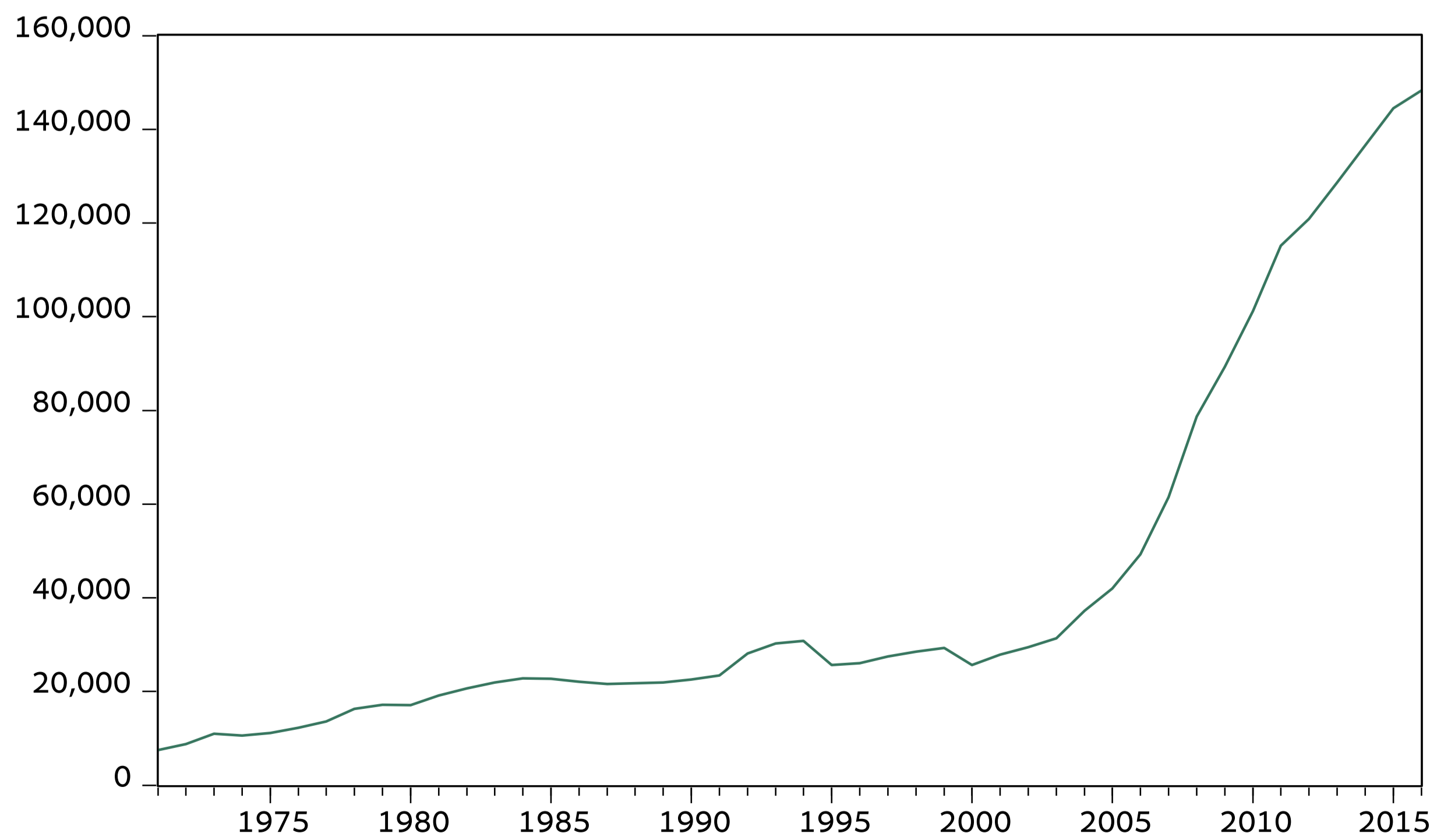
التشييد والبناء



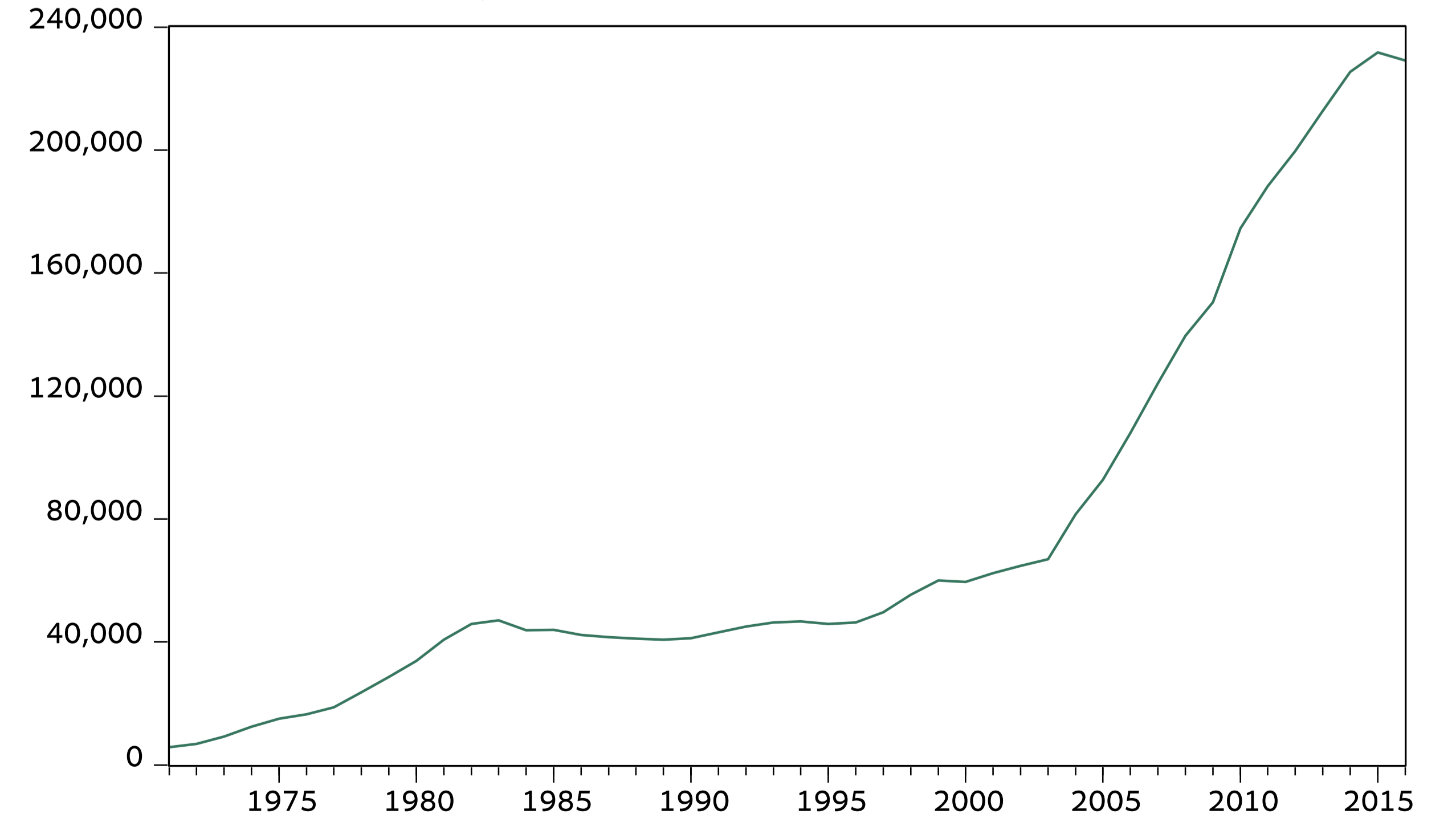
الكهرباء، الغاز والماء



النقل والتخزين والاتصالات

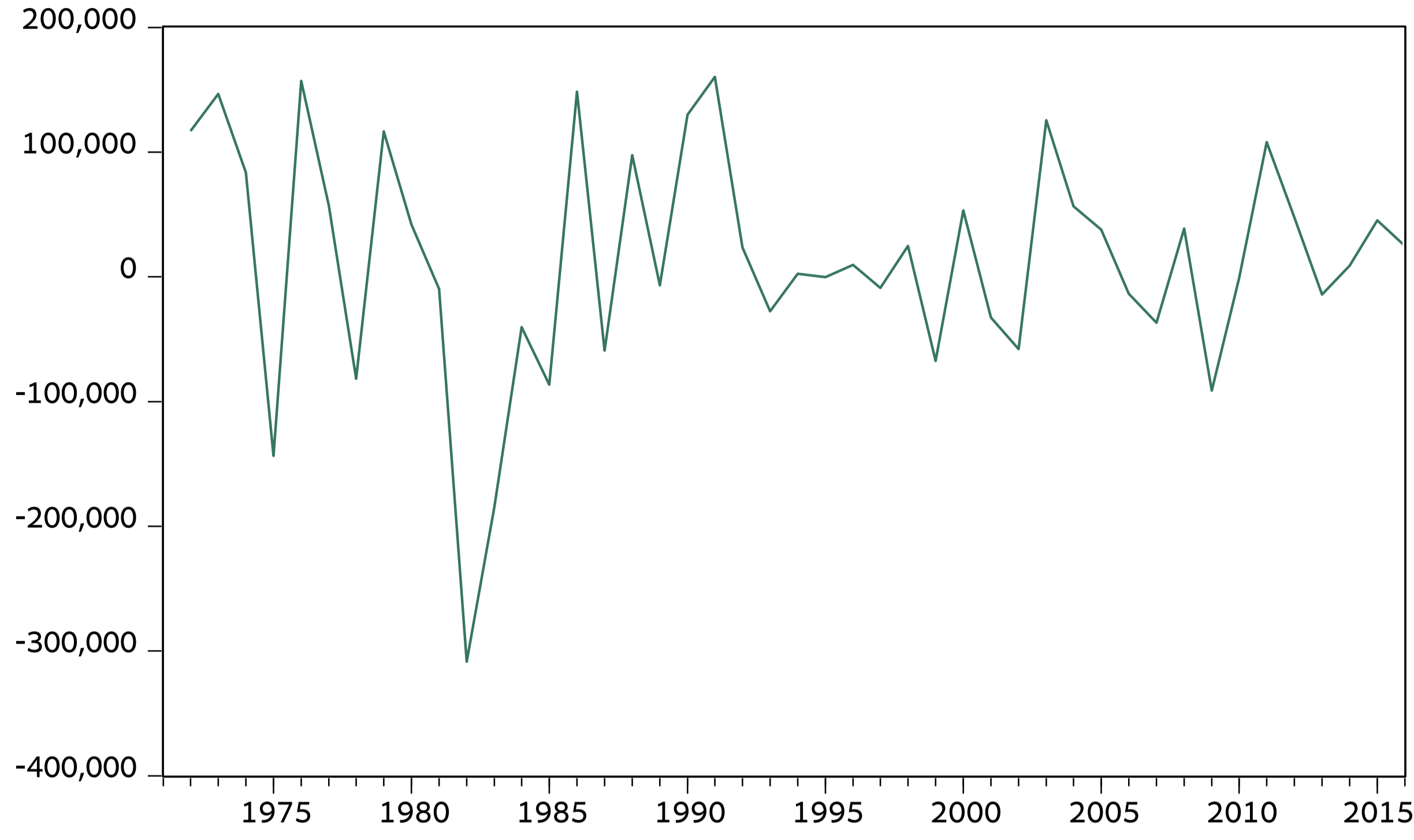


تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق

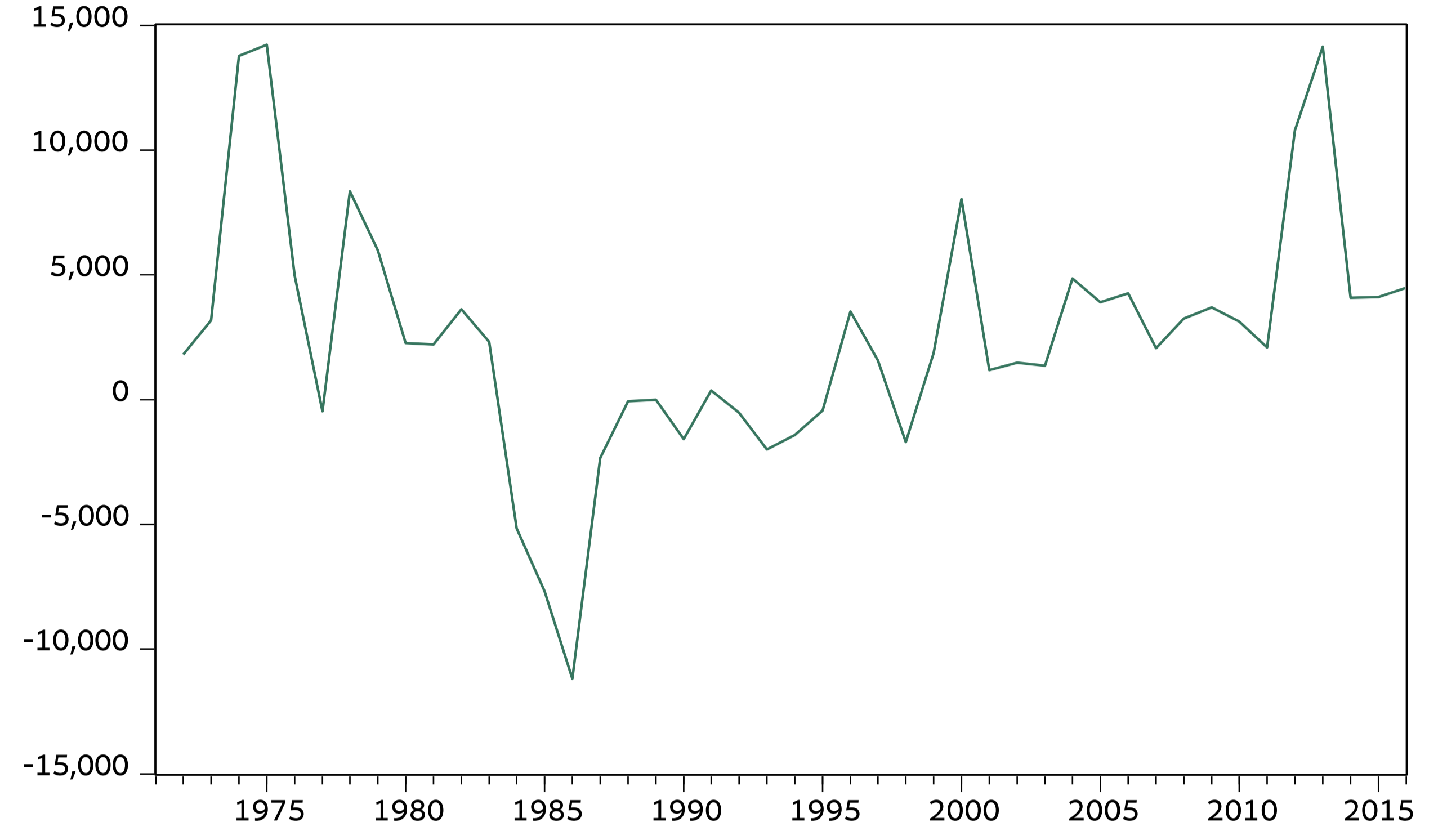


### الرسم رقم (3): تطور الفروق الأولى للقيم المضافة للقطاعات بالأسعار الثابتة خلال الفترة 2016 - 1971

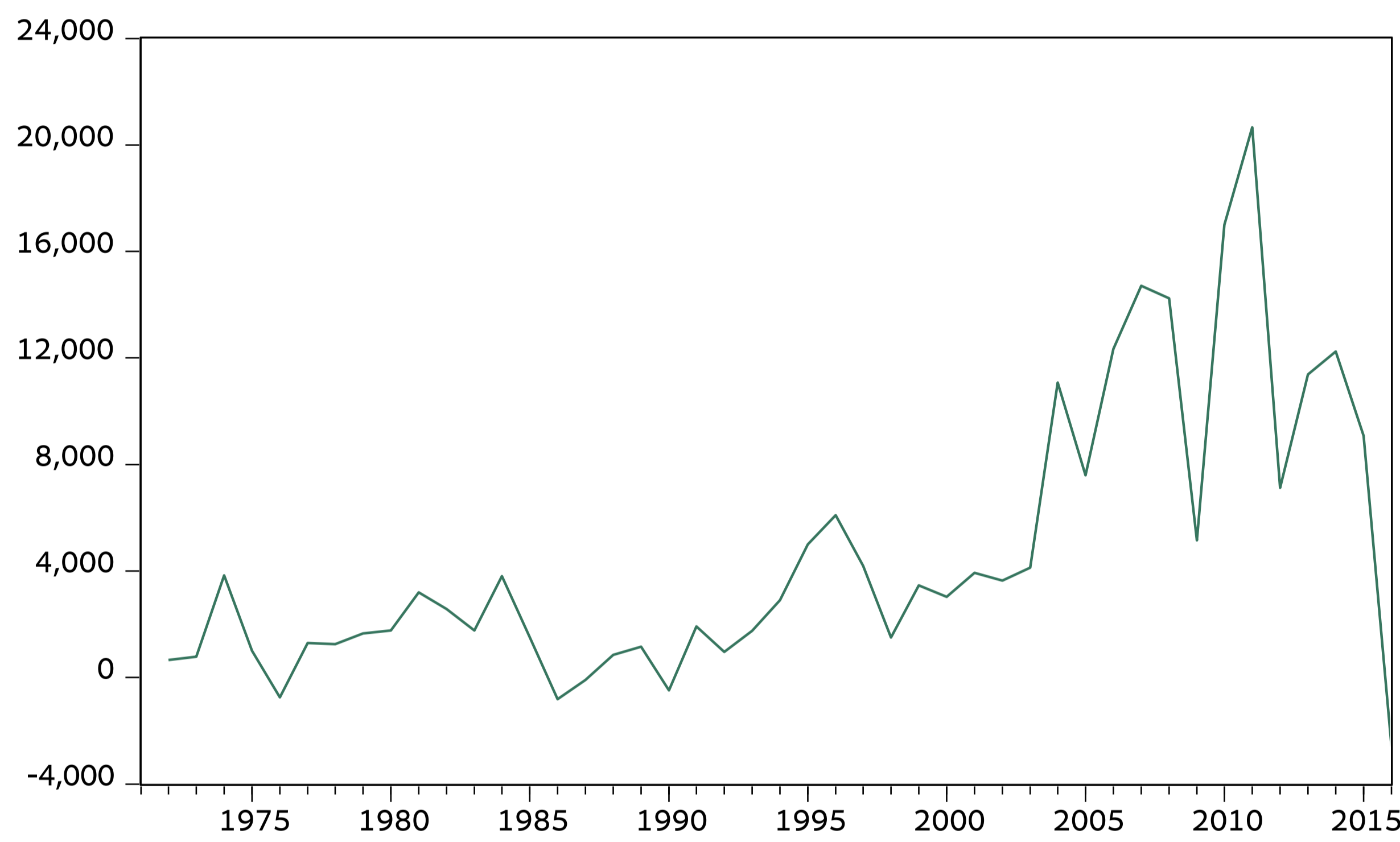
الزيت الخام والغاز الطبيعي



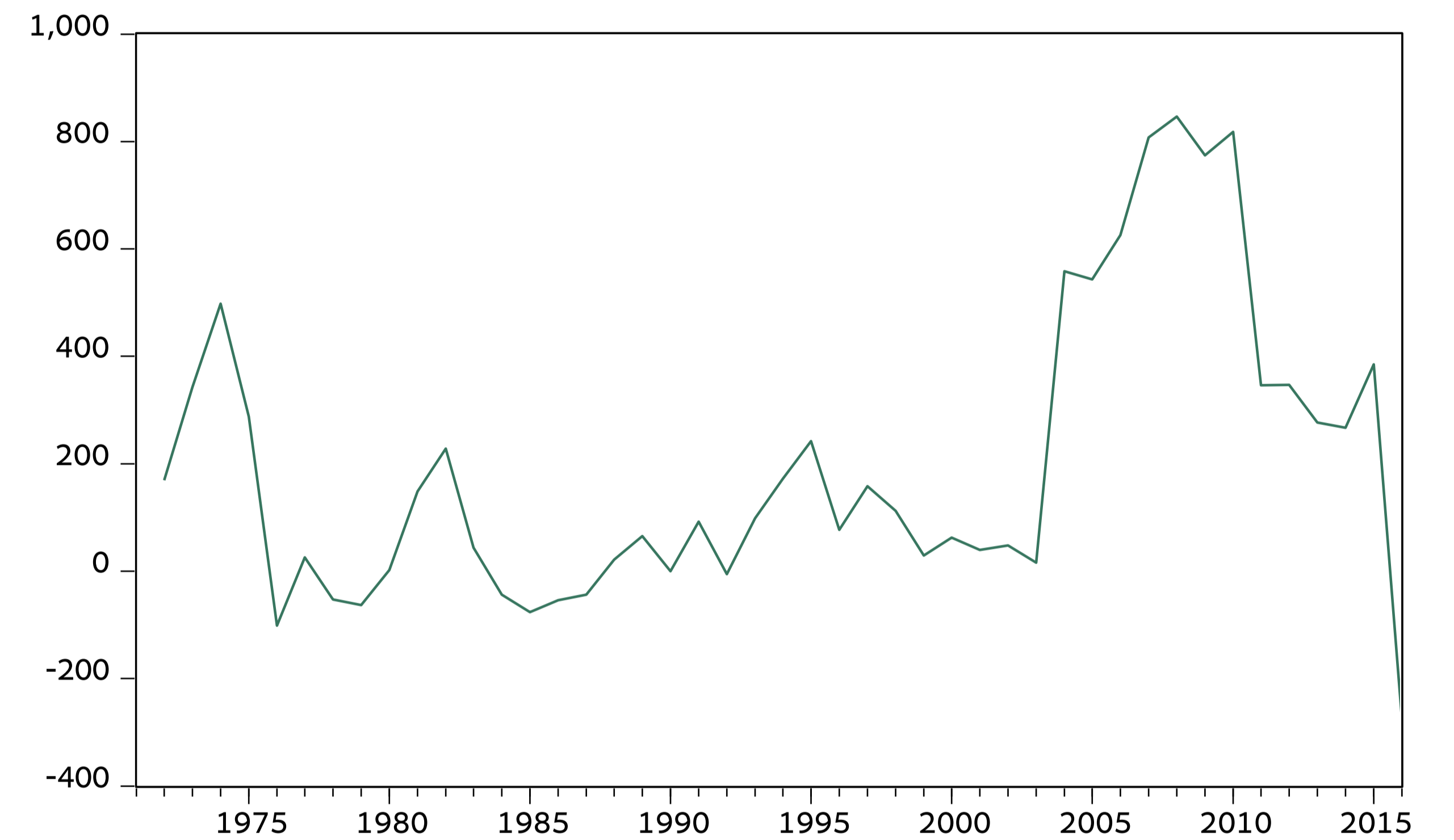
ملكية المساكن



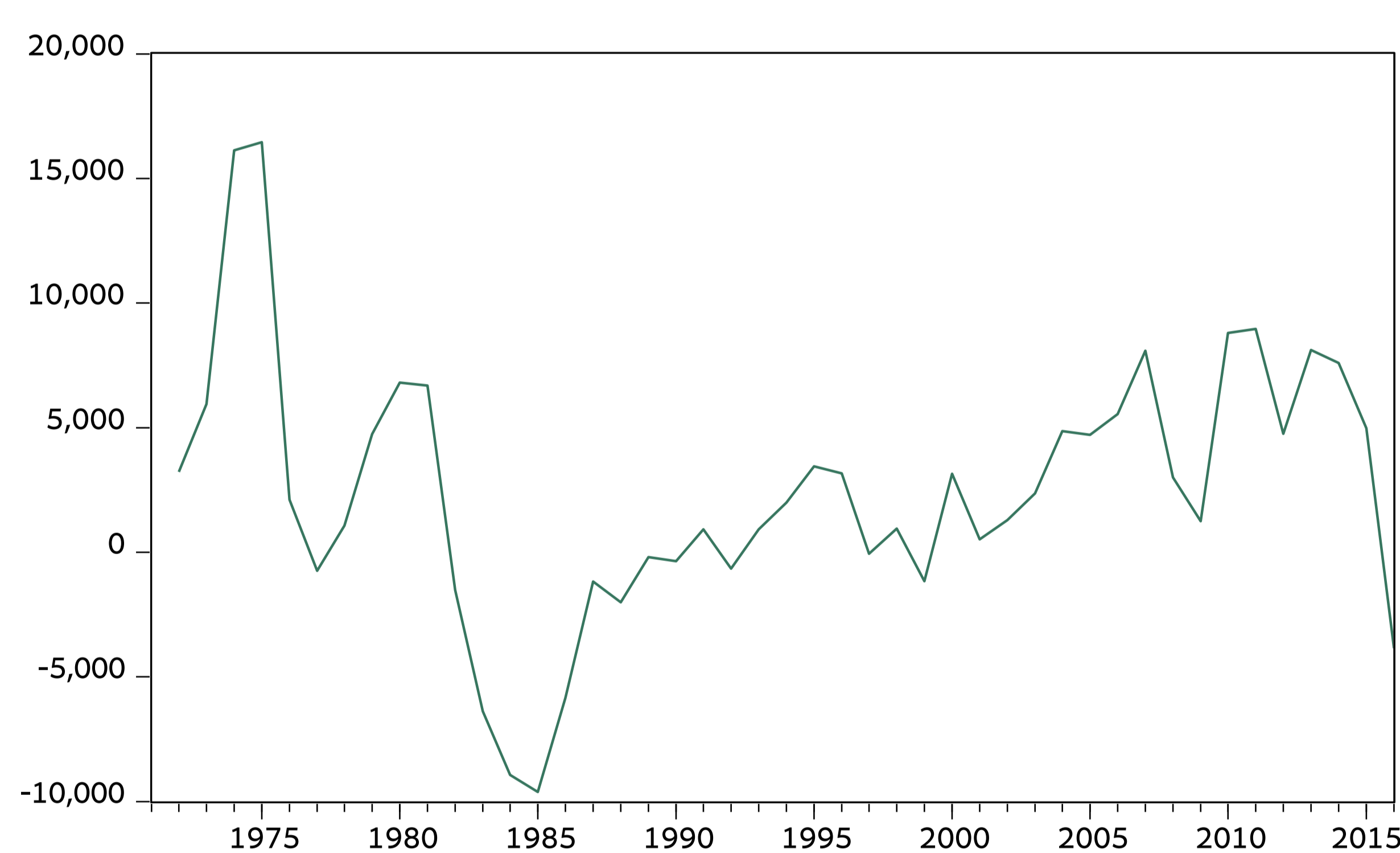
الصناعات التحويلية غير النفطية



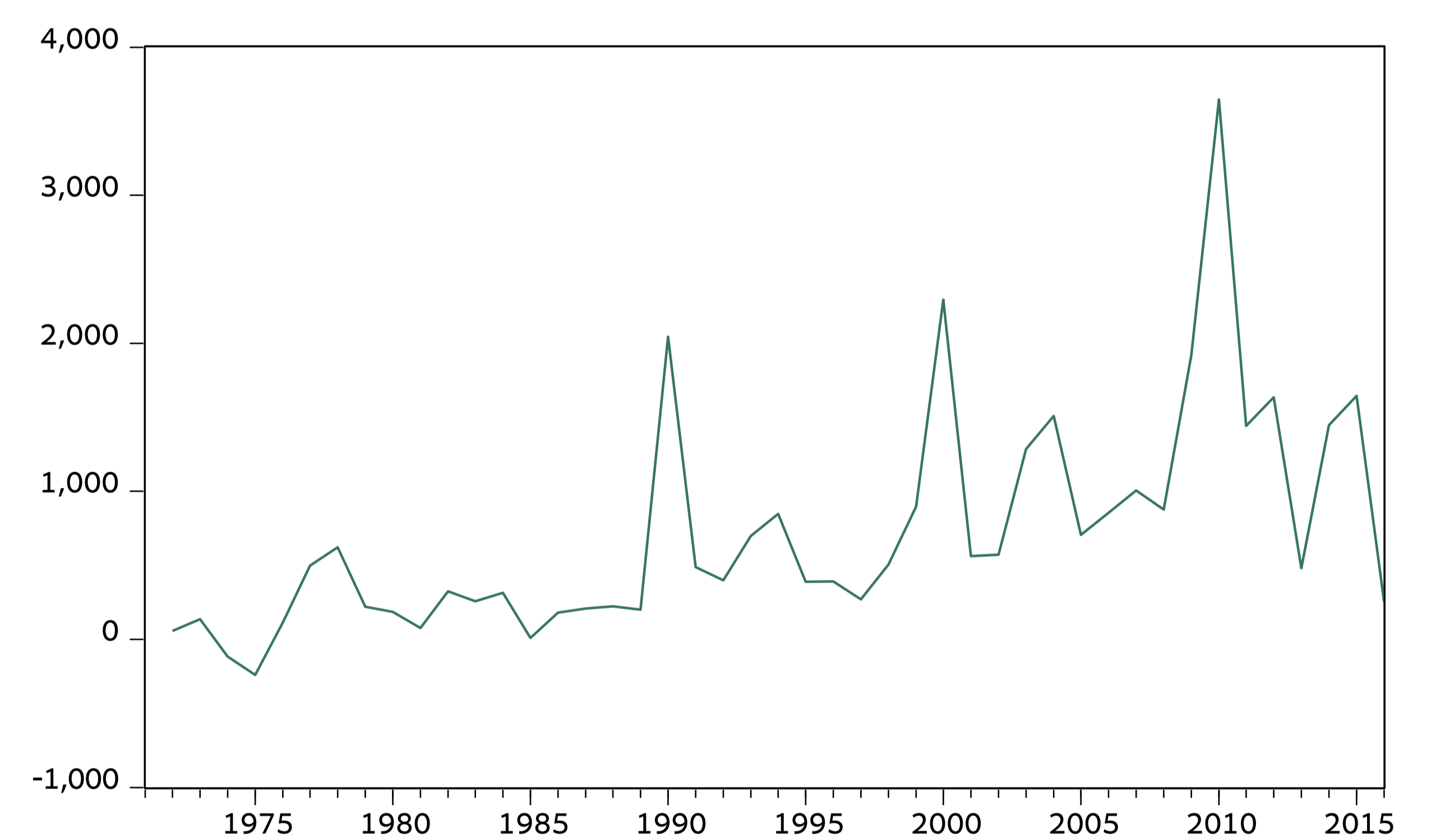
نشاطات تعدينية وتحجيرية غير نفطية



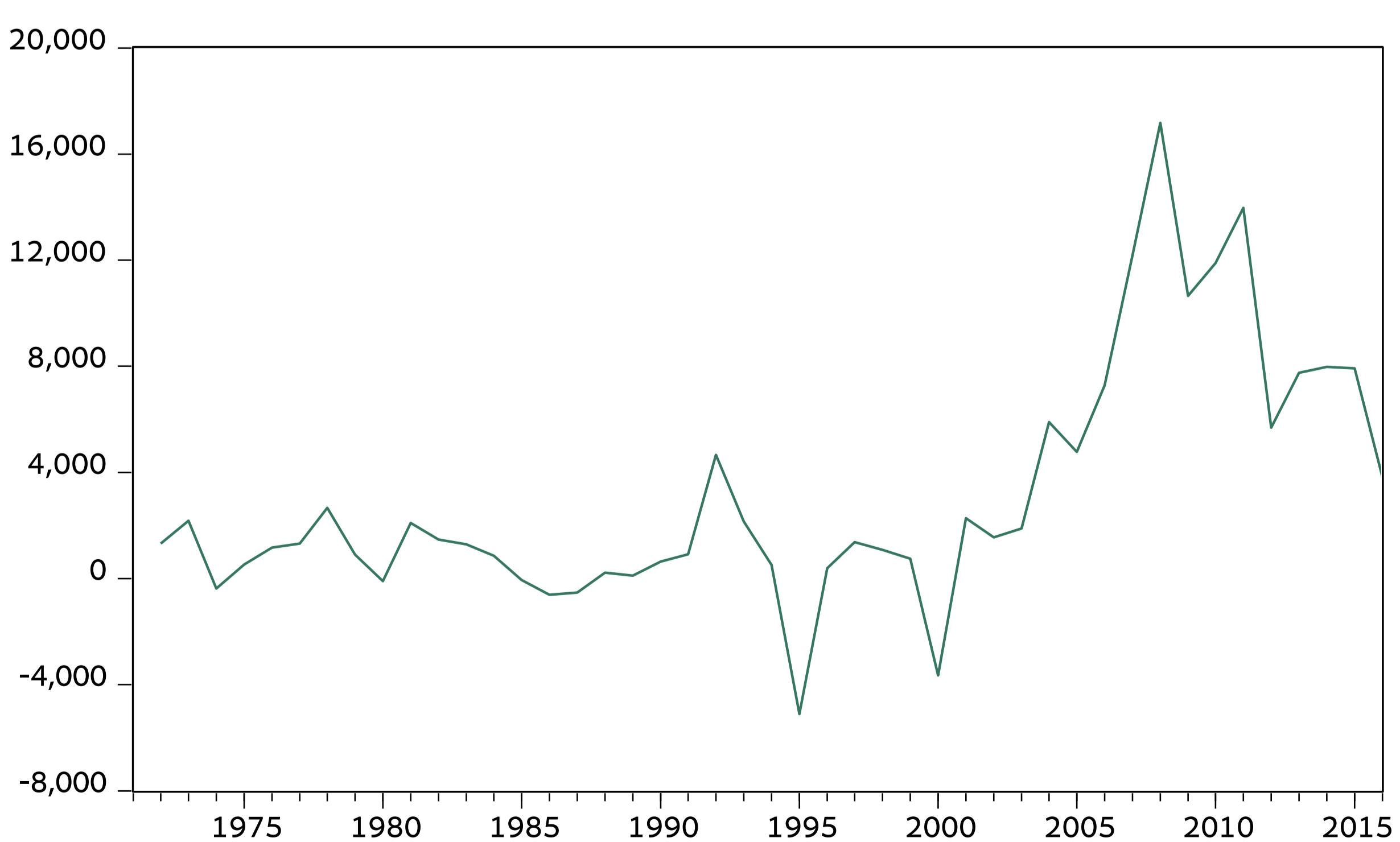
التشييد والبناء



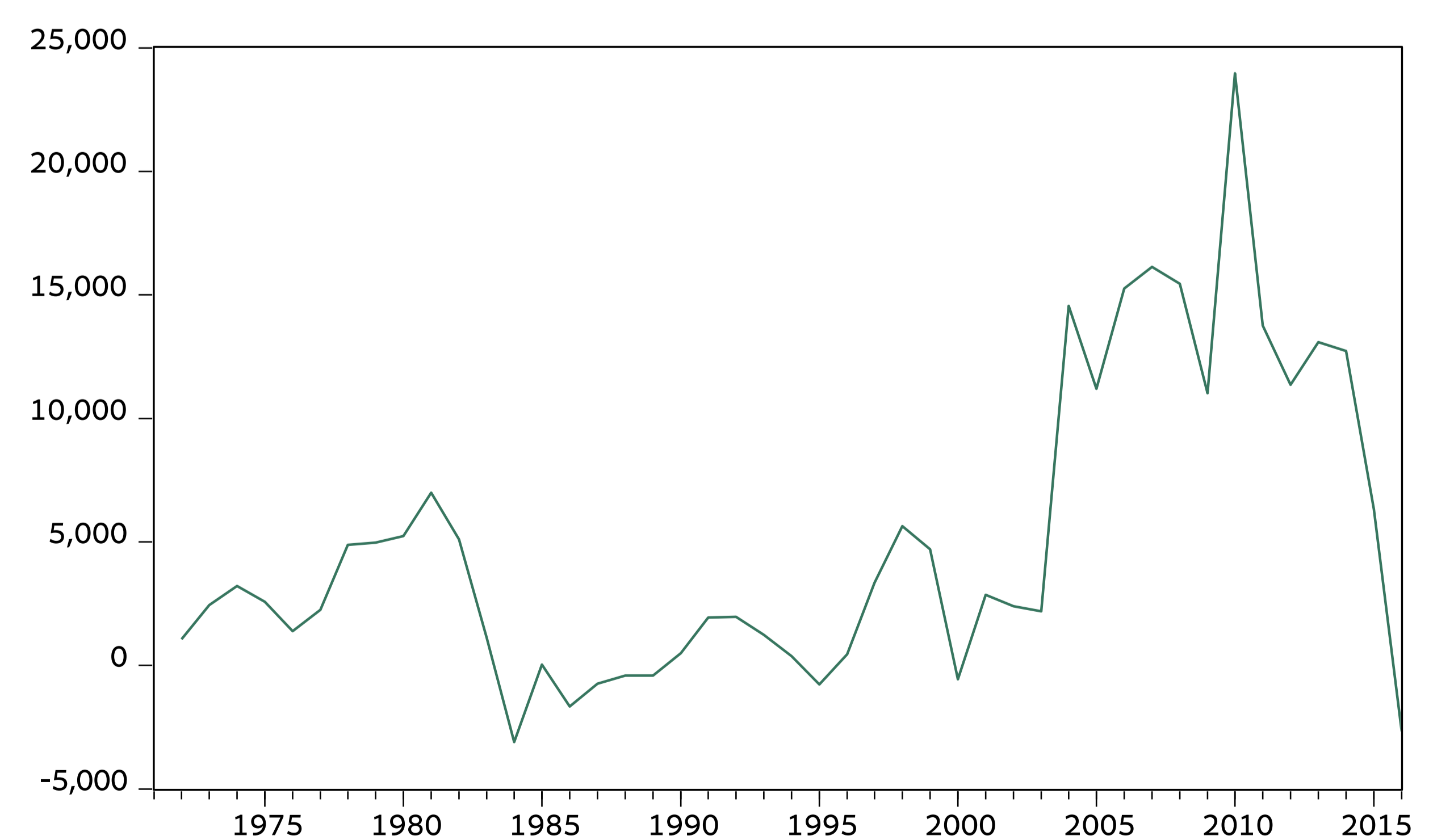
الكهرباء، الغاز والماء



النقل والتخزين والاتصالات



تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق



ونوه في هذا المستوى إلى أن التزايد في سلاسل القيم المضافة للقطاعات هو دليل على عدم سكونها أو عدم استقرارها وتباينها في الزمن. وفي هذه الحالة، يمكن التوجه نحو فرضية التكامل المشترك بين هذه السلاسل القطاعية، لأن تحليل التكامل المشترك يستند بالضرورة إلى وجود سلاسل زمنية غير ساكنة في المستوى (level) كما يفيد ذلك الرسم رقم (2) وهو ما يعني أن تكون مشاهداتها غير مستقرة عبر الزمن، وساكنة في الفرق الأول (first-difference) كما يبدو من معاينة منحنيات الرسم رقم (3).

لكن ولتأكيد صحة هذه السمات وتحديد درجة تكامل هذه القطاعات، يستخدم المختصون في الاقتصاد القياسي عدة اختبارات من بينها إختبار فيليبس-بيرون "Phillips and Perron (1988)". يتميز هذا الاختبار بأخذ الاعتبار لتباين مشاهدات كل قطاع بالنظر إلى القطاعات الأخرى. ولغرض إتمام الأجزاء المتبقية من هذه الدراسة والتي ستعتمد وجوباً على نتائج هذا الإختبار، يتم تحويل القيم المضافة للقطاعات إلى الصيغة اللوغارتمية لتسهيل قراءة نتائج التقدير وتقييمها، بما أن تقديرات معالم النموذج (estimated model coefficients) ستكون بمثابة مرونة (elasticities) تقيس في نفس الوقت مدى وإتجاه تفاعل كل قطاع بالنسبة للتغيرات الحاصلة في القطاعات الأخرى.

فيما تشير نتائج هذا الإختبار التي يمكن معاينتها مباشرة في الجدول رقم (8) إلى عدم رفض الفرض العدمي الذي يشير لعدم إستقرار أو عدم سكون (non-stationarity) القيم المضافة لكل القطاعات، بما أن القيم المحسوبة لإحصائيات الاختبار أكبر من القيم الجدولية، مما يعني أن جميع سلاسل القيم المضافة للقطاعات غير ساكنة عند المستوى. ويستند هذا الاختبار إلى نموذج يتضمن قاطعا واتجاها (intercept and trend)، بما أن القيم المضافة للقطاعات تظهر اتجاها زمنيا (time trend) في هياكلها الموضحة من خلال منحنيات الرسم رقم (2). أما بالنسبة للفرق الأول لهذه القيم المضافة القطاعية، فلن يشمل النموذج لا قاطعا ولا اتجاها بما أن الفروق الأولى لهذه القيم المضافة لا تظهر إتجاها زمنيا في هياكلها الموضحة في الرسم رقم (3).

### جدول رقم (8). نتائج إختبار فيليبس-بيرون (1988) لعدم إستقرار القيم المضافة للقطاعات

الفرق الأول		المستوى		رمز القيمة المضافة بالأسعار الثابتة للقطاع	إسم القطاع
إحصائية الإختبار	عرض النطاق الترددي	إحصائية الإختبار	عرض النطاق الترددي		
-2.981	1.49	-2.859	6.08	Y	ملكية المساكن
-6.204	1.07	-2.374	1.92	X1	الزيت الخام والغاز الطبيعي
-2.803	1.48	-2.904	9.18	X2	نشاطات تعدينية وتحجيرية غير نفطية
-3.035	1.44	-2.978	2.21	X3	الصناعات التحويلية غير النفطية
-3.706	1.53	-1.888	3.63	X4	الكهرباء، الغاز والماء
-2.575	2.47	-3.198	9.39	X5	التشييد والبناء
-1.990	0.35	-2.784	8.22	X6	تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق
-3.116	1.83	-1.296	4.17	X7	النقل والتخزين والاتصالات

ملاحظات: تم تحويل كل المتغيرات إلى الصيغة اللوغارتمية. إختبار فيليبس-بيرون يختبر عدم الإستقرار تحت فرضية العدم. يستند اختيار عرض النطاق الترددي 'Bandwidth' على طريقة اندروز 'Andrews' باستخدام نواة بارتليت 'Bartlett kernel'. نرفض فرضية العدم إذا كانت إحصائية الاختبار المحسوبة أقل من القيمة الجدولية عند مستوى معنوية معين. بالنسبة للمتغيرات عند المستوى، تكون القيم الجدولية كالآتي: 4.176- (1%)، 3.513- (5%)، و 3.187- (10%). بالنسبة للمتغيرات عند الفرق الأول، تكون القيم الجدولية كالآتي: 2.619- (1%)، 1.948- (5%)، و 1.612- (10%).

فيما تفيد نتائج هذا الاختبار بقبول الفرض البديل الذي يشير إلى استقرار جميع الفروق الأولى للسلاسل الزمنية، بما أن القيم المحسوبة لإحصائيات الاختبار أصغر من القيم الجدولية، وهو ما يؤكد أنها ساكنة. ونتيجة لذلك، يمكن الحكم نهائياً بأن جميع القطاعات موضوع الدراسة متكاملة من الدرجة الأولى عند مستويات دلالة قياسية، وعليه يمكن استخدامها لأغراض التكامل المشترك. وبالنهاية أصبح بإمكاننا في هذه المرحلة، التحقق من الروابط والتأثيرات طويلة الأجل بين القطاعات، إستناداً إلى السلاسل الزمنية عند المستوى، والروابط القصيرة الأجل، استناداً إلى الفروق الأولى لهذه السلاسل الزمنية، وهو ما سيتم القيام به تباعاً في الأعداد القادمة من هذه النشرة.

## • ماهو برنامج وافي

هو برنامج لتنظيم نشاط بيع او تأجير الوحدات العقارية على الخارطة مهما كان غرضها (سكنية - إستثمارية - تجارية - خدمية صناعية - سياحية - مكتبية و أخرى ) أو أسلوب تطويرها قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء، ويلزم البرنامج المطورين العقاريين بالتنفيذ وفق الخطة الزمنية لكل مشروع حسب الناجح و المواصفات المعتمدة.

## • منتجات وافي

- ترخيص بيع الوحدات العقارية على الخارطة.
- ترخيص بيع الأراضي الخام على الخارطة.
- ترخيص تسويق العقارات الخارجية على الخارطة.
- ترخيص عرض العقارات للمشاريع الخارجية على الخارطة داخل المملكة.
- ترخيص عرض العقارات للمشاريع الداخلية على الخارطة داخل المملكة.

## • أعضاء لجنة وافي

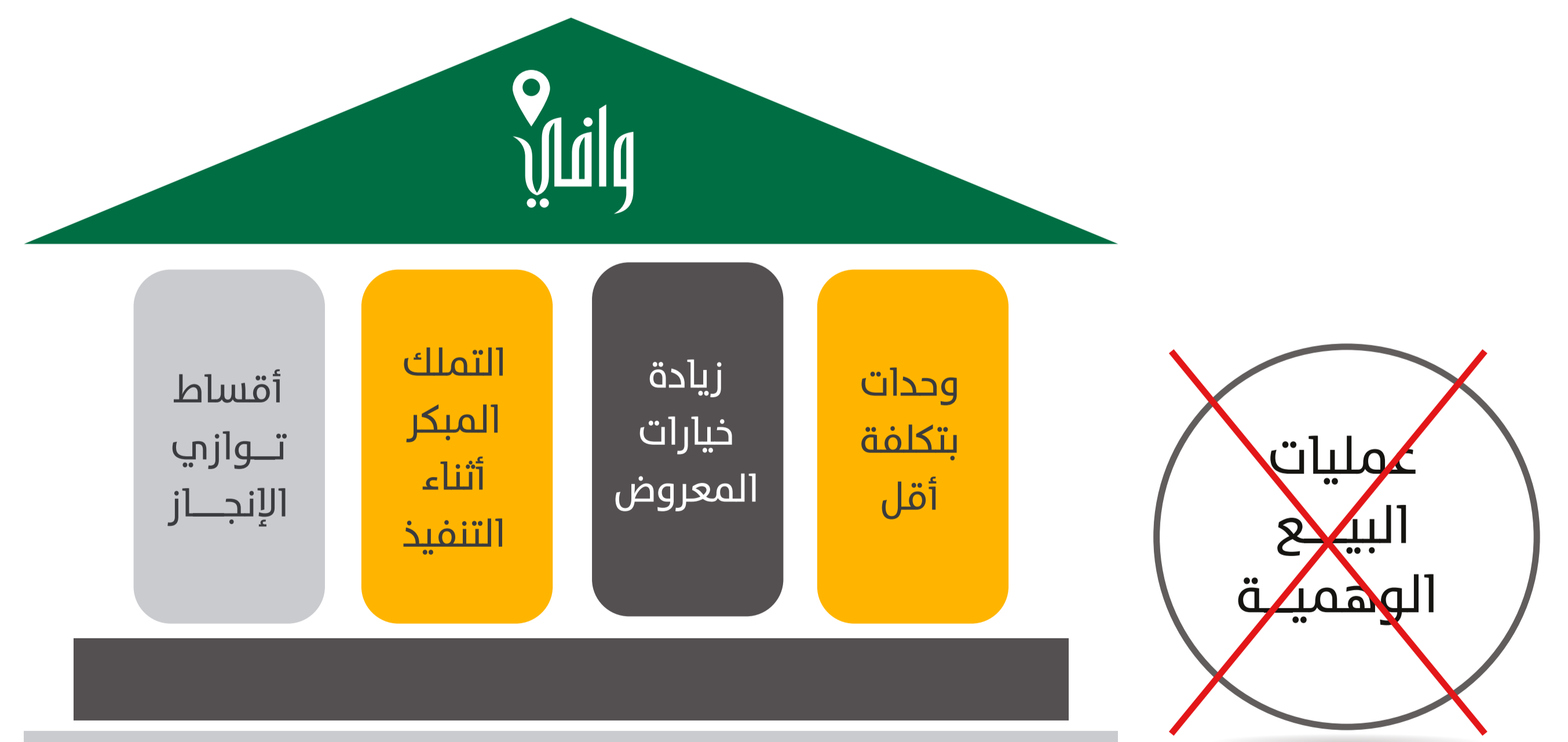
- وزارة الشؤون البلدية و القروية
- مؤسسة النقد العربي السعودي
- وزارة التجارة و الإستثمار
- وزارة العدل
- الهيئة السعودية للمدن الصناعية و مناطق التقنية
- عضوين من القطاع الخاص
- و تتشارك اللجنة مع عدد من الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة كصندوق التنمية العقاري و مركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام).



## مميزات وافي للمطور العقاري:



## مميزات وافي للمشتري والمستأجر:



وافي... عقود للوفاء

الوفد على تجربة برنامج البيع على الخارطة (وافي) الذي يهدف إلى تسويق وبيع الوحدة العقارية قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء، والتزام المطور العقاري بالتنفيذ وفق النموذج والمواصفات المتفق عليها.

وشملت الزيارة الاطلاع على تجربة برنامج (إيجار) والتعرف على نظامه الهادف لتطوير منظومة القطاع الإسكاني والعقاري، عبر إيجاد حلول مستدامة لتحديات السوق العقاري تحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية بالعقد الموحد للإيجار السكني.

بعد ذلك زار الوفد البحريني ضمن جولته مركز خدمات المطورين "إتمام" واطلع على دوره في إيجاد بيئة جاذبة للاستثمارات في هذا القطاع من داخل وخارج المملكة، إضافة لاتفاقيات الشراكة والتعاون عبر ممثلين دائمين يشكلون حلقة الوصل مع الجهات ذات العلاقة، ودور المركز في تقديم طلبات التراخيص والاعتمادات والتسليمات وتوجيهها ومتابعتها، والتأكد من إنجازها بالسرعة المطلوبة.

كما تعرّف الوفد على برنامج (اتحاد الملاك)، والذي يهدف إلى تنظيم العلاقة بين ملاك وشاغلي الوحدات السكنية ذات الملكية المشتركة.

وقد تم إطلاع الوفد البحريني على برنامج "سكني" لتخصيص 280 ألف منتج سكني وتمويلي في جميع أنحاء المملكة، تتضمن تخصيص 120 ألف وحدة سكنية جاهزة وتحت الإنشاء، وتوزيع 75 ألف أرض سكنية، وإصدار 85 ألف دعم تمويلي من صندوق التنمية العقارية، ابتداءً من شهر فبراير 2017م الماضي، وإعلان تخصيص جديد منتصف كل شهر، حتى نهاية العام.

وقد أشاد الوفد البحريني بما تقدمه وزارة الإسكان من خدمات ومبادرات إسكانية تستهدف دعم العرض وتمكين الطلب وتوفير السكن اللائق للمواطنين بخيارات متنوعة وجودة عالية وسعر مناسب، كما تم تبادل الهدايا التذكارية وشهادات الشكر بين الطرفين.

## اتفاقيات الوزارة

9

### • مبادرات الإسكان التعاوني

سعيًا لتحقيق ما نصت عليه رؤية المملكة العربية السعودية 2030 من تهيئة البيئة اللازمة للقطاع غير الربحي ورفع مساهمته في إجمالي الناتج المحلي من أقل من 1% وصولاً إلى 5%، فقد أبرمت وزارة الإسكان عديدًا من الاتفاقيات ومذكرات التفاهم مع مؤسسات وجهات غير ربحية في المملكة، لتعزيز دورها في قطاع الإسكان لدعم العرض وتمكين الطلب، وتيسير حصول المواطنين على السكن اللائق بخيارات متنوعة وجودة عالية وسعر مناسب.

حيث أبرمت مذكرة تعاون مع الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام "إنسان" لتنفيذ 4621 وحدة سكنية، على أن تزود وزارة الإسكان الطرف الثاني من المذكرة بمناطق إنشاء المشاريع السكنية والفترة المحدد لانطلاق كل مشروع.

كما وقّعت وزارة الإسكان مذكرة تعاون مع لجنة الأوقاف في غرفة الرياض في مجال استدامة موارد مبادرة الإسكان التعاوني والميسر وزيادة الموارد المالية لها عبر الأوقاف، إضافة إلى دراسة إنشاء صندوق وقفي مستقل للإسكان الميسر في المملكة العربية السعودية.

فيما واصلت وزارة الإسكان ضمن مبادرات الإسكان التعاوني ضخ مزيد من المنتجات السكنية، حيث أبرمت عددًا من المشاريع مع كل من الجمعية التعاونية للإسكان في منطقة مكة المكرمة لتنفيذ 265 وحدة في محافظة الليث، إضافة إلى إنشاء 20 ألف وحدة سكنية في محافظة جدة، ومع الجمعية التعاونية للإسكان في منطقة الرياض لتنفيذ 2016 وحدة سكنية، حيث تهدف الوزارة لتمكين جمعيات الإسكان التعاونية، عبر حوافز وخدمات تشمل توفير الأراضي وتقديم الاستثناءات والدعم والإشراف الهندسي.

## أخبار الوزارة

8

### • "إيجار" ينفذ ورش عمل تعريفية لتأهيل منشآت الوساطة العقارية

نفذت وزارة الإسكان عدداً من الدورات التدريبية وورش العمل في مختلف مناطق المملكة لمنشآت الوساطة العقارية، تضمنت التعرف على آلية التعامل الإلكتروني لشبكة "إيجار"، وخطوات التسجيل في النظام، والتدريب على التعامل مع عقد الإيجار الموحد، وإضافة الوحدات العقارية وإجراء اتفاقيات الوساطة بين الوسيط العقاري والمؤجر.

وتسعى الوزارة من خلال برنامج "إيجار" لتقليص حجم النزاعات المتعلقة بقطاع الإيجار العقاري، وكذلك إيجاد توازن أكبر بين العرض والطلب مما يحقق أسعار عادلة للوحدات العقارية التأجيرية، إضافة لتعزيز قواعد الثقة في القطاع بالمملكة، وتنظيم عمل الوسطاء العقاريين مما يساهم في توفير فرص عمل للمواطنين.

وسيتيح "إيجار" لمنشآت الوساطة العقارية جملة من المزايا، تأتي في مقدمتها تنظيم مهنة الوساطة العقارية حيث أن "إيجار" لا يقبل أي عقد إلا من خلال الوسطاء المسجلين، وتوفر للوسيط العقاري أدوات متطورة للتحقق من صحة بيانات المستأجر والمؤجر، وكذلك سند ملكية المؤجر للوحدة العقارية، كما سيقدم خدمات عدة منها السداد الإلكتروني للقيمة الإيجارية والاشعارات الدورية عن العمليات المالية والتنبيهات الهامة، وكذلك توفير قاعدة بيانات خاصة لكل وسيط عقاري يمكنه من خلالها حفظ واسترجاع جميع العقود التي تمت من خلاله إلكترونياً.

وقد تم إطلاق المرحلة الأولى من برنامج "إيجار" في شهر فبراير الماضي لتسجيل الوسطاء العقاريين، وسوف يتم البدء بالمرحلة الثانية وهي إضافة الوحدات السكنية واتفاقيات الوساطة خلال الفترة القادمة من الربع الثاني للعام 2017م.

### • "الإسكان" تطرح "مسودة" لائحة البيع والتأجير على الخارطة

طرحت لجنة البيع والتأجير على الخارطة في وزارة الإسكان مشروع اللائحة التنظيمية لبيع وتأجير الوحدات العقارية على الخارطة عبر موقعها الإلكتروني وحسابها على موقع التواصل الاجتماعي "تويتر"، وذلك لاستطلاع آراء المواطنين والمهتمين بقطاع الإسكان والعقار والتعرف على مقترحاتهم وملاحظاتهم بشأنها، تمهيداً لاعتمادها والبدء بتطبيقها فعلياً.

وستكون اللائحة متاحة على مدى 21 يوماً للمواطنين عموماً والمطورين العقاريين لطرح آرائهم حولها خلال المدة المحددة، فيما تتضمن اللائحة 36 مادة، لتنظيم أحكام مزولة نشاطات البيع والتأجير على الخارطة، والإعلان والتسويق والعرض داخليا وخارجيا للوحدات العقارية على الخارطة، حفاظا على حقوق المستفيدين بما لا يخل بحقوق جميع الأطراف المتعاملة مع البرنامج. ويمكن طرح الآراء حول اللائحة من خلال منصات التواصل الخاصة ببرنامج "وافي" على موقع التواصل الاجتماعي "تويتر" أو عبر البريد الرسمي "wafi@housing.sa"، أو الهاتف المخصص للبرنامج "920004831".

### • وفد بحريني يطلع على برامج ومبادرات وزارة الإسكان

اختتم وفد من وزارة الإسكان في مملكة البحرين الشقيقة زيارته إلى وزارة الإسكان بالرياض، للاطلاع على تجربة الوزارة ومبادراتها في مجال الإسكان، حيث اطلع

1

- إطلاق الدفعة الثالثة من برنامج "سكني" لشهر أبريل 2017م، بمجموع 18799 منتج سكني وتمويلي موزعة إلى فلل وشقق وأراض جاهزة للبناء.

2

- 90% من حاجيات تمويل شراء العقارات الخاصة بالأفراد من القطاع الخاص خلال الفترة من 2009 إلى 2016 تمت عن طريق المصارف التجارية و البقية عن طريق شركات التمويل العقاري غير المصرفية.

3

- يبلغ العدد الحالي لمشاريع البيع على الخارطة للوحدات السكنية 29 مشروعاً موزعة على سبع مدن، يتمركز معظمها ( 23 مشروعاً ) في مدينتي جدة والرياض وتشتمل هذه المشاريع على 34512 منتج سكني موزعة بين أراضي مطورة معدة للبناء وشقق وفلل سكنية.

4

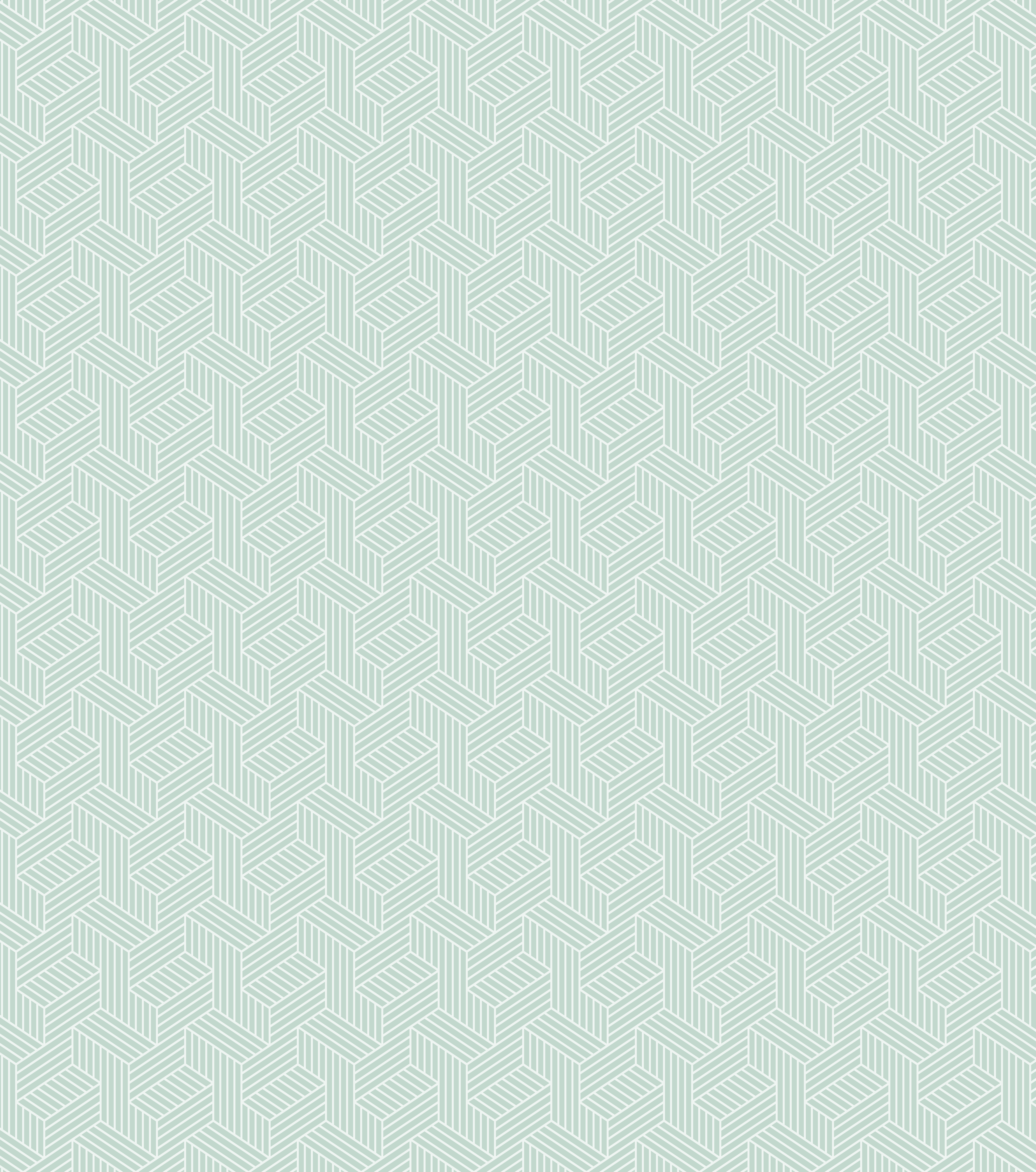
- تواصل تراجع أغلب أسعار المواد الانشائية بين شهري فبراير ومارس 2017 ، خاصة في حديد التسليح بنسبة 8% مع تسجيل ارتفاع طفيف في أسعار جميع أصناف الأسلاك الكهربائية.

5

- تراجع الرقم القياسي لتكاليف السكن والمساكن لشهر مارس 2017 في كامل أرجاء المملكة بنحو 0.3% مقارنة بمستواه في شهر فبراير 2017، وشمل هذا التراجع كلاً من إيجارات المساكن ومواد إصلاحها، بنسب ضئيلة لم تتجاوز 1% فيما سُجّل ارتفاع طفيف في تكاليف خدمات إصلاح وترميم المساكن بنسبة 0.6%.

6

- مع نهاية شهر مارس حقق مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات ارتفاعاً بنسبة 2.81% مقارنة بمستواه في نهاية شهر فبراير ليصل إلى 4,839.36 نقطة وذلك بالرغم من تراجعها في الشهر الماضي بنسبة 2.36% في حين إنخفض مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية بنسبة 0.38%.



/SaudiHousing



رؤية  
VISION 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الإسكان  
المملكة العربية السعودية  
الرياض



Housing.sa



research@housing.gov.sa

