

النشرة الدورية وزارة الإسكان

العدد الثامن

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
4	مشاريع وزارة الإسكان
5	الطلب في سوق الإسكان
6	العرض في سوق الإسكان
7	الأسعار في سوق الإسكان
10	دراسات
14	ملخص النشرة

ومن ثم زيادة العرض من المساكن، برنامج البيع على الخارطة (وافي) وذلك في إطار انتقال نشاط البيع على الخارطة من وزارة التجارة والصناعة إلى وزارة الإسكان بموجب أمر سام، ويهدف البرنامج إلى تسويق وبيع الوحدة العقارية قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء، من خلال وضع وصف المخطط النهائي أو نموذج لشكل المبنى في صورته النهائية بعد عملية اكتمال التطوير أو البناء، والتزام المطور العقاري بالتنفيذ وفق النموذج والمواصفات المتفق عليها، ويهدف من خلال ذلك لزيادة المعروض من خلال تنمية المشاريع العقارية، وتعزيز مقدرة شركات التطوير للتحويل من العمل الفردي إلى المؤسسي، وقد أطلق البرنامج روح المنافسة بين المطورين من خلال نظام التصنيف، ويكفي أن نلاحظ أنه حتى الآن، أن عدد مشاريع البيع على الخارطة خلال عام 2017م، بلغ نحو 110 آلاف وحدة سكنية موزعة على جميع مناطق المملكة، تم تخصيص معظمها ضمن دفعات برنامج سكني التي تعلن منتصف كل شهر.

وقد قدمت وزارة الإسكان العديد من التسهيلات لبرنامج البيع على الخارطة، فأطلقت المنصة الإلكترونية لبرنامج "وافي" لتقليص وقت خدمة المستفيدين والمطورين العقاريين، ويوجد لدى لجنة البيع على الخارطة عدة مشاريع للتنفيذ منها اتفاقيات شراكة مع البنوك لتمويل المشتري وتمويل المطورين، وكذلك مشروع لبناء كافة الخدمات الإلكترونية لنظام البيع على الخارطة، ومشروع إعداد شروط التأهيل الفني والمالي للمطورين العقاريين.

ومن الجهود البارزة للوزارة، ومن برامجها التي استهدفت بشكل أساسي زيادة العرض، برنامج رسوم الأراضي البيضاء الذي يهدف لزيادة المعروض من الأراضي المطورة داخل الكتل العمرانية بما يحقق التوازن بين العرض والطلب ويوفر الأراضي السكنية بأسعار مناسبة الأمر الذي ينعكس على خفض قيمة الوحدة السكنية، وتبلغ قيمة الرسوم 2.5% من قيمة الأرض تستخدمها الوزارة في الإنفاق على مشاريع الإسكان والبنية التحتية. وقد أعلنت وزارة الإسكان عن تفاصيل فترة التسجيل في برنامج رسوم الأراضي البيضاء في مرحلتها الأولى للمساحات البالغة (10.000) متر مربع وما فوق في كل من الرياض وجدة وحاضرة الدمام، والتي امتدت لفترة 6 أشهر منذ اعتماد لائحته التنفيذية من مجلس الوزراء، حيث استقبلت البوابة الإلكترونية المخصصة لتسجيل الأراضي (1792) مسجلاً، فيما بلغ عدد طلبات التسجيل (2278) طلباً، اكتمل منها (1326)، وبنسبة مئوية تصل إلى (58) في المئة وبمساحة إجمالية بلغت (635) مليون متر مربع منها (283) مليون متر مربع بمدينة الرياض لعدد (648) أرض، و (173) مليون متر مربع بمحافظة جدة لعدد (597) أرض، و (134) مليون متر مربع بحاضرة الدمام لعدد (607) أرض. وللبرنامج موقع الكتروني يتيح مجموعة من الخدمات والإجراءات التي تمتاز بوضوحها ومرونتها، وجاري العمل على تطوير قاعدة بيانات للبرنامج، كما أصدرت الوزارة حتى الآن نحو 1378 أمر سداد.

وكان لتبني الوزارة توجه استخدام تقنيات البناء الحديثة وغير التقليدية، والذي تناولناه بالتفصيل في مقال العدد السابق من النشرة، أثراً فاعلاً على سرعة ضخ المنتجات السكنية عالية الجودة لمواجهة التنامي في الطلب، حيث أبرمت الشركة الوطنية لخدمات الإسكان عدداً من الاتفاقيات المبدئية مع شركات عالمية متخصصة في مجال تقنية البناء المبتكرة بهدف إتاحة الفرصة لهذه التقنيات للمشاركة في بناء ما يقارب من (500.000) وحدة سكنية بحلول عام 2022م بأسعار أقل من أسعار البناء التقليدي وبمعدل إنتاجية أعلى بما يجعلها تلعب دوراً رئيسياً في زيادة العرض من المساكن الميسرة التكلفة.

• الجوانب الرئيسية لدعم العرض في سوق الإسكان السعودي

كان من أهم الأهداف الاستراتيجية التي تضمنها برنامج التحول الوطني (2020) فيما يتصل بالإسكان، وفي إطار الارتباط برؤية المملكة (2030)، هو تحفيز المعروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة، وقد عملت وزارة الإسكان على تحقيق هذا الهدف وجعلته ضمن أبرز أهدافها الاستراتيجية لدعم العرض والذي يمثل أحد مرتكزي رؤيتها ورسالتها، وكانت قناعة الوزارة أن النجاح في زيادة العرض سيكون من خلال دراسة كافة العوامل التي تؤثر عليه، وسيكون محصلة لكافة الجهود والمبادرات التي ستحفز تلك العوامل كل على حدة.

وحيث أن دور الوزارة قد تحول من دور المخطط والمطور والمنفذ إلى دور المنظم والمحفز والمراقب، فإن دور القطاع الخاص قد تبلور أيضاً ليكون المصدر الرئيس لتطوير وضخ المساكن برعاية وتشجيع من وزارة الإسكان، وصارت الشراكة مع القطاع الخاص سواءً للبناء على أراضي الوزارة أو أراضي القطاع الخاص هي أحد مبادرات الوزارة الرئيسية، وكان من أهم ما تمخض عن تلك المبادرة تأسيس مركز خدمات المطورين (إتمام) والذي يهدف في المقام الأول لتوفير بيئة جاذبة للاستثمارات المحلية والدولية في مجال التطوير العقاري، وتشجيع المطورين العقاريين وتذليل العقبات التي تواجههم وتؤثر على سرعة إنجاز مشروعاتهم. ويقوم المركز من خلال اتفاقيات الشراكة والتعاون وبما لديه من ممثلين دائمين للجهات المعنية مثل وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة العدل وغيرها بدور حلقة الوصل التي يتمكن المطور العقاري عن طريقها من متابعة معاملاته خلال المراحل المختلفة لتطوير مشروعه، ويتولى المركز كذلك مهمة تقديم طلبات التراخيص والاعتمادات والتسليمات للمشاريع السكنية والسكنية التجارية التي تزيد مساحتها عن (50.000) متر مربع، وتوجيهها ومتابعتها لدى الجهات المختلفة والتأكد من إنجازها بالسرعة المطلوبة كما يتولى المركز دراسة مراحل عمليات التطوير العقاري وما يحكمها من أنظمة ولوائح، والتعاون المباشر مع كافة الهيئات والجهات ذات العلاقة، للعمل على تطوير الأنظمة وتيسير الإجراءات بما يسهل أعمال المطور العقاري ويدفع بعمليات تطوير المشروعات السكنية.

وبمتابعة التطور في أعداد وأحجام مشاريع الشراكة مع المطورين العقاريين المحليين والدوليين في الفترة الماضية، وأعداد المطورين الراغبين في الحصول على خدمات المركز والذي تجاوز (1500) طالب خدمة، يتضح مدى تطور الشراكات مع القطاع الخاص والدور الإيجابي الذي لعبه مركز خدمات المطورين وما وفره من خدمات مؤثرة كاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي، واعتماد مخططات التطوير الشامل، وإصدار رخص البناء وشهادات إتمام البناء.

ومن أهم البرامج التي تبنتها الوزارة لتحسين مناخ التطوير العقاري وتشجيع المطورين العقاريين وتيسير وتسريع حصولهم على التمويل المطلوب لإنجاز مشاريعهم،

مشاريع وزارة الإسكان

2

• دُفعة برنامج سكني لشهر سبتمبر

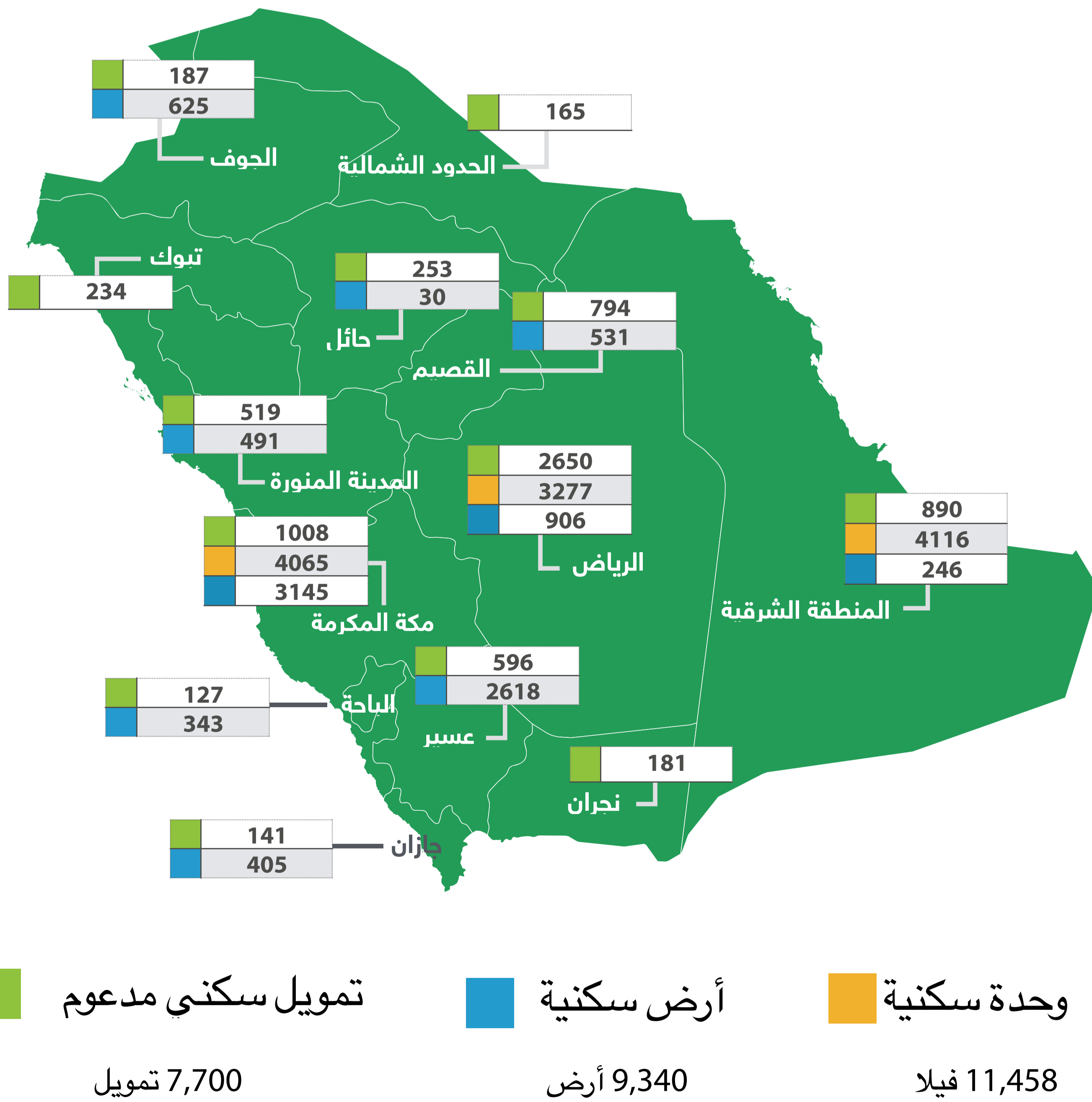
أطلقت وزارة الإسكان الدفعة الثامنة من برنامج "سكني" في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر سبتمبر 2017م، بمجموع منتجات بلغت 28,498 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة. وتفوق هذه الدفعة سابقتها - لشهر أغسطس - بـ 447 منتج، أي بارتفاع بلغت نسبته 1.6% عن الدفعة السابعة، كما تُعدُّ هذه الدفعة الأعلى منذ انطلاقة برنامج "سكني" في بداية هذا العام. وتندرج الدفعة الثامنة ضمن مستهدف الوزارة المعلن لعام 2017م، الذي يبلغ 280 ألف منتج سكني وتمويلي، تتكون من 120 ألف وحدة سكنية بمساحات وأسعار متنوعة تنفذ بالشراكة مع القطاع الخاص، و75 ألف قطعة أرض سكنية جاهزة للبناء، و85 ألف دعم تمويلي عبر صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية.

وبهذه الدفعة الثامنة يكون إجمالي المنتجات التي تم إطلاقها منذ بداية برنامج سكني قد بلغ 184,506 منتج سكني وتمويلي، أي بمعدل 23,063 منتج لكل شهر، وبذلك تكون الوزارة قد حققت إلى حد هذه الدفعة الثامنة 65.9% من مستهدف البرنامج الذي أعلنت عنه في بداية العام.

وتتضمن هذه الدفعة الثامنة 11,458 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي بالشراكة مع المطورين العقاريين، إذ تمتاز بأسعارها المناسبة وجودتها العالية، وتتناسب مع شرائح المجتمع كافة. كما تتضمن 9,340 قطعة أرض سكنية مطورة 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 لدُفعة شهر سبتمبر 2017 حسب المناطق



المصدر: الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

ولا شك أن تضافر كل تلك الجهود والمبادرات والتي تتقاطع لتحقيق ذات الهدف من وجهات نظر مختلفة سيثمر عن زيادات تراكمية في جانب العرض وسيؤدي بشكل تدريجي لسد الفجوة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب.

وعلى أرض الواقع، وفي إطار سياستها لدعم جانب العرض، وكمردود لتلك المبادرات والبرامج، أطلقت وزارة الإسكان برنامج (سكني) لتخصيص (280.000) منتج سكني وتمويلي خلال عام 2017م، وقد تم حتى الآن الإعلان عن ثمانية دفعات من حملة (سكني) لهذا العام ليصل إجمالي عدد المنتجات السكنية والتمويلية التي أطلقتها الوزارة منذ فبراير الماضي وحتى منتصف سبتمبر (184.506) منتج سكني وتمويلي، حيث سيصل إجمالي الوحدات السكنية التي تأتي بالشراكة مع القطاع الخاص عبر برنامج البيع على الخارطة وسيتم تخصيصها خلال العام الجاري إلى (110.000) وحدة سكنية.

وكالة الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج

الطلب في سوق الإسكان

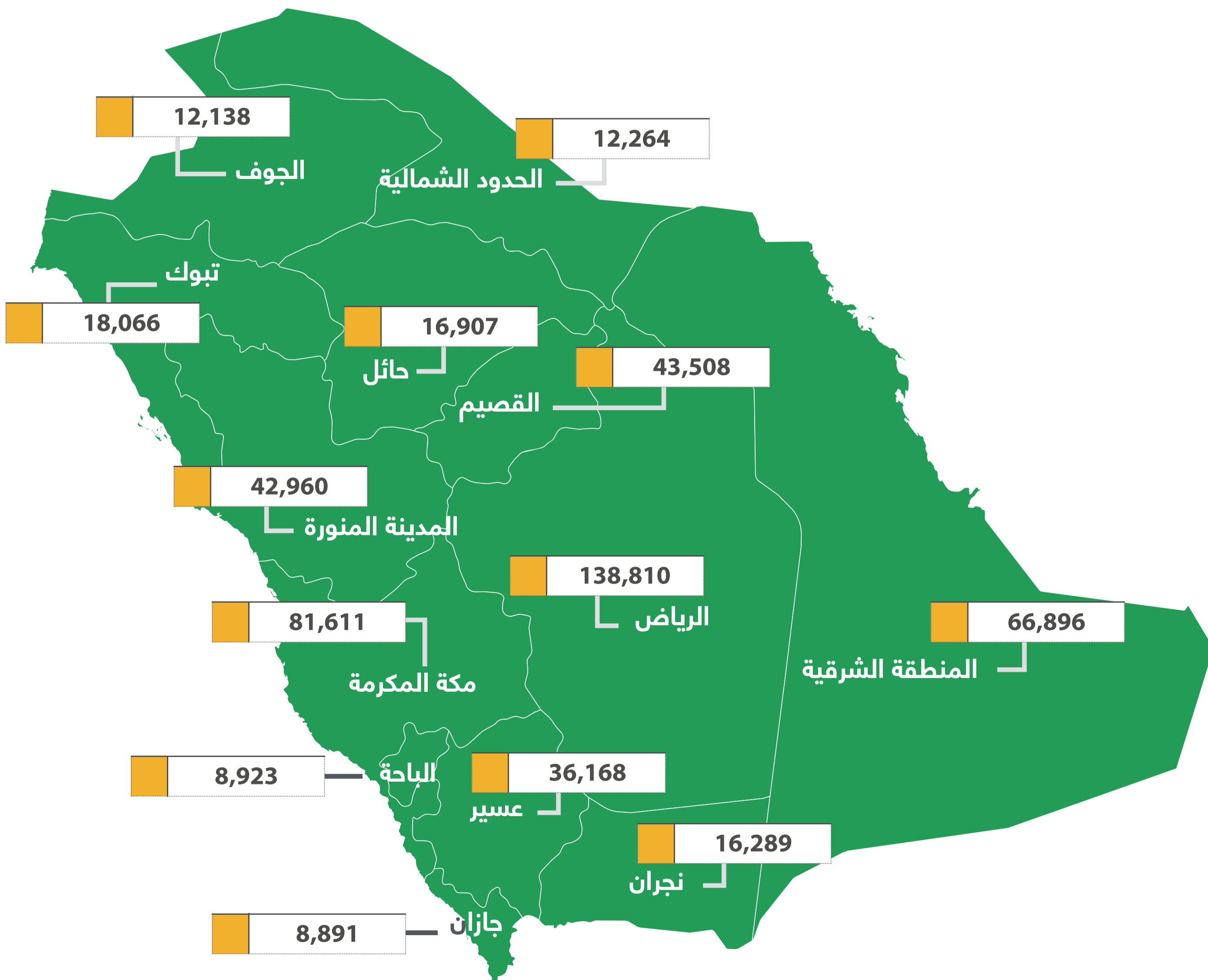
3

ويؤكد هذا التوجه الأهمية البالغة التي أولتها الدولة للقطاع العقاري لتسهيل تمكين عدد كبير من المواطنين ذوي الدخل المحدود من الحصول على مسكن جيد وبدون تكلفة إضافية. ولكن في المقابل فإن تعثر بعض المستفيدين من سداد بعض قروض الصندوق خلال المدة المحددة أدى إلى إختلال التوازن المالي للصندوق حيث يظهر الرسم رقم (2) وجود فارق بين حجم الإقراض وإجمالي التسديد للقروض في العشر سنوات الأخيرة (2006-2016)، حيث بلغ صافي الإقراض نحو 94 مليار ريال كما بلغت قيمة القروض المتعثرة في نهاية النصف الثاني من 2017م نحو 30 مليار ريال.

وبداية من 2010 وحتى نهاية 2015 رفع الصندوق من قيمة القروض التي يتم صرفها للمواطنين وذلك بزيادتها من 300 ألف ريال إلى 500 ألف ريال. وتظهر بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي (رسم رقم: 2) أنه في عام 2015 وصلت قيمة القروض التي صرفها الصندوق رقماً قياسياً تجاوز 27 مليار ريالاً وهو ما جعل صافي الإقراض يصل إلى 21.8 مليار ريال ولكن نسق تسديد القروض من قبل المستفيدين إستمر في حدود 4.3 مليار ريال كمعدل سنوي خلال الفترة من 2010 إلى 2016.

أما على مستوى الطلبات على قروض بناء المساكن التي تقدم بها المواطنون لصندوق التنمية العقارية فقد بلغ عددها منذ تأسيس الصندوق 1,356,714 مليون ريال. ومنذ بداية العام الحالي وافق صندوق التنمية العقارية ضمن الدفعات الثمانية الأولى من برنامج سكني على عدد 61,600 تمويل سكني مدعوم من صندوق التنمية العقارية، توزعت على جميع مناطق المملكة. وبإطلاق هذه الدفعة الثامنة تقلص عدد الطلبات في قائمة الإنتظار ليستقر عند 503,431 طلباً موزعة على مناطق المملكة حسب ما هو موضح في الرسم رقم (3):

رسم رقم (3): توزيع عدد الطلبات في قائمة الإنتظار لدى صندوق التنمية العقارية حسب المناطق



طلبات في قائمة الإنتظار
الإجمالي: 503,431

المصدر: الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

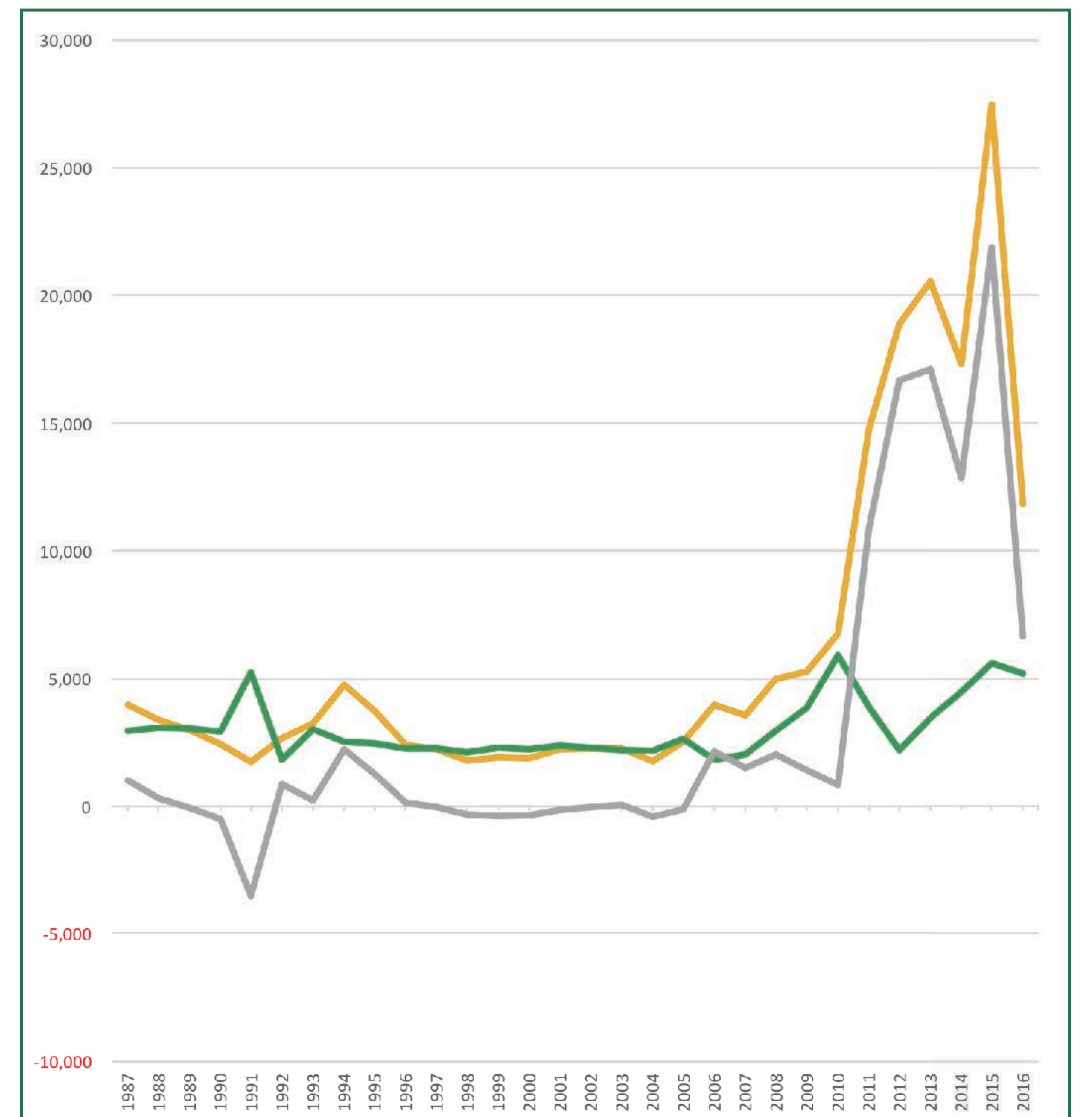
القروض العقارية من صندوق التنمية العقارية

منذ إنشائه في عام 1975 لم يتوقف صندوق التنمية العقارية عن تقديم القروض للأفراد والمؤسسات لإقامة مشروعات عقارية للاستخدام الخاص أو الاستخدام التجاري، وقد تمكن الصندوق منذ بدء نشاطه وحتى اليوم من تقديم 853,283 قرضاً خاصاً للأفراد، أسهمت في بناء الآلاف من الوحدات السكنية.

وتفيد الإحصاءات المفتوحة في قاعدة بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي بأن القيمة الإجمالية للقروض العقارية التي أسندها الصندوق للأفراد والشركات خلال كامل الفترة من 1987 إلى 2016 قد ناهزت 185.5 مليار ريال منها 82.5 مليار ريال على شكل قروض سكنية استفاد منها عدد كبير من المواطنين لإمتلاك مسكن خاص.

وحسب بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي الخاصة بمؤسسات الإقراض المتخصصة فإن القروض المصروفة من صندوق التنمية العقارية مثلت في الخمس سنوات الماضية (2012 - 2016) نسبة 37% من إجمالي القروض المصروفة لمؤسسات الإقراض المتخصصة الحكومية مجتمعة والبالغة 259,420 مليون ريال. وبذلك تتجاوز قيمة قروض صندوق التنمية العقارية القروض التي تم صرفها لصندوق التنمية الصناعية أو تلك التي تم تخصيصها لصندوق التنمية الزراعية وصندوق الإستثمارات العامة وكذلك بنك التنمية الإجتماعية.

رسم رقم (2): تطور مؤشرات صندوق التنمية العقارية خلال الفترة 1987-2016



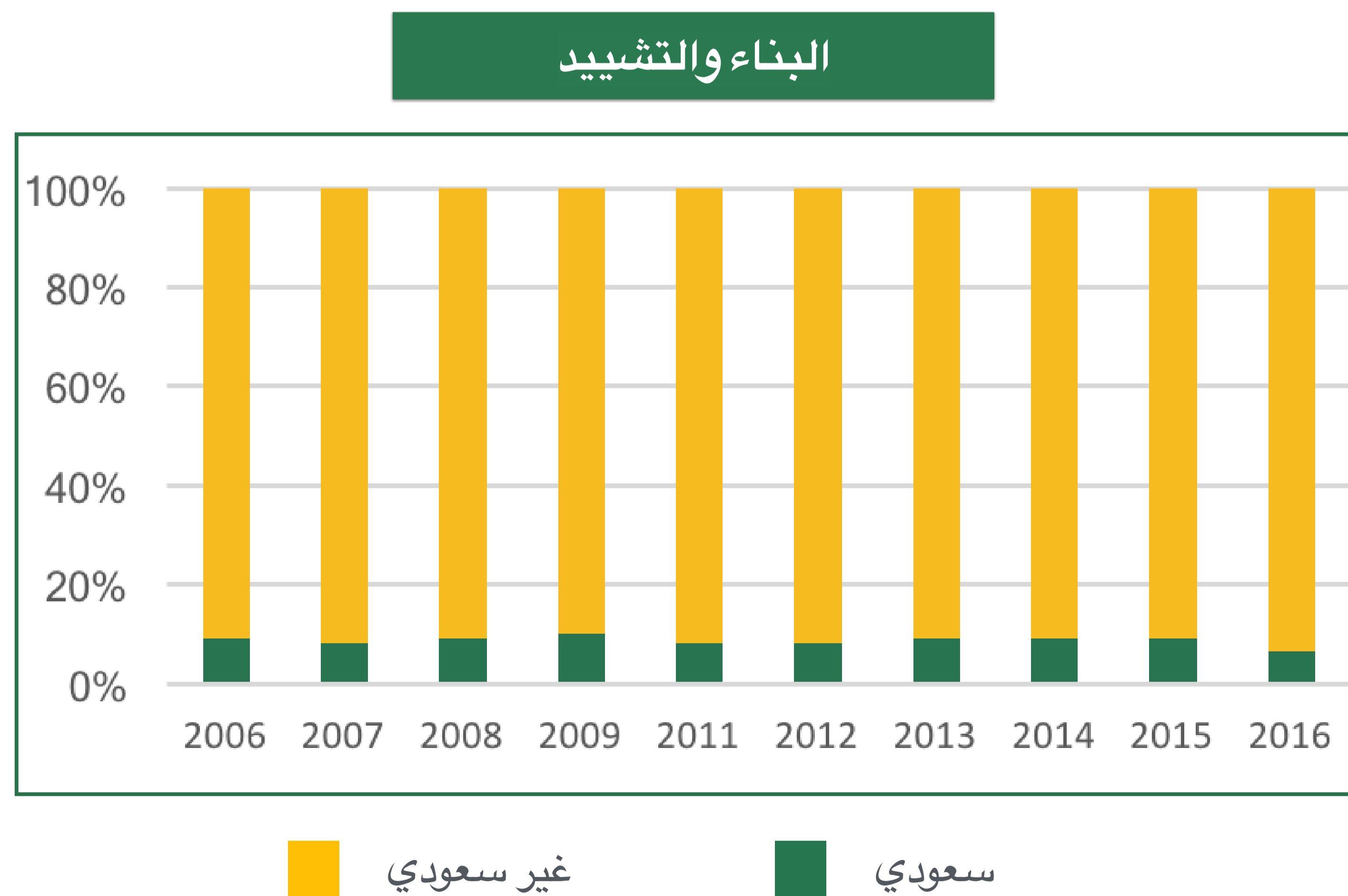
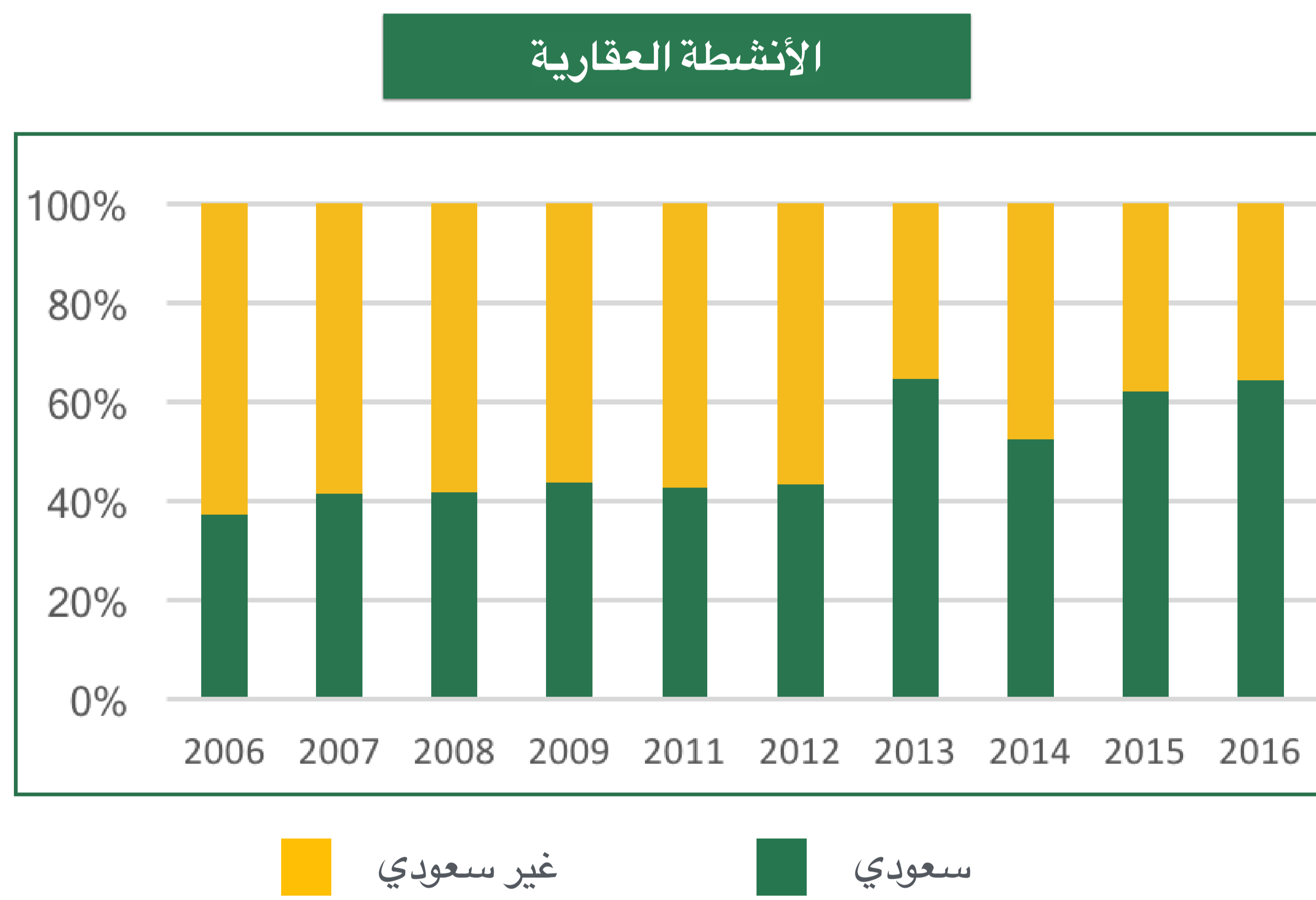
المصدر: تحليل بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي

إطلاق الكثير من المشاريع العملاقة في البنية التحتية والنقل كمترو الرياض وقطار الحرمين إلى جانب الخطوات التي أقدمت عليها وزارة الإسكان عبر العديد من البرامج التي تستهدف تطوير منظومة الإسكان وتوفير المسكن الملائم والميسر للمواطنين.

ونتيجة للدور الإيجابي الذي قامت به الحكومة في إطار تنفيذ الخطط التنموية الوطنية وتوجهها نحو الشراكة مع القطاع الخاص، عاد عدد المشتغلين بمجال البناء والتشييد إلى الإرتفاع من جديد بداية من عام 2015 ليبلغ نحو 2 مليون عامل في عام 2016، وهو ما يؤشر إلى عودة النشاط لهذا القطاع الحيوي بما يمكن من توفير المزيد من الوظائف القارة في عديد الأنشطة المرتبطة به.

ولكن بالرغم من أن هذين القطاعين يعتبران المستوعب الأول للعمالة على مستوى القطاعات الإنتاجية في المملكة، إلا أنهما لا يساهمان بشكل كبير في استيعاب عمالة وطنية بنفس النسبة نظراً لطبيعة فرص العمل التي يوفرانها. وحسب الرسم البياني رقم (5) فإن نسبة السعوديين المشتغلين في الأنشطة العقارية تجاوز النصف ليصل إلى أكثر من 60% في السنتين الأخيرتين ولكن في مجال البناء والتشييد لم تتجاوز نسبة المشتغلين السعوديين 10% خلال كامل الفترة 2006-2016. إذ يبدو إقبال العمالة الوطنية على هذا المجال منخفضاً نسبياً ولكن في المستقبل ومع توجه الدولة نحو تعزيز دور التعليم التقني والمهني في توفير العمالة الوطنية المتخصصة فإن قطاعي البناء والتشييد والأنشطة العقارية المرتبطة به من شأنهما أن يساهما بشكل كبير في خفض معدلات البطالة خاصة من فئة الشباب.

رسم رقم (5): تطور نسبة السعوديين المشتغلين في قطاعي البناء والتشييد والأنشطة العقارية



المصدر: تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء
ملاحظة: بيانات 2010 غير متوفرة

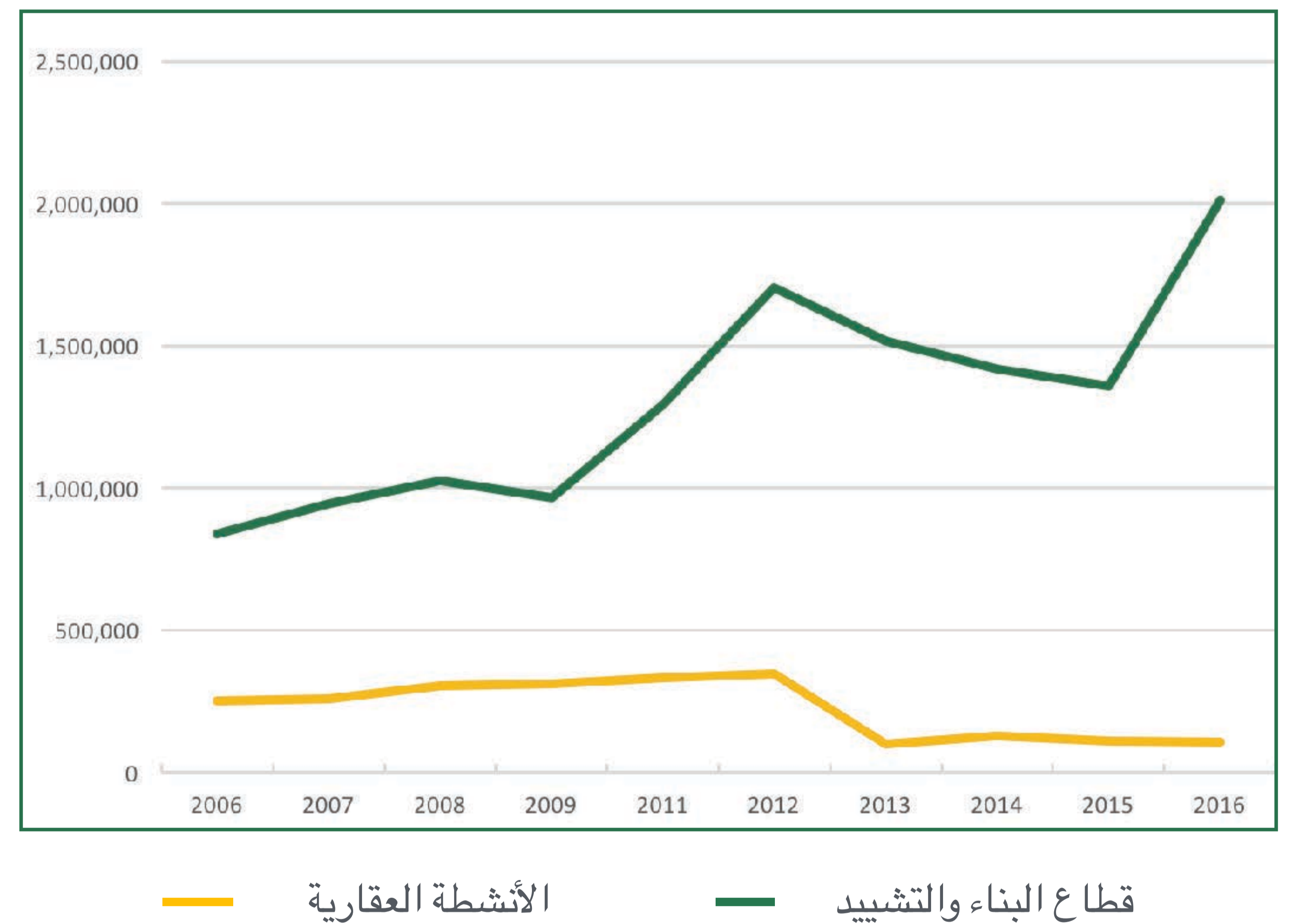
العرض في سوق الإسكان

4

تطور حجم العمالة بقطاعي البناء والتشييد والأنشطة العقارية من واقع مسوحات القوى العاملة للهيئة العامة للإحصاء

يعتبر تطور حجم العمالة في قطاع البناء والتشييد بشكل عام من بين المؤشرات الدالة على نموه وبصفة غير مباشرة على انتعاشة أنشطة البناءات العقارية وزيادة العرض بما في ذلك عرض الوحدات السكنية. فخلال العشرية 2006-2016، بلغ متوسط نسبة العمالة في قطاع البناء والتشييد وكل الخدمات والأنشطة المتصلة بالقطاع العقاري بما في ذلك المتعلقة بالإسكان، 15% من إجمالي عدد المشتغلين في المملكة. وكانت أعلى نسبة قد تم تسجيلها في عام 2012 وبلغت 19.75%. وحسب احصاءات مسوحات القوى العاملة التي تصدرها الهيئة العامة للإحصاء باستمرار منذ عام 1999، فإن إجمالي عدد المشتغلين في القطاع العقاري ممثلاً في جميع التخصصات المرتبطة بالمراحل المختلفة للبناء والتشييد من عمال ومهندسين ومصممين واستشاريين ومقاولين وفنيين ومسوقين ومثمنين وغيرهم ممن لهم علاقة بالقطاع العقاري، شهد تطوراً مهماً بداية من عام 2005.

رسم رقم (4): تطور إجمالي عدد المشتغلين في قطاعي البناء والتشييد والأنشطة العقارية



المصدر: تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

وتفيد الإحصائيات الموضحة في الرسم البياني رقم (4) أن إجمالي عدد العمالة في مجال تشييد المباني والأنشطة العقارية قد بلغ ما يناهز 2.12 مليون عامل في العام 2016، وذلك بعد أن شهد نمواً سنوياً بنسبة 5.5% خلال الفترة 2011-2016. وفي حين تزايد عدد المشتغلين في مجال البناء والتشييد بشكل واضح خلال العشرية 2006-2016 ليرتفع من 837 ألف إلى 2 مليون عامل، فإن عدد المشتغلين في الأنشطة العقارية قد إنخفض بشكل واضح في بداية عام 2012 ليصل إلى 108 ألف عامل في عام 2016 بعد أن كان قد بلغ نحو ثلاثة أضعاف ذلك في 2012.

والملاحظ أن قطاع البناء والتشييد السعودي لم يتأثر كثيراً بالتداعيات السلبية للأزمة العالمية المالية (2009) التي امتدت آثارها إلى عديد الدول بما فيها منطقة الخليج. ويعود هذا الإستثناء إلى استفادة القطاع من الإنفاق الحكومي الكبير الذي تزامن مع

الأسعار في سوق الإسكان

5

• تراجع بعض أسعار المواد الإنشائية الأساسية خلال شهر أغسطس 2017م

تتابع وزارة الإسكان من خلال المكتبة الإحصائية للهيئة العامة للإحصاء متوسطات أسعار السلع والمواد الاستهلاكية، والتغيرات الشهرية والربعية والسنوية التي تطرأ عليها في الأسواق المحلية بالمملكة منذ عشر سنوات، وتتركز هذه المتابعة على أسعار أهم المواد الإنشائية ذات العلاقة بتشييد وبناء وتحسين المساكن، كحديد التسليح والإسمنت والبلوك والخشب والكيابل والخرسانة الجاهزة والجبس والألمنيوم.

جدول رقم (1): تطور متوسط أسعار المواد الإنشائية

قيمة التغير في متوسط السعر بالريال بين		متوسط السعر بالريال			الوحدة	المادة الإنشائية		
اغسطس 2017 و يوليو 2017	اغسطس 2017 و اغسطس 2016	اغسطس 2017	يوليو 2017	اغسطس 2016				
▲	32.31	▼	274.46	2,951.06	2,918.75	3,225.52	طن	حديد تسليح 6مم وطني
▲	109.79	▼	203.20	2,147.5	2,037.71	2,350.7	طن	حديد تسليح 8مم وطني
▲	111.85	▼	210.03	2,148.33	2,036.48	2,358.36	طن	حديد تسليح 10 مم وطني
▲	42.78	▼	327.49	1,984.5	1,941.72	2,311.99	طن	حديد تسليح 12مم وطني
▲	43.86	▼	333.19	1,985.58	1,941.72	2,318.77	طن	حديد تسليح 14مم وطني
▲	41.11	▼	320.94	1,982.83	1,941.72	2,303.77	طن	حديد تسليح 16مم وطني
▲	39.51	▼	329.90	1,980.95	1,941.44	2,310.85	طن	حديد تسليح 18مم وطني
▼	0.50	▲	9.10	43.01	43.51	33.91	10 كجم	كيابل ربط الحديد صيني
▼	0.18	▼	1.82	12.3	12.48	14.12	كيس 50 كجم	إسمنت أسود وطني
▼	0.19	▼	1.22	39.58	39.77	40.8	كيس 50 كجم	إسمنت أبيض وطني
▼	10.40	▼	133.83	1,465.42	1,475.82	1,599.25	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 15سم
▼	13.00	▼	147.52	1,531.05	1,544.05	1,678.57	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 20سم
▲	0.05	▼	0.85	21.23	21.18	22.08	2م	بلاط كسر رخام بلدي
▲	6.25	▼	119.69	945.31	939.06	1,065	3م	خشب تشيلي
▲	10.70	▼	12.91	1,006.09	995.39	1,019	3م	خشب روماني
▼	12.57	▼	195.90	4,227.91	4,240.48	4,423.81	3م	خشب تيك أفريقي
▲	6.92	▼	56.71	2,268.13	2,261.21	2,324.84	3م	خشب أبلاكاش إندونيسي
▲	0.01	▲	0.03	0.65	0.64	0.62	متر	أسلاك كهربائية 2.5مم وطني
▲	0.00	▲	0.03	1.01	1.01	0.98	متر	أسلاك كهربائية 4مم وطني
▲	0.01	▲	0.05	1.54	1.53	1.49	متر	أسلاك كهربائية 6مم وطني
▲	0.18	▲	0.12	11.78	11.6	11.66	متر	كيابل كهربائية 10مم وطني
▲	0.40	▲	0.68	25.32	24.92	24.64	متر	كيابل كهربائية 25مم وطني
▲	0.43	▲	0.45	32.66	32.23	32.21	متر	كيابل كهربائية 35مم وطني
▲	0.49	▲	0.66	44.43	43.94	43.77	متر	كيابل كهربائية 50مم وطني
▲	0.57	▲	0.48	63.2	62.63	62.72	متر	كيابل كهربائية 70مم وطني
▲	1.07	▲	3.33	88.17	87.1	84.84	متر	كيابل كهربائية 95مم وطني
▲	1.45	▲	5.96	114.5	113.05	108.54	متر	كيابل كهربائية 120مم وطني
▲	2.45	▲	15.98	280.82	278.37	264.84	متر	كيابل كهربائية 300مم وطني
▲	0.94	▼	5.72	49.95	49.01	55.67	3م	رمل ناعم ابيض
▲	0.21	▼	3.75	43.91	43.7	47.66	3م	مخلوط (رمل و بحص)
▲	0.43	▼	1.64	23.36	22.93	25	3م	رمل احمر
▼	0.30	▼	17.66	192.93	193.23	210.59	3م	خرسانة مقاوم 350ك
▲	0.07	▼	16.52	174.87	174.8	191.39	3م	خرسانة مقاوم 250ك
▼	0.79	▼	18.36	182.98	183.77	201.34	3م	خرسانة عادي 350ك
▼	0.56	▼	16.92	164.88	165.44	181.8	3م	خرسانة عادي 250ك
▼	0.03	▼	0.07	11.08	11.11	11.15	كيس 40 كجم	جبس وطني
▲	0.71	▼	0.95	62.89	62.18	63.84	5.8 م	ألمنيوم (حلق جنب سعودي)

المصدر : تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

• تراجع طفيف في الرقم القياسي لتكاليف السكن لشهر أغسطس 2017 حسب الهيئة العامة للإحصاء

تعمل الهيئة العامة للإحصاء على نشر الرقم القياسي لتكلفة المعيشة بصفة دورية، ليشمل مجالات الاستهلاك العائلي المتنوعة، بما فيها مستلزمات السكن من إيجار وصيانة وخدمات. في تقرير شهر أغسطس 2017م يتضح أن الرقم القياسي العام لتكلفة المعيشة قد سجل استقراراً خلال شهر أغسطس من عام 2017م مقارنة بشهر يوليو من نفس العام ولكن مع تراجع طفيف بنسبة 0.2% كمعدل في الأرقام القياسية الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كتكلفة صيانة وإصلاح المسكن وتكلفة التزود بالمياه وبالخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن كالصرف الصحي والتنظيف وغيرها، حسب ما هو موضح في الجدول رقم (2).

جدول رقم (2): تطور الأرقام القياسية لتكاليف السكن والمسكن سنة الأساس 2007=100

أغسطس 2017	يوليو 2017	أغسطس 2016	
188.5	188.9	189.1	الإيجار للسكن
134.3	134.6	138.1	صيانة وإصلاح المسكن
121.3	121.7	126.8	- مواد إصلاح المسكن
154.8	155.1	155.9	- خدمات إصلاح المسكن
220.8	220.8	222.8	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

ومن خلال نتائج التقرير الشهري للرقم القياسي لتكلفة المعيشة الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء، يُظهر الجدول رقم (2) حدوث انخفاض في المؤشر العام لإيجار المساكن خلال شهر أغسطس من عام 2017م مقارنة بشهر يونيو من نفس العام على مستوى المملكة بنسبة 0.4%. في نفس الوقت شهدت الأرقام القياسية المرتبطة بتكاليف السكن من مواد وخدمات ضرورية لإصلاح المسكن في المملكة تراجعاً بنسبة 0.3% خلال شهر أغسطس 2017م مقارنة بمستوياتها في شهر يوليو الماضي. في المقابل حافظت تكاليف التزود بالمياه الصالحة للشرب والخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن على نفس تكلفتها منذ ما يزيد عن 6 أشهر متواصلة إلى حد نهاية شهر أغسطس.

وعلى مستوى أهم المدن السعودية، يلاحظ أن تغير الأرقام القياسية لتكاليف السكن والخدمات المتصلة به، بين شهري أغسطس ويوليو من عام 2017، كان في اتجاه الانخفاض في أغلبها، حسب ما يظهر في الجدول رقم (3).

جدول رقم (3): نسبة تغير الأرقام القياسية لتكاليف السكن بين شهري أغسطس ويوليو 2017

السكن والمياه والخدمات	الإيجار للسكن	صيانة وإصلاح المسكن	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن
0.0	0.0	-0.3	0.0
-0.4	-0.5	-2.5	0.0
-0.1	-0.1	-0.5	0.0
-0.2	-0.3	+1.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0
-0.5	-0.7	-1.2	0.0

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

سنة الأساس 2007=100

الجدول رقم (1) يعرض مقارنة متوسطات الأسعار لـ 37 مادة إنشائية خلال شهر أغسطس من عام 2016م، وشهري يوليو وأغسطس من عام 2017م. حيث يلاحظ تواصل تراجع أسعار العديد من المواد الإنشائية مع نهاية شهر أغسطس 2017م، مقارنة بالأسعار التي كانت عليها هذه المواد منذ شهر وكذلك من سنة (أغسطس 2016م) كأشكال الإسمنت وبلوك البناء مقاسات 15سم و20سم والخرسانة المقاومة العادية، ويستثنى من هذا الانخفاض الأسلاك والكيابل الكهربائية بجميع فئاتها وأصنافها.

وخلال شهر أغسطس واصلت أسعار الإسمنت الأسود الوطني والإسمنت الأبيض الوطني والخرسانة الجاهزة والجبس الوطني في الانخفاض لتبلغ مستويات قياسية لم يسبق تسجيلها من قبل، حيث نزل سعر الكيس الواحد وزن 50 كغ من الإسمنت الأسود تحت 13 ريالاً، ومن الإسمنت الأبيض دون الـ 40 ريالاً لتُسجّل بذلك أرقام قياسية أخرى في أسعار المتر المكعب الواحد من الخرسانة الجاهزة حسب ما هو موضح في الجدول.

بعض أسعار المواد الإنشائية الأخرى كحديد التسليح والخشب المستورد (تشيلي مع روماني) ارتفعت قليلاً خلال شهر أغسطس 2017م مقارنة بشهر يوليو السابق، ولكنها تبقى منخفضة إذا تمت مقارنتها بما كانت عليه منذ عام (شهر أغسطس 2016م)، حيث أن سعر الطن الواحد من حديد تسليح 6 مم استقر دون 3000 ريال، وحديد تسليح 8 و 10 مم دون 2200 ريال، ولم يتجاوز سعر المتر المكعب الواحد من الخشب المستورد الألف ريال.

يذكر أن انخفاض أسعار الإسمنت الوطني متواصل منذ ما يزيد عن العام (منذ مايو 2016م) نظراً لزيادة مخزون الكلنكر (وهي المادة الأساسية في تصنيع الإسمنت) ومخزون الإسمنت المعد للتسويق لدى المصانع الـ 17 المنتشرة في المملكة، التي ضخّت جميعها ما يقرب من 3.72 مليون طن من الإسمنت الأسود في السوق خلال شهر أغسطس 2017م بزيادة 231 ألف طن عن شهر يوليو 2017م، لينعكس ذلك تلقائياً على أسعار البلوك الأسود والخرسانة الجاهزة ومخلوط الرمل والبص.

وبالرغم من توقعات البنك الدولي بحدوث ارتفاع طفيف في أسعار خام الحديد بنسبة قد لا تتجاوز 4% خلال عام 2017م، فإن أسعار هذه المادة الأساسية بجميع أصنافها انخفضت بمعدل 11% خلال العام الفاصل بين أغسطس 2016م وأغسطس 2017م، ممّا يؤهلها لأن تكون أسعاراً جدياً تنافسية على المستوى العالمي. فإذا أضيف لها التراجع النسبي المسجل في أسعار الإسمنت فإن ذلك سيكون حتماً دافعاً إيجابياً للقطاعات الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كالصناعة والتجارة والخدمات، بما أنه سيؤثر بشكل مباشر على طلب مواد البناء الأخرى، وبشكل غير مباشر على الاستثمارات ذات العلاقة بإنتاجها.

ويتوقع أن يسهم ذلك في تنشيط قطاع البناء السكني وانتعاش السوق العقاري خاصة بعد بدء إجراءات تطبيق رسوم الأراضي البيضاء، التي من شأنها زيادة المعروض من الأراضي السكنية والحد من تكلفة التشييد. كل هذه العوامل ستساعد المطورين العقاريين على التخطيط السليم والتقدير الصحيح لتكلفة الإنتاج على امتداد عمر المشاريع، وتتيح لهم الفرصة لإعادة طرح منتجات سكنية بأسعار تتناسب وطلبات وقدرات الفئات ذات الدخل المحدود.

سهم تم تداولهم خلال الشهر السابق. أما إجمالي عدد الصفقات المنفذة خلال شهر أغسطس 2017م فقد بلغ 1.87 مليون صفقة مقابل 1.64 مليون صفقة تم تنفيذها خلال شهر يوليو 2017م.

وعلى مستوى القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيس، تجدر الإشارة إلى أنه خلال شهر أغسطس 2017م وافقت هيئة السوق المالي السعودي على إدراج صندوق عقاري جديد في السوق برأس مال إجمالي بلغ 613.7 مليون ريال ليصبح بذلك القطاع العقاري ممثلاً في عشر شركات إدارة وتطوير العقارات وخمسة صناديق عقارية متداولة. وبذلك بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر أغسطس في القطاع العقاري 241,995 صفقة تمثلت 12.92% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالي، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على نحو ما هو مبين في الجدول رقم (5):

جدول رقم (4): إحصائيات القطاع العقاري في السوق المالية (نهاية شهر أغسطس 2017م)

الصناديق العقارية		
عدد الصفقات المنفذة	149,223	7.97% (3.29%)
عدد الأسهم المتداولة	268,114,741	9.38% (3.62%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	4,185,002,219.58	6.95% (2.38%)
شركات إدارة وتطوير العقارات		
عدد الصفقات المنفذة	92,772	4.95% (6.57%)
عدد الأسهم المتداولة	355,735,729	12.45% (22.05%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	3,222,981,088.14	5.36% (8.05%)

ملاحظة:

النسب بين قوسين تعود إلى نهاية شهر يوليو من عام 2017م وقد وضعت للمقارنة.

المصدر: تداول (التقارير الإحصائية الشهرية)

ممكن هذا العدد من الصفقات المنفذة من قبل القطاع العقاري في السوق المالي السعودي من تداول أكثر من 623 مليون سهم بنسبة 21.83% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق خلال شهر أغسطس 2017م، وبقيمة ناهزت 7.4 مليار ريال، تمثلت 12.31% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق.

يظهر من خلال هذه الإحصائيات أن شركات إدارة وتطوير العقارات استأثرت بنسب أكبر من الصناديق العقارية من حيث عدد الأسهم المتداولة، ولكن بنسبة أقل منها من حيث قيمة هذه الأسهم المتداولة، الأمر الذي انعكس على مستوى مؤشر أسعار أسهم كل منهما مقارنة بشهر يوليو 2017م، حسب ما هو موضح في الجدول رقم (5).

جدول (5): أداء مؤشرات القطاعات العقارية في السوق المالية

نسبة التغير	نهاية أغسطس 2017	نهاية يوليو 2017	
+3.58%	5,731.25	5,533.03	الصناديق العقارية
+0.001%	4,632.41	4,625.95	شركات إدارة وتطوير العقارات

المصدر: تداول (التقرير الإحصائي لشهر أغسطس من عام 2017م)

خلال هذه الفترة الوجيزة (شهر واحد)، شهدت تكاليف السكن والخدمات المتصلة بالسكن، بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، تراجعاً بلغت نسبته أقل من 1% في أربع من المدن الرئيسية في المملكة (مكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة والدمام) في حين حافظت هذه التكاليف على نفس أرقامها القياسية في مدينتي الرياض والطائف. في المدن السعودية التي إنخفض فيها الرقم القياسي العام لتكاليف السكن كان مرده بالخصوص إنخفاض الرقم القياسي لتكلفة الإيجار وأهم تراجع في أسعار الإيجار في شهر أغسطس مقارنة بشهر يوليو تم تسجيله في مدينة الدمام (-0.7%).

هذا التباين في تغيير تكاليف الإيجارات السكنية بين المدن الست قابله أيضاً تباين في تكلفة صيانة وإصلاح المسكن. هذا المؤشر المرتبط ارتباطاً وثيقاً بتغيير أسعار مواد البناء وخدمات صيانة وتحسين جودة المسكن، يشير إلى تراجع طفيف في تكلفة صيانة وإصلاح المساكن في مدن الرياض والمدينة المنورة. في حين كان أكبر تراجع في هذا المؤشر قد تم تسجيله في مكة المكرمة (-2.5%). أما تكلفة المياه والخدمات الأخرى المتصلة بالسكن فهي مستقرة منذ أكثر من نصف سنة في جميع المدن السعودية وتعد مدينة الطائف الوحيدة من بين المدن السعودية التي حافظت فيها كل المؤشرات المرتبطة بالسكن والإسكان على استقرارها خلال شهر أغسطس 2017م مقارنة بالشهر السابق.

• أداء القطاع العقاري في نهاية شهر أغسطس 2017م من واقع بيانات سوق تداول

تعمل السوق المالية السعودية "تداول" كمرآة عاكسة لوضع الاقتصاد الوطني، ويلعب المؤشر العام لأسعار الأسهم فيها دور الموجة 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 جداً ملامح التوجهات الاستثمارية والاقتصادية المرتقبة؛ وبذلك تلعب السوق المالية دوراً هاماً في تقويم الشركات والمشروعات والقطاعات، وذلك من خلال كشف واقعهم الاقتصادي للمستثمرين الذين يعملون باستمرار على تحويل أوراقهم المالية من شركة إلى أخرى، أو من قطاع إلى آخر حسب توقعاتهم لفرص الربح في كل منهم. ويعد 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.

وحسب التقرير الإحصائي لشهر أغسطس من عام 2017م فقد أغلق المؤشر العام لسوق الأوراق المالية "تداول" عند مستوى 7,258.64 نقطة، مرتفعاً 164.47 نقطة مقارنة بإغلاق الشهر السابق (يوليو 2017م) وهو ما يمثل نمواً بنسبة 2.32%، وقد كانت أعلى نقطة لإغلاق للمؤشر خلال الشهر في يوم 2017/8/23م عند مستوى 7,263.75 نقطة.

هذا وقد بلغت القيمة السوقية للأسهم المصدرة في نهاية شهر أغسطس، بحسب بيانات سوق تداول، 1,715.82 مليار ريال، مسجلة ارتفاعاً بنسبة 1.96% مقارنة بشهر يوليو، وبذلك بلغت القيمة الإجمالية للأسهم المتداولة خلال الشهر 60.18 مليار ريال، في حين بلغ إجمالي عدد الأسهم المتداولة 2.86 مليار سهم مقابل 2.91 مليون

تضمن العدد الثاني من هذه النشرة، المرحلة الأولى من الدراسة، التي كان موضوعها تحليل الارتباطات الخطية للقيم المضافة بالأسعار الثابتة لهذه القطاعات خلال الفترة 1971-2016م. وبينت أن معامل ارتباط بيرسون كان موجباً ومرتفعاً نسبياً خاصة بين قطاع ملكية المساكن، وقطاعي البناء والتشييد، والزيت الخام والغاز.

كما تضمن العدد الثالث من هذه النشرة، المرحلة الثانية من الدراسة، التي تم خلالها اختبار مدى استقرار القيم المضافة بالأسعار الثابتة لهذه القطاعات؛ لتأكيد وتحديد الطرق والتقنيات المناسبة إحصائياً لتحقيق الأهداف المعلنة للدراسة. وقد خلصت المرحلة الثانية إلى أن جميع القطاعات موضوع الدراسة متكاملة من الدرجة الأولى عند مستويات دلالة قياسية، وأنه يمكن استخدامها لأغراض التكامل المشترك.

المرحلة الثالثة التي نشرت في العدد الرابع تضمنت تحليل هذا التكامل المشترك؛ للتعرف على العلاقة الحقيقية بين القطاعات الاقتصادية، من خلال إيجاد متجهات التكامل المشترك وإزالة أثرها، حيثما كان ذلك مناسباً. وباستخدام منهج جوهانسن (1988) تمت دراسة التكامل المشترك بين السلاسل الزمنية للقطاعات الثمانية من خلال إجراء اختبار الأثر الذي أكد وجود علاقات طويلة الأجل بينها.

المرحلة الرابعة التي نشرت في العدد الخامس تضمنت نتائج تحديد أشكال وقيم هذه العلاقات طويلة الأجل بين قطاع الإسكان وبقية القطاعات الأخرى.

وضمن المرحلة الخامسة تم تقدير نموذج تصحيح الخطأ (Vector Error Correction Model, VECM)، وحساب معالم الأجل القصير وتحديد التعديلات الديناميكية للانحرافات قصيرة المدى لقطاع الإسكان عن حالة التوازن على المدى الطويل.

وبعد التأكد من موثوقية نموذج تصحيح الخطأ المعتمد تم في المرحلة السادسة تطبيق اختبار جرانجر (GRANGER) لتقدير العلاقات السببية بين القطاعات في المدى القصير وفي المدى الطويل. وأشارت النتائج إلى وجود علاقات سببية متبادلة بين قطاع الإسكان والقطاعات الاقتصادية الأخرى على المديين القصير والطويل، وهي علاقات من شأنها أن تساعد المستثمرين على التنبؤ بمدى التأثيرات والتفاعلات التي يمكن أن تطرأ على جميع هذه القطاعات الاقتصادية.

وضمن آخر مرحلة من هذه الدراسة، يتم تحليل التغيرات الفجائية (Shocks) التي تحدث في مختلف القطاعات الاقتصادية وكيفية انتقالها ومدى تأثيرها على قطاع الإسكان من خلال تقدير دوال الاستجابة الدفعية للصدمات (Impulse Response Functions) في إطار متجه نموذج تصحيح الخطأ، وعلى مدى زمني يتراوح بين سنة (الأجل القصير) وعشرين سنة (الأجل الطويل).

ويمكن تحليل دالة رد الفعل أو دالة الاستجابة الدفعية من خلال تقدير تأثير أيّ تغير فجائي على مستوى القيمة المضافة لأي قطاع بسبب أحداث إرادية (قرار استثمار استثنائي أو قرار تطبيق أنظمة جديدة...) أو غير إرادية (ارتفاع أو نزول حاد في معدل الصرف أو أحداث وأزمات اقتصادية مفاجئة...) وتحديد آثارها الانتشارية المستقبلية على القيمة المضافة لقطاع الإسكان، ويتطلب ذلك تحديد عدد الفترات الزمنية (Time Lags) التي سيمتد خلالها الأثر المستقبلي للتغير الفجائي إلى حين انعدام ذلك الأثر وتلاشيته عبر الزمن عندما تتوَل قيمة دالة الاستجابة إلى الصفر.

انطلاقاً من السلاسل الزمنية للقيم المضافة بالأسعار الثابتة للقطاعات موضوع الدراسة، وبعد إجراء كل الاختبارات اللازمة وعرض نتائجها في المراحل السابقة، تم في هذه المرحلة الختامية تقدير دوال رد الفعل أو الاستجابة الدفعية ضمن نموذج تصحيح الخطأ، وتجميع النتائج في الجدول رقم (6) وعرضها في الرسم رقم (6):

مع نهاية شهر أغسطس 2017م حقق مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية ارتفاعاً بنسبة 3.58% مقارنة بمستواه في نهاية شهر يوليو الماضي ليصل إلى مستوى 5,731.25 نقطة معززا نموه المسجل في نهاية شهر يونيو. في الوقت نفسه وبالرغم من انخفاضه في نهاية شهر يوليو 2017م مقارنة بمستواه في نهاية شهر يونيو 2017م فإن مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات عاد إلى الارتفاع من جديد ليحقق ست نقاط إضافية في نهاية شهر أغسطس مقارنة بمستواه في نهاية شهر يوليو الماضي.

تعكس هذه النتائج المكانة التي يتميز بها القطاع العقاري في السوق المالي السعودي، ومدى تجسد دوره في تنشيط السوق، وتعزيز قدراته على جذب رأس المال الاستثماري إليه سواء على مستوى الصناديق العقارية أو على مستوى شركات إدارة وتطوير العقارات. ولعل زيادة عدد الصناديق المدرجة في السوق من فترة إلى أخرى لدليل على أن السوق العقاري يتوجه أكثر فأكثر نحو الفرص الاستثمارية التي تتيحها العقارات القائمة المطورة تطويراً إنشائياً، ويتراجع بذلك دور شركات إدارة وتطوير العقارات.

دراسات

6

• العلاقات السببية بين ملكية المساكن وبعض القطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 1971-2016م

(المرحلة السابعة: تقدير آثار التغيرات الفجائية (Shocks) بين القطاعات من خلال دوال الاستجابة الدفعية (Impulse Response Functions))

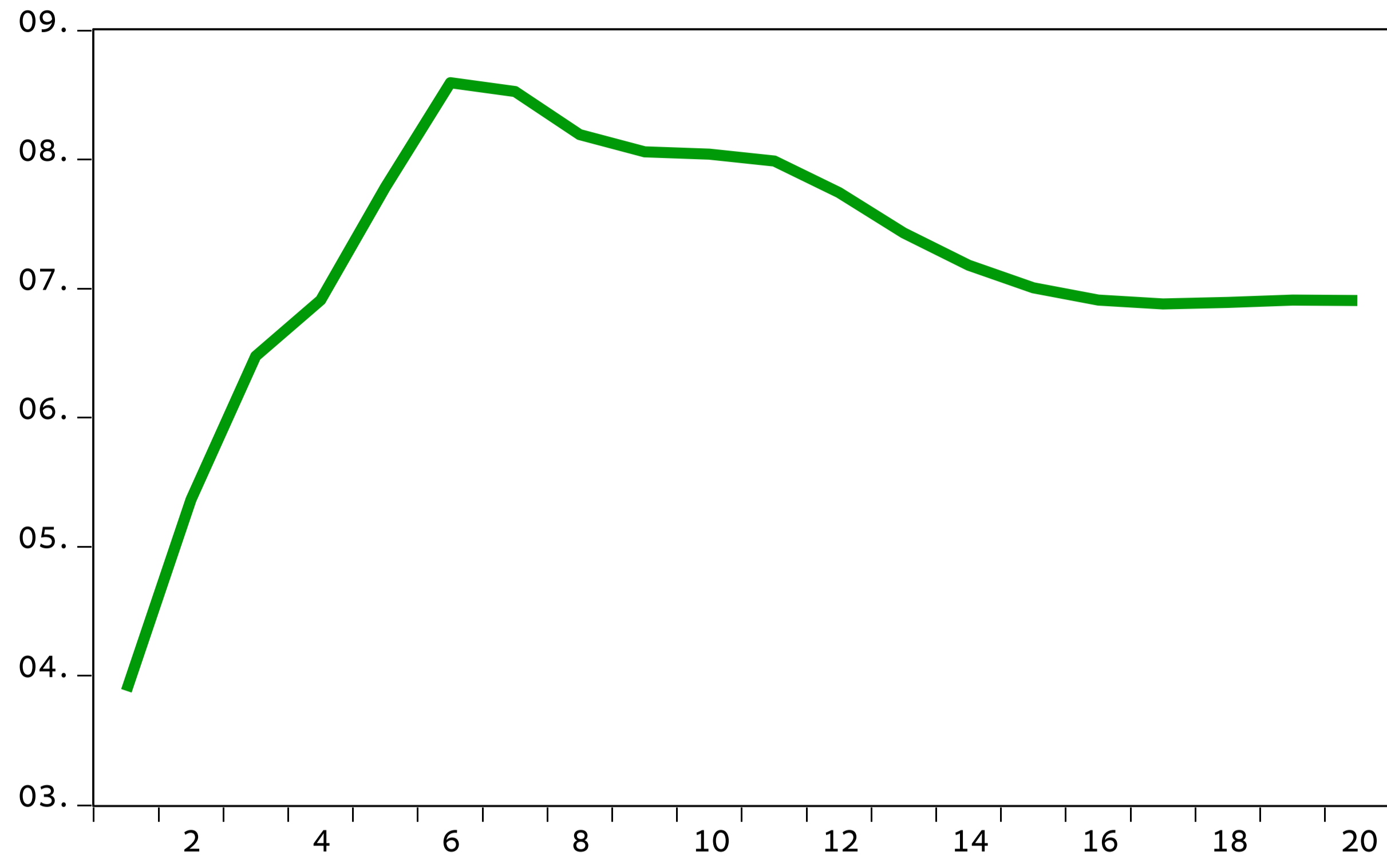
تقوم وزارة الإسكان بتنفيذ دراسة إحصائية معمقة على مراحل؛ بهدف تقدير وتقييم علاقات التأثير والتأثر، أو العلاقات السببية على المدى القصير وعلى المدى الطويل (short- and long-run causality)، وتوقعات ارتداداتها في المستقبل بين قطاع الإسكان، وسبعة من أبرز القطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية، وهي: قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي، وقطاع النشاطات التعدينية والتعجيرية غير النفطية، وقطاع الصناعات التحويلية غير النفطية، وقطاع الكهرباء والغاز والماء، وقطاع التشييد والبناء، وقطاع تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق، وقطاع النقل والتخزين والاتصالات.

جدول رقم (6). آثار حدوث تغيرات فجائية في القطاعات الاقتصادية الأخرى على قطاع الإسكان

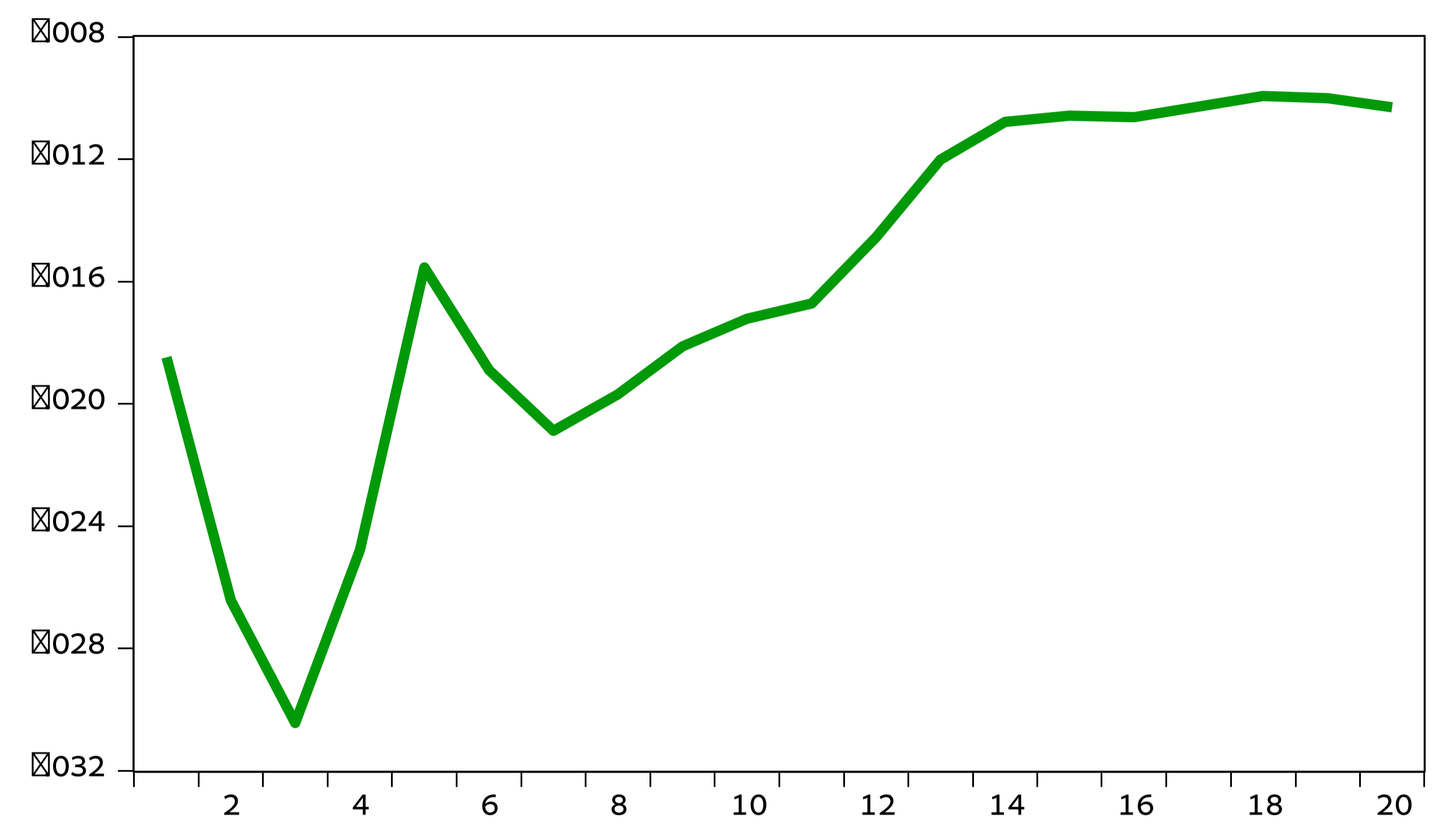
القطاعات	الإسكان	الزيت الخام والغاز الطبيعي	نشاطات تعدينية وتحجيرية غير نفطية	الصناعات التحويلية غير النفطية	الكهرباء، الغاز والماء	التشييد والبناء	تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق	النقل والتخزين والاتصالات
السنة	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7
1	0.038854	-0.018481	0.003577	0.010332	0.000154	0.016856	0.014217	0.007673
2	0.053674	-0.026424	0.00988	0.01789	0.015396	0.025988	0.027950	0.010561
3	0.064773	-0.030438	0.021084	0.028944	0.026431	0.045951	0.052735	0.012708
4	0.069110	-0.024769	0.016267	0.025659	0.028741	0.045266	0.058773	0.023644
5	0.077849	-0.015532	0.003251	0.019013	0.030581	0.032113	0.057630	0.048287
6	0.085953	-0.01889	-0.010044	0.008867	0.036910	0.024649	0.050643	0.052360
7	0.085269	-0.020879	-0.013004	0.001852	0.037083	0.022830	0.042544	0.046327
8	0.081923	-0.019694	-0.013081	-0.00363	0.026272	0.020119	0.035211	0.046181
9	0.080598	-0.018118	-0.008464	-0.001135	0.013420	0.023394	0.033385	0.048655
10	0.080414	-0.017219	-0.001846	0.005286	0.007219	0.030270	0.035826	0.049094
11	0.079874	-0.016713	0.000884	0.007978	0.006885	0.033258	0.037337	0.048649
12	0.077424	-0.014546	-0.000217	0.0061	0.006310	0.030287	0.035074	0.049826
13	0.074319	-0.012015	-0.001975	0.00291	0.003639	0.025860	0.030787	0.051005
14	0.071823	-0.010775	-0.001215	0.002315	0.001063	0.024857	0.028165	0.049893
15	0.070069	-0.01057	0.001723	0.004436	3.65E-05	0.027094	0.028564	0.047460
16	0.069110	-0.010627	0.004175	0.006808	0.000343	0.029534	0.030417	0.045768
17	0.068796	-0.010281	0.004734	0.0079	0.001350	0.030083	0.031798	0.045815
18	0.068925	-0.009931	0.00374	0.007569	0.002776	0.029016	0.032047	0.046550
19	0.069089	-0.010007	0.002537	0.006682	0.004218	0.027819	0.031636	0.046566
20	0.069064	-0.010299	0.002009	0.006076	0.005068	0.027303	0.031294	0.045966

رسم رقم (6) آثار حدوث تغيرات فجائية في القطاعات الاقتصادية الأخرى على قطاع الإسكان

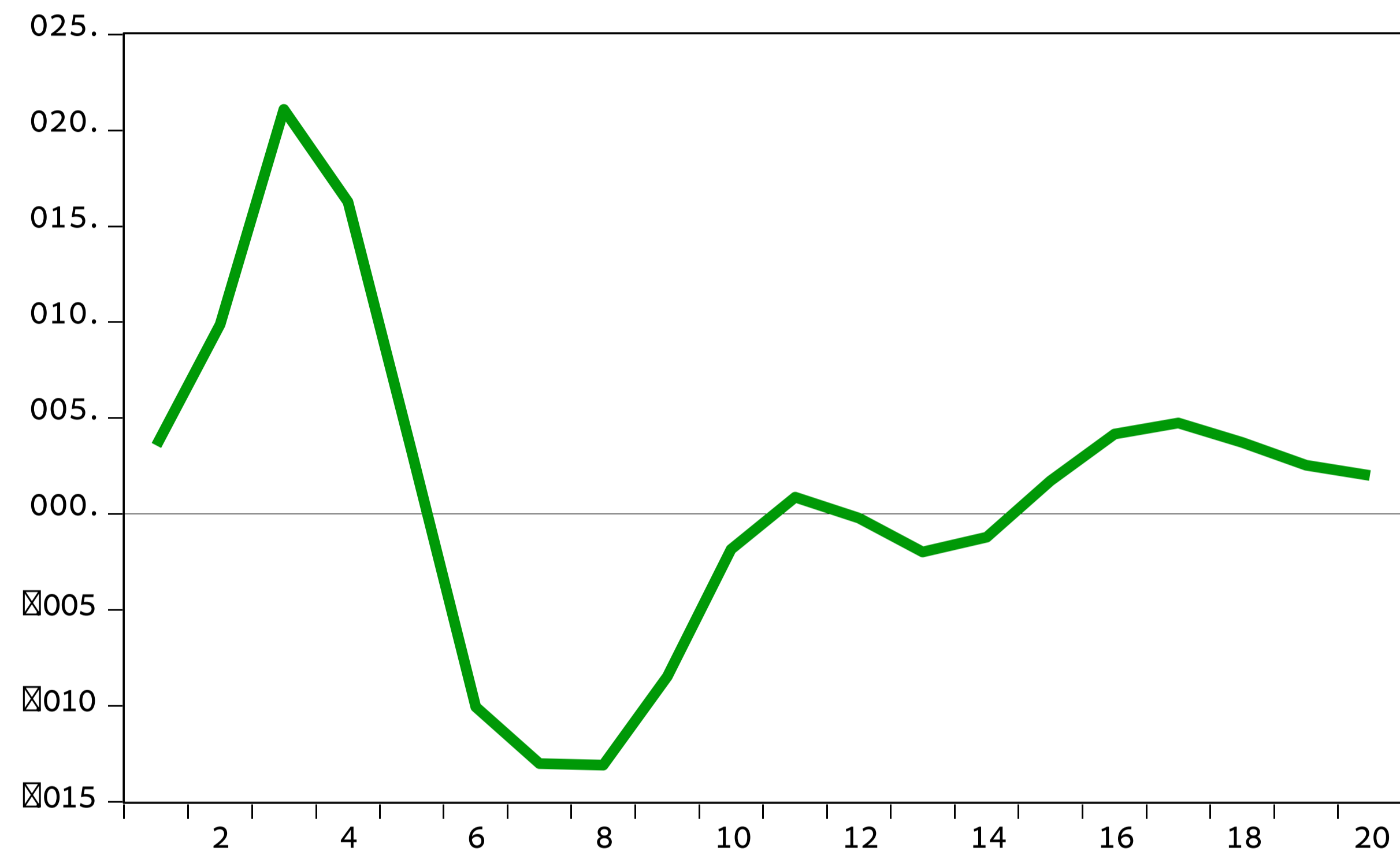
Y/Y



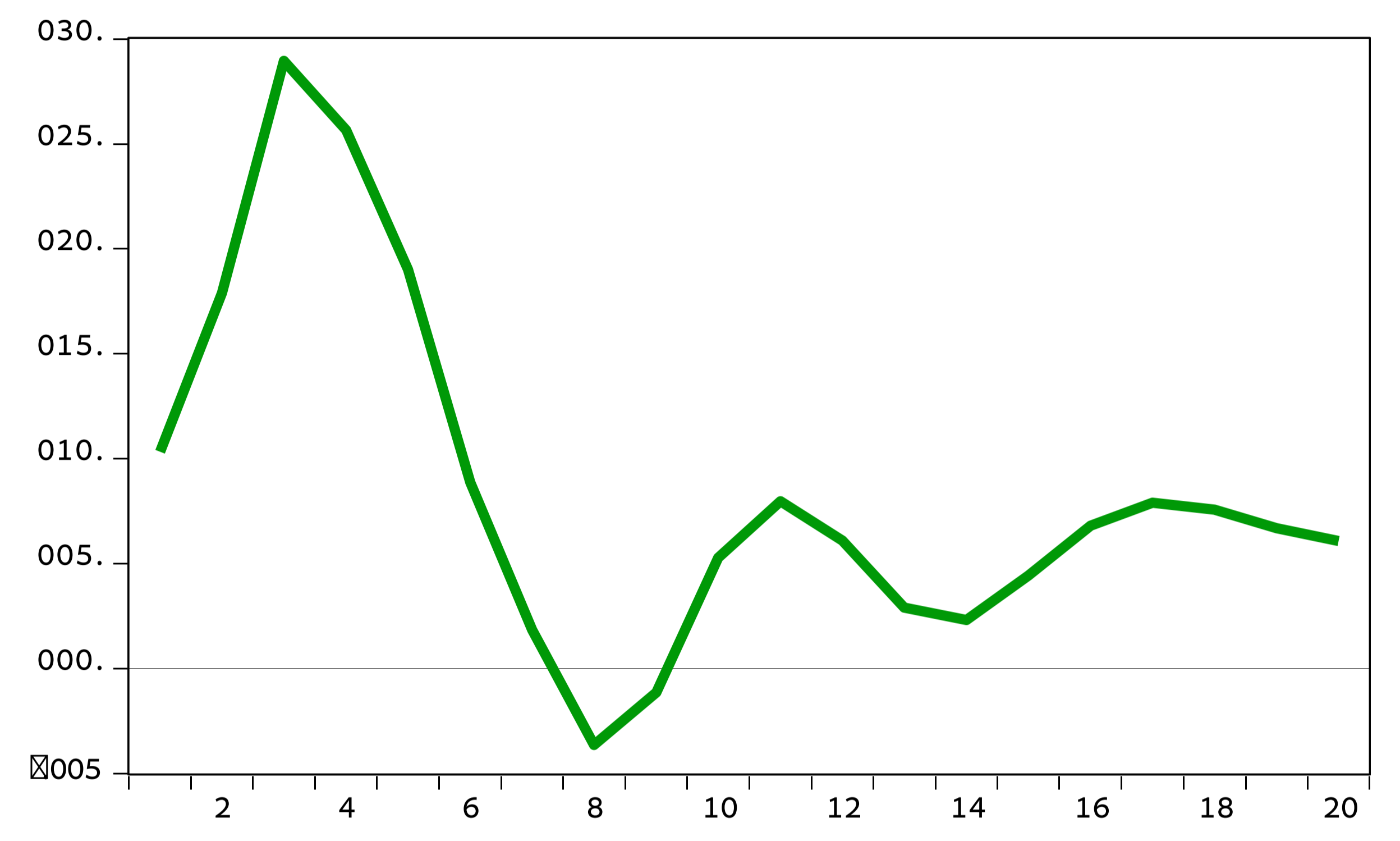
X1/Y



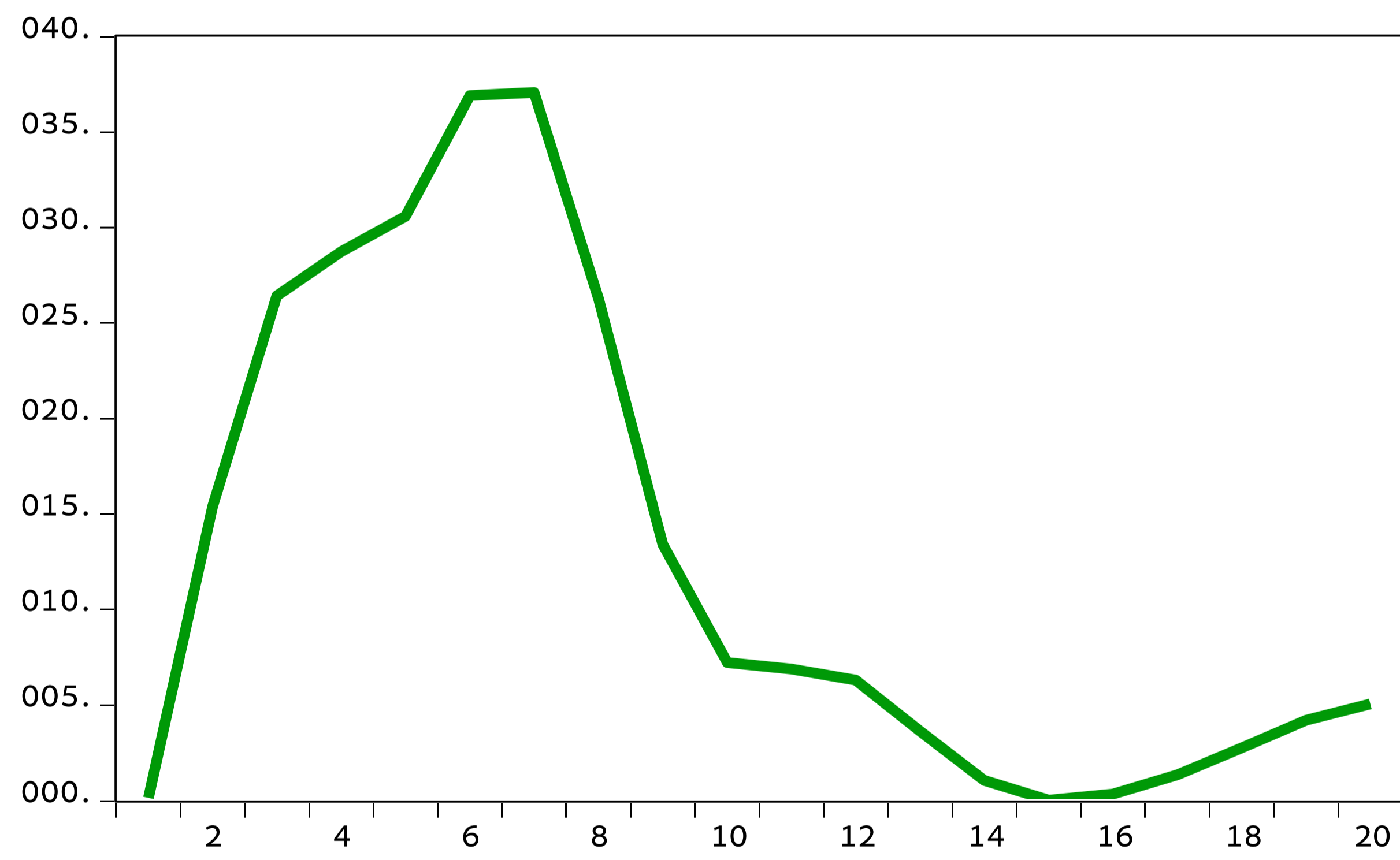
X3/Y



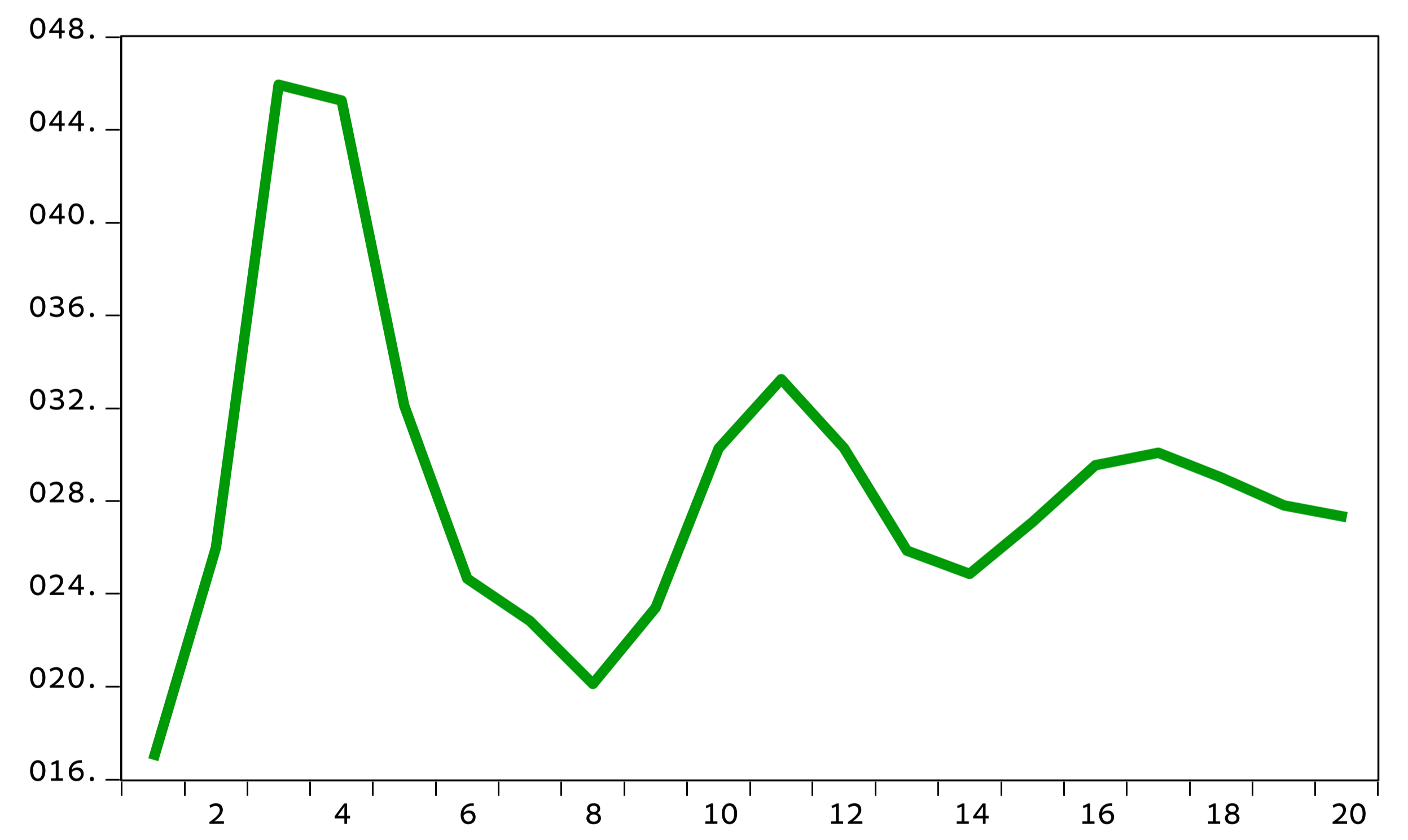
X2/Y



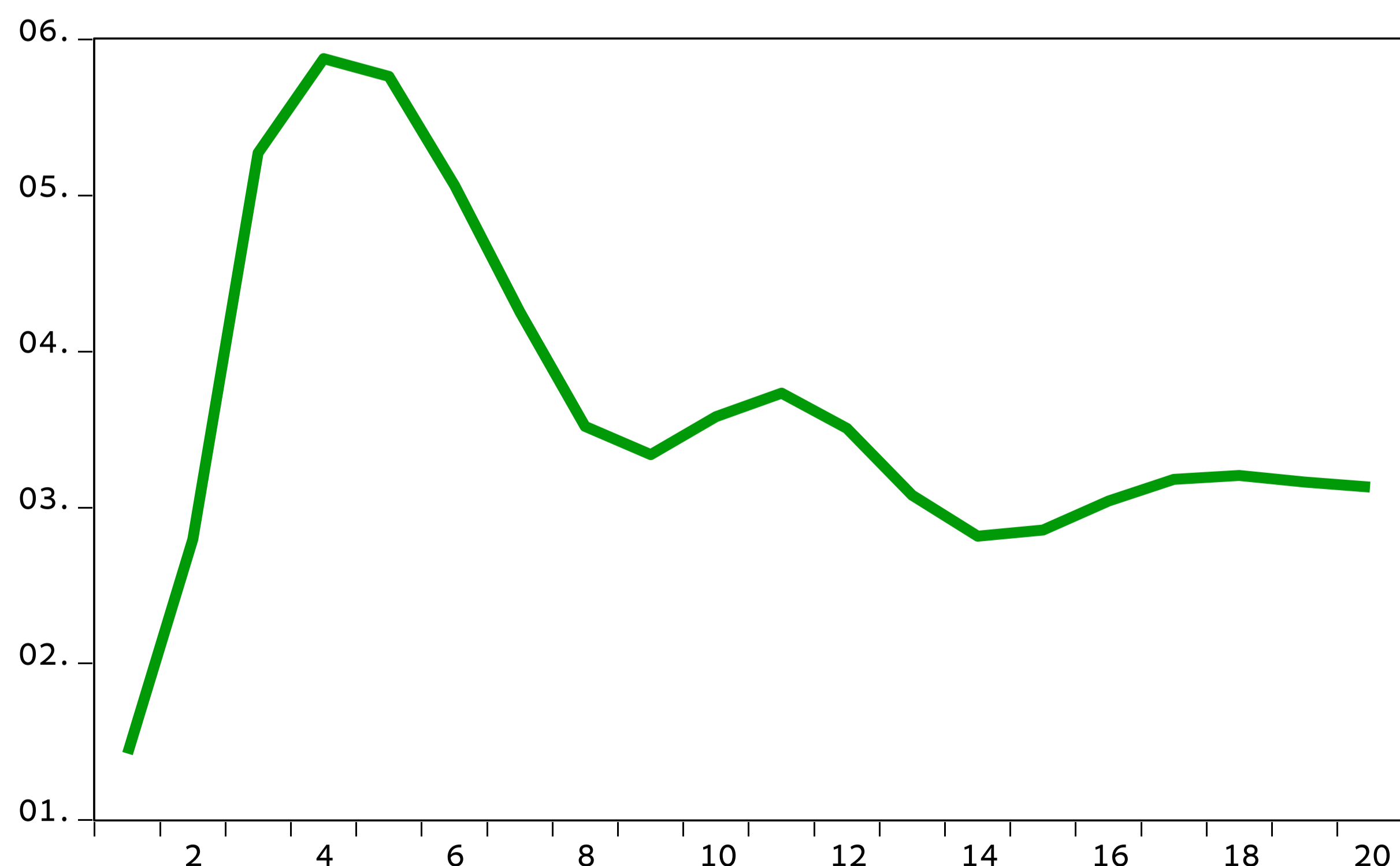
X5/Y



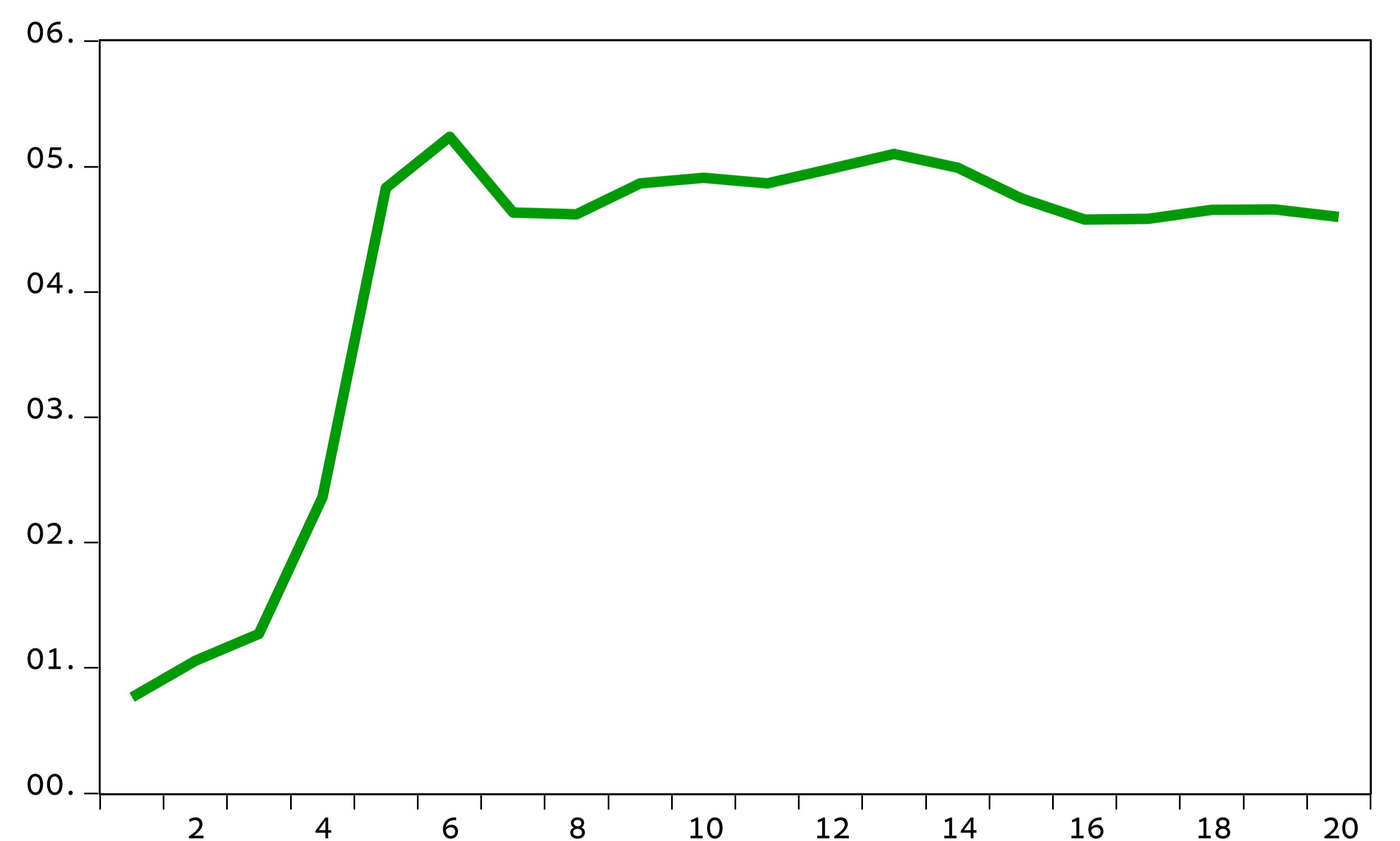
X4/Y



X7/Y



X6/Y



• أدى حدوث لتغير فجئي في القيم المتباطئة لقطاع الإسكان إلى حصول أثر موجب، وهو ارتفاع القيمة المضافة للقطاع خلال كل سنوات فترة الدراسة. يلاحظ أن الأثر يصل إلى أقصى قيمة له في السنة السادسة والسابعة (0.086 و 0.085) التي تلي التغير الفجئي ثم يتراجع أثرها تدريجيا خلال السنوات المتبقية من الفترة الزمنية، ولكن يبقى دائما موجبا. ويمكن أن يرجع هذا الأثر الموجب إلى دور السياسات الإسكانية الفعالة التي اعتمدها الدولة لتسهيل امتلاك المساكن من خلال دعم العرض، وتمكين الطلب.

• أثر حدوث أي تغير فجئي في قطاع النشاطات التعدينية والتجيرية غير النفطية على قطاع الإسكان يتراوح ما بين الإيجابي والسلبي على امتداد السنوات مع وجود شبه استقرار في الأثر خلال السنوات الأخيرة من الفترة الزمنية. ويبدو أن الأثر الموجب المسجل خلال الخمس السنوات الأولى متقارب من الأثر السالب المسجل خلال الخمس السنوات الثانية من الفترة الزمنية.

• حدوث أي تغير فجئي في قطاع الصناعات التحويلية غير النفطية يؤدي إلى رد فعل إيجابي على قطاع الإسكان في أغلب سنوات الفترة الزمنية، مع ملاحظة وجود أثر سلبي في السنة الثامنة والتاسعة (-0.004 و -0.001). وبداية من السنة العاشرة يحدث شبه استقرار لأثر أي تغير فجئي ينطلق من قطاع الصناعات التحويلية غير النفطية في اتجاه قطاع الإسكان.

• حدوث أي تغير فجئي في قطاع الكهرباء والغاز والماء يؤثر إيجابيا على قطاع الإسكان في كل سنوات الفترة الزمنية، ثم يتلاشى ذلك الأثر تقريبا في الأعوام 15 و 16 (0.00004 و 0.0003). بالإضافة إلى ذلك، يلاحظ أن الأثر الذي يتركه قطاع الكهرباء على قطاع الإسكان يكون مرتفعا نسبيا خلال التسع السنوات الأولى مقارنة ببقية سنوات الفترة الزمنية.

• حدوث صدمة في قطاع الكهرباء والغاز والماء يؤثر إيجابيا على قطاع الإسكان في كل سنوات الفترة الزمنية، ثم يتلاشى ذلك الأثر تقريبا في الأعوام 15 و 16 (0.00004 و 0.0003). بالإضافة إلى ذلك، يلاحظ أن الأثر الذي يتركه قطاع الكهرباء على قطاع الإسكان يكون مرتفعا نسبيا خلال التسع السنوات الأولى مقارنة ببقية سنوات الفترة الزمنية.

• قطاعات التشييد والبناء، وتجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق، والنقل والتخزين والاتصالات لهم آثار موجبة على قطاع الإسكان خلال كل السنوات، مما يشير إلى أن النمو في هذه القطاعات يؤدي إلى تطور حقيقي في قطاع الإسكان. ومن ثم حدوث أي تغير فجئي موجب في هذه القطاعات الثلاثة يكون له انعكاس في الاتجاه نفسه على قطاع الإسكان. وهذا الأثر الإيجابي يكاد يكون ثابتا على مدى السنوات العشر الأخيرة من المدى الزمني لكل قطاع. وتعود هذه النتائج إلى أن ارتفاع القيم المضافة للقطاعات المذكورة يعمل على التحسين النسبي في القيمة المضافة لقطاع الإسكان في الأجل القصير قبل أن يتوسع التحسين في الأجل الطويل، كما هو موضح في الرسم رقم (6).

في الختام، يتضح من تحليل دوال الاستجابة الدفعية أن قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية يتأثر بأي تغير فجئي يحصل في القطاعات الاقتصادية الأخرى بدرجات متفاوتة بما أن تأثيراتهم تتنوع بين الموجب والسالب كما أن مداهم يختلف بين القطاعات خلال سنوات الفترة الزمنية. وما يلاحظ هو أن أي تغير فجئي يشهده قطاع النقل والتخزين والاتصالات تكون لها أكبر التأثيرات على نمو قطاع الإسكان (ارتفاع قيمة معامل الاستجابة) من حيث مدى استمراريتها (ست عشرة سنة). كما تبدو التغيرات الفجائية التي تحدث في قطاعات النشاطات التعدينية والتجيرية غير النفطية، والصناعات التحويلية غير النفطية، والكهرباء والغاز والماء أقل تأثيرا في قطاع الإسكان بما أن قيمة معامل الاستجابة قريبة من الصفر في أغلب سنوات فترة الدراسة.

1

بلغ مجموع منتجات الدفعة الثامنة - لشهر سبتمبر - من برنامج "سكني" 28,498 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة. وتفوق هذه الدفعة سابقتها بـ 447 منتج، أي بارتفاع بلغت نسبته 1.6% مقارنة بدفعة شهر أغسطس، كما تُعدُّ الأعلى منذ انطلاقة برنامج "سكني" في بداية هذا العام.

2

تضمنت الدفعة الثامنة 11,458 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي و 9,340 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.

3

بعد الإعلان عن الدفعة الثامنة من برنامج سكني يكون إجمالي المنتجات التي تم إطلاقها منذ بداية العام قد بلغ 184,506 منتج سكني وتمويلي، بمعدل 23,063 منتج لكل شهر، وهو ما يحقق 65.9% من مستهدف البرنامج الذي أعلنت عنه الوزارة في بداية العام.

4

حسب تقرير الهيئة العامة للإحصاء لمتوسطات الأسعار الشهرية فقد واصلت أسعار الإسمنت الأسود الوطني، والإسمنت الأبيض الوطني، والخرسانة الجاهزة، والجبس الوطني في الانخفاض؛ لتبلغ مستويات قياسية لم يسبق تسجيلها من قبل، حيث نزل سعر الكيس الواحد وزن 50 كلغ من الإسمنت الأسود تحت 13 ريالاً، ومن الإسمنت الأبيض دون الـ 40 ريالاً لتُسجَل بذلك أرقام قياسية أخرى في أسعار المتر المكعب الواحد من الخرسانة الجاهزة.

5

حسب تقرير الهيئة العامة للإحصاء لمتوسطات الأسعار الشهرية فإن أسعار حديد التسليح، والخشب المستورد (تشيلي مع روماني) ما زالت منخفضة في شهر أغسطس 2017م مقارنة بما كانت عليه منذ سنة، حيث استقر سعر الطن الواحد من حديد تسليح 6 مم دون 3000 ريال، وحديد تسليح 8 و 10 مم دون 2200 ريال، ولم يتجاوز سعر المتر المكعب الواحد من الخشب المستورد الألف ريال.

6

تظهر الأرقام القياسية لتكاليف المعيشة الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء أن الرقم القياسي لتكاليف السكن والمساكن قد شهد انخفاضاً خلال شهر أغسطس من عام 2017م مقارنة بشهر يونيو من نفس العام بنسبة 0.4%، على مستوى المملكة.

7

حسب التقرير الشهري لسوق تداول فقد بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر أغسطس في القطاع العقاري 241,995 صفقة مثلت 12.92% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالي، ومكنت من تداول أكثر من 623 مليون سهماً بنسبة 21.83% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق خلال شهر أغسطس 2017م، وبقيمة ناهزت 7.4 مليار ريال، مثلت 12.31% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق.

8

حسب التقرير الشهري لسوق تداول فقد حقق مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية في نهاية شهر أغسطس 2017 ارتفاعاً بنسبة 3.58% مقارنة بمستواه في نهاية شهر يوليو الماضي ليصل إلى مستوى 5,731.25 نقطة معززاً نموّه المسجَّل في نهاية شهر يونيو. كما عاد مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات إلى الارتفاع من جديد ليحقق ست نقاط إضافية مقارنة بمستواه في نهاية شهر يوليو.

/SaudiHousing



رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الإسكان
المملكة العربية السعودية
الرياض



Housing.sa



research@housing.gov.sa

