

النشرة الدورية وزارة الإسكان

العدد السادس

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
4	مشاريع وزارة الإسكان	2
4	الطلب في سوق الإسكان	3
5	العرض في سوق الإسكان	4
6	الأسعار في سوق الإسكان	5
9	دراسات	6

• قراءة لبيانات السكان والمساكن خلال 24 عام (1992 - 2016)

إن معرفة حجم الطلب والعرض في سوق الإسكان أحد أهم استراتيجيات التخطيط الفعال لسد الفجوة بين السكان والمساكن عادة، لذا يتم طرح هذا التساؤل دائماً أيهما أكثر نمواً السكان أم المساكن؟ وللإستدلال على معرفة الفجوة بين الطلب (السكان) والعرض (المساكن) تم الإستعانة بما توفره الهيئة العامة للإحصاء من بيانات إحصائية للسكان والمساكن في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (1992-2016 م).

وتشير نتائج المسح الديموجرافي للسكان والمساكن لعام 1437 هـ (2016م) إلى أن عدد الوحدات السكنية المأهولة بالسكان بلغت 5.3 مليون وحدة سكنية، حيث بلغ عدد الوحدات السكنية المأهولة بالسعوديين نحو (3.5) مليون وحدة سكنية، وبغير السعوديين نحو (1.8) مليون وحدة سكنية، ويبلغ متوسط عدد الأفراد في كل وحدة سكنية نحو (6,3) أفراد بالنسبة للسعوديين ونحو (5.52) أفراد بالنسبة لغير السعوديين، في حين بلغ إجمالي سكان المملكة (31.7) مليون نسمة، منهم (20.06) مليون نسمة سعوديين، ونحو (11.67) مليون نسمة غير سعوديين، وعند إجراء مقارنة لمعرفة أيهما أكثر نمواً السكان أم المساكن خلال الفترة الممتدة لأربعة وعشرون عاماً، يمكننا الإستدلال من خلال الزيادة النسبية لكل من السكان والمساكن عند مقارنتها بسنة الأساس لعام 1992 م، فنجد أنها كانت لصالح السكان بنسبة ضئيلة لا تتجاوز الـ (0.04%)، حيث زادت المساكن بنسبة (0.91%) وزاد السكان بنسبة (0.95%)، حيث كان التفوق للمساكن طيلة الفترة (1992-2004م) بنسبة بلغت (0.09%).

ومن خلال دراسة معدلات النمو في السكان و المساكن يمكننا الإستدلال على نسبة التفوق بينهما، فخلال الفترة (1992-2004م) ازداد إجمالي عدد الوحدات الإسكانية المأهولة بمعدل نمو سنوي مركب قدره (3.07%) وقد فاق هذا المعدل معدل نمو السنوي المركب لإجمالي السكان (2.53%)، بنحو (2.79%) بالنسبة للسعوديين و(2.38%) لغير السعوديين، فأحدث عرضاً للمساكن يفوق الطلب وبالتالي توازناً في الإيجار وأسعار الأراضي والمساكن، أما خلال الفترة (2004-2010م) زاد إجمالي عدد الوحدات الإسكانية المأهولة بمعدل نمو سنوي مركب قدره (2.58%)، وقد فاق هذا المعدل معدل النمو السنوي المركب للسكان السعوديين (2.32%) إلا أنه أقل من معدل النمو السنوي المركب لإجمالي السكان (2.95%) نتيجة لمعدل النمو السنوي المركب العاليي للسكان غير السعوديين (4.89%) الناتج من ارتفاع عدد السكان غير السعوديين بنسبة (25%) عن أعدادهم عام 2004م مما أحدث طلباً يفوق العرض وسبباً في ارتفاع معدل إيجارات المساكن وخاصة الشقق وبالتالي أسعار الأراضي والوحدات السكنية. وخلال الفترة (2010-2016م) زاد إجمالي عدد الوحدات الإسكانية المأهولة بمعدل نمو سنوي مركب قدره (2.22%)، وهو أقل من معدل النمو المركب لإجمالي السكان (2.85%) نتيجة لمعدل النمو السنوي المركب العاليي للسكان غير السعوديين (5.5%) والمنخفض للسكان السعوديين (1.11%) مما أحدث طلباً يفوق العرض وسبباً في ارتفاع معدل إيجارات المساكن وخاصة الشقق وبالتالي أسعار الأراضي والوحدات السكنية، وخلال الفترة (1992-2016) أي طيلة الـ 24 عاماً لم يستطع معدل النمو السكاني أن يتفوق على معدل النمو للمساكن سوى بنحو

(0.10%) وهي نسبة ضئيلة جداً، حيث بلغ معدل النمو السكاني خلال الفترة 1992 - 2016 م بنحو (2.83%)، وبلغ معدل النمو للمساكن نحو (2.74%).

وأما على مستوى المناطق الإدارية فلمعرفة الفوارق الإقليمية للفجوة بين السكان والمساكن، ومقارنة الزيادة النسبية للسكان والمساكن بسنة الأساس لعام 1992 م، يتضح أن جميع المناطق حققت تفوقاً لصالح المساكن على السكان بإستثناء أربع مناطق هي: مكة المكرمة (-6%)، والمدينة المنورة (-5%) وحائل (-1%)، وجازان (-23%) حيث حققت هذه المناطق نقص في مخزونها الإسكاني خلال الـ 24 عاماً الماضية، وتشير البيانات أن منطقة تبوك تصدرت المرتبة الأولى في نسبة تفوق المساكن على السكان بنحو (28%)، يليها القصيم بنحو (27%)، وهنا يجب النظر في الخلل الذي يمكن أن يحدث في العلاقة ما بين السكان والمساكن في هذه المناطق، ويجب الحرص عند ضخ أي وحدات سكنية جديدة في هذه المناطق المتشعبة، والتي يوجد بها فائض في المساكن، كما جاءت منطقة نجران في المرتبة الثالثة من حيث تفوق المساكن على السكان بنحو (23%)، ثم منطقة الحدود الشمالية في المرتبة الرابعة بنحو (20%)، ثم تأتي المنطقة الشرقية في المرتبة الخامسة بنحو (16%)، ثم منطقة الجوف بنحو (11%)، ثم منطقة عسير بنحو (10%)، ثم منطقة الرياض بنحو (7%)، وأخيراً الباحة بنسبة (4%).

ولكن أين ذهبت الزيادة في المساكن؟

يظهر من التحليل الممتد بين المساكن والسكان خلال الـ 24 عاماً الماضية أن الفجوة ليست كبيرة، فالزيادة لصالح السكان ضئيلة جداً ولا تتعدى نسبة الزيادة (0.04%)، حيث زادت المساكن بنسبة (0.91%) من عام (1992 م)، وزاد السكان بنسبة (0.95%) من عام (1992 م) وطالما أن التفوق ليس كبير لما تظهر دائماً هذه الفجوة، ويمكن توضيح أسباب ذلك من خلال رصد مجموعة من الحقائق الهامة، في تعداد عام 2010م كانت الزيادة في إجمالي عدد السكان نحو (4557894) ألف عنها في تعداد (2004م)، شغلت الأسر غير السعودية نحو (32.66%) منها، والأسر السعودية نحو (13.67%) فقط منها، واستمر هذا الوضع سواء في الفترة الثانية (2010-2016 م) حيث كانت الزيادة في إجمالي عدد السكان نحو (4506152)، شغلت الأسر غير السعودية نحو (38.04%) منها، والأسر السعودية نحو (6.86%) فقط منها، أما الوضع للمساكن فقط كانت الزيادة في عدد المساكن نحو (658217) خلال الفترة (2004-2016 م)

ونسبة الزيادة خلال الستة سنوات للمساكن السعوديين بلغت نحو (8.49%)، ولغير السعوديين نحو (34.44%)، وبالنسبة للمساكن خلال الفترة (2010-2016م) فكانت الزيادة للمساكن نحو (656637)، ونسبة الزيادة خلال الستة سنوات للمساكن السعوديين بلغت نحو (14.07%) ولغير السعوديين نحو (14.21%).

وهذا يقود إلى أن السكان غير السعوديين يشغلون نسبة من المخزون السكني فاعتبارهم في المخزون السكني مهم ومؤثر في نفس الوقت فتجاهلهم يضغط على المخزون السكني للسعوديين.

ويظهر أن متوسط العرض من المساكن بلغ نحو (107) آلاف وحدة تضاف سنوياً خلال الفترة (1992-2016م)، وأن السوق العقاري قادر على توفير العرض المناسب من الوحدات السكنية، غير أن الزيادة في السكان غير السعوديين هي التي تضغط على السوق.

وكالة الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج

الطلب في سوق الإسكان

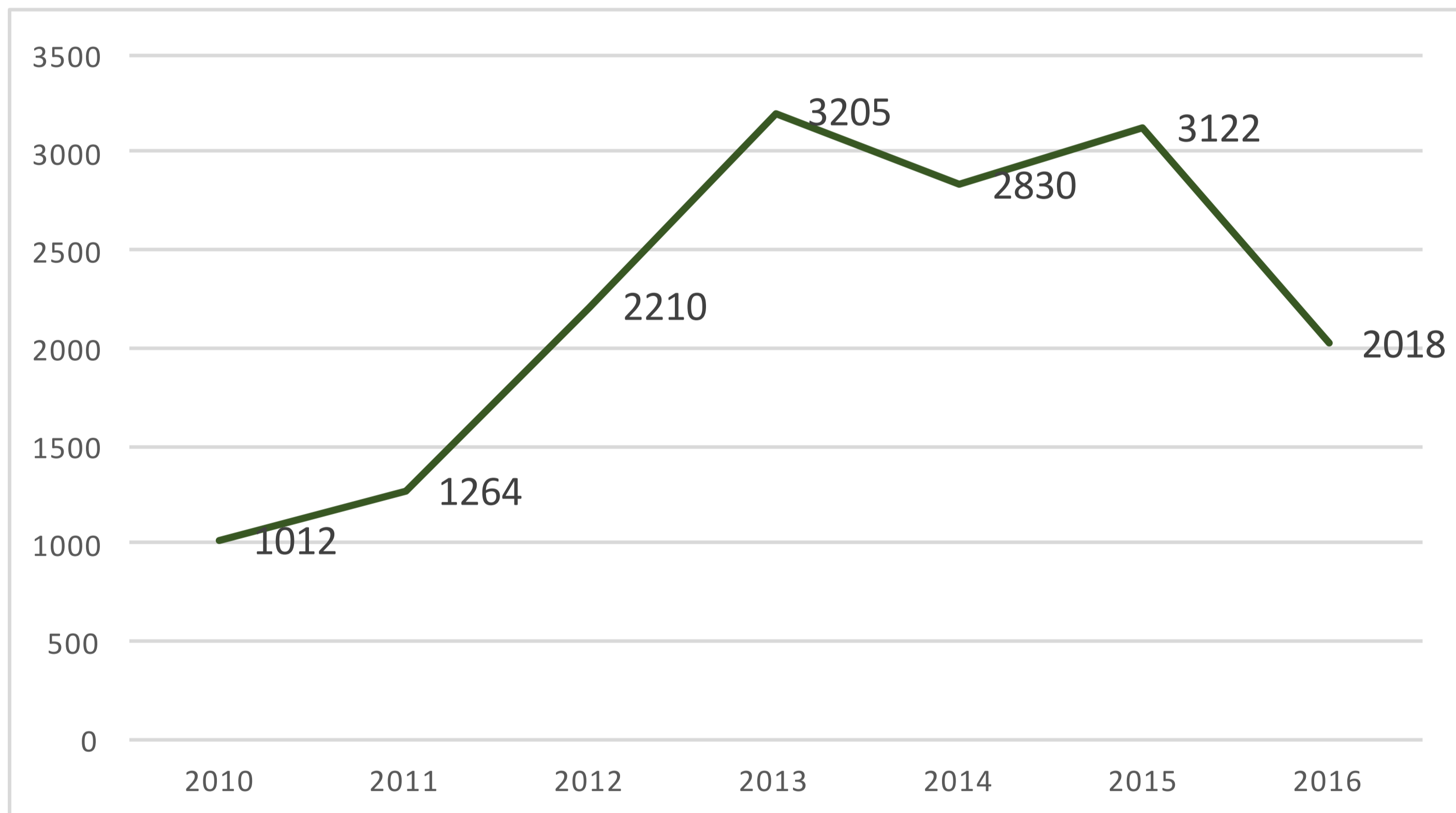
3

• تطور الطلب على إمتلاك الشقق السكنية في الدمام الكبرى

تمثل قاعدة البيانات العدلية المفصلة للصفقات العقارية التي تنشرها دورياً وزارة العدل على موقعها الإلكتروني منذ أكثر من خمس سنوات، مصدراً رسمياً للمعلومة الصحيحة التي يبحث عنها المتابعون للشأن العقاري في المملكة. انطلاقاً من هذه البيانات الخام، تم في مرحلة أولى التركيز على صفقات بيع الوحدات السكنية من فئة الشقة في منطقة الدمام الكبرى، خلال الفترة من عام 2010 إلى 2016. وفي مرحلة ثانية تم استبعاد القيم المتطرفة (Outliers) لبعض الصفقات، كتلك التي تخص بيع شقق فاخرة جداً في أبراج عالية وكذلك التي تخص عمليات عقارية غير عادية، كبيع نفس الشقة عدة مرات في فترة قصيرة جداً (أسبوع)، والتي من شأنها أن تسبب انحرافاً إحصائياً في المؤشرات ذات العلاقة بمبيعات الشقق السكنية.

على ضوء هذه التصفية تم تحديد عدد الصفقات المبرمة التي نتج عنها إمتلاك للشقق السكنية في منطقة الدمام الكبرى. الرسم رقم (2) يوضح تطور هذه الصفقات خلال الفترة من 2010 إلى نهاية 2016:

رسم رقم (2): تطور عدد صفقات إمتلاك الشقق السكنية في الدمام الكبرى (2010-2016)



المصدر: تحليل بيانات وزارة العدل

وبالنظر إلى هذه الإحصائيات، يتبين أنه في منطقة الدمام الكبرى تم إبرام 15,661 عقد بيع شقة سكنية خلال الفترة من بداية 2010 إلى نهاية 2016. وتُعبّر هذه الصفقات عن طلبات التملك لشقق سكنية جديدة تم ضخها في السوق من قبل القطاعين الحكومي والخاص أو لشقق قديمة متوفرة في السوق. وتُبيّن الأرقام أن مدينة الدمام استحوذت على ما يقرب من 81% من إجمالي عدد صفقات شراء الشقق السكنية المنفذة في كامل حاضرة الدمام والبقية توزعت بين مدينتي الخبر والظهران. في مدينة الخبر ارتفع عدد الصفقات من 101 صفقة ليبلغ ذروته في عام 2015 بعدد 543 صفقة لينخفض بعد ذلك هذا العدد إلى 429 خلال كامل عام 2016. أما مدينة الظهران فشهدت النصيب الأقل بين المدن الثلاث في حاضرة الدمام من حيث عدد الصفقات المبرمة ليبلغ 563 صفقة خلال كامل الفترة 2010-2016 وعدد 25 صفقة فقط في كامل عام 2016.

وقد ارتفع العدد الإجمالي لصفقات إمتلاك الشقق السكنية باستمرار في الفترة من 2010 إلى 2013 بنسبة نمو سنوية بلغت 46.85%. ولكن شهد هذا العدد تراجعاً في 2016 مقارنة بما كان عليه في عام 2015 ليبلغ 2,018 عقد بيع مع نهاية العام 2016.

مشاريع وزارة الإسكان

2

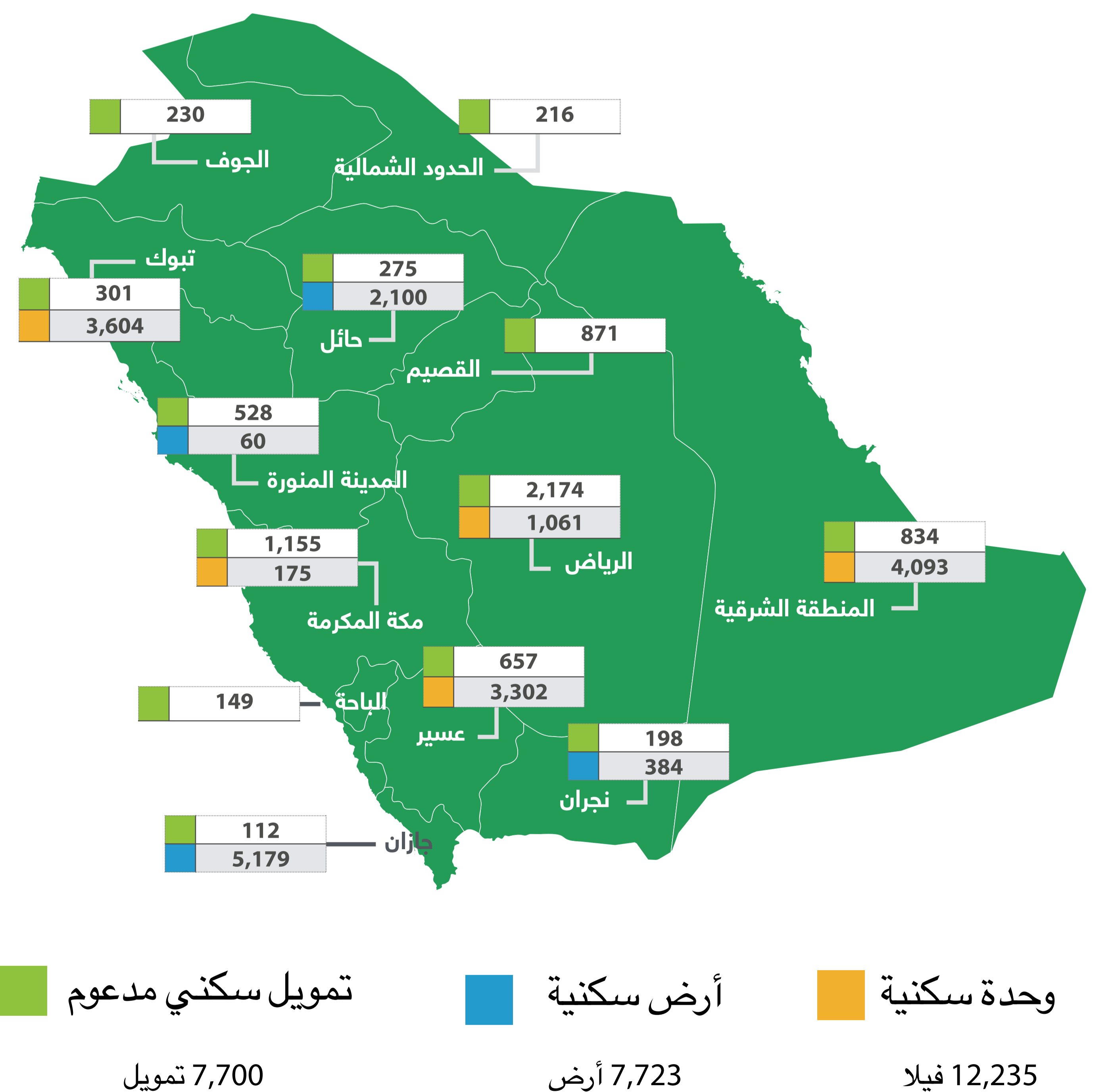
• دفعة برنامج سكني لشهر يوليو

أطلقت وزارة الإسكان الدفعة السادسة من برنامج "سكني" في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر يوليو 2017م، بمجموع منتجات بلغت 27,658 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة، كما تُعدُّ هذه الدفعة الأعلى منذ إنطلاقة برنامج "سكني" في بداية هذا العام. وتندرج الدفعة السادسة ضمن هدف الوزارة المعلن لعام 2017م والذي 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 السادسة يكون إجمالي المنتجات التي تم إطلاقها منذ بداية برنامج سكني قد بلغ 127,957 منتج سكني وتمويلي، أي بمعدل 21,326 منتج لكل شهر وبذلك تكون الوزارة قد حققت بالدفعة السادسة 45.7% من مستهدف البرنامج الذي أعلنت عنه في بداية العام.

وتتضمن هذه الدفعة الخامسة 12,235 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي بالشراكة مع المطورين العقاريين من القطاع الخاص، تمتاز بأسعارها المناسبة وجودتها العالية وتتناسب مع كافة شرائح المجتمع. كما تتضمن 7,723 قطعة أرض سكنية مطورة جاهزة للبناء دون مقابل مالي، إضافة إلى 7,700 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):

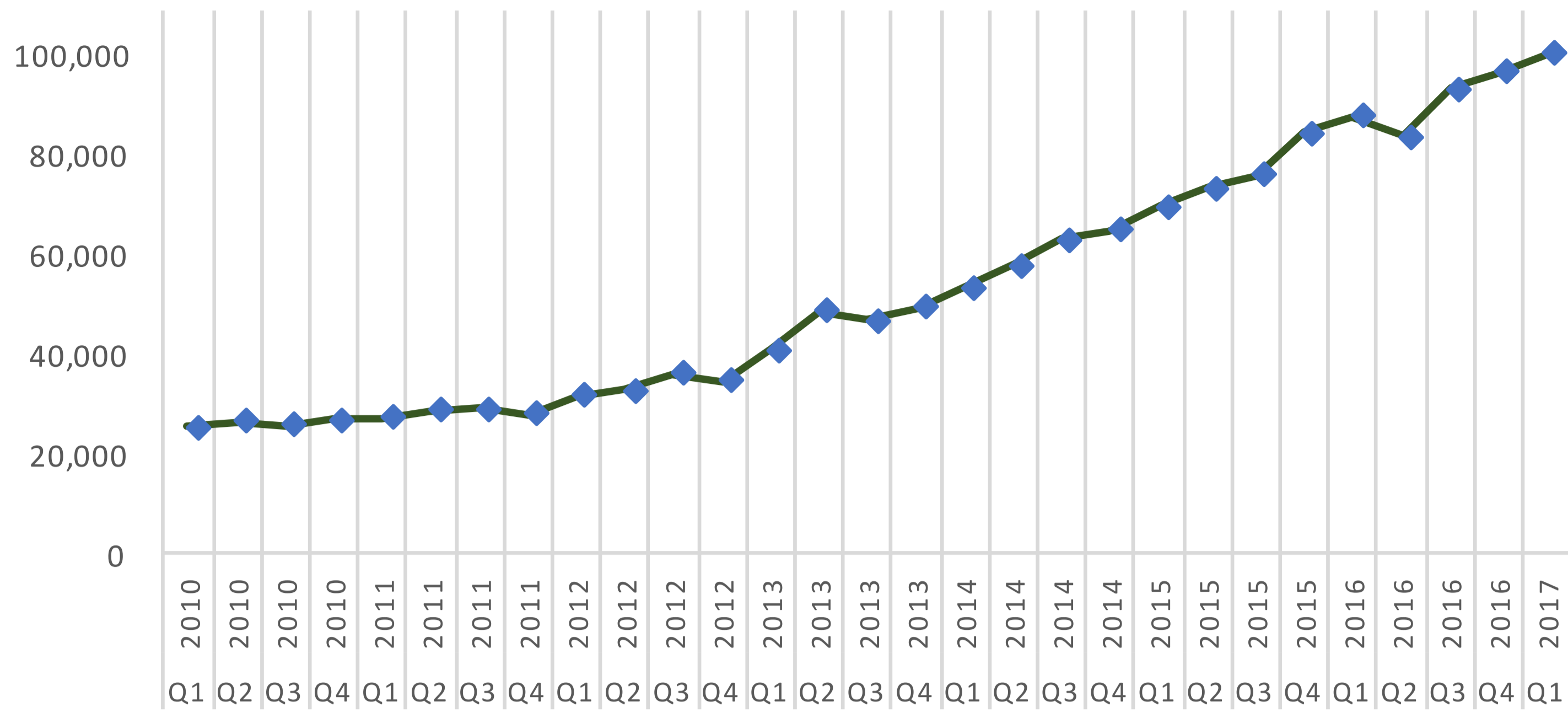
رسم رقم (1): توزيع المنتجات السكنية لدفعة شهر يوليو 2017 حسب المناطق



تمويل سكني مدعوم 7,700 تمويل
أرض سكنية 7,723 أرض
وحدة سكنية 12,235 فيلا

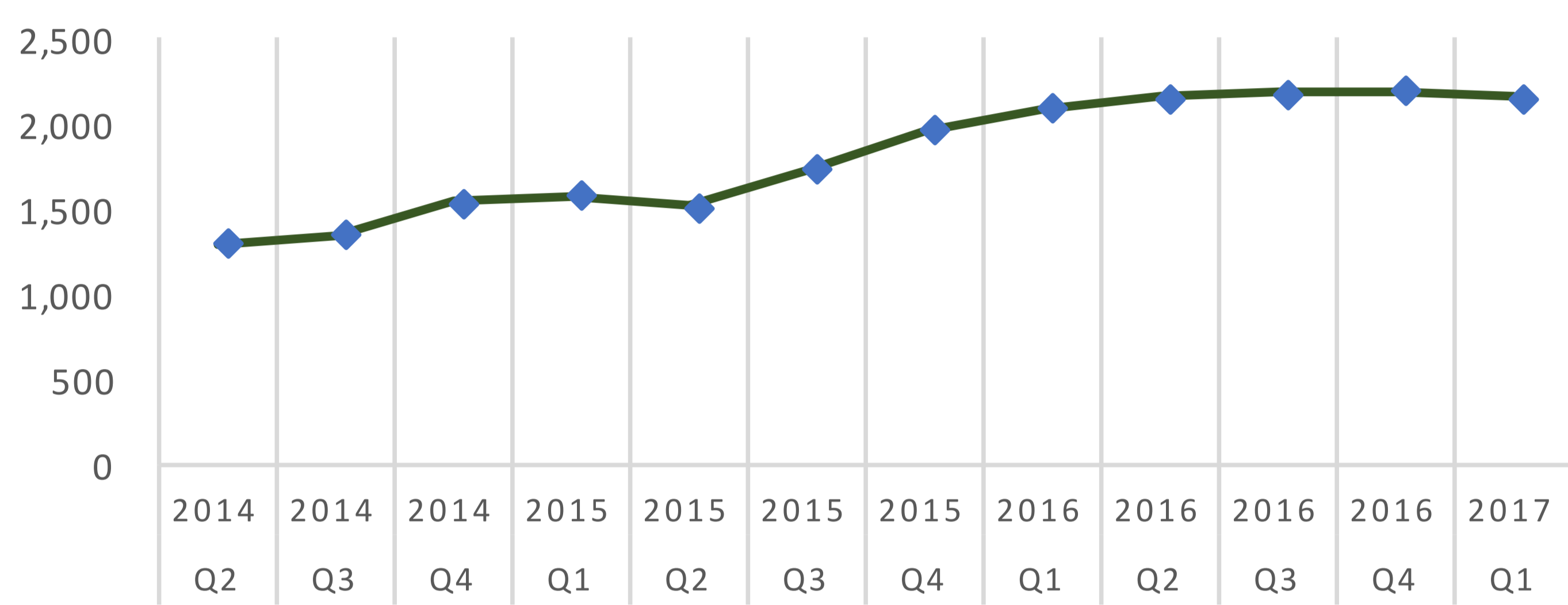
المصدر: الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

رسم رقم (4): تطور القروض العقارية من الجهاز المصرفي للشركات بالمليون ريال



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي

رسم رقم (5): تطور القروض العقارية من شركات التمويل للشركات بالمليون ريال



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي

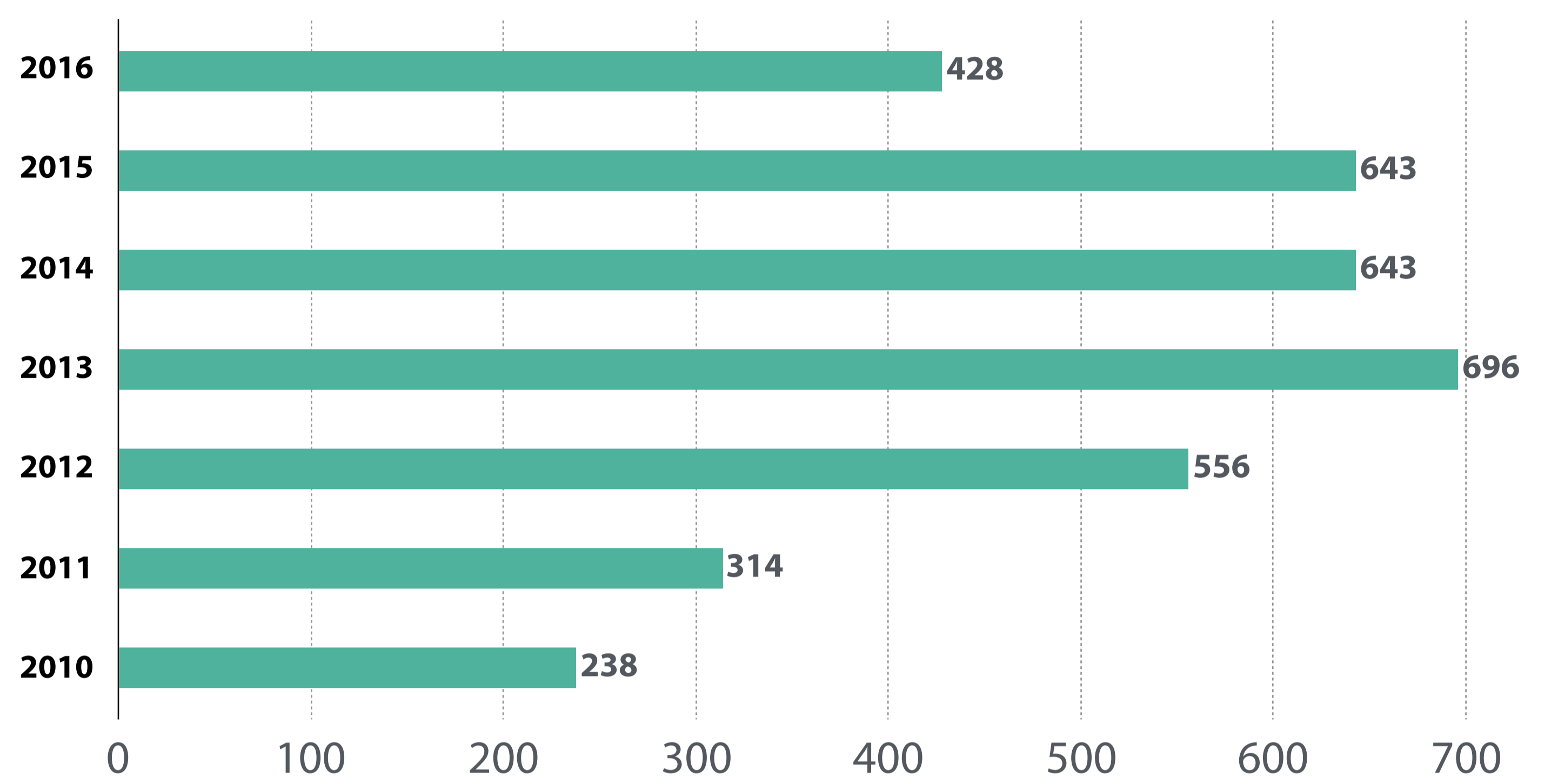
وتشير تقارير مؤسسة النقد العربي السعودي إلى أن حجم القروض العقارية من المصارف التجارية المخصصة للشركات بلغ 100 مليار ريال خلال الربع الأول من عام 2017 بزيادة تقدر بنسبة 3.88% مقارنة بالربع الأخير من عام 2016. وحسب الرسم رقم (4)، فإن هذا النوع من القروض العقارية شهد ارتفاعاً متواصلاً منذ عام 2010 بنسبة نمو سنوية قدرت بـ 20%. غير أنه انطلاقاً من بداية 2010 انخفضت نسبة القروض العقارية التي خصصها الجهاز المصرفي للشركات إلى ما دون 50% من إجمالي الإئتمان العقاري الممول من البنوك التجارية لتكون الأولوية للقروض المخصصة للأفراد. وقد تزامن ذلك مع التطور الذي ميّز قطاع الإسكان إلى حدود الربع الثالث من عام 2016.

من جهة أخرى يوضح الرسم رقم (5) التطور الربع السنوي للقروض العقارية الممنوحة من شركات التمويل غير البنكية للشركات الناشطة في المجال العقاري. وتظهر الإحصائيات أنه وبالرغم من نمو هذا النوع من الإئتمان العقاري من 1,299 مليون ريال خلال الربع الثاني من 2014 إلى 2,154 مليون ريال خلال الربع الأول من عام 2017 فهو لم يمثل سوى نسبة ضئيلة لم تتجاوز 2.5% من إجمالي الإئتمان العقاري الممنوح للشركات طيلة السنوات الثلاث الأخيرة، لتبقى البنوك التجارية هي الممول الرئيسي للشركات الناشطة في المجال العقاري.

وبذلك يكون إجمالي الإئتمان العقاري الممنوح للشركات قد بلغ 102 مليار ريال وهو ما يمثل 7.25% من إجمالي الإئتمان الممنوح داخل المملكة خلال الربع الأول من عام 2017. ما يلاحظ هو تضاعف هذه الطاقة الإئتمانية العقارية خلال ثلاث سنوات بما أنها كانت في حدود 54 مليار ريال خلال الربع الأول من عام 2014. وتعكس هذه الأرقام النشاط الذي شهده القطاع العقاري بصفة عامة وقطاع الإسكان بصفة خاصة في السنوات الثلاث الماضية والذي تدعمه أكثر ب اعتماد وزارة الإسكان لبرنامج تمكين المواطنين من 85 ألف دعم تمويلي سكني خلال عام 2017 عبر صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية الأخرى.

الرقم القياسي لعدد صفقات إمتلاك الشقق السكنية في حاضرة الدمام خلال الفترة 2010-2016 تم تسجيله في عام 2013 بعدد 3,205 صفقة. وبهذا العدد من الصفقات وصل إجمالي حجم الصفقات التي تم تنفيذها في حاضرة الدمام الكبرى خلال الفترة 2010-2016 حوالي 9.2 مليار ريال، استأثرت مدينة الدمام وحدها على 81% من إجمالي هذه الصفقات بقيمة 7.5 مليار ريال، فيما كان نصيب كل من الخبر والظهران 15.2% و 3.8% على التوالي، وهذا الحجم من الصفقات تولد عنه بيع حوالي 428 ألف متر مربع من المسطحات السكنية في عام 2016 مقابل 643.4 ألف متر مربع في عام 2015.

رسم رقم (3): مسطحات الشقق السكنية بالألف متر مربع والتي تم شراؤها على مستوى الدمام الكبرى



المصدر: تحليل بيانات وزارة العدل

وحسب الرسمين (2) و (3) فإن عام 2013 يعتبر عامًا استثنائيًا من حيث مساحة المسطحات المباعة وعدد وقيمة الصفقات المنفذة في الشقق السكنية في الدمام. وبنهاية عام 2016 بلغ متوسط مساحة الشقة المباعة في الدمام الكبرى حوالي 212 متر مربع بزيادة حوالي مترين عن عام 2015. في نفس الوقت بلغ متوسط سعر الشقة المباعة في الدمام الكبرى في عام 2016 حوالي 638 ألف ريال مسجلاً ارتفاعاً طفيفاً بحوالي 4.6% عن عام 2015. وقد سجل هذا المؤشر أعلى قيمة له في مدينة الخبر، حيث وصل متوسط سعر الشقة المباعة في عام 2016 ما يناهز 804 ألف ريال، في حين أن أدنى قيمة لمتوسط سعر الشقة كانت قد سجلت في مدينة الدمام بقيمة 590 ألف ريال. وكنتييجة لذلك لم ترتفع أسعار المتر الواحد من مسطح الشقق السكنية في الدمام الكبرى بأكثر من 3% بين عامي 2015 و 2016 وذلك من 3,020 ريال/متر مربع إلى 3,114 ريال/متر مربع.

العرض في سوق الإسكان

4

• القروض العقارية الممنوحة للشركات

تتابع وزارة الإسكان من خلال الإحصاءات الشهرية والسنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي تطور قيمة القروض العقارية التي يقدمها الجهاز المصرفي وبقية شركات التمويل العقاري للشركات المتخصصة في التطوير العقاري والبناء السكني. ويعتبر هذا الصنف من القروض العقارية من بين المؤشرات الهامة على تطور العرض في السوق العقاري على اعتبار ارتباطه بعمليات بناء وتشبيد وتحسين وحدات سكنية وتجارية أو شراء وتطوير أراضي صالحة للبناء.

الأسعار في سوق الإسكان

5

• تراجع أسعار أغلب المواد الإنشائية في شهر مايو

تتابع وزارة الإسكان من خلال المكتبة الإحصائية للهيئة العامة للإحصاء متوسطات أسعار السلع والمواد الاستهلاكية، والتغيرات الشهرية والربعية والسنوية 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 والألمنيوم.

جدول رقم (1): تطور متوسط أسعار المواد الإنشائية

قيمة التغير في متوسط السعر بالريال بين		متوسط السعر بالريال			الوحدة	المادة الإنشائية		
يونيو 2017 و مايو 2017	يونيو 2017 و يونيو 2016	يونيو 2017	مايو 2017	يونيو 2016				
▼	32.39	▼	311.31	2,907.29	2,939.68	3,218.6	طن	حديد تسليح 6مم وطني
▼	72.87	▼	415.97	2,053.36	2,126.23	2,469.33	طن	حديد تسليح 8مم وطني
▼	73.69	▼	416.54	2,052.54	2,126.23	2,469.08	طن	حديد تسليح 10 مم وطني
▼	72.38	▼	353.36	1,980.57	2,052.95	2,333.93	طن	حديد تسليح 12مم وطني
▼	72.21	▼	337.25	1,979.1	2,051.31	2,316.35	طن	حديد تسليح 14مم وطني
▼	71.72	▼	328.85	1,979.1	2,050.82	2,307.95	طن	حديد تسليح 16مم وطني
▼	73.05	▼	329.66	1,976.7	2,049.75	2,306.36	طن	حديد تسليح 18مم وطني
▲	1.88	▲	6.81	41.53	39.65	34.72	10 كجم	كيابل ربط الحديد صيني
▼	0.04	▼	1.75	12.49	12.53	14.24	كيس 50 كجم	إسمنت أسود وطني
▲	0.05	▼	1.11	39.94	39.89	41.05	كيس 50 كجم	إسمنت ابيض وطني
▲	6.29	▼	124.2	1,473.75	1,467.46	1,597.95	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 15سم
▼	1.70	▼	137.82	1,542.74	1,544.44	1,680.56	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 20سم
	0	▼	0.97	21.23	21.23	22.2	2م	بلاط كسر رخام بلدي
▼	9.37	▼	126.25	942.19	951.56	1,068.44	3م	خشب تشيلي
▼	27.92	▼	34.85	996.46	968.54	1,031.31	3م	خشب روماني
▼	11.91	▼	166.67	4,247.62	4,235.71	4,414.29	3م	خشب تيك أفريقي
▼	2.94	▼	71.24	2,277.53	2,280.47	2,348.77	3م	خشب أبلاكاش إندونيسي
	0	▼	0.01	0.64	0.64	0.65	متر	أسلاك كهربائية 2.5مم وطني
	0		0	1.01	1.01	1.01	متر	أسلاك كهربائية 4مم وطني
▼	0.01	▲	0.02	1.54	1.55	1.52	متر	أسلاك كهربائية 6مم وطني
▼	0.08	▼	0.17	11.54	11.62	11.71	متر	كيابل كهربائية 10مم وطني
▼	0.0	▼	0.24	24.91	24.91	25.15	متر	كيابل كهربائية 25مم وطني
▼	0.10	▼	0.06	32.2	32.1	32.26	متر	كيابل كهربائية 35مم وطني
▼	0.14	▼	0.15	44.04	43.9	43.89	متر	كيابل كهربائية 50مم وطني
▼	0.21	▼	0.5	62.96	63.17	63.46	متر	كيابل كهربائية 70مم وطني
▼	0.00	▲	1.05	88.51	88.52	87.46	متر	كيابل كهربائية 95مم وطني
▼	0.04	▲	3.97	113.84	113.88	109.87	متر	كيابل كهربائية 120مم وطني
▼	0.6	▲	11.94	278.6	279.15	266.66	متر	كيابل كهربائية 300مم وطني
▲	0.25	▼	10.44	49.41	49.16	59.85	3م	رمل ناعم ابيض
▼	0.10	▼	10.16	43.2	43.3	53.36	3م	مخلوط (رمل و بحص)
▼	0.01	▼	4.02	22.91	22.92	26.93	3م	رمل احمر
▼	0.27	▼	16.46	195.93	196.2	212.39	3م	خرسانة مقاوم 350ك
▲	0.43	▼	15.02	177.96	177.53	192.98	3م	خرسانة مقاوم 250ك
▼	0.00	▼	16.56	186.55	186.55	203.11	3م	خرسانة عادي 350ك
▼	0.16	▼	15.35	168.02	168.18	183.37	3م	خرسانة عادي 250ك
	0	▼	0.14	11.05	11.05	11.19	كيس 40 كجم	جبس وطني
▼	0.04	▼	2.65	62.39	62.43	65.04	5.8 م	ألمنيوم (حلق جنب سعودي)

المصدر : تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

جدول رقم (2): تطور الأرقام القياسية لتكاليف السكن والمساكن

سنة الأساس 2007=100

يونيو 2017	مايو 2017	أبريل 2017	يونيو 2016	
189.5	188.9	188.9	188.2	الإيجار للسكن
134.1	134.5	133.7	137.7	صيانة وإصلاح المسكن
121.3	121.0	121.0	126.4	• مواد إصلاح المسكن
154.3	155.9	153.8	155.6	• خدمات إصلاح المسكن
221.2	221.2	221.2	222.7	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

ومن خلال الجدول رقم (2) يلاحظ تسجيل ارتفاع في المؤشر العام لإيجار المساكن خلال شهر يونيو من عام 2017 مقارنة بشهر مايو من نفس العام على مستوى المملكة. ولكن الرقم القياسي المرتبط بتكاليف صيانة وإصلاح المسكن على مستوى المملكة شهد تراجعاً طفيفاً خلال شهر يونيو 2017 مقارنة بمستواه خلال شهر مايو، ويعود ذلك لانخفاض مؤشر تكاليف خدمات إصلاح المسكن بنسبة 0.6% بعد ما بلغ هذا المؤشر أعلى مستوى له منذ سنة في شهر مايو 2017. تكاليف التزود بالمياه الصالحة للشرب والخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن تميزت باستقرار أسعارها للشهر الثالث على التوالي منذ أبريل المنصرم.

وعلى مستوى أهم المدن السعودية، يلاحظ أن تغيراً الأرقام القياسية لتكاليف السكن والخدمات المتصلة به، بين شهري مايو ويونيو من عام 2017، لم يكن في ذات الاتجاه ولا بذات المستوى، حسب ما يظهر في الجدول رقم (3).

جدول رقم (3): نسبة تغير الأرقام القياسية لتكاليف السكن

بين شهري مايو و يونيو 2017

سنة الأساس 2007=100

السكن والمياه والخدمات المتصلة بالمسكن	الإيجار للسكن	صيانة وإصلاح المسكن	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن	
-2.6	-3.5	+0.8	0.0	الرياض
0.0	0.0	-0.2	0.0	مكة المكرمة
-0.1	-0.1	0.0	0.0	المدينة المنورة
-0.4	-0.6	+2.4	0.0	جدة
-0.1	-0.1	+0.3	0.0	الطائف
+13.6	+17.9	-2.1	0.0	الدمام

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

الجدول رقم (1) يعرض مقارنة متوسطات الأسعار لـ 37 مادة إنشائية خلال شهر يونيو من عام 2016 وشهري مايو ويونيو من عام 2017م. حيث يلاحظ تواصل تراجع أغلب أسعار المواد الإنشائية خلال الشهر المنقضي مقارنة بما كانت عليه منذ سنة وذلك بنسبة إنخفاض عامة وصلت إلى 10.29% باستثناء كيا بل ربط الحديد المستورد من الصين الذي زاد سعره بما يقرب عن 7 ريال لكل 10 كغ وكذلك ثلاث أصناف من الكيا بل الكهربائية (95 مم و 120 مم و 300 مم وطني).

شهدت أسعار المواد الإنشائية الرئيسية كحديد التسليح والإسمنت والخرسانة الجاهزة والبلوك تراجعاً مهماً تجاوز الـ 13% خلال العام الفاصل بين يونيو 2016 ويونيو 2017 متأثرة بتراجع الطلب عليها وزيادة مخزون الإسمنت المعد للتسويق لدى جميع المصانع بسبب انخفاض مبيعات شركات الإسمنت السعودية بنسبة 41% خلال شهر يونيو 2017 وذلك ببيع 2.08 مليون طن مقابل 4.51 مليون طن تم بيعها خلال شهر مايو 2017.

في المقابل حافظت الأسلاك الكهربائية من أصناف 2.5 مم و 4 مم و 6 مم، ذات الإستعمال المكثف في المباني السكنية على استقرار أسعارها الذي تميزت به منذ أكثر من سنة. ولكن مع نهاية شهر يونيو تم تسجيل ارتفاع طفيف في أسعار صنفين من أنواع الخشب المستورد (روماني + إفريقي)، وهي من أهم الأنواع المستخدمة في البناء والتشييد في المملكة، وباعتبار أن أسعارها كانت قد انخفضت بأكثر من 50% خلال الربع الأخير من عام 2016 فإن زيادة 28 ريالاً للمتر المكعب الواحد خلال شهر يونيو مقارنة بشهر مايو لا تعد زيادة بالغة.

وبالرغم من توقعات البنك الدولي بحدوث ارتفاع طفيف في أسعار خام الحديد بنسبة قد لا تتجاوز 4% خلال عام 2017، فإن انخفاض تكاليف بقية مواد البناء خاصة منها الإسمنت تعتبر مؤشراً إيجابياً للقطاعات الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كالصناعة والتجارة والخدمات، بما أنه يؤثر بشكل مباشر على طلب مواد البناء الأخرى، وبشكل غير مباشر على الاستثمارات ذات العلاقة بإنتاجها. ويتوقع أن يسهم ذلك في تنشيط السوق العقاري خاصة بعد البدء في إصدار أوامر سداد 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.

• الرقم القياسي لتكاليف السكن لشهر يونيو 2017

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 يونيو 2017م يتضح أن الرقم القياسي العام لتكلفة المعيشة قد سجل ارتفاعاً طفيفاً خلال شهر يونيو من عام 2017 مقارنة بشهر مايو من نفس العام بنسبة 0.9% ليشمل بدرجة أقل الأرقام القياسية الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كتكلفة خدمات صيانة وإصلاح المسكن وتكلفة الإيجار للسكن، وذلك حسب ما هو موضح في الجدول رقم (2).

الشهر فقد تم تسجيل تراجع بنسبة 40%، ليبليغ عدد الصفقات المنفذة في شهر يونيو 928,534 صفقة مقابل 1,546,809 صفقة تم تنفيذها خلال شهر مايو.

أما على مستوى القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيسي وعددهم 4 صناديق عقارية و 10 شركات تطوير عقاري، فقد بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر يونيو 152,166 صفقة مثلت 16.38% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق خلال الشهر وذلك بزيادة 2% عن شهر مايو، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على نحو ما هو مبين في الجدول رقم (4):

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

الصناديق العقارية		
عدد الصفقات المنفذة	52,603	5.66% (6.81%)
عدد الأسهم المتداولة	85,510,807	2.95% (6.26%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	1,240,669,332.65	2.27% (5.96%)
شركات إدارة وتطوير العقارات		
عدد الصفقات المنفذة	99,563	7.32% (6.38%)
عدد الأسهم المتداولة	1,201,439,274	34.96% (19.11%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	9,117,021,804.69	15.81% (8.62%)

ملاحظة:

النسب بين قوسين تعود لشهر مايو 2017 وقد وضعت للمقارنة.

المصدر: تداول (التقارير الإحصائية الشهرية)

وقد مكن هذا العدد من الصفقات المنفذة من قبل القطاع العقاري في سوق المال السعودي من تداول أكثر من 1,286 مليون سهماً بنسبة 44.34% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق خلال شهر يونيو 2017م وبقيمة ناهزت 10.36 مليار ريال، مثلت 18.93% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق. وتعكس هذه الأرقام القيمة العالية والدور الرئيسي للصناديق والشركات العقارية داخل سوق المال السعودي إذ تفيد الإحصائيات وجود شركة تطوير عقاري (دار الأركان) ووجود صندوقين عقاريين (الرياض ريت والجزيرة ريت) من بين الشركات الخمس الأكثر نشاطاً في سوق المال السعودي من حيث عدد الصفقات المنفذة خلال كامل النصف الأول من عام 2017.

خلال هذه الفترة الوجيزة (شهر)، شهدت تكاليف السكن والخدمات المتصلة بالسكن ارتفاعاً ملحوظاً قدر بـ 13.6% في الدمام، في حين انخفض هذا النوع من التكاليف ببقية المدن الرئيسية السعودية على غرار منطقة الرياض التي بلغت فيها نسبة التراجع 2.6% في نهاية شهر يونيو مقارنة بنهاية شهر مايو. وعلى خلاف أغلب المدن السعودية لم يتراجع مؤشر الإيجار السكني في مدينة الدمام.

أما في المدن السعودية التي إنخفض فيها الرقم القياسي لتكاليف السكن خلال شهر يونيو كان مردّه بالأساس إنخفاض تكلفة الإيجار التي بلغت أقصاها نسبة 3.5% في مدينة الرياض. هذا المؤشر لم يتراجع كثيراً في كل من الطائف وجدة خلال شهر يونيو وذلك بسبب التراجع الذي حصل فيه خلال الشهر السابق (مايو).

هذا التباين في تغيير تكاليف الإيجارات السكنية بين المدن الست قابله أيضاً تباين في تكلفة صيانة وإصلاح المسكن. هذا المؤشر المرتبط ارتباطاً وثيقاً بتغير أسعار مواد البناء وخدمات صيانة وتحسين جودة المسكن، يشير إلى تراجع طفيف في تكلفة صيانة وإصلاح المساكن في مكة المكرمة والدمام دون غيرها من المدن. وقد بلغ أكبر ارتفاع لهذا المؤشر في مدينة جدة بنسبة 2.4%. أما تكلفة المياه والخدمات الأخرى المتصلة بالسكن فهي مستقرة منذ أكثر من نصف سنة في جميع المدن السعودية وتعدّ المدينتين المقدستين (مكة المكرمة والمدينة المنورة) الوحيدتين من بين المدن السعودية اللتين حافظتا فيهما الأرقام القياسية المرتبطة بالسكن والإسكان على استقرارها خلال شهر يونيو 2017 مقارنة بالشهر السابق.

• أداء القطاع العقاري خلال شهر يونيو 2017

تعمل السوق المالية السعودية "تداول" كمرآة عاكسة لوضع الاقتصاد الوطني، ويلعب المؤشر العام لأسعار الأسهم فيها دور الموجّه للموارد المالية المتوفرة إلى المجالات أو القطاعات الأكثر ربحية، على اعتبار أن أسعار الأسهم هي انعكاس لتوقعات الأحداث الاقتصادية المتوقعة مستقبلاً، وعليه فإنّ تغير مستوى هذا المؤشر يحدد بشكل كبير جدا 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 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 مؤشراً بجاذبية استثمارية متزايدة تدعم نمو القطاع على المدى القريب.

وحسب التقرير الإحصائي لشهر يونيو من عام 2017م فقد أغلق المؤشر العام لسوق الأوراق المالية "تداول" عند مستوى 7,425.72 نقطة، مرتفعاً 554.48 نقطة مقارنة بإغلاق الشهر السابق (مايو) وهو ما يمثل ارتفاعاً للمؤشر العام بنسبة 8%، وقد كانت أعلى نقطة إغلاق للمؤشر خلال شهر يونيو في يوم 2017/6/22 م عند مستوى 7,425.72 نقطة.

هذا وقد بلغت القيمة السوقية للأسهم المصدرة في نهاية شهر يونيو 1,764 مليار ريال، مسجلة ارتفاعاً بنسبة 8.7% مقارنة بالشهر السابق، وذلك بالرغم من تراجع عدد الأسهم المتداولة خلال شهر يونيو إلى 2.9 مليار سهم مقابل 4.11 مليار سهم تم تداولهم خلال شهر مايو. ولكن على مستوى إجمالي عدد الصفقات المنفذة خلال

التشييد والبناء، وقطاع تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق، وقطاع النقل والتخزين والاتصالات.

تضمن العدد الثاني من هذه النشرة، المرحلة الأولى من الدراسة، التي كان موضوعها تحليل الارتباطات الخطية للقيم المضافة بالأسعار الثابتة لهذه القطاعات خلال الفترة 1971-2016. 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، والتي تم خلالها اختبار مدى استقرار القيم المضافة بالأسعار الثابتة لهذه القطاعات؛ لتأكيد وتحديد الطرق والتقنيات المناسبة إحصائياً لتحقيق الأهداف المعلنة للدراسة. وقد توصلت 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.

في هذه المرحلة الخامسة وبعد ما تأكد في المراحل السابقة أن كل القطاعات الاقتصادية متكاملة من الدرجة الأولى وأن هناك تكامل مشترك بينهم، يمكن إضافة مصطلح تصحيح الخطأ الذي تم الحصول عليه من تقدير العلاقة طويلة الأجل خلال المرحلة الرابعة لتحديد متجه نموذج تصحيح الخطأ (Vector Error Correction Model, VECM)، بوصفه إحدى التقنيات الإحصائية الحديثة في تحليل سرعة التكيف والتلاؤم للمتغيرات عبر الزمن. تقدير هذا النموذج يمكننا من حساب معالم الأجل القصير وتحديد التعديلات الديناميكية للانحرافات قصيرة المدى لقطاع الإسكان عن حالة التوازن على المدى الطويل.

يمكن إذا تقديم متجه نموذج تصحيح الخطأ كالاتي:

$$(1) \begin{cases} \Delta \ln Y_t = \phi e_{t-1} + \eta + \sum_{i=1}^{p-1} \gamma_i \Delta \ln Y_{t-i} + \sum_{j=1}^{q-1} \phi_{ji} \Delta \ln X_{j,t-i} + v_t \\ \Delta \ln X_{kt} = \phi_k e_{t-1} + \eta_k + \sum_{i=1}^{p-1} \gamma_{ki} \Delta \ln Y_{t-i} + \sum_{j=1}^{q-1} \phi_{kji} \Delta \ln X_{j,t-i} + v_{kt}, \quad k=1,2,\dots,7 \end{cases}$$

بحيث $e_{t-1} = \ln Y_{t-1} - \hat{a}_0 - \hat{a}_t - \sum_{j=1}^7 \hat{\beta}_j \ln X_{j,t-1}$ تمثل البواقي المتباطئة للعلاقة طويلة الأجل الموضحة أعلاه.

ومثلما تم تحويل القيم المضافة للقطاعات الاقتصادية إلى الصيغة اللوغارتمية (\ln) في العلاقة طويلة الأجل، نواصل على نفس النهج عند تقدير متجه نموذج تصحيح الخطأ. في هذه الحالة، تمثل مقدرات معالم النموذج ϕ_{ji} (v & $j = 1,2,\dots,7$) مروونات قطاع الإسكان بالنسبة للقطاعات السبعة الأخرى في الأجل القصير خلال كل الفترات السابقة وهي تعبر عن سرعة التعديل أو الضبط التي يمارسها كل قطاع على قطاع الإسكان.

مثلاً، مقدرة المعلمة ϕ_{1i} ($i = 1,2, \dots, p-1$) تقيس سرعة إستجابة قطاع الإسكان للتغيرات الحاصلة في قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي بالنسبة لكل فترة سابقة i ، وهكذا بالنسبة لمعالم النموذج الأخرى.

ويظهر من خلال هذه الإحصائيات أن شركات إدارة وتطوير العقارات استأثرت بنسب أكبر من الصناديق العقارية من حيث عدد وقيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية خلال شهر يونيو وانعكس ذلك على مستوى مؤشر أسعار أسهمها مقارنة بشهر مايو، حسب ماهو موضح في الجدول رقم (5).

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

نسبة التغير	نهاية شهر يونيو	نهاية شهر مايو	
-6.18%	5,376.10	5,729.95	الصناديق العقارية
+6.38%	5,012.83	4,712.24	شركات إدارة وتطوير العقارات

المصدر: تداول (التقارير الإحصائية الشهرية)

مع نهاية شهر يونيو من العام الحالي شهد مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية إنخفاضاً ملحوظاً بنسبة 6.18% مقارنة بمستواه في نهاية شهر مايو ليصل إلى 5,376.10 نقطة، قابله ارتفاع بنسبة 6.38% في مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات.

وتعكس هذه النتائج الحالة المتحركة والمتغيرة داخل سوق العقار والتوجهات الاستثمارية التي تميزه من فترة إلى أخرى بما أن الموارد المالية للمستثمرين خلال شهر يونيو توجهت أكثر إلى شركات إدارة وتطوير العقارات بعد ما كانت تركزت بشكل واضح خلال شهر مايو في الصناديق العقارية. وهو ما يعني تراجع نوايا المستثمرين العقاريين من الإستثمار في العقارات القائمة والمطورة تطويراً إنشائياً لصالح الإستثمار في تطوير عقارات جديدة.

دراسات

6

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

المرحلة الخامسة: حساب معالم الأجل القصير وتحديد التعديلات الديناميكية للانحرافات قصيرة المدى لقطاع الإسكان عن حالة التوازن على المدى الطويل من خلال تقدير متجه نموذج تصحيح الخطأ

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 والتجيرية غير النفطية، وقطاع الصناعات التحويلية غير النفطية وقطاع الكهرباء والغاز والماء، وقطاع

من خلال النتائج الموضحة في الجدول رقم (6) يظهر أن معامل تصحيح الخطأ رقم سالب ومعنوي كما كان متوقعا (-0.433)، بالإضافة إلى أنه أقل من الواحد الصحيح مما يشير إلى أن الانحرافات بين القطاعات عن الاتجاه العام في الأجل الطويل يتم تصحيحها في كل فترة زمنية من خلال العلاقة قصيرة الأجل بنسبة 43.3% لتتم بعد ذلك العودة تدريجيا إلى حالة التوازن على المدى الطويل. وهو ما يعني أيضا أن الانحرافات عن التوازن في المدى الطويل في السنة الحالية يتم تعديلها بنسبة 43.3% في السنة القادمة. وبناءً على ذلك، سنحتاج إلى حوالي سنتين وأربع شهور للعودة إلى التوازن في الأجل الطويل، وهذا يعني أن سرعة الضبط عالية نسبياً.

بالإضافة إلى ذلك، يلاحظ من خلال النتائج أن معامل تصحيح الخطأ الذي تم تحديده يؤكد قابلية التنبؤ العالية للعلاقة بين قطاع الإسكان والقطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 1971-2016.

كما يتضح من خلال قيمة معامل التحديد R^2 ، أن 92.3% من التباين الحاصل في قطاع الإسكان تفسره التغيرات التي حدثت داخل القطاعات الاقتصادية المعتمدة في النموذج. بالإضافة إلى ذلك، تؤكد نتيجة إحصائية F ، أن تطور قطاع الإسكان السعودي يعود بشكل كبير إلى ما يحدث داخل القطاعات الأخرى من تفاعلات وانكماشات وتطورات اقتصادية.

وللتحقق من صلاحية هذا النموذج المعدل يتوجب إجراء اختبارات تشخيصية على بواقى متجه نموذج تصحيح الخطأ. في مثل هذه الحالات يكون التحقق من خلال تطبيق ثلاث اختبارات مختلفة وهي اختبار مضاعف لاجرنج لغياب الارتباط الذاتي بين العناصر المتباطئة للبواقى، واختبار تجانس تباين البواقى، واختبار التوزيع الطبيعي للبواقى.

تشير النتائج الواردة في الجدول رقم (7) إلى أن متجه نموذج تصحيح الخطأ موثوق ولا ينحرف عن افتراضات الانحدار الكلاسيكي على الرغم من رفض فرضية التوزيع الطبيعي للبواقى.

جدول رقم (7): نتائج تقدير متجه نموذج تصحيح الخطأ VECM

فرضية العدم	إحصائية الاختبار	إحتمالية الاختبار
غياب الارتباط الذاتي	49.137	0.915
تجانس التباين	1239.769	0.370
التوزيع الطبيعي	44.986	0.000

ملاحظة: نرفض فرضية العدم لكل اختبار إذا كانت إحتمالية الاختبار أقل من مستوى معنوية معين.

كل هذه الاستنتاجات تؤيد مدى موثوقية التوصيف الصحيح للنموذج المعتمد لدراسة العلاقة بين قطاع الإسكان والقطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 1971-2016. وبعد التأكد من موثوقية النموذج المعتمد تبدأ مرحلة تقدير العلاقات السببية بين القطاعات في المدى القصير وفي المدى الطويل، وهو ما سيتم القيام به في النشرة القادمة.

في حين تقيس مقدرة المعلم Y_i ($i = 1, 2, \dots, p-1$) تأثر قطاع الإسكان بقيمته المتباطئة خلال الفترة i . معامل تصحيح الخطأ Φ يجب أن يكون سالبا ومعنويا لقبول نموذج تصحيح الخطأ، وهذا يعني أن الانحرافات عن التوازن في المدى الطويل يتم تصحيحها بنسبة $100|\Phi|$ % خلال السنة الواحدة.

يتم التركيز في هذا المستوى من الدراسة على تأثير القطاعات الاقتصادية على قطاع الإسكان من خلال عرض نتائج تقدير المعادلة الأولى من النظام رقم (1). تظهر النتائج الواردة في الجدول رقم (6) أن قطاع الإسكان يتأثر إيجابيا ومعنويا بقيمته السابقة، وهو ما يعني أن زيادة القيمة السابقة للفرق الأول في القيمة المضافة لقطاع الإسكان بنسبة 1% يؤدي إلى زيادة القيمة الحالية للفرق الأول لنفس القطاع بنسبة 0.321%. إضافة إلى ذلك، كل القطاعات الاقتصادية لها أثر معنوي على قطاع الإسكان، مع ملاحظة أن تأثير هذه القطاعات انخفض في الأجل القصير مقارنة بالأجل الطويل.

جدول رقم (6): نتائج تقدير متجه نموذج تصحيح الخطأ VECM

معامل سرعة الضبط	الخطأ المعياري	إحصائية t
Y(-1)	0.321	2.098
Y(-2)	-0.188	-1.288
X1(-1)	0.254	3.848
X1(-2)	0.142	2.088
X2(-1)	0.661	3.461
X2(-2)	-0.448	-2.309
X3(-1)	0.072	0.431
X3(-2)	-0.267	-1.701
X4(-1)	0.249	3.276
X4(-2)	0.100	1.235
X5(-1)	-0.365	-1.608
X5(-2)	0.460	2.421
X6(-1)	0.261	1.255
X6(-2)	1.296	5.023
X7(-1)	-0.155	-1.281
X7(-2)	-0.379	-3.032
Intercept	-0.095	-3.958
Adj. Coef	-0.433	-6.186
R^2	0.923	
F-stat	17.662	
RSS	0.038	
SIC	-2.626	

ملاحظات: Y: القيمة المضافة لقطاع الإسكان تمثل المتغير التابع أو المفسر في النموذج. نرفض فرضية عدم معنوية المعلمة إذا كانت القيمة المطلقة لإحصائية t أكبر من القيمة الجدولية عند مستوى معنوية معين. R^2 يمثل معامل التحديد؛ F-stat تمثل إحصائية F للمعنوية الكلية؛ RSS يمثل مجموع مربعات البواقى؛ و SIC يمثل معيار شوارتز.

1

بلغ مجموع منتجات الدفعة السادسة من برنامج "سكني" 27,658 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة، وتُعدُّ هذه الدفعة الأعلى منذ إنطلاقة برنامج "سكني" في بداية هذا العام.

2

تضمنت الدفعة السادسة -لشهر يوليو- 12,311 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي و 7723 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 السادسة من برنامج سكني يكون إجمالي المنتجات التي تم إطلاقها منذ بداية العام قد بلغ 127,957 منتج سكني وتمويلي، بمعدل 21,326 منتج لكل شهر وهو ما يحقق 45.7% من المستهدف الإجمالي للبرنامج الذي أعلنت عنه الوزارة في بداية العام.

4

تم في حاضرة الدمام إبرام 15,661 عقد بيع شقة سكنية خلال الفترة من بداية 2010 إلى نهاية 2016 بإجمالي قيمة بلغت 9.2 مليار ريال، وقد استحوذت مدينة الدمام على ما يقرب من 81% من إجمالي هذه الصفقات بقيمة 7.5 مليار ريال، فيما كان نصيب كل من الخبر 15.2% والظهران 3.8%.

5

وفقاً لبيانات وزارة العدل فقد ارتفع العدد الإجمالي لصفقات إمتلاك الشقق السكنية في الدمام باستمرار في الفترة من 2010 إلى 2013 بنسبة نمو سنوية بلغت 46.85%. ولكن شهد هذا العدد تراجعاً في 2016 مقارنة بما كان عليه في عام 2015 ليبلغ 2018 عقد بيع مع نهاية العام 2016.

6

بلغ إجمالي الإئتمان العقاري الممنوح للشركات 102 مليار ريال وهو ما يمثل 7.25% من إجمالي الإئتمان الممنوح داخل المملكة خلال الربع الأول من عام 2017. وقد تضاعفت هذه الطاقة الإئتمانية العقارية خلال ثلاث سنوات بما أنها كانت في حدود 54 مليار ريال خلال الربع الأول من عام 2014.

7

تواصل تراجع أغلب أسعار المواد الإنشائية خلال شهر يونيو 2017 مقارنة بما كانت عليه في يونيو 2016 وذلك بنسبة إنخفاض عامة وصلت إلى 10.29%، وشمل هذا الانخفاض حديد التسليح والاسمنت والخراسنة الجاهزة والبلوك بنسبة 13%.

8

سجل الرقم القياسي المرتبط بتكاليف صيانة وإصلاح المسكن على مستوى المملكة تراجعاً طفيفاً خلال شهر يونيو 2017 مقارنة بمستواه خلال شهر مايو، ويعود ذلك لإنخفاض مؤشر تكاليف خدمات إصلاح المسكن بنسبة 0.6% بعد ما بلغ هذا المؤشر أعلى مستوى له منذ سنة في شهر مايو 2017.

9

على مستوى القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيسي، بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر يونيو 152,166 صفقة تمثلت 16.38% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق خلال الشهر، مكنت من تداول أكثر من 1,286 مليون سهماً بنسبة 44.34% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق وبقيمة ناهزت 10.36 مليار ريال، تمثلت 18.93% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق.

10

مع نهاية شهر يونيو من العام الحالي شهد مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية إنخفاضاً بنسبة 6.18% مقارنة بمستواه في نهاية شهر مايو ليصل إلى 5,376.10 نقطة قابله ارتفاع بنسبة 6.38% في مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات.

/SaudiHousing



رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الإسكان
المملكة العربية السعودية
الرياض



Housing.sa



research@housing.gov.sa

