

النشرة الدورية

فبراير 2018



/SaudiHousing



رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



برنامج التحول
الوطني 2020

وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

وزارة الإسكان
المملكة العربية السعودية
الرياض

Housing.sa

research@housing.gov.sa



المرحلة الثانية من برنامج "سكني":

بعد الإنتهاء من المرحلة الأولى من برنامج "سكني 2017" والذي تم خلاله تخصيص 282,744 منتج سكني موزعة على 11 دفعة شهرية، وهو رقم تجاوز الهدف الأولي من البرنامج (280,000 منتج سكني).

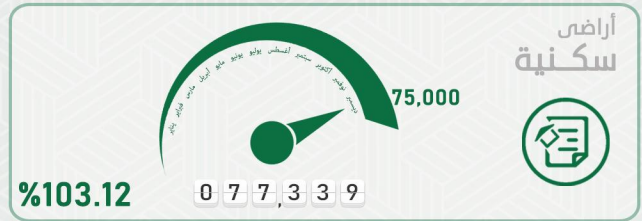
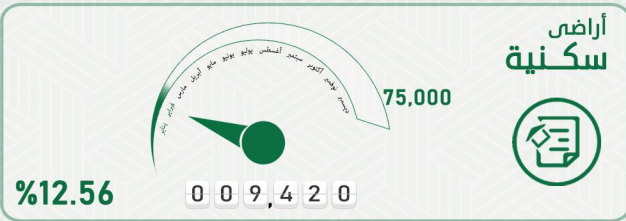
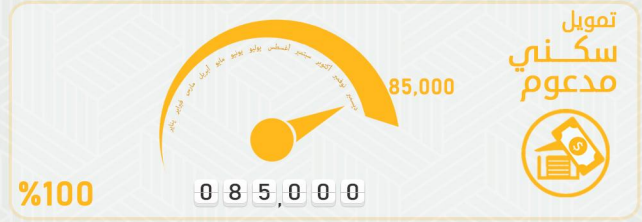
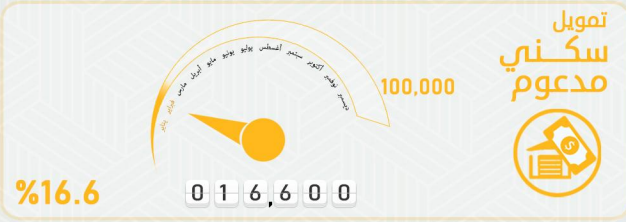
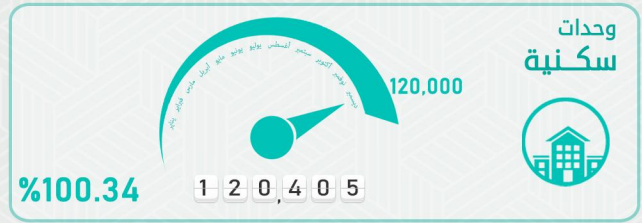
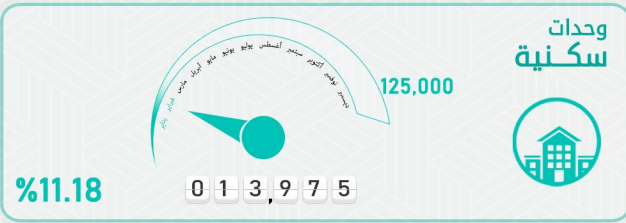
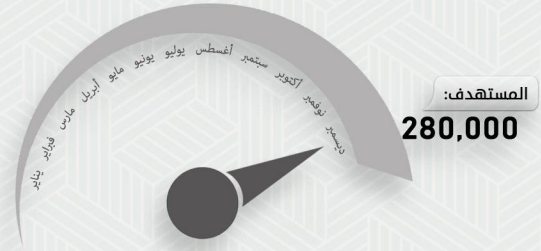
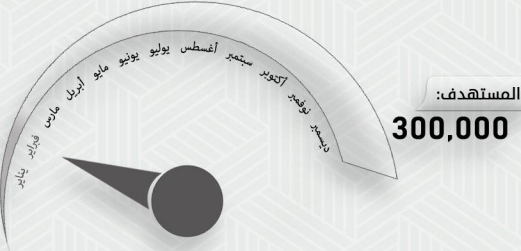
بدأت المرحلة الثانية من البرنامج والخاصة بعام 2018 بإطلاق 19,481 منتج سكني وتمويلي كدفعة أولى خلال شهر يناير و 20,514 كدفعة ثانية خلال شهر فبراير وستليها دفعات شهرية أخرى بهدف تخصيص 300 ألف منتج سكني وتمويلي بنهاية العام، منها 125 ألف وحدة سكنية بالشراكة مع القطاع الخاص، و 75 ألف أرض سكنية مطورة تقدم من دون مقابل، إضافة إلى 100 ألف تمويل مدعوم بالشراكة بين صندوق التنمية العقارية والبنوك والمؤسسات التمويلية.

لعام
2018

سكني

2018

2017



3 2 2, 7 3 9

منتج سكني وتمويلي منذ بداية برنامج "سكني" إلى فبراير 2018

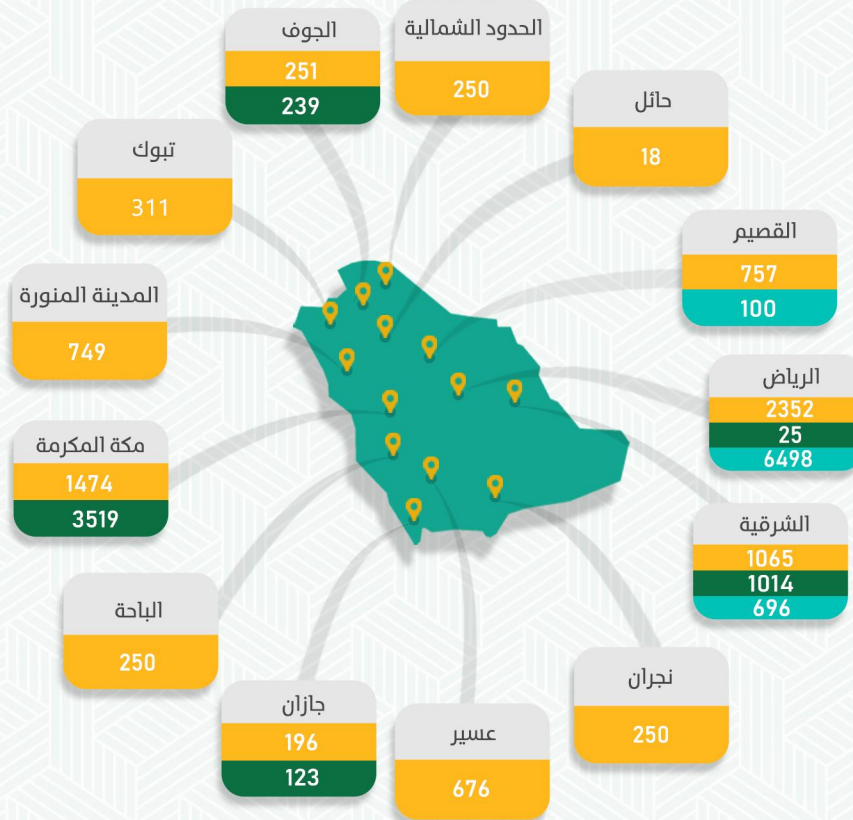
منتجات الدفعة الثانية (فبراير 2018) لبرنامج "سكني" حسب نوع المنتج والمنطقة:

أطلقت وزارة الإسكان بالإشتراك مع صندوق التنمية العقارية الدفعة الثانية من برنامج "سكني" لعام 2018 في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر فبراير 2018، بمجموع منتجات بلغ 20,514 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة.

فبراير 2018



وتضمنت هذه الدفعة 7,294 وحدة سكنية، منها 600 وحدة جاهزة للسكن، و6,694 وحدة ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي بالشراكة مع المطورين العقاريين، كما تضمنت 4,920 قطعة أرض سكنية مطورة جاهزة للبناء دون مقابل مالي، بالإضافة إلى 8,300 دعم تمويلي عن طريق صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع عدد من البنوك والمؤسسات التمويلية.



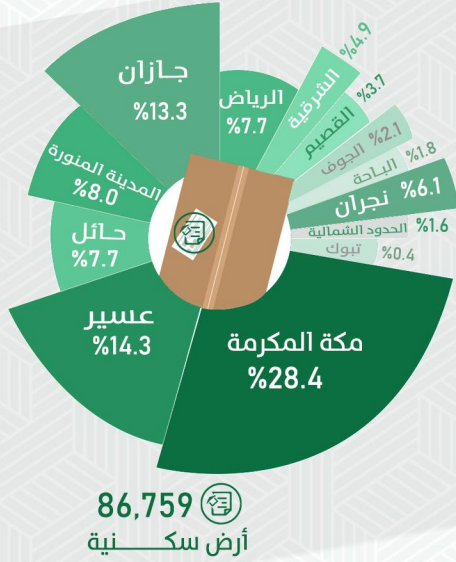
20,514

منتج سكني وتمويلي

وحدة سكنية تمويل سكني مدعوم أرض سكنية

توزيع منتجات برنامج "سكني" منذ بدايته وحتى الدفعة الثانية لشهر فبراير 2018 حسب المناطق:

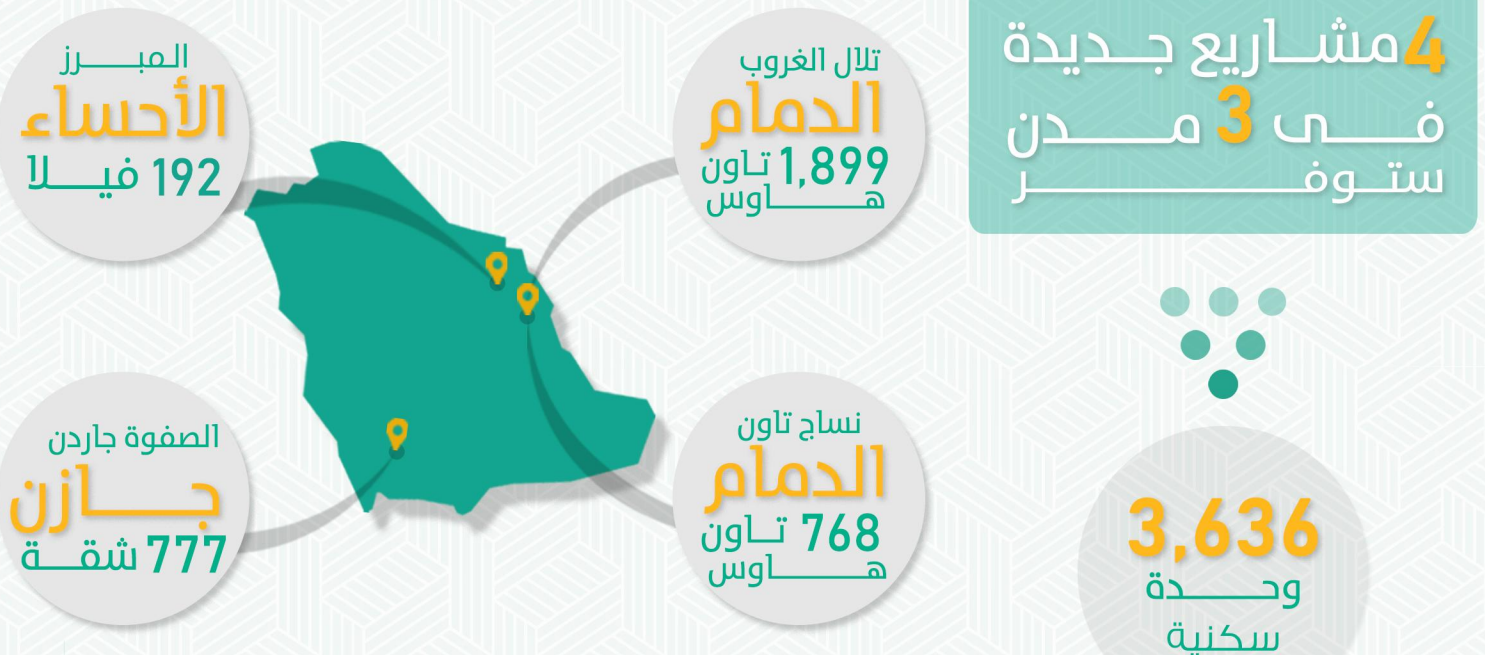
بإضافة مجموع منتجات بلغت **20,514** منتج سكني وتمويلي ضمن الدفعة الثانية لعام **2018** تكون الوزارة قد أطلقت منذ إنطلاقه برنامج "سكني" في بداية العام الماضي **322,739** منتج سكني وتمويلي، توزعت على مناطق المملكة كما هو موضح في الشكل التالي:



المصدر: بوابة برنامج سكني
<https://sakani.housing.sa/>

"الإسكان" تطلق 4 مشاريع جديدة في 3 مدن توفر 3,636 وحدة سكنية للمواطنين:

سيتم إنجاز أربعة مشاريع سكنية جديدة تحتوي على جميع المرافق والخدمات العصرية، ضمن برنامج البيع على الخارطة بالشراكة مع القطاع الخاص لبناء 3,636 وحدة سكنية جديدة بمساحات وتصاميم متنوعة، وتتكون من 2,667 وحدة من فئة "تاون هاوس" في الدمام، و192 وحدة من نوع فيلا في محافظة الأحساء، و777 شقة سكنية في منطقة جازان، وتتراوح أسعارها بين 250 ألف و700 ألف ريال.



المصدر: موقع وزارة الإسكان
<https://housing.gov.sa/>

أسعار المواد الإنشائية

مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية:

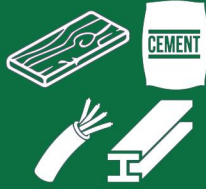
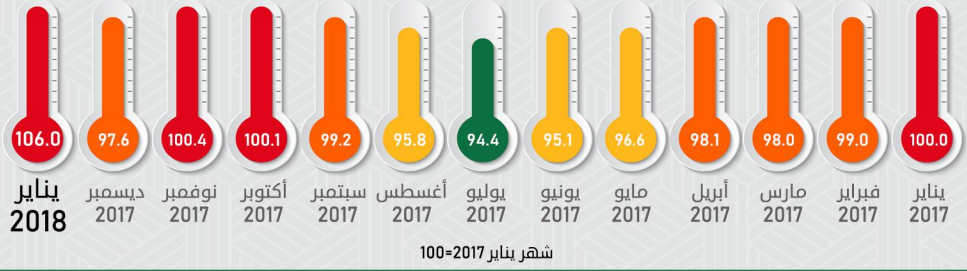
في نهاية
شهر يناير
2018



باعتبار الضريبة على القيمة المضافة



دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة



في نهاية شهر يناير 2018، شهد مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية ذات العلاقة بتشييد وبناء وتحسين المساكن، كحديد التسليح، والإسمنت، والبلوك، والخشب، والكيابل، والخرسانة الجاهزة، والجبس، والألمنيوم، ارتفاعاً طفيفاً مقارنة بنفس الشهر من عام 2017. حيث بلغت الزيادة باعتبار الضريبة على القيمة المضافة نسبة 6%. وتعتبر هذه الزيادة طفيفة جداً خلال عام كامل بالنظر إلى الارتفاع الحاصل في أسعار أغلب المواد الإنشائية في الأسواق العالمية.

مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني:



باعتبار الضريبة على القيمة المضافة



دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة



ارتفع مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني (أحجام 6 و 8 و 10 و 12 و 14 و 16 و 18 مم) في نهاية شهر يناير 2018 بنسبة 9.2% مقارنة بنفس الشهر منذ عام. أما الزيادة بدون إحتساب الضريبة على القيمة المضافة فقد بلغت 4.2% خلال عام كامل وسببها الرئيسي ارتفاع صادرات منتجي الحديد المحليين في بداية العام.

مؤشر متوسط أسعار أربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة:



دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة



الخرسانة المقاومة 350ك



شهد مؤشر متوسط أسعار المتر المكعب لأربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة (مقاوم 250ك، مقاوم 350ك، عادي 250ك، عادي 350ك)، في نهاية شهر يناير 2018، إنخفاضاً بنسبة 4.5% مقارنة بنفس الشهر من العام الماضي. وبذلك انخفض سعر الخرسانة المقاومة من فئة 350ك إلى دون 190 ريالاً للمتر المكعب، كما انخفضت بقية أنواع الخرسانة الأخرى إلى دون 180 ريالاً للمتر المكعب الواحد.

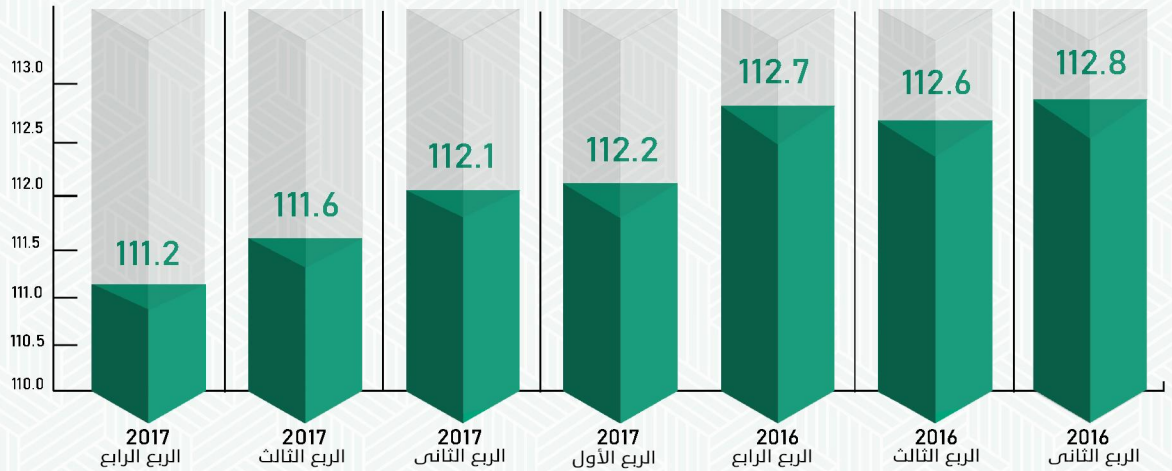
المصدر: تحليل بيانات متوسطات الأسعار للهيئة العامة للإحصاء

الرقم القياسي لتكاليف السكن

الرقم القياسي الربعي لتكاليف السكن وتوابعه:

الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه يوضح تطور تكاليف الإيجار، وتكاليف مواد وخدمات صيانة وإصلاح المسكن، وتكاليف التزود بالمياه وبالخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن كالصرف الصحي والتنظيف وغيرها. وقد شهد هذا المؤشر السعري انخفاضا طفيفا بنسبة 0.4% خلال الربع الرابع من عام 2017 مقارنة بالربع الثالث من نفس العام، وهو أدنى مستوى له منذ أكثر من عام ونصف.

0.4%
تكاليف السكن
وتوابعه



سنة الأساس 2013 = 100

تفاصيل الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه:

ارتفع الرقم القياسي لتكاليف السكن والمساكن في شهر يناير 2018 مقارنة بشهر ديسمبر 2017 بنسبة 1.9%. وتعود هذه الزيادة بالأساس إلى ارتفاع سعر الكهرباء وارتفاع سعر خدمات ترميم وصيانة المسكن وذلك بالرغم من تسجيل إنخفاض في أسعار الإيجار المدفوع للسكن.

يناير
2018

ديسمبر
2017

فبراير
2017

يناير
2017

السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى
113.8
الإيجار المدفوع للسكن
110.8
ترميم وصيانة المسكن
97.9
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن
189.6
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
139.3

السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى
111.9
الإيجار المدفوع للسكن
111.1
ترميم وصيانة المسكن
96.3
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن
183.4
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
112.5

السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى
112.3
الإيجار المدفوع للسكن
111.3
ترميم وصيانة المسكن
98.5
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن
198.7
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
112.3

السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى
112.3
الإيجار المدفوع للسكن
111.4
ترميم وصيانة المسكن
99.0
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن
198.7
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
112.3

سنة الأساس 2013 = 100

نسبة تغير الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه في خمسة من أهم المدن السعودية بين شهري يناير 2018 وديسمبر 2017:

شهد الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال شهر يناير 2018 مقارنة بشهر ديسمبر 2017 تراجعاً ملحوظاً في مدينتي جدة ومكة المكرمة. في حين ارتفع هذا المؤشر في الرياض والمدينة المنورة والدمام. وكان أهم تراجع للرقم القياسي الشهري قد سجل على مستوى الإيجار المدفوع للسكن في مدينة جدة وبلغ أكثر من 9%.

9.5%

إيجار المساكن
جدة

2.8%

إيجار المساكن
مكة المكرمة

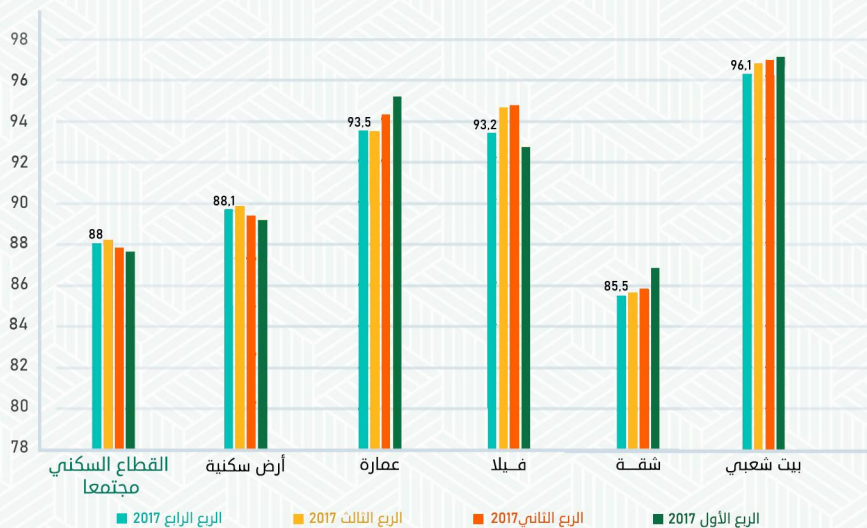
المدينة	السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى	الإيجار المدفوع للسكن	ترميم وصيانة المسكن	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن	الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
الرياض	4.3	-2.1	0.2	10.0	93.4
مكة المكرمة	-2.1	-2.8	7.2	7.8	0.7
المدينة المنورة	3.8	4.1	11.1	0.0	0.9
جدة	-7.7	-9.5	2	6.3	0.6
الدمام	20.5	22.7	1.6	1.2	0.6

المصدر: تحليل بيانات الرقم القياسي لأسعار المستهلك للهيئة العامة للإحصاء

الربع الرابع
من عام
2017

تطور الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب نوع العقار:

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية مجتمعة انخفاضا طفيفاً بلغ 0.2% خلال الربع الرابع من عام 2017م مقارنة بالربع الثالث منه. وقد شمل هذا التراجع جميع أنواع العقارات السكنية ماعدا العمائر السكنية التي ارتفع مؤشر أسعارها بنسبة 0.1%. وقد سُجِّلَ أهم تراجع ربعي لهذا المؤشر على فئة الفلل بنسبة 1.2%. أما الإنخفاض المتواصل لأكثر من عام فقد إقتصرت على أسعار الشقق بنسبة 1.3% والبيوت الشعبية بنسبة 0.8%.



سنة الأساس 2007 = 100

تطور الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب المناطق:

تطور الرقم القياسي للقطاع السكني على مستوى المملكة خلال الربع الرابع من عام 2017م، مقارنة بمستواه خلال الربع الثالث كان متفاوتا من منطقة إلى أخرى، حيث يلاحظ انخفاض هذا المؤشر بنسبة 10% في منطقة نجران، وبنسب أقل من ذلك في المنطقة الشرقية (-7.1%)، والحدود الشمالية (-1.5%)، والمدينة المنورة (-0.3%). أما في بقية المناطق فقد سجل هذا المؤشر ارتفاعا لم يتجاوز نسبة 6% ليلبغ أقصاه في منطقة القصيم بنسبة 5.7%، وجازان بنسبة 4.9%، في حين كان هناك شبه استقرار في كلٍ من الرياض، ومكة المكرمة، و عسير، وتبوك.



سنة الأساس 2007 = 100

7.1%
الشرقية

10%
نجران

0.3%
المدينة المنورة

1.5%
الحدود الشمالية

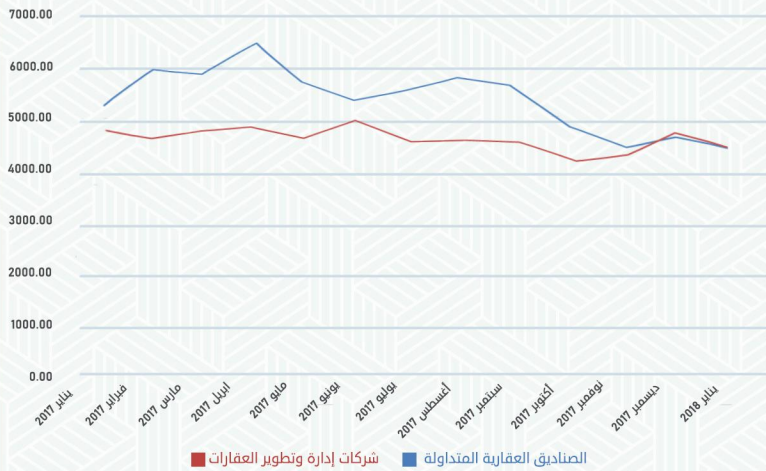
5.7%
القصيم

4.9%
جازان

أداء القطاع العقاري في السوق المالية

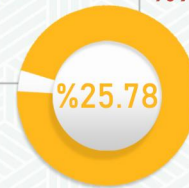
في نهاية
شهر يناير
2018

تطور مؤشر أداء القطاع العقاري في السوق المالية تداول:



شركات التطوير العقاري
%91.13

الصناديق العقارية
%8.87



563,784
صفقة منفذة

من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالي

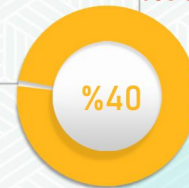
في نهاية يناير 2018 تراجع مؤشر أداء القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيس مقارنة بمستواه في نهاية شهر ديسمبر 2017، ولأول مرة منذ بداية العام انخفض هذا المؤشر تحت 4,500 نقطة للصناديق العقارية و لشركات إدارة وتطوير العقارات في نفس الوقت. وقد بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر يناير في القطاع العقاري 563,784 صفقة مثلت 25.78% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالي، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 8.87% و 91.13%.

تطور عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري بالألف سهم:



شركات التطوير العقاري
%96.29

الصناديق العقارية
%3.71

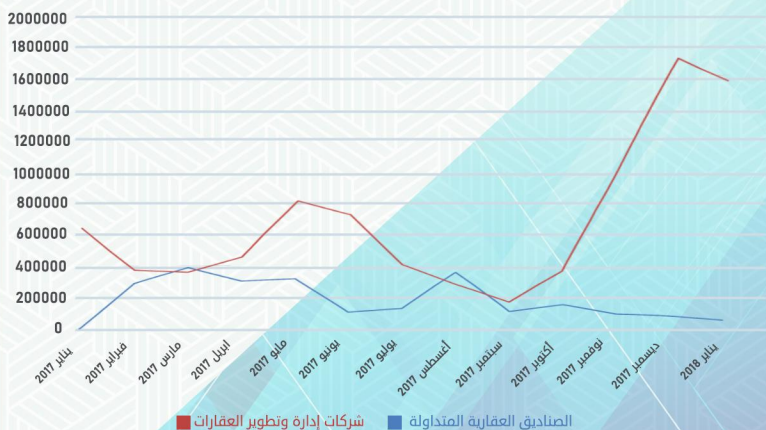


1.7 مليار
سهم متداول

من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق

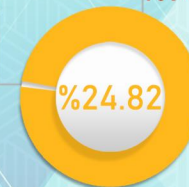
خلال شهر يناير 2018، تم تداول أكثر من مليار و700 مليون سهم، بنسبة بلغت نحو 40% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 3.71% و 96.29%.

تطور قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري بالمليون ريال:



شركات التطوير العقاري
%96.57

الصناديق العقارية
%3.43



20.35 مليار ريال
قيمة الأسهم المتداولة

من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية

خلال شهر يناير 2018، بلغت القيمة المالية للأسهم المتداولة في القطاع العقاري نحو 20.35 مليار ريال مثلت نسبة 24.82% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 3.43% و 96.57%. ومقارنة بالأشهر الثلاثة السابقة، فقد سجلت قيمة أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات إرتفاعا كبيرا تضاعف أكثر من ثلاث مرات مقارنة بشهر أكتوبر 2017.

المصدر: تحليل بيانات التقارير الإحصائية للسوق المالي الرئيس تداول