

النشرة الدورية

العدد الثالث عشر

مايو 2018

هي نشرة دورية تعني بمنجزات الوزارة وآخر المستجدات المتعلقة بسوق الإسكان في المملكة العربية السعودية وتوفر للمختصين والمهتمين بقطاع الإسكان في المملكة مجموعة من البيانات والإحصاءات والمعلومات والأخبار الرقمية والاقتصادية والتنظيمية ذات العلاقة بالقطاع وتعتمد في مصادرها على بيانات وزارة الإسكان إضافة إلى المصادر الرسمية من الجهات الحكومية الأخرى والقطاعات الخاصة ذات العلاقة.

المرحلة الثانية من برنامج "سكني":

بعد الإنتهاء من المرحلة الأولى لبرنامج "سكني 2017" والذي تم خلاله تخصيص 282,744 منتج سكني موزعة على 11 دفعة شهرية، بزيادة 2,744 منتج عن الهدف الأولي له والذي كان في حدود الـ 280,000 منتج، إنطلقت المرحلة الثانية من البرنامج والخاصة بعام 2018. ويهدف البرنامج في مرحلته الثانية "سكني 2018" إلى تخصيص 300 ألف منتج سكني وتمويلي بنهاية العام، منها 125 ألف وحدة سكنية بالشراكة مع القطاع الخاص، و75 ألف أرض سكنية مطورة تقدم من دون مقابل، إضافة إلى 100 ألف تمويل مدعوم بالشراكة بين صندوق التنمية العقارية والبنوك والمؤسسات التمويلية، وسيكون تخصيص هذه المنتجات السكنية موزعاً على 12 دفعة شهرية.

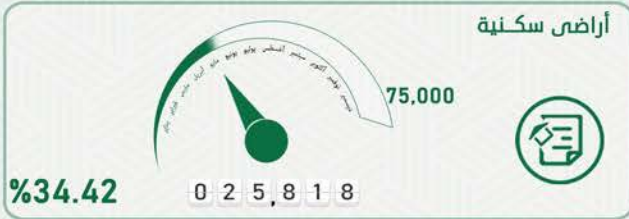
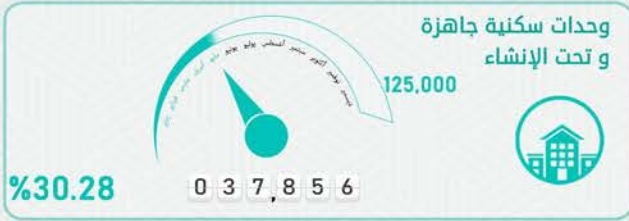
الرسم التالي يوضح تطور عدد المنتجات التي تم تخصيصها للمواطنين حسب النوع، وذلك منذ بداية البرنامج وحتى دفعة شهر مايو 2018:

لعام
2018

سكني

2018

2017



3 8 7 , 9 1 8

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

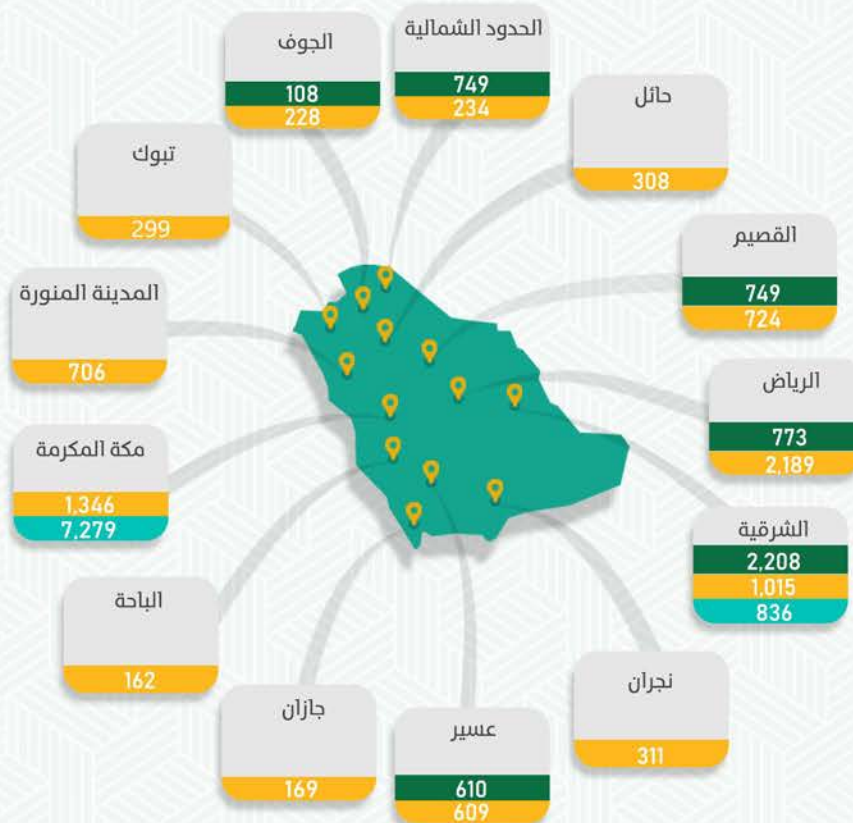
منتجات الدفعة الخامسة (مايو 2018) لبرنامج "سكني" حسب نوع المنتج والمنطقة:

أطلقت وزارة الإسكان بالإشتراك مع صندوق التنمية العقارية الدفعة الخامسة من برنامج "سكني" لعام 2018 في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر مايو 2018، بمجموع منتجات بلغ 21,612 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة.



مايو
2018

وتضمنت هذه الدفعة 8,115 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة "وافي" بالشراكة مع المطورين العقاريين، كما تضمنت 5,197 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. وتوزعت منتجات الدفعة الخامسة لشهر مايو على جميع مناطق المملكة على النحو ما هو مبين في الرسم التالي:



21,612
منتج سكني وتمويلي

أراضي سكنية قرض عقاري وحدات سكنية جاهزة و تحت الإنشاء

معدل ملكية المساكن

معدل ملكية المساكن حسب الفئة العمرية - دراسة مقارنة معيارية :

تقوم وزارة الإسكان بإجراء دراسات لمقارنة معدلات ملكية المساكن حسب الفئات العمرية المختلفة بين المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة الأمريكية، وذلك للتعرف عن كثر على نوعية الطلب على المساكن في المملكة ومراجعة وتطوير السياسات الإسكانية المعتمدة بما يضمن الدعم اللازم لجميع الفئات العمرية من المواطنين الراغبين في الحصول على مسكن. وقد تم الإختيار على هذه الدولة نظرا لارتفاع معدل ملكية المساكن بها مقارنة بالمملكة العربية السعودية إضافة إلى توفر مراكز دراسات إسكانية متطورة بها يمكن إعتدال نتائج أبحاثها للاستفادة منها في تطوير القطاع الإسكاني في المملكة.

وفي هذا الإطار تم إجراء دراسة مرجعية لمقارنة توزيع ملكية المساكن حسب خمس فئات عمرية. نتائج الدراسة المضمنة في الرسومات المصاحبة تظهر أن توزيع معدل ملكية المساكن حسب الفئة العمرية في المملكة العربية السعودية متشابه إلى حد كبير مع الولايات المتحدة الأمريكية، حيث أن أقل معدل لملكية المساكن في البلدين يخص الفئة الشبابية التي تتراوح أعمارهم بين 15 و 34 سنة. هذه الفئة التي تمثل 36.7% من إجمالي سكان المملكة، لا تتجاوز نسبة تملكها للمساكن الـ 40% ولكنها تبقى نسبة عالية نسبيا مقارنة بنظيرتها في الولايات المتحدة الأمريكية (35.6%).

كما أظهرت الدراسة أن الفئات العمرية التي تتجاوز أعمارها 45 عاما في الدولتين تتعدى نسبة تملكها للمساكن المعدلات الوطنية التي هي في حدود 59.9% بالنسبة للمملكة العربية السعودية و 63.7% بالنسبة للولايات المتحدة الأمريكية.

ولدعم الفئات الشبابية في الحصول على المسكن الملائم والأسعار المناسبة، تقوم الوزارة على توفير المزيد من الخيارات أمام هذه الفئة العمرية لتملك المسكن ومن بين هذه الخيارات توفير وحدات سكنية جاهزة وأخرى للبيع على الخارطة وتطوير وتخصيص عدد كبير من الأراضي السكنية ودعم وتسهيل الحصول على قروض عقارية بتكلفة منخفضة.

من جانب آخر وفي نفس التوجه، تسعى الوزارة إلى تشجيع وتحفيز المطورين على بناء المشاريع السكنية وبيعها بأسعار منخفضة مع المحافظة على التوازنات المالية للصناديق والمؤسسات المالية والبنكية.

نسبة إمتلاك المسكن

(جميع الفئات العمرية)



المصدر: - مكتب الإحصاء السكاني في الولايات المتحدة الأمريكية، المسح السكاني، مسح شغور المساكن، يناير 2018

أسعار المواد الإنشائية

مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية:

خلال
شهر أبريل
2018

%0.6

مقارنة بشهر
مارس 2018

%3.1

خلال عام
كامل

دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة



شهر يناير 2017=100



في نهاية شهر أبريل 2018، شهد مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية ذات العلاقة، بتشييد وبناء وتحسين المساكن (حديد التسليح، والإسمنت، والبلوك، والخشب، والكابيل، والخرسانة الجاهزة، والجبس، والألمنيوم) انخفاضاً طفيفاً مقارنة بالشهر السابق (مارس 2018)، بلغت نسبته 0,6%. ويلاحظ منذ بداية العام 2018 شبه استقرار في أسعار هذه المواد الإنشائية، غير أن مقارنتها بنفس الشهر من العام الماضي (أبريل 2017) تُظهر ارتفاعاً بنسبة 3,1% دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة. ولكن تبقى هذه الزيادة منطقية خلال عام كامل بالنظر إلى الإرتفاع الحاصل في أسعار أغلب المواد الإنشائية في الأسواق العالمية.

مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني:



شهر يناير 2017=100



إنخفض 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 أبريل 2018 بنسبة 1% مقارنة بالشهر السابق (مارس 2018). ولكن عند مقارنة هذا المؤشر بمستواه منذ عام (أبريل 2017) فإن الأرقام تشير إلى إرتفاع أسعار الحديد بنسبة 7,1% دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة.

مؤشر متوسط أسعار أربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة:



شهر يناير 2017=100



شهد مؤشر متوسط أسعار المتر المكعب لأربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة (مقاوم 250، مقاوم 350، عادي 250، عادي 350)، خلال شهر أبريل 2018 انخفاضاً بنسبة 0,4% مقارنة بالشهر السابق (مارس 2018) وبنسبة 3,9% مقارنة بنفس الشهر من العام الماضي وذلك بالرغم من إعتداد الضريبة على القيمة المضافة مطلع العام 2018. وبذلك انخفض سعر الخرسانة المقاومة من فئة 350 إلى دون 190 ريالاً للمتر المكعب الواحد، في حين استقر سعر الخرسانة العادية عند حدود الـ 180 ريالاً للمتر المكعب الواحد.

%0.4

مقارنة بشهر
مارس 2018

%3.9

مقارنة بشهر
أبريل 2017

دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة

دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة

مؤشر تكاليف المشاريع السكنية

مؤشر تكاليف المشاريع السكنية للفترة (2016-2018):

أصدرت وكالة الشؤون الفنية بالوزارة "دراسة تأثير تغير أسعار البناء على المشاريع السكنية للفترة ما بين عامي 2016 و 2018" وذلك من خلال الرصد المستمر للتغيرات الخاصة بسوق قطاع التشييد والبناء وتحديد نسب تأثير ونسب التغيرات الزمنية لكل عنصر من عناصر تكاليف المشاريع السكنية، وحيث عكست الدراسة التغير التفصيلي وفقاً لكل عنصر من عناصر تكاليف المشاريع السكنية والتغيير بشكل عام بقطاع التشييد والبناء وذلك بناءً على نسب تأثير كافة العناصر وأوزانها النسبية.

وقد خلصت الدراسة إلى الآتي:

- انخفاض بنسبة 15% في كلفة المشاريع السكنية بالمقارنة بين عام 2016 و 2017.
- زيادة بنسبة 17% في كلفة المشاريع السكنية بالمقارنة بين عام 2017 و 2018.

تطور مؤشر تكاليف المشاريع السكنية للفترة (2016-2018)



م	البيان	تكاليف 2018			تكاليف 2017			تكاليف 2016		
		نسبة التأثير 2017	نسبة التغير 2016	نسبة التأثير	نسبة التغير 2016	نسبة التأثير	نسبة التغير	نسبة التأثير	نسبة التغير	
	مواد أعمال التشطيب	24%	5%	44%	-25%	39%	42%			
	مصنعية أعمال التشطيب	9%	9%	23%	0%	24%	21%			
	مصنعية أعمال العظم	8%	8%	15%	0%	17%	14%			
	مواد أعمال العظم	5%	-19%	18%	-25%	20%	22%			
	الإجمالي العام	17%	2%		-15%					



الرقم القياسي لتكاليف السكن

تفاصيل الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء الخاصة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك، إنخفض الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال شهر أبريل 2018 مقارنة بشهر مارس 2018 بنسبة 0.8%. ويعود هذا الإنخفاض بالأساس إلى تراجع الرقم القياسي للإيجار المدفوع للسكن بنحو 1% وإنخفاض أسعار خدمات ترميم وصيانة المسكن بنسبة 0.5% لنفس الفترة. يذكر أن تكاليف الإيجار المدفوع للسكن وتكاليف المياه والخدمات المتصلة بالمسكن هي الأكثر مساهمة في انخفاض الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه منذ ما يزيد عن العام.



سنة الأساس 2013 = 100

تغير الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه في خمسة من أهم المدن السعودية بين شهري أبريل ومارس 2018:

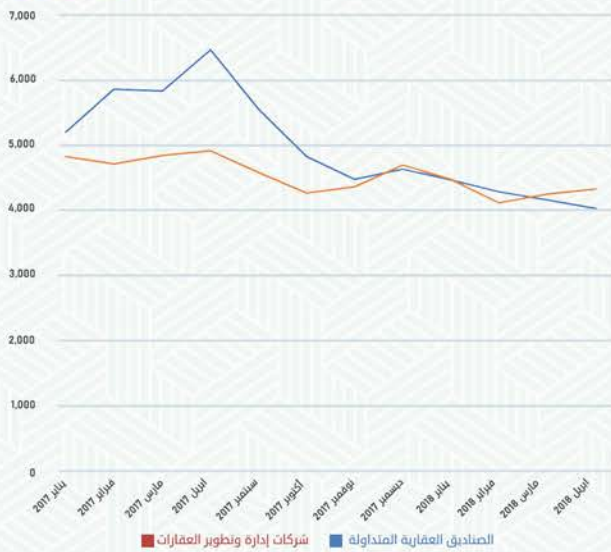
بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء الخاصة بالرقم القياسي الشهري لأسعار المستهلك، شهد الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال شهر أبريل 2018 مقارنة بشهر مارس 2018، إنخفاضاً في المدن الأربع الكبرى في المملكة وهي الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة، لبلغ أقصاه في المدينة المنورة بنسبة 1.7% وذلك بفعل انخفاض تكاليف الإيجار في هذه المدينة بنحو 1.9%. كما يلاحظ أن مدينتي الرياض وجدة هما المدينتان الوحيدتان اللتان لم يرتفع فيهما أي مكون من مكونات الرقم القياسي لتكاليف السكن وأن مدينة الدمام هي المدينة الوحيدة التي لم تنخفض فيها تكاليف الإيجار لنفس الفترة.

المدينة	السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى	الإيجار المدفوع للسكن	ترميم وصيانة المسكن	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن	الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
الرياض	-0.6%	-0.7%	-0.2%	0.0%	0.0%
مكة المكرمة	-0.3%	-0.4%	0.1%	0.2%	0.0%
المدينة المنورة	-1.7%	-1.9%	0.6%	0.0%	0.0%
جدة	-0.8%	-0.9%	-1.2%	0.0%	0.0%
الدمام	0.0%	0.0%	-1.0%	0.5%	0.0%



المصدر: تحليل بيانات الرقم القياسي لأسعار المستهلك للهيئة العامة للإحصاء

تطور مؤشر أداء القطاع العقاري السعودي في السوق المالية تداول:



الصناديق العقارية
%13.3

شركات التطوير العقاري
%86.7



من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية

413,161
صفقة منفذة

في نهاية شهر أبريل 2018 تراجع مؤشر أداء الصناديق العقارية المتداولة المدرجة في السوق المالي الرئيس مقارنة بمستواه في نهاية شهر مارس 2018. في المقابل شهد مؤشر أداء شركات إدارة وتطوير العقارات تحسناً بحوالي 77 نقطة بعد أن وصل 4,247.32 نقطة في نهاية شهر مارس 2018. وقد بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر أبريل في القطاع العقاري 413,161 صفقة تمثلت 14.9% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالي، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 13.3% و 86.7%.

تطور عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



الصناديق العقارية
%6

شركات التطوير العقاري
%94



من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق المالية

1,22 مليار
سهم متداول

خلال شهر أبريل 2018 تم تداول أكثر من 1.22 مليار سهم في القطاع العقاري السعودي بنسبة بلغت نحو 25% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق المالي الرئيس تداول، وبزيادة نحو 374 ألف سهم عن شهر مارس، وتوزعت هذه الأسهم بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 6% و 94%.

تطور قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



الصناديق العقارية
%3.9

شركات التطوير العقاري
%96.1



من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية

17.3 مليار ريال
قيمة الأسهم المتداولة

خلال شهر أبريل 2018 بلغت القيمة المالية للأسهم المتداولة في القطاع العقاري نحو 17.3 مليار ريال تمثلت نسبة 16% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 3.9% و 96.1% ومقارنة بشهر مارس السابق، فقد سجلت قيمة أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات ارتفاعاً بنسبة 70%.

إخلاء المسؤولية:

ما لم بشر بخلاف ذلك، لا يسمح إطلاقاً بنسخ أي من المعلومات الواردة في هذه النشرة جزئياً أو كلياً دون الحصول على إذن تحريري مسبق ومحدد من وزارة الإسكان. البيانات الواردة في هذه النشرة تم الحصول عليها من المصادر المحددة في النشرة وغيرها من مصادر محلية إحصائية أخرى، ما لم تتم الإشارة لخلاف ذلك. لقد بذلت الإدارة العامة للدراسات والرصد الإسكاني جهداً كبيراً للتحقق من أن محتويات هذه الوثيقة تتسم بالدقة في كافة الأوقات حيث لا تقدم وزارة الإسكان أية ضمانات أو ادعاءات أو تعهدات صراحة كانت أم ضمناً، كما أنها لا تتحمل أية مساءلة قانونية مباشرة كانت أم غير مباشرة أو أي مسئولية عن دقة أو اكتمال أو منفعة أي من المعلومات التي تحتويها هذه النشرة. لا تهدف هذه النشرة إلى استخدامها أو التعامل معها بصفة أنها تقدم توصية أو خبار أو مشورة لاتخاذ أي إجراء/إجراءات في المستقبل.

/SaudiHousing



رؤية
2030
الوطنية
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