

النشرة الدورية

وزارة الإسكان

العدد التاسع

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
11	ملخص النشرة	8

للتعاون وتبادل البيانات مع العديد من الوزارات والهيئات، وكان من أبرز تلك الاتفاقيات الاتفاقية التي وقعتها الوزارة مع الهيئة العامة للإحصاء أحد أهم الأطراف الفاعلة والمعنية رسمياً بتوفير البيانات، والتي هدفت إلى التنسيق بين الوزارة والهيئة فيما يتصل بدعم إنتاج البيانات ونشرها من خلال الأعمال الإحصائية التي تجريها الهيئة سواءً التعداد العام للسكان والمساكن أو التعداد الاقتصادي أو المسوحات الإحصائية، أو البحوث والدراسات التي تجرى من قبل الوزارة بشكل دوري، وتوحيد الجهود والتعاون في مجالات إعداد ونشر التقارير الخاصة بالدراسات والأبحاث الإسكانية وإنشاء قاعدة بيانات إسكانية شاملة من واقع السجلات الإدارية وتعزيزها بنظم المعلومات الجغرافية.

وكان من أهم ما تمخض عن تلك الاتفاقية، قيام الهيئة العامة للإحصاء بإجراء مسح سنوي بالعينة لرصد المخزون السكني بمختلف مناطق المملكة، وهو الأمر الذي سيوفر ولمرة الأولى بيانات في غاية الأهمية بشأن حجم ونوع وحالة ومكان المخزون السكني، وسيمثل إضافة هامة لقاعدة بيانات المركز الإسكانية، وسيدعم أهداف الوزارة ومبادراتها المختلفة ويتيح اتخاذ قرارات استراتيجية تستند لتلك البيانات الحيوية الحديثة والموثوقة.

وتدريجياً، بدأ المركز الوطني للدراسات والرصد الإسكاني يتحول من فكرة إلى واقع، فتم ترسية مشروع تأسيس المركز على إحدى الشركات الدولية الكبرى المتخصصة، وانطلق العمل بالفعل في إنجاز هذا المشروع الوطني الهام حيث انتهت مرحلة دراساته، وتجري حالياً أعمال تطويره، ويتوقع أن يبدأ تشغيله تدريجياً مع أوائل الربع الثاني من العام الحالي (2018)، ليصل إلى العمل بكامل طاقته مع أواخر الربع الأول من العام القادم (2019)، ليعمل كمرصد قطاعي متخصص يعنى برصد وتجميع وتحليل البيانات ذات العلاقة بقطاع الإسكان، وليقدم للمرة الأولى صورة واضحة المعالم لسوق الإسكان بالمملكة، وليخدم كافة مبادرات وزارة الإسكان من خلال العديد من المخرجات والخدمات التي يتيحها، والتي تتعطل لها مختلف الأطراف ذات العلاقة بسوق الإسكان من مطورين ومستثمرين عقاريين وباحثين ومتخذي القرار بالعديد من الجهات الحكومية والخاصة والأهلية، وذلك في صورة بيانات ومعلومات ومؤشرات ودراسات وكتب ونشرات وإصدارات دورية وتدريب.

وفي ظل اهتمام الوزارة بتعجيل سد الفجوة بين العرض والطلب، وبزيادة نسبة مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي، فقد روعي في تطوير وإصدار المؤشرات الإسكانية إعطاء الأولوية للمؤشرات ذات الجانب الاقتصادي، والمؤشرات ذات العلاقة بالعرض والطلب في سوق الإسكان، وتم تنظيم العديد من ورش العمل والتي من أبرزها تلك التي تناولت تقدير حجم ضخ المساكن بالسوق، ومنهجية توفير إحصاءات دورية بالوحدات التي بدأ بناؤها والتي تم بناؤها والتي تم بيعها.

ولا شك أن وجود هذا المركز سيشكل إضافة كبيرة تدعم البنية التحتية للمعلوماتية لقطاع الإسكان، وأنه سيلبي الاحتياج الكبير لمخرجاته، وأنه سينجح بمشيئة الله في تحقيق أهدافه، خاصة وأن وزارة الإسكان قد أخذت في اعتبارها عند الإعداد لمشروع تأسيسه أهمية دراسة التجارب الدولية المماثلة وعناصر نجاحها والاستفادة منها، واستخدام أساليب وتقنيات التحليل المتقدمة للبيانات، وتضمين معايير ضبط الجودة بكافة أنشطة المركز لضمان دقة وجودة كافة البيانات والمؤشرات والإصدارات، إضافةً إلى الاستعانة بالخبرات المتميزة في هذا المجال.

وكالة الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج

• المركز الوطني للدراسات والرصد الإسكاني

وتكوين صورة واضحة المعالم لقطاع الإسكان بالمملكة

واجه قطاع الإسكان بالمملكة لفترة طويلة تحدي محدودية البيانات والمعلومات الموثوقة، وتششت البيانات المتاحة، وعدم وجود مصدر رسمي يوفر كافة البيانات الخاصة بقطاع الإسكان، الأمر الذي أدى إلى خلق حالة من عدم الوضوح بشأن واقع سوق الإسكان، بل وحتى تطورات التاريخة وتوقعاته المستقبلية، وكان من الطبيعي أن يؤدي ذلك لوضع تحديات كبيرة أمام كافة متخذي القرار ذوي العلاقة من كافة القطاعات الحكومية والخاصة والأهلية، والذين تتوقف سلامة قراراتهم على شمول ودقة البيانات التي يستندون إليها.

ولم يكن هذا هو التحدي الوحيد، فعدم الوضوح وقلة شفافية سوق الإسكان في ظل نشر العديد من شركات التطوير والمصارف والمؤسسات الأكاديمية توقعات مختلفة للطلب على الإسكان في المملكة لملء الفراغ في هذا الجانب، قد أدى بلا شك إلى تردد بعض المستثمرين في ضخ أموالهم في مشاريع إسكانية، كما تردد بعض المستثمرين كذلك لعدم قدرتهم على تحديد حجم الاحتياج الفعلي، ولا مكانه، وهو الأمر الضروري لكي يتمكنوا من توجيه مشاريعهم حيث يزداد الطلب ويقل المعروض من المساكن، فأدى كل ذلك للتأثير نسبياً على نسبة مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي.

لذلك، وانطلاقاً من مسؤوليتها في توفير الشفافية والمناخ الصحي الجاذب للاستثمار بسوق الإسكان، واستجابةً لتوصيات الاستراتيجية الوطنية للإسكان بتأسيس مركز وطني لبحوث وبيانات الإسكان والتي جعلته أحد برامجها ذات الأولوية، فقد سعت وزارة الإسكان للعمل على تأسيس هذا المركز كهدف رئيس من خلال التحول الاستراتيجي الذي تبنته، ومن خلال التوجهات والرؤى والاستراتيجيات التي وضعتها والتي أوصي مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية بالموافقة عليها والتي تضمنت الحاجة لمركز للبحوث والمعلومات والبيانات لمتابعة وتحليل سوق الإسكان بشكل مستمر.

وكان هناك العديد من العوامل المواتية التي ساهمت في انطلاق مشروع تأسيس لمركز، حيث تم إقرار مبادرة تأسيس مركز بيانات وطني يشكّل مصدراً رسمياً مختصاً في جميع المعلومات المتعلقة بسوق الإسكان، وذلك ضمن مبادرات برنامج (التحول الوطني 2020)، ورصد لها التمويل اللازم، وأدرج مشروع إنشاء المركز كأحد مبادرات برنامج تحقيق الرؤية (الإسكان)، كما دعت توصية تقرير لجنة الحج والإسكان والخدمات بمجلس الشورى إلى الإسراع في إنشاء وتشغيل المركز الوطني للبحوث والرصد الإسكاني، ودعت الهيئة العامة للإحصاء أيضاً لتأسيس مرصد معلومات قطاعية وطنية متخصصة ككيانات مستقلة للاحتياج الشديد لها، وخاصةً بمجال الإسكان لعدم وجود أي مراكز بيانات حالية بالمملكة متخصصة في تحليل البيانات الإسكانية واستخراج المؤشرات منها.

وقد أخذت وزارة الإسكان في الاعتبار أهمية التنسيق والتكامل مع الجهات الرئيسية ذات العلاقة، وضمان تدفق أحدث البيانات السجالية ذات الصلة بالإسكان من الجهات المختصة المختلفة، واستدامة إمكانية الوصول لتلك البيانات على المدى الطويل، فوقعت اتفاقيات

الطلب في سوق الإسكان

3

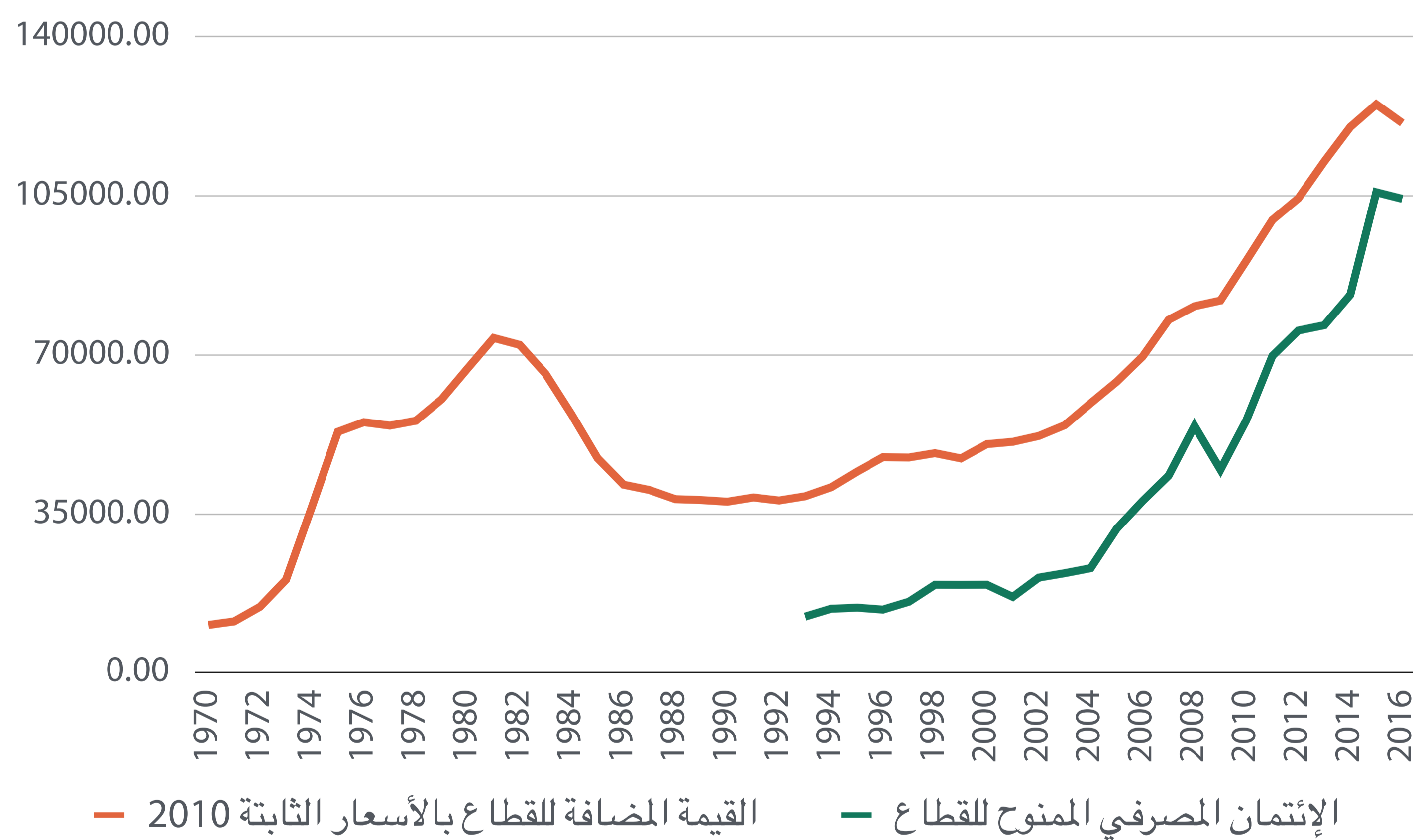
- الإئتمان المصرفي الممنوح لقطاع البناء والتشييد والقطاع العقاري بحسب بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي والهيئة العامة للإحصاء

يمثل قطاع البناء والتشييد في المملكة أحد أهم القطاعات الإقتصادية المساهمة في خلق الثروة ودفن مستوى الناتج المحلي الإجمالي وتحقيق التنمية الشاملة. وقد تمكن هذا القطاع من تحقيق معدلات نمو مرتفعة نسبياً ازدادت على إثرها إسهاماته في الناتج المحلي الإجمالي بشكل تدريجي لترتفع من 3% في عام 1992 إلى نحو 5% في عام 2016، كما ازدادت أهميته كأحد القطاعات الإنتاجية الحيوية الواعدة التي تعول عليها المملكة في المرحلة القادمة. وقد تزامنت الأهمية الإقتصادية لهذا القطاع مع تطور الموارد المالية التي خصصت له خلال الخطط الخمسية التنموية السابقة وكذلك برامج تحقيق رؤية المملكة 2030.

وتفيد إحصائيات الحسابات القومية للهيئة العامة للإحصاء الموضحة في الرسم رقم (2) بنمو القيمة المضافة الحقيقية لقطاع البناء والتشييد بنسبة سنوية ناهزت 5% خلال الفترة 1993-2016 لتضاعف بأكثر من ثلاث مرات (من 38.9 مليار ريال في عام 1993 إلى 121 مليار ريال في 2016).

لم يكن هذا النمو في قطاع البناء والتشييد ليتحقق لولا تضاعف الإئتمان المصرفي الممنوح للشركات العاملة في القطاع خلال نفس الفترة. إذ تضرر الإحصائيات النقدية والمالية السنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي تطوراً كبيراً في قيمة الإئتمان المصرفي الممنوح للشركات المختصة في البناء والتشييد من 12.5 مليار ريال في عام 1993 إلى 104.5 مليار ريال في عام 2016. ويتجلى هذا التطور المتزامن والمتسارع بين القيمة المضافة للقطاع والأسعار الثابتة والإئتمان المصرفي الممنوح له بوضوح من خلال الرسم رقم (2).

رسم رقم (2): تطور القيمة المضافة والإئتمان المصرفي الممنوح في قطاع البناء والتشييد (مليون ريال)



المصدر: تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء وبيانات مؤسسة النقد العربي السعودي

القروض العقارية التي قدمها الجهاز المصرفي للشركات المتخصصة في التطوير العقاري والبناء السكني هي أيضاً شهدت نمواً مطرداً خلال العشر سنوات الأخيرة. ويعتبر هذا الصنف من القروض العقارية المصدر الرئيسي لتمويل عمليات بناء وتشبيد وتحسين الوحدات السكنية والتجارية أو شراء وتطوير الأراضي الصالحة للبناء.

مشاريع وزارة الإسكان

2

- دفعة برنامج سكني لشهر أكتوبر 2017م

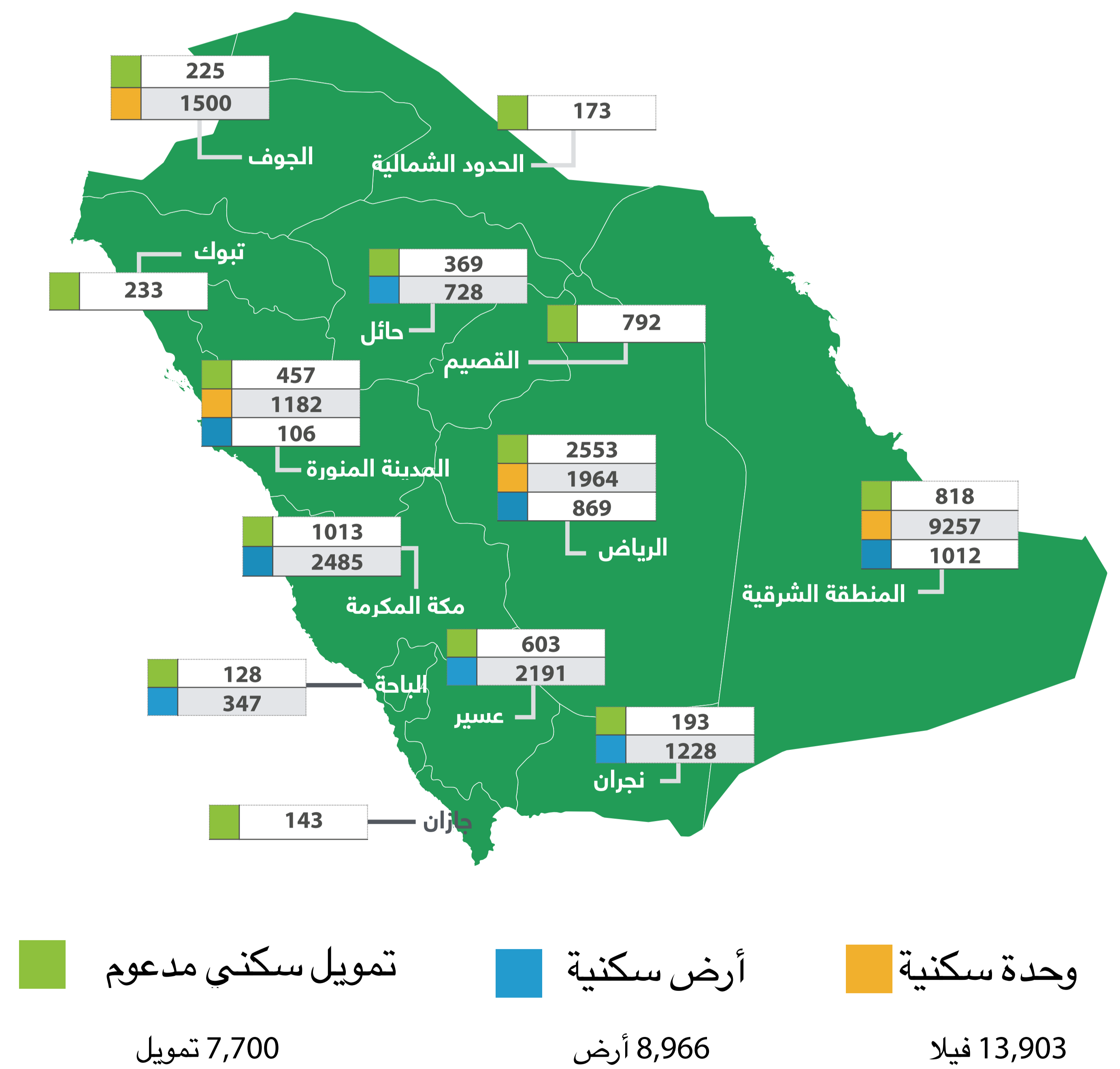
أطلقت وزارة الإسكان الدفعة التاسعة من برنامج "سكني" في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر أكتوبر 2017م، بمجموع منتجات بلغت 30,569 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة. وتجاوزت هذه الدفعة سابقتها -لشهر سبتمبر- بـ 2,071 منتج، أي بارتفاع بلغت نسبته 7.27% عن الدفعة الثامنة، كما تُعد هذه الدفعة الأعلى منذ انطلاقة برنامج "سكني" في بداية هذا العام. وتندرج الدفعة التاسعة 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 التاسعة يكون إجمالي المنتجات التي تم إطلاقها منذ بداية برنامج سكني قد بلغ 215,075 منتج سكني وتمويلي، أي بمعدل 23,897 منتج لكل شهر، وبذلك تكون الوزارة قد حققت إلى حد هذه الدفعة التاسعة 76.8% من مستهدف البرنامج الذي أعلنت عنه في بداية العام.

وتتضمن هذه الدفعة التاسعة 13,903 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 8,966 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):

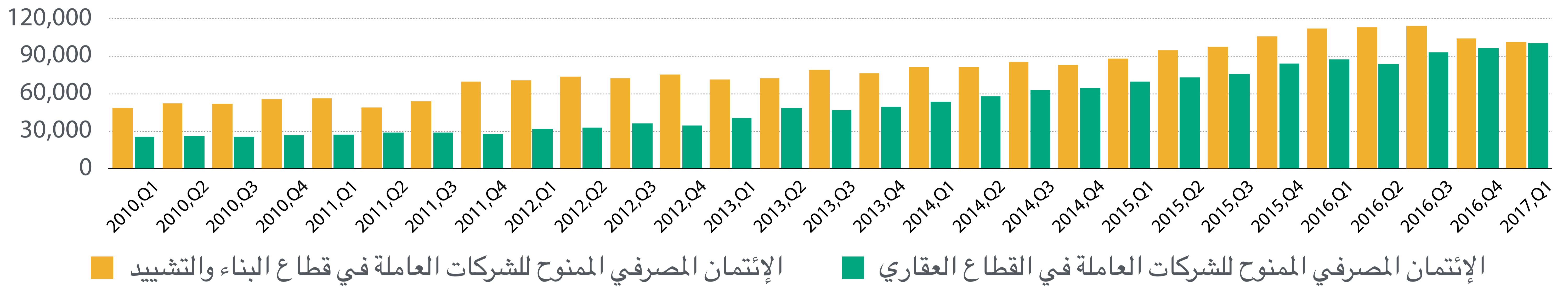
رسم رقم (1): توزيع المنتجات السكنية لدفعة شهر أكتوبر 2017م حسب المناطق



المصدر: الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

تشير البيانات الواردة في الرسم رقم (3) إلى أن حجم القروض العقارية من المصارف التجارية المخصصة للشركات بلغ 108.3 مليار ريال خلال الربع الثاني من عام 2017 بزيادة ناهزت 30% مقارنة بالربع الثاني من عام 2016. وحسب نفس الإحصاءات، فإن هذا النوع من القروض العقارية مثل في 2010 نسبة 52% من إجمالي القروض المصرفية الممنوحة للشركات الناشطة في البناء والتشييد، لترتفع تلك النسبة بشكل مستمر إلى حدود 98% في بداية عام 2017. ففي السنوات الأخيرة تركز الائتمان المصرفي الممنوح لقطاع البناء والتشييد بشكل كبير في البناءات العقارية السكنية والتجارية، حيث يلاحظ تضاعف الطاقة الائتمانية العقارية بارتفاعها من 57.7 مليار ريال في منتصف 2014 إلى 108.3 في منتصف 2017. وتعكس هذه الأرقام النشاط الذي شهده القطاع العقاري بصفة عامة وقطاع الإسكان بصفة خاصة خلال العام المنصرم والذي تدعمه أكثر بامتداد وزارة الإسكان لبرنامج تمكين المواطنين من 85 ألف دعم تمويلي سكني عبر صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية الأخرى.

رسم رقم (3): تطور الائتمان المصرفي الممنوح للشركات (مليون ريال)



المصدر: تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء وبيانات مؤسسة النقد العربي السعودي

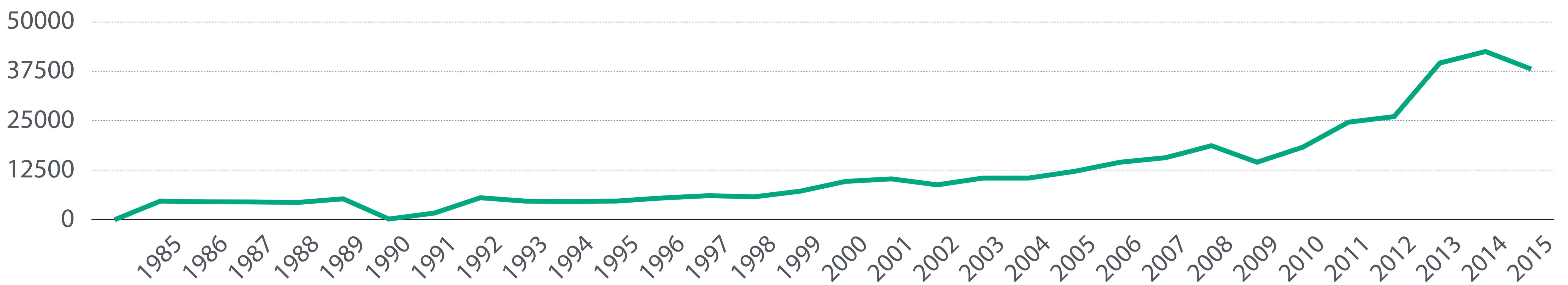
العرض في سوق الإسكان

4

تطور الإنفاق الاستهلاكي الحكومي في بناء المساكن حسب الهيئة العامة للإحصاء

يُعرف الإنفاق الاستهلاكي الحكومي بأنه كل ما تنفقه الحكومة على السلع والخدمات التي تشتريها عن طريق التعاقد كبناء المستشفيات والمدارس والجسور والمطارات والموانئ والطرق والمساكن وغيرها من أوجه الإنفاق على تطوير البنية التحتية. ويمثل الإنفاق الاستهلاكي الحكومي في بناء المساكن وتنمية المجتمع مجموعة فرعية من إجمالي الإنفاق الاستهلاكي الحكومي الذي يخص الإنفاق على الخدمات الجماعية التي يستفيد منها المجتمع ككل دون أفراد أو مجموعات بعينها. وكغيره من مكونات الإنفاق الاستهلاكي الحكومي (خدمات عامة وصحة وتعليم ودفاع...) يقوم الإنفاق المخصص لبناء المساكن بتنشيط الطلب، ودعم النمو الاقتصادي الوطني؛ لينعكس إيجابياً على الناتج المحلي الإجمالي. وحسب إحصاءات الهيئة العامة للإحصاء الموضحة في الرسم رقم (4) فقد تطور الإنفاق الاستهلاكي الحكومي في بناء المساكن وتنمية المجتمع من 4,7 مليار ريال في عام 1985م إلى 38 مليار ريال في عام 2015م، وهو ما يعطي نسبة نمو سنوية تقدر بـ 7.3%. وعلى امتداد هذه الفترة، تراوحت نسبة الإنفاق الاستهلاكي الحكومي في الإسكان وتنمية المجتمع بين 4% و6% من إجمالي الإنفاق الاستهلاكي الحكومي.

رسم رقم (4): تطور الإنفاق الاستهلاكي الحكومي في الإسكان وتنمية المجتمع (مليون ريال)



المصدر: تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

وبتحليل تطور الإنفاق الاستهلاكي الحكومي في بناء المساكن منذ 1985م يمكن استنتاج ثلاث فترات مختلفة:

- الفترة الأولى من عام 1985م إلى عام 1998م تميزت باستقرار مستوى الإنفاق الحكومي في الإسكان عند حدود 5 مليار ريال سنوي مع تراجع واضح خلال عامي 1990 و1991م نتيجة لانعكاسات حرب الخليج الأولى على المستوى الإقليمي.
- الفترة الثانية امتدت من عام 1999م إلى حدود عام 2008م وتتميزت بنمو الإنفاق الحكومي في مجال الإسكان بنسبة وصلت إلى 11.2% سنوياً، شهد خلالها قطاع الإسكان قفزة نوعية مع تطور رأس مال ودور صندوق التنمية العقارية في توفير السكن الملائم لعدد أكبر من المواطنين.
- الفترة الثالثة انطلقت بداية من عام 2010م، شهد خلالها الإنفاق الاستهلاكي الحكومي في الإسكان نمواً سنوياً قياسياً بلغ 17%؛ وذلك نتيجة لاستمرار وتيرة سياسات الإصلاح الاقتصادي التي انتهجتها الدولة بالتوازي مع توفر طاقات تمويلية كبيرة في الميزانية العامة للدولة خلال الفترة 2010-2015م استفاد منها قطاع الإسكان بشكل خاص من خلال إنشاء وزارة تعنى بالإسكان، وكذلك من خلال دعم رأس مال صندوق التنمية العقارية ليمتد الرفع من قيمة الحد الأعلى للقروض السكنية من 300 ألف إلى 500 ألف ريال.

الأسعار في سوق الإسكان

5

• تراجع بعض أسعار المواد الإنشائية الأساسية خلال شهر سبتمبر 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
سبتمبر 2017م و أغسطس 2017م	سبتمبر 2017م و سبتمبر 2016م	سبتمبر 2017م	أغسطس 2017م	سبتمبر 2016م		
▲ 56.54	▼ 70.66	3,007.6	2,951.06	3,078.26	طن	حديد تسليح 6مم وطني
▲ 152.67	▲ 107.96	2,300.17	2,147.5	2,192.21	طن	حديد تسليح 8مم وطني
▲ 150.34	▲ 101.95	2,298.67	2,148.33	2,196.72	طن	حديد تسليح 10 مم وطني
▲ 163.58	▼ 78.40	2,148.08	1,984.5	2,226.48	طن	حديد تسليح 12مم وطني
▲ 162.17	▼ 64.30	2,147.75	1,985.58	2,212.05	طن	حديد تسليح 14مم وطني
▲ 164.67	▼ 57.09	2,147.5	1,982.83	2,204.59	طن	حديد تسليح 16مم وطني
▲ 166.21	▼ 59.37	2,147.16	1,980.95	2,206.53	طن	حديد تسليح 18مم وطني
▼ 0.28	▲ 9.57	42.73	43.01	33.16	10 كجم	كيابل ربط الحديد صيني
▼ 0.12	▼ 1.94	12.18	12.3	14.12	كيس 50 كجم	إسمنت أسود وطني
▼ 0.11	▼ 1.14	39.47	39.58	40.61	كيس 50 كجم	إسمنت أبيض وطني
▼ 22.92	▼ 148.07	1,442.5	1,465.42	1,590.57	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 15سم
▼ 27.02	▼ 166.21	1,504.03	1,531.05	1,670.24	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 20سم
▼ 0.03	▼ 0.81	21.2	21.23	22.01	2م	بلاط كسر رخام بلدي
▲ 23.44	▼ 67.25	968.75	945.31	1,036	3م	خشب تشيلي
▲ 6.89	▲ 0.23	1,012.98	1,006.09	1,012.75	3م	خشب روماني
▼ 1.72	▼ 219.05	4,226.19	4,227.91	4,445.24	3م	خشب تيك أفريقي
▼ 11.18	▼ 62.36	2,256.95	2,268.13	2,319.31	3م	خشب أبلاكاش إندونيسي
▲ 0.00	▲ 0.04	0.65	0.65	0.61	متر	أسلاك كهربائية 2.5مم وطني
▲ 0.01	▲ 0.07	1.02	1.01	0.95	متر	أسلاك كهربائية 4مم وطني
▲ 0.01	▲ 0.09	1.55	1.54	1.46	متر	أسلاك كهربائية 6مم وطني
▲ 0.12	▲ 0.48	11.9	11.78	11.42	متر	كيابل كهربائية 10مم وطني
▲ 0.47	▲ 2.02	25.79	25.32	23.77	متر	كيابل كهربائية 25مم وطني
▲ 0.80	▲ 2.51	33.46	32.66	30.95	متر	كيابل كهربائية 35مم وطني
▲ 1.05	▲ 3.18	45.48	44.43	42.3	متر	كيابل كهربائية 50مم وطني
▲ 1.48	▲ 4.61	64.68	63.2	60.07	متر	كيابل كهربائية 70مم وطني
▲ 2.97	▲ 7.49	91.14	88.17	83.65	متر	كيابل كهربائية 95مم وطني
▲ 3.24	▲ 9.90	117.74	114.5	107.84	متر	كيابل كهربائية 120مم وطني
▲ 7.28	▲ 26.14	288.1	280.82	261.96	متر	كيابل كهربائية 300مم وطني
▼ 0.17	▼ 4.12	49.78	49.95	53.9	3م	رمل ناعم ابيض
▼ 1.09	▼ 2.88	42.82	43.91	45.7	3م	مخلوط (رمل و بحص)
▼ 0.17	▼ 1.09	23.19	23.36	24.28	3م	رمل احمر
▼ 2.25	▼ 18.99	190.68	192.93	209.67	3م	خرسانة مقاوم 350ك
▼ 2.34	▼ 18.32	172.53	174.87	190.85	3م	خرسانة مقاوم 250ك
▼ 1.93	▼ 19.47	181.05	182.98	200.52	3م	خرسانة عادي 350ك
▼ 2.22	▼ 18.77	162.66	164.88	181.43	3م	خرسانة عادي 250ك
▲ 0.01	▼ 0.06	11.09	11.08	11.15	كيس 40 كجم	جبس وطني
▲ 0.30	▲ 0.19	63.19	62.89	63	5.8 م	ألمنيوم (حلق جنب سعودي)

المصدر : تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

• استقرار الرقم القياسي لتكاليف السكن لشهر سبتمبر 2017م

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. واتضح في تقرير شهر سبتمبر 2017م أن الرقم القياسي العام لتكلفة المعيشة قد سجل استقرار خلال شهر سبتمبر من عام 2017م مقارنة بشهر أغسطس من العام نفسه، وقد شمل هذا الاستقرار الأرقام القياسية الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كتكلفة صيانة المسكن وإصلاحها، وتكلفة التزود بالمياه وبالخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن كالصرف الصحي والتنظيف وغيرها، حسب ماهو موضح في الجدول رقم (2).

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

سبتمبر 2017م	أغسطس 2017م	سبتمبر 2016م	
188.6	188.5	188.8	الإيجار للسكن
134.3	134.3	139.6	صيانة المسكن وإصلاحه
121.3	121.3	127.6	- مواد إصلاح المسكن
155.0	154.8	158.6	- خدمات إصلاح المسكن
220.8	220.8	222.8	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

ومن خلال بيانات الهيئة العامة للإحصاء في الجدول رقم (2) يلاحظ استقرار في المؤشر العام لإيجار المساكن خلال شهر سبتمبر من عام 2017م مقارنة بشهر أغسطس من العام نفسه على مستوى المملكة. والاستقرار نفسه تم تسجيله على مستوى الأرقام القياسية المرتبطة بتكاليف السكن من مواد وخدمات ضرورية لإصلاح المسكن في المملكة. كذلك حافظت تكاليف التزود بالمياه الصالحة للشرب والخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن على التكلفة نفسها منذ ما يزيد عن 6 أشهر متواصلة إلى حد نهاية شهر سبتمبر. ولكن استقرار كل هذه الأرقام القياسية خلال شهر سبتمبر 2017م يعزز مستوياتها المنخفضة مقارنة بما كانت عليه منذ عام (سبتمبر 2016م). أما على مستوى أهم المدن، يلاحظ أن تغير الأرقام القياسية لتكاليف السكن والخدمات المتصلة به، بين شهري سبتمبر وأغسطس من عام 2017م، تراوح بين الاستقرار والارتفاع والانخفاض حسب المدن كما يظهر في الجدول رقم (3).

جدول رقم (3): نسبة تغير الأرقام القياسية لتكاليف السكن بين شهري سبتمبر وأغسطس 2017م سنة الأساس 2007=100

السكن والمياه والخدمات	الإيجار للسكن	صيانة وإصلاح المسكن	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن
0.0	0.0	+0.4	0.0
-0.1	-0.2	+0.3	0.0
-0.1	-0.2	-0.7	0.0
+0.2	+0.4	-1.2	0.0
-0.2	-0.1	-2.8	0.0
+0.4	+0.4	+2.6	0.0

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

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

وخلال شهر سبتمبر استمرت 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 دون 13 ريالاً، ومن الإسمنت الأبيض دون الـ 40 ريالاً؛ لتُسجَل بذلك أرقام قياسية أخرى في أسعار المتر المكعب الواحد من الخرسانة الجاهزة حسب ما هو موضح في الجدول رقم (1).

إن بعض أسعار المواد الإنشائية الأخرى كحديد التسليح والخشب المستورد (تشيلي مع روماني) شهدت ارتفاعاً طفيفاً خلال شهر سبتمبر 2017م مقارنة بشهر أغسطس السابق، ولكن عند مقارنتها بما كانت عليه منذ عام (شهر سبتمبر 2016م) فإن أسعار هذه المواد تبقى منخفضة على اعتبار أن سعر الطن الواحد من حديد التسليح 6 مم استقر في حدود 3000 ريال، وحديد التسليح 8 و 10 مم في حدود 2300 ريال، ولم يتجاوز سعر المتر المكعب الواحد من الخشب التشيلي الألف ريال.

يذكر أن انخفاض أسعار الإسمنت الوطني متواصل منذ ما يزيد عن العام (منذ مايو 2016م) كنتيجة مباشرة لتراجع حجم مشروعات البناء والتشييد، وزيادة مخزون الكلنكر (وهي المادة الأساسية في تصنيع الإسمنت)، ومخزون الإسمنت المعد للتسويق لدى المصانع الـ 17 المنتشرة في المملكة، التي ضخت جميعها ما يقارب من 3.15 مليون طن من الإسمنت الأسود في السوق خلال شهر سبتمبر 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 في المملكة بمعدل 0.7% خلال فترة ما بين سبتمبر 2016م وسبتمبر 2017م، مما يؤهلها لأن تكون أسعاراً تنافسية على المستوى العالمي. فإذا أضيف إليها التراجع النسبي 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 الفئات ذات الدخل المحدود وقدراتها.

الصفقات المنفذة في السوق المالي، 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 سبتمبر 2017م)

الصناديق العقارية		
عدد الصفقات المنفذة	51,481	4.35% (7.97%)
عدد الأسهم المتداولة	68,917,706	3.38% (9.38%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	1,139,494,672.30	2.23% (6.95%)
شركات إدارة وتطوير العقارات		
عدد الصفقات المنفذة	58,135	4.92% (4.95%)
عدد الأسهم المتداولة	182,697,548	8.97% (12.45%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	1,824,537,152.91	3.63% (5.36%)

ملاحظة:

النسب بين قوسين تعود إلى نهاية شهر أغسطس 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، وبقية ناهزت 7.4 مليار ريال، مثلت 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 القطاع العقاري في السوق المالية

	نهاية أغسطس 2017م	نهاية سبتمبر 2017م	نسبة التغير
الصناديق العقارية	5,731.25	5,552.62	-3.12%
شركات إدارة العقارات	4,632.41	4,583.82	-1.05%

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

مع نهاية شهر سبتمبر 2017م حقق مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية تراجعاً بنسبة 3.12% مقارنة بمستواه في نهاية شهر أغسطس الماضي ليصل إلى مستوى 5,552.62 نقطة. وفي الوقت نفسه انخفض مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة العقارات وتطويرها ولكن بنسبة أقل من تلك التي شهدتها أسعار أسهم الصناديق العقارية.

تعكس هذه النتائج تراجعاً ظرفياً في الدور الاستثمارية للأشياء العقارية، ولكنه لا يحجب 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 العقارات وتطويرها. 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.

خلال هذه الفترة الوجيزة (شهر واحد) شهدت تكاليف السكن والخدمات المتصلة بالسكن بحسب الهيئة العامة للإحصاء تراجعاً تراوحت نسبته بين 1% و2% في ثلاث من بين المدن الرئيسية في المملكة (مكة المكرمة والمدينة المنورة والدمام) في حين ارتفعت نسبياً في كل من جدة والدمام، وحافظت على المستوى نفسه في مدينة الرياض. ففي المدن الثلاث التي انخفض فيها الرقم القياسي العام لتكاليف السكن في شهر سبتمبر مقارنة بشهر أغسطس كان بسبب انخفاض الرقم القياسي لتكلفة الإيجار الذي تراجع بنسبة 2% في المدينتين المقدستين، وبنسبة 1% في مدينة الطائف.

إن هذا التباين في تغير تكاليف الإيجارات السكنية بين المدن الست قابل أيضاً بتباين في تكلفة صيانة المسكن وإصلاحه. وإن هذا المؤشر المرتبط ارتباطاً وثيقاً بتغير أسعار مواد البناء وخدمات صيانة جودة المسكن وتحسينه يشير إلى تراجع ملحوظ في تكلفة صيانة المساكن وإصلاحه في مدينة الطائف، وبدرجة أقل في مدينتي جدة والمدينة المنورة. وفي بقية المدن الأخرى تميز هذا المؤشر بارتفاع طفيف بلغ أقصاه في مدينة الدمام (+2.6). أما تكلفة المياه والخدمات الأخرى المتصلة بالسكن فهي مستقرة منذ أكثر من نصف سنة في كل المدن.

• أداء القطاع العقاري في نهاية شهر سبتمبر 2017م

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 تحتل 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 مؤشراً بجاذبية استثمارية متزايدة تدعم نمو القطاع على المدى القريب.

وحسب التقرير الإحصائي لشهر سبتمبر من عام 2017م فقد أغلق المؤشر العام لسوق الأوراق المالية "تداول" عند مستوى 7,283.01 نقطة، مرتفعاً 24.37 نقطة مقارنة بإغلاق الشهر السابق (أغسطس 2017م) وقد كانت أعلى نقطة للإغلاق للمؤشر خلال الشهر في يوم 2017/9/11م عند مستوى 7,435.75 نقطة.

هذا وقد بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر سبتمبر 1,182,632 صفقة، وبذلك بلغت القيمة الإجمالية للأسهم المتداولة خلال الشهر 50.17 مليار ريال، في حين بلغ إجمالي عدد الأسهم المتداولة 2.03 مليار سهم.

وعلى مستوى القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية، وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيس، تجدر الإشارة إلى أنه في نهاية 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 شركات إدارة العقارات وتطويرها، وخمسة صناديق عقارية متداولة. وحسب تقرير شهر سبتمبر لسوق تداول فقد بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية الشهر في القطاع العقاري 109,616 صفقة مثلت 9.27% من إجمالي

وحسب نتائج معامل الارتباط، يبدو أن العلاقة بين تطور القيمة المضافة لقطاع الإسكان وتطور الناتج المحلي الإجمالي هي علاقة خطية يساهم بموجبها قطاع الإسكان في تنمية الناتج المحلي الإجمالي، وتأخذ هذه العلاقة الشكل الرياضي الذي يأخذ بعين الاعتبار وجود هذا الاتجاه العام بالزيادة؛ وذلك حسب ما هو موضح في النموذج الرياضي التالي:

$$\ln(GDP_t) = \alpha + \beta t + \gamma \ln(DWE_t) + u_t$$

حيث $\ln(GDP_t)$ يمثل لوغاريتم الناتج المحلي الإجمالي، و $\ln(DWE_t)$ يمثل لوغاريتم القيمة المضافة لقطاع الإسكان. وبناء على ذلك تمثل مقدر المعلمة γ مرونة الناتج المحلي الإجمالي بالنسبة لهذه القيمة المضافة. وتقيس هذه المرونة مدى مساهمة القيمة المضافة لقطاع الإسكان في تحديد مستوى الناتج المحلي الإجمالي. وفي الوقت نفسه تقوم مقدر المعلمة β اللاحقة بالاتجاه (t) بتقدير معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي في إطار العلاقة بينه وبين قطاع الإسكان. ومن المنتظر أن تكون مقدر المعلمة γ موجبة؛ نظرا لطبيعة تأثير قطاع الإسكان على الاقتصاد الوطني بما أن كل زيادة في القيمة المضافة لقطاع الإسكان تؤدي نظريا إلى زيادة الناتج المحلي الإجمالي. كما يتوقع أن تكون إشارة مقدر المعلمة β موجبة، مما يعني أن مساهمة قطاع الإسكان في تحديد مستوى الناتج المحلي الإجمالي تتطور بمرور الزمن.

بعد تقدير النموذج الرياضي الموضح سابقا باستخدام برمجية EVIEWS، نلاحظ من خلال النتائج المتحصل عليها باعتماد طريقة المربعات الصغرى العادية (Least Square Method) التي تظهر في الجدول رقم (6) أن الناتج المحلي الإجمالي يستجيب معنويا وإيجابيا للتقلبات والتغيرات التي تحصل في قطاع الإسكان، وهو ما يؤكد الارتباط الخطي الموجب بين المتغيرين.

جدول رقم (6). نتائج تقدير العلاقة بين القيمة المضافة لقطاع الإسكان والناتج المحلي الإجمالي

إحصائية t	الخطأ المعياري	المعلمة المقدر	
14.572	0.757	11.031***	القاطع α
9	0.002	0.018***	الاتجاه β
3.347	0.072	0.241***	المرونة γ
		0.830	R ²
		104.707	F-stat
		0.950	RSS
		-0.792	SIC

ملاحظات: $\ln(GDP)$: لوغاريتم الناتج المحلي الإجمالي يمثل المتغير التابع أو المفسر، و $\ln(DWE)$: لوغاريتم القيمة المضافة لقطاع الإسكان يمثل المتغير المستقل أو التفسيري. R² يمثل معامل التحديد؛ F-stat تمثل إحصائية F للمعنوية الكلية؛ RSS يمثل مجموع مربعات البواقي؛ و (Schwarz Information Criterion) SIC يمثل معيار شوارتز. نرفض فرضية عدم معنوية المعلمة إذا كانت القيمة المطلقة لإحصائية t أكبر من القيمة الجدولية عند مستوى معنوية معين (2.695 (1%)، 2.016 (5%)، و 1.681 (10%)). *** ترمز إلى معنوية المعلمة عند مستوى معنوية 1%.

دراسات

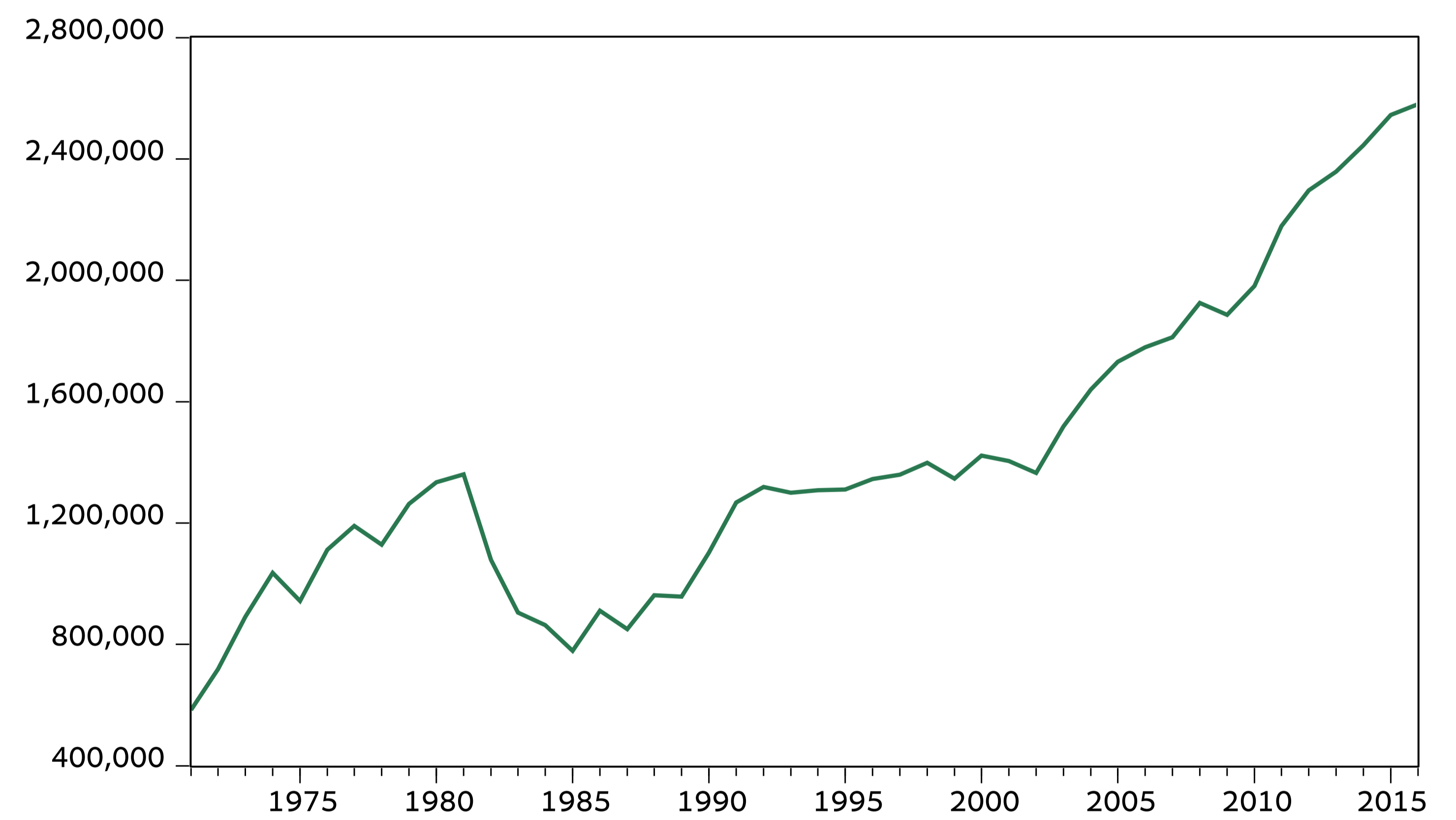
6

• مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي السعودي خلال الفترة 1971-2016م

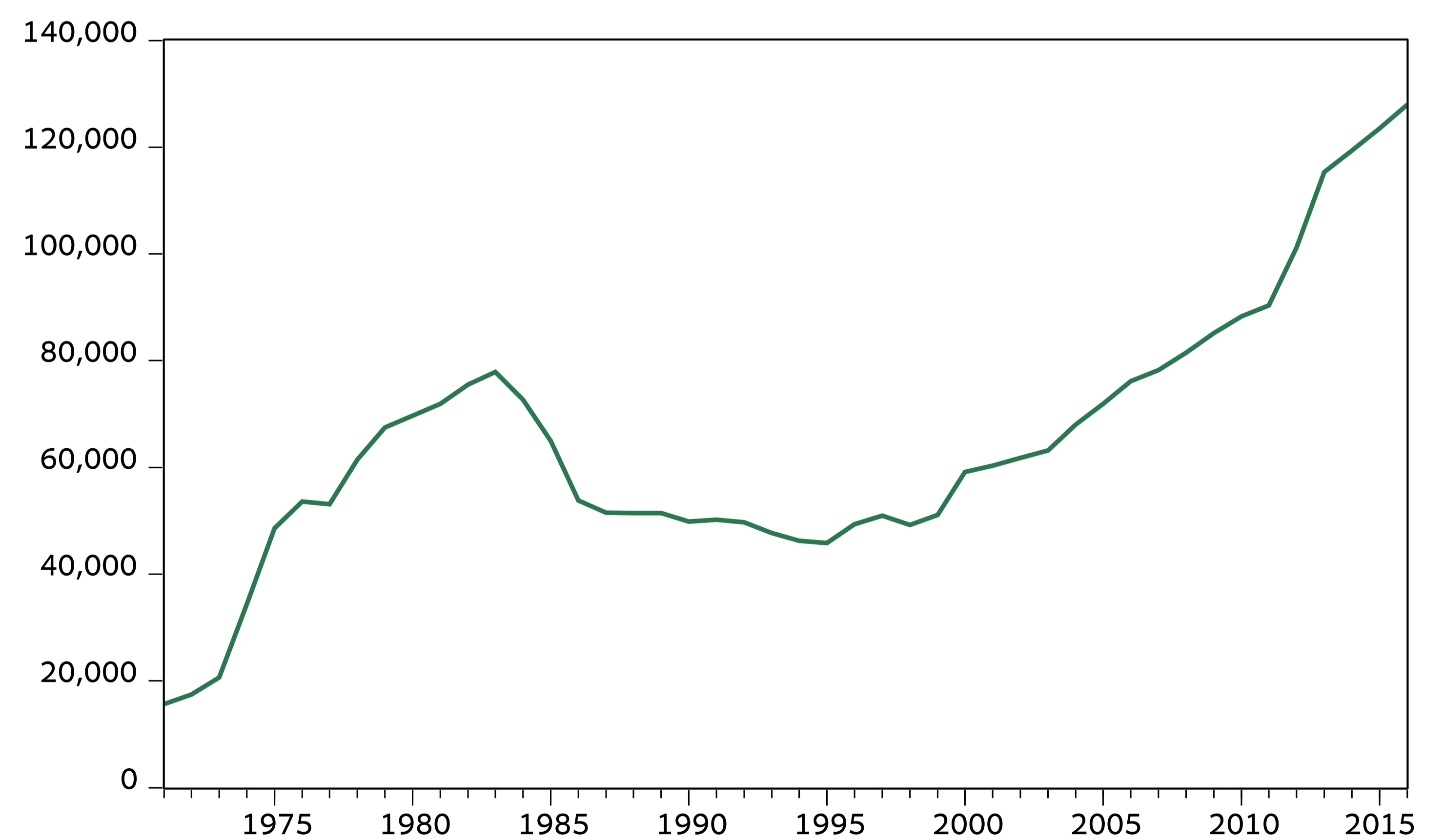
تقوم عملية تقدير مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 1971-2016م على استخدام بيانات سلاسل زمنية سنوية بالأسعار الثابتة لكل من القيمة المضافة لقطاع الإسكان والناتج المحلي الإجمالي؛ لتسهيل قراءة وتحليل نتائج التقدير وتقييمها ثم تحويل السلاسل الزمنية لهذين المتغيرين إلى الصيغة اللوغاريتمية حتى تكون معالم النموذج (estimated model coefficients) بمثابة مرونة (elasticities) تقيس مدى استجابة الناتج المحلي الإجمالي للتغيرات الحاصلة في القيمة المضافة لقطاع الإسكان.

يتضح من الرسم رقم (5) أن القيمة المضافة لقطاع الإسكان والناتج المحلي الإجمالي لهما اتجاهان متشابهان ومتزايدان (similar and increasing trends) خلال فترة الدراسة، وهو ما يمكن أن يكون مؤشرا على وجود علاقة تأثير بينهما (linkages). ومن السمات الملحوظة أن كلتا السلسلتين شهدتا تراجعاً متزامناً في عام 1985م قبل أن تتزايداً من جديد بشكل مستمر ومتزامن حتى نهاية فترة الدراسة.

رسم رقم (5): تطور الناتج المحلي الإجمالي والقيمة المضافة لقطاع الإسكان



تطور الناتج المحلي الإجمالي السعودي بالأسعار الثابتة



تطور القيمة المضافة لقطاع الإسكان في المملكة

النتائج المضمنة في الجدول رقم (6) تمكنا من كتابة النموذج الرياضي على النحو التالي:

$$Ln(GDP_t) = 11.031 + 0.018t + 0.241 Ln(DWE_t) + u_t$$

ومن خلال هذه النتائج تتبين مساهمة قطاع الإسكان في دفع النمو الحاصل في الناتج المحلي الإجمالي السعودي للمملكة خلال الفترة الممتدة من 1971م إلى 2016م. وبلغت الأرقام فإن كل نمو بنسبة 1% في قطاع الإسكان نتج عنه نمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي بنسبة 0.241%. فإذا علمنا مثلا أن الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة في عام 2016م كان يساوي 20.2 مرة القيمة المضافة لقطاع الإسكان فإن نتيجة تقدير النموذج تفيد بأن كل زيادة في القيمة المضافة لقطاع الإسكان بريال واحد نتج عنها زيادة في الناتج المحلي الإجمالي بـ 4.86 ريالاً (20.2 ضارب 0.241).

وتجدر الإشارة أيضا إلى أن قيمة المرونة المقدرة أقل من الواحد الصحيح، وهو ما يعني أن الناتج المحلي الإجمالي تغير خلال فترة الدراسة بنسبة أقل من نسبة تغير قطاع الإسكان. ويعد هذا الاستنتاج منطقياً على اعتبار أن قطاع الإسكان يبقى واحداً من جملة القطاعات الأخرى التي تساهم بدورها في تنمية الناتج المحلي الإجمالي.

وفي الوقت نفسه تشير نتائج التقدير القياسي إلى أن قيمة المعلمة المقدرة للاتجاه موجبة وذات دلالة معنوية إحصائية تصل إلى 99%، مما يعني أن الارتفاع المسجل في الناتج المحلي الإجمالي خلال كامل فترة الدراسة كان مردّه التطور النسبي الحاصل في قطاع الإسكان بشكل عام.

من جهة أخرى، يوضح معامل التحديد R^2 أن 83% من تباين الناتج المحلي الإجمالي يفسره النموذج المقدر. وعلاوة على ذلك ومن خلال إحصائية F، تتضح معنوية القيمة المضافة لقطاع الإسكان ومعنوية الاتجاه (t) في تفسير تباين الناتج المحلي الإجمالي بما يؤكد وجود علاقة الارتباط الخطي التي تعكس المساهمة المتواصلة لقطاع الإسكان في دفع الناتج المحلي الإجمالي السعودي.

1

بلغ مجموع منتجات الدفعة التاسعة - لشهر أكتوبر - من برنامج "سكني" 30,569 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة. وتفوق هذه الدفعة سابقتها بـ 2,071 منتج، أي بارتفاع بلغت نسبته 7.27% مقارنة بدفعة شهر سبتمبر، كما تُعدُّ الأعلى منذ انطلاقة برنامج "سكني" في بداية هذا العام.

2

تضمنت الدفعة التاسعة 13,903 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي، و8,966 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 التاسعة من برنامج سكني يكون إجمالي المنتجات التي تم إطلاقها منذ بداية العام قد بلغ 215,075 منتج سكني وتمويلي، بمعدل 23,897 منتج لكل شهر، وهو ما يحقق 76.8% من مستهدف البرنامج الذي أعلنت عنه الوزارة في بداية العام.

4

بلغ حجم القروض العقارية من المصارف التجارية المخصصة للشركات نحو 108.3 مليار ريال خلال الربع الثاني من عام 2017 بزيادة ناهزت 30% مقارنة بالربع الثاني من عام 2016. وقد مثل هذا النوع من القروض العقارية في 2010 نسبة 52% من إجمالي القروض المصرفية الممنوحة للشركات الناشطة في البناء والتشييد، لترتفع تلك النسبة بشكل مستمر إلى حدود 98% في بداية عام 2017.

5

تطور الإنفاق الاستهلاكي الحكومي السعودي في بناء المساكن وتنمية المجتمع من 4,7 مليار ريال في عام 1985م إلى 38 مليار ريال في عام 2015م، وهو ما يعطي نسبة نمو سنوية تقدر بـ 7.3%. وعلى امتداد هذه الفترة تراوحت نسبة الإنفاق الاستهلاكي الحكومي في الإسكان وتنمية المجتمع بين 4% و6% من إجمالي الإنفاق الاستهلاكي الحكومي.

6

استمرت أسعار الإسمنت الأسود الوطني، والإسمنت الأبيض الوطني، والخرسانة الجاهزة، والجبس الوطني في الانخفاض؛ للشهر الثالث على التوالي، لتستقر دون 13 ريالاً للكيس الواحد ووزن 50 كغ من الإسمنت الأسود ودون 40 ريالاً للإسمنت الأبيض.

7

مازالت أسعار حديد التسليح والخشب المستورد (تشيلي مع روماني) منخفضة في شهر سبتمبر 2017م مقارنة بما كانت عليه في شهر سبتمبر 2016م. وقد استقر سعر الطن الواحد من حديد تسليح 6 مم في حدود 3000 ريال، وحديد تسليح 8 و 10 مم في حدود 2300 ريال، ولم يتجاوز سعر المتر المكعب الواحد من الخشب التشيلي الألف ريال.

8

تم تسجيل استقرار في الأرقام القياسية للأنشطة المرتبطة بقطاع الإسكان كالإيجار وتكلفة صيانة المسكن وإصلاحه خلال شهر سبتمبر من عام 2017م مقارنة بشهر أغسطس من العام نفسه على مستوى أغلب مدن المملكة.

9

بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر سبتمبر في القطاع العقاري 109,616 صفقة تمثلت 9.27% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالي، ومكنت من تداول أكثر من 251 مليون سهم بنسبة 12.35% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق وبقيمة ناهزت 2.96 مليار ريال.

10

مع نهاية شهر أغسطس 2017م، حقق مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية تراجعاً بنسبة 3.12% مقارنة بمستواه في نهاية شهر أغسطس الماضي ليصل إلى مستوى 5,552.62 نقطة. وفي الوقت نفسه انخفض مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة العقارات وتطويرها ولكن بنسبة 1.05%.

/SaudiHousing



رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الإسكان
المملكة العربية السعودية
الرياض



Housing.sa



research@housing.gov.sa

