

النشرة الدورية

العدد الثاني عشر

أبريل 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 الى 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.

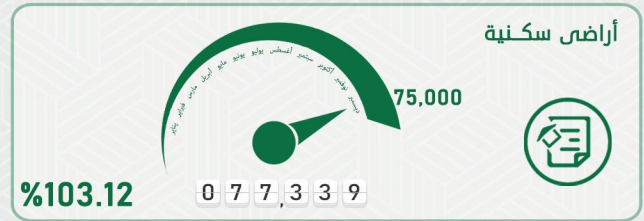
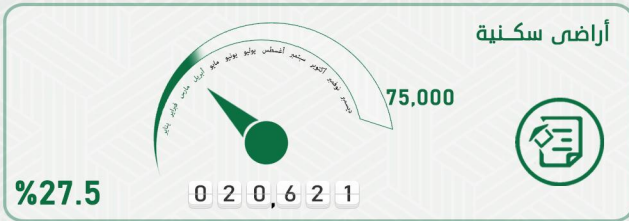
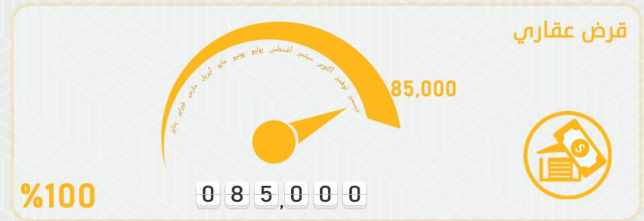
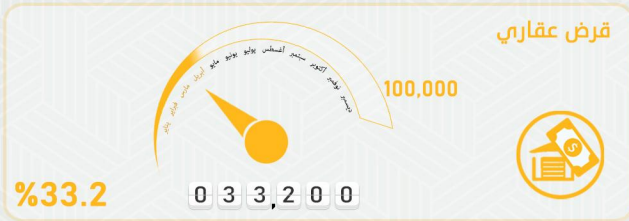
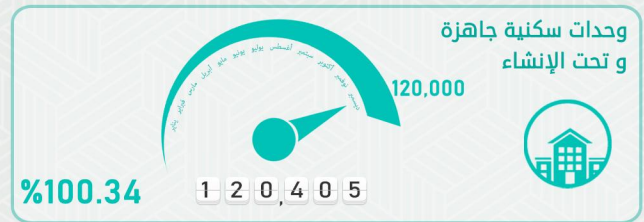
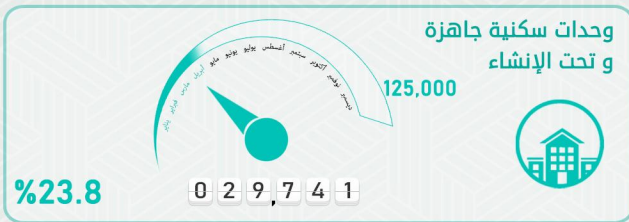
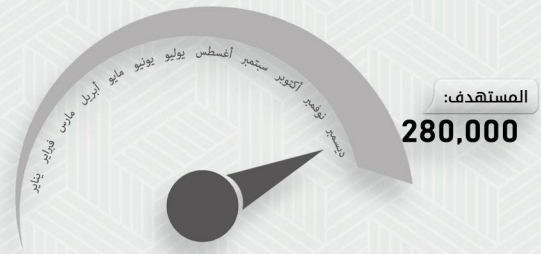
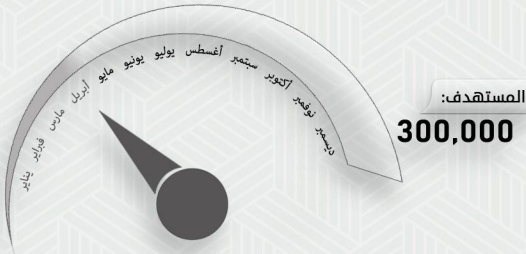
الرسم التالي يوضح تطور عدد المنتجات التي تم تخصيصها للمواطنين حسب النوع، وذلك منذ بداية البرنامج وحتى دفعة شهر أبريل 2018:

لعام
2018

سكني

2018

2017



3 6 6, 3 0 6

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

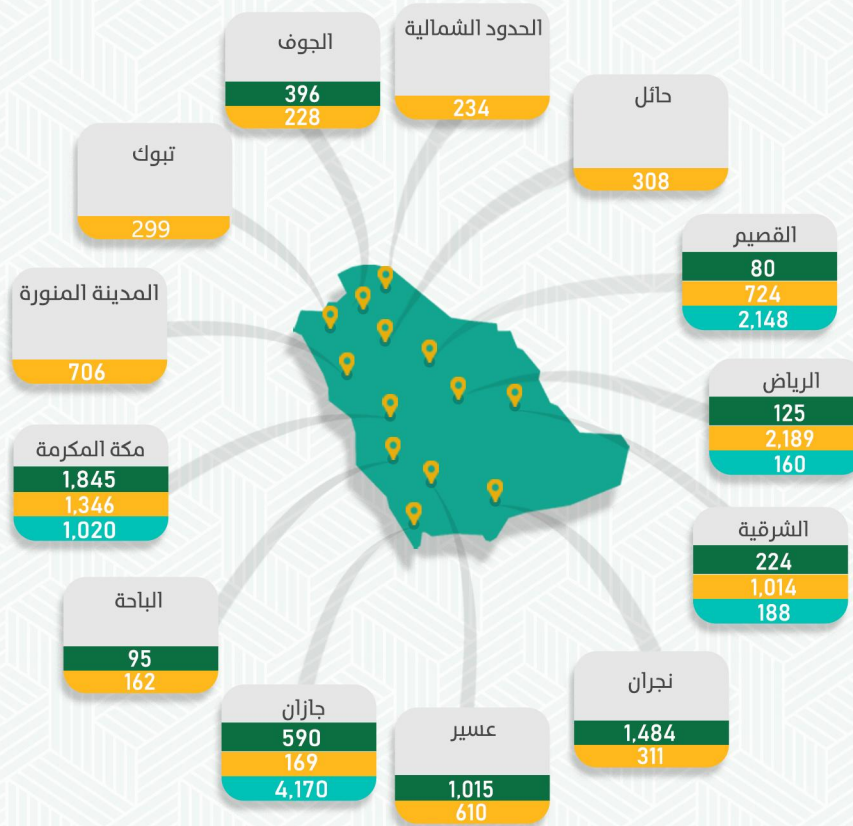
منتجات الدفعة الرابعة (أبريل 2018) لبرنامج "سكني" حسب نوع المنتج والمنطقة:

أطلقت وزارة الإسكان بالإشتراك مع صندوق التنمية العقارية الدفعة الرابعة من برنامج "سكني" لعام 2018 في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر أبريل 2018، بمجموع منتجات بلغ 21,840 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة.

أبريل 2018



وتضمنت هذه الدفعة 7,686 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة "وافي" بالشراكة مع المطورين العقاريين، كما تضمنت 5,854 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. وقد توزعت منتجات الدفعة الرابعة لشهر أبريل على مناطق المملكة حسب ما هو موضح في الرسم التالي.



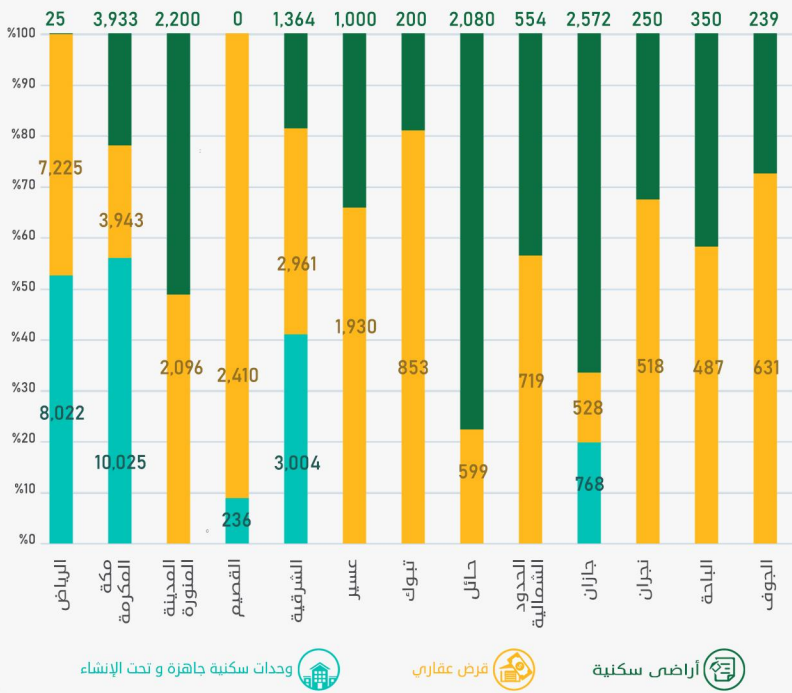
21,840

منتج سكني وتمويلي

وحدات سكنية جاهزة و تحت الإنشاء قرض عقاري أراضى سكنية

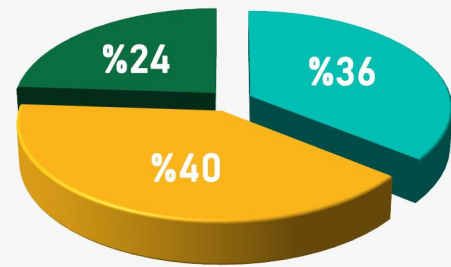
توزيع منتجات برنامج سكني حسب المناطق الربع الأول 2018

وقد توزعت هذه المنتجات على جميع مناطق المملكة وذلك كما هو موضح في الرسم التالي :



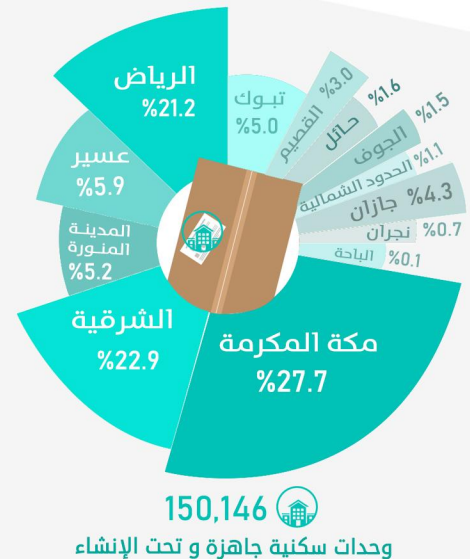
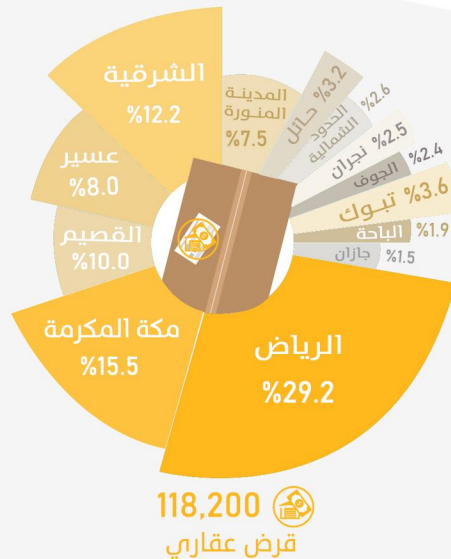
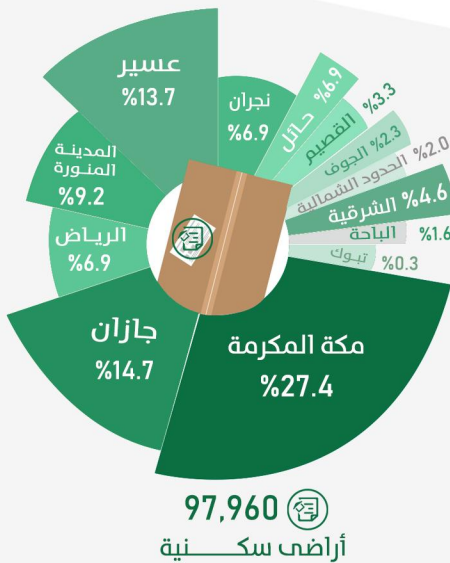
منتجات برنامج سكني حسب النوع الربع الأول 2018

تم خلال الربع الأول من عام 2018 تخصيص 61,722 منتج سكني وتمويلي للمواطنين ضمن المرحلة الثانية من برنامج سكني وقد مثلت القروض السكنية المدعومة النسبة الأكبر منها بحوالي 40% وشكلت الوحدات السكنية الجاهزة والمباعة على الخارطة نسبة 36% والبقية كانت على شكل قطع أراضي مطورة وجاهزة للبناء السكني.



توزيع منتجات برنامج "سكني" منذ بدايته وحتى الدفعة الرابعة لشهر أبريل 2018 حسب المناطق:

بإضافة مجموع منتجات بلغت 21,840 منتج سكني وتمويلي ضمن الدفعة الرابعة لعام 2018 تكون الوزارة قد أطلقت منذ إنطلاقة برنامج "سكني" في بداية العام الماضي 366,306 منتج سكني وتمويلي، توزعت على مناطق المملكة كما هو موضح في الشكل التالي :



أكثر من 43 ألف وحدة سكنية جديدة ضمن برنامج "إتمام":

وافق مركز خدمات المطورين "إتمام" التابع لوزارة الإسكان خلال شهر مارس 2018 على إجراءات منح التراخيص اللازمة للمطورين العقاريين لزيادة ارتدادات وأدوار جديدة في 10 مشاريع سكنية قائمة في مدن الرياض وجدة، والمدينة المنورة، وتبوك والدمام وينبع. وستسمح هذه الرخص الإستثنائية ببناء 43,668 وحدة سكنية جديدة ليرتفع العدد الإجمالي للوحدات السكنية التي توفرها هذه المشاريع العشرة إلى 64,061 وحدة بمساحة إجمالية تبلغ نحو 7 مليون متر مربع.

وبدرس المركز إمكانية الموافقة على اسناد تراخيص أخرى لـ 11 طلباً إضافياً في مدن الرياض، ومكة المكرمة، وجدة، وجيزان، والدمام، والقطيف، من شأنها أن توفر 20,000 وحدة سكنية جديدة ليرتفع العدد الإجمالي للوحدات السكنية التي ستوفرها الشركات العقارية المتقدمة بطلبات التراخيص إلى نحو 35,000 وحدة بمساحة مسطحات إجمالية تناهز 3.5 مليون متر مربع.

إستثناءات الطوابق المتعددة

(تراخيص زيادة الأدوار والإرتدادات)

11 مشروعاً
طلباتها تحت الدراسة

لإضافة نحو 20,000
وحدة سكنية



الرياض
جدة
مكة
المكرمة
جيزان
الدمام
القطيف

إجمالي 35,000 وحدة سكنية
على مساحة 3.5 مليون متر مربع

10 مشاريع
تمت إجراءات الموافقة على طلباتها

43,668
وحدة سكنية مضافة



الرياض
جدة
المدينة
المنورة
الدمام
تبوك
ينبع

إجمالي 64,061 وحدة سكنية
على مساحة 7 مليون متر مربع

نسبة زيادة الوحدات السكنية بأكثر من 200%

خلال
الربع الأول
2018

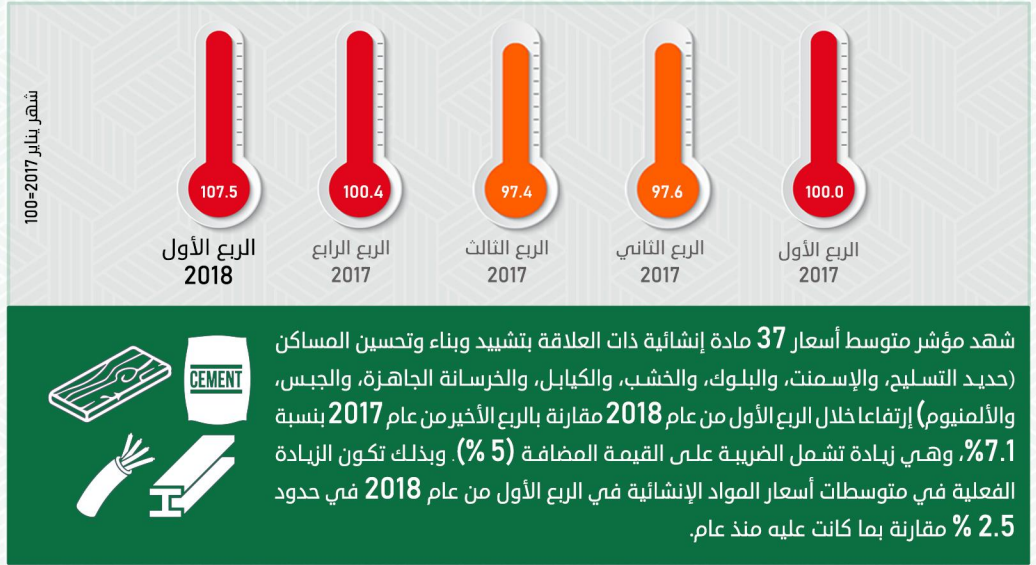
%7.1

مقارنة بالربع
الرابع 2017

%2.5

مقارنة بالربع
الأول 2017

دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة

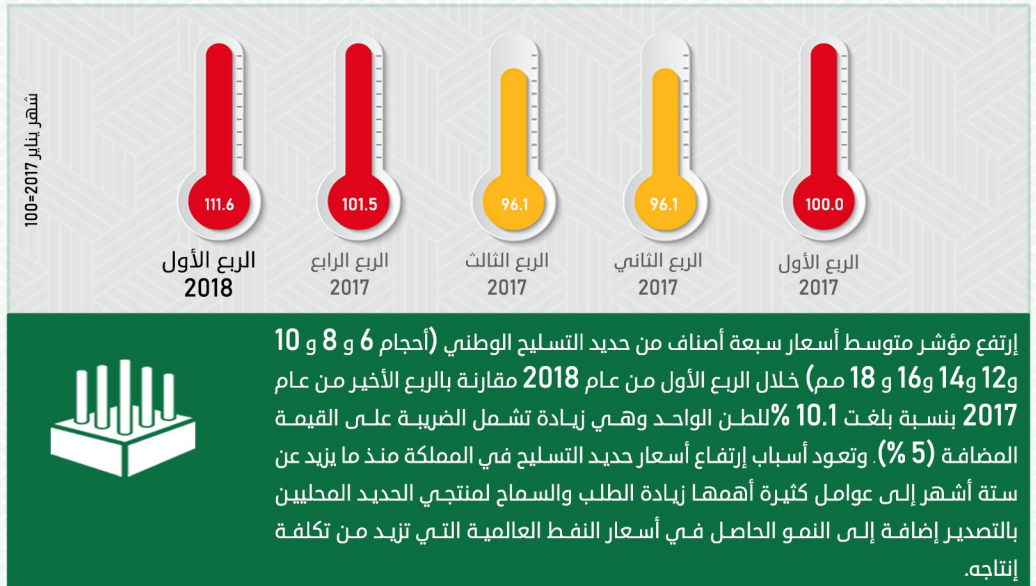


مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني:

%10.1

مقارنة بالربع
الرابع 2017

تشمل الضريبة على القيمة المضافة



مؤشر متوسط أسعار أربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة:

%0.45

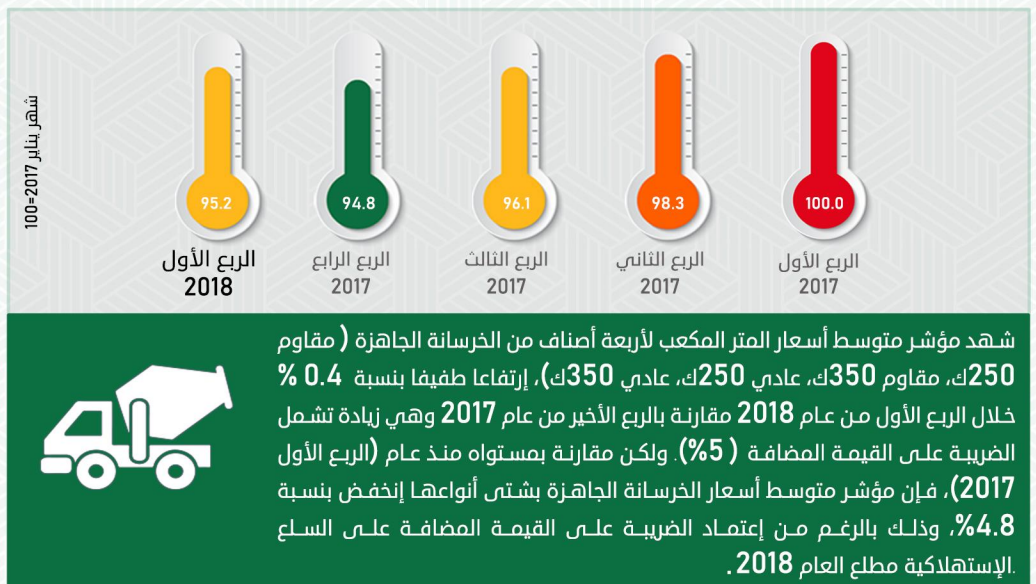
مقارنة بالربع
الرابع 2017

تشمل الضريبة على القيمة المضافة

%4.8

مقارنة بالربع
الأول 2017

تشمل الضريبة على القيمة المضافة



المصدر: تحليل بيانات متوسطات الأسعار للهيئة العامة للإحصاء

الرقم القياسي لتكاليف السكن

تفاصيل الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء الخاصة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك، إرتفع الرقم القياسي لتكاليف السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى في الربع الأول من عام 2018 مقارنة بالربع الأخير من عام 2017 بنسبة 2.4%. وبالرغم من إستقرار هذا المؤشر على مستوى الإيجار المدفوع للسكن بحكم أنه لم تشمل الضريبة على القيمة المضافة فإن إرتفاع أسعار الكهرباء وأسعار مواد وأعمال ترميم وصيانة المسكن الخاضعة لهذه الضريبة ساهم بشكل

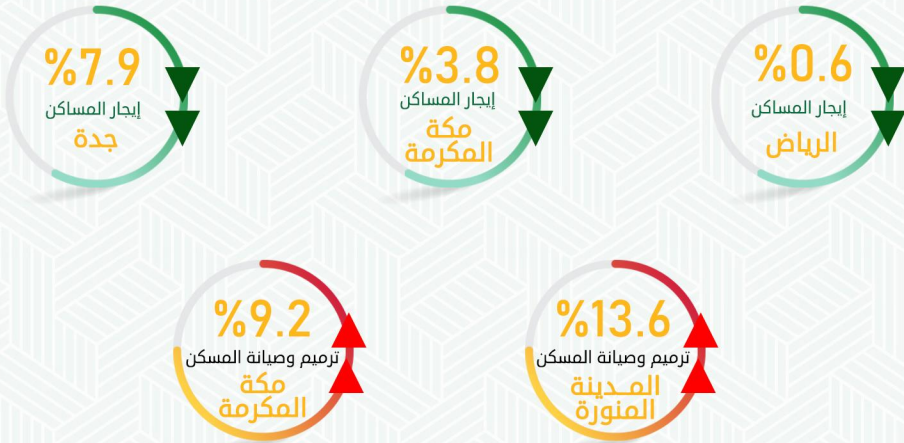


سنة الأساس 2013 = 100

تغير الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه في خمسة من أهم المدن السعودية بين نهاية الربع الأول 2018 ونهاية الربع الرابع 2017:

شهد الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه في نهاية الربع الأول من عام 2018 (مارس) مقارنة بنهاية الربع الرابع من عام 2017 (ديسمبر) تراجعاً ملحوظاً بنسبة 7.8% في مدينة جدة ونسبة 2.9% في مدينة مكة المكرمة وذلك بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء الخاصة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك. ويظهر أن المصدر الرئيسي لهذا الإنخفاض هو تراجع أسعار إيجارات المساكن والذي وصل حدّ 9.7% في جدة و 3.8% في مكة المكرمة. أما بقية مكونات الرقم القياسي لتكاليف

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	5.9%	-0.6%	2.5%	10.0%	0.7%
مكة المكرمة	-2.9%	-3.8%	9.2%	7.8%	0.7%
المدينة المنورة	1.7%	1.7%	13.6%	0.0%	0.9%
جدة	-7.8%	-7.9%	2.4%	6.3%	0.6%
الدمام	16.3%	17.9%	4.3%	1.2%	0.6%

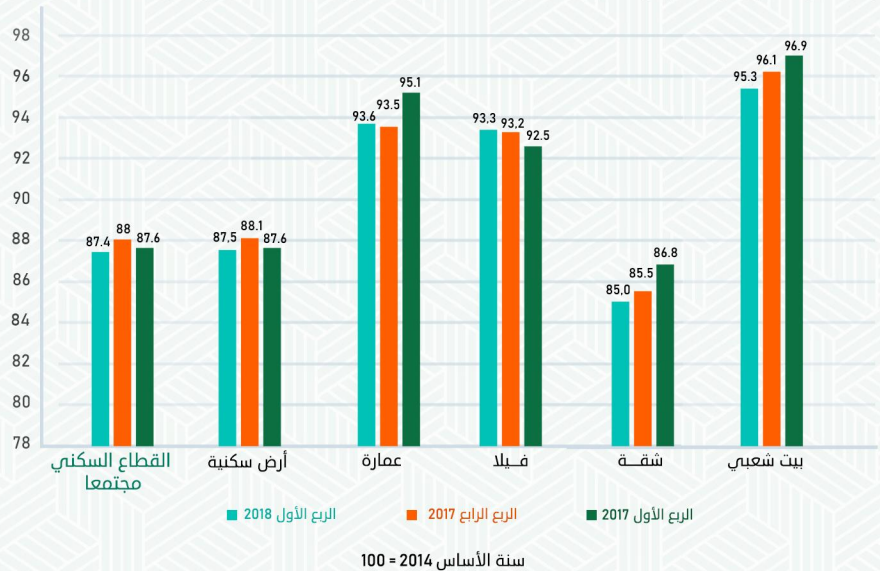


الربع الأول
2018

المصدر: تحليل بيانات الرقم القياسي لأسعار المستهلك للهيئة العامة للإحصاء

تطور الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب نوع العقار في الربع الأول 2018:

أضهرت بيانات الهيئة العامة للإحصاء إنخفاضاً طفيفاً على مستوى الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية، بلغ 0.6% خلال الربع الأول من عام 2018 مقارنة بالربع الرابع من العام 2017. وقد شمل هذا الإنخفاض بالخصوص أسعار الأراضي السكنية والشقق والبيوت في حين شهدت أسعار كلٍّ من الفلل والعمائر السكنية زيادة طفيفة لم تتجاوز 0.1%. وقد سجّل أهم إنخفاض ربعي لهذا المؤشر على مستوى البيوت بنسبة 0.8%. أما الإنخفاض المتواصل لأكثر من عام فقد شمل فقط أسعار الشقق بنسبة 1.8% والبيوت بنسبة 1.6%.



مقارنة بالربع الرابع 2017

0.1%
العمائر
السكنية

0.8%
البيوت
الشعبية

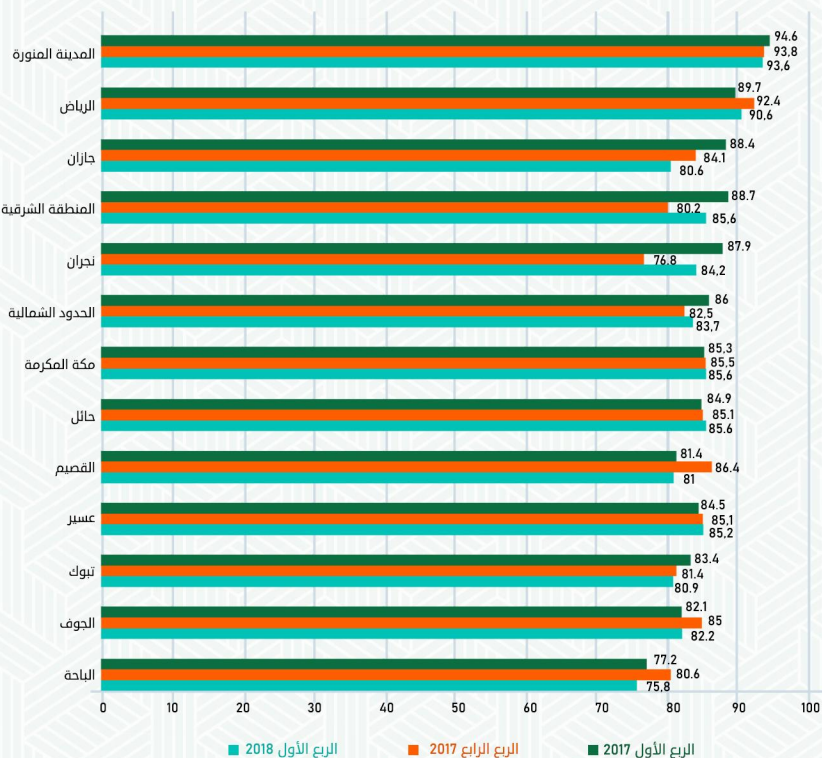
0.5%
الشقق

0.6%
الأراضي
السكنية

0.1%
الفلل

تطور الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب المناطق في الربع الأول 2018:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، يظهر أن تطور الرقم القياسي للقطاع السكني على مستوى المملكة خلال الربع الأول من عام 2018 مقارنة بمستواه خلال الربع الرابع من عام 2017 كان متفاوتاً من منطقة إلى أخرى، حيث يلاحظ إنخفاض هذا المؤشر في سبعة مناطق وارتفاعه في المناطق الستة الأخرى. ففي منطقة القصيم سجل أعلى تراجع لأسعار العقارات السكنية على مستوى المملكة بنسبة 5.4%، تلتها منطقة الباحة بنسبة 4.8% فمنطقة جازان بنسبة 3.5%، وبنسب أقل من ذلك في منطقة الجوف (2.8%) ومنطقة الرياض (1.8%) ومنطقة تبوك (0.5%) ومنطقة المدينة المنورة (0.2%).



2.8%
الجوف

3.5%
جازان

0.5%
تبوك

5.4%
القصيم

1.8%
الرياض

4.8%
الباحة

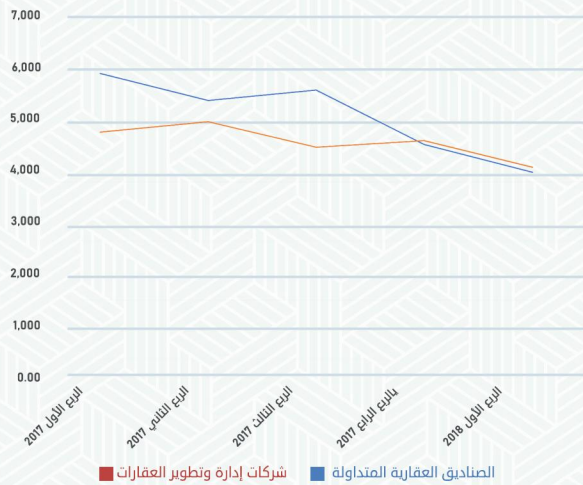
0.2%
المدينة
المنورة

مقارنة بالربع الرابع 2017

أداء القطاع العقاري في السوق المالية

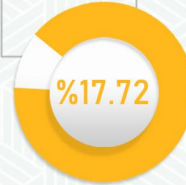
الربع الأول
2018

تطور مؤشر أداء القطاع العقاري في السوق المالية تداول:



الصناديق العقارية
%13.15

شركات التطوير العقاري
%86.85

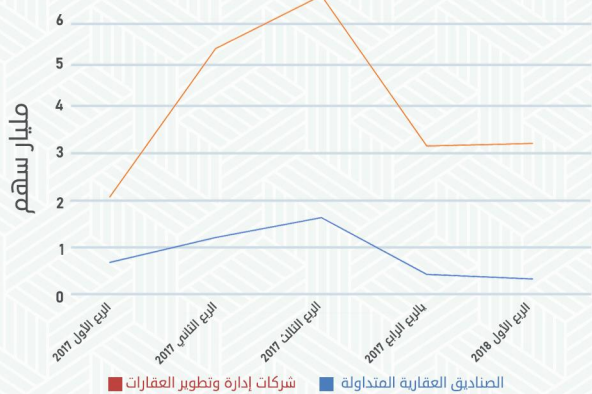


من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية

1,115,462
صفقة منفذة

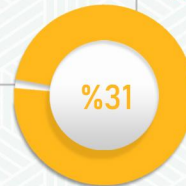
في الربع الأول من عام 2018 واصل مؤشر أداء القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيس تراجعاً مقارنة بمستواه في نهاية الربع الرابع من عام 2017. وبذلك انخفض هذا المؤشر تحت 4200 نقطة للصناديق العقارية ودون الـ 4,250 نقطة لشركات إدارة وتطوير العقارات وذلك بالرغم من إدراج خمس صناديق عقارية جديدة في السوق خلال الربع الأول من عام 2018 وارتفاع عدد الصفقات المنفذة في القطاع العقاري بنسبة 3.18% مقارنة بالربع الرابع من عام 2017. وبذلك لم تمثل الصفقات العقارية خلال الربع الأول من عام 2018 إلا 17.72% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالي، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 13.15% و 86.85%.

تطور عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



الصناديق العقارية
%6

شركات التطوير العقاري
%94

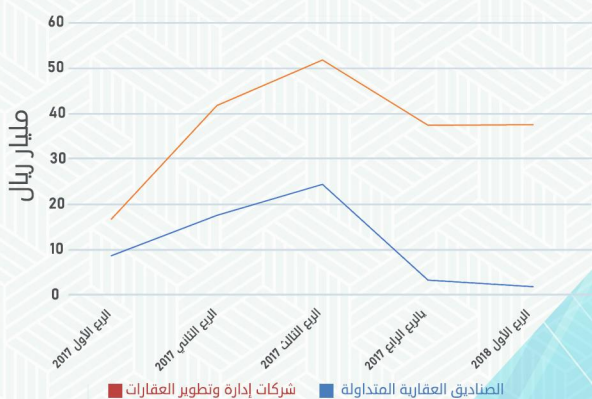


من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق المالية

3,4 مليار
سهم متداول

على مستوى السوق المالية السعودية، تم خلال الربع الأول من عام 2018 تداول حوالي 3,4 مليار سهم في القطاع العقاري بنسبة بلغت نحو 31% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 6% و 94% وبالنظر إلى الربع الرابع من عام 2017 فقد انخفض عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري بنسبة 1.59% (من 3,463 مليون سهم إلى 3,408 مليون سهم). وكان السبب الرئيسي في ذلك التراجع هو تقلص عدد الأسهم المتداولة للصناديق العقارية من 299 مليون سهم إلى 190 مليون سهم.

تطور قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



الصناديق العقارية
%5

شركات التطوير العقاري
%95



من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية

39.5 مليار ريال
قيمة الأسهم المتداولة

خلال الربع الأول من عام 2018 بلغت القيمة المالية للأسهم المتداولة في القطاع العقاري ما يفوق 39.5 مليار ريال مثلت نسبة 17% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 5% و 95%. ومقارنة بالربع الرابع من عام 2017، فقد سجلت قيمة الأسهم المتداولة للصناديق العقارية إنخفاضاً كبيراً بلغت نسبته 43.54%، وذلك نتيجة لتراجع عدد الأسهم المتداولة لهذا الصنف من الصناديق العقارية في السوق بالرغم من دخول خمس صناديق جديدة للسوق خلال الربع الأول من عام 2018.

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 لخالق 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 مسؤولية 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 خيار أو مشورة لاتخاذ أي إجراء/إجراءات في المستقبل.

/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