

النشرة الدورية

مارس 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.

/SaudiHousing



رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



برنامج التحول
أول وطني 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 وتمويلي).

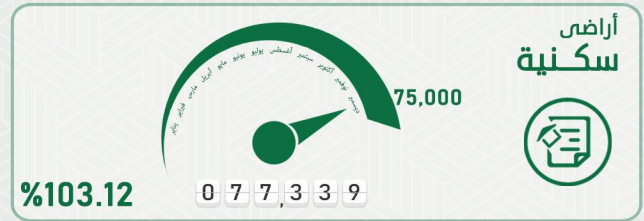
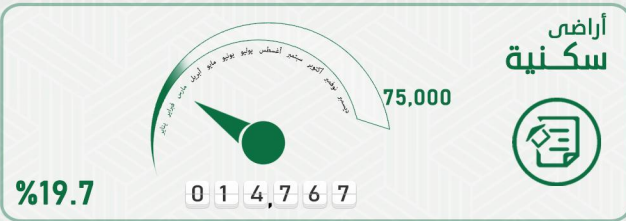
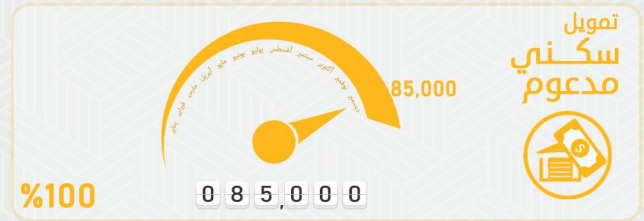
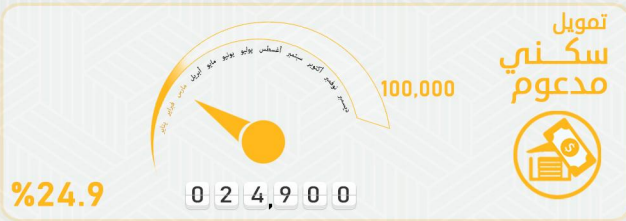
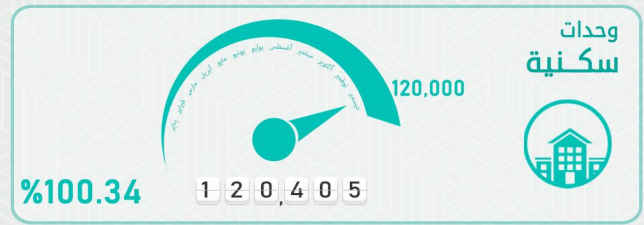
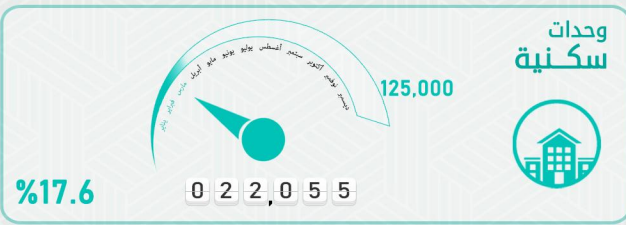
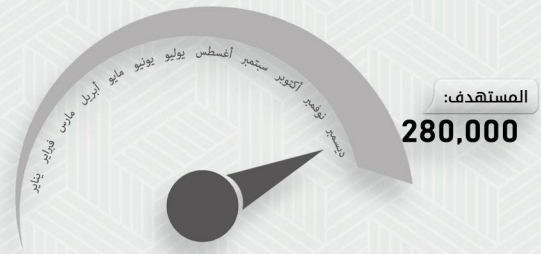
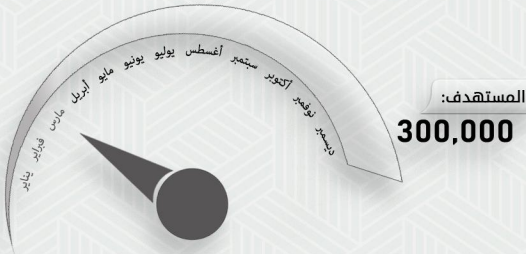
إنطلقت المرحلة الثانية من البرنامج والخاصة بعام 2018 بإطلاق 19,481 كدفعة أولى خلال شهر يناير و20,514 كدفعة ثانية خلال شهر فبراير وستليها دفعات شهرية أخرى بهدف تخصيص 300 ألف منتج سكني وتمويلي بنهاية العام، منها 125 ألف وحدة سكنية بالشراكة مع القطاع الخاص، و75 ألف أرض سكنية مطورة تقدم من دون مقابل، إضافة إلى 100 ألف تمويل مدعوم بالشراكة بين صندوق التنمية العقارية والبنوك والمؤسسات التمويلية. والرسم التالي يوضح تطور عدد المنتجات التي تم تخصيصها للمواطنين حسب النوع، وذلك منذ بداية البرنامج وحتى دفعة شهر مارس 2018:

لعام
2018

سكني

2018

2017



3 4 4, 4 6 6

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

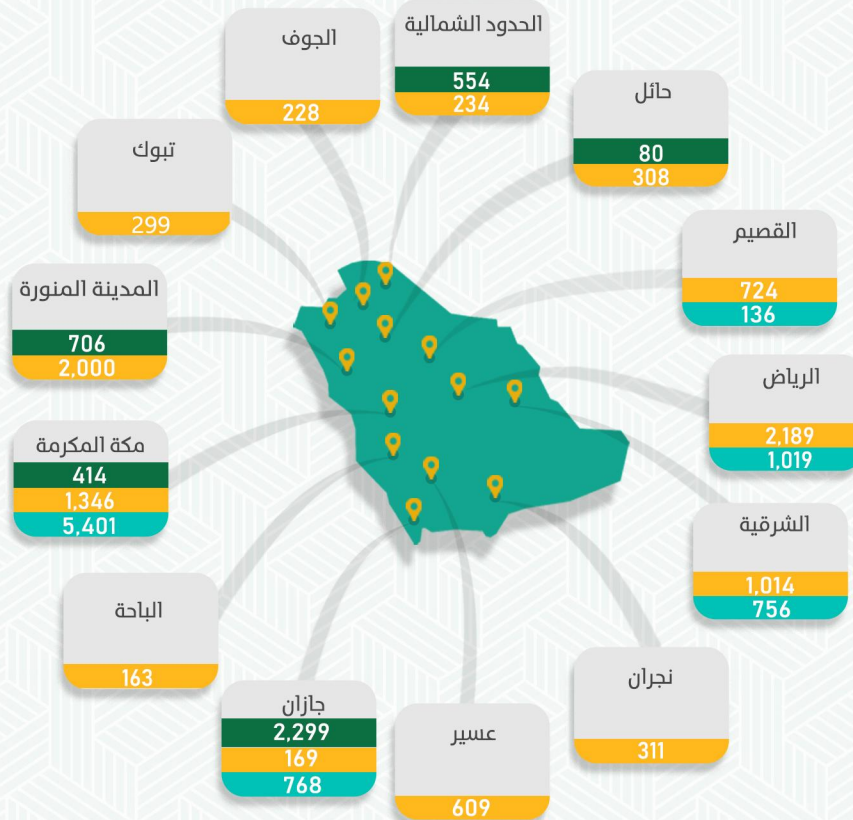
منتجات الدفعة الثالثة (مارس 2018) لبرنامج "سكني" حسب نوع المنتج والمنطقة:

أطلقت وزارة الإسكان بالإشتراك مع صندوق التنمية العقارية الدفعة الثالثة من برنامج "سكني" لعام 2018 في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر مارس 2018، بمجموع منتجات بلغ 21,727 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة.

مارس 2018



وتضمنت هذه الدفعة 8,080 وحدة سكنية، منها 1,784 وحدة جاهزة للسكن، و6,296 وحدة ضمن برنامج البيع على الخارطة "وافي" بالشراكة مع المطورين العقاريين، كما تضمنت 5,347 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.



21,727

منتج سكني وتمويلي

أرض سكنية تمويل سكني مدعوم وحدة سكنية

أسعار المواد الإنشائية

مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية:

خلال
شهر فبراير
2018

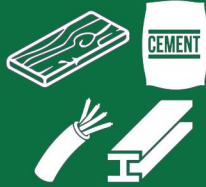
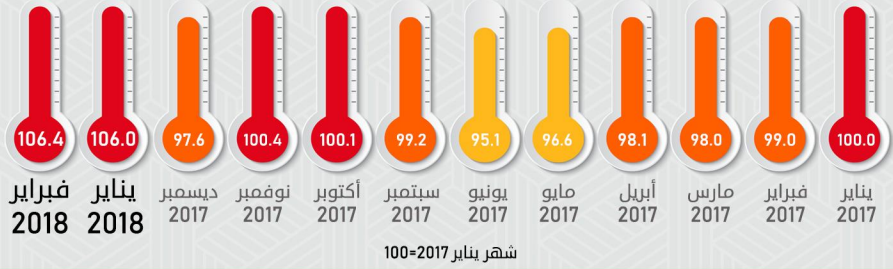
%0.4

مقارنة بشهر
يناير 2018

%2.4

خلال عام
كامل

دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة



حافظ مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية ذات العلاقة بتشييد وبناء وتحسين المساكن (حديد التسليح، والإسمنت، والبلوك، والخشب، والكيابل، والخرسانة الجاهزة، والجبس، والألمنيوم) خلال شهر فبراير 2018 على نفس المستوى الذي شهدته خلال شهر يناير 2018. وبذلك استقرت أسعار هذه المواد الإنشائية عند حدود 7.4% مقارنة بما كانت عليه منذ عام، وهي أسعار شاملة للضريبة على القيمة المضافة (5%).

مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني:

%1.3

مقارنة بشهر
يناير 2018

%7.1

خلال عام
كامل

دون إعتبار الضريبة على القيمة المضافة



شهد مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني (أحجام 6 و 8 و 10 و 12 و 14 و 16 و 18 مم) خلال شهر فبراير 2018، ارتفاعاً طفيفاً بلغ نسبة 1.3% مقارنة بالشهر السابق (يناير). ويعود هذا الارتفاع البسيط إلى زيادة قيمة صادرات المنتجات المعدنية السعودية بما في ذلك حديد التسليح بنحو ثلاث أضعاف (من 87.5 مليون ريال خلال شهر ديسمبر 2017 إلى 257 مليون ريال خلال شهر يناير 2018).

مؤشر متوسط أسعار أربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة:

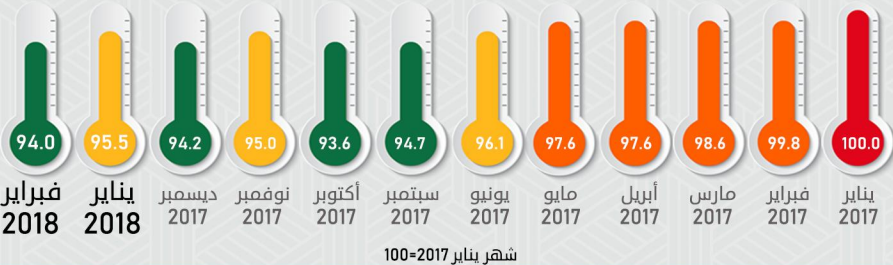
%1.5

مقارنة بشهر
يناير 2018

180 ريال

للمتر المكعب

الخرسانة المقاومة 350ك



شهد مؤشر متوسط أسعار المتر المكعب لأربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة (مقاوم 250ك، مقاوم 350ك، عادي 250ك، عادي 350ك)، انخفاضاً بنسبة 1.5% خلال شهر فبراير 2018 مقارنة بالشهر السابق (يناير 2018) وبنسبة 6% مقارنة بمستواه منذ عام (فبراير 2017). 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

تفاصيل الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه:

بحسب بيانات الرقم القياسي لأسعار الإستهلاك للهيئة العامة للإحصاء، لم يتغير الرقم القياسي لتكاليف السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى خلال شهر فبراير 2018 مقارنة بالشهر السابق (يناير 2018). ويعود استقرار هذا المؤشر العام خلال شهر فبراير إلى تغطية الزيادة الشهرية المسجلة على مستوى أسعار المواد وأعمال ترميم وصيانة المسكن بالإخفاض النسبي الحاصل في مؤشر أسعار إيجارات المساكن، بحكم أنها لم تشملها الضريبة على القيمة المضافة.



سنة الأساس 2013 = 100

نسبة تغير الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه في خمسة من أهم المدن السعودية بين شهري فبراير ويناير 2018:

شهد الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال شهر فبراير 2018 مقارنة بالشهر السابق (يناير 2018) تراجعاً في أغلب المدن السعودية الرئيسية ماعداً في مدينة الرياض. وقد كان أهم إنخفاض لهذا المؤشر قد سُجِّل في المدينة المنورة والدمام بنسبة 0.8%، أما في مكة المكرمة فقد تراجع هذا المؤشر بنسبة 0.3% فقط. ويظهر أن المصدر الرئيسي لهذا الإنخفاض هو تراجع أسعار إيجارات المساكن والذي وصل حدّ 0.9% في المدينة المنورة والدمام.

المدينة	السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع الوقود الأخرى	الإيجار المدفوع للسكن	ترميم وصيانة المسكن	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن	الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
الرياض	1.0	1.1	0.8	0.0	0.3
مكة المكرمة	-0.3	-0.4	0.2	0.0	0.0
المدينة المنورة	-0.8	-0.9	0.0	0.0	0.0
جدة	0.0	0.0	-0.1	0.0	0.0
الدمام	-0.8	-0.9	1.3	0.0	0.0



فبراير 2018

المصدر: تحليل بيانات الرقم القياسي لأسعار الإستهلاك للهيئة العامة للإحصاء

ارتفاع إيجابي لعدد الوحدات السكنية الجديدة المطروحة في السوق ومؤشر إتمام البناء:

يشير مؤشر إتمام البناء إلى عدد الوحدات السكنية الجديدة المضافة إلى سوق الإسكان ومخزون المساكن. ويعتبر هذا المؤشر من المؤشرات الرئيسية التي تعكس أداء سوق الإسكان على مستوى التمليك والإيجار وتطور المعروض من المساكن. ولقد شهد هذا المؤشر تطوراً إيجابياً ملموساً خلال عام 2017، حيث ارتفع المؤشر في نهاية الربع الرابع بنسبة 12.6% مقارنة بالربع الثالث من نفس العام، وقد بلغ عدد الوحدات المكتملة في الربع الرابع 105,068 وحدة مقارنة بـ 94,237 وحدة خلال الربع الثالث ليصبح مجمل ما طرح من وحدات جديدة في السوق ما يقارب الـ 401,285 وحدة سكنية جديدة. على مستوى المدن الرئيسية في المملكة، فلقد احتلت مدينة جدة الصدارة بإجمالي 56,694 وحدة سكنية جديدة خلال عام 2017، تلتها مدينة الرياض بإجمالي 51,705 وحدة سكنية جديدة.

إتمام البناء (عدد الوحدات السكنية الجديدة خلال عام 2017)



2017

105,068
وحدة
سكنية

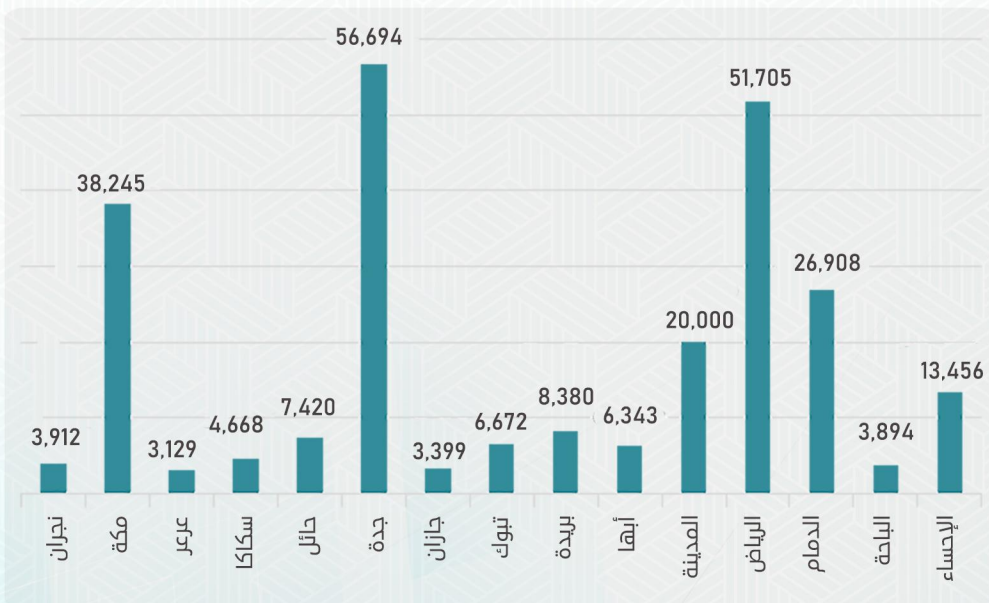
في الربع الرابع

12.6%

94,237
وحدة
سكنية

في الربع الثالث

إتمام البناء في المدن الرئيسية (401,285 وحدة سكنية جديدة خلال عام 2017)



المصدر: الشركة السعودية للكهرباء، بيانات العدادات الكهربائية.

نسبة الشاغر ونسبة التملك

إستقرار لنسبة الوحدات السكنية الشاغرة مقارنة بازدياد الوحدات السكنية الجديدة المطروحة في السوق:

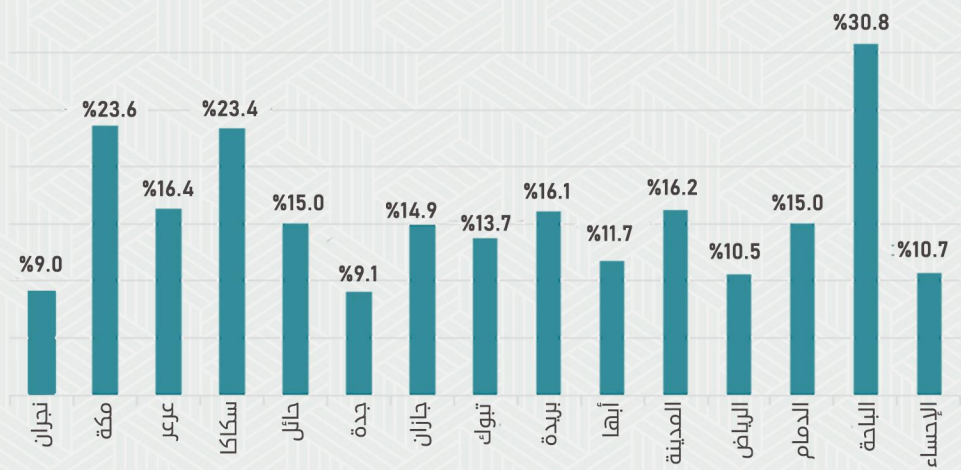
بحسب بيانات الشركة السعودية للكهرباء والهيئة العامة للإحصاء، يشير مؤشر نسبة شغور المساكن إلى نسبة عدد المساكن الغير مستخدمة إلى المخزون السكني الكلي. ويستخدم هذا المؤشر في تحليل التوازن بين العرض والطلب في سوق الإسكان على مستوى التملك والإيجار وتحديد الحاجة إلى زيادة العرض لسد احتياج السوق من الوحدات السكنية. لقد شهد هذا المؤشر استقراراً نسبياً في سوق الاسكان إذا ما قورن بازدياد الوحدات السكنية المطروحة في السوق. فبالرغم من إرتفاع المؤشر الكلي في نهاية ديسمبر لعام 2017 إلى 13.38 % مقارنة بـ 12.10 % في ديسمبر لعام 2016، أي ما يعادل 1.28 % والذي يشكل 139,522 وحدة سكنية شاغرة إلا أن هذه الزيادة تأتي زيادة طبيعية تتماشى مع زيادة المعروض الجديد في السوق والذي بلغ ما يقارب الـ 401,285 وحدة سكنية جديدة هذا ولقد إستمرت المدن الكبرى مثل الرياض و جدة بتسجيل أرقام منخفضة تصل إلى 10.5 % في الرياض و 9.1 % في جدة مما يشير إلى الحاجة إلى زيادة عدد الوحدات السكنية المعروضة في هذه المدن.

نسبة الشاغر

عدد ونسبة المساكن الشاغرة



نسبة الشاغر من الوحدات السكنية للمدن الرئيسية ديسمبر 2017



إستمرار الإرتفاع لنسبة التملك للمساكن الخرسانية:

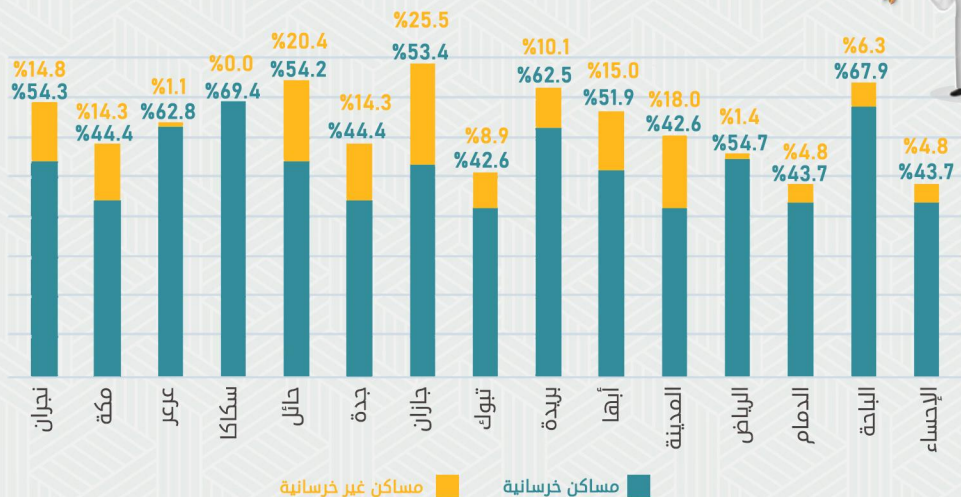
يمثل مؤشر التملك للمساكن الخرسانية نسبة عدد المساكن الخرسانية التي يسكنها أصحابها بصفتهم مالكيها من إجمالي المساكن المشغولة في المملكة للاستخدامات المختلفة. كما ويمكن قياس هذا المؤشر للمساكن غير الخرسانية، ليعكس بذلك مستوى جودة المساكن التي تمتلكها الأسر السعودية. ولقد سجلت نسبة تملك السعوديين للمساكن الخرسانية إرتفاعاً في عام 2017 حيث بلغ إجمالي الوحدات السكنية المشغولة بأسر سعودية 3,504,690 وحدة في عام 2017 أي ما نسبته 49.91 % من إجمالي الوحدات المشغولة بأسر سعودية أي بزيادة تعادل 0.12 % عن عام 2016 وذلك وفق نتائج مسح المساكن الصادر من الهيئة العامة للإحصاء.

نسبة التملك

نسبة التملك



نسبة التملك حسب المدن الرئيسية (عام 2017)



■ نسبة تملك المساكن الخرسانية ■ نسبة تملك المساكن غير الخرسانية

المصدر: الشركة السعودية للكهرباء والهيئة العامة للأحصاء.

القروض السكنية

إزدياد ملحوظ ومستمر للقروض السكنية خلال عام 2017 :

شهد عدد القروض السكنية الممنوحة من قبل الجهات التمويلية، بحسب بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي، إرتفاعاً متنامياً وملحوظاً خلال عام 2017، ليبلغ في نهاية الربع الرابع 163,767 قرصاً، بزيادة تقدر بـ 4.88% مقارنة بالربع الثالث و12.80% مقارنة بالربع الأول لنفس العام. حيث يعكس هذا الارتفاع نمو الطلب على تملك الوحدات السكنية من قبل المواطنين. تجدر الإشارة الى أن مدينة الرياض تصدرت قائمة القروض السكنية بواقع 66,588 قرصاً لعام 2017، ومن ثم مدينتي مكة والدمام حيث بلغت 21,075 في مكة و16,739 في الدمام.

تطور عدد القروض السكنية (عام 2017)

إجمالي عدد القروض السكنية (عام 2017)

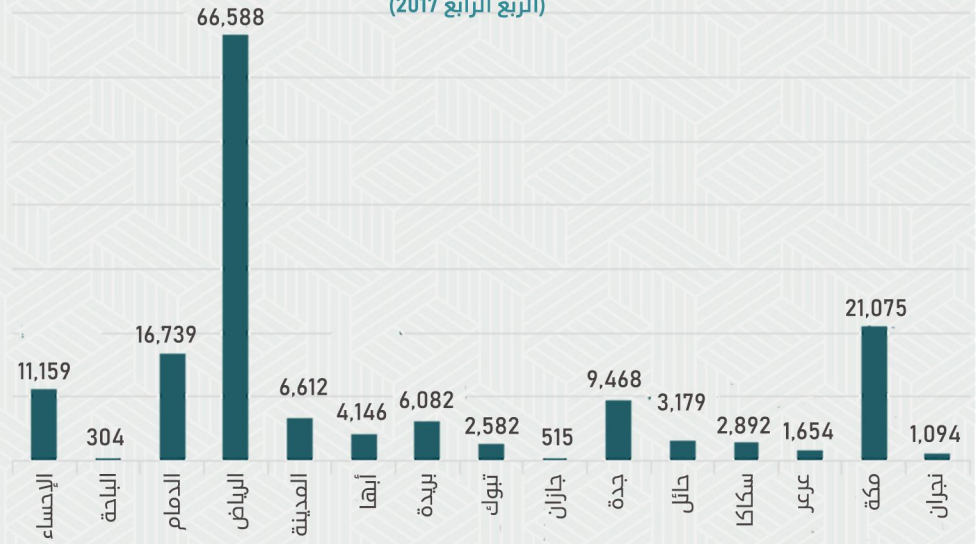
الربع الرابع 163,767

الربع الثالث 156,148

الربع الثاني 149,795

الربع الأول 145,181

عدد القروض السكنية حسب المدن الرئيسية (الربع الرابع 2017)

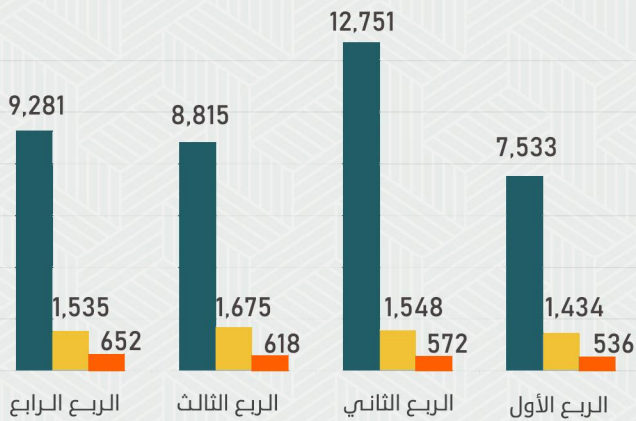


القروض السكنية حسب نوع العقار وحالتها :

توزعت القروض السكنية الممنوحة من جهات التمويل خلال الربع الرابع من عام 2017 بشكل متفاوت وبحسب نوع العقار الذي تم تمويل شرائه. حيث بلغ عدد القروض المخصصة لتمويل شراء الفلل أكثر من نصف إجمالي عدد القروض السكنية الممنوحة، بنسبة قدرت بـ 57.56%. أما على مستوى حالة الإستخلاص فقد إرتفع عدد القروض السكنية المتأخرة خلال الربع الرابع من عام 2017 مقارنة بالربع الثالث منه بنسبة 5.67% من إجمالي عدد القروض السكنية الممنوحة، وتعتبر هذه الزيادة طبيعية كونها مرتبطة بزيادة عدد القروض الممنوحة وليس بزيادة معدّل التأخر في سداد القروض. في المقابل فقد شهدت القروض المتعثرة إنخفاضاً في الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث من عام 2017 وبنسبة 1.05% من إجمالي القروض السكنية الممنوحة وذلك من خلال إعادة جدولة القروض المتعثرة. يشير كل ذلك إلى تحسن كبير في القروض السكنية وإزدياد الإقبال عليها.

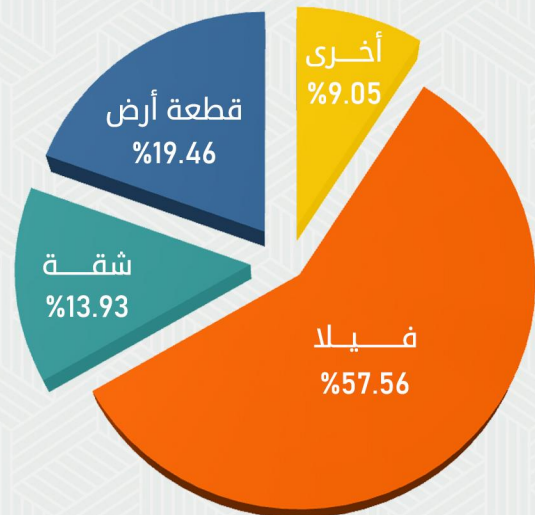
خصائص القروض السكنية الممنوحة

عدد القروض السكنية حسب حالة الإستخلاص (عام 2017)



متأخرة متعثرة معاد جدولتها

توزيع عدد القروض السكنية الممنوحة حسب نوع العقار (الربع الرابع، 2017)



إخلاء المسؤولية:

ما لم يشر 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 مسؤولية 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