

النشرة الدورية العدد الخامس عشر



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.

بعد الإنتهاء من المرحلة الأولى لبرنامج "سكني 2017" والذي تم خلاله تخصيص 282,744 منتج سكني موزعة على 11 دفعة شهرية، وهو الرقم الذي تجاوز الهدف الأولي للبرنامج والذي كان في حدود الـ 280,000 منتج، إنطلقت المرحلة الثانية من نفس 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.

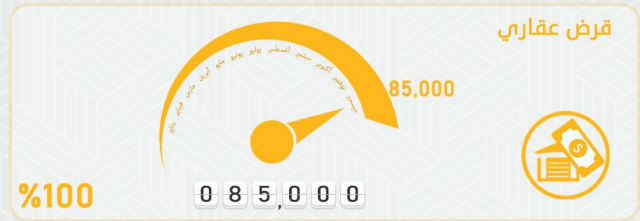
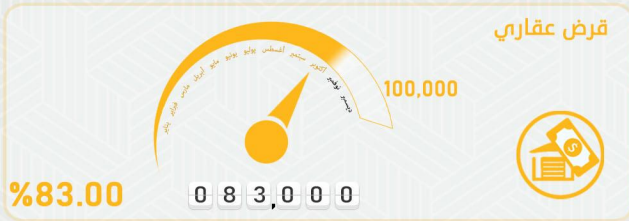
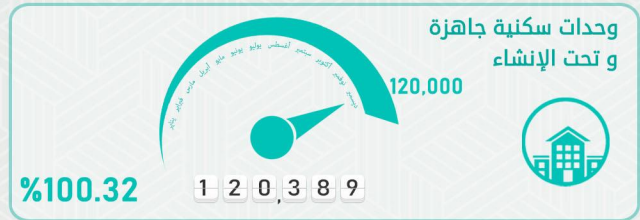
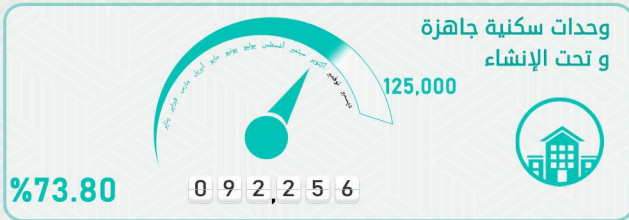
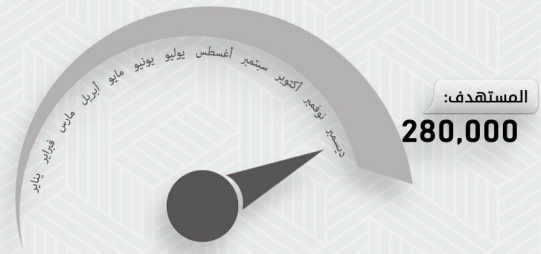
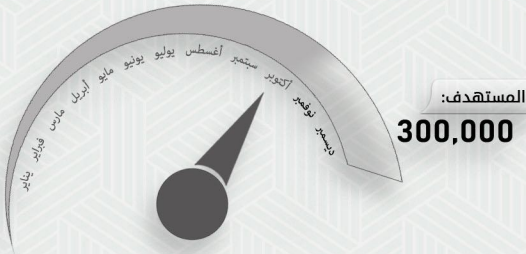
الرسم التالي يوضح تطور المنتجات التي تم تخصيصها للمواطنين حسب النوع، وذلك منذ بداية البرنامج وحتى دفعة شهر أكتوبر 2018:

لعام
2018

سكني

2018

2017

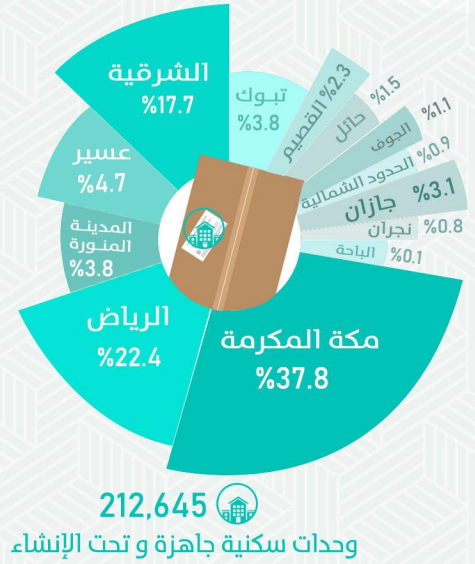
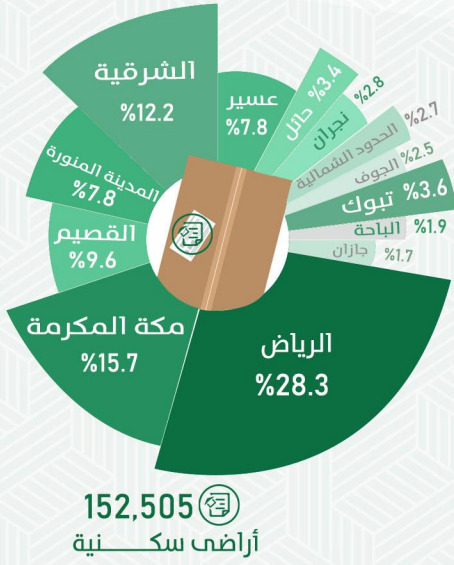


533,150

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

توزيع منتجات برنامج "سكني" منذ بدايته وحتى الدفعة العاشرة لشهر أكتوبر 2018 حسب المناطق:

بإضافة مجموع منتجات بلغت **34,533** منتج سكني وتمويلي ضمن الدفعة العاشرة لعام **2018** تكون الوزارة قد أطلقت منذ إنطلاق برنامج "سكني" في بداية العام الماضي **533,150** منتج سكني وتمويلي، توزعت على مناطق المملكة كما هو موضح في الشكل التالي:



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

4 مشاريع سكنية جديدة ستوفر 6499 وحدة سكنية:

أعلنت وزارة الإسكان ممثلة عن برنامج "سكني" عن إطلاق 4 مشاريع سكنية جديدة بالشراكة مع القطاع الخاص بإجمالي 6499 وحدة سكنية "تحت الإنشاء"، متعددة النماذج، وتضم عدداً من الخيارات السكنية كالفلل والتاون هاوس، والشقق، بمساحات وتصاميم متنوعة، وتتنوع على الرياض والخبر والطائف وراغ.

الطائف
مشروع الفتح

مساحة المشروع: أكثر من 100 ألف متر مربع
الوحدات السكنية: 477 شقة 11 فيلا
مساحة شقة: من 164م² إلى 306م²
أسعار البيع: تبدأ من 361 ألف ريال

الرياض - أرض الوزارة
مشروع مرسية

مساحة المشروع: أكثر من 2.7 مليون متر مربع
الوحدات السكنية: 5,590 شقة و تاون هاوس
مساحة البناء: 320م² للتاون هاوس
من 133م² إلى 191م² للشقق
أسعار البيع: تبدأ من 299 ألف ريال للشقق
تبدأ من 649 ألف ريال للتاون هاوس

مكة المكرمة - راغ
مشروع الشروق

مساحة المشروع: 150 ألف متر مربع
الوحدات السكنية: 279 وحدة
مساحة شقة: من 125م² إلى 160م²
أسعار البيع: تبدأ من 458 ألف ريال

الشرقية - الخبر
مشروع الشروق

مساحة المشروع: 7,268 متر مربع
الوحدات السكنية: 188 شقة
مساحة شقة: من 168م² إلى 194م²
أسعار البيع: تبدأ من 462 ألف ريال

4 مشاريع
سكنية جديدة
في 4 مدن
ستوفر نحو
6,499
وحدة سكنية

مؤشرات بداية وانهاء بناء الوحدات السكنية الجديدة

مؤشر بداية البناء للوحدات السكنية الجديدة:

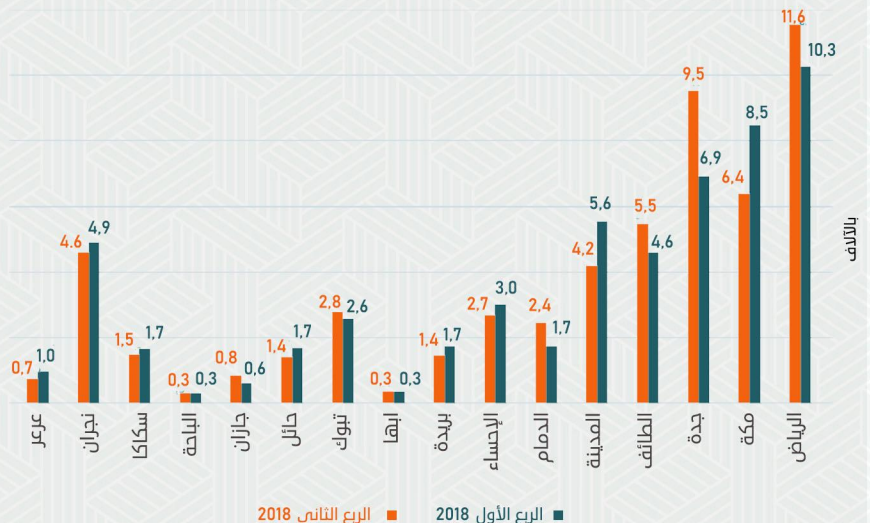
يعتبر مؤشر بداية البناء للوحدات السكنية الجديدة أحد المؤشرات الدالة على مستوى العرض الإضافي المستقبلي للوحدات السكنية في السوق. وتظهر البيانات الربع السنوية زيادة في عدد الوحدات السكنية التي تم البدء في بنائها خلال الربع الثاني من عام 2018 مقارنة بالربع الأول منه، حيث بلغت هذه الزيادة 2,081 وحدة سكنية. وبذلك يكون العدد الإجمالي للوحدات السكنية التي بدأت فيها أعمال البناء قد بلغ 75,798 وحدة خلال الربع الثاني من عام 2018. وقد توزعت هذه الإنشاءات السكنية الجديدة على عدة مدن، لتسجل مدينة الرياض أعلى عدد لبداية بناء الوحدات السكنية خلال النصف الأول من عام 2018 بعدد 21,824 وحدة، تلتها مباشرة مدينة جدة بعدد 16,445 وحدة.

بداية البناء 2018

الربع الثاني 2018
77,798

الربع الأول 2018
75,717

مؤشر بداية البناء في بعض المدن السعودية 2018



مؤشر إنتهاء البناء من الوحدات السكنية الجديدة:

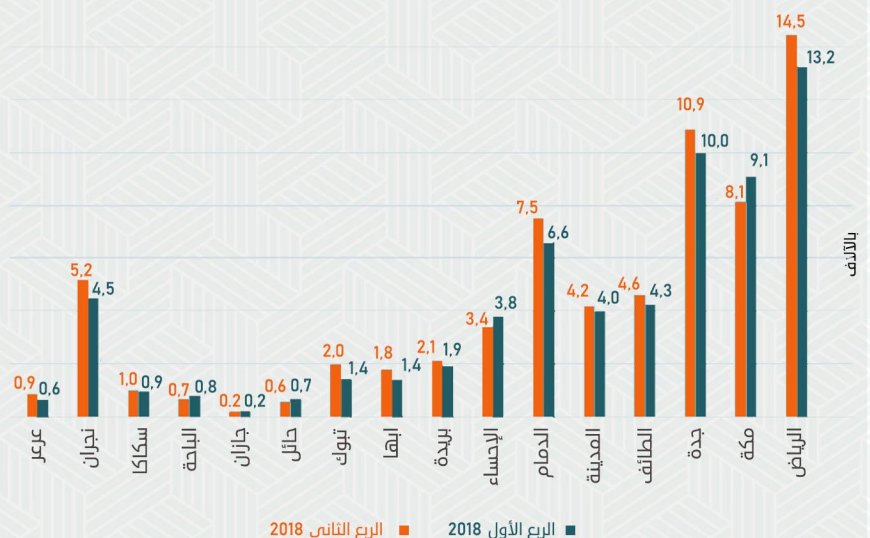
يعتبر مؤشر إنتهاء البناء للوحدات السكنية الجديدة أحد المؤشرات الدالة على مستوى المعروض السكني الجديد الذي تم ضفه فعلياً في السوق. وتظهر البيانات الربع السنوية زيادة في عدد الوحدات السكنية التي تم الإنتهاء من بنائها خلال الربع الثاني من عام 2018 مقارنة بالربع الأول منه، حيث بلغت هذه الزيادة 6,664 وحدة سكنية. وبذلك يكون العدد الإجمالي للوحدات السكنية التي تم الإنتهاء من بنائها وأصبحت جاهزة للسكن قد بلغ 96,963 وحدة خلال الربع الثاني من عام 2018. وقد توزعت هذه الوحدات السكنية الجديدة الجاهزة على عدة مدن، لتسجل مدينة الرياض أعلى عدد لإنتهاء بناء الوحدات السكنية خلال النصف الأول من عام 2018 بعدد 27,648 وحدة، تلتها مباشرة مدينة جدة بعدد 20,830 وحدة.

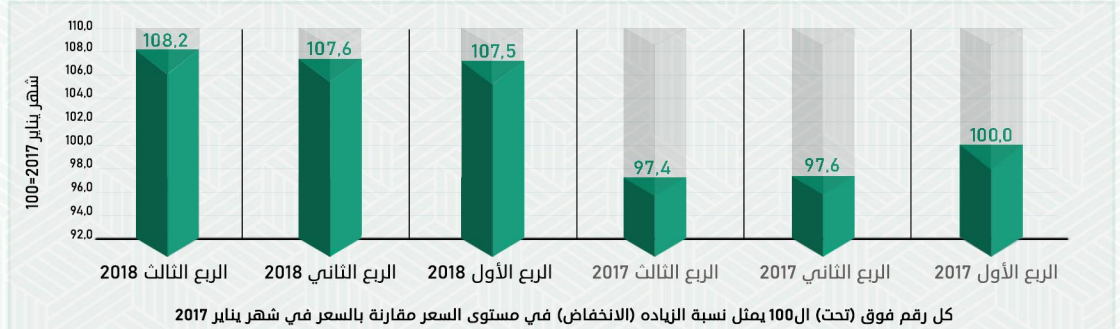
إنتهاء البناء 2018

الربع الثاني 2018
96,963

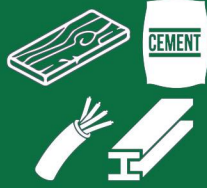
الربع الأول 2018
90,299

مؤشر إنتهاء البناء في بعض المدن السعودية 2018





بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، شهد مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية ذات العلاقة بتشييد وبناء وتحسين المساكن (حديد التسليح، والإسمنت، والبلوك، والخشب، والكابيل، والخرسانة الجاهزة، والجبس، والألمنيوم) ارتفاعاً طفيفاً بلغ نحو 0.6% خلال الربع الثالث من عام 2018 مقارنة بالربع الثاني منه. ولكن منذ بداية العام 2018، وبعد اعتماد الضريبة على القيمة المضافة، عادت متوسطات أسعار المواد الإنشائية إلى الإستقرار النسبي وهذا يخدم بشكل كبير قطاع البناء والتشييد عامة وقطاع الإسكان بشكل خاص.

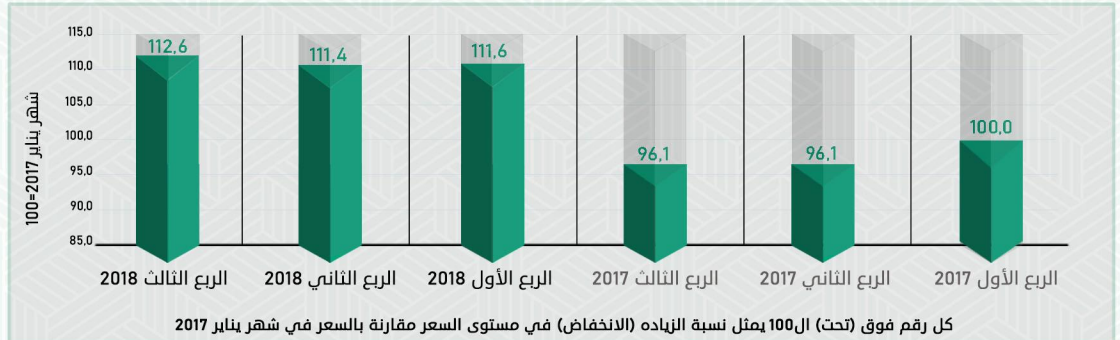


0.6%

مقارنة بالربع الثاني 2018

تشمل الضريبة على القيمة المضافة

مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني:



بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، 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) خلال الربع الثالث من عام 2018 مقارنة بالربع الثاني منه بنسبة بلغت 1.2% لطن الواحد. ومنذ بداية العام 2018، شهدت أسعار حديد التسليح تذبذباً بسيطاً لم يتجاوز حدود النقطة ونصف، ليبلغ متوسط سعر طن هذه الأصناف من الحديد محلياً نحو 2564 ريالاً بنهاية الربع الثالث من العام الجاري مقابل 2533 ريالاً في بداية العام 2018.

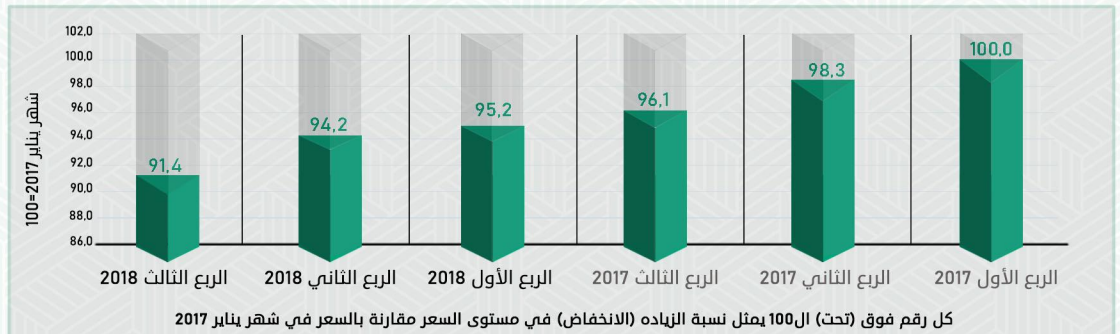


1.2%

مقارنة بالربع الثاني 2018

تشمل الضريبة على القيمة المضافة

مؤشر متوسط أسعار أربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة:



شهد مؤشر متوسط أسعار المتر المكعب لأربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة (مقاوم 250 ك، مقاوم 350 ك، عادي 250 ك، عادي 350 ك)، انخفاضاً بنحو 3% خلال الربع الثالث من عام 2018 مقارنة بالربع الثاني منه، وكان أبرزها قد تم تسجيله على مستوى الخرسانة العادية 250 ك التي انخفض سعرها لأول مرة دون 156 ريالاً للمتر المكعب الواحد. وعلى أساس سنوي (مقارنة بالربع الثالث 2017)، وصل هذا الانخفاض إلى نسبة 4.7% وذلك بالرغم من اعتماد الضريبة على القيمة المضافة على السلع الإستهلاكية مطلع العام 2018.



3%

مقارنة بالربع الثاني 2018

تشمل الضريبة على القيمة المضافة

4.7%

مقارنة بالربع الثالث 2017

سعر المتر المكعب من الخرسانة العادية 250 ك

الرقم القياسي لتكاليف السكن

تفاصيل الرقم القياسي الربعي لتكاليف السكن وتوابعه:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء الخاصة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك، انخفض الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال الربع الثالث من عام 2018 مقارنة بالربع الثاني منه بنسبة بلغت نحو 2%. ويعود هذا الانخفاض الأساس إلى تراجع الرقم القياسي للإيجار المدفوع للسكن بنحو 2.2% لنفس الفترة. يذكر أن تكاليف الإيجار المدفوع للسكن وتكاليف المياه والخدمات المتصلة بالسكن هي الأكثر مساهمة في انخفاض الرقم القياسي الربعي لتكاليف السكن وتوابعه منذ ما يزيد عن العام.

الربع الثالث
2018

الربع الثاني
2018

الربع الرابع
2017

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 109,4

الإيجار المدفوع للسكن 105.8
ترميم وصيانة المسكن 98.9
المياه والخدمات المتصلة بالسكن 189.8
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 139.3

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 111,6

الإيجار المدفوع للسكن 108.2
ترميم وصيانة المسكن 99.1
المياه والخدمات المتصلة بالسكن 189.8
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 139.4

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 111,2

الإيجار المدفوع للسكن 110.4
ترميم وصيانة المسكن 96.4
المياه والخدمات المتصلة بالسكن 183.4
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 112.4

سنة الأساس 2013 = 100

نسبة تغير الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه في خمسة من أهم المدن السعودية بين الربعين الثالث و الثاني من عام 2018:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء المتعلقة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك، شهد الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال الربع الثالث من عام 2018 انخفاضا في المدن الخمس الكبرى في المملكة مقارنة بالربع الثاني منه، ليلغ أقصاه في المدينة المنورة بنسبة 7% وذلك بفعل انخفاض تكاليف الإيجار في هذه المدينة بنحو 7.9%. ويعود انخفاض هذا المؤشر بشكل عام إلى تراجع أسعار الإيجار المدفوع للسكن في جميع المدن، وبشكل أقل إلى تراجع أسعار مواد وخدمات ترميم وصيانة المسكن.

المدينة	السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى	الإيجار المدفوع للسكن	ترميم وصيانة المسكن	المياه والخدمات المتصلة بالسكن	الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
الرياض	-1.4%	-1.6%	-0.5%	1.8%	0.0%
مكة المكرمة	-0.7%	-0.7%	-3%	-0.8%	0.0%
المدينة المنورة	-7%	-7.9%	-0.4%	0.0%	0.0%
جدة	-2.8%	-3.3%	-0.3%	0.0%	0.0%
الدمام	-2.1%	-2.3%	0.5%	0.0%	0.0%

2.3%
إيجار المساكن
الدمام

7.9%
إيجار المساكن
المدينة المنورة

3.3%
إيجار المساكن
جدة

0.5%
ترميم وصيانة المسكن
الدمام

1.8%
خدمات متصلة بالسكن
الرياض

ارتفاع
انخفاض

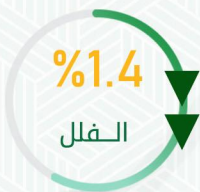
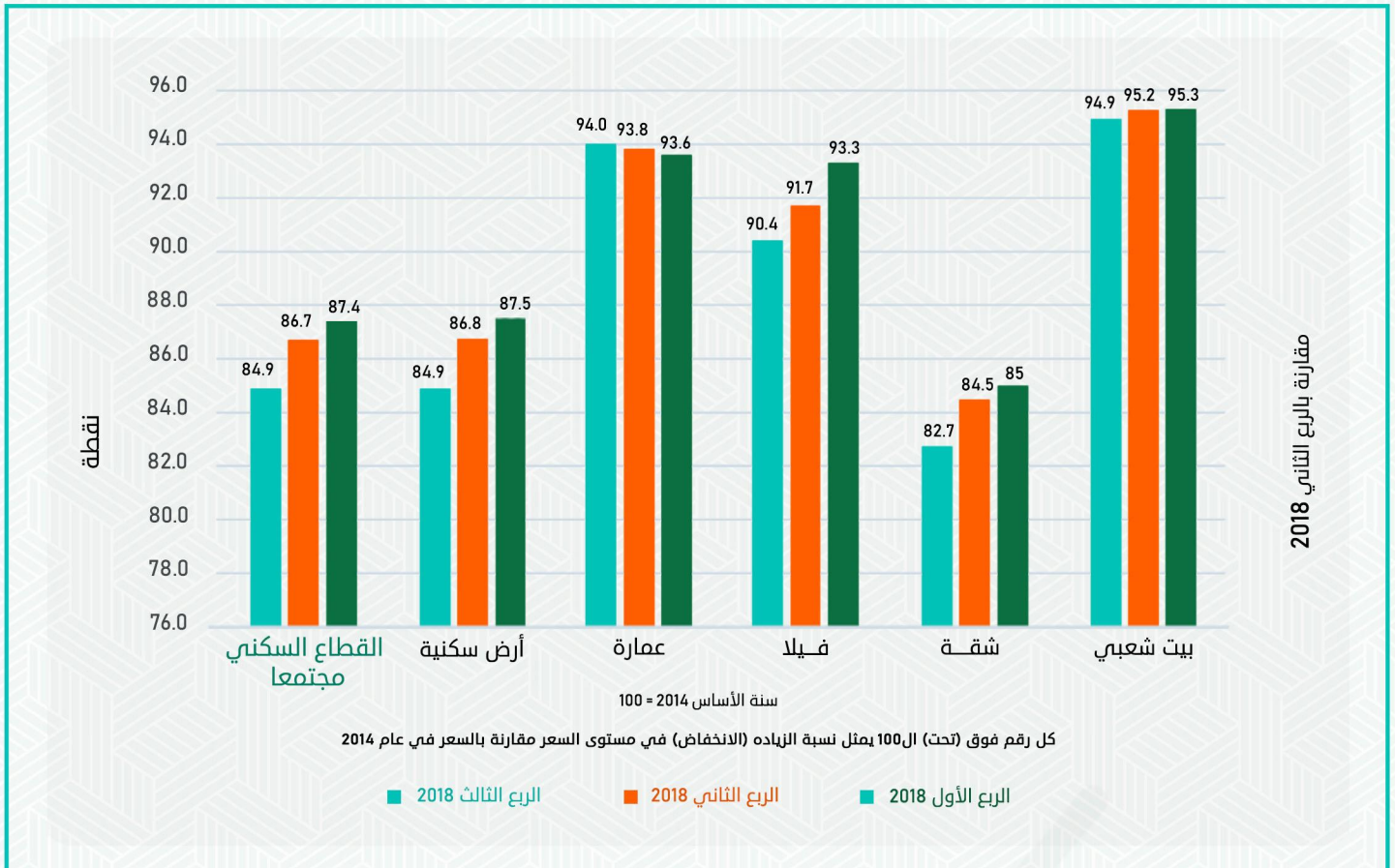
الربع الثالث
من عام
2018

المصدر: تحليل بيانات الرقم القياسي لأسعار المستهلك للهيئة العامة للإحصاء

الرقم القياسي لأسعار العقارات

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

أضهرت بيانات الهيئة العامة للإحصاء انخفاضاً على مستوى الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية، بلغ نسبة 2.1% خلال الربع الثالث من عام 2018 مقارنة بالربع الثاني منه. وقد شمل هذا الانخفاض جميع أنواع العقارات السكنية معاً العماثر السكنية. وقد سجّل أهم انخفاض ربعي لهذا المؤشر على مستوى الأراضي السكنية بنسبة 2.1%. ويعتمد مؤشر الرقم القياسي العام لأسعار العقارات على البيانات السجّلية المتوفرة لدى وزارة العدل عن الصفقات العقارية، ويعد أداة مهمة لدعم الجهات المعنية باتخاذ القرارات الاقتصادية والإحصائية المتعلقة بتحركات أسعار العقارات والتنبؤات المستقبلية خلال فترات زمنية مختلفة. وتشير الهيئة إلى أن الرقم القياسي لأسعار العقارات يهدف إلى إيجاد مؤشرات إحصائية عقارية دقيقة تقيس السوق العقاري في المملكة وفق الأسس والمعايير العلمية المتعارف عليها عالمياً، كما يهدف إلى سد ثغرة البيانات المتعلقة بمجال العقارات، ويُعد أداة مهمة لدعم الجهات المعنية باتخاذ القرارات الاقتصادية المعنيّة بهذا المجال والمساهمة في تنميته وتطوّره بما يحقق رؤية 2030.



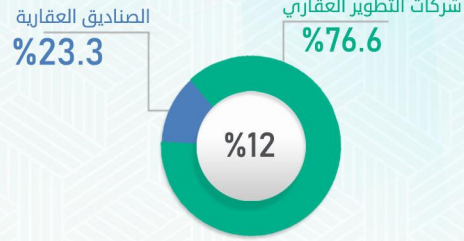
الربع الثالث
من عام
2018

المصدر: تحليل بيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات للهيئة العامة للإحصاء

أداء القطاع العقاري في السوق المالية

الربع الثالث
2018

تطور مؤشر أداء القطاع العقاري السعودي في السوق المالية تداول:

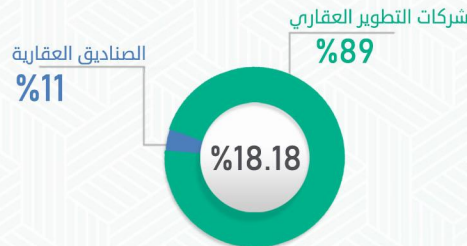
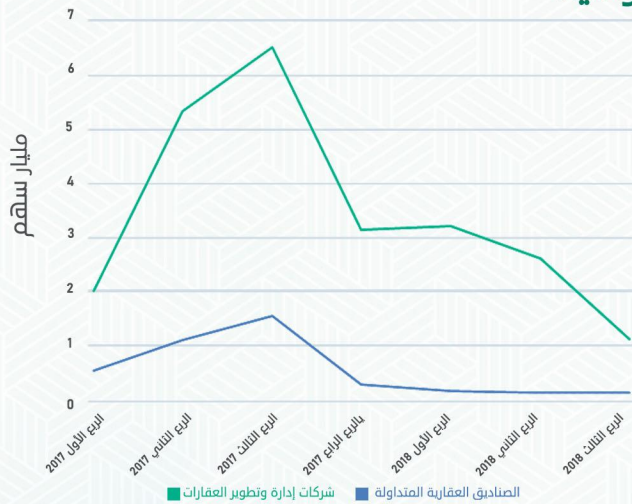


626,193
صفقة منفذة

من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية

واصل مؤشر أداء القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيس تراجعاً في نهاية الربع الثالث من عام 2018 مقارنة بمستواه في نهاية الربع الثاني. وبذلك انخفض هذا المؤشر لأول مرة دون الـ 3,700 نقطة للصناديق العقارية ولشركات إدارة وتطوير العقارات على حد سواء، متأثراً بتراجع عدد الصفقات المنفذة في القطاع العقاري من 979,542 خلال الربع الثاني من عام 2018 إلى 626,193 صفقة خلال الربع الثاني منه، وذلك بالرغم من إدراج صندوقين عقاريين جديدين في القطاع العقاري خلال الربع الثالث من العام 2018. وكتيجة لذلك لم تمثل الصفقات العقارية خلال الربع الثالث من العام 2018 إلا 12% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالي، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 23.3% و 76.6%.

تطور عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



1.29 مليار
سهم متداول

من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق المالية

على مستوى السوق المالية السعودية، تم خلال الربع الثالث من عام 2018 تداول أكثر من 1.29 مليار سهم في القطاع العقاري بنسبة بلغت نحو 18.18% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق، وتوزعت هذه الأسهم بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 11% و 89%. وبالنظر إلى الربع الثاني من العام نفسه، فقد انخفض عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري بنسبة 53.6%، وشمل هذا الإنخفاض الصناديق العقارية (من 154.3 مليون سهم إلى 146.4 مليون سهم) وكذلك شركات إدارة وتطوير العقارات (من 2,631.9 مليون سهم إلى 1,146.8 مليون سهم).

تطور قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



14.8 مليار ريال
قيمة الأسهم المتداولة

من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية

خلال الربع الثالث من عام 2018، بلغت القيمة المالية للأسهم المتداولة في القطاع العقاري ما يفوق 14.8 مليار ريال مثّلت نسبة 8.36% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 10% و 90%. ومقارنة بالربع الثاني من العام نفسه، سجلت قيمة أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات إنخفاضاً كبيراً بلغت نسبته 63.2%.

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