

النشرة الدورية وزارة الإسكان

العدد الخامس

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 |
| 5 | مشاريع وزارة الإسكان |
| 5 | الطلب في سوق الإسكان |
| 6 | العرض في سوق الإسكان |
| 7 | الأسعار في سوق الإسكان |
| 10 | دراسات |
| 12 | أخبار الوزارة |

• دليل الأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بقطاع الإسكان

كمؤشرات تقديرية لقياس حجم ونمو الأنشطة الاقتصادية مثل نمو الإنتاج، ونمو القوى العاملة، ونمو عدد المصانع والشركات، ونمو رأس المال، ونمو الاستثمار أو التكوين الرأسمالي للنشاط، وذلك حال غياب المؤشر الرئيس المستخدم وهو القيمة المضافة بالأسعار الثابتة، واختص العمود الخامس بشرح طريقة احتساب نسبة نمو الفئة الاقتصادية المعنية ونوع المؤشر الذي تم الاعتماد عليه في احتساب تلك النسبة، وأخيراً، اشتمل العمود السادس على مصدر المعلومات المستخدمة لحساب نسبة نمو الفئة الاقتصادية.

وقد اتضح من جدول الأنشطة الصناعية أن فئات صناعة وتركيب المنتجات المعدنية كانت الأعلى نمواً بنسبة (13.04%) يليها فئة صنع المعدات الكهربائية بنسبة نمو (9.67%)، ثم فئة صناعة لوازم البناء من اللدائن بنسبة نمو (9.41%)، بينما كانت نسبة النمو لفئة صناعات معدات القياس والاختيار والمراقبة والتحكم، وفئات صناعات الهياكل والأبراج والمعدات المختلفة هما الأقل نمواً بنسبتي (1.96%)، و(3.16%) على الترتيب، كما اتضح من جدول الأنشطة الخدمية أن نسبة نمو فئات خدمات صيانة المباني والحدائق والمنتزهات كانت الأعلى بنسبة (28%) يليها فئات خدمات صيانة وتشغيل الأعمال الكهربائية والإلكترونية والاتصالات بنسبة (9.7%) ثم فئات خدمات التشييد والبناء والهدم وتجهيز المواقع بنسبة (5.6%) وأخيراً خدمات فئات التمويل والتأمين والإدارة والتأجير والتملك والاستشارات والأنشطة الخدمية الهندسية من حصر وعمارة ومساحة وديكورات بنسبة (2.9%)، وهو ما يوضح أن السوق في الفترة الأخيرة قد استوعب الدور الهام للصيانة بعكس الفترة السابقة، كما يوضح أن الأنشطة المساندة خاصة التمويلية والتأمينية والإدارية في حاجة إلى محفزات للنمو للوصول إلى القيم العالمية المناظرة، وفيما يتصل بجدول أنشطة تجارة الجملة والتجزئة فقد أوضح أن فئات بيع مواد البناء والطلاء والزجاج ومعدات السباكة والأجهزة ذات العلاقة قد حقق متوسط نسبة نمو (3%).

وباستقراء وتحليل الأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بالإسكان التي حددتها الدراسة المشار إليه (241 نشاطاً) والبيانات الخاصة بها، يتضح أهمية ووزن قطاع الإسكان مقارنةً بالقطاعات الأخرى، فمعظم تلك الأنشطة تعد من الأنشطة الضخمة من حيث التمويل وحجم العمالة وعدد المصانع، فعلى سبيل المثال، وفيما يتصل بالأنشطة الصناعية، وفي نهاية العام 2016، فإن فئة واحدة مثل صناعة المواد والمنتجات الكيماوية بلغ عدد مصانعها (732) مصنفاً بعدد عمال (92999) عاملاً وإجمالي تمويل (544.2905) مليار ريال، وفئات مثل صناعة الخرسانة والإسمنت ومنتجات البناء من اللدائن والمعادن اللافلزية بلغ عدد مصانعها (1617) مصنفاً بعدد عمال (197175) عاملاً وإجمالي تمويل (102.0791) مليار ريال.

أما على صعيد الأنشطة الخدمية، وفي العام 2015، وبالأسعار الثابتة للعام 2010، فإن فئات قطاع واحد مثل قطاع خدمات المال والتأمين والعقارات بلغت مساهمتها في الناتج المحلي الإجمالي (231.984) مليار ريال، وفئات قطاع واحد مثل قطاع التشييد والبناء بلغت مساهمتها في الناتج المحلي الإجمالي (126.930) مليار ريال.

في إطار اهتمامها برصد دور قطاع الإسكان ومساهمة في الاقتصاد الوطني من خلال حصر وتحليل الأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بالقطاع، وفي إطار تشجيعها للاستثمار المحلي والأجنبي في قطاع الإسكان، قامت وزارة الإسكان بإجراء دراسة خاصة بإعداد دليل للأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بقطاع الإسكان، والذي روعي في إعدادها اتباع النسخة الأحدث (الرابعة) في التصنيف المرجعي الدولي الموحد من طرف إدارة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية للأمم المتحدة (ISIC4)، والذي كان من الأسباب الرئيسية لصدوره بروز ظواهر وأنشطة اقتصادية جديدة خاصة في مجال المعلومات والاتصالات، واستندت الدراسة إلى التصنيف الوطني السعودي للأنشطة الاقتصادية الذي أصدرته الهيئة العامة للإحصاء في ديسمبر 2016 والمتوافق مع التنتيخ الأخير المشار إليه، وهو ما يتيح إطاراً عاماً للمقارنة بين البيانات الإحصائية على المستوى المحلي والإقليمي والدولي.

وقد قسم التصنيف الوطني السعودي للأنشطة الاقتصادية بيانات الأنشطة الاقتصادية إلى مراتب محددة تتماثل فيها خصائص الأنشطة الاقتصادية المصنفة في مرتبة واحدة سواءً من حيث نوع السلع والخدمات المنتجة وأوجه استخدامها والخدمات المرتبطة بها والمدخلات الوسيطة والتقنية المستخدمة وطرق التمويل، حيث اعتبر نوع النشاط الاقتصادي هو أساس التصنيف، فتدرج الوحدة في المكان المناسب بالتصنيف طبقاً للنشاط الاقتصادي الرئيسي الذي تزاوله بصرف النظر عن الملكية وأسلوب العمل، وترى وزارة الإسكان أهمية التحول للنسخة الرابعة السابق الإشارة إليها في جداول الحسابات القومية لضمان دقة احتساب نسبة مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي.

واتبعت الوزارة في تلك الدراسة أسلوباً لحصر وتحديد الأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بقطاع الإسكان يقوم على الاستعانة بآراء فريق من المتخصصين بمجالات القطاع المختلفة كالمهندسة والمقاولات والمكاتب العقارية لاستخراج قائمة الأنشطة التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بقطاع الإسكان من بين قائمة الأنشطة الواردة بالدليل الوطني لتصنيف الأنشطة الاقتصادية المشار إليه آنفاً، ومن خلال ذلك تم حصر (119) نشاطاً في القطاع الصناعي تنتمي إلى (25) فئة صناعية مختلفة و (31) نشاطاً في قطاع التجارة تنتمي إلى (4) فئات تجارية مختلفة و (91) نشاطاً في قطاع الخدمات تنتمي إلى (40) فئة خدمية مختلفة، حيث تم تضمين الأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بقطاع الإسكان في ثلاث جداول منفصلة يستعرض أولهما الأنشطة الصناعية وثانيهما الأنشطة الخدمية وثالثهما الأنشطة التجارية.

ويتكون كل من هذه الجداول من ستة أعمدة تغطي أهم ما يميز كل نشاط بدءاً من ترقيم النشاط حسب التصنيف الوطني والدولي للأنشطة مما يسهل التعرف عليه ومقارنته مع نظرائه في الدول الأخرى، ثم الاسم الكامل للنشاط وفق التصنيف الموحد، ثم اسم الفئة الاقتصادية الموحدة التي ينتمي لها النشاط، ثم نسبة نمو الفئة الاقتصادية بين سنتي 2015 و2016 حيث اعتمد في حساب النمو على أحدث الإحصائيات المتوفرة في بداية سنة 2017 لمجموعة مختلفة من المتغيرات الاقتصادية

وأخيراً، وفيما يتصل بأنشطة تجارة الجملة والتجزئة، وفي العام 2015 أيضاً، فإن فئات قطاع تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق فقط بلغت مساهمتها في الناتج المحلي الإجمالي (232.207) مليار ريال بالأسعار الثابتة للعام 2010.

وتأمل وزارة الإسكان أن يوفر ذلك الدليل للأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بقطاع الإسكان حافزاً للأطراف ذات الصلة بالقطاع من مستثمرين ومطورين ومقاولين بكافة الأنشطة الصناعية والتجارية والخدمية المرتبطة بالقطاع للمشاركة وتوسيع نشاطاتهم بما ينعكس إيجاباً على زيادة ربحيتهم وعلى زيادة مساهمة قطاع الإسكان بأنشطته المباشرة وغير المباشرة في الناتج المحلي الإجمالي، وبما يحقق رؤية المملكة العربية السعودية 2030 ومستهدفات برنامج التحول الوطني 2020 في هذا الصدد، كما ترحب الوزارة بأي مقترحات أو آراء من المتخصصين والمهتمين لتضمين أنشطة وفئات اقتصادية جديدة يمكن أن تكون ذات علاقة مباشرة أو غير مباشرة بقطاع الإسكان بما يساعد على تنقيح وشمولية هذا الدليل ليمثل مرجعاً لكافة الأطراف ذات العلاقة بقطاع الإسكان.

وكيل الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج المكلف

علي بن عطية آل جابر

الطلب في سوق الإسكان

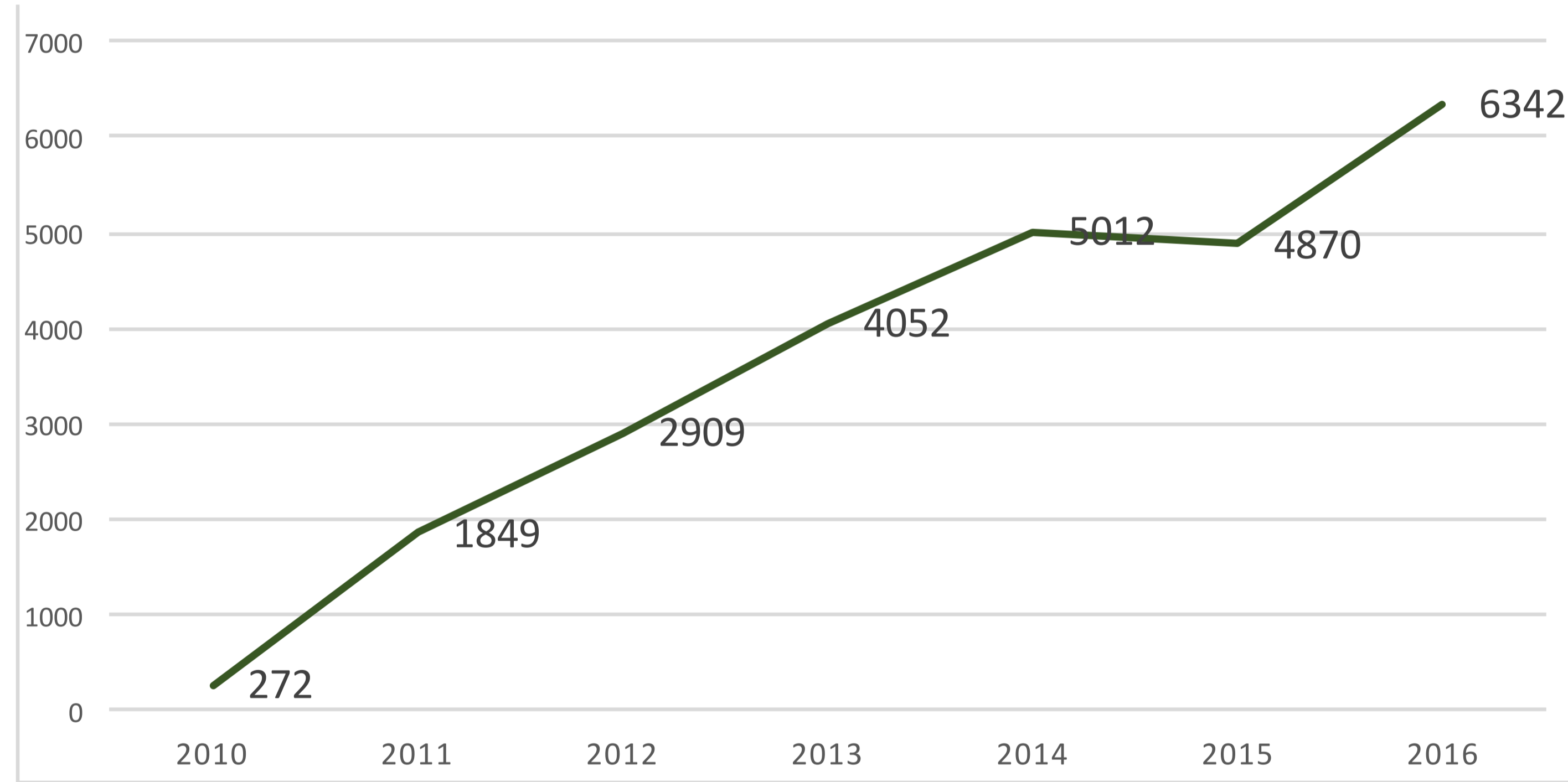
3

• تطور الطلب على إمتلاك الشقق السكنية في جدة

تمثل قاعدة البيانات العدلية المفصلة للصفقات العقارية التي تنشرها دورياً وزارة العدل على موقعها الإلكتروني منذ أكثر من خمس سنوات، مصدراً رسمياً للمعلومة الصحيحة التي يبحث عنها المتابعون للشأن العقاري في المملكة. انطلاقاً من هذه البيانات الخام، تم في مرحلة أولى التركيز على صفقات بيع الوحدات السكنية من فئة الشقة في مدينة جدة، خلال الفترة من عام 2010 إلى 2016. وفي مرحلة ثانية تم استبعاد القيم المتطرفة (Outliers) لبعض الصفقات، كتلك التي تخص بيع شقق فاخرة جداً في أبراج عالية وكذلك التي تخص عمليات عقارية غير عادية، كبيع نفس الشقة عدة مرات في فترة قصيرة جداً (أسبوع)، والتي من شأنها أن تسبب انحرافاً إحصائياً في المؤشرات ذات العلاقة بمبيعات الشقق السكنية.

على ضوء هذه التصفية تم تحديد عدد الصفقات المبرمة التي انجز عنها امتلاك للشقق السكنية في مدينة جدة. الرسم رقم (2) يوضح تطور هذه الصفقات خلال الفترة من 2010 إلى نهاية 2016:

رسم رقم (2): تطور عدد صفقات إمتلاك الشقق السكنية في مدينة جدة (2010-2016)



المصدر: وزارة العدل

وبالنظر إلى هذه الإحصائيات، يتبين أنه في مدينة جدة تم إبرام 25306 عقد بيع شقة سكنية خلال الفترة من بداية 2010 إلى نهاية 2016. وتُعبّر هذه الصفقات عن طلبات التملك لشقق سكنية جديدة تم ضخها في السوق من قبل القطاعين الحكومي والخاص أو لشقق قديمة متوفرة في السوق. وتبيّن الأرقام أن مدينة جدة استحوذت على ما يقرب من 38% من إجمالي عدد صفقات شراء الشقق السكنية المنفذة في المملكة خلال العام 2016. وقد ارتفع عدد هذه الصفقات بين عامي 2015 و 2016 بنسبة تزيد عن 30% وذلك على خلاف ما حدث في الرياض خلال نفس الفترة (تراجع بنسبة 17.36%). ويعتبر عام 2016 عاما استثنائياً من حيث عدد وقيمة الصفقات المنفذة في الشقق السكنية في جدة، وذلك بفعل انخفاض متوسط سعر الشقة الواحدة، الذي وصل إلى حدود 538 ألف ريال عام 2016 بعد أن كان قد بلغ 605 ألف ريال عام 2015. وبعد هذا الانخفاض السنوي الذي بلغت نسبته 11% فإن متوسط سعر الشقة السكنية في عام 2016 كان السعراً الأقل خلال السنوات الثلاث الأخيرة.

وبتوزيع إجمالي الصفقات المنفذة حسب التقسيم الجغرافي لمدينة جدة في عام 2016 يتبين من خلال الرسم البياني رقم (3) أن الأحياء الموجودة وسط وشرق المدينة قد استأثرت بما نسبته 70% من إجمالي عمليات شراء الشقق التي تم تنفيذها بعدد 4882 عقد تملك مثلت أكثر من 80% من إجمالي المسطحات المباعة في جدة والبالغ

مشاريع وزارة الإسكان

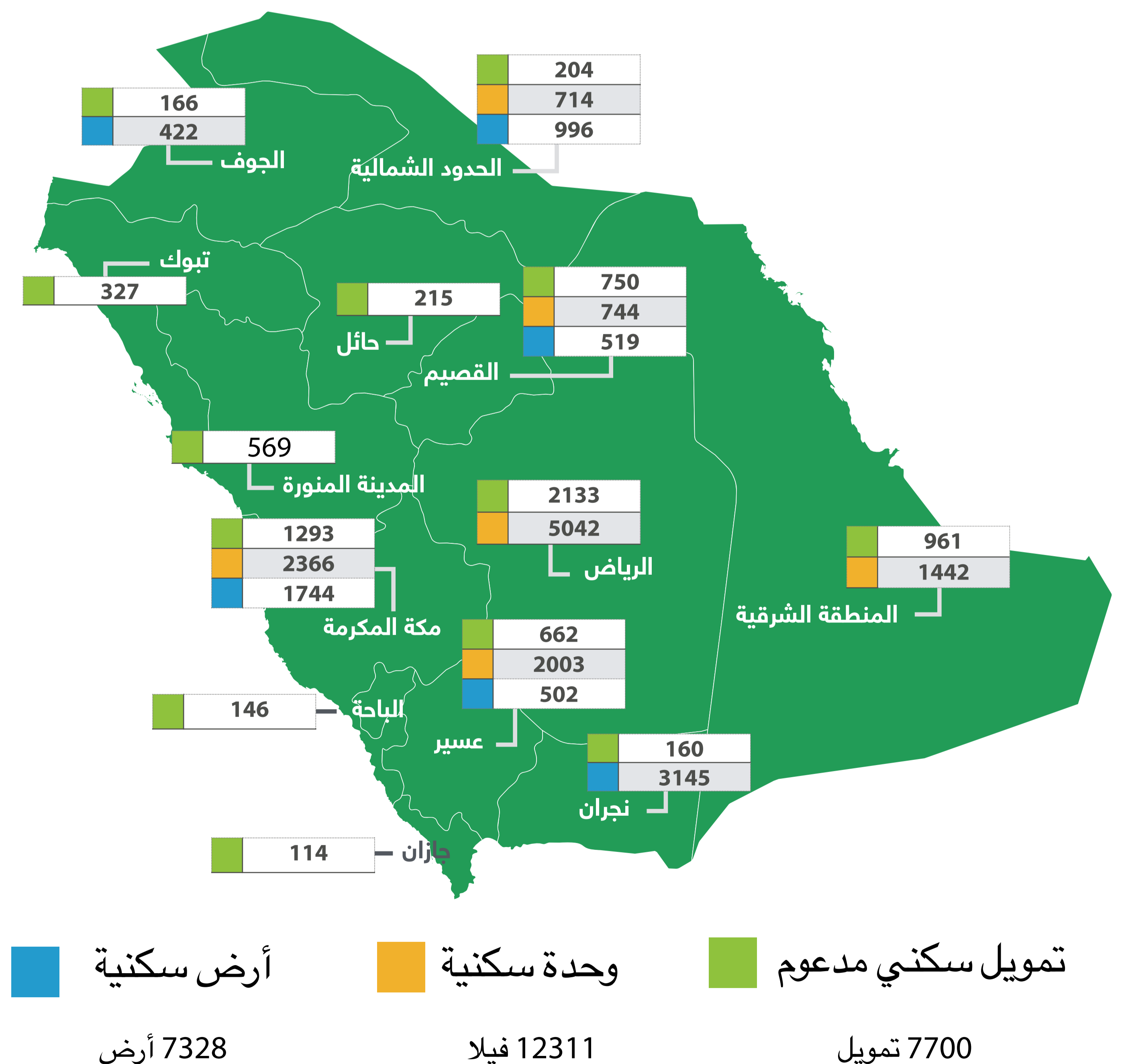
2

• دفعة برنامج سكني لشهر يونيو

أطلقت وزارة الإسكان الدفعة الخامسة من برنامج "سكني" في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر يونيو 2017م، بمجموع منتجات بلغت 27339 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة. وتجاوزت هذه الدفعة سابقتها -لشهر مايو- بـ 6754 منتج، أي بارتفاع بلغت نسبته 32% عن الدفعة الرابعة، كما تُعدُّ هذه الدفعة الأعلى منذ إنطلاق برنامج "سكني" في بداية هذا العام. وتندرج الدفعة الخامسة ضمن مستهدف الوزارة المعلن لعام 2017م والذي 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 الخامسة يكون إجمالي المنتجات التي تم إطلاقها منذ بداية برنامج سكني قد بلغ 100,299 منتج سكني وتمويلي، أي بمعدل 20 ألف منتج لكل شهر وبذلك تكون الوزارة قد حققت إلى حد الدفعة الخامسة 36% من مستهدف البرنامج الذي أعلنت عنه الوزارة في بداية العام.

وتتضمن هذه الدفعة الخامسة 12,311 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي بالشراكة مع المطورين العقاريين الخواص، تمتاز بأسعارها المناسبة وجودتها العالية وتتناسب مع كافة شرائح المجتمع. كما تتضمن 7328 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. 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 يونيو 2017 حسب المناطق



المصدر: الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

الجدول رقم (1) يوضح أن 40% من عدد الأراضي الخام مطورة عمرانيا والتي خضعت للرسم خلال المرحلة الأولى من برنامج رسوم الأراضي البيضاء موجودة في مدينة جدة وهي تغطي مساحة 159.5 مليون متر مربع. تأتي حاضرة الدمام في المرتبة الثانية بـ 336 أرض وبمساحة 109.5 مليون متر مربع فمحافظة الرياض بعدد 224 أرض و مساحة خاضعة للرسم تقدر بنحو 118 مليون متر مربع.

جدول رقم (1): تفاصيل نتائج المرحلة الأولى من برنامج الأراضي البيضاء

| عدد أوامر السداد | اجمالي المساحة الخاضعة للرسم (م ²) | عدد الأراضي الخاصة الخاضعة للرسم | |
|------------------|--|----------------------------------|-----------------|
| 327 | 118,002,221.36 | 224 | الرياض |
| 490 | 159,515,994.17 | 374 | جدة |
| 503 | 109,566,024.22 | 336 | حاضرة الدمام |
| 1,320 | 387,084,239.75 | 934 | الإجمالي |

المصدر : برنامج رسوم الأراضي البيضاء في وزارة الإسكان

وبالنظر إلى هذه الأرقام تتبين أهمية المخزون المتوفر من الأراضي البيضاء لدى القطاع الخاص وتتجلى فاعلية هذا النظام المستحدث في حصر وتقدير هذا المخزون من حيث المساحة والقيمة. فإذا تم إدخال هذا المخزون من الأراضي الخاصة ضمن مشاريع التطوير والتنمية العمرانية فيمكن لـ 60% من المساحة الخام أن تكون صالحة لبناء المساكن بما أن تطوير هذه الأراضي يستهلك حوالي 40% من مساحتها الإجمالية الخام لتنفيذ البنية التحتية اللازمة من شوارع وتمديد لشبكات المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول والمرافق والخدمات الأخرى.

وعلى هذا الأساس يكون المخزون من الأراضي الصالحة للبناء التي تم حصرها إلى حد الآن ضمن المجال الجغرافي للمرحلة الأولى من برنامج رسوم الأراضي البيضاء يقدر بنحو 232.2 مليون متر مربع (232.2=387x60%). هذه المساحة يمكن أن توفر أكثر من 580 ألف قطعة أرض ذات مساحة 400 متر مربع صالحة لبناء مسكن من نوع الفيلا. ويعتمد هذه المقاييس يكون المخزون من الأراضي الصالحة لبناء المساكن في كل من الرياض وجدة وحاضرة الدمام على نحو ما هو موضح في الجدول رقم (2):

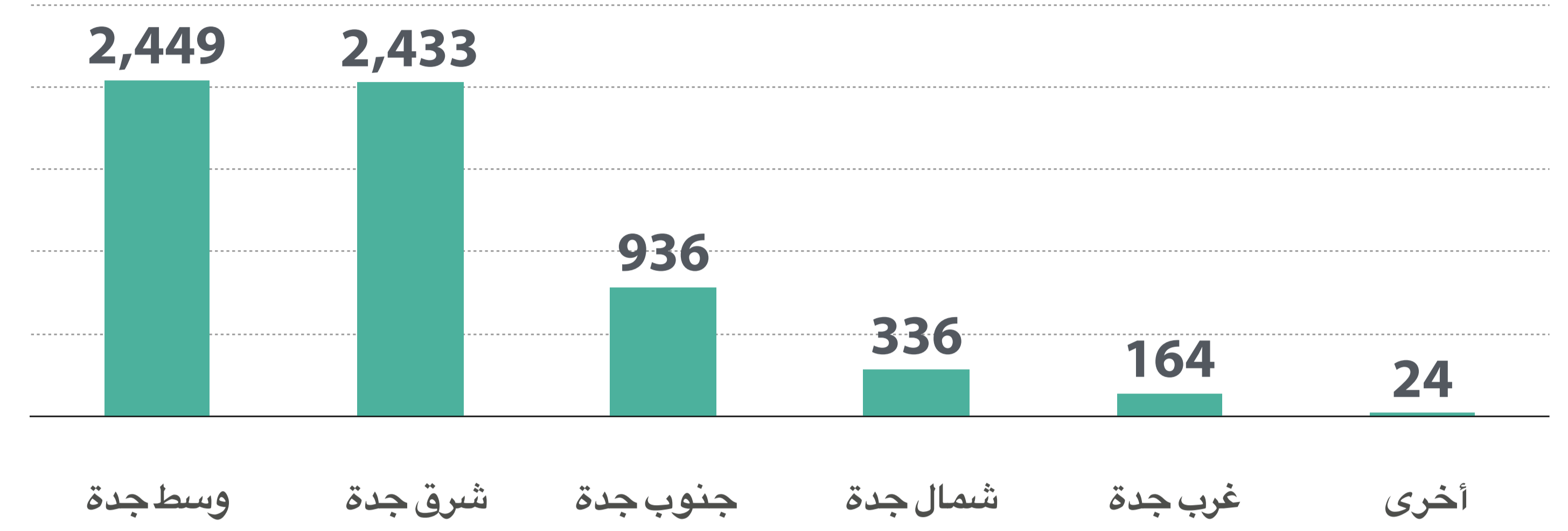
جدول رقم (2): مخزون الأراضي الخاصة الصالحة للبناء ضمن المرحلة الأولى من برنامج الأراضي البيضاء

| الإجمالي | حاضرة الدمام | جدة | الرياض | |
|----------------|--------------|---------|---------|---|
| 387 | 109.5 | 159.5 | 118 | المساحة الخام للأراضي الخاصة الخاضعة للرسم (بالمليون متر مربع) |
| 232.2 | 65.7 | 95.7 | 70.8 | المخزون من الأراضي الخاصة الصالحة لبناء المساكن (بالمليون متر مربع) |
| 580,500 | 164,250 | 239,250 | 177,000 | المخزون من قطع الأراضي الخاصة ذات مساحة 400 متر مربع (عدد) |

المصدر : الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

حوالي 897 ألف متر مربع. في حين أن أحياء غرب جدة استقطبت أقل عدد من الباحثين عن تملك الشقق السكنية، وذلك بـ 164 عملية شراء بمساحة مسطحات بلغت 38.3 ألف متر مربع وبنسبة 4.3% فقط من القيمة الإجمالية للصفقات المنفذة في كامل المدينة خلال عام 2016.

رسم رقم (3): توزيع عدد صفقات شراء الشقق السكنية حسب التقسيم الجغرافي لمدينة جدة في عام 2016



المصدر : وزارة العدل

أما بالنظر إلى هذه المؤشرات على مستوى الأحياء، فتشير البيانات إلى أن حي المروة قد استحوذ لوحده على 1033 صفقة تمثلت 16.3% من عدد الصفقات و 17.4% من إجمالي المسطحات المباعة التي تم تسجيلها في عام 2016 وبمساحة تزيد على 156 ألف متر مربع. كما تظهر الإحصائيات أن خمس أحياء فقط (المروة، الواحة، مريخ، المنار و الصفا) من بين حوالي 65 حياً في مدينة جدة، استأثرت بنحو 52% من إجمالي عمليات شراء الشقق السكنية، بما يعادل 3269 صفقة، وحوالي 50% من إجمالي المسطحات المباعة. وتشير هذه المعطيات إلى أن أحياء شرق ووسط مدينة جدة كانا أكثر جاذبية للباحثين على تملك الشقق السكنية من بقية الأحياء.

العرض في سوق الإسكان

4

• المخزون من الأراضي البيضاء لدى القطاع الخاص في الرياض وجدة وحاضرة الدمام

يعد نظام رسوم الأراضي البيضاء من البرامج الهامة في وزارة الإسكان لما له من دور فاعل في دعم العرض وتمكين الطلب، وبالتالي الوصول إلى الأهداف الاستراتيجية للوزارة التي تأتي تماشياً مع الرؤية السعودية 2030 وبرنامج التحول الوطني 2020، ومن ذلك التعرف على المخزون الوطني من الأراضي البيضاء الصالحة للبناء بما يُمكن من زيادة المعروض من الأراضي المطورة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، وتوفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة، وحماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة، وتحسين أداء القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي.

فعلى امتداد الأشهر السنة الماضية التي مثلت الفترة التي تم خلالها فتح باب تسجيل الأراضي الخاضعة للنظام في مرحلته الأولى التي شملت الأراضي البيضاء غير المطورة داخل النطاق العمراني والتي تفوق مساحتها 10 آلاف متر مربع في كل من الرياض وجدة وحاضرة الدمام، استقبلت وزارة الإسكان الكثير من طلبات تسجيل الأراضي البيضاء المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية.

وبانتهاء فترة التسجيل، بلغ العدد الإجمالي للأراضي الخاضعة لهذا الرسم 934 أرضاً بمساحة إجمالية بلغت 387 مليون متر مربع. ووفقاً لما حدده النظام واللائحة من فرض رسم سنوي عليها، بنسبة 2.5 في المئة من قيمة الأرض، تم إلى حدود تاريخ 1438/3/20 هـ إصدار 1320 أمر بالسداد.

الأسعار في سوق الإسكان

5

• تراجع أسعار أغلب المواد الإنشائية في شهر مايو

تتابع وزارة الإسكان من خلال المكتبة الإحصائية للهيئة العامة للإحصاء متوسطات أسعار السلع والمواد الاستهلاكية، والتغيرات الشهرية والربعية والسنوية التي تطرأ عليها في كامل أرجاء المملكة منذ عشر سنوات، وتتركز هذه المتابعة على أسعار أهم المواد الإنشائية ذات العلاقة بتشييد وبناء وتحسين المساكن، كحديد التسليح والاسمنت والخشب والكيابل والخرسانة الجاهزة والجبس والألمنيوم.

جدول رقم (3): تطور متوسط أسعار المواد الإنشائية

| قيمة التغير في متوسط السعر بالريال بين | | متوسط السعر بالريال | | | الوحدة | المادة الإنشائية | | |
|--|-----------------------------|---------------------|---------------|--------------|----------|------------------|------------|---------------------------|
| مايو 2017 و أبريل 2017 | مايو 2017 و مايو 2016 | مايو 2017 | أبريل 2017 | مايو 2016 | | | | |
| ▼ | 28.80 | ▼ | 274.12 | 2,939.68 | 2,968.48 | 3,213.8 | طن | حديد تسليح 6مم وطني |
| ▼ | 99.18 | ▼ | 355.48 | 2,126.23 | 2,225.41 | 2,481.71 | طن | حديد تسليح 8مم وطني |
| ▼ | 93.61 | ▼ | 355 | 2,126.23 | 2,219.84 | 2,481.23 | طن | حديد تسليح 10 مم وطني |
| ▼ | 49.67 | ▼ | 271.03 | 2,052.95 | 2,102.62 | 2,323.98 | طن | حديد تسليح 12مم وطني |
| ▼ | 46.15 | ▼ | 255.94 | 2,051.31 | 2,097.46 | 2,307.25 | طن | حديد تسليح 14مم وطني |
| ▼ | 45.33 | ▼ | 247.01 | 2,050.82 | 2,096.15 | 2,297.83 | طن | حديد تسليح 16مم وطني |
| ▼ | 44.57 | ▼ | 246.31 | 2,049.75 | 2,094.32 | 2,296.06 | طن | حديد تسليح 18مم وطني |
| ▲ | 3.08 | ▲ | 5.09 | 39.65 | 36.57 | 34.56 | 10 كجم | كيابل ربط الحديد صيني |
| ▼ | 0.07 | ▼ | 1.72 | 12.53 | 12.6 | 14.25 | كيس 50 كجم | إسمنت أسود وطني |
| ▼ | 0.03 | ▼ | 1.2 | 39.89 | 39.92 | 41.09 | كيس 50 كجم | إسمنت أبيض وطني |
| ▼ | 14.10 | ▼ | 133.77 | 1,467.46 | 1,481.56 | 1,601.23 | 1000 بلوكه | بلوك اسود مقاس 15سم |
| ▼ | 10.72 | ▼ | 137.31 | 1,544.44 | 1,555.16 | 1,681.75 | 1000 بلوكه | بلوك اسود مقاس 20سم |
| | 0.0 | ▼ | 0.93 | 21.23 | 21.23 | 22.16 | 2م | بلاط كسر رخام بلدي |
| ▲ | 1.56 | ▼ | 132.47 | 951.56 | 950 | 1,084.03 | 3م | خشب تشيلي |
| ▼ | 2.69 | ▼ | 69.85 | 968.54 | 971.23 | 1,038.39 | 3م | خشب روماني |
| ▼ | 30.96 | ▼ | 156.68 | 4,235.71 | 4,266.67 | 4,392.39 | 3م | خشب تيك أفريقي |
| ▲ | 12.93 | ▼ | 74.65 | 2,280.47 | 2,267.54 | 2,355.12 | 3م | خشب أبلاكاش إندونيسي |
| | 0 | ▼ | 0.01 | 0.64 | 0.64 | 0.65 | متر | أسلاك كهربائية 2.5مم وطني |
| | 0 | | 0 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | متر | أسلاك كهربائية 4مم وطني |
| | 0 | ▲ | 0.02 | 1.55 | 1.55 | 1.53 | متر | أسلاك كهربائية 6مم وطني |
| ▼ | 0.15 | ▼ | 0.2 | 11.62 | 11.77 | 11.82 | متر | كيابل كهربائية 10مم وطني |
| ▼ | 0.1 | ▼ | 0.15 | 24.91 | 24.96 | 25.06 | متر | كيابل كهربائية 25مم وطني |
| ▼ | 0.38 | ▼ | 0.02 | 32.1 | 32.48 | 32.08 | متر | كيابل كهربائية 35مم وطني |
| ▼ | 0.13 | ▼ | 0.47 | 43.9 | 44.03 | 44.37 | متر | كيابل كهربائية 50مم وطني |
| ▼ | 0.33 | ▼ | 0.87 | 63.17 | 63.5 | 64.04 | متر | كيابل كهربائية 70مم وطني |
| ▼ | 0.1 | ▲ | 0.87 | 88.52 | 88.66 | 87.65 | متر | كيابل كهربائية 95مم وطني |
| ▲ | 0.03 | ▲ | 4.11 | 113.88 | 113.85 | 109.77 | متر | كيابل كهربائية 120مم وطني |
| ▼ | 1.5 | ▲ | 10.75 | 279.15 | 280.66 | 268.4 | متر | كيابل كهربائية 300مم وطني |
| ▼ | 0.71 | ▼ | 10.7 | 49.16 | 49.87 | 59.86 | 3م | رمل ناعم أبيض |
| ▼ | 0.01 | ▼ | 10.35 | 43.3 | 43.31 | 53.65 | 3م | مخلوط (رمل و بحص) |
| ▼ | 0.51 | ▼ | 4.07 | 22.92 | 23.43 | 26.99 | 3م | رمل احمر |
| ▼ | 0.59 | ▼ | 16.6 | 196.2 | 196.79 | 212.8 | 3م | خرسانة مقاوم 350ك |
| ▼ | 1.21 | ▼ | 16.24 | 177.53 | 178.74 | 193.77 | 3م | خرسانة مقاوم 250ك |
| ▼ | 0.63 | ▼ | 16.88 | 186.55 | 187.18 | 203.43 | 3م | خرسانة عادي 350ك |
| ▼ | 0.91 | ▼ | 15.54 | 168.18 | 169.09 | 183.72 | 3م | خرسانة عادي 250ك |
| ▼ | 0.05 | ▼ | 0.23 | 11.05 | 11 | 11.28 | كيس 40 كجم | جبس وطني |
| ▼ | 0.04 | ▼ | 2.93 | 62.43 | 62.47 | 65.36 | 5.8 م | الألمنيوم (حلق جنب سعودي) |

المصدر : تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

جدول رقم (4): تطور الأرقام القياسية لتكاليف السكن والمساكن

سنة الأساس 2007=100

| مايو 2017 | أبريل 2017 | فبراير 2017 | مايو 2016 | |
|-----------|------------|-------------|-----------|---------------------------------|
| 188.9 | 188.9 | 189.6 | 188.0 | الإيجار للسكن |
| 134.5 | 133.7 | 134.2 | 138.2 | صيانة وإصلاح المسكن |
| 121.0 | 121.0 | 121.3 | 127.1 | • مواد إصلاح المسكن |
| 155.9 | 153.8 | 154.6 | 155.7 | • خدمات إصلاح المسكن |
| 221.2 | 221.2 | 219.9 | 222.7 | المياه والخدمات المتصلة بالمسكن |

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

ومن خلال الجدول رقم (4) يلاحظ إستقرار في المؤشر العام لإيجار المساكن خلال شهر مايو من عام 2017 مقارنة بشهر أبريل من نفس العام على مستوى المملكة. ولكن الأرقام القياسية المرتبطة بتكاليف السكن في كامل أرجاء المملكة شهدت ارتفاعاً طفيفاً خلال شهر مايو 2017 مقارنة بمستوياتها في شهر أبريل متأثرة بشكل خاص بارتفاع تكلفة خدمات إصلاح المسكن. إذ أن تكلفة خدمات إصلاح المسكن في شهر مايو 2017 فاقت ما كانت عليه منذ سنة، أي في شهر مايو 2016. في المقابل حافظت تكاليف المواد التي يتم استخدامها في الصيانة والترميم وتكاليف التزود بالمياه الصالحة للشرب والخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن على نفس تكلفتها في شهر أبريل.

وعلى مستوى أهم المدن السعودية، يلاحظ أن تغير الأرقام القياسية لتكاليف السكن والخدمات المتصلة به، بين شهري أبريل ومايو من عام 2017، كان مختلفاً من مدينة إلى أخرى، حسب ما يظهر في الجدول رقم (5).

جدول رقم (5): نسبة تغير الأرقام القياسية لتكاليف السكن

بين شهري أبريل ومايو 2017

سنة الأساس 2007=100

| السكن والمياه والخدمات المتصلة بالمسكن | الإيجار للسكن | صيانة وإصلاح المسكن | المياه والخدمات المتصلة بالمسكن | |
|--|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|
| +0.4 | +0.6 | -0.4 | 0.0 | الرياض |
| 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | مكة المكرمة |
| +0.7 | +1.0 | +0.3 | 0.0 | المدينة المنورة |
| -1.7 | -2.2 | +1.3 | 0.0 | جدة |
| -0.8 | -1.0 | +0.8 | 0.0 | الطائف |
| +1.8 | +2.0 | +2.3 | 0.0 | الدمام |

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

الجدول رقم (3) يعرض مقارنة متوسطات الأسعار لـ 37 مادة إنشائية خلال شهر مايو من العام 2016م وشهري أبريل ومايو من العام 2017م وكذلك مقارنة قيمة التغير التي حصلت فيها على إمتداد العام الأخير وكذلك الشهر الأخير. حيث يلاحظ تواصل تراجع أغلب أسعار المواد الإنشائية في مايو 2017 مقارنة بأسعارها في نفس هذا الشهر من عام 2016 والذي بلغت نسبته 8.9% كمعدل لجميع المواد الإنشائية. هذا الإنخفاض إستمر خلال الشهر الأخير (بين مايو 2017 وأبريل 2017) ولكن بنسبة 1.57% بالرغم من تسجيل ارتفاع بـ 13 ريالاً في سعر المتر المكعب الواحد من خشب أبلاكاش الأندونيسي وارتفاع بـ 3 ريال في سعر كيايل ربط الحديد الصيني.

أهم ما يلاحظ في أسعار المواد الإنشائية هو إستمرار تراجع أسعار جميع أصناف حديد التسليح وجميع أنواع الإسمنت والبلوك والخرسانة الجاهزة خلال شهر مايو مقارنة بشهر أبريل، حيث بلغت نسبة الإنخفاض 3% في حديد التسليح في حين أنها لم تتجاوز 1% بالنسبة للإسمنت والبلوك والخرسانة الجاهزة. ويعزى هذا الإنخفاض في معدلات الأسعار خاصة في البلوك الأسود بنسبة 0.5% وفي جميع أصناف الخرسانة الجاهزة بنسبة 0.2% خلال شهر واحد إلى زيادة مخزون الإسمنت المعد للتسويق لدى جميع المصانع الوطنية للإسمنت التي ضخت جميعها ما يقرب عن 4.51 مليون طن من الإسمنت الأسود في السوق خلال شهر مايو. هذا الإنخفاض المتواصل في أسعار الإسمنت الأسود منذ ما يزيد عن العام إنعكس أيضاً على أسعار البلوك الأسود والخرسانة الجاهزة ومخلوط الرمل والبصص للشهر الخامس على التوالي منذ بداية 2017. في المقابل شهدت أسعار الأسلاك الكهربائية إستقراراً خلال شهر مايو بعد ما كانت إرتفعت بجميع أصنافها قبل سنة من ذلك.

ويعتبر انخفاض تكاليف مواد البناء مؤشراً إيجابياً للقطاعات الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كالصناعة والتجارة والخدمات، بما أنه يؤثر بشكل مباشر على طلب مواد البناء الأخرى، وبشكل غير مباشر على الإستثمارات ذات العلاقة بإنتاجها. ويتوقع أن يسهم هذا الانخفاض الملحوظ منذ مدة في أسعار المواد الإنشائية في تحفيز نشاط التشييد والبناء في القطاع العقاري خلال النصف الثاني من العام 2017 خاصة بعد البدء في إصدار أوامر سداد رسوم الأراضي البيضاء التي من شأنها دفع 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 وقدرات الفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط.

• الرقم القياسي لتكاليف السكن لشهر مايو 2017

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. في تقرير شهر مايو 2017م يتضح أن الرقم القياسي العام لتكلفة المعيشة قد سجل تراجعاً طفيفاً خلال شهر مايو من عام 2017 مقارنة بشهر أبريل من نفس العام بنسبة 0.1% ولكن لم يشمل هذا التراجع الأرقام القياسية الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كتكلفة صيانة وإصلاح المسكن وتكلفة التزود بالمياه وبالخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن كالصرف الصحي والتنظيف وغيرها، حسب ماهو موضح في الجدول رقم (4).

الصفقات المنفذة في شهر مايو 1.55 مليون صفقة مقابل 1.77 مليون صفقة تم تنفيذها خلال شهر أبريل.

أما على مستوى القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيسي وعددهم 4 صناديق عقارية و 10 شركات تطوير عقاري، فقد بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر مايو 218,529 صفقة تمثلت 14.12% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق خلال الشهر، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على نحو ما هو مبين في الجدول رقم (6):

جدول رقم (6): إحصائيات القطاع العقاري في السوق المالية (نهاية شهر مايو 2017)

| الصناديق العقارية | | |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|
| عدد الصفقات المنفذة | 105,351 | 6.81% (6.02%) |
| عدد الأسهم المتداولة | 258,143,603 | 6.26% (6.23%) |
| قيمة الأسهم المتداولة بالريال | 3,853,416,486.15 | 5.96% (5.75%) |
| شركات إدارة وتطوير العقارات | | |
| عدد الصفقات المنفذة | 113,178 | 7.32% (6.38%) |
| عدد الأسهم المتداولة | 1,442,269,016 | 34.96% (19.11%) |
| قيمة الأسهم المتداولة بالريال | 10,221,029,937.15 | 15.81% (8.62%) |

ملاحظات:

- النسب بين قوسين تعود لشهر أبريل 2017 وقد وضعت للمقارنة.

- تم إدراج صندوق عقاري جديد خلال شهر مايو في سوق المال بتاريخ 2017/5/30 وبرأس مال 285 مليون ريال.

المصدر: تداول (التقارير الإحصائية الشهرية)

وقد مكن هذا العدد من الصفقات المنفذة من قبل القطاع العقاري في سوق المال السعودي من تداول أكثر من 1.7 مليون سهماً بنسبة 41.21% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق خلال شهر مايو 2017م وبقيمة ناهزت 14 مليار ريال، تمثلت 21.76% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق. وتعكس هذه الأرقام القيمة العالية والدور الرئيسي للصناديق والشركات العقارية داخل سوق المال السعودي إذ تفيد الإحصائيات وجود صندوق عقاري (جدوى ريت الحرمين) وشركة تطوير عقاري (دار الأركان) من بين الشركات الخمس الأكثر نشاطاً في سوق المال السعودي من حيث عدد الصفقات وعدد قيمة الأسهم المتداولة خلال شهر مايو. ولقد تعزز دور القطاع العقاري في سوق تداول وإدراج صندوق عقاري جديد (صندوق تعليم ريت) في السوق مع نهاية شهر مايو ليرتفع العدد إلى أربعة صناديق.

ويظهر من خلال هذه الإحصائيات أن شركات إدارة وتطوير العقارات استأثرت بنسب أكبر من الصناديق العقارية من حيث عدد وقيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية خلال شهر مايو ولكن ذلك لم ينعكس على مستوى مؤشر أسعار أسهمها مقارنة بشهر أبريل، حسب ما هو موضح في الجدول رقم (7).

خلال هذه الفترة الوجيزة، شهدت تكاليف السكن والخدمات المتصلة بالسكن ارتفاعاً طفيفاً قارب 1.8% في الدمام وأقل من 1% في كل من الرياض والمدينة المنورة، في حين انخفض هذا النوع من التكاليف بنسبة 1.7% في مدينة جدة وبنسبة أقل في الطائف وحافظ على نفس المستوى في مكة المكرمة. في المدن السعودية التي انخفض فيها الرقم القياسي لتكاليف السكن كان مردّه انخفاض تكلفة الإيجار الذي فاق 2% في مدينة جدة خلال شهر مايو. وتعتبر مدينتي جدة والطائف الوحيدتين اللتين تراجعتا فيهما أسعار إيجار المساكن خلال شهر مايو مقارنة بالشهر السابق. أهم ارتفاع في أسعار إيجار المساكن تم تسجيله في المنطقة الشرقية في مدينة الدمام حيث وصل 2% خلال شهر مايو مقارنة بشهر أبريل وينسب أقل من ذلك في كل من المدينة المنورة والرياض.

هذا التباين في تغيّر تكاليف الإيجارات السكنية بين المدن الست قابله أيضاً تباين في تكلفة صيانة وإصلاح المسكن. هذا المؤشر المرتبط ارتباطاً وثيقاً بتغيّر أسعار مواد البناء وخدمات صيانة وتحسين جودة المسكن، يشير إلى تراجع طفيف في تكلفة صيانة وإصلاح المساكن في مدينة الرياض دون غيرها من المدن. حيث بلغ أكبر ارتفاع لهذا المؤشر في مدينة الدمام بنسبة 2.3%. أما تكلفة المياه والخدمات الأخرى المتصلة بالسكن فهي مستقرة منذ أكثر من نصف سنة في جميع المدن السعودية وتعدّ مدينة مكة المكرمة الوحيدة من بين المدن السعودية التي حافظت فيها كل المؤشرات المرتبطة بالسكن والإسكان على استقرارها خلال شهر مايو 2017 مقارنة بالشهر السابق.

• أداء القطاع العقاري خلال شهر مايو 2017م

تعمل السوق المالية السعودية "تداول" كمرآة عاكسة لوضع الاقتصاد الوطني، ويلعب المؤشر العام لأسعار الأسهم فيها دور الموجّه 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 جدا ملامح التوجهات الاستثمارية والاقتصادية المرتقبة.

وبذلك تلعب 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 توقعات النجاح أو الفشل، لينعكس ذلك على القيمة السوقية لأسهم كل منها، ويعتبر 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 مؤذناً بجاذبية استثمارية متزايدة تدعم نمو القطاع على المدى القريب.

وحسب التقرير الإحصائي لشهر مايو من عام 2017م فقد أغلق المؤشر العام لسوق الأوراق المالية "تداول" عند مستوى 6871.24 نقطة، منخفضاً 142.23 نقطة مقارنة بإغلاق الشهر السابق (أبريل) وهو ما يمثل تراجعاً للمؤشر العام بنسبة 2%، وقد كانت أعلى نقطة لإغلاق للمؤشر خلال شهر مايو في يوم 2017/5/2 م عند مستوى 7012.81 نقطة.

هذا وقد بلغت القيمة السوقية للأسهم المصدرّة في نهاية شهر مايو 64.66 مليار ريال، مسجلة انخفاضاً بنسبة 1% مقارنة بالشهر السابق. وبالرغم من ذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم المتداولة خلال شهر مايو 4.13 مليار سهم مقابل 3.48 مليار سهم تم تداولهم خلال شهر أبريل مسجلاً ارتفاعاً بنسبة 18.7%. ولكن على مستوى إجمالي عدد الصفقات المنفذة خلال الشهر فقد تم تسجيل تراجع بنسبة 12.84%، ليبلغ عدد

وهي: قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي، وقطاع النشاطات التعدينية والتجيرية غير النفطية، وقطاع الصناعات التحويلية غير النفطية وقطاع الكهرباء والغاز والماء، وقطاع التشييد والبناء، وقطاع تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق، وقطاع النقل والتخزين والاتصالات.

تضمن العدد الثاني من هذه النشرة، المرحلة الأولى من الدراسة، التي كان موضوعها تحليل الارتباطات الخطية للقيم المضافة بالأسعار الثابتة لهذه القطاعات خلال الفترة 1971-2016. وبينت أن معامل ارتباط بيرسون كان موجباً ومرتفعاً نسبياً خاصة بين قطاع ملكية المساكن، وقطاعي البناء والتشييد، والزيت الخام والغاز.

كما تضمن العدد الثالث من هذه النشرة، المرحلة الثانية من الدراسة، والتي تم خلالها اختبار مدى استقرار القيم المضافة بالأسعار الثابتة لهذه القطاعات؛ لتأكيد وتحديد الطرق والتقنيات المناسبة إحصائياً لتحقيق الأهداف المعلنة للدراسة. وقد خلصت المرحلة الثانية إلى أن جميع القطاعات موضوع الدراسة متكاملة من الدرجة الأولى عند مستويات دلالة قياسية، وأنه يمكن استخدامها لأغراض التكامل المشترك.

المرحلة الثالثة التي نشرت في العدد الرابع تضمنت تحليل هذا التكامل المشترك، للتعرف على العلاقة الحقيقية بين القطاعات الاقتصادية، من خلال إيجاد اتجاهات التكامل المشترك وإزالة أثرها، حيثما كان ذلك مناسباً. وباستخدام منهج جوهانسن (1988) تمت دراسة التكامل المشترك بين السلاسل الزمنية للقطاعات الثمانية من خلال إجراء اختبار الأثر الذي أكد وجود علاقات طويلة الأجل بينها.

في هذه المرحلة الرابعة وبعد التأكد من وجود هذه العلاقات طويلة الأجل بين قطاع الإسكان وبقية القطاعات الأخرى سيتم العمل على تحديد شكلها وتقدير قيمها.

على مستوى تحديد الشكل فإن هذه العلاقة طويلة الأجل تتضمن اتجاهها زمنياً (time trend: a_1t) يتكفل بإبراز آثار التطور التكنولوجي عليها، كما أنها تتضمن قاطعا (intercept: a_0). وبأخذ خصائص البيانات بعين الاعتبار، تتشكل هذه العلاقة طويلة الأجل على نحو النموذج الموضح في المعادلة الرياضية التالية:

$$(1) \quad LnY_t = a_0 + a_1t + \sum_{j=1}^7 \beta_j LnX_{jt} + u_t$$

في هذه المعادلة الرياضية، يمثل Y_t السلسلة الزمنية للقيمة المضافة لقطاع الإسكان في حين يمثل X_{jt} السلاسل الزمنية للقيم المضافة للقطاعات الاقتصادية السبعة الأخرى خلال الفترة الممتدة من 1971 إلى 2016. وللأسباب التي تم ذكرها في المراحل السابقة من هذه الدراسة تم تحويل القيم المضافة لكل القطاعات الاقتصادية إلى الصيغة اللوغارتمية (Ln)، وبناءً عليه تمثل مقدرات معالم النموذج β_j ($j=1,2,3,\dots,7$) مرونة القيمة المضافة لقطاع الإسكان بالنسبة للتغيرات الحاصلة على مستويات القيم المضافة للقطاعات السبعة الأخرى في الأجل الطويل. فعلى سبيل المثال، مقدرة المعلمة β_1 تقيس مدى تأثر القيمة المضافة لقطاع الإسكان بالتغير الذي يطرأ على القيمة المضافة لقطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي، في حين تقيس مقدرة المعلمة β_2 مدى تأثر القيمة المضافة لقطاع الإسكان بالتغير الذي يحصل في القيمة المضافة لقطاع النشاطات التعدينية والتجيرية غير النفطية وهكذا لبقية المعالم الأخرى للنموذج.

يذكر أن مقدرة المعلمة a_1 اللاحقة بالاتجاه (t) في النموذج الرياضي تمثل معدل نمو قطاع الإسكان في إطار العلاقة طويلة الأجل بينه وبين القطاعات الاقتصادية الأخرى. ومن المتوقع أن تكون إشارة هذه المعلمة موجبة، مما يعني تأثراً إيجابياً لقطاع الإسكان بالقطاعات الأخرى بشكل عام، وهو ما يبدو منطقياً نظراً لتزايد قيمته المضافة عبر الزمن.

جدول (7): أداء مؤشرات القطاعات العقارية في السوق المالية

| نسبة التغير | نهاية شهر مايو | نهاية شهر أبريل | |
|-------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| -11.29% | 5,729.95 | 6,459.28 | الصناديق العقارية |
| -4.08% | 4,712.24 | 4,912.43 | شركات إدارة وتطوير العقارات |

المصدر: تداول (التقرير الإحصائي لشهر مايو 2017)

مع نهاية شهر مايو من العام الحالي شهد مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية إنخفاضاً مهماً بنسبة 11.29% مقارنة بمستواه في نهاية شهر أبريل ليصل إلى 5,729.95 نقطة وذلك بالرغم من بلوغه 5,833.33 نقطة في آخر شهر مارس. في نفس الوقت وبعد إرتفاع في نهاية شهر مارس فإن مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات شهد إنخفاضاً بلغ نسبة 4.08% في نهاية شهر مايو 2017 مقارنة بنهاية شهر أبريل.

وتعكس هذه النتائج الحالة المتذبذبة داخل سوق العقار والتوجهات الاستثمارية التي تميزه من فترة إلى أخرى بما أن الموارد المالية للمستثمرين خلال شهر مايو توزعت بشكل عكسي لطبيعة توزيعها في نهاية شهر أبريل. والملاحظ من هذه التحركات هو التوجه الواضح لنوايا المستثمرين العقاريين في الصناديق العقارية التي تستثمر في العقارات القائمة مطورة تطويراً إنشائياً، والتي يرى فيها المستثمرون فرصة لتحقيق دخلٍ تأجيري دوري دون مخاطر، بالإضافة لكونها تتيح لهم شراء وبيع وحدات الصناديق بنفس طريقة تداول الأسهم في السوق المالية.

دراسات

6

العلاقات السببية بين ملكية المساكن وبعض القطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 1971-2016

(المرحلة الرابعة: تقدير العلاقات طويلة الأجل بين قطاع الإسكان والقطاعات الاقتصادية الأخرى)

تقوم وزارة الإسكان بتنفيذ دراسة إحصائية معمقة على مراحل؛ بهدف تقدير وتقييم علاقات التأثير والتأثر، أو العلاقات السببية على المدى القصير وعلى المدى الطويل (short- and long-run causality)، وتوقعات ارتداداتها في المستقبل بين قطاع الإسكان وسبعة من أبرز القطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية،

إذ تفيد إشارات المعلمة المقدرة إلى أنه من بين القطاعات الخمسة التي لها تأثير معنوي على القيمة المضافة لقطاع الإسكان خلال الفترة 1971-2016 يوجد ثلاث قطاعات ذات تأثير سلبي على المدى الطويل وهي قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي وقطاع النشاطات التعدينية والتجيرية غير النفطية وقطاع تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق. وبلغت الأرقام فإن كل نمو في أي من هذه القطاعات الثلاثة بنسبة 1%، يؤدي على التوالي، إلى تراجع نمو قطاع الإسكان بنسبة 1.171% و 1.058% و 0.854%.

في المقابل يؤثر كل من قطاع التشييد والبناء وكذلك قطاع النقل والتخزين والاتصالات معنوياً وإيجابياً على نمو قطاع الإسكان، بحيث أن أي ارتفاع في القيمة المضافة لهذين القطاعين بنسبة 1% يتسبب على التوالي في زيادة نمو قطاع الإسكان بنسبة 1.515% و 0.946%.

ومن الخصائص المميزة لهذه النتائج الأولية هي أن القيمة المطلقة للمرونة المقدرة لقطاعات الزيت الخام والغاز الطبيعي، النشاطات التعدينية والتجيرية غير النفطية، والتشييد والبناء جميعها أكبر من الواحد الصحيح، مما يعني أن قطاع الإسكان يتغير سببياً بنسبة أكبر من نسبة التغير التي تحصل داخل هذه القطاعات الثلاثة. وبالتوازي مع ذلك تفيد النتائج الأولية أن القيمة المطلقة للمرونة المقدرة لقطاعي تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق، والنقل والتخزين والاتصالات أقل من الواحد الصحيح، مما يعني أن نمو قطاع الإسكان يتأثر بنسبة أصغر من نسبة نمو هذين القطاعين.

ومن بين النتائج المهمة في هذه المرحلة من الدراسة هو أن قطاع التشييد والبناء له التأثير الأكبر على قطاع الإسكان في الأجل الطويل مقارنة ببقية القطاعات، وهو أمر طبيعي يتوافق بشكل كبير مع ما تقره النظريات الاقتصادية في هذا الجانب ومع ما تم استنتاجه منذ المرحلة الأولى لهذه الدراسة من وجود ارتباط خطي مرتفع بين هذين القطاعين. النتيجة الثانية ذات الأهمية البالغة هي أن المعلمة المقدرة للاتجاه الزمني، ولو أن قيمتها ضعيفة (0.073) إلا أنها معنوية إحصائياً وإشارتها موجبة، وهذا يعني أنه في إطار العلاقة طويلة الأجل، يتأكد وجود تأثير طردي حقيقي ومعنوي للقطاعات الاقتصادية الأخرى مجتمعة على قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية عبر سنوات فترة الدراسة.

بعض هذه النتائج الأولية المعلنة أنفاً قد تبدو غير منطقية أو قد لا تعكس الواقع كالتأثير السلبي لقطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي على قطاع الإسكان وهذا أمر عادي على اعتبار أن النموذج المعتمد إلى حد الآن والمتمثل في المعادلة رقم (1) يحجب دور التفاعلات الزمنية التي تحدث بين هذه القطاعات على المدى القصير وذلك بفعل التكامل المشترك بينها وهو ما يفسر إلى حد كبير طبيعة المرونات المقدرة التي تم الحصول عليها من خلال النموذج المعتمد ضمن المعادلة رقم (1).

في مثل هذه الحالات يتم تصميم نموذج متجه انحدار ذاتي (Vector Autoregressive Model: VAR) على هيئة فروق أولى للمتغير مع إضافة فجوة زمنية متباطئة، ولذلك سنقوم باستخدام نموذج تصحيح متجهات الخطأ (Vector Error Correction Model: VECM) بوصفه إحدى التقنيات الإحصائية الحديثة في تحليل سرعة التكيف والتلاؤم للمتغيرات عبر الزمن وهو ما سيمكننا من حساب معالم الأجل القصير وتحديد التعديلات الديناميكية للانحرافات قصيرة المدى لقطاع الإسكان عن حالة التوازن على المدى الطويل والحصول على التقديرات الصحيحة والثابتة للمرونات. هذا ما سيتم القيام به في المرحلة القادمة من هذه الدراسة ضمن العدد القادم من هذه النشرة.

أما على مستوى تقدير هذه العلاقات فتظهر النتائج الأولية المفصلة المبينة في الجدول رقم (8) أن قطاع الصناعات التحويلية غير النفطية وكذلك قطاع الكهرباء والغاز والماء، وعلى عكس القطاعات الخمس الأخرى، لا يؤثران معنوياً على القيمة المضافة لقطاع الإسكان وذلك بالنظر إلى قيمة إحصائية t لكل منهما. وبحسب هذه النتائج الأولية يلاحظ وجود تأثيرات طردية وأخرى عكسية لنمو بعض القطاعات الاقتصادية على قطاع الإسكان.

جدول رقم (8): نتائج تقدير العلاقة طويلة الأجل بين قطاع الإسكان والقطاعات الاقتصادية الأخرى

| القطاعات الاقتصادية | المعلمة المقدرة | الخطأ المعياري | إحصائية t |
|--|-----------------|----------------|-----------|
| الزيت الخام والغاز الطبيعي | -1.171 | 0.083 | -14.108 |
| النشاطات التعدينية والتجيرية غير النفطية | -1.058 | 0.221 | -4.787 |
| الصناعات التحويلية غير النفطية | -0.469 | 0.352 | -1.332 |
| الكهرباء والغاز والماء | 0.163 | 0.124 | 1.315 |
| التشييد والبناء | 1.515 | 0.118 | 12.839 |
| تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق | -0.854 | 0.189 | -4.519 |
| النقل والتخزين والاتصالات | 0.946 | 0.112 | 8.446 |
| الاتجاه الزمني (time trend) | 0.073 | 0.019 | 3.842 |
| القاطع (intercept) | 20.096 | - | - |

ملاحظة: Y: تمثل المتغير التابع أو المُفسَّر في النموذج وهي القيمة المضافة لقطاع الإسكان. ترفض فرضية عدم معنوية المعلمة إذا كانت القيمة المطلقة لإحصائية t أكبر من القيمة الجدولية عند مستوى معنوية معين.

المصدر: وزارة الإسكان



• وزارة الإسكان تطلق صيغة عقد الإيجار الموحد

أطلقت وزارة الإسكان ممثلة في برنامج "إيجار" صيغة عقد الإيجار الموحد الذي يسعى لتيسير إجراء التعاملات الإيجارية وإثباتها وتعزيز الثقة بين أطرافها، وتسجيل الالتزامات المتبادلة بين المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين في قطاع المساكن المعدة للإيجار، والذي سيكون تسجيله وتوثيقه بين أطراف العملية الإيجارية آلياً عبر شبكة إيجار.

ويأتي برنامج إيجار في صيغته التي أطلقتها الوزارة ليكون المحرك الرئيس لتطوير واستدامة وزيادة الثقة لتحقيق التوازن في قطاع الإيجار العقاري، وذلك عبر تنظيم وتيسير إجراءات قطاع الإيجار العقاري بأنظمة وآليات عمل تحفيزية، وحيادية، لتحفظ الحقوق، وتحافظ على توازن القطاع، بمقاييس آمنة ودقيقة.

ويشمل العقد في صورته الأولية بيانات العقد الإيجاري إضافة إلى بيانات المؤجر والمستأجر أو من يمثله، كما يشمل بيانات المنشأة العقارية والوسيط، بالإضافة إلى بيانات صكوك التملك وبيانات العقار والوحدات الإيجارية.

وينص العقد المعلن على تفاصيل البيانات المالية وجدول سداد الدفعات والتزامات الأطراف، التي نصت على ستة عشرة مادة مذكورة بالتفصيل في ثانياً العقد الذي ألحق به جدول تفصيلي لبيان بعض الحقول الواردة فيه.

ويوثق عقد الإيجار الذي أطلقته الوزارة حقوق جميع الأطراف (المستأجر، والمؤجر، والوسيط العقاري)، إضافة إلى صياغة عقود إيجار موحدة يمكن استخدامها كسندات تنفيذية تلبي احتياجات المستفيدين، ليكون بذلك أداة لوضع السياسات والإجراءات التنظيمية لمنشآت الوساطة العقارية لتأهيلها واعتمادها، والتي بدورها تسعى نحو تحسين أداء قطاع الإيجار العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي، وتقليل حجم النزاعات المتعلقة بقطاع الإيجار العقاري.

أخبار الوزارة

8



• "إتمام" يكمل اعتماد 23 مخططاً لمشروعات إسكانية في ثمان مناطق

أكمل مركز خدمات المطورين "إتمام" اعتماد ثلاثة وعشرين مخططاً لمشروعات عقارية تمثل المرحلة الأولى والثانية لمخططات مشاريع وزارة الإسكان بمساحة إجمالية تقدر بأربعين مليون متر مربع في عدد من مدن ومحافظات ومراكز المملكة، وكذلك اعتماد مشروع تطوير شامل للقطاع الخاص بالتعاون مع أمانة مدينة الرياض بمساحة 150000م. حيث أنهت إجراءات الاعتماد في وقت قياسي بعد تقديم المطورين العقاريين لجميع مسوغات الاعتماد لتلك المخططات، مبيّناً أن المشاريع توزعت على (مكة المكرمة - المدينة المنورة - الرياض - المنطقة الشرقية - عسير - جازان - الباحة - تبوك).

يُذكر أن مركز خدمات المطورين "إتمام" يقدم خدمات عدة من خلال بوابة موحدة للمطورين من أبرزها اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي، اعتماد مخططات التطوير الشامل، إصدار رخص البناء، إصدار شهادات إتمام البناء، ترخيص بيع الوحدات العقارية على الخارطة، ترخيص تطوير الأراضي على الخارطة، الترخيص لتسويق مشاريع البيع على الخارطة داخل السعودية للمشاريع القائمة خارج السعودية، الترخيص لعرض مشاريع البيع على الخارطة داخل السعودية للمشاريع القائمة خارج السعودية، إصدار شهادات تسجيل جمعية اتحاد الملاك، طلبات الاستثناءات، طلب تسجيل اتحاد الملاك، تسجيل الأراضي البيضاء، ومتطلبات السلامة والدفاع المدني، وكذلك طلبات الشراكة مع وزارة الإسكان على أراضي المطورين، ويجري العمل حالياً على التوسّع في فروع لتمدّد إلى جميع مناطق المملكة لتصبح إلى جانب الفروع الحالية التي تشمل الرياض وجدة والدمام.



• "وافي" يوقف التسويق لمشاريع مخالفة لأنظمة البيع على الخارطة

واصل برنامج البيع على الخارطة "وافي" جولاته الرقابية لتطبيق أنظمة وضوابط أنشطة البيع والتأجير على الخارطة المشمولة بالنظام، وذلك بعد انتهاء مهلة تصحيح أوضاع عدد من الشركات في إطار دور البرنامج لحماية السوق من التسويق للمشاريع المخالفة داخلياً ومن الشركات والمشاريع الوهمية الخارجية التي يتم تسويقها داخل المملكة.

وجاءت الجولات التفتيشية التي نفذتها الفرق الرقابية والضبط القضائي لبرنامج "وافي" مؤخراً على مستوى المنطقة الشرقية، إذ شملت الشركات المسوقة للوحدات العقارية قبل أو أثناء مرحلة التنفيذ لتلك المشاريع، حيث تم إيقاف التسويق لستة مشاريع مخالفة لضوابط البيع على الخارطة، تمثلت في التسويق لوحدات سكنية في مشروعين خارج المملكة بنظام البيع على الخارطة، والأخرى شركات تسويق لمشاريع داخلية على الخارطة دون الحصول على الرخص اللازمة لمزاولة النشاط..

1

بلغ مجموع منتجات الدفعة الخامسة من برنامج "سكني" 27339 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة. وتُفوق هذه الدفعة سابقتها -لشهر مايو- بـ 6754 منتج، أي بارتفاع بلغت نسبته 32% عن الدفعة الرابعة، كما تُعدُّ هذه الدفعة الأعلى منذ إنطلاقة برنامج "سكني" في بداية هذا العام.

2

تضمنت الدفعة الخامسة -لشهر يونيو- 12311 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي و 7328 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 الخامسة من برنامج سكني يكون إجمالي المنتجات التي تم إطلاقها منذ بداية العام قد بلغ 100299 منتج سكني وتمويلي، بمعدل 20 ألف منتج لكل شهر وهو ما يحقق 36% من المستهدف الإجمالي للبرنامج الذي أعلنت عنه الوزارة في بداية العام.

4

تم في مدينة جدة إبرام 25306 عقد بيع شقة سكنية خلال الفترة من بداية 2010 إلى نهاية 2016 كما استحوذت جدة على ما يقرب من 38% من إجمالي عدد صفقات شراء الشقق السكنية المنفذة في المملكة خلال العام 2016 بزيادة 30% عن عام 2015.

5

يعتبر عام 2016 عاما استثنائياً من حيث عدد وقيمة الصفقات المنفذة في الشقق السكنية في جدة، وذلك بفعل انخفاض متوسط سعر الشقة الواحدة، الذي وصل إلى حدود 538 ألف ريال عام 2016 بعد أن كان قد بلغ 605 ألف ريال عام 2015، وهو يعدُّ السعراً الأقل خلال السنوات الثلاث الأخيرة.

6

الأحياء الموجودة وسط وشرق مدينة جدة استأثرت بما نسبته 70% من إجمالي عمليات شراء الشقق التي تم تنفيذها بعدد 4882 عقد تملك مثلت أكثر من 80% من إجمالي المسطحات المباعة في جدة والبالغ حوالي 897 ألف متر مربع.

7

بلغ العدد الإجمالي للأراضي الخاضعة لرسم الأراضي البيضاء 934 أرضاً بمساحة إجمالية بلغت 387 مليون متر مربع. ووفقاً لما حدده النظام واللائحة من فرض رسم سنوي عليها، بنسبة 2.5 في المئة من قيمة الأرض، تم إلى حدود تاريخ 20/8/1438 إصدار 1320 أمر بالسداد.

8

40% من عدد الأراضي الخام الغير مطورة عمرانياً والتي خضعت للرسم خلال المرحلة الأولى من برنامج رسوم الأراضي البيضاء موجودة في مدينة جدة وهي تغطي مساحة 159.5 مليون متر مربع. وتأتي حاضرة الدمام في المرتبة الثانية بـ 336 أرض وبمساحة 109.5 مليون متر مربع فمحافظة الرياض بعدد 224 أرض و مساحة خاضعة للرسم تقدر بنحو 118 مليون متر مربع.

9

يقدر المخزون من الأراضي الصالحة للبناء التي تم حصرها إلى حد الآن ضمن المجال الجغرافي للمرحلة الأولى من برنامج رسوم الأراضي البيضاء بنحو 232.2 مليون متر مربع وهي مساحة يمكن أن توفر أكثر من 580 ألف قطعة أرض ذات مساحة 400 متر مربع صالحة لبناء مسكن من نوع الفيلا.

10

تواصل تراجع أغلب أسعار المواد الإنشائية في مايو 2017 مقارنة بأسعارها في نفس هذا الشهر من عام 2016 بنسبة 8.9% كمعدل لجميع المواد الإنشائية واستمر هذا الانخفاض خلال الشهر الأخير (بين مايو 2017 وأبريل 2017) بنسبة 1.57%.

11

استمرار تراجع أسعار جميع أصناف حديد التسليح وجميع أنواع الإسمنت والبلوك والخرسانة الجاهزة خلال شهر مايو مقارنة بشهر أبريل لتبلغ نسبة الانخفاض 3% في حديد التسليح في الإسمنت في حين أنها لم تتجاوز 1% بالنسبة للإسمنت والبلوك والخرسانة الجاهزة.

12

يلاحظ وجود استقرار في المؤشر العام لإيجار المساكن خلال شهر مايو من عام 2017 مقارنة بشهر أبريل من نفس العام. ولكن الأرقام القياسية المرتبطة بتكاليف السكن في كامل أرجاء المملكة شهدت ارتفاعاً طفيفاً خلال شهر مايو 2017 مقارنة بمستواه في شهر أبريل متأثرة بشكل واضح بارتفاع تكلفة خدمات إصلاح المسكن.

13

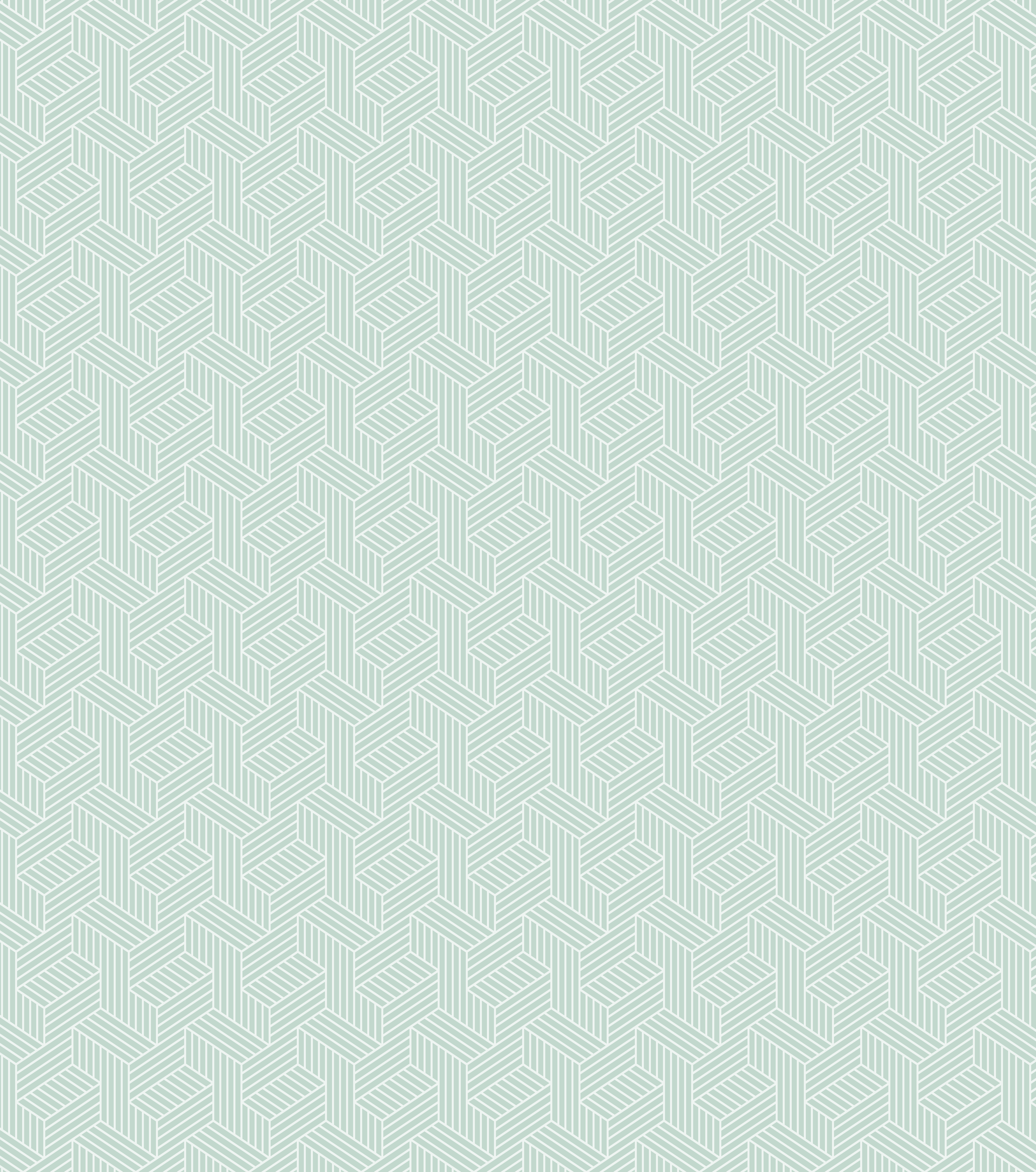
شهدت تكاليف السكن والخدمات المتصلة بالمسكن خلال شهر مايو مقارنة بشهر أبريل ارتفاعاً طفيفاً قارب 1.8% في الدمام وأقل من 1% في كل من الرياض والمدينة المنورة، في حين انخفضت بنسبة 1.7% في مدينة جدة وبنسبة أقل في الطائف وحافظت على نفس المستوى في مكة المكرمة.

14

على مستوى القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيسي، بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية شهر مايو 218529 صفقة مثلت 14.12% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق خلال الشهر، مكنت من تداول أكثر من 1.7 مليون سهماً بنسبة 41.21% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق وبقيمة ناهزت 14 مليار ريال، مثلت 21.76% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق.

15

مع نهاية شهر مايو من العام الحالي شهد مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية إنخفاضاً بنسبة 11.29% مقارنة بمستواه في نهاية شهر أبريل ليصل إلى 5,729.95 نقطة كما انخفض مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات بنسبة 4.08% لنفس الفترة.



/SaudiHousing



رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الإسكان
المملكة العربية السعودية
الرياض



Housing.sa



research@housing.gov.sa

