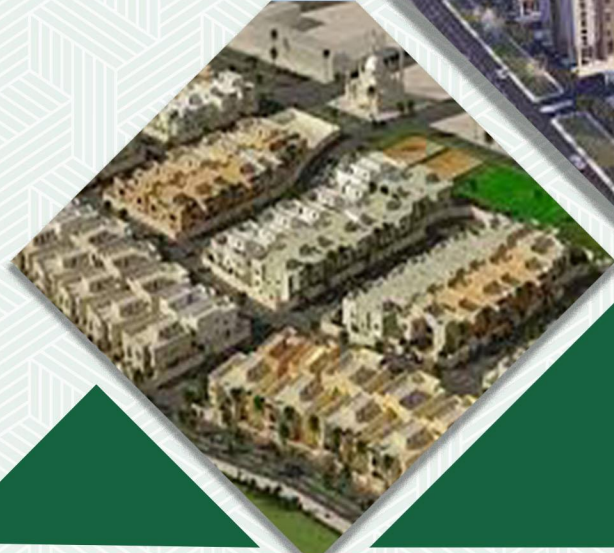


النشرة الدورية العدد السادس عشر



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.

المرحلة الثانية من برنامج "سكني":

بعد الإنتهاء من المرحلة الأولى لبرنامج "سكني 2017" والذي تم خلاله توفير 282,744 خيار سكني موزعة على 11 دفعة شهرية، وهو الرقم الذي تجاوز الهدف الأولي للبرنامج والذي كان في حدود الـ 280,000 خيار، إنطلقت المرحلة الثانية من نفس البرنامج والخاصة بعام 2018. ويهدف البرنامج في مرحلته الثانية "سكني 2018" إلى توفير 300 ألف خيار 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 الخيارات السكنية موزعاً على 12 دفعة شهرية.

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

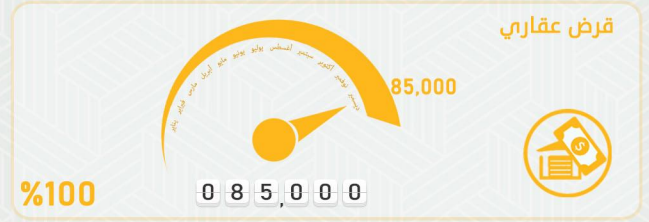
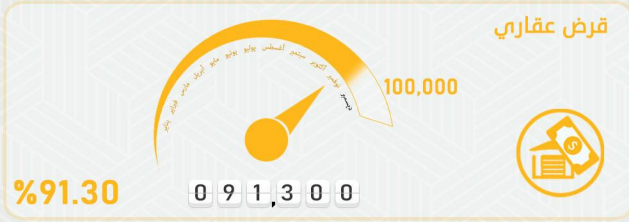
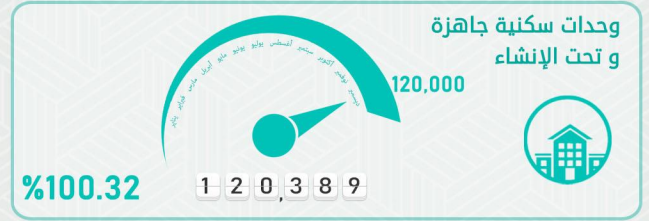
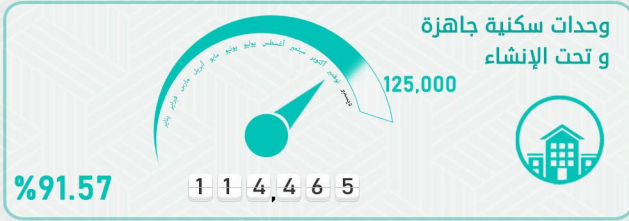
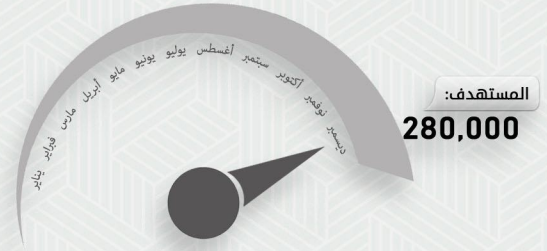
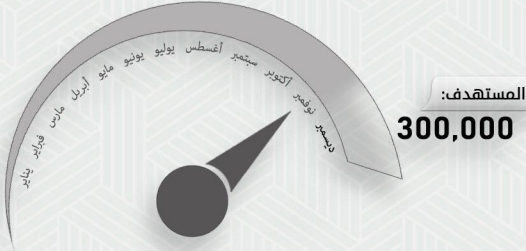


لعام
2018

سكني

2018

2017



568,450

خيار سكني وتمويلي منذ بداية برنامج "سكني" إلى نوفمبر 2018

خيارات الدفعة الحادية عشر (نوفمبر 2018) لبرنامج "سكني" حسب النوع والمنطقة:

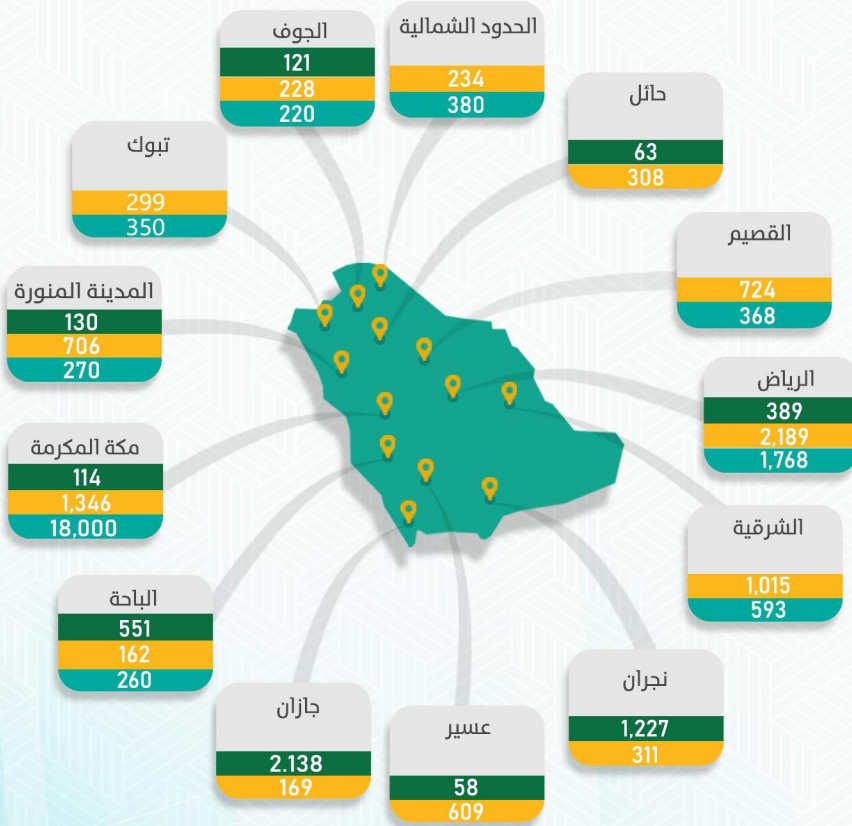


أطلقت وزارة الإسكان بالإشتراك مع صندوق التنمية العقارية الدفعة الحادية عشر من برنامج "سكني" لعام 2018 في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر نوفمبر 2018، بمجموع 35,300 خيار سكني وتمويلي، موزعة على عدد من محافظات المملكة.

نوفمبر
2018

35,300

خيار سكني وتمويلي

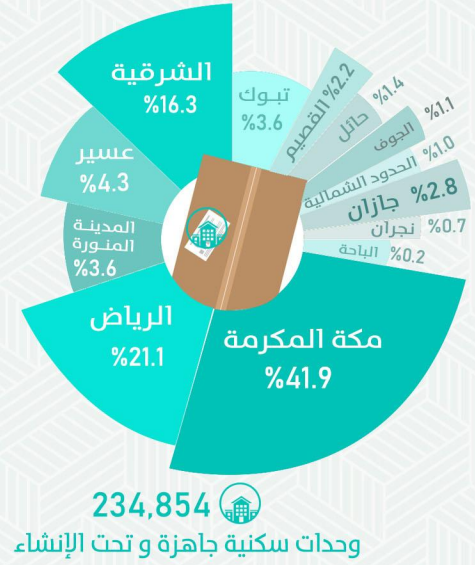
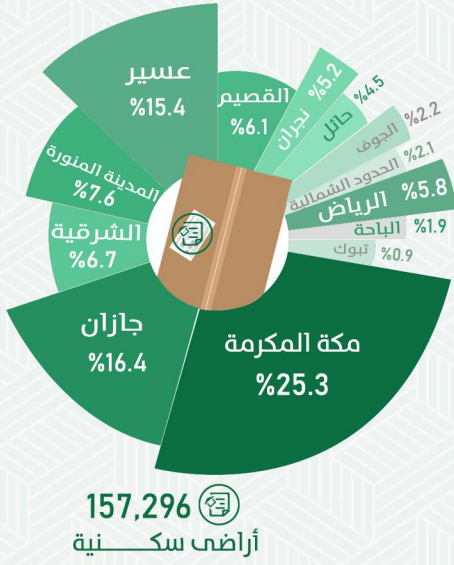


وتضمنت هذه الدفعة 22,209 وحدة سكنية منها 2,850 وحدة جاهزة للسكن و 19,359 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة "وافي" بالشراكة مع المطورين العقاريين، كما تضمنت 4,791 قطعة أرض سكنية مطورة جاهزة للبناء دون مقابل مالي، بالإضافة إلى 8,300 دعم تمويلي عن طريق صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع عدد من البنوك والمؤسسات التمويلية. وقد توزعت خيارات الدفعة الحادية عشر لشهر نوفمبر على جميع مناطق المملكة حسب ما هو موضح في الرسم التالي:

أراضي سكنية | فرض عقاري | وحدات سكنية جاهزة و تحت الإنشاء

توزيع خيارات برنامج "سكني" منذ بدايته وحتى الدفعة الحادية عشر لشهر نوفمبر 2018 حسب المناطق:

بإضافة مجموع 35,300 خيار سكني وتمويلي ضمن الدفعة الحادية عشر لعام 2018 تكون الوزارة قد وفرت منذ إنطلاقه برنامج "سكني" في بداية العام الماضي 568,450 خياراً سكنياً وتمويلياً، توزعت على مناطق المملكة كما هو موضح في الشكل التالي :



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

"الإسكان" تعلن عن 8 مشاريع سكنية جديدة توفر 13.606 وحدات سكنية:

أعلنت وزارة الإسكان ممثلة عن برنامج "سكني" عن إطلاق 8 مشاريع سكنية جديدة بالشراكة مع القطاع الخاص، بإجمالي 13,606 وحدة سكنية تحت الإنشاء، متعددة النماذج وتضم عددا من الخيارات السكنية (شقق، فلل، تاون هاوس)، بمساحات وتصاميم متنوعة، توزعت على خمسة مدن هي الرياض ومكة المكرمة والمدنية المنورة والقصيم والدمام.

8 مشاريع سكنية جديدة في 5 مدن ستوفر 13,606 وحدة سكنية



المدنية المنورة
مشروع درة المدينة 2
نوع الوحدات: شقة
عدد الوحدات: 1,877 وحدة
أسعار البيع: تبدأ من 298 ألف ريال

الرياض
مشروع شمس الديار
نوع الوحدات: تاون هاوس و فيلا
عدد الوحدات: 503 وحدة
أسعار البيع: تبدأ من 372 ألف ريال

الرياض
مشروع نبيض قيران
نوع الوحدات: تاون هاوس، شقة و فيلا
عدد الوحدات: 4,358 وحدة
أسعار البيع: تبدأ من 282 ألف ريال

الرياض
مشروع سهيل الرياض
نوع الوحدات: تاون هاوس، شقة و فيلا
عدد الوحدات: 3,814 وحدة
أسعار البيع: تبدأ من 404 ألف ريال

القصيم
مشروع بساتين القصيم
نوع الوحدات: فيلا
عدد الوحدات: 78 وحدة
أسعار البيع: تبدأ من 650 ألف ريال

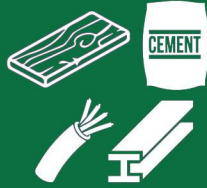
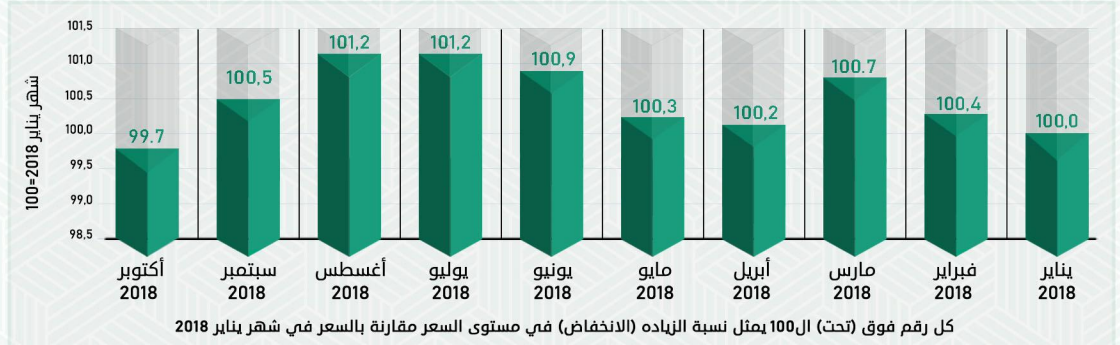
الدمام
مشروع واحة مدني
نوع الوحدات: شقة
عدد الوحدات: 282 وحدة
أسعار البيع: تبدأ من 286 ألف ريال

مكة المكرمة
مشروع جوهرة الرصيفة
نوع الوحدات: شقة
عدد الوحدات: 1,035 وحدة
أسعار البيع: تبدأ من 311 ألف ريال

المدنية المنورة
مشروع الجوار
نوع الوحدات: شقة
عدد الوحدات: 1,659 وحدة
أسعار البيع: تبدأ من 326 ألف ريال

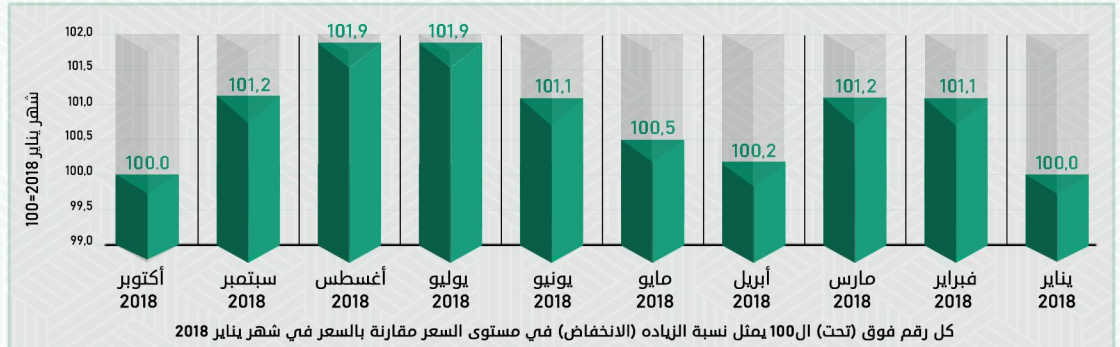
أسعار المواد الإنشائية

مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية:



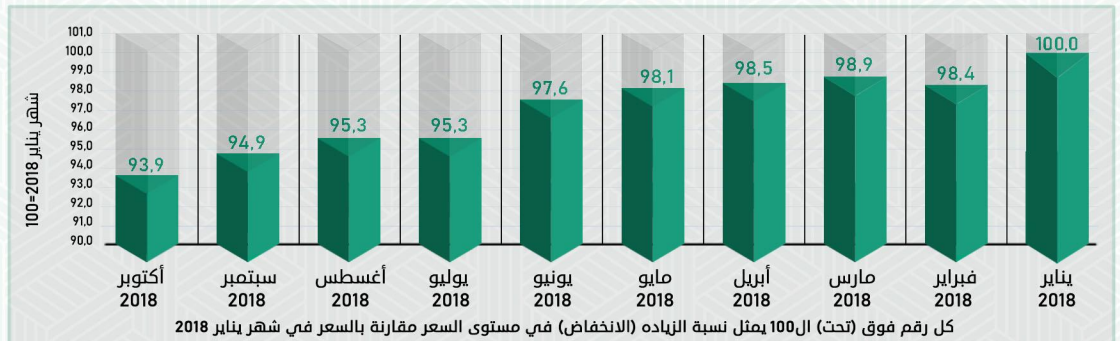
بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، شهد مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية ذات العلاقة بتشديد وبناء وتحسين المساكن (حديد التسليح، والإسمنت، والبلوك، والخشب، والكابيل، والخرسانة الجاهزة، والجبس، والألمنيوم) انخفاضا طفيفا بلغ 0.8% خلال شهر أكتوبر مقارنة بشهر سبتمبر. وتشهد أسعار المواد الإنشائية تراجعا متواصلا منذ بداية الربع الثالث من عام 2018، وهو ما يخدم بشكل واضح قطاع البناء والتشييد عامة وقطاع الإسكان بشكل خاص.

مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني:



بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، انخفض مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني (أحجام 6 و 8 و 10 و 12 و 14 و 16 و 18 مم) في نهاية شهر أكتوبر 2018 بنسبة بلغت 1.2% مقارنة بشهر سبتمبر. وللشهر الثالث على التوالي، تشهد أسعار حديد التسليح تراجعا مستمرا لبلغ في شهر أكتوبر أدنى حد له منذ بداية العام 2018، وبذلك انخفض متوسط سعر حديد التسليح أصناف 12 مم و 14 مم و 16 مم و 18 مم للمرة الأولى خلال عام 2018 إلى ما دون 2300 ريالاً للطن الواحد.

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)، خلال شهر أكتوبر 2018 انخفاضا بنسبة 1.1% مقارنة بشهر سبتمبر وبنسبة 6.1% مقارنة بشهر يناير 2018 وتعتبر الخرسانة الجاهزة من بين المواد الإنشائية التي تعرف أسعارها انخفاضا مستمرا لأكثر من عام، لتصل إلى ما دون 164 ريالاً للمتر المكعب الواحد للخرسانة المقاومة 250 ك وإلى ما دون 155 ريالاً للمتر المكعب الواحد للخرسانة العادية 250 ك.

أكتوبر
2018

0.8%

مقارنة بشهر
سبتمبر 2018

1.2%

مقارنة بشهر
سبتمبر 2018

1.1%

مقارنة بشهر
سبتمبر 2018

6.1%

مقارنة بشهر
يناير 2018

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 شهر أكتوبر 2018 مقارنة بشهر سبتمبر 2018 بنسبة 0.8%. ويعود هذا الانخفاض بالأساس إلى تراجع الرقم القياسي للإيجار المدفوع للسكن بنحو 1% لنفس الفترة. يذكر أن تكاليف الإيجار المدفوع للسكن وتكاليف ترميم وصيانة المسكن هي الأكثر مساهمة في انخفاض الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه منذ ما يزيد عن العام.

أكتوبر
2018

سبتمبر
2018

أغسطس
2018

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 107.7

الإيجار المدفوع للسكن 103.9
ترميم وصيانة المسكن 98.6
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن 190.1
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 139.4

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 108.6

الإيجار المدفوع للسكن 104.9
ترميم وصيانة المسكن 98.7
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن 189.8
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 139.3

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 109.5

الإيجار المدفوع للسكن 105.9
ترميم وصيانة المسكن 98.9
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن 189.8
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 139.3

سنة الأساس 2013 = 100

نسبة تغير الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه في خمسة من أهم المدن السعودية بين شهري أكتوبر 2018 و سبتمبر 2018:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء المتعلقة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك، شهد الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال شهر أكتوبر 2018 مقارنة بشهر سبتمبر 2018، انخفاضاً في المدن الخمس الكبرى في المملكة وهي الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة والدمام، لبلغ أقصاه في المدينة المنورة بنسبة 1.8% وذلك بفعل انخفاض تكاليف الإيجار في هذه المدينة بـ 2%. ويعود انخفاض هذا المؤشر بالأساس إلى تراجع أسعار الإيجار المدفوع للسكن في المدن الخمس وتراجع أسعار أعمال ترميم وصيانة المسكن في كلٍّ من مكة المكرمة وجدة والدمام. بقية مكونات الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن كأسعار التزود بالمياه والكهرباء والخدمات المتصلة بالمسكن، حافظت على إستقرارها في أغلب المدن للشهر الثاني على التوالي.

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	-0.7%	-0.8%	0.0%	0.0%	0.1%
مكة المكرمة	-1.1%	-1.3%	-0.7%	0.9%	0.0%
المدينة المنورة	-1.8%	-2.0%	0.4%	0.0%	0.0%
جدة	-0.6%	-0.6%	-0.9%	0.0%	0.0%
الدمام	-0.6%	-0.6%	-0.7%	0.0%	0.0%

0.9%
ترميم وصيانة المسكن
جدة

2.0%
إيجار المساكن
المدينة المنورة

1.3%
إيجار المساكن
مكة المكرمة

0.1%
الكهرباء والغاز وأنواع
الوقود الأخرى
الرياض

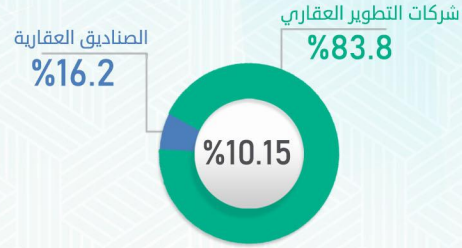
0.4%
ترميم وصيانة المسكن
المدينة المنورة



أكتوبر
2018

المصدر: تحليل بيانات الرقم القياسي لأسعار المستهلك للهيئة العامة للإحصاء

تطور مؤشر أداء القطاع العقاري السعودي في السوق المالية تداول:

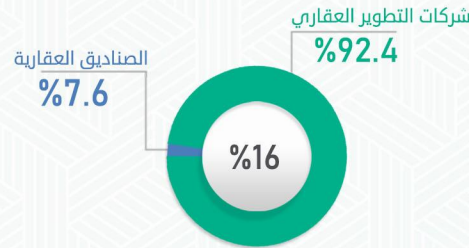


265,557
صفقة منفذة

من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية

بحسب التقرير الشهري لسوق "تداول" تراجع مؤشر أداء الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية الرئيسية بنحو 50 نقطة ومؤشر أداء شركات إدارة وتطوير العقارات بنحو 181 نقطة، وذلك في نهاية شهر أكتوبر مقارنة بنهاية شهر سبتمبر 2018. وحدث هذا التراجع بالرغم من زيادة حجم التداول في القطاع العقاري السعودي من 240,704 صفقة في نهاية شهر سبتمبر إلى 265,557 صفقة في نهاية شهر أكتوبر، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 16.2% و 83.8%.

تطور عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:

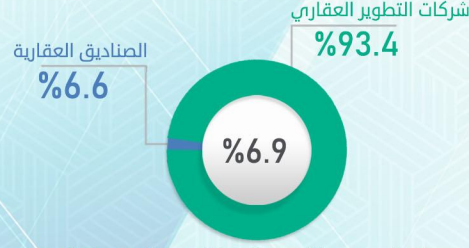


618 مليون
سهم متداول

من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق المالية

على مستوى السوق المالية السعودية، تم خلال شهر أكتوبر 2018 تداول نحو 618 مليون سهم في القطاع العقاري السعودي بنسبة بلغت 16% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق، وتوزعت هذه الأسهم بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 7.6% و 92.4%. ومقارنة بشهر سبتمبر فإن عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري قد ارتفع بأكثر من 137 مليون سهم منها 121 مليون سهم لشركات إدارة وتطوير العقارات.

تطور قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



6.6 مليار ريال
قيمة الأسهم المتداولة

من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية

أظهرت إحصاءات السوق المالية السعودية أن القيمة المالية للأسهم المتداولة في القطاع العقاري بلغت خلال شهر أكتوبر 2018، نحو 6.6 مليار ريال، مثّلت نسبة 6.9% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات على التوالي بنسبة 6.6% و 93.4%. ومقارنة بشهر سبتمبر السابق، سجلت قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي ارتفاعاً بـ 1.4 مليار ريال أي بنسبة زيادة بلغت نحو 27%.

المقدمة:

مؤشر "بداية البناء للوحدات الجديدة" مؤشر اقتصادي يستخدم لقياس أداء ومثانة القطاع الإسكاني في منطقة ما أو دولة معينة. يقوم هذا المؤشر بتقدير عدد الوحدات السكنية الفعلية التي تم البدء بنائها في مدينة/منطقة معينة خلال فترة زمنية محددة.

كما يقوم مؤشر بداية البناء للوحدات الجديدة بتوفير قراءات ودلائل مفيدة يتم استخدامها كمداخل في عملية صناعة السياسات واتخاذ القرارات ووضع الأنظمة والقوانين ذات الصلة. فضلاً عن أن مؤشر عدد الوحدات السكنية التي يتم بنائها يوضح وبشكل مباشر مستوى الزيادة في معدلات التوظيف وأعداد المشتغلين الذين سيتم الاستعانة بهم في بناء وتشبيد الوحدات السكنية الجديدة إضافة إلى المستفيدين الذين يقومون بشراء الوحدات السكنية مما يؤدي إلى زيادة في معدلات الاستهلاك العام.

المنهجية:

الأهداف:



فهم وتحليل التغيرات الحاصلة في أنشطة البناء للوحدات السكنية وصحة (مثانة) القطاع الإسكاني في جميع مناطق المملكة العربية السعودية ومدنها الرئيسية.

الوصف:



يتم قياس هذا المؤشر بناء على تحديد العدد الفعلي (الواقعي) عوضاً عن تقدير مبني على مسح عينة من تصاريح بدء البناء والبدء الفعلي بالبناء.

نطاق التغطية:



يتم احتساب مؤشر بداية البناء للوحدات الجديدة لجميع المناطق السكنية وللمدن الرئيسية للمملكة العربية السعودية.

مصادر البيانات:



يتم احتساب مؤشر (بداية البناء للوحدات الجديدة) من خلال استخدام البيانات المصدرة من الشركة السعودية للكهرباء والتي تعتبر المصدر الوحيد لتزويد خدمات التيار الكهربائي في المملكة العربية السعودية، فدورة حياة توصيل الكهرباء، واستهلاك الكهرباء، وفواتير الكهرباء تقدم مؤشرات موثوقة عن أنشطة القطاع.

معالجة البيانات:



تقوم الشركة السعودية للكهرباء بتوفير البيانات المتعلقة بعدادات الكهرباء الجديدة التي تم تركيبها للوحدات السكنية على مستوى مكاتب الخدمة، وبناء عليه يتم وصل بيانات كل قسم بالمدينة/المنطقة المناسبة بناء على التغطية الجغرافية لكل مكتب خدمة. في حالة كان مكتب الخدمة مسؤولاً عن منطقة يتم قياس ثقل المدينة بالنسبة للمنطقة على حسب عدد السكان والمخزون الإسكاني للمدينة مقارنة لإجمالي الأرقام للمنطقة التي تقع فيها المدينة.

دورية الإصدار:



يتم إصدار مؤشر بداية البناء للوحدات الجديدة بشكل ربع سنوي.

إخلاء المسؤولية:

ما لم بشر بخلاف ذلك، لا يسمح بإطلاقاً 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