

النشرة الدورية العدد السابع 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 إلى المصادر الرسمية من الجهات الحكومية الأخرى والقطاعات الخاصة ذات العلاقة.

/SaudiHousing



رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

وزارة الإسكان
المملكة العربية السعودية
الرياض

Housing.sa

research@housing.gov.sa



برنامج "سكني" يحقق مستهدفه للعام الثاني على التوالي:

على غرار ما حققه في مرحلته الأولى "سكني 2017"، تجاوز برنامج سكني في مرحلته الثانية "سكني 2018" أهدافه المعلنة في بداية العام والتي كانت توفير 300 ألف خيار سكني وتمويلي خلال العام 2018، 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، وقد توزعت هذه الخيارات السكنية على 12 دفعة شهرية وشملت جميع مناطق المملكة.

وبالإعلان عن الدفعة الشهرية الختامية من برنامج "سكني 2018" بلغ عدد الخيارات السكنية التي تم توفيرها للمواطنين 300,495 خياراً سكنياً وتمويلياً، أي بزيادة 495 خياراً مقارنة بالهدف المعلن في بداية العام (300 ألف). وعلى إثر ذلك تم تخصيص 16,034 وحدة سكنية جاهزة ضمن مشاريع وزارة الإسكان و 104,520 وحدة سكنية تحت الإنشاء بالشراكة مع المطورين العقاريين المؤهلين و 79,941 أرض مجانية صالحة للبناء و 100,000 قرض عقاري مدعوم الفائدة للإستفادة من خيارات شراء الوحدات الجاهزة من السوق، والبناء الذاتي لمن يمتلكون الأراضي، أو تمويل القرض العقاري القائم.

وباختتام مرحلته الثانية، بلغ إجمالي الخيارات التي ضحها برنامج "سكني" خلال عامين فقط أكثر من نصف مليون خيار سكني (583,239 خياراً)، بما يؤكد سياسة العرض التي إنتهجتها وزارة الإسكان لتوفير مزيد من الخيارات السكنية المتنوعة بالجودة والسعر المناسب، وذلك لنجاح برنامج "سكني" في رفع نسبة التملك السكني إلى 60% بحلول عام 2020 وإلى 70% بحلول عام 2030.

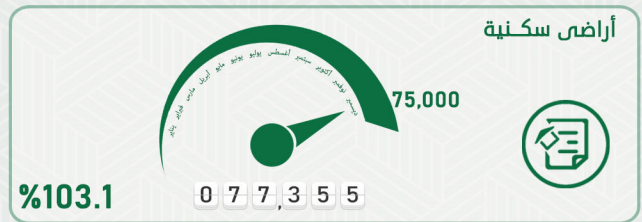
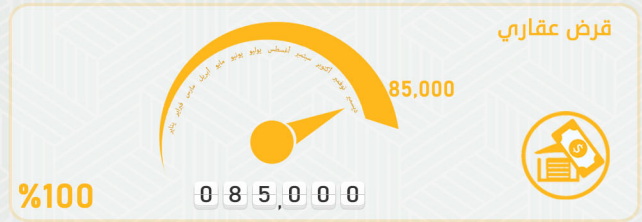
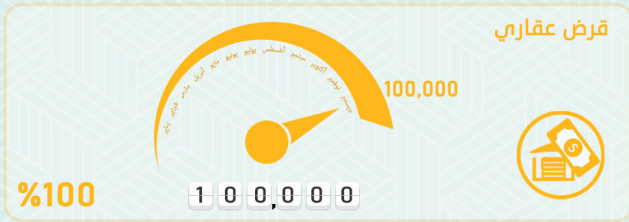
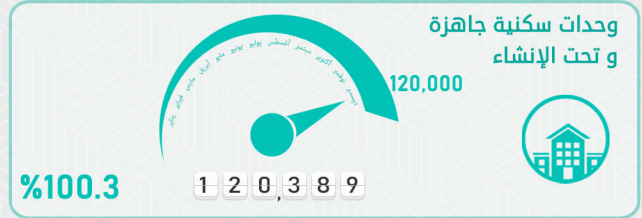
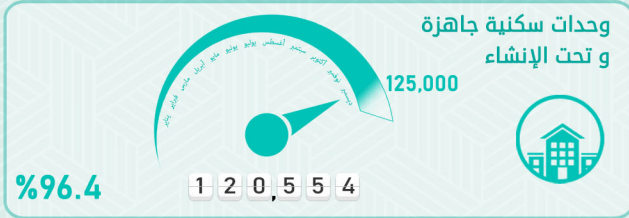
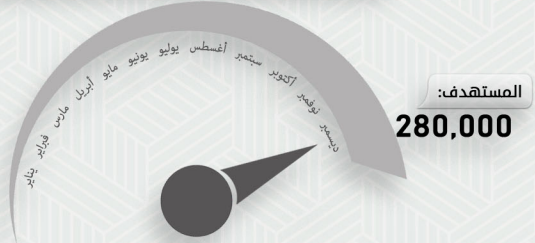
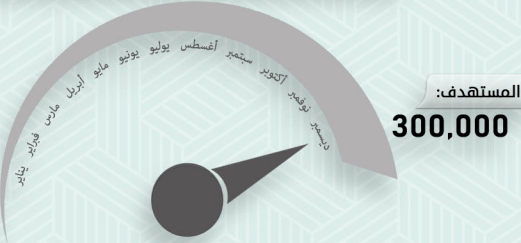
583,239
خيارات برنامج
سكني

خلال عامي
2017
و
2018

سكني

2018

2017



583,239

خيار سكني وتمويلي لبرنامج سكني خلال عامي 2017 و 2018

خيارات الدفعة الثانية عشر (ديسمبر 2018) لبرنامج "سكني" حسب النوع والمنطقة:

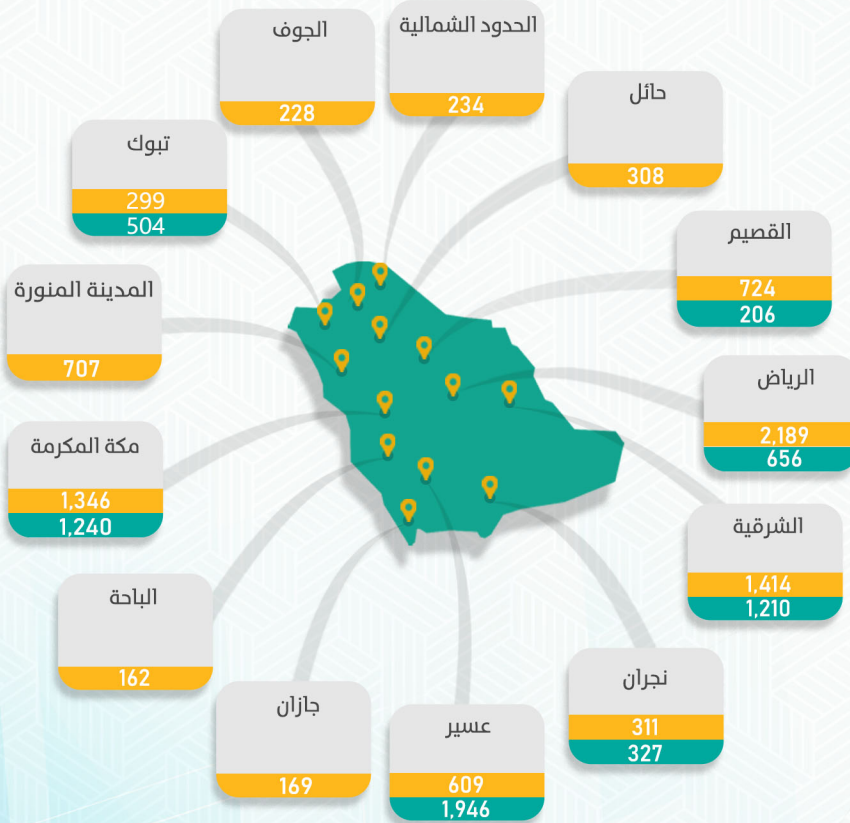
ديسمبر
2018



أطلقت وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية الدفعة الثانية عشر من برنامج "سكني" لعام 2018 في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر ديسمبر 2018، بمجموع 14,789 خيار سكني وتمويلي.

14,789

خيار سكني وتمويلي



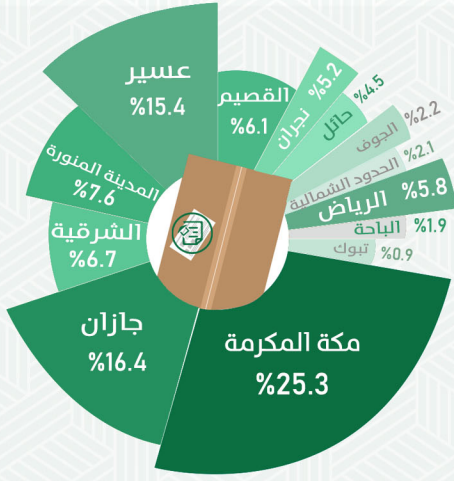
وتضمنت هذه الدفعة 6,089 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة "وافي" بالشراكة مع المطورين العقاريين، و 8,700 دعم تمويلي عن طريق صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع عدد من البنوك والمؤسسات التمويلية. وقد توزعت خيارات الدفعة الثانية عشر لشهر ديسمبر على جميع مناطق المملكة حسب ما هو موضح في الرسم التالي:

وحدات سكنية جاهزة و تحت الإنشاء

قرض عقاري

توزيع خيارات برنامج "سكني" لعامي 2017 و 2018 حسب المناطق:

بإضافة مجموع 14,798 خيار سكني وتمويلي ضمن الدفعة الثانية عشر لعام 2018 تكون وزارة الإسكان قد وفرت منذ إنطلاقه برنامج "سكني" في بداية العام الماضي 583,239 خياراً سكنياً وتمويلياً، توزعت على مناطق المملكة كما هو موضح في الشكل التالي:



157,296 أراضى سكنية



185,000 قرض عقاري



240,943 وحدات سكنية جاهزة و تحت الإنشاء



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

إتمام

مركز خدمات المطورين
DEVELOPERS SERVICES CENTER

"إتمام" يعتمد 9 مخططات سكنية بمساحة تتجاوز 37 مليون م2:

أكمل مركز خدمات المطورين "إتمام" اعتماد 9 مخططات سكنية بإجمالي مساحات تتجاوز 37.9 مليون م2، وبعدها أراضي يتجاوز 24 ألف قطعة أرض، في ثلاث مناطق خلال شهر نوفمبر الماضي، وتصدرت منطقة مكة المكرمة بـ 5 مخططات، تلتها الرياض بـ 3 مخططات، ثم المدينة المنورة بمخطط واحد في محافظة ينبع.



37,9 مليون م2
المساحة الإجمالية

24,567
إجمالي الأراضي

9 مخططات
معتمدة

1 المدينة المنورة

المساحة: 1.2 مليون م2
قطعة أرض: 984

المدينة	إسم المخطط	المساحة	قطع الأراضي
ينبع	ينبع النخل	1,283,132	984

3 الرياض

المساحة: 9.9 مليون م2
قطعة أرض: 5,850

المدينة	إسم المخطط	المساحة	قطع الأراضي
الرياض	دواوين (1/ 3314)	460,889	683
الرياض	دواوين (5/ 3314)	927,455	1,518
الرياض	أرض الربوة (أوج)	8,604,094	3,649

5 مكة المكرمة

المساحة: 26.7 مليون م2
قطعة أرض: 17,733

المدينة	إسم المخطط	المساحة	قطع الأراضي
جدة	جوهرة العروس	4,435,859	4,366
جدة	العجرة / ه	4,741,400	3,953
جدة	الأمير فواز	5,660,499	157
جدة	العجرة / بلك (د)	11,324,070	8,737
الخرمة	الخرمة	500,000	520

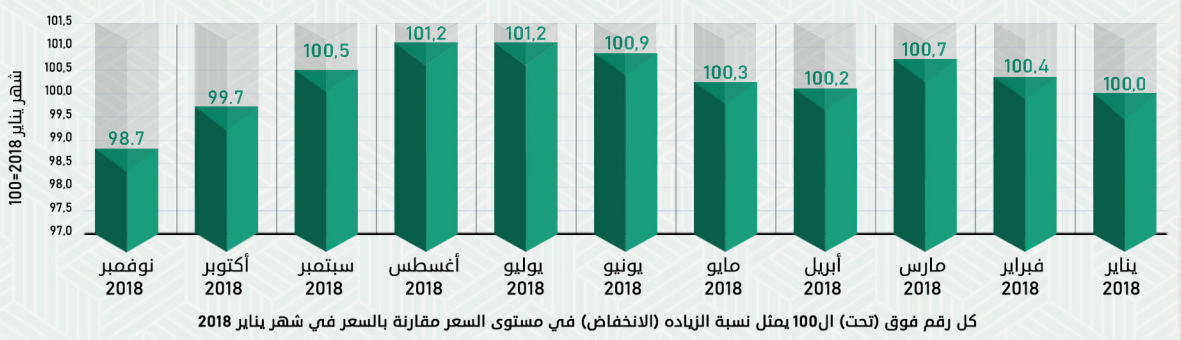
المصدر: موقع وزارة الإسكان
https://housing.gov.sa/ar/news/1023

أسعار المواد الإنشائية

مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية:

نوفمبر
2018

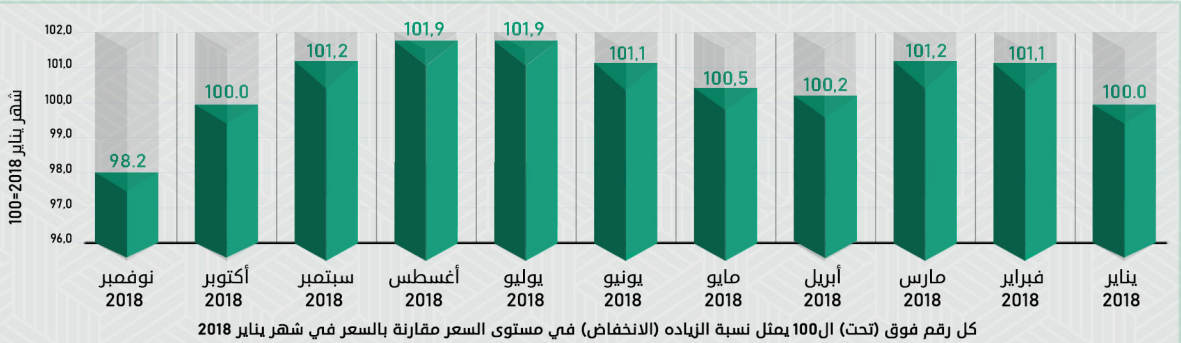
1%
مقارنة بشهر
أكتوبر 2018



بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، شهد مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية ذات العلاقة بتشييد وبناء وتحسين المساكن (حديد التسليح، والإسمنت، والبلك، والخشب، والكابيل، والخرسانة الجاهزة، والجبس، والألمنيوم) انخفاضا طفيفا بلغ 1% خلال شهر نوفمبر مقارنة بشهر أكتوبر. 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:

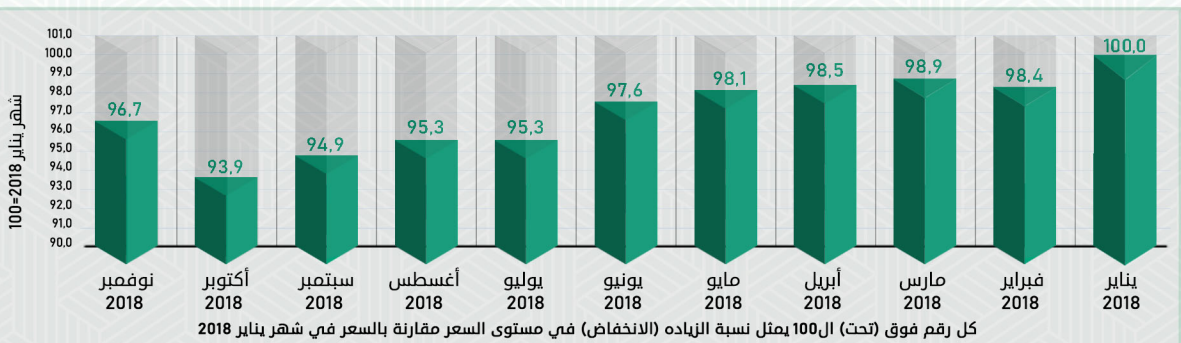
1.8%
مقارنة بشهر
أكتوبر 2018



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 نوفمبر 2018 بنسبة بلغت 1.8% مقارنة بشهر أكتوبر. وللشهر الرابع على التوالي، تشهد أسعار حديد التسليح تراجعا مستمرا ليبلغ في شهر نوفمبر 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:

3.3%
مقارنة بشهر
يناير 2018



بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، شهد مؤشر أسعار المتر المكعب لأربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة (مقاوم 250 ك، مقاوم 350 ك، عادي 250 ك، عادي 350 ك)، خلال شهر نوفمبر 2018 ارتفاعا بنسبة 3.1% مقارنة بشهر أكتوبر، وهو ما يمثل زيادة بنحو 5 ريال للطن الواحد لجميع أنواع الخرسانة الجاهزة. ورغم ذلك تبقى الخرسانة الجاهزة من بين المواد الإنشائية التي تعرف أسعارها إنخفاضا نسبيا مقارنة ببداية العام بما أن متوسط سعر هذه الأصناف الأربعة تراجع من 178 ريالاً للمتر المكعب الواحد في شهر يناير 2018 إلى 172 ريالاً للمتر المكعب الواحد في شهر نوفمبر 2018.

3.1%
مقارنة بشهر
أكتوبر 2018



الرقم القياسي لتكاليف السكن

تفاصيل الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء الخاصة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك، انخفض الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال شهر نوفمبر 2018 مقارنة بشهر أكتوبر 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.

نوفمبر
2018

أكتوبر
2018

سبتمبر
2018

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 106.8

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 107.7

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 108.6

الإيجار المدفوع للسكن 102.9
ترميم وصيانة المسكن 98.1
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن 190.1
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 139.6

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

الإيجار المدفوع للسكن 104.9
ترميم وصيانة المسكن 98.7
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 نوفمبر 2018 و أكتوبر 2018:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء المتعلقة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك، شهد الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال شهر نوفمبر 2018 مقارنة بشهر أكتوبر 2018، انخفاضا في أربع من المدن الكبرى في المملكة وهي الرياض والمدينة المنورة وجدة والدمام، ليلغ في كِ من الرياض والمدينة المنورة نسبة 1.2% وذلك بفعل انخفاض تكاليف الإيجار في هذين المدينتين على التوالي بنسبة 1.5% و 1.3%. ويعود انخفاض هذا المؤشر بالأساس إلى تراجع أسعار الإيجار المدفوع للسكن وأسعار أعمال ترميم وصيانة المسكن في أغلب المدن. بقية مكونات الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن كأسعار التزود بالمياه والكهرباء والخدمات المتصلة بالمسكن، حافظت على إستقرارها في 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	-1.2%	-1.5%	-0.5%	0.0%	0.5%
مكة المكرمة	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
المدينة المنورة	-1.2%	-1.3%	-2.5%	0.0%	0.0%
جدة	-0.7%	-0.8%	-0.7%	0.0%	0.0%
الدمام	-0.3%	-0.3%	0.1%	0.0%	0.0%

2.5%
ترميم وصيانة المسكن
المدينة المنورة

1.3%
إيجار المساكن
المدينة المنورة

1.5%
إيجار المساكن
الرياض

0.5%
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
الرياض

0.1%
ترميم وصيانة المسكن
الدمام



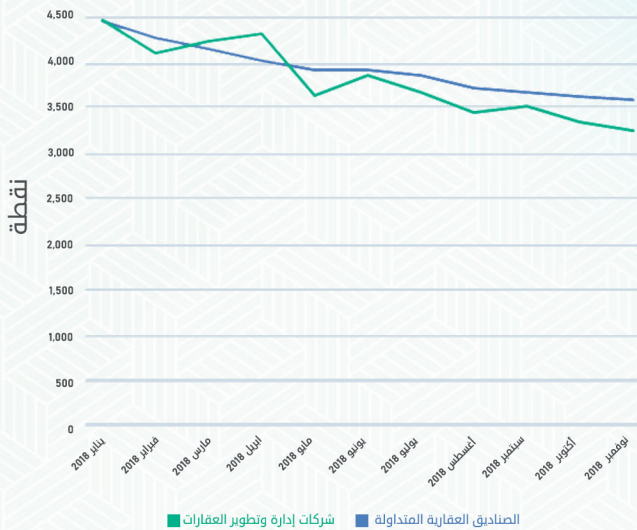
نوفمبر
2018

المصدر: تحليل بيانات الرقم القياسي لأسعار المستهلك للهيئة العامة للإحصاء

أداء القطاع العقاري في السوق المالية

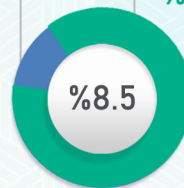
تطور مؤشر أداء القطاع العقاري السعودي في السوق المالية تداول:

نوفمبر
2018



الصناديق العقارية
%32.5

شركات التطوير العقاري
%67.5

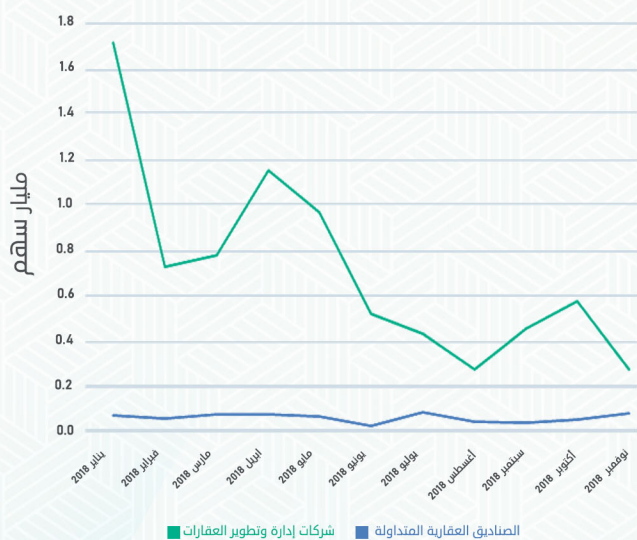


من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية

198,743
صفقة منفذة

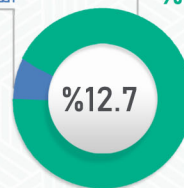
بحسب التقرير الشهري لسوق "تداول" تراجع مؤشر أداء الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية الرئيسية بنحو 30 نقطة كما تراجع مؤشر أداء شركات إدارة وتطوير العقارات بنحو 90 نقطة، وذلك في نهاية شهر نوفمبر مقارنة بنهاية شهر أكتوبر 2018. وحدث هذا التراجع بسبب انخفاض حجم التداول في القطاع العقاري السعودي من 265,557 صفقة في نهاية شهر أكتوبر إلى 198,743 صفقة في نهاية شهر نوفمبر، وتوزعت هذه الصفقات بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 32.5% و 67.5%.

تطور عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



الصناديق العقارية
%21.8

شركات التطوير العقاري
%78.2



من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق المالية

344 مليون
سهم متداول

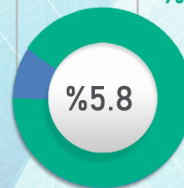
على مستوى السوق المالية السعودية، تم خلال شهر نوفمبر 2018 تداول نحو 344 مليون سهم في القطاع العقاري السعودي بنسبة بلغت 12.7% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق، وتوزعت هذه الأسهم بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 21.8% و 78.2%. ومقارنة بشهر أكتوبر، انخفض عدد أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات التي تم تداولها في السوق بأكثر من 301 مليون سهماً، في حين ارتفع عدد أسهم الصناديق العقارية التي تم تداولها في نفس الشهر بما يزيد عن 27.9 مليون سهماً، بما يشير إلى توجه الإستثمارات خلال شهر نوفمبر نحو الصناديق العقارية على حساب شركات التطوير العقاري.

تطور قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



الصناديق العقارية
%22.5

شركات التطوير العقاري
%77.5



من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية

3.64 مليار ريال
قيمة الأسهم المتداولة

أظهرت إحصاءات السوق المالية السعودية أن القيمة المالية للأسهم المتداولة في القطاع العقاري بلغت خلال شهر نوفمبر 2018، نحو 3.64 مليار ريال، ممثلة بنسبة 5.8% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات على التوالي بنسبة 22.5% و 77.5%. ومقارنة بشهر أكتوبر السابق، سجلت قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي إنخفاضاً بـ 2.96 مليار ريال أي بنسبة تراجع بلغت نحو 45%.

المصدر: تحليل بيانات التقارير الإحصائية للسوق المالي الرئيس تداول

مؤشر "انتهاء البناء للوحدات الجديدة" هو مؤشر اقتصادي يستخدم في قياس صحة القطاع الإسكاني في منطقة ما أو دولة معينة. يقوم هذا المؤشر بقياس عدد المساكن المكتمل بناؤها فعليًا في مدينة/منطقة معينة خلال فترة ومنية محددة.

يقوم مؤشر انتهاء البناء للوحدات الجديدة بتوفير قراءات ودلائل مفيدة يتم استخدامها كمدخل في علمية صناعة السياسات واتخاذ القرارات ووضع الأنظمة والقوانين ذات الصلة. ويجب على عدد الوحدات الجديدة المكتملة البناء ان يتقارب مع الطلب على الوحدات السكن والذبي يشمل الأسر الجديدة أو شراء المساكن في المدينة / المنطقة / البلد.

إضافة الى مؤشر بداية البناء للوحدات الجديدة فإن مؤشر انتهاء البناء للوحدات الجديدة يوضح بشكل غير مباشر صحة (أداء) القطاع الإسكاني وبشكل اعم أداء القطاع الاقتصادي في المملكة. إن ازدياد عدد الوحدات الجديد المكتملة البناء قد يشير الى ازدياد في مخزون المساكن والعكس صحيح. والأهم من ذلك هو أن التباين بين عدد الوحدات السكنية التي تم البدء بنائها وعدد الوحدات السكنية المكتمل بناؤها يوضح الصعوبات والقضايا التي تواجه القطاع الإسكاني وبالتالي قد تحتاج الى سن قوانين لتوفير الحلول المناسبة لها ومن المهم أيضا للسوق الإسكاني توفير وضخ المزيد من الوحدات السكنية معتدلة التكلفة في السوق بدلا من الاكتفاء بالمساكن الفاخرة إن هذه الظاهرة وغيرها من المقاييس ذات الصلة المقاربة لها من الممكن تتبعها من خلال استخدام هذا المؤشر إضافة الى استخدام مؤشرات أخرى تشمل (مؤشر أسعار اجارات المساكن) و (مؤشر أسعار المساكن) إضافة الى بعض الظواهر الواضحة في مقارنة نسبة المساكن المملوكة الى نسبة المساكن المستأجرة فعلى سبيل المثال: عند مقارنة مؤشر المساكن المكتمل بناؤها بنسب المساكن الشاغرة في مدينة ما، يكون من السهل تحديد ما إذا كان النمو في المخزون الإسكاني يجاري النمو في المساكن المملوكة/المستأجرة في المدينة وذلك بسبب النمو في عدد السكان.

الأهداف:



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

الوصف:



يتم قياس مؤشر "انتهاء البناء للوحدات الجديدة" بناء على تحديد العدد الفعلي (الواقعي) عوضًا عن تقدير مبني على مسح عينة من تصاريح بدء البناء وإكمال البناء.

نطاق التغطية:



يتم حساب مؤشر "انتهاء البناء للوحدات الجديدة" لجميع الوحدات السكنية وعلى مستوى المدن الرئيسية للمملكة العربية السعودية.

مصادر البيانات:



يتم احتساب مؤشر "انتهاء 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 "انتهاء البناء للوحدات الجديدة" بشكل ربع سنوي.

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
الملكة 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