

# النشرة الدورية

## العدد الثامن عشر

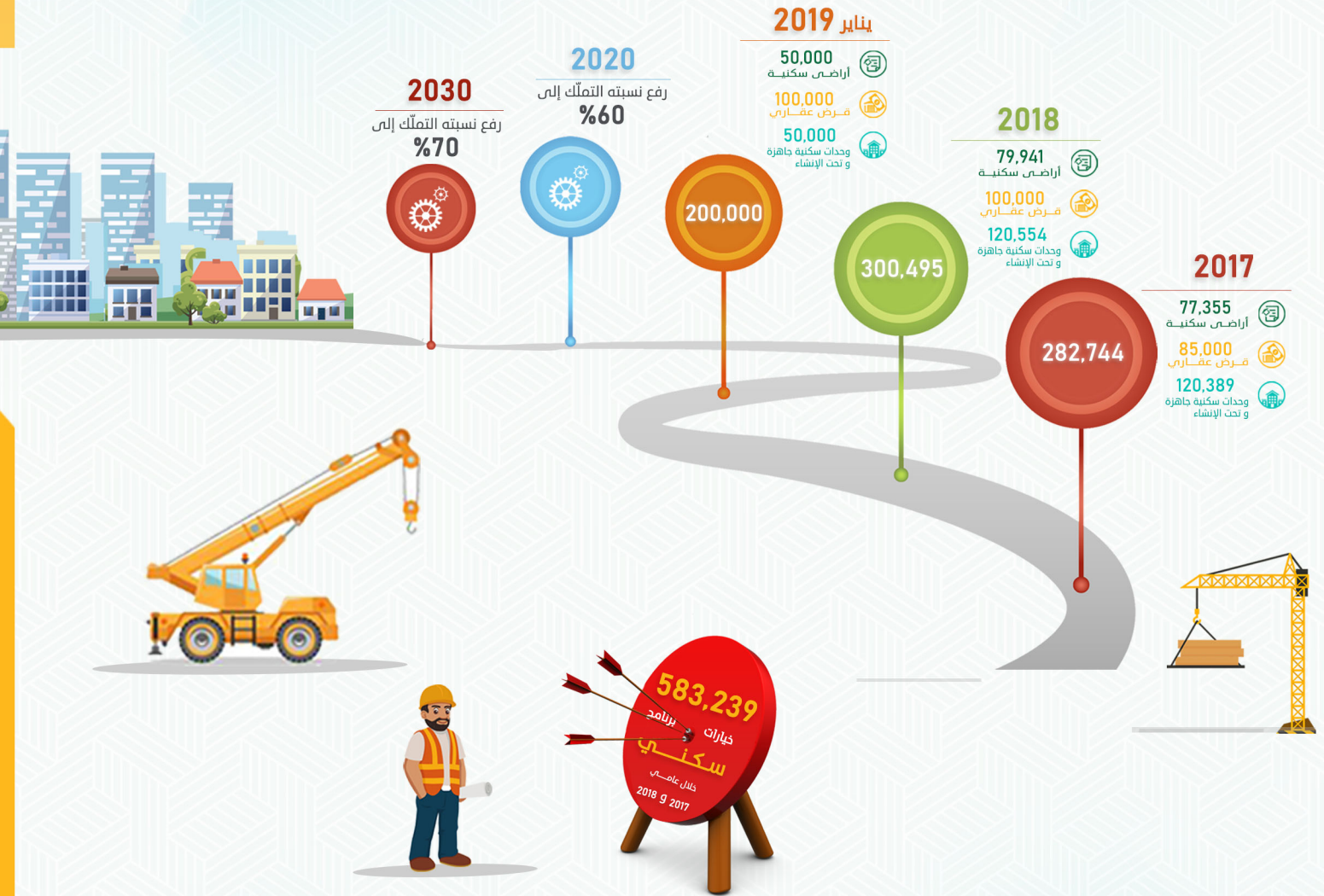


هي نشرة دورية تعني بمنجزات الوزارة وآخر المستجدات المتعلقة بسوق الإسكان في المملكة العربية السعودية. وتوفر للمختصين والمهتمين بقطاع الإسكان في المملكة مجموعة من البيانات والإحصاءات والمعلومات والأخبار الرقمية والاقتصادية والتنظيمية ذات العلاقة بالقطاع. وتعتمد في مصادرها على بيانات وزارة الإسكان إضافة الى المصادر الرسمية من الجهات الحكومية الأخرى والقطاعات الخاصة ذات العلاقة.



## إطلاق المرحلة الثالثة لبرنامج سكني "سكني 2019":

أطلقت وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية المرحلة الثالثة من برنامج سكني "سكني 2019" وأعلنت بالمناسبة عن دفعة عام 2019 والتي تضمنت أسماء 200 ألف مواطن يمكنهم الاستفادة من الخيارات السكنية المتنوعة التي يوفرها البرنامج لتسريع التملك ورفع نسبته إلى 60% بحلول عام 2020 وإلى 70% بحلول عام 2030. وفقاً لأهداف برنامج الإسكان، وتقليص قوائم الانتظار وإتاحة فرص سكنية أكثر ملائمة لمختلف فئات المجتمع في كل مناطق المملكة.



وتأتي هذه المرحلة الثالثة استكمالاً لمسيرة برنامج "سكني" الذي أتاح خلال العامين الماضيين أكثر من 583 ألف خيار سكني وتمويلي مكنت المواطنين من فرص متنوعة لتملك المسكن الأول في جميع مناطق المملكة، كما وقّرت التسهيلات والخدمات اللازمة والمزايا المتعددة للمستفيدين، وتضمنت هذه الخيارات بيع وحدات سكنية جاهزة ضمن مشاريع إسكانية متكاملة البنية التحتية ومجهزة بالمرافق الخدمية اللازمة تمتاز بجودتها ونماذجها المختلفة من فلل وشقق وتاون هاوس، وتصاميمها العصرية، كما تضمنت بيع وحدات سكنية على الخارطة يتم إنشاؤها باستخدام أحدث التقنيات في مجال البناء بالشراكة مع المطورين العقاريين، وكذلك تخصيص أراضي مجانية مطورة وصالحة للبناء، وأيضاً تمكين المواطنين من قروض عقارية مدعومة لشراء وحدات سكنية جاهزة من السوق أو للبناء الذاتي لمن يملكون أراضي خاصة بهم، وخدمة المستشار العقاري التي توفر مجموعة من التوصيات العقارية والتمويلية المجانية للمستفيدين.

المصدر: بوابة برنامج سكني  
<https://sakani.housing.sa/statistics-page>

سكني  
2019



### خيارات الدفعة الأولى (يناير 2019) لبرنامج "سكّني" حسب نوع المنتج والمنطقة:

أطلقت وزارة الإسكان بالإشتراك مع صندوق التنمية العقارية الدفعة الأولى من برنامج "سكّني" لعام 2019 في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر يناير 2019، بمجموع 200 ألف خيار سكّني وتمويلي، تضمنت 50 ألف وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة "وافي" بالشراكة مع المطورين العقاريين، و 50 ألف قطعة أرض مجانية صالحة للبناء و 100 ألف قرض عقاري مدعوم الفائدة عن طريق صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع عدد من البنوك والمؤسسات التمويلية. وقد توزعت خيارات هذه الدفعة الأولى لشهر يناير على جميع مناطق المملكة حسب ماهو موضح في الرسم التالي:

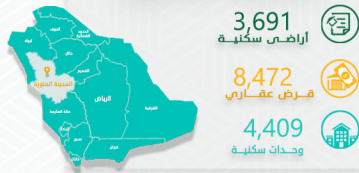
#### الرياض



#### القصيم



#### المدينة المنورة



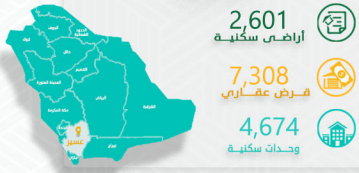
#### مكة المكرمة



#### تبوك



#### عسير



#### الشرقية



#### جازان



#### الحدود الشمالية



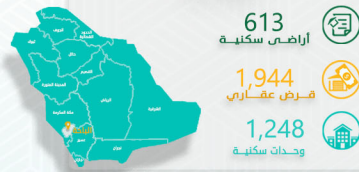
#### حائل



#### الجوف



#### الباحة



#### نجران



المصدر: بوابة برنامج سكّني  
<https://sakani.housing.sa/statistics-page>

## 200 ألف



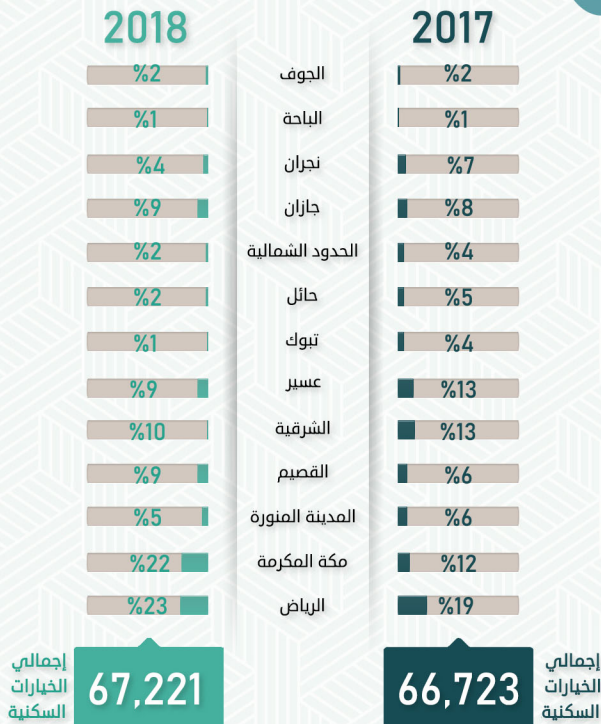
خيار سكّني وتمويلي



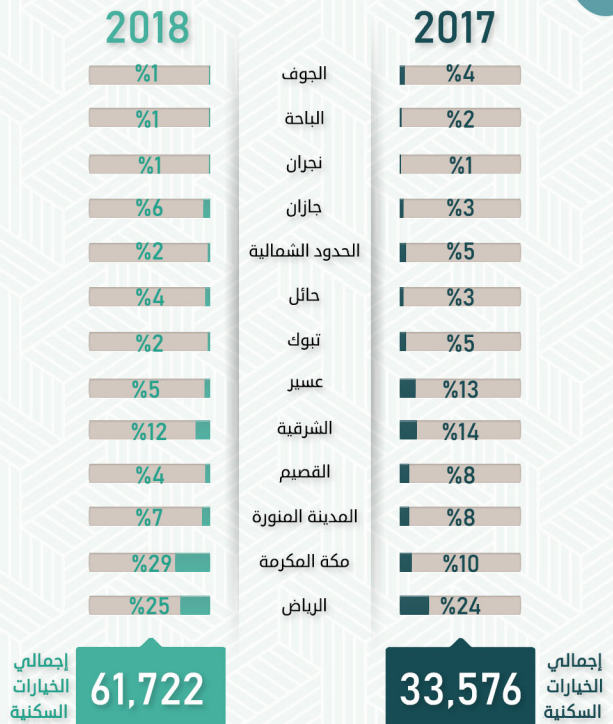
## مقارنة ربعية لخيارات برنامج سكني 2017 وسكني 2018 حسب المناطق:

توزعت الخيارات السكنية لبرنامج سكني في مرحلتيه الأولى والثانية على جميع مناطق المملكة وذلك حسب طلبات المواطنين وخصوصية كل منطقة. وبطبيعة الحال كانت النسبة الأكبر من هذه الخيارات قد طُرحت في المناطق الأكثر كثافة سكانية. الرسم التالي يوضح النسب الربعية لتوزيع الخيارات السكنية التي وفرتها برنامج سكني على مستوى المملكة خلال العامين الماضيين.

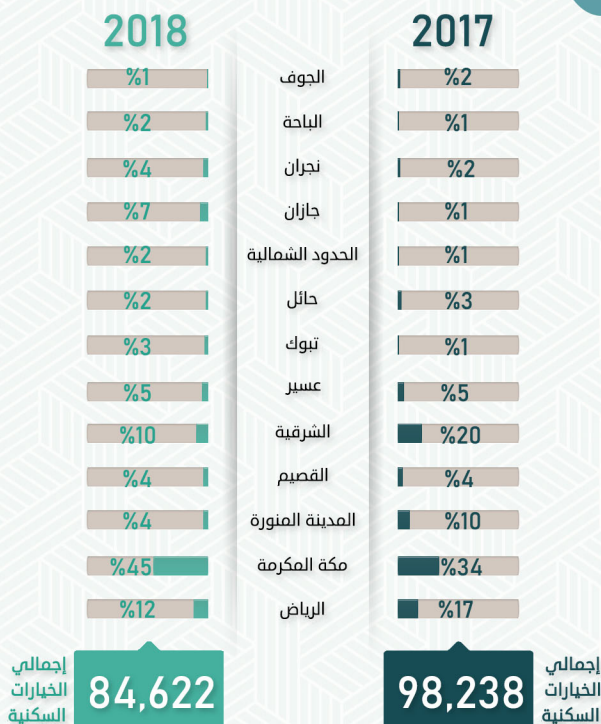
### الربع الثاني



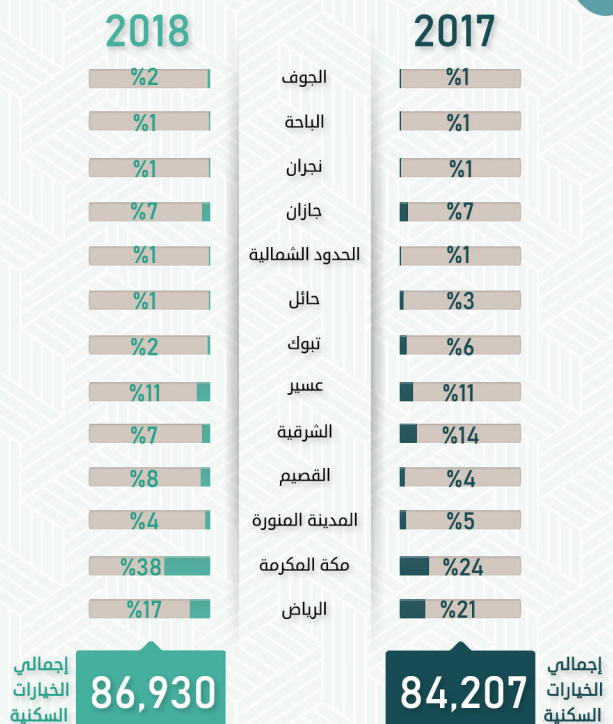
### الربع الأول



### الربع الرابع



### الربع الثالث

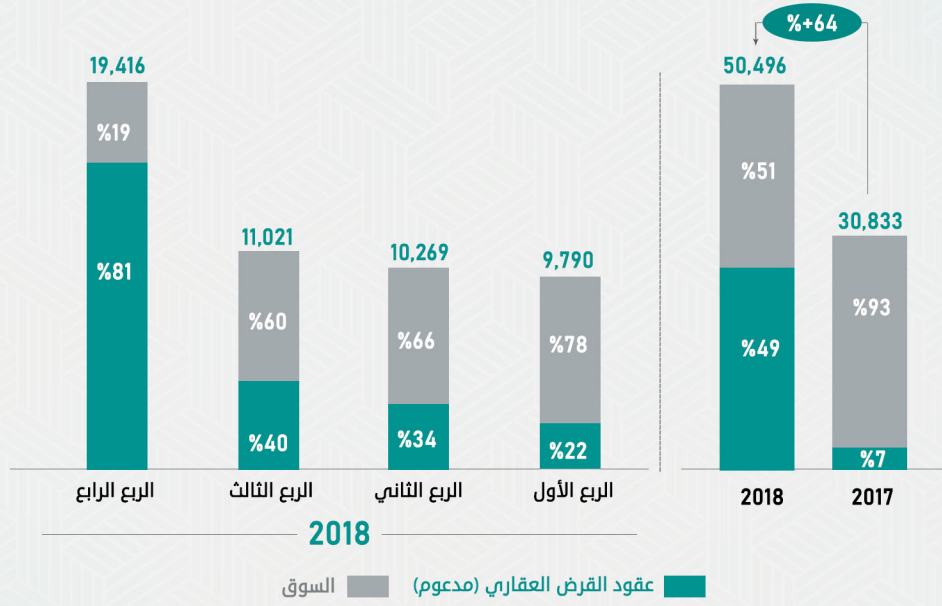




## أداء سوق التمويل العقاري في عام 2018:

شهد سوق التمويل العقاري خلال عام 2018 نشاطاً إيجابياً سواء على مستوى عدد عقود التمويل العقاري التي تم إبرامها بين المستفيدين والجهات التمويلية المختلفة أو على مستوى حجم الأموال التي تم تخصيصها لهذا الغرض. فبحسب بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي وصندوق التنمية العقاري، ارتفع عدد عقود التمويل العقاري من 30,833 عقداً خلال عام 2017 إلى 50,496 عقداً خلال عام 2018، أي بنسبة زيادة بلغت 64%.

وتأتي هذه الزيادة الإستثنائية كنتيجة للمجهودات التي قامت بها وزارة الإسكان عن طريق صندوق التنمية العقاري لتوفير قروض عقارية مدعومة الفائدة استفاد منها عدد كبير من المواطنين، ولترتفع على إثر ذلك مساهمة الصندوق في توفير فرص التمويل من 7% فقط من إجمالي العقود التمويلية الموقعة في عام 2017 إلى سبعة أضعاف ذلك (49%) خلال عام 2018.



إجمالي القروض  
العقارية (مليار ريال)  
القرض العقاري 13.4  
إجمالي السوق 39.5

معدل القرض  
العقاري الواحد  
584,264 رس

وقد ارتفع نسق تدخّل الصندوق العقاري في إيجاد فرص التمويل المدعوم لشراء العقارات السكنية على امتداد العام 2018 ليلبلغ ذروته في الربع الأخير من العام بتوقيع نحو 15,727 عقداً مع المواطنين المستفيدين من أصل 19,416 فرصة تمويل عقاري توفرت في السوق.

وبهذا الدور المتميز أصبح الصندوق العقاري المحرك الرئيسي لسوق التمويل العقاري في المملكة، بما أنه ضخ ما يناهز 13.4 مليار ريال من إجمالي حجم التمويلات العقارية في المملكة في عام 2018 والتي بلغت نحو 39.5 مليار ريال، وهو ما ساهم في تحسين أداء سوق التمويل العقاري ورفع متوسط قيمة القرض العقاري الواحد إلى نحو 585 ألف ريالاً ليعطي المواطنين إمكانيات أوسع في اختيار نوع المسكن الذي يرغبون في اقتنائه.

المصدر:- مؤسسة النقد العربي السعودي  
-صندوق التنمية العقاري

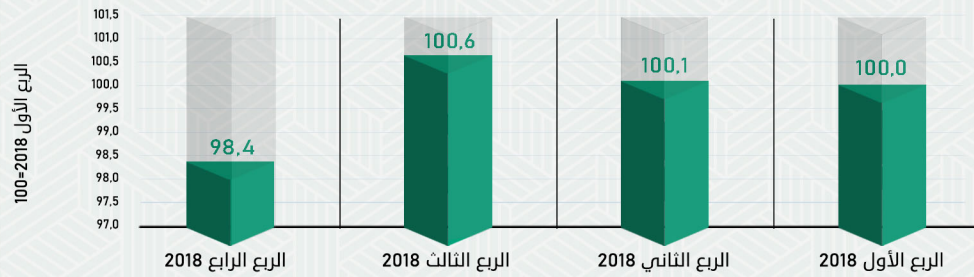
خلال  
عام  
2018



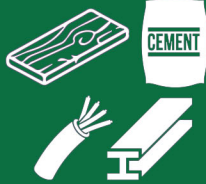
خلال  
الربع الرابع  
2018

2.2%

مقارنة بالربع  
الثالث 2018

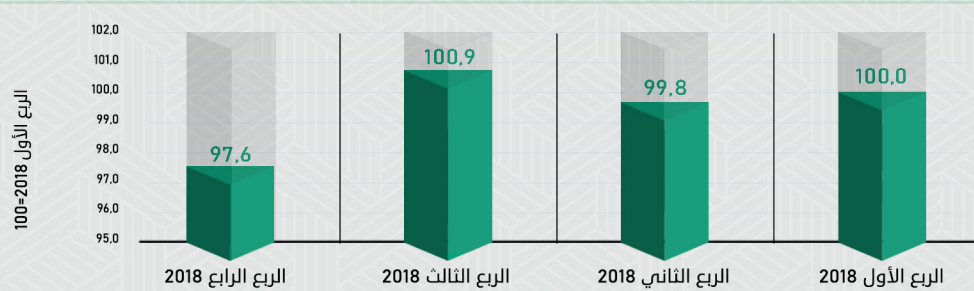


كل رقم فوق (تحت) ال100 يمثل نسبة الزيادة (الانخفاض) في مستوى السعر مقارنة بالسعر في الربع الأول 2018



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) انخفاضا بلغ 2.2% خلال الربع الرابع من عام 2018 مقارنة بالربع الثالث منه. ويعتبر هذا الانخفاض الأول من نوعه خلال العام 2018 مؤشرا إيجابيا على عودة متوسطات أسعار المواد الإنشائية إلى مستويات عام 2017 وهو ما يخدم بشكل كبير قطاع البناء والتشييد عامة وقطاع الإسكان بشكل خاص.

## مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني:

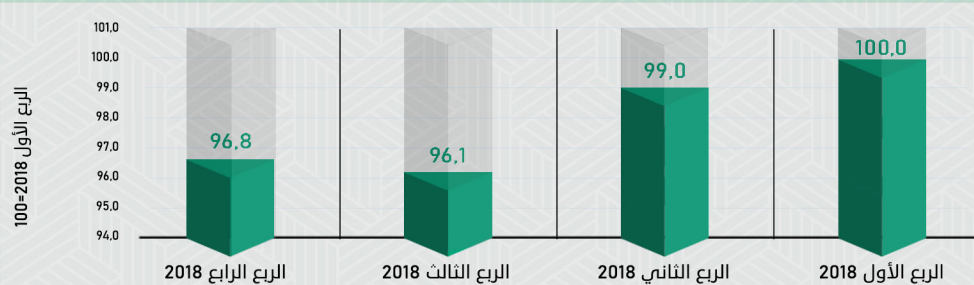


كل رقم فوق (تحت) ال100 يمثل نسبة الزيادة (الانخفاض) في مستوى السعر مقارنة بالسعر في الربع الأول 2018



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) خلال الربع الرابع من عام 2018 مقارنة بالربع الثالث منه بنسبة بلغت 3.3% للطن الواحد. وبذلك عادت متوسطات أسعار هذه المادة الإنشائية الرئيسية إلى التراجع بعد ارتفاعها الطفيف خلال الربع الثالث لبلغ متوسط السعر المحلي لهذه الأصناف السبعة نحو 2453 ريالاً للطن الواحد في نهاية العام 2018 مقابل 2533 ريالاً في بدايته.

## مؤشر متوسط أسعار أربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة:



كل رقم فوق (تحت) ال100 يمثل نسبة الزيادة (الانخفاض) في مستوى السعر مقارنة بالسعر في الربع الأول 2018



بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، شهد مؤشر متوسط أسعار المتر المكعب لأربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة (مقاوم 250 ك، مقاوم 350 ك، عادي 250 ك، عادي 350 ك)، ارتفاعاً طفيفاً بنحو 0.8% خلال الربع الرابع من عام 2018 مقارنة بالربع الثالث منه، وقد شمل هذا الارتفاع جميع أصناف الخرسانة ليلعب معدل سعر المتر المكعب الواحد منها نحو 173 ريالاً في نهاية الربع الرابع من عام 2018 بعد أن كان في حدود 169 ريالاً في نهاية الربع الثالث منه. وبالرغم من ذلك يشير هذا المؤشر إلى أن أسعار الخرسانة الجاهزة أضحت منخفضة في نهاية العام 2018 مقارنة بما وصلت إليه خلال النصف الأول منه.

0.8%

مقارنة بالربع  
الثالث 2018



# الرقم القياسي لتكاليف السكن

## تفاصيل الرقم القياسي الربعي لتكاليف السكن وتوابعه:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء المتعلقة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك فقد انخفض الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال الربع الرابع من عام 2018 مقارنة بالربع الثالث منه بنسبة بلغت نحو 2.3%. ويعود هذا الانخفاض بالأساس إلى تراجع الرقم القياسي للإيجار المدفوع للسكن بنحو 2.7% لنفس الفترة. ومقارنة بنفس الربع من العام الماضي (2017) فإن انخفاض الرقم القياسي لتكاليف السكن يصل إلى 3.9%. يذكر أن تكاليف الإيجار المدفوع للسكن هي العنصر الأكثر مساهمة في انخفاض الرقم القياسي الربعي لتكاليف السكن وتوابعه بما أنه انخفض بنحو 6.7% خلال عام.

الربع الرابع  
2018

الربع الثالث  
2018

الربع الرابع  
2017

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 106.9

الإيجار المدفوع للسكن 103.0  
ترميم وصيانة المسكن 98.2  
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن 190.1  
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 139.6

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 109.4

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

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 111.2

الإيجار المدفوع للسكن 110.4  
ترميم وصيانة المسكن 96.4  
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن 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 نهايتي عامي 2017 و 2018:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء المتعلقة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك فقد شهد الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال الربع الرابع من عام 2018 انخفاضا في ثلاث من المدن الكبرى في المملكة مقارنة بنفس الربع من العام الماضي، ليبلغ أقصاه في المدينة المنورة بنسبة 13.4% وذلك بفعل انخفاض تكاليف الإيجار في هذه المدينة بنحو 15% خلال عام واحد. ويعود انخفاض هذا المؤشر بشكل أساسي إلى تراجع أسعار الإيجار المدفوع للسكن في أغلب المدن الرئيسية كالرياض ومكة المكرمة وجدة.

| 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          | 0.3%                                             | -6.0%                 | 0.8%                | 4.1%                            | 85.7%                                |
| مكة المكرمة     | -5.5%                                            | -6.8%                 | 4.2%                | 6.4%                            | 0.5%                                 |
| المدينة المنورة | -13.4%                                           | -15.0%                | 11.1%               | 0.0%                            | 0.7%                                 |
| جدة             | -11.6%                                           | -13.9%                | 0.3%                | 4.5%                            | 0.5%                                 |
| الدمام          | 7.3%                                             | 8.2%                  | 3.1%                | 0.9%                            | 0.5%                                 |

13.9%  
إيجار المساكن  
جدة

15%  
إيجار المساكن  
المدينة المنورة

6%  
إيجار المساكن  
الرياض

11.1%  
ترميم وصيانة المسكن  
المدينة المنورة

8.2%  
إيجار المساكن  
الدمام

ارتفاع

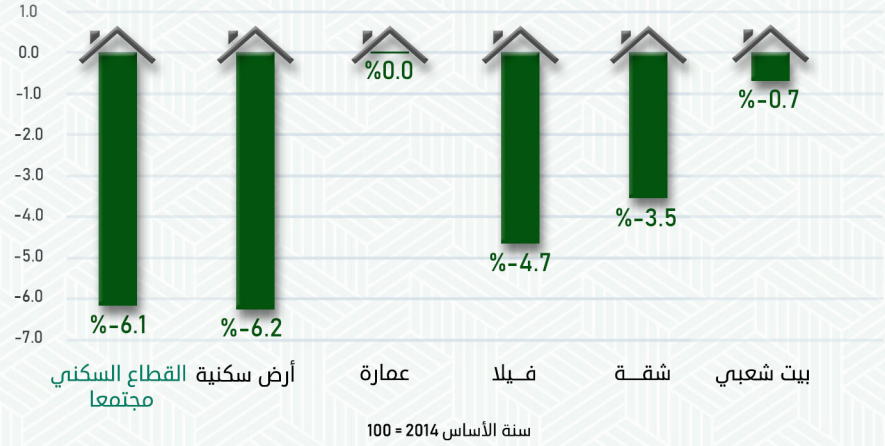
انخفاض

الربع الرابع  
2018



## نسبة تغير الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب نوع العقار بين الربعين الرابعين لعامي 2017 و 2018:

أظهرت بيانات الهيئة العامة للإحصاء انخفاضاً على مستوى الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية، بلغ نسبة 6.1% خلال الربع الرابع من عام 2018 مقارنة بنفس الربع من العام الماضي (2017). وقد شمل هذا الإنخفاض جميع أنواع العقارات السكنية ماعدا العمائر السكنية التي حافظت على نفس مستوى المؤشر. وقد سُجِّلَ أهم انخفاض ربعي لهذا المؤشر على مستوى الأراضي السكنية بنسبة 6.2%. أسعار الشقق السكنية لم تنخفض إلا بنسبة 3.5% خلال عام ولكن يبقى هذا النوع من العقارات هو الوحيد الذي تشهد أسعاره انخفاضاً متواصلاً منذ الربع الأول من عام 2016.



مقارنة بالربع الرابع 2017

الشقق  
3.5%

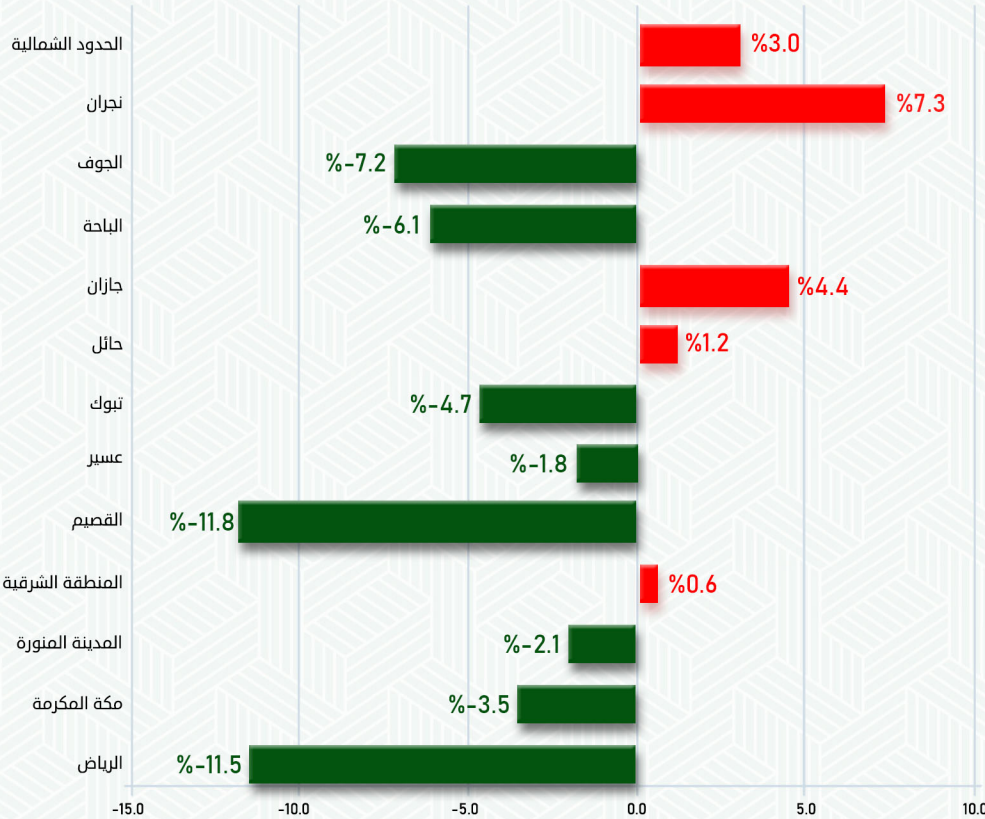
البيوت الشعبية  
0.7%

الفلل  
4.7%

الأراضي السكنية  
6.2%

## نسبة تغير الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب المناطق بين الربعين الرابعين لعامي 2017 و 2018:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، يظهر أن تطور الرقم القياسي للقطاع السكني على مستوى المملكة خلال الربع الرابع من عام 2018 مقارنة بمستواه لنفس الربع من العام الماضي كان متفاوتاً من منطقة إلى أخرى، حيث يلاحظ انخفاض هذا المؤشر في ثمانية مناطق إدارية وارتفاعه في المناطق الخمسة الأخرى. ففي منطقة القصيم سُجِّلَ أعلى انخفاض لأسعار العقارات السكنية على مستوى المملكة بنسبة 11.8%، تلتها منطقة الرياض بنسبة تراجع بلغت 11.5% فمناطق الجوف بنسبة 7.2% والباحة بنسبة 6.1% ونسب إنخفاض لم تتجاوز 5% في كلٍّ من مكة المكرمة وتبوك وعسير والمدينة المنورة. أما في باقي المناطق فقد شهد مؤشر أسعار العقارات السكنية مجتمعة ارتفاعاً ملحوظاً في منطقة نجران بنسبة 7.3%.



الرياض  
11.5%

نجران  
7.3%

القصيم  
11.8%

جازان  
4.4%

الجوف  
7.2%

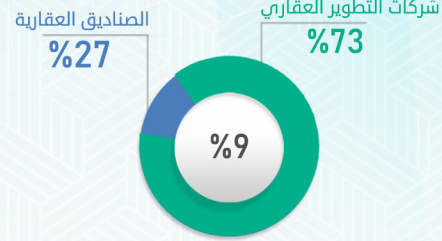
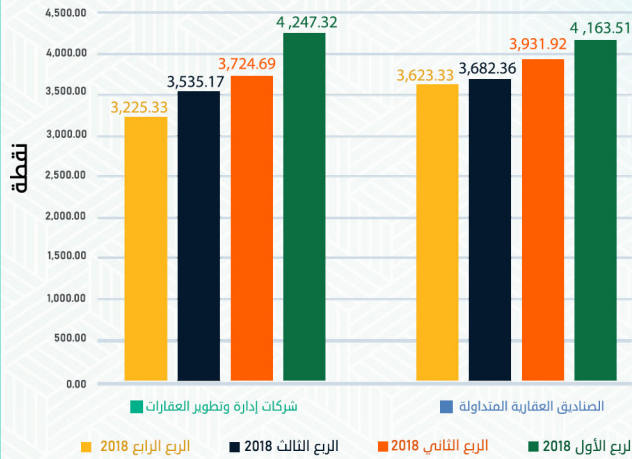
الحدود الشمالية  
3.0%

الباحة  
6.1%

مقارنة بالربع الرابع 2017



## تطور مؤشر أداء القطاع العقاري في السوق المالية تداول:

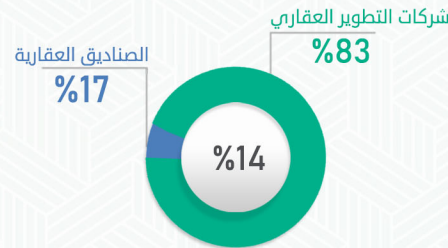
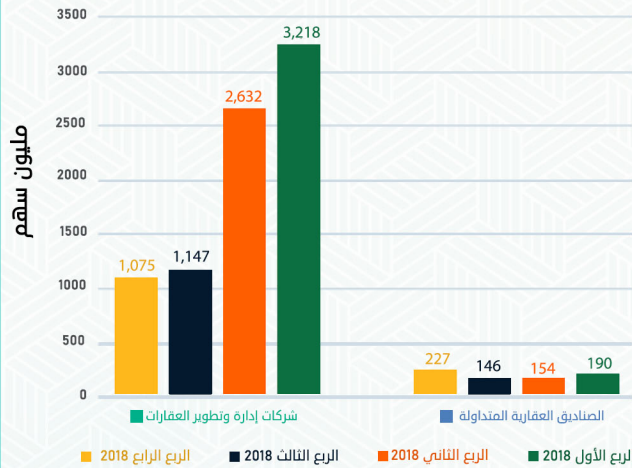


656,440  
صفقة منفذة

من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية

استمر مؤشر أداء القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالية الرئيسية في التراجع في نهاية الربع الرابع من عام 2018 مقارنة بمستواه في نهاية الربع الثالث منه. وبذلك انخفض هذا المؤشر إلى حدود 3,623 نقطة بالنسبة للصناديق العقارية وحدود 3,225 نقطة بالنسبة لشركات إدارة وتطوير العقارات، وذلك بالرغم من ارتفاع عدد الصفقات المنفذة في القطاع العقاري من 626,193 صفقة خلال الربع الثالث من عام 2018 إلى 656,440 صفقة خلال الربع الرابع. ولكن في هذا الربع الأخير من العام لم تمثل الصفقات المنفذة في المجال العقاري إلا 9% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات على التوالي بنسبة 27% و 73%.

## تطور عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



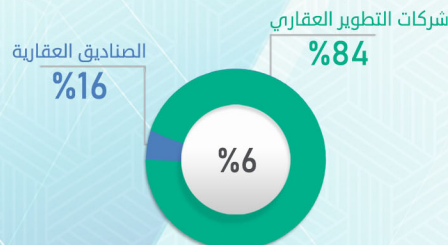
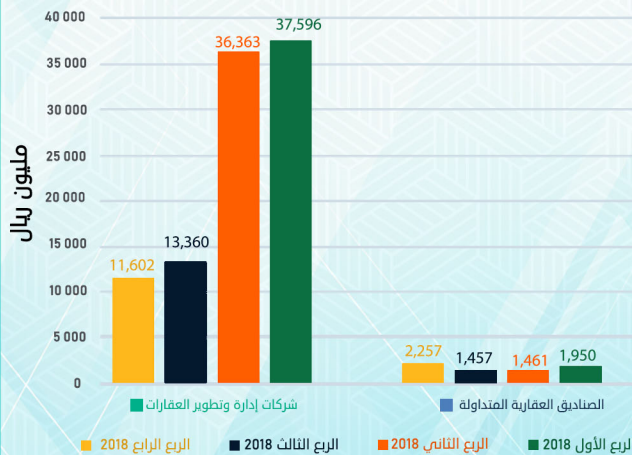
1,302 مليون  
سهم متداول

من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق المالية

على مستوى السوق المالية السعودية، تم خلال الربع الرابع من عام 2018 تداول حوالي 1,302 مليون سهم في القطاع العقاري بنسبة بلغت نحو 14% من إجمالي عدد الأسهم التي تم تداولها في السوق، وتوزعت هذه الأسهم بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 17% و 83%. وبالنظر إلى الربع الثالث من العام نفسه، فقد ارتفع عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري خلال الربع الرابع بنسبة 0.7%، متأثراً بإدراج أسهم صندوق عقاري جديد في السوق المالية بتاريخ 13/11/2018.

وعلى إثر ذلك ارتفع عدد الأسهم المتداولة للصناديق العقارية من 146 مليون سهم خلال الربع الثالث إلى 227 مليون سهم خلال الربع الرابع، في حين شهد عدد الأسهم المتداولة لشركات إدارة وتطوير العقارات تراجعاً من 1,147 مليون سهم إلى 1,075 مليون سهم لنفس الفترة.

## تطور قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



18,858 مليون ريال  
قيمة الأسهم المتداولة

من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية

خلال الربع الرابع من عام 2018، بلغت القيمة المالية للأسهم المتداولة في القطاع العقاري ما يفوق 13,858 مليون ريال، مثّلت نسبة 6% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 16% و 84%. ومقارنة بالربع الثالث من العام نفسه، فقد سجلت قيمة السهم المتداولة لشركات إدارة وتطوير العقارات انخفاضا بلغت نسبته 13.2%، وذلك نتيجة لتراجع عدد أسهمها المتداولة في السوق وتوجه المستثمرين نحو الصناديق العقارية لترتفع قيمة أسهمها المتداولة بنسبة 54.8% لنفس الفترة.



## 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 بخلاف ذلك. لقد بذلت الإدارة العامة للدراسات والرصد الإسكاني جهداً كبيراً للتحقق من أن محتويات هذه الوثيقة تتسم بالدقة في كافة الأوقات حيث لا تقدم وزارة الإسكان أية ضمانات أو ادعاءات أو تعهدات صراحة كانت أم ضمناً، كما أنها لا تتحمل أية مسؤولية قانونية مباشرة كانت أم غير مباشرة أو أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أو منفعة أي من المعلومات التي تحتويها هذه النشرة. لا تهدف هذه النشرة إلى استخدامها أو التعامل معها بصفة أنها تقدم توصية أو خبار 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