

النشرة الدورية

وزارة الإسكان

العدد الأول

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	1
4	مشاريع وزارة الإسكان	2
6	الطلب في سوق الإسكان	3
7	العرض في سوق الإسكان	4
8	الأسعار في سوق الإسكان	5
10	دراسات	6
11	اتفاقيات الوزارة	7
11	آخر الأخبار	8

• الأثر الاقتصادي لقطاعي العقار والإسكان بالمملكة

لا شك أن قطاع العقار يحظى بدعم منقطع النظير من حكومة خادم الحرمين الشريفين يحفظه الله، وفي الصدارة منه قطاع الإسكان، ومن أمثلة ذلك قرار مجلس الوزراء الصادر مؤخراً بالموافقة على إنشاء الهيئة العامة للعقار، ويعد هذين القطاعين من القطاعات الحيوية ذات التأثير الاستراتيجي على الاقتصاد الوطني للمملكة، فالمتابع يستطيع استنتاج ذلك من خلال تحليل البيانات والإحصاءات المتوفرة من الجهات ذات العلاقة، ومن خلال رصد حجم الاستثمارات المتوقع ضخها، ومن خلال نسبة المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي والمرشحة للزيادة في السنوات القادمة، حيث تشير الإحصاءات الرسمية الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء في العام 2016م إلى أن الناتج المحلي الإجمالي لقطاع العقار يبلغ بالأسعار الثابتة لعام 2010 حوالي (128) مليار ريال، بنسبة مساهمة نسبية تصل إلى نحو (4.9%) في الناتج المحلي الإجمالي، وهو ما يشكل نسبة (8.3%) من إجمالي الناتج المحلي غير النفطي في حين تبلغ نسبة النمو السنوي المركب مقدار (6%) للفترة بين عامي (2012) و(2016).

ويمكن استشعار الأهمية الكبيرة لقطاع العقار وتأثيره الفاعل على الاقتصاد الوطني، وذلك بالنظر إلى بعض البيانات الاقتصادية حيث تشير التقديرات إلى أن العائد الاقتصادي على الاستثمارات في القطاع العقاري يصل إلى حوالي (8.7) ريال لكل ريال مستثمر كمخرجات اقتصادية مباشرة وغير مباشرة، كما يبلغ مضاعف القيمة المضافة حوالي (5.2) ريال لكل ريال مستثمر.

وفيما يتعلق بقطاع الإسكان، فإن حجم الاستثمارات المتوقعة به تقدر بما يزيد عن (500) مليار ريال لتوفير مليون وخمسمائة ألف وحدة سكنية خلال الأعوام القليلة القادمة، بالإضافة للاستثمارات غير المباشرة المرتبطة بالقطاع كاستثمار مثلاً في صناعات مواد البناء والتمويل وتشير التقديرات إلى أن كل ريال ينفق على مشاريع الإسكان له عائد يقدر بقيمة (4.7) ريال كمخرجات مباشرة وغير مباشرة على اقتصاد المملكة ككل.

وبالنظر إلى قطاع التشييد والبناء، تبين الإحصاءات الرسمية الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء في العام 2015م أن نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي للعام 2014م بالأسعار الثابتة لعام 2010 قد بلغ (5%)، علماً بأنه قد حقق نمواً في العام التالي (2015) بما نسبته (5.6%).

وعلى المستوى الإقليمي، نجد أنه في دولة الإمارات العربية المتحدة مثلاً، ووفق ما كشف عنه مركز دبي للإحصاء، فمن خلال تقدير مضاعف إجمالي القيمة المضافة المتحققة في الاقتصاد من الإنفاق على المشاريع مقسوماً على الإنفاق الفعلي، وجد أن كل درهم يتم إنفاقه من قبل مؤسسة محمد بن راشد للإسكان يحقق 1.3 درهم كقيمة مضافة في اقتصاد إمارة دبي.

وعلى المستوى الدولي، فقد ورد بفصل "الإسكان والاقتصاد" بتقرير راصد الإسكان الكندي للعام (2020) والصادر عن المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان، أن الإنفاق ذي العلاقة بالإسكان والمكون من إنفاق استهلاكي واستثمارات يمثل حوالي 20% من الناتج المحلي الإجمالي للعام 2009.

وفي الولايات المتحدة الأمريكية، وعلى موقع الاتحاد الوطني لبناء المساكن على شبكة الانترنت وهي منظمة أمريكية تم تأسيسها عام 1942 بهدف ضمان السكن الآمن والميسر التكلفة، وتحسين مناخ الإسكان وصناعة البناء، فقد أبرز الاقتصادي دافيد لوجان في سبتمبر 2016 عبر "عين على الإسكان" أن مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي الأمريكي استمرت ثابتة بقيمة 15.7% مع ظهور التقديرات النهائية لنمو الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني من العام 2016.

وأما في المملكة المتحدة، فقد أشار تقرير لاتحاد الملكية البريطانية نُشر عام 2016 أن نسبة مساهمة الشق التجاري لقطاع العقار في الناتج المحلي الإجمالي تبلغ حوالي 5.4%.

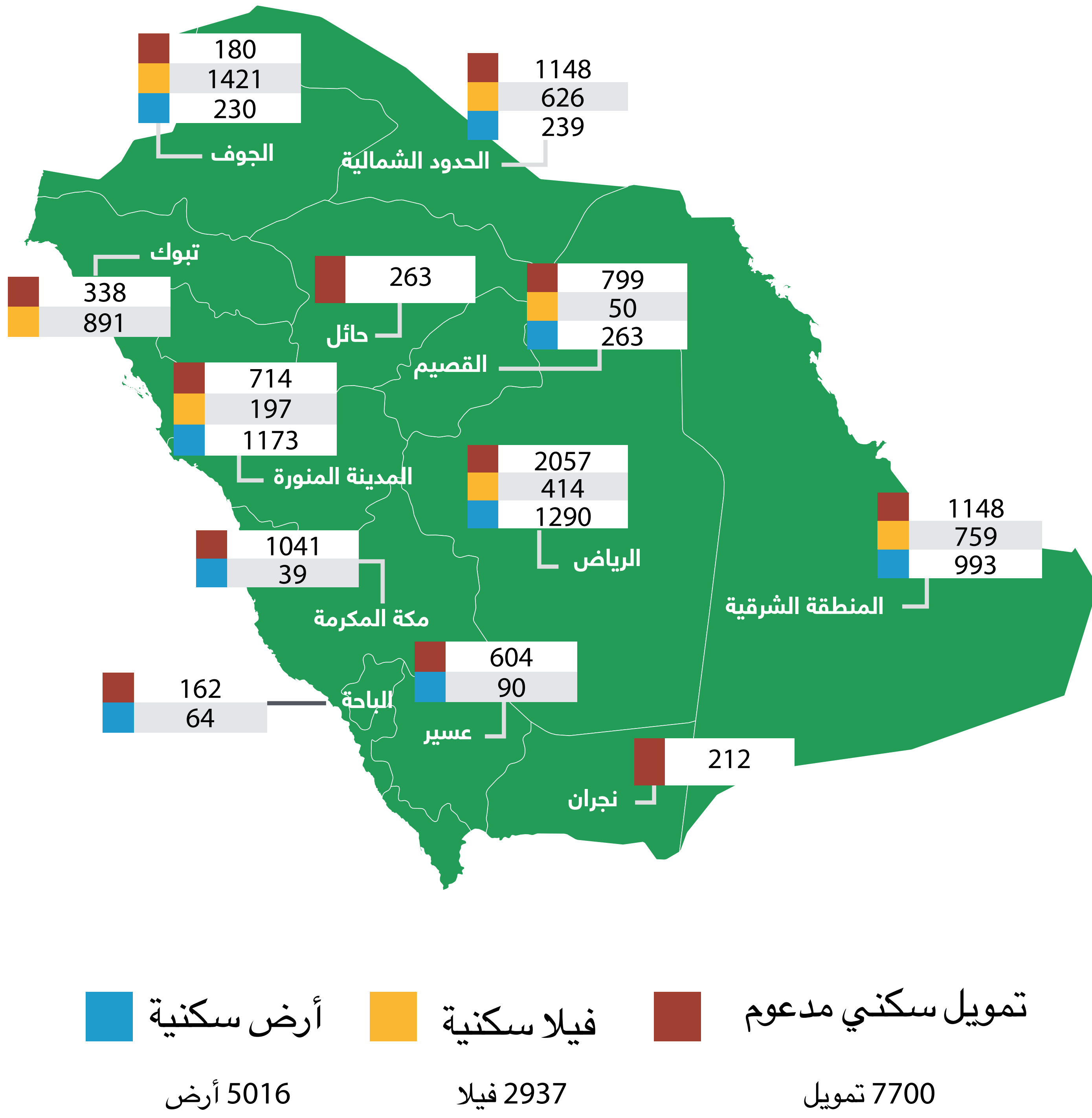
وفي الهند، وفي التقرير الصادر في أبريل 2014 عن المجلس الوطني للبحث الاقتصادي التطبيقي، والذي حمل عنوان "تأثير الاستثمارات في قطاع الإسكان على الناتج المحلي الإجمالي والعمالة في الاقتصاد الهندي" فقد ورد بالتقرير أن كل روبية يتم استثمارها بالقطاع ستضيف 1.54 روبية للناتج المحلي الإجمالي، وبالأخذ في الاعتبار إنفاق الأسر ستزيد تلك القيمة إلى 2.84 روبية.

وبمقارنة واقع العقار والإسكان بالمملكة وتأثيرهما فيما يتصل بالأثر على الناتج المحلي الإجمالي والاقتصاد الوطني مقارنةً بالدول الأخرى، يُمكن ملاحظة أن معدل عائد الإنفاق على الإسكان على الاقتصاد ككل يعد جيداً ويتفوق على نظيره في بعض التجارب الأخرى، إلا أن نسبة مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي تقل عن مثيلاتها في بعض الدول الأخرى ذات التجارب المتميزة بقطاع الإسكان، والحاجة ملحة لمضاعفة الجهود لزيادة تلك النسبة للوصول إلى نسبة مساهمة (10%) في عام 2020 وفق ما يستهدفه برنامج "التحول الوطني 2020"، وهو أمر من المأمول تحقيقه في ظل الاستثمارات الكبيرة المخطط ضخها في القطاع خلال السنوات القليلة القادمة كما ورد آنفاً.

بقلم : وكيل الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج
علي بن عطية آل جابر

• دفعة برنامج سكني لشهر فبراير

في نطاق مبادرة الـ 280 ألف منتج، أعلنت وزارة الإسكان عن أولى الدفعات الشهرية لبرنامج "سكني"، وذلك بتخصيص منتجات سكنية وتمويلية متنوعة لعدد 15653 مستفيد ضمن حملة سكني لشهر فبراير 2017 المقدمة من الوزارة ومن صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع القطاع الخاص موزعة على جميع مناطق المملكة بمختلف محافظات ومراكزها، وتتضمن هذه الدفعة لشهر فبراير 2937 وحدة سكنية تمتاز بجودتها العالية وسعرها المناسب، وخياراتها المتنوعة، و 5016 قطعة أرض سكنية، إضافة إلى 7700 دعم تمويلي عن طريق صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية كما هو موضح في الرسومات التالية:



• طرح مشاريع جديدة للشراكة مع القطاع الخاص

في إطار إنشاء الـ 120 ألف وحدة سكنية، طرحت وزارة الإسكان الدفعة الأولى من مشاريعها للعام 2017م عبر برنامج البيع على الخارطة "وافي" والتي ستشمل العديد من المناطق في المملكة، ودعت المطورين العقاريين الراغبين في الدخول في منافسة لعرض تصميم وتسويق وبناء وتسليم وحدات سكنية ضمن عمائر سكنية متعددة الأدوار على أراضي وزارة الإسكان في كل من مشروع الخرج بعدد 580 وحدة سكنية، ومشروع الأحساء بعدد 310 وحدة سكنية، ومشروع إسكان خميس مشيط بعدد 2802 وحدة سكنية، وكذلك مشروع إسكان تبوك بعدد 5357 وحدة سكنية، إلى تقديم عروضهم الفنية والمالية.

وتأتي هذه الدفعة المكونة من 9049 وحدة سكنية على شكل شقق كمرحلة أولية لعدة مراحل سيتم إطلاقها خلال هذا العام في بقية المناطق ليصل العدد الإجمالي تدريجياً إلى ما يقارب عن 280 ألف منتج سكني.

مشاريع وزارة الإسكان

2

• إطلاق 280 ألف منتج سكني وتمويلي في جميع مناطق المملكة خلال 3 سنوات



في إطار سعيها لدعم المنتجات السكنية، تشرف وزارة الإسكان على مشاريعها السكنية من أجل ضخ وحدات إضافية في سوق الإسكان ورفع مستوى العرض فيه بما يستجيب لإحتياجات المواطنين وإمكانياتهم التمويلية ويحقق التوازن الأمثل لسوق الإسكان بالمملكة.

وفي هذا السياق أطلقت وزارة الإسكان أولى دفعات برنامج "سكني" الذي يتضمن 280 ألف منتج سكني وتمويلي للتخصيص والتسليم في جميع مناطق المملكة، والذي يصل حجم الاستثمار فيه إلى 92 مليار ريال.

و يعد هذا البرنامج الأضخم منذ تأسيس وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، حيث ستتضمن هذه المنتجات 120 ألف وحدة سكنية بالشراكة مع القطاع الخاص متنوعة المساحات بحسب معايير الدخل وعدد أفراد الأسرة، على أن يتم تخصيصها خلال العام الجاري ابتداءً من شهر فبراير، وتسليمها خلال مدة أقصاها 3 أعوام.

كما ستقوم بتوزيع 75 ألف قطعة أرض صالحة للبناء للمواطنين خلال العام الجاري 2017 بعد ما تم الانتهاء من تجهيز البنية التحتية اللازمة لها. وستكون الأولوية للمواطنين المسجلين في قوائم الانتظار بما يخص الـ 85 ألف قرض تمويلي مدعوم التكاليف من صندوق التنمية العقارية وفق مجموعة من الضوابط، وستحدد قيمة القرض التمويلي ونسبة الفوائد حسب دخل الأسرة وعدد أفرادها.

مع العلم أن صندوق التنمية العقارية سيخفض فترة الانتظار من 11 عام إلى 5 أعوام.

ومن المنتظر أن تسهم هذه المبادرة في الإيفاء بنسبة عالية من الطلب السكني على مستوى المملكة، كما يُتوقع أن تسهم في إنتاج نحو 433 مليار ريال كعائدات على اقتصاد المملكة، فيما ستسهم هذه المنتجات في توليد حوالي 36800 وظيفة مباشرة وغير مباشرة.

يُذكر أن القيمة المضافة على الاقتصاد سوف تكون حوالي 258 مليار ريال.

الـ 80% ستمكّن من توفير 8774 وحدة سكنية و 11699 قطعة أرض و 7617 شقة سكنية حسب ما هو مبين في الجدول رقم (1).

وتبين الإحصائيات أن 4 مشاريع من بين المشاريع التسعة المنجزة إلى حد الآن كانت في منطقة جازان في حين توزعت بقية المشاريع المنجزة بين المدينة المنورة (مشروعين) ومشروع واحد في كل من منطقة الرياض ومنطقة القصيم والمنطقة الشرقية.

• مشاريع الإسكان التي بلغت نسبة عالية من الإنجاز

تُمثّل المشاريع الإسكانية التي تُشرف على إنجازها وزارة الإسكان حالياً جزءاً مهماً من المعروض السكني الجديد الذي يُضخ باستمرار من الجانب الحكومي لتعزيز التوازن في سوق الإسكان السعودي.

وتشرف الوزارة حالياً على أكثر من 68 مشروع سكني بكامل أنحاء المملكة تم الانتهاء من إنجاز 9 مشاريع في حين بلغ 23 مشروعاً منها نسبة إنجاز تفوق

جدول رقم (1) : مشاريع الإسكان التي بلغت نسبة عالية من الإنجاز

اسم المشروع	المنطقة	المدينة	المساحة م ²	وحدات سكنية	أراضي سكنية	شفق سكنية	نسبة الإنجاز
مشروع إسكان المدينة المنورة	المدينة المنورة	المدينة المنورة	1,501,158	0	0	3237	100%
مشروع إسكان بريده	القصيم	بريدة	504,518	381	0	0	100%
مشروع إسكان حفر الباطن	المنطقة الشرقية	حفر الباطن	1,185,000	900	0	0	100%
مشروع إسكان صيبا	جازان	صيبا	348,760	261	0	0	100%
مشروع إسكان الأفلاج	الرياض	الأفلاج	149,688	127	0	0	100%
مشروع إسكان خيبر	المدينة المنورة	خيبر	225,000	149	0	0	100%
مشروع إسكان صامطة القفل	جازان	صامطة القفل	181,374	162	0	0	100%
مشروع إسكان بيش	جازان	بيش	375,087	249	0	0	100%
مشروع إسكان أحد المسارحة (أبو حجر)	جازان	أحد المسارحة	153,009	149	0	0	100%
مشروع إسكان رياض الخبراء	القصيم	رياض الخبراء	110,000	92	0	0	96%
مشروع إسكان القنفذة	مكة المكرمة	القنفذة	597,824	593	0	0	95%
مشروع إسكان طريف	الحدود الشمالية	طريف	297,000	342	0	0	95%
مشروع إسكان المبرز	المنطقة الشرقية	المبرز	198,301	116	95	0	93%
مشروع إسكان رماح	الرياض	رماح	209,797	82	88	0	93%
مشروع إسكان القطيف البدراي	المنطقة الشرقية	القطيف	561,792	0	561	160	92%
مشروع إسكان رفحاء	الحدود الشمالية	رفحاء	417,837	328	104	0	92%
مشروع إسكان الشنان	حائل	الشنان	1,134,200	111	950	0	91%
مشروع إسكان الرياض (المطار)	الرياض	الرياض	5,000,471	675	2242	0	91%
مشروع إسكان الخرج	الرياض	الخرج	2,534,781	0	2825	0	90%
مشروع إسكان عرعر	الحدود الشمالية	عرعر	770,000	254	361	0	90%
مشروع إسكان الخبر	المنطقة الشرقية	الخبر	259,216	272	0	0	89%
مشروع إسكان الزلفي	الرياض	الزلفي	531,998	250	250	0	89%
مشروع إسكان تبوك	تبوك	تبوك	950,140	901	0	0	87%
مشروع إسكان عنيزة	القصيم	عنيزة	1,204,000	340	367	0	86%
مشروع إسكان المخواه (ناوان)	الباحة	المخواه	76,675	115	0	0	86%
مشروع إسكان الإحصاء	المنطقة الشرقية	الأحصاء	1,455,421	0	1518	0	85%
مشروع إسكان حائل	حائل	حائل	2,739,000	1040	720	0	84%
مشروع إسكان مطار جدة	مكة المكرمة	جدة	1,999,999	0	0	4220	84%
مشروع إسكان سكاكا 1	الجوف	سكاكا	401,953	294	70	0	84%
مشروع إسكان الحناكية	المدينة المنورة	الحناكية	470,023	0	410	0	84%
مشروع إسكان النبهانية	القصيم	النبهانية	430,362	90	403	0	83%
مشروع إسكان الدوادمي	الرياض	الدوادمي	1,836,775	501	735	0	80%
إجمالي			28,810,861	8774	11,699	7617	-

المصدر : وزارة الإسكان

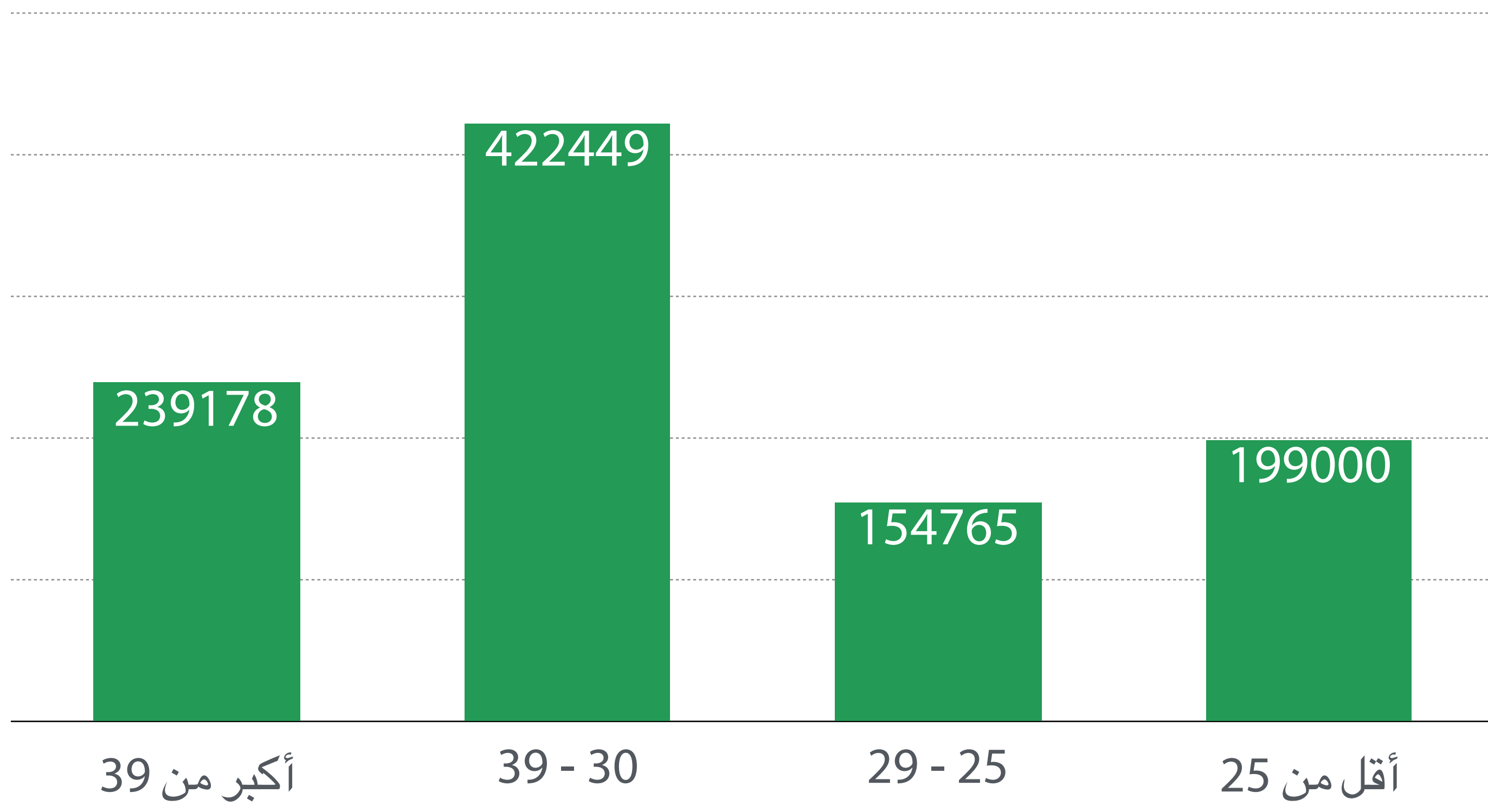
• المتقدمين على الدعم السكني

تُفيد آخر الإحصائيات المسجلة لدى وزارة الإسكان أن عدد مستحقي الدعم السكني بلغ 816591 أسرة منها 21486 أسرة تعولها امرأة.

وتبيّن هذه الإحصائيات أن غالبية المستحقين للدعم السكني (61%) ينتمون إلى القطاع الحكومي مقابل 22 % فقط هم يشتغلون بالقطاع الخاص وتمثل الأسر المتكونة من 3 إلى 5 أفراد الفئة الأكثر عدداً بنسبة قاربت الـ 63% من مجموع المستحقين تليها الأسر المتكونة من أكثر من 5 أفراد (26%) فالأسر المتكونة من الزوجين فقط (11%).

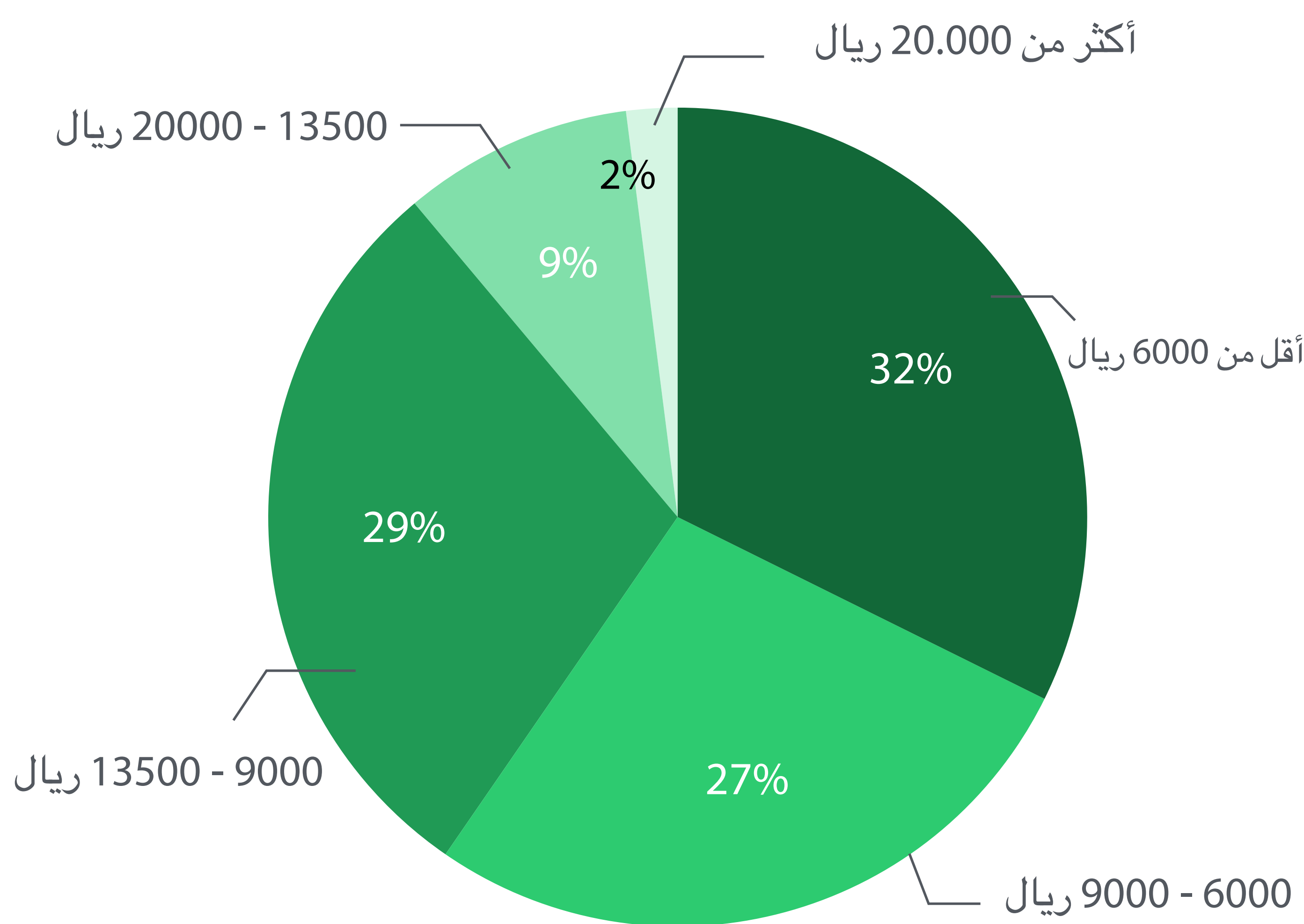
وبتوزيع المستحقين حسب الفئة العمرية والدخل الشهري لرب الأسرة يتبيّن على التوالي من الرسم البياني رقم (2) والرسم البياني رقم (3) أن الأسر التي تجاوز فيها رب الأسرة 30 عاماً أو التي يقل دخلها الشهري عن 9 آلاف ريال هي الأسر الأكثر عدداً من بين المستحقين للدعم السكني من وزارة الإسكان.

رسم بياني (2) : عدد المتقدمين حسب الفئة العمرية



المصدر : الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

رسم بياني (3) : نسبة المتقدمين بحسب الدخل الشهري



المصدر : الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

الطلب في سوق الإسكان

3

• طلبات قروض السكن المسجلة في صندوق التنمية العقارية

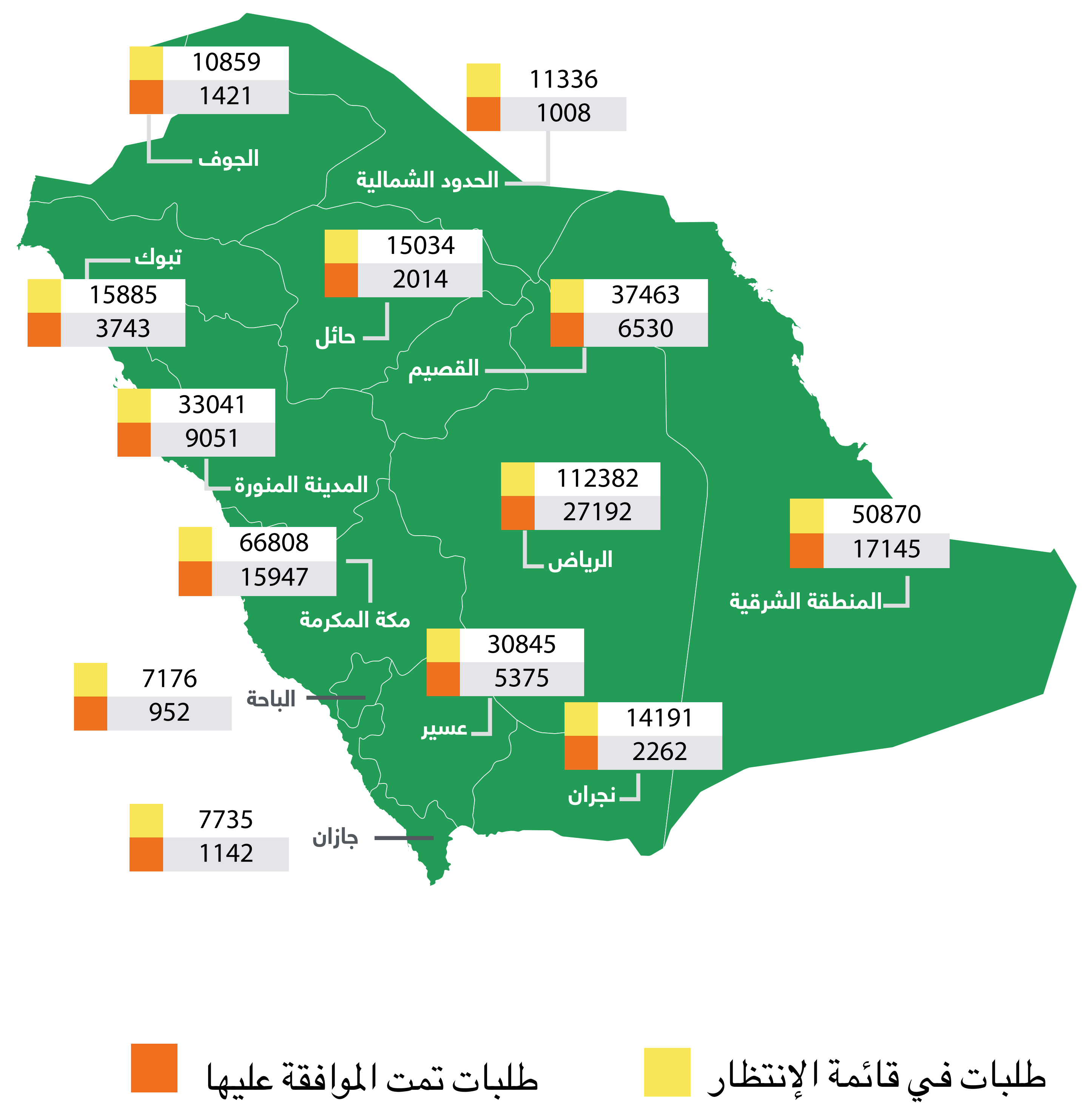
تُفيد بيانات صندوق التنمية العقارية أن مجموع الوحدات الممولة من طرف الصندوق قد بلغ 1.026.083 وحدة سكنية مع نهاية شهر رمضان 1437هـ وقد كان مجموع ما صُرف لتمويل قروض بناء هذه الوحدات للمواطنين السعوديين قد بلغ 270 مليار ريال.

وإلى حد الآن وصل عدد الطلبات على قروض بناء المساكن 507.407 طلباً بقيمة 253 مليار ريال تم الموافقة على 93782 منها بنسبة قاربت 23% في حين أن قائمة الانتظار أو الطلبات السارية وصلت إلى 413.625 طلباً بقيمة 206 مليار ريال.

وتتوزع الطلبات بشكل متفاوت من منطقة إلى أخرى حيث تمثل الطلبات المسجلة في منطقة الرياض لوحدها 27.5 % من مجموع الطلبات لتصل النسبة إلى 57.2 % إذا أُضيفت إليها منطقة مكة المكرمة والمنطقة الشرقية.

وحسب البيانات في الرسم البياني رقم (1)، فإن أكبر نسبة موافقة على طلبات القروض كانت في المنطقة الشرقية بنسبة 25.2% في حين أن أدنى نسبة موافقة سجلت بمنطقة الحدود الشمالية وبلغت 8.16%.

رسم بياني (1) : عدد طلبات القروض حسب المنطقة وحالة الطلب



المصدر : تحليل بيانات صندوق التنمية العقارية

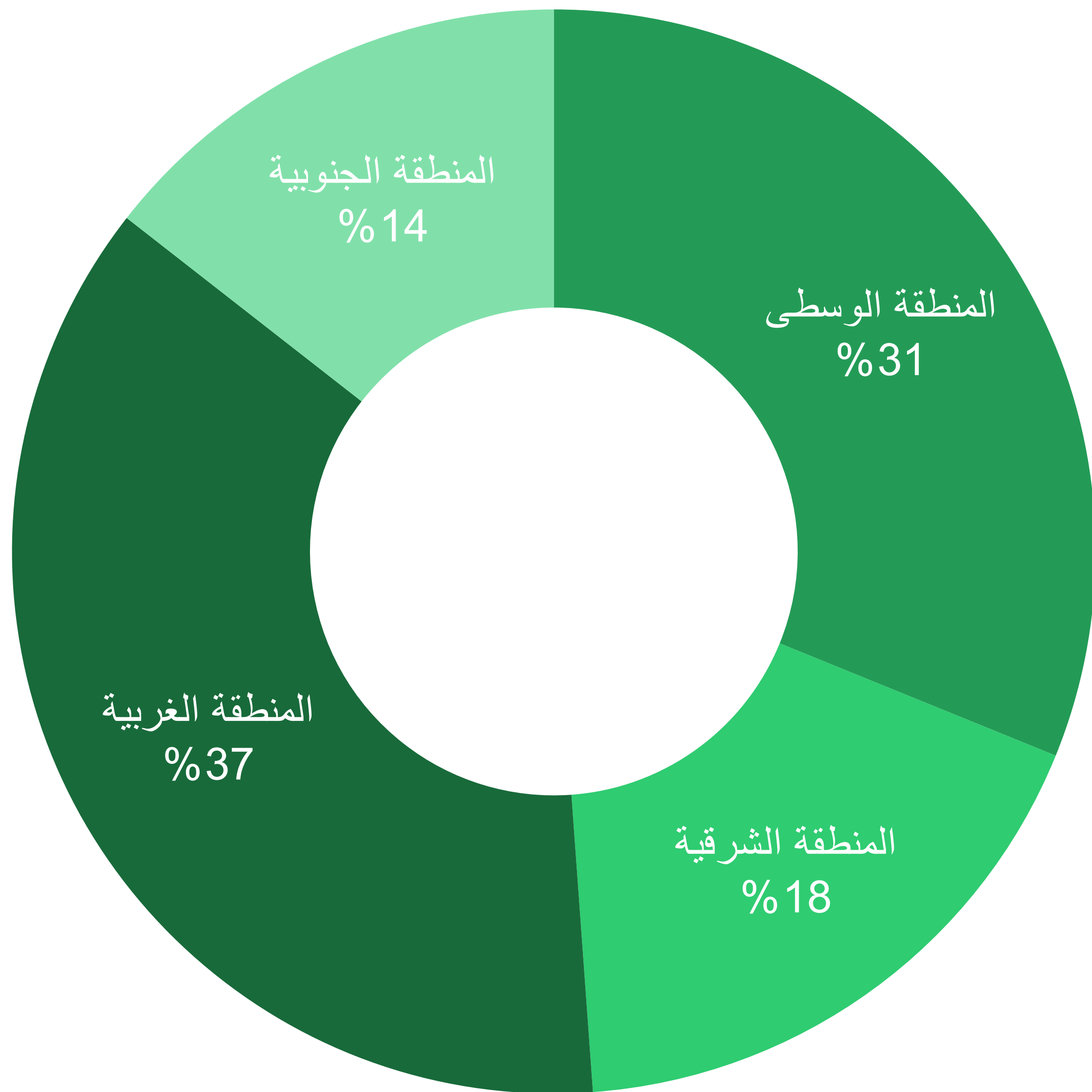
السعودية وذلك من خلال تجهيزها بعدادات الكهرباء مختلفة السعة أو القدرة الكهربائية.

شملت 230629 شقة عادية و 148716 شقة من نوع الدبلكس وتوزعت البقية بمعدل 1.26% على الفلل دبلكس و 4.41% على الفلل العادية و 0.11% على القصور.

وقد لا تعبر هذه الاشتراكات الجديدة عن العدد الفعلي للإنشاءات التي دخلت من جانب العرض في سوق الإسكان سواءً عن طريق القطاع الحكومي أو القطاع الخاص أو الأفراد خلال سنة 2016 وذلك لأن مدة الإنشاء قد تتجاوز السنة في كثير من الحالات فيكون بذلك عدد كبير من الوحدات التي تم ربطها بالشبكة الكهربائية في 2016 لن تكون جاهزة للسكن إلا بعد 2016.

وبالنظر إلى توزيع عدد الاشتراكات في الإستهلاك السكني للكهرباء لسنة 2016 في كامل أرجاء المملكة حسب المناطق يتبين في الرسم البياني رقم (5) أن المنطقة الغربية قد شهدت زيادة ما يقارب عن 149 ألف إشتراك جديد بنسبة تبلغ 37% من إجمالي الاشتراكات الصادرة من شركة الكهرباء السعودية تليها المنطقة الوسطى بـ 125 ألف إشتراك والمنطقة الشرقية بـ 72 ألف إشتراك والمنطقة الجنوبية بـ 56 ألف إشتراك.

رسم بياني (5) : توزيع عدد المشتركين للإستهلاك السكني للكهرباء حسب المناطق في 2016



المصدر : مؤسسة النقد العربي السعودي

العرض في سوق الإسكان

4

• حجم المعروض من المساكن في المملكة "تطور عدد المشتركين في التيار الكهربائي السكني"

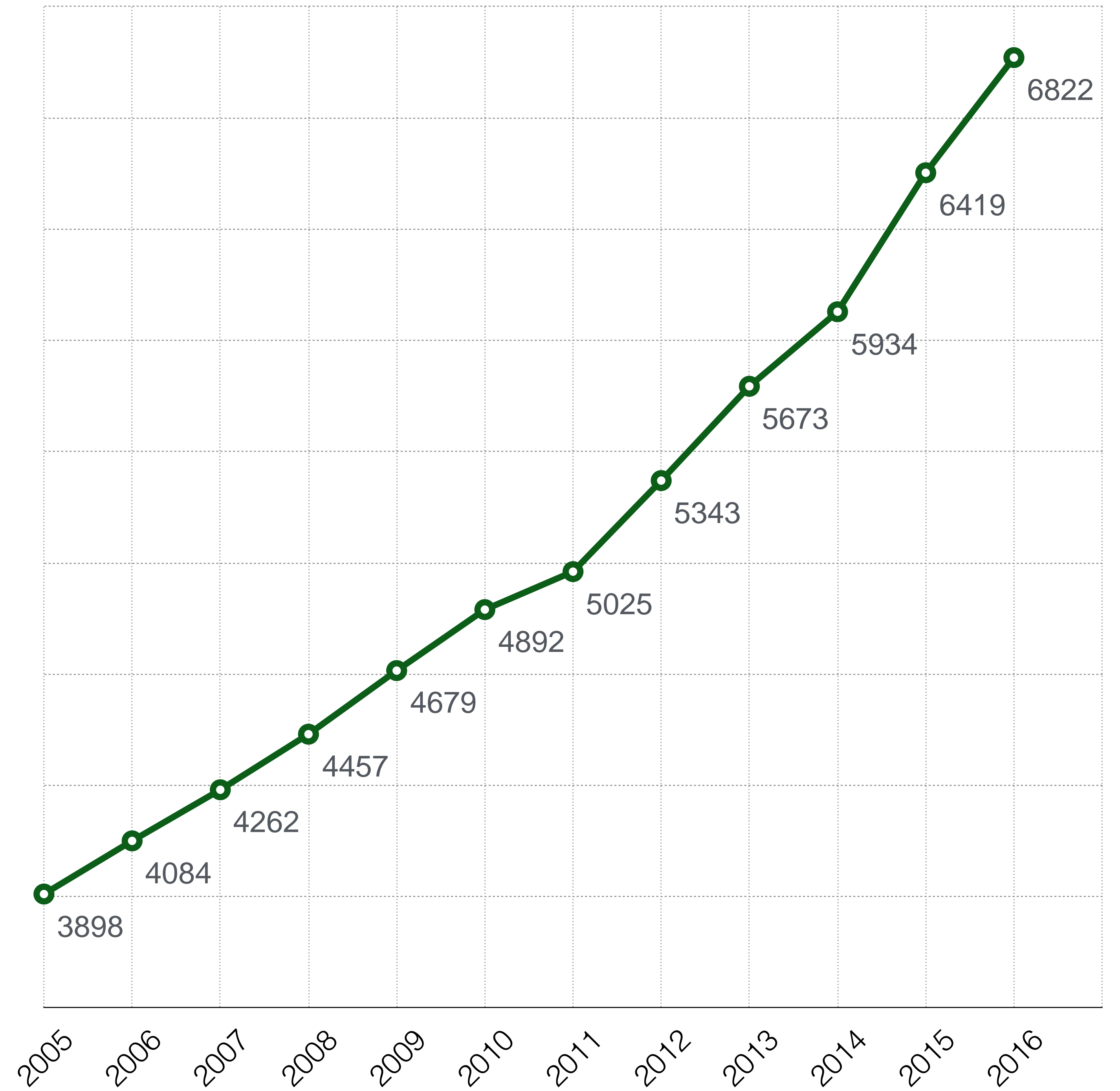
يشهد سوق الإسكان بالمملكة زيادة نسبية في المعروض الإسكاني تختلف حسب المناطق والمدن الكبرى ونوع المسكن.

فمن سنة إلى أخرى يتم ضخ عدد كبير من الوحدات السكنية الجديدة وبالرغم من ذلك فهي غير كافية لتلبية الطلبات المتزايدة والمتسارعة على السكن.

ويمكن الاستدلال على هذه التطورات الحاصلة في الوحدات السكنية الجديدة بصفة تقريبية من خلال عدد الاشتراكات في العدادات الكهربائية ذات الإستعمال السكني التي توفرها الشركة السعودية للكهرباء

مع الأخذ بعين الاعتبار أن بعض الاشتراكات قد لا تعني بالضرورة إنشاء وحدة سكنية جديدة لأسرة ولكن قد تكون مرتبطة بأسوار أو بإستراحات أو بدائق منزلية أو بمساكن للعمال وغيرها.

رسم بياني (4) : تطور عدد المشتركين (بالألف) في الإستهلاك السكني للكهرباء



المصدر : مؤسسة النقد العربي السعودي

يلاحظ من خلال الرسم البياني رقم (4) أن عدد المشتركين من فئة الإستعمال السكني في نمو مستمر بلغ 5.64% كمعدل سنوي خلال الفترة 2005-2016. حيث تم في 2016 ربط 402627 وحدة سكنية جديدة بشبكة الكهرباء

الأسعار في سوق الإسكان

5

• تراجع أسعار المواد الإنشائية

تتابع وزارة الإسكان من خلال المكتبة الإحصائية للهيئة العامة للإحصاء تطور متوسط 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 والإسمنت والخشب والكيابل والخرسانة الجاهزة والجبس والألنيوم.

جدول رقم (2) : تطور متوسط أسعار المواد الإنشائية

قيمة التغير في متوسط السعر بالريال بين :			متوسط السعر بالريال			الوحدة	المادة الإنشائية
يناير 2017 و يناير 2016	يونيو 2016 و يونيو 2015	يناير 2017 و يناير 2012	يناير 2017	يونيو 2016	يناير 2012		
▼ 8.87	▼ 324.16	▼ 929.65	3,003.13	3,218.6	3,932.78	طن	حديد تسليح 6مم وطني
▲ 388.07	▲ 119.37	▼ 856.08	2,327.87	2,469.33	3,183.95	طن	حديد تسليح 8مم وطني
▲ 387.5	▲ 119.74	▼ 820.61	2,323.77	2,469.08	3,144.38	طن	حديد تسليح 10 مم وطني
▲ 211.19	▼ 26.52	▼ 806.33	2,157.62	2,333.93	2,963.95	طن	حديد تسليح 12مم وطني
▲ 208.53	▼ 35.21	▼ 799.02	2,144.84	2,316.35	2,943.86	طن	حديد تسليح 14مم وطني
▲ 206.06	▼ 39.43	▼ 796.54	2,137.21	2,307.95	2,933.75	طن	حديد تسليح 16مم وطني
▲ 204.91	▼ 40.89	▼ 797.23	2,136.86	2,306.36	2,934.09	طن	حديد تسليح 18مم وطني
▼ 3.77	▼ 5.88	▼ 19.52	31.6	34.72	51.12	10 كجم	كيابل ربط الحديد صيني
▼ 1.33	▼ 0.14	▼ 3.07	12.97	14.24	16.04	كيس 50 كجم	إسمنت أسود وطني
▼ 0.85	▼ 0.66	▲ 3.77	40.08	41.05	36.31	كيس 50 كجم	إسمنت ابيض وطني
▼ 119.67	▼ 39.35	▼ 101.12	1,522.13	1,597.95	1,623.25	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 15سم
▼ 121.03	▼ 50	▼ 111.86	1,598.02	1,680.56	1,709.88	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 20سم
▼ 0.48	▲ 0.4	▲ 2.27	21.57	22.2	19.3	2م	بلاط كسر رخام بلدي
▼ 108.54	▼ 47.99	▼ 136.32	975	1,068.44	1,111.32	3م	خشب تشيلي
▼ 92.1	▼ 59.92	▼ 158.26	964.88	1,031.31	1,123.14	3م	خشب روماني
▼ 85.62	▼ 31.54	▲ 351.42	4,302.38	4,414.29	3,950.96	3م	خشب تيك أفريقي
▼ 85.69	▼ 30.36	▼ 134.85	2,277.14	2,348.77	2,411.99	3م	خشب أبلاكاش إندونيسي
▼ 0.05	▼ 0.08	▼ 0.34	0.62	0.65	0.96	متر	أسلاك كهربائية 2.5مم وطني
▼ 0.06	▼ 0.15	▼ 0.45	0.99	1.01	1.44	متر	أسلاك كهربائية 4مم وطني
▼ 0.07	▼ 0.19	▼ 0.63	1.5	1.52	2.13	متر	أسلاك كهربائية 6مم وطني
▼ 0.62	▼ 1.49	▼ 3.71	11.52	11.71	15.23	متر	كيابل كهربائية 10مم وطني
▼ 1.93	▼ 3.98	▼ 10.44	24.37	25.15	34.81	متر	كيابل كهربائية 25مم وطني
▼ 2.05	▼ 5.55	▼ 13.64	31.76	32.26	45.4	متر	كيابل كهربائية 35مم وطني
▼ 3.57	▼ 8.59	▼ 18.71	43.33	43.89	62.04	متر	كيابل كهربائية 50مم وطني
▼ 5.46	▼ 12.85	▼ 26.83	61.89	63.46	88.72	متر	كيابل كهربائية 70مم وطني
▼ 4.41	▼ 16.77	▼ 35.38	86.3	87.46	121.68	متر	كيابل كهربائية 95مم وطني
▼ 5.29	▼ 21.04	▼ 46.5	108.97	109.87	155.47	متر	كيابل كهربائية 120مم وطني
▼ 17.37	▼ 51.16	▼ 106.58	262	266.66	368.58	متر	كيابل كهربائية 300مم وطني
▼ 8.76	▼ 3.64	▼ 3.95	51.97	59.85	55.92	3م	رمل ناعم ابيض
▼ 11.13	▼ 0.03	▼ 3.77	42.93	53.36	46.7	3م	مخلوط (رمل و بحص)
▼ 3.9	▼ 0.94	▼ 2.12	23.79	26.93	25.91	3م	رمل احمر
▼ 14.31	▼ 6.71	▼ 12.31	200.46	212.39	212.77	3م	خرسانة مقاوم 350ك
▼ 13.05	▼ 5.61	▼ 9.76	182.26	192.98	192.02	3م	خرسانة مقاوم 250ك
▼ 14.07	▼ 6.4	▼ 12.65	191.15	203.11	203.8	3م	خرسانة عادي 350ك
▼ 13.13	▼ 5.61	▼ 11.44	172.54	183.37	183.98	3م	خرسانة عادي 250ك
▼ 0.25	▼ 0.52	▼ 0.96	11.04	11.19	12	كيس 40 كجم	جبس وطني
▼ 3.66	▼ 3.55	▼ 2.9	62.24	65.04	65.14	5,8 م	ألنيوم (حلق جنب سعودي)

المصدر : تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

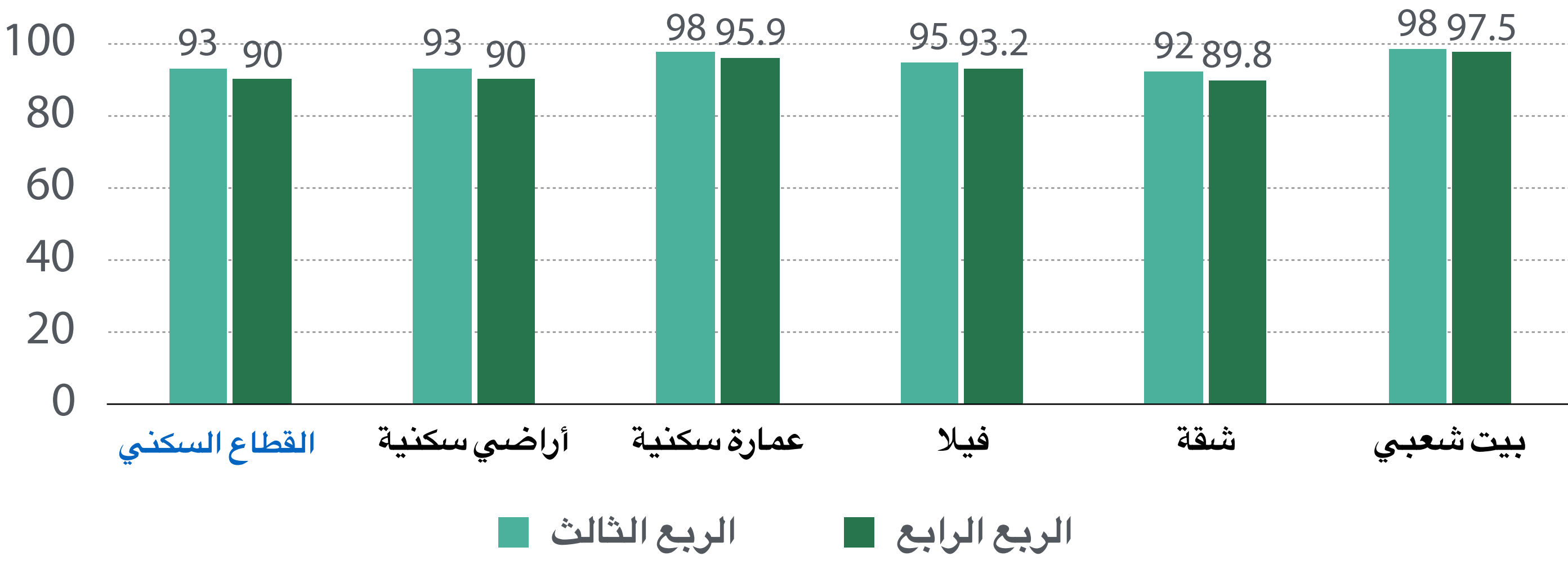
ويشمل هذا المؤشر جميع مناطق المملكة ويتم نشره بصفة دورية ربعية باعتماد عام 2014 كسنة الأساس (سنة 2014=100).

الإصدار الأخير لهذا المؤشر يُبين أن الرقم القياسي لأسعار العقارات بجميع أنواعها قد انخفض بنسبة 3.5% بين الربع الثالث والربع الرابع من سنة 2016 وكان هذا الانخفاض قد انطلق منذ 2014 ليصل إلى 8.7% مع نهاية سنة 2016 مقارنة بنهاية سنة 2015.

ويُعزى هذا الانخفاض في المؤشر العام لأسعار العقارات لسنة 2016 إلى تراجع أسعار العقارات في القطاع التجاري (12.3- %) وفي القطاع السكني (7.4- %) وفي القطاع الزراعي (1.1- %).

أما على مستوى القطاع السكني فإن الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية مجتمعة قد سجل انخفاضا بلغ 5.3% خلال النصف الأخير من عام 2016، وكان هذا الانخفاض قد انطلق مع بداية الربع الأول من سنة 2015 وذلك بعد ما شهد ارتفاعاً مستمراً خلال سنة 2014.

رسم بياني (6) : الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية في الربعين الثالث والرابع من 2016 باعتماد 2014=100



المصدر : تحليل لبيانات الهيئة العامة للإحصاء

ويُفسّر هذا الانخفاض بالتراجع الواضح في أسعار مختلف أنواع العقارات السكنية وخاصة منها الشقق والأراضي المعدة للبناء والفلل خلال سنة 2016.

إذ تفيد إحصائيات الصفقات العقارية المسجلة بوزارة العدل أن متوسط سعر قطع الأراضي السكنية التي بيعت في عام 2016 في جميع أنحاء المملكة سجل انخفاضا مهماً مقارنة بأعلى سعر له خلال السنة ليصل إلى حدود 325 ريالاً للمتر المربع مع نهاية الربع الثالث والرابع من العام.

كما انخفض متوسط سعر بيع الشقق السكنية خلال الربعين الثالث والرابع من عام 2016 بنسبة ناهزت 2% ليستقر عند 530 ألف ريال كسعر متوسط للشقة الواحدة مع نهاية العام.

أكبر نزول لأسعار العقارات خلال النصف الأخير من عام 2016 كان في أسعار الفلل بنسبة 4.1% والتي استقر متوسط سعر بيع الواحدة منها خلال كامل عام 2016 عند حدود 1.3 مليون ريال.

ويأتي هذه الانخفاض نتيجة لعدة إجراءات تنظيمية استهدفت تعزيز التوازنات المالية وضبط الإنفاق الحكومي في ظل توقعات استمرار أسعار النفط في مستويات منخفضة على ما كانت عليه منذ ثلاث سنوات وتنمية الموارد غير النفطية تماشياً مع أهداف رؤية المملكة 2030.

كما مثل قرار مجلس الوزراء في نوفمبر 2015 فرض رسوم على الأراضي غير المطورة في المدن إستهدافاً مباشراً لعمليات اكتناز الأراضي في السوق العقاري لتحقيق التوازن في أسعارها. ويعتبر تراجع أسعار أغلب المواد الانشائية وتقلص الطلب على الوحدات السكنية سبباً داعماً لهذا التقلص في أسعار الوحدات السكنية طيلة النصف الأخير من 2016.

الجدول رقم (2) يعرض مقارنة متوسط السعر لـ 37 مادة إنشائية خلال شهر يناير من سنة 2012 وشهري يونيو ويناير من سنتي 2016 و2017.

يعتبر شهر يونيو بداية الأشغال في مجال تشييد وبناء المساكن خلال الفترة الصيفية، في حين يمثل شهر يناير انطلاقها للفترة الشتوية.

وهنا يُلاحظ تراجع مهم في متوسط سعر جميع المواد الإنشائية في يناير 2017 مقارنةً مع نفس الشهر من سنة 2012 .

ذات التراجع كان قد سُجل في الفترة الصيفية مع بداية شهر يونيو 2016 مقارنة بصيف 2015 باستثناء متوسط سعر حديد التسليح 8 مم وطني و10 مم وطني فقد سجلا ارتفاعاً قارب 5%.

ويُقدّر الانخفاض العام في قائمة هذه المواد الإنشائية بـ 3% خلال سنة واحدة (بين يناير 2016 ويناير 2017) ويصل هذا الانخفاض إلى 17.8% إذا تمت مقارنته بأسعار نفس الشهر من سنة 2012.

ولكن خلال السنة الأخيرة (من يناير 2016 إلى يناير 2017) واصلت أسعار حديد التسليح ارتفاعها مقارنة ببقية المواد الإنشائية لتصل إلى نحو 390 ريال للطن الواحد في حديد التسليح من نوعي 10 مم و8 مم وطني وإلى نحو 210 ريال للطن الواحد في بقية أنواع حديد التسليح.

ويُعزى الانخفاض المتواصل في معدلات أسعار المواد الإنشائية الأخرى على غرار الخرسانة الجاهزة والكيابل الكهربائية إلى تراجع حجم مشروعات البناء والتشييد مع تقدم إنجاز البنية التحتية للمشاريع الكبرى كمطرو الرياض وقطار الحرمين من جهة، والتطور السريع لإنتاج الاسمنت بدخول خمسة مصانع جديدة من أصل 15 مصنعاً طوراً الإنتاج مع بداية سنة 2011.

من جهة أخرى. ويعتبر انخفاض تكاليف مواد البناء مؤشراً مهماً للقطاعات الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كالصناعة والتجارة والخدمات إذ أنه يؤثر بشكل مباشر على طلب مواد البناء وبشكل غير مباشر على الاستثمارات ذات العلاقة بإنتاجها.

ومن المتوقع أن يساهم هذا الانخفاض الملحوظ منذ مدة في أسعار المواد الإنشائية في تحفيز نشاط التشييد والبناء في القطاع السكني خلال سنة 2017 باعتبار أنه سوف يقلص من تكلفة التشييد مما سيتيح الفرصة أمام المطورين العقاريين لإعادة طرح منتجات سكنية بأسعار تتناسب مع طلبات وقدرات الفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط.

من جهة أخرى، يعتبر الانخفاض المستمر لأسعار مواد البناء منذ فترة عاملاً إيجابياً لأنه يمنح المستثمرين والمطورين العقاريين القدرة على تغطية ارتفاع أسعار الأراضي السكنية واليد العاملة ويمنحهم إمكانية التخطيط السليم والتقدير الصحيح لتكلفة الإنتاج على امتداد عمر المشاريع الذي سيعزز بدوره المنافسة بين شركات المقاولات لينعكس ذلك إيجابياً على أسعار بيع المنتجات السكنية الجاهزة.

• تراجع الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية

يُعتبر الرقم القياسي لأسعار العقارات من بين المؤشرات المهمة لمتابعة تغيرات وتطورات أسعار الوحدات العقارية وخاصة السكنية منها.

ولهذا دأبت الهيئة العامة للإحصاء على حساب الرقم القياسي لأسعار العقارات بالاعتماد على البيانات الإحصائية التفصيلية للصفقات العقارية المسجلة لدى وزارة العدل منذ سنة 2012 في القطاع السكني والتجاري والزراعي.

جدول رقم (3) : عدد العروض السكنية المغلقة والقائمة حسب المدن و نوع العرض

عروض قائمة بداية 2017		العروض المغلقة في 2016		
بيع	تأجير	البيع	التأجير	
2,769	663	240	163	مكة المكرمة
1,957	737	250	209	المدينة المنورة
28,929	10,313	3,019	3,279	الرياض
10,562	3,404	1,163	980	جدة
2,450	1,075	224	243	الدمام
46,667	16,192	4,896	4,874	المجموع

المصدر : الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

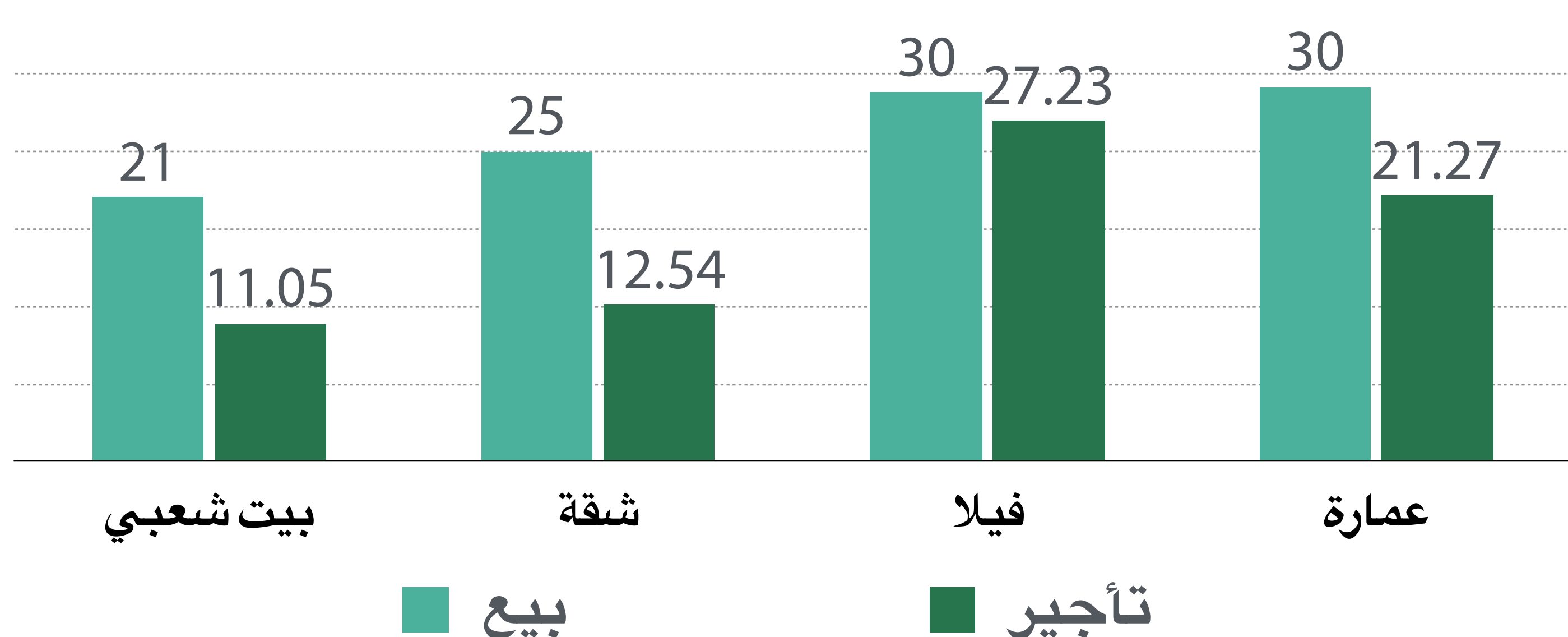
و من المؤكد أن هذه العروض لا تمثل إلا نسبة قليلة من المعروض الحقيقي داخل سوق الإسكان على اعتبار أن عدداً كبيراً من عروض البيع والتأجير في كثير من مدن المملكة وخاصة في محافظات لا تتم عن طريق المواقع العقارية الإلكترونية ولكن أهمية هذه البيانات تكمن في قدرتها على متابعة العروض منذ إطلاقها إلى حين إغلاقها بموجب البيع أو التأجير من خلال احتساب وسيط (Median) عدد أيام عرض العقار من تاريخ إعلانه إلى تاريخ إغلاق الإعلان حسب نوع المسكن ونوع العملية (بيع أو تأجير) في أغلب المدن النشطة عقارياً بالمملكة.

ويعتبر قياس سرعة البيع والتأجير بعدد أيام العرض مؤشراً مهماً على ديناميكية سوق الإسكان وتراجع أو زيادة طلب الباحثين عن المساكن وعن أنواع المساكن المستهدفة في تلك الفترة الزمنية.

ومن هذا المنطلق تبين النتائج الموضحة بالرسم البياني رقم (8) أنه :

- على مستوى البيع في المدن الرئيسية في عام 2016 تتطلب العمارة السكنية 30 يوماً بعد عرضها في السوق لتتم عملية البيع في حين أن أقل مدة زمنية لازمة لإتمام عملية البيع هي 21 يوماً للوحدات السكنية من صنف بيت شعبي و يتطلب بيع الفيلا 30 يوماً في حين يستغرق بيع الشقة 25 يوماً فقط.
- على مستوى التأجير يظهر أن البيت الشعبي أسرع في التأجير منه في البيع، حيث أنه يتطلب 11 يوماً فقط لتتم عملية تأجيره مقابل 21 يوماً لبيعه. أما المسكن من نوع الفيلا فهو يحتاج إلى 15 يوماً إضافية مقارنة بالشقة ليتم تأجيره في حين أن بيعه يتطلب 5 أيام إضافية عن بيع الشقة وبصفة عامة يكون التأجير أسرع من البيع في جميع أصناف الوحدات السكنية.

رسم بياني (8) : متوسط عدد أيام إعلان عروض البيع و التأجير حسب نوع الوحدة السكنية



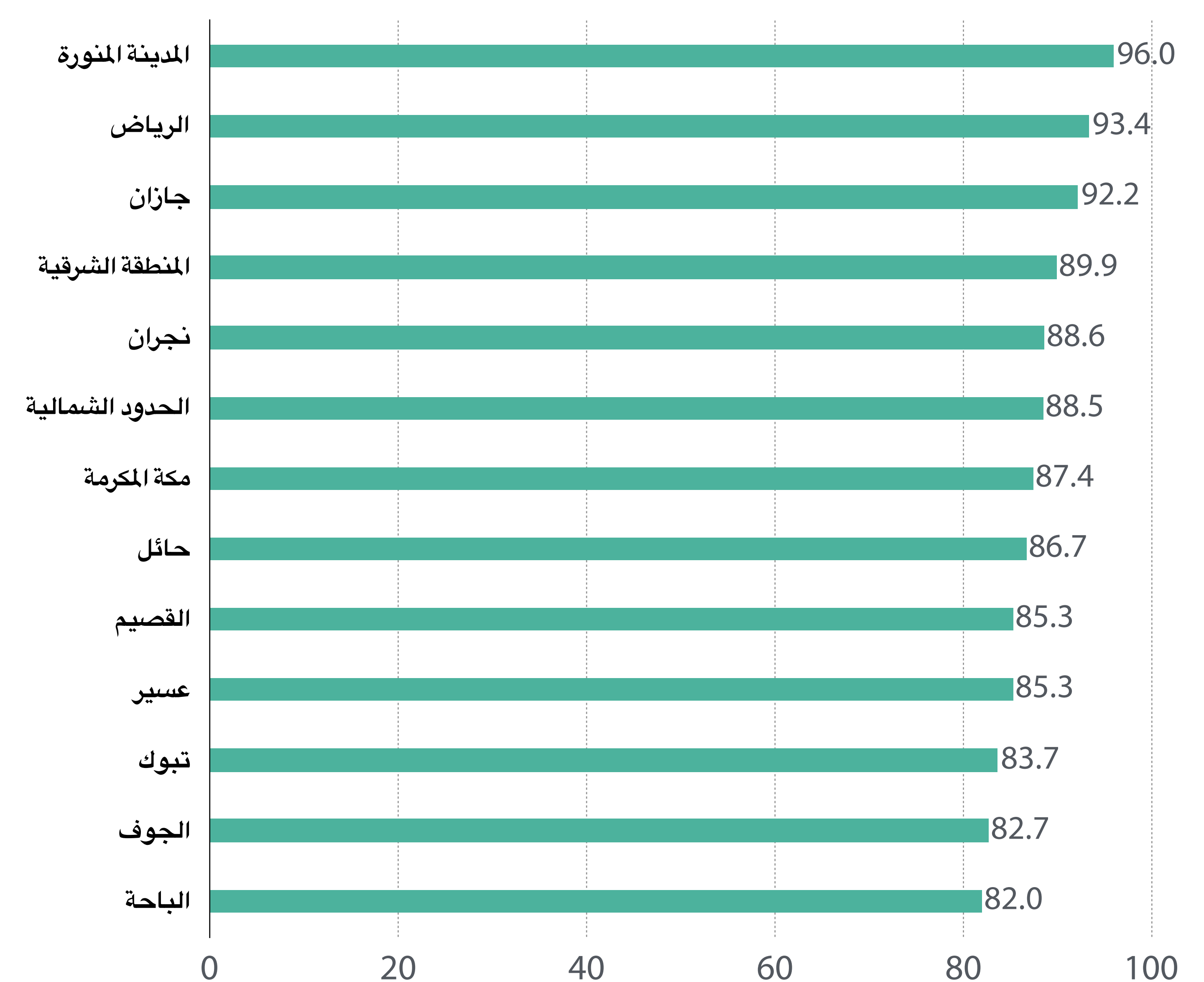
المصدر : الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

إنخفاض الرقم القياسي للقطاع السكني خلال الربع الرابع من سنة 2016 كان متفاوتاً من منطقة إلى أخرى وقد سُجِّل أكبر تراجع له في كل من منطقة تبوك والجوف والباحة متجاوزاً الـ 15% في حين بلغ 4% فقط في منطقة المدينة المنورة و 6.6% في منطقة الرياض.

التراجع النسبي لأسعار العقارات السكنية في هاتين المنطقتين كان سببه الرئيسي انخفاض أسعار الفلل ذات المساحات التي تفوق 900 متر مربع وكذلك الأراضي على أطراف مدينتي الرياض والمدينة المنورة.

وسيكون قطاع العقارات مجالاً جاذباً للاستثمارات في المستقبل بسبب توجه الدولة الجاد في تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص في مجال الإسكان لتوفير المنتجات السكنية بأسعار مقبولة وبالجودة المضمونة.

رسم بياني (7) : الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب المناطق خلال الربع الرابع من 2016



المصدر : تحليل لبيانات الهيئة العامة للإحصاء

دراسات

6

دراسة ديناميكية سوق الإسكان من خلال مواقع التسويق العقاري

تساعد عملية المتابعة الدورية للتغيرات في كافة أنواع العروض العقارية بالمملكة وخاصة السكنية منها والإقبال عليها على دراسة توجهات طالبي السكن واستفادتهم من المخزون السكني المتوفر داخل سوق الإسكان السعودي.

فمن خلال رصد عروض البيع والتأجير التي تمت عن طريق أهم مواقع التسويق العقاري الإلكتروني في المملكة في عام 2016 تم حصر 81980 عرض بيع أو تأجير لوحدات سكنية مختلفة من بينها 72629 عرض في المدن الرئيسية (الرياض وجدة ومكة المكرمة والمدينة المنورة والدمام) تم منها بيع 4896 وحدة وتأجير 4874 وحدة خلال نفس السنة والبقية (62859) امتدت عروضها لسنة 2017 حسب ماهو مبين في الجدول رقم (3) :

آخر الأخبار

8

• الإطلاع على الأسماء المخصص لهم في برنامج سكني

دعت وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية المواطنين إلى زيارة البوابة الإلكترونية لبرنامج "سكني" (sakani.housing.sa) للاطلاع على الأسماء المخصص لهم لشهر فبراير ، وكذلك زيارة بوابة الدعم السكني "إسكان" (eskan.gov.sa) والبوابة الإلكترونية لصندوق التنمية العقارية (redf.gov.sa) لإستكمال الإجراءات اللازمة وتحديث البيانات والموافقة على المنتج المخصص.

• وزارة الإسكان تدشن بوابة تسجيل منشأة الوساطة العقارية وتعلن متطلبات الانضمام لبرنامج "إيجار"

أعلنت وزارة الإسكان عن فتح باب التسجيل لمنشآت الوساطة العقارية وتحديد المتطلبات الواجب توافرها لتتمكن المنشأة من إتمام التسجيل بالشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار، واعتمدت الوزارة ممثلة في برنامج "إيجار" أربعة متطلبات لضم منشآت الوساطة العقارية لبرنامج "إيجار"، يأتي في مقدمتها:

- أن يكون الوسيط العقاري سعودي الجنسية.
- أن تحمل منشأة الوساطة العقارية سجلاً تجارياً ساري الصلاحية، متضمناً نشاطي "إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية" و "إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية".
- أن يكون عنوان مقر المنشأة مسجلاً في خدمة العنوان الوطني المقدمة من البريد السعودي،
- إتمام الدورة التدريبية الخاصة بتأهيل الوسطاء العقاريين قبل البدء بعملية إبرام العقود التأجيرية.

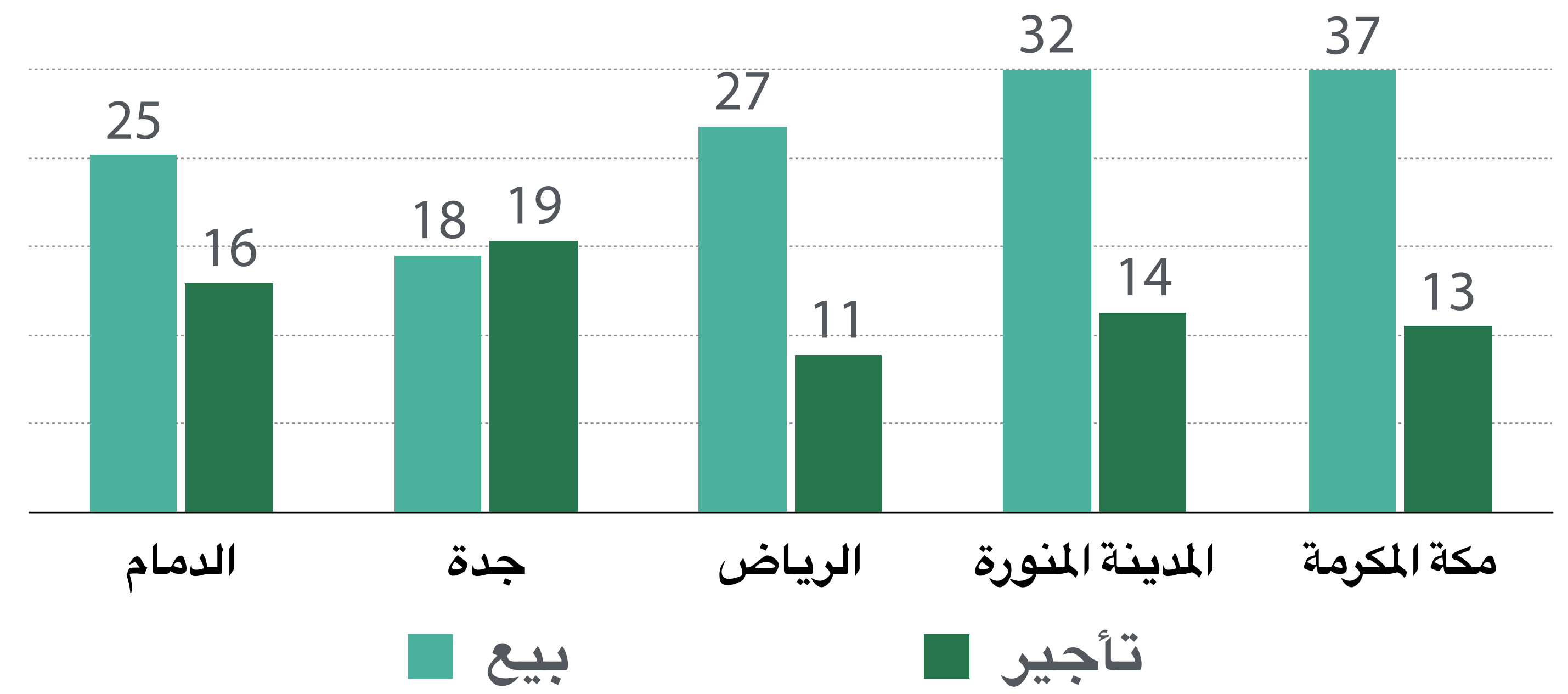
• "الإسكان" تحدد النطاق الجغرافي المستهدف لتسجيل الأراضي البيضاء بمدينة مكة المكرمة

أعلنت وزارة الإسكان عن النطاق الجغرافي المستهدف لتطبيق المرحلة الأولى من نظام رسوم الأراضي البيضاء بمدينة مكة المكرمة، ودعت الوزارة مالكي الأراضي الواقعة ضمن النطاق الجغرافي المستهدف إلى تسجيل أراضيهم ودعمها بالوثائق والبيانات وذلك عبر الموقع (Lands.Housing.sa) خلال مدة لا تتجاوز 6 أشهر تنتهي في 1438/11/4 هـ .

وأوضحت وزارة الإسكان، أن هذه المرحلة تشمل الأراضي غير المطورة المخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري بمساحة 10 آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الجغرافي البالغ 324 مليون متر مربع والمحددة بالطريق الدائري الرابع وشارع الحج شمالاً، وطريق الأمير سلطان بن عبد العزيز والطريق الدائري الرابع شرقاً وصولاً إلى طريق البراهيم الخليل غرباً، ومن الجنوب الطريق الدائري الخامس.

وبتحليل نتائج الرصد حسب أهم المدن السعودية النشطة عقارياً يتبين أن مدينة جدة هي أكثر مدينة نشطة من حيث سرعة بيع العقار السكني، يقابلها في الجهة الأخرى مكة المكرمة حيث تدوم عروض البيع فيها لأكثر من شهر. أما على مستوى التأجير للعقار السكني تحتل مدينة الرياض الترتيب الأول من حيث سرعة تأجير الوحدات السكنية حيث لا يدوم العرض لأكثر من 11 يوماً.

رسم بياني (9) : متوسط عدد أيام إعلان عروض البيع و التأجير حسب المدن الرئيسية



المصدر : الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

اتفاقيات الوزارة

7

• اتفاقية تعاون بين " الإسكان " و " الإذعاء العام " للحد من مخالفات البيع و التأجير على خارطة

وقّعت وزارة الإسكان ممثلة ببرنامج البيع و التأجير على خارطة "وافي" و هيئة التحقيق و الإذعاء العام اتفاقية تعاون لمباشرة اختصاص التحقيق و الإذعاء في مخالفات الضوابط المتعلقة ببيع و تأجير وحدات المشاريع العقارية على خارطة، وذلك في إطار برنامجها لتطبيق اللوائح و الأنظمة الجديدة للمشاريع العقارية.

• توقيع مذكرة تفاهم بين وزارة الإسكان والهيئة العامة للإحصاء

تم توقيع هذه المذكرة بين وزارة الإسكان والهيئة العامة للإحصاء بتاريخ 1438/4/7 هـ لبناء مؤشرات إحصائية لدعم سياسات الإسكان في رؤية 2030 م، والتنسيق للقيام بالأدوار المنوطة بكل طرف فيما يتعلق بدعم إنتاج البيانات ونشرها من خلال الأعمال الإحصائية التي تجريها الهيئة العامة للإحصاء سواء التعداد العام للسكان والمساكن أو التعداد الاقتصادي أو المسوحات الإحصائية أو البحوث والدراسات التي تجرى من قبل وزارة الإسكان بشكل دوري ومنتظم، وتوحيد الجهود والتعاون في مجالات إعداد ونشر التقارير الخاصة بالدراسات والأبحاث الإسكانية وإنشاء قاعدة بيانات شاملة عن الإسكان من واقع السجلات الادارية وتعزيزها بنظم المعلومات الجغرافية.



/SaudiHousing



رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الإسكان
المملكة العربية السعودية
الرياض

Housing.sa

info@housing.gov.sa

