

النشرة الدورية

وزارة الإسكان

العدد الرابع

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 الى 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
4	الطلب في سوق الإسكان	3
5	العرض في سوق الإسكان	4
7	الأسعار في سوق الإسكان	5
11	دراسات	6
13	برامج الوزارة	7
14	أخبار الوزارة	8

• نموذج تجزئة الإسكان

“Saudi Housing Segmentation model”

منهجية مبتكرة لتوفير الدعم السكني

لفترة طويلة، وبعد قيام وزارة الإسكان بتطوير برنامج (إسكان) لتقديم الدعم السكني بأشكاله المختلفة لمستحقي الدعم السكني، كان نموذج تقديم الدعم يعتمد على البناء أولاً ثم مطابقة المنتجات المتاحة للمستفيدين وفق أولوياتهم واختياراتهم، والذي لا يأخذ في الحسبان الفروقات بين احتياجات المستفيد وأمنيته واحتياجاته الفعلية فضلاً عن قدرته على تحمل التكلفة، الأمر الذي يؤدي لمنتجات دعم سكني غير متنوعة، وقد تكون منتجات عالية الكلفة وذات أقساط مالية مرهقة للأسر.

ولذا، فقد اتخذت الوزارة قراراً تصحيحياً وتغييراً استراتيجياً، فجعلت التوصية بالمنتج قائمة على الحاجة والقدرة على تحمل التكاليف، وهو ما يؤدي للتوصية بالمنتج الأمثل لكل طلب دعم سكني.

وقد اعتمد هذا الأسلوب الجديد لتقديم الدعم بشكل رئيس على دراسة وتجزئة شرائح المستفيدين بغرض التعرف على الاحتياجات وتقييم القدرة على تحمل التكاليف ومن ثم التوصية بمواصفات المنتج الأمثل لكل طلب دعم سكني، واستخدم في سبيل تحقيق ذلك أفضل النظم التحليلية المتقدمة والنماذج الخوارزمية، ويقوم النموذج على مرتكزين أساسيين: أولهما، تقسيم المستفيدين في برنامج (إسكان) إلى عدد من الشرائح وفق احتياجاتهم الاجتماعية كعدد أفراد الأسرة، وثانيهما، قياس قدرة الأسرة على تحمل تكاليف القسط المالي من خلال مؤشر تحمل تكلفة المسكن (Housing Affordability Index).

ومن خلال دمج مخرجات هذين المرتكزين، يتم وضع قواعد العمل (Business Rules) التي تحدد المنتج المناسب ومواصفاته أخذاً في الاعتبار ظروف كل منطقة، وتحليل التوقعات الاقتصادية، والتمدد السكني، واستراتيجية النمو العمراني، واستراتيجية الإسكان.

ويتوج النموذج بإنشاء قاعدة رئيسية من المنتجات السكنية، والتوصيات بالمنتجات الملائمة، حيث تؤثر تلك التوصيات على تحديد أوجه المبادرات التطويرية (جانب العرض)، والمسارات التمويلية (جانب الطلب) حسب المنطقة والشريحة. وفيما يخص المبادرات التطويرية، يتم العمل على بنك الأراضي المتاح بالتنسيق مع المطورين العقاريين ومراعاة المخططات الإقليمية لكل منطقة، وتصميم المشاريع، ووضع تفاصيل تقديم العروض للمطور العقاري، والتخطيط لمشاريع الإسكان الجديدة، وتنفيذ المشاريع من خلال آليات الشراكة المختلفة، وفيما يخص المسارات التمويلية، يتم تصميم البرامج التمويلية لدعم الطلب والقدرة على تحمل التكاليف.

وقد شملت قواعد العمل (Business Rules) تنوع للمنتجات السكنية، بحسب نوع المسكن والمساحة المبنية، كما شملت وضع آلية لحساب كلفة المنتج السكني بناءً على كلفة الأرض وتطوير البنى التحتية والإنشاء، وأنواع المنتجات المتاحة وفق

المناطق المختلفة مما يشكل أساساً استرشادياً لتحديد أماكن وأنواع المشاريع السكنية المستقبلية المطلوب تنفيذها بكل منطقة وعدد الوحدات بكل منها.

ومن النتائج الإيجابية التي أسفر عنها النموذج أن أغلب المتقدمين لطلب الدعم السكني سيتمكنون من الحصول على منتج سكني ميسر التكلفة، فيما تحتاج بعض شرائح المتقدمين إلى دعم إضافي للتمكن من الحصول على منتج سكني، وفي هذا الإطار أطلقت وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية برنامج سكني وذلك بتخصيص وتسليم عدد 280 ألف منتج سكني وتمويلي مدعوم خلال عام 2017 عبر إطلاق دفعات في اليوم الخامس عشر من كل شهر وقد تم تخصيص وإصدار ما مجموعه 72.960 منتج سكني متنوع حتى الآن تشمل: وحدات سكنية جاهزة، أراضي مطورة بدون مقابل مالي، تمويل مدعوم بالشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية، وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة "وافي" بالشراكة مع المطورين العقاريين.

ومما سبق يتضح كيف أن نموذج تجزئة الإسكان السعودي قد أعطى صورة واضحة لاحتياجات وقدرات المستفيدين وتصنيفاتهم، وكيف أنه قد وجه الدعم السكني المناسب إلى الأسرة المناسبة، وأنه قد راعى مبدأ الاستدامة من خلال ضمان قدرة المستفيد على تحمل أقساط المنتج الموصى به، وكيف رُشد توجيه الموارد وتجنب الهدر من خلال توفير المنتج الملائم للاحتياج دون زيادة، إضافةً إلى مساهمته بشكل فاعل في تحديد أعداد وأماكن المنتجات المطلوبة ودعم التخطيط المستقبلي لوزارة الإسكان فيما يتصل بالمشاريع الإسكانية.

وكيل الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج المكلف

علي بن عطية آل جابر

الطلب في سوق الإسكان

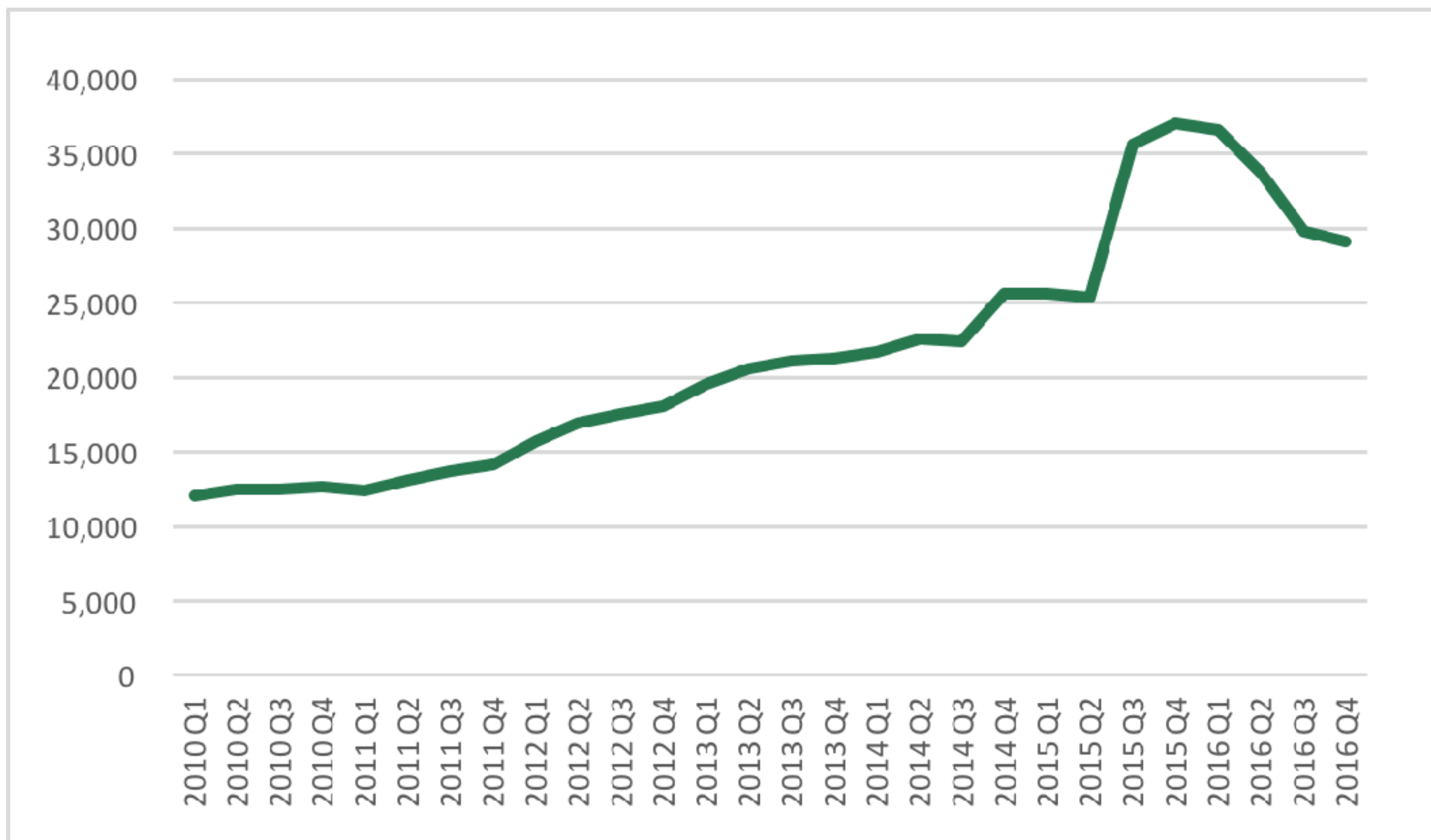
3

• القروض الاستهلاكية لترميم وتحسين العقارات

يعتبر حجم وعدد القروض الاستهلاكية لترميم وتحسين العقارات التي يحصل عليها الأفراد من البنوك التجارية وشركات التمويل العقاري المختلفة، من بين المؤشرات الهامة في مجال الإسكان. ترميم وتحسين المساكن هي عمليات عقارية من شأنها التحسين في جودة المساكن القائمة، أو ربما في بعض الحالات المساهمة في إعادة دمج المساكن القديمة من جديد ضمن المعروض السكني. وتمثل القروض المخصصة لترميم وتحسين العقارات السكنية نسبة 7% من إجمالي القروض الاستهلاكية التي يتحصل عليها الأفراد. وتشتمل القروض السكنية بالإضافة إلى قروض ترميم وتحسين المسكن، على قروض شراء السيارات والرعاية الصحية والسفر والسياحة والتعليم وشراء الأثاث والسلع المعمرة.

وتشير تقارير مؤسسة النقد العربي السعودي إلى أن حجم القروض الاستهلاكية المخصصة للأفراد من الجهاز المصرفي، بلغ 342 مليار بين سنتي 2010 و 2016. وحسب الرسم البياني رقم (2)، بلغت القروض الاستهلاكية المتعلقة بترميم وتحسين المسكن أقصى حجم لها خلال الربع الأخير من عام 2015 بقيمة ناهزت 37 مليار ريال. الرسم رقم (2) يظهر التطور الربع سنوي لقروض ترميم وتحسين العقارات التي يحصل عليها الأفراد من الجهاز البنكي خلال الفترة الممتدة من بداية 2010 إلى نهاية 2016:

رسم رقم (2): التطور الربع سنوي لقروض ترميم وتحسين العقارات بالمليون ريال (2010-2016)



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي

وحسب هذه البيانات فإن هذا النوع من القروض نما بمعدل ربعي يقرب من 3.2% خلال الثماني والعشرين رُبعاً الممتدة من بداية 2010 إلى نهاية 2016. وقد شهدت قروض ترميم وتحسين المسكن قفزة مهمة خلال عامي 2015 و 2016 لتبلغ على التوالي 123 مليار ريال و 129 مليار ريال قبل أن تبدأ في التراجع مع نهاية الربع الأخير من العام 2016 إلى حدود 29 مليار ريال. كما تظهر البيانات أن حجم هذه القروض تضاعف أكثر من ثلاث مرات خلال 6 سنوات مرتفعاً من 12 مليار ريال في بداية 2010 إلى 37 مليار ريال بنهاية 2015. ويُفسر هذا النمو خاصة في العامين الأخيرين، بانخفاض أسعار مواد البناء وتراجع تكاليف أعمال الصيانة والتركييب المرتبطة بقطاع البناء والتشييد.

مشاريع وزارة الإسكان

2

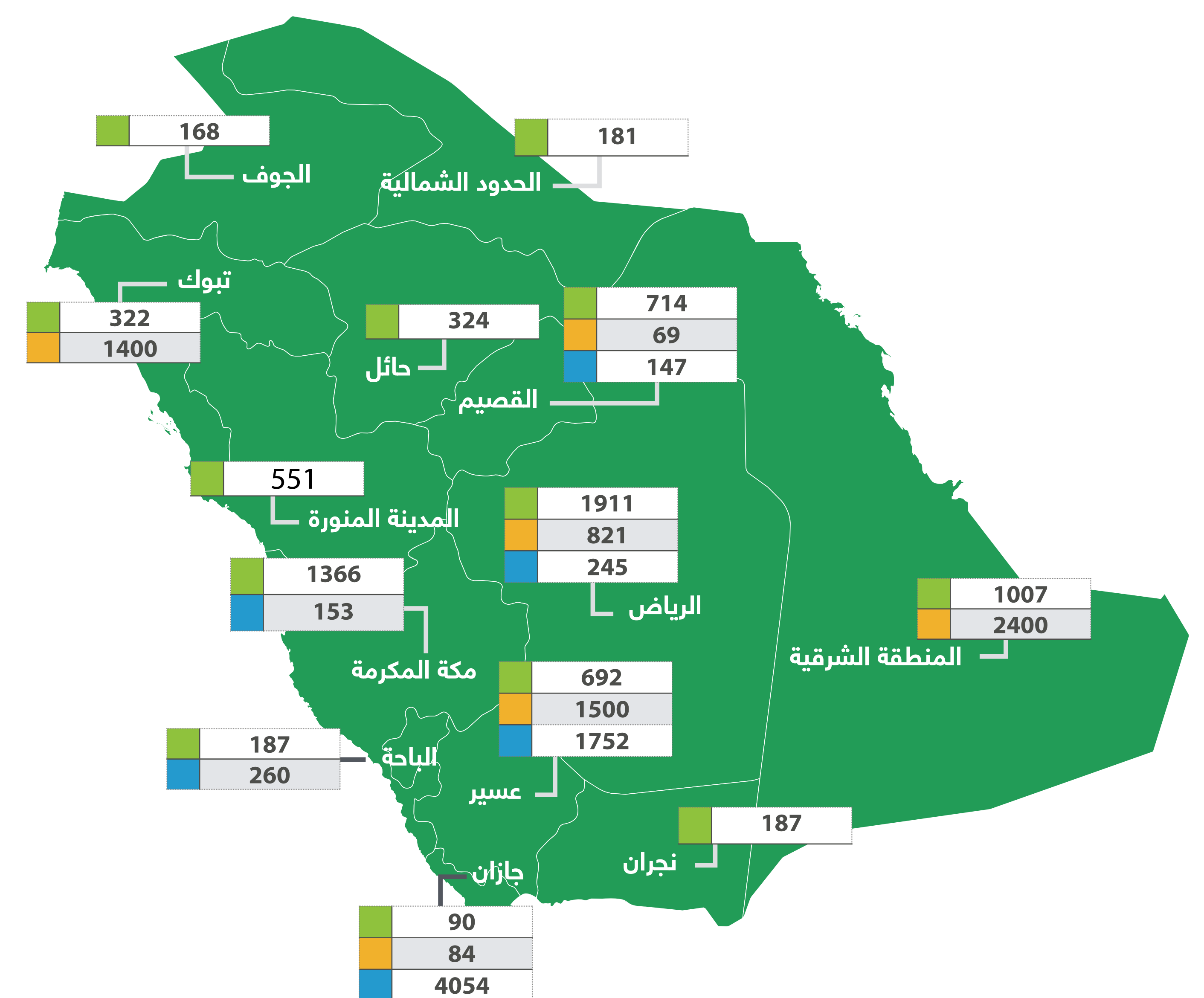
• دفعة برنامج سكني لشهر مايو

أطلقت وزارة الإسكان الدفعة الرابعة من برنامج "سكني" في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر مايو 2017م، بمجموع منتجات بلغت 20585 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة. وتُفوق هذه الدفعة سابقتها -لشهر أبريل- بـ 1786 منتج. كما تُعدُّ الأعلى منذ انطلاقة برنامج "سكني" في بداية هذا العام. وتندرج هذه الدفعة 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، و 75 ألف قطعة أرض سكنية جاهزة للبناء، و 85 ألف دعم تمويلي عبر صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية.

وتتضمن هذه الدفعة الثالثة -لشهر مايو- 6084 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي بالشراكة مع المطورين العقاريين الخواص، و 190 وحدة سكنية من نوع "فيلا" جاهزة للتسليم، تمتاز بأسعارها المناسبة وجودتها العالية وتتناسب مع كافة شرائح المجتمع. كما تضمنت هذه الدفعة الرابعة 6611 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.

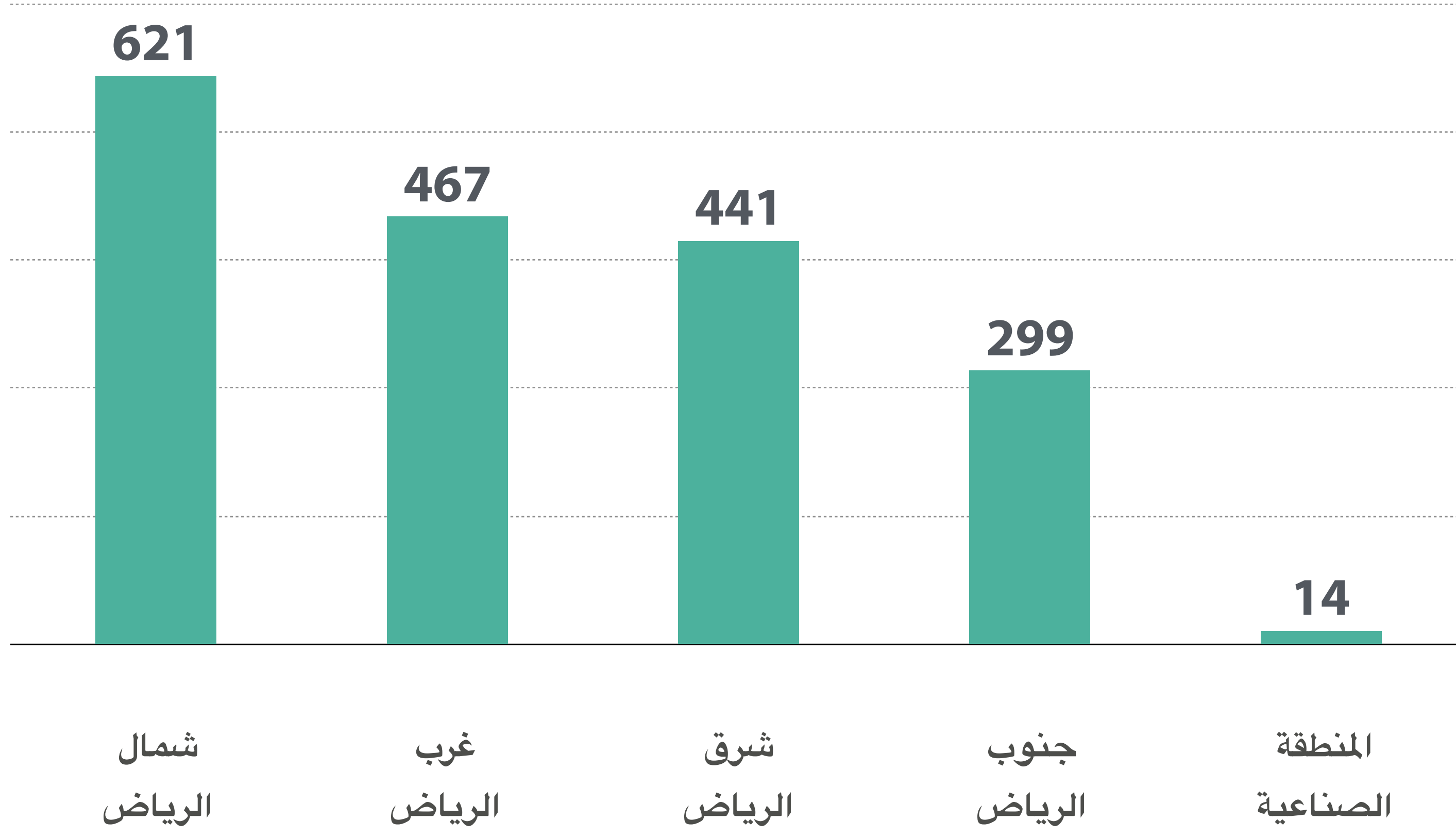
وقد توزعت هذه المنتجات السكنية على عدد من مناطق ومحافظات المملكة على النحو الموضح في الرسم رقم (1):

رسم رقم (1): توزيع المنتجات السكنية لدفعة شهر مايو 2017 حسب المناطق



المصدر: الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

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



المصدر: وزارة العدل

وبالتوازي مع ذلك وكنتيجة لجاذبية الجزء الشمالي من مدينة الرياض للسكن وصل متوسط سعر الشقة الواحدة في شمال الرياض خلال عام 2016 إلى 563 ألف ريال، بفارق 27 ألف ريال عن ما هو عليه في غربها، و 68 ألف ريال عن ما هو عليه في شرقها، و 180 ألف ريال عن ما هو عليه في جنوبها. انخفاض سعر المتر المربع الواحد للشقق السكنية بجنوب الرياض، بين عامي 2015 و 2016 بنسبة قاربت 1% ليستقر عند 2332 ريال/م² كمتوسط لعام 2016؛ جعل من أحياء جنوب الرياض وجهة جديدة للباحثين عن تملك الشقق في الربع الأول من 2017.

أما بالنظر إلى هذه المؤشرات على مستوى الأحياء، فتشير البيانات إلى أن 10 أحياء (ظهرة لبن، الياسمين، الملقا، قرطبة، بدر، الدار البيضاء، الحمراء، القيروان، المنار، التعاون) من بين 76 حياً في مدينة الرياض، استأثرت بنحو 60.5% من إجمالي عمليات شراء الشقق السكنية، بما يعادل 1115 صفقة. في حين أن باقي الصفقات وعددها 727 توزعت في أحياء أخرى يبلغ عددها 64. وقد كان حي ظهرة لبن الحي الأكثر جذباً لمشتري الشقق السكنية خلال عام 2016 بعدد 367 عقد تملك، مثلت نسبة 20% من إجمالي الصفقات المنفذة في الرياض في نفس الفترة، بقيمة 163 مليون ريال. وبذلك استقر متوسط سعر الشقة الواحدة فيه عند حدود 443 ألف ريال.

العرض في سوق الإسكان

4

• المعرض السكني المدعوم خلال الربع الأول من عام 2017

بإعلانها عن الدفعة الرابعة من برنامج "سكني"، تكون وزارة الإسكان قد بدأت في تخصيص المنتجات السكنية المدعومة للربع الثاني من العام 2017. وخلال الربع الأول التزمت الوزارة بما أعلنت عنه في بداية هذا العام من تخصيص وتسليم آلاف المنتجات السكنية والتمويلية المتنوعة في منتصف كل شهر. وحرصت الوزارة على أن يكون التخصيص بالشكل الذي يتناسب مع خيارات ورغبات جميع شرائح المجتمع في كل أنحاء المملكة؛ وذلك بالشراكة مع القطاع الخاص من مطورين عقاريين ومقاولين وبنوك؛ بهدف الرفع من نسبة مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي، بما يتماشى مع أهداف برنامج التحول الوطني 2020 ورؤية المملكة 2030.

• تطور الطلب على امتلاك الشقق السكنية في الرياض

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 منطقة الرياض، 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 تجميع البيانات في الجدول رقم (1):

جدول رقم (1): تطور الطلب على امتلاك الشقق السكنية في الرياض (2010-2016)

عدد الصفقات	المسطحات المباعة بالمتري	قيمة الصفقات بالريال
2010	1,198	409,068,853
2011	1,380	521,986,388
2012	1,533	606,015,126
2013	1,550	640,789,041
2014	1,633	754,281,045
2015	2,229	1,006,356,023
2016	1,842	937,417,533

المصدر: وزارة العدل

وبالنظر إلى هذه الإحصائيات، يتبين أنه في الرياض تم إبرام 11365 عقد بيع شقة سكنية خلال الفترة من بداية 2010 إلى نهاية 2016، بمعدل نمو سنوي بلغ نحو 13% إلى حدود عام 2015، وهو العام الذي تم خلاله تسجيل أكبر عدد للصفقات بتنفيذ 2229 عملية بيع، قبل أن يتراجع شراء الشقق السكنية في عام 2016 بنسبة 17.36% مقارنة بعام 2015. ويعتبر عام 2015 عاماً استثنائياً من حيث عدد وقيمة الصفقات المنفذة في الشقق السكنية في الرياض، وذلك بفعل انخفاض متوسط سعر الشقة الواحدة، وكذلك متوسط سعر المتر المربع الواحد الذي وصل إلى حدود 2780 ريال، ليكون السعر الأقل في السنوات الثلاث الأخيرة.

وبتوزيع إجمالي الصفقات المنفذة حسب التقسيم الجغرافي لمدينة الرياض (شمال، جنوب، غرب، شرق، المنطقة الصناعية) في عام 2016 يتبين من خلال الرسم البياني رقم (3) أن الأحياء الموجودة شمال الرياض قد استأثرت بنحو ثلث (33.7%) عمليات شراء الشقق البالغ عددها 621 عقد تملك، والتي تمثل نحو 37% من إجمالي قيمة المبيعات، و 32% من إجمالي المسطحات المباعة. في حين أن الأحياء الموجودة جنوب الرياض استقطبت أقل عدد من الباحثين عن تملك الشقق السكنية بعد المنطقة الصناعية، وذلك بعدد 299 عملية شراء، مثلت نحو 12% فقط من إجمالي المبيعات، ونحو 16% من إجمالي المسطحات المباعة. وتقاسمت أحياء شرق الرياض وغربها نصف صفقات شراء الشقق المبرمة في عام 2016، بما يعادل 468 مليون ريال، وبمساحة مسطحات بلغت 157 ألف متر مربع.

حسب الجدول رقم (2) يظهر أن المنتجات السكنية المدعومة من وزارة الإسكان خلال الربع الأول من عام 2017، قد شملت جميع مناطق المملكة بنسب مختلفة، حسب نسبة الاحتياج في كل منطقة، وحسب إمكانيات ورغبات المستحقين للدعم السكني ممن تقدموا على البوابة الإلكترونية "إسكان" وانطبقت عليهم شروط الاستحقاق والأولية. منطقة عسير لم تكن لها حصة من الفلل الجاهزة ولكن الوزارة خصصت لها ما يقرب من ربع (24.92%) الأراضي السكنية المطورة التي تم تخصيصها خلال الربع الأول من عام 2017؛ تلبية لرغبات مستحقيها. منطقة الرياض وبحكم حجمها السكاني؛ استفادت من حوالي خمس المنتجات السكنية الربعية على مستوى المملكة، أغلبها تمويلات سكنية مدعومة، والبقية مقسمة بنسب متقاربة بين أراضٍ وفلل. أكبر نسبة من الفلل تم تخصيصها في المنطقة الشرقية وهي المنطقة التي انطلقت فيها منذ سنوات مشاريع سكنية كبيرة لتطوير أحياء سكنية جديدة متكونة من فلل وشقق مع جميع المرافق اللازمة.

وتعمل الوزارة حالياً على دعم المناطق التي مازالت تشكو نقصاً، بمنتجات سكنية إضافية خلال الدفعات الشهرية القادمة. من جهة أخرى أعلنت الوزارة عن أسماء جميع المستفيدين من الدفعات الأربعة، ونوع المنتج المخصص لكل مستفيد، ودعتهم لاستلام منتجاتهم في المدة الزمنية المحددة. كما تفيد أن نسبة قبول المستحقين للمنتجات السكنية التي تم تخصيصها خلال الربع الأول من هذا العام تعدّ مرتفعة، وأن حالات الرفض كانت محدودة، ولأسباب مختلفة منها خاصة عدم تناسب المنتج أو موقع المنتج مع رغبة المستفيد. ولكن هذا الرفض لا يترتب عليه الاستبعاد نهائياً من قائمة المستفيدين، ولكن سيتم تسجيل المتقدم من جديد في قائمة الانتظار إلى حين توفر المنتج المناسب له. أما بقية المستفيدين الذين قبلوا بالمنتج السكني المخصص لهم؛ فإن الوزارة تُسرّع في إجراءات تسليمهم منتجاتهم السكنية.

• دعم المعروض السكني بأكثر من 22 ألف وحدة سكنية ضمن مبادرة الإسكان التعاوني

يعتبر الإسكان التعاوني من بين الآليات الهامة في السياسات الإسكانية للدول ذات التجارب الرائدة في مجال الإسكان الاجتماعي كفرنسا وكندا وغيرهما. وللاستفادة من هذه التجارب الناجحة؛ تسعى وزارة الإسكان إلى استلهاها من أجل تطوير دور الإسكان التعاوني في المملكة. ولدعم هذا الشكل من الأنظمة التعاونية الذي يختلف جوهرياً عن العمل الخيري أو التطوعي؛ تقوم الوزارة، في إطار اتفاقيات ثنائية مع الجمعيات التعاونية الإسكانية المرخص لها في المملكة، بتوفير بعض الأراضي وتقديم الاستثناءات والاستشارات والإشراف الهندسي لها.

ومن المخرجات المنتظرة لهذا التوجه المجتمعي المتحضر، توفير المزيد من المساكن الملائمة بخيارات متنوعة وجودة عالية وأسعار مناسبة لبعض الفئات الأسرية المتجانسة من حيث الدخل والمستوى الاجتماعي. وفي هذا الإطار تمكنت الوزارة من إبرام عدة اتفاقيات مع الجمعية التعاونية للإسكان في منطقة مكة المكرمة لزيادة المعروض السكني عبر تنفيذ 265 وحدة في محافظة الليث، إضافة إلى إنشاء 20 ألف وحدة سكنية في محافظة جدة على مراحل. وفي نفس السياق اتفقت الوزارة مع الجمعية التعاونية للإسكان في منطقة الرياض، لتنفيذ 2016 وحدة سكنية. وبذلك يكون برنامج الإسكان التعاوني قد تعهد بضخ ما يزيد عن 22 ألف منتج سكني، أغلبها شقق وفلل ميسورة التكلفة بداية من الربع الثاني من العام الجاري.

مع نهاية الربع الأول من عام 2017، وصل إجمالي المنتجات السكنية المدعومة من طرف وزارة الإسكان ضمن الدفعات الثلاثة الأولى لهذا العام إلى 52375 منتجاً، تم تخصيصها لمستحقيها بمعدل 17458 منتج لكل شهر، وشملت جميع مناطق المملكة. وكانت النسبة الأكبر من هذه المنتجات الربعية على شكل تمويل سكني مدعوم من صندوق التنمية العقارية، بالتعاون مع البنوك التجارية قاربت 44.1%. وتوزعت بقية المنتجات بين أراضٍ سكنية مخططة ومزودة بالخدمات اللازمة جاهزة للبناء بنسبة 33.6%، وفلل متنوعة المساحات، بأسعار مدعومة وذات جودة عالية بنسبة 22.3%.

جدول رقم (2): التوزيع النسبي للمنتجات السكنية المدعومة من وزارة الإسكان خلال الربع الأول من عام 2017 (الثلاث دفعات الأولى) حسب المناطق

المنطقة	فيلا سكنية		أرض سكنية		تمويل سكني		إجمالي المنتجات	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
الرياض	1735	14.86%	2538	14.42%	6042	26.16%	10315	19.69%
مكة المكرمة	839	7.19%	39	0.22%	3802	16.46%	4680	8.94%
المدينة المنورة	197	1.69%	3605	20.48%	1794	7.77%	5596	10.68%
القصيم	669	5.73%	461	2.62%	2406	10.42%	3536	6.75%
الشرقية	2653	22.73%	1339	7.61%	3281	14.20%	7273	13.89%
عسير	0	0.00%	4386	24.92%	1800	7.79%	6186	11.81%
تبوك	1228	10.52%	142	0.81%	900	3.90%	2270	4.33%
حائل	946	8.10%	1985	11.28%	816	3.53%	3747	7.15%
الحدود الشمالية	874	7.49%	414	2.35%	592	2.56%	1880	3.59%
جازان	662	5.67%	1647	9.36%	115	0.50%	2424	4.63%
نجران	994	8.52%	260	1.48%	583	2.52%	1837	3.51%
الباحة	115	0.99%	219	1.24%	489	2.12%	823	1.57%
الجوف	761	6.52%	567	3.22%	480	2.08%	1808	3.45%
الإجمالي	11673	100%	17602	100%	23100	100%	52375	100%

المصدر: وزارة الإسكان

الأسعار في سوق الإسكان

5

• تراجع أسعار أغلب المواد الإنشائية في الربع الأول من عام 2017

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 بتشبييد وبناء وتحسين المساكن، كحديد التسليح والإسمنت 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
الربع الأول 2017 و الربع الرابع 2016	الربع الأول 2017 و الربع الأول 2016	الربع الأول 2017	الربع الرابع 2016	الربع الأول 2017	الربع الرابع 2016	الربع الأول 2016		
▲	87.71		59.39	2,986.15	2,898.44	3,045.53	طن	حديد تسليح 6مم وطني
▲	216.86	▲	335.55	2,261.04	2,044.18	1,925.49	طن	حديد تسليح 8مم وطني
▲	213.64	▲	332.21	2,257.27	2,043.63	1,925.05	طن	حديد تسليح 10 مم وطني
▲	177.35	▲	191	2,136.69	1,959.35	1,945.7	طن	حديد تسليح 12مم وطني
▲	179.18	▲	190.78	2,126.07	1,946.89	1,935.29	طن	حديد تسليح 14مم وطني
▲	182.28	▲	191.01	2,120.68	1,938.4	1,929.67	طن	حديد تسليح 16مم وطني
▲	181.68	▲	189.21	2,119.69	1,938.01	1,930.48	طن	حديد تسليح 18مم وطني
▲	0.52	▼	2.55	32.3	31.77	34.85	10 كجم	كيابل ربط الحديد صيني
▼	0.78	▼	1.35	12.91	13.68	14.26	كيس 50 كجم	إسمنت أسود وطني
▼	0.10	▼	0.78	40.08	40.18	40.86	كيس 50 كجم	إسمنت أبيض وطني
▼	58.86	▼	125.8	1,506.99	1,565.85	1,632.79	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 15سم
▼	58.73	▼	128.57	1,585.32	1,644.05	1,713.89	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 20سم
▼	0.3	▼	0.61	21.45	21.74	22.07	م2	بلاط كسر رخام بلدي
▼	16.87	▼	123.53	968.9	985.78	1,092.43	م3	خشب تشيلي
▼	30.03	▼	97.21	956.11	986.14	1,053.32	م3	خشب روماني
▼	63.10	▼	117.8	4,273.81	4,336.91	4,391.61	م3	خشب تيك أفريقي
▼	23.28	▼	90.18	2,269.89	2,293.17	2,360.07	م3	خشب أبلاكاش إندونيسي
▲	0.03	▼	0.04	0.63	0.61	0.67	متر	أسلاك كهربائية 2.5مم وطني
▲	0.05	▼	0.04	1	0.95	1.04	متر	أسلاك كهربائية 4مم وطني
▲	0.08	▼	0.03	1.52	1.44	1.56	متر	أسلاك كهربائية 6مم وطني
▲	0.24	▼	0.33	11.65	11.4	11.98	متر	كيابل كهربائية 10مم وطني
▲	0.9	▼	1.1	24.85	23.91	25.95	متر	كيابل كهربائية 25مم وطني
▲	1.00	▼	1.21	32.15	31.15	33.36	متر	كيابل كهربائية 35مم وطني
▲	1.34	▼	2.56	43.75	42.41	46.31	متر	كيابل كهربائية 50مم وطني
▲	2.16	▼	3.56	62.47	60.31	66.04	متر	كيابل كهربائية 70مم وطني
▲	2.2	▼	2.89	86.88	84.7	89.77	متر	كيابل كهربائية 95مم وطني
▲	1.33	▼	1.07	110.75	109.42	111.83	متر	كيابل كهربائية 120مم وطني
▲	6.9	▼	7.65	267.97	261.12	275.62	متر	كيابل كهربائية 300مم وطني
▼	2.07	▼	10.53	51.03	53.1	61.57	م3	رمل ناعم أبيض
▼	0.03	▼	10.86	43.44	43.47	54.3	م3	مخلوط (رمل و بحص)
▼	0.28	▼	4.04	23.63	23.91	27.67	م3	رمل احمر
▼	4.16	▼	14.92	199.44	203.6	214.36	م3	خرسانة مقاوم 350ك
▼	4.83	▼	13.72	181.29	186.12	195.01	م3	خرسانة مقاوم 250ك
▼	4.19	▼	14.48	190.18	194.37	204.66	م3	خرسانة عادي 350ك
▼	4.96	▼	13.65	171.59	176.55	185.24	م3	خرسانة عادي 250ك
▼	0.03	▼	0.24	11.02	11.04	11.26	كيس 40 كجم	جبس وطني
▼	0.05	▼	3.48	62.29	62.35	65.78	5.8 م	ألمنيوم (حلق جنب سعودي)

المصدر : تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

جدول رقم (4): تغيير الأرقام القياسية لتكاليف السكن في الربع الأول من 2017 سنة الأساس 2007=100

السكن والمياه والخدمات المتصلة بالسكن	الإيجار للسكن	صيانة وإصلاح المسكن	المياه والخدمات المتصلة بالسكن
الرياض	3.2	4.3	2.6
مكة المكرمة	-0.6	-1	5.6
المدينة المنورة	-0.9	-1.5	4.8
جدة	-5	-6.3	-2
الطائف	-0.1	0	-1.7
الدمام	3	3.8	-0.9

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

في هذه الفترة الوجيزة (ثلاث أشهر) شهد قطاع السكن والخدمات المتصلة بالسكن ارتفاعاً قارب 3%، في كل من الرياض والدمام. في حين انخفضت بأكثر من 5% في مدينة جدة، وينسب لم تتجاوز 1% في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة والطائف. في المدن السعودية التي انخفض فيها الرقم القياسي لتكاليف السكن، كان مرده انخفاض تكلفة الإيجار الذي فاق 6% في مدينة جدة. هذا التباين في تغيير تكاليف الإيجارات السكنية بين المدن الرئيسية في المملكة، قابله أيضاً تباين في تكلفة صيانة وإصلاح المسكن. هذا المؤشر المرتبط ارتباطاً وثيقاً بتغير أسعار مواد البناء وخدمات صيانة وتحسين جودة المسكن، يشير إلى تراجع تكلفة صيانة وإصلاح المساكن في مدن جدة والطائف والدمام بنسب لم تتجاوز 2%، وارتفاعها في العاصمة وفي المدينتين المقدستين بنسب أكبر بلغت أقصاها في مكة المكرمة (5.6%). أما تكلفة المياه والخدمات الأخرى المتصلة بالسكن، فهي مستقرة منذ أكثر من نصف سنة في أغلب المدن السعودية، ولكن الثلاثة أشهر الأولى من عام 2017 اتسمت بتراجع هذا المؤشر في حدود 3% في الرياض ومكة المكرمة.

• تواصل تراجع الرقم القياسي لتكاليف السكن للربع الأول 2017 خلال الربع الأول من عام 2017

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

الجدول رقم (3) يعرض مقارنة متوسطات الأسعار لـ 37 مادة إنشائية خلال الربع الأول من عامي 2016 و2017م، وخلال الربع الرابع من عام 2016م. حيث يلاحظ تواصل تراجع أسعار أغلب المواد الإنشائية خلال الربع الأول من عام 2017، مقارنة بأسعارها في نفس هذا الربع من عام 2016، باستثناء ستة أصناف من حديد التسليح (8 مم و 10 مم و 12 مم و 14 مم و 16 مم و 18 مم وطني). بقية المواد الإنشائية والبالغ عددها 31 مادة عرفت تراجعاً في معدل أسعارها في الربع الأول من عام 2017 مقارنة بالربع الأول من عام 2016 بلغت نسبته 4% بين الربعين الأولين من عامي 2016 و 2017. كان أهم تراجع للأسعار قد سجل في البلوك الأسود مقاسات 15 سم و 20 سم، حيث انخفضت أسعاره بأكثر من 125 ريال لكل 1000 بلوك، كما شمل هذا الانخفاض أسعار جميع أنواع الخشب المستورد. بالتوازي مع ذلك تواصل أيضاً انخفاض أسعار الإسمنت الوطني كنتيجة مباشرة لتراجع حجم مشروعات البناء والتشييد، وزيادة مخزون الإسمنت المعد للتسويق لدى جميع المصانع، بالإضافة إلى دخول مصنعين جدد طور الإنتاج وهما شركتا "أسمنت أم القرى" و "أسمنت المتحدة" ليرتفع بذلك عدد المصانع الوطنية إلى 17 مصنعاً ضخمت جميعها ما يقرب من 4.64 مليون طن من الإسمنت الأسود في السوق خلال شهر أبريل. هذا التراجع المتواصل لأسعار الإسمنت منذ ما يزيد عن العام، انعكس أيضاً على أسعار البلوك الأسود والخرسانة الجاهزة ومخلوط الرمل والبص للربع الخامس على التوالي منذ بداية 2016.

ولكن مع نهاية الربع الأول من العام الحالي، تم تسجيل ارتفاع طفيف في أسعار الكيابل الكهربائية مقارنة بنهاية الربع الأخير من عام 2016، في حين تميزت الأسلاك الكهربائية من أصناف 2.5 مم و 4 مم و 6 مم باستقرار أسعارها. في نفس هذه الفترة شهدت أسعار جميع أنواع حديد التسليح ارتفاعاً ملحوظاً متأثرة بارتفاع الأسعار العالمية لهذه المادة الإنشائية في أهم الدول المنتجة كأوكرانيا وتركيا، وكذلك إعلان الصين اعتزامها خفض إنتاجها بنحو 100 مليون طن حتى العام 2020.

وبالرغم من توقعات البنك الدولي بحدوث ارتفاع طفيف في أسعار خام الحديد بنسبة قد لا تتجاوز 4% خلال عام 2017، فإن انخفاض أسعار بقية مواد البناء خاصة منها الإسمنت تعتبر مؤشراً إيجابياً للقطاعات الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كالصناعة والتجارة والخدمات، بما أنه يؤثر بشكل مباشر على طلب مواد البناء الأخرى، وبشكل غير مباشر على الاستثمارات ذات العلاقة بإنتاجها. ويتوقع أن يسهم ذلك في تنشيط السوق العقاري خاصة بعد بدء إجراءات تطبيق رسوم الأراضي البيضاء، التي من شأنها زيادة 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 الضعيف والمتوسط.

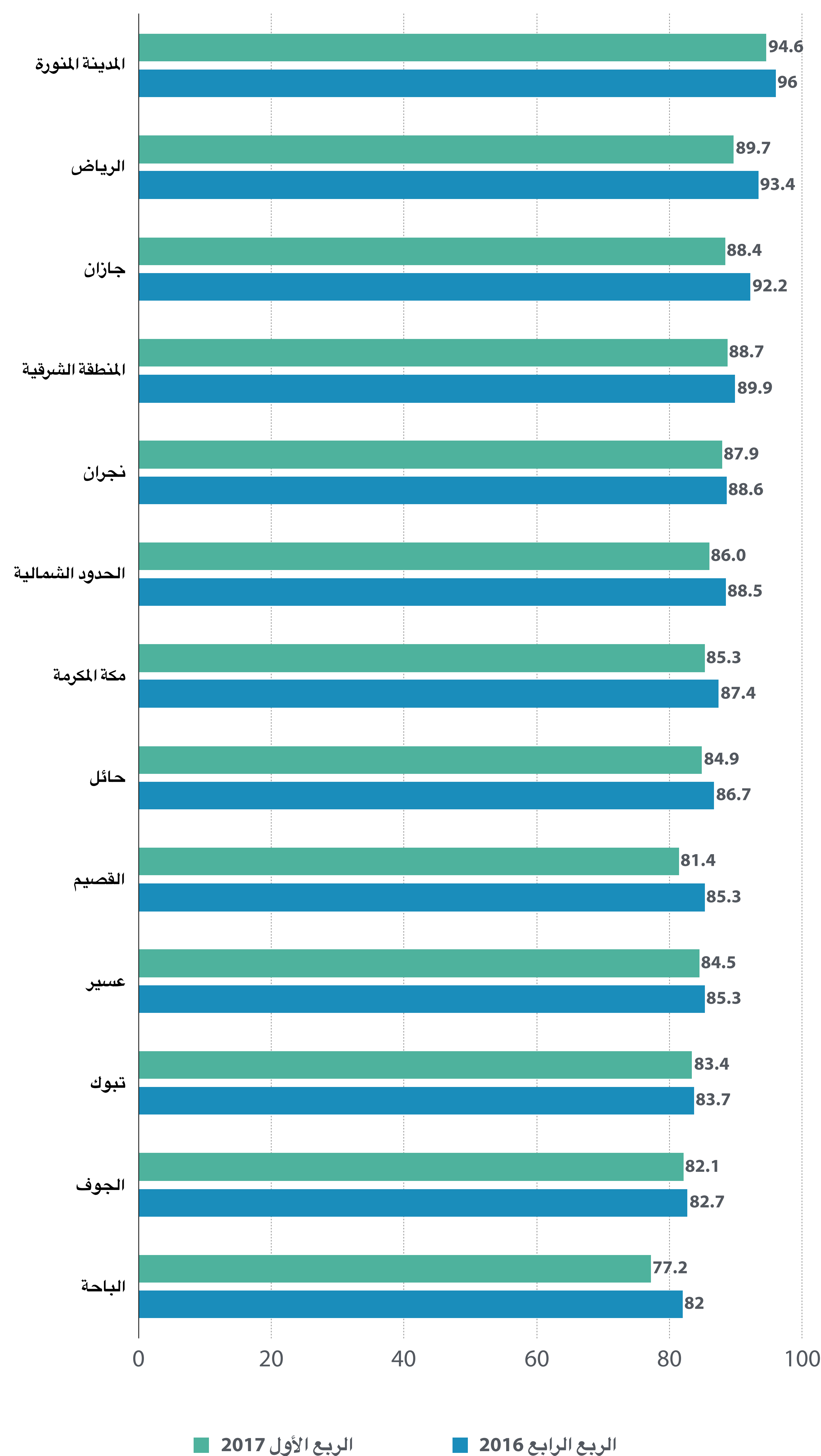
• تراجع الرقم القياسي لتكاليف السكن للربع الأول 2017

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 مارس 2017م يتضح أن الرقم القياسي العام لتكلفة المعيشة قد سجل تراجعاً خلال الربع الأول من عام 2017 مقارنة بالربع الأخير من عام 2016 بنسبة 0.7%. وقد شمل هذا التراجع أغلب الأرقام القياسية المرتبطة بقطاع الإسكان، كصيانة وإصلاح المسكن والمياه، والخدمات الأخرى المتصلة بالسكن كالصرف الصحي والتنظيف، وغيرها.

كما مثل الانطلاق في إصدار فواتير رسوم الأراضي البيضاء غير المطورة في المدن، استهدافاً مباشراً لعمليات اكتناز الأراضي الحاصلة في السوق العقاري لتحقيق التوازن في أسعارها. ويعتبر تراجع أسعار أغلب المواد الإنشائية، وتقلص الطلب على الوحدات السكنية؛ سبباً داعماً لهذا التراجع في أسعار الوحدات السكنية طيلة الربع الأول من عام 2017.

انخفاض الرقم القياسي للقطاع السكني خلال الربع الأول من عام 2017 مقارنة بمستواه خلال الربع الأخير من عام 2016 كان متفاوتاً من منطقة إلى أخرى، كما هو موضح في الرسم رقم (5). ويلاحظ أكبر تراجع لهذا المؤشر في منطقة الباحة بنسبة 4.8%، وينسب متقاربة في حدود 3.8% في كل من الرياض والقصيم وجازان، وبنسب أقل من ذلك في بقية المناطق السعودية الأخرى.

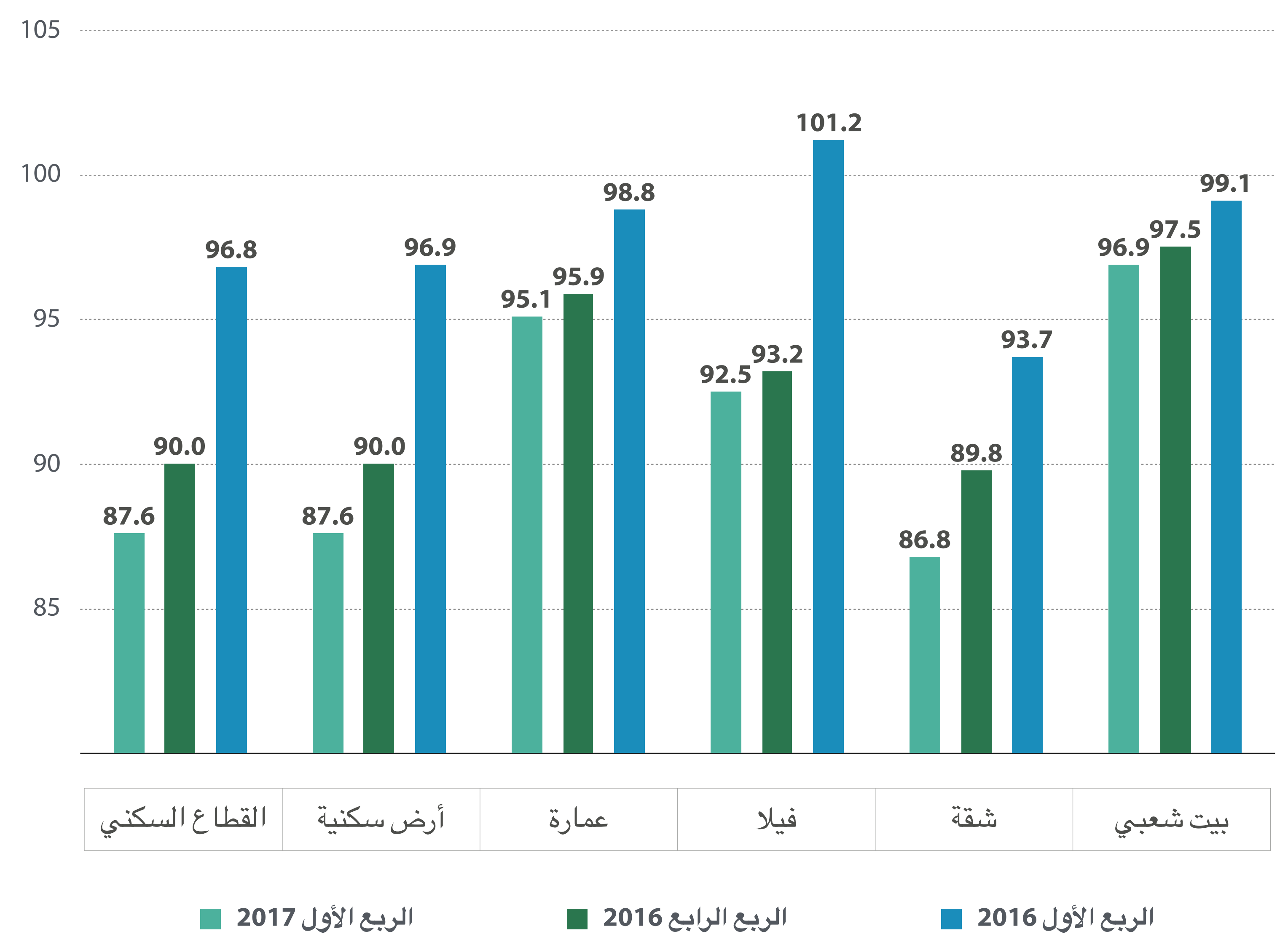
رسم رقم (5): تطور الرقم القياسي للقطاع السكني حسب المناطق بين الربع الرابع 2016 والربع الأول 2017



الإصدار الأخير لهذا المؤشر، يُبين أن الرقم القياسي لأسعار العقارات بجميع أنواعها قد انخفض بنسبة 2.3% بين الربع الأول من عام 2017 والربع الرابع من عام 2016. وكان هذا الانخفاض قد انطلق منذ 2014 ليصل إلى 9.9% خلال العام المنقضي (الربع الأول لعام 2017 مقارنة بالربع الأول من عام 2016). ويُعزى هذا الانخفاض في المؤشر العام لأسعار العقارات للربع الأول من عام 2017 مقارنة بالربع الأخير من عام 2016، إلى تراجع أسعار العقارات في القطاع التجاري (1.8- %) وفي القطاع السكني (2.6- %) وفي القطاع الزراعي (0.3- %).

أما على مستوى القطاع السكني، فإن الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية مجمعة قد سجل انخفاضاً بلغ 9.5% خلال السنة المنقضية، ونسبة 2.6% خلال الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2017. ومثل ما هو موضح في الرسم البياني رقم (4)، شمل هذا التراجع جميع أصناف العقارات السكنية من أراضي وعمارات وفلل وشقق وبيوت شعبية. غير أن أهم انخفاض خلال الربع الأول من عام 2017 مقارنة بالربع الأخير من عام 2016 كان قد سُجل في أسعار الشقق السكنية بنسبة 3%، تليه الأراضي السكنية بنسبة 2.4%. في حين أن انخفاض أسعار العمارات والفلل والبيوت الشعبية لم يتجاوز نسبة 1%.

رسم رقم (4): تطور الرقم القياسي حسب نوع العقار السكني خلال الربعين الأول والرابع من 2016 والربع الأول من 2017



المصدر: تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

ويُفسّر تراجع الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية، بالتراجع الواضح في أسعار الشقق والأراضي المعدة للبناء والفلل. إذ تفيد إحصائيات الصفقات العقارية المسجلة بوزارة العدل، أن متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأراضي السكنية التي بيعت في الربع الأول من عام 2017 بلغ 376 ريالاً، في حين بلغ سعر المتر المربع الواحد من الشقق السكنية 2328 ريالاً. أسعار الفلل شهدت نزولاً مهماً في الربع الأول من عام 2017 مقارنة بأسعارها في الربع الأخير من عام 2016، حيث انتقل معدل سعر المتر المربع الواحد منها على مستوى كامل المملكة من 1824 ريالاً إلى 1560 ريالاً، وهو ما يعادل نسبة انخفاضٍ ناهزت 14.5%.

وتأتي هذه الانخفاضات نتيجة لعدة إجراءات تنظيمية صادرة عن الحكومة: استهدفت من خلالها تعزيز التوازنات المالية للدولة، وضبط الإنفاق الحكومي، وتنمية الموارد غير النفطية، تماشياً مع أهداف رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

جدول رقم (5): إحصائيات القطاعات العقارية في السوق المالية (نهاية شهر مارس 2017)

الصناديق العقارية		
عدد الصفقات المنفذة	278,140	4.04% (0.002%)
عدد الأسهم المتداولة	562,350,333	4.23% (0.001%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	8,832,536,994.15	3.51% (1.5%)
شركات إدارة وتطوير العقارات		
عدد الصفقات المنفذة	334,918	4.87% (6.77%)
عدد الأسهم المتداولة	2,028,917,936	15.27% (2.31%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	16,838,471,727.00	6.70% (12.4%)

ملاحظات:

- النسب بين قوسين تعود للربع الرابع من عام 2016 وقد وضعت للمقارنة.
- خلال الربع الأخير من عام 2016: 9 شركات تطوير عقاري وصندوق عقاري وحيد مُدرجين في السوق المالي.
- خلال الربع الأول من عام 2017: 10 شركات تطوير عقاري وصندوقين عقاريين مُدرجين في السوق المالي.

المصدر: تداول (التقارير الإحصائية الربعية)

وقد مكن هذا العدد من الصفقات المنفذة من قبل القطاع العقاري في السوق المالي السعودي من تداول أكثر من 2.5 مليون سهمًا بنسبة 19.5 % من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق خلال الربع الأول من عام 2017م، وبقيمة ناهزت 25670 مليون ريال، مثلت 10.2 % من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق.

ويظهر من خلال هذه الإحصائيات أن شركات إدارة وتطوير العقارات، استأثرت بنسبة أكبر من الصناديق العقارية من حيث عدد الأسهم المتداولة في السوق المالية، ولكن تم تداولها بإجمالي قيمة سوقية أقل منها خلال كامل الربع، وهذا الأمر أثر على مستوى مؤشر أسعار أسهمها مقارنة بالربع الأخير من عام 2016، حسب ماهو موضح في الجدول رقم (6).

جدول (6): أداء مؤشرات القطاعات العقارية في السوق المالية

نهاية الربع الأخير 2016	نهاية الربع الأول 2017	نسبة التغير
5,000.00	5,833.33	16.6%
5,016.11	4,839.36	-3.52%

المصدر: تداول (التقارير الإحصائية الربعية)

• أداء القطاع العقاري في الربع الأول من عام 2017م

تعمل السوق المالية السعودية "تداول"، كمرآة عاكسة لوضع الاقتصاد الوطني، ويلعب المؤشر العام لأسعار الأسهم فيها دور المُوجّه 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 جداً 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 مؤشراً بجاذبية استثمارية متزايدة تدعم نمو القطاع على المدى القريب.

وحسب التقرير الإحصائي للربع الأول من عام 2017م، فقد أغلق المؤشر العام لسوق الأوراق المالية "تداول" عند مستوى 7001.63 نقطة، مرتفعاً 778.5 نقطة مقارنة بإغلاق الربع الأول من عام 2016م، وهو ما يمثل نمواً بنسبة 12.51%. وقد كانت أعلى نقطة إغلاق للمؤشر خلال الربع الأول من عام 2017م في يوم 03/01/2017م عند مستوى 7250.76 نقطة.

هذا وقد بلغت القيمة السوقية للأسهم المصدرة في نهاية الربع الأول 1638.04 مليار ريال، مسجلة ارتفاعاً بنسبة 13.94% مقارنة بالربع الأول من العام السابق. وبذلك بلغت القيمة الإجمالية للأسهم المتداولة خلال الربع الأول من العام الحالي 251.48 مليار ريال، في حين بلغ إجمالي عدد الأسهم المتداولة 13289.3 مليون سهم مقابل 19172.2 مليون سهم تم تداولهم خلال الربع الأخير من عام 2016. أما إجمالي عدد الصفقات المنفذة خلال الربع الأول فقد بلغ 6883004 صفقة مقابل 7131869 صفقة تم تنفيذها خلال الربع الرابع من عام 2016م.

وعلى مستوى القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيسي، تجدر الإشارة إلى أنه خلال الربع الأول من عام 2017، وافقت هيئة سوق المال على إدراج شركة عقارية إضافية وصندوق عقاري جديد في السوق، ليصبح القطاع العقاري ممثلاً في عشر شركات لإدارة وتطوير العقارات وصندوقين عقاريين. وبذلك بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية الربع الأول 613058 صفقة مثلت 8.9% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق خلال الربع، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على نحو ما هو مبين في الجدول رقم (5):

المرحلة الثالثة تتضمن تحليل هذا التكامل المشترك، للتعرف على العلاقة الحقيقية بين القطاعات الاقتصادية، من خلال إيجاد متجهات التكامل المشترك وإزالة أثرها، حيثما كان ذلك مناسباً. وبما أن لدينا ثماني قطاعات اقتصادية متكاملة من الدرجة الأولى، أي غير ساكنة في المستوى وساكنة في الفرق الأول (حسب نتائج اختبار عدم الاستقرار التي تم نشرها في العدد السابق)، فذلك يعني وجود سبع علاقات تكامل مشترك بين القطاعات كحد أقصى. في هذه الحالة، يمكن استخدام منهج جوهانسن (1988) لدراسة التكامل المشترك بين السلاسل الزمنية من خلال إجراء اختبار الأثر للتأكد من مدى وجود علاقات طويلة الأجل بين قطاعات الدراسة.

في حالة وجود تكامل مشترك بين القطاعات الاقتصادية، نقوم بتقدير متجه نموذج تصحيح الخطأ (VECM) لحساب معالم الأجل القصير، وتحديد التعديلات الديناميكية للانحرافات قصيرة المدى للملكية المساكن عن حالة التوازن على المدى الطويل.

اختبار الأثر يعمل عن طريق استبعاد الفرضيات البديلة:

اختبار $H_0: r = 0$ ضد $H_1: r > 0$

اختبار $H_0: r = 1$ ضد $H_1: r > 1$

اختبار $H_0: r = 2$ ضد $H_1: r > 2$

اختبار $H_0: r = 3$ ضد $H_1: r > 3$

اختبار $H_0: r = 4$ ضد $H_1: r > 4$

اختبار $H_0: r = 5$ ضد $H_1: r > 5$

اختبار $H_0: r = 6$ ضد $H_1: r > 6$

اختبار $H_0: r = 7$ ضد $H_1: r = 8$

حيث r عدد علاقات التكامل المشترك بين القطاعات الاقتصادية. نتوقف عندما لا يتم رفض فرض عدم H_0 . خلاف ذلك، ننتقل إلى الاختبار التالي.

يقترح جوهانسن إجراء اختبار التكامل المشترك استناداً إلى النماذج التالية:

1. عدم وجود قاطع و اتجاه في علاقات التكامل المشترك ومتجه الانحدار الذاتي (Vector Autoregressive, VAR).

2. وجود قاطع في علاقات التكامل المشترك فقط.

3. وجود قاطع في علاقات التكامل المشترك ومتجه الانحدار الذاتي VAR.

4. وجود قاطع واتجاه في علاقات التكامل المشترك وقاطع في متجه الانحدار الذاتي VAR.

5. وجود قاطع واتجاه في علاقات التكامل المشترك ومتجه الانحدار الذاتي VAR

القيم الجدولية تتغير بتغير النموذج المستخدم للقيام بالاختبار.

عند القيام باختبار التكامل المشترك بين القطاعات الاقتصادية، نستنتج ما يلي:

1. إذا كان عدد علاقات التكامل المشترك يساوي 0، فإنه لا يمكن تقدير متجه نموذج تصحيح الخطأ VECM وإنما تقدير متجه الانحدار الذاتي VAR باستخدام الفروق الأولى للقطاعات الاقتصادية.

2. إذا كان عدد علاقات التكامل المشترك بين 1 و 7، فإنه يمكن تقدير متجه نموذج تصحيح الخطأ VECM.

3. إذا كان عدد علاقات التكامل المشترك يساوي 8، فإنه لا يمكن تقدير متجه نموذج تصحيح الخطأ VECM وإنما تقدير متجه الانحدار الذاتي VAR باستخدام القطاعات الاقتصادية عند المستوى.

مع نهاية الربع الأول من العام الحالي حقق مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية ارتفاعاً مهماً بنسبة 16.6% مقارنة بمستواه في نهاية عام 2016 ليصل إلى 5833.33 نقطة، وذلك بالرغم من تراجعها في آخر شهر مارس بنسبة 0.38% مقارنة بشهر فبراير. في المقابل وبعد ارتفاع في نهاية شهر فبراير، فإن مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات شهد انخفاضاً طفيفاً بلغ نسبة 3.52% في نهاية مارس 2017 مقارنة بنهاية العام 2016.

وتعكس هذه النتائج الحالة المتذبذبة داخل سوق العقار، والتوجهات الاستثمارية التي تميزه من فترة إلى أخرى، بما أن الموارد المالية للمستثمرين خلال الربع الأول من عام 2017 توزعت بشكل عكسي لطبيعة توزيعها في نهاية الربع الرابع من عام 2016. والملاحظ من هذه التحركات هو التوجه الواضح لنوايا المستثمرين العقاريين في الصناديق العقارية التي تستثمر في العقارات القائمة المطورة تطويراً إنشائياً، والتي يرى فيها المستثمرون فرصة لتحقيق دخلٍ تأجيلي دوري، 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 الثالثة: دراسة التكامل المشترك بين القطاعات الاقتصادية بما فيها قطاع الإسكان)

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 ملكية المساكن وسبعة من أبرز القطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية، وهي: قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي، وقطاع النشاطات التعدينية والتحجيرية غير النفطية، وقطاع الصناعات التحويلية غير النفطية وقطاع الكهرباء، الغاز 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. وبيئت 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.

يعتمد تقدير متجه نموذج تصحيح الخطأ VECM على الخطوات التالية:

1. تحديد درجة تكامل القطاعات الاقتصادية لمعرفة ما إذا كان هناك إمكانية التكامل المشترك بينها، وهو ما تم القيام به في المرحلة الثانية من الدراسة.
 2. تحديد عدد الفجوات (عدد القيم المتباطئة) الأمثل p لمتجه الانحدار الذاتي VAR للقطاعات الاقتصادية في المستوى استناداً إلى المعايير AIC (Akaike Information Criterion) أو SIC (Schwarz Information Criterion).
 3. تحديد عدد علاقات التكامل المشترك r بين القطاعات الاقتصادية باستخدام اختبار الأثر.
 4. تقدير متجه نموذج تصحيح الخطأ VECM من الدرجة $(p - 1)$ باستخدام طريقة الاحتمالية القصوى لحساب معالم الأجل القصير وتحديد التعديلات الديناميكية للانحرافات قصيرة المدى للملكية المساكن عن حالة التوازن على المدى الطويل.
- تشير النتائج الواردة بالجدول رقم (7) إلى وجود سبع علاقات تكامل مشترك بين القطاعات الاقتصادية محل الدراسة عند مستوى معنوية 5% نظراً إلى أن القيم المحسوبة لإحصائيات الاختبار، تتجاوز القيم الجدولية. من المهم التأكيد على أنه وفقاً لتانغ (Tang, 2003)، إيجاد تكامل مشترك يشير إلى أن العلاقة بين ملكية المساكن والقطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية مستقرة خلال فترة الدراسة.

الجدول رقم (7)، نتائج اختبار جوهانسن (1988) للتكامل المشترك بين القطاعات الاقتصادية

الاختبار	إحصائية الاختبار	القيمة الجدولية 1%	القيمة الجدولية 5%	القيمة الجدولية 10%
$H_1: r > 0$ ضد $H_0: r = 0$	466.850	199.808	187.470	181.161
$H_1: r > 1$ ضد $H_0: r = 1$	345.017	161.719	150.559	144.873
$H_1: r > 2$ ضد $H_0: r = 2$	232.515	127.709	117.708	112.653
$H_1: r > 3$ ضد $H_0: r = 3$	142.155	97.597	88.804	84.378
$H_1: r > 4$ ضد $H_0: r = 4$	97.658	71.479	63.876	60.086
$H_1: r > 5$ ضد $H_0: r = 5$	59.589	49.363	42.915	39.755
$H_1: r > 6$ ضد $H_0: r = 6$	28.265	31.154	25.872	23.342
$H_1: r > 8$ ضد $H_0: r = 7$	11.865	16.554	12.518	10.666

ملاحظات: افترض الاتجاه للاختبار: وجود قاطع واتجاه في علاقات التكامل المشترك وقاطع في نموذج VAR. يستند تحديد عدد الفجوات الأمثل $(p = 3)$ لمتجه الانحدار الذاتي VAR في المستوى على معيار شوارتز SIC. يمثل عدد علاقات التكامل المشترك بين القطاعات الاقتصادية. نرفض فرضية العدم إذا كانت إحصائية الاختبار المحسوبة أكبر من القيمة الجدولية عند مستوى معنوية معين.

عموماً، تفيد النتائج أنه يمكن لجميع القطاعات الاقتصادية أن تلعب دور القطاعات المستقلة، وبالتالي يمكن أن تفسر بعضها البعض في الأجل الطويل. ويبدو أن هذه النتيجة معقولة بالنظر إلى أن كل قطاع حساس لتقلبات القطاعات الاقتصادية الأخرى. نستنتج إذًا أن القطاعات الاقتصادية تتحرك معاً في الأجل الطويل. في العدد القادم سيتم تقدير وقياس هذه العلاقات طويلة الأجل بين قطاع الإسكان والقطاعات الأخرى.

برامج الوزارة

8



• برنامج "إيجار"

هو نظام متكامل يهدف إلى تطوير منظومة القطاع الإسكاني والعقاري في المملكة بشكل متوازن من خلال إيجاد حلول مستدامة لتحديات السوق العقاري تحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية بالعقد للإيجار السكني. وتعتبر الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار من أهم تلك الحلول التي تهدف إلى تنظيم العلاقة بين أطراف العملية التأجيرية (المستأجر، المؤجر، الوسيط العقاري)، والتي تحتوي على مجموعة من الخدمات الإلكترونية المتكاملة التي ستساهم في تهيئة قطاع الإيجار بالشفافية و الثقة و الحيادية.

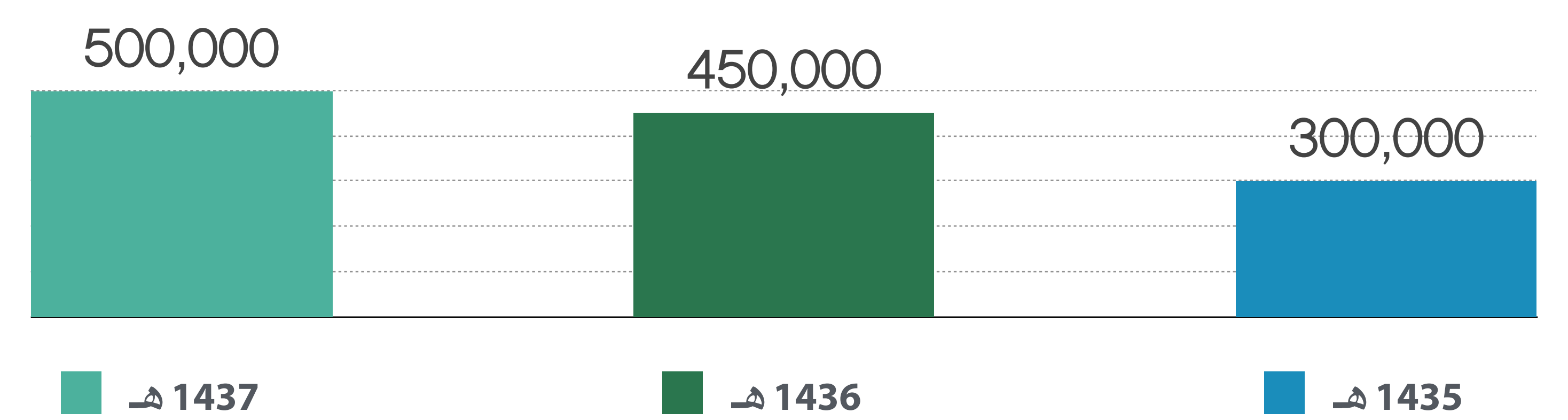
الرؤية:

أن نكون المحرك الرئيس لتطوير وزيادة الثقة في تنظيم قطاع الإيجار، بما يحقق التوازن بين العرض والطلب ويضمن استدامة وتطور وتنظيم القطاع.

الرسالة:

تنظيم وتيسير قطاع الإيجار العقاري بأنظمة وآليات عمل تحفيزية، تعمل على حفظ الحقوق وتوازن القطاع بمقاييس أمانة ودقيقة، ترتقي إلى تطلعات مجتمع قيمه راسخة وبيئته عامره وبنائه متين.

نموذج توضيحي لنمو عدد القضايا في محكمة الرياض العامة خلال السنوات الماضية



وهنا تأتي مبادرة وزارة الإسكان المتمثلة في تنظيم قطاع الإيجار والتي سوف تحفز القطاع الخاص على المشاركة والاستثمار في هذا القطاع متضمنة عدة مشاريع أهمها ما يلي:

أولاً: انشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار من أبرز أهدافها:

تنظيم العلاقة وحفظ حقوق جميع أطراف العملية التأجيرية (المستأجر، المؤجر الوسيط العقاري) من خلال تفعيل استخدام العقد الموحد للإيجار السكني والذي يعتبر بمثابة سند تنفيذي.



تقليل حجم القضايا المنظورة في وزارة العدل والمتعلقة بالإيجار من خلال إيجاد إطار قانوني وشبكة إلكترونية تنظم العلاقة بين جميع الأطراف.



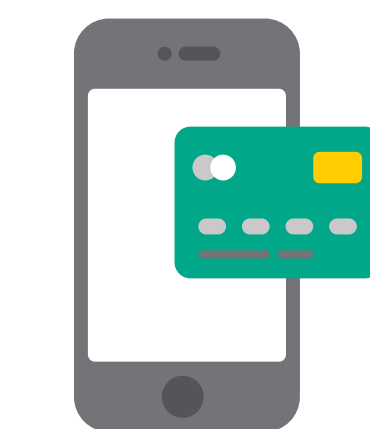
تأهيل وترخيص الوسطاء العقاريين.



وضع السياسات والإجراءات التنظيمية الرقابية لعمل مكاتب الوساطة العقارية بعد منحهم التدريب والتأهيل اللازم.



توفير خدمة السداد الإلكتروني عبر القنوات البنكية الإلكترونية وتسهيل تحديد عدد خيارات تسديد الإيجار بأن يكون سنوياً أو نصف سنوي أو شهري.



إمكانية الحصول على التقارير المساندة مثل سجل السلوك التأجيري الخاص بالمستأجر والمؤجر وتقارير الصيانة الخاصة بالوحدة السكنية.



التحقق من هوية المستأجر والمؤجر.



التحقق من ملكية المؤجر للوحدة السكنية أو مسوغه النظامي في تأجيرها.



والعام من خلال التعاون والشراكة في التنظيم والتخطيط والرقابة و الذي يمكن المواطنين من الحصول على سكن مناسب، من خلال ضمانات متعددة تقدمها الوزارة عبر برنامج "وافي".

• أمير منطقة الرياض يرأس جلسة المنطقة



رأس صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن بندر بن عبدالعزيز أمير منطقة الرياض رئيس مجلس المنطقة في مكتب سموه بقصر الحكم اليوم ، جلسة المجلس الأولى لدورته الثالثة لعام 1437-1438هـ بحضور صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن عبدالرحمن بن عبدالعزيز نائب أمير منطقة الرياض نائب رئيس مجلس المنطقة .

وعقب الاجتماع أوضح أمين عام مجلس المنطقة المهندس خالد بن عبدالله الربيعه أنه في إطار ما يقوم به مجلس المنطقة من متابعة تقديم الخدمات لسكان المنطقة فقد جرى استعراض مشاريع وزارة الإسكان التي يتم تنفيذها بالمنطقة والإستراتيجية المستقبلية للوزارة في المنطقة حيث تم تقديم عرض مرئي عن ذلك قدمه المهندس محمد الميموني مدير عام فرع وزارة الإسكان بمنطقة الرياض وقد أشاد سمو أمير منطقة الرياض بهذه المشاريع التي ستسهم بإذن الله بدفع عملية التنمية التي تشهدها المنطقة وتحقق تطلعات المواطنين.

بقرار من وزير الاسكان:

- "العقاري": من يقل دخله عن 14 ألف ريال سيحصل على دعم 100% ولن يدفع أي أرباح تمويل و 85% من المستفيدين سيحصلون على الدعم الكامل.

كشف صندوق التنمية العقارية، بأنه سيدعم بنسبة 100%، كافة قروض المتقدمين لبرنامج التمويل المدعوم، والذين يقل دخلهم عن 14 ألف ريال.

الجديد في القرار هو صرف النظر في عملية الدعم عن عدد أفراد الأسرة، وربط الدعم بالدخل الشهري فقط . وقد تم اعتماد القرار الجديد بهدف تسهيل آلية الدعم وجعلها واضحة لجميع المواطنين، وحتى يشمل الدعم الكامل أكبر عدد ممكن من المستفيدين. وبحسب الصندوق فإن القرار الجديد سيضم 85 % من المستفيدين، الذين سيحصلون على تمويل بهامش ربح 0%.

ولمن تنطبق عليه شروط الدعم الجديدة وقد سبق له دفع جزء من الأرباح، فسيتم إرجاع الفرق لحسابه مع الدفعات القادمة من الدعم الشهري، وتم دعوة المستفيدين الحاصلين على موافقات مسبقة للاتصال بمركز خدمة المستفيدين الخاص ببرنامج التمويل المدعوم الذي تم تدشينه في (الرياض و الدمام و جدة) من قبل الصندوق العقاري لتسهيل الإجراءات للمستفيدين بشكل أفضل وسريع، بدءاً من تقديم أوراقهم للبنوك أو الشركات التمويلية، ومتابعة طلبهم، حتى حصولهم على الموافقة المبدئية للتمويل المدعوم.

ثانياً: إعداد وتنفيذ برنامج لدعم المتعثرين عن سداد أجرة المسكن ينقسم الى قسمين:

الأول: برنامج وقائي:

وهو الهدف طويل المدى بحيث يتم صياغة برنامج دعم متضمناً أدوات قياس دقيقة وفعالية للإنذار المبكر عن حالات المواطنين محدودي الدخل والمتوقع تعثرهم عن سداد اجرة المسكن، وتهيئة حزمة برامج وخيارات متنوعة ومستمرة تجاه توفير سكن ملائم يستوعب طالب الدعم وذويه ويحفظ لهم كرامتهم.

الثاني: برنامج علاجي:

وهو برنامج دعم سريع وفعال لحالات متعثري السداد وصدر بحقهم حكم قضائي بالإخلاء أو الإلزام بالسداد وثبت عدم قدرتهم على السداد بسبب الوفاة او العجز او السجن أو ضعف القدرة المادية.

وذلك بالتنسيق مع عدة جهات أهمها وزارة الداخلية والعدل والعمل والتنمية الاجتماعية والجمعيات الخيرية للتعامل مع هذه الحالات . ومما لا شك فيه أن حفظ حقوق أطراف العملية التأجيرية ومنها حفظ حق المؤجر في استلام أجرة العين العقارية السكنية المؤجرة سيزيد من الثقة في هذا القطاع وبالتالي ستزيد الاستثمارات فيه بما يعود بالنفع على كامل القطاع بتقديم وحدات ذات جودة عالية وبأسعار منخفضة.

ثالثاً: تهيئة البيئة التشريعية والتنظيمية متوازنة لحفظ حقوق جميع أطراف العملية التأجيرية عن طريق تطوير لائحة المكاتب العقارية ونظام تأجير العقار:

سيأطر هذا النظام – بمشية الله – العلاقة بين المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري بحيث يتم الاستناد عليه عند صياغة عقود الإيجار السكني والتجاري مستقبلاً، ويشمل النظام تعريفاً لعب العقار أو تلفه، وضوابط دخول المؤجر العقار خلال سريان العقد التأجير، العربون. كما سيحدد النظام من صاحب الحق في التأجير، مدة العقد وآلية التمديد وتعديل البنود، وتوثيق تعاملات الإيجار وتبيان للالتزامات المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري وضوابط حل الخلافات.

أخبار الوزارة

8

• وزير الإسكان ي دشّن النظام الإلكتروني لتراخيص البيع والتأجير على الخارطة لبرنامج "وافي"

دشن وزير الإسكان ماجد الحقييل يوم الثلاثاء 2017/5/23 ، المنصة الإلكترونية لتراخيص البيع والتأجير على الخارطة "وافي" حيث تمكّن البوابة المطورين العقاريين من طلب رخص البيع على الخارطة ورفع جميع الوثائق اللازمة إلكترونياً دون الحاجة إلى زيارة فروع وزارة الإسكان .

وأوضح وزير الإسكان أن إطلاق المنصة الإلكترونية لبرنامج "وافي" سيساعد على تقليص وقت المستفيدين والمطورين العقاريين، كما أنه سيحقق أهداف الوزارة واستراتيجياتها التي تتماشى مع برنامج التحول الوطني 2020 ورؤية المملكة العربية السعودية 2030 في دعم العرض وتمكين الطلب ورفع نسبة تملك السكن وتسهيل الحصول عليه بخيارات متنوعة وجودة عالية وسعر مناسب.

وذكر معاليه أن البيع والتأجير على الخارطة مفهوم عالمي حقق نتائج إيجابية في الكثير من دول العالم كما أنه سبيل ناجح لتطوير العمل وتحفيز القطاعين الخاص

1

وزارة الإسكان تطلق الدفعة الرابعة من برنامج "سكني" في موعدها المحدد بمجموع منتجات بلغت 20585 منتج سكني موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة وتضمنت 6274 وحدة سكنية و 6611 قطعة أرض إضافة إلى 7700 دعم تمويلي. وهي تُعدُّ أكبر دفعة منذ انطلاقة برنامج "سكني" في بداية هذا العام.

2

• تمثل القروض المخصصة لترميم وتحسين العقارات السكنية نسبة 7% من إجمالي القروض الاستهلاكية التي يتحصل عليها الأفراد من الجهاز المصرفي، وقد نما هذا الصنف من القروض العقارية بمعدل ربعي يقرب من 3.2% خلال الفترة 2010-2016 لتبلغ قيمته الإجمالية 342 مليار ريال، أما أقصى حجم له فقد تم تسجيله خلال الربع الأخير من عام 2015 بقيمة ناهزت 37 مليار ريال.

3

في منطقة الرياض تم إبرام 11365 عقد بيع شقة سكنية خلال الفترة من بداية 2010 إلى نهاية 2016، بمعدل نمو سنوي بلغ نحو 13% إلى حدود عام 2015، وهو العام الذي تم خلاله تسجيل أكبر عدد للصفقات بتنفيذ 2229 عملية بيع. ويعتبر عام 2015 عاما استثنائياً من حيث عدد وقيمة الصفقات المنفذة في الشقق السكنية في الرياض، وذلك بفعل انخفاض متوسط سعر الشقة الواحدة، وكذلك متوسط سعر المتر المربع الواحد الذي وصل إلى حدود 2780 ريال، ليكون السعر الأقل في السنوات الثلاث الأخيرة.

4

استأثرت الأحياء الموجودة شمال الرياض بنحو ثلث (33.7%) عمليات شراء الشقق البالغ عددها 621 عقد تملك، والتي تمثل نحو 37% من إجمالي قيمة المبيعات، و 32% من إجمالي المسطحات المباعة خلال عام 2016.

5

عشرة أحياء (ظهرة لبن، الياسمين، الملقا، قرطبة، بدر، الدار البيضاء، الحمراء، القيروان، المنار، التعاون) من بين 76 حياً في مدينة الرياض، استأثرت بنحو 60.5% من إجمالي عمليات شراء الشقق السكنية خلال عام 2016، بما يعادل 1115 صفقة. في حين أن باقي الصفقات وعددها 727 توزعت في أحياء أخرى يبلغ عددها 64.

6

مع نهاية شهر مايو من عام 2017، وصل إجمالي المنتجات السكنية المدعومة من طرف وزارة الإسكان ضمن الدفعات الأربعة الأولى لهذا العام إلى 72960 منتجاً، تم تخصيصها لمستحقيها بمعدل 18240 منتج لكل شهر، وشملت جميع مناطق المملكة. وكانت النسبة الأكبر من هذه المنتجات على شكل تمويل سكني مدعوم من صندوق التنمية العقارية، بالتعاون مع البنوك التجارية قاربت 42.2%.

7

أبرمت وزارة الإسكان عدة اتفاقيات مع الجمعيات التعاونية للإسكان في مناطق مكة المكرمة والرياض وجدة لزيادة المعروض السكني عبر تنفيذ 265 وحدة سكنية في محافظة الليث و 2016 وحدة سكنية في محافظة الرياض و إنشاء 20 ألف وحدة سكنية في محافظة جدة على مراحل.

8

تم تسجيل تراجع في أسعار أغلب المواد الإنشائية خلال الربع الأول من عام 2017، مقارنة بأسعارها في نفس هذا الربع من عام 2016، باستثناء ستة أصناف من حديد التسليح (8 مم و 10 مم و 12 مم و 14 مم و 16 مم و 18 مم وطني)، بقية المواد الإنشائية والبالغ عددها 31 مادة عرفت تراجعاً في معدل أسعارها في الربع الأول من عام 2017 مقارنة بالربع الأول من عام 2016 بلغت نسبته 4% بين الربعين الأولين من عامي 2016 و 2017.

9

أهم تراجع لأسعار المواد الإنشائية خلال الربع الأول من عام 2017 سُجل في البلوك الأسود مقاسات 15 سم و 20 سم، حيث انخفضت أسعاره بأكثر من 125 ريال لكل 1000 بلوك، كما شمل الانخفاض أسعار كل أنواع الخشب المستورد والإسمنت الوطني.

10

يلاحظ شبه استقرار في المؤشر العام لإيجار المساكن في الربع الأول من عام 2017 مقارنة بالربع الأخير من عام 2016 مع تراجع طفيف في الرقم القياسي لتكاليف السكن خلال نفس الفترة بنحو 0.1%. وشمل هذا التراجع تكاليف صيانة المسكن، وتكاليف المواد المستخدمة في الصيانة والترميم، وتكاليف التزود بالمياه الصالحة للشرب، والخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن.

11

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية مجتمعة انخفاضاً بلغ 9.5% خلال عام 2016، ونسبة 2.6% خلال الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2017. وقد سُجل أهم انخفاض للأسعار في الشقق السكنية بنسبة 3%، تليه الأراضي السكنية بنسبة 2.4% فالعمارات والفلل والبيوت الشعبية بنسبة 1%.

12

متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأراضي السكنية التي بيعت في الربع الأول من عام 2017 بلغ 376 ريالاً، في حين بلغ 2328 ريالاً للمتر المربع الواحد في الشقق السكنية. أسعار الفلل شهدت نزولاً مهماً في الربع الأول من عام 2017 مقارنة بأسعارها في الربع الأخير من عام 2016، حيث انتقل معدل سعر المتر المربع الواحد منها على مستوى كامل المملكة من 1824 ريالاً إلى 1560 ريالاً، وهو ما يعادل نسبة انخفاضٍ ناهزت 14.5%.

13

على مستوى القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات المدرجة في السوق المالي الرئيسي، بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية الربع الأول من العام الجاري 613058 صفقة تمثلت 8.9% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق خلال الربع. وقد مكن هذا العدد من الصفقات المنفذة من تداول أكثر من 2.5 مليون سهماً بنسبة 19.5% من إجمالي الأسهم المتداولة وبقيمة ناهزت 25670 مليون ريال، تمثلت 10.2% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق.

14

مع نهاية الربع الأول من عام 2017 حقق مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية ارتفاعاً مهماً بنسبة 16.6% مقارنة بمستواه في نهاية عام 2016 ليصل إلى 5833.33 نقطة، في حين شهد مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات انخفاضاً طفيفاً بلغ نسبة 3.52% في نهاية مارس 2017 مقارنة بنهاية العام 2016.

/SaudiHousing



رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الإسكان
المملكة العربية السعودية
الرياض

Housing.sa

research@housing.gov.sa

