

النشرة الدورية

وزارة الإسكان

العدد السابع

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

• تقنيات البناء الحديثة ودورها في تحفيز العرض من المساكن عالية الجودة وتيسير تملكها

في إطار التحول الاستراتيجي الذي تبنته وزارة الإسكان بالمملكة العربية السعودية، ولتحقيق هدفها الاستراتيجي المتمثل في تحفيز العروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة، حرصت الوزارة على معالجة طرفي معادلة العرض والطلب في ذات الوقت، فالعمل على دعم العرض دون الاهتمام بتمكين الطلب أو العكس لن يكون كافياً لضمان النجاح في سد الفجوة بين العرض والطلب خاصة في ظل الحاجة لبناء مليون مسكن خلال 5 إلى 7 سنوات، لذا فقد اهتمت الوزارة فيما يتصل بالعرض على ضمان سرعة ضخ المنتجات السكنية عالية الجودة لمواجهة التنامي في الطلب، وفيما يخص الطلب عملت في ذات الوقت على تمكينه ليس فقط من خلال زيادة قيمة التمويل كما كان الحال في الماضي وإنما من خلال تقليل سعر الوحدة السكنية بما يجعلها ميسرة التكلفة دون أن يؤثر ذلك على جودتها أو أدائها لوظيفتها.

ولأن مواجهة التحديات الكبيرة وتحقيق الطفرات يحتاج إلى تبني أفكار غير تقليدية، فقد حرصت الوزارة على التفكير خارج الصندوق بمعنى التحرر من الأفكار والخبرات القديمة والسعي للإبداع واختبار الأفكار الجديدة مهما بدت في البداية صعبة التطبيق أو غير مضمونة النجاح، وحين فكرت الوزارة في تحقيق كافة الأهداف المشار إليها، كان تبني توجه استخدام تقنيات البناء الحديثة وغير التقليدية هو الخيار الذي يحقق كل هذه الأهداف، ولكن كان هناك الكثير من المحاذير كتخوف الراغبين في السكن مما لم يألفوه وتفضيلهم المنتجات السكنية التقليدية التي تعودوا عليها، وضمان جودة المنتجات السكنية المنتجة وفق تلك التقنيات وضمان استيفائها لكافة المتطلبات والاشتراطات الفنية، وأدائها وتحملها مع الزمن، واتساقها مع البيئة والمناخ، وغير ذلك من الاعتبارات.

ولكن الوزارة عملت على التعامل مع تلك المحاذير بأسلوب علمي، والعمل على مواجهة التحديات وتذليلها، وشجعها على المضي قدماً في هذا الاتجاه فعاليته في تحقيق أهداف رؤية المملكة 2030 وبرنامج التحول الوطني 2020 خاصة فيما يتصل برفع نسبة التملك السكني وتوفير العرض وتمكين الطلب، بالإضافة إلى تحسين القطاع العقاري ورفع نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي من خلال تصنيع تلك التقنيات محلياً وتشجيع الاستثمار والشراكات في هذا المجال.

ولذا فقد حرصت الوزارة عند تبنيها لهذا الخيار على عدم الاكتفاء باستيراد تلك التقنيات وما يترتب على ذلك من استمرار الاحتياج للجهات الأجنبية الموردة لها، وإنما عملت على نقل الخبرة والمعرفة إلى سوق الإسكان والتصنيع الإسكاني بالمملكة، وبناء كوادر وطنية مؤهلة، إضافة لتوفير فرص عمل من خلال بناء مصانع توفر تلك التقنيات بما لا يقل عن 100 ألف فرصة عمل للسعوديين في هذه المصانع خلال السنوات الخمسة المقبلة حيث سيتم تصنيع الوحدات السكنية داخل هذه المصانع، ومن ثم نقلها للأرض المراد بناء المنزل عليها وتركيب المنزل في الموقع.

ومن شأن التقنيات التي توفرها هذه المصانع أن تقلل من تكلفة البناء بنسبة تتراوح بين 30 و50% مقارنة بالبناء التقليدي، إلى جانب تقليل المدة الزمنية للبناء إلى حوالي الثلث.

وفي إطار اهتمام الوزارة بهذا الشأن، وقّعت وزارة الإسكان، والهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، مذكرة تعاون فني على هامش مؤتمر الإسكان العربي الرابع في ديسمبر 2016، بهدف تمكين وتسهيل نقل وتوطين نظم التقنيات الحديثة للبناء السكني والمواد، وتأهيل الكفاءات الفنية المطلوبة بما يكفل رفع القدرات في المجالات ذات الاهتمام المشترك، والتعاون في مجال البحث العلمي، وتبني المشاريع البحثية المشتركة بين الوزارة والهيئة بما يسهم في تحفيز مشاريع التطوير الإسكاني وتعزيز التنمية المستدامة.

كما حرصت وزارة الإسكان على تنظيم ورعاية فعاليات مؤتمر تقنية البناء بالرياض في مايو 2017، وذلك بمشاركة عدد من الجهات ذات العلاقة، إضافة إلى مجموعة من شركات

التطوير والتمويل العقاري الدولية والمحلية والشركات المعنية بشؤون الإسكان والعقار والتشييد والبناء، وكان من أبرز ما أشير إليه خلال فعاليات المؤتمر توقع إنجاز الوحدة السكنية خلال 35 يوماً وحتى 6 أشهر وذلك حسب المساحة والتصميم.

وفي ذات السياق، فقد نوهت الوزارة من خلال سعادة المشرف العام على برنامج الابتكار وتقنيات البناء والرئيس التنفيذي للشركة الوطنية لخدمات الإسكان أن المملكة لا زالت في الجيل الأول من تقنيات البناء وهو البناء الخرساني التقليدي، بينما العالم الآن يدرس تطبيق الجيل الرابع منها والذي لم يدخل الحيز التجاري بعد، وأن الوزارة تسعى في حال ثبوت جودة تقنيات البناء الحديثة علمياً ومن خلال الدراسة إلى تطبيقها مع انتظار التقنيات المستقبلية لإثبات جودتها ومن ثم استخدامها فيما لا يقل عن 50% من مشاريع الوزارة القادمة، على أن يتم ذلك جنباً إلى جنب مع خلق ثقافة تقبل التقنيات الجديدة بين المواطنين المستفيدين، والذين يتم بناء مساكنهم حتى الآن بالتقنية القديمة فيما لا يقل عن 90% من الوحدات السكنية في المملكة.

وقد تضمن المعرض المصاحب للمؤتمر نماذج عن تقنيات البناء الحديثة كالمباني مسبقة التصنيع وطرق التشييد بالأشكال الخرسانية الحجمية كالنماذج ثلاثية الأبعاد، والهيكل الحديدية والخرسانة الرغوية ذات الوحدات الخفيفة والطباعة ثلاثية الأبعاد والبناء باستخدام الروبوت وغيرها من التقنيات.

ولا تقتصر مميزات استخدام تلك التقنيات على السرعة في التنفيذ، وانخفاض التكلفة، وتوفير فرص العمل، وإنما يمتد إلى ضمان جودة المنتج السكني من خلال اتباع معايير ضبط الجودة في كافة مراحل إنتاجه وحتى تركيبه، وكانت وزارة الإسكان قد استخدمت نموذج تقنية البناء في مشروع إسكان مطار الرياض، وذلك عبر إنجاز 108 وحدة سكنية، حيث يأتي هذا المشروع كنموذج لتطبيق استخدام تقنية بناء متقدمة قامت الوزارة بإقرارها، بحيث تعتمد على خرسانة مسبقة الصنع ممزوجة بالبلوك الاسمنتي، ويتم تصنيعها في مصنع خاص ثم يتم تركيبها في موقع المشروع، حيث يحتاج بناء الفيلا لأقل من شهرين، وقدرت وزارة الإسكان، نسبة الحصة المتوقع إنشاؤها باستخدام تقنيات "المباني سريعة البناء" في المشاريع السكنية للوزارة ما بين 30 و 50 في المائة من إجمالي مشاريع الوزارة في نهاية عام 2020، وتأمل الوزارة أن يتم العمل في المملكة بتقنيات الجيل الثاني (البريكاست) والثالث (الأتمتة) خلال العامين 2017 و2018، وصولاً لاستخدام تقنيات الجيل الرابع ومنه الطباعة ثلاثية الأبعاد في 2019 والتي يمكن أن تكون قادرة على إنجاز وحدة في يوم عمل واحد.

وقد أبرمت الشركة الوطنية لخدمات الإسكان ممثلةً برئيسها التنفيذي عدداً من الاتفاقيات المبدئية مع شركات عالمية متخصصة في مجال تقنية البناء المبتكرة ومنها شركة استرالية متخصصة في استخدام تقنية الروبوت في البناء، وكان من أبرز التقنيات المستخدمة من قبل تلك الشركات تقنية 2D, 2.5D, 3D والتي تمتاز بإنجاز البناء في وقت قياسي وبتكلفة أقل من قيمة البناء التقليدي الحالي، وكان الهدف هو الاستفادة من أحدث الممارسات العالمية في تقنية البناء من أجل تلبية أهداف الاستراتيجية الوطنية للإسكان والمستوحاة من رؤية المملكة العربية السعودية 2030م، وأيضاً تحقيق فائدة مزدوجة من خلال ما توفره مجالات التعاون المحتملة مع تلك الشركات من تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص ومن فرص وظيفية للمواطنين عبر إنشاء مصانع لهذه التقنيات المتطورة في المملكة العربية السعودية والعمل على تدريبهم وتأهيلهم للتشغيل والصيانة في مصانع تقنيات البناء المبتكرة بما يدعم بناء الكوادر الوطنية المتخصصة في هذا المجال ويحسن كفاءة قطاع الإسكان ويقلل نسبة البطالة وينعكس إيجاباً على اقتصاد المملكة ككل.

وتهدف هذه الاتفاقيات المبدئية لإتاحة الفرصة لهذه التقنيات للمشاركة في بناء ما يقارب من 500 ألف وحدة سكنية بحلول عام 2022م بسعر يتراوح بين 1000 ريال سعودي إلى 1200 ريال سعودي لكل متر مربع بما يجعلها تلعب دوراً رئيسياً في زيادة العرض من المساكن الميسرة التكلفة بسوق الإسكان السعودي.

وكالة الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج

الطلب في سوق الإسكان

3

• الطلب على التمليك من خلال بيانات مواقع التسويق العقاري للنصف الأول من عام 2017م

تساعد عملية المتابعة الدورية لتغيرات إعلانات عروض بيع الوحدات السكنية، وإعلانات إقفال تلك العروض على فهم توجهات طالبي السكن، وتقييم أداء سوق التمليك السعودي. ومواقع التسويق العقاري تحتوي على معلومات واحصائيات تتعلق بالمعروض السكني من جانبي الكم والنوع يمكن الاستفادة منها لحساب مؤشرات إسكانية ذات علاقة بالسوق العقاري كسرعة إغلاق عروض البيع المتاحة، ونسبة الإغلاق، ومعدل تغطية العروض (Absorption Rate) وغيرها من المؤشرات الأخرى.

إن عملية رصد وتعداد عروض بيع الوحدات السكنية التي تم إعلانها من خلال أهم مواقع التسويق العقاري الإلكتروني في المملكة طيلة النصف الأول من عام 2017م مكنت من حصر 57,595 إعلان عرض بيع لوحدات سكنية مختلفة في المملكة. ولكن بانتهاء النصف الأول من العام 2017 لم يغلّق من هذه العروض إلا 4,566 عرضاً، وهو ما يعطي نسبة إغلاق تُقدّر بـ 7.93%، ويكون إغلاق العرض مؤشراً على بيع الوحدة السكنية، وتحول ملكيتها من طرف إلى آخر.

إن الإحصاءات الموضحة في الجدول رقم (1) تُبيّن أنّ ما يزيد عن 92% من عروض بيع الوحدات السكنية خلال النصف الأول من عام 2017م لم تجد مشترين، وبذلك بقيت قائمة ضمن المعروض السكني متاح للتمليك مع بداية النصف الثاني من عام 2017. وبمتابعة نسبة عروض بيع الوحدات السكنية التي مازالت تنتظر مشترين يلاحظ تمركزها بنسبة 80% في المدن الخمس الرئيسية النشطة عقارياً (الرياض، وجدة، ومكة المكرمة، والمدينة المنورة، والدمام)، كما أن نصفها (26,838 عرض) لا تزال قائمة في مدينة الرياض.

جدول رقم (1): عدد عروض بيع الوحدات السكنية المعلنة والمغلقة والقائمة حسب المدن (النصف الأول من عام 2017)

معدل تغطية عروض البيع القائمة	نسبة عروض البيع القائمة	عدد عروض البيع			
		القائمة	المغلقة	المعلنة	
69.74	92.08%	26838	2309	29147	الرياض
64.09	91.44%	2243	210	2453	مكة المكرمة
53.43	89.90%	2075	233	2308	المدينة المنورة
64.32	91.47%	8523	795	9318	جدة
132.30	95.66%	2227	101	2328	الدمام
72.70	92.38%	11123	918	12041	بقية المدن
69.68	92.07%	53029	4566	57595	جميع المملكة

المصدر: الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

مشاريع وزارة الإسكان

2

• دفعة برنامج سكني لشهر أغسطس

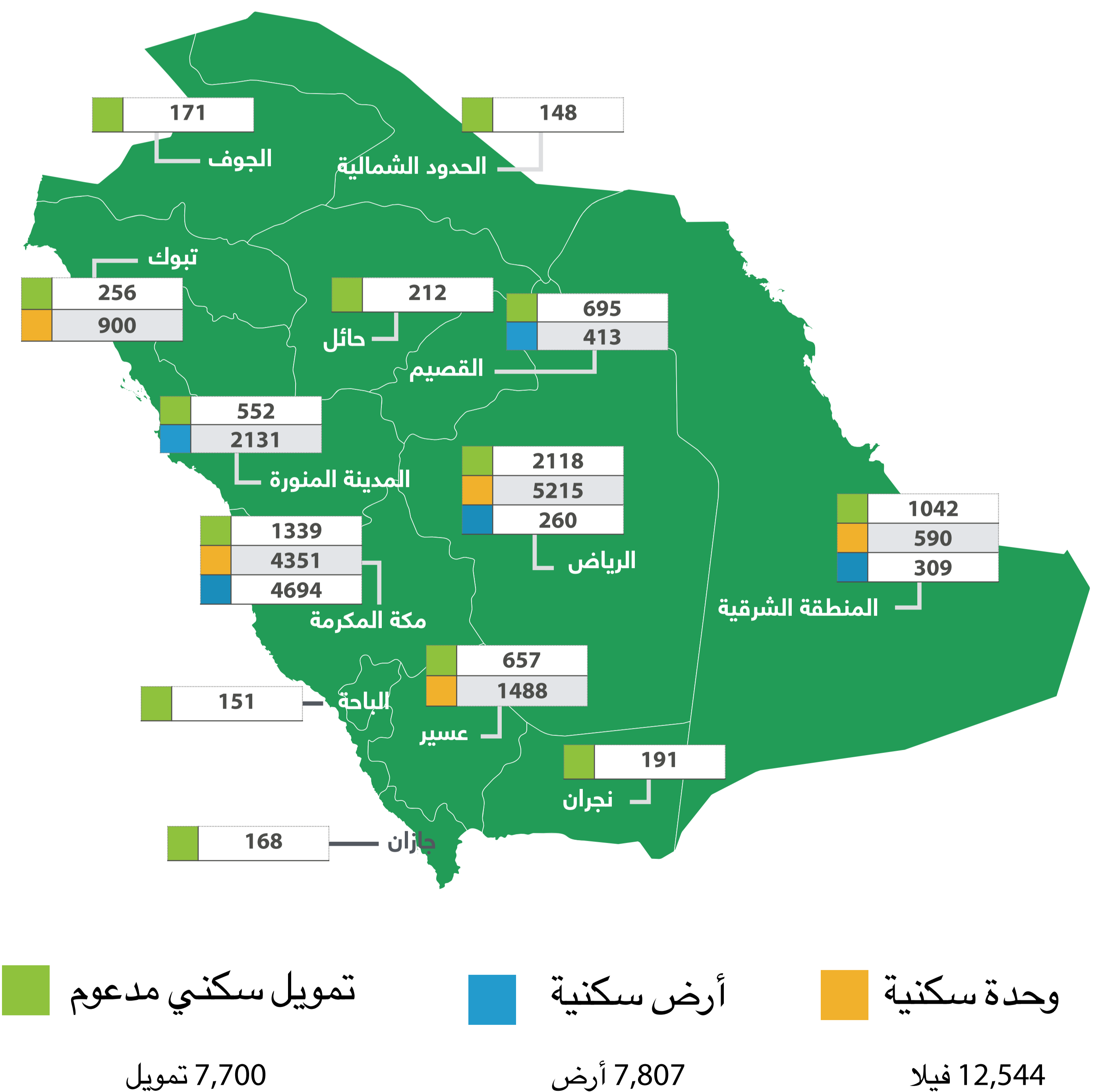
أطلقت وزارة الإسكان الدفعة السابعة من برنامج "سكني" في موعدها المحدد، وهو منتصف شهر أغسطس 2017م، بمجموع منتجات بلغت 28,051 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة. وتجاوزت هذه الدفعة سابقتها - لشهر يوليو- بـ 393 منتج، أي بارتفاع بلغت نسبته 1.42% عن الدفعة السادسة، كما تُعدّ هذه الدفعة الأعلى منذ إنطلاق برنامج "سكني" في بداية هذا العام. وتندرج الدفعة السابعة ضمن مستهدف الوزارة المعلن لعام 2017م، الذي يبلغ 280 ألف منتج سكني وتمويلي، تتكون من 120 ألف وحدة سكنية بمساحات وأسعار متنوعة تنفذ بالشراكة مع القطاع الخاص، و75 ألف قطعة أرض سكنية جاهزة للبناء، و85 ألف دعم تمويلي عبر صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية.

وبهذه الدفعة السابعة يكون إجمالي المنتجات التي تم إطلاقها منذ بداية برنامج سكني قد بلغ 156,008 منتج سكني وتمويلي، أي بمعدل 22,287 منتج لكل شهر. وبذلك تكون الوزارة قد حققت إلى حد هذه الدفعة السابعة 55.7% من مستهدف البرنامج الذي أعلنت عنه في بداية العام.

وتتضمن هذه الدفعة السابعة 12,544 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي بالشراكة مع المطورين العقاريين، حيث تمتاز بأسعارها المناسبة وجودتها العالية وتتناسب مع كافة شرائح المجتمع. كما تتضمن 7,807 قطعة أرض سكنية مطورة 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 أغسطس 2017 حسب المناطق



المصدر: الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

ومن هذا المنطلق تبين النتائج الموضحة في الجدول رقم (2) على مستوى المدن الرئيسية في المملكة أنه خلال النصف الأول لعام 2017 م تظهر العمارة السكنية على أنها المنتج السكني الأكثر بطلباً في البيع في مدينة الرياض بما أن انتقال ملكيتها بموجب الشراء تحتاج في المتوسط إلى 22 يوماً.

ثم أن الفلل أيضاً هي منتج سكني مرغوب للتمليك في المدينة المنورة بشكل أكبر مما هو عليه في المدن السعودية الأخرى، فمعدل أيام العرض لجميع أنواع الوحدات السكنية في المدينة المنورة هو 12 يوماً وهو المعدل الأقل من بين المدن الرئيسية في المملكة، مما يعني أن سوق التمليك في المدينة المنورة كان الأنشط عقارياً على مستوى المملكة خلال النصف الأول من عام 2017م.

هذه الإحصاءات تمكن أيضاً من حساب معدل تغطية العروض (Absorption Rate) في السوق العقاري، وهو معدل بسيط في طريقة حسابه، ولكنه ذو أهمية بالغة خاصة للشركات ذات العلاقة بالقطاع العقاري للتنبؤ بالتطور المستقبلي لأسعار الوحدات السكنية ونشاط المبيعات. وهذا المعدل هو في الواقع عدد الأشهر التي يستغرقها بيع الوحدات السكنية القائمة في السوق بناءً على عدد الوحدات المباعة شهرياً في مدة ستة أشهر.

فعلى مستوى المملكة تم بيع 4,566 وحدة سكنية خلال 6 أشهر من أصل 57,595 معروضه في السوق، وهو ما يعني بيع 761 وحدة في الشهر. فإذا قسمنا عدد العروض التي مازالت قائمة (53,029) على هذا الرقم (761) يكون معدل تغطية عروض البيع القائمة هو 69.7 شهراً، وبافتراض عدم زيادة أو نقصان عروض البيع على ما هي عليه في السوق العقاري فإن المخزون القائم من الوحدات السكنية كاف لتغطية 69 شهراً من الطلب على تمليك المساكن. وباعتماد هذا المؤشر نفسه حسب المنطقة يظهر أن أعلى قيمة له قد سجلت في مدينة الدمام (132 شهراً) وأقلها (53 شهراً) في المدينة المنورة.

من جهة أخرى تمكن هذه الإحصاءات من احتساب وسيط (Median) عدد أيام عرض بيع الوحدة السكنية من تاريخ إعلانه إلى تاريخ إغلاقه حسب المدن النشطة عقارياً بالمملكة. ويعدّ قياس سرعة البيع بعدد أيام العرض مؤشراً مهماً على ديناميكية سوق الإسكان، وتراجع أو زيادة طلب الباحثين عن المساكن وعن أنواع المساكن المستهدفة في فترة زمنية محددة (6 أشهر).

العرض في سوق الإسكان

4

جدول رقم (2): وسيط عدد الأيام اللازمة لغلق عروض بيع الوحدات السكنية حسب المدن (النصف الأول من عام 2017)

• المعروض السكني المدعوم خلال النصف الأول من عام 2017م

بإعلانها عن الدفعة السابعة من برنامج "سكني"، تكون وزارة الإسكان قد بدأت في تخصيص المنتجات السكنية المدعومة للربع الثالث من العام 2017م، وخلال النصف الأول من هذا العام التزمت الوزارة بما كانت أعلنت عنه 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 م ورؤية المملكة العربية السعودية 2030م.

إن مع نهاية النصف الأول من عام 2017م، وصل إجمالي المنتجات السكنية المدعومة من طرف وزارة الإسكان ضمن الدفعات الست الأولى لهذا العام إلى 127,957 منتجاً، تم تخصيصها لمستحقيها بمعدل 21,326 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 36.1%. وتوزعت بقية المنتجات بين أراضٍ سكنية مخططة ومزودة بالخدمات اللازمة جاهزة للبناء بنسبة 30.7%، وقليل متنوع المساحات والأصناف والتصاميم، بأسعار مدعومة وذات جودة عالية بنسبة 33.2%.

شقة	عمارة	فيلا	
11	22	18	الرياض
12	12	13	مكة المكرمة
11	16	9	المدينة المنورة
14	18	19	جدة
13	14	14	الدمام

المصدر: الدراسات والبحوث في وزارة الإسكان

جدول رقم (3): التوزيع النسبي للمنتجات السكنية المدعومة من وزارة الإسكان خلال النصف الأول من عام 2017 (الدفعات الست الأولى) حسب المناطق

إجمالي المنتجات السكنية		تمويل سكني مدعوم		أرض سكنية		وحدة سكنية		
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
18.52%	23702	26.54%	12260	7.09%	2783	20.38%	8659	الرياض
10.11%	12932	16.48%	7616	4.93%	1936	7.95%	3380	مكة المكرمة
5.71%	7304	7.45%	3442	9.33%	3665	0.46%	197	المدينة المنورة
5.74%	7350	10.26%	4741	2.87%	1127	3.49%	1482	القصيم
14.08%	18010	13.17%	6083	3.41%	1339	24.92%	10588	الشرقية
13.49%	17256	8.25%	3811	16.91%	6640	16.01%	6805	عسير
6.43%	8224	4.00%	1850	0.36%	142	14.67%	6232	تبوك
5.21%	6661	3.53%	1630	10.40%	4085	2.23%	946	حائل
3.28%	4191	2.58%	1193	3.59%	1410	3.74%	1588	الحدود الشمالية
9.42%	12057	0.93%	431	27.71%	10880	1.76%	746	جازان
4.62%	5911	2.44%	1128	9.65%	3789	2.34%	994	نجران
1.22%	1565	2.10%	971	1.22%	479	0.27%	115	الباحة
2.18%	2794	2.26%	1044	2.52%	989	1.79%	761	الجوف
100%	127957	100%	46200	100%	39264	100%	42493	الإجمالي

المصدر: وزارة الإسكان

إن الوزارة حالياً تعمل على زيادة دعم المناطق التي مازالت تشكو نقصاً بمنتجات سكنية إضافية خلال الدفعات الشهرية القادمة. ومن جهة أخرى أعلنت الوزارة عن أسماء جميع المستفيدين من الدفعات السبع، ونوع المنتج المخصص لكل مستفيد، ودعتهم لاستلام منتجاتهم في الأجل المحددة. كما تفيد الوزارة أن نسبة قبول المستحقين للمنتجات السكنية التي تم تخصيصها خلال النصف الأول من هذا العام تعد 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.

حسب الجدول رقم (3) يظهر أن المنتجات السكنية المدعومة من وزارة الإسكان خلال النصف الأول من عام 2017م، 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 والأولوية. فعلى المستوى الوطني، وبحكم حجمها السكاني حظيت منطقة الرياض خلال النصف الأول من العام بالنسبة الأكبر من المنتجات السكنية المدعومة تليها المنطقة الشرقية فمحافظة عسير.

إن أغلب التمويلات السكنية المدعومة (26.5%) التي تم توزيعها خلال النصف الأول من عام 2017م كانت من نصيب منطقة الرياض، فيما حظيت منطقة جازان بالنسبة الأكبر من الأراضي السكنية المخصصة، كما استأثرت المنطقة الشرقية بالنسبة الأكبر من الوحدات السكنية؛ وذلك نتيجة للمشاريع السكنية الكبيرة التي انطلقت فيها منذ سنتين لتطوير أحياء سكنية جديدة متكونة من فلل وشقق مع جميع المرافق اللازمة.

الأسعار في سوق الإسكان

5

• تراجع أسعار أغلب المواد الإنشائية خلال الربع الثاني من عام 2017م

تتابع وزارة الإسكان من خلال المكتبة الإحصائية للهيئة العامة للإحصاء متوسطات أسعار السلع والمواد الاستهلاكية، والتغيرات الشهرية والربعية والسنوية التي تطرأ عليها في المملكة منذ عشر سنوات، وتتركز هذه المتابعة على أسعار أهم المواد الإنشائية ذات العلاقة بتشديد وبناء وتحسين المساكن، كحديد التسليح والأسمنت والخشب والكيابل والخرسانة الجاهزة والجبس والألمنيوم.

جدول رقم (4): تطور متوسط أسعار المواد الإنشائية

قيمة التغير في متوسط السعر بالريال بين		متوسط السعر بالريال			الوحدة	المادة الإنشائية		
الربع الثاني 2017 و الربع الأول 2017	الربع الثاني 2017 و الربع الرابع 2016	الربع الثاني 2017	الربع الأول 2017	الربع الرابع 2016				
▲	40.04	▲	40.04	2,938.48	2,986.15	2,898.44	طن	حديد تسليح 6مم وطني
▲	90.82	▲	90.82	2,135	2,261.04	2,044.18	طن	حديد تسليح 8مم وطني
▲	89.24	▲	89.24	2,132.87	2,257.27	2,043.63	طن	حديد تسليح 10 مم وطني
▲	86.03	▲	86.03	2,045.38	2,136.69	1,959.35	طن	حديد تسليح 12مم وطني
▲	95.73	▲	95.73	2,042.62	2,126.07	1,946.89	طن	حديد تسليح 14مم وطني
▲	103.62	▲	103.62	2,042.02	2,120.68	1,938.4	طن	حديد تسليح 16مم وطني
▲	102.25	▲	102.25	2,040.26	2,119.69	1,938.01	طن	حديد تسليح 18مم وطني
▲	7.48	▲	7.48	39.25	32.3	31.77	10 كجم	كيابل ربط الحديد صيني
▼	1.14	▼	1.14	12.54	12.91	13.68	كيس 50 كجم	إسمنت أسود وطني
▼	0.26	▼	0.26	39.92	40.08	40.18	كيس 50 كجم	إسمنت ابيض وطني
▼	91.59	▼	91.59	1,474.26	1,506.99	1,565.85	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 15سم
▼	96.60	▼	96.60	1,547.45	1,585.32	1,644.05	1000 بلوكه	بلوك اسود مقاس 20سم
▼	0.51	▼	0.51	21.23	21.45	21.74	2م	بلاط كسر رخام بلدي
▼	37.86	▼	37.86	947.92	968.9	985.78	3م	خشب تشيلي
▼	7.40	▼	7.40	978.74	956.11	986.14	3م	خشب روماني
▼	86.91	▼	86.91	4,250	4,273.81	4,336.91	3م	خشب تيك أفريقي
▼	17.99	▼	17.99	2,275.18	2,269.89	2,293.17	3م	خشب أبلاكاش إندونيسي
▲	0.03	▲	0.03	0.64	0.63	0.61	متر	أسلاك كهربائية 2.5مم وطني
▲	0.06	▲	0.06	1.01	1	0.95	متر	أسلاك كهربائية 4مم وطني
▲	0.11	▲	0.11	1.55	1.52	1.44	متر	أسلاك كهربائية 6مم وطني
▲	0.24	▲	0.24	11.64	11.65	11.4	متر	كيابل كهربائية 10مم وطني
▲	1.02	▲	1.02	24.93	24.85	23.91	متر	كيابل كهربائية 25مم وطني
▲	1.11	▲	1.11	32.26	32.15	31.15	متر	كيابل كهربائية 35مم وطني
▲	1.58	▲	1.58	43.99	43.75	42.41	متر	كيابل كهربائية 50مم وطني
▲	2.90	▲	2.90	63.21	62.47	60.31	متر	كيابل كهربائية 70مم وطني
▲	3.86	▲	3.86	88.56	86.88	84.7	متر	كيابل كهربائية 95مم وطني
▲	4.44	▲	4.44	113.86	110.75	109.42	متر	كيابل كهربائية 120مم وطني
▲	18.35	▲	18.35	279.47	267.97	261.12	متر	كيابل كهربائية 300مم وطني
▼	3.62	▼	3.62	49.48	51.03	53.1	3م	رمل ناعم ابيض
▼	0.20	▼	0.20	43.27	43.44	43.47	3م	مخلوط (رمل و بحص)
▼	0.82	▼	0.82	23.09	23.63	23.91	3م	رمل احمر
▼	7.29	▼	7.29	196.31	199.44	203.6	3م	خرسانة مقاوم 350ك
▼	8.04	▼	8.04	178.08	181.29	186.12	3م	خرسانة مقاوم 250ك
▼	7.61	▼	7.61	186.76	190.18	194.37	3م	خرسانة عادي 350ك
▼	8.12	▼	8.12	168.43	171.59	176.55	3م	خرسانة عادي 250ك
▼	0.01	▼	0.01	11.03	11.02	11.04	كيس 40 كجم	جبس وطني
▲	0.08	▲	0.08	62.43	62.29	62.35	5.8 م	ألمنيوم (حلق جنب سعودي)

المصدر : تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

جدول رقم (5): تطور الأرقام القياسية لتكاليف السكن والمساكن

سنة الأساس 2007=100

الربع الثاني 2017	الربع الأول 2017	الربع الرابع 2016م	
189.1	189.0	188.9	الإيجار للسكن
134.1	134.1	136.1	صيانة وإصلاح المسكن
221.2	219.9	221.5	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

تظهر الأرقام القياسية لتكاليف السكن والمساكن وجود شبه استقرار في الرقم القياسي لإيجار المساكن وفي الرقم القياسي لخدمات صيانة وإصلاح المسكن خلال الربع الثاني من عام 2017م مقارنة بالربع الأول من العام نفسه. ولكن الرقم القياسي لتكاليف التزود بالمياه الصالحة للشرب والخدمات الأخرى المتصلة بالمسكن ارتفع بنسبة ضئيلة بلغت 1.3%.

وعلى مستوى أهم المدن السعودية، يلاحظ أن تغير الأرقام القياسية لتكاليف السكن والخدمات المتصلة به، بين نهاية الربع الثاني من عام 2017م ونهاية الربع الأول من عام 2017، لم يكن في الاتجاه ذاته، ولا بالمستوى نفسه، حسب ما يظهر في الجدول رقم (6).

جدول رقم (6): تغير الأرقام القياسية لتكاليف السكن بين

نهاية الربعين الأول والثاني 2017م

سنة الأساس 2007=100

السكن والمياه والخدمات المتصلة بالمسكن	الإيجار للسكن	صيانة وإصلاح المسكن	المياه والخدمات المتصلة بالمسكن	
-1.5	-2.2	+1.2	+3.2	الرياض
+0.3	0.0	+1.7	+5.4	مكة المكرمة
+0.8	+1.2	+0.4	0.0	المدينة المنورة
-3.5	-4.7	+2.4	0.0	جدة
-1.0	-1.3	+0.8	-3.0	الطائف
+16.9	+22.3	-1.0	0.0	الدمام

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

في هذه الفترة الوجيزة (ثلاثة أشهر) شهد قطاع السكن والخدمات المتصلة بالمسكن ارتفاعاً ملحوظاً في مدينة الدمام قارب 17%، وبنسبة ضعيفة لم تتجاوز 1% في كل من مكة المكرمة، والمدينة المنورة، في حين انخفضت بأكثر من 3% في مدينة جدة، وبنسب لم تتجاوز 2% في كل من الرياض والطائف. في المدن السعودية التي انخفض فيها الرقم القياسي لتكاليف السكن كان مردّه انخفاض تكلفة الإيجار الذي فاق 4% في مدينة جدة.

الجدول رقم (4) يعرض مقارنة متوسطات الأسعار لـ 37 مادة إنشائية خلال الربع الرابع من عام 2016م والربعين الأول والثاني من عام 2017م. حيث يلاحظ تواصل تراجع أسعار أغلب المواد الإنشائية خلال الربع الثاني من عام 2017م، مقارنة بأسعارها خلال الربع الأول من العام نفسه، باستثناء بعض المواد الإنشائية المستوردة ككيايل ريب الحديد الصيني ونوعين من الخشب المستعمل في البناء والتشييد (خشب روماني وخشب أبلاكاش أندونيسي) والكيايل الكهربائية من فئات 95 مم و 120 مم و300 مم التي لا تستعمل بشكل كبير في البناءات السكنية.

إن المواد الإنشائية التي شهدت تراجعاً في معدل أسعارها في الربع الثاني من عام 2017م مقارنة بالربع الأول من العام نفسه بلغ عددها 22 مادة من أصل 37 مادة منصفة ضمن المواد الإنشائية بنسبة انخفاض عامة بلغت حوالي 3%. وكان أهم انخفاض للأسعار قد سجل في جميع أنواع حديد التسليح بنسبة 3.95% وفي البلوك الأسود مقاسات 15 سم و 20 سم بنسبة 2.3% تعادل 35 ريالاً لكل 1000 بلوك، كما شمل هذا الانخفاض بدرجة أقل أسعار جميع أنواع الخرسانة الجاهزة المقاومة والعادية بمعدل ثلاثة ريالات وربع في الطن الواحد كنتيجة للتراجع الطفيف في أسعار الأسمنت الأسود الوطني بمعدل 37 هلة للكيس الواحد (كيس 50 كلغ).

يذكر أن انخفاض أسعار الإسمنت الوطني متواصل منذ ما يزيد عن العام (منذ مايو 2016) 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 ضخت جميعها ما يقرب من 25 مليون طن من الإسمنت الأسود في السوق خلال النصف الأول من العام 2017م، لينعكس ذلك تلقائياً على أسعار البلوك الأسود والخرسانة الجاهزة ومخلوط الرمل والبص.

وبالرغم من توقعات البنك الدولي بحدوث ارتفاع طفيف في أسعار خام الحديد بنسبة قد لا تتجاوز 4% خلال عام 2017م، فإن انخفاض أسعار هذه المادة الأساسية في المملكة يضاف إليها التراجع النسبي في أسعار الإسمنت سيكون دافعا إيجابياً للقطاعات الأخرى المرتبطة بقطاع الإسكان كالصناعة والتجارة والخدمات، بما أنه سيؤثر 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 المحدود.

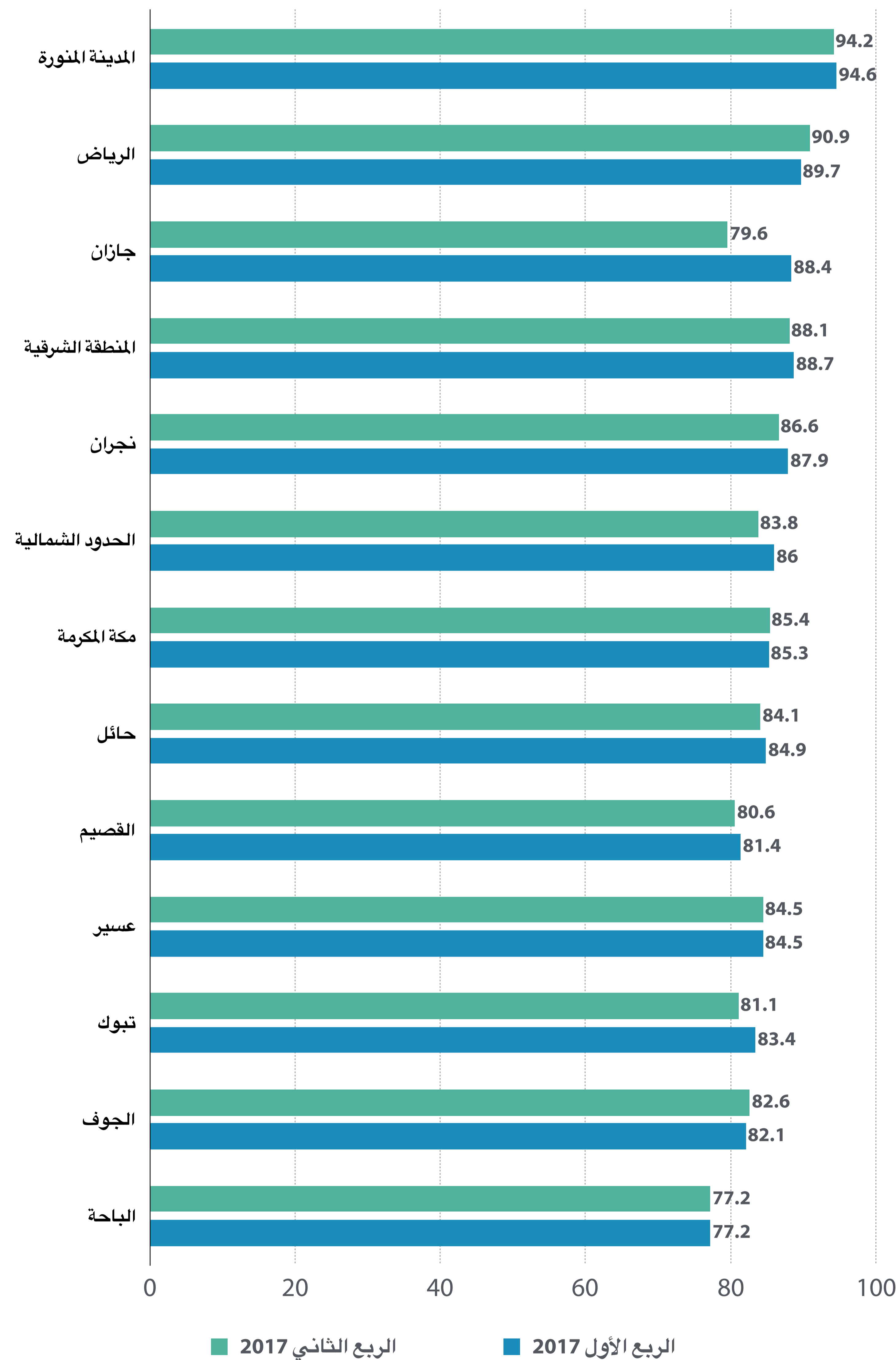
• الرقم القياسي لتكاليف السكن للربع الثاني من عام 2017م

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. وفي تقرير الربع الثاني لعام 2017م يتضح أن الرقم القياسي العام لتكلفة المعيشة قد سجل ارتفاعاً طفيفاً خلال الربع الثاني من عام 2017م مقارنة بالربع الأول من عام 2017م بنسبة 0.2%، حسب ما هو موضح في الجدول رقم (5).

عام 2017م التي تصدرها الهيئة العامة للإحصاء بتقلص عدد المشتغلين غير السعوديين بـ33,143 عامل وموظف خلال الربع الأول من عام 2017م مقارنة بالربع الرابع من عام 2016م، وهو رقم مرشح للزيادة؛ وذلك 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 في ظل توقعات استمرار أسعار النفط في مستويات أقل مما كانت عليه منذ ثلاث سنوات.

إن الارتفاع الطفيف في الرقم القياسي للقطاع السكني على مستوى المملكة خلال الربع الثاني من عام 2017م مقارنة بمستواه خلال الربع الأول كان متفاوتاً من منطقة إلى أخرى كما هو موضح في الرسم رقم (3) ويخفي وجود انخفاضات في أسعار العقارات السكنية في بعض المناطق. إذ على العكس من مستواه على الصعيد الوطني، يلاحظ انخفاض لهذا المؤشر بنسبة 8.8% في منطقة جازان، وبنسب أقل من ذلك في مناطق تبوك (2.3-%) والحدود الشمالية (2.2-%) ونجران (1.3-%). في حين لم يسجل ارتفاع هذا المؤشر إلا في مناطق الرياض ومكة المكرمة والجوف.

رسم رقم (3): تطور الرقم القياسي للقطاع السكني حسب المناطق بين الربعين الأول والثاني من عام 2017



المصدر: تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

• الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية للربع الثاني من عام 2017

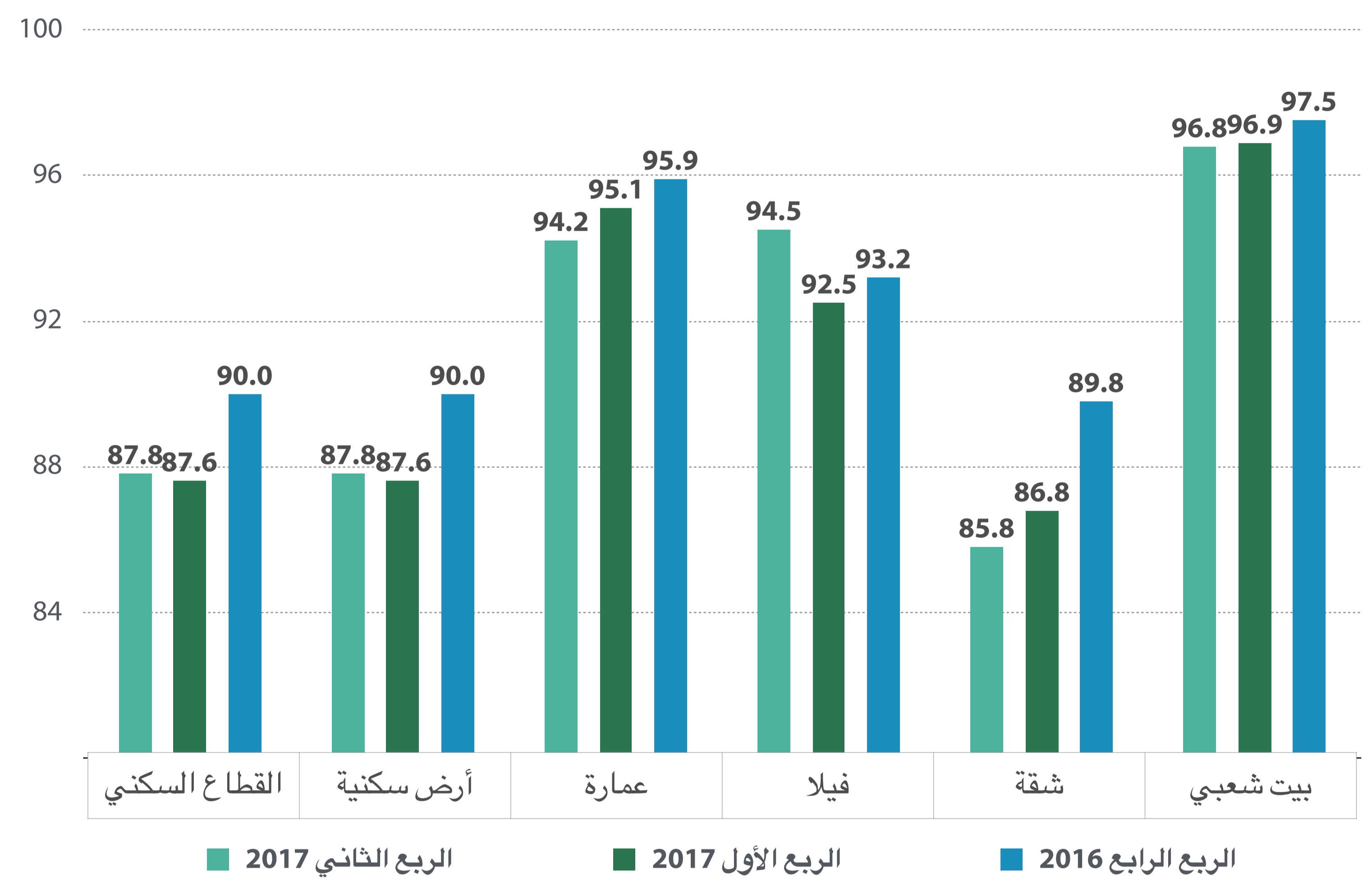
يعد الرقم القياسي لأسعار العقارات من بين المؤشرات المهمة لمتابعة تغيرات وتطور أسعار الوحدات العقارية خاصة السكنية منها. ولهذا دأبت الهيئة العامة للإحصاء على حساب الرقم القياسي لأسعار العقارات بالاعتماد على البيانات الإحصائية التفصيلية للصفقات العقارية المسجلة لدى وزارة العدل منذ سنة 2012م في القطاع السكني والتجاري والزراعي. ويشمل هذا المؤشر جميع مناطق المملكة، ويتم نشره بصفة دورية ربعية باعتماد عام 2014م كسنة الأساس (سنة 2014=100).

الإصدار الأخير لهذا المؤشر يبين أن الرقم القياسي لأسعار العقارات بجميع أنواعها قد انخفض بنسبة 0.6% بين الربع الثاني من عام 2017م والربع الأول منه. وكان هذا الانخفاض قد انطلق منذ 2014م ليصل إلى نسبة 12.1% مقارنة بسنة الأساس. ويُعزى هذا الانخفاض في المؤشر العام لأسعار العقارات خلال الربع الثاني من عام 2017م مقارنة بالربع الأول منه إلى تراجع أسعار العقارات في القطاع التجاري (10.9-%) وفي القطاع السكني (7.9-%) وفي القطاع الزراعي (1-%).

أما على مستوى القطاع السكني فإن الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية مجتمعة قد سجل ارتفاعاً طفيفاً بلغ 0.2% خلال الربع الثاني من عام 2017م مقارنة بالربع الأول من العام نفسه، ولكن مع المحافظة على انخفاض بما يزيد عن 2% على ما كان عليه خلال الربع الأخير من عام 2016م. ومثل ما هو موضح في الرسم البياني رقم (2)، شمل هذا الارتفاع الطفيف أسعار الأراضي السكنية (0.2+%) وبدرجة أكبر أسعار الفلل (2+%).

وفي المقابل تراجعت الأرقام القياسية الخاصة بالشقق السكنية وبالعمارات السكنية بما يناهز 1% خلال الفترة نفسها.

رسم رقم (2): تطور الرقم القياسي حسب نوع العقار السكني خلال الربع الرابع من عام 2016 والربعين الأول والثاني من عام 2017



المصدر: تحليل بيانات الهيئة العامة للإحصاء

ويُفسر تراجع الرقم القياسي لأسعار بعض العقارات السكنية كالعمارات والشقق إلى تزايد العرض من هذا المنتج؛ نتيجة لإخلاء العديد من الوحدات السكنية من طرف الوافدين الذين غادروا المملكة بشكل نهائي. إذ تفيد نشرة سوق العمل للربع الأول من

• أداء القطاع العقاري خلال الربع الثاني 2017م

تعمل السوق المالية السعودية "تداول" كمرآة عاكسة لوضع الاقتصاد الوطني، ويلعب المؤشر العام لأسعار الأسهم فيها دور الموجه 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 جدا ملامح التوجهات الاستثمارية والاقتصادية المرتقبة.

وبذلك تلعب السوق المالية دوراً هاماً في تقييم الشركات والمشروعات والقطاعات 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، ويعد 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.

وبحسب التقرير الإحصائي للنصف الأول من عام 2017م فقد أغلق المؤشر العام لسوق الأوراق المالية "تداول" عند مستوى 7,425.72 نقطة، مرتفعاً 925.84 نقطة مقارنة بإغلاق النصف الأول من عام 2016م وهو ما يمثل نمواً بنسبة 14.24%، وقد كانت أعلى نقطة إغلاق للمؤشر خلال النصف الأول من عام 2017م في يوم 2017/6/22م عند مستوى 7,425.72 نقطة.

هذا وقد بلغت القيمة السوقية للأسهم المصدره في نهاية النصف الأول 1,763.99 مليار ريال، مسجلة ارتفاعاً بنسبة 17.26% مقارنة بالنصف الأول من العام السابق، وبذلك بلغت القيمة الإجمالية للأسهم المتداولة خلال النصف الأول من العام الحالي 436.19 مليار ريال، في حين بلغ إجمالي عدد الأسهم المتداولة 23.57 مليار سهم مقابل 36.72 مليون سهم، تم تداولهم خلال النصف الأول من عام 2016م. أما إجمالي عدد الصفقات المنفذة خلال الربع الأول فقد بلغ 11.13 مليون صفقة مقابل 16.04 صفقة تم تنفيذها خلال النصف الأول 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 النصف الأول من عام 2017م وافقت هيئة السوق المالي السعودي على إدراج ثلاثة صناديق عقارية جديدة في السوق برأس مال إجمالي بلغ 1,063 مليون ريال ليصبح بذلك القطاع العقاري ممثلاً في عشر شركات إدارة وتطوير العقارات وأربعة صناديق عقارية متداولة. وبذلك بلغ عدد الصفقات المنفذة في نهاية النصف الأول من عام 2017م في القطاع العقاري 590,603 صفقة تمثلت 13.9% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالي، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على نحو ما هو مبين في الجدول رقم (7):

جدول رقم (7): إحصائيات القطاع العقاري في السوق المالية (نهاية النصف الأول 2017)

شركات إدارة وتطوير العقارات		
عدد الصفقات المنفذة	325,895	7.67% (4.87%)
عدد الأسهم المتداولة	3,309,642,124	31.56% (15.27%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	24,968,255,596.09	13.51% (6.70%)

الصناديق العقارية

عدد الصفقات المنفذة	264,708	6.23% (4.04%)
عدد الأسهم المتداولة	560,775,333	5.38% (4.23%)
قيمة الأسهم المتداولة بالريال	8,852,514,762.75	4.8% (3.51%)

ملاحظة:

النسب بين قوسين تعود إلى نهاية الربع الأول من عام 2017 وقد وضعت للمقارنة.

المصدر: تداول (التقرير الإحصائي للنصف الأول من عام 2017)

وقد مكن هذا العدد من الصفقات المنفذة من قبل القطاع العقاري في السوق المالي السعودي من تداول أكثر من 3.9 مليار سهماً بنسبة 36.94% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق خلال النصف الأول من عام 2017م، وبقية ناهزت 33.82 مليار ريال، تمثلت 17% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق.

ويظهر من خلال هذه الإحصائيات أن شركات إدارة وتطوير العقارات استأثرت بنسب أكبر بكثير من الصناديق العقارية من حيث عدد الأسهم المتداولة في السوق المالية وكذلك قيمتها، وهو ما انعكس على مستوى مؤشر أسعار أسهمها مقارنة بالربع الأول من عام 2017م، حسب ما هو موضح في الجدول رقم (8).

جدول (8): أداء مؤشرات القطاعات العقارية في السوق المالية

نسبة التغير	نهاية الربع	
	الثاني 2017	الأول 2017
7.83%	5,376.10	5,833.33
3.58%	5,012.83	4,839.36

المصدر: تداول (التقرير الإحصائي للنصف الأول من عام 2017)

مع نهاية الربع الثاني من العام الحالي حقق مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية انخفاضاً ملحوظاً بنسبة 7.83% مقارنة بمستواه في نهاية الربع الأول من العام نفسه لينزل عند مستوى 5376.10 نقطة، وذلك بالرغم من نموه في نهاية شهر يونيو بـ 6.38% مقارنة بنهاية شهر مايو. في المقابل وبالرغم من انخفاضه في نهاية شهر يونيو 2017م مقارنة بمستواه في نهاية شهر مايو 2017م فإن مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات حقق ارتفاعاً بلغت نسبته 3.58% في نهاية الربع الثاني من عام 2017م مقارنة بما وصل إليه في نهاية الربع الأول من العام نفسه.

وتعكس هذه النتائج الحالة المتذبذبة داخل سوق العقار والتوجهات الاستثمارية التي تميزه من فترة إلى أخرى بما أن الموارد المالية للمستثمرين خلال الربع الثاني من عام 2017م توزعت بشكل عكسي لطبيعة توزعها في نهاية الربع الأول من العام ذاته. والملاحظ من هذه التحركات هو التراجع الواضح لنوايا المستثمرين العقاريين في الصناديق العقارية التي تستثمر في العقارات القائمة مطورة تطويراً إنشائياً، لتتوجه بذلك الطاقات الاستثمارية أكثر نحو شركات إدارة وتطوير العقارات التي تعني الزيادة في استثماراتها رفعاً في مستوى المنتجات السكنية في الفترة القادمة.

يمكن تطبيق اختبار السببية لجرانجر في إطار متجه نموذج تصحيح الخطأ الذي تم توضيحه في المرحلة الخامسة ضمن العدد السادس من هذه النشرة. وفي هذا السياق، نميز بين نوعين من السببية:

أولاً، تعتمد السببية في الأجل القصير على ديناميكية متجه الانحدار الذاتي VAR. في هذه الحالة، نقول مثلاً أن قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي لا يؤثر على قطاع الإسكان إذا أظهرت نتائج تقدير السببية أنه لم يتم رفض فرضية العدم التي تفيد بأن جميع المعالم Φ_{1i} ($i=1,2,\dots,\hat{p}-1$) في المعادلة الأولى من نظام متجه نموذج تصحيح الخطأ (نموذج تم عرض تفاصيله وخاصياته ضمن العدد السابق من هذه النشرة) تساوي الصفر بناءً على اختبار والد (Wald).

وعند البحث عن التأثير المعاكس نقول مثلاً أن قطاع الإسكان لا يؤثر على قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي إذا أظهرت النتائج أنه لم يتم رفض فرضية العدم التي تفيد بأن جميع المعالم γ_{1i} ($i=1,2,\dots,\hat{p}-1$) في المعادلة الثانية من نظام متجه نموذج تصحيح الخطأ تساوي الصفر بناءً على اختبار والد.

ثانياً، تعتمد السببية في الأجل الطويل على تطبيق اختبار t على معامل تصحيح الخطأ φ في المعادلة الأولى من النظام ومعامل تصحيح الخطأ φ_k ($k=1,2,\dots,7$) في المعادلة الثانية من النظام نفسه.

نركز أولاً على الروابط السببية بين قطاع الإسكان والقطاعات الاقتصادية الأخرى، ومن ثم على التأثير المتبادل بين هذه القطاعات. نبدأ بمناقشة نتائج السببية في الأجل القصير المعروضة في الجدول رقم (9).

جدول رقم (9): نتائج اختبار جرنجر (Granger) للسببية بين القطاعات الاقتصادية في الأجل القصير

المتغير التابع	المتغير المستقل	إحصائية الاختبار	احتمالية الاختبار
Y	X1	14.691	0.000
X1	Y	1.098	0.578
Y	X2	12.456	0.002
X2	Y	2.158	0.340
Y	X3	3.574	0.168
X3	Y	2.070	0.355
Y	X4	14.626	0.000
X4	Y	2.404	0.301
Y	X5	7.001	0.030
X5	Y	0.212	0.900
Y	X6	36.500	0.000
X6	Y	2.584	0.275
Y	X7	13.715	0.001
X7	Y	1.570	0.456
X1	X2	10.756	0.005
X2	X1	2.606	0.272
X1	X3	5.362	0.069
X3	X1	3.409	0.182
X1	X4	0.472	0.790

العلاقات السببية بين ملكية المساكن وبعض القطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 1971-2016 (المرحلة السادسة: اختبار وتقدير العلاقات السببية بين القطاعات في المدى القصير وفي المدى الطويل)

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 قطاع الإسكان وسبعة من أبرز القطاعات الاقتصادية الأخرى في المملكة العربية السعودية، وهي: قطاع الزيت الخام، والغاز الطبيعي، وقطاع النشاطات التعدينية والتجيرية غير النفطية، وقطاع الصناعات التحويلية غير النفطية، وقطاع الكهرباء والغاز 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 1971-2016م. وبينت 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، التي 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.

المرحلة الثالثة التي نشرت في العدد الرابع تضمنت تحليل هذا التكامل المشترك، للتعرف على العلاقة الحقيقية بين القطاعات الاقتصادية، من خلال إيجاد متجهات التكامل المشترك، وإزالة أثرها، حيثما كان ذلك مناسباً. وباستخدام منهج جوهانسن (1988) تمت دراسة التكامل المشترك بين السلاسل الزمنية للقطاعات الثمانية من خلال إجراء اختبار الأثر الذي أكد وجود علاقات طويلة الأجل بينها.

المرحلة الرابعة التي نشرت في العدد الخامس تضمنت نتائج تحديد أشكال وقيم هذه العلاقات طويلة الأجل بين قطاع الإسكان وبقية القطاعات الأخرى.

وضمن المرحلة الخامسة تم تقدير نموذج تصحيح الخطأ (Vector Error Correction Model, VECM)، وحساب معالم الأجل القصير وتحديد التعديلات الديناميكية للانحرافات قصيرة المدى لقطاع الإسكان عن حالة التوازن على المدى الطويل.

وبعد التأكد من موثوقية نموذج تصحيح الخطأ المعتمد تبدأ في هذه المرحلة السادسة عمليتي اختبار وتقدير العلاقات السببية بين القطاعات في المدى القصير وفي المدى الطويل.

وتشير النتائج إلى أن قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية يتأثر بكل القطاعات الاقتصادية ما عدا قطاع الصناعات التحويلية غير النفطية، إلا أن جميع القطاعات موضوع الدراسة لا تتأثر بالتغيرات التي تحصل داخل قطاع الإسكان. هناك إذاً روابط سببية أحادية الاتجاه من القطاعات الاقتصادية الأخرى إلى قطاع الإسكان في الأجل القصير.

بالنسبة للتأثير المتبادل بين القطاعات الاقتصادية الأخرى، يلاحظ أن هناك روابط سببية ثنائية الاتجاه، أي روابط تأثير وتأثر بين قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي، وقطاع تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق، وروابط سببية أحادية الاتجاه من قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي إلى قطاع الكهرباء والغاز والماء، وقطاع التشييد والبناء، وكذلك من كل من قطاعات النشاطات التعدينية والتجيرية غير النفطية، والصناعات التحويلية غير النفطية، والنقل والتخزين والاتصالات في اتجاه قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي. التأثير الأحادي الاتجاه موجود أيضاً انطلاقاً من قطاعات الكهرباء والغاز والماء، وتجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق في اتجاه قطاع الصناعات التحويلية غير النفطية، وكذلك من قطاع تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نحو قطاعات التشييد والبناء، والنقل والتخزين والاتصالات، ومن قطاع الكهرباء والغاز والماء إلى قطاع تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق. وبالانتقال إلى مناقشة الروابط السببية بين القطاعات الاقتصادية في الأجل الطويل. تشير النتائج الواردة بالجدول رقم (10) إلى وجود علاقة سببية من جميع القطاعات الاقتصادية إلى قطاع الإسكان، وكذلك وجود ثلاث علاقات سببية من جميع القطاعات الاقتصادية في اتجاه قطاع الزيت الخام والغاز الطبيعي، وقطاع التشييد والبناء، وقطاع النقل والتخزين والاتصالات.

جدول رقم (10): نتائج اختبار جرنجر (Granger) للسببية بين القطاعات الاقتصادية في الأجل الطويل

المتغير التابع	معامل تصحيح الخطأ	الخطأ المعياري	إحصائية t
Y	-0.433	0.070	-6.186
X1	-0.376	0.181	-2.077
X2	-0.037	0.089	-0.416
X3	-0.149	0.110	-1.355
X4	0.118	0.151	0.781
X5	-0.275	0.094	-2.926
X6	-0.018	0.087	-0.207
X7	0.488	0.124	3.935

ملاحظة: نرفض فرضية عدم معنوية معامل تصحيح الخطأ إذا كانت القيمة المطلقة لإحصائية t أكبر من القيمة الجدولية عند مستوى معنوية معين.

عموماً، تشير نتائج تقديرات العلاقات السببية إلى وجود تأثيرات متبادلة بين قطاع الإسكان والقطاعات الاقتصادية الأخرى على المدى الطويل والقصير، مما يعني أن المستثمرين يمكن أن يعتمدوا على هذه القطاعات الاقتصادية كمؤشرات للتنبؤ بتطور قطاع الإسكان، وأن الصدمات يمكن أن تنتقل من هذه القطاعات إلى قطاع الإسكان. ولتأكد من هذه الفرضية يستدعي القيام بدراسة دوال الاستجابة الدفعية للصدمات الاقتصادية بين القطاعات، وهو ما سيتم عرضه ضمن العدد القادم من هذه النشرة.

المتغير التابع	المتغير المستقل	إحصائية الاختبار	احتمالية الاختبار
X4	X1	5.376	0.068
X1	X5	1.237	0.539
X5	X1	7.252	0.027
X1	X6	8.455	0.015
X1	X6	8.455	0.015
X6	X1	5.604	0.061
X1	X7	5.428	0.066
X7	X1	1.869	0.393
X2	X3	0.266	0.875
X3	X2	3.631	0.163
X2	X4	1.676	0.433
X4	X2	1.266	0.531
X2	X5	1.389	0.499
X5	X2	2.282	0.319
X2	X6	0.340	0.844
X6	X2	0.191	0.909
X2	X7	3.496	0.174
X7	X2	1.960	0.375
X3	X4	5.716	0.057
X4	X3	2.161	0.339
X3	X5	1.439	0.487
X5	X3	1.654	0.437
X3	X6	5.200	0.074
X6	X3	2.947	0.229
X3	X7	1.634	0.442
X7	X3	0.660	0.719
X4	X5	1.640	0.440
X5	X4	2.044	0.360
X4	X6	0.144	0.931
X6	X4	7.102	0.029
X4	X7	0.295	0.863
X7	X4	1.047	0.592
X5	X6	8.322	0.016
X6	X5	0.906	0.636
X5	X7	0.983	0.612
X7	X5	4.191	0.123
X6	X7	0.529	0.767
X7	X6	8.513	0.014

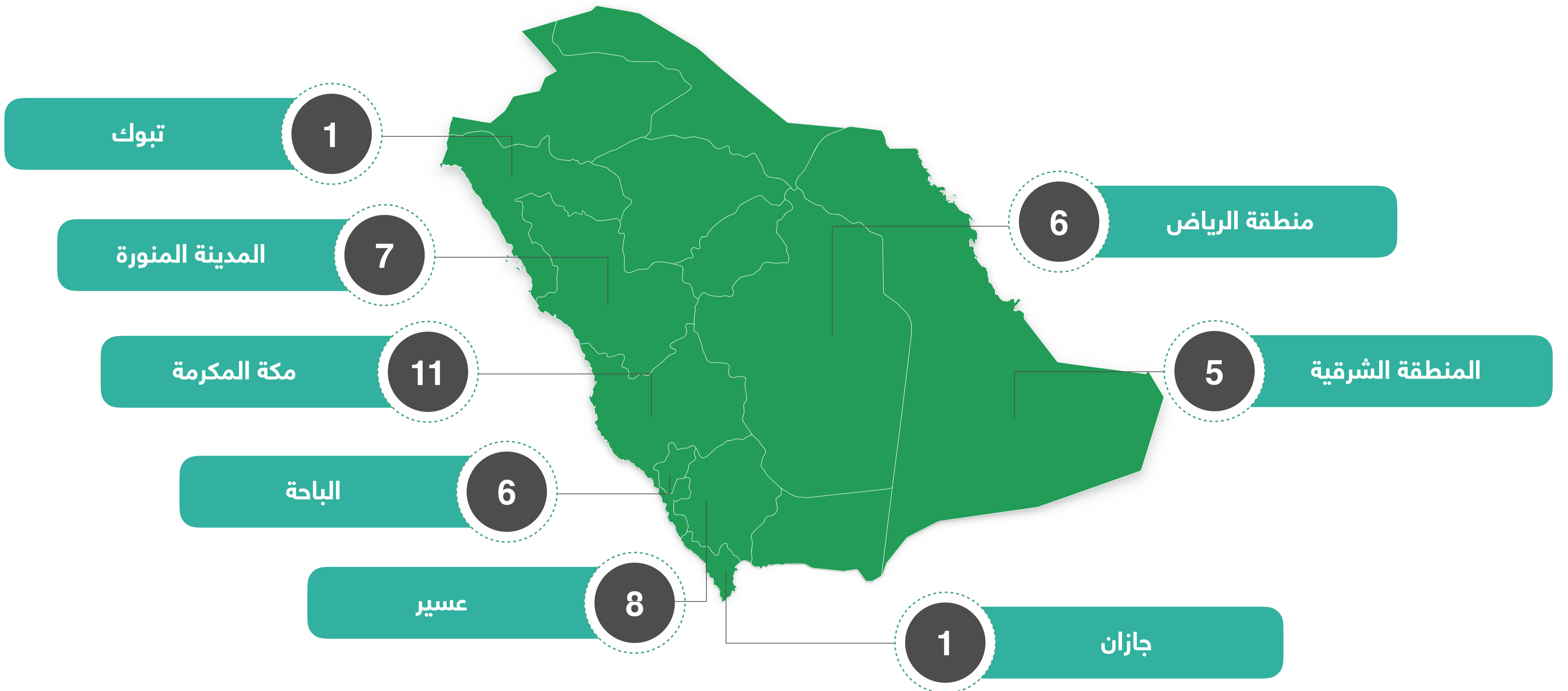
ملاحظة: نرفض فرضية عدم إذا كانت احتمالية الاختبار أقل من مستوى معنوية معين.



• إتمام

أكمل مركز خدمات المطورين "إتمام" اعتماد خمسة و أربعين مخططاً لمشاريع عقارية بمساحة إجمالية تتجاوز الأربعين مليون متر مربع في عدد من مدن ومحافظات ومراكز المملكة. وكذلك قام مركز إتمام باعتماد مشروع تطوير شامل للقطاع الخاص بالتعاون مع أمانة مدينة الرياض بمساحة 150000م2. ويجري حالياً اعتماد أربعة مخططات في كل من القصيم وتبوك وحائل لوزارة الإسكان، وأيضاً مخطط خاص في مدينة جدة بمساحة تقارب 800 ألف م2. وأوضح المشرف العام على مركز "إتمام" محمد بن سعود الغزواني أن العمل يأتي نتيجة للتعاون المثمر بين وزارة الإسكان ممثلاً في "إتمام" ووزارة الشؤون البلدية والقروية ممثلة في وكالة تخطيط المدن بالوزارة والأمانات التابعة لها في مختلف المناطق، حيث أنهت إجراءات الاعتماد في وقت قياسي بعد تقديم المطورين العقاريين لجميع مسوغات الاعتماد لتلك المخططات، مبيّناً أن المشاريع توزعت على (مكة المكرمة - المدينة المنورة - الرياض - المنطقة الشرقية - عسير - جازان - الباحة - تبوك).

عدد المخططات المعتمدة



يُذكر أن مركز خدمات المطورين "إتمام" يقدم خدمات عدة من خلال بوابة موحدة للمطورين من أبرزها: اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي، اعتماد مخططات التطوير الشامل، إصدار رخص البناء، إصدار شهادات إتمام البناء، ترخيص بيع الوحدات العقارية على الخارطة، ترخيص تطوير الأراضي على الخارطة، الترخيص لتسويق مشاريع البيع على الخارطة داخل السعودية للمشاريع القائمة خارج السعودية، الترخيص لعرض مشاريع البيع على الخارطة داخل السعودية للمشاريع القائمة خارج السعودية، إصدار شهادات تسجيل جمعية اتحاد الملاك، طلبات الاستثناءات، طلب تسجيل اتحاد الملاك، تسجيل الأراضي البيضاء، ومتطلبات السلامة والدفاع المدني، وكذلك طلبات الشراكة مع وزارة الإسكان على أراضي المطورين، ويجري العمل حالياً على التوسع في فروعه لتمتد إلى جميع مناطق المملكة؛ لتصبح إلى جانب الفروع الحالية التي تشمل الرياض وجدة والدمام.

1

بلغ مجموع منتجات الدفعة السابعة - لشهر أغسطس - من برنامج "سكني" 28,051 منتج سكني وتمويلي، موزعة على عدد كبير من محافظات المملكة. وتفوق هذه الدفعة سابقتها بـ 393 منتج، أي بارتفاع بلغت نسبته 1.42%، كما تُعدُّ هذه الدفعة الأعلى منذ انطلاق برنامج "سكني" في بداية هذا العام.

2

تضمنت الدفعة السابعة 12,544 وحدة سكنية ضمن برنامج البيع على الخارطة وافي و 7,807 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.

3

بعد الإعلان عن الدفعة السابعة من برنامج سكني يكون إجمالي المنتجات التي تم إطلاقها منذ بداية العام قد بلغ 156,008 منتج سكني وتمويلي، بمعدل 22,287 منتج لكل شهر، وهو ما يحقق 55.7% من المستهدف الإجمالي للبرنامج الذي أعلنت عنه الوزارة في بداية العام.

4

مكنت عملية رصد وتعداد عروض البيع العقاري التي تم إعلانها من خلال أهم مواقع التسويق العقاري الإلكتروني طيلة النصف الأول من عام 2017م من حصر 57,595 إعلان عرض بيع لوحدات سكنية مختلفة في كامل المملكة لم يغلق منها إلا 4,566 عرضاً.

5

بينت عملية رصد وتعداد عروض البيع العقاري الإلكتروني أن 92% من عروض بيع الوحدات السكنية خلال النصف الأول من عام 2017م لم تجد مشتريين وبذلك بقيت قائمة ضمن المعروض السكني المتاح للتملك مع بداية النصف الثاني من العام الحالي، وهي متمركزة بنسبة 80% في المدن الرئيسية الخمس (الرياض وجدة ومكة المكرمة والمدينة المنورة والدمام).

6

على مستوى المملكة تم بيع 4,566 وحدة سكنية خلال 6 أشهر من أصل 57,595 معروضة في السوق العقاري الإلكتروني وهو ما يعني بيع 761 وحدة في الشهر، وبذلك فإن المخزون القائم من الوحدات السكنية كاف لتغطية 69 شهراً من الطلب على تملك المساكن.

7

معدل أيام العرض لجميع أنواع الوحدات السكنية في المدينة المنورة هو 12 يوماً، وهو المعدل الأقل من بين المدن الرئيسية في المملكة، مما يعني أن سوق التمليك في المدينة المنورة كان الأنشطة عقارياً على مستوى المملكة خلال النصف الأول من عام 2017م.

8

تواصل تراجع أسعار أغلب المواد الإنشائية خلال الربع الثاني من عام 2017، مقارنة بأسعارها خلال الربع الأول من العام نفسه، باستثناء بعض المستورد منها ككيابل ربط الحديد الصيني، ونوعين من الخشب المستعمل في البناء والتشييد (خشب روماني وخشب أبلاكاش أندونيسي) والكيابل الكهربائية.

9

المواد الإنشائية التي شهدت تراجعاً في معدل أسعارها في الربع الثاني من عام 2017م مقارنة بالربع الأول من العام نفسه، بلغ عددها 22 مادة من أصل 37 وبنسبة انخفاض عامة بلغت حوالي 3%. وكان أكثرها انخفاضاً قد سُجل على مستوى حديد التسليح بنسبة 3.95% والبلوك الأسود مقاسات 15 سم و 20 سم بنسبة 2.3%.

10

تظهر الأرقام القياسية لتكاليف السكن والمساكن وجود شبه استقرار في الرقم القياسي لإيجار المساكن وفي الرقم القياسي لخدمات صيانة وإصلاح المسكن خلال الربع الثاني من عام 2017 مقارنة بالربع الأول من العام نفسه.

11

انخفض الرقم القياسي لأسعار العقارات بجميع أنواعها بنسبة 0.6% بين الربع الثاني من عام 2017م والربع الأول منه، وشمل ذلك أسعار العقارات في القطاع التجاري (10.9-%) وفي القطاع السكني (7.9-%) وفي القطاع الزراعي (1-%).

12

مع نهاية الربع الثاني من العام 2017م، حقق مؤشر أسعار أسهم الصناديق العقارية انخفاضا ملحوظا بنسبة 7.83% مقارنة بمستواه في نهاية الربع الأول من العام نفسه لينزل عند مستوى 5376.10 نقطة، قابله ارتفاع في مؤشر أسعار أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات بنسبة 3.58%.

/SaudiHousing



رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الإسكان
المملكة العربية السعودية
الرياض



Housing.sa



research@housing.gov.sa

