



غرفة الشرقية  
ASHARQIA CHAMBER

دراسة

واقع وآفاق القطاع العقاري في محافظة الجبيل

إعداد

قطاع الشؤون الاقتصادية  
مركز المعلومات والدراسات  
يونيو ٢٠١٥م



## مقدمة

يلاحظ نمو الاستثمار في القطاع العقاري بالمملكة خلال السنوات الماضية، وكان ذلك متوافقاً مع معدلات النمو المرتفعة التي شهدتها الاقتصاد السعودي ومع الخطط الترموية الطموحة التي شهدتها المملكة خلال الثلاثين سنة الماضية. لذلك فقد أولت غرفة الشرقية هذا القطاع اهتماماً كبيراً من خلال دراسة وتحليل مختلف القضايا والموضوعات ذات الصلة بالعقار.

و تأتي هذه الدراسة في هذا السياق، حيث تهدف إلى إلقاء نظرة تحليلية على هذا القطاع في محافظة الجبيل، ولتحقيق هدف الدراسة، فقد تم تقسيمها إلى ستة محاور، حيث يتناول المحور الأول منها الأهمية الاقتصادية للقطاع العقاري بالمملكة، وفي المحور الثاني يتم تقديم نبذة حول محافظة الجبيل. أما المحور الثالث فيقوم باستعراض الملامح الرئيسية لقطاع المساكن بالمنطقة الشرقية ومحافظة الجبيل.

وفي المحور الرابع يتم تحليل أهم مؤشرات القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية ومحافظة الجبيل من حيث عدد الوحدات السكنية ومحددات الطلب على العقار في المحافظة. فيما يقوم المحور الخامس بتحليل العوامل المؤثرة على النمو العقاري في المحافظة. وفي المحور السادس يتم استخدام المؤشرات العقارية الحالية في محافظة الجبيل من أجل التعرف على الآفاق المستقبلية للسوق العقارية في محافظة الجبيل. وفي نهاية الدراسة يتم استعراض أهم النتائج التي توصلت إليها هذه الدراسة.

## إخلاء مسؤولية

غرفة الشرقية غير مسؤولة تحت أي ظرف من الظروف عن أي أضرار أو خسائر مباشرة أو غير مباشرة. عرضية أو ملحق، خاصة أو استثنائية، والتي ربما قد تنشأ عن قرارات استثمارية مبنية على المعلومات الواردة في هذه الدراسة.

## قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
١	مقدمة.....
٣	المحور الأول: الأهمية الاقتصادية للقطاع العقاري المملكة.....
١٠	المحور الثاني: الثالث ثانياً: نبذة عن محافظة الجبيل.....
١٨	المحور الثالث: الملامح الرئيسية للقطاع العقاري بالمنطقة الشرقية ومحافظة الجبيل.....
٢٣	المحور الرابع : مؤشرات القطاع العقاري في المنطقة الشرقية ومحافظة الجبيل .....
٣١	المحور الخامس: العوامل المؤثرة على النمو العقاري في محافظة الجبيل .....
٣٧	المحور السادس: الآفاق المستقبلية للسوق العقارية في محافظة الجبيل .....
٤٣	النتائج .....
٤٦	ملحق الجداول الإحصائية.....
٥٢	المراجع.....

## المحور الأول الأهمية الاقتصادية للقطاع العقاري بالمملكة

### أولاً: أهمية القطاع العقاري

- يعد القطاع العقاري واحداً من القطاعات الاقتصادية المحورية الهامة بالمملكة.
- دور القطاع العقاري بالمملكة . مبني على مجموعة من العوامل التي تتميز بها كتلك المتعلقة بسعة المساحة الجغرافية، وانتشار مدنها وتباعدها عن بعض، واستقبالها لملايين الحجاج والمعتمرين سنوياً، وارتفاع الإيرادات المالية كعوائد لصادراتها النفطية باعتبارها أكبر منتج ومصدر للنفط .
- بالإضافة إلى ذلك يتميز الاستثمار في القطاع العقاري بالأمان وانخفاض في درجة المخاطرة وارتفاع في عائد الاستثمار مقارنة بمناحي الاستثمار الأخرى، وكذلك انخفاض تكاليف ومتطلبات إدارته . علاوة على اهتمام الدولة بالإسكان.
- يلاحظ النمو الكبير بالاستثمار في القطاع العقاري خلال السنوات الماضية، وكان ذلك متوافقاً مع معدلات النمو المرتفعة التي شهدتها الاقتصاد السعودي ومع الخطط التنموية الطموحة التي شهدتها المملكة خلال الثلاثين سنة الماضية.

## ثانياً: أهمية قطاع البناء والإنشاءات في الاقتصاد السعودي

### ١- أهمية قطاع البناء والإنشاءات في الناتج المحلي الإجمالي

- يلاحظ من خلال النظر إلى الجدول رقم (١) أن الناتج المتحقق في قطاع البناء والإنشاءات قد شهد نمواً ملموساً خلال السنوات (٢٠٠٣-٢٠١٣)م، حيث وصل النمو السنوي بالمتوسط حوالي ٧,٦٪ خلال هذه الفترة، وهو بذلك يتجاوز النمو السنوي للناتج المحلي الإجمالي خلال نفس الفترة والبالغ ٦,٦٪ .

#### جدول رقم (١)

تطور الناتج المتحقق في قطاع البناء والإنشاءات ونسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة للسنوات (٢٠٠٣-٢٠١٢)م

السنوات	الناتج المحلي الإجمالي (بليون ريال)	الناتج المتحقق في قطاع البناء والإنشاءات (بليون ريال)	قطاع البناء والإنشاءات الى الناتج المحلي الاجمالي (%)	معدل النمو السنوي لناتج قطاع البناء والإنشاءات (%)
٢٠٠٣	٦٨٦,٠	٤٥٠,٥	٦,٦	٥,٦
٢٠٠٤	٧٢٢,٢	٤٨,٥	٦,٧	٦,٣
٢٠٠٥	٧٦٢,٣	٥٠,٨	٦,٦	٤,٧
٢٠٠٦	٧٨٦,٣	٥٤,٥	٦,٩	٧,٣
٢٠٠٧	٨٠٢,٢	٥٦,٨	٧	٤,٢
٢٠٠٨	٨٣٦,١	٥٧,٦	٦,٩	١,٨
٢٠٠٩	٩٨٣,٢	٦٨,٥	٧,١	٤,٧
٢٠١٠	١٠٥٦,٦	٧٥,٨	٧,٢	٠,١
٢٠١١	١١٤٧,٥	٨٣,٣	٧,٣	٩,٩
٢٠١٢	١٢٠٦,٢	٨٧,١	٧,٢	٤,٦

**المصدر:** من إعداد مركز الدراسات والبحوث بغرفة الشرقية بالاعتماد على بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي / التقرير السنوي، العدد ٤٦، سنة ٢٠١٠، والتقرير السنوي، العدد ٤٩ لسنة ٢٠١٤م. كذلك دراسة غرفة الشرقية " الوضع الراهن للقطاع العقاري والدور المأمول لنظام الرهن العقاري، ٢٠١٠"

## ٢- القطاع العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة

- شهد حجم القطاع العقاري بالأسعار الثابتة نمواً بلغ (٧,٣٪، ٤,٢٪، ١,٨٪، ٤,٧٪) خلال السنوات ٢٠٠٦، ٢٠٠٧، ٢٠٠٨، ٢٠٠٩ على التوالي ولكنه تراجع في عام ٢٠١٠م ليصل إلى ٠,١، وعاد ليقفز في عام ٢٠١١م ليصل إلى ٩,٩٪، وعلى الرغم من تذبذب مساهمة هذا القطاع في الناتج المحلي الإجمالي إلا أنها بقيت في حدود الـ ٧٪. خلال العشر سنوات الماضية. (جدول رقم (١)).
- كما تمثل العمالة في قطاع التشييد والبناء حوالي ٤٠,١٪ من إجمالي العمالة في القطاع الخاص، وبناءً على هذا، فإنه يعد القطاع الرئيسي المستوعب للعمالة على مستوى اقتصاد المملكة.<sup>١</sup>
- تشير أغلب الدراسات والتقارير الاقتصادية التي ترصد القطاع العقاري بالمملكة إلى أن نموه سيستمر في المستقبل، فعلى الرغم من تداعيات الأزمة المالية العالمية إلا أن القطاع العقاري في المملكة ظل متماسكاً، واستمر الطلب على المنتجات العقارية ينمو بشكل جيد، لاسيما الطلب على العقارات الإسكانية، حيث ان طاقة السوق الاستيعابية للمنتج السكني كبيرة جداً.<sup>٢</sup>

<sup>١</sup> مؤسسة النقد العربي السعودي، التقرير السنوي العدد ٤٨ لسنة ٢٠١٢م، ص ١٧٨.

<sup>٢</sup> غرفة الشرقية دراسة " الوضع الراهن للقطاع العقاري والدور المأمول لنظام الرهن العقاري، ٢٠١٠

## ثالثاً: أهم المؤشرات الأساسية للقطاع العقاري بالمملكة

### ١- عدد منشآت القطاع العقاري

- وفقاً لنتائج التعداد الاقتصادي الشامل للمنشآت في المملكة والذي تم إجراؤه عام ٢٠١٢م، يبلغ عدد المنشآت العاملة في القطاع العقاري حوالي ٨٤٤٨٨ منشأة عقارية، وبما يشكل نسبة ٢٪ من إجمالي عدد المنشآت في المملكة، وتعتبر النسبة الأكبر من المنشآت العقارية في المملكة منشآت صغيرة ومتوسطة الحجم (أقل من ٢٠ مشغلاً) حيث تشكل نسبة ٦٧٪ من المنشآت المتخصصة في المجال العقاري في المملكة. (الجدول رقم (٢) والشكل رقم (١))

#### جدول رقم (٢)

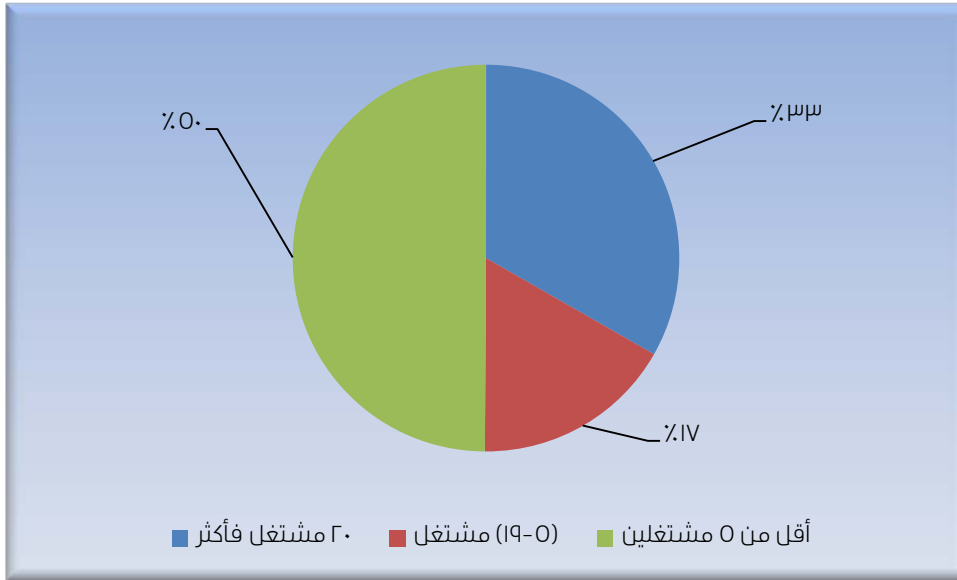
#### توزيع المنشآت العقارية في المملكة حسب عدد المشغليين (٢٠١٢م)

المجموع	٢٠ مشغلاً فأكثر	١٩-٠ مشغلاً	أقل من ٠ مشغليين	البيان
٨٤٤٨٨	٢٨١٠٦	١٤٢١٠	٤٢١٧٢	القطاع العقاري
١٠٠	٣٣,٢٧	١٦,٨٢	٤٩,٩١	التوزيع النسبي (%)
٤٧٨٠١٢٦	٢٤٣٢٧٧٨	٩٢٥١٤٩	١٤٤١٩٩	جميع القطاعات
١,٧٧	١,٤٣	١,٥٤	٢,٩٧	نسبة القطاع العقاري (%)

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد الاقتصادي الشامل، ٢٠١٢م.

شكل رقم (١)

توزيع المنشآت العقارية في المملكة حسب عدد المشتغلين (٢٠١٢م)



المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد الاقتصادي الشامل، ٢٠١٢م.

٢- مؤشرات الأداء المالي للقطاع العقاري

- حقق القطاع العقاري خلال عام ٢٠١٢م إيرادات بنحو ١٧,٩ مليار ريال سعودي مقابل نفقات بنحو ٧,١ مليار ريال سعودي محققاً فائضاً في التشغيل بلغ ٨,١ مليار ريال سعودي . وبلغ النمو السنوي لإجمالي الإيرادات حوالي ١٢ ٪ في عام ٢٠١٢م مقارنة مع ٢٠١١م . في حين بلغ النمو السنوي لغائض التشغيل في عام ٢٠١٢م حوالي ٢٤,٣ ٪ . (الجدول رقم (٣)) والشكل رقم (٢))



جدول رقم (٣)

تطور المؤشرات المالية للقطاع العقاري (٢٠١٠-٢٠١٢)م

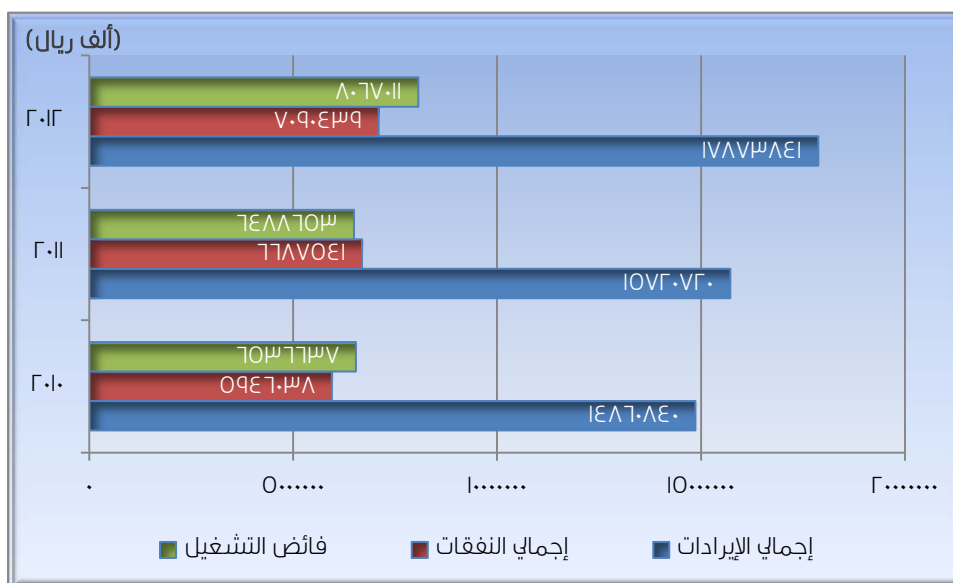
مليار ريال

٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	البيان
١٧,٩	١٥,٧	١٤,٩	إجمالي الإيرادات
١٢,٠	٥,٨	----	معدل النمو (%)
٧,١	٦,٧	٥,٩	إجمالي النفقات
٦,٠	١١,١	----	معدل النمو (%)
٨,١	٦,٥	٦,٥	فائض التشغيل
٢٤,٣	٠,٧-	---	معدل النمو (%)

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، البحث الاقتصادي السنوي للمؤسسات، أعداد مختلفة.

شكل رقم (٢)

تطور المؤشرات المالية للقطاع العقاري (٢٠١٠-٢٠١٢)م



المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، البحث الاقتصادي السنوي للمؤسسات، أعداد مختلفة.

### ٣- التمويل المصرفي المقدم للقطاع العقاري بالمملكة

- من خلال جدول رقم (٤) والذي يبين تطور التمويل العقاري في المملكة خلال الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٣) م يتبين أن حجم هذا التمويل في تزايد مستمر حيث بلغ متوسط معدل النمو السنوي لحجم التمويل العقاري خلال هذه الفترة نسبة ٢٠,٨٪، ويلاحظ ارتفاع معدلات النمو خلال السنوات الأخيرة بشكل ملحوظ وبمعدل نمو بلغ بين عامي ٢٠١١م و٢٠١٢م حوالي ٢٧٪ ليصل حجم التمويل العقاري المقدم خلال الفترة (٢٠١٣-٢٠٠٩) م حوالي ٣٨٥ مليار ريال سعودي. وبمقارنة هذا النمو مع نمو حجم التمويل العقاري الشخصي، فقد بلغ بالمتوسط خلال نفس الفترة ٢٠,٨٪ وبالنسبة للشركات فقد بلغ النمو معدل السنوي خلال الفترة حوالي ١٤,٦ فقط، مما يدل على أن النمو النسبي للتمويل العقاري الشخصي مهم مقارنة بغيره من أوجه التمويل. (الشكل رقم (٣)).

#### جدول رقم (٤)

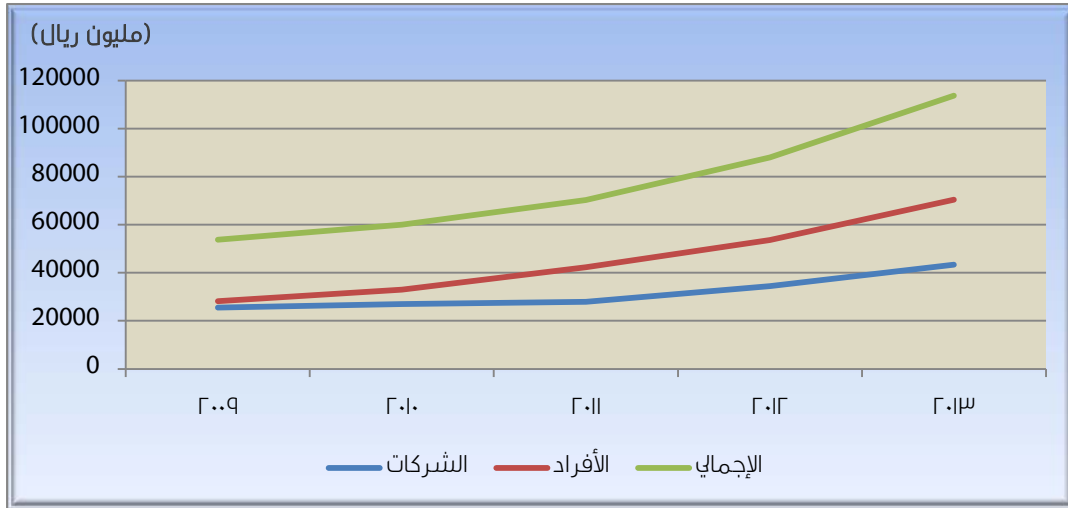
#### تطور التمويل العقاري للأفراد والشركات خلال الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٣)م

(مليون ريال)

السنة	الأفراد	النمو السنوي (%)	الشركات	النمو السنوي (%)	الإجمالي	النمو السنوي (%)	نسبة القروض الأفراد إلى إجمالي القروض العقارية (%)
٢٠٠٩	٢٨٢١١	----	٢٥٥٣٤	---	٥٣٧٤٥	----	٥٢,٥
٢٠١٠	٣٢٩٧٨	١٦,٩	٢٦٩٩٠	٥,٧	٥٩٩٦٨	١١,٦	٥٥,٠
٢٠١١	٤٢٣١٤	٢٨,٣	٢٧٨٩٧	٣,٤	٧٠٢١١	١٧,١	٦٠,٣
٢٠١٢	٥٣٥٧٦	٢٦,٦	٣٤٤٤٨	٢٣,٥	٨٨٠٢٤	٢٥,٤	٦٠,٩
٢٠١٣	٧٠٣٣٤	٣١,٣	٤٣٣٧٣	٢٥,٩	١١٣٧٠٧	٢٩,٢	٦١,٩

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الإحصائية ربع السنوية، الربع الثالث ٢٠١٤م.

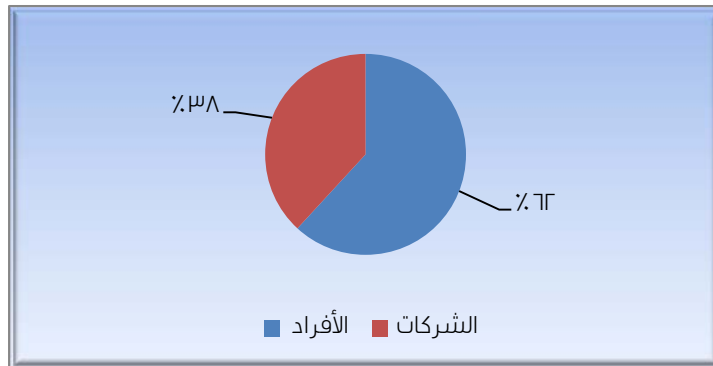
شكل رقم (٣)  
تطور التمويل العقاري للأفراد والشركات خلال الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٣م)



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الإحصائية ربع السنوية، الربع الثالث ٢٠١٤م.

■ فيما يتعلق بحجم التمويل العقاري للأفراد كنسبة من إجمالي القروض الشخصية، فيلاحظ أيضاً أن هذه النسبة في تزايد مستمر فمن نسبة بلغت ٥٢,٥% عام ٢٠٠٩م، ثم تزايدت لتصل إلى ٦٢% في عام ٢٠١٣م، (الجدول رقم (٤) والشكل رقم (٤)).

شكل رقم (٤)  
توزيع التمويل العقاري للأفراد والشركات خلال عام ٢٠١٣م



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الإحصائية ربع السنوية، الربع الثالث ٢٠١٤م.

■ يتبين من الجدول رقم (٥) أيضاً أن نمو حجم التمويل الشخصي للأغراض الاستهلاكية بشكل عام (يشمل التمويل العقاري، سيارات ومعدات، أخرى) قد بلغ بالمتوسط خلال نفس الفترة ١٦,٧٪. في حين بلغ متوسط نمو القروض الشخصية العقارية خلال الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٣) م حوالي ٢٦٪ وبلغ حجم مساهمة القروض العقارية بالنسبة لإجمالي القروض الاستهلاكية في عام ٢٠١٣ م حوالي ١٣,٥٪. وكل هذه المؤشرات تدل على أهمية التمويل العقاري الفردي. (الشكل رقم (٦)).

جدول رقم (٥)  
تطور القروض الاستهلاكية خلال الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٣)م

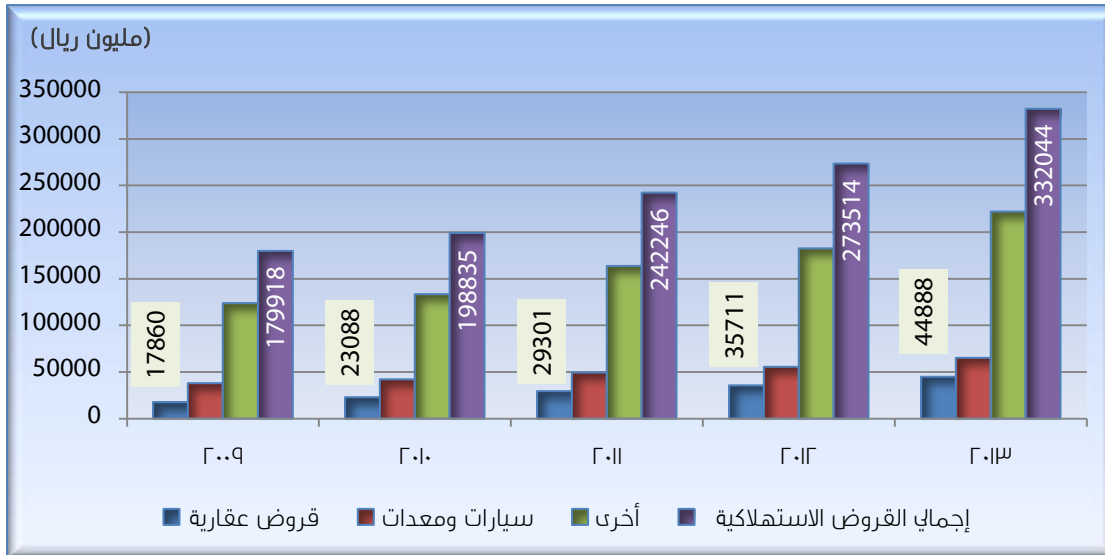
(مليون ريال)

السنة	قروض عقارية	النمو السنوي (%)	سيارات ومعدات	النمو السنوي (%)	أخرى	النمو السنوي (%)	إجمالي القروض الاستهلاكية	النمو السنوي (%)	نسبة القروض العقارية من القروض الاستهلاكية (%)
٢٠٠٩	١٧٨٦٠	---	٣٨١٣٤	---	١٢٣٩٢٤	---	١٧٩٩١٨	---	٩,٩
٢٠١٠	٢٣٠٨٨	٢٩,٣	٤٢٢٠٩	١٠,٧	١٣٣٥٣٨	٧,٨	١٩٨٨٣٥	١٠,٥	١١,٦
٢٠١١	٢٩٣٠١	٢٦,٩	٤٩٤٤٤	١٧,١	١٦٣٥٠١	٢٢,٤	٢٤٢٢٤٦	٢١,٨	١٢,٠
٢٠١٢	٣٥٧١١	٢١,٩	٥٥٤٢٢	١٠,٨	١٨٢٣٨١	١١,٥	٢٧٣٥١٤	١٢,٩	١٠,٣
٢٠١٣	٤٤٨٨٨	٢٥,٧	٦٥٠٦٩	١٧,٤	٢٢٢٠٨٧	٢١,٨	٣٣٢٠٤٤	٢١,٤	١٣,٥

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الإحصائية ربع السنوية، الربع الثالث ٢٠١٤م.

شكل رقم (٥)

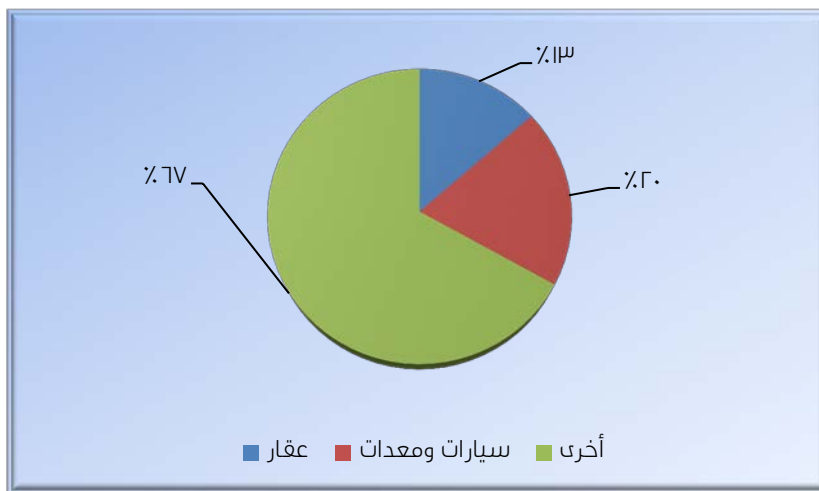
تطور القروض الاستهلاكية خلال الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٣) م



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الاحصائية ربع السنوية، الربع الثالث ٢٠١٤م.

شكل رقم (٦)

توزيع القروض الاستهلاكية في نهاية عام ٢٠١٣م



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الاحصائية ربع السنوية، الربع الثالث ٢٠١٤م.

- وبتحليل البيانات السنوية يتضح أنه خلال عام ٢٠١٣م فقط بلغ حجم التمويل العقاري نحو ٤٤,٩ مليار ريال سعودي مقارنةً بنحو ١٧,٩ مليار ريال سعودي عام ٢٠٠٩م. (جدول رقم (٥) والشكل رقم (٦)).

#### ٤- دور صندوق التنمية العقارية في تمويل القطاع العقاري:

- يلاحظ من خلال تحليل الأرقام المبينة في جدول رقم (٦) والمتعلقة بمؤسسات الإقراض المتخصصة في المملكة (تشمل صندوق التنمية العقارية، صندوق التنمية الصناعية، صندوق الاستثمارات العامة، البنك السعودي للتسليف والادخار، البنك الزراعي العربي السعودي) أن صندوق التنمية العقارية قد قدم قروضاً منذ عام ٢٠٠٩م ما يشكل نسبة ٤١٪ من إجمالي قيمة القروض التي قدمتها جميع مؤسسات الإقراض المتخصصة، وذلك بحجم قروض بلغ حتى نهاية عام ٢٠١٣م حوالي ١٦,٧ مليار ريال سعودي (تراكمي). (شكل رقم (٧))

#### جدول رقم (٦)

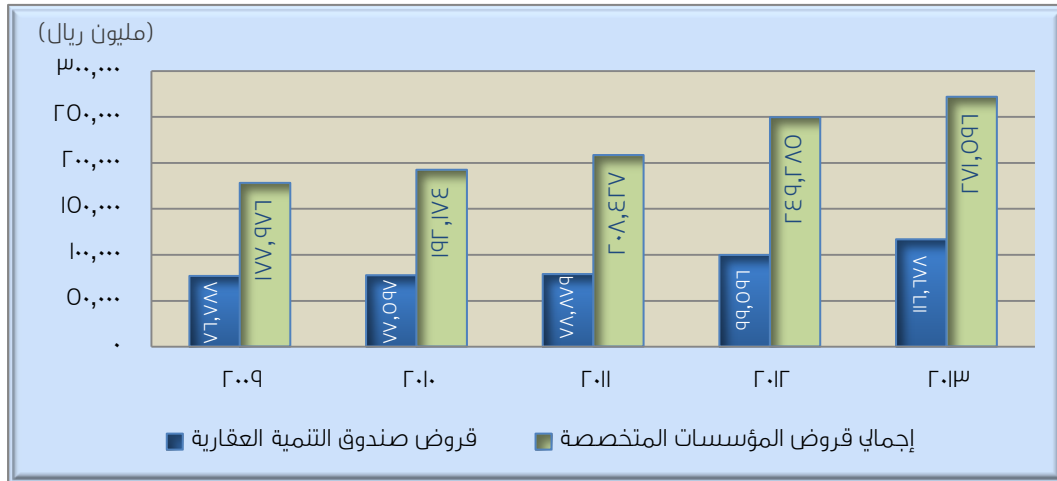
تطور حجم التمويل المقدم من صندوق التنمية العقارية مقارنةً بصناديق الإقراض المتخصصة الأخرى خلال الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٣)م

(مليون ريال)

السنة	صندوق التنمية العقارية	معدل النمو (%)	إجمالي قروض مؤسسات الإقراض	معدل النمو (%)	نسبة صندوق التنمية من إجمالي
٢٠٠٩	٧٦٧٨٨	---	١٧٧٩٧٦	---	٤٣,١
٢٠١٠	٧٧٥٩٧	١,١	١٩٢١٧٤	٨,٠	٤٠,٤
٢٠١١	٧٨٨٧٩	١,٧	٢٠٨٤٢٧	٨,٥	٣٧,٨
٢٠١٢	٩٩٥٩٦	٢٦,٣	٢٤٩٢٨٥	١٩,٦	٤٠,٠
٢٠١٣	١١٦٦٧٨	١٧,٢	٢٧١٥٩٦	٨,٩	٤٣,٠

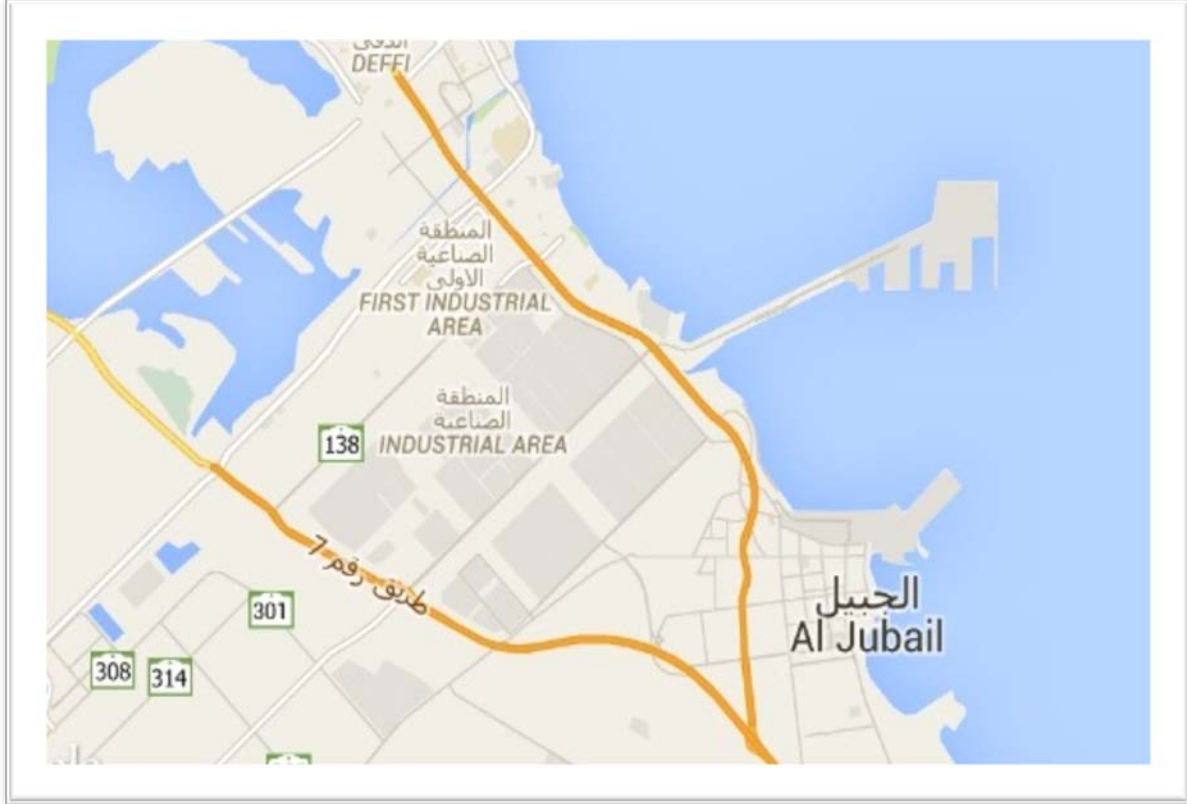
المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الإحصائية ربع السنوية، الربع الثالث ٢٠١٤م.

شكل رقم (٧)  
التطور السنوي لحجم التمويل العقاري المقدم من صندوق التنمية العقارية  
خلال الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٣م)



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الإحصائية ربع السنوية، الربع الثالث ٢٠١٤م.

## المحور الثاني نبذة عن محافظة الجبيل<sup>٣</sup>



- **موقع محافظة الجبيل :** تقع الجبيل بالقرب من خط طول ٤٠-٤٩ درجة شرقاً وخط عرض ٢٧-٠٠٠ درجة شمالاً وتبعد عن مدينة الدمام حوالي ٨٠ كم ، وتشكل مع مجموعة القرى والمواقع التابعة لها سهلاً ساحلياً يمتد بضعة كيلو مترات على شاطئ الخليج .
- **محافظة الجبيل تتكون من:**
  - مدينة الجبيل (البلد) تحت مسؤولية بلدية الجبيل.
  - مدينة الجبيل الصناعية تحت مسؤولية الهيئة الملكية للجبيل وينبع.

<sup>٣</sup> موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية على شبكة الانترنت.



■ **تأسيس بلدية الجبيل :** يرجع تاريخ تأسيس جهاز البلدية إلى عام ١٣٥٣ هـ، وتعد ثالث بلدية تأسست على مستوى المنطقة الشرقية بعد الإحساء والقطيف وكان عملها يختصر على تحصيل رسوم على ما يباع من اغنام وابل ودهن (سمن) . وفي عام ١٤١٢ هـ تم ضم بلدية الجبيل تحت إشراف أمانة المنطقة الشرقية بعد صدور القرار الوزاري في عام ١٤٢٦ هـ. القاضي بتشكيل أمانة المنطقة الشرقية أصبحت بلدية محافظة الجبيل تحت مسؤولية وإشراف أمانة المنطقة الشرقية في جميع خدماتها

■ **المراكز التابعة لمحافظة الجبيل:**

- جوسمين.
- جزيرة جنة.
- أبو حدرية.

■ **حدود المحافظة:** يحد محافظة الجبيل من الشمال طريق الزور ومن الغرب طريق التابلاين ومن الجنوب حتى الكيلو ٣٨ من طريق الجبيل الدمام السريع ... حيث تبلغ المساحة الإجمالية ما يقارب ٥٦٠٠ كيلو متر مربع .

■ **أهمية المحافظة :**

- تقع على ساحل الخليج العربي ووجود العديد من المرافق المهمة مثل ميناء الملك فهد الصناعي والتجاري ، ومحطات التحلية ، وقاعدة الملك عبد العزيز البحرية ، والمنطقة الصناعية والتي تعد من أهم البقع الصناعية في منطقة الشرق الأوسط .
- تم إنشاء مدينة الجبيل الصناعية في السبعينات من القرن الماضي.

## ■ المدن الصناعية الموجودة بالجبيل

- **الجبيل (١):** سعت الهيئة الملكية بنجاح لجعل مدينة الجبيل الصناعية في طليعة المدن الصناعية في العالم، وتبلغ مساحة المدينة ١,٠١٦ كم<sup>٢</sup> منها ٥,٥٠٠ هكتار تم تخصيصها للصناعات القائمة حالياً.
- **الجبيل (٢):** أدى نجاح المنطقة الصناعية (الجبيل ١) إلى الحاجة للتوسع في منطقة الصناعات لمواكبة المتطلبات المستقبلية للمستثمرين وتمثل المنطقة الجديدة الجبيل (٢) تطبيقاً لسياسات التنمية الوطنية، حيث سيتم إنجاز ذلك (بإذن الله) على أساس التطوير المرحلي في موقع تبلغ مساحته ٥٥٠٠ هكتار.

## ■ الصناعات الموجودة

- **الصناعات الأساسية:** تكرير البترول، صناعة والبتروكيماويات، والأسمدة الكيماوية، ومصانع الحديد.
- **الصناعات الثانوية:** تتركز بصورة رئيسة في المواد البتروكيماوية التحويلية، والبلاستيكية المصنوعة لأغراض خاصة وتتوافر المواد الأولية وتعتمد على منتجات الصناعات الأساسية كمواد أولية لها.
- **الصناعات المساندة والخفيفة:** التصنيع وتشكيل الحديد والمعادن وصناعات خفيفة لتلبية احتياجات المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية.

## المحور الثالث

### الملامح الرئيسية للقطاع العقاري بالمنطقة الشرقية ومحافظة الجبيل

#### أولاً: عدد الوحدات السكنية في المنطقة الشرقية

- وفقاً لبيانات نتائج التعداد السكاني الصادر في عام ١٤٣١هـ فقد بلغ عدد الوحدات السكنية في المنطقة الشرقية نحو ٦١٩٢٨٥ وحدة سكنية وذلك بمعدل نمو بلغ ١٦,١٪ مقارنة بعدد الوحدات السكنية الموجودة عام ١٤٢٥هـ. (الجدول رقم (٧) )
- بلغ إجمالي الوحدات السكنية في المملكة خلال عام ١٤٣١هـ نحو ٤,٦٥٢,١٦٢ مسكن ، ويلاحظ أن الوحدات السكنية في المنطقة الشرقية تشكل ما نسبته ١٣٪ من إجمالي الوحدات السكنية بالمملكة، وبمقارنة عدد الوحدات بالمنطقة الشرقية مع عدد الوحدات بالمناطق الأخرى في المملكة، يتضح أن المنطقة الشرقية تحتل المركز الثالث على مستوى مناطق المملكة من حيث عدد الوحدات السكنية، وذلك بعد كل من منطقة مكة المكرمة ومنطقة الرياض.

#### جدول رقم (٧)

#### تطور عدد الوحدات السكنية في المنطقة الشرقية ومحافظة الجبيل

البيان	عدد الوحدات السكنية في المنطقة الشرقية	معدل النمو (%) في المنطقة الشرقية	عدد الوحدات السكنية في محافظة الجبيل	معدل النمو (%) في محافظة الجبيل
١٤٢٥هـ	٥٣٣٤٠٨	--	٣٧١١٥	---
١٤٣١هـ	٦١٩٢٨٥	١٦,١٪	٤٨٨٣٠	٣١,٦

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن، أعداد مختلفة.

## ثانياً: التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية في المنطقة الشرقية

- من خلال تحليل بيانات ( جدول رقم (٨) ) والمتعلقة بتوزيع الوحدات السكنية في المنطقة الشرقية حسب المحافظات يتضح أن النسبة الأكبر من هذه الوحدات تتركز في محافظة الإحساء بنسبة ٢٥٪ يليها محافظة الدمام بنسبة ٢٤٪ ثم محافظة الخبر بنسبة ١٦٪ وجاءت في المركز الرابع محافظة القطيف بنسبة ١٣٪، وفي المرتبة الخامسة محافظة حفر الباطن بنسبة ٩٪، تأتي محافظة الجبيل في المرتبة السادسة بنسبة ٨٪، وهو ما يمكن اعتباره بمثابة مؤشراً على تركيز الطلب على المساكن في هذه المحافظات. (شكل رقم (٨))

### جدول رقم (٨)

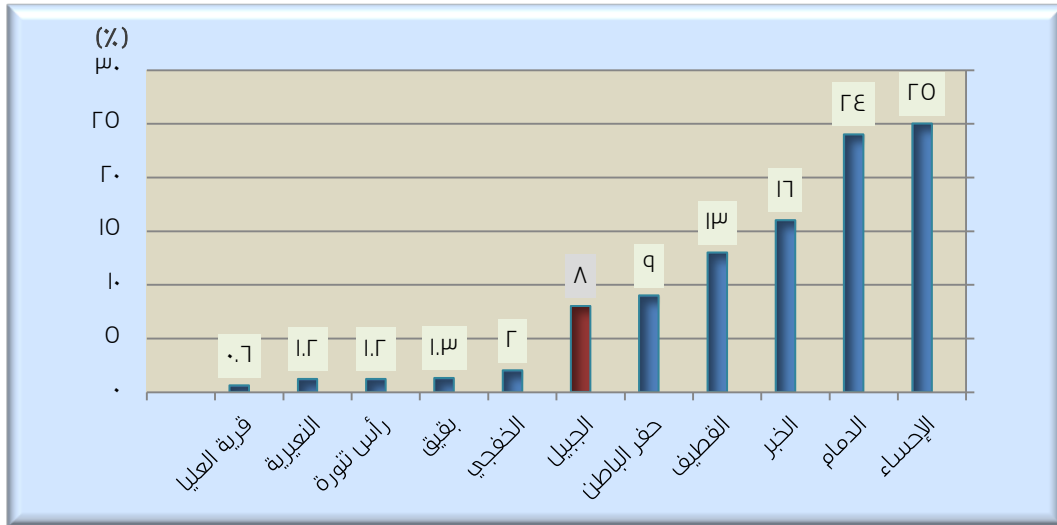
#### التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية بالمنطقة الشرقية خلال عام ١٤٣١هـ.

البيان	العدد	التوزيع النسبي (%)
الإحساء	١٥٣١٢٠	٢٥
الدمام	١٤٩١٠١	٢٤
الخبر	٩٦٨٠٩	١٦
القطيف	٧٧٦٣٧	١٣
حفر الباطن	٥٦٥٥٤	٩
الجبيل	٤٨٨٣٠	٨
الخفجي	١٠٤٥٢	٢
بقيق	٧٨٤٧	١,٣
رأس تنورة	٧٧٢٧	١,٢
النعيرية	٧٣٦٨	١,٢
قرية العليا	٣٨٤٠	٠,٦
الإجمالي	٦١٩٢٨٥	١٠٠,٠

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١هـ.

شكل رقم (٨)

التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية بالمنطقة الشرقية خلال عام ١٤٣١ هـ



المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١ هـ.

ثالثاً: تطور توزيع الوحدات السكنية في محافظة الجبيل حسب نوع المسكن

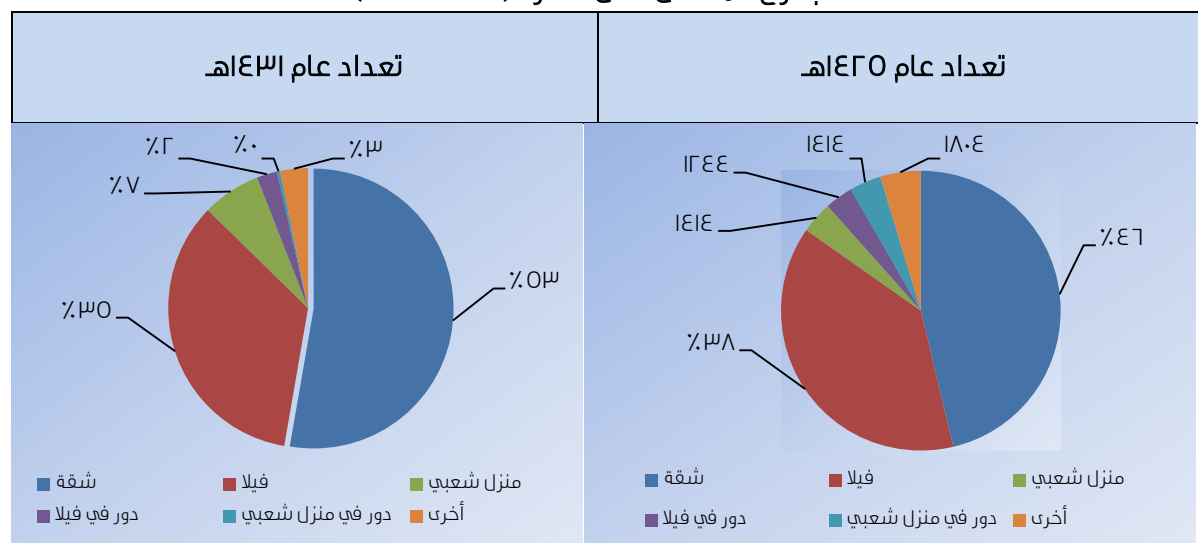
- من خلال النظر إلى جدول رقم (٩) والمتعلق بتطور نوع الوحدات السكنية في محافظة الجبيل يتضح أن النسبة الأكبر من هذه الوحدات في تعداد ١٤٣١ هـ، تتركز في الشقق، وذلك بنسبة تبلغ حوالي ٣٠٪، يليها الفلل بنسبة تشكل ما يقارب الـ ٣٥٪ وفي المركز الثالث تأتي المنازل الشعبية بنسبة ٦,٧٪ فقط، وبالتالي فتشكل كلاً من الشقق والفلل حوالي ٨٧,٣٪ من حجم الطلب العقاري في محافظة الجبيل، وبالتالي يتضح أن الشقق السكنية هي أكثر الأنواع التي يمكن أن تتوجه إليها الاستثمارات العقارية في محافظة الجبيل، حيث أنها تشكل نسبة كبيرة من الطلب على العقار.
- يلاحظ نمو كبير في حجم الشقق خلال الفترة (١٤٢٥-١٤٣١) هـ، حيث بلغ النمو خلال الفترة حوالي ٤٤٪، وهذا يدل على أن الطلب قد تركز خلال الفترة على الشقق السكنية بشكل كبير. وفي هذا السياق، يلاحظ نمو سالب في أنواع السكن الأخرى ما عدا المنزل الشعبي والفيلا. هذا على الرغم من أن هنالك تزايداً ملحوظاً في اتجاه الطلب على المنزل الشعبي، (الجدول رقم (٩)) والشكل رقم (٩)).

جدول رقم (٩)  
تطور التوزيع النسبي للوحدات السكنية في محافظة الجبيل  
حسب نوع المسكن خلال الفترة (١٤٢٥ - ١٤٣١)هـ

النمو خلال الفترة (%)	تعداد عام ١٤٣١هـ		تعداد عام ١٤٢٥هـ		البيان
	التوزيع النسبي (%)	العدد	التوزيع النسبي (%)	العدد	
٤٤,٤	٥٢,٧	٢٥٧٤٥	٤٨,٠	١٧٨٣٠	شقة
١٣,٩	٣٤,٦	١٦٨٩٠	٣٩,٩	١٤٨٢٣	فيلا
١٣٣,٠	٦,٧	٣٢٩٥	٣,٨	١٤١٤	منزل شعبي
-(٧,٦)	٢,٤	١١٥٠	٣,٤	١٢٤٤	دور في فيلا
-(٨٧,٧)	٠,٤	١٧٤	٣,٨	١٤١٤	دور في منزل شعبي
-(١٢,٦)	٣,٢	١٥٧٦	٤,٩	١٨٠٤	أخرى
٣١,٦	١٠٠,٠	٤٨٨٣٠	١٠٠,٠	٣٧١١٥	الإجمالي

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١هـ.

الشكل رقم (٩) تطور التوزيع النسبي للوحدات السكنية في محافظة الجبيل  
حسب نوع المسكن خلال الفترة (١٤٢٥ - ١٤٣١)هـ



المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، أعداد مختلفة.

#### رابعاً: الوحدات السكنية في محافظة الجبيل حسب نوع مادة البناء:

- من خلال النظر إلى جدول رقم (١٠) والمتعلق بنوع مادة البناء المستخدمة في بناء الوحدات السكنية بمحافظة الجبيل، يتبين أن النسبة الأكبر من هذه الوحدات تعتمد على طريقة البناء المسلح، وذلك بنسبة ٩٧٪ تليها الوحدات المبنية من الطوب بنسبة ٢٪ فقط. (الجدول رقم (١٠) و الشكل رقم (١٠)).

جدول رقم (١٠): التوزيع النسبي للوحدات السكنية بمحافظة الجبيل حسب نوع مادة البناء خلال عام ١٤٣١هـ.

البيان	العدد	التوزيع النسبي (%)
مسلح	٤٧٢٦٦	٩٦,٨
بلك/طوب	٨٠٧	١,٧
حجر	٢٦	٠,١
طين	١	٠,٠
أخرى	٧٣٠	١,٥
الإجمالي	٤٨٨٣٠	١٠٠,٠

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١هـ.

شمل رقم (١٠): التوزيع النسبي للوحدات السكنية بمحافظة الجبيل حسب نوع مادة البناء خلال عام ١٤٣١هـ.



المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١هـ.

## المحور الرابع

### مؤشرات القطاع العقاري في المنطقة الشرقية ومحافظة الجبيل

#### أولاً: الاهتمام الحكومي المتزايد بقطاع الاسكان<sup>٤</sup>

- حظي قطاع الاسكان باهتمام متزايد في المملكة خلال خطط التنمية المتعاقبة بصفة عامة وخطة التنمية الثامنة (٢٠٠٠-٢٠٠٨)م بصفة خاصة، حيث تم إنشاء الهيئة العامة للإسكان بهدف العمل على زيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن، وقد تم إعداد الاستراتيجية الإسكانية الشاملة للمملكة وتحديثها وتطويرها، واقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات والتنظيمات الخاصة بنشاط الإسكان. كما تمت زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية من خلال زيادات متتالية بلغت مجموعها ٤٣ مليار ريال خلال خطة التنمية الثامنة، الأمر الذي مكن الصندوق من مضاعفة حجم القروض الممنوحة، وهو ما أدى الى تضاعف أعداد الوحدات السكنية الممولة من الصندوق إلى نحو ١٠٠ ألف وحدة مقارنةً بعدد وحدات بلغ خلال خطة التنمية السابعة ٤٣ ألف وحدة سكنية.
- تتوقع خطة التنمية التاسعة أن يبلغ الطلب المتوقع على الوحدات السكنية في المملكة نحو ١٢٠ ألف وحدة سكنية خلال سنوات الخطة (٢٠١٠-٢٠١٤) م، ويتركز نسبة ٦٤٪ منها في طلب السعوديين على الوحدات السكنية الجديدة.
- بالنسبة لحجم الطلب على الوحدات السكنية والذي تتوقعه خطة التنمية التاسعة في المنطقة الشرقية، كما هو موضح في جدول رقم(١١) فيبلغ ١٦٦,٣ ألف وحدة سكنية، و هذا العدد يشكل حوالي ١٣٪ من إجمالي الطلب المتوقع على الوحدات السكنية في المملكة بشكل عام.
- تتوقع خطة التنمية التاسعة أن يتم تأسيس ١٢٠,٠ ألف وحدة سكنية في المنطقة الشرقية أي بنسبة ٧٢٪ من حجم الطلب المتوقع و البالغ ١٦٦,٣ ألف وحدة سكنية، وبحيث يقوم القطاع الخاص بإنشاء نسبة ٨٠٪ من هذه الوحدات، و بإجمالي ١٠٣ ألف وحدة سكنية، كما

<sup>٤</sup> وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية التاسعة.



أنه من المستهدف أن يقوم صندوق التنمية العقارية بإنشاء ١٣,٥ ألف وحدة سكنية، وتقوم الهيئة العامة للإسكان ببناء ٤ آلاف وحدة سكنية. (الجدول رقم (١٢)).

جدول رقم (١١): التوزيع الجغرافي للطلب المتوقع على الوحدات السكنية خلال خطة التنمية التاسعة (٢٠١٠-٢٠١٤م)

المنطقة	عدد الوحدات السكنية (ألف وحدة)	الأهمية النسبية (%)
مكة المكرمة	٣٧٠	٣٠
الرياض	٣٢٥	٢٦
الشرقية	١٦٦,٣	١٣
عسير	٨٣,١	٧
المدينة المنورة	٨١,٢	٦
جازان	٥٠,١	٤
القصيم	٥١	٤
تبوك	٣٨,٩	٣
نجران	٢١,٦	١,٧
حائل	٢٠,٥	١,٦
الباحة	١٧,٣	١,٤
الجوف	١٣,٥	١,١
الحدود الشمالية	١١,٥	٠,٩
الإجمالي	١٢٥٠	١٠٠,٠

المصدر: وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية التاسعة.

جدول رقم (١٢)

الأهداف التي حددتها خطة التنمية التاسعة للوحدات السكنية في المنطقة الشرقية

المنطقة	صندوق التنمية العقارية	الهيئة العامة للإسكان	القطاع الخاص	إجمالي الوحدات السكنية	نسبة مساهمة القطاع الخاص
المنطقة الشرقية	١٣,٥	٤	١٠٣	١٢٠,٥	٨٠٪
إجمالي المملكة	١٠٩	٦٦	٧٧٥	٩٥٠	٨٢٪
نسبة المنطقة الشرقية من إجمالي المملكة (%)	١٢	٦	١٣	١٣	--

المصدر: وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية التاسعة.

- تستهدف الاستراتيجية طويلة المدى للاقتصاد السعودي رفع معدلات ملكية المساكن لدى المواطنين الى نحو ٨٠٪ بحلول عام ٢٠٢٤م،<sup>٥</sup> ومن المتوقع أن تؤدي الجهود المبذولة من أجل تحقيق هذا الهدف الى زيادة الطلب على المساكن. ونشير هنا إلى القرار الملكي بإنشاء وزارة للإسكان في شهر مارس ٢٠١١م،\* والذي كان له مردود كبير في مدى أهمية قضية الإسكان عند الحكومة السعودية.

### ثانياً: رخص التشييد والبناء في محافظة الجبيل حسب العدد

- يلاحظ كما هو مبين في جدول رقم (١٤) أن مصدر الطلب على عدد رخص البناء والتشييد هو الرخص المخصصة للسكن والتجارة وبنسبة تصل لحوالي ٨٨٪، وكذلك الرخص المخصصة لبناء منشآت صناعية أو تجارية وبنسبة تصل لحوالي ١٠٪. هذا وعلى الرغم من التذبذب الحاصل في عدد الرخص السكنية والتجارية خلال الفترة (١٤٣١-١٤٣٤)هـ، إلا أنه ارتفع من ١٧٤٩٩ رخصة في عام ١٤٣١ هـ إلى ١٩٨٣٦ رخصة في عام ١٤٣٤هـ. أما الأنواع الأخرى من البناء (تعليم وصحة ومساجد واجتماعية وحكومية فنجد أن حصتها في مجموع الرخص ليست كبيرة، فقد وصلت لحوالي ٢٪ فقط. كما بلغ متوسط معدل النمو السنوي لمجموع الرخص لآخر ثلاث سنوات حوالي ٨,٤٪. وبافتراض أن محافظة الجبيل تستحوذ على حوالي ١٠٪ من رخص التشييد في المنطقة الشرقية، فيقدر عدد هذه الرخص في عام ١٤٣٤ هـ، بحوالي ١٩٨٣ رخصة بناء.

جدول رقم (١٤)

<sup>٥</sup> وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية التاسعة.

### تطور عدد رخص التشييد للفترة (١٤٣١-١٤٣٤)هـ

السنوات	١٤٣١	١٤٣٢	١٤٣٣	١٤٣٤*
سكني و تجاري	١٧٤٩٩	٢٠١٠٩	١٥٧٨١	١٩٨٣٦
صناعي / تجاري	١٠٨٣	٧٩١	٨١٠	٢١٧٩
تعليم و صحة و مساجد	١٢٥	١٢٧	١٢٠	٣٣١
اجتماعية و حكومية	١٢٧	٧٤	٩٤	١٠٠
<b>المجموع</b>	<b>١٨٨٣٤</b>	<b>٢١١٠١</b>	<b>١٦٨٠٥</b>	<b>٢٢٤٤٦</b>

المصدر: بوابة وزارة الشؤون البلدية والقروية على شبكة الانترنت.

\* البيانات الرسمية المتوفرة لعام ١٤٣٤هـ فقط.

### ثالثاً: رخص التشييد في المنطقة الشرقية ومحافظة الجبيل حسب المساحة

- يلاحظ كما هو مبين في جدول رقم (١٤) أن مساحة التشييد المرخصة كانت في تصاعد حتى عام ١٤٣٤هـ، وبلغت مساحة التشييد المرخصة خلال الفترة حوالي ١٠٨,٥ مليون متر مربع، وبلغت مساحة التشييد للأغراض السكنية والتجارية حوالي ٧٦,٢ مليون متر مربع. ويتضح كما هو مبين في الشكل رقم (٨) أن نسبة المساحة البناء المرخصة لأغراض تجارية تستحوذ على حوالي ٦٢٪، وبإضافة المساحات المرخصة لأغراض صناعية وتجارية تصبح النسبة حوالي ٨٨٪. وبافتراض أن محافظة الجبيل تستحوذ على ١٠٪ من المنطقة الشرقية نجد أن المساحة الممنوحة لأغراض السكن أو التجاري في عام ١٤٣٤هـ حوالي ١,٣ مليون متر مربع.

### رابعاً: الصفقات العقارية في محافظة الجبيل

- بالاعتماد على البيانات الواردة في قاعدة بيانات المؤشر العقاري والتي تصدرها وزارة العدل السعودية، يمكن تحليل تطور الطلب العقاري في محافظة الجبيل من خلال تتبع حركة المؤشر العقاري خلال الثلاث سنوات الماضية، حيث تتوفر عنها بيانات المؤشر العقاري.
- كما هو مبين في جدول رقم (١٥)، والذي يوضح تطور قيمة الصفقات العقارية التجارية والسكنية في محافظة الجبيل خلال الفترة (١٤٣٣-١٤٣٥)هـ، نجد أن هنالك زيادة ملحوظة في قيمة إجمالي الصفقات العقارية والسكنية، والتي بلغت في نهاية عام ١٤٣٥هـ حوالي ٢,٥ مليار ريال، مقارنة بحوالي ١,٥ مليار في عام ١٤٣٣هـ، وبلغ متوسط النمو السنوي للفترة ٣٠,٤٪ وهذا يدل على تزايد النشاط العقاري في هذه الفترة.

- أما بالنسبة للمساحة التي أجريت عليها إجمالي الصفقات العقارية والسكنية في محافظة الجبيل فقد بلغت 0,6 مليون متر مربع خلال عام ١٤٣٥هـ، وعلى الرغم من الانخفاض الذي طرأ على المساحة المرخصة مقارنة بعام ١٤٣١هـ، نجد أن متوسط معدل النمو السنوي للفترة قد بلغ ٤١,٨ ٪، وهذا يعود إلى تذبذب في المساحة المباعة.
- لوحظ أن هنالك نمو مضطرب في قيمة الصفقات العقارية التجارية، حيث وصلت إلى حوالي ٩٢٩ مليون ريال في عام ١٤٣٥هـ مقارنة بحوالي ٦٦٧ مليون في عام ١٤٣٣هـ. وبمتوسط نمو سنوي للفترة بلغ ١٨,١ ٪. وهذا ينطبق على الصفقات العقارية السكنية والتي ارتفعت من حوالي ٨٣٤ مليون عام ١٤٣٣هـ إلى حوالي ١,٥ مليار ريال في عام ١٤٣٥هـ، وبمتوسط معدل نمو سنوي بلغ ٤٠,٤ ٪.

#### جدول رقم (١٥)

#### تطور قيمة الصفقات العقارية بمحافظة الجبيل للفترة (١٤٣٣هـ - ١٤٣٥هـ) \*

(القيمة: مليون ريال، المساحة: مليون متر مربع)

البيان	الصفقات العقارية التجارية		الصفقات العقارية السكنية		إجمالي ال تجارية والسكنية	
	مساحة	قيمة	مساحة	قيمة	مساحة	قيمة
١٤٣٣هـ	٥,٣	٦٦٦,٧	١,١	٨٣٣,٦	٦,٤	١٥٠٠,٣
١٤٣٤هـ	١٣,٤	٨١٢,٩	٢,٥	١٤١٤,٨	١٥,٩	٢٢٢٧,٧
١٤٣٥هـ	٣,٨	٩٢٩,٣	١,٨	١٥٧٢,٦	٥,٦	٢٥٠١,٩
متوسط معدل النمو السنوي (%)	٤٠,٦	١٨,١	٤٩,٦	٤٠,٤	٤١,٨	٣٠,٤

المصدر: وزارة العدل، قاعدة بيانات المؤشر العقاري.

\* البيانات الرسمية الإجمالية متوفرة لعام ١٤٣٥هـ فقط.

## خامساً: هيكل الصفقات العقارية في محافظة الجبيل

- يلاحظ كما هو موضح في جدول رقم (١٦) أن حوالي ٨٠,٩٪ من قيمة الصفقات العقارية التجارية مخصصة لشراء قطع أراضي ، و ١٤,١٪ منها مخصص لشراء أراضي زراعية على اعتبار أن أسعار القطع الزراعية أقل . غير أن الشكل رقم (١١) يوضح أن حوالي ٧٧٪ من قيمة الصفقات العقارية السكنية مخصص لشراء قطع اراضي حوالي ١,٢ مليار ريال، و ١٨٪ فقط منها مخصص لشراء شقق حوالي ٢٧٩ مليون ريال، و ٥٪ منها مخصص لشراء أراضي زراعية.
- أما بالنسبة لمساحة الأراضي العقارية التجارية المباعة في محافظة الجبيل، فنجد أن الأراضي الزراعية تستحوذ فيها على حوالي ٨٢٪ من مساحة الأراضي العقارية التجارية المباعة في عام ١٤٣٥ هـ ، وقطع الأراضي العادية تستحوذ على حوالي ١٨٪ من هذه المساحة فقط. وهذا ينطبق على مساحة الأراضي الصفقات العقارية السكنية، حيث تستحوذ الأراضي الزراعية على ٥٦٪ من المساحة المباعة لأغراض السكن ، فيما تستحوذ المساحة المخصصة لبناء شقق على حوالي ٥٪ فقط من المساحة المباعة لأغراض سكنية. وتشكل الأراضي العادية حوالي ٣٩٪ من المساحة المخصصة لأغراض سكنية. (الشكل رقم (١٢)).

جدول رقم (١٦)

قيمة الصفقات العقارية التجارية و السكنية بمحافظة الجبيل خلال عام ١٤٣٥هـ.

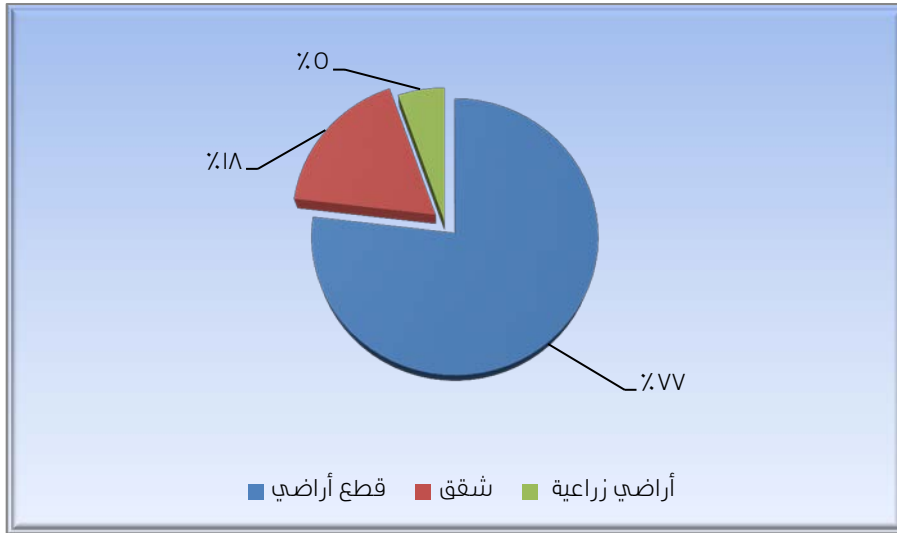
(القيمة: مليون ريال، المساحة: مليون متر مربع)

الصفقات العقارية السكنية				الصفقات العقارية التجارية				البيان
أراضي زراعية	شقق	قطع أراضي	كلي	أراضي زراعية	شقق	قطع أراضي	كلي	
٨٤,٦	٢٧٩,١	١٢٠٨,٩	١٥٧٢,٦	١٣١,٢	---	٧٩٨,١	٩٢٩,٣	قيمة
١,٠	٠,١	٠,٧	١,٨	٣,١	----	٠,٧	٣,٨	مساحة

المصدر: وزارة العدل، قاعدة بيانات المؤشر العقاري.

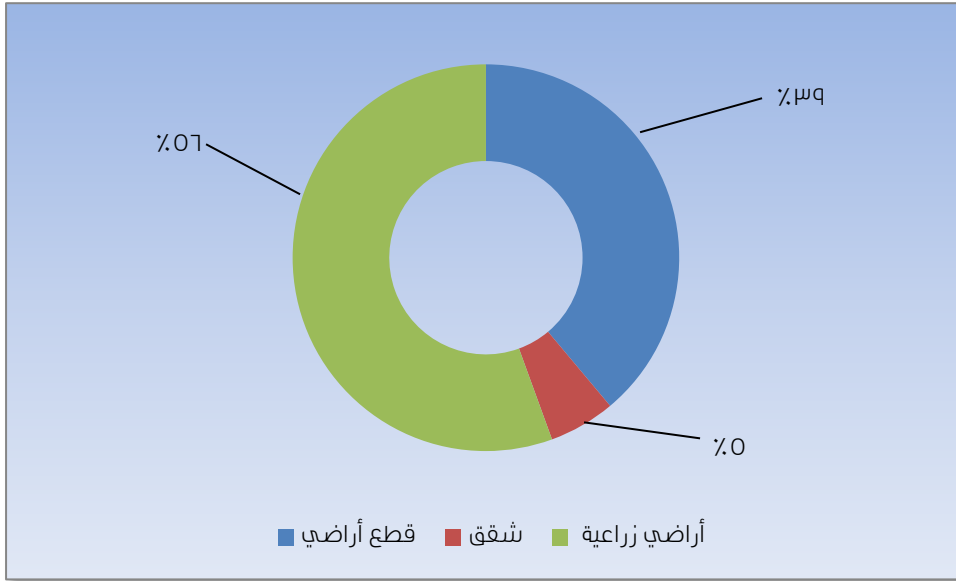
شكل رقم (١١)

قيمة الصفقات العقارية السكنية بمحافظة الجبيل خلال عام ١٤٣٥هـ.



المصدر: وزارة العدل، قاعدة بيانات المؤشر العقاري

شكل رقم (١٢)  
مساحة الصفقات العقارية السكنية بمحافظة الجبيل خلال عام ١٤٣٥هـ.



المصدر: وزارة العدل، قاعدة بيانات المؤشر العقاري.

جدول رقم (١٤)  
تطور مساحة التشييد المرخصة للفترة (١٤٣١-١٤٣٤)هـ

١٤٣٤	١٤٣٣	١٤٣٢	١٤٣١	نوع الرخصة
المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة (م <sup>٢</sup> )	
١٣١٨٤٥١٦	٢٤١٧٨٨٦٦	٢٢٩٨٤٠١٦	١٥٨٨٠٧٠٩	سكني وتجاري
٥٢٢٠١٢٩	٦٩٥٦١٢٤	٤٠٤٩٤٦٦	٣٩٧٠٦٦٨	صناعي / تجاري
١٠٣١٤٧٤	١٣٩٦٢٧٦	٥١٨٢٦٢	٩٨٠٠٦١	تعليم و صحة و مساجد
١٨٣١٥٣١	٢٥٨٤٩٥٠	٢٢٩٢٨٤٢	١٥٣٥٥٦٤	اجتماعية و حكومية
٢١٢٦٧٦٥	٣٥١٦٢١٦	٢٩٨٤٤٥٨٦	٢٢٣٦٧٠٠٢	المجموع

المصدر: بوابة وزارة الشؤون البلدية والقروية على شبكة الانترنت.

## المحور الخامس

### العوامل المؤثرة على النمو العقاري في محافظة الجبيل

#### أولاً: النمو السكاني

■ يعتبر النمو السكاني مؤشراً هاماً ودالاً على استمرار نمو الطلب على المساكن، وذلك نظراً لارتباط الطلب على المساكن بأعداد السكان ومستويات دخولهم السنوية، وبالاعتماد على تقديرات مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات فيتوقع أن يصل عدد السكان في المنطقة الشرقية بحلول عام ٢٠١٥م إلى ٤,٧٦ مليون نسمة وبزيادة تقدر بنحو ٥٩٢ ألف نسمة مقارنة بعدد السكان عام ٢٠١٠م، و هذه الزيادة السكانية سوف تنعكس بشكل طبيعي على زيادة الطلب على المساكن خاصة أن عدد سكان المنطقة الشرقية يشكلون ما يزيد عن نسبة ١٥% من إجمالي سكان المملكة، وفقاً لإحصاءات عام ٢٠١٠م. وفي هذا الإطار ، نجد أن النمو السكاني في محافظة الجبيل يتوقع أن يرتفع وذلك سوف ينعكس إيجابياً على الطلب على العقار. (الجدول رقم (١٣))

#### جدول رقم ( ١٣ )

تقدير النمو السكاني في المنطقة الشرقية ومحافظة الجبيل \* خلال الفترة (٢٠١٠-٢٠١٥)م

البيان	المنطقة الشرقية	محافظة الجبيل
٢٠١٠م	٤١٧٠٠١٠	٣٣٣٦٠١
٢٠١١م	٤٢٩١٦٦٣	٣٤٣٣٣٣
٢٠١٢م	٤٤١٤٢٧٨	٣٥٣١٤٢
٢٠١٣م	٤٥٣٣٨٤١	٣٦٢٧٠٧
٢٠١٤م	٤٦٥٠١٨٣	٣٧٢٠١٥
٢٠١٥م	٤٧٦٢٨٧١	٣٨١٠٣٠

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات.

\* تم تقدير النمو السكاني بمحافظة، حيث تشكل الجبيل (٨%) من إجمالي سكان المنطقة الشرقية .



## ثانياً: النمو الحالي والمستقبلي في مدينة الجبيل الصناعية ومشروع إنشاء مدينة رأس الخير وأثر ذلك على النمو العقاري في الجبيل

- أن العقار في الجبيل شهد عدة مراحل فمع بدايات إنشاء الجبيل الصناعية كان الطلب للعقار محدوداً نتيجة لكون المدينة ناشئة مع قلة عدد العمالة ولكن مع تواصل التوسع الصناعي في الجبيل شهد العقار السكني طفرة في بداية الثمانينات وصلت بالأسعار إلى الضعف ثم هبطت مرة أخرى في التسعينات نتيجة لدخول الكثير من الاستثمارات في القطاع السكني.
- إن ارتفاع أسعار العقارات السكنية في الجبيل يرجع بشكل رئيسي إلى التوسع الصناعي المستمر في مدينة الجبيل الصناعية والذي يؤدي إلى ارتفاع الأسعار، حيث أن مدينة الجبيل شهدت في السنوات الخمس الأخيرة نمواً غير مسبوق أدى لارتفاع أسعار العقار السكني.
- إن العقار في الجبيل مختلف عن باقي المناطق فهو مدعوم بطلب مرتفع وعوائد سخية سببها المشروعات الصناعية.
- من المتوقع ما يلي:-
  - نمو مضاعف للاستثمارات في القطاع العقاري نتيجة للتوسع الصناعي الذي تشهده مدينة الجبيل الصناعية ومشروع رأس الخير، خصوصاً "الجبيل ٢" التي ستوفر نحو ٣٥٠ ألف وظيفة مباشرة وغير مباشرة في السنوات العشر المقبلة. ويتضمن مشروع "الجبيل ٢" إنشاء صناعات تعادل ضعف ما هو قائم حالياً بـ "الجبيل ١" إضافة إلى دخول مشروع رأس الخير كلاعب مهم في تنشيط العقار، الأمر الذي يسهم في انتعاش الأنشطة والخدمات الموازية للانتعاش الصناعي مثل السكن والترفيه والسياحة والتعليم والصحة.
  - يلعب مشروع رأس الخير دوراً في نمو جديد للعقار في الجبيل خاصة أن عدداً من القوى العاملة في المنطقة التعدينية برأس الخير تفضل السكن في الجبيل الصناعية المدينة النموذجية في خدماتها.
  - سيكون لمشروع رأس الخير تأثير كبير على حركة العقار خاصة في ظل البنية التحتية المتطورة والتسهيلات التي تقدمها الهيئة الملكية للمستثمرين،
  - ارتفاع أسعار العقار نتيجة للتوسع الصناعي في "الجبيل ٢" وتوسعات الشركات القائمة ووجود منطقة صناعية أخرى في رأس الخير، الأمر الذي سيؤدي إلى نمو إضافي للسوق بسبب الحاجة إلى خدمات موازية للتوسع الصناعي.

- ارتفاع أسعار تأجير الشقق السكنية يعتبر مؤشراً على نمو العقار الذي ما زال أمامه نمو أكبر نتيجة مشروع رأس الخير.

■ مدينة رأس الخير تشهد نمو ملحوظاً والذي سوف يؤثر إيجابياً على السوق العقارية.

#### ■ المشاريع في مدينة الجبيل الصناعية

- كما يبين الجدول رقم (١) بالملحق أنه خلال الفترة (٢٠٠٩ حتى أكتوبر ٢٠١٣م) فقد تم توقيع أكثر من ١٤ عقد بشأن إعداد دراسات بشأن العمائر السكنية و اختبار التربة و كذلك إنشاء محطات تحويل الطاقة واختبار التربة و تصميم محطات الطاقة الكهربائية، وكذلك دراسة أبحاث الحماية من التآكل، وغيرها . وتم توقيع حوالي ٣٥ عقد بشأن إنشاء وحدات سكنية لمختلف مراحل تطوير مدينة الجبيل الصناعية بما في ذلك تجهيز وحدات سكنية، وتجهيز مبنى الجوازات و توسعة مستشفى الفناثير، وإنشاء النادي البحري و توريد وإنشاء مركز خدمة المجتمع، وتحسين وتطوير شبكة الطرق بمدينة الجبيل، وإنشاء بعض المباني الحكومية و سكن كلية الجبيل الصناعية، و عدد من المرافق العامة و كذلك توسعة كلية الجبيل الصناعية و تطوير بعض الأراضي .

- كما يبين الجدول رقم ( ٢ ) بالملحق أن هنالك العديد من المشاريع التي تم تنفيذها خلال الفترة الماضية و أهمها تطوير موقع المنطقة (F٢) من حي المطرفية، و رفع كفاءة تجهيزات كلية الجبيل الصناعية و تطوير بعض الأراضي السكنية، و توسعة كلية الجبيل الصناعية و تطوير وتشجير مداخل المنطقة السكنية، وإنشاء مدارس و تصميم وإنشاء محطة الكهرباء الرئيسية وتطوير حي العمال.

### ثالثاً: أثر محجوزات أرامكو على القطاع العقاري بمحافظة الجبيل

- ترتبط جاذبية الجبيل بأهميتها التجارية والصناعية إضافة إلى موقعها الساحلي الاستراتيجي. وتلعب أرامكو الدور المحوري كأكبر شركة صناعية تنموية في المنطقة . وتعد المنطقة الشرقية والجبيل من المناطق الأكثر خصوبة للاستثمار أيا كان هذا الاستثمار وفي مقدمتها الاستثمار العقاري لما تتميز به المنطقة من مميزات مكانية واقتصادية يقل وجودها في مناطق أخرى بالمملكة.
- على الرغم من وجود مساحات كبيرة في محافظة الجبيل فإن المحافظة كغيرها من مناطق المنطقة الشرقية تعاني من شح في المعروض من الأراضي المسموح فيها بالبناء داخل النطاق العمراني بسبب عدم وضوح حدود أراضي محجوزات أرامكو والمحجوزات الأخرى ووجود شرط اخذ موافقة أرامكو عند فسح أو تخطيط أرض جديدة.<sup>٦</sup>
- أعطى حق الامتياز لشركة أرامكو الصلاحية الكاملة في استغلال أي جزء من أراضي المنطقة الشرقية ومن ضمنها محافظة الجبيل لصالح أهداف الشركة البترولية. ويحق لها بناء عليه معارضة تخطيط أو تطوير أي ملكية أو أرض واقعه ضمن نطاق امتيازات الشركة، وقد قامت أرامكو السعودية ببناء على حق الامتياز ، باحتجاز العديد من المخططات العقارية. وهذا أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي في ظل تزايد الطلب على مختلف المنتجات العقارية من أراضي وعقارات سكنية واستثمارية وتجارية ومنفعة عامة مثل التقسيمات الصناعية والزراعية والشاليهات، والفنادق، والمدارس، والمستشفيات، والأسواق التجارية، والمصانع وغيرها.

<sup>٦</sup> غرفة الشرقية، دراسة محجوزات أرامكو، ٢٠١٢م.

## رابعاً: أثر إيقاف الصكوك من قبل وزارة العدل على القطاع العقاري

- إفراغ الصكوك في محافظة الجبيل كانت ومازالت مشكلة أثرت سلبياً على أصحاب المكاتب العقارية.
- لقد أدى إيقاف إفراغ الصكوك إلى نقص المعروض من الأراضي المتاحة للبيع مما أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي في بعض مناطق محافظة الجبيل.

## خامساً: آثار البيئة التشريعية على السوق العقاري في الجبيل

### الأنظمة العقارية

أصدر مجلس الوزراء السعودي مجموعة أنظمة تتعلق بالقطاع العقاري وهي:-

- نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم(م/0٠) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ، وبقرار مجلس الوزراء رقم (٢٠٨) وتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣هـ.
- نظام الايجار التمويلي. الصادر بالمرسوم الملكي رقم(م/ ٤٨) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ وبقرار مجلس الوزراء رقم ٢٠٦ وتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣هـ.
- نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣) وتاريخ ٤/٣/٢٦ وبقرار مجلس الوزراء رقم (٢٠٩) وتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣هـ.
- من المتوقع أن تطبيق الأنظمة العقارية سوف ينعكس إيجابياً على القطاع العقاري، حيث يتوقع تنشيط حركة القطاع العقاري بالمملكة.<sup>٧</sup>

## أثر قرار مؤسسة النقد العربي السعودي على السوق العقاري

- ألزمت مؤسسة النقد السعودي المصارف وشركات التمويل العقاري في الأسبوع الثاني من نوفمبر (تشرين الثاني) من عام ٢٠١٤م، بعدم تمويل شراء العقارات بنسبة ١٠٠ في المائة، والاكْتفاء بأن يكون الحد الأعلى للتمويل هو ٧٠ في المائة، بحيث يتولى راغب الشراء توفير ٣٠ في المائة من قيمة العقار كدفعة مقدمة.
- إن السوق العقارية في الفترة الحالية تشهد تباطؤاً كبيراً في عمليات التمويل وتنفيذ شراء العقارات بصفة عامة، متوقعاً انخفاضاً طفيفاً في بعض القطاعات التي ارتفعت أسعارها

<sup>٧</sup> غرفة الشرقية، احتياجات الطلب على المساكن في المنطقة الشرقية، ٢٠١٢م.

من دون أسباب. كما أن عدم التناسب بين الإمكانيات المادية والمعرض تسبب بخلل في سوق العقار في الفترة الماضية، وأن القرار الحالي سيأخذ ما يقارب العامين لإعادة التوازن إلى سوق العقار وتقبل وتعود الناس عليه.

■ بشكل عام أدى القرار إلى عدم تمكن كثير من الراغبين في شراء عقارات سواء كانت أرض أو فلل من الشراء مما أدى إلى انخفاض الطلب على العقارات وركود في حركة البيع.

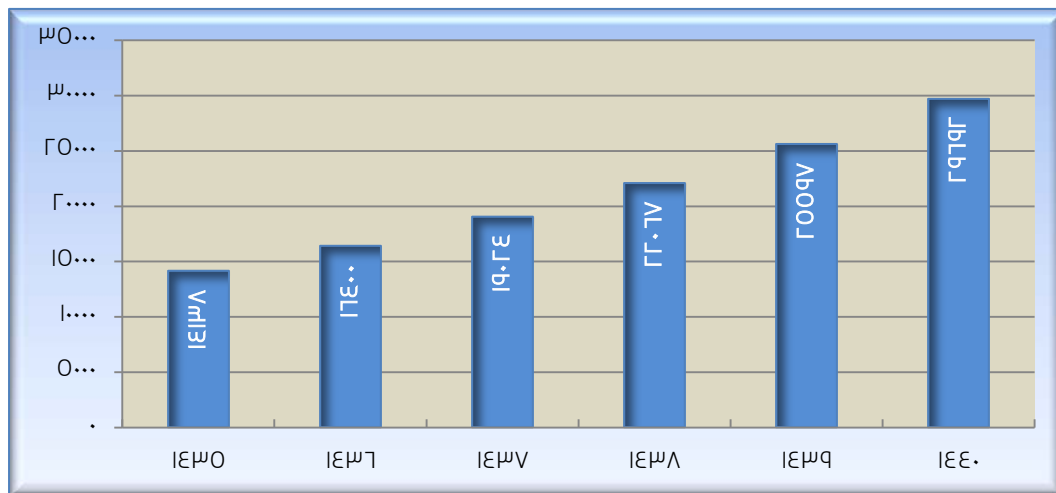
## المحور السادس الآفاق المستقبلية للسوق العقارية في محافظة الجبيل

### أولاً: تقدير الطلب على الوحدات العقارية في المنطقة الشرقية والجبيل

- مع افتراض أن كل رخصة جديدة تؤدي إلى إنشاء وحدة سكنية فيعني ذلك أنه بحلول عام ١٤٤٠هـ من المتوقع أن يبلغ الطلب على الوحدات السكنية في المنطقة الشرقية نحو ٢٩٦٩٢ وحدة سكنية وذلك بفرض تحقيق معدل نمو سنوي بنحو ١٦٪ وهو نفس معدل النمو خلال الخمس سنوات الأخيرة (شكل رقم (١٣)). وعلى فرض أن محافظة الجبيل تستحوذ على حوالي ١٠٪ من حجم الوحدات السكنية<sup>٨</sup> فيبلغ عدد هذه الوحدات المتوقع في عام ١٤٤٠هـ حوالي ٢٩٦٩ وحدة سكنية.

#### شكل رقم (١٣)

الطلب المتوقع على تأسيس وحدات سكنية في المنطقة الشرقية حتى عام ١٤٤٠هـ.



<sup>٨</sup> تم فرض أن محافظة الجبيل تستحوذ على حوالي ١٠٪ من حجم الوحدات العقارية، حيث تم تقريب الرقم (٨٪) إلى ١٠٪. (أنظر الصفحة (١٩) من هذه الدراسة).

## ثانياً: الهيكل النوعي للطلب المتوقع على الوحدات السكنية في محافظة الجبيل

من خلال افتراض أن التوزيع النسبي للوحدات السكنية في محافظة الجبيل حسب نوع المسكن عام ١٤٣١هـ (جدول رقم (١٧) سيبقى على ما هو عليه في المستقبل، وافتراض النمو السنوي نفسه خلال الفترة السابقة،<sup>٩</sup> فإنه يمكن توقع هيكل الطلب السنوي على الوحدات السكنية في محافظة الجبيل بأن يكون هناك حاجة لبناء ٤٧٣٣١ شقة في عام ١٤٤٠هـ بما يشكل نسبة ٥٢٪ من إجمالي حجم الطلب السنوي المتوقع، تليها الفلل والتي يتوقع أن تبلغ ٢٠١٨٥ فيلا بنسبة ٢٢٪. (الشكل رقم (١٤)).

### جدول رقم (١٧)

تطور التوزيع النسبي للوحدات السكنية في محافظة الجبيل حسب نوع المسكن خلال الفترة (١٤٢٥ - ١٤٣١)هـ

العدد المتوقع عام ١٤٤٠هـ	النمو خلال الفترة (%)	تعداد عام ١٤٣١هـ*		تعداد عام ١٤٢٥هـ		البيان
		التوزيع النسبي (%)	العدد	التوزيع النسبي (%)	العدد	
٤٧٣٣١	٤٤,٤	٥٢,٧	٢٥٧٤٥	٤٨,٠	١٧٨٣٠	شقة
٢٠١٨٥	١٣,٩	٣٤,٦	١٦٨٩٠	٣٩,٩	١٤٨٢٣	فيلا
١٩٧٢٨	١٣٣,٠	٦,٧	٣٢٩٥	٣,٨	١٤١٤	منزل شعبي
١١٥٠	-(٧,٦)	٢,٤	١١٥٠	٣,٤	١٢٤٤	دور في فيلا
١٧٤	-(٨٧,٧)	٠,٤	١٧٤	٣,٨	١٤١٤	دور في منزل شعبي
١٥٧٦	-(١٢,٦)	٣,٢	١٥٧٦	٤,٩	١٨٠٤	أخرى
٩٠٤٤	٣١,٦	١٠٠,٠	٤٨٨٣٠	١٠٠,٠	٣٧١١٥	الإجمالي

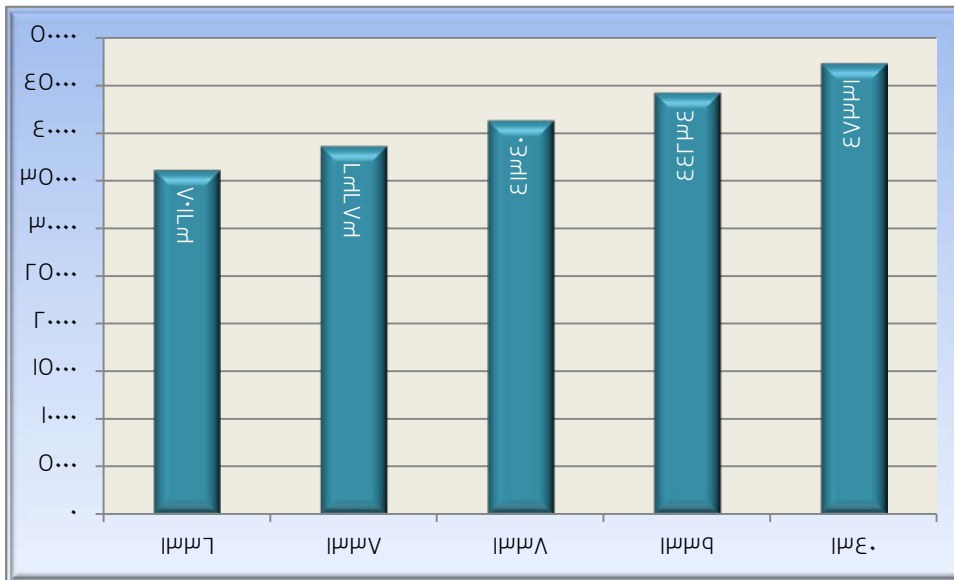
المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١هـ.

\* آخر تعداد سكاني بالمملكة تم في عام ١٤٣١هـ.

<sup>٩</sup> تم افتراض النمو السنوي السالب صفر وذلك بالنسبة لكل من منزل شعبي، دور في فيلا، دور في منزل شعبي، أخرى

شكل رقم (١٤)

الطلب المتوقع على الشقق السكنية في محافظة الجبيل حتى عام ١٤٤٠هـ.



### ثالثاً: حجم الصفقات العقارية المتوقعة في محافظة الجبيل

- كما يلاحظ من الجدول رقم (١٥) وبالاعتماد على البيانات الواردة في قاعدة بيانات المؤشر العقاري والتي تصدرها وزارة العدل السعودية، يمكن التنبؤ بحجم إجمالي قيمة الصفقات العقارية التجارية والسكنية بالاعتماد على البيانات المتوفرة خلال الثلاث سنوات الماضية وبافتراض النمو السنوي هو حوالي ٣٠٪. نجد أن قيمة هذه الصفقات في عام ١٤٤٠هـ، حوالي ٩,٣ مليار ريال. (الشكل رقم (١٥))



جدول رقم (١٥)

تطور قيمة الصفقات العقارية بمحافظة الجبيل للفترة (١٤٣٣هـ - ١٤٣٥هـ)

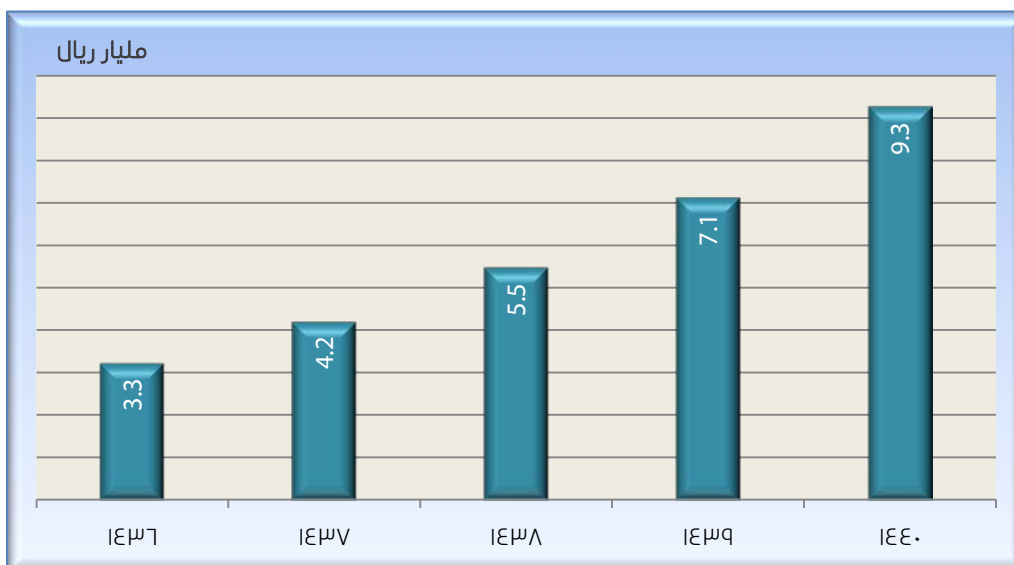
(القيمة: مليون ريال، المساحة: مليون متر مربع)

البيان	الصفقات العقارية التجارية		الصفقات العقارية السكنية		إجمالي ال تجارية والسكنية	
	مساحة	قيمة	مساحة	قيمة	مساحة	قيمة
١٤٣٣هـ	٥,٣	٦٦٦,٧	١,١	٨٣٣,٦	٦,٤	١٥٠٠,٣
١٤٣٤هـ	١٣,٤	٨١٢,٩	٢,٥	١٤١٤,٨	١٥,٩	٢٢٢٧,٧
١٤٣٥هـ	٣,٨	٩٢٩,٣	١,٨	١٥٧٢,٦	٥,٦	٢٥٠١,٩
متوسط معدل النمو السنوي (%)	٤٠,٦	١٨,١	٤٩,٦	٤٠,٤	٤١,٨	٣٠,٤

المصدر: وزارة العدل، قاعدة بيانات المؤشر العقاري.

شكل رقم (١٥)

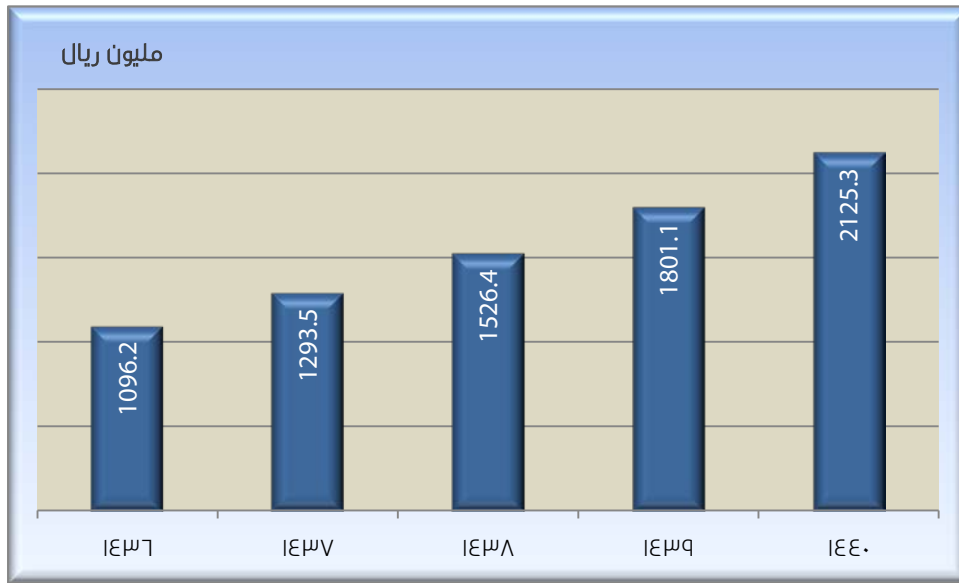
تقدير قيمة الصفقات العقارية التجارية والسكنية خلال الفترة (١٤٣٦-١٤٤٠هـ)



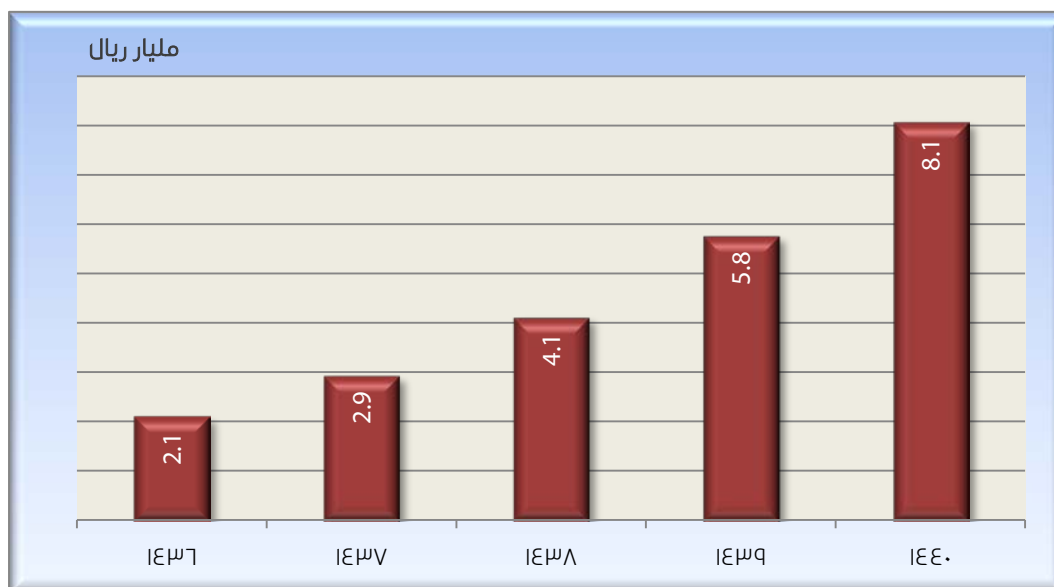
- يلاحظ من الجدول رقم (١٥) أيضاً أن هنالك نمو مضطرب في قيمة الصفقات العقارية التجارية، حيث وصلت إلى حوالي ٩٢٩ مليون ريال في عام ١٤٣٥ هـ مقارنة بحوالي ٦٦٧ مليون في عام ١٤٣٣ هـ. وبمتوسط نمو سنوي للفترة بلغ ١٨,١%. وعلى افتراض نفس النمو السنوي خلال الخمس سنوات القادمة يتوقع أن يبلغ حجم الصفقات العقارية التجارية في عام ١٤٤٠ هـ حوالي ٢,١ مليار ريال. (الشكل رقم (١٦))
- يلاحظ من الجدول رقم (١٥) أن قيمة الصفقات العقارية السكنية ارتفعت من حوالي ٨٣٤ مليون عام ١٤٣٣ هـ إلى حوالي ١,٥ مليار ريال في عام ١٤٣٥ هـ، وبمتوسط معدل نمو سنوي بلغ ٤٠,٤%. وبافتراض نفس معدل النمو السنوي خلال الخمس سنوات القادمة، يتوقع أن تصل قيمة الصفقات العقارية السكنية في عام ١٤٤٠ هـ حوالي ٨,١ مليار ريال. (الشكل رقم (١٧)).

#### شكل رقم (١٦)

تقدير قيمة الصفقات العقارية التجارية خلال الفترة (١٤٣٦ - ١٤٤٠) هـ



شكل رقم (١٧)  
تقدير قيمة الصفقات العقارية السكنية خلال الفترة (١٤٣٦ - ١٤٤٠هـ)



## النتائج

توصلت الدراسة إلى عدد من النتائج أهمها:-

أ- حظي قطاع الاسكان باهتمام متزايد في المملكة خلال خطط التنمية المتعاقبة بصفة عامة وخطة التنمية الثامنة (٢٠٠٥-٢٠٠٨)م بصفة خاصة حيث تم إنشاء الهيئة العامة للإسكان بهدف العمل على زيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن. كما تم زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية من خلال زيادات متتابة بلغ مجموعها ٤٣ مليار ريال خلال خطة التنمية الثامنة، الأمر الذي مكن الصندوق من مضاعفة حجم القروض الممنوحة، وهو ما أدى الى تضاعف أعداد الوحدات السكنية الممولة من الصندوق إلى نحو ١٠٥ ألف وحدة سكنية مقارنةً بعدد وحدات بلغ خلال خطة التنمية السابعة ٤٣ ألف وحدة سكنية. وقد قدم الصندوق قروض بما يشكل نسبة ٤١٪ من إجمالي قيمة القروض التي قدمتها جميع مؤسسات الاقراض المتخصصة، حيث وصل حجم قروض الصندوق حتى نهاية عام ٢٠١٣م حوالي ١١٦,٧ مليار ريال سعودي (تراكمي).

ب- من أهم مظاهر نمو وتطور القطاع العقاري بالمملكة ما يلي:-

- يلاحظ أن الناتج المتحقق في قطاع البناء والإنشاءات قد شهد نمواً ملموساً خلال السنوات (٢٠٠٠-٢٠١٣)م، حيث ارتفع بنسبة (٤٤,٦٠٪) خلال هذه الفترة، وهو بذلك يتجاوز نسبة الزيادة الحاصلة في الناتج المحلي الإجمالي خلال نفس الفترة والبالغة (٣٢,٩٠٪).

- شهد القطاع العقاري بالأسعار الثابتة نمواً ملحوظاً خلال العشر سنوات الماضية، فعلى الرغم من تذبذب مساهمة هذا القطاع في الناتج المحلي الإجمالي إلا أنها بقيت في حدود ال ٧٪. كما تمثل العمالة في قطاع التشييد والبناء حوالي (٤٥,١٪) من إجمالي العمالة في القطاع الخاص، وعليه فإنه يعد القطاع الرئيسي المستوعب للعمالة على مستوى اقتصاد المملكة.

- حقق القطاع العقاري خلال عام ٢٠١٢م إيرادات بنحو ١٧,٩ مليار ريال سعودي مقابل نفقات بنحو ٧,١ مليار ريال سعودي محققاً فائضاً في التشغيل بلغ ٨,١ مليار ريال سعودي. وبلغ النمو السنوي لإجمالي الإيرادات حوالي ١٢٪ في عام ٢٠١٢م مقارنة مع ٢٠١١م. في حين بلغ النمو السنوي لفائض التشغيل في عام ٢٠١٢م حوالي ٢٤,٣٪.

- إن حجم التمويل العقاري في تزايد مستمر خلال الفترة السابقة، حيث بلغ متوسط معدل النمو السنوي لحجم التمويل العقاري خلال هذه الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٣) حوالي ٢٠,٨٪. وفيما

يتعلق بحجم التمويل العقاري للأفراد كنسبة من إجمالي القروض الشخصية، فيلاحظ أيضاً أن هذه النسبة في تزايد مستمر فمن نسبة بلغت 0٢,0% عام ٢٠٠٩م، حيث وصلت إلى ٦١,٩% في عام ٢٠١٣م،

٣- وفقاً لبيانات نتائج التعداد السكاني الصادر في عام ١٤٣١هـ ، فيما يتعلق بمحافظة الجبيل، تبين ما يلي:-

- أن النسبة الأكبر من الوحدات السكنية في محافظة الجبيل في تعداد ١٤٣١هـ ، تتركز في الشقق، وذلك بنسبة تبلغ حوالي 0٣% يليها الفلل بنسبة تشكل ما يقارب ال ٣0% وفي المركز الثالث تأتي المنازل الشعبية بنسبة ٦,٧% فقط، وبالتالي فتشكل كلاً من الشقق والفلل حوالي ٨٧,٣% من حجم الطلب العقاري في مدينة الجبيل، و من هنا يتضح أن الشقق السكنية هي أكثر الأنواع التي يمكن أن تتوجه إليها الاستثمارات العقارية في مدينة الجبيل، حيث أنها تشكل نسبة كبيرة من الطلب على العقار. كما يلاحظ نمو كبير في حجم الشقق خلال الفترة (١٤٢0-١٤٣١) هـ ، حيث بلغ النمو حوالي ٤٤%، وهذا يدل على أن الطلب قد تركز خلال الفترة على الشقق السكنية بشكل كبير.

- أن النسبة الأكبر من الوحدات السكنية في محافظة الجبيل تعتمد على طريقة البناء المسلح، وذلك بنسبة ٩٧% تليها الوحدات المبنية من الطوب بنسبة ٢% فقط.

٤- بالاعتماد على البيانات الواردة في قاعدة بيانات المؤشر العقاري والتي تصدرها وزارة العدل السعودية، تم تحليل مؤشرات السوق العقارية في محافظة الجبيل خلال الثلاث سنوات الماضية والتي تتوفر عنها بيانات ، وقد تبين ما يلي:-

- إن هنالك زيادة ملحوظة في قيمة إجمالي قيمة الصفقات العقارية والسكنية، والتي بلغت في نهاية عام ١٤٣0هـ حوالي ٢,0 مليار ريال مقارنة بحوالي ١,0 مليار في عام ١٤٣٣هـ. وبلغ متوسط النمو السنوي للفترة ٣٠,٤%. أما بالنسبة للمساحة التي أجريت عليها إجمالي الصفقات العقارية والسكنية في محافظة الجبيل فقد بلغت 0,٦ مليون متر مربع خلال عام ١٤٣0هـ، وعلى الرغم من الانخفاض الذي طرأ على المساحة المرخصة مقارنة بعام ١٤٣١هـ، نجد أن متوسط معدل النمو السنوي للفترة قد بلغ ٤١,٨% ، حيث أن هنالك تذبذب في المساحة المرخصة للبناء.

- هنالك نمو مضطرب في قيمة الصفقات العقارية التجارية، حيث وصلت إلى حوالي ٩٢٩ مليون ريال في عام ١٤٣0هـ مقارنة بحوالي ٦٦٧ مليون في عام ١٤٣٣هـ. وبمتوسط نمو سنوي للفترة بلغ ١٨,١%. وهذا ينطبق على الصفقات العقارية السكنية والتي ارتفعت من

حوالي ٨٣٤ مليون عام ١٤٣٣هـ إلى حوالي ١,٥ مليار ريال في عام ١٤٣٥هـ، وبمتوسط معدل نمو سنوي بلغ ٤,٤٪.

- يلاحظ أن حوالي ٨٥,٩٪ من قيمة الصفقات العقارية التجارية مخصصة لشراء قطع أراضي، و١٤,١٪ منها مخصص لشراء أراضي زراعية على اعتبار أن أسعار القطع الزراعية أقل. غير أن حوالي ٧٧٪ من قيمة الصفقات العقارية السكنية مخصص لشراء قطع أراضي حوالي ١,٢ مليار ريال، و١٨٪ فقط منها مخصص لشراء شقق حوالي ٢٧٩ مليون ريال، و٥٪ منها مخصص لشراء أراضي زراعية.

- من خلال افتراض أن التوزيع النسبي للوحدات السكنية في محافظة الجبيل حسب نوع المسكن عام ١٤٣١هـ سيبقى على ما هو عليه في المستقبل، وافتراض أن النمو السنوي نفسه خلال الفترة السابقة، فإنه يمكن توقع هيكل الطلب السنوي على الوحدات السكنية في محافظة الجبيل بأن يكون هناك حاجة لبناء ٤٧٣٣١ شقة في عام ١٤٤٠هـ، بما يشكل نسبة ٥٢٪ من إجمالي حجم الطلب السنوي المتوقع على الوحدات السكنية، تليها الفلل والتي يتوقع أن تبلغ ٢٠١٨٥ فيلا، ونسبة ٢٢٪.

- بالاعتماد على البيانات الواردة في قاعدة بيانات المؤشر العقاري والتي تصدرها وزارة العدل السعودية، يتوقع أن يصل حجم إجمالي قيمة الصفقات العقارية التجارية والسكنية في عام ١٤٤٠هـ، حوالي ٩,٣ مليار ريال، وبافتراض نفس النمو السنوي خلال الثلاث سنوات الماضية يتوقع أن يبلغ حجم الصفقات العقارية التجارية في الجبيل في عام ١٤٤٠هـ حوالي ٢,١ مليار. كما يتوقع أن تصل قيمة الصفقات العقارية السكنية في عام ١٤٤٠هـ حوالي ٨,١ مليار ريال.

٥- مع افتراض أن كل رخصة جديدة تتطلب وحدة عقارية (محل) لتأسيس هذا المحل فيعني ذلك أنه بحلول عام ١٤٤٠هـ من المتوقع أن يبلغ الطلب على الوحدات السكنية بغرض تأسيس محلات استثمارية في المنطقة الشرقية نحو ٢٩٦٩٢ وحدة عقارية (محل) وذلك بفرض تحقيق معدل نمو سنوي بنحو ١٦٪ وهو نفس معدل النمو خلال الخمس سنوات الأخيرة. وعلى فرض أن محافظة الجبيل تستحوذ على حوالي ١٠٪ من حجم الوحدات العقارية فيبلغ عدد هذه الوحدات السكنية المتوقع في عام ١٤٤٠هـ حوالي ٢٩٦٩ وحدة عقارية.

٦- من المتوقع أن يؤدي تطبيق الأنظمة العقارية إلى زيادة نشاط السوق العقاري.

٧- إن حل موضوع محجوزات أرامكو السعودية بفكها أو تعويض المتضررين منها، سوف يحرك السوق العقارية بمحافظة الجبيل.

## ملحق الجداول الإحصائية

### جدول رقم (١)

العقود الموقعة في مدينة الجبيل الصناعية حسب النوع وقيمة العقد خلال الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٢ أكتوبر ٢٠١٣م)

م	إسم العقد	النوع
١	خدمات هندسية لتصميم الجبيل ٢	دراسات وتصاميم
٢	إنشاء عمائر سكنية للعائلات	إنشاءات
٣	خدمات هندسية لتصميم المنطقة	دراسات وتصاميم
٤	خدمات هندسية وتصاميم	دراسات وتصاميم
٥	إنشاء محطات تحويل الطاقة	دراسات وتصاميم
٦	أعمال المسح واختبار التربة	دراسات وتصاميم
٧	رفع كفاءة ممرات حرم الأنابيب	دراسات وتصاميم
٨	خدمات اختبار المواد لمشروعات	دراسات وتصاميم
٩	تصميم محطات الطاقة الكهربائية	دراسات وتصاميم
١٠	خدمات هندسية	دراسات وتصاميم
١١	دراسة أبحاث الحماية من التآكل	دراسات وتصاميم
١٢	دراسات الحماية من التآكل	دراسات وتصاميم
١٣	خدمات هندسية لتصميم المنشآت	دراسات وتصاميم
١٤	إنشاء وحدات سكنية	إنشاءات
١٥	إنشاء وحدات سكنية	إنشاءات
١٦	إنشاء وحدات سكنية	إنشاءات
١٧	إنشاء وتجهيز مبنى الجوازات	إنشاءات
١٨	توسعة مستشفى الفناثير	إنشاءات
١٩	إنشاء النادي البحري	إنشاءات

٢٠	توريد وإنشاء مركز خدمة المجتمع	إنشاءات
٢١	تحسين وتطوير شبكة الطرق	إنشاءات
٢٢	ربط الطرق الحالية بمنطقة الجبيل	إنشاءات
٢٣	تطوير أحياء العمال	إنشاءات
٢٤	إنشاء المباني الحكومية والأمن	إنشاءات
٢٥	تطوير شبكة الاتصالات	إنشاءات
٢٦	إنشاء سكن كلية الجبيل الصناعية	إنشاءات
٢٧	توريد وإنشاء جسر	إنشاءات
٢٨	تصميم وإنشاء محطة الطاقة	إنشاءات
٢٩	تطوير أعمال لكلية الجبيل الصناعية	إنشاءات
٣٠	تطوير المرافق العامة	إنشاءات
٣١	إنشاء مبنى كلية الجبيل الجامعية	إنشاءات
٣٢	إنشاء مبنى كلية الجبيل الجامعية	إنشاءات
٣٣	توسعة كلية الجبيل الصناعية	إنشاءات
٣٤	توسعة مبنى كلية الجبيل الصناعية	إنشاءات
٣٥	تطوير بعض الأراضي السكنية	إنشاءات
٣٦	توسعة حرم الأنابيب بميناء الملك فهد	إنشاءات
٣٧	إعداد موقع حي المطرفية	إنشاءات
٣٨	إنشاء وحدات سكنية بالمنطقة	إنشاءات
٣٩	شبكة توزيع الطاقة الكهربائية	إنشاءات
٤٠	إعداد موقع الجبيل-٢	إنشاءات
٤١	توسعة شبكة الطاقة الكهربائية	إنشاءات
٤٢	تطوير موقع الجبيل-٢ المرحلة الأول	إنشاءات



٤٣	ممر خطوط أنابيب المنتجات للجبيل ٢- المرحلة الثانية	إنشاءات
٤٤	إعداد موقع المطرفية الجزء (F٢)	إنشاءات
٤٥	التجهيزات الأساسية لخطوط أنابيب المنتجات	إنشاءات
٤٧	توسعة المرافق الصناعية	إنشاءات
٤٨	ممرات خطوط أنابيب	إنشاءات

المصدر موقع الهيئة الملكية للجبيل وينبع على شبكة الانترنت

جدول رقم (٢)

المشاريع في مدينة الجبيل الصناعية حسب النوع خلال الفترة (١٤٢٩-١٤٣٠هـ)

نوع المشروع	اسم المشروع	
خدمات	خدمات المساحة واختبار التربة	١
إنشاءات	إنشاء وتجهيز مباني حرس الحدود	٢
إنشاءات	تطوير موقع المنطقة (F٢) من حي المطرفية	٣
إنشاءات	إعداد موقع حي مردومة	٤
إنشاءات	رفع كفاءة نظام الري بالمنطقة السكنية	٥
إنشاءات	تطوير موقع المنطقة (F٢) من حي المطرفية	٦
إنشاءات	تطوير موقع الصناعات الثانوية والمساندة	٧
إنشاءات	رفع كفاءة تجهيزات كلية الجبيل الصناعية	٨
إنشاءات	إنشاء الطريق السريع رقم ٣	٩
إنشاءات	إنشاء محطات الإطفاء لخدمة الجبيل ٢	١٠
إنشاءات	إنشاء وتطوير المساجد والجوامع	١١
إنشاءات	إنشاء وتجهيز المباني الخدمية- الجزء الأول	١٢
إنشاءات	توسعة المعهد التقني- الجزء الرابع	١٣
إنشاءات	تطوير أراضي سكنية بحي جلمودة- الجزء الثاني	١٤
إنشاءات	توسعة كلية الجبيل الصناعية- الجزء الرابع	١٥
إنشاءات	رفع كفاءة نظام الري بالمنطقة السكنية- الجزء الأول	١٦
إنشاءات	تطوير شبكات الطرق بمنطقة الصناعات الثانوية	١٧
إنشاءات	إعداد موقع حي المطرفية- الجزء الرابع	١٨
إنشاءات	تقوية شبكة الطاقة الكهربائية بالمنطقة	١٩

٢٠	تطوير وتجهيز مراكز الأحياء بحي جلمودة	إنشاءات
٢١	إنشاء مركز الحركة	إنشاءات
٢٢	إنشاء وتجهيز مركز رياضي بحي جلمودة	إنشاءات
٢٣	إنشاء مركز الهيئة الملكية الاجتماعي	إنشاءات
٢٤	تطوير مركز الاحتفالات	إنشاءات
٢٥	تطوير وتشجير مداخل المنطقة السكنية	إنشاءات
٢٦	سكن كبار الزوار	إنشاءات
٢٧	إنشاء مدرسة المنطقة السكنية الحالية	إنشاءات
٢٨	توريد معدات تشغيل وصيانة المدينة	إنشاءات
٢٩	تطوير المرافق العامة	إنشاءات
٣٠	إنشاء وتجهيز العيادات	إنشاءات
٣١	إنشاء المقر الدائم لإدارات مراكز التشغيل والصيانة	إنشاءات
٣٢	تطوير طرق المرحلة الأولى من الجبيل ٢	إنشاءات
٣٣	إنشاء مدارس ورياض أطفال بحي جلمودة- الجزء الأول	إنشاءات
٣٤	تصميم وإنشاء محطة الكهرباء الرئيسية رقم (٨)	إنشاءات
٣٥	تطوير أحياء العمال	إنشاءات
٣٦	إنشاء وتجهيز مبنى الجوازات	إنشاءات

المصدر موقع الهيئة الملكية للجبيل وينبع على شبكة الانترنت

جدول رقم (٣): المناقصات في مدينة الجبيل الصناعية حسب النوع خلال العام ١٤٣٥هـ.

م	اسم المشروع	النوع
١	مشروع إعاشة ونظافة الكلية الجامعية	خدمات
٢	توريد واستبدال محولات كهربائية	طلب شراء
٣	توريد ديزل إلى المولدات الكهربائية	طلب شراء
٤	توريد وتركيب مولد طاقة يعمل بالديزل	طلب شراء
٥	توريد كراسي لموظفي الهيئة الملكية	طلب شراء
٦	مشروع هندسة وتوريد وإنشاء المرافق الأمنية	إنشاءات
٧	مشروع مجمع إسكان أفراد الأمن الصناعي	إنشاءات
٨	توريد واستبدال أنظمة الحريق	طلب شراء
٩	توريد وتركيب محول كهربائي لمبنى الهيئة	إنشاءات
١٠	تأمين أجهزة ومعدات لمعامل الهندسة الميكانيكية بكلية الجبيل الجامعية	طلب شراء
١١	تأمين الأجهزة لمراقبة البيئة بمدينة الجبيل الصناعية	طلب شراء
١٢	جهاز مختبر البيئة وتوفير أجهزة مراقبة جودة الهواء	طلب شراء
١٣	مشروع تشغيل وصيانة معهد الجبيل التقني	إنشاءات
١٤	مشروع إنشاء العمائر السكنية - الجزء الأول	إنشاءات
١٥	مشروع مرافق لمركز المدينة	إنشاءات
١٦	مشروع إنشاء المباني الأكاديمية للطالبات	إنشاءات
١٧	مشروع تطوير موقع مركز المدينة	إنشاءات

المصدر موقع الهيئة الملكية للجبيل وينبع على شبكة الانترنت

## المراجع

- ١- غرفة الشرقية، ورقة عمل احتياجات الطلب على المساكن في المنطقة الشرقية. ٢٠١٢م.
- ٢- غرفة الشرقية "دراسة" الوضع الراهن للقطاع العقاري والدور المأمول لنظام الرهن العقاري، ٢٠١٠م.
- ٣- غرفة الشرقية، دراسة محجوزات أرامكو، ٢٠١٢م.
- ٤- مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١هـ.
- ٥- المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد الاقتصادي الشامل، ٢٠١٢م.
- ٦- مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، البحث الاقتصادي السنوي للمؤسسات، أعداد مختلفة.
- ٧- مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، أعداد مختلفة.
- ٨- مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، الكتاب الإحصائي السنوي، أعداد مختلفة.
- ٩- موقع وزارة الاقتصاد والتخطيط على شبكة الانترنت، خطة التنمية التاسعة.
- ١٠- موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية على شبكة الانترنت.
- ١١- موقع وزارة العدل على شبكة الانترنت، قاعدة بيانات المؤشر العقاري.
- ١٢- مؤسسة النقد العربي السعودي، التقرير السنوي العدد ٤٨ لسنة ٢٠١٢م.
- ١٣- مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الاحصائية ربع السنوية، الربع الثالث ٢٠١٤م.
- ١٤- موقع الهيئة الملكية للجبيل وينبع على شبكة الانترنت.