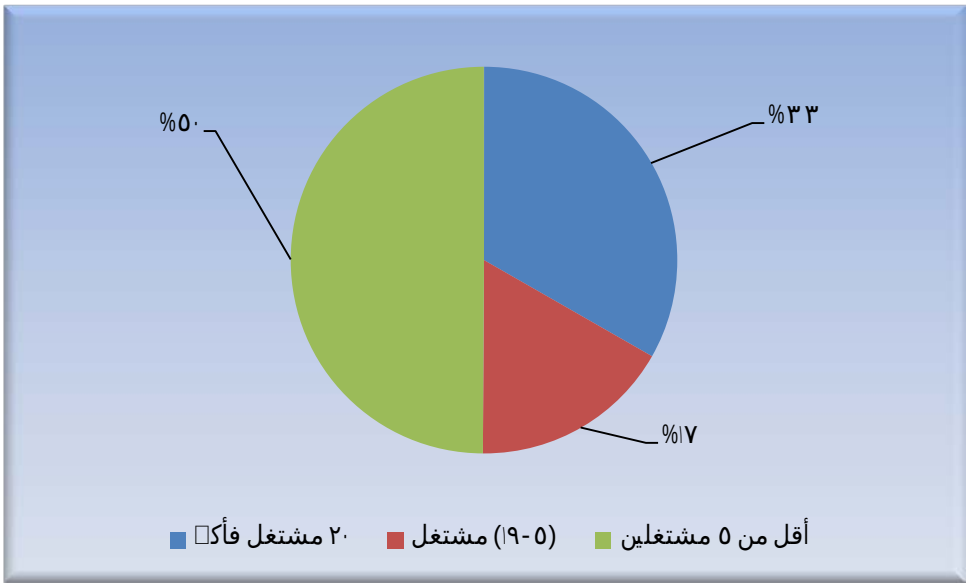
دراسة

واقع وآفاق القطاع العقاري □ □ افظة الجبيل

إعداد
قطاع الشؤون الاقتصادية
مركز المعلومات والدراسات
يونيو ٢٠١٥م

شكل رقم (ا)

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



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

٢- مؤشرات ا□داء الما□ للقطاع العقاري

- حقق القطاع العقاري خلال عام ٢٠١٢م إيرادات بنحو ١٧٫٩ مليار ريال سعودي مقابل نفقات بنحو ٧٫ا مليار ريال سعودي □ قققاً فائضاً □ التشغيل بلغ ٨٫ا مليار ريال سعودي . وبلغ النمو السنوي □جما□ ا□يرادات حوا□ ١٢% □ عام ٢٠١٢م مقارنة مع ٢٠١١م . □ حين بلغ النمو السنوي لفائض التشغيل □ عام ٢٠١٢م حوا□ ٢٤٫٣% . (الجدول رقم(٣)) والشكل رقم(٢))

جدول رقم (٣)

تطور المؤشرات المالية للقطاع العقاري (٢٠١٠-٢٠١٢)م

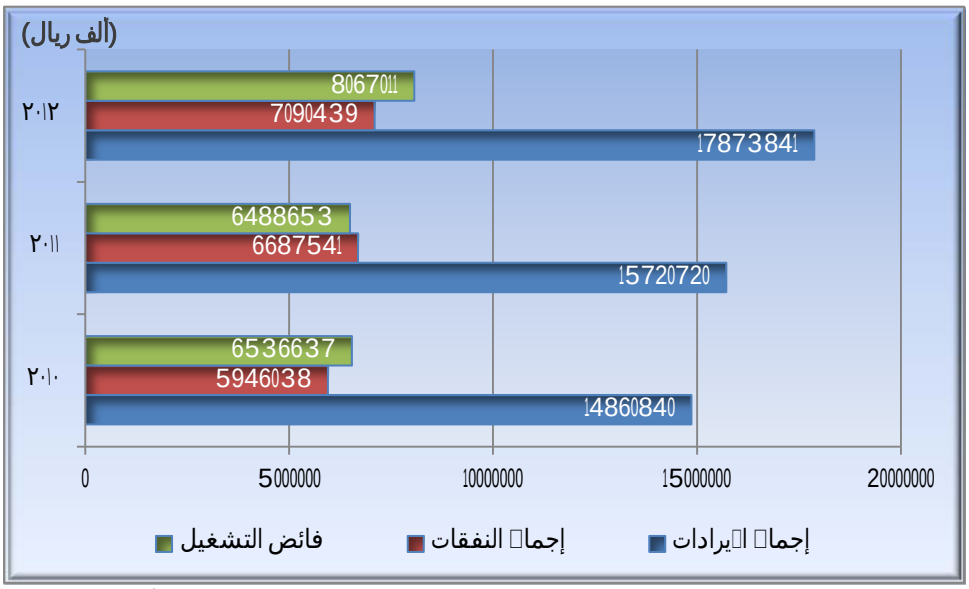
مليار ريال

البيان	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢
إجما□ ا□يرادات	١٤٫٩	١٥٫٧	١٧٫٩
معدل النمو (%)	----	٥٫٨	١٢٫٠
إجما□ النفقات	٥٫٩	٦٫٧	٧٫١
معدل النمو (%)	-----	١١٫١	٦٫٠
فائض التشغيل	٦٫٥	٦٫٥	٨٫١
معدل النمو (%)	---	٠٫٧-	٢٤٫٣

المصدر: مصلحة ا□حصاءات العامة والمعلومات، البحث الاقتصادي السنوي للمؤسسات، أعداد □ تلفة.

شكل رقم (٢)

تطور المؤشرات المالية للقطاع العقاري (٢٠١٠-٢٠١٢)م



المصدر: مصلحة ا□حصاءات العامة والمعلومات، البحث الاقتصادي السنوي للمؤسسات، أعداد □ تلفة

٣- التمويل المصر□ المقدم للقطاع العقاري بالمملكة

- من خلال جدول رقم (٤) والذ ي يبين تطور التمويل العقاري □ المملكة خلال الف□ة (٢٠٠٩-٢٠١٣) م يتبين أن حجم هذا التمويل □ تزايد مستمر حيث بلغ متوسط معدل النمو السنوي لحجم التمويل العقاري خلال هذه الف□ة نسبة٢٠٫٨%، ويلاحظ ارتفاع معدلات النمو خلال السنوات ا□خ□ة بشكل ملحوظ وبمعدل نمو بلغ بين عامي ٢٠١١م و٢٠١٢م حوا□ ٢٧% ليصل حجم التمويل العقاري المقدم خلال الف□ة (٢٠٠٩- ٢٠١٣) م حوا□ ٣٨٥ مليار ريال سعودي. وبمقارنة هذا النمو مع نمو حجم التمويل العقاري الشخصي، فقد بلغ بالمتوسط خلال نفس الف□ة ٢٥٫٨% وبالنسبة للشركات فقد بلغ النمو معدل السنوي خلال الف□ة حوا□ ١٤٫٦ فقط، مما يدل على أن النمو النسبي للتمويل العقاري الشخصي مهم مقارنة بغ□ه من أوجه التمويل. (الشكل رقم(٣)).

جدول رقم(٤)

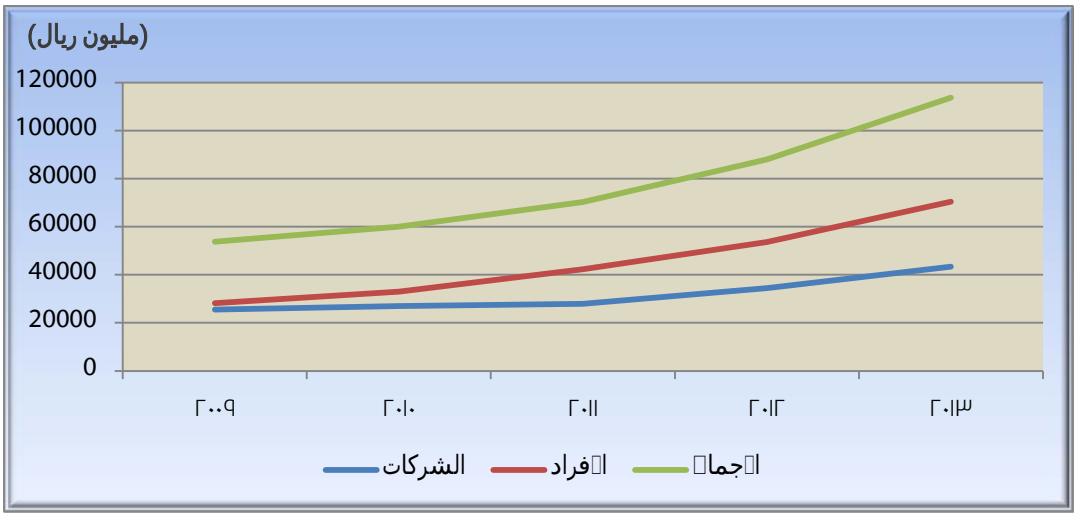
تطور التمويل العقاري ل□فراد والشركات خلال الف□ة(٢٠٠٩- ٢٠١٣)م

(مليون ريال)

السنة	الأفراد	النمو السنوي (%)	الشركات	النمو السنوي (%)	الإجمالي	النمو السنوي (%)	نسبة القروض الأفراد إلى اجمالي 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	٣٤٤٢٨	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 الاحصائية ربع السنوية، الربع الثالث٢٠١٤م.

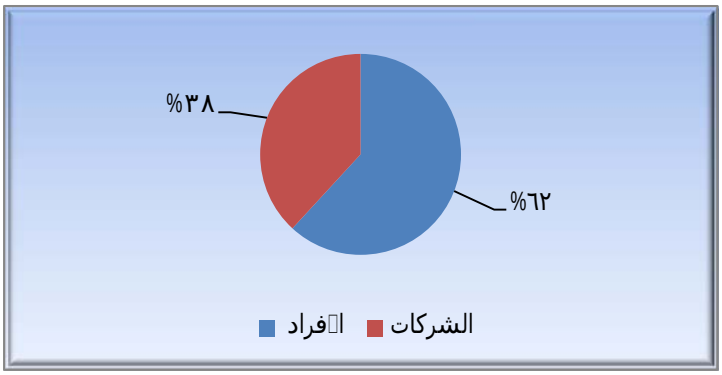
شكل رقم(٣)
تطور التمويل العقاري لـ□فراد والشركات خلال الف□ة(٢٠٠٩- ٢٠١٣)م



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الاحصائية ربع السنوية، الربع الثالث٢٠١٤م.

- فيما يتعلق بحجم التمويل العقاري لـ□فراد كنسبة من إجما□ القروض الشخصية، فيلاحظ أيضاً أن هذه النسبة □ تزايد مستمر فمن نسبة بلغت ٥٢٫٥% عام ٢٠٠٩م، ثم تزايدت لتصل إ□ ٦٢% □ عام ٢٠١٣م، (الجدول رقم(٤) والشكل رقم(٤)).

شكل رقم (٤)
توزيع التمويل العقاري لـ□فراد والشركات خلال عام ٢٠١٣م



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الاحصائية ربع السنوية، الربع الثالث٢٠١٤م.

- يتبين من الجدول رقم (٥) أيضاً أن نمو حجم التمويل الشخصي لـ□غراض الاستهلاكية بشكل عام (يشمل التمويل العقاري، سيارات ومعدات، أخرى) قد بلغ بالمتوسط خلال نفس الف□ة ١٦٫٧% . □ حين بلغ متوسط نمو القروض الشخصية العقارية خلال الف□ة (٢٠٠٩-٢٠١٣)م حوا□ ٢٦% وبلغ حجم مساهمة القروض العقارية بالنسبة □جما□ القروض الاستهلاكية □ عام ٢٠١٣م حوا□ ١٣٫٥%. وكل هذه المؤشرات تدل على أهمية التمويل العقاري الفردي. (الشكل رقم(٦)).

جدول رقم(٥)
تطور القروض الاستهلاكية خلال الف□ة (٢٠٠٩- ٢٠١٣)م

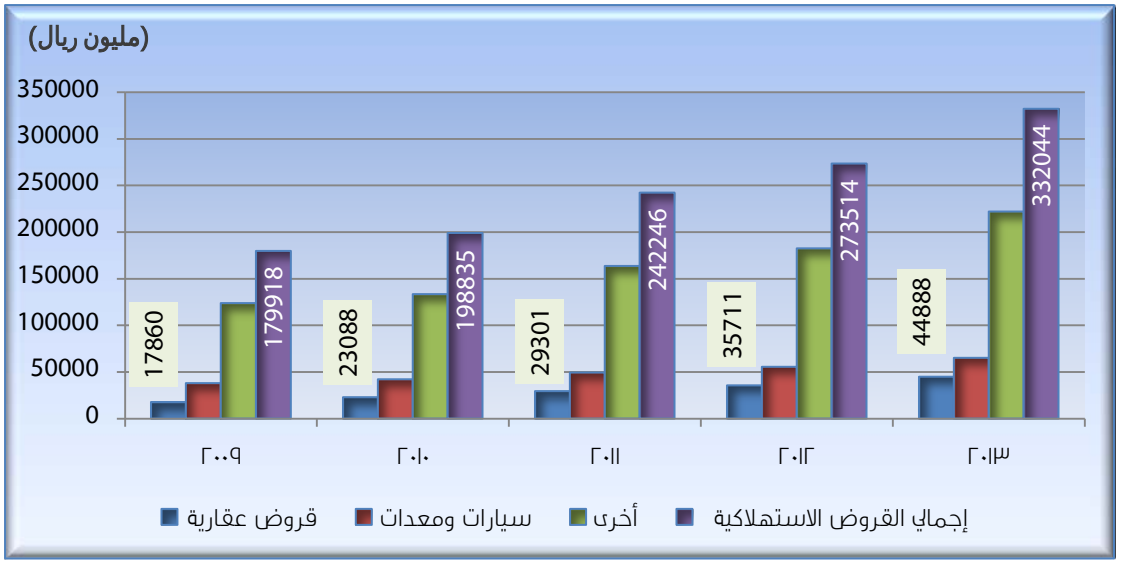
(مليون ريال)

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	١٣.١
٢٠١٣	٤٤٨٨٨	٢٥,٧	٦٥٠٦٩	١٧,٤	٢٢٢٠٨٧	٢١,٨	٣٣٢٠٤٤	٢١,٤	١٣,٥

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

شكل رقم (٥)

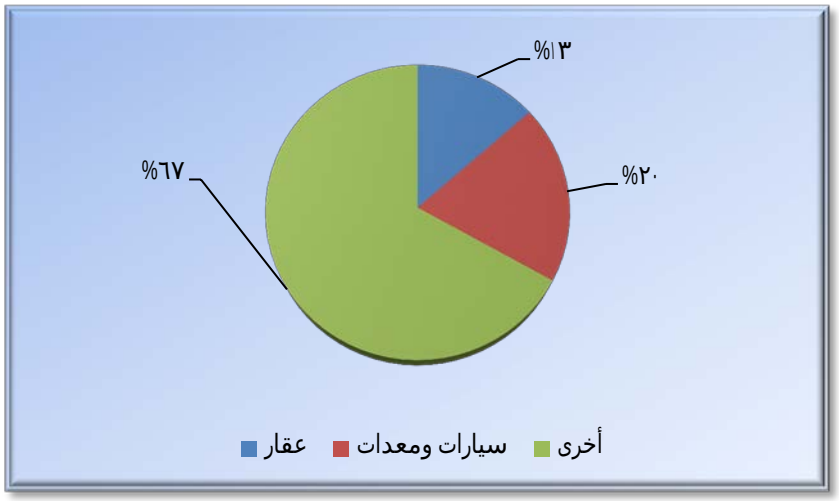
تطور القروض الاستهلاكية خلال الفترة (٢٠٠٩-٢٠١٣) م



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 □ تمويل القطاع العقاري:

- يلاحظ من خلال تحليل ا□رقام المبينة □ جدول رقم (٦) والمتعلقة بمؤسسات ا□قراض المتخصصة □ 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 ٢٠٠٩ م ما يشكل نسبة ١٤% من إجما□ قيمة القروض التي قدمتها جميع مؤسسات الاقراض المتخصصة، وذلك بحجم قروض بلغ حتى نهاية عام ٢٠١٣م حوا□ ١١٦٫٧ مليار ريال سعودي (تراكمي). (شكل رقم (٧))

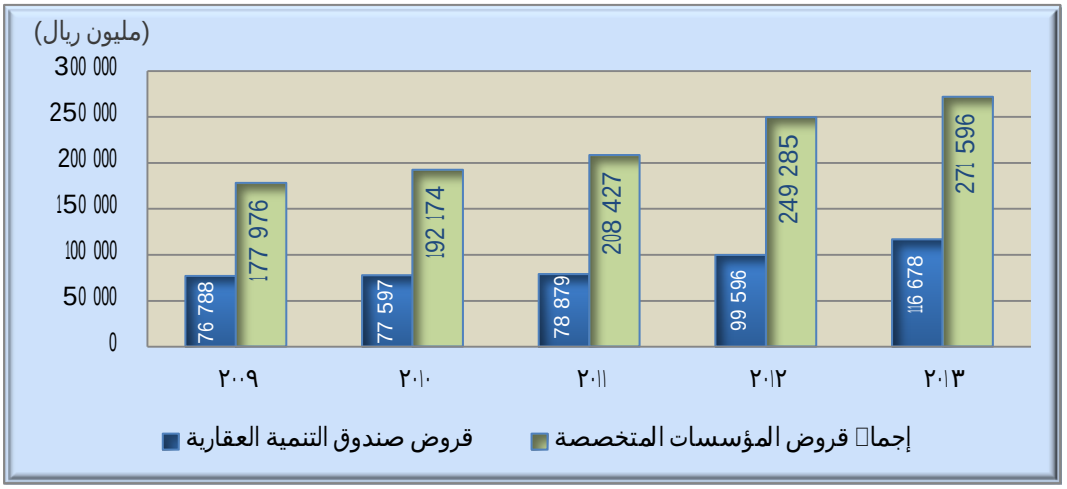
جدول رقم (٦)
تطور حجم التمويل المقدم من صندوق التنمية العقارية مقارنةً بصناديق ا□قراض المتخصصة ا□خرى خلال الف□ة (٢٠٠٩- ٢٠١٣)م

(مليون ريال)

السنة	صندوق التنمية العقارية	معدل النمو (%)	إجما□ قروض مؤسسات ا□قراض	معدل النمو (%)	نسبة صندوق التنمية من ا□جما□
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

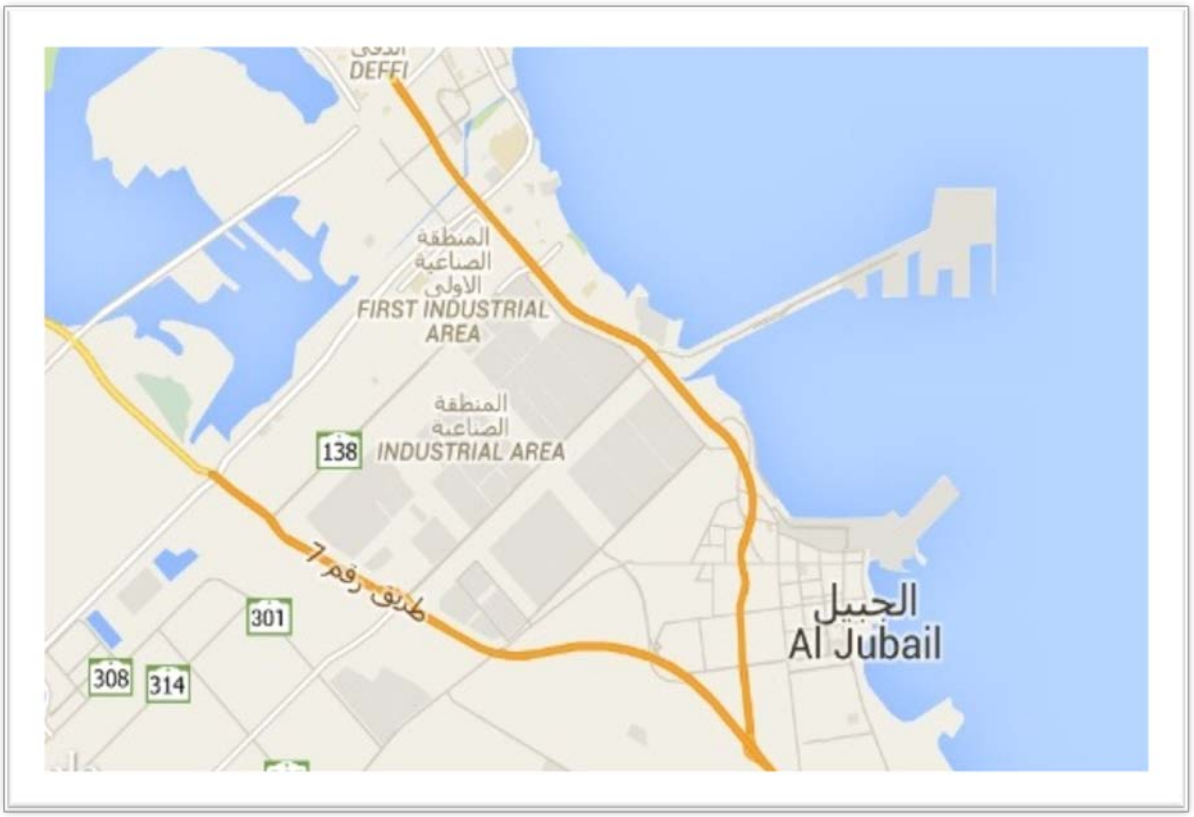
المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الاحصائية ربع السنوية، الربع الثالث ٢٠١٤م.

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



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

ا ◌ ور الثا□
نبذة عن □ افظة الجبيل [٣]



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

[٣] موقع وزارة الشئون البلدية والقروية على شبكة الان□نت.

- **تأسيس بلدية الجبيل :** يرجع تاريخ تأسيس جهاز البلدية إ عام ١٣٥٣ هـ، وتعد ثالث بلدية تأسست على مستوى المنطقة الشرقية بعد احساء والقطيف وكان عملها يختصر على تحصيل رسوم على ما يباع من اغنام وابل ودهن (سمن) . وفى عام ١٤١٢ هـ تم ضم بلدية الجبيل تحت إشراف أمانة المنطقة الشرقية بعد صدور القرار الوزاري عام ١٤٢٦هـ القاضي بتشكيل أمانة المنطقة الشرقية أصبحت بلدية افظة الجبيل تحت مسئولية وإشراف أمانة المنطقة الشرقية 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 (ا):** سعت الهيئة الملكية بنجاح لجعل مدينة الجبيل الصناعية □ طليعة المدن الصناعية □ العا□، وتبلغ مساحة المدينة ١٦٫٠ا كم٢ منها ٥٫٥٠٠ هكتار تم تخصيصها للصناعات القائمة حالياً.

- **الجبيل (٢) :** أدى نجاح المنطقة الصناعية (الجبيل ا) إ□ الحاجة للتوسع □ منطقة الصناعات لمواكبة المتطلبات المستقبلية للمستثمرين وتمثل المنطقة الجديدة الجبيل (٢) تطبيقاً لسياسات التنمية الوطنية، حيث سيتم إنجاز ذلك (بإذن ا□) على أساس التطوير المرحلي □ موقع تبلغ مساحته ٥٥٠٠ هكتار.

- الصناعات الموجودة

- **الصناعات ا□ساسية:** تكرير الب□ول، صناعة والب□وكيماويات، وا□سمدة الكيماوية، ومصانع الحديد.
- **الصناعات الثانوية:** ت□كز بصورة رئيسة □ المواد الب□وكيماوية التحويلية، والبلاستيكية المصنوعة □غراض خاصة وتتوافر المواد ا□ولية وتعتمد على منتجات الصناعات ا□ساسية كمواد اولية لها.
- **الصناعات المساندة والخفيفة:** التصنيع وتشكيل الحديد والمعادن وصناعات خفيفة لتلبية احتياجات المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية.

ا لمحور الثالث
الملامح الرئيسية للقطاع العقاري بالمنطقة الشرقية و □افظة الجبيل

أولاً: عدد الوحدات السكنية □ المنطقة الشرقية

- وفقاً لبيانات نتائج التعداد السكا□ الصادر □ عام ١٤٣١هـ فقد بلغ عدد الوحدات السكنية □ المنطقة الشرقية نحو ٦١٩٢٨٥ وحدة سكنية وذلك بمعدل نمو بلغ ١٫٦% مقارنة بعدد الوحدات السكنية الموجودة عام ١٤٢٥هـ. (الجدول رقم(٧))
- بلغ إجما□ الوحدات السكنية □ المملكة خلال عام ١٤٣١هـ نحو ٤،٦٥٢،١٦٢ مسكن ، ويلاحظ أن الوحدات السكنية □ المنطقة الشرقية تشكل ما نسبته ١٣% من إجما□ الوحدات السكنية بالمملكة، وبمقارنة عدد الوحدات بالمنطقة الشرقية مع عدد الوحدات بالمناطق ا□خرى □ 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 □ المنطقة الشرقية و□افظة الجبيل

البيان	عدد الوحدات السكنية □ المنطقة الشرقية	معدل النمو (%) □ المنطقة الشرقية	عدد الوحدات السكنية □ □افظة الجبيل	معدل النمو (%) □ □افظة الجبيل
١٤٢٥هـ	٥٣٣٤٠٨	--	٣٧١١٥	---
١٤٣١هـ	٦١٩٢٨٥	١٫٦%	٤٨٨٣٠	٣١٫٦

المصدر: مصلحة ا□حصاءات العامة والمعلومات، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن، أعداد □ تلفة.

ثانيا: التوزيع الجغرا□ للوحدات السكنية □ المنطقة الشرقية

- من خلال تحليل بيانات(جدول رقم(٨)) والمتعلقة بتوزيع الوحدات السكنية □ المنطقة الشرقية حسب ا لمحا افظات يتضح أن النسبة ا□كـ□ من هذه الوحدات تـ□كز □ □افظة ا□حساء بنسبة ٢٥% يليها □افظة الدمام بنسبة ٢٤% ثم □افظة الخـ□ بنسبة ١٦% وجاءت □ المركز الرابع □افظة القطيف بنسبة ١٣%، و□ المرتبة الخامسة □افظة حفر الباطن بنسبة ٩%،تأتي □افظة الجبيل □ المرتبة السادسة بنسبة ٨%، وهو ما يمكن اعتباره بمثابة مؤشراً على تركز الطلب على المساكن □ هذه ا لمحا افظات. (شكل رقم(٨))

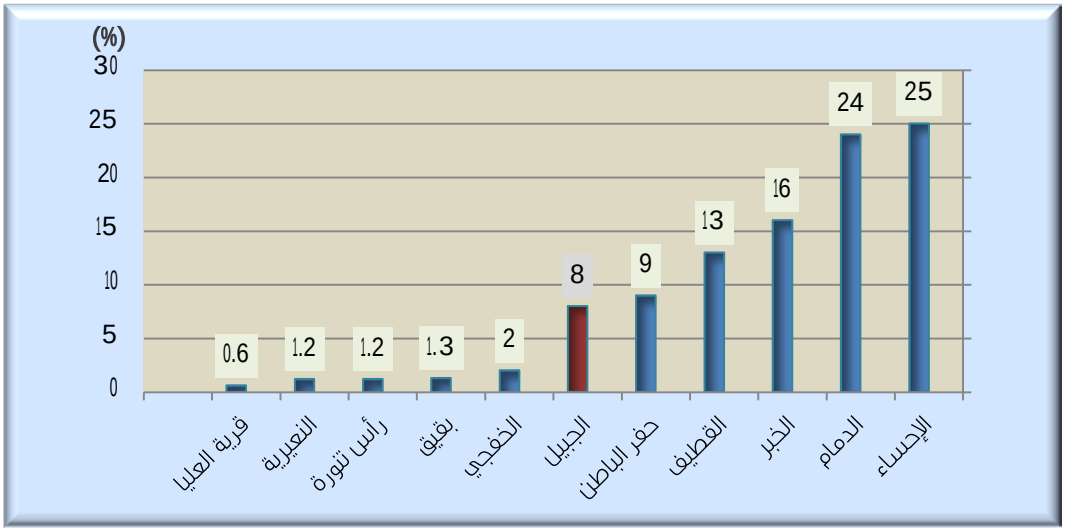
جدول رقم (٨)

التوزيع الجغرا□ للوحدات السكنية بالمنطقة الشرقية خلال عام ١٤٣١هـ

البيان	العدد	التوزيع النسبي (%)
ا□حساء	١٥٣١٢٠	٢٥
الدمام	١٤٩١٠١	٢٤
الخـ□	٩٦٨٠٩	١٦
القطيف	٧٧٦٣٧	١٣
حفر الباطن	٥٦٥٥٤	٩
الجبيل	٤٨٨٣٠	٨
الخفجي	١٠٤٥٢	٢
بقيق	٧٨٤٧	١ر٣
رأس تنورة	٧٧٢٧	١ر٢
النعـ□ية	٧٣٦٨	١ر٢
قرية العليا	٣٨٤٠	٠ر٦
ا□جما□	٦١٩٢٨٥	١٠٠ر٠

المصدر: مصلحة ا□حصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١هـ.

شكل رقم (٨)
التوزيع الجغرا للوحدات السكنية بالمنطقة الشرقية خلال عام ١٤٣١ هـ



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

ثالثاً: تطور توزيع الوحدات السكنية افظة الجبيل حسب نوع المسكن

- من خلال النظر إ جدول رقم (٩) والمتعلق بتطور نوع الوحدات السكنية افظة الجبيل يتضح أن النسبة ا ك من هذه الوحدات تعداد ١٤٣١هـ ، ت كز الشقق، وذلك بنسبة تبلغ حوا ٥٣% يليها الفلل بنسبة تشكل ما يقارب ال ٣٥% و المركز الثالث تأتي المنازل الشعبية بنسبة ٦,٧% فقط، وبالتا فتشكل كلاً من الشقق والفلل حوا ٨٧,٣% من حجم الطلب العقاري افظة الجبيل، وبالتا يتضح أن الشقق السكنية هي أك ا نواع التي يمكن أن تتوجه اليها الاستثمارات العقارية افظة الجبيل، حيث أنها تشكل نسبة كب ة من الطلب على العقار.

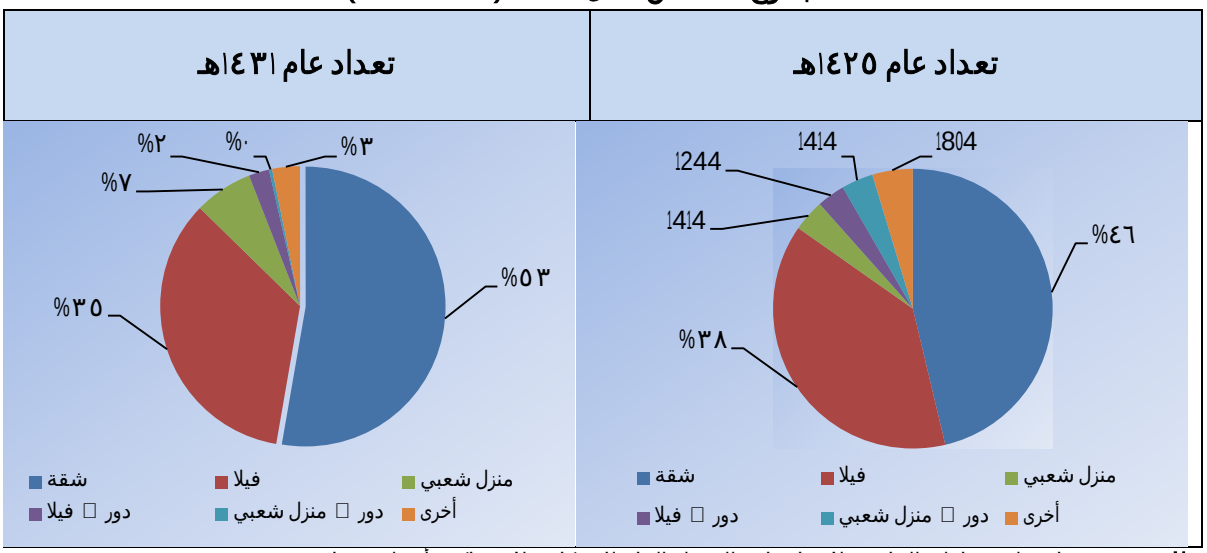
- يلاحظ نمو كب حجم الشقق خلال الف ة (١٤٢٥-١٤٣١)هـ ، حيث بلغ النمو خلال الف ة حوا ٤٤%، وهذا يدل على أن الطلب قد تركز خلال الف ة على الشقق السكنية بشكل كب . و هذا السياق، يلاحظ نمو سالب أنواع السكن ا خرى ما عدا المنزل الشعبي والفيلا. هذا على الرغم من أن هنالك تزايداً ملحوظاً اتجاه الطلب على المنزل الشعبي.(الجدول رقم(٩)) والشكل رقم (٩)).

جدول رقم (٩)
تطور التوزيع النسبي للوحدات السكنية □ □ افظة الجبيل
حسب نوع المسكن خلال الف□ة (١٤٢٥- ١٤٣١)هـ

البيان	تعداد عام ١٤٢٥هـ		تعداد عام ١٤٣١هـ		النمو خلال الف□ة (%)
	العدد	التوزيع النسبي (%)	العدد	التوزيع النسبي (%)	
شقة	١٧٨٣٠	٤٨,٠	٢٥٧٤٥	٥٦,٧	٤٤,٤
فيلا	١٤٨٢٣	٣٩,٩	١٦٨٩٠	٣٤,٦	١٣,٩
منزل شعبي	١٤١٤	٣,٨	٣٢٩٥	٦,٧	١٣٣,٠
دور □ فيلا	١٢٤٤	٣,٤	١١٥٠	٢,٤	-(٧,٦)
دور □ منزل شعبي	١٤١٤	٣,٨	١٧٤	٠,٤	-(٨٧,٧)
أخرى	١٨٠٤	٤,٩	١٥٧٦	٣,٢	-(١٢,٦)
ا□جما□	٣٧١١٥	١٠٠,٠	٤٨٨٣٠	١٠٠,٠	٣١,٦

المصدر: مصلحة ا□حصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١هـ.

الشكل رقم (٩)تطور التوزيع النسبي للوحدات السكنية □ □ افظة الجبيل
حسب نوع المسكن خلال الف□ة (١٤٢٥- ١٤٣١)هـ



المصدر: مصلحة ا□حصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، أعداد □ تلفة.

رابعاً: الوحدات السكنية افظة الجبيل حسب نوع مادة البناء:

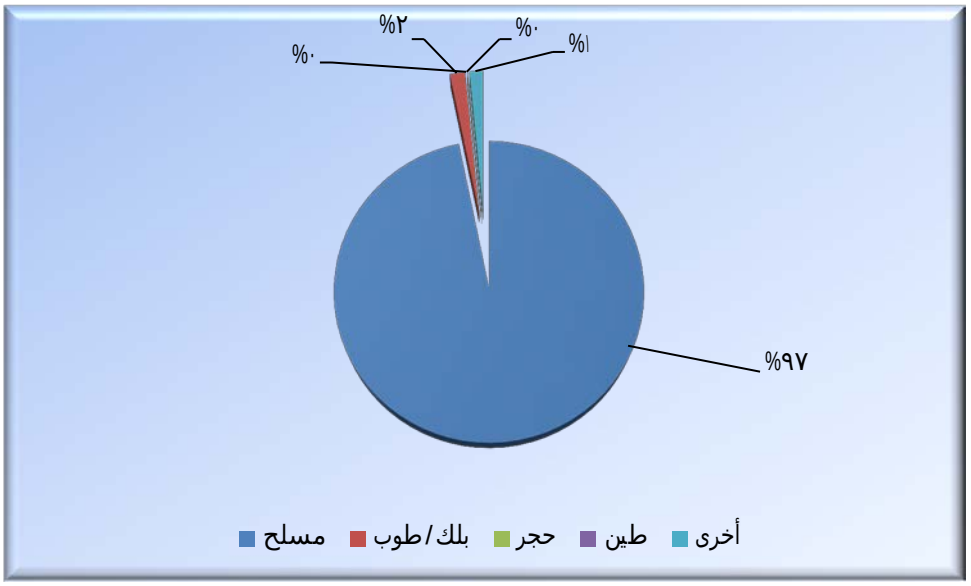
- من خلال النظر إ جدول رقم(١٠) والمتعلق بنوع مادة البناء المستخدمة بناء الوحدات السكنية بمحافظة الجبيل، يتبين أن النسبة ا ك من هذه الوحدات تعتمد على طريقة البناء المسلح، وذلك بنسبة ٩٧% تليها الوحدات المبنية من الطوب بنسبة ٢% فقط. (الجدول رقم (١٠) و الشكل رقم(١٠)).

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
ا جما	٤٨٨٣٠	١٠٠,٠

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

ا لمحـ ور الرابع
مؤشرات القطاع العقاري □ المنطقة الشرقية و□ افظة الجبيل

أولاً: الاهتمام الحكومي المتزايد بقطاع الاسكان[٤]

- حظي قطاع الاسكان باهتمامٍ متزايد □ المملكة خلال خطط التنمية المتعاقبة بصفة عامة وخطة التنمية الثامنة (٢٠٠٥-٢٠٠٨)م بصفة خاصة، حيث تم إنشاء الهيئة العامة لـ□سكان بهدف العمل على زيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن، و قد تم إعداد الاسـ□اتيجية ا□سكانية الشاملة للمملكة وتحديثها وتطويرها، واقـ□اح ا□نظمة واللوائح والسياسات والتنظيمات الخاصة بنشاط ا□سكان. كما تمت زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية من خلال زيادات متتابعة بلغ □ موعها ٤٣ مليار ريال خلال خطة التنمية الثامنة، ا□مر الذي مكن الصندوق من مضاعفة حجم القروض الممنوحة، وهو ما أدى ا□ تضاعف أعداد الوحدات السكنية الممولة من الصندوق إ□ نحو ١٠٥ 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 □ المملكة نحو ١٢٥٠ ألف وحدة سكنية خلال سنوات الخطة (٢٠١٠-٢٠١٤) م، وي□كز نسبة ٦٤% منها □ طلب السعوديين على الوحدات السكنية الجديدة.

- بالنسبة لحجم الطلب على الوحدات السكنية والذي تتوقعه خطة التنمية التاسعة □ المنطقة الشرقية، كما هو موضح □ جدول رقم(١١) فيبلغ ١٦٦٫٣ ألف وحدة سكنية ،و هذا العدد يشكل حوا□ ١٣% من إجما□ الطلب المتوقع على الوحدات السكنية □ المملكة بشكل عام.

- تتوقع خطة التنمية التاسعة أن يتم تأسيس ١٢٠٫٥ ألف وحدة سكنية □ المنطقة الشرقية أي بنسبة ٧٢% من حجم الطلب المتوقع و البالغ ١٦٦٫٣ ألف وحدة سكنية، وبحيث يقوم القطاع الخاص بإنشاء نسبة ٨٥% من هذه الوحدات، و بإجما□ ١٠٣ ألف وحدة سكنية، كما

[٤] وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية التاسعة.

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

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

المنطقة	عدد الوحدات السكنية (ألف وحدة)	□همية النسبية (%)
مكة المكرمة	٣٧٠	٣٠
الرياض	٣٢٥	٢٦
الشرقية	١٦٦٫٣	١٣
عسـ□	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
□جما□	١٢٥٠	١٠٠٫٠

المصدر: وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية التاسعة.

جدول رقم (١٢)

الهداف التي حددتها خطة التنمية التاسعة للوحدات السكنية □ المنطقة الشرقية

المنطقة	صندوق التنمية العقارية	الهيئة العامة لسكان	القطاع الخاص	إجما الوحدات السكنية	نسبة مساهمة القطاع الخاص
المنطقة الشرقية	١٣٫٥	٤	١٠٣	١٢٠٫٥	%٨٥
إجما المملكة	١٠٩	٦٦	٧٧٥	٩٥٠	%٨٢
نسبة المنطقة الشرقية من إجما المملكة (%)	١٢	٦	١٣	١٣	--

المصدر: وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية التاسعة.

- تستهدف الاستراتيجية طويلة المدى للاقتصاد السعودي رفع معدلات ملكية المساكن لدى المواطنين ا نحو ٨٠% بحلول عام ٢٠٢٤م، [٥] ومن المتوقع أن تؤدي الجهود المبذولة من أجل تحقيق هذا الهدف ا زيادة الطلب على المساكن. ونشـ هنا إ القرار الملكي بإنشاء وزارة لسكان □ شهر مارس ٢٠١١م، والذي كان له مردود كبـ □ مدى أهمية قضية السكان عند الحكومة السعودية.

ثانياً: رخص التشييد والبناء □ □ افظة الجبيل حسب العدد

- يلاحظ كما هو مبين □ جدول رقم (١٤) أن مصدر الطلب على عدد رخص البناء والتشييد هو الرخص ا □ صصة للسكن والتجارة وبنسبة تصل لحوا ٨٨%، وكذلك الرخص ا □ صصة لبناء منشآت صناعية أو تجارية وبنسبة تصل لحوا ١٠%. هذا وعلى الرغم من التذبذب الحاصل □ عدد الرخص السكنية والتجاري خلال الفـة(١٤٣١-١٤٣٤)هـ، إلا أنه ارتفع من ٧٤٩٩ رخصة □ عام ١٤٣١ هـ إ ١٩٨٣٦ رخصة □ عام ١٤٣٤هـ. أما انواع اخرى من البناء (تعليم وصحة ومساجد واجتماعية وحكومية فنجد أن حصتها □ □ موع الرخص ليست كبـة ، فقد وصلت لحوا ٢% فقط . كما بلغ متوسط معدل النمو السنوي □ موع الرخص خر ثلاث سنوات حوا ٨٫٤% . وباف اض أن □ افظة الجبيل تستحوذ على حوا ١٠% من رخص التشييد □ المنطقة الشرقية، فيقدر عدد هذه الرخص □ عام ١٤٣٤ هـ، بحوا ١٩٨٣ رخصة بناء.

جدول رقم (١٤)

[٥] وزارة الاقتصاد والتخطيط ،خطة التنمية التاسعة.

تطور عدد رخص التشييد للفـ□ة(١٤٣١-١٤٣٤)هـ

السنوات / نوع الرخصة	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
ا □ مـوع	١٨٨٣٤	٢١١٠١	١٦٨٠٥	٢٢٤٤٦

المصدر: بوابة وزارة الشئون البلدية والقروية على شبكة الان□نت.

@ البيانات الرسمية المتوفرة لعام ١٤٣٤هـ فقط.

ثالثاً: رخص التشييد □ المنطقة الشرقية و□ افظة الجبيل حسب المساحة

- يلاحظ كما هو مبين □ جدول رقم (١٤) أن مساحة التشييد المرخصة كانت □ تصاعد حتى عام ١٤٣٤هـ، وبلغت مساحة التشييد المرخصة خلال الفـ□ة حوا□ ١٠٨٫٥ مليون مـ□ مربع، وبلغت مساحة التشييد لـ□غراض السكنية والتجارية حوا□ ٧٦٫٢ مليون مـ□ مربع. ويتضح كما هو مبين □ الشكل رقم (٨) أن نسبة المساحة البناء المرخصة □غراض تجارية تستحوذ على حوا□ ٦٢% وبإضافة المساحات المرخصة □غراض صناعية وتجارية تصبح النسبة حوا□ ٨٨%. وباف□اض أن □ افظة الجبيل تستحوذ على ١٠% من المنطقة الشرقية نجد أن المساحة الممنوحة □غراض السكن أو التجاري □ عام ١٤٣٤ هـ حوا□ ١٫٣ مليون مـ□ مربع.

رابعاً: الصفقات العقارية □ □افظة الجبيل

- بالاعتماد على البيانات الواردة □ قاعدة بيانات المؤشر العقاري والتي تصدرها وزارة العدل السعودية، يمكن تحليل تطور الطلب العقاري □ □افظة الجبيل من خلال تتبع حركة المؤشر العقاري خلال الثلاث سنوات الماضية ، حيث تتوفر عنها بيانات المؤشر العقاري.
- كما هو مبين □ جدول رقم (١٥) ، والذي يوضح تطور قيمة الصفقات العقارية التجارية والسكنية □ □افظة الجبيل خلال الفـ□ة (١٤٣٣-١٤٣٥)هـ ،نجد أن هنالك زيادة ملحوظة □ قيمة أجما□ الصفقات العقارية والسكنية، والتي بلغت □ نهاية عام ١٤٣٥هـ حوا□ ٢٫٥ مليار ريال ، مقارنة بحوا□ ١٫٥ مليار □ عام ١٤٣٣هـ ، وبلغ متوسط النمو السنوي للفـ□ة ٣٠٫٤% وهذا يدل على تزايد النشاط العقاري □ هذه الفـ□ة.

- أما بالنسبة للمساحة التي أجريت عليها إجما□ الصفقات العقارية والسكنية □ □ افظة الجبيل فقد بلغت ٥٫٦ مليون م□ مربع خلال عام ١٤٣٥هـ، وعلى الرغم من الانخفاض الذي طرأ على المساحة المرخصة مقارنة بعام ١٤٣١هـ، نجد أن متوسط معدل النمو السنوي للف□ة قد بلغ ٤١٫٨ % ، وهذا يعود إ□ تذبذب □ المساحة المباعة.
- لوحظ أن هنالك نمو مضطرد □ قيمة الصفقات العقارية التجارية، حيث وصلت إ□ حوا□ ٩٢٩ مليون ريال □ عام ١٤٣٥ هـ مقارنة بحوا□ ٦٦٧ مليون □ عام ١٤٣٣هـ. وبمتوسط نمو سنوي للف□ة بلغ ١٨٫١%. وهذا ينطبق على الصفقات العقارية السكنية والتي ارتفعت من حوا□ ٨٣٤ مليون عام ١٤٣٣هـ إ□ حوا□ ١٫٥مليار ريال □ عام ١٤٣٥هـ، وبمتوسط معدل نمو سنوي بلغ ٤٠٫٤%.

جدول رقم (١٥)

تطور قيمة الصفقات العقارية بمحافظة الجبيل للف□ة (١٤٣٣هـ - ١٤٣٥هـ.*)

(القيمة: مليون ريال، المساحة :مليون م□ مربع)

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

المصدر: وزارة العدل، قاعدة بيانات المؤشر العقاري.

* البيانات الرسمية ا□جمالية متوفرة لعام ١٤٣٥هـ فقط.

خامساً: هيكل الصفقات العقارية □ □ افظة الجبيل

- يلاحظ كما هو موضح □ جدول رقم(١٦) أن حوا□ ٨٥٫٩% من قيمة الصفقات العقارية التجارية □ صصة لشراء قطع أراضي ، و ١٤٫١% منها □ صص لشراء أراضي زراعية على اعتبار أن أسعار القطع الزراعية أقل . غ□ أن الشكل رقم (١١) يوضح أن حوا□ ٧٧% من قيمة الصفقات العقارية السكنية □ صص لشراء قطع اراضي حوا□ ١٫٢ مليار ريال، و١٨% فقط منها □ صص لشراء شقق حوا□ ٢٧٩ مليون ريال، و٥% منها □ صص لشراء أراضي زراعية.
- أما بالنسبة لمساحة ا□راضي العقارية التجارية المباعة □ □ افظة الجبيل، فنجد أن ا□راضي الزراعية تستحوذ فيها على حوا□ ٨٢% من مساحة ا□راضي العقارية التجارية المباعة □ عام ١٤٣٥ هـ ، وقطع ا□راضي العادية تستحوذ على حوا□ ١٨% من هذه المساحة فقط. وهذا ينطبق على مساحة ا□راضي الصفقات العقارية السكنية، حيث تستحوذ ا□راضي الزراعية على ٥٦% من المساحة المباعة □غراض السكن ، فيما تستحوذ المساحة ا □ صصة لبناء شقق على حوا□٥% فقط من المساحة المباعة □غراض سكنية. وتشكل ا□راضي العادية حوا□٣٩% من المساحة ا □ صصة □غراض سكنية. (الشكل رقم (١٢)).

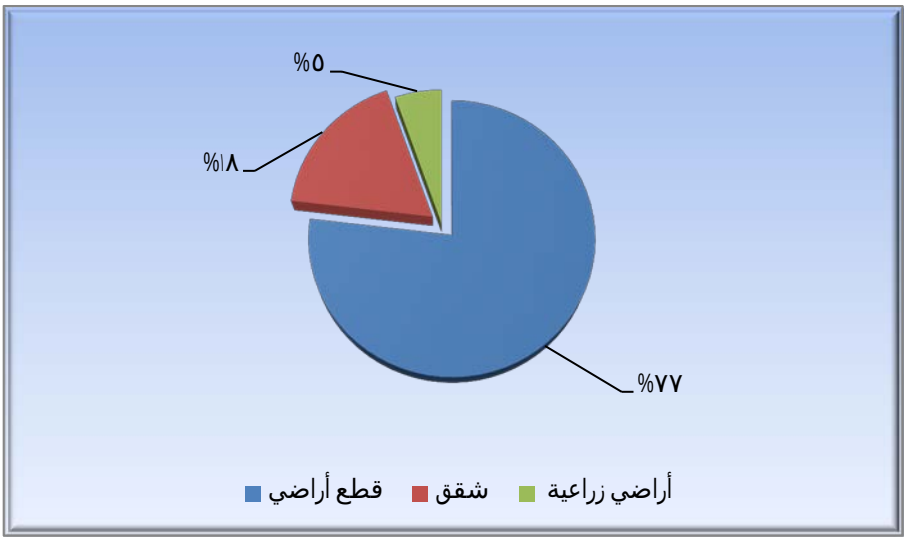
جدول رقم (١٦)
قيمة الصفقات العقارية التجارية و السكنية بمحافظة الجبيل خلال عام ١٤٣٥هـ

(القيمة: مليون ريال، المساحة :مليون م□ مربع)

البيان	الصفقات العقارية التجارية				الصفقات العقارية السكنية			
	كلي	قطع أراضي	شقق	أراضي زراعية	كلي	قطع أراضي	شقق	أراضي زراعية
قيمة	٩٢٩٫٣	٧٩٨٫١	---	١٣١٫٢	١٥٧٢٫٦	٢٠٨٫٩	٢٧٩٫١	٨٤٫٦
مساحة	٣٫٨	٠٫٧	----	٣٫١	١٫٨	٠٫٧	٠٫١	٠٫١

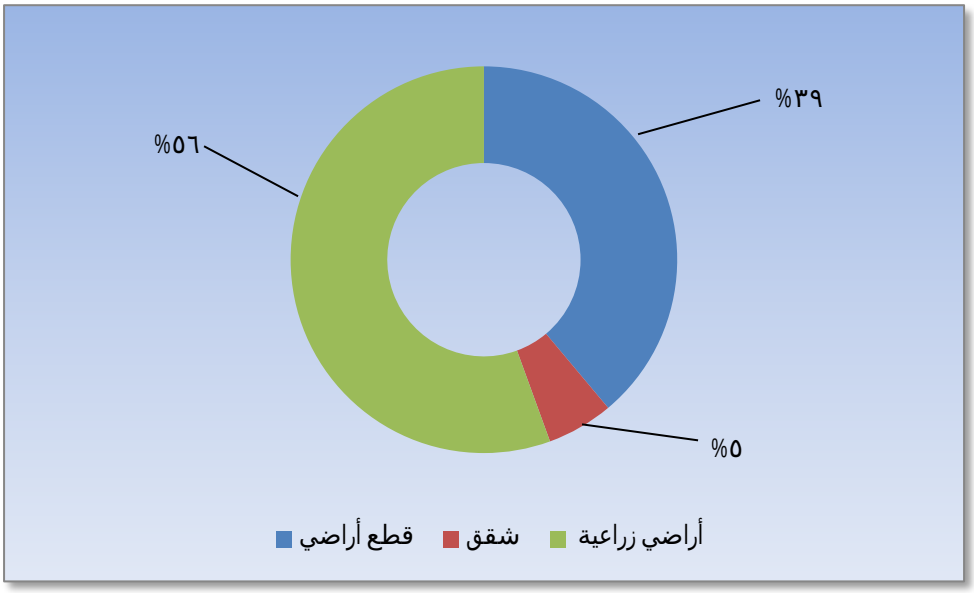
المصدر: وزارة العدل، قاعدة بيانات المؤشر العقاري.

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 للفـ□ـة(١٤٣١-١٤٣٤)هـ

	١٤٣١	١٤٣٢	١٤٣٣	١٤٣٤
نوع الرخصة	المساحة (م٢)	المساحة (م٢)	المساحة (م٢)	المساحة (م٢)
سكني وتجاري	١٥٨٨٠٧٠٩	٢٢٩٨٤٠١٦	٢٤١٧٨٨٦٦	١٣١٨٤٥١٦
صناعي / تجاري	٣٩٧٠٦٦٨	٤٠٤٩٤٦٦	٦٩٥٦١٢٤	٥٢٢٠١٢٩
تعليم و صحة و مساجد	٩٨٠٠٦١	٥١٨٢٦٢	١٣٩٦٢٧٦	١٠٣١٤٧٤
اجتماعية و حكومية	١٥٣٥٥٦٤	٢٢٩٢٨٤٢	٢٥٨٤٩٥٠	١٨٣١٥٣١
ا □ مـوع	٢٢٣٦٧٠٠٢	٢٩٨٤٤٥٨٦	٣٥١١٦٢١٦	٢١٢٦٧٦٥٠

المصدر: بوابة وزارة الشئون البلدية والقروية على شبكة الان□نت.

ا لمحور الخامس
العوامل المؤثرة على النمو العقاري افظة الجبيل

أولاً: النمو السكا

- يعت النمو السكا مؤشرًا هامًا ودالاً على استمرار نمو الطلب على المساكن، وذلك نظراً لارتباط الطلب على المساكن بأعداد السكان ومستويات دخولهم السنوية، وبالاعتماد على تقديرات مصلحة احصاءات العامة والمعلومات فيتوقع أن يصل عدد السكان المنطقة الشرقية بحلول عام ٢٠١٥م ا 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 خاصةً أن عدد سكان المنطقة الشرقية يشكلون ما يزيد عن نسبة ٥١% من إجما سكان المملكة، وفقاً حصاءات عام ٢٠١٠م. و هذا ا طار ، نجد أن النمو السكا افظة الجبيل يتوقع أن يرتفع وذلك سوف ينعكس إيجابياً على الطلب على العقار.(الجدول رقم(١٣))

جدول رقم (١٣)

تقدير النمو السكا المنطقة الشرقية و افظة الجبيل خلال الف ة (٢٠١٠- ٢٠١٥)م

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

المصدر: مصلحة احصاءات العامة والمعلومات.

 تم تقدير النمو السكا بمحافظة، حيث تشكل الجبيل (٨%) من إجما سكان المنطقة الشرقية.

ثانياً: النمو الحا□ والمستقبلي □ مدينة الجبيل الصناعية ومشروع إنشاء مدينة رأس الخ□ وأثر ذلك على النمو العقاري □ الجبيل

- أن العقار □ الجبيل شهد عدة مراحل فمع بدايات إنشاء الجبيل الصناعية كان الطلب للعقار □ دودا نتيجة لكون المدينة ناشئة مع قلة عدد العمالة ولكن مع تواصل التوسع الصناعي □ الجبيل شهد العقار السكني طفرة □ بداية الثمانينات وصلت با□سعار إ□ الضعف ثم هبطت مرة أخرى □ التسعينات نتيجة لدخول الكث□ من الاستثمارات □ القطاع السكني.
- إن ارتفاع أسعار العقارات السكنية □ الجبيل يرجع بشكل رئيسي إ□ التوسع الصناعي المستمر □ مدينة الجبيل الصناعية والذي يؤدي إ□ ارتفاع ا□سعار ، حيث أن مدنية الجبيل شهدت □ السنوات الخمس ا□خ□ة نموا غ□ مسبوق أدى لارتفاع أسعار العقار السكني.
- إن العقار □ الجبيل □ تلف عن باقي المناطق فهو مدعوم بطلب مرتفع وعوائد سخية سببها المشروعات الصناعية.
- من المتوقع ما يلي:-

- نمو مضاعف للاستثمارات □ القطاع العقاري نتيجة للتوسع الصناعي الذي تشهده مدينة الجبيل الصناعية ومشروع رأس الخ□ ، خصوصا "الجبيل٢" التي ستوفر نحو ٣٥٠ ألف وظيفة مباشرة وغ□ مباشرة □ السنوات العشر المقبلة. ويتضمن مشروع " الجبيل ٢ " إنشاء صناعات تعادل ضعف ما هو قائم حالياً بـ "الجبيل١" إضافة إ□ دخول مشروع رأس الخ□ كلاعب مهم □ تنشيط العقار، ا□مر الذي يسهم □ انتعاش ا□نشطة والخدمات الموازية للانتعاش الصناعي مثل السكن وال□فيه والسياحة والتعليم والصحة.
- يلعب مشروع رأس الخ□ دورا □ نمو جديد للعقار □ الجبيل خاصة أن عددا من القوى العاملة □ المنطقة التعدينية برأس الخ□ تفضل السكن □ الجبيل الصناعية المدينة النموذجية □ خدماتها.
- سيكون لمشروع رأس الخ□ تأث□ كب□ على حركة العقار خاصة □ ظل البنية التحتية المتطورة والتسهيلات التي تقدمها الهيئة الملكية للمستثمرين " ،
- ارتفاع أسعار العقار نتيجة للتوسع الصناعي □ " الجبيل ٢ " وتوسعات الشركات القائمة ووجود منطقة صناعية أخرى □ رأس الخ□، ا□مر الذي سيؤدي إ□ نمو إضا □ للسوق بسبب الحاجة إ□ خدمات موازية للتوسع الصناعي.

- ارتفاع أسعار تأج الشقق السكنية يعت مؤشراً على نمو العقار الذي ما زال أمامه نمو أك نتيجة مشروع رأس الخ.

- مدينة رأس الخ تشهد نمو ملحوظاً والذي سوف يؤثر إيجابياً على السوق العقارية.

- **المشاريع مدينة الجبيل الصناعية**

- كما يبين الجدول رقم(١) بالملحق أنه خلال الفترة (٢٠٠٩ حتى أكتوبر٢٠١٣م) 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 الفناتير، 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 إ□ موقعها الساحلي الاس□اتيجي. وتلعب أرامكو الدور ا لمح وري كأك□ شركة صناعية تنموية □ المنطقة . وتعد المنطقة الشرقية والجبيل من المناطق ا□ك□ خصوبة للاستثمار أيا كان هذا الاستثمار و□ مقدمتها الاستثمار العقاري لما تتميز به المنطقة من مم يزات مكانية واقتصادية يقل وجودها □ مناطق أخرى بالمملكة.

- على الرغم من وجود مساحات كب□ة □ □افظة الجبيل فإن ا لمح افظة كغ□ها من مناطق المنطقة الشرقية تعا□ من شح □ المعروض من ا□راضي المسموح فيها بالبناء داخل النطاق العمرا□ بسبب عدم وضوح حدود أراضي □جوزات أرامكو وا لمح جوزات ا□خرى ووجود شرط اخذ موافقة أرامكو عند فسح أو تخطيط أرض جديدة.[٦]

- أعطى حق الامتياز لشركة أرامكو الصلاحية الكاملة □ استغلال أي جزء من أراضي المنطقة الشرقية ومن ضمنها □افظة الجبيل لصالح أهداف الشركة الب□ولية. ويحق لها بناء عليه معارضة تخطيط أو تطوير أي ملكية أو أرض واقعه ضمن نطاق امتيازات الشركة، وقد قامت أرامكو السعودية بناء على حق الامتياز ، باحتجاز العديد من ا □ طحات العقارية. وهذا أدى إ□ ارتفاع أسعار ا□راضي □ ظل تزايد الطلب على □تلف المنتجات العقارية من أراضي وعقارات سكنية واستثمارية وتجارية ومنفعة عامة مثل التقسيمات الصناعية والزراعية والشاليهات، والفنادق، والمدارس، والمستشفيات، وا□سواق التجارية، والمصانع وغ□ها.

[٦] غرفة الشرقية، دراسة □جوزات أرامكو، ٢٠١٢م.

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

- إفراغ الصكوك □ □افظة الجبيل كانت ومازالت مشكلة أثرت سلبياً على أصحاب المكاتب العقارية.
- لقد ادى إيقاف إفراغ الصكوك إ□ نقص المعروض من ا□راضي المتاحة للبيع مما أدى إ□ ارتفاع أسعار ا□راضي □ بعض مناطق □افظة الجبيل.

خامساً: آثار البيئة التشريعية على السوق العقاري في الجبيل

الأنظمة العقارية

أصدر □لس الوزراء السعودي □موعة أنظمة تتعلق بالقطاع العقاري وهي:-

- نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم(م/٥٠) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ، وبقرار □لس الوزراء رقم (٢٥٨) وتاريخ١٤٣٣/٨/١٢هـ.
- نظام الايجار التمويلي. الصادر بالمرسوم الملكي رقم(م/ ٤٨) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ وبقرار □لس الوزراء رقم ٢٥٦ وتاريخ١٤٣٣/٨/١٢هـ.
- نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣) وتاريخ ٢٦/٣/٤ وبقرار □لس الوزراء رقم (٢٥٩) وتاريخ١٤٣٣/٨/١٢هـ.
- من المتوقع أن تطبيق ا□نظمة العقارية سوف ينعكس إيجابياً على القطاع العقاري، حيث يتوقع تنشيط حركة القطاع العقاري بالمملكة. [٧]

أثر قرار مؤسسة النقد العربي السعودي على السوق العقاري

- الزمت مؤسسة النقد السعودي المصارف وشركات التمويل العقاري □ ا□سبوع الثا□ من نوفم□ (تشرين الثا□) من عام ٢٠١٤م، بعدم تمويل شراء العقارات بنسبة ١٠٠ □ المائة، والاكتفاء بأن يكون الحد ا□على للتمويل هو ٧٠ □ المائة، بحيث يتو□ راغب الشراء توف□ ٣٠ □ المائة من قيمة العقار كدفعة مقدمة.
- إن السوق العقارية □ الف□ة الحالية تشهد تباطؤا كب□ا □ عمليات التمويل وتنفيذ شراء العقارات بصفة عامة، متوقعا انخفاضا طفيفا □ بعض القطاعات التي ارتفعت أسعارها

[٧] غرفة الشرقية، احتياجات الطلب على المساكن □ المنطقة الشرقية، ٢٠١٢م.

من دون أسباب. كما أن عدم التناسب بين امكانات المادية والمعروض تسبب بخلل سوق العقار الف ة الماضية، وأن القرار الحا سيأخذ ما يقارب العامين عادة التوازن إ سوق العقار وتقبل وتعود الناس عليه.

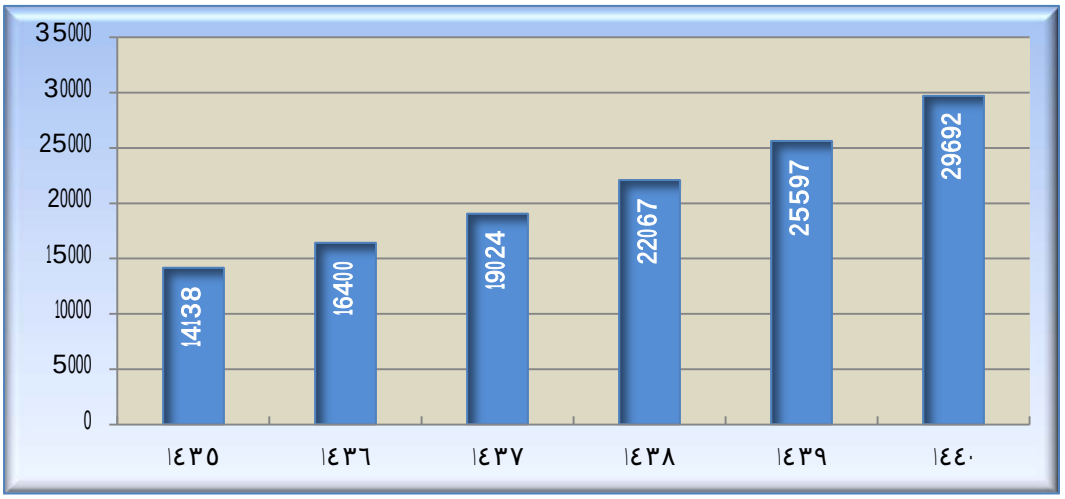
- بشكل عام أدى القرار إ عدم تمكن كث من الراغبين شراء عقارات سواء كانت أرض أو فلل من الشراء مما أدى إ انخفاض الطلب على العقارات وركود حركة البيع.

ا لمحـ ور السادس
اآفاق المستقبلية للسوق العقارية □ □ افظة الجبيل

أولاً: تقدير الطلب على الوحدات العقارية □ المنطقة الشرقية والجبيل

- مع افـتراض أن كل رخصة جديدة تؤدي إ□ إنشاء وحدة سكنية فيعني ذلك أنه بحلول عام ١٤٤٠هـ من المتوقع أن يبلغ الطلب على الوحدات السكنية □ المنطقة الشرقية نحو ٢٩٦٩٢ وحدة سكنية وذلك بفرض تحقيق معدل نمو سنوي بنحو ٦ا% وهو نفس معدل النمو خلال الخمس سنوات ا□خ□ة (شكل رقم(١٣)). وعلى فرض أن □افظة الجبيل تستحوذ على حوا□ ١٠% من حجم الوحدات السكنية [٨] فيبلغ عدد هذه الوحدات المتوقع □ عام ١٤٤٠ هـ حوا□ ٢٩٦٩ وحدة سكنية.

شكل رقم (١٣)
الطلب المتوقع على تأسيس وحدات سكنية □ المنطقة الشرقية حتى عام ١٤٤٠هـ



[٨] تم فرض أن □ افظة الجبيل تستحوذ على حوا□ ١٠% من حجم الوحدات العقارية، حيث تم تقريب الرقم (٨%) إ□ ١٠%.(أنظر الصفحة (١٩) من هذه الدراسة).

ثانياً: الهيكل النوعي للطلب المتوقع على الوحدات السكنية □ □ افظة الجبيل

- من خلال افـاض أن التوزيع النسبي للوحدات السكنية □ □ افظة الجبيل حسب نوع المسكن عام ١٤٣١ هـ (جدول رقم(١٧) سيبقى على ما هو عليه □ المستقبل، وافـاض النمو السنوي نفسه خلال الفـة السابقة،[٩] فإنه يمكن توقع هيكل الطلب السنوي على الوحدات السكنية □ □ افظة الجبيل بأن يكون هناك حاجة لبناء ٤٧٣٣ شقة □ عام ١٤٤٠هـ بما يشكل نسبة ٥٢%من إجماـ 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 □ □ افظة الجبيل
حسب نوع المسكن خلال الفـة (١٤٢٥- ١٤٣١)هـ

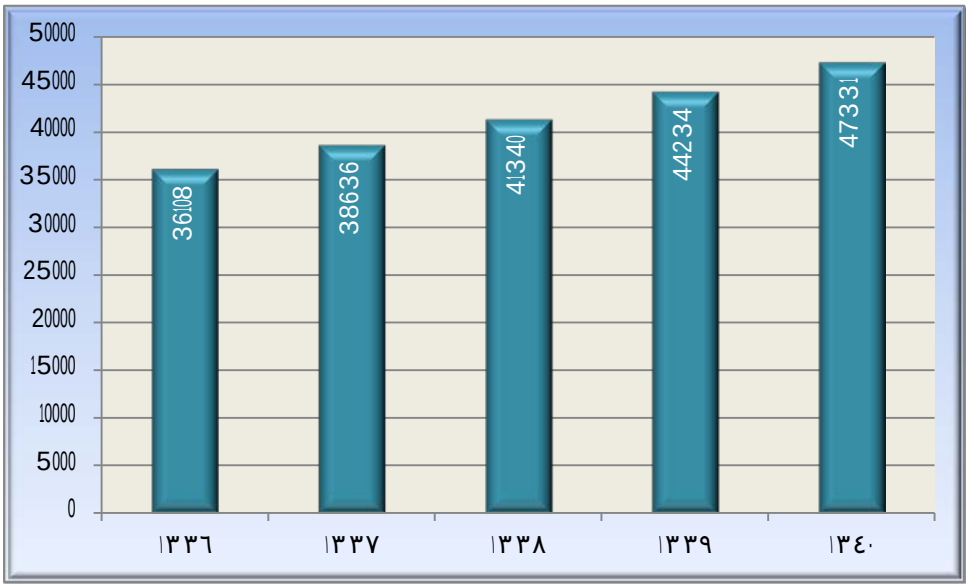
البيان	تعداد عام ١٤٢٥هـ		تعداد عام ١٤٣١هـ[@]		النمو خلال الفـة (%)	العدد المتوقع عام ١٤٤٠هـ
	العدد	التوزيع النسبي (%)	العدد	التوزيع النسبي (%)		
شقة	١٧٨٣٠	٤٨,٠	٢٥٧٤٥	٥٢,٧	٤٤,٤	٤٧٣٣١
فيلا	١٤٨٢٣	٣٩,٩	١٦٨٩٠	٣٤,٦	١٣,٩	٢٠١٨٥
منزل شعبي	١٤١٤	٣,٨	٣٢٩٥	٦,٧	١٣٣,٠	١٩٧٢٨
دور □ فيلا	١٢٤٤	٣,٤	١١٥٠	٢,٤	-(٧,٦)	١١٥٠
دور □ منزل شعبي	١٤١٤	٣,٨	١٧٤	٠,٤	-(٨٧,٧)	١٧٤
أخرى	١٨٠٤	٤,٩	١٥٧٦	٣,٢	-(١٢,٦)	١٥٧٦
اـجماـ	٣٧١١٥	١٠٠,٠	٤٨٨٣٠	١٠٠,٠	٣١,٦	٩٠١٤٤

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

@ آخر تعداد سكاـ بالمملكة تم □ عام ١٤٣١هـ.

[٩] تم افـاض النمو السنوي السالب صفر وذلك بالنسبة لكل من منزل شعبي ، دور □ فيلا، دور □ منزل شعبي، أخرى

شكل رقم(١٤)
الطلب المتوقع على الشقق السكنية □ □ افظة الجبيل حتى عام ١٤٤٠هـ



ثالثاً: حجم الصفقات العقارية المتوقعة □ □ افظة الجبيل

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

جدول رقم (١٥)

تطور قيمة الصفقات العقارية بمحافظة الجبيل للف□ة (١٤٣٣هـ - ١٤٣٥هـ)

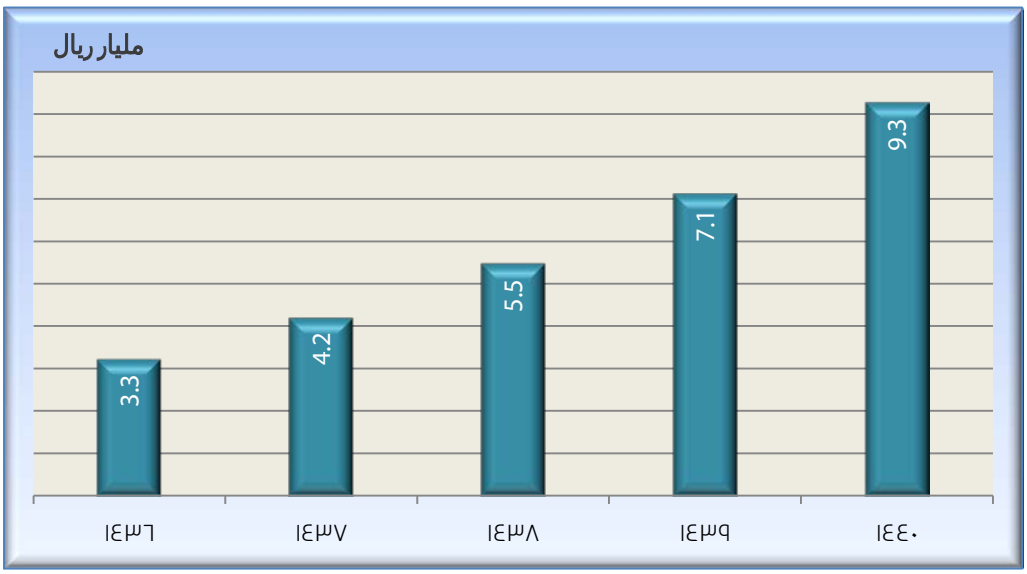
(القيمة: مليون ريال، المساحة :مليون م□ مربع)

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

المصدر: وزارة العدل، قاعدة بيانات المؤشر العقاري.

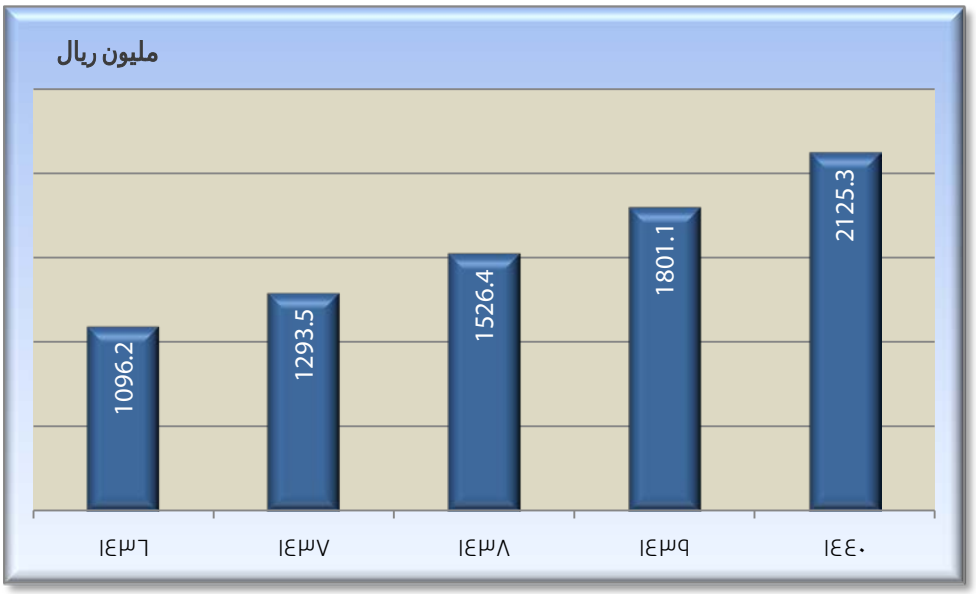
شكل رقم(١٥)

تقدير قيمة الصفقات العقارية التجارية والسكنية خلال الف□ة (١٤٣٦- ١٤٤٠)هـ

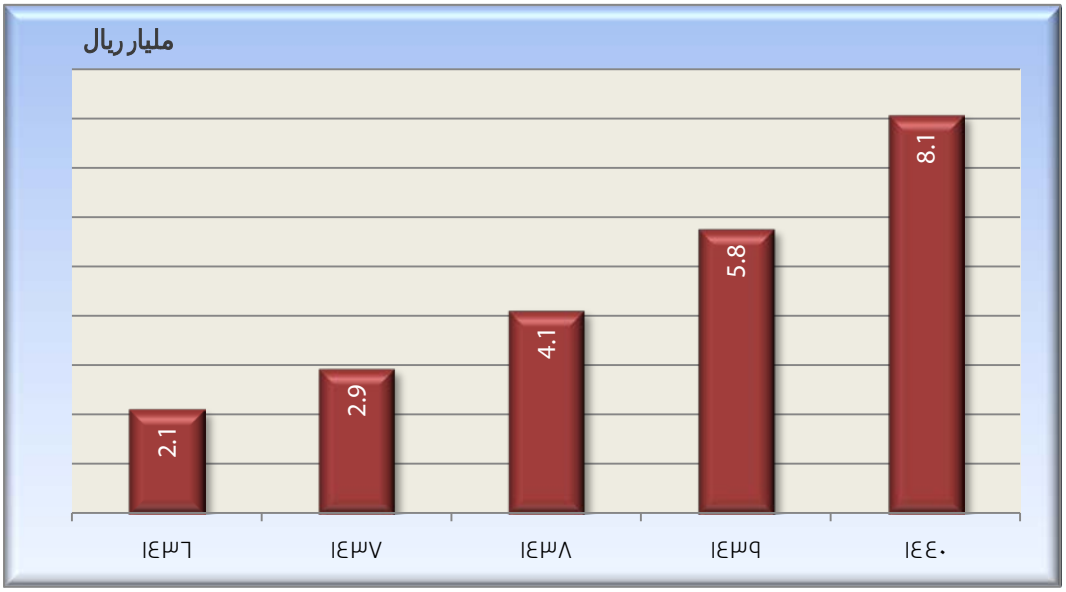


- يلاحظ من الجدول رقم (١٥) أيضاً أن هنالك نمو مضطرد □ قيمة الصفقات العقارية التجارية، حيث وصلت إ□ حوا□ ٩٢٩ مليون ريال □ عام ١٤٣٥ هـ مقارنة بحوا□ ٦٦٧ مليون □ عام ١٤٣٣هـ. وبمتوسط نمو سنوي للف□ة بلغ ١٨ر١%. وعلى اف□اض نفس النمو السنوي خلال الخمس سنوات القادمة يتوقع أن يبلغ حجم الصفقات العقارية التجارية □ عام ١٤٤٠هـ حوا□ ٢ر١ مليار ريال . (الشكل رقم(١٦)
- يلاحظ من الجدول رقم (١٥) أن قيمة الصفقات العقارية السكنية ارتفعت من حوا□ ٨٣٤ مليون عام ١٤٣٣هـ إ□ حوا□ ٥ر١مليار ريال □ عام ١٤٣٥هـ، وبمتوسط معدل نمو سنوي بلغ ٤ر٤٠%. وباف□اض نفس معدل النمو السنوي خلال الخمس سنوات القادمة، يتوقع أن تصل قيمة الصفقات العقارية السكنية □ عام ١٤٤٠هـ حوا□ ٨ر١ مليار ريال. (الشكل رقم(١٧).

شكل رقم(١٦)
تقدير قيمة الصفقات العقارية التجارية خلال الف□ة (١٤٣٦-١٤٤٠)هـ



شكل رقم(١٧)
تقدير قيمة الصفقات العقارية السكنية خلال الف□ة (١٤٣٦-١٤٤٠)هـ



النتائج

توصلت الدراسة إ□ عدد من النتائج أهمها:-

١- حظي قطاع الاسكان باهتمامٍ متزايد □ المملكة خلال خطط التنمية المتعاقبة بصفة عامة وخطة التنمية الثامنة (٢٠٠٥-٢٠٠٨)م بصفة خاصة حيث تم إنشاء الهيئة العامة ل□سكان بهدف العمل على زيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن. كما تم زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية من خلال زيادات متتابعة بلغ □موعها ٤٣ مليار ريال خلال خطة التنمية الثامنة، ا□مر الذي مكن الصندوق من مضاعفة حجم القروض الممنوحة، وهو ما أدى ا□ تضاعف أعداد الوحدات السكنية الممولة من الصندوق إ□ 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 إجما□ قيمة القروض التي قدمتها جميع مؤسسات الاقراض المتخصصة، حيث وصل حجم قروض الصندوق حتى نهاية عام ٢٠١٣م حوا□ ١١٦٫٧ مليار ريال سعودي (تراكمي).

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

- يلاحظ أن الناتج المتحقق □ قطاع البناء وا□نشاءات قد شهد نمواً ملموساً خلال السنوات(٢٠٠٠- ٢٠١٣)م، حيث ارتفع بنسبة (٤٤٫٦٠%) خلال هذه الف□ة، وهو بذلك يتجاوز نسبة الزيادة الحاصلة □ الناتج ا لمح لي ا□جما□ خلال نفس الف□ة والبالغة (٣٢٫٩٠%).
- شهد القطاع العقاري با□سعار الثابتة نمواً ملحوظاً خلال العشر سنوات الماضية، فعلى الرغم من تذبذب مساهمة هذا القطاع □ الناتج ا لمح لي ا□جما□ إلا أنها بقيت □ حدود ال ٧%. كما تمثل العمالة □ قطاع التشييد والبناء حوا□(٤٥٫١ %) من إجما□ العمالة □ 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 □ قاً فائضاً □ التشغيل بلغ ٨٫١ مليار ريال سعودي. وبلغ النمو السنوي □جما□ ا□يرادات حوا□ ١٢ % □ عام٢٠١٢م مقارنة مع ٢٠١١م . □ حين بلغ النمو السنوي لفائض التشغيل □ عام ٢٠١٢م حوا□ ٢٤٫٣% .
- إن حجم التمويل العقاري □ تزايد مستمر خلال الف□ة السابقة، حيث بلغ متوسط معدل النمو السنوي لحجم التمويل العقاري خلال هذه الف□ة (٢٠٠٩-٢٠١٣) حوا□ ٢٠٫٨%. وفيما

يتعلق بحجم التمويل العقاري لـ□فراد كنسبة من إجما□ القروض الشخصية، فيلاحظ أيضاً أن هذه النسبة □ تزايد مستمر فمن نسبة بلغت ٥٢٫٥% عام ٢٠٠٩م، حيث وصلت إ□ ٦١٫٩% □ عام ٢٠١٣م،

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

- أن النسبة ا□ك□ من الوحدات السكنية □ □افظة الجبيل □ تعداد ١٤٣١هـ ، ت□كز □ الشقق، وذلك بنسبة تبلغ حوا□ ٥٣% يليها الفلل بنسبة تشكل ما يقارب ال ٣٥% و □ المركز الثالث تأتي المنازل الشعبية بنسبة ٦٫٧% فقط، وبالتا□ فتشكل كلاً من الشقق والفلل حوا□ ٨٧٫٣% من حجم الطلب العقاري □ مدينة الجبيل، و من هنا يتضح أن الشقق السكنية هي أك□ ا□نواع التي يمكن أن تتوجه اليها الاستثمارات العقارية □ مدينة الجبيل، حيث أنها تشكل نسبة كب□ة من الطلب على العقار. كما يلاحظ نمو كب□ □ حجم الشقق خلال الف□ة (١٤٢٥-١٤٣١) هـ ، حيث بلغ النمو حوا□ ٤٤%، وهذا يدل على أن الطلب قد تركز خلال الف□ة على الشقق السكنية بشكل كب□.

- أن النسبة ا□ك□ من الوحدات السكنية □ □افظة الجبيل تعتمد على طريقة البناء المسلح، وذلك بنسبة ٩٧% تليها الوحدات المبنية من الطوب بنسبة ٢% فقط.

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

- إن هنالك زيادة ملحوظة □ قيمة أجما□ قيمة الصفقات العقارية والسكنية، والتي بلغت □ نهاية عام ١٤٣٥هـ حوا□ ٢٫٥ مليار ريال مقارنة بحوا□ ١٫٥ مليار □ عام ١٤٣٣هـ. وبلغ متوسط النمو السنوي للف□ة ٣٠٫٤%. أما بالنسبة للمساحة التي أجريت عليها إجما□ الصفقات العقارية والسكنية □ □افظة الجبيل فقد بلغت ٥٫٦ مليون م□ مربع خلال عام ١٤٣٥هـ، وعلى الرغم من الانخفاض الذي طرأ على المساحة المرخصة مقارنة بعام ١٤٣١هـ، نجد أن متوسط معدل النمو السنوي للف□ة قد بلغ ٤١٫٨ % ، حيث أن هنالك تذبذب □ المساحة المرخصة للبناء.

- هنالك نمو مضطرد □ قيمة الصفقات العقارية التجارية، حيث وصلت إ□ حوا□ ٩٢٩ مليون ريال □ عام ١٤٣٥ هـ مقارنة بحوا□ ٦٦٧ مليون □ عام ١٤٣٣هـ. وبمتوسط نمو سنوي للف□ة بلغ ١٨٫١%. وهذا ينطبق على الصفقات العقارية السكنية والتي ارتفعت من

حوا□ ٨٣٤ مليون عام ١٤٣٣هـ إ□ حوا□ ٥ر١مليار ريال □ عام ١٤٣٥هـ، وبمتوسط معدل نمو سنوي بلغ ٤ر٤٠%.

- يلاحظ أن حوا□ ٨٥ر٩% من قيمة الصفقات العقارية التجارية □صصة لشراء قطع أراضي، وا ر١٤% منها □صص لشراء أراضي زراعية على اعتبار أن أسعار القطع الزراعية أقل . غ□ أن حوا□ ٧٧% من قيمة الصفقات العقارية السكنية □صص لشراء قطع اراضي حوا□ ٢ر١ مليار ريال، و١٨% فقط منها □صص لشراء شقق حوا□ ٢٧٩ مليون ريال، و٥% منها □صص لشراء أراضي زراعية.

- من خلال اف□اض أن التوزيع النسبي للوحدات السكنية □ □افظة الجبيل حسب نوع المسكن عام ١٤٣١ هـ سيبقى على ما هو عليه □ المستقبل، واف□اض أن النمو السنوي نفسه خلال الف□ة السابقة، فإنه يمكن توقع هيكل الطلب السنوي على الوحدات السكنية □ □افظة الجبيل بأن يكون هناك حاجة لبناء ٤٧٣٣ا شقة □ عام ١٤٤٠هـ، بما يشكل نسبة ٥٢%من إجما□ حجم الطلب السنوي المتوقع على الوحدات السكنية، تليها الفلل والتي يتوقع أن تبلغ ٢٠١٨٥ فيلا، وبنسبة ٢٢%.

- بالاعتماد على البيانات الواردة □ قاعدة بيانات المؤشر العقاري والتي تصدرها وزارة العدل السعودية، يتوقع أن يصل حجم إجما□ قيمة الصفقات العقارية التجارية والسكنية □ عام ١٤٤٠ هـ، حوا□ ٣ر٩ مليار ريال. واف□اض نفس النمو السنوي خلال الثلاث سنوات الماضية يتوقع أن يبلغ حجم الصفقات العقارية التجارية □ الجبيل □ عام ١٤٤٠هـ حوا□ ٢ر١ مليار. كما يتوقع أن تصل قيمة الصفقات العقارية السكنية □ عام ١٤٤٠هـ حوا□ ٨ر١ مليار ريال .

٥- مع اف□اض أن كل رخصة جديدة تتطلب وحدة عقارية (□ ل) لتأسيس هذا ا لمح ل فيعني ذلك أنه بحلول عام ١٤٤٠هـ من المتوقع أن يبلغ الطلب على الوحدات السكنية بغرض تأسيس □لات استثمارية □ المنطقة الشرقية نحو ٢٩٦٩٢ وحدة عقارية (□ ل) وذلك بفرض تحقيق معدل نمو سنوي بنحو ١٦% وهو نفس معدل النمو خلال الخمس سنوات ا□خ□ة . وعلى فرض أن □افظة الجبيل تستحوذ على حوا□ ١٠% من حجم الوحدات العقارية فيبلغ عدد هذه الوحدات السكنية المتوقع □ عام ١٤٤٠ هـ حوا□ ٢٩٦٩ وحدة عقارية.

٦- من المتوقع أن يؤدي تطبيق ا□نظمة العقارية إ□ زيادة نشاط السوق العقاري .

٧- إن حل موضوع □جوزات 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 أكتوبر٢٠١٣م)

م	إسم العقد	النوع
١	خدمات هندسية لتصميم الجبيل٢	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 الفناتير	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 الجبيل٢-	إنشاءات
٤١	توسعة شبكة الطاقة الكهربائية	إنشاءات
٤٢	تطوير موقع الجبيل٢- المرحلة الجزء الأول	إنشاءات

٤٣	ممر خطوط أنابيب المنتجات للجبيل٢- 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 الان□نت

جدول رقم(٢)

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

	اسم المشروع	نوع المشروع
١	خدمات المساحة واختبار التربة	خدمات
٢	إنشاء وتجهيز مباني حرس الحدود	إنشاءات
٣	تطوير موقع المنطقة (F٢) من حي المطرفية	إنشاءات
٤	إعداد موقع حي مردومة	إنشاءات
٥	رفع كفاءة نظام الري بالمنطقة السكنية	إنشاءات
٦	تطوير موقع المنطقة (F٢) من حي المطرفية	إنشاءات
٧	تطوير موقع الصناعات الثانوية والمساندة	إنشاءات
٨	رفع كفاءة تجهيزات كلية الجبيل الصناعية	إنشاءات
٩	إنشاء الطريق السريع رقم٣	إنشاءات
١٠	إنشاء محطات الإطفاء لخدمة الجبيل٢	إنشاءات
١١	إنشاء وتطوير المساجد والجوامع	إنشاءات
١٢	إنشاء وتجهيز المباني الخدمية- الجزء الأول	إنشاءات
١٣	توسعة المعهد التقني- الجزء الرابع	إنشاءات
١٤	تطوير أراضي سكنية بحي جلمودة- الجزء الثاني	إنشاءات
١٥	توسعة كلية الجبيل الصناعية- الجزء الرابع	إنشاءات
١٦	رفع كفاءة نظام الري بالمنطقة السكنية- الجزء الأول	إنشاءات
١٧	تطوير شبكات الطرق بمنطقة الصناعات الثانوية	إنشاءات
١٨	إعداد موقع حي المطرفية- الجزء الرابع	إنشاءات
١٩	تقوية شبكة الطاقة الكهربائية بالمنطقة	إنشاءات

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	جهيز 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 الان□نت

المراجع

١- غرفة الشرقية، ورقة عمل احتياجات الطلب على المساكن □ المنطقة الشرقية.٢٠١٢م.

٢- غرفة الشرقية دراسة" الوضع الراهن للقطاع العقاري والدور المأمول لنظام الرهن العقاري، ٢٠١٠م.

٣- غرفة الشرقية، دراسة □ جوزات 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 □ تلفة.

٧- مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، أعداد □ تلفة.

٨- مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، الكتاب الإحصائي السنوي، أعداد □ تلفة.

٩- موقع وزارة الاقتصاد والتخطيط على شبكة الانترنت، خطة التنمية التاسعة.

١٠- موقع وزارة الشئون 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.