



وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

وكالة الوزارة
للتطوير العقاري

دراسة استرشادية لتكاليف البناء الربع الثاني - 2020

housing.sa

📱 🌐 📺 📷 / SaudiHousing

تمهيد

تهدف هذه الوثيقة إلى عرض نتائج (الدراسة الاسترشادية لتكاليف البناء) في المملكة والذي وضعته وكالة التطوير العقاري. والهدف من القيام بهذه الدراسة هو تقديم نظرة عامة على بيانات التكلفة فيما يتعلق بالفلا السكنية بمساحة بناء ٢٣٥ متر مربع والمكونة من ٢,٥ طابق. ومن المقرر نشره بصفة ربع سنوية اعتباراً من الربع الثاني من ٢٠٢٠، والجهة المسؤولة عنه هي وكالة التطوير العقاري

وقد تمت الدراسة بالتنسيق مع عدد من المقاولين السعوديين المحليين، وراجع نتائجها عدد من المكاتب الهندسية لضمان الدقة والموثوقية في البيانات الموجودة. وعند اختيار المواد، تم منح الأفضلية للمواد المنتجة محلياً، ولم يتم الاعتماد على المواد المستوردة إلا في حالات عدم وجود بديل محلي. وقد تمت مراجعة جميع النتائج وتفصيلها بالنسبة لمختلف مستويات البناء (الهياكل الإنشائية، الأعمال المعمارية، الأعمال الميكانيكية، الأعمال الكهربائية)، وتم بيان التكلفة عن كل من المواد والعمالة. تم وضع جميع المواصفات بما يتفق مع كود البناء السعودي ومتطلبات وزارة الإسكان

الهدف

إجراء تحليل للتكاليف فيما يتعلق بمواد البناء والعمالة في المملكة. وتقديم هذه الوثيقة نظرة عامة عن تكاليف البناء في المملكة، حيث تركز على ما يلي

01

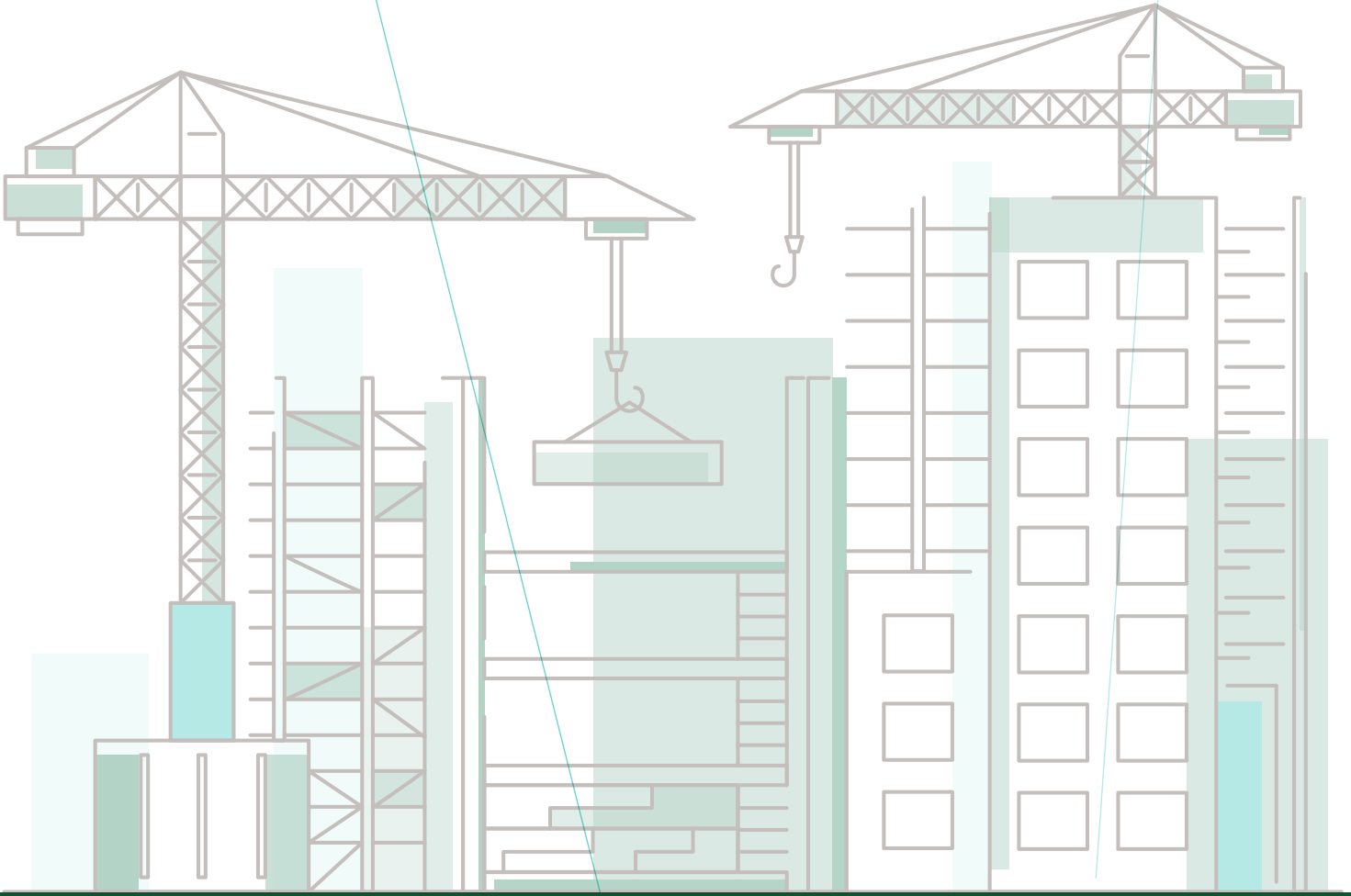
تقديم نظرة عامة حول الدراسة الاسترشادية، والجهات المشاركة في إعدادها، ومعدل نشرها .. إلخ

02

تقديم النهج والمنهجية المتبعة في الدراسة الاسترشادية وتحليل النتائج.

03

وضع تفاصيل النتائج والاستنتاجات الرئيسية بشأن التكاليف الحالية للبناء في المملكة



المسؤول وكالة التطوير العقاري



معدل التكرار كل ثلاثة أشهر، بداية من الربع الثاني لعام 2020



يمكن تعريف الدراسة الاسترشادية لتكاليف البناء بأنها المعدل الطبيعي لتكلفة فئة معينة من المنتجات أو الخدمات في منطقة معينة خلال فترة زمنية معينة؛ وعادة تستخدم الدراسة الاسترشادية لمقارنة مدى اختلاف التكلفة على مدى الفترات الزمنية أو بين المواقع الجغرافية المختلفة

ومن المقرر نشرها بصفة ربع سنوية اعتبارًا من الربع الثاني من 2020، والجهة المسؤولة عنها هي وكالة التطوير العقاري

اتبعنا منهجية منظمة لوضع دراسة استرشادية لتكاليف البناء بدقة في المملكة العربية السعودية

تم تحديد متطلبات المشروع

1 تم تحديد متطلبات المشروع

- إعداد جدول كميات مفصل لوحدة سكنية مساحتها 235 مترًا مربعاً مبنية على مساحة أرض 200 متر مربع.
- يتضمن جدول الكميات الهيكل الإنشائي والأعمال المعمارية والميكانيكية والكهربائية.

2 تم جمع البيانات الخاصة بالتكلفة بالتشاور مع بعض المقاولين المحليين

- التواصل مع عدة مقاولين سعوديين للحصول على عروض أسعار من مهندسي التكاليف لديهم لجدول الكميات الذي تم وضعه وبما يتفق مع المتطلبات والمواصفات المقررة.
- التعاون مع مكتب هندسي لمراجعة البيانات المستلمة من المقاولين والتحقق منها.

3 تم تحليل المواد المستخدمة في البناء التقليدي

- فهم أسباب اعتماد المقاولين على المواد المنتجة محليًا مقابل المواد المستوردة في المملكة.

4 تم تجميع النتائج، واستخلاص الاستنتاجات الرئيسية (يتم تحديثها بشكل منتظم)

- إعادة التحقق من تكلفة جميع البنود الواردة في جدول الكميات لمعرفة التغيرات التي تطرأ على تكلفة المواد والعمالة بشكل دوري.
- تتبع التغيرات في التكلفة بسبب العوامل الاجتماعية-الاقتصادية مثل زيادة ضريبة القيمة المضافة والرسوم الجمركية وما إلى ذلك.

في البداية تم وضع متطلبات المشروع وتحديد جداول الكميات

مواصفات المشروع

عدد الفلل	50
المساحة المبنية لكل فيلا	235 متر مربع
مساحة الأرض لكل فيلا	200 متر مربع
عدد الطوابق لكل فيلا	2.5

عناصر جدول الكميات

الهيكل الانشائي	الأعمال المعمارية	الأعمال الكهربائية	الأعمال الميكانيكية
أعمال الحفر والردم	اعمال البلوك	التأريض	انابيب تغذية الماء
الخرسانة المسلحة	الأعمال المعدنية	نقاط الاضاءة (المفاتيح والافياش)	أنظمة الصرف والتهوية
الأساسات	العزل المائي والحار	لوحات المفاتيح (الطبلون)	الأدوات الصحية
الأعمدة والحوائط	الأبواب والنوافذ	نظام جرس الباب	المضخات

* هذا الجدول للإيضاح والقائمة ممكن تزيد عن ذلك

تم وضع جدول الكميات لمشروع سكني يتكون من 50 فيلا بمساحة بناء 235 متر مربع مقامة على أرض مساحتها 200 متر مربع. وتتكون كل فيلا من 2,5 طابق. ويشتمل جدول الكميات على تفصيل للهيكل الإنشائية والأعمال المعمارية والكهربائية والميكانيكية كالتالي:

الهيكل الإنشائية: تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، أعمال الحفر والردم، وفرشة النظافة الخرسانية والأساسات.

الأعمال المعمارية: تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، أعمال الطوب، والأعمال المعدنية، والعزل المائي والحار.

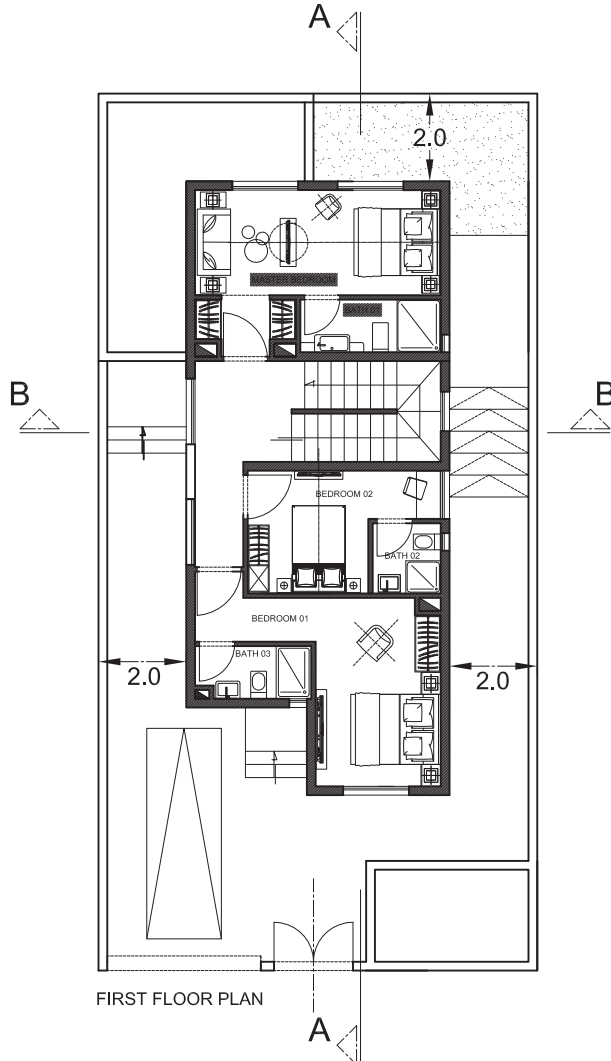
الأعمال الكهربائية: تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، التأريض، ونقاط الإضاءة، ولوحات المفاتيح.

الأعمال الميكانيكية: تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، أنابيب التغذية بالماء، والمضخات، ونظام الصرف والتهوية.



منظور لنموذج الوحدة السكنية التي
تم قياس التكلفة على أساسه

مكونات تصميم الوحدة السكنية التي تم قياس التكلفة على أساسه



1 غرفة معيشة

1 غرفة طعام

1 مجلس

1 مطبخ

7 حمامات

1 غرفة نوم رئيسية

2 غرفة نوم عادية

1 غرفة غسيل وخادمة

1 غرفة سائق

1 تراس

02 جمع بيانات التكلفة بالتنسيق مع بعض المقاولين المحليين

لضمان دقة البيانات التي تم جمعها، تم إقامة شراكة مع مؤسسة هندسية (D.E.P) وتم التواصل مع أكثر من 10 مقاولين سعوديين للحصول على بيانات دقيقة بشأن تكلفة المواد والعمالة للمشروع السكني وفقًا لجدول الكميات المحدد.

**التعاون مع مكتب هندسي
والتواصل مع عدة مقاولين سعوديين**



الحصول على توزيع دقيق لتكلفة المواد والعمالة

تكلفة العمالة

تكاليف العمالة الناتجة عن
أنشطة وعمليات القوى
العاملة في الموقع

تكاليف المواد

تكاليف المواد والمنتجات
المستخدمة لإنشاء الفيلا



التعاون مع مكتب هندسي لضمان دقة البيانات التي
تم جمعها

المواد المستوردة

المحلي ————— المستورد

المواد المنتجة محليًا

المحلي ————— المستورد

عند بناء المنازل التقليدية في المملكة، يستخدم المقاولون مزيجًا من المواد المحلية والمستوردة. وقد اعتمد وضع مؤشر تكاليف البناء على المواد المنتجة محليًا إن كانت متوفرة، حيث لم يتم الاعتماد على المواد المستوردة من خارج المملكة إلا في حالة عدم وجود بديل محلي

غير المتوفرة في السوق المحلية

الأعمال الميكانيكية

الصمامات
المحابس
المضخات

المواد المتوفرة في السوق المحلية

الهيكل الإنشائي

الاعمال الخرسانية
الأساسات
الأعمدة والحوائط
الدّرج
الكمرات والحواجز

الأعمال المعمارية

اعمال الطوب والياسة
العزل المائي والحراري
النوافذ والأبواب
الارضيات
(بورسلان وسراميك)
الاعمال الجبسية
الدهانات
الرصف

الأعمال الكهربائية

التأريض
المفاتيح
الأفياش
مخارج الطاقة
لوحة المفاتيح
الكابلات والأسلاك
نظام SMATV
جرس الباب

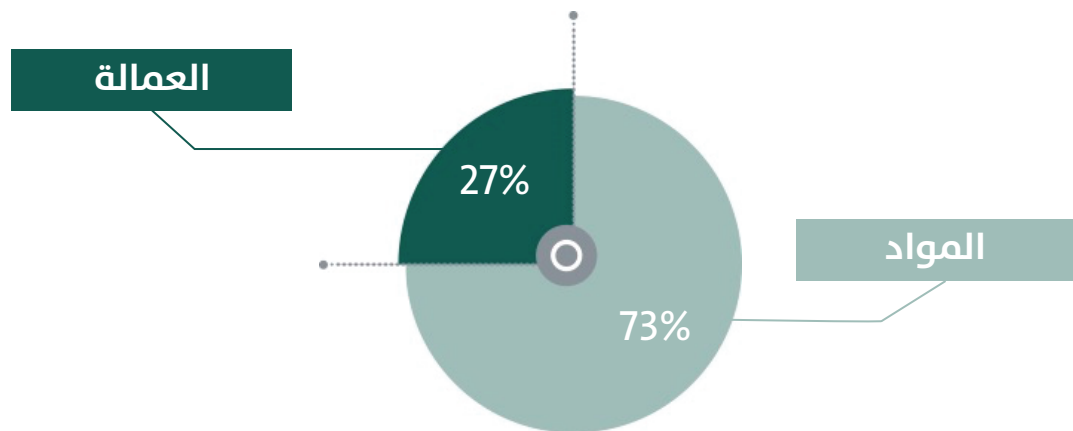
الأعمال الميكانيكية

أنابيب المياه
أنابيب الصرف
الأدوات الصحية
خزان المياه
غرف التفتيش وحوض
التصريف الأرضي

معظم المواد ذات الصلة بالهيكل الإنشائي والأعمال المعمارية والكهربائية والميكانيكية متوفرة محليًا. ومع ذلك، توجد بعض العناصر الميكانيكية مثل الصمامات والمحابس ومضخات التقوية المجمعة غير متوفرة محليًا في المملكة، وبالتالي يتم وضع التكاليف بناءً على البدائل المستوردة.

04 أسعار جدول الكميات واستخلاص النتائج

تنقسم تكاليف بناء الفيلا على النحو التالي:



يبلغ إجمالي تكاليف المواد 313,356 ريال وتمثل 73% من إجمالي تكلفة البناء. وفيما يلي تفصيل تكاليف المواد

27%	الهياكل الإنشائية
51%	الأعمال المعمارية
7%	الأعمال الكهربائية
15%	الأعمال الميكانيكية

يبلغ إجمالي تكاليف العمالة 113,153 ريال وتمثل 27% من إجمالي تكلفة البناء. وفيما يلي تفصيل تكاليف العمالة

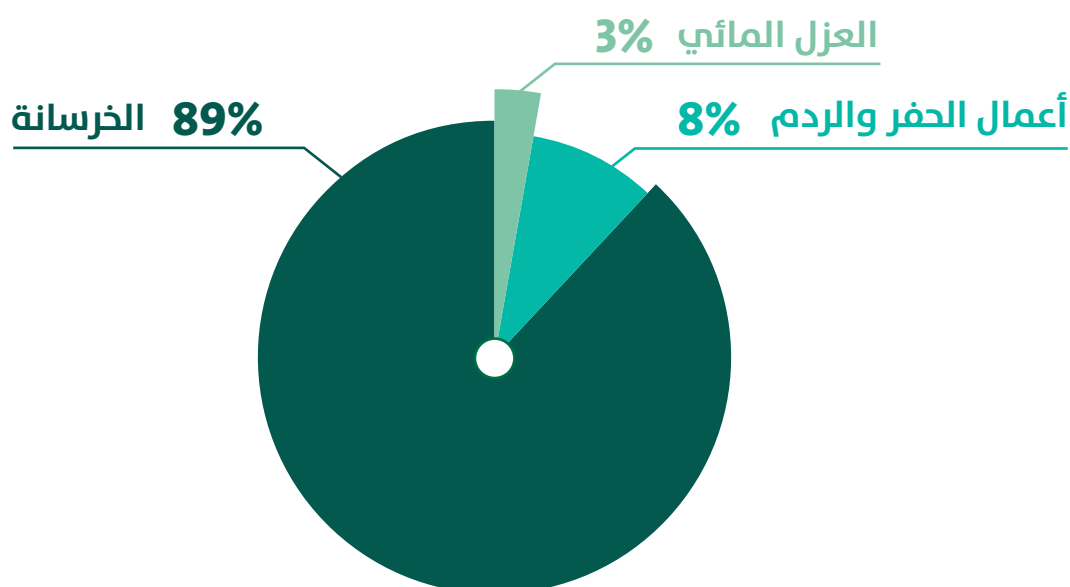
34%	الهياكل الإنشائية
47%	الأعمال المعمارية
8%	الأعمال الكهربائية
11%	الأعمال الميكانيكية

تبلغ تكلفة البناء الإجمالية 426,509 ريال وتفصيلها كالتالي:

29%	الهياكل الإنشائية
50%	الأعمال المعمارية
7%	الأعمال الكهربائية
14%	الأعمال الميكانيكية

تحليل الهيكل الإنشائي

تمثل مكونات الهياكل الإنشائية حوالي 29% من تكلفة البناء الإجمالية، حيث تبلغ تكلفة المواد 85,010 ريال وتكلفة العمالة 37,832 ريال، بما يعادل إجمالاً 122,842 ريال



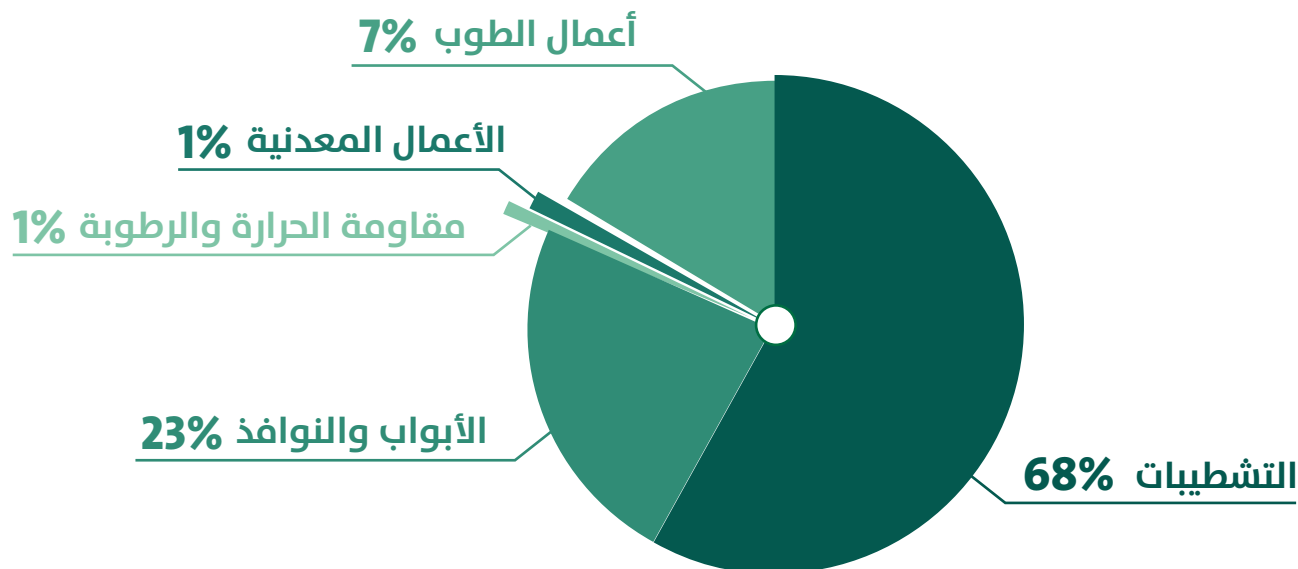
نهاية الربع الثاني 2020

أعمال الحفر	تكلفة المواد (بالريال السعودي)		تكلفة العمالة (بالريال السعودي)	
	الحفر		-	
	الردم		SAR 1,232	
خرسانة	صبّة النظافة الخرسانية «Blinding Concrete»		SAR 1,971	
	الأساسات		SAR 11,829	
	الأعمدة والجدران		SAR 17,524	
	الدرج		SAR 2,957	
	الكمرات والحواجز		SAR 15,771	
	الأسقف		SAR 30,743	
مقاومة الماء	العزل المائي		SAR 2,354	
	مضاد الحشرات والنايلون		SAR 629	
الإجمالي		SAR 85,010		SAR 37,832

* التكلفة الواردة في هذا التقرير تكلفة اتجاهية وتخضع للتغيرات اعتمادًا على المتطلبات والمعايير المحددة للمشروع.

تحليل المكونات المعمارية

تمثل المكونات المعمارية حوالي 50% من تكلفة البناء الإجمالية، حيث تبلغ تكلفة المواد 161,056 ريال وتكلفة العمالة 53,213 ريال، بما يعادل إجمالاً 214,269 ريال



نهاية الربع الثاني 2020

تكلفة المواد (بالريال السعودي)		تكلفة العمالة (بالريال السعودي)
أعمال الطوب		SAR 13,471
الأعمال المعدنية		SAR 1,000
مقاومة الحرارة والرطوبة		AR 1,275
الأبواب والنوافذ	الأبواب	SAR 31,981
	النوافذ	SAR 19,057
التشطيبات الخارجية	تشطيبات الأرضيات	SAR 14,192
	تشطيب الجدران	SAR 52,815
	تشطيب الأسقف	SAR 6,878
	التشطيب الخارجي	SAR 20,388
SAR 8,735		SAR 28,636
SAR 2,579		SAR 6,002

SAR 53,213

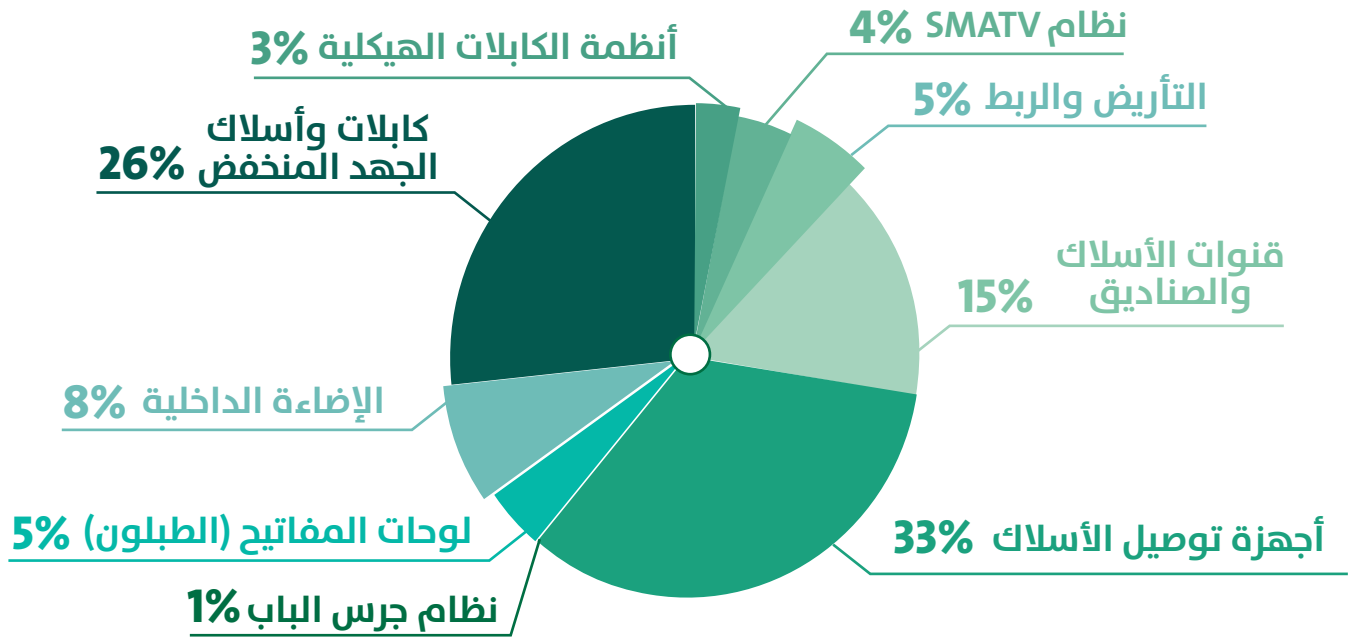
SAR 161,056

الإجمالي

* التكلفة الواردة في هذا التقرير تكلفة اتجاهية وتخضع للتغيرات اعتمادًا على المتطلبات والمعايير المحددة للمشروع.

تحليل المكونات الكهربائية

تمثل المكونات الكهربائية حوالي 7% من تكلفة البناء الإجمالية، حيث تبلغ تكلفة المواد 21,222 ريال وتكلفة العمالة 9,507 ريال، بما يعادل إجمالاً 30,729 ريال



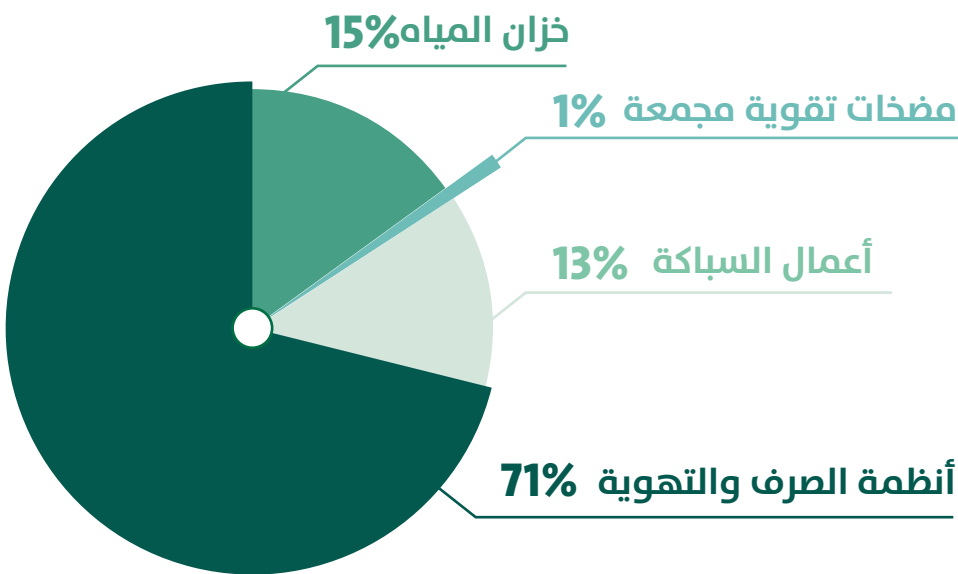
نهاية الربع الثاني 2020

تكلفة المواد (بالريال السعودي)	تكلفة العمالة (بالريال السعودي)	
SAR 1,095	SAR 548	التأريض والربط
SAR 1,687	SAR 2,952	قنوات الأسلاك والصناديق
SAR 810	SAR 1,572	المفاتيح الكهربائية
SAR 2,415	SAR	المقابس
SAR 1,424	SAR	مفتاح فصل مقاوم للعوامل الجوية
SAR 920	SAR 3,067	المخارج الكهربائية
SAR 1,095	SAR 219	لوحات المفاتيح (الطبلون)
SAR 2,503	-	الإضاءة الداخلية
SAR 8,050	-	كابلات وأسلاك الجهد المنخفض
SAR 126	-	نظام جرس الباب
SAR 329	SAR 657	أنظمة الكابلات
SAR 768	SAR 493	نظام SMATV
SAR 21,222	SAR 9,507	الإجمالي

* التكلفة الواردة في هذا التقرير تكلفة اتجاهية وتخضع للتغيرات اعتماداً على المتطلبات والمعايير المحددة للمشروع.

تحليل المكونات الميكانيكية

تمثل المكونات الميكانيكية حوالي 14% من تكلفة البناء الإجمالية، حيث تبلغ تكلفة المواد 46,068 ريال وتكلفة العمالة 12,601 ريال، بما يعادل إجمالاً 58,669 ريال



نهاية الربع الثاني 2020

تكلفة المواد (بالريال السعودي)	تكلفة العمالة (بالريال السعودي)	
SAR 734	SAR 252	صمامات إمداد المياه
SAR 4,567	SAR 1,933	أنابيب توزيع المياه
SAR 16,910	SAR 4,896	فوق الأرض
SAR 9,178	SAR 1,977	تحت الأرض
SAR 1,621	SAR 548	تخصصات السبابة
SAR 5,170	SAR 1,369	تركيبات السبابة
SAR 2,190	SAR 219	الخزان
SAR 329	SAR 55	صندوق عداد المياه
SAR 3,614	SAR 394	السخانات
SAR 1,329	SAR 657	خزانات المياه الخرسانية، وغرف التفتيش وحوض تجميع الرواسب
SAR 66	SAR 82	التصريف الأرضي
SAR 360	SAR 219	مضخات تقوية مجمعة
SAR 46,068	SAR 12,601	الإجمالي

* التكلفة الواردة في هذا التقرير تكلفة اتجاهية وتخضع للتغيرات اعتمادًا على المتطلبات والمعايير المحددة للمشروع.

ملخص التكاليف

يتضح مما سبق أن تكلفة البناء الإجمالية لعدد 50 فيلا بمساحة بناء قدرها 235 متر مربع مقامة على قطعة أرض مساحتها 200 متر مربع للفلا الواحدة تبلغ 426,509 ريال. ويمكن تقسيم التكلفة كالتالي

نهاية الربع الثاني 2020

تكاليف المواد	SAR 313,356
التكلفة الهيكلية	SAR 85,010
التكلفة المعمارية	SAR 161,056
التكلفة الكهربائية	SAR 21,222
التكلفة الميكانيكية	SAR 46,068
تكلفة العمالة	SAR 113,153
إجمالي تكلفة البناء	SAR 426,509

لمرئياتكم او اي استفسارات او مقترحات نأمل التواصل معنا عبر البريد الالكتروني
Ind.red@housing.gov.sa

*التكلفة الواردة في هذا التقرير تكلفة اتجاهية وتخضع للتغيرات اعتمادًا على المتطلبات والمعايير المحددة للمشروع.