

وكالة الوزارة  
للتطوير العقاري

# دراسة استرشادية لتكاليف البناء

الربع الثاني - 2020

## تمهيد

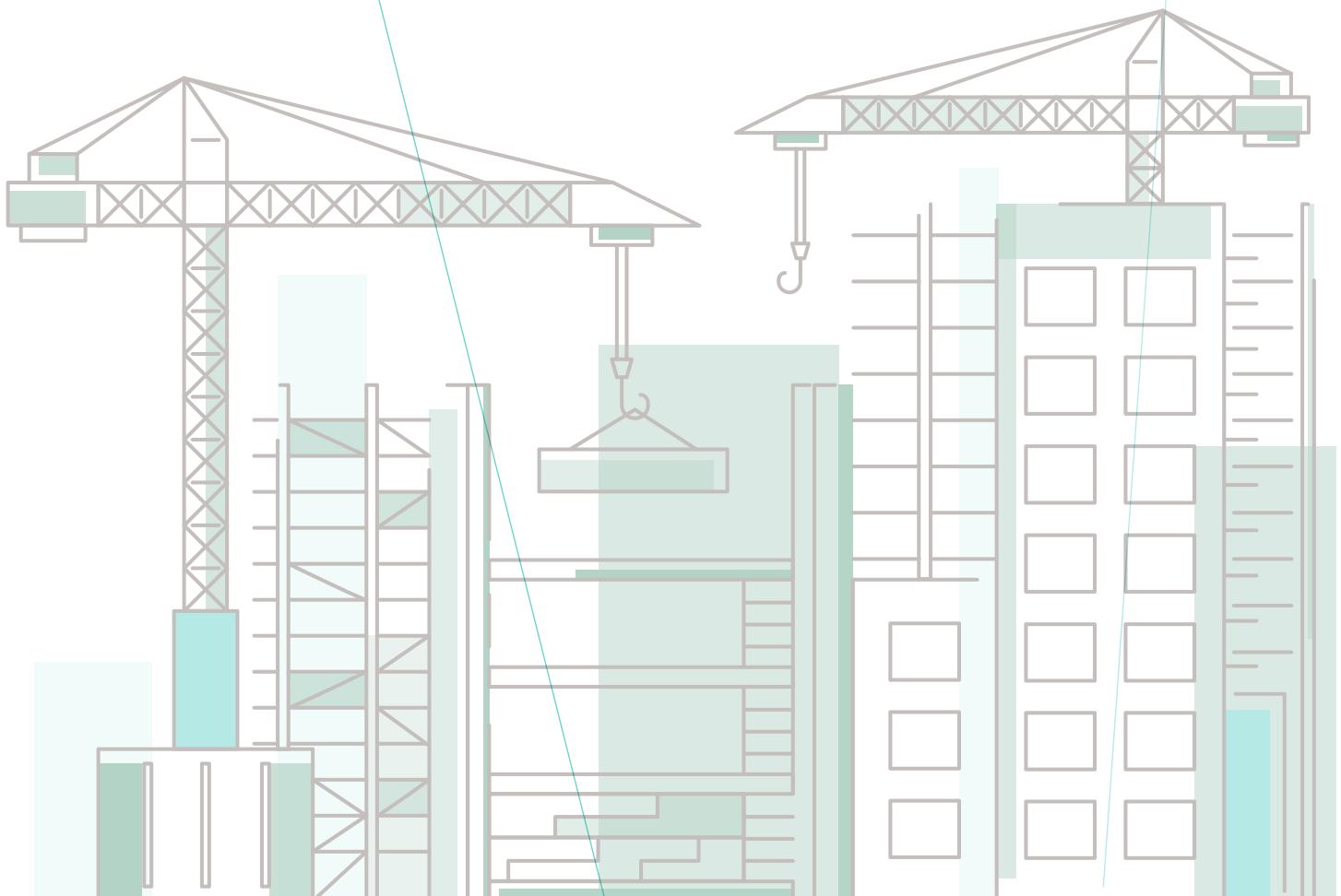
تهدف هذه الوثيقة إلى عرض نتائج (الدراسة الاسترشادية لتكاليف البناء) في المملكة والذي وضعته وكالة التطوير العقاري. والهدف من القيام بهذه الدراسة هو تقديم نظرة عامة على بيانات التكلفة فيما يتعلق بالفيلا السكنية بمساحة بناء ٢٣٥ متر مربع والمكونة من ٢,٥ طابق. ومن المقرر نشره بصفة ربع سنوية اعتباراً من الربع 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 (الهيكل الإنشائي، الأعمال المعمارية، الأعمال الميكانيكية، الأعمال الكهربائية)، وتم بيان التكلفة عن كل من المواد والعملة. تم وضع جميع المواصفات بما يتفق مع كود البناء السعودي ومتطلبات وزارة الإسكان

## **الهدف**

إجراء تحليل لتكاليف 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



**المُسْؤُل** 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 اعتباراً 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

تم تحديد متطلبات المشروع

- إعداد جدول كميات مفصل لوحدة سكنية مساحتها 235 متراً مربعاً مبنية على مساحة أرض 200 متراً مربعاً.
- يتضمن جدول الكميات الهيكل الإنثائي والأعمال المعمارية والميكانيكية والكهربائية.

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 هندي لمراجعة البيانات المستلمة من المقاولين والتحقق منها.

تم تحليل المواد المستخدمة في البناء التقليدي

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

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

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

# 01 وضع متطلبات مشاريع وزارة الإسكان

## في البداية تم وضع متطلبات المشروع وتحديد جداول الكميات

### مواصفات المشروع

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

### عناصر جدول الكميات

الهيكل الانشائي	الأعمال المعمارية	الأعمال الكهربائية	الأعمال الميكانيكية
أعمال الحفر والردم	اعمال البلوك	التاريف	أنابيب تغذية الماء
الخرسانة المسلحة	الأعمال المعدنية	نقاط الإضاءة (المفاتيح والافياش)	أنظمة الصرف والتهوية
الأساسات	العزل المائي والحراري	لوحات المفاتيح (الطبليون)	الأدوات الصحية
الأعمدة والحوائط	الأبواب والنوافذ	نظام جرس الباب	المضخات

\*هذا الجدول للإيضاح والقائمة ممكناً تزيد عن ذلك

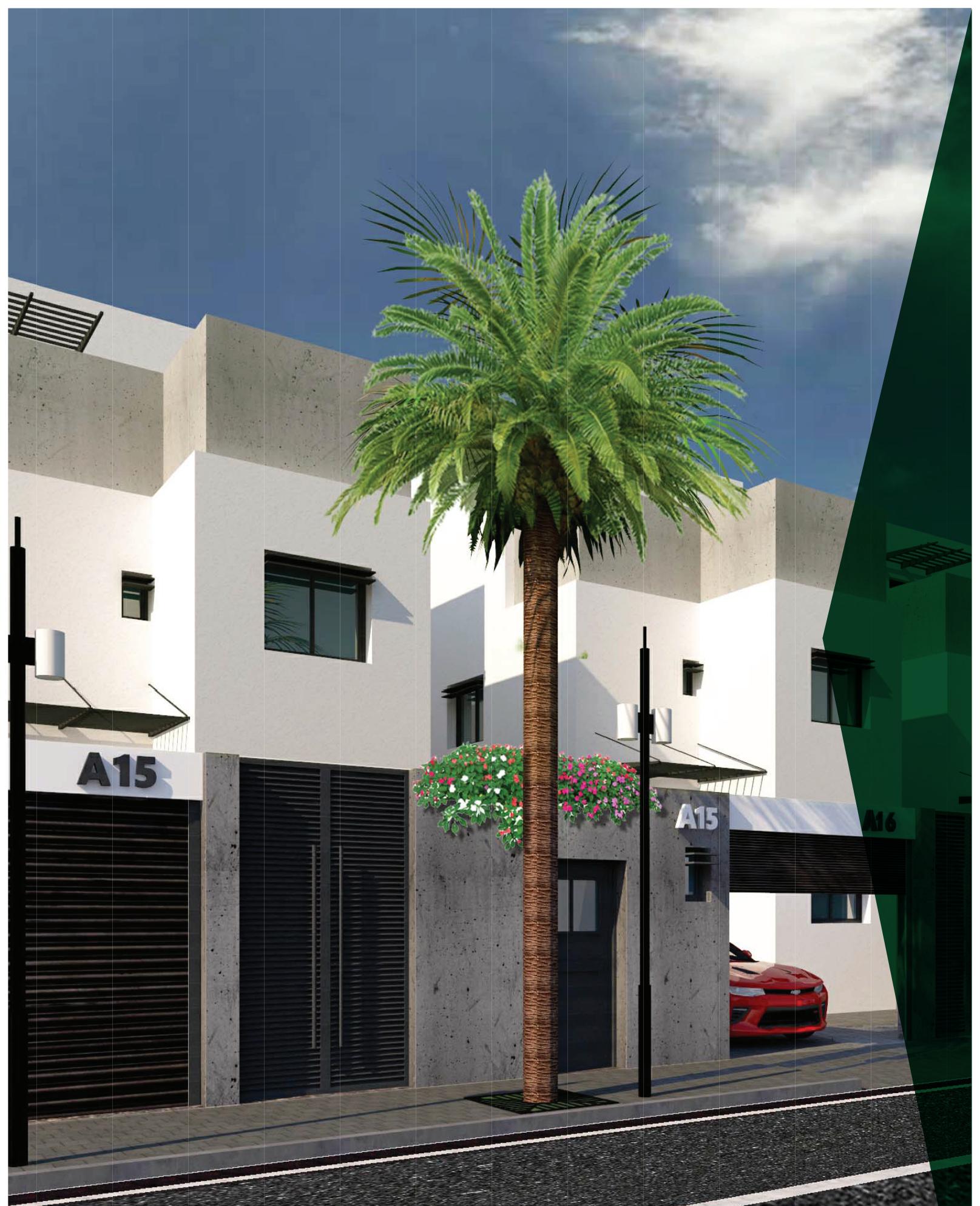
تم وضع جدول الكميات لمشروع سكني يتكون من 50 فيلا بمساحة بناء 235 متر مربع مقامة على أرض مساحتها 200 متر مربع. وتكون كل فيلا من 2,5 طابق. ويشمل جدول الكميات على تفصيل للهيكل الانشائي والأعمال المعمارية والكهربائية والميكانيكية كالتالي:

**الهيكل الانشائي:** 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 والحراري.

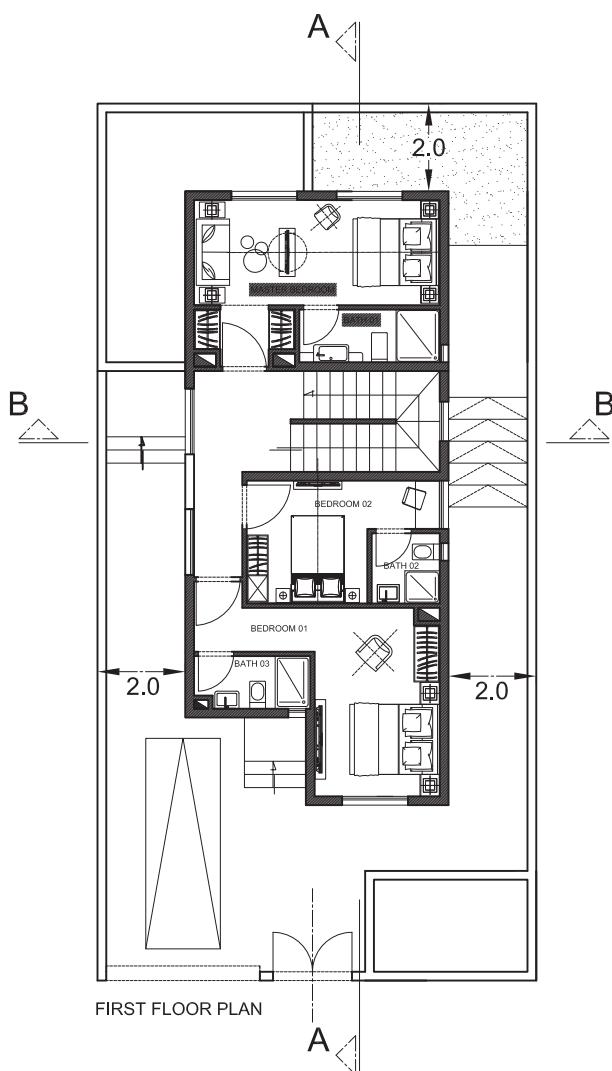
**الأعمال الكهربائية:** تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، التاريف، ونقاط الإضاءة، ولوحات المفاتيح.

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



مناظر لنموذج الوحدة السكنية التي  
تم قياس التكاليف على أساسه

# مكونات تصميم الوحدة السكنية التي تم قياس التكالفة على أساسه



غرفة معيشة 1

غرفة طعام 1

مجلس 1

مطبخ 1

دمامات 7

غرفة نوم رئيسية 1

غرفة نوم عاديّة 2

غرفة غسيل وخدمة 1

غرفة سائق 1

Terrace 1

## 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 والعملة للمشروع السكني وفقاً لجدول الكميات المحدد.

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



### الحصول على توزيع دقيق لتكلفة المواد والعملة

#### تكلفة العمالة

تكليف العمالة الناتجة عن  
أنشطة وعمليات القوى  
العاملة في الموقع

#### تكليف المواد

تكليف المواد والمنتجات  
المستخدمة لإنشاء الفيلا



“

”

التعاون مع مكتب هندسي لضمان دقة البيانات التي  
تم جمعها

## 03 تحليل المواد المستخدمة للبناء التقليدي

### المواد المستوردة

المحلّي ————— المستورد

### المواد المنتجة محلياً

المحلّي ————— المستورد

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

### غير المتوفرة في السوق المحلية

الأعمال الميكانيكية  
الصمامات  
المحابس  
المضخات

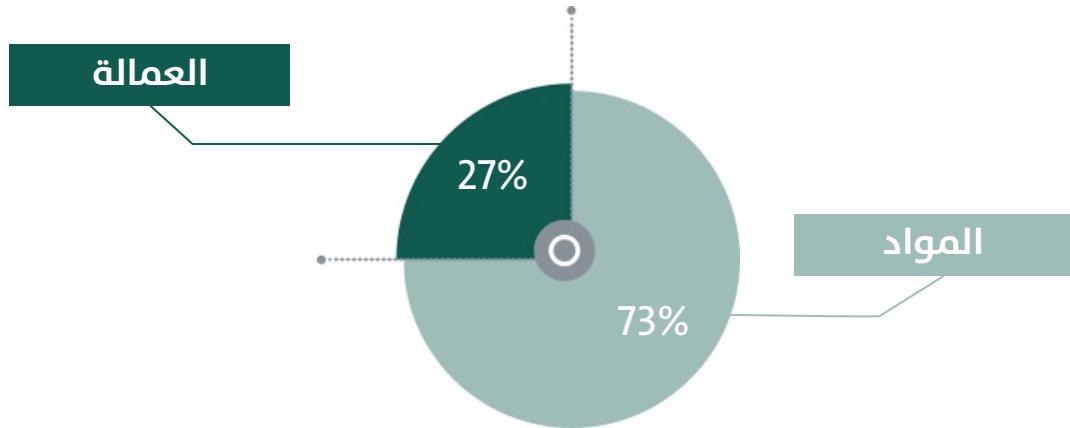
### المواد المتوفرة في السوق المحلية

الأعمال الميكانيكية	الأعمال الكهربائية	الأعمال المعمارية	الأعمال الانشائية	الأعمال الميكانيكية
أنابيب المياه	التاريف	اعمال الطوب والبلاستيك	الاعمال الخرسانية	أنابيب الصرف
أنابيب الصرف	المفاتيح	العزل المائي والحراري	الأساسات	الأدوات الصحية
الأدوات الصحية	الأفياش	النوافذ والأبواب	الأعمدة والحوائط	خزان المياه
خزان المياه	مخارج الطاقة	الإراضيات (بورسلان وسراميك)	الدرج	غرف التفتيش وحوض
غرف التفتيش وحوض	لوحة المفاتيح	الاعمال الجبسية	الكرمات والحواجز	التصريف الأرضي
التصريف الأرضي	الكابلات والأسلاك	الدهانات		نظام SMATV
		الرصف		جرس الباب

معظم المواد ذات الصلة بالهيكل الانشائية والأعمال المعمارية والكهربائية والميكانيكية متوفرة محلياً. ومع ذلك، توجد بعض العناصر الميكانيكية مثل الصمامات والمحابس ومضخات التقوية المجمعة غير متوفرة محلياً في المملكة، وبالتالي يتم وضع التكاليف بناء 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. فيما 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. فيما يلي تفصيل تكاليف العمالة

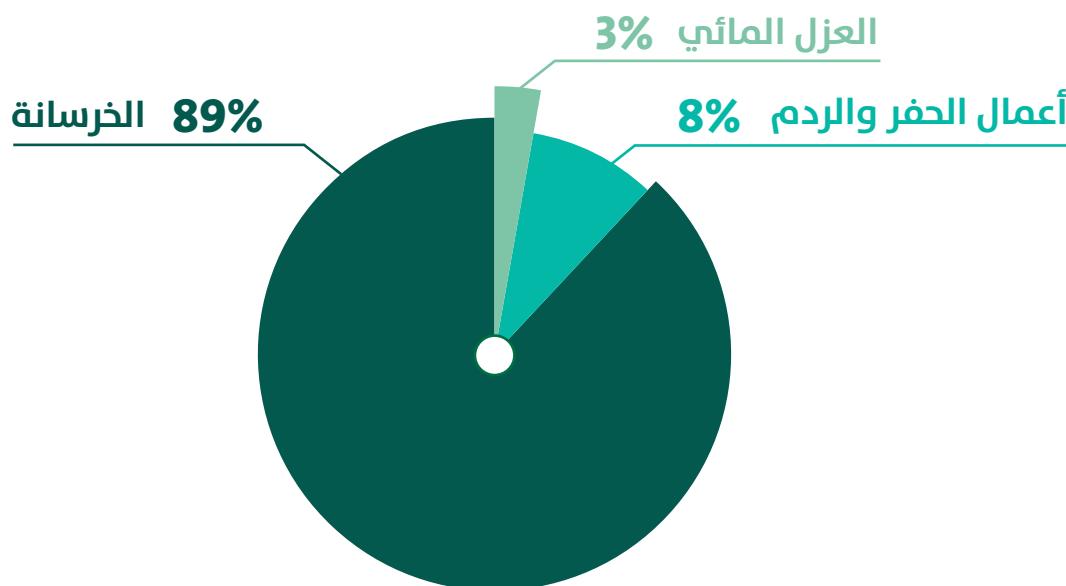
34%	الهياكل الإنشائية
47%	الأعمال المعمارية
8%	الأعمال الكهربائية
11%	الأعمال الميكانيكية

تبلغ تكلفة البناء الإجمالية 426,509 ريال وتفصيلاً كالتالي:

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

## تحليل الهيكل الإنسائي

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



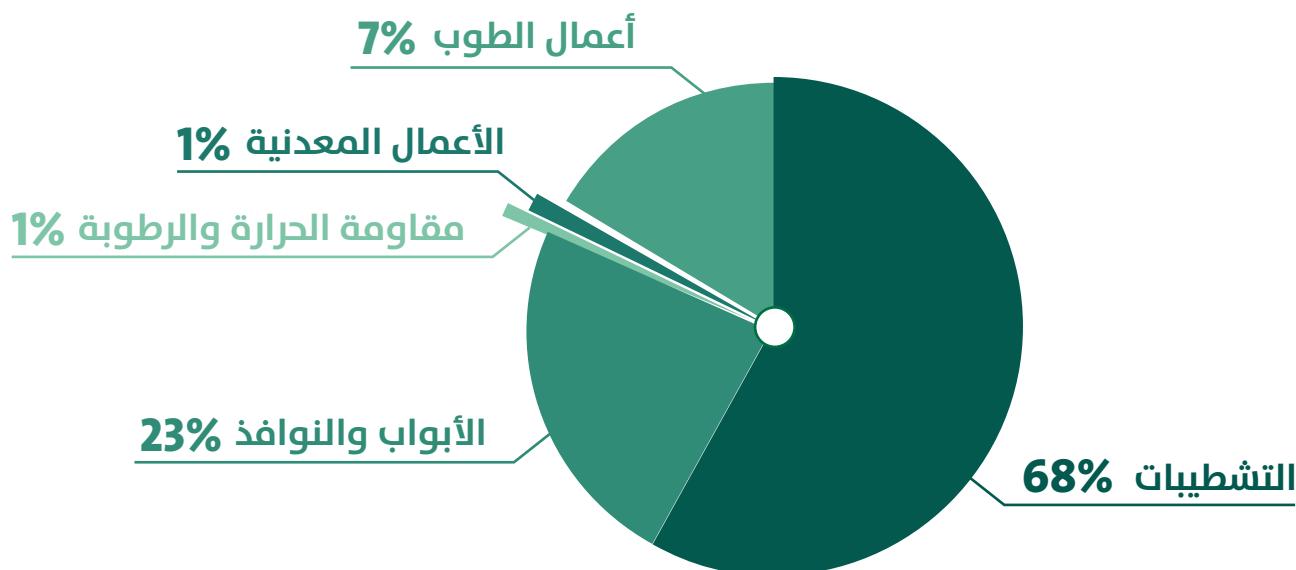
### نهاية الربع الثاني 2020

المكون	تكلفة العمالة (بالريال السعودي)	تكلفة المواد (بالريال السعودي)	المجموع
الحفر	SAR 7,776	-	
الردم	SAR 441	SAR 1,232	
صبة النظافة الخرسانية «Blinding Concrete»	SAR 493	SAR 1,971	
الأساسات	SAR 4,140	SAR 11,829	
الأعمدة والجدران	SAR 6,133	SAR 17,524	
الدرج	SAR 1,479	SAR 2,957	
الكمرات والدواجز	SAR 5,520	SAR 15,771	
الأسقف	SAR 10,760	SAR 30,743	
العزل المائي	SAR 933	SAR 2,354	
مضاد الحشرات والنایلون	SAR 157	SAR 629	
إجمالي إجمالي	<b>SAR 37,832</b>	<b>SAR 85,010</b>	

\*التكلفة الواردة في هذا التقرير تكلفة اتجاهية وتخضع للتغيرات اعتناماً 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 العمالة (بالريال السعودي)	تكلفة المواد (بالريال السعودي)	المكون
SAR 3,724	SAR 13,471	أعمال الطوب
SAR 219	SAR 1,000	الأعمال المعدنية
SAR 1,347	SAR 1,275	مقاومة الحرارة والرطوبة
SAR 1,424	SAR 31,981	الأبواب
SAR 548	SAR 19,057	النوافذ
SAR 8,735	SAR 14,192	تشطيبات الأرضيات
SAR 28,636	SAR 52,815	تشطيب الجدران
SAR 2,579	SAR 6,878	تشطيب الأسقف
SAR 6,002	SAR 20,388	التشطيب الخارجي

SAR 53,213

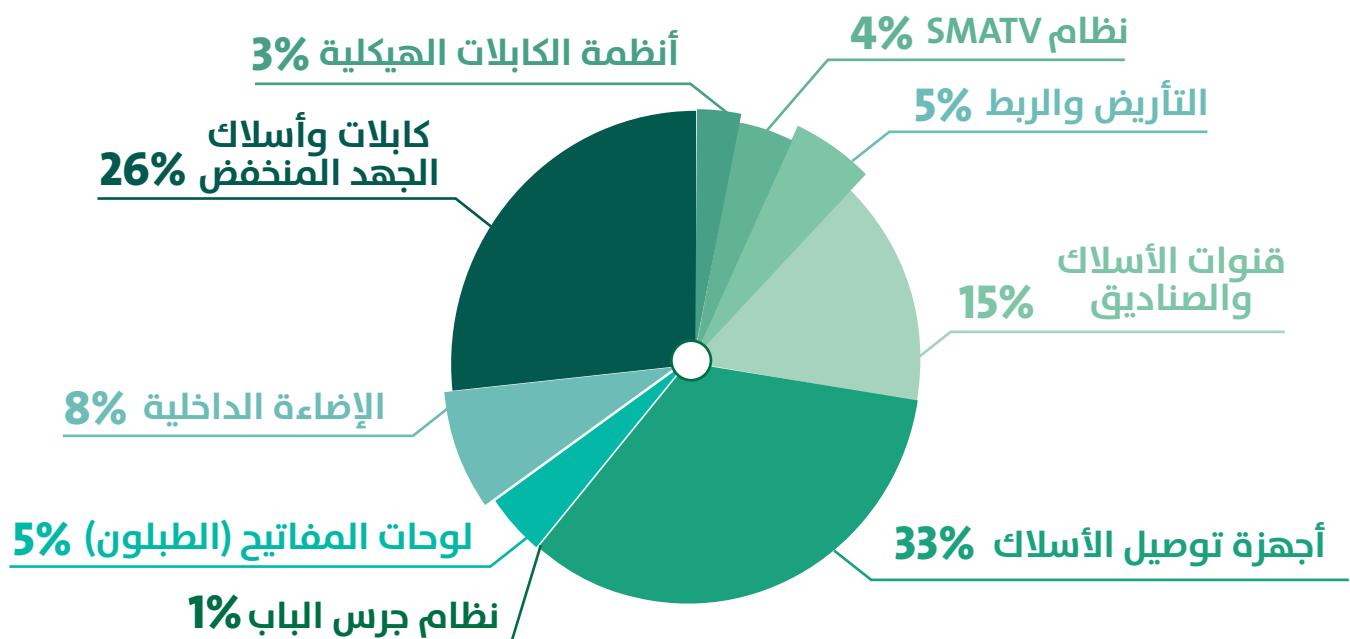
SAR 161,056

إجمالي

\* التكلفة الواردة في هذا التقرير تكلفة اتجاهية وتخضع للتغيرات اعتنماً 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

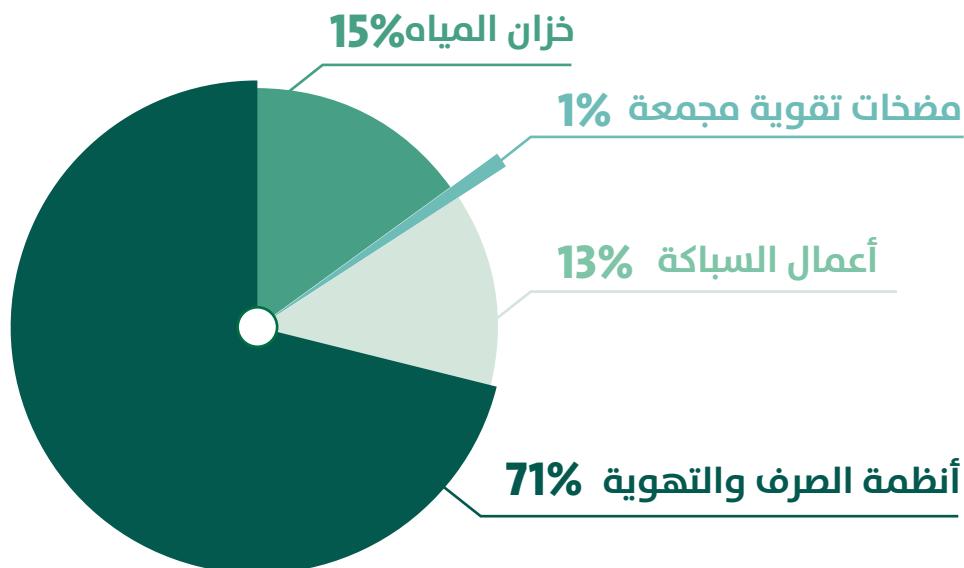
تكلفة العمالة (بالريال السعودي)	تكلفة المواد (بالريال السعودي)	المكونة الكهربائية
SAR 548	SAR 1,095	التاريض والربط
SAR 2,952	SAR 1,687	قنوات الأسلام والصناديق
SAR 1,572	SAR 810	المفاتيح الكهربائية
SAR	SAR 2,415	المقبسات
SAR	SAR 1,424	مفتاح فصل مقاوم للعوامل الجوية
SAR 3,067	SAR 920	المخارج الكهربائية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

بيانات ملخص

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

\*التكلفة الواردة في هذا التقرير تكلفة اتجاهية وتتخضع للتغيرات اعتماداً 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 للفيلا الواحدة تبلغ 426,509 ريال. ويمكن تقسيم التكلفة كالتالي

### نهاية الربع الثاني 2020

تكاليف المواد	SAR 313,356
التكلفة الهيكيلية	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	<b>SAR 426,509</b>

لمرئياتكم او اي استفسارات او مقتراحات نأمل التواصل معنا عبر البريد الالكتروني  
[Ind.red@housing.gov.sa](mailto:Ind.red@housing.gov.sa)

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