

مركز البيانات والرصد الإسكاني
Housing Data and Observatory Center



النشرة الدورية

إحصاءات وتحليلات إقتصادية للقطاع السكني والعقاري
للربع الثاني من عام 2020

الفهرس

• مقدمة

• إحصاءات وتحليلات اقتصادية :

1- الحسابات القومية

2- الرقم القياسي لأسعار العقارات

3- الرقم القياسي لأسعار المستهلك

4- القروض العقارية

• خصائص المساكن فيما يتصل في بداية البناء وإنتهاء البناء :

1- مؤشر بداية البناء

2- مؤشر إنتهاء البناء

مقدمة

شهد الربع الثاني من عام 2020م عدد من التطورات في المؤشرات الرئيسية للقطاع العقاري و السكني كما شهد استمرار تفشي أزمة كوفيد-19 التي ألقت بتأثيرها السلبي على بعض المؤشرات فيما يلي أبرز تلك التطورات و التأثيرات :

• هنالك نمو في المساهمة النسبية للأنشطة العقارية، والتشييد والبناء بنسبة 10.6 % و 8.2 % على التوالي في الناتج المحلي الإجمالي الغير نفطي بالأسعار الجارية للربع الأول لعام 2020م .

• ثبات المؤشر القياسي العام لأسعار العقار والذي لم يشهد أي تغيير مقارنة مع الربع الأول لعام 2020م وذلك كنتيجة لجهود وزارة الإسكان و الأثر الإيجابي لبرامج الإسكان.

• ارتفاع طفيف في متوسط أسعار السكن و توابعه في شهر يوليو مقارنة بشهر يونيو من عام 2020م بنسبة 1.1% وبالرغم من هذا الإرتفاع تبقى مجموعه السكن و توابعه هي من المجموعات الأقل ارتفاعا بين باقي المجموعات الأساسية و الاعلى من حيث الأهمية النسبية بنسبة 25.50 % .

• ساهمت جهود برامج و مبادرات وزارة الإسكان المتنوعه لزيادة نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن في إرتفاع معدل نمو قيمة القروض العقارية الممنوحة للأفراد خلال شهر بنسبة 76% . حيث بلغت 13.866 مليون ريال في شهر يونيو 2020م مقارنة مع شهر مايو 2020م التي كانت 7.857 مليون ريال . كما بلغت نسبة إرتفاع معدل نمو قيمة القروض العقارية في يونيو 2020م مقارنة مع شهر يونيو 2019م حوالي 218%.

• وعلى الجانب الآخر، كان هنالك انخفاض في عدد الوحدات السكنية التي بدأ بناؤها بنسبة 4.9% وانخفاض في الوحدات التي اكتمل بناؤها بنسبة 18.7% مقارنة مع الربع الأول من عام 2020م، ويرجع ذلك بشكل رئيسي لتأثير أزمة كوفيد-19.



إحصاءات وتحليلات اقتصادية

الاقتصاد الكلي لقطاع الإسكان بالأسعار الجارية - الربع الأول 2020م

الاقتصاد الكلي لقطاع الإسكان

مساهمة التشييد والبناء
في الناتج المحلي الإجمالي



%5.42

الربع الأول 2020م
مقارنة مع الربع المماثل 2019م

مساهمة الأنشطة العقارية
في الناتج المحلي الإجمالي



%-1.33

الربع الأول 2020م
مقارنة مع الربع المماثل 2019م

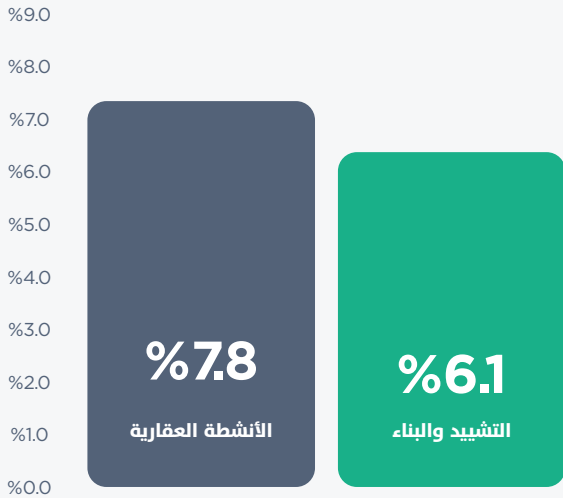
نمو الناتج المحلي الإجمالي



%-3.20

الربع الأول 2020م
مقارنة مع الربع المماثل 2019م

المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية في الناتج المحلي الإجمالي
بالأسعار الجارية للربع الأول - 2020



الربع الأول 2020

المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية في الناتج المحلي الإجمالي
غير النفطي بالأسعار الجارية للربع الأول - 2020



الربع الأول 2020

الاقتصاد الكلي لقطاع الإسكان بالأسعار الثابتة للربع الأول - 2020م

الاقتصاد الكلي لقطاع الإسكان

مساهمة التشييد والبناء
في الناتج المحلي الإجمالي



%2.19

الربع الأول 2020م
مقارنة مع الربع المماثل 2019م

مساهمة الأنشطة العقارية
في الناتج المحلي الإجمالي



%-1.43

الربع الأول 2020م
مقارنة مع الربع المماثل 2019م

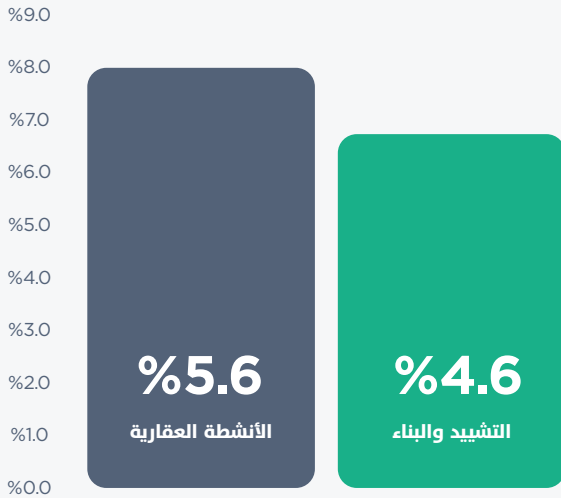
نمو الناتج المحلي الإجمالي



%-1.0

الربع الأول 2020م
مقارنة مع الربع المماثل 2019م

المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية في الناتج المحلي الإجمالي
بالأسعار الثابتة للربع الأول - 2020م



الربع الأول 2020م

المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية في الناتج المحلي الإجمالي
غير النفطي بالأسعار الثابتة للربع الأول - 2020م





الربع الأول 2020م





التعريفات والمفاهيم الخاصة بالحسابات القومية:

هي قيمة السلع والخدمات الناتجة عن أي نشاط تجاري خلال الفترة المحاسبية.	الناتج المحلي الإجمالي
يتم احتسابه عن طريق السعر الجاري لسنة ما ويؤخذ التضخم بعين الاعتبار.	الأسعار الجارية
تعتبر سنة 2010 هي سنة الأساس المستخدمة لإعداد تقديرات الحسابات القومية. يتم حسابه عن طريق السعر الثابت حيث يتم استعمال أسعار سنة الأساس كمقياس ويتم الاعتبار أن الأسعار بقت كما هي بدون أي تضخم في السنوات التالية.	الأسعار الثابتة
يشمل أنشطة تشييد المباني السكنية والمباني غير السكنية وأنشطة الهندسة المدنية. مثل: رصف الطرق، إنشاء الكباري.	التشييد والبناء
تتمثل في الإيجارات السكنية.	الأنشطة العقارية

إحصاءات الرقم القياسي لأسعار العقارات - للربع الثاني من عام 2020م

الرقم القياسي للقطاع السكني	المؤشر القياسي العام لأسعار العقار
	 سنة الأساس 2014
84 الربع الثاني 2020م	81 الربع الثاني 2020م
0.0% ربعياً —	0.1% ربعياً ↓
1.8% سنوياً ↑	0.7% سنوياً ↑

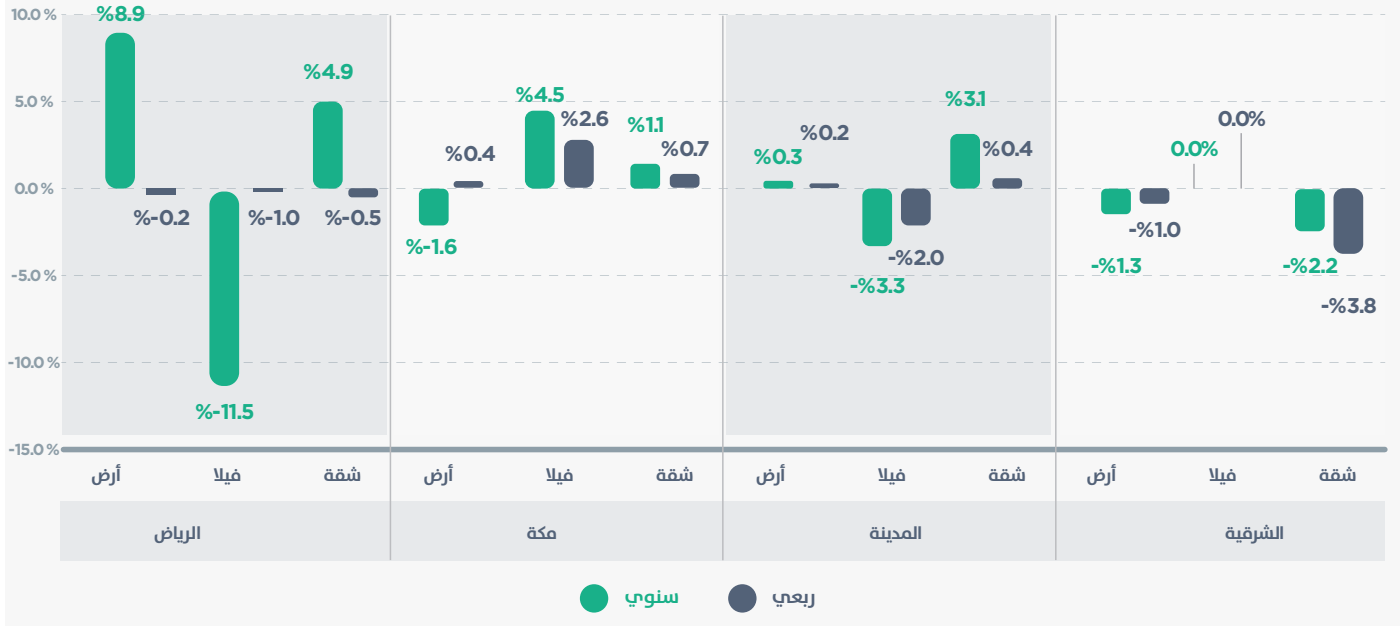
شهد المؤشر القياسي العام لأسعار العقارات ارتفاعاً طفيفاً منذ بداية سنة 2020م ويعود سبب ذلك الارتفاع الى ارتفاع مؤشر القطاع السكني والاراضي وذلك لاهميتهم النسبية في هذا المؤشر.

تحليلات الرقم القياسي للقطاع السكني للربع الثاني من عام 2020م		بحسب النوع			
تحليل سنوي	تحليل ربع سنوي				
ارتفع مؤشر القطاع السكني بنسبة 1.8%، مدفوعاً بشكل أساسي بزيادة مؤشر أسعار الأراضي بنسبة 1.9% وأظهرت الفلل زيادة بنسبة 2.0% بينما أظهرت الشقق زيادة بنسبة 1.0%.	لم يكن هناك تغيير في الرقم القياسي للقطاع السكني بشكل عام وكذلك في الأراضي خلال الربع الثاني 2020م مقارنة بالربع الأول 2020م، يأتي هذا الاستقرار بالرغم من الزيادة التي ظهرت على الرقم القياسي للفلل بنسبة 1.9% بينما لوحظ انخفاض في الرقم القياسي لشقق بنسبة 0.7%.	1.9% ربعياً ↑	2.0% سنوياً ↑	فيلا 88.4	
		0.7% ربعياً ↓	1.0% سنوياً ↑	شقة 83.9	
		0.3% ربعياً ↓	1.3% سنوياً ↓	عمارة 91.3	
		0.0% ربعياً —	1.9% سنوياً ↑	أرض 83.9	

تحليل مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات

التغيرات في مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية على مستوى المنطقة

مؤشر العقارات



مستوى مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب المنطقة والنوع

أهم التغيرات



تحليل مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات

تحليل ربع سنوي الربع الثاني 2020م مقارنة بالربع الأول 2020م

انخفض المؤشر للشقق بالرياض بنسبة 0.5 % والشرقية بنسبة 3.8 % كما سجلت مكة المكرمة والمدينة المنورة أعلى زيادة بنسبة 0.7 % و 0.4 % على التوالي، أما على مستوى الفلل فقد سجلت منطقة مكة المكرمة ارتفاعاً بنسبة 2.6 % ، بينما انخفض المؤشر في كل من الرياض والمدينة بنسبة 0.1 % و 0.2 % على التوالي. وكانت هناك زيادة طفيفة فيما يتصل بالأراضي لمنطقتي مكة والمدينة بينما شهدت الرياض انخفاضاً طفيفاً، وسجلت المنطقة الشرقية انخفاضاً بنسبة 1.0 %.

تحليل سنوي الربع الثاني 2020م مقارنة بالربع المماثل 2019م

هناك ارتفاع كبير للمؤشر فيما يتصل بالشقق في الرياض بنسبة 4.9 % وزيادة طفيفة في مكة المكرمة بنسبة 1.1 %، بينما سجلت المدينة المنورة ارتفاعاً بنسبة 3.1 % . وسجلت الفلل في الرياض أعلى انخفاض بنسبة 11.5 % وسجلت مكة المكرمة ارتفاعاً بنسبة 4.5 %، بينما سجلت المدينة المنورة أعلى انخفاض بنسبة 3.3 % . أما على مستوى الأراضي فكانت المؤشرات متباينة حيث سجلت أعلى زيادة في الرياض بنسبة 8.9 % كما انخفضت منطقة مكة المكرمة والشرقية بنسبة 1.6 % و 1.3 % على التوالي ، بينما سجلت المدينة المنورة زيادة طفيفة بنسبة 0.3 % .

104.0

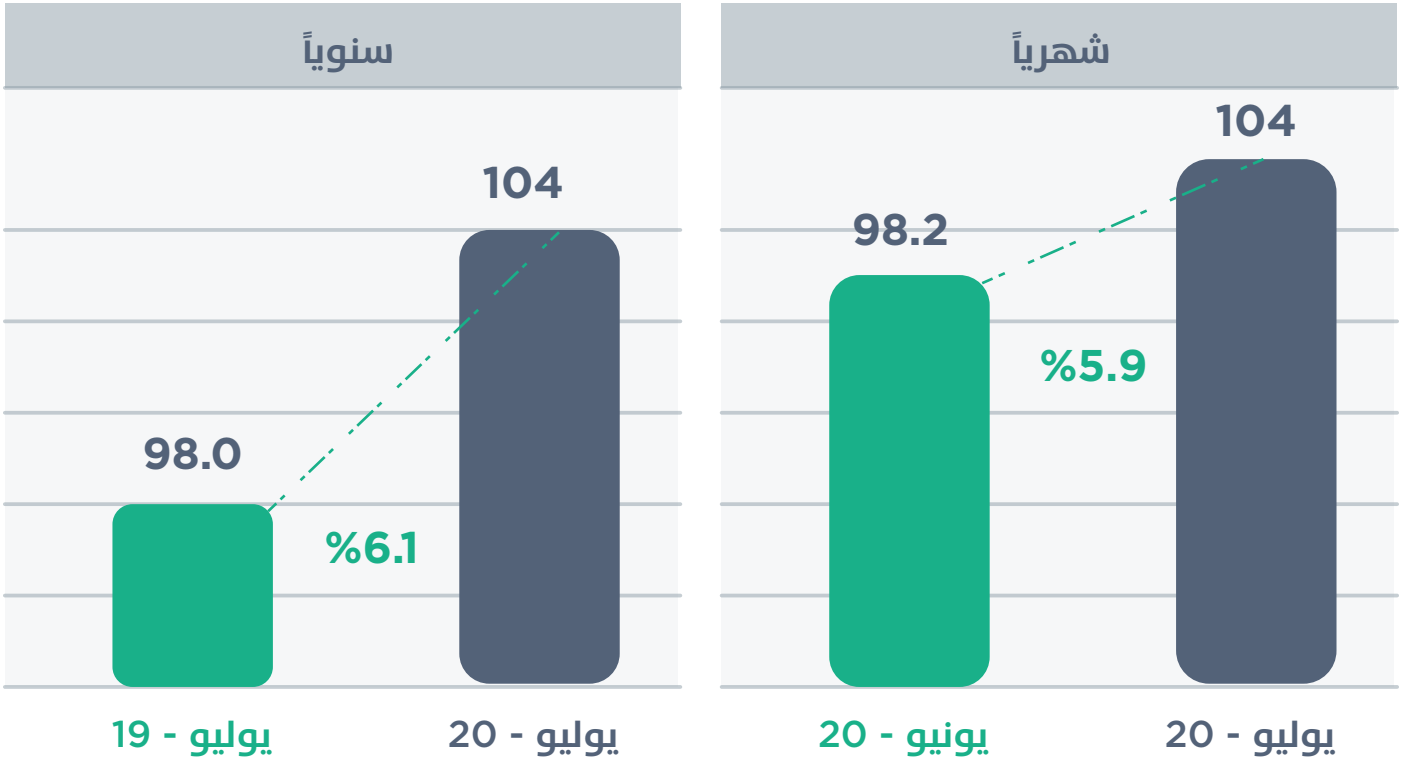
المؤشر القياسي العام
لأسعار المستهلك



تصدر الهيئة العامة للإحصاء الرقم القياسي العام بشكل شهري حيث يعكس هذا الرقم التغيرات في أسعار سلة سوق ثابتة من السلع والخدمات خلال نفس الفترة، وبالتالي يبرز دور الأهمية النسبية للمجموعات الرئيسية.

معدل التغير لمؤشر أسعار المستهلك

ارتفع المؤشر القياسي لأسعار المستهلكين بنسبة 6.1% في يوليو 2020م على أساس سنوي، وارتفع عن الشهر السابق (يونيو 2020م) بنسبة 5.9%.



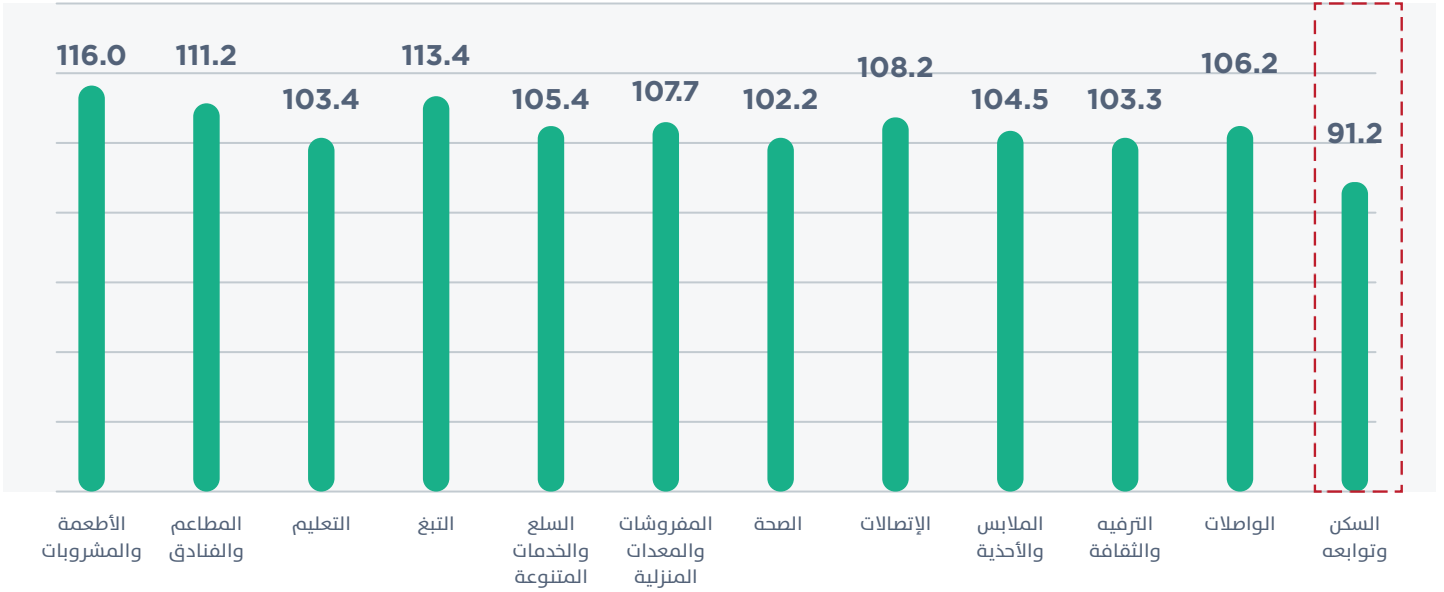
سنة الأساس 2018

الرقم القياسي لأسعار المستهلك والمجموعات الرئيسية

يبرز هذا الرقم دور الأهمية النسبية للمجموعات الرئيسية للرقم القياسي لأسعار المستهلك، ويمكن ملاحظة أن الأهمية النسبية لمجموعة السكن وتوابعه هي الأعلى بين المجموعات بقيمة 25.50% بزيادة بلغت 0.48% مقارنة بسنة أساس 2018م

كما ساهمت مجموعتي "الأغذية والمشروبات" و"النقل" في ارتفاع مؤشر أسعار المستهلك، حيث ارتفع متوسط أسعارها بنسبة 14.3% و 7.3%، كما ارتفعت مجموعة السكن وتوابعه بنسبة 1.1% على أساس شهري و0.1% على أساس سنوي. وتعود زيادة تضخم أسعار المستهلك بسبب زيادة ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% التي بدأ تطبيقها في مطلع شهر يوليو.

المجموعات الرئيسية



يوليو - 20

الأهمية النسبية

السلع والخدمات المتنوعة	السكن وتوابعه	مفروشات ومعدات منزلية	الاتصالات	الترفيه والثقافة	ملابس وأحذية
12.57	25.50	6.74	5.62	3.06	4.20
التبغ	النقل	المطاعم والفنادق	التعليم	الصحة	الطعام والمشروبات
0.60	13.05	5.60	2.87	1.43	18.78

الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتوابعه

ارتفعت مجموعة السكن وتوابعه لتصل إلى 91.2%، بارتفاع نسبته 0.1% على أساس سنوي و 1.1% على أساس شهري. وقد أصبحت الأهمية النسبية لمجموعة "الإيجارات الفعلية للإسكان" وتبعياتها 21%، بإنخفاض قدره 0.6%.

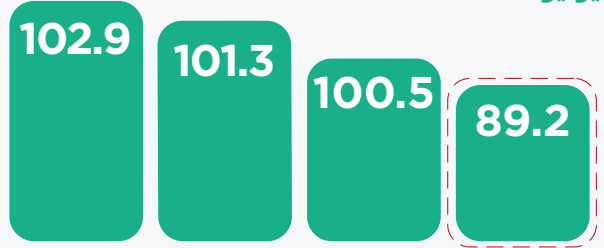
السكن وتوابعه



91.2

تقسيمات مجموعة السكن

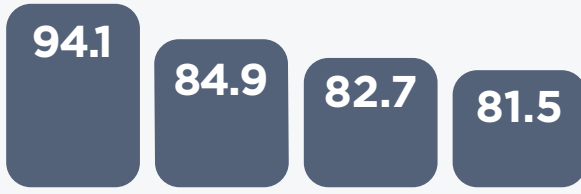
يوليو - 20



الإيجارات الفعلية للسكن
الصيانة والترميم
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
المياه والخدمات المتنوعة

الإيجارات الفعلية للسكن "لكل وحدة"

يوليو - 20



بيت شعبي
شقة
دور فيلا
فيلا

الأهمية النسبية

توريد المياه والخدمات المتنوعة	الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى	صيانة وإصلاح السكن	الإيجارات الفعلية للسكن
0.9	2.7	0.9	21.0

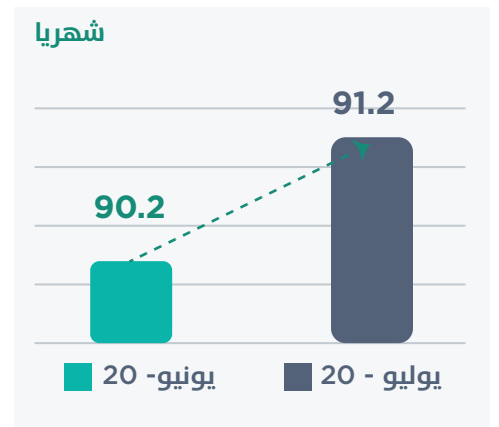
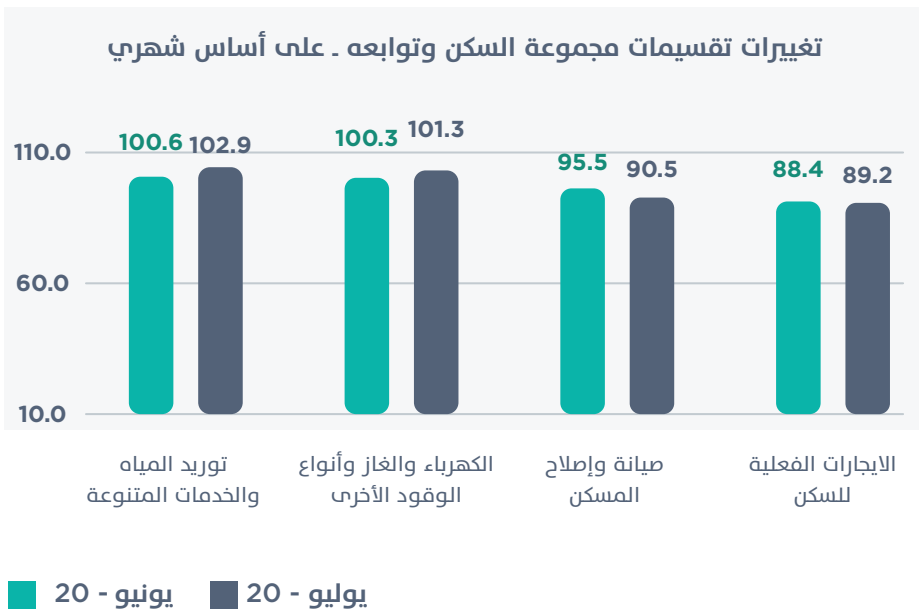
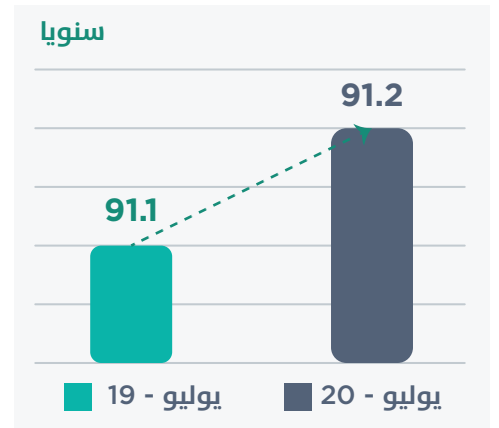
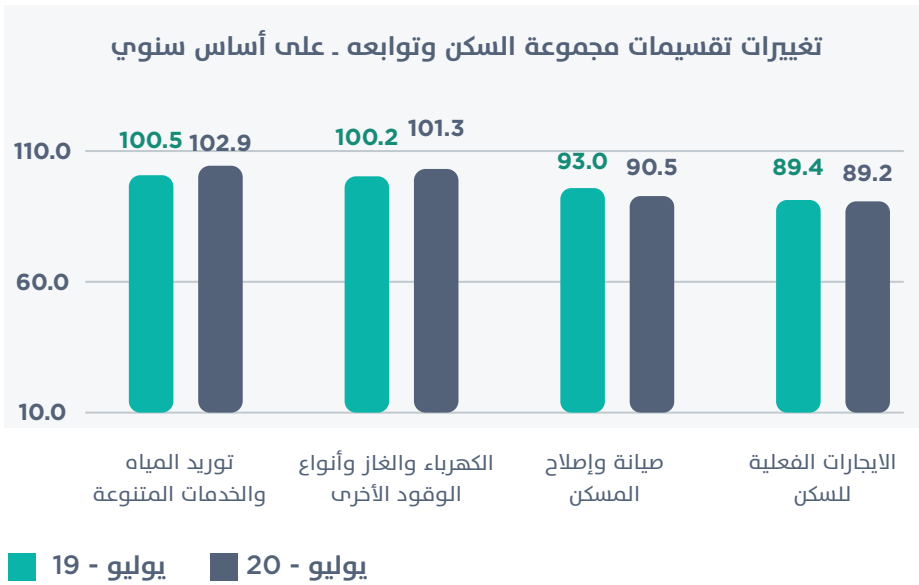
التغير في مؤشر الوحدات %

بيت شعبي	شقة	دور في فيلا	فيلا	
- 5.6	- 2.4	- 1.5	1.7	سنوي
0.3	-0.4	-0.01	1.7	شهري

سنة الأساس 2018

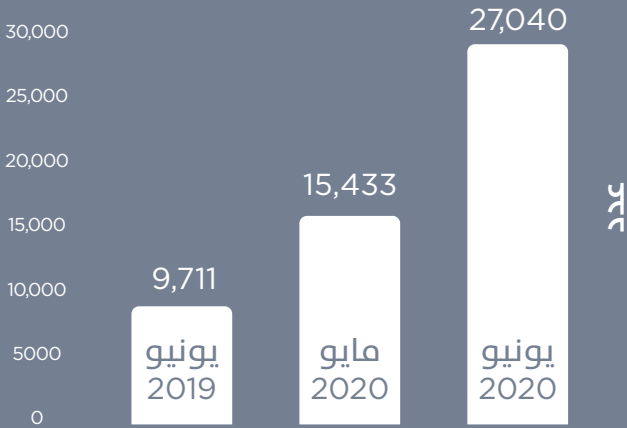
التغيرات في الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتوابعه

يعود سبب الارتفاع المستمر فيما يتصل بمجموعة السكن وتوابعه إلى الارتفاع في مجموعة توريد المياه والخدمات المتنوعة الذي بلغ 102.9 مع زيادة بنسبة 2.4% على أساس سنوي و 2.3% على أساس شهري.



القروض الجديدة الممنوحة للأفراد من قبل المصارف وشركات التمويل..

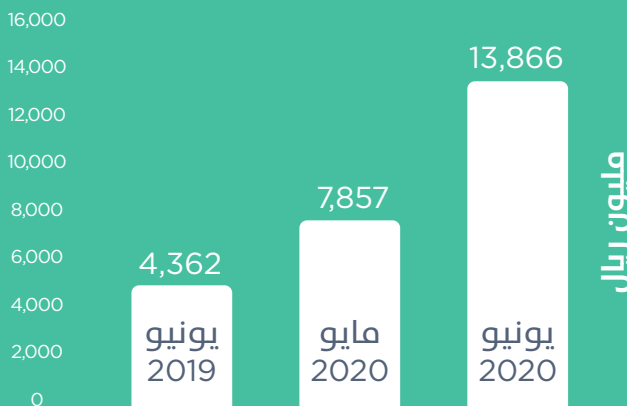
إجمالي عدد القروض:



وفقًا لبيانات مؤسسة النقد العربي السعودي الصادرة مؤخرًا ، فقد بلغ عدد القروض العقارية الجديدة المقدمة من المصارف وشركات التمويل الى الافراد في شهر مايو 2020م 15,433 عقدًا ، وفي شهر يونيو 2020م بلغ 27,040 عقدًا. بارتفاع بنسبة 75 % مقارنة مع شهر مايو 2020م وارتفاع بنسبة 178 % بالمقارنة مع شهر يونيو لعام 2019م.

المقارنة	مايو 2020م	يونيو 2020م
شهري	▼ 13%	▲ 75%
سنوي	▲ 19%	▲ 178%

إجمالي قيمة القروض:

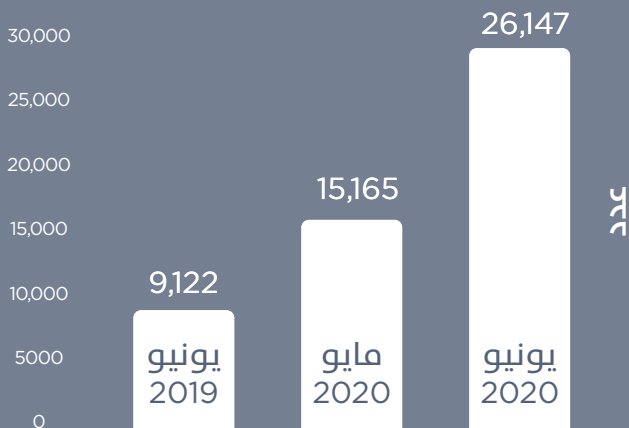


بلغ إجمالي قيمة القروض الممنوحة للأفراد من المصارف وشركات التمويل 7,857 مليون ريال في شهر مايو 2020م وفي شهر يونيو 2020م بلغت 13,866 مليون ريال. بحيث حققت ارتفاع بنسبة 76 % بالمقارنة مع شهر مايو 2020م وارتفاع بنسبة 218 % بالمقارنة مع شهر يونيو لعام 2019م.

المقارنة	مايو 2020م	يونيو 2020م
شهري	▲ 2.5%	▲ 76%
سنوي	▲ 39%	▲ 218%

القروض الجديدة الممنوحة للأفراد من قبل المصارف ..

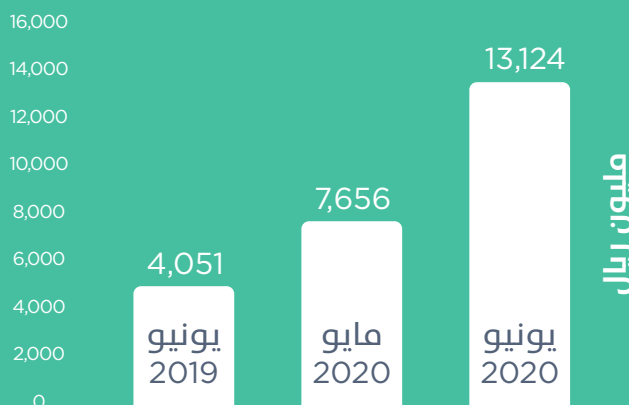
عدد القروض:



بلغ عدد القروض الجديدة الممنوحة للأفراد من قبل المصارف 15,165 عقداً في شهر مايو 2020م، وفي شهر يونيو 2020م بلغ عدد العقود 26,147 عقداً بنسبة ارتفاع 72 % بالمقارنة مع شهر مايو 2020م، وارتفاع بنسبة 187 % بالمقارنة مع يونيو 2019م.

المقارنة	مايو 2020م	يونيو 2020م
شهري	▼ 14%	▲ 72%
سنوي	▲ 26%	▲ 187%

قيمة القروض:

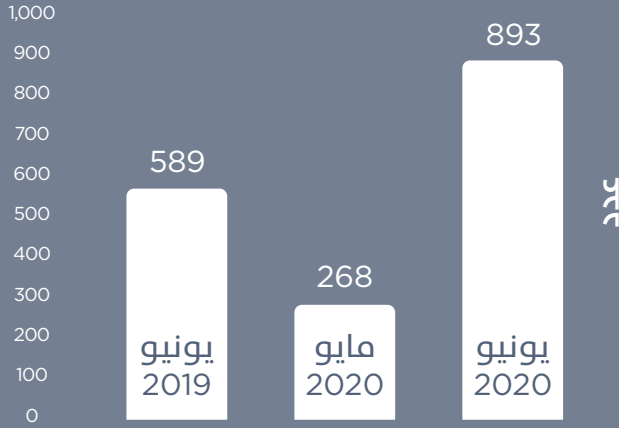


بلغت قيمة القروض الممنوحة للأفراد من قبل المصارف 7,656 مليون ريال في شهر مايو لعام 2020م، وفي شهر يونيو 2020م بلغت 13,124 مليون ريال. حيث حققت ارتفاعاً بنسبة 71 % بالمقارنة مع شهر مايو 2020م وارتفاعاً بنسبة 224 % بالمقارنة بالقروض التي تم منحها للأفراد من قبل المصارف في شهر يونيو 2019م.

المقارنة	مايو 2020م	يونيو 2020م
شهري	▲ 1.04%	▲ 71%
سنوي	▲ 48%	▲ 224%

القروض الجديدة الممنوحة للأفراد من قبل شركات التمويل ..

عدد القروض:



بلغ عدد القروض الجديدة الممنوحة للأفراد من قبل شركات التمويل في شهر مايو 2020م 268 عقداً، وفي شهر يونيو 2020م بلغ 893 عقداً. بنسبة ارتفاع 233 % بالمقارنة مع شهر مايو 2020م، وارتفاع بنسبة 52 % بالمقارنة مع يونيو 2019م.

المقارنة	مايو 2020م	يونيو 2020م
شهري	100% ▲	233% ▲
سنوي	69% ▼	52% ▲

قيمة القروض:



قيمة القروض الممنوحة للأفراد من قبل شركات التمويل بلغت في شهر مايو 2020م 201 مليون ريال، وفي شهر يونيو 2020م بلغت 742 مليون ريال. بحيث حققت ارتفاع بنسبة 269 % بالمقارنة مع شهر مايو 2020م وارتفاع بنسبة 139 % بالمقارنة مع شهر يونيو لعام 2019م.

المقارنة	مايو 2020م	يونيو 2020م
شهري	123% ▲	269% ▲
سنوي	57% ▼	139% ▲

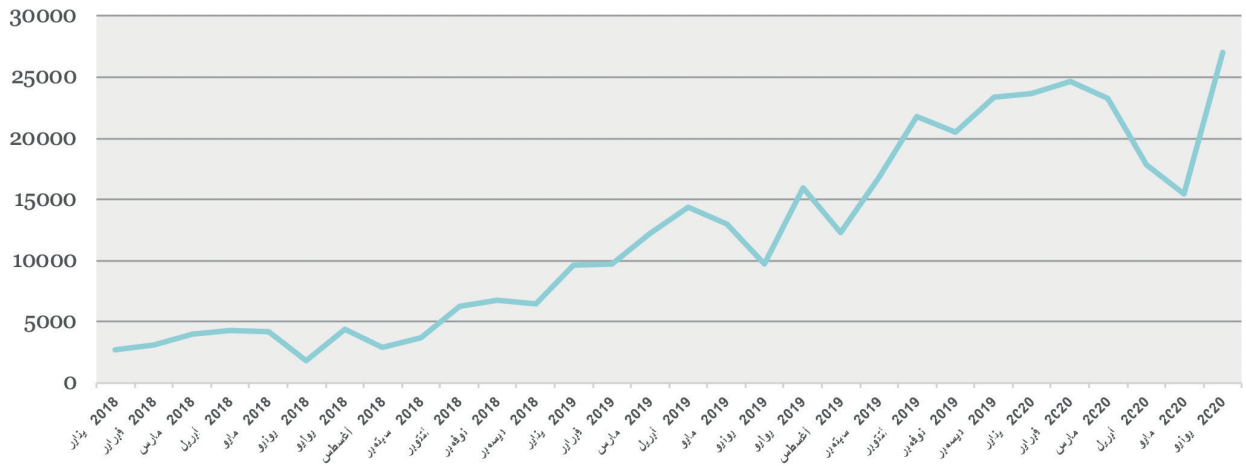
السلسلة الزمنية للقروض الجديدة الممنوحة للأفراد من قبل المصارف شركات التمويل ..

أخذت السلسلة الزمنية لكل من إجمالي عدد وقيمة القروض الممنوحة للأفراد من قبل الشركات التمويلية والمصارف بالارتفاع من بداية عام 2018م بشكل متتابع الى شهر يونيو 2020م بحيث حققت أعلى الارتفاعات لها في هذا الشهر.

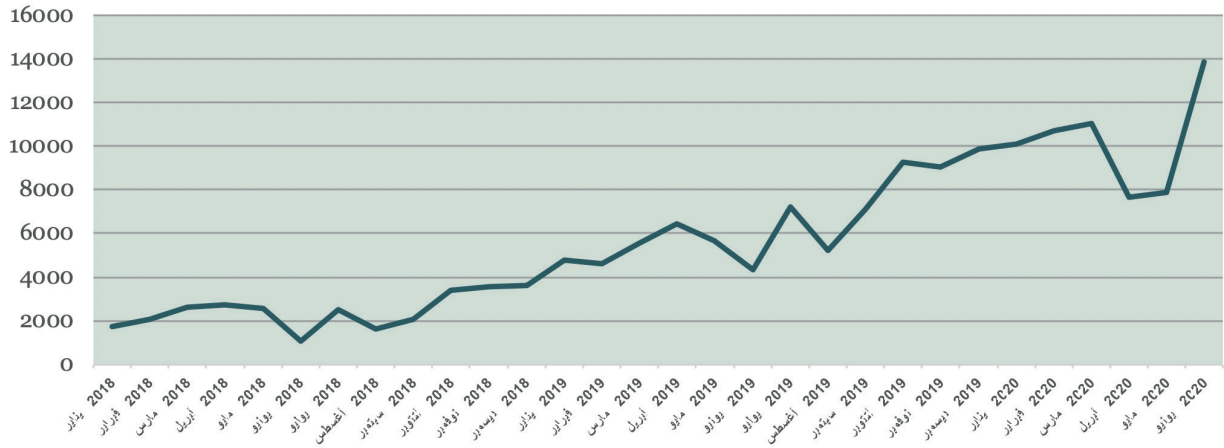
الا أن هذا الارتفاع المتتالي قد تخلله بعض من الانخفاضات وكان الانخفاض الحاد في كل من شهري أبريل ومايو 2020م وهذا كنتيجة للإجراءات الاحترازية التي اتخذتها الدولة للوقاية والحد من انتشار فيروس كوفيد 19.

الا أنه سريعاً ما عاد للارتفاع في شهر يونيو 2020م بشكل كبير وملحوظ. حيث بلغ عدد القروض الممنوحة للأفراد 27,040 عقداً. أما قيمتها فقد بلغت 13,866 مليون ريال.

إجمالي عدد القروض الجديدة الممنوحة للأفراد من يناير عام 2018م الى يونيو 2020م



إجمالي قيمة القروض الجديدة الممنوحة للأفراد من يناير عام 2018م الى يونيو 2020م



خصائص المساكن فيما يتصل ببداية البناء وإنتهاء البناء

مقارنة مؤشري بداية البناء وإنتهاء البناء
للربع الثاني-2020م مع الربع الأول -2020م والربع الثاني - 2019م

بداية البناء 

يعتبر مؤشر بداية البناء للوحدات السكنية الجديدة أحد المؤشرات الدالة على مستوى العرض الجديد المستقبلي للوحدات السكنية في السوق. وتظهر البيانات انخفاض في عدد الوحدات السكنية التي بدأ بناؤها خلال الربع الثاني من عام 2020 م حيث بلغت 81,686 وحدة وذلك بانخفاض 7.0% مقارنة مع الربع الثاني من عام 2019م حيث كانت 87,841 وحدة. ومقارنة مع الربع السابق من العام نفسه كان الانخفاض بنسبة 4.9% حيث بلغت عدد الوحدات للربع السابق 85,928.



بداية البناء (الربع الثاني - 2020 الإجمالي: 81,686 وحدة سكنية)

الرياض	جدة	مكة	الدمام
2.4%	8.8%	-19.6%	-27.4%
11.6	-41.0%	-31.7%	-17.2%



مقارنة مؤشري بداية البناء وإنهاء البناء
للربع الثاني-2020م مع الربع الأول -2020م والربع الثاني - 2019م

إنهاء البناء

يعتبر مؤشر نهاية البناء للوحدات السكنية الجديدة أحد المؤشرات الدالة على مستوى المعروض السكني الجديد الذي تم ضخه فعلياً في السوق. وتظهر البيانات انخفاض في عدد الوحدات السكنية التي اكتمل بناؤها خلال الربع الثاني من عام 2020م حيث بلغت 67,157 وحدة وذلك بانخفاض 19.6% مقارنة مع الربع الثاني من عام 2019م حيث كانت 83,488 وحدة. ومقارنة مع الربع السابق من العام نفسه كان الانخفاض بنسبة 18.7% حيث بلغت عدد الوحدات للربع السابق 82,563.



إنهاء البناء (الربع الأول - 2020 الإجمالي: 82,563 وحدة سكنية)

الرياض	جدة	مكة	الدمام
-15.5%	-16.4%	-47.6%	-23.6%
-16.8%	-32.1%	-54.5%	-14.6%



مقارنة بداية البناء حسب المناطق للربع الثاني - 2020م

نسبة التغير بالربع المماثل للعام 2019 / سنوي	نسبة التغير بالربع الأول للعام 2020 / ربعي	عدد الوحدات	المنطقة
8.7%	2.1%	19,235	الرياض
16.6%	5.5%	3,515	القصيم
-0.2%	-21.5%	2,389	حائل
-33.3%	-5.8%	17,401	مكة المكرمة
15.0%	-3.2%	6,258	المدينة المنورة
-19.9%	-3.6%	2,441	تبوك
-6.8%	-16.5%	9,391	الشرقية
76.8%	1.0%	2,809	الجوف
-8.7%	33.6%	1,401	الحدود الشمالية
3.0%	-9.7%	8,226	عسير
-2.9%	-9.7%	2,551	الباحة
-9.6%	-0.5%	4,716	جازان
17.7%	-8.6%	1,353	نجران
		81,686	المجموع

مقارنة إنتهاء البناء حسب المناطق للربع الثاني - 2020م

نسبة التغير بالربع المماثل للعام 2019 / سنوي	نسبة التغير بالربع الأول للعام 2020 / ربعي	عدد الوحدات	المنطقة
%-15.8	%-19.0	14,499	الرياض
%0.3	%0.9	3,109	القصيم
%-6.0	%-27.0	2,087	حائل
%-38.1	%-26.6	14,243	مكة المكرمة
%-31.5	%-40.9	3,864	المدينة المنورة
%9.6	%-15.0	2,001	تبوك
%1.0	%-9.9	9,613	الشرقية
%17.5	%-7.5	1,596	الجوف
%-22.7	%25.0	1,065	الحدود الشمالية
%-10.7	%-12.3	7,552	عسير
%-23.2	%-9.6	2,344	الباحة
%-43.3	%-32.3	3,164	جازان
%81.0	%55.5	2,020	نجران
		67,157	المجموع

مركز البيانات والرصد الإسكاني

وزارة الإسكان

تحليل الرقم القياسي لأسعار العقارات

تحليل الرقم القياسي لأسعار المستهلك

الهيئة العامة للإحصاء

نشرة الحسابات القومية الربع الأول من عام 2020م

النشرة الإحصائية الشهرية

مؤسسة النقد العربي السعودي (ساما)

housing.sa

 /SaudiHousing