



# النشرة الدورية

لمحة عن إحصاءات سوق الإسكان السعودي  
لـلرربع الأول للعام 2020م

# الفهرس

---

• خصائص المساكن فيما يتصل ببداية وانهاء البناء :

- مؤشر بداية البناء

- مؤشر انهاء البناء

• إحصاءات وتحليلات اقتصادية لتطور الرقم القياسي  
لأسعار العقارات والمستهلك بسوق الإسكان السعودي:

- الرقم القياسي لأسعار العقارات

- الرقم القياسي لأسعار المستهلك

• المصادر

### مقدمة

لقد شهد الربع الأول من عام 2020م العديد من التطورات الإيجابية في القطاع العقاري والسكني والتي نذكر منها :

- استمرار ارتفاع معدل النمو في الوحدات السكنية التي بدأ بناؤها مقارنة مع الربع الرابع من عام 2019م
- استقرار المؤشر القياسي العام لأسعار العقار والذي شهد ارتفاعاً طفيفاً يعادل 1.2% فقط كنتيجة للأثر الإيجابي لبرامج الإسكان والتي ساهمت في ذلك بشكل كبير.
- مساهمة قطاع السكن وتوابعه في الحد من ارتفاع الرقم القياسي لأسعار المستهلك ويرجع الفضل في ذلك إلى انخفاض متوسط أسعار مجموعة السكن وتوابعه مقارنة بباقي المجموعات
- وعلى الجانب الآخر، فقد ظهر هنالك انخفاض طفيف في بعض المدن التي اكتمل بناؤها مقارنة مع الربع الرابع لعام 2019م، وهو أمر متوقع بعد ظهور اول حالة لفايروس كوفيد 19 في مطلع شهر مارس والذي أثر سلباً على حركة العديد من القطاعات، وأدى إلى اهتمام المواطنين بمستلزمات الحياة اليومية وتفضيلهم الاحتفاظ بالسيولة الموجودة لديهم في الوقت الراهن الى حين انتهاء الازمة.



# خصائص المساكن فيما يتصل ببداية وانتهاء البناء

---

مؤشر بداية البناء وانتهاء البناء للربع الرابع - 2019م ..... الربع الأول - 2020م

## بداية البناء

ارتفع عدد الوحدات السكنية التي بدأ بناؤها خلال الربع الأول من عام 2020م حيث بلغت 85,928 وحدة وذلك بزيادة 17.01% مقارنة مع الربع الرابع من عام 2019م حيث كانت 73,434 وحدة.



### بداية البناء (الربع الأول - 2020م الإجمالي: 85,928)

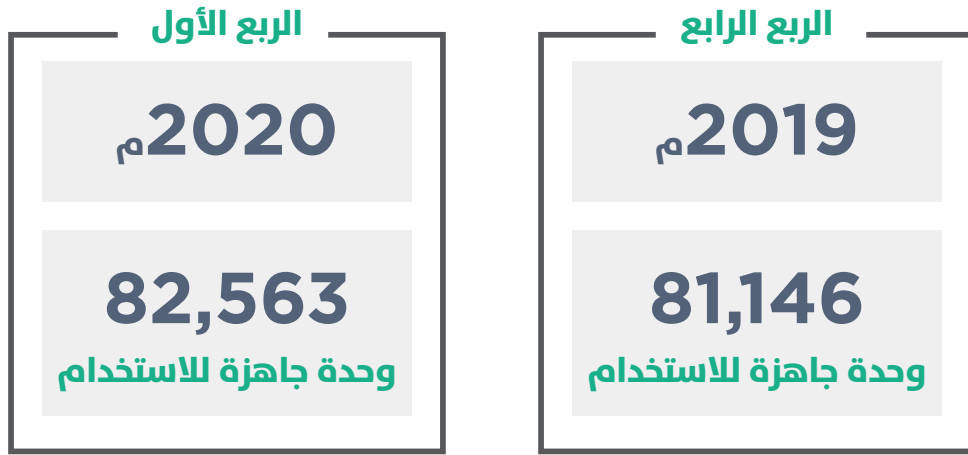
الرياض	جدة	مكة	الدمام	
+18.65%	7.71% -	5.38% -	+46.07%	ربعي
5.37% -	37.14% -	14.44% -	15.04% +	سنوي



مؤشر بداية البناء وانتهاء البناء للربع الرابع - 2019م ..... الربع الأول - 2020م

## انتهاء البناء

ارتفع عدد الوحدات السكنية التي اكتمل بناؤها خلال الربع الأول من عام 2020م حيث بلغت 82,563 وحدة وذلك بزيادة 1.75% مقارنة مع الربع الرابع من عام 2019م حيث كانت 81,146 وحدة.



### انتهاء البناء (الربع الأول - 2020م الإجمالي: 82,563)

الرياض	جدة	مكة	الدمام	
-10.40%	+6.62%	-11.44%	+8.82%	ربعي
-12.43%	-25.88%	-14.10%	-1.26%	سنوي



بداية البناء حسب المنطقة للربع الرابع - 2019م ..... الربع الأول - 2020م

بداية البناء الربع الأول - 2020م

عدد الوحدات	المنطقة
18,845	الرياض
3,333	القصيم
3,042	حائل
18,478	مكة المكرمة
6,466	المدينة المنورة
2,532	تبوك
11,252	الشرقية
2,781	الجوف
1,049	الحدود الشمالية
9,107	عسير
2,825	الباحة
4,738	جازان
1,480	نجران

بداية البناء الربع الرابع - 2019م

عدد الوحدات	المنطقة
15,818	الرياض
2,948	القصيم
2,296	حائل
18,796	مكة المكرمة
5,080	المدينة المنورة
2,208	تبوك
8,052	الشرقية
1,650	الجوف
738	الحدود الشمالية
8,367	عسير
2,256	الباحة
4,315	جازان
910	نجران

انتهاء البناء حسب المنطقة للربع الرابع - 2019م ..... الربع الأول - 2020م

نهاية البناء الربع الرابع - 2019م      نهاية البناء الربع الأول - 2020م

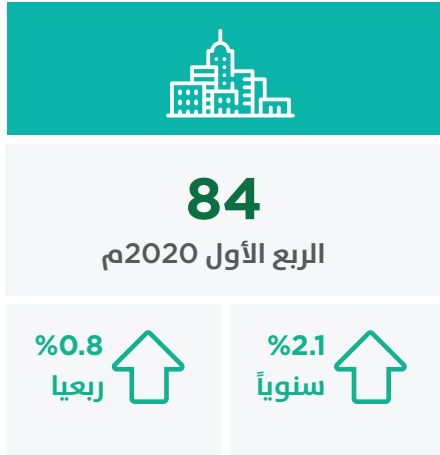
عدد الوحدات	المنطقة	عدد الوحدات	المنطقة
17,907	الرياض	18,530	الرياض
3,080	القصيم	3,348	القصيم
2,857	حائل	2,790	حائل
19,409	مكة	20,000	مكة
6,533	المدينة	5,924	المدينة
2,353	تبوك	2,030	تبوك
10,666	الشرقية	9,729	الشرقية
1,726	الجوف	1,435	الجوف
852	الحدود الشمالية	1,106	الحدود الشمالية
8,616	عسير	7,804	عسير
2,594	الباحة	2,755	الباحة
4,671	جازان	4,701	جازان
1,299	نجران	994	نجران

إحصاءات وتحليلات اقتصادية  
لتطور الرقم القياسي  
لأسعار العقارات والمستهلك  
في سوق الإسكان السعودي

---

## إحصاءات الرقم القياسي لأسعار العقارات – للربع الأول من عام 2020م

### الرقم القياسي للقطاع السكني







### الرقم القياسي العام لأسعار العقار



شهد المؤشر القياسي العام لأسعار العقار استقراراً نسبياً من نهاية عام 2019م و استمر إلى الربع الأول لعام 2020م ليقف عند 81.1 وبالرغم من حركة السوق القوية في عام 2019م إلا أن برامج الإسكان ساهمت في استقراره بشكل كبير فشهد ارتفاعاً طفيفاً يعادل 1.2 %

### بحسب النوع

<b>%1.5</b> ربعياً ↓	<b>%2.6</b> سنوياً ↓	<b>فيلا</b> <b>86.7</b>	
<b>%0.1</b> ربعياً ↓	<b>%2.2</b> سنوياً ↑	<b>شقة</b> <b>84.5</b>	
<b>%1.4</b> ربعياً ↓	<b>%1.4</b> سنوياً ↓	<b>عمارة</b> <b>91.5</b>	
<b>%0.8</b> ربعياً ↑	<b>%2.1</b> سنوياً ↑	<b>أرض</b> <b>83.9</b>	

## إحصاءات الرقم القياسي لأسعار العقارات – للربع الأول من عام 2020م

### تحليل سنوي

ارتفع مؤشر أسعار القطاع السكني بنسبة 2.1% ، فزاد مؤشر أسعار الشقق بنسبة 2.2% والأراضي بنسبة 2.1% ، فيما أظهرت الفلل انخفاضًا بنسبة 2.6%.

### تحليل ربع سنوي

ارتفع مؤشر أسعار القطاع السكني خلال الربع الأول لعام 2020م بنسبة 0.8% مقارنة مع الربع الرابع لعام 2019م، بينما أظهرت الأرض زيادة بنسبة 0.8% في حين لوحظ انخفاض في الفلل بنسبة 1.5% والشقق بنسبة 0.1%



إحصاءات الرقم القياسي 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.

المؤشر القياسي العام  
لأسعار المستهلك



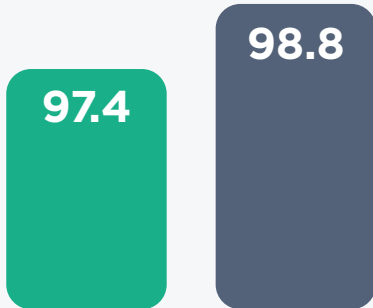
98.8

معدل التغير لمؤشر أسعار المستهلك

ارتفع المؤشر القياسي لأسعار المستهلكين في مارس 2020م بنسبة 1.5% على أساس سنوي فوق معدل الشهر المماثل من العام السابق البالغ 1.2% والأعلى منذ ديسمبر 2018م.

سنويا

1.5%

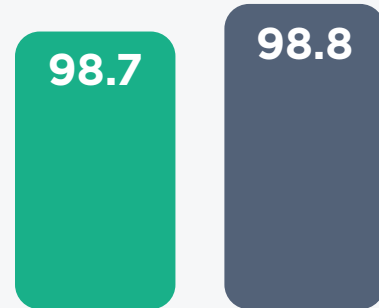


مارس  
2019م

مارس  
2020م

شهريا

0.1%



فبراير  
2020م

مارس  
2020م

سنة الأساس 2018م

## إحصاءات 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% حيث زادت بنسبة 0.48%.

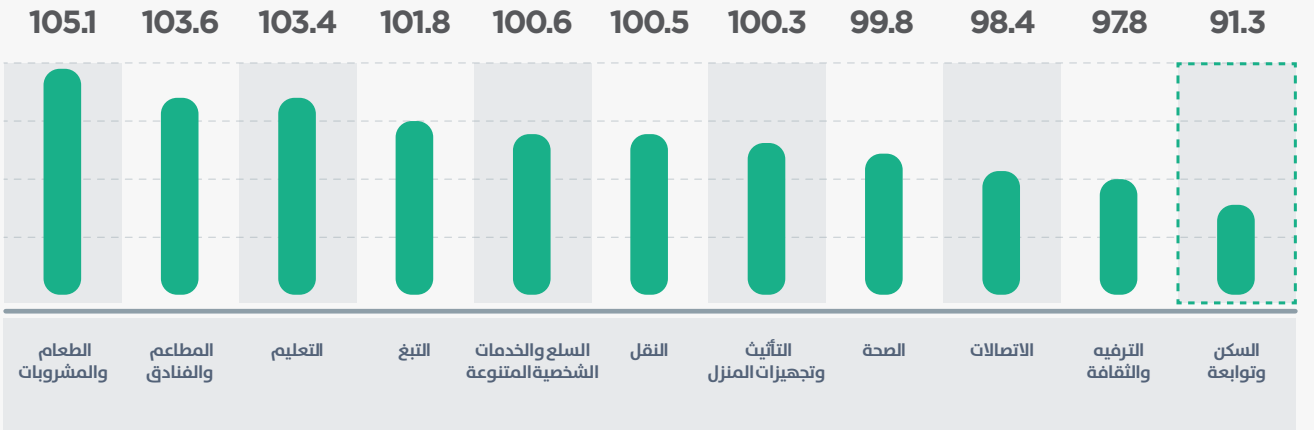
وقد ساهم كل من "الأغذية والمشروبات" و "النقل" في ارتفاع مؤشر أسعار المستهلكين بنسبة 3.9% و 3.7% على التوالي نظرًا لأوزانهم الكبيرة في المؤشر.

كما برزت مجموعة السكن باعتبارها أحد العوامل الرئيسية المثبطة للتضخم مع انخفاض متوسط أسعارها بنسبة 0.5% وامتلاكها الأهمية النسبية الأعلى.

ويعد معدل التغير السنوي في الرقم القياسي لأسعار المستهلك للسكن و توابعه هو الأقل مساهمة في ارتفاع الرقم القياسي لأسعار المستهلك بل ويعمل على الحد من ارتفاعه.

مارس 2020م

المجموعات الرئيسية



## الأهمية النسبية

السلع والخدمات الشخصية المتنوعة	السكن وتوابعه	التأثيث وتجهيزات المنزل	الاتصالات	الترفيه والثقافة	الملابس والأحذية
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

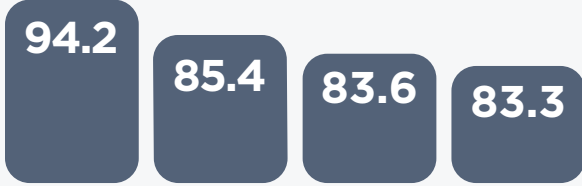


الإسكان والمياه والكهرباء  
والغاز وأنواع الوقود الأخرى

91.3

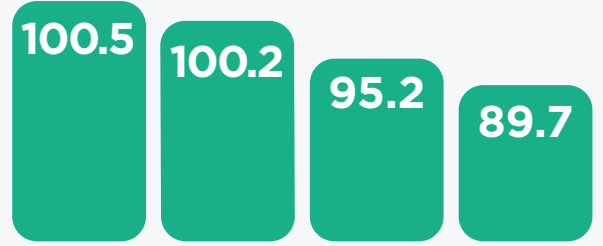
واصلت مجموعة السكن في الانخفاض، حيث بلغت إلى 91.3 ، بانخفاض 0.5% على أساس سنوي وبنخفاض 0.3% على أساس شهري. يعود سبب هذا الانخفاض المستمر إلى انخفاض الإيجارات الفعلية لمجموعة السكن حيث وصلت إلى 89.7 ، بالإضافة إلى الأهمية النسبية لها بقيمة 21 ، بانخفاض 0.6%.

الإيجارات الفعلية للسكن "لكل وحدة"



فيلا دور فيلا شقة منزل شعبي

تقسيمات مجموعة السكن



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

تم نشر التقسيمات الفرعية لمجموعة "الإيجارات الفعلية للسكن" لأول مرة، مع الأوزان التنافسية التالية : فيلا (11.6) ، دور في فيلا (4.4) ، شقق (3.3) ، ومنازل شعبية (1.8)

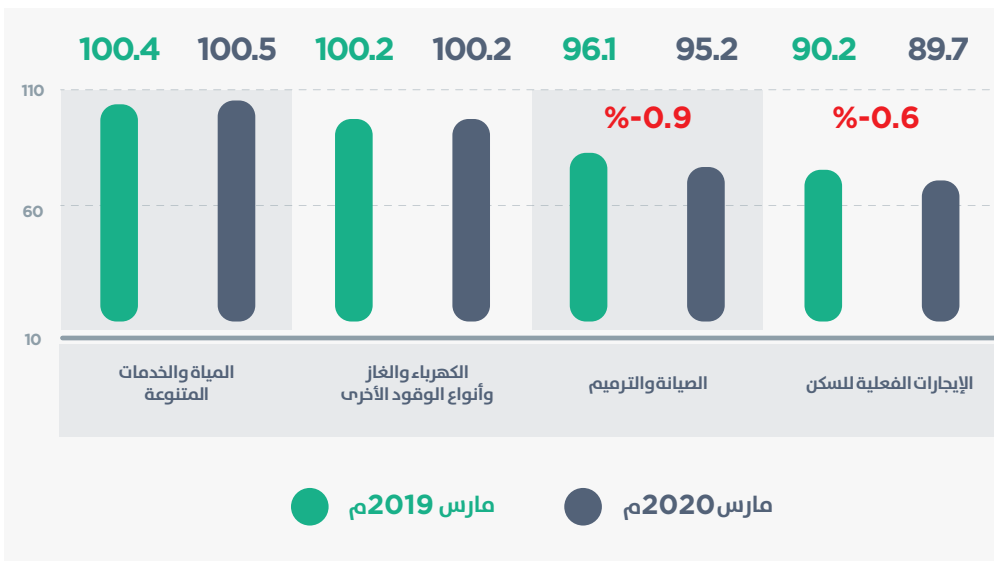
الأهمية النسبية

المياه والخدمات المتنوعة	الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى	الصيانة والترميم	الإيجارات الفعلية للسكن
0.9	2.7	0.9	21.0

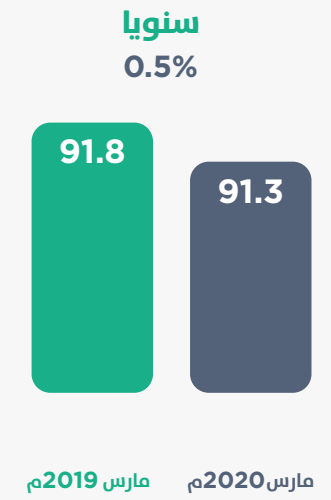
## التغيرات في الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن

يعود سبب انخفاض مجموعة السكن المستمر إلى انخفاض الإيجارات الفعلية لقسم السكن. والذي بلغ 89.7 مع انخفاض بنسبة 0.6% على أساس سنوي و 0.3% على أساس شهري.

### التغيرات في أقسام مجموعة المساكن - سنويا



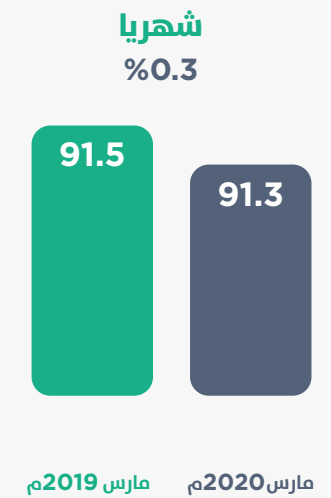
### تغيرات الإسكان والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى



### التغيرات في أقسام مجموعة المساكن - شهريا



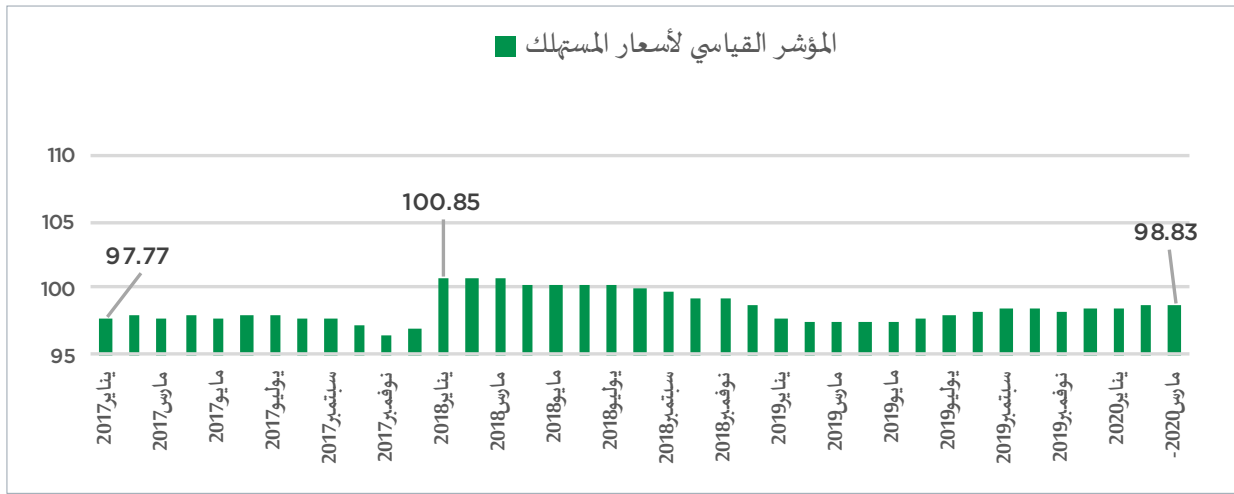
### تغيرات الإسكان والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى



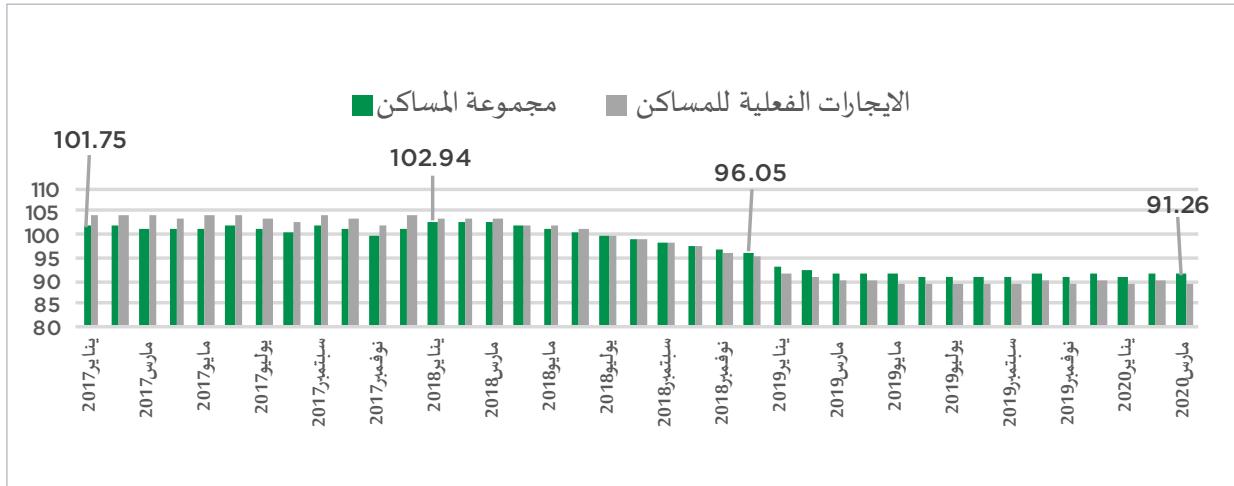
سنة الأساس 2018م

## الرقم القياسي لأسعار المستهلك والسلسلة الزمنية لمجموعة السكن 2017م-2020م (أساس شهري)

تظهر السلسلة الزمنية لمؤشر أسعار المستهلك زيادة ملحوظة في يناير 2018 م بنسبة 4.13% ، يليها مستوى عام من الانخفاض المستمر حتى مارس 2020م. ويرجع ذلك إلى الانخفاض المستمر لمجموعة السكن وتوابعه حيث تعد هي المجموعة الأعلى بالأهمية النسبية



تظهر السلسلة الزمنية لمجموعة السكن والتأجير الفعلي للمساكن أن الإيجار الفعلي لمجموعة السكن يقود المجموعة السكنية وتوابعها ويرجع ذلك إلى حقيقة أن الأهمية النسبية لقسم الإيجار مرتفعة مقارنة ببقية أقسام مجموعة السكن .



تحليل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الأول من عام 2020م


تحليل الرقم القياسي لأسعار المستهلك

مركز البيانات والرصد الإسكاني

الهيئة العامة للإحصاء

وزارة الإسكان

housing.sa

 /SaudiHousing