

# النشرة الدورية العدد الحادي والعشرون

هي نشرة دورية تعني بمنجزات الوزارة وآخر المستجدات المتعلقة بسوق الإسكان في المملكة العربية السعودية. وتوفر للمختصين والمهتمين بقطاع الإسكان في المملكة مجموعة من البيانات والإحصاءات والمعلومات والأخبار الرقمية والاقتصادية والتنظيمية ذات العلاقة بالقطاع. وتعتمد في مصادرها على بيانات وزارة الإسكان إضافة الى المصادر الرسمية من الجهات الحكومية الأخرى والقطاعات الخاصة ذات العلاقة.

/SaudiHousing



رؤية  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الإسكان  
MINISTRY OF HOUSING

وزارة الإسكان  
المملكة العربية السعودية  
الرياض

Housing.sa

research@housing.gov.sa



من أبرز إنجازات برنامج سكني خلال شهر مارس 2019 :

- 14,232 أسرة سعودية استفادت من الخيارات السكنية والحلول التمويلية التي قدمها برنامج سكني (40,237 أسرة خلال الربع الأول 2019).
- منها 7,257 أسرة سعودية تمكنت فعليا من الحصول على منازل جاهزة للسكن (20,795 أسرة خلال الربع الأول 2019).



### 20,795 أسرة سعودية

سكنت منازلها خلال الربع الأول 2019

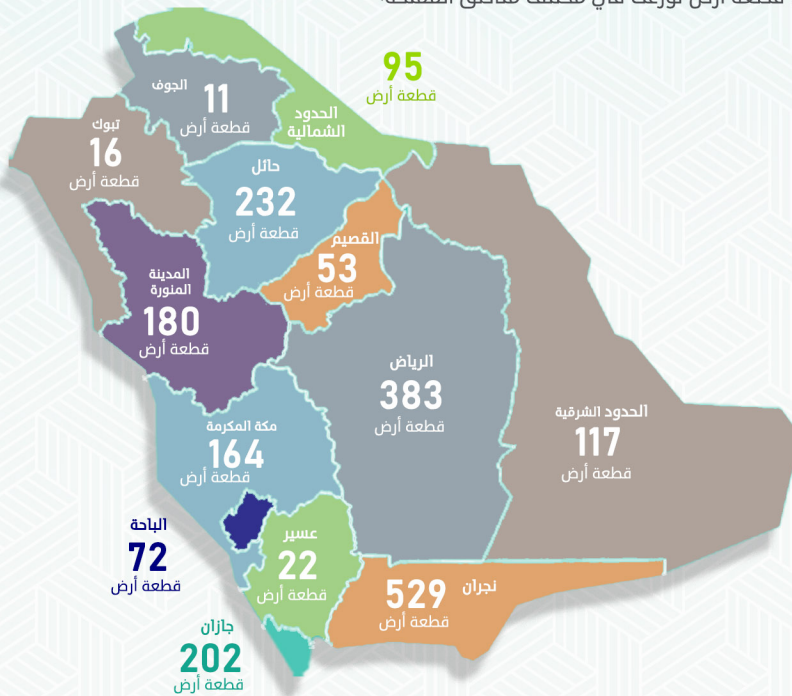
منها

### 40,237 أسرة سعودية

استفادت من برنامج سكني خلال الربع الأول 2019



- تسليم الأراضي المجانية: واصل برنامج "سكني" تسليم الأراضي السكنية المجانية للمستفيدين من البرنامج ممن تم التخصيص لهم في الدفعات الشهرية الماضية، حيث تم خلال شهر مارس تسليم 2,076 قطعة أرض توزعت في مختلف مناطق المملكة.



## سكني

## يسلم

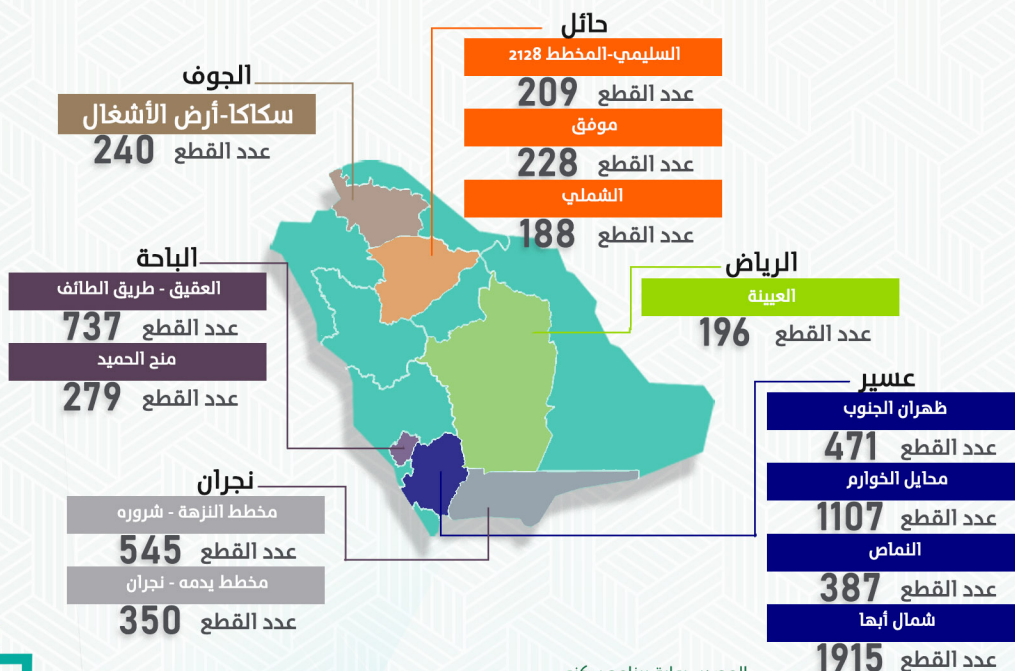
## 2,076

## أرضاً مجانية

## في

## 13 منطقة

- مخططات سكنية جديدة في 6 مناطق: أتاحت وزارة الإسكان، عبر البوابة الإلكترونية لبرنامج "سكني"، للمستفيدين الراغبين في خيار الأراضي المجانية إمكانية اختيار المخطط السكني المناسب لهم إلكترونياً دون الحاجة لزيارة فروع الوزارة، وقد عرضت هذه البوابة خلال شهر مارس 13 مخططاً جديداً في 6 مناطق إدارية لتُمكن المواطنين من الحصول على نحو 6,852 أرضاً مجانية جاري استكمال أعمال البنية التحتية فيها.



## 13 مخططاً

## في

## 6 مناطق

## توفر نحو

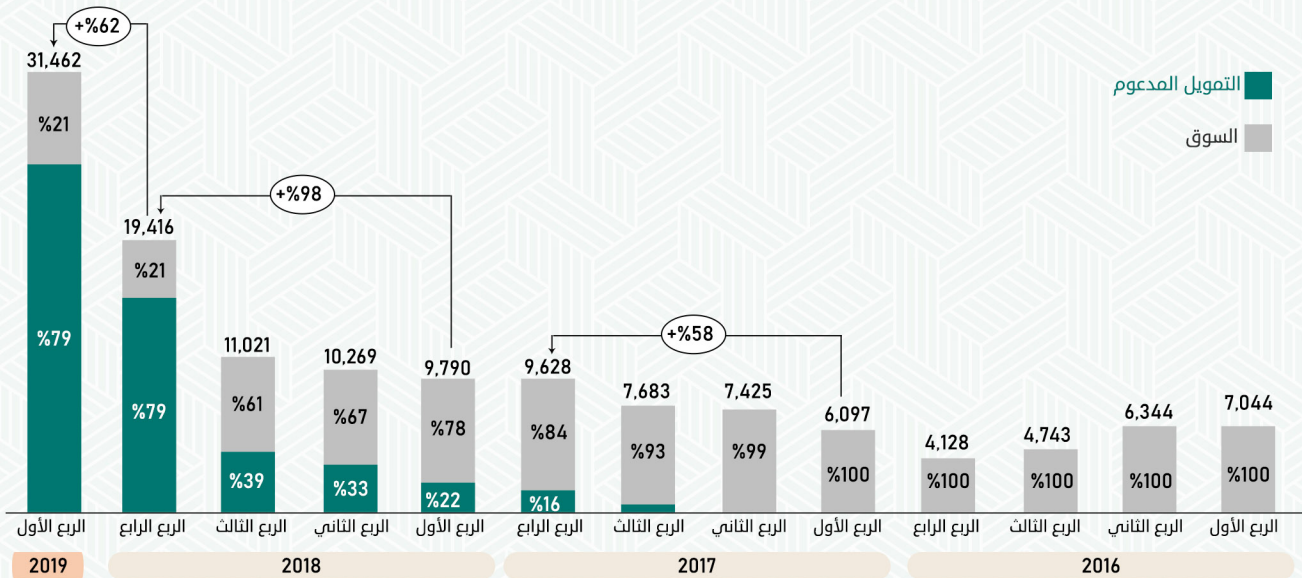
## 6,852

## أرضاً مجانية

# أداء سوق التمويل العقاري

## تطور عدد عقود التمويل المدعوم للعقارات السكنية الجديدة:

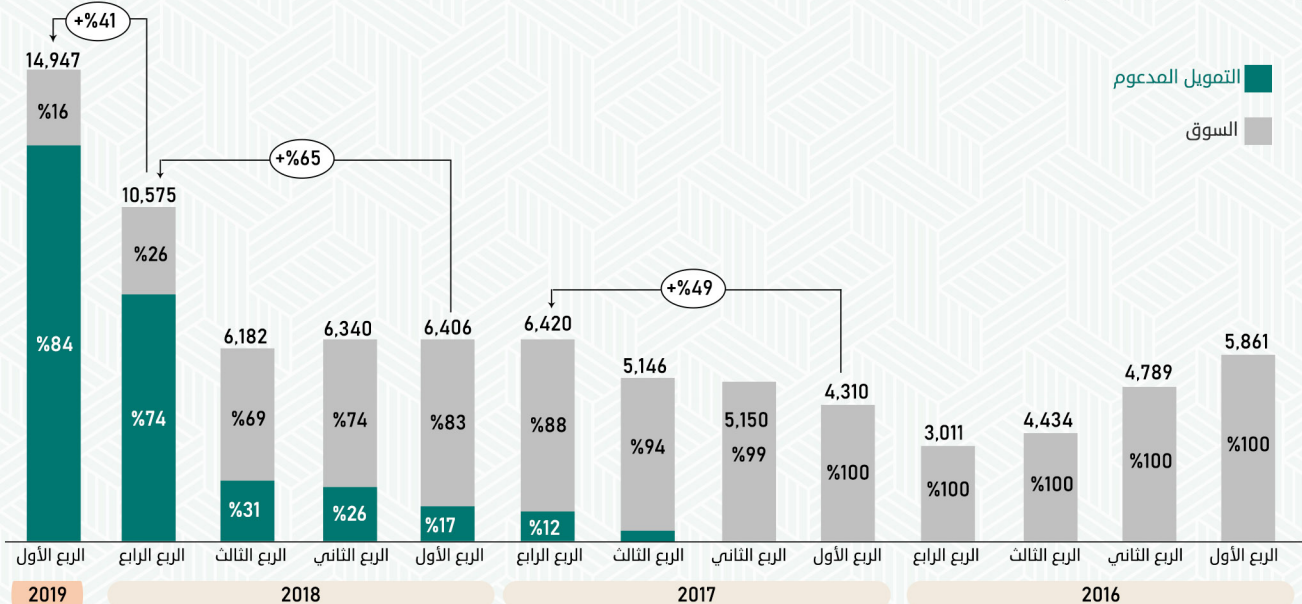
بحسب بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي وصندوق التنمية العقارية، فقد تطوّر عدد عقود التمويل المدعوم للعقارات السكنية التي حصل عليها المواطنون من مختلف الجهات التمويلية في المملكة بشكل ملحوظ خلال السنة المنقضية (2018) ليستمر هذا المنحى التصاعدي الذي بدأ منذ الربع الثالث من العام 2017 حتى نهاية الربع الأول من العام الجاري (2019).



وتشير الأرقام إلى أنّ عدد العقود التمويلية السكنية التي استفاد منها المواطنون فقط خلال الربع الأول من عام 2019 قد فاق عدد العقود التمويلية المبرمة طيلة النصف الثاني من عام 2018 (31,462 عقداً مقابل 30,437 عقداً)، وهو ما مكن من تحقيق نمو بنسبة 62% لربع واحد. وتأاتي هذه القفزة النوعية كنتيجة للمجهودات التي قامت بها وزارة الإسكان عن طريق صندوق التنمية العقارية لتوفير قروض سكنية مدعومة الفائدة استفاد منها عدد كبير من المواطنين في جميع أنحاء المملكة، ولترتفع على إثر ذلك مساهمة الصندوق في توفير فرص التمويل السكني من 22% فقط من إجمالي العقود التمويلية الموقعة في الربع الأول من عام 2018 إلى أكثر من ثلث أضاعف ذلك (79%) بعد عام واحد (الربع الأول 2019). وبداية من الربع الأخير من عام 2018، بدأ الصندوق العقاري يضطلع بدور الشريك الرئيسي في عمليات إقتران المساكن بما أنه أصبح طرفاً في نحو 79% من العقود العقارية المبرمة في السوق.

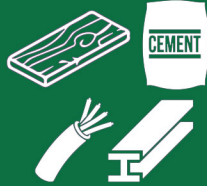
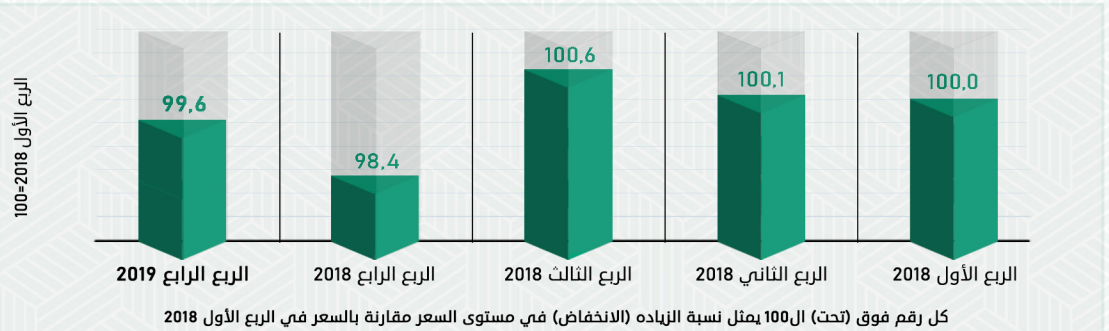
## تطور قيمة التمويل المدعوم للعقارات السكنية الجديدة:

تطور عدد العقود التمويلية انعكس مباشرة على قيمة التمويلات المسندة للمواطنين لشراء العقارات السكنية، حيث بلغت القيمة الإجمالية للقروض السكنية الممنوحة خلال الربع الأول من عام 2019 نحو 14.9 مليار ريال، محققة نمواً ربعياً بنحو 41%. وقد تكلّل الصندوق العقاري بدعم وتوفير 84% من هذه التمويلات التي صرفت للسعوديين الراغبين في تملك مسكن جديد.



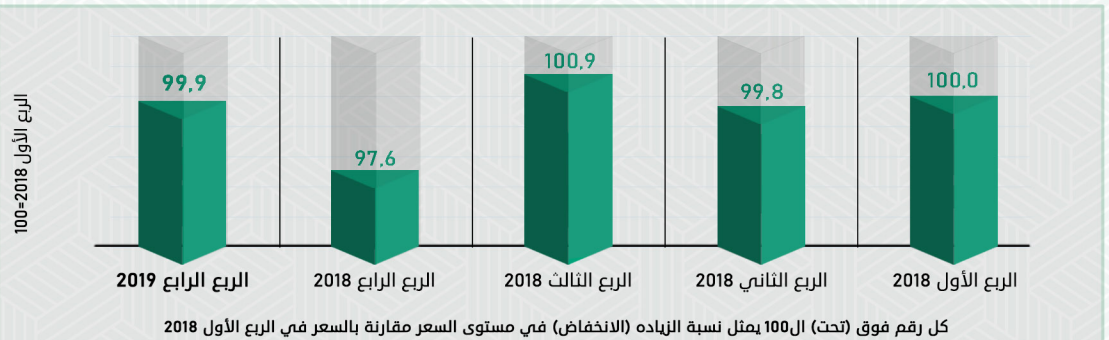
وقد بدأ الدور التمويلي للصندوق العقاري في التعاظم بشكل تدريجي منذ الربع الثالث من عام 2017 ليصبح منذ نهاية العام 2018 الفاعل الأول في سوق التمويل العقاري بما أنه ضخ خلال الربعين الأخيرين فقط نحو 20.4 مليار ريال مثلت حوالي 80% من إجمالي حجم التمويلات العقارية في السوق، وهو ما أعطى دفعة غير مسبوقة لأداء سوق التمويل العقاري وزيادة فرص الحصول على التمويلات اللازمة لإقتران المساكن بالتكلفة المناسبة والسرعة المطلوبة.

المصدر: تحليل بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي وصندوق التنمية العقارية



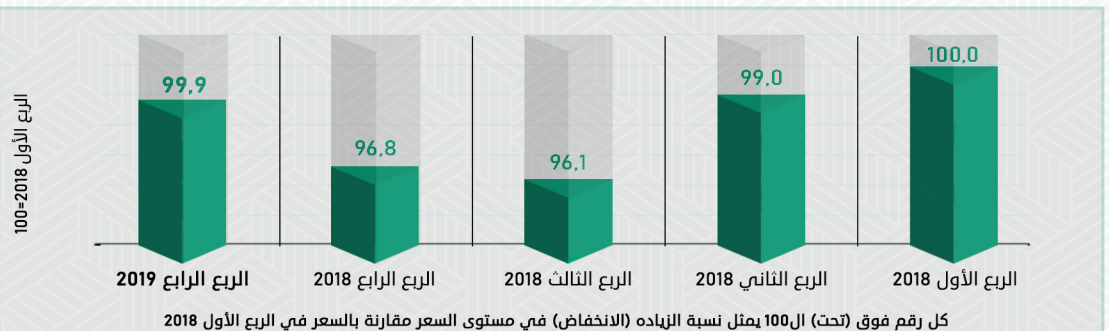
بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، شهد مؤشر متوسط أسعار 37 مادة إنشائية ذات العلاقة بتشييد وبناء وتحسين المساكن (حديد التسليح، والإسمنت، والبلوك، والخشب، والكابيل، والخرسانة الجاهزة، والجبس، والألمنيوم) ارتفاعاً بلغ 1.2% خلال الربع الأول من عام 2019 مقارنة بالربع الأخير من عام 2018. ويعتبر هذا الانخفاض الأول من نوعه خلال العام 2018. ولكن يبقى هذا الارتفاع ضريباً لأن متوسطات أسعار المواد الإنشائية خلال الربع الأول من عام 2019 مازالت دون المستويات التي كانت عليها في نفس الفترة من العام الماضي.

## مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني:



بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، ارتفع مؤشر متوسط أسعار سبعة أصناف من حديد التسليح الوطني (أحجام 6 و 8 و 10 و 12 و 14 و 16 و 18 مم) خلال الربع الأول من عام 2019 مقارنة بالربع الأخير من عام 2018 بنسبة بلغت 2.4% لاطن الواحد. وبذلك عادت متوسطات أسعار هذه المادة الإنشائية الرئيسية في بداية عام 2019 إلى نفس المستوى الذي كانت عليه منذ عام وذلك بعد فترة انخفاض دامت ستة أشهر متواصلة ليستقر متوسط السعر المحلي لهذه الأصناف السبعة في نهاية الربع الأول من عام 2019 عند 2,687 ريالاً للطن الواحد.

## مؤشر متوسط أسعار أربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة:



بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، شهد مؤشر متوسط أسعار المتر المكعب لأربعة أصناف من الخرسانة الجاهزة (مقاوم 250 ك، مقاوم 350 ك، عادي 250 ك، عادي 350 ك)، ارتفاعاً بنحو 3.3% خلال الربع الأول من عام 2019 مقارنة بالربع الأخير من عام 2018. ليعود هذا المؤشر إلى نفس مستواه منذ عام. وقد شمل هذا الارتفاع جميع أصناف الخرسانة لبلغ معدل سعر المتر المكعب الواحد منها نحو 176.5 ريالاً كمتوسط للربع الأول من عام 2019 مقارنة بـ 170.9 ريالاً كمتوسط للربع الأخير من عام 2018.

1.2%

مقارنة بالربع  
الرابع 2018

2.4%

مقارنة بالربع  
الرابع 2018

3.3%

مقارنة بالربع  
الرابع 2018

# الرقم القياسي لتكاليف السكن

## تفاصيل الرقم القياسي الربعي لتكاليف السكن وتوابعه:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء المتعلقة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك فقد انخفض الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال الربع الأول من عام 2019 مقارنة بالربع الأخير من عام 2018 بنسبة بلغت نحو 2.2%. ويعود هذا الانخفاض بالأساس إلى تراجع الرقم القياسي للإيجار المدفوع للسكن بنحو 2.5% لنفس الفترة. يذكر أن تكاليف الإيجار المدفوع للسكن هي العنصر الأكثر مساهمة في انخفاض الرقم القياسي الربعي لتكاليف السكن وتوابعه منذ ما يزيد عن العام.

الربع الأول  
2019

الربع الرابع  
2018

الربع الأول  
2018

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 104.5

الإيجار المدفوع للسكن 100.4  
ترميم وصيانة المسكن 98.5  
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن 190.4  
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 139.7

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 106.9

الإيجار المدفوع للسكن 103.0  
ترميم وصيانة المسكن 98.2  
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن 190.1  
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 139.6

السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى 113.6

الإيجار المدفوع للسكن 110.5  
ترميم وصيانة المسكن 98.7  
المياه والخدمات المتصلة بالمسكن 189.6  
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى 139.4

سنة الأساس 2013 = 100

## نسبة تغير الرقم القياسي الشهري لتكاليف السكن وتوابعه في خمسة من أهم المدن السعودية بين الربع الأول من عام 2019 والربع الأخير من عام 2018:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء المتعلقة بالرقم القياسي لأسعار المستهلك فقد شهد الرقم القياسي لتكاليف السكن وتوابعه خلال الربع الأول من عام 2019 انخفاضا في المدن الخمس الكبرى في المملكة مقارنة بالربع الأخير من عام 2018، ليبلغ أقصاه في مدينة الدمام بنسبة 6.5% وذلك بفعل انخفاض تكاليف الإيجار في هذه المدينة بنحو 7.2%. ويعود انخفاض هذا المؤشر بشكل عام إلى تراجع أسعار الإيجار المدفوع للسكن في جميع المدن، وبشكل أقل إلى تراجع أسعار مواد وخدمات ترميم وصيانة المسكن.

| المدينة         | السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع وقود أخرى | الإيجار المدفوع للسكن | ترميم وصيانة المسكن | المياه والخدمات المتصلة بالمسكن | الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى |
|-----------------|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| الرياض          | -0.7%                                            | -0.8%                 | 0.0%                | 0.0%                            | 0.0%                                 |
| مكة المكرمة     | -2.2%                                            | -2.5%                 | -0.1%               | -0.4%                           | 0.0%                                 |
| المدينة المنورة | -2.8%                                            | -3.1%                 | 2.2%                | 0.0%                            | 0.0%                                 |
| جدة             | -1.1%                                            | -1.3%                 | -0.1%               | 0.0%                            | 0.0%                                 |
| الدمام          | -6.5%                                            | -7.2%                 | 0.3%                | 4.2%                            | -0.1%                                |

7.2%  
إيجار المساكن  
الدمام

3.1%  
إيجار المساكن  
المدينة المنورة

3.1%  
إيجار المساكن  
المدينة المنورة

2.2%  
ترميم وصيانة المسكن  
المدينة المنورة

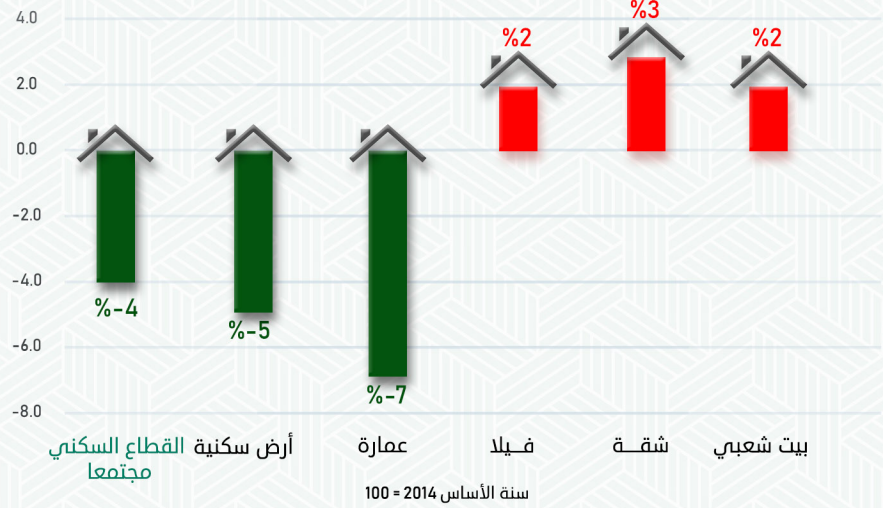
4.2%  
خدمات متصلة بالمسكن  
الدمام

ارتفاع  
انخفاض

الربع الأول  
2019

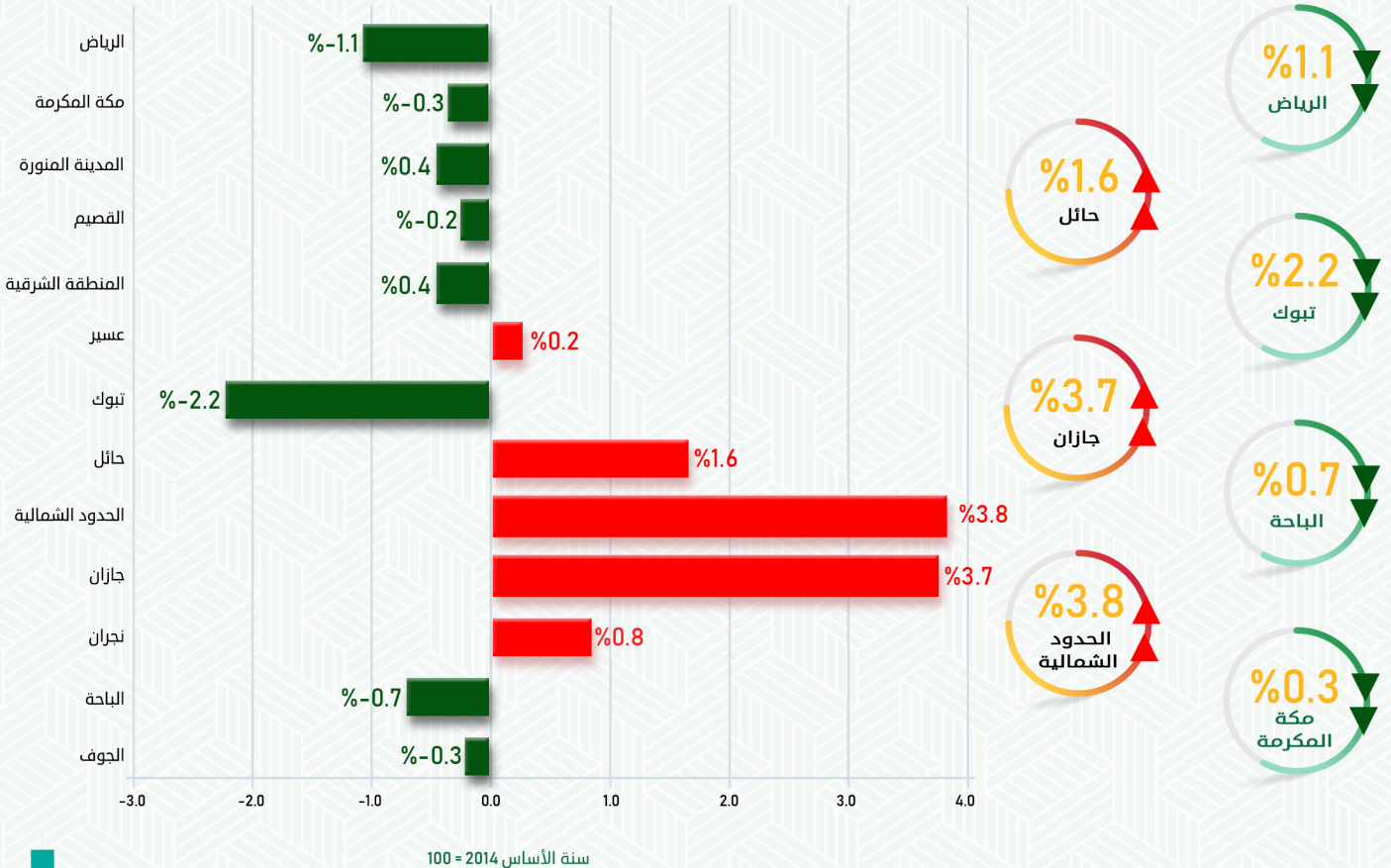
## نسبة تغير الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب نوع العقار بين الربع الأول من عام 2019 والربع الأخير من عام 2018:

أظهرت بيانات الهيئة العامة للإحصاء انخفاضاً على مستوى الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية، بلغ نسبة 0.4% خلال الربع الأول من عام 2019 مقارنة بالربع الأخير من عام 2018. وقد شمل هذا الإنخفاض أسعار العمائر السكنية والأراضي الصالحة للبناء. ولكن شهدت أسعار بقية أنواع العقارات السكنية كالفلل والشقق والبيوت ارتفاعاً طفيفاً تراوح بين 0.2% و 0.3% لنفس الفترة.

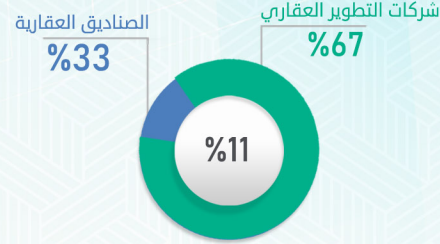


## نسبة تغير الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب المناطق بين الربع الأول من عام 2019 والربع الأخير من عام 2018:

بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، يظهر أن تطور الرقم القياسي للقطاع السكني على مستوى المملكة خلال الربع الأول من عام 2019 مقارنة بمستواه خلال الربع الأخير من عام 2018 كان متفاوتاً من منطقة إلى أخرى، حيث يلاحظ انخفاض هذا المؤشر في ثمانية مناطق وارتفاعه في المناطق الخمسة الأخرى. ففي منطقة تبوك سجل أعلى تراجع لأسعار العقارات السكنية على مستوى المملكة بنسبة 2.2%، تلتها منطقة الرياض بنسبة 1.1%، فمملكة الباحة بنسبة 0.7%، وينسب انخفاض لم يتجاوز 0.5% في كلٍّ من مكة المكرمة والمدينة المنورة والشرقية والقصيم والجوف. أما في باقي المناطق فقد شهد مؤشر أسعار العقارات السكنية مجتمعة ارتفاعاً ملحوظاً في منطقة الحدود الشمالية بنسبة 3.8%.



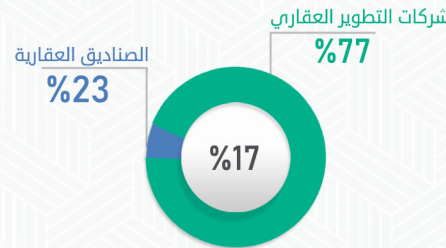
## تطور مؤشر أداء القطاع العقاري في السوق المالية تداول:



### من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية

حسب التقارير الربعية لأداء الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية، فإن مؤشر أداء القطاع العقاري الممثل في الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات قد عاد إلى الإرتفاع من جديد في نهاية الربع الأول من عام 2019 مقارنة بما كان عليه في نهاية العام 2018. حيث شهد هذا المؤشر زيادة بنحو 48 نقطة على مستوى الصناديق العقارية وزيادة بنحو 52 نقطة على مستوى شركات إدارة وتطوير العقارات. ويُفسّر ذلك الإرتفاع بنمو عدد الصفقات المنفذة في القطاع العقاري بنسبة 6% (من 656,440 صفقة خلال الربع الأخير من عام 2018 إلى 694,973 صفقة خلال الربع الأول من عام 2019). وقد مثلت هذه الصفقات العقارية نسبة 11% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات على التوالي بنسبة 33% و 67%.

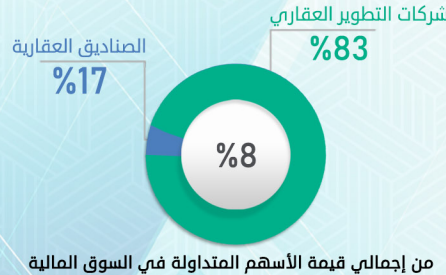
## تطور عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:



### من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق المالية

على مستوى السوق المالية السعودية، تم خلال الربع الأول من عام 2019 تداول حوالي 1,281 مليون سهم في القطاع العقاري بنسبة بلغت نحو 17% من إجمالي عدد الأسهم التي تم تداولها في السوق، وتوزعت هذه الأسهم بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 23% و 77%. ومقارنة بالربع الأخير من عام 2018، فقد انخفض عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري بنسبة 1.6%، وذلك بالرغم من تداول أسهم صندوق عقاري جديد تم إدراجه في السوق المالية بتاريخ 2019/03/25. ويعود هذا التقلص في عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري بالأساس إلى انخفاض عدد الأسهم المتداولة لشركات إدارة وتطوير العقارات من 1,075.2 مليون سهم خلال الربع الأخير من عام 2018 إلى 988.5 مليون سهم خلال الربع الأول من عام 2019.

## تطور قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي:

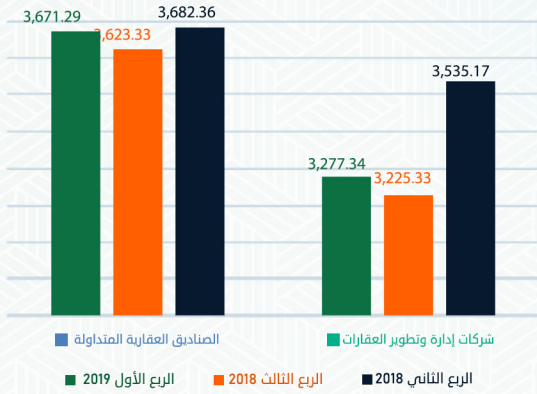


### من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية

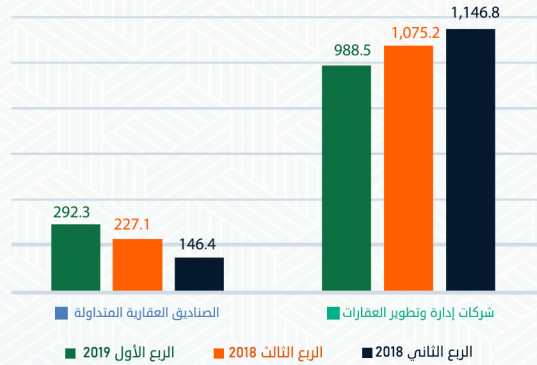
خلال الربع الأول من عام 2019، بلغت القيمة المالية للأسهم المتداولة في القطاع العقاري ما يفوق 14,994 مليون ريال، مثلت نسبة 8% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات التطوير العقاري على التوالي بنسبة 17% و 83%. ومقارنة بالربع الأخير من عام 2018، شهدت قيمة الأسهم المتداولة للصناديق العقارية ارتفاعاً بنسبة 16.2%، في حين لم ترتفع قيمة الأسهم المتداولة لشركات إدارة وتطوير العقارات إلا بـ 6% متأثرة بتقلص حجم التداول على أسهمها وتوجه عديد المستثمرين إلى الإستثمار في أسهم الصناديق العقارية خاصة بعد إدراج صندوق عقاري جديد في السوق.

المصدر: تحليل بيانات التقارير الإحصائية للسوق المالي الرئيس تداول

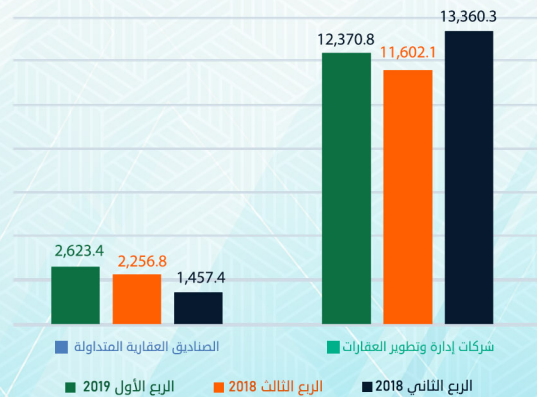
نقطة



مليون سهم



مليون ريال



## إخلاء المسؤولية:

ما لم بشر بخلاف ذلك، لا يسمح إطلاقاً بنسخ أي من المعلومات الواردة في هذه النشرة جزئياً أو كلياً دون الحصول على إذن تحريري مسبق ومحدد من وزارة الإسكان. البيانات الواردة في هذه النشرة تم الحصول عليها من المصادر المحددة في النشرة وغيرها من مصادر محلية إحصائية أخرى، ما لم تتم الإشارة بخلاف ذلك. لقد بذلت الإدارة العامة للدراسات والرصد الإسكاني جهداً كبيراً للتحقق من أن محتويات هذه الوثيقة تتسم بالدقة في كافة الأوقات حيث لا تقدم وزارة الإسكان أية ضمانات أو ادعاءات أو تعهدات صراحة كانت أم ضمناً، كما أنها لا تتحمل أية مسؤولية قانونية مباشرة كانت أم غير مباشرة أو أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أو منفعة أي من المعلومات التي تحتويها هذه النشرة. لا تهدف هذه النشرة إلى استخدامها أو التعامل معها بصفة أنها تقدم توصية أو خبار أو مشورة لاتخاذ أي إجراء/إجراءات في المستقبل.

/SaudiHousing



رؤية  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

برنامج التحول  
الوطني 2020

وزارة الإسكان  
MINISTRY OF HOUSING

وزارة الإسكان  
المملكة العربية السعودية  
الرياض

Housing.sa

research@housing.gov.sa