



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



مركز البيانات والرصد الإسكاني
HOUSING DATA AND
OBSERVATORY CENTER

النشرة الدورية

شهر فبراير 2021م

الفهرس

3	ملخص النشرة	1
4	قاموس المفردات والمؤشرات	2
5	واقع دعم المرأة السعودية في برامج الإسكان	3
6	الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج سكني	4
7-8	التمويل السكني المقدم للأسر السعودية	5
9	متوسطات أسعار مواد البناء	6
10	الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات المتعلقة بالمسكن	7
11-12	أداء القطاع العقاري في السوق المالية السعودية	8

ملخص النشرة

2021
شهر فبراير

 **26,860**

عقد تمويل سكني مبرم

 **%6+**  **%18.1-**
التغير على
أساس سنوي

 **%28+**  **%14-**
التغير على
أساس شهري

 **14,128**
مليون ريال

قيمة عقد التمويل
السكنى

 **20,290**

الأسر السعودية المستفيدة من
الحلول السكنية من برنامج
سكنى

 **16,012**

الأسر السعودية التي سكنت
منازلها.

 **%0.8-**

انخفاض متوسط سعر الإسمنت
الأسود الوطني على أساس
شهري

 **%4**

من إجمالي استخدم في عقد
الأراضي السكنية

 **%16**

من إجمالي استخدم في عقد
الشقق

 **%80**

من إجمالي التمويلات استخدم
في عقود الفلل

 **%1.73**

نسبة انخفاض أسعار الإيجارات
السكنية

 **%2.59**

انخفاض الرقم القياسي لأسعار
المبادل والخدمات المرتبطة
بالمسكن

 **%1.15**

نسبة انخفاض أسعار الإيجارات
السكنية

 **%0.93**

انخفاض الرقم القياسي لأسعار
المبادل والخدمات المرتبطة
بالمسكن

 **%1.3-**

انخفاض متوسطات أسعار ديدن
التسليح الوطني على أساس
شهري

 **%2.4**

قيمة الأسهم المتداولة في
القطاع العقاري من إجمالي
قيمة الأسهم المتداولة في
السوق المالية

 **5.9**
مليار ريال

قيمة الأسهم التي تم تداولها
في القطاع العقاري

 **798**
مليون ريال

عدد الأسهم التي تم تداولها
في القطاع العقاري

قاموس المفردات والمؤشرات

01

هي مجموعة من الخيارات التي يتبعها برنامج "سكنني" لتسهيل تملك الأسر السعودية لمسكنها الأول بها يتعاشن مع رغباتهم وإمكانياتهم المادية بإجراءات إلكترونية ميسرة واستنفاذ فوري، وتتضمن هذه الطول شراء وحدة سكنية جاهزة، تمويل البناء الذاتي، شراء وحدة سكنية تحت الإنشاء، بالاستفادة من القرض العقاري المدعوم

الحلول السكنية والتمويلية

02

هو رقم نسبي يقيس التغير في أسعار مجموعة من السلع والخدمات، ويتم الحصول عليه بنسبة أسعار السلع والخدمات في فترة المقارنة إلى أسعارها في فترة الأساس، وبذلك يكون الرقم القياسي في فترة الأساس مساوياً لـ 100 وكل زيادة عن المائة تعني ارتفاعاً في المؤشر وكل نزول تحت المائة يعني انخفاض المؤشر مقارنة بفترة الأساس.

الرقم القياسي للأسعار

Index Price

03

هو قيمة عددية متوسطة تفاس بها حصيلة التغيرات الموجة والسلالية في أسعار أسهم الشركات ضمن المؤشر ويستخدم للتعبير عن أداء السوق ككل أو قطاع منه بعدد من النقاط، ويقدم المؤشر فكرة سريعة وبسيطة عن أداء السوق أو القطاع والتغيرات التي تطرأ عليه من فترة لأخرى.

مؤشر أداء القطاع في السوق المالية

04

هي صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق المالية وتُعرف عالمياً بمصطلح "ريت أو ريتز"، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في قطاع العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدر دخلاً دولاً وتجرياً.

الصناديق العقارية المتداولة

05

هي شركات تقدم باقة متنوعة من الخدمات التي تلبى جميع متطلبات السوق العقاري، وتشمل البحث والتقييم، والوساطة المالية والتطوير، وإدارة محافظ الاستثمار، وإدارة المشاريع والمتاحف السكنية والتجارية متعددة الأغراض إلى جانب التسويق العقاري.

شركات إدارة وتطوير العقارات

واقع دعم المرأة السعودية في برامج الإسكان

تدعمها اللوائح.. وتدعمها الأرقام

حصلت المرأة وفق الأرقام والنسب المعلنة على دعوة كبيرة من الدعم الواسع الذي تقدمه برامج وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وصندوق التنمية العقارية لرفع نسب التملك بين المواطنين، والقضاء على مشكلة الإسكان في المملكة، إذ بلغ عدد المستفيدات من القروض العقارية التي يُقدمها صندوق التنمية العقارية أكثر من 73 ألف امرأة سعودية حتى نهاية 2020م.

كما يُقدم برنامج سكني، عدداً من الحلول التمويلية والخيارات السكنية للسيدات الأرامل والمطلقات، لتمكينهن من التملك السكني وتسهيل حصولهن على دعم بنسبة 100% على أرباح القروض السكنية التي تصل إلى 500 ألف ريال، وذلك عبر التقديم على موقع وتطبيق "سكنى" .

يتضح مما سبق مدى الدعم الكبير الذي تحظى به المرأة في مجال الإسكان في المملكة، من خلال اللوائح والأنظمة الصادرة من الوزارة، أو من خلال البرامج والمبادرات والمشاريع التي تقدمها السعودية، على أن الوزارة لا تعتبر جنس المتقدم لطلب الدعم السكني معياراً لتقديم الدعم، بل المعيار هنا هو مستوى الاحتياج الفعلي لمحض الطلب، سواء كان رجلاً أم امرأة، مع وجود بعض الاستثناءات، كالأرامل والمطلقات، اللاتي يتم تقديم الدعم لهن بشكل عاجل واستثنائي .

وأخيراً نشكر قيادتنا الرشيدة بقيادة خادم الحرمين الشريفين وسموه ولبي عهده الأمين يحفظهما الله على دعم جهود "وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان" وتمكين المواطنين من الحصول على المسكن المناسب.

بِقَلْمِنْ : هَيْ بْنُ خَثِيلَة
محل بيانات أول
مركز البيانات والرصد الإسكاني

تحظى المرأة، التي تمثل 49% من الشعب السعودي، بعناية فائقة في شتى الجوانب الحياتية والتنموية، وهي تعيش اليوم عصرًا ذهبياً تمثل في رفع مستوي مشاركتها وتمكينها في الجوانب الاقتصادية والتنموية الثقافية، وسائل مجالات الحياة في المملكة، ورثناً أساسياً لتصبح شريكاً فعالاً في التنمية الوطنية، ورثناً أساسياً في برنامج التحول الوطني ورؤية 2030.

ومن بين هذه القطاعات التي أولت المرأة جلّ اهتمامها واهتمامها؛ قطاع الإسكان، الذي أسهم في ترسیخ دور المرأة وأهميتها باعتبارها شريكاً مهماً في هذا القطاع، سواء كانت عاملة في هذا المجال، أم مستفيدة، أم بادئة ومحتمة، إذ نصت لوائح الدعم السكني في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على تقديم الدعم السكني للأسر الأشد احتياجاً، بغض النظر عن مقدم الطلب، سواء كان رجلاً أم امرأة .

واقع العناية بالمرأة في لوائح الدعم السكني

من واقع درص وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على تقديم كامل الدعم للمرأة، ودعم أحقيتها في الحصول على سكن، نصت لوائح تنظيم الدعم السكني على أحقية تقديم المرأة للدعم السكني في عدد من الحالات:

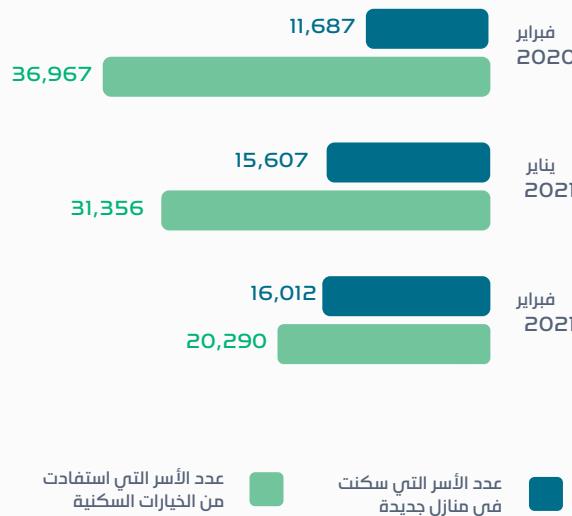
- أن تكون المرأة زوجة تعيل أولادها.
- أن تكون أمًا مطلقة محض على طلاقها سنتان أو أكثر وكانت تعيل أولادها.
- أن تكون أرملة تعيل أولادها.

ومما اشتملت عليه أيضاً لوائح وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من تسهيلات واستثناءات للمرأة، استثناء شرط بلوغ طالب الدعم السكني (25 سنة)، إذا كان مقدم الطلب أمًا أو زوجة.

أرقام وإحصاءات عن واقع تملك المرأة في برامج الإسكان

- 1- لائحة تنظيم الدعم السكني تنظيم الدعم السكني.pdf (housing.gov.sa)
- 2- "سكنى" بدعم الأرامل والمطلقات للحصول مسكنهن الأول | وزارة الإسكان (housing.gov.sa)
- 3- «العقاري» يُمكّن 73.800 امرأة سعودية من تملك المسكن الأول - أخبار المسكن الأولى | صحيفة عكاظ (okaz.com.sa)
- 4- تقرير بوم المرأة العالمي 2020 - الهيئة العامة للإحصاء، تقرير اليوم العالمي للمرأة (stats.gov.sa) 2020

عدد الأسر المستفيدة من برامج الدعم السكاني



المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ، التقارير الشهرية لبرنامج سكني.

الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج سكني

بعد ما حقق برنامج سكني رقمياً قياسياً بتقديمه ما يزيد عن 222 ألف عقد تمويلي مدعوم خلال عام 2020م، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني تعزيزاً جديداً لهذه الجهد مع انتلاقة عام 2021م، بتوفير المزيد من الحلول السكنية المبتكرة بهدف زيادة نسبة تملك المواطنين وأسرهم لمساكن تتوافق مع رغباتهم وتراعي إمكانياتهم العادلة.

وفي هذا الإطار، تمكّن برنامج سكني خلال شهر فبراير 2021م، في تمكّن 20,290 أسرة سعودية من الاستفادة من الخيارات السكنية والحلول التمويلية التي تنوّعت بين البناء الذاتي والشراء من السوق والشراء من مشاريع الوزارة الجاهزة وتحت الإنشاء وتمكّن الأراضي السكنية والتمويل المدعوم. وكونية لذلك، تمكّنت 16,012 أسرة من السكن في مساكن جديدة. وبهذا العدد يكون شهر فبراير 2021م هو الشهر الأعلى تمويلاً للمواطنين، خلال الستين الأخيرين لبرنامج سكني.

أبرز الأرقام

خلال شهر
فبراير 2021



20,290

عدد الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية من برنامج سكني.



16,012

عدد الأسر السعودية التي سكنت منازلها.



التمويل السكاني المقدم للأسر السعودية

التمويل السكاني الجديد للأفراد المقدم
من شركات التمويل (مليون ريال)



فبراير 2021

يناير 2021

فبراير 2020

112 شقة

263 فلل

5 أراضي

380 دعم التمويل

إجمالي العقود

484

105 شقة

278 فلل

9 أراضي

391 دعم التمويل

إجمالي العقود

481

91 شقة

362 فلل

6 أراضي

459 دعم التمويل

إجمالي العقود

678

التمويل السكاني الجديد للأفراد المقدم
من المصادر (مليون ريال)



فبراير 2021

يناير 2021

فبراير 2020

2,092 شقة

11,047 فلل

610 أراضي

13,748 دعم التمويل

إجمالي العقود

26,376

2,417 شقة

12,644 فلل

980 أراضي

16,041 دعم التمويل

إجمالي العقود

32,330

1,418 شقة

8,460 فلل

711 أراضي

10,590 دعم التمويل

إجمالي العقود

24,676

أبرز الأرقام

خلال شهر فبراير

2021
عام

26,860

عدد عقود التمويل السكاني

التغير على أساس شهري  18.1%

التغير على أساس سنوي  6+



14,128
مليون ريال

قيمة عقود التمويل السكاني

التغير على أساس شهري  14-

التغير على أساس سنوي  28+

بحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكانيي لإحصاءات التمويل السكاني المقدم للمواطنين من طرف مختلف المؤسسات التمويلية في المملكة، يتبيّن إبرام 26,860 عقد تمويل سكاني خلال شهر فبراير 2021م. أغلب هذه العقود (98.2%) كان على شكل قروض سكنية من المصارف، في حين تكفلت شركات التمويل المتخصصة بتوفير التمويلات الالزامية لتملك 484 وحدة سكنية جديدة بنسبة تغطية بلغت 1.8% فقط.

على مستوى حجم التمويلات، بلغ إجمالي قيمة عقود التمويل السكاني خلال شهر فبراير 2021م نحو 14.1 مليار ريال، بنسبة زيادة بلغت 6% على أساس سنوي. وقد لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني أن 80% من إجمالي التمويلات السكنية التي قدمتها مختلف الجهات التمويلية في المملكة للأفراد خلال شهر فبراير 2021م، قد استُخدمت من قبل المواطنين لتملك وحدات سكنية من فئة الفيلا، في حين مثل تملك الشقق نسبة 16%， وتملك الأراضي السكنية نسبة 4%.

التمويلات السكنية

% 4

من الإجمالي
استُخدم في
عقود الشقق
السكنية

% 16

من الإجمالي
استُخدم في
عقود الفلل

% 80

من الإجمالي
استُخدم في
عقود الأراضي



متوسطات أسعار مواد البناء

يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني بمتابعة تطور متوسطات أسعار مجموعة من المواد الإنشائية ومواد البناء خاصة تلك التي تستخدم بكثافة في البناء السكاني لها لها من تأثير على تكلفة البناء الذاتي وعلى أسعار بيع الوحدات السكنية الجاهزة. ومن بين هذه المواد الإسمنت الأسود والبلوك الأسود والخرسانة الجاهزة وحديد التسليح.

وقد لاحظ المركز ارتفاعاً نسبياً فيأغلب متوسطات أسعار المواد الإنشائية خلال شهر فبراير 2021م مقارنة بالشهر نفسه من عام 2020م. ويعود هذا الارتفاع إلى زيادة الطلب على مواد البناء والتشييد منذ بداية الربع الثالث من عام 2020م.

نسبة التغير في شهر فبراير 2021 على أساس سنوي	نسبة التغير في شهر فبراير على أساس شهري	متوسط سعر مجموعة المواد الإنشائية خلال شهر / بالريال			مجموعة المواد الإنشائية	الوحدة
		فبراير 2021م	يناير 2021م	فبراير 2020م		
%9.4	%0.8-	15.09	15.21	13.79	اسمنت أسود وطني	كبس 50 كلغ
%19.9	%0.0	1,731.25	1731.25	1,443.54	بلوك أسود (مقاس 15 سم و 20 سم)	عدد 1000 جبة
%13.8	%0.0	203.52	203.54	178.91	الخرسانة الجاهزة (عادي + مقاوم)	متر مكعب
%32.8	%1.3-	3,512.40	3,558.07	2644.69	حديد تسليح وطني (من 6مم إلى 18مم)	طن واحد

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

أما على أساس شهري، فقد انخفضت متوسطات أسعار الإسمنت الأسود خلال شهر فبراير 2021م بنسبة 0.8%، كما انخفضت متوسطات أسعار حديد التسليح بنسبة 1.3%. في المقابل، لم تشهد متوسطات أسعار البلوك والخرسانة الجاهزة تغيرات تذكر. عدم ارتفاع متوسطات أسعار مواد البناء خلال شهر فبراير 2021م مقارنة بالشهر السابق يدعم استقرار تكلفة بناء المساكن في مطلع العام الجديد.

أبرز الأرقام

%0.8-



انخفاض متوسط سعر الإسمنت الأسود الوطني على أساس شهري

%1.3-



انخفاض متوسطات

أسعار حديد التسليح

2021

شهر فبراير

الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات المتعلقة بالمسكن

يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني بتحليل ومتابعة تطور الأرقام القياسية لأسعار المستهلك، خاصة منها التي تتعلق بالإسكان. وفي هذا الإطار، لاحظ المركز خلال شهر فبراير 2021 انخفاضاً في معدل التضخم العام في المواد والخدمات الاستهلاكية بنسبة 0.12% على أساس شهري (من 104 في يناير 2021 إلى 103.87 في فبراير 2021). وقد كان لزيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة على المواد الاستهلاكية في بداية منتصف العام 2020 تأثير على نسبة ارتفاع الرقم القياسي العام على أساس سنوي (+5.25%).

الرقم القياسي العام يعكس أسعار المواد والخدمات الاستهلاكية لـ 12 فئة انفاق من بينها فئة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الآخرين. أسعار هذه الفئة من المواد والخدمات السكنية تؤثر على المستوى العام للأسعار الاستهلاكية بنحو 25.5%. خلال شهر فبراير 2021، انخفض الرقم القياسي لهذه الفئة بنسبة 0.93% على أساس شهري ونسبة 2.59% على أساس سنوي. وقد ساهم هذا الانخفاض في تعديل مستوى الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك.

الرقم القياسي	شهر فبراير 2020م	شهر فبراير 2021م	شهر فبراير 2021 على أساس شهري	نسبة التغير في فبراير 2021 على أساس سنوي
الرقم القياسي العام	98.69	104.00	103.87	5.25%
الرقم القياسي لفئة السكن والمياه والغاز وأنواع وقود آخرين	91.50	89.97	89.13	-2.59%
إيجارات السكن الفعلية	89.94	87.58	86.57	-3.75%
أعمال صيانة المساكن وإصلاحها	95.11	103.52	103.74	9.07%
إمدادات المياه والخدمات المتنوعة المتعلقة بالمساكن	100.54	103.23	103.23	2.68%
الكهرباء، والغاز وأنواع الوقود الآخرين	100.21	101.26	101.29	1.08%

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.
(100=أساس عام 2018م)

وبتحليل الأربعة المكونة لمجموعة فئة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الآخرين، لاحظ المركز انخفاضاً في أسعار إيجارات السكن الفعلية بنسبة 1.15% على أساس شهري ونسبة 3.75% على أساس سنوي. في المقابل، شهدت أسعار أعمال صيانة المساكن وإصلاحها ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.21% على أساس شهري. أمّا أسعار إمدادات المياه وأسعار الخدمات المختلفة المتعلقة بالمساكن فقد استقرت عند مستوياتها للشهر السابق (يناير 2021).

أبرز الأرقام

 **%1.73**

انخفاض أسعار الإيجارات السكنية

على أساس سنوي

 **%1.15**

انخفاض أسعار الإيجارات السكنية

على أساس شهري

 **%2.59**

انخفاض الرقم القياسي لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالمسكن

على أساس سنوي

 **%0.93**

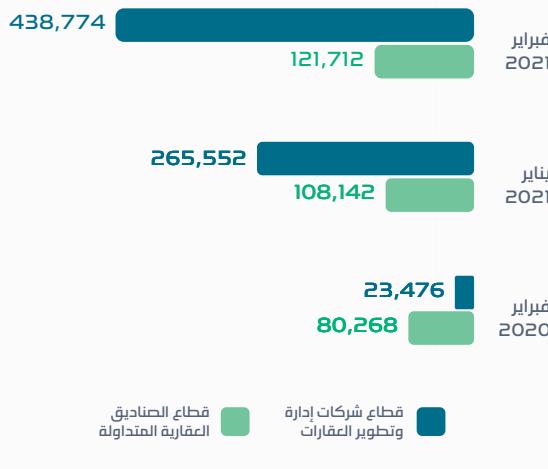
انخفاض الرقم القياسي لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالمسكن

على أساس شهري

2021
شهر فبراير

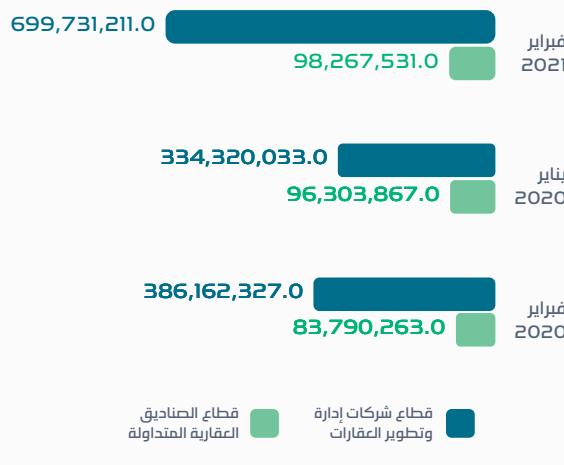
أداء القطاع العقاري في السوق المالية السعودية

عدد الصفقات المنفذة



هذا العدد من الصفقات المالية المنفذة في القطاع العقاري خلال شهر فبراير 2021م، نتج عنه تداول نحو 798 مليون سهم بقيمة قاربت الـ 5.9 مليارات ريال ومثلت 2.4% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية ككل. وقد كان لشركات إدارة وتطوير العقارات النصيب الأكبر من إجمالي عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري وذلك بنسبة 81.6%.

عدد الأسهم المتداولة



يهمّ مركز البيانات والرصد الإسکانی بمتابعة نشاط القطاع العقاري في السوق المالية الرئيسية "تداول". وفي هذا الإطار، لاحظ المركز تحسّناً في مؤشر أداء السوق (تاسي) (TASI) ببلغ 9144.99 نقطة خلال شهر فبراير 2021م. ولكن على مستوى القطاع العقاري الممثل في السوق المالية بـ 17 صندوقاً عقارياً و 11 شركة متخصصة في إدارة وتطوير العقارات، لم يكن الأداء بنفس مستوى أداء السوق بشكل عام. حيث لم يرتفع مؤشر أداء الصناديق العقارية إلا بـ 20 نقطة، في المقابل تراجع أداء شركات إدارة وتطوير العقارات بـ 4.2 نقطة، مقارنة بـ 20 نقطة في شهر يناير 2021م.

تطور مؤشر الأداء



المصدر: سوق تداول، التقارير الإحصائية.

وبالتالي في الإحصاءات التفصيلية للسوق المالية خلال شهر فبراير 2021م، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسکانی إبرام 560,486 صفقة مالية في القطاع العقاري، مثلت 6% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية السعودية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات على التوالي بنسبة 78% و 22%.

أبرز الأرقام

خلال
شهر فبراير

2021

٧٩٨
مليونعدد الأسهم التي تم تداولها
في القطاع العقاري٥.٩
مليار ريالقيمة الأسهم التي تم تداولها
في القطاع العقاري٢.٤
%قيمة الأسهم المتداولة في
القطاع العقاري من إجمالي
قيمة الأسهم المتداولة في
السوق المالية

وبتحليل تطور قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية منذ بداية العام 2021م، يتبيّن أنّ قيمة الأسهم التي تم تداولها في القطاع العقاري %33.9 خلال شهر فبراير 2021م قد انخفضت بنسبة %9.5 مقارنة بالشهر الأول من عام 2021م وبنسبة على أساس سنوي. ويعود هذا الانخفاض بالأساس إلى تأثر حجم التداول في السوق المالية السعودية بصفة عامة نظراً للتداعيات الاقتصادية التي تسبّبت فيها الأزمة العالمية الصحية المرتبطة بجائحة كورونا.

قيمة الأسهم المتداولة بالريال

4,777,523,132 فبراير 2021
1,078,479,873

7,901,293,221 يناير 2021
962,080,813

5,695,661,307 فبراير 2020
778,604,325

قطاع الصناديق العقارية المتداولة قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات



