



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



مركز البيانات والرصد الإسكاني
HOUSING DATA AND
OBSERVATORY CENTER

النشرة الدورية

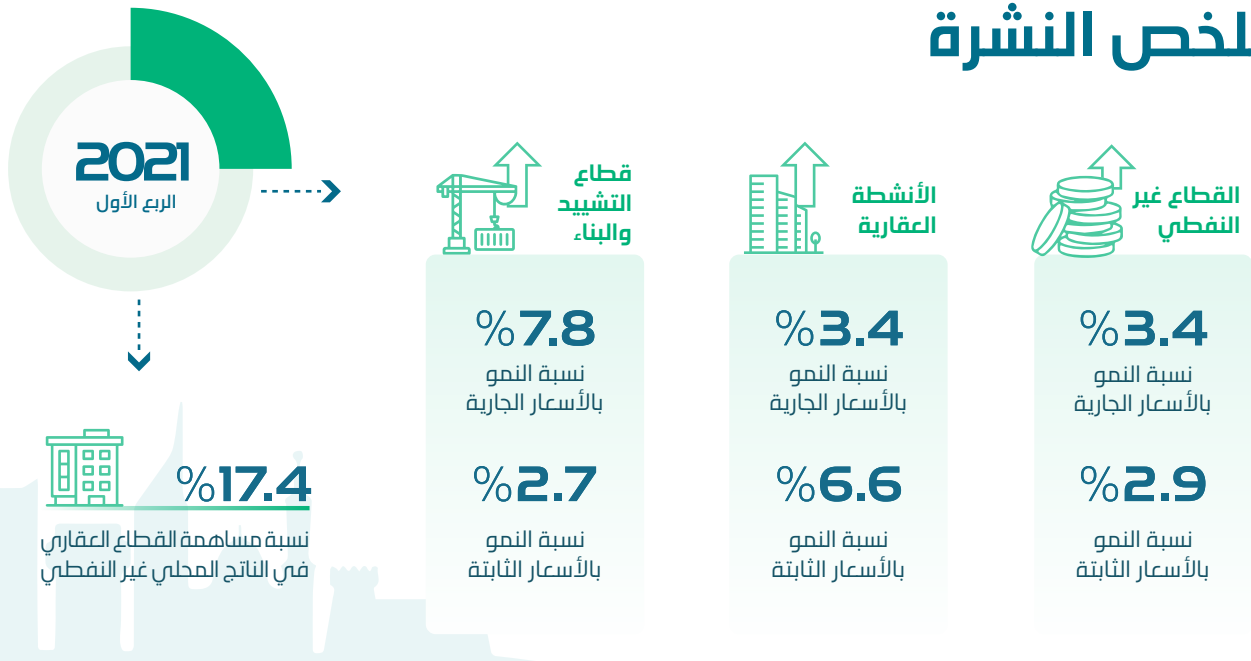
شهر مايو 2021م



الفهرس

3	ملخص النشرة	1
4	قاموس المفردات والمؤشرات	2
5-6	كيف تساعد الخدمات الرقمية الحكومية على اختيار المسكن المناسب؟	3
7-10	أداء القطاع غير النفطي والقطاع العقاري	4
11	الخيارات والحلول السكنية المقدّمة من برنامج "سكني"	5
12	صفقات بيع العقارات السكنية في سوق الإسكان	6
14	متوسطات أسعار مواد البناء	7
15	أداء القطاع العقاري في السوق المالية السعودية	8

ملخص النشرة



خلال



قاموس المفردات والمؤشرات

01

ويسمى أيضا الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ويتم حسابه من خلال تعديل الناتج المحلي الإجمالي الاسمي باستخدام مُعامل يسمح بتحديد أثر الأسعار على تطور الإنتاج ويمكن من إجراء مقارنات بين فترات زمنية مختلفة بالشكل الصحيح. وهو مؤشر يستدل به على الصحة العامة للاقتصاد، حيث إن نموّه دليل على خلق الثروة والاستثمار وزيادة التشغيل، ويعني انكماشه العكس.

**الناتج المحلي
الإجمالي بالأسعار
الثابتة**

02

يقيس مجموع القيم المضافة لكل الأنشطة الإنتاجية المصنفة ضمن الدليل الوطني للأنشطة الاقتصادية ISIC4 والتي لا تنتمي للقطاع النفطي. ويمكن قياسه أيضا بالأسعار الجارية أو بالأسعار الثابتة.

**الناتج المحلي غير
النفطي**

03

هي مجموعة من الخيارات التي يتيحها برنامج "سكني" لتسهيل تملك الأسر السعودية لمسكنها الأول بما يتماشى مع رغباتهم وامكانياتهم المادية بإجراءات إلكترونية ميسرة واستحقاق فوري. وتتضمن هذه الحلول شراء وحدة سكنية جاهزة، تمويل البناء الذاتي، شراء وحدة سكنية تحت الإنشاء، بالاستفادة من القرض العقاري المدعوم.

**الحلول السكنية
والتمويلية**

04

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**

05

هو قيمة عددية متوسطة تقاس بها حيلة التغيرات الموجبة والسالبة 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
العالية**

06

هي صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق المالية وتُعرف عالمياً بمصطلح "ريت أو ريتس"، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في قطاع العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدرّ دخلاً دورياً وتاجيرياً.

**الصناديق
العقارية
المتداولة**

07

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

**شركات إدارة
وتطوير العقارات**

كيف تساعد الخدمات الرقمية الحكومية على اختيار المسكن المناسب؟

الموقع وجودة البناء وسلامة الوثائق.. مواصفات أساسية

يعد الحصول على مسكن مناسب أكثر أهمية من مجرد الحصول على مسكن بشكل عام، ولكن ما هو المسكن المناسب، وما مواصفاته، وكيف نختاره، وما طرق الحصول عليه؟ هذه الأسئلة هي ما سنتطرق إليها هنا من خلال التعرّف على أهمّ العوامل التي يجب أن تؤخذ في عين الاعتبار عند البحث عن المسكن الملائم و ماهي الخدمات الرقمية الحكومية التي تساعد اختيار المسكن المناسب؟

معايير اختيار المسكن المناسب

إن المسكن المناسب لك، ليس بالضرورة أن يكون كذلك لشخص آخر، والعكس صحيح، إذ تعتمد مناسبة المسكن على عدّة عوامل؛ كاحتياجات الشخص الخاصة، وإمكانياته الماديّة، وعدد أفراد أسرته، ومكان عمله، وتطلعاته المستقبلية عن هذا المسكن، وهل يعتبره مسكن المستقبل، أم أنّه لفترة مرحليّة معيّنة، وغيرها من العوامل الكثيرة التي تلعب دوراً كبيراً بتحديد معنى المسكن المناسب لكل شخص. فلا بدّ لأي باحث عن مسكن أن يسأل نفسه هذه المجموعة من الأسئلة والتي تُعتبر مفصليّة بتحديد الخيارات قبل القيام بعملية الشراء. حين ينتهي الباحث من تحديد احتياجاته عن المسكن المناسب له، تأتي مرحلة اختيار مواصفات هذا المسكن، وسعره، وتوفّر الوثائق الضرورية التي لا بدّ من التأكد منها للوصول إلى مرحلة الطمأنينة بتملّك هذا المسكن.

المواصفات المثالية لموقع المسكن

عند اختيار موقع المسكن يُفضّل أن يكون قريباً من الخدمات العامة، كالمحلات التجارية وأماكن التسوّق، ومراكز الرعاية الصحية، ووسائل النقل العام، والمؤسسات التعليمية كالمدارس والجامعات، وأن يكون مخدّماً بشكل جيد بما يتعلّق بخدمات الإنترنت عالية السرعة،

والمياه، والكهرباء، وبفضل من الله هذه الخدمات تغطي رقعة واسعة من مدن بلادنا الحبيبة، كما أنّ مكان العمل وبعده عن مكان السكن يشكّل عاملاً مهماً في الاختيار لدى البعض، لتجنّب تمضية وقتٍ طويل في التنقل بين المسكن ومكان العمل، بالرغم أن البعض يُفضّل الابتعاد عن أماكن الكثافة السكانية التي تجلب معها الضوضاء والازدحام المروري.

وعند اختيار الحيّ والمبنى المناسبين بحسب المواصفات التي تمّ ذكرها سابقاً، لا بدّ من مراعاة أن تكون المداخل والمواقف مطابقة للاشتراطات البلدية، ومناسبة لاحتياجات سكان العقار ومرتابديه. ولا يمنع الاستعانة ببعض المكاتب العقارية المتخصصة، أو الاستشاريين العقاريين للاستفسار عن أيّ أمورٍ يمكن أن تكون مهمّة في عملية الاختيار.

تحديد السعر المناسب للمسكن

يُعتبر السعر من العوامل الرئيسية لاختيار المسكن، إذ لا بدّ من أن يكون سعره مناسباً للباحث عن المسكن وقدرته على تسديد التزاماته دون أن يؤثّر بشكل كبير على طبيعة حياته اليوميّة أو أن يمرّ بضائقة ماديّة بسببه، وينصح خبراء المال بما يخصّ الجانب العقاري بأن تكون نسبة الالتزامات الشهرية المتعلقة بالمسكن قرابة الثلث من الدخل الشهري أو أكثر قليلاً، إن كان بواسطة أحد الطرق التمويلية، وفي حال الشراء النقدي أيضاً ينصحون بالاحتفاظ بمبلغٍ يمكن أن يستخدم بتطوير المسكن أو صيانته أو إضافة بعض اللامسات الشخصية على تصميمه أو محتوياته.

وبخصوص سعر السكن فيمكن معرفة ما إذا كان مناسباً، وذلك بمقارنته بأسعار العقارات المماثلة له، والقريبة منه، يمكن الرجوع إلى مزوّد معلومات أسعار العقار وتغييراته المستمرة، ويجدر بالذكر هنا، أنّ مركز البيانات والرصد الإسكاني يصدر نشرته الدورية التي تحتوي على معلوماتٍ مهمّة عن الأرقام القياسية لأسعار العقارات والتغيرات في هذا الرقم لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتوابعه، والتي يمكن أن يطلع عليها الباحثون عن تملّك المسكن وأخذ فكرة عن تغيرات الأسعار ربع السنوية. من خلال صفحة **النشرات في بوابة مركز البيانات والرصد الإسكاني.**

تقرير لحالة الوحدة السكنية. ويمكن الاطلاع على تفاصيل هذه الخدمة وطلبها **البوابة الإلكترونية الخاصة بمنصة البناء المستدام.**

العقود والوثائق الرسمية

قبل إتمام عملية شراء المسكن تتبقى عليك خطوة في غاية الأهمية، وهي التأكد من سلامة ونظامية الوثائق والعقود ورخص البناء، حتى تتجنب لاحقاً احتمال الدخول في قضايا وخصومات ونزاعات، ويتم ذلك بالتأكد من عقد ملكية العقار، وأن يكون موثقاً في الجهات الرسمية، وسلامة رخص البناء ومطابقتها للشروط والمواصفات النظامية، أيضاً يتم فحص عقد البيع، وتتم الاستعانة في ذلك بالخبراء والمتخصصين، كالمحامين والمستشارين العقاريين.

كما أنّ خدمة التحقق من الصكّ العقاري المقدمة من الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل عبر منصة ناجز، تعتبر مثالية للتحقق من صحة صكّ العقار الذي ترغب بتملكه، ويمكن الاستفادة من هذه الخدمة عبر **بوابة ناجز**، إضافة إلى خدمة الطلب الإلكتروني للإفراغ العقاري والتي تتيح للمستفيدين تسجيل طلب الإفراغ العقاري إلكترونياً (بهدف نقل ملكية العقارات والأراضي)، حيث يقوم مالك العقار بتعبئة معلومات وبيانات الصك المراد إفراغه، وبيانات المشتري وطريقة الدفع، واختيار كتابة العدل، وبعد ذلك يصدر النظام رقم إحالة إلكتروني بحيث يمكن للمستفيد مراجعة كاتب العدل مباشرة دون المرور بصالة الضبط، ويمكن الاستفادة من هذه الخدمة بواسطة زيارة بوابة وزارة العدل عبر **خدمة الإفراغ العقاري.**

إن مراعاتك لهذه الشروط، والتأكد من توافرها في المسكن الذي تنوي شراءه، ستسهم إسهاماً كبيراً في جلب الراحة والطمأنينة لك في سكنك الجديد، وبذلك يكون اختيارك للسكن المناسب مبنياً على مبادئ وأسس واضحة ومحددة، تحقق لك الراحة، وتجنبك الدخول في مشكلات مستقبلية قد تكون غنى عنها.

بقلم : هنوف سعيد حبش

أخصائي محتوى وتسويق
مركز البيانات والرصد الإسكاني

كما يقدم موقع وزارة العدل عبر منصته الإلكترونية خدمة تتيح للمستفيدين معرفة معلومات الصفقات المتداولة والمنفذة على مستوى الأحياء، خلال فترة زمنية معينة بشكل (شهري، ربع سنوي، سنوي)، وتعتمد هذه المؤشرات على قياس عدد الصفقات وعدد العقارات والقيمة بالريال السعودي، والمساحة بالمتر المربع، وقيمة المتر المربع، ويمكن من خلالها معرفة وتتبع الأحياء الأكثر نشاطاً، والاطلاع على متوسط أسعار العقار وسعر المتر المربع ومقارنته بحسب الأحياء المختلفة، كما يمكن تتبع تفاصيل الصفقات المنفذة في الأحياء والمخططات وأسعارها بيسر وسهولة. وذلك من خلال **بوابة وزارة العدل.**

وتقدم الهيئة العامة للعقار خدمة المؤشرات العقارية والتي تحتوي على مجموعة كبيرة من الجداول لمقارنة متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية في عدد من أحياء مدن المملكة، مع خرائط حرارية تساعد على معرفة متوسط سعر بيع المتر المربع ضمن منطقة سكنية وأحياء داخل مدن المملكة العربية السعودية، يتم احتسابها من واقع بيانات الصفقات المنفذة خلال فترة محددة. ويمكن الاطلاع عليها من خلال **منصة المؤشرات العقارية.**

مواصفات العقار الجيد

لاختيار عقار جيد وذو مواصفات عالية الجودة، ينبغي النظر إلى تصميمه الهندسي، ومواده الأساسية، ومواد التشطيب، ومفروشاتة -إن كان المنزل مفروشاً- ومراعاة أن تكون جميعها ذات جودة عالية، ويمكن التحقق من ذلك بالحصول على شهادات الجودة والضمانات الخاصة بالمواد والتجهيزات أنظمة الكهرباء والتكييف والأدوات الصحية، كما يمكن طلب شهادات الصيانة وقطع الغيار لجميع الأنظمة والتجهيزات والمواد.

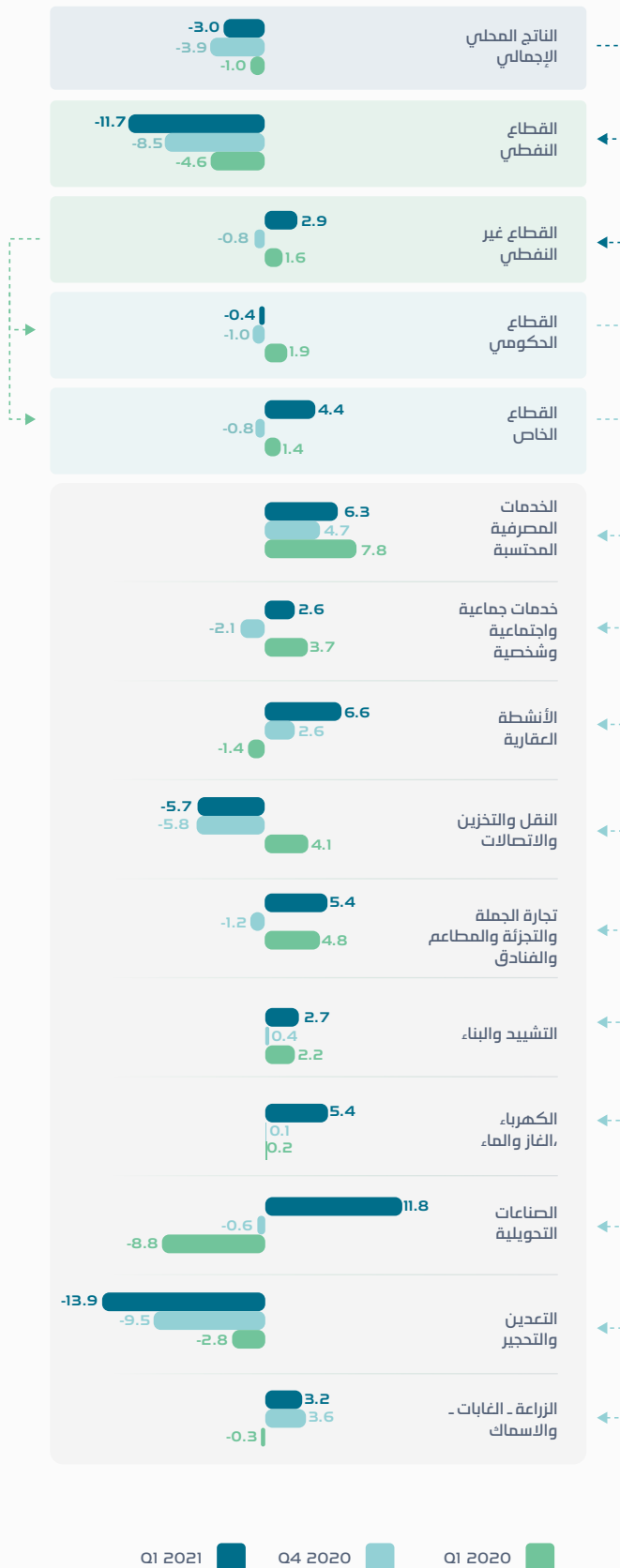
تهدف خدمة فحص المباني الجاهزة عبر **منصة البناء المستدام** إلى تمكين المستفيد الراغب بشراء أو استئجار مبنى من فحص جودة البناء وسلامته، مقابل رسوم خدمات معينة تختلف حسب مساحة العقار المراد فحصه، ويتم ذلك عبر آلية الفحص البصري من قبل مهندسين معتمدين للكشف عن العيوب الظاهرة في المباني الجاهزة، وبموجب هذا الفحص يتم إصدار

أداء القطاع غير النفطي والقطاع العقاري

من خلال تحليله لإحصاءات الحسابات القومية السعودية بالأسعار الثابتة، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني أن قطاع التشييد والبناء وكذلك الأنشطة العقارية كانت من أبرز القطاعات الإنتاجية التي شهدت نموًا إيجابيًا خلال الربع الأول 2021م، فقد حلت الأنشطة العقارية ثانياً من حيث معدل النمو بعد الصناعات التحويلية بنسبة 6.6%، فيما بلغت نسبة نمو قطاع التشييد والبناء 2.7%.

كما لاحظ المركز أن خمسة قطاعات اقتصادية فقط من أصل 10 قطاعات غير نفطية سجلت نموًا إيجابيًا على امتداد الربعين الأخيرين (الربع 2020 والأول 2021)، من ضمنها قطاعي التشييد والبناء والأنشطة العقارية. وقد ارتفعت القيمة الإنتاجية لهذين القطاعين بشكل مستمر منذ ما يزيد عن السنة، لتبلغ نحو 69.4 مليار ريال في الربع الأول 2021م، موزعة بين 30.6 مليار ريال لقطاع التشييد والبناء و 38.8 مليار ريال للأنشطة العقارية.

نسبة النمو الربعية بالأسعار الثابتة

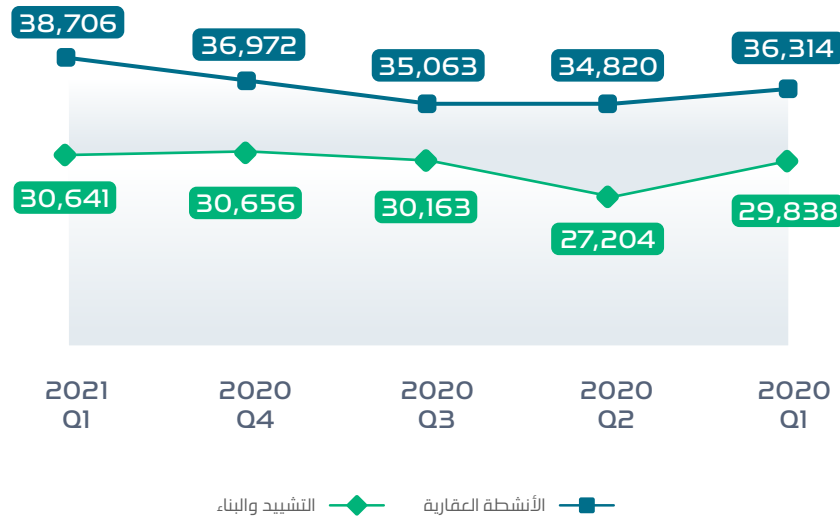


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، الحسابات القومية.



تجدر الإشارة إلى أنَّ القيمة الإنتاجية للأنشطة العقارية أخذت منحى تصاعدي منذ الربع الثاني للعام الماضي، ممَّا جعل مساهمتها في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بالأسعار الثابتة تبلغ 9.7% في الربع الأول 2021م، بعد أن كانت في حدود 9.4% في نهاية الربع الأول 2020م. أما قطاع التشييد والبناء فقد حافظ على نسبة مساهمة في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بحوالي 7.7%.

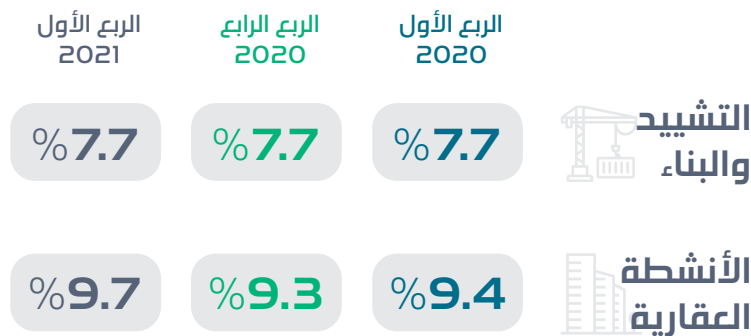
إجمالي قيمة القطاع بالأسعار الثابتة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، الحسابات القومية.

وتفيد هذه النتائج بأن كلا القطاعين لم يتأثرا سلباً بالظروف الاقتصادية الإستثنائية التي فرضتها الأزمة الصحية العالمية، وذلك على العكس من عدة قطاعات غير نفطية أخرى مثل النقل والتخزين والسياحة والمطاعم، التي سجلت نسب نمو سلبية في عدة فترات من العام الماضي واستمرت حتى الربع الأول من عام 2021م.

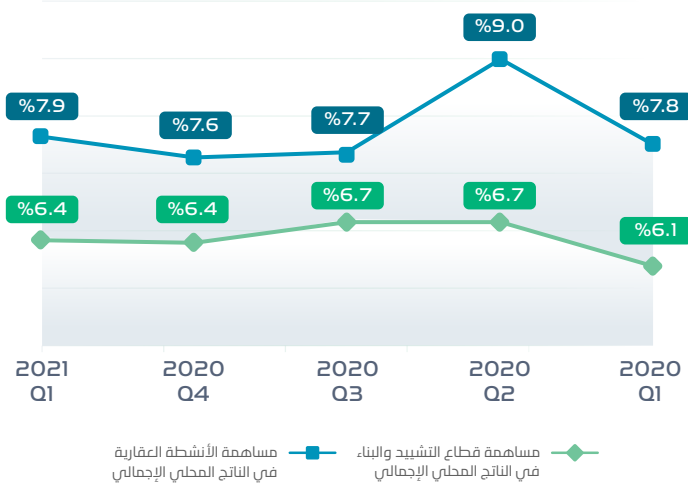
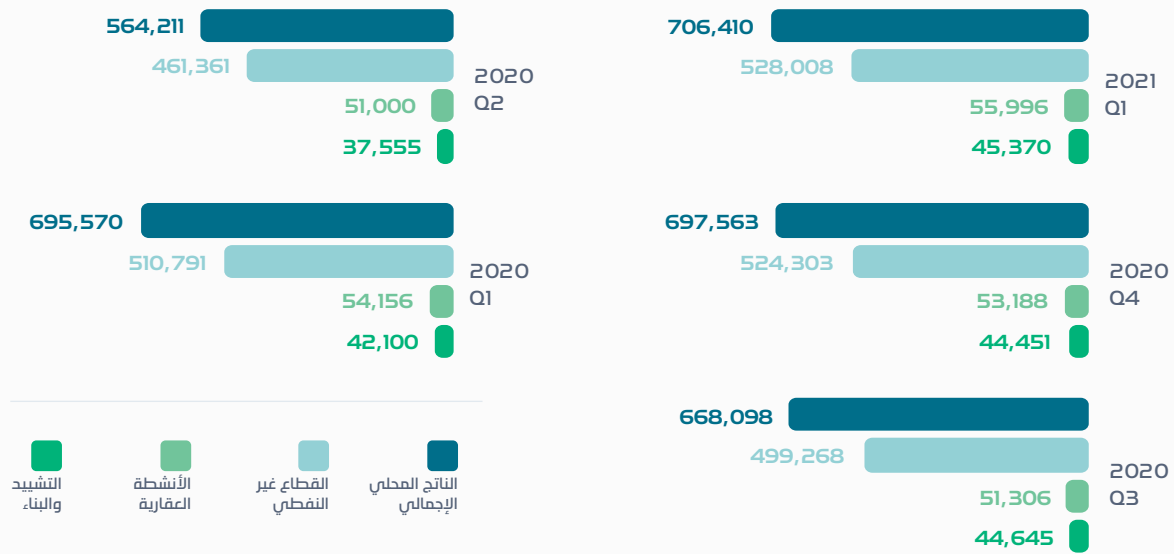
نسبة مساهمة القطاع في الناتج المحلي غير النفطي بالأسعار الثابتة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، الحسابات القومية.

وبتحليل احصاءات الحسابات القومية بالأسعار الجارية، يتبين أنَّ الناتج المحلي الإجمالي للمملكة قد عاد إلى الارتفاع بعد أن شهد انكماشاً خلال الربع الثاني 2020م، ليلبلغ 706.4 مليار ريال في نهاية الربع الأول 2021م. في نفس الوقت، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني أن هذه التغيرات قد شملت عدة قطاعات منتجة في المملكة وطالت بشكل أكبر القطاع النفطي. حيث تُظهر بيانات الرسم المصاحب أنَّ قيمة القطاع غير النفطي مثلت في الظروف العادية نحو ثلاثة أرباع الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية، ما عدا في الربع الثاني 2020م فإنها ارتفعت إلى 81.7%، وهذا يعني أن مساهمة القطاع النفطي انخفضت من 25% في الظروف العادية إلى 18.3% إبان اشتداد الأزمة الصحية المرتبطة بكورونا وخاصة في الربع الثاني من العام 2020م.

الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية



تأثير الأزمة على قطاع التشييد والبناء وكذلك على الأنشطة العقارية لم يكن بنفس الحدة التي طالت القطاع النفطي، بل على العكس، انتعشت الأنشطة العقارية خلال الأزمة وارتفعت نسبة مساهمتها في الناتج المحلي الإجمالي إلى 9% خلال الربع الثاني 2020م. بالتوازي مع ذلك، تحسنت نسبة مساهمة قطاع التشييد والبناء من 6.1% قبل الأزمة إلى 6.7% وقت الأزمة.

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، الحسابات القومية.



أبرز الأرقام

2021
الربع الأول



%2.9

نسبة النمو بالأسعار الثابتة
للقطاع غير النفطي



%6.6

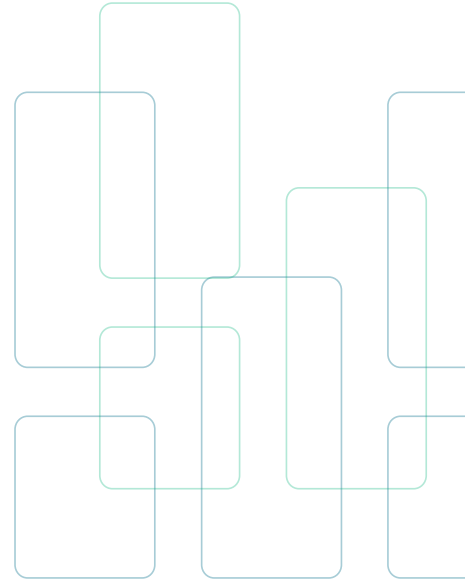
نسبة النمو بالأسعار الثابتة
للأنشطة العقارية



%2.7

نسبة النمو بالأسعار الثابتة لقطاع
التشييد والبناء

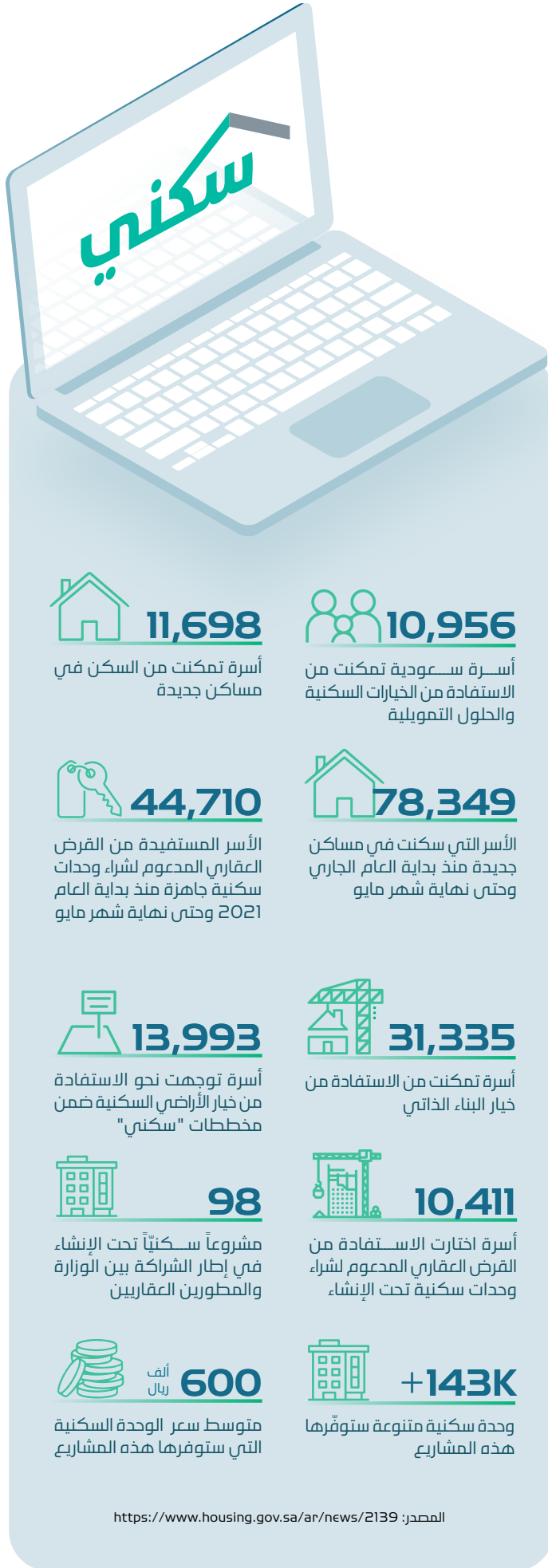
من جانب آخر، وبحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني للإحصاءات القومية بالأسعار الثابتة (2010=100)، فإن الناتج المحلي الإجمالي السعودي قد انخفض بنسبة 3% خلال الربع الأول 2021م، مقارنة بالربع الأخير من عام 2020م. وتُظهر البيانات القطاعية أن الانخفاض الظرفي في حجم الاقتصاد السعودي يعود بالأساس إلى الإنكماش الحاد في القطاع النفطي، الذي تراجع نموّه بنسبة 11.7% لنفس الفترة، وذلك بسبب انخفاض الطلب العالمي على المواد البترولية وتأثر الأسعار العالمية للبترول بما خلفته الأزمة الصحية المرتبطة بكورونا من ركود اقتصادي. ولكن الأهم من ذلك هو أن القطاع غير النفطي، قد حقق نسبة نمو إيجابية (2.9%) خلال الربع الأول 2021م، بعد أن كانت هذه النسبة سلبية في نهاية العام 2020م (-0.8%). وتفيد هذه الأرقام أن القطاع غير النفطي السعودي كان قادراً على تخطّي الصعوبات التي سببتها الأزمة الصحية، خاصة وأن أغلب أنشطته تنتمي إلى القطاع الخاص الذي حقق بدوره نسبة نمو إيجابية خلال الربع الأول 2021م، بلغت 4.4%. وقد تركزت الصناعات التحويلية في أعلى هرم الأنشطة غير النفطية بتحقيقها نسبة نمو استثنائية قدرت بـ 11.8% لنفس الفترة. هذه النتائج تؤكد صواب التوجهات الحكومية الرامية إلى تعديل النموذج الاقتصادي السعودي في اتجاه دعم وتطوير وتشجيع أكبر للقطاع غير النفطي بما يتماشى وأهداف رؤية المملكة العربية السعودية 2030.



الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج "سكني"

رصد مركز البيانات والرصد الإسكاني تواصل مجهودات برنامج "سكني" خلال شهر مايو 2021، بتمكين 10,956 أسرة سعودية من الاستفادة من الخيارات السكنية والحلول التمويلية التي تنوعت بين البناء الذاتي والشراء من السوق والشراء من مشاريع الوزارة الجاهزة وتحت الإنشاء وتمليك الأراضي السكنية والتمويل المدعوم. وكنيجة لذلك، تمكنت 11,698 أسرة من السكن في مساكن جديدة ليرتفع بذلك عدد الأسر التي سكنت منذ بداية العام الجاري وحتى نهاية شهر مايو إلى 78,349 أسرة.

من جهة أخرى، تبين للمركز أنّ مجموع الأسر المستفيدة من القرض العقاري المدعوم لشراء وحدات سكنية جاهزة منذ بداية العام 2021م وحتى نهاية شهر مايو قد بلغ 44,710 أسرة، فيما تمكنت 31,335 أسرة من الاستفادة من خيار البناء الذاتي. كما توجهت 13,993 أسرة نحو الاستفادة من خيار الأراضي السكنية ضمن مخططات "سكني"، وخيرت 10,411 أسرة الاستفادة من القرض العقاري المدعوم لشراء وحدات سكنية تحت الإنشاء. وبالتوازي مع ذلك، تستمر أعمال التنفيذ والبناء للمشاريع السكنية تحت الإنشاء في إطار الشراكة بين الوزارة والمطورين العقاريين ضمن 98 مشروعاً سكنياً. وبحسب تفاصيل المخططات، ستوفر هذه المشاريع أكثر من 143 ألف وحدة سكنية متنوعة بين شقق وفلل وتاون هاوس، موزعة في عدة ضواحي سكنية في المدن الكبرى كالرياض والدمام وجدة والمدينة المنورة وخميس مشيط، وبمتوسط سعر يناهز الـ 600 ألف ريال للوحدة.



المصدر: <https://www.housing.gov.sa/ar/news/2139>

أبرز الأرقام

شهر مايو
2021

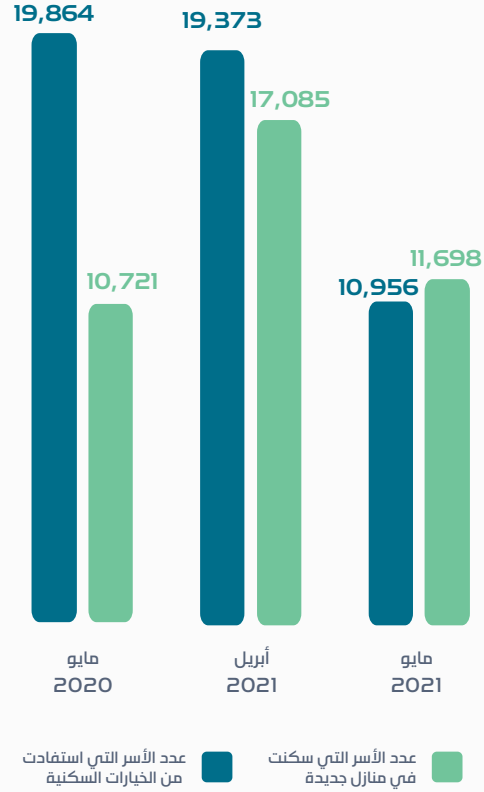
10,956

عدد الأسر السعودية المستفيدة
من الحلول السكنية من برنامج
سكني.



11,698

عدد الأسر السعودية التي
سكنت منازلها.

عدد الأسر المستفيدة من
برامج الدعم السكني

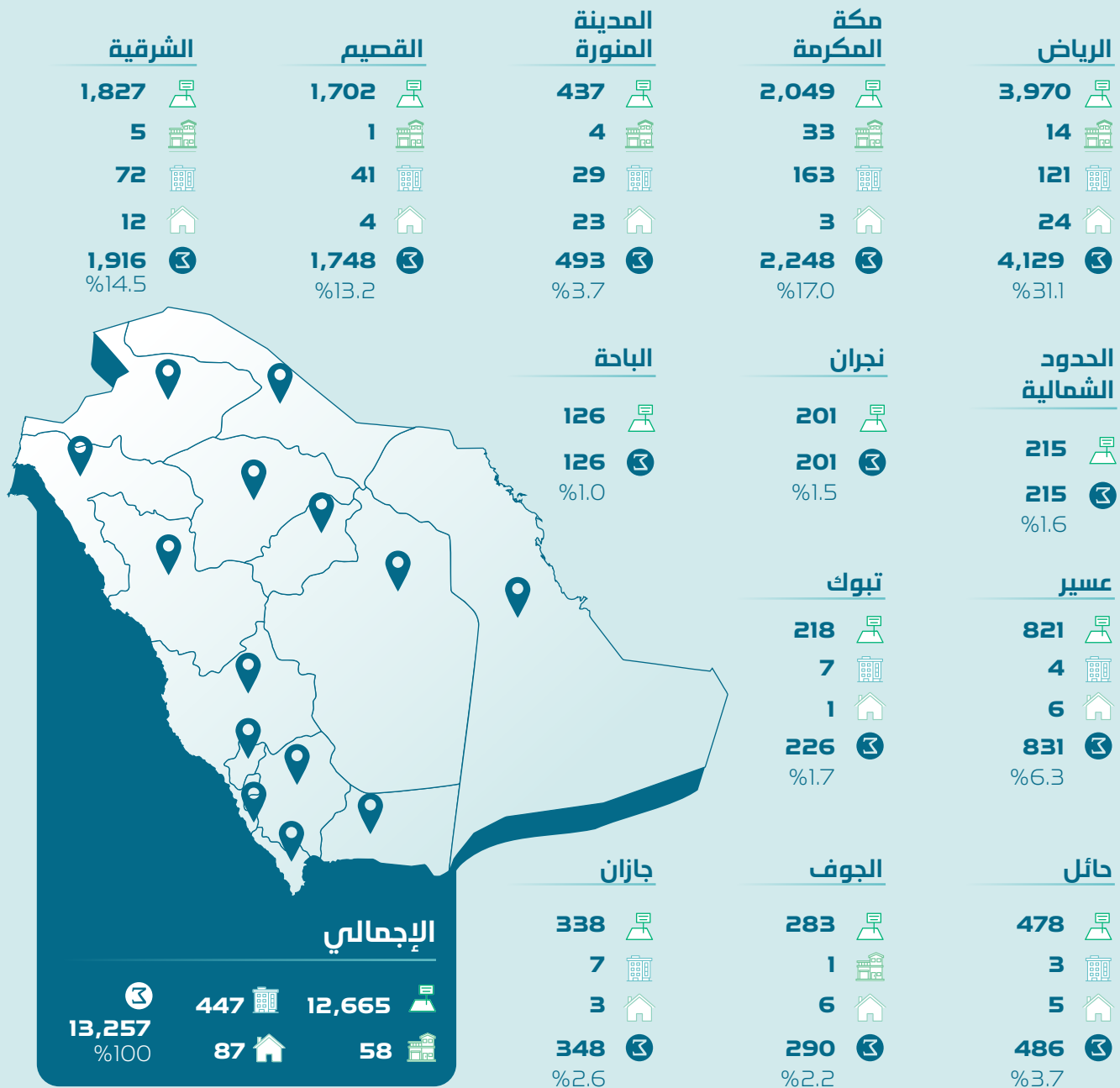
المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ، التقارير الشهرية لبرنامج سكني.

صفقات بيع العقارات السكنية في سوق الإسكان

يتابع مركز البيانات والرصد الإسكاني باستمرار البيانات الشهرية التي تصدرها وزارة العدل والمتعلقة بتفاصيل الصفقات العقارية المنفذة في سوق بيع العقارات السعودي. وفي هذا الإطار، لاحظ المركز انخفاض عدد الصفقات العقارية خلال شهر مايو مقارنة بالشهر السابق، حيث بلغ 16,963 عقاراً في شهر مايو مقابل 27,731 عقاراً خلال شهر أبريل. وبالتحديد في تفاصيل تلك الصفقات، تبين للمركز أن أغلبها كانت صفقات لبيع عقارات سكنية من فئة الأراضي. ففي شهر مايو 2021م، تم بيع 13,257 عقاراً سكنياً موزعة بين الشقق والفلل والأراضي الصالحة للبناء، وهو ما يمثل نسبة 78.2% من إجمالي الصفقات العقارية المنفذة في السوق. في نفس الوقت، تبين للمركز أن 95.5% من إجمالي صفقات بيع العقارات السكنية كانت في الأصل عمليات بيع للأراضي. هذا الأمر تم استنتاجه أيضاً خلال شهر أبريل الماضي، مما يؤكد أن سوق بيع العقارات في المملكة غلبت عليه خلال الشهرين الماضيين عمليات بيع وإعادة بيع للعديد من الأراضي الصالحة للسكن.

عدد صفقات بيع العقارات
السكنية خلال شهر مايو 2021

شقة بيت فيلا قطعة أرض



المصدر: وزارة العدل، البيانات المفتوحة.

وبتحليل صفقات بيع العقارات السكنية بحسب توزيعها الجغرافي، تبين للمركز أنّ 75.7% من إجمالي العقارات السكنية التي بيعت في المملكة خلال شهر مايو 2021م، تمت في المناطق الأربعة، وهي الرياض ومكة المكرمة والقصيم والشرقية. وقد استأثرت منطقة الرياض لوحدها بنحو ثلث (31.1%) المبيعات السكنية على مستوى المملكة والتي كانت أغلبها (97%) عمليات بيع لأراضي سكنية.



95.5%

من إجمالي الصفقات
العقارية السكنية هي
صفقات بيع لأراضي
سكنية.

13,257

صفقة عقارية سكنية
في سوق الإسكان.2021
شهر مايوأبرز
الأرقام



إسمنت أسود وطني

كيس 50 كلف

متوسط السعر بالريال خلال مايو 2021	متوسط السعر بالريال خلال أبريل 2021	متوسط السعر بالريال خلال مايو 2020
14,91	14,79	13,81

نسبة التغير في شهر مايو 2021 على أساس شهري 0.8%

نسبة التغير في شهر مايو 2021 على أساس سنوي 8.0%



بلوك أسود

مقاس 15 سم و 20 سم

عدد 1000 حبة

متوسط السعر بالريال خلال مايو 2021	متوسط السعر بالريال خلال أبريل 2021	متوسط السعر بالريال خلال مايو 2020
1788,86	1786,37	1497,89

نسبة التغير في شهر مايو 2021 على أساس شهري 0.1%

نسبة التغير في شهر مايو 2021 على أساس سنوي 19.4%



الخرسانة الجاهزة

عادي + مقاوم

متر مكعب

متوسط السعر بالريال خلال مايو 2021	متوسط السعر بالريال خلال أبريل 2021	متوسط السعر بالريال خلال مايو 2020
205,40	204,80	182,67

نسبة التغير في شهر مايو 2021 على أساس شهري 0.3%

نسبة التغير في شهر مايو 2021 على أساس سنوي 12.4%



حديد تسليح وطني

من 6 مم إلى 18 مم

طن واحد

متوسط السعر بالريال خلال مايو 2021	متوسط السعر بالريال خلال أبريل 2021	متوسط السعر بالريال خلال مايو 2020
3351,19	3377,76	2664,13

نسبة التغير في شهر مايو 2021 على أساس شهري -0.8%

نسبة التغير في شهر مايو 2021 على أساس سنوي 25.8%

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

وبتحليل بيانات الأسعار على أساس شهري، تبين للمركز حصول انخفاض في متوسطات أسعار حديد التسليح خلال شهر مايو 2021م بنسبة 0.8%، في حين لم تنخفض متوسطات أسعار بقية المواد وخاصة منها الإسمنت الأسود، الذي ارتفعت أسعاره بنسبة 0.8%. في نفس الوقت، تم تسجيل ارتفاع طفيف في متوسطات أسعار البلوك الأسود (0.1%) والخرسانة الجاهزة (0.3%).

متوسطات أسعار مواد البناء

يحرص مركز البيانات والرصد الإسكاني باستمرار على متابعة تطور أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية لها من تأثير على تكلفة البناء الذاتي وعلى أسعار بيع الوحدات السكنية الجاهزة. ومن بين هذه المواد يركز المركز على الإسمنت الأسود والبلوك الأسود والخرسانة الجاهزة وحديد التسليح، باعتبارها مكونات رئيسية في البناء السكني.

ومن خلال رصده لما تنشره الهيئة العامة للإحصاء من بيانات بشأن متوسطات أسعار 38 مادة إنشائية، لاحظ المركز ارتفاعات في أسعار هذه المواد الأربعة خلال شهر مايو 2021م مقارنة بالشهر نفسه من عام 2020م. ويعود هذا الارتفاع إلى ارتفاع ضريبة القيمة المضافة في منتصف 2020م من جهة، وزيادة الطلب على المواد الإنشائية من جهة أخرى، خاصة بعد عودة نشاط قطاع البناء والتشييد إلى العمل بوتيرته العادية من بعد تخفيف القيود الاحترازية المتعلقة بجائحة كورونا مطلع الربع الثالث من عام 2020م، وبلوغه نسبة نمو إيجابية (2.7%) خلال الربع الأول 2021م، بعد أن كانت سلبية (-4.7%) خلال الربع الثاني 2020م.

أبرز الأرقام

خلال شهر
مايو 2021



0.8%

انخفاض متوسط سعر حديد التسليح. على أساس شهري



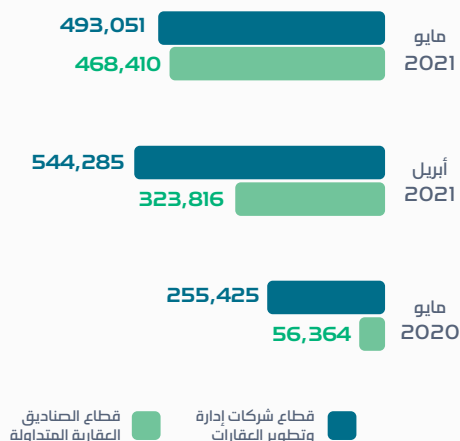
0.3%

ارتفاع في متوسطات أسعار الخرسانة الجاهزة. على أساس شهري

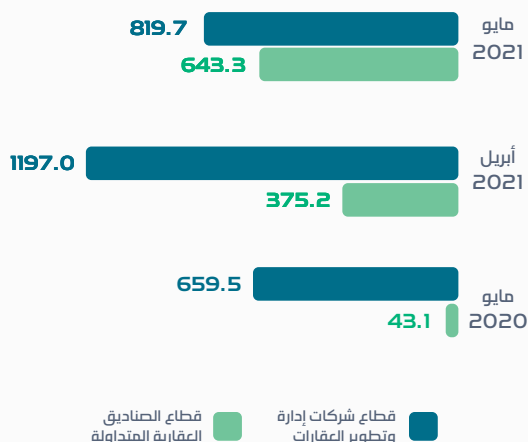
أداء القطاع العقاري في السوق المالية السعودية

وبالتدقيق في الإحصاءات التفصيلية للسوق المالية خلال شهر مايو 2021م، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني إبرام 961,461 صفقة مالية في القطاع العقاري، مثلت 14.8% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية السعودية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات على التوالي بنسبة 48.7% و 51.3%.

عدد الصفقات المنفذة

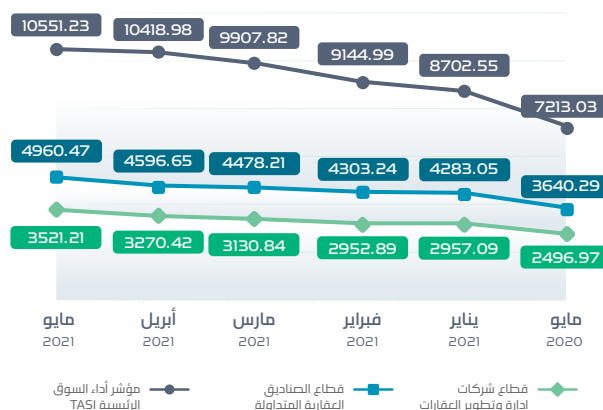


عدد الأسهم المتداولة (مليون سهم)



يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني بمتابعته نشاط القطاع العقاري في السوق المالية الرئيسية "تداول". وفي هذا الإطار، لاحظ المركز تحسناً في مؤشر أداء السوق (تاسي TASI) ببلوغه 10,551.23 نقطة خلال شهر مايو 2021م. هذا التحسن المتواصل منذ بداية العام الجاري، شمل أيضاً أداء القطاع العقاري المتمثل في السوق المالية بـ 17 صندوقاً عقارياً و 11 شركة متخصصة في إدارة وتطوير العقارات. حيث ارتفع مؤشر أداء الصناديق العقارية بـ 363.82 نقطة، ومؤشر أداء شركات إدارة وتطوير العقارات بـ 250.79 نقطة، مقارنة بشهر أبريل 2021م، وبأكثر من 1,320.18 نقطة (4,960.47 – 3,640.29) و 1,024.24 نقطة (3,521.21 – 2,496.97) مقارنة بنفس الشهر من العام الماضي (مايو 2020م).

تطور مؤشر الأداء



المصدر: سوق تداول، التقارير الإحصائية.

هذا العدد من الصفقات المالية المنفذة في القطاع العقاري خلال شهر مايو 2021م، نتج عنه تداول نحو 1.46 مليار سهم بقيمة قاربت الـ 20.7 مليار ريال ومثلت 13.1% 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 56%.

أبرز الأرقام

خلال
شهر مايو

1.46 مليار

عدد الأسهم التي تم تداولها في القطاع العقاري

20.7 مليار ريال

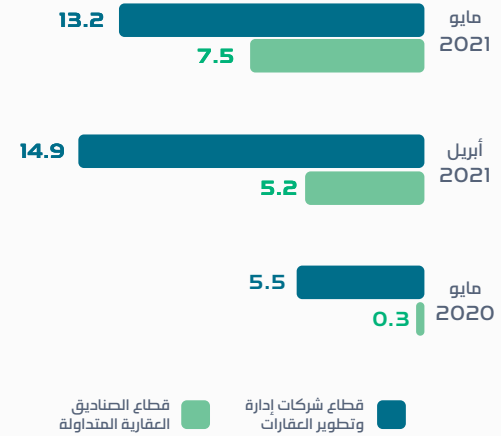
قيمة الأسهم التي تم تداولها في القطاع العقاري

13.1%

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

بتحليل تطور قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية، يتبين أنّ قيمة الأسهم التي تمّ تداولها في القطاع العقاري خلال شهر مايو 2021م قد ارتفعت بنسبة 3.2% مقارنة بشهر أبريل 2021م، ولكنّها تضاغت بأكثر من مرتين ونصف مقارنة بمايو من العام الماضي. كما تُفيد أرقام شهري أبريل ومايو 2021م، أنّ عدداً من المستثمرين في السوق قد حوّلوا جزءاً أو كلاً من استثماراتهم من شركات إدارة وتطوير العقارات نحو الصناديق العقارية، بما أنّ قيمة التداول في أسهم الشركات انخفضت من 14.92 إلى 13.2 مليار ريال، لترتفع في نفس الوقت قيمة التداول في أسهم الصناديق العقارية من 5.2 إلى 7.5 مليار ريال.

قيمة الأسهم المتداولة (مليار ريال)



/hdocksa تواصل معنا



WWW.HDOC.SA

