



25

إحصاءات وتحليلات اقتصادية
للقطاعين السكاني والعقاري
للربع الثالث من عام 2020

النشرة الدورية

نشرة الربع الثالث من عام 2020م



الفهرس

3	مقدمة	1
	تحليلات سوق الإسكان	2
5	المساهمة النسبية للأنشطة العقارية والتشييد والبناء في الناتج المحلي بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020م	
5	المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020م	
6	مقارنة الاقتصاد الكلي للأنشطة العقارية بالأسعار الجارية للربع الثاني مع الربع المماثل لعام 2019م	
7	التعريف والمفاهيم الخاصة بالحسابات القومية	
9	الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الثالث من عام 2020م	3
10	تحليل مؤشر الرقم القياسي للقطاع العقاري	
12	الرقم القياسي لأسعار المستهلك والمجموعات الرئيسية	
14	الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتواضعه	
15	التغيرات في الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتواضعه	
16	لسلسلة الزمنية لمجموعة السكن وتواضعه في الرقم القياسي لأسعار المستهلك 2018-2020 (شهرياً)	
	«مؤشرات بداية وانتهاء البناء»	4
18	مقارنة مؤشر بداية البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م	
20	مقارنة مؤشر انتهاء البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م	

مقدمة

شهد الربع الثالث من عام 2020 مجموعه من التطورات المتعلقة بالمؤشرات الرئيسية للقطاع العقاري والقطاع السكني، بالرغم من استمرار تأثير جائحة كوفيد - 19، في هذا العدد من النشرة الدورية نسلط الضوء على أبرز ما جاء من تغيرات وفقاً لأحدث البيانات، نوردها كما يلي:

حققت المساهمة النسبية لأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020م ارتفاعاً طفيفاً وصل إلى 11.1 % مقارنة بالربع الأول من نفس العام، بينما انخفضت المساهمة النسبية لأنشطة التشييد والبناء بشكل طفيف إلى 8.1 % مقارنة بالربع الأول والتي كانت نسبته 8.2 %.

كما شهد المؤشر القياسي العام للأسعار العقاريات ارتفاعاً طفيفاً منذ بداية عام 2020م، حيث ارتفع مؤشر القطاع السكني بنسبة 2.1 % مدفوعاً بشكل أساسي بزيادة مؤشر أسعار الأراضي بنسبة 2.1 %، أما بالمقارنة الرباعية فإنه خلال الربع الثالث من 2020م حصل انخفاض طفيف في أسعار الوحدات السكنية.

و فيما يتعلق بالتغيرات في مجموعة السكن وتواجده فيعود سبب استقراره إلى التغير الطفيف في الإيجارات الفعلية لقسم السكن، والتي انخفضت بنسبة 0.7 % على أساس سنوي و 0.2 % على أساس شهري.

الجدير بالذكر أن هناك ارتفاعاً في مؤشر بداية البناء للربع الثالث من عام 2020م، حيث بلغ إجمالي المساكن 82,122 وحدة سكنية بدأ بناوها، كما شهد مؤشر نهاية البناء ارتفاعاً هو الآخر، فقد بلغ إجمالي الوحدات السكنية التي اكتمل بناؤها 88,966 وحدة سكنية في الربع الثالث من عام 2020م.

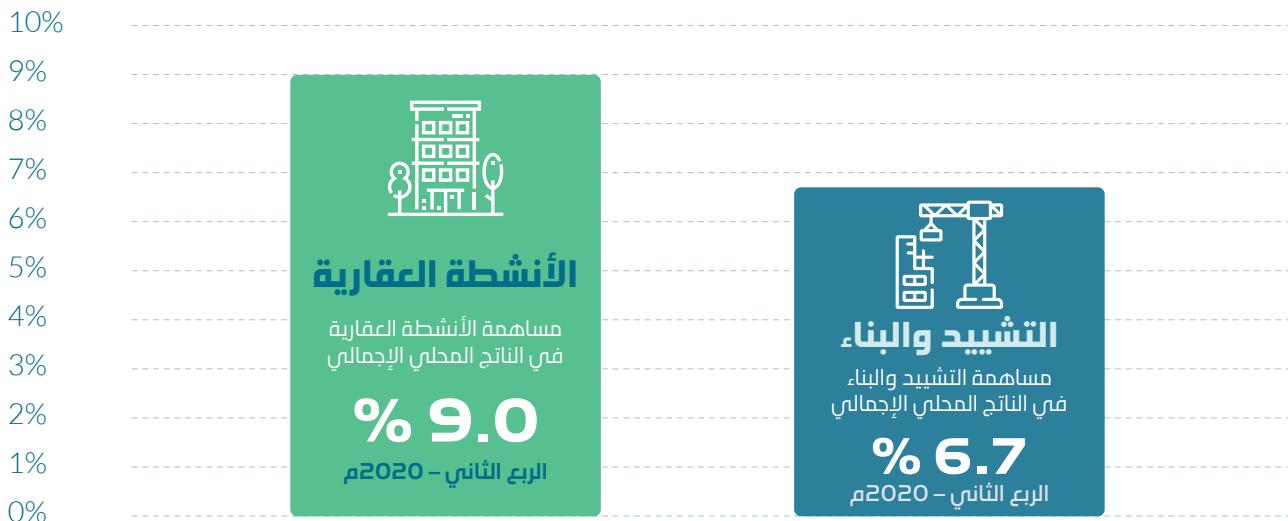
تحليلات سوق الإسكان

تحليل الحسابات القومية بالأسعار
الجارية للربع الثاني من عام 2020

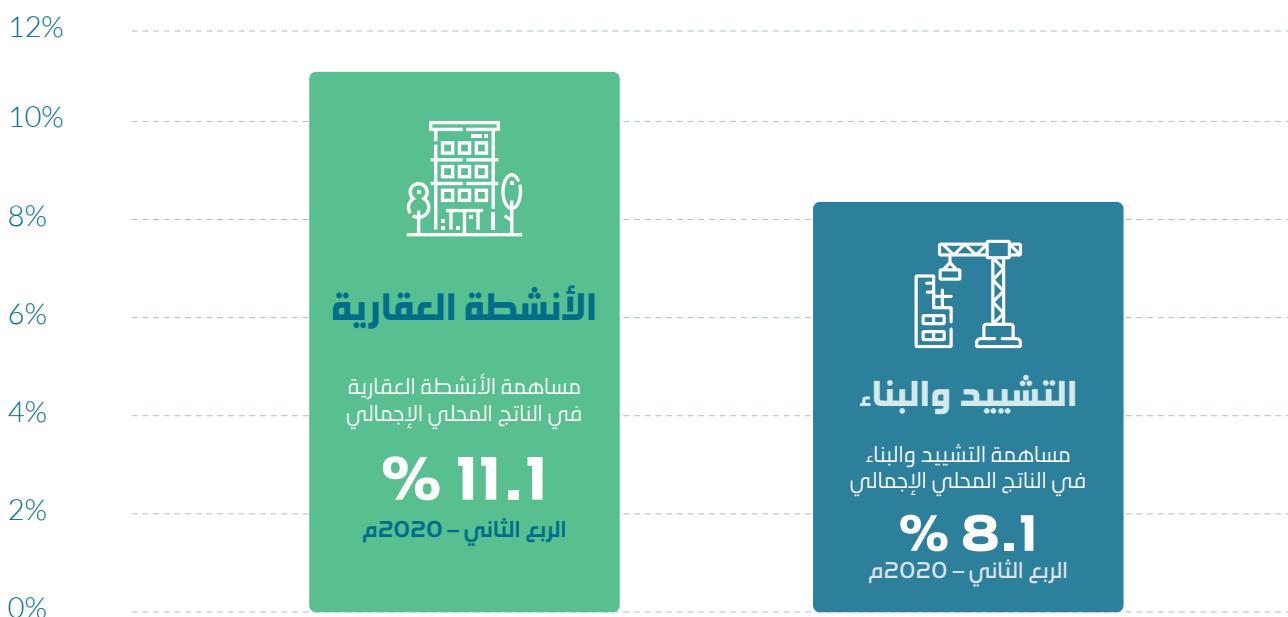




المساهمة النسبية للأنشطة العقارية والتشييد والبناء في الناتج المحلي بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020م



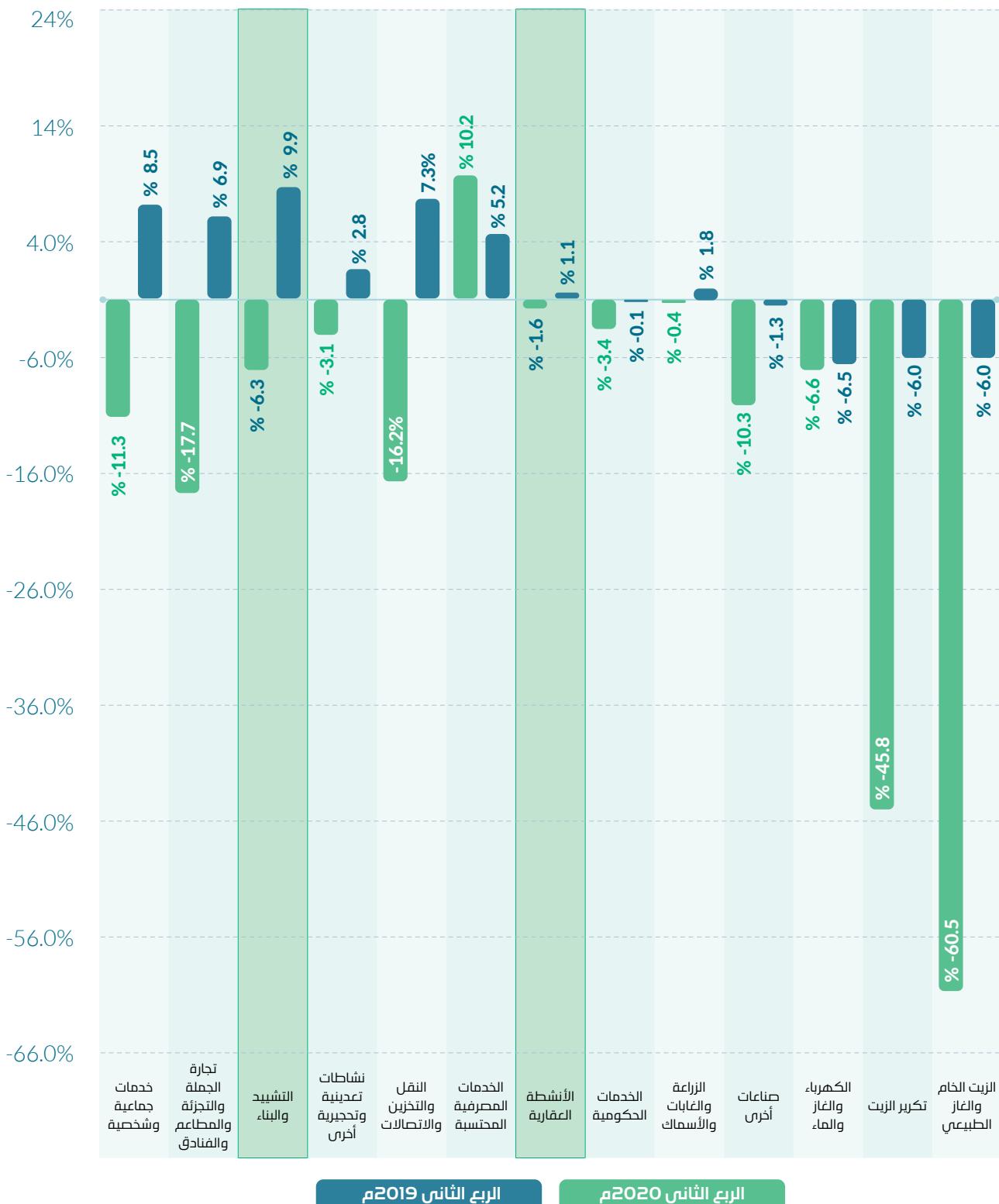
المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020م





مقارنة الاقتصاد الكلي للأنشطة العقارية بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020م مع الربع المماثل لعام 2019م

معدلات النمو السنوية للناتج المحلي الإجمالي حسب نوع النشاط الاقتصادي بالأسعار الجارية
مقارنة سنوية للربع الثاني 2020م، بالربع الثاني 2019م.





التعاريف والمفاهيم الخاصة بالحسابات القومية

التعريف	المصطلح
هي قيمة السلع والخدمات الناتجة عن أي نشاط تجاري خلال الفترة المحاسبية.	الناتج المحلي الإجمالي
يتم احتسابها عن طريق السعر الجاري لسنة ما ويؤخذ التضخم بعين الاعتبار.	الأسعار الجارية
تعتبر سنة 2010 هي سنة الأساس المستخدمة لإعداد تقديرات الحسابات القومية. يتم حسابها عن طريق السعر الثابت، فإنه يتم استعمال أسعار سنة الأساس كمقياس ويتم الاعتقاد أن الأسعار بقيت 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 الجسور.	التشييد والبناء
تتمثل في الإيجارات السكنية.	الأنشطة العقارية

مؤشرات سوق الإسكان

- الرقم القياسي لأسعار العقارات
- تحليل الرقم القياسي لأسعار المستهلك

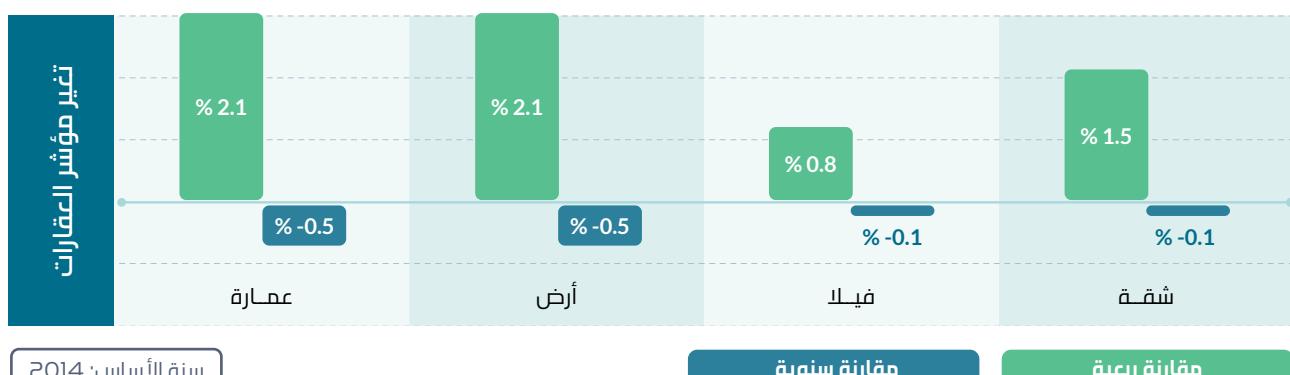




الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الثالث من عام 2020م

شهد المؤشر القياسي العام لأسعار العقارات ارتفاعاً طفيفاً منذ بداية سنة 2020م، ويعود سبب ذلك الارتفاع إلى ارتفاع مؤشر القطاع السكاني والأراضي، وذلك لأنهما يمثلان النسبة في هذا المؤشر.

تغير مؤشر العقارات السكنية حسب النوع - على مستوى المملكه



مستوى مؤشر العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية



تحليل ربع سنوي:

بشكل عام حصل انخفاض في الودادات السكنية ولكن بقدر طفيف.

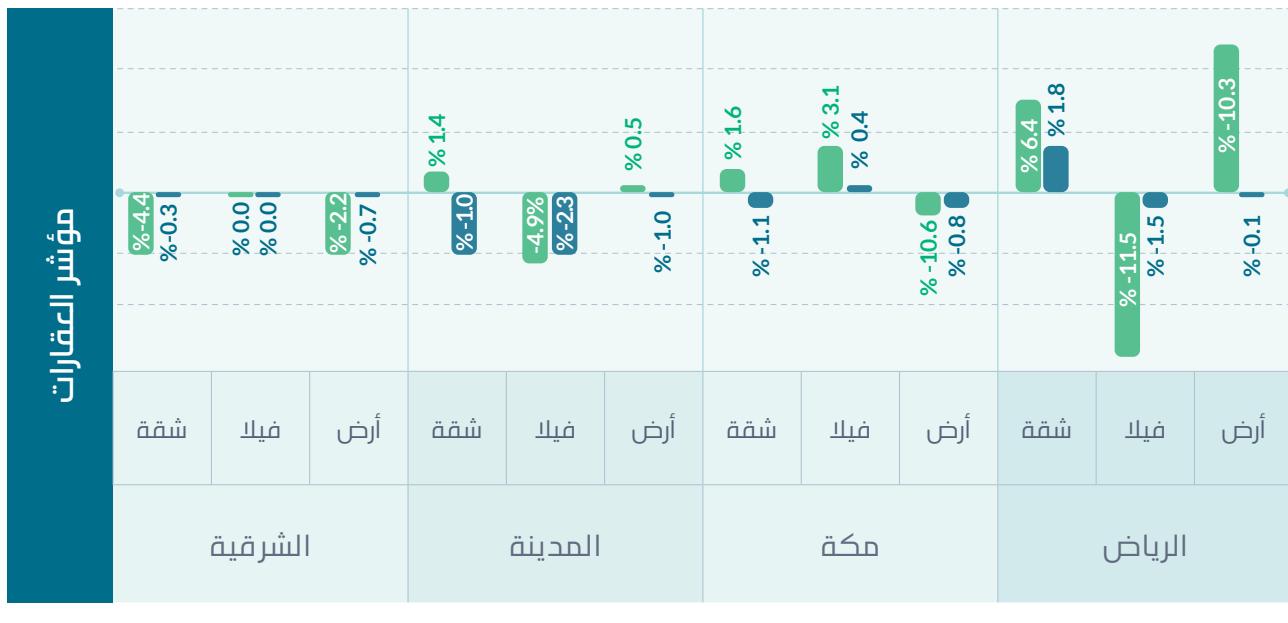
تحليل سنوي:

ارتفع مؤشر القطاع السكاني بنسبة 2.1 % مدفوعاً بشكل أساسي بزيادة مؤشر أسعار الأراضي بنسبة 2.1 % وأظهرت الفلل زيادة طفيفة بنسبة 0.8 % بينما أظهرت الشقق زيادة بنسبة 1.5 %.



تحليل مؤشر الرقم القياسي للقطاع العقاري

التغيرات في مؤشر العقارات السكنية على مستوى المنطقة



سنة الأساس: 2014

مقارنة سنوية

مقارنة ربعية

مستوى مؤشر العقارات السكنية حسب المنطقة والنوع



سنة الأساس: 2014

الربع الثالث 2020



تحليل مؤشر الرقم القياسي للقطاع العقاري

تحليل ربع سنوي: الشقق:

انخفض مؤشر الشقق السكنية على مستوى المملكة بنحو 1%، باستثناء منطقة الرياض التي ارتفعت بنسبة 1.8%.

الفلل:

سجلت الفلل بمنطقة مكة المكرمة ارتفاعاً طفيفاً، فيما انخفضت منطقتا الرياض والمدينة المنورة بنسبة 1.5% و 2.3% على التوالي.

الأراضي:

سجل مؤشر الأراضي السكنية انخفاضاً طفيفاً في جميع المناطق.

تحليل سنوي: الشقق:

هناك ارتفاع كبير في الرياض بنسبة 6.4% و مكة المكرمة بنسبة 1.6%، والمدينة المنورة بنسبة 1.4%， فيما سجلت المنطقة الشرقية أكبر انخفاض بنسبة 4.4%.

الفلل:

يوجد اختلاف كبير بين المناطق. حيث سجلت منطقة الرياض أكبر انخفاض بنسبة 11.5% ومنطقة المدينة المنورة بنسبة 4.9%， فيما سجلت منطقة مكة المكرمة أكبر ارتفاع بنسبة 3.1%.

الأراضي:

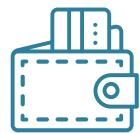
سجلت الرياض أعلى زيادة بنسبة 10.3%， وانخفضت منطقة مكة المكرمة والشرقية بنسبة 2.2% و 1.6% على التوالي، فيما سجلت منطقة المدينة المنورة زيادة طفيفة.



الرقم القياسي لأسعار المستهلك والمجموعات الرئيسية

104.0

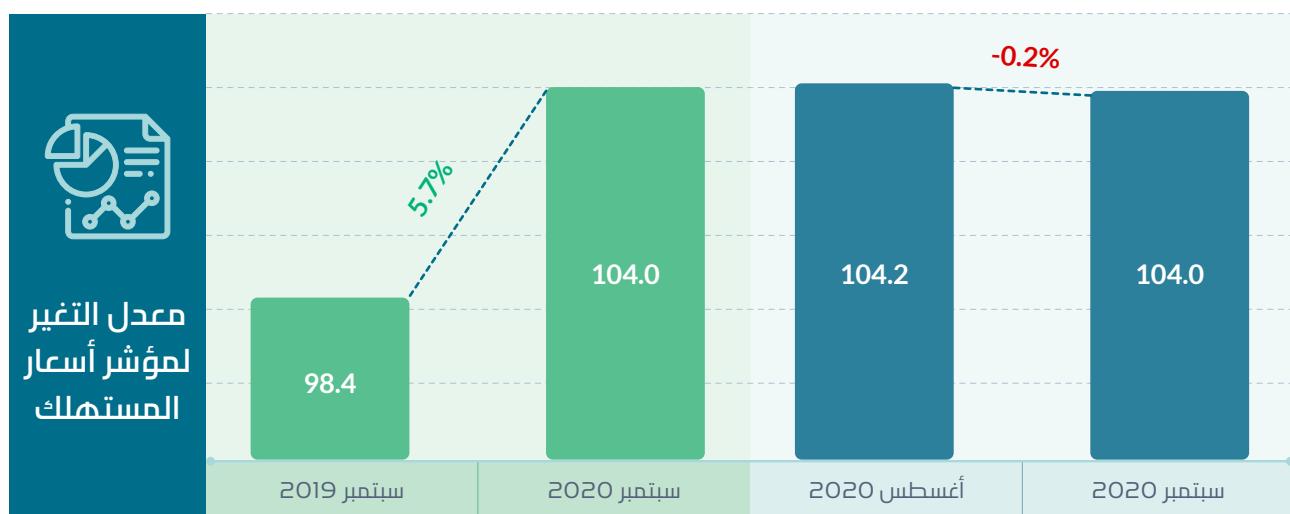
المؤشر القياسي العام لأسعار المستهلك



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.

ارتفاع مؤشر أسعار المستهلك بنسبة 5.7% في سبتمبر 2020 مقارنة بنفس الشهر من العام الماضي (سنويًا)، بانخفاض عن معدل التضخم البالغ 6.2% في أغسطس. يرجع هذا التطور في الأسعار إلى حد كبير إلى زيادة ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% (+ 10%) في يوليو 2020.

معدل التغير لمؤشر أسعار المستهلك



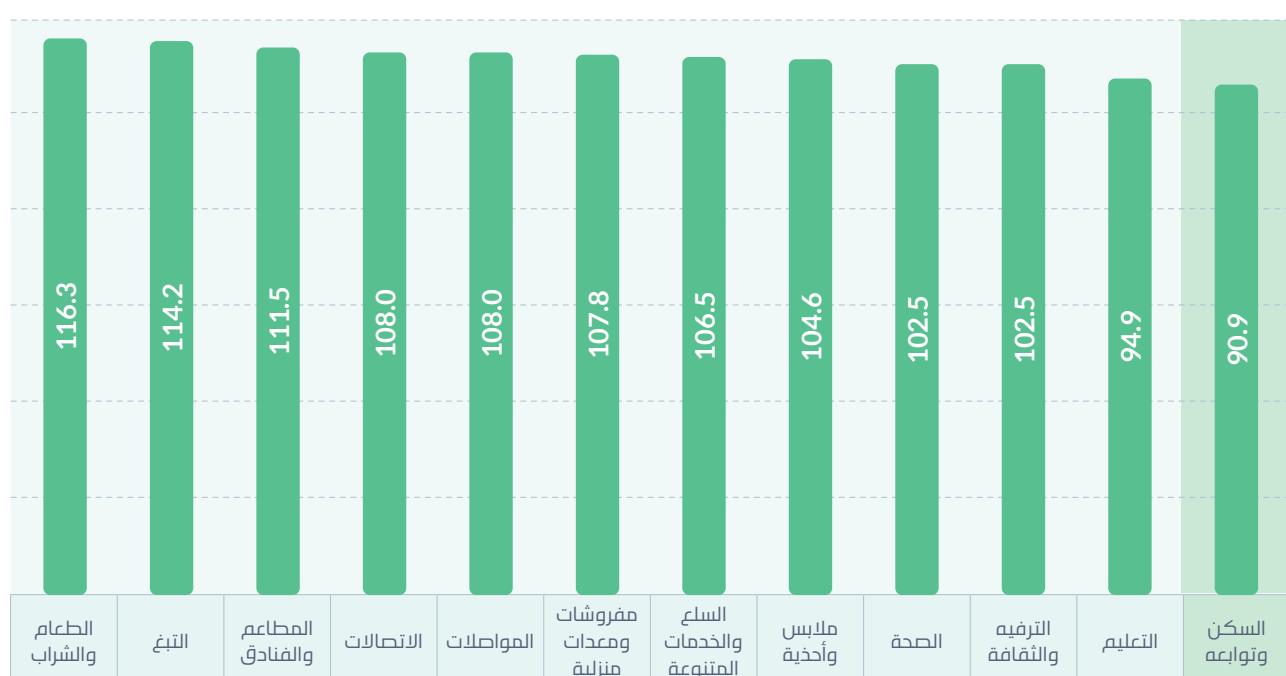


الرقم القياسي لأسعار المستهلك والمجموعات الرئيسية

تبين الأهمية النسبية دور المجموعات الرئيسية للرقم القياسي لأسعار المستهلك، مع ملاحظة أن الأهمية النسبية لمجموعة السكن وتواجدها هي الأعلى بين المجموعات بنسبة 25.50 % بزيادة بلغت 0.47 % مقارنة بسنة أساس 2013.

كما ساهمت كل من مجموعة «الأغذية والمشروبات» و«النقل» في ارتفاع مؤشر أسعار المستهلك، حيث ارتفع متوسط أسعارها بنسبة 12.6 % و 7.8 % على التوالي، وتعد مجموعة السكن وتواجدها هي الأقل تأثيراً بزيادة ضريبة القيمة المضافة.

المجموعات الرئيسية



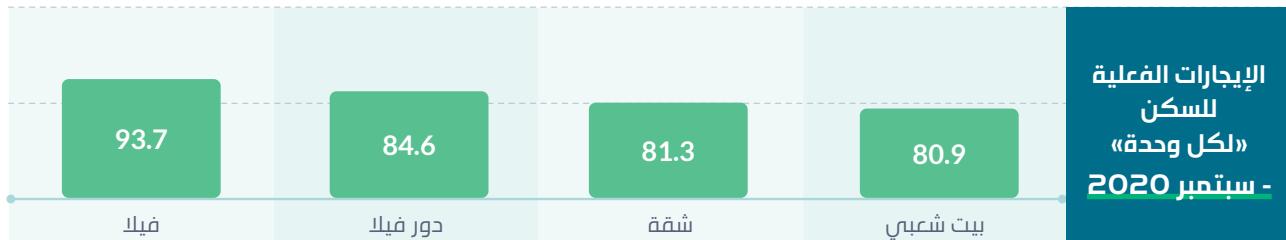
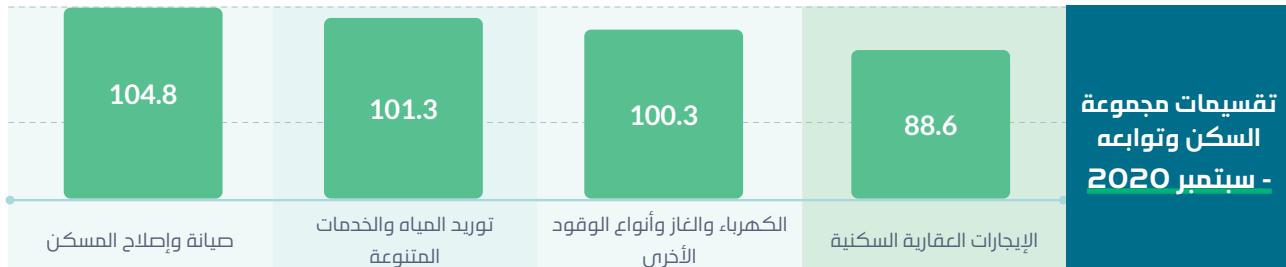
سبتمبر 2020

الأهمية النسبية %

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



الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتواجده



سنة الأساس: 2018

سجلت مجموعة السكن وتواجده 90.9 بتراجع نسبته 0.2 % على أساس شهري، ولم يكن هناك تغير كبير في مجموعة السكن وتواجده على أساس سنوي. وقد أصبحت الأهمية النسبية لمجموعة «الإيجارات الفعلية للسكن» وتبعياتها 21، بانخفاض قدره 0.6 %.



سنوي	شهري	الوحدة	
1.4	-0.1	فيلا	
-2.4	0	دور فيلا	
-3.5	-0.7	شقة	
-4.6	0	بيت شعبي	

معدل التغير لمؤشر أسعار المستهلك

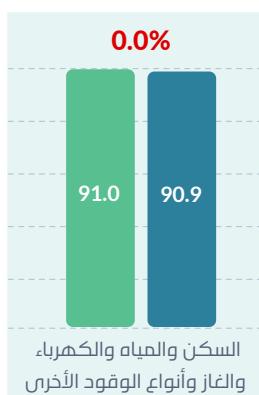


التغيرات في الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتواجده

يعود سبب استقرار مجموعة السكن وتواجده إلى التغيير الطفيف في الإيجارات الفعلية لقسم السكن، والتي انخفضت بنسبة 0.7% على أساس سنوي و 0.2% على أساس شهري. كما لوحظ ارتفاع مؤشر صيانة وإصلاح المساكن بنسبة 10.2% على أساس سنوي وانخفض بنسبة 0.7% على أساس شهري. يعود سبب الزيادة السنوية إلى الزيادة في ضريبة القيمة المضافة على مواد البناء.

سنوي

تغيرات تقسيمات مجموعة السكن وتواجده - على أساس سنوي



سنة الأساس: 2018

سبتمبر 2019

سبتمبر 2020

شهري

تغيرات تقسيمات مجموعة السكن وتواجده - على أساس شهري



سنة الأساس: 2018

أغسطس 2020

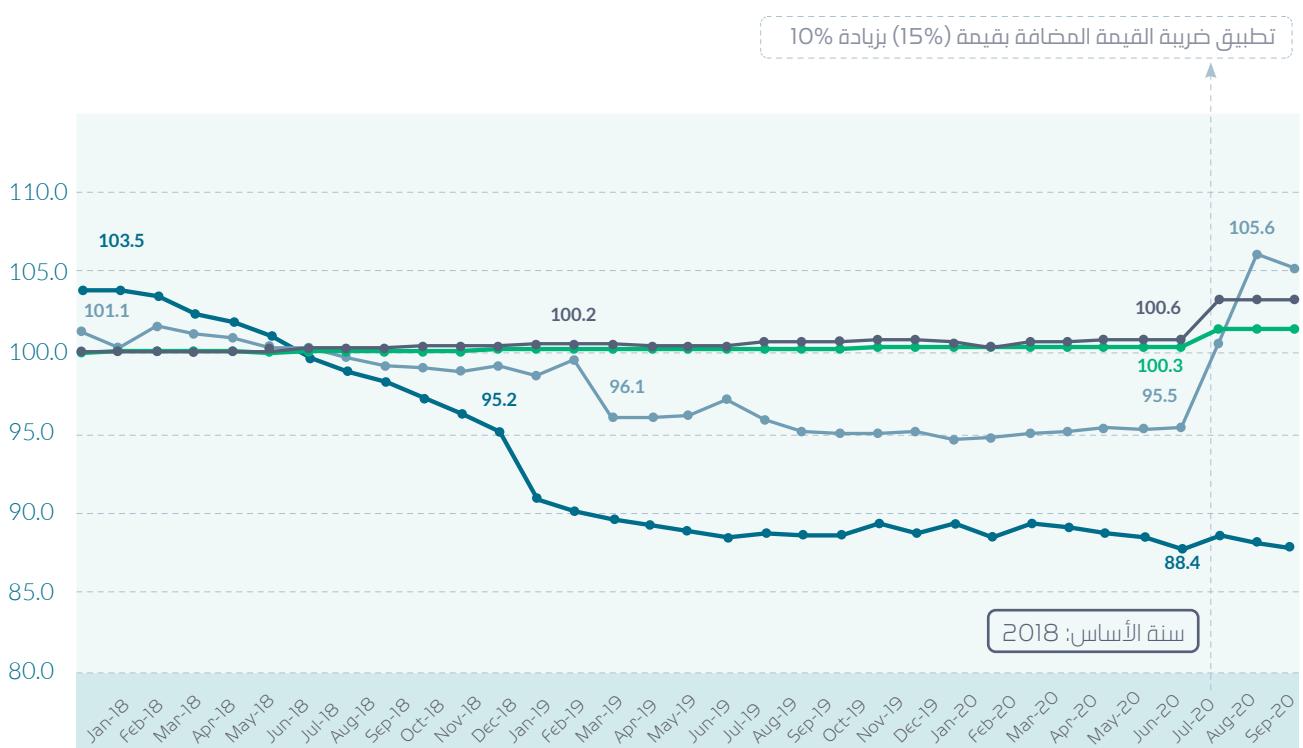
سبتمبر 2020



السلسلة الزمنية لمجموعة السكن وتوابعه في الرقم القياسي لأسعار المستهلك 2018-2020 (شهرياً)

تُظهر السلسلة الزمنية للأقسام الفرعية لمجموعة السكن وتوابعه بشكل عام الاتساق من يناير 2018 إلى يونيو 2020، حيث أن الأهمية النسبية منخفضة مقارنة بالإيجارات الفعلية لمجموعة السكن وتوابعه. في يوليو 2020، ارتفع مؤشر صيانة وإصلاح المساكن بنسبة 5.2%， مما أثر بزيادة ضريبة القيمة المضافة.

السلسلة الزمنية للأقسام الفرعية لمجموعة السكن وتوابعه (2018-2020) شهرياً



● توريد المياه والخدمات المتعددة

● الإيجارات الفعلية للسكن

● صيانة وإصلاح المسكن

● الكهرباء، الغاز وأنواع الوقود الأخرى

ذخائص المساكن

مُؤشرات بداية وانتهاء البناء





مقارنة مؤشر بداية البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م

مؤشر بداية البناء حسب المناطق الرئيسية (الربع الثالث 2020 - المجموع 82,122)



الربع الثالث 2019

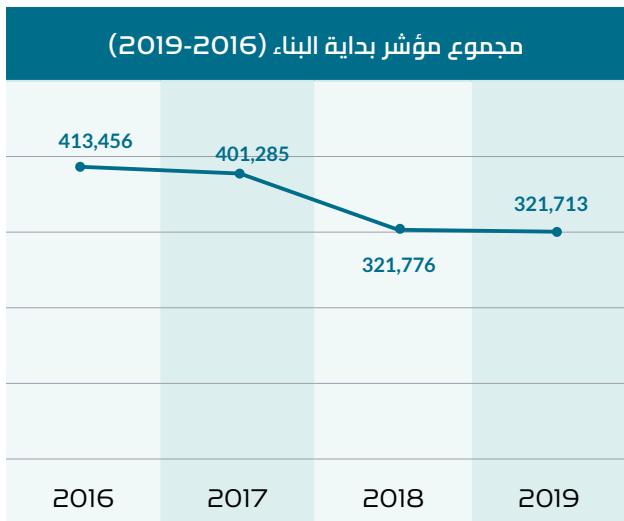
الربع الثاني 2020

الربع الثالث 2020

التغيرات ربع السنوية لمؤشر بداية البناء (2020-2019)



مجموع مؤشر بداية البناء (2019-2016)





مقارنة مؤشر بداية البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م

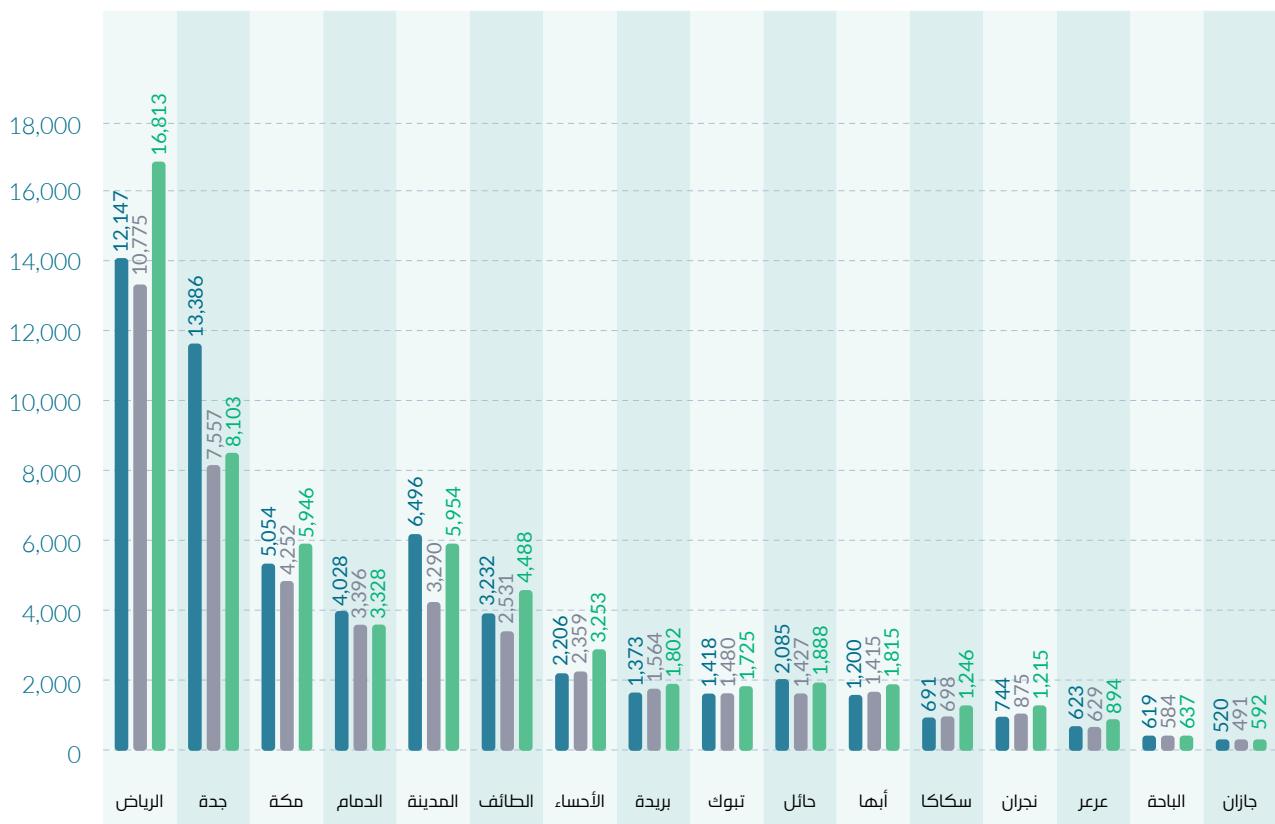
المدينة	مقارنة ربعية	مقارنة سنوية
الرياض	% 1.70 ↓	% 9.70 ↑
مكة	% 15.90 ↑	% 10.00 ↓
جدة	% 5.80 ↓	% 27.90 ↓
الدمام	% 54.30 ↑	% 36.80 ↑
على مستوى المملكة	% 0.5 ↑	% 7.5 ↑

يعتبر مؤشر بداية البناء للوحدات السكنية الجديدة أحد المؤشرات الدالة على مستوى العرض الجديد المستقبلي للوحدات السكنية في السوق. وتنظر البيانات ارتفاعاً في عدد الوحدات السكنية التي بدأ بناؤها خلال الربع الثالث من عام 2020م، حيث بلغت 82,122 وحدة وذلك بارتفاع 7.5% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2019م، حيث كانت 76,776 وحدة. ومقارنة مع الربع السابق من العام نفسه كان الارتفاع بنسبة 0.5% حيث بلغت عدد الوحدات للربع السابق 81,686.



مقارنة مؤشر انتهاء البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م

مؤشر انتهاء البناء حسب المناطق الرئيسية (الربع الثالث 2020 - المجموع 88,966)



الربع الثالث 2019

الربع الثاني 2020

الربع الثالث 2020

التغيرات ربع السنوية لمؤشر انتهاء البناء (2020-2019-2019)



مجموع مؤشر انتهاء البناء (2019-2016)





مقارنة مؤشر انتهاء البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م

المدينة	مقارنة ربعية	مقارنة سنوية
الرياض	% 56.0 ↑	% 38.4 ↑
مكة	% 81.0 ↑	% 8.3 ↓
جدة	% 7.2 ↑	% 39.5 ↓
الدمام	% 39.8 ↑	% 17.6 ↑
على مستوى المملكة	% 32.5 ↑	% 13.6 ↑

يعتبر مؤشر نهاية البناء للوحدات السكنية الجديدة أحد المؤشرات الدالة على مستوى المعروض السكاني الجديد الذي تم ضمه فعلياً في السوق. وتنظر البيانات ارتفاعاً في عدد الوحدات السكنية التي اكتمل بناؤها خلال الربع الثاني من عام 2020م حيث بلغت 88,966 وحدة وذلك بارتفاع 13.6% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2019م حيث كانت 87,282 وحدة. ومقارنة مع الربع السابق من العام نفسه كان الارتفاع بنسبة 32.5% حيث بلغت عدد الوحدات للربع السابق 67,157.

المصادر

وزارة الإسكان - مركز البيانات والرصد الإسکانی 1

الهيئة العامة للإحصاء - تحليل الرقم القياسي لأسعار العقارات 2

الهيئة العامة للإحصاء - تحليل الرقم القياسي لأسعار المستهلك 3

الهيئة العامة للإحصاء - نشرة الحسابات القومية، الربع الثاني من عام 2020 4

تواصل معنا على: /hdocksa



www.hdoc.sa

