



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

مركز البيانات والرصد الإسكاني
Housing Data and Observatory Center



النشرة الدورية الربع الرابع

2020 م



الفهرس

3	ملخص النشرة	1
4	قاموس المفردات والمؤشرات	2
5-6	الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج سكني	3
7-8	مؤشر بداية البناء	4
9-10	مؤشر انتهاء البناء	5
11	التمويل السكني المقدم للمواطنين	6
12	الطلب على مواد البناء	7
13	أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية	8
14	الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات في قطاع الإسكان	9
15	الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية	10
16	أداء القطاع العقاري في السوق المالية	11
17	المشتغلون السعوديون في قطاع التشييد والأنشطة العقارية	12

ملخص النشرة



295,590

عقود التمويل السكني

344,553

مستوى مؤشر انتهاء البناء

350,580

مستوى مؤشر بداية البناء

%1.5

انخفاض الرقم القياسي
لأسعار المواد والخدمات
المربطة بالمسكن

%30.5

ارتفاع مؤشر انتهاء البناء

%37.3

ارتفاع مؤشر بداية البناء

51

مليون طن

إجمالي الطلب على الإسمنت
الوطني

%2.4

انخفاض أسعار الإيجارات
السكنية

التغير على
أساس ربعي

%27

التغير على
أساس سنوي

%56

التغير على
أساس ربعي

%17

التغير على
أساس سنوي

%33

100,844

وحدة سكنية جديدة بدأت
أعمال بنائها

105,867

وحدة سكنية جديدة انتهت
أعمال بنائها

41,684

الأسر السعودية التي تمتلك
وسكنت منازلها.

12.9

متوسط سعر السهم الواحد
لشركات إدارة وتطوير
العقارات

%6.2

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

14.48

إجمالي التسليمات المحلية
لشركات الإسمنت الوطنية

%5

من إجمالي استخدم
للتملك الأرضي السكني

%14

من إجمالي استخدم
للتملك الشقق

%81

من إجمالي التمويلات
للتملك الفلل
استخدم

2020

الربع الرابع

87,085

عقد تمويل سكني مبرم

ربع

على أساس
ربع

300,087

المشغلين السعوديين في
قطاع التشييد والأنشطة
العقارية

%33.4

الإناث من إجمالي المشغلين
السعوديين في قطاع التشييد
والأنشطة العقارية

%1-

انخفاض أسعار الإيجارات
السكنية

%0.2

ارتفاع في الرقم القياسي
لأسعار العقارات السكنية

19.00

ارتفاع مؤشر انتهاء البناء

%1.2-

انخفاض متوسط أسعار
الإسمنت الأسود الوطني

%0.8-

انخفاض الرقم القياسي لأسعار
المواد والخدمات المرتبطة
بالمسكن

%0.2-

انخفاض في الرقم القياسي
لأسعار الشقق والعمائر
السكنية

10.6

متوسط سعر السهم الواحد
للسندات العقارية

%0.5-

انخفاض متوسط أسعار حديد
التسليح الوطني

%22.8

ارتفاع مؤشر بداية البناء

قاموس المفردات والمؤشرات

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05
- 06
- 07
- 08
- 09

هو مؤشر يقيس عدد الوحدات السكنية الجديدة التي بدأت أعمال بنائها في فترة معينة، وذلك من خلال معالجة البيانات السجلية المتعلقة بتصاريح البناء المصدرة وبالطلبات الجديدة المقدمة لربط المسكن بشبكة الكهرباء.

هو مؤشر يقيس العدد الفعلي للوحدات السكنية التي تم الانتهاء من بنائها في فترة معينة، وذلك من خلال معالجة البيانات السجلية المتعلقة بإصدار شهادات انتهاء البناء، وحالة استهلاك الكهرباء.

يعرف بأنه تعهد خطى صادر من بنك يسمى المصدّر بناءً على طلب العميل/المشتري مقدم الطلب، وذلك لصالح البائع (المستفيد أو المصدّر الخارجي)، ويلتزم البنك بموجبه بالوفاء، بدفع مبلغ محدد خلال فترة معينة متى قدم البائع مستندات السلعة مطابقة لشروط الاعتماد. و بالتالي فهو من أهم المعاملات المستخدمة لتسهيل المبادرات التجارية خاصة الخارجية.

هي عبارة عن مبالغ مالية مصروفة للبائع أو المزود الخارجي، أو هي متاحة له للحصول عليها، وهي تعني أن المشتري المحلي قد تسلم السلعة المطلوبة وقبل بها وأن عملية سداد المستحقات للمزود الخارجي قد تعمت.

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.

هو أداة إحصائية لقياس التغير النسبي في أسعار العقارات السكنية بين فترتين زمنيتين، وهو مكون من مكونات الرقم القياسي لأسعار العقارات بشكل عام، وتقوم الهيئة العامة للإحصاء بحسبه كل ربع منذ 2014 باستخدام معادلة لاسبيرز.

هو قيمة عددية متوضّطة تفاس بها حصيلة التغيرات الموجبة والسلبية في أسعار أسهم الشركات الداولة في المؤشر، ويستخدم للتعبير عن أداء السوق ككل أو قطاع منه بعدد من النقاط، ويقدم المؤشر فكرة سريعة وسبطة عن أداء السوق أو القطاع والتغيرات التي تطرأ عليه من فترة لأخرى.

هي صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق العالمية وتُعرف عالمياً بـ "ريت أو ريتس"، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في قطاع العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدرّ دخلاً دولياً وتأجيرياً.

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

مؤشر بداية البناء

مؤشر انتهاء البناء

الاعتماد المستند الجديد المفتوح

New Letters Of Credit
Opened

الاعتمادات المسددة وأوراق تحت التحصيل

Letters of Credit Settled and
Bills Received

الرقم القياسي للسعار

Price Index

الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية

مؤشر أداء القطاع في السوق العالمية

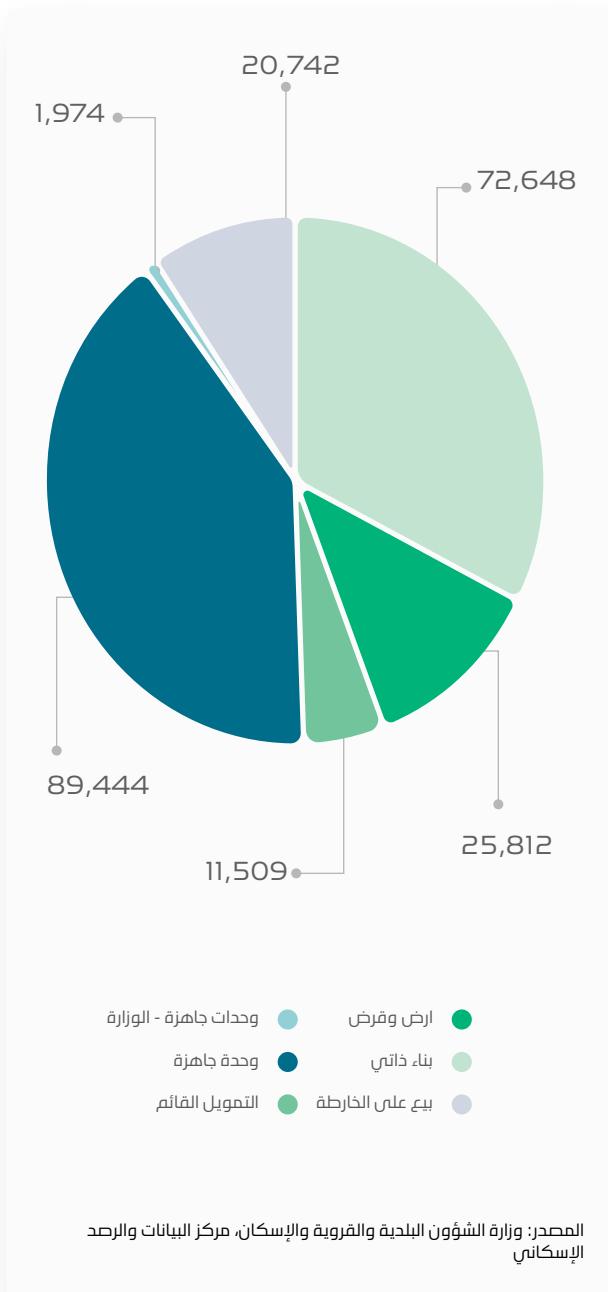
الصناديق العقارية المقداولة

شركات إدارة وتطوير العقارات

الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج سكني

وقد شملت برامج الدعم السكاني خلال عام 2020م ستة منتجات سكنية، تولد عنها نحو 91 الف عقداً تمويلياً لشراء وحدات جاهزة المقدمة من برنامج سكني ومن السوق و نحو 72 الف عقداً تمويلياً للبناء الذاتي. وتوزعت بقيمة العقود بين المنتجات السكنية الآتية على النحو المبين في الرسم التالي:

توزيع عدد العقود التمويلية ضمن برنامج سكني في عام 2020 م حسب نوع المنتج



بحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسکاني لبيانات البرامج السكنية المختلفة في قطاع الإسكان فإنّ عدد المستفيدين من برامج الدعم السكاني، قد تطور بشكل ملحوظ خلال السنوات الثلاثة الأخيرة ليبلغ رقماً قياسياً في عام 2020 م بنحو 222 ألف عقد تمويلي. ويعود الارتفاع الواضح لعدد المستفيدين منذ عام 2018م إلى تنوع وتجدد الخيارات والحلول السكنية التي وضعتها الوزارة للمواطنين في إطار مقاربة سكنية جديدة تجمع بين دعم قدرتهم على التملك وتحسين جودة المسكن وتعزيز التوازن بالسوق

عدد العقود التمويلية ضمن برنامج سكني



أبرز الأرقام

خلال الربع الرابع

2020



105,057

عدد الأسر السعودية
المستفيدة من الحلول
السكنية من برنامج
سكنى

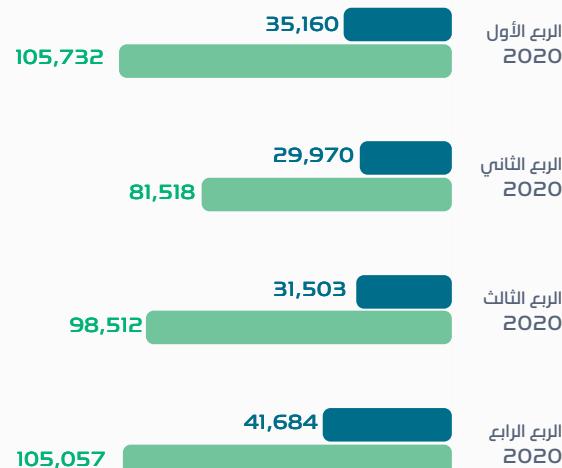


41,684

عدد الأسر السعودية
التي تملّكت وسكنت
منازلها

وفي نفس الإطار، لاحظ المركز، من خلال بيانات برنامج سكني ، ارتفاعاً هاماً في عدد الأسر السعودية التي استفادت من الخيارات السكنية والحلول التمويلية التي وفرتها الوزارة خلال الربع الرابع من عام 2020 م والبالغ عددها 105,057 أسرة، بزيادة 6,545 أسرة عن الربع الثالث من نفس العام. وقد تنوّعت هذه الخيارات بين البناء الذاتي، الشراء من السوق، الشراء من مشاريع سكني الجاهزة وتحت الإنشاء، تملك الأراضي السكنية والتمويل المدعوم، و كنتيجة لهذه الجهود تمكّنت 41,684 أسرة سعودية من السكن في مساكن جديدة بصفة المالك خلال الربع الرابع من عام 2020 م

توزيع عدد الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية لوزارة الإسكان حسب الربع من عام 2020 م



عدد الأسر التي استفادت
من الخيارات السكنية

عدد الأسر التي سكنت
في منازل جديدة

المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، مركز البيانات والرصد
الإسقاني

مؤشر بداية البناء

حلّ مركز البيانات والرصد الإسكاني مؤشر بداية البناء من خلال البيانات المتاحة التي تتعلق بتصاريح ورخص البناء السكاني التي تصدرها الجهات المعنية بالملوكيّة، وكذلك بيانات ربط المساكن بشبكة الكهرباء. خلال عام 2020م، بلغ هذا المؤشر رقمًا قياسيًّا بـ 350,580 وحدة سكنيّة، مرتقاً بنسبة 9% عن مستوى عام 2019م. أَهَا على مستوى التغيير الربعي فُتُّلَّهُرُ البيانات نموًّا واضحًا لمؤشر بداية البناء، خلال الربع الرابع 2020م مقارنة بالربع السابق من العام نفسه (على أساس رباعي) أو مقارنة بالربع نفسه من العام السابق (على أساس سنوي). حيث بلغ عدد الوحدات السكنية التي بدأت أعمال بنائها خلال الربع الرابع 2020م نحو 100,844 وحدة، بنسبة زيادة بلغت 22.8% على أساس رباعي، و 37.3% على أساس سنوي.

التطور الربعي لمؤشر بداية البناء



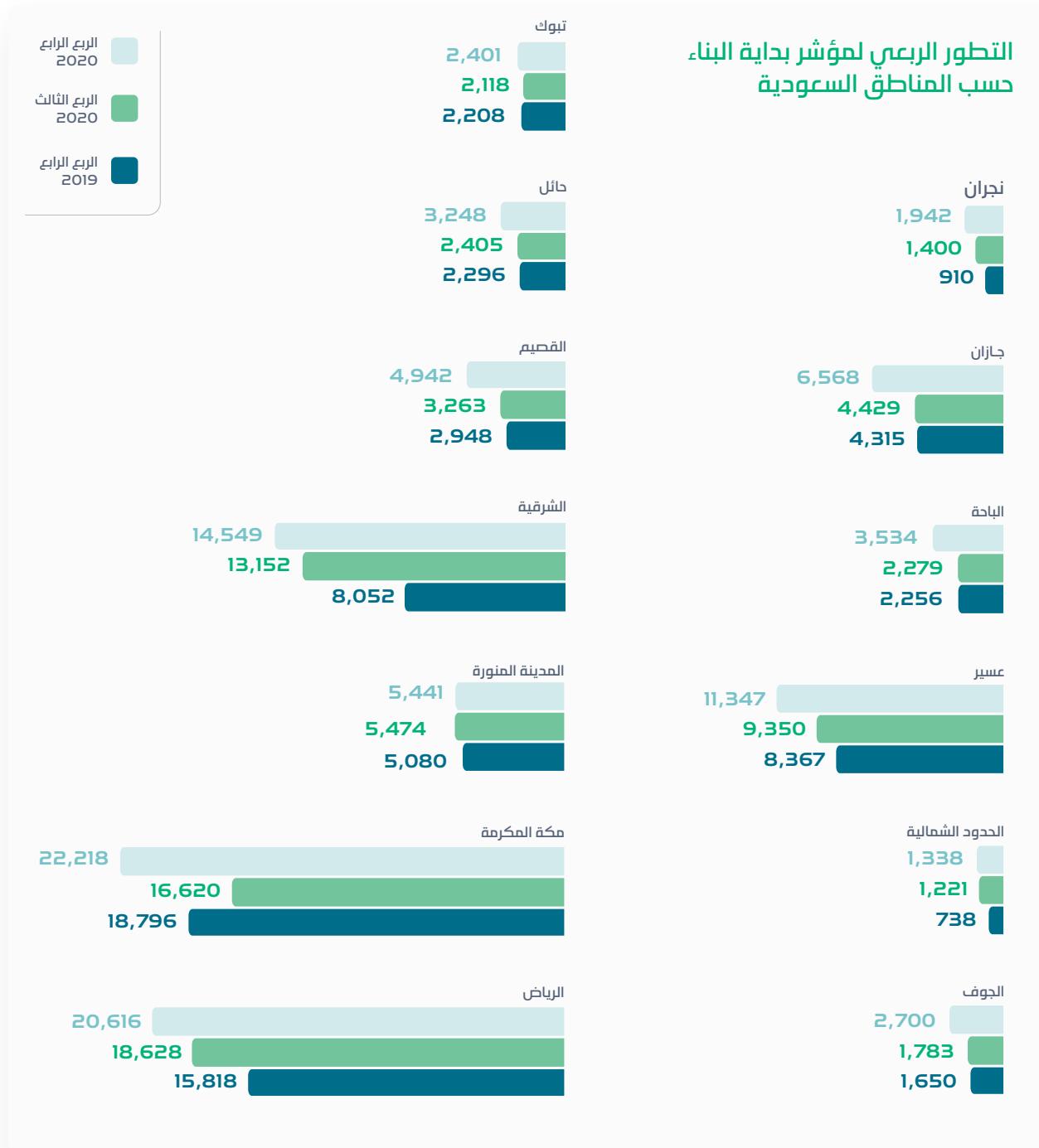
المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، مركز البيانات والرصد الإسكاني.

نسبة تغيير مؤشر بداية البناء خلال الربع الرابع 2020م

على أساس سنوي	على أساس رباعي	المنطقة
%30.3	%10.7	الرياض
%18.2	%33.7	مكة المكرمة
%80.7	%10.6	الشرقية
%67.6	%51.5	القصيم
%56.6	%55.1	الباحة
%113.4	%38.7	نجران
%37.3	%22.8	المستوى الوطني

أَهَا على مستوى المناطق السعودية فقد سجلت منطقة الباحة أعلى نسبة زيادة على أساس رباعي في عدد الوحدات السكنية التي بدأت أعمال بنائها وذلك بـ 55.1%， في حين كانت أعلى نسبة ارتفاع على أساس سنوي قد تمت معاينتها في منطقة نجران بـ 113.4%. وقد شهدت منطقة الرياض خلال الربع الرابع 2020م انطلاق أعمال بناء 20,616 وحدة سكنية جديدة بنسبة زيادة بلغت 10.7% على أساس رباعي ونسبة 30.3% على أساس سنوي.





المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، مركز البيانات والرصد الإسقاني

أبرز الأرقام



ارتفاع مؤشر بداية البناء على أساس ربعي.



ارتفاع مؤشر بداية البناء على أساس سنوي



وحدة سكنية جديدة بدأت أعمال بنائها خلال الربع الرابع 2020م



مؤشر بداية البناء خلال عام 2020م.

مؤشر انتهاء البناء

حل مركز البيانات والرصد الإسكاني أيضاً مؤشر انتهاء البناء، وذلك من خلال البيانات المتاحة التي تتعلق بتصاريح انتهاء البناء التي تصدرها الجهات المعنية بالمملكة، وكذلك بيانات الاستهلاك السكاني للكهرباء. خلال عام 2020م، بلغ هذا المؤشر رقماً قياسياً بـ 344,553 وحدة سكنية، مرتقاً بنسبة 4.3% عن مستوى عام 2019م. أمّا على مستوى التغيير الربعي فنُظّم البناء نمواً واضحاً لمؤشر انتهاء البناء، خلال الربع الرابع 2020م على أساس ربعي، وكذلك على أساس سنوي. حيث بلغ عدد الوحدات السكنية التي انتهت أعمال بنائها ودخلت بذلك خدمة المخزون السكاني للمملكة خلال الربع الرابع 2020م نحو 105,867 وحدة، بنسبة زيادة بلغت 19% على أساس ربعي، وـ 30.5% على أساس سنوي.

التطور الربعي لمؤشر انتهاء البناء



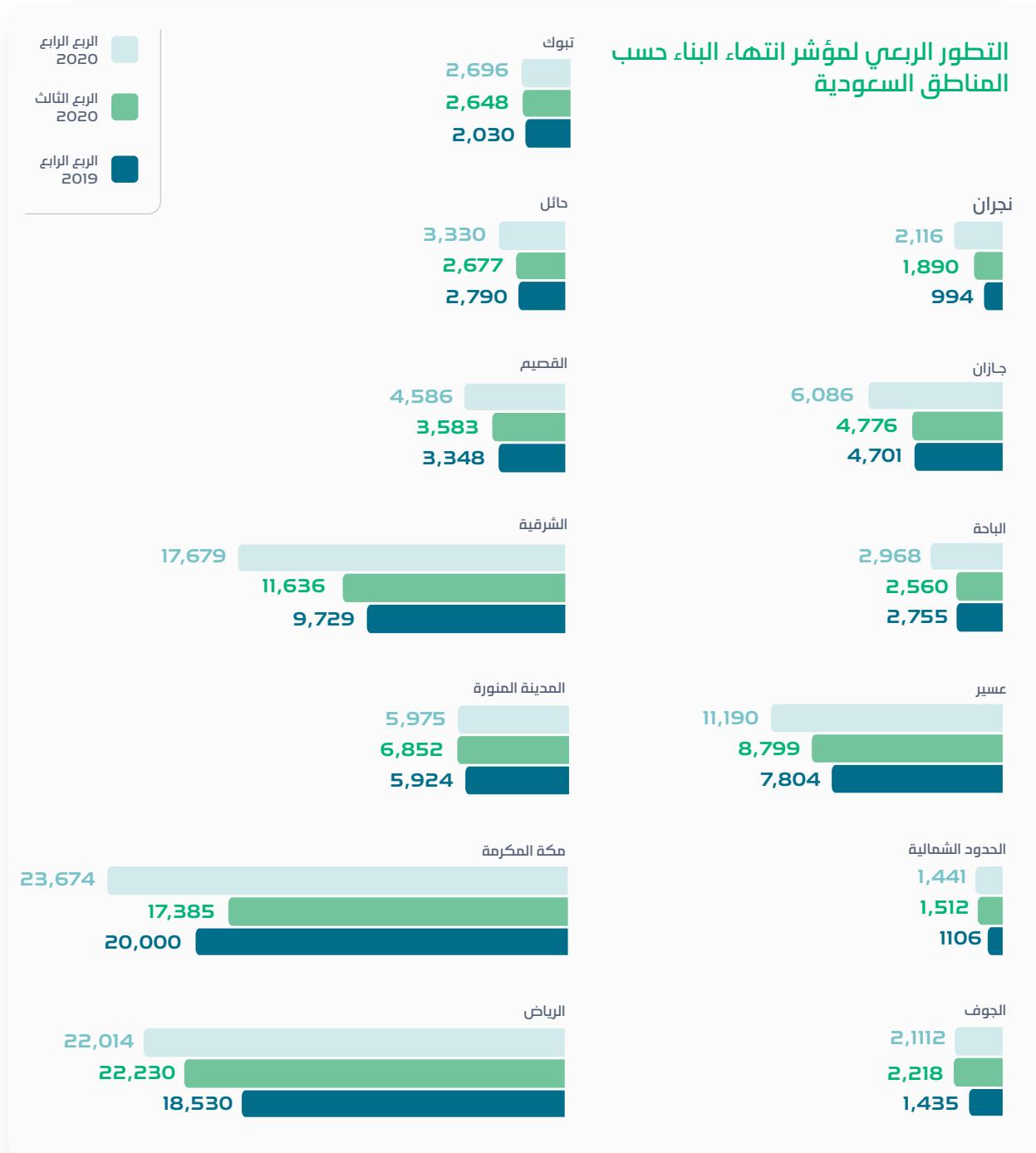
المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، مركز البيانات والرصد الإسكاني.

نسبة تغيير مؤشر نهاية البناء خلال الربع الرابع 2020 م

المنطقة	على أساس سنوي	على أساس ربعي
الرياض	%18.8	-%1.0
مكة المكرمة	%18.4	%36.2
الشرقية	%81.7	%51.9
القصيم	%37.0	%28.0
الباحة	%43.4	%27.2
نجران	%112.9	%12.0
المنطقة الوطنية	%30.5	%19.0

أمّا على مستوى المناطق السعودية فقد سجلت منطقة الشرقية أعلى نسبة زيادة في عدد الوحدات السكنية التي انتهت أعمال بنائها، وذلك بـ 51.9% على أساس سنوي. وقد شهدت منطقة الرياض خلال الربع الرابع 2020م انتهاء أعمال بناء نحو 22,014 وحدة سكنية جديدة بنسبة زيادة بلغت 18.8% على أساس سنوي.





المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، مركز البيانات والرصد الإسقاني

أبرز الأرقام



نسبة ارتفاع مُؤشر انتهاء البناء
البناء على أساس ربعي سنوي



ارتفاع مُؤشر انتهاء البناء
على أساس ربعي



وحدة سكنية جديدة
انتهت أعمال بنائها خلال
الربع الرابع 2020م



مُؤشر انتهاء البناء خلال
عام 2020م.

بحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسکاني لبيانات التمويل السكّنی المقدّم للمواطنین من طرف المؤسسات التمويلية يتبيّن إبرام 295,590 عقد تمويل سكّنی خلال عام 2020م، منها 87,085 عقداً خلال الربع الرابع من العام، والذي يتّضمن من ذلك أنَّ أغلب هذه العقود والتي تشكّل نسبة (%) 98) كان على شكل قروض سكّنیة من المصاّرف، في حين تكملت شركات التمويل المتخصصة بتوفير التمويلات اللازمّة لتملّك 6,333 وحدة سكّنیة جديدة بنسبة تغطية بلغت 2% فقط. وكان الربع الرابع من العام الأكثّر تسجيلاً لعقود التمويل السكّنی، وبنسبة زيادة بلغت 17% على أساس ربعي، وبنسبة 33% على أساس سنوي. وقد بلغ إجمالي قيمة عقود التمويل السكّنی خلال الربع الرابع من عام 2020م نحو 44 مليار ريال، بنسبة زيادة بلغت 27% على أساس ربعي، وبنسبة 56% على أساس سنوي. وقد تبيّن من ذلك أنَّ 81% من إجمالي التمويلات السكّنیة التي قدمتها مختلف الجهات التمويلية في المملكة للأفراد خلال الربع الرابع 2020م، قد استُخدمت من قبل المواطنين لتملّك وحدات سكّنیة من فئة الفيلا، في حين مثل تملك الشقق نسبة 14%، وتتملّك الأراضي السكّنیة نسبة 5%.



التمويل السكّنی المقدّم للمواطنین

المقدّم من شركات التمويل (مليون ريال)

الربع الرابع 2019	الربع الأول 2020	الربع الثاني 2020	الربع الثالث 2020	الربع الرابع 2020
الفلل	الشقق	الأراضي	التمويل	إجمالي العقود
1,318	330	32	1,680	2,649
1,042	278	28	1,348	2,025
839	172	23	1,033	1,295
708	228	14	950	1,388
885	315	17	1,218	1,625

المقدّم من المصاّرف

الربع الرابع 2019	الربع الأول 2020	الربع الثاني 2020	الربع الثالث 2020	الربع الرابع 2020
الفلل	الشقق	الأراضي	التمويل	إجمالي العقود
21,169	3,683	1,707	26,558	62,958
24,912	4,403	1,862	31,176	71,288
23,516	3,646	1,399	28,561	59,455
26,836	4,954	1,846	33,635	73,054
35,001	5,794	2,032	42,827	85,460

المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

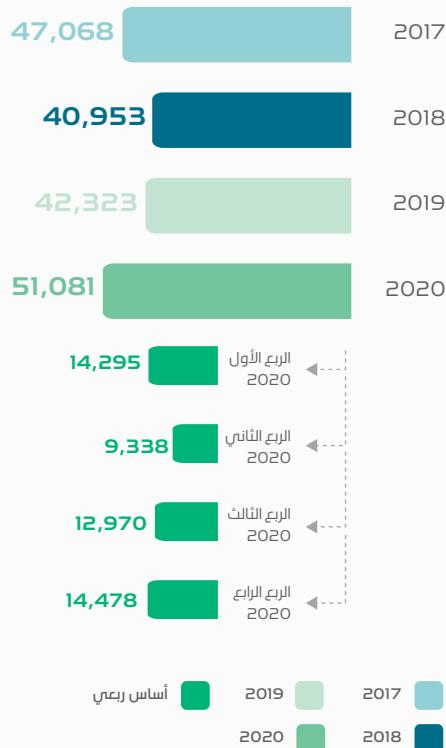
أبرز الأرقام

عقود التمويل السكّنی خلال عام 2020م **295,590**

من الإجمالي استُخدم لعقود الأراضي السكّنیة **%14**
من الإجمالي استُخدم لعقود الشقق **%5**
من الإجمالي استُخدم لعقود الفلل **%81**



التسليميات المحلية لشركات الإسمنت الوطنية (بألف طن)



المصدر: إسمنت اليمامة (إحصائيات الإسمنت).
سنة الأساس عام 2014 = 100.

أبرز الأرقام



5.16
مليار ريال

مليار ريال إجمالي قيمة الطلب على مواد البناء المستوردة خلال الربع الرابع من عام 2020م



14.4
مليون طن

مليون طن إجمالي التسليميات المحلية لشركات الإسمنت الوطنية خلال الربع الرابع من عام 2020م



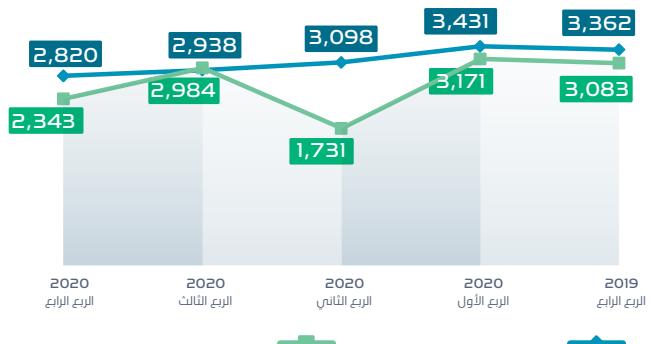
51
مليون طن

مليون طن إجمالي الطلب على الإسمنت الوطني خلال عام 2020م

الطلب على مواد البناء

حسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لجانب الطلب على مواد البناء، فقد بلغت قيمة الاعتمادات المصرفية المخصصة لتوريد مواد البناء من طرف القطاع الخاص نحو 5,163 مليون ريال، وذلك خلال الربع الرابع من عام 2020م، وقد توزعت هذه الاعتمادات بين الجديدة المفتوحة بنسبة 45.4%， والممسدة بنسبة 54.6%. وتعتبر هذه الاعتمادات مؤشراً على مستوى الطلب على مواد البناء المستوردة ودليلًا على مدى نشاط قطاع البناء والتشييد وحاجته إلى تلك المواد في إنجاز المشاريع المختلفة داخل المملكة، حيث يُظهر منحنى تطور قيمة هذه الاعتمادات حدوث انخفاض في مستوى الطلب على مواد البناء المستوردة بنسبة 12.8% على أساس ربعي وبنسبة 19.9% على أساس سنوي. ويعود هذا الانخفاض أساساً إلى زيادة تكاليف الاستيراد على إثر الزيادة في ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% مع بداية النصف الثاني من عام 2020م، وكذلك الارتفاع في معدلات الرسوم الجمركية على مختلف أنواع مواد البناء والتي أصبحت تصل إلى حدود 15%، بعد أن كانت لا تتجاوز 12% قبل شهر يونيو 2020م.

واردات القطاع الخاص المعمولة عن طريق المصادر التجارية (مليون ريال)



العتمادات المستندية الجديدة المفتوحة

المصدر: إسمنت اليمامة (إحصائيات الإسمنت).

انخفاض الطلب على مواد البناء المستوردة خلال الربع الأخير من عام 2020م، قابله ارتفاع في الطلب الداخلي على الإسمنت الوطني. ويظهر ذلك من خلال زيادة حجم التسليميات المحلية لشركات الإسمنت الوطنية (17 شركة) خلال الربع الرابع 2020م بـ 1.5 مليون طن مقارنة بالربع الثالث من العام نفسه. يذكر أن الطلب على الإسمنت الوطني في عام 2020م شهد ارتفاعاً قياسياً مقارنة بالسنوات الأربع الأخيرة بـ 51 مليون طن.

متوسط أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية

يهدف مركز البيانات والرصد الإسكاني بكتابه تطوير متوسطات أسعار مجموّعة من المواد الإنشائية ومواد البناء خاصة تلك التي تستخدم بكثافة في البناءات السكنية لها 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 في جميع متوسطات أسعار المواد الإنشائية خلال الربع الرابع 2020 مقارنة بالربع نفسه من عام 2019 م، تراوح بين 14% و 22%. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى ارتفاع ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% في بداية الربع الثالث من عام 2020.

نسبة التغيير في الربع الرابع 2020		متوسط سعر مجموّعة المواد الإنشائية خلال الربع / بالرطل						مجموّعة المواد الإنشائية	الوحدة
على أساس سنوي	على أساس ربعي	الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	الربع الرابع			
		2019	2020	2020	2020	2020	2020		
%14.0	%1.2-	15.31	15.49	13.84	13.73	13.43		اسمنت أسود وطني	كيس 50 كيلو
%22.0	%0.0	1,715.67	1,714.87	1,496.36	1,437.96	1,406.44		بلوك أسود (مقاس 15 سم و 20 سم)	عدد 1000 جبة
%15.3	%0.0	202.43	202.34	182.34	178.84	175.55		الخرسانة الجاهزة (عادي + مقاوم)	متر مكعب
%18.3	%0.5-	2,931.91	2,948.02	2,657.44	2,638.18	2,477.53		حديد تسليح وطني (من 6 مم إلى 18 مم)	طن واحد

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

أما على أساس ربعي، فإن متوسطات أسعار الإسمنت الأسود شهدت انخفاضاً بنسبة 1.2%， كما انخفضت أيضاً متوسطات أسعار حديد التسليح بنسبة 0.5%， في حين حافظت متوسطات أسعار الخرسانة الجاهزة والبلوك الأسود على نفس المستوى.

أبرز الأرقام



%1.2-

انخفاض متوسط أسعار
الإسمنت الأسود
الوطني



%0.5-

انخفاض متوسط
أسعار حديد التسليح
الوطني

2020

الربع الرابع

الأرقام القياسية لأسعار المواد، والخدمات في قطاع الإسكان.

يهتم مركز البيانات والرصد الإسکاني بتحليل ومتابعة تطور الأرقام القياسية لأسعار المستهلك، خاصة منها التي تتعلق بالإسكان. وفي هذا الإطار، لاحظ المركز انخفاضاً في معدل التضخم العام في المواد والخدمات الاستهلاكية بنسبة 0.2% على أساس ربعي (من 104 إلى 103.8) في نهاية الربع الثالث 2020م إلى 103.8 في نهاية 2020م. وقد كان لارتفاع نسبة الضريبة على القيمة المضافة من 5% إلى 15% في بداية منتصف العام 2020م التأثير الواضح على نسبة ارتفاع الرقم القياسي العام على أساس سنوي (+5.3%).

أما على أساس ربعي، فقد كان للرقم القياسي لفئة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود آخرين، التأثير الواضح على انخفاض المؤشر العام لأسعار. ويعود هذا التأثير إلى أهمية وزن هذه المجموعة الرئيسية (25.5%) في تحديد توجهات أسعار المستهلك بشكل عام.

الرقم القياسي	نهاية الرابع 2019م	نهاية الرابع 2020م	نهاية الثالث 2020م	نهاية الرابع 2020م	نسبة التغير على أساس سنوي	نسبة التغير على أساس ربعي
الرقم القياسي العام	98.5	104.0	103.8	103.8	%5.3	%0.2-
الرقم القياسي لفئة السكن والمياه والكهرباء، والغاز وأنواع وقود آخرين	91.5	90.9	90.1	90.1	%1.5-	%0.8-
إيجارات السكن الفعلية	89.9	88.6	87.7	87.7	%2.4-	%1.0-
أعمال صيانة المساكن وإصلاحها	94.8	104.8	104.4	104.4	%10.2	%0.3-
إمدادات المياه والخدمات المتنوعة المتعلقة بالمساكن	100.5	102.9	103.1	103.1	%2.5	%0.1
الكهرباء، والغاز وأنواع الوقود الآخرين	100.2	101.3	101.3	101.3	%1.1	%0.0

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.
(٢٠١٨=١٥٠، م٢٠١٨=١٥٠)

وبتحليل الأربعة المكونة لمجموعة فئة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود آخرين، الذي شهد انخفاضاً بنسبة 0.8% على أساس ربعي ونسبة 1.5% على أساس سنوي، لاحظ المركز تراجعاً في أسعار إيجارات المساكن بنسبة 1% على أساس ربعي ونسبة 2.4% على أساس سنوي. كما انخفضت أسعار أعمال صيانة المساكن وإصلاحها بنسبة 0.3% على أساس ربعي، ولكنها شهدت ارتفاعاً ملحوظاً على أساس سنوي (%10+)، متأثرة نسبياً بارتفاع ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15%.

أبرز الأرقام

%0.3
انخفاض أسعار أعمال صيانة المساكن وإصلاحها

%2.4
انخفاض أسعار إيجارات السكنية

%1
انخفاض أسعار الإيجارات السكنية

%1.5
انخفاض الرقم القياسي لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالمسكن

%0.8
انخفاض الرقم القياسي لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالمسكن

2020
الربع الرابع

على أساس سنوي

على أساس سنوي

على أساس ربعي

على أساس سنوي

على أساس ربعي

الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية

يتبع مركز البيانات والرصد الإسكاني باستمرار تطور الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية في المملكة، وقد لاحظ ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.2% في هذا المؤشر خلال الربع الأخير من عام 2020 مقارنة بالربع الثالث منه. وقد وصل هذا الارتفاع إلى حدود 0.5% على أساس سنوي. ويعود ذلك بالأساس إلى زيادة أسعار الفلل والأراضي السكنية؛ لأن أسعار بقية أنواع العقارات السكنية شهدت جميعها انخفاضات نسبية سواء على أساس ربعي أو سنوي. وهذا يعني أن لأسعار الأراضي السكنية ثقلًا كبيراً في تحديد توجهات أسعار العقارات السكنية في المملكة بشكل عام.

أبرز الأرقام

2020

الربع الرابع



%0.2

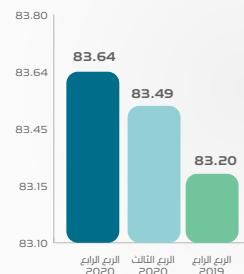
ارتفاع في الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية على أساس ربعي



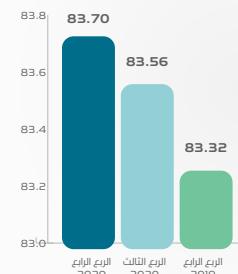
%0.2-

انخفاض في الرقم القياسي لأسعار الشقق والعقارات السكنية على أساس ربعي

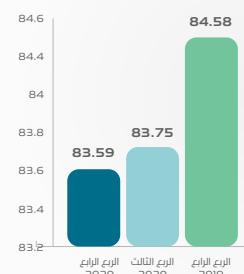
أرض سكنية



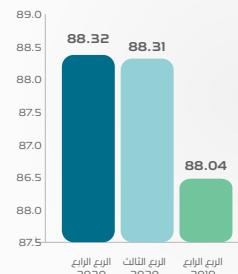
العقارات السكنية



شقة



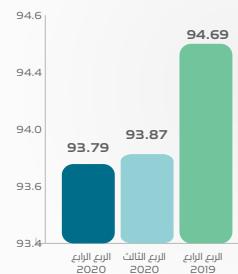
فيلا



عمارة سكنية



بيت



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.
(سنة الأساس عام 2014 = 100)

أداء القطاع العقاري في السوق المالية:

سجل مركز البيانات والرصد الإسکانی من خلال متابعته لنشاط القطاع العقاري في السوق المالية الرئيسية "تداول" خلال عام 2020 م تحسناً واضحاً في أداء القطاع العقاري من حيث عدد الصفقات المنفذة والقيمة المالية لأسهم الصناديق (17 صندوقاً) والشركات العقارية (11 شركة) التي تمثله في السوق. وکنتيجة لذلك تطور متوسط قيمة السهم الواحد للصناديق العقارية المتداولة من 9.5 ريالاً خلال الربع الثالث إلى 10.6 ريالاً خلال الربع الرابع، ومن 11.8 ريالاً إلى 12.9 ريالاً بالنسبة لشركات إدارة وتطوير العقارات.

قطاع الصناديق العقارية المتداولة

قطاع الصناديق العقارية المتداولة	الربع الرابع 2019م	الربع الثالث 2020م	الربع الرابع 2020م
عدد الصفقات المنفذة	189,181	486,264	644,210
عدد الأسهم المتداولة	236,024,153	629,452,216	792,047,444
قيمة الأسهم المتداولة	2,097,278,942	5,955,133,119	8,429,640,899
متوسط سعر السهم الواحد	8.9	9.5	10.6

المصدر: سوق تداول، التقارير الاحصائية.

قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات

قطاع الصناديق العقارية المتداولة	الربع الرابع 2019م	الربع الثالث 2020م	الربع الرابع 2020م
عدد الصفقات المنفذة	416,855	1,150,645	1,528,296
عدد الأسهم المتداولة	624,166,172	3,714,646,453	2,853,349,869
قيمة الأسهم المتداولة	8,929,862,640	43,924,881,895	36,850,891,159
متوسط سعر السهم الواحد	14.3	11.8	12.9

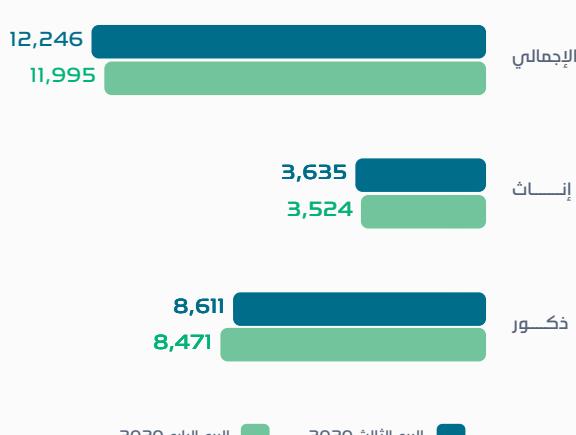
المصدر: سوق تداول، التقارير الاحصائية.

وبالنظر إلى قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية، يتبيّن أنَّ قيمة أسهم القطاع العقاري قد تضاعفت بأكثر من ثلث مرات على أساس سنوي بما أنها ارتفعت من 11 مليار ريال خلال الربع الرابع 2019م إلى نحو 45.3 مليار ريال للربع نفسه من عام 2020. وقد مثلت قيمة أسهم القطاع العقاري المتداولة خلال الربع الرابع 2020م نحو 6.2% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق. وتوزعت هذه القيمة بين الصناديق العقارية بنسبة 18.6%， وشركات إدارة وتطوير العقارات بنسبة 81.4%.

أبرز الأرقام



الأنشطة العقارية



المصدر : الهيئة العامة للإحصاء، الإحصاءات الاجتماعية، سوق العمل.

أبرز الأرقام

2020
الربع الرابع



300,087

المشتغلين السعوديين
في قطاع التشييد
والأنشطة العقارية



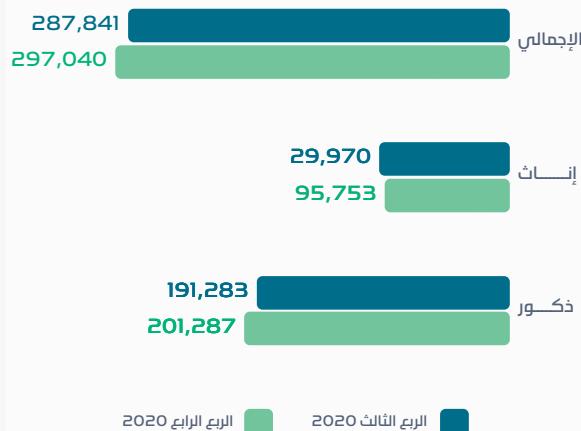
%33.4

الإناث من إجمالي
المشتغلين السعوديين
في قطاع التشييد
والأنشطة العقارية

المشتغلون السعوديون في قطاع التشييد والأنشطة العقارية

من خلال متابعته لـإحصاءات العمل في المملكة، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسکاني أن إجمالي عدد المشتغلين السعوديين في قطاع التشييد قد انخفض خلال الربع الرابع 2020م مقارنة بالربع السابق منه بنحو 9,199 موظفاً. هذا الانخفاض شمل فقط الموظفين من فئة الذكور، لأن القطاع وظف مزيداً من السعوديات خلال الربع الرابع 2020م، حيث بلغ عددهن 96,558 موظفة بزيادة نحو 805 وظيفة مقارنة بالربع الثالث 2020م.

قطاع التشييد



المصدر : الهيئة العامة للإحصاء، الإحصاءات الاجتماعية، سوق العمل.

الأنشطة العقارية لم تكن أكثر توظيفاً للسعوديين وال السعوديات من قطاع التشييد ولكن عدد العاملين فيها من الجنسين شهد ارتفاعاً طفيفاً خلال الربع الرابع 2020م مقارنة بالربع الثالث منه، بلغ 251 وظيفة، توزعت بين 140 وظيفة في فئة الذكور و 111 وظيفة في فئة الإناث.

وتشير هذه الإحصاءات إلى أن قطاعات البناء والتشييد والأنشطة العقارية أصبحت من القطاعات المشغلة للسعوديات (33.4 %)، وهي بذلك تساهم إلى جانب القطاعات الأخرى في خلق الوظائف لذریجات الجامعات والكليات التقنية والمهنية.

