



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

30.5%

ارتفاع مؤشر انتهاء البناء

37.3%

ارتفاع مؤشر بداية البناء

1.5%

انخفاض الرقم القياسي
لأسعار المواد والخدمات
المرتبطة بالسكن51 مليون
طنإجمالي الطلب على الإسمنت
الوطني

2.4%

انخفاض أسعار الإيجارات
السكنية

2020

الربع الرابع

27%

التغير على
أساس ربعي

56%

التغير على
أساس سنوي44,044
مليون ريالإجمالي قيمة عقود التمويل
السكني

17%

التغير على
أساس ربعي

33%

التغير على
أساس سنوي

87,085

عقد تمويل سكني مبرم

100,844

وحدة سكنية جديدة بدأت
أعمال بنائها

105,867

وحدة سكنية جديدة انتهت
أعمال بنائها

41,684

الأسر السعودية التي تملك
وسكنات منازلها

105,057

الأسر السعودية المستفيدة
من الحلول السكنية من
برنامج سكني12.9
ريال سعوديمتوسط سعر السهم الواحد
لشركات إدارة وتطوير
العقارات

6.2%

قيمة أسهم القطاع
العقاري من إجمالي قيمة
الأسهم المتداولة في
السوق المالية14.48
مليون
طنإجمالي التسليمات المحلية
لشركات الإسمنت الوطنية5.16
مليار
ريالإجمالي قيمة الطلب على
مواد البناء المستوردة

5%

من إجمالي استخدم
لتملك الأراضي السكنية

14%

من إجمالي استخدم
لتملك الشقق

81%

من إجمالي التمويلات
لتملك الفللالتمويلات
السكنية10.6
ريال
سعوديمتوسط سعر السهم الواحد
للصناديق العقارية

300,087

المشتغلين السعوديين في
قطاع التشييد والأنشطة
العقارية

33.4%

الإنث من إجمالي المشتغلين
السعوديين في قطاع التشييد
والأنشطة العقارية

0.5-

انخفاض متوسط أسعار حديد
التسليح الوطني

1-

انخفاض أسعار الإيجارات
السكنية

0.2%

ارتفاع في الرقم القياسي
لأسعار العقارات السكنية

19.00%

ارتفاع مؤشر انتهاء البناء

22.8%

ارتفاع مؤشر بداية 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 والعائز
السكنية

0.3-

انخفاض أسعار أعمال صيانة
المسكن وإصلاحها

قاموس المفردات والمؤشرات

مؤشر بداية البناء

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.

مؤشر انتهاء البناء

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

الاعتماد المستندي الجديد المفتوح

New Letters Of Credit
Opened

يعرف بأنه تعهد خطي صادر من بنك يسمى المُصدّر 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 المبادلات التجارية خاصة الخارجية.

الاعتمادات المسددة وأوراق تحت التحصيل

Letters of Credit Settled and
Bills Received

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 تمت.

الرقم القياسي للأسعار

Price Index

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 لأسعار العقارات السكنية

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

مؤشر أداء القطاع في السوق المالية

هو قيمة عددية متوسطة تقاس بها حصة التغيرات الموجبة والسالبة في أسعار أسهم الشركات الداخلة في 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.

الصناديق العقارية المتداولة

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 وتأجيرياً.

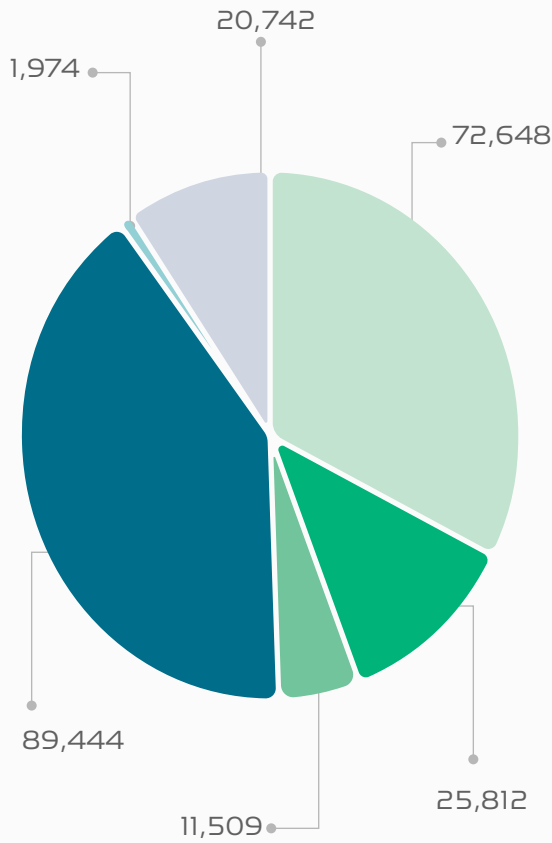
شركات إدارة وتطوير العقارات

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.

الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج سكني

وقد شملت برامج الدعم السكني خلال عام 2020م ، ستة منتجات سكنية، تولّد عنها نحو 91 ألف عقدا تمويلياً لشراء وحدات جاهزة المقدمة من برنامج سكني ومن السوق و نحو 72 ألف عقداً تمويلياً للبناء الذاتي. وتوزعت بقية العقود بين المنتجات السكنية الأخرى على النحو المبين في الرسم التالي:

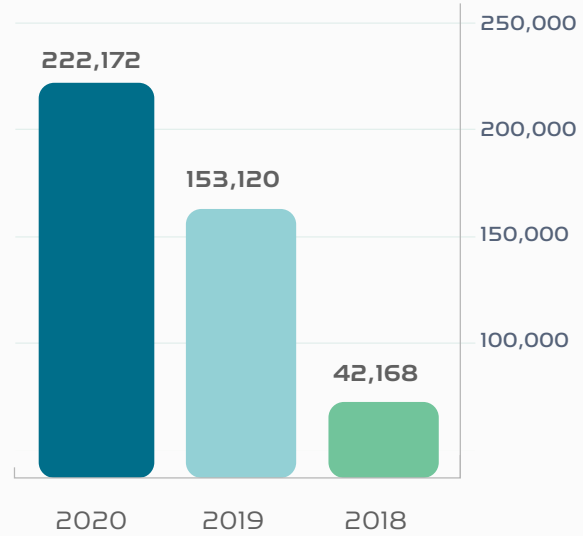
توزيع عدد العقود التمويلية ضمن برنامج سكني في عام 2020 م حسب نوع المنتج



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

بحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لإحصاءات البرامج السكنية المختلفة في قطاع الإسكان فإن عدد المستفيدين من برامج الدعم السكني، 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 تنوّع وتجّدّد الخيارات والحلول السكنية التي وضعتها الوزارة للمواطنين في إطار مقارنة سكنية جديدة تجمع بين دعم قدرتهم على التملك وتحسين جودة المسكن وتعزيز التوازن بالسوق

عدد العقود التمويلية ضمن برنامج سكني



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



أبرز الأرقام

خلال
الربع الرابع

2020



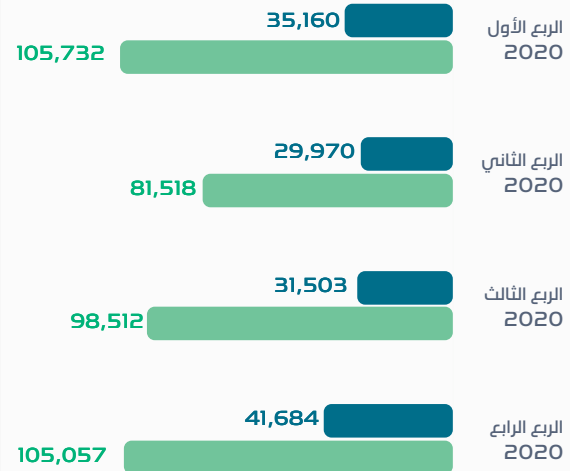
105,057

عدد الأسر السعودية
المستفيدة من الحلول
السكنية من برنامج
سكني

41,684

عدد الأسر السعودية
التي تملكّت 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 تنوعت هذه الخيارات بين البناء الذاتي، الشراء من السوق، الشراء من مشاريع سكني الجاهزة وتحت الإنشاء، تملك الأراضي السكنية والتمويل المدعوم، وكنتيجة 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 معدد الأسر التي استفادت
من الخيارات السكنيةعدد الأسر التي سكنت
في منازل جديدةالمصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، مركز البيانات والرصد
الإسكاني

مؤشر بداية البناء

حلّل مركز البيانات والرصد الإسكاني مؤشّر بداية البناء من خلال البيانات المتاحة التي تتعلّق بتصاريح ورخص البناء السكني التي تصدرها الجهات المعنية بالمملكة، وكذلك بيانات ربط المساكن بشبكة الكهرباء. خلال عام 2020م، بلغ هذا المؤشّر رقماً قياسيًّا بـ 350,580 وحدة سكنية، مرتفعاً بنسبة 9% عن مستواه في عام 2019م. أمّا على مستوى التغيّر الربعي فتُظهر البيانات نموًّا واضحاً لمؤشّر بداية البناء خلال الربع الرابع 2020م مقارنة بالربع السابق من العام نفسه (على أساس ربعي) 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 ربعي، و 37.3% على أساس سنوي.

التطور الربعي لمؤشّر بداية البناء



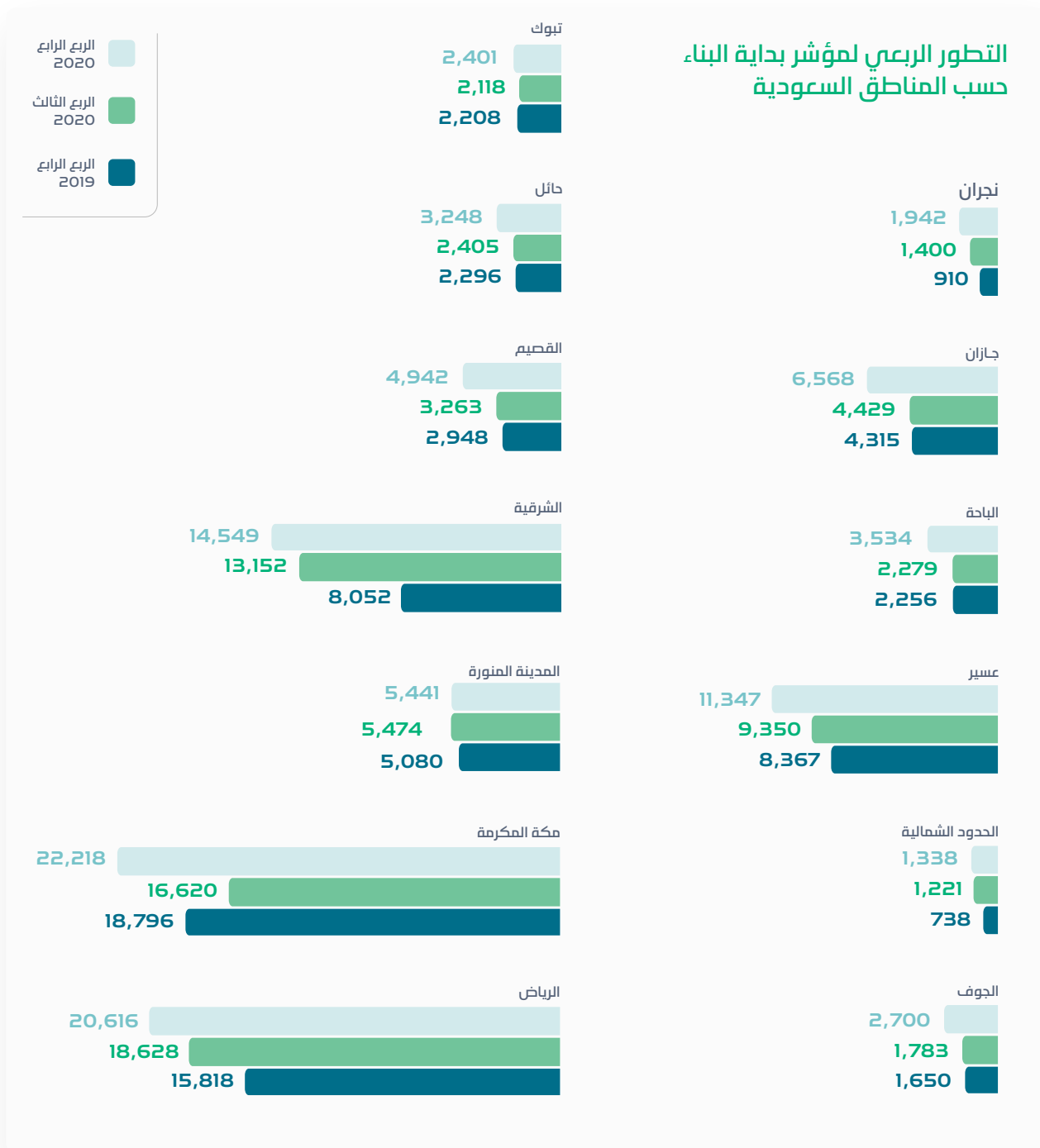
المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، مركز البيانات والرصد الإسكاني.

نسبة تغيّر مؤشّر بداية البناء خلال الربع الرابع 2020م

على أساس سنوي	على أساس ربعي	
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

أمّا على مستوى المناطق السعودية فقد سجلت منطقة الباحة أعلى نسبة زيادة على أساس ربعي 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 ربعي ونسبة 30.3% على أساس سنوي.





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

أبرز الأرقام



22.8%

ارتفاع مؤشر بداية البناء على أساس ربعي.



37.3%

ارتفاع مؤشر بداية البناء على أساس سنوي



100,844

وحدة سكنية جديدة بدأت أعمال بنائها خلال الربع الرابع 2020م



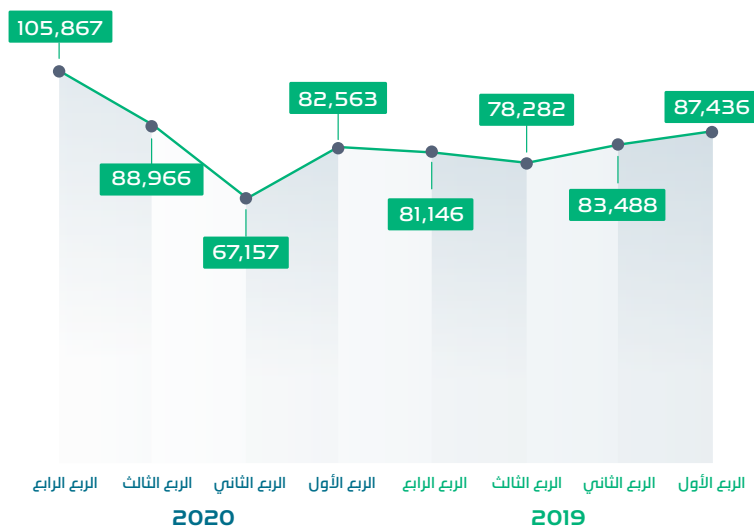
350,580

مؤشر بداية البناء خلال عام 2020م.

مؤشر انتهاء البناء

حلل 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 السكني للكهرباء. خلال عام 2020م، بلغ هذا المؤشر رقمياً قياسياً بـ 344,553 وحدة سكنية، مرتفعاً بنسبة 4.3% عن مستواه في عام 2019م. أمّا على مستوى التغير الربعي فتُظهر البيانات 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 ضمن المخزون السكني للمملكة خلال الربع الرابع 2020م نحو 105,867 وحدة، بنسبة زيادة بلغت 19% على أساس ربعي، و30.5% على أساس سنوي.

التطور الربعي لمؤشر انتهاء البناء



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

نسبة تغيّر مؤشر نهاية البناء خلال الربع الرابع 2020م

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

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 ربعي، و81.7% 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.

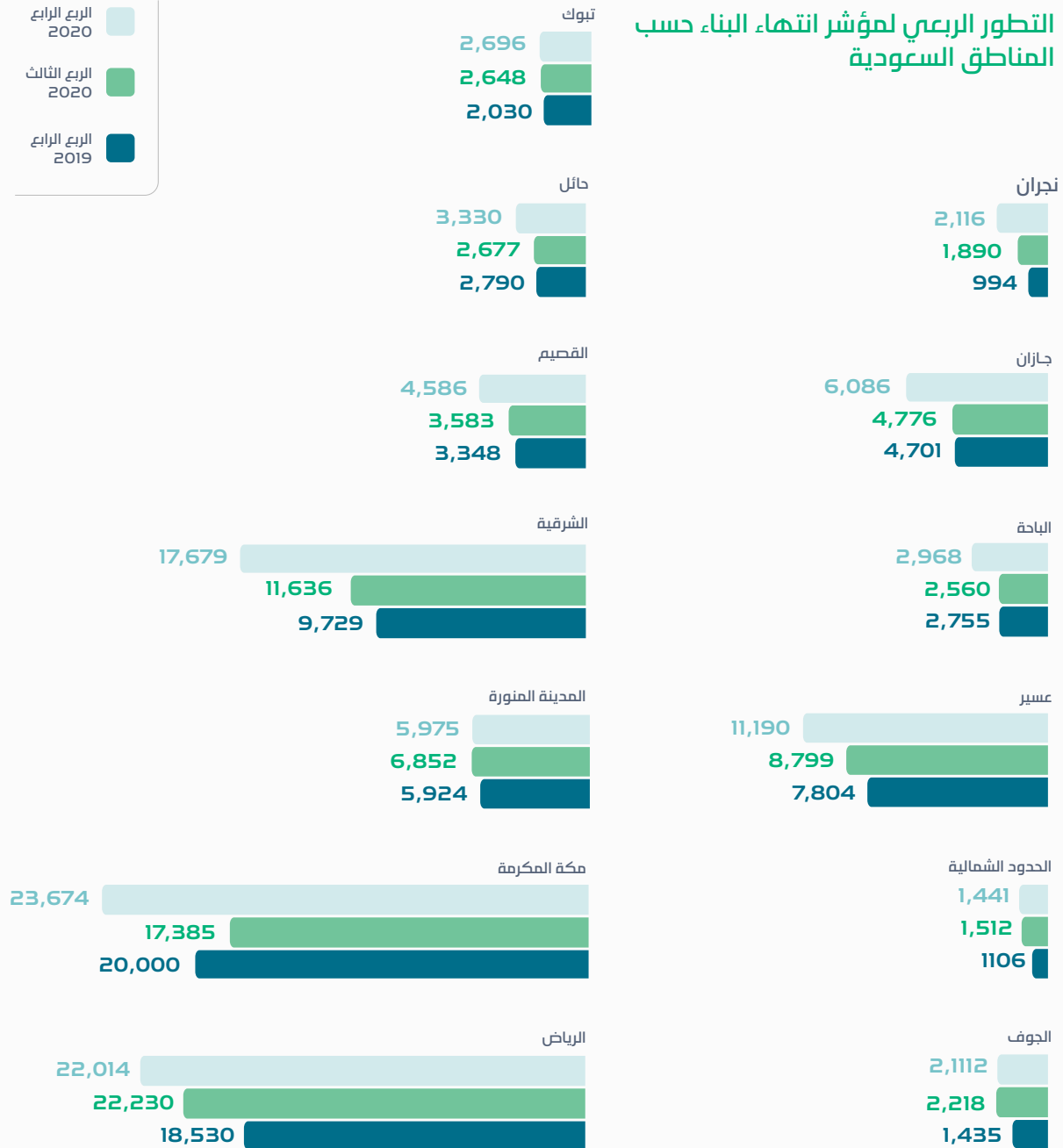


الربع الرابع
2020

الربع الثالث
2020

الربع الرابع
2019

التطور الربعي لمؤشر انتهاء البناء حسب المناطق السعودية



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

أبرز الأرقام



30.5%

نسبة ارتفاع مؤشر انتهاء البناء على أساس سنوي



19%

ارتفاع مؤشر انتهاء البناء على أساس ربعي



105,867

وحدة سكنية جديدة انتهت أعمال بنائها خلال الربع الرابع 2020م



344,553

مؤشر انتهاء البناء خلال عام 2020م.

التمويل السكني المقدم للمواطنين

المقدم من شركات التمويل (مليون ريال)

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

المقدم من المصارف

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

المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

بحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لبيانات التمويل السكني المقدم للمواطنين من طرف المؤسسات التمويلية يتبين إبرام 295,590 عقود تمويل سكني خلال عام 2020م، منها 87,085 عقداً خلال الربع الرابع من العام. والذي يتضح من ذلك أنَّ أغلب هذه العقود والتي تُشكّل نسبة (98%) كان على شكل قروض سكنية من المصارف، في حين تكفّلت شركات التمويل المتخصصة بتوفير التمويلات اللازمة لتملّك 6,333 وحدة سكنية جديدة بنسبة تغطية بلغت 2% فقط. وكان الربع الرابع من العام الأكثر تسجيلاً لعقود التمويل السكني، وبنسبة زيادة بلغت 17% على أساس ربعي، و33% على أساس سنوي. وقد بلغ إجمالي قيمة عقود التمويل السكني خلال الربع الرابع من عام 2020م نحو 44 مليار ريال، بنسبة زيادة بلغت 27% على أساس ربعي، ونسبة 56% على أساس سنوي. وقد تبين من ذلك أنَّ 81% من إجمالي التمويلات السكنية التي قدمتها مختلف الجهات التمويلية في المملكة للأفراد خلال الربع الرابع 2020م، قد استُخدمت من قبل المواطنين لتملّك وحدات سكنية من فئة الفللا، في حين تمّ تملّك الشقق بنسبة 14%، وتملّك الأراضي السكنية بنسبة 5%.

2020
الربع الرابع

87,085

عقد تمويل سكني ميرم

↑ 17% التغير على أساس ربعي

↑ 33% التغير على أساس سنوي



44,044
مليون ريال

إجمالي قيمة عقود التمويل السكني

↑ 27% التغير على أساس ربعي

↑ 56% التغير على أساس سنوي

أبرز الأرقام

295,590 عقود التمويل السكني خلال عام 2020م

5%

من الإجمالي
استُخدم لعقود
الأراضي السكنية

14%

من الإجمالي
استُخدم لعقود
الشقق

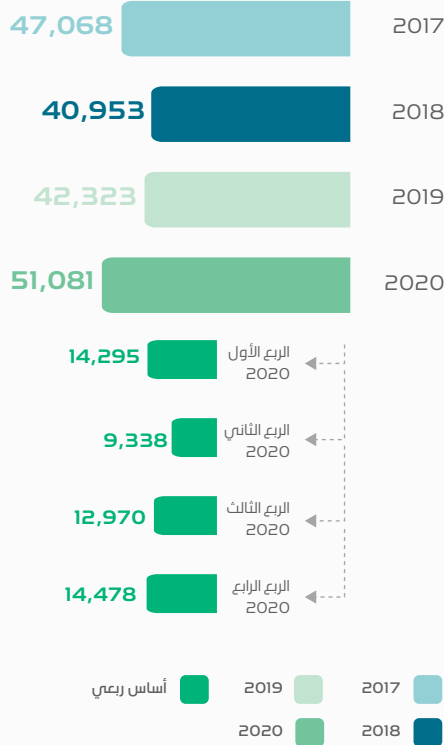
81%

من الإجمالي
استُخدم لعقود
الفلل

الطلب على مواد البناء

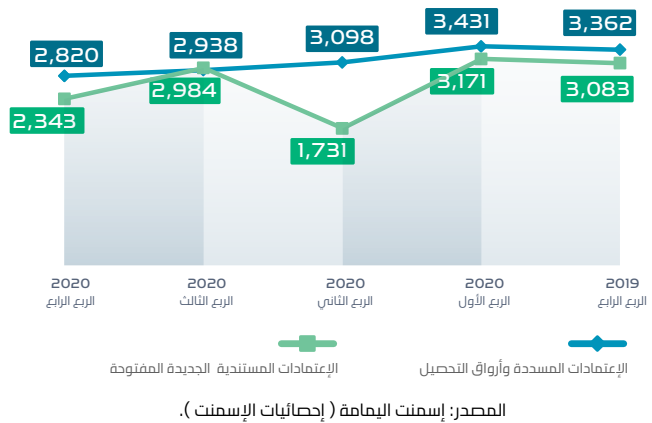
حسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لجانِب الطلب على مواد البناء، فقد بلغت قيمة الاعتمادات المصرفية المخصصة لتوريد مواد البناء من طرف القطاع الخاص نحو 5,163 مليون ريال، وذلك خلال الربع الرابع من عام 2020م، وقد توزعت هذه الاعتمادات بين الجديدة المفتوحة بنسبة 45.4%، والمسددة بنسبة 54.6%. وتعتبر هذه الاعتمادات مؤشراً على مستوى الطلب على مواد البناء المستوردة ودليلاً على مدى نشاط قطاع البناء والتشييد وحاجته إلى تلك المواد في إنجاز المشاريع المختلفة داخل المملكة، حيث يُظهر منحني تطوّر 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 بالأساس إلى زيادة تكاليف الإستيراد 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.

التسليمات المحليّة لشركات الإسمنت الوطنية (بالألف طن)



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

واردات القطاع الخاص الممولة عن طريق المصارف التجارية (مليون ريال)



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 التسليمات المحليّة لشركات الإسمنت الوطنية خلال الربع الرابع من عام 2020م



51 مليون طن

مليون طن إجمالي الطلب على الإسمنت الوطني خلال عام 2020م

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 التسليمات المحليّة لشركات الإسمنت الوطنية (17 شركة) خلال الربع الرابع 2020م بنحو 1.5 مليون طن مقارنة بالربع الثالث من العام نفسه. يذكر أن الطلب على الإسمنت الوطني في عام 2020م شهد ارتفاعاً قياسيًّا مقارنة بالسنوات الأربعة الأخيرة ببلوغه نحو 51 مليون طن.

متوسط أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية

يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني بمتابعة تطوّر متوسطات أسعار مجموعة من المواد الإنشائية ومواد البناء خاصة تلك التي تستخدم بكثافة في البناء السكنية 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 في جميع متوسطات أسعار المواد الإنشائية خلال الربع الرابع 2020م مقارنة بالربع نفسه من عام 2019م، 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 2020م.

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

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



الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات في قطاع الإسكان.

يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني 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 في نهاية الربع الثالث 2020م إلى 103.8 في نهاية العام). 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 أخرى، التأثير الواضح على انخفاض المؤشر العام للأسعار. ويعود هذا التأثير إلى أهمية وزن هذه المجموعة الرئيسية (25.5%) في تحديد توجهات أسعار المستهلك بشكل عام.

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

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

وبتحليل الأقسام الأربعة المكونة لمجموعة فئة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى، 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

على أساس سنوي

2.4%

انخفاض أسعار الإيجارات السكنية

على أساس سنوي

1%

انخفاض أسعار الإيجارات السكنية

على أساس ربعي

1.5%

انخفاض الرقم القياسي لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالمسكن

على أساس سنوي

0.8%

انخفاض الرقم القياسي لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالمسكن

على أساس ربعي

2020

الربع الرابع

الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية

يتابع 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 2020م 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%

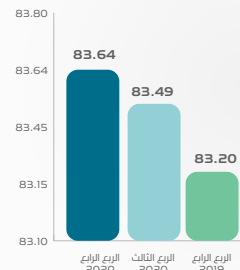
ارتفاع في الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية على أساس ربعي



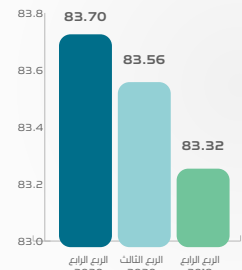
-0.2%

انخفاض في الرقم القياسي لأسعار الشقق والعمائر السكنية على أساس ربعي

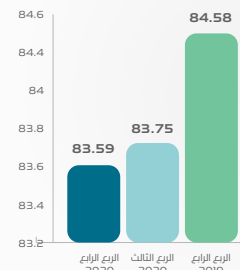
أرض سكنية



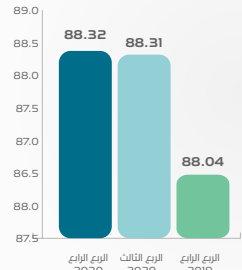
العقارات السكنية



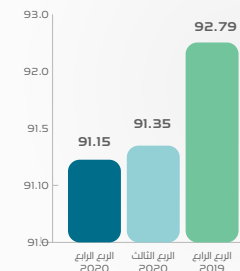
شقة



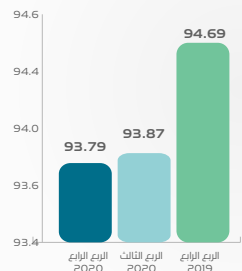
فيلا



عمارة سكنية



بيت



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

أداء القطاع العقاري في السوق المالية:

سجّل مركز البيانات والرصد الإسكاني 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 تمثلها في السوق. وكنتيجة لذلك تطوّر 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 أنّ قيمة أسهم القطاع العقاري قد تضاعفت بأكثر من ثلاث 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



6.2%

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



12.9 ريال

متوسط سعر السهم الواحد لشركات إدارة وتطوير العقارات



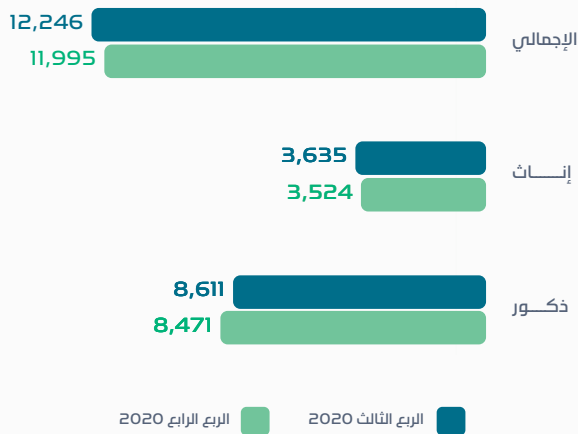
10.6 ريال

متوسط سعر السهم الواحد للصناديق العقارية

2020

الربع الرابع

الأنشطة العقارية



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

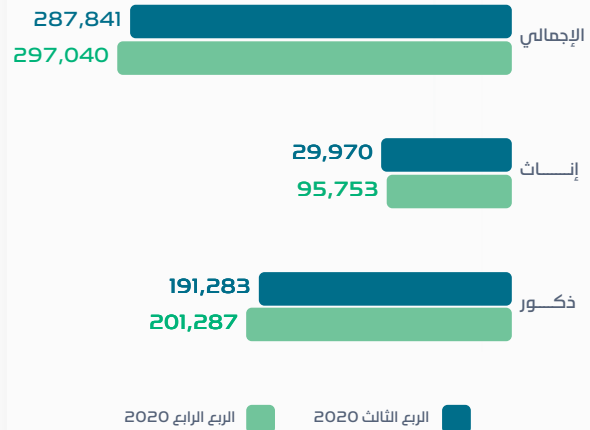
المشتغلون السعوديون في قطاع التشييد والأنشطة العقارية

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

أبرز الأرقام



قطاع التشييد



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

الأنشطة العقارية لم تكن أكثر توظيفا للسعوديين والسعوديات من قطاع التشييد ولكن عدد العاملين فيها من الجنسين شهد ارتفاعا طفيفا 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 لخريجات الجامعات والكليات التقنية والمهنية.

/hdocksa تواصل معنا



www.hdoc.sa

