



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



مركز البيانات والرصد الإسكاني
HOUSING DATA AND
OBSERVATORY CENTER

النُّشرة الدُّورِيَّة الربع الأول

م ٢٠٢١



الفهرس

أبرز المؤشرات الاقتصادية والإسكانية للربع الأول 2021	1
قاموس المفردات والمؤشرات	2
واقع سوق الإسكان السعودي	3
الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج "سكنني"	4
خيارات البيع على الخارطة ضمن برنامج "وافي"	5
المخططات السكنية المعتمدة من إتمام	6
مؤشر بداية البناء	7
مؤشر انتهاء البناء	8
التمويل السكني المقدم للأسر السعودية	9
متوسطات أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية	10
الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات في قطاع الإسكان	11
الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية	12
أداء القطاع العقاري في السوق العالمية	13

**أبرز المؤشرات الاقتصادية والإسكانية
للربع الأول 2021**

%11.1

نسبة قيمة أصول صناديق
الاستثمار العقارية من إجمالي
أصول صناديق الاستثمار
(سيولة إضافية في صناديق
الاستثمار العقارية)

%43.5

نسبة الصادرات غير البترولية
للواردات (تحسين الميزان التجاري)
للسلع غير البترولية

%4.9

نسبة نمو الناتج الإجمالي
الم المحلي للقطاع غير النفطي
مدفوعاً بنمو القطاع الخاص
بنسبة **%6.3**

92,111

عدد عقود التمويل السكني
المبرمة

48,022

قيمة التمويل العقاري
السكنى من المصادر و
شركات التمويل المقدم للأفراد
(القطاع المصرفى والقطاع
الخاص يسهم بقوة في زيادة
أعداد الأسر التي تمتلك
مسكن)

%5.1

نسبة الائتمان المصرفى
الممنوح لقطاع البناء
والتشييد (المصارف تولى
اهتمام كبير لقطاع البناء
والتشييد)

26.27

قيمة النقد لدى المصادر
(طاقة تمويلية عالية لدى
المصارف)



1.5 مليون

عقود إيجار مسجل في
منظومة إيجار منذ تفعيلها



82,322

العقارات السكنية التي تم
بيعها في السوق.



خطاب

2021

الربع الأول

49,566

الأسر السعودية التي
سكنت منازلها.



76,002

الأسر السعودية المستفيدة
من الطحول السكنية من
برنامج سكني.



2

المشاريع السكنية المباعة
على الخارطة التي اكتمل
إنجازها



19

رخص جديدة لبيع وحدات
سكنية ضمن مشاريع تحت
الإنشاء



%18.9

الزيادة الر比عة لعدد الأسر
السعودية التي سكنت
منازل جديدة



67

شهادة تأهيل مطوريين
عقارات لمشاريع البيع على
الخارطة



21

رخصة بيع لمشاريع تحت
الإنشاء عدد المشاريع
السكنية المباعة على
الخارطة التي اكتمل إنجازها



6

مخططات سكنية جديدة
معتمدة من "إمام"





خلال الربع
الأول



قاموس المفردات والمؤشرات

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

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

مؤشر بداية البناء

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.

مؤشر انتهاء البناء

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 العاشرة تعني ارتفاعاً في المؤشر وكل نزول تحت العاشرة يعني انخفاض المؤشر مقارنة بفترة الأساس.

الرقم القياسي للأسعار

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 لاسيرز.

الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية

هو قيمة عدديّة متوسطة تقايس بها حصيلة التغيرات الموجبة والسلبية 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.

مؤشر أداء القطاع في السوق العالمية

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

الصناديق العقارية المتداولة

هي شركات تُقدم باقة متنوعة من الخدمات التي تلبي جميع متطلبات السوق العقاري، وتشمل البحث والتقييم، والوساطة العالمية والتطوير، وإدارة محافظ الاستثمار، وإدارة المشاريع والمبتكات السكنية والتجارية من عدّة أغراض إلى جانب التسويق العقاري.

شركات إدارة وتطوير العقارات

واقع سوق الإسكان السعودي

يعتبر تملك المسكن الأول أحد أهم أهداف الأسرة السعودية لها من استقرار نفسي واجتماعي واقتصادي، علاوة على كون العقار ساعة استهلاكية واستثمارية في ذات الوقت. إن امتلاك المسكن الملائم هو أثمن سلعة تسعى الأسرة لشرائها. هذا من جانب الطلب، أما من جانب العرض فإن توفير المساكن يجذب العديد من المستثمرين والمطورين العقاريين الباحثين عن فرصة لتحقيق أرباح أعلى من تلك التي يمكن تحقيقها في مجالات أخرى. العديد من أصحاب المصلحة بقطاع الإسكان كالوسطاء ومقدمي الخدمات العقارية وشركات المقاولات والمؤسسات التمويلية...، جميعهم يسعون إلى زيادة ربحهم كلما أتيحت الفرصة لذلك.

تدالع جميع هذه الأطراف ذات الأهداف المتباعدة يؤثر على مستويات العرض والطلب في سوق الإسكان وينعكس أثر ذلك بسرعة على أسعار البيع وأسعار الإيجار ومستوى جودة المعروض. ومن هذا المنطلق تسعى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلى تنظيم السوق والمحافظة على حقوق المستهلكين والمستثمرين في آن واحد. وفي إطار تحقيق أهداف رؤية المملكة العربية السعودية 2030، أطلقت الوزارة مجموعة من البرامج والمبادرات كان لها الأثر الإيجابي على دعم قدرة المواطن على امتلاك المسكن المناسب له من جهة وعلى تنوع المعروض السكاني وتحسين جودته وأسعاره من جهة أخرى. وقد ساهمت هذه البرامج والمبادرات في تنشيط سوق الإسكان السعودي وتحسين مؤشرات العرض والطلب. وشمل ذلك سوق المساكن الجديدة والمساكن القائمة وكذلك سوق الإيجار السكني.

سوق المساكن الجديدة

يعتبر مؤشر بداية البناء ومؤشر انتهاء البناء من المؤشرات الدالة على تطور سوق المساكن الجديدة وزيادة المخزون السكني. وفي هذا الإطار تُظهر البيانات الربعية التي يصدرها مركز البيانات والرصد الإسكاني بالاعتماد على بيانات الكهرباء، تطورة واضحاً في عدد الوحدات السكنية الجديدة التي تم إنشاؤها سواءً عن طريق البناء الذاتي أو عن طريق برنامج "سكنى" بالشراكة مع القطاع الخاص.

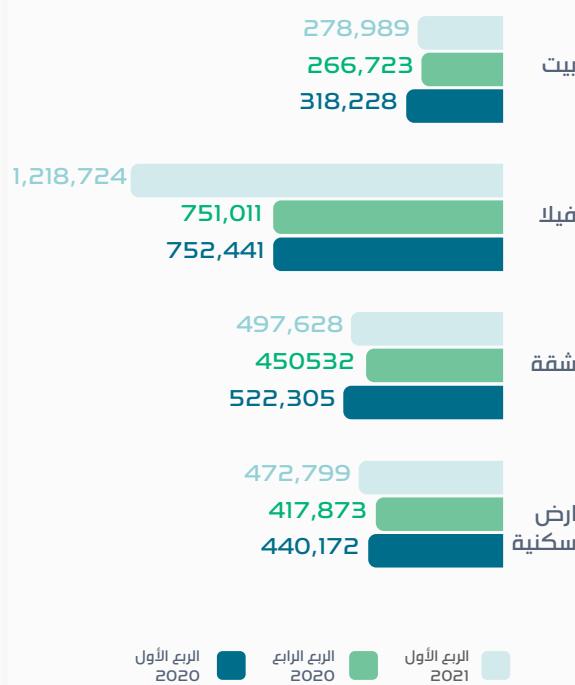


المصدر: مركز البيانات والرصد الإسكاني

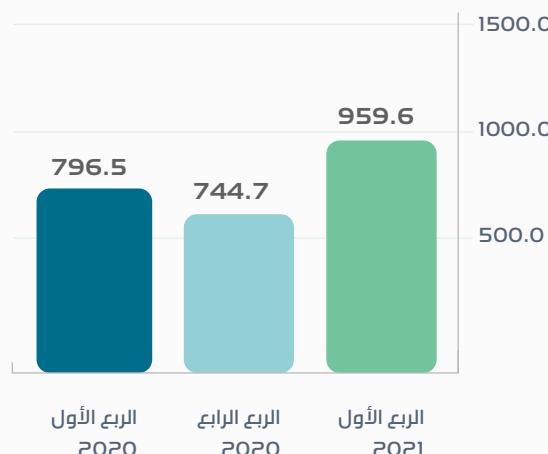
ساهمت برامج الإسكان (سكنى ووافي خاصة) التي وضعتها الوزارة منذ بداية عام 2018م والآليات التي اعتمدتها في تسهيل عمليات التمويل وتمكين المواطنين من تملك أعداد كبيرة من المساكن الجديدة. خلال عام 2020م انتهى بناء حوالي 344 ألف وحدة سكنية، كما تم إنتهاء من بناء ما يزيد عن 106 ألف وحدة أخرى خلال الربع الأول من عام 2021م. هذه العجھودات مكنت من تنوع المعروض السكاني وزيادة المخزون من المساكن ذات الجودة العالية وأتاحت للأسر فرص أكثر لتملك مساكن بأسعار معقولة.

منها أعداد كبيرة من المواطنين والأسر لتسكن في منازل مطورة ومستوفاة الشروط، وذلك ضمن مشاريع الإسكان ومشاريع البيع على الخارطة التي تشرف عليها الوزارة بالشراكة مع المطورين العقاريين في جميع أنحاء المملكة.

متوسط سعر بيع العقار السكاني حسب النوع والربع



متوسط مساحة الأرض السكنية بالметр المربع



المصدر: تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لبيانات وزارة العدل

سوق المساكن القائمة (البيع وإعادة البيع)

سوق بيع وإعادة بيع المساكن القائمة يشهد أيضاً ديناميكية إيجابية تؤكدتها البيانات الربعية لوزارة العدل الخاصة بصفقات بيع العقارات السكنية. فخلال عام 2020م، بلغ عدد هذه الصفقات ما يزيد عن 255 ألف صفقة، كما شهد الربع الأول من عام 2021م تحرير 82,322 عقد بيع لعقارات سكنية. وبتحليل هذه البيانات الربيعية يتضح أن عدد الصفقات العقارية السكنية قد ارتفع بنسبة 12.3% على أساس ربعي ونسبة 6.8% على أساس سنوي. كما تبرز هذه البيانات أهمية الأراضي السكنية كعقارات سكنية استثمار على الدوام بأكثر من 90% من إجمالي الصفقات العقارية السكنية التي يشهدها سوق الإسكان السعودي.

	الربع الأول 2021	الربع الرابع 2020	الربع الأول 2020	عدد العقارات السكنية التي تم بيعها في السوق
أرض سكنية	78,996	70,262	71,192	
شقة	2,192	1,972	4,331	
فيلا	263	307	607	
بيت	433	409	552	
الإجمالي	82,322	73,288	77,060	

المصدر: وزارة العدل

أسعار البيع وإعادة بيع العقارات السكنية

تحليل بيانات وزارة العدل المتعلقة بتفاصيل صفقات بيع العقارات السكنية، والتي رصدها مركز البيانات والرصد الإسكاني فقد أظهرت النتائج أن متوسط سعر بيع الشقة الواحدة قد اتجه نحو الإنخفاض لتستقر أسعار بيعها دون 500 ألف ريال خلالها من نهاية العام 2020م، في حين ارتفع متوسط بيع الأراضي السكنية والبيوت بنسبة طفيفة لنفس الفترة. في المقابل، قفز متوسط سعر بيع الفلل في السوق إلى أكثر من مليون ومئتين ألف ريال خلال الربع الأول من عام 2021م، وكان اتجاه متوسط سعر بيع الشقق السكنية نحو الإنخفاض. وهذا كلّه يعود للمجهودات التي تقوم بها الوزارة كل شهر من خلال برنامجي سكني ووافي لتوفير فرص وحلول للتملك استفادت

سوق الإيجار السكني

يعد سوق الإيجار السكني في المملكة أحد أكثر الأفرع نشاطاً مقارنة بالعمليات العقارية الأخرى بها أن نحو 35.5% من الأسر السعودية تسكن في مساكن إيجار، بحسب نشرة المساكن لمنتصف عام 2019م، الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء. انطلاقاً من عام 2018 أطلقت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان برنامج "إيجار" لوضع حداً لبعض الممارسات الغير سليمة في سوق الإيجار السعودي، ونجحت في تنظيم إجراءات القطاع وتسخيرها، وتعزيز الثقة به، وتحقيق التوازن الذي يحفظ حقوق جميع أطراف العملية الإيجارية.

منذ فبراير 2018م وحتى نهاية شهر أبريل من العام الجاري، أُعلن برنامج "إيجار" عبر موقعه عن تسجيل أكثر من مليوني عقد إيجار سكني وتجاري إلكتروني في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار لتحول الشبكة عن قرب إلى منصة للمعلومات والبيانات الخاصة بالعرض والطلب والأسعار في سوق الإيجار. ويعتبر هذا الإقبال على التسجيل في البرنامج مؤشراً على بداية تعافي سوق الإيجار السكني من عمليات رفع الأسعار، وقد ساهمت المنصة في التأثير على المنحنى التنازلي للرقم القياسي للإيجار المدفوع للسكن منذ 2018م. فمن خلال متابعته لبيانات الهيئة العامة للإحصاء، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني أن الرقم القياسي للإيجار المدفوع للسكن قد بلغ 2.86 خلال الربع الأول 2021م، وهو ما يعني أنه انخفض بنسبة 16% مقارنة بمستواه في 2018م.

الرقم القياسي للإيجار المدفوع للسكن

86.2

الربع الأول 2021

87.7

الربع الرابع 2020

88.6

الربع الثالث 2020

88.4

الربع الثاني 2020

89.7

الربع الأول 2020

100

عام 2018

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

أبرز الأرقام

خلال الربع الأول

2021


76,002

عدد الأسر السعودية
المستفيدة من الحلول
السكنية من برنامج
سكنى


49,566

عدد الأسر السعودية
التي سكنت منازلها

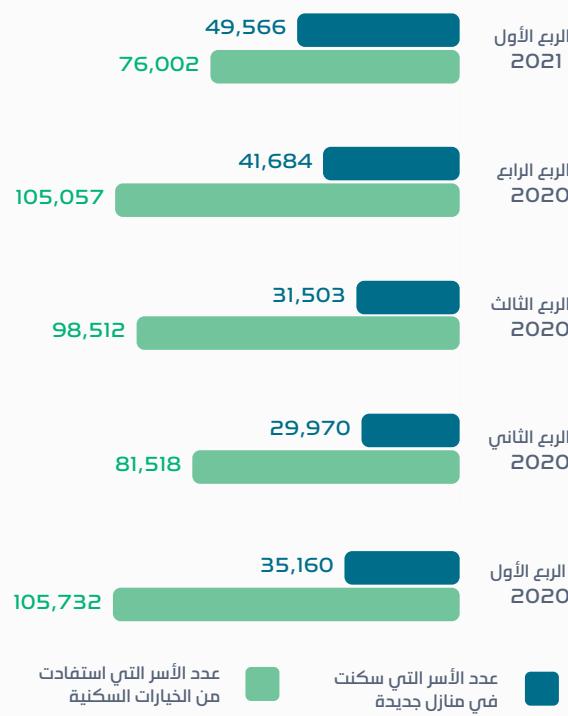

18.9%

نسبة الزيادة الرباعية لعدد
الأسر السعودية التي
سكنت منازل جديدة

الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج سكني

يدرس مركز البيانات والرصد الإسکاني على متابعة إحصاءات البرامج السكنية المختلفة التي وضعتها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بهدف مساعدة الأسر السعودية على امتلاك مسكن. وفي إطار هذه البرامج التي اعتمدت مقاربة سكنية ثلاثية الأبعاد، جمعت بين دعم قدرة المواطنين على التملك وتحسين جودة المسكن المعروض و تعزيز التوازن بين العرض والطلب في السوق، سُجّل المركز تطويراً في عدد الخيارات والحلول التي قدمها برنامج سكني، والتي نتج عنها تمكين 49,566 أسرة سعودية من السكن في مساكن جديدة خلال الربع الأول من عام 2021م. وهو ما يعني تحقيق زيادة بنسبة 18.9% في عدد الأسر السعودية التي سكنت منازل جديدة مقارنة بالربع الذي سبقه وارتفاعاً بنسبة 41% مقارنة بنفس الربع من العام الماضي.

التوزيع الرباعي لعدد الأسر السعودية المستفيدة من الخيارات السكنية المقدمة من طرف الوزارة



المصدر: التقارير الشهرية لبرنامج سكني.

خيارات البيع على الخارطة ضمن برنامج "وافي"

في إطار متابعته لمنجزات برنامج "وافي"، أدد أهم برامج الإسكان التي تدرج ضمن رؤية المملكة 2030، سجل مركز البيانات والرصد الإسکاني إصدار العديد من تراخيص البيع لوحدات سكنية على الخارطة ضمن مشاريع تحت الإنشاء وكذلك اعتماد الانتهاء من عدة مشاريع سكنية أخرى في مناطق مختلفة من المملكة.

خلال الربع الأول من عام 2021م، أصدر برنامج البيع أو التأجير على الخارطة "وافي" نحو 19 رخصة لبيع مشاريع سكنية "تحت الإنشاء"، ستتوفر جماعتها ما ينchez الـ 17 ألف وحدة سكنية. توزعت بين 10 رخص لبيع مشاريع تابعة لبرنامج "سكنى" بالشراكة مع القطاع الخاص ستتوفر 11,802 وحدة سكنية، و4 رخص لبيع مشاريع سكنية تابعة للقطاع الخاص لضخ 5,031 وحدة سكنية، و5 رخص لبيع مشاريع صغيرة ومتوسطة تحت الإنشاء، إضافةً إلى إصدار 6 رخص لتسويق عدد من المشاريع داخلياً وخارجياً لعدد 106 آلاف وحدة سكنية، و6 موافقات مبدئية يجري استكمال إجراءاتها تمهيداً لترخيصها.

وخلال نفس الربع اعتمد برنامج "وافي" اكتمال إنجاز مشروعين سكنيين: الأول في إحدى الضواحي السكنية الكبرى التابعة لمحافظة جدة على مساحة تتجاوز 95 ألف متر مربع سيوفر 1,248 شقة سكنية، والثاني في مدينة الرياض بمساحة 13 ألف متر مربع سيوفر 85 شقة سكنية، علاوةً على استكمال إجراءات تسليم الوحدات العقارية في مشروع بمكة المكرمة سيوفر 2,538 شقة سكنية.

الربع الأول 2021

خيارات البيع على الخارطة ضمن برنامج "وافي"

رخص البيع على الخارطة

عدد الوحدات	عدد الرخص	
11,802	10	مشاريع قطاع الإسكان
5,031	4	مشاريع القطاع الخاص
29	5	المشاريع الصغيرة والمتوسطة
16,862	19	الإجمالي

تم إنجاز مشروعين بنسبة 100%

المشاريع المنجزة

106,589 وحدة

تسويق داخلية وخارجية - 6

المصدر: برنامج وافي .19573/wafi.housing.gov.sa/ar/news

أبرز الأرقام



المخططات السكنية المعتمدة من "إتمام"

للحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني أن مركز خدمات المطورين العقاريين "إتمام" قد قام، خلال الربع الأول من العام 2021، باعتماد 6 مخططات سكنية تجاوز مساحتها 12,2 مليون م² في مختلف مناطق المملكة، كما أصدر مجموعه من التراخيص لبناء 2,920 وحدة سكنية وسلام 67 شهادة تأهيل مطوريين عقاريين لمشاريع البيع على الخارطة، وعالج 38 طلب استفسار عن صكوك، واعتمد عدد من طلبات التأييد لتوفير 1,000 عامل للمشاريع تحت الإنشاء ضمن برنامج "سكنني"، وأصدر 21 رخصة بيع لمشاريع تحت الإنشاء، وأسهم في تأهيل 1,363 مطورة عقارياً.

جميع هذه المنجزات التي تحققت خلال الربع الأول من عام 2021، تندمج ضمن الهدف الاستراتيجي للمبادرة المتمثل في تحسين أداء القطاع العقاري وتقديم الحلول المتكاملة للمطورين العقاريين وأصحاب المشروعات السكنية لتوفير الخيارات السكنية المتنوعة للأسر السعودية بما يخدم تطلعاتهم ورغباتهم. كل ذلك في إطار تحقيق مستهدفات برامج الإسكان الرامية إلى رفع نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن إلى 70% بحلول 2030.

منجزات مركز خدمات المطورين "إتمام"

للربع الأول 2021 م

طلب رخص البناء

2,920



وحدات سكنية

بمساحة إجمالية

12,255,393 م²

طلبات إعتماد

6



مخططات

67

شهادة تأهيل
مطورة عقاري



701

طلب التأييد
لتسجيل العمالة



38

استفسار عن
سريان الصك



21

رخصة بيع
على الخارطة



المصدر: برنامج إتمام؛ [2100/www.housing.gov.sa/ar/news/2100](http://www.housing.gov.sa/ar/news/2100)

أبرز الأرقام



67

شهادة تأهيل مطوريين
عقاريين لمشاريع البيع
على الخارطة



21

رخصة بيع لمشاريع تحت
الإنشاء، من عدد المشاريع
السكنية المباعة على
الخارطة



6

مخططات سكنية جديدة
معتمدة من "إتمام"

2021

الربع الأول

مؤشر بداية البناء

حل مركز البيانات والرصد الإسكاني بيانات الكهرباء السكنية لقياس مؤشر بداية البناء، وبيّنت النتائج زيادة في قيمة المؤشر خلال الربع الأول 2021م 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 الأول 2021م نحو 101,584 وحدة، بنسبة زيادة بلغت 0.7 % على أساس رباعي، و 18.2 % على أساس سنوي.

التطور الريعي لمؤشر بداية البناء

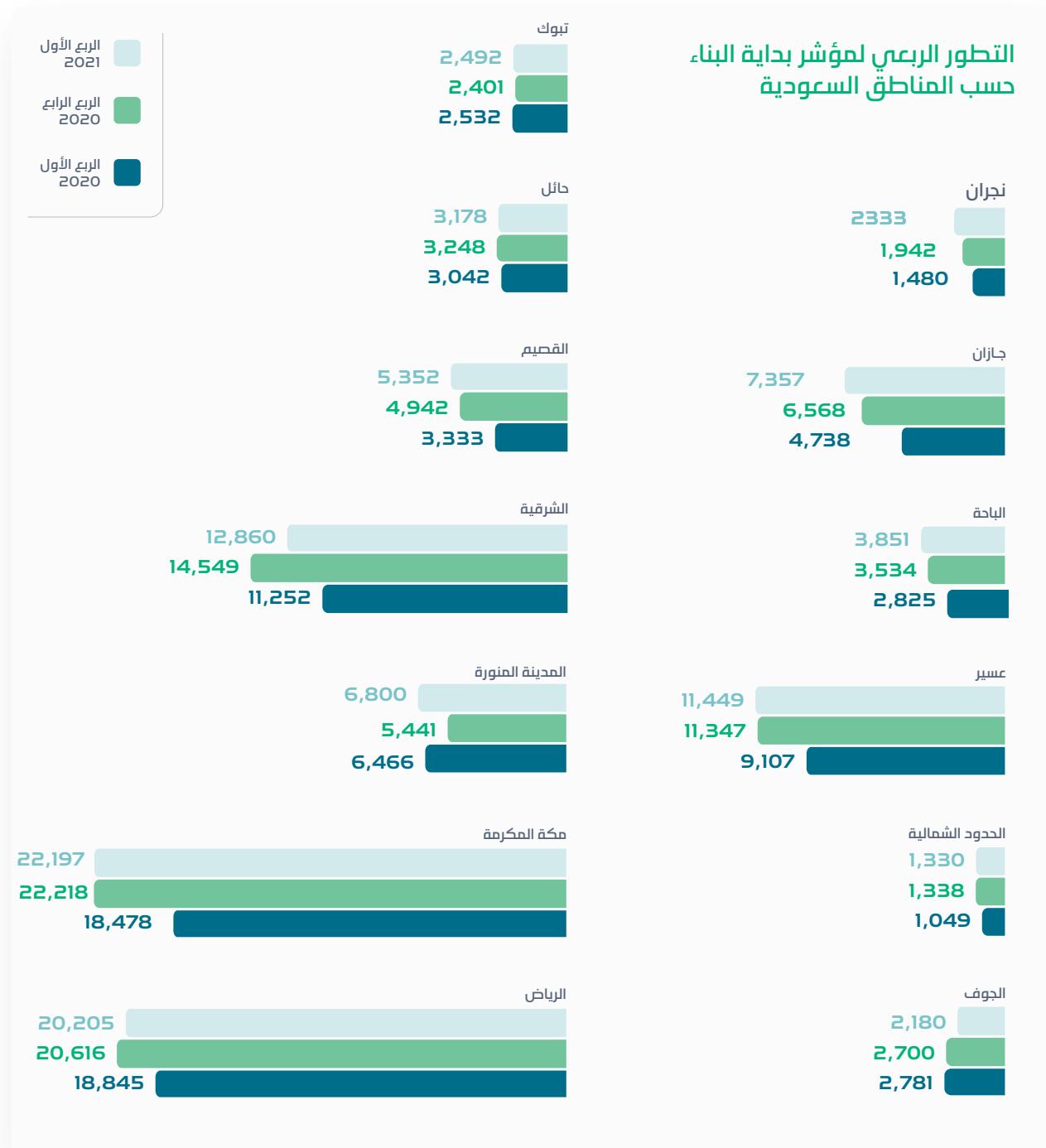


المصدّر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، مركز البيانات والمصدّر الإسکانی،

أبرز نسب التغير لمؤشر بداية البناء
خلال الربع الأول 2021 م

على أساس سنوي	%5.2
على أساس رباعي	%25.0
المدينة المنورة	
نجران	%57.6
جازان	%55.3
الباحة	%12.0
القصيم	%36.3
تبوك	%9.0
على مستوى المملكة	%60.6
على مستوى المحافظات	%8.3
المنطقة	%1.6-
الإمارات العربية المتحدة	%3.8
الإمارات العربية المتحدة	%18.2
الإمارات العربية المتحدة	%0.7

أما على مستوى المناطق فقد سجلت منطقة المدينة المنورة أعلى نسبة زيادة على أساس ريعي في عدد الوحدات السكنية التي بدأت أعمال بنائها وذلك بـ 25%， في حين كانت أعلى نسبة ارتفاع على أساس سنوي قد تمت معايتها في منطقة الفقيه بـ 60.6%. وقد شهدت مناطق الرياض ومكة المكرمة على التوالي انطلاق أعمال بناء وذلك وحدة سكنية جديدة، وبلغت 20,205 و 22,197 في عام 2021م.



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

أبرز الأرقام

%18.2

ارتفاع مؤشر بداية البناء
على أساس سنوي.

%0.7

ارتفاع مؤشر بداية البناء
على أساس ربعي.

101,584

وحدة سكنية جديدة
بدأت أعمال بنائها خلال
الربع الأول 2021م.

مؤشر انتهاء البناء

قام مركز البيانات والرصد الإسكاني أيضاً بقياس مؤشر انتهاء البناء، وأظهرت النتائج ارتفاعاً في قيمة هذا المؤشر، حيث بلغ عدد الوحدات السكنية التي انتهت أعمال بنائها ودخلت بذلك ضمن المخزون السكاني للمملكة خلال الربع الأول 2021م نحو 106,519 وحدة، بنسبة زيادة بلغت 0.6% على أساس ربعي، و29% على أساس سنوي.

التطور الربعي لمؤشر انتهاء البناء

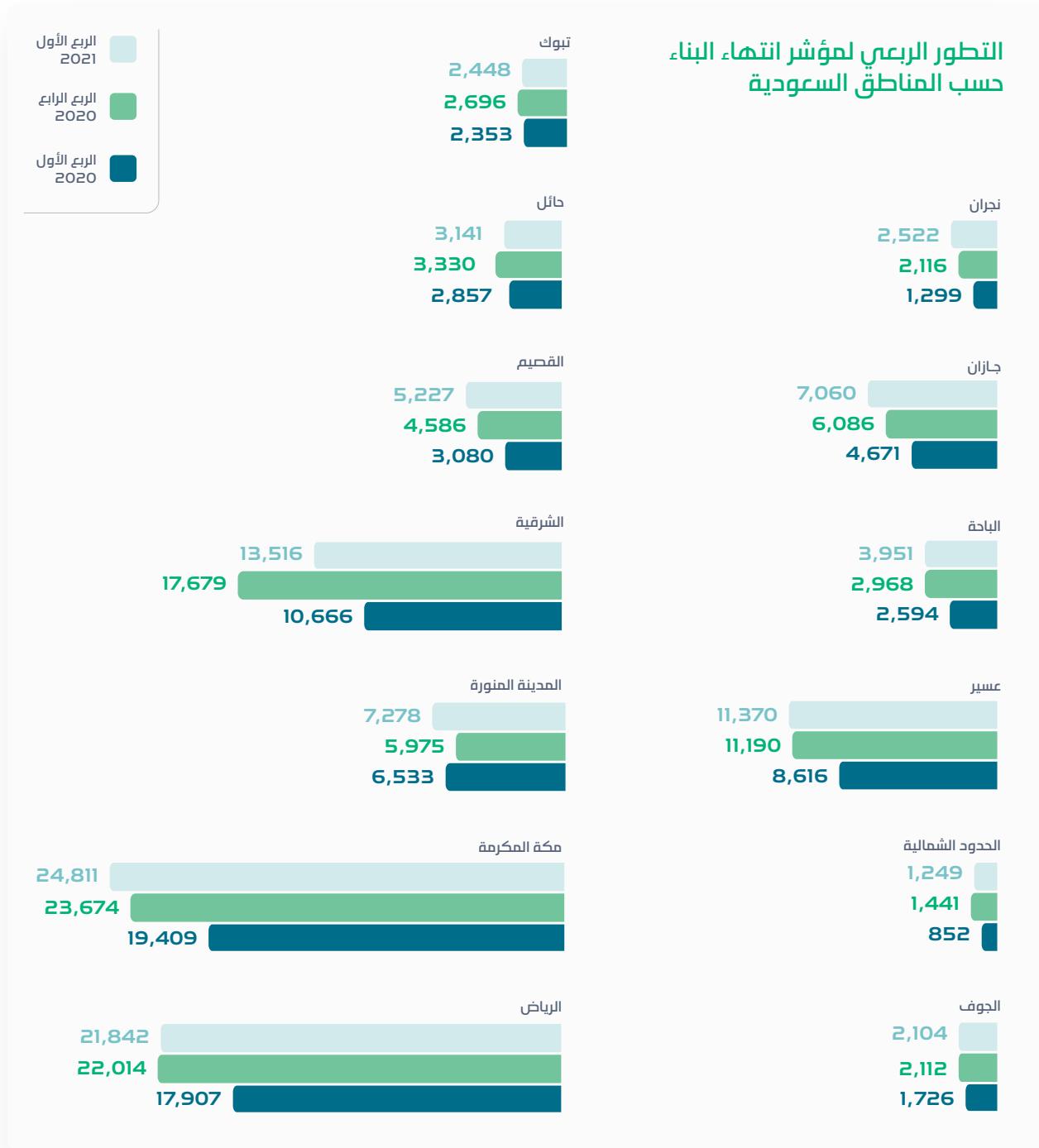


أبرز نسب التغير لمؤشر انتهاء البناء خلال الربع الرابع 2020م

على أساس سنوي	على أساس ربعي	المنطقة
%52.3	%33.1	البادرة
%11.4	%21.8	المدينة المنورة
%94.1	%19.2	نجران
%51.1	%16.0	جازان
%69.7	%14.0	القصيم
%27.8	%4.8	مكة المكرمة
%29.0	%0.6	على مستوى المملكة

أما على مستوى المناطق السعودية فقد سجلت منطقة الباحة أعلى نسبة زيادة ربعية في عدد الوحدات السكنية التي انتهت أعمال بنائها، وذلك بنسبة 52.3% على أساس ربعي، ونسبة 33.1% على أساس سنوي. وقد شهدت منطقة الرياض خلال الربع الأول 2021م انتهاء أعمال بناء نحو 21,842 وحدة سكنية جديدة، فيما انتهت أعمال بناء 24,811 وحدة سكنية جديدة في منطقة مكة المكرمة.





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

أبرز الأرقام



%29

ارتفاع مُؤشر انتهاء البناء على أساس سنوي.



%0.6

ارتفاع مُؤشر انتهاء البناء على أساس رباعي.



106,519

وحدة سكنية جديدة انتهت أعمال بنائها خلال الربع الأول 2021م.

التمويل السكاني المقدم للأسر السعودية



الربع الأول 2021م	الربع الرابع 2020م	الربع الأول 2020م
347 شقة	315 شقة	278 شقة
914 فلل	885 فلل	1,042 فلل
26 أراضي	17 أراضي	28 أراضي
1,287 حجم التمويل	1,218 حجم التمويل	1,348 حجم التمويل
إجمالي العقود	إجمالي العقود	إجمالي العقود
1,579	1,625	2,025



الربع الأول 2021م	الربع الرابع 2020م	الربع الأول 2020م
7,077 شقة	5,794 شقة	4,403 شقة
37,371 فلل	35,001 فلل	24,912 فلل
2,287 أراضي	2,032 أراضي	1,862 أراضي
46,735 حجم التمويل	42,827 حجم التمويل	31,176 حجم التمويل
إجمالي العقود	إجمالي العقود	إجمالي العقود
90,532	85,460	71,288

المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

أبرز الأرقام

خلال الربع الأول

2021
عام



92,111

عدد عقود التمويل السكاني

التغير على أساس ربعي %5.8

التغير على أساس سنوي %26



48,022

قيمة عقود التمويل السكاني

التغير على أساس ربعي %9

التغير على أساس سنوي %48

بحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لبيانات التمويل السكاني المقدم للمواطنين من طرف المؤسسات التمويلية يتبيّن إبرام 92,111 عقد تمويل سكني خلال الربع الأول من عام 2021م. أغلب هذه العقود والتي تشكّل نسبة (98.3%) كانت على شكل قروض سكنية من المصارف، في حين تكفلت شركات التمويل المتخصصة بتوفير التمويلات اللازمة لتملّك 1,579 وحدة سكنية جديدة بنسبة تغطية بلغت 1.7% فقط. وكان الربع الأول من العام 2021م قد شهد رقمًا قياسيًّا في عدد عقود التمويل السكاني من المصارف بـ 90,532 عقدا، وبنسبة زيادة بلغت 5.9% على أساس ربعي، و27% على أساس سنوي. وقد تبيّن من ذلك أنّ 79.7% من إجمالي التمويلات السكنية التي قدمتها مختلف الجهات التمويلية في المملكة للأفراد خلال الربع الأول 2021م، قد استُخدمت من قبل المواطنين لتملّك وحدات سكنية من فئة الفيلا، في حين مثل تملك الشقق نسبة 15.5%， وتملك الأراضي السكنية نسبة 4.8%

التمويلات السكنية

% 4.8

من الإجمالي
استُخدم في
عقود الأراضي
السكنية

% 15.5

من الإجمالي
استُخدم في
عقود الشقق

% 79.7

من الإجمالي
استُخدم في
عقود الفلل



متوسط أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية

يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني بمتابعة تطوير متوسطات أسعار مجموعه من المواد الإنشائية ومواد البناء خاصة تلك التي تستخدم بكثافة في البناء السكاني 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.

وخلال الربع الأول 2021م، لاحظ المركز انخفاضاً بنسبة 1.7% في سعر الإسمنت الأسود مقارنة بالربع الرابع من عام 2020م، في حين تم تسجيل ارتفاع طفيف في متوسطات أسعار البلوك الأسود والخرسانة الجاهزة، وذلك بنسبة 1.2% و 0.7%. في المقابل، شهدت أسعار حديد التسليح الوطني قفزة جديدة متأثرة بالأوضاع في الأسواق العالمية، وارتفاع السوق العقاري السعودي، وتيرة مشاريع البناء والإسكان، علاوة على المضاربات في الأسواق العالمية التي طالت آثارها الأسواق العربية.

نسبة التغير في الربع الأول 2021		متوسط سعر مجموعة المواد الإنشائية خلال الربع / بالرطل			مجموعة المواد الإنشائية	الوحدة
على أساس سلنو	على أساس ربعي	الربع الأول 2021	الربع الرابع 2020	الربع الأول 2020		
%9.7	%1.7-	15.06	15.31	13.73		
%20.8	%1.2	1,736.95	1,715.67	1,437.96	اسمنت أسود وطني (مقاس 15 سم و 20 سم)	كيس 50 كغ
%14.0	%0.7	203.90	202.43	178.84	الخرسانة الجاهزة (عادي + مقاوم)	متر مكعب
%25.9	%13.3	3,320.92	2,931.91	2,638.18	حديد تسليح وطني (من 6 مم إلى 18 مم)	طن واحد

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

أبرز الأرقام



الأرقام القياسية لأسعار المواد، والخدمات في قطاع الإسكان

لاحظ المركز في نهاية الربع الأول من عام 2021م، شبه استقرار في معدل التضخم العام في المواد والخدمات الاستهلاكية مقارنة بنهاية العام 2020م، وارتفاعه بنحو 4.9% على أساس سنوي.

أما على أساس رباعي، فقد ساهم انخفاض الرقم القياسي لفئة السكن وتواجده بنسبة 1.5% في استقرار الرقم القياسي العام للأسعار. ويعود هذا التأثير إلى أهمية وزن مجموعة المواد والخدمات المتعلقة بالسكن (25.5%) في تحديد توجهات أسعار المستهلك بشكل عام.

الرقم القياسي	نهاية الربع الأول 2020م	نهاية الربع الرابع 2020م	نهاية الربع الأول 2021م	نسبة التغير على أساس ربعوي	نسبة التغير على أساس سنوي
الرقم القياسي العام	98.8	103.8	103.7	0.0%	4.9%
الرقم القياسي لفئة السكن والمياه والكهرباء، والغاز وأنواع وقود آخرين	91.3	90.1	88.8	-1.5%	-2.7%
إيجارات السكن الفعلية	89.7	87.7	86.2	-1.8%	-3.9%
أعمال صيانة المساكن وإصلاحها	95.2	104.4	103.9	-0.6%	9.0%
إمدادات المياه والخدمات المتنوعة المتصلة بالمساكن	100.5	103.1	103.2	0.2%	2.7%
الكهرباء، والغاز وأنواع الوقود الآخرين	100.2	101.3	101.3	0.0%	1.1%

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

وبتحليل الأربعة المكونة لمجموعة فئة السكن والمياه والكهرباء، والغاز وأنواع وقود آخرين، الذي شهد انخفاضاً بنسبة 1.5% على أساس رباعي ونسبة 2.7% على أساس سنوي، لاحظ المركز تراجعاً في أسعار إيجارات المساكن بنسبة 1.8% على أساس رباعي. كما انخفضت أسعار أعمال صيانة المساكن وإصلاحها بنسبة 0.6% على أساس رباعي، في حين ارتفعت أسعار إمدادات المياه والخدمات المتنوعة المتصلة بالمسكن بشكل طفيف بلغت نسبة 0.2%.

أبرز الأرقام



الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية

يتبع مركز البيانات والرصد الإسكاني باستمرار تطور الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية في المملكة، وقد لاحظ ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 1% في هذا المؤشر خلال الربع الأول من عام 2021 مقارنة بالربع الرابع من العام الماضي. ولكن على أساس سنوي لم يكن الارتفاع إلا بنسبة 0.6%. ويعود ذلك 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 كبيرًا في تحديد توجهات أسعار العقارات السكنية في المملكة بشكل عام.

أبرز الأرقام

2021

الربع الأول



%1

ارتفاع في الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية على أساس ربعي



%0.1

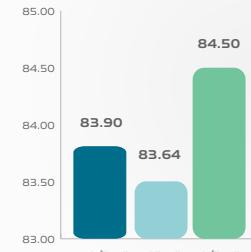
انخفاض في أسعار الشقق والعقارات السكنية على أساس ربعي



%0.3

انخفاض في أسعار البيوت على أساس ربعي

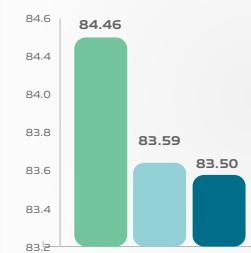
أرض سكنية



العقارات السكنية



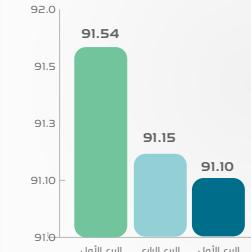
شقة



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" في بداية العام 2021م تحسناً في أداء القطاع العقاري من حيث عدد الصفقات المنفذة وعدد الأسهم المتداولة للصناديق (17 صندوقاً) والشركات العقارية (11 شركة) التي تمثله في السوق. و كنتيجة لذلك تطور متوسط قيمة السهم الواحد لشركات إدارة وتطوير العقارات من 12.9 ريالاً خلال الربع الأخير من عام 2020م إلى 13.5 ريالاً خلال الربع الأول من عام 2021م.

قطاع الصناديق العقارية المتداولة

قطاع الصناديق العقارية المتداولة	الربع الأول 2021م	الربع الرابع 2020م	الربع الأول 2020م
عدد الصفقات المنفذة	461,450.00	644,210.00	326,641.00
عدد الأسهم المتداولة	475,885,505.00	792,047,444.00	362,858,588.00
قيمة الأسهم المتداولة	4,984,039,741.55	8,429,640,899.26	3,270,095,269.84
متوسط سعر السهم الواحد	10.5	10.6	9.0

المصدر: سوق تداول، التقارير الاحصائية.

قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات

قطاع الصناديق العقارية المتداولة	الربع الأول 2021م	الربع الرابع 2020م	الربع الأول 2020م
عدد الصفقات المنفذة	1,617,650.00	1,528,296.00	762,880.00
عدد الأسهم المتداولة	2,841,185,869.00	2,853,349,869.00	1,271,789,234.00
قيمة الأسهم المتداولة	38,274,587,021.04	36,850,891,159.44	16,154,023,582.79
متوسط سعر السهم الواحد	13.5	12.9	12.7

المصدر: سوق تداول، التقارير الاحصائية.

وبالنظر إلى قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية، يتبيّن أنَّ قيمة أسهم القطاع العقاري قد تضاعفت خلال السنة الأخيرة بما أنها ارتفعت من 19.4 مليار ريال ربع الأول 2020م إلى نحو 43.3 مليار ريال خلال الربع الأول 2021م، وقد مثلت قيمة أسهم القطاع العقاري المتداولة خلال الربع الأول 2021م نحو 6.2% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق. وتوزعت هذه القيمة بين الصناديق العقارية بنسبة .88.5%، وشركات إدارة وتطوير العقارات بنسبة 11.5%.

أبرز الأرقام

 **%6.2**

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

 **43.3**

قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري

2021
الربع الأول

