



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



مركز البيانات والرصد الإسكاني  
HOUSING DATA AND  
OBSERVATORY CENTER

# النشرة الدورية الربع الأول

2021 م



# الفهرس

أبرز المؤشرات الاقتصادية والإسكانية للربع الأول 2021	1
4-3	
قاموس المفردات والمؤشرات	2
5	
واقع سوق الإسكان السعودي	3
6-8	
الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج "سكني"	4
9	
خيارات البيع على الخارطة ضمن برنامج "وافي"	5
10	
المخططات السكنية المعتمدة من إتمام	6
11	
مؤشر بداية البناء	7
12-13	
مؤشر انتهاء البناء	8
14-15	
التمويل السكني المقدم للأسر السعودية	9
16	
متوسطات أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية	10
18	
الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات في قطاع الإسكان	11
19	
الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية	12
20	
أداء القطاع العقاري في السوق العالية	13
21	

## أبرز المؤشرات الاقتصادية والإسكانية للك ربع الأول 2021



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

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

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



عدد عقود التمويل السكني المبرمة

قيمة التمويل العقاري السكني من المصارف و شركات التمويل المقدم للأفراد (القطاع المصرفي و القطاع الخاص يسهم بقوة في زيادة أعداد الأسر التي تمتلك مسكن)

نسبة الإئتمان المصرفي الممنوح لقطاع البناء والتشييد (المصارف تولي اهتمام كبير لقطاع البناء والتشييد)

قيمة النقد لدى المصارف (طاقة تمويلية عالية لدى المصارف)

## خلال

2021  
الربع الأول

1.5 مليون

عقد إيجار مسجل في منظومة إيجار منذ تفعيلها



82,322

العقارات السكنية التي تم بيعها في السوق



49,566

الأسر السعودية التي سكنت منازلها.



76,002

الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية من برنامج سكني.



2

المشاريع السكنية المباعة على الخارطة التي اكتمل انجازها



19

رخص جديدة لبيع وحدات سكنية ضمن مشاريع تحت الإنشاء



18.9%

الزيادة الربعية لعدد الأسر السعودية التي سكنت منازل جديدة



67

شهادة تأهيل مطورين عقاريين لمشاريع البيع على الخارطة



21

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



6

مخططات سكنية جديدة معتمدة من "إتمام"



**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

**29%** 

ارتفاع مؤشر انتهاء البناء على أساس سنوي.

**0.6%** 

ارتفاع مؤشر انتهاء البناء على أساس ربعي.

**106,519** 

وحدة سكنية جديدة انتهت أعمال بنائها

**26%** 

التغير على أساس سنوي

**5.8%** 

التغير على أساس ربعي

**92,111** 

عقد تمويل سكني مبرم

**48%** 


التغير على أساس سنوي

**9%** 

التغير على أساس ربعي

**48,022** 


قيمة عقود التمويل السكني (مليون ريال)

**4.8%** 

من إجمالي استخدم لتملك الأراضي السكنية

**15.5%** 

من إجمالي استخدم لتملك الشقق


**79.7%** 

من إجمالي التمويلات استخدم لتملك الفلل

التمويلات السكنية



خلال الربع الأول

**1.5%** 

انخفاض الرقم القياسي لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالمسكن على أساس ربعي.

**0.7%** 

ارتفاع طفيف في أسعار الخرسانة الجاهزة على أساس ربعي

**1.7%** 

انخفاض أسعار الإسمنت الأسود الوطني على أساس ربعي

**0.6%** 

انخفاض أسعار أعمال صيانة المسكن وإصلاحها على أساس ربعي

**3.9%** 

انخفاض أسعار الإيجارات السكنية على أساس سنوي

**1.8%** 


انخفاض أسعار الإيجارات السكنية على أساس ربعي

**0.3%** 

انخفاض في أسعار البيوت على أساس ربعي

**0.1%** 

انخفاض في أسعار الشقق والعناصر السكنية على أساس ربعي.

**1%** 

ارتفاع في الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية على أساس ربعي.

**6.2%** 

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

**43.3** 

مليار ريال  
قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري

# قاموس المفردات والمؤشرات

01

## 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.

02

## مؤشر انتهاء 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.

03

## الرقم القياسي للأسعار

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.

04

## الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية

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 بحسابه كل ربع منذ 2014 باستخدام معادلة لاسبيرز.

05

## مؤشر أداء القطاع في السوق المالية

هو قيمة عددية متوسطة تقاس بها حصيلة 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.

06

## 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.

07

## 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.

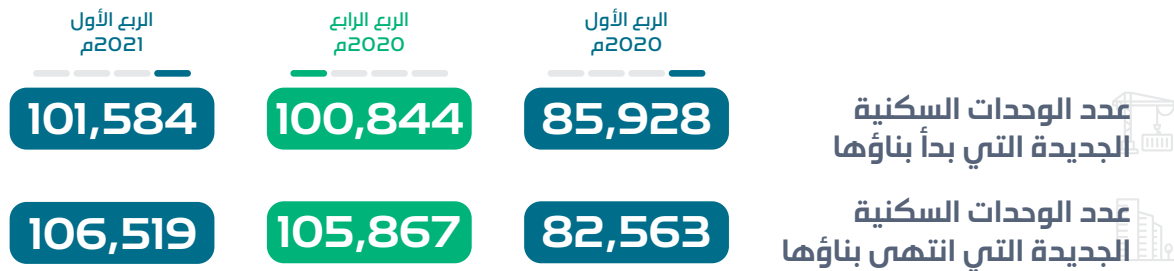
## واقع سوق الإسكان السعودي

يعتبر تملك المسكن الأول أحد أهم أهداف الأسرة السعودية لما يحققه لها من استقرار نفسي واجتماعي واقتصادي، علاوة على كون العقار سلعة استثمارية واستثمارية في ذات الوقت، إن امتلاك المسكن الملائم هو أثمن سلعة تسعى الأسرة لشراؤها. 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 أتاحت الفرصة لذلك.

تداخل جميع هذه الأطراف ذات الأهداف المتباينة 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 تنويع المعروض السكني 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، تطوراً واضحاً في عدد الوحدات السكنية الجديدة التي تم انشاؤها سواء عن طريق البناء الذاتي أو عن طريق برنامج "سكني" بالشراكة مع القطاع الخاص.

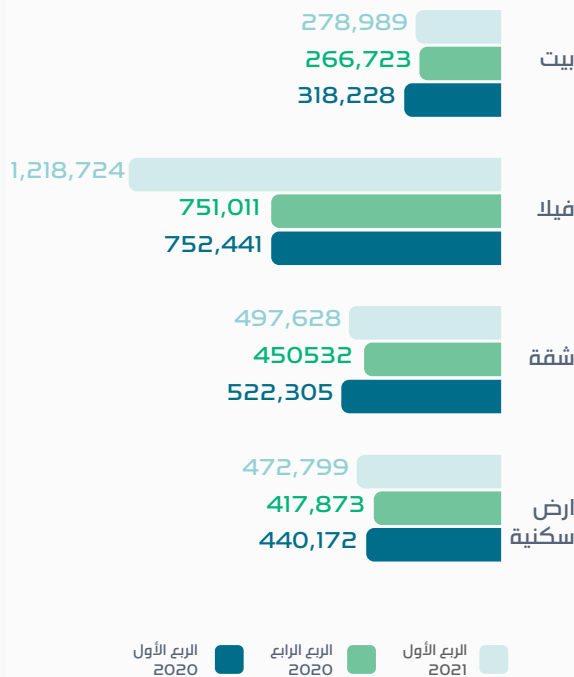


المصدر: مركز البيانات والرصد الإسكاني

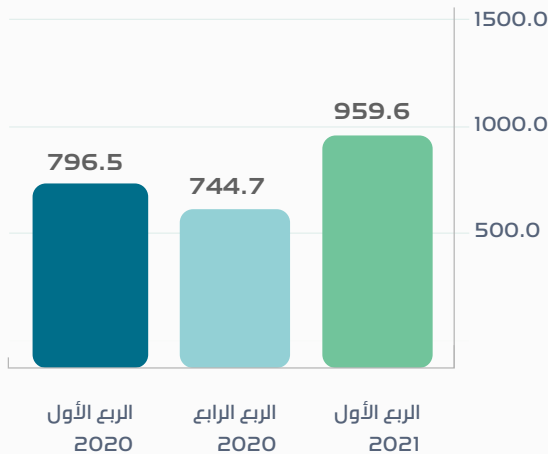
ساهمت برامج الإسكان (سكني ووافي خاصة) التي وضعتها الوزارة منذ بداية عام 2018م والآليات التي اعتمدها في تسهيل عمليات التمويل وتمكين المواطنين من تملك أعداد كبيرة من المساكن الجديدة. خلال عام 2020م انتهى بناء حوالي 344 ألف وحدة سكنية، كما تم الانتهاء من بناء ما يزيد عن 106 ألف وحدة أخرى خلال الربع الأول من عام 2021م. هذه المجهودات مكّنت من تنويع المعروض السكني 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 السكني حسب النوع والربع



### متوسط مساحة الأرض السكنية بالمتر المربع



المصدر: تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لبيانات وزارة العدل

### سوق المساكن القائمة (البيع وإعادة البيع)

سوق بيع وإعادة بيع المساكن القائمة يشهد أيضا 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 لعقار سكني. وتحليل هذه البيانات الربعية 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 كعقار سكني استأثر على الدوام بأكثر من 90% من إجمالي الصفقات العقارية السكنية التي يشهدها سوق الإسكان السعودي.

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

المصدر: وزارة العدل

### أسعار البيع وإعادة بيع العقارات السكنية

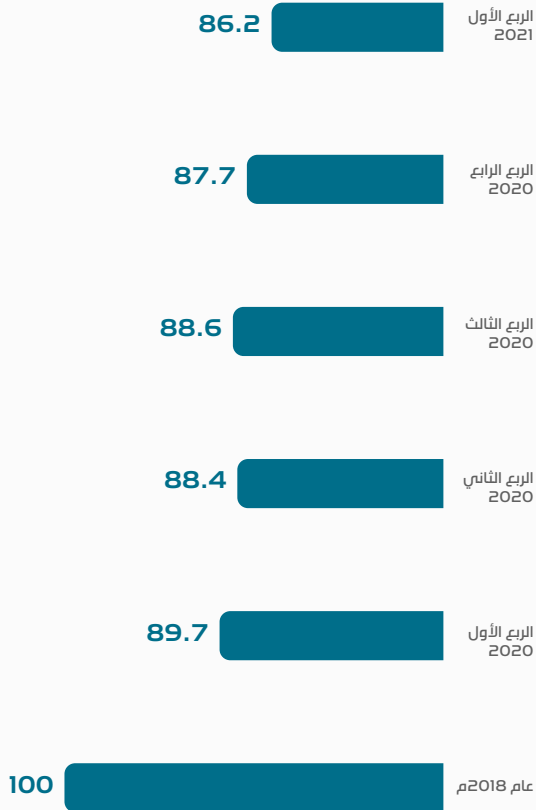
بتحليل بيانات وزارة العدل المتعلقة بتفاصيل صفقات بيع العقارات السكنية، والتي رصدها مركز البيانات والرصد الإسكاني فقد أظهرت النتائج أن متوسط سعر بيع الشقة الواحدة قد اتجه نحو الانخفاض لتستقر أسعار بيعها دون الـ 500 ألف ريال انطلاقاً من نهاية العام 2020م، في حين ارتفع متوسط بيع الأراضي السكنية والبيوت بنسب 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 الانخفاض. وهذا كله يعود للمجهودات التي تقوم بها الوزارة كل شهر من خلال برنامجي سكني ووافي لتوفير فرص وحلول للمتلّك استفادت

## سوق الإيجار السكني

يعدّ سوق الإيجار السكني في المملكة أحد أكثر الأفرع نشاطاً مقارنة بالعمليات العقارية الأخرى بما أنّ 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 وتيسيرها، وتعزيز الثقة به، وتحقيق التوازن الذي يحفظ حقوق جميع أطراف العملية الإيجارية.

منذ فبراير 2018م وحتى نهاية شهر أبريل من العام الجاري، أعلن برنامج "إيجار" عبر موقعه عن تسجيل أكثر من مليوني عقد إيجار سكني وتجاري إلكتروني في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار، لتتحول الشبكة عن قريب 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



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء



## الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج سكني

### أبرز الأرقام

خلال  
الربع الأول

2021

76,002

عدد الأسر السعودية  
المستفيدة من الحلول  
السكنية من برنامج  
سكني

49,566

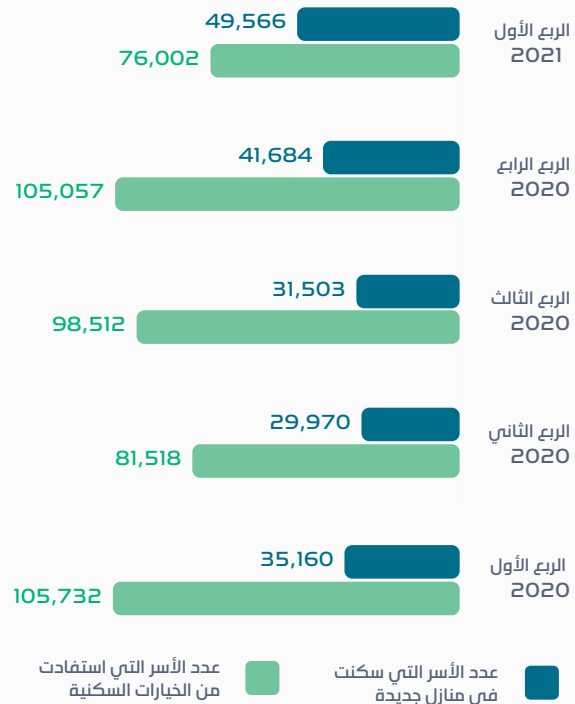
عدد الأسر السعودية  
التي سكنت منازلها

18.9%

نسبة الزيادة الربعية لعدد  
الأسر السعودية التي  
سكنت منازل جديدة

يحرص مركز البيانات والرصد الإسكاني 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 مقارنة سكنية ثلاثية الأبعاد، جمعت بين دعم قدرة المواطنين على التملك وتحسين جودة المسكن المعروض و تعزيز التوازن بين العرض والطلب في السوق، سجّل المركز تطوُّراً في عدد الخيارات والحلول التي قدّمها 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 الربعي 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"، أحد أهم برامج الإسكان التي تندرج ضمن رؤية المملكة 2030، سجّل مركز البيانات والرصد الإسكاني إصدار العديد من تراخيص البيع لوحدات سكنية على الخارطة ضمن مشاريع تحت الإنشاء وكذلك اعتماد الإنتهاء من عدة مشاريع سكنية أخرى في مناطق مختلفة من المملكة.

فخلال الربع الأول من عام 2021م، أصدر برنامج البيع أو التأجير على الخارطة "وافي" نحو 19 رخصة لبيع مشاريع سكنية "تحت الإنشاء"، ستوفر جميعها ما يناهز الـ 17 ألف وحدة سكنية. توزعت بين 10 رخص لبيع مشاريع تابعة لبرنامج "سكني" بالشراكة مع القطاع الخاص ستوفر 11,802 وحدة سكنية، و4 رخص لبيع مشاريع سكنية تابعة للقطاع الخاص لـ 5,031 وحدة سكنية، و5 رخص لبيع مشاريع صغيرة ومتوسطة تحت الإنشاء، إضافة 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، علاوة على استكمال إجراءات تسليم الوحدات العقارية في مشروع بمكة المكرمة سيوفر 2,538 شقة سكنية.

## خيارات البيع على الخارطة ضمن برنامج "وافي" — الربع الأول 2021

### 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

رخص التسويق

تسويق داخلي وخارجي — 6

رخص التسويق الداخلي والخارجي

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

## أبرز الأرقام



2  
المشاريع السكنية  
المباعة على الخارطة  
التي اكتمل إنجازها



19  
رخص جديدة لبيع  
وحدات سكنية ضمن  
مشاريع تحت الإنشاء

2021  
الربع الأول

## المخططات السكنية المعتمدة من "إتمام"

لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني أن مركز خدمات المطورين العقاريين "إتمام" قد قام، خلال الربع الأول من العام 2021، باعتماد 6 مخططات سكنية تتجاوز مساحتها 12,2 مليون م<sup>2</sup> في مختلف مناطق المملكة، كما أصدر مجموعة من التراخيص لبناء 2,920 وحدة سكنية وسلم 67 شهادة تأهيل مطورين 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 "سكني"، وأصدر 21 رخصة بيع لمشاريع تحت الإنشاء، وأسهم في تأهيل 1,363 مطوراً عقارياً.

جميع هذه المنجزات التي تحققت خلال الربع الأول من عام 2021، تندرج 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 م<sup>2</sup>

طلبات اعتماد  
6  
مخططات



67

شهادة تأهيل  
مطور عقاري



701

طلب التأييد  
لتسجيل العمالة



38

استفسار عن  
سريان الصك



21

رخصة بيع  
على الخارطة



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

### أبرز الأرقام



67

شهادة تأهيل مطورين  
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

حلّل مركز البيانات والرصد الإسكاني بيانات الكهرباء السكني لمؤشر بداية البناء، وبينت النتائج زيادة في قيمة المؤشر خلال الربع الأول 2021م 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 الأول 2021م نحو 101,584 وحدة، بنسبة زيادة بلغت 0.7% على أساس ربعي، و 18.2% على أساس سنوي.

### التطور الربعي لمؤشر بداية البناء



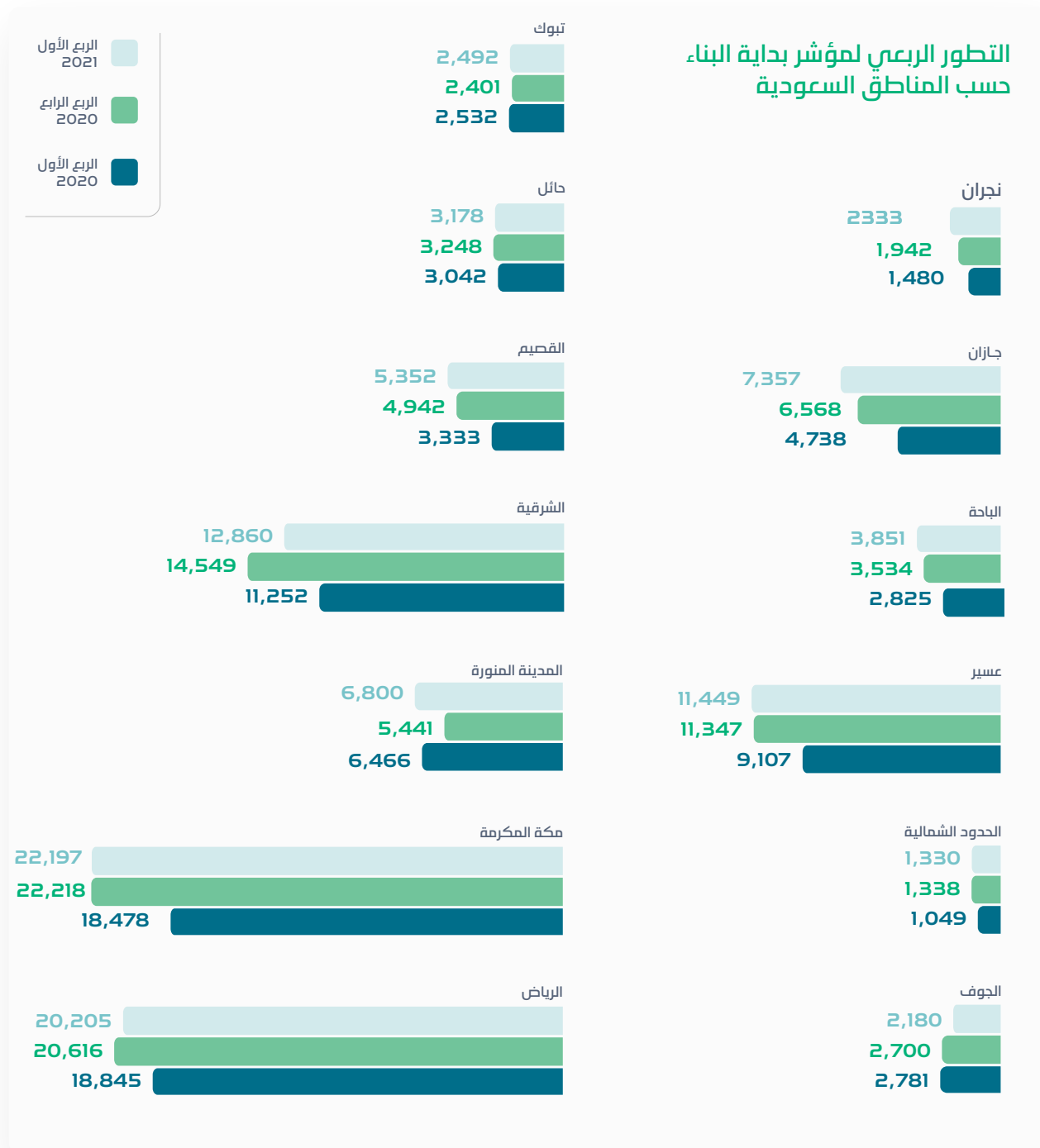
المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، مركز البيانات والرصد الإسكاني.

### أبرز نسب التغير لمؤشر بداية البناء خلال الربع الأول 2021م

على أساس سنوي	على أساس ربعي	المدينة
5.2%	25.0%	المنورة
57.6%	20.1%	نجران
55.3%	12.0%	جازان
36.3%	9.0%	الباحة
60.6%	8.3%	القصيم
1.6%	3.8%	تبوك
18.2%	0.7%	على مستوى المملكة

أمّا على مستوى المناطق فقد سجلت منطقة المدينة المنورة أعلى نسبة زيادة على أساس ربعي في عدد الوحدات السكنية التي بدأت أعمال بنائها وذلك بـ 25%، في حين كانت أعلى نسبة ارتفاع على أساس سنوي قد تمت معاينتها في منطقة القصيم بـ 60.6%. وقد شهدت مناطق الرياض ومكة المكرمة على التوالي انطلاق أعمال بناء 20,205 و 22,197 وحدة سكنية جديدة، وذلك خلال الربع الأول 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.

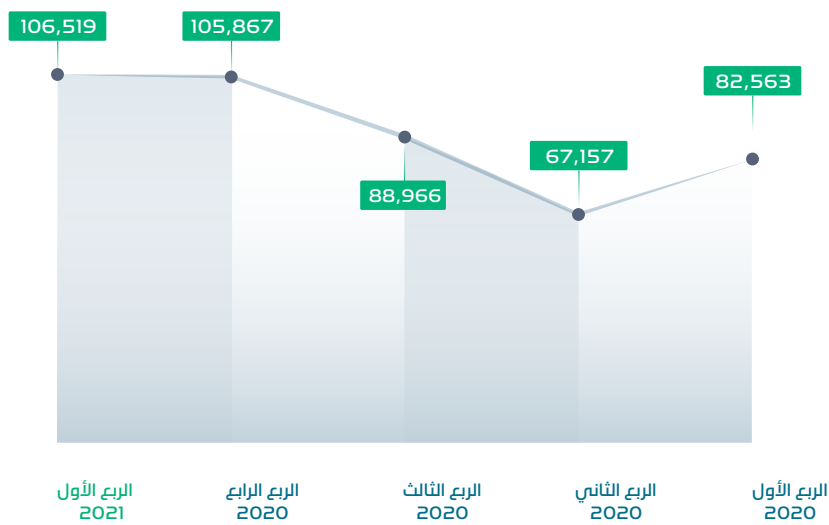
**101,584**

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 السكني للمملكة خلال الربع الأول 2021م نحو 106,519 وحدة، بنسبة زيادة بلغت 0.6% على أساس ربعي، و 29% على أساس سنوي.

### التطور الربعي لمؤشر انتهاء البناء



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

### أبرز نسب التغير لمؤشر انتهاء البناء خلال الربع الرابع 2020م

على أساس سنوي	على أساس ربعي	
<b>52.3%</b>	<b>33.1%</b>	الباحة
<b>11.4%</b>	<b>21.8%</b>	المدينة المنورة
<b>94.1%</b>	<b>19.2%</b>	نجران
<b>51.1%</b>	<b>16.0%</b>	جازان
<b>69.7%</b>	<b>14.0%</b>	القصيم
<b>27.8%</b>	<b>4.8%</b>	مكة المكرمة
<b>29.0%</b>	<b>0.6%</b>	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 33.1% على أساس ربعي، ونسبة 52.3% 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.

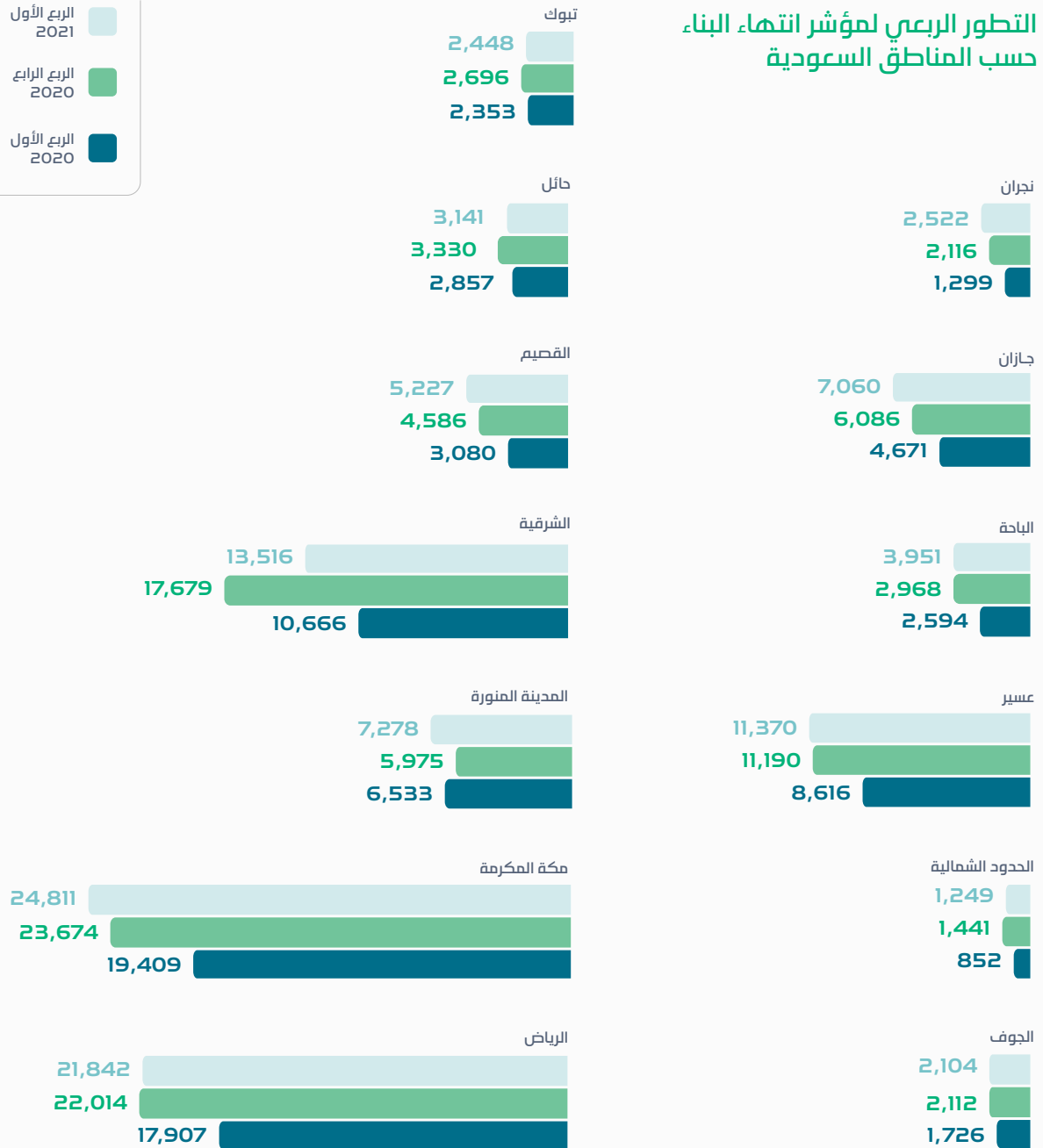


الربع الأول  
2021

الربع الرابع  
2020

الربع الأول  
2020

## التطور الربعي لمؤشر انتهاء البناء حسب المناطق السعودية



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

## أبرز الأرقام



**29%**

ارتفاع مؤشر انتهاء البناء  
على أساس سنوي.



**0.6%**

ارتفاع مؤشر انتهاء البناء  
على أساس ربعي.



**106,519**

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

## التمويل السكني المقدم للأسر السعودية

التمويل السكني الجديد للأفراد المقدم  
من شركات التمويل (مليون ريال)



## الربع الأول 2021م

347 شقق

914 فلل

26 أراضي

1,287 حجم التمويل

إجمالي العقود

1,579

## الربع الرابع 2020م

315 شقق

885 فلل

17 أراضي

1,218 حجم التمويل

إجمالي العقود

1,625

## الربع الأول 2020م

278 شقق

1,042 فلل

28 أراضي

1,348 حجم التمويل

إجمالي العقود

2,025

التمويل السكني الجديد للأفراد المقدم  
من المصارف (مليون ريال)



## الربع الأول 2021م

7,077 شقق

37,371 فلل

2,287 أراضي

46,735 حجم التمويل

إجمالي العقود

90,532

## الربع الرابع 2020م

5,794 شقق

35,001 فلل

2,032 أراضي

42,827 حجم التمويل

إجمالي العقود

85,460

## الربع الأول 2020م

4,403 شقق

24,912 فلل

1,862 أراضي

31,176 حجم التمويل

إجمالي العقود

71,288

المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.



## أبرز الأرقام

خلال  
الربع الأول2021  
عام

92,111

عدد عقود التمويل السكني

↑ 5.8% التغير على أساس ربعي

↑ 26% التغير على أساس سنوي

مليون  
ريال

48,022

قيمة عقود التمويل السكني

↑ 9% التغير على أساس ربعي

↑ 48% التغير على أساس سنوي

بحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لبيانات التمويل السكني المقدم للمواطنين من طرف المؤسسات التمويلية يتبين إبرام 92,111 عقد تمويل سكني خلال الربع الأول من عام 2021م. أغلب هذه العقود والتي تُشكّل نسبة (98.3%) كانت على شكل قروض سكنية من المصارف، في حين تكفّلت 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 رقماً قياسياً في عدد عقود التمويل السكني من المصارف بـ 90,532 عقداً، وبنسبة زيادة بلغت 5.9% على أساس ربعي، و27% على أساس سنوي. وقد تبين 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 الفللا، في حين مثل تملّك الشقق نسبة 15.5%، وتملّك 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 تطوّر متوسطات أسعار مجموعة من المواد الإنشائية ومواد البناء خاصة تلك التي تستخدم بكثافة في البناء السكنية لما 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، وانتعاش السوق العقاري السعودي، وتسارع وتيرة مشاريع البناء والإسكان، علاوة على المضاربات في الأسواق العالمية التي طالت آثارها الأسواق العربية.

الوحدة	مجموعة المواد الإنشائية	متوسط سعر مجموعة المواد الإنشائية خلال الربع / بالريال			نسبة التغير في الربع الأول 2021م	
		الربع الأول	الربع الرابع	الربع الأول	على أساس سنوي	على أساس ربعي
		2021م	2020م	2020م		
كيس 50 كغ	اسمنت أسود وطني	15.06	15.31	13.73	9.7%	-1.7%
عدد 1000 حبة	بلوك أسود (مقاس 15 سم و 20 سم)	1,736.95	1,715.67	1,437.96	20.8%	1.2%
متر مكعب	الخرسانة الجاهزة (عادي + مقاوم)	203.90	202.43	178.84	14.0%	0.7%
طن واحد	حديد تسليح وطني (من 6 مم إلى 18 مم)	3,320.92	2,931.91	2,638.18	25.9%	13.3%

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

### أبرز الأرقام



**-1.7%**

انخفاض أسعار الإسمنت الأسود الوطني على أساس ربعي



**+0.7%**

ارتفاع طفيف في أسعار الخرسانة الجاهزة على أساس ربعي



## 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 ربعي، فقد ساهم انخفاض الرقم القياسي لفئة السكن وتواضعه 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 ربعي	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 أخرى	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 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 1.5% على أساس ربعي ونسبة 2.7% على أساس سنوي، لاحظ المركز تراجعاً في أسعار إيجارات المساكن بنسبة 1.8% على أساس ربعي. كما انخفضت أسعار أعمال صيانة المساكن وإصلاحها بنسبة 0.6% على أساس ربعي، في حين ارتفعت أسعار إمدادات المياه والخدمات المتنوعة المتصلة بالمسكن بشكل طفيف بلغت نسبة 0.2%.

### أبرز الأرقام

**3.9%**

انخفاض أسعار  
الإيجارات السكنية

على أساس سنوي

**1.8%**

انخفاض أسعار الإيجارات  
السكنية

على أساس ربعي

**0.6%**

انخفاض أسعار أعمال  
صيانة المساكن  
وإصلاحها

على أساس ربعي

**1.5%**

انخفاض الرقم  
القياسي لأسعار  
المواد والخدمات  
المرتبطة بالمسكن

على أساس ربعي

2021  
الربع الأول

## الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية

يتابع 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 2021م مقارنة بالربع الرابع من العام الماضي. ولكن على أساس سنوي لم يكن الارتفاع إلا بنسبة 0.6%. 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

2021

الربع الأول



1%

ارتفاع في الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية على أساس ربعي



0.1%

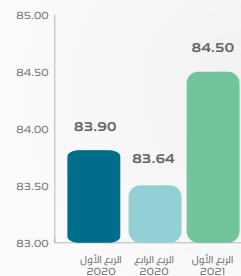
انخفاض في أسعار الشقق والعمائر السكنية على أساس ربعي



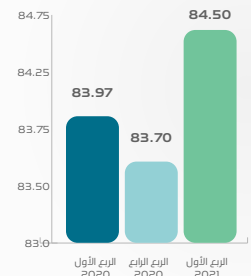
0.3%

انخفاض في أسعار البيوت على أساس ربعي

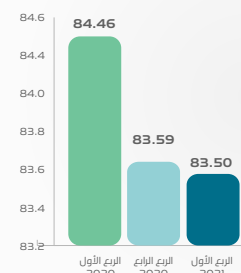
#### أرض سكنية



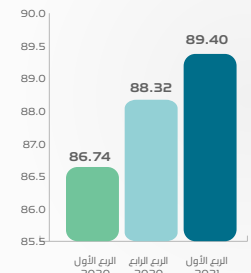
#### العقارات السكنية



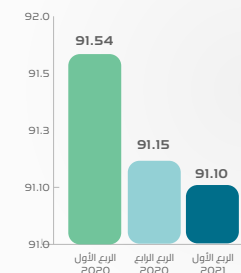
#### شقة



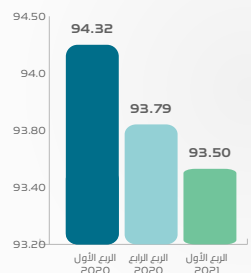
#### فيلا



#### عمارة سكنية



#### بيت



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

## أداء القطاع العقاري في السوق المالية

سجّل مركز البيانات والرصد الإسكاني 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. وكنتيجة لذلك تطوّر 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 2020م	الربع الرابع 2020م	الربع الأول 2021م
عدد الصفقات المنفذة	326,641.00	644,210.00	461,450.00
عدد الأسهم المتداولة	362,858,588.00	792,047,444.00	475,885,505.00
قيمة الأسهم المتداولة	3,270,095,269.84	8,429,640,899.26	4,984,039,741.55
متوسط سعر السهم الواحد	9.0	10.6	10.5

المصدر: سوق تداول، التقارير الاحصائية.

### قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات

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

المصدر: سوق تداول، التقارير الاحصائية.

وبالنظر إلى قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية، يتبيّن أنّ قيمة أسهم القطاع العقاري قد تضاعفت خلال السنة الأخيرة بما أنها ارتفعت من 19.4 مليار ريال خلال الربع 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 11.5%، وشركات إدارة وتطوير العقارات بنسبة 88.5%.

### أبرز الأرقام



6.2%

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



43.3  
مليار  
ريال

قيمة الأسهم المتداولة في  
القطاع العقاري

2021  
الربع الأول

/hdocksa تواصل معنا



www.hdoc.sa

