



أداء قطاع الإسكان خلال جائحة كورونا

— 2020م —



الفهرس

3	أخبار قطاع الإسكان ومستجداته	1
5	قاموس المفردات والمؤشرات	2
6	أداء القطاع العقاري خلال جائحة كورونا	3
9	الحلول السكنية خلال جائحة كورونا	4
10	رصد مركز البيانات والرصد الإسكاني للحلول السكنية المقدمة من وزارة الإسكان	5
12	التمويل السكاني المقدم للمواطنين	6
14	الطلب على مواد البناء	7
15	أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية	8
15	الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات في قطاع الإسكان	9
16	الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية	10
17	أداء القطاع العقاري في السوق المالية	11

أخبار قطاع الإسكان ومستجداته:

قطاع الإسكان.. قصة نجاح غير مسبوقة

"قطاع الإسكان كان أحد أكثر القضايا تعقيداً بالمملكة وتحول إلى قصة نجاح غير مسبوقة وبحلول مبتكرة وتكاليف أقل وخدمات أفضل"

"كانت قائمة انتظار المواطن للمسكن تصل إلى 15 سنة واليوم أصبح الاستحقاق شكل فوري، وستكون أحد أعلى دول العالم بنسبة تملك المساكن"

"لقد طويلة واجه قطاع الإسكان في المملكة تحديات سببها الأساسى غياب التخطيط وضعف حوكمة العمل الحكومي"

"ساهم القطاع في خلق ما يقارب 40 ألف وظيفة مباشرة، وما يزيد عن 115 مليار ريال في الناتج المحلي الإجمالي"

"ليس لدى أدنى شك بأننا سنتجاوز المستهدف 2030م البالغ %62 في 2025م ما يعني أننا سنتجاوز المستهدف في عام 2030م"

"تراكمت التحديات حتى أصبح تملك المسكن أحد أبرز المشاكل الاجتماعية في السعودية، وأحد الهواجس الرئيسية للمواطن السعودي خلال العقود الماضيين"

"التزمنا بوضوح في رؤية 2030م بأننا سنسعى لرفع نسبة تملك المواطنين للمسكن 5% خلال 4 سنوات، كانت النسبة حينها 47%， ما يعني الوصول إلى 52% في 2020م، لكننا اليوم وصلنا إلى 60% متتجاوزين الهدف بـ 8%"



ملخص النشرة



خلال

2020
عام

%0.4-
تغير الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية

%1.4-
تغير في أسعار الإيجارات السكنية

%0.7-
تغير في الرقم القياسي لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالمسكن

137 مليارات ريال
قيمة أسهم القطاع العقاري المتداولة في السوق المالية

%6.5
قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية

خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2020

36.6 مليون طن
إجمالي التسليمات المحلية لشركات الإسمنت الوطنية

7.9 مليارات ريال
إجمالي قيمة الطلب على مواد البناء المستوردة

96,705 ريال
إجمالي قيمة عقود التمويل السكني

208,505
عقد تمويل سكني مبرم

%5.35
من الإجمالي استُخدم لتأمّل الأراضي السكنية

%14.15
من الإجمالي استُخدم لتأمّل الشقة

%80.50
من إجمالي التمويلات استُخدم لتأمّل الفلل

التمويلات السكنية

قاموس المفردات والمؤشرات

01

الاعتماد المستند الجديد المفتوح
New Letters Of Credit Opened

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

02

الرقم القياسي للأسعار
Number Index Price

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.

03

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.

04

مؤشر أداء القطاع في السوق المالية

هو قيمة عددية متوسطة تفاصل بها حصيلة التغيرات الموجبة والسلبية في أسعار أسهم الشركات الدالة في المؤشر ويستخدم للتعبير عن أداء السوق ككل أو قطاع منه بعده من النقاط، ويقدم المؤشر فكرة سريعة وبسيطة عن أداء السوق أو القطاع والتغيرات التي تطرأ عليه من فترة لأخرى.

05

الصناديق العقارية المتداولة

هي صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق المالية وتُعرف عالمياً بمصطلح "Bets أو بيسن"، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في قطاع العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدرّ دخلاً دولياً وتجيرياً.

06

شركات إدارة وتطوير العقارات

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

أداء القطاع العقاري خلال جائحة كورونا

النصف الأول من عام 2020، وذلك لأنّ نسبة مساهمة أنشطة البناء والتشييد والأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي قد ارتفعت من %7.7 إلى %8 في البناء والتشييد ومن %9.4 إلى %10.3 في الأنشطة العقارية، وذلك بين الربعين الأول والثاني من العام الجاري.

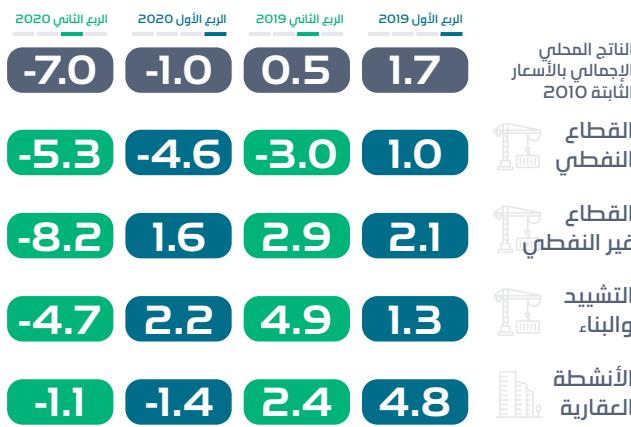
نسبة مساهمة القطاع في الناتج المحلي غير النفطي بالأسعار الثابتة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، الحسابات القومية.

على مستوى البناء السكني، ساهمت الجهود التي قامت بها وزارة الإسكان، في إطار برنامج سكني في المحافظة على نشاط وдинاميكية القطاع العقاري، بالرغم من الصعوبات الاقتصادية التي تسببت فيها الجائحة العالمية الصحية. وتمثلت هذه المساهمة في توافق إنجاز المشاريع السكنية، وإطلاق عدة مشاريع جديدة بالتعاون مع المطورين العقاريين، ودعم تمويل امتلاك المسكن والبناء الذاتي في جميع مناطق المملكة. وكانت حصيلة هذه الجهود خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2020، نحو 96,705 مليون ريال من التمويل السكني للأفراد، استفاد منها القطاع العقاري، بالرغم من الظروف التي أحاطت بالاقتصاد السعودي بسبب الجائحة.

معدل النمو الربعي



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، الحسابات القومية.

في الوقت الذي تأثرت فيه الكثير من القطاعات الاقتصادية، كالنقل الجوي والسياحة بالجائحة العالمية المرتبطة بفايروس كورونا المستجد «كورونا-19»، وما نتج عنها من انخفاض كبير في أسعار النفط في الأسواق العالمية، تبقى القطاعات العقارية في مختلف دول العالم في حالة من الترقب، وذلك لكونها قطاعات تتمتع في الغالب بقدرة كافية على الصمود لفترات أطول من غيرها، خاصة في حالة تدخل الحكومات، للحد من الآثار السلبية لهذه الأزمات باتباع إجراءات ومحفزات اقتصادية ومالية استثنائية.

في هذا الشأن، رصد مركز البيانات والرصد الإسكاني تقريراً صادراً عن مؤسسة التصنيف الائتماني "موديز" في 19 أغسطس 2020 أن تأثير جائحة كورونا على القطاع العقاري الأمريكي، سيكون أقل من تأثير الأزمة العالمية العالمية فيما بين عامي 2007-2009. وترجع "موديز" ذلك إلى أن الضغوط الائتمانية على مقدمي القروض العقارية، ومصدري المشتقات الاستهلاكية المرتبطة بالعقارات تكون كبيرة، وأن تأثير الركود الاقتصادي الحالي في القطاع سيكون متداولاً إلى حد كبير. والسبب هو التنوّع في سوق العقار، والدعم الحكومي الهائل لل الاقتصاد عموماً.

وعلى مستوى أسواق العقارات السكنية العالمية، تبيّن أن الأسواق الأمريكية والأسواق البريطانية بدأت تشهد في الفترة الأخيرة إقبالاً متزايداً للمشترين المحتملين للوحدات السكنية خارج المدن. كما أن تفاصيل بيانات تصاريح البناء الجديدة، وبداية الإنشاء تشير إلى زيادة في الطلب على البناء الذاتي للوحدات السكنية. مما يعني عودة الارتفاع للقطاع العقاري السكني بالتوازي مع إعادة فتح الاقتصاد، وذروة الاحتياطي الفيدرالي (البنك المركزي الأمريكي) لمعدلات الفائدة مراراً لمساعدة الاقتصاد على مواجهة تبعات جائحة كورونا.

أما على مستوى المملكة العربية السعودية، وبحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني للإحصاءات القومية، يظهر بأن مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بالأسعار الثابتة لم تتأثر سلباً بالجائحة، على العكس من عدة قطاعات غير نفطية أخرى مثل: التجارة والنقل والتخزين والسياحة والمطاعم. بل يظهر التحليل بأنها تعزّزت أكثر خلال

الإجراءات الاحترازية التي اتخذتها المملكة وكان لها تداعيات اقتصادية على القطاع العقاري

تعليق الرحلات الجوية الدولية من وإلى
المملكة

14
مارس

تعليق الحضور لمقرات العمل الحكومية
لمدة 16 يوماً

16
مارس

تعليق حضور العاملين بالمكاتب للقطاع
الخاص لمدة 15 يوماً

18
مارس

حظر التجول من الساعة 7 مساءً حتى 6
صباحاً

23
مارس

منع التنقل بين المناطق الإدارية للمملكة

25
مارس

تمديد تعليق الحضور لمقرات العمل في
القطاع الحكومي والخاص واستمرار تعليق
الرحلات الجوية

28
مارس

تمديد العمل بحظر التجول بالمملكة حتى
إشعار آخر

12
أبريل

فتح بعض الأنشطة التجارية والاقتصادية
والسماح بالتنقل بين المناطق والتجول
داخلها من 6 صباحاً حتى 3 عصراً

28
مايو

بعد عودة الموظفين لمقرات العمل وبدء
تشغيل الرحلات الجوية الداخلية ووسائل
المواصلات المختلفة

31
مايو

رفع حظر التجول بشكل كامل في جميع
مناطق المملكة واستئناف الأنشطة
الاقتصادية بدءاً من 21 يونيو

21
يونيو

عودة موظفي القطاع العام لمقرات
العمل مع الالتزام بتطبيق البروتوكولات
الوقائية

30
أغسطس

ولكن تبقى هذه التأثيرات ظرفية ونسبية؛
وذلك لأن نسبة النمو الربعى لأنشطة البناء
والتشييد والأنشطة العقارية، وإن كانت سلبية
فهي أعلى من نسبة النمو الربعى للقطاع
غير النفطي المقدرة بـ 8.2٪، ونسبة النمو
الربعى للناتج المحلي الإجمالي لل الاقتصاد
السعودي ككل والمقدرة بـ 7٪. مما يعني
أن تأثير جائحة كورونا كان أعمق وأقوى في
قطاعات أخرى منها في القطاع العقاري.
ويعود ذلك بالأساس إلى حزمة القرارات
والإجراءات التي اتخذتها الحكومة السعودية،
خلال شهري مارس وأبريل وفي بداية يونيو،
لمواجهة الآثار الاقتصادية لجائحة كورونا،
والتي يبدو أن القطاع العقاري استفاد منها
أكثر من غيره من القطاعات. كما كان لسياسة
الاستثمار في تقديم الخدمات الإلكترونية من
خلال موقع وتطبيق "سكنى" والربط التقني
مع جميع الجهات ذات العلاقة، الوقع الإيجابي
على القطاع العقاري السعودي، وذلك من
خلال ضمان استمرارية المنظومة الإسكانية
في العمل خلال فترة تعليق الأعمال وتقديم
الخدمات للمواطنين والمستثمرين والعقاريين،
خاصة فيما يتعلق بعمليات البيع والشراء
والتمويل والرهن العقاري والمعاينة عن بعد
والاختيار. وقد مكنت هذه الخدمات الإلكترونية
التي حررت وزارة الإسكان على تنسيطها
والتعريف بها لدى جميع الأطراف في منظومة
الإسكان قبل وبعد الجائحة، من تخفيف تكاليف
الصفقات العقارية وتسريعها، وتجاوز الجائحة
بأقل الأضرار.



الإجراءات التي اتخذتها المملكة لمواجهة الآثار الاقتصادية لجائحة كورونا واستفاد منها القطاع العقاري

أبرز الأرقام

خلال
الربع الثاني

2020



مساهمة قطاع البناء والتشييد في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بالأسعار الثابتة



مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بالأسعار الثابتة

مؤسسة النقد العربي السعودي تعد برنامجا بـ 50 مليار ريال لدعم القطاع الخاص وتمكينه.

14 مارس

إعلان عن مبادرات تخفيف الأثر العالمي والاقتصادي على القطاع الخاص.

20 مارس

وزارة الشؤون البلدية والقروية تؤجل تدشين رسوم الخدمات المستحقة على القطاع الخاص.

20 مارس

وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية تطلق 7 مبادرات للتخفيف على القطاع الخاص.

20 مارس

هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة تطلق عدة مبادرات لمساعدة المستثمرين.

31 مارس

إعلان الحكومة السعودية تحمل 60% من رواتب موظفي القطاع الخاص.

3 أبريل

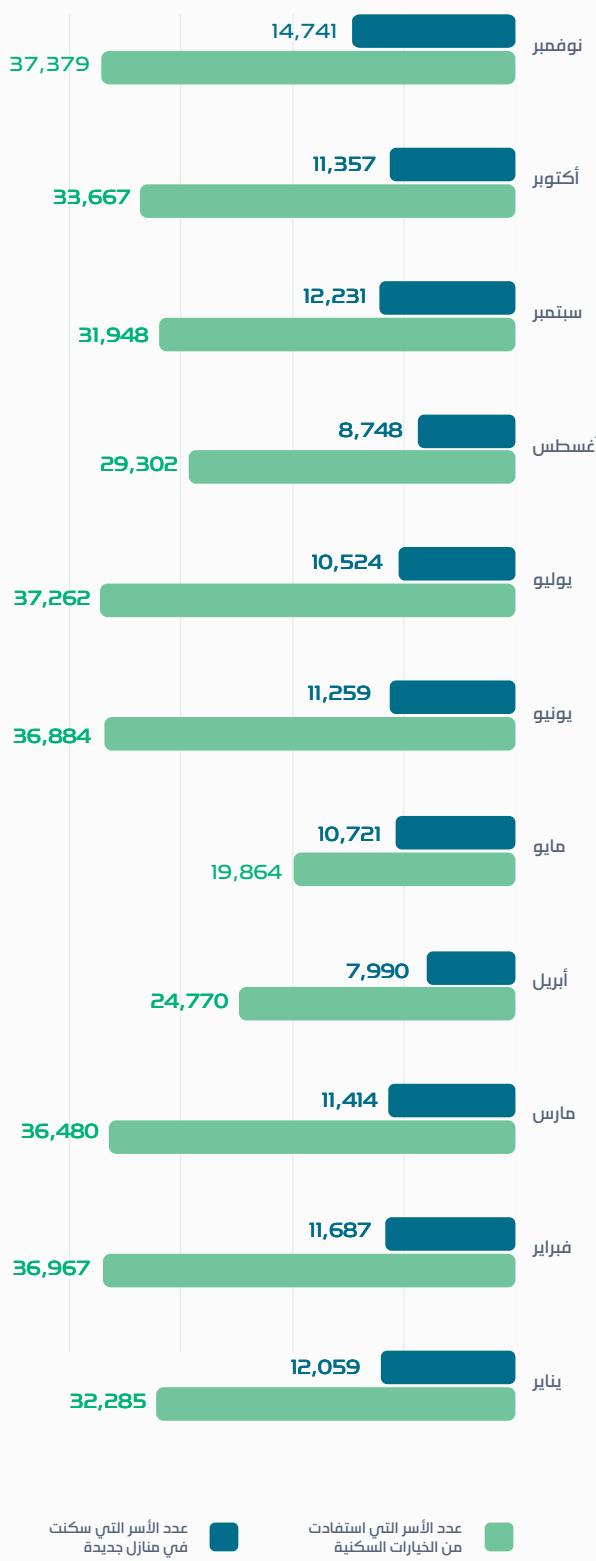
إعفاء المنشآت الصغيرة التي يبلغ إجمالي العاملين فيها 9 عمال فأقل من دفع المقابل العائلي.

7 أبريل

خادم الحرمين الشريفين يصدر قراراً بتجديد عدد من المبادرات الحكومية للتخفيف آثار تداعيات جائحة فايروس كورونا على الأنشطة الاقتصادية والقطاع الخاص.

2 يوليو

توزيع عدد الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية لوزارة الإسكان حسب الشهر



الحلول السكنية خلال جائحة كورونا

حسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكانى لبيانات برنامج سكنى، أحد برامج وزارة الإسكان تمكّنت 356,808 أسرة سعودية من الاستفادة من الخيارات السكنية، والحلول التمويلية التي تنوّعت بين البناء الذاتي والشراء من السوق والشراء من مشاريع الوزارة الجاهزة وتحت الإنشاء، وتحليل الأراضي السكنية والتمويل المدعوم، إلى غير ذلك من العبادات الخاصة التي شملت العسكريين والمعلمين.

ونتيجة لذلك بلغ عدد الأسر السعودية التي تملّكت مسكنها الجديد وسكنته نحو 122,731 أسرة، واستمرت عملية التمكين هذه بشكل شهرى على اهتمام عام 2020. وحتّى في زمن الكورونا وتطبيق حظر التجول، نجحت الوزارة خلال شهري مارس وأبريل في تمكين 19,404 أسرة من السكن في هنالك الجديدة، وذلك باتباع إجراءات ميسرة وبسيطة اعتمدت التقنيات الحديثة للمعاينة والتسلیم.

أبرز الأرقام

من يناير إلى
نوفمبر عام 2020

356,808

عدد الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية لوزارة الإسكان .



122,731

عدد الأسر السعودية التي سكنت منازلها.

مخططات الأراضي السكنية

مشاريع الفلل الجاهزة

المشاريع السكنية تحت الإنشاء

المتاحة من قبل وزارة الإسكان في نهاية عام 2020

وأصل برنامج الأراضي السكنية المجانية خُصّ المزيد من المخططات السكنية خلال عام 2020، حيث وصل العدد في نهاية شهر نوفمبر إلى 76 مخططًا، أي يرتفع 7 مخططات جديدة شهريًا، وأكثر من أربعة آلاف قطعة أرض سكنية جاهزة للبناء في كل شهر، مما يعني توفير 45,061 قطعة أرض سكنية جديدة منذ بداية عام 2020.

الوحدات السكنية الجاهزة، هي أيضًا خيار سكني تتيحه وزارة الإسكان للمواطنين الراغبين في التملك الفوري، في عدد من مدن ومحافظات المملوكة، وهي نهاية 2020 تتيح الوزارة هذا الخيار من خلال 8 مشاريع جديدة تتيح للمواطنين 4,295 وحدة سكنية من نوع "فلل" تصل مساحة الفيلا الواحدة إلى 500 م².

من بين الحلول السكنية التي تضعها وزارة الإسكان للمواطنين، خيار التملك لمسكن يتوافق مع رغباتهم من حيث التصميم والموقع والمساحة والسعر، وذلك من خلال مجموعة من المشاريع السكنية في عدد كبير من مدن ومحافظات المملكة. وفي نهاية عام 2020 بلغ عدد المشاريع المتاحة للمواطنين 82 مشروعًا توفر 127,403 وحدة سكنية بين شقق وفلل وتاون هاوس، بمواصفات ومقاييس عالية الجودة بضمانة مطوري عقارات ذوي خبرة ومراقبين من قبل وزارة الإسكان.



ويمكن معرفة مزيد من التفاصيل حول هذه المخططات من حيث الموضع والمساحات والإجراءات المتبعة للاستفادة من هذا المنتج السكني من خلال بوابة برنامج سكني على موقع الوزارة في الرابط التالي:

sakani.housing.sa/plans-list-view

ويمكن معرفة مزيد من التفاصيل حول هذه المشاريع وكيفية الحصول عليها من خلال بوابة سكني على موقع الوزارة:

sakani.housing.sa/product/206

ويمكن معرفة مزيد من التفاصيل حول هذه المشاريع وكيفية الحصول عليها من خلال بوابة برنامج سكني على موقع الوزارة:

sakani.housing.sa/product/189

مخططات الأراضي السكنية



مشاريع الفلل الجاهزة



المشاريع السكنية تحت الإنشاء



المدينة المنورة

8,281 وحدة مشروع

906 وحدة مشروع

حائل

1,653 وحدة مشروع

تبوك

1,868 وحدة مشروع

359 وحدة مشروع

1,052 وحدة مشروع

نجران

1,061 وحدة مشروع

4,416 وحدة مشروع

الباحة

800 وحدة مشروع

مكة المكرمة

66,872 وحدة مشروع

589 وحدة مشروع

عسير

4,444 وحدة مشروع

388 وحدة مشروع

5,267 وحدة مشروع

القصيم

220 وحدة مشروع

94 وحدة مشروع

1,359 وحدة مشروع

الجوف

241 وحدة مشروع

850 وحدة مشروع

الرياض

22,342 وحدة مشروع

440 وحدة مشروع

5,810 وحدة مشروع

الشرقية

18,429 وحدة مشروع

900 وحدة مشروع

4,933 وحدة مشروع

جازان

4,947 وحدة مشروع

812 وحدة مشروع

16,595 وحدة مشروع

الحدود الشمالية

831 وحدة مشروع

الإجمالي

45,061 وحدة مشروع

76 مشروع

4,295 وحدة مشروع

8 مشروع

127,403 وحدة مشروع

82 مشروع



التمويل السكاني المقدم للمواطنين

عدد عقود التمويل السكاني الجديد المقدم للأفراد

عام 2020	من طرف المصادر	من طرف شركات التمويل	عدد العقود	حجم التمويل (مليون ريال)
يناير	23,471	9,692	848	565
فبراير	24,676	10,590	678	459
مارس	23,141	10,894	499	325
أبريل	17,856	7,650	134	90
مايو	15,462	7,791	268	201
يونيو	26,137	13,120	893	742
يوليو	23,909	10,776	523	350
أغسطس	21,755	9,866	366	261
سبتمبر	27,390	12,993	499	339
الإجمالي	203,797	93,373	4,708	3,332
المعدل الشهري	22,644	10,375	523	370

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

حسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكانية، لبيانات التمويل السكاني المقدم للمواطنين من طرف المؤسسات التمويلية، فقد أبرم 208,505 عقد تمويل سكني خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2020، أغلب هذه العقود (97.7%) كانت على شكل قروض سكنية من المصادر، في حين تكفلت شركات التمويل المتخصصة بتوفير التمويلات الازمة لتملك 4,708 وحدة سكنية جديدة بنسبة تغطية بلغت 2.3% فقط.

وقد بلغ إجمالي قيمة هذه العقود نحو 96.7 مليار ريال، بمعدل شهري فاق 10.7 مليار ريال، وبمتوسط سعر عند التملك بلغ 463,802 ريالاً للوحدة السكنية الواحدة (96,705 مليون ريال مقسومة على 208,505 عقد).

أبرز الأرقام



208,505

عقد تمويل سكني مبرم خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2020



96,705 ريال مليون

إجمالي قيمة عقود التمويل السكني خلال الأشهر التسعة الأولى من 2020



93,373 ريال مليون

حجم التمويل السكني من المصادر خلال الأشهر التسعة الأولى من 2020م



3,332 ريال مليون

حجم التمويل السكني من شركات التمويل خلال الأشهر التسعة الأولى من 2020م

وقد قامت البنوك بتوفير أغلب هذه التمويلات، في حين اكتفت شركات التمويل المختلفة بتوفير ما يقارب الـ 3,332 مليون ريال فقط، وقد شُكل امتلاك الفلل الجديدة النصيب الأكبر من إجمالي هذه التمويلات وذلك بنسبة 80.50%，يليها امتلاك الشقق بـ 14.15% فأراضي السكنية بنسبة 5.35%.

وفي هذا الإطار، ينوه المركز بالدور الكبير لوزارة الإسكان في إتاحة أغلب فرص التملك للفلل، من خلال المشاريع المختلفة التي وفرتها للمواطنين ضمن برنامج سكني. فقد سُلّحت خلال شهر سبتمبر وأكتوبر 23,588 فلقة جديدة لأصحابها في أكثر من 18 مشروعًا سكنياً في جميع أنحاء المملكة. ولم تثنها ظروف العمل الاستثنائية التي تسبّب فيها تعليق الحضور لمقررات العمل عن موافلة تسليم الفلل الجاهزة لأصحابها، وإتاحة جميع الخدمات والتسهيلات إلكترونياً عبر منصة سكني وتطبيق سكني، اللذين مكنا المواطنين من التعرف على تفاصيل الأسعار والتخصيم والنهاج والمواعيد ونسبة الإنجاز للمشاريع السكنية التابعة للوزارة، وتحديد خياراتهم والจอง الفوري عليها والحصول على العروض التمويلية، و اختيار جهة التمويل المناسبة لهم. وذلك على مدار الساعة ودون الحاجة لزيارة مكاتب خدمة المستفيدين أو أحد فروع الوزارة.

التمويلات السكنية

%5.35

من الإجمالي استخدم لتملك الأراضي السكنية

%14.15

استخدم لتملك الشقق

%80.50

من الإجمالي استخدم لتملك الفلل



الطلب على مواد البناء

قيمة الاعتمادات المستندية الجديدة المفتوحة لتوريد مواد البناء (مليون ريال)

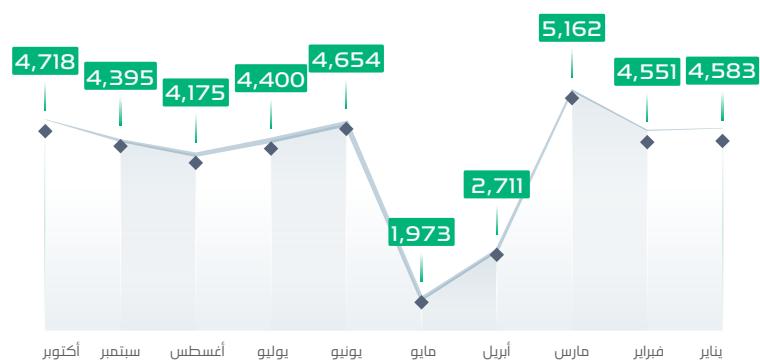


الانخفاض نفسه يمكن ملاحظته أيضاً في منحنى تطور التسليمات المحلية لشركات الإسمنت الوطنية (17 شركة)، حيث تراجعت الكميات المطلوبة بشكل واضح لتبلغ 1.97 مليون طن خلال شهر مايو، بعد أن كانت 5.16 مليون طن قبل بداية ظهور الجائحة. كل هذه الاستنتاجات تشير إلى تأثر قطاع البناء والتشييد بجائحة كورونا، التي كانت سبباً في توقف الأعمال في عدة مشاريع سكنية لفترة تجاوزت الشهرين، بالإضافة إلى تأجيل انتلاقة عدة مشاريع جديدة إلى حين رفع حظر التجول بشكل كامل، في جميع مناطق المملكة واستئناف الأنشطة الاقتصادية بدءاً من 21 يونيو.

حسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لجانب الطلب على مواد البناء، بلغت قيمة الاعتمادات المستندية الجديدة المفتوحة لتوريد مواد البناء أقصى مستوى لها خلال عام 2020 في شهر مارس الماضي وذلك بـ 1,312 مليون ريال. وتعتبر هذه الاعتمادات المستندية مؤشراً على مستوى الطلب على مواد البناء المستوردة ودليلًا على مدى نشاط قطاع البناء والتشييد واحتاجته إلى تلك المواد في إنجاز المشاريع المختلفة داخل المملكة.

يظهر منحنى تطور قيمة هذه الاعتمادات حدوث انخفاض واضح خلال الربع الثاني من عام 2020، مما يعني تراجع أنشطة البناء والتشييد، متأثرة بثلاثة إجراءات احترازية اعتمدت خلال شهر مارس لمواجهة جائحة كورونا وهي : تعليق حضور العاملين بالمكاتب للقطاع الخاص (18 مارس)، وقرار حظر التجول (23 مارس)، وقرار منع التنقل بين المناطق الإدارية للمملكة (25 مارس).

التسليمات المحلية لشركات الإسمنت (ألف طن)



المصدر: إسمنت اليمامة (إحصائيات الإسمنت)

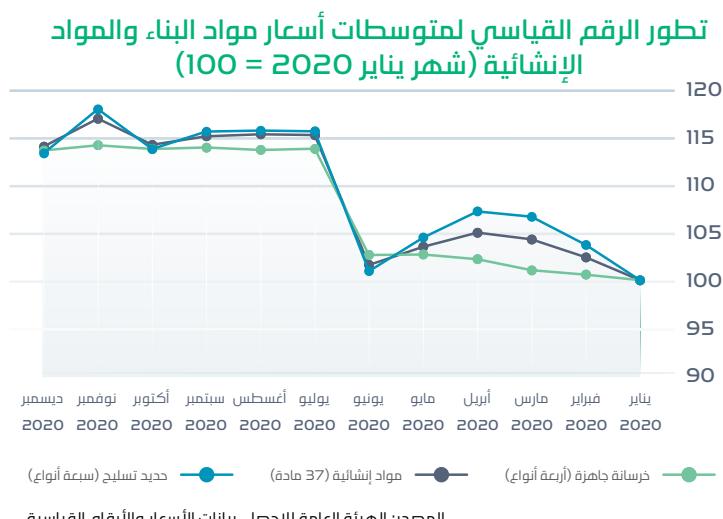
أبرز الأرقام



أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية

بناء على تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني، يتضح بأن الرقم القياسي لمتوسطات أسعار المواد الإنشائية ومواد البناء الرئيسية كحديد التسليح والخرسانة الجاهزة قد مر بمرحلةين من التطور خلال عام 2020.

المرحلة الأولى - والتي امتدت على مدى النصف الأول من العام - تميزت بارتفاع متوسط الأسعار بنسبة 5% خلال شهر أبريل ثم عودته في نهاية شهر يونيو إلى مستوى قريب من المستوى الذي كان عليه في بداية العام، ويرجع انحدار الرقم القياسي لأسعار المواد الإنشائية خلال شهر مايو ويونيو إلى تراجع الطلب على هذه المواد خلال فترة توقف الأعمال، على إثر قراري حظر التجول ومنع التنقل بين مناطق المملكة بسبب جائحة كورونا.



المرحلة الثانية انطلقت مع بداية شهر يوليو، وتميزت بقفزة واضحة في الرقم القياسي لأسعار المواد الإنشائية ومواد البناء، تزامناً مع بدء تطبيق زيادة ضريبة القيمة المضافة على المواد والخدمات الاستهلاكية من 5% إلى 15%. ولكن منذ تطبيق النسبة الجديدة لضريبة القيمة المضافة، شهدت أسعار المواد الإنشائية والخرسانة الجاهزة وحديد التسليح استقراراً في حدود 15% مقارنة بأسعار شهر يناير، مما يعني أن نسبة التضخم الحالية هي في حدود 5% فقط وأن الـ 10% المتبقية هي نتيجة للضريبة الجديدة.

الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات في قطاع الإسكان

تشير البيانات الشهرية للأرقام القياسية لأسعار المستهلك، إلى زيادة معدل التضخم العام في المواد والخدمات الاستهلاكية بنسبة 5.4% في يناير 2020 (من 98.4 في يناير إلى 103.8 في ديسمبر). وقد كان لارتفاع نسبة ضريبة القيمة المضافة التأثير الواضح على معدل التضخم العام ابتداءً من يوليو.

الشهر	الرقم القياسي العام	السكن والمياه والكهرباء، والغاز وأواني وقود آخرين	الإيجار المدفوع للسكن	المواد اللازمة لأعمال ترميم وصيانة المسكن	خدمات ترميم وصيانة المسكن	المياه والخدمات المتعلقة بالمسكن
يناير	98.4	90.1	87.7	109.7	98.1	103.1
فبراير	98.7	90.9	88.6	110.0	98.5	102.9
مارس	98.8	91.3	89.7	99.2	90.5	100.5
أبريل	98.7	91.0	89.3	99.6	90.5	100.6
مايو	98.5	90.8	89.1	99.5	90.5	100.6
يونيو	98.2	90.2	88.4	99.6	90.5	100.6
يوليو	104.0	91.2	89.2	109.1	90.5	102.9
أغسطس	104.2	91.0	88.8	109.8	100.4	102.9
سبتمبر	104.0	90.9	88.6	110.0	98.5	103.1
أكتوبر	104.1	90.8	88.5	109.9	98.5	103.1
نوفمبر	104.0	90.3	87.9	110.1	98.3	103.1
ديسمبر	103.8	90.1	87.7	109.7	98.1	103.1

(سنة الأساس عام 2018 = 100)

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية انخفاضاً بنسبة 0.4% في الربع الثالث من عام 2020 مقارنة بالنصف الأول منه. الانخفاض نفسه وبالشكل نفسه سُجل على مستوى الرقم القياسي الفرعى لأسعار الأراضي السكنية، مما يفسر أن لهذا المؤشر الفرعى ثقلًا كبيراً في تحديد توجهات أسعار العقارات السكنية بشكل عام.



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

في المقابل، شهد مستوى التضخم في مئة السكن والمياه والكهرباء والغاز انخفاضاً بنسبة 0.7% (من 90.8 في يناير إلى 90.1 في ديسمبر)، وذلك بالرغم من اعتماد الخريطة الجديدة على القيمة المضافة في مطلع شهر يوليو. في غضون ذلك استمرت أسعار إيجارات المساكن في التراجع بشكل واضح (-1.4%) خلال النصف الثاني من عام 2020. في حين شهدت أسعار المواد والخدمات اللازمة لترميم وصيانة المساكن ارتفاعاً نسبياً، متاثرة في نفس الوقت برفع ضريبة القيمة المضافة إلى 15% ونقص في الإمدادات من هذه المواد ومغادرة جزء من العمالة في مجال البناء والتشييد للمملكة خلال فترة حظر التجول وتعليق الأنشطة الاقتصادية، ثم بارتفاع الطلب على هذه المواد والخدمات فجأة بعد رفع الإجراءات الاحترازية المتعلقة بكوفيد 19.

أبرز الأرقام



أبرز الأرقام

%0.4

نسبة انخفاض الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية خلال الربع الثالث من عام 2020

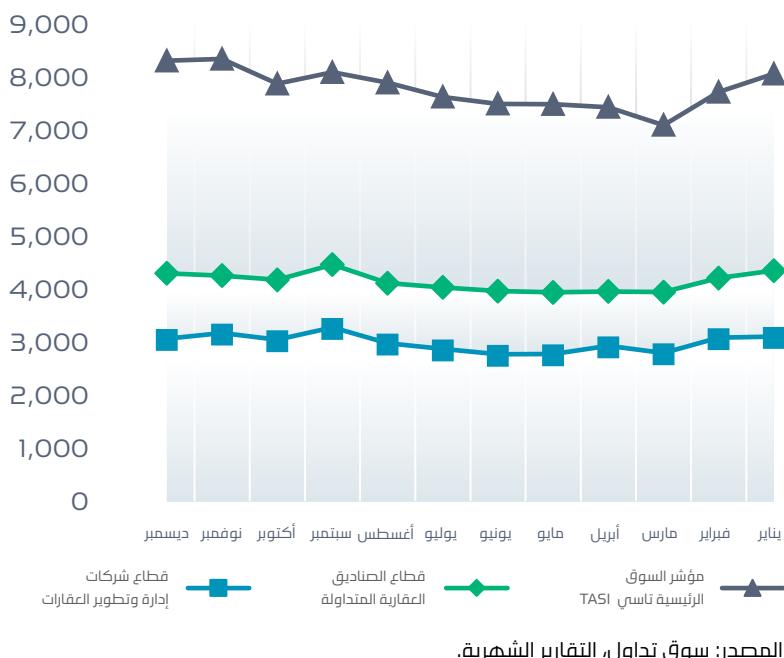


ويعد الانخفاض النسبي لأسعار الأراضي السكنية، إلى الجهد الذي تقوم بها وزارة الإسكان من خلال برنامج سكني الذي نجح في تطوير وإتاحة 59 مخططاً سكنياً جديداً خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2020، مكنت من عرض نحو 40,432 قطعة أرض جاهزة للبناء موزعة على جميع مناطق المملكة.

الأرقام القياسية لأسعار الشقق والبيوت شهدت أيضاً انخفاضاً مستمراً منذ بداية عام 2020. كنتيجة لزيادة العرض في هذه الفترة من الوحدات السكنية، على إثر مغادرة أعداد كبيرة من العمالة الأجنبية وعائلاتهم للمملكة، وتوجه الحكومة إلى توطين عدة قطاعات اقتصادية.

أداء القطاع العقاري في السوق العالمية

تطور مؤشر أداء السوق وأداء القطاعات العقارية



القطاع العقاري في السوق العالمية الرئيسية "تداول"، ممثلًا في الصناديق العقارية المتداولة "الريل"، وشركات إدارة وتطوير العقارات، مثل 6.5% من حجم السوق من حيث قيمة الأسهم المتداولة خلال عام 2020، وهو بذلك يعتبر من القطاعات المؤثرة في السوق.

وبحسب التقارير الصادرة عن سوق تداول فإن مؤشر أداء كل من الصناديق العقارية المتداولة وشركات إدارة وتطوير العقارات شهد انخفاضاً خلال الربع الأول من عام 2020، وكان أكثر وضوحاً في شهر مارس مباشرةً مع انطلاق الجائحة العالمية الصحية المرتبطة بكورونا وامتداد تأثيرها على اقتصاد المملكة خاصة مع تعطل العديد من الأنشطة الاقتصادية على الصعيد العالمي وانخفاض أسعار النفط في الأسواق العالمية. يذكر أن تأثير الجائحة على السوق العالمية خلال الربع الأول تسبب في انخفاض مؤشر أداء السوق الرئيسية TAESI بـ1,741.24 نقطة (من 8,246.59 نقطة في يناير إلى 6,505.35 نقطة في مارس). في حين كان انخفاض مؤشر أداء الصناديق العقارية بـ730.46 نقطة وشركات إدارة وتطوير العقارات بـ553.78 نقطة. وببداية من النصف الثاني من العام (شهر يونيو) عاد مؤشر القطاع العقاري للتعافي من جديد بعد تخفيف القيود الاحترازية على الأنشطة الاقتصادية وتحسين الوضع الوبائي في المملكة، ليارتفاع بذلك مؤشر أداء القطاع في شهر ديسمبر إلى أعلى مما كان عليه في بداية العام قبل الجائحة.

ال العالمي وانخفاض أسعار النفط في الأسواق العالمية. يذكر أن تأثير الجائحة على السوق العالمية خلال الربع الأول تسبب في انخفاض مؤشر أداء السوق الرئيسية TAESI بـ1,741.24 نقطة (من 8,246.59 نقطة في يناير إلى 6,505.35 نقطة في مارس). في حين كان انخفاض مؤشر أداء الصناديق العقارية بـ730.46 نقطة وشركات إدارة وتطوير العقارات بـ553.78 نقطة. وببداية من النصف الثاني من العام (شهر يونيو) عاد مؤشر القطاع العقاري للتعافي من جديد بعد تخفيف القيود الاحترازية على الأنشطة الاقتصادية وتحسين الوضع الوبائي في المملكة، ليارتفاع بذلك مؤشر أداء القطاع في شهر ديسمبر إلى أعلى مما كان عليه في بداية العام قبل الجائحة.

وبالنظر إلى قيمة الأوراق المالية المتداولة في السوق المالية السعودية خلال عام 2020، يتبيّن أنّ قيمة أوراق القطاع العقاري التي تم تداولها خلال العام قد بلغت نحو 137 مليار ريال، مثلث 6.5% من إجمالي قيمة الأوراق المتداولة في السوق. وقد توزعت هذه القيمة بين الصناديق العقارية بنسبة 14% وشركات إدارة وتطوير العقارات بنسبة 86%.

نسبة قيمة الأوراق المالية المتداولة في القطاع من إجمالي الأوراق المالية المتداولة في السوق

قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات



قطاع الصناديق العقارية المتداولة



المصدر: سوق تداول التقارير الشهرية.

وعلى امتداد عام 2020 يلاحظ حدوث تذبذب في قيمة الأوراق المالية المتداولة للصناديق وللشركات المدرجة ضمن القطاع العقاري بسبب تداعيات الأزمة الصحية المرتبطة بجائحة كورونا. فخلال النصف الأول من العام، تراجعت نسبة مساهمة شركات إدارة وتطوير العقارات في القيمة الإجمالية للأوراق المالية في السوق من 6.8% في يناير إلى 2.9% في نهاية يونيو. وفي نفس الوقت انحدرت مساهمة الصناديق العقارية في هذه القيمة الإجمالية من 1.8% في يناير إلى 0.3% في نهاية يونيو. ولكن مباشرة بعد رفع القيود الاحترازية، اتجهت قيمة التداول في القطاع العقاري بشكل عام إلى الارتفاع خلال الرابع الثالث، قبل أن تندحر هنجد خلال الشهرين الأخيرين من العام.

أبرز الأرقام



%6.5

قيمة الأوراق المالية المتداولة في القطاع العقاري من إجمالي قيمة الأوراق المالية المتداولة في السوق المالية خلال عام 2020



137

قيمة أوراق القطاع العقاري المتداولة في السوق المالية خلال عام 2020

تواصل معنا /hdocksa



www.hdoc.sa

