



أداء قطاع الإسكان خلال جائحة كورونا

2020م



الفهرس

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

أخبار قطاع الإسكان ومستجداته:

قطاع الإسكان..
قصة نجاح غير مسبوقة

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

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

"لعمود طويلة واجه قطاع الإسكان في المملكة تحديات سببها الأساسي 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 لدي أدنى شك بأننا سنتجاوز مستهدف 2030م البالغ 62% في 2025م ما يعني أننا سنتجاوز المستهدف في عام 2030م"

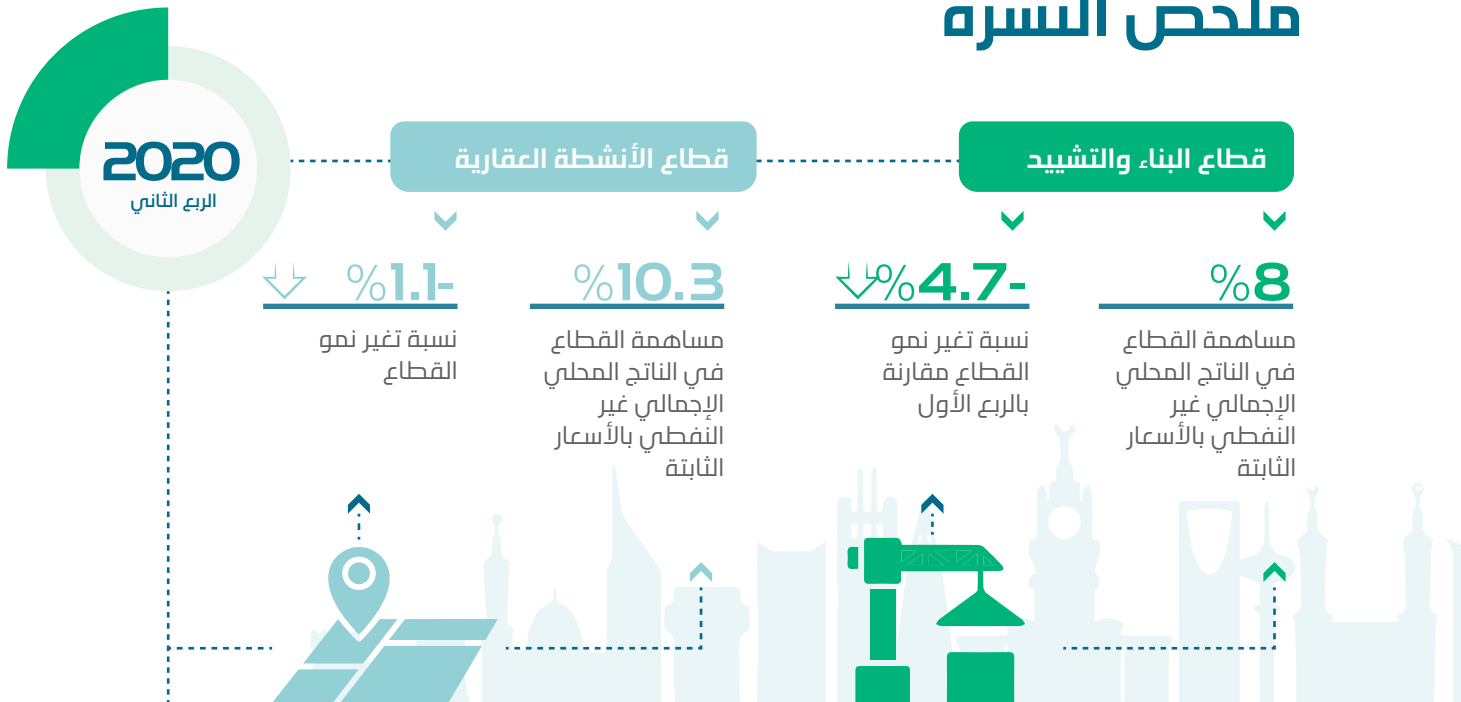
"تراكمت التحديات حتى أصبح تملك المسكن أحد أبرز المشاكل الاجتماعية في السعودية، وأحد الهواجس الرئيسية للمواطن السعودي خلال العقدين الماضيين"

"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% متجاوزين الهدف بـ 8%"



من تصريح صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز - ولي العهد - يحفظه الله المنشور في وكالة الأنباء السعودية (واس)

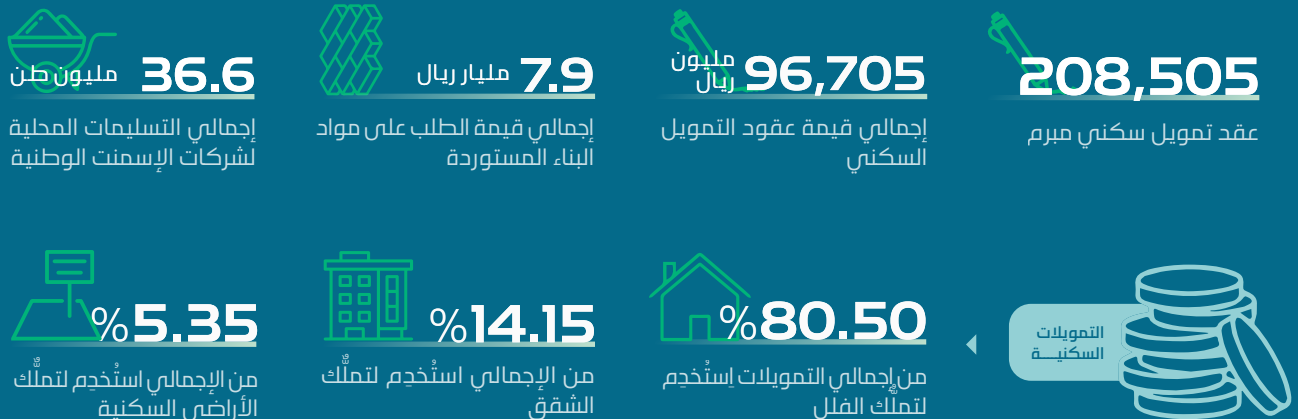
ملخص النشرة



خلال



خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2020



قاموس المفردات والمؤشرات

01

تعهد خطي صادر من بنك يسمى المُصدّر بناءً على طلب العميل/المشتري مقدم الطلب، وذلك لصالح البائع (المستفيد أو المصدّر الخارجي)، يلتزم 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.

الاعتماد المستندي الجديد المفتوح

New Letters Of Credit
Opened

02

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 للأسعار

Number Index Price

03

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.

الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية

04

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.

مؤشر أداء القطاع في السوق العالية

05

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.

الصناديق العقارية المتداولة

06

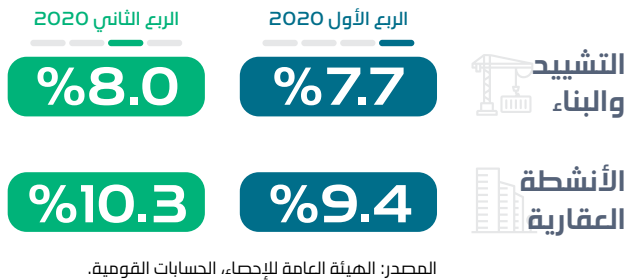
هي شركات تُقدم باقة متنوعة من الخدمات التي تليي جميع متطلبات السوق العقاري، وتشمل البحث والتقييم، والوساطة المالية والتطوير، وإدارة محافظ الاستثمار، وإدارة المشاريع والممتلكات السكنية والتجارية متعددة الأغراض إلى جانب التسويق العقاري.

شركات إدارة وتطوير العقارات

أداء القطاع العقاري خلال جائحة كورونا

النصف الأول من عام 2020، وذلك لأن 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



على مستوى البناء السكني، ساهمت الجهود التي قامت بها وزارة الإسكان، في إطار برنامج سكني في المحافظة على نشاط وديناميكية القطاع العقاري، بالرغم من الصعوبات الاقتصادية التي تسببت فيها الجائحة العالمية الصحية. وتمثلت هذه المساهمة في تواصل إنجاز المشاريع السكنية، وإطلاق عدة مشاريع جديدة بالتعاون مع المطورين العقاريين، ودعم تمويل امتلاك المساكن والبناء الذاتي في جميع مناطق المملكة. وكانت حصيلة هذه الجهود خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2020، ضخ 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



في الوقت الذي تأثرت فيه الكثير من القطاعات الاقتصادية، كالنقل الجوي والسياحة بالجائحة العالمية المرتبطة بفيروس كورونا المستجد «كوفيد-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 المالية العالمية فيما بين عامي 2007-2009. وُرجع "موديز" ذلك إلى أن الضغوط الائتمانية على مقدمي القروض العقارية، ومصدري المشتقات الاستثمارية المرتبطة بالعقار لن تكون كبيرة، وأن تأثير الركود الاقتصادي الحالي في القطاع سيكون معتدلاً إلى حد كبير. والسبب هو التنوع في سوق العقار، والدعم الحكومي الهائل للاقتصاد عموماً.

وعلى مستوى أسواق العقارات السكنية العالمية، تبين أن الأسواق الأمريكية والأسواق البريطانية بدأت تشهد في الفترة الأخيرة إقبلاً متزايداً للمشتريين 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 الانتعاش للقطاع العقاري السكني بالتوازي مع إعادة فتح الاقتصاد، وخفض 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 تعززت أكثر خلال

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

تعليق الرحلات الجوية الدولية من وإلى المملكة

14
مارس

16
مارس

تعليق الحضور لمقرات العمل الحكومية لمدة 16 يوماً

تعليق حضور العاملين بالمكاتب للقطاع الخاص لمدة 15 يوماً

18
مارس

23
مارس

حظر التجول من الساعة 7 مساءً حتى 6 صباحاً

منع التنقل بين المناطق الإدارية للمملكة

25
مارس

28
مارس

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

تمديد العمل بحظر التجول بالمملكة حتى إشعار آخر

12
أبريل

28
مايو

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

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

31
مايو

21
يونيو

رفع حظر التجول بشكل كامل في جميع مناطق المملكة واستئناف الأنشطة الاقتصادية بدءاً من 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 الربعي لأنشطة البناء والتشييد والأنشطة العقارية، وإن كانت سلبية فهي أعلى من نسبة النمو الربعي للقطاع غير النفطي المقدرة بـ 8.2- %، ونسبة النمو الربعي للنااتج المحلي الإجمالي للاقتصاد 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 يوليو 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 "سكني" 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 حرصت وزارة الإسكان على تنشيطها 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



8%

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



10.3%

مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بالأسعار الثابتة

14
مارس

مؤسسة النقد العربي السعودي تعد برنامجاً بـ50 مليار ريال لدعم القطاع الخاص وتمكينه.

20
مارس

الإعلان عن مبادرات تخفيف الأثر المالي والاقتصادي على القطاع الخاص.

20
مارس

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

20
مارس

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

31
مارس

هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة تطلق عدة مبادرات لمساندة المستثمرين.

3
أبريل

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

7
أبريل

إعفاء المنشأة الصغيرة التي يبلغ إجمالي العاملين فيها 9 عمال فأقل من دفع المقابل المالي.

2
يوليو

خادم الحرمين الشريفين يصدر قراراً بتمديد عدد من المبادرات الحكومية لتخفيف آثار تداعيات جائحة فيروس كورونا على الأنشطة الاقتصادية والقطاع الخاص.

الحلول السكنية خلال جائحة كورونا

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

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

أبرز الأرقام

من يناير إلى
نوفمبر عام 2020

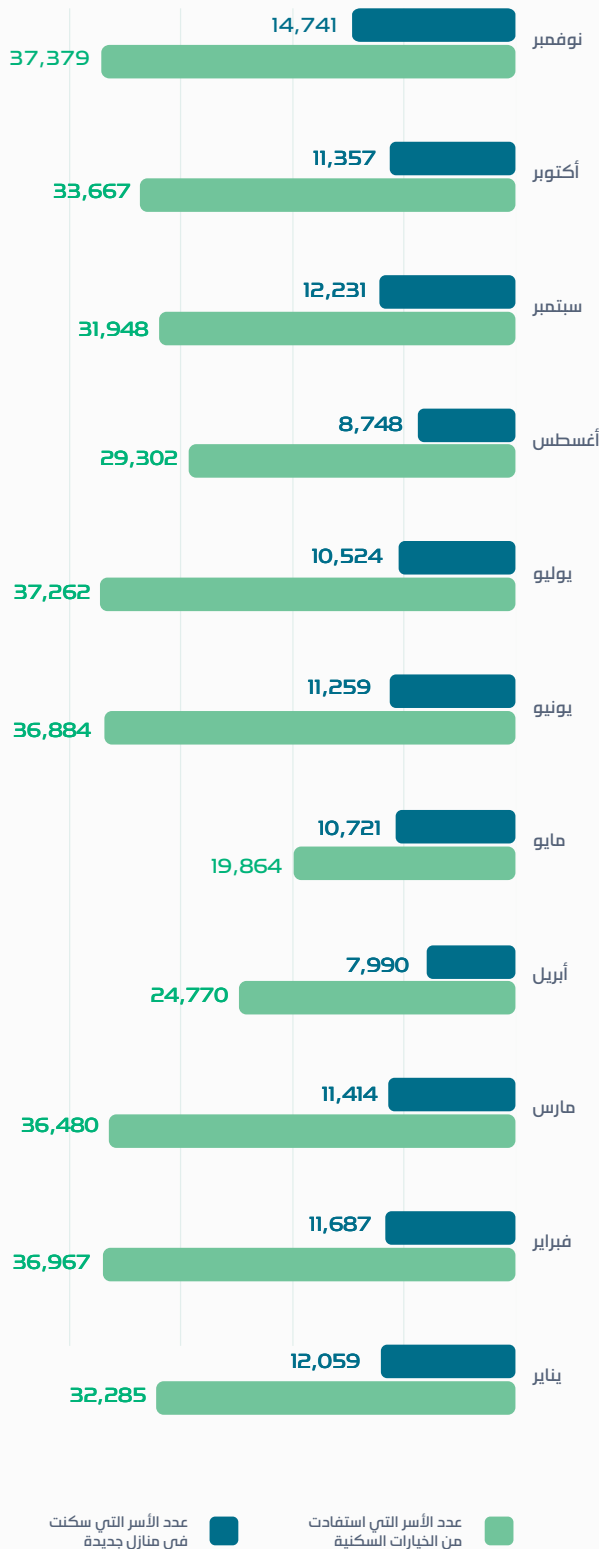
356,808

عدد الأسر السعودية المستفيدة
من الحلول السكنية لوزارة
الإسكان .

122,731

عدد الأسر السعودية التي
سكنت منازلها.

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



المصدر: وزارة الإسكان، التقارير الشهرية لبرنامج سكني.

مخططات الأراضي السكنية

مشاريع الفلل الجاهزة

المشاريع السكنية تحت الإنشاء

المتاحة من قبل وزارة الإسكان في نهاية عام 2020

واصل برنامج الأراضي السكنية المجانية ضخّ المزيد من المخططات السكنية خلال عام 2020، حيث وصل العدد في نهاية شهر نوفمبر إلى 76 مخططاً، أي بمعدل 7 مخططات جديدة شهرياً، 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.



ويمكن معرفة مزيد من التفاصيل حول هذه المخططات من حيث الموقع 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

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



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

sakani.housing.sa/product/206

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 ومحاافظات المملكة. وفي نهاية عام 2020 بلغ عدد المشاريع المتاحة للمواطنين 82 مشروعاً توفر 127,403 وحدة سكنية بين شقق وفلل وتاون هاوس، بمواصفات ومقاييس عالية الجودة بضمانة مطورين عقاريين ذوي خبرة ومراقبين من قبل وزارة الإسكان.



ويمكن معرفة مزيد من التفاصيل حول هذه المشاريع وكيفية الحجز 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
6 مشروع

906 وحدة
1 مشروع

مكة المكرمة

66,872 وحدة
22 مشروع

589 وحدة
1 مشروع

الرياض

22,342 وحدة
20 مشروع

440 وحدة
1 مشروع

5,810 وحدة
29 مشروع

حائل

1,653 وحدة
9 مشروع

عسير

4,444 وحدة
4 مشروع

388 وحدة
0 مشروع

5,267 وحدة
5 مشروع

الشرقية

18,429 وحدة
24 مشروع

900 وحدة
1 مشروع

4,933 وحدة
10 مشروع

تبوك

1,868 وحدة
2 مشروع

359 وحدة
2 مشروع

1,052 وحدة
2 مشروع

القصيم

220 وحدة
2 مشروع

94 وحدة
1 مشروع

1,359 وحدة
2 مشروع

جازان

4,947 وحدة
2 مشروع

812 وحدة
1 مشروع

16,595 وحدة
6 مشروع

نجران

1,061 وحدة
1 مشروع

4,416 وحدة
3 مشروع

الجوف

241 وحدة
1 مشروع

850 وحدة
3 مشروع

الحدود الشمالية

831 وحدة
4 مشروع

الباحة

800 وحدة
1 مشروع

الإجمالي

45,061 وحدة
76 مشروع

4,295 وحدة
8 مشروع

127,403 وحدة
82 مشروع

التمويل السكني المقدم للمواطنين

عدد عقود التمويل السكني الجديد المقدم للأفراد

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

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

حسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني، لبيانات التمويل السكني 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 المصارف، في حين تكفلت شركات التمويل المتخصصة بتوفير التمويلات اللازمة 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 الـ 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 مليون ريال

إجمالي قيمة عقود التمويل
السكني خلال الأشهر التسعة
الأولى من 2020



93,373 مليون ريال

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



3,332 مليون ريال

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 شكّل امتلاك الفلل الجديدة النصيب الأكبر من إجمالي هذه التمويلات وذلك بنسبة 80.50%، يليها امتلاك الشقق بنسبة 14.15% فالأراضي 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 سلّمت خلال شهري سبتمبر وأكتوبر 23,588 فلة جديدة لأصحابها في أكثر من 18 مشروعاً سكنياً في جميع أنحاء المملكة. ولم تثنها ظروف العمل الاستثنائية التي تسبب فيها تعليق الحضور لمقرات العمل عن مواصلة تسليم الفلل الجاهزة لأصحابها، وإتاحة جميع الخدمات والتسهيلات إلكترونياً عبر منصة سكني وتطبيق سكني، اللذين مكنا المواطنين من التعرف على تفاصيل الأسعار والتصاميم والنماذج والمواقع ونسبة الإنجاز للمشاريع السكنية التابعة للوزارة، وتحديد خياراتهم والحجز الفوري عليها والحصول على العروض التمويلية، واختيار جهة التمويل المناسبة لهم. وذلك على مدار الساعة ودون الحاجة لزيارة مكاتب خدمة المستفيدين أو أحد فروع الوزارة.

التمويلات السكنية

5.35%

من إجمالي
استخدم لملك
الأراضي
السكنية

14.15%

من إجمالي
استخدم لملك
الشقق

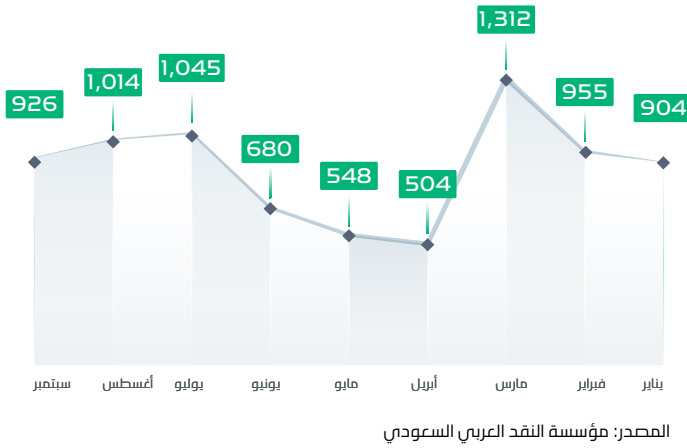
80.50%

من إجمالي
استخدم
لملك الفلل



الطلب على مواد البناء

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

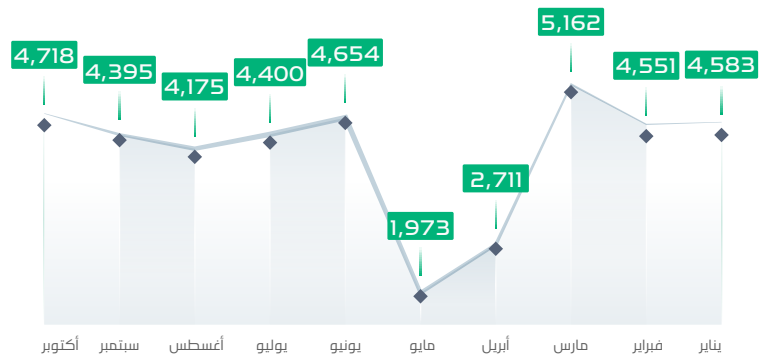


حسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لجانب الطلب على مواد البناء، بلغت قيمة الاعتمادات المستندية الجديدة المفتوحة لتوريد مواد البناء أقصى مستوى لها خلال عام 2020 في شهر مارس الماضي وذلك بـ 1,312 مليون ريال، وتعتبر هذه الاعتمادات المستندية مؤشراً على مستوى الطلب على مواد البناء المستوردة ودليلاً على مدى نشاط قطاع البناء والتشييد وحاجته 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 اعتُمدت 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).

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 تأثير قطاع البناء والتشييد بجائحة كورونا، التي كانت سبباً في توقف الأعمال في عدة مشاريع سكنية لفترة تجاوزت الشهرين، بالإضافة إلى تأجيل انطلاق عدة مشاريع جديدة إلى حين رفع حظر التجول بشكل كامل، في جميع مناطق المملكة واستئناف الأنشطة الاقتصادية بداية من 21 يونيو.

التسليمات المحلية لشركات الإسمنت (ألف طن)



أبرز الأرقام

36.6 مليون طن

إجمالي التسليمات المحلية لشركات الإسمنت الوطنية

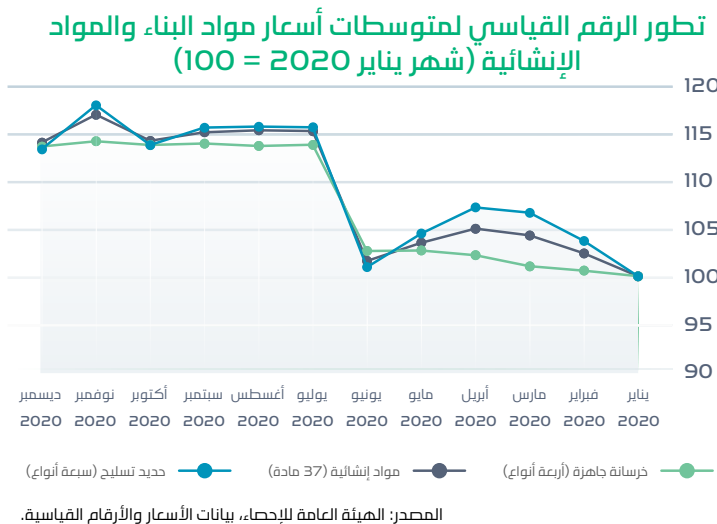
7.9 مليار ريال

إجمالي قيمة الطلب على مواد البناء المستوردة

أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية

بناءً على تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني، يتضح بأن الرقم القياسي لمتوسطات أسعار المواد الإنشائية ومواد البناء الرئيسية كحديد التسليح والخرسانة الجاهزة قد مر بمرحلتين 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 شهري مايو ويونيو إلى تراجع الطلب على هذه المواد خلال فترة توقف الأعمال، على إثر قرارات 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% خلال عام 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 وأنواع وقود أخرى	الإيجار المدفوع للسكن	المواد اللازمة لأعمال ترميم وصيانة المسكن	خدمات ترميم وصيانة المسكن	المياه والخدمات المتعلقة بالسكن
يناير	98.4	90.8	89.1	98.7	90.5	100.2
فبراير	98.7	91.5	89.9	99.0	90.5	100.5
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	102.9
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)

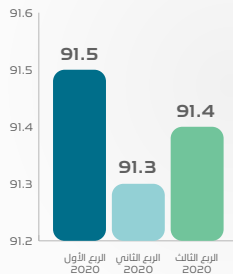
المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية

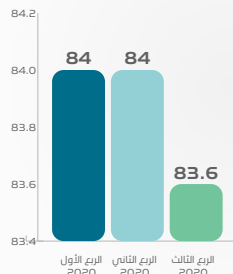
سُجِّلَ الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية انخفاضاً بنسبة 0.4% في الربع الثالث من عام 2020 مقارنةً بالنصف الأول منه، الانخفاض نفسه وبالشكل نفسه سُجِّلَ على مستوى الرقم القياسي الفرعي لأسعار الأراضي السكنية، مما يفسر أن لهذا المؤشر الفرعي ثقلًا كبيراً في تحديد توجهات أسعار العقارات السكنية بشكل عام.

في المقابل، شهد مستوى التضخم في فئة السكن والمياه والكهرباء والغاز انخفاضاً بنسبة 0.7% (من 90.8 في يناير إلى 90.1 في ديسمبر)، وذلك بالرغم من اعتماد الضريبة 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، متأثرة 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.

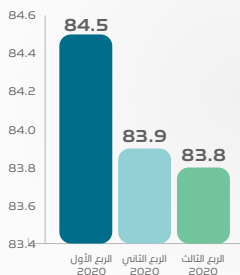
عقارة
السكنية



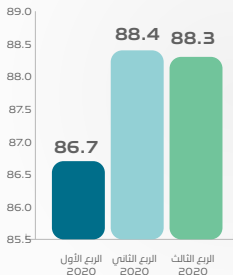
العقارات
السكنية



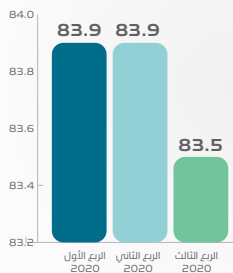
شقة



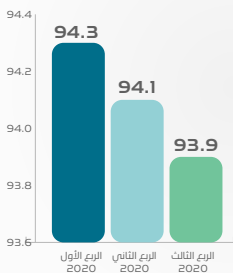
فيلا



أرض
سكنية



بيت



أبرز الأرقام

خلال عام
2020



0.7%

انخفاض في الرقم القياسي لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالمسكن



1.4%

انخفاض في أسعار الإيجارات السكنية

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية

أبرز الأرقام

%0.4

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

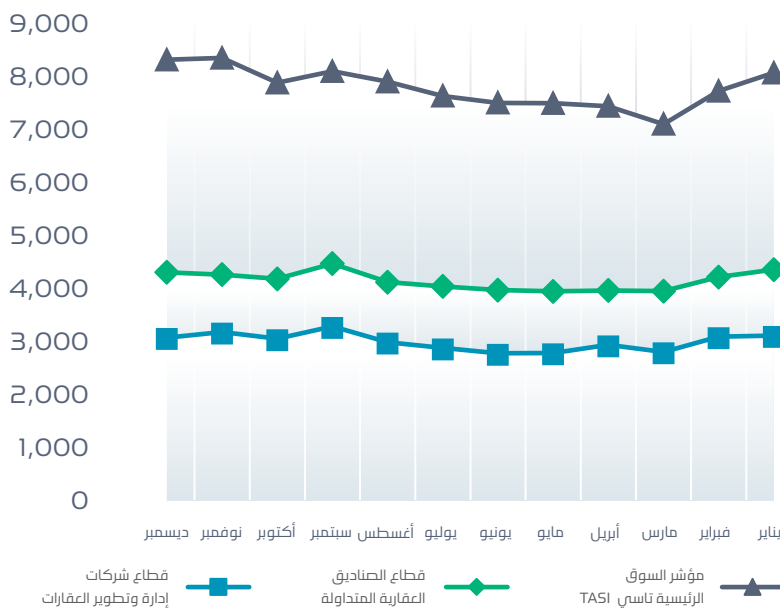


ويعود الانخفاض النسبي لأسعار الأراضي السكنية، إلى الجهود التي تقوم بها وزارة الإسكان من خلال برنامج سكني الذي نجح في تطوير وإتاحة 59 مخططاً سكنياً جديداً خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2020، مكّنت من عرض نحو 40,432 قطعة أرض جاهزة للبناء موزعة على جميع مناطق المملكة.

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

أداء القطاع العقاري في السوق المالية

تطور مؤشر أداء السوق وأداء القطاعات العقارية



المصدر: سوق تداول، التقارير الشهرية.

القطاع العقاري في السوق المالية الرئيسية "تداول"، ممثلاً في الصناديق العقارية المتداولة "الريت"، 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.

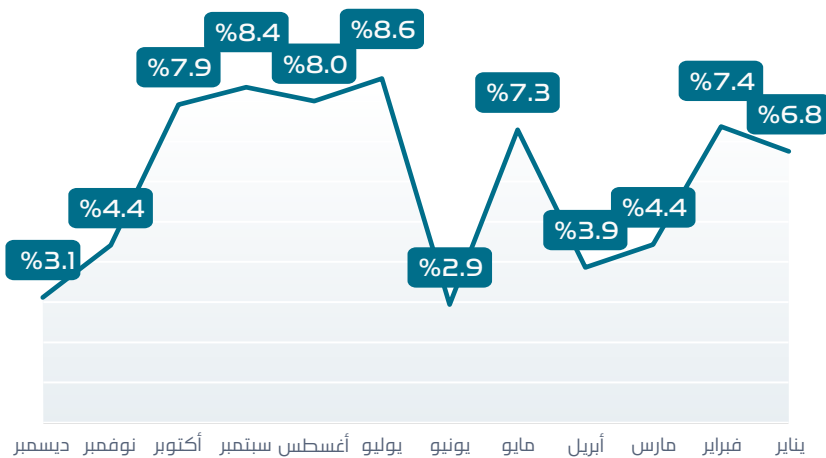
وحسب التقارير الصادرة عن سوق تداول فإن مؤشر أداء كل من الصناديق العقارية المتداولة وشركات إدارة وتطوير العقارات شهد انخفاضاً خلال الربع الأول من عام 2020، وكان أكثر وضوحاً في شهر مارس مباشرة مع انطلاق الجائحة العالمية الصحية المرتبطة بكورونا وامتداد تأثيرها على اقتصاد المملكة خاصة مع تعطّل عديد من الأنشطة الاقتصادية على الصعيد

العالمي وانخفاض أسعار النفط في الأسواق العالمية. يُذكر أن تأثير الجائحة على السوق المالية خلال الربع الأول تسبب في انخفاض مؤشر أداء السوق الرئيسية تاسي (TASI) بـ 1,741.24 نقطة (من 8,246.59 نقطة في يناير إلى 6,505.35 نقطة في مارس). في حين كان انخفاض مؤشر أداء الصناديق العقارية بـ 730.46 نقطة وشركات إدارة وتطوير العقارات بـ 553.78 نقطة. وبداية من النصف الثاني من العام (شهر يونيو) عاد مؤشر القطاع العقاري للتعافي من جديد بعد تخفيف القيود الاحترازية على الأنشطة الاقتصادية وتحسن الوضع الوبائي في المملكة، ليرتفع بذلك مؤشر أداء القطاع في شهر ديسمبر إلى أعلى مما كان عليه في بداية العام قبل الجائحة.

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

نسبة قيمة الأسهم المتداولة في القطاع إجمالي الأسهم 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 الأسهم 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 للأسهم المتداولة في السوق من 6.8% خلال 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 الربع الثالث، قبل أن تنحدر من جديد خلال الشهرين الأخيرين من العام.

أبرز الأرقام



6.5%

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



137 مليار ريال

قيمة أسهم القطاع العقاري المتداولة في السوق المالية خلال عام 2020

/hdocksa تواصل معنا



www.hdoc.sa

