



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



مركز البيانات والرصد الإسكاني  
HOUSING DATA AND  
OBSERVATORY CENTER

# النُّشرة الدُّوريَّة الرَّبِيع الثَّانِي

م 2021



# الفهرس

3	أبرز المؤشرات الكلية للاقتصاد السعودي	1
3-4	ملخص النشرة	2
5	قاموس المفردات والمؤشرات	3
6-7	الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج "سكنني"	4
8	المخططات السكنية الجديدة ضمن برنامج "إتمام"	5
9-10	مؤشر بداية البناء	6
11-12	مؤشر انتهاء البناء	7
13-14	التمويل السكني المقدم للأسر السعودية	8
15	متوسطات أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية	9
16-17	الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالسكن	10
18-19	الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية	11
20-21	أداء القطاع العقاري في السوق العالمية	12



## أبرز المؤشرات الكلية للاقتصاد السعودي



## ملخص النشرة

**27.9%**  
نسبة ارتفاع عدد الأسر التي سكنت منازل على أساس سنوي

**38,330**  
عدد الأسر السعودية التي سكنت في منازلها

**41,448**  
عدد الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية من برنامج سكني

2021  
الربع الثاني

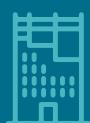
**8,131**  
رخصة بناء وحدة سكنية

**9**  
مخططات سكنية جديدة معتمدة

2021  
النصف الأول



**93,305**  
وحدة سكنية جديدة انتهت أعمال بنائها خلال الربع الأول 2021م



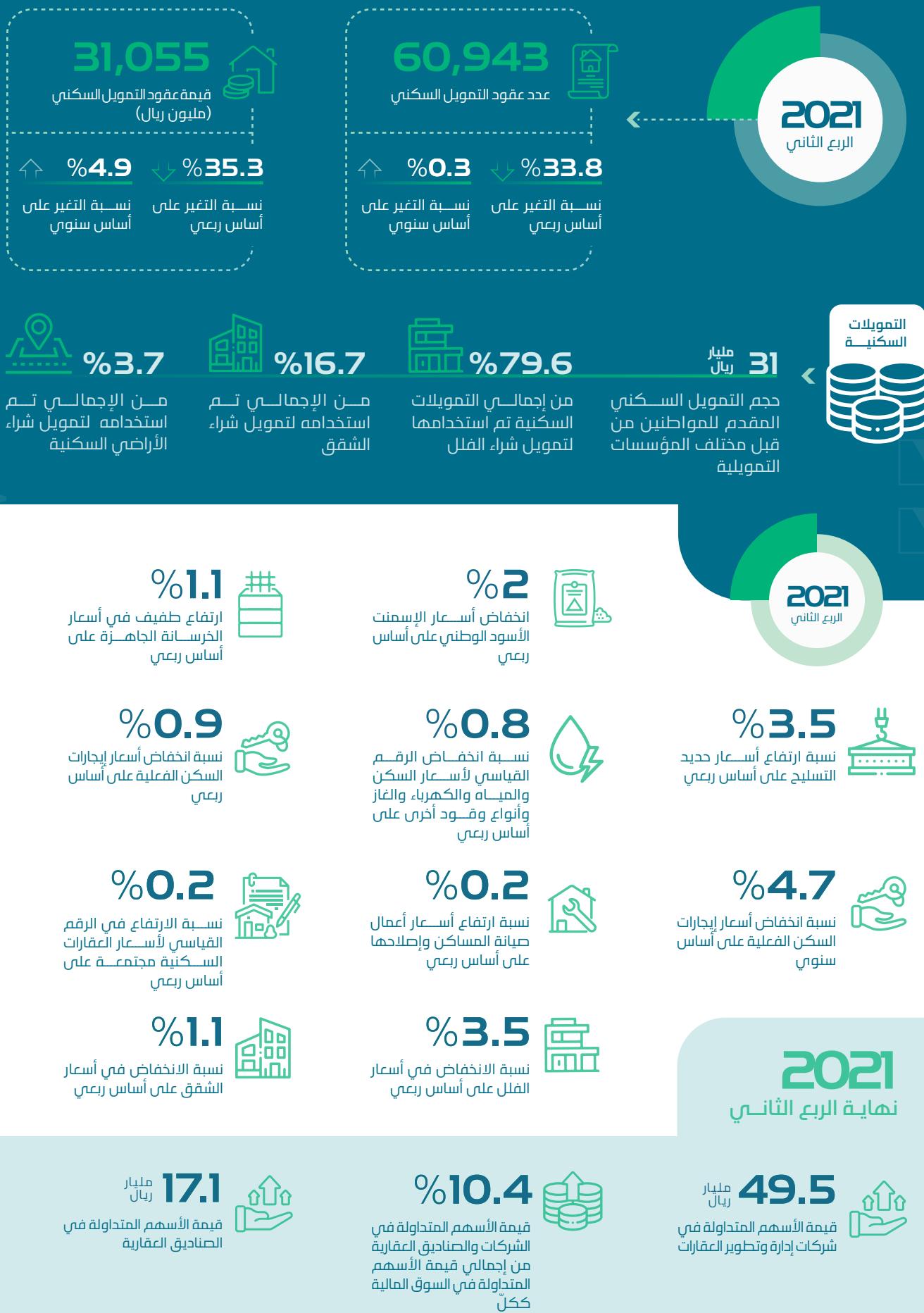
**82,472**  
وحدة سكنية جديدة بدأت أعمال بنائها خلال الربع الأول 2021م

**39.2%**  
نسبة ارتفاع مؤشر انتهاء البناء على أساس سنوي

**12.2%**  
نسبة انخفاض مؤشر انتهاء البناء على أساس ربعي

**1%**  
نسبة ارتفاع مؤشر بداية البناء على أساس سنوي

**18.1%**  
نسبة انخفاض مؤشر بداية البناء على أساس ربعي



# 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 الفترة الأساسية. وبذلك يكون الرقم القياسي في الفترة الأساسية مساوياً لـ 100 وكل زيادة عن المئة تعني ارتفاعاً في المؤشر وكل نزول تحت المئة 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 عددية متوضّطة تقايس بها حصيلة التغيرات الموجبة والسلبية في أسعار أسهم الشركات ضمن 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.

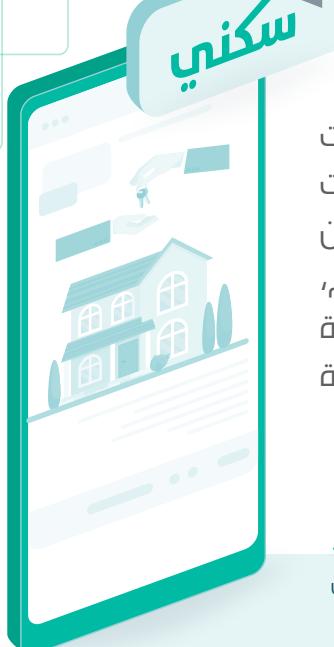
## مؤشر أداء القطاع في السوق المالية

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

## الصناديق العقارية المتداولة

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

## شركات إدارة وتطوير العقارات



## الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج سكني

يتابع مركز البيانات والرصد الإسكاني ما تقدّمه مختلف البرامج والمبادرات السكنية التي وضعتها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من خدمات وحلول سكنية للمواطنين وللأسر محدودة الدخل بهدف تمكينهم من مسكن خاص بسعر وبنية مناسبين. خلال الربع الثاني من عام 2021م، استمر برنامج سكني في تقديم المزيد من الخيارات والحلول السكنية السهلة والمدعومة لتسهيلها. تمكنت 38,330 أسرة من مسكنها، أي بنسبة تمكين بلغت 92.5%.

**92.5**

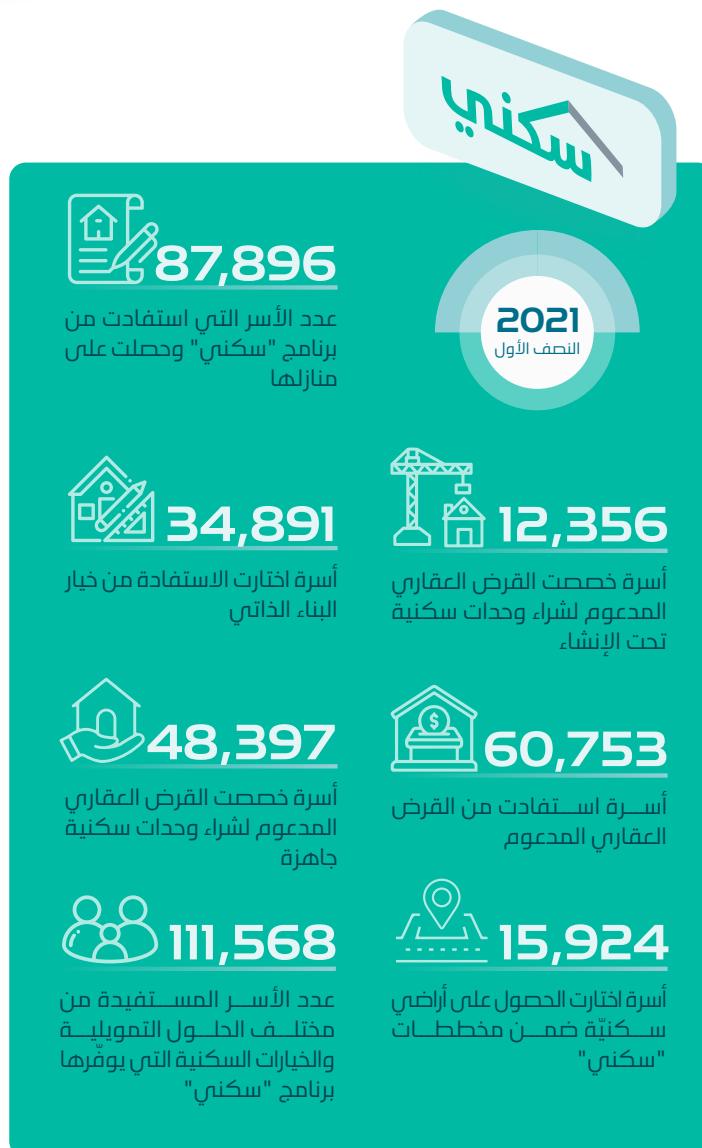
نسبة تمكين الأسر من السكن الفعلي في مساكنها

**38,330**

أسرة تمكنت من السكن الفعلي في مساكنها

**41,448**

أسرة سعودية استفادت من الخيارات والحلول السكنية



وبهذا التمكين الحاصل خلال الربع الثاني 2021م، ارتفع عدد الأسر التي استفادت من برنامج "سكنني" وحصلت على مساكنها في النصف الأول من العام الجاري إلى 87,896 أسرة، وهو رقم قياسي لم يتحقق في النصف الأول ولا في النصف الثاني من العام الماضي (2020م). خلال النصف الأول من العام الجاري، استفادت 60,753 أسرة من القرض العقاري المدعوم، منها 48,397 أسرة خصصته لشراء وحدات سكنية جاهزة، فيما خيرت البقية (12,356) سكنية تحت الإنشاء. وفي نفس الفترة اخترات 34,891 أسرة الاستفادة من خيار البناء الذاتي، كما اخترت 15,924 أسرة الحصول على أراضي سكنية ضمن مخططات "سكنني". وبذلك يكون عدد الأسر المستفيدة من مختلف الحلول التمويلية والخيارات السكنية التي يوفرها برنامج "سكنني" قد بلغ خلال النصف الأول من العام الجاري 111,568 أسرة.

## التوزيع الربعي لأعداد الأسر السعودية المستفيدة من الخيارات السكنية المقدمة من طرف سكني

### أبرز الأرقام

2021  
الربع الثاني

41,448

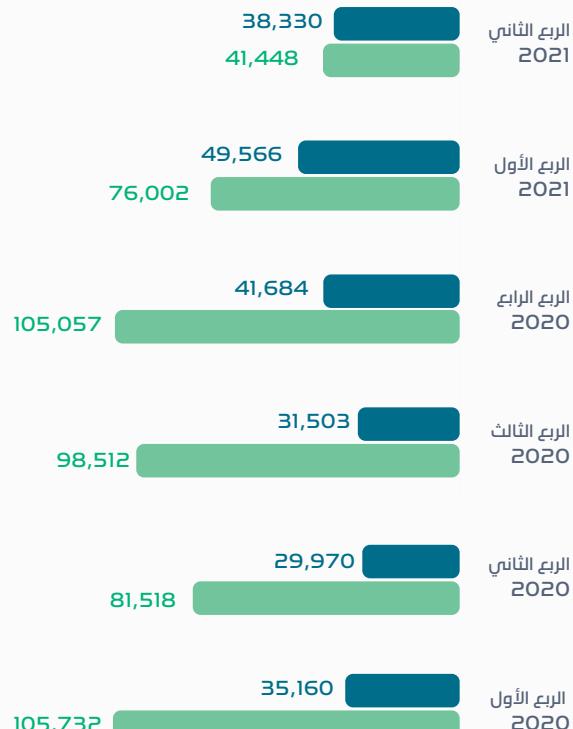
عدد الأسر السعودية  
المستفيدة من الحلول  
السكنية من برنامج  
سكنى

38,330

عدد الأسر السعودية التي  
سكنت في منازلها  
الجديدة

% 27.9

نسبة ارتفاع عدد الأسر  
التي سكنت منازل جديدة  
على أساس سنوي



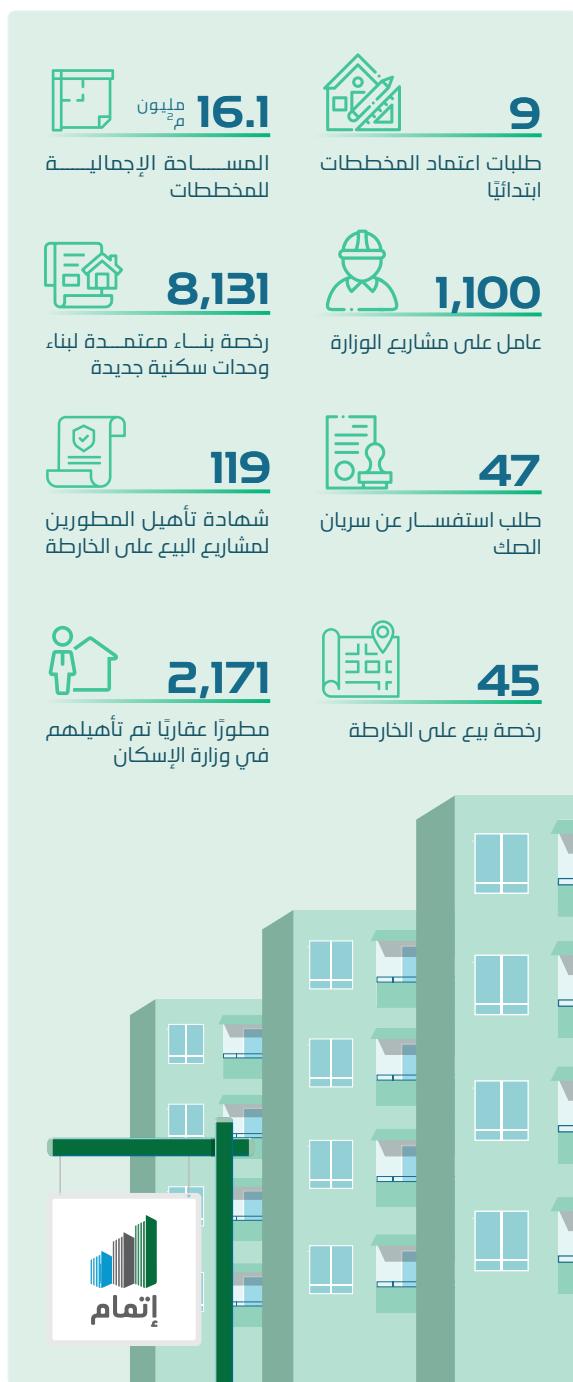
عدد الأسر التي استفادت  
من الخيارات السكنية

عدد الأسر التي سكنت  
في منازل جديدة

المصدر: التقارير الشهرية لبرنامج سكني.



## المخططات السكنية الجديدة ضمن برنامج "إتّهام"



رصد مركز البيانات والرصد الإسكاني ما يقدّمه مركز خدمات المطوريين العقاريين "إتّهام" من خدمات تهدف إلى تشجيع الاستثمارات العقارية من داخل وخارج المملكة وذلك بتيسير إجراءات وسائل انتلاق المشاريع السكنية بما يخدم زيادة حجم المعرض من الوحدات السكنية سنّياً. وفي هذا الصدد، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني اعتماد 9 مخططات سكنية جديدة خلال النصف الأول 2021م، بمساحة إجمالية بلغت نحو 16.1 مليون م²، شملت مناطق الرياض، وملحق المكرمة، والقصيم، والمنطقة الشرقية، وعسير، وتبوك، والحدود الشمالية.

و ضمن الخدمات المختلفة التي يقدمها مركز خدمات المطوريين "إتّهام" للمطوريين العقاريين وأصحاب المشروعات السكنية، تم خلال النصف الأول من العام الجاري اعتماد 8,131 رخصة لبناء وحدات سكنية جديدة، كما قام مركز إتّهام بإنهاء إصدار 119 شهادة تأهيل مطور عقاري لمشاريع البيع على الخارطة، وعالج 47 طلب استفسار لسريان الصك، إضافة إلى تعامل مركز إتّهام مع طلبات لتأييد تسجيل العاملين على مشاريع الوزارة لتوفير 1,100 عامل، في نفس الفترة، ساهم المركز بالتعاون مع برنامج "وافي" في إصدار 45 رخصة بيع لمشاريع البيع على الخارطة، وتأهيل 2,171 مطوري عقارياً بالتعاون مع الجهات المختصة لتقديم خدمات التطوير العقاري.

### أبرز الأرقام



## مؤشر بداية البناء

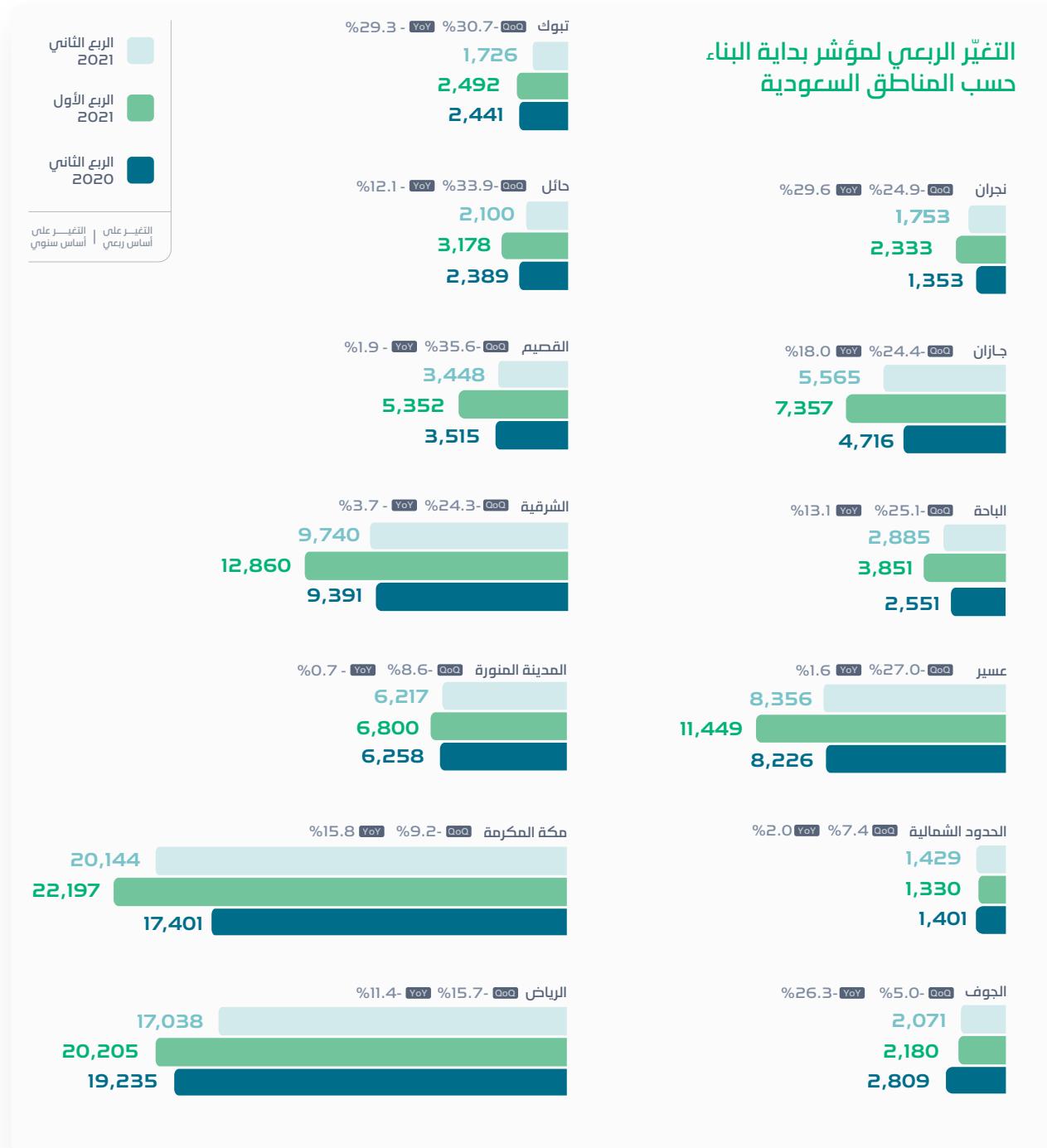
يقوم مركز البيانات والرصد الإسكاني بشكل دوري بتحليل بيانات الكهرباء السكنية لقياس مؤشر بداية البناء، وقد بيّنت النتائج تراجع قيمة المؤشر خلال الربع الثاني 2021 مقارنة بالربع السابق. حيث بلغ عدد الوحدات السكنية التي بدأت أعمال بناها خلال الربع الثاني 2021م نحو 82,472 وحدة، بنسبة انخفاض بلغت 18.1% على أساس ربعي. ولكن يبقى هذا العدد أكبر من مثيله لنفس الربع من العام الماضي. وهنا تجدر الإشارة إلى أنّ الربع الثاني من العام الماضي تمّ من خلاله تطبيق العديد من الإجراءات الاحترازية لجائحة كورونا، مما أثر نسبياً على أعمال بناء الوحدات السكنية سواء في بداية انطلاق الاعمال أو نهايتها.

### التطور الربعي لمؤشر بداية البناء



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

أمام على مستوى المناطق، باستثناء منطقة الحدود الشمالية، شهدت جميع مناطق المملكة الأخرى انخفاضاً في عدد الوحدات السكنية التي بدأت أعمال بناها خلال الربع الثاني 2021 مقارنة بالربع الأول. وقد سجلت منطقة القصيم أعلى نسبة انخفاض في المؤشر على أساس ربعي بـ 35.6%. أمّا على أساس سنوي فقد سجلت أعلى نسبة انخفاض في منطقة تبوك بـ 29.3%. وتعتبر منطقة الحدود الشمالية المنطقة الوحيدة التي ارتفع فيها عدد الوحدات السكنية التي بدأت أعمال بناها سواء على أساس ربعي أو على أساس سنوي. وخلال الربع الثاني 2021م، شهدت مناطق الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة، انطلاق أعمال بناء 20,144 و 17,038 و 6,217 وحدة سكنية جديدة، على التوالي.



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

## أبرز الأرقام



%1

نسبة ارتفاع مؤشر  
بداية البناء على أساس  
سنوي



%18.1

نسبة انخفاض مؤشر  
بداية البناء على أساس  
ربعى



82,472

وحدة سكنية جديدة  
بدأت أعمال بنائها خلال  
الربع الأول 2021م

## مؤشر انتهاء البناء

يقوم مركز البيانات والرصد الإسكاني أيضاً بحساب مؤشر انتهاء البناء الذي يقيس العدد الفعلي للوحدات السكنية التي تم الانتهاء من بنائها في فترة معينة. وقد أظهرت النتائج انخفاضاً في قيمة هذا المؤشر، يحاكي الانخفاض الحال في مؤشر بداية البناء. وتفيد الأرقام بأنّ عدد الوحدات السكنية التي انتهت أعمال بنائها ودخلت بذلك ضمن المخزون السكاني للمملكة خلال الربع الثاني 2021م نحو 93,509 وحدة، بنسبة انخفاض بلغت 12.2% على أساس ربعي، ولكن بنسبة زيادة بلغت 39.2% على أساس سنوي.

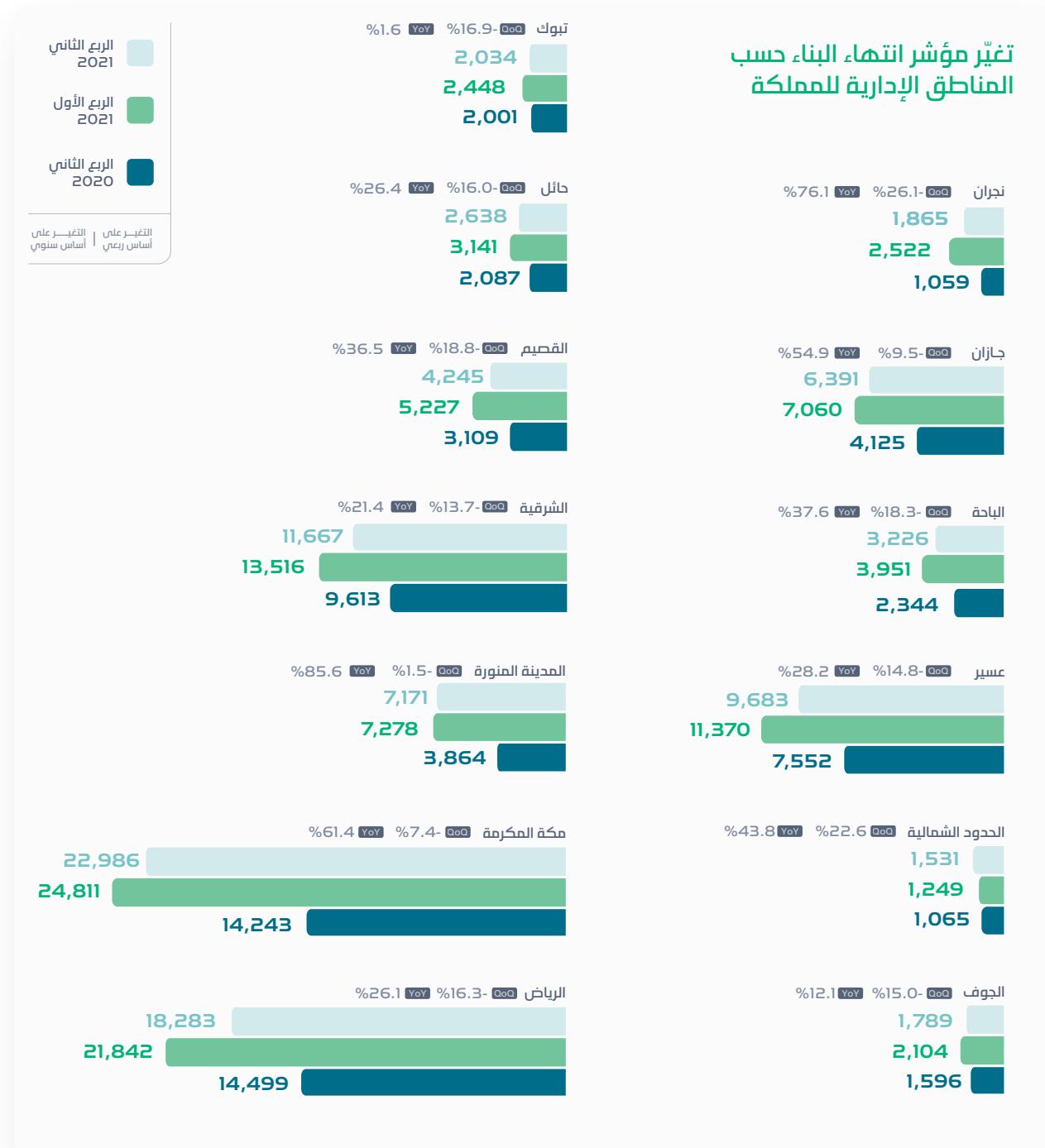
### التطور الربعي لمؤشر انتهاء البناء



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

أمّا على مستوى المناطق الإدارية للمملكة، فقد تميّزت أيضاً منطقة الدودد الشمالية كونها المنطقة الوحيدة التي شهدت خلال الربع الثاني 2021م، انتهاءً لأعمال بناء عدد من الوحدات السكنية يفوق العدد الذي تم تسجيله خلال الربع السابق من العام الجاري بنسبة 22.6% ويفوق الذي تم تسجيله خلال نفس الربع من العام الماضي بنسبة 43.8%. بقيمة المناطق الإدارية للمملكة شهدت تراجعاً في قيمة مؤشر انتهاء البناء على أساس ربعي كان أقصاه في منطقة نجران بنسبة 26.1% وأدناء في منطقة المدينة المنورة بـ 1.5%.

أمّا على أساس سنوي، فإنّ نسبة نموّ المؤشر خلال الربع الثاني 2021م كانت إيجابية في جميع مناطق المملكة مقارنة، بالربع الثاني من عام 2020م. وقد تكون الآثار التي نتجت بعد الإجراءات الاحترازية الصحية المتخذة على أعمال البناء والتشييد خلال الربع الثاني من عام 2020م، سبباً في الارتفاع الكبير المسجل في بعض الحالات ومنها نسبة 85.6% في منطقة المدينة المنورة و 76.1% في منطقة نجران.



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

## أبرز الأرقام

 **%39.2**

نسبة ارتفاع مؤشر انتهاء البناء على أساس سنوي

 **%12.2**

نسبة انخفاض مؤشر انتهاء البناء على أساس رباعي

 **93,305**

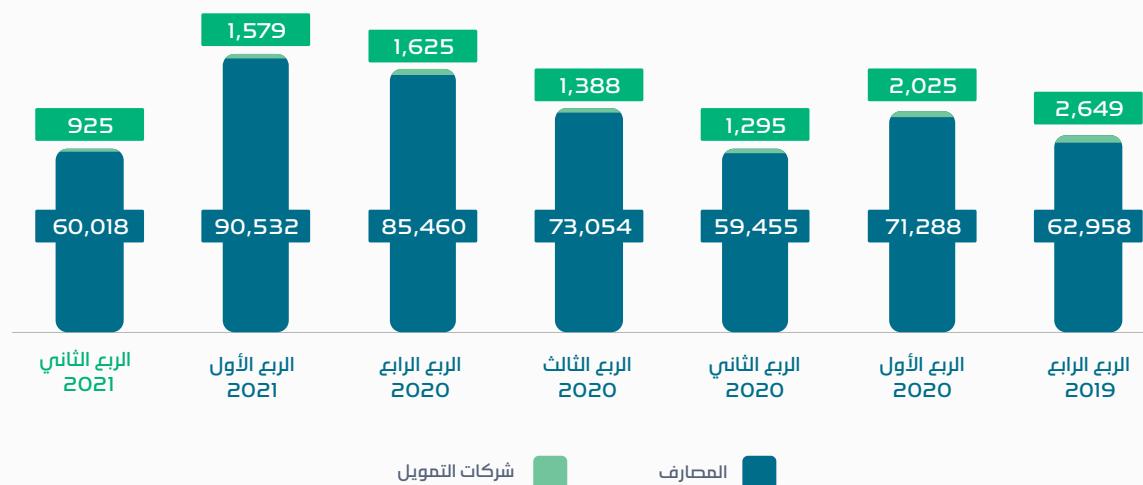
وحدة سكنية جديدة انتهت أعمال بنائها خلال الربع الأول 2021م

## التمويل السكّني المقدّم للأسر السعودية

بحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسکاني لإحصاءات التمويل السكّني المقدّم للمواطنين من طرف المؤسسات التمويلية المختلفة، تبيّن أنه تمّ إبرام 60,943 عقد تمويل سكّني خلال الربع الثاني من عام 2021م، بقيمة 31.5 مليار ريال. 98.5% من هذه العقود وقعها المواطنون مع المصارف في حين لم يتجاوز عدد العقود المبرمة مع شركات التمويل 925 عقداً، بنسبة مساهمة في حدود 1.5% من إجمالي العقود.

وتفيد نتائج التحليل بحدوث انخفاض واضح في عدد عقود التمويل السكّني المقدّم للمواطنين خلال الربع الثاني 2021م مقارنة بالربع السابق، حيث بلغت نسبة الإنخفاض 33.8%. أمّا على أساس سنوي، فقد تم تسجيل ارتفاع طفيف في إجمالي العقود لم يتجاوز 0.3%. كما يُظهر الرسم أن تراجع عدد هذه العقود في الربع الثاني 2020م يأتي بعد فترة ارتفاع امتدت على مدى الأرباع السابقة وتميّزت بتسجيل أعداد قياسية خلال الربع الأول 2021م.

### عدد عقود التمويل السكّني المقدّمة للأفراد من قبل...



المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

من ناحية أخرى، تُظهر بيانات التمويل السكّني أنّ حجم التمويلات السكّنية التي قدمتها المصارف للمواطنين وأسرهم خلال الربع الثاني 2021م، قد بلغ 30.26 مليار ريال، وأغلب هذه التمويلات بما نسبته 79.7% كانت قروضاً سكّنية لغرض تملك الفلل السكّنية، في حين أُستخدمت حوالي 5 مليار ريال لشراء الشقق السكّنية و 1.15 مليار ريال لشراء الأراضي السكّنية. يلاحظ أن التمويلات السكّنية البنكية في الربع الثاني 2021م انخفضت بنسبة 34% مقارنة بما كانت عليه في الربع الأول.

في نفس الوقت، شهد التمويل السكّني المقدّم للأسر السعودية من طرف شركات التمويل نفس التغييرات التي ميّزت التمويل السكّني المصرفي على أساس ربعي. فبعد أن بلغ حجم التمويل السكّني المقدّم من قبل شركات التمويل الـ 1.29 مليار ريال في الربع الأول 2021م، تراجعت قيمته إلى 0.79 مليار ريال خلال الربع الثاني 2021م، وهو ما يعطي نسبة انخفاض ربعي تقدّر بـ 38.5%. كما توزعت التمويلات المقدّمة من شركات التمويل بحسب نوع العقار السكّني مشابه للتوزيع الذي ميّز التمويلات السكّنية المصرافية. فقد استخدم المقرضون ما نسبته 74.2% من إجمالي التمويلات التي حصلوا عليها من شركات التمويل لشراء الفلل، و 24.3% لشراء الشقق السكّنية، والباقي (1.5%) لتمويل شراء الأراضي السكّنية.

## أبرز الأرقام

### خلال الربع الثاني

2021  
عام



# 60,943

عدد عقود التمويل السكني

التغير على أساس ربعي **%33.8**

التغير على أساس سنوي **%0.3**



مليون

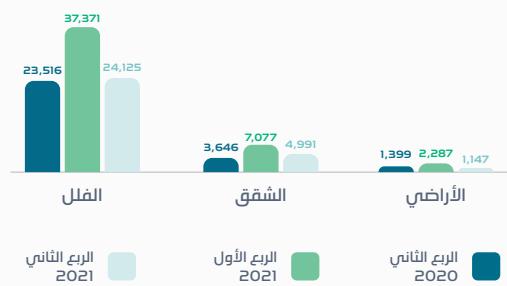
# 31,055

قيمة عقود التمويل السكني

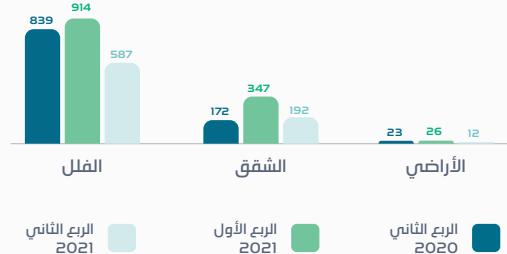
التغير على أساس ربعي **%35.3**

التغير على أساس سنوي **%4.9**

### التمويل السكني المقدم للأفراد من قبل المصادر



### التمويل السكني المقدم للأفراد من قبل شركات التمويل



المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

### التمويلات السكنية

**% 3.7**

من الإجمالي  
استخدم من قبل  
المواطنين لتمويل  
شراء الأراضي  
السكنية

**% 16.7**

من الإجمالي  
استخدم من قبل  
المواطنين لتمويل  
شراء الشقق

**% 79.6**

من الإجمالي  
استخدم من قبل  
المواطنين لتمويل  
شراء الفلل



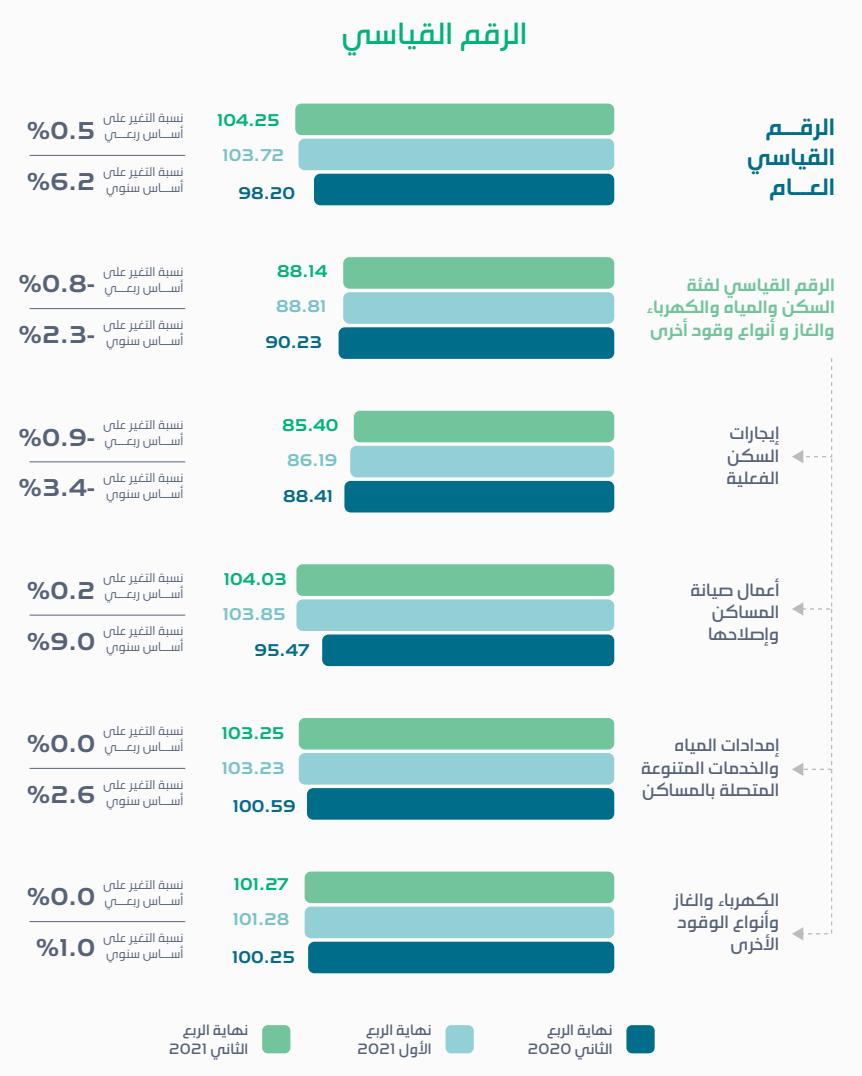


## الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالسكن

يقيس الرقم القياسي العام مستوى التغير في أسعار سلة سوق ثابتة من السلع والخدمات الاستهلاكية التي يقتنيها عادة المستهلك خلال فترة معينة. ويتم الحصول عليه بنسبة أسعار تلك السلة من السلع والخدمات الاستهلاكية في فترة المقارنة إلى أسعارها في فترة الأساس، ويكون الرقم القياسي في فترة الأساس مساوياً لـ 100 وكل زيادة عن المئة تعني ارتفاعاً في قيمة المؤشر وكل نزول تحت المئة يعني انخفاض في قيمة المؤشر مقارنة بفترة الأساس. الرقم القياسي لقسم السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود آخرين يعكس علاقة المؤشر بالسلع والخدمات المتعلقة بالسكن فقط، وهي تمثل نحو 25.5% من إجمالي إنفاق المستهلك وتكوين الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك.

المقارنة الربعية للأرقام القياسية تظهر في نهاية الربع الثاني من عام 2021 ارتفاعاً طفيفاً في معدل التضخم العام للمواد والخدمات الاستهلاكية بلغت نسبته 0.5%， وذلك مقارنة بنهاية الربع الأول من العام نفسه. ويشير ذلك إلى شبه استقرار في مستوى غالء المعيشة طيلة النصف الأول من العام الجاري. ولكن على أساس سنوي، ارتفع التضخم في الرقم القياسي العام بنسبة 6.2%， ويعود هذا الارتفاع إلى التضخم الحاصل في أسعار الأغذية والمشروبات (+8.07%) وأسعار النقل (+22.61%).

على العكس من المواد الغذائية وخدمات النقل، ساهمت المواد والخدمات المتعلقة بالسكن في تقليل التضخم في الرقم القياسي العام لأسعار الاستهلاك خلال الربع الثاني 2021، بما أن الرقم القياسي لفئة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود آخرين قد سجل انخفاضاً بنسبة 0.8% على أساس ربعي ووصل حتى نسبة 2.3% على أساس سنوي، وبالتدقيق في مختلف الفصول المكونة لهذه الفئة يتبيّن أن هذا الانخفاض هو ارتداد لتراجع أسعار إيجارات السكن بنسبة 0.9% على أساس ربعي ونسبة 3.4% على أساس سنوي. بقيّة الفصول ارتفعت أسعارها بمستويات مختلفة على أساس ربعي وكذلك على أساس سنوي، كان أقصاها قد تقدّم تسجيلاً في أسعار أعمال صيانة المسكن وإصلاحها بنسبة 9% على أساس سنوي.



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

(سنة الأساس عام 2018 = 100)

على مستوى المدن، أظهرت نتائج المقارنة على أساس سنوي، أنه إذا استثنينا مدن الرياض وتبوك وسكاكا، فإن بقية المدن السعودية شهدت انخفاضاً في الرقم القياسي لأسعار السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود. وكانت مدينة أبها المدينة السعودية الأكثر انخفاضاً من حيث معدل التغير السنوي للرقم القياسي لهذه الفئة من المواد والخدمات المتعلقة بالسكن، وذلك بنسبة انخفاضاً سنوياً بلغت 12.78 %، وساهم فيها بشكل كبير الإنخفاض الذي حدث في أسعار إيجارات السكن والمقدر بـ 13.78 %. كما بيّنت الإحصاءات حدوث ارتفاع حاد في هذا المؤشر في مدينة تبوك ببلوغه رقم قياسي بنحو 18.95 %، مدعوماً بارتفاع أسعار إيجارات السكن بنسبة 22.53 % من جهة، وارتفاع أسعار أعمال صيانة المساكن وإصلاحها بنسبة 21.91 % من جهة أخرى.

### معدل تغير الأرقام القياسية حسب المدينة في الربع الثاني 2021 مقارنة بنفس الربع من العام 2020

الكهرباء، والغاز وأنواع الوقود الآخرين	إمدادات المياه والخدمات المتنوعة المتعلقة بالمساكن	أعمال صيانة المساكن وإصلاحها	إيجارات السكن الفعلية	السكن والمياه والكهرباء، والغاز وأنواع وقود آخرين	جميع المدن
1.02	2.64	8.97	-3.41	-2.32	الرياض
1.07	1.83	8.71	-0.22	0.50	مكة المكرمة
1.13	3.64	5.93	-3.73	-2.29	جدة
1.03	4.41	15.88	-7.88	-6.25	الدمام
1.07	0.16	28.22	-5.71	-4.57	الطائف
0.47	6.77	4.09	-5.68	-4.09	المدينة المنورة
0.46	2.42	15.47	-4.73	-4.18	الهفوف
0.78	-0.01	9.07	-2.99	-2.34	أبها
0.43	0.00	1.99	-13.74	-12.78	بريدة
-0.20	2.30	6.05	-0.65	-0.39	تبوك
1.17	0.00	22.53	21.91	18.95	حائل
1.57	0.34	16.38	-1.43	-0.33	جيزان
0.76	5.09	-4.41	-7.34	-5.74	نجران
5.19	0.00	6.77	-6.73	-4.90	الباحة
2.04	0.29	13.57	-6.60	-3.51	سكاكا
0.73	6.49	2.78	2.37	2.33	عرعر
1.61	2.72	0.69	-1.96	-1.50	

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

### أبرز الأرقام



## الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية

الرقم القياسي لأسعار العقارات هو أداة إحصائية لقياس التغير النسبي في أسعار العقارات بين فترتين زمنيتين. وتمثل العقارات السكنية نسبة 65,37% من إجمالي العقارات التي يعكّسها هذا المؤشر، وهي تشمل خمسة أنواع من العقارات السكنية: أرض سكنية، عمارة سكنية، فيلا، شقة، بيت.

يتبع مركز البيانات والرصد الإسكاني باستمرار تغيير الرقم القياسي لأسعار العقارات في جزءه المتعلق بالعقارات السكنية. خلال الربع الثاني من عام 2021م، لاحظ المركز ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.2% في هذا المؤشر على أساس ربعي وارتفاعاً بنسبة 0.8% على أساس سنوي.

وبالنظر إلى الأنواع الخمسة لعقارات السكنية المكونة لهذا المؤشر، تبيّن للمركز أن الارتفاع المسجل في قيمته يعود بالأساس إلى ارتفاع أسعار الأراضي السكنية بنسبة 0.3% على أساس ربعي ونسبة 1% على أساس سنوي. فسعر الأرضي السكنية يؤثّر بنحو 62.16% على قيمة المؤشر العام لأسعار العقارات.

أسعار بقية أنواع العقارات السكنية شهدت انخفاضات متفاوتة كان أهّمها في الفلل بنسبة 3.5% على أساس ربعي ونسبة 2.3% على أساس سنوي، وأقلّها في أسعار العمائر السكنية بنسبة 0.2% على أساس سنوي. في نفس الوقت تراجعت أسعار الشقق والبيوت خلال الربع الثاني 2021م بنسبة 1.6% ونسبة 1.1% على التوالي، مقارنة بالربع الأول من العام نفسه.



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

نسبة تغير الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية حسب المناطق الإدارية  
خلال الربع الثاني 2021 مقارنة بالربع الأول 2021

الرقم القياسي	جميع العقارات السكنية	أرض سكنية	عمارة سكنية	فيلا	شقة	بيت
على مستوى المملكة ككل	0.17	0.25	0.00	-3.49	-1.14	-0.46
الرياض	1.01	1.20	0.00	-2.11	-5.78	0.00
مكة المكرمة	-0.25	-0.20	0.00	-4.39	-0.32	-0.01
المدينة المنورة	-0.08	-0.09	0.00	4.71	0.68	-0.80
القصيم	-0.58	-0.64			0.10	0.00
المنطقة الشرقية	0.13	0.13	0.00	0.00	0.12	-0.25
عسير	0.51	0.52	0.00	0.00	0.55	0.00
تبوك	1.00	1.22		-0.58	-0.36	2.15
حائل	-1.12	-1.20			2.15	1.11
المنطقة الشمالية	-0.29	-0.29	0.00			
جيزان	-1.19	-1.24			2.84	0.00
نجران	-0.38	-0.38			0.00	
الباحة	-0.19	-0.19			0.00	
الجوف	-0.33	-0.33			0.00	

المصدر: وزارة العدل، البيانات المفتوحة.

تغير الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية في الرابع 2021م على أساس ربعي يظهر نسبة إيجابية وأخرى سلبية بحسب نوع العقار السكني والمنطقة الإدارية للمملكة. ومن خلال الجدول يتبيّن أن أعلى ارتفاع في أسعار العقارات السكنية على مستوى المملكة في منطقه المدينة المنورة بنسبة 4.71%， وشمل الشقق السكنية في منطقة جيزان بنسبة أقل من ذلك (2.84%). وعلى العكس من ذلك، شهدت أسعار الشقق في منطقة الرياض انخفاضاً قياسياً بلغ 5.78%， كما انخفضت أسعار الفلل بنحو 4.39% في منطقة مكة المكرمة وبنسبة 2.11% في منطقة الرياض.

## أبرز الأرقام



%1.1

نسبة الانخفاض في أسعار الشقق على أساس ربعي



%3.5

نسبة الانخفاض في أسعار الفلل على أساس ربعي



%0.2

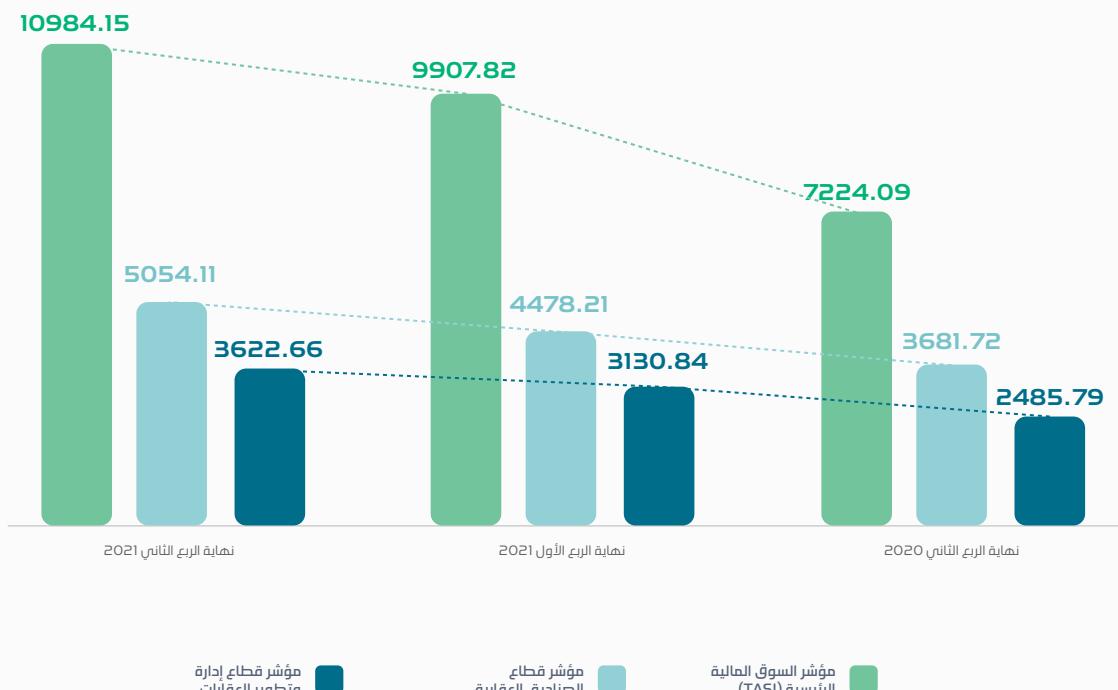
نسبة الارتفاع في الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية مجتمعة على أساس ربعي



## أداء الشركات والصناديق العقارية في السوق المالية الرئيسية

من بين الشركات المدرجة في السوق المالية الرئيسية السعودية يوجد نوعان من المؤسسات تنشط في المجال العقاري، وهي الصناديق العقارية (عدها 17 صندوقاً حالياً) وشركات إدارة وتطوير العقارات (عدها 11 شركة حالياً). وبمتابعة أداء هذه المؤسسات في السوق المالية "تداول"، رصد مركز البيانات والرصد الإسکاني ، تحسننا ملحوظاً في مؤشر أداء كلٍّ منها في نهاية العام الجاري ببلغه 5054.11 نقطة و 3622.66 نقطة. و يأتي هذا التحسن في سياق منحى تصاعدي يشهده مؤشر أداء السوق الرئيسية تاسي (TASI) ككل، وذلك منذ الربع الثاني من العام الماضي، والذي يشير إلى عودة الانتعاش لهذه السوق وارتفاع قيمة المعاملات فيه بعد فترة انكماش بسبب جائحة كورونا.

### مؤشر الأداء في السوق المالية الرئيسية "تداول"



المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

في نهاية الربع الثاني 2021م، بلغت قيمة أسهم الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية الرئيسية نحو 17.1 مليار ريال، و تم تداول 1.4 مليار سهم. و تظهر البيانات المقارنة ارتفاعاً مهماً في عدد وقيمة الأسهم المتداولة للصناديق العقارية، سواء على أساس رباعي أو على أساس سنوي، وهو ما جعل متوسط سعر السهم الواحد يرتفع من 8.1 ريال في نهاية الربع الثاني 2020م إلى 12.3 ريال في نهاية الربع الثاني 2021م.

## قطاع الصناديق العقارية المتداولة

نهاية الربع الثاني م2021	نهاية الربع الأول م2021	نهاية الربع الثاني م2020	قطاع الصناديق العقارية المتداولة
1.1	0.5	0.3	عدد الصفقات المنفذة (مليون صفقة)
1.4	0.5	0.3	عدد الأسهم المتداولة (مليار سهم)
17.1	5.0	2.1	قيمة الأسهم المتداولة (مليار ريال)
12.3	10.5	8.1	متوسط سعر السهم الواحد (ريال)

المصدر: سوق تداول، التقارير الاحصائية.

في نفس الوقت، شهدت أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات ارتفاعاً ملحوظاً على مستوى حجم وقيمة التداول في السوق المالية الرئيسية. ونظهر البيانات المقارنة أن حجم التداول في هذا القطاع الفرعاني قد ارتفع من 2.8 مليار سهم في نهاية الربع الأول 2021م إلى 3.3 مليار سهم في نهاية الربع الموالي، وقد ترتب على ذلك ارتفاع قيمة التداول بنسبة 29% لنفس الفترة، وارتفع متوسط سعر السهم الواحد بـ 1.5 ريال.

## قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات

نهاية الربع الثاني م2021	نهاية الربع الأول م2021	نهاية الربع الثاني م2020	قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات
1.8	1.6	0.9	عدد الصفقات المنفذة (مليون صفقة)
3.3	2.8	2.2	عدد الأسهم المتداولة (مليار سهم)
49.5	38.3	20.4	قيمة الأسهم المتداولة (مليار ريال)
15.0	13.5	9.1	متوسط سعر السهم الواحد (ريال)

المصدر: سوق تداول، التقارير الاحصائية.

ويفيد التقرير الإحصائي لسوق "تداول" للنصف الأول من عام 2021م، بأن حجم التداول في أسهم الشركات والصناديق المتخصصة في الشأن العقاري قد مثل نسبة 18.81% من إجمالي عدد الأسهم المتداولة، ونسبة 8.2% من إجمالي قيمة التداول في السوق المالية ككل. وبذلك احتلت الشركات والصناديق الناشطة في المجال العقاري معاً المرتبة الخامسة، بعد قطاعات المواد الأساسية (18.23%) وإنتاج الأغذية (10.21%) والبنوك (9.56%) والتأمين (8.99%)، من حيث المساهمة في قيمة التداول داخل السوق المالية الرئيسية.

## أبرز الأرقام

 **%10.4**  
قيمة الأسهم المتداولة في الشركات والصناديق العقارية من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية ككل.

 **49.5**  
مليار ريال  
قيمة الأسهم المتداولة في شركات إدارة وتطوير العقارات

 **17.1**  
مليار ريال  
قيمة الأسهم المتداولة في الصناديق العقارية

نهاية  
الربع الثاني  
**2021**

