



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



مركز البيانات والرصد الإسكاني
HOUSING DATA AND
OBSERVATORY CENTER

النشرة الدورية الربع الثاني

2021 م



الفهرس

أبرز المؤشرات الكلية للاقتصاد السعودي	1
ملخص النشرة	2
قاموس المفردات والمؤشرات	3
الخيارات والحلول السكنية المقدّمة من برنامج "سكني"	4
المخططات السكنية الجديدة ضمن برنامج "إتمام"	5
مؤشر بداية البناء	6
مؤشر انتهاء البناء	7
التمويل السكني المقدم للأسر السعودية	8
متوسطات أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية	9
الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات المرتبطة بالسكن	10
الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية	11
أداء القطاع العقاري في السوق العالية	12

أبرز المؤشرات الكلية للاقتصاد السعودي



31%

نسبة نمو الإيرادات غير النفطية للمملكة
نحو توازن أفضل في الميزانية العامة للمملكة

10.1%

نسبة النمو الحقيقي للأنشطة غير النفطية
الاقتصاد غير النفطي السعودي يتعزز باستمرار

1.5%

معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي
نمو اقتصادي إيجابي في ظل ظروف اقتصادية عالمية صعبة

5%

نسبة الإئتمان المصرفي الممنوح لقطاع البناء والتشييد
المصارف تولي اهتمام مستمر لقطاع البناء والتشييد

1952.8 مليار ريال

قيمة الإئتمان المصرفي الممنوح (قصير+متوسط+ طويل الأجل)
تمويل متنوع ومستمر للاقتصاد السعودي

208.65 مليار ريال

قيمة النقد المتداول خارج المصارف
سيولة متوفرة لدى الأطراف الفعالة في اقتصاد المملكة

27.4 مليار ريال

قيمة النقد لدى المصارف
طاقة تمويلية عالية لدى الجهاز المصرفي

104.1

الرقم القياسي لأسعار المستهلك
تحكم ناجح في مستوى التضخم عند المستهلك

22.2 مليار ريال

قيمة القروض المسندة لترميم وتحسين العقارات
استثمار متواصل في تحسين جودة المخزون السكني

30.26 مليار ريال

قيمة التمويل العقاري السكني الجديد للأفراد المتقدم من المصارف
الجهاز المصرفي يساهم بقوة في تملك المواطنين للمساكن

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%

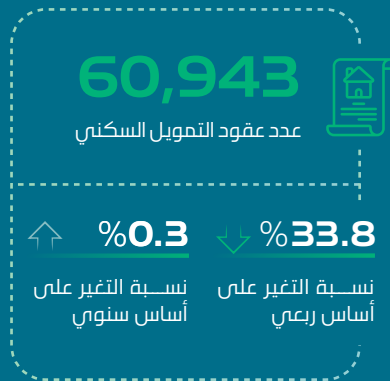
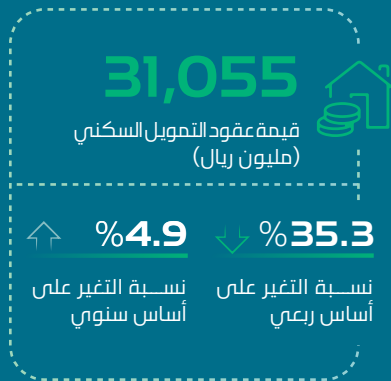
نسبة ارتفاع مؤشر بداية البناء

على أساس سنوي

18.1%

نسبة انخفاض مؤشر بداية البناء

على أساس ربعي



2021
الربع الثاني



31
مليار
ريال



حجم التمويل السكني
المقدم للمواطنين من
قبل مختلف المؤسسات
التمويلية



2021
نهاية الربع الثاني



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 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.

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 ضمن 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.

الخيارات والحلول السكنية المقدّمة 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 وبجودة مناسبين. وخلال الربع الثاني من عام 2021م، استمر برنامج سكني في تقديم المزيد من الخيارات والحلول السكنية السهلة والمدعومة لتستفيد منها 41,448 أسرة سعودية. تمكنت 38,330 أسرة من السكن الفعلي في منازلها، أي بنسبة تمكين بلغت 92.5%.



92.5%

نسبة تمكين الأسر من السكن
الفعلي في منازلها



38,330

أسرة تمكنت من السكن
الفعلي في منازلها



41,448

أسرة سعودية استفادت من
الخيارات والحلول السكنية

سكني



87,896

عدد الأسر التي استفادت من
برنامج "سكني" وحصلت على
منازلها

2021
النصف الأول



34,891

أسرة اختارت الاستفادة من خيار
البناء الذاتي



12,356

أسرة خصصت القرض العقاري
المدعوم لشراء وحدات سكنية
تحت الإنشاء



48,397

أسرة خصصت القرض العقاري
المدعوم لشراء وحدات سكنية
جاهزة



60,753

أسرة استفادت من القرض
العقاري المدعوم



111,568

عدد الأسر المستفيدة من
مختلف الحلول التمويلية
والخيارات السكنية التي يوفرها
برنامج "سكني"



15,924

أسرة اختارت الحصول على أراضي
سكنية ضمن مخططات
"سكني"

وبهذا التمكن الحاصل خلال الربع الثاني 2021م، ارتفع عدد الأسر التي استفادت من برنامج "سكني" وحصلت على منازلها 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). وخلال النصف الأول من العام الجاري، استفادت 60,753 أسرة من القرض العقاري المدعوم، منها 48,397 أسرة خصصته لشراء وحدات سكنية جاهزة، فيما خیرت البقية (12,356 أسرة) تخصيصه لشراء وحدات سكنية تحت الإنشاء. وفي نفس الفترة اختارت 34,891 أسرة الاستفادة من خيار البناء الذاتي، كما اختارت 15,924 أسرة الحصول على أراضي سكنية ضمن مخططات "سكني". وبذلك يكون عدد الأسر المستفيدة من مختلف الحلول التمويلية والخيارات السكنية التي يوفرها برنامج "سكني" قد بلغ خلال النصف الأول من العام الجاري 111,568 أسرة.

أبرز الأرقام



41,448

عدد الأسر السعودية
المستفيدة من الحلول
السكنية من برنامج
سكني

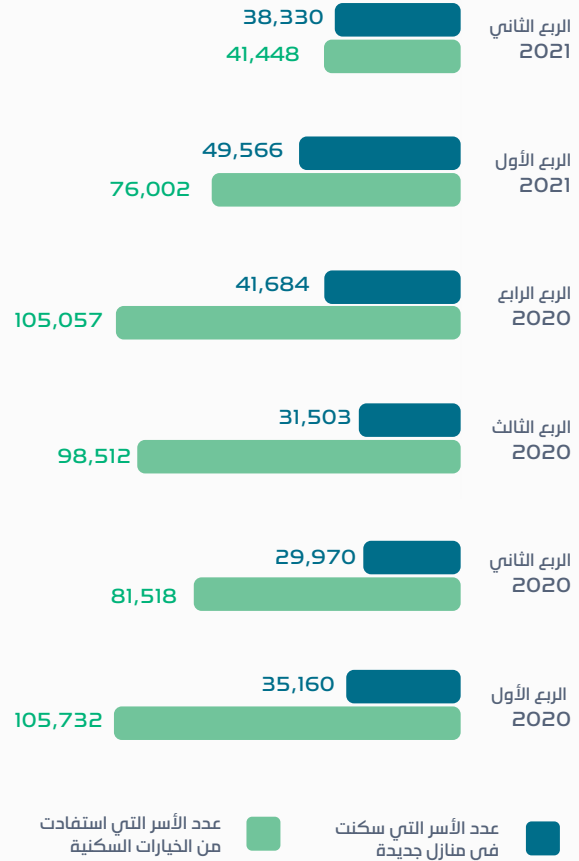
38,330

عدد الأسر السعودية التي
سكنت في منازلها
الجديدة

27.9%

نسبة ارتفاع عدد الأسر
التي سكنت منازل جديدة
على أساس سنوي

التوزيع الربعي لأعداد الأسر السعودية المستفيدة من الخيارات السكنية المقدّمة من طرف سكني



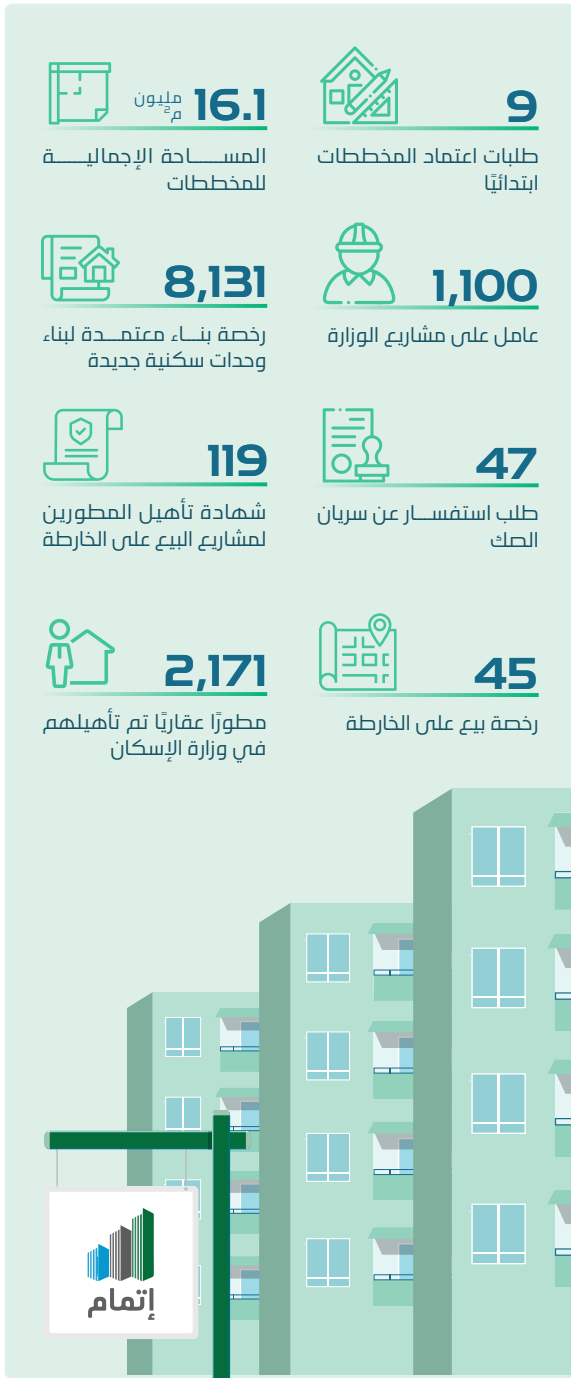
المصدر: التقارير الشهرية لبرنامج سكني.



المخططات السكنية الجديدة ضمن برنامج "إتمام"

رصد مركز البيانات والرصد الإسكاني ما يقدمه مركز خدمات المطورين العقاريين "إتمام" من خدمات تهدف إلى تشجيع الاستثمارات العقارية من داخل وخارج المملكة وذلك بتيسير إجراءات وسبل انطلاق المشاريع السكنية بما يخدم زيادة حجم المعروض من الوحدات السكنية سنوياً. 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، ومكة المكرمة، والقصيم، والمنطقة الشرقية، وعسير، وتبوك، والحدود الشمالية.

وضمن الخدمات المختلفة التي يقدمها مركز خدمات المطورين "إتمام" للمطورين العقاريين وأصحاب المشروعات السكنية، تم خلال النصف الأول من العام الجاري اعتماد 8,131 رخصة لبناء وحدات سكنية جديدة، كما قام مركز إتمام بإنهاء إصدار 119 شهادة تأهيل مطور عقاري لمشاريع البيع على الخارطة، وعالج 47 طلب استفسار لسريان الصك، إضافة إلى تعامل مركز إتمام 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 مطوراً عقارياً بالتعاون مع الجهات المختصة لتقديم خدمات التطوير العقاري.



أبرز الأرقام

8,131
رخصة بناء وحدة
سكنية



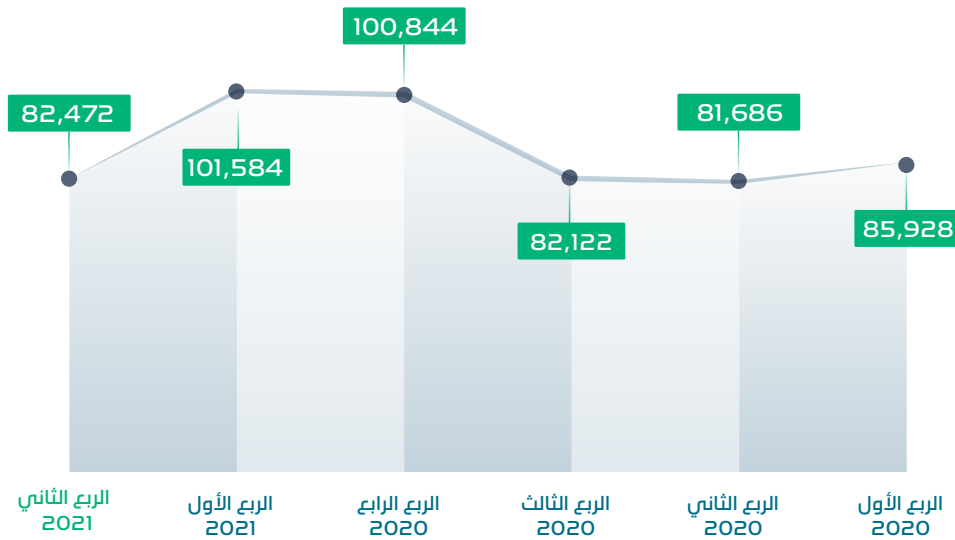
9
مخططات سكنية
جديدة معتمدة



مؤشر بداية البناء

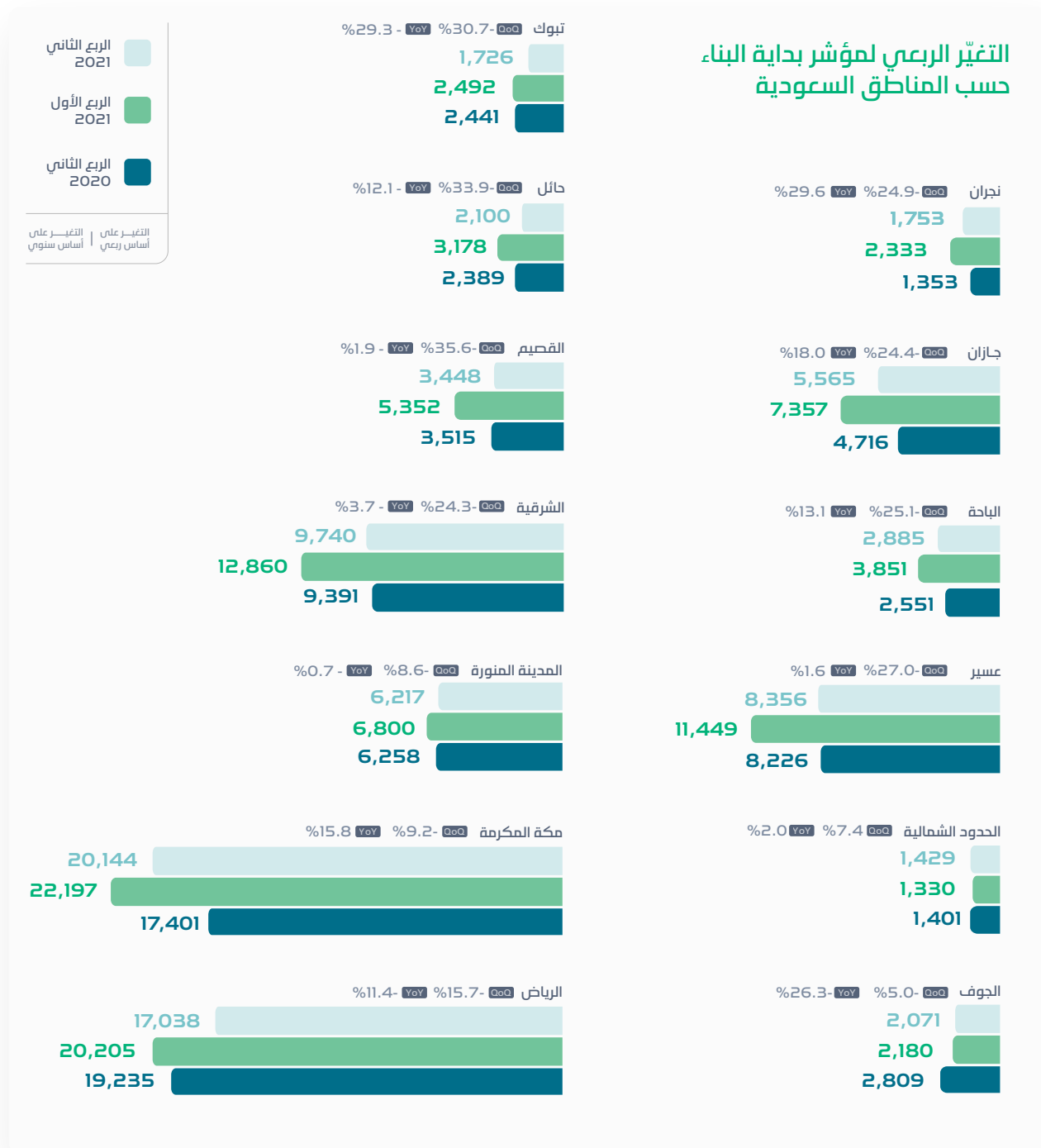
يقوم مركز البيانات والرصد الإسكاني بشكل دوري بتحليل بيانات الكهرباء السكني لقياس مؤشر بداية البناء، وقد بينت النتائج تراجع قيمة المؤشر خلال الربع الثاني 2021م مقارنة بالربع السابق. حيث بلغ عدد الوحدات السكنية التي بدأت أعمال بنائها خلال الربع الثاني 2021م نحو 82,472 وحدة، بنسبة انخفاض بلغت 18.1% على أساس ربعي. ولكن يبقى هذا العدد أكبر من مثيله لنفس الربع من العام الماضي. وهنا تجدر الإشارة إلى أن 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 او نهايتها.

التطور الربعي لمؤشر بداية البناء



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

أما على مستوى المناطق، باستثناء منطقة الحدود الشمالية، شهدت جميع مناطق المملكة الأخرى انخفاضاً في عدد الوحدات السكنية التي بدأت أعمال بنائها خلال الربع الثاني 2021م مقارنة بالربع الأول. وقد سجّلت منطقة القصيم أعلى نسبة انخفاض في المؤشر على أساس ربعي بـ 35.6%، أما 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 بنائها سواء على أساس ربعي أو على أساس سنوي. وخلال الربع الثاني 2021م، شهدت مناطق الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة، انطلاق أعمال بناء 17,038 و 20,144 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 ربعي



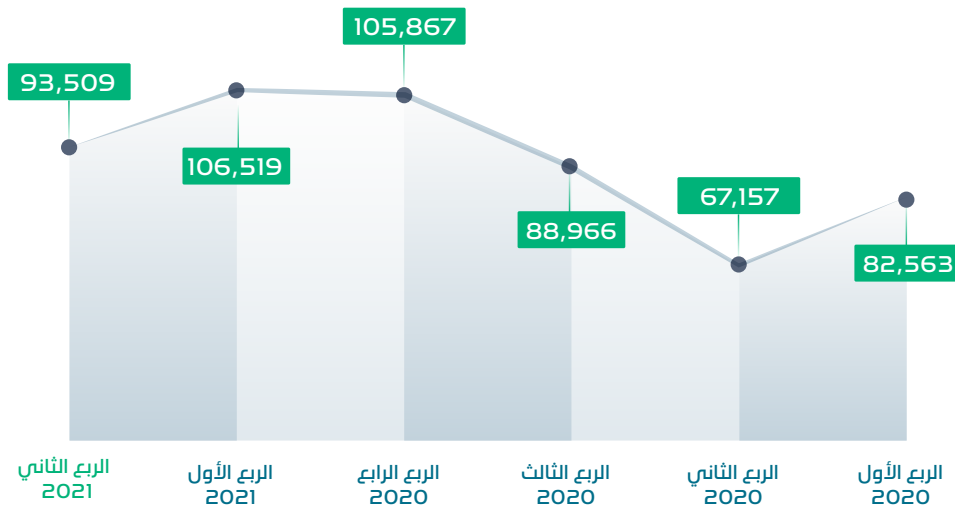
82,472

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 الإنتهاء من بنائها في فترة معيّنة. وقد أظهرت النتائج انخفاضاً في قيمة هذا المؤشر، يحاكي الانخفاض الحاصل في مؤشر بداية البناء. وتفيد الأرقام بأن عدد الوحدات السكنية التي انتهت أعمال بنائها ودخلت بذلك ضمن المخزون السكني 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.

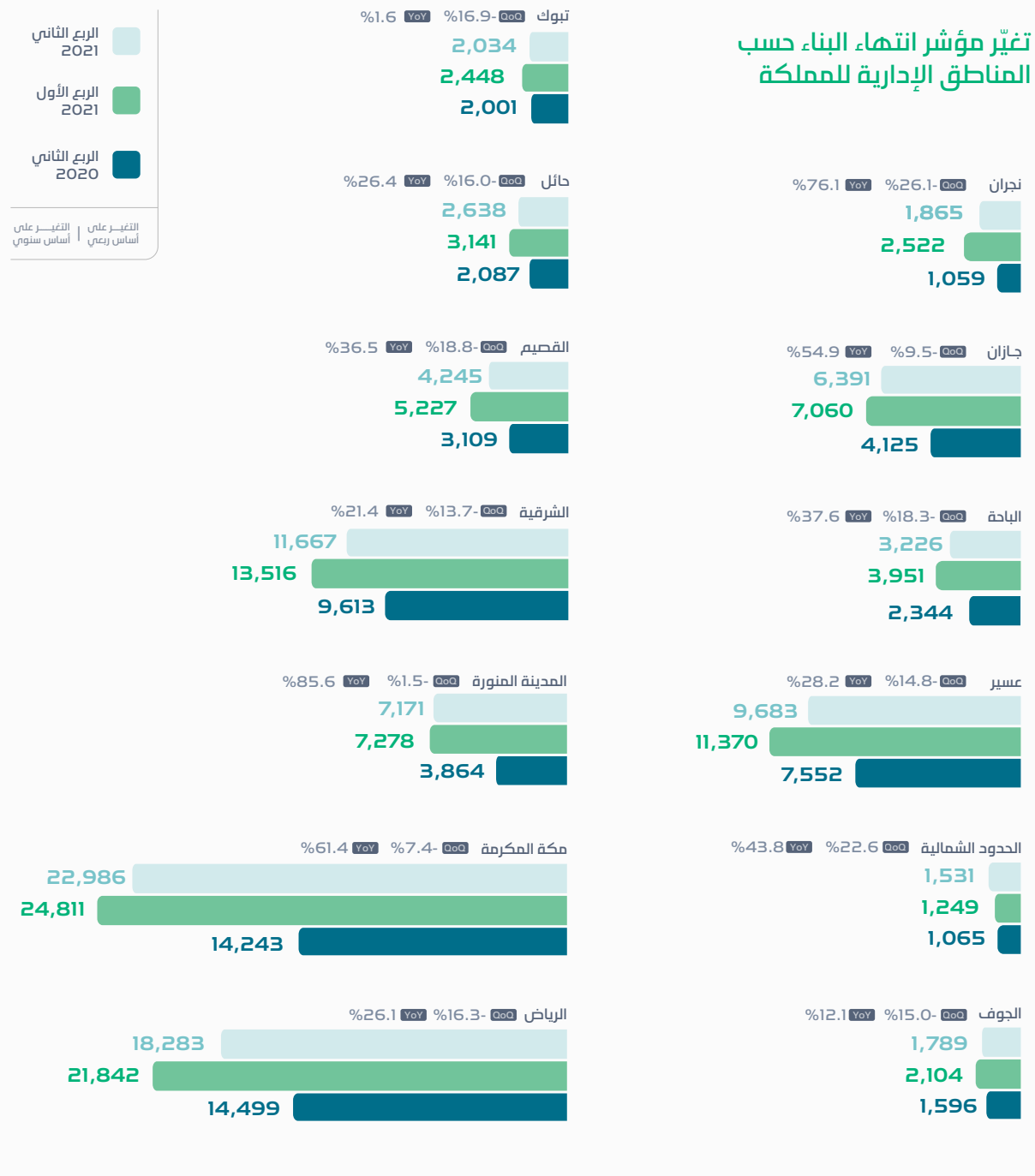
التطور الربعي لمؤشر انتهاء البناء



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

أما على مستوى المناطق الإدارية للمملكة، فقد تميّزت أيضاً منطقة الحدود الشمالية كونها المنطقة الوحيدة التي شهدت خلال الربع الثاني 2021م، انتهاء أعمال 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%. بقية المناطق الإدارية للمملكة شهدت تراجعاً في قيمة مؤشر انتهاء البناء على أساس ربعي كان أقصاه في منطقة نجران بنسبة 26.1% وأدناه في منطقة المدينة المنورة بـ 1.5%.

أما على أساس سنوي، فإن نسبة نمو 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
ربعي

93,305

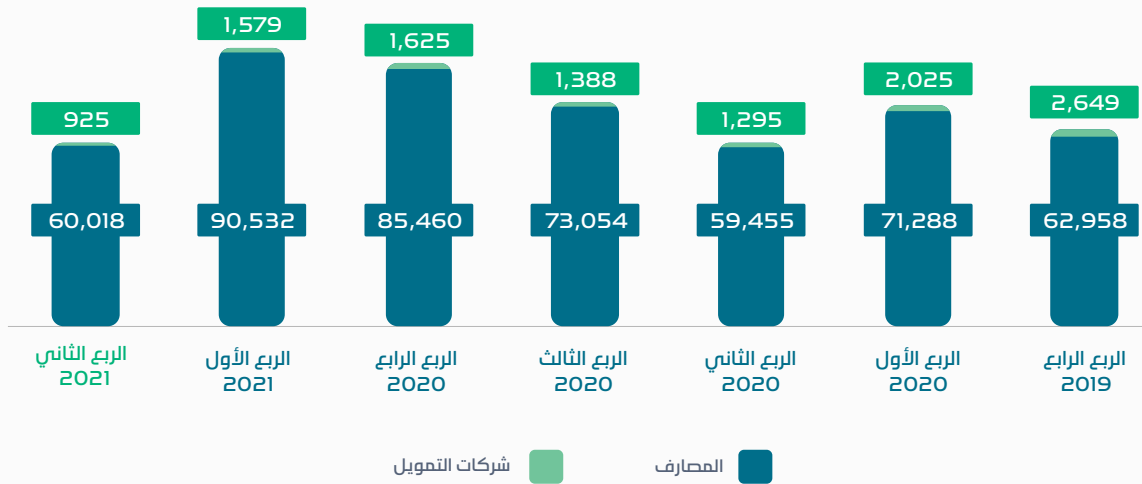
وحدة سكنية جديدة
انتهت أعمال بنائها خلال
الربع الأول 2021م

التمويل السكني المقدم للأسر السعودية

بحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لإحصاءات التمويل السكني المقدم للمواطنين من طرف المؤسسات التمويلية المختلفة، تبين أنه تم إبرام 60,943 عقد تمويل سكني خلال الربع الثاني من عام 2021م، بقيمة 31 مليار ريال. 98.5% من هذه العقود وقّعها المواطنون مع المصارف في حين لم يتجاوز عدد العقود المبرمة مع شركات التمويل الـ 925 عقداً، بنسبة مساهمة في حدود 1.5% من إجمالي العقود.

وتفيد نتائج التحليل بحدوث انخفاض واضح في عدد عقود التمويل السكني المقدم للمواطنين خلال الربع الثاني 2021م مقارنة بالربع السابق، حيث بلغت نسبة الانخفاض 33.8%. أما 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 الأربعة السابقة وتميّزت بتسجيل أعداد قياسية خلال الربع الأول 2021م.

عدد عقود التمويل السكني المقدمة للأفراد من قبل...



المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

من ناحية أخرى، تُظهر بيانات التمويل السكني أنّ حجم التمويلات السكنية التي قدمتها المصارف للمواطنين وأسرههم خلال الربع الثاني 2021م، قد بلغ 30.26 مليار ريال، وأغلب هذه التمويلات بما نسبته (79.7%) كانت قروض سكنية لغرض تملك الفلل السكنية، في حين أستخدمت حوالي 5 مليار ريال لشراء الشقق السكنية و 1.15 مليار ريال لشراء الأراضي السكنية. يلاحظ أن التمويلات السكنية البنكية في الربع الثاني 2021م انخفضت بنسبة 34% مقارنة عما كانت عليه في الربع الأول.

في نفس الوقت، شهد التمويل السكني المقدم للمواطنين من طرف شركات التمويل نفس التغيرات التي ميّزت التمويل السكني المصرفي على أساس ربعي. فبعد أن بلغ حجم التمويل السكني المقدم من قبل شركات التمويل الـ 1.29 مليار ريال في الربع الأول 2021م، تراجع قيمته إلى 0.79 مليار ريال خلال الربع الثاني 2021م، وهو ما يعطي نسبة انخفاض ربعي تقدر بـ 38.5%. كما توزعت التمويلات المقدمة من شركات التمويل بحسب نوع العقار السكني بشكل مشابه للتوزيع الذي ميّز التمويلات السكنية المصرفية. فقد استخدم المقترضون ما نسبته 74.2% من إجمالي التمويلات التي حصلوا عليها من شركات التمويل لشراء الفلل، و 24.3% لشراء الشقق السكنية، والبقية (1.5%) لتمويل شراء الأراضي السكنية.

أبرز الأرقام

خلال
الربع الثاني

60,943

عدد عقود التمويل السكني

التغير على أساس ربعي 33.8% ↓

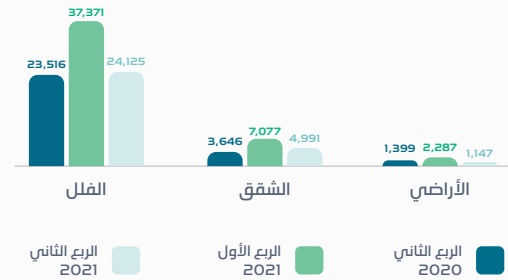
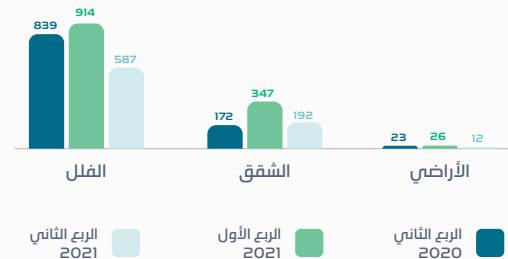
التغير على أساس سنوي 0.3% ↑

31,055
مليون ريال

قيمة عقود التمويل السكني

التغير على أساس ربعي 35.3% ↓

التغير على أساس سنوي 4.9% ↑

التمويل السكني المقدم
للأفراد من قبل المصارفالتمويل 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



إسمنت أسود وطني

كيس 50 كغ

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الثاني 2021

14,88

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الأول 2020

15,18

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الثاني 2020

13,84

نسبة التغير في الربع الثاني 2021 على أساس شهري

نسبة التغير في الربع الثاني 2021 على أساس سنوي



بلوك أسود

مقاس 15 سم و 20 سم

عدد 1000 حبة

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الثاني 2021

1788,28

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الأول 2020

1729,60

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الثاني 2020

1496,36

نسبة التغير في الربع الثاني 2021 على أساس شهري

نسبة التغير في الربع الثاني 2021 على أساس سنوي



الخرسانة الجاهزة

عادي + مقاوم

متر مكعب

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الثاني 2021

205,50

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الأول 2020

203,35

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الثاني 2020

182,34

نسبة التغير في الربع الثاني 2021 على أساس شهري

نسبة التغير في الربع الثاني 2021 على أساس سنوي



حديد تسليح وطني

من 6 مم إلى 18 مم

طن واحد

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الثاني 2021

3477,47

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الأول 2020

3359,02

متوسط السعر بالريال
خلال الربع الثاني 2020

2657,44

نسبة التغير في الربع الثاني 2021 على أساس شهري

نسبة التغير في الربع الثاني 2021 على أساس سنوي

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

ويعتبر حديد التسليح من أبرز المواد الإنشائية التي تكاد ترتفع أسعارها يومياً في المملكة وذلك منذ ما يزيد عن السنة. ولا يعتبر ذلك أمراً استثنائياً في المملكة، لأن أسعار الحديد محلياً تتحدد بالكثير من العوامل الخارجية وليس فقط الوطنية، كونها دائمة الارتباط بالأسواق العالمية وبأداء خطوط إنتاج الحديد في المصانع العالمية وبتنامي الطلب العالمي على هذه المادة خاصة من قبل الدول العظمى مثل الصين والولايات المتحدة الأمريكية.

متوسطات أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية

يهتمّ مركز البيانات والرصد الإسكاني بمتابعة تغيّر 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 الثاني 2021م، لاحظ المركز ارتفاعاً في أسعار جميع المواد المذكورة مقارنة بأسعارها في الربع السابق، فاعداً سعر كيس الإسمنت الأسود حجم 50 كغ الذي انخفض بنحو 30 هلاله، أي ما يعادل نسبة 2%، أما على أساس سنوي، فقد شهدت أسعار أغلب مواد البناء ارتفاعات متفاوتت بحسب نوع المادة، بحيث كان أقلها في الإسمنت الأسود بـ 7.6% وأعلاها في حديد التسليح بنسبة 30.9%.

أبرز الأرقام

خلال
الربع الثاني 2021



2%

انخفاض أسعار الإسمنت الأسود الوطني على أساس ربعي



1.1%

ارتفاع طفيف في أسعار الخرسانة الجاهزة على أساس ربعي



3.5%

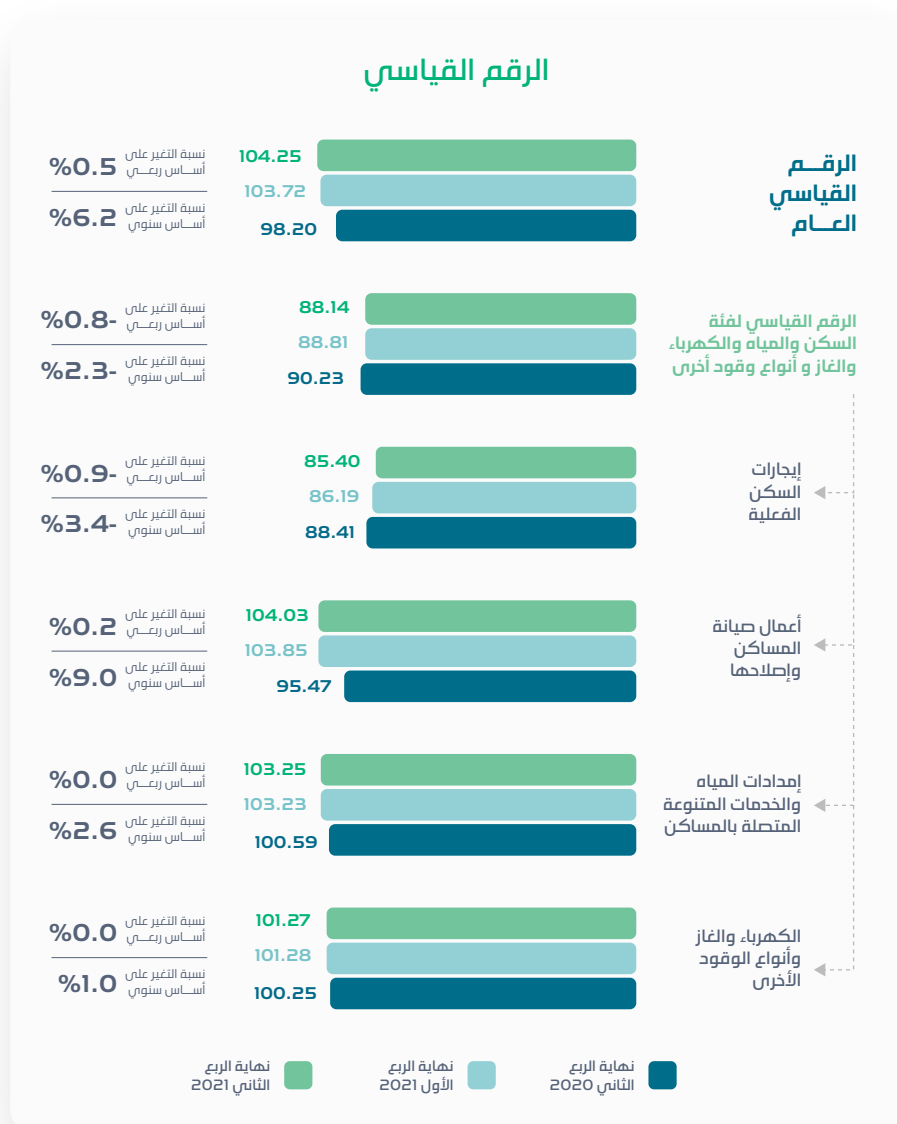
ارتفاع أسعار حديد التسليح على أساس ربعي

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 أخرى 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 تُظهر في نهاية الربع الثاني من عام 2021م 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 غلاء 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 المستهلك خلال الربع الثاني 2021م، بها أن الرقم القياسي لفئة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى قد سجل انخفاضاً بنسبة 0.8% على أساس ربعي ووصل حتى نسبة 2.3% على أساس سنوي. وبالتدقيق في مختلف الفصول المكونة لهذه الفئة يتبين 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 تم تسجيله في أسعار أعمال صيانة المسكن وإصلاحها بنسبة 9% على أساس سنوي.



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.
(سنة الأساس عام 2018م=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 معدّل التغيّر السنوي للرقم القياسي لهذه الفئة من المواد والخدمات المتصلة بالسكن، وذلك بنسبة انخفاضاً سنوي بلغت 12.78%، وساهم فيها بشكل كبير الانخفاض الذي حدث في أسعار إيجارات السكن والمقدّر بـ 13.78%. كما بيّنت الإحصاءات حدوث ارتفاع حاد في هذا المؤشر في مدينة تبوك ببلوغه رقم قياسي بنحو 18.95%، مدفوعاً بارتفاع أسعار إيجارات السكن بنسبة 21.91% من جهة، وارتفاع أسعار أعمال صيانة المساكن وإصلاحها بنسبة 22.53% من جهة أخرى.

معدّل تغيّر الأرقام القياسية حسب المدينة في الربع الثاني 2021م مقارنة بنفس الربع من العام 2020م

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

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

أبرز الأرقام

0.2%

نسبة ارتفاع أسعار أعمال صيانة المساكن وإصلاحها

على أساس ربعي

4.7%

نسبة انخفاض أسعار إيجارات السكن الفعلية

على أساس سنوي

0.9%

نسبة انخفاض أسعار إيجارات السكن الفعلية

على أساس ربعي

0.8%

نسبة انخفاض الرقم القياسي لأسعار السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى

على أساس ربعي

2021
الربع الثاني

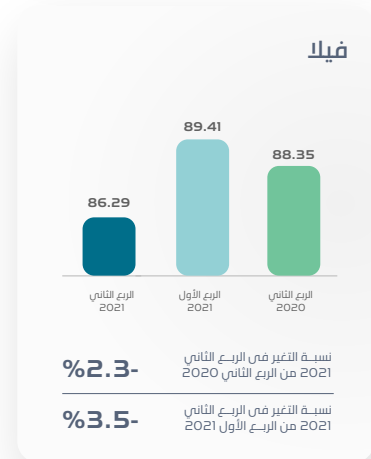
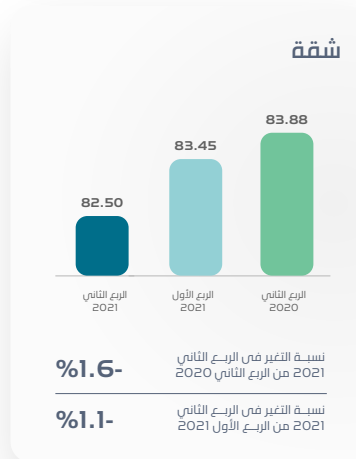
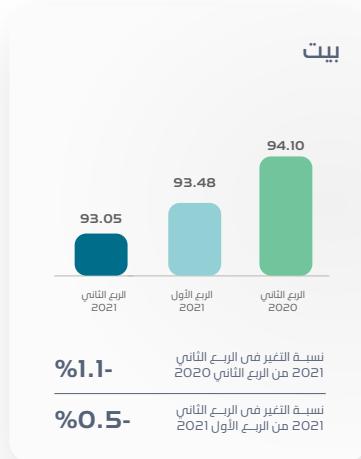
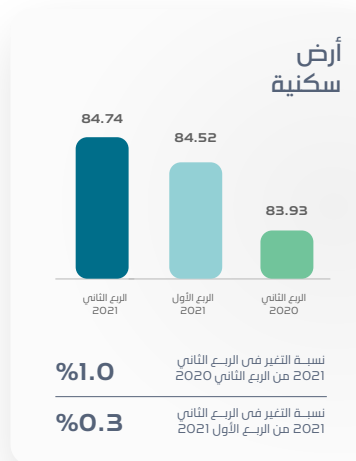
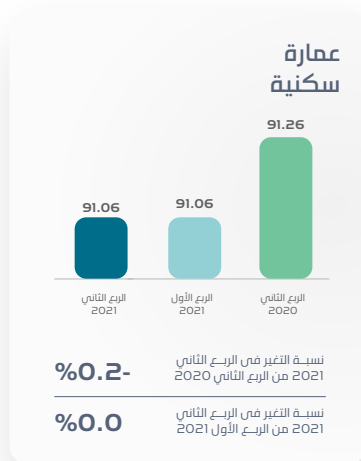
الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية

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 يعكسها هذا المؤشر، وهي تشمل خمسة أنواع من العقارات السكنية: أرض سكنية، عمارة سكنية، فيلا، شقة، بيت.

يتابع مركز البيانات والرصد الإسكاني باستمرار تغير الرقم القياسي لأسعار العقارات في جزئه المتعلق بالعقارات السكنية. وخلال 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 للعقارات السكنية المكونة لهذا المؤشر، تبين للمركز أن الارتفاع المسجل في قيمته يعود بالأساس إلى ارتفاع أسعار الأراضي السكنية بنسبة 0.3% على أساس ربعي ونسبة 1% على أساس سنوي. فسر الأراضي السكنية يؤثر بنحو 62.16% على قيمة المؤشر العام لأسعار العقارات.

أسعار بقية أنواع العقارات السكنية شهدت انخفاضات متفاوتة كان أهمها في الفلل بنسبة 3.5% على أساس ربعي ونسبة 2.3% على أساس سنوي، وأقلها 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.
(سنة الأساس عام 2014م=100)

نسبة تغيّر 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	
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	0.00
الجوف	-0.33	-0.33			0.00	

المصدر: وزارة العدل، البيانات المفتوحة.

تغيّر الأرقام القياسية لأسعار العقارات السكنية في الربع الرابع 2021م على أساس ربعي يُظهر نسبة إيجابية وأخرى سلبية بحسب نوع العقار السكني والمنطقة الإدارية للمملكة. ومن خلال الجدول يتبيّن أنّ أعلى ارتفاع في أسعار العقارات السكنية على مستوى المملكة قد شمل أسعار الفلل في منطقة 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 ونسبة 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%

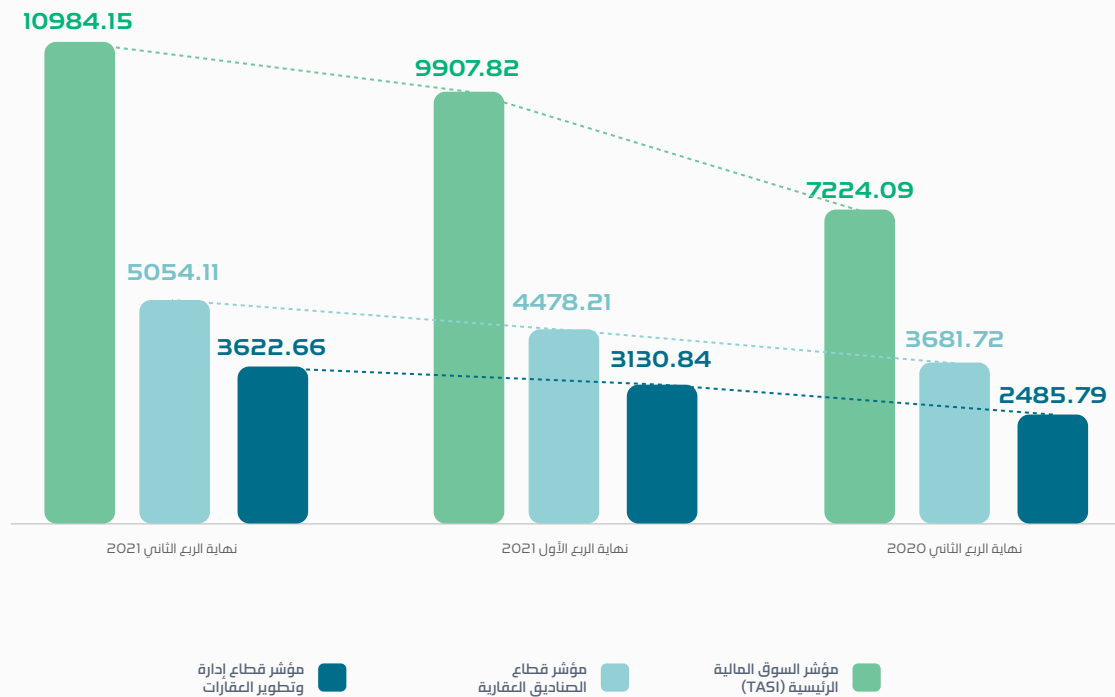
نسبة الارتفاع في الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية مجتمعة على أساس ربعي



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 (عددتها 17 صندوقاً حالياً) وشركات إدارة وتطوير العقارات (عددتها 11 شركة حالياً). وبمتابعة أداء هذه المؤسسات في السوق المالية "تداول"، رصد مركز البيانات والرصد الإسكاني، تحسناً ملحوظاً في مؤشر أداء كلٍّ منهما في نهاية الربع الثاني من العام الجاري ببلوغهما على التوالي 5054.11 نقطة و 3622.66 نقطة. ويأتي هذا التحسّن 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. وتُظهر البيانات المقارنة ارتفاعاً مهماً في عدد وقيمة الأسهم المتداولة للصناديق العقارية، سواء على أساس ربعي أو على أساس سنوي، وهو ما جعل متوسط سعر السهم الواحد يرتفع من 8.1 ريال في نهاية الربع الثاني 2020م إلى 12.3 ريالاً في نهاية الربع الثاني 2021م.

قطاع الصناديق العقارية المتداولة

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

المصدر: سوق تداول، التقارير الإحصائية.

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

قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات

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

المصدر: سوق تداول، التقارير الإحصائية.

ويفيد التقرير الإحصائي لسوق "تداول" للنصف الأول من عام 2021م، بأنّ حجم التداول في أسهم الشركات والصناديق المتخصصة في الشأن العقاري قد مثّل 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

/hdocksa تواصل معنا



www.hdoc.sa

