



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



مركز البيانات والرصد الإسكاني
HOUSING DATA AND
OBSERVATORY CENTER

النشرة الدورية

شهر يوليو 2021م



الفهرس

- 3 ملخص النشرة 1
- 4 قاموس المفردات والمؤشرات 2
- 5 رسوم الأراضي البيضاء.. لزيادة العروض وتحقيق التوازن في السوق 3
- 6-7 الخيارات والحلول السكنية المقدّمة من برنامج "سكني" 4
- 8 المشاريع والوحدات السكنية ضمن برنامج "وافي" 5
- 9-10 أداء سوق العقارات السعودي في شهر يوليو 6
- 11-12 التمويل السكني المقدّم للمواطنين 7
- 13-14 أسعار مواد البناء اللازمة لبناء وترميم المساكن 8
- 15-16 الأرقام القياسية لإيجارات السكن 9
- 17-18 أداء القطاع العقاري في السوق الماليّة السعودية 10

ملخص النشرة



عدد الأسهم التي تم تداولها في القطاع العقاري



عدد الأسر السعودية التي سكنت فعليًا منازلها الجديدة



عدد الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية من برنامج سكني

خلال النصف الأول 2021



وحدة سكنية ضمن مشاريع البيع على الخارطة



رخصة لتسويق مشاريع البيع على الخارطة



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



قيمة الأسهم التي تم تداولها في القطاع العقاري

خلال



عدد الأراضي السكنية التي تم بيعها في السوق



عدد العقارات السكنية التي تم بيعها في السوق



قيمة الصفقات العقارية المنفذة في السوق



نسبة زيادة قيمة التمويلات السكنية المقدمة للمواطنين من المصارف على أساس شهري



قيمة التمويلات السكنية التي حصل عليها المواطنون من مختلف المؤسسات التمويلية



عدد تمويل سكني أبرمه المواطنون مع المؤسسات التمويلية المختلفة



نسبة انخفاض سعر البلوك الأسود على أساس شهري



نسبة انخفاض سعر الاسمنت الأسود على أساس شهري



من إجمالي التمويلات السكنية المقدمة للمواطنين خصت لشراء أو بناء الفلل



هي أكبر نسبة انخفاض على أساس سنوي لإيجارات المساكن على مستوى المملكة وكانت في مدينة أبها



نسبة انخفاض إيجارات الشقق السكنية على أساس سنوي



نسبة انخفاض الرقم القياسي لأسعار الإيجارات الفعالية للمساكن على أساس سنوي



نسبة انخفاض سعر الدهانات على أساس شهري

قاموس المفردات والمؤشرات

01

ويسمى أيضا الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ويتم حسابه من خلال تعديل الناتج المحلي الإجمالي الإسمي باستخدام مُعامل يسمح بتحديد أثر الأسعار على تطور الإنتاج ويمكن من إجراء مقارنات بين فترات زمنية مختلفة بالشكل الصحيح. وهو مؤشر يستدل به على الصحة العامة للاقتصاد، حيث إن نموّه دليل على خلق الثروة والاستثمار وزيادة التشغيل، ويؤشر انكماشه على العكس.

الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة

02

يقيس مجموع القيم المضافة لكل الأنشطة الإنتاجية المصنفة ضمن الدليل الوطني للأنشطة الاقتصادية ISIC4 والتي لا تنتمي للقطاع النفطي. ويمكن قياسه أيضا بالأسعار الجارية أو بالأسعار الثابتة.

الناتج المحلي غير النفطي

03

هي مجموعة من الخيارات التي يتبناها برنامج "سكني" لتسهيل تملك الأسر السعودية لمسكنها الأول بما يتماشى مع رغباتهم وامكانياتهم المادية بإجراءات إلكترونية ميسرة واستحقاق فوري. وتتضمن هذه الحلول شراء وحدة سكنية جاهزة، تمويل البناء الذاتي، شراء وحدة سكنية تحت الإنشاء، بالاستفادة من القرض العقاري المدعوم.

الحلول السكنية والتمويلية

04

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 (Price Index)

05

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.

مؤشر أداء القطاع في السوق العالية

06

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 وتأجيراً.

الصناديق العقارية المتداولة

07

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.

شركات إدارة وتطوير العقارات

رسوم الأراضي البيضاء.. لزيادة المعروض وتحقيق التوازن في السوق

تجاوزت مساحتها
426 مليون متر مربع..

أرضاً، بمساحة إجمالية تتجاوز 426 مليون متر مربع، كما أعلن البرنامج مؤخراً توسّعه في عدد من المدن منها المدينة المنورة وحاضرة عسير وجازان والطائف وتبوك وغيرها.

أثر تطبيق النظام على سوق العقار

أسهم تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء في تحفيز ملاك الأراضي البيضاء على تطوير أراضيهم وزيادة المعروض العقاري وتحفيز تطوير الأراضي الأكثر اكتمالاً للخدمات بما يتماشى مع مستهدفات النظام، وبما ينعكس إيجاباً على المواطنين وعلى القطاع بشكل عام، الأمر الذي أثمر، خلال السنوات الماضية، عن نمو حركة التطوير وتعزيز المعروض العقاري. (المرجع رقم 3)

وفيما يتعلق بالتعديل الجديد للائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء فيتوقع مراقبون بأنه سيعمل على ضخ أراضٍ جديدة في السوق العقاري وزيادة المعروض من الأراضي، ما سينعكس إيجاباً على القطاع العقاري بشكل عام. (المرجع رقم 4)

ويُعد برنامج رسوم الأراضي البيضاء من أحد الأسباب التي تؤدي إلى التوازن ووصول أسعار الأراضي إلى مستوياتها المناسبة، مما ينعكس على زيادة حركة البناء وتملك الأراضي خلال فترة تطبيق البرنامج، بسبب ضخ كمية كبيرة من الأراضي في السوق، وذلك يقود إلى خلق توازن بين العرض والطلب، وبحسب الإحصاءات الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء، سجلت أسعار العقارات عموماً انخفاضاً ملحوظاً ومتفاوتاً، بما في ذلك أسعار الأراضي، بحسب البيانات الصادرة منذ 2017 وحتى 2021. (المرجع رقم 5).

بقلم : ساره ناصر الداوود

محلل بيانات
مركز البيانات والرصد الإسكاني

المصادر

- 1 - وزارة الإسكان - الأراضي البيضاء
<https://idlelands.housing.gov.sa/ar>
- 2 - هيئة الخبراء - مجلس الوزراء
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/d4ae4834-f19a-48b5-8577-a9a700f21e14/1>
- 3 - واس
<https://www.spa.gov.sa/2215620>
- 4 - صحيفة اليوم
<https://cutt.us/V00Wm>
- 5 - الهيئة العامة للإحصاء
<https://www.stats.gov.sa/ar/843>

صدر في عام 1437هـ قرار مجلس الوزراء بالموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء، الذي يهدف لزيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب، وتوفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة، إضافة إلى حماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية، كما ينص القرار على فرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، بنسبة 2,5% من قيمة الأرض، على أن تُصرف إيرادات الرسوم على مشاريع الإسكان والبنية التحتية مما يدعم العرض في قطاع الإسكان لتقديم الحلول والمنتجات. (المرجع رقم 1)

مراحل تطبيق النظام

تضمن تعديل اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء، الذي أقره مجلس الوزراء في 1442هـ، تحديد ثلاث مراحل للتنفيذ، على أن تشمل المرحلة الأولى الأراضي غير المطورة بمساحة 10 آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة، والمرحلة الثانية الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها 10 آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لهالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مخطط معتمد واحد، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة، وتشمل المرحلة الثالثة الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها خمسة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لهالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مدينة واحدة، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة. (المرجع رقم 2)

ويُطبق البرنامج في مرحلته الأولى في كل من الرياض وجدة وحاضرة الدمام ومكة المكرمة، ويبلغ إجمالي الأراضي المسجلة في المدن الأربعة نحو 863

الخيارات والحلول السكنية المقدّمة من برنامج سكني



12,640

أسرة سعودية تمكنت من الاستفادة من الخيارات السكنية والحلول التمويلية خلال شهر يوليو



9,926

أسرة تمكنت من السكن في مساكن جديدة خلال شهر يوليو



4%

نسبة زيادة عدد الأسر التي تمكنت من السكن في مساكن جديدة مقارنة بشهر يونيو



124,208

عدد الأسر التي استفادت من الخيارات السكنية منذ بداية العام الجاري وحتى نهاية شهر يوليو



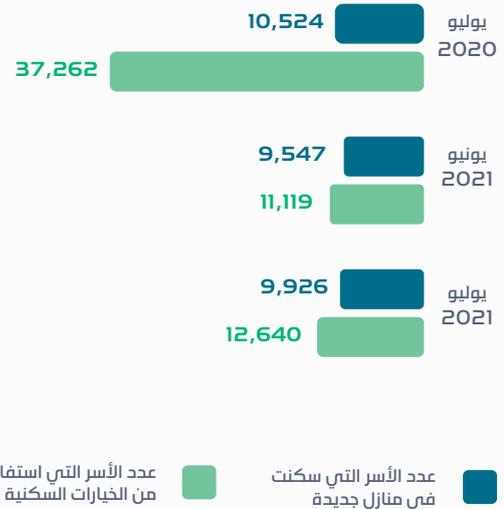
97,822

أسرة سكنت فعليًا منازلها الجديدة منذ بداية العام الجاري وحتى نهاية شهر يوليو



يتابع مركز البيانات والرصد الإسكاني جميع الجهود التي تقوم بها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من خلال مختلف البرامج والمبادرات التي تديرها وتشرف عليها من أجل تحقيق مستهدفات برنامج الإسكان في الرفع من نسبة تملك المواطنين لبلوغ 70% بحلول عام 2030. وفي هذا الإطار تبين للمركز أنّ برنامج "سكني" قد قام خلال شهر يوليو 2021، بتمكن 12,640 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، وكنيجة لذلك، تمكّنت 9,926 أسرة من السكن في مساكن جديدة، بنسبة زيادة بلغت 4% مقارنة بالشهر السابق (يونيو). ومنذ بداية العام الجاري وحتى نهاية شهر يوليو وصل عدد الأسر التي استفادت من هذه الخيارات إلى 124,208، منها 97,822 أسرة سكنت فعليًا منازلها الجديدة.

عدد الأسر المستفيدة من برامج الدعم السكني



المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، التقارير الشهرية لبرنامج سكني

في نفس الوقت، تمكن مركز البيانات والرصد الإسكاني الوقوف على المجهودات التي وفرتها الوزارة للمواطنين على مستوى دعم القروض العقارية التي تمنحهم إياها مختلف الجهات التمويلية لتمكينهم من امتلاك وحدة سكنية خاصة بهم. وفي هذا الصدد، لاحظ المركز أنّ أعداد الأسر المستفيدة من خيار القرض العقاري المدعوم لشراء "الوحدات الجاهزة" و"تحت الإنشاء" ضمن برنامج سكني قد بلغ أكثر من 93 ألف أسرة منذ بداية العام الجاري 2021 وحتى نهاية شهر يوليو، منها 53,108 أسرة استفادت من الخيار الأول والبقية استفادت من عقد القرض المدعوم للبناء الذاتي. وقد مكنت هذه التمويلات التي تجاوزت قيمتها الـ63 مليار ريال من خفض أرباح القروض العقارية بنسبة 1.5% لتنعكس إيجابيا على تكلفة القرض بالنسبة للمستفيد.



المصدر: <https://www.housing.gov.sa/ar/news/2189>

أبرز الأرقام



9,926
عدد الأسر السعودية التي سكنت فعليًا منازلها الجديدة



12,640
عدد الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية من برنامج سكني

2021
شهر مايو

المشاريع والوحدات السكنية ضمن برنامج "وافي"

تابع مركز البيانات والرصد الإسكاني إعلان برنامج البيع أو التأجير على الخارطة "وافي" عن منجزاته خلال النصف الأول من العام الجاري. وضمن دوره التنظيمي، قام البرنامج بإصدار 55 رخصة لتسويق مشاريع البيع على الخارطة تتضمن 24,328 وحدة سكنية، منها 30 رخصة تتضمن 7,466 وحدة سكنية تم إصدارها في الربع الثاني من العام. وقد شملت الرخص الصادرة خلال الربع الثاني 7 رخص لصالح مشاريع قطاع الإسكان ستوفر 1,933 وحدة سكنية، و 6 رخص لصالح مشاريع القطاع الخاص ستوفر 2,864 وحدة سكنية، كما شملت أيضاً 9 رخص لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة ستوفر 265 وحدة سكنية، و 3 رخص لبيع مشاريع الإسكان التنموي ستوفر 1,027 وحدة سكنية و 5 رخص تسويق داخلي لعدد 1,377 وحدة سكنية.

الإجمالي	رخص تسويق داخلي	رخص لبيع مشاريع الإسكان التنموي	رخص لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة	رخص لصالح مشاريع القطاع الخاص	رخص لصالح مشاريع قطاع الإسكان
30 مشاريع	5 مشاريع	3 مشاريع	9 مشاريع	6 مشاريع	7 مشاريع
7466 وحدة سكنية	1377 وحدة سكنية	1027 وحدة سكنية	265 وحدة سكنية	2864 وحدة سكنية	1933 وحدة سكنية

وفي إطار دوره الرقابي، قام برنامج البيع أو التأجير على الخارطة "وافي" بـ 194 جولة رقابية على المشاريع خلال الربع الثاني من 2021م، ليصبح عدد الزيارات الرقابية التي قام بها منذ بداية العام الجاري 459 جولة تم خلالها ضبط 142 مخالفة. كما أتمّ البرنامج خلال الربع الثاني من العام مراجعة 345 تقرير هندسي للمشاريع السكنية المرخصة وقام بتأهيل 53 شركة، وذلك في إطار دوره المتمثل في حفظ حقوق المشترين ومتابعة التزام المطورين العقاريين بالمعايير والمواصفات المحددة في العقود المُبرمة بين أطراف المشروع.

338	53	12	215	345
تقرير أمين حساب	شركة مؤهلة	دورة تدريبية متخصصة لعدد 293 متدرب	زيارة متابعة هندسية	تقرير هندسي
947	816	70	194	338
شكوى تم حلها ومعالجتها	استفسار ومتابعة خدمات مستفيدين	شركة مخالفة تم ضبطها	زيارة وجولات رقابية	تقرير محاسب قانوني

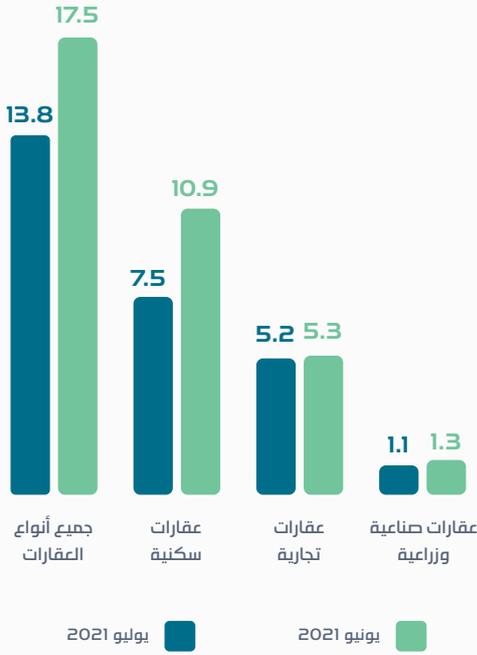
المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، برنامج "وافي". <https://www.housing.gov.sa/ar/news/2177>

أبرز الأرقام



أداء سوق العقارات السعودي في شهر يوليو

قيمة الصفقات العقارية (مليار ريال)

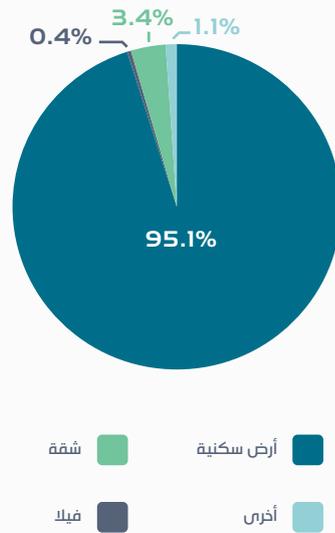


تصدر وزارة العدل السعودية مجموعة من المؤشرات العقارية المتعلقة بتفاصيل الصفقات العقارية المنفذة في سوق بيع العقارات السعودي بدوريات مختلفة منها الشهري والربعي والسنوي. وبتحليل هذه المؤشرات، تمكن مركز البيانات والرصد الإسكاني رصد انكماش في قيمة الصفقات العقارية المنفذة خلال شهر يوليو 2021م مقارنة بالشهر السابق، حيث انخفضت من 17.5 مليار ريال في شهر يونيو إلى 13.8 مليار ريال خلال شهر يوليو. وقد بلغ إجمالي العقارات التي شملتها صفقات البيع في شهر يوليو 17,435 عقاراً بمساحة جمالية بلغت نحو 317.7 مليون متر مربع.

يلاحظ أن 54.4% من قيمة الصفقات العقارية المنفذة في شهر يوليو كانت صفقات لبيع عقارات سكنية والبقية توزعت بين العقارات التجارية والزراعية والصناعية. وتفيد هذه البيانات أن بيع وإعادة بيع الوحدات السكنية المختلفة هي المحرك الأبرز لسوق العقارات السعودي.

وبالتدقيق في تفاصيل الصفقات العقارية لشهر يوليو 2021، استنتج المركز أن 95.1% من عدد العقارات السكنية التي تم بيعها في السوق كانت أراضي صالحة للبناء السكني، بلغ عددها 12,647 أرضاً، في حين بلغ إجمالي الصفقات السكنية المباعة 13,297 عقاراً.

هذا الأمر تم استنتاجه أيضاً خلال الأشهر الماضية، مما يؤكد أن سوق بيع العقارات في المملكة تسيطر عليه صفقات بيع الأراضي السكنية، وربما يشير ذلك إلى وجود فرص استثمارية حقيقية في سوق الأراضي السكنية.



أبرز الأرقام

2021
شهر يوليو13.8
مليار ريالقيمة الصفقات العقارية
المنفذة في السوق

13,297

عدد العقارات السكنية التي
تم بيعها في السوق

12,674

عدد الأراضي السكنية التي
تم بيعها في السوق

وتحليل صفقات بيع العقارات السكنية بحسب توزيعها الجغرافي، تبيّن للمركز أنّ منطقة الرياض كانت الأكثر نشاطاً من حيث عدد العقارات السكنية المباعة بنحو 4,849 عقاراً وبنسبة 38.3% من إجمالي العقارات السكنية المباعة على المستوى الوطني. كما لاحظ المركز أنّ أربعة مناطق تمّ فيها بيع أكثر من ثلاثة أرباع العقارات السكنية (76%) التي بيعت في المملكة خلال شهر يوليو 2021م، وهي مناطق الرياض ومكة المكرمة والقصيم والشرقية.

ويلاحظ أنّ ظاهرة سيطرة صفقات بيع الأراضي السكنية على نشاط السوق مقارنة ببقية أنواع العقارات السكنية الأخرى كالشقق والفلل والبيوت هي ظاهرة عامة في جميع مناطق المملكة بدرجات متفاوتة.



التمويل السكني المقدم للمواطنين

عدد عقود التمويل السكني للأفراد



يعتبر التمويل السكني المقدم للأفراد من طرف الجهات التمويلية الخاصة أحد أبرز المؤشرات على مستوى الطلب السكني لدى الفئة القادرة على التملك مع السداد بالتقسيط. وفي هذا الإطار سجّل مركز البيانات والرصد الإسكاني إبرام 18,703 عقد تمويل سكني خلال شهر يوليو 2021م، بنسبة زيادة بلغت 5.4% مقارنة بالشهر السابق (يونيو). يذكر أنه منذ بداية العام الجاري وإلى حدود شهر يوليو، تمّ إبرام 171,757 عقداً للتمويل السكني لفائدة المواطنين بقيمة ناهزت الـ 87.7 مليار ريال.

كما لاحظ المركز أنّ 98.8% من إجمالي العقود السكنية المقدمة للمواطنين خلال شهر يوليو 2021م، كانت على شكل قروض سكنية من المصارف بقيمة 8.4 مليار ريال. في حين لم يتجاوز عدد العقود المبرمة مع شركات التمويل المتخصصة الـ 217 عقداً، بنسبة تغطية بلغت 1.2% فقط، وفرت من خلالها تمويلات بقيمة 189 مليون ريال. يذكر أنّ قيمة التمويلات السكنية المقدمة من المصارف قد ارتفعت بنسبة 11.9% على أساس شهري، في حين انخفضت التمويلات السكنية المقدمة من شركات التمويل بنسبة 2.5% لنفس الفترة.

حجم التمويل السكني الجديد للأفراد بالمليون ريال



المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

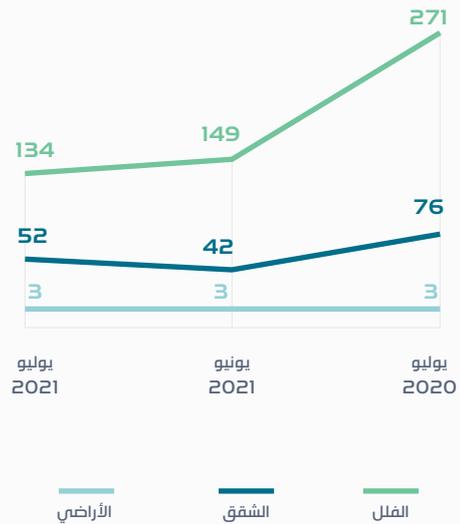
وبتحليل حجم التمويل السكني المقدم للمواطنين بحسب نوع العقار، استنتج مركز البيانات والرصد الإسكاني أن 78.1% من إجمالي قيمة التمويلات السكنية التي قدمتها مختلف الجهات التمويلية في المملكة للمواطنين خلال شهر يوليو 2021م، تم استخدامها لشراء أو بناء وحدات سكنية من فئة الفللا، وذلك بقيمة 6.7 مليار ريال. وقد ساهمت المصارف في هذه التمويلات بنسبة 98% والبقية كانت من نصيب شركات التمويل التي اكتفت بتقديم 134 مليون ريال. يذكر أن التمويلات المقدّمة للمواطنين لشراء أو بناء الفلل قد شهدت ارتفاعاً بنسبة 12.4% على أساس شهري.

خلال شهر يوليو 2021م، قدّمت المؤسسات التمويلية للمواطنين الراغبين في شراء شقق سكنية نحو 1.53 مليار ريال، وقّرت منها المصارف 1.48 مليار ريال. كما حصل المواطنون على نحو 348 مليون ريال كتمويلات لشراء أراضي سكنية، منها 3 مليون ريال قدمتها لهم شركات التمويل والبقية كانت تمويلات بنكية.

حجم التمويل المقدم للأفراد من قبل المصارف حسب نوع العقار (مليون ريال)



حجم التمويل المقدم للأفراد من قبل شركات التمويل حسب نوع العقار (مليون ريال)



المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

أبرز الأرقام

78.1%

من إجمالي التمويلات السكنية المقدمة للمواطنين خصصت لشراء أو بناء الفلل

11.9%

نسبة زيادة قيمة التمويلات السكنية المقدمة للمواطنين من المصارف على أساس شهري

8.59

مليار ريال قيمة التمويلات السكنية التي حصل عليها المواطنون من مختلف المؤسسات التمويلية

18,703

عقد تمويل سكني أبرمه المواطنون مع المؤسسات التمويلية المختلفة

2021

شهر يوليو

أسعار مواد البناء اللازمة لبناء وترميم المساكن



إسمنت أسود وطني

كيس 50 كغ

متوسط السعر بالريال خلال يوليو 2021	متوسط السعر بالريال خلال يونيو 2021	متوسط السعر بالريال خلال يوليو 2020
14.9	14.95	15.56

نسبة التغير في شهر يوليو 2021 على أساس شهري - 0.33%

نسبة التغير في شهر يوليو 2021 على أساس سنوي - 4.24%

تؤثر أسعار مواد البناء بشكل مباشر على تكلفة البناء وعلى أسعار بيع الوحدات السكنية الجاهزة. ومن هذا المنطلق يحرص مركز البيانات والرصد الإسكاني باستمرار على متابعة تغير أسعار هذه المواد ومدى تأثيرها على الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية. ويعتبر الإسمنت الأسود والبلوك الأسود والخرسانة الجاهزة وحديد التسليح، من المواد الإنشائية الأكثر استهلاكاً في البناءات السكنية بشتى أنواعها.



بلوك أسود

مقاس 15 سم و 20 سم

عدد 1000 حبة

متوسط السعر بالريال خلال يوليو 2021	متوسط السعر بالريال خلال يونيو 2021	متوسط السعر بالريال خلال يوليو 2020
1,785.72	1,789.61	1,714.76

نسبة التغير في شهر يوليو 2021 على أساس شهري - 0.22%

نسبة التغير في شهر يوليو 2021 على أساس سنوي - 4.14%

ومن خلال رصد ما يتم نشره من قبل الهيئة العامة للإحصاء من بيانات بشأن متوسطات أسعار 38 مادة إنشائية، لاحظ المركز انخفاضاً بنسبة 0.33% و 0.22% في أسعار الإسمنت الأسود الوطني وأسعار البلوك الأسود خلال شهر مايو 2021م مقارنة بالشهر السابق. في المقابل ولنفس الفترة، شهدت أسعار الخرسانة الجاهزة وحديد التسليح ارتفاعات طفيفة بنسبة 0.05%، أي بنحو 11 هلة للمتر المكعب الواحد من الخرسانة الجاهزة ونحو 2 ريال للطن الواحد من حديد التسليح كمعدل لسبع أنواع من المقاسات (من 6م إلى 18م). وبتحليل متوسطات أسعار هذه المواد على أساس سنوي، تبين للمركز أنّ أغلبها قد شهد ارتفاعات خلال السنة الأخيرة ماعدا الإسمنت الأسود الوطني، الذي تراجع أسعاره بنحو 4.24% مقارنة بنفس الشهر من العام الماضي.



الخرسانة الجاهزة

عادي + مقاوم

متر مكعب

متوسط السعر بالريال خلال يوليو 2021	متوسط السعر بالريال خلال يونيو 2021	متوسط السعر بالريال خلال يوليو 2020
206.42	206.31	202.32

نسبة التغير في شهر يوليو 2021 على أساس شهري - 0.05%

نسبة التغير في شهر يوليو 2021 على أساس سنوي - 2.03%



حديد تسليح وطني

من 6 مم إلى 18 مم

طن واحد

متوسط السعر بالريال خلال يوليو 2021	متوسط السعر بالريال خلال يونيو 2021	متوسط السعر بالريال خلال يوليو 2020
3,705.29	3,703.46	2,947.69

نسبة التغير في شهر يوليو 2021 على أساس شهري - 0.05%

نسبة التغير في شهر يوليو 2021 على أساس سنوي - 25.70%



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

أبرز الأرقام

خلال

2021

شهر يوليو

- 0.33%

نسبة تغيّر سعر الاسمنت الأسود على أساس شهري

- 2.22%

نسبة تغيّر سعر البلوك الأسود على أساس شهري

- 1.3%

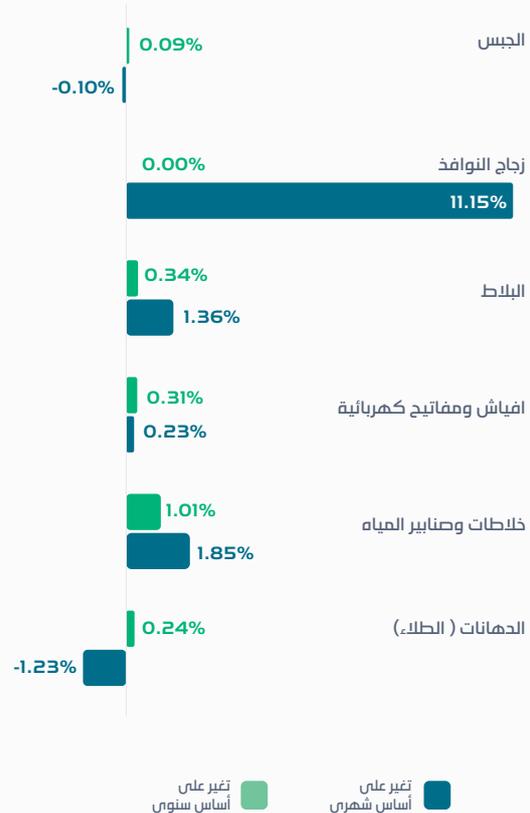
نسبة تغيّر سعر الدهانات على أساس شهري

من جهة أخرى رصد المركز تغيّرات متفاوتة الأهميّة في الأرقام القياسيّة لأسعار سبّة مواد أخرى تُستهلك بشكل مكثّف في أعمال ترميم وصيانة المسكن، وذلك خلال شهر يوليو 2021م مقارنة بالشهر السابق (على أساس شهري) ومقارنة بنفس الشهر من السنة الماضية (على أساس سنوي).

وعلى أساس شهري، انخفضت أسعار الدهانات بنسبة 1.23%، في حين ارتفعت أسعار المواد الخمسة الأخرى بنسب متفاوتة، كان أعلاها قد تم تسجيله في زجاج النوافذ بنسبة 11.15%.

أمّا على أساس سنوي، فإن أسعار هذه المواد السبّة كانت شبه ثابتة مع ميل ضعيف للإرتفاع خاصة بالنسبة لخلطات وصنابير المياه، التي ارتفعت أسعارها بنسبة 1.85%.

نسبة تغيّر الرقم القياسي لأسعار بعض المواد اللازمة لترميم وصيانة المسكن



الأرقام القياسية لإيجارات السكن

يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني بتحليل ومتابعة تغيّر الأرقام القياسية لأسعار المستهلك، خاصة منها التي تتعلق بالسكن. وفي هذا الإطار، لاحظ المركز استمرار المنحنى التنازلي للرقم القياسي لإيجارات السكن الفعليّة ليبلغ 85.18 خلال شهر يوليو 2021م، وتفيد النتائج المقارنة بأن أسعار الإيجارات المدفوعة للسكن قد انخفضت بنسبة 0.26% على أساس شهري وأنّ هذا الانخفاض يظهر بشكل أوضح على أساس سنوي بما أنّه بلغ نسبة 4.49%.

الرقم القياسي لإيجارات السكن الفعلية



نسبة تغيّر الإيجارات المدفوعة للسكن



انخفاض مؤشر إيجارات السكن خلال شهر يوليو 2021م، شمل جميع أنواع الوحدات السكنية، فعلى أساس شهري تراوحت نسبة إنخفاض الإيجارات بين 0.20% للأدوار في الفلل و 0.29% للشقق السكنية. أمّا على أساس سنوي فقد بلغ انخفاض الإيجارات أقصاه في الشقق بنسبة 8.97% وأدناه في البيوت الشعبية بنسبة 1.45%. واحتلت الفلل المرتبة الثالثة بعد الشقق والأدوار في فيلا من حيث أهمية انخفاض الإيجارات فيها وذلك ببلوغها نسبة 3.49% على أساس سنوي.

الإنخفاض المسجل في الرقم القياسي لإيجارات السكن الفعليّة على مستوى المملكة خلال شهر يوليو 2021 م، امتدّ ليشمل أغلب مناطقها ومدنها مع بعض الإستثناءات، وتشير نسب التغيّر الشهري إلى تصدّر مدينة جيزان قائمة المدن الأكثر انخفاضاً في أسعار إيجارات المساكن بنسبة 1.24%، يليها مدينة الطائف بنسبة 0.75% ومدينة الهفوف بنسبة 0.63%. خمسة مدن أخرى لم تشهد أسعار الإيجار فيها تغييراً في شهر يوليو مقارنة بالشهر السابق، وهي مدن أبها وتبوك وحائل والباحة وعرعر.

أما على أساس سنوي، فقد كانت الإيجارات السكنية في مدينة أبها الأكثر انخفاضاً وذلك بنسبة 13.69%. وبقية المدن تراوحت فيها انخفاضات الإيجار السكني بين 1.24% في مدينة عرعر، و 8.35% في مدينة جيزان. في حال مدينة تبوك ومدينة سكاكا شهدت فيهما أسعار إيجارات المساكن ارتفاعاً مقارنة بشهر يوليو من العام الماضي.

أبرز الأرقام

2021
شهر يوليو



4.49%

نسبة انخفاض الرقم القياسي
لأسعار الإيجارات الفعليّة
للمساكن على أساس سنوي



8.97%

نسبة انخفاض إيجارات الشقق
السكنية على أساس سنوي



13.69%

هي أكبر نسبة انخفاض على
أساس سنوي لإيجارات المساكن
على مستوى المملكة وكانت
في مدينة أبها

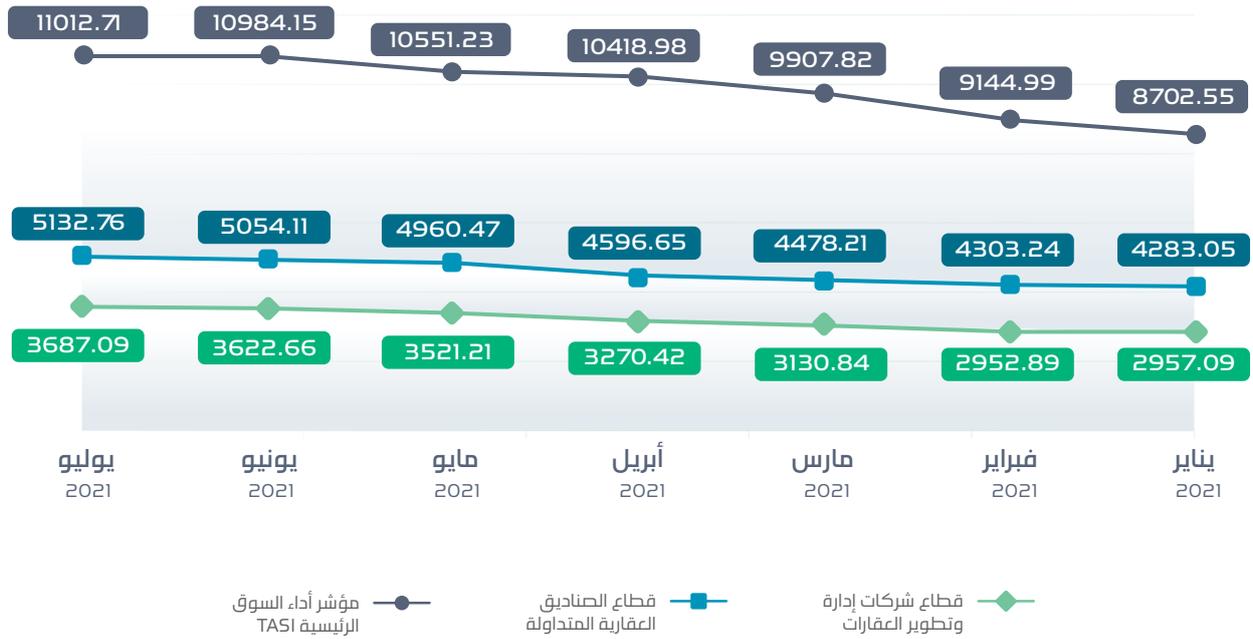
إيجارات السكن الفعليّة	على أساس شهري	على أساس سنوي
جميع المدن	▼ 0.26-	▼ 4.49-
الرياض	▼ 0.29-	▼ 2.49-
مكة المكرمة	▼ 0.15-	▼ 4.10-
جدة	▼ 0.22-	▼ 8.06-
الدمام	▼ 0.17-	▼ 6.12-
المدينة المنورة	▼ 0.36-	▼ 5.60-
الطائف	▼ 0.75-	▼ 5.44-
الهِفوف	▼ 0.63-	▼ 3.74-
أبها	— 0.00	▼ 13.69-
بريدة	▼ 0.14-	▼ 3.71-
تبوك	— 0.00	▲ 20.96
حائل	— 0.00	▼ 1.43-
جيزان	▼ 1.24-	▼ 8.35-
نجران	▼ 0.11-	▼ 6.36-
الباحة	— 0.00	▼ 6.44-
سكاكا	▼ 0.06-	▲ 2.41
عرعر	— 0.00	▼ 1.42-



أداء القطاع العقاري في السوق المالية السعودية

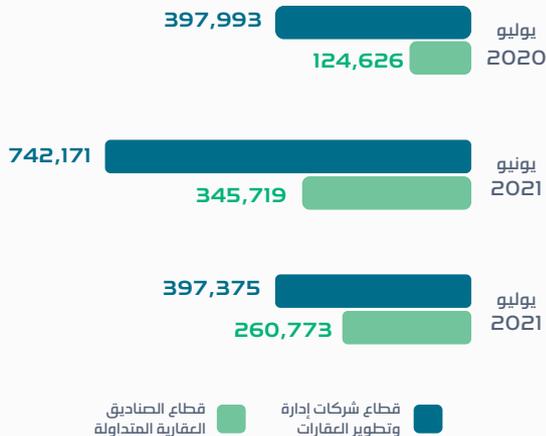
يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني أيضاً بمتابعة أداء الأنشطة المصنفة ضمن القطاع العقاري في السوق المالية الرئيسية "تداول". وفي هذا الإطار، لاحظ المركز تحسناً في مؤشر أداء السوق (تاسي TASI) ببلوغه 11,012.71 نقطة خلال شهر يوليو 2021م. هذا التحسن المستمر منذ بداية العام الجاري، شمل أيضاً أداء القطاع العقاري الممثل في السوق المالية بـ 17 صندوقاً عقارياً و 11 شركة متخصصة في إدارة وتطوير العقارات. حيث ارتفع مؤشر أداء الصناديق العقارية بـ 78.65 نقطة، ومؤشر أداء شركات إدارة وتطوير العقارات بـ 64.43 نقطة، مقارنة بشهر يونيو 2021م.

تطور مؤشر الأداء

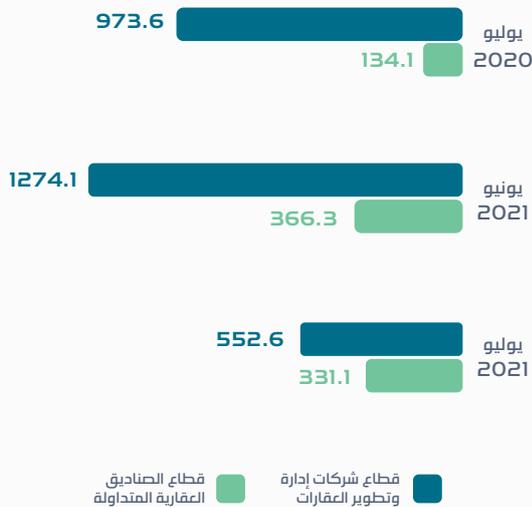


المصدر: سوق تداول، التقارير الإحصائية.

عدد الصفقات المنفذة



وبالتدقيق في الإحصاءات التفصيلية للسوق المالية خلال شهر يوليو 2021م، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني إبرام 658,148 صفقة مالية في القطاع العقاري، مثلت 11.3% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية السعودية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات على التوالي بنسبة 39.6% و 60.4%.

عدد الأسهم المتداولة
(مليون سهم)

وبتحليل تطوّر قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية، يتبيّن أنّ قيمة الأسهم التي تمّ تداولها في القطاع العقاري خلال شهر يوليو 2021م قد انخفضت بنسبة 48.3% مقارنة بشهر يونيو 2021م، ولكنّها ارتفعت بأكثر من 24% مقارنة بنفس الشهر من العام الماضي. وتعود هذه النتائج إلى الجاذبية العالية التي شهدتها أسهم شركات إدارة وتطوير العقارات في السوق المالية للمرة الثانية منذ بداية العام الجاري بتحقيقها لقيمة تداول قياسية خلال شهري مارس ويونيو بـ 23.95 و 21.39 مليار ريال.

تطوّر قيمة الأسهم المتداولة
(مليار ريال)

هذا العدد من الصفقات المالية المنفذة في القطاع العقاري خلال شهر يوليو 2021م، نتج عنه تداول نحو 883.7 مليون سهم، مثلت 21.2% من إجمالي الأسهم المتداولة في السوق. وقد بلغت قيمة الأسهم التي تمّ تداولها في القطاع العقاري ما يناهز الـ 13.3 مليار ريال ومثلت 9.2% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية ككل. وقد كان لشركات إدارة وتطوير العقارات النصيب الأكبر من إجمالي عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري وذلك بنسبة 62.5% وبالتالي النصيب الأكبر من القيمة السوقية لتلك الأسهم.

أبرز الأرقام

خلال



883.7
مليون

عدد الأسهم التي تم تداولها في القطاع العقاري

13.3
مليار ريال

قيمة الأسهم التي تم تداولها في القطاع العقاري

9.2%

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

/hdocksa تواصل معنا



WWW.HDOC.SA

