



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



مركز البيانات والرصد الإسكاني  
HOUSING DATA AND  
OBSERVATORY CENTER

# النشرة الدورية

شهر فبراير 2021م



# الفهرس

- 3 ..... ملخص النشرة 1
- 4 ..... قاموس المفردات والمؤشرات 2
- 5 ..... واقع دعم المرأة السعودية في برامج الإسكان 3
- 6 ..... الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج سكني 4
- 7-8 ..... التمويل السكني المقدم للأسر السعودية 5
- 9 ..... متوسطات أسعار مواد البناء 6
- 10 ..... الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات المتعلقة بالمسكن 7
- 11-12 ..... أداء القطاع العقاري في السوق المالية السعودية 8

## ملخص النشرة

2021  
شهر فبراير

26,860

عقد تمويل سكني مبرم

↑ **6+** %  
التغير على  
أساس سنوي↓ **18.1-** %  
التغير على  
أساس شهري14,128  
مليون ريالقيمة عقود التمويل  
السكني↑ **28+** %  
التغير على  
أساس سنوي↓ **14-** %  
التغير على  
أساس شهري

20,290

الأسر السعودية المستفيدة من  
الحلول السكنية من برنامج  
سكني

16,012

الأسر السعودية التي سكنت  
منازلها.

0.8- %

انخفاض متوسط سعر الإسمنت  
الأسود الوطني على أساس  
شهري

4 %

من إجمالي استخدم في عقود  
الأراضي السكنية

16 %

من إجمالي استخدم في عقود  
الشقق

80 %

من إجمالي التمويلات استخدم  
في عقود الفلل

1.73 %

نسبة انخفاض أسعار الإيجارات  
السكنية

2.59 %

انخفاض الرقم القياسي لأسعار  
المواد والخدمات المرتبطة  
بالمسكن

1.15 %

نسبة انخفاض أسعار الإيجارات  
السكنية

0.93 %

انخفاض الرقم القياسي لأسعار  
المواد والخدمات المرتبطة  
بالمسكن

على أساس سنوي

على أساس سنوي

على أساس شهري

على أساس شهري

1.3- %

انخفاض متوسطات أسعار حديد  
التسليح الوطني على أساس  
شهري

2.4 %

قيمة الأسهم المتداولة في  
القطاع العقاري من إجمالي  
قيمة الأسهم المتداولة في  
السوق المالية5.9  
مليار ريالقيمة الأسهم التي تم تداولها  
في القطاع العقاري798  
مليونعدد الأسهم التي تم تداولها  
في القطاع العقاري

# قاموس المفردات والمؤشرات

01

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

## الحلول السكنية والتمويلية

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

Index Price

03

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

04

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

05

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

## واقع دعم المرأة السعودية في برامج الإسكان

### تدعمها اللوائح.. وتؤيدها الأرقام

حصلت المرأة وفق الأرقام والنسب المعلنة على حصة كبيرة من الدعم الواسع الذي تقدمه برامج وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وصندوق التنمية العقارية لرفع نسب التملك بين المواطنين، والقضاء على مشكلة الإسكان في المملكة، إذ بلغ عدد المستفيدات من القروض العقارية التي يُقدّمها صندوق التنمية العقارية أكثر من 73 ألف امرأة سعودية حتى نهاية 2020م.

كما يُقدم برنامج سكني، عدداً من الحلول التمويلية والخيارات السكنية للسيدات الأرامل والمطلقات، لتمكينهن من التملك السكني وتسهيل حصولهن على دعم بنسبة 100% على أرباح القروض السكنية التي تصل إلى 500 ألف ريال، وذلك عبر التقديم على موقع وتطبيق "سكني"

يتضح مما سبق مدى الدعم الكبير الذي تحظى به المرأة في مجال الإسكان في المملكة، من خلال اللوائح والأنظمة الصادرة من الوزارة، أو من خلال البرامج والمبادرات والمشاريع التي تقدمها السعودية، على أن الوزارة لا تعتبر جنس المتقدم لطلب الدعم السكني معياراً لتقديم الدعم، بل المعيار هنا هو مستوى الاحتياج الفعلي لمقدم الطلب، سواء كان رجلاً أم امرأة، مع وجود بعض الاستثناءات، كالأرامل والمطلقات، اللاتي يتم تقديم الدعم لهن بشكل عاجل واستثنائي .

وأخيراً نشكر قيادتنا الرشيدة بقيادة خادم الحرمين الشريفين وسمو ولي عهده الأمين يحفظهما الله على دعم جهود "وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان" وتمكين المواطنين من الحصول على المسكن المناسب.

### بقلم : هي بن خثيلة

محلل بيانات اول

مركز البيانات والرصد الإسكاني

### المصادر

1- لائحة تنظيم الدعم السكني تنظيم الدعم السكني.pdf (housing.gov.sa)

2- "سكني" يدعم الأرامل والمطلقات للحصول مسكنهن الأول | وزارة الإسكان (housing.gov.sa)

3- «العقاري» يُمكن 73.800 امرأة سعودية من تملك المسكن الأول - أخبار السعودية | صحيفة عكاظ (okaz.com.sa)

4- تقرير يوم المرأة العالمي 2020 - الهيئة العامة للإحصاء، تقرير اليوم العالمي للمرأة 2020 (stats.gov.sa)

تحظى المرأة، التي تمثل 49% من الشعب السعودي، بعناية فائقة في شتى الجوانب الحياتية والتنموية، وهي تعيش اليوم عصرًا ذهبيًا تمثل في رفع مستويات مشاركتها وتمكينها في الجوانب الاقتصادية والتنموية والثقافية، وسائر مجالات الحياة في المملكة، لتصبح شريكاً فعالاً في التنمية الوطنية، وركناً أساسياً في برنامج التحول الوطني ورؤية 2030.

ومن بين هذه القطاعات التي أولت المرأة جلّ عنايتها واهتمامها؛ قطاع الإسكان، الذي أسهم في ترسيخ دور المرأة وأهميتها باعتبارها شريكاً مهماً في هذا القطاع، سواء كانت عاملة في هذا المجال، أم مستفيدة، أم باحثة ومهتمة، إذ نصت لوائح الدعم السكني في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على تقديم الدعم السكني للأسر الأشد احتياجاً، بغض النظر عن مقدم الطلب، سواء كان رجلاً أم امرأة

### واقع العناية بالمرأة في لوائح الدعم السكني

من واقع حرص وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على تقديم كامل الدعم للمرأة، ودعم أحقيتها في الحصول على سكن، نصّت لوائح تنظيم الدعم السكني على أحقية تقديم المرأة للدعم السكني في عدد من الحالات:

- أن تكون المرأة زوجة تعيل أولادها.
- أن تكون أماً مطلقة مضي على طلاقها سنتان أو أكثر وكانت تعيل أولادها.
- أن تكون أرملة تعيل أولادها.

ومما اشتملت عليه أيضاً لوائح وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من تسهيلات واستثناءات للمرأة، استثناء شرط بلوغ طالب الدعم السكني (25 سنة)، إذا كان مقدم الطلب أماً أو زوجة.

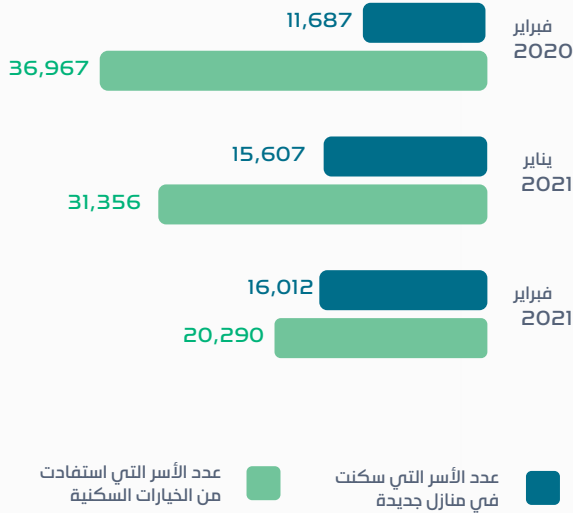
### أرقام وإحصاءات عن واقع تمكين المرأة في برامج الإسكان

## الخيارات والحلول السكنية المقدّمة من برنامج سكني

بعد ما حقق برنامج سكني رقماً قياسياً بتقديمه ما يزيد عن 222 ألف عقد تمويلي مدعوم خلال عام 2020م، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني تعزيزاً جديداً لهذه الجهود مع انطلاقة عام 2021م، بتوفير المزيد من الحلول السكنية المبتكرة بهدف زيادة نسبة تملك المواطنين وأسرهم لمسكن تتوافق مع رغباتهم وتراعي إمكانياتهم المادية.

وفي هذا الإطار، تمكن برنامج سكني خلال شهر فبراير 2021م، في تمكين 20,290 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، وكنتيجة لذلك، تمكّنت 16,012 أسرة من السكن في مساكن جديدة، وبهذا العدد يكون شهر فبراير 2021م هو الشهر الأعلى تملياً للمواطنين، خلال السنتين الأخيرتين لبرنامج سكني.

### عدد الأسر المستفيدة من برامج الدعم السكني



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

### أبرز الأرقام

خلال شهر  
**فبراير 2021**

**20,290**

عدد الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية من برنامج سكني.

**16,012**

عدد الأسر السعودية التي سكنت منازلها.



## التمويل السكني المقدم للأسر السعودية

التمويل السكني الجديد للأفراد المقدم  
من شركات التمويل (مليون ريال)



### فبراير 2021

112 شقق

263 فلل

5 أراضي

380 حجم التمويل

إجمالي العقود

484

### يناير 2021

105 شقق

278 فلل

9 أراضي

391 حجم التمويل

إجمالي العقود

481

### فبراير 2020

91 شقق

362 فلل

6 أراضي

459 حجم التمويل

إجمالي العقود

678

التمويل السكني الجديد للأفراد المقدم  
من المصارف (مليون ريال)



### فبراير 2021

2,092 شقق

11,047 فلل

610 أراضي

13,748 حجم التمويل

إجمالي العقود

26,376

### يناير 2021

2,417 شقق

12,644 فلل

980 أراضي

16,041 حجم التمويل

إجمالي العقود

32,330

### فبراير 2020

1,418 شقق

8,460 فلل

711 أراضي

10,590 حجم التمويل

إجمالي العقود

24,676

## أبرز الأرقام

خلال  
شهر فبراير

2021  
عام



26,860

عدد عقود التمويل السكني

التغير على أساس شهري ↓ 18.1%

التغير على أساس سنوي ↑ 6%



14,128  
مليون ريال

قيمة عقود التمويل السكني

التغير على أساس شهري ↓ 14%

التغير على أساس سنوي ↑ 28%

بحسب تحليل مركز البيانات والرصد الإسكاني لإحصاءات التمويل السكني المقدم للمواطنين من طرف مختلف المؤسسات التمويلية في المملكة، يتبين إبرام 26,860 عقد تمويل سكني خلال شهر فبراير 2021م. أغلب هذه العقود (98.2%) كان على شكل قروض سكنية من المصارف، في حين تكفلت شركات التمويل المتخصصة بتوفير التمويلات اللازمة لتملك 484 وحدة سكنية جديدة بنسبة تغطية بلغت 1.8% فقط.

على مستوى حجم التمويلات، بلغ إجمالي قيمة عقود التمويل السكني خلال شهر فبراير 2021م نحو 14.1 مليار ريال، بنسبة زيادة بلغت 27.9% على أساس سنوي. وقد لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني أنّ 80% من إجمالي التمويلات السكنية التي قدمتها مختلف الجهات التمويلية في المملكة للأفراد خلال شهر فبراير 2021م، قد استخدمت من قبل المواطنين لتملك وحدات سكنية من فئة الفللا، في حين مثل تملك الشقق نسبة 16%، وتملك الأراضي السكنية نسبة 4%.

## التمويلات السكنية

4%

من الإجمالي  
استخدم في  
عقود الأراضي  
السكنية

16%

من الإجمالي  
استخدم في  
عقود الشقق

80%

من الإجمالي  
استخدم في  
عقود الفللا





## متوسطات أسعار مواد البناء

يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني بمتابعة تطوّر متوسطات أسعار مجموعة من المواد الإنشائية ومواد البناء خاصة تلك التي تستخدم بكثافة في البناء السكني 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.

وقد لاحظ المركز ارتفاعاً نسبياً في أغلب متوسطات أسعار المواد الإنشائية خلال شهر فبراير 2021م مقارنة بالشهر نفسه من عام 2020م. ويعود هذا الارتفاع إلى زيادة الطلب على مواد البناء والتشييد منذ بداية الربع الثالث من عام 2020م.

نسبة التغير في شهر فبراير 2021		متوسط سعر مجموعة المواد الإنشائية خلال شهر / بالريال			مجموعة المواد الإنشائية	الوحدة
على أساس سنوي	على أساس شهري	فبراير 2021م	يناير 2021م	فبراير 2020م		
9.4%	-0.8%	15.09	15.21	13.79	اسمنت أسود وطني	كيس 50 كغ
19.9%	0.0%	1,731.25	1731.25	1,443.54	بلوك أسود (مقاس 15 سم و 20 سم)	عدد 1000 حبة
13.8%	0.0%	203.52	203.54	178.91	الخرسانة الجاهزة (عادي + مقاوم)	متر مكعب
32.8%	-1.3%	3,512.40	3,558.07	2644.69	حديد تسليح وطني (من 6مم إلى 18مم)	طن واحد

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية.

أما على أساس شهري، فقد انخفضت متوسطات أسعار الإسمنت الأسود خلال شهر فبراير 2021م بنسبة 0.8% كما انخفضت متوسطات أسعار حديد التسليح بنسبة 1.3%. في المقابل، لم تشهد متوسطات أسعار البلوك والخرسانة الجاهزة تغيرات تذكر. عدم ارتفاع متوسطات أسعار مواد البناء خلال شهر فبراير 2021م مقارنة بالشهر السابق يدعم استقرار تكلفة بناء المساكن في مطلع العام الجديد.

### أبرز الأرقام



## الأرقام القياسية لأسعار المواد والخدمات المتصلة بالمسكن

يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني بتحليل ومتابعة تطور الأرقام القياسية لأسعار المستهلك، خاصة منها التي تتعلق بالإسكان، وفي هذا الإطار، لاحظ المركز خلال شهر فبراير 2021م انخفاضاً في معدّل التضخم العام في المواد والخدمات الاستهلاكية بنسبة 0.12% على أساس شهري (من 104 في يناير 2021م إلى 103.87 في فبراير 2021م). وقد كان لزيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة على المواد الاستهلاكية في بداية منتصف العام 2020م تأثير على نسبة ارتفاع الرقم القياسي العام على أساس سنوي (+5.25%).

الرقم القياسي العام يعكس أسعار المواد والخدمات الاستهلاكية لـ 12 فئة انفاق من بينها فئة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى. أسعار هذه الفئة من المواد والخدمات السكنية تؤثر على المستوى العام للأسعار الاستهلاكية بنحو 25.5%. خلال شهر فبراير 2021م، انخفض الرقم القياسي لهذه الفئة بنسبة 0.93% على أساس شهري ونسبة 2.59% على أساس سنوي. وقد ساهم هذا الانخفاض في تعديل مستوى الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك.

الرقم القياسي	شهر فبراير م2020	شهر يناير م2021	شهر فبراير م2021	نسبة التغير في فبراير 2021 على أساس شهري	نسبة التغير في فبراير 2021 على أساس سنوي
الرقم القياسي العام	98.69	104.00	103.87	-0.12%	5.25%
الرقم القياسي لفئة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى	91.50	89.97	89.13	-0.93%	-2.59%
إيجارات السكن الفعلية	89.94	87.58	86.57	-1.15%	-3.75%
أعمال صيانة المساكن وإصلاحها	95.11	103.52	103.74	0.21%	9.07%
إمدادات المياه والخدمات المتنوعة المتصلة بالمساكن	100.54	103.23	103.23	0.00%	2.68%
الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى	100.21	101.26	101.29	0.03%	1.08%

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، بيانات الأسعار والأرقام القياسية،  
(سنة الأساس عام 2018م=100)

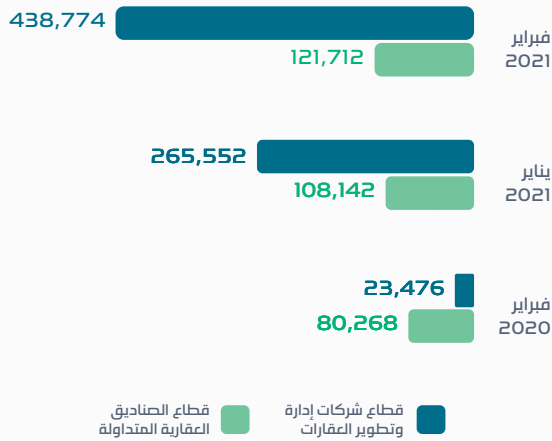
وتحليل الأقسام الأربعة المكونة لمجموعة فئة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى، لاحظ المركز انخفاضاً في أسعار إيجارات السكن الفعلية بنسبة 1.15% على أساس شهري ونسبة 3.75% على أساس سنوي. في المقابل، شهدت أسعار أعمال صيانة المساكن وإصلاحها ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.21% على أساس شهري. أمّا أسعار إمدادات المياه وأسعار الخدمات المختلفة المتصلة بالمساكن فقد استقرت عند مستوياتها للشهر السابق (يناير 2021م).

### أبرز الأرقام



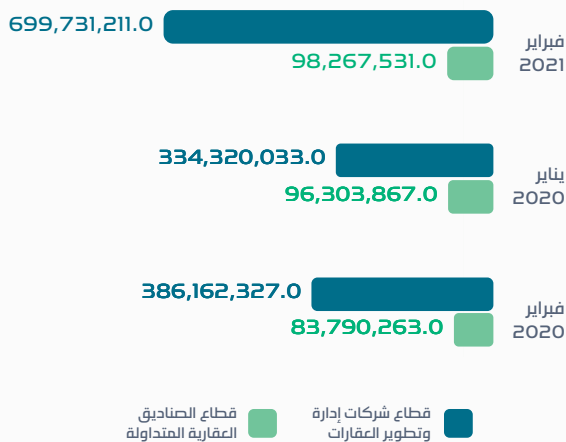
## أداء القطاع العقاري في السوق المالية السعودية

### عدد الصفقات المنفذة



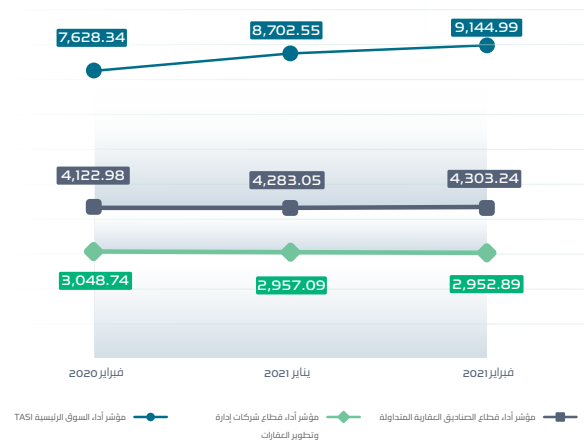
هذا العدد من الصفقات المالية المنفذة في القطاع العقاري خلال شهر فبراير 2021م، نتج عنه تداول نحو 798 مليون سهم بقيمة قاربت الـ 5.9 مليار ريال ومثلت 2.4% من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية ككل. وقد كان لشركات إدارة وتطوير العقارات النصيب الأكبر من إجمالي عدد الأسهم المتداولة في القطاع العقاري وذلك بنسبة 81.6%.

### عدد الأسهم المتداولة



يهتم مركز البيانات والرصد الإسكاني بمتابعته نشاط القطاع العقاري في السوق المالية الرئيسية "تداول". وفي هذا الإطار، لاحظ المركز تحسناً في مؤشر أداء السوق (تاسي TASI) ببلوغه 9144.99 نقطة خلال شهر فبراير 2021م. ولكن على مستوى القطاع العقاري الممثل في السوق المالية بـ 17 صندوقاً عقارياً و 11 شركة متخصصة في إدارة وتطوير العقارات، لم يكن الأداء بنفس مستوى أداء السوق بشكل عام. حيث لم يرتفع مؤشر أداء الصناديق العقارية إلا بـ 20 نقطة، في المقابل تراجع أداء شركات إدارة وتطوير العقارات بـ 4.2 نقطة، مقارنة بشهر يناير 2021م.

### تطور مؤشر الأداء



المصدر: سوق تداول، التقارير الإحصائية.

وبالتدقيق في الإحصاءات التفصيلية للسوق المالية خلال شهر فبراير 2021م، لاحظ مركز البيانات والرصد الإسكاني إبرام 560,486 صفقة مالية في القطاع العقاري، مثلت 6% من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق المالية السعودية، وتوزعت بين الصناديق العقارية وشركات إدارة وتطوير العقارات على التوالي بنسبة 22% و 78%.

## أبرز الأرقام

خلال  
شهر فبراير



798 مليون

عدد الأسهم التي تم تداولها في القطاع العقاري

5.9 مليار ريال

قيمة الأسهم التي تم تداولها في القطاع العقاري

2.4%

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

وبتحليل تطور قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية السعودية منذ بداية العام 2021م، يتبين أنّ قيمة الأسهم التي تمّ تداولها في القطاع العقاري خلال شهر فبراير 2021م قد انخفضت بنسبة 33.9% مقارنة بالشهر الأوّل من عام 2021م وبنسبة 9.5% على أساس سنوي. ويعود هذا الانخفاض بالأساس إلى تأثر حجم التداول في السوق المالية السعودية بصفة عامة نظرا للتداعيات الاقتصادية التي تسببت فيها الأزمة العالمية الصحية المرتبطة بجائحة كورونا.

## قيمة الأسهم المتداولة بالريال

4,777,523,132 فبراير 2021  
1,078,479,873

7,901,293,221 يناير 2021  
962,080,813

5,695,661,307 فبراير 2020  
778,604,325

قطاع الشركات إدارة وتطوير العقارات  
قطاع الصناديق العقارية المتداولة



/hdocksa تواصل معنا



www.hdoc.sa

