



25

إحصاءات وتحليلات اقتصادية
للقطاعين السكني والعقاري
للمربع الثالث من عام 2020
النشرة الدورية

نشرة الربع الثالث من عام 2020م



الفهرس

3 مقدمة 1

تحليلات سوق الإسكان 2

5 المساهمة النسبية للأنشطة العقارية والتشييد والبناء في الناتج المحلي
بأسعار الجارية للربع الثاني 2020م.

5 المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية في الناتج المحلي الإجمالي غير
النفطي بأسعار الجارية للربع الثاني 2020م.

6 مقارنة الاقتصاد الكلي للأنشطة العقارية بأسعار الجارية للربع الثاني
2020م مع الربع المماثل لعام 2019م.

7 التعاريف والمفاهيم الخاصة بالحسابات القومية.

مؤشرات سوق الإسكان 3

9 الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الثالث من عام 2020م.

10 تحليل مؤشر الرقم القياسي للقطاع العقاري.

12 الرقم القياسي لأسعار المستهلك والمجموعات الرئيسية.

14 الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتوابعه.

15 التغيرات في الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتوابعه.

16 لسلسلة الزمنية لمجموعة السكن وتوابعه في الرقم القياسي لأسعار
المستهلك 2018-2020 (شهرياً).

خصائص المساكن «مؤشرات بداية وانتهاء البناء» 4

18 مقارنة مؤشر بداية البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م.

20 مقارنة مؤشر انتهاء البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م.

مقدمة

شهد الربع الثالث من عام 2020م مجموعة من التطورات المتعلقة بالمؤشرات الرئيسية للقطاع العقاري والقطاع السكني، بالرغم من استمرار تأثير جائحة كوفيد - 19، في هذا العدد من النشرة الدورية نسّط الضوء على أبرز ما جاء من تغيرات وفقاً لأحدث البيانات، نوردها كما يلي:

حققت المساهمة النسبية للأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطى بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020م ارتفاعاً طفيفاً وصل إلى 11.1% مقارنة بالربع الأول من نفس العام، بينما انخفضت المساهمة النسبية للأنشطة التشييد والبناء بشكل طفيف إلى 8.1% مقارنة بالربع الأول والتي كانت نسبته 8.2%.

كما شهد المؤشر القياسي العام لأسعار العقارات ارتفاعاً طفيفاً منذ بداية عام 2020م، حيث ارتفع مؤشر القطاع السكني بنسبة 2.1% مدفوعاً بشكل أساسي بزيادة مؤشر أسعار الأراضي بنسبة 2.1%، أما بالمقارنة الربعية فإنه خلال الربع الثالث من 2020م حصل انخفاض طفيف في أسعار الوحدات السكنية.

وفيما يتعلق بالتغيرات في مجموعة السكن وتوابعه فيعود سبب استقراره إلى التغير الطفيف في الإيجارات الفعلية لقسم السكن، والتي انخفضت بنسبة 0.7% على أساس سنوي و 0.2% على أساس شهري.

الجدير بالذكر أن هناك ارتفاعاً في مؤشر بداية البناء للربع الثالث من عام 2020م، حيث بلغ إجمالي المساكن 82,122 وحدة سكنية بدأ بناؤها، كما شهد مؤشر نهاية البناء ارتفاعاً هو الآخر، فقد بلغ إجمالي الوحدات السكنية التي اكتمل بناؤها 88,966 وحدة سكنية في الربع الثالث من عام 2020م.

تحليلات سوق الإسكان

تحليل الحسابات القومية بالأسعار
الجارية للربع الثاني من عام 2020



المساهمة النسبية للأنشطة العقارية والتشييد والبناء في الناتج المحلي بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020م

10%
9%
8%
7%
6%
5%
4%
3%
2%
1%
0%



المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020م

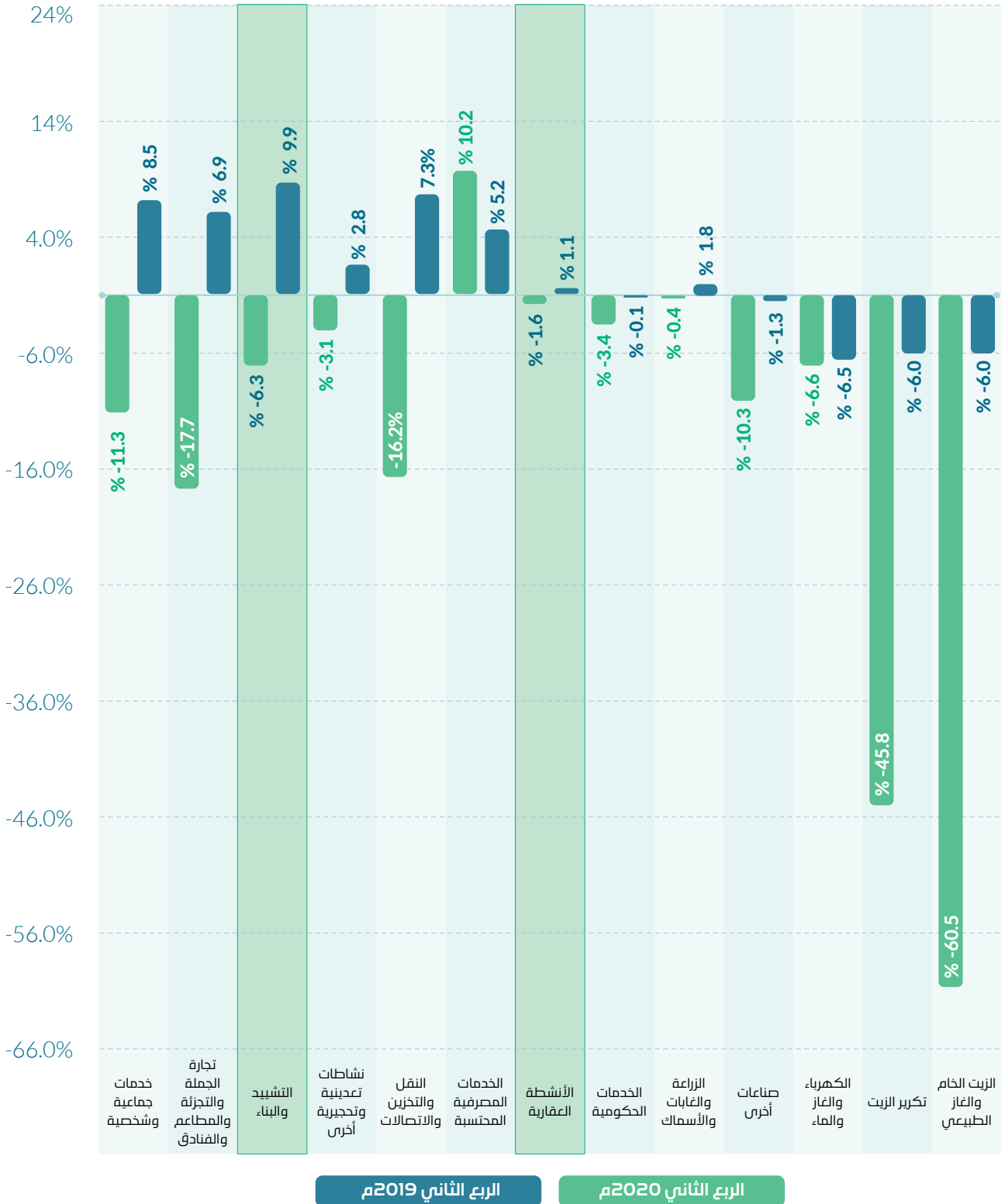
12%
10%
8%
6%
4%
2%
0%





مقارنة الاقتصاد الكلي لأنشطة العقارية بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020م مع الربع المماثل لعام 2019م

معدلات النمو السنوية للناتج المحلي الإجمالي حسب نوع النشاط الاقتصادي بالأسعار الجارية مقارنة سنوية للربع الثاني 2020م، بالربع الثاني 2019م.





التعاريف والمفاهيم الخاصة بالحسابات القومية

المصطلح	التعريف
الناتج المحلي الإجمالي	هي قيمة السلع والخدمات الناتجة عن أي نشاط تجاري خلال الفترة المحاسبية.
الأسعار الجارية	يتم احتسابها عن طريق السعر الجاري لسنة ما ويؤخذ التضخم بعين الاعتبار.
الأسعار الثابتة	تعتبر سنة 2010 هي سنة الأساس المستخدمة لإعداد تقديرات الحسابات القومية. يتم حسابها عن طريق السعر الثابت، فإنه يتم استعمال أسعار سنة الأساس كمقياس ويتم الاعتبار أن الأسعار بقيت كما هي بدون أي تضخم في السنوات التالية.
التشييد والبناء	يشمل أنشطة تشييد المباني السكنية والمباني غير السكنية وأنشطة الهندسة المدنية. مثل: رصف الطرق، إنشاء الجسور.
الأنشطة العقارية	تتمثل في الإيجارات السكنية.

مؤشرات سوق الإسكان

- الرقم القياسي لأسعار العقارات
- تحليل الرقم القياسي لأسعار المستهلك

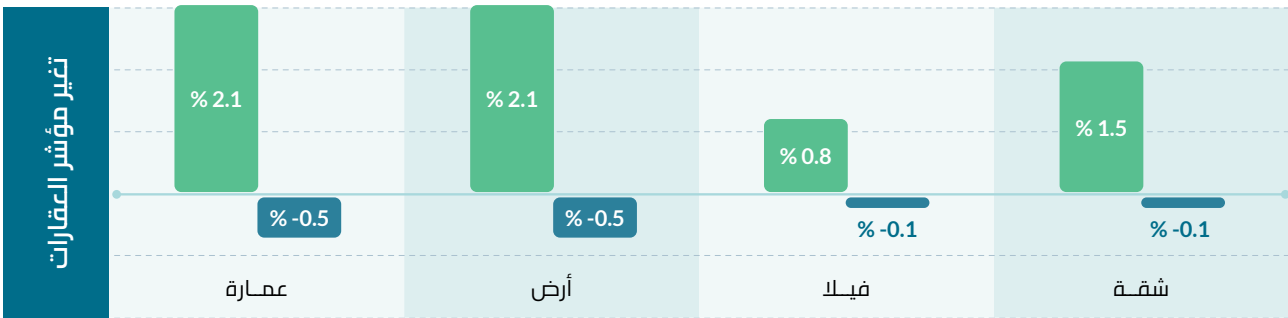




الرقم القياسي لأسعار العقارات للمربع الثالث من عام 2020

شهد المؤشر القياسي العام لأسعار العقارات ارتفاعاً طفيفاً منذ بداية سنة 2020م، ويعود سبب ذلك الارتفاع؛ إلى ارتفاع مؤشر القطاع السكني والأراضي، وذلك لأهميتهم النسبية في هذا المؤشر.

تغير مؤشر العقارات السكنية حسب النوع - على مستوى المملكة

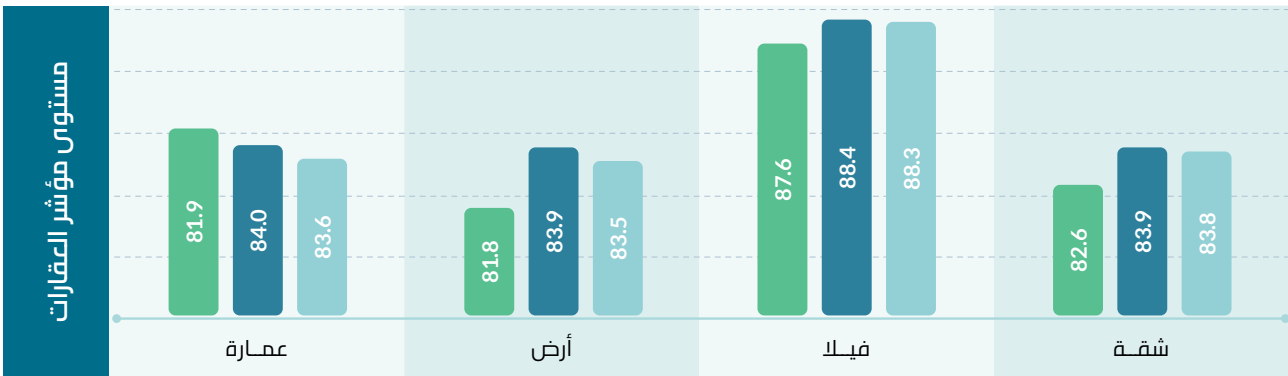


سنة الأساس: 2014

مقارنة سنوية

مقارنة ربعية

مستوى مؤشر العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية



سنة الأساس: 2014

الربع الثالث 2019

الربع الثاني 2020

الربع الثالث 2020

تحليل ربع سنوي:

بشكل عام حصل انخفاض في الوحدات السكنية ولكن بقدر طفيف.

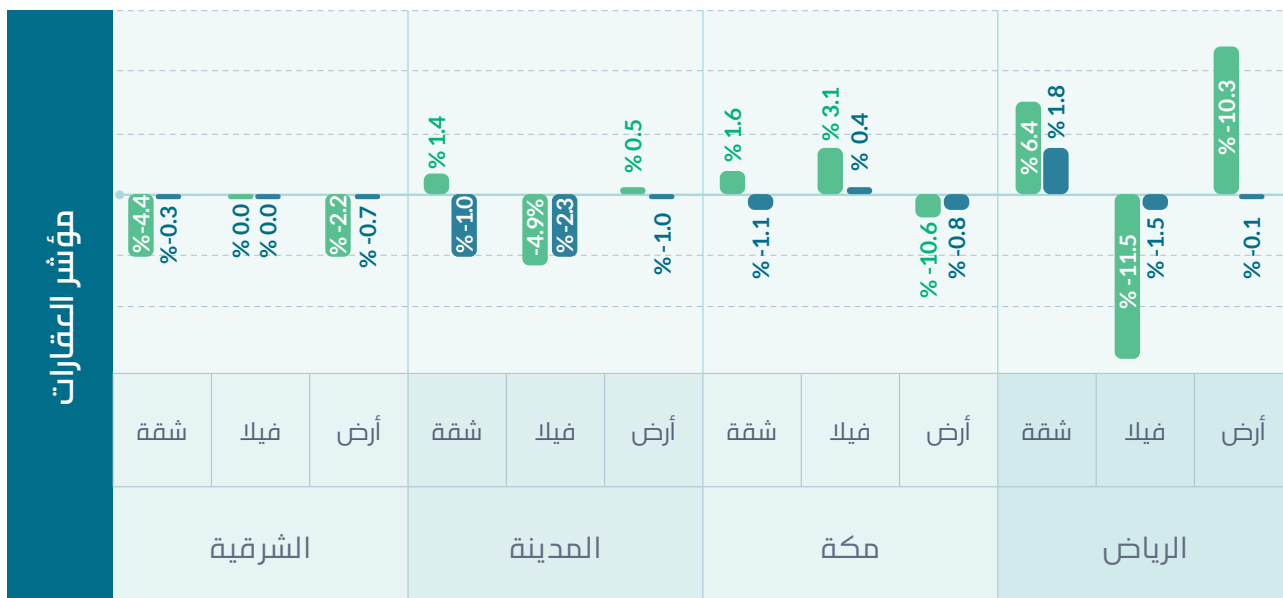
تحليل سنوي:

ارتفع مؤشر القطاع السكني بنسبة 2.1% مدفوعاً بشكل أساسي بزيادة مؤشر أسعار الأراضي بنسبة 2.1% وأظهرت الفلل زيادة طفيفة بنسبة 0.8% بينما أظهرت الشقق زيادة بنسبة 1.5%.



تحليل مؤشر الرقم القياسي للقطاع العقاري

التغيرات في مؤشر العقارات السكنية على مستوى المنطقة

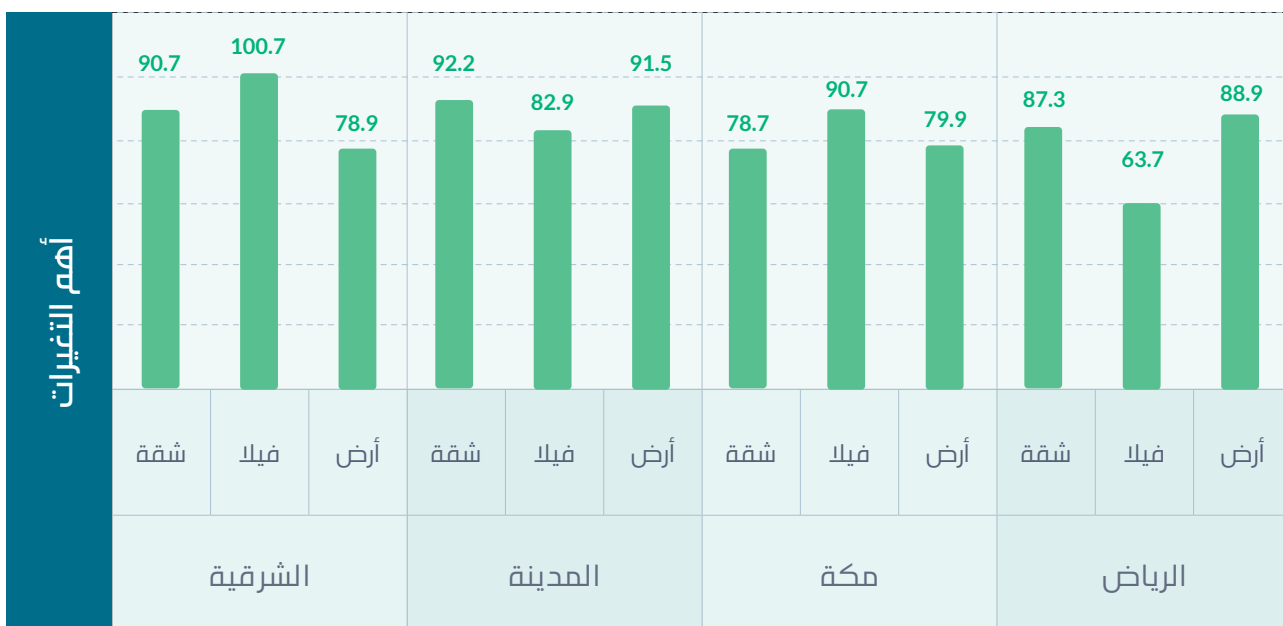


سنة الأساس: 2014

مقارنة سنوية

مقارنة ربعية

مستوى مؤشر العقارات السكنية حسب المنطقة والنوع



سنة الأساس: 2014

الربع الثالث 2020



تحليل مؤشر الرقم القياسي للقطاع العقاري

تحليل ربع سنوي:

الشقق:

انخفض مؤشر الشقق السكنية على مستوى المملكة بنحو 1%، باستثناء منطقة الرياض التي ارتفعت بنسبة 1.8%.

الفلل:

سجلت الفلل بمنطقة مكة المكرمة ارتفاعاً طفيفاً، فيما انخفضت منطقتا الرياض والمدينة المنورة بنسبة 1.5% و 2.3% على التوالي.

الأراضي:

سجل مؤشر الأراضي السكنية انخفاضاً طفيفاً في جميع المناطق.

تحليل سنوي:

الشقق:

هناك ارتفاع كبير في الرياض بنسبة 6.4% ومكة المكرمة بنسبة 1.6%، والمدينة المنورة بنسبة 1.4%، فيما سجلت المنطقة الشرقية أكبر انخفاض بنسبة 4.4%.

الفلل:

يوجد اختلاف كبير بين المناطق. حيث سجلت منطقة الرياض أكبر انخفاض بنسبة 11.5% ومنطقة المدينة المنورة بنسبة 4.9%، فيما سجلت منطقة مكة المكرمة أكبر ارتفاع بنسبة 3.1%.

الأراضي:

سجلت الرياض أعلى زيادة بنسبة 10.3%، وانخفضت منطقة مكة المكرمة والشرقية بنسبة 1.6% و 2.2% على التوالي، فيما سجلت منطقة المدينة المنورة زيادة طفيفة.



الرقم القياسي لأسعار المستهلك والمجموعات الرئيسية

104.0

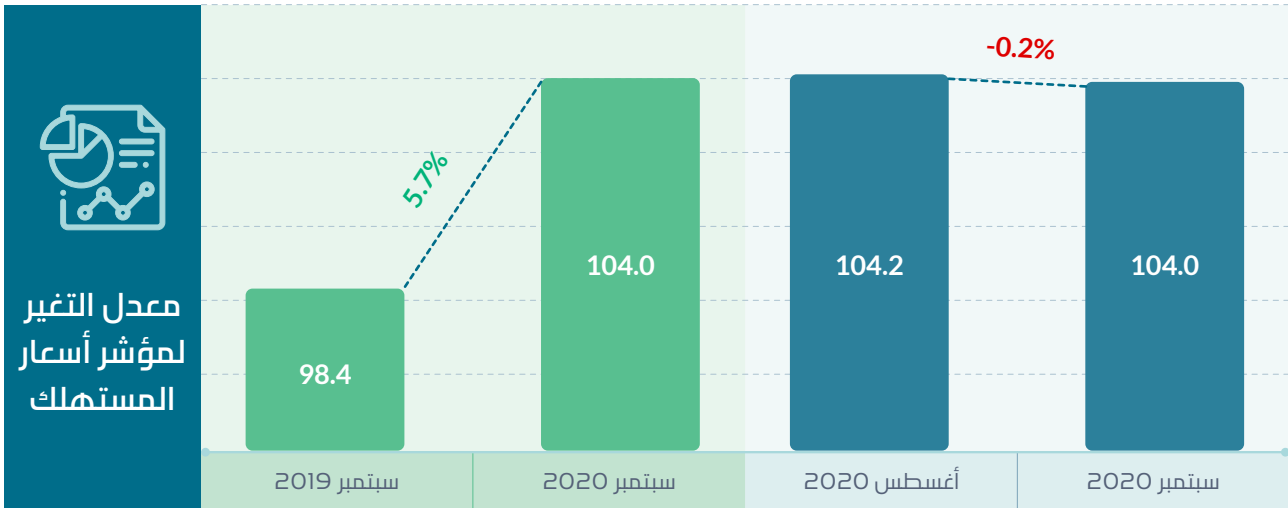


المؤشر القياسي العام لأسعار المستهلك

تصدر الهيئة العامة للإحصاء الرقم القياسي العام بشكل شهري حيث يعكس هذا الرقم التغيرات في أسعار سلة سوق ثابته من السلع والخدمات خلال نفس الفترة، وبالتالي يبرز دور الأهمية النسبية للمجموعات الرئيسية.

ارتفع مؤشر أسعار المستهلك بنسبة 5.7% في سبتمبر 2020 مقارنة بنفس الشهر من العام الماضي (سنوياً)، بانخفاض عن معدل التضخم البالغ 6.2% في أغسطس. يرجع هذا التطور في الأسعار إلى حد كبير إلى زيادة ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% (+10%) في يوليو 2020.

معدل التغير لمؤشر أسعار المستهلك



سنة الأساس: 2018

سنوي

شهري

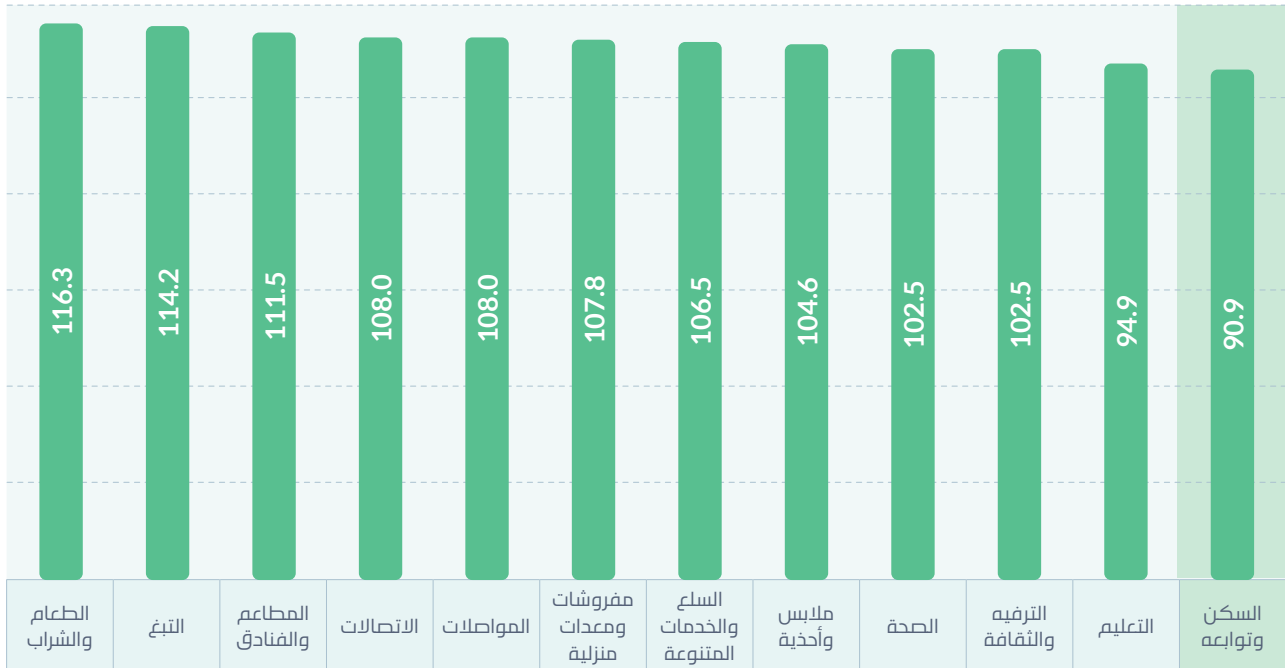


الرقم القياسي لأسعار المستهلك والمجموعات الرئيسية

تبرز الأهمية النسبية دور المجموعات الرئيسية للرقم القياسي لأسعار المستهلك، مع ملاحظة أن الأهمية النسبية لمجموعة السكن وتوابعه هي الأعلى بين المجموعات بنسبة 25.50 % زيادة بلغت 0.47 % مقارنة بسنة أساس 2013.

كما ساهمت كل من مجموعة «الأغذية والمشروبات» و «النقل» في ارتفاع مؤشر أسعار المستهلك، حيث ارتفع متوسط أسعارها بنسبة 12.6 % و 7.8 % على التوالي، وتعد مجموعة السكن وتوابعه هي الأقل تأثراً بزيادة ضريبة القيمة المضافة.

المجموعات الرئيسية



سبتمبر 2020

الأهمية النسبية %

السلع والخدمات المتنوعة	السكن وتوابعه	مفروشات ومعدات منزلية	الاتصالات	الترفيه والثقافة	ملابس وأحذية
12.57	25.50	6.74	5.62	3.06	4.20
التبغ	المواصلات	المطاعم والفنادق	التعليم	الصحة	الطعام والمشروبات
0.60	13.05	5.60	2.87	1.43	18.78



الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتوابعه



الأهمية النسبية %	الإيجارات الفعلية للسكن	صيانة وإصلاح المسكن	الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى	توريد المياه والخدمات المتنوعة
21.0	0.9	0.9	2.7	0.9



سنة الأساس: 2018

سجلت مجموعة السكن وتوابعه 90.9 بتراجع نسبته 0.2% على أساس شهري، ولم يكن هناك تغير كبير في مجموعة السكن وتوابعه على أساس سنوي. وقد أصبحت الأهمية النسبية لمجموعة «الإيجارات الفعلية للإسكان» وتبعياتها 21، بانخفاض قدره 0.6%.



90.9 الإسكان والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى

الوحدة	شهري	سنوي
فيلا	-0.1	1.4
دور فيلا	0	-2.4
شقة	-0.7	-3.5
بيت شعبي	0	-4.6



معدل التغير لمؤشر
أسعار المستهلك

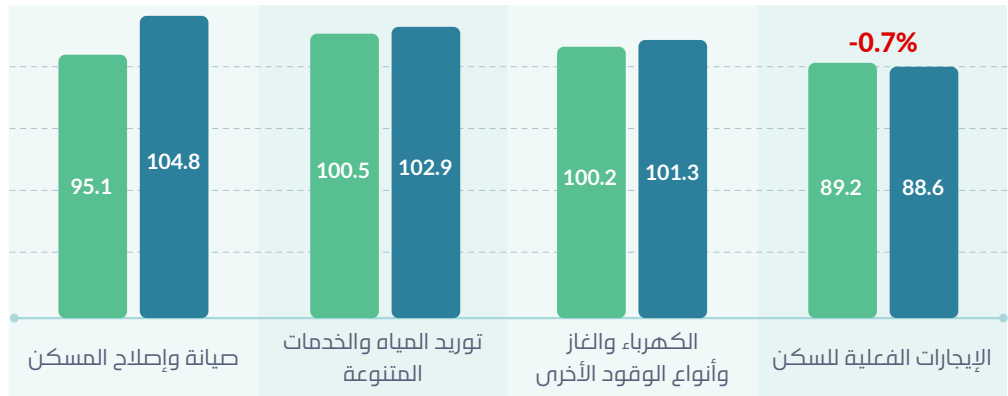


التغيرات في الرقم القياسي لأسعار المستهلك لمجموعة السكن وتوابعه

يعود سبب استقرار مجموعة السكن وتوابعه إلى التغيير الطفيف في الإيجارات الفعلية لقسم السكن، والتي انخفضت بنسبة 0.7% على أساس سنوي و 0.2% على أساس شهري. كما لوحظ ارتفاع مؤشر صيانة وإصلاح المساكن بنسبة 10.2% على أساس سنوي وانخفض بنسبة 0.7% على أساس شهري. يعود سبب الزيادة السنوية إلى الزيادة في ضريبة القيمة المضافة على مواد البناء.

سنوي

تغيرات تقسيمات مجموعة السكن وتوابعه - على أساس سنوي



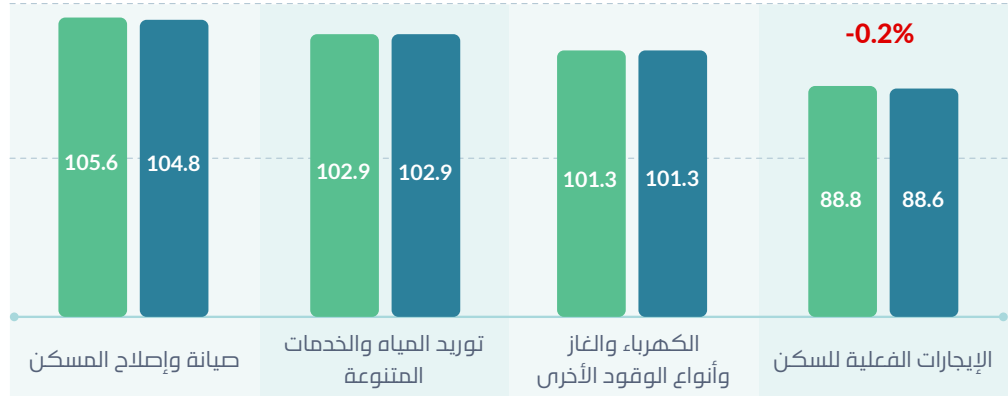
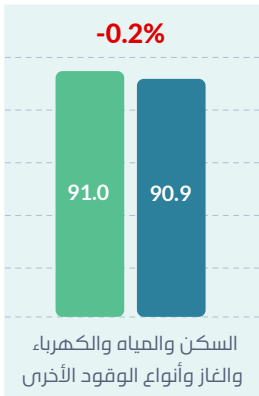
سنة الأساس: 2018

سبتمبر 2019

سبتمبر 2020

شهري

تغيرات تقسيمات مجموعة السكن وتوابعه - على أساس شهري



سنة الأساس: 2018

أغسطس 2020

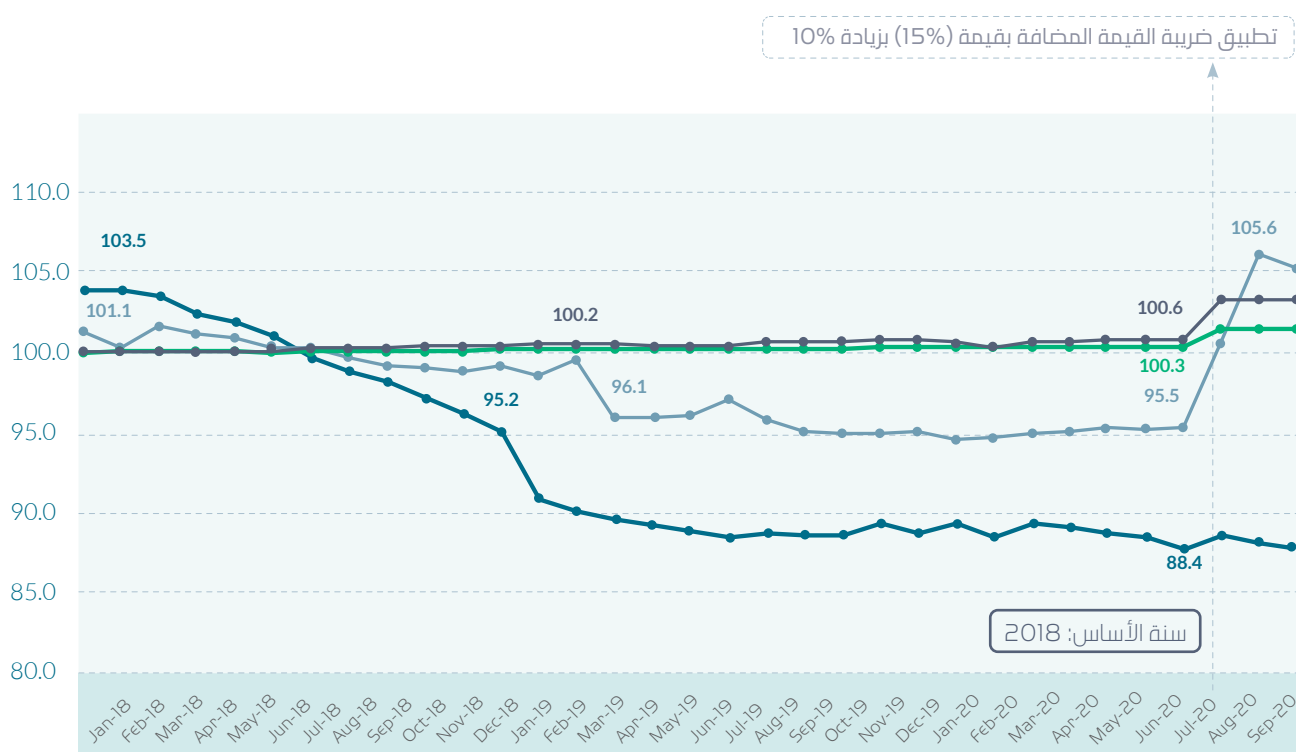
سبتمبر 2020



السلسلة الزمنية لمجموعة السكن وتوابعه في الرقم القياسي لأسعار المستهلك 2018-2020 (شهرياً)

تُظهر السلسلة الزمنية للأقسام الفرعية لمجموعة السكن وتوابعه بشكل عام الاتساق من يناير 2018 إلى يونيو 2020، حيث أن الأهمية النسبية منخفضة مقارنة بالإيجارات الفعلية لمجموعة السكن وتوابعه. في يوليو 2020، ارتفع مؤشر صيانة وإصلاح المساكن بنسبة 5.2%، متأثراً بزيادة ضريبة القيمة المضافة.

السلسلة الزمنية للأقسام الفرعية لمجموعة السكن وتوابعه (2018-2020) شهرياً



توريد المياه والخدمات المتنوعة

الإيجارات الفعلية للسكن

صيانة وإصلاح المسكن

الكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى

خصائص المساكن

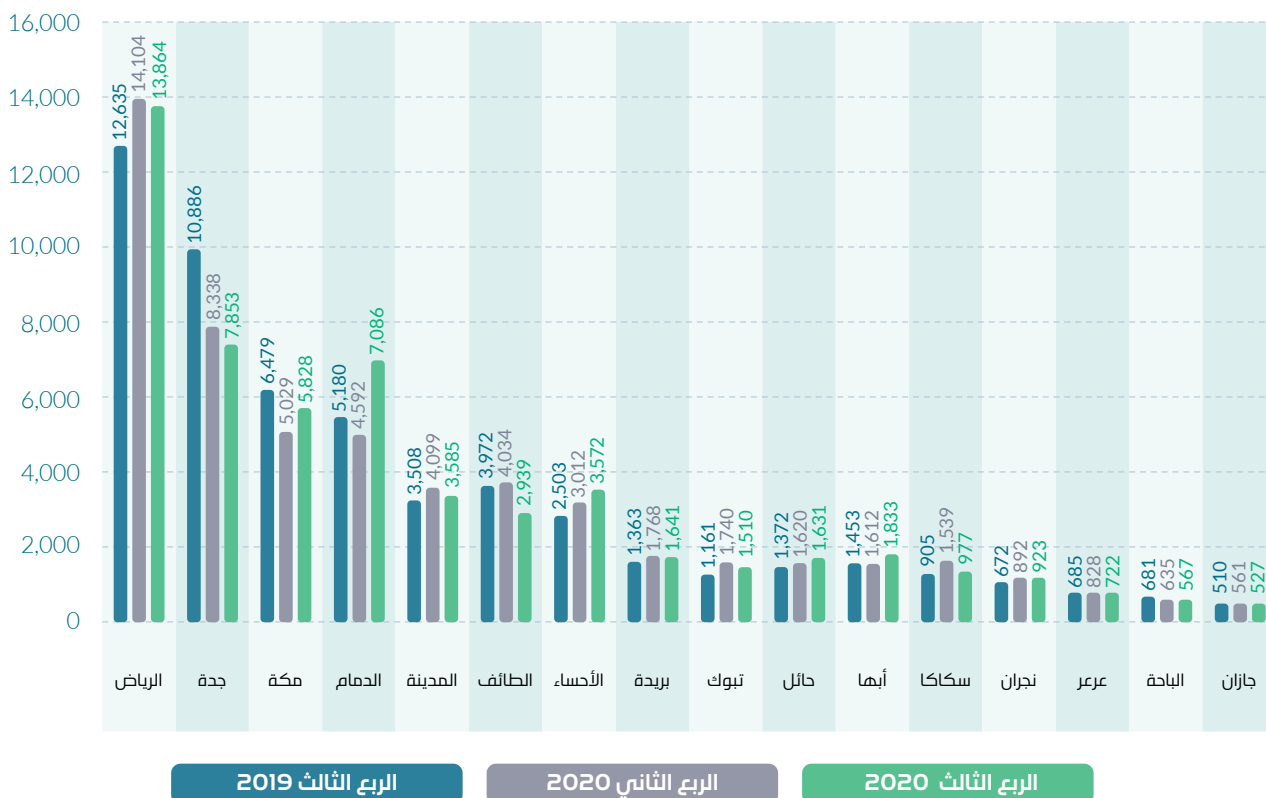
مؤشرات بداية وانتهاء البناء



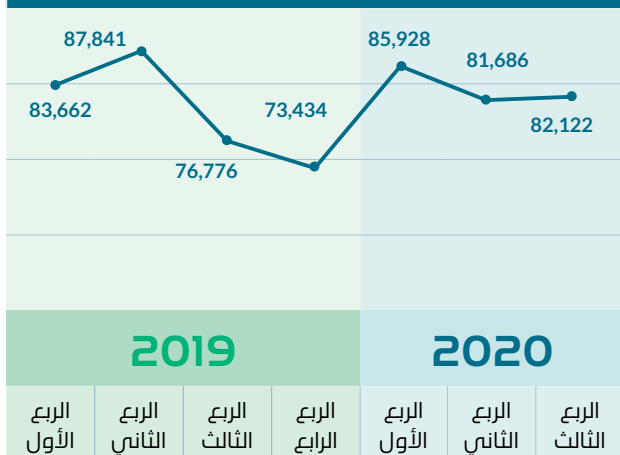


مقارنة مؤشر بداية البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م

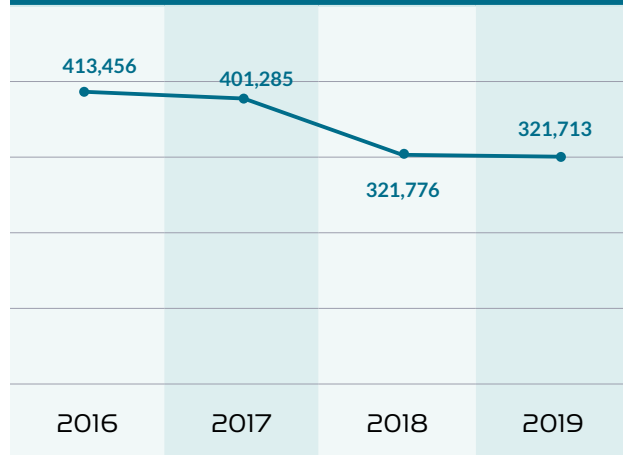
مؤشر بداية البناء حسب المناطق الرئيسية (الربع الثالث 2020 - المجموع 82,122)



التغيرات ربع السنوية لمؤشر بداية البناء (2020-2019)



مجموع مؤشر بداية البناء (2019-2016)





مقارنة مؤشر بداية البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م

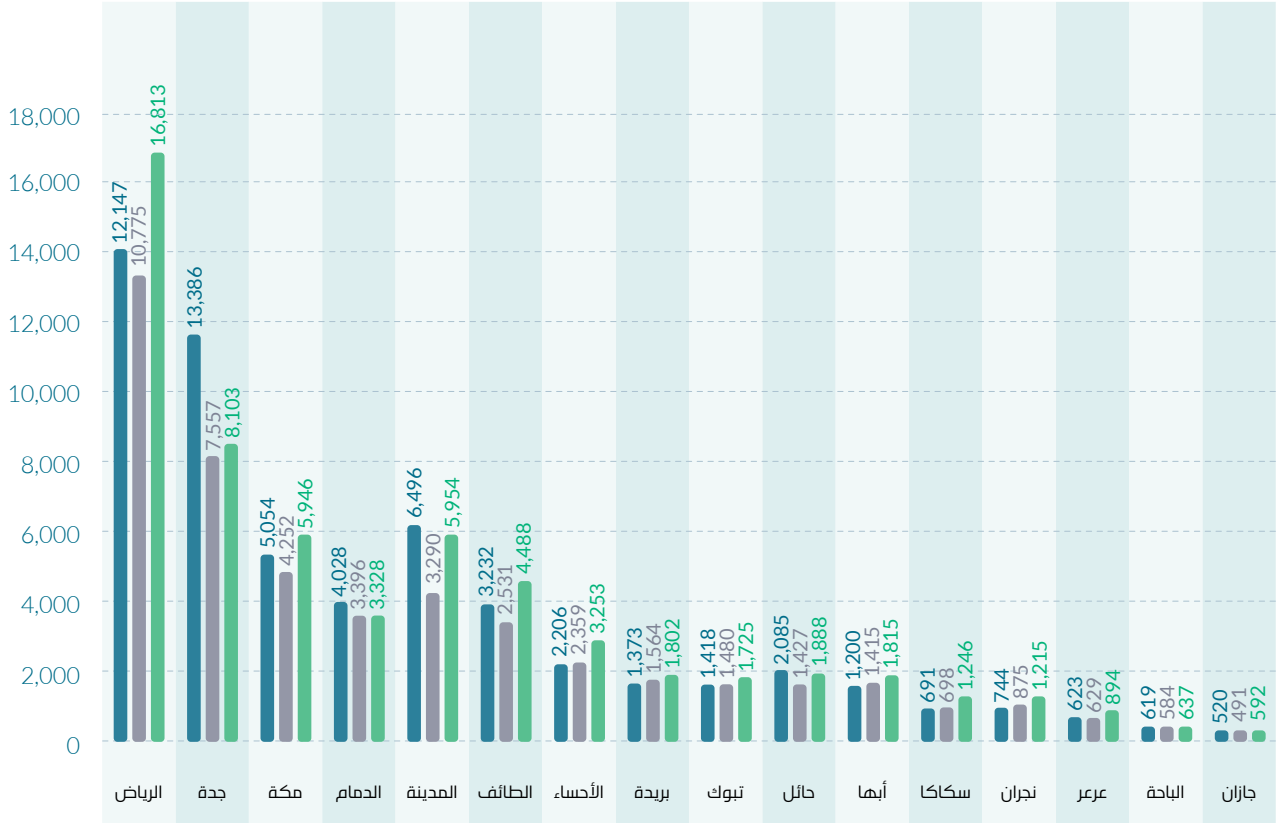
المدينة	مقارنة ربعية	مقارنة سنوية
الرياض	% 1.70 ↓	% 9.70 ↑
مكة	% 15.90 ↑	% 10.00 ↓
جدة	% 5.80 ↓	% 27.90 ↓
الدمام	% 54.30 ↑	% 36.80 ↑
على مستوى المملكة	% 0.5 ↑	% 7.5 ↑

يعتبر مؤشر بداية البناء للوحدات السكنية الجديدة أحد المؤشرات الدالة على مستوى العرض الجديد المستقبلي للوحدات السكنية في السوق. وتُظهر البيانات ارتفاعاً في عدد الوحدات السكنية التي بدأ بناؤها خلال الربع الثالث من عام 2020م، حيث بلغت 82,122 وحدة وذلك بارتفاع 7.5% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2019م، حيث كانت 76,776 وحدة. ومقارنة مع الربع السابق من العام نفسه كان الارتفاع بنسبة 0.5% حيث بلغت عدد الوحدات للربع السابق 81,686.



مقارنة مؤشر انتهاء البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020

مؤشر انتهاء البناء حسب المناطق الرئيسية (الربع الثالث 2020 – المجموع 88,966)



الربع الثالث 2019

الربع الثاني 2020

الربع الثالث 2020

التغيرات ربع السنوية لمؤشر انتهاء البناء (2020-2019)

87,436 83,488 78,282 81,146 82,563 67,157 88,966

2019

2020

الربع الأول الثاني الثالث الرابع الأول الثاني الثالث

مجموع مؤشر انتهاء البناء (2019-2016)

327,080 437,235 352,731 330,352

2016 2017 2018 2019



مقارنة مؤشر انتهاء البناء حسب المناطق للربع الثالث من عام 2020م

المدينة	مقارنة ربعية	مقارنة سنوية
الرياض	↑ 56.0 %	↑ 38.4 %
مكة	↑ 81.0 %	↓ 8.3 %
جدة	↑ 7.2 %	↓ 39.5 %
الدمام	↑ 39.8 %	↑ 17.6 %
على مستوى المملكة	↑ 32.5 %	↑ 13.6 %

يعتبر مؤشر نهاية البناء للوحدات السكنية الجديدة أحد المؤشرات الدالة على مستوى المعروض السكني الجديد الذي تم ضخه فعلياً في السوق. وتُظهر البيانات ارتفاعاً في عدد الوحدات السكنية التي اكتمل بناؤها خلال الربع الثاني من عام 2020م حيث بلغت 88,966 وحدة وذلك بارتفاع 13.6% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2019م حيث كانت 87,282 وحدة. ومقارنة مع الربع السابق من العام نفسه كان الارتفاع بنسبة 32.5% حيث بلغت عدد الوحدات للربع السابق 67,157.

المصادر

- 1 وزارة الإسكان - مركز البيانات والرصد الإسكاني
- 2 الهيئة العامة للإحصاء - تحليل الرقم القياسي لأسعار العقارات
- 3 الهيئة العامة للإحصاء - تحليل الرقم القياسي لأسعار المستهلك
- 4 الهيئة العامة للإحصاء - نشرة الحسابات القومية، الربع الثاني من عام 2020

تواصل معنا على /hdocksa



www.hdoc.sa

