



دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

إعداد : مركز البحوث والمعلومات - غرفة أبها
2023م - 1445هـ

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري "الإسكان" في منطقة عسير

المقدمة

يشكل القطاع العقاري ركيزة أساسية لرؤية المملكة وتطورها للمجتمع الحيوي، نظرًا للطلب المتواصل على السكن، لا سيما من قبل الفئة العمرية الشابة، مما دعا حكومة المملكة اعتماد خططاً مستقبلية للمشاركة في تطوير القطاع العقاري، ولعل أحد أبرز أهداف رؤية المملكة 2030 يقضي برفع نسبة التملك السكني إلى 70%، إلى جانب التزام الحكومة بإشراك القطاع الخاص في هذه المسيرة رفعاً من جاذبية الاستثمار بالقطاع.

تقدم الحكومة دعماً هائلاً لتطوير القطاع من خلال مجموعة عناصر أبرزها:

اعتماد أكبر على التكنولوجيا في سلاسل القيمة بشكل عام



تعزيز الشفافية من خلال نشر المؤشرات العقارية عبر الإنترنت



توفير الحلول المالية المبتكرة لتمكين الأفراد



ويتأثر حجم الطلب على الوحدات العقارية بمجموعة من العوامل أهمها؛ عدد السكان ومعدل النمو السكاني، التركيبة العمرية للسكان، الناتج المحلي الإجمالي ونصيب الفرد منه، حجم الإنفاق التنموي على مشاريع البنية التحتية، والقروض المقدمة إلى هذا القطاع من قبل البنوك والجهات المختصة بالتمويل العقاري. وسوف ينصب التركيز في هذه الدراسة على محاولة التعرف على أهم انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري "الإسكان" في منطقة عسير.

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

تطور عدد سكان المملكة

أ. توزيع السكان حسب مناطق المملكة:

يوضح الجدول (1) تطور عدد السكان وتوزيعه حسب مناطق المملكة خلال الفترة (2018-2022م). بلغ إجمالي عدد سكان المملكة حوالي 32,175,224 نسمة عام 2022م مقارنة بحوالي 30,196,281 نسمة عام 2018م وبذلك بلغ متوسط معدل نمو عدد سكان المملكة نحو 1.60% خلال الفترة، وقد جاءت منطقة الرياض في المرتبة الأولى من حيث عدد السكان ثم منطقة مكة المكرمة وحلت ثالثاً ورابعاً منطقتي الشرقية والمدينة المنورة على الترتيب وأما منطقة عسير فقد احتلت المرتبة الخامسة بعدد سكان بلغ 2,024,285 نسمة عام 2022م بمتوسط معدل نمو بلغ نحو 2.09% خلال الفترة فيما وحلت منطقة الباحة في المرتبة 13 والأخيرة بحوالي 339,174 نسمة عام 2022م .

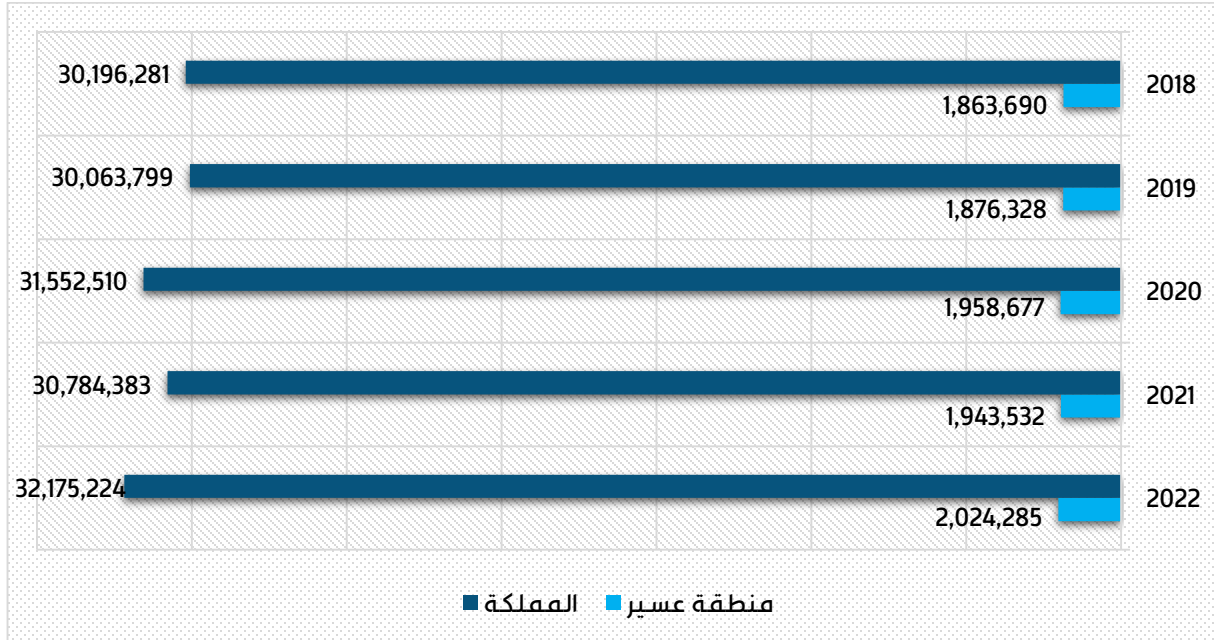
الجدول (1) تطور عدد السكان وتوزيعه حسب مناطق المملكة خلال الفترة (2018-2022م)

م	المنطقة	2018	2019	2020	2021	2022
1	الرياض	8,030,674	7,979,262	8,422,408	8,175,378	8,591,748
2	مكة المكرمة	7,715,338	7,607,556	7,982,529	7,692,188	8,021,463
3	المنطقة الشرقية	4,746,614	4,740,235	4,989,327	4,879,962	5,125,254
4	المدينة المنورة	2,009,884	2,004,830	2,096,074	2,053,240	2,137,983
5	عسير	1,863,690	1,876,328	1,958,677	1,943,532	2,024,285
6	جازان	1,310,678	1,315,117	1,370,141	1,355,099	1,404,997
7	القصيم	1,261,835	1,260,269	1,310,168	1,289,032	1,336,179
8	تبوك	813,992	820,568	856,497	850,859	886,036
9	حائل	682,111	688,236	719,987	715,422	746,406
10	الجوف	554,005	557,379	579,446	574,894	595,822
11	نجران	545,320	548,237	574,344	567,533	592,300
12	الحدود الشمالية	343,630	346,525	361,607	359,411	373,577
13	الباحة	318,510	319,257	331,305	327,833	339,174
	الإجمالي	30,196,281	30,063,799	31,552,510	30,784,383	32,175,224

المصدر: <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/1/15/101462?type=TABLE>

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

الشكل (1) تطور عدد السكان بمنطقة عسير والمملكة خلال الفترة (2018-2022م)



ب. توزيع السكان حسب الجنسية:

يوضح الجدول (2) توزيع السكان حسب الجنسية على مستوي منطقة عسير والمملكة خلال الفترة (2018-2022م). في عام 2022م بلغ عدد السكان السعوديين بمنطقة عسير حوالي 1,444,688 نسمة مقارنة بـ 579,597 نسمة لغير السعوديين، وخلال الفترة شكل عدد السكان السعوديين بالمنطقة في المتوسط نسبة 71.39% من مجموع السكان بالمنطقة مقارنة بنحو 28.61% لغير السعوديين. وعلى مستوي المملكة فقد بلغ عدد السكان السعوديين حوالي 18,792,262 نسمة مقارنة بـ 13,382,962 نسمة لغير السعوديين عام 2022م، وخلال الفترة شكل عدد السكان السعوديين بالمملكة في المتوسط نسبة 57.98% من مجموع السكان بالمملكة مقارنة بنحو 42.02% لغير السعوديين.

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

الجدول (2) توزيع السكان حسب الجنسية على مستوى منطقة عسير والمملكة خلال الفترة (2018-2022م)

2022	2021	2020	2019	2018	البيان	
1,444,688	1,413,144	1,382,430	1,346,378	1,314,421	سعودي	منطقة عسير
579,597	530,388	576,247	529,950	549,269	غير سعودي	
2,024,285	1,943,532	1,958,677	1,876,328	1,863,690	المجموع	
18,792,262	18,380,669	17,978,587	17,507,171	17,085,636	سعودي	المملكة
13,382,962	12,403,714	13,573,923	12,556,628	13,110,645	غير سعودي	
32,175,224	30,784,383	31,552,510	30,063,799	30,196,281	المجموع	

المصدر: <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/1/15/101462?type=TABLE>

ج. التقديرات المستقبلية لعدد السكان:

التنبؤ الاقتصادي (Economic forecasting) بعدد السكان هو عملية تقدير للتطور المستقبلي لهذا العدد استناداً إلى الوضع الراهن، وعدد السكان من الممكن تقديره بالعديد من الطرق الإحصائية كالمتوسطات المتحركة، المربعات الصغرى، الاتجاه العام، متوسط معدل النمو خلال فترة زمنية.... إلخ. وسوف يتم استخدام طريقة متوسط معدل النمو بالاعتماد على الأرقام الواردة في الجدول (1) حيث بلغ متوسط معدل نمو عدد سكان المملكة نمو 1.60% بينما بلغ بمتوسط معدل نمو بلغ عدد سكان منطقة عسير نحو 2.09% خلال الفترة (2018-2022م)، كما وتم الاعتماد على متوسط نسبة السعوديين وغير السعوديين الواردة في الجدول رقم (2) حيث بلغ متوسط نسبة السعوديين بمنطقة عسير نحو 71.39% من مجموع السكان بالمنطقة مقارنة بنحو 28.61% لغير السعوديين وعلى مستوى المملكة فقد بلغ متوسط نسبة عدد السكان السعوديين نحو 57.98% من مجموع السكان بالمملكة مقارنة بنحو 42.02% لغير السعوديين خلال الفترة (2018-2022م)، وذلك من أجل الوصول إلى التوقعات المستقبلية لعدد السكان بكل من المنطقة والمملكة خلال الفترة (2023-2030م).

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

الجدول (3) التقديرات المستقبلية لعدد السكان في منطقة عسير والمملكة خلال الفترة (2023-2030م)

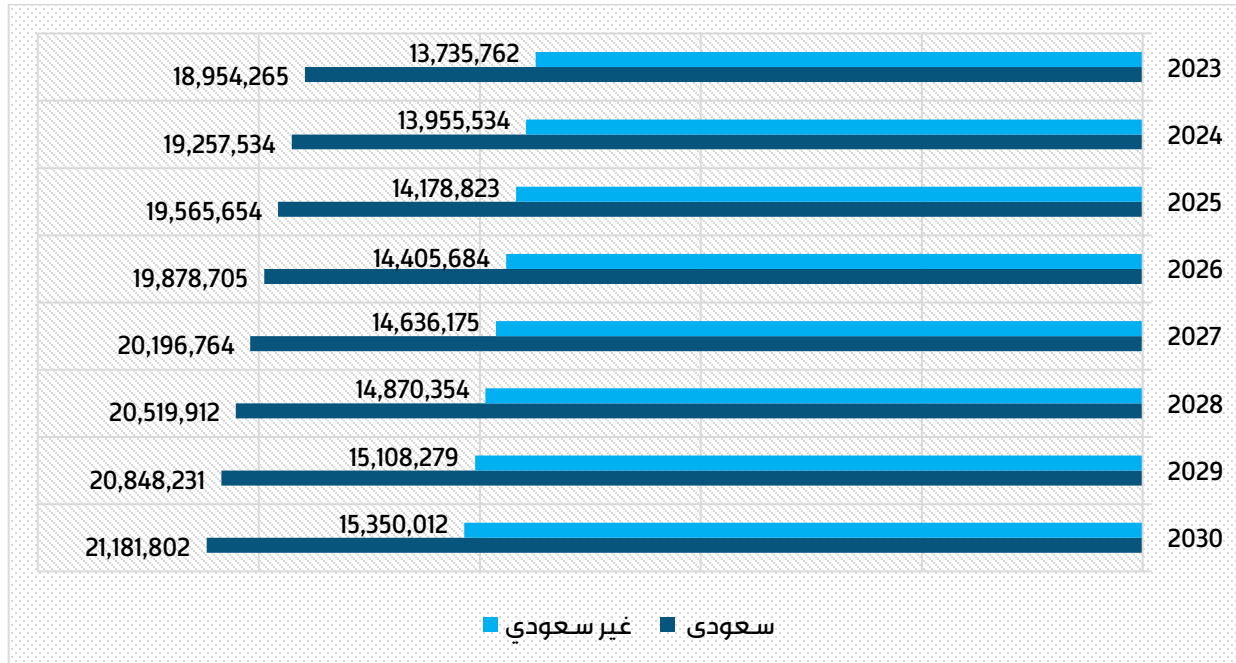
البيان	منطقة عسير			المملكة		
	سعودي	غير سعودي	المجموع	سعودي	غير سعودي	المجموع
2023	1,475,306	591,287	2,066,593	18,954,265	13,735,762	32,690,028
2024	1,506,140	603,645	2,109,784	19,257,534	13,955,534	33,213,068
2025	1,537,618	616,261	2,153,879	19,565,654	14,178,823	33,744,477
2026	1,569,754	629,141	2,198,895	19,878,705	14,405,684	34,284,389
2027	1,602,562	642,290	2,244,852	20,196,764	14,636,175	34,832,939
2028	1,636,055	655,714	2,291,769	20,519,912	14,870,354	35,390,266
2029	1,670,249	669,418	2,339,667	20,848,231	15,108,279	35,956,510
2030	1,705,157	683,409	2,388,566	21,181,802	15,350,012	36,531,814

المصدر: تقديرات المركز بالاعتماد على <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/1/15/101462?type=TABLE>

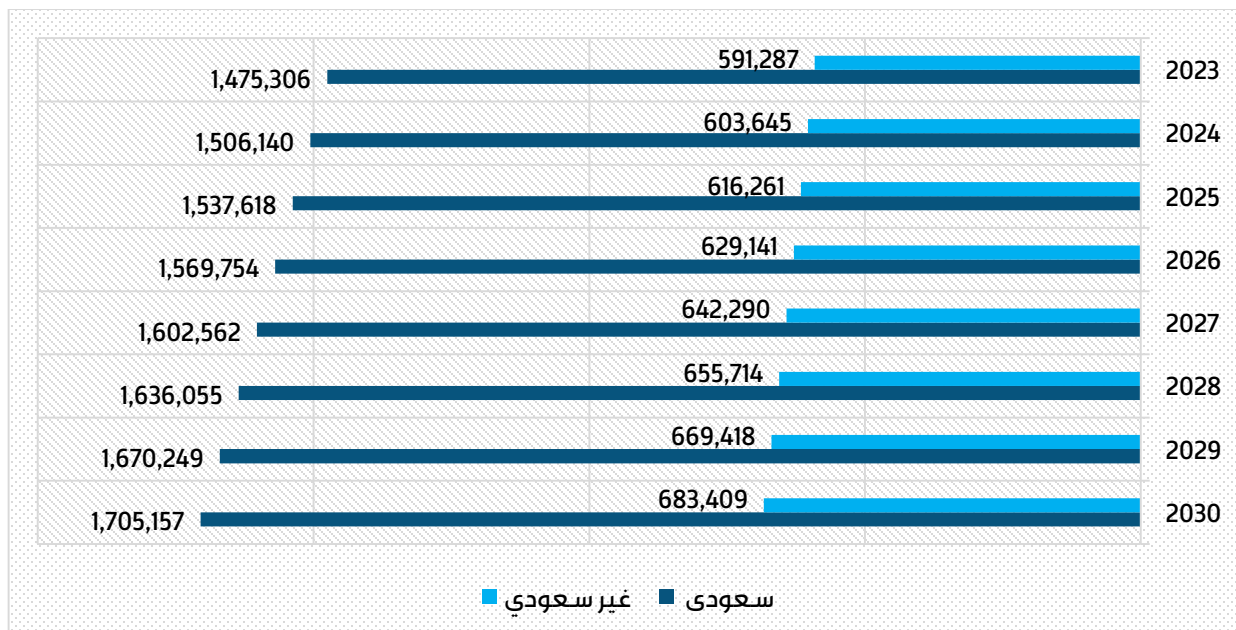
يوضح الجدول (3) التقديرات المستقبلية لعدد السكان في منطقة عسير والمملكة خلال الفترة (2023-2030م). يتوقع أن يصل عدد سكان منطقة عسير إلى حوالي 2,388,566 نسمة بحلول عام 2030م منهم 1,705,157 نسمة من السعوديين و683,409 نسمة من غير السعوديين، وأما على مستوى المملكة فمن المتوقع أن يصل إجمالي عدد السكان إلى حوالي 36,531,814 نسمة بحلول عام 2030م منهم 21,181,802 نسمة من السعوديين و15,350,012 نسمة من غير السعوديين.

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

الشكل (2) التقديرات المستقبلية لعدد السكان بالمملكة وتوزيعه حسب الجنسية خلال الفترة (2023-2030م)



الشكل (3) التقديرات المستقبلية لعدد السكان بمنطقة عسير وتوزيعه حسب الجنسية خلال الفترة (2023-2030م)



أهم تطورات سوق العقار السكني

أ. سوق العقار السكني في المملكة:

يعتبر توفير السكن للمواطن من أهم الضروريات وأكثرها حيوية للكثير من الدول، فتوفير السكن الملائم لجميع أفراد المجتمع هو مقياس على مستوى تقدمه واستقراره، وتعتبر المملكة العربية السعودية أن قطاع الإسكان هو من أهم القطاعات التي تؤثر على جودة حياة المواطن؛ لذلك يتم إعطاء قطاع الإسكان الكثير من الاهتمام والدعم. وقد أعلن برنامج "سكني" عن استفادة 39,102 أسرة سعودية منذ بداية العام 2023م حتى نهاية شهر مايو الماضي، من جميع الخيارات السكنية والحلول التمويلية التي يتيحها البرنامج إلكترونياً لمستفيديه ضمن إجراءات سهلة وميسرة، فيما بلغ عدد الأسر التي سكنت منازلها 43,695 أسرة، وذلك في إطار الجهود المشتركة لتحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن، تحقيقاً لأهداف برنامج الإسكان - أحد برامج رؤية المملكة 2030 - عبر إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية، من خلال توفير منتجات السكنية متعددة وحلول تمويلية متنوعة.

تفاوتت أسعار العقارات على مدار العام، وفقاً لذلك ارتفع المؤشر العام لقيمة التعاملات العقارية السكنية في المملكة ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 3% في الربع الأول من عام 2023م مقارنة بالربع السابق من العام المنصرم حيث استقر عند 25.3 مليار ريال، ويذكر بأن المؤشر سجل تراجعاً في الربع السابق بنسبة 4.4%، كما ارتفع مؤشر عدد الصفقات العقارية السكنية حيث سجل 34,839 صفقة بارتفاع قدره 4% عن الربع السابق.

واستمرت عاصمة المملكة مدينة الرياض في تصدر قائمة المدن من حيث قيمة الصفقات العقارية السكنية حيث حازت على نسبة 37.4% من إجمالي قيمة الصفقات في المملكة تلتها مدينة جدة بـ 19% ثم الدمام 6%، وعلى صعيد عدد الصفقات العقارية السكنية حلت مدينة بريدة ثالثاً بنسبة 4.4% بعد الرياض وجدة من إجمالي عدد الصفقات في المملكة.

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

وفيما يتعلق بالتمويلات العقارية من البنوك؛ فقد انخفضت عقود التمويل العقارية من حيث عدد القروض وقيمتها، حيث تراجع إجمالي قيمة العقود في التمويل الجديد للأفراد خلال الربع الأول من هذا العام بنسبة 1% مقارنة بالربع السابق ليستقر عند 22.7 مليار ريال. ومقارنة مع نفس المدة من العام السابق فقد سجلت نسبة انخفاض 36%، فيما واصلت عدد القروض الجديدة انخفاضها مقارنة بنفس المدة من العام السابق لتسجل تراجعاً بنسبة 37%².

ب. سوق العقار السكني في منطقة عسير:

رعى الأمير تركي بن طلال، أمير منطقة عسير ورئيس هيئة تطويرها، خلال الزيارة التفقدية لمحافظة النماص، حفل تسليم ثلاثة مشروعات مخصصة للإسكان التنموي بإجمالي 956 وحدة سكنية، لمستفيدي الإسكان الأشد حاجة بجميع مساراتها «الانتفاع والتملك» وذلك بالشراكة مع منصة جود والجمعيات الأهلية الشريكة في المنطقة. حيث تقع هذه المشروعات في كل من:

■ محافظة خميس مشيط:

- مشروع تلأل الخميس (المرحلة الأولى) 402 وحدة سكنية.
- مشروع تلأل الخميس (المرحلة الثانية) 98 وحدة سكنية.
- الإجمالي 500 وحدة سكنية بقيمة إجمالية بلغت 182 مليون ريال.

■ محافظة بيشة:

- مشروع بيشة الإشغال 249 وحدة سكنية بقيمة إجمالية بلغت 76 مليون ريال.

■ محافظة ظهران الجنوب:

- مشروع ظهران الجنوب 207 وحدة سكنية بقيمة تجاوزت 70 مليون ريال.

وقد عمل برنامج "سكني" و "الإسكان التنموي" منذ انطلاقتها على توفير منتجات سكنية متنوعة تتناسب مع جميع شرائح المجتمع، فتجاوز إجمالي عدد المستفيدين في منطقة عسير 130 ألف مستفيد تم خدمة 43%، وقد تم توفير 3,715 وحدة سكنية في مشروعات تلأل أبها وواحة الخميس والخميس فيو وتلال الخميس بالإضافة إلى توفير أكثر من 22 ألف أرض من خلال مشاريع تطوير الأراضي. كما تم توفير أكثر من 2,100 وحدة في مسار الإسكان التنموي، فيما يتم العمل حالياً لتوفير أكثر من 22 ألف منتج حتى عام 2025م³.

2 المصدر: <https://sa.aqar.fm/blog/category/%d8%aa%d9%82%d8%a7%d8%b1%d9%8a%d8%b1-%d8%b9%d9%82%d8%a7%d8%b1/>

3 المصدر: <https://sp.spa.gov.sa/viewfullstory.php?lang=ar&newsid=2421662>

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

المخططات السكنية بمنطقة عسير

24,310 توفر < قطعة أرض سكنية				28 تتضمن < مخطط سكني			
مخطط لؤلؤة الريان - بيشة 463 قطعة أرض	مخطط الزهور - بيشة 495 قطعة أرض	مخطط وادي الرفاه 201 قطعة أرض	مخطط الروابي - سارة عبيدة 353 قطعة أرض	مخطط ربيع بارق 450 قطعة أرض	مخطط جوهرة محایل 1,107 قطعة أرض	مخطط نسيم الجبل 106 قطعة أرض	مخطط الروان 1367 قطعة أرض
مخطط غرب سوق صمخ - بيشة 16 قطعة أرض	مخطط تلال السرح 387 قطعة أرض	مخطط شرفات الوادي 1,665 قطعة أرض	مخطط نسيم الريان 626 قطعة أرض	مخطط كتنه - بيشة 15 قطعة أرض	مخطط زهور الريان - بيشة 681 قطعة أرض	مخطط نسيم أبيها 1,915 قطعة أرض	مخطط رويابي أبيها 2,178 قطعة أرض
مخطط رغوة الجنوب - خميس مشيط 203 قطعة أرض	مخطط درة سحبان 2,284 قطعة أرض	مخطط ربيع محایل 274 قطعة أرض	مخطط روضة الريان 778 قطعة أرض	مخطط درة الخميس 4,373 قطعة أرض	مخطط العبير - المجاردة 611 قطعة أرض	مخطط جوهرة القصر 534 قطعة أرض	مخطط روضة الريان 778 قطعة أرض
مخطط درة الخميس 4,373 قطعة أرض	مخطط الفرعة الجنوبية 369 قطعة أرض	مخطط جوهرة الريان 660 قطعة أرض	مخطط تليث 1,017 قطعة أرض	مخطط إطلالة البدر - خميس مشيط 711 قطعة أرض	مخطط ياسمين ظهران الجنوب 471 قطعة أرض	مخطط جوهرة الريان 660 قطعة أرض	مخطط تليث 1,017 قطعة أرض

المصدر: <https://sakani.sa/reports>، تقرير برنامج سكني - أبريل 2023

تطور عدد المساكن في المملكة

أ. توزيع المساكن حسب المنطقة ونوع المسكن:

يوضح الجدول (4) توزيع المساكن حسب المنطقة ونوع المسكن عام 2022م. استحوذت المساكن المعيشية على النصيب الأكبر من بين أنواع المساكن المختلفة بإجمالي بلغ 8,174,674 مسكن شكل قرابة 65.85% من إجمالي المساكن بالمملكة والتي بلغت 12,414,696 مسكن عام 2022م. وعلى مستوى مجموع المساكن بمختلف أنواعها حسب مناطق المملكة؛ فقد جاءت منطقة مكة المكرمة في المرتبة الأولى بنصيب نسبي بلغ 26.27% ثم منطقة الرياض بنحو 25.16% وفي المرتبة الثالثة جاءت المنطقة الشرقية بنحو 15.33% وأما منطقة عسير فتواجدت في المرتبة الرابعة بعدد 893,307 مسكن شكل نحو 7.20% في حين كانت المرتبة الـ 13 والأخيرة من نصيب منطقة الحدود الشمالية بعدد بلغ حوالي 108,485 مسكن شكل نسبة 0.87% من إجمالي المساكن بالمملكة.

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

الجدول (4) توزيع المساكن حسب المنطقة ونوع المسكن عام 2022م

م	المنطقة / النوع	مساكن معيشية	مسكن عام	معسكر عمل	تجاري	أخرى	المجموع
1	مكة المكرمة	2,134,312	5,936	922	175,829	943,807	3,260,806
2	الرياض	2,273,197	5,355	3,813	195,744	645,137	3,123,246
3	المنطقة الشرقية	1,349,769	4,035	849	112,080	436,021	1,902,754
4	عسير	478,970	1,605	556	60,905	351,271	893,307
5	المدينة المنورة	518,683	1,075	288	51,923	271,691	843,660
6	القصيم	313,247	401	995	42,460	181,030	538,133
7	جازان	309,401	894	122	36,900	134,346	481,663
8	تبوك	207,253	344	221	24,711	119,935	352,464
9	حائل	177,976	320	399	21,921	102,279	302,895
10	نجران	131,480	182	287	17,169	68,650	217,768
11	الباحة	82,625	73	153	15,589	100,739	199,179
12	الجوف	125,030	391	67	14,651	50,197	190,336
13	الحدود الشمالية	72,731	290	329	9,379	25,756	108,485
	الإجمالي	8,174,674	20,901	9,001	779,261	3,430,859	12,414,696

المصدر: <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/8/23/101583?type=TABLE>

ب. توزيع المساكن حسب ملكية المسكن المعيشي:

يوضح الجدول (5) توزيع المساكن المعيشية بكل من المملكة ومنطقة عسير حسب نوع الملكية والجنسية عام 2022م. بلغ مجموع عدد المساكن المعيشية المستأجرة على مستوى المملكة حوالي 4,433,499 مسكن شكل أكثر من نصف إجمالي عدد المساكن المعيشية في المملكة بنحو 54.23%، مقارنة بحوالي 204,963 مسكن معيشي مستأجر بمنطقة عسير شكل نحو 42.79% من إجمالي عدد المساكن المعيشية في المنطقة.

وأما مجموع عدد المساكن المعيشية المملوكة " ملكية بلا رهن ولا قرض، ملكية برهن أو قرض " على مستوى المملكة فقد بلغ حوالي 2,455,659 مسكن شكل نحو 30.04% من إجمالي عدد

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

المساكن المعيشية في المملكة، مقارنة بحوالي 201,920 مسكن معيشي مملوك بمنطقة عسير شكل نحو 42.16% من إجمالي عدد المساكن المعيشية في المنطقة. وقد شكل إجمالي عدد المساكن المعيشية للسعوديين نحو 50.81% بينما شكل إجمالي عدد المساكن المعيشية لغير السعوديين نحو 49.19% على مستوى المملكة، مقارنة بنسبة 63.40% للسعوديين ونحو 36.60% لغير السعوديين على مستوى منطقة عسير.

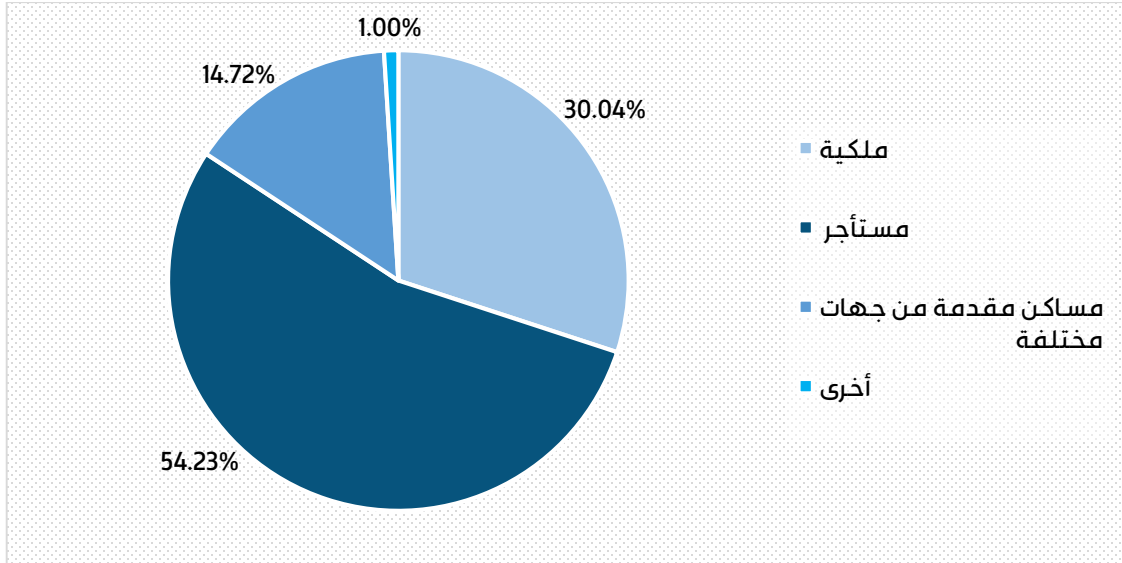
الجدول (5) توزيع المساكن المعيشية بكل من المملكة ومنطقة عسير حسب نوع الملكية والجنسية عام 2022م

نوع الملكية	نوع الملكية الفرعي	المملكة			منطقة عسير		
		سعودي	غير سعودي	المجموع	سعودي	غير سعودي	المجموع
ملكية	ملكية بلا رهن ولا قرض	1,512,762	127,737	1,640,499	152,890	6,166	159,056
	ملكية برهن أو قرض	778,994	36,166	815,160	41,618	1,246	42,864
مستأجر	مستأجر	1,405,909	3,027,590	4,433,499	82,824	122,139	204,963
مساكن مقدمة من	مقدم من العمل الخاص	21,573	661,448	683,021	1,821	36,633	38,454
	مقدم من احد افراد العائلة	310,222	37,623	347,845	17,826	1,913	19,739
	مقدم من العمل الحكومي	57,326	66,609	123,935	2,695	3,765	6,460
	مقدم من فاعل خير	9,126	23,787	32,913	754	1,410	2,164
	مقدم من الجمعيات الخيرية	11,005	4,913	15,918	789	274	1,063
	أخرى	46,580	35,304	81,884	2,467	1,740	4,207
أخرى	الإجمالي	4,153,497	4,021,177	8,174,674	303,684	175,286	478,970

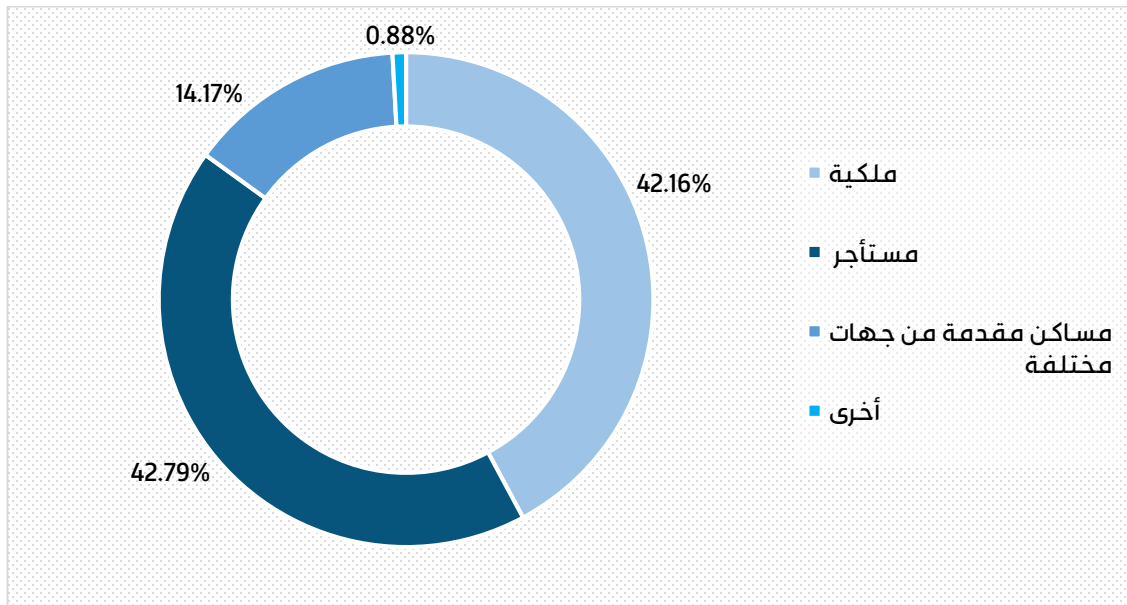
المصدر: <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/8/23/101584?type=TABLE>

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

الشكل (4) نسب المساكن المعيشية على مستوى المملكة حسب نوع الملكية عام 2022م



الشكل (5) نسب المساكن المعيشية حسب نوع الملكية على مستوى منطقة عسير عام 2022م



دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

ج. توزيع المساكن حسب نوع المسكن المعيشي للأسر:

يوضح الجدول (6) توزيع المساكن المعيشية للأسر حسب مناطق المملكة ونوع المسكن عام 2022م. نلاحظ أن إجمالي المساكن المعيشية للأسر بالمملكة والتي كانت على هيئة شقة في عمارة قد استحوذت على أكثر من نصف إجمالي المساكن بالمملكة بنحو 50.60%، فيما وقد بلغت نسبة الشقة في عمارة بمنطقة عسير نحو 42.96% من إجمالي المساكن بالمنطقة، وقد استحوذ دور في منزل شعبي على النصيب النسبي الأقل فبلغ نحو 1.23% من إجمالي المساكن بالمملكة مقارنة بنحو 1.80% على مستوى منطقة عسير.

وعلى مستوى إجمالي المساكن المعيشية للأسر بمختلف أنواعها حسب مناطق المملكة؛ فقد استحوذت مناطق الرياض ومكة المكرمة على قرابة 53.92% من إجمالي المساكن المعيشية في المملكة وحلت منطقة عسير في المرتبة الخامسة بعدد بلغ 478,970 مسكن معيشي شكل نحو 5.86% في حين كانت المرتبة الـ 13 والأخيرة من نصيب منطقة الحدود الشمالية بعدد 72,731 مسكن معيشي شكل نسبة 0.89% من إجمالي المساكن المعيشية للأسر بالمملكة.

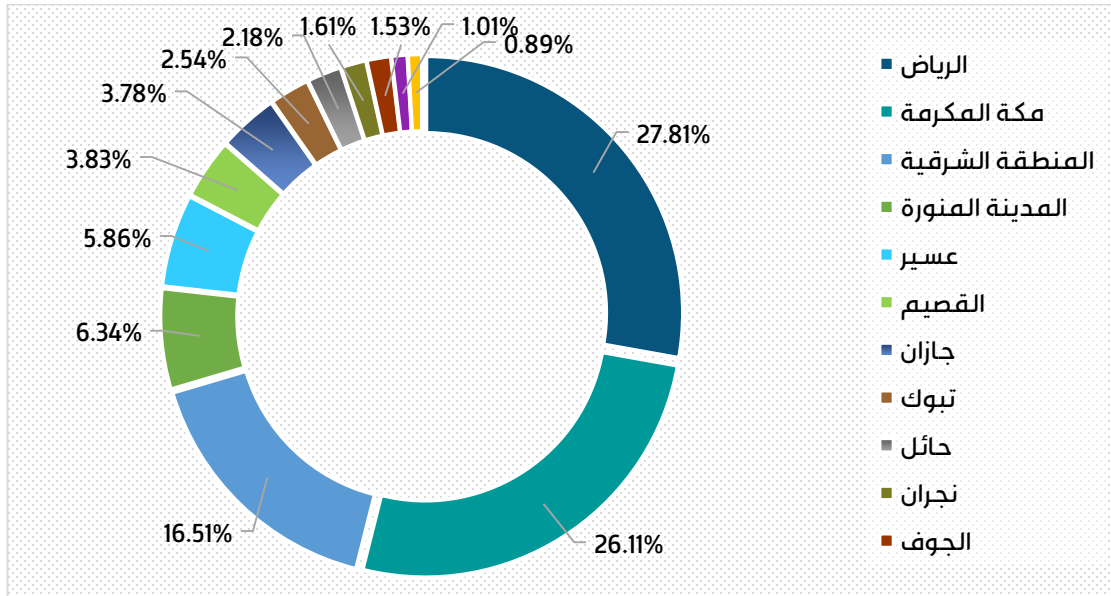
الجدول (6) توزيع المساكن المعيشية للأسر حسب مناطق المملكة ونوع المسكن عام 2022م

المنطقة	شقة في عمارة	فيلا	دور في فيلا	شقة في فيلا	منزل شعبي	دور في منزل شعبي	شقة في منزل شعبي	أخرى	الإجمالي
الرياض	973,475	522,718	238,605	292,951	91,644	15,283	22,249	116,272	2,273,197
مكة المكرمة	1,425,627	182,371	67,890	41,904	259,935	26,746	55,658	74,181	2,134,312
المنطقة الشرقية	688,966	273,395	72,649	112,901	81,420	17,830	35,172	67,436	1,349,769
المدينة المنورة	344,814	40,667	15,043	9,010	81,441	5,875	8,077	13,756	518,683
عسير	205,789	86,917	44,982	10,527	90,102	8,608	14,508	17,537	478,970
القصيم	89,401	100,767	37,556	19,172	38,715	4,101	6,543	16,992	313,247
جازان	100,864	41,232	18,419	3,977	112,635	6,988	9,252	16,034	309,401
تبوك	117,454	17,919	11,934	4,093	37,478	3,970	6,166	8,239	207,253
حائل	42,995	48,635	12,957	9,401	45,143	2,394	6,918	9,533	177,976
نجران	44,547	18,217	11,138	3,994	30,625	2,098	7,698	13,163	131,480
الجوف	48,865	27,759	9,879	3,764	23,470	2,493	4,345	4,455	125,030
الباحة	35,130	11,730	6,391	1,743	17,189	2,175	3,219	5,048	82,625
الحدود الشمالية	18,195	17,685	11,053	6,961	10,203	1,983	3,192	3,459	72,731
الإجمالي	4,136,122	1,390,012	558,496	520,398	920,000	100,544	182,997	366,105	8,174,674

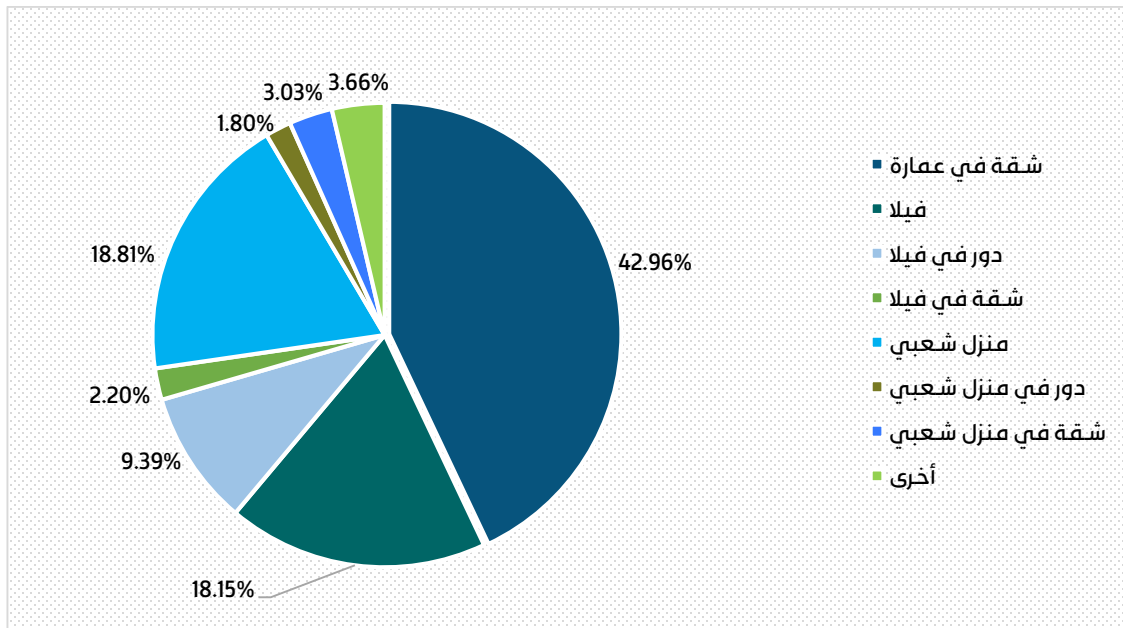
المصدر: <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/2/4/101567?type=TABLE>

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

**الشكل (6) توزيع نسب إجمالي المساكن المعيشية للأسر
حسب مناطق المملكة عام 2022م**



**الشكل (7) توزيع نسب المساكن المعيشية للأسر على مستوى منطقة عسير
حسب نوع المسكن عام 2022م**



دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

د. توزيع الأسر المعيشية ومتوسط حجمها بمناطق المملكة:

يوضح الجدول (7) توزيع الأسر المعيشية ومتوسط حجمها حسب مناطق المملكة والجنسية عام 2022م. شكل إجمالي عدد الأسر المعيشية السعودية نحو 50.81% بينما شكل إجمالي عدد الأسر المعيشية غير السعودية نحو 49.19% على مستوى المملكة، مقارنة بنسبة 63.40% للأسر السعودية ونحو 36.60% للأسر غير السعودية على مستوى منطقة عسير. تواجد أعلى متوسط لحجم الأسر المعيشية السعودية في منطقة الحدود الشمالية وبلغ حوالي 5.8 فرد بينما تواجد أعلى متوسط لحجم الأسر المعيشية غير السعودية في منطقة جازان وبلغ 3.2 فرد، وعلى مستوى منطقة عسير بلغ المتوسط 5 أفراد للأسر السعودية وحوالي 2.5 فرد لغير السعودية.

الجدول (7) توزيع الأسر المعيشية ومتوسط حجمها حسب مناطق المملكة والجنسية عام 2022م

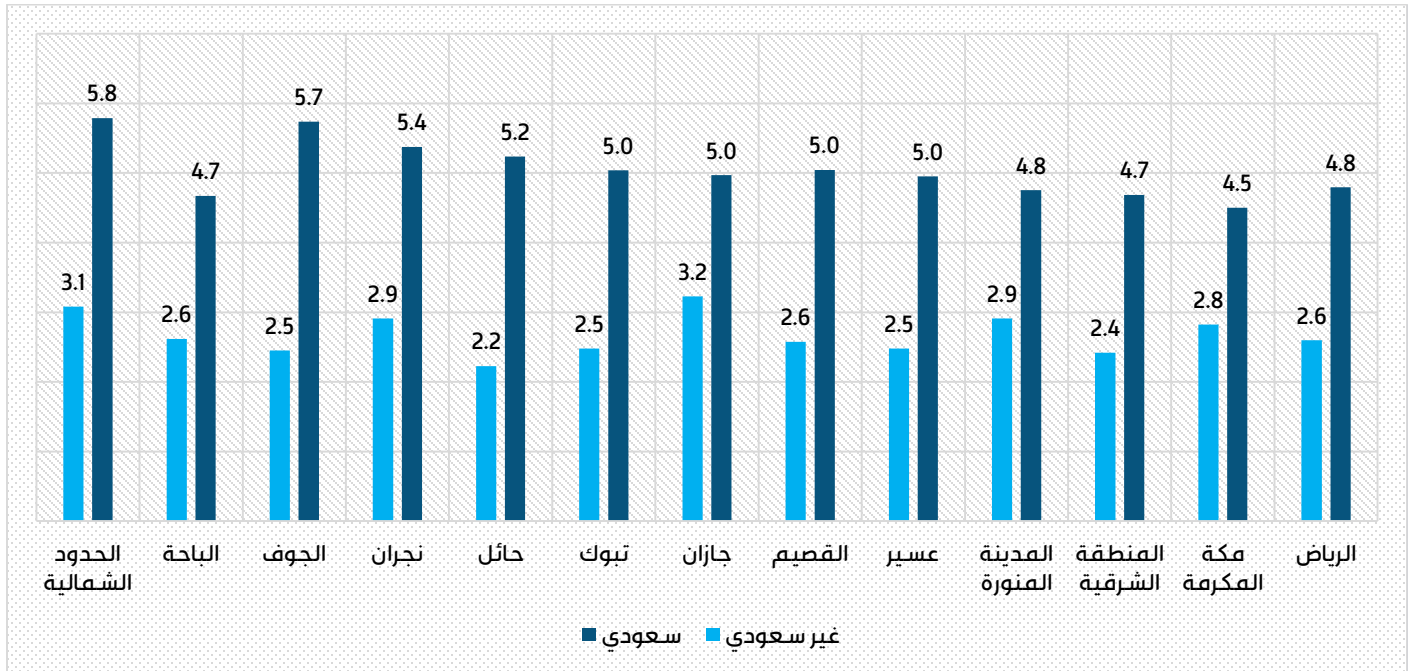
م	المنطقة	الأسر المعيشية			متوسط حجم الأسرة المعيشية		
		سعودي	غير سعودي	إجمالي	سعودي	غير سعودي	إجمالي
1	الرياض	996,166	1,277,031	2,273,197	4.8	2.6	3.6
2	مكة المكرمة	991,405	1,142,907	2,134,312	4.5	2.8	3.6
3	المنطقة الشرقية	662,741	687,028	1,349,769	4.7	2.4	3.5
4	المدينة المنورة	298,443	220,240	518,683	4.8	2.9	4.0
5	عسير	303,684	175,286	478,970	5.0	2.5	4.0
6	القصيم	192,468	120,779	313,247	5.0	2.6	4.1
7	جازان	208,696	100,705	309,401	5.0	3.2	4.4
8	تبوك	130,689	76,564	207,253	5.0	2.5	4.1
9	حائل	105,794	72,182	177,976	5.2	2.2	4.0
10	نجران	78,162	53,318	131,480	5.4	2.9	4.4
11	الجوف	80,069	44,961	125,030	5.7	2.5	4.6
12	الباحة	55,923	26,702	82,625	4.7	2.6	4.0
13	الحدود الشمالية	49,257	23,474	72,731	5.8	3.1	4.9
	الإجمالي	4,153,497	4,021,177	8,174,674	4.8	2.7	3.7

المصدر: <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/2/4/101562?type=TABLE>

<https://portal.saudicensus.sa/portal/public/2/4/101563?type=TABLE>

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

الشكل (8) توزيع متوسط حجم الأسرة المعيشية حسب مناطق المملكة والجنسية عام 2022م



تقدير الاحتياجات المستقبلية من الوحدات السكنية

يعتبر النمو السكاني مؤشراً هاماً ودالاً على استمرار نمو الطلب على المساكن، وذلك نظراً لارتباط الطلب على المساكن بأعداد السكان ومستويات دخولهم السنوية، وبالاعتماد على بيانات الهيئة العامة للإحصاء ومتوسط معدل نمو السكان خلال الفترة (2018-2022م) فيتوقع أن يصل عدد السكان في منطقة عسير بحلول عام 2030م إلى 2,388,566 نسمة بزيادة تقدر بنحو 321,974 نسمة مقارنة بعدد سكان المنطقة عام 2023م، كما يتوقع أن يصل إجمالي عدد سكان المملكة بحلول عام 2030م إلى 36,531,814 نسمة بزيادة تقدر بنحو 3,841,787 نسمة مقارنة بعدد سكان المملكة عام 2023م، وهذه الزيادة السكانية سوف تنعكس بشكل طبيعي على زيادة الطلب على المساكن. ونفصل فيما يلي أهم الفرضيات والسيناريوهات التي تم الاعتماد عليها في تقدير الاحتياجات المستقبلية من الوحدات السكنية على مستوى كل من المملكة ومنطقة عسير.

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

أ. السيناريو الأول:

تناولنا فيما سبق تطور عدد السكان خلال الفترة (2018-2022م)، وقد بلغ متوسط معدل نمو سكان المملكة نحو 1.60% مقارنة بمتوسط معدل نمو لمنطقة عسير بلغ نحو 2.09% خلال الفترة، وقد تم الاعتماد على متوسطات معدلات النمو هذه في التنبؤ بعدد السكان المستقبلي خلال الفترة (2023-2030م) بكل من المملكة ومنطقة عسير، فيما وقد بلغ عدد المساكن المعيشية بمنطقة عسير حوالي 478,970 مسكن عام 2022م مقارنة بحوالي 8,174,674 مسكن على مستوى المملكة، ومن أجل الوصول إلى العدد المستقبلي المتوقع من المساكن افترضنا تزايد العدد الحالي في عام 2022م بنفس متوسط معدل نمو السكان (1.60% للمملكة و 2.09% لمنطقة عسير)، وهذا ما يوضحه الجدول التالي.

الجدول (8) التوقعات المستقبلية لعدد السكان والمساكن المعيشية والوحدات السكنية المطلوب توفيرها خلال الفترة (2023-2030م) بكل من المملكة ومنطقة عسير

البيان	منطقة عسير			المملكة		
	إجمالي عدد السكان	عدد المساكن المعيشية	عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها	إجمالي عدد السكان	عدد المساكن المعيشية	عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها
2023	2,066,593	488,980	10,010	32,690,028	8,305,469	130,795
2024	2,109,784	499,200	10,220	33,213,068	8,438,356	132,888
2025	2,153,879	509,633	10,433	33,744,477	8,573,370	135,014
2026	2,198,895	520,285	10,651	34,284,389	8,710,544	137,174
2027	2,244,852	531,159	10,874	34,832,939	8,849,913	139,369
2028	2,291,769	542,260	11,101	35,390,266	8,991,511	141,599
2029	2,339,667	553,593	11,333	35,956,510	9,135,375	143,864
2030	2,388,566	565,163	11,570	36,531,814	9,281,541	146,166

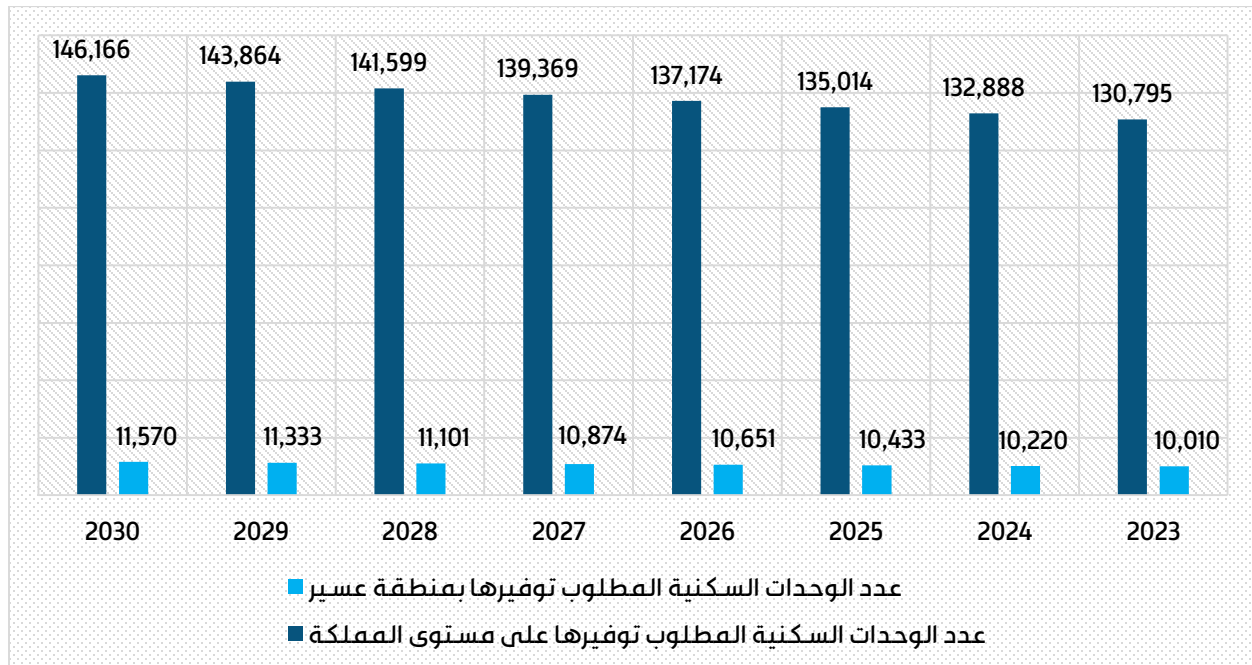
المصدر: تقديرات المركز بالاعتماد على <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/1/15/101462?type=TABLE>

<https://portal.saudicensus.sa/portal/public/8/23/101583?type=TABLE>

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

يوضح الجدول (8) التوقعات المستقبلية لعدد السكان والمساكن المعيشية والوحدات السكنية المطلوب توفيرها خلال الفترة (2023-2030م). يتوقع أن يصل إجمالي عدد المساكن المعيشية بمنطقة عسير إلى حوالي 565,163 مسكن مقارنة بحوالي 9,281,541 مسكن على مستوى المملكة بحلول عام 2030م، فيما يتوقع أن يصل عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها بمنطقة عسير والمملكة إلى حوالي 11,570 وحدة سكنية و146,166 وحدة سكنية على الترتيب عام 2030م.

الشكل (9) التوقعات المستقبلية لعدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها بكل من المملكة ومنطقة عسير خلال الفترة (2023-2030م)



دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

ب. السيناريو الثاني:

يعتمد هذا السيناريو بشكل أساسي على كل من عدد السكان المستقبلي المتوقع خلال الفترة (2023-2030م) ومتوسط حجم الأسرة المعيشية الذي بلغ 4 أفراد على مستوى منطقة عسير مقارنة بنحو 3.7 أفراد على مستوى المملكة عام 2022م، وتم افتراض ثبات هذه المتوسطات خلال الفترة المستقبلية، كما وتم التوصل إلى عدد المساكن المعيشية بقسمة عدد السكان / متوسط حجم الأسرة المعيشية. يوضح الجدول (9) التوقعات المستقبلية لعدد السكان والمساكن المعيشية وعدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها على مستوى المملكة ومنطقة عسير خلال الفترة (2023-2030م). يتوقع أن يصل إجمالي عدد المساكن المعيشية بمنطقة عسير إلى حوالي 590,396 مسكن مقارنة بحوالي 9,763,783 مسكن على مستوى المملكة بحلول عام 2030م، فيما يتوقع أن يصل عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها بمنطقة عسير والمملكة إلى حوالي 12,087 وحدة سكنية و153,760 وحدة سكنية على الترتيب وذلك عام 2030م.

الجدول (9) التوقعات المستقبلية لعدد السكان والمساكن المعيشية والوحدات السكنية المطلوب توفيرها على مستوى المملكة ومنطقة عسير خلال الفترة (2023-2030م)

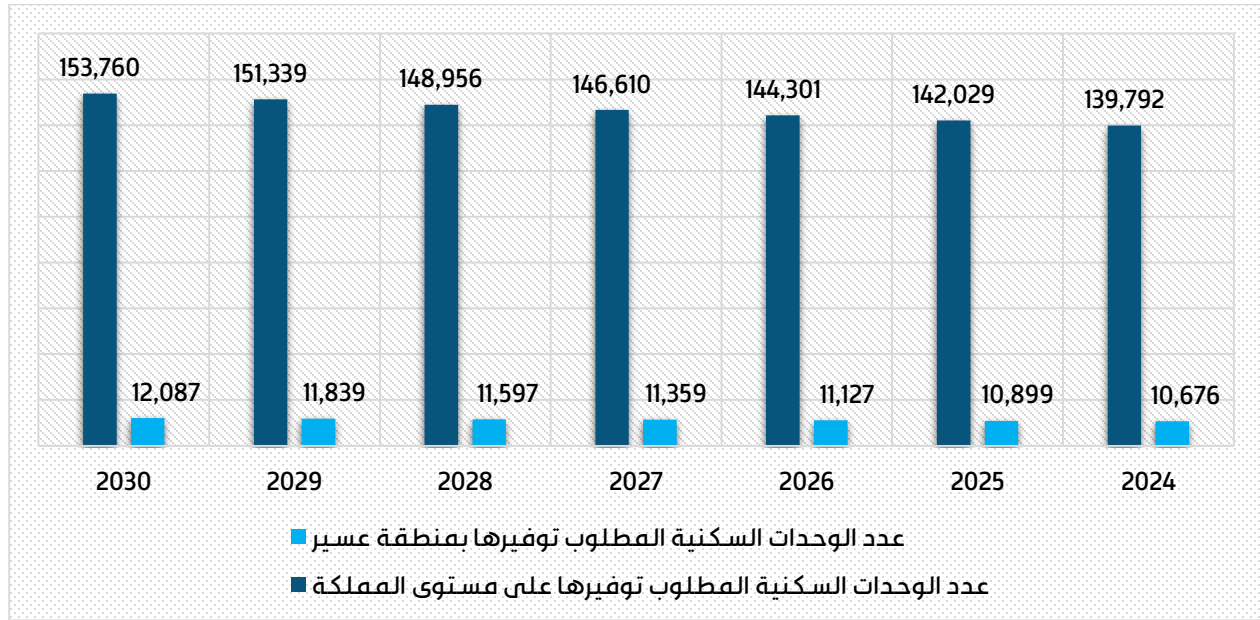
البيان	منطقة عسير				المملكة		
	إجمالي عدد السكان	متوسط حجم الأسرة المعيشية	عدد المساكن المعيشية	عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها	إجمالي عدد السكان	متوسط حجم الأسرة المعيشية	عدد المساكن المعيشية
2023	2,066,593	4	510,812	-	32,690,028	3.7	8,736,996
2024	2,109,784	4	521,488	10,676	33,213,068	3.7	8,876,788
2025	2,153,879	4	532,387	10,899	33,744,477	3.7	9,018,817
2026	2,198,895	4	543,513	11,127	34,284,389	3.7	9,163,118
2027	2,244,852	4	554,873	11,359	34,832,939	3.7	9,309,728
2028	2,291,769	4	566,470	11,597	35,390,266	3.7	9,458,683
2029	2,339,667	4	578,309	11,839	35,956,510	3.7	9,610,022
2030	2,388,566	4	590,396	12,087	36,531,814	3.7	9,763,783

المصدر: تقديرات المركز بالاعتماد على <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/1/15/101462?type=TABLE>

<https://portal.saudicensus.sa/portal/public/2/4/101563?type=TABLE>

دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

الشكل (10) التوقعات المستقبلية لعدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها بكل من المملكة ومنطقة عسير خلال الفترة (2024-2030م)



ج. السيناريو الثالث:

يعتمد هذا السيناريو بشكل أساسي على كل من متوسط معدل نمو سكان المملكة والذي بلغ نحو 1.60% مقارنة بمتوسط معدل نمو لمنطقة عسير بلغ نحو 2.09% خلال الفترة (2018-2022م)، وعدد رخص البناء عام 2022م والذي بلغ 92,771 رخصة على مستوى المملكة مقارنة بـ 10,257 رخصة على مستوى منطقة عسير مع افتراض أن كل رخصة جديدة تؤدي إلى إنشاء وحدة سكنية، وتم التوصل إلى عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها بكل من المملكة ومنطقة عسير بافتراض تزايد عدد رخص البناء بنفس متوسطات معدلات نمو السكان.

وفقاً لما سبق يوضح الجدول (10) التوقعات المستقبلية لعدد السكان وعدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها على مستوى المملكة ومنطقة عسير خلال الفترة (2023-2030م). بحلول عام 2030م يتوقع أن يصل إجمالي عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها بمنطقة عسير إلى حوالي 12,103 وحدة سكنية مقارنة بحوالي 105,332 وحدة سكنية على مستوى المملكة.

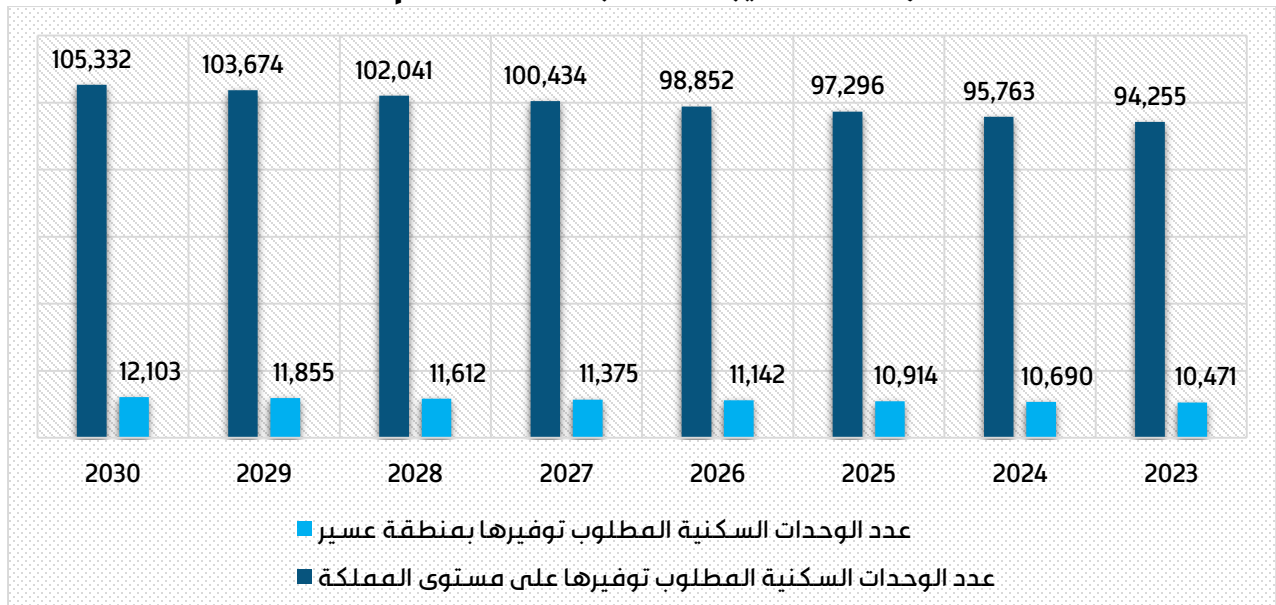
دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

الجدول (10) التوقعات المستقبلية لعدد السكان وعدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها على مستوى المملكة ومنطقة عسير خلال الفترة (2023-2030م)

البيان	منطقة عسير		المملكة	
	إجمالي عدد السكان	عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها (عدد رخص البناء)	إجمالي عدد السكان	عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها (عدد رخص البناء)
2023	2,066,593	10,471	32,690,028	94,255
2024	2,109,784	10,690	33,213,068	95,763
2025	2,153,879	10,914	33,744,477	97,296
2026	2,198,895	11,142	34,284,389	98,852
2027	2,244,852	11,375	34,832,939	100,434
2028	2,291,769	11,612	35,390,266	102,041
2029	2,339,667	11,855	35,956,510	103,674
2030	2,388,566	12,103	36,531,814	105,332

المصدر: تقديرات المركز بالاعتماد على <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/1/15/101462?type=TABLE>
https://od.data.gov.sa/Data/ar/organization/ministry_of_municipal_and_rural_affairs

الشكل (11) التوقعات المستقبلية لعدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها بكل من المملكة ومنطقة عسير خلال الفترة (2023-2030م)



دراسة انعكاسات الزيادة السكانية على القطاع العقاري " الإسكان " في منطقة عسير

أهم التوصيات

- يوصي بالاعتماد على السيناريو الأول؛ وبناء عليه يتوقع أن يصل إجمالي عدد المساكن المعيشية بمنطقة عسير إلى حوالي 565,163 مسكن مقارنة بحوالي 9,281,541 مسكن على مستوى المملكة بحلول عام 2030م، فيما يتوقع أن يصل عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها بمنطقة عسير والمملكة إلى حوالي 11,570 وحدة سكنية و 146,166 وحدة سكنية على الترتيب عام 2030م.
- يتم توزيع الوحدات السكنية المطلوب توفيرها حسب نوع المسكن بحلول عام 2030م بالاعتماد على نسب المساكن المعيشية للأسر بالمملكة وبمنطقة عسير حسب نوع المسكن عام 2022م.
- وفقاً لما سبق يبين الجدول التالي توزيع الوحدات السكنية المطلوب توفيرها في منطقة عسير والمملكة حسب نوع المسكن عام 2030م.

الجدول (11) توزيع الوحدات السكنية المطلوب توفيرها في منطقة عسير والمملكة حسب نوع المسكن عام 2030م

المملكة		منطقة عسير		البيان
العدد	النسبة	العدد	النسبة	
73,955	%50.60	4,971	%42.96	شقة في عمارة
24,854	%17.00	2,100	%18.15	فيلا
9,986	%6.83	1,087	%9.39	دور في فيلا
9,305	%6.37	254	%2.20	شقة في فيلا
16,450	%11.25	2,177	%18.81	منزل شعبي
1,798	%1.23	208	%1.80	دور في منزل شعبي
3,272	%2.24	350	%3.03	شقة في منزل شعبي
6,546	%4.48	424	%3.66	أخرى
146,166	%100	11,570	%100	الإجمالي

المصدر: تقديرات المركز بالاعتماد على <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/1/15/101462?type=TABLE>
<https://portal.saudicensus.sa/portal/public/8/23/101583?type=TABLE>