



الهيئة العامة للإحصاء
General Authority for Statistics

الرقم القياسي لأسعار العقارات

الربع الاول 2019م



مقدمة :

يمثل العقار دوراً مهماً في منظومة التنمية المستدامة في المملكة، على اعتبار أنه عامل إنتاج استراتيجي لكل القطاعات الحيوية. كما أنه مجال مهم لتشجيع الاستثمار المنتج والمدر للدخل والموفر لفرص العمل، وهو الأساس لانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية.

ولهذا كان الحرص شديداً على متابعة تحركات أسعار الوحدات المكونة لقطاع العقار ورصد قيم صفقاتها في مختلف مناطق المملكة، ومتابعة التغيرات التي تطرأ عليها من فترة إلى أخرى من خلال برنامج الرقم القياسي لأسعار العقارات الذي تم إعداده ارتكازاً على البيانات التي توفرها بجهد مقدر ومشكور وزارة العدل في هذا المجال وذلك في إطار التكامل والتعاون بين مختلف الأجهزة الحكومية الرامية إلى دفع عجلة التنمية المستدامة في المملكة.

ويهدف الرقم القياسي لأسعار العقارات إلى إيجاد مؤشرات إحصائية عقارية متميزة تقيس أداء السوق العقاري بالمملكة وسد ثغرة البيانات في هذا القطاع، كما ويعتبر أداة مهمة لدعم الجهات المعنية باتخاذ القرارات الاقتصادية المتعلقة بهذا الشأن، وتفيد بياناته المهتمين بالتحليلات الاقتصادية والإحصائية الخاصة بتحركات أسعار العقارات والتنبؤات المستقبلية خلال فترات زمنية مختلفة.

ويسر الهيئة العامة للإحصاء أن تقدم هذه النشرة إلى الباحثين والمخططين ومراكز البحوث وكافة المهتمين بالشؤون الاقتصادية، آمليين أن تكون البيانات التي ستوفرها الهيئة في هذا المجال بشكل دوري ومنتظم ملائمة لاهتمامهم ومتماشية مع تطلعاتهم.

والله الموفق،



منهجية الرقم القياسي لأسعار العقارات

الوصف:

تقوم الهيئة العامة للإحصاء بتوفير البيانات المتعلقة بأسعار العقارات من خلال وزارة العدل بهدف تركيب الرقم القياسي لأسعار العقارات، وكذلك من أجل التعرف على مدى التغير في أسعار العقارات، ونظراً للأهمية القصوى لهذه البيانات فقد تم وضع نظام متكامل يغطي جميع الجوانب المتعلقة بالحصول على البيانات وتدقيقها وحساب الرقم القياسي.

الأهداف:

- إيجاد مؤشرات إحصائية عقارية متطورة تقيس أداء السوق العقاري بالمملكة
- سد ثغرة البيانات بالقطاع العقاري.
- الوفاء بالمتطلبات الدولية والإقليمية والمحلية في هذا الجانب

تعريف:

الرقم القياسي لأسعار العقارات هو: " أداة إحصائية لقياس التغير النسبي في أسعار العقارات بين فترتين زمنييتين "

مصدر البيانات:

يتم الحصول على البيانات اللازمة لحساب الرقم القياسي للعقارات من وزارة العدل بصفتها المرجع والمصدر الرسمي للبيانات قطاع العقارات بالمملكة.

طبيعة البيانات:

- تقوم وزارة العدل بتزويد الهيئة العامة للإحصاء بالبيانات التفصيلية للمدن الممثلة لكافة المناطق الإدارية وفقاً لعدد من المتغيرات والتي تحقق أهداف عملية احتساب الأرقام القياسية للعقارات السكنية والتجارية والزراعية.
- وقد حصلت الهيئة على البيانات الأولية للصفقات العقارية للأعوام من 2012 إلى 2015 وأجريت عليها دراسة من قبل المختصين بالهيئة لتقييمها والتحقق من مدى مناسبتها لبناء وتركيب الرقم القياسي للعقارات ... وعلى ضوء ذلك تم تحديد التالي:
 - سنة الأساس المناسبة.
 - مستوى التغطية / التمثيل.
 - التصنيف.
 - حساب الأوزان (الأهميات النسبية).

الشمولية:

الرقم القياسي للعقارات يمثل جميع المناطق الإدارية بالمملكة.

سنة الأساس:

تم تحديد سنة الأساس لتكون عام 2014.

التصنيف:

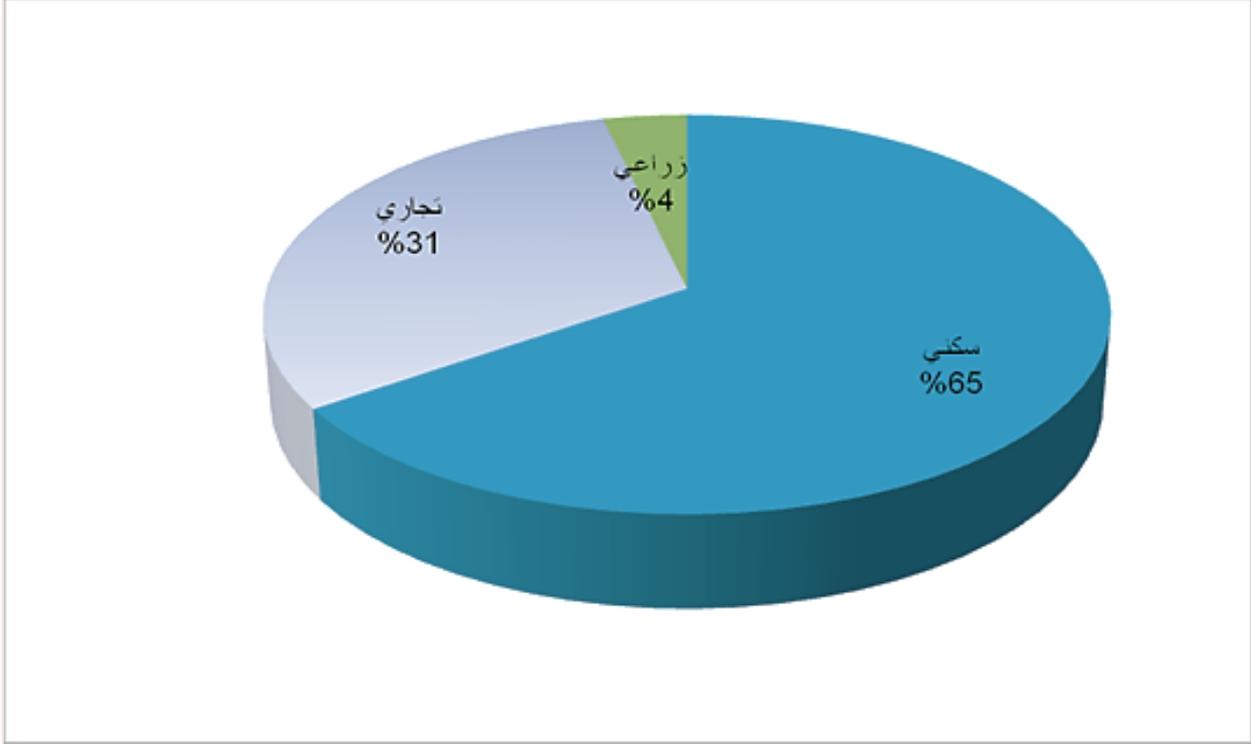
تم تقسيم البيانات حسب ورودها من وزارة العدل إلى ثلاثة قطاعات رئيسية:
أ- قطاع سكني: يتكون من قطعة أرض سكني، عمارة سكني، فيلا، شقة وبيت.
ب- قطاع تجاري: يتكون من قطعة أرض تجاري، عمارة تجاري، معرض/محل ومركز تجاري.
ت- قطاع زراعي: يتكون من الأرض الزراعية.

الرقم القياسي العام

| زراعي | تجاري | سكني |
|------------|------------|----------|
| أرض زراعية | قطعة أرض | قطعة أرض |
| | عمارة | عمارة |
| | معرض / محل | فيلا |
| | مركز تجاري | شقة |
| | | بيت |

الأوزان (الأهمية النسبية):

تم حساب الأوزان بناءً على قيمة الصفقات العقارية لكل صنف من الأصناف المكونة للرقم القياسي في سنة الأساس.



تدقيق البيانات والتحقق من جودتها:

يتم تدقيق البيانات والتحقق من جودتها وفقاً لما يلي:

- التأكد من منطقية البيانات والأسعار وشموليتها.
- وضع عدد من قواعد التدقيق الآلية أثناء عمليات الإدخال والمراجعة والمعالجة والنشر.
- تطبيق إجراءات معالجة الاختفاء في أسعار بعض أنواع العقار.

حساب الرقم القياسي لأسعار العقارات:

- تستخدم معادلة "لانسبير" في حساب الرقم القياسي للعقارات:

| | | | | |
|--|-------|-----------------|-----|------------|
| $R_{ik} = \prod \left(\frac{P_1}{P_0} \right)^{wt}$ | wt | الأهمية النسبية | i | الحي |
| | P_1 | السعر الحالي | k | نوع العقار |
| | P_0 | سعر سنة الأساس | | |

الاستفادة من نتائج الرقم القياسي لأسعار العقارات:

يستفاد من بيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات في العديد من المجالات، منها:

- رصد تحركات أسعار الأصول العقارية.
- يساعد في اتخاذ بعض القرارات الاقتصادية الهامة من قبل الجهات الرسمية.
- قياس التغيرات في أسعار العقارات بين فترة وأخرى.
- الاعتماد على بيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات في التحليلات الاقتصادية والإحصائية الخاصة بتحركات أسعار العقارات والتنبؤات المستقبلية خلال فترات زمنية مختلفة.
- يعتبر مؤشر اقتصادي ريادي للتنبؤ بالنمو الاقتصادي.

النشر:

يتم نشر بيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات على النحو التالي:

- نشر نتائج الرقم القياسي لأسعار العقارات وفق مواعيد محددة ومعلنة في الموقع الرسمي للهيئة العامة للإحصاء.
- اعتماد الموقع الرسمي للهيئة www.stats.gov.sa كمنصة نشر رسمية ومعتمدة.
- نشر نتائج الرقم القياسي لأسعار العقارات عبر وسائل الإعلام المختلفة ومواقع التواصل الاجتماعي.
- رفع التقارير إلى الجهات ذات العلاقة.

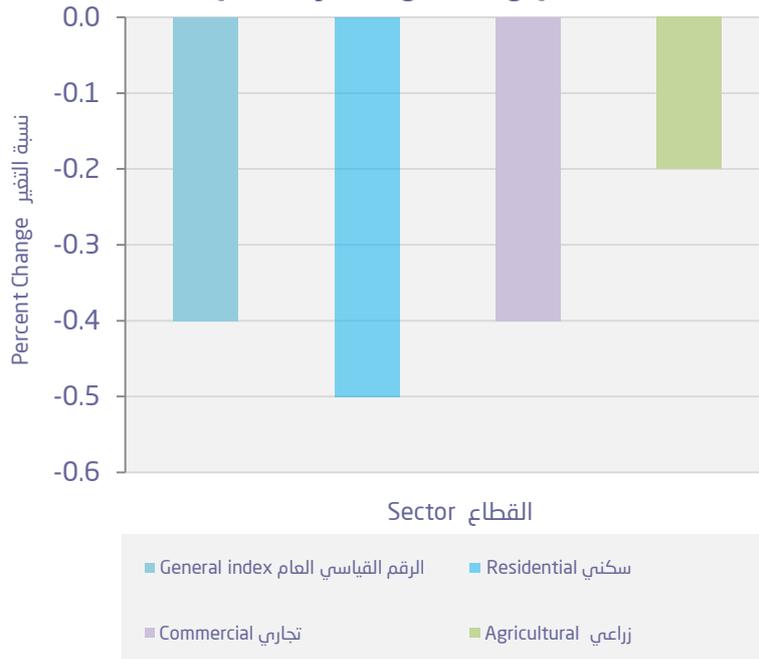
الملاح الرئيسية لتحركات الرقم القياسي لأسعار العقارات خلال الربع الاول من عام 2019م

أولاً: التغير الربع سنوي :

سجل الرقم القياسي العام لأسعار العقارات للربع الاول 2019م مقارنة بالربع الرابع 2018م انخفاً بلغت نسبته 0,4%، ويعزى ذلك إلى الانخفاضات التي سجلتها القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:

| أبرز الأصناف المؤثرة: | | النسبة (%) | القطاع |
|-----------------------|------------|------------|--------|
| النسبة (%) | الصف | | |
| 0.5- | قطعة أرض | 0.5- | سكني |
| 0.6- | عمارة | | |
| 0.4- | قطعة أرض | 0.4- | تجاري |
| 0.3- | معرض / محل | | |
| 0.2- | ارض زراعية | 0.2- | زراعي |

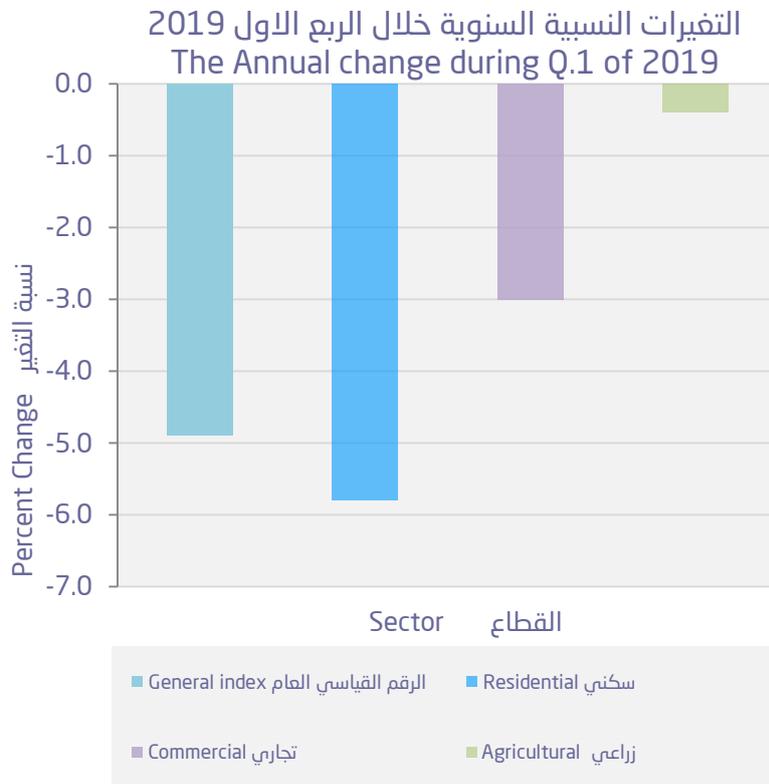
التغيرات النسبية الربع سنوية خلال الربع الاول 2019
The Quarterly change during Q.1 of 2019



ثانياً: التغير السنوي :

سجل الرقم القياسي العام لأسعار العقارات للربع الاول 2019م مقارنة بنظيره من العام السابق (الربع الاول 2018م) انخفاضاً بلغت نسبته 4,9%, ويعزى ذلك إلى الانخفاضات التي سجلتها القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:

| القطاع | النسبة (%) | أبرز الأصناف المؤثرة: | |
|--------|------------|-----------------------|------------|
| | | النسبة (%) | الصف |
| سكني | 5.8- | 6.1- | قطعة أرض |
| | | 0.9- | عمارة |
| | | 4.6- | فيلا |
| | | 2.7- | شقة |
| تجاري | 3.0- | 3.0- | قطعة أرض |
| زراعي | 0.4- | 0.4- | ارض زراعية |





الجداول



Table (1)

جدول (1)

Quarterly Real Estate Indices and
percent changeالأرقام القياسية ربع السنوية لأسعار
العقارات ونسب التغير

Q.1 - 2019

2014=100

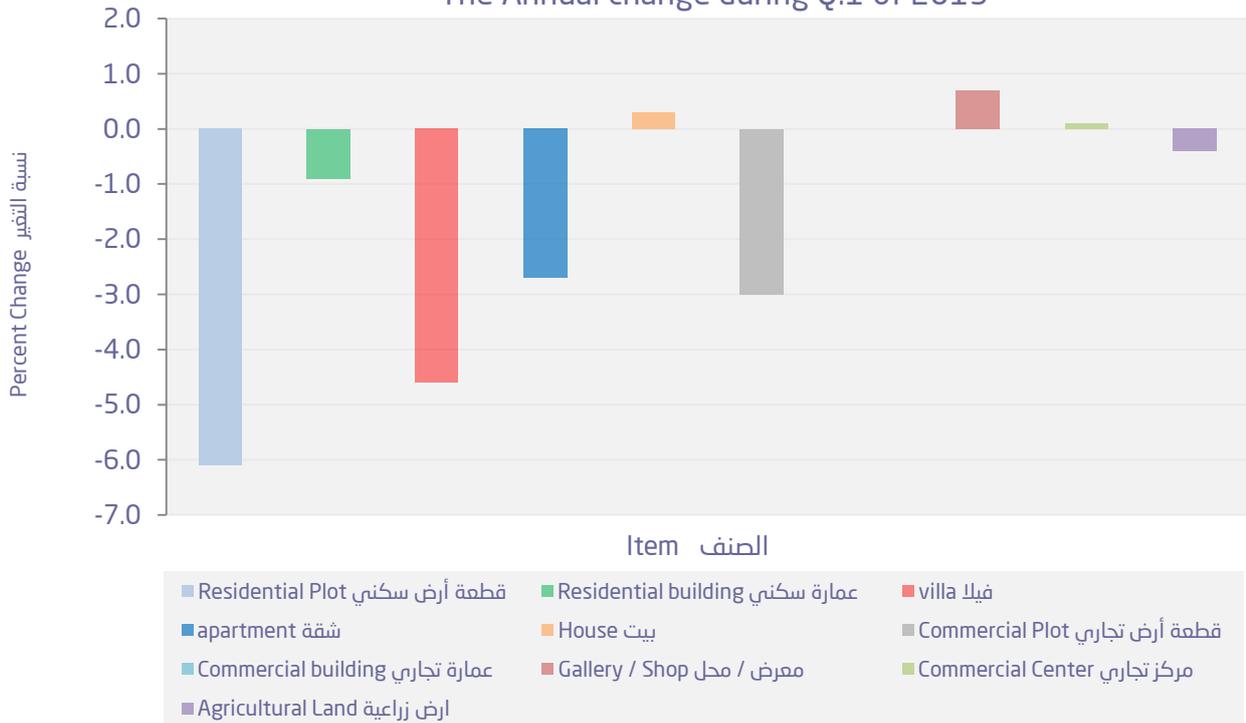
الربع الأول - 2019

| General index Sectors & items | الأرقام القياسية Index Numbers | | | نسبة التغير من الربع الاول إلى 2019 Percent Change from Qtr.1 2019 to | | الرقم القياسي العام والقطاعات والاصناف |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------|-------------|--|-------------|---|
| | الربع الاول | الربع الرابع | الربع الاول | الربع الرابع | الربع الاول | |
| | Q.1 - 2019 | Q.4 - 2018 | Q1 - 2018 | Q.4 - 2018 | Q.1 - 2018 | |
| General index | 80.1 | 80.4 | 84.2 | -0.4 | -4.9 | الرقم القياسي العام |
| Residential | 82.3 | 82.7 | 87.4 | -0.5 | -5.8 | سكني |
| Plot | 82.2 | 82.6 | 87.5 | -0.5 | -6.1 | قطعة أرض |
| Building | 92.8 | 93.4 | 93.6 | -0.6 | -0.9 | عمارة |
| Villa | 89.0 | 88.9 | 93.3 | 0.1 | -4.6 | فيلا |
| Apartment | 82.7 | 82.5 | 85.0 | 0.2 | -2.7 | شقة |
| House | 95.6 | 95.4 | 95.3 | 0.2 | 0.3 | بيت |
| Commercial | 74.4 | 74.7 | 76.7 | -0.4 | -3.0 | تجاري |
| Plot | 74.3 | 74.6 | 76.6 | -0.4 | -3.0 | قطعة أرض |
| Building | 102.1 | 102.1 | 102.1 | 0.0 | 0.0 | عمارة |
| Gallery / Shop | 90.1 | 90.4 | 89.5 | -0.3 | 0.7 | معرض / محل |
| Commercial Center | 100.3 | 100.0 | 100.2 | 0.3 | 0.1 | مركز تجاري |
| Agricultural | 93.2 | 93.4 | 93.6 | -0.2 | -0.4 | زراعي |
| Agricultural Land | 93.2 | 93.4 | 93.6 | -0.2 | -0.4 | ارض زراعية |

التغيرات النسبية الربع سنوية خلال الربع الاول 2019 The Quarterly change during Q.1 of 2019



التغيرات النسبية السنوية خلال الربع الاول 2019 The Annual change during Q.1 of 2019





Table(2)

جدول (2)

Series of Real Estate indices
In The Kingdomسلسلة الارقام القياسية لأسعار العقارات
بالمملكة

Q.1 - 2019

2014=100

الربع الاول - 2019

| السنة Year | الربع الأول Qtr.1 | الربع الثاني Qtr.2 | الربع الثالث Qtr.3 | الربع الرابع Qtr.4 | المتوسط السنوي Annual average |
|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| General index | | | | | |
| 2017 | 85.5 | 84.9 | 84.9 | 84.6 | 85.0 |
| 2018 | 84.2 | 83.6 | 82.3 | 80.4 | 82.6 |
| 2019 | 80.1 | | | | |
| Residential | | | | | |
| سكنى | | | | | |
| 2017 | 87.6 | 87.8 | 88.2 | 88.0 | 87.9 |
| 2018 | 87.4 | 86.7 | 84.9 | 82.7 | 85.4 |
| 2019 | 82.3 | | | | |
| قطعة أرض | | | | | |
| 2017 | 87.6 | 87.8 | 88.2 | 88.1 | 87.9 |
| 2018 | 87.5 | 86.8 | 84.9 | 82.6 | 85.4 |
| 2019 | 82.2 | | | | |
| عمارة | | | | | |
| 2017 | 95.1 | 94.2 | 93.4 | 93.5 | 94.0 |
| 2018 | 93.6 | 93.8 | 94.0 | 93.4 | 93.7 |
| 2019 | 92.8 | | | | |
| فيلا | | | | | |
| 2017 | 92.5 | 94.5 | 94.4 | 93.2 | 93.7 |
| 2018 | 93.3 | 91.7 | 90.4 | 88.9 | 91.1 |
| 2019 | 89.0 | | | | |
| شقة | | | | | |
| 2017 | 86.8 | 85.8 | 85.6 | 85.5 | 85.9 |
| 2018 | 85.0 | 84.5 | 82.7 | 82.5 | 83.7 |
| 2019 | 82.7 | | | | |
| بيت | | | | | |
| 2017 | 96.9 | 96.8 | 96.6 | 96.1 | 96.6 |
| 2018 | 95.3 | 95.2 | 94.9 | 95.4 | 95.2 |
| 2019 | 95.6 | | | | |
| Commercial | | | | | |
| تجارى | | | | | |
| 2017 | 80.2 | 78.4 | 77.6 | 77.1 | 78.3 |
| 2018 | 76.7 | 76.4 | 76.0 | 74.7 | 75.9 |
| 2019 | 74.4 | | | | |
| قطعة أرض | | | | | |
| 2017 | 80.1 | 78.3 | 77.5 | 77.0 | 78.2 |
| 2018 | 76.6 | 76.3 | 75.9 | 74.6 | 75.9 |
| 2019 | 74.3 | | | | |

Table(2)

جدول (2)

 Serice of Real Estate indices
 In The Kingdom

 سلسلة الارقام القياسية لأسعار العقارات
 بالمملكة

Q.1 - 2019

2014=100

الربع الاول - 2019

| السنة Year | الربع الأول Qtr.1 | الربع الثاني Qtr.2 | الربع الثالث Qtr.3 | الربع الرابع Qtr.4 | المتوسط السنوي Annual average |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Building عمارة | | | | | |
| 2017 | 102.1 | 102.1 | 102.1 | 102.1 | 102.1 |
| 2018 | 102.1 | 102.1 | 102.1 | 102.1 | 102.1 |
| 2019 | 102.1 | | | | |
| Gallery / Shop معرض / محل | | | | | |
| 2017 | 89.1 | 88.5 | 89.0 | 89.3 | 89.0 |
| 2018 | 89.5 | 90.3 | 90.4 | 90.4 | 90.1 |
| 2019 | 90.1 | | | | |
| Commercial Center مركز تجاري | | | | | |
| 2017 | 101.9 | 101.9 | 101.9 | 101.4 | 101.8 |
| 2018 | 100.2 | 100.2 | 100.2 | 100.0 | 100.2 |
| 2019 | 100.3 | | | | |
| Agricultural زراعي | | | | | |
| 2017 | 94.0 | 93.8 | 93.8 | 93.7 | 93.8 |
| 2018 | 93.6 | 93.5 | 93.5 | 93.4 | 93.5 |
| 2019 | 93.2 | | | | |
| Agricultural Land ارض زراعية | | | | | |
| 2017 | 94.0 | 93.8 | 93.8 | 93.7 | 93.8 |
| 2018 | 93.6 | 93.5 | 93.5 | 93.4 | 93.5 |
| 2019 | 93.2 | | | | |

 الرقم القياسي العام الربع سنوي للاعوام 2019 & 2018
 The Quarterly General Index Number for 2018 & 2019


Table (3)

جدول (3)

Real Estate Indices
for Regionsالأرقام القياسية لأسعار العقارات على
مستوى المناطق

Q.1 - 2019

2014=100

الربع الاول - 2019

| Kingdom & Regions | الرقم القياسي للربع الاول 2019 | | | | المملكة والمناطق الادارية |
|-------------------|--------------------------------|----------------|---------------|-------------|---------------------------|
| | القطاع الزراعي | القطاع التجاري | القطاع السكني | الرقم العام | |
| Kingdom | 93.2 | 74.4 | 82.3 | 80.1 | المملكة |
| Ar Riyadh | 129.2 | 65.0 | 80.9 | 74.0 | الرياض |
| Makkah | 95.9 | 78.3 | 82.3 | 81.4 | مكة المكرمة |
| Madinh | 92.8 | 97.2 | 91.6 | 92.9 | المدينة المنورة |
| Eastern | 79.9 | 84.5 | 76.0 | 78.0 | القصيم |
| Al Qaseem | 90.3 | 84.9 | 80.4 | 82.1 | الشرقية |
| Aseer | 91.8 | 90.6 | 83.7 | 85.1 | عسير |
| Tabouk | 100.4 | 90.0 | 75.8 | 80.9 | تبوك |
| Hail | 97.5 | 80.3 | 87.4 | 86.9 | حائل |
| Jazan | | 93.3 | 88.3 | 88.9 | الحدود الشمالية |
| Al Baha | 83.4 | 76.5 | 91.0 | 86.6 | جازان |
| Al Jouf | 99.5 | 85.0 | 83.0 | 86.5 | نجران |
| Najran | 107.3 | 97.4 | 75.1 | 78.5 | الباحة |
| Northern | 110.5 | 82.5 | 78.7 | 83.5 | الجوف |

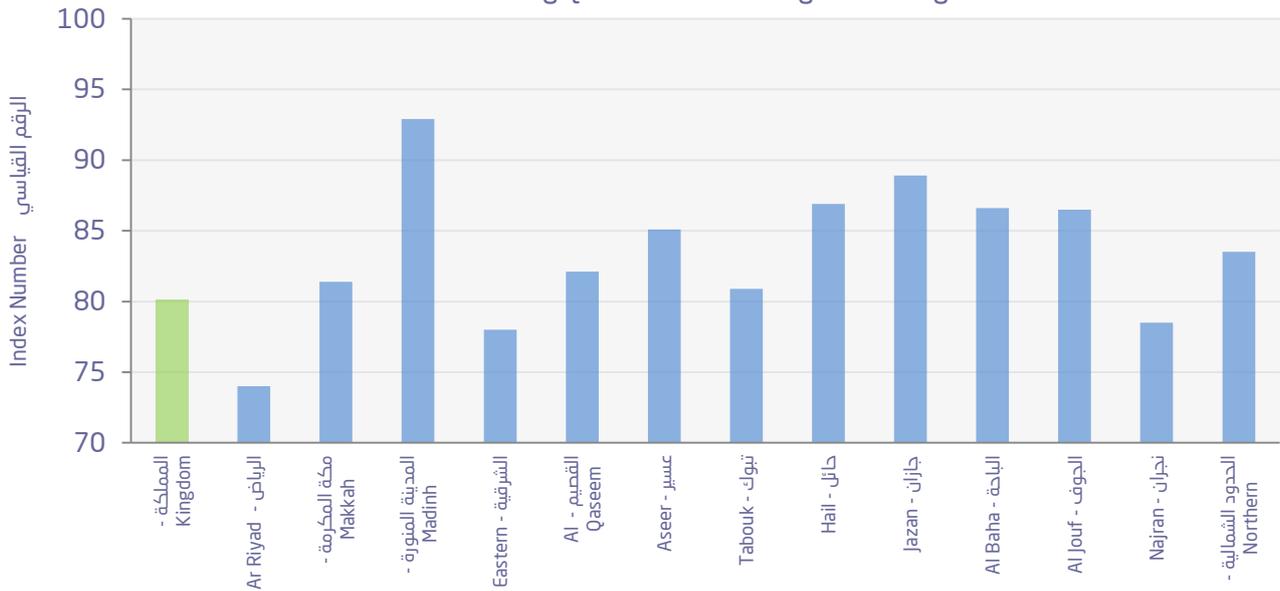
 الأرقام القياسية خلال الربع الاول 2019 للمملكة والمناطق الادارية
 Indices During Q1 of 2019 for Kingdom & Regions


Table (4)

جدول (4)

The Relative Importance of The Sectors & items of Real Estate Prices

الأهمية النسبية لقطاعات وأصناف الرقم القياسي لأسعار العقارات

| General index, Sectors & items | الأهمية النسبية | الرقم القياسي العام والقطاعات والأصناف |
|--------------------------------|-----------------|--|
| General index | 100 | الرقم القياسي العام |
| Residential | 65.4 | سكني |
| Plot | 62.2 | قطعة أرض |
| Building | 0.03 | عمارة |
| Villa | 0.4 | فيلا |
| Apartment | 2.6 | شقة |
| House | 0.2 | بيت |
| Commercial | 31 | تجاري |
| Plot | 30.9 | قطعة أرض |
| Building | 0.003 | عمارة |
| Gallery / Shop | 0.1 | معرض / محل |
| Commercial Center | 0.1 | مركز تجاري |
| Agricultural | 3.6 | زراعي |
| Agricultural Land | 3.6 | ارض زراعية |