



الهيئة العامة للإحصاء
General Authority for Statistics

تقرير البيانات الوصفية لإحصاءات الرقم القياسي لأسعار العقارات

نسخة - 2.0

إدارة الجودة

أخر تحديث: 2023.02.05



جدول المحتويات

1.1	جهة الاتصال	4
1.1.	جهة الاتصال للمنظمة	4
1.2.	وحدة جهة الاتصال	4
1.3.	المسمى الوظيفي للمسؤول	4
1.4.	عنوان بريد جهة الاتصال	4
1.5.	عنوان البريد الإلكتروني لجهة الاتصال	4
1.6.	رقم هاتف جهة الاتصال	4
2.1	تحديث البيانات الوصفية	4
2.1.	آخر تحديث للبيانات الوصفية	4
3.1	العرض الإحصائي	5
3.1.	وصف البيانات	5
3.2.	التصنيفات	5
3.3.	التغطية القطاعية	5
3.4.	التعاريف والمفاهيم الإحصائية	6
3.5.	الوحدة الإحصائية	6
3.6.	المجتمع الإحصائي	6
3.7.	المنطقة المرجعية	6
3.8.	التغطية الزمنية	7
3.9.	فترة الأساس	7
4.1	وحدة القياس	7
5.1	الفترة المرجعية	7
6.1	السرية	7
6.1.	السرية - السياسة	7
6.2.	السرية - معالجة البيانات	8
7.1	سياسة النشر	8
7.1.	التقويم الإحصائي	8
7.2.	إمكانية الوصول للتقويم الإحصائي	8
7.3.	إمكانية الوصول للمستخدمين	8
8.1	دورية النشر	9
9.1	إمكانية الوصول والوضوح	9
9.1.	الأخبار الصحفية	9
9.2.	النشرات	9
9.3.	قاعدة بيانات على الانترنت	9
9.4.	إمكانية الوصول للبيانات الدقيقة	10
9.5.	أخرى	10
9.6.	توثيق المنهجية	10



10.....	توثيق الجودة	9.7.
11	إدارة الجودة	10.
11.....	ضمان الجودة	10.1.
11.....	تقييم الجودة	10.2.
11	الملاءمة	11.
11.....	احتياجات المستخدمين	11.1.
12.....	رضا المستخدمين	11.2.
12.....	الاكتمال	11.3.
12	الدقة والموثوقية	12.
12.....	نظرة عامة للدقة	12.1.
13	الالتزام بالوقت ودقة المواعيد	13.
13.....	الالتزام بالوقت	13.1.
13.....	دقة المواعيد	13.2.
13	الاتساق وإمكانية المقارنة	14.
13.....	إمكانية المقارنة - جغرافيا	14.1.
13.....	إمكانية المقارنة - بمرور الوقت	14.2.
13.....	الاتساق - عبر النطاق	14.3.
14.....	الاتساق - الإحصاءات السنوية ودون السنوية	14.3.1.
14.....	الاتساق - الحسابات القومية	14.3.2.
14.....	الاتساق - داخليا	14.4.
14	الموارد المستخدمة	15.
15	مراجعة البيانات	16.
15.....	مراجعة البيانات - السياسة	16.1.
15.....	مراجعة البيانات - الممارسة	16.2.
15	المعالجة الإحصائية	17.
15.....	مصدر البيانات	17.1.
15.....	دورية جمع البيانات	17.2.
16.....	جمع البيانات	17.3.
16.....	التحقق من صحة البيانات	17.4.
16.....	تجميع البيانات	17.5.
17.....	التعديل	17.6.
17	الملاحظات	18.



1. جهة الاتصال

الهيئة العامة للإحصاء	1.1. جهة الاتصال للمنظمة
إدارة إحصاءات الأسعار	1.2. وحدة جهة الاتصال
مدير إدارة إحصاءات الاسعار	1.3. المسمى الوظيفي للمسؤول
ص. ب: 3735 الرياض، 11481 المملكة العربية السعودية	1.4. عنوان بريد جهة الاتصال
info@stats.gov.sa	1.5. عنوان البريد الإلكتروني لجهة الاتصال
920020081	1.6. رقم هاتف جهة الاتصال

2. تحديث البيانات الوصفية

2023/03/08	2.1. آخر تحديث للبيانات الوصفية
------------	---------------------------------



3. العرض الإحصائي

3.1. وصف البيانات

يعرض الرقم القياسي لأسعار العقارات بيانات عن أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية. الرقم القياسي لأسعار العقارات هو مسح يتم إجراؤه لجمع البيانات حول الخصائص الرئيسية على النحو التالي:

- الأرقام القياسية ومعدلات التغير حسب القطاع ونوع العقار.
- الأرقام القياسية حسب القطاع ونوع العقار والمنطقة الإدارية.
- التغير السنوي حسب القطاع ونوع العقار والمنطقة الإدارية.
- التغير الربعي حسب القطاع ونوع العقار والمنطقة الإدارية.
- الأرقام القياسية حسب القطاع ونوع العقار.
- التغير السنوي حسب القطاع ونوع العقار.
- التغير الربعي حسب القطاع ونوع العقار.
- الأرقام القياسية حسب المنطقة الإدارية.
- التغير السنوي حسب المنطقة الإدارية.
- التغير الربعي حسب المنطقة الإدارية.

3.2. التصنيفات

يطبق التصنيف التالي في الرقم القياسي لأسعار العقارات:
(تصنيف البيانات إلى ثلاث قطاعات رئيسية سكني، وتجاري، وزراعي) أو التصنيفات الأخرى كالتصنيف الجغرافي للبيانات (مثل توزيع البيانات على مستوى المناطق الإدارية).

التصنيفات متاحة على موقع الهيئة العامة للإحصاء: www.stats.gov.sa

3.3. التغطية القطاعية

يغطي الرقم القياسي لأسعار العقارات القطاعات الرئيسية التالية:



1. السكني.
2. التجاري.
3. الزراعي.

3.4. التعاريف والمفاهيم الإحصائية

المصطلحات والمفاهيم للرقم القياسي لأسعار العقارات:

- **الرقم القياسي:** يعرف الرقم القياسي بأنه رقم نسبي يقيس التغير في ظاهرة واحدة أو أكثر، ويتم الحصول عليه بنسبة قيمة الظاهرة في فترة المقارنة إلى قيمتها في فترة الأساس.
- **الرقم القياسي لأسعار العقارات:** هو أداة إحصائية لقياس التغير النسبي في أسعار العقارات بين فترتين زمنيتين.
- **الأهمية النسبية للصنف العقاري:** هي نسبة إجمالي قيمة الصفقات للصنف العقاري إلى إجمالي الكلي لقيم الصفقات لجميع الأصناف العقارية في سنة الأساس.
- **سنة الأساس:** هي السنة أو الفترة التي تنسب أسعار سنة المقارنة أو فترة المقارنة بأسعارها، ويراعى عند اختيار سنة الأساس أن تكون فترة عادية تتميز بالاستقرار، وبعدها عن الظروف الطارئة والمفاجئة، مثل: الأزمات الاقتصادية والحروب، وأن تكون قريبة نسبياً من فترة المقارنة.

3.5. الوحدة الإحصائية

الوحدة الإحصائية هي سعر متوسط سعر المتر المربع للصفقات التجارية داخل الأحياء.

3.6. المجتمع الإحصائي

المجتمع الإحصائي هي جميع أسعار متوسطات السعر للمتر المربع للصفقات التجارية داخل الأحياء.

3.7. المنطقة المرجعية

عينة المسح هي عينة ممثلة لـ 13 منطقة إدارية في المملكة العربية السعودية تشمل 18 مدينة (الرياض، مكة، جدة، الطائف، المدينة، الدمام، الخبر، الاحساء، بريده، تبوك، حائل، جازان، نجران، بلجرشي، ابها، خميس مشيط، عرعر، سكاكا).



3.8. التغطية الزمنية

البيانات متاحة من عام 2014 الى الربع الحالي.

3.9. فترة الأساس

2014 هو عام الأساس المستخدم لحساب الرقم القياسي لأسعار العقارات.

4. وحدة القياس

بعض النتائج تحسب كنسبة مئوية (نسب تغير ربعية، نسب تغير سنوية).

5. الفترة المرجعية

يتم تزويد الهيئة ببيانات جميع الصفقات العقارية المُنفَّذة في أحياء المدن التي يغطيها المسح وبشكل شهري (مع نهاية كل شهر ميلادي).

6. السرية

6.1. السرية - السياسة

تنفيذًا لما نصّ عليه المرسوم الملكي الكريم رقم (23) وتاريخ 07-12-1397هـ فإنّ الهيئة ملتزمة بالسرية التامة لكافة البيانات المستوفاة، وعدم استخدامها إلا في الأغراض الإحصائية فقط. لذلك، فإن البيانات محمية في خوادم البيانات الخاصة بالهيئة.



6.2. السرية - معالجة البيانات

يتم عرض البيانات في جداول مناسبة؛ لتسهيل عملية تلخيصها وفهمها واستنتاج النتائج منها ومقارنتها بغيرها من البيانات، والخروج منها بمدلولات إحصائية عن مجتمع الدراسة. كما يسهل الرجوع إليها في صورة جداول دون الاطلاع على البيانات الحساسة أو السرية مما يخل بمبدأ سرية البيانات الإحصائية..

7. سياسة النشر

7.1. التقويم الإحصائي

تم إدراج الرقم القياسي لأسعار العقارات بالتقويم الإحصائي.

7.2. إمكانية الوصول للتقويم الإحصائي

التقويم الإحصائي متاح على: <https://www.stats.gov.sa/ar/future-releases>

7.3. إمكانية الوصول للمستخدمين

يتمثل أحد أهداف الهيئة العامة للإحصاء في تلبية احتياجات عملائها بشكل أفضل، لذا فهي تزودهم على الفور بنتائج النشرة بمجرد صدور نشرة نتائج الرقم القياسي لأسعار العقارات كما تتلقى أسئلة واستفسارات العملاء حول النشرة ونتائجها عبر قنوات الاتصال المختلفة مثل:

الموقع الرسمي للهيئة www.stats.gov.sa

عنوان البريد الإلكتروني الرسمي للهيئة info@stats.gov.sa

عنوان البريد الإلكتروني لدعم العملاء cs@stats.gov.sa

الزيارات الرسمية للمقر الرئيسي للهيئة بالرياض أو أحد فروعها بالمملكة العربية السعودية.

الخطابات الرسمية.



الهاتف الإحصائي (92002008).

8. دورية النشر

ربعية

9. إمكانية الوصول والوضوح

9.1. الأخبار الصحفية

الإعلانات لكل نشرة متاحة في التقويم الإحصائي كما هو مذكور في 8.2. إمكانية الوصول للتقويم الإحصائي. كما يمكن الاطلاع على الأخبار الصحفية على موقع الهيئة العامة للإحصاء على الرابط <https://www.stats.gov.sa/en/news>

9.2. النشرات

تصدر الهيئة العامة للإحصاء منشورات وتقارير الرقم القياسي لأسعار العقارات بشكل منتظم ضمن خطة نشر معدة مسبقًا ويتم نشرها على موقع الهيئة على الإنترنت. تحرص الهيئة على نشر نتائجها بطريقة تخدم جميع المستخدمين باختلاف أنواعهم، بما في ذلك النشرات بصيغ مختلفة والتي تحتوي على (جداول نشر ورسوم بيانية للبيانات والمؤشرات، بيانات وصفية، منهجية، الاستثمارات المستخدمة) باللغتين الإنجليزية والعربية.

نتائج (الرقم القياسي لأسعار العقارات) متاحة على <https://www.stats.gov.sa/ar/843>

9.3. قاعدة بيانات على الانترنت



يتم نشر البيانات في قاعدة البيانات الإحصائية

على الرابط

<http://192.168.176.14/GASTAT/home/landing>

9.4. إمكانية الوصول للبيانات الدقيقة

لا ينطبق.

9.5. أخرى

لا يوجد.

9.6. توثيق المنهجية

إطار الرقم القياسي لأسعار العقارات: يشمل كلاً من التعاريف والمفاهيم ومعادلات الاحتساب للرقم القياسي لأسعار العقار بحيث تم الأخذ بالاعتبار عند تركيبها التقيد بالمعايير والمفاهيم المعدة من قبل المنظمات الدولية وأبرز ممارسات المكاتب الإحصائية عالمياً مثل منظمة الإحصاء الأوروبي وغيرها والتصانيف المستخدمة بناءً على التصنيف المعتمدة لدى الجهة المزودة بالبيانات المتعلقة بأسعار العقارات من وزارة العدل.

9.7. توثيق الجودة

يفطي توثيق الجودة توثيق الأساليب والمعايير لتقييم وقياس ومراقبة جودة العمليات والمخرجات الإحصائية، والتي تستند على مبادئ ومعايير الجودة مثل: الملاءمة والدقة والموثوقية والالتزام بالوقت ودقة المواعيد وإمكانية الوصول، والوضوح، وقابلية المقارنة، والاتساق.



10. إدارة الجودة

10.1. ضمان الجودة

تحرص الهيئة العامة للإحصاء على مراعاة المبادئ التالية: الحياد، موجه للمستخدم، وجودة العمليات والمخرجات، وفعالية العمليات الإحصائية، وتقليل عبء العمل على المستجيبين. يتم التحقق من صحة البيانات من خلال إجراءات وضوابط الجودة التي يتم تنفيذها خلال سير العملية في مراحل مختلفة مثل إدخال البيانات وجمع البيانات وغيرها من الضوابط النهائية.

10.2. تقييم الجودة

تقوم الهيئة العامة للإحصاء بتنفيذ جميع الأنشطة الإحصائية وفقاً للنموذج الوطني (النموذج العام لإجراءات العمل الإحصائية GSBPM). ويتم خلال مرحلة التقييم الشامل والتي تُعد المرحلة الأخيرة من مراحل النموذج العام لإجراءات العمل الإحصائية GSBPM باستخدام المعلومات التي تم جمعها في كل مرحلة أو عملية فرعية لإعداد تقرير التقييم الذي يلخص جميع التحديات المتعلقة بجودة كل عملية إحصائية ويُعد كمدخل لإجراءات التحسين والتطوير.

11. الملاءمة

11.1. احتياجات المستخدمين

المستخدمون الداخليون في الهيئة العامة للإحصاء لبيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات

- الحسابات القومية
- ويشمل المستخدمين الخارجيين والمستفيدين بشكل كبير من بيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات، ومنها:
- الجهات الحكومية.
- المنظمات الإقليمية والدولية.
- المؤسسات البحثية.
- الإعلام.
- الأفراد.



أبرز المتغيرات الرئيسية التي يستفيد منها المستخدمون الخارجين:

وزارة الإسكان	الرقم القياسي لأسعار العقارات والقطاعات للمملكة والمناطق الإدارية ونسب التغير الربعية والسنوية
البنك المركزي	الرقم القياسي لأسعار العقارات والقطاعات للمملكة والمناطق الإدارية ونسب التغير الربعية والسنوية
وزارة العدل	الرقم القياسي لأسعار العقارات والقطاعات للمملكة والمناطق الإدارية ونسب التغير الربعية والسنوية

11.2. رضا المستخدمين

لا يوجد.

11.3. الاكتمال

تستند بيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات إلى مصدر رئيسي وهو وزارة العدل حيث يتم الحصول على جميع الصفقات العقارية التي تمت على مستوى المملكة من أجل توفير معلومات شاملة عن الصفقات العقارية.

12. الدقة والموثوقية

12.1. نظرة عامة للدقة

تتم مراجعة ومطابقة البيانات للتأكد من صحتها ودقتها بطريقة تتناسب وطبيعة تلك البيانات؛ بهدف إضفاء جودة ودقة على إحصاءات النشرة، فيتم مقارنة البيانات للدورة الحالية للنشرة مع بيانات الدورة السابقة؛ وذلك للتحقق من سلامة البيانات واتساقها تمهيداً لعملية المعالجة، واستخراج النتائج ومراجعتها.



13. الالتزام بالوقت ودقة المواعيد

13.1. الالتزام بالوقت

تطبق الهيئة العامة للإحصاء المعيار الخاص لنشر البيانات (SDDS) الصادر من صندوق النقد الدولي. وفقا لهذا المعيار، يتعين على جميع الجهات الإحصائية نشر البيانات على أساس ربع سنوي، وبتأخر زمني لا يزيد عن ربع سنة (90 يوم) بعد نهاية الفترة المرجعية. وإذا كانت البيانات تعد من بيانات مصدرية مختلفة، من الممكن نشرها بوتيرة مختلفة.

13.2. دقة المواعيد

يتم النشر وفقاً لتواريخ النشر بالتقويم الإحصائي المنشور للرقم القياسي لأسعار العقارات في صفحة الويب الخاصة بالهيئة العامة للإحصاء. البيانات متاحة في الوقت المتوقع، كما هو مجدول في التقويم الإحصائي، في حال تأخر النشر، فسيتم تقديم الأسباب.

14. الاتساق وإمكانية المقارنة

14.1. إمكانية المقارنة - جغرافيا

البيانات قابلة للمقارنة بشكل كامل.

14.2. إمكانية المقارنة - بمرور الوقت

بدأ المسح في عام 2014 كمسح ربع سنوي.

14.3. الاتساق - عبر النطاق



لا ينطبق
14.3.1. الاتساق - الإحصاءات السنوية ودون السنوية
لا ينطبق
14.3.2. الاتساق - الحسابات القومية
لا ينطبق
14.4. الاتساق - داخليا
تقديرات الرقم القياسي لأسعار العقارات للفترة مرجعية لها اتساق داخلي كامل، حيث إنها تستند جميعها إلى نفس مجموعة البيانات الدقيقة، ويتم حسابها باستخدام نفس طرق التقدير.

15. الموارد المستخدمة

الإجمالي	الوصف
لا ينطبق	مجموع العاملين (موظفي الهيئة، الباحثين)
لا ينطبق	عدد الوحدات للمسح
لا ينطبق	مجموع عدد أيام فترة جمع البيانات (تاريخ الانتهاء - تاريخ البدء)
لا ينطبق	متوسط المقابلات الذي يتم إجراؤها يوميًا (أثناء جمع البيانات)



16. مراجعة البيانات

16.1. مراجعة البيانات - السياسة
لا ينطبق، سيتم نشر النتائج النهائية فقط.
16.2. مراجعة البيانات - الممارسة
لا ينطبق، سيتم نشر النتائج النهائية فقط.

17. المعالجة الإحصائية

17.1. مصدر البيانات
مصدر السجلات الإدارية (للرقم القياسي لأسعار العقارات): وزارة العدل. المتغيرات الرئيسية المنشورة لبيانات المسح هي: 1. الأرقام القياسية لأسعار العقارات لجميع القطاعات والأصناف ربع سنوية على مستوى (المملكة، المنطقة) 2. الأرقام القياسية لأسعار العقارات لجميع القطاعات والأصناف سنوي على مستوى (المملكة، المنطقة)
17.2. دورية جمع البيانات
شهري



17.3. جمع البيانات

جمع البيانات من السجلات الإدارية:

بالتنسيق مع إدارات الهيئة ذات العلاقة بتنفيذ المسح وإدارة جمع البيانات، يتم الحصول على البيانات السجلية الخاصة بنشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات من وزارة العدل والتي تشمل بيانات الصفقات العقارية ويتم حفظها على قواعد البيانات في الهيئة، وذلك بعد عمليات التدقيق والمراجعة وفق الأساليب الإحصائية المعتمدة ومعايير الجودة المتعارف عليها، والرجوع لمصدر البيانات في حال اكتشاف أخطاء، أو وجود ملاحظات على البيانات.

17.4. التحقق من صحة البيانات

تتم مراجعة البيانات ومطابقتها للتأكد من دقتها بالشكل الذي يناسب طبيعتها بهدف رفع جودة ودقة الإحصائيات المقدمة.

كما يتم مقارنة بيانات السنة الحالية للنشر مع بيانات العام السابق للتأكد من سلامتها واتساقها في التحضير لمعالجة البيانات واستخراج النتائج ومراجعتها.

بالإضافة إلى معالجة البيانات وتبويبها للتحقق من دقتها، يتم تخزين جميع المخرجات وتحميلها على قاعدة البيانات بعد حسابها من قبل الهيئة العامة للإحصاء ليتم مراجعتها ومعالجتها من قبل المختصين في إدارة إحصاءات الاسعار من خلال التقنيات الحديثة والبرمجيات المصممة لهذا الغرض.

17.5. تجميع البيانات

ترميز البيانات

في الرقم القياسي لأسعار العقارات، يتم ترميز المعلومات داخليا من خلال عملية آلية، والتي يتم مراجعتها من قبل فريق مخصص.

تحرير البيانات

قام المختصون في إدارة (الرقم القياسي لأسعار العقارات) بمعالجة وتحليل البيانات في هذه المرحلة، وقد استندت هذه الخطوة إلى التدابير التالية:

- فرز البيانات وترتيبها في مجموعات أو فئات مختلفة بترتيب تسلسلي.
- تلخيص البيانات التفصيلية إلى نقاط أو بيانات رئيسية.
- الجمع بين العديد من أجزاء البيانات وجعلها مترابطة.
- معالجة البيانات غير المكتملة أو الناقصة.



- معالجة البيانات غير المنطقية
- تحويل البيانات إلى بيانات ذات دلالة إحصائية.
- تنظيم البيانات وعرضها وتفسيرها.

التقديرات الإحصائية المطبقة

اعتمدت الهيئة العامة للإحصاء على المعادلات المعتمدة بحسب المعايير الدولية في حساب المؤشرات الرئيسية لـ الرقم القياسي لأسعار العقارات على النحو التالي:

- معادلة لاسبير الهندسية

$$R_{ik} = \prod \left(\frac{P_1}{P_0} \right)^{wt}$$

17.6. التعديل

لا ينطبق، سيتم نشر النتائج النهائية فقط.

18. الملاحظات