



الهيئة العامة للإحصاء
General Authority for Statistics

الرقم القياسي لأسعار العقارات

الربع الأول ٢٠١٨م



مقدمة:

يلعب 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 والمدخل للموفر 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،

الهيئة العامة للإحصاء
هاتف : +966114014138
ص.ب 3735 الرياض 11481
E-mail: Info@stats.gov.sa

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 الوحيد لبيانات 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 ٢٠١٢ إلى ٢٠١٥ 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.

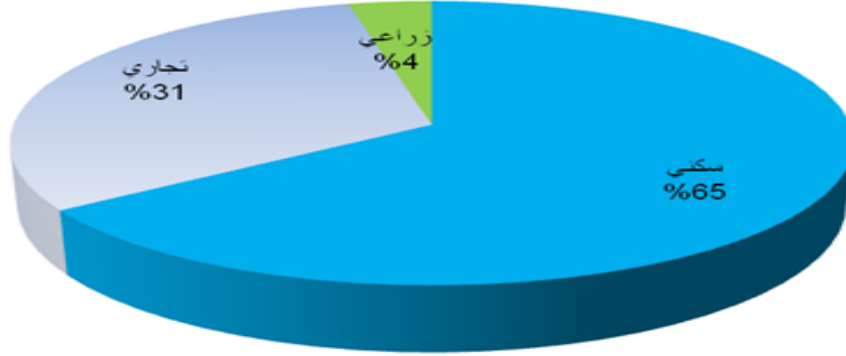
ت- قطاع زراعي: يتكون من الأرض الزراعية.

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 "لاسبير" 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:

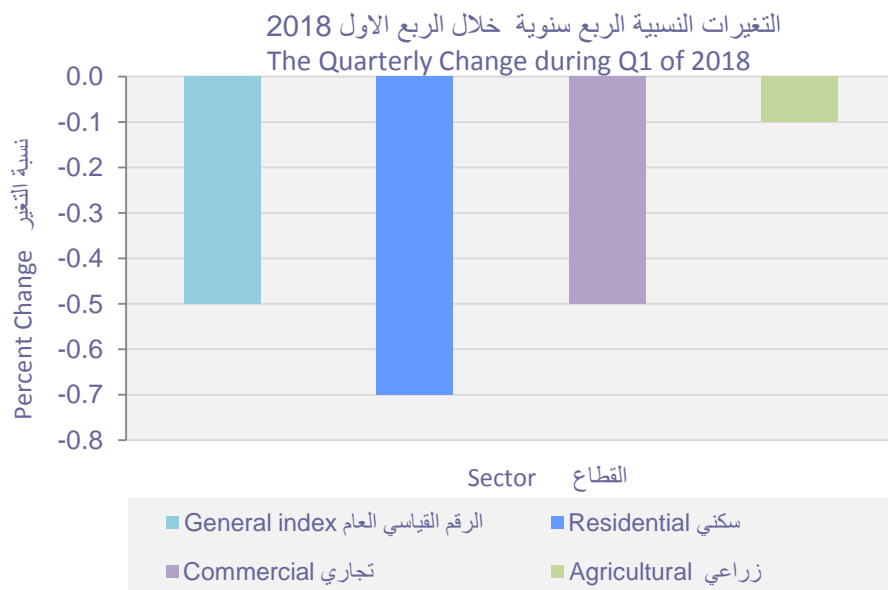
- نشر نتائج الرقم القياسي لأسعار العقارات وفق مواعيد محددة ومعلنة في الموقع الرسمي للهيئة العامة للإحصاء.
- اعتماد الموقع الرسمي للهيئة www.stats.gov.sa كمنصة نشر رسمية ومعتمدة.
- نشر نتائج الرقم القياسي لأسعار العقارات عبر وسائل الإعلام المختلفة ومواقع التواصل الاجتماعي
- رفع التقارير إلى الجهات ذات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

الملاح الرئيسية لتحركات الرقم القياسي لأسعار العقارات خلال الربع الاول - ٢٠١٨

أولاً: التغير ربع سنوي :

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الاول 2018 مقارنة بالربع الرابع 2017 انخفاضاً بلغت نسبته 0.5%، ويعزى ذلك إلى الانخفاضات التي سجلتها القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي :

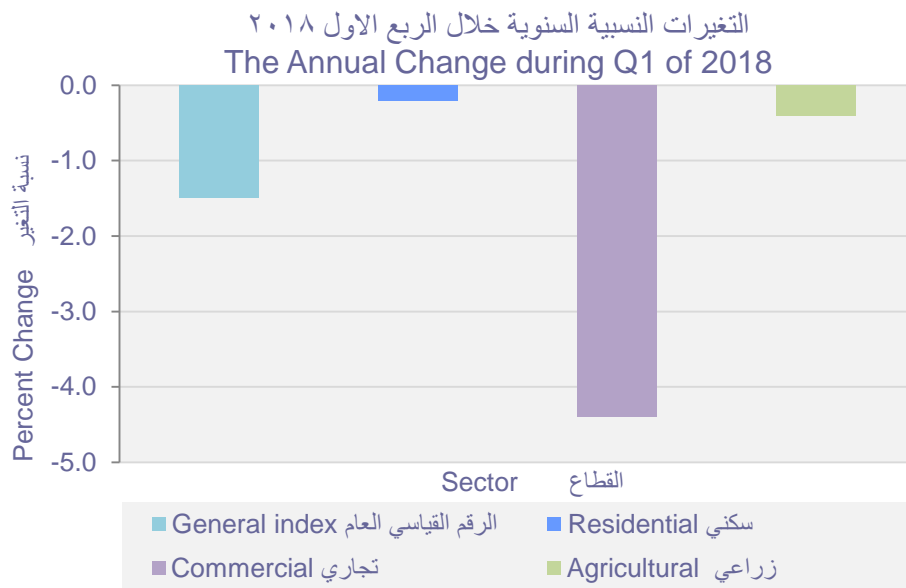
أبرز الأصناف المؤثرة:		نسبة الانخفاض %	القطاع
النسبة %	الصف		
-0.7	قطعة أرض	-0.7	سكني
-0.6	شقة		
-0.9	بيت		
-0.5	قطعة أرض	-0.5	تجاري
-1.1	مركز تجاري		
-0.1	ارض زراعية	-0.1	زراعي



ثانياً: التغير السنوي :

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الاول 2018 مقارنة بالربع الاول 2017 انخفاضاً بلغت نسبته 1.5 %، ويعزى ذلك إلى الانخفاضات التي سجلتها القطاعات المكونة للرقم القياسي وكانت على النحو التالي:

أبرز الأصناف المؤثرة:		نسبة الانخفاض %	القطاع
النسبة %	الصف		
-0.1	قطعة أرض	-0.2	سكني
-1.6	عمارة		
-2.1	شقة		
-1.6	بيت		
-4.3	قطعة أرض	-4.4	تجاري
-1.6	مركز تجاري		
-0.4	ارض زراعية	-0.4	زراعي





الجداول

Table (1)

جدول (١)

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

Q.1 - 2018

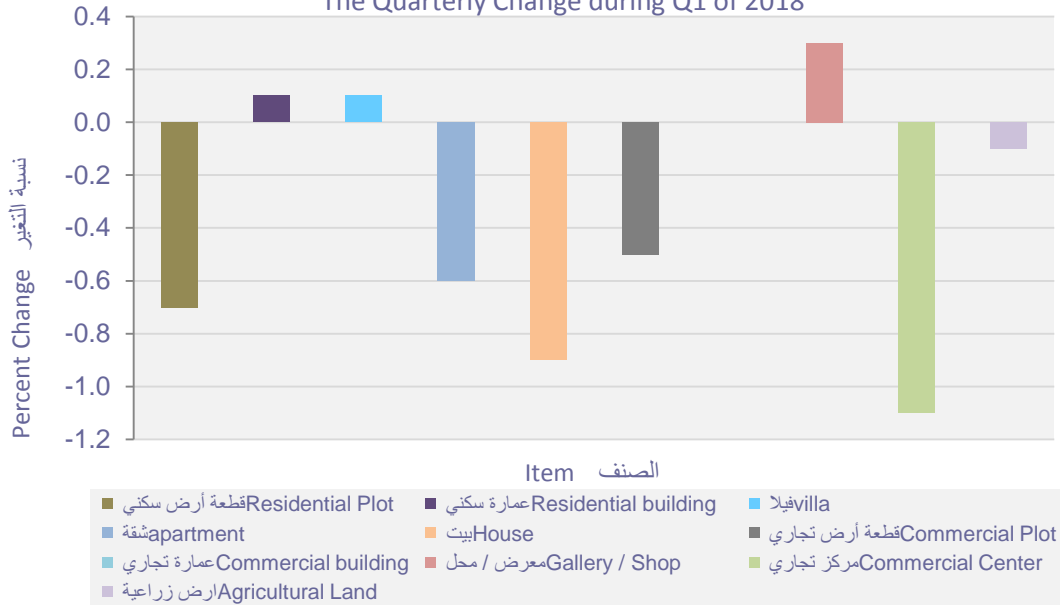
2014=100

الربع الاول - 2018

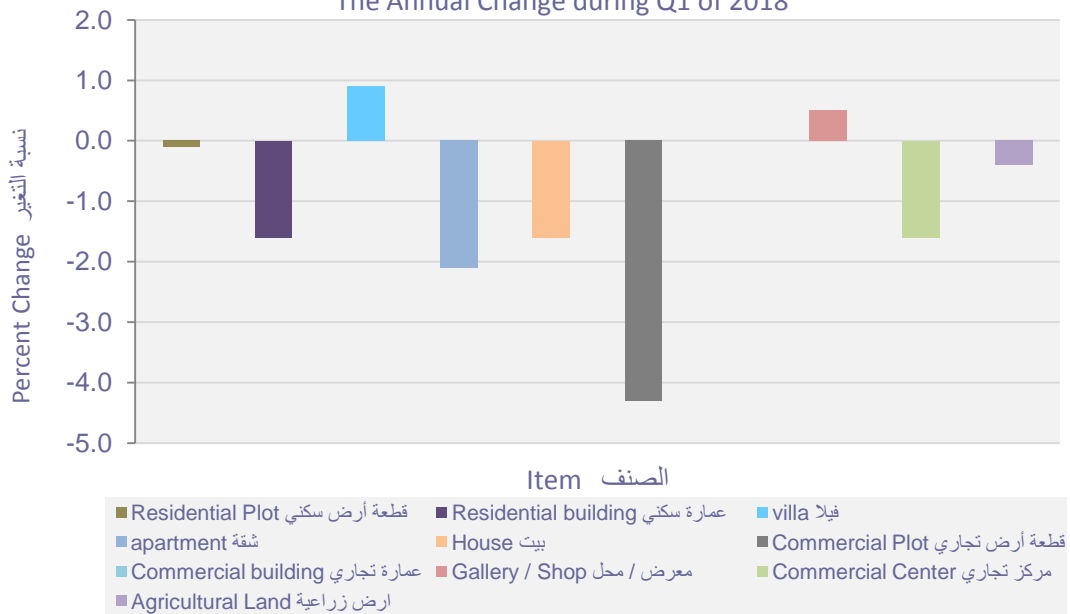
General index Sectors & items	الأرقام القياسية Index Numbers			نسبة التغير من الربع الاول ٢٠١٨ إلى Percent Change from Qtr.1 2018 to		الرقم القياسي العام والقطاعات والاصناف
	الربع الاول	الربع الرابع	الربع الاول	الربع الرابع	الربع الاول	
	Q.1 - 2018	Q.4- 2017	Q.1- 2017	Q.4- 2017	Q.1- 2017	
General index	84.2	84.6	85.5	-0.5	-1.5	الرقم القياسي العام
Residential	87.4	88.0	87.6	-0.7	-0.2	سكني
Plot	87.5	88.1	87.6	-0.7	-0.1	قطعة أرض
Building	93.6	93.5	95.1	0.1	-1.6	عمارة
Villa	93.3	93.2	92.5	0.1	0.9	فيلا
Apartment	85.0	85.5	86.8	-0.6	-2.1	شقة
House	95.3	96.1	96.9	-0.9	-1.6	بيت
Commercial	76.7	77.1	80.2	-0.5	-4.4	تجاري
Plot	76.6	77.0	80.1	-0.5	-4.3	قطعة أرض
Building	102.1	102.1	102.1	0.0	0.0	عمارة
Gallery / Shop	89.5	89.3	89.1	0.3	0.5	معرض / محل
Commercial Center	100.2	101.4	101.9	-1.1	-1.6	مركز تجاري
Agricultural	93.6	93.7	94.0	-0.1	-0.4	زراعي
Agricultural Land	93.6	93.7	94.0	-0.1	-0.4	ارض زراعية



التغيرات النسبية الربع سنوية خلال الربع الاول ٢٠١٨
The Quarterly Change during Q1 of 2018



التغيرات النسبية السنوية خلال الربع الاول ٢٠١٨
The Annual Change during Q1 of 2018



Table(2)

جدول (٢)

Series of Real Estate indices In
The Kingdom

سلسلة الارقام القياسية لأسعار العقارات
بالمملكة

Q. 1- 2018

2014=100

الربع الاول - 2018

السنة	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	المتوسط السنوي
Year	Qtr.1	Qtr.2	Qtr.3	Qtr.4	Annual average
General index					الرقم القياسي العام
2016	94.8	92.9	90.7	87.5	91.5
2017	85.5	84.9	84.9	84.6	85.0
2018	84.2				
Residential					سكني
2016	96.8	95.3	93.2	90.0	93.8
2017	87.6	87.8	88.2	88.0	87.9
2018	87.4				
Plot					قطعة أرض
2016	96.9	95.4	93.2	90.0	93.9
2017	87.6	87.8	88.2	88.1	87.9
2018	87.5				
Building					عمارة
2016	98.8	99.4	97.5	95.9	97.9
2017	95.1	94.2	93.4	93.5	94.0
2018	93.6				
Villa					فيلا
2016	101.2	97.3	94.8	93.2	96.6
2017	92.5	94.5	94.4	93.2	93.7
2018	93.3				
apartment					شقة
2016	93.7	91.9	92.4	89.8	92.0
2017	86.8	85.8	85.6	85.5	85.9
2018	85.0				
House					بيت
2016	99.1	98.8	98.4	97.5	98.5
2017	96.9	96.8	96.6	96.1	96.6
2018	95.3				
Commercial					تجاري
2016	90.8	88.0	85.2	81.7	86.4
2017	80.2	78.4	77.6	77.1	78.3
2018	76.7				
Plot					قطعة أرض

Table(2)

(٢) جدول

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

Q. 1- 2018

2014=100

الربع الاول - 2018

السنة	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	المتوسط السنوي
Year	Qtr.1	Qtr.2	Qtr.3	Qtr.4	Annual average
2016	90.7	88.0	85.1	81.6	86.3
2017	80.1	78.3	77.5	77.0	78.2
2018	76.6				
Building					عمارة
2016	101.8	102.0	102.1	102.1	102.0
2017	102.1	102.1	102.1	102.1	102.1
2018	102.1				
Gallery / Shop					معرض / محل
2016	95.2	92.6	94.6	91.5	93.5
2017	89.1	88.5	89.0	89.3	89.0
2018	89.5				
Commercial Center					مركز تجاري
2016	102.0	102.0	101.9	101.9	102.0
2017	101.9	101.9	101.9	101.4	101.8
2018	100.2				
Agricultural					زراعي
2016	95.2	94.8	94.6	94.3	94.7
2017	94.0	93.8	93.8	93.7	93.8
2018	93.6				
Agricultural Land					ارض زراعية
2016	95.2	94.8	94.6	94.3	94.7
2017	94.0	93.8	93.8	93.7	93.8
2018	93.6				

الرقم القياسي العام الربع سنوي للاعوام ٢٠١٦ & ٢٠١٧ & ٢٠١٨
The Quarterly General Index Number for 2016 & 2017 & 2018

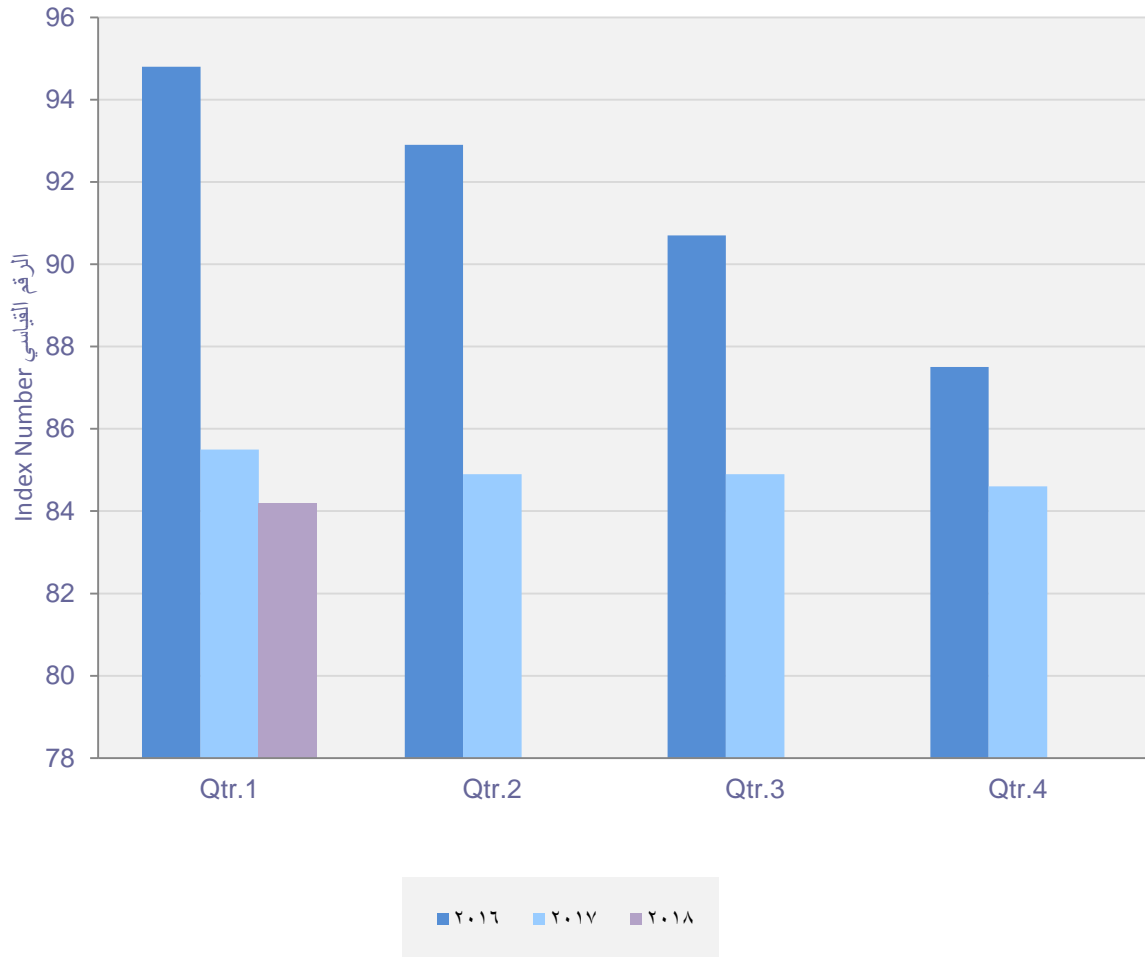


Table (3)

جدول (٣)

Real Estate Indices for
Regionsالأرقام القياسية لأسعار العقارات
على مستوى المناطق

Q.1 2018

2014=100

الربع الاول - ٢٠١٨

Kingdom & Regions	الرقم القياسي للربع الاول ٢٠١٨				المملكة والمناطق الإدارية
	القطاع الزراعي	القطاع التجاري	القطاع السكني	الرقم العام	
Kingdom	93.6	76.7	87.4	84.2	المملكة
Ar Riyad	129.2	68.0	90.6	80.5	الرياض
Makkah	96.0	79.7	85.6	84.1	مكة المكرمة
Madinh	92.8	98.4	93.6	94.3	المدينة المنورة
Eastern	93.5	87.5	85.6	86.4	الشرقية
Al Qaseem	82.0	85.5	81.0	82.0	القصيم
Aseer	91.8	92.9	85.2	86.6	عسير
Tabouk	100.4	86.7	80.9	83.6	تبوك
Hail	97.6	80.4	85.6	85.5	حائل
Jazan	83.4	82.2	80.6	81.2	جازان
Al Baha	107.3	97.2	75.8	79.2	الباحة
Al Jouf	110.5	83.1	82.2	86.3	الجوف
Najran	99.6	87.4	84.2	87.7	نجران
Northern		93.9	83.7	84.9	الحدود الشمالية

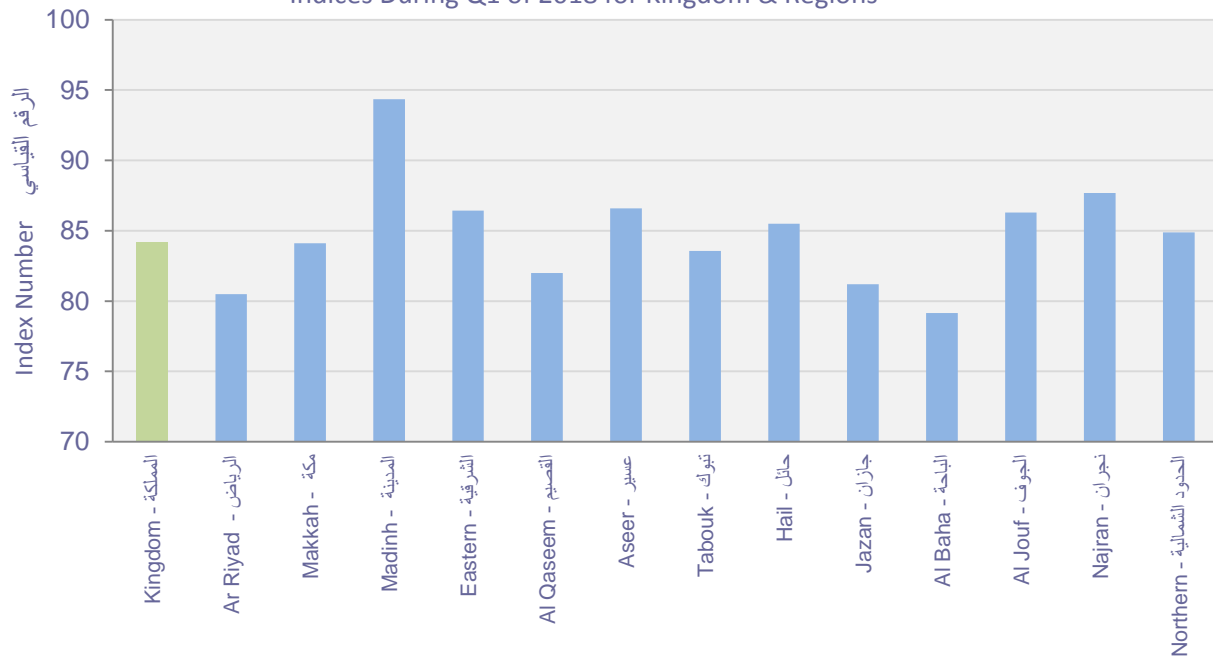
 الأرقام القياسية خلال الربع الاول ٢٠١٨ للمملكة والمناطق الإدارية
 Indices During Q1 of 2018 for Kingdom & Regions


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	محل / معرض
Commercial Center	0.1	تجاري مركز
Agricultural	3.6	زراعي
Agricultural Land	3.6	زراعية ارض