الهيئة العامة للإحصاء
General Authority for Statistics

منهجية الرقم القياسي لأسعار العقارات

المحتويات:

م	الموضوع
-	مقدمة النشرة
١	مصادر البيانات
٢	تحديد سنة الأساس
٣	الأهداف
٤	المصطلحات والمفاهيم المرتبطة بنشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات
٥	التغطية الزمانية والمكانية
٦	التصنيفات الإحصائية المستخدمة
٧	أوزان الترجيح (الأهمية النسبية).
٨	الحصول على البيانات
٩	إعداد النتائج ومراجعتها
١٠	نشر البيانات
١١	إجراءات الجودة المطبقة
١٢	المستفيدون من النشرة وأوجه الاستفادة

مقدمة:

يُعد العقار مكوناً مهمًّا من منظومة التنمية المستدامة فى المملكة، على اعتبار أنه عامل إنتاج استراتيجى لكل القطاعات الحيوية، كما أنه مجال مهم لتشجيع الاستثمار المنتج والمدر للدخل، والموفِّر لفرص العمل، وهو الأساس لانطلاق المشاريع الاستثمارية فى مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية.
ويهدف الرقم القياسى لأسعار العقارات إلى إيجاد مؤشرات إحصائية عقارية متميزة تقيس أداء السوق العقارى بالمملكة وسد ثغرة البيانات فى هذا القطاع، كما يعدُّ 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.

ولهذا كان الحرص شديدًا على متابعة تحرُّكات أسعار الوحدات المكوِّنة لقطاع العقار، ورصد قيم صفقاتها فى مختلف مناطق المملكة، ومتابعة التغيرات التى تطرأ عليها من فترة لأخرى من خلال برنامج الرقم القياسى لأسعار العقارات. والذى بدأت الهيئة العامة بإصداره مطلع العام ٢٠١٧م مشتملًا على النتائج ربع السنوية للعامين السابقين ٢٠١٥م و٢٠١٦م ليستمر إصداره بشكل ربع سنوي.

ويسر الهيئة العامة للإحصاء أن تقدم هذه النشرة إلى الباحثين والمخططين ومراكز الأبحاث وكافة المهتمين بالشؤون الاقتصادية، آملين أن تكون البيانات التي ستوفرها الهيئة في هذا المجال بشكل دوري ومنتظم ملامسة لاهتماماتهم ومتماشية مع تطلعاتهم.

وتتقدم الهيئة العامة للإحصاء بوافر الشكر والتقدير لوزارة العدل على ما قدمته من تجاوب في تزويد البيانات، كما تتقدم بوافر الشكر والتقدير لمؤسسة النقد العربى السعودى فيما قدمته من دعم فى المراحل الأولى لإعداد الرقم القياسى لأسعار العقارات بما يحقق إطار التكامل والتعاون بين مختلف الأجهزة الحكومية الرامي إلى دفع عجلة التنمية المستدامة في المملكة، حيث كان لتجاوبهم أكبر الأثر بعد توفيق الله في إصدار هذه النشرة، وتأمل الهيئة العامة للإحصاء من الجميع تزويدها بالمقترحات والملاحظات حول هذه النشرة على البريد الإلكتروني (info@ststs.gov.sa) فمن شأن ذلك تحسين محتوى النشرة وإضفاء المزيد من عمليات التطوير على النشرات القادمة.

والله ولي التوفيق،

الهيئة العامة للإحصاء

١. مصادر البيانات في نشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات:

تعتمد نشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات على بيانات الصفقات العقارية اللازمة لتركيب الرقم القياسي لأسعار العقارات من خلال بيانات الصفقات العقارية المتوفرة والمسجلة في وزارة العدل بصفتها المرجع والمصدر الرسمي الوحيد لبيانات قطاع العقارات بالمملكة، والناتجة من خلال عمليات التسجيل والتوثيق الرسمي الإلكتروني الـمُتَّبَع في الوزارة، حيث يتم تزويد الهيئة بها لتقوم الهيئة بحساب مؤشراتها وإصدارها في نشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات.

٢. تحديد سنة الأساس:

بعد دراسة بيانات الصفقات العقارية المقدمة من وزارة العدل وتقييمها وذلك للفترة (٢٠١٢/١- ٢٠١٦/٦) تم تحديد سنة الأساس لتكون عام (٢٠١٤ = ١٠٠).

٣. الأهداف:

- توفير إحصاءات ومؤشرات إحصائية عقارية تقيس أداء السوق العقاري بالمملكة.
- سد ثغرة البيانات بالقطاع العقاري.
- الوفاء بالمتطلبات الدولية والإقليمية والمحلية فى هذا الجانب.

٤. المصطلحات والمفاهيم المرتبطة بنشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات:

٤,١. **الرقم القياسى:** يعرف الرقم القياسى بأنه رقم نسبى يقيس التغير فى ظاهرة واحدة أو أكثر، ويتم الحصول عليه بنسبة قيمة الظاهرة فى فترة المقارنة إلى قيمتها فى فترة الأساس.

٤,٢. **الرقم القياسى لأسعار العقارات:** هو أداة لقياس التغير النسبى فى أسعار العقارات بين فترتين زمنيتين.

٤,٣. **الأهمية النسبية للصنف العقارى:** هى نسبة إجمالى قيمة الصفقات للصنف العقاري إلى الإجمالي الكلي لقيم الصفقات لجميع الأصناف العقارية في سنة الأساس.

٤,٤. **سنة الأساس: هى السنة أو الفترة التى تنسب أسعار** سنة المقارنة أو فترة المقارنة بأسعارها، ويراعى عند اختيار سنة الأساس أن تكون فترة عادية تتميز بالاستقرار وبُعدها عن الظروف الطارئة والمفاجئة مثل الأزمات الاقتصادية والحروب، وأن تكون قريبة نسبيًّا من فترة المقارنة.

٤,٥. المؤشرات:

معادلة الاحتساب/ الوصف				
باستخدام معادلة لاسبير (Laspeyres) التالية:				
$R_{ik} = \prod \left(\frac{P_1}{P_0}\right)^{wt}$	wt	الأهمية النسبية	i	الحى
	P_1	السعر الحالي	k	نوع العقار
	P_0	السعر السابق		
السعر الحالى: هو سعر المتر المربع المسجل للصنف العقارى فى الفترة الحالية. السعر السابق : هو سعر المتر المربع المسجل للصنف العقارى فى الفترة السابقة.				

٥. التغطية:

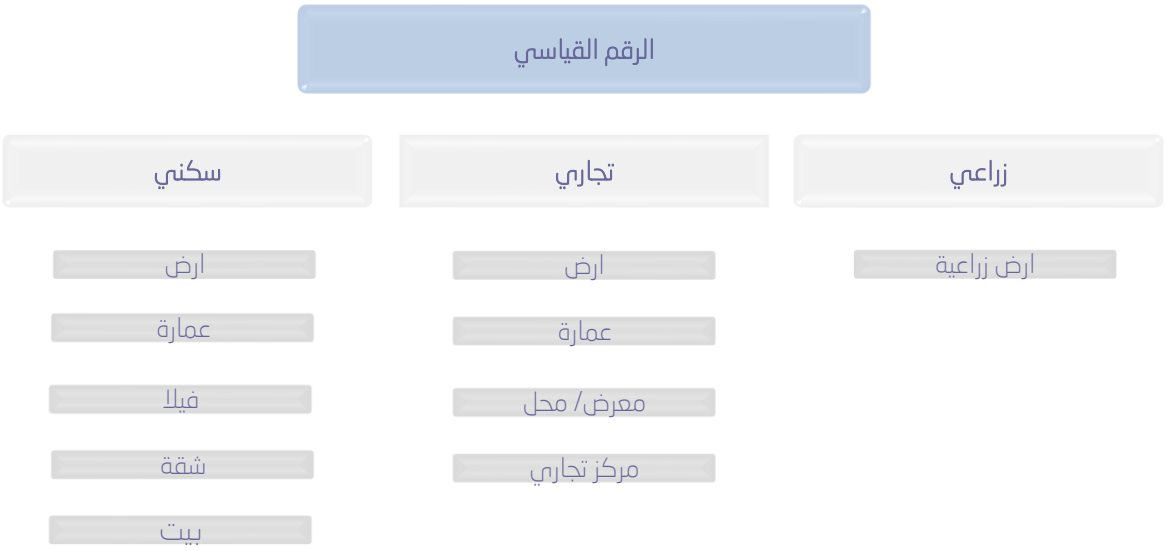
٥,١. **التغطية المكانية:** يغطي الرقم القياسي لأسعار العقارات جميع المناطق الإدارية بالمملكة. وذلك على الرغم من أن بعض المناطق الإدارية تشكل نسبة بسيطة جدًا من مجمل قيمة الصفقات على مستوى المملكة. حيث إن المناطق الإدارية التالية: الرياض، ومكة المكرمة، والمدينة المنورة، والمنطقة الشرقية تشكل ما نسبته ٩٢٪ من قيمة الصفقات الكلية على مستوى المملكة.

٥,٢. **التغطية الزمانية:** يتمُّ تزويد الهيئة ببيانات جميع الصفقات العقارية المنفَّذة فى أحياء المدن التى يغطيها المسح بشكل شهري (مع نهاية كل شهر ميلادي).

٦. التصنيفات الإحصائية المستخدمة:

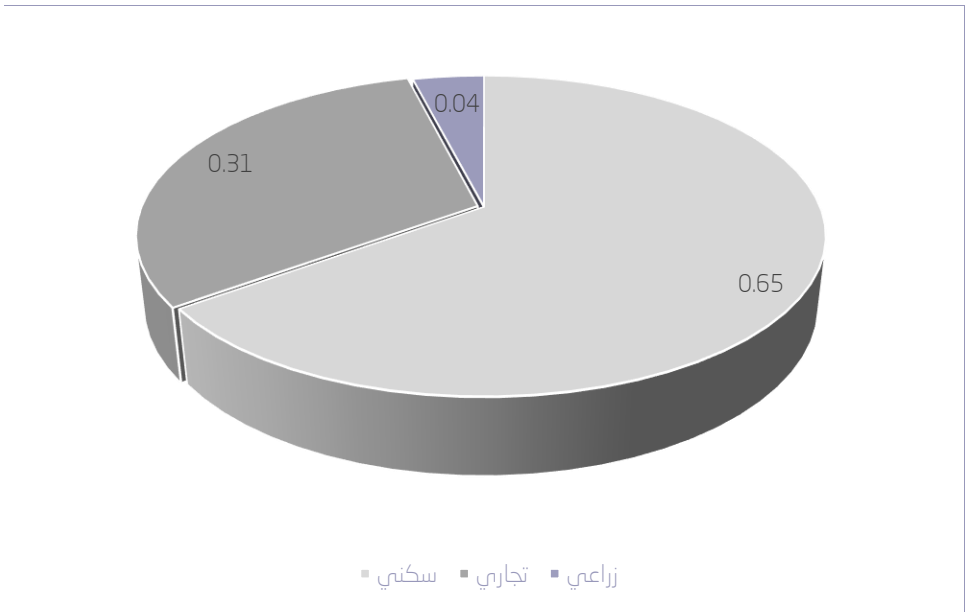
تمَّ الاعتماد عند جمع بيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات على تصنيف تلك البيانات حسب ورودها من وزارة العدل إلى ثلاثة قطاعات هى:

- **قطاع سكنى**: يتكون من قطعة أرض سكنية، عمارة سكنية، فيلا، شقة، بيت.
- **قطاع تجارى**: يتكون من قطعة أرض تجارية، عمارة تجارية، معرض(محل)، مركز تجاري.
- **قطاع زراعي**: يتكون من الأرض الزراعية.



٧. أوزان الترجيح (الأهمية النسبية):

تمَّ حساب الأوزان بناءً على قيمة الصفقات العقارية لكل صنفٍ من الأصناف المكوِّنة للرقم القياسي في كلِّ حي ومدينة ومنطقة في سنة الأساس:



٨. الحصول على البيانات:

قامت الهيئة العامة للإحصاء بالتنسيق مع وزارة العدل للحصول على البيانات الخاصة بنشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات، والتي شملت بيانات الصفقات العقارية المسجلة في كتابات العدل كقيمة الصفقة العقارية، ومساحتها، ونوع القطاع (سكني/ تجاري/ زراعي) ونوع الصنف للوحة العقارية في القطاع (قطعة أرض سكنية، عمارة سكنية، فيلا، شقة، بيت، قطعة أرض تجارية، عمارة تجارية، معرض / محل، مركز تجاري، أرض زراعية) والموقع الجغرافي للوحدة العقارية (المنطقة، المدينة، الحي) وتم حفظها في قواعد البيانات في الهيئة، وتتم علميات تدقيقها ومراجعتها وفق المنهج الإحصائي العلمي، ومعايير الجودة المتعارف عليها بالتنسيق مع الجهة مُصْدِرة البيانات.

٩. إعداد النتائج ومراجعتها:

بعد مراجعة البيانات الـمُجمعَّة من السجلات الإدارية في الخطوات السابقة يتم احتساب واستخراج النتائج، وتحميل المخرجات وتخزينها على قاعدة البيانات، ومن ثمَّ تتم عمليات المراجعة النهائية عن طريق المختصين في إحصاءات الأسعار باستخدام تقنيات حديثة وبرمجية تم تصميمها لأغراض المراجعة والتدقيق.

١٠. نشر البيانات:

أولًا: إعداد وتجهيز النتائج المصممة للنشر:

فى هذه المرحلة تقوم الهيئة بتنسيق وتنظيم ومراجعة بيانات السجلّات الإدارية التى تحتويها النشرة، ثمَّ يتمُّ إعداد وتجهيز جداول النشر والرسوم البيانية للبيانات والمؤشرات، وتُضاف لها البيانات الوصفيَّة والمنهجية كما هى الآن فى هذه النشرة، وقد تمَّ إعدادها باللغتين العربية والإنجليزية.

ثانيًا: إعداد المواد الإعلامية والإعلان عن صدور النشرة:

فى مطلع العام الميلادى تنشر الهيئة مواعيد إصدار النشرة عبر موقعها الرسمى على الإنترنت، وتقوم فى هذه المرحلة بإعداد المواد الإعلامية الخاصة للإعلان عن صدورها عبر كافة وسائل الإعلام، إضافةً إلى منصاتها المختلفة فى مواقع التواصل الاجتماعى، وتعلن عنها فى اليوم المحدد للنشر، وتُنشر فى الموقع الرسمى بقوالب مختلفة كبيانات مفتوحة بصيغة Excel، وذلك لضمان انتشارها ووصلها لكافة العملاء والمهتمين بأسعار العقارات، وإدراجها فى المكتبة الإحصائية على الموقع.

ثالثًا: التواصل مع العملاء وتزويدهم بالنشرة:

إيمانًا من الهيئة بأهمية التواصل مع العملاء من مستخدمى البيانات تقوم الهيئة فور صدور نشرة الرقم القياسى لأسعار العقارات بالتواصل مع العملاء وتزويدهم بالنشرة، كما تستقبل أسئلة واستفسارات العملاء وطلباتهم حول النشرة ونتائجها عبر مختلف قنوات التواصل:

الموقع الإلكترونى الرسمى للهيئة: www.stats.gov.sa

البريد الإلكترونى الرسمى للهيئة: info@stats.gov.sa

البريد الإلكترونى الخاص بدعم العملاء (Client Support): cs@stats.gov.sa

الزيارة الرسمية لمقر الهيئة الرسمى فى الرياض أو أحد فروعها بمناطق المملكة.

الخطابات الرسمية.

الهاتف الإحصائى على رقم: (٩٢٠٠٢٠٠٨١).

١١. إجراءات الجودة المطبّقة:

تخضع نشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات للعديد من إجراءات الجودة الفنيَّة وذلك لضمان جودة البيانات، ومن هذه الإجراءات:

- مراجعة البيانات الواردة من السجلات الإدارية والتحقُّق من شموليتها.
- التحقق من منطقية المخرجات بمقارنتها بالأرقام التاريخية ومطابقتها لواقع أسعار العقارات.
- الالتزام بنشر النتائج حسب مواعيد النشر المحددة مسبقًا.

١٢. المستفيدون من النشرة وأوجه الاستفادة:

تستفيد من نشرة الرقم القياسي لأرقام العقارات كافة القطاعات المهتمة بمجال العقارات في المملكة العربية السعودية، وتعدُّ مؤسسة النقد العربي السعودي أهمّ المستفيدين منها إضافة إلى المنظمات الدولية والإقليمية والباحثين والمخططين المهتمين بأسعار العقارات، حيثُ تُعدُّ بيانات ومؤشرات الرقم القياسي لأسعار العقارات من أهمِّ المُنتجات الإحصائية التي تساهم في دعم اتخاذ القرارات الخاصة بهذا المجال.

يمكن الاطلاع على تفاصيل نشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات من خلال الموقع الرسمي للهيئة على الإنترنت
https://www.stats.gov.sa/ar/843