



الهيئة العامة للإحصاء
General Authority for Statistics

الرقم القياسي لأسعار العقارات

الربع الثالث - 2017



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 للموشر 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 الرامي 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، آمين 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 للعقارات

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 التغيير 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 التغيير النسبي في أسعار العقارات بين فترتين زمنيتين ".

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 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.

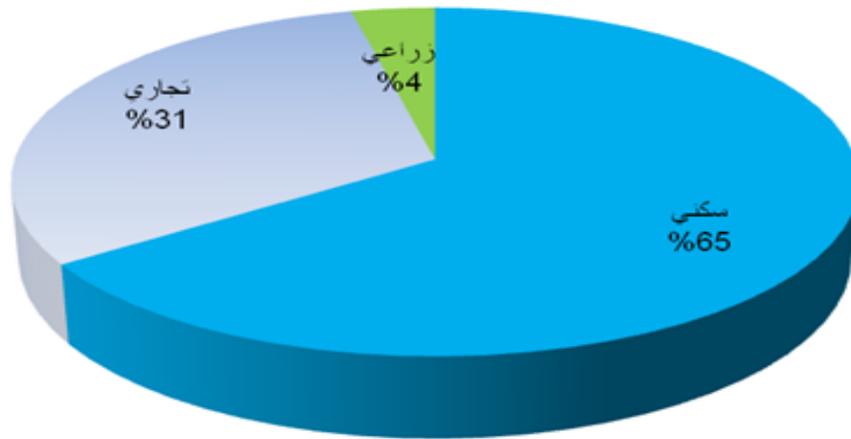
الرقم القياسي العام

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.

الأهمية النسبية حسب القطاع على مستوى المملكة



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 "لاسيير" 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.

الملامح الرئيسية لتحركات الرقم القياسي لأسعار العقارات الربع الثالث - 2017

أولاً: التغير الربع سنوي

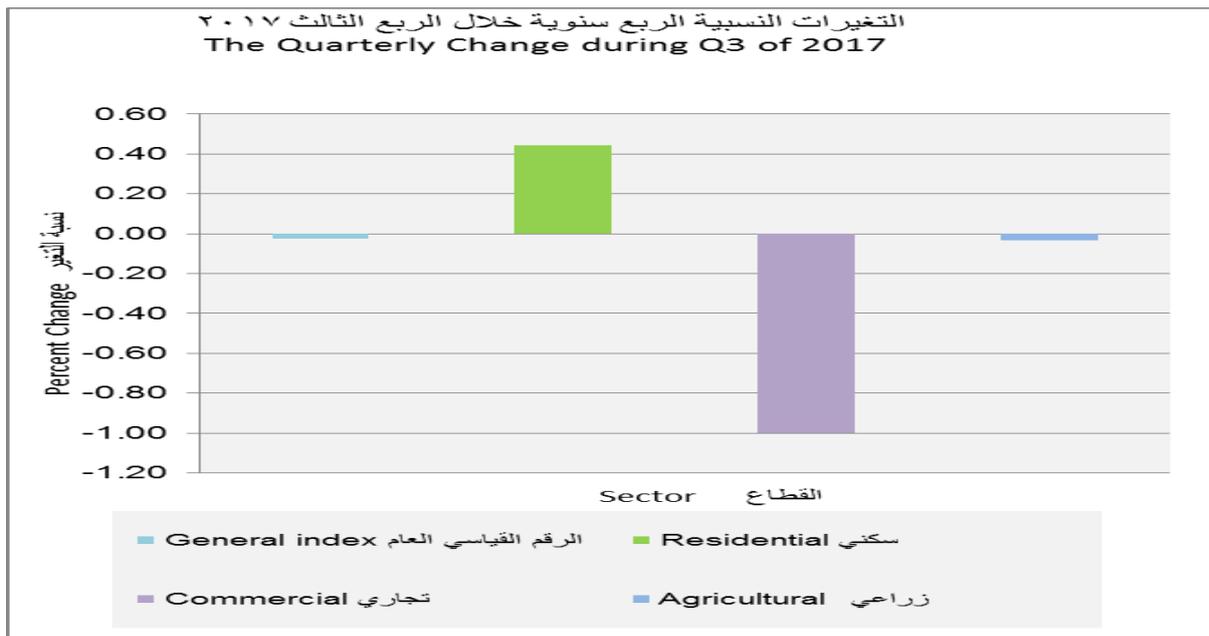
لم يسجل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الثالث 2017 مقارنة بالربع الثاني 2017 أي تغير يذكر، ويعزى ذلك إلى التغيرات التي طرأت على القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:

نسب الانخفاض

أبرز الأصناف المؤثرة:		النسبة (%)	القطاع
النسبة (%)	الصنف		
-1.0	قطعة أرض	-1.0	تجاري

نسب الارتفاع

أبرز الأصناف المؤثرة:		النسبة (%)	القطاع
النسبة (%)	الصنف		
0.5	قطعة أرض	0.4	سكني

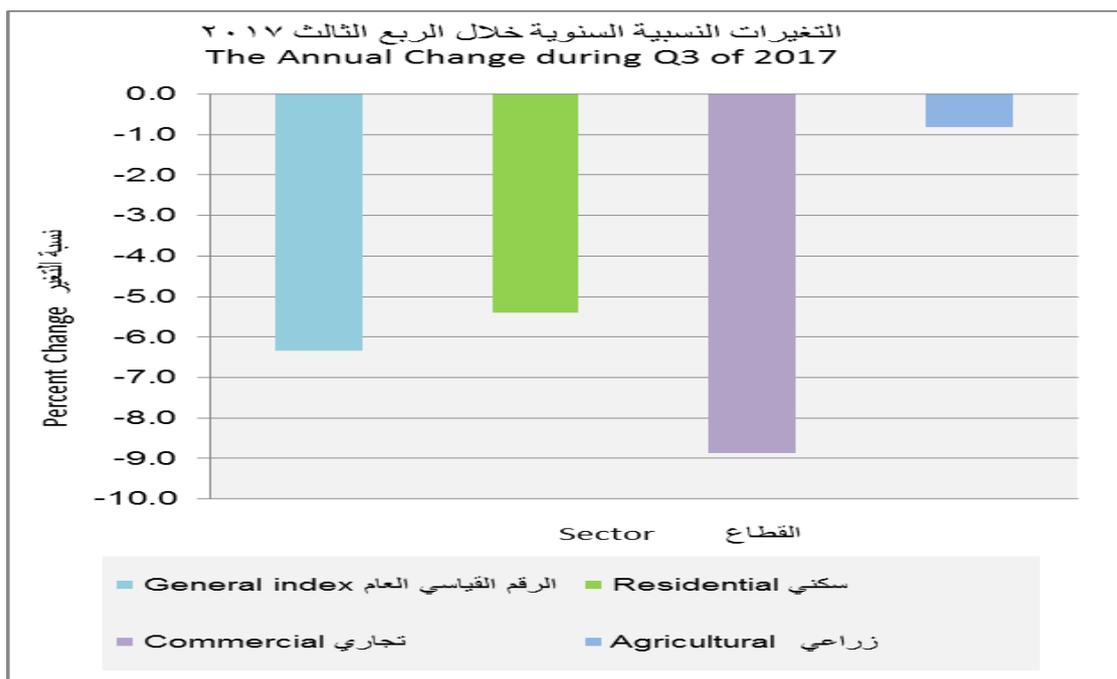


ثانياً: التغير السنوي

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الثالث 2017 مقارنة بالربع الثالث 2016 انخفاضاً بلغت نسبته (6.3%)، ويعزى ذلك إلى التغيرات التي طرأت على القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:

نسب الانخفاض

أبرز الأصناف المؤثرة:		النسبة (%)	القطاع
النسبة (%)	الصنف		
-5.4	قطعة أرض	-5.4	سكني
-4.2	عمارة		
-0.4	فيلا		
-7.3	شقة		
-1.9	بيت		
-8.9	قطعة أرض	-8.9	تجاري
-6.0	معرض / محل		
-0.8	ارض زراعية	-0.8	زراعي



الجداول



Table (1)

Quarterly Real Estate Indices
and percent change

جدول (١)

الأرقام القياسية لأسعار العقارات الربع
سنوية ونسب التغير

Q.3 - 2017

2014=100

الربع الثالث – 2017

General index items & Sectors	الأرقام القياسية Index Numbers			نسبة التغير من الربع الثالث إلى ٢٠١٧ Percent Change from Qtr.3 2017 to		الرقم القياسي العام والقطاعات والأصناف
	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الثالث	
	Q.3 2017	Q.2 2017	Q.3 2016	Q.2 2017	Q.3 2016	
General index	84.9	84.9	90.7	0.0	-6.3	القياسي العام الرقم
Residential	88.2	87.8	93.2	0.4	-5.4	سكني
Plot	88.2	87.8	93.2	0.5	-5.4	قطعة أرض
Building	93.4	94.2	97.5	-0.9	-4.2	عمارة
Villa	94.4	94.5	94.8	-0.1	-0.4	فيلا
Apartment	85.6	85.8	92.4	-0.2	-7.3	شقة
House	96.6	96.8	98.4	-0.2	-1.9	بيت
Commercial	77.6	78.4	85.2	-1.0	-8.9	تجاري
Plot	77.5	78.3	85.1	-1.0	-8.9	قطعة أرض
Building	102.1	102.1	102.1	0.0	0.0	عمارة
Gallery / Shop	89.0	88.5	94.6	0.6	-6.0	معرض / محل
Commercial Center	101.9	101.9	101.9	0.0	0.0	مركز تجاري
Agricultural	93.8	93.8	94.6	0.0	-0.8	زراعي
Agricultural Land	93.8	93.8	94.6	0.0	-0.8	ارض زراعية

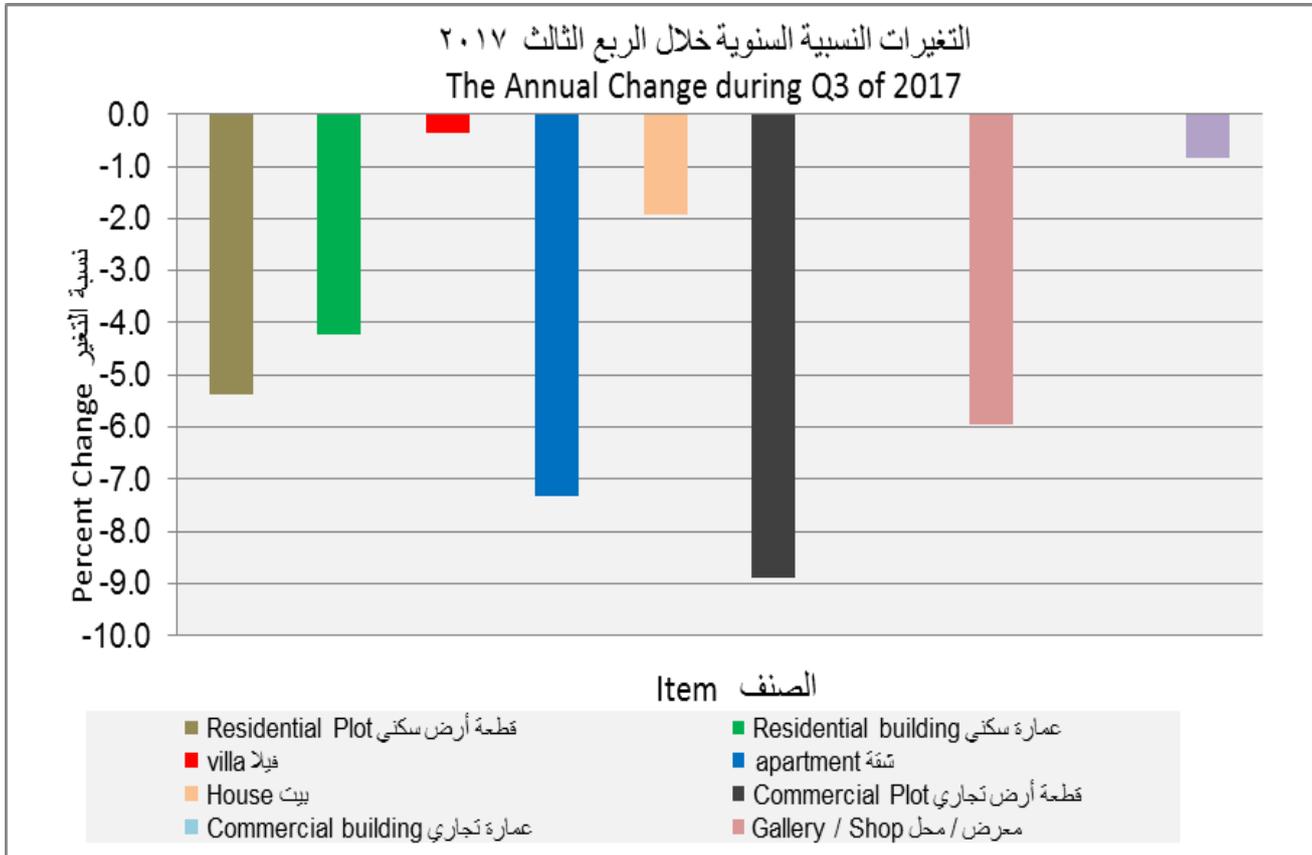
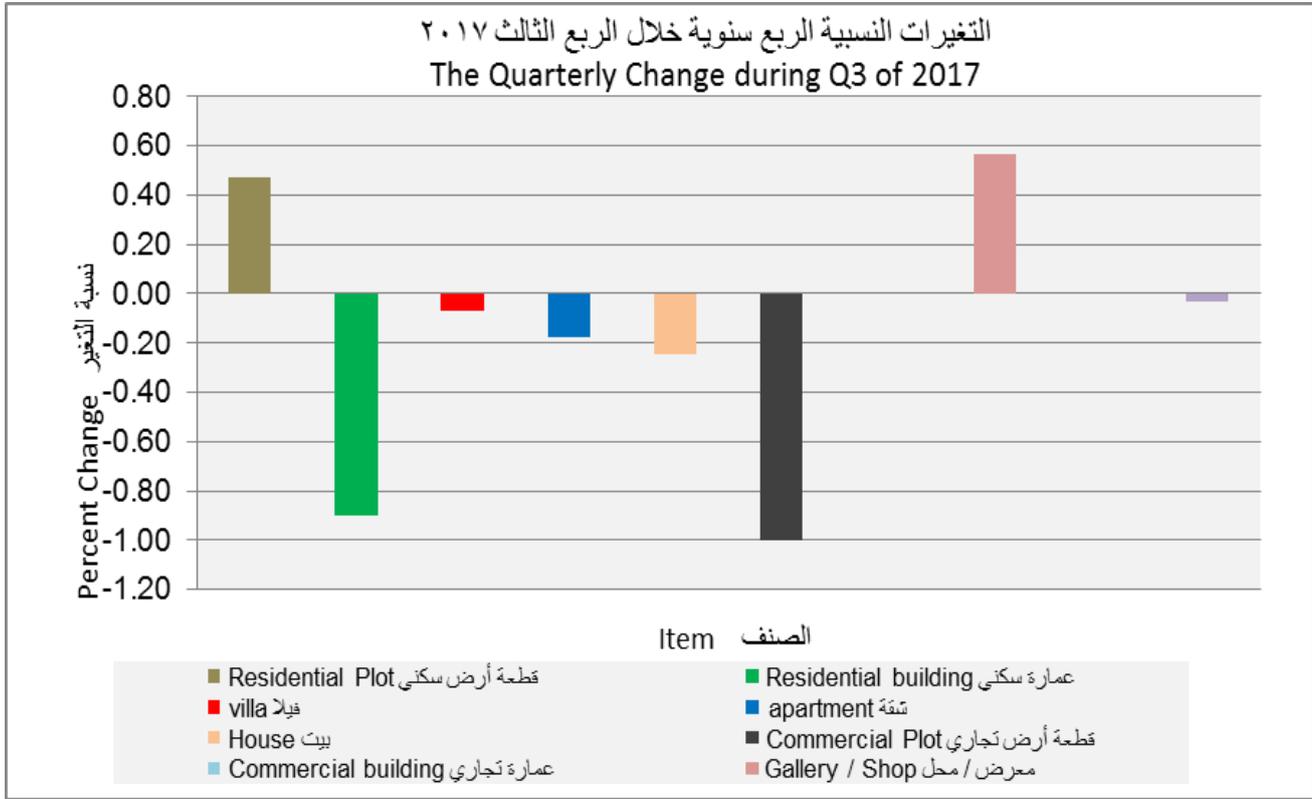




Table (2)

جدول (2)

Series of Real Estate Indices in
The Kingdomسلسلة الأرقام القياسية لأسعار
العقارات بالمملكة

Q. 3- 2017

2014=100

الربع الثالث – 2017

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
2015	99.2	98.1	96.4	95.8	97.4
2016	94.8	92.9	90.7	87.5	91.5
2017	85.5	84.9	84.9		
Residential					سكني
2015	100.1	99.8	98.2	97.1	98.8
2016	96.8	95.3	93.2	90.0	93.8
2017	87.6	87.8	88.2		
Plot					قطعة أرض
2015	100.2	99.9	98.2	97.3	98.9
2016	96.9	95.4	93.2	90.0	93.9
2017	87.6	87.8	88.2		
Building					عمارة
2015	102.2	102.1	102.1	101.1	101.9
2016	98.8	99.4	97.5	95.9	97.9
2017	95.1	94.2	93.4		
Villa					فيلا
2015	101.4	100.9	104.9	99.4	101.7
2016	101.2	97.3	94.8	93.2	96.6
2017	92.5	94.5	94.4		
apartment					شقة
2015	98.3	96.7	95.3	94.0	96.1
2016	93.7	91.9	92.4	89.8	92.0
2017	86.8	85.8	85.6		





Table (2)

جدول (2)

Series of Real Estate Indices in
The Kingdomسلسلة الأرقام القياسية لأسعار
العقارات بالمملكة

Q. 3- 2017

2014=100

الربع الثالث – 2017

السنة	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	المتوسط السنوي
Year	Qtr.1	Qtr.2	Qtr.3	Qtr.4	Annual average
House					بيت
2015	98.6	98.8	98.5	98.9	98.7
2016	99.1	98.8	98.4	97.5	98.5
2017	96.9	96.8	96.6		
Commercial					تجاري
2015	97.5	94.7	92.9	93.0	94.5
2016	90.8	88.0	85.2	81.7	86.4
2017	80.2	78.4	77.6		
Plot					قطعة أرض
2015	97.5	94.7	92.8	93.0	94.5
2016	90.7	88.0	85.1	81.6	86.3
2017	80.1	78.3	77.5		
Building					عمارة
2015	100.0	100.0	100.0	101.8	100.5
2016	101.8	102.0	102.1	102.1	102.0
2017	102.1	102.1	102.1		
Gallery / Shop					معرض / محل
2015	98.7	96.1	93.5	93.3	95.4
2016	95.2	92.6	94.6	91.5	93.5
2017	89.1	88.5	89.0		
Commercial Center					مركز تجاري
2015	102.5	102.7	103.1	102.8	102.7
2016	102.0	102.0	101.9	101.9	102.0
2017	101.9	101.9	101.9		





Table (2)

Series of Real Estate Indices in
The Kingdom

Q.3- 2017

2014=100

جدول (2)

سلسلة الأرقام القياسية لأسعار
العقارات بالمملكة

الربع الثالث – 2017

السنة	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	المتوسط السنوي
Year	Qtr.1	Qtr.2	Qtr.3	Qtr.4	Annual average
Agricultural					زراعي
2015	96.3	95.9	95.6	95.3	95.8
2016	95.2	94.8	94.6	94.3	94.7
2017	94.0	93.8	93.8		
Agricultural Land					ارض زراعية
2015	96.3	95.9	95.6	95.3	95.8
2016	95.2	94.8	94.6	94.3	94.7
2017	94.0	93.8	93.8		

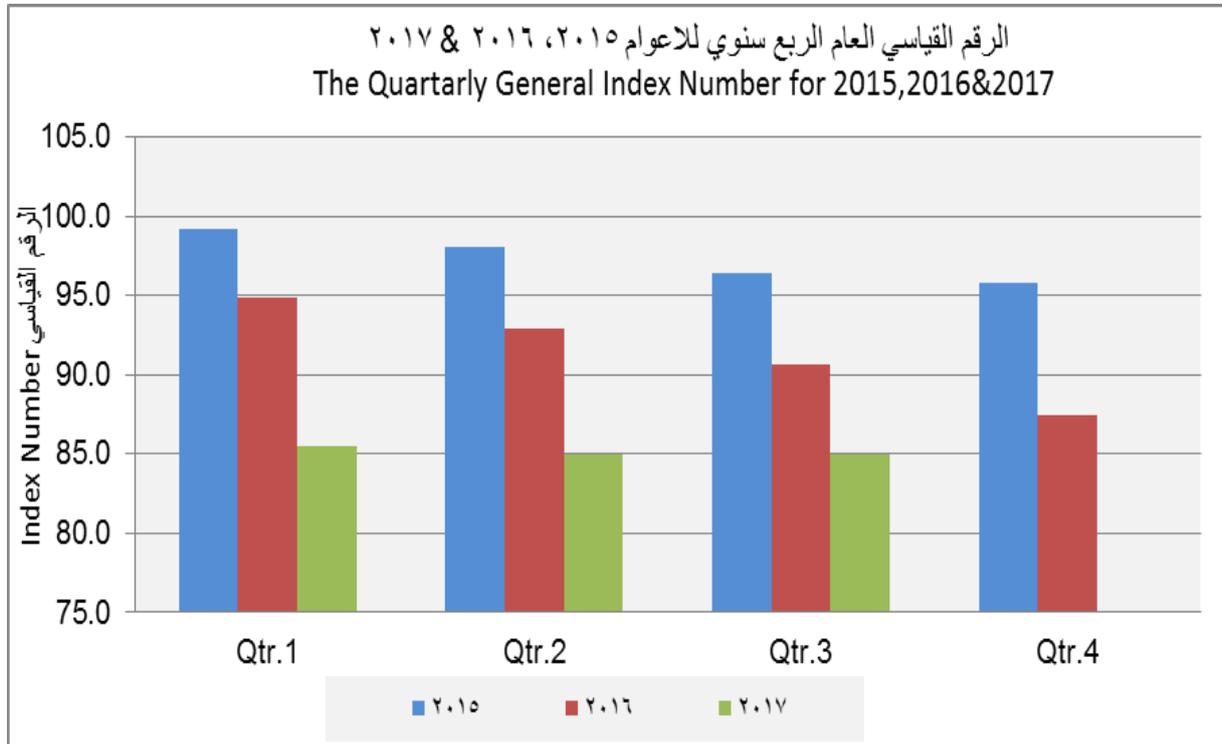




Table (3)

جدول (٣)

Real Estate Indices for

الأرقام القياسية لأسعار العقارات على

Regions

مستوى المناطق

Q.3 2017

2014=100

الربع الثالث - ٢٠١٧

Regions & Kingdom	الرقم القياسي للربع الثالث ٢٠١٧				المملكة والمناطق الادارية
	القطاع الزراعي	القطاع التجاري	القطاع السكني	الرقم العام	
Kingdom	93.8	77.6	88.2	84.9	المملكة
Ar Riyad	129.2	69.4	91.7	81.8	الرياض
Makkah	95.9	79.6	85.5	84.0	مكة المكرمة
Madinh	92.9	98.4	94.1	94.6	المنورة المدينة
Eastern	95.3	89.2	87.3	88.1	الشرقية
Al Qaseem	82.9	87.2	80.7	82.1	القصيم
Aseer	91.8	92.4	84.8	86.2	عسير
Tabouk	100.4	87.2	81.4	84.1	تبوك
Hail	97.5	81.0	83.9	84.3	حائل
Jazan	83.4	82.3	79.2	80.3	جازان
Al Baha	107.3	97.1	78.0	81.1	الباحة
Al Jouf	110.9	83.0	82.7	86.7	الجوف
Najran	99.7	89.2	86.8	89.7	نجران
Northern		93.7	84.0	85.2	الشمالية الحدود

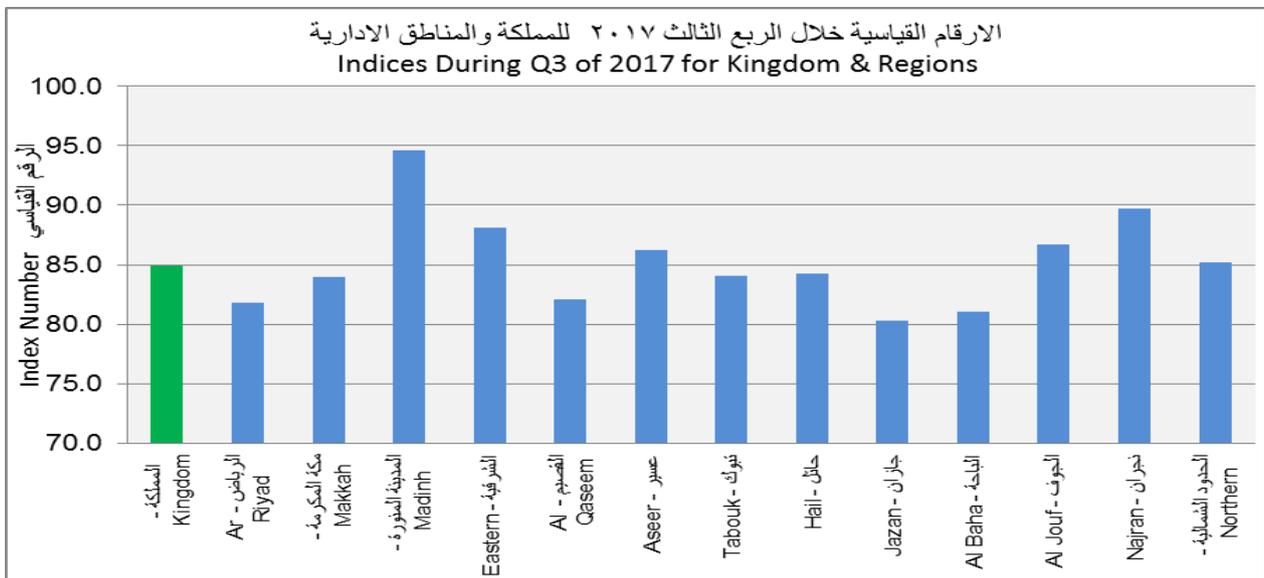




Table (4)

جدول (4)

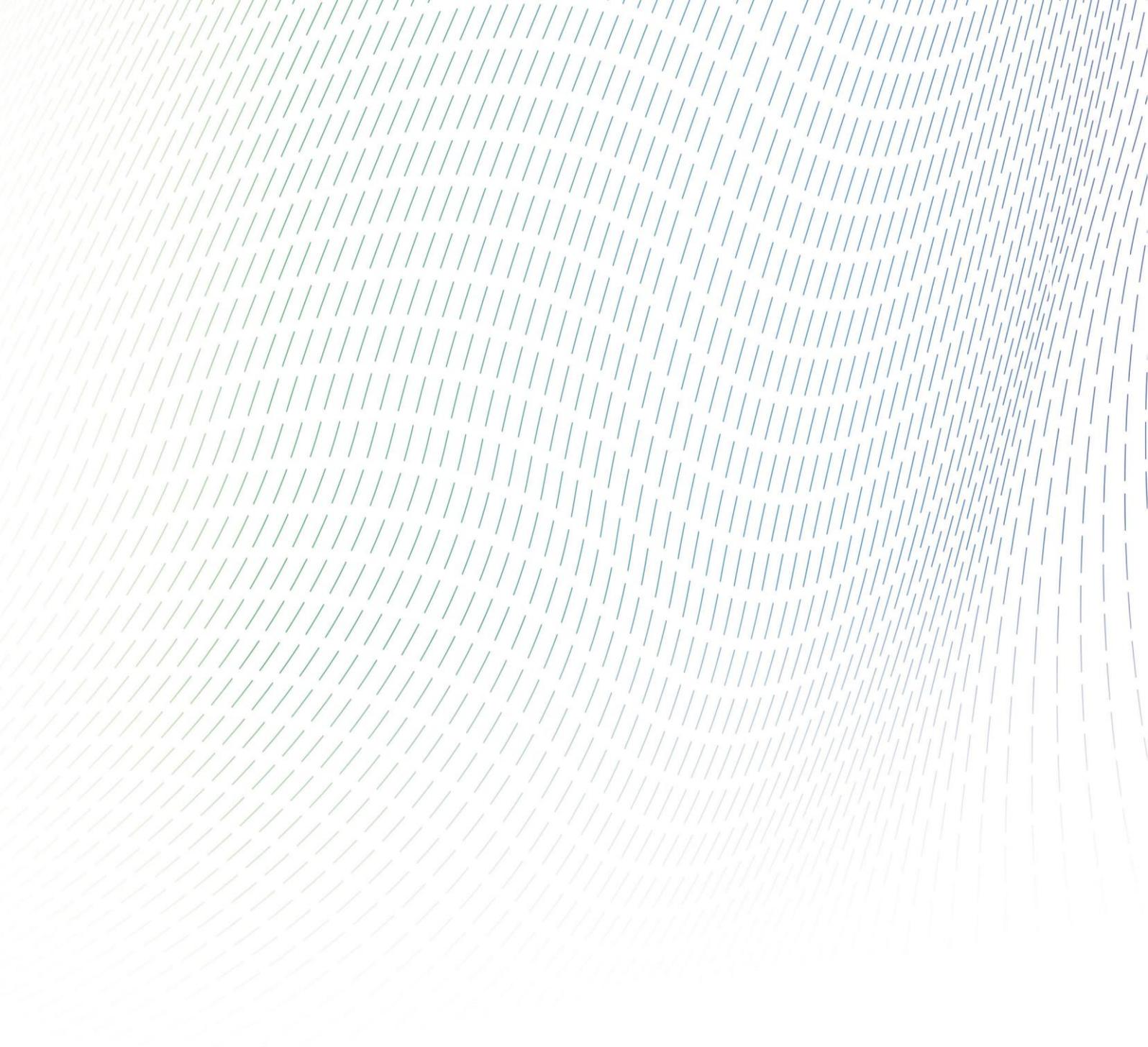
The Relative Importance of The Sectors
& items of Real Estate Prices

الأهمية النسبية لقطاعات وأصناف الرقم
القياسي لأسعار العقارات

2014=100

General index , Sectors & items	الأهمية النسبية	الرقم القياسي العام والقطاعات والأصناف
General index	100.0	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	31.0	تجاري
Plot	30.9	قطعة أرض
Building	0.003	عمارة
Gallery / Shop	0.1	معرض / محل
Commercial Center	0.1	تجاري مركز
Agricultural	3.6	زراعي
Agricultural Land	3.6	زراعية ارض





الهيئة العامة للإحصاء
General Authority for Statistics

