



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 والمدخل 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 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:

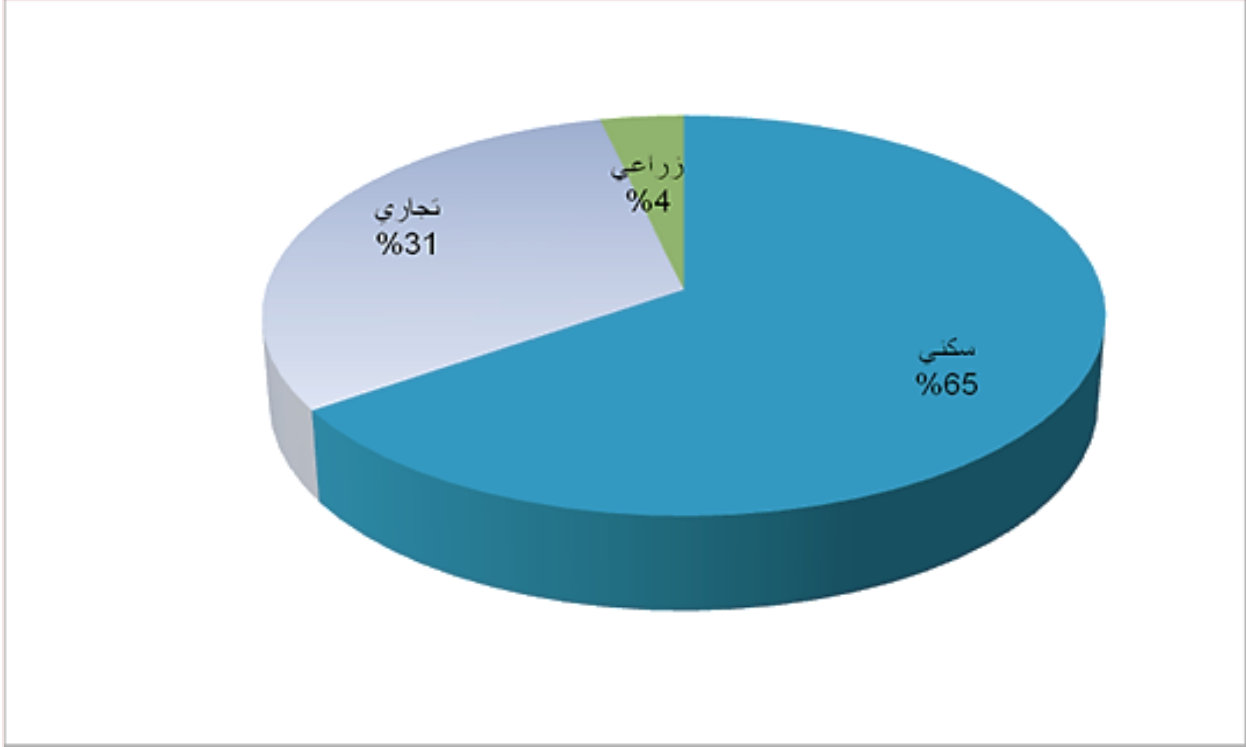
تم تقسيم البيانات حسب ورودها من وزارة العدل إلى ثلاثة قطاعات رئيسية:
أ- قطاع سكني: يتكون من قطعة أرض سكني، عمارة سكني، فيلا، شقة وبيت.
ب- قطاع تجاري: يتكون من قطعة أرض تجاري، عمارة تجاري، معرض/محل ومركز تجاري.
ت- قطاع زراعي: يتكون من الأرض الزراعية.

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.



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.

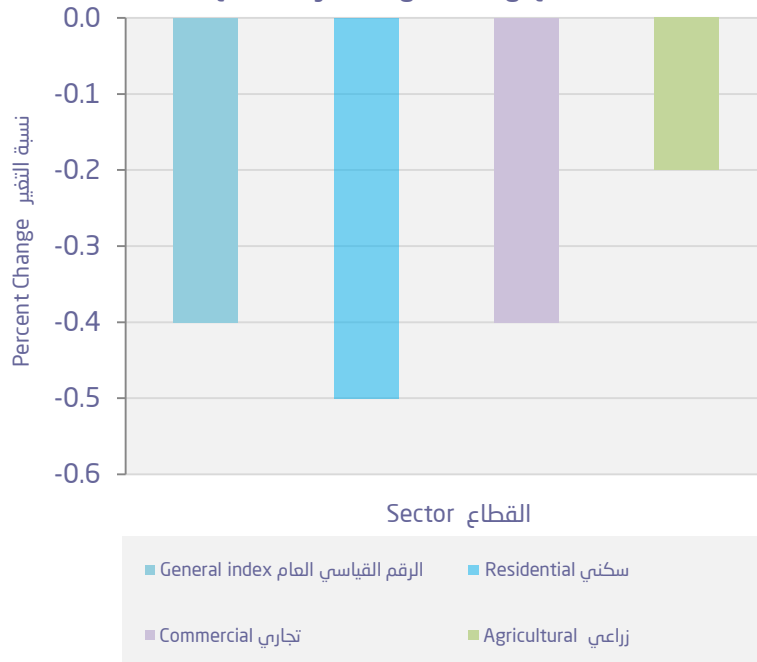
الملاح الرئيسية لتحركات الرقم القياسي لأسعار العقارات خلال الربع الاول من عام 2019م

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

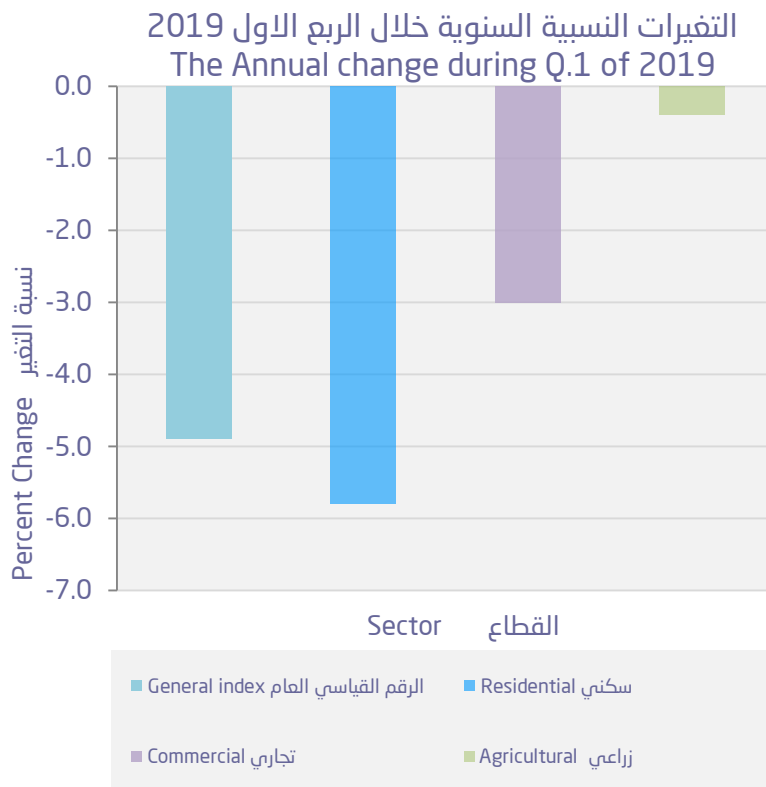
التغيرات النسبية الربع سنوية خلال الربع الاول 2019
The Quarterly change during Q.1 of 2019



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 change

الأرقام القياسية ربع السنوية لأسعار العقارات ونسب التغير

Q.1 - 2019

2014=100

الربع الأول - 2019

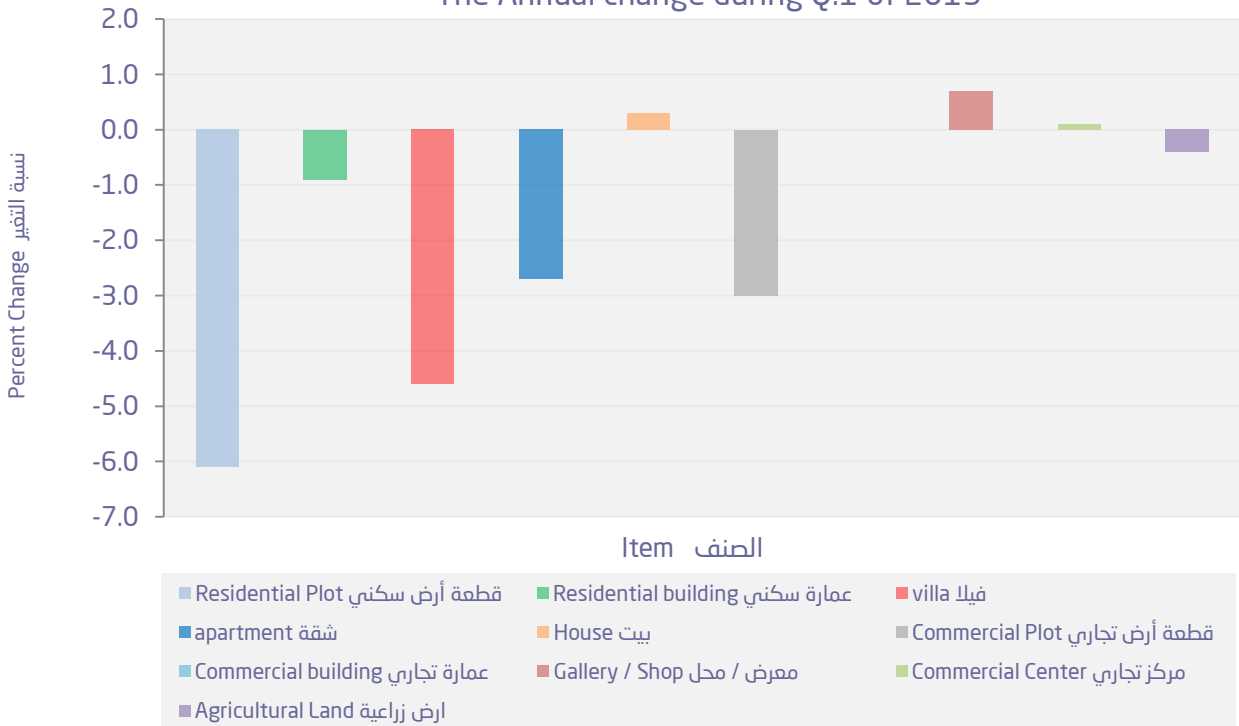
General index Sectors & items	الأرقام القياسية Index Numbers			نسبة التغير من الربع الاول إلى 2019 Percent Change from Qtr.1 2019 to		الرقم القياسي العام والقطاعات والاصناف
	الربع الاول	الربع الرابع	الربع الاول	الربع الرابع	الربع الاول	
	Q.1 - 2019	Q.4 - 2018	Q1 - 2018	Q.4 - 2018	Q.1 - 2018	
General 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)

Serice 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					الرقم القياسي العام
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				
Plot					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				
Building					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				
Villa					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				
apartment					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				
House					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				
Plot					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					
عقارات					
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				

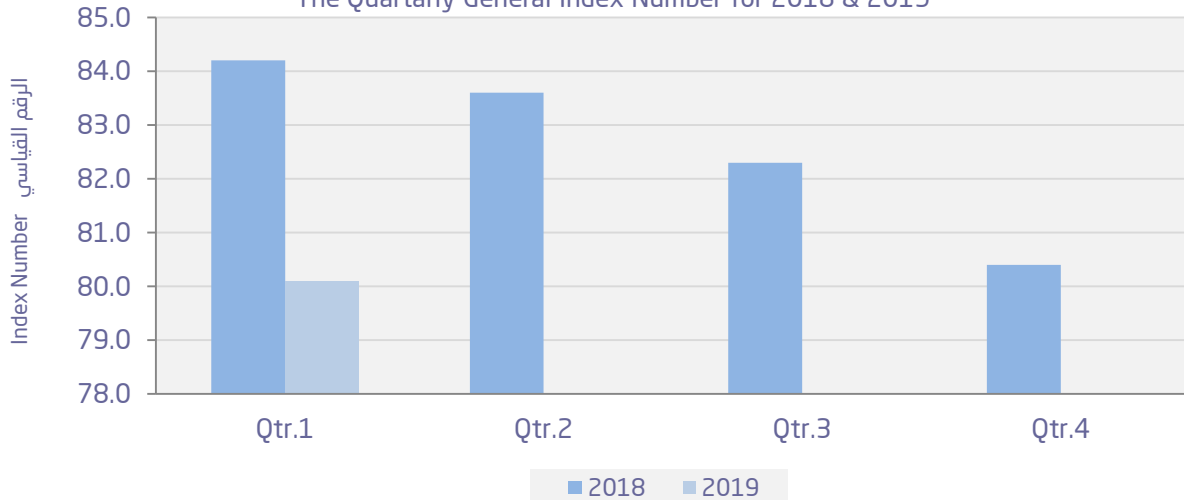
 الرقم القياسي العام الربع سنوي للاعوام 2019 & 2018
 The Quarterly General Index Number for 2018 & 2019


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

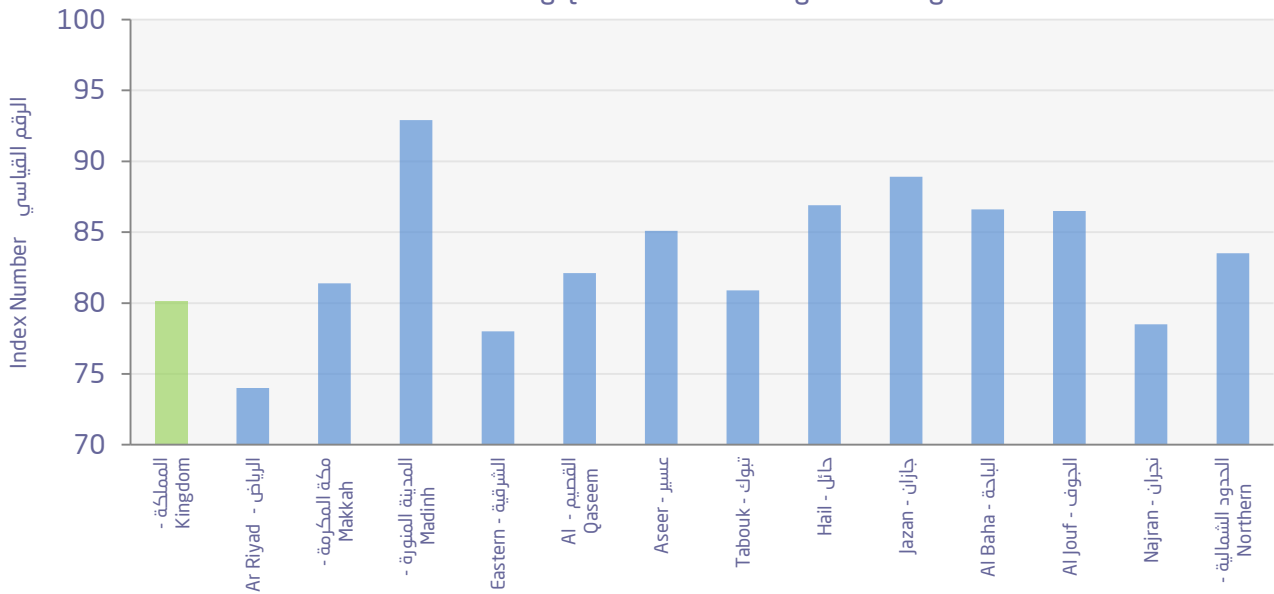
 الأرقام القياسية خلال الربع الاول 2019 للمملكة والمناطق الادارية
 Indices During Q1 of 2019 for Kingdom & Regions


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