



الهيئة العامة للإحصاء
General Authority for Statistics

الرقم القياسي لأسعار العقارات

الربع الثاني 2019م



المحتويات

مقدمه

المنهجية

الملاح الرئيسية لتحركات الرقم القياسي لأسعار العقارات

الجداول

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.

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.

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 لأخرى من خلال برنامج الرقم القياسي لأسعار العقارات، والذي بدأت الهيئة العامة بإصداره مطلع العام 2017 مشتملاً على النتائج الربع سنوية للعامين السابقين 2016 و 2015 ليستمر إصداره بشكل ربع سنوي.

ويسر الهيئة العامة للإحصاء أن تقدم هذه النشرة إلى الباحثين والمخططين ومراكز الأبحاث وكافة المهتمين بالشؤون الاقتصادية، آمليين أن تكون البيانات التي ستوفرها الهيئة في هذا المجال بشكل دوري ومنتظم ملائمة 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 العربي السعودي فيما قدمته من دعم في المراحل الأولى لإعداد الرقم القياسي 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 ...

منهجية الرقم القياسي لأسعار العقارات

1. 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 والناجمة من خلال عمليات التسجيل والتوثيق الرسمي الإلكتروني المُتَّبَع في الوزارة. حيث يتم تزويد الهيئة بها لتقوم الهيئة بحساب مؤشراتها وإصدارها في نشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات.

2. تحديد سنة الأساس :

بعد دراسة بيانات الصفقات العقارية المقدمة من وزارة العدل وتقييمها وذلك للفترة (2012/1 - 2016/6) تم تحديد سنة الأساس لتكون عام (2014 = 100).

3. الأهداف:

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

4. المصطلحات والمفاهيم المرتبطة بنشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات:

- 4.1. 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.
- 4.2. الرقم القياسي لأسعار العقارات: هو أداة لقياس التغير النسبي في أسعار العقارات بين فترتين زمنيتين.
- 4.3. الأهمية النسبية للصف العقاري: هي نسبة إجمالي قيمة الصفقات للصف العقاري إلى الإجمالي الكلي لقيم الصفقات لجميع الأصناف العقارية في سنة الأساس.
- 4.4.

سنة الأساس: 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.

4.5. المؤشرات:

معادلة الاحساب / الوصف

باستخدام معادلة لاسبير (Laspeyres) التالية:

$R_{ik} = \prod \left(\frac{P_1}{P_0} \right)^{wt}$	wt	الأهمية النسبية	i	الحي
	iP	السعر الحالي	k	نوع العقار
	oP	السعر السابق		

السعر الحالي : هو سعر المتر المربع المسجل للصف العقاري في الفترة الحالية.
السعر السابق : هو سعر المتر المربع المسجل للصف العقاري في الفترة السابقة.

5. التغطية :

- 5.1. **التغطية المكانية:** يغطي الرقم القياسي لأسعار العقارات جميع المناطق الإدارية بالمملكة. وذلك على الرغم من أن بعض المناطق الإدارية تشكل نسبة بسيطة جداً من مجمل قيمة الصفقات على مستوى المملكة. حيث أن المناطق الإدارية التالية: الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، المنطقة الشرقية تشكل ما نسبته 92 % من قيمة الصفقات الكلية على مستوى المملكة.
- 5.2. **التغطية الزمانية:** يتم تزويد الهيئة ببيانات جميع الصفقات العقارية المنفذة في أحياء المدن التي يغطيها المسح وبشكل شهري (مع نهاية كل شهر ميلادي).

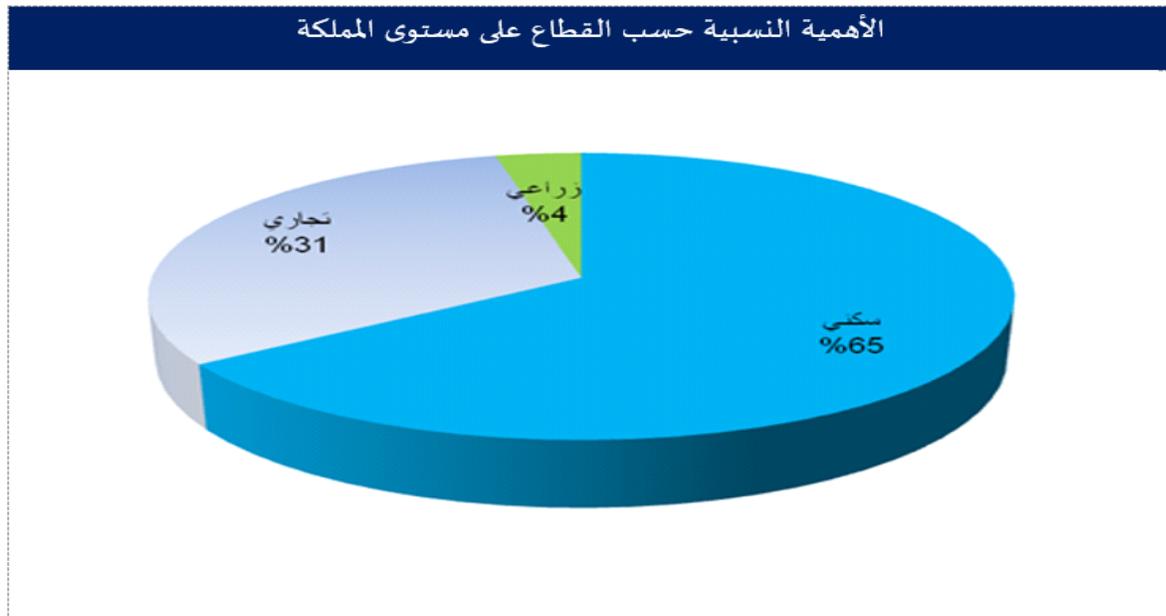
6. التصنيفات الإحصائية المستخدمة:

- تم الاعتماد عند جمع بيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات على تصنيف تلك البيانات حسب ورودها من وزارة العدل إلى ثلاثة قطاعات رئيسية:
- **قطاع سكني:** يتكون من قطعة أرض سكنية، عمارة سكنية، فيلا، شقة ، بيت.
 - **قطاع تجاري:** يتكون من قطعة أرض تجارية، عمارة تجارية، معرض(محل) ، مركز تجاري.
 - **قطاع زراعي:** يتكون من الأرض الزراعية.



7. أوزان الترجيح (الأهمية النسبية):

تم حساب الأوزان بناءً على قيمة الصفقات العقارية لكل صف من الأصناف المكونة للرقم القياسي في كل حي ومدينة ومنطقة في سنة الأساس:



8. 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 عمليات تدقيقها ومراجعتها وفق المنهج الإحصائي العلمي ومعايير الجودة المتعارف عليها بالتنسيق مع الجهة مُصدرة البيانات.

9. اعداد النتائج ومراجعتها:

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

10. نشر البيانات:

أولاً: إعداد وتجهيز النتائج المصممة للنشر:

وفى هذه المرحلة تقوم الهيئة بتنسيق وتنظيم ومراجعة بيانات السجلات الإدارية التى تحتويها النشرة ثم يتم إعداد وتجهيز جداول النشر والرسوم البيانية للبيانات والمؤشرات، وتُضاف لها البيانات الوصفية والمنهجية كما هى الآن فى هذه النشرة، وقد تم إعدادها باللغتين العربية والإنجليزية.

ثانياً: 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 إضافة إلى منصات المختلفة فى مواقع التواصل الاجتماعى، وتعلن عنها فى اليوم المحدد للنشر، وتُنشر فى الموقع الرسمى بقوالب مختلفة كبيانات مفتوحة بصيغة Excel وذلك لضمان انتشارها ووصولها لكافة العملاء والمهتمين بأسعار العقارات، وإدراجها فى المكتبة الإحصائية على الموقع.

ثالثاً: التواصل مع العملاء وتزويدهم بالنشرة:

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

- الموقع الإلكتروني الرسمى للهيئة www.stats.gov.sa
- البريد الإلكتروني الرسمى للهيئة info@stats.gov.sa
- البريد الإلكتروني الخاص بدعم العملاء (Client Support) cs@stats.gov.sa
- الزيارة الرسمية لمقر الهيئة الرسمى فى الرياض أو أحد فروعها بمناطق المملكة.
- الخطابات الرسمية .
- الهاتف الإحصائي على رقم (920020081).

11. إجراءات الجودة المطبقة:

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

1. مراجعة البيانات الواردة من السجلات الإدارية والتحقق من شموليتها.
2. التحقق من منطقية المخرجات بمقارنتها بالأرقام التاريخية ومطابقتها لواقع أسعار العقارات.
3. الالتزام بنشر النتائج حسب مواعيد النشر المحددة مسبقاً.

12. المستفيدون من النشرة وأوجه الاستفادة:

تستفيد من نشرة الرقم القياسي لأرقام العقارات كافة القطاعات المهتمة بمجال العقارات في المملكة العربية السعودية، وتعتبر مؤسسة النقد العربي السعودي أهم المستفيدين منها إضافة إلى المنظمات الدولية والإقليمية والباحثين والمخططين المهتمين بأسعار العقارات حيث تُعدُّ بيانات ومؤشرات الرقم القياسي لأسعار العقارات من أهم 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>

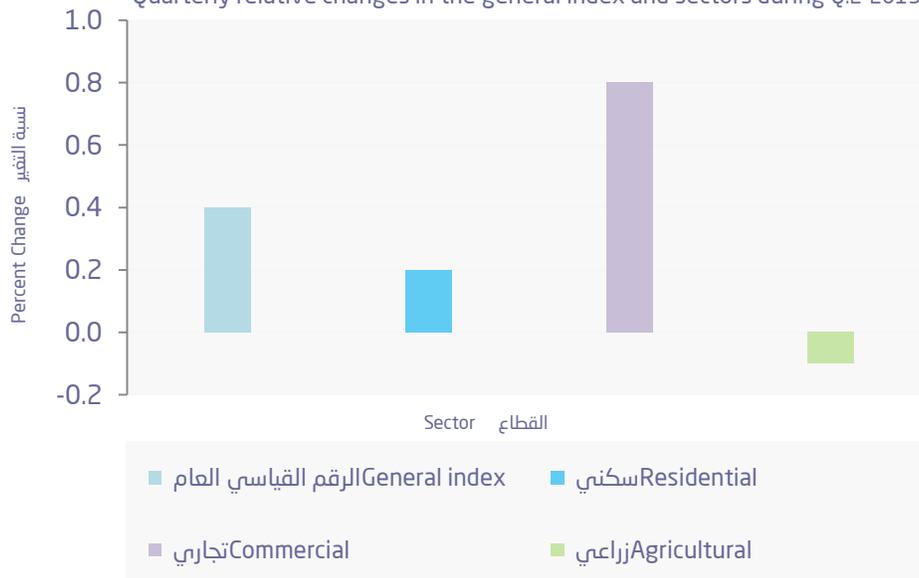
الملاحظ الرئيسية لتحركات الرقم القياسي لأسعار العقارات خلال الربع الثاني من عام 2019م

أولاً: التغير الربع سنوي :

سجل الرقم القياسي العام لأسعار العقارات للربع الثاني 2019م مقارنة بالربع الاول 2019م ارتفاعاً بلغت نسبته 0,4%، وكان هذا الارتفاع محصلة للتغيرات التي سجلتها القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:

أبرز الأصناف المؤثرة:		النسبة (%)	القطاع
النسبة (%)	الصف		
0.2	قطعة أرض	↑ 0.2	سكني
0.5	شقة		
0.8	قطعة أرض	↑ 0.8	تجاري
2.1	مركز تجاري		
0.1-	ارض زراعية	↓ 0.1-	زراعي

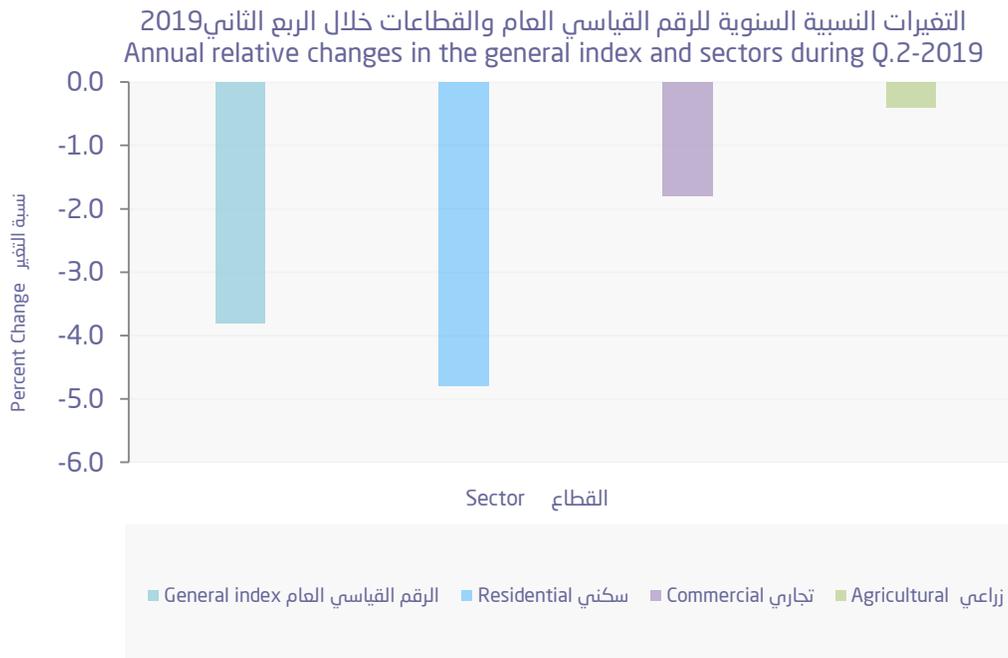
التغيرات النسبية الربع سنوية للرقم القياسي العام والقطاعات خلال الربع الثاني 2019
Quarterly relative changes in the general index and sectors during Q.2-2019



ثانياً : التغير سنوي :

سجل الرقم القياسي العام لأسعار العقارات للربع الثاني 2019م مقارنة بنظيره من العام السابق (الربع الثاني 2018م) انخفاضاً بلغت نسبته 3,8%، ويعزى ذلك إلى الانخفاضات التي سجلتها القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:

القطاع	النسبة (%)	أبرز الأصناف المؤثرة:	
		النسبة (%)	الصف
سكني	4.8-	5.1-	قطعة أرض
		1.4-	عمارة
		5.6-	فيلا
		1.7-	شقة
تجاري	1.8-	1.8-	قطعة أرض
		2.1-	معرض / محل
زراعي	0.4-	0.4-	ارض زراعية





الجدول

Table (1)

(1) جدول

Quarterly Real Estate Indices and percent change

الأرقام القياسية ربع السنوية لأسعار العقارات ونسب التغير

Q.2- 2019

100=2014

الربع الثاني - 2019

General index Sectors & items	الأرقام القياسية Index Numbers			نسبة التغير من الربع الثاني 2019 إلى Percent Change from Qtr.2-2019 to		الرقم القياسي العام والقطاعات والاصناف
	الربع الثاني	الربع الاول	الربع الثاني	الربع الاول	الربع الثاني	
	Q.2-2019	Q.1-2019	Q.2-2018	Q.1-2019	Q.2-2018	
General index	80.4	80.1	83.6	0.4	3.8-	الرقم القياسي العام
Residential	82.5	82.3	86.7	0.2	4.8-	سكني
Plot	82.4	82.2	86.8	0.2	5.1-	قطعة أرض
Building	92.5	92.8	93.8	0.3-	1.4-	عمارة
Villa	86.6	89.0	91.7	2.7-	5.6-	فيلا
Apartment	83.1	82.7	84.5	0.5	1.7-	شقة
House	95.3	95.6	95.2	0.3-	0.1	بيت
Commercial	75.0	74.4	76.4	0.8	1.8-	تجاري
Plot	74.9	74.3	76.3	0.8	1.8-	قطعة أرض
Building	102.1	102.1	102.1	0.0	0.0	عمارة
Gallery / Shop	88.4	90.1	90.3	1.9-	2.1-	معرض / محل
Commercial Center	102.4	100.3	100.2	2.1	2.2	مركز تجاري
Agricultural	93.1	93.2	93.5	0.1-	0.4-	زراعي
Agricultural Land	93.1	93.2	93.5	0.1-	0.4-	ارض زراعية

التغيرات النسبية الربع سنوية للاصناف العقارية خلال الربع الثاني 2019
Quarterly relative changes in real estate items during Q2- 2019



التغيرات النسبية السنوية للاصناف العقارية خلال الربع الثاني 2019
Annual relative changes in real estate items during Q.2-2019



Table(2)

جدول (2)

Series of Real Estate indices
In the kingdom

سلسلة الإرقام القياسية لأسعار العقارات
بالمملكة

Q.2-2019

100=2014

الربع الثاني - 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	80.4			
Residential					سكني
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	82.5			
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	82.4			
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	92.5			
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	86.6			
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	83.1			
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	95.3			
Commercial					تجاري
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	75.0			
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	74.9			

Table(2)

جدول (2)

Serice of Real Estate indices
In the kingdom

سلسة الارقام القياسية لأسعار العقارات
بالمملكة

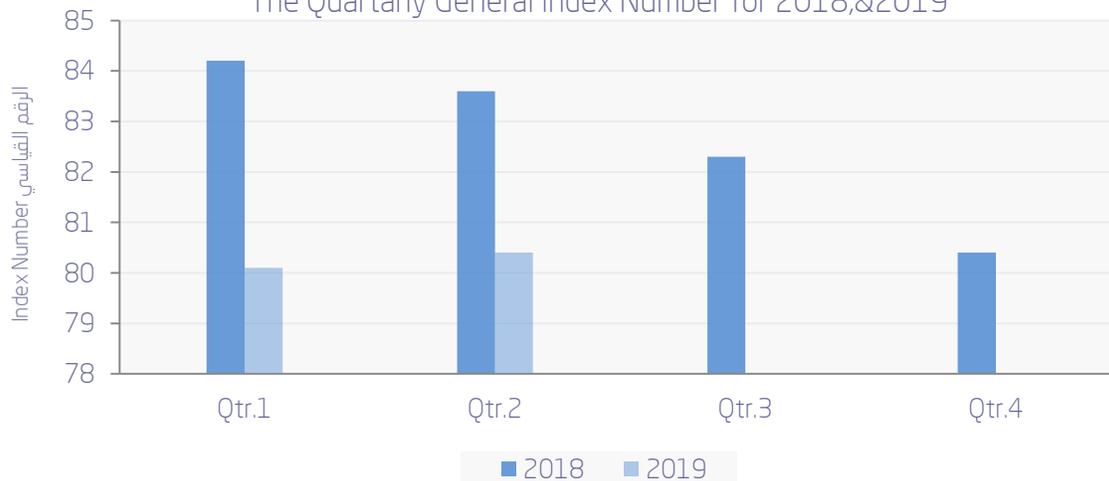
Q.2-2019

100=2014

الربع الثاني - 2019

السنة Year	الربع الأول Qtr.1	الربع الثاني Qtr.2	الربع الثالث Qtr.3	الربع الرابع Qtr.4	المتوسط السنوي Annual average
Building عمارة					
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	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	88.4			
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	102.4			
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	93.1			
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	93.1			

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



Table(3)

جدول (3)

Real Estate Indices
for Regions

الأرقام القياسية لأسعار العقارات على
مستوى المناطق

Q.2-2019

100=2014

الربع الثاني - 2019

Kingdom & Regions	الرقم القياسي للربع الثاني 2019				المملكة والمناطق الادارية
	القطاع الزراعي	القطاع التجاري	القطاع السكني	الرقم العام	
Kingdom	93.1	75.0	82.5	80.4	المملكة
Ar Riyadh	129.2	66.9	81.7	75.3	الرياض
Makkah	95.9	77.5	81.8	80.8	مكة المكرمة
Madinah	92.8	96.9	91.4	92.8	المدينة المنورة
Al Qaseem	79.9	83.3	77.6	78.9	القصيم
Eastern	89.0	84.4	81.2	82.5	الشرقية
Aseer	91.8	90.3	83.5	84.9	عسير
Tabouk	100.0	94.0	76.8	82.5	تبوك
Hail	97.5	79.0	89.0	87.9	حائل
Northern		94.0	91.2	91.5	الحدود الشمالية
Jazan	83.4	75.6	94.0	88.3	جازان
Najran	99.3	84.5	82.3	85.9	نجران
Al Baha	107.3	97.4	75.5	78.9	الباحة
Al Jouf	110.5	82.3	78.7	83.5	الجوف

الرقم القياسي العام للمملكة والمناطق الادارية خلال الربع الثاني 2019
The General Index of the Kingdom and the Administrative Regions during Q.2-2019

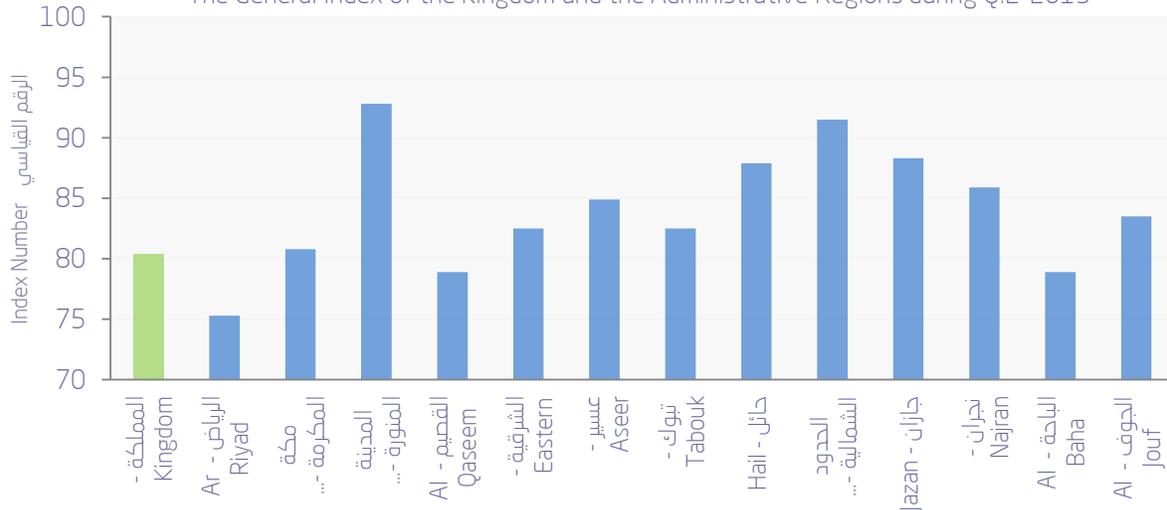


Table (4)

(4) جدول

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

الأهمية النسبية لقطاعات وأصناف
الرقم القياسي لأسعار العقارات

index General	الأهمية النسبية	الرقم القياسي العام
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