



الهيئة العامة للإحصاء  
General Authority for Statistics

## الرقم القياسي لأسعار العقارات

الربع الأول-2016



## 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 والمدر للدخل 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 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، آمليين أن تكون البيانات التي ستوفرها الهيئة في هذا المجال بشكل دوري ومنتظم ملائمة لاهتمامهم ومتماشية مع تطلعاتهم.

والله الموفق،

الهيئة العامة للإحصاء

هاتف: +٩٦٦١١٤٠١٤١٣٨

ص.ب ٣٧٣٥ الرياض ١١٤٨١

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 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 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 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.



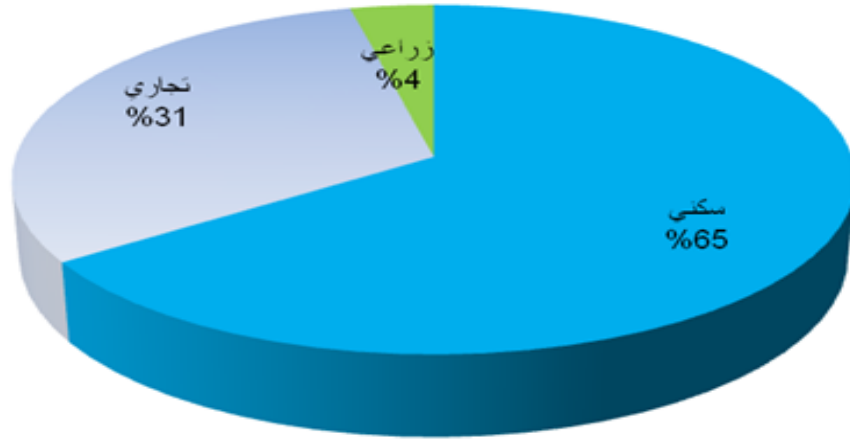
### الرقم القياسي العام

| 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.

## 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 "الاسبير" 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:

- استفاد 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:

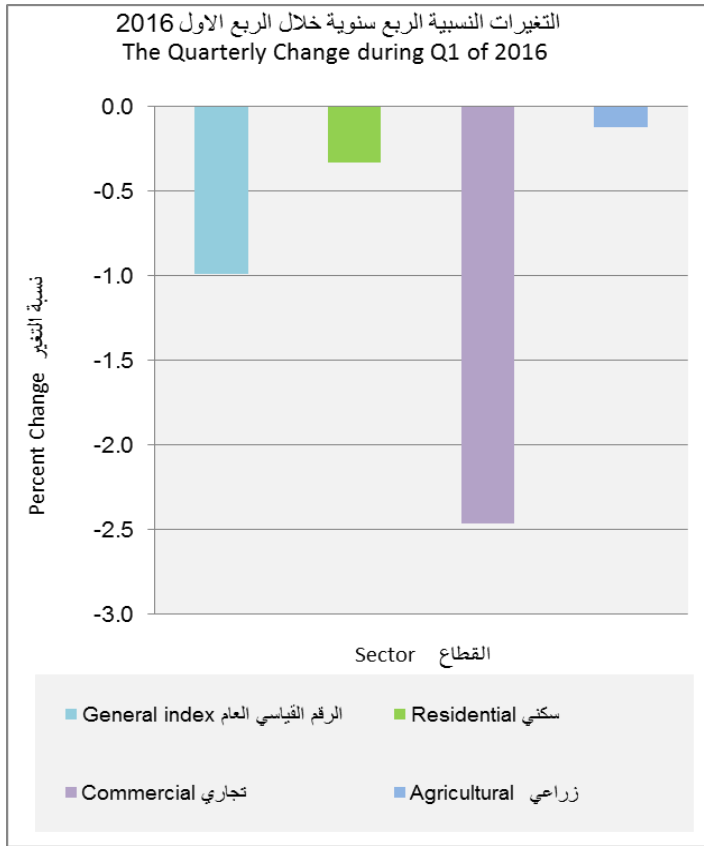
يتم نشر بيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات على النحو التالي:

- نشر نتائج الرقم القياسي لأسعار العقارات وفق مواعيد محددة ومعلنة في الموقع الرسمي للهيئة العامة للإحصاء.
- اعتماد الموقع الرسمي للهيئة [www.stats.gov.sa](http://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 للربع الأول من عام ٢٠١٦

## أولاً: التغير الربع سنوي

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الأول ٢٠١٦ مقارنة بالربع الرابع ٢٠١٥ انخفاضاً بلغت نسبته ١,٠%، ويعزى ذلك إلى التغيرات التي طرأت على القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:

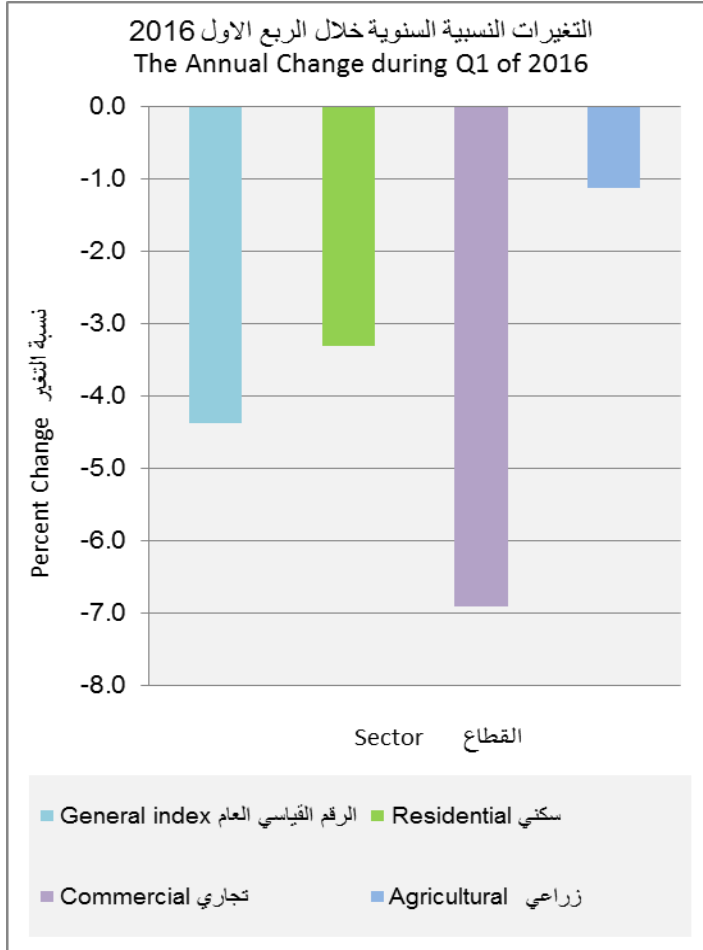


## نسب الانخفاض

| أبرز الأصناف المؤثرة: |            | النسبة % | القطاع |
|-----------------------|------------|----------|--------|
| النسبة %              | الصف       |          |        |
| -0.3                  | قطعة أرض   | -0.3     | سكني   |
| -2.2                  | عمارة      |          |        |
| -0.3                  | شقة        |          |        |
| -2.5                  | قطعة أرض   | -2.5     | تجاري  |
| -0.7                  | مركز تجاري |          |        |
| -0.1                  | أرض زراعية | -0.1     | زراعي  |

## ثانياً: التغير السنوي

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الاول ٢٠١٦ مقارنة بالربع الاول ٢٠١٥ انخفاضاً بلغت نسبته ٤,٤%، ويعزى ذلك إلى التغيرات التي طرأت على القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:



## نسب الارتفاع

| القطاع | النسبة % | أبرز الأصناف المؤثرة: |            |
|--------|----------|-----------------------|------------|
|        |          | النسبة %              | الصنف      |
| سكني   | -3.3     | -3.3                  | قطعة أرض   |
|        |          | -3.3                  | عمارة      |
|        |          | -0.2                  | فيلا       |
|        |          | -4.6                  | شقة        |
| تجاري  | -6.9     | -6.9                  | قطعة أرض   |
|        |          | -3.5                  | معرض / محل |
|        |          | -0.4                  | مركز تجاري |
| زراعي  | -1.1     | -1.1                  | ارض زراعية |



## الجداول



Table (1)

جدول (١)

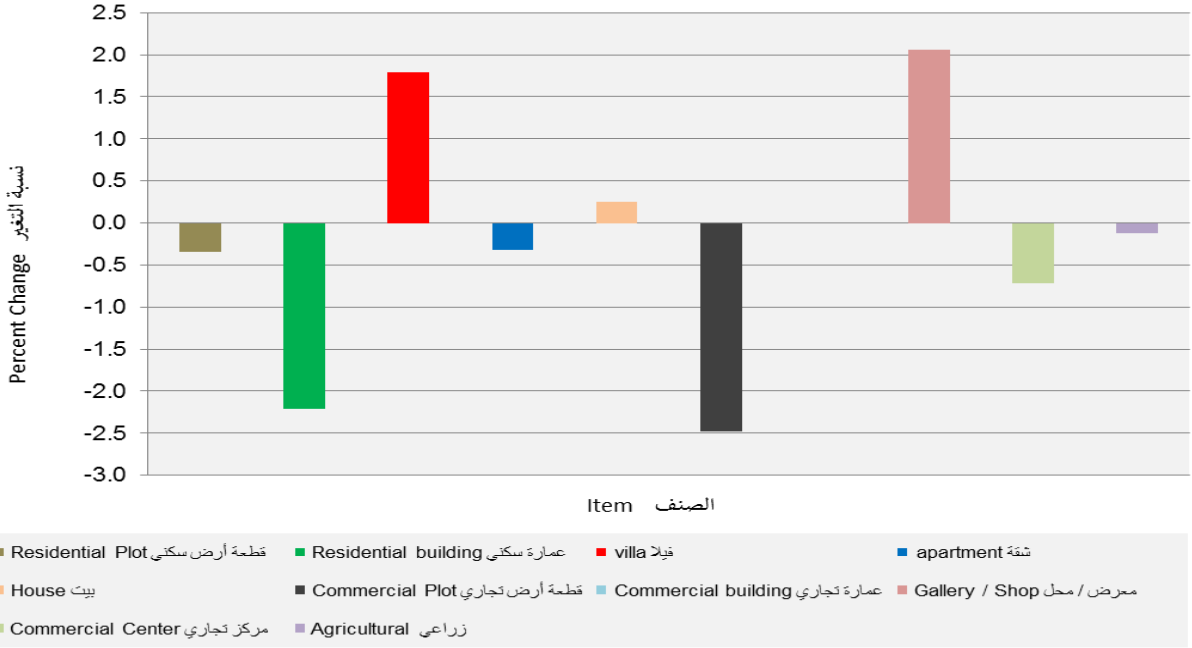
Quarterly Real Estate Indices  
and percent change

الأرقام القياسية لأسعار  
العقارات الربع سنوية ونسب  
التغير

2014=100

| General index ,<br>Sectors & items | الأرقام القياسية                |                                  |                                 | نسبة التغير من الربع<br>الأول ٢٠١٦ إلى |                                 | الرقم القياسي العام<br>والقطاعات<br>والاصناف |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|--|
|                                    | Index Numbers                   |                                  |                                 | Percent Change to<br>Qtr.1 2016        |                                 |  |
|                                    | الربع<br>الأول<br>Qtr.1<br>2016 | الربع<br>الرابع<br>Qtr.4<br>2015 | الربع<br>الأول<br>Qtr.1<br>2015 | الربع<br>الرابع<br>Qtr.4<br>2015       | الربع<br>الأول<br>Qtr.1<br>2015 |  |
| <b>General index</b>               | 94.8                            | 95.8                             | 99.2                            | -1.0                                   | -4.4                            | الرقم القياسي العام                          |
| <b>Residential</b>                 | 96.8                            | 97.1                             | 100.1                           | -0.3                                   | -3.3                            | سكني   |
| Plot                               | 96.9                            | 97.3                             | 100.2                           | -0.3                                   | -3.3                            | قطعة أرض                                     |
| Building                           | 98.8                            | 101.1                            | 102.2                           | -2.2                                   | -3.3                            | عمارة  |
| Villa                              | 101.2                           | 99.4                             | 101.4                           | 1.8                                    | -0.2                            | فيلا   |
| Apartment                          | 93.7                            | 94.0                             | 98.3                            | -0.3                                   | -4.6                            | شقة  |
| House                              | 99.1                            | 98.9                             | 98.6                            | 0.3                                    | 0.5                             | بيت  |
| <b>Commercial</b>                  | 90.8                            | 93.0                             | 97.5                            | -2.5                                   | -6.9                            | تجاري  |
| Plot                               | 90.7                            | 93.0                             | 97.5                            | -2.5                                   | -6.9                            | قطعة أرض                                     |
| Building                           | 101.8                           | 101.8                            | 100.0                           | 0.0                                    | 1.8                             | عمارة  |
| Gallery / Shop                     | 95.2                            | 93.3                             | 98.7                            | 2.1                                    | -3.5                            | معرض / محل                                   |
| Commercial Center                  | 102.0                           | 102.8                            | 102.5                           | -0.7                                   | -0.4                            | مركز تجاري                                   |
| <b>Agricultural</b>                | 95.2                            | 95.3                             | 96.3                            | -0.1                                   | -1.1                            | زراعي  |
| Agricultural Land                  | 95.2                            | 95.3                             | 96.3                            | -0.1                                   | -1.1                            | ارض زراعية                                   |

التغيرات النسبية الربع سنوية خلال الربع الاول 2016  
The Quarterly Change during Q1 of 2016



التغيرات النسبية السنوية خلال الربع الاول 2016  
The Annual Change during Q1 of 2016

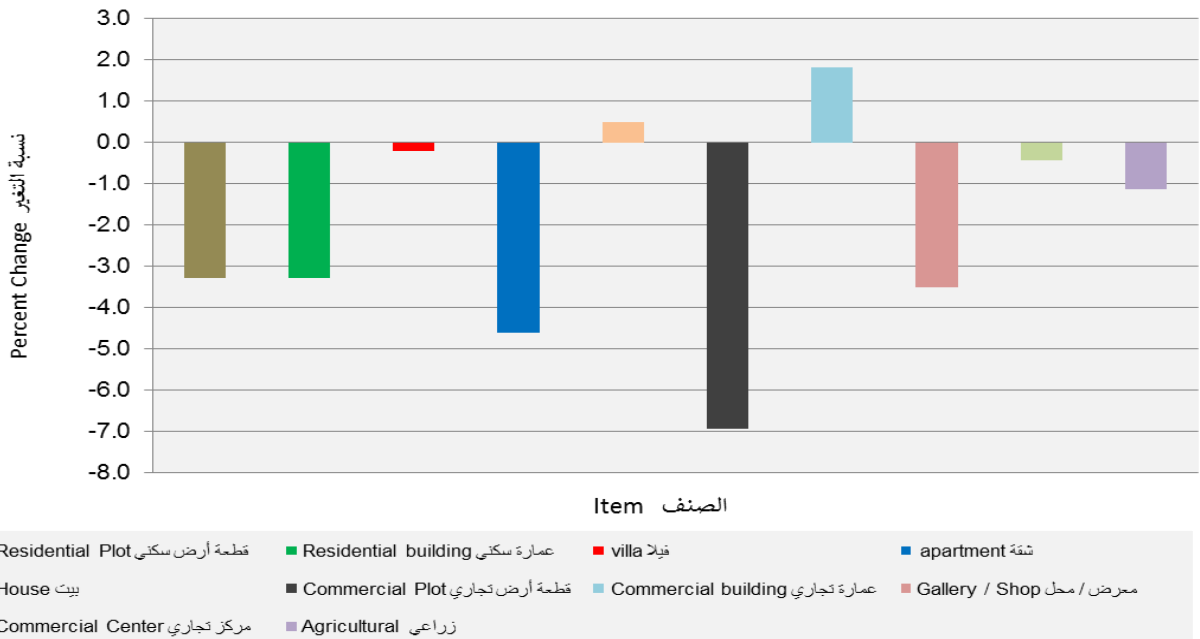


Table (2)

جدول (٢)

Series of Real Estate Indices Quarterly in  
The Kingdom

سلسلة الأرقام القياسية لأسعار  
العقارات بالمملكة

Qtr. 1 - 2016

2014=100

الربع الأول - 2016

| السنة<br>Year        | الربع الأول<br>Qtr.1 | الربع الثاني<br>Qtr.2 | الربع الثالث<br>Qtr.3 | الربع الرابع<br>Qtr.4 | المتوسط السنوي<br>Annual average |
|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| <b>General index</b> |                      |                       |                       |                       | الرقم القياسي العام              |
| 2014                 | 98.2                 | 99.3                  | 101.0                 | 101.6                 | 100.0                            |
| 2015                 | 99.2                 | 98.1                  | 96.4                  | 95.8                  | 97.4                             |
| 2016                 | 94.8                 |                       |                       |                       |                                  |
| <b>Residential</b>   |                      |                       |                       |                       | سكني                             |
| 2014                 | 97.9                 | 98.9                  | 101.3                 | 101.8                 | 100.0                            |
| 2015                 | 100.1                | 99.8                  | 98.2                  | 97.1                  | 98.8                             |
| 2016                 | 96.8                 |                       |                       |                       |                                  |
| <b>Plot</b>          |                      |                       |                       |                       | قطعة أرض                         |
| 2014                 | 97.9                 | 98.9                  | 101.4                 | 101.9                 | 100.0                            |
| 2015                 | 100.2                | 99.9                  | 98.2                  | 97.3                  | 98.9                             |
| 2016                 | 96.9                 |                       |                       |                       |                                  |
| <b>Building</b>      |                      |                       |                       |                       | عمارة                            |
| 2014                 | 97.6                 | 99.0                  | 99.7                  | 103.7                 | 100.0                            |
| 2015                 | 102.2                | 102.1                 | 102.1                 | 101.1                 | 101.9                            |
| 2016                 | 98.8                 |                       |                       |                       |                                  |
| <b>Villa</b>         |                      |                       |                       |                       | فيلا                             |
| 2014                 | 101.2                | 100.0                 | 98.2                  | 100.6                 | 100.0                            |
| 2015                 | 101.4                | 100.9                 | 104.9                 | 99.4                  | 101.7                            |
| 2016                 | 101.2                |                       |                       |                       |                                  |
| <b>apartment</b>     |                      |                       |                       |                       | شقة                              |
| 2014                 | 98.7                 | 99.5                  | 100.6                 | 101.2                 | 100.0                            |
| 2015                 | 98.3                 | 96.7                  | 95.3                  | 94.0                  | 96.1                             |
| 2016                 | 93.7                 |                       |                       |                       |                                  |
| <b>House</b>         |                      |                       |                       |                       | بيت                              |
| 2014                 | 100.8                | 100.1                 | 100.0                 | 99.1                  | 100.0                            |
| 2015                 | 98.6                 | 98.8                  | 98.5                  | 98.9                  | 98.7                             |
| 2016                 | 99.1                 |                       |                       |                       |                                  |

Table (2)

جدول (٢)

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

Qtr. 1 - 2016

2014=100

الربع الأول - 2016

| السنة<br>Year     | الربع الأول<br>Qtr.1 | الربع الثاني<br>Qtr.2 | الربع الثالث<br>Qtr.3 | الربع الرابع<br>Qtr.4 | المتوسط السنوي<br>Annual average |
|-------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| <b>تجاري</b>      |                      |                       |                       |                       |                                  |
| 2014              | 98.5                 | 99.9                  | 100.2                 | 101.5                 | 100.0                            |
| 2015              | 97.5                 | 94.7                  | 92.9                  | 93.0                  | 94.5                             |
| 2016              | 90.8                 |                       |                       |                       |                                  |
| <b>قطعة أرض</b>   |                      |                       |                       |                       |                                  |
| 2014              | 98.5                 | 99.9                  | 100.2                 | 101.5                 | 100.0                            |
| 2015              | 97.5                 | 94.7                  | 92.8                  | 93.0                  | 94.5                             |
| 2016              | 90.7                 |                       |                       |                       |                                  |
| <b>عمارة</b>      |                      |                       |                       |                       |                                  |
| 2014              | 100.0                | 100.0                 | 100.0                 | 100.0                 | 100.0                            |
| 2015              | 100.0                | 100.0                 | 100.0                 | 101.8                 | 100.5                            |
| 2016              | 101.8                |                       |                       |                       |                                  |
| <b>معرض / محل</b> |                      |                       |                       |                       |                                  |
| 2014              | 98.7                 | 98.3                  | 101.1                 | 101.9                 | 100.0                            |
| 2015              | 98.7                 | 96.1                  | 93.5                  | 93.3                  | 95.4                             |
| 2016              | 95.2                 |                       |                       |                       |                                  |
| <b>مركز تجاري</b> |                      |                       |                       |                       |                                  |
| 2014              | 100.8                | 100.0                 | 97.5                  | 101.8                 | 100.0                            |
| 2015              | 102.5                | 102.7                 | 103.1                 | 102.8                 | 102.7                            |
| 2016              | 102.0                |                       |                       |                       |                                  |
| <b>زراعي</b>      |                      |                       |                       |                       |                                  |
| 2014              | 99.1                 | 100.4                 | 101.1                 | 99.4                  | 100.0                            |
| 2015              | 96.3                 | 95.9                  | 95.6                  | 95.3                  | 95.8                             |
| 2016              | 95.2                 |                       |                       |                       |                                  |
| <b>أرض زراعية</b> |                      |                       |                       |                       |                                  |
| 2014              | 99.1                 | 100.4                 | 101.1                 | 99.4                  | 100.0                            |
| 2015              | 96.3                 | 95.9                  | 95.6                  | 95.3                  | 95.8                             |
| 2016              | 95.2                 |                       |                       |                       |                                  |

الرقم القياسي العام الربع سنوي للاعوام 2016 & 2015  
The Quarterly General Index Number for 2015&2016

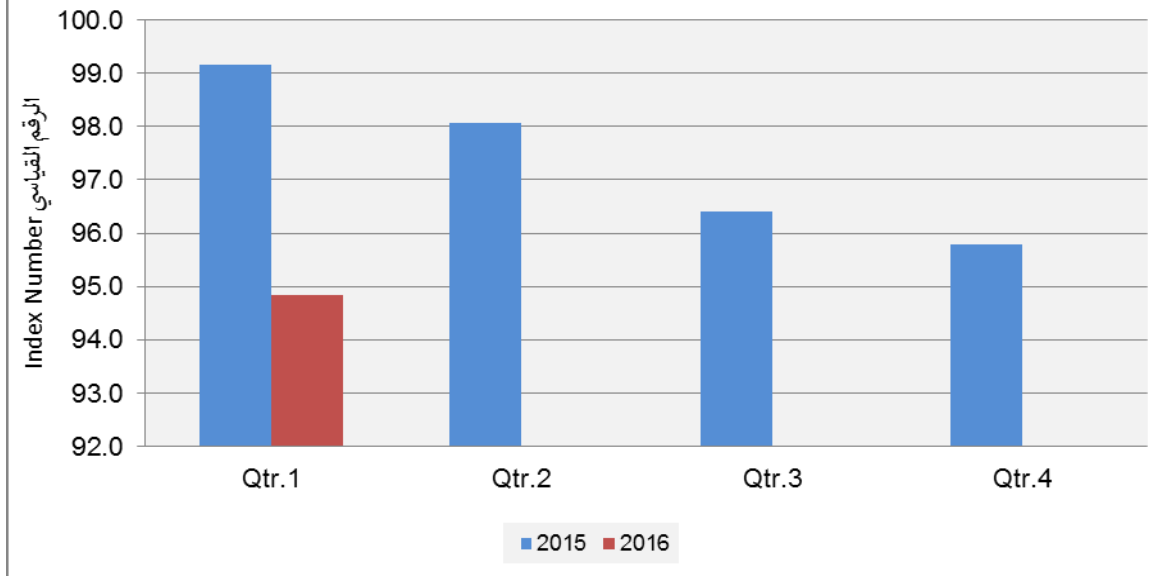


Table (3)

جدول (٣)

## Regions Estate Indices for Real

الأرقام القياسية لأسعار  
العقارات على مستوى المناطق

٢٠١٦ Qtr.1

الربع الاول - ٢٠١٦

2014=100

| Regions & Kingdom | الرقم القياسي للربع الأول ٢٠١٦ |                   |                  |                | المملكة والمناطق<br>الإدارية |
|-------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------------------|
|                   | القطاع<br>الزراعي              | القطاع<br>التجاري | القطاع<br>السكني | الرقم<br>العام |                              |
| Kingdom           | 95.2                           | 90.8              | 96.8             | 94.8           | المملكة                      |
| Ar Riyad          | 120.5                          | 87.6              | 102.0            | 95.8           | الرياض                       |
| Makkah            | 97.6                           | 91.2              | 93.8             | 93.2           | مكة المكرمة                  |
| Madinah           | 93.6                           | 102.1             | 100.2            | 99.0           | المدينة المنورة              |
| Eastern           | 101.8                          | 94.1              | 97.9             | 96.7           | الشرقية                      |
| Al Qaseem         | 88.8                           | 91.9              | 87.5             | 88.5           | القصيم                       |
| Aseer             | 92.9                           | 96.3              | 88.0             | 89.3           | عسير                         |
| Tabouk            | 102.2                          | 95.7              | 93.7             | 94.8           | تبوك                         |
| Hail              | 99.6                           | 96.3              | 94.4             | 95.0           | حائل                         |
| Jazan             | 83.4                           | 90.6              | 93.9             | 92.1           | جازان                        |
| Al Baha           | 107.3                          | 97.3              | 89.3             | 90.9           | الباحة                       |
| Al Jouf           | 110.6                          | 86.9              | 88.3             | 91.4           | الجوف                        |
| Najran            | 99.9                           | 92.9              | 89.9             | 92.4           | نجران                        |
| Northern          |                                | 93.2              | 87.5             | 88.2           | الحدود الشمالية              |

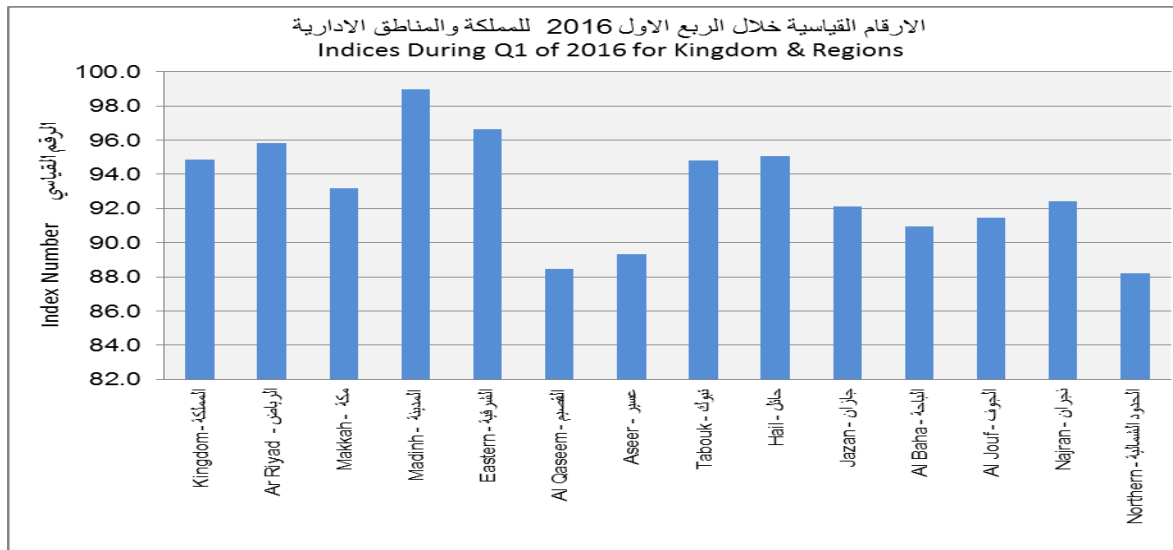


Table (4)

جدول (٤)

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                    |
| <b>Residential</b>              | <b>65.4</b>     | <b>سكني</b>                            |
| Plot                            | 62.2            | قطعة أرض                               |
| Building                        | 0.03            | عمارة                                  |
| villa                           | 0.4             | فيلا                                   |
| apartment                       | 2.6             | شقة                                    |
| House                           | 0.2             | بيت                                    |
| <b>Commercial</b>               | <b>31.0</b>     | <b>تجاري</b>                           |
| Plot                            | 30.9            | قطعة أرض                               |
| Building                        | 0.003           | عمارة                                  |
| Gallery / Shop                  | 0.1             | معرض / محل                             |
| Commercial Center               | 0.1             | مركز تجاري                             |
| <b>Agrarian</b>                 | <b>3.6</b>      | <b>زراعي</b>                           |
| Agrarian Land                   | 3.6             | ارض زراعية                             |



