



الهيئة العامة للإحصاء
General Authority for Statistics

الرقم القياسي لأسعار العقارات

الربع الثاني - ٢٠١٦



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 والمدبر 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 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 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 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.

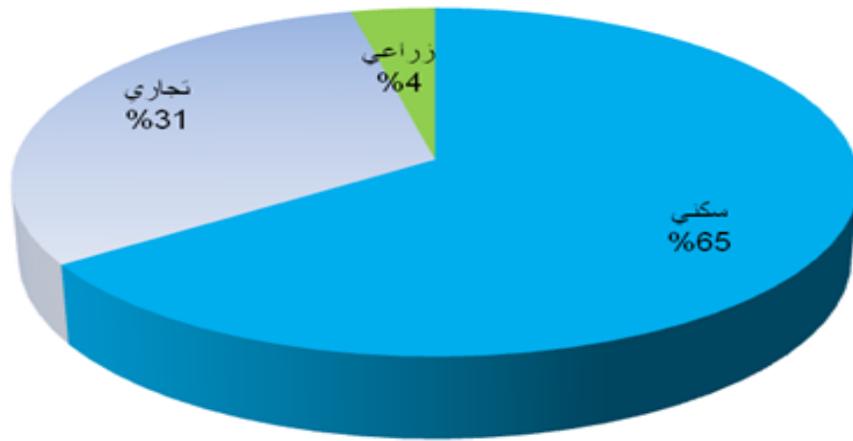
الرقم القياسي العام

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 منطوقية 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 "الاسير" 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:

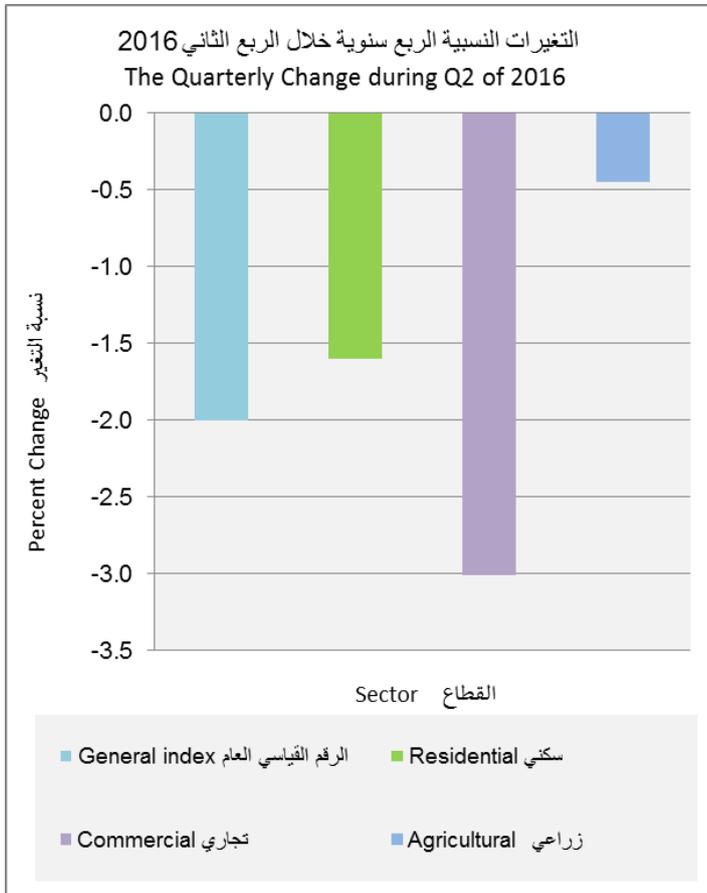
يتم نشر بيانات الرقم القياسي لأسعار العقارات على النحو التالي:

- 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 للربع الثاني من عام ٢٠١٦

أولاً: التغير الربع سنوي

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الثاني ٢٠١٦ مقارنة بالربع الأول ٢٠١٦ انخفاضاً بلغت نسبته ٢,٠%، ويعزى ذلك إلى التغيرات التي طرأت على القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:

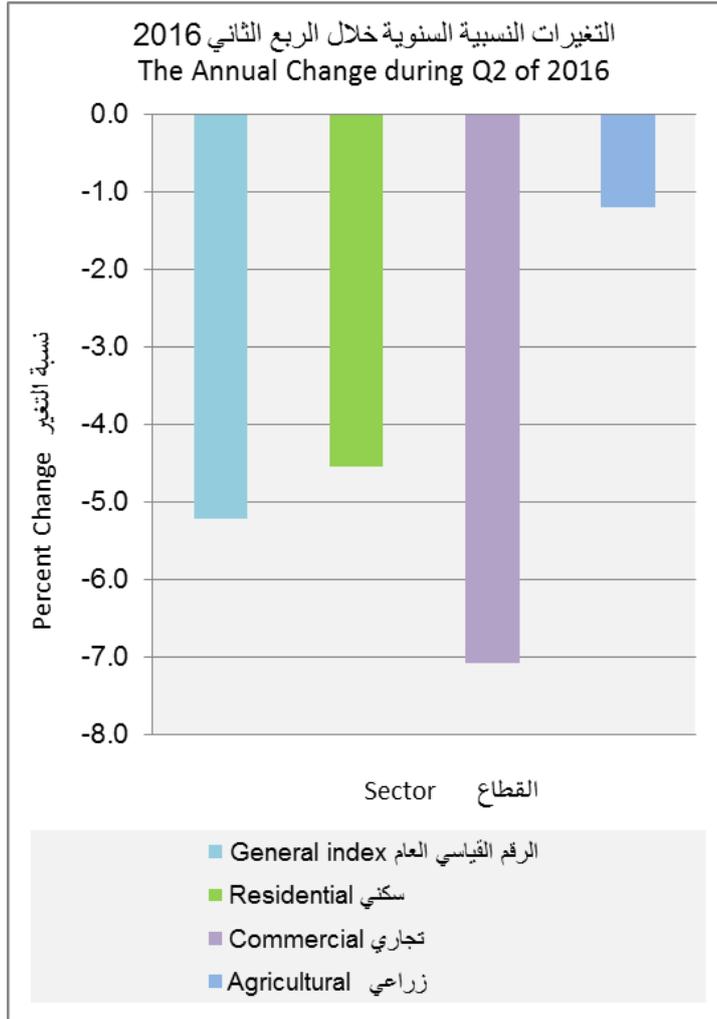


نسب الانخفاض

النسبة %	أبرز الأصناف المؤثرة:		النسبة %	القطاع
	النسبة %	الصنف		
-1.6	قطعة أرض	-1.6	سكني	
-3.9	فيلا			
-2.0	شقة			
-0.4	بيت			
-3.0	قطعة أرض	-3.0	تجاري	
-2.7	معرض / محل			
-0.4	ارض زراعية	-0.4	زراعي	

ثانياً: التغير السنوي

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الثاني ٢٠١٦ مقارنة بالربع الثاني ٢٠١٥ انخفاضاً بلغت نسبته ٥,٢%، ويعزى ذلك إلى التغيرات التي طرأت على القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:



نسب الانخفاض

أبرز الأصناف المؤثرة:		النسبة %	القطاع
النسبة %	الصنف		
-4.5	قطعة أرض	-4.5	سكني
-2.6	عمارة		
-3.6	فيلا		
-4.9	شقة		
-0.1	بيت		
-7.1	قطعة أرض	-7.1	تجاري
-3.7	معرض / محل		
-0.7	مركز تجاري		
-1.2	ارض زراعية	-1.2	زراعي

الجداول



Table (1)

جدول (١)

Quarterly Real Estate Indices
and percent change

الأرقام القياسية لأسعار
العقارات الربع سنوية ونسب
التغير

2014=100

General index , Sectors & items	الأرقام القياسية			نسبة التغير من الربع الثاني ٢٠١٦ إلى		الرقم القياسي العام والقطاعات والاصناف
	Index Numbers			Percent Change to Qtr.2 2016		
	الربع الثاني	الربع الاول	الربع الثاني	الربع الاول	الربع الثاني	
	Qtr.2 2016	Qtr.1 2016	Qtr.2 2015	Qtr.1 2016	Qtr.2 2015	
General index	92.9	94.8	98.1	-2.0	-5.2	الرقم القياسي العام
Residential	95.3	96.8	99.8	-1.6	-4.5	سكني
Plot	95.4	96.9	99.9	-1.6	-4.5	قطعة أرض
Building	99.4	98.8	102.1	0.6	-2.6	عمارة
Villa	97.3	101.2	100.9	-3.9	-3.6	فيلا
Apartment	91.9	93.7	96.7	-2.0	-4.9	شقة
House	98.8	99.1	98.8	-0.4	-0.1	بيت
Commercial	88.0	90.8	94.7	-3.0	-7.1	تجاري
Plot	88.0	90.7	94.7	-3.0	-7.1	قطعة أرض
Building	102.0	101.8	100.0	0.2	2.0	عمارة
Gallery / Shop	92.6	95.2	96.1	-2.7	-3.7	معرض / محل
Commercial Center	102.0	102.0	102.7	0.0	-0.7	مركز تجاري
Agricultural	94.8	95.2	95.9	-0.4	-1.2	زراعي
Agricultural Land	94.8	95.2	95.9	-0.4	-1.2	ارض زراعية



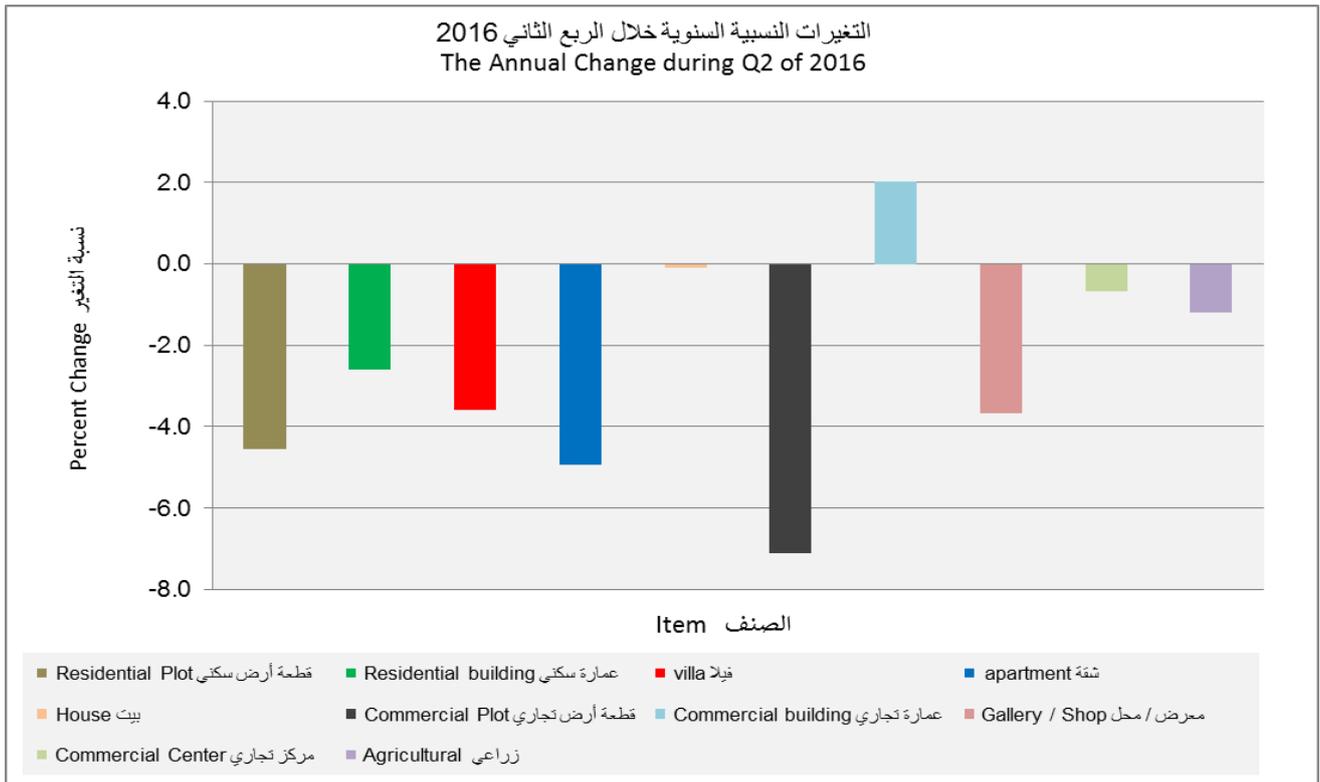
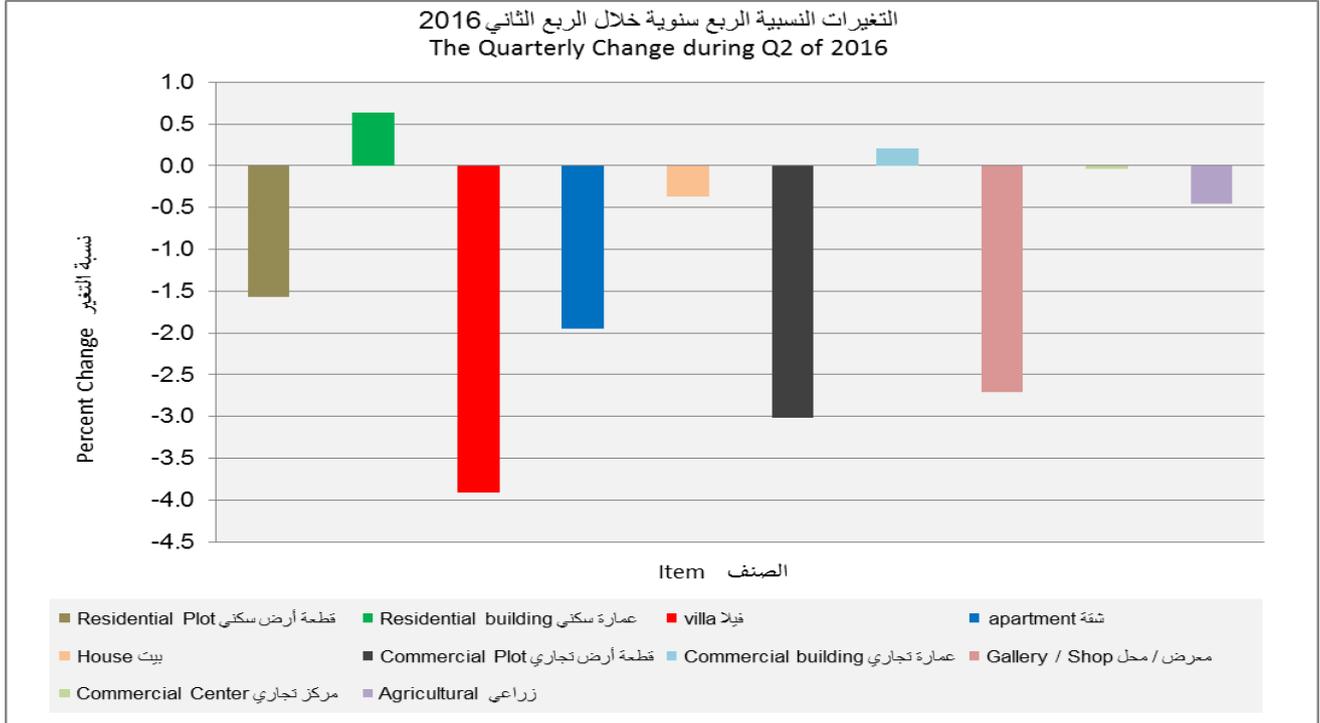


Table (2)

جدول (2)

Series of Real Estate Indices Quarterly in
The Kingdom

سلسلة الأرقام القياسية لأسعار
العقارات بالمملكة

Qtr. 2 - 2016

2014=100

الربع الثاني - 2016

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
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	92.9			
Residential					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	95.3			
Plot					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	95.4			
Building					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	99.4			
Villa					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	97.3			
apartment					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	91.9			
House					بيت

Table (2)

جدول (2)

Series of Real Estate Indices Quarterly in
The Kingdom

سلسلة الأرقام القياسية لأسعار
العقارات بالمملكة

Qtr. 2 - 2016

2014=100

الربع الثاني - 2016

السنة Year	الربع الأول Qtr.1	الربع الثاني Qtr.2	الربع الثالث Qtr.3	الربع الرابع Qtr.4	المتوسط السنوي Annual average
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	98.8			
Commercial					تجاري
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	88.0			
Plot					قطعة أرض
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	88.0			
Building					عمارة
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	102.0			
Gallery / Shop					معرض / محل
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	92.6			
Commercial Center					مركز تجاري
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	102.0			
Agricultural					زراعي
2014	99.1	100.4	101.1	99.4	100.0

Table (2)

جدول (2)

Series of Real Estate Indices Quarterly in
The Kingdom

سلسلة الأرقام القياسية لأسعار
العقارات بالمملكة

Qtr. 2 - 2016

2014=100

الربع الثاني - 2016

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

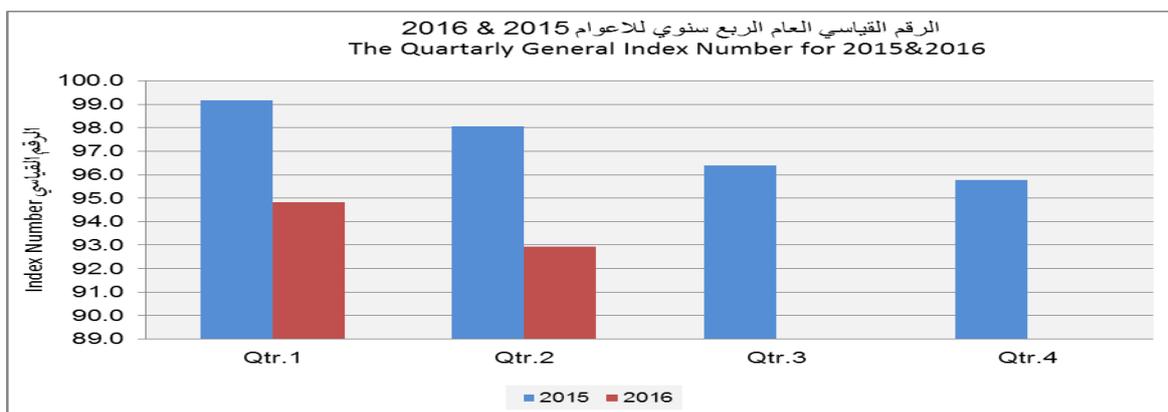




Table (3)

جدول (٣)

Indices for Real Estate

الأرقام القياسية لأسعار

Region

العقارات على مستوى المناطق

٢٠١٦ Qtr.2

الربع الثاني - ٢٠١٦

2014=100

Regions & Kingdom	الرقم القياسي للربع الثاني ٢٠١٦				المملكة والمناطق الإدارية
	القطاع الزراعي	القطاع التجاري	القطاع السكني	الرقم العام	
Kingdom	94.8	88.0	95.3	92.9	المملكة
Ar Riyad	129.2	85.4	100.4	93.9	الرياض
Makkah	97.7	87.2	92.8	91.4	مكة المكرمة
Madinh	93.4	101.3	98.8	98.0	المدينة المنورة
Eastern	101.1	91.6	94.7	93.8	الشرقية
Al Qaseem	81.5	91.3	87.4	87.8	القصيم
Aseer	92.4	95.3	86.1	87.7	عسير
Tabouk	101.2	93.1	89.3	91.0	تبوك
Hail	99.2	92.4	91.7	92.3	حائل
Jazan	83.4	90.1	87.9	88.0	جازان
Al Baha	107.3	97.3	86.5	88.6	الباحة
Al Jouf	110.6	86.6	84.0	88.0	الجوف
Najran	99.8	91.6	89.4	91.9	نجران
Northern		92.1	88.2	88.6	الحدود الشمالية

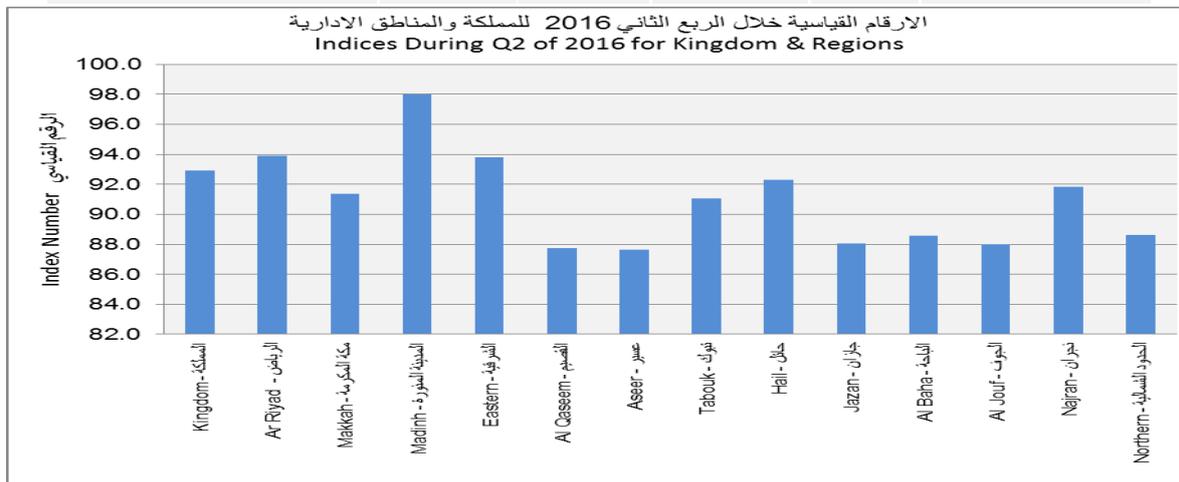


Table (4)

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
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	مركز تجاري
Agrarian	3.6	زراعي
Agrarian Land	3.6	ارض زراعية

