



الهيئة العامة للإحصاء  
General Authority for Statistics

## الرقم القياسي لأسعار العقارات

الربع الأول - 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 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 : +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 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.

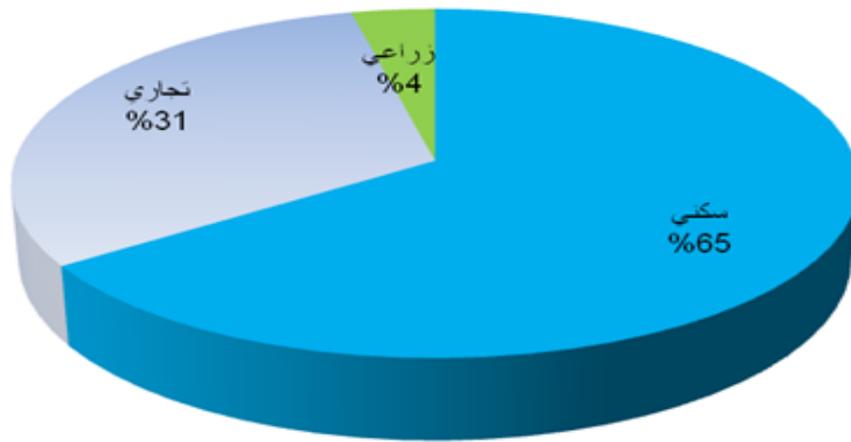
### الرقم القياسي العام

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.

## 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 "لاسير" في حساب الرقم القياسي للعقارات:

$wt$	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](http://www.stats.gov.sa) كمنصة نشر رسمية ومعتمدة.
- نشر نتائج الرقم القياسي لأسعار العقارات عبر وسائل الإعلام المختلفة ومواقع التواصل الاجتماعي.

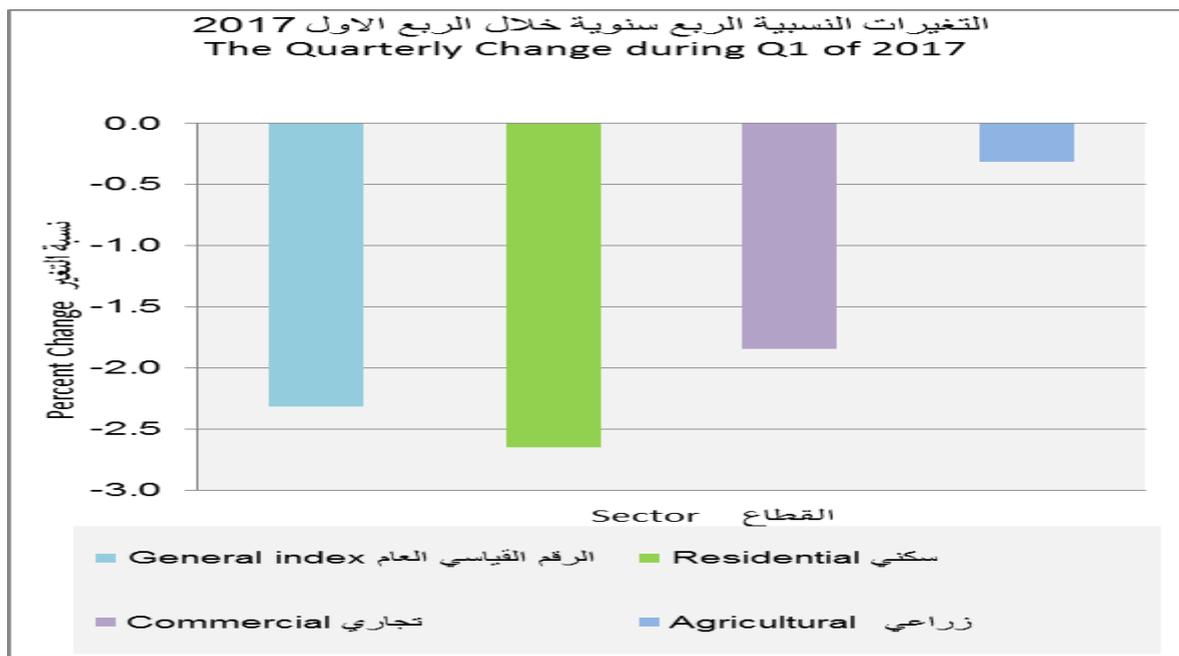
## الملامح الرئيسية لتحركات الرقم القياسي لأسعار العقارات الربع الاول - 2017

### أولاً: التغير الربع سنوي

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الأول 2017 مقارنة بالربع الرابع 2016 انخفاضاً بلغت نسبته 2.3%، ويعزى ذلك إلى التغيرات التي طرأت على القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:

#### نسب الانخفاض

أبرز الأصناف المؤثرة:		النسبة (%)	القطاع
النسبة (%)	الصنف		
-2.6	قطعة أرض	-2.6	سكني
-0.9	عمارة		
-0.7	فيلا		
-3.4	شقة		
-0.6	بيت		
-1.8	قطعة أرض	-1.8	تجاري
-2.6	معرض / محل		
-0.3	ارض زراعية	-0.3	زراعي

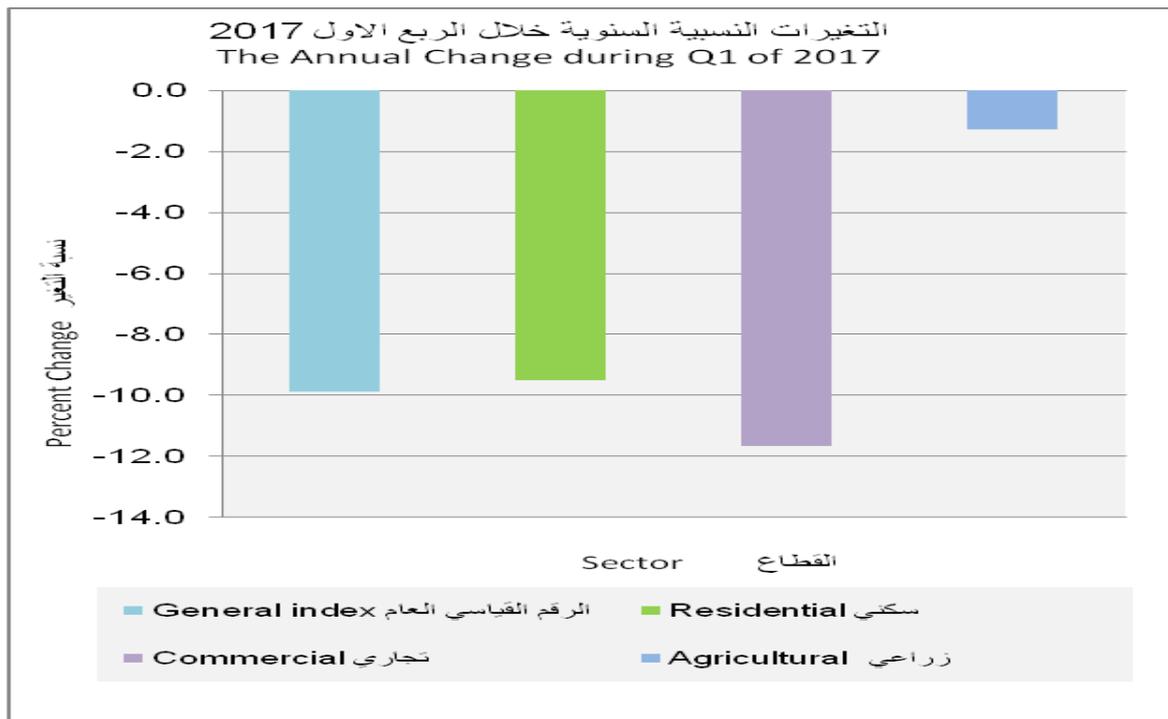


## ثانياً: التغير السنوي

سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الأول 2017 مقارنة بالربع الأول 2016 انخفاضاً بلغت نسبته 9.9%، ويعزى ذلك إلى التغيرات التي طرأت على القطاعات المكونة للرقم القياسي على النحو التالي:

## نسب الانخفاض

أبرز الأصناف المؤثرة:		النسبة (%)	القطاع
النسبة (%)	الصنف		
-9.6	قطعة أرض	-9.5	سكني
-3.8	عمارة		
-8.6	فيلا		
-7.5	شقة		
-2.2	بيت		
-11.7	قطعة أرض	-11.7	تجاري
-6.4	معرض / محل		
-0.1	مركز تجاري		
-1.3	ارض زراعية	-1.3	زراعي



## الجداول





Table (1)

جدول (1)

Quarterly Real Estate

الأرقام القياسية لأسعار العقارات

Indices and percent change

الربع سنوية ونسب التغير

Q.1 - 2017

2014=100

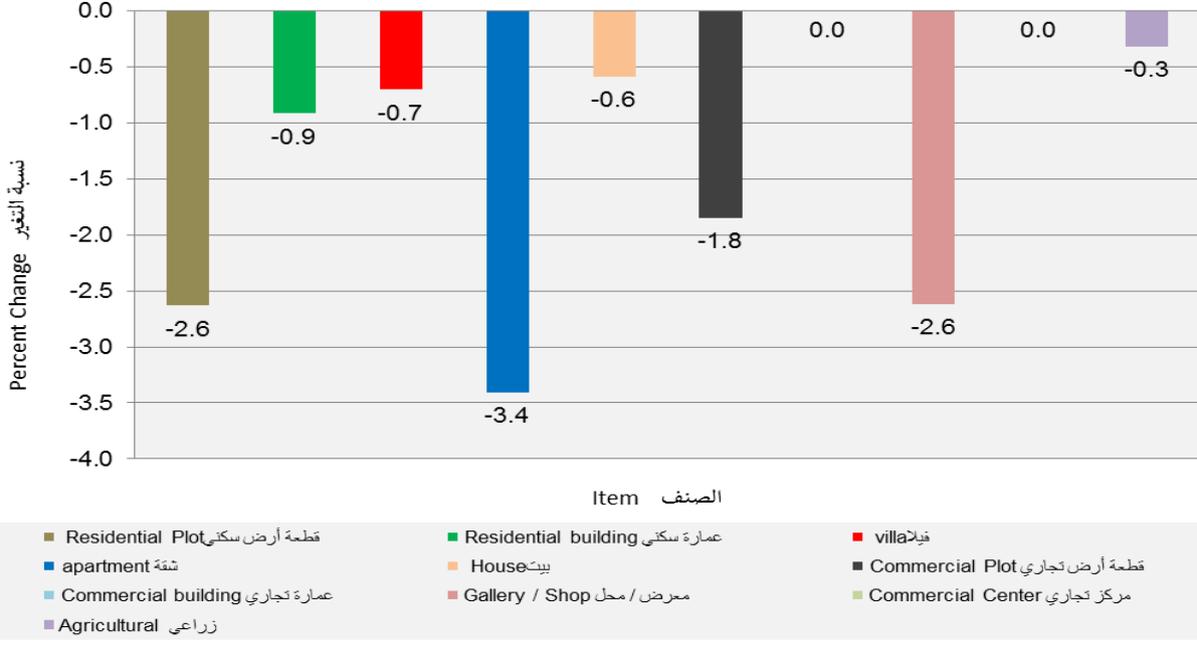
الربع الاول - 2017

General index , Sectors & items	الأرقام القياسية			نسبة التغير من الربع الأول 2017 إلى		الرقم القياسي العام والقطاعات والاصناف
	Index Numbers			Percent Change to Qtr.1 2017		
	الربع الأول Qtr.1 2017	الربع الرابع Qtr.4 2016	الربع الأول Qtr.1 2016	الربع الرابع Qtr.4 2016	الربع الأول Qtr.1 2016	
General index	85.5	87.5	94.8	-2.3	-9.9	الرقم القياسي العام
Residential	87.6	90.0	96.8	-2.6	-9.5	سكني
Plot	87.6	90.0	96.9	-2.6	-9.6	قطعة أرض
Building	95.1	95.9	98.8	-0.9	-3.8	عمارة
Villa	92.5	93.2	101.2	-0.7	-8.6	فيلا
Apartment	86.8	89.8	93.7	-3.4	-7.5	شقة
House	96.9	97.5	99.1	-0.6	-2.2	بيت
Commercial	80.2	81.7	90.8	-1.8	-11.7	تجاري
Plot	80.1	81.6	90.7	-1.8	-11.7	قطعة أرض
Building	102.1	102.1	101.8	0.0	0.3	عمارة
Gallery / Shop	89.1	91.5	95.2	-2.6	-6.4	معرض / محل
Commercial Center	101.9	101.9	102.0	0.0	-0.1	مركز تجاري
Agricultural	94.0	94.3	95.2	-0.3	-1.3	زراعي
Agricultural Land	94.0	94.3	95.2	-0.3	-1.3	ارض زراعية





التغيرات النسبية الربع سنوية خلال الربع الاول 2017  
The Quarterly Change during Q1 of 2017



التغيرات النسبية السنوية خلال الربع الاول 2017  
The Annual Change during Q1 of 2017

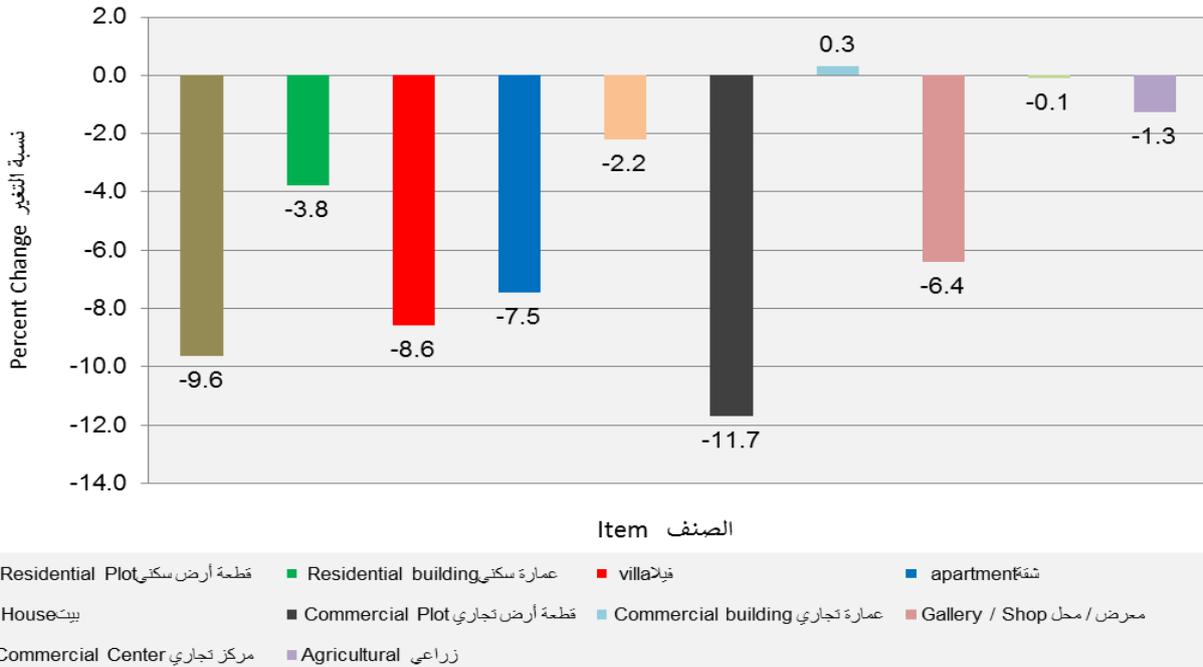




Table (2)

جدول (2)

Series of Real Estate Indices  
Quarterly in The Kingdom

سلسلة الأرقام القياسية لأسعار  
العقارات بالمملكة

السنة Year	الربع الأول Qtr.1	الربع الثاني Qtr.2	الربع الثالث Qtr.3	الربع الرابع Qtr.4	المتوسط السنوي Annual average
Q. 1 - 2017					
2014=100					
الربع الأول - 2017					
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				
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				
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				
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				
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				
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				





Table (2)

جدول (2)

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

السنة	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	المتوسط السنوي
Year	Qtr.1	Qtr.2	Qtr.3	Qtr.4	Annual average
Q. 1 - 2017					
2014=100					
الربع الأول - 2017					
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				
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				
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				
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				
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				
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				





Table (2)

جدول (2)

Series of Real Estate Indices  
Quarterly in The Kingdom

سلسلة الأرقام القياسية لأسعار  
العقارات بالمملكة

السنة Year	الربع الأول Qtr.1	الربع الثاني Qtr.2	الربع الثالث Qtr.3	الربع الرابع Qtr.4	المتوسط السنوي Annual average
Agricultural					
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				
Agricultural Land					
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				

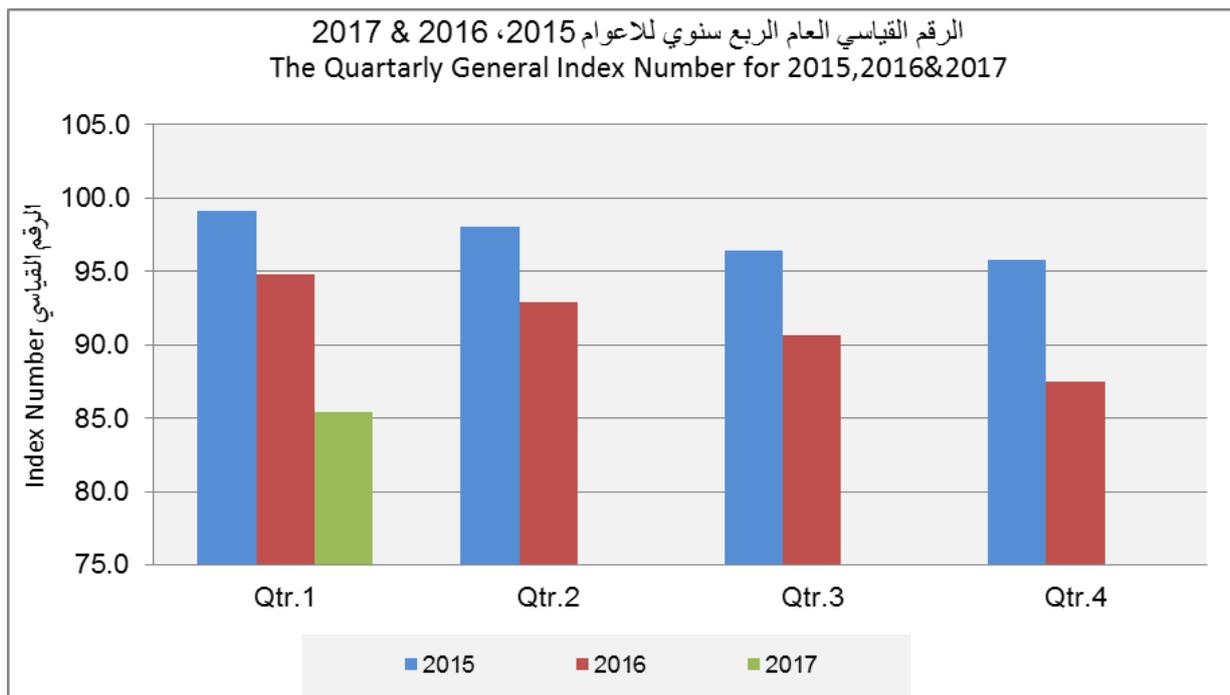




Table (3)

جدول (3)

Indices for Real Estate  
Regions

الأرقام القياسية لأسعار العقارات  
على مستوى المناطق

Q. 1 - 2017

2014=100

الربع الاول - 2017

Kingdom & Regions	الرقم القياسي للربع الاول 2017			الرقم العام	المملكة والمناطق الادارية
	القطاع الزراعي	القطاع التجاري	القطاع السكني		
Kingdom	94.0	80.2	87.6	85.5	المملكة
Ar Riyad	129.2	74.5	89.7	83.1	الرياض
Makkah	95.8	80.4	85.3	84.1	مكة المكرمة
Madinh	93.3	98.9	94.6	95.1	المدينة المنورة
Eastern	93.9	88.6	88.7	88.8	الشرقية
Al Qaseem	82.8	88.3	81.4	82.9	القصيم
Aseer	92.0	95.3	84.5	86.3	عسير
Tabouk	101.0	86.2	83.4	85.2	تبوك
Hail	98.4	83.1	84.9	85.5	حائل
Jazan	83.4	79.6	88.4	85.7	جازان
Al Baha	107.3	97.1	77.2	80.4	الباحة
Al Jouf	110.7	83.6	82.1	86.3	الجوف
Najran	99.6	87.7	87.9	90.2	نجران
Northern		92.9	86.0	86.8	الحدود الشمالية

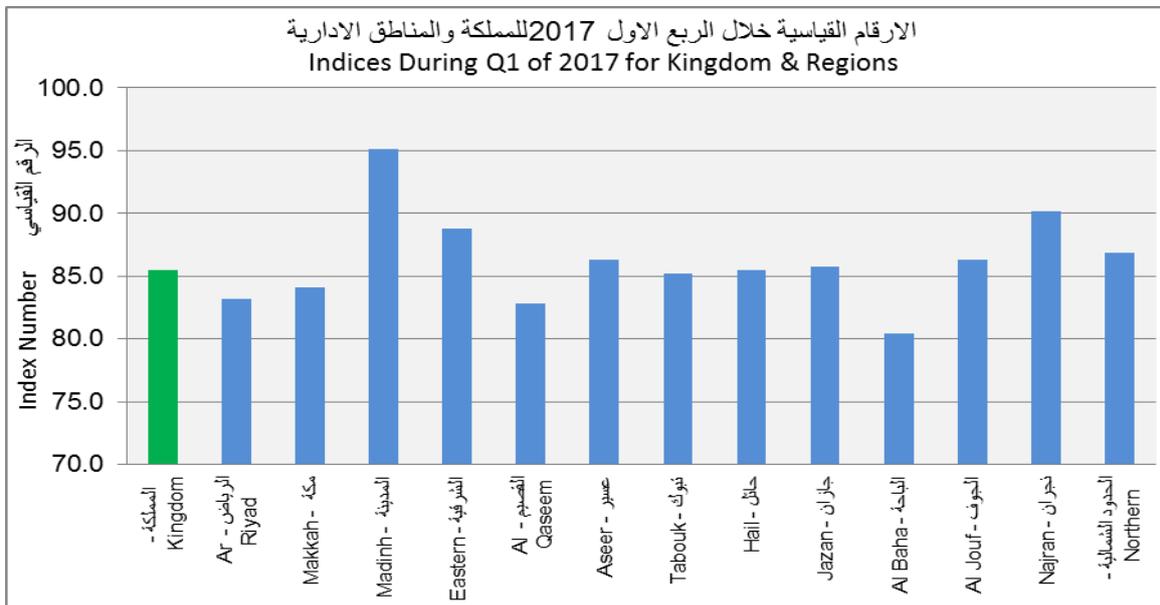




Table (4)

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
<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



