

# الاجتماع السابع للجنة الفنية لمبادرة الإحصاءات العربية " عربسات "

## قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية

أحمد موعش

أمانة اللجنة الفنية - صندوق النقد العربي

11-12 نوفمبر 2020

- مقدمة
- أولاً: أهم المنهجيات المعتمدة في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية.
- ثانياً: وضعية قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية.
- ثالثاً: خلاصة واستنتاجات.



- استهدف الاستبيان التعرف على جهود المؤسسات الإحصائية العربية في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية.
- يتكون التقرير من ثلاث محاور:
- أهم المنهجيات الدولية المتبعة لقياس مؤشر أسعار الأصول العقارية.
- استعراض المنهجيات المطبقة في الدول العربية.
- أهم الاستنتاجات والتحديات التي تواجه الدول العربية في هذا المجال.



- استلم صندوق النقد العربي ردوداً من إحدى عشرة دولة عربية بما يشمل كل من: الأردن، والإمارات، وتونس، والجزائر، والعراق، وعمان، وفلسطين، وقطر، ولبنان، والكويت، والمغرب.
- تتوفر البيانات حول مؤشر أسعار الأصول العقارية في ستة دول: الأردن، وفلسطين، وتونس، وعمان، وقطر، والمغرب.
- يتم تطبيق منهجيات مختلفة في قياس هذا المؤشر، بالتعاون بين البنوك المركزية، والإدارات المعنية بتوفير البيانات الإحصائية حول المعاملات العقارية.



1.

يتم تطبيق عدد من الأساليب والمنهجيات على المستوى الدولي لقياس مؤشر أسعار الأصول العقارية، التي يمكن تصنيفها إلى نوعين:

- المنهجية البسيطة التي تستند إلى احتساب متوسط أسعار الأصول سواءً البسيط أو المرجح.
- تعتمد المنهجية الثانية على أساليب الاقتصاد القياسي لاحتساب مؤشرات أسعار الأصول العقارية، وتنقسم بدورها إلى طريقتين:
  - تعتمد الأولى على نوع الأصول العقارية باستخدام طريقة الانحدار الهيدوني،
  - والأخرى تركز على أسلوب المبيعات المتكررة.



- تختلف المنهجيات المطبقة في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية، نظراً لاختلاف طبيعة سوق العقارات من بلد إلى آخر، ومدى توفر البيانات حول المعاملات العقارية.
- تبين نتائج الاستبيان أن ثلاث دول تطبق المنهجية البسيطة باستخدام المتوسط البسيط للأسعار، أو المتوسط المرجح بطريقة Laspyre أو باستخدام الوسيط Median، بما يشمل كل من: الأردن وتونس وقطر.
- يتم تطبيق طريقة الانحدار الهيدوني في الإمارات (إمارة دبي)، إضافة إلى تطبيقها في كل من عُمان وفلسطين ولبنان، فيما تطبق المغرب منهجية المبيعات المتكررة.
- تطبق الكويت منهجية الطبقات (stratification).

## ثانياً: وضعية قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية

- أشار الاستبيان إلى تفاوت جهود الدول العربية في هذا الشأن حيث تقوم البنوك المركزية في كل من عُمان وفلسطين ولبنان والكويت بإعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية فقط، وهو محدود التداول ولا يتم نشره للجمهور.
- فيما يتم قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية ونشره في كل من تونس وقطر، في حين يقوم البنك المركزي في الأردن والمغرب بقياس مؤشر الأصول العقارية بصفة عامة (السكنية وغير السكنية).
- هناك ثلاث دول لم تقم بعد باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية الإجمالي وهي: الإمارات والجزائر والعراق، غير أن البنوك المركزية بهذه الدول تعمل على احتساب هذا المؤشر في المستقبل.



## ثانياً: وضعية قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية

■ فيما يتعلق بتطور المؤشر الإجمالي لأسعار الأصول العقارية في الدول العربية خلال الفترة (2015-2019)، وحسب البيانات المتوفرة، تبين أن هذا المؤشر سجل تراجعاً في عُمان وقطر وفلسطين، وسجل تقلبات في الأردن، في حين شهد ارتفاعاً في تونس، وعرف نوعاً من الاستقرار في المغرب، كما يبين الجدول التالي :

الدولة	2015	2016	2017	2018	2019
الأردن	119.0	121.2	120.1	120.3	119.7
تونس	99.3	113.8	125.0	124.1	128.6
عمان	113.6	117.2	111.1	104.9	103.2
قطر	292.66	280.59	252.8	246.12	225.76
المغرب	108.7	110.1	116.0	116.0	116.0
فلسطين	-	-	-	103.3	98.7





- تبين نتائج الاستبيان أن البنوك المركزية وسلطات النقد العربية أصبح لديها اهتمام متزايد باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية، نظراً لأهمية هذا القطاع في الاقتصادات العربية، ولدوره في رسم السياسة النقدية والسياسة الاحترازية الكلية.
- تقوم المصارف المركزية ومؤسسات النقد العربية بالتعاون في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية مع الدوائر الحكومية المُكلفة بتسجيل العقارات بشتى أنواعها.
- معظم مؤشرات الأسعار المحتسبة تتعلق بالأصول العقارية السكنية وليس كل أنواع العقارات المتوفرة من أصول تجارية وأراضي على سبيل المثال.
- اختلاف المنهجيات المعتمدة في احتساب هذا المؤشر في الدول العربية، نتيجة اختلاف مستوى توفر البيانات حول العقارات، إضافة إلى تباين أهمية كل نوع من أنواع العقارات في طريقة احتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية في كل بلد.

هناك بعض التحديات المرتبطة باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية ومنها:

- عدم تجانس خصائص العقارات بما يجعل من الصعب الحصول على سعر موحد، حيث أن السعر يعتمد على خصائص مختلفة مثل الحجم، عدد الغرف، الموقع الجغرافي وغيرها.
- محدودية توفر البيانات الأساسية الخاصة بالعقار مثل عدد الغرف، وعمر البناء وغيرها.
- صعوبة استخدام النماذج الرياضية في احتساب المؤشر نظراً لقلّة البيانات التاريخية المتوفرة.
- الاختلاف الكبير في أسعار العقارات مما يؤدي إلى تحديات فيما يتعلق باحتساب متوسط الأسعار.





صندوق النقد العربي  
ARAB MONETARY FUND

مع الشكر

الأمانة الفنية لمبادرة الإحصاءات العربية

<http://www.amf.org.ae>  
[STAT@amf.org.ae](mailto:STAT@amf.org.ae)