

الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية "عربستات"
11-12 تشرين الثاني 2020

مؤشر أسعار الأصول العقارية في الأردن

تقديم د. طلال الحموري
البنك المركزي الأردني

1. مفهوم واهمية المؤشر.
2. الصعوبات في احتساب الأرقام القياسية لأسعار الأصول العقارية.
3. طرق إعداد مؤشرات أسعار الأصول العقارية.
4. احتساب المؤشر في الأردن
5. هيكل المؤشر.
6. البيانات وتبويبها.
7. اعتماد سنة الأساس.
8. احتساب الأوزان النسبية.
9. نتائج المؤشر.

1. مفهوم وأهمية المؤشر

- مؤشر يعبر عن تطور أسعار مختلف أنواع الأصول العقارية عبر الزمن.
- قيمة الأصول العقارية من المحاور المهمة للنشاطات الاستثمارية في الاقتصاد.
- أهمية احتساب الرقم في دول العالم على خلفية الانخفاض الكبير في قيمة الأصول العقارية وغيرها في بداية الأزمة المالية العالمية، وما تمخض عنها من هزة كبيرة لمعظم اقتصادات دول العالم.

1. مفهوم وأهمية المؤشر/تابع

- له دور كبير في الاستدلال على ما يحصل من تطورات على صعيد الكثير من القضايا، منها على سبيل المثال:
- رصد فقاعات أسعار الأصول العقارية (Asset Bubbles).
- يعتبر مؤشر اقتصادي ريادي للتنبؤ بالنمو الاقتصادي.
- يفيد في السياسة النقدية وخاصة في حال تطبيق سياسة استهداف التضخم.
- يفيد في تقديرات قيمة المنازل كجزء من قياس الثروة.
- يعطي مؤشر على المتانة المالية والاستقرار المالي ويقيس مقدار المخاطر في السوق.
- يستخدم لتخفيض الحسابات القومية من القيمة الاسمية إلى الحقيقية.
- يعتبر موجه لقرارات المستهلكين في شراء أو بيع الوحدات العقارية.
- قد يدخل في احتساب الرقم القياسي لأسعار المستهلكين.
- يستخدم في المقارنات الدولية.

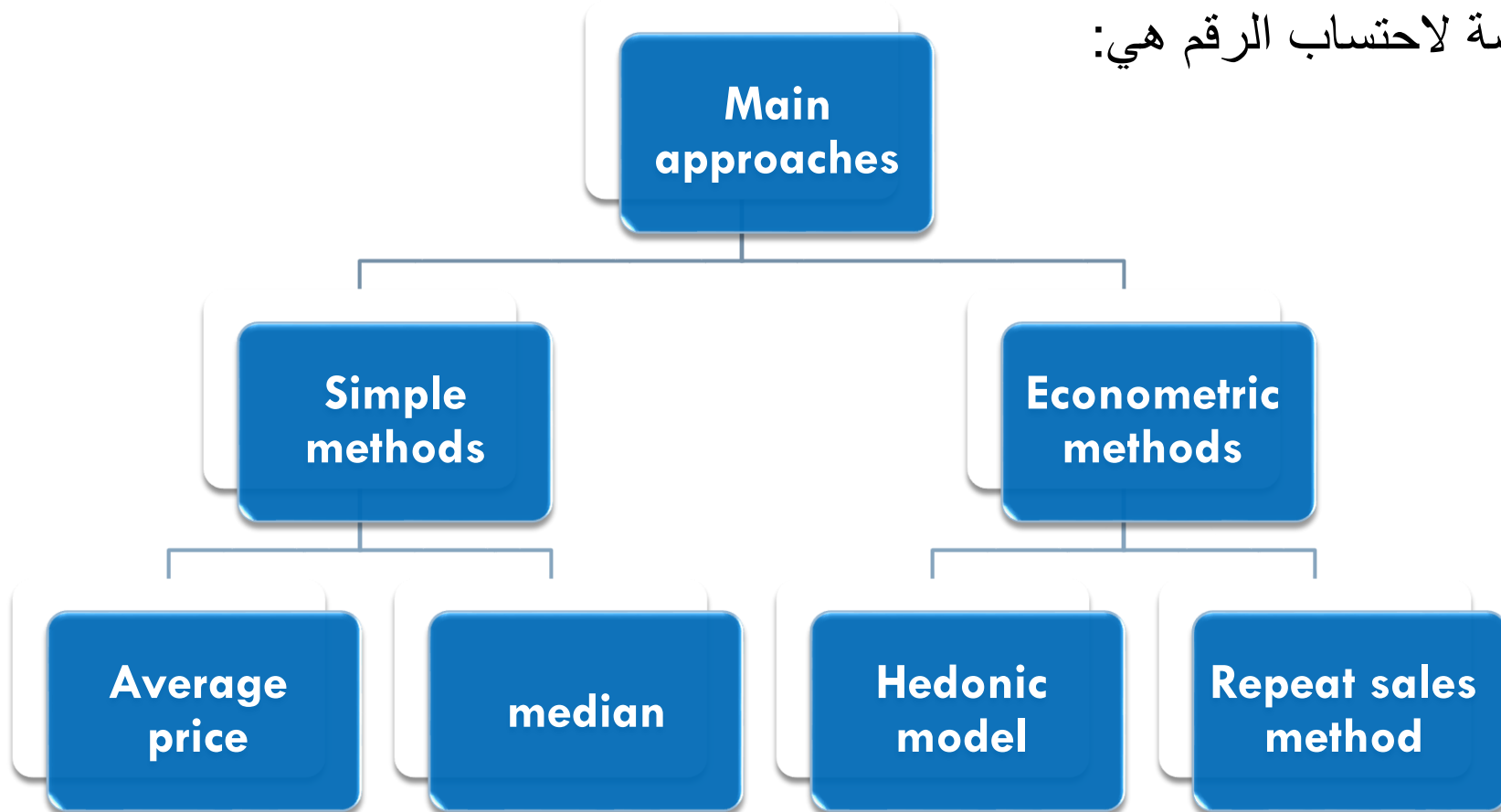
2. الصعوبات في احتساب المؤشر

- عدم تجانس خصائص العقارات يخلق صعوبة في الحصول على سعر موحد. لان السعر يعتمد على خصائص مختلفة مثل الحجم، عدد الغرف، الموقع الجغرافي، العمر.... الخ.
- قلة توفر البيانات الأساسية الخاصة بالعقار مثل عدد الغرف عمر البناء،.... الخ.
- صعوبة تمييز تطورات الأسعار الحقيقية وتأثير تطورات الجودة.
- صعوبة استخدام النماذج الرياضية في احتساب المؤشر نظرا لقلة البيانات المتوفرة.
- الاختلاف الكبير في أسعار العقارات مما يؤدي إلى تشوهات عند احتساب المتوسطات الحسابية عبر الزمن.

3. طرق إعداد مؤشرات أسعار الأصول العقارية:

6

تشير المنهجيات الدولية في مجال احتساب مؤشر الأصول العقارية إلى وجود طرق رئيسة لاحتساب الرقم هي:



أ. الطريقة البسيطة

(Simple Mean or Median Indices)

7

- تعتمد هذه الطريقة على قياس السعر المتوسط البسيط، أو المتوسط المرجح، أو الوسيط المتعلق بالمعاملات العقارية المنجزة خلال فترة معينة.
- لا تسمح بالتمييز بين تأثير السعر وتأثير تطور الجودة.
- تستعمل هذه الطريقة في ألمانيا وإسبانيا وهولندا، نظراً لبساطتها ولأنها لا تتطلب توفر معطيات تتعلق بمواصفات العقارات.

ب. الطريقة الهيدونية

(Hedonic Method or Hedonic Regression Methods)

8

- تركز على مبدأ إقصاء عامل الجودة والحصول على تغيرات "السعر الحقيقي" التي تعكس تطور شروط العرض والطلب في سوق العقار.
- تستند على تحليل تأثير عدد محدود من الخصائص على السعر، عن طريق العلاقات الاقتصادية القياسية المحددة لكل منطقة أساسية متجانسة نسبياً ولكل فئة من السكن.
- تتطلب وجود قاعدة بيانات غنية بالمعلومات المتعلقة بمواصفات العقار.
- وتستخدم هذه الطريقة بالخصوص في فرنسا والسويد وسويسرا وهونغ كونغ.

ج. طريقة البيع المتكرر (Repeat Sales Methods)

- تستخدم لمعالجة مشكلة عدم تجانس العقارات من خلال وضع مؤشر لأسعار الأصول العقارية مع الاقتصار فقط على العقارات التي خضعت على الأقل لعمليتي بيع خلال فترة الدراسة.
- وبالتالي، فهي تعتبر أنّ تطور الأسعار يتمثل في التطور المتوسط المسجل على مستوى عمليات البيع المتكررة.
- تستثني سوق العقارات الحديثة وكذلك العقارات التي لم تخضع سوى لعملية بيع واحدة.

4. احتساب المؤشر في الأردن

أولاً: حقائق عامة

- تعتمد دائرة الأراضي والمساحة وبشكل أساسي في عملية التقدير على "سعر الأساس" الموضوع من قبل اللجنتين المحلية والمركزية في دائرة الأراضي والمساحة والمشتق من أسعار السوق (يعدل بشكل دوري).
- تستخدم دائرة الأراضي والمساحة ثلاث طرق لاحتساب القيمة العقارية التي يستوفى الرسوم على إحداها (القيمة الأعلى منها). ولكافة أنواع العقارات وهي:
 - القيمة الإجمالية للأرض وما عليها بطريقة الكلفة.
 - القيمة الإجمالية للأرض وما عليها بطريقة الدخل.
 - القيمة الإجمالية للأرض وما عليها بطريقة المقارنة.

تابع/4.البيانات الأولية من دائرة الأراضي والمساحة

ثانياً: المكونات الأساسية للتقدير

- تقوم الدائرة بتقييم الأراضي والبناء على أي معاملة وتكون القيمة الإجمالية للتقييم ناتجة عن مجموع الأرض والبناء هذا في حال تقييم الأبنية. وتتمثل الخصائص التي تأخذها الدائرة في تقييم الأرض فيما يلي:
- الميزات الأساسية.
- موقع قطعة الأرض.
- (قرية، حوض، حي، قطعة).
- المساحة (الكلية و/او المباعية).
- شكل القطعة (منتظم او غير منتظم).

تابع/4.البيانات الأولية من دائرة الأراضي والمساحة

الميزات الايجابية للأرض

- الإطلالة.
- القطعة على أكثر من شارع.
- سعة الشارع أكثر من 12م (14,16,18,20).
- الخدمات العامة متوفرة(المدارس، المواصلات، الصحة، الأسواق التجارية).

الميزات السلبية للأرض

- الميل والانحدار(خفيف ، متوسط، منحدر، شديد الانحدار).
- القطعة على نهاية شارع مغلق.
- الخدمات العامة غير متوفرة.
- سعة الشارع اقل من 12م (6, 8, 10 , أقل).
- الخدمات الأساسية غير متوفرة (كهرباء، ماء، صرف صحي، شوارع معبدة).
- الضغط العالي (وسط العقار ،طرف العقار).
- شكل القطعة (منتظم ،ضغط الواجهة على الشارع).

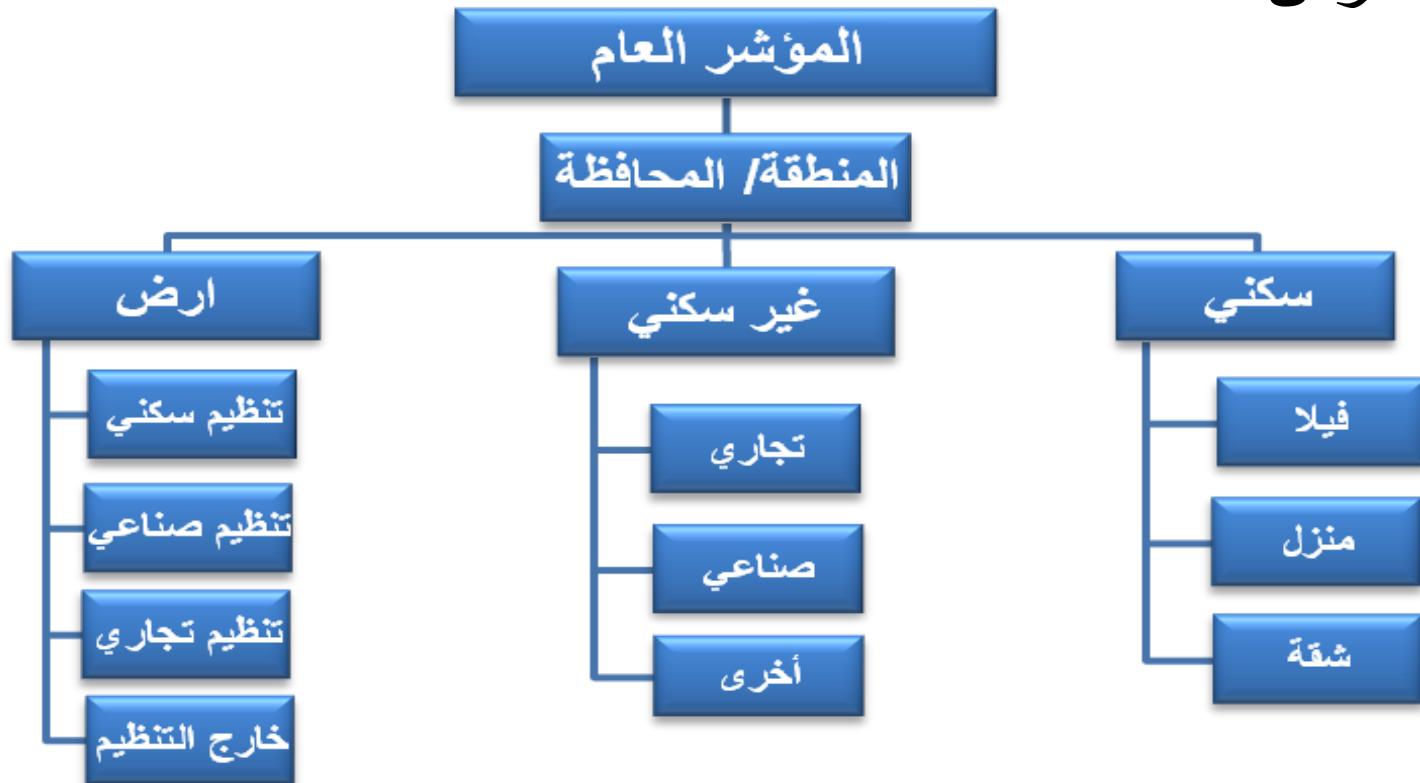
تابع/4.البيانات الأولية من دائرة الأراضي والمساحة

أنواع التنظيم

- سكني (ا، ب ، ج،.....) (مميز، جيد، ضعيف، مشاع).
- تجاري (معارض،مركزي،.....) (مميز، جيد،ضعيف، مشاع).
- صناعي (صناعات خفيفة، كسارات و مقالع، صناعات حرفية).
(مميز، جيد، ضعيف، مشاع).
- خارج التنظيم (ملك، ميري، سقي، وحدات)
(مميز، جيد، ضعيف، مشاع).

5. هيكل المؤشر

□ وفي ضوء المعلومات والتقسيمات المعتمدة من دائرة الأراضي والمساحة، تم اعتماد الهيكل التالي لمؤشر أسعار الأصول العقارية في الأردن



6. البيانات وتبويبها

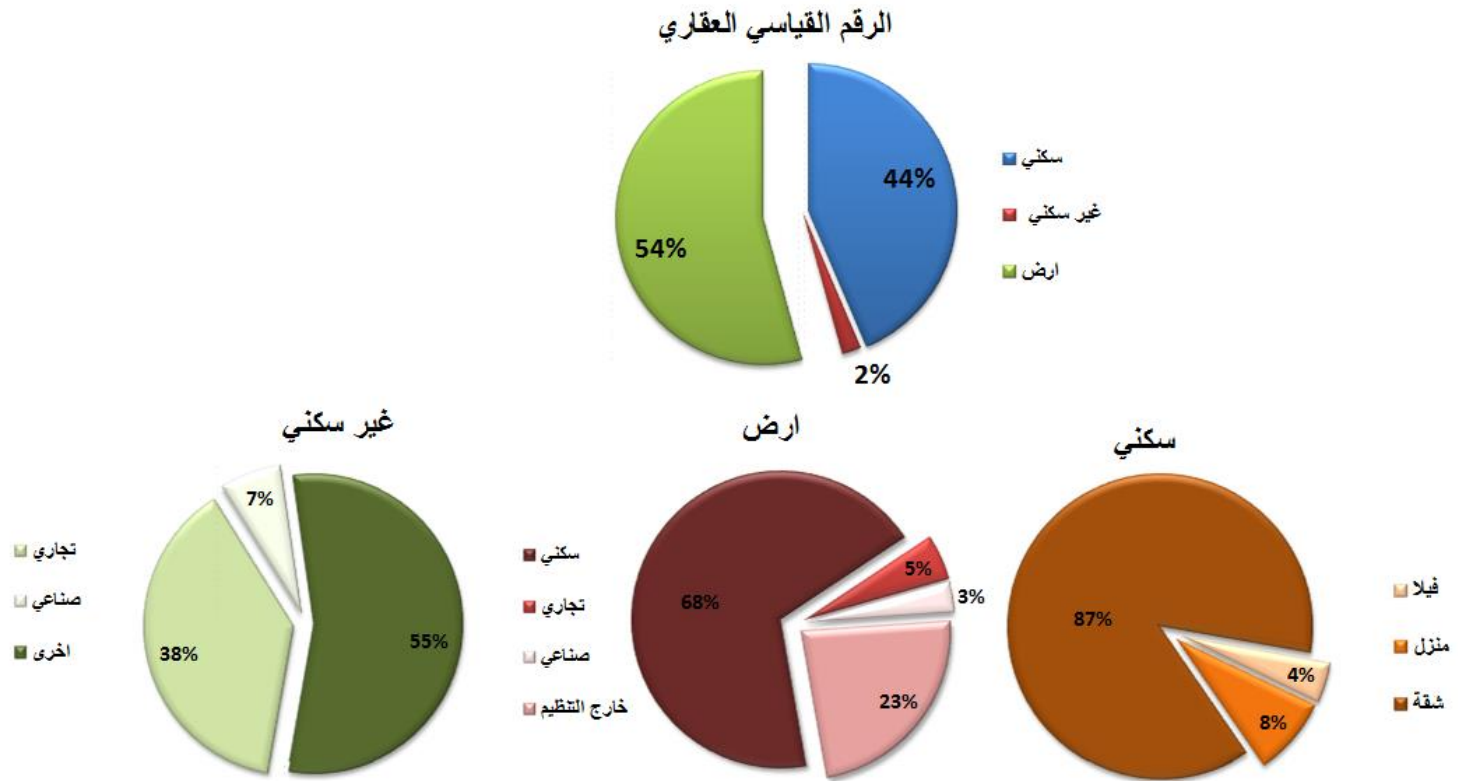
- اعتماد بطاقات التقييم المدققة من قبل اللجنتين المحلية والمركزية في دائرة الأراضي والمساحة اعتباراً من بداية عام 2012.
- قبل عام 2012 ومنذ عام 2005 هنالك بطاقة تقييم للعقار إلا أنها غير مدققة وبالتالي هنالك بيانات ذات جودة منخفضة.
- هنالك بيانات إلكترونية منذ عام 2001 إلا أن جودة هذه البيانات منخفضة بسبب عدم اتساق عمليات التقييم.
- تصفية البيانات ووضع قيود على التذبذبات العالية جداً في الأسعار خاصة في بيوعات الأراضي.

7. اعتماد سنة الأساس واحتساب المؤشر

- تم اعتماد عام 2012 كسنة أساس لاحتساب المؤشر .
- بعد دراسة الثلاثة طرق وجد أن أنسب طريقة حالياً هي الطريقة البسيطة المرجحة ولكن مع إجراء تحسينات على احتسابها عن طريق إخضاعها لأهمية نسبية ترتبط بمناطق البيع بحيث تأخذ كل منطقة أهمية نسبية على مستوى المحافظة والحوض.
- تم اختيار الرقم القياسي لاسبير (Laspeyer's index) لاحتساب المؤشر وهو الرقم القياسي التجميعي المرجح باستخدام الأوزان الرئيسية لسنة الأساس.

8. احتساب الأوزان النسبية.

□ تم تقدير الأوزان النسبية بناءً على قيمة حجم التداول في كل حوض ولكل بند من هيكل المؤشر وعلى النحو التالي:



9. النتائج النهائية

جدول رقم (1): الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية في الاردن *
TABLE NO. (1): JORDAN REAL ESTATE PRICE INDEX *

Period	2020		2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	الاهمية النسبية Weight	الفترة
	Q2	Q1																	
Residential	106.7	106.6	109.0	108.8	110.5	111.9	110.4	108.6	103.6	100.0	93.9	82.1	81.9	82.9	72.6	62.6	58.9	43.6%	سكني
Villa	97.2	98.7	101.3	99.4	99.7	101.7	102.8	101.2	101.0	100.0	98.7	86.2	95.6	96.9	88.3	79.5	67.5	1.9%	فيلا
House	105.1	103.3	105.0	105.9	105.6	106.0	105.7	105.8	100.1	100.0	95.6	89.3	88.7	86.9	82.0	79.0	80.7	3.6%	منزل
Apartment	107.3	107.3	109.7	109.5	111.5	113.0	111.2	109.2	104.1	100.0	93.5	81.2	80.6	81.8	70.9	60.2	56.4	38.1%	شقة
Non-Residential	101.2	103.3	102.1	101.4	102.0	103.5	103.2	102.0	99.3	100.0	95.0	93.0	93.4	96.1	92.5	85.6	88.9	2.1%	غير سكني
Commercial	102.2	108.3	107.2	105.5	105.9	109.1	108.0	105.2	97.9	100.0	87.8	88.5	82.5	88.6	79.1	70.1	73.4	0.8%	تجاري
Industrial	100.0	94.8	95.0	96.9	105.7	93.7	100.6	99.3	97.7	100.0	107.5	100.7	99.7	108.3	96.8	81.0	98.2	0.1%	صناعي
Other	100.7	100.9	99.3	99.1	98.8	100.8	100.2	100.0	100.6	100.0	98.6	95.3	100.1	99.9	101.4	97.0	98.7	1.2%	اخرى
Lands	132.9	132.2	129.0	130.3	128.6	129.3	126.5	120.9	107.2	100.0	93.5	91.1	94.6	94.7	87.9	66.6	59.83	54.3%	أراضي
Residential	146.1	142.9	138.6	139.9	137.6	138.3	134.0	126.7	109.8	100.0	90.8	87.6	91.4	91.0	83.2	62.7	56.0	37.2%	سكني
Commercial	105.9	104.1	105.5	107.4	106.6	110.7	109.6	104.7	103.0	100.0	97.7	93.1	92.4	96.0	87.7	74.9	71.9	2.7%	تجاري
Industrial	108.4	128.8	122.7	126.6	128.0	126.8	128.3	123.1	109.3	100.0	103.6	103.0	99.4	102.3	96.7	73.6	59.9	1.8%	صناعي
Non-Regulated	103.2	107.4	106.6	107.3	106.9	106.9	107.8	107.0	99.9	100.0	99.0	99.3	103.7	104.4	100.5	75.2	68.6	12.6%	خارج التنظيم
General Index	120.8	120.4	119.7	120.3	120.1	121.2	119.0	115.1	105.5	100.0	93.7	87.2	89.0	89.6	81.3	65.2	60.0	100%	الرقم القياسي العام

Source: Department of Lands and Survey & Central Bank of Jordan.
*: Preliminary.

المصدر: دائرة الأراضي والمساحة والبنك المركزي الأردني.
*: أولية.

جدول رقم (2): الرقم القياسي لأسعار الاصول العقارية حسب المحافظات *

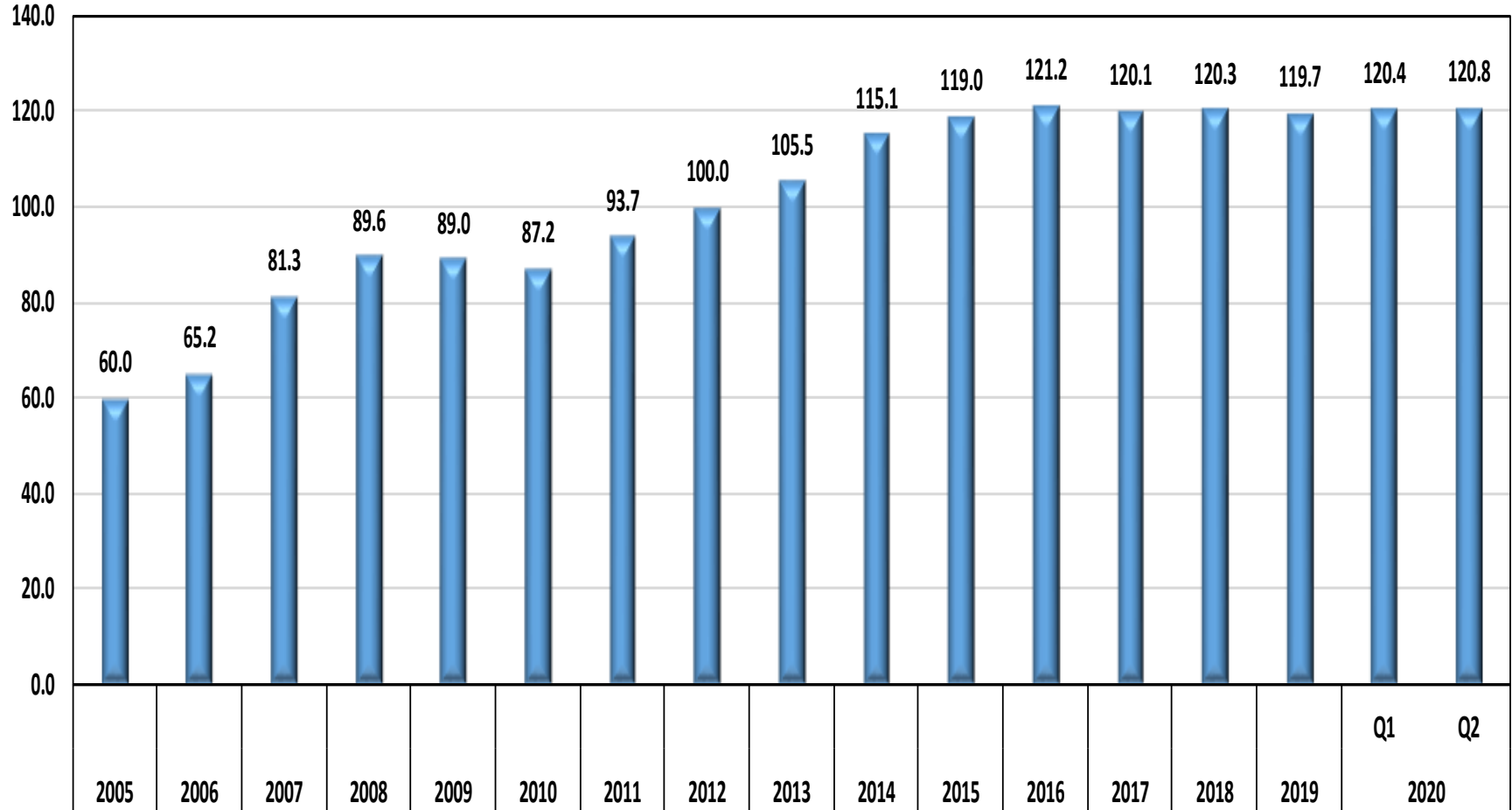
TABLE NO. (2) : JORDAN REAL ESTATE PRICE INDEX BY GOVERNORATES *

Period	2020		2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	الاهمية النسبية Weight	الفترة
	Q2	Q1																	
Amman	120.6	119.4	119.0	119.6	119.1	120.5	118.5	114.3	105.1	100.0	92.8	85.2	86.3	87.4	78.9	61.7	52.1	74.3%	عمان
Irbid	125.9	127.1	126.8	129.3	130.1	131.0	126.7	123.4	108.3	100.0	93.7	89.2	88.8	88.6	82.5	71.8	83.2	9.0%	إربد
Zarqa	121.0	122.8	123.1	123.7	123.7	123.1	117.7	112.0	105.9	100.0	93.7	95.7	96.6	93.1	81.7	71.4	67.5	4.5%	الزرقاء
Balqa	123.0	120.8	122.0	122.9	122.3	123.7	120.7	120.2	109.1	100.0	98.9	95.2	100.2	98.7	87.0	73.5	78.6	4.5%	البلقاء
Mafraq	124.1	120.7	121.3	122.2	122.0	121.6	121.6	120.4	107.1	100.0	99.3	93.5	105.4	103.2	101.8	84.8	82.7	1.5%	المفرق
Karak	126.0	128.3	128.0	127.9	128.0	129.1	124.4	122.8	109.2	100.0	93.3	90.2	85.0	83.5	79.6	82.9	109.8	0.8%	الكرك
Tafila	116.7	122.2	119.7	117.0	116.0	114.2	110.5	105.7	100.2	100.0	90.8	83.4	84.3	80.3	65.2	66.3	77.9	0.2%	الطفيلة
Ma'an	120.7	122.1	114.3	114.9	116.3	125.1	123.5	120.7	108.5	100.0	93.7	88.1	93.5	90.0	91.3	82.3	91.2	0.3%	معان
Madaba	109.6	133.4	111.5	103.4	107.4	98.5	108.0	106.3	100.2	100.0	107.0	93.6	121.3	115.2	113.8	92.5	107.2	1.8%	مادبا
Jerash	106.5	107.8	103.6	105.4	105.0	108.2	109.7	109.7	105.1	100.0	96.9	106.4	111.0	114.0	104.2	75.6	104.1	1.4%	جرش
Ajloun	109.7	109.2	108.8	108.7	111.7	111.5	110.4	111.2	101.9	100.0	95.1	93.6	96.3	97.5	96.9	95.2	99.0	0.7%	عجلون
Aqaba	119.8	116.7	119.8	118.7	121.0	119.4	114.0	106.7	99.8	100.0	96.9	90.4	95.3	103.9	95.1	74.1	62.1	1.1%	العقبة
General Index	120.8	120.4	119.7	120.3	120.1	121.2	119.0	115.1	105.5	100.0	93.6	87.2	89.0	89.6	81.3	65.2	60.0	100%	الرقم القياسي العام

Source: Department of Lands and Survey & Central Bank of Jordan.

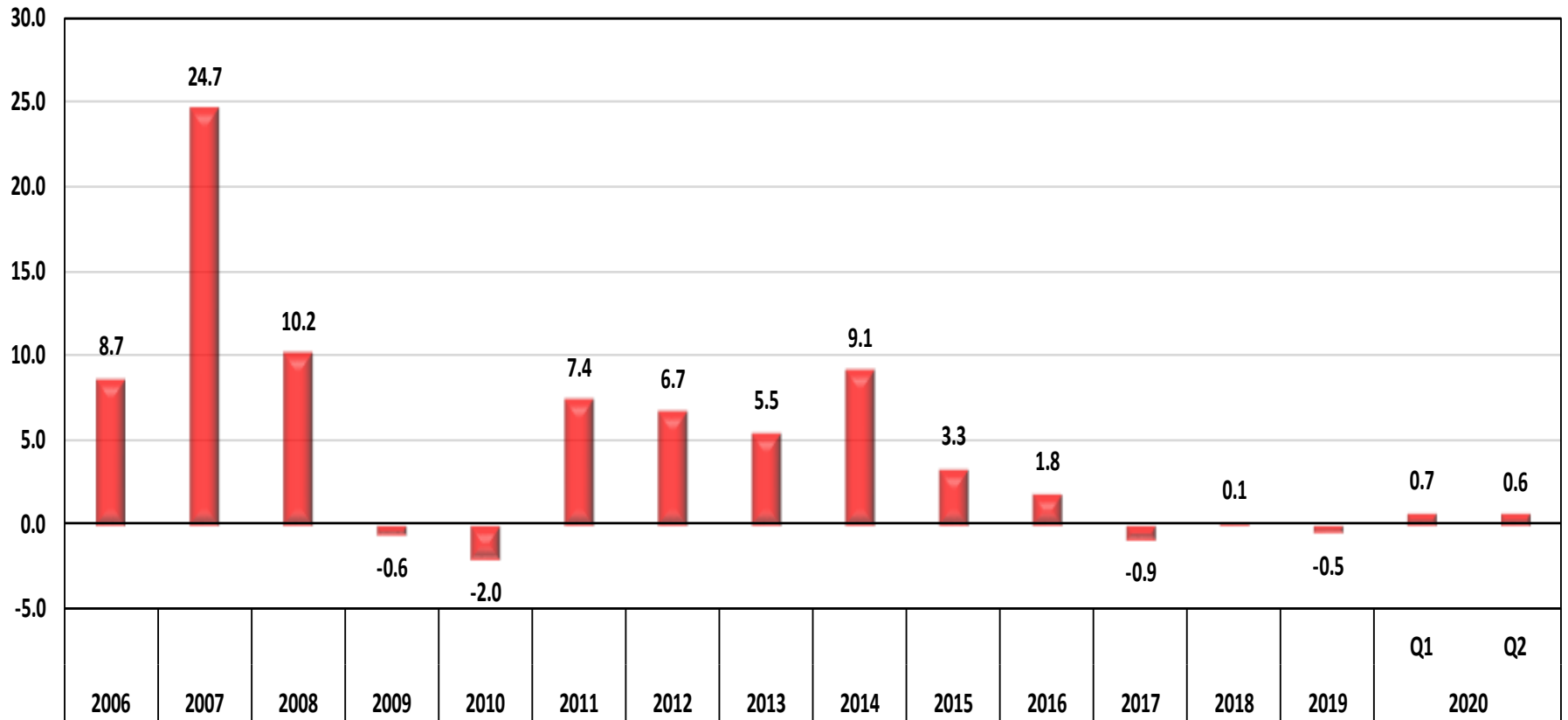
*: Preliminary.

الشكل رقم (١): الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية



التغير النسبي للرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية

الشكل رقم (٢): التغير في مؤشر الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية



شاکرین لکم حسن استماعکم

مرفق 1

جدول رقم (1): الرقم القياسي لأسعار الاصول العقارية في الاردن *

(2012=100)

2020		2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	الاهمية النسبية Weight	الفترة
Q2	Q1																	
106.7	106.6	109.0	108.8	110.5	111.9	110.4	108.6	103.6	100.0	93.9	82.1	81.9	82.9	72.6	62.6	58.9	43.6%	سكني
97.2	98.7	101.3	99.4	99.7	101.7	102.8	101.2	101.0	100.0	98.7	86.2	95.6	96.9	88.3	79.5	67.5	1.9%	فيلا
105.1	103.3	105.0	105.9	105.6	106.0	105.7	105.8	100.1	100.0	95.6	89.3	88.7	86.9	82.0	79.0	80.7	3.6%	منزل
107.3	107.3	109.7	109.5	111.5	113.0	111.2	109.2	104.1	100.0	93.5	81.2	80.6	81.8	70.9	60.2	56.4	38.1%	شقة
101.2	103.3	102.1	101.4	102.0	103.5	103.2	102.0	99.3	100.0	95.0	93.0	93.4	96.1	92.5	85.6	88.9	2.1%	غير سكني
102.2	108.3	107.2	105.5	105.9	109.1	108.0	105.2	97.9	100.0	87.8	88.5	82.5	88.6	79.1	70.1	73.4	0.8%	تجاري
100.0	94.8	95.0	96.9	105.7	93.7	100.6	99.3	97.7	100.0	107.5	100.7	99.7	108.3	96.8	81.0	98.2	0.1%	صناعي
100.7	100.9	99.3	99.1	98.8	100.8	100.2	100.0	100.6	100.0	98.6	95.3	100.1	99.9	101.4	97.0	98.7	1.2%	اخرى
132.9	132.2	129.0	130.3	128.6	129.3	126.5	120.9	107.2	100.0	93.5	91.1	94.6	94.7	87.9	66.6	59.83	54.3%	أراضي
146.1	142.9	138.6	139.9	137.6	138.3	134.0	126.7	109.8	100.0	90.8	87.6	91.4	91.0	83.2	62.7	56.0	37.2%	سكني
105.9	104.1	105.5	107.4	106.6	110.7	109.6	104.7	103.0	100.0	97.7	93.1	92.4	96.0	87.7	74.9	71.9	2.7%	تجاري
108.4	128.8	122.7	126.6	128.0	126.8	128.3	123.1	109.3	100.0	103.6	103.0	99.4	102.3	96.7	73.6	59.9	1.8%	صناعي
103.2	107.4	106.6	107.3	106.9	106.9	107.8	107.0	99.9	100.0	99.0	99.3	103.7	104.4	100.5	75.2	68.6	12.6%	خارج التنظيم
120.8	120.4	119.7	120.3	120.1	121.2	119.0	115.1	105.5	100.0	93.7	87.2	89.0	89.6	81.3	65.2	60.0	100%	الرقم القياسي العام

Source: Department of Lands and Survey & Central Bank of Jordan.

*: Preliminary.

المصدر: دائرة الأراضي والمساحة والبنك المركزي الأردني.

*: أولية.

مرفق 2

جدول رقم (2): الرقم القياسي لأسعار الاصول العقارية حسب المحافظات *

(2012=100)

2020		2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	الاهمية النسبية Weight	الفترة
Q2	Q1																	
120.6	119.4	119.0	119.6	119.1	120.5	118.5	114.3	105.1	100.0	92.8	85.2	86.3	87.4	78.9	61.7	52.1	74.3%	عمان
125.9	127.1	126.8	129.3	130.1	131.0	126.7	123.4	108.3	100.0	93.7	89.2	88.8	88.6	82.5	71.8	83.2	9.0%	إربد
121.0	122.8	123.1	123.7	123.7	123.1	117.7	112.0	105.9	100.0	93.7	95.7	96.6	93.1	81.7	71.4	67.5	4.5%	الزرقاء
123.0	120.8	122.0	122.9	122.3	123.7	120.7	120.2	109.1	100.0	98.9	95.2	100.2	98.7	87.0	73.5	78.6	4.5%	البلقاء
124.1	120.7	121.3	122.2	122.0	121.6	121.6	120.4	107.1	100.0	99.3	93.5	105.4	103.2	101.8	84.8	82.7	1.5%	المفرق
126.0	128.3	128.0	127.9	128.0	129.1	124.4	122.8	109.2	100.0	93.3	90.2	85.0	83.5	79.6	82.9	109.8	0.8%	الكرك
116.7	122.2	119.7	117.0	116.0	114.2	110.5	105.7	100.2	100.0	90.8	83.4	84.3	80.3	65.2	66.3	77.9	0.2%	الطفيلة
120.7	122.1	114.3	114.9	116.3	125.1	123.5	120.7	108.5	100.0	93.7	88.1	93.5	90.0	91.3	82.3	91.2	0.3%	معان
109.6	133.4	111.5	103.4	107.4	98.5	108.0	106.3	100.2	100.0	107.0	93.6	121.3	115.2	113.8	92.5	107.2	1.8%	مادبا
106.5	107.8	103.6	105.4	105.0	108.2	109.7	109.7	105.1	100.0	96.9	106.4	111.0	114.0	104.2	75.6	104.1	1.4%	جرش
109.7	109.2	108.8	108.7	111.7	111.5	110.4	111.2	101.9	100.0	95.1	93.6	96.3	97.5	96.9	95.2	99.0	0.7%	عجلون
119.8	116.7	119.8	118.7	121.0	119.4	114.0	106.7	99.8	100.0	96.9	90.4	95.3	103.9	95.1	74.1	62.1	1.1%	العقبة
120.8	120.4	119.7	120.3	120.1	121.2	119.0	115.1	105.5	100.0	93.6	87.2	89.0	89.6	81.3	65.2	60.0	100%	الرقم القياسي العام