



صندوق النقد العربي
ARAB MONETARY FUND

مبادرة الإحصاءات العربية

"عريسات"

"قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية

في الدول العربية"

إعداد

امحمد موعش

صندوق النقد العربي

نوفمبر 2020

© صندوق النقد العربي 2020

حقوق الطبع محفوظة

لا يجوز نسخ أو اقتباس أي جزء من هذا الكتيب أو ترجمته أو إعادة طباعته بأي صورة دون موافقة خطية من صندوق النقد العربي إلا في حالات الاقتباس القصير بغرض النقد والتحليل، مع وجوب ذكر المصدر.

توجه جميع المراسلات إلى العنوان التالي:

الدائرة الاقتصادية

صندوق النقد العربي

ص.ب. 2818 – أبوظبي – دولة الإمارات العربية المتحدة

هاتف: +97126171552

فاكس: +97126326454

البريد الإلكتروني: Economic@amfad.org.ae

Website : <http://www.amf.org.ae>

المحتويات

4.....	تقديم
6.....	أولاً: أهم المنهجيات المعتمدة في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية
6.....	1.1. المنهجيات المطبقة على المستوى الدولي
7.....	2.1. المنهجيات المطبقة في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية
9.....	ثانياً: تجارب قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية
9.....	الأردن
12.....	الإمارات
14.....	تونس
17.....	الجزائر
17.....	عُمان
19.....	العراق
20.....	فلسطين
21.....	قطر
24.....	الكويت
25.....	لبنان
27.....	المغرب
29.....	ثالثاً: خلاصة
1.....	رابعاً: الاستبيان

تقديم

في إطار الاستعداد للاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية "عربستات" المُزمع انعقاده بتاريخ 11 و12 نوفمبر 2020، وبناءً على مقترحات أعضاء اللجنة الفنية في اجتماعهم السادس المنعقد بتاريخ 6 و7 نوفمبر 2019، أعد صندوق النقد العربي استبياناً حول "قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، بهدف رصد منهجيات إعداده واحتسابه من قبل الجهات المعنية العربية، خاصة منها البنوك المركزية وسلطات النقد العربية.

يحظى القطاع العقاري بأهمية متزايدة في الاقتصاد، نتيجة لارتباطه ببقية القطاعات الاقتصادية، ولتأثيرات تغيرات أسعار الأصول العقارية على التضخم والسياسة النقدية والاستقرار المالي، وهو ما دعا عدد من الدول العربية إلى وضع إطار لقياس تطور أسعار العقارات المختلفة، مثل المباني السكنية والتجارية، والأراضي، من خلال احتساب مؤشر الأصول العقارية بدوريات مختلفة (شهرية، أو ربع سنوية أو سنوية). تعد مؤشرات الأسعار بمثابة أدلة مهمة يتطلع إليها المتعاملون والمؤسسات المالية والحكومات والمستثمرين من أجل فهم حركة سوق العقار وإبراز تطور قيمة الأصول مع مرور الوقت من خلال تتبع أدائها.

تجدر الإشارة إلى أهمية مؤشر أسعار الأصول العقارية كونه مؤشر اقتصادي قد يتم استخدامه للتنبؤ بالنمو الاقتصادي من خلال النماذج القياسية، كما يستخدم في رصد فقاعات أسعار الأصول العقارية، وتقييم المخاطر النظامية وبالتالي استخدام الأداة الاحترازية الكلية المناسبة لضبطها، إضافة إلى استخدامه في السياسة النقدية وخاصة في حال تطبيق سياسة استهداف التضخم، وتقديرات قيمة المنازل كجزء من قياس الثروة. علاوة على ما سبق، يُعطي المؤشر دلالة على أوضاع المتانة المالية والاستقرار المالي، كما يقيس مقدار المخاطر في السوق. كذلك، قد يدخل في احتساب الرقم القياسي لأسعار المستهلكين، وفي المقارنات الدولية.

من جانب آخر، هناك بعض التحديات المرتبطة باحتساب المؤشر، نذكر منها 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، وهكذا، يُضاف إلى ذلك محدودية توفر البيانات الأساسية الخاصة بالعقار مثل عدد الغرف، عمر البناء، إضافة إلى صعوبة استخدام النماذج الرياضية في احتساب المؤشر نظراً لقلة البيانات التاريخية المتوفرة، والاختلاف الكبير في أسعار العقارات مما يؤدي إلى تشوهات عند احتساب المتوسطات الحسابية.

استلم صندوق النقد العربي ردوداً من إحدى عشر دولة عربية بما يشمل كل من: الأردن، والإمارات، وتونس، والجزائر، والعراق، وعمان، وفلسطين، وقطر، ولبنان، والكويت، والمغرب. أشار الاستبيان إلى تفاوت جهود الدول العربية في هذا الشأن حيث تقوم البنوك المركزية في كل من عمان 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). علاوة على ما سبق، هناك ثلاث دول لم تقم بعد باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية وهي: الإمارات والجزائر والعراق، غير أن البنوك المركزية لهذه الدول تطلع إلى توفير شروط هذا الإنجاز في المستقبل.

بناءً على ما سبق، يهتم هذا التقرير بالتعرف على جهود المؤسسات الإحصائية العربية في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية، ويتكون من ثلاث محاور تتضمن الوقوف على أهم المنهجيات الدولية المتبعة لقياس مؤشر الأصول العقارية، واستعراض المنهجيات المطبقة في الدول العربية المشاركة في الاستبيان، إضافة إلى تقديم أهم الاستنتاجات والتحديات التي تواجه الدول العربية في هذا المجال.

أولاً: أهم المنهجيات المعتمدة في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية

1.1. المنهجيات المطبقة على المستوى الدولي

يتم تطبيق عدد من الأساليب والمنهجيات على المستوى الدولي لقياس مؤشر أسعار الأصول العقارية، التي يمكن تصنيفها إلى نوعين: تتمثل الأولى في المنهجية البسيطة التي تستند إلى احتساب متوسط أسعار الأصول سواءً البسيطة أو المرجحة، حيث تعتمد المنهجية الثانية على أساليب الاقتصاد القياسي لاحتساب مؤشرات أسعار الأصول العقارية، وتنقسم بدورها إلى طريقتين: تعتمد الأولى على نوع الأصول العقارية، والأخرى على أسلوب المبيعات المتكررة. على مستوى كل بلد، قد يتم تطوير مجموعة من المؤشرات في هذا المجال وفقاً لطرق وأساليب مختلفة ومن قبل مؤسسات مختلفة.

المنهجية البسيطة

يتم احتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية باعتماد متوسط بسيط أو مرجح للمعاملات العقارية خلال فترة معينة. غير أن هذه المؤشرات لا تبين الفارق بين أثر تطور السعر عن أثر تطور الجودة. إضافة إلى ذلك، إن عدم تمثيل جميع المعاملات العقارية التي تتم خلال فترة معينة في قياس المؤشر، لا يمكن من إبراز التطور الدقيق للأسعار، خاصة عندما تتعلق المعاملات بأصول عقارية مختلفة أنجزت من فترة إلى أخرى. تستخدم هذه الطريقة بشكل خاص في ألمانيا وإسبانيا وهولندا، بسبب بساطتها وعدم اشتراطها توفر بيانات تتعلق بخصائص الأصول العقارية.

المنهجيات المعتمدة على أساليب الاقتصاد القياسي: طريقة الانحدار الهيدوني (Hedonic) (Regression Method)

يتم قياس مؤشر أسعار العقارات حسب هذه المنهجية باستخدام متغيرات حول نوع العقار وخصائصه وموقعه. في هذا الإطار، فإن تطور أسعار الأصول العقارية ذات نفس الخصائص والمميزات من فترة إلى أخرى هي التي تحدد مستوى تطور العرض والطلب في سوق العقارات.

أخذاً بالاعتبار عدم تجانس الأصول المتداولة في سوق العقارات، تتطلب هذه المنهجية أولاً ضبط عدد محدد من الخصائص وتقدير أثرها على سعر العقار باستخدام طريقة الاقتصاد القياسي لكل فئة من العقارات المتجانسة. بعد ذلك، يتم استخدام المعاملات المستمدة من هذه العلاقات لعزل تأثير نوع وخصائص العقار والحصول على التغيير في "السعر الحقيقي"، الذي يعكس تطور شروط العرض والطلب في سوق العقارات. لكل فئة من العقار، ثم يتم تحديد مؤشر أسعار الأصول كنسبة بين قيمة مخزون العقارات المرجعي في الفترة الحالية وقيمه في فترة الأساس للمؤشر. يتم اعتماد هذا المؤشر في عدد من الدول مثل فرنسا، والسويد، وسويسرا، وهونج كونج.

المنهجيات المعتمدة على أساليب الاقتصاد القياسي: منهجية المبيعات المتكررة

لقياس مؤشر أسعار العقارات حسب هذه المنهجية، يتم الاعتماد فقط على الأصول العقارية التي تم بيعها مرتين على الأقل خلال فترة الدراسة. بالتالي، فإن تطور الأسعار يُقاس بمتوسط تطور أسعار المبيعات المتكررة. بذلك، يتم استثناء الأصول العقارية الجديدة والعقارات التي كانت موضوع بيع واحد، كما أنه يصعب تطبيق هذه الطريقة على مستوى أحد أنواع الأصول على حدة، نظرًا لصغر عدد المعاملات المتكررة. تعتبر الفرضية المعتمدة في هذه الطريقة أن خصائص الأصول العقارية تبقى دون تغيير بين المبيعات، وأن أثر الخصائص الضمنية ثابتة بمرور الوقت (استقرار المساهمة الهامشية للخصائص في تكوين أسعار الأصول). يتم استخدام طريقة المبيعات المتكررة بشكل خاص في الولايات المتحدة من قبل Freddie Mac و Fannie Mae، و (FHFA) Federal Housing Finance Agency، استنادًا إلى البيانات المقدمة من قبل Freddie Mac و Fannie Mae فيما يتعلق بقروض الرهن العقاري التي تقدمها هاتان المجموعتان. كما تعتمد هذه المنهجية كل من Real Estate Solutions و Real Capital Analytics لمتابعة تطورات أسعار الأصول العقارية التجارية، وأيضًا من قبل Moody's Economy.com.

2.1. المنهجيات المطبقة في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية

تختلف المنهجيات المطبقة في قياس مؤشر العقارات في الدول العربية، نظرًا 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. في حين يتم تطبيق المنهجية النوعية في الإمارات (إمارة دبي)، وعمان وفلسطين ولبنان. وتطبق المغرب منهجية المبيعات المتكررة، في حين أن الكويت تطبق منهجية الطبقات (stratification)، الجدول رقم (1).

يتضح كذلك أن الاهتمام بمؤشر أسعار العقارات يمثل اتجاهًا حديثًا في معظم البنوك المركزية وسلطات النقد العربية، حيث إن هذه المؤسسات تقوم بالتعاون مع مصادر البيانات في الدوائر الحكومية المكلفة بجمع ونشر البيانات حول المعاملات العقارية من بيع وشراء لإعداد مثل هذه المؤشرات. كما أن مؤشر أسعار العقارات المُحتسب في أغلب الدول العربية لا يزال يركز على العقارات السكنية فقط. بالتالي يبقى المؤشر غير شامل لجميع الأصول العقارية ومنها التجارية والأراضي. هناك مجموعة من التحديات التي تواجه إعداد مثل هذه المؤشرات في الدول العربية يأتي على رأسها التحديات المرتبطة بتوفير البيانات المُفصلة حول خصائص العقارات وأسعارها، وعدم شمولية مؤشر أسعار العقارات لجميع أنواع الأصول العقارية.

جدول رقم (1)
المنهجية المعتمدة في قياس مؤشر الأصول العقارية في الدول العربية

الدولة	المنهجية البسيطة	المنهجية النوعية	منهجية المبيعات المتكررة	منهجية أخرى
الأردن	✓			
الإمارات (إمارة دبي)		✓		
تونس	✓			
الجزائر	-	-	-	-
العراق	-	-	-	-
سلطنة عمان		✓		
فلسطين		✓		
قطر	✓			
الكويت				منهجية "الطبقات Stratification)
لبنان		✓		
المغرب			✓	

المصدر: صندوق النقد العربي (2020). "استبيان قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية (عربستات).

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، وسجل تقلبات في الأردن، في حين شهد تحسناً في تونس، وعرف نوعاً من الاستقرار في المغرب، كما يبين الجدول رقم (2) :

الجدول رقم (2)

تطور المؤشر الإجمالي لأسعار الأصول العقارية في الدول العربية

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

ثانياً: تجارب قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية

تقوم بعض الدول العربية بقياس مؤشر أسعار الأصول العقارية بتطبيق منهجيات مختلفة، فيما تسعى بلدان عربية أخرى إلى إعداد منهجيات لقياس هذا المؤشر مُستقبلاً بالتعاون بين البنوك المركزية والإدارات المعنية بتوفير البيانات الإحصائية حول المعاملات العقارية وذلك على النحو التالي:

1. الأردن

يُحتسب الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية في الأردن منذ عام 2014، بالتعاون بين البنك المركزي الأردني ودائرة الأراضي والمساحة، انطلاقاً من البيانات المتوفرة لدى هذه الدائرة حول مختلف أنواع الأصول العقارية. يقوم البنك المركزي باحتساب المؤشر ونشره بعد التنسيق مع دائرة الأراضي والمساحة. تم اختيار عام 2012 كسنة أساس لاحتساب المؤشر مع أخذ وزن نسبي لكل مكون للأصول العقارية، بالاعتماد على حجم التداول لكل مكون في سنة الأساس. يحتسب المؤشر باستخدام طريقة الرقم القياسي Laspyre وهو الرقم القياسي التجميعي المرجح باستخدام سنة الأساس، ويُنشر المؤشر بشكل ربع سنوي حسب مختلف أنواع الأصول العقارية وعلى مستوى محافظات المملكة.

تستخدم الطريقة البسيطة المرجحة مع إجراء تحسينات على احتسابها عن طريق إخضاعها لأهميات نسبية ترتبط بمناطق البيع بحيث تأخذ كل منطقة أهمية نسبية على مستوى المحافظة والحوض. تم اعتماد الصيغة

المرجحة للرقم القياسي، حيث تم ترجيح الأسعار إلى سنة الأساس مع أخذ وزن نسبي لكل حوض بناءً على حجم التداول في الحوض. يتم استخلاص البيانات المستخدمة في احتساب الرقم القياسي لأسعار العقار من قاعدة بيانات دائرة الأراضي والمساحة، حيث تحتوي هذه القاعدة على معلومات حول مبيعات العقارات في الأردن، وتقييم سعر المتر، والمساحات المباعة، والقيمة الإجمالية موزعة على مختلف الاحواض، وحسب محافظات المملكة.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في الأردن

فيما يتعلق بتوزيع المعاملات في الأصول العقارية، تستحوذ العقارات السكنية (فيلا، منزل، شقة) على حصة 43.6 بالمائة من إجمالي المعاملات، في حين تمثل حصة الأراضي (سكني، تجاري، صناعي، خارج التنظيم) على 54.3 بالمائة من إجمالي المعاملات، والعقارات غير السكنية (تجاري، صناعي، أخرى)، تمثل 2.1 بالمائة فقط. تجدر الإشارة إلى أن الأصول التجارية في الأردن تتوزع على العقارات غير السكنية، والأراضي. كما تتوزع المعاملات في الأصول العقارية حسب نوع العقار على النحو التالي:

جدول رقم (3)

حصة المعاملات العقارية حسب نوع العقار في الأردن

نوع العقار	حصته في المعاملات العقارية (بالمائة)
شقق	38.1
منزل (بيوت مكونة من أكثر من دور)	3.6
فيلات	1.9
أراضي	54.3

المصدر: صندوق النقد العربي (2020). "استبيان قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية (عربستات).

يلاحظ أنه لا يوجد مسمى "محلات تجارية" ضمن أنواع العقار الرئيسية في مؤشر أسعار الأصول العقارية كفئة مستقلة بين أنواع الأصول وإنما هناك داخل الفئات الرئيسية فئات فرعية يتعلق بعضها بالأصول التجارية، وتمثل حصة 0.8 من مجمل الأصول السكنية و2.7 في المائة من مجمل فئة الأراضي.

جدول رقم (4)
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في الأردن خلال الفترة (2015-2019)

2019	2018	2017	2016	2015	البنود الرئيسية*	
119.7	120.3	120.1	121.2	119.0	القيمة	مؤشر الأسعار الإجمالي
0.50-	0.17	0.91-	1.85	-	التغير (%)	
109.0	108.8	110.5	111.9	110.4	القيمة	● سكني
0.18	1.54-	1.25-	1.36	-	التغير (%)	
102.1	101.4	102.0	103.5	103.2	القيمة	● غير سكني
0.69	0.59-	1.45-	0.29	-	التغير (%)	
129.0	130.3	128.6	129.3	126.5	القيمة	● أراضي
1.00-	1.32	0.54-	2.21	-	التغير (%)	

* البنود الرئيسية تتضمن السكني وغير السكني والأراضي أما التجاري فهو مؤشر فرعي ضمن غير السكني والأراضي.
المصدر: صندوق النقد العربي (2020). "استبيان قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية (عربستات).

الاستفادة من بيانات مؤشر أسعار الأصول العقارية في رسم السياسات الاقتصادية

بخصوص الاستفادة من بيانات هذا المؤشر في رسم السياسات الاقتصادية، وبالأخص السياسة النقدية والسياسة الاحترازية الكلية، يعتبر القطاع العقاري من أهم القطاعات الاقتصادية في الأردن، نظراً لتشابكاته الكبيرة مع القطاعات الاستثمارية الأخرى وانعكاسات التطورات التي تفرضها أسعار الأصول العقارية على التضخم والسياسة النقدية والاستقرار المالي. هنالك أهمية بالغة لاحتساب الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية، لما له من دور كبير في الاستدلال على ما يحصل من تطورات على صعيد القطاعات الانتاجية ويمكن من إعداد التنبؤ بالنمو الاقتصادي، كما أنه مؤشر مؤثر على أوضاع المتانة المالية والاستقرار المالي وقياس مقدار المخاطر في السوق.

التحديات وجهود التطوير

هناك مجموعة من التحديات التي تواجه عملية إعداد ونشر مؤشر الأصول العقارية في الأردن منها عدم تجانس خصائص العقارات، وعدم وجود معيار ثابت لتقييم العقارات، والاختلاف الكبير في أسعار العقارات مما يؤدي إلى تشوهات عند احتساب المتوسطات الحسابية عبر الزمن. كما أن هناك صعوبة في تحييد أثر القرارات الحكومية والتي قد تؤثر على تقييم أسعار العقارات وبالتالي على احتساب المؤشر.

بخصوص الجهود المستقبلية لتطوير مؤشر أسعار الأصول العقارية، يقترح البنك المركزي الأردني عقد دورات متخصصة باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية وبشكل دوري، وعرض التجارب الدولية حول الآليات والمنهجيات المتبعة لاحتساب المؤشر، إضافة إلى دراسة إمكانية الانتقال إلى طرق أخرى أكثر تقدماً وتمثيلاً للقطاع العقاري في احتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية.

2. الإمارات

أكد مصرف دولة الإمارات العربية المتحدة على أنه لم يتم بعد إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية الإجمالي على مستوى الدولة، وإنما يتم التعاون مع الجهات الحكومية في الدولة لتزويد المصرف بالبيانات العقارية ومؤشر أسعار العقارات. يقوم المصرف بالتنسيق مع دائرة الأراضي والأملاك في دبي وبلدية أبو ظبي والهيئة الاتحادية للتنافسية والاحصاء وأيضاً دوائر الإحصاء المحلية في الإمارات الأخرى.

تجدر الإشارة إلى أن دائرة الأراضي والأملاك في إمارة دبي⁽¹⁾ تقوم بإعداد مؤشر أسعار بيع العقارات في القطاع السكني (الشقق السكنية، والفلل ومجمعات الفلل) بدورية شهرية مع استخدام المنهجية النوعية. يتم استخدام نموذج الانحدار الخطي المتعدد (Hedonic Regression Model) حيث يعتمد على سمات وخصائص الوحدات السكنية مثل عدد الغرف، والمساحة، والطابق، والمنطقة الجغرافية وغيرها من الخصائص التي تميز الوحدة العقارية وتحديد أثر كل عامل من هذه العوامل على سعر الوحدة العقارية. بعد ذلك، يتم استخدام السعر المُقدر لحساب قيمة المؤشر. غير أن هناك بعض التحديات في قياس مؤشر أسعار بيع العقارات، منها ما يتعلق بعدم تجانس الخصائص التي تميز كل عقار عن الآخر، إضافة إلى التغيرات السعرية التي تحدث في قيمة العقار عبر الزمن.

يسعى المصرف المركزي إلى قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية على مستوى الدولة في المستقبل، وبحيث يتم استخدام مؤشر أسعار العقارات من قبل المصرف للمساعدة في معرفة وضع الاقتصاد الكلي بشكل عام وانعكاسات ذلك على القطاع المالي. وبما يُمكن كذلك من استخدامه في طرق مختلفة مثلًا تقدير مدى انحراف الأسعار الحالية عن متوسط أسعارها طويل المدى، وتقدير الدورة المالية ومؤشر الاستقرار المالي ورسم السياسة الاحترازية الكلية كنسبة القرض للقيمة العقارية، ونسب التركيز في هذا القطاع.

في هذا الإطار، فإن شرح وتفسير أسعار البيع في القطاع السكني استناداً إلى حساب متوسط السعر خلال فترة زمنية معينة قد تعطي نتائج مضللة، حيث إن هناك فترات يمكن أن تسجل ارتفاعاً في متوسط الأسعار نتيجة لبيع المزيد من العقارات الفاخرة بالمقارنة مع الأوقات التي لم تحدث فيها هذه المعاملات. غير أن

¹ دائرة الأراضي والأملاك، إمارة دبي، الإمارات، تقرير حول "المؤشر الرسمي لأسعار البيع في القطاع السكني في إمارة دبي".

ارتفاع أسعار العقارات بشكل عام، يشير إلى الزيادة في قيمة الممتلكات الفردية عندما يكون سوق العقار قد استفاد من تداول العقارات التي هي فوق المعدل وليس العقارات الفردية. بالتالي، فإن هذا المثال حول ارتفاع أسعار البيع في القطاع السكني يعطي صورة مضللة عن حالة القطاع العقاري للمتعاملين نتيجة وجود عمليات بيع لعدد من العقارات الفاخرة.

على العكس من ذلك فإن استخدام طريقة التضمين السعري للمؤشر Hedonic Imputation Index تأخذ في الاعتبار عدم التجانس بين الوحدات المختلفة في القطاع العقاري والتي يمكن وصفها بصفاتها أو خصائصها. تُستخدم مؤشرات التضمين السعري أسعاراً متوقعة، يتم تقييمها بخصائص ثابتة إلى نماذج الانحدار لجميع الفترات الزمنية. ومن خلال القيام بذلك، من الممكن استخدام أسعار العقارات التي تم بيعها خلال الفترة (t) لتقييم العقارات التي تم بيعها في الفترة (0)، والعكس صحيح من خلال تطبيق عدة تقنيات احتساب متعددة، ولكن هناك ثلاثة أساليب شائعة تتمثل في استخدام الأرقام القياسية لكل من لاسبير، وباش، وفيشر على النحو التالي:

الرقم القياسي لاسبير Laspeyres index

تقوم طريقة الرقم القياسي لاسبير Laspeyres على استخدام أسعار الفترة الحالية (t) لتقييم الخصائص التي تنتمي إلى العينة في فترة الأساس (0)، والتي تم اعتمادها للتحكم في تغييرات نوعية الأصول العقارية. تعرف هذه الطريقة أيضاً باسم المؤشر المرجح لفترة الأساس، وتوفر مقارنة ذات مغزى مع مرور الوقت وتساعد في الإجابة على السؤال التالي: ما هو السعر النسبي لوحدة عقارية كانت تعرض عادة للبيع في شهر الأساس في الوقت الحالي؟. يمثل المؤشر الذي يتم حسابه باستخدام طريقة لاسبير أحد النماذج الأحادية التي لا تقوم بإجراء أي تغييرات على الأسعار الحالية.

الرقم القياسي باش Paasche index

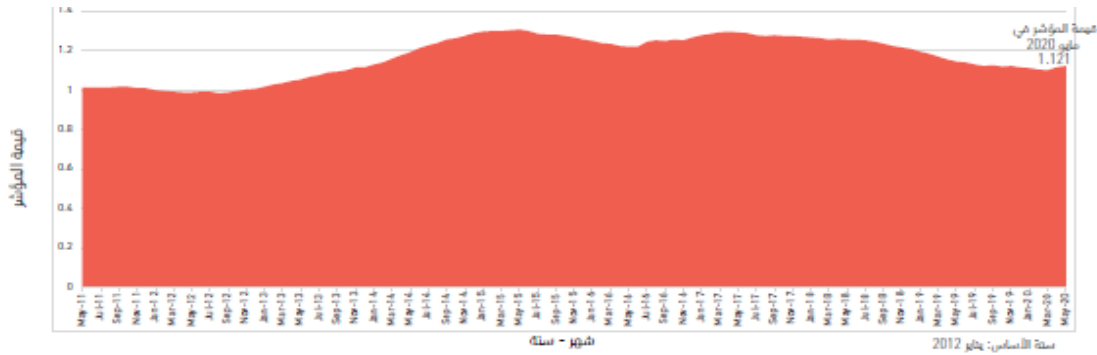
على عكس طريقة لاسبير تستخدم طريقة الرقم القياسي لباش Paasche index أسعار فترة الأساس لتقييم الخصائص التي تنتمي إلى العينة الحالية في الفترة (t)، وتعرف تلك الطريقة أيضاً باسم مؤشر مرجح للفترة الحالية ويعكس الاتجاهات الحالية، ويساعد على الإجابة على السؤال التالي: ما هو سعر الوحدة العقارية النموذجية اليوم بالنسبة إلى سعر الوحدة نفسها في شهر الأساس؟ ويمثل المؤشر الذي يتم حسابه باستخدام طريقة Paasche أحد النماذج الأحادية التي لا تقوم بإجراء أي تغييرات على الأسعار الحالية.

الرقم القياسي فيشر Fisher Index

تتمثل طريقة الرقم القياسي لفischer في حساب مؤشر أسعار الأصول العقارية كمتوسط هندسي لكلا من طريقة لاسبير وطريقة باش بشكل يجعلها الطريقة النموذجية لتفادي الاتجاه التفاولي للأسعار في طريقة

لاسيبير، وتقادي الاتجاه التناؤمي للأسعار في طريقة باش. يتم حساب مؤشر أسعار الأصول العقارية في إمارة دبي باستخدام طريقة الإدخال المتعدد بطريقة Fisher. حسب بيانات 2019، مثلت التعاملات العقارية⁽²⁾ على العقارات السكنية النسبة الأكبر من حيث عدد التعاملات، حيث بلغت نسبتها 61 في المائة من إجمالي عدد التعاملات العقارية خلال عام 2019، في حين مثلت التعاملات العقارية على الأصول التجارية 37 في المائة، من الإجمالي، بينما استحوذت التعاملات العقارية الأخرى على نسبة ضئيلة لم تتعدى 3 في المائة من إجمالي المبيعات خلال عام 2019.

شكل رقم (1) تطور مؤشر أسعار البيع الشهري للعقارات السكنية في إمارة دبي



المصدر: دائرة الأراضي والأملاك، (2000). إمارة دبي، الإمارات، "التقرير الشهري حول مؤشر أسعار العقارات السكنية في دبي"، مايو.

3. تونس

يشارك البنك المركزي التونسي ممثلاً في الإدارة العامة للإحصائيات في لجنة وطنية مكلفة باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية يترأسها المجلس الوطني للإحصاء. تم احتساب هذا المؤشر بداية من عام 2015، ويشمل المؤشر العقارات السكنية فقط. أما نشره فقد انطلق فعلياً مع نهاية 2018 ويشمل سلسلة من المؤشرات التي ينشرها بدورية ربع سنوية. يعتبر المعهد الوطني للإحصاء الجهة الرسمية الوحيدة المناط بها نشر مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية.

يتم احتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية باستخدام قاعدة البيانات الخاصة بالمبادلات العقارية المسجلة والمفصلة حسب نوع العقار والمتوفرة لدى الإدارة العامة للأداءات. يتم احتساب هذا المؤشر على مستوي تفصيلي من حيث النوع والبعد الجغرافي والوحدة بسعر المتر المربع وذلك بالاعتماد على معادلة "لاسيبيرز التسلسلية" Chained Laspeyres، وباعتماد عام 2015 كسنة أساس. تجدر الإشارة إلى أن العقارات السكنية (الشقق والمنازل) هي عقارات جديدة وقديمة على حد سواء. وقد مكنت البيانات المتوفرة من احتساب

² المصدر: التقرير السنوي حول أداء قطاع العقار في إمارة دبي لعام 2019.

سلاسل زمنية للمؤشرات ربع سنوية منذ سنة 2000. يتم نشر المؤشر على موقع المعهد الوطني للإحصاء بشكل ربع سنوي ويغطي مستويات أسعار الأصول خلال الشهر ونصف السابقين.

مصادر البيانات المستخدمة في قياس المؤشر

لا يتم تطبيق المنهجية النوعية في قياس مؤشر أسعار العقارات في تونس نظراً لنقص البيانات التفصيلية عن خصائص الأصول العقارية. كما أنه لم يتم اعتماد منهجية المبيعات المتكررة نظراً لنقص وجود المعرف الوحيد لكل عقار على حدة. وتمثل قاعدة بيانات تسجيل العقود المتوفرة لدى الإدارة العامة للأداءات الضريبية من أهم مصادر البيانات المستخدمة في حساب مؤشر أسعار الأصول العقارية.

يتم الحصول على البيانات لدى الإدارة العامة للأداءات الضريبية بمقتضى اتفاق مسبق لتبادل البيانات ما بين المعهد الوطني للإحصاء ووزارة المالية بصفة منتظمة ربع سنوية كل ثلاثية بما يشمل عمليات البيع والشراء للعقارات المعدة للسكن. وهذه البيانات منظمة ومرتبطة حسب العديد من التفاصيل المذكورة في العقد (ثمن البيع، المساحة، العنوان، تاريخ المعاملة، الخ.). كما ان هذه البيانات محفوظة إلكترونياً.

طريقة قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية

يتم احتساب مؤشرات السعر والحجم في القطاع العقاري من خلال المعالجة الإحصائية لقاعدة بيانات تسجيلات المعاملات العقارية للبيع والشراء. يتم خلال المعالجة الإحصائية استبعاد القيم المجففة التي لا تعكس حقيقة الأسعار المتداولة مثل العقارات المفرطة الغلاء في منطقة ما، وكذلك الأسعار المنخفضة جداً وغير المنطقية التي تعود أحيانا لخطأ عند ادخال البيانات على قاعدة البيانات. كما يتم حماية البيانات الشخصية في هذه القاعدة حيث يقع ترميز الخانات المتعلقة بهوية البائع والمشتري. كما يتم كذلك الأخذ بعين الاعتبار اتجاهها واحداً في المعاملة العقارية إما البيع أو الشراء حتى لا يتم احتساب المعاملات بصفة مزدوجة لنفس العقار.

لاحتساب مؤشر أسعار العقارات السكنية في تونس، يتم اعتماد على معادلة لاسبيرز التسلسلية Laspeyres chaîné، باستخدام المتغيرات المتوفرة بقاعدة البيانات الخاصة بالمبادلات العقارية المسجلة والمفصلة حسب نوع العقار والمتوفرة لدى الإدارة العامة للأداءات الضريبية بما يشمل: الأراضي السكنية أي المعدة للبناء، والشقق، والمنازل (فيلا، دار عربي..)، والوحدة بسعر المتر المربع. ويغطي مؤشر أسعار الأصول العقارية جغرافيا كامل تراب الجمهورية التونسية كما يتم احتسابه للمدن الكبرى.

جدول رقم (5)
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية في تونس
(سنة الأساس 2015)

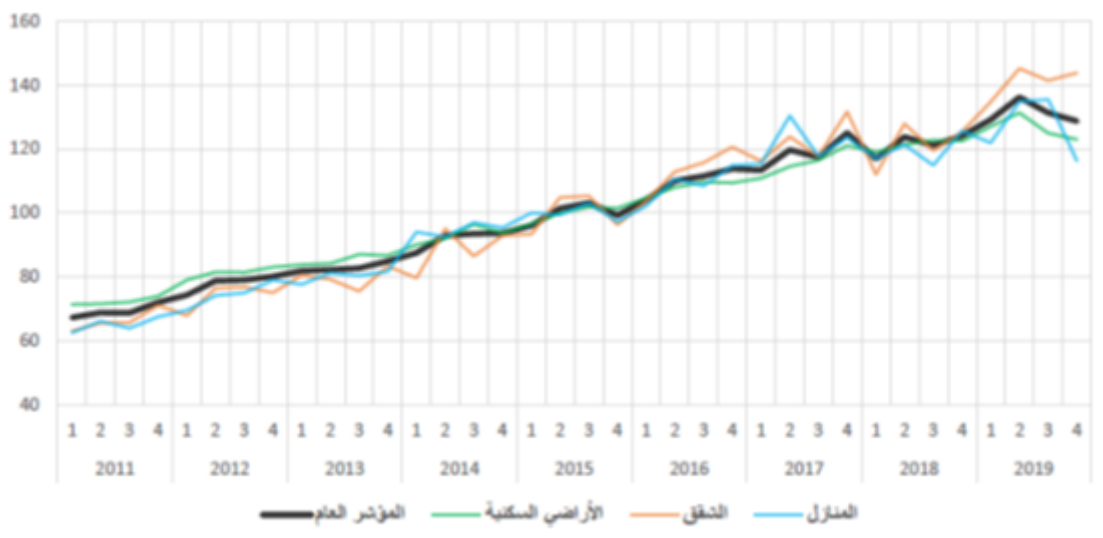
2019	2018	2017	2016	2015	
128.6	124.1	125.0	113.8	99.3	قيمة المؤشر الإجمالي السكني
143.7	125.4	131.6	120.6	96.4	• شقق
116.2	125.7	123.6	114.8	97.4	• منازل (فيلا)
123.0	122.4	121.1	109.4	101.5	• أراضي سكنية

المصدر: صندوق النقد العربي (2020). "استبيان قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية (عربستات).

الاستفادة من بيانات مؤشر أسعار الأصول العقارية في رسم السياسات الاقتصادية

يتم استغلال نتائج بيانات مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية كمؤشر مكمل للأسعار الاستهلاكية وهو مؤشر يساعد على متابعة التضخم وأثر أسعار الفائدة المرجعية على العرض والطلب في السوق العقارية مما يساهم في تحديد ورسم السياسة النقدية. أما فيما يخص السياسة الاحترازية الكلية، فإن مؤشر أسعار العقارات هو أحد مكونات مؤشرات السلامة المالية وبذلك يسمح احتسابه بتوفير عناصر تحليلية أكثر دقة لهذا القطاع الحيوي. من حيث قيمة مؤشر أسعار الأصول، فقد عرفت قيمة المؤشر ارتفاعاً متواصلًا منذ عام 2011 وحتى الربع الأول من عام 2019، فيما عرفت في أعقاب ذلك انخفاضاً على مستوى كامل الفئات الفرعية للمؤشر، (الشكل رقم (2)).

شكل رقم (2)
مؤشر أسعار الأصول العقارية حسب نوع العقار (سنة الأساس 2015)



المصدر: البنك المركزي التونسي، (2019). "تقرير مؤشر أسعار العقارات"، الربع الرابع من سنة 2019.

أبرز التحديات ومقترحات للتطوير

من أبرز التحديات التي تواجه إعداد ونشر مؤشر الأصول العقارية في تونس الحاجة إلى المزيد من تحسين قاعدة البيانات، من خلال إضافة بعض التفاصيل التي تخص العقود، وأهمية الربط مع قاعدة بيانات إدارة الملكية العقارية. فيما يتعلق بالجهود المستقبلية لتطوير مؤشر الأصول العقارية، فتركز على توسيع نطاق مؤشر أسعار العقارات ليشمل العقارات التجارية، إضافة إلى العمل على احتساب مؤشر أسعار كلفة البناء. تجدر الإشارة إلى أن مبادرة احتساب مؤشر أسعار العقارات السكنية قد انطلقت عام 2012 بقيادة البنك المركزي إذ توجه هذا الأخير إلى المجلس الوطني للإحصاء كي يشرف على تنظيم العمل بين كافة الأطراف التي لها علاقة مباشرة بهذا الموضوع من خلال تكوين لجنة لهذا الغرض. تضم هذه اللجنة البنك المركزي ممثلاً في الإدارة العامة للإحصائيات، والمعهد الوطني للإحصاء، وإدارة الملكية العقارية، والوكالة العقارية للإسكان، منظمة الأعراف في قطاع البناء، وزارة المالية ووزارة التجهيز والإسكان. تم خلال مختلف اللقاءات مناقشة مختلف الطرق المعتمدة عالمياً في احتساب مؤشرات الأصول العقارية ومدى وملاءمتها مع البيانات المتوفرة. وأفضت هذه الجهود المشتركة إلى العديد من النتائج التي تمت مناقشتها في إطار ضمان انتاج مؤشر مستقر لأسعار الأصول العقارية وقادر على إبراز حقيقة الأسعار في السوق.

4. الجزائر

لم يتم بعد إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية من قبل بنك الجزائر.

5. عُمان

يقوم المركز الوطني للإحصاء والمعلومات باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية منذ عام 2018، باستخدام الطريقة النوعية، حيث يتم تقسيم الأصول العقارية إلى أربعة أنواع من العقارات تشمل الأراضي الفضاء والشقق السكنية والفلل والمنازل الأخرى. يتم احتساب مؤشر منفصل لكل نوع حسب الموقع الجغرافي، إضافة إلى احتساب مؤشر عام يضم جميع الأنواع على مستوى الدولة. غير أن هذا المؤشر هو حالياً محدود التداول ويتم عرضه على أصحاب المعالي الوزراء في نشرة ربع سنوية. تنقسم النتائج المتحصل عليها إلى نوعين وهما:

- المؤشرات (الأرقام القياسية) ومنها المؤشر العام، والمؤشرات حسب النوع، والمؤشرات حسب المحافظة.

- إحصائيات أخرى: عدد العقارات، معدل المساحة، معدل سعر المتر المربع، القيمة، ويكون ذلك حسب نوع العقار والمحافظة وفي بعض الحالات الولاية.

يتعاون المركز الوطني للإحصاء والمعلومات مع وزارة الإسكان في توفير البيانات المستخدمة في حساب مؤشر أسعار الأصول العقارية. يتبين من خلال توزيع المعاملات في الأصول العقارية حسب طبيعة العقار في سلطنة عمان، أن الأراضي استحوذت على حصة 90.9 بالمائة من إجمالي عدد التعاملات العقارية خلال عام 2019، في حين مثلت التعاملات على الأصول السكنية 8.6 بالمائة، في حين لم تمثل التعاملات على أصول تجارية سوى 0.5 بالمائة من الإجمالي، الجدول رقم (6).

جدول رقم (6) حصة المعاملات العقارية حسب نوع العقار في سلطنة عُمان

نوع العقار	حصته في المعاملات العقارية (%)
شقق	3.0
منازل (بيوت مكونة من أكثر من دور)	2.6
فيلات	3.0
محلات تجارية	0.3
مكاتب	0.2
أراضي	90.9

المصدر: صندوق النقد العربي (2020). "استبيان قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية (عربستات).

فيما يتعلق بمعالجة البيانات حول العقارات قبل احتساب مؤشر الأسعار يتم اعتماد المراحل الثلاث الآتية:

- **المرحلة الأولى:** تُحذف البيانات التي تصنف خارج مجال المؤشر والاحتفاظ فقط بالبيانات السكنية، وأيضا حذف أي تكرار أو أصفار في البيانات بالنسبة لقيمة العقار أو المساحة.
- **المرحلة الثانية:** تُحذف البيانات المُدخلة بطريق الخطأ وذلك بوضع حدود معقولة للمساحة ولسعر المتر المربع.
- **المرحلة الثالثة:** تُحذف البيانات المتطرفة من الجهتين باستخدام المئين:
 - حذف المبادلات التي تكون فيها مساحة العقار أقل من المئين الخامس للمساحة (P5) وما بعد المئين الخامس والتسعين (P95) وذلك حسب نوع العقار والمحافظة.
 - حذف المبادلات التي يكون فيها سعر المتر المربع للعقار أقل من المئين الخامس للأسعار (P5) وما بعد المئين الخامس والتسعين (P95) وذلك حسب نوع العقار والمحافظة والسنة.

أما المتغيرات المدرجة في مؤشر أسعار الأصول العقارية فتشمل ثلاث متغيرات تتمثل في: نوع العقار، والموقع، والزمن (الربع السنوي). يتم احتساب المؤشر العام باعتماد قاعدة الأساس أول سنة في السلسلة الزمنية (أي سنة 2014) وذلك بتطبيق طريقة التسلسل (Chained) على النحو التالي:

$$I_{Qy,i} = \frac{GI_{Qy,i} \times GI_{Qy-1,4}}{100}$$

بعد ذلك، يُحتسب المؤشر العام لأسعار العقارات حسب سنة الأساس المرغوب فيها وذلك بتطبيق طريقة التسلسل (Chained) على النحو التالي:

$$I_{Qy,i}^T (base\ year: y_{base}) = \frac{I_{Qy,i}}{\frac{1}{4} \sum_{i=1}^4 I_{Qy_{base},i}}$$

جدول رقم (7) تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في سلطنة عُمان

2019	2018	2017	2016	2015	
103.2	104.9	111.1	117.2	113.6	قيمة المؤشر الإجمالي
106.9	109.8	115.6	123.0	115.2	- أراضي (سكنية)

ملاحظة: لم يتم تقديم قيمة المؤشر للعقارات السكنية والتجارية في الجدول.
المصدر: صندوق النقد العربي (2020). "استبيان قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية (عربستات).

التحديات وأوجه التطوير

من أبرز التحديات التي تواجه المركز الوطني للإحصاء والمعلومات في إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية، عدم وجود ترميز موحد للمحافظات والولايات بقاعدة البيانات المتأتية من وزارة الإسكان والذي يمكن اعتماده لتحديد التغطية الجغرافية، إضافة إلى إدخال البيانات يدويا من قبل موظفي وزارة الإسكان. بخصوص الجهود المستقبلية لتطوير مؤشر أسعار الأصول العقارية، يتطلع المركز الوطني للإحصاء والمعلومات إلى نشر المؤشر لعامة الجمهور، عوض المؤشر محدود التداول.

6. العراق

لم يتم بعد إعداد مؤشر لقياس أسعار الأصول العقارية، غير أن البنك المركزي العراقي بدأ يتحرك في هذا الاتجاه، حيث قام بتشكيل لجنة برئاسة البنك المركزي وأعضاء من الجهات ذات العلاقة مثل الجهاز المركزي للإحصاء وهيئة الضرائب لقياس هذا المؤشر والعمل مستمر لتهيئة مستلزمات القياس التي تحتاج إلى إجراء مسح شامل في هذا الميدان.

لا تتوفر البيانات الضرورية لقياس مؤشر أسعار الأصول العقارية حالياً، ولا يوجد قاعدة بيانات لها. من ثم هناك حاجة الى إنشاء قاعدة بيانات تتضمن أسعار العقارات على اختلاف انواعها (سكنية، تجارية، زراعية، اخرى) وفي مختلف المحافظات لغرض البدء بقياس تطور الأسعار.

7. فلسطين

تقوم سلطة النقد الفلسطينية بإعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية منذ 2019، علماً أنه لا يوجد تعاون حالي بين سلطة النقد الفلسطينية والوحدات الإدارية المعنية بتوفير البيانات، حيث سبق وتم التواصل معهم لتوفير بيانات قابلة لاحتساب مؤشر أسعار السكن ولكن لا يتوفر لدى هذه الوحدات بيانات يُمكن من خلالها احتساب مؤشر لأسعار البنود الفرعية مثل السكن.

تم وضع فترة الأساس في الربع الأول 2018، غير أن هذا المؤشر لم يتم نشره للجمهور. يتم استخدام المنهجية النوعية كإحدى الطرق المتبعة لاحتساب مؤشر العقارات السكنية في فلسطين وتقسّم إلى طريقتين وهما: Characteristic Hedonic model و Double-Imputation Hedonic Model، وكلتا الطريقتين تعتمد على تحديد سعر العقار من خلال مجموعة من العوامل والخصائص التي يتمتع بها العقار من خلال معادلات انحدار خطي. وبحيث تأخذ كل خاصية للعقار حصة من السعر الإجمالي للعقار. ومن ثم يتم تقدير سعر العقار من خلال هذه الخصائص والمحددات وبعد ذلك يتم احتساب مؤشر العقارات السكنية باستخدام مؤشري لاسبير وباش. كما يمكن تطبيق منهجيات أخرى، ومنها طريقة Time Dummy model التي تعتمد على احتساب المؤشر لفترات زمنية متعددة (عدد من أرباع السنوات حال كانت البيانات ربعية) من خلال معادلات انحدار خطي، وطريقة Rolling Window Time Dummy model. تستخدم الطريقتان في حالة عدم توفر بيانات كافية حول خصائص ومحددات العقار. كما أنها سهلة التطبيق والاحتساب وتتمتع بدقة نتائج عالية مقارنة مع الطريقة النوعية.

بخصوص مصادر البيانات المستخدمة في حساب مؤشر أسعار الأصول العقارية بدورية شهرية، فيتم جمع البيانات حول العقارات السكنية المعروضة للبيع على المواقع الإلكترونية، حيث تم توقيع اتفاقيات تزويد بيانات مع المواقع الإلكترونية المتخصصة بنشر عروض بيع العقارات السكنية في فلسطين. تجد الإشارة إلى أن المعاملات في الأصول العقارية تقتصر فقط العقارات السكنية، وتتنوع حسب نوع العقار على النحو التالي: الشقق (90 بالمائة)، والمنازل (7 بالمائة)، والفيلات (3 بالمائة).

من جانب آخر، هناك طرق عديدة لمعالجة البيانات المُجمعة قبل القيام باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية، ومنها: تخليص البيانات من القيم المتطرفة، وتحويل بعض البيانات إلى قيم لوغاريتمية كسعر العقار، وتحويل بعض المتغيرات من متغيرات عادية إلى متغيرات صورية (Dummy variables). تتكون

المعادلة المستخدمة لقياس مؤشر أسعار الأصول العقارية، من سعر العقار كمحصلة للمتغيرات التالية: نوع العقار (شقة أو منزل)، وخصائص العقار (عدد غرف النوم، الحمامات، مساحة العقار، توفر بعض الخدمات كالمصعد، التدفئة، مصف سيارات)، إضافة إلى موقع العقار.

التحديات وجهود التطوير

من أبرز التحديات التي تواجه سلطة النقد الفلسطينية في إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية صعوبة توفر البيانات من المصادر الرسمية. فيما يتعلق بتطور مؤشر أسعار الأصول العقارية، فقد تراجع هذا المؤشر من 103.3 عام 2018 إلى 98.7 في عام 2019، مسجلاً انخفاضاً بحوالي 4.5 بالمائة. أما بالنسبة للجهود المستقبلية لتطوير مؤشر الأصول العقارية، هناك ضرورة لتعزيز التعاون مع الوحدات الإدارية لتجميع بيانات للعقارات السكنية قابلة للاستخدام واحتساب هذا المؤشر.

8. قطر

يقوم مصرف قطر المركزي بإعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية منذ عام 2014، بالتعاون مع إدارة التسجيل العقاري في وزارة العدل، حيث يتم تطبيق المنهجية البسيطة في قياس المؤشر، باعتماد الوسيط (Median) باعتماد الأرقام السابقة كوزن ترجيحي. هناك ربط إلكتروني بين المؤسستين لتعزيز التنسيق وتوفير البيانات بشكل يومي، غير أنه يتم نشر مؤشر أسعار الأصول العقارية (مؤشر عام ومؤشر حسب البلديات) من قبل المصرف المركزي بدورية ربع سنوية.

فيما يخص توزيع المعاملات في الأصول العقارية حسب طبيعة العقار، يمثل العقار السكني حصة تقدر بنحو 50.41 بالمائة من إجمالي المعاملات العقارية لعام 2019، في حين بلغت حصة الأراضي 48.78 بالمائة. أما التوزيع حسب نوع العقار، فتمثل الفيلات 44.44 بالمائة، والأراضي 48.78 بالمائة من إجمالي المعاملات، فيما لا يتم احتساب المؤشر للأصول العقارية التجارية.

طريقة إعداد المؤشر

تتم معالجة البيانات المُجمعة حول العقارات قبل القيام باحتساب المؤشر من خلال إعداد مجموعة من الخطوات التالية:

- فصل التجانس في البيانات.
- إزالة القيم المتطرفة مثل سجلات المعاملات ذات القيمة العالية أو المنخفضة للغاية.
- فرز البيانات وتصنيفها وفق كل بلدية.
- التصنيف حسب الشهر والفئة.

- احتساب المتوسطات حسب الأشهر للقيم بالمتري المربع.
- يتم تطبيق طريقة "براون للاتجاه الخطي"، (Brown's Linear Trend Method)، حيث $a=0.3$ لتنقيح بيانات المؤشر.

تتكون المتغيرات المدرجة في قياس مؤشر الأسعار الأصول العقارية، من الرقم المرجعي للمعاملة، وتاريخ المعاملة، والبلدية، وقيمة العقار، ومساحة العقار بالمتري المربع. أما معادلة المطبقة في احتساب هذا المؤشر كالتالي:

Monthly-wise median with below model history as weight

Formula to smoothen the index is (Brown's Linear Trend Method

$$\bar{X}(t) = (1 - 0.3)\bar{X}(t) + 0.3 * X(t-1)$$

Where:

$\bar{X}(t)$ is the exponentially smoothed sales value at time (t).

$\bar{X}(t-1)$ is the exponentially smoothed sales value at time (t-1).

$X(t)$ is the sales value at time (t).

0.3 is the dumping factor/ element used for valuing the expected trend or movement of price in very next transaction.

After smoothening of data, it was checked using moving average with a quarterly movement (only for checking the homogeneity).

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في قطر

سجل المؤشر الإجمالي لأسعار الأصول العقارية تراجعاً مستمراً خلال الفترة 2015-2019، حيث انتقلت قيمته من 292.66 إلى 225.76 خلال هذه الفترة نتيجة لتراجع قيمة مؤشر أسعار الأراضي بحوالي 7.3 بالمائة كمتوسط سنوي للفترة، وبانخفاض مؤشر أسعار العقارات السكنية بحوالي 6 بالمائة كمتوسط سنوي لنفس الفترة.

جدول رقم (8)
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في قطر
(سنة الأساس 2009)

البنود	2019	2018	2017	2016	2015
قيمة المؤشر الإجمالي	225.76	246.12	252.8	280.59	292.66
التغير (%)	-8.27	-2.64	-9.90	-4.12	-
سكني	205.49	215.24	219.25	249.29	264.46
التغير (%)	-4.53	-1.83	-12.05	-5.74	-
أراضي	226.92	261.14	248.66	268.67	311.39
التغير (%)	-13.10	5.02	-7.45	-13.72	-

المصدر: صندوق النقد العربي (2020). "استبيان قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية (عربستات).

الاستفادة من بيانات المؤشر في رسم السياسات الاقتصادية

فيما يتعلق بالاستفادة من مؤشر أسعار الأصول العقارية في وضع السياسة الاقتصادية في قطر، أشار مصرف قطر المركزي إلى أن أهمية القطاع العقاري تتفاوت بين البلدان حسب حصته النسبية من الناتج المحلي الإجمالي في كل دولة والروابط التي تربطه بالقطاع المالي، من حيث تدفق الائتمان، واستخدامه كضمان في التمويل من قبل المؤسسات المالية. تجدر الإشارة إلى أن الاستثمار في هذا القطاع يخضع للمضاربة ويتأثر بالأحداث التاريخية. كما تشير الأدلة التجريبية كذلك إلى أهمية دور هذا القطاع في الاستقرار المالي في أي دولة. وعليه، فإن التغيرات في أسعار العقارات لها تداعيات واسعة يجب رصدها من قبل صناع السياسات ويتطلب ذلك أن تقوم السياسة النقدية برصد أسعار كافة السلع والخدمات بما فيها أسعار العقارات، حيث إنها تؤثر على مستوى الأسعار بشكل عام ويعد ارتفاع المضاربة في أسعار العقارات والتفاوت الكبير بين مستوى الأسعار العام ومستوى أسعار العقارات مصدر قلق في السياسات الاحترازية الكلية، ويجب اتخاذ التدابير الملائمة في هذا الشأن. لذلك فإن أخذ مؤشر أسعار العقارات في الاعتبار عند صياغة السياسة النقدية والسياسة الاحتراز الكلية يساعد في السيطرة على التضخم والمحافظة على الاستقرار المالي.

التحديات وجهود التطوير

من أبرز التحديات التي تواجه قطر في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية، أهمية إدراج تقييم للأصل العقاري إلى جانب سعر البيع، إضافة إلى عدم وجود سعر البيع السابق في حالة إعادة البيع. أما مجالات

التطوير، فتمثل في إمكانية استخدام معلومات إضافية لتحسين المؤشر، إضافة إلى إصدار مؤشر حول أسعار الإيجار.

9. الكويت

يقوم البنك الكويت المركزي في الوقت الحالي ولأغراض أعماله باحتساب مؤشر أسعار العقارات السكنية فقط، وليس مؤشر أسعار الأصول العقارية، وذلك منذ عام 2017. يحصل بنك الكويت المركزي على البيانات الأولية الخاصة بالصفقات العقارية من خلال الموقع الإلكتروني لوزارة العدل (إدارة التسجيل العقاري). كما أن هناك بعض الجهات الخاصة التي تقوم باحتساب مؤشرات مختلفة لأسعار العقارات بدولة الكويت.

المنهجية المطبقة في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية

يقوم البنك الكويت المركزي بتطبيق منهجية "الطبقات (Stratification)" الواردة ضمن دليل مؤشر أسعار العقارات السكنية "Handbook on Residential Property Prices Indices - RPPIs" الصادر عن مكتب إحصاءات الاتحاد الأوروبي "Eurostat"، والذي يتناول العديد من المنهجيات والطرق التي تستخدم في إعداد الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية، ويُعد مرجعاً دولياً أساسياً في هذا المجال. ووفقاً لهذه المنهجية، يتم تقسيم البيانات المتاحة عن صفقات البيع العقارية إلى عدة أقسام، بحسب نوعية العقار السكني (شقة، منزل، أرض سكنية، فيلا، عمارة سكنية، الخ)، أو بحسب الموقع الجغرافي داخل الدولة (سواء بحسب المحافظات أو الأقاليم أو المدن). في المرحلة التالية يتم احتساب متوسط أسعار المتر مربع لكل طبقة على حدة (متوسط هندسي)، ومن ثم إعداد مؤشر أسعار لكل طبقة على حدة، ثم يتم تجميع الطبقات باستخدام أوزان ترجيحية مستمدة من قيم المبيعات العقارية وباستخدام مؤشر لاسبير للأسعار.

يتم جمع البيانات المستخدمة في حساب مؤشر أسعار العقارات السكنية من إدارة التسجيل العقاري التابعة لوزارة العدل، عن طريق الحصول على البيانات حول الصفقات العقارية المتاحة على الموقع الإلكتروني للوزارة. يتم احتساب المؤشر بدورية ربع سنوية لكن لا يتم نشر تطوراتهِ. تتم معالجة البيانات المُجمعة قبل القيام باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية، حيث يتم مراجعة كافة الصفقات العقارية ثم احتساب متوسط سعر المتر المربع لكل صفقة عقارية، ومن ثم استخراج وحذف القيم المتطرفة (Outliers) في كل طبقة من الطبقات الرئيسية المكونة لمؤشر أسعار العقارات السكنية، كما يتم تقسيم الصفقات العقارية داخل كل طبقة رئيسية إلى ست طبقات فرعية تمثل المحافظات الست للكويت.

بخصوص المتغيرات المدرجة في مؤشر أسعار الأصول العقارية، تم تقسيم الرقم القياسي العام لأسعار العقارات السكنية إلى قسمين أساسيين، الرقم القياسي لأسعار الأراضي السكنية الذي يضم بدوره مؤشرين

(أرض لاستخدام السكن الخاص، وأرض لاستخدام السكن الاستثماري)، والرقم القياسي لأسعار المباني السكنية الذي يضم بدوره ثلاثة مؤشرات (منزل خاص، وبناءة للسكن الاستثماري، وشقة للسكن الاستثماري). بالتالي يضم المؤشر العام خمس طبقات رئيسة (خمسة أرقام قياسية). هذا، ويتم احتساب المؤشر وفقاً لسنة الأساس 2013. يتم بناء رقم قياسي (مؤشر) لكل طبقة من الطبقات الفرعية أي المحافظات وفقاً لأحدى صور معادلة لاسبير على النحو التالي:

$$\text{Index } X_t = (p_t) / (P_o) * 100$$

حيث إن:

$\text{Index } X_t$: الرقم القياسي لأسعار الطبقة الفرعية (X) في فترة المقارنة (t) مقارنة بفترة الأساس (o).

P_t : المتوسط الهندسي لمتوسطات سعر المتر المربع داخل الطبقة الفرعية (X) في فترة المقارنة (t).

P_o : المتوسط الهندسي لمتوسطات سعر المتر المربع داخل الطبقة الفرعية (X) في فترة الأساس (o).

الاستفادة من بيانات المؤشر في رسم السياسات الاقتصادية

يشكل القطاع العقاري أحد أوجه الاستثمار الرئيسية في دولة الكويت، ويعتبر أحد المكونات الأساسية للاقتصاد الكويتي لكونه يمثل استثماراً رئيساً للأفراد ويستحوذ على جزء كبير من ثرواتهم، وتمثل دفعات سداد القروض الإسكانية نسبة كبيرة من النفقات الشهرية، ويوجد لدى البنوك انكشافاً على أسواق الإسكان سواءً من خلال الاقراض المباشر أو استخدام العقارات كضمانات، علاوة على كونه مؤشراً لدورات الازدهار والركود الاقتصادية الشائعة في سوق الإسكان وآثارها على النمو العام للنشاط الاقتصادي.

في هذا السياق، فإن مراقبة البنك المركزي لتطورات السوق العقاري، بما فيها تطورات أسعار الأصول، يمثل أحد الركائز الأساسية للسياسات التحوطية الكلية، التي تهدف إلى احتواء المخاطر النظامية التي تهدد الاستقرار المالي عبر الحد من النمو المفرط في الائتمان، إضافة إلى تدابير أخرى في هذا الشأن.

التحديات وجهود التطوير

من أبرز التحديات في إعداد المؤشر، هناك عدم توافر بيانات تفصيلية عن خصائص العقارات المباعة التي يمكن أن تساهم بشكل فعال في احتساب القيمة الحقيقية لكل عقار. في إطار جهود التطوير، يتطلع البنك المركزي إلى احتساب الرقم القياسي لأسعار العقارات التجارية والاستثمارية في الكويت، وتحديث سنة الأساس للمؤشر.

10. لبنان

بدأ مصرف لبنان في إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية في عام 2016 للاستخدام الداخلي ولا ينشر للجمهور. يتم الاعتماد على المنهجية النوعية لاحتساب مؤشر أسعار العقارات السكنية فقط (HPI)، ويتم

إعداده حسب المحافظات. يقوم مصرف لبنان بجمع بيانات القروض السكنية التي تصدرها المصارف التجارية عبر بوابة الكترونية مخصصة لذلك.

تتم معالجة البيانات المُجمعة قبل القيام باحتساب مؤشر أسعار العقارات السكنية بحذف البيانات المتطرفة، يعد ذلك يتم احتساب سعر الشقة لكل نوع من العقار باعتماد طريقة الانحدار الخطي (Regression) بالنسبة إلى المتغيرات المذكورة في الجدول رقم (10) أدناه .

جدول رقم (9)

المتغيرات المدرجة في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية في لبنان

Swimming Pool	حوض للسباحة	Under Construction	قيد التشييد
Elevator	مصعد	Type of Property	نوع العقار
Heating System	وجود نظام التدفئة	Neighbourhood Classification	تصنيف الجوار
Cooling System	وجود نظام التبريد	Road Type	نوع الطريق
Year of Construction	سنة البناء	Quality of Construction	جودة البناء
View	المنظر	Building Condition	حالة البناء
Gross Area of Use	المساحة الإجمالية للاستخدام	Total number of floors in the Building	إجمالي عدد الطوابق في المبنى
Net Area of Use	صافي مساحة الاستخدام	Security	الأمن
Appraised Value	القيمة المقدرة	Parking Lot	ساحة لانتظار السيارات
Price per SQM (Gross)	السعر لكل متر مربع (الإجمالي)	Section Condition	حالة القسم
Price per SQM (Net)	السعر لكل متر مربع (صافي)	Saloon	صالون (عدد)
Bathroom	دوره المياه (عدد)	Bedrooms	غرف نوم (عدد)
Balcony	شرفة (عدد)	Kitchen	مطبخ (عدد)

المصدر: صندوق النقد العربي (2020). "استبيان قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية (عربستات).

التحديات التي تواجه إعداد المؤشرات

من أبرز التحديات التي تواجه مصرف لبنان المركزي في إعداد مؤشر العقارات السكنية، ندرة البيانات وعدم القدرة على التأكد من صحة المعلومات المُجمعة توقيت استيفاء المعلومات (Timeliness).

11. المغرب

يقوم بنك المغرب بقياس مؤشر أسعار الأصول العقارية ونشره بدورية ربع سنوية، بالتعاون مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية. يعتمد قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية على المستوى الوطني على طريقة المبيعات المتكررة باتباع التباين في أسعار السلع التي تم بيعها مرتين على الأقل. يبرر هذا الاختيار عدم توفر خصائص العقارات في قواعد البيانات الخاصة بنا، مما لا يسمح باستخدام المنهجية النوعية لحساب المؤشر. لكن على عكس المنهجية البسيطة التي لا تميز بين فئات العقار المختلفة، تتميز طريقة البيع المتكررة بكونها مبنية على نفس العقار، مما يحد من آثار عدم تجانس الأصول العقارية. مع ذلك، فإن الطريقة المتبعة تستبعد سوق العقار الجديد وتتطلب مراجعة المؤشر في كل مرة يتم فيها احتسابه لأن أي إعادة بيع جديدة ترتبط بأول عملية بيع سابقة لنفس العقار. يتم احتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية خاص بالجهات في المملكة والمدن الكبرى.

يتم جمع البيانات المستخدمة في حساب مؤشر أسعار الأصول العقارية من قواعد بيانات الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية حول تسجيل العقارات، وتسجيل نقل العقارات والأراضي المحفظة لصالح المشتريين. يتم الحصول على البيانات من خلال استرداد البيانات من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية على قرص مضغوط أو مفتاح USB. تتوزع المعاملات في الأصول العقارية حسب طبيعة العقار في المغرب كالتالي: تمثل عقارات سكنية 66 بالمائة من إجمالي المعاملات، وعقارات تجارية 7 بالمائة، والأراضي 27 بالمائة.

طريقة إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية

يتم إخضاع البيانات المُجمعة حول العقارات للمعالجة من أجل القضاء على الملاحظات غير المكتملة والبيانات التي تم إدخالها بشكل سيئ، والمعاملات التي تخضع لعدة مبيعات خلال فصل واحد أو التي لا تستجيب لبعض اختبارات الاتساق الداخلي. كما يتم تعويض البيانات الناقصة والمتعلقة على وجه الخصوص بتاريخ المعاملة بالفرق بين تاريخ الإيداع للتسجيل على مستوى المحافظة ومتوسط المدة بين تاريخ الإيداع وتاريخ المعاملة والذي يتم احتسابه من البيانات المتاحة. كما يتم حذف القيم القصوى للأسعار لكل متر مربع بناء على طريقة Box Plot.

أما المتغيرات المدرجة في مؤشر أسعار الأصول العقارية فتتمثل في: الثمن وعدد المعاملات، يتم اعتماد سنة أساس في 2006. يتم احتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية حسب المعادلة:

$$I_t = 100 \exp(\hat{\beta}_t - \hat{\beta}_t) . \quad :$$

حيث I هو مؤشر أسعار الأصول العقارية في الربع t. يتم احتساب β حسب المعادلة :

$$D_{is} = \begin{cases} 1 & \text{If } s = t \\ -1 & \text{if } s = \tau \\ 0 & \text{Else} \end{cases}$$

$$\log\left(\frac{P_t}{P_{t\tau}}\right) = \sum_s \beta_s D_{is} + \varepsilon_{it\tau}, \quad s=1, \dots, S$$

بحيث

$P_{t\tau}$ هو ثمن العقار في اللحظة τ التي بيع فيها أول مرة

P_t هو ثمن العقار في اللحظة t التي بيع فيها للمرة الثانية

S عدد الأرباع الواردة في فترة الدراسة

جدول رقم (10) توزيع المعاملات العقارية حسب نوع العقار في المغرب

نوع العقار	حصته في المعاملات العقارية (%)
شقق	60%
منازل (بيوت مكونة من أكثر من دور)	5%
فيلات	1%
محلات تجارية	6%
مكاتب	1%
أراضي	27%

المصدر: صندوق النقد العربي (2020). "استبيان قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية (عربستات).

فيما يتعلق بتطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في المغرب، يتبين من خلال نتائج قياس هذا المؤشر استقراراً في قيمته خلال الفترة (2017-2019)، نتيجة لشبه استقرار في جميع مكوناته، من عقارات سكنية وتجارية والأراضي، كما يوضح الجدول رقم (12).

جدول رقم (11) تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (سنة الأساس 2006)

2019	2018	2017	2016	2015	
116.0	116.0	116.0	110.1	108.7	قيمة المؤشر الإجمالي
115.8	115.7	115.4	109.8	108.8	• سكني
118.6	118.7	118.2	110.9	106.7	• تجاري
119.5	119.8	120.2	113.4	111.2	• أراضي

المصدر: صندوق النقد العربي (2020). "استبيان قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية"، الاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية (عربستات).

الاستفادة من بيانات المؤشر في رسم السياسات الاقتصادية

يتم الاستفادة من بيانات المؤشر في رسم السياسات الاقتصادية وبالأخص السياسة النقدية والسياسة الاحترازية الكلية بالنسبة للبنك المركزي، يساعد مؤشر أسعار الأصول العقارية على تحسين تحليل وتقييم المخاطر التضخمية، وكذلك المخاطر الناشئة عن قطاع العقارات والتي تؤثر على الاستقرار المالي.

التحديات وجهود التطوير

أما أبرز التحديات التي تواجه بنك المغرب في إعداد ونشر مؤشر أسعار الأصول العقارية، فتتعلق بحساسية البيانات بسبب طابعها السري، إضافة إلى أنه وبسبب المنهجية المتبعة، يتم مراجعة المؤشرات السابقة في كل مرة يتم فيها احتساب مؤشر الأسعار للربع الحالي.

بخصوص الجهود المستقبلية لتطوير مؤشر الأصول العقارية، يتطلع بنك المغرب إلى احتساب مؤشر الأصول العقارية باعتماد المنهجية النوعية، التي تعتمد بالأساس على خصائص العقار ونوعه، كما يمكن إعداد مؤشر أسعار جديد يعتمد فقط على الأصول العقارية الجديدة، نظرا لعدم احتسابها في منهجية المبيعات المتكررة المطبقة في الوقت الراهن.

ثالثاً: خلاصة

تبين نتائج الاستبيان أن البنوك المركزية وسلطات النقد العربية أصبحت لديها اهتمام متزايد باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية، نظراً لأهمية هذا القطاع في الاقتصادات العربية، ولدوره في رسم السياسة النقدية والسياسة الاحترازية الكلية رغم الصعوبات المتعلقة بتوفر البيانات حول معاملات الأصول العقارية. في هذا الإطار، تقوم المصارف المركزية ومؤسسات النقد العربية بالتعاون في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية مع الدوائر الحكومية المكلفة بتسجيل العقارات بشتى أنواعها.

كما أن أغلب مؤشرات الأسعار المحتسبة تتعلق بالأصول العقارية السكنية وليس كل أنواع العقارات المتوفرة من أصول تجارية وأراضي على سبيل المثال. يُلاحظ كذلك 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.

من جانب آخر، هناك تشابه في الأهداف المرجوة من احتساب مؤشر أسعار العقارات والتي تتركز أساساً حول أهمية تقييم أثر تطور أسعار الأصول العقارية على مستوى التضخم الإجمالي، وعلى نهج السياسة

النقدية والسياسة الاحترازية الكلية، والاستقرار المالي. كما أن التحديات التي تواجه البنوك المركزية العربية في هذا المجال تتعلق خاصة بتوفر البيانات حول العقارات وأنواعها.

من بين الاستنتاجات كذلك يمكن الإشارة إلى أهمية تطبيق المعايير الدولية في مجال قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية ومن بينها بعض الأدلة والمنهجيات المختلفة لاحتساب هذا المؤشر مثل دليل "أوروستات" "Handbook on Residential Property Prices Indices -RPPIs" الصادر عن مكتب إحصاءات الاتحاد الأوروبي "Eurostat".

هناك دول عربية لديها تجربة مهمة في قياس أسعار الأصول العقارية، تتسم بشمولية المؤشر لمعظم مكونات سوق العقار بما يشمل الأصول السكنية والتجارية والمكتبية والأراضي. غير أن هناك دول عربية أخرى لا تقوم في الوقت الراهن بقياس هذا المؤشر لعدم توفر الخبرات لذلك لكنها تعمل حاليًا على إعداد خطة عمل لتوفير المتطلبات لهذا الإنجاز. في هذا الصدد، يُمكن الاستفادة من تبادل التجارب ما بين الدول العربية من خلال إعداد دورات تدريبية أو ورش عمل في طرق قياس هذا المؤشر بتطبيق المعايير الدولية في هذا المجال.



صندوق النقد العربي
ARAB MONETARY FUND

أمانة اللجنة الفنية لمبادرة الإحصاءات العربية " عربستات "
استبيان حول مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية

صندوق النقد العربي
مارس 2020

تقديم

في إطار الاستعداد للاجتماع السابع لمبادرة الإحصاءات العربية "عربستات" المُزمع انعقاده بتاريخ 11 و12 نوفمبر 2020، وبناءً على مقترحات أعضاء اللجنة الفنية في اجتماعهم السادس المنعقد بتاريخ 6 و7 نوفمبر 2019، أعد صندوق النقد العربي استبيان حول مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية، بهدف رصد منهجيات إعداده واحتسابه من قبل الجهات الإحصائية العربية، خاصة منها البنوك المركزية ومؤسسات النقد العربية.

يحظى القطاع العقاري بأهمية متزايدة في الاقتصاد، نتيجة لارتباطه ببقية القطاعات الاقتصادية، ولتأثيرات تغيرات أسعار الأصول العقارية على التضخم والسياسة النقدية والاستقرار المالي، وهو ما دعا عدد من الدول العربية إلى وضع إطار لمراقبة تطور أسعار العقارات المختلفة، مثل المباني السكنية والتجارية، والأراضي، من خلال احتساب مؤشر الأصول العقارية سواءً بدوريات مختلفة.

بناءً على ما سبق، يهدف الاستبيان إلى إبراز جهود مؤسساتكم الموقرة في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية، ويتكون من أربع محاور تتضمن الوقوف على المنهجية المتبعة لقياس مؤشر الأصول العقارية، ومصادر البيانات المستخدمة، إضافة إلى أبرز التحديات التي تواجهكم في هذا المجال.

عليه، يرجى الإيعاز للزملاء المختصين باستيفاء الاستبيان وإرساله إلى قسم الدراسات والإحصاء بالدائرة الاقتصادية لصندوق النقد العربي من خلال البريد الإلكتروني: stat@amfad.org.ae، في موعد غايته 16 أبريل 2020. في حال وجود أي استفسارات لدى المختصين، يرجى التواصل مع الزميل أحمد موعش من خلال الهاتف رقم: +97126171455.

الدولة:

اسم مستوفي الاستبيان:

الوظيفة:

الهاتف الثابت:

البريد الإلكتروني الرسمي:



صندوق النقد العربي
ARAB MONETARY FUND

أولاً: منهجية إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية في الدول العربية

1. هل تقوم مؤسستكم باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية؟ ومنذ متى؟

لا نعم

2. في حالة الإجابة (لا)، هل لدى مؤسستكم خطة لاحتساب المؤشر مستقبلاً؟

3. ما طبيعة التعاون بين مؤسستكم والوحدات الإدارية المعنية بتوفير البيانات الإحصائية اللازمة لقياس مؤشر أسعار الأصول العقارية؟

4. هل هناك مؤسسة أخرى في بلدكم تقوم بإعداد ونشر مؤشر أسعار الأصول العقارية؟
لا نعم

5. فيما يلي نستعرض أهم ثلاث منهجيات مطبقة دولياً. ما المنهجية المعتمدة لديكم في إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية؟
المنهجية البسيطة



صندوق النقد العربي
ARAB MONETARY FUND

- يتم احتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية باعتماد متوسط بسيط أو مرجح بالمعاملات العقارية خلال فترة معينة. في حالة تطبيقكم لهذه المنهجية، يُرجى إلقاء الضوء على تجربتكم بشيء من التفصيل؟

المنهجية النوعية:

- يتم قياس مؤشر أسعار العقارات باستخدام متغيرات حول نوع العقار وخصائصه وموقعه. بالنظر إلى عدم تجانس الأصول المتداولة في سوق العقارات، تتطلب هذه المنهجية أولاً ضبط عدد محدد من الخصائص وتقدير أثرها على سعر العقار لكل فئة من العقارات المتجانسة. بعد ذلك، يتم عزل تأثير نوع وخصائص العقار والحصول على التغير في "السعر الحقيقي"، الذي يعكس تطور ظروف العرض والطلب في سوق العقارات.. في حالة تطبيقكم لهذه المنهجية يُرجى إلقاء الضوء على تجربتكم بشيء من التفصيل؟

منهجية المبيعات المتكررة:

- لقياس مؤشر أسعار العقارات يتم الاعتماد فقط على الأصول العقارية التي تم بيعها مرتين على الأقل خلال فترة الدراسة. بالتالي، فإن تطور الأسعار يُقاس بمتوسط تطور أسعار المبيعات المتكررة. بذلك، يتم استثناء الأصول العقارية الجديدة والعقارات التي كانت موضوع بيع واحد. في حالة تطبيقكم لهذه المنهجية، يُرجى إلقاء الضوء على تجربتكم بشيء من التفصيل؟



صندوق النقد العربي
ARAB MONETARY FUND

- منهجية أخرى، يرجى ذكرها وتحديد مميزاتها؟

ثانياً: مصادر البيانات لإعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية

6. ما أهم مصادر البيانات المستخدمة في حساب مؤشر أسعار الأصول العقارية لديكم؟

(1) -----

(2) -----

(3) -----

(4) -----

7. ما كيفية الحصول على البيانات من مصادرها؟

8. ما الدورية المعتمدة لجمع بيانات مؤشر الأصول العقارية؟

1. شهرية
2. ربع سنوية
3. نصف سنوية
4. سنوية
5. أخرى – يرجى ذكرها (-----)



صندوق النقد العربي
ARAB MONETARY FUND

6. ما الدورية المعتمدة لنشر بيانات مؤشر الأصول العقارية؟

1. شهرية
 2. ربع سنوية
 3. نصف سنوية
 4. سنوية
 5. أخرى - يرجى ذكرها (-----)

7. ما توزيع المعاملات في الأصول العقارية حسب طبيعة العقار؟

طبيعة العقار	حصته في المعاملات العقارية (%)
سكني	
تجاري	
أراضي	

8. ما توزيع المعاملات في الأصول العقارية حسب نوع العقار؟

نوع العقار	حصته في المعاملات العقارية (%)
شقق	
منازل (بيوت مكونة من أكثر من دور)	
فيلات	
محلات تجارية	
مكاتب	
أراضي	



صندوق النقد العربي
ARAB MONETARY FUND

9. كيف تتم معالجة البيانات المجمعة قبل القيام باحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية؟

ثالثاً: طريقة إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية

1. ما المتغيرات المدرجة في مؤشر أسعار الأصول العقارية وسنة أساس احتسابه؟

2. ما المعادلة المطبقة في قياس مؤشر أسعار الأصول العقارية لديكم؟

3. هل يتم إعداد مؤشرات أسعار الأصول العقارية خاصة بالمحافظات أو المدن الكبرى؟



صندوق النقد العربي
ARAB MONETARY FUND

4. هل يتم نشر مؤشر أسعار الأصول العقارية؟ وما دورية النشر؟

5. يُرجى استيفاء الجدول التالي الذي يوضح تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية خلال الفترة (2015-2019) حسب طبيعة الأصول العقارية؟

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (سنة الأساس-----)

2019	2018	2017	2016	2015	
					قيمة المؤشر الإجمالي
					• سكني
					• تجاري
					• أراضي

6. كيف يتم الاستفادة من بيانات المؤشر في رسم السياسات الاقتصادية وبالأخص السياسة النقدية والسياسة الاحترازية الكلية؟

رابعاً: أبرز التحديات ومقترحات للتطوير

1. بشكل عام، ما أبرز التحديات التي تواجهكم في إعداد ونشر مؤشر الأصول العقارية، مرتبة تنازلياً من الأكبر إلى الأقل أهمية؟

أ. _____



صندوق النقد العربي
ARAB MONETARY FUND

نشكركم على استيفاء الاستبيان
صندوق النقد العربي