

أبعاد
للتقييم العقاري

نظرة عامة على الأراضي السكنية في مدينة الرياض – الربع الثالث 2022

صادر عن شركة أبعاد للتقييم العقاري





أبجد
للتقييم العقاري

أبرز النقاط

في هذا التقرير قمنا بجمع وتحليل جميع الصفقات المنفذة على الأراضي السكنية في مدينة الرياض والتي تمت في الفترة من اليوم الأول من شهر يوليو وحتى 30 من شهر سبتمبر لعام 2022

نقدم أدناه ملخص لهذا التحليل:



المصدر: وزارة العدل.

إخلاء مسؤولية :

تستند المعلومات الواردة في هذا التقرير إلى بيانات مصدرها وزارة العدل. جميع المعلومات التي يتضمنها التقرير هي معلومات عامة ولا نقدم أي إقرار بموثوقية البيانات والمعلومات المقدمة، على الرغم من ذلك قمنا في هذا التحليل باستبعاد 1,491 صفقة من الصفقات المسجلة وذلك لأن الأرقام لا تتماشى مع المبيعات المماثلة المنفذة في المنطقة المحلية، حيث ان أرقام المبيعات لا تمثل بالضرورة القيمة السوقية.

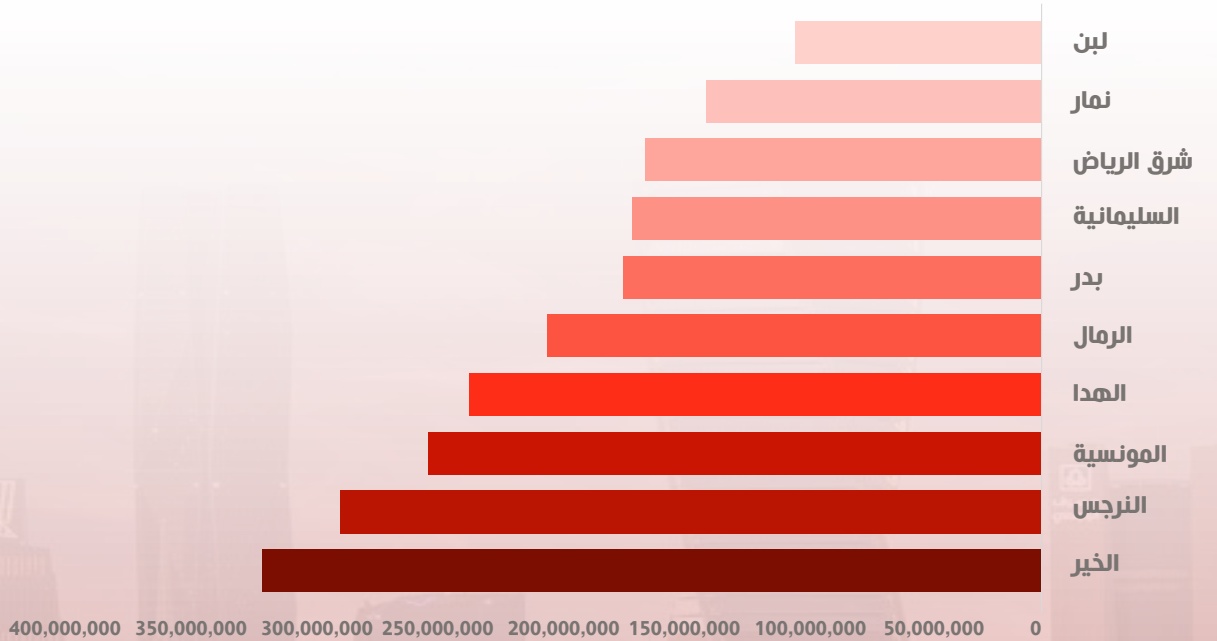


أجداد
للتقييم العقاري

نظرة عامة على أحياء الرياض

- بلغ عدد الصفقات المنفذة في قطاع الأراضي السكنية 3,989 صفقة في الربع الثالث من عام 2022 ، و إجمالي المبيعات 4.96 مليار ريال سعودي.
- تم رصد هذه الصفقات في 149 منطقة في جميع أنحاء مدينة الرياض ، العاصمة والمركز التجاري للمملكة العربية السعودية.
- وتباينت أسعار الأراضي في مختلف الأحياء المشمولة بالرصد حيث شهدت 10 أحياء على أعلى نسبة إرتفاع في متوسط سعر المتر المربع والتي شكلت 48% من عدد الصفقات المنفذة وإجمالي مبيعات بلغت 2.38 مليار ريال سعودي (كما هو موضح في الرسم البياني).
- سجل أداء القطاع السكني العقاري انخفاضا قياسيا وملحوظا في إجمالي حجم المبيعات بين الربع الثاني (11.2 مليار ريال سعودي) والربع الثالث (4.96 مليار ريال سعودي) لعام 2022 ، ساهم في هذا التباين الصفقة العقارية الكبيرة المنفذة في حي نمار بقيمة 2.86 مليار ريال سعودي في الربع الثاني ، و من المؤشرات التي ادت الى هذا الإنخفاض هو ارتفاع نسبة معدل الفائدة، فالتغيير في تكلفة الاقتراض يؤثر على السوق العقاري بشكل كبير ، بالإضافة الى القيم المستبعدة من بيانات وزارة العدل تؤثر على مجموع المبيعات.

أعلى عشر أحياء من حيث حجم الصفقات (ريال سعودي)



مجموع مبيعات الصفقات (ريال سعودي)

مجموع مساحات الأراضي المباعة للأحياء
العشرة:

1.7 مليون م²

مجموع عدد الصفقات المنفذة
للأحياء العشرة:

2,100

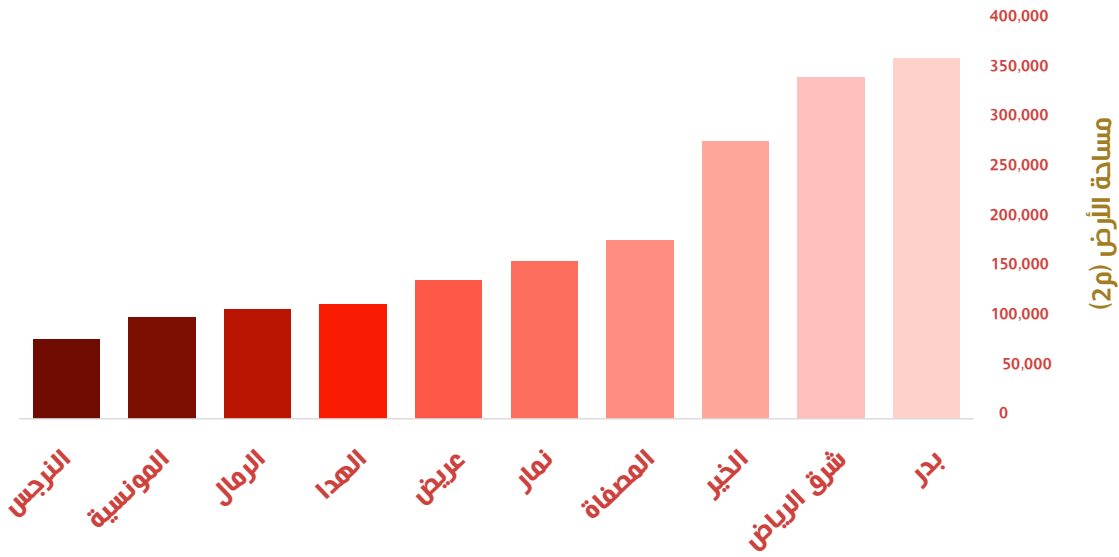


أجداد
للتقييم العقاري

نظرة عامة على أحياء الرياض

- شهد الربع الثالث من عام 2022 في سوق العقارات السكني بمدينة الرياض تراجعاً في عدد الصفقات العقارية، حيث بلغ عددها 3,989 صفقة، و مساحة الأراضي المباعة 3 مليون م2 وذلك بالمقارنة مع الربع الثاني حيث بلغت عدد الصفقات المنفذة 7,023 صفقة و مساحة الأراضي المباعة 17.78 مليون م2. (13.5 مليون م2 كانت لصفقة واحدة نفذت في حي نمار).
- بلغ متوسط مساحة الأراضي المباعة 750 م2 في الربع الثالث ، بينما كان متوسط مساحة الأراضي المباعة في الربع الثاني 670 م2 (باستثناء صفقة نمار).
- شكلت أعلى عشرة أحياء من حيث مساحة الأراضي المباعة 62٪ من إجمالي مساحة الأراضي المباعة.

أعلى 10 أحياء من حيث مساحة الأراضي المباعة (م2)





أجداد
للتقييم العقاري

نظرة عامة على أحياء الرياض

- يشير التقرير ان الـ 10 احياء السكنية المذكورة في الرسم البياني أدناه تمثل أكثر الأحياء ارتفاعاً في الأسعار بمدينة الرياض ، والجدير بالذكر ان مجموع مبيعات الأراضي من هذه الأحياء تمثل 5.0٪ والتي تقدر قيمتها 247 مليون ريال.
- مجموع مساحات الأراضي المباعة من هذه الأحياء شكلت نسبة 1.5٪ من إجمالي الأراضي المباعة والتي تقدر بمساحة بلغت 45,717 م².
- بلغ متوسط سعر البيع لأعلى 10 أحياء إرتفاعاً بالأسعار 5,400 ريال/م² في الربع الثالث مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع على مستوى المدينة 1,640 ريال/م².
- بينما قُدر متوسط سعر البيع لأعلى 10 أحياء إرتفاعاً بالأسعار 5,860 ريال/م² في الربع الثاني مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع على مستوى المدينة 1,780 ريال/م².
- نلاحظ انخفاضاً في سعر البيع في الربع الثالث بنسبة -7.8٪ و -7.9٪ على التوالي. قد يكون هذا الانخفاض بسبب زيادة أسعار الفائدة وكذلك عدد القيم المستبعدة في بيانات وزارة العدل

أعلى 10 أحياء حسب أعلى متوسط سعر (ريال سعودي/ م²)



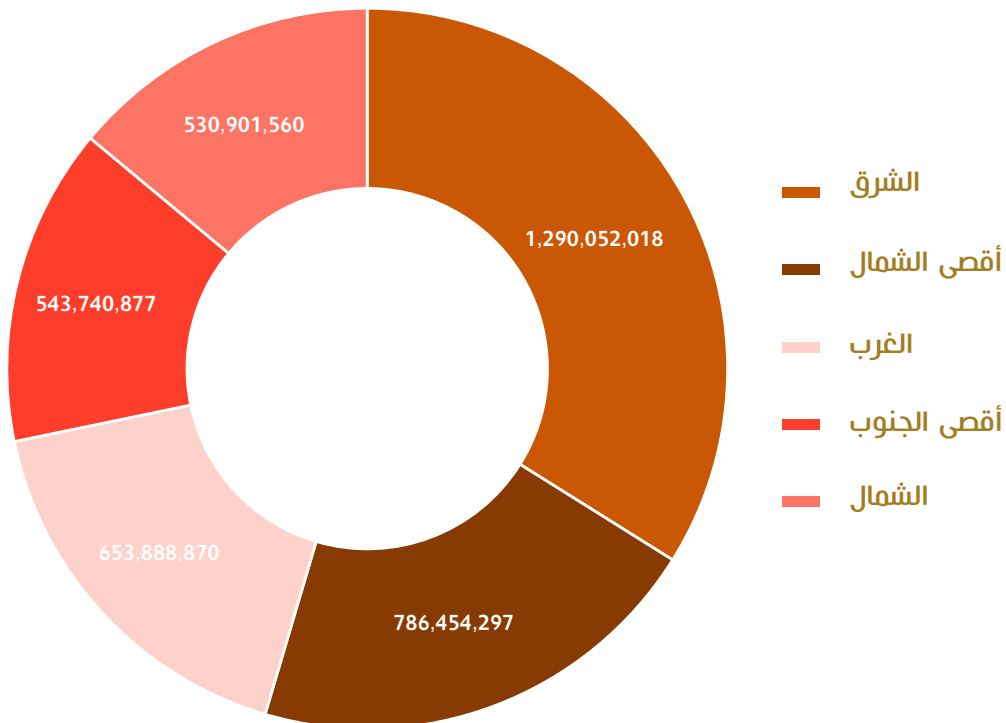


أجناد
للتقييم العقاري

نظرة عامة على المناطق السكنية في الرياض

- بلغ عدد الصفقات المنفذة في قطاع الأراضي السكنية 3,989 صفقة في الربع الثالث من عام 2022 ، و إجمالي المبيعات 4.96 مليار ريال سعودي.
- تم رصد قيمة هذه الصفقات في 149 حي من أبرز أحياء مدينة الرياض ، ونستعرض في هذه الدراسة مناطق الرياض والتي تم تقسيمها الى 11 منطقة أساسية ، وذلك لتحقيق الغرض الأساسي من هذه الدراسة وهو تحديد المواقع الأكثر نشاطا في الحركة العقارية وايضا تحديد الأقل طلبا.
- الأحياء الواقعة في المنطقة الشرقية من الرياض هي الأكثر ارتفاعا في حجم المبيعات حيث بلغ 1.29 مليار ريال سعودي ممثلا بذلك نسبة 26٪ من إجمالي الصفقات المنفذة في الربع الثالث من عام 2022.
- صنفت منطقة أقصى الشمال (786.5 مليون ريال سعودي) في المرتبة الثانية وتليها المنطقة الغربية (654 مليون ريال سعودي) في المرتبة الثالثة كأكثر المناطق التي شهدت اقبالا عاليا من قبل المشترين في الربع الثالث، حيث مثلت نسبة 15.9٪ و 13.2٪ على التوالي من إجمالي المبيعات.
- احتلت منطقة أقصى الجنوب ومنطقة الشمال الرابع والخامسة على التوالي كأعلى المناطق حسب حجم المبيعات، حيث تمثل منطقة أقصى الجنوب نسبة 11٪ ومنطقة الشمال نسبة 10.7٪ من إجمالي الصفقات المنفذة في الربع الثالث من عام 2022.

التوزيع الجغرافي حسب حجم المبيعات – أعلى 5 مناطق

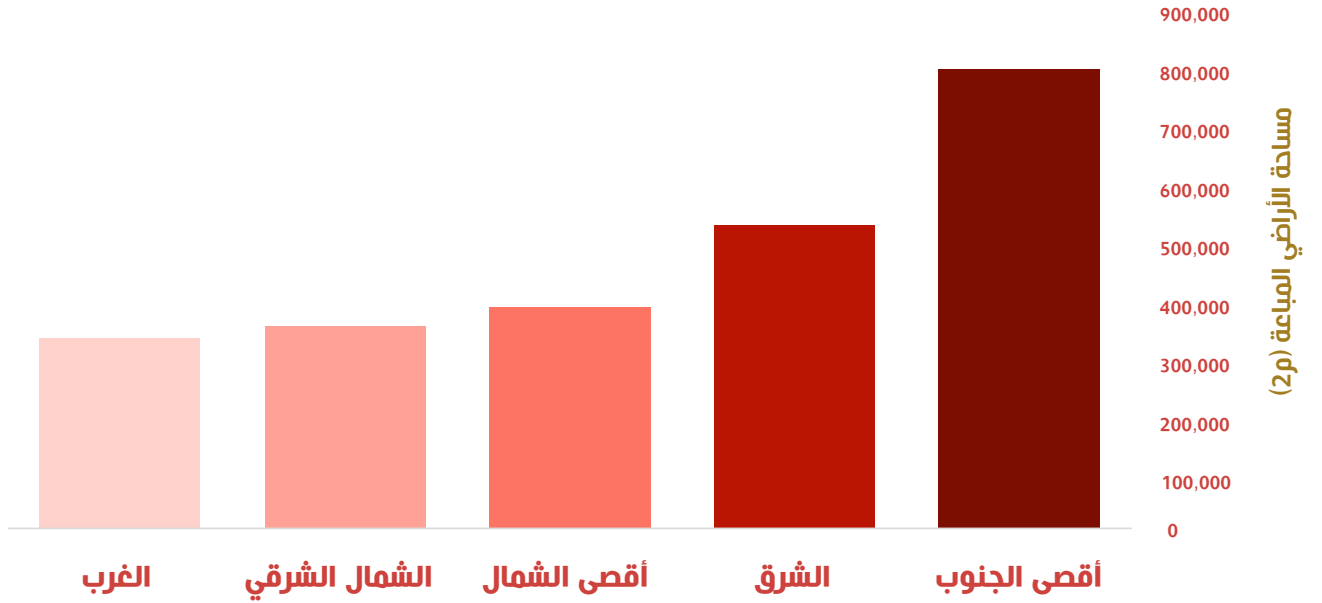




أبجد
للتقييم العقاري

نظرة عامة على المناطق السكنية في الرياض

مساحة الأراضي المباعة حسب المنطقة (2م) – أعلى 5 مناطق

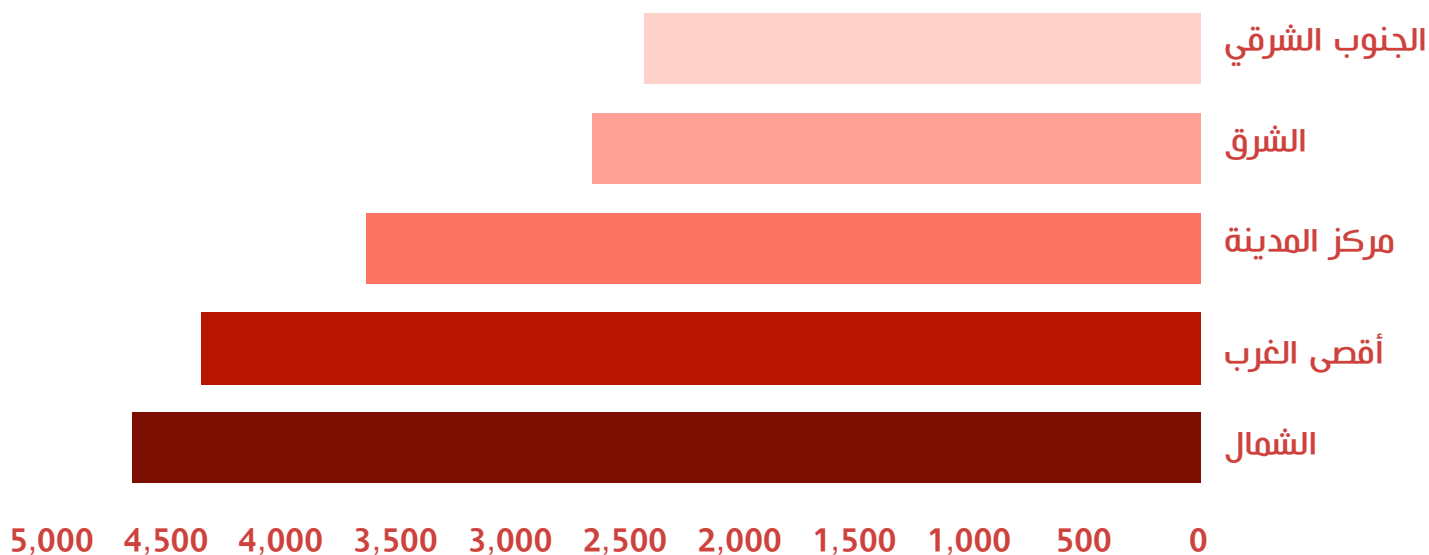


مساحة الأراضي المباعة (م²)

- المنطقة التي صنفت كأكثر المناطق نشاطا من ناحية مبيعات مساحة الأراضي هي منطقة أقصى الجنوب، حيث شهدت 693 صفقة بمساحة ارض مباعة بلغت 2 م 784,000 ، مثلت نسبة 26٪ من إجمالي مساحة الأراضي المباعة.
- تليها المنطقة الشرقية في المرتبة الثانية حيث شهدت ارتفاعا عاليا من ناحية مساحة الأراضي المباعة (519,000 م²) بإجمالي عدد صفقات بلغت 739 صفقة و ممثلة بذلك نسبة 17.2٪ من إجمالي مساحة الأراضي المباعة.
- استحوذت أعلى 5 مناطق في الرياض حسب مساحة الأراضي المباعة على 85٪ من إجمالي مساحة الأراضي السكنية المباعة في الربع الثالث من عام 2022.

نظرة عامة على المناطق السكنية في الرياض

متوسط أسعار البيع حسب المنطقة (ريال سعودي / م²)



متوسط سعر الأرض (ريال سعودي/م²)

- صنفت الأحياء في منطقة الشمال وأقصى الغرب و الأحياء الواقعة في مركز المدينة من أعلى المناطق في الرياض في الربع الثالث من 2022 ، حيث بلغ متوسط سعر البيع للمتر المربع الواحد 4,370 ريال سعودي و 4,080 ريال سعودي و 3,410 ريال سعودي على التوالي.
- الأحياء التي أثرت على أسعار هذه المناطق هي : المحمدية (6,550 ريال /م²)، النخيل (6,000 ريال /م²)، و حطين (5,850 ريال /م²).



أبجد
للتقييم العقاري

أعلى 10 أحياء من حيث حجم المبيعات

المرتبة	الحي	عدد الصفقات	مساحة الأرض (م ²)	إجمالي سعر البيع (ريال سعودي)	متوسط سعر البيع (ريال سعودي/م ²)
1	الخير	512	278,945	373,500,000	1,339
2	الترجس	109	80,392	335,500,000	4,174
3	المونسية	107	102,292	293,500,000	2,869
4	الهدا	19	115,426	273,900,000	2,373
5	الرمال	120	110,071	236,500,000	2,149
6	بدر	96	362,854	200,200,000	552
7	السليمانية	23	59,965	195,600,000	3,262
8	شرق الرياض	393	344,458	189,400,000	550
9	نمار	238	159,414	160,200,000	1,005
10	لبن	85	53,379	117,800,000	2,207
	المجموع	1,700	1,667,200	2,376,100,000	1,425





أبجد
للتقييم العقاري

أعلى 10 أحياء حسب المنطقة المباعة

المرتبة	الحي	عدد الصفقات	مساحة الأرض (م ²)	إجمالي سعر البيع (ريال سعودي)	متوسط سعر البيع (ريال سعودي/م ²)
1	بدر	96	362,854	200,200,000	552
2	شرق الرياض	393	344,458	189,400,000	550
3	الخير	512	278,945	373,500,000	1,339
4	المصفاة	80	179,948	111,400,000	619
5	نمار	238	159,414	160,200,000	1,005
6	عريض	324	138,777	110,800,000	799
7	الهدا	19	115,426	273,900,000	2,373
8	الرمال	120	110,071	236,500,000	2,149
9	المونسية	107	102,292	293,500,000	2,869
10	الترجس	109	80,392	335,500,000	4,174
	المجموع	1,998	1,872,600	2,284,900,000	1,220





أبجد
للتقييم العقاري

أعلى 10 أحياء حسب سعر البيع/م²

المرتبة	الحي	عدد الصفقات	مساحة الأرض (م ²)	إجمالي سعر البيع (ريال سعودي)	متوسط سعر البيع (ريال سعودي/م ²)
1	المحمدية	6	3,396	22,230,000	6,550
2	النخيل	1	750	4,500,000	6,000
3	حطين	14	8,730	51,043,747	5,850
4	الرائد	2	1,625	9,350,000	5,750
5	المفرزات	3	1,013	5,451,481	5,380
6	الواحة	3	1,574	8,430,000	5,360
7	صلاح الدين	2	1,094	5,700,000	5,210
8	الملقا	24	17,538	89,649,213	5,110
9	الفيروان	11	6,559	33,400,077	5,090
10	المروج	6	3,439	17,026,000	4,950
	المجموع	72	45,700	246,780,000	5,400



أبعاد
للتقييم العقاري

عن أبعاد

متخصصون في تقديم الإستشارات العقارية وخدمات التقييم العقاري في المملكة العربية السعودية.

يسرنا تزويدكم بمزيد من المعلومات والإجابة على كافة اسئلتكم ، نرجو عدم التردد بالتواصل معنا.

الإدارة الرئيسية مدينة جدة.

شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى زاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض.

طريق الملك عبدالعزيز، حي الربيع
مبنى 6935، الطابق الأول، مكتب 1
المملكة العربية السعودية

م. عمار سندي

الرئيس التنفيذي
جوال : +966 507300500
إيميل : asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب

المدير التنفيذي
جوال : +966 555562500
إيميل : ammarq@sa-abaad.com

التقييم العقاري

نقدم تقييمات متوافقة مع (IVS) و (Taqeem)
للعقارات التجارية والسكنية الموجودة في جميع
أنحاء المملكة العربية السعودية.



أبحاث السوق

نقوم بإجراء دراسات مفصلة للسوق لتزويد العملاء
برؤى السوق والاتجاهات المحلية.



الإستشارات

نقدم أعلى وأفضل استخدام ودراسات الجدوى من
أجل مساعدة العملاء في اتخاذ قرارات مستنيرة.



الأسواق الرأس مالية

حيث نساعد العملاء في عمليات الاستحواذ
والتخارج من الأصول العقارية.



لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الاتي:
الرقم الموحد : 920004134