



أبعاد  
للتقييم العقاري

# نظرة عامة على الأراضي السكنية في مدينة الرياض – الربع الأول ٢٠٢٢

شركة أبعاد للتقييم العقاري

صدر في أبريل ٢٠٢٢



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 ١ يناير وحتى ٣١ مارس ، ٢٠٢٢

نقدم أدناه ملخص لهذا التحليل:

**حجم الصفقات:**

**12.8 مليار ريال**

٢,٤ الف صفقة تم تنفيذها  ٨,٩ متر مربع مساحة الأراضي المباعة

٧٢٠ متر مربع متوسط مساحة الأراضي المباعة  ١,٤٤٠ ريال متوسط سعر المتر المربع

المصدر: وزارة العدل.

إخلاء مسؤولية – تنبيه:

تستند المعلومات الواردة في هذه الوثيقة 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 باستبعاد بعض الصفقات المسجلة حيث أن أرقام المبيعات لا تمثل بالضرورة القيمة السوقية.



# نظرة عامة على الأراضي السكنية في مدينة الرياض

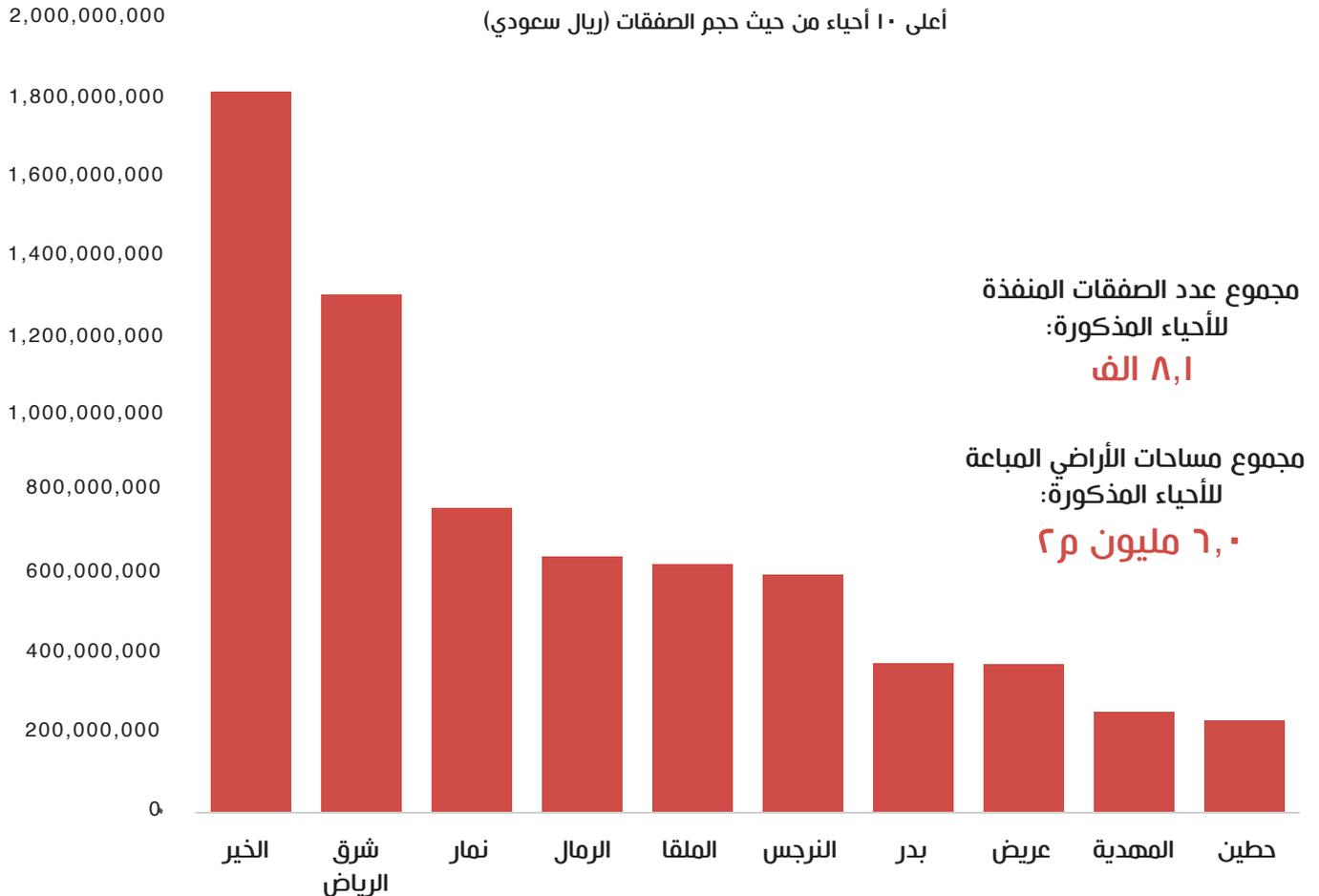
شركة أبعاد للتقييم العقاري



أبجد  
للتقييم العقاري

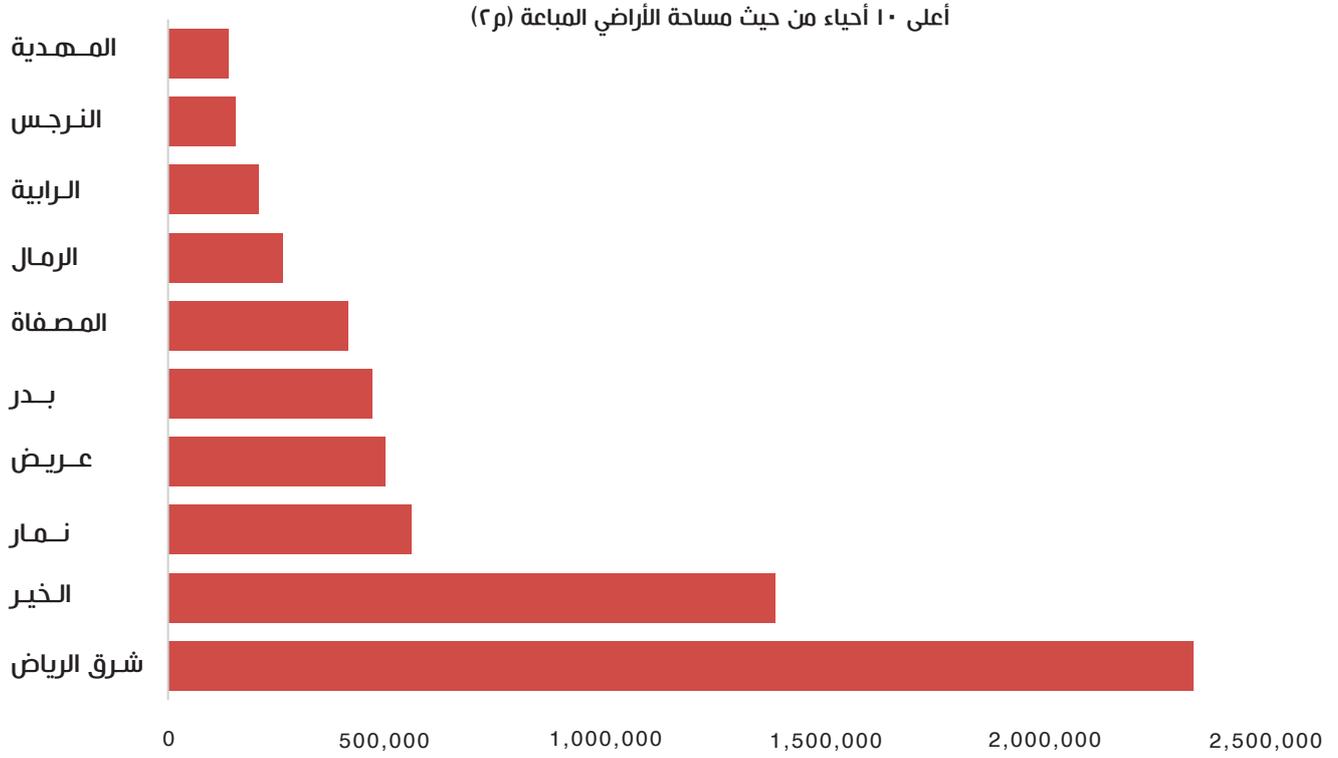
## نظرة عامة على أحياء الرياض

- بلغ عدد الصفقات المنفذة في قطاع الأراضي السكنية ١٢,٤٠٠ صفقة في الربع الأول من عام ٢٠٢٢.
- تم رصد هذه الصفقات في ١٤٨ منطقة في جميع أنحاء مدينة الرياض ، العاصمة والمركز التجاري للمملكة العربية السعودية.
- وتباينت أسعار الأراضي في مختلف الأحياء المشمولة بالرصد حيث شهدت ١٠ أحياء على أعلى نسبة إرتفاع في متوسط سعر المتر المربع والتي بلغت ٥٥٪ من عدد الصفقات المنفذة وإجمالي المبيعات بلغت ٧ مليار ريال سعودي (كما هو موضح في الرسم البياني).
- وقد أخذ بالإعتبار التوزيع المتساو نسبيا من حيث توزيع الأداء الجغرافي، حيث تم تضمين الأحياء الواقعة في أقصى الشمال والأحياء الشمالية ، والأحياء الشمالية الشرقية والشرقية ، وأيضا الأحياء الواقعة في أقصى الجنوب لرصد الأحياء العشرة التي حققت أعلى نسبة مبيعات.



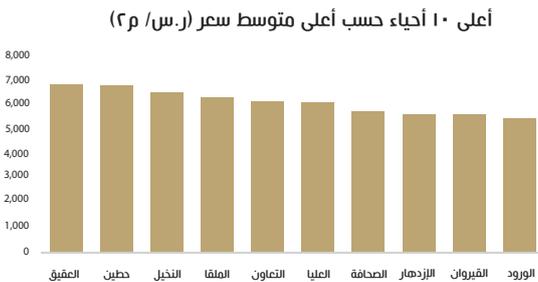


أبجد  
للتقييم العقاري



- شهد الربع الأول من عام ٢٠٢٢ في سوق العقارات السكنية للرياض نشاطا في الصفقات ، حيث بلغ عددها ١٢,٤٠٠ صفقة ، ومساحة الأراضي المباعة تجاوزت ٨,٩ مليون متر مربع.
- واستحوذت الأحياء الأعلى إرتفاعا حسب مساحة الأراضي المباعة نسبة ٧٣٪ من إجمالي مساحة الأراضي المباعة في الرياض.
- شكلت الأحياء في أقصى الجنوب من الرياض على ٢٧,١٪ من إجمالي مساحة الأراضي المباعة (٢,٤ مليون م<sup>٢</sup>)، من حيث التوزيع الجغرافي.

### أعلى ١٠ أحياء حسب أعلى متوسط سعر (ر.س/ م<sup>٢</sup>)



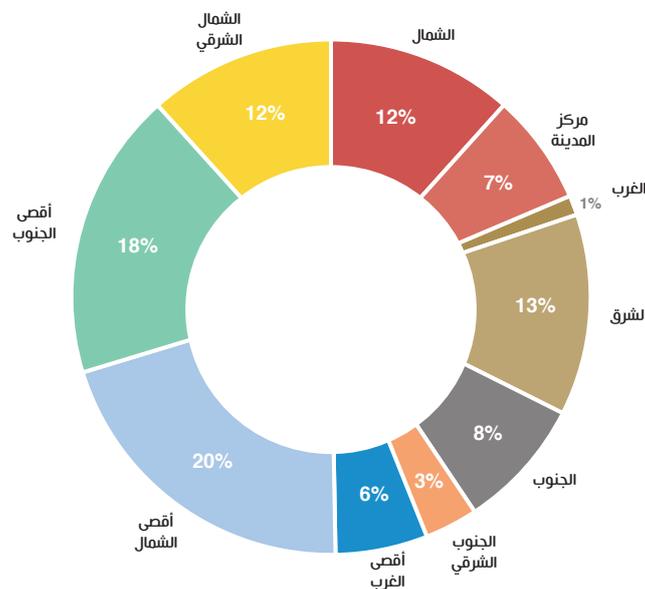
- يشير التقرير ان النمو في الأسعار مستمر بوتيرة متسارعة شملت ال ١٠ الأحياء السكنية المذكورة والتي تمثل أكثر الأحياء طلبا في مدينة الرياض ، والجدير بالذكر ان مجموع مساحة الأراضي المباعة من هذه الأحياء تمثل ٣٪ من إجمالي مساحة الأراضي المباعة ، ومع ذلك ، قيمة المبيعات من هذه الأحياء تمثل ١٣٪ من إجمالي المبيعات في الرياض ، ونستنتج من ذلك أن نسبة ضئيلة من الصفقات تمت في مواقع رئيسية في الرياض ، الا انها مثلت ارتفاعا عاليا في حجم المبيعات.
- أعلى ١٠ أحياء إرتفاعا بالأسعار للمتر المربع تقع في المنطقة الشمالية من الرياض.
- بلغ متوسط سعر البيع لهذه الأحياء ٦,٢٠٠ ريال سعودي لكل متر مربع في الربع الأول من عام ٢٠٢٢.



## نظرة عامة على المناطق السكنية في الرياض

- بلغ إجمالي قيمة الصفقات على الأراضي السكنية ١٢,٨ مليار ريال سعودي في الربع الأول من عام ٢٠٢٢.
- تم رصد قيمة هذه الصفقات في ١٤٨ حي من أبرز أحياء مدينة الرياض ، ونستعرض في هذا الدراسة مناطق الرياض والتي تم تقسيمها الى ١٠ مناطق أساسية ، فالغرض من هذا التحليل هو تحديد المواقع الأكثر نشاطا في الحركة العقارية وايضا تحديد الاقل طلبا.
- نظرا لأداء السوق العقاري السكني في عام ٢٠٢١ ، فقد شهدت الأحياء الواقعة في أقصى الشمال مرة أخرى ارتفاعا في حجم المبيعات حيث بلغ حجم المبيعات ٢,٦ مليار ريال سعودي في الربع الاول من عام ٢٠٢٢.
- بلغ متوسط مساحة الأراضي المباعة في أحياء أقصى الشمال ٦٦٠ م<sup>٢</sup> بمتوسط سعر بيع قدره ١,٦٨٠ ريال سعودي للمتر المربع ، في حين بلغ المتوسط على مستوى المدينة ٧٢٠ م<sup>٢</sup> بمتوسط سعر بيع ١,٤٤٠ ريال سعودي للمتر المربع .
- شهدت مناطق أخرى اقبالا عاليا من قبل المشترين وهي منطقة أقصى الجنوب (٢,٣ مليار ريال سعودي) ، منطقة الشرق (١,٦ مليار ريال سعودي) ، منطقة الشمال الشرقي (١,٥ مليار ريال سعودي) ، ومنطقة الشمال (١,٥ مليار ريال سعودي).
- من بين جميع المناطق ، تصدرت المنطقتان الشمالية والمركزية قائمة أعلى متوسط لسعر البيع (٥,٧٠٠ ريال سعودي للمتر المربع و ٣,٩٦٠ ريال سعودي للمتر المربع على التوالي).
- المناطق التي شهدت أدنى حجم مبيعات في الربع الأول من عام ٢٠٢٢ هي منطقة الغرب (١٥٩ مليون ريال سعودي) والجنوب الشرقي (٤٢٦ مليون ريال سعودي) وأقصى الغرب (٧٣٧ مليون ريال سعودي).

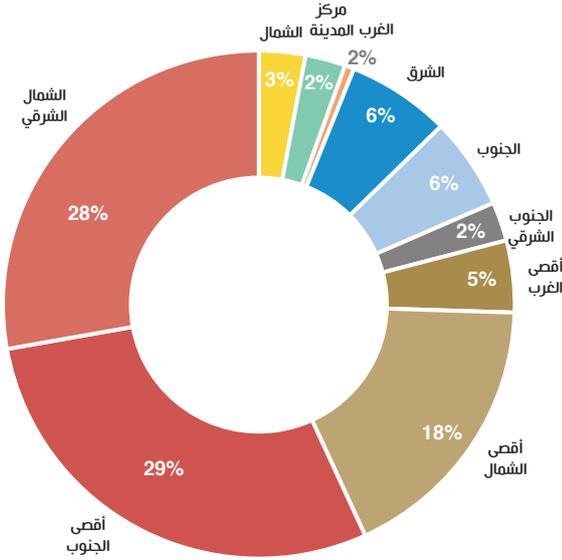
التوزيع الجغرافي حسب حجم المبيعات



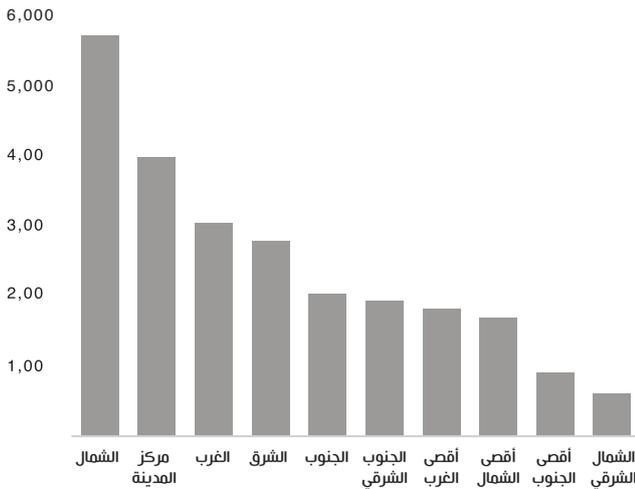


أبجد  
للتقييم العقاري

#### مساحة الأراضي المباعة حسب المنطقة ( متر مربع )



#### متوسط أسعار البيع حسب المنطقة ( ريال سعودي / متر مربع )



#### مساحة الأراضي المباعة حسب المنطقة ( متر مربع )

• شهدت منطقة أقصى الجنوب ارتفاعا في الأداء من ناحية مبيعات مساحة الأراضي ، حيث سجلت ٣,٥٤٧ صفقة ، و ٢,٥٨ مليون متر مربع مساحة الأراضي المباعة في الربع الأول من عام ٢٠٢٢. مقارنة بالعام الماضي نلاحظ ان منطقة أقصى الجنوب قد واصلت في تسجيل أعلى معدل مبيعات من حيث مساحة الأراضي ، حيث صنفت من أفضل المناطق أداء في عام ٢٠٢١ (٢١ مليون م٢ مساحة الأراضي المباعة).

• استحوذت أكبر ٥ مناطق في الرياض على ٨٥٪ من إجمالي المبيعات و ٨٧٪ من إجمالي مساحة الأراضي السكنية المباعة في الربع الأول من عام ٢٠٢٢ ، وهو ما يمثل أداء مشابه جدا للأداء الذي شهدته عام ٢٠٢١.

#### مساحة الأراضي المباعة حسب المنطقة ( متر مربع )

• نلاحظ ان المناطق الشمالية و الواقعة في مركز المدينة صنفت من أعلى المناطق في الرياض في عام ٢٠٢١ ، حيث بلغ متوسط سعر البيع للمتر المربع الواحد ٥,٧٠٠ ريال سعودي و ٣,٩٦٠ ريال سعودي.

• الأحياء التي ساهمت في قياس أداء هذه المناطق هي : العقيق ( ٦,٧٦٠ ر.س للمتر المربع)، و حطين ( ٦,٧٢٠ ر.س للمتر المربع)، والنخيل ( ٦,٤٤٥ ر.س للمتر المربع)، والعليا ( ٦,٠٣٠ ر.س للمتر المربع).

## أعلى ٢٠ حي من حيث حجم الصفقات (أ)

الحي	المنطقة	الصفقات	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	إجمالي سعر البيع (ر.س)	متوسط مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر البيع (ر.س) لكل (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر المعاملة (ر.س)
الخير	أقصى الشمال	2,018	1,379,000	1,820,210,000	680	1,320	902,000
شرق الرياض	الشمال الشرقي	2,368	2,329,000	1,306,600,000	980	560	552,000
نمار	الغرب	540	760,000	768,380,000	660	1,010	664,000
الرمال	الشرق	153	261,000	646,600,000	480	2,470	1,197,000
الملقا	الشمال	288	100,000	625,570,000	650	6,240	4,089,000
النرجس	الشمال	843	138,000	599,010,000	480	4,340	2,080,000
بدر	أقصى الجنوب	233	464,000	377,350,000	1,990	810	1,620,000
بريدة	أقصى الجنوب	1,094	493,000	373,220,000	450	760	341,000
المهدية	أقصى الغرب	223	110,000	253,130,000	490	2,300	1,135,000
حطين	الشمال	73	35,000	232,200,000	860	6,720	5,805,000

## أعلى ٢٠ حي من حيث حجم الصفقات (٢)

الحي	المنطقة	الصفقات	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	إجمالي سعر البيع (ر.س)	متوسط مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر البيع (ر.س) لكل (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر المعاملة (ر.س)
المصفاة	أقصى الجنوب	40	410,000	222,750,000	2,020	540	1,097,000
طويق	جنوب غرب	203	96,000	212,170,000	540	2,210	1,192,000
العليا	الشمال	178	33,000	198,070,000	590	6,030	3,537,000
لبن	الغرب	314	78,000	188,830,000	550	2,420	1,330,000
العقيق	الشمال	56	26,000	172,670,000	690	6,760	4,667,000
الياسمين	الشمال	142	31,000	163,420,000	740	5,270	3,891,000
الفاروق	الجنوب الشرقي	104	77,000	153,380,000	450	1,990	892,000
الجنادرية	الشرق	37	93,000	148,160,000	380	1,590	612,000
السليمانية	الشمال	172	35,000	143,000,000	740	4,050	2,979,000
البرموك	الشرق	41	36,000	136,670,000	580	3,760	2,169,000



أبجد  
للتقييم العقاري

## أعلى ٢٠ حي حسب المنطقة المباعة (١)

الحي	المنطقة	الصفقات	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	إجمالي سعر البيع (ر.س)	متوسط مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر البيع (ر.س) لكل (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر المعاملة (ر.س)
شرق الرياض	الشمال الشرقي	2,368	2,328,800	1,306,600,000	980	560	552,000
الخير	أقصى الشمال	2,018	1,378,600	1,820,210,000	680	1,320	902,000
نمار	الغرب	843	760,300	768,380,000	660	1,010	664,000
بريدة	أقصى الجنوب	1,094	493,100	373,220,000	450	760	341,000
بدر	أقصى الجنوب	233	464,100	377,350,000	1,990	810	1,620,000
المصفاة	أقصى الجنوب	203	410,200	222,750,000	2,020	540	1,097,000
الرمال	الشرق	540	261,300	646,600,000	480	2,470	1,197,000
الرابية	أقصى الجنوب	314	152,900	95,420,000	480	620	297,000
النرجس	الشمال	321	138,200	599,010,000	480	4,340	2,080,000
المهدية	أقصى الغرب	288	110,200	253,130,000	490	2,300	1,135,000

## أعلى ٢٠ حي حسب المنطقة المباعة (٢)

الحي	المنطقة	الصفقات	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	إجمالي سعر البيع (ر.س)	متوسط مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر البيع (ر.س) لكل (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر المعاملة (ر.س)
الملقا	أقصى الشمال	223	100,200	625,570,000	650	6,240	4,089,000
طويق	جنوب غرب	153	96,100	212,170,000	540	2,210	1,192,000
الجنادرية	الشرق	178	93,000	148,160,000	380	1,590	612,000
طيبة	الشمال الشرقي	242	82,100	52,080,000	2,650	630	1,680,000
لين	الغرب	31	78,100	188,830,000	550	2,420	1,330,000
الفاوق	الجنوب الشرقي	142	77,100	153,380,000	450	1,990	892,000
عكاظ	الجنوب	172	70,500	105,950,000	580	1,500	868,000
المصانع	أقصى الجنوب	122	67,100	69,760,000	4,790	1,040	4,983,000
العزيبية	الجنوب	14	50,100	89,660,000	500	1,790	888,000
الصفا	أقصى الجنوب	52	48,500	106,490,000	920	2,190	2,009,000

## أعلى ٢٠ حي حسب السعر/متر مربع (أ)

الحي	المنطقة	الصفقات	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	إجمالي سعر البيع (ر.س)	متوسط مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر البيع (ر.س) لكل (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر المعاملة (ر.س)
العقيق	الشمال	1	25,500	172,670,000	690	6,760	4,667,000
حطين	الشمال	41	34,600	232,200,000	860	6,720	5,805,000
النخيل	الشمال	37	10,200	66,030,000	600	6,440	3,884,000
الملقا	الشمال	40	100,200	625,570,000	650	6,240	4,089,000
التعاون	الشمال	9	14,100	85,190,000	1,080	6,060	6,553,000
العليا	الشمال	17	32,900	198,070,000	590	6,030	3,537,000
الصحافة	الشمال	153	11,500	65,030,000	460	5,660	2,601,000
اليزدهار	الشمال	13	6,600	36,780,000	550	5,530	3,065,000
القيروان	الشمال	56	15,500	85,880,000	540	5,530	2,961,000
الورود	الشمال	14	11,600	62,390,000	530	5,380	2,836,000



أبجد  
للتقييم العقاري

## أعلى ٢٠ حي حسب السعر/متر مربع (٢)

الحي	المنطقة	الصفقات	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	إجمالي سعر البيع (ر.س)	متوسط مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر البيع (ر.س) لكل (م <sup>٢</sup> )	متوسط سعر المعاملة (ر.س)
الياسمين	الشمال	73	31,000	163,420,000	740	5,270	3,891,000
الرحمانية	الشمال	12	2,200	11,080,000	540	5,150	2,769,000
الجنادرية	الشرق	29	4,400	22,610,000	890	5,090	4,522,000
المربع	مركز المدينة	22	15,600	77,560,000	1,950	4,970	9,695,000
صلاح الدين	الشمال	1	1,500	7,200,000	750	4,830	3,600,000
المعذر	الشمال	1	14,800	71,530,000	870	4,820	4,208,000
الربيع	الشمال	12	7,600	35,230,000	690	4,640	3,203,000
المغزات	الشمال	8	7,000	31,290,000	540	4,440	2,407,000
النجس	الشمال	7	138,200	599,010,000	480	4,340	2,080,000
الحمراء	الشمال الشرقي	18	23,900	102,170,000	1,330	4,270	5,676,000

## عن أبعاد

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

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

### HQ - Jeddah Office:

OASH Building  
5th Floor, Office Unit 22  
East of Al Batarji Street  
Kingdom of Saudi Arabia

### Riyadh Office:

6935 Ar Rabi Dist. Floor 1, Office 1  
King Abdulaziz Road, Riyadh 2451-13316  
P.O Box: 86448 Riyadh 11622  
Kingdom of Saudi Arabia

For more information, please contact us :  
Universal Number : 920004134

### Ammar Sindi

Chief Executive Officer  
Mobile: +966 50 730 0500  
asindi@sa-abaad.com

### Ammar Qutub

Valuation Director  
Mobile: +966 55 556 2500  
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 والتخلص من الأصول العقارية.

