



نظرة عامة على السوق العقاري السكني في المملكة العربية السعودية

الربع الثالث ٢٠٢٢

بيانات عقار





الفهرس

٤

مقدمة

0

بيانات عقار

1

إسهامات وزارة الإسكان

٧

التمويلات العقارية من البنوك

٩

أداء سوق العقار السكني في
الثلاث مدن الرئيسية

الرياض

جدة

الدمام

مقدمة

عن الربع السابق ليصل إلى أدنى مستوياته منذ مطلع 2021.

وحازت مدينة الرياض العاصمة على النصيب الأكبر من قيمة الصفقات العقارية السكنية بـ 35% من إجمالي الصفقات في المملكة تلتها مدينة جدة بـ 21% ثم الدمام 7%.

وعلى صعيد عدد الصفقات العقارية السكنية حلت مدينة بريدة ثالثا بنسبة 4.5% بعد الرياض وجدة من إجمالي عدد الصفقات في المملكة.

واصل المؤشر العام لقيمة التعاملات العقارية السكنية في المملكة النزول بعدما سجل تراجعاً بنسبة 29% في الربع الثالث من عام 2022 عن الربع السابق حيث استقر عند 25.4 مليار ريال، ويذكر بأنه سجل تراجعاً في الربع الثاني بنسبة 9.5% عن الربع الأول.

ليواصل النزول خلال العام 2022 بعد موجة صعود كبيرة وسريعة سجلها السوق العقاري في الفترة بعد جائحة كورونا في أغلب مناطق المملكة.

كما انخفض مؤشر عدد الصفقات كذلك حيث سجل 37,303 صفقة سكنية بانخفاض قدرة 15%

نسبة توزع الصفقات على أهم المدن في الربع الثالث من 2022



بيانات عقار

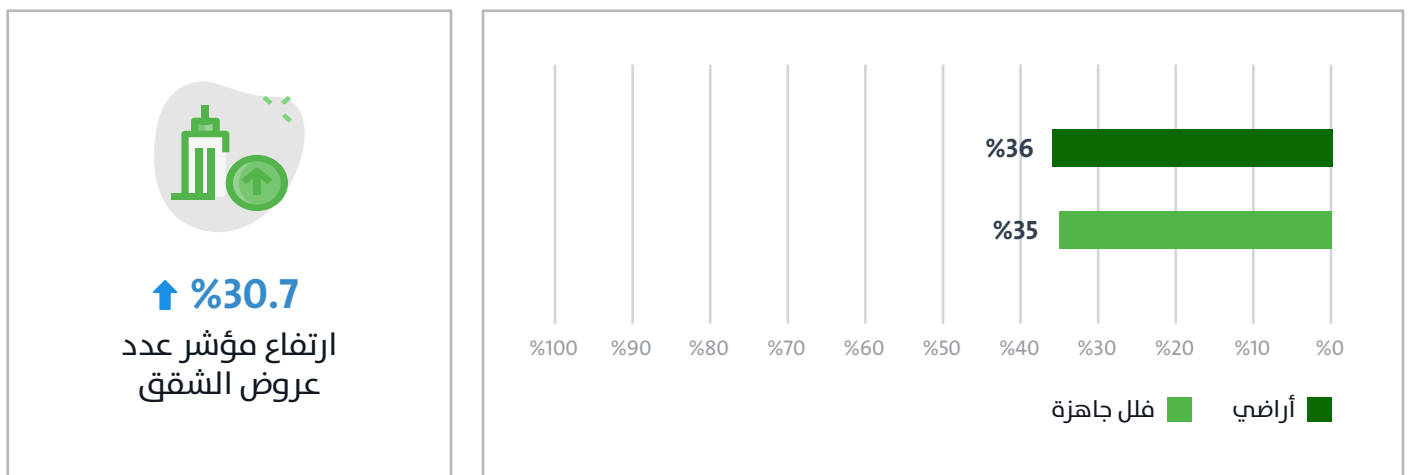
المنصة أن 36% من إجمالي العروض خلال الربع الثالث كانت تحت تصنيف الأراضي، و 35% مصنفة كعروض فلل جاهزة.

وكان مؤشر عدد عروض الشقق قد ارتفع بنسبة 30.7% خلال الربع الثالث مقارنة بالربع السابق، مسجلاً أعلى نسبة نمو ربعي منذ مطلع عام 2021.

باعتبار منصة عقار هي المنصة الأولى للعقاريين والباحثين عن العقارات داخل المملكة نسبة لعدد المستخدمين والعروض وتفاعل الباحثين، فإن ما تملكه المنصة من بيانات يعكس واقع السوق على الأرض، وتحليل رحلة تلك العروض يقود المتابع والمهتم والمستفيد لمعرفة واستنتاج الحركة العقارية في وقت قياسي.

واستناداً على ذلك فقد أوضحت بيانات

توزع العروض في الربع الثالث من 2022



إسهامات وزارة الإسكان

وعلى صعيد سعي الوزارة المستمر لتوفير المنتجات العقارية في السوق لتلبية الطلب المتزايد، حيث ضخت 2957 أرض سكنية في مختلف المناطق.

وكانت قد أعلنت الوزارة خلال الربع الثالث عن تسليم 1146 وحدة سكنية لمستحقيها في الرياض، 450 في الخبر، 1159 في الدمام، 530 في ينبع و 1235 في عسير.

واصلت وزارة الإسكان انجازاتها في سباقها الزمني لتحقيق أحد مستهدفات رؤية المملكة 2030 الذي يتمثل بزيادة نسبة التملك بين المواطنين إلى 70%، حيث تم تحقيق بعض المستهدفات قبل انتهاء العام. وضمن تلك المستهدفات المدققة كان مستهدف الأسر التي تسكن مسكنها الأول حيث كان من المخطط له أن تسكن 130 ألف أسرة مسكنها الأول في نهاية العام 2022، إلا أن جهود الوزارة أتمت ذلك المستهدف كاملاً بعد انتهاء الربع الثالث.

عدد الوحدات السكنية المسلمة لمستحقيها خلال الربع الثالث لعام 2022



1235
عسير

530
ينبع

1159
الدمام

450
الخبر

1146
الرياض

التمويلات العقارية من البنوك

29.8 مليار ريال.
فيما سجلت عدد القروض الجديدة انخفاضا طفيفا مقارنة بالربع الثاني بنسبة 1.2% فقط.

انخفضت عقود التمويل العقارية من حيث عدد القروض وقيمتها، حيث تراجع التمويل الجديد للأفراد خلال الربع الثالث من هذا العام بنسبة 4.3% مقارنة بالربع الثاني ليستقر عند

التمويل العقاري من البنوك خلال الربع الثالث مقارنة بالربع السابق من ٢٠٢٢



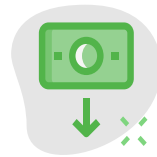
↓ 1.2%

انخفاض في عدد القروض الجديدة



29.8 مليار ريال

قيمة التمويل في الربع الثالث

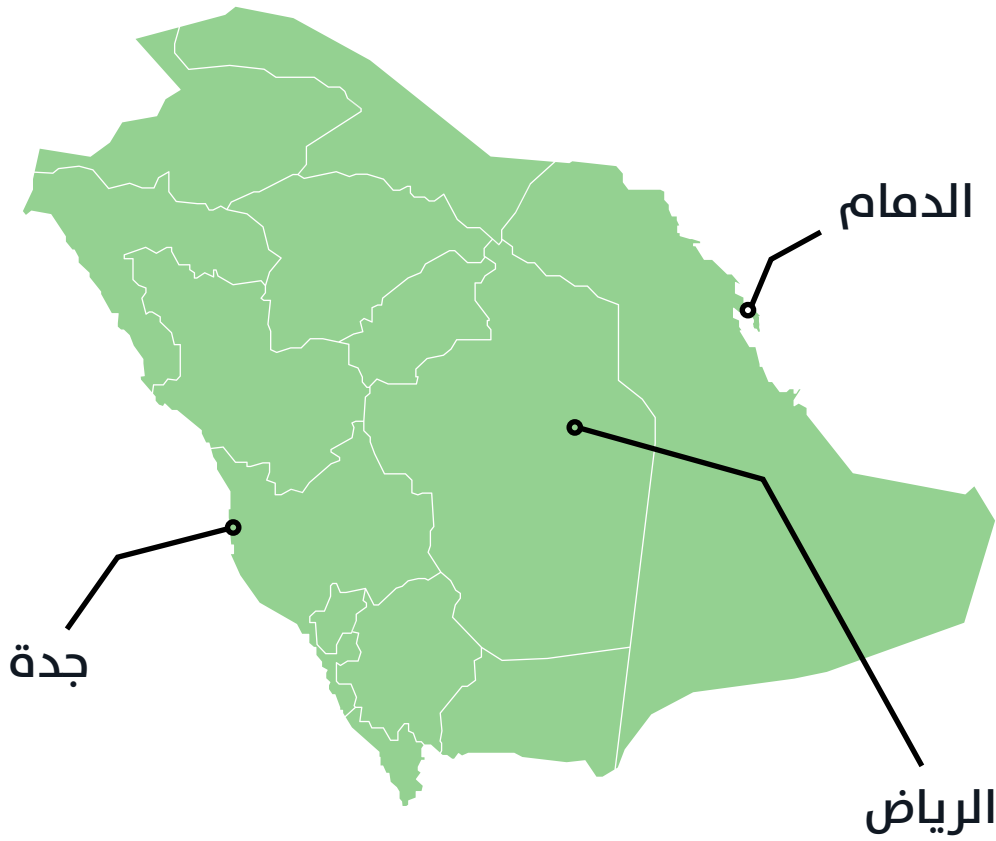


↓ 4.3%

انخفاض التمويل الجديد للأفراد



أداء سوق العقار السكني في الثلاث مدن الرئيسية



الرياض

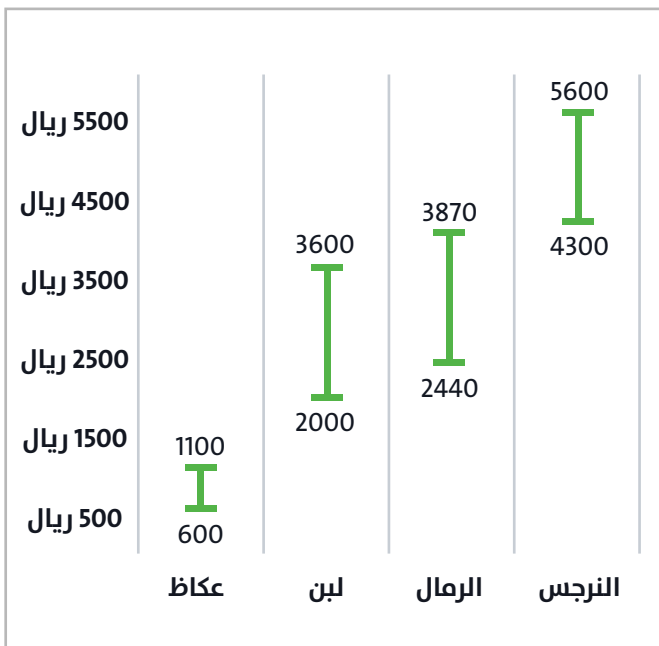
كان حي النرجس أكثر الأحياء حركة في شمال الرياض حيث سجل 229 صفقة سكنية، 50% منها كانت تتراوح أسعار المتر المربع بها بين 4300 و 5600 ريال.

أما في شرق الرياض فقد سجل حي الرمال 231 صفقة سكنية تراوحت أسعار المتر المربع في 50% منها بين 2440 و 3870 ريال.

وكان حي لبن أكثر الأحياء تسجيلا للصفقات السكنية في غرب الرياض بـ 186 صفقة كانت 50% منها قد سجلت أسعار المتر المربع بها بين 2000 و 3600 ريال.

فيما كان حي عكاظ في جنوب الرياض نشطا خلال الربع الثالث بـ 345 صفقة سكنية، وكانت مانسبته 50% من تلك الصفقات سجلت سعر متر مربع في النطاق السعري بين 600 و 1100 ريال.

النطاق السعري للمتر المربع لـ 50% من عدد الصفقات السكنية



تراجعت مؤشرات أسعار العقارات في مدينة الرياض خلال الربع الثالث من هذا العام، يأتي هذا التراجع بعد موجة كبيرة من ارتفاع الأسعار شهدتها العاصمة منذ جائحة كورونا، قد تسببت بارتفاع أسعار المتر المربع والوحدات السكنية الجاهزة في كل أنحاء المدينة.

ومقارنة بنفس المدة من العام السابق انخفضت قيمة الصفقات العقارية المبرمة خلال الربع الثالث بنسبة 25.6% مسجلة 8.9 مليار ريال. فيما تراجعت أعداد الصفقات العقارية بنسبة 34.9%.

ولرؤية أكثر دقة في توجه أسعار العقارات خلال الربع الثالث حسب الصفقات المبرمة، فقد اخترنا أكثر الأحياء حركة في السوق العقاري لكل منطقة في مدينة الرياض.

أداء العقار السكني في مدينة الرياض للربع الثالث 2022 مقارنة بالعام الماضي

↓ 25.6%
انخفاض قيمة الصفقات
العقارية



8.9 مليار ريال
قيمة الصفقات العقارية



↓ 34.9%
انخفاض عدد الصفقات
العقارية



بيانات منصة عقار لمدينة الرياض

وكانت منطقة شرق الرياض هي الأعلى نموًا بنسبة 5.6% مقارنة بالربع السابق.

وارتفع متوسط أسعار عروض الفلل الجاهزة ارتفاعاً طفيفاً في غرب الرياض بنسبة 0.6% فيما بلغ 2.6% في كل من شمال ووسط الرياض، فيما سجل انخفاضاً في منطقتي شرق وجنوب الرياض بنسبة 1.6%.

فيما كانت عروض بيع الشقق خلال الربع الثالث هي الأكثر تأثراً في نمو متوسط الأسعار، حيث ارتفعت في غرب وجنوب ووسط الرياض بنسبة 3.4% و 3.4% و 2.13% تواليًا. في حين ارتفعت في شمال الرياض بما يقارب 8% و 6.5% في غرب المدينة.

تشير بيانات منصة عقار إلى نمو طفيف في عدد عروض بيع الأراضي السكنية في مدينة الرياض خلال الربع الثالث بنسبة 2% مقارنة بالربع الثاني، في حين ازدادت عروض بيع الفلل الجاهزة بنسبة 11%، و كان النصيب الأكبر من نمو العروض الربعي لفئة بيع الشقق حيث سجلت نموًا نسبته 24.6% عن الربع السابق.

وعلى صعيد أسعار عروض بيع الأراضي والتباين الكبير بالأسعار بين مناطق مدينة الرياض نتيجة لمساحة المدينة الشاسعة، فقد سجلت منطقتا غرب ووسط الرياض انخفاضاً طفيفاً في متوسط الأسعار بنسبة 1% و 3% تواليًا عن الربع السابق، فيما ارتفع المتوسط لمنطقتي شمال وجنوب الرياض بنسبة 3%

توزع عروض الوحدات السكنية ضمن مدينة الرياض خلال الربع الثاني ٢٠٢٢



↑ 24.6%

نمو عروض الشقق السكنية



↑ 11%

نمو عروض الفلل الجاهزة



↑ 2%

نمو عروض بيع الأراضي السكنية

جدة

قيمة الصفقات العقارية بنسبة 23% مقارنة بنفس الربع من العام الماضي، بالمقابل انخفضت أعداد الصفقات العقارية لنفس المدة بنسبة 23.8%.

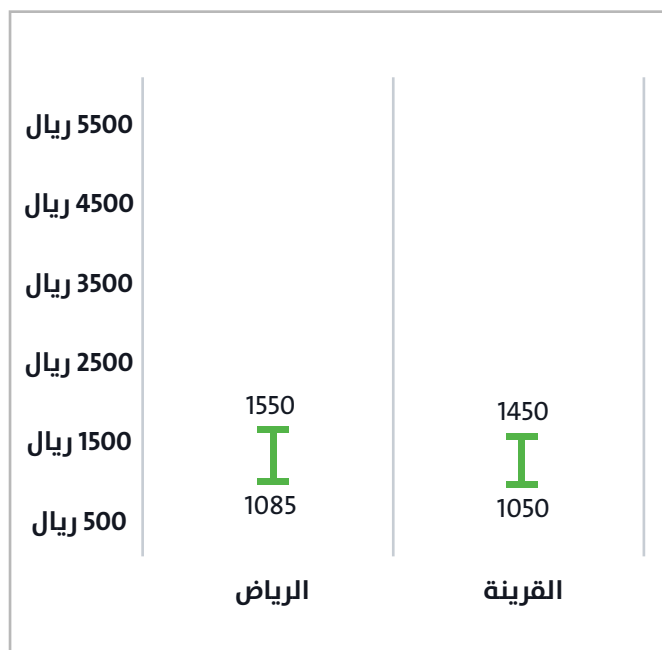
وبالنظر إلى أكثر الأحياء حركة في مدينة جدة فقد سجل حي الرياض في شمال جدة 120 صفقة خلال الربع الثالث من هذا العام. تراوحت أسعار المتر المربع في 50% من الصفقات بين 1050 و 1450 ريال.

فيما سجل حي القرينة في جنوب جدة 75 صفقة حيث 50% من عدد الصفقات في نطاق سعري بين 1085 و 1550 ريال للمتر المربع.

واصلت أسعار العقارات في جدة الصعود بعد عام كان حافلا بالحركة العقارية الكبيرة في المدينة على ضوء رغبة الحكومة في تحسين جودة السكن والقضاء على العشوائيات التي تتربع فوق مساحات متفرقة في داخل جدة، وبما لا يدع مجالاً للشك فإن ذلك التصحيح لجودة السكن سينعكس على مستقبل المدينة في المجالين السكني والتجاري، وسيساهم ذلك مستقبلاً في توفير مساحات كبيرة وشاسعة من الأحياء والمخططات في مواقع غالبها وسط المدينة.

وبالعودة إلى مؤشرات العقارات فقد ارتفعت

النطاق السعري للمتر المربع لـ 50% من عدد الصفقات السكنية



أداء العقار السكني في مدينة جدة للربع الثالث 2022 مقارنة بالعام الماضي

↑ 23%
ارتفاع قيمة الصفقات
العقارية



↓ 23.8%
انخفاض عدد الصفقات
العقارية



بيانات منصة عقار لمدينة جدة

العقارية هي أكثر تلك العروض شيوعاً، حيث تشكل عروض بيع الشقق في جدة 29.6% من إجمالي العروض للربع الثالث، بينما في الرياض على سبيل المثال لا تتعدى 4.8% فقط.

امتداداً لنمط السوق العقاري في جدة خلال الربع الثالث، ومن جانب بيانات العروض العقارية فقد سجلت عروض بيع الأراضي السكنية نمواً طفيفاً بالمقارنة مع الربع السابق بنسبة 2%، فيما قفزت عروض الفلل الجاهزة بنسبة 11% لنفس المدة، وحازت عروض بيع الشقق السكنية على نصيب الأسد من نمو العروض الربعي بنسبة 24.5%.

ومن المفارقات التي تتميز بها مدينة جدة عن بقية المدن الكبرى في العروض

توزع عروض الوحدات السكنية ضمن مدينة جدة خلال الربع الثالث ٢٠٢٢



↑ 24.5%

نمو عروض الشقق السكنية



↑ 11%

نمو عروض الفلل الجاهزة



↑ 2%

نمو عروض بيع الأراضي السكنية

الدمام

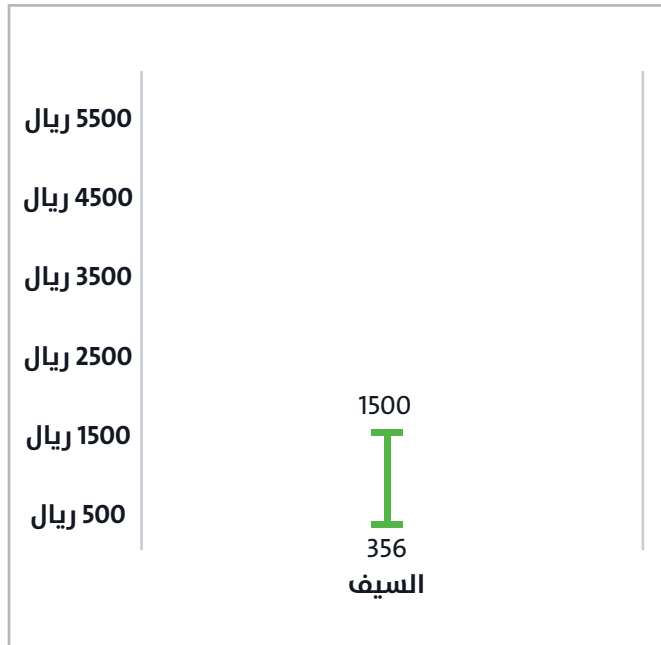
نسبته 11% فقط من إجمالي قيمة الصفقات العقارية بين المدن.

وبالنظر إلى أكثر الأحياء السكنية في الحركة العقارية فقد سجل حي السيف بالدمام 356 صفقة سكنية خلال الربع الثالث كانت قد تراوحت أسعار المتر المربع بها بين 1500 و 1850 ريال.

قفزت قيمة الصفقات العقارية في الدمام مقارنة بنفس الربع من العام الماضي حيث سجلت ارتفاعاً بنسبة 71.9% عند 1,85 مليار ريال. صاحب ذلك ارتفاعاً في عدد الصفقات العقارية في نفس المدة بنسبة 35.8%.

وتعتبر الدمام هي أقل المدن الثلاث الكبرى (الرياض، جدة، الدمام) نشاطاً في السوق العقاري السكني حيث شكلت المدينة ما

النطاق السعري للمتر المربع لـ 50% من عدد الصفقات السكنية



أداء العقار السكني في مدينة الدمام للربع الثالث 2022 مقارنة بالعام الماضي

↑ 71.9%

ارتفاع قيمة الصفقات العقارية



1.85 مليار ريال

قيمة الصفقات العقارية



↑ 35.8%

ارتفاع عدد الصفقات العقارية



بيانات منصة عقار لمدينة الدمام

وقفزت عروض بيع الشقق خلال الربع الثالث بتسجيلها 31.5% زيادة في عدد العروض عن الربع الثاني.

أوضحت بيانات العروض العقارية في منصة عقار نموًا في عدد عروض بيع الأراضي السكنية خلال الربع الثالث بنسبة 21.2% مقارنة بالربع الثاني، ويعتبر ذلك النمو هو الأعلى منذ مطلع عام 2021، بالمقابل كانت عروض الفلل الجاهزة قد ارتفعت بنسبة 4.4% فقط.

توزع عروض الوحدات السكنية ضمن مدينة الدمام خلال الربع الثالث ٢٠٢٢



↑ 31.5%

نمو عروض الشقق السكنية



↑ 4.4%

نمو عروض الفلل الجاهزة



↑ 21.2%

نمو عروض بيع الأراضي السكنية

بيانات عقار

تحتوي قاعدة بيانات عقار على بيانات عقارية منذ عام ٢٠١٤ وتمتد إلى كافة أرجاء المملكة، و تتوفر فيها بيانات كافة مواصفات الإعلانات العقارية إضافة إلى سجل تاريخ تفاعلات المستخدمين و يتم استخدام البيانات في التطبيق لغرض معرفة حركة السوق العقاري إضافة إلى تحليل توجه المستخدمين وتفاعلاتهم مع مختلف أنواع الوحدات العقارية داخل الأحياء.

كما يعمل فريق البيانات في تطبيق عقار دائماً على استخراج المعلومات القيمة بشكل دوري بحيث تدعم هذه البيانات سير العمليات داخل التطبيق إضافة إلى تغطية احتياج العملاء من هذه المعلومات.

تواصلو معنا لمعرفة المزيد عن خدمات بيانات عقار



<https://bit.ly/aqar-data>

data@aqar.fm

<https://sa.aqar.fm>