

تسواك

www.tasswa.com

ورقة عمل اولية

تحليل حركة تداول الشقق بمدينة الرياض

يوليو 2022

تمهيد

2 مليار و 3,500 وحدة متوسط حركة التداول للشقق بمدينة الرياض ، كافة المستثمرين يرغبون في نظرة عامة و مختصرة عن حركة التداول التي توضح سلوك السوق

محتوى ورقة عمل تحليل تداول الشقق بمدينة الرياض	الايضاحات	الجوانب
<ul style="list-style-type: none"> ■ نظرة عامة على حجم و عدد صفقات ■ نظرة على حجم و عدد صفقات وفقا لتقسيمها لشرائح سعر المتر ■ نظرة على عدد الصفقات وفقا لتقسيمها لشرائح سعر المتر و شرائح مساحة الوحدة ■ نظرة على حركة التداول بالأحياء من حيث حجم الصفقات و عددها 	<p>لتقديم للمستثمرين نظرة عامة حول حركة تداول الشقق بمدينة الرياض</p> <p>للمستثمرين الذين يتفاوض بصفقات عقارية تزيد قيمتها عن الـ 100 مليون</p> <p>اعتمدنا على موقع عقار ساس بتوفير بيانات وزارة العدل لصفقات الشقق سواء للأراضي السكنية او التجارية و قمنا بتحليلها للتوصل الى النتائج الموضحة بورقة العمل</p> <p>لا توجد علينا أي مسؤولية قانونية و يتحمل مستخدم ورقة العمل كافة النتائج المترتبة على طريقة استخدامه وحده</p>	<p>لماذا اعدت ورقة العمل ؟</p> <p>لمن اعدت ورقة العمل ؟</p> <p>كيف اعدت ورقة العمل ؟</p> <p>ما هي مسئوليتنا القانونية ؟</p>

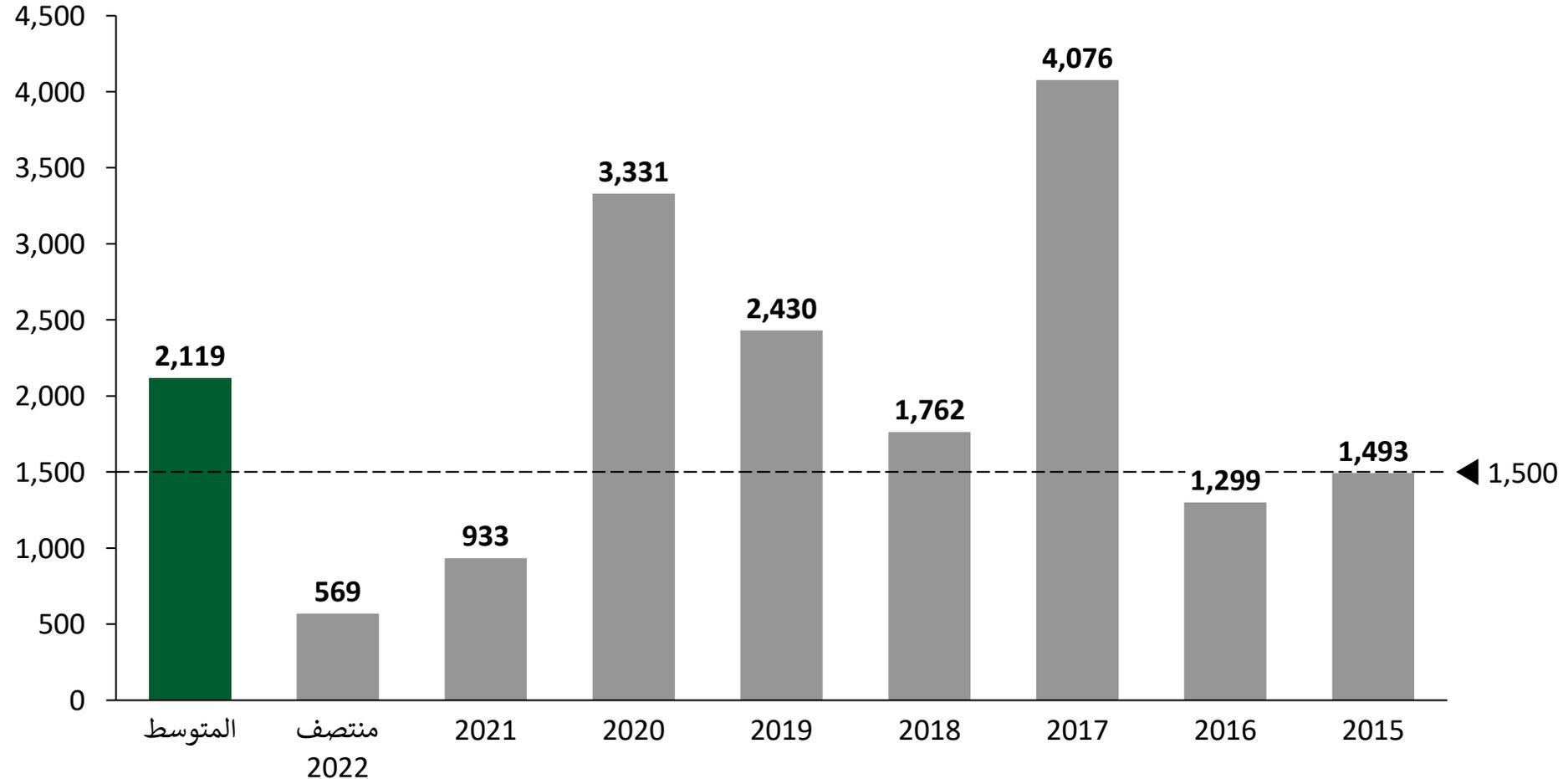
نظرة عامة

أكثر من 2 مليار متوسط حجم صفقات الشقق بمدينة الرياض لـ 7.5 أعوام الماضية مع تذبذب واضح في حجم التداول

اهم الملاحظات

قيمة صفقات الشقق بمدينة الرياض بالمليون ريال (2015 - منتصف 2022)

- يوجد تذبذب واضح في حجم الصفقات و لكن يظل 2017 بقيمة تجاوزت الـ 4 مليار ريال يمثل اعلى عام من حجم الصفقات يليه 2020 في حين ان اقل عام للتداول هو العام الماضي 2021 بحجم مبيعات اقترب من المليار.
- يلاحظ ان حجم الصفقات حتى منتصف 2021 تجاوز الـ 500 مليون و اذا حقق نفس القدر النصف المتبقي فانه سيقترب من تقديرات 2016.
- حوالي 2.1 مليار متوسط العام للصفقات و تم حسابه بجمع كامل مبيعات الفترة مقسوم على مدة الفترة بالأعوام.

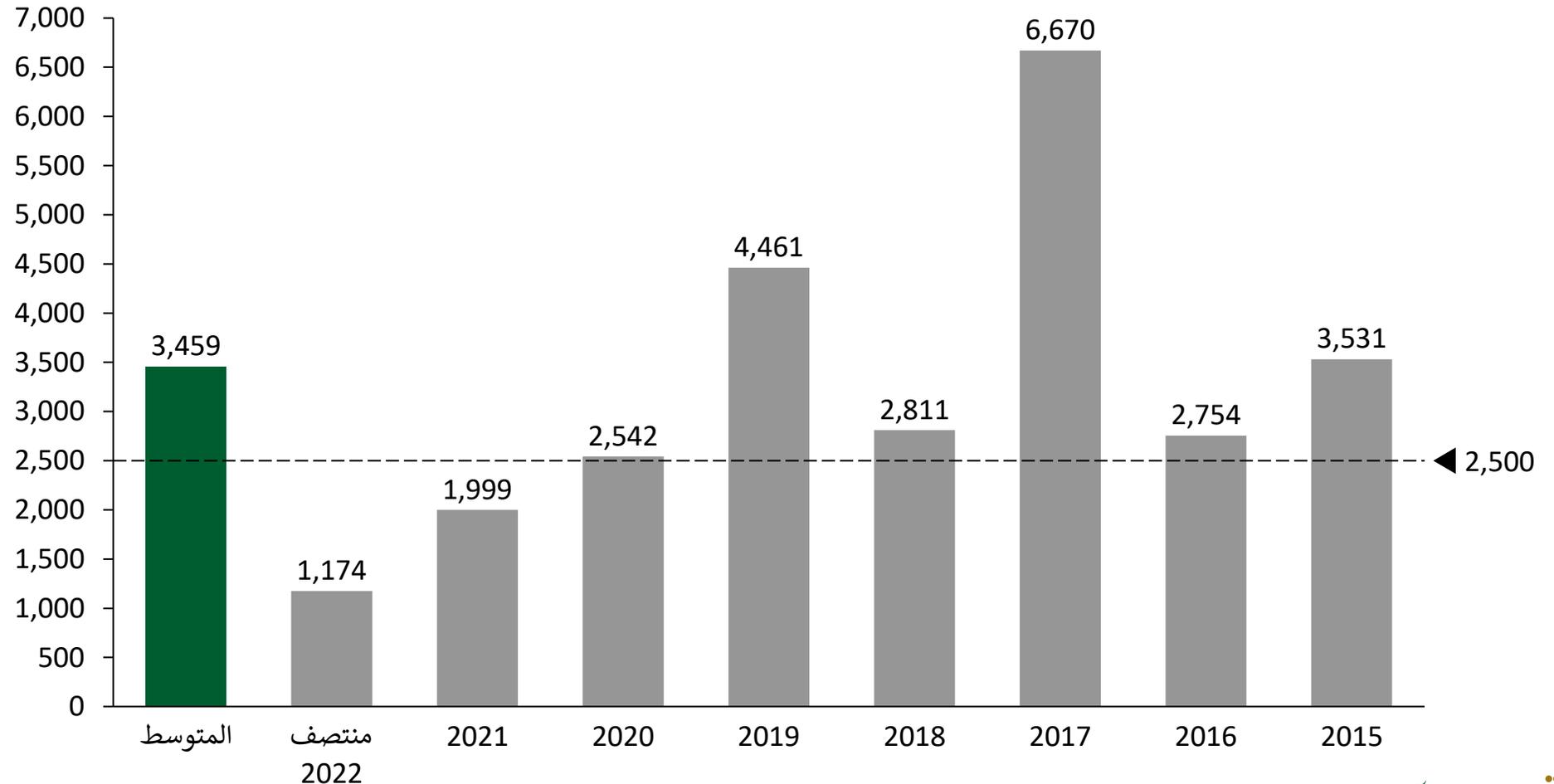


حوالي 3,500 متوسط عدد صفقات الشقق بمدينة الرياض لـ 7.5 أعوام الماضية مع تذبذب واضح في عدد الصفقات

اهم الملاحظات

عدد صفقات الشقق بمدينة الرياض (2015 – منتصف 2022)

- يوجد تذبذب واضح بعدد صفقات الشقق حيث حقق 2017 حوالي 6.500 كأعلى عدد صفقات للفترة و يمثل 2021 اقل عدد صفقات بحوالي 2,000 صفقة
- يلاحظ ان عدد الصفقات حتى منتصف 2021 تجاوز الـ 1,000 صفقة و اذا حقق نفس القدر النصف المتبقي فانه سيقترب من تقديرات العام الماضي.
- حوالي 3,500 متوسط عدد الصفقات للفترة و تم حسابه بجمع كامل عدد صفقات الفترة مقسوم على مدة الفترة بالأعوام
- عند استبعاد 2017 و 2019 فان المتوسط سيكون بحوالي 2,500 صفقة بالعام



نظرة وفقا لشرائح سعر المتر من بداية 2020 الى منتصف 2022

حوالي 1,150 اعلى متوسط عدد صفقات للشقق بمدينة الرياض للشريحة السعرية 2,000 الى 3,000 ريال/م²

اهم الملاحظات

عدد صفقات الشقق بمدينة الرياض وفق الشرائح السعرية للمتر المربع (2015 - منتصف 2022)

	المتوسط	منتصف 2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	شرائح سعر المتر
	271	73	158	153	286	192	394	243	534	اقل من 1,000
اعلى شريحة بمتوسط عدد الصفقات	564	205	377	432	795	473	1,082	359	505	1,000 - 2,000
	1,156	409	703	759	1,431	1,126	2,300	916	1,025	2,000 - 3,000
	866	235	402	565	1,199	558	1,646	866	1,027	3,000 - 4,000
ثاني اعلى شريحة سعرية بعد الصفقات	323	142	221	278	511	145	444	300	380	4,000 - 5,000
	61	49	62	64	113	33	54	48	36	5,000 - 6,000
لماذا قفز عدد الصفقات بـ 2020 ؟ ، سؤال للنقاش .	17	17	19	23	24	10	20	10	4	6,000 - 7,000
	16	12	7	63	24	4	4	2	4	7,000 - 8,000
اعلى شريحة من حيث السعر لكن بها متوسط صفقات يزيد عن 150 صفقة بالعام	22	8	2	131	9	2	8	3	5	8,000 - 9,000
	9	2	4	9	9		34	3	4	9,000 - 10,000
	154	22	44	65	60	268	684	4	7	اكثر من 10,000

حوالي 1,000 مليون اعلى متوسط حجم صفقات للشريحة السعرية 2,000 الى 4,000 ريال/م2

اهم الملاحظات

حجم صفقات الشقق بمدينة الرياض بالمليون ريال وفق الشرائح السعرية للمتر المربع (2015 - منتصف 2022)

	المتوسط	منتصف 2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	شرائح سعر المتر
	255	14	19	1,670	47	36	45	28	52	اقل من 1,000
	166	51	100	117	225	146	342	115	151	1,000 - 2,000
	488	155	277	324	615	469	1,029	382	405	2,000 - 3,000
	476	125	209	313	649	298	909	488	574	3,000 - 4,000
	246	86	140	181	603	92	296	206	243	4,000 - 5,000
	56	43	58	52	92	25	79	42	25	5,000 - 6,000
	27	14	23	21	49	12	61	21	4	6,000 - 7,000
	19	13	11	79	19	6	3	4	8	7,000 - 8,000
	30	11	2	177	16	4	10	4	5	8,000 - 9,000
	45	8	5	254	9	-	50	4	9	9,000 - 10,000
	311	52	88	141	105	674	1,252	4	17	اكثر من 10,000

اعلى شرائح من حيث متوسط حجم الصفقات بمجموع اقرب من 1,000 مليون ريال بالعام

لماذا قفز حجم الصفقات بـ 2020 عن باقي الفترة؟ ، سؤال للنقاش .

اعلى شريحة سريعة و لكن بها متوسط صفقات يزيد عن 150 صفقة بالعام

نظرة وفقا لشرائح سعر المتر و مساحة الوحدة من بداية 2020 الى منتصف 2022

اكثر من **65%** من عدد صفقات الشقق بمدينة الرياض للفترة 2020 الى منتصف 2022 يقع بين 100 الى 200 م² و بين 1,000 الى 5,000 ريال/م²

اهم الملاحظات

عدد صفقات الشقق بمدينة الرياض وفقا لسرّاح سعر المتر و مساحة الشقة (الفترة 2020 الى منتصف 2022)

اجمالي الصفقات حوالي **3,900 صفقة** يمثل أكثر من **68%** من اجمالي الصفقات يقع بين 100 الى 200 م² لسرّاح المساحة ، و بين 1,000 الى 5,000 ريال/م² من سرّاح السعر

الاجمالي	سرّاح مساحة العقار										اقل من 100	اقل من 1,000	سرّاح سعر المتر
	اكثر من 500	450 -500	400 -450	350 -400	300 -350	250 -300	200 -250	150 -200	100 -150	100			
384	55	10	5	4	18	29	43	85	125	10	1,000 - 2,000		
1,014	12	2	3	3	27	61	61	274	528	43	2,000 - 3,000		
1,871	3	5	12	9	8	71	129	768	798	68	3,000 - 4,000		
1,202	4	4	4			30	87	462	555	56	4,000 - 5,000		
641	2	1				2	26	182	354	74	5,000 - 6,000		
175	3				5	5	4	55	89	14	6,000 - 7,000		
59		1			4		4	9	37	4	7,000 - 8,000		
82	2				4		2	25	47	2	8,000 - 9,000		
141	2				1		13	51	72	2	9,000 - 10,000		
15	3	2					2	2	4	2	اكثر من 10,000		
131	6				6		3	18	52	46	الإجمالي		
5,715	92	25	24	16	73	198	374	1,931	2,661	321			

نظرة وفقا لحركة التداول بالأحياء للفترة من بداية 2021 الى منتصف 2022

اكثر من 1,000 مليون حجم صفقات الشقق بأعلى 15 حي مقابل حوالي 480 مليون بـ 118 حي ، حي لبن حقق اعلى حجم صفقات بأكثر من 260 مليون يليه حي الصحافة بحوالي 139 مليون

إيضاحات و تعليقات

حجم صفقات الشقق بمدينة الرياض بالمليون ريال وفقا للحي و مساحة الشقة (الفترة 2021 الى منتصف 2022)

- تداول الشقق شمل 133 حي ، اعلى 15 حي حقق مبيعات تزيد عن الـ 1,022 مليون مقابل حوالي 480 مليون لباقي الاحياء بنسبة 68% الى 32%

- يظهر بوضوح ان حي لبن حقق اعلى قيمة بحجم الصفقات اقترب من 265 مليون بحوالي 17.5% ، يليه حي الصحافة بحوالي 139 مليون بنسبة تزيد عن 9%

- الوحدات التي مساحتها تقع بين 140 الى 160 م² حققت اعلى شريحة بالمبيعات بحوالي 345 مليون يليها المساحات التي تزيد عن 200 م² حققت اكثر من 300 مليون

شرائح مساحة الوحدة	<100	100-120	120-140	140-160	160-180	180-200	>200	الإجمالي	%
لبن	4.37	18.50	67.74	46.71	47.45	41.20	38.25	264.22	17.6%
الصحافة	30.69	1.91	20.38	27.97	16.79	11.94	29.15	138.82	9.2%
الدرهيمية	1.06	-	-	46.90	27.18	2.36	1.10	78.60	5.2%
قرطبة	6.78	7.10	16.10	29.26	10.35	2.95	4.90	77.44	5.2%
الياسمين	4.29	8.64	16.81	10.27	18.48	7.29	10.75	76.52	5.1%
الدار البيضاء	0.87	6.21	18.72	11.36	8.26	2.04	3.98	51.45	3.4%
بدر	1.52	10.28	13.51	11.38	9.50	1.81	3.23	51.21	3.4%
الملقا	0.03	3.68	13.47	12.14	7.31	4.03	4.05	44.71	3.0%
السليمانية	5.49	6.45	1.36	0.58	-	-	27.30	41.19	2.7%
اليرموك	2.00	2.75	8.76	8.18	4.43	4.84	7.71	38.66	2.6%
اشبيليا	0.23	1.15	6.15	15.54	6.87	6.97	0.57	37.49	2.5%
السويدى	0.60	2.22	7.05	15.58	2.30	3.53	4.03	35.31	2.4%
المعذر	-	-	-	-	-	-	32.05	32.05	2.1%
الحمراء	-	2.41	6.32	10.36	6.49	2.96	0.47	29.00	1.9%
حطين	0.29	1.75	3.09	7.52	2.36	3.36	7.56	25.92	1.7%
118 حي أخرى	28.00	48.96	81.90	91.52	59.46	40.52	129.33	479.70	31.9%
الإجمالي	86.20	122.00	281.35	345.27	227.23	135.82	304.41	1,502.28	100.0%

أكثر من **2,100 صفقة** إجمالي عدد الصفقات بـ **14 حي** بما يمثل حوالي 66% من إجمالي الصفقات ، مقابل **1,070 صفقة** إجمالي الصفقات بـ **119 حي** بما يمثل حوالي 34% من إجمالي الصفقات

إيضاحات و تعليقات

عدد صفقات الشقق بمدينة الرياض وفقا للحي و مساحة الشقة (الفترة 2021 إلى منتصف 2022)

- أكبر عدد صفقات بحي لبن بـ 650 صفقة ونسبة تزيد عن 20%
- 14 حي عدد الصفقات به أكثر من 50 صفقة خلال الفترة بإجمالي يزيد عن 2100 صفقة تزيد عن 66% من حجم الصفقات
- في حين ان 119 الصفقات بهم اقل من 50 صفقة بإجمالي 1070 صفقة و نسبة حوالي 33.5%

شرائح المساحة	<100	100-120	120-140	140-160	160-180	180-200	>200	الإجمالي	%
لبن	12	66	202	124	107	89	50	650	20.5%
الدار البيضاء	5	32	83	40	23	5	12	200	6.3%
الدرهيمية	3			121	55	4	2	185	5.8%
بدر	10	49	49	38	23	6	7	182	5.7%
قرطبة	18	17	31	55	17	5	8	151	4.8%
الياسمين	10	14	29	18	27	12	14	124	3.9%
الصحافة	24	5	16	24	13	8	9	99	3.1%
السويدي	2	9	22	42	5	7	7	94	3.0%
اشبيليا	1	4	16	34	12	15	1	83	2.6%
اليرموك	6	7	21	17	8	7	12	78	2.5%
الملقا	1	8	23	21	11	6	7	77	2.4%
أخرى	10	2	3	3	9	2	39	68	2.1%
الحمراء		5	15	22	12	6	1	61	1.9%
الشفاء	2	11	8	12	11	3	4	51	1.6%
14 حي الصفقات < 50	104	229	518	571	333	175	173	2,103	66.3%
119 حي الصفقات < 50	101	152	202	198	107	77	233	1,070	33.7%
الإجمالي	205	381	720	769	440	252	406	3,173	100.0%
النسبة للإجمالي	6.5%	12.0%	22.7%	24.2%	13.9%	7.9%	12.8%	100.0%	

تسواك

www.tasswa.com



إن التفكير أصعب الأعمال، وهذا
هو السبب في أن قليلين من
يختارونه كعمل

هنري فورد