



تسوك
نمهد الطريق لاستثمارك

هل مستقبل التطوير العقاري يتجه نحو الشقق السكنية أكثر من الفلل؟

ورقة عمل عن توجهات سوق العقارات السكنية بالرياض

نوفمبر 2023

هل أصبح يشكل التطوير العقاري للشقق السكنية أهمية أكبر من الفلل لدى المطورين؟



- من المؤكد أن التغييرات المتسارعة في السوق العقاري تتطلب منا إعادة النظر في مخرجات السوق الحالية وأن نكون على علم بما يتطلبه السوق في المستقبل ولكي نصل إلى ذلك فإننا في حاجة إلى مزيد من البيانات والمعلومات حول أداء السوق العقاري للفترات السابقة، ومن خلال العمل على تحليل تلك البيانات قد يتبين لنا أمور عديدة، أهمها أن تشير تلك البيانات إلى أن كثيراً من المعتقدات أو الأشياء المتعارف عليها في السابق لم تعد كما هي في وقتنا هذا وأن كثير من الأمور قد تغيرت، وهذا وإن دل فإنه يدل على أننا علينا أن نتدارك ما يحدث في السوق الآن، كي نستطيع توجيه قدرتنا وإمكانياتنا لتلبية ما يتطلبه السوق ورغبات العملاء في المستقبل.
- لإيضاح ذلك فقد عملنا على تحليل البيانات المتاحة للتعرف على التوجهات العامة في قطاع العقارات السكنية، وذلك بعد ملاحظة ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية من الشقق مقارنة بالطلب على الوحدات السكنية من الفلل.
- وقد بينت البيانات التي عملنا على تحليلها بأن التوجهات والرغبات قد تغيرت وذلك من خلال زيادة عدد مبيعات الشقق السكنية بمعدلات أكثر من عدد مبيعات الفلل، وذلك نظراً إلى أن الشقق السكنية قد تلبية متطلبات شريحة كبيرة من العملاء بتكلفة أقل.

والسؤال الذي يهم الكثير هل سيزداد الطلب على الشقق السكنية أكثر فأكثر وفي المقابل سيتضاءل الطلب على الفلل؟

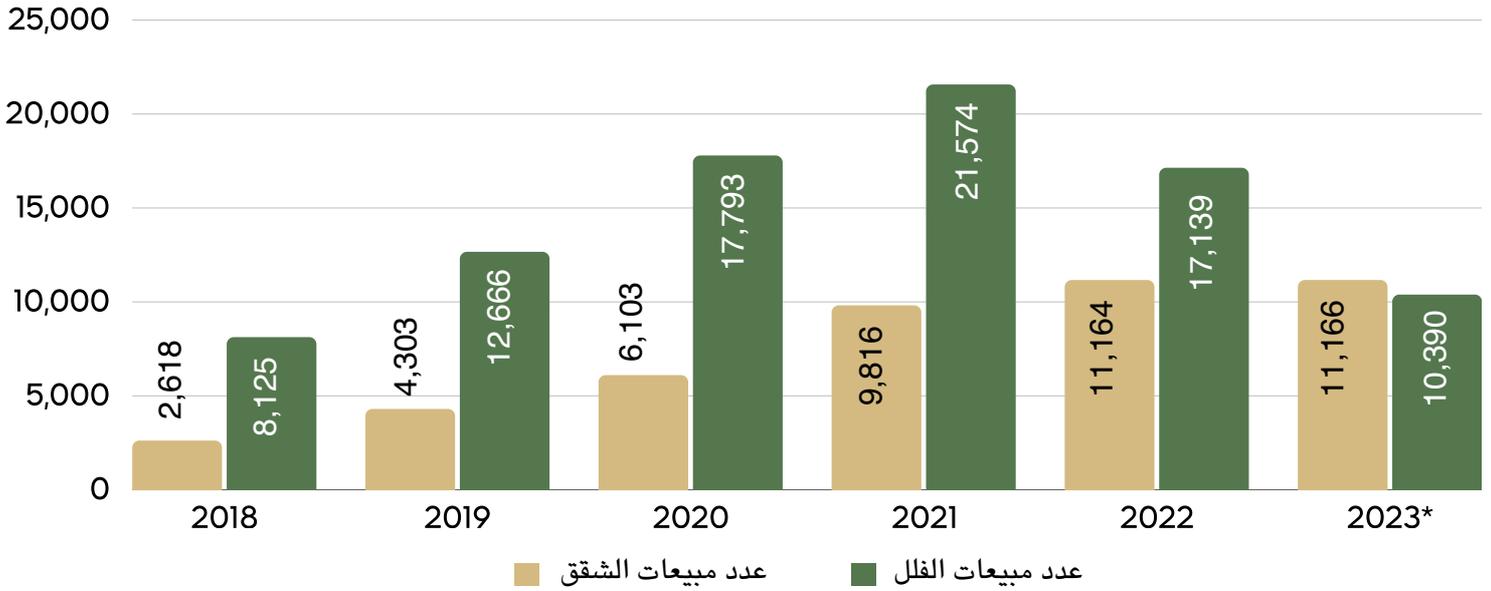
في هذه الورقة نحاول أن نستعرض لكم حركة المبيعات للشقق والفلل في الفترات السابقة، وتسلط الضوء على مقدار الزيادة من عام لآخر في الوحدات المباعة، ومتوسطات المساحة التي يرغب بها العملاء للشقق والفلل ومقدار التغيير في تلك المساحات التي تم بيعها، وكذلك ما هي المناطق أو الأحياء داخل مدينة الرياض التي يتركز فيها مبيعات الشقق والفلل.



أولاً: عدد وقيمة الشقق المباعة مقارنة بعدد الفلل المباعة في الفترات السابقة

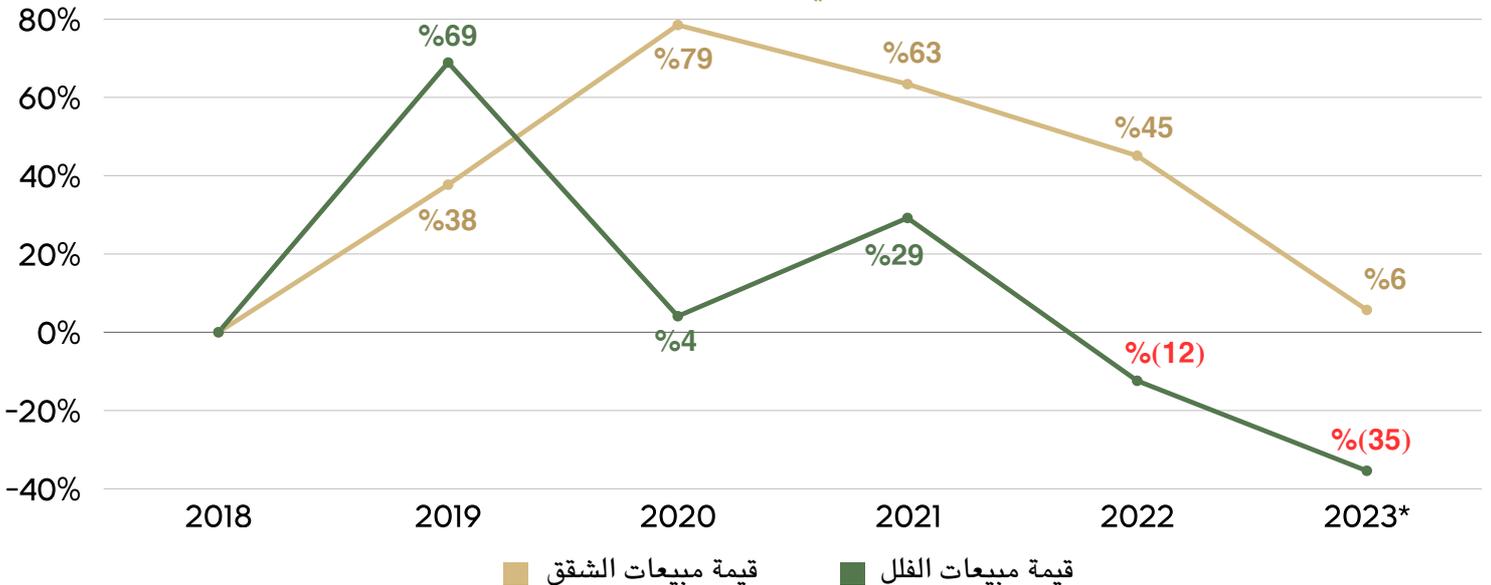
بيانات الشقق السكنية المباعة مقارنة بالفلل تبين أن هناك نمو إيجابي في مبيعات الشقق من العام 2018م حتى 2022م ليصل حجم المبيعات من 2,618 شقة إلى 11,164 شقة، بينما نمت مبيعات الفلل بمعدل سلبي في آخر عامين ليصل حجم المبيعات من 8,125 فيلا إلى 17,139 فيلا.

عدد مبيعات الشقق مقارنة بالفلل في مدينة الرياض



ارتفعت قيمة صفقات الشقق من 1.57 مليار ريال إلى 9.19 مليار ريال خلال الفترة 2018م حتى 2022م، وقد بين معدل النمو استمرار النمو الإيجابي في قيمة مبيعات الشقق. وعلى العكس من ذلك نلاحظ تراجع في معدلات النمو في قيمة مبيعات الفلل وانخفاض قيمة المبيعات خلال العامين 2022 و 2023، وذلك يشير إلى أن هناك تراجع في الطلب على الفلل مقارنة بالشقق السكنية.

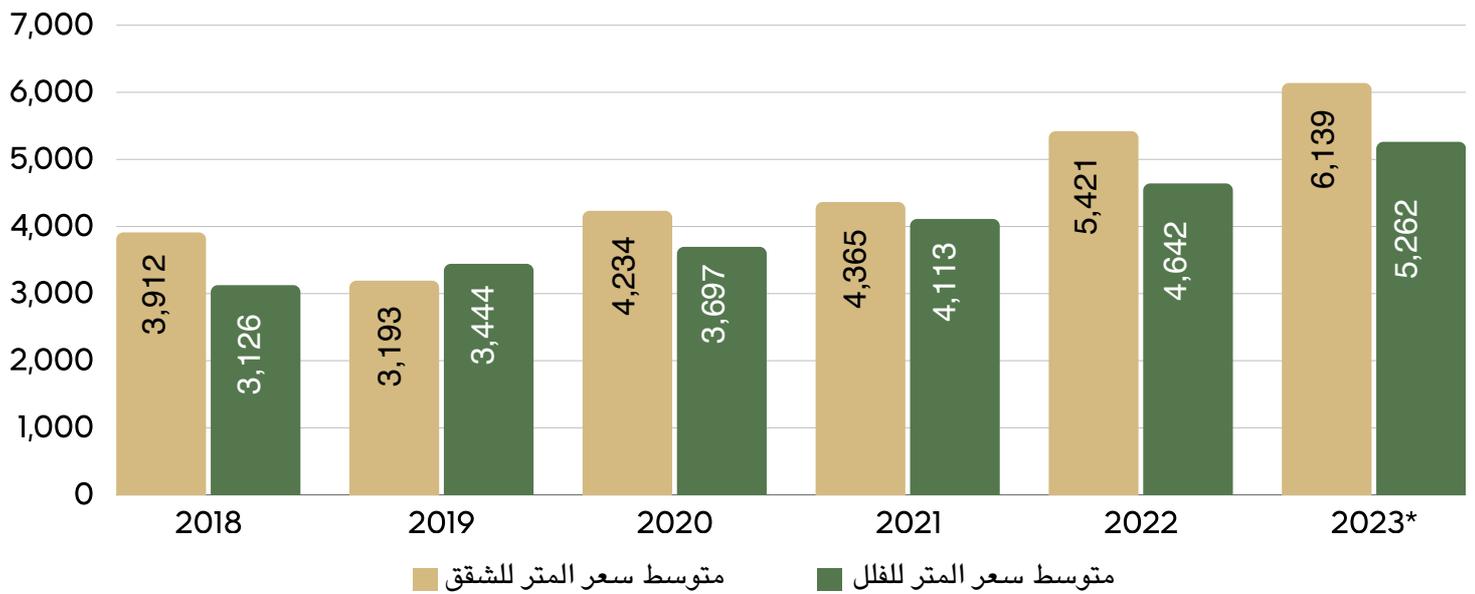
معدل النمو في قيمة مبيعات الشقق مقارنة بالفلل في مدينة الرياض



ثانياً: متوسط سعر المتر ومتوسط مساحة الوحدة للشقق السكنية مقارنة بالفلل

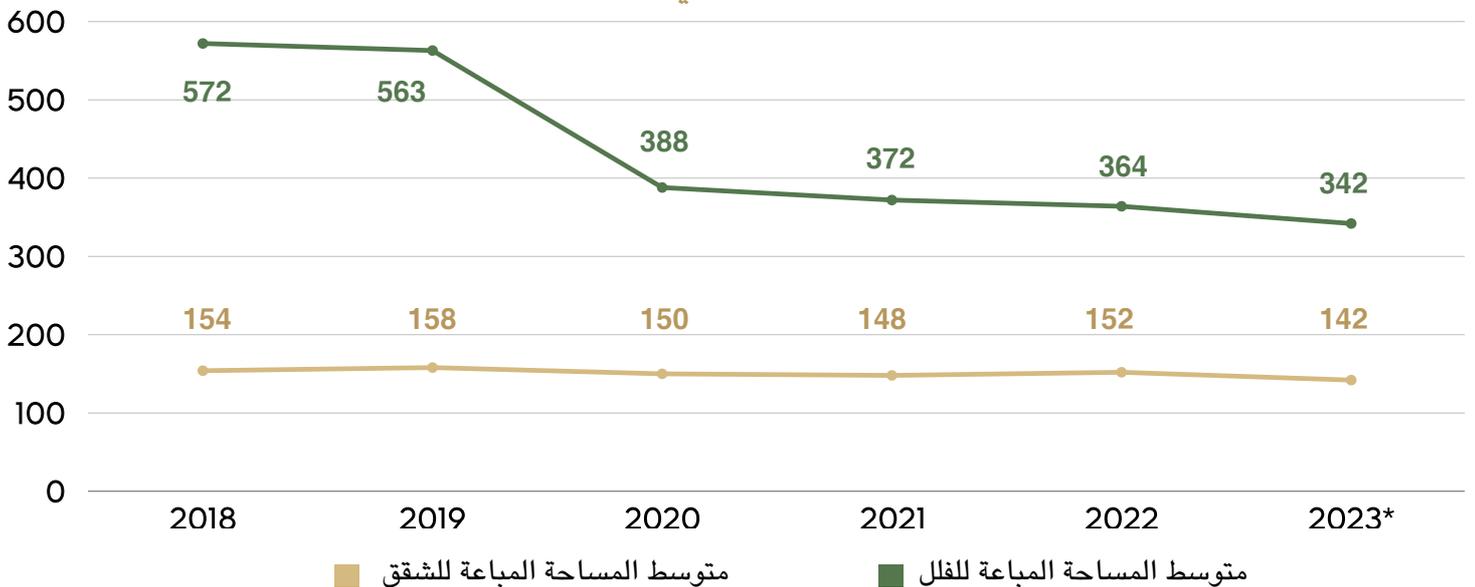
الزيادة المستمرة الملحوظة في متوسط أسعار المتر المباع للشقق والفلل المدعوم بزيادة في عدد الوحدات المباعة تعكس قوة الطلب الحالي على الوحدات السكنية عموماً. ومن المرجح أن يكون هناك تأثير بسبب ارتفاع أسعار الأراضي أدي إلى تعزيز الارتفاع المستمر في متوسط سعر المتر للشقق والفلل على حد سواء.

متوسط سعر المتر المباع للشقق مقارنة بالفلل في مدينة الرياض



لم نلاحظ تغير ملحوظ في متوسط المساحات المباعة للشقق خلال الفترة المعروض ويستقر متوسط مساحة الشقة عند 150م² للشقة. بينما انخفض متوسط مساحة الفلل المباعة خلال تلك الفترة من 572م² إلى 342م²، مما يعكس قلة الرغبة في المساحات الكبيرة وتوجه الطلب إلى مساحات الفلل المتوسطة والصغيرة.

التغيير في متوسط المساحات المباعة للشقق مقارنة بالفلل في مدينة الرياض



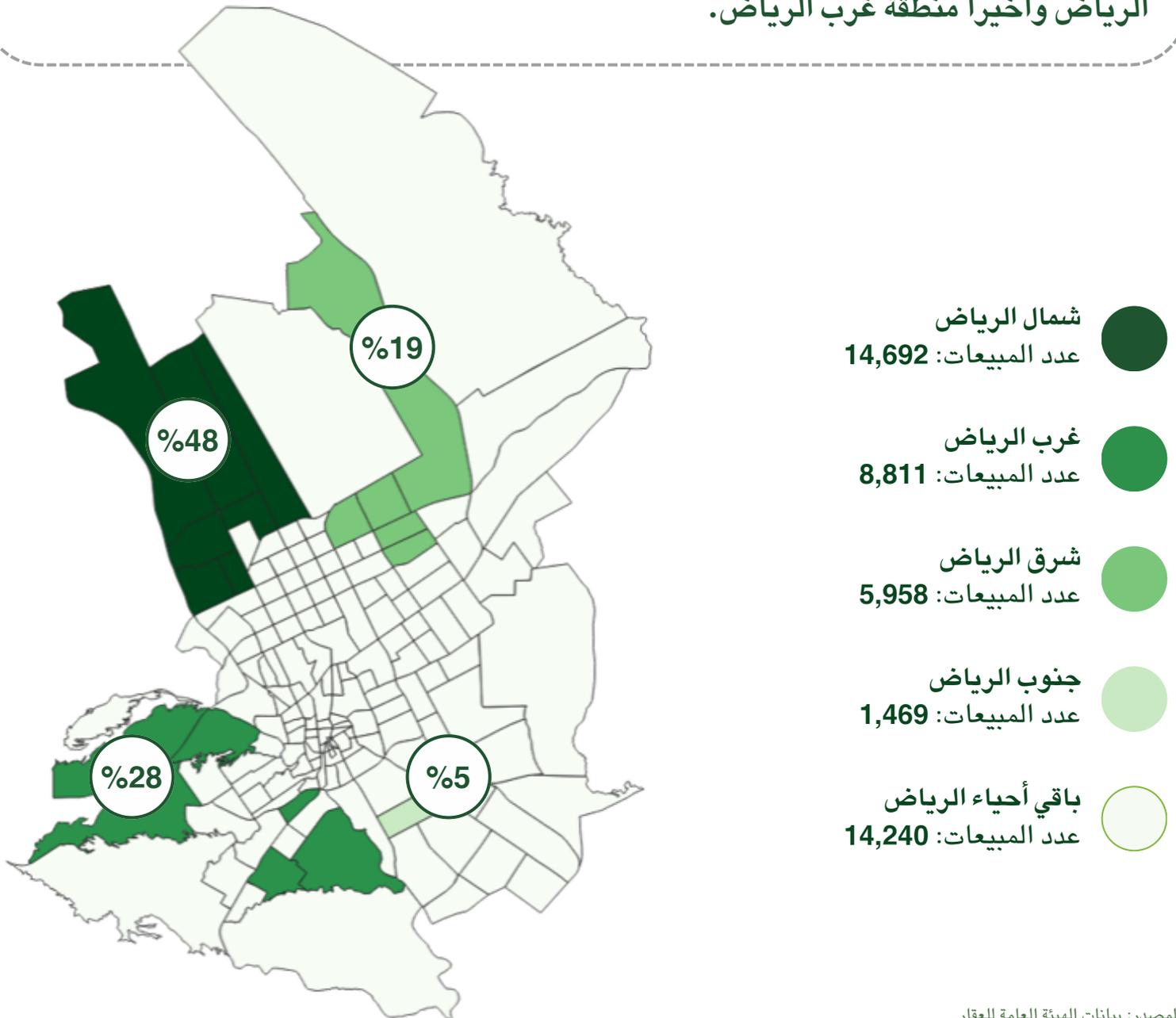
68% من مبيعات الشقق تتركز في 19 حي من أحياء مدينة الرياض، بينما تتوزع باقي مبيعات الشقق السكنية في باقي أحياء مدينة الرياض.

للتعرف على الأحياء التي تتركز فيها مبيعات الشقق السكنية داخل مدينة الرياض ، قمنا بتحليل بيانات مبيعات الشقق للفترة من 2018م وحتى سبتمبر 2023م وتبين لنا بأن 68% من مبيعات الشقق بعدد 30,930 شقة تتركز في 19 حي، بينما بلغت مبيعات باقي أحياء مدينة الرياض 32% من إجمالي مبيعات الشقق بعدد 14,240 شقة.

م	الحي	موقع الحي	عدد المبيعات	م	الحي	موقع الحي	عدد المبيعات
11	بدر	غرب الرياض	1,381	1	الياسمين	شمال الرياض	3,727
12	اليرموك	شرق الرياض	1,360	2	الملقا	شمال الرياض	3,442
13	العارض	شمال الرياض	1,287	3	قرطبة	شرق الرياض	2,940
14	المونسية	شرق الرياض	908	4	ظهرة لبن	غرب الرياض	2,326
15	نمار	غرب الرياض	883	5	لبن	غرب الرياض	2,205
16	عكاظ	غرب الرياض	522	6	الفرجس	شمال الرياض	2,071
17	اشبيلية	شرق الرياض	489	7	القيروان	شمال الرياض	2,001
18	العقيق	شمال الرياض	480	8	حطين	شمال الرياض	1,684
19	الرمال	شرق الرياض	261	9	طويق	غرب الرياض	1,494
20	باقي أحياء الرياض		14,240	10	الدار البيضاء	جنوب الرياض	1,469

شمال الرياض الوجهة الأولى والمنطقة الأكثر مبيعاً للشقق في مدينة الرياض، يليها غرب الرياض وذلك حسب عدد الوحدات المباعة من الشقق للأحياء الأكثر مبيعاً.

قمنا بتحليل مبيعات الشقق في الأحياء المختارة حسب المنطقة التي يقع فيها الحي داخل مدينة الرياض، وذلك لنتعرف على أي مناطق الرياض يتركز فيها مبيعات الشقق السكنية ، وتبين لنا أن شمال مدينة الرياض هي المنطقة الأكثر تركيزاً لمبيعات الشقق يليها غرب الرياض ثم شرق الرياض وأخيراً منطقة غرب الرياض.



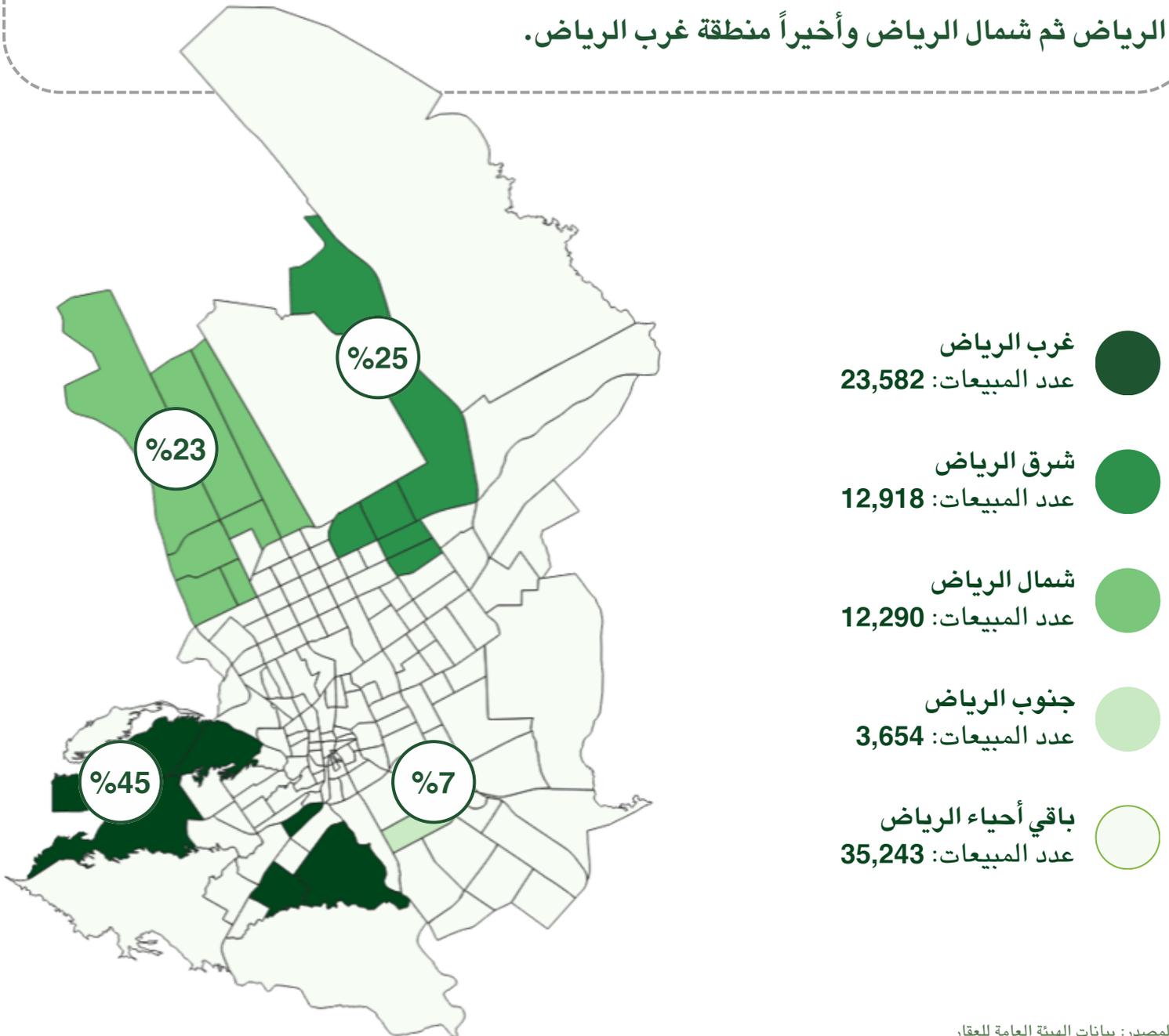
يستحوذ حي الرمال على 10% من مبيعات الفلل في مدينة الرياض ، ويشكل 19 حي مبيعات 60% من الفلل وتتوزع باقي المبيعات في الأحياء الأخرى من المدينة.

مرة أخرى قمنا بتحليل البيانات للتعرف على الأحياء التي تتركز فيها مبيعات الفلل داخل مدينة الرياض، وذلك لنفس الفترة من 2018م وحتى سبتمبر 2023م وتبين لنا بأن 60% من مبيعات الفلل بعدد 52,444 فيلا تتركز في 19 حياً بالتسلسل كما يعرض الجدول المجاور ، بينما بلغت مبيعات باقي أحياء مدينة الرياض 40% من إجمالي مبيعات الفلل بعدد 35,243 فيلا.

م	الحي	موقع الحي	عدد المبيعات	م	الحي	موقع الحي	عدد المبيعات
1	الرمال	شرق الرياض	8,776	11	الياسمين	شمال الرياض	2,178
2	طويق	غرب الرياض	8,218	12	الملقا	شمال الرياض	1,602
3	بدر	غرب الرياض	5,041	13	اليرموك	شرق الرياض	862
4	عكاظ	غرب الرياض	4,392	14	قرطبة	شرق الرياض	715
5	النرجس	شمال الرياض	3,775	15	القيروان	شمال الرياض	630
6	الدار البيضاء	جنوب الرياض	3,654	16	حطين	شمال الرياض	496
7	العارض	شمال الرياض	3,413	17	لبن	غرب الرياض	424
8	ظهرة لبن	غرب الرياض	2,837	18	اشبيلية	شرق الرياض	201
9	نمار	غرب الرياض	2,670	19	العقيق	شمال الرياض	196
10	المونسية	شرق الرياض	2,364	20	باقي أحياء الرياض		35,243

غرب الرياض الوجهة الأولى والمنطقة الأكثر مبيعاً للفلل في مدينة الرياض، يليه شرق الرياض وذلك حسب عدد الوحدات المباعة من الفلل للأحياء الـ 19 الأكثر مبيعاً بالرياض.

قمنا بتحليل مبيعات الفلل في الأحياء المختارة حسب المنطقة التي يقع فيها الحي داخل مدينة الرياض، لتتعرف على أي مناطق الرياض يتركز فيها مبيعات الفلل بناء على عينة الأحياء المختارة، وتبين لنا أن غرب مدينة الرياض هي المنطقة الأكثر تركيزاً لمبيعات الفلل يليها شرق الرياض ثم شمال الرياض وأخيراً منطقة غرب الرياض.



نسعد دائماً في تسوى بتقديم تحليل لبيانات السوق العقاري،
جاهدين بأن يسهم ذلك في تقديم معلومات ذات نفع تساعد
جميع المهتمين بالسوق العقاري.

وبناء على ما تم استعراضه من بيانات ومعلومات قمنا
بتحليلها في ورقة العمل ، ،

هل من رأيك أن يكون هناك طلب متزايد على الشقق
السكنية في المستقبل وفي المقابل يقل الطلب على الفلل ؟

تسوى
نمهد الطريق لاستثمارك

twitter



info@tasswa.com



linkedin



www.tasswa.com

