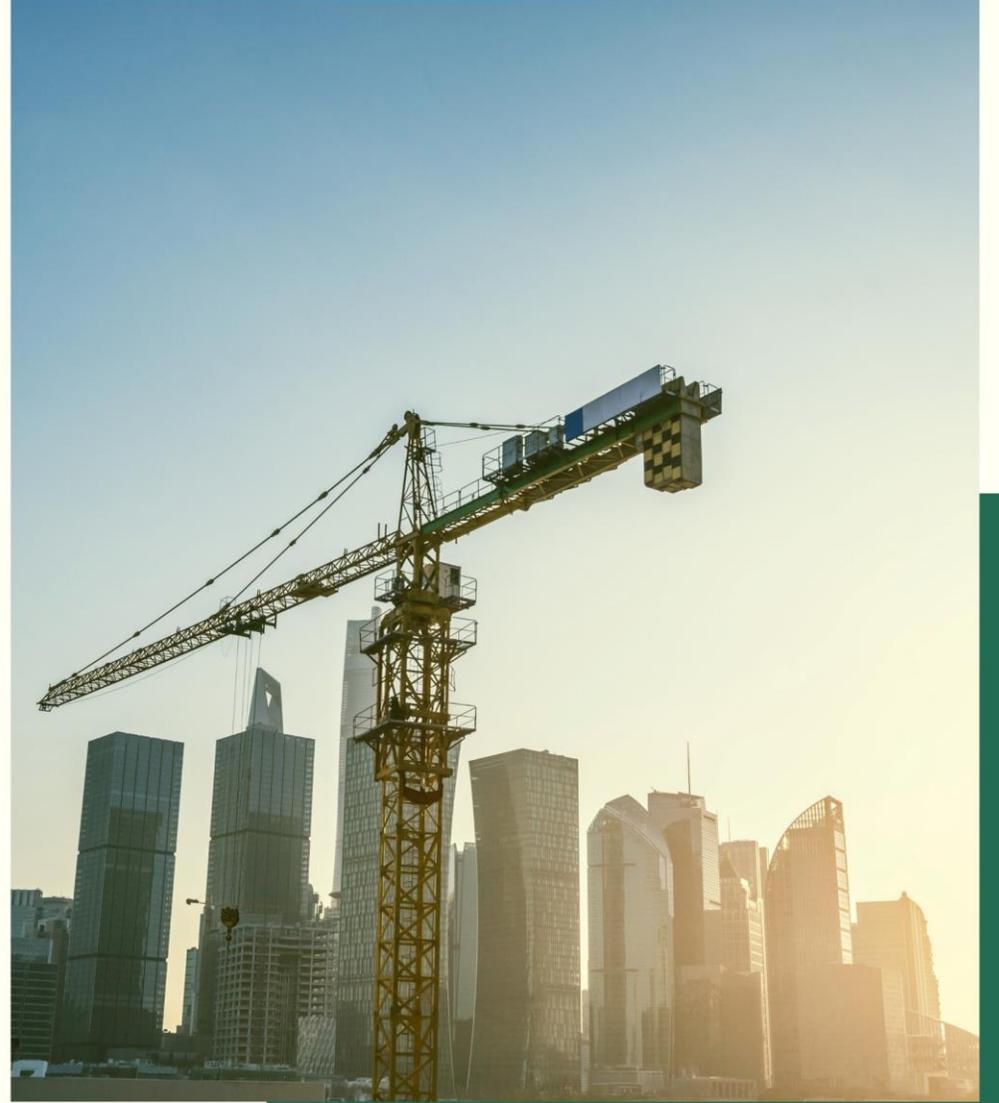


تحليل الصفقات التي تزيد عن 50 مليون ريال

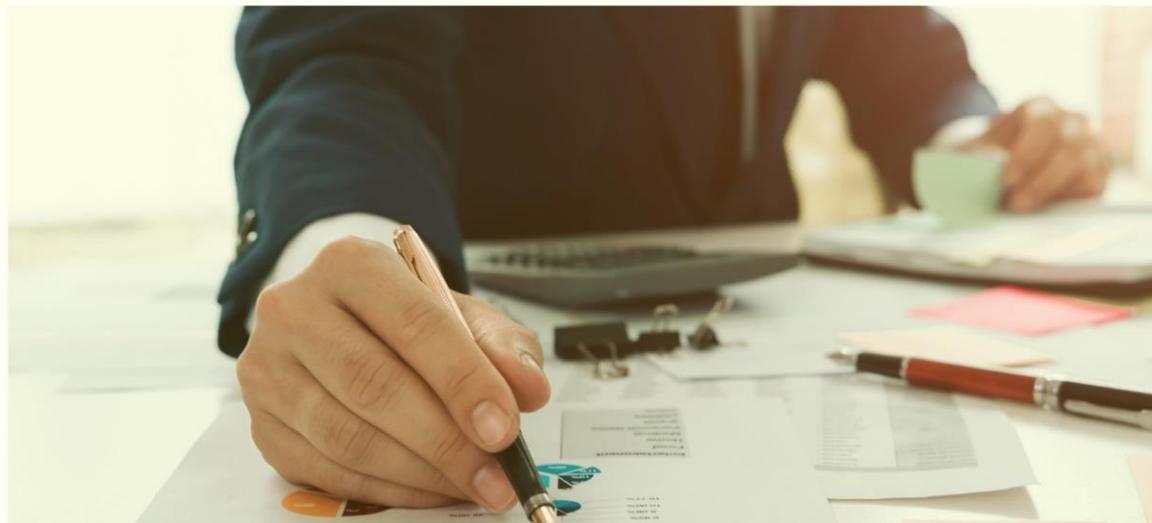
مدينة الرياض - فبراير 2024

ورقة عمل أعدت للمستثمرين المهتمين بالصفقات ذات القيمة الكبيرة
لكي توفر لهم إطار للتعرف على أهم تطورات السوق العقاري وتبنى
استراتيجية استثمارية مناسبة



عن ورقة العمل

تستعرض ورقة العمل تحليل للصفقات العقارية الكبرى والتي توفر للمستثمرين إطار للتعرف على السوق وتبنى استراتيجية استثمارية مناسبة. اعتمدنا على موقع عقار ساس بتوفير بيانات وزارة العدل للصفقات التي تزيد قيمتها عن 50 مليون ريال بمدينة الرياض للفترة 2019 - 2023 وقمنا بتحليل الصفقات من حيث عددها وقيمتها في ضوء الإطار الزمني والمدى السعري للصفقات.



الصفقات بمدينة الرياض:

- قيمة المبيعات
- عدد المبيعات
- تصنيف السكني والتجاري
- عدد المبيعات حسب شرائح السعر

مبيعات الأراضي:

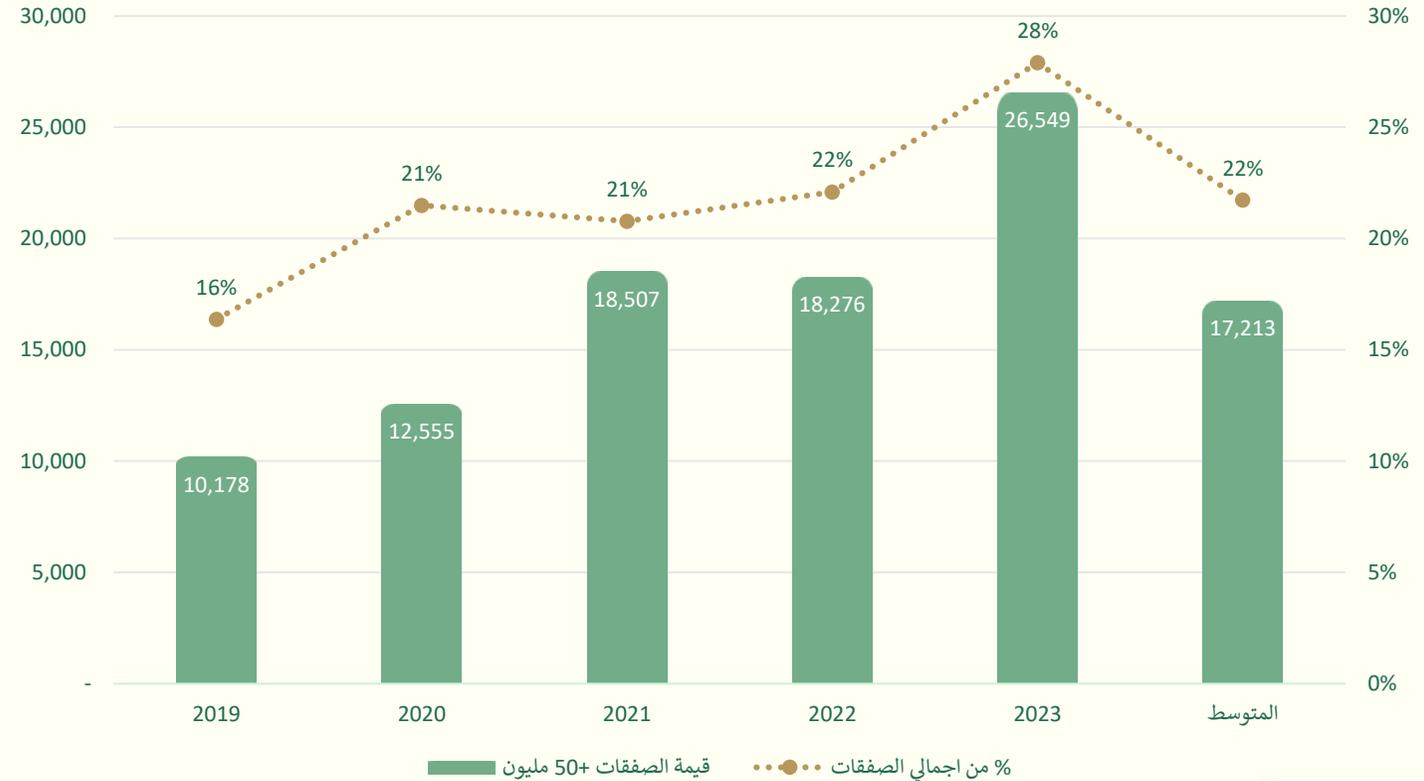
- عدد صفقات الأراضي
- قيمة الصفقات

المبيعات حسب أعلى 10 أحياء:

- مقارنة عدد وقيمة المبيعات بالاحياء
- عدد ومبيعات الاحياء حسب السكني والتجاري
- عدد المبيعات بالاحياء حسب شرائح السعر

أكثر من 86 مليار ريال هي اجمالي قيمة الصفقات التي تجاوزت قيمتها 50 مليون ريال للصفقة الواحدة، خلال الأعوام الخمس الماضية، بنسبة تقدر بحوالي 22% من اجمالي قيمة الصفقات بمدينة الرياض

- استمرت قيمة الصفقات التي تزيد عن 50 مليون ريال بالتصاعد اخر خمس سنوات لتصل الى أكثر من 26 مليار ريال بنهاية عام 2023، بزيادة تقدر بـ 160% عن عام 2019.
- بعكس عدد الصفقات، حققت قيمة المبيعات للصفقات أعلى من 50 مليون ريال بمدينة الرياض نسبة كبيرة من اجمالي المبيعات لكل سنة وصلت الى 28% بعام 2023، بينما حقق اجمالي المبيعات للخمس سنوات نسبة 22% من اجمالي مبيعات مدينة الرياض للفترة من 2019 حتى 2023.



539 صفقة عقارية قيمتها 50 مليون او أكثر للصفقة الواحدة، خلال الأعوام الخمس الماضية، بمتوسط حوالي 100 صفقة سنوياً

539 صفقة

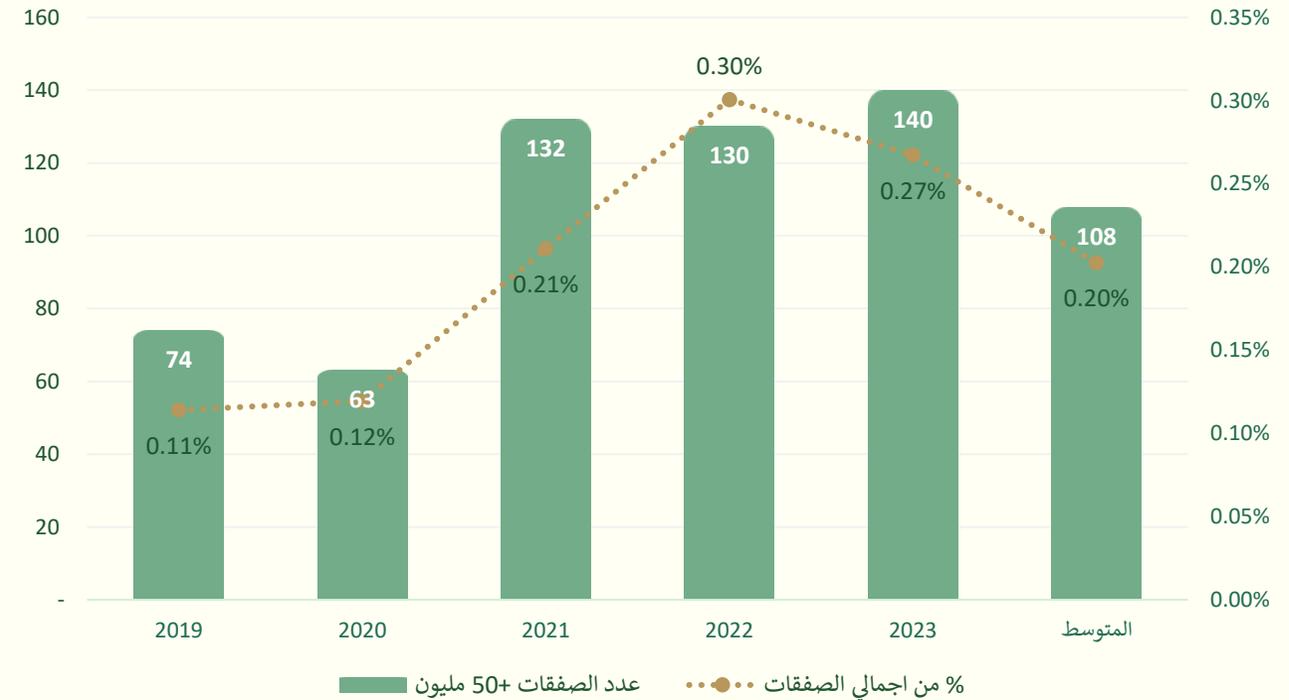
اجمالي عدد الصفقات المنفذة بمدينة الرياض

108 صفقة

متوسط عدد الصفقات المنفذة آخر 5 سنوات

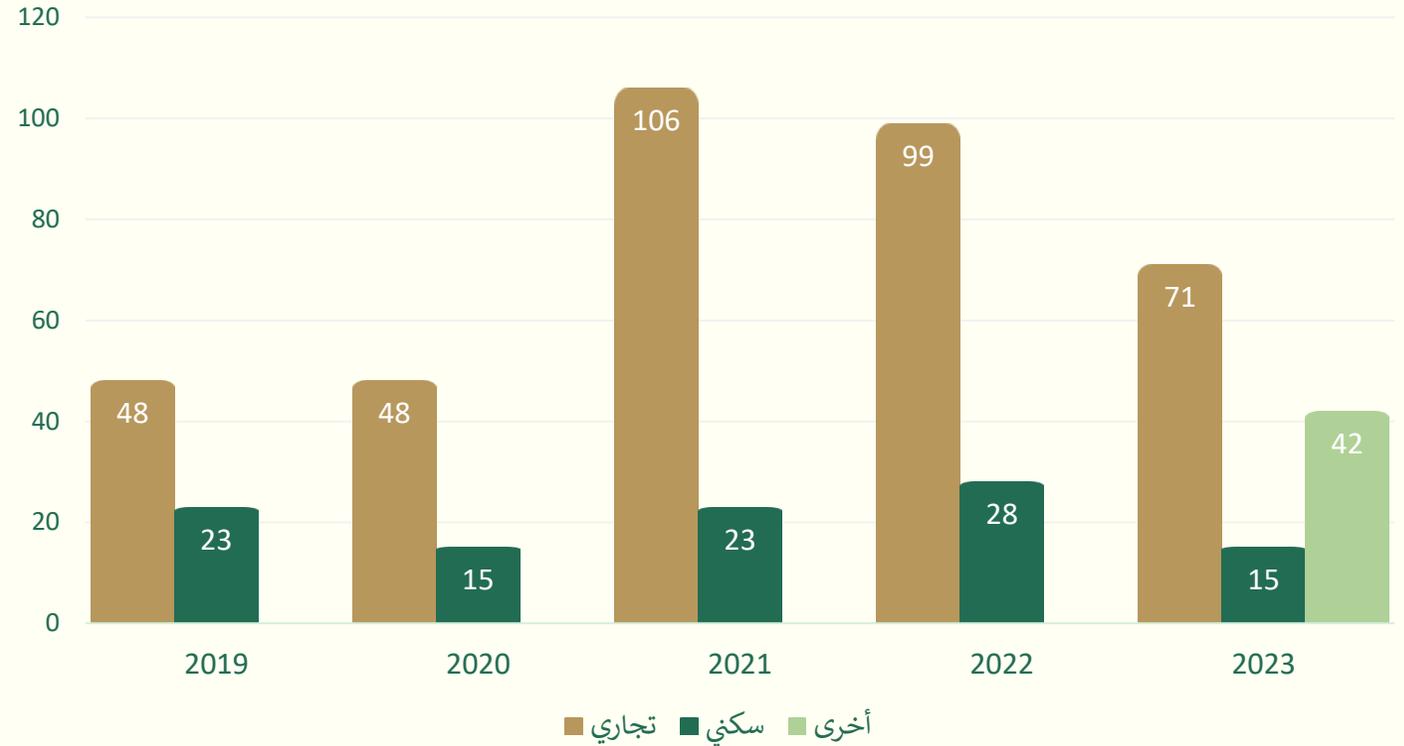
0.2% من الاجمالي

نسبة إجمالي عدد الصفقات +50 مليون الى كل الصفقات



372 صفقة هي اجمالي عدد الصفقات التجارية مقابل 104 صفقة سكنية بمدينة الرياض آخر 5 سنوات

- حققت المبيعات للصفقات التجارية فارق كبير مقابل الصفقات السكنية، أعلاها كان في عام 2021 بعدد 106 صفقة للتجاري مقابل 23 صفقة للسكني، بينما ظهر هبوط كبير في عام 2023 في عدد الصفقات للقطاعين السكني والتجاري، وظهور عدد مبيعات كبير نسبيا لقطاع تحت تصنيف اخرى بعدد 42 صفقة، وبمراجعة هذه الصفقات تنوعت مكوناتها بين مباني كاملة تجارية، وفلل سكنية، وعدد من قطع الاراضي متعددة الاستخدامات.



8 صفقات تزيد عن مليار ريال خلال الفترة من 2019-2023 بمتوسط 1.6 صفقة بالعام

عدد الصفقات وفقا لشرائح سعر الصفقة

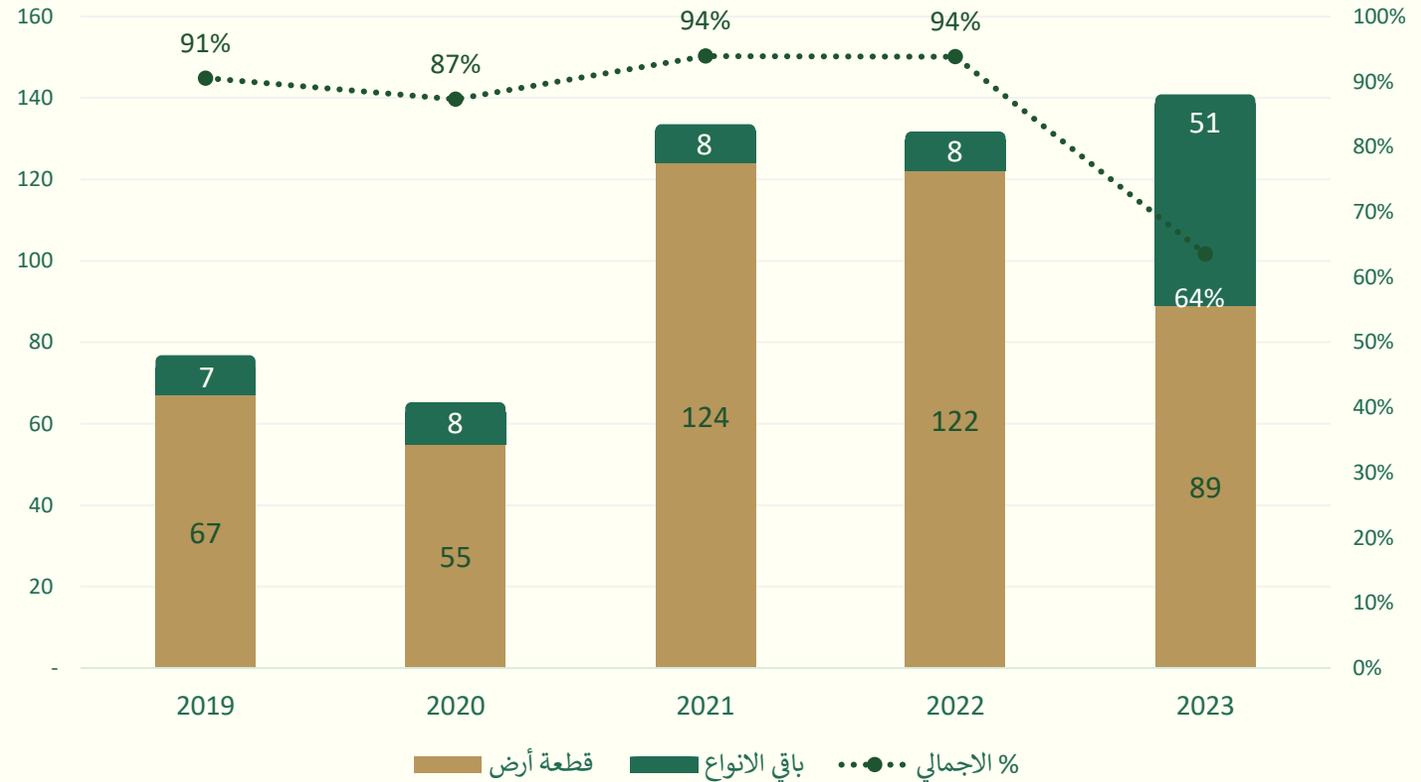
الشريحة	من	الى	2019	2020	2021	2022	2023	الإجمالي	المتوسط
1	50,000,000	100,000,000	47	34	90	72	83	326	65.2
2	100,000,000	250,000,000	14	18	32	40	37	141	28.2
3	250,000,000	500,000,000	11	5	5	14	9	44	8.8
4	500,000,000	750,000,000	2	3	2	3	7	17	3.4
5	750,000,000	1,000,000,000	-	1	1	1	-	3	0.6
6	1,000,000,000	3,000,000,000	-	2	2	-	4	8	1.6
عدد الصفقات			74	63	132	130	140	539	18.0

- يظهر الجدول علاقة عكسية بين زيادة المدى سعري لحجم الصفقة مقابل عدد الصفقات حيث بلغت الصفقات بالشريحة رقم 1 لمدى الصفقات من 50 – 100 مليون ريال للصفقة الواحدة عدد 326 صفقة مقابل 3 صفقات فقط في الشريحة رقم 5 للمدى من 750 مليون – مليار ريال للصفقة.

- متوسط الصفقات المقدره بمليار ريال بالعام حوالي 1.6 صفقة سنويا مقابل حوالي 65.2 صفقة تزيد عن 50 مليون ريال سنويا.

الأراضي تمثل تقريبا 85% من عدد الصفقات التي تزيد عن 50 مليون ريال للصفقة الواحدة اخر 5 سنوات بمدينة الرياض

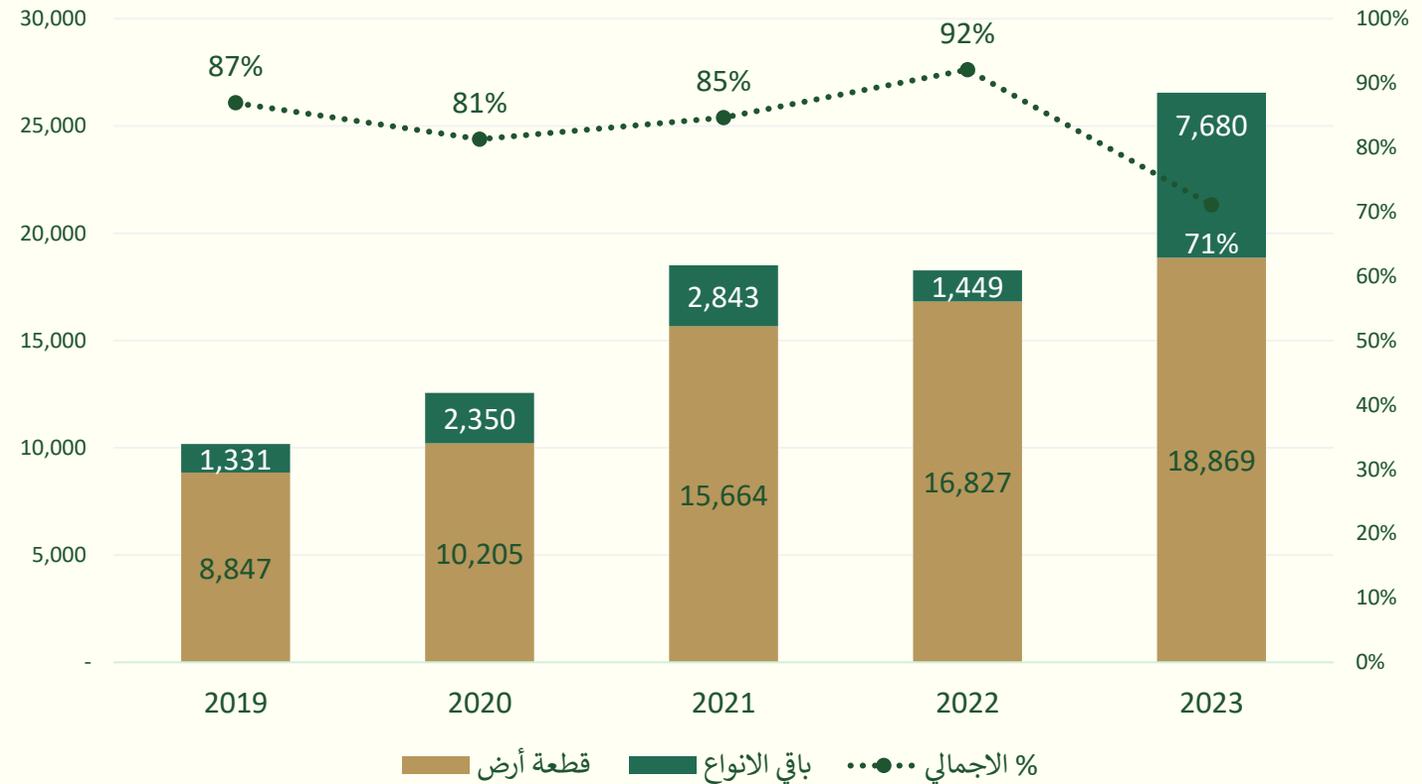
- حققت مبيعات قطع الاراضي نسبة كبيرة من عدد الصفقات التي تزيد عن 50 مليون ريال بالعام الواحد وصلت الى 94% بعامي 2021 و2022 على التوالي بينما انخفضت بنسبة كبيرة بعام 2023 لتصل الى 64%، ويعود السبب الى عدد الصفقات المصنف تحت عنوان استخدامات اخرى التي وصلت لعدد 42 صفقة وتم الاشارة اليها في تصنيف الاستخدام السكني والتجاري.
- لكن بشكل عام تبقي مبيعات الاراضي هي النسبة الاعلى من المبيعات لاجمالي اخر 5 أعوام بنسبة وصلت الى 85%



82% هي نسبة قيمة مبيعات قطع الأراضي من اجمالي قيمة مبيعات الصفقات التي تزيد عن 50 مليون ريال للصفقة

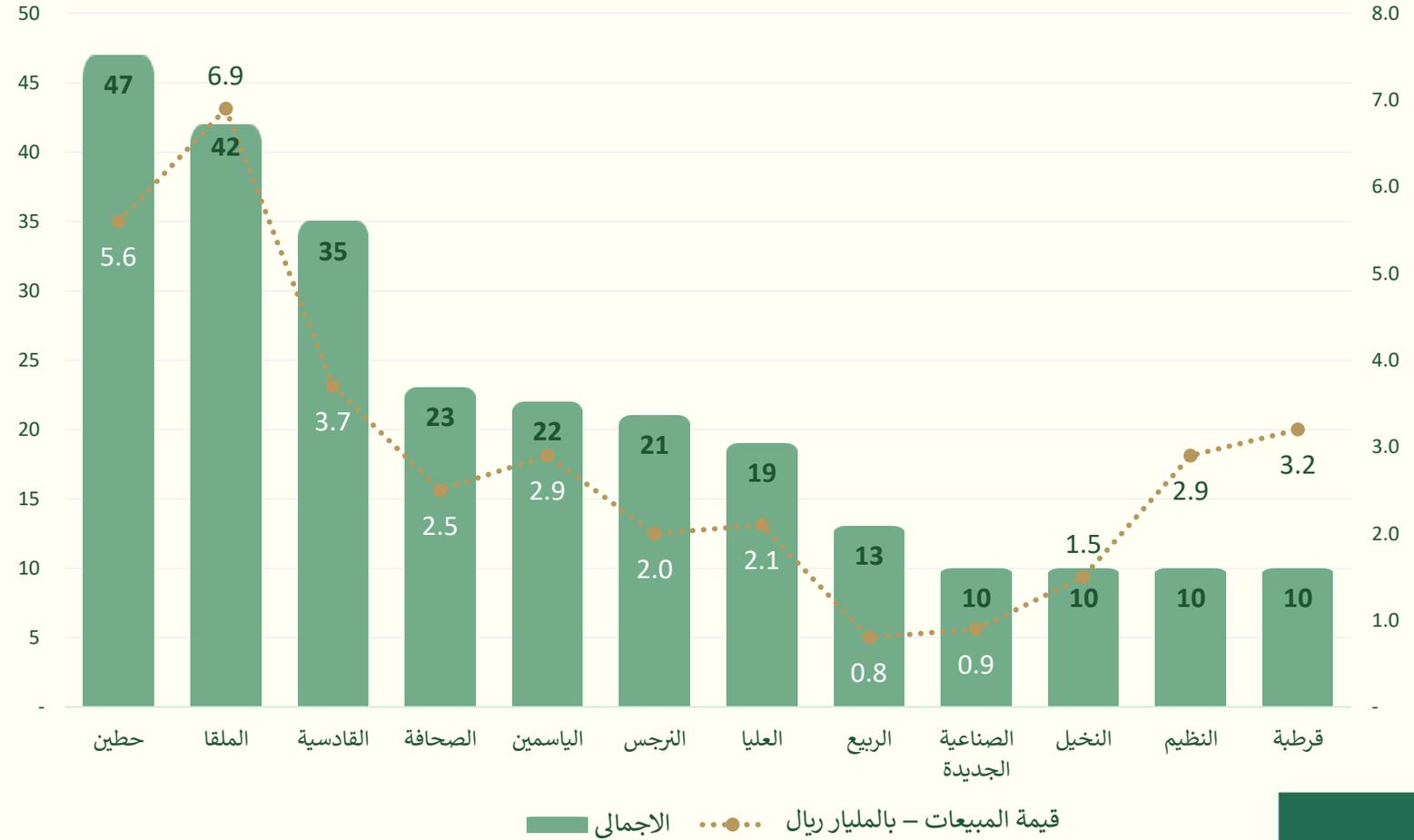
- تظل قيمة مبيعات قطع الاراضي هي الاعلى للصفقات التي تزيد عن 50 مليون ريال للصفقة باجمالي مبيعات وصلت الي حوالي 86 مليار ريال مقابل حوالي 15 مليار ريال لباقي انواع العقارات بنسبة وصلت الى 82% من اجمالي قيمة المبيعات لآخر 5 سنوات بمدينة الرياض.

- حقق عام 2023 اعلى قيمة مبيعات لقطع الاراضي بقيمة تزيد عن 18.8 مليار ريال بزيادة 12% عن العام السابق، ولكن بالرغم من ذلك هو الاقل في نسبة مبيعات الاراضي مقابل باقي انواع العقارات بنسبة 71% مقابل 92% بالعام السابق، ويعود السبب الى عدد الصفقات الاخرى المنفذة بعام 2023.



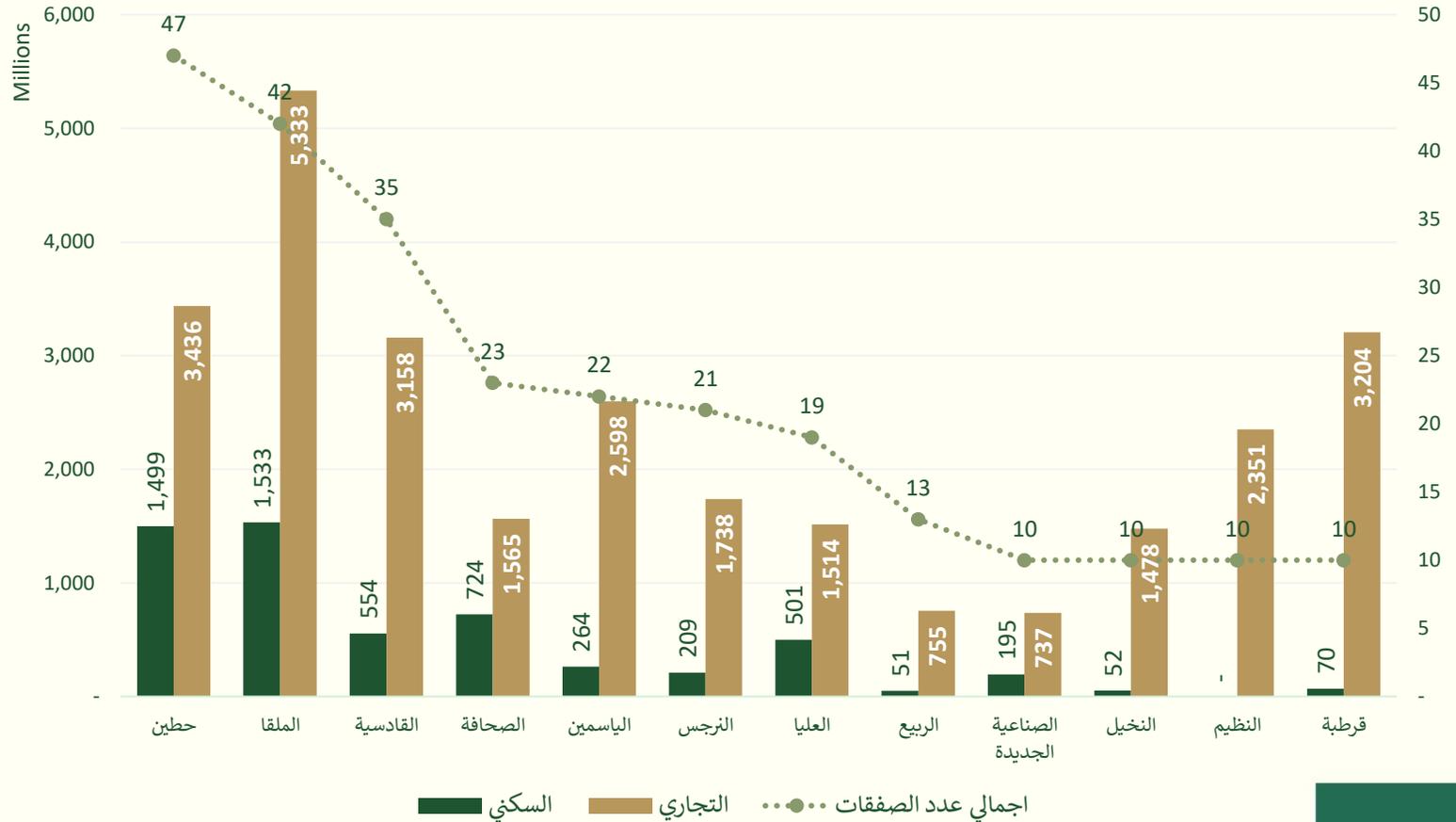
262 صفقة تزيد عن 50 مليون ريال منفذة بمدينة الرياض بأخر 5 أعوام لأعلى 10 أحياء، بقيمة مبيعات تصل الى أكثر من 35 مليار ريال

- وصل عدد الصفقات التي تزيد عن 50 مليون ريال للصفقة الواحدة الى 262 صفقة بأعلى 10 أحياء بمدينة الرياض، مقابل 277 صفقة بباقي الأحياء لتحقق حوالي 49% من إجمالي عدد المبيعات للصفقات التي تزيد عن 50 مليون بمدينة الرياض.
- حقق حي حطين أعلى عدد صفقات تزيد عن 50 مليون ريال للصفقة الواحدة بأخر 5 سنوات بعدد 47 صفقة، يليه حي الملقا بعدد 42 صفقة.
- وصلت قيمة المبيعات للصفقات بأعلى 10 أحياء الى أكثر من 35 مليار ريال مقابل 50 مليار ريال بباقي الأحياء بنسبة حوالي 42% من إجمالي قيمة المبيعات.
- على عكس عدد المبيعات سجل حي الملقا أعلى قيمة مبيعات بأعلى 10 أحياء بقيمة تصل الى 6.9 مليار ريال ونسبة تصل الى 20% من إجمالي قيمة المبيعات لأعلى 10 أحياء، يليه حي حطين بقيمة مبيعات تصل الى 5.6 مليار ريال بنسبة 16% من إجمالي قيمة المبيعات لأعلى 10 أحياء.



27.8 مليار ريال هي قيمة المبيعات للقطاع التجاري لأعلى 10 أحياء نفذت صفقات بقيمة تزيد عن 50 مليون ريال للصفقة

- حقق القطاع التجاري فارق كبير في قيمة المبيعات عن القطاع السكني بأعلى 10 أحياء نفذت صفقات تزيد عن 50 مليون ريال للصفقة بمدينة الرياض بأخر 5 سنوات، لتصل إجمالي قيمة مبيعات القطاع التجاري الى 27.8 مليار ريال مقابل 5.6 مليار ريال للقطاع السكني.
- حقق حي الملقا أعلى قيمة مبيعات للقطاع التجاري بقيمة 5.3 مليار ريال، وأيضا للسكني بقيمة 1.5 مليار ريال.
- يجب الاشارة الى أحياء قرطبة والنظيم والنخيل التي حققت اقل عدد مبيعات للصفقات التي تزيد عن 50 مليون، ولكن حققت مستوي مرتفع في قيمة المبيعات خاصة للقطاع التجاري. وقد حقق حي قرطبة مبيعات للقطاع التجاري تصل الى 3.2 مليار ريال بنسبة أقل من 1% عن حي حطين صاحب أعلى عدد مبيعات.



2 صفقة فقط تزيد عن مليار ريال بأعلى 10 أحياء بمدينة الرياض خلال الفترة من 2019-2023 بمتوسط 0.2 صفقة بالعام

عدد الصفقات وفقا لشرائح سعر الصفقة - لأعلى 10 أحياء

الشريحة	من	الى	حطين	الملقا	القادسية	الصحافة	الياسمين	الزرجس	العليا	الربيع	الصناعية الجديدة	النخيل	النظيم	قرطبة	الاجمالي
1	50,000,000	100,000,000	32	27	26	17	11	13	11	11	8	7	5	5	173
2	100,000,000	250,000,000	10	8	8	5	9	8	8	2	1	1	1	4	65
3	250,000,000	500,000,000	4	4	-	-	2	-	-	-	1	1	1	-	13
4	500,000,000	750,000,000	-	2	1	1	-	-	-	-	-	1	2	-	7
5	750,000,000	1,000,000,000	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2
6	1,000,000,000	3,000,000,000	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
															اجمالي الصفقات
															262
															10
															10
															10
															10
															13
															19
															21
															22
															23
															35
															42
															47

- تركزت غالبية الصفقات في الشريحة الاولى للمدى السعري من 50 الى 100 مليون ريال بعدد 173 صفقة، كان الاعلى بها هو حي حطين بعدد 32 صفقة يليه الملقا والقادسية على التوالي.
- حققت أعلى 10 أحياء صفقتين فقط بقيمة تزيد عن المليار ريال بحي الملقا وحي قرطبة.

تسوا
نموذج الطريق للاستثمارات

+966 55 661 5808

+971 566 660 316

info@tasswa.com

www.tasswa.com

الشارقة - الامارات العربية المتحدة

