

تقرير أداء سوق العقار السكني في حي النرجس

حسب تحليل بيانات العروض العقارية في
منصة عقار و بيانات الصفقات من وزارة
العدل خلال عام 2022

بيانات عقار





المحتويات

4	.....	مقدمة
6	.....	حركة السوق العقارية
10	.....	مخطط مشارف هيلز
14	.....	مخطط القصور
18	.....	بيانات عقار

مقدمة

تظهر بشكل تدريجي في بداية العام 2009، نشطت حينها الصفقات العقارية بأسعار متر لا تتجاوز 900 ريال، وبدأت بالارتفاع تدريجياً في مطلع عام 2011 حتى منتصف 2013 بمعدل زيادة 45 ريال للمتر شهرياً.

ثم عاش حي النرجس استقراراً بالأسعار من منتصف عام 2013 حتى 2015، بعد ذلك تراجعت الأسعار 20%، واستقرت حتى بداية عام 2019، ومنذ ذلك الحين والأسعار مستمرة في النمو.

يعد حي النرجس واحداً من أكبر أحياء الرياض السكنية مساحةً ومن أحدثها، حيث يقدر عمر الحي بأقل من 15 عاماً فقط.

إذ بدأت الملامح العمرانية تظهر في جنوب الحي بالقرب من تقاطع طريق عثمان بن عفان مع طريق التخصصي (الثمامة) في منتصف 2008 و كان المشهد العام لتلك المنطقة حينها هو عدداً قليلاً من الاستراحات المترامية في وسط الصحراء.

بدأت لاحقاً مشاهد التطوير وأعمال السفلة وتسوية المخططات السكنية

حركة منحنى الأسعار في حي النرجس





حركة السوق العقاري

مشارف هيلز ومخطط الضحيان المكونة من مئات الفلل والشقق وذلك لجعلها المكان الأنسب للباحثين عن مجتمعات سكنية بنوع من الخصوصية.

يشهد حي النرجس اليوم نموّاً عمرانياً في كل أرجائه ويصاحب هذا النمو حركة عقارية كبيرة في الصفقات، ولكبر مساحة الحي فإن معدلات أسعاره في البيع والايجار تختلف حسب المنطقة والمخطط البلدي. حيث يتميز كل مخطط عن الآخر في توفر الخدمات وجودة تخطيط الشوارع وعرضها والمساحات الخضراء وغير ذلك الكثير من الميزات.

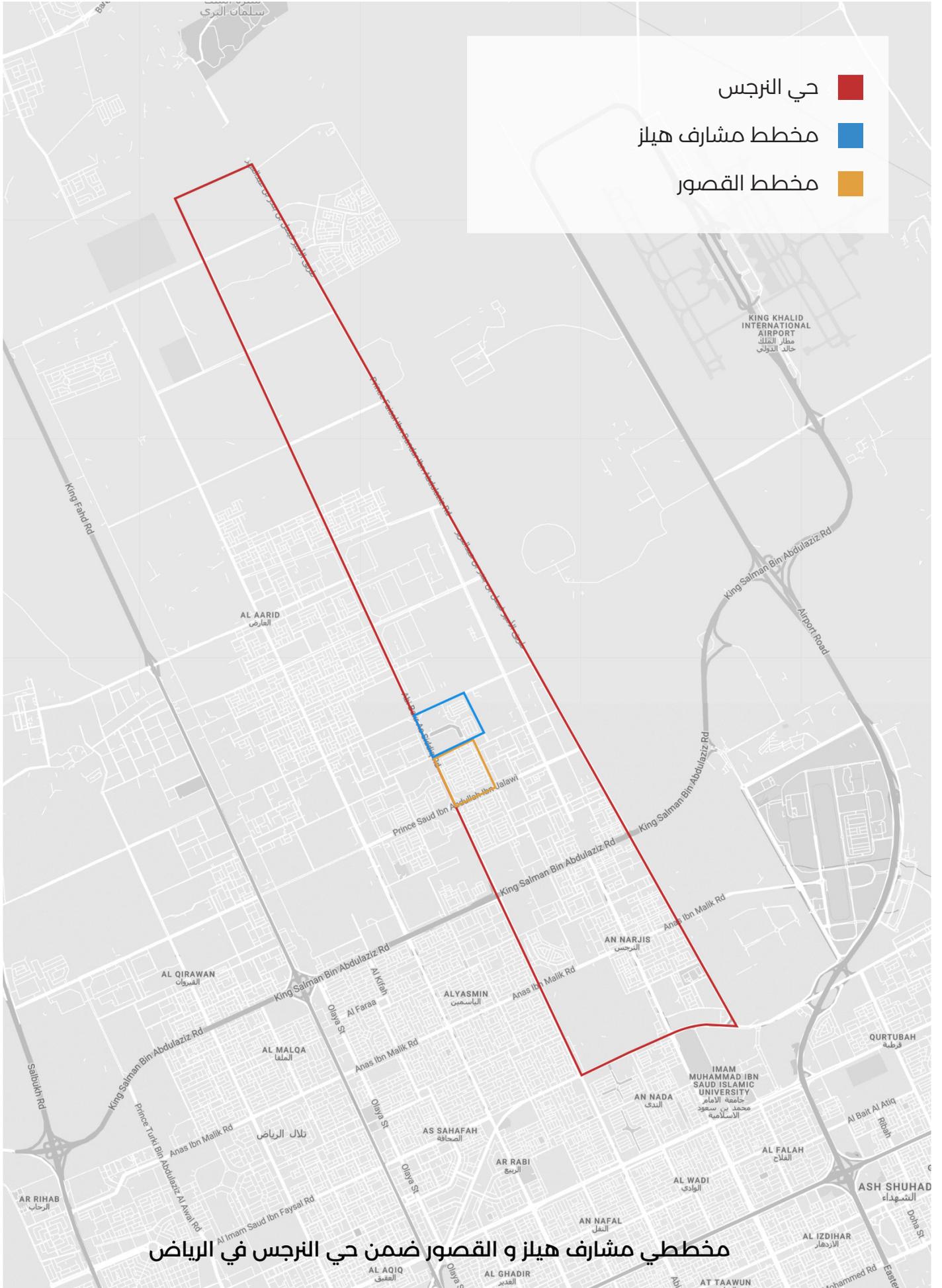
كما يلجأ بعض المطورين العقاريين في حي النرجس المالكين أو المسوقين لتلك المخططات إلى تسميتها بأسماء زنانية لأسباب تسويقية أو تبني فكرة المجتمعات السكنية الكبيرة المغلقة مثل مخطط



تحليل بيانات عقار

حللنا في عقار بيانات أبرز تلك المخططات خلال الست أشهر الماضية للوصول لرؤية أكثر دقة للسوق العقاري في الوقت الحالي لمناطق حي النرجس، حيث اخترنا مخططي مشارف هيلز والقصور كمثالين من مجموعة تضم أكثر من 25 مخطط مطور ومأهول ضمن الحي.

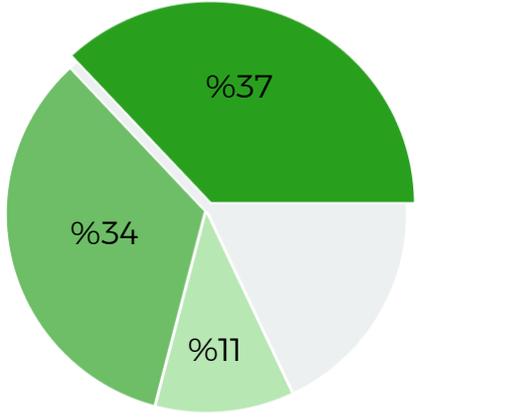




مخطط مشارف هيلز

بنظرة عامة، 37% من العروض العقارية في المخطط لبيع الأراضي تليها عروض بيع الفلل بـ 34% ثم إيجار الشقق بنسبة 11% من إجمالي العروض.

في حين أن العروض العقارية التي تلقى اهتماما من الباحثين تظهر عروض إيجار الشقق كأكثر العروض اهتماما بنسبة 28.5% تليها عروض إيجار الفلل بـ 23.8% ثم عروض بيع الفلل بنسبة 22.9%.



أراضي للبيع شقق للإيجار فلل للبيع

توزيع العروض العقارية في المخطط

توزيع العروض التي تلقى اهتمام أكبر كالتالي



22.9%
بيع الفلل



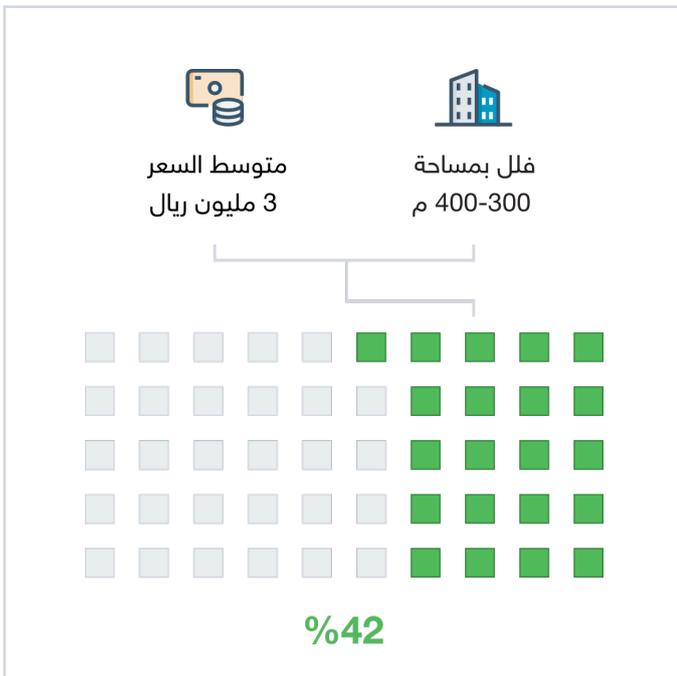
23.8%
إيجار الفلل



28.5%
إيجار شقق



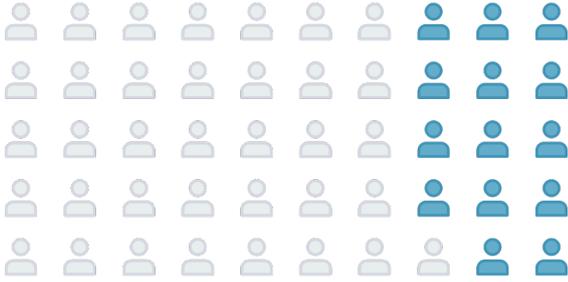
كما تعرض الأراضي السكنية في المخطط بمتوسط سعر 5100 ريال للمتر فيما يسجل متوسط الصفقات سعر 4200 ريال، أقل 16.5% من متوسط قيمة العرض.



وتشكل الفلل بمساحات 300 - 400 متر ما نسبته 42% من الفلل المعروضة ومتوسط أسعار عرضها 3 مليون ريال.



شقق للإيجار



29%

تشكل فئة الشقق للإيجار أكثر الفئات اهتماما للباحثين عن عقارات في مشارف هيلز بنسبة 29% من إجمالي البحث في كل الفئات.

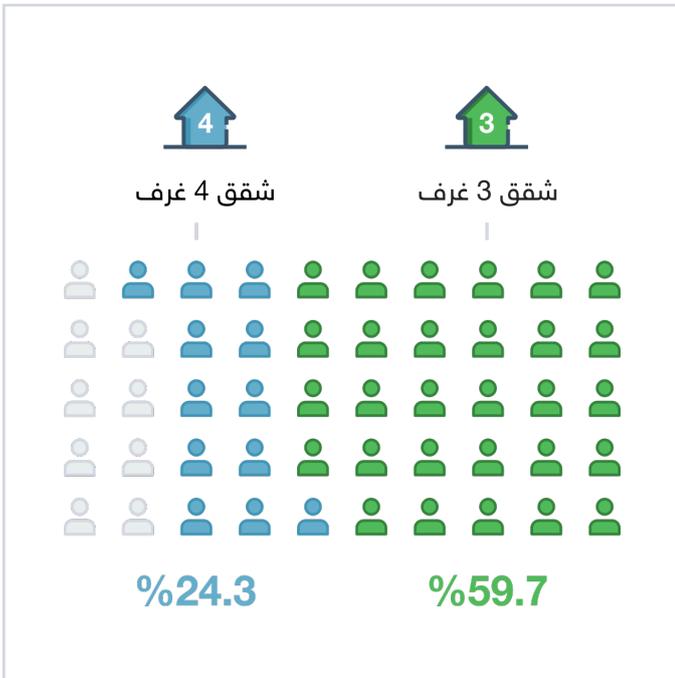


30-40 ألف ريال سنويًا



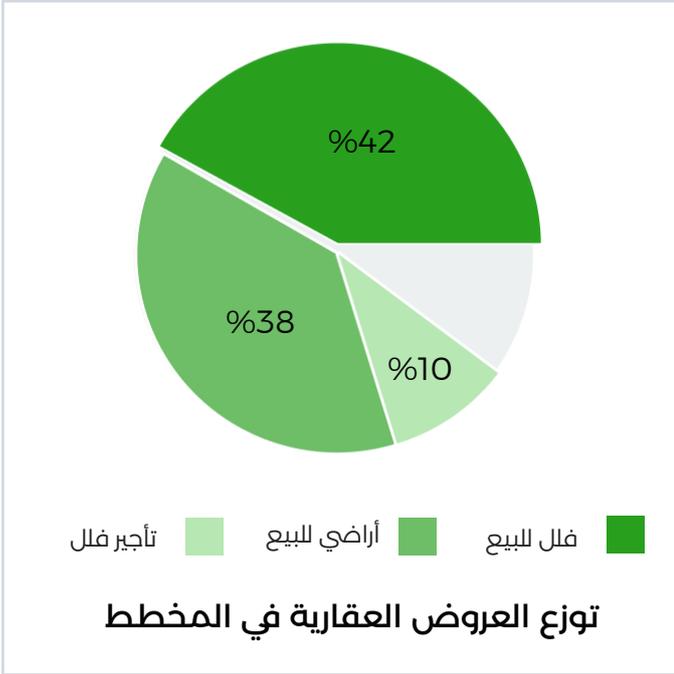
30.2%

وتعتبر الشقق المعروضة بإيجار سنوي بين 30 - 40 ألف ريال هي الأكثر تركيزا في البحث بنسبة 30.2%.



فيما يفضل الباحثين فئة الشقق بثلاث غرف نوم بنسبة 59.7% عن باقي الفئات و 24.3% فقط يفضلون فئة الشقق بأربع غرف نوم.

مخطط القصور



بنظرة عامة 42% من إجمالي العروض العقارية في المخطط لبيوع الفلل، تليها مباشرة عروض بيع الأراضي بـ 38% ثم عروض تأجير الفلل بنسبة 10%.

وعلى صعيد اهتمام الباحثين، تشكل عروض تأجير الشقق ما نسبته 27.6% من إجمالي الاهتمام، و 26.7% لعروض بيع الفلل.

تتوزع العروض التي تلقى اهتمام أكبر كالتالي



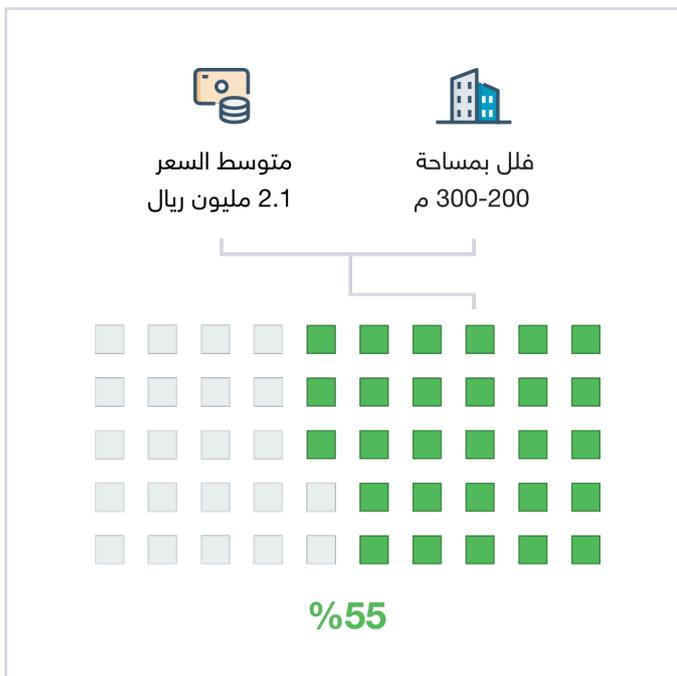
26.7%
بيع الفلل



27.6%
إيجار شقق



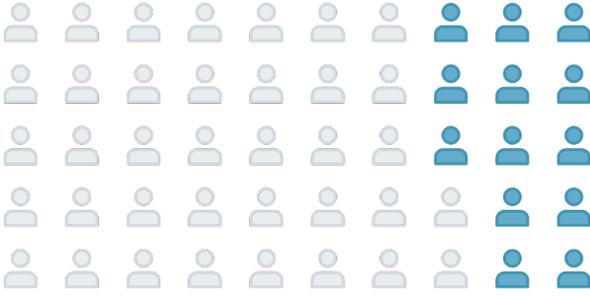
تعرض الأراضي السكنية في المخطط بمتوسط سعر 5000 ريال للمتر فيما يسجل متوسط الصفقات سعر 4735 ريال أقل 5% من متوسط قيمة العرض.



تشكل الفلل بمساحات 200 - 300 متر ما نسبته 55% من الفلل المعروضة ومتوسط أسعار عرضها 2.1 مليون ريال.



شقق للإيجار



26%

تشكل فئة الشقق للإيجار أكثر الفئات اهتماما للباحثين عن عقارات في مخطط القصور بنسبة 26% من إجمالي البحث في كل الفئات.

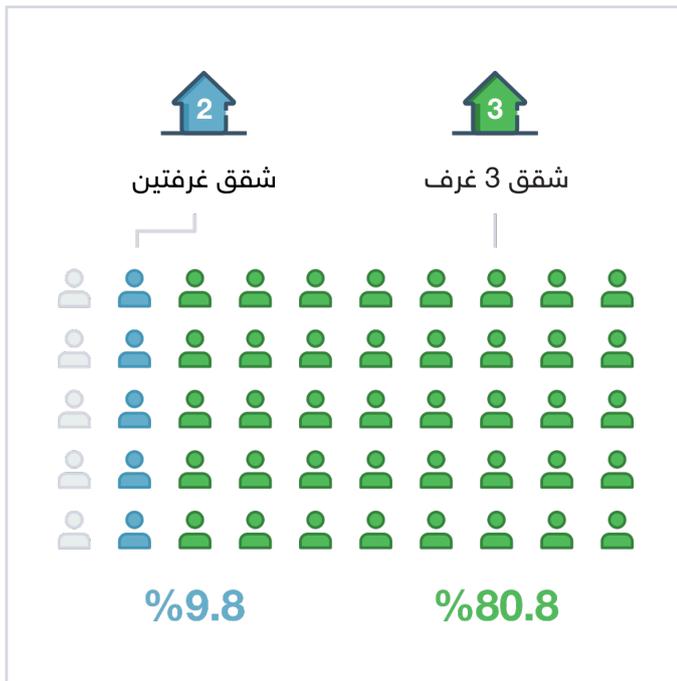


40-50 ألف ريال سنويًا



36.6%

وتعتبر الشقق المعروضة بإيجار سنوي بين 40 - 50 ألف ريال هي الأكثر تركيزا في البحث بنسبة 36.6%.



ويفضل 80.8% من الباحثين فئة الشقق بثلاث غرف نوم عن بقية الفئات و 9.8% فقط من يفضلون الشقق بغرفتين نوم.

بيانات عقار

تحتوي قاعدة بيانات عقار على بيانات عقارية منذ عام 2014 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>