

تقرير تحليل لبيانات أسعار العقار في أحياء شمال الرياض (جنوب طريق الملك سلمان) لعام ٢٠٢٠
و مقارنة تفصيلية لأربع مخططات حديثة.

مصادر البيانات : البيانات المفتوحة في موقع وزارة العدل و موقع الأمانة العامة لمدينة الرياض.

القيمة المضافة للتقرير : إستخدام حسابات إحصائية وخوارزميات تضمن عدم تأثير الأسعار الضخمة أو القليلة على متوسط أسعار المتر.

التقرير بواسطة @SultanAlolyan



Twitter : @Bidaska



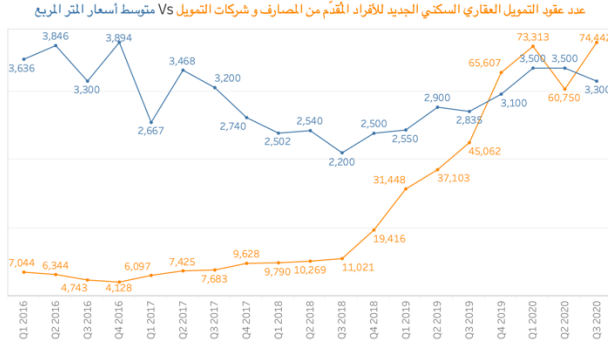
مؤشرات عقارية عامة

أداء أسعار العقار في العقد الأخير لأحياء الملقا والياسمين والنجس

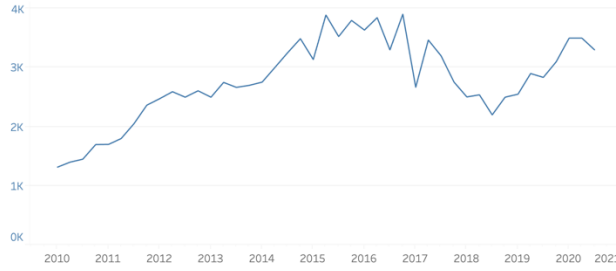
حي النجس	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
متوسط سعر المتر	850	1,125	1,250	1,565	1,584	1,750		1,100	1,400	1,950	2,850
نسبة نمو متوسط سعر المتر		32%	11%	25%	1%	11%		-37%	27%	39%	46%

حي الملقا	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
متوسط سعر المتر	1,400	1,950	2,400	2,455	2,996	3,180	3,600	2,600	2,500	3,048	3,750
نسبة نمو متوسط سعر المتر		39%	23%	2%	22%	6%	13%	-28%	-4%	22%	23%

حي الياسمين	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
متوسط سعر المتر	1,320	1,867	2,800	2,563	3,000	4,667	4,591	4,167	2,278	3,862	4,164
نسبة نمو متوسط سعر المتر		41%	50%	-8%	17%	56%	-2%	-9%	-45%	70%	8%



أداء متوسط سعر المتر الربع للعقد الأخير في أحياء شمال الرياض (جنوب طريق الملك سلمان)



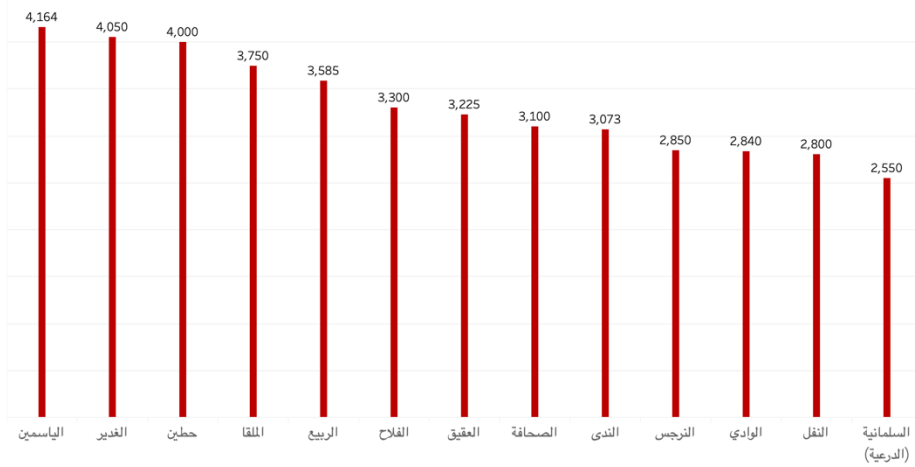
نظرة عامة لمتوسط سعر المتر وعدد الصفقات لعام ٢٠٢٠ في أحياء شمال الرياض (جنوب طريق الملك سلمان)



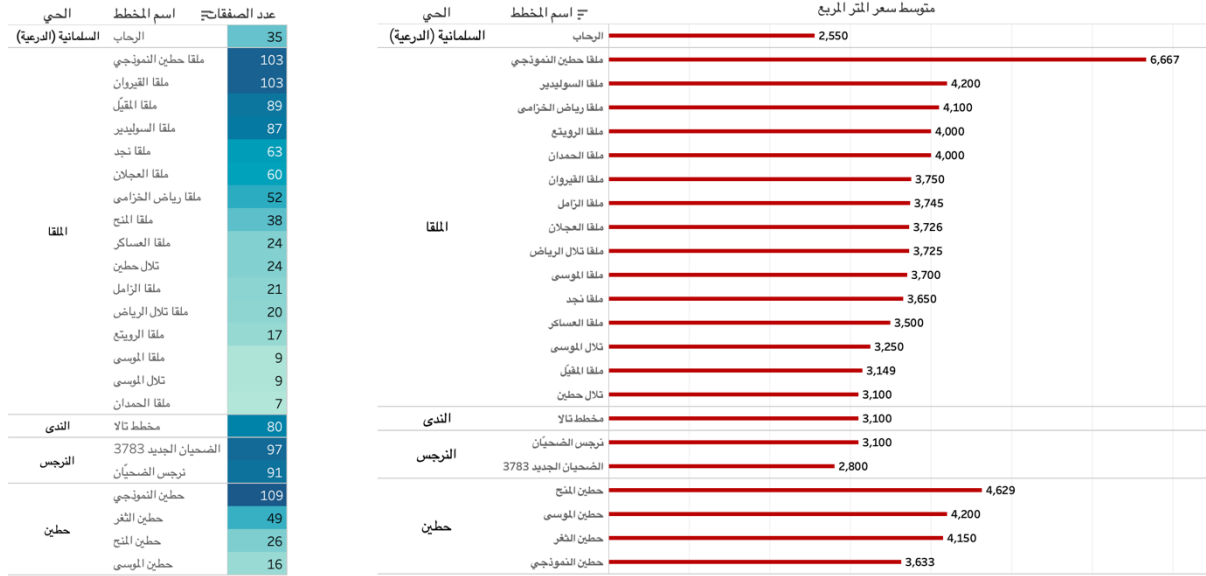
عدد الصفقات

الملقا	736
الياسمين	408
حطين	200
النجس	192
الندى	166
الصحافة	107
العقيق	84
الريبع	78
النفل	75
الوادي	73
السلمانية (الدرعية)	35
الغدير	26

متوسط سعر المتر المترع



نظرة عامة لمتوسط سعر المتر وعدد صفقات عام ٢٠٢٠ لعدد من المخططات في بعض أحياء شمال الرياض



خريطة توضح مواقع المخططات

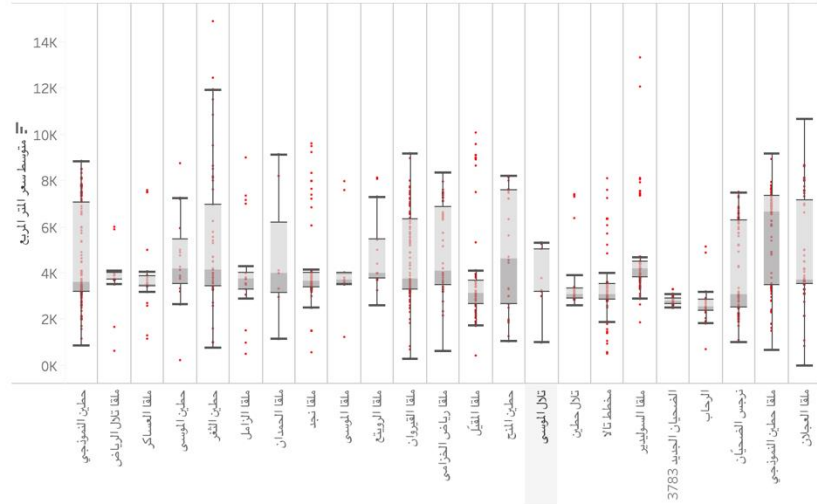


تفاصيل أسعار المتر المربع في عام ٢٠٢٠ لعدد من مخططات بعض أحياء شمال الرياض

تفاصيل الأسعار للمتر المربع في الصفقات المنفذة خلال عام ٢٠٢٠ (أراضي سكنية)

الحي	اسم المخطط	نسبة الصفقات بسعر متر اقل من ٢٠٠٠	نسبة الصفقات بسعر متر اكثر من ٥٠٠٠	نسبة القيم الشاذة من الصفقات (اقل او اعلى بكتير من المتوسط باستخدام خوارزمية)	
السلمانية (الدرعية)	الرحاب	11%	3%	9%	
	ملقا الموسى	11%	22%	33%	
	ملقا العساكر	8%	13%	33%	
@SULTANALOYAN	ملقا الزامل	14%	19%	33%	
	ملقا نجد	5%	17%	22%	
	ملقا تلال حطين	0%	17%	17%	
	ملقا سوليدير	1%	13%	15%	
	ملقا المقيّل	9%	12%	13%	
الملقا	ملقا الرويتع	0%	29%	12%	
	ملقا رياض الخزامى	4%	44%	0%	
	ملقا حطين النموذجي	5%	65%	0%	
	ملقا تلال الموسى	11%	33%	0%	
	ملقا القيروان	4%	41%	0%	
	ملقا العجلان	5%	33%	0%	
	ملقا الحمدان	14%	29%	0%	
	الندى	مخطط تالا	15%	14%	28%
		نرجس الضحيان الجديد 3738	0%	0%	2%
	النرجس	نرجس الضحيان	8%	43%	0%
حطين الموسى		6%	31%	13%	
حطين	حطين الثغر	10%	36%	4%	
	حطين النموذجي	6%	36%	0%	
	حطين المتع	19%	46%	0%	

يُظهر التحليل الإحصائي للبيانات:
١ القيم الشاذة تظهر خارج شكل الصندوق لكل حي
٢ مناطق تركز الصفقات حسب قيم سعر المتر



متوسط مساحات الأراضي لكل مخطط

ملقا الرويتع 1,541	ملقا الزامل 876	تلال حطين 784	الرحاب 782	ملقا الحمدان 750	ملقا تلال الرياض 741
حطين الثغر 1,147	حطين النموذجي 854	ملقا سوليدير 728	مخطط تالا 640	تلال الموسى 599	ملقا الموسى 591
ملقا العجلان 1,080	حطين الموسى 816	ملقا المقيّل 688	نرجس الضحيان 523	ملقا القيروان 473	
ملقا نجد 958	ملقا رياض الخزامى 816	ملقا العساكر 643	الضحيان الجديد 3783 509		

التفاصيل العامة لأسعار وصفقات عام ٢٠٢٠ لأربع مخططات حديثة (ملقا تلال حطين ، نرجس الضحيان ، ملقا السويديير ، نرجس الضحيان الجديد 3783)

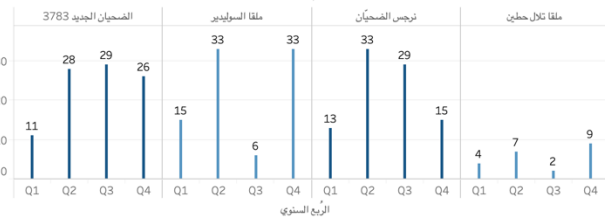
متوسط سعر المتر المربع لكل ربع سنوي
اسم المخطط



تفاصيل أسعار المتر المربع لكل مخطط

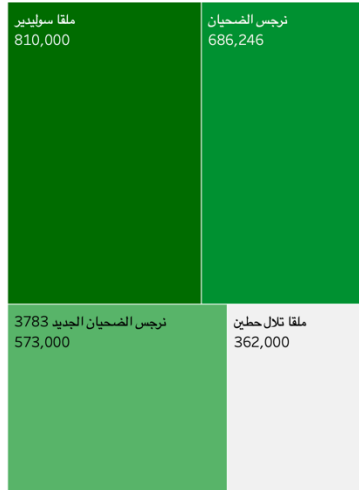
التصنيف	ملقا تلال حطين	ملقا سويديير	نرجس الضحيان	نرجس الضحيان الجديد 3783
نسبة الصفقات بسعر متر أقل من ٢.٠٠٠	0%	1%	8%	0%
نسبة الصفقات بسعر متر أكثر من ٥.٠٠٠	17%	13%	43%	0%
نسبة القيم الشاذة من الصفقات (أقل أو أعلى بكثير من المتوسط باستخدام خوارزمية)	17%	15%	0%	2%

عدد الصفقات لكل ربع سنوي
اسم المخطط



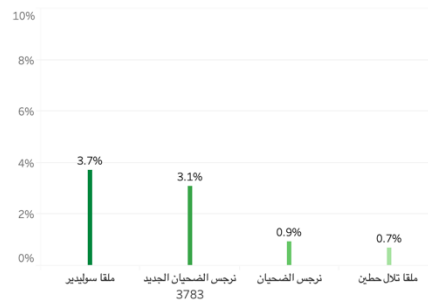
أرقام تفصيلية للمخططات المختارة

المساحة الإجمالية للمخططات بالمتر مربع

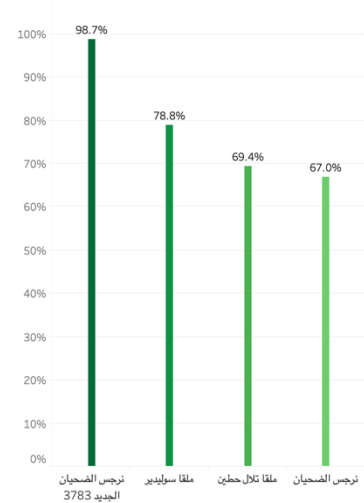


عمر المخطط بالسنوات	عرض الشوارع	عدد الأراضي	إسم المخطط
1	15 - 18 - 20 - 25	500	نرجس الضحيان
	15 - 20	390	نرجس الضحيان الجديد 3783
2	15 - 18	180	ملقا تلال حطين
	15 - 18 - 20 - 25	590	ملقا سويديير

نسبة الحدائق



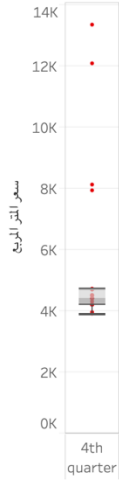
نسبة الأراضي البيضاء من إجمالي المساحة السكنية



توزيع أسعار المتر مربع للصفقات المنفذة في الربع الأخير لعام ٢٠٢٠

مخطط السوليدير

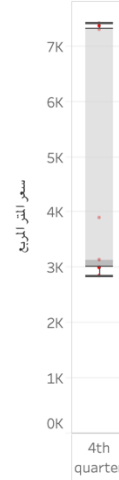
رقم 3776
حي الملقا



نطاقات أسعار المتر	عدد الصفقات	النسبة المئوية
3900 - 4199	2	6.1%
4200 - 4399	8	24.2%
4400 - 4699	13	39.4%
4700 - 4700	6	18.2%
قيم شاذة (خارج النطاقات)	4	12.1%

مخطط تلال حطين

رقم 3372
حي الملقا

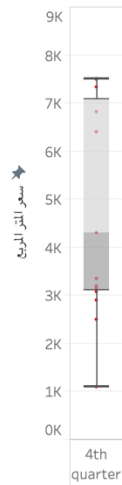


نطاقات أسعار المتر	عدد الصفقات	النسبة المئوية
2850 - 2999	1	11.1%
3000 - 3139	3	33.3%
3140 - 7300	2	22.2%
7301 - 7411	3	33.3%
قيم شاذة (خارج النطاقات)	0	0.0%

توزيع أسعار المتر مربع للصفقات المنفذة في الربع الأخير لعام ٢٠٢٠

مخطط الضحيان

رقم 3798
حي النرجس



نطاقات أسعار المتر	عدد الصفقات	النسبة المئوية
1099 - 3112	4	26.7%
3113 - 4305	3	20.0%
4306 - 7074	4	26.7%
7075 - 7500	4	26.7%
قيم شاذة (خارج النطاقات)	0	0.0%

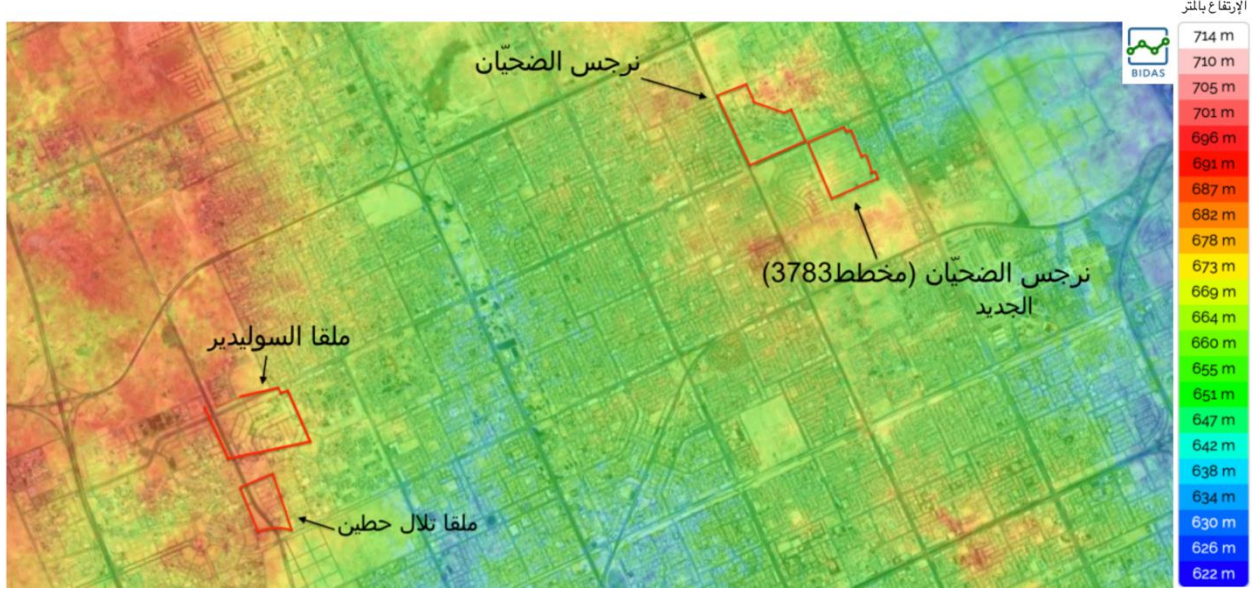
مخطط الضحيان الجديد

رقم 3783
حي النرجس



نطاقات أسعار المتر	عدد الصفقات	النسبة المئوية
2600 - 2799	3	11.5%
2800 - 2874	10	38.5%
2875 - 2999	4	15.4%
3000 - 3100	7	26.9%
قيم شاذة (خارج النطاقات)	2	7.7%

خريطة طبوغرافية ملونة توضح إرتفاعات المخططات عن سطح البحر



التفاصيل التعريفية للأحياء والمخططات المذكورة في التقرير



أحياء شمال مدينة الرياض
(جنوب طريق الملك سلمان)

الحي	رقم المخطط	إسم المخطط	الحي	رقم المخطط	إسم المخطط	الاسماء المتعارفة للمخططات في كل حي	الحي
الملقا	1863/أب	ملقا المقيّل	الندى	14/م	الرحاب	الملقا	الربيع
	2460	ملقا القيروان		3260	الندى مخطط تالا		
	2460/أ	ملقا القيروان	النرجس	3783	نرجس الضحيان الجديد 3783	ملقا الرويتع	الصحافة
	2914	ملقا القيروان	حطين	3798	نرجس الضحيان	ملقا الزامل	
	3057	ملقا حطين النموذجي		1714/أ	حطين الثغر	ملقا العجلان	العقيق
	3069	ملقا الحمدان		1714/ب	حطين الثغر	ملقا العساكر	
		ملقا القيروان		2113/ب	حطين الثغر	ملقا القيروان	الغدير
		ملقا المنج		2453/أ	حطين الثغر	ملقا المقيّل	
		ملقا الموسى		2459	حطين المنج	ملقا المنج	الفلاح
	3114	ملقا الحمدان		2837	حطين الموسى	ملقا الموسى	
		ملقا القيروان		2929/أ	حطين الثغر	ملقا تلال حطين	الملقا
		ملقا المنج		2950	حطين النموذجي	ملقا حطين النموذجي	
	3176	ملقا القيروان		3057	حطين النموذجي	ملقا رياض الخزامى	الندى
		ملقا المقيّل		3154	حطين الثغر	ملقا سوليدير	
	3179	ملقا الرويتع		3155	حطين النموذجي	ملقا نجد	النرجس
		ملقا العجلان				الندى مخطط تالا	
	3197	ملقا نجد				نرجس الضحيان	الوادي
	3225	ملقا العساكر				نرجس الضحيان الجديد 3783	
	3226	ملقا رياض الخزامى				حطين الثغر	الياسمين
	3315	ملقا القيروان				حطين المنج	
		ملقا نجد				حطين الموسى	حطين
	3324	ملقا الزامل				حطين النموذجي	
	3360	ملقا المقيّل					
		ملقا المنج					
	3372	ملقا تلال حطين					
	3776	ملقا سوليدير					