



تقرير

نظرة على القطاع العقاري بمدينة جدة

الفهرس

المقدمة	04
الهدف من التقرير	04
لمحة عن مدينة جدة	05
أعداد الصفقات العقارية بمدينة جدة	07
قيمة الصفقات العقارية بمدينة جدة	08
مساحة الصفقات العقارية بمدينة جدة	09
أبرز 5 صفقات بأحياء مدينة جدة	10
مؤشر سهيل السعري حسب نوع العقار (الأراضي السكنية - شقق - فلل)	11

منصة عقارية توفر تجربة عقارية متكاملة مبنية على الاستفادة من البيانات المفتوحة وتعزيزها بأدوات الذكاء الاصطناعي لخدمة القطاع العقاري والمهتمين به.

مسبار



أداة تحليلية تقدم حزمة من البيانات العقارية و العمرانية مستمدة من عدة مصادر بيانات أهمها وزارة العدل. تم تحسينها و رفع جودتها، لتصبح دقيقة وسهلة القراءة.

الهدف من هذه المعلومات هو إبقاء المستفيد على اطلاع دائم بالسوق العقاري ومساعدته على اتخاذ القرارات المناسبة في الوقت المناسب.

السوق



منصة متكاملة لبيع وشراء العقارات بكافة أنواعها، حيث تقدم المنصة للمطورين العقاريين فرصة الوصول إلى جمهور وعملاء أكبر وزيادة مبيعاتهم ويمكن المشترين من إتمام عملية الشراء والدفع رقمياً بسهولة وموثوقية .

سهيل أعمال



خدمات موجهة تتيح الحصول على البيانات والتحليلات العقارية من خلال الربط الإلكتروني. يمكن سهيل أعمال الجهات من تضمين منتجات المنصة حسب الاحتياج في أنظمتها الخاصة، مع إمكانية تخصيص خدمات إضافية حسب الطلب، والاستفادة من ذلك في بناء نماذج عمل جديدة بالإضافة للحصول على بيانات ومؤشرات الصفقات العقارية ونماذج الذكاء الاصطناعي

المقدمة

تعد مدينة جدة، واحدة من أبرز مدن المملكة النابضة بالحياة، حيث تقع المدينة على شاطئ البحر الأحمر، وتعتبر مركز تجاري وثقافي للمملكة، حيث تشتهر جدة بتاريخها الفني وتنوع سكانها وبنيتها التحتية الحديثة، مما مكنها من لعب دورًا محوريًا في المشهد الاقتصادي للمملكة. وتحظى مدينة جدة بموقع جغرافي استراتيجي مميز ساهم في تعزيز مكانتها كبوابة حيوية للتجارة الدولية، حيث تمزج هذه المدينة الساحلية بين التقاليد والحداثة بسلاسة فريدة، وتقدم نسيجًا فريدًا من المعالم القديمة والأسواق الحديثة وناطحات السحاب المعاصرة التي تعكس الطبيعة الديناميكية لمجتمعها.

والآن سهيل في جدة، حيث تنشر منصة سهيل أجنحتها وتنطلق في مدينة جدة والعديد من المدن الأخرى في المملكة التي سنعلن عنها قريبًا جدًا، لتصبح منصة سهيل منارة الابتكار في القطاع العقاري عبر هذه المدن النابضة بالحياة.



الهدف من التقرير

نستهدف من هذا التقرير استعراض لمحة مبسطة أداء السوق العقاري في مدينة جدة خلال الفترة الممتدة من بداية عام 2019 حتى نهاية الربع الأول من عام 2024.

لمحة عن مدينة جدة

تحظى مدينة جدة بموقع جغرافي مميز حيث مثلت المدينة قديماً حلقة وصل بين مناطق الجنوب في شبه الجزيرة العربية الممتدة في اليمن ومناطق الشمال الممتدة في الشام وذلك قبل نشوء الإسلام. وتقع المدينة ضمن نطاق مكة المكرمة، الذي يحظى بأهمية كبيرة نظراً لموقعه الاستراتيجي وأهميته الدينية، والاقتصادية. ساهم موقع جدة الاستراتيجي في تعزيز مكانتها كبوابة حيوية للتجارة الدولية، حيث تمزج هذه المدينة الساحلية بين التقاليد والحداثة بسلاسة فريدة، وتقدم نسيجاً فريداً من المعالم القديمة والأسواق الحديثة وناطحات السحاب المعاصرة التي تعكس الطبيعة الديناميكية لمجتمعها.

التعداد السكاني

سجلت الفئة العمرية 30 - 34 أعلى مستويات الكثافة السكانية في منطقة مكة المكرمة طبقاً لتعداد عام 2022م

ذكور 648,544 نسمة



اناث 316,674 نسمة



عدد السكان

3.7 مليون نسمة

المصدر: Data Saudi (mep.gov.sa | مكة المكرمة) Datasaudi

لمحة عن مدينة جدة

المقومات الاقتصادية لمدينة جدة

تعد مدينة جدة بمثابة بوابة العبور لمكة والمدينة، باعتبارها أقرب مدينة رئيسية إلى أقدس المواقع في الإسلام، فهي نقطة الدخول الرئيسية لملايين الحجاج سنويًا. ويؤدي هذا التدفق إلى زيادة الطلب على قطاعات النقل والضيافة وتجارة التجزئة والخدمات المختلفة، مما يعزز الناتج الإجمالي المحلي لمدينة جدة.



441

مجمع
طبي



13

مستشفى
حكومي



39

مستشفى
خاص



3

مدن
صناعية



330 +

سوق ومركز
تجاري

ساهم موقع جدة الاستراتيجي في تعزيز مكانتها كبوابة حيوية للتجارة الدولية، حيث منحها إمكانية الوصول إلى طرق التجارة الرئيسية التي تربط أوروبا وآسيا وأفريقيا، وذلك متمثلة في الموانئ الصاخبة لاستيراد وتصدير البضائع، وتنويع الاقتصاد السعودي بعيدًا عن النفط، وفق إلى المستهدفات الرئيسية لرؤية 2030م.



%19

نسبة إجمالي صادرات
المملكة عبر الموانئ البحرية
- ميناء جدة الإسلامي



%46

نسبة إجمالي واردات
المملكة عبر الموانئ البحرية
- ميناء جدة الإسلامي



%3

إجمالي صادرات المملكة
عبر الموانئ البحرية - ميناء
الملك عبدالله



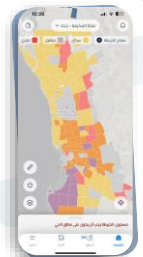
2

ميناء بحري

المصدر: الموقع الإلكتروني لغرفة جدة: jeddahchamber.org.sa - غرفة جدة - (jccci.org.sa) Jeddah Chamber

سهيل في جدة

يوفر تطبيق سهيل بيانات وإحصائيات تفصيلية محدثة على مدار الساعة عن أعداد الصفقات العقارية التي تم تنفيذها في مدينة جدة، بالإضافة إلى إجمالي قيمة تلك الصفقات، وتصنيفاتها، وتغير متوسط أسعار المتر المربع بها، بالإضافة إلى متوسط أسعار الوحدات، وغيرها من البيانات والرؤى التفصيلية الحصرية للقطاع العقاري بمدينة جدة.

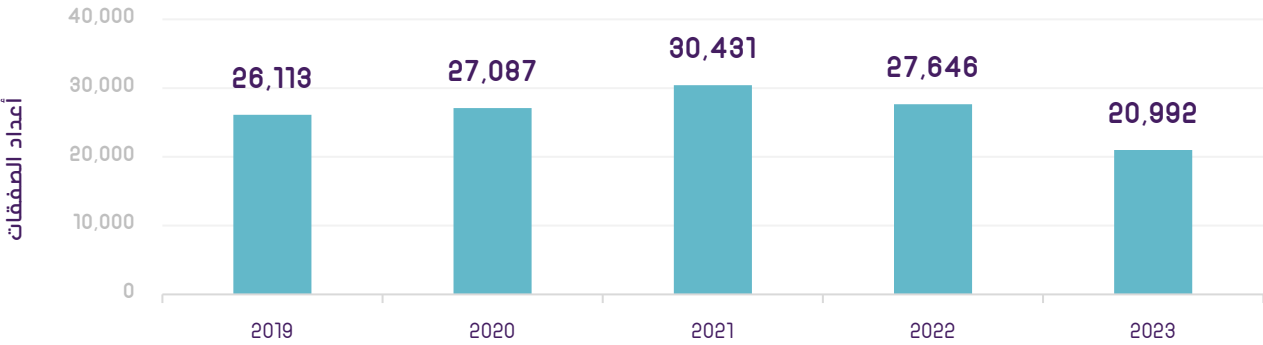


صفقة 138,524

إجمالي أعداد الصفقات العقارية التي تمت بمدينة جدة خلال الفترة من يناير 2019م إلى نهاية الربع الأول من عام 2024م

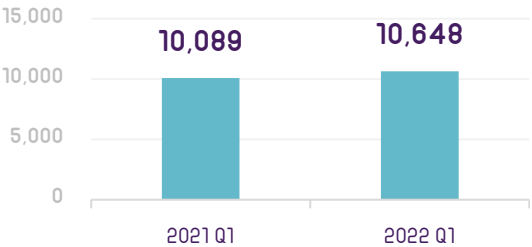
تغير أعداد الصفقات العقارية

(بشكل سنوي)



(المصدر: مسبار سهيل)

شهد السوق العقاري بمدينة جدة ارتفاع أعداد الصفقات العقارية خلال عام 2021 بنسبة 16.5% مقارنة بعام 2019، و انخفاضها بنسبة 8.4% خلال عام 2023 مقارنة بعام 2022.



ومن اللافت للانتباه الارتفاع الملحوظ في أعداد الصفقات العقارية التي تمت في الربع الأول من عام 2022 بواقع 10,648 صفقة، يليها في المركز الثاني أعداد الصفقات العقارية التي تمت في الربع الأول من عام 2021 بواقع 10,089 صفقة.

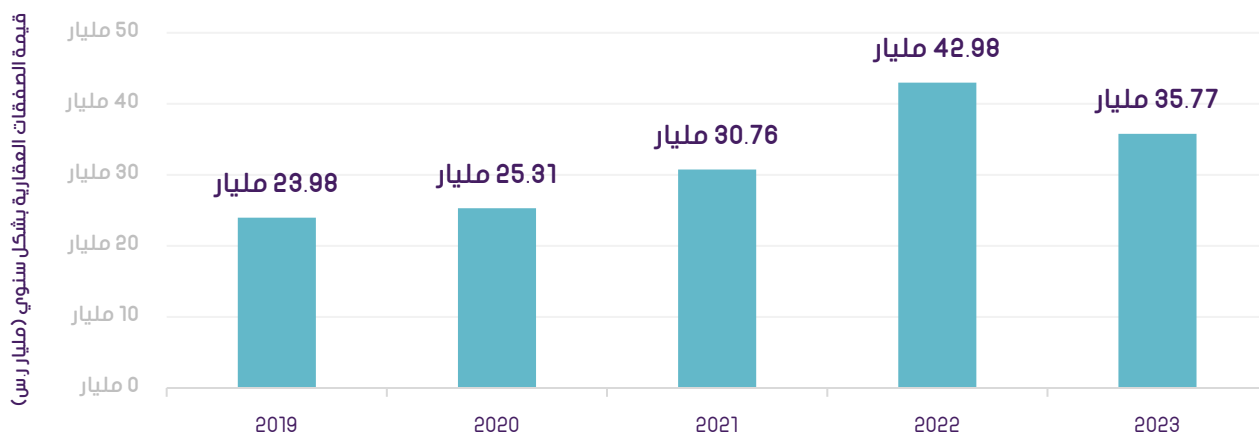
قيمة الصفقات العقارية

166.8 مليار ر.س

يقدر إجمالي قيمة الصفقات العقارية التي تمت خلال الفترة من يناير 2019 إلى نهاية الربع الأول من عام 2024

تغير الصفقات العقارية بمدينة جدة

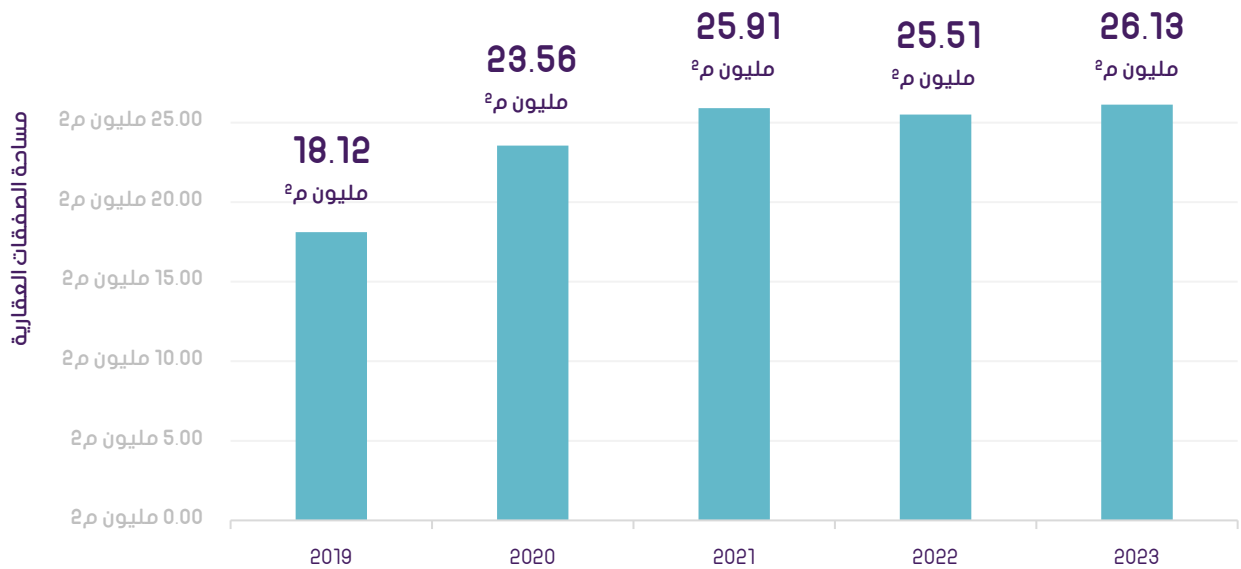
(بشكل سنوي)



(المصدر: مسبار سهيل)

ارتفعت بشكل تدريجي قيمة الصفقات العقارية التي تمت بمدينة جدة خلال الفترة من 2019 إلى 2023، حيث شهد السوق العقاري بمدينة جدة ارتفاع قيمة الصفقات العقارية خلال عام 2022 بنسبة 73.2% مقارنة بعام 2019، وتعتبر هذه الزيادة بمثابة مؤشر قوي لجاذبية ومرونة السوق العقاري بمدينة جدة خلال تلك الفترة. ولكن من اللافت للانتباه الانخفاض في قيمة الصفقات العقارية بنسبة 13.9% خلال عام 2023 مقارنة بعام 2022.

إجمالي مساحة الصفقات العقارية (خلال الفترة من 2019م إلى 2023م)



(المصدر: مسبار سهيـل)

ارتفعت بشكل تدريجي المساحة الكلية للصفقات العقارية التي تمت بمدينة جدة خلال الفترة من 2019 إلى 2023، حيث ارتفعت مساحة الصفقات العقارية خلال عام 2023 بنسبة 44.1% مقارنة بعام 2019.

أبرز 5 صفقات بأحياء مدينة جدة



الترتيب	الحي	القيمة (ر.س)	إجمالي المساحة (متر مربع)	متوسط سعر المتر (ر.س)
01	المحمدية	900,000,000	170,746	5,271
02	الأمواج	760,000,000	765,987	992
03	الجوهرة	757,550,000	1,168,757	648
04	الياقوت	745,664,000	932,080	800
05	الأندلس	695,225,786	8,714	79,783

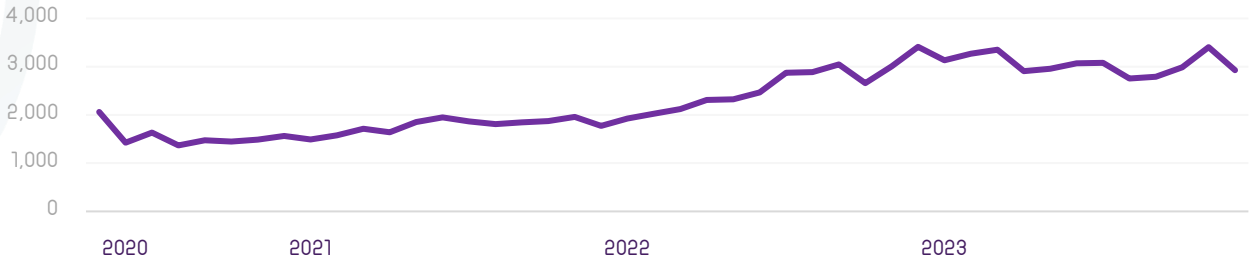
(خلال الفترة من 2019 إلى 2023)

(المصدر: مسبار سهيل)

مؤشر سهيل السعري حسب نوع العقار (الأراضي السكنية - شقق - فلل)



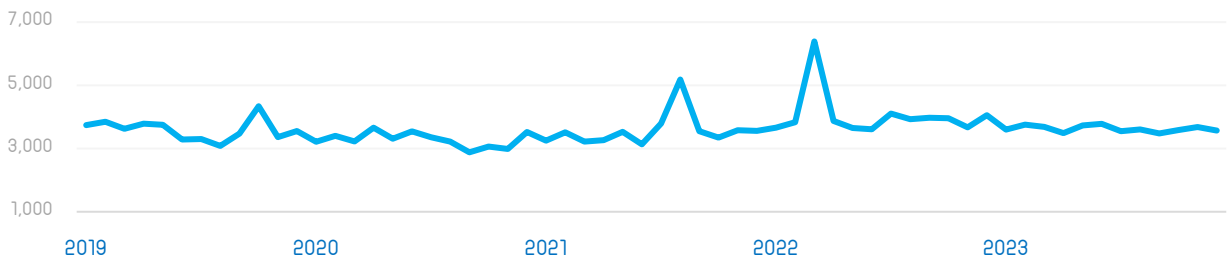
مؤشر سهيل السعري للأراضي السكنية في مدينة جدة



من خلال تحليل مؤشر سهيل السعري للأراضي السكنية بمدينة جدة خلال الفترة من بداية عام 2020 إلى نهاية 2023، تبين بناءً على الرسم البياني أعلاه الآتي:

- تذبذب متوسط سعر متر الأراضي السكنية بأحياء مدينة جدة بين حدود سعرية تتراوح بين 1,424 ريال للمتر المربع خلال شهر يناير عام 2020 و 1,565 ريال للمتر المربع خلال شهر ديسمبر عام 2020.
- ارتفاع تدريجي في متوسط سعر متر الأراضي السكنية بأحياء مدينة جدة بداية من شهر فبراير 2021 الذي سجل 1,578 ريال للمتر المربع حتى وصل إلى نحو 3,413 ريال للمتر المربع بنهاية شهر ديسمبر عام 2022.
- انخفاض طفيف في متوسط سعر متر الأراضي السكنية بأحياء مدينة جدة من 3,134 ريال للمتر المربع خلال شهر يناير عام 2023 ليستقر عند نحو 2,926 ريال خلال شهر ديسمبر من عام 2023.

مؤشر سهيل السعري للشقق في مدينة جدة



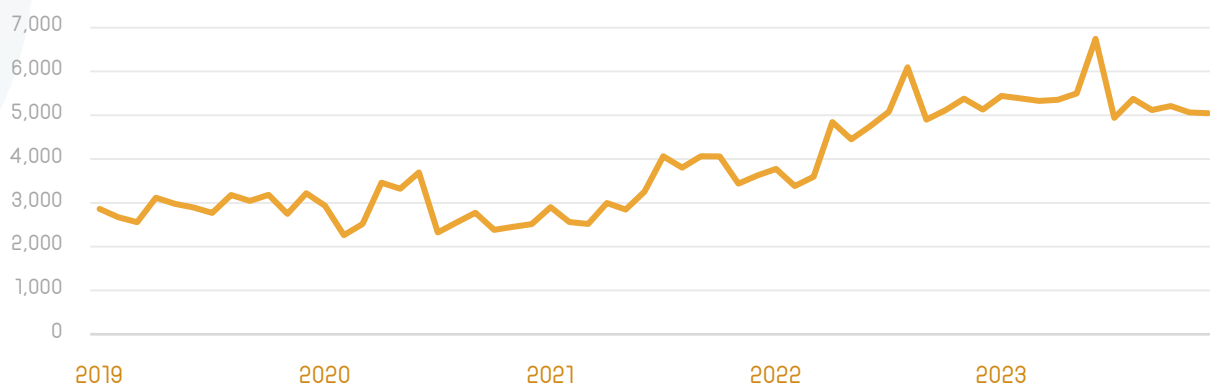
من خلال تحليل مؤشر سهيل السعري للشقق بمدينة جدة خلال الفترة من بداية عام 2019 إلى نهاية 2023، تبين بناءً على الرسم البياني أعلاه الآتي:

- تذبذب متوسط سعر متر الشقق بأحياء مدينة جدة بين حدود سعرية تتراوح بين 3,741 و 3,568 ريال خلال الفترة من 2019 إلى 2023.
- ارتفاع ملحوظ في متوسط سعر متر الشقق بأحياء مدينة جدة خلال شهر أغسطس من عام 2021 وشهر مارس من عام 2022، حيث وصل متوسط السعر في أغسطس إلى نحو 5,183 ريال للمتر المربع وفي مارس إلى حدود 6,388 ريال للمتر المربع.

مؤشر سهيل السعري حسب نوع العقار (الأراضي السكنية - شقق - فلل)



مؤشر سهيل السعري للفلل في مدينة جدة



من خلال تحليل مؤشر سهيل السعري للفلل بمدينة جدة خلال الفترة من بداية عام 2019 إلى نهاية 2023، تبين بناءً على الرسم البياني أعلاه الآتي:

• **تذبذب متوسط سعر متر الفلل بأحياء مدينة جدة بين حدود سعرية تتراوح بين 2,863 و 2,903 خلال الفترة من يناير 2019 إلى يناير 2021.**

• **ارتفاع تدريجي في متوسط سعر متر الفلل بأحياء مدينة جدة بداية من 2,519 ريال في مارس 2021 ليستقر متوسط سعر المتر بنهاية عام 2023 عند 5,045 ريال للمتر المربع.**

تعريفات ومنهجية التقرير

🔹 **الصفقات العقارية:** عمليات الإفراغ العقاري التي يتم تسجيلها في سجل وزارة العدل في المملكة العربية السعودية ويتم نشرها في منصة البيانات المفتوحة الخاصة بالوزارة لجميع مبيعات العقارات.

🔹 **قيمة الصفقات:** إجمالي قيمة الصفقات العقارية بالريال السعودي التي تم نشرها خلال الفترة الزمنية.

🔹 **عدد الصفقات:** إجمالي عدد العقارات في الصفقات العقارية التي تم نشرها خلال الفترة الزمنية.

🔹 **مساحات الصفقات:** إجمالي مساحة العقارات في الصفقات العقارية بالمتر المربع التي تم نشرها خلال الفترة الزمنية.

🔹 **مؤشر أسعار سهيل:** هو مؤشر سعري يتم احتسابه باستخدام خوارزمية المتوسط المتحرك التراكمي المطبقة على القيمة الوسيطة لسعر المتر المربع للصفقات العقارية. بعد أن يتم تجويد البيانات من خلال ربط الصفقات مكانياً ، يتم معالجة بيانات الصفقات العقارية من خلال تنظيف القيم المتطرفة وتصحيح معلومات نوع العقار وحالة المبنى باستخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي والصور الفضائية. ويتم نشر المؤشرات في نهاية كل فترة زمنية. مؤشر أسعار سهيل يستخدم دائماً مجموعة كاملة من البيانات ويأخذ في الاعتبار البيانات التي لم تكن متوفرة في وقت تجميع المؤشر، ويخضع المؤشر للمراجعة التاريخية في حالة توفر أي نقطة بيانات أو مجموعات بيانات جديدة.

🔹 **قطع الأراضي:** هي البيانات الجيومكانية الخاصة بقطع الأراضي المخططة المعتمدة من قبل الأمانات ومصنفة حسب استخدام الأرض وأنظمة البناء ومنشورة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

🔹 **قطع الأراضي المبنية:** هي قطع الأراضي التي تم تحديد أنها مبنية خلال فترة زمنية بواسطة أدوات الرؤية الحاسوبية التي تم تطويرها باستخدام خوارزمية التعلم العميق على الصور الفضائية لنفس الفترة الزمنية.

تعريفات ومنهجية التقرير

- ❖ **نسبة اكتمال البناء:** نسبة إجمالي عدد قطع الأراضي المبنية من إجمالي عدد قطع الأراضي في منطقة جغرافية محددة خلال فترة زمنية محددة.
- ❖ **نسبة نمو البناء:** التغير في نسبة البناء خلال الفترة الزمنية المحددة في منطقة جغرافية محددة.
- ❖ **نسبة التداول:** هي نسبة إجمالي عدد العقارات في الصفقات العقارية من إجمالي عدد الأراضي في منطقة جغرافية محددة خلال فترة زمنية محددة
- ❖ **أنواع العقار:**

سكني: يشمل ذلك كافة العقارات المصنفة تحت أنظمة البناء السكنية مثل الأراضي السكنية والفلل والشقق.

تجاري: يشمل ذلك كافة أنواع العقارات المصنفة تحت أنظمة البناء الغير سكنية على سبيل المثال لا الحصر العقارات التجارية، المصانع، المستودعات والمزارع.

المصادر:



إخلاء المسؤولية

بذلت شركة سهيل الجزيرة للتقنية العقارية أقصى جهد ممكن للتأكد من محتوى المعلومات المذكورة في هذا التقرير بناء على المصادر المتوفرة مع الأخذ بالاعتبار أن شركة سهيل الجزيرة للتقنية العقارية وموظفيها لا يقدمون أي ضمانات بشأن المعلومات المذكورة في هذا التقرير ولا يتحملون بشكل مباشر أو غير مباشر أي مسؤولية قانونية ناتجة عن ذلك. كما نلفت الانتباه بأن المعلومات المذكورة في التقرير ليست توصية بشراء أو بيع أو لاتخاذ أي قرارات استثمارية.



شكراً لكم



✉ wecare@suhail.ai

🔗 www.suhail.ai

🐦 GoSuhail

📷 GoSuhail



GET IT ON
Google Play

Download on the
App Store

By QUANT