

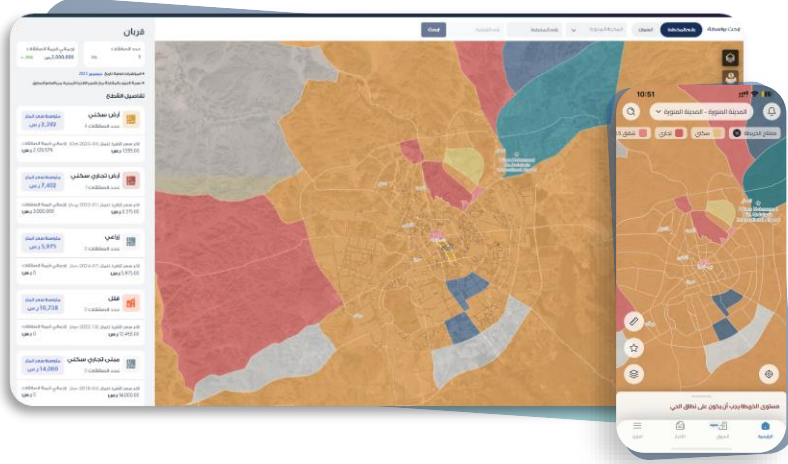
المقر  
ALMQR



# نظرة عامة عن القطاع العقاري في منطقة المدينة المنورة

# الفهرس

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| المقدمة                                             | 03 |
| الهدف من التقرير                                    | 03 |
| منهجية التقرير                                      | 04 |
| المكانة والمقومات الاقتصادية لمنطقة المدينة المنورة | 05 |
| القطاع العقاري بالمدينة المنورة                     | 07 |
| أبرز مشاريع ومعالـم المدينة المنورة التاريخية       | 16 |
| أبرز الاستثمارات العقارية بالمدينة المنورة          | 21 |
| المصادر                                             | 32 |



## المقدمة

تشهد المملكة العربية السعودية نمواً اقتصادياً مستداماً في مختلف قطاعاتها الاقتصادية، ويزر القطاع العقاري كأحد القطاعات الرئيسية التي تلعب دوراً حيوياً في هذا النمو، نظراً لما تشهده كافة مدن المملكة من تطوير وتوسع في البنية التحتية والمشاريع العقارية، ومن بين هذه المدن تبرز منطقة المدينة المنورة بشكل خاص، حيث تعتبر محطة هامة للسياحة الدينية، مما يجعلها مركزاً جاذباً للاستثمارات العقارية، إضافة إلى ما تتميز به المدينة المنورة من مشاريع سكنية حديثة ومرافق تجارية وخدمية متقدمة، ما يسهم في تلبية احتياجات السكان والمستثمرين بشكل دائم.



## الهدف من التقرير

يسلط التقرير الضوء على حالة القطاع العقاري بالمدينة المنورة بشكل خاص، مع التركيز على عرض أبرز المشاريع العقارية بالمدينة المنورة، مع ذكر بيانات وإحصائيات تفصيلية تخص أداء القطاع العقاري بالمدينة المنورة.

نعمد في عرض هذا التقرير على عرض وتحليل بيانات ومؤشرات القطاع العقاري بالمدينة المنورة، وذلك باستخدام مصادر بيانات صادرة عن منصة سهيل وعين المقر بالإضافة إلى البيانات والنشرات الرسمية الصادرة من الجهات الحكومية المختصة. بالإضافة إلى الاعتماد على بيانات مؤشر سهيل السعري، وهو 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، ويتم 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.

يستخدم مؤشر أسعار سهيل 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.



تمتلك المدينة المنورة بيئة استثمارية فريدة من نوعها من بين مناطق المملكة الأخرى، فهي أول عاصمة إسلامية وثاني أقدس البقاع الإسلامية، مما يجعلها محط تنافس بين المستثمرين المحليين والأجانب، عوضاً عن ما تمتلكه المدينة من إمكانات صناعية، وتجارية، وسياحية، وطبيعية، ولوجستية فريدة.

• **نشاط** 102,358

إجمالي عدد الأنشطة الاقتصادية بالمدينة المنورة بنهاية الربع الثالث من عام 2023م.

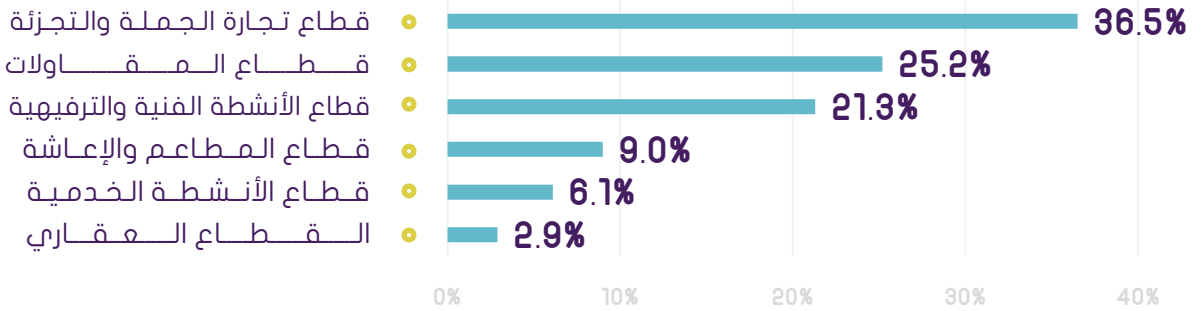
\*1

**المركز الرابع**

4

تحتل المدينة المنورة المركز الرابع في حجم المساهمة في إجمالي الناتج المحلي للمملكة.

**أكبر خمس قطاعات اقتصادية بالمدينة المنورة**



**ديمغرافية السكان**

وفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام 2022م



معدل النمو

4.1% خلال عام 2022

ذكور 1,278,117 نسمة



عدد السكان

إناث 859,866 نسمة



2,137,983 نسمة

## المقومات الاقتصادية لمنطقة المدينة المنورة

تحتل منطقة المدينة المنورة باقتصاد قوي ومتنوع، لما تمتلكه المدينة المنورة من إمكانيات اقتصادية في قطاعات السياحة والتعدين والبتروكيماويات، بالإضافة إلى الجهود الحكومية التي تحتل بها المدينة المتمثلة في إطلاق مشاريع ومبادرات متخصصة متماشية مع الأهداف الاستراتيجية لرؤية 2030، وفيما يلي نستعرض أبرز الإمكانيات الاقتصادية لمنطقة المدينة المنورة:

### \*3 محافظة العلا



#### محافظة العلا

تضم منطقة المدينة المنورة محافظة العلا، وهي واحدة من أهم الوجهات السياحية بالمملكة، ومن المتوقع أن تستقبل نحو 2 مليون زائر بحلول عام 2035م.

### \*2 200+



#### 200+ ترخيص استثماري

تحتل منطقة المدينة المنورة بأكثر من 200 ترخيص استثماري، معظم تلك التراخيص تتمركز حول تصنيع ومعالجة المعادن.

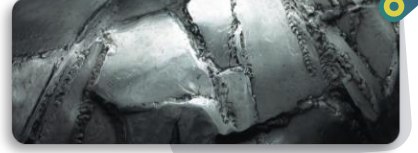
### \*5 900 ألف سائح



#### 900 ألف سائح

تعتبر منطقة المدينة المنورة واجهة ومقصد سياحي عالمي، حيث كانت واجهة لأكثر من 900 ألف سائح خلال النصف الأول من عام 2023.

### \*4 1.2+ مليون



#### 1.2+ مليون طن موارد معدنية

تمتلك منطقة المدينة المنورة على أكثر من 1.2 مليون طن من احتياطات المواد الخام.

### \*7 إحدى أكبر محطات تكرير النفط بالعالم



#### إحدى أكبر محطات تكرير النفط بالعالم

تمتلك منطقة المدينة المنورة واحدة من أكبر محطات تكرير النفط في العالم بسعة 1.2 مليون برميل يومياً.

### \*6 مركز خدمات لوجستية



#### مركز خدمات لوجستية

تضم منطقة المدينة المنورة أول مجمع شحن النفط والبتروكيماويات على البحر الأحمر.

\*8

%7.9

### ارتفاع حجم أنشطة قطاع العقارات بنحو 7.9% مقارنة بعام 2022م

يظهر القطاع العقاري كلاعب قوي ومؤثر في عملية التنمية الاقتصادية من أجل تحقيق مستهدفات رؤية 2030 الطموحة، في التنامي المتسارع لمختلف القطاعات الاقتصادية الأخرى، حيث بلغت نسبة الأنشطة الاقتصادية المتعلقة بالقطاع العقاري بالمدينة المنورة، والتي تشمل جميع أنشطة إدارة وتشغيل العقارات وأعمال الوساطة في الأراضي والعقارات، نحو 2.8% من إجمالي الأنشطة الاقتصادية بمنطقة المدينة المنورة بعدد يبلغ نحو 2,636 نشاطاً فرعياً وذلك بنهاية الربع الرابع من عام 2023، وبارتفاع بلغت نسبته 7.9% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق 2022.

\*9

%19.5

### ارتفاع حجم أنشطة قطاع المقاولات بنحو 19.5% مقارنة بعام 2022م

تظهر البيانات الزيادة الملحوظة في الأنشطة الاقتصادية لقطاع المقاولات في منطقة المدينة المنورة، وما تشمله من أنشطة التشييد والترميم والتعميد والتركيب والتشطيبات وأعمال الطرق، حيث بلغت نسبة الزيادة نحو 25.9% من إجمالي حجم الأنشطة الاقتصادية بعدد يبلغ نحو 24,508 نشاطاً فرعياً وذلك بنهاية الربع الرابع من عام 2023م، بارتفاع بلغت نسبته 19.5% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق 2022م.

## إجمالي قيمة الصفقات بالمدينة المنورة

### مدينة المدينة المنورة

إجمالي قيمة الصفقات بمدينة المدينة المنورة في الفترة من يناير 2019 حتى ديسمبر 2023 نحو 42,240 صفقة عقارية، بإجمالي قيمة تقدر بنحو 35 مليار و 38 مليون ريال سعودي.

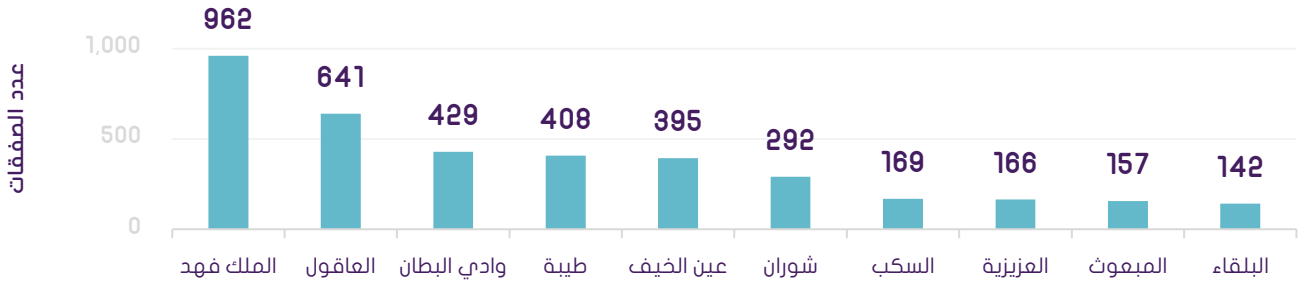
### منطقة المدينة المنورة

يقدر إجمالي أعداد الصفقات العقارية بمنطقة المدينة المنورة في الفترة من يناير 2019 حتى ديسمبر 2023 نحو 53,910 صفقة عقارية، بإجمالي قيمة تقدر بنحو 37 مليار و 100 مليون ريال سعودي.

## أكثر 10 - أر أحياء تداول في آخر 5 سنوات

### من ناحية عدد الصفقات

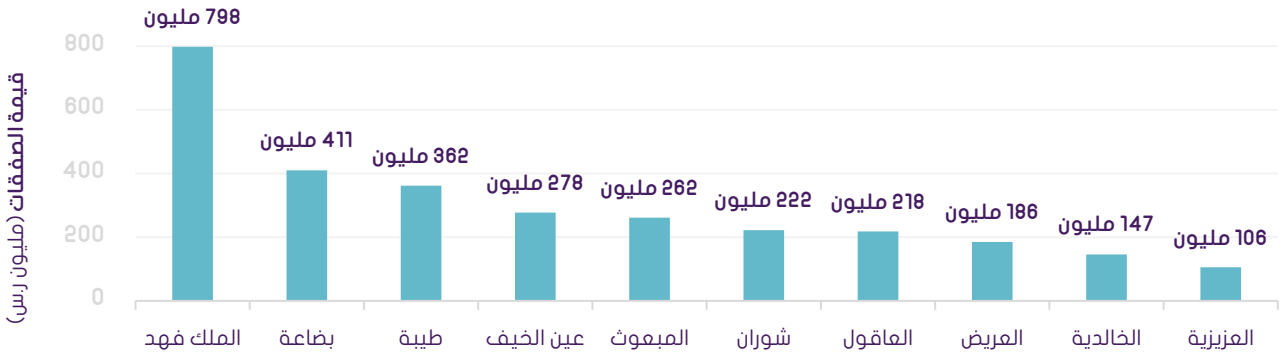
(رسم بياني يوضح أكثر 10 أحياء تداول في آخر 5 سنوات من ناحية عدد الصفقات)



يوضح الرسم البياني السابق، الارتفاع الكبير لأعداد الصفقات العقارية التي تمت في آخر 5 سنوات بحي "الملك فهد" حيث بلغت نحو 962 صفقة، ويأتي في المرتبة الثانية حي "العاقول" بعدد صفقات بلغت نحو 641 صفقة، وفي المرتبة الثالثة حي "وادي البطان" بعدد صفقات بلغت نحو 429 صفقة، وذلك في آخر 5 سنوات.

### من ناحية قيمة الصفقات

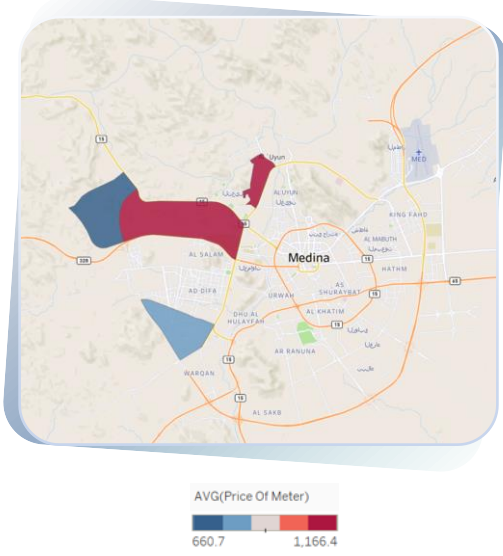
(رسم بياني يوضح أكثر 10 أحياء تداول في آخر 5 سنوات من ناحية قيمة الصفقات)



يوضح الرسم البياني السابق، الارتفاع الملحوظ لقيمة الصفقات العقارية التي تمت بحي "الملك فهد" حيث بلغت قيمتها ما يزيد عن 798 مليون ريال سعودي، بينما يأتي في المركز الثاني حي "بضاعة" بقيمة صفقات بلغت ما يزيد عن 410 مليون ريال سعودي، ويليه حي "طيبة" بإجمالي صفقات تزيد قيمتها عن 362 مليون ريال سعودي، وذلك في آخر 5 سنوات.

## متوسطات أسعار المتر في المدينة المنورة

(مسميات الأحياء حسب خرائط جوجل)



### أرض تجارية

أعلى متوسط سعري ↑

3,985.2 ريال للمتر المربع



حي الفتح

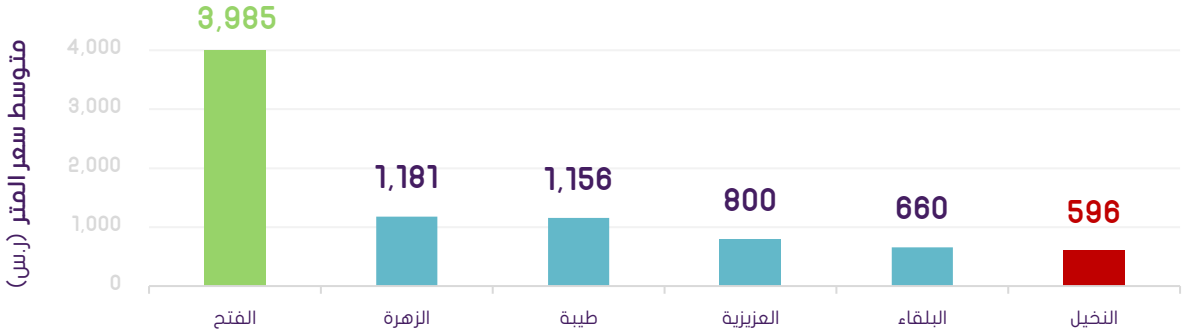
أقل متوسط سعري ↓

596.8 ريال للمتر المربع



حي النخيل

ملاحظة: متوسط سعر المتر حسب صفقات آخر 3 سنوات



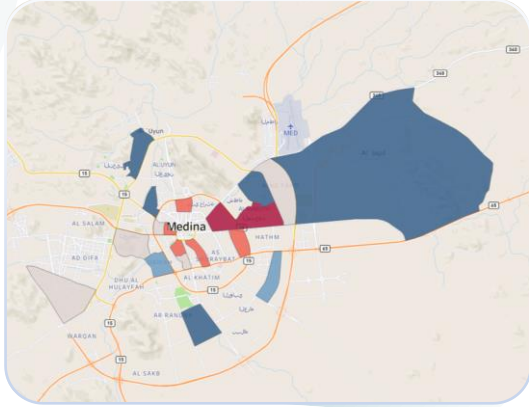
تبين من خلال تحليل الرسم البياني السابق من العينة المأخوذة، أن متوسط سعر المتر للأراضي التجارية بأحياء المدينة المنورة، يتراوح من 3,985.23 إلى 596.85 ريال سعودي للمتر المربع وذلك خلال آخر 3 سنوات.

يعد حي "الفتح" أعلى أحياء منطقة المدينة المنورة من ناحية متوسط سعر المتر الأرض التجاري حيث بلغ نحو 3,985.23 ريال، يليه في المركز الثاني حي "الزهرة" بمتوسط سعر متر بلغ نحو 1,180.53 ريال، ويأتي في المركز الثالث حي "طيبة" بمتوسط سعر متر بلغ نحو 1,155.79 ريال.

أما عن أقل متوسط لأسعار المتر في منطقة المدينة المنورة فكانت لحي "النخيل" بمتوسط سعر المتر المربع يبلغ نحو 596.85 ريال.

## خرائط حرارية لمتوسطات أسعار المتر في المدينة المنورة

(مسميات الأحياء حسب خرائط جوجل)



### أرض سكنية

أعلى متوسط سعري ↑

4,797.4 ريال للمتر المربع

حي قربان

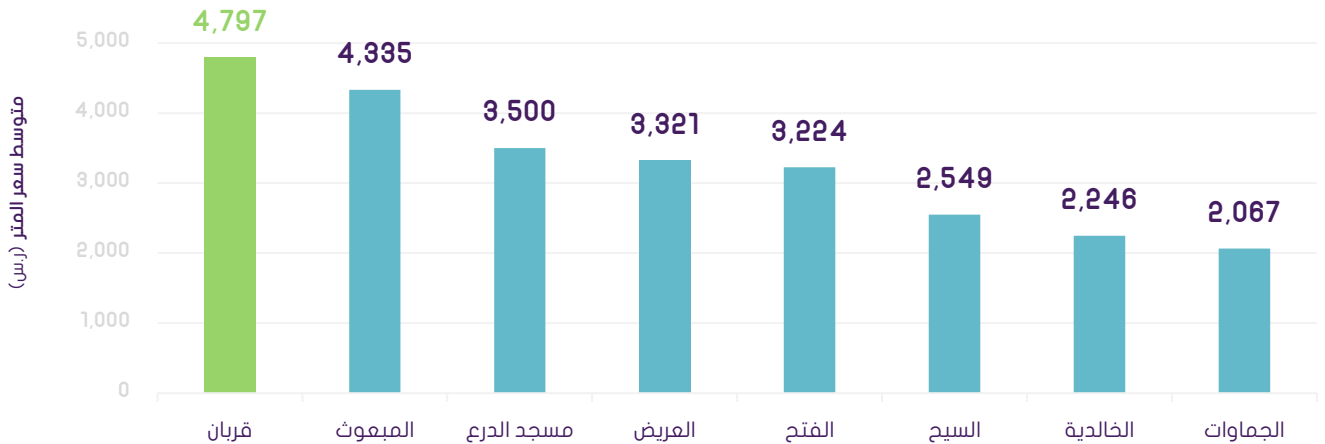
أقل متوسط سعري ↓

161.3 ريال للمتر المربع

حي العاقول

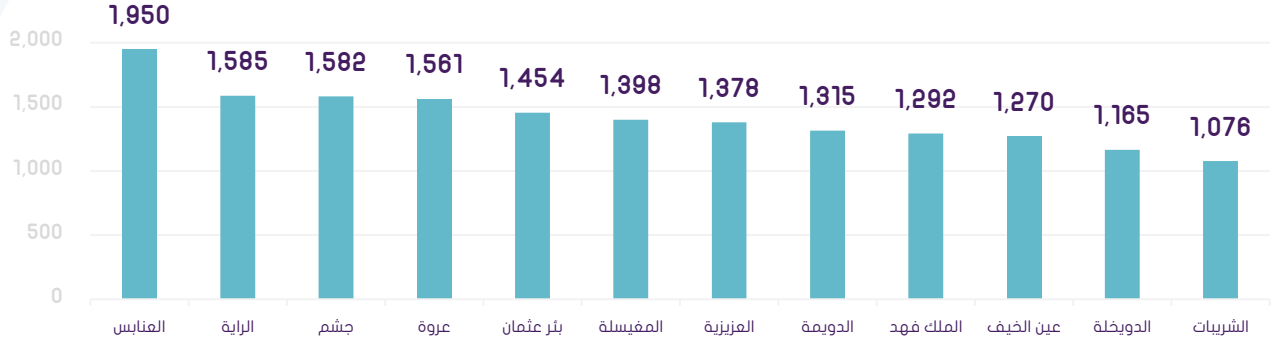
ملاحظة: متوسط سعر المتر حسب صفقات آخر 3 سنوات

“أحياء تقع في متوسط سعري أكثر من 2,000 ريال للمتر المربع خلال آخر 3 سنوات”

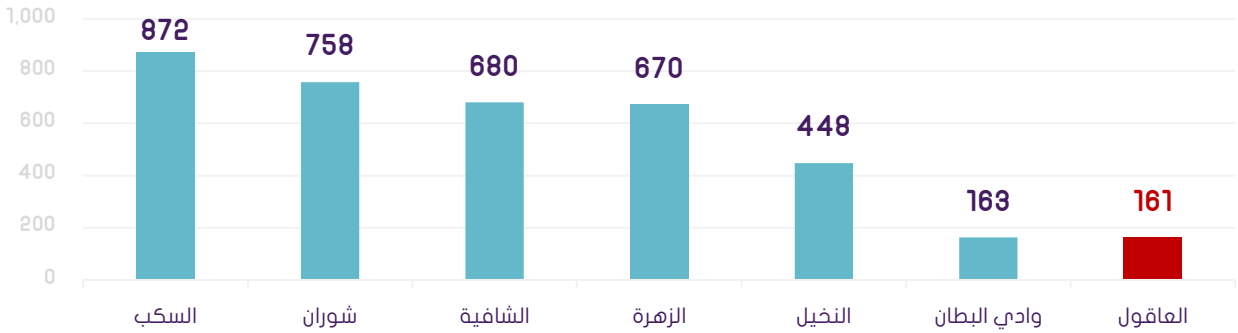


## أرض سكنية

“أحياء تقع في متوسط سعري يتراوح من 999 ريال إلى 1,999 ريال للمتر المربع خلال آخر 3 سنوات”



“أحياء تقع في متوسط سعري أقل من 999 ريال للمتر المربع خلال آخر 3 سنوات”

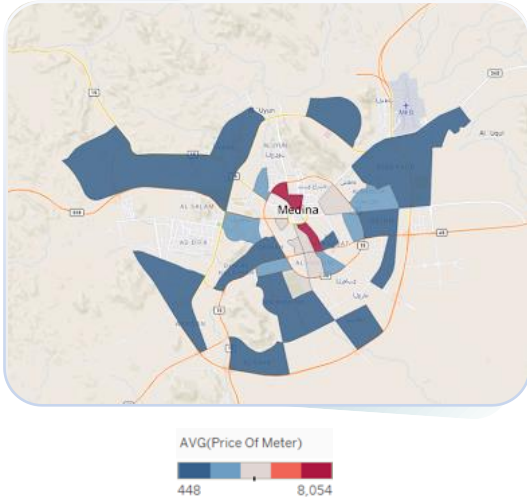


تبين من خلال تحليل الرسوم البيانية السابقة من العينة المأخوذة، أن متوسط سعر المتر للأراضي السكنية بأحياء المدينة المنورة، يتراوح من 4,797.36 إلى 161.32 ريال سعودي للمتر المربع وذلك خلال آخر 3 سنوات.

حيث بلغ متوسط سعر المتر الأراضي السكنية لحي “القربان” نحو 4,797.36 ريال سعودي للمتر المربع. ويأتي بعد ذلك حي “المبعوث” بمتوسط سعر بلغ نحو 4,334.66 ريال، يليه حي “مسجد الدرع” بمتوسط سعر بلغ نحو 3,500.00 ريال للمتر المربع. أما عن أقل متوسط لأسعار متر الأراضي السكنية في منطقة المدينة المنورة فكانت لحي “العاقول” بمتوسط سعر بلغ نحو 161.32 ريال سعودي للمتر المربع.

## خرائط حرارية لمتوسطات أسعار المتر في المدينة المنورة

(مسميات الأحياء حسب خرائط جوجل)



### أرض تجارية سكنية

أعلى متوسط سعري ↑

10,500 ريال للمتر المربع

حي الفتح

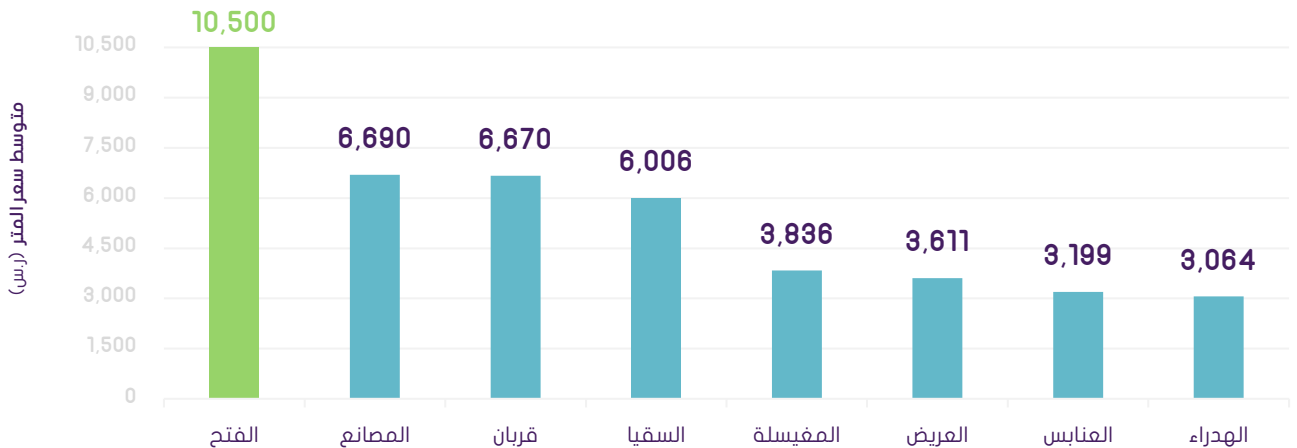
أقل متوسط سعري ↓

492.5 ريال للمتر المربع

حي العاقول

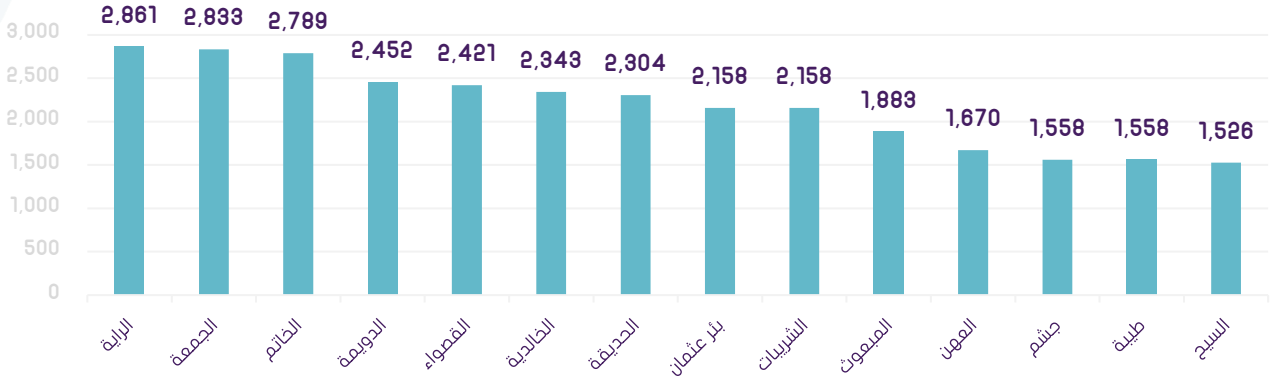
ملاحظة: متوسط سعر المتر حسب صفقات آخر 3 سنوات

“أحياء تقع في متوسط سعري أكثر من 3,000 ريال للمتر المربع خلال آخر 3 سنوات”

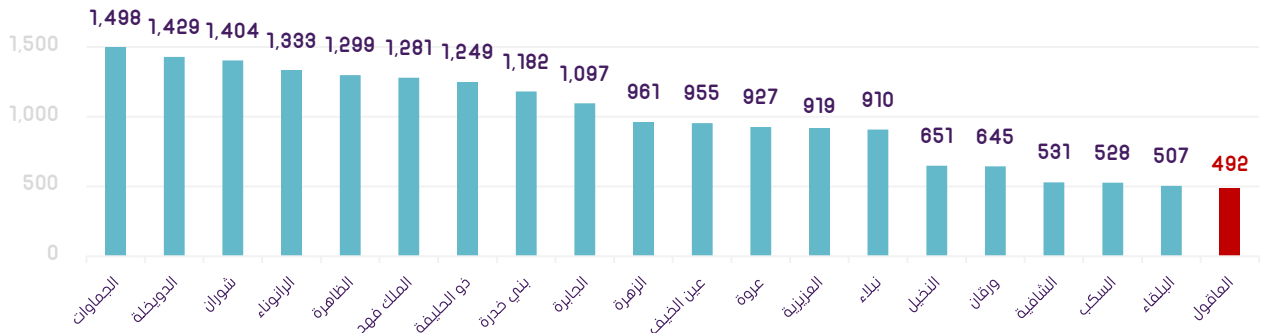


## أرض تجارية سكنية

“أحياء تقع في متوسط سعري يتراوح من 1,500 ريال إلى 3,000 ريال للمتر المربع خلال آخر 3 سنوات”



“أحياء تقع في متوسط سعري أقل من 1,500 ريال للمتر المربع خلال آخر 3 سنوات”

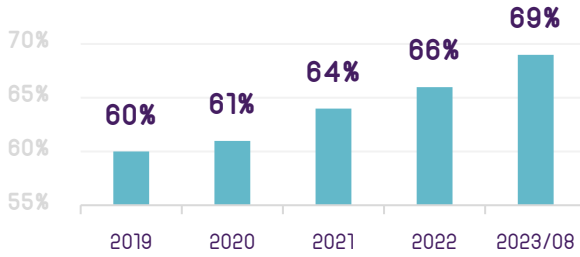


تبين من خلال تحليل الرسوم البيانية السابقة من العينة المأخوذة، أن متوسط سعر المتر للأراضي التجارية السكنية بأحياء المدينة المنورة، يتراوح من 10,500 ريال إلى 492.53 ريال سعودي للمتر المربع، ما عدا حي “بضاعة” المطل على الحرم النبوي بمتوسط سعري يتجاوز 370,000 ريال للمتر المربع وهو أعلى أحياء المدينة المنورة سعراً. بلغ متوسط سعر الأراضي التجارية السكنية في حي “الفتح” نحو 10,500 ريال سعودي للمتر المربع، يليه في السعر حي “المصانع” بمتوسط سعر يبلغ نحو 6,690 ريال سعودي للمتر مربع. أما عن أقل متوسط لأسعار المتر للأراضي التجارية السكنية في منطقة المدينة المنورة فكانت لحي “العاقول” بمتوسط سعر يبلغ نحو 492.53 ريال سعودي للمتر المربع.

## نسب اكتمال التطور العمراني في ابرز 5 أحياء المدينة المنورة

رسم بياني يوضح تطور نسب اكتمال البناء في حي الملك فهد

### حي الملك فهد

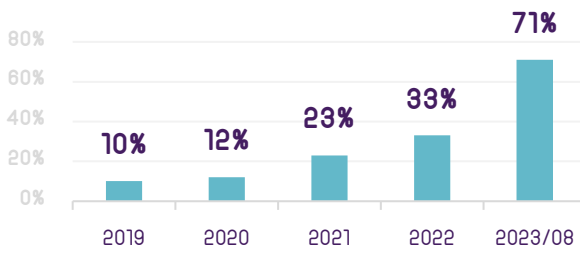


ارتفعت نسبة اكتمال البناء في حي "الملك فهد"، حيث بلغت بنهاية أغسطس من عام 2023 إلى نحو 69% مقارنة بنحو 60% خلال عام 2019، بنسبة تغير في النمو بلغت 9% خلال آخر 5 سنوات.

[حمل التطبيق لرؤية تفاصيل الحي](#)

رسم بياني يوضح تطور نسب اكتمال البناء في حي النبلاء

### حي النبلاء

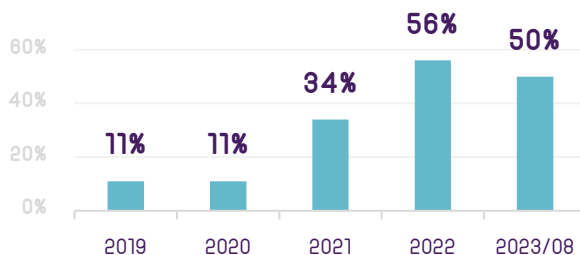


ارتفعت نسبة اكتمال البناء في حي "النبلاء" بشكل واضح مقارنة بالعام السابق 2022م، حيث وصلت نسبة اكتمال البناء خلال أغسطس من عام 2023 نحو 71% مقارنة بنحو 33% عام 2022م وبنحو 10% خلال عام 2019، بنسبة تغير في النمو بلغت نحو 61% خلال آخر 5 سنوات.

[حمل التطبيق لرؤية تفاصيل الحي](#)

رسم بياني يوضح تطور نسب اكتمال البناء في حي السكب

### حي السكب

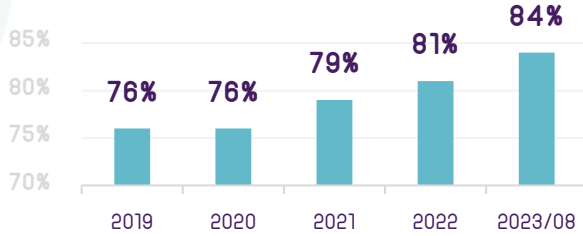


انخفضت نسبة اكتمال البناء في حي "سكب" بنحو 6% في أغسطس من عام 2023 لتصل إلى نحو 50%، مقارنة بالعام السابق 2022 التي بلغت فيه نسبة اكتمال البناء إلى نحو 56%، وخلال تلك الفترة، وبمقارنة نسبة اكتمال البناء في "السكب" الحالية بعام 2019، سنجد ارتفاعاً ملحوظاً يصل إلى نحو 39%.

[حمل التطبيق لرؤية تفاصيل الحي](#)

رسم بياني يوضح تطور نسب اكتمال البناء في

## حي السكة الحديد



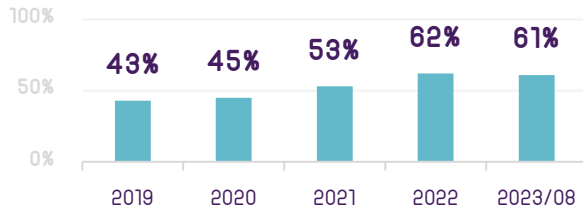
## حي السكة الحديد

ارتفعت نسبة اكتمال البناء بحي "السكة الحديد"، حيث بلغت بنهاية أغسطس من عام 2023 إلى نحو 84% مقارنة بنحو 76% عام 2019، بنسبة تغير في النمو بلغت نحو 8% خلال آخر 5 سنوات.

[حمل التطبيق لرؤية تفاصيل الحي](#)

رسم بياني يوضح تطور نسب اكتمال البناء في

## حي شوران



## حي شوران

وصلت نسبة اكتمال البناء بحي "شوران" بنهاية أغسطس من عام 2023 إلى نحو 61%، بانخفاض طفيف جدا يبلغ نحو 1% مقارنة بالعام السابق 2022 البالغ نحو 62%، وتحليل تغير نسب اكتمال البناء لحي "الشوران" خلال آخر 5 سنوات سنجد ارتفاع في نسبة اكتمال البناء في أغسطس من العام الحالي 2023 بنحو 18% مقارنة بعام 2019.

[حمل التطبيق لرؤية تفاصيل الحي](#)

## يوضح الجدول أدناه مستوى تغير نسب اكتمال البناء الحالية لأحياء منطقة المدينة المنورة الخمسة مقارنة بعام 2019م

| الترتيب | الحي         | حجم التغير في نسب اكتمال البناء مقارنة مع عام 2019م |
|---------|--------------|-----------------------------------------------------|
| 01      | الملك فهد    | ↑ 9%                                                |
| 02      | النبله       | ↑ 61%                                               |
| 03      | السكب        | ↑ 39%                                               |
| 04      | السكة الحديد | ↑ 8%                                                |
| 05      | شوران        | ↑ 18%                                               |

## المساجد التاريخية

مسجد الراية

مسجد الإجابة

المسجد النبوي

مسجد العنبرية

مسجد الجمعة

مسجد قباء

مسجد بني أنيف

مسجد الفسليين و المالحة

مسجد بني حارثة

مسجد الفسح

مسجد بني حرام

مسجد ابي ذر الغفاري

مسجد الفتح

مسجد القبليتين

مسجد الشيخين

مسجد العصبة

مسجد صدقة الزبير

## المعالم التاريخية الإسلامية

بئر العهن

جبل العهين

جبل أحد

حدائق إطلالات العقيق

جبل رضوى

مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف

قلعة العيون

متحف دار المدينة

متحف وبستان الصافية

وادي رانواء

ميقات ذو الحليفة

مركز المدينة للفنون

وادي قناة

بئر عروة

العفرة

متحف السلام

جبل عير

بستان المستظل (بئر عذق)

محطة قطار الحجاز ومسجد السقيا

سقيفة بني ساعدة

بئر الفقير

قلعة قباء

بئر عثمان بن عفان

دار فاطمة

## أبرز الجامعات بالمدينة المنورة

تاريخ التأسيس 2003 م



### جامعة طيبة



نبذة: هي جامعة حكومية سعودية، وتأسست بعد دمج فرعي جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية وجامعة الملك عبد العزيز، وتم تسميتها بطيبة تيمنا بالاسم الذي كان يطلق على المدينة المنورة قديما.

الموقع الإلكتروني <

الموقع الجغرافي <

تاريخ التأسيس 1961 م



### الجامعة الإسلامية



نبذة: هي جامعة حكومية سعودية، تقع تحت إشراف وزارة التعليم السعودية، وتعتبر المؤسسة الرائدة في العلوم الشرعية والعلمية والتقنية بالمملكة العربية السعودية.

الموقع الإلكتروني <

الموقع الجغرافي <

تاريخ التأسيس 2014 م



### جامعة الأمير مقرن بن عبدالعزيز



نبذة: هي جامعة أهلية غير ربحية، تسهم في دعم المنظومة التعليمية بالمدينة المنورة، وتقدم 12 برنامج أكاديمي في مجالات الهندسة والحاسبات والأمن السيبراني.

الموقع الإلكتروني <

الموقع الجغرافي <

## أبرز الجامعات بالمدينة المنورة

تاريخ التأسيس 1998 م



### الكلية التقنية العالمية للبنات بالمدينة المنورة

**نبذة:** هي كلية تقنية حكومية، تقدم برامج الدرجات العلمية بما في ذلك التكنولوجيا الكهربائية والتكنولوجيا الميكانيكية وتكنولوجيا الكمبيوتر والتكنولوجيا الإلكترونية.



الموقع الجغرافي



الموقع الإلكتروني



تاريخ التأسيس 2002 م



### الجامعة العربية المفتوحة

**نبذة:** هي جامعة غير ربحية، تقدم فرص تعليمية في مختلف التخصصات، وأبرزها إدارة الأعمال، الحاسب الآلي، والدراسات اللغوية.



الموقع الجغرافي



الموقع الإلكتروني



تاريخ التأسيس 2017 م



### كليات الريان الأهلية

**نبذة:** تم تأسيس كليات الريان الأهلية من قبل الشيخ عبد الغني حسين رئيس مجلس أمناء الكليات، وتحت إشراف وزارة التعليم في المملكة العربية السعودية، وهي كيان تعليمي يهدف إلى تعليم وتدريب وتأهيل كوادر سعودية متميزة ومبدعة في مجالات العلوم الصحية والطبية.



الموقع الجغرافي



الموقع الإلكتروني



## أبرز المستشفيات (السعة السريرية تقريبية وفقا للبيانات المنشورة):

### مستشفى الملك فهد

الموقع الجغرافي < 523 سرير

### مستشفى السعودي الألماني

الموقع الجغرافي < 300 سرير

### مستشفى المواساة

الموقع الجغرافي < 340 سرير

### مستشفى أحد

الموقع الجغرافي < 280 سرير

### مستشفى النساء والولادة والأطفال

الموقع الجغرافي < 500 سرير

### مستشفى المدينة العام

الموقع الجغرافي < 500 سرير

### مستشفى الأمير سلطان للقوات المسلحة

الموقع الجغرافي < 300 سرير

### مستشفى الميقات

الموقع الجغرافي < 500 سرير



تمثل شركة مدينة المعرفة الاقتصادية أحد مشاريع التنمية الاقتصادية التي تم إطلاقها ضمن منظومة المدن الاقتصادية بالمملكة بهدف دعم الاقتصاد الوطني من خلال إيجاد فرص استثمارية متميزة وكذلك تأسيس صناعات معرفية بالمدينة المنورة، من أبرز مشاريعها:

المساحة 180,000 م<sup>2</sup>



التصنيف تجاري



ملتقى مدينة المعرفة

**الوصف:** يعد أكبر مول تجاري في المدينة المنورة وهي الوجهة الفريدة من نوعها في المدينة لاحتوائه على ممشى أبراج فندقية 350 غرفة و136 محل تجاري و87 من المقاهي والمطاعم بالإضافة إلى نادي صحي ومركز طبي، ويتميز بموقعه الاستراتيجي لقربه من المسجد النبوي الشريف.



بوابة المدينة

التصنيف تجاري



المساحة 22,000 م<sup>2</sup>



**الوصف:** أول مشروع مرتبط بمحطة القطار، ويشمل محلات تجارية، مطاعم ومقاهي، فندق.



المساحة 890,000 م<sup>2</sup>



التصنيف تجاري



جادة العالم الإسلامي

**الوصف:** يعد المشروع من أضخم وأهم المشاريع في منطقة المدينة المنورة، ويضم خدمات السكن والضيافة النوعية، لإثراء التجربة الدينية والثقافية للزوار والمعتزمين والحجاج أثناء زيارتهم للمدينة المنورة.



العلياء

التصنيف مخطط سكني



المساحة 269,000 م<sup>2</sup>



**الوصف:** أحد المشاريع الحديثة لشركة مدينة المعرفة، ويعتمد المشروع على وحدات سكنية بالمناطق الخضراء وممرات المشاة بهدف إيجاد نمط وجودة حياة جاذبة.



## 🔗 شركة رؤى المدينة القابضة - (مشروع رؤى المدينة)

يهدف مشروع رؤى المدينة إلى تطوير منظومة فندقية وتجارية متكاملة ذات بنية تحتية عصرية تخدم زوار المدينة المنورة المتوقع وصول عددهم إلى 23 مليون زائر سنوياً بحلول عام 2030م، إضافة إلى إثراء رحلتهم الدينية وتجربتهم الثقافية بتطوير وتهيئة المراكز الحضارية والمتاحف، لذلك اعتمد المشروع على خطة متكاملة مبنية على أسس علمية وتجربة فريدة لا مثيل لها للمقيمين والزوار في نموذج معماري يضمن سلامة المشاة والاستدامة البيئية الخضراء.

رؤى المدينة القابضة  
Rua Al Madinah Holding

التصنيف سياحي



الموقع الجغرافي



## المشروع بالأرقام

149 ألف  
149 ألف

الطاقة الاستيعابية  
للزوار يومياً

93 ألف  
93 ألف

وظيفة بحلول  
عام 2023

47 ألف  
47 ألف

غرفة فندقية بحلول  
عام 2030

140 مليار ريال  
140 مليار ريال

إضافة إلى الناتج المحلي  
بحلول عام 2023

63%  
63%

نسبة المساحات  
المفتوحة

## شركة طيبة للاستثمار

تواصل شركة طيبة عملية الاستثمار والتطوير لعدد من المشاريع العقارية الفريدة بالشراكة مع بعض الأسماء العالمية بمساعي للوصول إلى الحد الأقصى من النجاح في هذا القطاع المزدهر من أجل الارتقاء بقطاع السياحة في المدينة المنورة بشكل خاص والمملكة العربية السعودية بشكل عام.



### التصنيف سياحي



### أبرز مشاريع الشركة



فندق طيبة المدينة

فندق واجهة طيبة

فندق أجنحة طيبة

فندق العقيق المدينة

فندق ميلينيوم المطار

## شركة الوطنية للإسكان

تأسست الشركة لتكون الذراع الاستثمارية لمبادرات وبرامج وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في القطاع العقاري والسكني والتجاري، وتعد أبرز مشاريعها:



### الموقع الجغرافي



### مشروع المكيمن

يوفر مجتمع المكيمن بيئة جاذبة وآمنة للسكن لكل المهتمين، بخيارات سكنية متنوعة، وسعة سكانية تصل إلى أكثر من 30 ألف نسمة، وأهم ما يميز مجتمع المكيمن البيئة السكنية المتكاملة والخدمات الملبية لتطلعات ساكنيها المختلفة.



التصنيف سكني



المساحة 3,544,000 م<sup>2</sup>





شركة المقر للتطوير والتنمية  
الذراع الاستثماري لأمانة منطقة المدينة المنورة

## الرؤية



"أن تكون شركة المقر نموذجًا للتميز في التنمية والتطوير الحضري"

## الرسالة



"تهيئة بيئة جاذبة للاستثمار؛ تعزز تنافسية المدينة المنورة وجودة الحياة فيها"

## عن المقر

شركة المقر للتطوير والتنمية تأسست بمرسوم ملكي كريم لتكون الذراع الاستثماري لأمانة منطقة المدينة المنورة حيث تعمل على إعادة التنمية الحضرية وخلق الفرص وبناء الوجهات الاستثمارية وتمكين القطاع الخاص وتحقيق عناصر جودة الحياة في القطاعات السكنية والصحية والتعليمية والترفيهية واللوجستية للإسهام في تنمية وتطوير منطقة المدينة المنورة.



الاحترافية



المرونة



الشفافية



الموثوقية

## القيم



## المقر في أرقام



4

عدد  
الصناديق الإستثمارية



5<sup>+</sup>

النماذج  
الإستثمارية



7<sup>+</sup>

حجم  
الاستثمار  
مليار



17

عدد  
المشاريع



9

عدد  
القطاعات



31<sup>+</sup>

عدد  
الشراكات



6.5

مساحة  
الأراضي المستثمرة  
مليون م<sup>2</sup>



3<sup>+</sup>

خصخصة الخدمات  
البلدية

## المقر أبرز مشاريع شركة المقر للتطوير والتنمية

### الموقع الجغرافي

هو مجتمع سكني نموذجي متكامل الخدمات، تجتمع فيه كافة مقومات الحياة العصرية.

مكونات المشروع مراكز تسوق - مجمع مدارس - فلل - وحدات سكنية

### مشرف الماجدية



التصنيف سكني تجاري

المساحة 460,000 م<sup>2</sup>

حجم الاستثمار 1.3 مليار ريال

### الغرة



بيئة أعمال مبتكرة وفق أسلوب حياة عصري تتوفر فيه جميع الحلول المتقدمة للمدن الذكية لتكون وجهة مثالية للأعمال ونمط الحياة في المدينة المنورة.

مكونات المشروع شقق سكنية - مراكز إدارية - مركز مؤتمرات - مراكز تسوق وسينما - قاعة معرض ومناسبات

التصنيف تجاري إداري

المساحة 268,000 م<sup>2</sup>

حجم الاستثمار 1 مليار ريال

### الموقع الجغرافي

مدينة خدمات لوجستية نموذجية ذات طابع فريد تفي احتياجات السوق باستخدام أحدث الأساليب الفنية والتقنية والمعلوماتية.

مكونات المشروع محطات وقود - مرافق تخزين ذاتي - مستودعات متنوعة - سكن عمال متكامل الخدمات

### إمداد



التصنيف لوجستي

المساحة 1,000,000 م<sup>2</sup>

حجم الاستثمار 1 مليار ريال

## خيرات (مدينة الغذاء)

الموقع الجغرافي



مدينة نموذجية توفر تجربة تسوق متكاملة للأسواق المركزي.

**مكونات المشروع** سوق الخضار والفواكه - مستودعات جافة ومبردة - أسواق الأسماك واللحوم والطيور - محطة المحروقات

التصنيف تجاري

المساحة 800,000 م<sup>2</sup>

الموقع الجغرافي

## سوق التمور

الوجهة الواعدة لسوق التمور، تحقق أعلى المعايير الدولية في التنفيذ والسلامة، وارقي الممارسات العالمية في الإدارة والتشغيل وهي جزء من مشروع خيرات.

**مكونات المشروع** ساحات المزاد - ساحة الفعاليات - سوق التمور المركزي - مركز خدمة التمور - ثلاجات ومصانع التمور



التصنيف تجاري

المساحة 200,000 م<sup>2</sup>

## المدينة الصناعية (لخدمة السيارات)

الموقع الجغرافي



مدينة صناعية تجارية رائدة في صيانة وخدمات المركبات، بأحدث الأساليب الفنية والتقنية والمعلوماتية المبتكرة.

**مكونات المشروع** معارض تجارية - مراكز صيانة سيارات - مجمعات ورش سيارات ومركبات - سكن عمال نموذجي متكامل الخدمات

التصنيف صناعي

المساحة 939,000 م<sup>2</sup>

حجم الاستثمار 343 مليون ريال

## الموقع الجغرافي

سوق نموذجي يوفر بيئة ملائمة للزوار يعيد صياغة الاسواق الشعبية وتنظيمها بما يتناسب مع أهميتها الاجتماعية والاقتصادية.

مكونات المشروع أسواق متخصصة - مساحات عرض مفتوحة - محلات بيع السلع المستعملة

## السوق



التصنيف تجاري



المساحة 1,000,000 م<sup>2</sup>



حجم الاستثمار 400 مليون ريال



## قلب أحد



## الموقع الجغرافي

منتجع طبي تاهيلي بكفاءات وخبرات متخصصة، يعزز مكانة المدينة المنورة ويبرز أهميتها الروحانية ليصبح مركزا متميزا، و مقصدا عالميا رائدا.

مكونات المشروع أجنحة فندقية - مطاعم ومقاهي - منتجع طبي وسبا

التصنيف صحي وسياحي



المساحة 240,000 م<sup>2</sup>



حجم الاستثمار 2 مليار ريال



## الموقع الجغرافي

متحف مجهز بأحدث التقنيات يقدم تجارب تفاعلية تحاكي الإرث التاريخي الإسلامي

مكونات المشروع مراكز تسوق - متحف ومسرح تفاعلي - مطاعم ومقاهي مخصصة

## ميادين



التصنيف متحف (سياحي)



المساحة 245,000 م<sup>2</sup>



حجم الاستثمار 600 مليون ريال



## الموقع الجغرافي

### آن بارك



مساحات خضراء ممتدة وساحات مفتوحة، تضم مرافق ترفيهية ورياضية، تعزز التفاعل الاجتماعي والتجارب الحية بطابع تراثي، لخلق مفهوم جديد للحدائق وجعل المكان أكثر حيوية واستدامة.

مكونات المشروع سوق تراثي - مطاعم ومقاهي - مساحات مفتوحة - ملاعب رياضية متنوعة

التصنيف سياحي

المساحة 110,000 م<sup>2</sup>

## الموقع الجغرافي

### ساحة الملك عبدالعزيز



معلم تنموي ووجهة سياحية يعكس الإرث الديني و التاريخي و الحضاري للمنطقة.

مكونات المشروع مراكز تسوق - مطاعم ومقاهي - ساحات مفتوحة

التصنيف تجاري سياحي

المساحة 64,000 م<sup>2</sup>

حجم الاستثمار 200 مليون ريال

### العالية مول

## الموقع الجغرافي



توسعة وتطوير العالية مول الحالي، وتشمل التوسعة تحسين الواجهات الخارجية، تجديد المرافق والساحات وإنشاء مشروع فندقية وفق أعلى المعايير العالمية.

التصنيف تجاري

المساحة 340,000 م<sup>2</sup>

حجم الاستثمار 200 مليون ريال

## المطل

الموقع الجغرافي



مشروع تجاري ترفيهي يتميز بموقعه على مرتفعات الجبال.

مكونات المشروع مطاعم - مقاهي - مناطق تفاعلية وحدائق

التصنيف تجاري ترفيهي



المساحة 56,000 م<sup>2</sup>



الموقع الجغرافي

## مشروع سكة التجاري

مشروع تجاري ترفيهي يتميز بموقعه على ممشى الهجرة.

مكونات المشروع حدائق عامة - ملاعب رياضية - تجاري



التصنيف تجاري ترفيهي



المساحة 26,000 م<sup>2</sup>



## مخطط الخزامى

الموقع الجغرافي



مخطط سكني نموذجي متكامل، يوفر أسلوب عصري نابض بالحياة.

التصنيف سكني تجاري



المساحة 229,000 م<sup>2</sup>



حجم الاستثمار 183 مليون ريال



الموقع الجغرافي  <

## السوق المركزي للخضار والفواكة

سوق نموذجي يوفر بيئة ملائمة للزوار بعيد صياغة الاسواق الشعبية وتنظيمها بما يتناسب مع أهميتها الاجتماعية والاقتصادية.

**مكونات المشروع**  محلات بيع الفواكه والخضار - محلات بيع اللحوم والدواجن والأسماك - محلات بيع الأدوات والمستلزمات الزراعية



التصنيف تجاري



المساحة 172,000 م<sup>2</sup>



القيمة السوقية 360 مليون ريال



## المصادر

- \*1 < صفحة 5 > وفقاً للتقرير الاقتصادي لمنطقة المدينة المنورة الصادر عن وزارة الاستثمار
- \*2 < صفحة 6 > تقرير المناطق الاستثمارية - منطقة المدينة المنورة ص 13  
<https://www.investsaudi.sa/ar/mediaCenter/downloadResoruce/province-medina?report=regional>
- \*3 < صفحة 6 > تقرير المناطق الاستثمارية - منطقة المدينة المنورة ص 13  
<https://www.investsaudi.sa/ar/mediaCenter/downloadResoruce/province-medina?report=regional>
- \*4 < صفحة 6 > تقرير المناطق الاستثمارية - منطقة المدينة المنورة ص 13  
<https://www.investsaudi.sa/ar/mediaCenter/downloadResoruce/province-medina?report=regional>
- \*5 < صفحة 6 > تقرير النصف الأول من عام 2023م - موقع وزارة السياحة
- \*6 < صفحة 6 > تقرير المناطق الاستثمارية - منطقة المدينة المنورة ص 13  
<https://www.investsaudi.sa/ar/mediaCenter/downloadResoruce/province-medina?report=regional>
- \*7 < صفحة 6 > تقرير المناطق الاستثمارية - منطقة المدينة المنورة ص 13  
<https://www.investsaudi.sa/ar/mediaCenter/downloadResoruce/province-medina?report=regional>
- \*8 < صفحة 7 > المصدر: التقرير الاقتصادي لمنطقة المدينة المنورة الصادر عن غرفة المدينة المنورة  
<https://mcci.org.sa/pdf/ec-2023-3.pdf>
- \*9 < صفحة 7 > المصدر: التقرير الاقتصادي لمنطقة المدينة المنورة الصادر عن غرفة المدينة المنورة  
<https://mcci.org.sa/pdf/ec-2023-3.pdf>

# 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:



### اخلاء المسؤولية

- شركة سهيل الجزيرة للتقنية العقارية لا تتحمل مسؤولية القرارات الشخصية لعمليات البيع أو الشراء أو التأجير أو الاستئجار المبنية على تحليل البيانات المعروضة، كما نلفت الانتباه بأن المعلومات المذكورة في التقرير ليست توصية شراء أو بيع أو لاتخاذ أي قرارات استثمارية.
- 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.



# شكراً لكم

—

✉ [wecare@suhail.ai](mailto:wecare@suhail.ai)

🔗 [www.suhail.ai](http://www.suhail.ai)

🐦 GoSuhail

📷 GoSuhail



GET IT ON  
Google Play

Download on the  
App Store

By QUNNT

جميع الحقوق محفوظة لشركة سهيل الجزيرة التقنية. © 2024 Suhail