



دراسة تحليلية عن ضاحية الفرسان

By QUANT

الفهرس

دراسة تحليلية عن ضاحية الفرسان

03 الملخص التنفيذي

نظرة شاملة على ضاحية الفرسان

05 نبذة عن ضاحية الفرسان

05 مرافق ضاحية الفرسان

06 مراحل ضاحية الفرسان

06 منهجية التطوير الشامل لضاحية الفرسان

07 المطورين العقاريين لضاحية الفرسان

07 التقدم في أعمال التطوير لضاحية الفرسان

نظرة تحليلية على ضاحية الفرسان

09 تحليل أسعار الفلل في ضاحية الفرسان

10 تحليل نمو أسعار الفلل في الأحياء المجاورة لضاحية الفرسان

11 تحليل اكتمال البناء في الأحياء المجاورة لضاحية الفرسان

تعريفات ومنهجية التقرير

الملخص التنفيذي



ضاحية الفرسان هي وجهة سكنية في شمال شرق مدينة الرياض التابعة لشركة الوطنية للإسكان كمطور رئيسي. توفر أكثر من 50 ألف وحدة سكنية متنوعة لحوالي 250 ألف نسمة. تتضمن الضاحية ثلاث مراحل رئيسية من البناء، ومن المتوقع الانتهاء من المرحلة الأولى في عام 2026. أسعار الفلل في هذه الضاحية تظهر منخفضة بمقدار 34% مقارنة بالأحياء المجاورة. تشهد منطقة شرق الرياض زيادة في الطلب، مما أدى إلى ارتفاع أسعار البيع في الأحياء المجاورة منذ عام 2019. كما أن نسبة اكتمال البناء في الأحياء المجاورة، شهدت زيادة بلغت أكثر من 15% منذ عام 2019.

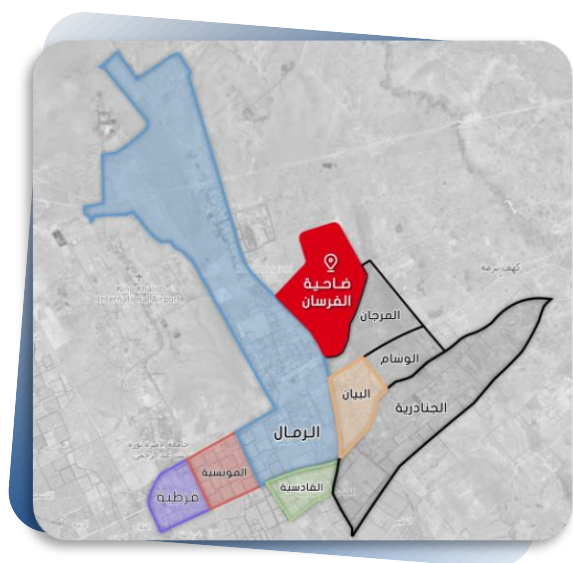


نظرة شاملة على ضاحية الفرسان

نظرة شاملة على ضاحية الفرسان

نبذة عن ضاحية الفرسان

ضاحية الفرسان وجهة سكنية تقع في شمال شرق مدينة الرياض. تقدّر مساحتها الإجمالية بأكثر من **35 مليون متر مربع**، وتوفر أكثر من **50 ألف** وحدة سكنية متنوعة من حيث التصميم والمساحة، لتلبية احتياجات **250 ألف** نسمة. تُقدم الضاحية مجموعة شاملة من المرافق والخدمات المتكاملة، وتحتضن أكثر من **6 ملايين** متر مربع من الحدائق والمساحات الخضراء.



عدد الوحدات

50 ألف وحدة



إجمالي المساحة

35+ مليون م2



عدد السكان المتوقع

250+ ألف



المساحات الخضراء

6+ مليون م2



عدد المرافق

190+ مرافق متنوع



مرافق ضاحية الفرسان



83

مسجد



141

مركز تجاري



16

مركز طبي



59

مدرسة



16

حديقة



نظرة شاملة على ضاحية الفرسان



مراحل ضاحية الفرسان

تمر الضاحية بثلاث مراحل رئيسية. في المرحلة الأولى من المتوقع بنهاية عام 2026 بناء حوالي 9,857 وحدة سكنية ثم في المرحلة الثانية بنهاية عام 2028 يتم بناء حوالي 11,626 وحدة سكنية. أما في المرحلة الثالثة، والمتوقع اكتمالها في 2030، ستشمل إنشاء حوالي 30,000 وحدة سكنية إضافية. بما يلبي احتياجات الإسكان في المنطقة ويسهم في تعزيز التنمية العقارية.

عدد الوحدات

9,857

11,626

30,000 (تقريباً)

السنة

2026

2028

2030

مراحل المشروع

• تاريخ انتهاء المرحلة الأولى

• تاريخ انتهاء المرحلة الثانية

• تاريخ انتهاء المرحلة الثالثة

منهجية التطوير الشامل لضاحية الفرسان

توفير مساحات خضراء
للتوسط الأحياء السكنية



أن تكون الممرات متصلة
للمشاة على طول الضاحية



توفير مسارات مخصصة
للدراجات الهوائية



تخطيط شوارع نموذجية بمساحات
مختلفة لا تقل عن 18 متر



سهولة الوصول والتنقل بين المرافق
التجارية في مدة لا تتجاوز 5 دقائق



نظرة شاملة على ضاحية الفرسان



المطورين العقاريين لضاحية الفرسان

المطورين العقاريين الفرعيين:

المطور الرئيسي:



التقدم في أعمال التطوير لضاحية الفرسان

الصور الفضائية الخاصة [بمسار سهيـل](#) توضح التقدم في اكتمال ضاحية الفرسان في الرياض بنهاية شهر أغسطس من العام الجاري 2023 ، بينما تظهر الصورة الأخرى آخر تحديث متاح على الخرائط المجانية في المنصات الأخرى قبل أكثر من 4 أشهر.

مسبار سهيـل



أخر تحديث August 2023

الخرائط المجانية



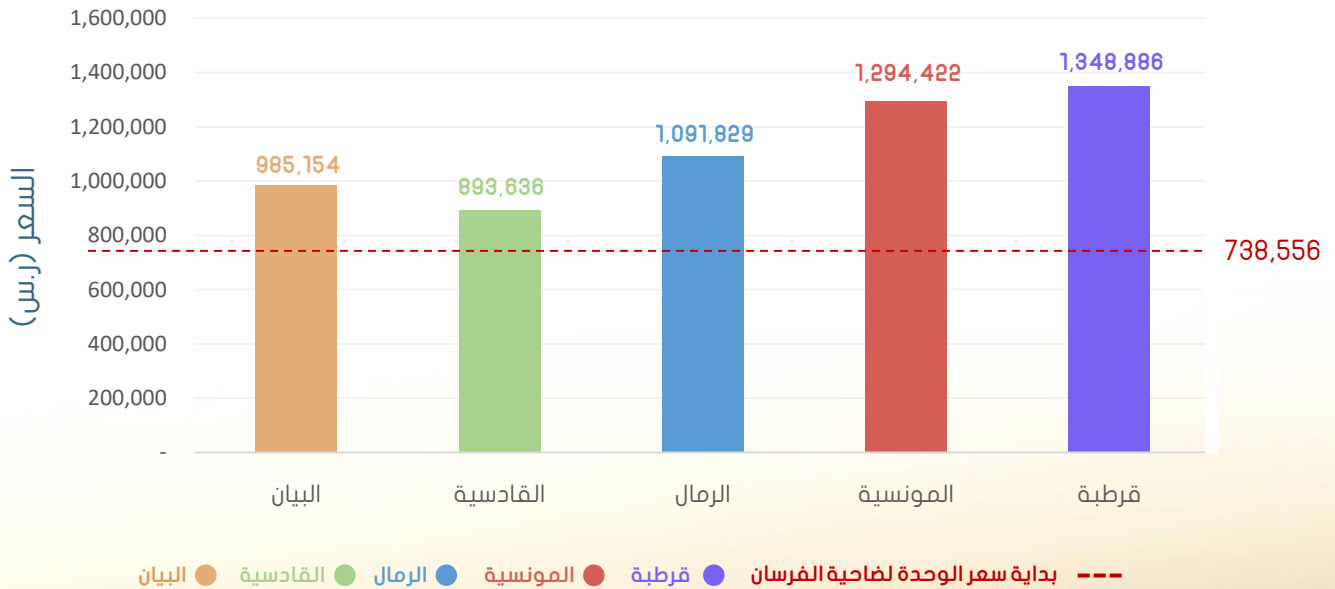
أخر تحديث April 2023

نظرة تحليلية على ضاحية الفرسان

تحليل اسعار الفلل في ضاحية الفرسان

وفقاً للدراسة التحليلية التي أجريت للأحياء المجاورة لضاحية الفرسان أظهرت النتائج أن سعر المتر للفلل السكنية فيها أقل بنسبة **34%** عن الأحياء المجاورة؛ حيث يبدأ سعر الوحدة لمساحة أرض **200م²** بإجمالي مسطحات بناء **300م²** في الضاحية بـ **738,556 ريال** بينما يُقدر متوسط سعر البيع في الأحياء المجاورة لنفس المساحة بـ **1,122,785 ريال** وذلك وفقاً لمؤشر سهيل السعري للربع الثالث من 2023.

متوسط أسعار الوحدات في الأحياء المجاورة



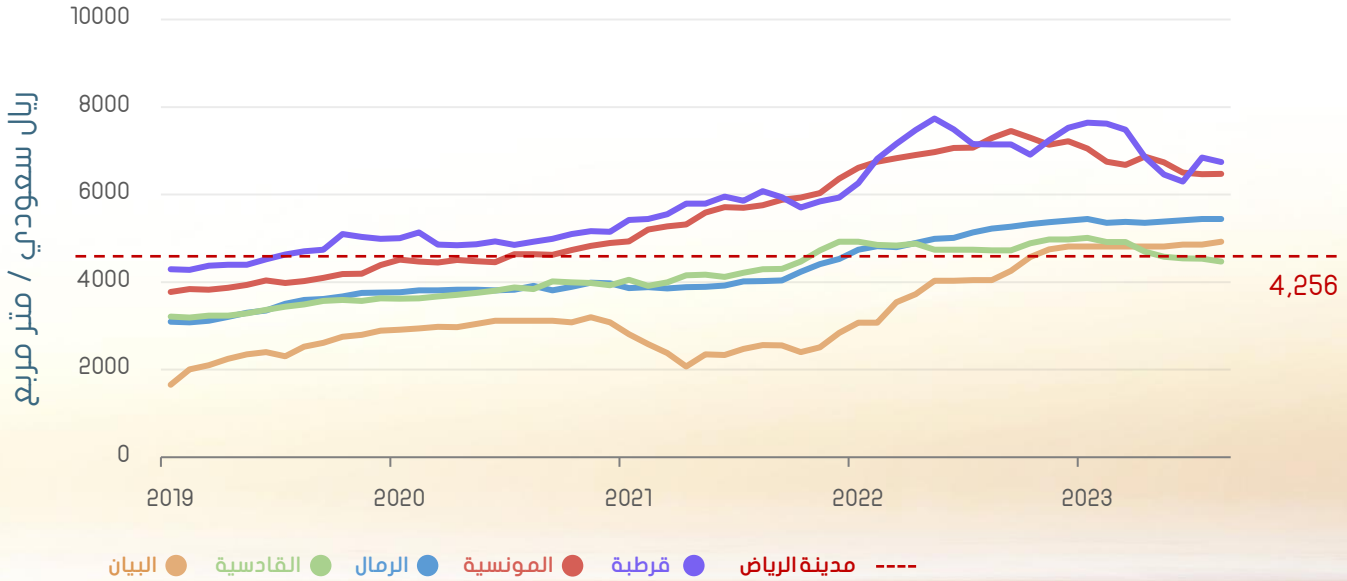
نظرة تحليلية على ضاحية الفرسان

تحليل نمو أسعار الفلل في الأحياء المجاورة لضاحية الفرسان

يوضح الرسم البياني ارتفاع مؤشر أسعار الفلل للمتر المربع في الأحياء المجاورة منذ 2019 حتى نهاية شهر أغسطس 2023.

في التطورات الأخيرة بسوق العقارات بالمملكة، شهدت منطقة الرياض ازدهارًا ملحوظًا في الطلب على الوحدات السكنية. حيث إن مؤشر أسعار البيع قد شهد ارتفاعًا غير مسبوق منذ عام 2019، بينما بلغت نسبة الزيادة **79%** في الأحياء المجاورة لضاحية الفرسان. على صعيد مقارنة الأحياء، جاء حي البنان في المقدمة بزيادة غير عادية بلغت نسبتها **197%**، بينما استقر حي القادسية في نهاية القائمة مسجلًا نموًا بنسبة **39%**.

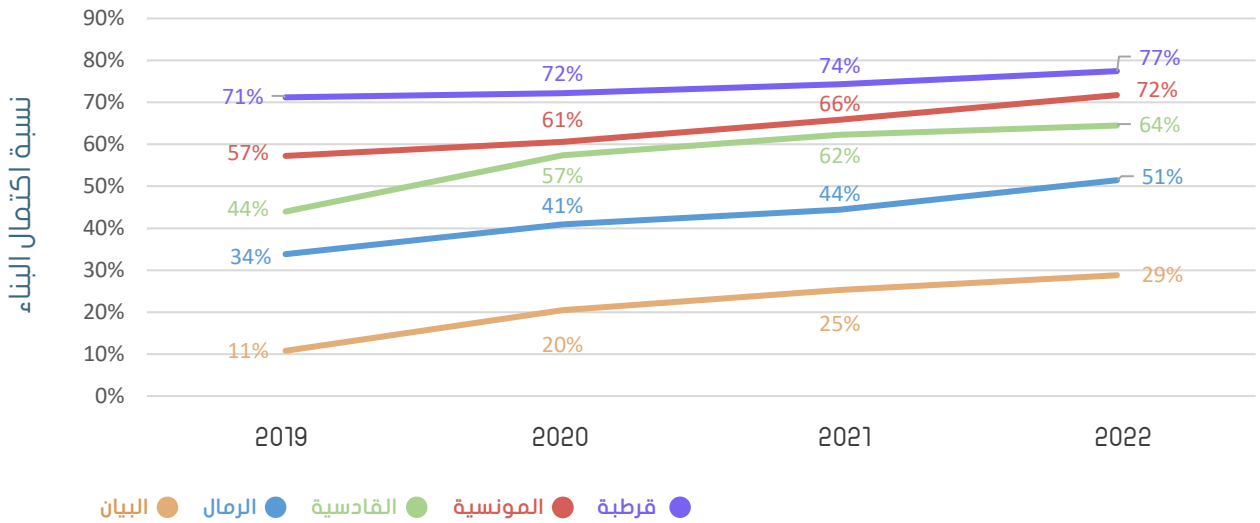
مؤشر سعر المتر المربع للفلل في الأحياء المجاورة



نظرة تحليلية على ضاحية الفرسان

تحليل اكتمال البناء في الأحياء المجاورة لضاحية الفرسان

يمثل هذا التحليل نسبة اكتمال البناء من إجمالي مساحة الحي المتوفرة للبناء. شهدت الأحياء المجاورة نمواً جيداً في عدد الأراضي المبنية منذ عام 2019، الزيادة في نسبة نمو البناء بمتوسط يتجاوز 15%. وكان حي القادسية أكثر الأحياء ارتفاعاً بنسبة 21% والأقل زيادة حي قرطبة بنسبة 6%.



خاتماً

يشير التحليل إلى زيادة الطلب على الوحدات العقارية في شرق الرياض. وقد أظهرت البيانات أن الوحدات السكنية لفلل ضاحية الفرسان، تقدم أسعاراً تنافسية، حيث تبين أنها أقل بنسبة 34% مقارنة بالوحدات ذات المواصفات المشابهة في الأحياء المجاورة. يُقترح على المهتمين بالاستثمار العقاري والباحثين عن سكن مراجعة هذه الأرقام ودراسة السوق بشكل معمق لاتخاذ قرارات استثمارية مستنيرة.

تعريفات ومنهجية التقرير

❖ **مؤشر سهيل السعري:** 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 مكانيا ، يتم معالجة بيانات الصفقات العقارية من خلال تنظيف القيم المتطرفة وتصحيح معلومات نوع العقار وحالة المبنى باستخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي والصور الفضائية التاريخية والمحدثة بشكل دوري. ويتم نشر المؤشرات في نهاية كل فترة زمنية. مؤشر سهيل السعري يستخدم دائما 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 والمصنفة 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.

❖ **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.

المصادر:



إخلاء المسؤولية

بذلت شركة سهيل الجزيرة للتقنية العقارية أقصى جهد ممكن للتأكد من محتوى المعلومات المذكورة في هذا التقرير بناءً 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