

عين المقر

تحليل السوق العقاري في المدينة المنورة
التقرير النصف السنوي

1447 | 2025



ننعم في رحابها
نصنع وجهاتها
ونعمرها..

المحتويات

4

02

محاور منطقة المدينة المنورة

المصطلحات الأساسية
مصادر عين المقر
المحور الشرقي
المحور الجنوبي
المحور الغربي
المحور الشمالي
الخريطة الحرارية للأسعار

2

01

عن عين المقر

لمحة عن التقرير
هدف التقرير
مبادرات شركة المقر

18

04

الشركات التابعة للمقر

شركة مصون
شركة سادن المدينة
إحصائيات وأرقام

14

03

تحليل الأحياء والمؤشرات العقارية

موقع الأحياء بالنسبة للمعالم الرئيسية في المدينة المنورة
مؤشرات وأرقام النصف الأول
الأحياء المستفيدة من التسجيل العيني

عن

شركة المقر للتطوير والتنمية

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.

مبادرات شركة المقر



مبادرة بيانات

مال المدينة

إطلاق صحيفة "مال المدينة"، لتسليط الضوء على الحراك الاقتصادي والتموي الذي تعيشه منطقة المدينة المنورة

عين المقر

تقرير إرشادي شهري، يرصد أسعار العقار في الجهات الأربع من المدينة المنورة

من المدينة إلى العالم الإسلامي، ينطلق المعرض الأول من نوعه، حيث يهدف إلى دعم الحراك الترموي والاقتصادي، والتعريف بالشركات والمشاريع الترموية الكبرى في المدينة المنورة، وتسليط الضوء على الفرص والقطاعات الاستثمارية الواعدة



معرض عقارات المدينة



ديوانية المقر

إحدى مبادرات شركة المقر للتطوير والتنمية والتي تهدف إلى تذليل التحديات أمام المستثمرين ورجال الأعمال وتحقيق التكامل بين القطاع الحكومي والخاص

مقدمة

تقرير متخصص في رصد أسعار العقارات في الجهات الأربع من المدينة المنورة، يهدف إلى تقديم تحليل شامل للتغيرات السعرية وأبرز الصفقات العقارية في المنطقة.

يتميز بدقة مصادره واعتماده على بيانات موثوقة، مما يجعله مرجعاً أساسياً للجهات الحكومية والقطاع الخاص وخبراء العقار في دعم قراراتهم وتحليل حركة السوق.

وقد ساهمت دقته وشموليته في انتشاره الواسع وتفاعله الملحوظ في الأوساط العقارية والإعلامية، ليصبح أحد أهم الأدوات لمتابعة السوق العقاري في المدينة المنورة.

في هذا التقرير نستعرض لكم أبرز المؤشرات والأرقام بالقطاع العقاري خلال النصف السنوي 2025 بمنطقة المدينة المنورة.

هدف التقرير

زيادة شفافية
السوق العقاري

رفع وعي المستفيدين في منطقة المدينة المنورة
وخارجها دون توصيات شعرية أو دلالات تجارية

توفير معلومات
الأسعار والصفقات

محاور منطقة المدينة المنورة

تم تقسيم منطقة المدينة المنورة إلى 4 محاور بهدف تيسير المعلومة وتعريف الأحياء في كل محور

المصطلحات الأساسية



السكني

هي العقارات التي تستخدم للغرض السكني



الصفقات

هي الصفقات العقارية التي تأتي ضمن العمليات العقارية على شكل نقل ملكية العقار.



المحاور

تطلق على الاتجاهات الأساسية لمنطقة المدينة من شمال و جنوب و شرق و غرب



متوسط سعر المتر

متوسط سعر المتر في المنطقة



المؤشر

مؤشر إحصائي يساعد في مقارنة الأسعار بين الفترات الزمنية المختلفة



التجاري

هي العقارات التي تستخدم للغرض التجاري

مصادر عين المقر

- وزارة العدل
- البورصة العقارية
- زيارة المواقع ميدانياً

مطار الأمير محمد بن
عبدالعزیزالدولي

طريق الملك سلمان

جبل أحد

شهداء
أحد

حديقة
جبل أحد

طريق الملك عبدالعزيز

قطار الحرمين
السريع

الدائري الأول

طريق الأمام مسلم

جبال الجمادات

درب البقية

مسجد
قبة

الدائري الثاني - طريق الملك عبد الله

طريق الهجرة

حديقة
للك فهد

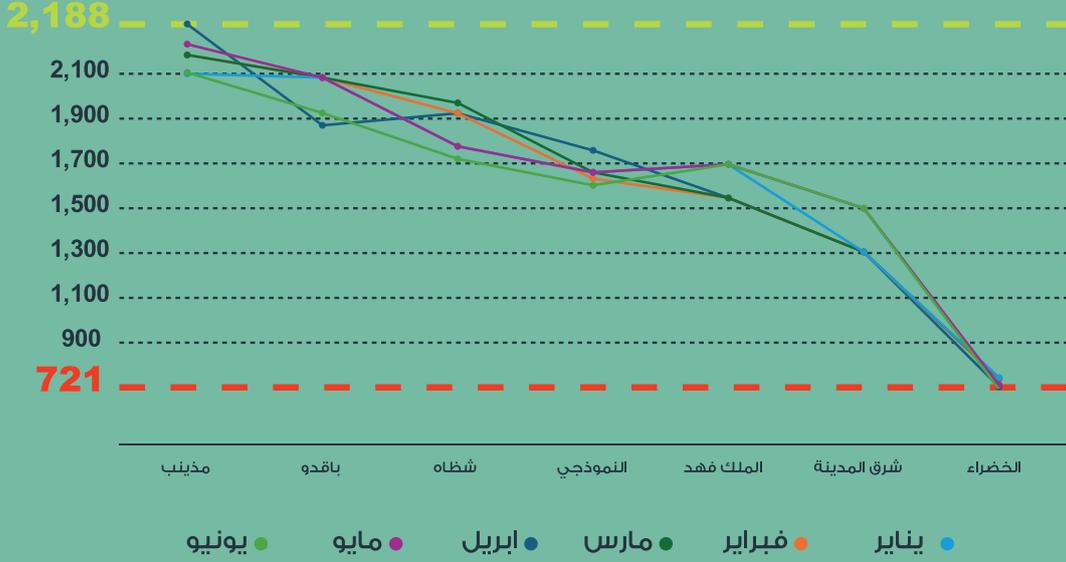
طريق قبائل

الدائري الثالث - طريق الملك خالد

مستشفى الملك
فيصل التخصصي

مؤشرات الأداء | المحور الشرقي

سعر المتر السكني في النصف الأول



يونيو	مايو	ابريل	مارس	فبراير	يناير	
2,106	2,232	2,100	2,184	2,184	2,322	مذيذب
1,925	2,083	2,083	2,083	2,083	1,870	باقدو
1,720	1,776	1,776	1,970	1,924	1,924	شظاه
1,602	1,660	1,660	1,660	1,632	1,758	النموذجي
1,696	1,696	1,696	1,546	1,546	1,546	الملك فهد
1,500	1,500	1,305	1,305	1,305	1,305	شرق المدينة
691	711	744	742	735	703	الخضراء

أعلى وأدنى متوسط سعر المتر المربع خلال النصف الأول

نسبة التغير بين النصف الأول لعام 2024 - 2025





مطار الأمير محمد بن
عبدالعزیزالدولي

طريق الملك سلمان

الدائري الثالث - طريق الملك خالد

قطار الحرمين
السريع

طريق الملك عبدالعزيز

حديقة
جبل أحد

جبل أحد

الدائري الأول

طريق عثمان بن عفان

جبال الجمال

طريق الأمام مسلم

طريق الهجرة

مسجد
قباء

حديقة
الملك فهد

طريق قبيلة

مستشفى الملك
فيصل التخصصي

المحور الشرقي

يشكل المحور الشرقي من المدينة المنورة بيئة خصبة للتنمية العمرانية المستدامة، حيث تتمتع العديد من أحيائه بموقع استراتيجي يربطها بالمناطق المركزية، مما يمنحها قابلية عالية للتحوّل إلى وجهات تنموية واعدة.

ورغم التفاوت التنموي القائم، إلا أن وجود أحياء مثل العاقول والسد والعينية يفتح المجال أمام إطلاق مشاريع تستهدف تحسين جودة السكن وتوسيع نطاق البنية التحتية والخدمات الأساسية.

تقدم هذه الأحياء فرصاً للاستثمار في قطاع الإسكان وتحسين شبكات النقل وتعزيز الوصول للخدمات التعليمية والصحية، مع أهمية التركيز على دمج هذه الأحياء في خارطة النقل العام وربطها بالمراكز الحيوية في المدينة. كما يشكل تطوير المرافق العامة والفراغات الحضرية رافعة نوعية لتحسين جودة الحياة وتحقيق التوازن التنموي.

المصدر: تقرير أطلس حالة التنمية المستدامة لأحياء المدينة المنورة

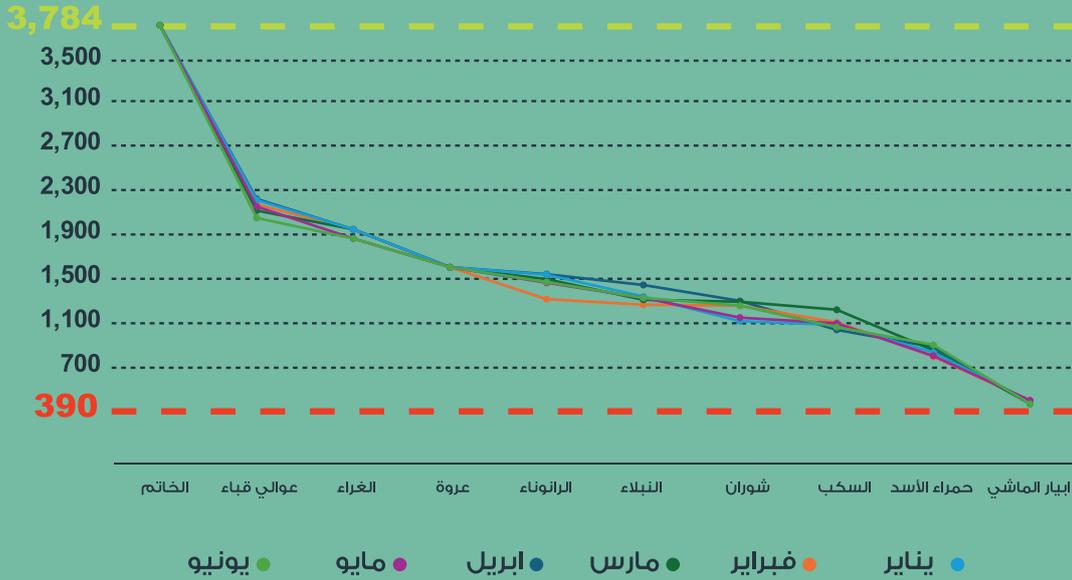
لتحميل التقرير



أساس واعد لتنمية متكاملة

مؤشرات الأداء | المحور الجنوبي

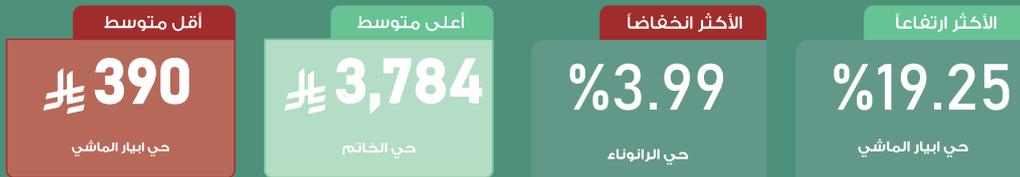
سعر المتر السكني في النصف الأول



الحي	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو
الخاتم	3,784	3,784	3,784	3,784	3,784	3,784
عوالي قباء	2,220	2,170	2,115	2,210	2,151	2,049
الغراء	1,946	1,946	1,946	1,946	1,863	1,863
عروة	1,604	1,604	1,604	1,604	1,604	1,604
الرانواناء	1,542	1,317	1,497	1,537	1,465	1,471
النبلاء	1,445	1,267	1,312	1,341	1,329	1,329
شوران	1,301	1,258	1,294	1,119	1,151	1,259
السكب	1,041	1,108	1,222	1,086	1,099	1,065
حمراء الأسد	885	800	858	838	807	906
إبيار الماشي	380	405	375	399	406	374

أعلى وأدنى متوسط سعر المتر المربع خلال النصف الأول

نسبة التغير بين النصف الأول لعام 2024 - 2025



المحور الجنوبي

يبرز المحور الجنوبي كمجال حيوي للتحول التنموي الشامل، إذ تتمتع أحياءه مثل السكب ووادي البطان وورقان والسد بإمكانات كبيرة لإعادة التأهيل العمراني والاجتماعي. وعلى الرغم من التحديات القائمة على مستوى البنية التحتية والخدمات إلا أن هذه الأحياء تمثل فرصة فريدة لإحداث أثر تنموي ملموس وشامل.

توفر المساحات الواسعة وغير المستغلة بيئة ملائمة لإطلاق مشاريع بنية تحتية متقدمة وتطوير أنظمة صرف صحي ونقل عام وبناء مدارس ومراكز صحية جديدة. كما يمكن تحويل التحديات البيئية إلى فرص استثمار في البنية التحتية الخضراء وإعادة توزيع الأنشطة العمرانية بطريقة ترفع من كفاءة استخدام الأرض وتحسن من جودة الحياة لسكان هذا المحور.

المصدر: تقرير أطلس حالة التنمية المستدامة لأحياء المدينة المنورة

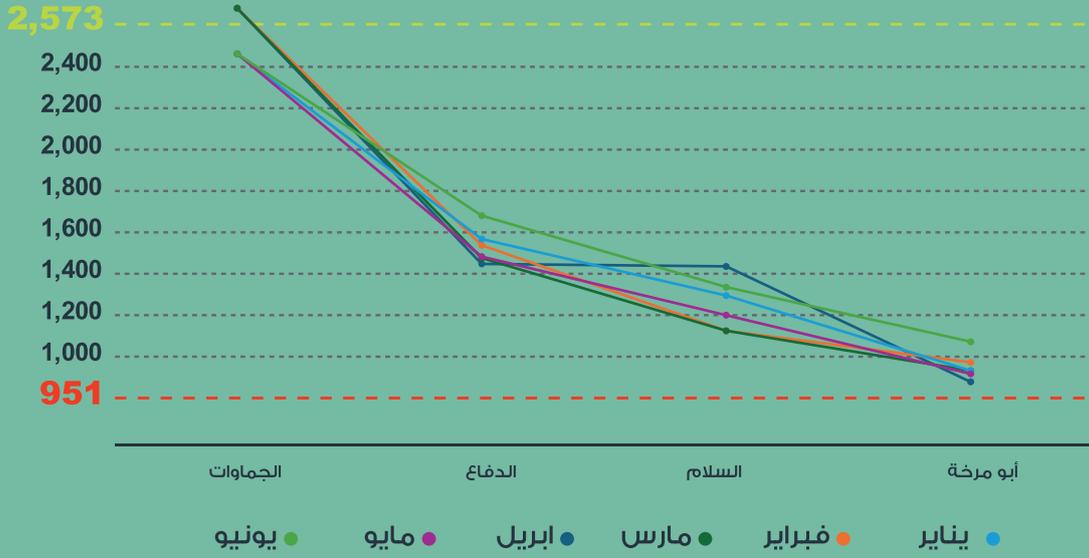
لتحميل التقرير



معطيات حالية وفرص تنموية

مؤشرات الأداء | المحور الغربي

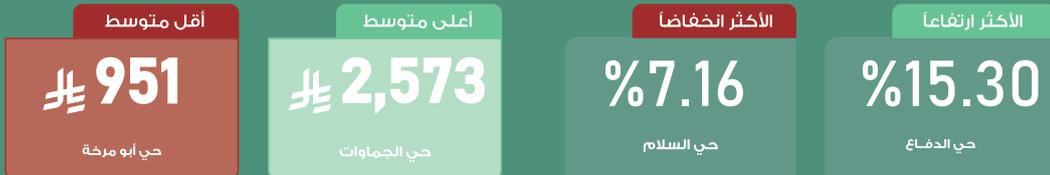
سعر المتر السكني في النصف الأول



الشهر	الجماعات	الدفاع	السلام	أبو مرخة
يناير	2,463	1,681	1,336	1,072
فبراير	2,463	1,483	1,200	917
مارس	2,463	1,568	1,295	932
أبريل	2,683	1,476	1,125	932
مايو	2,683	1,538	1,125	972
يونيو	2,683	1,448	1,436	878

أعلى وأدنى متوسط سعر المتر المربع خلال النصف الأول

نسبة التغير بين النصف الأول لعام 2024 - 2025





المحور الغربي

يُعد المحور الغربي أحد أكثر المحاور استعدادًا لاستقبال التوسع الحضري والاستثماري بفضل ما يتمتع به من تنوع عمراني وتوافر نسبي للخدمات. تحتضن أحياء هذا المحور مثل قباء وقربان والهجرة كثافة سكانية متوازنة ومساكن ذات جودة عالية وبنية تحتية قوية تشمل شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي.

وإلى جانب جاهزيته من حيث التخطيط العمراني، يتمتع هذا المحور بقربه من المسجد النبوي والمراكز الدينية والتجارية مما يجعله محور جذب للاستثمارات السياحية والخدمية. كما تتيح المساحات غير المستغلة فرصًا لإقامة مشاريع تنموية متعددة الاستخدامات تساهم في تعزيز النشاط الاقتصادي ورفع مؤشرات جودة الحياة.

المصدر: تقرير أطلس حالة التنمية المستدامة لأحياء المدينة المنورة

لتحميل التقرير



بنية جاهزة لتعزيز الاستثمار

مؤشرات الأداء | المحور الشمالي

سعر المتر السكني في النصف الأول



يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	
819	819	819	700	700	255	كتانة
434	434	564	564	531	256	واحة الزبير
291	268	250	249	217	217	المندسة

أعلى وأدنى متوسط سعر المتر المربع خلال النصف الأول

نسبة التغير بين النصف الأول لعام 2024 - 2025





المحور الشمالي

يمثل المحور الشمالي أحد النماذج المتقدمة في المدينة من حيث الجاهزية التنموية، حيث تضم أحيائه مثل الخالدية والجامعة وأحد وشظاة مجتمعات ذات مستويات تعليمية ودخل مرتفعة، بالإضافة إلى توفر المدارس والمرافق الصحية والفراغات العامة بكفاءة عالية.

يمتاز هذا المحور بتخطيط حضري متزن وكثافة سكانية مدروسة، مما يجعله بيئة مثالية للتوسع السكني الراقى والمرافق التعليمية والخدمات ذات القيمة المضافة. ويعكس ارتفاع نسب التملك وجودة المساكن مؤشرات إيجابية تؤكد على جاهزية الشمال لأن يكون أحد روافع التنمية المستدامة في المدينة ومركزاً للأنشطة الاجتماعية والاقتصادية ذات الأثر الطويل.

المصدر: تقرير أطلس حالة التنمية المستدامة لأحياء المدينة المنورة

لتحميل التقرير



استقرار عمراني وجاذبية استثمارية

Heat Map

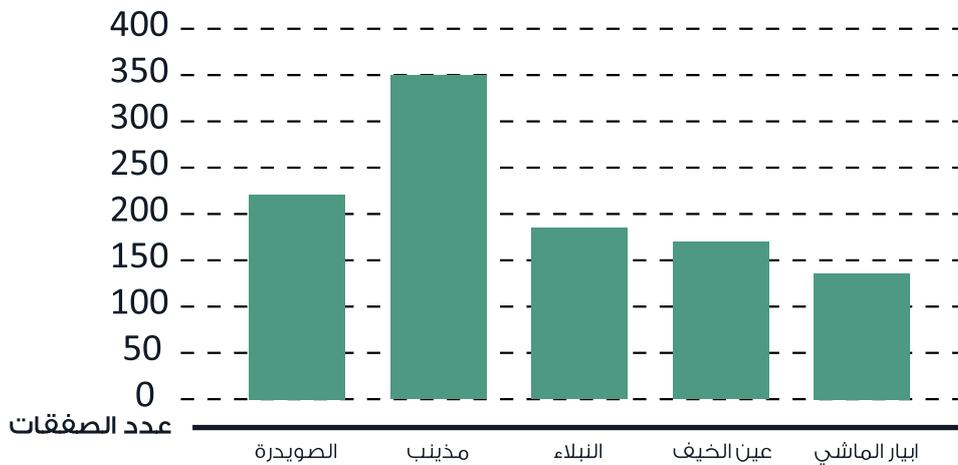
الخريطة الحرارية للأسعار

توفر الخريطة الحرارية تصوراً بصرياً لاختلاف متوسط سعر المتر المربع في الأحياء.

مفتاح الخريطة:



الأحياء الأكثر تنفيذًا للصفقات



المندسة

مفتاح الخريطة:

٤٠٨م^٢

٣٧٨٤م^٢

كتانة

الزبير

الخضراء

شرق المدينة

الملك فهد

شظاه

باقدو

النموذجي

السلام

الجموات

الدفاع

عروه

الخاتم

مذيبن

أبو مرخة

عوالي قباء

الغراء

حمراء الأسد

الرائوناء

شوران

النبلاء

السكب

أبيار الماشي

موقع الأحياء بالنسبة للمعالم الرئيسية في المدينة المنورة

المحور الشرقي

قطار الحرمين	مطار الأمير محمد بن عبد العزيز	مسجد قباء	المسجد النبوي	الحي
7 كم	11 كم	15 كم	15 كم	الملك فهد
9 كم	10 كم	19 كم	17 كم	شرق المدينة
8 كم	10 كم	12 كم	15 كم	النموذجي
8 كم	17 كم	7 كم	9 كم	مذنب
4 كم	13 كم	13 كم	13 كم	باقدو

المحور الجنوبي

قطار الحرمين	مطار الأمير محمد بن عبد العزيز	مسجد قباء	المسجد النبوي	الحي
12 كم	21 كم	3 كم	6 كم	الخاتم
15 كم	25 كم	8 كم	10 كم	عوالي قباء
14 كم	22 كم	5 كم	4 كم	عروة
18 كم	27 كم	11 كم	14 كم	شوران
19 كم	29 كم	12 كم	12 كم	الرائوناء
21 كم	26 كم	15 كم	17 كم	النبلاء

المحور الغربي

قطار الحرمين	مطار الأمير محمد بن عبد العزيز	مسجد قباء	المسجد النبوي	الحي
17 كم	23 كم	9 كم	7 كم	الجمادات
20 كم	27 كم	11 كم	10 كم	السلام
22 كم	29 كم	13 كم	12 كم	الدفاع

المحور الشمالي

قطار الحرمين	مطار الأمير محمد بن عبد العزيز	مسجد قباء	المسجد النبوي	الحي
27 كم	23 كم	23 كم	19 كم	كتانة
25 كم	21 كم	19 كم	17 كم	واحة الزبير

مؤشرات وأرقام

النصف الأول 2025



8.6

مليون م²

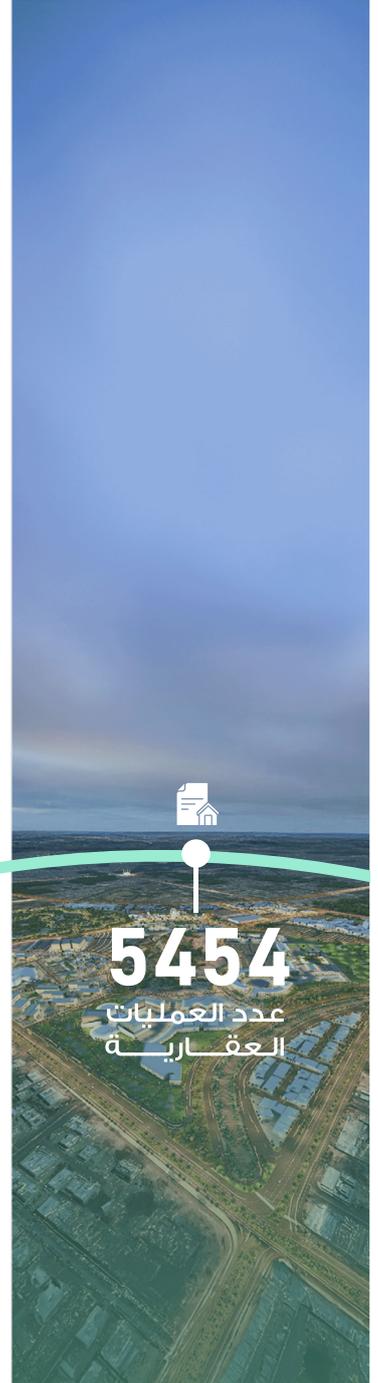
إجمالي المساحة
المتداولة



4.2

مليار ريال

إجمالي
قيمة الصفقات



5454

عدد العمليات
العقارية

التسجيل العيني للعقار في السجل العقاري

التسجيل العيني للعقار هو نظام يهدف لتسجيل العقارات ويعتمد على الوحدة العقارية كأساس لتسجيل الملكية والحقوق المترتبة عليها، وذلك بإصدار وثيقة في السجل العقاري لكل ملكية في المناطق المعلنة يوضح فيها: موقع العقار، وحدوده، ووصفه، وبيانات مالكه واستعماله، وما يتبعه من حقوق والتزامات.

المنطقة | المدينة المنورة

الاحياء المعلنة في التسجيل العيني للعقار

عين الخيف	أجزاء من حي العقول
وادي مذينب	أجزاء من حي الملك فهد
التقوى	جزء من حي جماء أم خالد
الهدراء	جزء من حي سكة الحديد
جزء من حي المحبوبة	جزء من حي الخضراء
جزء من حي المبعوث	جزء من حي ابيار الماشي
جزء من حي السلامة	أجزاء من حي وادي البطان
الغدير	جزء من حي ضواء
الدويخلة	جزء من حي القبيبة
شظاة	جزء من حي أبو سدر
الايمان	جزء من المنطقة المركزية
أجزاء من حي جشم	جزء من حي بضاعة
جزء من حي الدفاع	جزء من حي النقا
جزء من حي العزيزية	المناعة
الغراء	أجزاء من المخطط العام لرؤى المدينة
النبلاء	جزء من حي مهزور
شوران	الرمانة
أجزاء من حي الحديقة	الروابي
جزء من حي السد	أجزاء من حي سكة الحديد
جزء من حي العهن	جزء من حي العزيزية
جزء من حي رهط	أجزاء من حي المقر
جزء من حي وادي مذينب	جزء من حي طابة
مخطط شركة المقر للتطوير والتنمية (مشروع الماجدية)	

387 مليون ريال.. مبيعات المزادات العقارية في نصف عام!



الإجمالي	الربع الثاني	الربع الأول	
212	22	190	عدد المزادات
3,560,474	1,384,260	2,176,214	مساحة العقارات
387,456,900	209,464,500	177,992,400	قيمة المزادات

ملخص حركة السوق

القطاع السكني

بلغ عدد الصفقات في القطاع السكني **4,998 صفقة**، بإجمالي قيمة تُقدَّر بنحو **3.29 مليار ريال**، توزعت على **مساحة تبلغ 4.04 مليون متر مربع**. وقد بلغ **متوسط سعر الصفقة 659,450 ريال**، بينما وصل **متوسط السعر للمتر المربع إلى 816 ريال**.

يُشكل هذا القطاع العمود الفقري للسوق العقاري، حيث يستحوذ على نسبة كبيرة من عدد وقيمة الصفقات. النشاط القوي يعكس وجود طلب مستمر، خاصةً في ظل ارتفاع متوسط السعر للمتر، مما يعزز من جاذبية السوق السكني في المنطقة.

القطاع التجاري

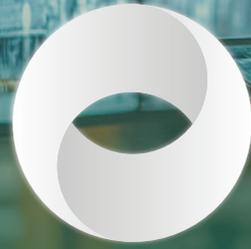
سجّل القطاع التجاري **394 صفقة** بإجمالي قيمة بلغت نحو **737.7 مليون ريال**، توزعت على **مساحة تُقدَّر بـ 395,590 متر مربع**. بلغ **متوسط سعر الصفقة 1.87 مليون ريال**، فيما بلغ **متوسط السعر للمتر المربع 1,864 ريال**. وعلى الرغم من قلة عدد الصفقات، إلا أن القيمة المرتفعة لكل صفقة تعكس تركّز النشاط في مواقع تجارية مميزة ذات أسعار عالية، مما يدل على جاذبية المواقع وقيمتها الاستثمارية العالية.

القطاع الزراعي

بلغ عدد الصفقات في القطاع الزراعي **62 صفقة فقط**، بإجمالي قيمة وصلت إلى **170.3 مليون ريال**، بينما بلغت **المساحة الإجمالية 4.17 مليون متر مربع**. وقد بلغ **متوسط سعر الصفقة نحو 2.75 مليون ريال**، و**متوسط السعر للمتر المربع 41 ريال فقط**.

هذا القطاع يتميز بمساحات كبيرة وأسعار منخفضة للمتر، ويلاحظ أن قيمة الصفقات مرتفعة مقارنةً بعدادها، مما يشير إلى وجود صفقات ضخمة في أراضٍ زراعية واسعة.

القطاع السكني هو الأعلى في السوق من حيث عدد الصفقات والقيمة، بينما يتميز القطاع التجاري بارتفاع سعر المتر، والزراعي باتساع المساحات وانخفاض الأسعار، ما يعكس توازن السوق وتوجّه المستثمرين نحو القطاع السكني.



مَصُون

مراقبة الجودة والبنية التحتية

عن شركة مصون

كانت نشأة شركة مصون (إحدى شركات المقر للتطوير والتنمية) كمنصة رقمية سعودية تقدم حلولاً ذكية في مجال الامتثال والفحص البلدي وتدعم الجهات في اتخاذ قرارات مبنية على البيانات بما يساهم في تحسين جودة الحياة وتعزيز البيئة الاستثمارية.

أعمال الشركة

بناء بيئة رقمية تيسر
تجربة المستخدم
والمستثمر

تطوير حلول ذكاء
اصطناعي لرصد التشوهات
وتحليل البيانات

تصميم منصات رقمية
متكاملة للامتثال
والفحص

تحسين الوصول إلى
المعلومات البلدية
بشفافية وسهولة

تمكين الجهات البلدية
من التحول الرقمي
الكامل

في 2025 افتتحت مصون مقرها الرئيسي لتنتقل رحلتها نحو إعادة تعريف الرقابة والامتثال عبر أدوات ذكية ترفع كفاءة المدن وتواكب تطلعات رؤية المملكة 2030

سادن SADEN

سادن المدينة لإدارة المرافق

عن شركة سادن

كانت نشأة سادن المدينة (إحدى شركات المقر للتطوير والتنمية) كشركة سعودية بمعايير عالمية تقدم حلولاً مبتكرة في إدارة وصيانة المرافق العامة والخاصة ورفع كفاءة التشغيل.

أعمال الشركة

بناء الهيكل المؤسسي المتخصص
اعتماد أحدث التقنيات في إدارة المرافق
تطوير الأنظمة والإجراءات التشغيلية

بناء تحالفات محلية وعالمية
الحصول على التصنيف الأول في خدمات المدن

في 2025 فتحت سادن المدينة أبوابها لتبدأ رحلة تمكين التحول في خدمات التشغيل والصيانة وصناعة بيئة حضرية وصحية وأمنة

إحصائيات وأرقام تقرير عين المقر



+20
عدد القنوات
المشاركة بالنشر



+60 ألف
المشاهدات



+100 ألف
المشاهدات

المطل
AL MATAL

المطل

مشروع المطل يقع في موقع مرتفع ومميز وسط المدينة المنورة، ويتميز بإطلالاته الخلابة ومساحاته الواسعة البالغة **56.3 ألف متر مربع**، صُممت **وفق معايير عالمية متكاملة** لتواكب **متطلبات رؤية 2030**، ويضم المشروع مجموعة كبيرة من المتاجر العالمية ومساحات خضراء وحدائق واسعة وساحات خاصة للفعاليات والمناسبات، بهدف تلبية احتياجات جميع الزوار والسياح وتقديم تجربة فريدة في عالم الترفيه، مع موقعه الاستراتيجي على مرتفعات الجبال الذي يضفي طابعاً مميزاً للزيارة.

آن بارك

تقدم حديقة آن بارك تجربة فريدة تعزز جودة الحياة وأنسنة المدينة، حيث توفر مساحات خضراء ممتدة ومساحات مفتوحة واسعة تبلغ 110 ألف متر مربع، تضم مرافق ترفيهية ورياضية مصممة لتعزيز التفاعل الاجتماعي والتجارب الحية بطابع تراثي، لتقديم مفهوم جديد للحدايق يجعل المكان أكثر حيوية واستدامة.



شركة المقر للتطوير والتنمية
الذراع الاستثماري لأمانة منطقة المدينة المنورة



إحدى مبادرات شركة المقر للتطوير والتنمية

إحدى مبادرات شركة المقر للتطوير والتنمية