



تقرير لتحليل استكشافي لبيانات أكثر من  
4آلاف إعلان عقاري في مدينة الرياض

إعداد: منصور حسين



# وصف البيانات

تحتوي البيانات بشكلها الخام على أكثر من 10آلاف سطر من الإعلانات العقارية (للفلل) في مدينة الرياض للعام 2021، تحتوي على (اسم الحي - سعر المنزل - مساحة المنزل).

تم استخدام 4103 سطر من البيانات في هذا التحليل، بعد إزالة البيانات المكررة والقيم المتطرفة.

ملاحظة:



- هذا التقرير نتج عن اجتهاد فردي، وهو لا يعد مرجع لاتخاذ قرار البيع أو الشراء أو الاستثمار.
- هذا التقرير لا يشمل جميع الأحياء في الرياض.
- بعض الأحياء قد تكون القيم فيها غير منطقية، وذلك بسبب حذف كثير منها لاحتواءها على قيم متطرفة.
- متوسطات الأسعار والمساحات ليست دقيقة 100%， حيث تم احتساب قيمة المتوسطات بشكل عام على كل الأحياء، وكذلك لاختلاف حجم العينات بين الأحياء.
- هذا التقرير يحتوي على أحياء مختارة، ولا يشمل جميع الأحياء التي أجريت عليها عملية التحليل.

## الأدوات المستخدمة في تحليل البيانات وعرضها



منصة كانفا



تابلو



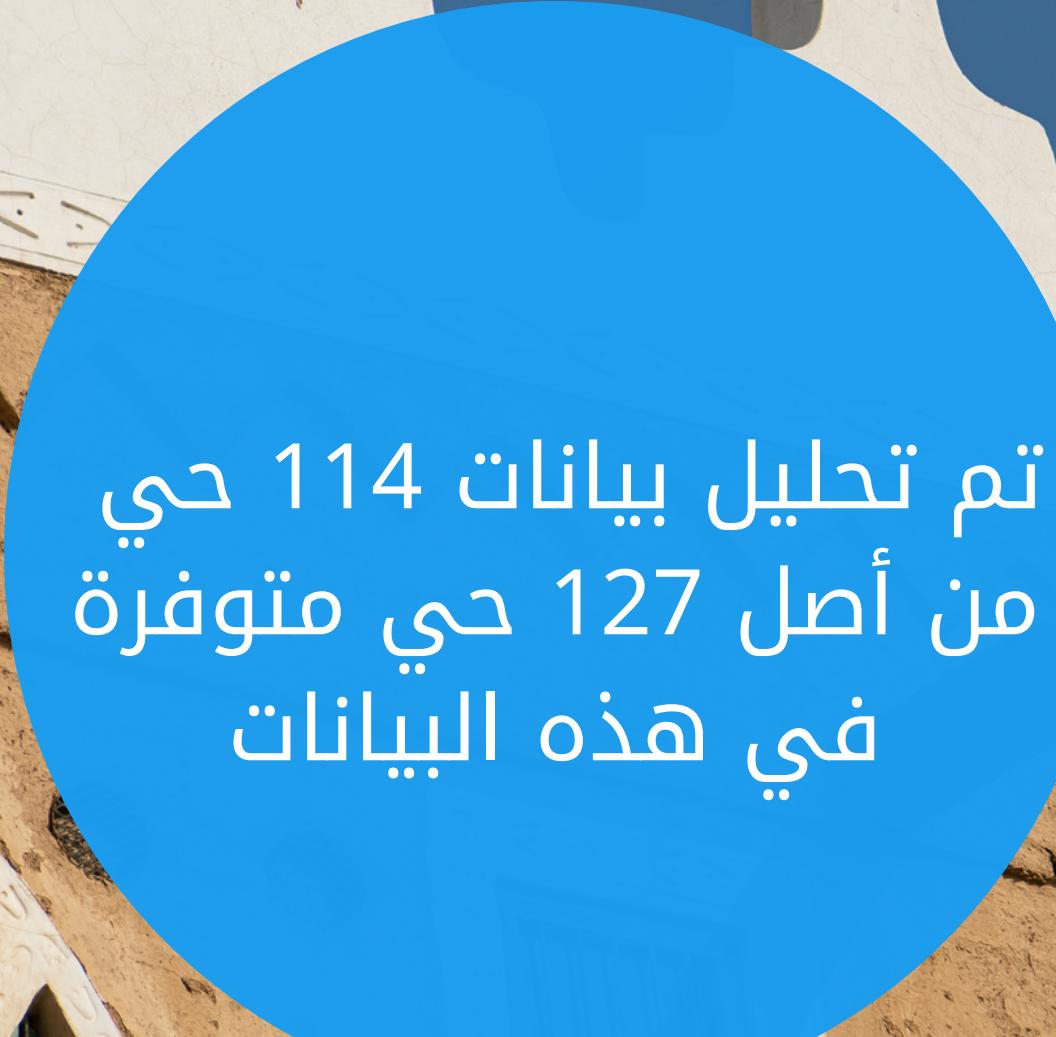
لغة البرمجة بايثون



مكتبة بانداس



دفتر جوبير



تم تحليل بيانات 114 حي  
من أصل 127 حي متوفرة  
في هذه البيانات

### أعلى 5 أحياe حسب متوسط الاسعار (ريال سعودي)

الغدير

3,550,000 مليون

الحمدية

3,500,000 مليون

حطين

3,350,000 مليون

الملاقا

3,132,812 مليون

النخيل

3,10,0000 مليون

### أعلى 5 أحياe حسب متوسط المساحات (متر مربع)

الغدير

600 متر مربع

الخالدية

520 متر مربع

الحمراء

503 متر مربع

الملاز

491 متر مربع

الربوة

490 متر مربع

٦٠٠

٥٠٠

٤٠٠

## أكثر حي تمت فيه إعلانات بيع



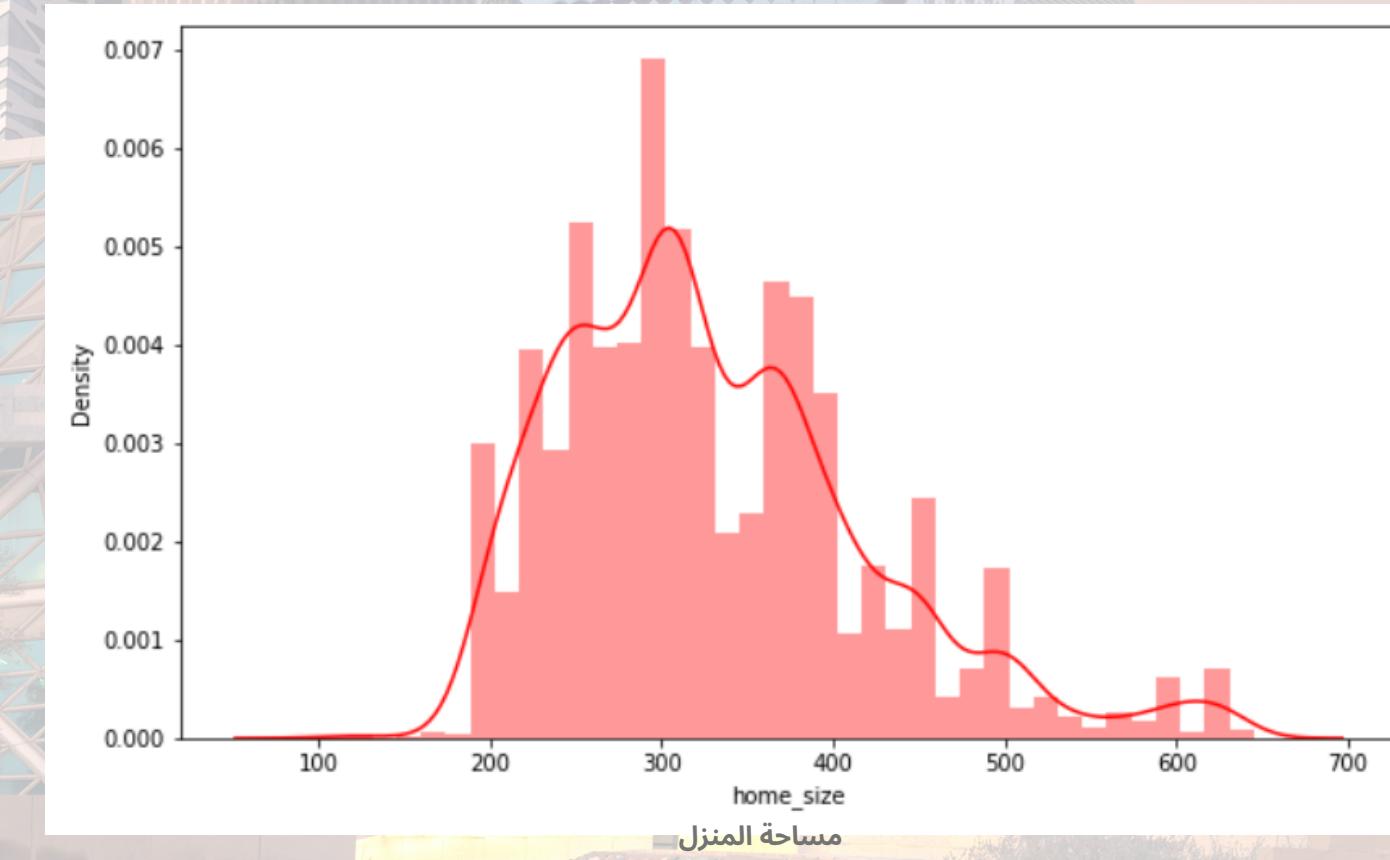
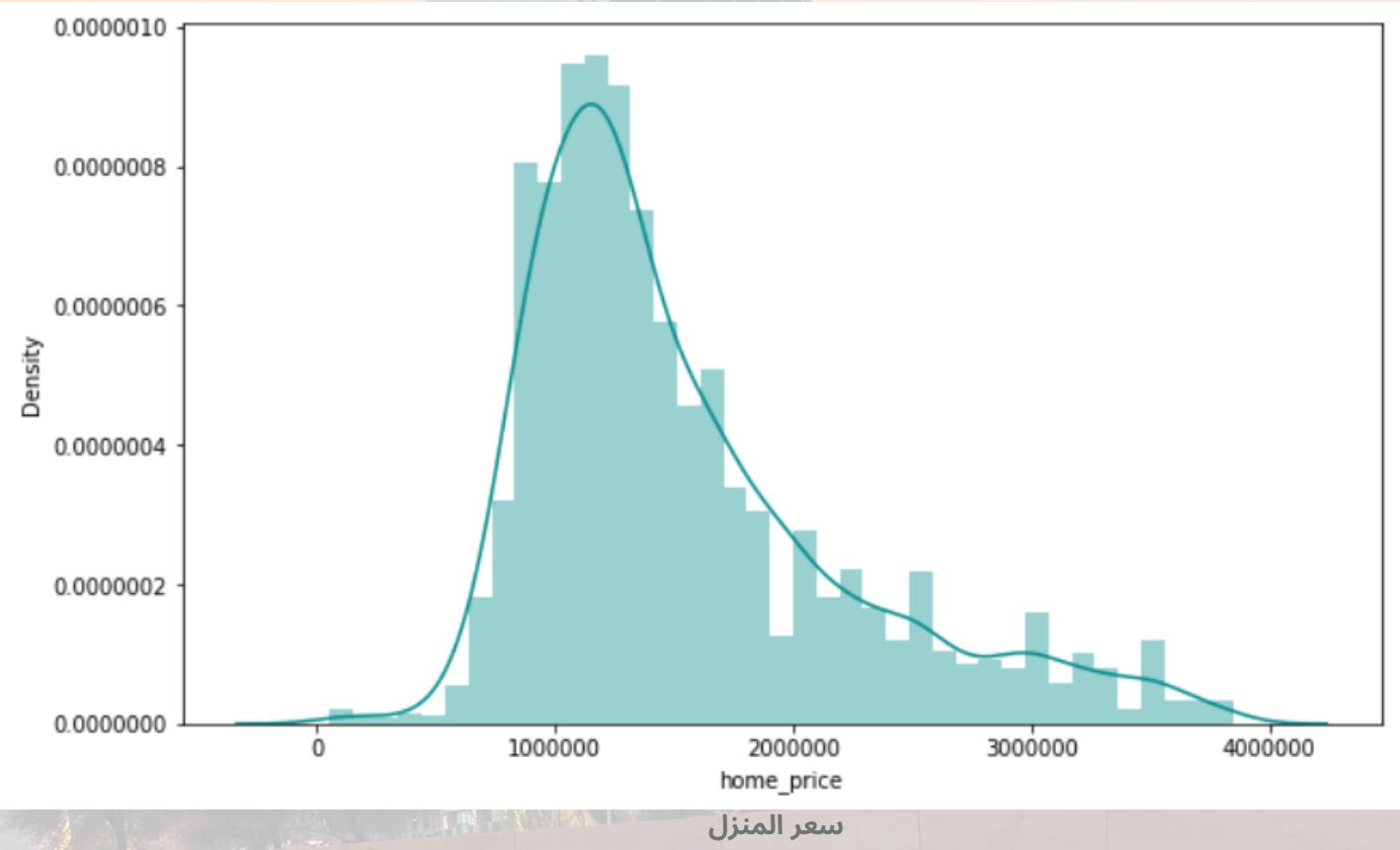
## أقل 5 أحياء حسب متوسط الأسعار (ريال سعودي)



## أقل 10 أحياء حسب متوسط المساحات (متر مربع)



# توزيع الأسعار والمساحات

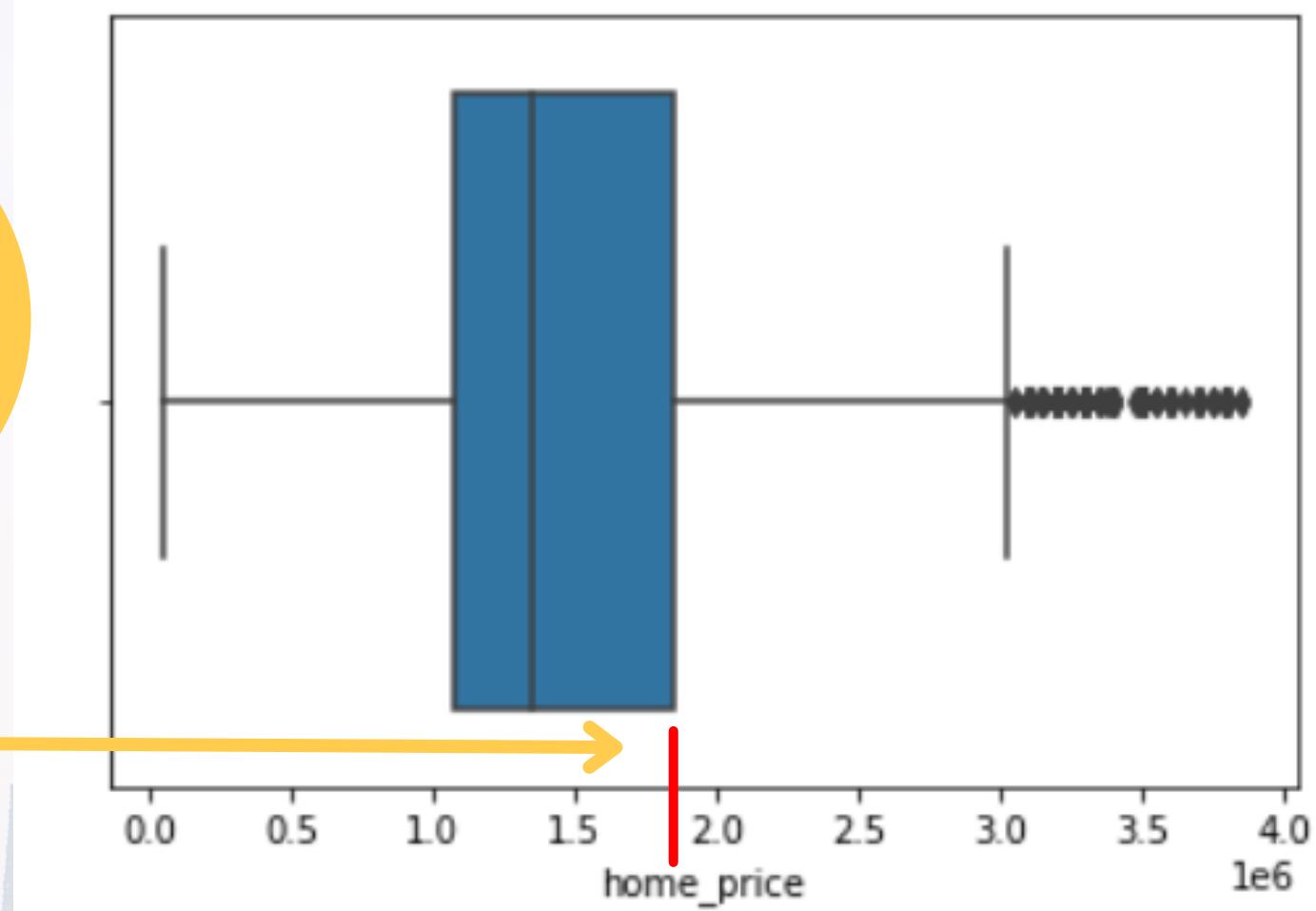


الرسم على الجهة اليمنى يمثل توزيع المساحات، ويتبين أن اغلب المساحات تتراوح بين 200 متر و 450 متر.

أما الرسم على الجهة اليمنى فيمثل توزيع الأسعار، ولنلاحظ أن أغلب الأسعار تتراوح من أقل من 1 مليون ريال، إلى 2 مليون ريال.

# الرسم الصندوقى

في هذا الرسم الصندوقى،  
يتضح أن 75% من المنازل،  
عرضت للبيع بأسعار أقل من  
1,851,000



ولعرض كامل الخريطة  
يمكنك زيارة الرابط على  
منصة تابلو Tabelau

[اضغط هنا](#)



تشمل هذه الخريطة  
التفاعلية مواقع الأحياء  
موزعة على نطاق مدينة  
الرياض، وعند التأشير  
على موقع كل حي تظهر  
معلومات متوسط الأسعار  
ومتوسط المساحات لهذا  
الحي.

وتشير حجم الدوائر الزرقاء  
إلى مقدار  
السعر في كل حي

### متوسط مساحات المنازل حسب الحي (متر مربع)



في هذا البالونات التفاعلية الملونة تظهر الأحياء السكنية ممثلة بمتوسط الأسعار ومتوسط المساحات لكل حي. وحجم الدائرة هنا يمثل مقدار السعر أو المساحة.

ولاستخدام لوحة البيانات التفاعلية يمكنك زيارة الرابط في الأدنى.

[اضغط هنا](#)

### متوسط أسعار المنازل حسب الحي (ريال سعودي)



# نهاية التقرير

قم بزيارة الرابط على  
منصة تابلو لاستعراض  
جميع الرسوم ولوحة  
البيانات



للاطلاع على ملف تحليل  
البيانات باستخدام لغة  
بايثون على منصة GitHub

