

المنطقة الشرقية

تقرير الربع الثاني

٦.٧%

وسيط العائد الإيجاري

١٥١

حيًا بمستوى مكتمل

٢,٥٦٨

صفحة بيع — الربع الثاني ٢٠٢٦

٣.٦

حيًا ضمن التغطية

الربع الثاني ٢٠٢٦ ٢,٥٦٨ صفقة ٤.١٩٠ مليار ريال ٠ صفقات ثلاثة أرباع ٠ ٦,٩٥٢ المصدر — ريوس ٠ منهجية التصنيف ٧٦,١

جدول المحتويات

٠١ المقدمة ونموذج ريوس

٠٢ الملخص التنفيذي

I

النموذج وآلية التقييم

ملف الحي · التقييم · التغطية

٠٣ ملف الحي

٠٤ آلية التقييم

٠٥ قواعد التصنيف

II

قراءة الأحياء

٢٠٦ حيا — مقبمة ومصنفة

٠٦ الخلاصة

٠٧ حركة الأحياء

٠٨ أحياء الشراء

٠٩ أحياء البناء

٠٣

٠٤

ص ٠٥

٠٥

٠٦

٠٧

ص ٠٨

٠٨

٠٩

١٠

١١

III

عمق السوق

الاتجاه · الاقتصاد الكلي · أفضل ٨٠ · البيع على الخارطة

١٠ اتجاه السوق

١١ الاقتصاد الكلي والتنظيمي

١٢ ترتيب الأحياء (أفضل ٨٠)

١٣ خط الأنابيب — البيع على الخارطة

١٤ المطورون والمشاريع

IV

الثقة والتوقعات

نطاق التوقعات · مصدر البيانات · إخلاء المسؤولية

١٥ التوقعات المستقبلية

١٦ المنهجية وإخلاء المسؤولية

ص ١٢

١٣

١٤

١٥

١٨

١٩

ص ٢٠

٢٠

٢١

كل أحياء المدينة في نموذج بيانات موحد

يغطي التقرير أحياء المنطقة الشرقية كلها - وعددها ٣٠٦ - بملف مستقل لكل حي. سجّل الربع الثاني ٢٠٢٦ ٢,٥٦٨ صفقة بيع بقيمة ٤.١٩ مليار ريال في سجل الصكوك (وزارة العدل / SREM)، و ١١٨,٢٢٥ عقد إيجار في سجل الإيجارات. أربعة أرباع تاريخية تضم ٩,٩٠٤ صفقة على مستوى الحي؛ و نافذة الثلاثة أرباع المستخدمة للإشارة الحالية تضم ٦,٩٥٣ صفقة.

١٧	١٥١	٢,٥٦٨	٣٠٦
أحياء في العرض الرئيسي ١٢ شراء ٥٠ بناء	أحياء بمستوى مكتمل ١٧٩ تحت المراقبة - بيانات محدودة	صفقات الربع الثاني ٤.١٩ مليار ريال SREM	ملفات الأحياء ملف لكل حي

النموذج

ملف لكل حي. إشارة لكل ملف.

تُشتق المقاييس من معاملات حكومية وفق قواعد ثابتة، ثم تُرتَّب مقابل بقية الأحياء (٣٠٦ حيًا). تُثبَّت الدرجات عند كتابتها: لا إعادة احتساب عند العرض، ولا تتغيّر بعد تثبيتها، ولا اختلاف بين السجل المعتمد والصفحة.

الأحياء دون حد البيانات تبقى تحت المراقبة. تتوسع التغطية مع تراكم الصكوك.

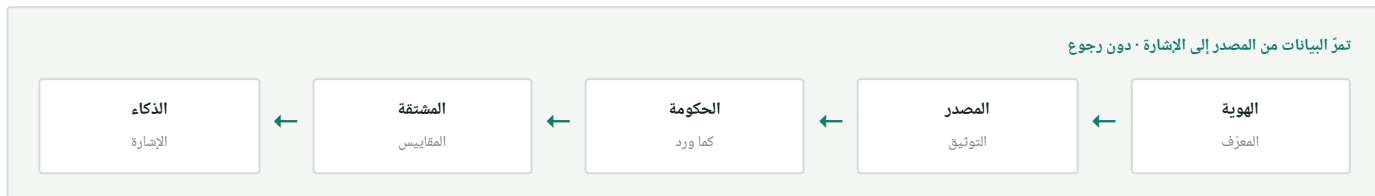
سبع خلاصات للربع الثاني ٢٠٢٦

قراءة ريوس لسوق المنطقة الشرقية: الأحياء المعروضة أولاً، ثم وضع السوق العام.

- ٠.١ **التصنيف متحفّظ بقواعده.** على ٣٠٦ حيّا جاء التوزيع ١٢ شراء / ٥ بناء / ١١٠ احتفاظ / ١٧٩ مراقبة. الشراء لا يُمنح إلا إذا تجاوزت الركيّزتان الحد معاً.
- ٠.٢ **العرض الرئيسي يضم ١٧ أحياء** (شراء وبناء بسعر بيع قائم). في المقدّمة: النور / An Noor، النخيل / Al Nakhil، الأمير محمد بن سعود / Prince Muhammad bin Saud، والحزام الأخضر / Al Hizam Al Akhdar. عدد إشارات النموذج ١٧ — يُستبعد من العرض الرئيسي ما كان مقيّد الدرجة أو بلا سعر بيع. أحياء الاحتفاظ (١١٠) ليست أولوية للدخول.
- ٠.٣ **السوق الوطني يتباطأ، وإشارة الشراء عكسية.** تراجعت قيم القطاع السكني على مستوى المملكة بنسبة ٢٦.٩% سنوياً (CBRE). تصنيف الشراء في ريوس يعني تجميعاً: السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد.
- ٠.٤ **وسيط العائد الإيجاري ٦.٧% من الإيجار الرسمي للمتر.** († إذا احتسب العائد على السعر المعلن). وسيط سعر البيع ٢,٣٧٤ ريال/م².
- ٠.٥ **صكوك SREM: ٢,٥٦٨ بقيمة ٤.١٩ مليار ريال.** صفقات الأحياء في الربع الثاني ١,٩٧٦، وعلى ثلاثة أرباع ٦,٩٥٣.
- ٠.٦ **الحركة الفصلية: ١٣ أحياء انتقلت إلى شراء أو بناء منذ الربع الأول، و١٦ خرجت من إشارة نشطة.** التبدّل مرتفع لأن البوابة تُعاد على نافذة متحركة كل ربع — أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية، وليس تثبيتاً للاسم.
- ٠.٧ **العوائد المتوقعة تُعرض كنطاق $\pm ٣٩\%$ للمستوى المكتمل فقط؛ وما دون ذلك يُحجب مع بيان السبب.**

خمس طبقات، حقيقة واحدة

لكل حي في المنطقة الشرقية ملف مستقل. خمس طبقات منفصلة، وتمرّ البيانات من السجل الحكومي إلى الإشارة النهائية. لا تُعدّل الطبقة العليا بما تحتها.



الهوية	●	معرف ريوس الثابت: الدولة، المدينة، الحي، العملة، الوحدة. ليس رقمًا حكوميًا.
المصدر	●	توثيق المصادر، وحدود التغطية، ومؤشرات الجودة، والأرباح المستبعدة.
الحكومة	●	السجل الحكومي كما ورد: المبيعات، الإيجارات، وأنماط العقارات. دون تحرير أو إعادة تسمية أو إعادة احتساب.
المشتقة	●	مقاييس حسابية: النمو، التذبذب، التراجع، العائد الإيجاري، وسرعة الدوران. تُوسم إن كانت تقديرية.
الذكاء	●	إشارة تُقارن الحي بنظرائه: ثمانية نماذج، ركيزتان، وقرار واحد من شراء أو بناء أو احتفاظ أو مراقبة.

٧٦.١

٤

٨

٣٠.٦

ملفات الأحياء	نماذج داخلية	إشارات	قواعد التصنيف
ملف لكل حي	تُدمج في ركيزتين	شراء - بناء - احتفاظ - مراقبة	بعد التقريب لمئلتين عشريتين

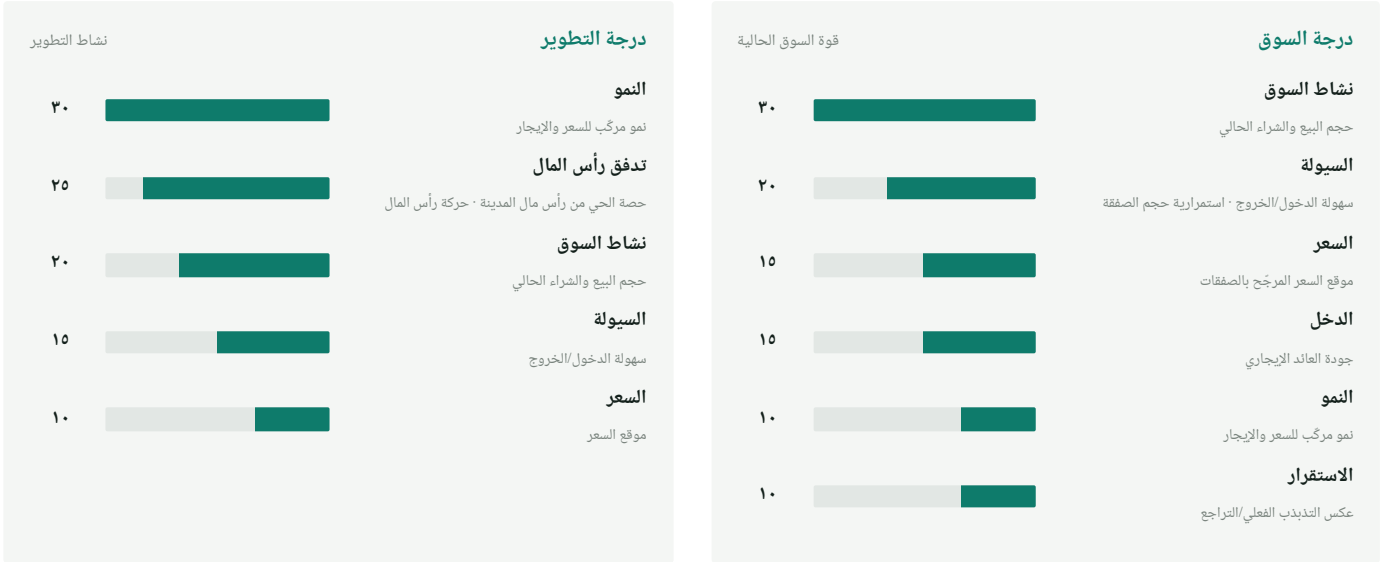
قابل لإعادة الاحتساب ومرتبطة بإصدار المنهجية

يحمل كل ملف هيكل بياناته وإصدار منهجيته — ويمكن إعادة احتسابه طبقاً طبقة من السجل الحكومي نفسه. المعروض يُقرأ من السجل ولا يُعاد اشتقاقه.

المدخل سجل حكومي، والمخرج إشارة مصنّفة. وكل خطوة موثّقة في الصفحة.

ثمانية نماذج، ركيزتان

يُرتَّب كل مدخل حسب المئين داخل نطاق المنطقة الشرقية. تصبّ ثمانية نماذج في ركيزتين. درجة ريوس هي متوسط درجة السوق ودرجة التطوير. النموذج الثامن (العرض) بوابة تصنيف البناء — ولا يدخل بوزن في أي من الركيزتين.



ثمانية نماذج

ركيزتان

تقييم الحي

شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة

جدول — أفضل ستة حسب درجة ريوس

الحي	السوق	التطوير	ريوس	الإشارة
الخبرالشمالية / Al Khabra Ash Shamalia	٨١,٥	٨٦,٢	٨٣,٨	احتفاظ
طيبة / Taibah	٨٢,٤	٨٤,١	٨٣,٢	احتفاظ
الجوهرة / Al Jawharah	٧٤,٩	٩١,٣	٨٣,١	احتفاظ
الكورنيش / Al Kurnaish	٧٨,٠	٨٨,٠	٨٣,٠	احتفاظ
الشعلة / Al Sholah	٨٥,٧	٧٩,٥	٨٢,٦	احتفاظ
الحمراء / Al Hamra	٨١,٦	٨١,٨	٨١,٧	احتفاظ

من الدرجات إلى الإشارة

الشراء يشترط تجاوز الركيزتين معًا للحد الأدنى. البناء بوابة العرض في النموذج الثامن (فائض العرض معكوس داخل الدرجة). وإلا فاحتفاظ إن كان الحي قابلاً للتقييم، أو مراقبة إن لم يكن.

دلالة كل تصنيف

دلالة التصنيف وفق الإصدار ٧٦.١. **الشراء = سعر منخفض وزخم هادئ (إشارة تجميع)**، وليس «سوقًا قويًا الآن». أكثر ما يُخطئ فيه القارئ الخلط بين المعنيين.

التصنيف	القاعدة (٧٦.١، بعد التقريب لمنزلتين)	الدلالة	الأفق الزمني
شراء	السعر < ٤٠ و النمو < ٣٠	تجميع — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	سنتان إلى ثلاث
بناء	العرض ≥ ٥٥ و السعر < ٥٠ و النمو < ٤٠	تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا	٩ إلى ١٥ شهرًا
احتفاظ	قابل للتقييم، دون إشارة شراء أو بناء	وضع قائم دون إشارة دخول أو خروج	—
مراقبة	غير قابل للتقييم (الصفقات المتراكمة > ٥)	سيولة ضعيفة — للمتابعة فقط	—

ترتيب التقييم

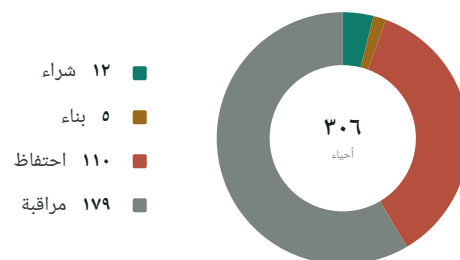
(٠ غير قابل للتقييم ← مراقبة ١٠ تقريب S و G و P لمنزلتين عشرينيتين ٢٠ بناء ٣٠ شراء ٤٠) وإلا احتفاظ. تُقرأ الإشارة من **signal.signal** — ولا يُعاد احتسابها عند العرض.

١٧٩	١١٠	٥	١٢
مراقبة	احتفاظ	بناء	شراء
بوابة البيانات المحدودة	الوضع السائد في السوق	تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى	تجميع

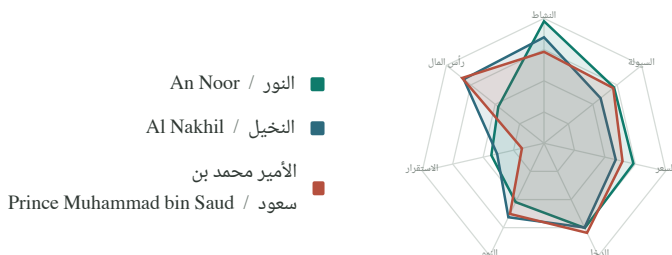
الخلاصة الاستثمارية

الأحياء المعروضة أولاً (شراء وبناء بسعر بيع قائم) — ثم التوزيع الذي يبيّن أن الفرز متحقّق. عدد إشارات النموذج ١٢+٥؛ الحالات المقيدة أو ذات الإيجار فقط في الحاشية لا في الجدول الرئيسي.

توزيع الإشارات



ملامح النموذج لأبرز حالات الشراء



جدول — العرض الرئيسي (١٧ شراء + بناء)

الحي	الإشارة	ريوس	ريال/م ²	العائد الإيجاري
An Noor / النور	شراء	٧٠.٢	٢,٣٥١	٧.٠%
Al Nakhil / النخيل	شراء	٦٩.٧	١,١٦٧	١١.٣%†
الأمير محمد بن سعود / Prince Muhammad bin Saud	شراء	٦٨.٧	١,٦٨٢	١٠.٤%†
الحزام الأخضر / Al Hizam Al Akhdar	شراء	٦٨.٣	٤,٠٠٠	٦.٢%†
الرمال / Ar Rimal	شراء	٦٤.٢	١,٨٦٣	٥.٧%†
صناعية العريفي - الجبيل / Al Arifi Industrial - Jubail	شراء	٦٣.٧	٣٥٩	—
جلمودة / Jalmodah	شراء	٦٢.٢	٦٩٩	—
عنك / Anak	شراء	٦٠.٩	٩٩٢	١٤.٨%†
الجش / Al Jish	شراء	٥٩.٥	١,٣٨٣	٧.٦%†
الناصرية / An Nasriyah	شراء	٥٧.٨	٣,٤٤٨	٤.٣%†
الطبيشي / At Tubayshi	شراء	٥٦.٨	٥٣٩	—†
حلة محيش / Halat Mahish	شراء	٤٩.٢	٦٣٨	١١.٩%†
الشفاء / Ash Shifa	بناء	٧٣.٨	١,١٣٠	١٣.٠%
النورس / An Nawras	بناء	٧٣.٥	٢,٢٧٠	٧.٩%†
التحلية / At Tahliyah	بناء	٦٩.٢	١,٣٤٠	١١.٣%
إشبيلية / Ishbiliyah	بناء	٦٧.٧	١,٦٤٩	—
النابية / An Nabiyah	بناء	٥٦.٤	١,٦٤٣	—

† يُحتسب العائد الإيجاري المعروض من الإيجار الرسمي ÷ السعر المدرج بالريال/م² عندما يختلف أساس سعر البيع في النموذج عن السعر المدرج (أو عند خروج السعر عن النطاق المعقول). التصنيفات والدرجات دون تغيير.

ما الذي تغير منذ الربع الماضي

يقارن تصنيف هذا الربع بما كان عليه في الربع الأول. انتقل ١٣ حيًّا إلى شراء أو بناء؛ وخرج ١٦ من إشارة نشطة — وارتفع معدل التبدُّل الفصلي متوقع: تُعاد قراءة نافذة السعر والنمو كل ربع. أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية بعد الدخول، وليس التزامًا بالإبقاء على التصنيف — فقد ينقلب الحي عند البوابة بينما تستمر فرضية التجميع.

٣٠٦

١٢

١٦

١٣

شراء/بناء جديد

دخلت الإشارة هذا الربع

خرج من التصنيف

من شراء/بناء إلى احتفاظ/مراقبة

شراء حاليًا

٢ مستمر من الربع الأول

نتائج الربع السابق

الربع الأول ٢٠٢٦

أكبر التغيرات في الدرجة (Δ ريوس)

الجديد هذا الربع (العرض الرئيسي)

الحي	الآن	ريوس	الحي	Δ	الآن
الناصرية / An Nasriyah	شراء	٥٧,٨	الجوهرة / Al Jawharah	+٦٨,١	احتفاظ
النورس / An Nawras	بناء	٧٣,٥	اليرموك / Al Yarmuk	+٥٤,٥	مراقبة
النور / An Noor	شراء	٧٠,٢	الربيع / Ar Rabie	+٥٣,٦	احتفاظ
الطبيشي / At Tubayshi	شراء	٥٦,٨	الخالدية الجنوبية / Al Khalidiyah Al Janubiyah	+٥٠,٧	مراقبة
إشبيلية / Ishbiliyah	بناء	٦٧,٧	الحمراء / Al Hamra	+٥٠,٢	احتفاظ
جلمودة / Jalmodah	شراء	٦٢,٢	الطوية / Al Tawyah	+٤٨,٤	احتفاظ
الحزام الأخضر / Al Hizam Al Akhdar	شراء	٦٨,٣	الدوحة الجنوبية / Ad Dawhah Al Janubiyah	+٤٧,٢	مراقبة
الأمير محمد بن سعود / Prince Muhammad bin Saud	شراء	٦٨,٧	قرطبة / Qurtubah	+٤٣,٢	مراقبة

تبدُّل التصنيف لا يُلفي أفق الاستثمار

أفق الشراء سنتان إلى ثلاث يحدّد مدة الاحتفاظ بالفرضية بعد الدخول. التصنيف الفصلي فرز جديد على الصفقات المتراكمة — والأحياء الحديثة تتبدُّل كثيرًا. هذه حساسية في بوابة التصنيف، وليست دليلًا على أن النموذج أغفل إشارة الربع الماضي.

أحياء بإشارة شراء

١٢ أحياء بإشارة شراء — إشارات تجميع: السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد. النمو السلبي المتراكم جزء من الإشارة نفسها، وليس تناقضًا معها. † = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال/م² (اختلاف أساس سعر البيع في النموذج).

النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٦٩.٧ Al Nakhil / النخيل شراء ١١.٣% † ٢٧.٦% - ١,١٦٧	النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٧٠.٢ An Noor / النور شراء ٧.٠% ٦.٣% - ٢,٣٥١
النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٦٨.٣ Al Hizam Al Akhdar / الحزام الأخضر شراء ٦.٢% † ١٠.٩% - ٤,٠٠٠	النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٦٨.٧ الأمير محمد بن سعود / Prince Muhammad bin Saud شراء ١٠.٤% † ٣٦.٣% - ١,٦٨٢
النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٦٣.٧ صناعية العريفي - الجبيل / Al Arifi Industrial - Jubail شراء — ٢٣.٨% - ٣٥٩	النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٦٤.٢ Ar Rimal / الرمال شراء ٥.٧% † ٦.٩% - ١,٨٦٣
النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٦٠.٩ Anak / عنك شراء ١٤.٨% † ١٦.٠% - ٩٩٢	النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٦٢.٢ Jalmodah / جلمودة شراء — ١١.٥% - ٦٩٩
النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٥٧.٨ An Nasriyah / الناصرية شراء ٤.٢% † ١٤.٣% - ٣,٤٤٨	النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٥٩.٥ Al Jish / الجش شراء ٧.٦% † ٣٣.٤% - ١,٣٨٣
النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٤٩.٢ Halat Mahish / حلة محيش شراء ١١.٩% † ١٤.٨% - ٦٣٨	النمو العائد الإيجاري ريال/م² ٥٦.٨ At Tubayshi / الطبيشي شراء — † ٢٣.٨% - ٥٢٩

تصنيف البناء، حيًا بحى

٥ أحياء بناء فى العرض الرئيسى وبسعر بيع قائم — يُمنح التصنيف عبر النموذج الثامن ($S \geq ٥٥$) مع سقوف مرنة للسعر والنمو). عدد إشارات البناء فى النموذج ٥.

النورس / An Nawras			
٧٣.٥			
بناء			
تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا			
ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٢,٢٧٠	٦٧.٢	٢	×٠.٠٠
لا وحدات معلنة فى خط الأنابيب (فائض العرض ٠.٠). تصنيف البناء ناتج عن ترتيب المشاريع النشطة وحدود مرنة للسعر والنمو (٦٧.٢ S)، وليس عن تخمة فى المعروض.			

الشفاء / Ash Shifa			
٧٣.٨			
بناء			
تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا			
ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١,١٣٠	٦٩.١	٧	×١١.٩٣
مخزون مرتفع (١١.٩ ضعف المبيعات المتراكمة). تصنيف البناء يستند إلى المشاريع النشطة والمرحلة المبكرة (٦٩.١ S) — المخاطرة فى فائض العرض لا فى ضعف السوق.			

إشبيلىة / Ishbiliyah			
٦٧.٧			
بناء			
تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا			
ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١,٦٤٩	٦٤.١	١	×٠.٠٠
لا وحدات معلنة فى خط الأنابيب (فائض العرض ٠.٠). تصنيف البناء ناتج عن ترتيب المشاريع النشطة وحدود مرنة للسعر والنمو (٦٤.١ S)، وليس عن تخمة فى المعروض.			

التحلية / At Tahliyah			
٦٩.٢			
بناء			
تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا			
ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١,٣٤٠	٦٧.٢	٢	×٠.٠٠
لا وحدات معلنة فى خط الأنابيب (فائض العرض ٠.٠). تصنيف البناء ناتج عن ترتيب المشاريع النشطة وحدود مرنة للسعر والنمو (٦٧.٢ S)، وليس عن تخمة فى المعروض.			

النابية / An Nabiya			
٥٦.٤			
بناء			
تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا			
ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١,٦٤٣	٦٨.٠	٢	×١.٨٧
غالبية المعروض فى مرحلة مبكرة (١٠٠٪). النموذج الثامن يمنح وزنًا لتوقيت المعروض قبل التسليم (S ٦٨.٠).			

كيف تُقرأ فائض العرض

فائض العرض = وحدات خط الأنابيب ÷ المبيعات السكنية المتراكمة على أربعة أرباع (بسنوات المخزون). يعكس النموذج الثامن هذا المقياس — فارتفاع فائض العرض يخفض درجة العرض؛ لكن المشاريع القائمة وحصة المرحلة المبكرة قد تكفى لعبور $S \geq ٥٥$. لذا فإن ارتفاع النسبة مخاطرة تخمة رغم اجتياز البوابة؛ ونسبة ٠.٠ تعني نشاطًا دون مخزون وحدات معلن؛ ومخزون بمشروع واحد فى مرحلة مبكرة تركّز لا زخمًا على مستوى المدينة. التصنيفات دون تغيير.



السوق

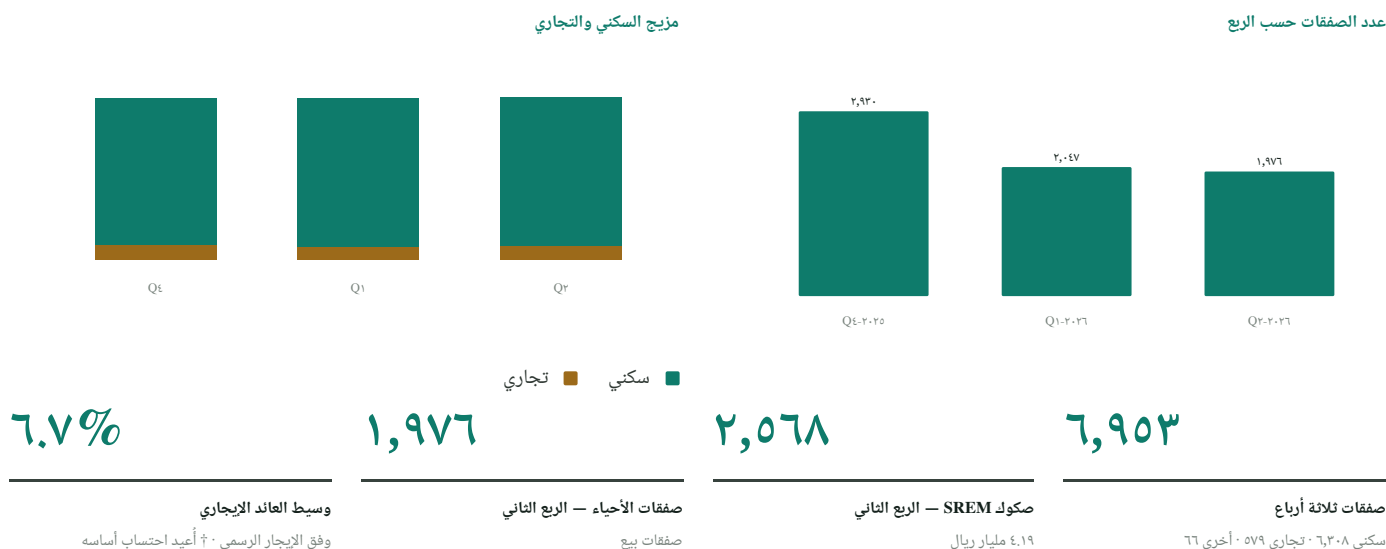
عمق السوق

٣٠

إلى جانب الدرجات: السوق المسجل نفسه — اتجاه الصفقات، السياق الاقتصادي، ترتيب الأحياء، ومطورو البيع على الخارطة.

إلى أين يتجه السوق

من البيانات المسجلة — صفقات المنطقة من الربع الرابع إلى الأول ثم الثاني، والتوزيع بين السكني والتجاري. الإجمالي المتراكم = سكني + تجاري + أخرى (فئة غير مصنفة).



قراءة الاتجاه

السوق الأوسع في **تباطؤ** على مستوى المملكة السكني — تراجع في القيم وفي أعداد الصفقات — بينما أحياء **الشراء** في ريوس إشارة **تجميع عكسية**: السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد. تسير المنطقة الشرقية عكس الاتجاه الوطني — سوق **ترتكز على الصناعة والخدمات اللوجستية** (سبارك، الموانئ، ممر أرامكو)، حيث تُظهر الدمام زخمًا حقيقيًا في الأسعار والصفقات وقدرة تحمّل أفضل مقارنة بالخبر — وهي بالضبط السمات المبكرة الهادئة ومنخفضة السعر التي تظهر عندها أحياء **الشراء**.

سياق السوق، خارج التقييم

مؤشرات المملكة وأبرز أخبار الربع الثاني. حقيقية ومنسوبة لمصدرها، ولا تدخل في أي نموذج أو درجة أو تصنيف.

مؤشرات الاقتصاد الكلي

المؤشر	قيمة الربع الثاني ٢٠٢٦	المصدر
رؤية ٢٠٣٠	برنامج التنويع الاقتصادي	الحكومة / PIF
معدل الربو — ساما	٥,٣٥%	ساما (SAMA)
معدل الربو العكسي — ساما	٤,٧٥%	ساما (SAMA)
ضريبة التصرفات العقارية	٥%	زاتكا (ZATCA) / وزارة العدل
الناتج المحلي السعودي — صندوق النقد	١,٧% (٢٠٢٤) — ٣,٣% (٢٠٢٥) — ٤,١% (٢٠٢٦, متوسط الأجل)	IMF
نمو الناتج غير النفطي	نحو ٤,٥% سنويًا	GASTAT
معدل تملك المساكن	نحو ٦٣,٧% (المستهدف ٧٠% بحلول ٢٠٣٠)	الحكومة
عدد السكان — تقدير ٢٠٢٦	نحو ٣٥,٣ مليون نسمة؛ غير السعوديين نحو ١٥,٧ مليون (~٤٤%)	GASTAT / Global Property Guide
التضخم العام / تضخم الإسكان	نحو ١,٩% / ٣,٣%+	GASTAT
مساهمة العقار في الناتج المحلي	نحو ٥,٨%	GASTAT
أصول الصندوق والمشاريع الكبرى	أكثر من ٩٣٠ مليار دولار؛ يوم ٥٠٠ مليار دولار، الدرعية، المترو	PIF
برنامج سكني	أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ وحدة مخصصة	وزارة الإسكان
سوق التمويل العقاري	أكثر من ٥٥٠ مليار ريال قائمة؛ نحو ٧٠% بسعر ثابت	ساما (SAMA)
مؤشر أسعار العقار السعودي (توقع ٢٠٢٦)	نحو ١٠٧ نقطة (ارتفاعًا من ١٠٤,٩ في الربع الأول ٢٠٢٥)	REPI / Sands of Wealth
تملك غير السعوديين — على مستوى المملكة	دخل النظام حيز النفاذ في ٢٢ يناير ٢٠٢٦؛ ١٧٠ منطقة محددة تشمل الرياض وجدة ومكة المكرمة والمدينة المنورة؛ واعتمد مجلس الوزراء المناطق واللوائح في ٢٣ يونيو ٢٠٢٦	هيئة العقار (REGA) / Arab News
تملك غير السعوديين — المنطقة الشرقية	منطقة الدمام الحضرية (الدمام - الخبر - الظهران) مفتوحة لتملك غير السعوديين ضمن المناطق المحددة لدى هيئة العقار (REGA)؛ وهي ليست مدينة مقدسة مقيدة — بنطاق أوسع من مكة المكرمة والمدينة المنورة؛ ويجب التحقق من أهلية كل عنوان عبر بوابة هيئة العقار (REGA) «Saudi Properties»	هيئة العقار (REGA) (مصدر رسمي)؛ Sands of Wealth (٢٠٢٦)

أبرز أخبار السوق - الربع الثاني ٢٠٢٦

- ارتفعت أسعار المساكن في المنطقة الشرقية ٢,١% خلال ٢٠٢٥ (تعافيًا من تراجع ٥,٨% في ٢٠٢٤)؛ واستقرت دون تغيير ربع سنوي في الربع الرابع ٢٠٢٥ — **Global Property Guide** / GASTAT
- تراجعت قيم صفقات القطاع السكني على مستوى المملكة بنسبة ٢٦,٩% سنويًا إلى ٣٧,٦٧ مليار ريال؛ وتراجعت أعداد الصفقات بنسبة ١٤,٣% — **CBRE** (الربع الثاني ٢٠٢٦)
- زخم الدمام:** أسعار الشقق نحو ٣,٩٠٠ ريال/م² (+٥,٨%)؛ الصفقات ٦٠%+ سنويًا؛ المبيعات ١٠,٧ مليار ريال (+٣٠% سنويًا)؛ نحو ٩,٥٠٠ صفقة (+١٨,٧% سنويًا) — **Bayut** (يونيو ٢٠٢٦)
- بلغ إجمالي المخزون السكني في **منطقة الدمام الحضرية** ٧٢٥,٨١٢ وحدة (٤٢٨ وحدة اكتملت في الربع الثالث ٢٠٢٥، ونحو ٤٠٠ إضافية في الربع الرابع)؛ وخط أنابيب يضم نحو ١٥,٠٠٠ وحدة للفترة ٢٠٢٦-٢٠٣٧ — **JLL** (الربع الثالث ٢٠٢٥) / Bayut
- مدينة الملك سلمان للطاقة (سبارك)** — مدينة صناعية-طاقوية عملاقة على ثلاث مراحل، يكتمل إنجازها بالكامل نحو ٢٠٢٥ — وترشخ الطلب الصناعي في المنطقة الشرقية — **JLL** / Global Property Guide

١٢ ترتيب الأحياء ٢٠١٠-٢٠٣٠ من ٨٠

أفضل ٨٠ حسب درجة ريوس

أفضل ٨٠ من أصل ٢٠٦ نحو ٣٠ حيًا في كل صفحة · صفحات البيع على الخارطة تغطي الباقي. † = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال/م².

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد الإيجاري
١	الخبر الشمالية / Al Khabra Ash Shamalia	٨٣.٨	احتفاظ	٤,٥٩١	٣.٨%
٢	طيبة / Taibah	٨٣.٢	احتفاظ	٢,٦١٦	٧.٣%
٣	الجوهرة / Al Jawharah	٨٣.١	احتفاظ	٥,٣٥٧	—
٤	الكورنيش / Al Kurnaish	٨٣.٠	احتفاظ	٣,٠٢٤	٧.٥%
٥	الشملة / Al Sholah	٨٢.٦	احتفاظ	٢,٥٥٩	٧.٦%†
٦	الحمراء / Al Hamra	٨١.٧	احتفاظ	١,٩٠٠	١٠.١%
٧	المرقاب / Al Merqab	٨٠.٩	احتفاظ	٢,٣٧٥	٩.٤%†
٨	التعاون / At Taawun	٨٠.٨	احتفاظ	٢,٦٠٤	١١.٧%
٩	أحد / Ohod	٧٩.٩	احتفاظ	٢,٤٠٨	٧.٠%
١٠	القزاز / Al Qazaz	٧٩.١	احتفاظ	٣,٩٢٩	٣.٧%†
١١	السيف / As Saif	٧٨.٧	احتفاظ	٤,٣١٠	٦.١%
١٢	الحمراء / Al Hamra	٧٨.٠	احتفاظ	٣,٤٥٥	٦.٨%
١٣	الصفاء / As Safa	٧٨.٠	احتفاظ	٣,٣٩٦	٧.٦%
١٤	اللؤلؤ / Al Loaloo	٧٧.٦	احتفاظ	١,٣٨٣	١٢.٨%
١٥	المريكبات / Al Muraikabat	٧٧.٦	احتفاظ	٢,٣٥٦	٥.٥%
١٦	العدامة / Al Adamah	٧٧.٥	احتفاظ	٤,١٠٩	٤.٧%
١٧	الشراع / Ash Sheraa	٧٧.٠	احتفاظ	٢,٤٥٠	٦.٨%†
١٨	العروبة / Al Urubah	٧٧.٠	احتفاظ	٢,٩٤١	٧.٨%
١٩	العزيزية / Al Aziziyah	٧٦.٦	احتفاظ	١,٤٥٤	١٢.٢%
٢٠	الندي / An Nada	٧٥.٨	احتفاظ	٢,٩٩٤	٧.٧%
٢١	البندرية / Al Bandariyah	٧٥.٦	احتفاظ	٦,١١٣	٥.٥%
٢٢	السوق / As Suq	٧٥.٤	احتفاظ	١٤,٩٦٧	—
٢٣	العزيزية / Al Aziziyah	٧٤.٥	احتفاظ	٣,٠٢٥	٥.٥%†
٢٤	الزهور / Al Zuhur	٧٤.٥	احتفاظ	٣,٢٩٨	٤.٧%†
٢٥	طيبة / Taibah	٧٤.٣	احتفاظ	٢,٧٧٩	٦.٢%†
٢٦	هجر / Hajr	٧٤.٣	احتفاظ	٣,٤٤٨	٦.٧%
٢٧	البحر / Al Bahar	٧٤.٣	احتفاظ	٥,٦٣٤	٧.٤%
٢٨	الخبر الجنوبية / Al Khubar Al Janubiyah	٧٣.٨	احتفاظ	٣,٥٣٤	٥.١%†
٢٩	الشفاء / Ash Shifa	٧٣.٨	بناء	١,١٣٠	١٣.٠%
٣٠	النزهة / An Nuzhah	٧٣.٥	احتفاظ	٢,٤٦١	٧.٥%†

١٢ ترتيب الأحياء ٢٠٢١-٢٠٢٠ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإيجاري
٣١	التوريس / An Nawras	٧٣.٥	بناء	٢,٢٧٠	٧.٩%†
٣٢	البديع / Al Badi	٧٣.٤	احتفاظ	٢,٩٠٠	٥.٠%
٣٣	المنار / Al Manar	٧٣.٣	احتفاظ	٢,١٠٣	٨.٣%
٣٤	الحزام الذهبي / Al Hizam Adh Dhahabi	٧٣.٢	احتفاظ	٣,٠٤٩	١١.٨%†
٣٥	الخليج / Al Khalij	٧٣.٢	احتفاظ	٢,١٥٧	٦.٢%
٣٦	الدانة / Ad Danah	٧٣.١	احتفاظ	٤,١٩٥	٥.٣%†
٣٧	الصواري / Al Sawari	٧٢.٧	احتفاظ	٢,٦٣٠	٥.٩%†
٣٨	غرناطة / Ghirnatah	٧٢.٦	احتفاظ	١,٩٤٧	٧.٥%
٣٩	الإسكان الجنوبي / Al Iskan Janubi	٧٢.٥	احتفاظ	٢,٥٥٢	٦.٦%
٤٠	الصفاء / Al Safat	٧٢.٣	احتفاظ	٢,٣٧١	٦.٥%†
٤١	الأثير / Al Athir	٧٢.١	احتفاظ	١,٢١٥	—
٤٢	الضباب / Al Dabab	٧١.٧	احتفاظ	٢,٦٩٠	٦.٦%
٤٣	تهامة / Tihamah	٧١.٧	مراقبة	٥,٥٠٢	—
٤٤	الفيصلية / Al Faisaliyah	٧١.٦	احتفاظ	٢,٦٣١	٦.٥%†
٤٥	المحمدية / Al Muhammadiyah	٧١.٢	احتفاظ	٢,٧٧٢	٥.٧%†
٤٦	مدينة العمال / Madinat Al Ummal	٧٠.٨	احتفاظ	٢,٦٠٥	٦.١%
٤٧	الراكة الجنوبية / Ar Rakah Al Janubiyah	٧٠.٧	احتفاظ	٢,٨٧٧	٧.٧%
٤٨	النور / An Noor	٧٠.٢	شراء	٢,٣٥١	٧.٠%
٤٩	الثقبة / Ath Thuqbah	٦٩.٩	احتفاظ	٢,٩٠٥	٣.٥%
٥٠	مدينة العمال / Madinat Al Ummal	٦٩.٨	احتفاظ	٣,٨٥٧	٥.٦%†
٥١	النخيل / Al Nakhil	٦٩.٧	شراء	١,١٦٧	١١.٣%†
٥٢	العنود / Al Anud	٦٩.٧	احتفاظ	٥,٢٠٥	٢.٩%†
٥٣	اليرموك / Al Yarmuk	٦٩.٥	مراقبة	٢,٩٤٦	—
٥٤	الخور / Al Khawr	٦٩.٥	احتفاظ	٤,٤١٧	٨.٥%
٥٥	التحلية / At Tahliyah	٦٩.٢	بناء	١,٣٤٠	١١.٣%
٥٦	الأمير محمد بن سعود / Prince Muhammad bin Saud	٦٨.٧	شراء	١,٦٨٢	١٠.٤%†
٥٧	الخضرية / Al Kuthriah	٦٨.٧	احتفاظ	٢,٧٥٠	٤.٧%†
٥٨	الربيع / Ar Rabie	٦٨.٦	احتفاظ	٥,٦٥١	—
٥٩	الروضة / Ar Rawdah	٦٨.٤	احتفاظ	٢,٣٧١	٤.٥%†
٦٠	الكوثر / Al Kawthar	٦٨.٤	احتفاظ	١,١٧٥	—

١٢ ترتيب الأحياء ٦١-٨٠ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد الإيجاري
٦١	القصور / Al Qusor	٦٨.٤	احتفاظ	٣,٤٢٠	—
٦٢	الحزام الأخضر / Al Hizam Al Akhdar	٦٨.٣	شراء	٤,٠٠٠	٦.٢%†
٦٣	إشبيلية / Ishbiliyah	٦٧.٧	بناء	١,٦٤٩	—
٦٤	بدر / Badr	٦٧.٤	احتفاظ	٢,١٤٩	٦.٣%
٦٥	الجوهرة / Al Jawharah	٦٧.١	احتفاظ	٢,٦٢٠	٦.١%
٦٦	الأندلس / Al Andalus	٦٧.٠	احتفاظ	٣,٨٣٠	٨.٦%
٦٧	الأمواج / Al Amwaj	٦٧.٠	احتفاظ	١,٥٢٠	٩.٤%
٦٨	الجلوية / Al Jalawiyah	٦٦.٨	احتفاظ	٢,٩٢٠	٦.١%
٦٩	الخالدية الجنوبية / Al Khalidiyah Al Janubiyah	٦٥.٧	مراقبة	٢,١٠٠	—
٧٠	الجامعة / Al Jamiah	٦٥.٦	احتفاظ	٤,٧٥٢	—
٧١	المنتزة / Al Muntazah	٦٥.٥	احتفاظ	٤,٩٦٢	٥.٣%
٧٢	الدواسر / Ad Dawasir	٦٥.٤	احتفاظ	٤,٨١٧	٢.٠%
٧٣	الحمراء / Al Hamra	٦٥.٢	احتفاظ	٢,٤١١	٦.٨%†
٧٤	الواحة / Al Wahah	٦٥.٢	احتفاظ	٣,٣٣٥	٥.٥%†
٧٥	النقى / An Naqa	٦٥.٢	احتفاظ	٣,٠٠٨	٤.٠%
٧٦	الجسر / Al Jisr	٦٥.١	احتفاظ	٣,٠٤٣	٥.٧%
٧٧	الخامسة / Al Khamisah	٦٥.٠	احتفاظ	١,٢٢٠	—
٧٨	الضباب / Al Dabab	٦٤.٩	احتفاظ	٤,١٣٠	—
٧٩	شاطئ نصف القمر / Half Moon Beach	٦٤.٧	مراقبة	٣,١٨٩	—
٨٠	الصناعية الثانية / 2nd Industrial	٦٤.٦	احتفاظ	٧٤٤	—

■ ١٣ · خط الأنابيب – البيع على الخارطة

أبرز خط الأنابيب القادم

خط الأنابيب للأحياء من مدخلات العرض في النموذج الثامن، إلى جانب سجل وافي (١٠٧ مشروع بيع على الخارطة نشط في المنطقة الشرقية). فائض العرض = خط الأنابيب ÷ المبيعات السكنية المتراكمة (٧٦.١).

١٢	١٢,٩٦٢	١٠٤	١٠٧
أحياء لديها خط الأنابيب مدخلات النموذج الثامن	وحدات معلنة حيث يذكر وافي عدد الوحدات	قيد الإنشاء السجل النشط	مشاريع وافي بيع على الخارطة مرخص من هيئة العقار (REGA)

الحي	وحدات خط الأنابيب	الإشارة
السيف / As Saif	٢,٦٩١	احتفاظ
الجسر / Al Jisr	٢,٥٧٦	احتفاظ
الشعلة / Al Sholah	١,٢٨٣	احتفاظ
الشفاء / Ash Shifa	١,٠٠٢	بناء
الحمراء / Al Hamra	٧٣٤	احتفاظ
العزيزية / Al Aziziyah	٤٨٩	احتفاظ
الخور / Al Khawr	١٨٢	احتفاظ
الجوهرة / Al Jawharah	٦٦	احتفاظ
النابية / An Nabiyah	٥٦	بناء
اللؤلؤ / Al Loaloe	٣٠	احتفاظ
بدر / Badr	٢٠	احتفاظ
طيبة / Taibah	١٨	احتفاظ

المصدر

وحدات الأحياء من **models.supply**. سجل المشاريع من صفحات تفاصيل وافي التابعة لهيئة العقار (REGA)
(٠٨-٠٧-٢٠٢٦ REGA Wafi Detail Pages (July ٢٠٢٦ refresh)).

أبرز المطورين

المطوِّرون النشطون في البيع على الخارطة وأكبر المشاريع المعلنة في سجل وافي بالمنطقة الشرقية. مرتبة حسب الوحدات المعلنة ثم عدد المشاريع — لفهم إشارة البناء، لا لتعديل مدخلات التقييم.

أبرز المطورين حسب وحدات خط الأنابيب المعلنة

المطور	المشاريع	الوحدات	الأحياء المستهدفة
Marfal Development	١	٢,٥٧٦	Al Jisr
Marafiq (Jubail & Yanbu)	٢	٢,٠٠٨	—
شركة الصدفـة للتطوير العقاري	٣	١,٤١٩	Al Hamra, Al Sawari, Ash Shifa
شركة تزايد العقاريـة شركة شخص واحد	١	١,٣٦١	As Saif
Mossh Maalm Almbany Alhdythh Llmqawlat	١	١,٣٣٤	Al Sholah
Dar & Emar Development	٣	١,٣٣٢	Ash Shifa, طريق الدمام الرياض السريع
شركة وقت الحزم للتطوير العقاري شركة شخص واحد	١	٩١٥	As Saif
شركة عمران العقارية	١	٥١٥	As Saif
شركة تحالف رؤى العقارية	١	٤٧٨	Al Aziziyah

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطور	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
ويف تاور	Marfal Development	الجسر / Al Jisr	٢,٥٧٦	٠	قيد الإنشاء
حياة فيلا ثروة	شركة تزايد العقاريـة شركة شخص واحد	السيف / As Saif	١,٣٦١	٧٥	قيد الإنشاء
معالم ليورا هومز	Mossh Maalm Almbany Alhdythh Llmqawlat	الشعلة / Al Sholah	١,٣٣٤	٨٠	قيد الإنشاء
الجبيل ١	Marafiq (Jubail & Yanbu)	—	١,٠٠٤	٠	قيد الإنشاء
الجبيل ٢	Marafiq (Jubail & Yanbu)	—	١,٠٠٤	٠	قيد الإنشاء
الصدفة ريزيدنس ٣٥	شركة الصدفـة للتطوير العقاري	الشفاء / Ash Shifa	٩٤٧	٠	قيد الإنشاء
الحزم ١	شركة وقت الحزم للتطوير العقاري شركة شخص واحد	السيف / As Saif	٩١٥	١٠٠	قيد الإنشاء
سرايا الشرق	Dar & Emar Development	طريق الدمام الرياض السريع	٦١٦	٠	قيد الإنشاء
سرايا الشرق	Dar & Emar Development	طريق الدمام الرياض السريع	٦١٦	٩	قيد الإنشاء
في ريزدنس	شركة عمران العقارية	السيف / As Saif	٥١٥	٠	قيد الإنشاء
روئ الخبر	شركة تحالف رؤى العقارية	العزيزية / Al Aziziyah	٤٧٨	٥١	قيد الإنشاء
برج الصدفـة ٣	شركة الصدفـة للتطوير العقاري	الحمراء / Al Hamra	٤٧٣	٣٧	قيد الإنشاء
اليم ريزيدنس ٣	شركة اليم للتطوير العقاري	الحمراء / Al Hamra	١٠٩	٠	قيد الإنشاء
مدايا فيوز	شركة مدايا فيوز للتطوير والاستثمار العقاري	الخور / Al Khawr	١٠٣	٠	لم يبدأ
سما الورود ٢	شركة مايا للتطوير والاستثمار العقاري	الإسكان / Al Iskan	٩٩	٢	قيد الإنشاء
جنان القديح	Jinan Fadak Development	المشتل / Al Mashtal	٩٢	٠	قيد الإنشاء
هدف بيتش ٢٠	شركة هدف للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	الخور / Al Khawr	٨٠	٧٠	قيد الإنشاء
الشيبلي ٢٣	شركة المنفذون العالمية للتطوير والاستثمار العقاري ذات شخص واحد	الحمراء / Al Hamra	٧٧	٥٠	قيد الإنشاء
امارا ريزيدنس	شركة كروفر	الجوهرة / Al Jawharah	٦٦	١٩	قيد الإنشاء
اوتاد ريزدنس	شركة اوتاد الخليج القابضة	سيهات	٥٨	٠	قيد الإنشاء
جنان النابية ٢	Jinan Fadak Development	النابية / An Nabiyah	٥٦	٠	قيد الإنشاء

التوقع، ومدى الثقة به

ما قد يحدث لاحقًا — ومدى ثقة ريوس في هذا التوقع. كل رقم أدناه **نطاق** لا نقطة واحدة: المسار الأساسي وفق v٣ Forward-Metrics (الزخم ← ارتداد ١١.٤%، تباطؤ ٠.٨٥)، ثم نطاق اختبار رجعي **±٣٩%** على المضاعف التراكمي. يُعرض لأحياء المستوى المكتمل (١٢/١٢) من أحياء الشراء عبرت البوابة في هذه الإصدارة).

١٥١	FULL	١٢	±٣٩%
-----	------	----	------

نطاق السيناريو الأساسي خطأ الاختبار الرجعي p٧٥	شراء بنطاقات من أصل ١٢ شراء	نُحسب لها آفاق ٣ و ٥ و ١٠ سنوات zone_tier == full	أحياء مكتملة من أصل ٣٠٦ على مستوى المدينة
---	--------------------------------	--	--

جدول — نطاقات التوقعات ٠ شراء + بناء (بوابة المكتمل)

الحي	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	العائد الداخلي ١٠ اس
النور / An Noor	شراء	مكتمل	-٥٥...%٢٢%	-٧٦...%٢٣%	١٦٤...%١٦%	٦.٦%
النخيل / Al Nakhil	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-١٦...%٦٣%	-٤.٩%
الأمير محمد بن سعود / Prince Muhammad bin Saud	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٢٦...%٦٧%	-٦.١%
الحزام الأخضر / Al Hizam Al Akhdar	شراء	مكتمل	-١٣...%٥٠%	-٨...%٥٢%	-٢٩...%٤٤%	-٠.٨%
الرمال / Ar Rimal	شراء	مكتمل	١٤٢...%٦%	٢٣٧...%٤٨%	٥٨٥...%٢٠١%	١٧.٣%
صناعية العريفي - الجبيل / Al Arifi Industrial - Jubail	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٢٢...%٧٠%	-٦.٩%
جلمودة / Jalmudah	شراء	مكتمل	-٨٦...%١٩%	-١٣٧...%٠%	٢٨٠...%٦٧%	١٠.٦%
عنك / Anak	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٢٩٧%	٢٠.٦%
الجش / Al Jish	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٢٨...%٦٨%	-٦.٣%
الناصرية / An Nasriyah	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٢٩٧%	٢٠.٦%
الطيبشي / At Tubayshi	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٢٣...%٧٠%	-٧.٠%
حلة محيش / Halat Mahish	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٢٠...%٦٥%	-٥.٤%
الشفاء / Ash Shifa	بناء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٢٣...%٦٦%	-٥.٧%
النورس / An Nawras	بناء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٧٩٤...%٢٩٢%	٢٠.٥%
التحلية / At Tahliyah	بناء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٢...%٥٧%	-١...%٥٧%	-٣.٤%
إشبيلية / Ishbiliyah	بناء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٢٩٧%	٢٠.٦%
النابية / An Nabiyah	بناء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٢٩٧%	٢٠.٦%

كيف نُقرأ النطاقات

مسار السعر من validation_history بالريال/م² ← الزخم السنوي ← تباطؤ/ارتداد v٣ ← العائد التراكمي. يُطبَّق النطاق على مضاعف السعر (R+١)×(±٣٩%)-.١ معدل العائد الداخلي من مسار السعر فقط، ولا يُخلط بالعائد الإيجاري. تبقى مستويات منخفض ومراقبة ومشكوك فيه محجوبة مع بيان السبب.

معدّ للمراجعة والتدقيق

طبيعة التقرير

معلومات سوقية للعلم فقط — وليست تقييماً وفق معايير RICS /
IVS (الكتاب الأحمر)، ولا مشورة استثمارية، ولا عرضاً.

ما الذي يدخل في احتساب الدرجة

صفقات بيع مسجلة لدى وزارة العدل / SREM، وإيجارات مرتبطة
بمنصة إيجار، ومعرض وافي للبيع على الخارطة. الاقتصاد الكلي
والأخبار للسياق فقط — ولا تدخل في أي تقييم.

القواعد التي تتبعها هذه الإصدار

آلية التطبيق	القاعدة
ولا يُعاد اشتقاقها عند العرض	التصنيفات تُقرأ من الإشارة
الإيجار الرسمي ÷ سعر البيع؛ سقف صارم ١٥%. تُعرض علامة + عندما يختلف أساس سعر البيع في النموذج عن السعر المدرج بالريال/م ² (أو عند خروج السعر عن النطاق المعقول) — ويُعرض عندها الإيجار ÷ السعر المدرج. التصنيفات دون تغيير.	العائد الإيجاري =
٣ validation_history؛ ١٠/٥ + معدل العائد الداخلي للمستوى المكتمل؛ وإلا تُحجب مع توضيح السبب	التوقعات المستقبلية
تُعرض كسياق — ولا تدخل في درجة أو تصنيف	الاقتصاد الكلي والأخبار
لا يتوفر لهذه الإصدار سجل مناطق هيئة العقار (REGA) المحددة — فصل تملك غير السعوديين مستبعد؛ ولا يعني ذلك غيابه على مستوى المملكة	مناطق تملك غير السعوديين
تُعرض أفضل ٨٠ من أصل ٣٠٦؛ ويُحفظ الترتيب الكامل في السجلات الأساسية	ترتيب الأحياء
الإنجليزية من ملف ريوس، والعربية حرفياً من سجل مبيعات وزارة العدل / SREM (جميع الأحياء ٣٠٦) — تُعرض بالعربية / الإنجليزية دون إعادة ضبط إملائي. التصنيفات والدرجات دون تغيير.	أسماء الأحياء
مستبعدة بالكامل في هذه الإصدار	طبقة الاستشعار عن بُعد

التواصل

reos.altctrl.ai · hello@altctrl.ai

تعدد اتجاهات السوق.

المنطقة الشرقية منطقة أسواق متعددة ومتمايزة — يركز اقتصادها على الصناعة والخدمات اللوجستية، من سبارك إلى الموانئ وممر أرامكو، بدورات تطوير متباينة، وخط الأنابيب للعرض، وأنماط استثمار لا تُوجد في أي منطقة أخرى بالمملكة.

عبر ٣٠٦ حيًا تمتد بين الدمام والخبر والجبيل والقطيف، يجمع ريو إس المعاملات المسجلة حكوميًا، وسلوك الإيجار، وظروف العرض، ومؤشرات سوقية مبنية على قواعد ثابتة، في قراءة واحدة متسقة لأداء كل حي. وليست النتيجة متوسطًا عامًا للمنطقة.

بل قراءة أوضح لمواضع الاستقرار في المنطقة الشرقية، ومواضع تصاعد الضغط، وأين قد تتشكل الفرصة التالية.

REOS — ALTCTRL INTELLIGENCE

المنطقة الشرقية · الربع الثاني ٢٠٢٦

السجل التجاري السعودي رقم ٧٠٥٤٩٤٥١٥٤

hello@altctrl.ai | reos.altctrl.ai

معلومات سوقية للعلم فقط. ليست تقييمًا، ولا مشورة استثمارية، ولا عرضًا.

© ٢٠٢٦ Company Intelligence AltCtrl