

يوليو — سبتمبر ٢٠٢٦

المنطقة الشرقية

تقرير الربع الثالث

٦,٩%

وسيط العائد الإيجاري

١٣٨

حيًا بمستوى مكتمل

٢,٣٣٥

صفقة بيع — الربع الثالث ٢٠٢٦

٣٠٦

حيًا ضمن التغطية

الربع الثالث ٢٠٢٦ - ٢,٣٣٥ صفقة - ٣,٠٠٠ مليار ريال - صفقات ثلاثة أرباع ٠,٤٥٩ - المصدر — ريوس - محرك الذكاء

جدول المحتويات

١ المقدمة ونموذج ريوس

٢ الملخص التنفيذي

I

النموذج وآلية التقييم

ملف الحي · التقييم · التغطية

٣ ملف الحي

٤ آلية التقييم

٥ قواعد التصنيف

II

قراءة الأحياء

٣٠٦ حياً — مقيّمة ومصنّفة

٦ الخلاصة

٦ ب تحرك السعر · ق٢→ق٣

٦ ج مسار السعر · ق١ق٢ق٣

٧ حركة الأحياء

٨ أحياء الشراء

٩ أحياء البناء

٣

٤

ص٥٠

٥٠

٦٠

٧٠

ص٨٠

٨٠

٩٠

١٠٠

١١٠

١٢٠

١٣٠

III

عمق السوق

الاتجاه · الاقتصاد الكلي · أفضل ٨٠ · البيع على الخارطة

١٠ اتجاه السوق

١١ الاقتصاد الكلي والتنظيمي

١٢ ترتيب الأحياء (أفضل ٨٠)

١٣ المعروض المستقبلي — البيع على الخارطة

١٤ المطوّرون والمشاريع

IV

الثقة والتوقعات

نطاق التوقعات · مصدر البيانات · إخلاء المسؤولية

١٥ التوقعات المستقبلية

١٦ المنهجية وإخلاء المسؤولية

ص١٤

١٥

١٦

١٧

٢٠

٢١

ص٢٢

٢٢

٢٣

المقدمة · نموذج ريوس

كل أحياء المدينة في نموذج بيانات موحد

يغطي التقرير أحياء المنطقة الشرقية كلها — وعددها ٣٠٦ — بملف مستقل لكل حي. سجّل الربع الثالث ٢٠٢٦ ٢,٣٣٥ صفقة بيع بقيمة ٣,٠٠ مليار ريال في سجل الصكوك (وزارة العدل / SREM)، و١٣٨,٨٨٣ عقد إيجار في سجل الإيجارات. أربعة أرباع تاريخية تضم ٨,٢٧٤ صفقة على مستوى الحي؛ ونافذة الثلاثة أرباع المستخدمة للإشارة الحالية تضم ٥,٤٥٩ صفقة.

١٨	١٣٨	٢,٣٣٥	٣٠٦
أحياء في العرض الرئيسي	أحياء بمستوى مكتمل	صفقات الربع الثالث	ملفات الأحياء
١٤ شراء · ٤٠ بناء	١٩٠ تحت المراقبة — بيانات محدودة	٣,٠٠ مليار ريال · SREM	ملف لكل حي

النموذج

ملف لكل حي. إشارة لكل ملف.

تُشتق المقاييس من معاملات حكومية وفق قواعد ثابتة، ثم تُرتّب مقابل بقية الأحياء (٣٠٦ حيًّا). تُثبّت 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 الثالث ٢٠٢٦

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

١ | **التصنيف متحفّظ بقواعده.** على ٣٠٦ حيّاً جاء التوزيع ١٤ شراء / ٤ بناء / ٩٨ احتفاظ / ١٩٠ مراقبة. الشراء يشير إلى أحياء ما زالت أسعارها ليّنة والعائد المحتمل غير مسعّر بعد.

٢ | **العرض الرئيسي يضم ١٨ حيّاً** (شراء وبناء بسعر بيع قائم). في المقدّمة: طيبة / Taibah · Dammam، الخليج / Al Khaliz · Dammam، الفيحاء / Al Fayha · Dammam، والأثير / Al Athir. مجموع إشارات الشراء والبناء ١٨ — يُستبعد من القائمة الرئيسية ما كان بدرجة مقيّدة أو بلا سعر بيع. أحياء الاحتفاظ (٩٨) ليست أولوية للدخول.

٣ | **السوق الوطني يتباطأ، والشراء يسير عكس الاتجاه.** تراجعت قيم القطاع السكني على مستوى المملكة بنسبة ٢٦,٩٪ سنوياً (CBRE). إشارة الشراء في ريوس تشير إلى أحياء ما زالت أسعارها ليّنة ولم يصل الزخم بعد.

٤ | **وسيط العائد الإيجاري ٦,٩٪** من الإيجار الرسمي للمتر. († إذا احتُسب العائد على السعر المعلن). وسيط سعر البيع ٢,٣١٧ ريال/م².

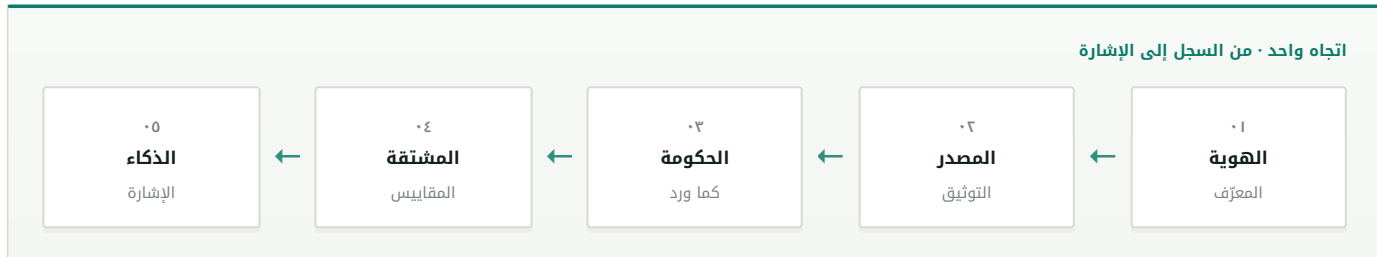
٥ | **صكوك SREM: ٢,٣٣٥ بقيمة ٣,٠٠ مليار ريال.** صفقات الأحياء في الربع الثالث ١,٤٧٥، وعلى ثلاثة أرباع ٥,٤٥٩.

٦ | **الحركة الفصلية: ١٣** حيّاً انتقلت إلى شراء أو بناء منذ الربع الثاني، و١٢ خرجت من إشارة نشطة. تبدّل التصنيف بين الأرباع أمر معتاد — أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفكرة، وليس تثبيتاً للاسم.

٧ | **العوائد المتوقعة تُعرض كنطاق ±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. تمرّ البيانات باتجاه واحد: من السجل الحكومي إلى الإشارة النهائية. لا تُعدّل الطبقة العليا بما تحتها.



٠١	الهوية	معرّف ريوس الثابت: الدولة، المدينة، الحي، العملة، الوحدة. ليس رقمًا حكوميًا.
٠٢	المصدر	توثيق المصادر، وحدود التغطية، ومؤشرات الجودة، والأرباع المستبعدة.
٠٣	الحكومة	السجل الحكومي كما ورد: المبيعات، الإيجارات، وأنماط العقارات — دون تحرير أو إعادة تسمية.
٠٤	المشتقة	النمو، التذبذب، التراجع، العائد الإيجاري، وسرعة الدوران — تُوسم إن كانت تقديرية.
٠٥	الذكاء	درجة السوق + درجة التطوير ← قرار واحد: شراء أو بناء أو احتفاظ أو مراقبة.

٣٠٦	ملفات الأحياء	ملف لكل حي
٢	ركيزتا التقييم	سوق · تطوير
٤	إشارات	شراء · بناء · احتفاظ · مراقبة
Q٣	الإصدار	شاشة فصلية

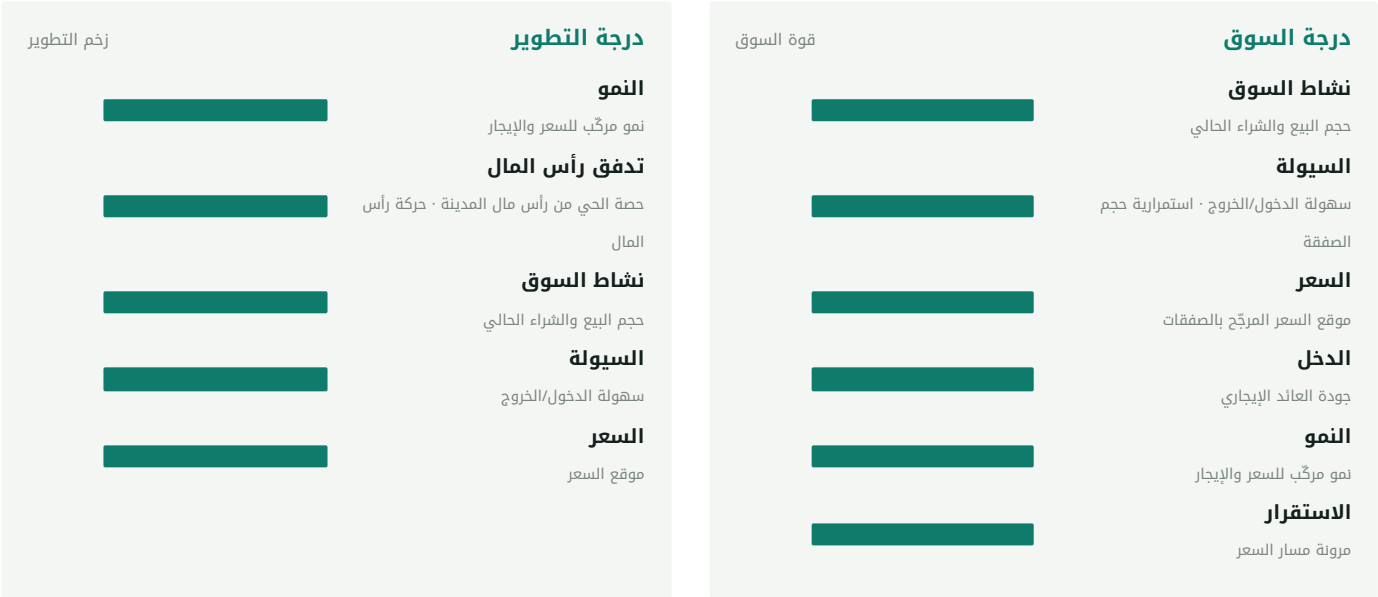
مرتبط بالإصدار · قابل للتكرار

كل ملف مرتبط بهيكل بياناته. هذا التقرير **يقرأ** مخرج المحرك — ولا يعيد بناء الدرجات.

المدخل سجل حكومي. المخرج إشارة مصنّفة.

ركيزتان، تقييم واحد للحي

يُقرأ كل حي على **درجة السوق** (القوة الآن) و**درجة التطوير** (زخم البناء). **درجة ريوس** تجمع الاثنين. التصنيف — شراء أو بناء أو احتفاظ أو مراقبة — هو قرار المحرك على هذا التقييم.



شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة

تقييم الحي

ركيزتان

عوامل السوق

جدول — أفضل ستة حسب درجة ريوس

الحي	السوق	التطوير	ريوس	الإشارة
الشاطئ الشرقي / Ash Shati Ash Sharqi	٨٠,٩	٩٠,٤	٨٥,٧	احتفاظ
الحمراء / Al Hamra · Khobar	٨٣,٩	٨٦,٠	٨٤,٩	احتفاظ
العقربية / Al Aqrabiyah	٧٩,٣	٨٩,٧	٨٤,٥	احتفاظ
مخطط الإتصالات / Al Itsalat Subdivision	٧٩,٥	٨٩,٠	٨٤,٣	احتفاظ
البحر / Al Bahar · Khobar	٨٣,٦	٨٤,٧	٨٤,١	احتفاظ
البادية / Al Badiyah	٧٨,٧	٨٨,٣	٨٣,٥	احتفاظ

معنى كل تصنيف

كل تصنيف دعوة إلى فعل. اقرأ الدلالة أدناه كلما ظهر شراء أو بناء أو احتفاظ أو مراقبة.

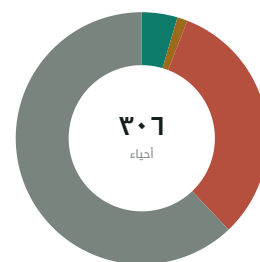
التصنيف	الدلالة	الأفق الزمني
شراء	فرصة لتكوين مركز استثماري — الأسعار لا تزال ليّنة والعائد المحتمل غير مسّـرّ بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	سنتان إلى ثلاث
بناء	فرصة مرتبطة بالعرض — يُتّـابـع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهرًا)	٩ إلى ١٥ شهرًا
احتفاظ	وضع متين اليوم — بلا دعوة دخول أو خروج	—
مراقبة	تداول ضعيف — للمتابعة فقط	—

١٩٠	٩٨	٤	١٤
مراقبة متابعة فقط	احتفاظ بلا دعوة فعل	بناء متابعة العرض	شراء تكوين مركز

الخلاصة الاستثمارية

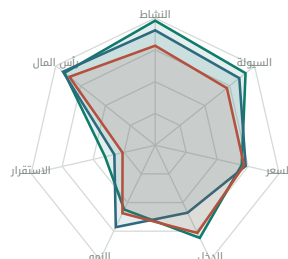
الأحياء المعروضة أولاً (شراء وبناء بسعر بيع قائم) — ثم التوزيع الذي يبيّن أن الفرز متحقّق. مجموع إشارات الشراء والبناء ١٤+٤؛ الحالات المقيدة أو ذات الإيجار فقط في الحاشية لا في الجدول الرئيسي.

توزيع الإشارات



ملاحظ أبرز حالات الشراء

- طيبة / Taibah · Dammam
- الخليج / Al Khalij · Dammam
- الفيحاء / Al Fayha · Dammam



جدول — العرض الرئيسي (١٨ · شراء + بناء)

الحي	الإشارة	ريوس	ريال/م ²	العائد الإيجاري
طيبة / Taibah · Dammam	شراء	٧٩,٩	١,٩٨٤	٨,٤٪
الخليج / Al Khalij · Dammam	شراء	٧٨,٥	٢,١٥٣	٦,٢٪
الفيحاء / Al Fayha · Dammam	شراء	٧٠,٩	٢,١٠٨	٨,٢٪
الأثير / Al Athir	شراء	٦٧,٠	١,٢٦٥	—
الناصرية / An Nasriyah	شراء	٦٦,٧	١,٩٥٠	٧,٤٪†
النسيم / Al Naseem · Qatif	شراء	٦٦,١	٩٦٤	—†
العوامية / Al Awamiyah	شراء	٦٥,٧	٢,٣١٧	٦,٢٪
الصناعية الثانية / 2nd Industrial	شراء	٦١,٩	٥٠٥	—
الأمير محمد بن سعود / Prince Muhammad bin Saud	شراء	٦١,٤	٣,٤٥٢	٥,٠٪†
صناعية العريفي - الجبيل / Al Arifi Industrial - Jubail	شراء	٦١,١	٥٠٣	—
العقيق / Al Aqiq · Khobar	شراء	٦٠,٨	٩٧٧	١١,١٪
القادسية / Al Qadisiyah	شراء	٥٩,٨	١,٥٤٤	٨,٧٪
غرب النابية / Gharb An Nabiyah	شراء	٥٢,٧	١,٣٣٣	١٠,١٪
عنك / Anak	شراء	٥٠,٩	٤٥١	—†
العزيرية / Al Aziziyah · Jubail	بناء	٧٠,٩	١,٣٥٣	١٢,٢٪
الحمراء / Al Hamra · Jubail	بناء	٧٠,٦	١,٧٣٨	١٠,١٪
النابية / An Nabiyah	بناء	٦٢,٥	١,١٥٢	—
قرطبة / Qurtubah · Jubail	بناء	٦١,٨	١,٦٧٥	٩,٦٪†

† 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.

■ ب٠٦ · تحرك السعر

تحرك السعر الربع الثاني ← الثالث

سلة الفرص في الربع الثاني — السعر السكني من ربع الإشارة إلى **الربع الثالث**. مقسومة حسب إشارة الربع الثاني:
شراء أولًا ثم **بناء**. بلا عمود وسم — القسم هو الإشارة.

١٢	0	+٣٣,٩%	+٢٢٣,0%
أحياء شراء ١٠ مسقرة	أحياء بناء ٤ مسقرة	وسيط التغيير كل الأزواج المسقرة	أكبر متحرك Jish Al

مرتَّب حسب |%| داخل كل قسم · ▲ صعود · ▼ هبوط · علامة الاسم = |Δ| ≤ 0%

■ **شراء**

سلة الفرص · ق٢٠٢ ١٢ حَيَّا

الحي	ق٢ ريال/م²	ق٣ ريال/م²	التغيير
الجش / Al Jish ▲	١,٣٨٣	٤,٤٧٣	▲+223.5%
الطبيشي / At Tubayshi ▲	٥٣٩	١,٦٢٩	▲+202.1%
الأمير محمد بن سعود / Prince Muhammad bin Saud ▲	١,٦٨٢	٣,٤٥٢	▲+105.2%
عنك / Anak ▼	٩٩٢	٤٥١	▼-54.5%
الناصرية / An Nasriyah	٣,٤٤٨	١,٩٥٠	▼-43.4%
صناعية العريفي - الجبيل / Al Arifi Industrial - Jubail	٣٥٩	٥٠٣	▲+40.0%
الرمال / Ar Rimal	١,٨٦٣	٢,٥٠٠	▲+34.2%
النخيل / Al Nakhil · Dammam	١,١٦٧	١,٤٥٢	▲+24.4%
النور / An Noor · Dammam	٢,٣٥١	٢,٦٤٤	▲+12.4%
جلمودة / Jalmodah	٦٩٩	٦٤٩	▼-7.2%
الحزام الأخضر / Al Hizam Al Akhdar	٤,٠٠٠ [†]	—	بلا تسعير
حلة محيش / Halat Mahish	٦٣٨	—	بلا تسعير

سلة الفرص · ق٢٠٢ ٥ أحياء

■ **بناء**

الحي	ق٢ ريال/م²	ق٣ ريال/م²	التغيير
الشفاء / Ash Shifa ▲	١,١٣٠	١,٨١٠	▲+60.1%
التحلية / At Tahliyah ▲	١,٣٤٠	٢,٠١٢	▲+50.2%
إشبيلية / Ishbiliyah · Jubail	١,٦٤٩	٢,٢٠٤	▲+33.7%
النابية / An Nabiyah	١,٦٤٣	١,١٥٢	▼-29.9%
النورس / An Nawras	٢,٢٧٠	—	بلا تسعير

[†] سعر النموذج المدرج (لا طابع بيع سكني لذلك الربع).

■ ج ٠٦ · مسار السعر · مجموعة الشرقية ق ١

مسار السعر ق ١ · ق ٢ · ق ٣

وسوم الربع الأول ٢٠٢٦ من حزمة البيانات — شراء وبناء في جدولين منفصلين — عبر ق ٢ وق ٣. الأسعار ريال/م² سكني (طوابع بيع). Δ بحلول ق ٣ مقابل ق ١.

+١٤٠,٦%

١٦

٦

١٤

أكبر ق ١ → ق ٣
Dabab Al

مسار كامل
ق ١ · ق ٢ · ق ٣ مسطرة

بناء ق ١
جدول منفصل أدناه

شراء ق ١
جدول منفصل أدناه

كل جدول مرتّب حسب |ق ١ → ق ٣| % · ▲ صعود · ▼ هبوط · علامة الاسم = |Δ| ≤ ٥٠%

شرقية · شراء ق ١ · ١٤٠ حيًا

■ شراء

الحي	ق ١	ق ٢	ق ٣	Δ بحلول ق ٣
الضباب / Al Dabab · Dammam ▲	١,١٣٦	٤,١٣٠	٦,٧٣٣	+140.6%▲
الجوهرة / Al Jawharah · Dammam ▲	٣,٠٣٨	٦,٦٢٠	٥,٧٦٦	+89.8%▲
النزهة / An Nuzhah ▲	١,٥٤٧	٦,٤٦١	٦,٨١٦	+82.1%▲
الكوثر / Al Kawthar · Khobar ▲	٧٤٨	١,١٧٥	١,١٦٩	+56.3%▲
الرجاء / Ar Rajaa ▲	٦٨٢	١,٠٥٣	١,٠٢٧	+50.6%▲
صناعية العريفي - الجبيل / Al Arifi Industrial - Jubail ▼	١,٠١٤	٣٥٩	٥٠٣	-50.5%▼
الزهور / Al Zuhur · Dammam	٦,١٣٨	٣,٢٩٨	٣,١٢١	+45.9%▲
الصناعية الثانية / 2nd Industrial	٤٣٦	٧٤٤	٥٠٥	+15.8%▲
المرجان / Al Murjan · Khobar	٧٦٠	٦٠١	٦٨٧	-9.6%▼
النخيل / Al Nakhil · Dammam	١,٣٧٦	١,١٦٧	١,٤٥٢	+5.5%▲
العقيق / Al Aqiq · Khobar	٩٩٠	٦٩٠	٩٧٧	-1.4%▼
الخالدية الشمالية / Al Khalidiyah Ash Shamaliyah	٣,٢٢٦	١,٨٢٦	—	بلا تسعير
شاطئ نصف القمر / Half Moon Beach · Dammam	٥٣٩	٣,١٨٩	—	بلا تسعير
غرب العزيزية / West Al Aziziyah	٨٨٢	—	—	بلا تسعير

شرقية · بناء ق ١ · ٦٠ أحياء

■ بناء

الحي	ق ١	ق ٢	ق ٣	Δ بحلول ق ٣
الشفاء / Ash Shifa ▲	١,١٨٠	١,١٣٠	١,٨١٠	+53.4%▲
التحلية / At Tahliyah	١,٤٢٦	١,٣٤٠	٦,٠١٢	+41.1%▲
العزيزية / Al Aziziyah · Jubail	١,٢٣٧	١,٤٥٤	١,٣٥٣	+9.4%▲
الأمواج / Al Amwaj	١,٤٠٧	١,٥٢٠	١,٢٧٧	-9.2%▼
الشعلة / Al Sholah	٦,١٠٥	٦,٥٥٩	٦,٠٧٩	-1.2%▼

ما الذي تغيّر منذ الربع الماضي

ما تغيّر من الربع الثاني إلى الثالث. انتقل ١٣ حيًّا إلى شراء أو بناء؛ وخرج ١٢ حيًّا من إشارة نشطة — تبدّل التصنيف بين الأرباع أمر معتاد. أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفكرة. وليس تشبيهًُ للاسم.

٣٠٦

نتائج الربع السابق
الربع الثاني ٢٠٢٦

١٤

شراء حاليًا
٤ مستمر من الربع الثاني

١٢

خرج من التصنيف
من شراء/بناء إلى احتفاظ/مراقبة

١٣

شراء/بناء جديد
دخلت الإشارة هذا الربع

أكبر التغيرات في الدرجة (Δ ريوس)

الآن	Δ	الحي
مراقبة	+٥٧,٤	الواحة / Al Wahah · Jubail
احتفاظ	+٤٩,٢	ابن خلدون / Ibn Khaldun
مراقبة	+٤٨,٣	غرناطة / Ghirnatah · Qatif
مراقبة	+٤٤,٨	البحر / Al Bahar · Qatif
مراقبة	+٤٣,٣	الدانة / Ad Danah · Dammam
احتفاظ	+٤٢,٨	غرناطة / Ghirnatah · Jubail
مراقبة	+٤٢,٤	السفن / As Sufun
مراقبة	+٤١,٢	البستان / Al Bustan · Khobar

الجديد هذا الربع (العرض الرئيسي)

الآن	ريوس	الحي
شراء	٦١,٩	الصناعية الثانية / 2nd Industrial
شراء	٦٧,٠	الأثير / Al Athir
شراء	٧٠,٩	الفيحاء / Al Fayha · Dammam
شراء	٧٨,٥	الخليج / Al Khalij · Dammam
شراء	٥٩,٨	القادسية / Al Qadisiyah
بناء	٧٠,٩	العزيزية / Al Aziziyah · Jubail
بناء	٧٠,٦	الحمراء / Al Hamra · Jubail
بناء	٦١,٨	قرطبة / Qurtubah · Jubail

تبدّل الاسم لا يلغي أفق الاستثمار

أفق الشراء سنتان إلى ثلاث يحدد مدة الاحتفاظ بالفكرة بعد الدخول. قد يتغيّر تصنيف الحي في الربع التالي دون أن يلغي ذلك الفكرة الاستثمارية.

٠٨ · أحياء الشراء بالتفصيل

أحياء بإشارة شراء

١٤ حياً بإشارة شراء — الأسعار لا تزال ليّنة والعائد المحتمل غير مسجّر بعد. ليونة النمو الأخير جزء من الدعوة، وليست ضدها. † = العائد الإيجاري على السعر المدرج بالريال/م² عند اختلاف سعر الطباعة عن أساس المحرك.

٧٨,٥ الخليج / Al Khalij · Dammam شراء ريال/م ² ٦,١٥٣ العائد الإيجاري ٦,٣٪ النمو -٧,٨٪	٧٩,٩ طيبة / Taibah · Dammam شراء ريال/م ² ١,٩٨٤ العائد الإيجاري ٨,٤٪ النمو -٨,١٪
٦٧,٠ الأثير / Al Athir شراء ريال/م ² ١,٦٦٥ العائد الإيجاري — النمو -٣٤,٨٪	٧٠,٩ الفيحاء / Al Fayha · Dammam شراء ريال/م ² ٦,١٠٨ العائد الإيجاري ٨,٣٪ النمو -١٦,٩٪
٦٦,١ النسيم / Al Naseem · Qatif شراء ريال/م ² ٩٦٤ العائد الإيجاري —† النمو -٤٤,٣٪	٦٦,٧ الناصرية / An Nasriyah شراء ريال/م ² ١,٩٥٠ العائد الإيجاري ٧,٤٪† النمو -١٦,٦٪
٦١,٩ الصناعية الثانية / 2nd Industrial شراء ريال/م ² ٥٠٥ العائد الإيجاري — النمو -١٥,٥٪	٦٥,٧ العوامية / Al Awamiyah شراء ريال/م ² ٦,٣١٧ العائد الإيجاري ٦,٣٪ النمو -١١,١٪
٦١,١ صناعية العريفي - الجبيل / Al Arifi Industrial - Jubail شراء ريال/م ² ٥٠٣ العائد الإيجاري — النمو -٧,٨٪	٦١,٤ الأمير محمد بن سعود / Prince Muhammad bin Saud شراء ريال/م ² ٣,٤٥٣ العائد الإيجاري ٥,٠٪† النمو -١٣,٤٪
٥٩,٨ القادسية / Al Qadisiyah شراء ريال/م ² ١,٥٤٤ العائد الإيجاري ٨,٧٪ النمو -٣١,٣٪	٦٠,٨ العقيق / Al Aqiq · Khobar شراء ريال/م ² ٩٧٧ العائد الإيجاري ١١,١٪ النمو -٢٧,٣٪
٥٠,٩ عنك / Anak شراء ريال/م ² ٤٥١ العائد الإيجاري —† النمو -٢٧,٨٪	٥٢,٧ غرب النابية / Gharb An Nabiya شراء ريال/م ² ١,٣٣٣ العائد الإيجاري ١٠,١٪ النمو -٤,٣٪

■ ٠٩ أحياء البناء بالتفصيل

بوابة العرض، حيًا بحي

٤ أحياء بناء في العرض الرئيسي وبسعر بيع قائم. عدد إشارات البناء في هذا الإصدار: ٤ .

٧٠,٦

الحمرء / Al Hamra · Jubail

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتابع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهرًا)

ريال/م ²	نشط	مبكر	مضاعف المعروض
١,٧٣٨	١١	٩٠٪	×٨,٢٢

المعروض المستقبلي مرتفع مقابل المبيعات الأخيرة (×٨,٢) مع ١١ مشروعًا نشطًا.

٧٠,٩

العزيرية / Al Aziziyah · Jubail

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتابع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهرًا)

ريال/م ²	نشط	مبكر	مضاعف المعروض
١,٣٥٣	٤	١٠٠٪	×٣,٢٢

المعروض المستقبلي مرتفع مقابل المبيعات (×٣,٢) مع ٤ مشاريع نشطة.

٦١,٨

قرطبة / Qurtubah · Jubail

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتابع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهرًا)

ريال/م ²	نشط	مبكر	مضاعف المعروض
١,٦٧٥	١	٠٪	×٠,٠٠

لا وحدات معلقة في المعروض المستقبلي — النشاط في المشاريع القائمة.

٦٢,٥

النابية / An Nabiyyah

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتابع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهرًا)

ريال/م ²	نشط	مبكر	مضاعف المعروض
١,١٥٢	٢	١٠٠٪	×٣,٥٠

المعروض المستقبلي مرتفع مقابل المبيعات (×٣,٥) مع مشروعان نشطان.

كيف تُقرأ الشريحة

مضاعف المعروض يقارن الوحدات المعلقة بالمبيعات السكنية الأخيرة. ارتفاع النسبة يعني مخزونًا أكبر مقابل التداول الأخير؛ ٠,٠ تعني عدم وجود وحدات معلقة.

السوق

عمق السوق

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



١٠ اتجاه السوق

إلى أين يتجه السوق

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

مزيج السكني والتجاري

عدد الصفقات حسب الربع



سكني ■ تجاري ■

٦,٩%

١,٤٧٥

٢,٣٣٥

٥,٤٥٩

وسيط العائد الإيجاري

وفق الإيجار الرسمي · أعيد احتساب أساسه

صفقات الأحياء — الربع الثالث

صفقات بيع

صكوك SREM — الربع الثالث

٣,٠٠ مليار ريال

صفقات ثلاثة أرباع

سكني ٤,٩٧٧ · تجاري ٣٨٥ · أخرى ٩٧

قراءة الاتجاه

السوق الأوسع في **تباطؤ** على مستوى المملكة السكني، بينما أحياء **الشراء** في ريوس ما زالت تبدو مبكرة — الأسعار ليئة والعائد المحتمل غير مسرّع 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 تحلّل أفضل مقارنة بالخبر.

سياق السوق، خارج التقييم

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

مؤشرات الاقتصاد الكلي

المؤشر	قيمة الربع الثالث ٢٠٢٦	المصدر
رؤية ٢٠٣٠	برنامج التنويع الاقتصادي	الحكومة / PIF
معدل الربو — ساما	٥,٠٠٪	ساما (SAMA)
معدل الربو العكسي — ساما	٤,٥٠٪	ساما (SAMA)
ضريبة التصرفات العقارية	0٪	زاتكا (ZATCA) / وزارة العدل
الناتج المحلي السعودي — صندوق النقد	١,٧٪ (٢٦) / ٣,٣٪ (٢٥) / ٤,١	IMF
نمو الناتج غير النفطي	نحو ٤,٥٪ سنوياً	GASTAT
مؤشر أسعار العقار — الهيئة العامة للإحصاء	١,٣٪ + سنوياً (الربع الثاني ٢٠٢٦)	GASTAT
معدل تملك المساكن	٦٣,٧٪ (المستهدف ٧٠٪ بحلول ٢٠٣٠)	الحكومة
عدد السكان — تقدير ٢٠٢٦	٣٥,٣ مليون نسمة؛ غير السعوديين نحو ١٥,٧ مليون (~٤٤٪)	GASTAT / Global Property Guide
التضخم العام / تضخم الإسكان	نحو ١,٩٪ / ٣,٢٪ +	GASTAT
مساهمة العقار في الناتج المحلي	نحو ٥,٨٪	GASTAT
أصول الصناديق 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)
تملك غير السعوديين — على مستوى المملكة	دخل النظام حيز النفاذ في ٢٢ يناير ٢٠٢٦؛ ١٧٠ منطقة محددة؛ واعتمد مجلس الوزراء المناطق واللوائح في ٢٣ يوليو 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 مقيّدة — بنطاق أوسع من مكة المكرمة والمدينة المنورة؛ يجب التحقق من أهلية كل عنوان عبر بوابة هيئة العقار (REGA) «Saudi Properties»	هيئة العقار (REGA) (مصدر رسمي)

أبرز أخبار السوق · الربع الثالث ٢٠٢٦

- **الدمام أسرع أسواق العقار نمواً في المملكة** — نحو ٣,٠٠٠ صفقة بقيمة نحو ٣,٢ مليار ريال في ربع حديث، والحجم ٦٠٪ + سنوياً / ٣٧٪ + ربعياً — Gulf News / Cavendish Maxwell
- **زخم أسعار الدمام:** الشقق ٥,٨٪ + سنوياً، الفلل ٣,٢٪ + سنوياً؛ إيجار الشقق ٤,٨٪ +، وإيجار الفلل ٢,٢٪ + — Cavendish Maxwell
- تباطؤ السوق السكني الوطني في المؤشر الرئيسي: مؤشر أسعار العقار لدى GASTAT ١,٣٪ + سنوياً في الربع الثاني ٢٠٢٦؛ وCBRE سجّلت تراجع قيم الصفقات السكنية الوطنية ٢٦,٩٪ - سنوياً (CBRE، الربع الثاني ٢٠٢٦) — CBRE / GASTAT
- **ميزة القدرة على التحمّل في المنطقة الشرقية:** أرخص من الرياض وجدة، فتجذب المستخدم النهائي والمستثمر — «تبرز كنقطة ساخنة جديدة للاستثمار العقاري» (Cavendish Maxwell, Sean Heckford)
- **المعرض المستقبلي يتوسّع:** نحو ١,٨٠٠ مسكناً على المدى القريب ونحو ١٢,٠٠٠ وحدة خلال السنتين التاليتين في الدمام — Cavendish Maxwell / Bayut

أفضل ٨٠ حسب درجة ريوس

أفضل ٨٠ من أصل ٣٠٦ · نحو ٣٠ حيًّا في كل صفحة · صفحات البيع على الخارطة تغطي الباقي. † = العائد الإيجاري على السعر المدرج، أو ريال/م² دون عتبة الطباعة ١٠٠.

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد الإيجاري
١	الشاطئ الشرقي / Ash Shati Ash Sharqi	٨٥,٧	احتفاظ	٤,٠٠٣	٤,٦٪
٢	الحمراء / Al Hamra · Khobar	٨٤,٩	احتفاظ	٣,٩٠٠	٦,٨٪
٣	العقريية / Al Aqrabiyah	٨٤,٥	احتفاظ	٤,٥٨٦	٤,٨٪
٤	مخطط الإتصالات / Al Itsalat Subdivision	٨٤,٣	احتفاظ	٦,١٣٧	٦,٥٪
٥	البحر / Al Bahar · Khobar	٨٤,١	احتفاظ	٥,٥٧٢	٧,٤٪
٦	البادية / Al Badiyah	٨٣,٥	احتفاظ	٦,٩٨٠	٥,٣٪
٧	المنار / Al Manar · Dammam	٨١,٣	احتفاظ	١,٩٨٧	٨,٣٪
٨	الخبر الجنوبية / Al Khubar Al Janubiyah	٨٠,٦	احتفاظ	٣,٩٧٤	٤,٥٪†
٩	طيبة / Taibah · Dammam	٧٩,٩	شراء	١,٩٨٤	٨,٤٪
١٠	المنتزة / Al Muntazah · Dammam	٧٩,٨	احتفاظ	٤,٤٧٢	٥,٢٪
١١	التحلية / At Tahliyah	٧٩,١	احتفاظ	٦,٠١٢	٨,٠٪†
١٢	الخليج / Al Khalij · Dammam	٧٨,٥	شراء	٦,١٥٣	٦,٢٪
١٣	الخزامى / Al Khuzama · Khobar	٧٧,٥	احتفاظ	٤,٠٠٠	٤,٧٪†
١٤	الشفاء / Ash Shifa	٧٧,٥	احتفاظ	١,٨١٠	٨,٥٪†
١٥	النهضة / An Nahdah	٧٧,٥	احتفاظ	٤,٥٧٩	٥,١٪
١٦	الزهور / Al Zuhur · Dammam	٧٦,٨	احتفاظ	٣,١٢١	٥,٠٪†
١٧	العزيزية / Al Aziziyah · Dammam	٧٦,٠	احتفاظ	٦,٤٦١	٨,٠٪
١٨	الدواسر / Ad Dawasir	٧٥,٩	احتفاظ	٥,٠٢٧	٦,٠٪
١٩	الخضرية / Al Kuthriah	٧٥,٧	احتفاظ	٤,٠٥٠	٤,٣٪†
٢٠	الشعلة / Al Sholah	٧٥,٥	احتفاظ	٦,٠٧٩	٩,٢٪
٢١	العليا / Al Olaya	٧٥,٤	احتفاظ	٦,٩٧٦	٨,٨٪†
٢٢	البندرية / Al Bandariyah	٧٤,٨	احتفاظ	٥,٣٣٦	٥,٥٪
٢٣	الخبر الشمالية / Al Khabra Ash Shamalia	٧٤,٣	احتفاظ	٥,٨٧٠	٤,١٪
٢٤	البشرع / Ash Sheraa	٧٤,٣	احتفاظ	٦,٢٨٤	٨,٣٪
٢٥	عبدالله فؤاد / Abdullah Fouad	٧٤,١	احتفاظ	١,٦٩٢	١٠,٥٪†
٢٦	العروبة / Al Urubah · Dammam	٧٣,٩	احتفاظ	٦,٦٤٤	٧,٨٪
٢٧	الراكدة الجنوبية / Ar Rakah Al Janubiyah	٧٣,٩	احتفاظ	٦,١٩٠	١٠,٦٪†
٢٨	النخيل / Al Nakhil · Dammam	٧٣,٧	احتفاظ	١,٤٥٢	٩,٦٪
٢٩	الروضة / Ar Rawdah · Dammam	٧٣,٥	احتفاظ	٦,٢٧٨	٦,٢٪
٣٠	العدامة / Al Adamah	٧٣,١	احتفاظ	٤,٠٣٧	٤,٦٪

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإيجاري
٣١	السيف / As Saif	٧٣,١	احتفاظ	٤,٦٨٧	٦,١٪
٣٢	الجوهرة / Al Jawharah · Dammam	٧٢,٩	احتفاظ	٥,٧٦٦	٣,٢٪†
٣٣	بدر / Badr	٧٢,٦	احتفاظ	٦,٤٨٦	٦,٣٪
٣٤	الريان / Ar Rayaah	٧٢,٦	مراقبة	٣,٦٠٠	٥,٢٪
٣٥	الصفاة / Al Safat	٧٢,٥	احتفاظ	٥,٦٩٨	٤,١٪
٣٦	الجامعيين / Al Jamiyin · Dammam	٧٢,٤	مراقبة	٦,٤٠٤	٧,٧٪
٣٧	الواحة / Al Wahah · Jubail	٧٢,٤	مراقبة	٦,٤٦٦	٣,٢٪†
٣٨	الفيصلية / Al Faisaliyah	٧٢,٠	احتفاظ	٦,٨٦٠	٦,٠٪†
٣٩	الروابي / Ar Rawabi · Khobar	٧١,٨	احتفاظ	٤,٠٩٦	٦,٤٪
٤٠	العمامرة / Al Amamah	٧١,٤	احتفاظ	٣,٠٦٤	٦,٨٪
٤١	الضباب / Al Dabab · Dammam	٧١,٣	احتفاظ	٦,٧٣٣	—
٤٢	النور / An Noor · Dammam	٧١,٢	احتفاظ	٦,٦٤٤	٧,٠٪
٤٣	العزيرية / Al Aziziyah · Jubail	٧٠,٩	بناء	١,٣٥٣	١٢,٢٪
٤٤	قرطبة / Qurtubah · Khobar	٧٠,٩	احتفاظ	٥,٨٠٨	٧,٠٪
٤٥	الفيحاء / Al Fayha · Dammam	٧٠,٩	شراء	٦,١٠٨	٨,٢٪
٤٦	المنزهة / An Nuzhah	٧٠,٨	احتفاظ	٦,٨١٦	٦,٥٪†
٤٧	الواحة / Al Wahah · Dammam	٧٠,٧	احتفاظ	٣,٢٩٨	٥,٦٪†
٤٨	الحمراء / Al Hamra · Jubail	٧٠,٦	بناء	١,٧٣٨	١٠,١٪
٤٩	شاطئ القطيف / Qatif Beach	٧٠,٢	احتفاظ	—†	—
٥٠	الأمواج / Al Amwaj	٦٩,٨	احتفاظ	١,٢٧٧	٩,٤٪
٥١	الجوهرة / Al Jawharah · Khobar	٦٩,٨	احتفاظ	٦,٠٥٦	—
٥٢	الندى / An Nada	٦٩,٧	احتفاظ	٦,٩٩٢	٧,٧٪
٥٣	الحسام / Al Hussam	٦٩,٣	احتفاظ	١,٧٠٣	١٢,٨٪†
٥٤	الصواري / Al Sawari · Khobar	٦٨,٨	احتفاظ	٦,١٠٢	٨,٢٪
٥٥	المراقب / Al Merqab	٦٨,٦	احتفاظ	٣,١٩٢	٧,٠٪†
٥٦	اللؤلؤ / Al Loaloa	٦٨,٥	احتفاظ	٦,٣٩٥	٧,٧٪†
٥٧	الجسر / Al Jisr	٦٨,١	احتفاظ	٣,٠٩١	٥,٢٪
٥٨	الناصرية / An Nasirah	٦٧,٨	احتفاظ	٣,٣٩٤	٣,٨٪
٥٩	الثقبة / Ath Thuqbah	٦٧,٧	احتفاظ	٣,٥٣٩	٣,٥٪
٦٠	الضباب / Al Dabab · Jubail	٦٧,٧	احتفاظ	٦,٤٢٢	٩,٠٪†

١٢ · ترتيب الأحياء ٦١-٨٠ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإيجاري
٦١	الصفاء / As Safa · Dammam	٦٧,٥	احتفاظ	٧,٧٥٨	٣,٠%†
٦٢	القديح / Al Qadih	٦٧,١	مراقبة	٧٣٧	—†
٦٣	الأثير / Al Athir	٦٧,٠	شراء	١,٢٦٥	—
٦٤	المحمدية / Al Muhammadiyah	٦٦,٩	احتفاظ	٢,٢١٩	٧,٢%†
٦٥	الناصرية / An Nasriyah	٦٦,٧	شراء	١,٩٥٠	٧,٤%†
٦٦	مدينة العمال / Madinat Al Ummal · Khobar	٦٦,٥	احتفاظ	٤,٢٧٣	٣,٧%
٦٧	طيبة / Taibah · Jubail	٦٦,٢	احتفاظ	٢,٥٥٣	٧,٣%
٦٨	النسيم / Al Naseem · Qatif	٦٦,١	شراء	٩٦٤	—†
٦٩	أبو معن / Abu Main	٦٦,٠	مراقبة	—†	—
٧٠	العوامية / Al Awamiyah	٦٥,٧	شراء	٢,٣١٧	٦,٢%
٧١	السلام / As Salam · Dammam	٦٥,٥	احتفاظ	٣,٣٣٠	٦,٢%
٧٢	الطيبيشي / At Tubayshi	٦٤,٧	مراقبة	١,٦٢٩	١٠,٨%†
٧٣	مدينة العمال / Madinat Al Ummal · Dammam	٦٤,٥	احتفاظ	١,٩٢٢	٨,٦%†
٧٤	هجر / Hajr	٦٤,٤	احتفاظ	٢,٦٧٤	٦,٧%
٧٥	المطرفية / Al-Matrefeyah	٦٤,٢	احتفاظ	١,٧٥٠	٦,٨%†
٧٦	ابن خلدون / Ibn Khaldun	٦٤,٢	احتفاظ	١,٦٤٥	٩,٢%†
٧٧	الجلوية / Al Jalawiyah	٦٤,٠	احتفاظ	٢,٧٣٧	٦,١%
٧٨	الكوثر / Al Kawthar · Khobar	٦٤,٠	احتفاظ	١,١٦٩	—
٧٩	أحد / Ohod	٦٤,٠	احتفاظ	١,٨٩١	٧,٠%
٨٠	الإسكان الجنوبي / Al Iskan Janubi	٦٣,٩	احتفاظ	٢,٥٢٥	٦,٦%

■ ١٣ · المعروض المستقبلي – البيع على الخارطة

أبرز المعروض المستقبلي القادم

المعروض المستقبلي للأحياء من سجلات العرض في ملفات الأحياء، إلى جانب سجل وافي (١٤٣ مشروعًا نشطًا بيع على الخارطة في المنطقة الشرقية).

١٨	١٥,٢٨١	٦٢	١٤٣
أحياء لديها المعروض المستقبلي سجل عرض الحي	وحدات معلنة حيث يذكر وافي عدد الوحدات	قيد الإنشاء السجل النشط	مشاريع وافي بيع على الخارطة مرخّص من هيئة العقار (REGA)

أفضل ١٦ من ١٨ أحياء لديها المعروض المستقبلي

الحي	وحدات المعروض المستقبلي	الإشارة
الدانة / Ad Danah · Jubail	٢,٥٧٦	احتفاظ
الشفاء / Ash Shifa	٢,٣٣٨	احتفاظ
الشعلة / Al Sholah	١,٢٣٤	احتفاظ
الحمراء / Al Hamra · Jubail	١,٢١٧	بناء
الخور / Al Khawr	٩٣٥	احتفاظ
العزيزية / Al Aziziyah · Jubail	٧٦١	بناء
طيبة / Taibah · Jubail	١٩٣	احتفاظ
الجوهرة / Al Jawharah · Jubail	٨٨	احتفاظ
العليا / Al Olaya	٥٩	احتفاظ
البندرية / Al Bandariyah	٥٦	احتفاظ
النابية / An Nabiyah	٥٦	بناء
الجسر / Al Jisr	٥٢	احتفاظ
القصور / Al Qusor	٤٠	احتفاظ
الروابي / Ar Rawabi · Khobar	٣٤	احتفاظ
العنود / Al Anud	٣١	احتفاظ
اللؤلؤ / Al Loaloo	٣٠	احتفاظ

المصدر

وحدات الأحياء من سجل العرض في ملف الحي. سجل المشاريع من صفحات تفاصيل وافي التابعة لهيئة العقار (REGA) (REGA Wafi · ٢٠٢٦-١٠-٧ تحديث).

أبرز المطوِّرين

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

أبرز المطوِّرين حسب وحدات المعروض المستقبلي المعلنة

المطوِّر	المشاريع	الوحدات	الأحياء المستهدفة
ROSHN Group	١	٢,٥٧٦	الدانة / Jubail · Ad Danah
شركة الجبيل وينبع لخدمات المدن الصناعية شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	٢	٢,٠٠٨	—
شركة الصدفـة للتطوير العقاري	٣	١,٤١٩	الحمراء / Jubail · Al Hamra, الصواري / Ash Shifa / Al Sawari · Khobar, الشفاء
الشركة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة للشركة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	٧	١,٣٣٦	المنار / Qatif · Al Manar, الشفاء / Ash Shifa, الهفوف
مؤسسة معالم المباني الحديثة للمقاولات	١	١,٢٣٤	الشعلة / Al Sholah
شركة دار وإعمار للإستثمار والتطوير العقاري	٣	١,٢٣٢	الشفاء / Ash Shifa, طريق الدمام الرياض السريع
شركة رتال للتطوير العمراني	٣	٧٧٥	العزيرية / Jubail · Al Aziziyah, الأندلس / Al-Andalus, التحلية / At Tahliyah
شركة رأب للتطوير العقاري	١	٧٠١	ضاحية الملك فهد / Dahiyat Al Malik Fahd
شركة ضفاف الشرق للتطوير العقاري	١	٧٠١	الخور / Al Khawr

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطوِّر	الحي	الوحدات	٪ الإنجاز	الحالة
الدانة	ROSHN Group	الدانة / Jubail · Ad Danah	٢,٥٧٦	٩	قيد الإنشاء
أراسي	الشركة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	الشفاء / Ash Shifa	١,٣٣٦	٠	لم يبدأ
معالم ليورا هومز	مؤسسة معالم المباني الحديثة للمقاولات	الشعلة / Al Sholah	١,٢٣٤	٩٥	قيد الإنشاء
الجبيل ١	شركة الجبيل وينبع لخدمات المدن الصناعية شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	—	١,٠٠٤	٠	لم يبدأ
الجبيل ٢	شركة الجبيل وينبع لخدمات المدن الصناعية شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	—	١,٠٠٤	٠	لم يبدأ
الصدفة ريزيدنس ٣٥	شركة الصدفـة للتطوير العقاري	الشفاء / Ash Shifa	٩٤٧	٠	لم يبدأ
نساج لازورد	شركة رتال للتطوير العمراني	العزيرية / Jubail · Al Aziziyah	٧٥٠	٠	لم يبدأ
مشروع ريما السكني ١	شركة رأب للتطوير العقاري	ضاحية الملك فهد / Dahiyat Al Malik Fahd	٧٠١	١٤	قيد الإنشاء
ادل رايز	شركة ضفاف الشرق للتطوير العقاري	الخور / Al Khawr	٧٠١	٦٢	قيد الإنشاء
سرايا الشرق	شركة دار وإعمار للإستثمار والتطوير العقاري	طريق الدمام الرياض السريع	٦١٦	٠	لم يبدأ
سرايا الشرق	شركة دار وإعمار للإستثمار والتطوير العقاري	طريق الدمام الرياض السريع	٦١٦	١٧	لم يبدأ
ادل فيو	شركة طروق العمار للتطوير العقاري شركة شخص واحد	الحمراء / Jubail · Al Hamra	٥٩٣	٣٦	لم يبدأ
سما قمره	شركة مايا للتطوير والاستثمار العقاري	صفوى ٣&٢	٥٢٢	٢٩	لم يبدأ
برج الصدفـة ٣	شركة الصدفـة للتطوير العقاري	الحمراء / Jubail · Al Hamra	٤٧٢	٤٠	قيد الإنشاء
مشروع جيداً	الشركة الخليجية للتعمير العقاري مساهمة مقفلة	الورود / Al Wurud	٢٦٠	٢٥	لم يبدأ

التوقع، ومدى الثقة به

ما قد يحدث لاحقًا — ومدى ثقة ريوس في هذا التوقع. كل رقم أدناه **نطاق** لا نقطة واحدة: مسار أساسي مع نطاق $\pm 39\%$ على المضاعف التراكمي. يُعرض لأحياء التغطية المكتملة (١٤/١٤) من أحياء الشراء بنطاقات في هذه الإصدار).

١٣٨	FULL	١٤	±٣٩%
أحياء مكتملة من أصل ٣٠٦ على مستوى المدينة	تُحتسب لها آفاق ٣ و ٥ و ١٠ سنوات مستوى تغطية مكتمل	شراء بنطاقات من أصل ١٤ شراء	نطاق السيناريو الأساسي نطاق خطأ مختبر رجعيًا

جدول — نطاقات التوقعات · شراء + بناء (تغطية مكتملة)

الحي	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	العائد الداخلي ١٠ اس
طيبة / Taibah · Dammam	شراء	مكتمل	-51%...12%	-55%...2%	-51%...13%	-٢,١%
الخليج / Al Khalij · Dammam	شراء	مكتمل	-41%...35%	-37%...44%	-13%...98%	٣,٦%
الفيحاء / Al Fayha · Dammam	شراء	مكتمل	-51%...12%	-56%...-1%	-53%...6%	-٢,٧%
الأثير / Al Athir	شراء	مكتمل	-51%...12%	-56%...1%	-51%...11%	-٢,٢%
الناصرية / An Nasriyah	شراء	مكتمل	-51%...12%	-58%...-3%	-61%...-12%	-٤,٤%
النسيم / Al Naseem · Qatif	شراء	مكتمل	-51%...12%	-58%...-3%	-70%...-32%	-٦,٩%
العوامية / Al Awamiyah	شراء	مكتمل	-48%...18%	-48%...18%	-34%...50%	٠,٧%
الصناعية الثانية / 2nd Industrial	شراء	مكتمل	-37%...43%	-31%...56%	-2%...123%	٤,٩%
الأمير محمد بن سعود / Prince Muhammad bin Saud	شراء	مكتمل	-6%...114%	23%...180%	126%...415%	١٤,٠%
صناعية العريفي - الجبيل / Al Arifi Industrial - Jubail	شراء	مكتمل	-51%...12%	-58%...-3%	-69%...-30%	-٦,٦%
العقيق / Al Aqiq · Khobar	شراء	مكتمل	-35%...49%	-27%...66%	7%...143%	٥,٧%
القادسية / Al Qadisiyah	شراء	مكتمل	-50%...14%	-52%...10%	-42%...32%	-٠,٥%
غرب النابية / Gharb An Nabiayah	شراء	مكتمل	-16%...92%	4%...138%	79%...308%	١١,٤%
عنك / Anak	شراء	مكتمل	-51%...12%	-58%...-3%	-69%...-30%	-٦,٦%
العزيزية / Al Aziziyah · Jubail	بناء	مكتمل	-46%...24%	-44%...27%	-27%...67%	١,٨%
الحمراء / Al Hamra · Jubail	بناء	مكتمل	-47%...20%	-47%...21%	-32%...56%	١,١%
النابية / An Nabiyah	بناء	مكتمل	-50%...14%	-52%...9%	-42%...31%	-٠,٦%
قرطبة / Qurtubah · Jubail	بناء	مكتمل	7%...144%	56%...255%	297%...805%	٢٠,٦%

كيف تُقرأ النطاقات

النطاقات توقعات لمسار رأس المال من أسعار البيع المسجلة، وليست تنبؤًا بنقطة واحدة. معدل العائد الداخلي من مسار السعر فقط، ولا يُخلط بالعائد الإيجاري. تبقى مستويات التغطية الأضعف محجوبة مع بيان السبب.

معدّ للمراجعة والتدقيق

طبيعة التقرير

معلومات سوقية للعلم فقط — وليست تقييماً وفق معايير IVS / RICS (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

القاعدة	آلية التطبيق
التصنيفات من المحرك فقط	تُطبع من المحرك — ولا يُعاد اشتقاقها في هذا التقرير
العائد الإيجاري	الإيجار الرسمي ÷ سعر البيع، مع سقف منطقي للطباعة. † عند استخدام السعر المدرج بدل أساس البيع في المحرك. التصنيفات دون تغيير.
التوقعات المستقبلية	نطاقات لأحياء التغطية المكتملة (١٠/٥/٣ + معدل العائد الداخلي)؛ وإلا تُحجب مع توضيح السبب
الاقتصاد الكلي والأخبار	تُعرض كسياق — ولا تدخل في درجة أو تصنيف
مناطق تملك غير السعوديين	لا يتوفر لهذه الإصدار سجل مناطق هيئة العقار (REGA) المحددة — يُستبعد رسم الخرائط على مستوى الحي؛ وتُعرض القواعد الوطنية والإقليمية كسياق في صفحة الاقتصاد الكلي
ترتيب الأحياء	تُعرض أفضل ٨٠ من أصل ٣٠٦؛ ويُحفظ الترتيب الكامل في السجلات الأساسية
أسماء الأحياء	الإنجليزية من ملف ريوس، والعربية حرفياً من سجل مبيعات وزارة العدل / SREM (جميع الأحياء الـ ٣٠٦) — تُعرض بالعربية / الإنجليزية دون إعادة ضبط إملائي. التصنيفات والدرجات دون تغيير.
طبقة الاستشعار عن بُعد	مستبعدة بالكامل في هذه الإصدار

التواصل

reos.altctrl.ai · hello@altctrl.ai

تتعدد اتجاهات السوق.

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

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

وليس النتيجة متوسطًا عامًا للمنطقة.

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