

أبريل — يونيو ٢٠٢٦

جدة تقرير الربع الثاني

٥.٧%

الوسيط للعائد الإيجاري الإجمالي

١١٠

حيًا مكتمل التقييم

٥,٧٦٨

صفقات البيع · الربع الثاني ٢٠٢٦

١٨٣

حيًا مُقَيَّمًا ومُصَنَّفًا

الربع الثاني ٢٠٢٦: ٥,٧٦٨ صفقة · SAR ٨.٨1B · صفقات الأرباع الثلاثة السابقة ١٧,١٤٢ · المصدر — محرك ريوس الذكي · منهجية التصنيف ٧.١

البيانات حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ · تاريخ النشر أغسطس ٢٠٢٦ · REOS.ALTCTRL.AI

جدول المحتويات

١ المقدمة ومحرك الذكاء

٢ الملخص التنفيذي

I

النموذج ومحرك الذكاء

ملف الحي · التقييم · التغطية

٣ ملف الحي

٤ كيف نحتسب التقييم

٥ قواعد التصنيفات ودلالاتها

II

ذكاء الأحياء

١٨٣ حيا · مُقيِّمة ومصنّفة ومُشار إليها

٦ الخلاصة

٧ حركة الأحياء

٨ أحياء الشراء

٩ أحياء البناء

٣

٤

ص٥

٥

٦

٧

ص٨

٨

٩

١٠

١١

III

عمق السوق

الاتجاه · الاقتصاد الكلي · أفضل ٨٠ · مناطق REGA · على الخارطة

ص١٢

١٠ اتجاه السوق

١١ الاقتصاد الكلي والتنظيمي

١٢ المؤشر المُصنّف (أفضل ٨٠)

١٣ مناطق REGA لغير السعوديين

١٤ REGA · المناطق المحددة

١٥ REGA · بقية المناطق

١٦ خط أنابيب المشاريع على الخارطة

١٧ المطوّرون والمشاريع

١٨ مشاريع على الخارطة (تتمة)

IV

الثقة والتوقعات

نطاق التوقعات · مصدر البيانات · إخلاء المسؤولية

ص٢٤

١٩ التوقعات المستقبلية

٢٠ المنهجية وإخلاء المسؤولية

المدينة كاملة، نموذج بيانات واحد

جميع أحياء جدة البالغ عددها ١٨٣ تُفحص وتُقيّم وتُصنّف من ملف حي واحد لكل منها. سجّل الربع الثاني ٢٠٢٦ ٥,٧٦٨ صفقة بيع بقيمة SAR ٨.٨١B في سجل صكوك SREM، إلى جانب ١١٦,٣٧٤ عقد إيجار في شريحة إيجارات الأحياء. تحمل أربعة أرباع من البيانات التاريخية ٢٤,٠٠٨ صفقة على مستوى الأحياء — عمق كافٍ لترتيب السعر والنمو والاستقرار والعائد بثقة.

١٩	١١٠	٥,٧٦٨	١٨٣
قابلة للاستثمار رئيسية	أحياء مكتملة التقييم	صفقة بيع في الربع الثاني	ملفات الأحياء
١٥ شراء ٤ بناء	٧٨ تحت المراقبة ٠ بيانات محدودة	٨.٨١B ٠ SREM SAR	ملف واحد لكل منطقة

المحرك

ملف واحد لكل حي. إشارة واحدة لكل ملف.
كل مقياس يستند إلى بيانات معاملات حكومية، ويُشتق وفق قواعد ثابتة ومُصنّف مقابل بقية الأحياء البالغ عددها ١٨٣. تُجفّد الدرجات فور كتابتها — لا إعادة احتساب، ولا تتغيّر بعد تثبيتها، ولا تأويل بين السجل والصفحة.

الأحياء التي تقل عن حد البيانات المطلوب تبقى تحت المراقبة بدلاً من تقييمها. تتوسع التغطية مع تراكم حجم الصكوك.

سبعة أمور تحدد ملامح الربع الثاني ٢٠٢٦

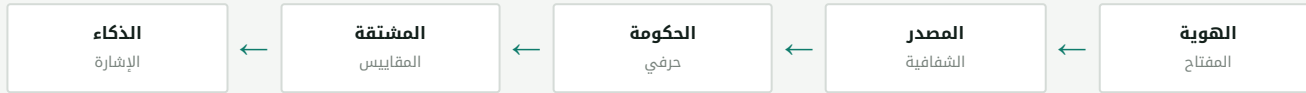
قراءة منضبطة لسوق جدة مباشرة من محرك الذكاء — الأحياء القابلة للتنفيذ أولاً، ثم الحالة الأساسية للمدينة.

١. **الإشارة متحفظة وفق قواعد صارمة.** عبر ١٨٣ حيًا، التوزيع هو ١٥ شراء / ٤ بناء / ٨٦ احتفاظ / ٧٨ مراقبة. يتطلب تصنيف الشراء تجاوز كلا الركيزتين للحد الأدنى معًا — وليس واحدة فقط.
٢. **سلة الأحياء القابلة للتنفيذ الرئيسية تضم ١٩ حيًا** (شراء + بناء بسعر بيع مُتاح). ابدأ بـ (الأجاويد / Al Ajaweed، المنارات / Al Manarat، المنتزهات / Al Mutanazahat، الوادي / Al Wadi...). لا يزال عدد إشارات المحرك ١٩ — الحالات المُقيّدة أو ذات الإيجار فقط مُستبعدة من القائمة الرئيسية. لا تبدأ بحالة الاحتفاظ الأساسية البالغة ٨٦ حيًا.
٣. **السوق الأوسع يشهد تباطؤًا؛ وإشارة الشراء هنا ذات طابع عكسي.** تراجعت قيم القطاع السكني وطنيًا -٢٦.٩% سنويًا (CBRE)، بينما يعني تصنيف الشراء في ريوس التجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد.
٤. **الوسيط للعائد الإيجاري ٥.٧%** استنادًا إلى الإيجار الرسمي لكل م^٢ (آمن للطباعة؛ † عند إعادة احتساب أساس سعر البيع). وسيط سعر البيع ٢,٩٢٣ ريال/م^٢.
٥. **صكوك SREM ٥,٧٦٨ SAR بقيمة ٨.٨١B SAR.** صفقات الربع الثاني (شريحة الأحياء) ٥,٠٨٢؛ والمتراكم على ٣ أرباع ١٧,١٤٢.
٦. **حركة الأحياء: ١٠ حيًا** انتقل حديثًا لتصنيف شراء/بناء مقارنة بالربع الأول؛ و٩ فقد إشارة نشطة. معدل تبدّل التصنيف مرتفع لأن البوابة تعيد قراءة نافذة متحركة كل ربع — أفق الشراء البالغ ٢-٣ سنوات هو أساس فرضية الاحتفاظ، وليس قفلاً على المسمى.
٧. **تعتمد العوائد المستقبلية** نطاق الحالة الأساسية ±٣٩% — للمستوى المكتمل (FULL) فقط؛ وإلا تُحجب التوقعات مع بيان السبب.

خمس طبقات، حقيقة واحدة

كل حي في جدة يحمل ملفًا كاملاً واحدًا. خمس طبقات منفصلة تمامًا، تتدفق البيانات فيها باتجاه واحد — من السجل الحكومي الخام إلى الإشارة النهائية. لا شيء في الطبقات السفلى يعيد كتابة ما يعلوه أبدًا.

تتدفق البيانات في اتجاه واحد ٠ من الأعلى إلى الأسفل ٠ لا رجعة فيها



الهوية

مفتاح ريوس الدائم: الدولة، المدينة، الحي، العملة، الوحدة. ليس معزّماً حكومياً أبداً.

المصدر

طبقة الشفافية: المصادر، بوابات التغطية، مؤشرات الجودة، الأرباع المعزولة.

الحكومة

السجل الحكومي كما هو: المبيعات، الإيجارات، أنماط العقارات. لا تُحرَّر أو تُعاد تسميتها أو تُعاد احتسابها أبداً.

المشتقة

مقاييس مشتقة حسابياً: النمو، التذبذب، التراجع، العائد، سرعة الدوران. تُوسم عند كونها تقديرية.

الذكاء

إشارة مصنفة مقارنةً بنظيراتها: ثمانية نماذج، ركيّزان، وقرار واحد من بين شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة.

٧٦.١

قواعد التصنيف

بعد التقريب لمنزلتين عشريتين

٤

الإشارات

شراء ٠ بناء ٠ احتفاظ ٠ مراقبة

٨

النماذج الداخلية

تُدمج في ركيّتين

١٨٣

ملفات الأحياء

ملف واحد لكل منطقة

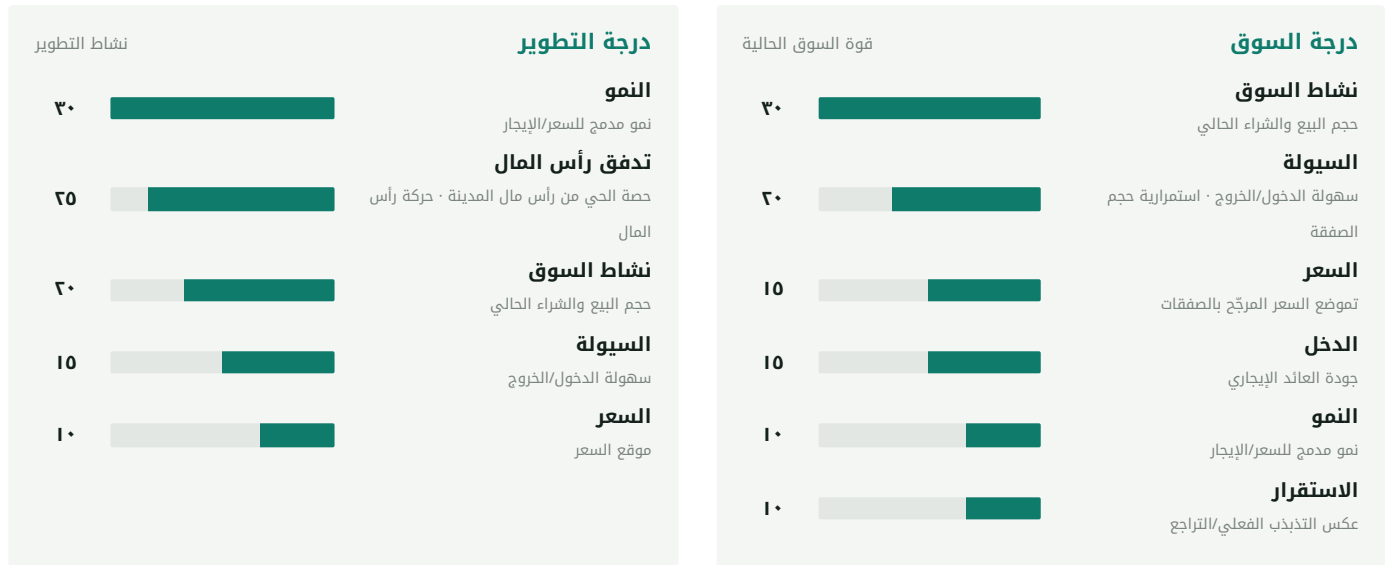
قابلة لإعادة الإنتاج وموثقة بالإصدار

يحمل كل ملف شكل بياناته وإصدار منهجيته الخاص — قابل لإعادة الاحتساب طابقاً لطابق من طبقاته الحكومية ذاتها. أداة العرض تقرأ فقط؛ ولا تُعيد الاشتقاق أبداً.

سجل خام في الداخل. إشارة مُصنّفة في الخارج. كل خطوة موثقة في الصفحة.

ثمانية نماذج، ركيزتان

يُصنّف كل مُدخل حسب المئين ضمن نطاق جدة. تغدّي ثمانية نماذج ركيزتين. درجة ريوس هي متوسط درجة السوق ودرجة التطوير. النموذج الثامن (العرض) هو بوابة تصنيف البناء — ولا يدخل بوزن في أي من الركيزتين.



شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة

تقييم الحي

ركيزتان

ثمانية نماذج

بيان — أفضل ستة حسب درجة ريوس

الحي	السوق	التطوير	ريوس	الإشارة
النزهة / An Nuzhah	٨١.١	٩٠.٤	٨٥.٨	احتفاظ
الشاطئ / Ash Shati	٨٠.٩	٨٦.٦	٨١.٨	احتفاظ
الروضة / Ar Rawdah	٧٩.٨	٨٣.٣	٨١.٦	احتفاظ
الصفاء / As Safa	٧٨.٦	٨٣.٤	٨٠.٨	احتفاظ
أبحر الجنوبية / Abhur Al Janubiyah	٧٥.٩	٨٤.٧	٨٠.٣	احتفاظ
الشرفية / Ash Sharafiyah	٧٦.٠	٨٣.٥	٧٩.٨	احتفاظ

من الدرجات إلى الإشارة

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

٠٠٥ دليل الإشارات ودلالاتها

الدلالة تُطبع مع كل تصنيف

معنى التصنيف وفق الإصدار ٧٦.١. **الشراء = سعر منخفض + زخم هادئ (إشارة تجميع)**، وليس «قويًا الآن». سوء قراءة المعنى هو الخطأ الأكثر شيوعًا.

التصنيف	القاعدة (٧٦.١، بعد التقريب لمنزلتين)	المعنى المعروض	الأفق الزمني
شراء	السعر > ٤٠ و النمو > ٣٠	تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٣ سنوات)	٣-٢ سنوات
بناء	العرض ≤ ٥٥ و السعر > ٥٠ و النمو > ٤٠	بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (٩-١٥ شهرًا)	٩-١٥ شهرًا
احتفاظ	قابل للتقييم، دون إشارة شراء أو بناء	قوي حاليًا ومستقر — لا توصية فعلية	—
مراقبة	غير قابل للتقييم (الصفقات المتراكمة > ٥)	سوق هادئ وبيانات محدودة — يستدعي المتابعة	—

ترتيب التقييم

(٠ غير قابل للتقييم ← مراقبة ١٠ تقريب P و G و S لمنزلتين عشريتين ٢٠ بناء ٣٠ شراء ٤٠) وإلا احتفاظ. تُقرأ الإشارة من **signal.signal** — ولا تُعاد حسابها أبدًا.

٧٨

٨٦

٤

١٥

مراقبة
بوابة البيانات المحدودة

احتفاظ
الحالة الأساسية للسوق

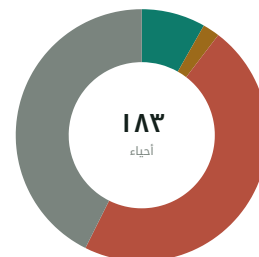
بناء
بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد

شراء
تجميع

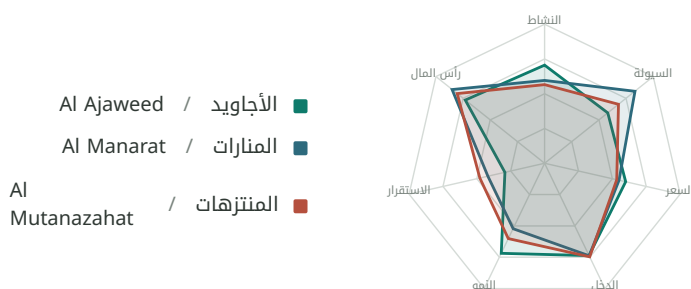
أين أتحرك؟ باختصار

أبرز الأحياء القابلة للتنفيذ أولاً (شراء + بناء بسعر بيع متاح) — ثم التوزيع الذي يثبت أن الفرز متحفّظ. يبقى عدد إشارات المحرك ١٥+٤؛ الحالات المُقَيّدة أو ذات الإيجار فقط مذكورة في الحاشية لا في الواجهة.

توزيع الإشارات



بصمة النموذج لأبرز حالات الشراء



بيان — القابلة للتنفيذ الرئيسية (١٩ · شراء + بناء)

الحي	الإشارة	ريوس	ريال/م²	العائد الإيجاري
الأجاويد / Al Ajaweed	شراء	٦٥.٨	٦,١٧٢	٨.٣%
المنارات / Al Manarat	شراء	٦٥.٠	١,٧٠٤	١٠.٤%†
المنتزهات / Al Mutanazahat	شراء	٦٢.٨	١,٤٦٠	١١.٥%†
الوادي / Al Wadi	شراء	٥٨.٥	٧٢٠	—
الصفوة / As safwa	شراء	٥٨.٤	٧٧٥	—
السروات / As Sarawat	شراء	٥٨.٣	٨١٨	—
أم السلم / Umm Asalam	شراء	٥٦.٩	١,٩٨٠	—
الهدا / Al Hada	شراء	٥٣.٠	٦,٠٨١	٩.٠%
الزهور / Al Zuhur	شراء	٥٢.٠	٧٤٥	—
الجزيرة / Al Jazirah	شراء	٤٩.٩	٧٧٣	—
الفرقان / Al Furqan	شراء	٤٨.٨	٦٦٩	—
الأمير فواز الجنوبي / Prince Fawaz Al Janoubi	شراء	٤٨.٧	١,٧٥٠	—
اليسر / Al Yusr	شراء	٤٨.٢	٧٢٠	—
العدل / Al Adel	شراء	٤٣.٩	١,٧١٤	٨.٨%
قباء / Quba	شراء	٤١.٧	١,٥٨٣	١٠.٣%†
الصواري / Al Sawari	بناء	٧٠.٩	٦,٩٧٤	٧.٠%†
السنابل / As Sanabel	بناء	٦٢.٧	٣,٣١٢	٥.٨%
أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	بناء	٦٠.٢	٦,٧٤٢	٥.٨%
بريمان / Bryman	بناء	٥٠.٤	٤٢٠	—†

† يُحتسب العائد المعروض من الإيجار الرسمي + السعر المُدرج بالريال/م² عندما يختلف أساس سعر بيع المحرك عن السعر المُدرج (أو عند فشل اختبار منطقية نطاق السعر). التصنيفات والدرجات دون تغيير.

ما الذي تغير منذ الربع الماضي

يحوّل الدرجة الثابتة إلى قصة متكاملة. الانتقال من الربع الأول إلى الربع الثاني استنادًا إلى تشغيل المحرك السابق. ١٠ حيًا انتقل حديثًا لتصنيف شراء/بناء؛ ٩ فقد إشارة نشطة — ارتفاع معدل التبدل الفصلي متوقع: تُعيد التصنيفات قراءة نافذة سعر/نمو متحركة كل ربع. **أفق الشراء ٣-٢ سنوات هو أساس قرار الاحتفاظ، وليس تثبيتًا دائمًا للتصنيف** — فقد ينقلب الحي عند البوابة بينما تستمر فرضية التجمّع.

١٨٣

١٥

٩

١٠

الربع السابق

مؤشر الربع الأول ٢٠٢٦

شراء حاليًا

٨ مستمر من الربع الأول

خرج من التصنيف

فقد شراء/بناء ← احتفاظ/مراقبة

شراء/بناء جديد

أصبح نشطًا هذا الربع

قادة الزخم (٨ ريوس)

الآن	Δ	الحي
احتفاظ	+٤٣.٨	Al Baghdadiyah Al / البغدادية الشرقية Sharqiyah
مراقبة	+٤٣.٤	Al Balad / البلد
احتفاظ	+٣٦.٥	An Nazlah Al Yamaniyah / النزلة اليمنية
مراقبة	+٣١.٤	At Taawun / التعاون
مراقبة	+٣٠.١	Ar Rabiyyah / الربابية
مراقبة	+٢٩.٥	Al Jawharah / الجوهرة
احتفاظ	+٢٤.٨	Ash Sharafiyah / الشرفية
احتفاظ	+٢٣.١	Ghulail / غليل

جديد هذا الربع (رئيسي)

الآن	ريوس	الحي
شراء	٤٣.٩	Al Adel / العدل
شراء	٦٥.٨	Al Ajaweed / الأجاويد
شراء	٦٥.٠	Al Manarat / المنارات
شراء	٦٢.٨	Al Mutanazahat / المنتزهات
بناء	٧٠.٩	Al Sawari / الصواري
بناء	٦٢.٧	As Sanabel / السنابل
شراء	٥٨.٣	As Sarawat / السروات
بناء	٥٠.٤	Bryman / بريمان

التبدّل ≠ انكسار الأفق

أفق الشراء ٣-٢ سنوات يوضح مدة الاحتفاظ بالفرضية بعد الدخول. التصنيف الفصلي هو فرز جديد على الصفقات المتراكمة — والأحياء الحديثة تتبدّل كثيرًا. هذه حساسية في بوابة التصنيف، وليس دليلًا على أن المحرك أعفل قرار الربع الماضي.

قائمة فرص الشراء

١٥ حيًا بإشارة شراء — إشارات تجميع. سعر منخفض ولم يتشغل الزخم بعد. النمو السلبي المتراكم هو جزء من الإشارة نفسها، وليس تناقضًا معها. † = العائد محتسب على السعر المُدرج بالريال/م^٢ (اختلاف في أساس سعر بيع المحرك).

٦٥.٠ Al Manarat / المنارات شراء ريال/م^٢ ١,٧٠٤ العائد † ١٠.٤% النمو -٩.٠%	٦٥.٨ Al Ajaweed / الأجاويد شراء ريال/م^٢ ٢,١٧٢ العائد ٨.٣% النمو -١٢.٠%
٥٨.٥ Al Wadi / الوادي شراء ريال/م^٢ ٧٢٠ العائد — النمو -١٩.٥%	٦٢.٨ Al Mutanazahat / المنتزهات شراء ريال/م^٢ ١,٤٦٠ العائد † ١١.٥% النمو -٦.١%
٥٨.٣ As Sarawat / السروات شراء ريال/م^٢ ٨١٨ العائد — النمو -٢٧.٤%	٥٨.٤ As safwa / الصفوة شراء ريال/م^٢ ٧٧٥ العائد — النمو -٠.٥%
٥٣.٠ Al Hada / الهدا شراء ريال/م^٢ ٢,٠٨١ العائد ٩.٠% النمو -٤.٢%	٥٦.٩ Umm Asalam / أم السلم شراء ريال/م^٢ ١,٩٨٠ العائد — النمو -٦.٢%
٤٩.٩ Al Jazirah / الجزيرة شراء ريال/م^٢ ٧٧٢ العائد — النمو -١١.٢%	٥٢.٠ Al Zuhur / الزهور شراء ريال/م^٢ ٧٤٥ العائد — النمو -٠.٧%
٤٨.٧ الأمير فواز الجنوبي / Prince Fawaz Al Janoubi شراء ريال/م^٢ ١,٧٥٠ العائد — النمو -١٥.٥%	٤٨.٨ Al Furqan / الفرقان شراء ريال/م^٢ ٦٦٩ العائد — النمو -٧.٠%
٤٣.٩ Al Adel / العدل شراء ريال/م^٢ ١,٧١٤ العائد ٨.٨% النمو -٧.٩%	٤٨.٢ Al Yusr / اليسر شراء ريال/م^٢ ٧٢٠ العائد — النمو -٤.٩%
	٤١.٧ Quba / قباء شراء ريال/م^٢ ١,٥٨٣ العائد † ١٠.٣% النمو -٦.٢%

بوابة العرض، حيًا بحي

٤ **حيًا رئيسيًا بتصنيف بناء** وبسعر بيع متاح — يُمنح التصنيف عبر النموذج ٨ ($S \leq 00$ مع سقوف مرنة للسعر/النمو). لا يزال عدد إشارات البناء في المحرك ٤ .

٦٢.٧

As Sanabel / السنابل

بناء

بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (١٥-٩ شهراً)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٣,٣١٣	٦٣.٢	٢	×٠.٠٠

لا يوجد خط أنابيب وحدات معلن عنه (فائض العرض ٠.٠) — تصنيف البناء ناتج عن الترتيب النظيري للمشاريع النشطة وسقوف مرنة للسعر/النمو (S ٦٣.٢)، ولا يشير ذلك بحد ذاته إلى تخمة في المعروض.

٧٠.٩

Al Sawari / الصواري

بناء

بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (١٥-٩ شهراً)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٢,٩٧٤	٧٠.٢	٧	×٠.٠٥

مخزون في مرحلة مبكرة (١٠٠% مبكر) — يكافئ النموذج ٨ توقيت خط الأنابيب قبل التسليم (S ٧٠.٢).

٥٠.٤

Bryman / بريمان

بناء

بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (١٥-٩ شهراً)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٤٢٠	٥٧.٧	١	×٠.٠٠

لا يوجد خط أنابيب وحدات معلن عنه (فائض العرض ٠.٠) — تصنيف البناء ناتج عن الترتيب النظيري للمشاريع النشطة وسقوف مرنة للسعر/النمو (S ٥٧.٧)، ولا يشير ذلك بحد ذاته إلى تخمة في المعروض.

٦٠.٢

Umm Hablain Al / أم حبلين الغربية Gharbia

بناء

بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (١٥-٩ شهراً)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٢,٧٤٣	٦٣.٨	٣	×٢.٨٠

فائض عرض مرتفع (×٢.٨) — ومع ذلك تتجاوز S ٦٣.٨ البوابة عبر مزيج النشاط/المرحلة المبكرة؛ راقب معدل الاستيعاب مقابل خط الأنابيب.

كيف تُقرأ فائض العرض

فائض العرض = وحدات خط الأنابيب ÷ المبيعات السكنية المتراكمة على ٤ أرباع (بالسنوات من المخزون). يعكس النموذج ٨ هذا المقياس — فارتفاع فائض العرض **يضر** بدرجة العرض؛ لكن المشاريع النشطة وحصة المرحلة المبكرة قد تكفي لعبور $S \leq 00$. لذا فإن ارتفاع النسبة هو مخاطرة تخمة داخل بوابة تم عبورها؛ ونسبة ٠.٠ تعني وجود نشاط دون مخزون وحدات مُعلن؛ ومخزون بمشروع واحد في مرحلة مبكرة هو تركّز وليس زخماً على مستوى المدينة. التصنيفات دون تغيير.

السوق

عمق السوق



وراء الدرجات، السوق المسجّل نفسه — اتجاه الصفقات، السياق الاقتصادي الكلي، أفضل الأحياء تصنيفاً، مطوّرو المشاريع على الخارطة، ومناطق REGA لتملك غير السعوديين.

١٠ اتجاه السوق

إلى أين يتجه السوق

استنادًا إلى البيانات — صفقات المدينة الربع الرابع ← الأول ← الثاني، والتوزيع بين السكني والتجاري. الإجمالي المتراكم = سكني + تجاري + أخرى (شريحة غير مصنفة).

مزيج السكني والتجاري

عدد الصفقات حسب الربع



سكني ■ تجاري ■

٥.٧%

٥,٠٨٢

٥,٧٦٨

١٧,١٤٢

الوسيط للعائد
آمن للطباعة ٠ معاد الأساس

شريحة الأحياء للربع الثاني
صفقات بيع

صكوك SREM للربع الثاني
<٨.٨١B/bdi bdi>SAR>

صفقات ٣ أرباع متراكمة
سكني <bdi/>١٦,٠٢١<bdi> تجاري
<bdi/>١٩٤<bdi> أخرى <bdi/>٩٢٧<bdi>

قراءة الاتجاه

السوق الأوسع يشهد تباطؤًا بينما أحياء الشراء في ريوس تمثل إشارة تجميع عكسية — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد.

السياق، وليس جزءًا من الدرجة

الاقتصاد الكلي للمملكة + أخبار الربع الثاني. حقيقية، مُنسوبة لمصدرها، ولا تدخل أبدًا 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 لدى ساما	٥.٢٥%	SAMA
معدل الربو العكسي لدى ساما	٤.٧٥%	SAMA
ضريبة التصرفات العقارية (RETT)	٥%	ZATCA / MOJ
الناتج المحلي الإجمالي السعودي (IMF)	١.٧% (٢٠٢٤) — ٣.٣% (٢٠٢٥) — ٤.١% (٢٠٢٦)، متوسط الأجل)	IMF
نمو الناتج المحلي غير النفطي	نحو ٤.٥% سنويًا	GASTAT
معدل تملك المساكن	نحو ٦٣.٧% (الهدف ٧٠% بحلول ٢٠٣٠)	الحكومة
عدد السكان الوطني (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% / ٣.٢%	GASTAT
نسبة العقار من الناتج المحلي	نحو ٥.٨%	GASTAT
أصول PIF / المشاريع العملاقة	أكثر من ٩٣٠ مليار دولار؛ نيوم 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	SAMA
تملك غير السعوديين — على المستوى الوطني	نفاذ نظام تملك غير السعوديين ٢٢ يناير ٢٠٢٦؛ اعتماد المناطق واللوائح من مجلس الوزراء في ٢٣ يوليو ٢٠٢٦	REGA / Bird & Bird
تملك غير السعوديين — جدة	قائمة جدة المحددة = وسط المدينة + نحو ٥٥ منطقة تطوير مرقمة عبر المحافظة (ويذكر أحد المصادر ٥٧ منطقة)؛ المناطق قطع مرسومة على الخريطة — يُتحقق من كل عنوان عبر بوابة «Saudi Properties» «REGA»	REGA

أبرز أخبار السوق · الربع الثاني ٢٠٢٦

- تراجعت قيم صفقات القطاع السكني وطنيًا -٢٦.٩% سنويًا لتصل إلى ٣٧.٦٧ مليار ريال؛ وتراجعت أعداد الصفقات -١٤.٢% — **CBRE** (مراجعة سوق العقار السعودي، الربع الثاني ٢٠٢٦)
- تباين القيم الرأسمالية وطنيًا: الأراضي +٦.٣%، الشقق +١.١%، الفلل -٩.٧% مع تحوّل الطلب نحو الوحدات الأصغر والأكثر إيسرًا — **CBRE** (الربع الثاني ٢٠٢٦)
- إشغال المكاتب الفاخرة (فئة A) في جدة نحو ٩٢%، مع تفضيل المستأجرين للمخزون الحديث على المحاور التجارية الرئيسية — **CBRE** (الربع الثاني ٢٠٢٦)
- عرض المكاتب في جدة: مشروع في مراحل التجهيز النهائية يضيف أكثر من ٣٠,٠٠٠ م² من المساحات المكتبية بحلول الربع الرابع ٢٠٢٦ — **CBRE** (الربع الثاني ٢٠٢٦)
- مشروع جدة سنترال الواجهي العملاق يمتد على نحو ٩.٥ كم من الواجهة البحرية العامة الجديدة (مرسى، ملعب، دار أوبرا)؛ المرحلة الأولى متوقعة من أواخر ٢٠٢٧ — **Omnia Capital** (يوليو ٢٠٢٦)

أفضل ٨٠ حسب درجة ريوس

أفضل ٨٠ من أصل ١٨٣ ٠ نحو ٣٠ حيًا في كل صفحة ٠ صفحات المشاريع على الخارطة و REGA تغطي الباقي. + = العائد محتسب على السعر المُدرج بالريال/م².

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد
١	النزهة / An Nuzhah	٨٥.٨	احتفاظ	٧,٣٤٧	٢.٩%+
٢	الشاطئ / Ash Shati	٨١.٨	احتفاظ	٧,٥٣٩	٦.٨%
٣	الروضة / Ar Rawdah	٨١.٦	احتفاظ	٦,١٩٩	٤.٩%
٤	الصفاء / As Safa	٨٠.٨	احتفاظ	٤,١٥٨	٥.٠%
٥	أبحر الجنوبية / Abhur Al Janubiyah	٨٠.٣	احتفاظ	١٢,٣٣٩	٢.٦%+
٦	الشرفية / Ash Sharafiyah	٧٩.٨	احتفاظ	٤,٩٨٥	٤.٥%+
٧	الخالدية / Al Khalidiyah	٧٨.٣	احتفاظ	٩,١٣٧	٤.٥%
٨	أبحر الشمالية / Abhur Ash Shamaliyah	٧٨.١	احتفاظ	٤,١١٦	٩.٦%
٩	مريخ / Mraykh	٧٨.٠	احتفاظ	٢,٧٩٥	٦.٨%
١٠	النهضة / An Nahdah	٧٦.٨	احتفاظ	٦,٣٠٩	٤.٨%
١١	البوادي / Al Bawadi	٧٦.٧	احتفاظ	٦,١٥٤	٣.٧%
١٢	القرينية / Al Qryniyah	٧٦.١	احتفاظ	١,٩٧٨	٨.٩%+
١٣	الفلاح / Al Falah	٧٥.٤	احتفاظ	٣,٤٦٨	٥.٣%
١٤	طيبة / Taibah	٧٥.٢	احتفاظ	٢,٣٦٤	٧.٠%
١٥	الرحاب / Ar Rehab	٧٤.٦	احتفاظ	٣,٧٨٢	٥.٩%+
١٦	الحمدانية / Al Hamadaniyah	٧٤.٠	احتفاظ	٣,٢١٦	٥.٣%
١٧	بني مالك / Bani Malik	٧٣.٥	احتفاظ	٤,٠٣٠	٥.٣%
١٨	اللؤلؤ / Al Loaloo	٧٣.٨	احتفاظ	٣,١٥٣	٦.٨%
١٩	الزهراء / Az Zahra	٧٣.٦	احتفاظ	٦,٢٣٣	٤.٥%
٢٠	العزيرية / Al Aziziyah	٧٣.٤	احتفاظ	٤,٨٧٨	٤.٦%+
٢١	المروة / Al Marwah	٧٣.٣	احتفاظ	٣,٩٩١	٥.٥%
٢٢	الفحاء / Al Fayha	٧١.٣	احتفاظ	٤,٦٣٥	٥.٢%
٢٣	النعيم / An Naim	٧١.٢	احتفاظ	٥,١٠٣	٤.٥%
٢٤	الرحمانية / Ar Rahmanyah	٧١.١	احتفاظ	٢,٤٦٠	٦.١%
٢٥	الصواري / Al Sawari	٧٠.٩	بناء	٢,٩٧٤	٧.٠%+
٢٦	الرياض / Ar Riyadh	٧٠.٨	احتفاظ	١,٣٨٩	١٠.٤%
٢٧	الياقوت / Al Yaqoot	٧٠.٧	احتفاظ	٢,٨٣٥	٧.٢%
٢٨	مشرفة / Mishrifah	٧٠.٦	احتفاظ	٤,٠٨٠	٥.٠%
٢٩	السلامة / As Salamah	٦٩.٠	احتفاظ	٥,٥٣٣	٤.١%
٣٠	السامر / As Samir	٦٨.٧	احتفاظ	٣,٣١٢	٤.٣%

١٢ · المؤشر المُصنَّف ٣١-٦٠ من ٨٠

المؤشر المُصنَّف (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد
٣١	الفروسية / Al Frosyah	٦٨.٦	احتفاظ	٦,٤١١	٦.٩%↑
٣٢	النسيم / Al Naseem	٦٧.٧	احتفاظ	٤,١٥٣	٤.٦%
٣٣	الريان / Ar Rayaam	٦٧.٥	احتفاظ	٣,٢٧٥	٦.٠%
٣٤	مدائن الفهد / Madain Al Fahd	٦٦.٩	احتفاظ	٤,٦٦٦	٤.٦%
٣٥	النور / An Noor	٦٦.٦	احتفاظ	٦,٠٠٧	٩.٠%
٣٦	الخمرة / Al Khomrah	٦٦.٤	احتفاظ	٦,٣٤٣	٦.٩%
٣٧	المنار / Al Manar	٦٥.٩	احتفاظ	٣,٠٧٨	٥.٧%
٣٨	النزلة الشرقية / An Nazlah Ash Sharqiyah	٦٥.٨	احتفاظ	٥,٢٥١	٣.٩%↑
٣٩	الأجاويد / Al Ajaweed	٦٥.٨	شراء	٦,١٧٢	٨.٣%
٤٠	الأمير عبدالمجيد / Prince Abdulmajeed	٦٥.٥	احتفاظ	٦,٨٣٥	٥.١%
٤١	الزمرد / Az Zomorod	٦٥.٢	احتفاظ	٦,٩٣٢	٥.٦%↑
٤٢	المنارات / Al Manarat	٦٥.٠	شراء	١,٧٠٤	١٠.٤%↑
٤٣	الربوة / Ar Rabwah	٦٥.٠	احتفاظ	٤,٢٧٨	٤.٦%
٤٤	الحمراء / Al Hamra	٦٥.٠	احتفاظ	٥,٨١٧	٣.٨%
٤٥	الواحة / Al Wahah	٦٥.٠	احتفاظ	٣,٣٦٤	٥.٩%
٤٦	الفضيلة / Al Fadeylah	٦٤.٦	احتفاظ	٦,٢٠٨	٨.٠%↑
٤٧	الفيصلية / Al Faisalayah	٦٤.٢	احتفاظ	٤,٥٦٦	٤.٦%
٤٨	الأمواج / Al Amwaj	٦٣.٩	احتفاظ	٣,٣٤٤	٧.٥%
٤٩	البغدادية الغربية / Al Baghdadiyah Al Gharbiyah	٦٣.٥	احتفاظ	٥,٥٣١	٥.٦%
٥٠	الرغامة / Ar Rughamah	٦٣.٣	احتفاظ	٦,٧٦٠	٦.٩%
٥١	الفردوس / Al Ferdous	٦٣.٢	احتفاظ	٥,٨١١	٤.٨%
٥٢	غليل / Ghulail	٦٣.٢	احتفاظ	٣,٢٧٠	—
٥٣	المرجان / Al Murjan	٦٢.٩	احتفاظ	٥,١٧٨	٣.٨%
٥٤	المنتزهات / Al Mutanazahat	٦٢.٨	شراء	١,٤٦٠	١١.٥%↑
٥٥	البحيرات / Al Buhayrat	٦٢.٧	احتفاظ	١,٧٢٢	—
٥٦	السنابل / As Sanabel	٦٢.٧	بناء	٣,٣١٢	٥.٨%
٥٧	النخيل / Al Nakhil	٦٢.٦	احتفاظ	٦,٦٢٩	٧.٧%
٥٨	الصاحبة / As Salhiyah	٦٢.٠	احتفاظ	٦,٤٢٧	٦.٤%
٥٩	الفنار / Al Fanar	٦١.٩	احتفاظ	١,٧١٥	—
٦٠	البساتين / Al Basatin	٦٠.٩	احتفاظ	٤,٨٤٢	٥.٢%↑

١٢ · المؤشر المُصنَّف · ٦١-٨٠ من ٨٠

المؤشر المُصنَّف (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد
٦١	البشراع / Ash Sheraa	٦٠.٦	احتفاظ	٣,٨٦٩	٠.٩%
٦٢	الرويس / Ar Ruwais	٦٠.٦	احتفاظ	٣,٥٦١	٦.٠%↑
٦٣	البشائر / Al Bashaer	٦٠.٢	احتفاظ	٢,٤٧٩	٦.٨%↑
٦٤	أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	٦٠.٢	بناء	٢,٧٤٢	٥.٨%
٦٥	الهنداوية / Al Hindawiyah	٥٩.٢	مراقبة	٧,٤٧٨	—
٦٦	الوفاء / Al Wafa	٥٩.٢	احتفاظ	١,٣٣٥	١٠.٤%
٦٧	البغدادية الشرقية / Al Baghdadiyah Al Sharqiyah	٥٨.٨	احتفاظ	٧,٥١٤	—
٦٨	الوادي / Al Wadi	٥٨.٥	شراء	٧٢٠	—
٦٩	الساحل / As Sahil	٥٨.٥	احتفاظ	١,٢٩٨	—
٧٠	المروج / Al Muruj	٥٨.٥	احتفاظ	١,١٠٨	—
٧١	البلد / Al Balad	٥٨.٤	مراقبة	٩,٩٥٨	—
٧٢	الصفوة / As safwa	٥٨.٤	شراء	٧٧٥	—
٧٣	السروات / As Sarawat	٥٨.٣	شراء	٨١٨	—
٧٤	المحمدية / Al Muhammadiyah	٥٧.٤	احتفاظ	٥,٩٣٢	٣.٠%
٧٥	أم السلم / Umm Asalam	٥٦.٩	شراء	١,٩٨٠	—
٧٦	النجمة / Al Najma	٥٦.٦	احتفاظ	١,٠٧٦	—
٧٧	الكوثر / Al Kawthar	٥٦.٤	احتفاظ	٢,٦٤٩	٦.٣%↑
٧٨	الأندلس / Al Andalus	٥٦.١	احتفاظ	٦,٨٧٧	—
٧٩	الورود / Al Wurud	٥٥.٩	احتفاظ	٣,٩٦٨	٥.٩%
٨٠	الدررة / Al Durra	٥٤.٣	احتفاظ	٩١٨	—

مناطق REGA المحددة لتملك غير السعوديين

مناطق رسمية يجوز فيها لغير السعوديين التملك في **جدة**. المصدر: **saudiproperties.rega.gov.sa** — ٢٣ يونيو ٢٠٢٦. هذه المناطق البالغ عددها **٥٨** هي المناطق المحددة لمدينة جدة على تلك البوابة — وليست البصمة الوطنية البالغة نحو ١٧٠ منطقة المذكورة في صفحة الاقتصاد الكلي (نفاذ النظام في **٢٢ يناير ٢٠٢٦**). المواقع المسقاة (جدة سنترال، العروس) تندرج إلى جانب مناطق تطوير مرقّمة. تُدرّج مشاريع وافي على الخارطة بشكل منفصل في هذه الإصدار — **دون مطابقة على مستوى القطعة** مع حدود مناطق REGA. الأسماء أدناه هي النصوص العربية / الإنجليزية الرسمية لدى REGA (دون إعادة ترجمة). سياق فقط — لا يدخل في أي تقييم.

٣ / ١

~١٧٠

١٦٩

٥٨

هذه الصفحة
القائمة المحددة

مناطق وطنية
نفاذ النظام ٢٢ يناير ٢٠٢٦

مشاريع وافي بالمدينة
غير مطابقة على مستوى القطعة

مناطق محددة بجدة
بوابة REGA ٢٣٠ يونيو ٢٠٢٦

المناطق المحددة · ١٨ من ٥٨

Jeddah - Comprehensive development projects on lands located within the urban boundary

L058

جدة - مشاريع التطوير الشامل على الأراضي الواقعه داخل النطاق العمراني

Jeddah Central وسط جدة L061

ALAROUS العروس L067

Development Zones (٢) محافظة جدة - مناطق التطوير (٢) L005

Development Zones (٣) محافظة جدة - مناطق التطوير (٣) L014

Development Zones (١) محافظة جدة - مناطق التطوير (١) L016

Development Zones (٦) محافظة جدة - مناطق التطوير (٦) L018

Development Zones (٧) محافظة جدة - مناطق التطوير (٧) L025

Development Zones (٨) محافظة جدة - مناطق التطوير (٨) L026

Development Zones (١٠) محافظة جدة - مناطق التطوير (١٠) L028

Development Zones (١٣) محافظة جدة - مناطق التطوير (١٣) L032

Development Zones (١٤) محافظة جدة - مناطق التطوير (١٤) L033

Development Zones (٢٧) محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٧) L034

Development Zones (٢٦) محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٦) L035

Development Zones (٥) محافظة جدة - مناطق التطوير (٥) L037

Development Zones (٢٥) محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٥) L049

Development Zones (٩) محافظة جدة - مناطق التطوير (٩) L063

Development Zones (٢٤) محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٤) L203

مناطق REGA — المناطق المحددة

تتمة قائمة جدة المحددة. النص العربي الرسمي مأخوذ حرفيًا من سجل REGA. تُعتمد الأهلية على مستوى القطعة فقط عبر saudiproperties.rega.gov.sa.

المناطق المحددة · ١٩-٣٨ من ٥٨

L205	Development Zones (١٥)	محافظة جدة - مناطق التطوير (١٥)
L209	Development Zones (٢٣)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٣)
L220	Development Zones (٢٢)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٢)
L221	Development Zones (٢١)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢١)
L222	Development Zones (٢٠)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٠)
L223	Development Zones (١٨)	محافظة جدة - مناطق التطوير (١٨)
L224	Development Zones (١٩)	محافظة جدة - مناطق التطوير (١٩)
L225	Development Zones (١٧)	محافظة جدة - مناطق التطوير (١٧)
L226	Development Zones (١٦)	محافظة جدة - مناطق التطوير (١٦)
L227	Development Zones (٥٣)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٥٣)
L228	Development Zones (٢٨)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٨)
L229	Development Zones (٤)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤)
L230	Development Zones (٥٤)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٥٤)
L231	Development Zones (١١)	محافظة جدة - مناطق التطوير (١١)
L232	Development Zones (٢٩)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٩)
L233	Development Zones (٣٠)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣٠)
L234	Development Zones (٣١)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣١)
L235	Development Zones (٣٢)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣٢)
L236	Development Zones (٣٤)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣٤)
L237	Development Zones (٣٣)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣٣)

مناطق REGA — المناطق المتبقية

بقية المناطق المحددة على بوابة جدة.

المناطق المحددة · ٣٩-٥٨ من ٥٨

Development Zones (٣٥)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣٥)	L238
Development Zones (٣٦)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣٦)	L239
Development Zones (٣٧)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣٧)	L241
Development Zones (٣٩)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣٩)	L242
Development Zones (٣٨)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣٨)	L243
Development Zones (٤٠)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤٠)	L244
Development Zones (٤١)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤١)	L245
Development Zones (٤٢)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤٢)	L246
Development Zones (٤٣)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤٣)	L247
Development Zones (٤٤)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤٤)	L248
Development Zones (٤٥)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤٥)	L249
Development Zones (٤٦)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤٦)	L250
Development Zones (٤٧)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤٧)	L251
Development Zones (٤٨)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤٨)	L252
Development Zones (٥٥)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٥٥)	L253
Development Zones (٥٢)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٥٢)	L254
Development Zones (٥١)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٥١)	L255
Development Zones (٥٠)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٥٠)	L256
Development Zones (٤٩)	محافظة جدة - مناطق التطوير (٤٩)	L257
Development Zones (١٢)	محافظة جدة - مناطق التطوير (١٢)	L258

كيف تُقرأ هذه الصفحة

أسماء المناطق بالعربية مأخوذة حرفيًا من سجل مناطق REGA المحددة. الأهلية على مستوى القطعة معتمدة فقط عبر saudiproperties.rega.gov.sa. رقم ١٧٠ منطقة تقريبًا في صفحة الاقتصاد الكلي هو البصمة الوطنية عند نفاذ النظام؛ وهذا الفصل يغطي مناطق جدة فقط. تراخيص وافي البالغة ١٦٩ في المدينة هي سجل المشاريع على الخارطة — وهي **غير مطابقة على مستوى القطعة** مع مناطق التطوير المرقمة هذه. لا تُدرج هذه المناطق في هذه الإصدارة ضمن أي من تصنيفات شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة.

■ ١٦ · خط أنابيب المشاريع على الخارطة

أكبر خطوط الإمداد القادمة

خط أنابيب الأحياء المستمد من مدخلات العرض في النموذج ٨، إضافة إلى سجل وافي المسجل (١٦٩ مشروعًا نشطًا على الخارطة في جدة). فائض العرض = خط الأنابيب ÷ المبيعات السكنية المتراكمة (٧٦.١).

١٨	٦,٢٣٠	١٦٤	١٦٩
أحياء لديها خط أنابيب مدخلات النموذج ٨	وحدات مُعلّنة حيث يذكر وافي عدد الوحدات	قيّد الإنشاء السجل النشط	مشاريع وافي على الخارطة مرخّصة من REGA

الحي	وحدات خط الأنابيب	الإشارة
الصفاء / As Safa	٨٩٨	احتفاظ
الفردوس / Al Ferdous	٧٥٥	احتفاظ
الروضة / Ar Rawdah	٧٠٠	احتفاظ
أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	٦١٦	بناء
الفيحاء / Al Fayha	٦٨٤	احتفاظ
أبّحر الجنوبية / Abhur Al Janubiyah	٦٧٠	احتفاظ
مريخ / Mraykh	١٤٤	احتفاظ
الخالدية / Al Khalidiyah	١٠٦	احتفاظ
السلامة / As Salamah	٦٣	احتفاظ
الربوة / Ar Rabwah	٥٨	احتفاظ
الرياض / Ar Riyadh	٤٣	احتفاظ
الرحاب / Ar Rehab	٣١	احتفاظ
الحمدانية / Al Hamadaniyah	٢٨	احتفاظ
الحمراء / Al Hamra	١٩	احتفاظ
الصواري / Al Sawari	١٨	بناء
النهضة / An Nahdah	١٦	احتفاظ

المصدر

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

من يقود التطوير

المطوِّرون النشطون في مشاريع على الخارطة وأكبر المشاريع المُعلَّنة في سجل وافى بجدة. مُرتَّبة حسب الوحدات المُعلَّنة، ثم عدد المشاريع — للسياق وفهم إشارة البناء، وليس لإعادة كتابة مدخلات التقييم.

أبرز المطوِّرين حسب وحدات خط الأنابيب المُعلَّنة

المطوِّر	المشاريع	الوحدات	الأحياء المستهدفة
Trans Kingdom Real Estate	٢	٩٥٠	At Taawun, Dhahban Town
شركة كادن للاستثمار	١	٧٥٥	Al Ferdous
شركة ساطعة التعمير للتطوير والاستثمار العقاري	١	٦١٦	Umm Hablain Al Gharbia
Maskan Industrial	١	٤٩٤	Industrial
شركة نواف جميل عبيدالله الفهمي للتطوير العقاري شركة شخص واحد	١	٤٩١	As Safa
Mohammed Al Habib Real Estate	١	٣٩٠	Ad Dahiah
شركة سواعد الماسية للتطوير العقاري	٣	٦٣١	Al Hamra, Ar Rawdah, As Salamah
Mossh Whb Alnkhbh	١	١٩٣	As Safa
شركة المشاريع السكنية للتطوير العقاري	١	١٩٠	Industrial
شركة ايان الدولية العقارية شركة شخص واحد	٣	١٦٣	Ar Rawdah, Az Zahra
شركة ديار الاولى للعقارات شركة شخص واحد	١	١٤٤	Mraykh
شركة وهج المساكن العقارية	٢	١٣٨	Al Fayha, Ar Rawdah

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطوِّر	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
واجهة جدة ٢	شركة كادن للاستثمار	الفردوس / Al Ferdous	٧٥٥	—	قيد الإنشاء
أكنان هايتس	شركة ساطعة التعمير للتطوير والاستثمار العقاري	أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	٦١٦	٠	قيد الإنشاء
مسكان السدن	Maskan Industrial	الصناعية / Industrial	٤٩٤	١٨	قيد الإنشاء
الشاكربين ٩٧	شركة نواف جميل عبيدالله الفهمي للتطوير العقاري شركة شخص واحد	الصفاء / As Safa	٤٩١	٠	قيد الإنشاء
جزلا	Trans Kingdom Real Estate	التعاون / At Taawun	٤٧٨	٠	قيد الإنشاء
المرسى	Trans Kingdom Real Estate	بلدة ذهبان / Dhahban Town	٤٧٢	١٥	قيد الإنشاء
إيال سدائم	Mohammed Al Habib Real Estate	الضاحية / Ad Dahiah	٣٩٠	٠	قيد الإنشاء
وهب الصفا	Mossh Whb Alnkhbh	الصفاء / As Safa	١٩٣	—	قيد الإنشاء
الموسى سدن	شركة المشاريع السكنية للتطوير العقاري	الصناعية / Industrial	١٩٠	٠	قيد الإنشاء
سواعد ١٠٦ الروضة	شركة سواعد الماسية للتطوير العقاري	الروضة / Ar Rawdah	١٧٦	٠	قيد الإنشاء

مشاريع على الخارطة — تنمة

بقية سجل وافي بجدة، مرتبة حسب الوحدات المُعلّنة — بنفس ترتيب الصفحة السابقة.

المشروع	المطور	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
إيان ١١٩	شركة ايان الدولية العقارية شركة شخص واحد	الروضة / Ar Rawdah	١٤٩	—	قيد الإنشاء
مشروع ركائز	شركة ديار الاولى للعقارات شركة شخص واحد	مريخ / Mraykh	١٤٤	٠	قيد الإنشاء
الشعاع	شركة معارج الماسية للتطوير العقاري	الصفاء / As Safa	١٣٨	—	قيد الإنشاء
وهج نيورا	شركة وهج المساكن العقارية	الروضة / Ar Rawdah	١٣٨	—	قيد الإنشاء
رواق	شركة رسوخ العمرانية للخدمات العقارية	الفيحاء / Al Fayha	١٢٢	—	قيد الإنشاء
كلوفر	شركة كيان الماسية العقارية	الخالدية / Al Khalidiyah	١٠٢	—	قيد الإنشاء
سدين لفينق ١٢	شركة شهلاء العالمية التجارية	أبهر الجنوبية / Abhur Al Janubiyah	٩٩	٦	قيد الإنشاء
لافينيا	مؤسسة روشم للتطوير العقاري	الروضة / Ar Rawdah	٩٩	—	قيد الإنشاء
مجمع اللؤلؤة السكني	مجموعة العطر العقارية	أبهر الجنوبية / Abhur Al Janubiyah	٨٦	٤٢	قيد الإنشاء
مصانعكم	شركة الديار العربية للتطوير العقاري	—	٧٨	٠	قيد الإنشاء
ماسة الفيحاء	مؤسسة علي عمر عقيل النهدي للخدمات العقارية	الفيحاء / Al Fayha	٧٦	٠	قيد الإنشاء
سدنة فيدا	شركة سدنة للتطوير والاستثمار العقاري	الصفاء / As Safa	٧٦	٠	قيد الإنشاء
سدنة تاون هاوس	شركة سدنة للتطوير والاستثمار العقاري	الروضة / Ar Rawdah	٦٠	٠	قيد الإنشاء
هايل فيو	Mossh Alghrbyh Aldhhbyh Almthdh Llmqawlat	الريوة / Ar Rabwah	٥٨	٠	قيد الإنشاء
١١٥	شركة كفاءات الوطنية العقارية	الفيحاء / Al Fayha	٤٧	٠	قيد الإنشاء
فلل أفيرا	مؤسسة جسور المستقبل للتطوير العقاري	الرياض / Ar Riyadh	٤٢	٠	قيد الإنشاء
لامير سيرين	شركة لامير العقارية	أبهر الجنوبية / Abhur Al Janubiyah	٤٠	٠	قيد الإنشاء
أبراج المها	مؤسسة روشم للتطوير العقاري	الفيحاء / Al Fayha	٣٩	—	قيد الإنشاء
سواعد ١٠٧ السلامة	شركة سواعد الماسية للتطوير العقاري	السلامة / As Salamah	٣٦	٠	قيد الإنشاء
تاج الروضة	مؤسسة علي عمر عقيل النهدي للخدمات العقارية	الروضة / Ar Rawdah	٣٥	٠	قيد الإنشاء
إلميتا	شركة سداسيات العقارية	الرحاب / Ar Rehab	٣١	٠	قيد الإنشاء
برج أبهر	شركة بنيانا العقارية شركة شخص واحد	أبهر الجنوبية / Abhur Al Janubiyah	٢٩	٠	قيد الإنشاء

القراءة، ومدى قوة الثقة بها

ما الذي قد يحدث لاحقًا — ومدى ثقة ريبوس في هذه القراءة. كل رقم أدناه هو **نطاق**، وليس نقطة واحدة: المسار الأساسي وفق v٣ Forward-Metrics (الزخم ← ارتداد ١.٤%، تباطؤ ٠.٨٥)، ثم نطاق اختبار رجعي **±٣٩%** مطبّق على المُضَاعَف التراكمي. مُعروض للأحياء القابلة للتنفيذ من فئة FULL (١٥/١٥) من أحياء الشراء عبرت البوابة في هذه الإصدار.

١١٠	FULL	١٥	±٣٩%
أحياء مكتملة من أصل ١٨٣ على مستوى المدينة	يحصل على ٣/٥/١٠ + معدل العائد الداخلي zone_tier == full	شراء بنطاقات من أصل ١٥ شراء	نطاق الحالة الأساسية خطأ الاختبار الرجعي p٧٥

بيان — نطاقات التوقعات - شراء + بناء (بوابة المكتمل)

الحى	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	العائد الداخلي ١٠ اس
الأجاويد / Al Ajaweed	شراء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-٦...%٥٥%	-١٣...%٥١%	-٢.١%
المنارات / Al Manarat	شراء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-٣...%٥٨%	-١٠...%٦٠%	-٤.٢%
المنتزهات / Al Mutanazahat	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٦٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٦٩٧%	٢٠.٦%
الوادي / Al Wadi	شراء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٣٠...%٦٩%	-٦.٦%
الصفوة / As safwa	شراء	مكتمل	-١٣...%٥٠%	-٩...%٥٢%	-٣٠...%٤٣%	-٠.٧%
السروات / As Sarawat	شراء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٢٦...%٦٧%	-٦.١%
أم السلم / Umm Asalam	شراء	مكتمل	-١٧...%٤٩%	-١٥...%٤٩%	-٤٤...%٣٧%	٠.٤%
الهدا / Al Hada	شراء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-٦...%٥٥%	-١٦...%٥١%	-٢.١%
الزهور / Al Zuhur	شراء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-٣...%٥٨%	-١٥...%٦٣%	-٤.٨%
الجزيرة / Al Jazirah	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٦٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٦٩٧%	٢٠.٦%
الفرقان / Al Furqan	شراء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-١...%٥٦%	-١٠...%٥٢%	-٢.٣%
الأمير فواز الجنوبي / Prince Fawaz Al Janoubi	شراء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-١...%٥٦%	-١١...%٥١%	-٢.٢%
اليسر / Al Yusr	شراء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-٦...%٥٥%	-١٥...%٥٠%	-١.٩%
العدل / Al Adel	شراء	مكتمل	-٦٦...%٢٩%	-٨٦...%١٨%	١٨٦...%٢٦%	٧.٥%
قباء / Quba	شراء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-٥...%٥٤%	-٢٦...%٤٦%	-١.٣%
الصواري / Al Sawari	بناء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٦٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٦٩٧%	٢٠.٦%
السنبابل / As Sanabel	بناء	مكتمل	١٢٩...%١%	٢٠٨...%٣٥%	٤٩٢...%١٦٠%	١٥.٦%
أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	بناء	مكتمل	-٧٤...%٢٤%	-١٠٦...%١٠%	٢٣٢...%٤٦%	٩.١%
بريمان / Bryman	بناء	مكتمل	-١٦...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٣١...%٧٠%	-٦.٨%

كيف تُقرأ النطاقات

مسار السعر من **validation_history** بالريال/م^٢ ← الزخم السنوي ← تباطؤ/ارتداد v٣ ← العائد التراكمي. يُطبّق النطاق على مضاعف السعر $(R+1) \times (\pm 39\%) - 1$. معدل العائد الداخلي رأسمالي فقط (مسار السعر)، وليس مزيجًا مع العائد الإيجاري. تبقى مستويات منخفض/مراقبة/مشكوك فيه محبوبة مع بيان السبب.

مصمّم ليتحمل الفحص النافي للجهالة

ما هو هذا التقرير

معلومات سوقية، لأغراض المعلومات فقط — وليست تقييمًا
وفق معايير RICS / IVS (الكتاب الأحمر)، ولا نصيحة استثمارية،
ولا عرضًا.

ما الذي يدخل في احتساب الدرجة

صفقات بيع مسجلة لدى وزارة العدل / SREM، وإيجارات مرتبطة
بإيجار (Ejar)، وعرض مشاريع وافي على الخارطة. الاقتصاد الكلي
والأخبار ومناطق REGA لتملك غير السعوديين هي للسياق فقط
— لا تدخل في أي تقييم.

القواعد التي تتبعها هذه الإصدارة

القاعدة	آلية التطبيق
التصنيفات تُقرأ من الإشارة	ولا يُعاد اشتقاقها عند العرض
العائد =	الإيجار الرسمي ÷ سعر البيع؛ سقف صارم ١٥%. تُعرض علامة + عندما يختلف أساس سعر بيع المحرك عن السعر المُدرج بالريال/م ² (أو عند فشل اختبار نطاق السعر) — ويُعرض عندها الإيجار ÷ السعر المُدرج. التصنيفات دون تغيير.
التوقعات المستقبلية	٣٣ Forward-Metrics على أسعار validation_history؛ ٣/٥/١٠ + معدل العائد الداخلي للمستوى المكتمل؛ وإلا تُحجب مع توضيح السبب
الاقتصاد الكلي والأخبار ومناطق تملك غير السعوديين	تُعرض كسياق — ولا تدخل أبدًا في درجة أو تصنيف
المؤشر المُصنّف	تُعرض أفضل ٨٠ من أصل ١٨٣؛ ويُحتفظ بالترتيب الكامل في السجلات الأساسية
أسماء الأحياء	الإنجليزية من ملف ريوس، والعربية من سجل مبيعات وزارة العدل (جميع الأحياء ١٨٣) — تُعرض بالعربية / الإنجليزية. التصنيفات والدرجات دون تغيير. أسماء المشاريع والمطوّرين ومناطق REGA تُعرض بالعربية الرسمية حيثما توفرت.
طبقة الاستشعار عن بُعد	مُستبعدة بالكامل في هذه الإصدارة

التواصل

reos.altctrl.ai · hello@altctrl.ai

للسوق أكثر من اتجاه واحد.

جدة مدينة أسواق متعددة ومتمايزة — تتشكّل بأنماط طلب مختلفة، ودورات تطوير متباينة، وخطوط عرض متفرّقة، وديناميكيات استثمارية خاصة بكل حي. عبر ١٨٣ حيًا، يجمع ريوس المعاملات المسجّلة حكوميًا، وسلوك الإيجار، وظروف العرض، ومؤشرات سوقية مبنية على قواعد تحليلية ثابتة، في قراءة واحدة متسقة لأداء كل حي. والنتيجة ليست متوسطًا آخر على مستوى المدينة. بل قراءة أوضح لمواضع الاستقرار في جدة، ومواضع تصاعد الضغط، والفرصة التالية التي قد تكون في طور التشكّل.

REOS — ALTCTRL INTELLIGENCE

جدة · الربع الثاني ٢٠٢٦

السجل التجاري السعودي رقم ٧٠٥٤٩٤٥١٥٤

hello@altctrl.ai | reos.altctrl.ai

معلومات سوقية لأغراض المعلومات فقط. ليست تقييماً، ولا نصيحة استثمارية، ولا عرضاً.

AltCtrl Intelligence Company ٢٠٢٦ ©