

يوليو — سبتمبر ٢٠٢٦

جدة

تقرير الربع الثالث

0.7%

وسيط العائد الإيجاري

110

دنياً بمستوى مكتمل

0,380

صفحة بيع — الربع الثالث ٢٠٢٦

183

دنياً ضمن التغطية

الربع الثالث ٢٠٢٦ - 0,380 صفحة - 7.04 مليار ريال - صفقات ثلاثة أرباع 13,070 - 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

١٨٣ حياً — مقبلة ومصنفة

٦ · الخلاصة

٦ · ب تحرك السعر · ق٢→ق٣

٦ · ج مسار السعر · سلة شراء/بناء ق١

٧ · حركة الأحياء

٨ · أحياء الشراء

٩ · أحياء البناء

٣ ·

٤ ·

٥ · ص

٥ ·

٦ ·

٧ ·

٨ · ص

٨ ·

٩ ·

١٠ ·

١١ ·

١٢ ·

١٣ ·

III

عمق السوق

الاتجاه · الاقتصاد الكلي · أفضل ٨٠ · مناطق هيئة العقار (REGA) · البيع على الخارطة

١٥ · ١٠ اتجاه السوق

١٦ · ١١ الاقتصاد الكلي والتنظيمي

١٧ · ١٢ ترتيب الأحياء (أفضل ٨٠)

٢٠ · ١٣ مناطق هيئة العقار (REGA) لغير السعوديين

٢٣ · ١٤ المعروض المستقبلي — البيع على الخارطة

٢٤ · ١٥ المطورون والمشاريع

IV

الثقة والتوقعات

نطاق التوقعات · مصدر البيانات · إخلاء المسؤولية

٢٦ · ١٦ التوقعات المستقبلية

٢٧ · ١٧ المنهجية وإخلاء المسؤولية

كل أحياء المدينة في نموذج بيانات موحد

يغطي التقرير أحياء جدة كلها — وعددها ١٨٣ — بملف مستقل لكل حي. سجّل الربع الثالث ٢٠٢٦ ٥,٣٨٥ صفقة بيع بقيمة ٧.٥٣ مليار ريال في سجل الصكوك (وزارة العدل / SREM)، و٠ عقد إيجار في سجل الإيجارات. أربعة أرباع تاريخية تضم ٢٠,١٦٧ صفقة على مستوى الحي — عمق كافٍ لترتيب السعر والنمو والاستقرار والعائد الإيجاري.

١٨	١١٠	٥,٣٨٥	١٨٣
ملفات الأحياء ملف لكل حي	صفقات الربع الثالث ٧.٥٣ مليار ريال ٠ SREM	أحياء بمستوى مكتمل ٧٨ تحت المراقبة — بيانات محدودة	أحياء في العرض الرئيسي ١١ شراء ٧٠ بناء

النموذج

ملف لكل حي. إشارة لكل ملف.

تُشتق المقاييس من معاملات حكومية وفق قواعد ثابتة، ثم تُرتّب مقابل بقية الأحياء (١٨٣ حيًا). 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.

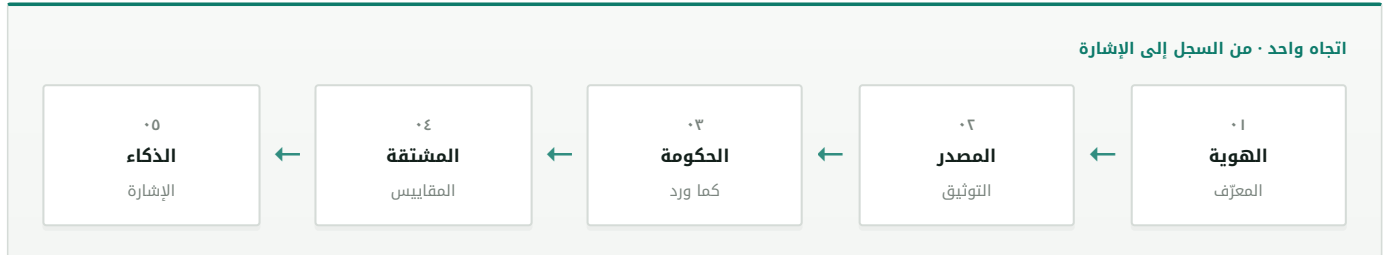
سبع خلاصات للربع الثالث ٢٠٢٦

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

- ١ | **التصنيف متحفّظ بقواعده.** على ١٨٣ حيًّا جاء التوزيع ١٢ شراء / ٧ بناء / ٨٦ احتفاظ / ٧٨ مراقبة. الشراء لا يُمنح إلا إذا تجاوزت الركيّزتان الحد مَعًا.
- ٢ | **العرض الرئيسي يضم ١٨ أحياء** (شراء وبناء بسعر بيع قائم). في المقدّمة: الرغبة / Ar Rughamah، الوادي / Al Wadi، الصفوة / As safwa، السروات / As Sarawat. عدد إشارات النموذج ١٩ — يُستبعد من العرض الرئيسي ما كان مقيّد الدرجة أو بلا سعر بيع. أحياء الاحتفاظ (٨٦) ليست أولوية للدخول.
- ٣ | **السوق الوطني يتباطأ، وإشارة الشراء عكسية.** تراجعت قيم القطاع السكني على مستوى المملكة بنسبة ٢٦.٩% سنويًّا (CBRE). تصنيف الشراء في ريوس يعني تجميعًا: السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد.
- ٤ | **وسيط العائد الإيجاري ٥.٧%** من الإيجار الرسمي للمتر. († إذا احتُسب العائد على السعر المعلن). وسيط سعر البيع ٢,٩٢٣ ريال/م².
- ٥ | **صكوك SREM: ٥,٣٨٥ بقيمة ٧.٥٣ مليار ريال.** صفقات الأحياء في الربع الثالث ٣,٠١٨، وعلى ثلاثة أرباع ١٣,٠٧٠.
- ٦ | **الحركة الفصلية: ١٢ أحياء** انتقلت إلى شراء أو بناء منذ الربع الأول، و١٢ خرجت من إشارة نشطة. التبدّل مرتفع لأن البوابة تُعاد على نافذة متحركة كل ربع — أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية، وليس تثبيتًا للاسم.
- ٧ | **العوائد المتوقعة تُعرض كنطاق ±٣٩%** للمستوى المكتمل فقط؛ وما دون ذلك يُحجب مع بيان السبب.

خمس طبقات، حقيقة واحدة

لكل حي في جدة 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.

١٨٣	ملفات الأحياء	ملف لكل حي
٢	ركيزتا التقييم	سوق ٠ تطوير
٤	إشارات	شراء ٠ بناء ٠ احتفاظ ٠ مراقبة
Q٣	الإصدار	شاشة فصلية

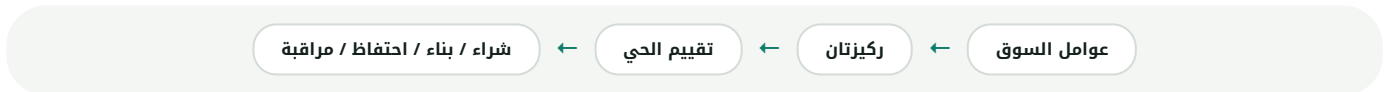
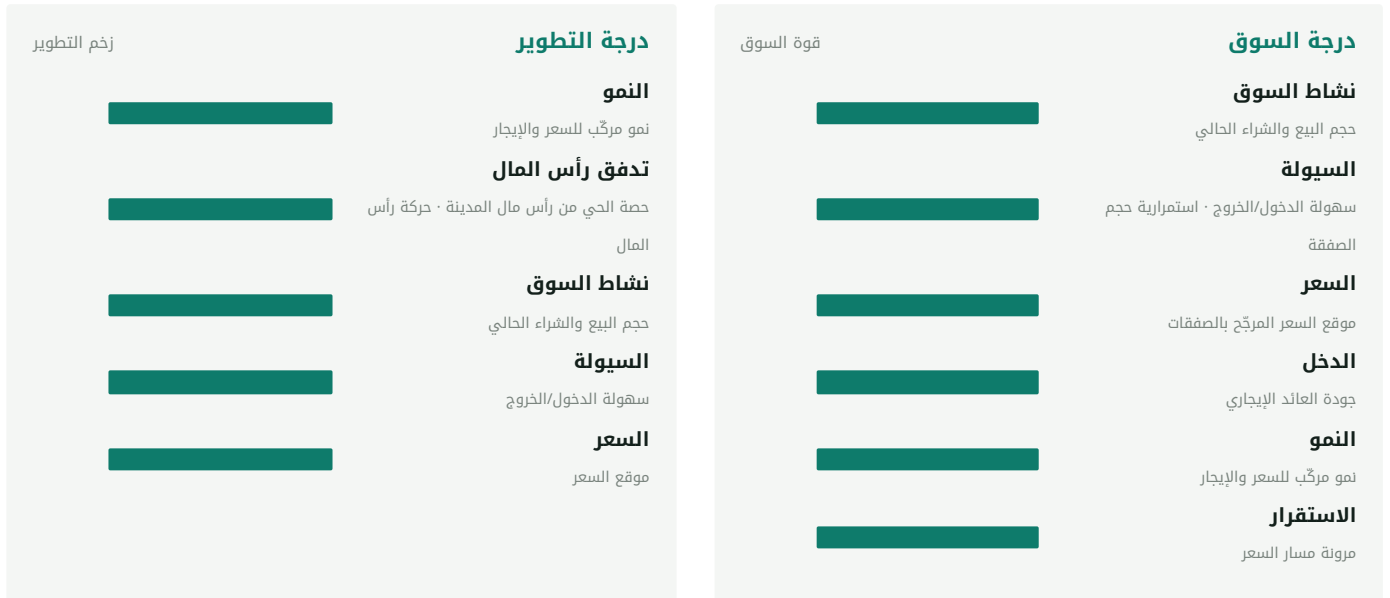
مرتبط بالإصدار ٠ قابل للتكرار

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.



جدول — 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	٨٢.٦	٨١.٨	احتفاظ
الروضة / Ar Rawdah	٧٩.٨	٨٣.٣	٨١.٦	احتفاظ
الصفاء / As Safa	٧٨.٢	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

معنى كل تصنيف

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

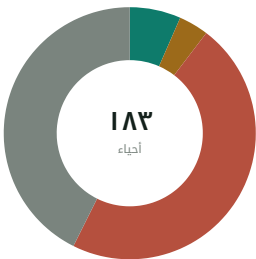
التصنيف	الدلالة	الأفق الزمني
شراء	فرصة لتكوين مركز استثماري — الأسعار لا تزال للينة والعائد المحتمل غير مسّور بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	سنتان إلى ثلاث
بناء	فرصة مرتبطة بالعرض — يتّابع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهرًا)	٩ إلى ١٥ شهرًا
احتفاظ	وضع قائم دون إشارة دخول أو خروج	—
مراقبة	سيولة ضعيفة — للمتابعة فقط	—

٧٨	٨٦	٧	١٢
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. عدد إشارات النموذج ٧+١٢: الحالات المعقّدة أو ذات الإيجار فقط في الحاشية لا في الجدول الرئيسي.

توزيع الإشارات



ملامح النموذج لأبرز حالات الشراء



- الرغامة / Ar Rughamah
- الوادي / Al Wadi
- الصفوة / As safwa

جدول — العرض الرئيسي (١٨ شراء + بناء)

الحي	الإشارة	ريوس	ريال/م²	العائد الإيجاري
الرغامة / Ar Rughamah	شراء	٦٣.٣	٢,٧٦٠	٦.٩%
الوادي / Al Wadi	شراء	٥٨.٥	٧٣٠	—
الصفوة / As safwa	شراء	٥٨.٤	٧٧٥	—
السروات / As Sarawat	شراء	٥٨.٣	٨١٨	—
أم السلم / Umm Asalam	شراء	٥٦.٩	١,٩٨٠	—
النجمة / Al Najma	شراء	٥٦.٦	١,٠٧٦	—
الهدا / Al Hada	شراء	٥٢.٠	٢,٠٨١	٩.٠%
الندی / An Nada	شراء	٥١.٦	٤٩٨	—
المحجر / Al Mahjar	شراء	٥١.٠	٢,٦١٤	—
العدل / Al Adel	شراء	٤٣.٩	١,٧١٤	٨.٨%
العشيرية / Al Ushiria	شراء	٣٣.١	٨٢٠	—
مريخ / Mraykh	بناء	٧٨.٠	٢,٧٩٥	٦.٨%
طيبة / Taibah	بناء	٧٥.٢	٢,٣٦٤	٧.٠%
الرحمانية / Ar Rahmanyah	بناء	٧١.١	٢,٤٦٠	٦.١%
الصواري / Al Sawari	بناء	٧٠.٩	٢,٩٧٤	٧.٠%†
الرياض / Ar Riyadh	بناء	٧٠.٨	١,٣٨٩	١٠.٤%
الريان / Ar Rayaan	بناء	٦٧.٥	٣,٢٧٥	٦.٠%
البحيرات / Al Buhayrat	بناء	٦٢.٧	١,٧٢٢	—

† 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.

٠ 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 أولاً ثم بناء. بلا عمود وسم — القسم هو الإشارة.

+٩٢.٧%

+0.٢%

٤

١0

أكبر متحرك
Prince Fawaz Al Janoubi

وسيط التغيير
كل الأزواج المسقرة

أحياء بناء
٤ مسقرة

أحياء شراء
١0 مسقرة

مرتّب حسب |%| داخل كل قسم · ▲ صعود · ▼ هبوط · علامة الاسم = |Δ| ≤ 0٠%

■ شراء سلة الفرص · ق٢٠ ١0 حياً

الحي	ق٢ ريال/م²	ق٣ ريال/م²	التغيير
الأمير فواز الجنوبي / Prince Fawaz Al Janoubi ▲	١,٧0٠	٣,٣٧٢	▲+92.7%
المنتزهات / Al Mutanazahat	١,٦٢٦	٢,١٨٩	▲+34.6%
المنازل / Al Manarat	٢,١٣٤	١,٤٠٣	▼-34.2%
السروات / As Sarawat	١,٢٢٠	١,٦٠٨	▲+31.8%
قبا / Quba	١,0٨٣	١,٠٨٣	▼-31.6%
الوادي / Al Wadi	٤٨٧	٣٧٦	▼-22.7%
الزهور / Al Zuhur	٨٠٠	٩0٢	▲+19.0%
الهدا / Al Hada	٢,٢٦٩	١,٩٩0	▼-12.1%
الأجاويد / Al Ajaweed	٢,٣٩٨	٢,٦٢0	▲+9.5%
الصفوة / As safwa	٧٧٧	٧١٦	▼-7.9%
الجزيرة / Al Jazirah	٧٨٣	٨٤0	▲+7.9%
العدل / Al Adel	١,٦٦٣	١,٧0٠	▲+5.2%
الفرقان / Al Furqan	٦٨٧	٧٢٣	▲+5.2%
اليسر / Al Yusr	٧٣٩	٧٦٨	▲+3.9%
أم السلم / Umm Asalam	١,٩٨٠	١,٩٨٠ [†]	▲+0.0%

■ بناء سلة الفرص · ق٢٠ ٤ أحياء

الحي	ق٢ ريال/م²	ق٣ ريال/م²	التغيير
بريمان / Bryman ▲	١,٠٣٩	١,٨٣0	▲+76.5%
الصواري / Al Sawari	٣,٢٦٢	٢,٢٦٦	▼-30.5%
السنابل / As Sanabel	٣,٣٠٨	٢,٣٦٧	▼-28.4%
أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	٢,٧٠٩	٣,٤١0	▲+26.1%

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

■ ج ٠ مسار السعر · جدة · سلة ق ١

مسار السعر ق ١ · ق ٢ · ق ٣

وسوم جدة · ق ١ ٢٠٢٦ من حزمة البيانات — جدول **شراء** منفصل وجدول **بناء** منفصل — عبر ق ٢ وق ٣. الأسعار ريال/م^٢ من طوابع البيع السكني. Δ حتى ق ٣ مقاسة من ق ١.

+١٣٩.٧%

١٥

٢

١٦

أكبر ق ١ → ق ٣
Prince Fawaz Al Janoubi

مسار كامل
ق ١ · ق ٢ · ق ٣ مسطرة

بناء ق ١
جدول منفصل

شراء ق ١
جدول منفصل

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

■ **شراء** · جدة · شراء ق ١ ١٦ حيًا

الحي	ق ١	ق ٢	ق ٣	Δ حتى ق ٣
الأمير فواز الجنوبي / Prince Fawaz Al Janoubi ▲	١,٤٠٧	١,٧٥٠	٣,٣٧٢	+139.7%▲
الوادي / Al Wadi ▼	٨٨٤	٤٨٧	٣٧٦	-57.5%▼
الخليج / Al Khalij	١,٨١١	٧٧١	١,١٠٤	-39.1%▼
الصفوة / As safwa	٨٨٨	٧٧٧	٧١٦	-19.4%▼
الزمرد / Az Zomorod	٢,١٤٩	٣,١٥٧	٢,٤٦٦	+14.7%▲
الجزيرة / Al Jazirah	٧٣٨	٧٨٣	٨٤٥	+14.5%▲
النجمة / Al Najma	١,١٠٨	١,٠٧٦	٩٦١	-13.3%▼
الزهور / Al Zuhur	٨٧١	٨٠٠	٩٥٢	+9.3%▲
أم سدره / Umm Sidra	٥١٣	٧١٠	٤٩٧	-3.1%▼
الهدا / Al Hada	٢,٠٤٥	٢,٢٦٩	١,٩٩٥	-2.4%▼
الندي / An Nada	٥١٢	٥٠٩	٥٠٤	-1.7%▼
اليسر / Al Yusr	٧٧٨	٧٣٩	٧٦٨	-1.3%▼
الدرة / Al Durra	٨١١	٨٨١	٨١٧	+0.7%▲
الفرقان / Al Furqan	٧٢٦	٦٨٧	٧٢٣	-0.5%▼
الجوهرة / Al Jawharah	—	١,٦٩٤	—	بلا تسعير
القريات / Al Quraiyat	١,٩٦٤	٧,٥١٣	—	بلا تسعير

■ **بناء** · جدة · بناء ق ١ · حيّان

الحي	ق ١	ق ٢	ق ٣	Δ حتى ق ٣
أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	٣,١٧١	٢,٧٠٩	٣,٤١٥	+7.7%▲
البحيرات / Al Buhayrat	١,٥٢٢	١,٧٤٧	—	بلا تسعير

— = لا طابع بيع سكني لذلك الربع. الأسعار من طوابع البيع فقط.

ما الذي تغيّر منذ الربع الماضي

يقارن تصنيف هذا الربع بما كان عليه في الربع الأول. انتقل ١٢ حيًّا إلى شراء أو بناء؛ وخرج ١٢ من إشارة نشطة — وارتفاع معدل التبدّل 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.

١٨٣	١٢	١٢	١٢
نتائج الربع السابق الربع الأول ٢٠٢٦	شراء حاليًا ٦ مستمر من الربع الأول	خرج من التصنيف من شراء/بناء إلى احتفاظ/مراقبة	شراء/بناء جديد دخلت الإشارة هذا الربع

أكبر التغيرات في الدرجة (Δ ريوس)				الجديد هذا الربع (العرض الرئيسي)			
الآن	Δ	الحي		الحي	الآن	ريوس	
احتفاظ	++٠.٠	أبحر الجنوبية / Abhur Al Janubiyah		البحيرات / Al Buhayrat	بناء	٦٢.٧	
احتفاظ	++٠.٠	أبحر الشمالية / Abhur Ash Shamaliyah		المحجر / Al Mahjar	شراء	٥١.٠	
مراقبة	++٠.٠	أبو جعالة / Abu Jaala		النجمة / Al Najma	شراء	٥٦.٦	
مراقبة	++٠.٠	الضاحية / Ad Dahiah		العشيرية / Al Ushiria	شراء	٣٢.١	
احتفاظ	++٠.٠	العبير / Al Abeer		الندى / An Nada	شراء	٥١.٦	
شراء	++٠.٠	العدل / Al Adel		الرحمانية / Ar Rahmanyah	بناء	٧١.١	
احتفاظ	++٠.٠	الأجاويد / Al Ajaweed		الريان / Ar Rayaan	بناء	٦٧.٥	
احتفاظ	++٠.٠	الأجواد / Al Ajwad		الرياض / Ar Riyadh	بناء	٧٠.٨	

مصنّف كجديد أيضًا لكنه خارج العرض الرئيسي: أم السلم / Umm Al Salam (مقيّد / بلا سعر بيع).

تبدّل التصنيف لا يُلغي أفق الاستثمار

أفق الشراء سنتان إلى ثلاث يحدّد مدة الاحتفاظ بالفرضية بعد الدخول. التصنيف الفصلي فرز جديد على الصفقات المتراكمة — والأحياء الحديثة تتبدّل 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. $\uparrow$ = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال/م² (اختلاف أساس سعر البيع في النموذج).

٥٨.٥ الوادي / Al Wadi شراء ريال/م² ٧٣٠ العائد الإيجاري — النمو -٥.٦%	٦٣.٣ الרגامة / Ar Rughamah شراء ريال/م² ٢,٧٦٠ العائد الإيجاري ٦.٩% النمو -٧.٠%
٥٨.٣ السروات / As Sarawat شراء ريال/م² ٨١٨ العائد الإيجاري — النمو -٢.٩%	٥٨.٤ الصفوة / As safwa شراء ريال/م² ٧٧٥ العائد الإيجاري — النمو -٤.٦%
٥٦.٦ النجمة / Al Najma شراء ريال/م² ١,٠٧٦ العائد الإيجاري — النمو -٥.٦%	٥٦.٩ أم السلم / Umm Asalam شراء ريال/م² ١,٩٨٠ العائد الإيجاري — النمو -٣.٨%
٥١.٦ الندي / An Nada شراء ريال/م² ٤٩٨ العائد الإيجاري — النمو -٢.٧%	٥٣.٠ الهدا / Al Hada شراء ريال/م² ٢,٠٨١ العائد الإيجاري ٩.٠% النمو -٦.٣%
٤٣.٩ العدل / Al Adel شراء ريال/م² ١,٧١٤ العائد الإيجاري ٨.٨% النمو -٢٧.٠%	٥١.٠ المحجر / Al Mahjar شراء ريال/م² ٢,٦١٤ العائد الإيجاري — النمو -٤.٨%
١٥.٠ أم السلم / Umm Al Salam شراء ريال/م² — العائد الإيجاري — النمو -٩.٤%	٣٦.١ العشيرية / Al Ushiria شراء ريال/م² ٨٢٠ العائد الإيجاري — النمو -٣٩.٩%

تصنيف البناء، حيًا بحي

٧ أحياء بناء في العرض الرئيسي وبسعر بيع قائم — تُمنح الإشارة وفق ظروف العرض. عدد إشارات البناء في النموذج ٧.

٧٥.٢

طيبة / Taibah

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتَابَع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهراً)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٦,٣٦٤	٥٥.٧	١	×٠,٠٠

لا وحدات معلنة في المعروض المستقبلي (فائض العرض ٠.٠). تصنيف البناء ناتج عن ترتيب المشاريع النشطة وحدود مرنة للسعر والنمو (٥٥.٧ S)، وليس عن تخمة في المعروض.

٧٨.٠

مريخ / Mraykh

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتَابَع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهراً)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٦,٧٩٥	٦٦.٨	٤	×٠,٣٣

غالبية المعروض في مرحلة مبكرة (١٠٠٪). قبل التسليم (٦٦.٨ S).

٧٠.٩

الصواري / Al Sawari

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتَابَع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهراً)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٦,٩٧٤	٧٣.٣	٨	×٠,٠٥

غالبية المعروض في مرحلة مبكرة (١٠٠٪). قبل التسليم (٧٣.٣ S).

٧١.١

الرحمانية / Ar Rahmanyah

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتَابَع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهراً)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٦,٤٦٠	٥٥.٧	١	×٠,٠٠

لا وحدات معلنة في المعروض المستقبلي (فائض العرض ٠.٠). تصنيف البناء ناتج عن ترتيب المشاريع النشطة وحدود مرنة للسعر والنمو (٥٥.٧ S)، وليس عن تخمة في المعروض.

٧٠.٨

الرياض / Ar Riyadh

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتَابَع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهراً)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١,٣٨٩	٥٨.٨	١	×٠,٠٩

نشاط محدود (١ مشروع قائم). درجة العرض تعكس تركّز المرحلة المبكرة (٥٨.٨ S) لا حجماً واسعاً.

٦٢.٧

البحيرات / Al Buhayrat

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتَابَع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهراً)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١,٧٣٣	٥٥.٧	١	×٠,٠٠

لا وحدات معلنة في المعروض المستقبلي (فائض العرض ٠.٠). تصنيف البناء ناتج عن ترتيب المشاريع النشطة وحدود مرنة للسعر والنمو (٥٥.٧ S)، وليس عن تخمة في المعروض.

كيف تُقرأ مضاعف المعروض

مضاعف المعروض يقارن الوحدات المعلنة بالمبيعات الأخيرة. الارتفاع يعني مخزوناً أكبر؛ ٠.٠ يعني عدم وجود وحدات معلنة. التصنيفات دون تغيير.

السوق

عمق السوق

إلى جانب الدرجات: السوق المسجل نفسه — اتجاه الصفقات، السياق الاقتصادي، ترتيب الأحياء، مطورو البيع على الخارطة، ومناطق هيئة العقار (REGA) لتملك غير السعوديين.

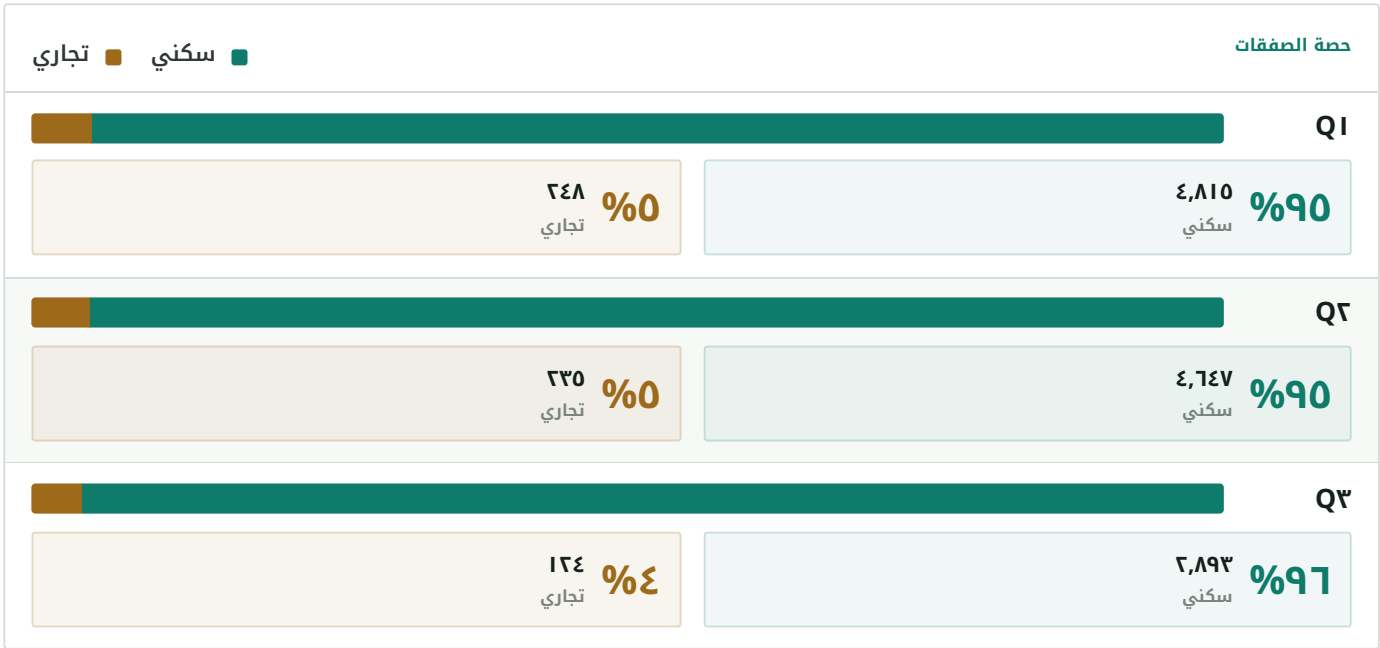
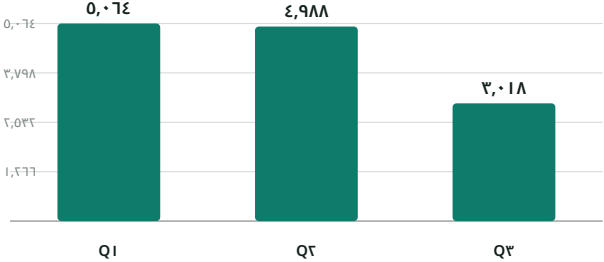
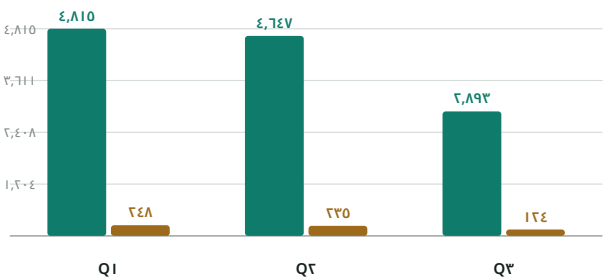


إلى أين يتجه السوق

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

السكني مقابل التجاري · الصفقات

عدد الصفقات حسب الربع



0.7%

3,018

0,380

13,070

وسيط العائد الإيجاري
وفق الإيجار الرسمي · أعيد احتساب أساسه

صفقات الأحياء — الربع الثالث
صفقات بيع

صكوك raw_quarters — الربع الثالث
٧.٥٣ مليار ريال

صفقات ثلاثة أرباع
سكني 12,300 · تجاري ٦٠٧ · أخرى ١٠٨

قراءة الاتجاه

السوق الأوسع في **تباطؤ** على مستوى المملكة، بينما أحياء **الشراء** في ريوس **إشارة تجميع عكسية** — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد. تُقرأ جدة كسوق **ساحلي وتجاري على البحر الأحمر**: طلب المكاتب من الفئة A، وعرض الكورنيش / جدة سنترال، وكتاب عميق من وافي للبيع على الخارطة — إلى جانب تبريد سكني؛ فالشراء هنا عن اختلال سعري لا عن طلب حثّي غير مرن.

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 الريبو — ساما	٥.٠٠ %	ساما (SAMA)
معدل الريبو العكسي — ساما	٤.٥٠ %	ساما (SAMA)
ضريبة التصرفات العقارية	0%	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% سنوياً	GASTAT
مؤشر أسعار العقار — GASTAT	١.٣% + سنوياً (الربع الثاني ٢٠٢٦) — أحدث قراءة مؤكدة: يُحدّث بطباعة الربع الثالث ٢٠٢٦	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
سكان جدة	نحو ٤.٧ مليون نسمة ومتصاعد	GASTAT
التضخم العام / تضخم الإسكان	نحو ١.٩% / ٣.٢%+	GASTAT
مساهمة العقار في الناتج المحلي	نحو 0.٨%	GASTAT
أصول الصندوق والمشاريع الكبرى	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 ٥0٠ مليار ريال قائمة؛ نحو ٧٠% بسعر ثابت	ساما (SAMA)
تملك غير السعوديين — على مستوى المملكة	دخل النظام حيز التنفيذ في ٢٢ يناير ٢٠٢٦؛ ١٧٠ منطقة محددة؛ واعتمد مجلس الوزراء المناطق واللوائح في ٢٣ يونيو ٢٠٢٦	هيئة العقار (REGA) / Arab News
تملك غير السعوديين — جدة	قائمة جدة المحددة = وسط المدينة + نحو ٥0 منطقة تطوير مرقّمة عبر المحافظة (ويذكر أحد المصادر ٥٧ منطقة)؛ المناطق قطع مرسومة على الخريطة — يُتّحقق من كل عنوان عبر بوابة هيئة العقار (REGA) «Saudi Properties»	هيئة العقار (REGA) (المرجع الرسمي)؛ Bird & Bird / Omnia Capital

أبرز أخبار السوق · الربع الثالث ٢٠٢٦

- السوق السكني الوطني في تبريد على مستوى العناوين: مؤشر أسعار العقار ١.٣% + سنوياً في الربع الثاني ٢٠٢٦؛ وسبق أن سجّلت CBRE تراجع قيم الصفقات السكنية وطنياً — CBRE / GASTAT
- 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 — نحو ٩.٥ كم من الواجهة البحرية العامة الجديدة (مرسى، ملعب، دار أوبرا)؛ المرحلة الأولى متوقعة من أواخر ٢٠٢٧ — **Omnia Capital**
- كتاب وافي في جدة عميق: مئات الرخص النشطة للبيع على الخارطة — سياق للعرض لا يدخل في درجة التقييم

أفضل ٨٠ حسب درجة ريوس

أفضل ٨٠ من أصل ١٨٣ ٠ نحو ٣٠ حيًا في كل صفحة ٠ صفحات البيع على الخارطة وهيئة العقار (REGA) تغطي الباقي. † = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال/م².

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإيجاري
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	بناء	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	بناء	٢,٣٦٤	٧.٠%
١٥	الرحاب / Ar Rehab	٧٤.٦	احتفاظ	٣,٧٨٢	٥.٩%†
١٦	الحمداية / Al Hamadaniyah	٧٤.٠	احتفاظ	٣,٢١٦	٥.٣%
١٧	بني مالك / Bani Malik	٧٣.٥	احتفاظ	٤,٠٣٠	٥.٣%
١٨	للؤلؤ / Al Loaloo	٧٣.٨	احتفاظ	٣,١٥٣	٦.٨%
١٩	الزهراء / Az Zahra	٧٣.٦	احتفاظ	٦,٢٣٣	٤.٥%
٢٠	العزيزية / Al Aziziyah	٧٣.٤	احتفاظ	٤,٨٧٨	٤.٦%†
٢١	المروة / Al Marwah	٧٣.٣	احتفاظ	٣,٩٩١	٥.٥%
٢٢	الفيحاء / 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	بناء	٢,٤٦٠	٦.١%
٢٥	الصواري / Al Sawari	٧٠.٩	بناء	٢,٩٧٤	٧.٠%†
٢٦	الرياض / Ar Riyadh	٧٠.٨	بناء	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 · ترتيب الأحياء ٢١-٦٠ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإيجاري
٣١	الفروسية / Al Frosyah	٦٨.٦	احتفاظ	٦,٤١١	٦.٩%†
٣٢	النسيم / Al Naseem	٦٧.٧	احتفاظ	٤,١٥٣	٤.٢%
٣٣	الريان / Ar Rayaan	٦٧.٥	بناء	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	العنار / 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	احتفاظ	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	المناارات / Al Manarat	٦٥.٠	احتفاظ	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	الفصيلية / Al Faisaliyah	٦٤.٢	احتفاظ	٤,٥٦٦	٤.٢%
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	شراء	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	احتفاظ	١,٤٦٠	١١.٥%†
٥٥	البحيرات / Al Buhayrat	٦٢.٧	بناء	١,٧٢٢	—
٥٦	السنابل / As Sanabel	٦٢.٧	احتفاظ	٣,٣١٢	٥.٨%
٥٧	النخيل / Al Nakhil	٦٢.٦	احتفاظ	٦,٦٢٩	٧.٧%
٥٨	الصالحية / 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 · ترتيب الأحياء ٨٠-٦١ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإيجاري
٦١	الشرع / 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	احتفاظ	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	مراقبة	٧,٥١٤	—
٦٨	الوادي / Al Wadi	٥٨.٥	شراء	٧٢٠	—
٦٩	النساحل / 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	شراء	١,٠٧٦	—
٧٧	الكوثر / Al Kawthar	٥٦.٤	احتفاظ	٢,٦٤٩	٦.٢%†
٧٨	الأندلس / Al Andalus	٥٦.١	احتفاظ	٦,٨٧٧	—
٧٩	الورود / Al Wurud	٥٥.٩	احتفاظ	٣,٩٦٨	٥.٩%
٨٠	الدرّة / Al Durra	٥٤.٣	احتفاظ	٩١٨	—

مناطق هيئة العقار (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 التغطية الوطنية البالغة نحو ١٧٠ منطقة الواردة في صفحة الاقتصاد الكلي (نفاذ النظام في **٢٢ يناير ٢٠٢٦**). المواقع المسقاة (جدة سنترال، العروس) تندرج إلى جانب مناطق تطوير مرقمة. مشاريع وافي للبيع على الخارطة في فصل مستقل في هذه الإصدار — **دون مطابقة على مستوى القطعة** مع حدود مناطق هيئة العقار (REGA). الأسماء أدناه هي النصوص العربية والإنجليزية الرسمية **لدى هيئة العقار (REGA)** (دون إعادة ترجمة). **سياق فقط — لا يدخل في أي تقييم.**

٣ / ١

~١٧٠

١٦٩

٥٨

مناطق محددة بجدة	مشاريع وافي بالمدينة	مناطق وطنية	هذه الصفحة
بوابة هيئة العقار (REGA) ٢٣ يونيو ٢٠٢٦	غير مطابقة على مستوى القطعة	نفاذ النظام ٢٢ يناير ٢٠٢٦	القائمة المحددة

المناطق المحددة ١٨ من ٥٨

L058	جدة - مشاريع التطوير الشامل على الأراضي الواقعه داخل النطاق العمراني / Comprehensive development projects on lands located within the urban boundary
L061	وسط جدة / Jeddah Central
L067	العروس / ALAROUS
L005	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢) / Development Zones (2)
L014	محافظة جدة - مناطق التطوير (٣) / Development Zones (3)
L016	محافظة جدة - مناطق التطوير (١) / Development Zones (1)
L018	محافظة جدة - مناطق التطوير (٦) / Development Zones (6)
L025	محافظة جدة - مناطق التطوير (٧) / Development Zones (7)
L026	محافظة جدة - مناطق التطوير (٨) / Development Zones (8)
L028	محافظة جدة - مناطق التطوير (١٠) / Development Zones (10)
L032	محافظة جدة - مناطق التطوير (١٣) / Development Zones (13)
L033	محافظة جدة - مناطق التطوير (١٤) / Development Zones (14)
L034	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٧) / Development Zones (27)
L035	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٦) / Development Zones (26)
L037	محافظة جدة - مناطق التطوير (٥) / Development Zones (5)
L049	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٥) / Development Zones (25)
L063	محافظة جدة - مناطق التطوير (٩) / Development Zones (9)
L203	محافظة جدة - مناطق التطوير (٢٤) / Development Zones (24)

مناطق هيئة العقار (REGA) — المناطق المحددة

تتمة قائمة جدة المحددة. النص العربي الرسمي مأخوذ حرفياً من سجل هيئة العقار (REGA). تُعتمد الأهلية على مستوى القطعة فقط عبر saudiproperties.rega.gov.sa.

المناطق المحددة · ١٩-٣٨ من ٥٨

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

مناطق هيئة العقار (REGA) — المناطق المتبقية

بقية المناطق المحددة على بوابة جدة.

المناطق المحددة · ٣٩-٥٨ من ٥٨

Development Zones (35) / (٣٥)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L238
Development Zones (36) / (٣٦)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L239
Development Zones (37) / (٣٧)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L241
Development Zones (39) / (٣٩)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L242
Development Zones (38) / (٣٨)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L243
Development Zones (40) / (٤٠)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L244
Development Zones (41) / (٤١)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L245
Development Zones (42) / (٤٢)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L246
Development Zones (43) / (٤٣)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L247
Development Zones (44) / (٤٤)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L248
Development Zones (45) / (٤٥)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L249
Development Zones (46) / (٤٦)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L250
Development Zones (47) / (٤٧)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L251
Development Zones (48) / (٤٨)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L252
Development Zones (55) / (٥٥)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L253
Development Zones (52) / (٥٢)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L254
Development Zones (51) / (٥١)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L255
Development Zones (50) / (٥٠)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L256
Development Zones (49) / (٤٩)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L257
Development Zones (12) / (١٢)	محافظة جدة - مناطق التطوير	L258

كيف تُقرأ هذه الصفحة

أسماء المناطق بالعربية مأخوذة حرفياً من سجل مناطق هيئة العقار (REGA) المحددة. الأهلية على مستوى القطعة معتمدة فقط عبر saudiproperties.rega.gov.sa. رقم ١٧٠ منطقة تقريباً في صفحة الاقتصاد الكلي هو التغطية الوطنية عند نفاذ النظام؛ وهذا الفصل يغطي مناطق جدة فقط. تراخيص وافى البالغة ١٦٩ في المدينة تشكّل سجلاً للبيع على الخارطة — وغير مطابقة على مستوى القطعة مع مناطق التطوير المرقّمة هذه. لا تُدرج هذه المناطق في هذه الإصدارة ضمن أي من تصنيفات شراء أو بناء أو احتفاظ أو مراقبة.

أبرز المعروض المستقبلي القادم

المعروض المستقبلي للأحياء من سجلات العرض في ملفات الأحياء، إلى جانب سجل وافي (٢١٩ مشروع بيع على الخارطة نشط في جدة).

٢٥

أحياء لديها المعروض المستقبلي
سجل عرض الحي

٨,٦٧٧

وحدات معلنة
حيث يذكر وافي عدد الوحدات

٩٨

قيد الإنشاء
السجل النشط

٢١٩

مشاريع وافي
بيع على الخارطة مرخص من هيئة العقار (REGA)

الحي	وحدات المعروض المستقبلي	الإشارة
الصفاء / As Safa	١,٧١٠	احتفاظ
الحمدانية / Al Hamadaniyah	٨٣٥	احتفاظ
أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	٧٩١	احتفاظ
الفردوس / Al Ferdous	٧٥٥	احتفاظ
الروضة / Ar Rawdah	٥٣٣	احتفاظ
الأمير فواز الجنوبي / Prince Fawaz Al Janoubi	٤٣٠	احتفاظ
الفيحاء / Al Fayha	١٨٥	احتفاظ
مريخ / Mraykh	١٧٤	بناء
أبحر الجنوبية / Abhur Al Janubiyah	١٦٨	احتفاظ
النهضة / An Nahdah	١٢١	احتفاظ
النعيم / An Naim	١٢٠	احتفاظ
الربوة / Ar Rabwah	٨٠	احتفاظ
السلامة / As Salamah	٨٠	احتفاظ
الحمراء / Al Hamra	٦٥	احتفاظ
المحمدية / Al Muhammadiyah	٦٣	احتفاظ
الياقوت / Al Yaqoot	٦٠	احتفاظ

المصدر

وحدات الأحياء من سجل العرض في ملفات الأحياء. سجل المشاريع من صفحات تفاصيل وافي التابعة لهيئة العقار (REGA) (REGA Wafi ٠ ٢٠٢٦-١٠-٠٧).

أبرز المطوِّرين

المطوِّرون النشطون في البيع على الخارطة وأكبر المشاريع المعلنة في سجل وافي بجدة. مرَّبة 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
شركة ديار البنيان العقارية	١	١,١٤٣	As Safa
شركة العوالي العقارية	٢	٨٠٧	Al Hamadaniyah
شركة شرفة للتطوير العقاري	٣	٧٧١	Al Ferdous, As Salamah, Az Zahra
الشركة الوطنية للإسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة الوطنية للإسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	١٢	٧٥٩	Al Hamadaniyah, As Sanabel, At Taawun
شركة الديار العربية للتطوير العقاري	٢	٥٢٨	مرافي
شركة مسكان الصناعية شركة شخص واحد	١	٤٩٤	Industrial
شركة نواف جميل عبيدالله الفهمي للتطوير العقاري شركة شخص واحد	١	٤٩١	As Safa
شركة عبر المملكة العقارية	٣	٤٧٨	At Taawun, Dhahban Town
Mohammed Al Habib Real Estate	١	٣٩٠	Ad Dahiah
شركة مكيون مطورون عمرايون مساهمة مقفلة	٣	٣٦٩	Dhahban Town, Industrial, Umm Hablain Al Gharbia
شركة ساطعة التعمير للتطوير والاستثمار العقاري	١	٢٧٤	Umm Hablain Al Gharbia
شركة سواعد الماسية للتطوير العقاري	٤	٢٣١	Al Hamra, Ar Rawdah, As Salamah

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطوِّر	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
ديار الصفا ١٠٩	شركة ديار البنيان العقارية	الصفاء / As Safa	١,١٤٣	—	لم يبدأ
ود جاردنز	شركة شرفة للتطوير العقاري	الفردوس / Al Ferdous	٧٥٥	٣٠	قيد الإنشاء
مسكان السدن	شركة مسكان الصناعية شركة شخص واحد	الصناعية / Industrial	٤٩٤	١٨	قيد الإنشاء
الشاكرين ٩٧	شركة نواف جميل عبيدالله الفهمي للتطوير العقاري شركة شخص واحد	الصفاء / As Safa	٤٩١	٠	لم يبدأ
جزلا	شركة عبر المملكة العقارية	التعاون / At Taawun	٤٧٨	٠	لم يبدأ
مشروع آكام جدة	شركة العوالي العقارية	الحمدانية / Al Hamadaniyah	٤٥٠	٠	لم يبدأ
ضفاف	شركة الديار العربية للتطوير العقاري	مرافي	٤٥٠	—	لم يبدأ
مرجانة	الشركة الوطنية للإسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة للإسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	الأمير فواز الجنوبي / Prince Fawaz Al Janoubi	٤٣٠	٤١	قيد الإنشاء
إيال سدائم	Mohammed Al Habib Real Estate	الضاحية / Ad Dahiah	٣٩٠	٠	قيد الإنشاء
ميان هاييتس	شركة مكيون مطورون عمرايون مساهمة مقفلة	أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	٣٦٩	١٠	لم يبدأ

مشاريع على الخارطة — تنمية

بقية سجل وافى بجدة، مرتبة حسب الوحدات المعلنة — بنفس ترتيب الصفحة السابقة.

المشروع	المطوّر	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
آكام هومز	شركة العوالي العقارية	الحمدانية / Al Hamadaniyah	٣٥٧	٠	لم يبدأ
ذا ريزيدنس ات سدايم	الشركة الوطنية للإسكان شركة شخص واحد مساهمة مغلقة الوطنية للإسكان شركة شخص واحد مساهمة مغلقة	بلدة ذهبان / Dhahban Town	٣٢٩	٠	لم يبدأ
أكنان هايتس	شركة ساطعة التعمير للتطوير والاستثمار العقاري	أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	٢٧٤	٠	لم يبدأ
سواعد ١٠٦ الروضة	شركة سواعد الماسية للتطوير العقاري	الروضة / Ar Rawdah	١٧٦	٠	قيّد الإنشاء
مشروع ركائز	شركة ديار الاولى للعقارات شركة شخص واحد	مريخ / Mraykh	١٤٤	٠	قيّد الإنشاء
في لابين فيلا	شركة في لابين للتطوير والاستثمار العقاري	النعيم / An Naim	١٢٠	٠	لم يبدأ
سدين لفينق ١٢	شركة شهلاء العالمية التجارية	أبهر الجنوبية / Abhur Al Janubiyah	٩٩	٢٥	قيّد الإنشاء
إيلاف جدة	الشركة الزاملية للاستثمار	الروضة / Ar Rawdah	٩٥	٩٠	لم يبدأ
داركو ايليت ٢	شركة ديار الرائدة للتطوير والاستثمار العقاري	النهضة / An Nahdah	٩٠	٩٣	قيّد الإنشاء
مصانعكم	شركة الديار العربية للتطوير العقاري	—	٧٨	٠	قيّد الإنشاء
ماسة الفيحاء	مؤسسة علي عمر عقيل النهدي للخدمات العقارية	الفيحاء / Al Fayha	٧٦	٠	قيّد الإنشاء
سدنة فيدا	شركة سدنة للتطوير والاستثمار العقاري	الصفاء / As Safa	٧٦	٢٥	قيّد الإنشاء
ازيان الهضبة	شركة التطوير الشامل للتطوير العقاري	أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	٧٤	١٣	قيّد الإنشاء
واجهة بريمان	شركة اعمار الخليج المصرية للمقاولات	أم حبلين الغربية / Umm Hablain Al Gharbia	٧٤	٢٣	قيّد الإنشاء
ليفينج بالاس	شركة ائيل المتطورة العقارية	الفيحاء / Al Fayha	٦٢	٠	لم يبدأ
برج طريق المدينة	مؤسسة هيا عبدالعزيز عبدالله موسى للاستثمار	المحمدية / Al Muhammadiyah	٦٢	٢٥	قيّد الإنشاء
أبهر ليفنيق	شركة ديل الماسية العقارية شخص واحد	الياقوت / Al Yaqoot	٦٠	٠	لم يبدأ
سدنة تاون هاوس	شركة سدنة للتطوير والاستثمار العقاري	الروضة / Ar Rawdah	٦٠	٠	لم يبدأ
هايل فبو	مؤسسة الغربية الذهبية المتحدة للمقاولات	الربوة / Ar Rabwah	٥٨	٠	لم يبدأ
ازيان جده	شركة التطوير الشامل للتطوير العقاري	التضامن / Al Tadamun	٥٢	٠	لم يبدأ
الجود ١٠٧	مؤسسة الجود المتقدمة للتطوير العقاري	الروضة / Ar Rawdah	٤٨	٠	قيّد الإنشاء
115	شركة كفاءات الوطنية العقارية	الفيحاء / Al Fayha	٤٧	٠	قيّد 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 (١٢/١١) من أحياء الشراء عبرت البوابة في هذه الإصدار).

١١٠	FULL	١١	±٣٩%
أحياء مكتملة من أصل ١٨٣ على مستوى المدينة	تُحتسب لها آفاق ٣ و ٥ و ١٠ سنوات zone_tier == full	شراء بنطاقات من أصل ١٢ شراء	نطاق السيناريو الأساسي خطأ الاختبار الرجعي p٧٥

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

الحي	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	العائد الداخلي ١٠ اس
الرغامة / Ar Rughamah	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٥%	-١٧...%٤٩%	-١.٧%
الوادي / Al Wadi	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٣٢...%٧٠%	-٦.٨%
الصفوة / As safwa	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٠...%٥٦%	-٩...%٥٢%	-٣.٤%
السروات / As Sarawat	شراء	مكتمل	-٨٠...%٢١%	-١١٨...%٥٥%	٢٥٨...%٥٧%	٩.٩%
أم السلم / Umm Asalam	شراء	مكتمل	-١٧...%٤٩%	-١٥...%٤٩%	-٤٤...%٣٧%	٠.٤%
النجمة / Al Najma	شراء	مكتمل	-١٣...%٥٠%	-٩...%٥٢%	-٣٠...%٤٣%	-٠.٧%
الهدا / Al Hada	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٢...%٥٥%	-١٣...%٥١%	-٢.١%
الندى / An Nada	شراء	مكتمل	-٢١...%٤٧%	-٢٢...%٤٦%	-٥٨...%٣١%	١.٣%
المحجر / Al Mahjar	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٢٩٧%	٢٠.٦%
العدل / Al Adel	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-١٧...%٦٤%	-٥.٠%
العشيرية / Al Ushiria	شراء	مكتمل	١٣٧...%٤%	٢٢٤...%٤٢%	٥٤٠...%١٨١%	١٦.٥%
مريخ / Mraykh	بناء	مكتمل	-١٩...%٤٨%	-٢٠...%٤٧%	-٥٣...%٣٣%	١.٠%
طيبة / Taibah	بناء	مكتمل	-١٦...%٤٩%	-١٥...%٤٩%	-٤٣...%٣٧%	٠.٣%
الرحمانية / Ar Rahmanyah	بناء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٥...%٥٤%	-٢١...%٤٧%	-١.٤%
الصواري / Al Sawari	بناء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-١١...%٦١%	-٤.٤%
الرياض / Ar Riyadh	بناء	مكتمل	-٤٤...%٣٧%	-٥٧...%٣١%	-١٢٥...%١%	٤.٩%
الريان / Ar Raya'an	بناء	مكتمل	-٤٩...%٣٥%	-٦٦...%٢٧%	١٤٣...%٧%	٥.٧%
البحيرات / Al Buhayrat	بناء	مكتمل	-٢٥...%٤٥%	-٢٨...%٤٤%	-٦٩...%٢٦%	٢.٠%

كيف تُقرأ النطاقات

مسار السعر من **validation_history** بالريال/م^٢ ← الزخم السنوي ← تباطؤ/ارتداد v٣ ← العائد التراكمي. يُطَبَّق 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 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 ومناطق هيئة العقار (REGA) لتملك غير السعوديين للسياق فقط — ولا تدخل في أي تقييم.

القواعد التي تتبعها هذه الإصدار

القاعدة	آلية التطبيق
التصنيفات تُقرأ من الإشارة	ولا يُعاد اشتقاقها عند العرض
العائد الإيجاري =	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.
التوقعات المستقبلية	Forward-Metrics v٣ 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 في درجة أو تصنيف
ترتيب الأحياء	تُعرض أفضل ٨٠ من أصل ١٨٣؛ ويُحفظ الترتيب الكامل في السجلات الأساسية
أسماء الأحياء	الإنجليزية من ملف ريوس، والعربية حرفياً من سجل مبيعات وزارة العدل / SREM (جميع الأحياء ١٨٣) — تُعرض بالعربية / الإنجليزية دون إعادة ضبط إملائي. التصنيفات والدرجات دون تغيير. أسماء المشاريع والمطورين ومناطق هيئة العقار (REGA) تُعرض بالعربية الرسمية حيثما توفرت.
طبقة الاستشعار عن بُعد	مستبعدة بالكامل في هذه الإصدار

التواصل

reos.altctrl.ai · hello@altctrl.ai

تتعدد اتجاهات السوق.

جدة مدينة أسواق متعددة ومتمايزة — واجهة البحر الأحمر، ومحاور تجارية، وكتاب عميق للبيع على الخارطة — وتشكّل بأنماط طلب ساحلية، ودورات تطوير متباينة، والمعرض المستقبلي للعرض، وأنماط استثمار لا تُوجد في أي مدينة أخرى بالمملكة.

عبر ١٨٣ حيًا، يجمع ريوس المعاملات المسجلة حكوميًا، وسلوك الإيجار، وظروف العرض، ومؤشرات سوقية مبنية على قواعد ثابتة، في قراءة واحدة متسقة لأداء كل حي.

وليست النتيجة متوسطًا عامًا للمدينة.

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