

يوليو — سبتمبر ٢٠٢٦

المدينة المنورة

تقرير الربع الثالث

6.6%

وسيط العائد الإيجاري

76

حيًا بمستوى مكتمل

2,205

صفحة بيع — الربع الثالث ٢٠٢٦

116

حيًا ضمن التغطية

الربع الثالث ٢٠٢٦ • 2,205 صفقة • 2.38 مليار ريال • صفقات ثلاثة أرباع 4,732 • 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

116 حياً — مقیمة 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 ·

ص٥٠

٥٠ ·

٦٠ ·

٧٠ ·

ص٨٠

٨٠ ·

٩٠ ·

١٠٠ ·

١١٠ ·

١٢٠ ·

١٣٠ ·

III

عمق السوق

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

١٥٠ · اتجاه السوق

١٦٠ · الاقتصاد الكلي والتنظيمي

١٧٠ · ترتيب الأحياء (أفضل ٨٠)

٢٠٠ · مناطق هيئة العقار (REGA) لغير السعوديين

٢١٠ · المعروض المستقبلي — البيع على الخارطة

٢٢٠ · المطوّرون والمشاريع

IV

الثقة والتوقعات

نطاق التوقعات · مصدر البيانات · إخلاء المسؤولية

٢٤٠ · التوقعات المستقبلية

٢٥٠ · المنهجية وإخلاء المسؤولية

ص٢٤

٢٤٠ ·

٢٥٠ ·

كل أحياء المدينة في نموذج بيانات موحد

يغطي التقرير أحياء المدينة المنورة كلها — وعددها 116 — بملف مستقل لكل حي. سجّل الربع الثالث ٢٠٢٦ 2,205 صفقة بيع بقيمة 2.38 مليار ريال في سجل الصكوك (وزارة العدل / SREM)، و54,014 عقد إيجار في سجل الإيجارات. أربعة أرباع تاريخية تضم 6,713 صفقة على مستوى الحي — عمق كافٍ لترتيب السعر والنمو والاستقرار والعائد الإيجاري.

8

أحياء في العرض الرئيسي
7 شراء · 1 بناء

76

أحياء بمستوى مكتمل
48 تحت المراقبة — بيانات محدودة

2,205

صفقات الربع الثالث
2.38 مليار ريال · SREM

116

ملفات الأحياء
ملف لكل حي

النموذج

ملف لكل حي. إشارة لكل ملف.

تُشتق المقاييس من معاملات حكومية وفق قواعد ثابتة، ثم تُرتَّب مقابل بقية الأحياء (116 حيًا). تُثبَّت الدرجات عند كتابتها: لا إعادة احتساب عند العرض، ولا تتغيّر بعد تثبيتها، ولا اختلاف بين السجل المعتمد والصفحة.

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

سبع خلاصات للربع الثالث ٢٠٢٦

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

- ١ | **التصنيف متحفّظ بقواعده.** على 116 حيًّا جاء التوزيع **8 شراء / 2 بناء / 58 احتفاظ / 48 مراقبة**. الشراء لا يُمنح إلا إذا تجاوزت الركيّزتان الحد مَعًا.
- ٢ | **العرض الرئيسي يضم 8 أحياء** (شراء وبناء بسعر بيع قائم). في المقدّمة: البركة / Al Barakah، العزيزية / Al Aziziyah، وعيرة / Wairah، العصبة / Al Usbah. عدد إشارات النموذج 10 — يُستبعد من العرض الرئيسي ما كان مقيّد الدرجة أو بلا سعر بيع. أحياء الاحتفاظ (58) ليست أولوية للدخول.
- ٣ | **السوق الوطني يتباطأ، وإشارة الشراء عكسية.** تراجعت قيم القطاع السكني على مستوى المملكة بنسبة 26.9% سنويًّا (CBRE). تصنيف الشراء في ريوس يعني تجميعًا: السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد.
- ٤ | **وسيط العائد الإيجاري 6.6%** من الإيجار الرسمي للمتر. († إذا احتُسب العائد على السعر المعلن). وسيط سعر البيع 1,654 ريال/م².
- ٥ | **صكوك SREM: 2,205 بقيمة 2.38 مليار ريال.** صفقات الأحياء في الربع الثالث 1,323، وعلى ثلاثة أرباع 4,732.
- ٦ | **الحركة الفصلية: 9 أحياء** انتقلت إلى شراء أو بناء منذ الربع الأول، و12 خرجت من إشارة نشطة. التبدّل مرتفع لأن البوابة تُعاد على نافذة متحركة كل ربع — أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية، وليس تثبيّتًا للاسم.
- ٧ | **العوائد المتوقعة تُعرض كنطاق ±39%** للمستوى المكتمل فقط؛ وما دون ذلك يُحجب مع بيان السبب.

خمس طبقات، حقيقة واحدة

لكل حي في المدينة المنورة ملف مستقل — خمس طبقات منفصلة. تمرّ البيانات باتجاه واحد: من السجل الحكومي إلى الإشارة النهائية. لا تُعدّل الطبقة العليا بما تحتها.



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

116	ملفات الأحياء	ملف لكل حي
2	ركيزتا التقييم	سوق · تطوير
4	إشارات	شراء · بناء · احتفاظ · مراقبة
Q3	الإصدار	شاشة فصلية

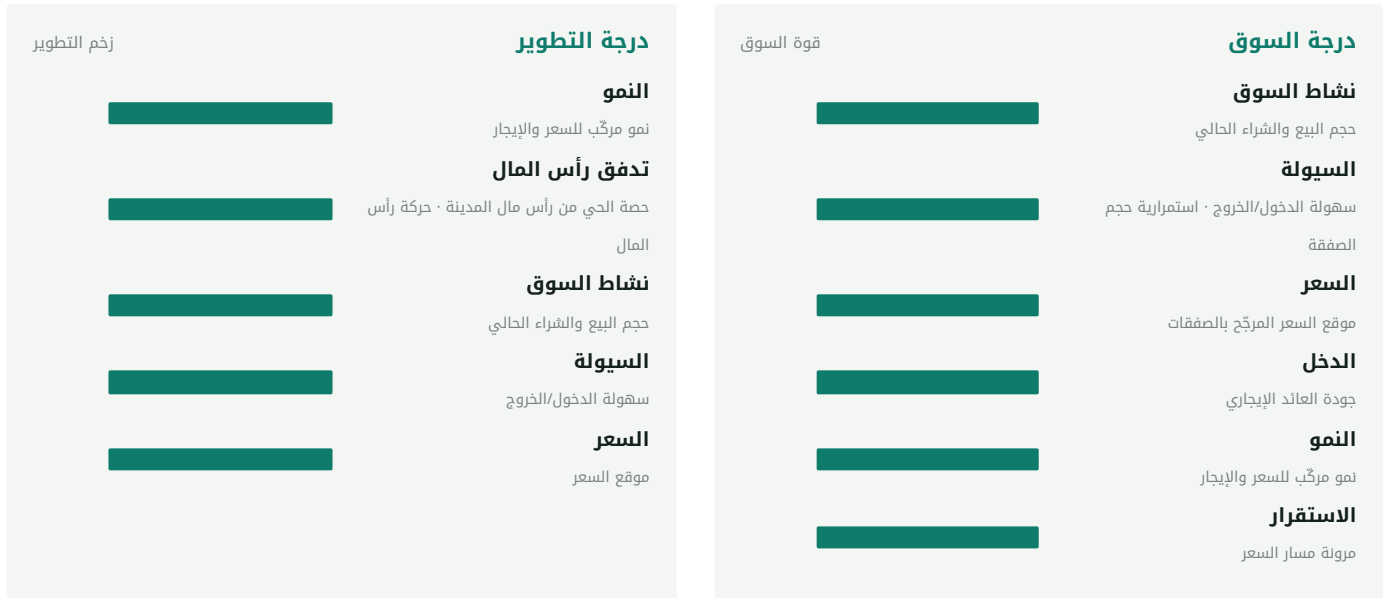
مرتبط بالإصدار · قابل للتكرار

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
المبعوث / Al Mabuth	79.9	81.5	80.8	احتفاظ
العريض / Al Ariyd	76.3	80.4	78.3	احتفاظ
المطار / Airport	72.3	84.2	78.2	احتفاظ
الرانونا / Ar Ranuna	77.8	77.8	77.8	احتفاظ
وادي مذيئب / Wadi Muzaynib	78.5	74.7	76.6	احتفاظ
نبلاء / Nubala	74.7	74.6	74.7	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 مسعّر بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	سنتان إلى ثلاث
بناء	فرصة مرتبطة بالعرض — يُتّابع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهرًا)	٩ إلى ١٥ شهرًا
احتفاظ	وضع قائم دون إشارة دخول أو خروج	—
مراقبة	سيولة ضعيفة — للمتابعة فقط	—

48	58	2	8	
مراقبة	احتفاظ	بناء	شراء	
متابعة فقط	بلا دعوة فعل	متابعة العرض	تكوين مركز	

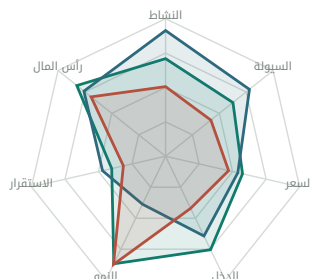
الخلاصة الاستثمارية

الأحياء المعروضة أولاً (شراء وبناء بسعر بيع قائم) — ثم التوزيع الذي يبيّن أن الفرز متحقّق. عدد إشارات النموذج 2+8؛ الحالات المقيّدة أو ذات الإيجار فقط في الحاشية لا في الجدول الرئيسي.

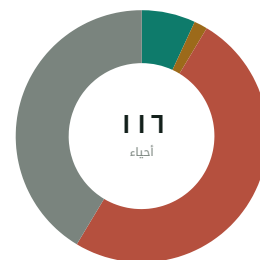
ملامح النموذج لأبرز حالات الشراء

توزيع الإشارات

- البركة / Al Barakah
- العزيزية / Al Aziziyah
- وعيرة / Wairah



- 8 شراء
- 2 بناء
- 58 احتفاظ
- 48 مراقبة



جدول — العرض الرئيسي (8 شراء + بناء)

الحي	الإشارة	ريوس	ريال/م ²	العائد الإيجاري
البركة / Al Barakah	شراء	71.2	1,262	11.1%
العزيزية / Al Aziziyah	شراء	67.7	1,103	10.7%†
وعيرة / Wairah	شراء	56.8	959	10.8%†
العصبة / Al Usbah	شراء	54.7	1,969	—
الظاهرة / Az Zahirah	شراء	53.2	1,134	11.6%†
الشهباء / Ash Shahba	شراء	49.1	939	—
الحساء / Al Hussa	شراء	39.2	752	—†
الجصة / Al Jassah	بناء	57.6	996	9.6%

† 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.

مُسْتَبَعَدَة من هذا الجدول (2): الرمانة / Ar Rumanah (شراء، لا يوجد سعر بيع)، عروة / Urwah (بناء، درجة ريوس مُقيّدة عند ١٥ · لا يوجد سعر بيع) — تُحفظ الإشارة في السجل؛ ويُستبعد الحي من العرض الرئيسي حتى يتوفر سعر بيع واضح.

١٠٦ · 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.

+36.7%	-3.7%	3	10
أكبر متحرك As Sakb	وسيط التغيير كل الأزواج المسقرة	أحياء بناء 3 مسقرة	أحياء شراء 10 مسقرة

مرتّب حسب |%| داخل كل قسم · ▲ صعود · ▼ هبوط · علامة الاسم = |Δ| ≤ 50%

■ شراء سلة الفرص · ق٢ · 10 أحياء

الحي	ق٢ ريال/م²	ق٣ ريال/م²	التغيير
السكب / As Sakb	795	1,086	+36.7%▲
الصناعية / Industrial	1,481	978	-33.9%▼
العيون / Al Uyun	1,198	1,540	+28.5%▲
العاقول / Al Aqoul	1,263	913	-27.7%▼
أبوبريقاء / Abu Burayqa	1,618	1,305	-19.4%▼
جبل عير / Jabal Eir	1,160	1,352	+16.6%▲
أبو مرخة / Abu Markha	880	758	-13.8%▼
رهط / Raht	1,066	983	-7.8%▼
أبوكبير / Abu Kabir	1,113	1,064	-4.3%▼
طيبة / Taibah	1,594	1,588	-0.4%▼

■ بناء سلة الفرص · ق٢ · 3 أحياء

الحي	ق٢ ريال/م²	ق٣ ريال/م²	التغيير
الجصة / Al Jassah	904	996	+10.2%▲
ذو الحليفة / Dhu Al Hulayfah	1,464	1,410	-3.7%▼
الهدراء / Al Hadra	1,431	1,381	-3.5%▼

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

■ ج ٠ مسار السعر · المدينة · سلة ق ١

مسار السعر ق ١ · ق ٢ · ق ٣

وسوم المدينة المنورة · ق ١ ٢٠٢٦ من حزمة البيانات — جدول شراء منفصل وجدول بناء منفصل — عبر ق ٢ وق ٣.
الأسعار ريال/م² من طوابع البيع السكني. Δ حتى ق ٣ مقاسة من ق ١.

4	4	7	+234.3%
شراء ق ١ جدول منفصل	بناء ق ١ جدول منفصل	مسار كامل ق ١ · ق ٢ · ق ٣ مسطرة	أكبر ق ١ → ق ٣ Bani Zafar

كل جدول مرتّب حسب |ق ١ → ق ٣| % · ▲ صعود · ▼ هبوط · علامة الاسم = |Δ| ≤ 50%

■ شراء المدينة · شراء ق ١ · 4 أحياء

الحي	ق ١	ق ٢	ق ٣	Δ حتى ق ٣
بنى ظفر / Bani Zafar ▲	1,032	3,623	3,451	+234.3%▲
البلقاء / Al Balqa ▲	585	952	939	+60.4%▲
جبل عير / Jabal Eir ▲	900	1,160	1,352	+50.2%▲
رهط / Raht	1,023	1,066	983	-3.9%▼

■ بناء المدينة · بناء ق ١ · 4 أحياء

الحي	ق ١	ق ٢	ق ٣	Δ حتى ق ٣
الظاهرة / Az Zahirah	1,734	2,151	1,134	-34.6%▼
الهدراء / Al Hadra	1,114	1,431	1,381	+23.9%▲
ذو الحليفة / Dhu Al Hulayfah	1,241	1,464	1,410	+13.6%▲
العهن / Al Ihn	—	—	2,171	بلا تسعير

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

ما الذي تغيّر منذ الربع الماضي

يقارن تصنيف هذا الربع بما كان عليه في الربع الأول. انتقل 9 حيًا إلى شراء أو بناء؛ وخرج 12 من إشارة نشطة — وارتفاع معدل التبديل 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.

116

8

12

9

نتائج الربع السابق
الربع الأول ٢٠٢٦

شراء حاليًا
0 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)

الآن	Δ	الحي
احتفاظ	+43.5	القبلتين / Al Qiblatayn
احتفاظ	+30.1	المطار / Airport
مراقبة	+25.1	النخيل / Al Nakhil
شراء	+22.4	البركة / Al Barakah
احتفاظ	+21.1	الغراء / Al Gharaa
احتفاظ	+21.1	السيح / As Sih
احتفاظ	+20.0	بنى بياضة / Bani Bayadah
مراقبة	+19.8	المصانع / Al Masani

الجديد هذا الربع (العرض الرئيسي)

الحي	الآن	ريوس
العزيزية / Al Aziziyah	شراء	67.7
البركة / Al Barakah	شراء	71.2
الحساء / Al Hussa	شراء	39.2
العصبة / Al Usbah	شراء	54.7
الشهباء / Ash Shahba	شراء	49.1
الظاهرة / Az Zahirah	شراء	53.2
وعيرة / Wairah	شراء	56.8

مصنّف كجديد أيضًا لكنه خارج العرض الرئيسي: الرمانة / Ar Rumanah، عروة / Urwah (مقيّد / بلا سعر بيع).

تبذل التصنيف لا يلغي 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

8 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).

67.7 العزيزية / Al Aziziyah شراء ريال/م² 1,103 العائد الإيجاري 10.7%[↑] النمو -5.8%	71.2 البركة / Al Barakah شراء ريال/م² 1,262 العائد الإيجاري 11.1% النمو -25.0%
54.7 العصبة / Al Usbah شراء ريال/م² 1,969 العائد الإيجاري — النمو -34.1%	56.8 وعيرة / Wairah شراء ريال/م² 959 العائد الإيجاري 10.8%[↑] النمو -6.8%
49.1 الشهباء / Ash Shahba شراء ريال/م² 939 العائد الإيجاري — النمو -14.9%	53.2 الظاهرة / Az Zahirah شراء ريال/م² 1,134 العائد الإيجاري 11.6%[↑] النمو -17.1%
14.6 الرمانة / Ar Rumanah شراء ريال/م² — العائد الإيجاري — النمو -8.7%	39.2 الحساء / Al Hussa شراء ريال/م² 752 العائد الإيجاري —[↑] النمو -7.5%

تصنيف البناء، حيًّا بحي

- 1 أحياء بناء في العرض الرئيسي وبسعر بيع قائم — تُمنح الإشارة وفق ظروف العرض. عدد إشارات البناء في النموذج
2 · الحالات المستبعدة في الحاشية أدناه.

57.6 الجصة / Al Jassah

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

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
996	66.5	1	×0.00

لا وحدات معلنة في المعروض المستقبلي (فائض العرض 0.0). تصنيف البناء ناتج عن ترتيب المشاريع النشطة وحدود مرنة للسعر والنمو (S 66.5)، وليس عن تخمة في المعروض.

كيف تُقرأ مضاعف المعروض

مضاعف المعروض يقارن الوحدات المعلنة بالمبيعات الأخيرة. الارتفاع يعني مخزونًا أكبر؛ 0.0 يعني عدم وجود وحدات معلنة. التصنيفات دون تغيير.

بناء غير ظاهر في هذه الصفحة

عروة / Urwah — يُحفظ تصنيف البناء في السجل؛ ريوس 15.0 · حد أدنى مُقيّد · لا يوجد سعر بيع في السجل · المستوى إيجار فقط. لا تزال درجة السعر تستوفي قاعدة البناء، لكن الحي مستبعد من العرض الرئيسي.



السوق

عمق السوق

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

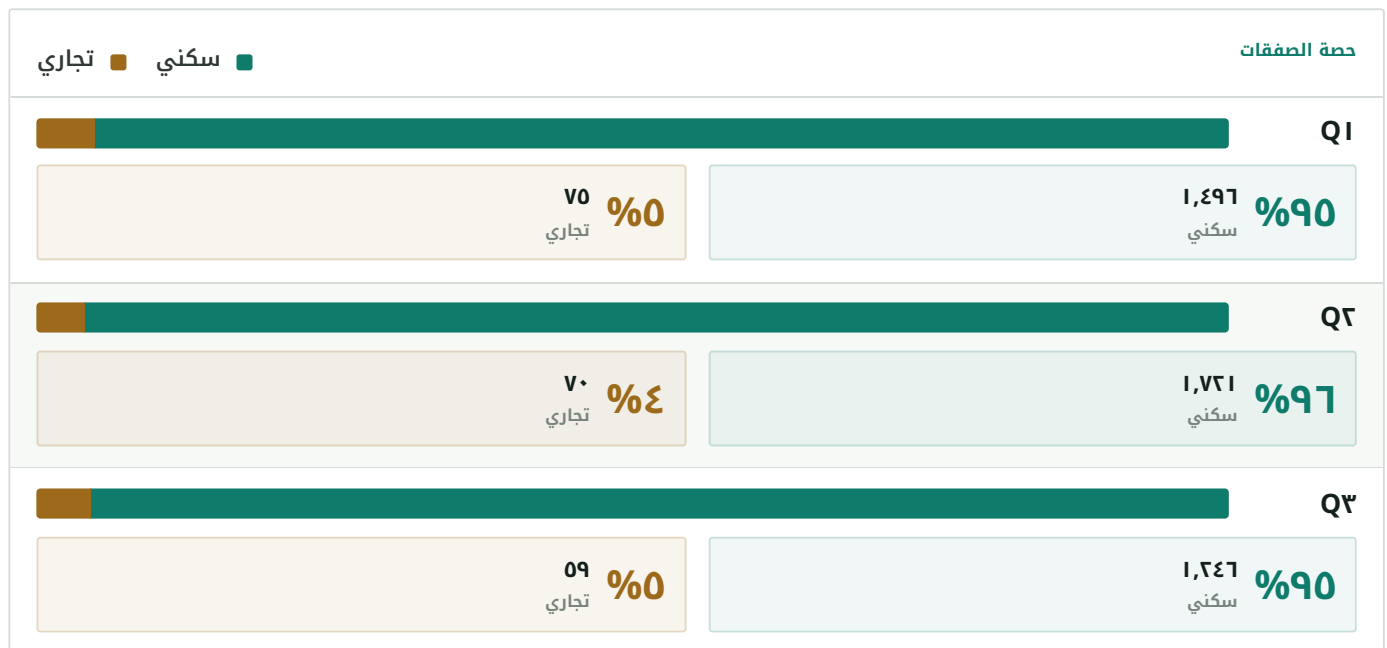
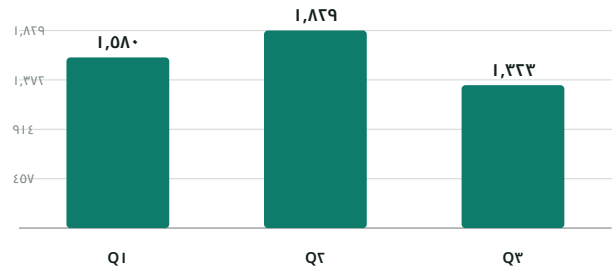
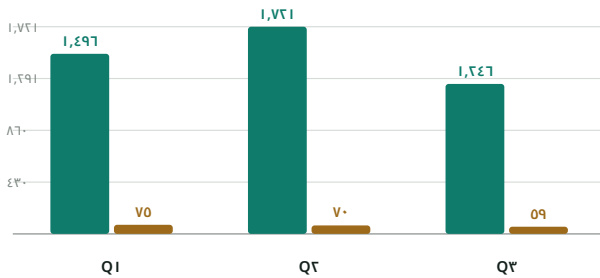


إلى أين يتجه السوق

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



6.6%

1,323

2,205

4,732

وسيط العائد الإيجاري

صفقات الأحياء — الربع الثالث

صكوك SREM — الربع الثالث

صفقات ثلاثة أرباع

وفق الإيجار الرسمي · أعيد احتساب أساسه

صفقات بيع

2.38 مليار ريال

سكني 4,463 · تجاري 204 · أخرى 65

قراءة الاتجاه

السوق الأوسع في **تباطؤ** على مستوى المملكة، بينما أحياء **الشراء** في ريوس إشارة **تجميع عكسية** — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد. تُقرأ المدينة المنورة كسوق **حجّي وضيافة**: طلب غير مرن على مدار السنة، وتُفوّق فنادق المدن المقدسة، وكتاب عميق من المساكن ذات العلامة ووافي (رؤى المدينة، مدينة المعرفة الاقتصادية) — فالشراء هنا عن اختلال سعري أمام خط الأنابيب لا عن دورة تبريد.

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	(متابعة الفيدرالي؛ تخفيضات إضافية مرشحة أواخر 2026 — أگد قراءة الربع الثالث) 5.00%	ساما (SAMA)
معدل الربو العكسي — ساما	(أگد قراءة الربع الثالث) 4.50%	ساما (SAMA)
ضريبة التصرفات العقارية	5%	زاتكا (ZATCA) / وزارة العدل
الناتج المحلي السعودي — صندوق النقد	1.7% (٢٠٢٤) — 3.3% (٢٠٢٥) — 4.1% (٢٠٢٦)، متوسط الأجل)	IMF
نمو الناتج غير النفطي	نحو 4.5% سنويًا	GASTAT
مؤشر أسعار العقار — GASTAT	+1.3% سنويًا (الربع الثاني ٢٠٢٦) — أحدث قراءة مؤكدة؛ يُحدّث بطباعة الربع الثالث ٢٠٢٦	GASTAT
معدل تملك المساكن	نحو 63.7% (المستهدف 70% بحلول ٢٠٣٠)	الحكومة
عدد السكان — تقدير ٢٠٢٦	نحو 35.3 مليون نسمة؛ غير السعوديين نحو 15.7 مليون (~44%)	GASTAT / Global Property Guide
التضخم العام / تضخم الإسكان	نحو 1.9% / +3.2%	GASTAT
مساهمة العقار في الناتج المحلي	نحو 5.8%	GASTAT
أصول الصندوق والمشاريع الكبرى	أكثر من 930B \$؛ نيوم 500B \$، الدرعية، المترو	PIF
برنامج سكني	أكثر من 500,000 وحدة مخصصة	وزارة الإسكان
سوق التمويل العقاري	أكثر من 550 مليار ريال قائمة؛ نحو 70% بسعر ثابت	ساما (SAMA)
تكلفة صفقة المشتري الأجنبي	نحو 10% إجماليًا (5% ضريبة تصرفات + حتى 5% رسوم تصرّف غير سعودي)	هينة العقار / RAKEZ (٢٠٢٦) (REGA)
تملك غير السعوديين — على مستوى المملكة	دخل النظام حيز النفاذ في ٢٢ يناير ٢٠٢٦؛ 170 منطقة محددة؛ واعتمد مجلس الوزراء المناطق واللوائح في ٢٣ يونيو ٢٠٢٦	هينة العقار (REGA) / Arab News
تملك غير السعوديين — المدينة المنورة	مدينة مقدسة مقيدة: غير المسلمين من الأجانب لا يملكون عمومًا؛ يجوز للمسلمين الأفراد المؤهلين / الكيانات السعودية المملوكة لأجانب التملك الحر ضمن 10 مناطق محددة (دار الهجرة، مدينة المعرفة الاقتصادية، رؤى المدينة، داون تاون المدينة وغيرها). يُتحقق من كل عنوان عبر بوابة هينة العقار (REGA) «Saudi Properties»	هينة العقار (REGA) (المرجع الرسمي)؛ Sands of Wealth Enterprise AM (٢٠٢٦)

أبرز أخبار السوق · الربع الثالث ٢٠٢٦

- المدينة المنورة سجّلت أعلى إشغال فندق في المملكة في الربع الأول ٢٠٢٦ — المدن المقدسة تتفوق على بقية المملكة بدفع الطلب الحجّي — Connecting Travel / تقارير القطاع (٢٠٢٦)
- أداء الفنادق في المدينة المنورة قوي — إشغال متوسط نحو 76%، وأسعار الغرف +2.7% سنويًا (مطلع ٢٠٢٦) — Knight Frank
- السوق السكني الوطني في تبريد على مستوى العناوين: مؤشر أسعار العقار +1.3% سنويًا في الربع الثاني ٢٠٢٦ — CBRE / GASTAT
- أكثر من 218,000 غرفة فندقية ومساكن ذات علامة وشقق فندقية مخططة عبر مكة والمدينة (بما فيها رؤى المدينة ودار الهجرة ومدينة المعرفة) — Knight Frank (٢٠٢٦)
- المملكة تستهدف 30M حاجًا ومعتمرًا سنويًا بحلول ٢٠٣٠؛ طلب المدن المقدسة غير المرن يدعم الضيافة — Knight Frank

أفضل ٨٠ حسب درجة ريوس

أفضل 80 من أصل 116 · نحو 30 حيًا في كل صفحة · صفحات البيع على الخارطة وهيئة العقار (REGA) تغطي الباقي. † = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال/م².

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإيجاري
1	المبعوث / Al Mabuth	80.8	احتفاظ	3,037	5.0%
2	العريض / Al Ariyd	78.3	احتفاظ	3,639	3.8%
3	المطار / Airport	78.2	احتفاظ	2,072	6.3%
4	الرانونا / Ar Ranuna	77.8	احتفاظ	2,618	5.1%
5	وادي مزينب / Wadi Muzaynib	76.6	احتفاظ	2,861	5.0%
6	نبلاء / Nubala	74.7	احتفاظ	1,310	9.3%
7	الجماعات / Al Jamawat	72.7	احتفاظ	6,396	2.8%
8	الغراء / Al Gharaa	72.7	احتفاظ	3,721	4.7%
9	شظاة / Shizat	72.4	احتفاظ	3,854	3.6%†
10	العيون / Al Uyun	72.2	احتفاظ	1,540	9.1%†
11	قربان / Qurban	71.5	احتفاظ	3,562	2.7%
12	أبو كبير / Abu Kabir	71.4	احتفاظ	1,064	10.3%†
13	البركة / Al Barakah	71.2	شراء	1,262	11.1%
14	عين الخيف / Ayn Al Khif	70.1	احتفاظ	3,054	6.8%
15	شوران / Shuran	68.9	احتفاظ	2,554	4.7%
16	السكب / As Sakb	68.6	احتفاظ	1,086	12.3%
17	بنى ظفر / Bani Zafar	68.4	احتفاظ	3,451	3.5%†
18	العزيزية / Al Aziziyah	67.7	شراء	1,103	10.7%†
19	الراية / Ar Rayah	67.5	احتفاظ	4,969	3.5%
20	طيبة / Taibah	66.7	احتفاظ	1,588	9.1%†
21	بنى حارثة / Bani Harithah	66.0	احتفاظ	3,801	5.4%
22	بنى بياضة / Bani Bayadah	65.7	احتفاظ	3,220	3.9%
23	بنى عبد الأشهل / Bani Abdul Ashhal	65.4	مراقبة	7,802	—
24	السلام / As Salam	65.4	احتفاظ	2,044	6.3%
25	الخالدية / Al Khalidiyah	65.3	احتفاظ	2,330	6.5%†
26	الحديقة / Al Hadiqah	64.5	مراقبة	13,741	1.3%†
27	سكة الحديد / As Sikkah Al Hadid	64.5	مراقبة	1,874	6.3%†
28	المصانع / Al Masani	64.4	مراقبة	20,377	—
29	ورقان / Warqan	63.8	احتفاظ	991	13.2%
30	الهدراء / Al Hadra	63.6	احتفاظ	1,381	7.0%

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإجمالي
31	وادي البطان / Wadi Al Battan	62.5	احتفاظ	598	—†
32	جشم / Josham	62.4	احتفاظ	2,930	4.6%
33	الدفاع / Ad Difa	62.1	احتفاظ	1,500	8.4%†
34	جبل عير / Jabal Eir	62.1	احتفاظ	1,352	7.9%†
35	النخيل / Al Nakhil	61.4	مراقبة	1,654	—
36	الدرع / Ad Dara	60.9	احتفاظ	5,000	—
37	العنابس / Al Anabis	60.3	احتفاظ	2,093	—
38	ابيار الماشي / Abyar Al Mashi	59.6	مراقبة	334	—
39	العاقول / Al Aqoul	58.8	احتفاظ	913	14.3%†
40	الأصيفرين / Al Usayfirin	58.7	احتفاظ	3,931	3.0%†
41	الصويدرة / Al Suwaydra	58.6	مراقبة	149	—
42	القبلتين / Al Qiblatayn	58.5	احتفاظ	2,970	3.9%
43	الجصة / Al Jassah	57.6	بناء	996	9.6%
44	رهط / Raht	57.4	احتفاظ	983	11.0%
45	وعيرة / Wairah	56.8	شراء	959	10.8%†
46	الشافية / Ash Shafiyah	56.4	احتفاظ	842	12.6%
47	السيح / As Sih	56.4	احتفاظ	3,081	3.0%
48	الإسكان / Al Iskan	56.4	احتفاظ	2,633	5.5%†
49	السقيا / As Suqya	56.1	احتفاظ	6,077	2.0%†
50	الخضراء / Al Khadraa	56.0	احتفاظ	764	—
51	أبوبريقاء / Abu Burayqa	55.6	احتفاظ	1,305	10.1%
52	الشريبات / Ash Shuraybat	55.4	احتفاظ	2,146	5.6%†
53	الشهداء / Ashuhada	55.4	احتفاظ	1,668	8.1%†
54	الدويخلة / Ad Duwaikhilah	55.2	احتفاظ	2,052	6.6%†
55	المغيسلة / Al Mughaisilah	55.0	احتفاظ	4,585	2.7%
56	العصبة / Al Usbah	54.7	شراء	1,969	—
57	الزهرة / Az Zahrah	54.6	احتفاظ	949	13.1%†
58	الخاتم / Al Khatim	53.8	مراقبة	1,180	—
59	السد / As Sad	53.7	احتفاظ	2,580	5.6%†
60	الدويمه / Ad Duwaimah	53.6	احتفاظ	2,392	5.5%

١٢ · ترتيب الأحياء ٨٠-٦١ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد الإيجاري
61	الظاهرة / Az Zahirah	53.2	شراء	1,134	11.6%↑
62	ذو الحليفة / Dhu Al Hulayfah	51.8	احتفاظ	1,410	9.4%
63	وادي مهزور / Wadi Mahzur	50.9	احتفاظ	1,199	11.1%↑
64	الاناهي / Al Anahi	50.7	احتفاظ	1,600	8.9%↑
65	الشهباء / Ash Shahba	49.1	شراء	939	—
66	أبو مرخة / Abu Markha	48.8	احتفاظ	758	11.5%
67	الجمعة / Al Jummah	48.0	احتفاظ	1,101	12.5%↑
68	المندسة / Al Mundasa	46.4	مراقبة	253	—
69	الصحوة / Al Sahwa	44.5	احتفاظ	887	—
70	بنى معاوية / Bani Muawiyah	42.8	احتفاظ	1,323	8.0%↑
71	الجامعة / Al Jamiah	41.6	احتفاظ	2,500	6.3%↑
72	الصناعية / Industrial	41.3	احتفاظ	978	11.5%↑
73	التلعة / Al Taliea	40.4	مراقبة	745	14.7%↑
74	الحساء / Al Hussa	39.2	شراء	752	—↑
75	البلقاء / Al Balqa	37.2	احتفاظ	939	—
76	المليح / Al Mulialih	33.3	مراقبة	—↑	—
77	أبو سدر / IX · Abu Sidr	15.0	مراقبة	—	—
78	حي الضميرية / IX · Ad Damiriyah	15.0	مراقبة	—	—
79	الدار / IX · Ad Dar	15.0	مراقبة	—	—
80	الفتح / IX · Al Fath	15.0	مراقبة	—	—

مناطق هيئة العقار (REGA) المحددة لتملك غير السعوديين

مناطق رسمية يجوز فيها لغير السعوديين المؤهلين التملك في **المدينة المنورة — للمسلمين فقط**؛ ولا يُسمح لغير المسلمين من الأجانب بالتملك في المدينة المقدسة وفق قواعد ٢٠٢٦. المصدر: saudiproperties.rega.gov.sa — ٢٣ يونيو ٢٠٢٦. هذه المواقع المسقاة البالغ عددها 10 هي قائمة المدينة المنورة المحددة كاملة — وليست التغطية الوطنية البالغة نحو ١٧٠ منطقة الواردة في صفحة الاقتصاد الكلي (نفاذ النظام في ٢٢ يناير ٢٠٢٦). تشمل القائمة دار الهجرة ومدينة المعرفة الاقتصادية ورؤى المدينة وداون تاون المدينة ومناطق مرتبطة. مشاريع وافي للبيع على الخارطة في فصل مستقل في هذه الإصدار — **دون مطابقة على مستوى القطعة** مع حدود مناطق هيئة العقار (REGA) إلا حيث يذكر سجل التملك الأجنبي مطابقة. الأسماء أدناه هي النصوص العربية والإنجليزية الرسمية **لدى هيئة العقار (REGA)** (دون إعادة ترجمة). **سياق فقط — لا يدخل في أي تقييم.**

~170

مناطق وطنية

نفاذ النظام ٢٢ يناير ٢٠٢٦

للمسلمين
فقط

الأهلية

تملك غير المسلمين من الأجانب محظور

34

مشاريع وافي بالمدينة

غير مطابقة على مستوى القطعة

10

مناطق محددة بالمدينة

بوابة هيئة العقار (REGA) ٢٣ يونيو ٢٠٢٦

المناطق المحددة 10 من 10

L011 دار الهجرة / Dar Al Hijrah

L023 مدينة المعرفة الاقتصادية / Knowledge Economic City

L048 رؤى المدينة / Rua Al Madinah

L200 داون تاون المدينة / Downtown Madinah

L211 مشراف / Mishraf

L300 المدينة المنورة - منطقة (٢) / Al-Madinah Al-Munawwarah - Zone (2)

L311 الغرة / Al-Ghurrah

L312 ديار المقر / Diyar Al-Muqarr

L316 المهوى / Al-Mahwa

L354 المدينة المنورة - منطقة (١) / Al-Madinah Al-Munawwarah - Zone (1)

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 المدينة المنورة فقط — عشرة مواقع مسقاة تحت قاعدة **للمسلمين فقط**. تراخيص وافي البالغة 34 في المدينة تشكّل سجلاً للبيع على الخارطة — **وغير مطابقة على مستوى القطعة** مع هذه المناطق المحددة إلا حيث يذكر السجل مطابقة. لا تُدرج هذه المناطق في هذه الإصدار ضمن أي من تصنيفات شراء أو بناء أو احتفاظ أو مراقبة.

١٤ · المعروض المستقبلي – البيع على الخارطة

أبرز المعروض المستقبلي القادم

المعروض المستقبلي للأحياء من سجلات العرض في ملفات الأحياء، إلى جانب سجل وافي (42 مشروع بيع على الخارطة نشط في المدينة المنورة).

6

أحياء لديها المعروض المستقبلي
سجل عرض الحي

6,616

وحدات معلنة
حيث يذكر وافي عدد الوحدات

22

قيد الإنشاء
السجل النشط

42

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

الحي	وحدات المعروض المستقبلي	الإشارة
Al Hadra / الهدراء	760	احتفاظ
As Salam / السلام	468	احتفاظ
Al Ariyd / العريض	136	احتفاظ
Bani Harithah / بنى حارثة	64	احتفاظ
Ayn Al Khif / عين الخيف	15	احتفاظ
Al Mabuth / المبعوث	14	احتفاظ

المصدر

وحدات الأحياء من سجل العرض في ملفات الأحياء. سجل المشاريع من صفحات تفاصيل وافي التابعة لهيئة العقار (REGA) (2026-10-07 · REGA Wafi).

أبرز المطوِّرين

المطوِّرون النشطون في البيع على الخارطة وأكبر المشاريع المعلنة في سجل وافي بالمدينة المنورة. 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
شركة الامباط للمقاولات	2	1,935	الدعيثة، ضاحية الغروب
شركة الجبيل وينبع لخدمات المدن الصناعية شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	1	1,261	—
الشركة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	4	837	Al Ihn, As Salam علي
شركة الاستثمارات المبتكرة العقارية مساهمة مقفلة	1	621	حي الدعيثة
شركة دار للتطوير العقاري	1	459	Al Ihn
شركة دار الماجد العقارية	2	408	Al Hadra, As Salam
شركة سهيل طبية للتطوير العقاري	1	352	Al Hadra
شركة مسكان الصناعية شركة شخص واحد	1	169	الدعيثة
شركة اتبار للتطوير والاستثمار العقاري ذات مسؤولية محدودة	2	136	Al Ariyd, Al Hadra
شركة رؤى المدينة القابضة شركة شخص واحد مساهمه مقفله	1	123	الأنصار
شركة مايا للتطوير والاستثمار العقاري	2	108	أبيار علي، ابيار علي
شركة تلاد العقارية شركة شخص واحد	1	72	الدعيثة

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطوِّر	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
اصيل الغروب ٣	شركة الامباط للمقاولات	الدعيثة	1,766	2	لم يبدأ
ينبع ١	شركة الجبيل وينبع لخدمات المدن الصناعية شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	—	1,261	0	لم يبدأ
جدن الغروب	شركة الاستثمارات المبتكرة العقارية مساهمة مقفلة	حي الدعيثة	621	45	قيد الإنشاء
دانية الغروب	الشركة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	السلام / As Salam	468	95	قيد الإنشاء
دار طبية	شركة دار للتطوير العقاري	العهن / Al Ihn	459	20	قيد الإنشاء
مشراف	شركة دار الماجد العقارية	الهدراء / Al Hadra	408	38	قيد الإنشاء
رحاب الدار	الشركة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	العهن / Al Ihn	369	49	قيد الإنشاء
سهيل كامباوند	شركة سهيل طبية للتطوير العقاري	الهدراء / Al Hadra	352	0	لم يبدأ
أصيل الغروب	شركة الامباط للمقاولات	ضاحية الغروب	169	46	لم يبدأ
مسكان الغروب	شركة مسكان الصناعية شركة شخص واحد	الدعيثة	169	63	قيد الإنشاء

مشاريع على الخارطة — تنمة

بقية سجل وافي بالمدينة المنورة، مرتبة حسب الوحدات المعلنة — بنفس ترتيب الصفحة السابقة.

المشروع	المطوّر	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
برج اتبار أفينيو	شركة اتبار للتطوير والاستثمار العقاري ذات مسؤولية محدودة	العريض / Al Ariyd	136	26	قيد الإنشاء
وحدات فيرمونت السكنية مشروع رؤى المدينة	شركة رؤى المدينة القابضة شركة شخص واحد مساهمه مقفله	الأنصار	123	0	قيد الإنشاء
بدر ٢	شركة مايا للتطوير والاستثمار العقاري	أبيار علي	108	43	لم يبدأ
ايوان الغروب	شركة تلاد العقارية شركة شخص واحد	الدعيثة	72	72	قيد الإنشاء
مساجن الروضة - مجمع ٧	شركة اتحاد الراجحي العقارية	بنى حارثة / Bani Harithah	64	98	قيد الإنشاء
ملفى المكيمن	شركة فيصل بن عبدالله بن سعيدان للاستثمار والتطوير العقاري مساهمة مقفلة	ابيار على	22	11	قيد الإنشاء
الريم ٤٦	شركة ريم طيبة للتطوير والاستثمار العقاري	العليا في الحرم الشرقية	20	—	لم يبدأ
سما ريزدينس ٧/٨/٩	شركة سما بيت النخبة العقارية	عين الخيف / Ayn Al Khif	15	—	لم يبدأ
ازدان	شركة رواس المتقدمة للمقاولات العامة	المبعوث / Al Mabuth	14	0	قيد الإنشاء

التوقع، ومدى الثقة به

ما قد يحدث لاحقًا — ومدى ثقة ريوس في هذا التوقع. كل رقم أدناه **نطاق** لا نقطة واحدة: المسار الأساسي وفق Forward-Metrics v3 (الزخم ← ارتداد 11.4%، تباطؤ 0.85)، ثم نطاق اختبار رجعي $\pm 39\%$ على المضاعف التراكمي. يُعرض لأحياء المستوى المكتمل (8/7 من أحياء الشراء عبرت البوابة في هذه الإصدار).

76

FULL

7

 $\pm 39\%$

أحياء مكتملة
من أصل 116 على مستوى المدينة

تُحتسب لها آفاق ٣ و ٥ و ١٠ سنوات
zone_tier == full

شراء بنطاقات
من أصل 8 شراء

نطاق السيناريو الأساسي
خطاً الاختبار الرجعي p٧٥

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

الحي	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	العائد الداخلي ١٠ اس
البركة / Al Barakah	شراء	مكتمل	-16%...91%	4%...137%	78%...306%	11.3%
العزيزية / Al Aziziyah	شراء	مكتمل	-51%...12%	-57%...-2%	-55%...3%	-3.0%
وعيرة / Wairah	شراء	مكتمل	-51%...12%	-54%...4%	-48%...18%	-1.6%
العصبة / Al Usbah	شراء	مكتمل	-51%...12%	-58%...-3%	-69%...-28%	-6.4%
الظاهرة / Az Zahirah	شراء	مكتمل	-46%...24%	-44%...27%	-27%...66%	1.8%
الشهباء / Ash Shahba	شراء	مكتمل	7%...144%	55%...253%	236%...666%	18.6%
الحساء / Al Hussa	شراء	مكتمل	-47%...21%	-46%...24%	-30%...61%	1.4%
الجصة / Al Jassah	بناء	مكتمل	-51%...12%	-56%...1%	-51%...11%	-2.3%

كيف تُقرأ النطاقات

مسار السعر من **validation_history** بالريال/م² ← الزخم السنوي ← تباطؤ/ارتداد v3 ← العائد التراكمي. يُطبَّق النطاق على مضاعف السعر $(R+1) \times (\pm 39\%)$. 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 v3 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 80 من أصل 116؛ ويُحفظ الترتيب الكامل في السجلات الأساسية
أسماء الأحياء	الإنجليزية من ملف ريوس، والعربية حرفياً من سجل مبيعات وزارة العدل / SREM (جميع الأحياء الـ 116) — 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.

المدينة المنورة مدينة أسواق متعددة ومتمايزة — حُجَّة وضيافة، وكتاب عميق للبيع على الخارطة — وتتشكّل بطلب العمرة والزوار، ودورات تطوير متباينة، والمعرض المستقبلي للعرض، وأنماط استثمار لا تُوجد في أي مدينة أخرى بالمملكة.

عبر 116 حيًا، يجمع ريوس المعاملات المسجّلة 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 المدينة المنورة، ومواضع تصاعد الضغط، وأين قد تتشكّل الفرصة التالية.