

يوليو — سبتمبر ٢٠٢٦

مكة المكرمة

تقرير الربع الثالث

0.7%

وسيط العائد الإيجاري

٦٤

حيًا بمستوى مكتمل

١,٦٠٥

صفحة بيع — الربع الثالث ٢٠٢٦

١٠٨

حيًا ضمن التغطية

الربع الثالث ٢٠٢٦ - ١,٦٠٥ صفحة - ١.٨٧ مليار ريال - صفقات ثلاثة أرباع ٢,٦٧٢ - 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

١٠٨ 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

١٠ اتجاه السوق

١١ الاقتصاد الكلي والتنظيمي

١٢ ترتيب الأحياء (أفضل ٨٠)

١٣ مناطق هيئة العقار (REGA) لغير السعوديين

١٤ المعروض المستقبلي — البيع على الخارطة

١٥ المطورون والمشاريع

IV

الثقة والتوقعات

نطاق التوقعات - مصدر البيانات - إخلاء المسؤولية

١٦ التوقعات المستقبلية

١٧ المنهجية وإخلاء المسؤولية

ص١٤

١٥

١٦

١٧

٢٠

٢١

٢٢

ص٢٣

٢٣

٢٤

كل أحياء المدينة في نموذج بيانات موحد

يغطي التقرير أحياء مكة المكرمة كلها - وعددها ١٠٨ - بملف مستقل لكل حي. سجل الربع الثالث ٢٠٢٦ ١,٦٠٥ صفحة بيع بقيمة ١.٨٧ مليار ريال في سجل الصكوك (وزارة العدل / SREM)، و٥ عقد إيجار في سجل الإيجارات. أربعة أرباع تاريخية تضم ٣,٩٠٠ صفحة على مستوى الحي - عمق كافٍ لترتيب السعر والنمو والاستقرار والعائد الإيجاري.

0

أحياء في العرض الرئيسي
٣ شراء ٢٠ بناء

٦٤

أحياء بمستوى مكتمل
٥٨ تحت المراقبة - بيانات محدودة

١,٦٠٥

صفقات الربع الثالث
١.٨٧ مليار ريال - SREM

١٠٨

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 (١٠٨ 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.

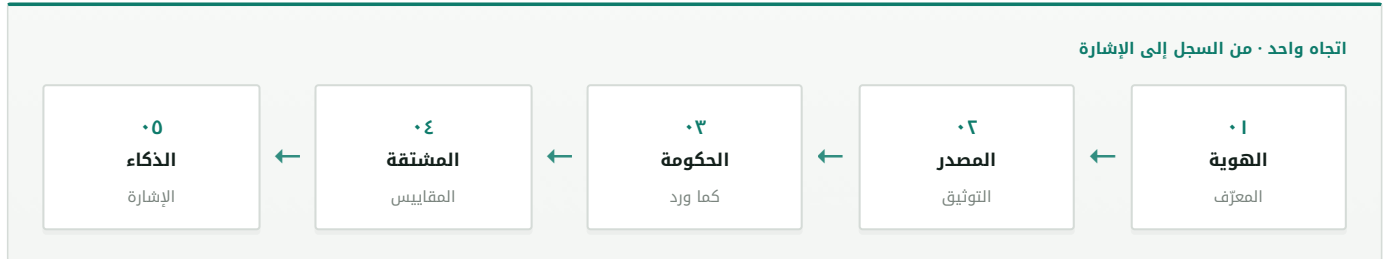
سبع خلاصات للربع الثالث ٢٠٢٦

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

- ١ | **التصنيف متحفّظ بقواعده.** على ١٠٨ حيًّا جاء التوزيع ٤ شراء / ٣ بناء / ٤٣ احتفاظ / ٥٨ مراقبة. الشراء لا يُمنح إلا إذا تجاوزت الركيّزتان الحد مَعًا.
- ٢ | **العرض الرئيسي يضم ٥ أحياء** (شراء وبناء بسعر بيع قائم). في المقدّمة: الشامية الجديد / Ash Shamiya Al Jadid، المقام / Al Maqam، الفلق الجديد / Al Falaq Al Jadid. عدد إشارات النموذج ٧ — يُستبعد من العرض الرئيسي ما كان مقيّد الدرجة أو بلا سعر بيع. أحياء الاحتفاظ (٤٣) 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 ٥.٦%** من الإيجار الرسمي للمتر. († إذا احتُسب العائد على السعر المعلن). وسيط سعر البيع ٢,١٣٧ ريال/م².
- ٥ | **صكوك SREM: ١,٦٠٥ بقيمة ١.٨٧ مليار ريال.** صفقات الأحياء في الربع الثالث ٨٠٢، وعلى ثلاثة أرباع ٢,٦٧٢.
- ٦ | **الحركة الفصلية:** ٤ أحياء انتقلت إلى شراء أو بناء منذ الربع الأول، و٧ 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 ±٣٩% للمستوى المكتمل فقط؛ وما دون ذلك يُحجب مع بيان السبب.

خمس طبقات، حقيقة واحدة

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



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.

١٠٨	ملفات الأحياء	ملف لكل حي
٦	ركيزتنا التقييم	سوق · تطوير
٤	إشارات	شراء · بناء · احتفاظ · مراقبة
Q٣	الإصدار	شاشة فصلية

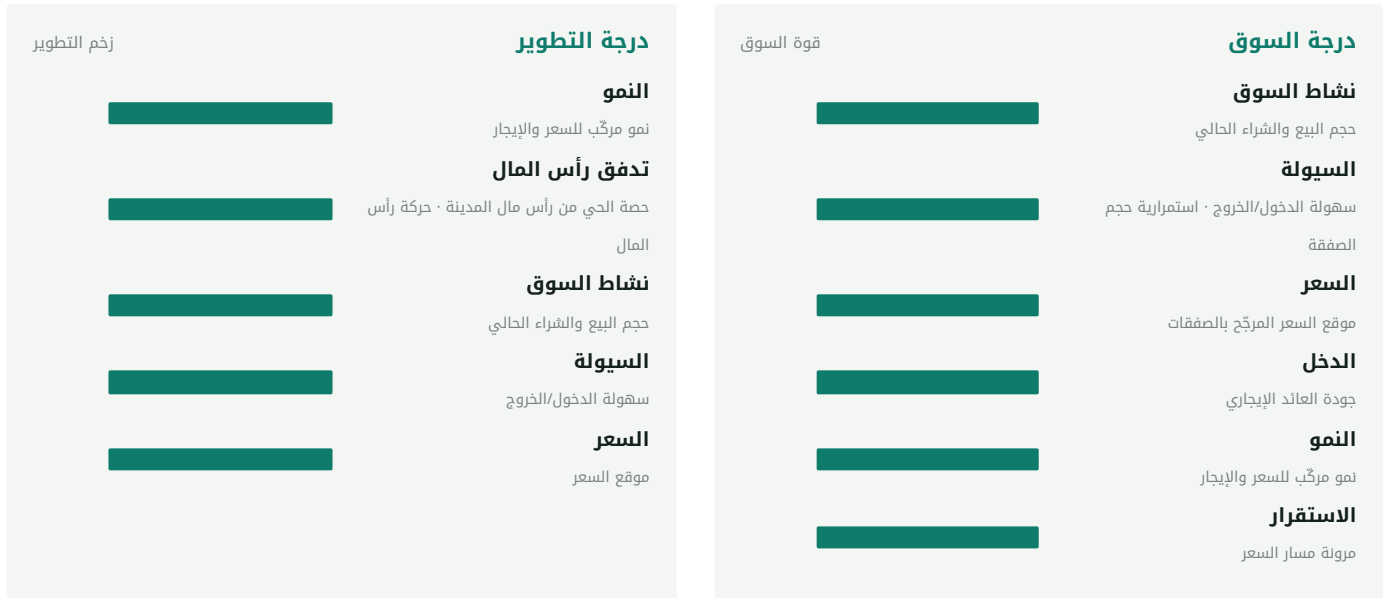
مرتبط بالإصدار · قابل للتكرار

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

المدخل سجل حكومي. المخرج إشارة مصنّفة.

ركيزتان، تقييم واحد للحي

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



معنى كل تصنيف

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

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

٥٨	٤٣	٣	٤	
مراقبة	احتفاظ	بناء	شراء	
متابعة فقط	بلا دعوة فعل	متابعة العرض	تكوين مركز	

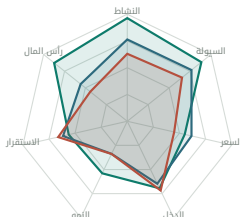
الخلاصة الاستثمارية

الأحياء المعروضة أولاً (شراء وبناء بسعر بيع قائم) — ثم التوزيع الذي يبيّن أن الفرز متحقّق. عدد إشارات النموذج ٣+٤؛ الحالات المقيّدة أو ذات الإيجار فقط في الحاشية لا في الجدول الرئيسي.

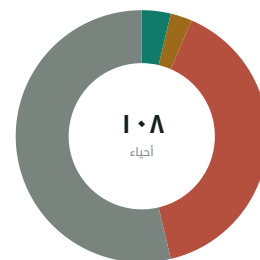
توزيع الإشارات

ملامح النموذج لأبرز حالات الشراء

Ash / الشامية الجديد
Shamiya Al Jadid
المقام / Al Maqam
الفلق الجديد / Al Falaq Al Jadid



٤ شراء
٣ بناء
٤٣ احتفاظ
٥٨ مراقبة



جدول — العرض الرئيسي (٥ شراء + بناء)

الحي	الإشارة	ريوس	ريال/م ²	العائد الإيجاري
Ash Shamiya Al Jadid / الشامية الجديد	شراء	٧٦.٦	١,٤٣٠	٧.٣%
Al Maqam / المقام	شراء	٦١.٩	١,٦١٧	٦.٥%
Al Falaq Al Jadid / الفلق الجديد	شراء	٥٣.٨	—†	—†
Az Zahra / الزهراء	بناء	٦٣.١	٣,٥٧٥	٣.٤%†
At Tanim / التنعيم	بناء	٥٢.٦	١,٠٢٢	١١.٨%†

† 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.

مُستبعدة من هذا الجدول (٣): السنابل / As Sanabel (شراء، درجة ريوس مُقيّدة عند ١٥ لا يوجد سعر بيع)، الراشدية / Alrashidia (بناء، درجة ريوس مُقيّدة عند ١٥ لا يوجد سعر بيع) — تُحفّظ الإشارة في السجل؛ ويُستبعد الحي من العرض الرئيسي حتى يتوفر سعر بيع واضح.

١٠ ب · 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.

+٩١.٤%

-٠.٨%

٢

0

أكبر متحرك
Ash Shubayka Al Jadid

وسيط التغير
كل الأزواج المسقرة

أحياء بناء
٢ مسقرة

أحياء شراء
0 مسقرة

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

■ شراء سلة الفرص · ق ٢ · 0 أحياء

الحي	ق ٢ ريال/م²	ق ٣ ريال/م²	التغير
الشبيكة الجديد / Ash Shubayka Al Jadid ▲	٧٤٦	١,٤٦٨	▲ +٩١.٤%
دار السلام / Dar Al Salaam ▲	١,١٠٠	١,٨٤٤	▲ +٦٧.٦%
البحيرات / Al Buhayrat	٤,٠00	٢,٣٢0	▼ -٤٢.٧%
التنعيم / At Tanim	١,٠٣٣	١,٠٢٣ [†]	▼ -١.٠%
المقام / Al Maqam	١,٦٣٤	١,٦٦١	▼ -٠.٨%

■ بناء سلة الفرص · ق ٢ · حيّان

الحي	ق ٢ ريال/م²	ق ٣ ريال/م²	التغير
الزهراء / Az Zahra ▼	٣,0٧0	٦٠٠	▼ -٨٣.٢%
النوارية / An Nawwariyah ▲	١,١٣٦	١,٩٤٧	▲ +٧١.٣%

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

■ ج ٠ مسار السعر · مكة · سلة ق ١

مسار السعر ق ١ · ق ٢ · ق ٣

وسوم مكة المكرمة · 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.



كل جدول مرتّب حسب |ق ١ → ق ٣| % · ▲ صعود · ▼ هبوط · علامة الاسم = |Δ| ≤ 0%

■ **شراء** · مكة · شراء ق ١ · حِثَان

الحي	ق ١	ق ٢	ق ٣	Δ حتى ق ٣
العمرّة / Al Umrah	١,٨٣٣	١,٦0٨	٢,٢٢١	▲ +٢١.٣%
وادي جليل / Wadi Jalil	١,٧١٩	١,٤١١	٢,٠٧٩	▲ +٢١.٠%

■ **بناء** · مكة · بناء ق ١ · ٣٠ أحياء

الحي	ق ١	ق ٢	ق ٣	Δ حتى ق ٣
الزهراء / Az Zahra ▼	١,٣١٨	٣,0٧0	٦٠٠	▼ -0٤.0%
النوارية / An Nawwariyah ▲	١,٢٧٩	١,١٣٦	١,٩٤٧	▲ +0٢.٣%
العسيلة / Al Usaylah	١,٨٣٣	٣,٤٧0	٢,١٣٠	▲ +١٦.٣%

طوابع البيع السكني فقط — بلا طابع لذلك الربع يُطبع —.

ما الذي تغير منذ الربع الماضي

يقارن تصنيف هذا الربع بما كان عليه في الربع الأول. انتقل ٤ حيًا إلى شراء أو بناء؛ وخرج ٧ 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.

٤	٧	٤	١٠٨
شراء/بناء جديد دخلت الإشارة هذا الربع	خرج من التصنيف من شراء/بناء إلى احتفاظ/مراقبة	شراء حاليًا ١ مستمر من الربع الأول	نتائج الربع السابق الربع الأول ٢٠٢٦

الجديد هذا الربع (العرض الرئيسي)			أكبر التغيرات في الدرجة (Δ ريوس)		
الحي	الآن	ريوس	الحي	Δ	الآن
الفلق الجديد / Al Falaq Al Jadid	شراء	٥٣.٨	الضيافة / Ad Diyafah	++٠.٠	مراقبة
الشامية الجديد / Ash Shamiya Al Jadid	شراء	٧٦.٢	أجباد / Ajyad	++٠.٠	احتفاظ
مصنّف كجديد أيضًا لكنه خارج العرض الرئيسي: الراشدية / Alrashidia، السنابل / As Sanabel (مقيّد / بلا سعر بيع).			العابدية / Al Abidiyah	++٠.٠	مراقبة
			العدل / Al Adel	++٠.٠	احتفاظ
			الأندلس / Al Andalus	++٠.٠	مراقبة
			العقبة / Al Aqaba	++٠.٠	مراقبة
			حي العقبة الشمالي / Al Aqaba North	++٠.٠	مراقبة
			العوالي / Al Awaly	++٠.٠	احتفاظ

تبديل 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

٤ 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).

71.9 المقام / Al Maqam شراء ريال/م²1,617 العائد الإيجاري%1.0 النمو-1.7%	76.2 الشامية الجديد / Ash Shamiya Al Jadid شراء ريال/م²1,430 العائد الإيجاري%7.3 النمو-1.0%
10.0 السنايل / As Sanabel شراء ريال/م²— العائد الإيجاري— النمو-0.1%	03.8 الفلق الجديد / Al Falaq Al Jadid شراء ريال/م²—$\uparrow$ العائد الإيجاري—$\uparrow$ النمو-18.8%

٠٩ · أحياء البناء بالتفصيل

تصنيف البناء، حيًا بحى

٢ أحياء بناء فى العرض الرئيسى وبسعر بيع قائم — تُمنح الإشارة وفق ظروف العرض. عدد إشارات البناء فى النموذج
٣ · الحالات المستبعدة فى الحاشية أدناه.

٥٢.٦

التنعيم / At Tanim

بناء

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

ريال/م²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١,٠٢٢	٥٩.١	١	×٠.٠٠

لا وحدات معلنة في المعرض المستقبلي (فائض العرض ٠.٠). تصنيف البناء ناتج عن ترتيب المشاريع النشطة وحدود مرنة للسعر والنمو (S ٥٩.١)، وليس عن تخمة في المعرض.

٦٣.١

الزهاء / Az Zahra

بناء

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

ريال/م²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٣,٥٧٥	٥٩.١	١	×٠.٠٠

لا وحدات معلنة في المعرض المستقبلي (فائض العرض ٠.٠). تصنيف البناء ناتج عن ترتيب المشاريع النشطة وحدود مرنة للسعر والنمو (S ٥٩.١)، وليس عن تخمة في المعرض.

كيف تُقرأ مضاعف المعرض

مضاعف المعرض يقارن الوحدات المعلنة بالمبيعات الأخيرة. الارتفاع يعنى مخزونًا أكبر؛ ٠.٠ يعنى عدم وجود وحدات معلنة. التصنيفات دون تغيير.

بناء غير ظاهر فى هذه الصفحة

الراشدية / Alrashidia — يُحفظ تصنيف البناء فى السجل؛ رىوس ١٥.٠ · حد أدنى مُقَيَّد · لا يوجد سعر بيع فى السجل · المستوى إيجار فقط. لا تزال درجة السعر تستوفى قاعدة البناء، لكن الحى مستبعد من العرض الرئيسى.



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.

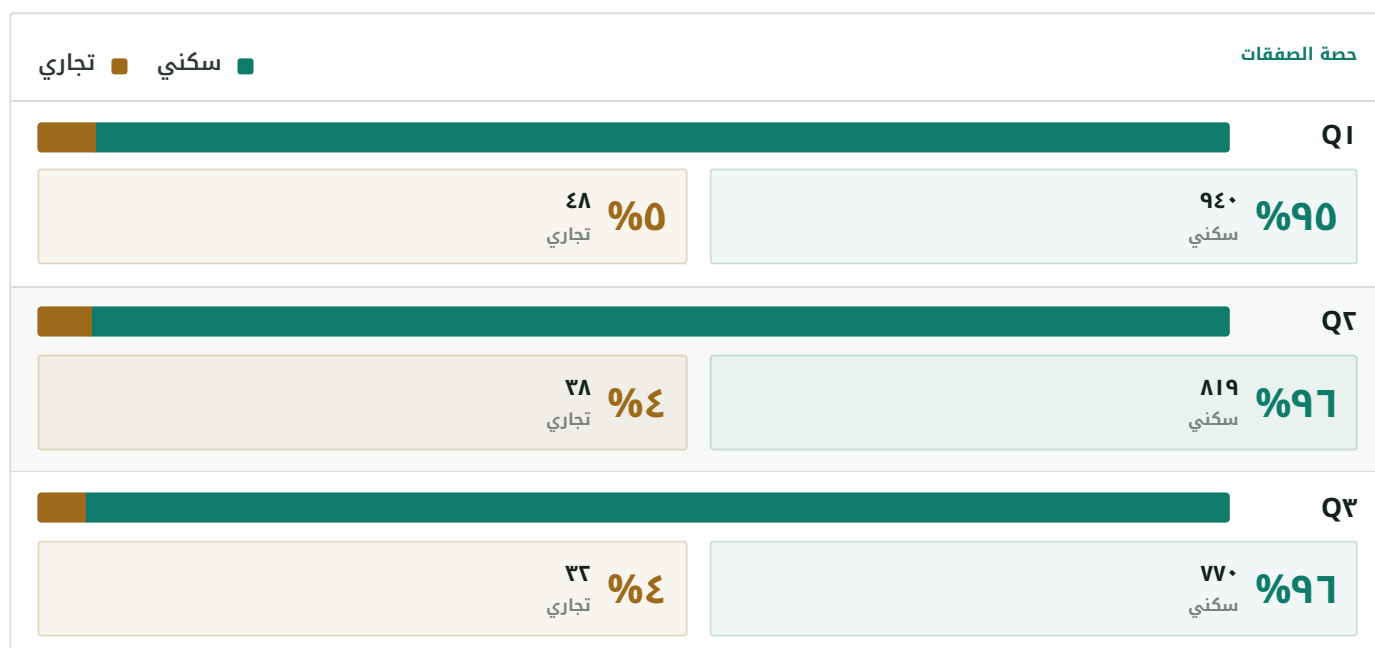
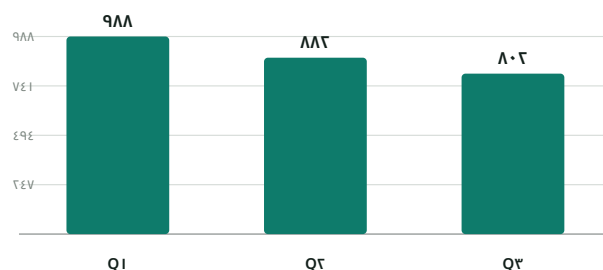
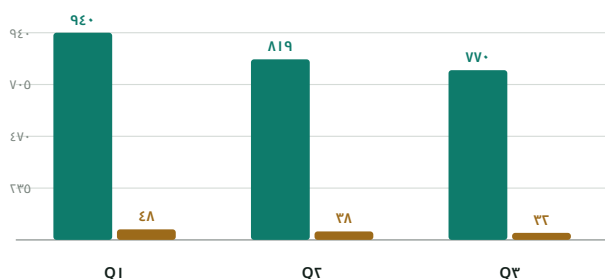


إلى أين يتجه السوق

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

السكني مقابل التجاري - الصفقات

عدد الصفقات حسب الربع



0.7%

802

1,600

2,672

وسيط العائد الإيجاري

وفق الإيجار الرسمي - أعيد احتساب أساسه

صفقات الأحياء - الربع الثالث

صفقات بيع

صكوك SREM - الربع الثالث

1.87 مليار ريال

صفقات ثلاثة أرباع

سكني 2,039 - تجاري 118 - أخرى 20

قراءة الاتجاه

السوق الأوسع في **تباطؤ** على مستوى المملكة، بينما أحياء **الشراء** في ريوس إشارة **تجميع عكسية** — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد. تُعدّ مكة المكرمة سوقاً **مرتبطاً بالضيافة والحج والعمرة** بتركيبة مختلفة: طلب العمرة شبه دائم على مدار العام، لذا تُقرأ أحياء **الشراء** الهائلة هنا مقابل المعروض المستقبلي، لا مقابل دورة تباطؤ تقليدية.

سياق السوق، خارج التقييم

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

مؤشرات الاقتصاد الكلي

المؤشر	قيمة الربع الثالث ٢٠٢٦	المصدر
رؤية ٢٠٣٠	برنامج التنويع الاقتصادي	الحكومة / PIF
معدل الربو — ساما	٥.٢0%	ساما (SAMA)
معدل الربو العكسي — ساما	٤.٧0%	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 ٤.0% سنويًا	GASTAT
معدل تملك المساكن	نحو ٦٣.٧% (المستهدف ٧٠% بحلول ٢٠٣٠)	الحكومة
عدد السكان — تقدير ٢٠٢٦	نحو ٣0.٣ مليون نسمة؛ غير السعوديين نحو ١0.٧ مليون (~٤٤%)	GASTAT / Global Property Guide
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؛ يوم 0٠٠ مليار دولار، الدرعية، المترو	PIF
برنامج سكني	أكثر من 0٠٠,٠٠٠ وحدة مخصصة	وزارة الإسكان
سوق التمويل العقاري	أكثر من 00٠ مليار ريال قائمة؛ نحو ٧٠% بسعر ثابت	ساما (SAMA)
تملك غير السعوديين — على مستوى المملكة	دخل النظام حيز النفاذ في ٢٢ يناير ٢٠٢٦؛ ١٧٠ منطقة محددة تشمل الرياض وجدة ومكة المكرمة والمدينة المنورة؛ واعتمد مجلس الوزراء المناطق واللوائح في ٢٣ يوليو ٢٠٢٦	هيئة العقار (REGA) / Knight Frank / Hotelier ME
تملك غير السعوديين — مكة المكرمة	مدينة مقدسة مقيدة: لا يجوز عمومًا لغير المسلمين من الأجانب التملك؛ ويجوز للأفراد والشركات المسلمين المؤهلين التملك ضمن مناطق محددة وفق لوائح ٢٠٢٦. يُتحقق من كل عنوان عبر بوابة هيئة العقار (REGA) «Saudi Properties»	هيئة العقار (REGA) (المرجع الرسمي): Sands of 'Habitare' Wealth (٢٠٢٦)

أبرز أخبار السوق · الربع الثالث ٢٠٢٦

- **مكة المكرمة أقوى الأسواق الفندقية أداءً في المملكة** — متوسط السعر اليومي ٧٧0 ريال (\$٢٠٩)، ونمو الإيراد لكل غرفة متاحة +٤.٧% سنويًا (الأشهر الأربعة الأولى من ٢٠٢٦) — **Knight Frank**، تقرير الضيافة والسياحة الدينية السعودي (يونيو ٢٠٢٦)
- **تراجعت قيم صفقات القطاع السكني على مستوى المملكة بنسبة ٢٦.٩% سنويًا إلى ٣٧.٦٧ مليار ريال؛ وتراجعت أعداد الصفقات بنسبة ١٤.٢% — CBRE (الربع الثالث ٢٠٢٦)**
- **أكثر من ٢١٨,٠٠٠ غرفة فندقية ووحدة سكنية بعلامة تجارية وشقق مخدومة مخططة في مكة المكرمة والمدينة المنورة (رؤى الحرم، مسار مكة، ثاخر مكة، وغيرها) — Knight Frank (يونيو ٢٠٢٦)**
- **المعروض المستقبلي للضيافة في مكة: نحو ٢٢,٨٠٠ غرفة قيد الإنشاء عبر نحو ٣0 مشروعًا — Esnad Real Estate (يوليو ٢٠٢٦)**
- **أدى ١.٧١ مليون حاج فريضة الحج لعام ٢٠٢٦ (نحو ١.00 مليون من خارج المملكة)؛ وتستهدف المملكة استقبال ٣٠ مليون حاج ومعتمر سنويًا بحلول ٢٠٣٠ — Knight Frank (يونيو ٢٠٢٦)**

١٢ · ترتيب الأحياء ١٠-٣٠ من ٨٠

أفضل ٨٠ حسب درجة ريوس

أفضل ٨٠ من أصل ١٠٨ · نحو ٣٠ 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
١	النزهة / An Nuzhah	٨٧.٥	احتفاظ	٣٠,١٩٨	٠.٥%†
٢	المحمدية / Al Muhammadiyah	٨٣.٩	احتفاظ	٧,٠٣١	٢.٣%
٣	الملك فهد / King Fahd	٨١.١	احتفاظ	٦,٥٢٩	٤.٩%
٤	السلامة / As Salamah	٧٩.٨	احتفاظ	٦,٧٤٨	٤.٧%
٥	الهجرة / Al Hijrah	٧٨.٦	احتفاظ	٦,٨٩٤	٥.٤%†
٦	العمرة / Al Umrah	٧٧.٩	احتفاظ	١,٥٣٣	٧.٤%
٧	الشمامية الجديد / Ash Shamiya Al Jadid	٧٦.٢	شراء	١,٤٣٠	٧.٣%
٨	العوالي / Al Awaly	٧٥.٩	احتفاظ	٣,٢٧٠	٥.٨%
٩	الزاهر / Az Zahir	٧٥.٨	احتفاظ	٥,٤٣٥	٢.٣%†
١٠	البحيرات / Al Buhayrat	٧٥.٨	احتفاظ	٦,٣٩٤	٥.٠%†
١١	العزيبية / Al Aziziyah	٧٤.٨	احتفاظ	٩,٩٤٦	١.٥%†
١٢	الخضراء / Al Khadraa	٧٤.٣	احتفاظ	٣,٦٠٠	٣.٣%†
١٣	العتيبة / Al Utaybiyah	٧٣.٦	مراقبة	٦,٦٥٠	١.٥%†
١٤	الشوقية / Ash Shawqiyah	٧٣.٨	احتفاظ	٣,٤٦٤	٤.٨%
١٥	بطحاء قريش / Batha Quraysh	٧٣.٦	احتفاظ	٣,٤٠٤	٤.٢%
١٦	العدل / Al Adel	٧٣.٠	احتفاظ	٦,١٣٧	٦.١%†
١٧	أم الجود / Umm Al Jud	٧١.٧	احتفاظ	٦,١٥٩	٥.٦%
١٨	العسيلة / Al Usaylah	٦٩.٥	احتفاظ	٣,٤٧٥	٣.٢%†
١٩	الجامعة / Al Jamiah	٦٩.٤	احتفاظ	٩,٧٧٦	—
٢٠	الحمراء / Al Hamra	٦٧.٦	احتفاظ	٣,٢٦٥	٤.٠%
٢١	النوارية / An Nawwariyah	٦٧.٦	احتفاظ	١,١٣٤	١٠.٩%
٢٢	الخالدية / Al Khalidiyah	٦٦.٠	مراقبة	٦,٥٩٨	٥.٢%
٢٣	الشرائع / Asharai	٦٤.١	احتفاظ	٦,٥٢٤	٥.٦%
٢٤	النسيم / Al Naseem	٦٣.٦	احتفاظ	٣,٣١٣	٤.٢%
٢٥	الرصيفة / Ar Rusayfah	٦٣.٥	احتفاظ	٣,١٧٧	٣.٤%
٢٦	كدي / Kudy	٦٣.٥	مراقبة	٢١,٩٩٨	—
٢٧	الزهراء / Az Zahra	٦٣.١	بناء	٣,٥٧٥	٣.٤%†
٢٨	حارة الباب الجديد / Harat Al Bab Al Jadid	٦٢.٣	احتفاظ	١,٥٨٠	٦.٥%
٢٩	الصفوة / As safwa	٦٢.٠	احتفاظ	١,٥٩٤	٩.٨%
٣٠	المقام / Al Maqam	٦١.٩	شراء	١,٦١٧	٦.٥%

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد الإجمالي
٣١	الكعكية / Al Kakiyah	٥٩.٩	احتفاظ	٦,٢١٧	٠.٩%↑
٣٢	جرول / Jarwal	٥٩.٨	مراقبة	٣٣,٧٧٨	—
٣٣	جبل النور / Jabal An Noor	٥٩.٠	احتفاظ	٦,١٠٦	٦.٠%
٣٤	المعابده / Al Maeabiduh	٥٩.٠	احتفاظ	٤,٩٣٠	—
٣٥	المسيال الجديد / Al misyal Al Jadid	٥٨.٩	احتفاظ	١,٥٩٣	٨.٣%
٣٦	الكوثر / Al Kawthar	٥٨.٨	مراقبة	٦,١٤٧	٦.٤%
٣٧	الشميسي / Al Shumaisi	٥٨.٤	مراقبة	٦٣٧	—
٣٨	الفرقان / Al Furqan	٥٧.٩	مراقبة	٧٩٥	—
٣٩	قرطبة / Qurtubah	٥٧.٩	مراقبة	١,٩٧٤	—
٤٠	القرارة الجديد / Al Qararat Al Jadid	٥٧.٦	احتفاظ	٦٤٩	—
٤١	الراشدية / Ar Rashdiyyah	٥٧.٥	احتفاظ	١,٨٩٦	—
٤٢	القشاشية الجديد / Al Qashashia Al Jadid	٥٦.٠	احتفاظ	١,٠٨٩	١٠.٧%
٤٣	البساتين / Al Basatin	٥٥.٨	احتفاظ	١,٩٠٥	٦.٩%↑
٤٤	العكيشية / Al Ukayshiyah	٥٥.٥	احتفاظ	٦,٤٧٠	٦.٩%
٤٥	التروية / Al Tarwia	٥٤.٦	مراقبة	١,٦٣٣	٧.٢%↑
٤٦	معد / Muead	٥٤.٣	احتفاظ	٦,١٦٧	٥.٤%↑
٤٧	الفلق الجديد / Al Falaq Al Jadid	٥٣.٨	شراء	—↑	—↑
٤٨	طيبة / Taibah	٥٣.٤	احتفاظ	١,٠٠٠	١١.٤%
٤٩	وادي جليل / Wadi Jalil	٥٣.٢	احتفاظ	١,٤٧٢	٨.٤%
٥٠	الهنداوية / Al Hindawiyah	٥٣.٠	احتفاظ	٦,٢٧٣	—
٥١	الشهداء / Ashuhada	٥٢.٩	مراقبة	٦,٠٩٠	—
٥٢	التنعيم / At Tanim	٥٢.٦	بناء	١,٠٢٢	١١.٨%↑
٥٣	الشبكة الجديد / Ash Shubayka Al Jadid	٥١.٩	احتفاظ	٧٦١	—↑
٥٤	البيبان / Al Bayban	٥١.٦	مراقبة	—↑	٠.١%↑
٥٥	جعرانة / Jarana	٤٩.٠	مراقبة	—↑	—↑
٥٦	الحسينية / Al Husainiyah	٤٨.٤	مراقبة	١,٦٧٦	—
٥٧	بدر / Badr	٤٦.٤	احتفاظ	١,٦٦٧	—
٥٨	طوى / Tawa	٤٥.٢	مراقبة	١,٤٥٥	٩.٠%↑
٥٩	المغمس / Al Mughamas	٤٥.١	مراقبة	—↑	—
٦٠	الهجلة الجديد / Al Hajla Al Jadid	٤٤.٧	احتفاظ	٨٥٣	١٣.٧%↑

١٢ · ترتيب الأحياء ٦١-٨٠ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد الإيجاري
٦١	شعب علي / Shaeb Ali Al Jadid	٤٢.٧	مراقبة	—	—
٦٢	البيعة / Al Bayea	٤١.٧	احتفاظ	—	—
٦٣	شعب عامر / Shaeb Amir Al Jadid	٤٠.٥	مراقبة	—	—
٦٤	دار السلام / Dar Al Salaam	٣٢.٢	احتفاظ	١,١٠٠	—
٦٥	الضيافة / IX · Ad Diyafah	١٥.٠	مراقبة	—	—
٦٦	أحياد / IX · Ajyad	١٥.٠	احتفاظ	٥٦,٠٩٧	—
٦٧	العابدية / IX · Al Abidiyah	١٥.٠	مراقبة	—	—
٦٨	الأندلس / IX · Al Andalus	١٥.٠	مراقبة	—	—
٦٩	العقبة / IX · Al Aqaba	١٥.٠	مراقبة	—	—
٧٠	حي العقبة الشمالي / IX · Al Aqaba North	١٥.٠	مراقبة	—	—
٧١	البركة / IX · Al Barakah	١٥.٠	مراقبة	—	—
٧٢	الفتح / IX · Al Fath	١٥.٠	مراقبة	—	—
٧٣	الغزة الجديد / IX · Al Ghaza Al Jadid	١٥.٠	مراقبة	—	—
٧٤	الحطيم / IX · Al Hatim	١٥.٠	مراقبة	—	—
٧٥	الحديبية / IX · Al Hdaybiyah	١٥.٠	مراقبة	—	—
٧٦	الحجون / IX · Al Hujun	١٥.٠	مراقبة	—	—
٧٧	الجودرية الجديد / IX · Al Judriah Al Jadid	١٥.٠	مراقبة	—	—
٧٨	الجميزة / IX · Al Jummayzah	١٥.٠	مراقبة	—	—
٧٩	الخنساء / IX · Al Khansa	١٥.٠	مراقبة	—	—
٨٠	المروة / IX · Al Marwah	١٥.٠	مراقبة	—	—

مناطق هيئة العقار (REGA) المحددة لتملك غير السعوديين

مناطق رسمية يجوز فيها لغير السعوديين المؤهلين التملك في **مكة المكرمة** — لا يجوز عمومًا لغير المسلمين من **الأجانب التملك**؛ ويجوز للأفراد والشركات المسلمين المؤهلين التملك ضمن مناطق محددة وفق لوائح ٢٠٢٦. يُتحقق من كل عنوان عبر بوابة هيئة العقار (REGA) «Saudi Properties» المصدر: saudiproperties.rega.gov.sa — ٢٣ يونيو ٢٠٢٦. هذه المواقع المسقاة وعددها ١٢ هي قائمة مكة المكرمة كاملة — وليست التغطية الوطنية البالغة نحو ١٧٠ منطقة الواردة في صفحة الاقتصاد الكلي (نفاذ النظام في ٢٢ يناير ٢٠٢٦). 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.

~١٧٠

مناطق وطنية

نفاذ النظام ٢٢ يناير ٢٠٢٦

للمسلمين
فقط

الأهلية

لا يجوز عمومًا لغير المسلمين من الأجانب التملك

٤٨

مشاريع وافي بالمدينة

غير مطابقة على مستوى القطعة

١٢

مناطق محددة بمكة

بوابة هيئة العقار (REGA) ٢٣ يونيو ٢٠٢٦

المناطق المحددة ١٢ من ١٢

L008	جبل عمر / Jabal Omar
L051	مسار / Masar
L052	ذاخر مكة / Thakher Makkah
L053	المنار / ALMANAR
L054	ضاحية سمو / Sumou suburb
L055	مكة المكرمة - منطقة (١) / Zone (١)
L056	مكة المكرمة - منطقة (٢) / Zone (٢)
L062	بوابة الملك سلمان / Rou'a Al Haram Al Makki
L1048	أبراج مكة / Makkah Towre Building
L197	برج أجياد / Ajyad tower
L337	مكة المكرمة - منطقة (٣) / Zone (٣)
L360	تلال فيليج / Tilal Village

كيف تُقرأ هذه الصفحة

أسماء المناطق بالعربية مأخوذة حرفيًا من سجل مناطق هيئة العقار (REGA) المحددة. الأهلية على مستوى القطعة معتمدة فقط عبر saudiproperties.rega.gov.sa. رقم ١٧٠ منطقة تقريبًا في صفحة الاقتصاد الكلي هو التغطية الوطنية عند نفاذ النظام؛ وهذا الفصل يغطي مناطق مكة المكرمة فقط — اثنتا عشرة موقعًا مسقاة، وليست مناطق تطوير مرقمة. تراخيص وافي البالغة ٤٨ في المدينة تشكّل سجلًا للبيع على الخارطة — **وغير مطابقة على مستوى القطعة** مع هذه المناطق المحددة. 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 (٦٨ مشروع بيع على الخارطة نشط في مكة المكرمة).

١٢	١٠,٥٦٩	—	٦٨
أحياء لديها المعروض المستقبلي سجل عرض الحي	وحدات معلنة حيث يذكر وافي عدد الوحدات	قيد الإنشاء السجل النشط	مشاريع وافي بيع على الخارطة مرخص من هيئة العقار (REGA)

الحي	وحدات المعروض المستقبلي	الإشارة
الرصفة / Ar Rusayfah	٢,٥٢٣	احتفاظ
الشرايع / Asharai	٢,٢٩٨	احتفاظ
النزهة / An Nuzhah	١,١٤٣	احتفاظ
الراشدية / Alrashidia	٦١١	بناء
أم الجود / Umm Al Jud	٢٢٢	احتفاظ
السلامة / As Salamah	١٨٩	احتفاظ
الملك فهد / King Fahd	١٤٢	احتفاظ
بطحاء قريش / Batha Quraysh	١٠٧	احتفاظ
الشوقية / Ash Shawqiyah	٧٧	احتفاظ
وادي جليل / Wadi Jalil	٣٦	احتفاظ
العكيشية / Al Ukayshiyah	١٨	احتفاظ
العسيلة / Al Usaylah	١٥	احتفاظ

المصدر

وحدات الأحياء من **models.supply**. سجل المشاريع من صفحات تفاصيل وافي التابعة لهيئة العقار (REGA) (REGA Wafi) · (—).

أبرز المطوِّرين

المطوِّرون النشطون في البيع على الخارطة وأكبر المشاريع المعلنة في سجل وافي بمكة المكرمة. 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 عبر المملكة العقارية	٣	١,٩٥٦	Asharai, ضاحية بوابة مكة
شركة الديار العربية للتطوير العقاري	٢	١,٥٧٦	Ar Rusayfah
شركة سمو العقارية مساهمة مدرجة	٣	١,٤٢١	Al Shumaisi
Mohammed Al Habib Real Estate	١	١,١٤٣	An Nuzhah
شركة موطن العقاريه مساهمة مقفلة	١	٩٤٧	Ar Rusayfah
شركة أزهر شركة مساهمة سعودية غير مدرجة	٢	٨٩٦	Asharai
شركة العوالي العقارية	١	٦١١	Alrashidia
الشركة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد	٢	٣٤٩	غرب مكة, مكة
شركة ثروات الربوة للتطوير العقاري شركة شخص واحد	١	٢٧٦	حي الربوة

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطوِّر	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
أزور ريزيدنسز مكة	Mohammed Al Habib Real Estate	النزهة / An Nuzhah	١,١٤٣	—	لم يبدأ
ديار الحرم ٣	شركة الديار العربية للتطوير العقاري	الرصيفة / Ar Rusayfah	٩٦٠	٠	لم يبدأ
أبراج موطن	شركة موطن العقاريه مساهمة مقفلة	الرصيفة / Ar Rusayfah	٩٤٧	١٥	قيد الإنشاء
اريم مكة	شركة سمو العقارية مساهمة مدرجة	الشميسي / Al Shumaisi	٩١٥	٠	لم يبدأ
سديل	شركة عبر المملكة العقارية	الشرائع / Asharai	٧٠١	٠	لم يبدأ
سديل	شركة عبر المملكة العقارية	الشرائع / Asharai	٧٠١	٢	لم يبدأ
ميार السكني	شركة أزهر شركة مساهمة سعودية غير مدرجة	الشرائع / Asharai	٦٣٠	٠	لم يبدأ
ديار الحرم ٢	شركة الديار العربية للتطوير العقاري	الرصيفة / Ar Rusayfah	٦١٦	٠	لم يبدأ
آكام مكة	شركة العوالي العقارية	الراشدية / Alrashidia	٦١١	٠	لم يبدأ
البيت	شركة عبر المملكة العقارية	ضاحية بوابة مكة	٥٥٤	٨	قيد الإنشاء
اريم	شركة سمو العقارية مساهمة مدرجة	الشميسي / Al Shumaisi	٣٥٧	٦٢	قيد الإنشاء
الندي	الشركة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	مكة	٣٤٩	٠	لم يبدأ
ميार المنطقة الثانية	شركة أزهر شركة مساهمة سعودية غير مدرجة	الشرائع / Asharai	٢٧٦	٠	لم يبدأ
سكينة كمباوند ١٣٣	شركة ثروات الربوة للتطوير العقاري شركة شخص واحد	حي الربوة	٢٧٦	٩٨	قيد الإنشاء
نهابة إس٨	شركة نهم السلام للاستثمار والتطوير العقاري, شركة شخص واحد	الشميسي / Al	٢٣١	٠	لم بدأ

١٦ · التوقعات المستقبلية ودرجة الثقة

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 $\pm 39\%$ على المضاعف التراكمي. يُعرض لأحياء المستوى المكتمل (٣/٤) من أحياء الشراء عبرت البوابة في هذه الإصدارة).

٦٤

FULL

٣

$\pm 39\%$

أحياء مكتملة
من أصل ١٠٨ على مستوى المدينة

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

شراء بنطاقات
من أصل ٤ شراء

نطاق السيناريو الأساسي
خطأ الاختبار الرجعي p٧٥

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

الحى	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	العائد الداخلي ١٠ اس
الشامية الجديد / Ash Shamiya Al Jadid	شراء	مكتمل	-١٥...%٥٠%	-١٣...%٥١%	-٣٨...%٣٩%	-٠.١%
المقام / Al Maqam	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٨...%٦٠%	-٤.٠%
الفلق الجديد / Al Falaq Al Jadid	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٧%	-٣...%٥٧%	-٣.٥%
الزهراء / Az Zahra	بناء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٣٢...%٧٠%	-٦.٩%
التنعيم / At Tanim	بناء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٢٩٧%	٢٠.٦%

كيف تُقرأ النطاقات

مسار السعر من **validation_history** بالريال/م² ← الزخم السنوي ← تباطؤ/ارتداد v٣ ← 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 تقييمًا وفق معايير RICS / IVS (الكتاب الأحمر)، ولا مشورة استثمارية، ولا عرضًا.

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 ١٠٨؛ ويُحفظ الترتيب الكامل في السجلات الأساسية
أسماء الأحياء	الإنجليزية من ملف ريوس، والعربية حرفيًا من سجل مبيعات وزارة العدل / SREM (جميع الأحياء الـ ١٠٨) — 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

hello@altctrl.ai · reos.altctrl.ai

للسوق أكثر من اتجاه.

مكة المكرمة مدينة أسواق متعددة ومتمايزة — مرتبطة بالضيافة والحج والعمرة، وتشكّل بطلب العمرة والحج، ودورات تطوير متباينة، والمعرض المستقبلي للعرض، وأنماط استثمار لا تُوجد في أي مدينة أخرى بالمملكة.

عبر ١٠٨ 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 مكة المكرمة، ومواضع تصاعد الضغط، وأين قد تتشكّل الفرصة التالية.