

أبريل — يونيو ٢٠٢٦

قطر

تقرير الربع الثاني

٤.٨%

وسيط العائد الإيجاري

٨٨

حيًا بمستوى مكتمل

٣٤,٢٥٤

صفحة بيع — الربع الثاني ٢٠٢٦

٢٢٤

حيًا ضمن التغطية

الربع الثاني ٢٠٢٦: ٢٤,٢٥٤ صفقة • ٢٨,٧٥٠ مليار ريال • صفقات ثلاثة أرباع ٢٠٢٦: ٦,٦٢٠ المصدر — ريوس • منهجية التصنيف ٧٦,١

البيانات حتى ٢٠ يونيو ٢٠٢٦ تاريخ النشر أغسطس ٢٠٢٦ REOS.ALTCtrl.AI

جدول المحتويات

١٢ ص	III	عمق السوق	٠٣
		الاتجاه · الاقتصاد الكلي · أفضل ٨٠ · البيع على الخارطة	٠٤
١٣		١٠ اتجاه السوق	
١٤		١١ الاقتصاد الكلي والتنظيمي	
١٥		١٢ ترتيب الأحياء (أفضل ٨٠)	
١٨		١٣ خط الأنابيب — البيع على الخارطة	
١٩		١٤ المطوِّرون والمشاريع	

٢٠ ص	IV	الثقة والتوقعات	٠٥
		نطاق التوقعات · مصدر البيانات · إخلاء المسؤولية	
٢٠		١٥ التوقعات المستقبلية	
٢١		١٦ المنهجية وإخلاء المسؤولية	

٠١ المقدمة ونموذج ريوس	I	النموذج وآلية التقييم	٠٣
٠٢ الملخص التنفيذي		ملف الحي · التقييم · التغطية	٠٤
		٠٣ ملف الحي	
		٠٤ آلية التقييم	
		٠٥ قواعد التصنيف	

٠٨ ص	II	قراءة الأحياء	٠٦
		٢٢٤ حياً — مقبمة ومصنفة	
٠٨		٠٦ الخلاصة	
٠٩		٠٧ حركة الأحياء	
١٠		٠٨ أحياء الشراء	
١١		٠٩ أحياء البناء	

كل أحياء المدينة في نموذج بيانات موحد

يغطي التقرير أحياء قطر كلها — وعددها ٢٢٤ — بملف مستقل لكل حي. سجّل الربع الثاني ٢٠٢٦ ٣٤,٢٥٤ صفقة بيع بقيمة ٢٨.٧٥ مليار ريال في سجل صكوك وزارة العدل القطرية، و٣٢,٣٤٦ عقد إيجار في سجل الإيجارات. أربعة أرباع تاريخية تضم ٨,٥٢٢ صفقة على مستوى الحي؛ ونافذة الثلاثة أرباع المستخدمة للإشارة الحالية تضم ٦,٦٢٠ صفقة.

٩	٨٨	٣٤,٢٥٤	٢٢٤	ملفات الأحياء ملف لكل حي
أحياء في العرض الرئيسي ٩ شراء ٠٠ بناء	أحياء بمستوى مكتمل ١٢٢ تحت المراقبة — بيانات محدودة	صفقات الربع الثاني ٢٨.٧٥ مليار ريال · وزارة العدل القطرية		

النموذج

ملف لكل حي. إشارة لكل ملف.

تُشتق المقاييس من معاملات حكومية وفق قواعد ثابتة، ثم تُرتَّب مقابل بقية الأحياء (٢٢٤ 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 الثاني ٢٠٢٦

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

٠.١ التصنيف متحفّظ بقواعده. على ٢٢٤ حيّا جاء التوزيع ٩ شراء / ٠ بناء / ٨٣ احتفاظ / ١٣٢ مراقبة. الشراء لا يُمنح إلا إذا تجاوزت الركيّزتان الحد معاً.

٠.٢ العرض الرئيسي يضم ٩ أحياء (شراء وبناء بسعر بيع قائم). في المقدّمة: الريان الجديد / New Al Rayan، معيذر ٥٣ / Muaither 53، الصخامة / Al Sakhama، وروضة اقديم / Rawdat Egdaim. عدد إشارات النموذج ٩ — يُستبعد من العرض الرئيسي ما كان مقيّد الدرجة أو بلا سعر بيع. أحياء الاحتفاظ (٨٣) ليست أولوية للدخول.

٠.٣ تجاوز السوق نقطة القعر؛ الشراء تعافٍ مبكر لا رهان عكسي عميق. ارتفع مؤشر أسعار العقار لدى مصرف قطر المركزي (QCB) بنسبة ٨.٠% سنوياً (مارس ٢٠٢٦)، بينما تصنيف الشراء في ريوس يعني تجميعاً: السعر منخفض والزخم بدأ للتو في التشكّل.

٠.٤ وسيط العائد الإيجاري ٤.٨% من الإيجار الرسمي للمتر. († إذا احتسب العائد على السعر المعلن). وسيط سعر البيع ٥,٣٦٥ ريال قطري/م².

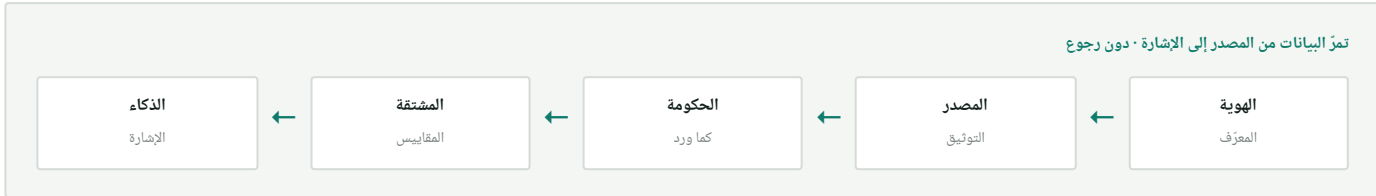
٠.٥ صكوك وزارة العدل القطرية: ٣٤,٢٥٤ بقيمة ٢٨.٧٥ مليار ريال. صفقات الأحياء في الربع الثاني ٢,٠٤٧، وعلى ثلاثة أرباع ٦,٦٢٠.

٠.٦ الحركة الفصلية: ٣ أحياء انتقلت إلى شراء أو بناء منذ الربع الأول، و٦٨ خرجت من إشارة نشطة. التبدّل مرتفع لأن البوابة تُعاد على نافذة متحركة كل ربع — أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية، وليس تثبيتاً للاسم.

٠.٧ العوائد المتوقعة تُعرض كنطاق $\pm ٣٩\%$ للمستوى المكتمل فقط؛ وما دون ذلك يُحجب مع بيان السبب.

خمس طبقات، حقيقة واحدة

لكل حي في قطر ملف مستقل. خمس طبقات منفصلة، وتمرّ البيانات من السجل الحكومي إلى الإشارة النهائية. لا تُعدّل الطبقة العليا بما تحتها.



الهوية	معرّف ريوس الثابت: الدولة، المدينة، الحي، العملة، الوحدة. ليس رقمًا حكوميًا.
المصدر	توثيق المصادر، وحدود التغطية، ومؤشرات الجودة، والأرباع المستبعدة.
الحكومة	السجل الحكومي كما ورد: المبيعات، الإيجارات، وأنماط العقارات. دون تحرير أو إعادة تسمية أو إعادة احتساب.
المشتقة	مقاييس حسابية: النمو، التذبذب، التراجع، العائد الإيجاري، وسرعة الدوران. تُوسم إن كانت تقديرية.
الذكاء	إشارة تُقارن الحي بنظرائه: ثمانية نماذج، ركيزتان، وقرار واحد من شراء أو بناء أو احتفاظ أو مراقبة.

٧٦.١

٤

٨

٢٢٤

قواعد التصنيف
بعد التقريب لمنزلتين عشريتين

إشارات
شراء · بناء · احتفاظ · مراقبة

نماذج داخلية
تُدمج في ركيزتين

ملفات الأحياء
ملف لكل حي

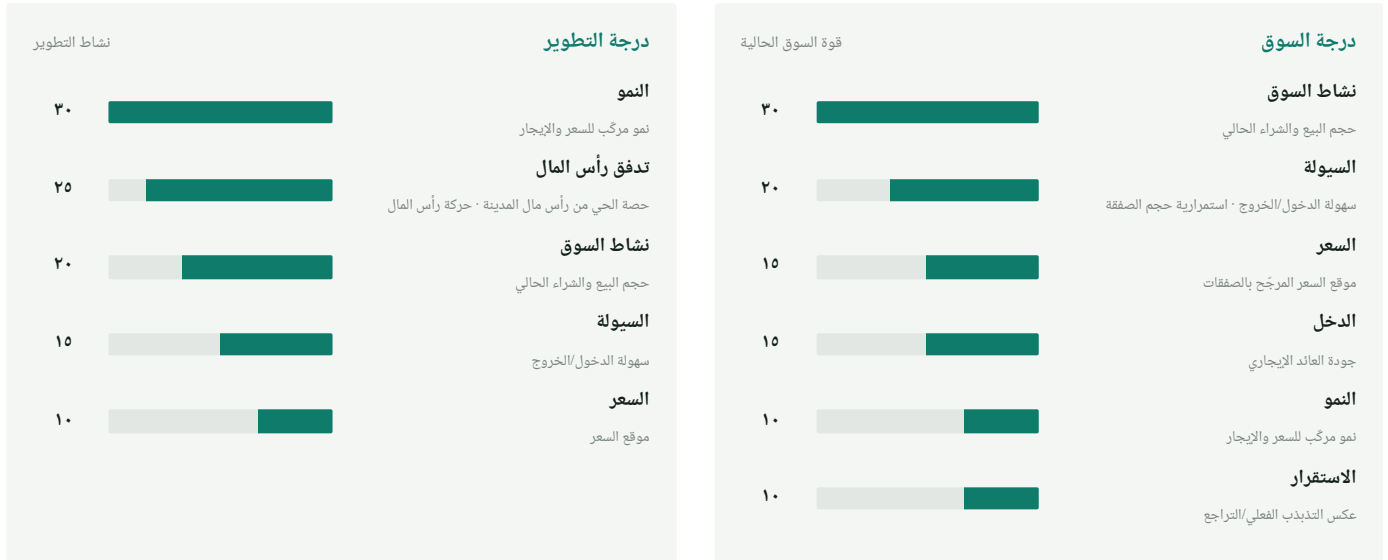
قابل لإعادة الاحتساب ومرتبطة بإصدار المنهجية

يحمل كل ملف هيكل بياناته وإصدار منهجيته — ويمكن إعادة احتسابه طبقةً طبقة من السجل الحكومي نفسه. المعروض يُقرأ من السجل ولا يُعاد اشتقاقه.

المدخل سجل حكومي، والمخرج إشارة مصنّفة. وكل خطوة موثّقة في الصفحة.

ثمانية نماذج، ركيزتان

يُرتَّب كل مدخل حسب المئين داخل نطاق قطر. تصبَّ ثمانية نماذج في ركيزتين. درجة ريوس هي متوسط درجة السوق ودرجة التطوير. **النموذج الثامن (العرض)** بوابة تصنيف البناء — ولا يدخل بوزن في أي من الركيزتين.



دلالة كل تصنيف

دلالة التصنيف وفق الإصدار ٧٦.١. **الشراء = سعر منخفض وزخم هادئ (إشارة تجميع)**، وليس «سوقًا قويًا الآن». أكثر ما يُخطئ فيه القارئ الخلط بين المعنيين.

التصنيف	القاعدة (٧٦.١، بعد التقريب لمنزلتين)	الدلالة	الأفق الزمني
شراء	السعر ٤٠ < و النمو ٣٠ <	تجميع — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	سنتان إلى ثلاث
بناء	العرض ٥٥ ≥ و السعر ٥٠ < و النمو ٤٠ <	تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا	٩ إلى ١٥ شهرًا
احتفاظ	قابل للتقييم، دون إشارة شراء أو بناء	وضع قائم دون إشارة دخول أو خروج	—
مراقبة	غير قابل للتقييم (الصفقات المتراكمة ٥ <)	سيولة ضعيفة — للمتابعة فقط	—

ترتيب التقييم

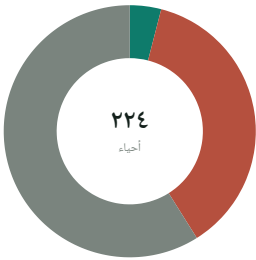
(٠ غير قابل للتقييم ← مراقبة ١٠ تقريب P و G و S لمنزلتين عشرينيتين ٢٠ بناء ٣٠ شراء ٤٠) وإلا احتفاظ. تُقرأ الإشارة من **signal.signal** — ولا يُعاد احتسابها عند العرض.

١٣٢	٨٣	٠	٩
مراقبة	احتفاظ	بناء	شراء
بوابة البيانات المحدودة	الوضع السائد في السوق	تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى	تجميع

الخلاصة الاستثمارية

الأحياء المعروضة أولاً (شراء وبناء بسعر بيع قائم) — ثم التوزيع الذي يبيّن أن الفرز متحقّق. عدد إشارات النموذج ٩+٠؛ الحالات المقيدة أو ذات الإيجار فقط في الحاشية لا في الجدول الرئيسي.

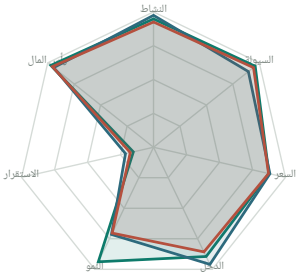
توزيع الإشارات



- 9 شراء
- 0 بناء
- 83 احتفاظ
- 132 مراقبة

ملامح النموذج لأبرز حالات الشراء

- الريان
New Al Rayan / الجديد
- معيذر ٥٣ / 53 Muaiether
- الصخامة / Al Sakhama



جدول — العرض الرئيسي (٩ شراء + بناء)

الحي	الإشارة	مئين السعر	مئين النمو	ريوس	ريال قطري/م ²	العائد الإيجاري
الريان الجديد / New Al Rayan	شراء تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	٢٤.٥	١١.٤	٨٩.٨	٤,٦٢٢	٥.٠%
معيذر ٥٣ / 53 Muaiether	شراء تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	٣٣.١	٢٦.٦	٨٥.٤	٤,٧٠٢	٦.٠%
الصخامة / Al Sakhama	شراء تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	٢٨.٨	٢٧.٧	٨٣.٩	٤,٥٧٦	٤.٠%
روضة اقديم / Rawdat Egdaime	شراء تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	٣٦.٦	٢٥.٥	٨٢.١	٤,٢٠٠	٤.٣%
غرافة الريان / † Gharrafat Al Rayyan	شراء تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	٢٣.٤	٢٩.٩	٨١.٩	٤,٤١٥	٤.٧%
ام السنينم / Umm Al Seneem	شراء تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	٢٠.١	٢٣.٤	٨٠.١	٣,٨٠٧	٢.٧%
العزيزية / † Al Aziziya	شراء تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	٢٨.٦	١٦.٩	٧٩.٦	٤,٦٩٣	٤.٤%
فريج المرة / Fereej Al Murra	شراء تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	١٢.٥	١٧.٩	٧٦.٣	٢,٩٢٤	٥.٦%
بني هاجر / Bani Hajer	شراء تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	٨.٢	٣.٨	٧١.٦	٢,٩١٦	٣.٩%

مئين السعر والنمو هما الركنا اللذان تُبنى عليهما إشارة الشراء (٧٦.١: الشراء يتطلب مئين سعر أقل من ٤٠ ومئين نمو أقل من ٣٠) — تُعرض هنا لتكون كل إشارة قابلة للتحقق مباشرة من القاعدة. † = على الحد — ضمن نقطتين من عتبة الشراء على أحد الركنين؛ الإشارة سارية اليوم لكنها الأقرب للتغيّر إذا تبدّلت تركيبة صفقات الربع القادم. ‡ يُحتسب العائد الإيجاري المعروض من الإيجار الرسمي ÷ السعر المدرج بالريال قطري/م² عندما يختلف أساس سعر البيع في النموذج عن السعر المدرج (أو عند خروج السعر عن النطاق المعقول). التصنيفات والدرجات دون تغيير.

ما الذي تغير منذ الربع الماضي

يقارن تصنيف هذا الربع بما كان عليه في الربع الأول. انتقل ٣ حيًا إلى شراء أو بناء؛ وخرج ٦٨ من إشارة نشطة — وارتفاع معدل التبذل 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.

٢٢٤

٩

٦٨

٣

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

الجديد هذا الربع (العرض الرئيسي)

أكبر التغيرات في الدرجة (Δ ريوس)

الحي	الآن	Δ
لوعيب / Luaib	احتفاظ	+٦١.٠
القمامة ٤٧ / Al Thumama 47	احتفاظ	+٦١.٠
بعيا / Baaya	احتفاظ	+٦٠.٥
ازغوى ٧١ / Izghawa 71	احتفاظ	+٦٠.٣
روضة الحمامة / Rawdat Al Hamama	احتفاظ	+٥٨.٢
فريج السودان ٥٥ / Fereej Al Soudan 55	احتفاظ	+٥٨.٠
مدينة الكعبان / Madinat Al Kaaban	احتفاظ	+٥٧.٦
المسيلة / Al Messila	مراقبة	+٥٧.٣

الحي	الآن	ريوس
بني هاجر / Bani Hajer	شراء	٧١.٦
الريان الجديد / New Al Rayan	شراء	٨٩.٨
روضة اقديم / Rawdat Egdaim	شراء	٨٢.١

تبدل التصنيف لا يُلقي 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

٩ أحياء بإشارة شراء — إشارات تجميع: السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد. نمو الشريحة الدنيا المتراكم هو الإشارة نفسها، وليس تناقضًا معها. † = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال القطري/م² (اختلاف أساس سعر البيع في النموذج).

معيزر ٥٣ / Muaither 53 شراء ٨٥.٤ تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) ريال قطري/م² العائد الإيجاري النمو ٤,٧٠٢ ٦.٠% -٢.٤%	الريان الجديد / New Al Rayan شراء ٨٩.٨ تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) ريال قطري/م² العائد الإيجاري النمو ٤,٦٢٢ ٥.٠% -٧.٤%
روضة اقديم / Rawdat Egdaïm شراء ٨٢.١ تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) ريال قطري/م² العائد الإيجاري النمو ٤,٢٠٠ ٤.٣% -٢.٥%	الصخامة / Al Sakhama شراء ٨٣.٩ تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) ريال قطري/م² العائد الإيجاري النمو ٤,٥٧٦ ٤.٠% -١.٩%
ام السنينم / Umm Al Seneem شراء ٨٠.١ تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) ريال قطري/م² العائد الإيجاري النمو ٣,٨٠٧ ٣.٧% -٢.٩%	غرافة الريان / Gharrafat Al Rayyan شراء ٨١.٩ تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) ريال قطري/م² العائد الإيجاري النمو ٤,٤١٥ ٤.٧% -١.٢%
فريج المرة / Fereej Al Murra شراء ٧٦.٣ تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) ريال قطري/م² العائد الإيجاري النمو ٢,٩٢٤ ٥.٦% -٤.٩%	العزيزية / Al Aziziya شراء ٧٩.٦ تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) ريال قطري/م² العائد الإيجاري النمو ٤,٦٩٣ ٤.٤% -٥.٨%
بني هاجر / Bani Hajer شراء ٧١.٦ تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث) ريال قطري/م² العائد الإيجاري النمو ٣,٩١٦ ٣.٩% -١٣.٦%	

تصنيف البناء، حيًا بحري

٠ أحياء بناء في العرض الرئيسي وبسعر بيع قائم — يُمنح التصنيف عبر النموذج الثامن ($S \geq 55$) مع سقوف مرنة للسعر والنمو). عدد إشارات البناء في النموذج ٠.

يتطلب تصنيف البناء وحدات تطوير معلنة (النموذج الثامن، $S \geq 55$). لا تنشر قطر سجلًا مركزيًا لمشاريع البيع على الخارطة (لا يوجد ما يماثل REGA-Wafi)، ولذلك لا يحمل سوى ٢ من أصل ٢٢٤ حيًا أي وحدات تطوير داخل الدرجة — صفر إشارات بناء في هذه الإصدارية يعكس توفر البيانات، لا خللاً في النموذج. تتحسن التغطية كلما تعمق سجل مشاريع التطوير.

كيف تُقرأ فائض العرض

فائض العرض = وحدات خط الأنابيب ÷ المبيعات السكنية المتراكمة على أربعة أرباع (بسنوات المخزون). يعكس النموذج الثامن هذا المقياس — فارتفاع فائض العرض يخفض درجة العرض؛ لكن المشاريع القائمة وحصة المرحلة المبكرة قد تكفي لعبور $S \geq 55$. لذا فإن ارتفاع النسبة مخاطرة تخمة رغم اجتياز البوابة؛ ونسبة ٠.٠ تعني نشاطًا دون مخزون وحدات معلن؛ ومخزون بمشروع واحد في مرحلة مبكرة تركّز لا زخمًا على مستوى المدينة. التصنيفات دون تغيير.



السوق

عمق السوق

٣٠

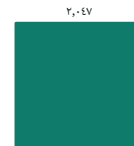
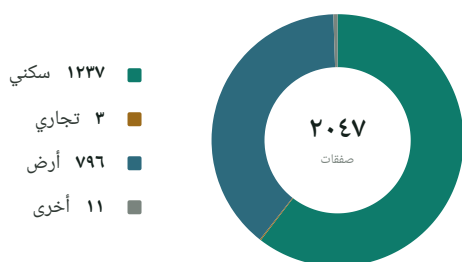
إلى جانب الدرجات: السوق المسجّل نفسه — اتجاه الصفقات، السياق الاقتصادي، ترتيب الأحياء، ومطوّرو البيع على الخارطة.

إلى أين يتجه السوق

من البيانات المسجلة — صفقات المدينة من الربع الرابع إلى الأول ثم الثاني، ومزيج فئات العقار على أربع شرائح (سكني · تجاري · أرض · أخرى — دون تبسيط قطر إلى فئتين فقط).

مزيج فئات العقار — الربع الثاني ٢٠٢٦

عدد الصفقات حسب الربع



٤.٨%

٢,٠٤٧

٣٤,٢٥٤

٦,٦٢٠

وسيط العائد الإيجاري

وفق الإيجار الرسمي · ↑ أعيد احتساب أساسه

صفقات الأحياء — الربع الثاني

صفقات بيع

صكوك وزارة العدل القطرية — الربع الثاني

٢٨,٧٥ مليار ريال

صفقات ثلاثة أرباع

سكني ٤,٢٢٢ · تجاري ١٧ · أرض ٢,٣٠٤ · أخرى ٦٧

قراءة الاتجاه

تقرأ قطر كسوق ناضج تجاوز نقطة قعره بعد كأس العالم — تحوّل مؤشر أسعار العقار لدى مصرف قطر المركزي (QCB) إلى **+٨.٠% سنوياً** في مارس ٢٠٢٦، وارتفعت قيمة الصفقات المسجلة في الربع الأول ٢٠٢٦ **+٢٨.٥% سنوياً** إلى ٩.٢ مليار ريال قطري. وبخلاف دورة تباطؤ يكون فيها الشراء رهائاً عكسياً خالصاً، تقف أحياء الشراء في الدوحة على أرضية تعافٍ مبكر حقيقية — سعر منخفض وزخم بدأ للتو في التشكّل، يتركز حول شبه جزيرتي التملك الحر (اللؤلؤة، لوسيل) وممرات القيمة داخل الخليج الغربي.

سياق السوق، خارج التقييم

مؤشرات قطر وأبرز أخبار الربع الثاني. حقيقة ومنسوبة لمصدرها، ولا تدخل في أي نموذج أو درجة أو تصنيف.

مؤشرات الاقتصاد الكلي

المؤشر	قيمة الربع الثاني ٢٠٢٦	المصدر
الإطار الوطني	رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠	حكومة قطر
ربط العملة	الريال القطري مربوط بالدولار عند ٣.٦٤	مصرف قطر المركزي (QCB)
معدل الإيداع — مصرف قطر المركزي	٤.٣٥%	مصرف قطر المركزي (QCB)
معدل الإقراض — مصرف قطر المركزي	٤.٨٥%	مصرف قطر المركزي (QCB)
معدل إعادة الشراء — مصرف قطر المركزي	٤.٦٠% (ثلاث تخفيضات بمقدار ٢٥ نقطة أساس بين سبتمبر وديسمبر ٢٠٢٥؛ ثبات في يناير وأبريل ٢٠٢٦)	مصرف قطر المركزي (QCB)
رسم نقل الملكية العقارية	نحو ٠.٢٥% من قيمة العقار (لا ضريبة عقارية سنوية ولا ضريبة أرباح رأسمالية)	وزارة العدل القطرية / استثماري (Global Investments)
مؤشر أسعار العقار — مصرف قطر المركزي	٢٣٤.٣١ نقطة (مارس ٢٠٢٦)، +٨.٠% سنويًا (+٣.٧% حقيقيًا)؛ ارتفاعًا من ٢٢١.٠٢ في ديسمبر ٢٠٢٥	مصرف قطر المركزي (QCB)
عدد السكان	أكثر من ٣.٠ مليون نسمة؛ نحو ٨٥% أو أكثر منهم وافدون	هيئة التخطيط والإحصاء القطرية
العقار والتشييد في الناتج المحلي	نحو ١٨.٥% من الناتج المحلي (العقار +٥٥، التشييد +٥٧% خلال العقد)	Invest Qatar
صندوق الثروة السيادي	جهاز قطر للاستثمار (QIA)	جهاز قطر للاستثمار (QIA)
المحزك الاقتصادي الرئيسي	اكتمال توسعة حقل الشمال الشرقي للغاز المسال منتصف ٢٠٢٦	QatarEnergy
التمويل العقاري	بتنظيم مصرف قطر المركزي (QCB)؛ جهات تمويل تقليدية وإسلامية؛ توسع أدوات السعر الثابت لتشمل الشريحة متوسطة الدخل	مصرف قطر المركزي (QCB) / MarkWide
تملك غير القطريين — على مستوى الدولة	القانون رقم ١٦/٢٠١٨ كما عدّله القانون رقم ١/٢٠٢٥؛ حدّث قرار مجلس الوزراء رقم ٢١/٢٠٢٦ قائمة مناطق التملك الحر إلى ١٠ مناطق (بينما يذكر بيان وزارة العدل القطرية الصحفي ٩ مناطق؛ والفرق هو إدراج مشروع سمسة من عدمه)؛ و١٦ منطقة حق انتفاع لمدة ٩٩ عامًا بموجب قرار مجلس الوزراء ٢٨/٢٠٢٠	وزارة العدل القطرية / Qatar Living
مناطق التملك الحر (الدوحة)	الخليج الغربي (اللقطيفية)، اللؤلؤة قطر، منتجع الخور، الدفنة (المنطقتان ٦٠ و٦١)، عنيزة، لوسيل، الخرائج، جبل تعيلب، ومشروع منتجع سمسة الشاطئي وحديقة الألعاب — قطع مساحية مسجلة؛ اسم الحي وحده لا يؤهل القطعة، يجب التحقق من كل عنوان عبر تسجيل وزارة العدل القطرية العقاري	وزارة العدل القطرية / CEOWORLD / Omnia Capital
الإقامة بالاستثمار	تملك + إقامة قابلة للتجديد عند ٧٣٠,٠٠٠ ريال قطري فأكثر (نحو ٢٠٠ ألف دولار)؛ إقامة دائمة عند ٣.٦٥ مليون ريال قطري فأكثر (نحو مليون دولار)، مع سقف سنوي للإقامة الدائمة نحو ١٠٠ حالة	الهيئة التنظيمية للعقار (RERA) / Gulf News

أبرز أخبار السوق ٠ الربع الثاني ٢٠٢٦

- قطر تدخل مرحلة نضج واستقرار بعد كأس العالم — ارتفع مؤشر أسعار العقار لدى مصرف قطر المركزي (QCB) ٨.٠% سنويًا في مارس ٢٠٢٦ (٢٣٤.٣١ نقطة)، في تحوّل عن ضعف أواخر ٢٠٢٤ — مصرف قطر المركزي (QCB) / Global Property Guide
- بلغت صفقات الربع الأول ٩.٢ مليار ريال قطري (٢٨.٥% سنويًا)؛ وارتفعت مبيعات القطاع السكني لعام ٢٠٢٥ بأكثر من ٤٣% سنويًا — ما يعكس مشاركة متجددة لا مضاربة — Dubai Towers Doha / The Peninsula
- صفقات مارس ٢٠٢٦ المسجلة: قيمة إجمالية ٧٦٨ مليون ريال قطري ضمن ٢٢٦ صفقة؛ تصدّرت الدوحة والريان والذعابين بالقيمة — تسجيل وزارة العدل القطرية العقاري
- القيمة الرأسمالية للشقق نحو ١٠,٤٧٥ ريال قطري/م² (ValuStrat الربع الأول ٢٠٢٦، ثابتة ربع سنويًا وسنويًا): اللؤلؤة نحو ١٠,٦١٥، لوسيل نحو ١٠,٣٣٠ (١.٥%+ سنويًا — المنطقة الوحيدة الكبرى للتملك الحر في ارتفاع) — ValuStrat
- العرض الجديد يواصل تخفيف الأسعار والإيجارات — متوسط سعر شقق الدوحة نحو ١٢,٠٤٩ ريال قطري/م² في مطلع ٢٠٢٦؛ وفائض عرض الفئة المتوسطة دفع بعض الإيجارات الوسيطة ٦%- سنويًا، مع صمود الفئة المتميزة — Mordor Intelligence / Omnia Capital

أفضل ٨٠ حسب درجة ريوس

أفضل ٨٠ من أصل ٩٢ حيًا قابلاً للتقييم (من إجمالي ٢٢٤ حيًا؛ ١٣٢ منها تحت المراقبة) - نحو ٣٠ حيًا في كل صفحة - صفحات البيع على الخارطة تغطي الباقي. † = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال قطري/م^٢.

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال قطري/م ^٢	العائد الإيجاري
١	بو هامور / Bu Hamour	٩١.٧	احتفاظ	١١,٦١٧	٤.٨%
٢	العب / Al Ebb	٩١.٢	احتفاظ	٧,١٥١	٤.٣%
٣	ام لكبا / Umm Lekhba	٩٠.٨	احتفاظ	٨,١٢٠	٥.٢%
٤	لقطيفية / Legtaifiya	٩٠.٦	احتفاظ	٨,٤٨٠	٤.١%
٥	ام صلال محمد / Umm Slal Mohammed	٩٠.٤	احتفاظ	٥,٠٤٨	٤.٦%
٦	الخريطيات / Al Kharaitiyat	٩٠.٢	احتفاظ	٥,٢٤١	٤.٥%
٧	المعمورة ٤٣ / Al Maamoura 43	٩٠.٠	احتفاظ	٦,١٦٤	٤.٥%
٨	الريان الجديد / New Al Rayan	٨٩.٨	شراء	٤,٦٢٢	٥.٠%
٩	الخيصة / Al Kheesa	٨٩.٢	احتفاظ	٨,٤٦١	٥.٦%
١٠	معيذر ٥٥ / Muaither 55	٨٨.٠	احتفاظ	٣,٥٧٠	٥.٣%
١١	المعمورة ٥٦ / Al Maamoura 56	٨٧.٩	احتفاظ	٥,١٩٥	٥.٨%
١٢	الغرافة / Al Gharrafa	٨٧.٤	احتفاظ	٥,٤٢٢	٤.٧%
١٣	بو سدره / Bu Sidra	٨٧.٣	احتفاظ	٣,١٨٦	٥.٦%
١٤	نجمة / Najma	٨٧.٢	احتفاظ	١٤,٢٨٩	٥.٢%
١٥	اللؤلؤة / The pearl	٨٦.١	احتفاظ	١٤,٧١٥	٦.٥%
١٦	لبدع / Lebday	٨٥.٤	احتفاظ	٥,٦٤٦	٤.٩%
١٧	معيذر ٥٣ / Muaither 53	٨٥.٤	شراء	٤,٧٠٢	٦.٠%
١٨	الوكرة / Al Wakra	٨٤.٧	احتفاظ	٤,٦٨٧	٥.٥%
١٩	مدينة خليفة الجنوبية / Madinat Khalifa (South)	٨٤.٥	احتفاظ	٦,٦٠٦	٣.٥%
٢٠	ام قرن / Umm Garn	٨٤.٢	احتفاظ	٥,٧٤٥	٥.٨%
٢١	الصخامة / Al Sakhama	٨٣.٩	شراء	٤,٥٧٦	٤.٠%
٢٢	دحل الحمام / Dahl Al Hamam	٨٣.٩	احتفاظ	٧,٨٣٣	٥.٦%
٢٣	نعيجة ٤٤ / Nuaija 44	٨٣.٦	احتفاظ	٥,٥٣٦	٥.٧%
٢٤	الدوحة الجديدة / Al Doha Al Jadeeda	٨٣.١	احتفاظ	١٣,٢٧٦	٢.٦%
٢٥	السد ٣٩ / Al Sadd 39	٨٣.١	احتفاظ	٨,٠٨٧	٢.٦%
٢٦	ام صلال علي / Umm Slal Ali	٨٢.٧	احتفاظ	٤,٢٢٣	٤.٦%
٢٧	روضة اقديم / Rawdat Egdaim	٨٢.١	شراء	٤,٢٠٠	٤.٣%
٢٨	غرافة الريان / Gharrafat Al Rayyan	٨١.٩	شراء	٤,٤١٥	٤.٧%
٢٩	عنيزة ٦٦ / Onaiza 66	٨١.٤	احتفاظ	٣,٨١٦	٦.٠%
٣٠	ام عبيرية / Umm Ebairiya	٨١.٢	احتفاظ	٤,٠٤٣	٤.٩%

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال قطري/م ²	العائد الإيجاري
٣١	فريج بن عمران / Fereej Bin Omran	٨٠.٥	احتفاظ	١٠,٦١٢	٣.٨%
٣٢	ام السنيم / Umm Al Seneem	٨٠.١	شراء	٣,٨٠٧	٢.٧%
٣٣	دحيل / Duhail	٨٠.٠	احتفاظ	٤,٢٥٨	٦.٣%
٣٤	اللقة / Al Luqta	٨٠.٠	احتفاظ	٤,٦٥٧	٣.٤%
٣٥	المنصورة / Al Mansoura	٨٠.٠	احتفاظ	١٦,٠٣١	—
٣٦	الثمامة ٤٦ / Al Thumama 46	٧٩.٧	احتفاظ	٥,٤٥١	٥.٩%
٣٧	العزيزة / Al Aziziya	٧٩.٦	شراء	٤,٦٩٣	٤.٤%
٣٨	الذخيرة / Al Thakhira	٧٩.١	احتفاظ	٣,٥١٠	٦.٦%
٣٩	الخور / Al Khor	٧٨.٩	احتفاظ	٣,٧٩١	٦.٤%
٤٠	لعبيب / Leabaib	٧٨.٧	احتفاظ	٥,٣٠٧	٤.٥%
٤١	جريان جنيجات / Jeryan Jenaihat	٧٨.٤	احتفاظ	٤,٧٧٢	٥.١%
٤٢	مبيريك / Mebaireek	٧٨.٢	احتفاظ	٢,٠٥٠	٤.٥%
٤٣	ام غويلينة / Umm Ghuwailina	٧٧.٦	احتفاظ	١١,٣٦٧	—
٤٤	الهلال / Al Hilal	٧٧.٣	احتفاظ	٥,٧٦٣	٤.٠%
٤٥	الوعب / Al Waab	٧٧.٢	احتفاظ	٤,٨٧٥	٣.٢%
٤٦	مريخ / Muraikh	٧٦.٦	احتفاظ	٤,٤٩٥	٥.٥%
٤٧	فريج المرة / Fereej Al Murra	٧٦.٣	شراء	٢,٩٢٤	٥.٦%
٤٨	٦٠ الدفة / AL Dafna 60	٧٦.٢	احتفاظ	١٠,٩٩٧	٥.٨%
٤٩	نعيجة ٤٣ / Nuaija 43	٧٦.٠	احتفاظ	٦,٢٨٨	٥.٠%
٥٠	لوعيب / Luaib	٧٦.٠	احتفاظ	٤,٤٧٢	٦.٧%
٥١	الثمامة ٤٧ / Al Thumama 47	٧٦.٠	احتفاظ	٥,٦٠٢	٣.٨%
٥٢	عنيزة ٦٥ / Onaiza 65	٧٥.٨	احتفاظ	٤,٨٨٣	٥.١%
٥٣	بعيا / Baaya	٧٥.٥	احتفاظ	٦,٣٧٢	٣.٣%
٥٤	ازغوى ٧١ / Izghawa 71	٧٥.٣	احتفاظ	٧,٠٤٦	٥.١%
٥٥	سميسمة / Semaisma	٧٤.٧	احتفاظ	٧,٦٣٥	٥.٠%
٥٦	حزم المرخية / Hazm Al Markhiya	٧٤.٥	احتفاظ	٦,١١٥	٥.٥%
٥٧	ازغوى ٥١ / Izghawa 51	٧٣.٩	احتفاظ	٥,٧٧٢	٥.٢%
٥٨	لوسيل ٦٩ / Lusail 69	٧٣.٩	احتفاظ	٧,٣٦٨	٦.٣%
٥٩	ام العمد / Umm Al Amad	٧٣.٩	احتفاظ	٣,٥٩٢	٣.٩%
٦٠	اسلطة الجديدة / New Slata	٧٣.٧	احتفاظ	٥,٢٣٠	٤.٣%

١٢ ترتيب الأحياء ٦١-٨٠ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال قطري/م ²	العائد الإيجاري
٦١	روضة الحمامة / Rawdat Al Hamama	٧٣.٢	احتفاظ	٨,٣١٤	٢.٤%
٦٢	فريج بن محمود ٢٣ / Fereej Bin Mahmoud 23	٧٣.١	احتفاظ	١٥,٨١٤	—
٦٣	فريج السودان ٥٥ / Fereej Al Soudan 55	٧٣.٠	احتفاظ	٥,٨١٦	٣.٧%
٦٤	مدينة الكعبان / Madinat Al Kaaban	٧٢.٦	احتفاظ	١,٥٧٧	٥.٩%
٦٥	جبل ثعيلب / Jabal Thualeb	٧٢.٥	احتفاظ	١٥,٨٥٨	—†
٦٦	فريج بن درهم / Fereej Bin Dirhem	٧٢.٣	احتفاظ	١٨,٧٥٨	—
٦٧	لجمليه / Lijmiliya	٧٢.٢	احتفاظ	٢,٧٢٥	٤.١%
٦٨	المطار العتيق / Old Airport	٧٢.١	احتفاظ	٨,٠٦٢	٤.٤%
٦٩	التمامة ٥٠ / Al Thumama 50	٧٢.١	احتفاظ	٦,٩٦٠	٦.٣%
٧٠	عين خالد / Ain Khaled	٧٢.٠	احتفاظ	٤,٣٦٥	٤.٤%
٧١	الغانم العتيق ١٦ / Old Al Ghanim 16	٧١.٨	احتفاظ	٨,٤٣٣	—
٧٢	بني هاجر / Bani Hajer	٧١.٦	شراء	٣,٩١٦	٣.٩%
٧٣	فريج كليب / Fereej Kulaib	٧١.٣	احتفاظ	٧,٨٩٥	٢.٩%
٧٤	فريج بن محمود ٢٢ / Fereej Bin Mahmoud 22	٧١.٠	احتفاظ	١٦,١٠٤	٣.٩%
٧٥	مدينة الشمال / Madinat Al Shamal	٧٠.٤	احتفاظ	١,٩٠٩	٣.٥%
٧٦	روضة الخيل / Rawdat Al Khail	٧٠.٠	احتفاظ	٩,٧٥٨	٤.٧%
٧٧	المشاف / Al Meshaf	٦٧.٦	احتفاظ	٣,٠٠١	٤.٣%
٧٨	نعيجة ٤١ / Nuaija 41	٦٧.٤	احتفاظ	٥,١٣٠	٤.٣%
٧٩	الوكير / Al Wukair	٦٧.١	احتفاظ	٤,٩٠٣	٦.٣%
٨٠	الخرايج / Al Kharayej	٦٦.٤	احتفاظ	٨,٤٤٩	٥.٨%

■ ١٣ خط الأنابيب — البيع على الخارطة

أبرز خط الأنابيب القادم

خط الأنابيب للأحياء من مدخلات العرض في النموذج الثامن، إلى جانب دفتر البيع على الخارطة المجمع (٣٧ مشروع بيع على الخارطة مُعلن في قطر).
فائض العرض = خط الأنابيب ÷ المبيعات السكنية المتراكمة (٧٦.١).

٢

٣,٢٠١

٣٠

٣٧

أحياء لديها خط الأنابيب
مدخلات النموذج الثامن

وحدات معلنة
حيث يذكر المصدر عدد الوحدات

قيد الإنشاء
السجل النشط

مشاريع بيع على الخارطة
مجموعة ، وليست سجلاً رسميًا

الحي	وحدات خط الأنابيب	الإشارة
لوسيل ٦٩ / Lusail 69	١,٦٧٧	احتفاظ
اللؤلؤة / The pearl	١,٥٢٤	احتفاظ

المصدر

وحدات الأحياء من **models.supply**. دفتر المشاريع مجمع من مواقع المطورين والصحافة — لا يوجد لدى قطر نظير عام لسجل «وافي» السعودي؛ ولا يتيح السجل العقاري القطري إشارة بيع على الخارطة (٢٠٢٦-٠٨-١٨).

١٤ المطورون والمشاريع

أبرز المطورين

المطورون النشطون في البيع على الخارطة وأكبر المشاريع المعلنة في دفتر البيع على الخارطة المجمع بقطر. مرتبة حسب الوحدات المعلنة ثم عدد المشاريع — لفهم إشارة البناء، لا لتعديل مدخلات التقييم.

أبرز المطورين حسب وحدات خط الأنابيب المعلنة

المطور	المشاريع	الوحدات	الأحياء المستهدفة
United Development Company (UDC)	٦	١,٥٢٤	The pearl
Taameer Development	٣	٦٠١	Lusail
Dar Global (Dar Al Arkan)	٢	٢٤٨	Lusail
Taameer Properties	١	٣١٦	Lusail
JMJ Group Holding	٢	٢٩٣	Lusail
Mazaya Real Estate	٤	١١٩	Lusail
Unknown	٣	—	Lusail, The pearl
Capstone Property	٢	—	Lusail
Lusail Real Estate Development Company (LREDC)	٢	—	Lusail

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطور	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
جزيرة جيوان	United Development Company (UDC)	The pearl	٧١٢	—	قيد الإنشاء
سيف الواجهة المائية	Taameer Development	لوسيل / Lusail	٦٠١	—	قيد الإنشاء
كريستال ريزيدنس	United Development Company (UDC)	The pearl	٥٨٦	—	قيد الإنشاء
لي فاغ باي إيلي صعب	Dar Global (Dar Al Arkan)	لوسيل / Lusail	٣٤٨	—	قيد الإنشاء
كارلتون هاوس	Taameer Properties	لوسيل / Lusail	٣١٦	—	قيد الإنشاء
ذا جروف	JMJ Group Holding	لوسيل / Lusail	٢٩٣	—	قيد الإنشاء
فويا	Mazaya Real Estate	لوسيل / Lusail	١١٩	—	قيد الإنشاء
فلوريستا جاردنز	United Development Company (UDC)	The pearl	١١٤	—	قيد الإنشاء
جياردينو جاردنز	United Development Company (UDC)	The pearl	٨٠	١٠٠	مكتمل
فلوريستا جاردن ٢	United Development Company (UDC)	The pearl	٣٢	١٠٠	مكتمل

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 $\pm ٣٩\%$ على المضاعف التراكمي — وهو مجموعة معايير عامة مجمعة من بيانات الاختبار الرجعي للرياض وجدة (n=٢٤٣) وموروثة من اليوم الأول بحسب قاعدة ٧٣ بين المدن؛ تحمل الدوحة نفس المجموعة إلى أن يُنفذ اختبار رجعي محلي. يُعرض لأحياء المستوى المكتمل (٩/٩ من أحياء الشراء عبرت البوابة في هذه الإصدار).

٨٨	FULL	٩	±٣٩%
نطاق السيناريو الأساسي خطأ الاختبار الرجعي p٧٥	شراء بنطاقات من أصل ٩ شراء	نُحسب لها أفاق ٣ و ٥ و ١٠ سنوات zone_tier == full	أحياء مكتملة من أصل ٢٢٤ على مستوى المدينة

جدول — نطاقات التوقعات ٠ شراء + بناء (بوابة المكتمل)

الحي	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	العائد الداخلي ١٠ س.٪
الريان الجديد / New Al Rayan	شراء	مكتمل	-٦٩...%٢٦%	-٩٨...%١٣%	٢١٣...%٣٧%	٨.٥%
معيزر ٥٣ / Muaiher 53	شراء	مكتمل	-٩٩...%١٣%	١٥٠...%١٠%	٣٢٨...%٩٢%	١٢.٢%
الصخامة / Al Sakhama	شراء	مكتمل	-٧٥...%٢٣%	-١٠٩...%٨%	٢٢٨...%٤٨%	٩.٣%
روضة اقديم / Rawdat Egdaim	شراء	مكتمل	-٢٥...%٤٥%	-٢٨...%٤٤%	-٦٩...%٢٦%	٢.٠%
غرافة الريان / Gharrafat Al Rayyan	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٢...%٥٧%	-٣...%٥٥%	-٣.٠%
ام السنينم / Umm Al Seneem	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٧٣٩...%٢٦٨%	١٩.٧%
العيزية / Al Aziziya	شراء	مكتمل	-٧٢...%٢٥%	-١٠٣...%١١%	٢٢٥...%٤٣%	٨.٩%
فريج المرة / Fereej Al Murra	شراء	مكتمل	-٧١...%٢٥%	-١٠١...%١٢%	٢٢٠...%٤١%	٨.٧%
بني هاجر / Bani Hajer	شراء	مكتمل	-٥٥...%٢٢%	-٧٥...%٢٣%	١٦٢...%١٥%	٦.٥%

تُستخدم التوقعات مجموعة المعايير العامة (الرياض وجدة، n=٢٤٣) الموروثة من اليوم الأول بحسب قاعدة ٧٣ بين المدن؛ ولم يُنفذ حتى الآن اختبار رجعي خاص بقطر. تُعامل نطاقات الدوحة كنطاقات مؤقتة إلى أن يُنفذ اختبار رجعي محلي.

كيف تُقرأ النطاقات

مسار السعر من validation_history بالريال قطري/م² ← الزخم السنوي ← تباطؤ/ارتداد ٧٣ ← العائد التراكمي. يُطبق النطاق على مضاعف السعر $(R+1) \times (\pm ٣٩\%) - ١$. معدل العائد الداخلي من مسار السعر فقط، ولا يُخلط بالعائد الإيجاري. تبقى مستويات منخفض ومراقبة ومشكوك فيه محجوبة مع بيان السبب. ويقوم الزخم الأولي على مقارنة نقطة بنقطة (هذا الربع مقابل نفس الربع من العام الماضي) — وفي الأحياء ذات الصفقات القليلة كل ربع، يمكن لربع واحد ضعيف أن يُحرّك هذه المقارنة بشدة؛ فإشارة الشراء (المبنية على مئنتي السعر والنمو) قد تتعايش مع نطاق ضعيف أو سالب على المدى القريب دون أي تعارض.

معدّ للمراجعة والتدقيق

طبيعة التقرير

معلومات سوقية للعلم فقط — وليست تقييماً وفق معايير RICS / IVS (الكتاب الأحمر)، ولا مشورة استثمارية، ولا عرضاً.

ما الذي يدخل في احتساب الدرجة

صفقات بيع مسجلة لدى وزارة العدل القطرية، وعقود إيجار على مستوى الحي، ودفتر عرض بيع على الخارطة مجفّع. الاقتصاد الكلي والأخبار 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 القطري/م ² (أو عند خروج السعر عن النطاق المعقول) — ويُعرض عندها الإيجار ÷ السعر المدرج. التصنيفات دون تغيير.
التوقعات المستقبلية	٧٣ Forward-Metrics على أسعار validation_history من ملفات الأحياء؛ ١٠/٥/٣ + معدل العائد الداخلي للمستوى المكتمل؛ وإلا تُحجب مع توضيح السبب
الاقتصاد الكلي والأخبار	تُعرض كسياق — ولا تدخل في درجة أو تصنيف
فئات العقار	تحمل قطر أربع فئات (سكني / تجاري / أرض / أخرى) — دون تبسيط إلى فئتين؛ والتصنيف الحي مبني على السكني فقط
مناطق تملك غير القطريين	لا يتوفر لهذه الإصدار سجل معاملات مُقيّم لتملك غير القطريين — يُحمل نظام التملك الحر / حق الانتفاع كسطر سياق اقتصادي واحد فقط، وليس فصلاً على مستوى الصفقات؛ ولا يعني ذلك غيابه
ترتيب الأحياء	تُعرض أفضل ٨٠ من أصل ٢٢٤؛ ويُحفظ الترتيب الكامل في السجلات الأساسية
أسماء الأحياء	الإنجليزية من ملف ريوس، والعربية من نفس سجل الحي — تُعرض بالعربية / الإنجليزية. التصنيفات والدرجات دون تغيير.
مؤشرات الأقمار الصناعية	توفّر ريوس ٧ مؤشرات على مستوى الحي في كل تقرير من بيانات القمر الصناعي ESA Copernicus — قدرة تابعة لريوس، منفصلة عن الدرجات والتصنيفات المعتمدة على السجل الحكومي في هذه الإصدار

التواصل

reos.altctrl.ai · hello@altctrl.ai

تعدد اتجاهات السوق.

الدوحة عاصمة أسواق مصغرة متميزة — شبه جزيرة التملك الحر المبنيتان لرأس المال (اللؤلؤة، لوسيل)، وقلب دبلوماسي راسخ (الخليج الغربي)، وممرات قيمة أعمق في الداخل — كل واحدة على دورة عرض وتسعير خاصة بها، لا على منحى وطني واحد.

عبر ٢٢٤ حيًا تمتد بين الدوحة والريان والذعابين والبلديات الأوسع، 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 استقرار قطر، ومواضع تصاعد الضغط، وأين قد تتشكل الفرصة التالية.

REOS — ALTCTRL INTELLIGENCE

قطر · الدوحة · الربع الثاني ٢٠٢٦

hello@altctrl.ai | reos.altctrl.ai

معلومات سوقية للعلم فقط. ليست تقييمًا، ولا مشورة استثمارية، ولا عرضًا.

© Company Intelligence AltCtrl ٢٠٢٦