

الرياض ٠ يناير — مارس ٢٠٢٦

الرياض تقرير الربع الأول

سوق العاصمة عند منعطف رؤية ٢٠٣٠ — المعاملات والمناطق والتسعير والقطاعات،
مقروعة مقابل الخلفية الوطنية عبر استخبارات مناطق REOS. ١٨٨ منطقة مرصودة؛
أفضل ٨٠ منطقة في الرياض مُرتبة ومُفكّكة بعمق.

ر.س ١١٢
مليار

قيمة الربع الأول الوطنية

ر.س ٤,٣٩٩

وسيط السعر / م^٢

٤.١٤ مليون

نسمة ضمن التغطية

١٤,٨٢٦

صفحة مسجّلة - أفضل ٨٠

١٨٨

منطقة مرصودة

جدول المحتويات

٢٤.ص	استخبارات المناطق المشتقة التركّز · السيولة · السعر×الحجم	٠٣.ص	تمهيد وخلفية السوق منعطف رؤية ٢٠٣٠ · لمحة الربع الأول
٢٨.ص	ملف نماذج REOS للربع الأول أوزان النماذج · جودة السوق · عائد الربع الأول	٠٤.ص	الملخص التنفيذي سبعة نتائج رئيسية
٣١.ص	التسعير والعائد والإيجارات الصادرة · العلوّة/الخضم · ضغط الإيجار · تدفق الربع الأول	٠٥.ص	المملكة الاقتصاد الكلي · التنظيم · الطلب
٣٦.ص	المعروض وخارج المخطط خط الأنابيب · الاستيعاب والتخمة · تركّز المطوّرين	٠٦.ص	الاقتصاد الكلي الناتج المحلي · غير النفطي · الاستثمار الأجنبي · صندوق الاستثمارات
٤٠.ص	القطاعات سنة قطاعات عقارية، الربع الأول ٢٠٢٦	٠٧.ص	النقد والأسعار والسكان المعدلات · التضخم · السكان
٤١.ص	أداء القطاعات سكني · مكاتب · تجزئة · صناعي · ضيافة · علامات تجارية	٠٨.ص	الإصلاحات التنظيمية التملك · ضريبة الأراضي · تجديد الإيجار
٤٧.ص	البرنامج الرأسمالي الخلفية الوطنية · مشاريع الرياض	١٠.ص	محرك الطلب في الرياض الهجرة · الوظائف · الحاجة السكنية
٤٩.ص	الفرص والآفاق أين تكمن القيمة · المخاطر القادمة	١١.ص	استخبارات المناطق ١٨٨ منطقة مرصودة · أفضل ٨٠ بالرياض
٥٠.ص	فرص السوق استخبارات القيمة والتميّز · الإيجار طويل الأجل · ست فرص	١٢.ص	استخبارات مناطق REOS درجة REOS للربع الأول · هندسة الإشارة · المؤشر الكامل
٥٣.ص	المخاطر والآفاق ووجهة النظر الجيوسياسية · إشارات محرك الربع الأول	١٣.ص	درجة REOS للربع الأول ركيزتان، ثمانية نماذج، مُفكّكة
٥٧.ص	الثقة والمصدرية والعدسات هندسة REOS · سجل الثقة · خريطة المصدر إلى الرقم	١٥.ص	المؤشر المُرتّب — أفضل ٨٠ المؤشر الكامل للربع الأول، الرّتب ٨٠-١
٦٠.ص	المنهجية وإخلاء المسؤولية حد الربع الأول · بنية البيانات · المصادر	١٨.ص	درجة REOS والإشارة والإجراء توزيع الإشارات · شراء · بناء · المقاييس المستقبلية

التغطية
١٨٨ منطقة · أفضل ٨٠ معروضة

النشر
أغسطس ٢٠٢٦

الفترة
١ يناير - ٣١ مارس ٢٠٢٦

سوق عند منعطف حقيقي

شُكِّل يناير ٢٠٢٦ علامة فارقة للرياض. ومع فتح المملكة العربية السعودية سوقها العقاري أمام المستثمرين الدوليين غير المقيمين لأول مرة — إنجاز من إنجازات رؤية ٢٠٣٠ يفتح مناطق محددة عبر أرجاء المملكة — تقف العاصمة في قلب هذه الفرصة. التوقيت مدروس: العديد من قطاعات الرياض تقترب من مستويات قياسية جديدة، وخط أنابيب المشاريع العملاقة أُعيد ضبط حجمه وترتيبه زمنياً لدعم إكسبو العالمي ٢٠٣٠ وكأس العالم لكرة القدم ٢٠٣٤.

غير أن السوق يعيد التوازن. ارتفعت أسعار المساكن في الرياض بنحو ٧٥% منذ ٢٠١٩، ما أجهد القدرة على تحمل التكاليف ودفع نحو تجميد إيجار لخمس سنوات وتوسيع ضريبة الأراضي البيضاء. والنتيجة سوق ذو مستويين قيد التشكّل — رأس مال دولي في مناطق استثمارية إلى جانب طلب محلي مدعوم بالسياسات — في مواجهة نزاع إقليمي في ٢٠٢٦ أعاد مخاطر أسعار النفط إلى القاعدة المالية. يقرأ هذا التقرير السوق عبر استخبارات مناطق REOS: ١٨٨ منطقة سكنية مرصودة عبر المملكة، مع أفضل ٨٠ منطقة في الرياض مُرتّبة ومُفكّكة.

١.٢٧\$T	٥٥.٦%	١١٢ مليار ر.س	٧.٦ مليون
الناتج المحلي الوطني ٢٠٢٥ + نمو حقيقي ٤.٥%	حصة غير النفط من الناتج المحلي تنويع وطني	قيمة العقار الوطنية للربع الأول ٦.٨% سنوياً	سكان الرياض ٩.٠٦ مليون في المنطقة الحضرية

الرياض — المركز التجاري العصبي للمملكة

ثلثا الوظائف الجديدة في السعودية أُنشئت هنا خلال خمس سنوات

■ الملخص التنفيذي

سبعة أمور تُعرّف الربع الأول ٢٠٢٦

تدخل الرياض ٢٠٢٦ عند انعطاف حقيقي — منفتحةً حديثاً على رأس المال الدولي، وممتطيّةً اقتصاداً وطنياً يتنوّع، ومعيدةً التوازن نحو القدرة على تحمل التكاليف في ظل أجندة إصلاح نشطة. سبعة نتائج، تُقرأ الآن عبر محرك تسعير REOS للربع الأول، تُؤظّر نتائج هذا الربع.

٠١ **فتحت المملكة أبوابها للمشتريين الأجانب في يناير ٢٠٢٦.** يتيح قانون التملك الجديد دخول رأس المال الدولي إلى مناطق مخصصة (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة)، مكوّناً سوقاً ثنائي الطبقات — مستثمرون عالميون إلى جانب طلب محلي مدعوم بالسياسات.

٠٢ **الاقتصاد يتوسع.** بلغ الناتج المحلي الإجمالي ١.٢٧ تريليون دولار (+٤.٥% في ٢٠٢٥)؛ ويشكّل القطاع غير النفطي الآن ٥٥.٦% من الناتج المحلي الحقيقي، مع أصول صندوق الاستثمارات العامة قرب تريليون دولار تقود بناء رؤية ٢٠٣٠.

٠٣ **طلب الرياض هيكلي.** انتقل نحو ٢٥٠,٠٠٠ مواطن إلى العاصمة خلال خمس سنوات؛ واستحوذت على غالبية الوظائف السعودية الجديدة وتحتاج إلى ما يُقدّر بأكثر من ٣٠٥,٠٠٠ مسكن إضافي بحلول ٢٠٣٤.

٠٤ **يرصد REOS ١٨٨ منطقة سكنية، مُقيّمة ومُصنّفة على محرك الربع الأول ٢٠٢٦؛ ويُرتّب هذا الإصدار ويُفكّك أفضل ٨٠ منطقة في الرياض.** تتصدّر القيروان على درجة REOS للربع الأول (٨٢.٢)، شاملةً ٤.١٤ مليون نسمة و١٤,٨٢٦ معاملة مسجّلة عبر المناطق المعروضة.

٠٥ **القدرة على تحمل التكاليف هي القيد الملزم.** ارتفعت أسعار الرياض نحو ٧٥% منذ ٢٠١٩؛ وأعاد تجميد الإيجار لخمس سنوات (سبتمبر ٢٠٢٥) وضريبة الأراضي البيضاء المرفوعة إلى ١٠% تشكيل اقتصاديات الملاك وحواجز المعروض.

٠٦ **القطاعات تشهد تشدداً.** يقترب معدل شغور مكاتب الفئة أ من ٠.٥% — الأدنى في دول مجلس التعاون — بينما يُرسي خط أنابيب يتجاوز ١,٠٠٠ وحدة من المساكن ذات العلامات التجارية وطلب المشاريع العملاقة قاعدة الشريحة الفاخرة.

٠٧ **يُصدر محرك الربع الأول إشارات لـ ٨ منطقة شراء و ٩ منطقة بناء من أصل ١٨٨ — وكلا النداءين يُظهر بالفعل تأكيداً مبكراً.** بحلول الربع الثاني، كانت ٤ من ٨ مناطق شراء و ٨ من ٩ مناطق بناء قد تحرّكت بالفعل إلى أعلى — نقطة تحقق مبكرة، وليست ادعاء أداء نهائياً.

٠ |

المملكة

الأسس الاقتصادية الكلية، وإعادة ضبط التنظيم لعام ٢٠٢٦، ومحرك الطلب الذي يُشغّل الرياض.

اقتصاد بـ ١.٢٧ تريليون دولار، يتنوّع

نما الاقتصاد السعودي ٤.٥% في ٢٠٢٥ ليلبغ ١.٢٧ تريليون دولار، ويتوقّع صندوق النقد الدولي وتيرة مماثلة في ٢٠٢٦ مع تخفيف أوبك+ لسقوف الإنتاج. الاقتصاد غير النفطي — الذي يشكّل الآن ٥٥.٦% من الناتج المحلي الحقيقي — هو المحرك، مدعوماً بصندوق الاستثمارات العامة وبرنامج رأسمالي قياسي.

شكل ١ نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (%)



شكل ٢ المحرك السيادي

\$2.67T	%١٥+	\$31.7B	~\$1T
هدف أصول الصندوق ٢٠٣٠ رُفِع بعد تجاوز الأهداف	الصادرات غير النفطية (٢٠٢٥) تنويع	صافي تدفقات الاستثمار الأجنبي ٢٠٢٤ ٢٤.٢% سنوياً	أصول صندوق الاستثمارات العامة المُدارة من ١٥٢ مليار دولار عند الانطلاق

قراءة الاقتصاد الكلي

أسهم صندوق الاستثمارات العامة بأكثر من **٢٤٣ مليار دولار** في الناتج المحلي غير النفطي بين ٢٠٢١ و٢٠٢٤، ويستهدف ١٠٠ مليار دولار سنوياً من الاستثمار الأجنبي المباشر بحلول ٢٠٣٠. تُشكّل دورة رأس المال السيادية هذه الأرضية الهيكلية تحت الطلب العقاري السعودي.

الدورة السيادية

رأس مال يتراكم

نمت أصول صندوق الاستثمارات العامة من ١٥٢ مليار دولار إلى قرب تريليون دولار منذ ٢٠١٦

■ ٠٤ · النقد والأسعار والسكان

نقد مستقر، أمة تنمو

شكل ٣ · الأوضاع النقدية · الربع الأول ٢٠٢٦

١.٨%	١.٧%	١.٩%
يناير '٢٦	فبراير '٢٦	مارس '٢٦

معدل التضخم السنوي (GASTAT)

السكان وتملك المساكن

٣٧.٦ مليون	٧.٦ مليون
السكان +٢.٥٣% سنوياً	مدينة الرياض (٩.٠٦ مليون في المنطقة الحضرية)

شكل ٤ · تملك المساكن في السعودية · رؤية ٢٠٣٠



يُبقى البنك المركزي السعودي معدل الريبو عند ٤.٢٥% بعد خفض ديسمبر ٢٠٢٥، متتبعاً الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي عبر ربط الريال. ويبقى التضخم دون ٢%. وارتفع معدل تملك المساكن من ٤٧% إلى ٦٥.٤% (هدف ٧٠% بحلول ٢٠٣٠) — ما يُبقي الطلب الهيكلي مستمراً حتى مع تقييد القدرة على تحمل التكاليف للسوق الأعلى.

٤.٢٥%	٣.٧٥%	٣.٧٥%	١.٩%
ريبو ساما ٢٥- نقطة أساس · ديسمبر ٢٠٢٥	الريبو العكسي يعكس الفيدرالي الأمريكي	ربط الريال بالدولار هيكلي	التضخم (مارس) مُحتوى دون ٢%

إعادة الضبط التنظيمية ٢٠٢٦

تُحدّد الآن ثلاث أدوات سياسية ملامح السوق: قانون تملك أجنبي بارز، وضريبة أراضي بيضاء رُفعت إلى ١٠% لتحريك الأراضي المعطّلة، وتجميد إيجار في الرياض لخمس سنوات لاستعادة القدرة على تحمل التكاليف. معاً، تعيد هذه الأدوات توازن السوق نحو نمو مُنظّم يقوده رأس المال.

شكل ٥ الجدول الزمني للإصلاحات

٢٠١٥	أول إطار لفرض ضريبة على الأراضي السكنية الحضرية غير المطوّرة.
٢٠١٦	تطبيق ضريبة الأراضي البيضاء على مستوى المملكة — رسم سنوي ٢.٥% على الأراضي المعطّلة.
مايو ٢٠٢٥	توسيع النطاق ليشمل الأراضي غير المطوّرة والعقارات الشاغرة لفترات طويلة.
منتصف ٢٠٢٥	رفع ضريبة الأراضي البيضاء إلى حد أقصى ١٠% — تكاليف احتفاظ أعلى بحدّة.
٢٥ سبتمبر ٢٠٢٥	نظام أحكام الإيجار — تجميد الإيجار لخمس سنوات في الرياض؛ حظر التصعيد.
٢٢ يناير ٢٠٢٦	نفاذ قانون تملك غير السعوديين — دخول المشتريين الدوليين إلى مناطق محددة.

ضريبة الأراضي البيضاء · رُفعت إلى ١٠%

يؤدي مضاعفة الرسم على الأراضي الحضرية المعطّلة أربع مرات إلى رفع تكاليف الاحتفاظ لإجبار التطوير. ويرصد REOS طلباً متنامياً على استشارات التطوير مع تحرك ملاك الأراضي لتفعيل قطعهم الخاملة — ما يخفّف قيد المعروض في الرياض مع الوقت.

إعادة الضبط التنظيمية

ثلاث أدوات، سوق واحد

تملك أجنبي، وضريبة أراضي ١٠%، وتجميد إيجار لخمس سنوات — نافذة معاً

■ ٠٠٥B · تملك غير السعوديين

فتح أبواب المملكة

يحلّ نظام تملك العقار لغير السعوديين، النافذ اعتباراً من ٢٦ يناير ٢٠٢٦، محل الإطار التقييدي لعام ٢٠٠٠. ولأول مرة يجوز للأفراد والشركات الأجنبية تملك العقار بنسبة ١٠٠% باسمهم ضمن مناطق محددة عبر الرياض وجدة والدمام — بينما تحمي الضمانات الحرمين الشريفين والمواقع الاستراتيجية.

شكل ٦ الأحكام الرئيسية

٢٦ يناير ٢٠٢٦	مناطق	١٠٠%
تاريخ النفاذ	النموذج مناطق جغرافية محددة	نسبة التملك أجنبي، ضمن المنطقة
مكة والمدينة	ثنائي الطبقات	REGA
مستثناة	السوق قيد التشكل	الجهة المنظمة خرائط المناطق

سوق ثنائي الطبقات قيد التشكل

يُتوقع أن يضخّ القانون رأس مال جديد، ويعمّق السيولة، ويجذب قاعدة مستثمرين دوليين متنوّعة — خصوصاً في القطاع السكني الفاخر وذي العلامات التجارية. وتبلغ درجة الوعي أعلاها في الأسواق الإقليمية وذات الأغلبية المسلمة، حيث يحمل التملك في المملكة قيمة استثمارية ومكانة رمزية معاً.

وجهة استثمارية

حيث يلتقي رأس المال الدولي برؤية ٢٠٣٠

مناطق محددة تفتح الرياض وجدة والدمام أمام المشتريين العالميين

■ ٠٠٦ محرك الطلب في الرياض

لماذا تستمر الرياض في الجذب

طلب الرياض هيكلي، لا مضارباتي. وباعتبارها المركز التجاري العصبي للمملكة، استوعبت هجرة داخلية واسعة وغالبية الوظائف الوطنية الجديدة — ما بنى حاجة سكنية لم يلحق بها المعروض بعد.

٢٥٠ ألف	٢/٣~	٣٠٥+ آلاف	٧٥+%
مواطن انتقلوا إلى الرياض خلال خمس سنوات	من الوظائف السعودية الجديدة أنشئت في الرياض (٥ سنوات)	مسكن إضافي مطلوب بحلول ٢٠٢٤ (تقديري)	أسعار المساكن منذ ٢٠١٩

شكل ٧ المعروض السنوي مقابل الحاجة التراكمية

خط الأنابيب ٢٧-٢٠٢٦	٥٧,٠٠٠ وحدة	مُسَلِّمة
الحاجة بحلول ٢٠٢٤	٣٠٥,٠٠٠+	مسكن مطلوب

لا يُلبّي خط الأنابيب سوى جزء يسير من الحاجة التراكمية — والفجوة هي الفرصة، وهي المخاطرة أيضاً. وقد تجاوز ارتفاع الأسعار نسبة ٧٥% منذ ٢٠١٩ نمو الدخول، فسحب طلب المشتريين لأول مرة إلى الأسفل وأبطأ وتيرة المعاملات. وتهدف الاستجابة السياسية — تجميد الإيجار إلى جانب معروض تدفعه ضريبة الأراضي — إلى تحويل الطلب المكبوت إلى مخزون قابل للتسليم وميسور التكلفة. وقفزت الإيجارات ٣٠-٤٠% عبر المدينة (٥٠-٦٠% في الأحياء الشمالية الفاخرة) قبل أن يسري التجميد.

ضرورة المعروض

نحو ٥٧,٠٠٠ وحدة مقررّة لعامي ٢٠٢٦-٢٠٢٧، مع ارتفاع إجمالي المخزون السكني نحو ١.٧١ مليون بحلول ٢٠٢٨. والسؤال المحوري لهذه الدورة هو ما إذا كان المعروض سيصل بالسرعة الكافية — دون أن تخلق تأخيرات التسليم فائضاً موضعياً في العرض.

مدينة الجذب

إلى حيث تتحرك المملكة

انتقل ٢٥٠,٠٠٠ مواطن خلال خمس سنوات — وغالبية الوظائف الجديدة

استخبارات المناطق

١٨٨ منطقة سكنية مرصودة عبر المملكة — أفضل ٨٠ منطقة في الرياض، مُرتبة ومُفكّكة.

١٨٨ منطقة مرصودة. ٨٠ مُفكّكة.

يُقيّم REOS كل منطقة سكنية في السعودية على محرك الربع الأول ٢٠٢٦ — ثمانية نماذج، تُدمج في ركيزتين، لتُحسم في إشارة إجراء واحدة. يُفكّك هذا الإصدار أفضل ٨٠ منطقة في الرياض حسب درجة REOS للربع الأول.

١٨٨	أفضل ٨٠	١٤,٨٢٦	٤.١٤ مليون
منطقة مرصودة عبر أرجاء المملكة	مُعرضة هنا مناطق الرياض	صفقة مسجّلة عمق أفضل ٨٠	نسمة تغطية أفضل ٨٠

شكل ٨ النماذج الثمانية للربع الأول

١	نشاط السوق	الحجم المطلق للصفقات — معاملات البيع وعقود الإيجار.
٢	السيولة	مدى سهولة دخول رأس المال وخروجه — قيمة المعاملة ومتوسط التذكرة.
٣	السعر	مستوى التسعير والموقع النسبي للعلاوة لكل م ² .
٤	الدخل	العائد الإيجاري والإيجار لكل م ² — القدرة على توليد الدخل.
٥	نمو السوق	نمو السعر والمعاملات والإيجار من ربع لآخر.
٦	الاستقرار	التذبذب عبر سلسلة أربعة أرباع — الأسواق الأكثر استقراراً تُسجّل درجة أعلى.
٧	تدفق رأس المال	حركة رأس المال المؤسسي — قيمة المعاملة ونموها.
٨	معروض خارج المخطط	عبء خط الأنابيب — المشاريع النشطة، وحصة المرحلة المبكرة، ومخاطر فائض العرض.

كيف تُبنى الدرجة

تُدمج ثمانية نماذج في ركيزتين — **درجة السوق** (الصحة الحالية: النشاط والسيولة والسعر والدخل والنمو والاستقرار) و**درجة التطوير** (الجاذبية المستقبلية: النمو وتدفق رأس المال والنشاط والسيولة والسعر). درجة REOS هي متوسطهما؛ ثم تُقرأ الإشارة (شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة) من درجات السعر والنمو والمعرض. الاشتقاق الكامل في الصفحة التالية.

استخبارات المناطق

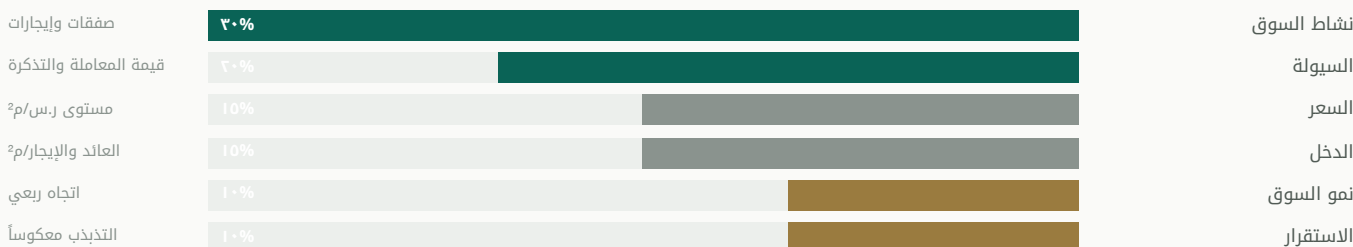
حيث يلتقي رأس المال والطلب والمعرض

١٨٨ منطقة مُقيّمة عبر السعودية — أفضل ٨٠ في الرياض مُفكّكة هنا

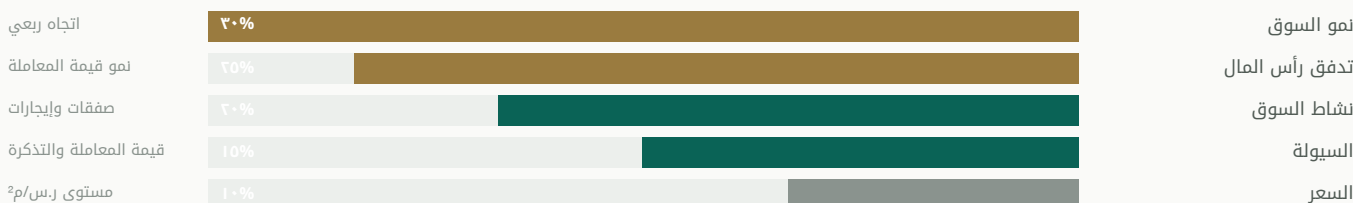
ركيزتان، ثمانية نماذج

درجة REOS هي متوسط ركيزتين مُرَجَّحتين — لقطة للصحة الحالية للسوق، وقراءة مستقبلية لجاذبية التطوير. كلاهما مبنيتان بالكامل من سلسلة معاملات الربع الأول ٢٠٢٦ المسجلة، مُصنَّفتين مئيباً ضمن ١٨٨ منطقة في الرياض.

شكل ٩ درجة السوق · ركيزة مُرَجَّحة بالنشاط ٤٠%



شكل ١٠ درجة التطوير · ركيزة الجاذبية المستقبلية



درجة REOS ← إشارة الإجراء

درجة REOS = (درجة السوق + درجة التطوير) ÷ ٢. وتقرأ الإشارة نفسها ثلاثة مُدخلات بعد التقريب: درجة السعر، ودرجة النمو، ودرجة المعروض.
شراء = السعر أقل من ٤٠ والنمو أقل من ٣٠. **بناء** = المعروض ٥٥ فأعلى والسعر أقل من ٥٠ والنمو أقل من ٤٠. **احتفاظ** = قابلة للتقييم، وليست أيّاً منهما. **مراقبة** = أقل من ٥ صفقات متتالية (غير قابلة للتقييم).

أعلى المناطق حسب درجة REOS للربع الأول

المنطقة	درجة REOS	الإشارة	ر.س/م²	الصفات
٠١ القيروان	٨٢.٢	احتفاظ	٣,٨٤٨	٨٢
٠٢ السليمانية	٨١.١	احتفاظ	٦,٢٨٤	٦٦
٠٣ العليا	٧٧.٨	احتفاظ	١٢,٧٧٢	١٣٩
٠٤ الملقا	٧٧.٤	احتفاظ	٨,٨٨١	١٤٦
٠٥ إشيلية	٧٦.٨	احتفاظ	٤,٣٩٩	٨١
٠٦ النرجس	٧٦.٢	احتفاظ	٨,٤٦١	٧٠٨
٠٧ المونسية	٧٥.٦	احتفاظ	٤,٤٦٦	١٠٥
٠٨ المصيف	٧٥.١	احتفاظ	١١,١٦٢	٣٠
٠٩ اليرموك	٧٣.٤	احتفاظ	٢,٥٢٠	٧٠
١٠ التنظيم	٧٣.٠	احتفاظ	١,٨٨٥	٤٥٥
١١ المربع	٧٢.٩	احتفاظ	٤,٦١٧	٦٣
١٢ الروابي	٧٢.٨	احتفاظ	٥,٦٢٨	٤٩

المتصدّرون

تتصدّر القيروان ترتيب الربع الأول بدرجة REOS بلغت ٨٢.٢، جامعةً صحة السوق الحالية مع جاذبية التطوير. وخلافاً للدرجة المركّبة السابقة المُتقاعدة، تحمل كل منطقة هنا أيضاً إشارتها الخاصة شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة — المستوى والإجراء، في قراءة واحدة.

الأحياء الشمالية

حيث تلتقي الجودة بالعمق

يتمدّد مؤشر الربع الأول مزيج من مناطق عالية السيولة ومناطق ناشئة

٠٧C · المؤشر الكامل · الرُّتَب ١-٢٧

أفضل ٨٠ منطقة مُرتّبة

كل منطقة مُعرضة، مُرتّبة حسب درجة REOS للربع الأول. الإشارة هي نداء الربع الأول الأصلي شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة — بلا معيار مرّجّب، وبلا مزج.

المنطقة	REOS	الإشارة	ر.س/م²	الصفات	السكان	خارج المخطط
٠١ القيروان	٨٢.٢	احتفاظ	٣,٨٤٨	٨٢	٦٣ ألف	٩
٠٢ السليمانية	٨١.١	احتفاظ	٦,٢٨٤	٦٦	١٩ ألف	٥
٠٣ العليا	٧٧.٨	احتفاظ	١٢,٧٧٢	١٣٩	١١ ألف	٤
٠٤ الملقا	٧٧.٤	احتفاظ	٨,٨٨١	١٤٦	٢٤٥ ألف	١١
٠٥ إشبيلية	٧٦.٨	احتفاظ	٤,٣٩٩	٨١	١٥ ألف	١
٠٦ النرجس	٧٦.٢	احتفاظ	٨,٤٦١	٧٠٨	٣٧ ألف	٢٠
٠٧ المونسية	٧٥.٦	احتفاظ	٤,٤٦٦	١٠٥	٤٠ ألف	٤
٠٨ المصيف	٧٥.١	احتفاظ	١١,١٦٢	٣٠	٢١ ألف	٢
٠٩ اليرموك	٧٣.٤	احتفاظ	٢,٥٢٠	٧٠	٢٣ ألف	٠
١٠ النظيم	٧٣.٠	احتفاظ	١,٨٨٥	٤٥٥	٥٨ ألف	٢
١١ المربع	٧٢.٩	احتفاظ	٤,٦١٧	٦٣	٢٨ ألف	٦
١٢ الروابي	٧٢.٨	احتفاظ	٥,٦٢٨	٤٩	٤٧ ألف	٠
١٣ منفوحة	٧٢.٥	احتفاظ	٣,٥٣٣	٤٧١	٣٠ ألف	٠
١٤ البيان	٧٢.٥	احتفاظ	٢,٣٠٣	٧٣	٩٤ ألف	٠
١٥ العارض	٧٢.٢	احتفاظ	٧,٢٣٩	١٥٦	٢٤ ألف	١٦
١٦ لبن	٧٠.٩	احتفاظ	٣,٣٢٣	٢٧٩	١٥٦ ألف	٤
١٧ الوزارات	٧٠.٧	احتفاظ	١١,٩٣٣	٥٥	٨ ألف	٠
١٨ الياسمين	٧٠.٢	احتفاظ	٦,٢٧٦	٢٤٧	٤٧ ألف	٦
١٩ المشاعل	٧٠.١	احتفاظ	٢,٩٢٢	٢١	٤٣ ألف	٠
٢٠ الخزامى	٦٩.٩	مراقبة	٠	٥	٧ ألف	٣
٢١ الروضة	٦٨.٧	احتفاظ	٣,٦٥٥	١٤٧	١٦ ألف	٠
٢٢ النهضة	٦٨.٤	احتفاظ	٥,٢٣٢	١٠٥	١٤ ألف	٥
٢٣ الجنادرية	٦٨.٣	بناء	٢,٨٣٨	٢,٨٨٣	٥٦٨ ألف	٢٧
٢٤ جبر	٦٨.٣	احتفاظ	٣,٧٥٠	٣٨	١٠ ألف	٠
٢٥ النسيم	٦٨.١	شراء	٤,٠٣٨	٢١١	٢٨ ألف	٠
٢٦ أم الحمام	٦٨.٠	احتفاظ	٥,١٨٩	٦٩	٣٠ ألف	١
٢٧ الصحافة	٦٧.٩	احتفاظ	١١,٢٦١	١١٢	٤٩ ألف	١٢

٧٢٠ · المؤشر الكامل · الترتيب ٢٨-٥٤

أفضل ٨٠ منطقة مُرتّبة (تتمة)

كل منطقة مُعرضة، مُرتّبة حسب درجة REOS للربع الأول. الإشارة هي نداء الربع الأول الأصلي شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة — بلا معيار مركّب، وبلا مزج.

المنطقة	REOS	الإشارة	ر.س/م ²	الصفقات	السكان	خارج المخطط
٢٨ المهديّة	٦٧.٦	احتفاظ	0,١١٠	١٥٤	٧٨ ألف	٤
٢٩ الرمال	٦٧.٠	احتفاظ	٣,٩٣٣	١,١٥٧	٢٨ ألف	٩
٣٠ شبرا	٦٧.٠	احتفاظ	٣,٩٦٩	٣٠	٤٩ ألف	٠
٣١ المروج	٦٧.٠	احتفاظ	٦,٤٧١	٢٦	٣٧ ألف	٢
٣٢ الضباط	٦٦.٧	احتفاظ	٦,٨٧٩	٢٩	٨ ألف	٢
٣٣ الربيع	٦٦.0	احتفاظ	٢,٢٢٩	١٦	٢٣ ألف	٤
٣٤ طيبة	٦٦.٤	احتفاظ	١,٠٨٦	٤٦	٥١ ألف	٢
٣٥ البديعة	٦٦.٣	احتفاظ	٣,٢٩٨	١٩٠	٢٠ ألف	١
٣٦ الهدى	٦٦.٠	احتفاظ	٠	١٣	٤١ ألف	١
٣٧ الصفا	٦٥.٦	بناء	٦,١١٤	٥٧٩	٣٣ ألف	١٤
٣٨ العزيزية	٦٥.٦	احتفاظ	٣,٠٣١	٢٣٨	١٦ ألف	٠
٣٩ الملك فيصل	٦٥.٦	احتفاظ	0,٢١١	١٩	٣٠ ألف	٠
٤٠ القدس	٦٥.٣	احتفاظ	٨,٠٠0	٢٧	٢٧ ألف	٢
٤١ الخليج	٦٥.١	بناء	٣,١٢٨	٣٤	٢٠ ألف	٢
٤٢ الملز	٦٤.٩	احتفاظ	٣,٩١٦	١٠٢	٨ ألف	٢
٤٣ عكاظ	٦٤.٩	احتفاظ	٢,٩٤٩	٣٠٠	٣١ ألف	٠
٤٤ المعيزيلة	٦٤.٨	بناء	٦,١٩٢	٤١	٣٧ ألف	٢
٤٥ الدار البيضاء	٦٤.٧	احتفاظ	٢,٢٧٠	٢١٤	٦٣ ألف	٠
٤٦ نمار	٦٤.0	احتفاظ	١,٣٥٣	١,٢٢٠	١0٨ ألف	٠
٤٧ الفاروق	٦٤.0	احتفاظ	٤,٨١٠	٩٩	٢ ألف	٣
٤٨ الإمامة	٦٤.٣	احتفاظ	٣,٦٧٤	١٥٩	٤٦ ألف	٠
٤٩ السعودي	٦٤.٣	احتفاظ	٣,٧٤0	١٩٢	٣٠ ألف	٠
٥٠ المنصورة	٦٤.٠	احتفاظ	٣,١٠٤	٦0	٢٦ ألف	٠
٥١ النزهة	٦٣.٧	احتفاظ	٧,٩٤١	٢٩	٢٢ ألف	١
٥٢ الغدير	٦٣.0	احتفاظ	١١,0٢٠	١٨	٢١ ألف	٢
٥٣ المروة	٦٣.٤	احتفاظ	٢,٠٣٣	٢٧	٢٤ ألف	٠
٥٤ المعذر	٦٣.٤	احتفاظ	١١,٣٦٦	٤٢	٢٢ ألف	١

٧٢٠٠ · المؤشر الكامل · الرُّتَب ٥٥-٨٠

أفضل ٨٠ منطقة مُرتَّبة (تتمة)

كل منطقة مُعرضة، مُرتَّبة حسب درجة REOS للربع الأول. الإشارة هي نداء الربع الأول الأصلي شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة — بلا معيار مرَّجَّب، وبلا مزج.

المنطقة	REOS	الإشارة	ر.س/م²	الصفقات	السكان	خارج المخطط
٥٥ الحمراء	٦٣.١	احتفاظ	٣,٠٢١	٢٩	٢٧ ألف	١
٥٦ العريجات	٦٢.٩	احتفاظ	٢,٢٧٤	١٩٨	٣٤ ألف	٠
٥٧ المنار	٦٢.٥	احتفاظ	٥,٨٣٣	٥٤	٢٢ ألف	١
٥٨ الملك عبدالله	٦٢.٤	احتفاظ	٠	١٢	٩ ألف	٠
٥٩ طويق	٦٢.٣	بناء	٣,٢٧٨	٤٦٤	٩٠ ألف	٢
٦٠ حطين	٦٢.٢	احتفاظ	١٠,٤٨٥	٨٥	٢١٥ ألف	٤
٦١ السعادة	٦١.٩	احتفاظ	٤,٤٥٤	١٦٢	٣٠ ألف	٣
٦٢ السلي	٦١.٥	شراء	٢,٠٥٢	٤٨	١٠ ألف	٠
٦٣ قرطبة	٦١.٠	احتفاظ	٧,١٦٠	٩١	٥ ألف	٠
٦٤ مطار الملك خالد	٦٠.٩	احتفاظ	٢,٣٧٠	١٨١	١٨٤ ألف	١٣
٦٥ بدر	٦٠.٧	احتفاظ	٢,٢٦٢	٥٧٦	٢٤ ألف	٢
٦٦ السلطنة	٦٠.٣	احتفاظ	٣,٢٩٦	٣٩	١٧ ألف	٠
٦٧ النخيل	٦٠.١	احتفاظ	١٠,٧٩٢	٢٤	١٤٨ ألف	٩
٦٨ الفيحاء	٦٠.٠	احتفاظ	٥,٦٥٢	٦٣	١٣ ألف	٠
٦٩ الحائر	٦٠.٠	احتفاظ	٩٧٢	٨٠	٥٩ ألف	١
٧٠ الوشام	٥٩.٣	احتفاظ	٤,٠٤٧	١٠	٤٢ ألف	٠
٧١ السكيرينة	٥٩.٢	احتفاظ	٢,٧٣٨	٢١	٢٧ ألف	٠
٧٢ الريان	٥٩.١	احتفاظ	٦,١٧٥	٧١	٤٦ ألف	٢
٧٣ الخالدية	٥٨.٥	شراء	٢,٩٩٢	٦٢	٤٠ ألف	٠
٧٤ العليشة	٥٨.٣	احتفاظ	٨,٠٥٠	١٨	٣١ ألف	٠
٧٥ القادسية	٥٨.٢	احتفاظ	٤,٧٠١	٧٦	١٤ ألف	٣
٧٦ الربوة	٥٨.٢	احتفاظ	٨,٠٠٦	٦٥	٤٠ ألف	١
٧٧ ديراب	٥٨.١	بناء	٢,٠١٩	٣٧٥	٢٤٤ ألف	١٠
٧٨ المرسلات	٥٨.٠	احتفاظ	٨,١٥٠	١٢	٥٠ ألف	١
٧٩ ثليم	٥٧.٧	احتفاظ	٤,٤٥٤	٥٢	١١ ألف	٠
٨٠ غرناطة	٥٧.٤	احتفاظ	٥,٢٠٣	٢٦	٣٠ ألف	٢

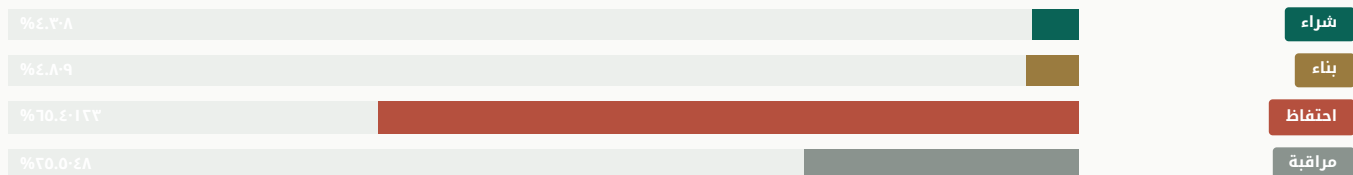
٧D · توزيع إشارات الربع الأول

أين تقف المناطق ١٨٨

يُحسم محرك الربع الأول ٢٠٢٦ كل منطقة في واحدة من أربع نداءات بالضبط. ينفاز مؤشر الرياض بشدة نحو الاحتفاظ والمراقبة — سوق ناضج وموثَّق جيداً حيث تبقى إشارات الشراء والبناء الحقيقية استثناءً عالي القناة في الأقلية.

٨	٩	١٢٣	٤٨
منطقة شراء السعر والنمو كلاهما رخيص	منطقة بناء حدود المعروض، هادئة	منطقة احتفاظ قابلة للتقييم، بلا إشارة	منطقة مراقبة غير قابلة للتقييم (أقل من ٥ صفقات)

شكل ١١ توزيع إشارات الربع الأول ٢٠٢٦ · ١٨٨ منطقة



قراءة التوزيع

١٧ منطقة فقط من أصل ١٨٨ (٩.٠%) تحمل إشارة شراء أو بناء قابلة للتنفيذ هذا الربع — والباقي إما احتفاظ (قابلة للتقييم، بلا ميزة) أو مراقبة (رقيقة جداً لتُقيَّم). الإشارة انتقائية عن قصد: صُممت لإظهار القناة، لا لتصنيف كل منطقة كقابلة للاستثمار.

■ ٠٧٤ · مناطق الشراء للربع الأول

إشارات الشراء

الشراء هو نداء المحرك الأعلى قناعة: درجة سعر أقل من ٤٠ ودرجة نمو أقل من ٣٠ — مناطق رخيصة على مستوى السعر ورخيصة على مسار الاتجاه معاً. كل منطقة شراء هذا الربع، مُرتبة حسب درجة REOS للربع الأول.

٦١.٥ السلي درجة REOS للربع الأول · شراء	٦٨.١ النسيم درجة REOS للربع الأول · شراء
٥٦.٥ الخير درجة REOS للربع الأول · شراء	٥٨.٥ الخالدية درجة REOS للربع الأول · شراء
٥٣.٨ الصالحية درجة REOS للربع الأول · شراء	٥٥.٩ الجرادية درجة REOS للربع الأول · شراء
٣٢.٠ المصانع درجة REOS للربع الأول · شراء	٥٢.٩ المصفاة درجة REOS للربع الأول · شراء

ماذا يعني الشراء

تُقرأ مناطق الشراء على أفق احتفاظ ٣-٤ سنوات — والفرضية هي دخول بقيمة قبل إعادة تقييم، لا تقليباً قصير الأجل. جميع المناطق الثماني قابلة للتقييم، كاملة المستوى، وتحمل نافذة مسار كاملة للربع الأول.

■ ٠٧٦ · مناطق البناء للربع الأول

إشارات البناء الـ٩

يُشير البناء إلى حدود المعروض: درجة معروض 00 فأعلى، مع درجة سعر أقل من 0٠ ودرجة نمو أقل من ٤٠ — مناطق رخيصة وهادئة يجري فيها تطوير نشط بالفعل. كل منطقة بناء هذا الربع، مُرتّبة حسب درجة REOS للربع الأول.

الصفاء درجة REOS للربع الأول · بناء ٦0.٦	الجنادرية درجة REOS للربع الأول · بناء ٦٨.٣
المعيزيلة درجة REOS للربع الأول · بناء ٦٤.٨	الخليج درجة REOS للربع الأول · بناء ٦0.١
ديراب درجة REOS للربع الأول · بناء 0٨.١	طويق درجة REOS للربع الأول · بناء ٦٢.٣
عريض درجة REOS للربع الأول · بناء 0٣.٩	الشفاء درجة REOS للربع الأول · بناء 0٤.٩
	الوسام درجة REOS للربع الأول · بناء ٤٢.٧

ماذا يعني البناء

تُقرأ مناطق البناء على أفق ٩-١٥ شهراً — والفرضية هي استيعاب يقوده التطوير، لا احتفاظاً متعدد السنوات. تتصدّر الجنادرية القائمة على درجة REOS؛ وتحمل عريض أكبر خط أنابيب خارج المخطط مُفصح عنه بين المناطق التسع.

■ ٠٠٧G من إشارات الربع الأول إلى ملاحظة الربع الثاني

نقطة تحقق مبكرة

إشارة الربع الأول مُجَمَّدة — مُقَيِّمة مرة واحدة، على بيانات الربع الأول، ولا يُعاد ضبطها أبداً. تسمح بيانات الربع الثاني ٢٠٢٦، المتاحة الآن، بطرح سؤال ضيق: من بين المناطق المُشار إليها في الربع الأول، كم منها كانت قد تحرّكت بالفعل في الاتجاه المُشار إليه بحلول الربع التالي مباشرة؟ هذه قراءة مبكرة، وليست سجلّ أداء مُتحقّقاً — يحمل الشراء فرضية ٢-٣ سنوات ويحمل البناء فرضية ٩-١٥ شهراً، فالربع الثاني نقطة بيانات واحدة من عدة سنوات.

٨/٤	٩/٨	١٧/١٢
مناطق شراء إيجابية بحلول Q٢ ٥٠.٠% معدل تحقق مبكر	مناطق بناء إيجابية بحلول Q٢ ٨٨.٩% معدل تحقق مبكر	إجمالي إيجابي بحلول Q٢ ٧٠.٦% معدل مبكر
إشارة الربع الأول	مناطق الربع الأول	إيجابية في الربع الثاني
شراء	٨	٤
بناء	٩	٨
شراء + بناء	١٧	١٢
الأفق المستهدف	معدل التحقق المبكر	الأفق المستهدف
٣-٢ سنوات	٥٠.٠%	٣-٢ سنوات
١٥-٩ شهراً	٨٨.٩%	١٥-٩ شهراً
آفاق مختلفة	٧٠.٦%	آفاق مختلفة

ليس ادعاء أداء نهائياً

كانت ٤ من ٨ مناطق شراء قد تحرّكت بالفعل إلى أعلى، و ٨ من ٩ مناطق بناء كانت إيجابية بالفعل، بحلول الربع الثاني — ١٢ من ١٧ إشارة (٧٠.٦%) تأكّدت بالفعل بعد ربع واحد. أفق البناء الأقصر (٩-١٥ شهراً) يجعل الربع الثاني قراءة مبكرة ذات دلالة؛ بينما أفق الشراء الأطول (٢-٣ سنوات) يجعل الربع الثاني مجرد أول نقاط تحقق عديدة لا تزال قادمة.

ما الذي تُسقطه الإشارة

الأرقام أدناه هي القراءة المستقبلية لمحرك الربع الأول لحظة التقييم — إسقاطات مبنية داخل الإشارة نفسها، وليست نتائج الربع الثاني. تصف ما الذي يُراهن عليه الشراء والبناء، وعلى أي أفق، بحيث تُقرأ الملاحظة المبكرة في الصفحة السابقة في سياقها بدلاً من الخلط بينها وبين الهدف.

٨	٩	%٧١
منطقة شراء مُسقطه	منطقة بناء مُسقطه	تأكيد مبكر في الربع الثاني
فرضية دخول بقيمة لأفق ٣-٢ سنوات	فرضية تطوير لأفق ٩-١٥ شهراً	نقطة تحقق واحدة من عدة

إسقاط، لا نتيجة

كل نداء شراء أو بناء هو بيان مستقبلي مبني على بيانات الربع الأول وحدها. فترات الاحتفاظ (٣-٢ سنوات للشراء، ٩-١٥ شهراً للبناء) هي الآفاق التي يُسقطها المحرك نفسه للتحقق الفرضية — وهي ليست عوائد اختبار رجعي، وأداء الربع الثاني إشارة طريق مبكرة على ذلك الأفق، لا خلاصته.

■ ٠٧٦ · مناطق قابلة للتنفيذ للربع الأول

إلى أين تُشير إشارة الربع الأول

جميع مناطق الشراء والبناء ال١٧، مجتمعة ومُرتّبة حسب درجة REOS للربع الأول — المُخرَج المباشر غير الممزوج لمحرك الربع الأول. بلا معيار مرُكّب، وبلا طبقة زخم إضافية: هذه ببساطة أين تكون الإشارة الأصلية قابلة للتنفيذ اليوم.

المنطقة	درجة REOS للربع الأول	الإشارة
الجنادرية	٦٨.٣	بناء
النسيم	٦٨.١	شراء
الصفاء	٦٥.٦	بناء
الخليج	٦٥.١	بناء
المعيزلة	٦٤.٨	بناء
طويق	٦٢.٣	بناء
السلي	٦١.٥	شراء
الخالدية	٥٨.٥	شراء
ديراب	٥٨.١	بناء
الخير	٥٦.٥	شراء

قراءة القائمة المختصرة

تتصدّر الجنادرية القائمة المختصرة المجّعة على درجة REOS للربع الأول. تحمل مناطق الشراء الفرضية الأطول ذات الدخول بقيمة؛ وتحمل مناطق البناء الفرضية الأقصر التي يقودها التطوير — وكلاهما إشارتان أصليتان للربع الأول، لا مُشتَقّتان من أي تصنيف خارجي.

■ ٠٧ ملف نماذج الربع الأول

لماذا تُرتَّب كل منطقة

درجة REOS رقم واحد، لكنها مبنية من ثماني درجات نماذج لكل منطقة. تحويل تفكيك متصدري الربع الأول يجعل ترتيباً مُبهماً قابلاً للتفسير — يُظهر بدقة أي النماذج الثمانية يحمل مكانة كل منطقة.

شكل ١٢ تفكيك نماذج الربع الأول · أعلى ٣ حسب درجة REOS

القيروان

REOS ٨٢.٢ · السوق ٧٧.٣ · التطوير ٨٧.٢



السليمانية

REOS ٨١.١ · السوق ٨٠.٥ · التطوير ٨١.٨



العليا

REOS ٧٧.٨ · السوق ٧٧.٠ · التطوير ٧٨.٧



قراءة الملف

تتصدّر القيروان على ملف نماذج واسع بدلاً من مُدخل واحد — فمنطقة تحملها السيولة وتدفق رأس المال تُقرأ بشكل مختلف تماماً عن منطقة يحملها السعر وحده. تقف طبقة قابلية التفسير هذه خلف كل ترتيب في هذا التقرير مباشرة؛ وجميع القيم من الربع الأول ٢٠٢٦، دون مزج أي بيانات من الربع الثاني.

■ ٠٧K · تركّز السوق

أين تتركّز الصفقات

عبر كتاب أفضل ٨٠ منطقة للربع الأول، لا تتوزّع ١٤,٨٢٦ صفقة مسجّلة بالتساوي على الإطلاق. وتطبيع كل منطقة إلى حصتها من إجمالي معاملات أفضل ٨٠ يُظهر مدى تركّز سيولة الرياض المسجّلة فعلياً — وأي المناطق تحمل عمق السوق.

٢,٨٨٣	%٦٠	%٤٤
الجنادرية أعمق سوق منفرد	حصة أفضل ١٠ مناطق من صفقات أفضل ٨٠ المسجّلة	حصة أفضل ٥ مناطق من صفقات أفضل ٨٠ المسجّلة

شكل ١٣ حصة الصفقات المسجّلة · أفضل ١٠ مناطق (من ٨٠)

المنطقة	الحصة	الصفقات
الجنادرية	%١٩.٤	٢,٨٨٣ صفقة
نمار	%٨.٢	١,٢٢٠ صفقة
الرمال	%٧.٨	١,١٥٧ صفقة
الترجس	%٤.٨	٧٠٨ صفقة
الصفا	%٣.٩	٥٧٩ صفقة
بدر	%٣.٩	٥٧٦ صفقة
منقوحة	%٣.٢	٤٧١ صفقة
طويق	%٣.١	٤٦٤ صفقة
النظيم	%٣.١	٤٥٥ صفقة
ديراب	%٢.٥	٣٧٥ صفقة

سيولة مُركّزة

تستحوذ أعمق عشر مناطق في كتاب أفضل ٨٠ للربع الأول على ٦٠% من كل المعاملات المسجّلة، بقيادة الجنادرية. يعني التركّز المرتفع أن متوسطات أفضل ٨٠ تقودها حفنة من المناطق عالية الحجم؛ وينبغي قراءة المناطق الأرق وفق مزاياها الخاصة، لا وفق الإجمالي.

■ كثافة السيولة · ٠٧٤

عمق المعاملات، لكل نسمة

تُحابي أعداد الصفقات الخام المناطق الكبيرة لمجرد كبر حجمها. وتطبيع معاملات الربع الأول حسب قاعدة السكان — صفقات لكل ١,٠٠٠ نسمة — يُظهر أين يتحرّك سوق أفضل ٨٠ فعلياً بأسرع وتيرة نسبةً إلى عدد السكان، معزولاً المناطق عالية السيولة عن تلك الكبيرة فحسب.

شكل ١٤ كثافة السيولة · صفقات لكل ١,٠٠٠ نسمة

المنطقة	صفقات / ١,٠٠٠ نسمة	ر.س/م ²
الرمال	٤٠.٩	ر.س ٣,٩٣٣
الفاروق	٤٠.١	ر.س ٤,٨١٠
بدر	٣٤.٥	ر.س ٦,٢٦٦
النجس	١٩.١	ر.س ٨,٤٦١
قرطبة	١٨.٦	ر.س ٧,١٦٠
الصفاء	١٧.٥	ر.س ٦,١١٤
منفوحة	١٥.٩	ر.س ٣,٥٣٣
العزيزية	١٥.٠	ر.س ٣,٠٣١

دوران مرتفع. يُقرأ مقابل السعر

تتصدّر الرمال كتاب أفضل ٨٠ على كثافة المعاملات لكل نسمة. وقراءة هذا العمود مقابل السعر/م² تفصل المناطق السائلة فعلياً عن المناطق الكبيرة فحسب — تمييز تخفيه أعداد الصفقات الخام وحدها.

■ VM · تشخيص السعر × الحجم

هل التحرك مؤكّد؟

تشخيص مساند، يُقرأ إلى جانب إشارة الربع الأول — وليس جزءاً من محرك التقييم نفسه. تُصنّف كل منطقة من أفضل ٨٠ حسب ما إذا كان اتجاه سعرها في الربع الأول مؤكّداً بنمو حجم المعاملات، أو متقدّماً عليه.

٨	٢٦	٣٠	١٦
يقوده الحجم الحجم يرتفع، والسعر ضعيف	يهدأ السعر والحجم كلاهما يتراجع	هش السعر يرتفع، والحجم يتراجع	مؤكّد السعر والحجم كلاهما يرتفع

شكل ١٥ مناطق مؤكّدة · السعر والحجم كلاهما يرتفع (ربعي، الربع الأول)

المنطقة	نمو السعر (ربعي)	نمو الصفقات (ربعي)
شبرا	%١١٠.٧+	%+٦٠٠.٠
إشبيلية	%١٠٥.٣+	%+٢٠٧.٧
المشاعل	%٨٤.٧+	%+٤٠٠.٠
المصيف	%٧٧.٩+	%+٥٥٠.٠
القيروان	%٦٥.٥+	%+١٥.٤
الخزامى	%٥٧.٢+	%+٢٠٠.٠

قراءة مساندة، لا الإشارة نفسها

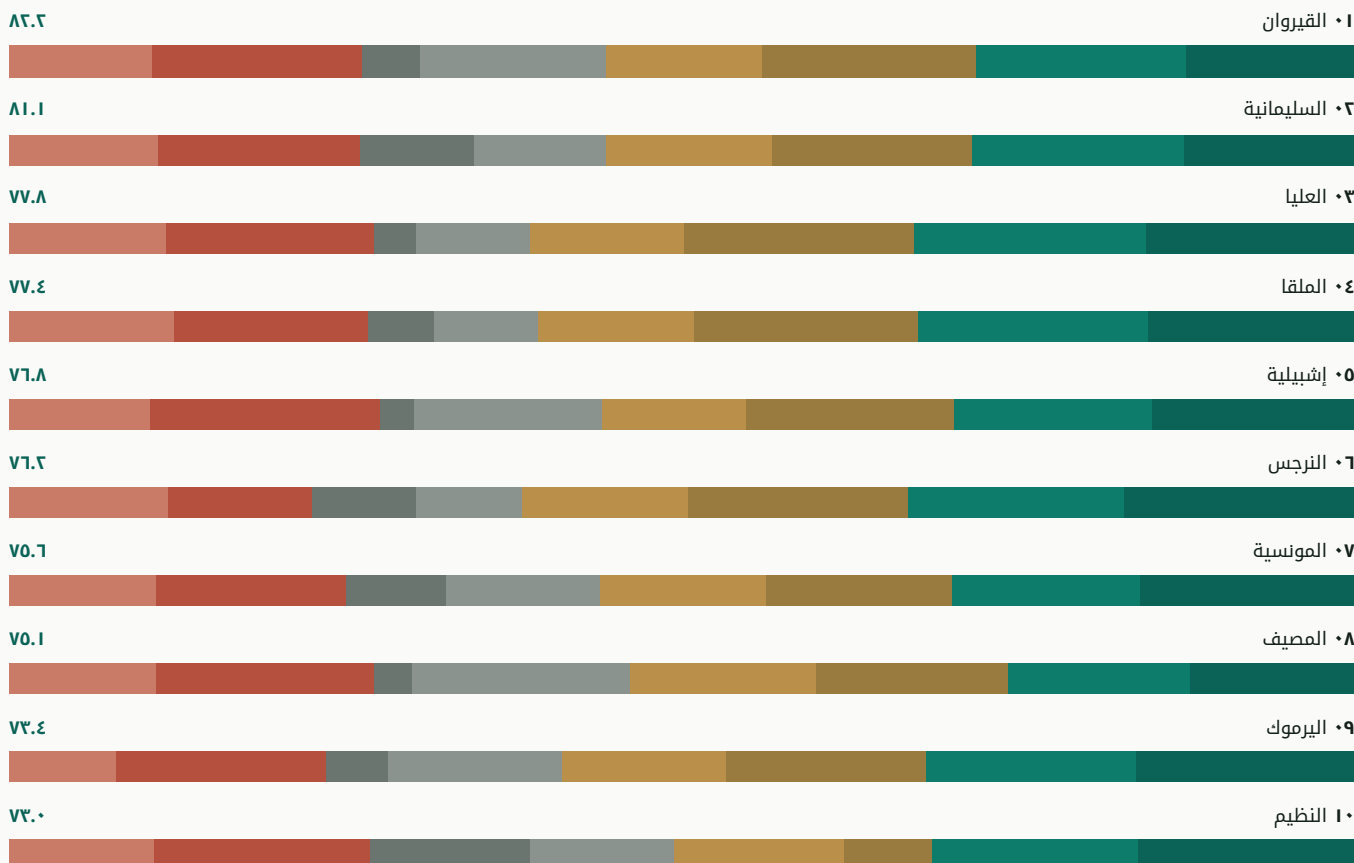
هذا التشخيص سياق وصفي لسلوك السعر/الحجم خلال الربع — ولا يُغذّي محرك شراء/بناء/احتفاظ/مراقبة، الذي تقوده مباشرة درجات نماذج السعر والنمو والمعرض. استخدمه للتحقق من القناعة، لا لتجاوز الإشارة الأصلية.

٧٨٠ · ملف نماذج REOS للربع الأول

درجة واحدة، ثمانية نماذج

يُصدر محرك الربع الأول رقماً رئيسياً واحداً لكل منطقة — درجة REOS. يُظهر هذا العرض تركيبها الكاملة من النماذج لأفضل ١٠ مناطق — القطاعات الملونة هي ثماني الدرجات الخام لكل منطقة، جنباً إلى جنب.

شكل ١٦ · تركيبة النماذج · أعلى ١٠ حسب درجة REOS



ترتيب القطاعات، من اليمين إلى اليسار: النشاط · السيولة · السعر · الدخل · النمو · الاستقرار · تدفق رأس المال · المعروض.

رقم واحد مملوك، مُفكَّك بالكامل

لا توجد درجة ثانية منافسة في محرك الربع الأول — درجة REOS هي الرقم الرئيسي الوحيد، وكل واحد من مُدخلاتها الثمانية مُفصّل عنه لكل منطقة. نُشرت كمخرجات تصنيف الربع الأول ٢٠٢٦ المُجمّدة؛ ولا شيء هنا أُعيد ضبطه على بيانات الربع الثاني.

■ ٠٧٠ · جودة السوق

النمو والسيولة والاستقرار

ثلاثة من نماذج الربع الأول الثمانية — نمو السوق والسيولة والاستقرار — تُقرأ معاً كتشخيصات جودة للمناطق الأعلى ترتيباً. تُعرض هنا كسياق، لا كإعادة تعبئة في درجة منافسة إضافية.

المنطقة	نموذج النمو	نموذج السيولة	نموذج الاستقرار
القيروان	٨٣	٩٤	٦٦
السليمانية	٦١	٩٨	٥٤
العليا	٤٩	٩٨	١٧
الملقا	٤٥	٩٨	٦٨
إشبيلية	٧٦	٨٠	١٤
الترجس	٤٥	٩١	٤٤
المونسية	٦٤	٧٨	٤١
المصيف	٨٩	٧٤	١٦
اليرموك	٦٦	٧٩	٦٣
النظيم	٥٩	٨٥	٦٦

تشخيصات، لا درجة جديدة

تُغذّي درجات النماذج الثلاث هذه بالفعل درجة السوق ودرجة التطوير مباشرةً — وعرضها جنباً إلى جنب هنا يجعل ملف الجودة الكامن مقروءاً فحسب. لا يُدخّل هذا أي مزيج أو ترجيح جديد.

سجل حد الربع الأول

إلى جانب لقطة الربع الأول، تحمل سلسلة الأسعار سجل كل منطقة عبر أرباع متعددة: إجمالي عائد السعر من الربع الثالث ٢٠٢٣ حتى الربع الأول ٢٠٢٦، ومعدل النمو السنوي المركّب، والتراجع من ذروة كل منطقة الخاصة — جميعها محدودة بصرامة عند الربع الأول ٢٠٢٦، دون أي بيانات من الربع الثاني.

٣٢٥%	٣٢%	٩٣%-
ثليم أعلى عائد، ٢٠٢٣ Q٣ ← ٢٠٢٦ Q١	وسيط عائد المناطق أفضل ٨٠، حد الربع الأول	اليمامة أعمق تراجع

شكل ١٧ إجمالي عائد السعر ٢٠٢٣ Q٣ ← ٢٠٢٦ Q١ (حد الربع الأول)

المنطقة	إجمالي العائد	معدل النمو السنوي المركّب
ثليم	٣٢٥%+	٧٨%
السكيرينة	٢٢٢%+	٦٠%
الضباط	١٣٣%+	٤٠%
الفاروق	١١٩%+	٣٧%
العليشة	١١٩%+	٣٧%
الغدير	١١٦%+	٣٦%
الحائر	١١٦%+	٣٦%
الربع	١١٤%+	٣٦%

شكل ١٨ التراجع من الذروة ٠% دون القمة (حد الربع الأول)

المنطقة	التراجع
اليمامة	٩٢.٩%-
الملك عبدالله	٨٨.٧%-
الخرامى	٧٥.٧%-
الهدى	٦٦.٨%-
الملز	٦١.٧%-
المصيف	٥٩.٥%-

حد الربع الأول، بلا تسرّب من الربع الثاني
يتوقّف كل رقم في هذه الصفحة عند الربع الأول ٢٠٢٦ بالتصميم — فسجل العائد والتراجع هو ما كان ليراه القارئ لحظة صدور إشارة الربع الأول، دون أي فائدة من استبصار الربع الثاني.

٠٧Q · تسعير أفضل ٨٠

أين يبلغ سعر الرياض أعلاه

السعر لكل متر مربع عبر كتاب أفضل ٨٠ منطقة للربع الأول، مُعاد احتسابه من مُدخلات نموذج السعر الحالية. تضع العليا السقف؛ ويُظهر الفارق بين القمة ووسيط أفضل ٨٠ البالغ ر.س ٤,٣٩٩ مدى اتساع الشريحة الفاخرة في الرياض.

١٢,٧٧٢ ر.س	٤,٣٩٩ ر.س	٢.٩x
العليا سقف تسعير أفضل ٨٠	وسيط أفضل ٨٠ السعر لكل م²	السقف مقابل الوسيط مضاعف العلاوة

شكل ١٩ أعلى ٨ مناطق حسب السعر/م² · نطاق أفضل ٨٠

المنطقة	ر.س / م²	الصفقات
العليا	ر.س ١٢,٧٧٢	١٣٩
الوزارات	ر.س ١١,٩٣٣	٥٥
الغدير	ر.س ١١,٥٢٠	١٨
المعذر	ر.س ١١,٣٦٦	٤٢
الصحافة	ر.س ١١,٢٦١	١١٢
المصيف	ر.س ١١,١٦٢	٣٠
النخيل	ر.س ١٠,٧٩٢	٢٤
حطين	ر.س ١٠,٤٨٥	٨٥

قراءة الشريحة الفاخرة

تتصدّر العليا تسعير أفضل ٨٠ للربع الأول عند ر.س ١٢,٧٧٢/م². وتحمل عدة من المناطق الأعلى سعراً عدداً قليلاً نسبياً من الصفقات المسجلة — إشارة إلى أسواق فاخرة رقيقة لا أسواق عميقة سائلة؛ راجع عروض التركّز وكثافة السيولة للقراءة الأعمق.

■ ٠٠٧R · العائد الإيجاري لأفضل ٨٠

أين يتجاوز الدخل السعر

العائد الإيجاري الإجمالي — الإيجار السنوي لكل م² على سعر البيع لكل م² — مُعاد احتسابه عبر كتاب أفضل ٨٠ للربع الأول. يقف وسيط عائد أفضل ٨٠ عند ٥.٤%؛ وتتجاوز المناطق أدناه بهامش واسع.

١٤.١%	٥.٤%
الحائر متصدّر عائد أفضل ٨٠	وسيط عائد أفضل ٨٠ إجمالي، سنوي

شكل ٢٠ أعلى المناطق حسب العائد الإيجاري الإجمالي · نطاق أفضل ٨٠

المنطقة	العائد الإجمالي	الإيجار / م ²
الحائر	١٤.١%	ر.س ١١٨
المشاعل	١٣.١%	ر.س ٣١١
نمار	١١.٩%	ر.س ١٨٦
ديراب	١١.٣%	ر.س ١٧٩
الهدى	٩.٨%	ر.س ٧٠٦
مطار الملك خالد	٩.٤%	ر.س ٣٣٨

مناطق دخل، لا مناطق سعر

تتجاوز الحائر والمناطق المحيطة بها وسيط عائد أفضل ٨٠ البالغ ٥.٤% بهامش واسع — هذه أسواق يقودها الدخل بدلاً من مناطق نمو رأس المال التي تتصدّر مؤشرات السعر ودرجة REOS.

■ ٠٧S · عمق سوق الإيجار

محرك الإيجار

سُجِّلَ ٧٦٤,٤٢٢ عقد إيجار عبر كتاب أفضل ٨٠ للربع الأول — سوق بحجمه الخاص، متمايز عن كتاب المبيعات. تحمل المناطق أدناه أعمق نشاط إيجاري.

٣٩,٨٣٥	٧٦٤,٤٢٢
الرمال أعمق سوق إيجار	عقود إيجار أفضل ٨٠ الربع الأول ٢٠٢٦

شكل ٢١ أعلى المناطق حسب حجم عقود الإيجار · نطاق أفضل ٨٠

المنطقة	عقود الإيجار	الإيجار / م ²
الرمال	٣٩,٨٣٥	ر.س ٢٦١
طويق	٣٣,٧٣٤	ر.س ١٩٢
المونسية	٢٧,١٦٥	ر.س ٣٠٨
النرجس	٢٧,٠٨٨	ر.س ٤٠٢
اليرموك	٢٦,١٤٣	ر.س ٢٧٧
الدار البيضاء	٢٣,٩٩٥	ر.س ١٨٥
العزيزة	٢٣,٢٥٤	ر.س ١٨٨
العارض	٢٢,٠٩٤	ر.س ٣٥٨

سوق مستأجرين متمايز

سُجِّلَت الرمال وحدها ٣٩,٨٣٥ عقد إيجار في الربع الأول — لا يتتبع عمق الإيجار وعمق المبيعات دائماً المناطق نفسها، ويعامل نموذج الدخل كلاً منهما كمدخل منفصل.

■ ٠٧٢ · ضغط الإيجار

طلب المستأجرين، لكل نسمة

تطبيع عقود الإيجار حسب عدد سكان المنطقة يعزل أين يبلغ دوران المستأجرين وطلب الإيجار أشدّه نسبةً إلى حجم المنطقة — بخلاف حجم العقود الخام الذي يُحابي المناطق الأكبر فحسب.

شكل ٢٢ عقود الإيجار لكل ١,٠٠٠ نسمة · نطاق أفضل ٨٠

المنطقة	عقود الإيجار / ١,٠٠٠ نسمة
قرطبة	٣٦٨٢
الملز	٢٤٤٨
العليا	١٨٥١
العزيزية	١٤٦٥
الوزارات	١٤٤١
الرمال	١٤٠٨
الضباط	١٣٢٤
اليرموك	١١٣٨

حيث يدور المستأجرون أسرع

تتصدّر قرطبة كتاب أفضل ٨٠ على ضغط الإيجار لكل نسمة — سمة مناطق كثيفة وغنية بالمستأجرين ذات دوران مرتفع، متميزة عن متصدّري الحجم الخام في الصفحة السابقة.

■ ٠٧٧ · ملاحظات سوق الإيجار

قراءة كتاب الإيجار

بيانات الإيجار في هذا الإصدار مستمدة من استخبارات مناطق REOS نفسها للربع الأول ٢٠٢٦ المستخدمة عبر هذا التقرير — عقود إيجار بلدية مسجلة، لا تقديرات مسح أو إعلانات. وتتفاوت التغطية حسب المنطقة، ويمكن للمناطق ذات الإيجار الرقيق أن تُظهر قراءات إيجار/م² متقلبة من ربع لآخر.

ملاحظة حول التغطية

تعكس أعداد عقود الإيجار النشاط المسجل فقط؛ ويمكن للمناطق ذات الأعداد المنخفضة جداً أن تُظهر رقم إيجار/م² غير مستقر وينبغي قراءتها بتحفّظ أوسع من أسواق الإيجار الأعمق وعالية الحجم المعروضة في الصفحات السابقة.

استخبارات المناطق

كتاب الإيجار سوق بحد ذاته

٧٦٤,٤٢٢ عقداً عبر مناطق أفضل ٨٠ للربع الأول

■ ٠٧٧ · المعروض خارج المخطط

خط الأنابيب خلف الدرجة

مشاريع خارج المخطط مُفصح عنها من REGA وافي عبر كتاب أفضل ٨٠ للربع الأول: ٢٤٦ مشروعاً، ٢٣٨ منها قيد الإنشاء الفعلي، مع ١٥,٥٣٧ وحدة مُفصح عنها حيث يُصرّح المطوّرون بعدد الوحدات. يُغذّي عبء خط الأنابيب هذا نموذج المعروض مباشرةً.

٢٤٦	٢٣٨	١٥,٥٣٧
مشروع خارج المخطط مناطق أفضل ٨٠	قيد الإنشاء من إجمالي المشاريع	وحدة مُفصح عنها حيث تم الإبلاغ

شكل ٢٣ عدد مشاريع خارج المخطط · أبرز المناطق · نطاق أفضل ٨٠

المنطقة	مشاريع خارج المخطط
الجنادرية	٢٧
النجس	٢٠
العارض	١٦
الصفاء	١٤
مطار الملك خالد	١٣
الصحافة	١٢
الملقا	١١
ديراب	١٠

المعروض يُغذّي الإشارة مباشرة

تحمل الجنادرية أكبر خط أنابيب مُفصح عنه في كتاب أفضل ٨٠ وتتصدّر أيضاً قائمة البناء — درجة نموذج المعروض هي أحد المُدخلات الثمانية المباشرة لمحرك REOS للربع الأول، لا طبقة منفصلة فوقه.

■ ٠٠٧٧ · تركّز المطوّرين

من يبني

أعداد الوحدات المُفصح عنها عبر خط أنابيب أفضل ٨٠ خارج المخطط للربع الأول، حسب المطوّر. يستحوذ أكبر خمسة مطوّرين على ٣٨.٠% من كل الوحدات المُفصح عنها — خط أنابيب مُركّز تقوده مجموعة صغيرة من البّنائين النشطين.

١,٧٦٦	٣٨%
المطوّر الرائد وحدات مُفصح عنها	حصة أكبر ٥ مطوّرين من الوحدات المُفصح عنها

شكل ٢٤ أبرز المطوّرين حسب الوحدات المُفصح عنها · نطاق أفضل ٨٠

المشاريع	الوحدات المُفصح عنها	المطوّر
١	١,٧٦٦	Shrkh Alttwyr Alshaml Lttwyr Alaqary
٣	١,٤١٦	Dar & Emar Development
٦	١,٢١١	Shrkh Mhmd Alhbyb Alaqaryh
٢	٧٥٥	Shrkh Mjmwah Tlat Mstfa Alsawdyh Lttwyr Alaqary
١	٧٥٣	Shrkh Bytna Lttwyr Walastthmar Alaqary
٥	٧٠١	Shrkh Almsharya Alawla Almhwdhdh
١	٦٢٧	Shrkh Anan Alaqar
١	٦٢٠	Trans Kingdom Real Estate

قاعدة بّنائين مُركّزة

يستحوذ أكبر خمسة مطوّرين حسب الوحدات المُفصح عنها على ٣٨.٠% من خط أنابيب أفضل ٨٠ خارج المخطط — وغالباً ما ترتبط مخاطر المعروض في أي منطقة بسجل تسليم عدد صغير من المطوّرين النشطين، لا تنوعاً عبر كثيرين.

■ ٠٧X · مخاطر تخمة المعروض

أين يتجاوز خط الأنابيب العمق

تقرأ نسبة التخمة المشاريع النشطة خارج المخطط مقابل عمق معاملات الربع الأول المسجلة — مؤشر بديل للمناطق التي يكون فيها المعروض الجديد كبيراً نسبةً إلى الاستيعاب الحالي. لا تعني المناطق عالية التخمة تلقائياً مراقبة أو احتفاظاً، لكن النسبة عدسة مفيدة لمخاطر المعروض فوق الإشارة الأصلية.

شكل ٢٥ نسبة التخمة · المشاريع النشطة مقابل الصفقات المسجلة

المنطقة	المشاريع النشطة	نسبة التخمة
الزامي	٣	%٦٠.٠
النخيل	٩	%٣٧.٥
الربيع	٤	%٢٥.٠
الغدير	٢	%١١.١
القيروان	٩	%١١.٠
الصحافة	١٢	%١٠.٧

عدسة مخاطر معروض، لا تجاوز للإشارة

تحمل الزامى أعلى نسبة تخمة في كتاب أفضل ٨٠. يقف هذا التشخيص إلى جانب درجة نموذج المعروض؛ ولا يُغيّر بذاته نداء شراء/بناء/احتفاظ/مراقبة لأي منطقة.

٠٧٢ · مصدرية بيانات المعروض

من أين تأتي بيانات المعروض

أرقام المعروض خارج المخطط في هذا التقرير مصدرها صفحات تفاصيل منصة وافي العامة التابعة لـ REGA، مُحدّثة ٢٠٢٦-٧-٠٨. تُستبعد المشاريع المكتملة بالتصميم — فهذه رؤية خط أنابيب مستقبلي، لا عدّاً تاريخياً للتسليم.

٣١١ قيّد الإنشاء ٩ لم يبدأ بعد	٣١٤ مُربوطة بمنطقة من إجمالي المشاريع	٣٢٠ إجمالي مشاريع وافي الرياض، كل المناطق
--------------------------------------	---	---

المصدرية

المصدر: REGA Wafi Detail Pages (refresh ٢٠٢٦ July). الفلتز: excluded completed projects. ٢٩٤ من ٣٢٠ مشروعاً تحمل اسم مطوّر مُفصح عنه؛ وتُعرض أعداد الوحدات فقط حيث يُصرّح بها المطوِّرون.

٣

القطاعات

السكني والمكاتب والضيافة والمساكن ذات العلامات التجارية — والمشاريع العملاقة التي تُبسي الطلب.

■ ١٠ أداء القطاعات — السكني

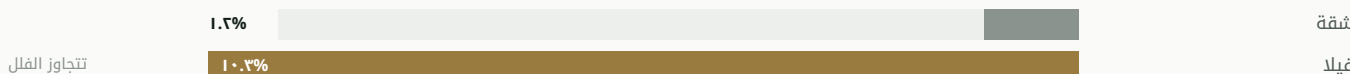
السكني: سرعتان

يعيد السوق السكني التوازن نحو المستخدم النهائي بعد صعود سريع. وتواصل الفلل تجاوز الشقق، ويتباعد الشمال الفاخر عن النطاق الميسور — تباعد قد يوسع قانون التملك الجديد مع استهداف رأس المال الدولي للمخزون الفاخر.

السعر / م² · على مستوى المدينة (ر.س)

ر.س ٦,٠٠٠	ر.س ٥,٢٠٠
فيلا ٢٠٢٥ %٢,٩٦٥٠ #&	شقة

نمو السعر السنوي · الربع الأول (%)



تتجاوز الفلل

أين تكمن القيمة

ر.س ٤.٧M	ر.س ٢.٠M	ر.س ٨٠٠K
فيلا فاخرة ٢٠٤٥ م ²	فيلا قياسية ٢٨٠٠ م ²	شقة عائلية ١٢٠٠ م ²

أين تكمن القيمة

تفرض أحياء الفلل الفاخرة (حطين، الملحقا) ر.س ٩,٥٠٠-١٣,٥٠٠ م². ومع إتاحة التملك الأجنبي حديثاً، تتموضع الشريحة الفاخرة لاستيعاب الموجة الأولى من رأس المال الدولي، بينما يستهدف المعروض المدعوم بالسياسات الشريحة الوسطى الميسورة.

سوق بسرعتين

الشمال الفاخر يتقدّم

تتجاوز الفلل الشقق مع تطلّع رأس المال الدولي إلى المخزون الفاخر

المكاتب: الأشد تشدداً في مجلس التعاون

٧٠٠ ألف	٣,٦٣٠ ر.س	٩٨.٥%	٠.٥%
م ² خط أنابيب الفئة أ بحلول أواخر ٢٠٢٦	إيجار فاخر / م ² ٧.٣% سنوياً	إشغال الفئة أ الربع الأول ٢٠٢٦	شغور المكاتب الفاخرة الأدنى في مجلس التعاون

سوق المكاتب في الرياض هو الأشد تشدداً في المنطقة. تجاوزت الإيجارات الفاخرة ر.س ٤,٠٠٠/م² في مركز الملك عبدالله المالي، مع شغور على مستوى المدينة عند ١.٣% فقط وشغور فاخر يقارب الصفر. ويقود الطلب شاغلو التقنية والخدمات المالية، وبرنامج المقار الإقليمية الذي يجذب الشركات متعددة الجنسيات لاتخاذ العاصمة مقراً.

قوة تسعيرية وتأجير مسبق

مع شغور فاخر يقارب الصفر، يتزايد لجوء الشاغلين إلى التأجير المسبق للمساحات ضمن خط أنابيب الفئة أ البالغ ٧٠٠,٠٠٠ م². وإلى أن يصل ذلك المعروض، يحتفظ الملاك بالقوة التسعيرية — موقع نادر في سوق مكاتب عالمي يشهد ليونة.

رياح برنامج المقار الإقليمية

أُسست أكثر من ٥٠٠ شركة متعددة الجنسيات مقراً إقليمياً في الرياض في إطار البرنامج الذي يربط عقود القطاع العام بمقر محلي — مصدر استيعاب هيكلي متعدد السنوات للفئة أ يُضاعف ضغط المعروض ويُرسي الإيجارات الفاخرة طوال العقد.

مركز الملك عبدالله المالي

القلب المالي للمملكة

إيجارات مكاتب فاخرة فوق ر.س ٤,٠٠٠/م² — شغور يقارب الصفر

■ ١٠٢ · أداء القطاعات — التجزئة

التجزئة: المعروض يلتقي الإنفاق

٤.٦ مليون	+٢٨%	٩٢%	٢,٨٠٠ ر.س
م² مساحة تجزئة إجمالية · الرياض بحلول ٢٠٢٦ (من ٤.١٧ مليون)	نمو المخزون حتى ٢٠٢٦	إشغال المولات طلب مرن	إيجار مول فاخر / م² فوق إقليمي

من المقرر أن يتوسّع مخزون التجزئة في الرياض بنحو ٢٨% بحلول ٢٠٢٦ مع وصول مشاريع بارزة — يضيف The Avenues الرياض (٢٠٢٦) وميدان الدرعية (٢٠٢٧) وحدهما أكثر من ٦٠٠,٠٠٠ م² من خط أنابيب يبلغ ٢.٢ مليون م² حتى ٢٠٢٨. وسيمدّد هذا التدفق أمد الاستيعاب والتأجير، مُشدّداً المنافسة على المستأجرين الفاعلين.

شكل ٣٥ مساحة التجزئة الإجمالية في الرياض (مليون م²)



تحول &الترفيه بالتسوّق»

يزداد المعروض الجديد قياداً بالتجربة — الترفيه والمطاعم والفعاليات كمرتكزات لحركة الزوار أكثر من المساحة الإجمالية وحدها. وتدعم السياحة ورؤية ٢٠٣٠ نظرة بّناءة، لكن المولات القديمة تواجه ضغطاً للترقية أو التنازل عن حصتها لوجهات الجيل القادم.

ميدان الدرعية

الجيل القادم من التجزئة

أكثر من ٦٠٠,٠٠٠ م² من مساحات تقودها التجربة تصل بحلول ٢٠٢٧

■ ١٠D أداء القطاعات — الصناعي واللوجستي

الصناعي: محرك التجارة الإلكترونية

ر.س ١٠ مليار	+١٨.٣%	٣٨%	\$1.8B
تمويل صندوق التنمية الصناعية للمناطق اللوجستية ١٨ منطقة مخصصة	مستودعات التجارة الإلكترونية معدل نمو سنوي مركّب حتى ٢٠٣٣	حصة المنطقة الوسطى الرياض تقود التلبية	السوق الصناعي السعودي (٢٠٢٦) إلى \$3.36B بحلول ٢٠٣٤

يُعدّ القطاع الصناعي واللوجستي من أسرع شرائح العقار نمواً، بمعدل مركّب نحو ٨% حتى ٢٠٣٤ مع تسارع التجارة الإلكترونية واستثمارات سلاسل الإمداد لرؤية ٢٠٣٠. تقود الرياض طلب التلبية للميل الأخير، مع تشدد المستودعات الحضرية مع ضغط المشغلين لنواخذ التسليم.

شكل ٣٦ حجم السوق الصناعي السعودي (مليار دولار) · حصة الرياض ٣٨%



ميزة البناء المخصص

التزم صندوق التنمية الصناعية بر.س ١٠ مليار لـ ١٨ منطقة لوجستية في الرياض والدامام وجدة — تمنح تملكاً أجنبياً بنسبة ١٠٠%، ومرافق مخصّصة، وتخليصاً جمركياً ميسراً خلال نحو ٤ ساعات. وترفع المستودعات الآلية متعددة الطوابق (حتى ٤٠م) إنتاجية الالتقاط أربعة أضعاف مقارنة بالتصاميم اليدوية.

ممرات لوجستية

مبنية للميل الأخير

١٨ منطقة مخصصة؛ مستودعات التجارة الإلكترونية تنمو ١٨% سنوياً

الضيافة: البناء للعالم

٨٢%	١٨,١٥٢	ر.س ٨٩٠	٦٠.٣%
خط أنابيب فاخر / راقى انحياز فاخر	غرفة قيد التطوير عبر ٨٨ مشروعاً	متوسط سعر الغرفة أساس ٢٠٢٥	إشغال الفنادق أساس ٢٠٢٥

على أساس ٢٠٢٥، بلغ الإشغال ٦٠.٣% بمتوسط سعر غرفة ر.س ٨٩٠ مع تجاوز الغرف الجديدة للطلب. ويُتوقع أن يتراجع RevPAR للربع الأول ٢٠٢٦ نحو ٨% سنوياً بفعل توقيت رمضان، قبل أن يتعافى خلال العام مع وصول المعروض الفاخر. لكن المسار الطويل صاعد بحسم — أربع ركائز هيكلية تُرسي طلب عقد كامل.

شكل ٣٧ محركات الطلب الهيكلية

مرتکز	إكسبو ٢٠٣٠ يدفع إكسبو عالمي مدته ستة أشهر البنية التحتية والضيافة وقفزة نوعية في أعداد الزوار.
مرتکز	كأس العالم ٢٠٢٤ الملاعب وإسكان المشجعين وعقد من البناء تُرشد الرياض كمضيف عالمي للفعاليات.
هيكلي	السياحة الدينية يُرسي توسّع العمرة والحج قاعدة طلب ضخمة ومتكررة ومضادة للدورة الاقتصادية.
متنام	الأعمال والمؤتمرات تنقل المقار الإقليمية وتقويم فعاليات حافل يرفعان طلب الشركات والمؤتمرات.

من التطبيق إلى أفق الفعاليات

يعكس التباطؤ القريب تجاوز المعروض الجديد للطلب، لا ضعف الأساسيات. ومع ١٨,١٥٢ غرفة عبر ٨٨ مشروعاً — ٨٢% منها فاخرة أو راقية عليا — تبني المملكة القدرة على استضافة إكسبو العالمي وكأس العالم، انعطاف قلّة من الأسواق عالمياً تستطيع ادّعاءه.

أفق الفعاليات

استضافة العالم

يُرسي إكسبو ٢٠٣٠ وكأس العالم ٢٠٣٤ عقداً من الطلب

■ ١٠٤ · المساكن ذات العلامات التجارية

سكن علامة تجارية، مُدوّل

المساكن ذات العلامات التجارية هي الحافة الأكثر حدّة في العقار الفاخر السعودي — والقطاع الأكثر تحقّراً مباشرة بقانون التملّك الأجنبي. تدخل العلامات العالمية وجهات فاخرة، ومن المقرر أن يمتد الطلب من المشتريين المحليين إلى مجمع دولي، خصوصاً الأسواق ذات الأغلبية المسلمة الباحثة عن أصول فاخرة في المملكة.

٧	٣٥٠+	١,٠٠٠+	١,٩٠٠
علامة تجارية عالمية تدخل المملكة	مسكن بعلامة تجارية · الدرعية مشروع رائد	وحدة بعلامة تجارية · الرياض تقودها بوابة الدرعية	وحدة بحلول ٢٠٣٠ خط أنابيب وطني

شكل ٣٨ العلامات التجارية العالمية الداخلة إلى السوق

الرياض · الدرعية · ريتز كارلتون · أرمانى · رافلز

البحر الأحمر · أمان · إس إل إس

جدة · جميرا · ترامب

العافية بوصفها الفخامة الجديدة

تتحوّل العافية من مرفق مشترك إلى معيار داخل المنزل — ترشيح هواء متقدّم، ومياه نقية، وراحة صوتية، وإضاءة متوافقة مع الساعة البيولوجية إلى جانب خدمة كونسيرج بأسلوب فندي. ومتمركزةً عند الطرف الأعلى لأصحاب الثروات، تُعد المساكن ذات العلامات التجارية القناة الأوضح للموجة الأولى من رأس المال الدولي — والمملكة الآن من أكثر أسواق العلامات التجارية ديناميكية في المنطقة.

بوابة الدرعية

تراث علامة تجارية

أكثر من ٣٥٠ مسكناً بعلامة تجارية تُرسي وجهة الرياض الفاخرة الرائدة

الخلفية الوطنية

البرنامج
الرأسمالي

لا تتحرّك الرياض بمعزل عن غيرها. فخارج العاصمة، تُركّز شبكة وطنية من المشاريع العملاقة — من نيوم على ساحل البحر الأحمر إلى مدن روشن والتوسع الجديدة — رأس المال والمواهب والفعاليات العالمية التي تتدفق في نهاية المطاف إلى الرياض، مُعيدةً تسعير الأرض والطلب في العاصمة. وتُعد حديقة الملك سلمان المشروع الرائد الخاص بالمدينة ضمن ذلك البرنامج.

شكل ٣٩ المشاريع الوطنية الرائدة

نيوم · تبوك \$500B+	٢٦,٥٠٠ كم ² . محطة الهيدروجين الأخضر مكتملة بنسبة ٨٠% (٨.٤ مليار دولار، منتصف ٢٠٢٦)؛ أُعيد هيكلتها وترتيبها زمنياً في ٢٠٢٦.
روشن · وطني \$93B	أكثر من ٣٥٠ مليار عبر ٩ مدن. أكثر من ٣٠٠,٠٠٠ مسكن — الأكبر عدداً — تُؤوي ٢.٢ مليون نسمة بحلول ٢٠٣٠.
جدة سنترال \$20B	١٧,٠٠٠ مسكن إضافة إلى فنون واستاد ومارينا؛ ١٢.٥+ مليار دولار للناتج المحلي بحلول ٢٠٣٠.
حديقة الملك سلمان · الرياض \$9.4B	١٧.٢ كم ² حديقة مركزية؛ أُسندت ٩٣% من حزم الإنشاء، والاكتمال بحلول ٢٠٣٠.

من الرؤية إلى التسليم

يمثّل ٢٠٢٦ مرحلة انضباط: أُعيد ضبط حجم المشاريع وترتيبها زمنياً، مع تركيز رأس المال على المخططات التي تُسَلَّم قبل إكسبو ٢٠٣٠ وكأس العالم ٢٠٣٤. وتعمل الفنادق الأولى لمشروع البحر الأحمر بالفعل؛ وتقترب محطة الهيدروجين الأخضر في نيوم من الاكتمال. ثقة التسليم — لا المفهوم — هي ما يَشكّل طلب المشتريين الآن.

ريد سي غلوبال

رؤية، نتحقق

المرحلة الأولى تعمل بالفعل — المعيار الذي يقوده أسلوب الحياة للمملكة

محرك الطلب في الرياض

داخل العاصمة، تُرسي ثلاثة مشاريع رائدة الطلب وتُعيد تسعير الأرض المجاورة — وقد أعيد الآن ضبط حجمها وترتيبها زمنياً لتصل قبل الفعاليات العالمية التي ستُبرز المملكة.

شكل ٤٠ المشاريع العملاقة في الرياض

الدرعية	مشروع ضخم للحي التاريخي مع أكثر من ٣٥٠ مسكناً بعلامة تجارية؛ يُرسي السوق الفاخر.
\$63.9B	
مربّع الجديد	١٤ كم²، ١٨ مجتمعاً، أكثر من ٤٠٠,٠٠٠ نسمة. المرحلة الأولى بحلول إكسبو ٢٠٣٠؛ التسليم الكامل حتى ٢٠٤٠.
\$50B	
القدية	مدينة رياضية وترفيهية؛ تجاوزت التكلفة الضعف من ٩.٨ مليار دولار مع توسّع النطاق.
\$21.8B	
شكل ٤١ إشارات الطلب والتسعير	
إكسبو ٢٠٣٠	أولوية تمويل عليا
يُرسي بناء بنية الرياض التحتية وضيافتها وإسكانها.	
كأس العالم ٢٠٣٤	أولوية تمويل عليا
الملاعب والنقل والإسكان محمية في هيكل التمويل.	
إعادة ضبط الحجم والترتيب الزمني	انضباط النطاق
أُعيد ترتيب المشاريع العملاقة زمنياً لمواءمة التسليم مع الفعاليات العالمية.	
الأرض قرب المواقع العملاقة	٣٠+ -٤٠% منذ ٢٠٢٣
أُعيد تسعير الأرض المجاورة بحدّة على الطلب المتوقع.	

٠٤

الفرص والآفاق

أين تكمن الدورة القادمة من القيمة — والمخاطر التي ستُشغلها.

ست وجهات ستحظ فيها القيمة

استناداً إلى استخبارات مناطق REOS للربع الأول ٢٠٢٦ وأجندة إصلاح المملكة، نرى ست فرص هيكلية للمطوّرين والمستثمرين وصنّاع السياسات عبر الدورة القادمة.

هيكلي

٠٠١ الشريحة الوسطى

القدرة على تحمل التكاليف هي القيد الملزم. والفرصة هي تسليم أذكى — كثافة أعلى، ووحدات فعّالة، ومواقع مُتاحة بالنقل — لا الدعم.

نمو مرتفع

٠٠٢ المساكن ذات العلامات التجارية

يُمدّد التملّك الأجنبي ومنتج تقوده العاقبة الطلب من المحلي إلى أصحاب الثروات الدوليين — القطاع الأكثر تحقّراً مباشرة بالإصلاح.

ناشئ

٠٠٣ الإيجار طويل الأجل

يُطّبع السعوديون الأصغر سنّاً وتنقّل الوافدين الاستئجار طويل الأمد؛ ويُجذّع مَلّاك مؤسسيون أولى محافظ الإيجار القابلة للاستثمار في المملكة.

نشط

٠٠٤ إعادة تموضع المكاتب العائلية

تدفع ضريبة الأراضي البيضاء ١٠% موجة من إعادة تموضع الأراضي الشاغرة — من حيازة سلبية نحو أصول مُدارة فعلياً ومُدرة للدخل.

مرن

٠٠٥ قرب الرعاية الصحية

يقود القرب من المستشفيات الرائدة القيمة السكنية الآن؛ وتُسرعّ مراكز الرعاية الصحية الحركة وتُقلّل مخاطر المخططات متعددة الاستخدام.

انعطاف

٠٠٦ رأس المال الدولي

يتشكّل السوق ثنائي الطبقات — رأس مال عالمي إلى مناطق فاخرة محددة إلى جانب طلب محلي مدعوم بالسياسات. ميزة السبق حقيقية.

الدورة القادمة

من استخبارات إلى إجراء

ست فرص هيكلية، مُستخلّصة من ١٨٨ منطقة من استخبارات REOS للربع الأول

قائمتان مختصرتان مشتقتان

دمج طبقات نماذج REOS للربع الأول في استخبارتي فرصة، عبر كتاب أفضل ٨٠ منطقة. تُكافئ استخبارات القيمة القدرة على تحمل التكاليف والدخل وزخم النمو. وتُكافئ استخبارات الندرة الفاخرة التسعير المرتفع المدعوم بخط أنابيب محدود وحجم معاملات رقيق — ارتفاع تسنده الندرة، لا النشاط الواسع. (تحمل مُدخلات العائد تحقّظ سقف ١٥%).

شكل ٤٢ استخبارات القيمة · القدرة على تحمل التكاليف × الدخل × النمو

المنطقة	الدرجة	ر.س/م ²	العائد الإجمالي
المشاعل	٧٦	ر.س ٦,٩٢٢	%١٦.١
الحائر	٧٦	ر.س ٩٧٢	%١٤.١
البيان	٦٩	ر.س ٦,٣٠٣	%٩.٠
نمار	٦٩	ر.س ١,٣٥٣	%١١.٩
الوشام	٦٧	ر.س ٤,٠٤٧	%٧.٣
مطار الملك خالد	٦٥	ر.س ٦,٣٧٠	%٩.٤

شكل ٤٣ استخبارات الندرة الفاخرة · السعر × معروض منخفض × حجم رقيق

المنطقة	الدرجة	ر.س/م ²	التخمة
العليشة	٦٠	ر.س ٨,٠٥٠	%٠.٠
المرسلات	٥٢	ر.س ٨,١٥٠	%٨.٣
الغدير	٤٨	ر.س ١١,٥٦٠	%١١.١
المعذر	٤٤	ر.س ١١,٣٦٦	%٦.٤
النزهة	٤٤	ر.س ٧,٩٤١	%٣.٤
النخيل	٤٣	ر.س ١٠,٧٩٦	%٣٧.٥

طريقان إلى القيمة

تُبرز استخبارات القيمة المشاعل والحائر — دخول دون مستوى السوق بدعم من الدخل والزخم. وتُصعد استخبارات الندرة الفاخرة العليشة، حيث يستند التسعير الأعلى إلى خط أنابيب محدود ودوران رقيق. وكل استخبارات هي مزيج مُرجّح من درجات نماذج REOS للربع الأول الموجودة أصلاً في البيانات — لا توقّعاً، ولا إشارة شراء/بناء/احتفاظ/مراقبة بحدّ ذاتها.

فرصة مُستخلصة

من البيانات إلى القائمة المختصرة

لعب القدرة على تحمل التكاليف ودخل، وفخامة مدعومة بالندرة، مُستخلصان من محرك REOS للربع الأول

■ الإيجار طويل الأجل والقدرة على تحمل التكاليف

فرصة الشريحة الوسطى

تقع نقطة الضغط في الإسكان السعودي مباشرة في الشريحة الوسطى، حيث لم يتناغم بعد الطموح والقدرة على تحمل التكاليف والمعروض. وأساسيات الطلب استثنائية — سكان شباب، وتحضر، ونمو وظيفي يدفع تكوّن الأسر على نطاق واسع — لكن المعروض الجديد ينحاز نحو الطرف الأعلى. والحل هو التسليم، لا الدعم.

~\$160K	\$٤٠٠	%٨.١+	%٧.١+
شقق الدخول روشن دخل مختلط	الحد الأقصى/م² · قطع مخدومة إفراج ضريبة الأراضي البيضاء	معدل نمو الإسكان الميسور حتى ٢٠٣١	معدل نمو قناة الإيجار حتى ٢٠٣١

الإيجار طويل الأجل يبلغ سن الرشد

تدفع معدلات الرهن العقاري الأعلى، وضريبة نقل بنسبة ٥%، وتفضيل متزايد للمرونة الأسر نحو الاستئجار. ويبدأ الملاك المؤسسيون بتجميع محافظ سكنية متعددة العائلات مُتنوّعة — بداية فئة أصول إيجارية قابلة للاستثمار ومُدارة باحترافية في المملكة.

إعادة تعريف الموقع

مع تحسّن بنية النقل التحتية، تصبح مناطق كانت تُعدّ طرفية قابلة للسكن وميسورة وقابلة للحياة. ويُشكّل المطوّرون المدعومون حكومياً (روشن، NHC) الذين يجمعون بين بنوك الأراضي والتمويل التسهلي النموذج للتسليم في الشريحة الوسطى على نطاق واسع.

الشريحة الوسطى على نطاق

أين سيعيش المليون القادم

يجمع التخطيط الرئيسي المدعوم حكومياً بين بنوك الأراضي والتمويل التسهلي

■ ١٢ · المخاطر الجيوسياسية والنفطية

عبء المخاطر النفطية والمالية

المخاطرة الكلية المُحدّدة لعام ٢٠٢٦ هي النزاع الإقليمي واضطرابه لتدفقات الطاقة الخليجية. وبالنسبة للمملكة — وبالتالي الرياض — ينتقل الأثر عبر القاعدة المالية الممّولة بالنفط التي تُرسي رؤية ٢٠٣٠ وخط أنابيب المشاريع العملاقة.

شكل ٤٤ الجدول الزمني للأحداث

أواخر فبراير ٢٠٢٦	يُثقل النزاع الإقليمي على التكرير السعودي ومنشآت الطاقة الخليجية.
٤ مارس ٢٠٢٦	إغلاق مضيق هرمز — ٢٠% من نفط العالم — أمام الشحن التجاري.
٥ مارس ٢٠٢٦	يقفز خام برنت ١٥% إلى ٨٣ دولاراً، ثم يتجاوز ١٢٠ دولاراً مع تعثّر الصادرات.
مارس ٢٠٢٦	يتراجع إنتاج أوبك+ بمقدار ٦.٧-١٠ مليون برميل يومياً — أكبر اضطراب إمداد مُسجّل.
توقعات ٢٠٢٦	يُتوقّع أن يبلغ متوسط برنت ٨٦ دولاراً (مقابل ٦٩ دولاراً في ٢٠٢٥).
الحاجز الوقائي	تمتص أسواق المال العميقة واحتياطيات المملكة الصدمة بشكل أفضل.

التقييم الصافي

مخاطرة مالية/تمويلية متوسطة الأجل عالية · أثر معاملات قريب الأجل منخفض — لا يُظهر عقار الربع الأول أي أثر مقيس بعد. وتوقّر الحواجز المالية والأولوية الاستراتيجية على إكسبو ٢٠٣٠ وكأس العالم ٢٠٣٤ أرضية هيكلية.

العبء المُعلّق

النفط، والقاعدة المالية

رؤية ٢٠٣٠ ممّولة بالنفط في نهاية المطاف — والنزاع يختبر تلك الأرضية

مخاطر على مستوى السوق

المخاطر التي تواجه سوق العقار في الرياض حتى الربع الثاني ٢٠٢٦ وما بعده. تُصنّف الصدمة النفطية المالية وإجهاد القدرة على تحمل التكاليف كمرتفعتين؛ بينما تُلَظف الإصلاحات الهيكلية والتضخم المُحتوى الباقي.

مرتفعة	١	صدمة نفطية مالية / جيوسياسية	يهدد نزاع ٢٠٢٦، وإغلاق هرمز، وتقلّب النفط القاعدة المالية لرؤية ٢٠٣٠.
مرتفعة	٢	إجهاد القدرة على تحمل التكاليف	ارتفعت الأسعار نحو ٧٥% خلال خمس سنوات؛ ويقع الطلب على الرهن العقاري والمشترون لأول مرة تحت ضغط.
متوسطة	٣	فائض عرض موضعي	٥٧,٠٠٠ وحدة في ٢٠٢٦-٢٧؛ مخاطرة فائض فاخر ما لم يستوعبها الطلب الأجنبي.
متوسطة	٤	آثار ثانوية لتجميد الإيجار	قد يُلين السقف الخُمسي إعادة استثمار الملاك وجدوى المشاريع القريبة الأجل.
متوسطة	٥	وتيرة تسليم المشاريع العملاقة	يُدخل إعادة ضبط الحجم والترتيب الزمني مخاطرة توقيت على الطلب والمعرض.
متوسطة	٦	مسار أسعار الفائدة	يُنتج ساما الفيدرالي الأمريكي؛ تيسير تدريجي فقط، ما يُقيّد طلب الرهن العقاري.
منخفضة	٧	استيعاب التملك الأجنبي	إيجابي هيكلياً؛ خرائط المناطق والإقبال الدولي لا تزال في طور النضج.
منخفضة	٨	التضخم	دون ٢% ومُحتوى؛ ويُخفّف تجميد الإيجار أكثر من مكّون الإسكان.

تبقى البنية الأساسية — نمو السكان، ورأس مال رؤية ٢٠٣٠، وسياسة تملك المساكن، والآن الوصول إلى التملك الأجنبي — سليمة. وتتطلّب طبقتا الجيوسياسية والقدرة على تحمل التكاليف مراقبة مُكثّمة طوال ٢٠٢٦.

■ ١٢٢ · الاتفاق — الربع الثاني إلى الربع الرابع ٢٠٢٦

تماسك تقوده الإصلاحات

يدخل عقار الرياض بقية ٢٠٢٦ في تماسك تقوده الإصلاحات. والطلب الهيكلي من نمو السكان ورأس مال رؤية ٢٠٣٠ ونظام التملك الجديد سليم؛ ويتوقع الاتجاه القريب الأجل على استقرار القدرة على تحمل التكاليف ومسار النزاع الإقليمي.

شكل ٤٥ مؤشرات للمراقبة · الربع الثاني ٢٠٢٦

راقب ر.س/ربع

قيمة معاملات الربع الثاني ٢٠٢٦

يُثبت النمو المستمر فوق معدل ر.س ١١٠ مليار/ربع التعافي.

الخرائط والصفقات الأولى

إقبال التملك الأجنبي

يُشير نشر خرائط المناطق وأولى الصفقات الدولية إلى الاستيعاب.

تعافٍ مقابل هبوط أكبر

أحجام إعادة البيع في الرياض

يؤكد التعافي من التباطؤ الذي تقوده القدرة على تحمل التكاليف الاستقرار.

تهدئة

سعر النفط وحالة هرمز

أي تهدئة أو إعادة فتح تُخفّض المخاطرة عن الاتفاق المالية فوراً.

في الموعد مقابل تأخير

وتيرة تسليم خارج المخطط

يمنع التسليم في الموعد لخط أنابيب الـ ٥٧,٠٠٠ وحدة تسرب الطلب.

استيعاب المتميز

استيعاب الفاخر والعلامات التجارية

يختبر تدفق رأس المال الدولي إلى المخزون الفاخر فرضية الطبقتين.

قناعتنا — إشارات الربع الأول

يُكافئ السوق السعودي في الربع الأول ٢٠٢٦ الصبر والانتقائية. والانفتاح على التملك الأجنبي هو التحوّل الهيكلي الأكثر أهمية منذ جيل — لكن أثره سيتراكم عبر أرباع، لا أسابيع، مُركّزاً أولاً في المخزون الفاخر وذوي العلامات التجارية في الرياض ومناطق المشاريع العملاقة.

القدرة على تحمل التكاليف هي القيد المحلي الملزم، وتُعيد السياسة الآن تشكيله فعلياً — تجميد الإيجار وضريبة الأرض. والمتغيّر السائد الذي يجب مراقبته هو أثر النزاع الإقليمي على القاعدة المالية المموّلة بالنفط. وحلّ ذلك يجعل ٢٠٢٦ عام نمو مستمر ومُنظّم.

مفتوح	٦٥.٤%	٠.٥%	١٨٨
لرأس المال الأجنبي أول مرة، يناير ٢٠٢٦	تملك المساكن هدف ٧٠% بحلول ٢٠٣٠	شغور المكاتب الفاخرة الأدنى في مجلس التعاون	منطقة مرصودة أفضل ٨٠ مُفكّكة هنا

شكل ٤٦ وجهة النظر مقابل غريزة الزخم

غريزة الإجماع — مطاردة كل منطقة صاعدة

اللعبة البيديهية هي معاملة كل منطقة يرتفع سعرها كفرصة شراء. وينبذ انضباط الربع الأول في REOS ذلك: فقط المناطق الرخيصة على مستوى السعر ومسار الاتجاه معاً تستحق شراء، وفقط المناطق الهادئة التي يقودها المعروض تستحق بناء — والباقي، مهما سخن، احتفاظ.

وجهة نظر REOS — انتقائية، مُؤكّدة مبكراً

يختلف عن قصد: ٨ إشارة شراء و٩ إشارة بناء من ١٨٨ منطقة، لا نداء زخم واسع. وتُقدّم نقطة تحقق الربع الثاني ٢٠٢٦ دعماً مبكراً — ١٢ من ١٧ إشارة شراء وبناء (٧٠.٦%) تحرّكت بالفعل في الاتجاه المُشار إليه بعد ربع واحد، مع تأخّر أفق البناء الأقصر أسرع من الشراء.

أين يختلف REOS عن قصد

هذا اختلاف يستند إلى الأدلة، لا موقف مُخالف: صُمم محرك الربع الأول لإظهار القناعة من المستوى والاتجاه، لا لمطاردة أي منطقة هي الأسخن هذا الربع. والمتغيّرات المُهيّئة — انفتاح التملك الأجنبي، وتجميد الإيجار، والقاعدة المالية المموّلة بالنفط تحت مخاطرة إقليمية — سيناريوهات تُضاف فوق الإشارة، وليست الإشارة نفسها.

ما الذي نراقبه

سيُحدّد الجدول الزمني لحلّ النزاع الإقليمي ما إذا كان ٢٠٢٦ عام نمو مستمر أو انكماش مؤقت. وسيُصدر REOS تحديث الربع الثاني ٢٠٢٦ ببيانات معاملات مُحدّثة، وتغطية مناطق موسّعة، ومؤشرات ما بعد الحدث.

وجهة النظر

مُرتكرة، ثم مُتمايزة

مُتموضعة في مواجهة غريزة الزخم، تختلف حيث تُبرّر بيانات الربع الأول ذلك

١٣٤ · كيف تُقرأ كل منطقة

هندسة REOS: النماذج ← الدرجات ← الإشارات

تُبنى كل منطقة في هذا التقرير لتُقرأ بالطريقة نفسها — عبر ست عدسات متسقة. تُجيب الخمس الأولى عمّا هو صحيح؛ وتُجيب السادسة عن مدى يقيننا. والجمع بين الست معاً هو ما يُحوّل ترتيباً إلى استخارة قرار.

درجة REOS

١ · المستوى

أين تقف المنطقة اليوم — درجة REOS، مُفكّكة إلى ثماني درجات نماذج كاملة.

شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة

٢ · الإشارة

النداء الأصلي للربع الأول — تُقرأ درجات نماذج السعر والنمو والمعروض مقابل مصفوفة الإشارة.

العمق

٣ · السيولة

مدى حرية التداول — الصفقات لكل نسمة وحصة إجمالي المعاملات المسجّلة.

الضغط

٤ · طلب الإيجار

كثافة التأجير لكل نسمة، والعائد الإجمالي، والعلاقة بين الإيجار والسعر.

التخمة

٥ · مخاطر المعروض

مشاريع خارج المخطط مقابل الصفقات المسجّلة، إضافة إلى تركّز المطوّرين في خط الأنابيب.

التحقّظات

٦ · الثقة

ما إذا كان كل رقم دقيقاً أو محسوباً أو مُقدّراً أو مُقيّداً بسقف — مُعلنأ، لا مخفياً.

شكل ٤٧ · ثقة المصدر · أي نوع من الأرقام هو كل رقم

دقيق مُسجّل	محسوب REOS	مُقدّر نموذجي	مُقيّد بسقف محدود
معاملات SREM/REGA المسجّلة؛ إجماليات وزارة العدل الوطنية، مُقاس، ومصدره حكومي.	درجة REOS، درجة السوق، درجة التطوير، الإشارة — مُشتقة بمعادلة من الفدخلات الثمانية المسجّلة.	إيجار إيجار (السنوي ÷ ٣.٣)، سكان مُقاسون بمعدل النمو من Meta HRPD — اتجاهي ومرهون بالافتراضات.	العائد الإيجاري مُقيّد بسقف ١٥%؛ وتُفصح أعداد الوحدات خارج المخطط فقط حيث يُصرّح بها المطوّرون.

لماذا تهتمّ العدسة السادسة هنا

تحمل بيانات الرياض تحفّظات حقيقية — عوائد مُقيّدة بسقف، وإيجار إيجار مُقدّر، وإفصاح غير مكتمل عن الوحدات خارج المخطط. وتسمية نوع كل رقم يُبقي التحليل صادقاً ويسمح للقارئ بترييح قيمة تبدو حادّة وفق متانة أساسها.

ثقة بالتصميم

كل رقم، مُصنّف

دقيق، أو محسوب، أو مُقدّر، أو مُقيّد بسقف — لا شيء غامضاً أبداً

سجل الثقة

كل حقل جوهري مُصنّف وفق قاعدة واحدة — عالية = مصدر أساسي مُسمّى، الربع الحالي؛ متوسطة = حساب REOS؛ منخفضة = نموذجي أو مُقيّد بسقف أو نقطة تحقق مبكرة. تحمل الرياض حقول ثقة منخفضة حقيقية، وتُعرض، لا تُخفي.

الحقل	ماذا نلاحظ / كيف يُعاقل	الثقة	كما في تاريخ
ر.س ١١٢ مليار معاملات الربع الأول الوطنية	معيّار معاملات حكومي (وزارة العدل/REGA)، الربع الحالي.	عالية	٢٠٢٦ Q١
الاقتصاد الكلي · المعدل، الناتج المحلي، السكان	مؤسسات عامة مُسقاة (ساما، صندوق النقد، GASTAT).	عالية	٢٠٢٦ Q١-٢٠٢٥
صفقات المناطق والسعر/م²	معاملات SREM/REGA المسجّلة؛ مُطبّعة على المناطق بواسطة REOS.	عالية	٢٠٢٦ Q١
درجة السوق، درجة التطوير، درجة REOS	حساب مملوك لـ REOS من ثمانية مُدخلات نماذج مسجّلة — ليست بيانات مُلاحظة خام.	متوسطة	٢٠٢٦ Q١ · ٧٦.١
الوحدات والمطوّر خارج المخطط	خط أنابيب مُفصّل عنه فقط؛ وأعداد الوحدات مُبلّغ عنها لجزء من المشاريع — غير مكتملة بطبيعتها.	منخفضة	كما أفصح
العائد الإيجاري	مُقيّد بسقف ١٥% لعدد صغير من المناطق — سقف إبلاغي، لا تمايزاً حقيقياً.	منخفضة	٢٠٢٦ Q١
قيمة إيجار إيجار	مُقدّرة (السنوي ÷ ٣.٣)؛ مطابقة عبر الأشهر — ليست قراءة شهرية.	منخفضة	تقدير ٢٠٢٦
ملاحظة الربع الأول ← الربع الثاني	نقطة تحقق مبكرة على إشارات الربع الأول المُجمّدة، لا سجل أداء مُتحقّقاً متعدد السنوات.	منخفضة	٢٠٢٦ Q٢ → Q١

كيف تُحدّد المستويات

يتّبع التصنيف معياراً متدرّج الأدلة: يُقيّم الرقم على أولوية المصدر، وحداثته، واكتمال العيّنة، ومسافة الاشتقاق عن البيانات الخام. تُصنّف البيانات الحكومية المسجّلة عالية؛ وتُصنّف حسابات REOS متوسطة؛ وتُصنّف المُدخلات المُقيّدة بسقف أو النائبة أو النموذجية أو نقطة التحقق المبكرة منخفضة ولا تُصنّف أبداً كدقيقة. والعنوان الصادر للرياض: محرك المستوى والإشارة سليم، لكن العائد وإفصاح خارج المخطط وملاحظة الربع الثاني محدودة النطاق بشكل جوهري.

مُصنّف، لا مُحقّن

ثقة قابلة للتدقيق

كل حقل مُصنّف عالية / متوسطة / منخفضة بتاريخ مرجعي

١٣٦ من المصدر إلى الرقم

من البيانات إلى القرار — REOS للربع الأول

انضباط يُقدّم المصدريّة أولاً: يُحلّ كل رقم رئيسي إلى مصدر حكومي أساسي مُسمّى، أو مُدخل مُقدّر/مُفصح عنه، أو حساب مملوك لـ REOS مُعلّن عنه صراحة — بحيث لا تُخلط البيانات المُلاحظة أبداً بالبيانات المُشتقة. وعلى نحو غير معتاد، مصادر الرياض بأكملها مؤسسات عامة؛ ولا وسطاء تجاريون تجب إخفاء هويتهم.

ر.س ١١٢ مليار معاملات الربع الأول	١١٢ مليار	وزارة العدل · REGA	إجمالي وطني، كما نُشر	أساسي
صفقات المناطق والسعر/م ²	٨٠ منطقة	SREM / REGA (مُسجّل)	مُطّوع على المناطق بواسطة REOS	أساسي
المعدل · الناتج المحلي · السكان	—	SAMA · IMF · GASTAT	كما نُشر	أساسي
قيمة إيجار إيجار	تقدير	REGA إيجار	تقدير سنوي ÷ ٣.٣	مُبلّغ به
الوحدات والمطوّرون خارج المخطط	١٥,٥٣٧	إفصاح المعروض (REGA وافي)	مُربوط بالمناطق والمطوّرين؛ جزئي	مُبلّغ به
درجة السوق ودرجة التطوير	١٠٠٠٠	مملوك لـ REOS	مزيج مُرّجّح بثمانية نماذج	مُشتقّ REOS
درجة REOS والإشارة	—	مملوك لـ REOS	مُحتسبة من درجتَي الركيزتين	مُشتقّ REOS
السيولة · التّخمة · الاستخبارات	—	مملوك لـ REOS	مُشتقة من الحقول المسجّلة	مُشتقّ REOS

مؤسسات مُسّقة، حساب شفاف

تعود الأرقام إلى مؤسسات عامة مُسّقة (وزارة العدل، REGA، SREM، ساما، صندوق النقد، GASTAT)؛ وبعضها مُقدّر أو مُفصح عنه جزئياً (إيجار إيجار، الوحدات خارج المخطط)؛ والباقي حسابات مملوكة لـ REOS، مُعلّن عنها كذلك. ولأن كل مصدر خارجي مؤسسة عامة، فإن المصدريّة المنشورة والداخلية متطابقتان — لا شيء يُخفى.

قابلة للتّبع بالتصميم

خطوة واحدة إلى الأصل

أساسي، ومُقدّر، ومملوك — لا شيء غامضاً أبداً

بنية البيانات

REOS · REGA	استخبارات المناطق
١٨٨ منطقة سعودية مرصودة؛ أفضل ٨٠ في الرياض مُعروضة. درجة REOS من ثمانية نماذج — النشاط والسيولة والسعر والدخل والنمو والاستقرار وتدفق رأس المال والمعروض.	
REGA · وزارة العدل	المعاملات والسعر
الصفقات المسجلة والتسعير لكل م ² عبر السجل المرصود.	
SAMA · IMF · GASTAT	البيانات الكلية
المعدل، التضخم، الناتج المحلي، السكان؛ قيمة معاملات الربع الأول ٢٠٢٦ الوطنية.	
REGA · MoMRAH · GASTAT	القطاعات
معايير أداء المكاتب والسكني والضيافة.	
IMF · IEA · البنك الدولي	المخاطر والطاقة
النفط، والاضطراب الجيوسياسي، وسياق مخاطر السوق.	

ملاحظات المنهجية

تُدمج درجة REOS ثمانية درجات نماذج في ركيزتين — درجة السوق (الصحة الحالية: النشاط والسيولة والسعر والدخل والنمو والاستقرار) ودرجة التطوير (الجاذبية المستقبلية: النمو وتدفق رأس المال والنشاط والسيولة والسعر). درجة REOS هي متوسطهما؛ وتُقرأ الإشارة (شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة) من درجات نماذج السعر والنمو والمعروض مقابل مصفوفة ثابتة. وتعكس أعداد صفقات المناطق وعقود الإيجار العمق المسجل عبر السجل المرصود، لا تدفق الربع الأول ٢٠٢٦ وحده؛ ورقم ر.س ١١٢ مليار الوطني هو معيار معاملات الربع الأول ٢٠٢٦. وأرقام القطاعات والاقتصاد الكلي مصدرها بيانات عامة وصناعية، وهي استخبارات داعمة للقرار، لا تقييمات.

درجة REOS للربع الأول — مُنشئة كمعيار مُرقّم بالإصدار

المؤشر كمنتج. تُصان درجة REOS وإشارتها كمعيار قابل للاستشهاد، لا رسماً بيانياً لمرة واحدة؛ محرك v٦.١، مخرجات تصنيف الربع الأول ٢٠٢٦ المُجفّدة، وتيرة ربعية، ومُعزّف دائم لكل إصدار (٢٠٢٦-REOS-RUH-Q١). تُحتسب درجات الرياض للربع الأول مباشرة من بيانات هذا الربع المسجلة — لا يُعاد ضبطها على الربع الثاني — بحيث لا ينحرف المؤشر أبداً عن السلسلة التي يصفها. ويُسجل أي تنقيح للمنهجية؛ ولا تُعاد صياغة القيم التاريخية أبداً بصمت.

يُنْتج هذا التقرير من قبل AltCtrl Intelligence (تعمل تحت اسم «REOS») لأغراض المعلومات ودعم القرار فقط. ولا يُشكّل نصيحة استثمارية، أو عرضاً، أو تقييماً عقارياً وفق معيار RICS Red Book أو معايير التقييم الدولية. وتُنْتج استخبارات المناطق ودرجات REOS بمنهجية مملوكة لم تخضع لتدقيق مستقل. والبيانات التطلّعية ملاحظات تحليلية، لا تتنبّأت. وتُعتقّد جميع البيانات موثوقة لكن دون ضمان؛ ولا تتحمل الشركة أي مسؤولية عن أخطاء أو إغفالات. سريّ للغاية. حقوق النشر ٢٠٢٦ AltCtrl Intelligence.

شكل ٤٩ قائمة المصادر الكاملة

GASTAT · وزارة العدل · IMF · SAMA · MoMRAH · REGA · البنك الدولي · PIF · IEA · وزارة الاستثمار · سكني · روشن · Red Sea Global · NHC · صندوق التنمية الصناعية · S&P · Global Property Guide · AGBI · Economy Middle East · Arab News · Saudi Gazette · Zawya · تنمية · Mordor Intelligence · IMARC

تقرير من reos.altctrl.ai · hello@altctrl.ai | REOS AI · AltCtrl Intelligence

أبعد من أفضل ٨٠

لقد اطلّعت على أفضل ٨٠. والـ ١٠٨ منطقة الأخرى متاحة عند الطلب.

فكّك هذا التقرير أفضل ٨٠ حياً مُرتّباً في الرياض. وتحمل المناطق المرصودة الـ ١٠٨ المتبقية — وأي حيّ منفرد — العمق ذاته من الاستخبارات، متاح عند الطلب.

يتضمّن كل تقرير منطقة من REOS

- اتجاهات السعر لكل م²
- خط الأنابيب خارج المخطط والمعروض
- المقارنة المرجعية بين المناطق
- سياق القطاع والاقتصاد الكلي
- تاريخ المعاملات وعمق الصفقات
- العوائد الإيجارية والعقود
- درجة REOS للربع الأول والإشارة
- السكان وإشارات الطلب
- ملخصات مخصصة لمنطقة واحدة

reos.altctrl.ai

اطلب الوصول · hello@altctrl.ai

اطلب بيانات تفصيلية وتقارير مناطق مخصصة

مُوثّقة حكومياً · على مستوى المنطقة · جاهزة للقرار