

أبريل — يونيو ٢٠٢٦

الرياض تقرير الربع الثاني

٥.٥%

الوسيط للعائد الإيجاري الإجمالي

١٣٠

أحباء مكتملة التقييم

١,٦٦٨

صفقات البيع · الربع الثاني ٢٠٢٦

١٨٨

أحباء مُقيَّمة ومُصنَّفة

الربع الثاني ٢٠٢٦ ١,٦٦٨ صفقة · SAR ٣.٧٦B صفقات الأرباع الثلاثة السابقة ٩,٢١٥ المصدر — محرك ريوس الذكي · منهجية التصنيف v1.1

البيانات حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ · تاريخ النشر أغسطس ٢٠٢٦ REOS.ALTCTRL.AI

جدول المحتويات

١٢ ص	III	عمق السوق
		الاتجاه · الاقتصاد الكلي · أفضل ٨٠ · مناطق REGA · على الخارطة
١٢	١٠	اتجاه السوق
١٣	١١	الاقتصاد الكلي والتنظيمي
١٤	١٢	المؤشر المُصنَّف (أفضل ٨٠)
١٨	١٣	مناطق REGA لغير السعوديين
١٩	١٤	REGA · بوابة الدرعية
٢٠	١٥	REGA · بقية المناطق
٢١	١٦	خط أنابيب المشاريع على الخارطة
٢٢	١٧	المطوَّرون والمشاريع
٢٣	١٨	مشاريع على الخارطة (تتمة)

٢٤ ص	IV	الثقة والتوقعات
		نطاق التوقعات · مصدر البيانات · إخلاء المسؤولية
٢٤	١٩	التوقعات المستقبلية
٢٥	٢٠	المنهجية وإخلاء المسؤولية

٠٣	١	المقدمة والمحرك
٠٤	٢	الملخص التنفيذي

٠٥ ص	I	النموذج والمحرك
		ملف الحي · التقييم · التغطية
٠٥	٣	ملف الحي
٠٦	٤	كيف نحسب التقييم
٠٧	٥	قواعد التصنيف والمعاني

٠٨ ص	II	ذكاء الأحياء
		١٨٨ حيًا · مقبلة ومصنفة ومؤشر إليها
٠٨	٦	الخلاصة
٠٩	٧	حركة الأحياء
١٠	٨	أحياء الشراء
١١	٩	أحياء البناء

المدينة بأكملها، نموذج بيانات موحد

جميع أحياء الرياض البالغ عددها ١٨٨ تُفحص وتُقيّم وتُصنّف من ملف حي واحد لكل منها. سجّل الربع الثاني ٢٠٢٦ ١,٦٦٨ صفقة بيع بقيمة SAR ٣.٧٦B في سجل صكوك SREM، إلى جانب ١٨٠,١٠٩ عقد إيجار في شريحة إيجارات الأحياء. تحمل أربعة أرباع من البيانات التاريخية ١٦,٣٦٩ صفقة على مستوى الأحياء — عمق كافٍ لترتيب السعر والنمو والاستقرار والعائد بثقة.

١٧	١٣٠	١,٦٦٨	١٨٨
قابلة للاستثمار رئيسية	أحياء مكتملة التقييم	صفقات الربع الثاني المُسجّرة	ملفات الأحياء
١٢ شراء ٥ بناء	٥٨ تحت المراقبة · بيانات محدودة	٣.٧٦B · SREM SAR	ملف واحد لكل منطقة

المحرك

ملف واحد لكل حي. إشارة واحدة لكل ملف.
كل مقياس يعود إلى بيانات معاملات حكومية، مُشتق بقواعد ثابتة ومُصنّف مقابل بقية الأحياء البالغ عددها ١٨٧. تُجمّد الدرجات فور كتابتها — لا إعادة احتساب، ولا تتغيّر بعد تثبيتها، ولا تأويل بين السجل والصفحة.

الأحياء التي تقل عن حد البيانات المطلوب تبقى تحت المراقبة بدلاً من تقييمها. تتوسع التغطية مع تراكم حجم الصكوك.

سبعة أمور تحدد ملامح الربع الثاني ٢٠٢٦

قراءة منضبطة لسوق الرياض مباشرة من محرك الذكاء — الأحياء القابلة للتنفيذ أولاً، ثم الحالة الأساسية للمدينة.

١. **الإشارة متحفظة وفق قواعد صارمة.** عبر ١٨٨ حيًا، التوزيع هو ١٢ شراء / ٦ بناء / ١١٢ احتفاظ / ٥٨ مراقبة. يتطلب تصنيف الشراء تجاوز كلا الركيزتين للحد الأدنى معًا — وليس واحدة فقط.
٢. **سلة الأحياء القابلة للتنفيذ الرئيسية تضم ١٧ حيًا** (شراء + بناء بسعر بيع مُتاح). ابدأ بـ (الدريهمية / Aldurayhimiyah، المناخ / Al Manakh، العريجات / Uraija، الخير / Alkhair...). لا يزال عدد إشارات المحرك ١٨ — الحالات المُقيّدة أو ذات الإيجار فقط مُستبعدة من القائمة الرئيسية. لا تبدأ بحالة الاحتفاظ الأساسية البالغة ١١٢ حيًا.
٣. **السوق الخارجي في تباطؤ؛ وتصنيف الشراء هنا عكسي.** تراجع قيم القطاع السكني وطنيًا -٢٦.٩% سنويًا (CBRE)، بينما يعني تصنيف الشراء في ريوس التجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد.
٤. **الوسيط للعائد الإيجاري ٥.٥%** على أساس الإيجار الرسمي لكل م^٢ (آمن للطباعة؛ † عند إعادة احتساب أساس سعر البيع). وسيط سعر البيع ٣,٨٤٨ ريال/م^٢.
٥. **صكوك SREM ١,٦٦٨ · بقيمة SAR ٣.٧٦B.** صفقات الربع الثاني (شريحة الأحياء) ١,٦٤٨؛ والمتراكم على ٣ أرباع ٩,٢١٥.
٦. **حركة الأحياء: ١٠ حيًا** انتقل حديثًا لتصنيف شراء/بناء مقارنة بالربع الأول؛ و٩ فقد إشارة نشطة. معدل تبدّل التصنيف مرتفع لأن البوابة تعيد قراءة نافذة متحركة كل ربع — أفق الشراء ٣-٦ سنوات هو أساس قرار الاحتفاظ، وليس قفلاً على المسمى.
٧. **تعتمد العوائد المستقبلية** نطاق الحالة الأساسية ±٣٩% — للمستوى المكتمل (FULL) فقط؛ وإلا تُحجب التوقعات مع بيان السبب.

خمس طبقات، حقيقة واحدة

كل حي في الرياض يحمل ملفًا كاملاً واحداً. خمس طبقات منفصلة تمامًا، تتدفق البيانات فيها باتجاه واحد — من السجل الحكومي الخام إلى الإشارة النهائية. لا شيء في الطبقات السفلى يعيد كتابة ما يعلوه أبداً.

تتدفق البيانات في اتجاه واحد · من الأعلى إلى الأسفل · لا رجعة فيها

الهوية
المفتاح

المصدر
الشفافية

الحكومة
حرفي

المشتقة
المقاييس

الذكاء
الإشارة

الهوية

مفتاح ريوس الدائم: الدولة، المدينة، الحي، العملة، الوحدة. ليس معزّماً حكومياً أبداً.

المصدر

طبقة الشفافية: المصادر، بوابات التغطية، مؤشرات الجودة، الأرباع المعزولة.

الحكومة

السجل كما هو: المبيعات، الإيجارات، أنماط العقارات. لا تُحرَّر أو تُعاد تسميتها أو تُعاد احتسابها أبداً.

المشتقة

مقاييس محددة حسابياً: النمو، التذبذب، التراجع، العائد، سرعة الدوران. تُوسم عند كونها تقديرية.

الذكاء

إشارة مُصنَّفة نظيرياً: ثمانية نماذج، ركيّزتان، وقرار واحد من بين شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة.

٧٦.١

قواعد التصنيف

بعد التقريب لـ ٢٠ منزلة عشريتين

٤

الإشارات

شراء · بناء · احتفاظ · مراقبة

٨

النماذج الداخلية

تُدمج في ركيّزتين

١٨٨

ملفات الأحياء

ملف واحد لكل منطقة

قابلة للتكرار وموثقة بالإصدار

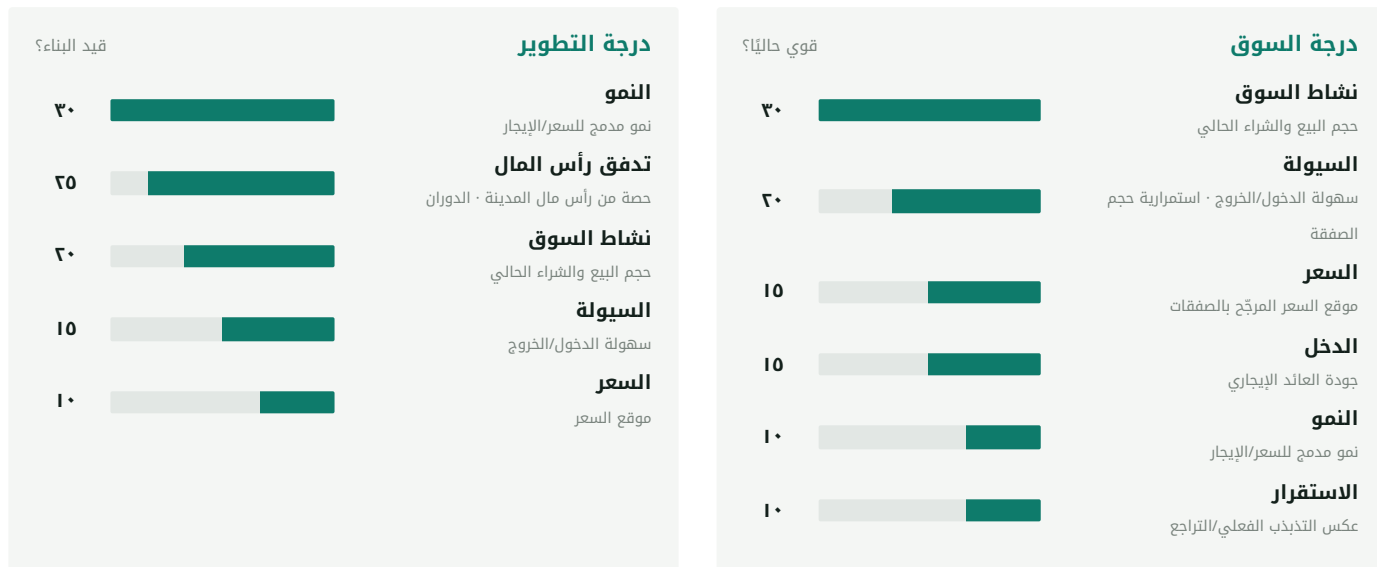
يحمل كل ملف شكل بياناته وإصدار منهجيته الخاص — قابل لإعادة الاحتساب طابقاً لطابق من طبقاته الحكومية ذاتها. أداة العرض تقرأ فقط؛ ولا تُعيد الاشتقاق أبداً.

سجل خام في الداخل. إشارة مُصنَّفة في الخارج. كل خطوة موثقة في الصفحة.

٠٠٤ كيف نحتسب التقييم

ثمانية نماذج، ركيزتان

يُصنّف كل مُدخل حسب المئين ضمن نطاق الرياض. تغدّي ثمانية نماذج ركيزتين. درجة ريوس هي متوسط درجة السوق ودرجة التطوير. النموذج الثامن (العرض) هو بوابة تصنيف البناء — ولا يدخل بوزن في أي من الركيزتين.



شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة

تقييم الحي

ركيزتان

ثمانية نماذج

بيان — أفضل ستة حسب درجة ريوس

الحي	السوق	التطوير	ريوس	الإشارة
العارض / Alarid	٧٩.٥	٨٢.١	٨٠.٨	احتفاظ
المهدية / Mahdiyah	٧٧.٣	٨٣.٢	٨٠.٢	احتفاظ
قرطبة / Qurtubah	٧٧.٦	٨٠.٩	٧٩.٢	احتفاظ
العليا / Olaya	٧٦.٥	٧٧.٤	٧٧.٠	احتفاظ
الرمال / Alrimal	٧٣.٥	٨٠.٣	٧٦.٩	احتفاظ
النرجس / Narjis	٧٩.٩	٧٣.٠	٧٦.٤	احتفاظ

من الدرجات إلى الإشارة

يتطلب الشراء تجاوز الركيزتين معًا للحد الأدنى. البناء هو بوابة العرض في النموذج الثامن (فائض العرض معكوس داخل الدرجة). وإلا فاحتفاظ إن كان قابلاً للتقييم، أو مراقبة إن لم يكن كذلك.

الدلالة تُطبع مع كل تصنيف

معنى التصنيف وفق الإصدار ٧٦.١. **الشراء = رخيص + هادئ (تجميع)**، وليس «قويًا الآن». سوء قراءة المعنى هو الخطأ الأكثر شيوعًا.

التصنيف	القاعدة (٧٦.١، بعد التقريب لمنزلتين)	المعنى المعروض	الأفق الزمني
شراء	السعر > ٤٠ و النمو > ٣٠	تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٣ سنوات)	٣-٢ سنوات
بناء	العرض ≤ ٥٥ و السعر > ٥٠ و النمو > ٤٠	بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (٩-١٥ شهرًا)	٩-١٥ شهرًا
احتفاظ	قابل للتقييم، وليس شراء ولا بناء	قوي حاليًا ومستقر — لا توصية فعلية	—
مراقبة	غير قابل للتقييم (الصفقات المتراكمة > ٥)	سوق هادئ وبيانات محدودة — تحت المراقبة	—

ترتيب التقييم

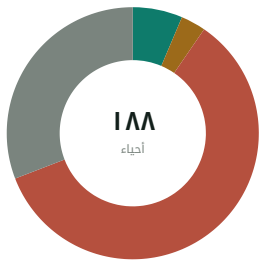
(٠ غير قابل للتقييم ← مراقبة ١٠ تقريب P و G و Sg لمنزلتين عشريتين ٢٠ بناء ٣٠ شراء ٤٠) وإلا احتفاظ. تُقرأ الإشارة من **signal.signal** — ولا تُعاد حسابها أبدًا.

٥٨	١١٢	٦	١٢
مراقبة	احتفاظ	بناء	شراء
بوابة البيانات المحدودة	الحالة الأساسية للمدينة	بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد	تجميع

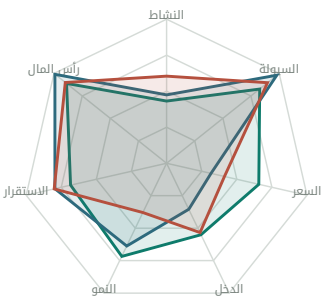
أين أتحرك؟ باختصار

الأحياء القابلة للتنفيذ الرئيسية أولاً (شراء + بناء بسعر بيع متاح) — ثم التوزيع الذي يثبت أن الفرز متحفظ. يبقى عدد إشارات المحرك ٦+١٢؛ الحالات المُقيّدة أو ذات الإيجار فقط مذكورة في الحاشية لا في الواجهة.

توزيع الإشارات



بصمة النموذج لأفضل حالات الشراء



الدريهمية / Aldurayhimiyah
المناخ / Al Manakh
العريجة / Uraija

بيان — القابلة للتنفيذ الرئيسية (١٧ - شراء + بناء)

الحي	الإشارة	ريوس	ريال/م²	العائد
الدريهمية / Aldurayhimiyah	شراء	٦٦.٥	٣,٩٩٨	٥.٧%
المناخ / Al Manakh	شراء	٦٤.٨	٩٦٨	—
العريجة / Uraija	شراء	٦٣.٨	٦,٢٧٤	٦.٧%
الخير / Alkhair	شراء	٦١.٦	١,٤١٧	١١.٤%
الرفيعة / Al Rafiah	شراء	٥٩.٦	٥,٦٩٢	٥.١%†
أم سليم / Umm Sulaim	شراء	٥٩.٤	٣,١٢١	٧.٦%
الفصلية / Alfaisaliyah	شراء	٥٦.٤	١,٤٩٥	١٤.١%†
الدار البيضاء / Aldaar Albayda	شراء	٥٥.٦	٦,٢٧٠	٧.٠%
المصفاة / Almusfah	شراء	٥٣.٦	١,٤٦١	—
حلة بن دايل / Hillat Bin Dayil	شراء	٤٧.٨	٣,٠٢٧	—
الصالحية / Alsalihiyah	شراء	٣٩.٦	١,٠٦١	١٤.٢%†
المصانع / Almasani	شراء	٣٨.٤	٧٧٨	—
الصفاء / Alsafa	بناء	٦٧.٤	٦,١١٤	٥.٤%†
الشفاء / Alshifa	بناء	٦١.٩	٣,٦٠٠	٤.٨%†
الخليج / Alkhalij	بناء	٥٧.٦	٣,١٢٨	٦.٣%
عريض / Uraid	بناء	٥٦.٠	٨١٥	—
المربع / Almuraba	بناء	٥١.٦	٤,٦١٧	٥.١%

† يُحتسب العائد المعروض من الإيجار الرسمي ÷ السعر المُدرج بالريال/م² عندما يختلف أساس سعر بيع المحرك عن السعر المُدرج (أو عند فشل اختبار منطقية نطاق السعر). التصنيفات والدرجات دون تغيير.

مُستبعد من هذا البيان (١): الملك سلمان / King Salman (بناء، درجة ريوس مُقيّدة عند ١٥ - لا يوجد سعر بيع) — يُحتفظ بإشارة المحرك؛ ومُستبعد من السلة الرئيسية حتى يتوفر سعر بيع واضح.

ما الذي تغيّر منذ الربع الماضي

يحوّل الدرجة الثابتة إلى قصة متكاملة. الانتقال من الربع الأول إلى الربع الثاني وفق تشغيل المحرك السابق. ١٠ حيًا انتقل حديثًا لتصنيف شراء/بناء؛ ٩ فقد إشارة نشطة — معدل التبدّل الفصلي المرتفع متوقع: تُعيد التصنيفات قراءة نافذة سعر/نمو متحركة كل ربع. **أفق الشراء ٢-٣ سنوات هو أساس قرار الاحتفاظ، وليس قفلاً على المسمى** — فقد ينقلب الحي عند البوابة بينما تستمر فرضية التجميع.

١٨٨

١٢

٩

١٠

الربع السابق مؤشر الربع الأول ٢٠٢٦	شراء حاليًا ٤ مستمر من الربع الأول	خرج من التصنيف فقد شراء/بناء ← احتفاظ/مراقبة	شراء/بناء جديد أصبح نشطًا هذا الربع
---------------------------------------	---------------------------------------	---	--

قاعدة الزخم (٨ ريوس)				جديد هذا الربع (رئيسي)			
الآن	Δ	الحي		الآن	ريوس	الحي	
مراقبة	+0٠.0	Mohammadiyah / المحمدية		شراء	00.٦	Aldaar Albayda / الدار البيضاء	
احتفاظ	+٢٨.٢	Alnafal / النفل		شراء	٦٦.0	Aldurayhimiyah / الدريهمية	
شراء	+٢٧.٨	Al Rafiah / الرفيعة		شراء	0٦.٤	Alfaisaliyah / الفيصلية	
مراقبة	+٢٦.٦	Alsinaiyah / المدينة الصناعية الجديدة		شراء	٦٤.٨	Al Manakh / المناخ	
احتفاظ	+٢٦.١	Alraid / الرائد		بناء	0١.٦	Almuraba / المربع	
احتفاظ	+٢0.٤	Alamal / العمل		شراء	0٩.٦	Al Rafiah / الرفيعة	
احتفاظ	+٢٤.٢	Aldeerah / الديرة		شراء	٤٧.٨	Hillat Bin Dayil / حلة بن دايل	
شراء	+٢٣.٢	Al Manakh / المناخ		شراء	0٩.٤	Umm Sulaim / ام سليم	

مُصنّف كجديد أيضًا لكنه مُستبعد من الواجهة الرئيسية: الملك سلمان / King
Salman (مُقيّد / لا يوجد سعر بيع).

التبدّل ≠ انكسار الأفق

أفق الشراء ٢-٣ سنوات يوضح مدة الاحتفاظ بالفرضية بعد الدخول. التصنيف الفصلي هو فرز جديد على الصفقات المتراكمة — والأحياء الحديثة تتبدّل كثيرًا. هذه حساسية في البوابة، وليس دليلًا على أن المحرك أغفل قرار الربع الماضي.

قائمة الفرص

١٢ حيًا بتصنيف شراء — إشارات تجميع. سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد. بطبيعته، يختار تصنيف الشراء ضعف السعر — فالنمو السلبي المتراكم هو الإشارة نفسها وليس تناقضًا معها. نطاقات ٣/٥/١٠ سنوات ومعدل العائد الداخلي في صفحة التوقعات المستقبلية. † = العائد محتسب على السعر المُدرج بالريال/م² (اختلاف في أساس سعر بيع المحرك).

٦٤.٨

المناخ / Al Manakh

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

٩٦٨

—

-٦.٧%

٦٦.٥

الدريهمية / Aldurayhimiyah

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

٣,٩٩٨

٥.٧%

-٥.٣%

٦١.٦

الخير / Alkhair

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

١,٤١٧

١١.٤%

-١٧.٧%

٦٢.٨

العريجات / Uraiija

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

٢,٢٧٤

٦.٧%

-٩.٣%

٥٩.٤

ام سليم / Umm Sulaim

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

٣,١٢١

٧.٦%

-٧.٠%

٥٩.٦

الرفيعة / Al Rafiah

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

٥,٦٩٢

٥.١%†

-٢٣.٨%

٥٥.٦

الدار البيضاء / Aldaar Albayda

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

٢,٢٧٠

٧.٠%

-١٠.٨%

٥٦.٤

الفيصلية / Alfaisaliyah

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

١,٤٩٥

١٤.١%†

-١٨.٥%

٤٧.٨

حلة بن دايل / Hillat Bin Dayil

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

٣,٠٢٧

—

-٣٤.٤%

٥٢.٦

المصفاة / Almusfah

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

١,٤٦١

—

-١٠.٧%

٣٨.٤

المصانع / Almasani

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

٧٧٨

—

-٤٣.٠%

٣٩.٢

الصالحية / Alsalihiyah

شراء

تجميع — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد (٣-٢ سنوات)

ريال/م²

العائد

النمو

١,٠٦١

١٤.٣%†

-١٢.٠%

بوابة العرض، حيًا بحي

٥ حيًا رئيسيًا بتصنيف بناء وبسعر بيع متاح — يُمنح التصنيف عبر النموذج $8 \leq S$ مع سقوف مرنة للسعر/النمو. لا يزال عدد إشارات البناء في المحرك ٦ · الحالات المُستبعدة مذكورة في الحاشية أدناه.

٦١.٩

الشفاء / Alshifa

بناء

بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (١٥-٩ شهراً)

ريال/م²

درجة العرض S

نشط

فائض العرض

٣,٦٠٠

٥٩.٨

١

×٠.١٤

مخزون محدود (١ مشروع نشط) — درجة العرض تعكس تركّزًا في المرحلة المبكرة (S ٥٩.٨)، وليس حجمًا كبيرًا.

٦٧.٤

الصفاء / Alsafa

بناء

بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (١٥-٩ شهراً)

ريال/م²

درجة العرض S

نشط

فائض العرض

٦,١١٤

٧٥.٣

١٤

×٠.١٨

مخزون في مرحلة مبكرة (١٠٠% مبكر) — يكافئ النموذج ٨ توقيت خط الأنابيب قبل التسليم (S ٧٥.٣).

٥٦.٠

عريض / Uraid

بناء

بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (١٥-٩ شهراً)

ريال/م²

درجة العرض S

نشط

فائض العرض

٨١٥

٦٣.٢

٣

×٠.٠٠

لا يوجد خط أنابيب وحدات معلن عنه (فائض العرض ٠.٠) — تصنيف البناء ناتج عن الترتيب النظيري للمشاريع النشطة وسقوف مرنة للسعر/النمو (S ٦٣.٢)، وليس إشارة تخمة.

٥٧.٦

الخليج / Alkhalij

بناء

بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (١٥-٩ شهراً)

ريال/م²

درجة العرض S

نشط

فائض العرض

٣,١٢٨

٥٨.٥

٢

×٣.٠٤

فائض عرض مرتفع (×٣.٠) — لا تزال S ٥٨.٥ تعبر عبر مزيج النشاط/المرحلة المبكرة؛ راقب معدل الاستيعاب مقابل خط الأنابيب.

٥١.٦

المربع / Almuraba

بناء

بوابة العرض (نموذج ٨) عبرت الحد — تُعرض تفاصيل الحي (١٥-٩ شهراً)

ريال/م²

درجة العرض S

نشط

فائض العرض

٤,٦١٧

٦٣.٤

٦

×١٦.٨٥

مخزون كثيف (×١٦.٨ من المبيعات المتراكمة) — يعبر تصنيف البناء بفضل المشاريع النشطة وخط الأنابيب المبكر (S ٦٣.٤)؛ خطر التخمة هو جوهر المخاطرة، لا زخم سوق فارغ.

كيف تُقرأ فائض العرض

فائض العرض = وحدات خط الأنابيب ÷ المبيعات السكنية المتراكمة على ٤ أرباع (بالسنوات من المخزون). يعكس النموذج ٨ هذا المقياس — فارتفاع فائض العرض **يضر** بدرجة العرض؛ لكن المشاريع النشطة وحصة المرحلة المبكرة قد تكفي لعبور $S \leq ٥٥$. لذا فإن نسبة $١٦.٩ \times$ في المربع (Almuraba) هي مخاطرة تخمة داخل بوابة تم عبورها؛ ونسبة ٠.٠ في عريض (Uraid) هي نشاط بلا مخزون وحدات؛ ومخزون بمشروع واحد في مرحلة مبكرة هو تركّز وليس زخمًا على مستوى المدينة. التصنيفات دون تغيير.

بناء مُستبعد (غير ظاهر في البطاقات)

الملك سلمان / King Salman — يُحتفظ بتصنيف البناء في المحرك؛ ريو س ١٥.٠ · حد أدنى مُقيّد · لا يوجد سعر بيع في السجل · المستوى إيجار فقط. لا تزال درجة السعر تعبر قاعدة البناء، لكن الحي محجوب عن السلة الرئيسية.



الجزء الثالث

REOS

السوق

عمق السوق



وراء الدرجات، السوق المسجل نفسه — اتجاه الصفقات، السياق الاقتصادي الكلي، أفضل الأحياء تصنيفاً، مطوّرو المشاريع على الخارطة، ومناطق REGA لتملك غير السعوديين.

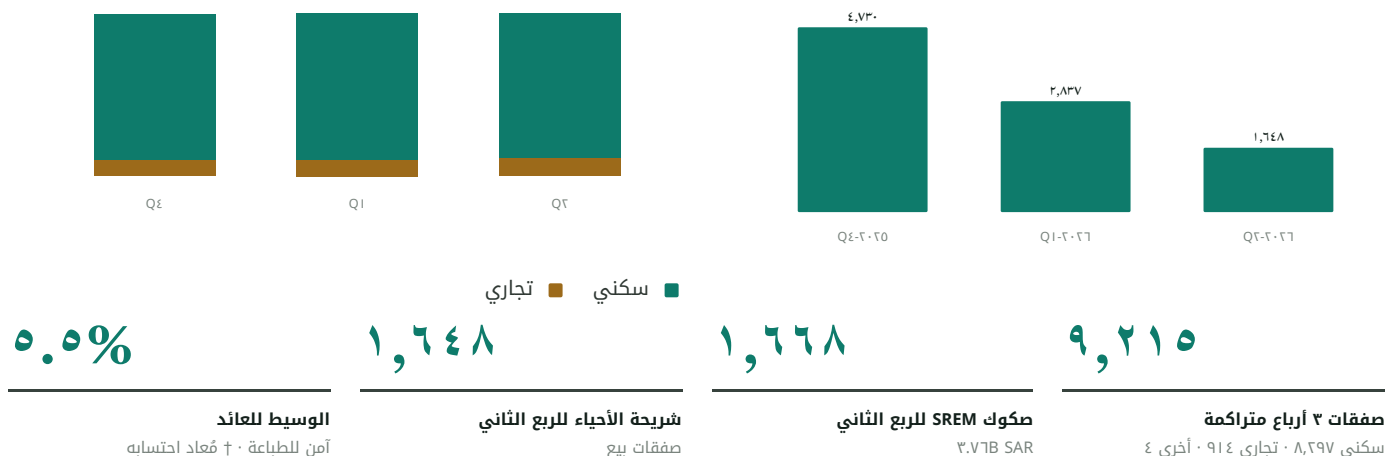
١٠ · اتجاه السوق

إلى أين اتجه السوق

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

مزيج السكني مقابل التجاري

عدد الصفقات حسب الربع



قراءة الاتجاه

السوق الخارجي في تباطؤ بينما أحياء الشراء في ريوس هي تجميع عكسي — سعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد.

الخلفية، وليست جزءًا من الدرجة

الاقتصاد الكلي للمملكة + أخبار الربع الثاني. حقيقية، مُنسوبة لمصدرها، ولا تدخل أبدًا في أي نموذج أو درجة أو تصنيف.

بيانات الاقتصاد الكلي

المؤشر	قيمة الربع الثاني ٢٠٢٦	المصدر
رؤية ٢٠٣٠	برنامج التنويع الاقتصادي	الحكومة / PIF
معدل الريبو لدى ساما	٠.٢٥%	SAMA
معدل الريبو العكسي لدى ساما	٤.٧٥%	SAMA
ضريبة التصرفات العقارية (RETT)	٠%	ZATCA / MOJ
الناتج المحلي الإجمالي السعودي (IMF)	١.٧% (٢٠٢٤) — ٣.٣% (٢٠٢٥) — ٤.١% (٢٠٢٦، متوسط الأجل)	IMF
نمو الناتج المحلي غير النفطي	نحو ٤.٥% سنويًا	GASTAT
معدل تملك المساكن	نحو ٦٣.٧% (الهدف ٧٠% بحلول ٢٠٣٠)	الحكومة
عدد السكان الوطني (تقدير ٢٠٢٦)	نحو ٣٣.٤ مليون نسمة	GASTAT
التضخم العام / تضخم الإسكان	نحو ١.٩% / ٣.٢%+	GASTAT
نسبة العقار من الناتج المحلي	نحو ٠.٨%	GASTAT
أصول PIF / المشاريع العملاقة	أكثر من ٩٣٠ مليار دولار؛ نيوم ٥٠٠ مليار دولار، الدرعية، مترو الرياض	PIF
برنامج سكني	أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ وحدة مخصصة	وزارة الإسكان
سوق التمويل العقاري	أكثر من ٥٥٠ مليار ريال قائمة؛ نحو ٧٠% بسعر ثابت	SAMA
تملك غير السعوديين	نفاذ النظام ٢٢ يناير ٢٠٢٦ (وطنيًا، نحو ١٧٠ منطقة)؛ قائمة الرياض المحددة = ١٠ مناطق (بوابة REGA، ٢٣ يونيو ٢٠٢٦)	REGA

أخبار السوق للربع الثاني ٢٠٢٦

- تراجع قيم صفقات القطاع السكني -٢٦.٩% سنويًا لتصل إلى ٣٧.٦٧ مليار ريال؛ وتراجعت الأحجام -١٤.٢% — **CBRE**
- تباين الأداء: الشقق +١.١، الأراضي +٦.٣، الفلل -٩.٧% — **CBRE**
- ارتفع سعر المكاتب الفاخرة في الرياض ٣% ليصل إلى ٣,٣٢٠ ريال/م²؛ إشغال فئة A نحو ٩٩%؛ وأكثر من ٧٨٠ ترخيص مقر إقليمي (RHQ) — **CBRE**
- تراجع إشغال الفنادق في الرياض -١٧.٩% ليصل إلى ٤٩.٣%؛ وتراجع **Knight Frank** -١٨.٣% RevPAR
- يعمل صندوق التنمية العقارية (RDF) على نشر دعم الأقساط لامتناس أثر التباطؤ — **CBRE**

أفضل ٨٠ حسب درجة ريوس

أفضل ٨٠ من أصل ١٨٨ · نحو ٢٧ حيًّا في كل صفحة · صفحات المشاريع على الخارطة و REGA تغطي الباقي. + = العائد محتسب على السعر المُدرج بالريال/م².

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد
١	العارض / Alarid	٨٠.٨	احتفاظ	٧,٢٣٩	٥.٢%
٢	المهدية / Mahdiyah	٨٠.٢	احتفاظ	٥,١١٠	٦.٢%
٣	قرطبة / Qurtubah	٧٩.٢	احتفاظ	٧,١٦٠	٤.٨%+
٤	العليا / Olaya	٧٧.٠	احتفاظ	١٢,٧٧٢	٣.٦%
٥	الرمال / Alrimal	٧٦.٩	احتفاظ	٣,٩٣٣	٥.٨%
٦	النرجس / Narjis	٧٦.٤	احتفاظ	٨,٤٦١	٤.٦%
٧	الملك فيصل / King Faisal	٧٤.٤	احتفاظ	٥,٢١١	٦.٨%
٨	المصيف / Almasif	٧٣.٢	احتفاظ	١١,١٦٢	٣.٢%+
٩	الملقا / Malqa	٧٢.٤	احتفاظ	٨,٨٨١	٤.١%
١٠	الضباط / Aldhubat	٧١.٢	احتفاظ	٦,٨٧٩	٤.٧%
١١	المرسلات / Almursalat	٧٠.٨	احتفاظ	٨,١٥٠	٥.٢%
١٢	الندي / Alnada	٧٠.٢	احتفاظ	٨,٤١٦	٥.٢%
١٣	الياسمين / Yasmin	٧٠.١	احتفاظ	٦,٢٧٦	٦.٦%
١٤	العمل / Alamal	٦٩.٩	احتفاظ	٩,٥٥٧	٢.٣%+
١٥	طويق / Tuwaiq	٦٩.٨	احتفاظ	٣,٢٧٨	٦.٨%
١٦	النسيم / Alnaseem	٦٩.٦	احتفاظ	٤,٠٣٨	٥.٤%+
١٧	النظيم / Nadheem	٦٩.٥	احتفاظ	١,٨٨٥	٩.٤%+
١٨	الديرة / Aldeerah	٦٨.٨	احتفاظ	٦,٤٠٢	٤.٤%
١٩	المنار / Almanar	٦٨.٤	احتفاظ	٥,٨٣٣	٤.١%
٢٠	المشاعل / Al Mashail	٦٨.٤	احتفاظ	٢,٩٢٢	١٠.٧%+
٢١	الربوة / Alrabwah	٦٧.٧	احتفاظ	٨,٠٠٦	٤.٢%
٢٢	عتيقة / Utayqah	٦٧.٥	احتفاظ	٦,١٩٣	٢.٧%+
٢٣	الصفاء / Alsafa	٦٧.٤	بناء	٦,١١٤	٥.٤%+
٢٤	الدريهمية / Aldurayhimiyah	٦٦.٥	شراء	٣,٩٩٨	٥.٧%
٢٥	ديراب / Deerab	٦٦.٠	احتفاظ	٢,٠١٩	٨.٩%+
٢٦	المعذر / Almathar	٦٥.٤	احتفاظ	١١,٣٦٦	٢.٦%
٢٧	الجزيرة / Aljazirah	٦٥.٢	احتفاظ	٣,٤٣٥	٧.٧%

المؤشر المُصنَّف (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد
٢٨	المحمدية / Mohammadiyah	٦٥.٢	مراقبة	٢٥,٢٣٠	٣.٤%
٢٩	الجنادرية / Janadriyah	٦٥.١	احتفاظ	٢,٨٣٨	٧.٩%
٣٠	مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	٦٤.٨	احتفاظ	٢,٣٧٠	١٠.٠%†
٣١	المناخ / Al Manakh	٦٤.٨	شراء	٩٦٨	—
٣٢	المروج / Almurooj	٦٤.٦	احتفاظ	٦,٤٧١	٣.٠%
٣٣	الصحافة / Sahafa	٦٤.٤	احتفاظ	١١,٢٦١	٣.٦%
٣٤	الرائد / Alraid	٦٤.٤	احتفاظ	٢٢,٠٤٣	٢.٠%†
٣٥	القادسية / Alqadisiyah	٦٤.٠	احتفاظ	٤,٧٠١	٥.٦%
٣٦	العزيزة / Aziziyah	٦٣.٧	احتفاظ	٣,٠٣١	٦.٨%
٣٧	لبن / Laban	٦٣.٥	احتفاظ	٣,٣٢٣	٦.٥%
٣٨	نمار / Namar	٦٣.٤	احتفاظ	١,٣٥٣	١٣.٧%†
٣٩	بدر / Badr	٦٢.٩	احتفاظ	٢,٢٦٢	٧.٤%
٤٠	الروابي / Al Rawabi	٦٢.٩	احتفاظ	٥,٦٢٨	٤.٦%
٤١	الوزارات / Alwizarat	٦٢.٩	احتفاظ	١١,٩٣٣	٣.٣%
٤٢	العريجات / Uraija	٦٢.٨	شراء	٢,٢٧٤	٦.٧%
٤٣	المونسية / Munsiyah	٦٢.٦	احتفاظ	٤,٤٦٦	٦.٩%†
٤٤	النفل / Alnafal	٦٢.٦	احتفاظ	٨,٧٩٠	٤.٠%†
٤٥	شبرا / Shubra	٦٢.٥	احتفاظ	٣,٩٦٩	٥.٠%
٤٦	الحزم / Alhazm	٦٢.٥	احتفاظ	٢,٩٦١	٥.٧%
٤٧	الشميسي / Alshumaisi	٦٢.٣	احتفاظ	٥,٠٥٧	—
٤٨	الملز / Malaz	٦٢.٣	احتفاظ	٣,٩١٦	٧.٧%†
٤٩	النهضة / Alnahdah	٦٢.١	احتفاظ	٥,٢٣٢	٤.٤%
٥٠	السويدي / Suwaidi	٦٢.١	احتفاظ	٣,٧٤٥	٦.١%
٥١	العود / Aloud	٦٢.١	احتفاظ	٣,٠٠٧	٥.٩%
٥٢	عرقه / Irqah	٦٢.٠	احتفاظ	٣,٩٠٧	٥.٧%
٥٣	التعاون / Taawun	٦٢.٠	احتفاظ	٥,٣٥٥	٤.٧%
٥٤	الشفاء / Alshifa	٦١.٩	بناء	٣,٦٠٠	٤.٨%†

المؤشر المُصنَّف (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد
00	البديعة / Abadiyah	٦١.٨	احتفاظ	٣,٢٩٨	0.٩%
0٦	الخير / Alkhair	٦١.٦	شراء	١,٤١٧	١١.٤%
0٧	اليمامة / Al Yamamah	٦١.0	احتفاظ	٣,٦٧٤	٤.٦%†
0٨	منفوحة / Manfuhah	٦١.٣	احتفاظ	٣,0٣٣	٣.٨%
0٩	الخالدية / Alkhalidiyah	٦١.٢	احتفاظ	٦,٩٩٢	٦.٣%†
٦٠	عكاظ / Ukaz	٦١.١	احتفاظ	٦,٩٤٩	٦.٨%
٦١	البيان / Albayan	٦٠.٩	احتفاظ	٦,٣٠٣	٩.٠%
٦٢	المنصورة / Almansurah	٦٠.٦	احتفاظ	٣,١٠٤	٧.٧%
٦٣	السليمانية / Sulaymaniyah	٦٠.٦	احتفاظ	٦,٢٨٤	٧.٣%†
٦٤	الرفيعة / Al Rafiah	0٩.٦	شراء	0,٦٩٢	0.١%†
٦0	ام سليم / Umm Sulaim	0٩.٤	شراء	٣,١٢١	٧.٦%
٦٦	غبيراء / Ghubayra	0٩.٢	احتفاظ	٣,١٩٢	—
٦٧	أحد / Uhud	0٩.٢	احتفاظ	٦,٩٣١	٦.٢%†
٦٨	السعادة / Alsaadah	0٩.١	احتفاظ	٤,٤0٤	0.١%
٦٩	السلي / Alsalay	0٨.٨	احتفاظ	٦,٠0٢	١٠.٩%†
٧٠	الملك فهد / Kingfahddistrict	0٨.٧	احتفاظ	٦,٠٠٠	٩.٢%
٧١	الازدهار / Alizdiyar	0٧.٨	احتفاظ	٧,0٣٨	0.١%†
٧٢	الخليج / Alkhalij	0٧.٦	بناء	٣,١٢٨	٦.٣%
٧٣	الجرادية / Aljaradiyah	0٧.٤	احتفاظ	٣,٤٣٢	0.٣%†
٧٤	الفيحاء / Alfayha	0٧.١	احتفاظ	0,٦0٢	٤.٤%
٧0	العقيق / Aqiq	0٦.٨	احتفاظ	١٢,٠٧٩	—
٧٦	إشبيلية / Ishbiliyah	0٦.٨	احتفاظ	٤,٣٩٩	٦.٦%†
٧٧	حطين / Hittin	0٦.٨	احتفاظ	١٠,٤٨0	٤.0%
٧٨	الفيصلية / Alfaisaliyah	0٦.٤	شراء	١,٤٩0	١٤.١%†
٧٩	عليشة / Ulayshah	0٦.٣	احتفاظ	٨,٠0٠	٢.0%†
٨٠	السلام / Salam	0٦.٢	احتفاظ	٤,٨٠٠	0.٧%

١٣ · تملك غير السعوديين REGA · سياق — غير مُدرج في التقييم

مناطق REGA المحددة للاستثمار الأجنبي

مناطق رسمية يجوز فيها لغير السعوديين التملك في الرياض. المصدر: saudiproperties.rega.gov.sa — ٢٣ يونيو ٢٠٢٦. هذه المناطق البالغ عددها ١٠ هي المناطق المحددة للرياض على تلك البوابة — وليست البصمة الوطنية البالغة نحو ١٧٠ منطقة المذكورة في صفحة الاقتصاد الكلي (نفاذ النظام في ٢٢ يناير ٢٠٢٦). الأسماء أدناه هي النصوص العربية الرسمية من REGA (دون إعادة ترجمة). تُفصل عناوين المشاريع بالعربية من وافي. سياق فقط — لا يدخل في أي تقييم.

٣ / ١

~١٧٠

٢٥

١٠

هذه الصفحة
تفاصيل سدره

مناطق وطنية
نفاذ النظام ٢٢ يناير ٢٠٢٦

مطابقة على الخارطة
مرتبطة بوافي

مناطق محددة بالرياض
بوابة REGA ٢٣ يونيو ٢٠٢٦

منطقة نشطة · سدره (SEDRA)

SEDRA L002 سدره

١٤ مشروع مطابق على الخارطة · مفتوح لجميع الجنسيات

المشروع	التسمية الإنجليزية	المطور	النوع	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
سدره ٥	Sdrh ٥	ROSHN Group	فل	—	٢٧	قيد الإنشاء
رسين سدره	—	Ajdan Development	فل	—	٨٢	قيد الإنشاء
سدره ٢ أراضي	Sdrh ٢ Arady	ROSHN Group	أرض	—	٠	قيد الإنشاء
سدره ١	Sdrh ١	ROSHN Group	شقق	٣٩٠	٨٥	قيد الإنشاء
ايوان سدره ٣	Aywan Sdrh ٣	Retal Urban Development	فل	—	٨٨	قيد الإنشاء
رويا سدره	Rwya Sdrh	Retal Urban Development	شقق	—	٨٣	قيد الإنشاء
رتال سدره ١٥	Rtal Sdrh 0a	Retal Urban Development	فل	—	٠	قيد الإنشاء
رتال سدره ب٥	Rtal Sdrh B٥	Retal Urban Development	فل	—	٠	قيد الإنشاء
في سدره ٢	Fy Sdrh٢	—	فل	—	٠	قيد الإنشاء
مركز التجزئة لسدره ٣	—	ROSHN Group	محل تجاري	—	—	قيد الإنشاء
سدره ٤ أراضي	Sdrh ٤ Arady	ROSHN Group	أرض	—	٦٩	قيد الإنشاء
سدره ٣ أراضي	Sdrh ٣ Arady	ROSHN Group	أرض	٢٥	٦١	قيد الإنشاء
سدره ٥ أراضي	Sdrh ٥ Arady	ROSHN Group	أرض	—	٥٨	قيد الإنشاء
سدره سكوير	—	ROSHN Group	محل تجاري	١٤٠	—	قيد الإنشاء

مناطق REGA — بوابة الدرعية

سجل المشاريع المطابقة على الخارطة في بوابة الدرعية. تُعرض عناوين المشاريع بالعربية الرسمية أولاً؛ وتظهر التسميات الإنجليزية فقط عندما تكون إنجليزية حقيقية — وتُحذف الكتابة اللاتينية الآلية من وافي.

منطقة نشطة · بوابة الدرعية (Diriyah Gate)

Diriyah Gate بوابة الدرعية L065

١٠ مشروع مطابق على الخارطة · مفتوح لجميع الجنسيات

المشروع	التسمية الإنجليزية	المطوّر	النوع	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
الريتز كارلتون ريزيدنسز سيجنتشر كوليكتشن الدرعية	—	Diriyah Company	شقق	١٢٥	٣٦	قيد الإنشاء
ميدان الدرعية	Mydan Aldrayh	Diriyah Company	محل تجاري	٣٣	٠	قيد الإنشاء
فايينا ريزيدنسز وادي صفار	Fayyna Ryzdysz Wady Sfar	Diriyah Company	فل	—	٠	قيد الإنشاء
الريتز كارلتون الدرعية	Alrytz Karltn Aldrayh	Diriyah Company	سكني	—	٨٦	قيد الإنشاء
جادة جبل القرين	Jadh Jbl Alqryn	Diriyah Company	محل تجاري	٤٨	٠	قيد الإنشاء
مكاتب البوابة	Mkatb Albwabh	Diriyah Company	مكاتب	—	—	قيد الإنشاء
منازل الحداوي	Mnazl Alhdawy	Diriyah Company	شقق	—	٠	قيد الإنشاء
ميدان الملك سلمان	Mydan Almlk Slman	Diriyah Company	محل تجاري	—	—	قيد الإنشاء
منازل الحداوي	Mnazl Alhdawy	Diriyah Company	محل تجاري	—	٠	قيد الإنشاء
منازل الحداوي ٢	Mnazl Alhdawy ٢	Diriyah Company	مجمع سكني	—	—	قيد الإنشاء

مناطق REGA — البقية

مطابقات نشطة أخرى، ثم مناطق محددة لم تُسجّل لها بعد مشاريع مطابقة على الخارطة في وافي.

مناطق نشطة أخرى

New Murabba L050 المربع الجديد

١ مشروع مطابق على الخارطة · مفتوح لجميع الجنسيات

المشروع	التسمية الإنجليزية	المطوّر	النوع	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
مشروع شركة تطوير المربع الجديد (بيع اراضي المرحلة الاولى)	—	شركة تطوير المربع الجديد مساهمة مقفلة	أرض	—	—	قيد الإنشاء

محددة · بلا مشاريع مطابقة على الخارطة بعد

Comprehensive Development Projects L057 مشاريع التطوير الشامل على الأراضي الواقعه داخل النطاق العمراني

· مشروع على الخارطة حاليًا · محددة لتملك غير السعوديين

KAFD L070 مركز الملك عبدالله المالي

· مشروع على الخارطة حاليًا · محددة لتملك غير السعوديين

King Salman International Airport L039 مطار الملك سلمان الدولي

· مشروع على الخارطة حاليًا · محددة لتملك غير السعوديين

King Salman Park L006 حديقة الملك سلمان

· مشروع على الخارطة حاليًا · محددة لتملك غير السعوديين

Qiddiya L001 القدية

· مشروع على الخارطة حاليًا · محددة لتملك غير السعوديين

The Sports Boulevard and the Arts District L038 المسار الرياضي ومنطقة الفنون

· مشروع على الخارطة حاليًا · محددة لتملك غير السعوديين

Transit-Oriented Development (TOD) L047 مواقع التطوير الموجه للنقل العام

· مشروع على الخارطة حاليًا · محددة لتملك غير السعوديين

كيف تُقرأ هذه الصفحة

أسماء المناطق بالعربية مأخوذة حرفيًا من سجل المناطق المحددة لدى REGA. الأهلية على مستوى القطعة معتمدة فقط عبر saudiproperties.rega.gov.sa. رقم الـ ١٧٠ منطقة تقريبًا في صفحة الاقتصاد الكلي هو البصمة الوطنية عند نفاذ النظام؛ وهذا الفصل يغطي مناطق الرياض فقط. لا تُدرج هذه الإصدار هذه المناطق أبدًا ضمن تصنيفات شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة.

١٦ ٠ خط أنابيب المشاريع على الخارطة

أعمق خطوط الأنابيب

خط أنابيب الأحياء من مدخلات العرض في النموذج ٨، إضافة إلى سجل وافي المسجل (٣٢٠ مشروعًا نشطًا على الخارطة في الرياض). فائض العرض = خط الأنابيب ÷ المبيعات السكنية المتراكمة (٧٦.١).

٤٤

أحياء لديها خط أنابيب
مدخلات النموذج ٨

٢٠,٣٩٧

وحدات مُعلّنة
حيث يذكر وافي عدد الوحدات

٣١١

قيد الإنشاء
السجل النشط

٣٢٠

مشاريع وافي
على الخارطة مَرخّصة من REGA

الحي	وحدات خط الأنابيب	الإشارة
مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	٣,١٤٧	احتفاظ
الجنادرية / Janadriyah	٢,٩٢٦	احتفاظ
الوسام / Alwisam	١,٣٢٨	احتفاظ
الترجس / Narjis	١,١٣٣	احتفاظ
الصحافة / Sahafa	١,٠٨٠	احتفاظ
ديراب / Deerab	٩١٤	احتفاظ
المربع / Almuraba	٨٧٦	بناء
النخيل / Nakheel	٧٣٠	احتفاظ
الخير / Alkhair	٧٠١	شراء
العارض / Alarid	٤٣٠	احتفاظ
القادسية / Alqadisiyah	٣٦٠	احتفاظ
الرمال / Alrimal	٣٣٢	احتفاظ
حطين / Hittin	٢٤٠	احتفاظ
العليا / Olaya	٢٣٣	احتفاظ
المونسية / Munsiyah	٢٢٨	احتفاظ
الملقا / Malqa	٢٢٧	احتفاظ

المصدر

وحدات الأحياء من **models.supply**. سجل المشاريع من صفحات تفاصيل وافي التابعة لـ REGA (July ٢٠٢٦) REGA Wafi Detail Pages (refresh ٢٠٢٦-٠٧-٠٨).

من يبني

المطوِّرون النشطون في مشاريع على الخارطة وأكبر المشاريع المُعلَّنة في سجل وافي بالرياض. مُرتَّبة حسب الوحدات المُعلَّنة، ثم عدد المشاريع — سياق لتصنيف البناء، وليس إعادة كتابة لمدخلات التقييم.

أبرز المطوِّرين حسب وحدات خط الأنابيب المُعلَّنة

المطوِّر	المشاريع	الوحدات	الأحياء المستهدفة
Mohammed Al Habib Real Estate	٩	١,٩٥٣	Al Fursan, Alnahdah, King Khalid Airport
شركة التطوير الشامل للتطوير العقاري	١	١,٧٦٦	Janadriyah
Dar & Emar Development	٥	١,٤٩٤	Al Fursan, Janadriyah, King Khalid Airport
Talaat Moustafa Group Saudi	١١	٧٥٥	Al Fursan, Janadriyah
Sumo Real Estate	٣	٧٥٣	Alsahab, Janadriyah
شركة بيتنا للتطوير والاستثمار العقاري	١	٧٥٣	Deerab
شركة المشاريع الأولى المحدودة	٥	٧٠١	Almathar, Nakheel, Narjis
شركة ريمار العقارية	٤	٧٠١	Alqadisiyah, Alwisam, Janadriyah
شركة ثمارية للاستثمار التجاري	١	٧٠١	Alkhair
شركة البيوت الإقتصادية للمقاولات	١	٦٣٧	Alwisam
شركة عنان العقار	١	٦٣٧	Sahafa
Trans Kingdom Real Estate	١	٦٣٠	Alkhuzama

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطوِّر	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
ازبان الفرسان	شركة التطوير الشامل للتطوير العقاري	الجنادرية / Janadriyah	١,٧٦٦	٠	قيد الإنشاء
تالا الخزام	Dar & Emar Development	مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	١,٢٩٨	٢٢	قيد الإنشاء
بنان ثمانية	Talaat Moustafa Group Saudi	الجنادرية / Janadriyah	٧٥٥	٠	لم يبدأ
انارا	Sumo Real Estate	السحاب / Alsahab	٧٥٣	٠	قيد الإنشاء
اور هاوس ٢	شركة بيتنا للتطوير والاستثمار العقاري	ديراب / Deerab	٧٥٣	٠	قيد الإنشاء
إيال الفرسان	Mohammed Al Habib Real Estate	الفرسان / Al Fursan	٧٤٣	٠	قيد الإنشاء
البثيل	شركة ثمارية للاستثمار التجاري	الخير / Alkhair	٧٠١	٧٢	قيد الإنشاء
المستقبل	شركة ريمار العقارية	الوسام / Alwisam	٧٠١	٠	قيد الإنشاء
مشروع النخيل	شركة المشاريع الأولى المحدودة	النخيل / Nakheel	٧٠١	٠	قيد الإنشاء
أسدام ٢	شركة البيوت الإقتصادية للمقاولات	الوسام / Alwisam	٦٣٧	٠	قيد الإنشاء

مشاريع على الخارطة (تنمة)

بقية سجل وافي بالرياض حسب الوحدات المُعلّنة — بنفس ترتيب الصفحة السابقة.

المشروع	المطوّر	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
برج عنان فيو	شركة عنان العقار	الصحافة / Sahafa	٦٢٧	١٦	قيد الإنشاء
جدايا	Trans Kingdom Real Estate	الخرامى / Alkhuzama	٦٢٠	٠	قيد الإنشاء
البرقا	شركة نافذة الجزيرة للاستثمار شركة شخص واحد	المربع / Almuraba	٥٥٤	٧	قيد الإنشاء
إيال الخزام	Mohammed Al Habib Real Estate	مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	٥١٥	٠	قيد الإنشاء
إيال الخزام	Mohammed Al Habib Real Estate	مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	٥١٥	٦	قيد الإنشاء
دار الربى	شركة ليدار للاستثمار مساهمة مقفلة	شرق الرياض / Sharq Riyadh	٤٠٨	٠	قيد الإنشاء
سدره ١	ROSHN Group	مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	٣٩٠	٨٥	قيد الإنشاء
منزل المستقبل ٢٣	شركة منزل المستقبل للتطوير والاستثمار العقاري شخص واحد	القادسية / Alqadisiyah	٣٦٠	٠	قيد الإنشاء
منازل بيرل	شركة منازل اليمامة للتطوير العقاري	النرجس / Narjis	٣٦٠	٠	قيد الإنشاء
نوار	شركة ذهب للتطوير العقاري	مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	٣٥٧	١٦	قيد الإنشاء
برج سنترا	شركة مجموعة عبدالمحسن الرصيص وأبنائه مساهمة مقفلة	المربع / Almuraba	٣٢٢	٠	قيد الإنشاء
علو ٢٤	شركة علو العقارية	النرجس / Narjis	٣٢٢	—	قيد الإنشاء
مسكن الرفيعة	شركة العبيكان للاستثمار العقاري شركة شخص واحد	حطين / Hittin	٢٤٠	٠	قيد الإنشاء
حياة من ماونتن فيو	شركة ماونتن فيو للتطوير العقاري	الجنادرية / Janadriyah	٢٤٠	٠	قيد الإنشاء
مشروع مسقا ٣١	شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري	السعادة / Alsaadah	٢٢٠	—	قيد الإنشاء
مشروع - طراز كورت	شركة فرص الخليج العقارية	الرمال / Alrimal	١٩٣	—	قيد الإنشاء
مركز العوالي للأعمال	شركة العوالي العقارية شركة مساهمة مقفلة	الصحافة / Sahafa	١٩٢	٤	قيد الإنشاء
وارف فلورز	شركة أرومة الإعمار للاستثمار	المونسية / Munsiyah	١٨٠	٠	قيد الإنشاء
الماجدية ١٧٨	شركة دار الماجد العقارية مساهمة مقفلة	الملقا / Malqa	١٥٨	٣٨	قيد الإنشاء
بدء ٤١	شركة بدء العقارية	المنار / Almanar	١٥٨	٣٦	قيد الإنشاء
سدره سكوير	ROSHN Group	سدره / Sidrah	١٤٠	—	قيد الإنشاء
العجلان ريفيريا ٥٨	شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية شركة مساهمة غير مدرجة	العارض / Alarid	١٣٤	٧	قيد الإنشاء

القراءة، ومدى موثوقيتها

ما الذي يحدث لاحقاً — ومدى ثقة ريوس في ذلك. كل رقم أدناه هو **نطاق**، وليس نقطة واحدة: المسار الأساسي من Forward-Metrics v^3 (الزخم ← ارتداد 11.4% ، تباطؤ 0.80)، ثم نطاق اختبار رجعي $\pm 39\%$ على المُضَاعَف التراكمي. مُعروض للأحياء القابلة للتنفيذ من المستوى المكتمل (١٢/١٢) من أحياء الشراء عبرت البوابة في هذه الإصدار.

١٣٠	FULL	١٢	$\pm 39\%$
أحياء مكتملة من أصل ١٨٨ على مستوى المدينة	يحصل على $3/0/10$ + معدل العائد الداخلي zone_tier == full	شراء بنطاقات من أصل ١٢ شراء	نطاق الحالة الأساسية خطأ الاختبار الرجعي v^0

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

الحي	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	العائد الداخلي ١٠ اس
الدريهمية / Aldurayhimiyah	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٧٥٦...%٢٧٦%	١٩.٩%
المناخ / Al Manakh	شراء	مكتمل	١٢...%٥١%	١...%٥٧%	٤...%٥٤%	-٢.٨%
العريجات / Uraija	شراء	مكتمل	١٩...%٤٨%	٢٠...%٤٧%	٥٢...%٣٣%	٠.٩%
الخير / Alkhair	شراء	مكتمل	١٢...%٥١%	١...%٥٧%	٥...%٥٤%	-٢.٧%
الرفيعة / Al Rafiah	شراء	مكتمل	١٩...%٤٨%	٢٠...%٤٧%	٥٢...%٣٣%	٠.٩%
ام سليم / Umm Sulaim	شراء	مكتمل	٥٧...%٣١%	٧٩...%٢١%	١٧١...%١٩%	٦.٩%
الفيصلية / Alfaisaliyah	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٨٠٠...%٢٩٥%	٢٠.٥%
الدار البيضاء / Aldaar Albayda	شراء	مكتمل	١٢...%٥١%	٠...%٥٤%	٢٢...%٤٦%	-١.٣%
المصفاة / Almusfah	شراء	مكتمل	٣٠...%٤٣%	٣٧...%٤٠%	٨٥...%١٩%	٢.٩%
حلة بن داييل / Hillat Bin Dayil	شراء	مكتمل	٣٦...%٤٠%	٤٦...%٣٦%	١٠٢...%١١%	٣.٨%
الصالحية / Alsalihiyah	شراء	مكتمل	١٢...%٥١%	٣...%٥٨%	٣١...%٧٠%	-٦.٨%
المصانع / Almasani	شراء	مكتمل	١٢...%٥١%	٣...%٥٨%	٢٨...%٦٩%	-٦.٤%
الصفاء / Alsafa	بناء	مكتمل	٧٨...%٢٢%	١١٤...%٦%	٢٥١...%٥٤%	٩.٧%
الشفاء / Alshifa	بناء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٢٩٧%	٢٠.٦%
الخليج / Alkhalij	بناء	مكتمل	١٢...%٥١%	٣...%٥٨%	١٦...%٦٣%	-٥.٠%
عريض / Uraid	بناء	مكتمل	١٦...%٤٩%	١٥...%٤٩%	٤٤...%٣٧%	٠.٣%
المربع / Almuraba	بناء	مكتمل	١٣...%٥٠%	٨...%٥٣%	٢٨...%٤٤%	-٠.٨%

كيف تُقرأ النطاق

مسار السعر من **validation_history** بالريال/م² ← الزخم السنوي ← تباطؤ/ارتداد v^3 ← العائد التراكمي. يُطبَّق النطاق على مضاعف السعر $(R+1) \times (\pm 39\%) - 1$. معدل العائد الداخلي رأسمالي فقط (مسار السعر)، وليس مزيجًا مع العائد الإيجاري. تبقى مستويات منخفض/مراقبة/مشكوك فيه محبوبة مع بيان السبب.

مصمّم ليصمد أمام الفحص النافى للجهالة

ما الذي يغدّي الدرجة

مبيعات مسجلة من وزارة العدل / SREM، وإيجارات مرتبطة بإيجار (Ejar)، وعرض مشاريع وافي على الخارطة. الاقتصاد الكلي والأخبار ومناطق REGA للمقيمين الأجانب هي سياق فقط — لا تدخل في أي تقييم.

ما هو هذا التقرير

معلومات سوقية، لأغراض المعلومات فقط — وليست تقييمًا وفق معايير RICS / IVS (الكتاب الأحمر)، ولا نصيحة استثمارية، ولا عرضًا.

القواعد التي تتبعها هذه الإصدارة

آلية التطبيق	القاعدة
تقرأ من الإشارة — ولا تُشتق مجددًا عند العرض	التصنيفات من المحرك فقط
الإيجار الرسمي ÷ سعر البيع؛ سقف صارم ١٥%. تُعرض علامة + عندما يختلف أساس سعر بيع المحرك عن السعر المُدرج بالريال/م ² (أو عند فشل اختبار نطاق السعر) — ويُعرض عندها الإيجار ÷ السعر المُدرج. التصنيفات دون تغيير.	العائد
٣٣ Forward-Metrics على أسعار validation_history: ٣/٥/١٠ + معدل العائد الداخلي للمستوى المكتمل؛ وإلا تُحجب مع بيان السبب	التوقعات المستقبلية
تُعرض كسياق — ولا تدخل أبدًا في درجة أو تصنيف	الاقتصاد الكلي والأخبار ومناطق المقيمين الأجانب
تُعرض أفضل ٨٠ من أصل ١٨٨؛ ويُحتفظ بالترتيب الكامل في السجلات الأساسية	المؤشر المُصنّف
العربية من سجل مبيعات وزارة العدل (جميع الأحياء ١٨٨)؛ والإنجليزية من ملف ريوس — تُعرض بالعربية / الإنجليزية. التصنيفات والدرجات دون تغيير. أسماء المشاريع والمطورين ومناطق REGA تُعرض بالعربية الرسمية حيثما توفرت.	أسماء الأحياء
مُستبعدة بالكامل في هذه الإصدارة	طبقة الاستشعار عن بُعد

التواصل

reos.altctrl.ai · hello@altctrl.ai

حيث يتحرك السوق أولاً.

الرياض أكبر وأكثر تنوعًا من أن تُفهم برقم واحد على مستوى المدينة. عبر ١٨٨ حيًا، يجمع ريوس معاملات مسجلة حكوميًا، وسلوك الإيجار، وظروف العرض، ومعلومات سوقية حتمية، ليكشف كيف يتصرف كل حي نسبةً إلى بقية المدينة. الهدف بسيط: استبدال المتوسط على مستوى المدينة بقراءة أوضح — أين يقوى السوق، وأين يتباطأ، وأين قد تتشكّل الإشارة التالية بالفعل.

REOS — ALTCTRL INTELLIGENCE

الرياض · الربع الثاني ٢٠٢٦

السجل التجاري السعودي رقم ٧٠٥٤٩٤٥١٥٤

hello@altctrl.ai | reos.altctrl.ai

معلومات سوقية لأغراض المعلومات فقط. ليست تقييماً، ولا نصيحة استثمارية، ولا عرضاً.

© AltCtrl Intelligence Company ٢٠٢٦