

يوليو — سبتمبر ٢٠٢٦

الرياض

تقرير الربع الثالث

0.0%

وسيط العائد الإيجاري

١٣٠

حيًا بمستوى مكتمل

١

صفقة بيع — الربع الثالث ٢٠٢٦

١٨٨

حيًا ضمن التغطية

الربع الثالث ٢٠٢٦ ١٠ صفقة ١٣٠ مليون ريال ٠ صفقات ثلاثة أرباع ٤,٤٨٦ ٠ المصدر — ريوس ٠ محرك الذكاء

جدول المحتويات

١ · المقدمة ونموذج ريوس

٢ · الملخص التنفيذي

I

النموذج وآلية التقييم

ملف الحي · التقييم · التغطية

٣ · ملف الحي

٤ · آلية التقييم

٥ · قواعد التصنيف

II

قراءة الأحياء

١٨٨ حياً — مقیمة ومصنفة

٦ · الخلاصة

٦ · ب تحرك السعر · ق٢ → ق٣

٦ · ج مسار السعر · سلة شراء/بناء ق١

٧ · حركة الأحياء

٨ · أحياء الشراء

٩ · أحياء البناء

٣ ·

٤ ·

ص٥٠

٥٠ ·

٦٠ ·

٧٠ ·

ص٨٠

٨٠ ·

٩٠ ·

١٠٠ ·

١١٠ ·

١٢٠ ·

١٣٠ ·

III

عمق السوق

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

١٥٠ · اتجاه السوق

١٦٠ · الاقتصاد الكلي والتنظيمي

١٧٠ · ترتيب الأحياء (أفضل ٨٠)

٢٠٠ · مناطق هيئة العقار (REGA) لغير السعوديين

٢١٠ · المعروض المستقبلي — البيع على الخارطة

٢٢٠ · المطوِّرون والمشاريع

IV

الثقة والتوقعات

نطاق التوقعات · مصدر البيانات · إخلاء المسؤولية

٢٤٠ · التوقعات المستقبلية

٢٥٠ · المنهجية وإخلاء المسؤولية

كل أحياء المدينة في نموذج بيانات موحد

يغطي التقرير أحياء الرياض كلها — وعددها ١٨٨ — بملف مستقل لكل حي. سجّل الربع الثالث ٢٠٢٦ ١ صفقة بيع بقيمة ١٣.٠ مليون ريال في سجل الصكوك (وزارة العدل / SREM)، و٣٦٥,٥٥٢ عقد إيجار في سجل الإيجارات. أربعة أرباع تاريخية تضم ٩,٢١٦ صفقة على مستوى الحي — عمق كافٍ لترتيب السعر والنمو والاستقرار والعائد الإيجاري.

١٥	١٣٠	١	١٨٨
أحياء في العرض الرئيسي ١٢ شراء ٣٠ بناء	أحياء بمستوى مكتمل ٧٦ تحت المراقبة — بيانات محدودة	صفقات الربع الثالث ١٣.٠ مليون ريال / SREM	ملفات الأحياء ملف لكل حي

النموذج

ملف لكل حي. إشارة لكل ملف.

تُشتق المقاييس من معاملات حكومية وفق قواعد ثابتة، ثم تُرتَّب مقابل بقية الأحياء (١٨٨ حيًا). تُثبَّت الدرجات عند كتابتها: لا إعادة احتساب عند العرض، ولا تتغيّر بعد تثبيتها، ولا اختلاف بين السجل المعتمد والصفحة.

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

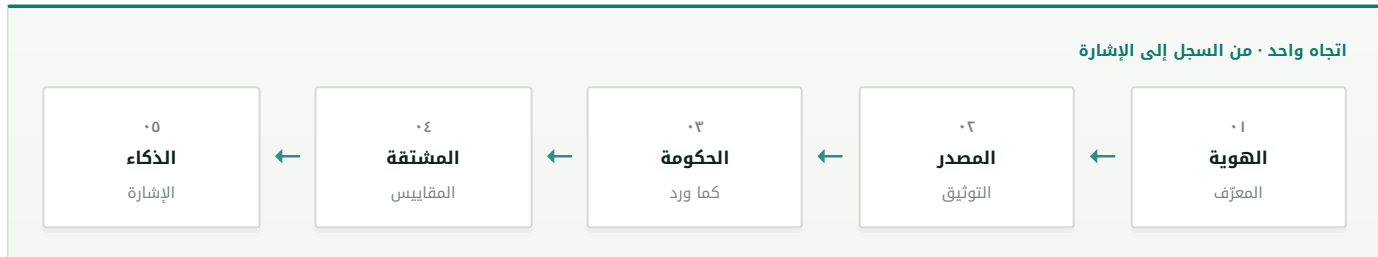
سبع خلاصات للربع الثالث ٢٠٢٦

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

- ١ | **التصنيف متحفّظ بقواعده.** على ١٨٨ حيًّا جاء التوزيع ١٢ شراء / ٣ بناء / ٩٧ احتفاظ / ٧٦ مراقبة. الشراء لا يُمنح إلا إذا تجاوزت الركيّزتان الحد مَعًا.
- ٢ | **العرض الرئيسي يضم ١٥ أحياء** (شراء وبناء بسعر بيع قائم). في المقدّمة: النسيم / Alnaseem، المناخ / Al Manakh، الحزم / Alhazm، اليمامة / Al Yamamah. عدد إشارات النموذج ١٥ — يُستبعد من العرض الرئيسي ما كان مقيّد الدرجة أو بلا سعر بيع. أحياء الاحتفاظ (٩٧) ليست أولوية للدخول.
- ٣ | **السوق الوطني يتباطأ، وإشارة الشراء عكسية.** تراجعت قيم القطاع السكني على مستوى المملكة بنسبة ٢٦.٩% سنويًّا (CBRE). تصنيف الشراء في ريوس يعني تجميعًا: السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد.
- ٤ | **وسيط العائد الإيجاري ٥.٥%** من الإيجار الرسمي للمتر. († إذا احتُسب العائد على السعر المعلن). وسيط سعر البيع ٣,٨٤٨ ريال/م².
- ٥ | **صكوك SREM: ١ بقيمة ١٣.٠ مليون ريال.** صفقات الأحياء في الربع الثالث ١، وعلى ثلاثة أرباع ٤,٤٨٦.
- ٦ | **الحركة الفصلية: ١٣ أحياء** انتقلت إلى شراء أو بناء منذ الربع الأول، و١٦ خرجت من إشارة نشطة. التبدّل مرتفع لأن البوابة تُعاد على نافذة متحركة كل ربع — أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية، وليس تثبيّتًا للاسم.
- ٧ | **العوائد المتوقعة تُعرض كنطاق ±٣٩%** للمستوى المكتمل فقط؛ وما دون ذلك يُحجب مع بيان السبب.

خمس طبقات، حقيقة واحدة

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



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

١٨٨	ملفات الأحياء	ملف لكل حي
٢	ركيزتا التقييم	سوق · تطوير
٤	إشارات	شراء · بناء · احتفاظ · مراقبة
Q٣	الإصدار	شاشة فصلية

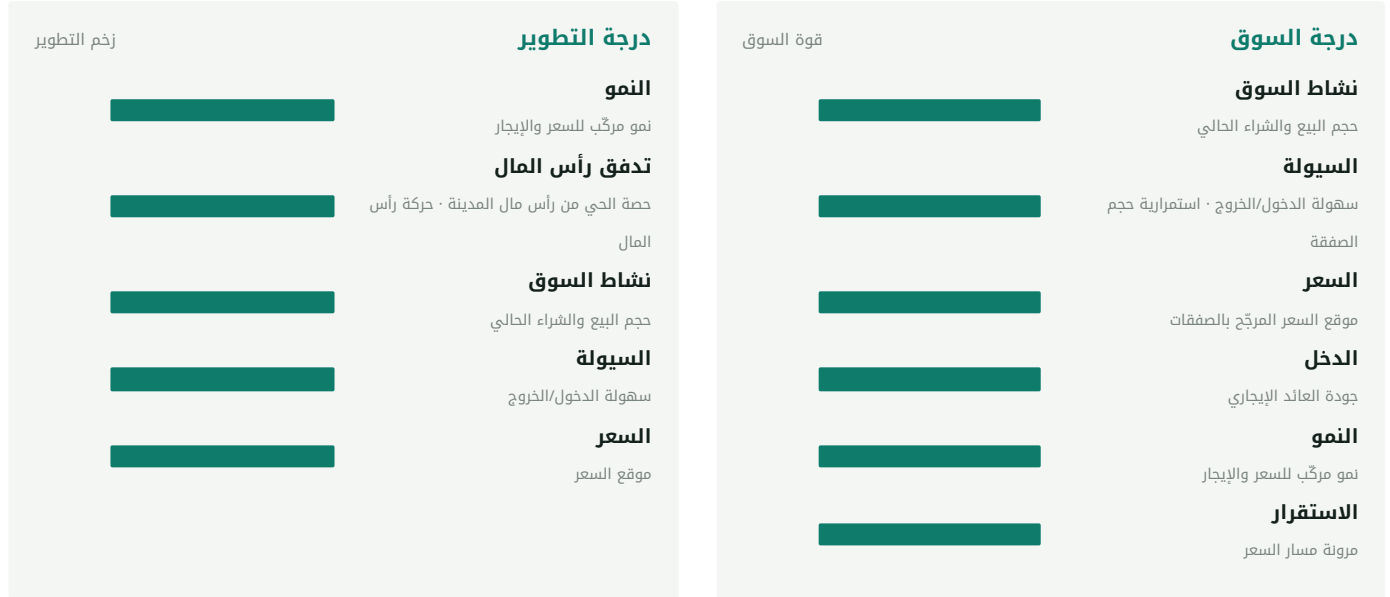
مرتبط بالإصدار · قابل للتكرار

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

المدخل سجل حكومي. المخرج إشارة مصنّفة.

ركيزتان، تقييم واحد للحي

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



شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة

تقييم الحي

ركيزتان

عوامل السوق

جدول — أفضل ستة حسب درجة ريوس

الحي	السوق	التطوير	ريوس	الإشارة
العارض / Alarid	٧٩.٥	٨٦.١	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	بناء
الترجس / Narjis	٧٩.٩	٧٣.٠	٧٦.٤	احتفاظ

معنى كل تصنيف

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

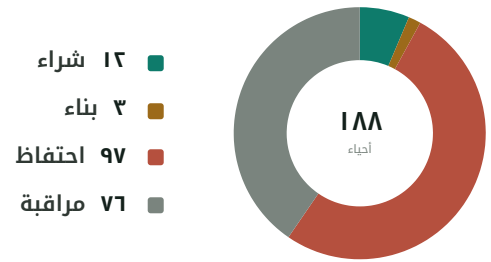
التصنيف	الدلالة	الأفق الزمني
شراء	فرصة لتكوين مركز استثماري — الأسعار لا تزال ليّنة والعائد المحتمل غير مسّور بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	سنتان إلى ثلاث
بناء	فرصة مرتبطة بالعرض — يُتّابع التسليم في الحي (٩ إلى ١٥ شهرًا)	٩ إلى ١٥ شهرًا
احتفاظ	وضع قائم دون إشارة دخول أو خروج	—
مراقبة	سيولة ضعيفة — للمتابعة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

٧٦	٩٧	٣	١٢
مراقبة متابعة فقط	احتفاظ بلا دعوة فعل	بناء متابعة العرض	شراء تكوين مركز

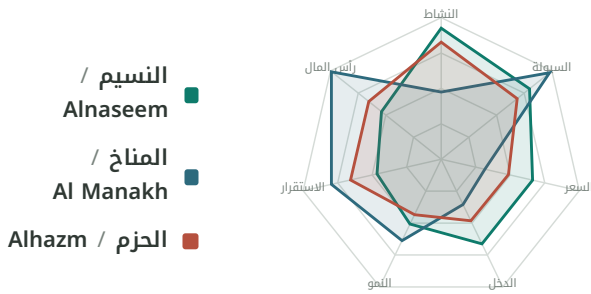
الخلاصة الاستثمارية

الأحياء المعروضة أولاً (شراء وبناء بسعر بيع قائم) — ثم التوزيع الذي يبيّن أن الفرز متحقّق. عدد إشارات النموذج ٣+١٢: الحالات المقيّدة أو ذات الإيجار فقط في الحاشية لا في الجدول الرئيسي.

توزيع الإشارات



ملامح النموذج لأبرز حالات الشراء



جدول — العرض الرئيسي (١0 شراء + بناء)

الحي	الإشارة	ريوس	ريال/م²	العائد الإيجاري
النسبم / Alnaseem	شراء	٦٩.٦	٤,٠٣٨	0.٤%†
المناخ / Al Manakh	شراء	٦٤.٨	٩٦٨	—
الحزم / Alhazm	شراء	٦٣.٥	٢,٩٦١	0.٧%
اليمامة / Al Yamamah	شراء	٦١.٥	٣,٦٧٤	٤.٦%†
الخالدية / Alkhalidiyah	شراء	٦١.٣	٢,٩٩٢	٦.٣%†
عكاظ / Ukaz	شراء	٦١.١	٢,٩٤٩	٦.٨%
المنصورة / Almansurah	شراء	٦٠.٦	٣,١٠٤	٧.٧%
أحد / Uhud	شراء	٥٩.٢	٢,٩٣١	٦.٢%†
السلي / Alsalay	شراء	٥٨.٨	٢,٠٥٢	١٠.٩%†
الفصيلية / Alfaisaliyah	شراء	٥٦.٤	١,٤٩٥	١٤.١%†
المرقب / Almurqab	شراء	٥٥.١	٤,٤٥٢	٣.٨%†
النودة / Al Nadwah	شراء	٥٠.٩	٣,٢٦٥	0.٨%
الرمال / Alrimal	بناء	٧٦.٩	٣,٩٣٣	0.٨%
طويق / Tuwaiq	بناء	٦٩.٨	٣,٢٧٨	٦.٨%
بدر / Badr	بناء	٦٣.٩	٢,٢٦٢	٧.٤%

† يُحتسب العائد الإيجاري المعروض من الإيجار الرسمي ÷ السعر المدرج بالريال/م² عندما يختلف أساس سعر البيع في النموذج عن السعر المدرج (أو عند خروج السعر عن النطاق المعقول). التصنيفات والدرجات دون تغيير.

■ ب٠٦ · تحرك السعر

تحرك السعر الربع الثاني ← الثالث

سلة الفرص في الربع الثاني — السعر السكني من ربع الإشارة إلى الربع الثالث. مقسومة حسب إشارة الربع الثاني:
شراء أولًا ثم بناء. بلا عمود وسم — القسم هو الإشارة.

+٠.٠%

+٠.٠%

0

١٢

أكبر متحرك
Al Manakh

وسيط التغير
كل الأزواج المسقّرة

أحياء بناء
0 مسقّرة

أحياء شراء
١٢ مسقّرة

مرتب حسب |%| داخل كل قسم · ▲ صعود · ▼ هبوط · علامة الاسم = |Δ| ≤ 0.0%

■ شراء سلة الفرص · ق٠٢ · ١٢ حيًا

الحي	ق٢ ريال/م²	ق٣ ريال/م²	التغير
المناخ / Al Manakh	٩٦٨	٩٦٨ [†]	▲ +٠.٠%
الرفيعة / Al Rafiah	0,٦٩٢	0,٦٩٢ [†]	▲ +٠.٠%
الدار البيضاء / Aldaar Albayda	٢,٢٧٠	٢,٢٧٠ [†]	▲ +٠.٠%
الدريهمية / Aldurayhimiyah	٣,٩٩٨	٣,٩٩٨ [†]	▲ +٠.٠%
الفيصلية / Alfaisaliyah	١,٤٩0	١,٤٩0 [†]	▲ +٠.٠%
الخير / Alkhair	١,٤١٧	١,٤١٧ [†]	▲ +٠.٠%
المصانع / Almasani	٧٧٨	٧٧٨ [†]	▲ +٠.٠%
المصفاة / Almusfah	١,٤٦١	١,٤٦١ [†]	▲ +٠.٠%
الصالحية / Alsalihiyah	١,٠٦١	١,٠٦١ [†]	▲ +٠.٠%
حلة بن دايل / Hillat Bin Dayil	٣,٠٢٧	٣,٠٢٧ [†]	▲ +٠.٠%
ام سليم / Umm Sulaim	٣,١٢١	٣,١٢١ [†]	▲ +٠.٠%
العريجات / Uraija	٢,٢٧٤	٢,٢٧٤ [†]	▲ +٠.٠%

■ بناء سلة الفرص · ق٠٢ · 0 أحياء

الحي	ق٢ ريال/م²	ق٣ ريال/م²	التغير
الخليج / Alkhaliz	٣,١٢٨	٣,١٢٨ [†]	▲ +٠.٠%
المربع / Almuraba	٤,٦١٧	٤,٦١٧ [†]	▲ +٠.٠%
الصفاء / Alsafa	٦,١١٤	٦,١١٤ [†]	▲ +٠.٠%
الشفاء / Alshifa	٣,٦٠٠	٣,٦٠٠ [†]	▲ +٠.٠%
عريض / Uraid	٨١0	٨١0 [†]	▲ +٠.٠%

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

ج ١٠ مسار السعر · الرياض · سلة ق ١

مسار السعر
ق ١ · ق ٢ · ق ٣

وسوم الرياض · ق ١ ٢٠٢٦ من حزمة البيانات — جدول **شراء** منفصل وجدول **بناء** منفصل — عبر ق ٢ وق ٣. الأسعار ريال/م² من طوابع البيع السكني. **Δ حتى ق ٢** هو تغير السعر ق ١ → ق ٢ (الأساسي هذا الإصدار). سجل الربع الثالث السكني رفيع — الخانة الفارغة تعني لا مبيعات سكنية في ذلك الحي.

+٩٠.١%

١٧

٩

٨

شراء ق ١	بناء ق ١	ق ١ ق ٢ مسطرة	أكبر ق ١ → ق ٢
جدول منفصل	جدول منفصل	Δ حتى ق ٢ متاح	Alshifa

كل جدول مرتّب حسب إق ١ → ق ٢ % · ▲ صعود · ▼ هبوط · علامة الاسم = |Δ| ≤ ٥٠%

■ **شراء** · الرياض · شراء ق ١ · ٨ أحياء

الحي	ق ١	ق ٢	Δ حتى ق ٢	ق ٣	Δ حتى ق ٣
الصالحية / Alsalihiyah ▼	٣,٣٦٩	١,٠٦١	▼ -٦٨.٥%	—	بلا تسعير
الجرادية / Aljaradiyah	٦,٤٣٩	٣,٤٣٢	▲ +٤٠.٧%	—	بلا تسعير
النسيم / Alnaseem	٣,١٠٧	٤,٠٣٨	▲ +٣٠.٠%	—	بلا تسعير
الخالدية / Alkhalidiyah	٦,٣٨٤	٦,٩٩٢	▲ +٢٥.٥%	—	بلا تسعير
المصفاة / Almusfah	١,١٨٣	١,٤٦١	▲ +٢٣.٥%	—	بلا تسعير
السلى / Alsalay	٦,٣٩٨	٦,٠٥٢	▼ -١٤.٤%	—	بلا تسعير
المصانع / Almasani	٨٦٠	٧٧٨	▼ -٩.٥%	—	بلا تسعير
الخير / Alkhair	١,٣٨٤	١,٤١٧	▲ +٢.٣%	—	بلا تسعير

■ **بناء** · الرياض · بناء ق ١ · ٩٠ أحياء

الحي	ق ١	ق ٢	Δ حتى ق ٢	ق ٣	Δ حتى ق ٣
الشفاء / Alshifa ▲	١,٨٩٣	٣,٦٠٠	▲ +٩٠.١%	—	بلا تسعير
المعيزلية / Muayziliyah ▲	٣,٨٢٥	٦,١٩٢	▲ +٦١.٩%	—	بلا تسعير
الصفاء / Alsafa ▲	٤,٠٦٩	٦,١١٤	▲ +٥٠.٣%	—	بلا تسعير
ديراب / Deerab	١,٥٨٨	٦,٠١٩	▲ +٢٧.١%	—	بلا تسعير
الخليج / Alkhalij	٣,٩٥٢	٣,١٢٨	▼ -٢٠.٨%	—	بلا تسعير
طويق / Tuwaiq	٦,٨١٩	٣,٢٧٨	▲ +١٦.٣%	—	بلا تسعير
الوسام / Alwisam	٦,٥٥٤	٦,٨٠٧	▲ +٩.٩%	—	بلا تسعير
الجنادرية / Janadriyah	٦,٨٩٤	٦,٨٣٨	▼ -١.٩%	—	بلا تسعير
عريض / Uraid	٨٠٩	٨١٥	▲ +٠.٧%	—	بلا تسعير

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

ما الذي تغيّر منذ الربع الماضي

يقارن تصنيف هذا الربع بما كان عليه في الربع الأول. انتقل ١٣ حيًّا إلى شراء أو بناء؛ وخرج ١٦ من إشارة نشطة — وارتفاع معدل التبدّل الفصلي متوقع: تُعاد قراءة نافذة السعر والنمو كل ربع. **أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية بعد الدخول، وليس التزاؤًا بالإبقاء على التصنيف** — فقد ينقلب الحي عند البوابة بينما تستمر فرضية التجميع.

١٨٨	١٢	١٦	١٣
نتائج الربع السابق الربع الأول ٢٠٢٦	شراء حاليًا ٢ مستمر من الربع الأول	خرج من التصنيف من شراء/بناء إلى احتفاظ/مراقبة	شراء/بناء جديد دخلت الإشارة هذا الربع

أكبر التغيرات في الدرجة (Δ ريوس)			الجديد هذا الربع (العرض الرئيسي)		
الآن	Δ	الحي	الآن	ريوس	الحي
مراقبة	++٠	ابو طليحة / Abu Tulayha	شراء	٦٢.٥	الحزم / Alhazm
مراقبة	++٠	العجلية / Al Ajliyah	شراء	٦١.٢	الخالدية / Alkhalidiyah
احتفاظ	++٠	العمل / Alamal	شراء	٦٠.٦	المنصورة / Almansurah
مراقبة	++٠	الامانة / Al Amanah	شراء	٥٥.١	المرقب / Almurqab
احتفاظ	++٠	الاندلس / Alandalus	شراء	٥٠.٩	الندوة / Al Nadwah
احتفاظ	++٠	العارض / Alarid	شراء	٦٩.٦	النسيم / Alnaseem
مراقبة	++٠	العوالي / alawali	بناء	٧٦.٩	الرمال / Alrimal
احتفاظ	++٠	البدية / Albadiah	شراء	٥٨.٨	السلى / Alsalay

تبدّل التصنيف لا يُلغي أفق الاستثمار

أفق الشراء سنتان إلى ثلاث يحدّد مدة الاحتفاظ بالفرضية بعد الدخول. التصنيف الفصلي فرز جديد على الصفقات المتراكمة — والأحياء الحديثة تتبدّل كثيرًا. هذه حساسية في بوابة التصنيف، وليست دليلًا على أن النموذج أغفل إشارة الربع الماضي.

أحياء بإشارة شراء

١٢ أحياء بإشارة شراء — إشارات جميع: السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد. النمو السلبي المتراكم جزء من الإشارة نفسها، وليس تناقضًا معها. $\dagger$ = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال/م² (اختلاف أساس سعر البيع في النموذج).

٦٤.٨	المناخ / Al Manakh شراء	ريال/م ²	العائد الإيجاري	النمو
		٩٦٨	—	-٣٤.٦%

٦٩.٦	النسيم / Alnaseem شراء	ريال/م ²	العائد الإيجاري	النمو
		٤,٠٣٨	٥.٤% $\dagger$	-٣.١%

| **٦١.٠** | **اليمامة / Al Yamamah** **شراء** | ريال/م² | العائد الإيجاري | النمو |
| | | ٣,٦٧٤ | ٤.٦% $\dagger$ | -٣.٩% |

٦٢.٥	الحزم / Alhazm شراء	ريال/م ²	العائد الإيجاري	النمو
		٣,٩٦١	٥.٧%	-١٢.١%

| **٦١.١** | **عكاظ / Ukaz** **شراء** | ريال/م² | العائد الإيجاري | النمو |
| | | ٢,٩٤٩ | ٦.٨% | -٦.١% |

٦١.٢	الخالدية / Alkhalidiyah شراء	ريال/م ²	العائد الإيجاري	النمو
		٢,٩٩٢	٦.٣% $\dagger$	-١٢.١%

٦٠.٦	**المنصورة / Almansurah** **شراء**	ريال/م²	العائد الإيجاري	النمو
		٣,١٠٤	٧.٧%	-٦.٧%
٥٩.٢	**أحد / Uhud** **شراء**	ريال/م²	العائد الإيجاري	النمو
		٢,٩٣١	٦.٣% $\dagger$	-٧.٣%
٥٦.٤	**الفيصلية / Alfaisaliyah** **شراء**	ريال/م²	العائد الإيجاري	النمو
		١,٤٩٥	١٤.١% $\dagger$	-٣٥.٥%
٥٨.٨	**السلوى / Alsalay** **شراء**	ريال/م²	العائد الإيجاري	النمو
		٢,٠٥٢	١٠.٩% $\dagger$	-١٤.٧%
٥٠.٩	**النحوه / Al Nadwah** **شراء**	ريال/م²	العائد الإيجاري	النمو
		٣,٢٦٥	٥.٨%	-٨.٨%
٥٥.١	**المرقب / Almurqab** **شراء**	ريال/م²	العائد الإيجاري	النمو
		٤,٤٥٣	٣.٨% $\dagger$	-٤٢.٥%

تصنيف البناء، حيًا بحى

٣ أحياء بناء فى العرض الرئيسى وبسعر بيع قائم — تُمنح الإشارة وفق ظروف العرض. عدد إشارات البناء فى النموذج ٣.

٦٩.٨

Tuwaiq / طويق

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتَابَع التسليم فى الحى (٩ إلى ١٥ شهرًا)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٣,٢٧٨	٦٤.٦	٢	×٠.٥٣

غالبية المعروض فى مرحلة مبكرة (١٠٠٪)، قبل التسليم (S ٦٤.٦).

٧٦.٩

Alrimal / الرمال

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتَابَع التسليم فى الحى (٩ إلى ١٥ شهرًا)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٣,٩٣٣	٧٠.٦	١٥	×٠.٧٨

غالبية المعروض فى مرحلة مبكرة (٩٤٪)، قبل التسليم (S ٧٠.٦).

٦٢.٩

Badr / بدر

بناء

فرصة مرتبطة بالعرض — يُتَابَع التسليم فى الحى (٩ إلى ١٥ شهرًا)

ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٢,٢٦٢	٦٩.٦	٣	×٠.٣٩

غالبية المعروض فى مرحلة مبكرة (١٠٠٪)، قبل التسليم (S ٦٩.٦).

كيف تُقرأ مضاعف المعروض

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



السوق

عمق السوق

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

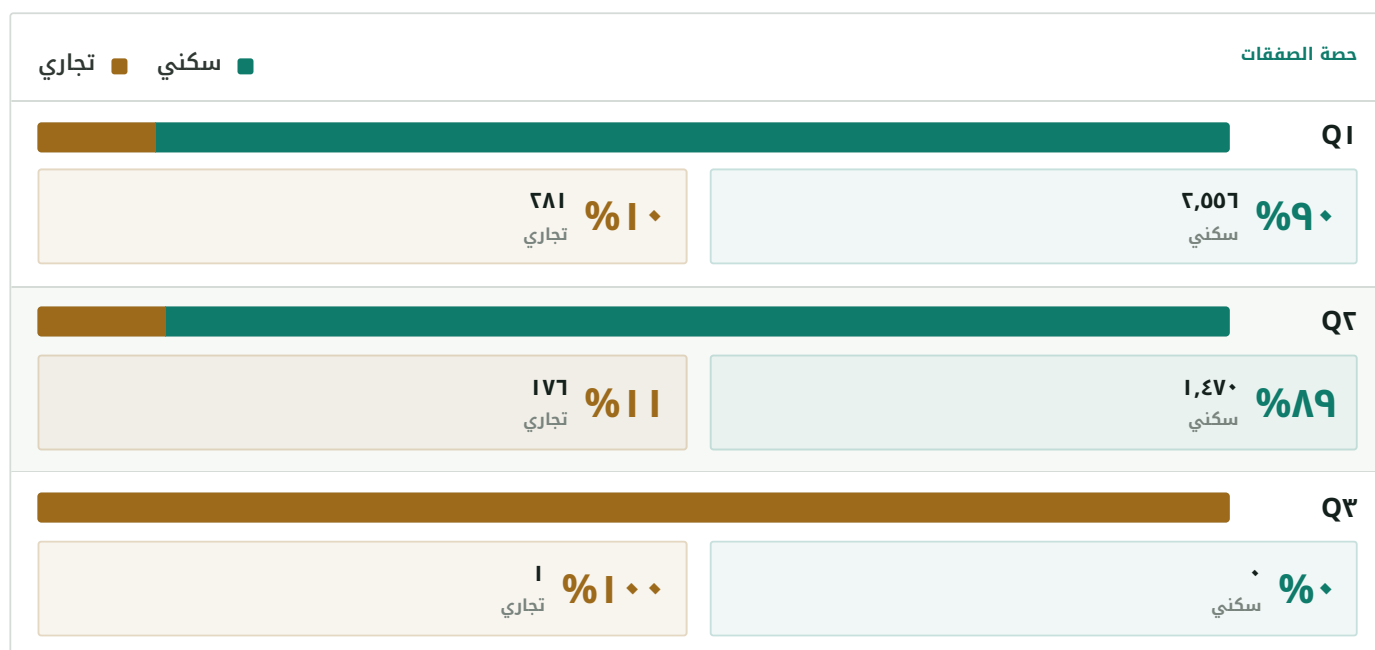
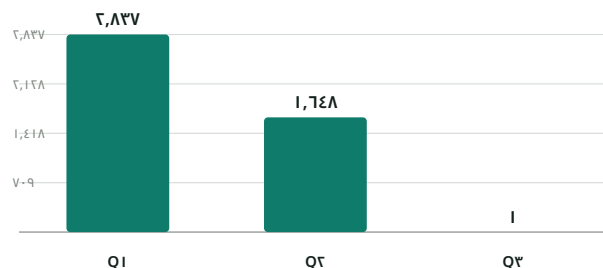
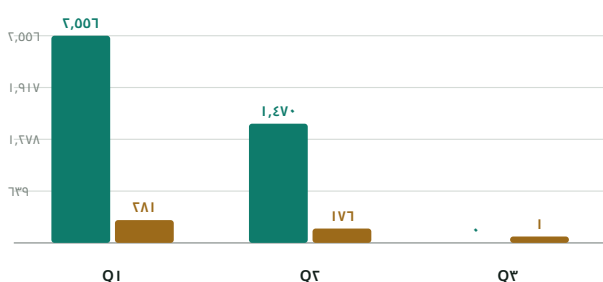


إلى أين يتجه السوق

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

السكني مقابل التجاري · الصفقات

عدد الصفقات حسب الربع



0.0%

1

1

٤,٤٨٦

وسيط العائد الإيجاري

وفق الإيجار الرسمي · أعيد احتساب أساسه

صفقات الأحياء — الربع الثالث

صفقات بيع

صكوك SREM — الربع الثالث

١٣٠ مليون ريال

صفقات ثلاثة أرباع

سكني ٤,٠٣٦ · تجاري ٤٥٨ · أخرى ٢

قراءة الاتجاه

السوق الأوسع في **تباطؤ** على مستوى المملكة، بينما أحياء **الشراء** في ريوس إشارة **تجميع عكسية** — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد. تُقرأ الرياض كسوق **العاصمة والتجارة**: طلب مكاتب الفئة A بدفع المقرات الإقليمية، وعرض المشاريع الكبرى (مربع الجديد، الدرعية، القديمة)، وكتاب عميق من وافي للبيع على الخارطة — إلى جانب تبريد سكني وتجميد إجبار يعيد تشكيل حساب الدخل؛ فالشراء هنا عن اختلال سعري داخل هذا التوتر.

سياق السوق، خارج التقييم

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

مؤشرات الاقتصاد الكلي

المؤشر	قيمة الربع الثالث ٢٠٢٦	المصدر
رؤية ٢٠٣٠	برنامج التنويع الاقتصادي	الحكومة / PIF
معدل الريبو — ساما	0.٠٠% (متابعة الفيدرالي؛ تخفيضات إضافية مرشحة أواخر ٢٠٢٦ — أگد قراءة الربع الثالث)	ساما (SAMA)
معدل الريبو العكسي — ساما	٤.٥٠% (أگد قراءة الربع الثالث)	ساما (SAMA)
ضريبة التصرفات العقارية	0%	زاتكا (ZATCA) / وزارة العدل
الناتج المحلي السعودي — صندوق النقد	١.٧% (٢٠٢٤) — ٣.٣% (٢٠٢٥) — ٤.١% (٢٠٢٦)، متوسط الأجل)	IMF
نمو الناتج غير النفطي	نحو ٤.0% سنويًا	GASTAT
مؤشر أسعار العقار — GASTAT	١.٣% + سنويًا (الربع الثاني ٢٠٢٦) — أحدث قراءة مؤكدة؛ يُحدّث بطباعة الربع الثالث ٢٠٢٦	GASTAT
معدل تملك المساكن	نحو ٦٣.٧% (المستهدف ٧٠% بحلول ٢٠٣٠)	الحكومة
عدد السكان — تقدير ٢٠٢٦	نحو ٣0.٣ مليون نسمة؛ غير السعوديين نحو ١0.٧ مليون (~٤٤%)	GASTAT / Global Property Guide
سكان الرياض	نحو ٧.٧+ - ٨ مليون نسمة ومتصاعد	الهيئة الملكية لمدينة الرياض
التضخم العام / تضخم الإسكان	نحو ١.٩% / +٣.٢%	GASTAT
مساهمة العقار في الناتج المحلي	نحو 0.٨%	GASTAT
أصول الصندوق والمشاريع الكبرى	أكثر من 9٣٠ B\$؛ مربع الجديد، الدرعية، حديقة الملك سلمان، القدية، شارع الرياض الرياضي	PIF
برنامج سكني	أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ وحدة مخصصة	وزارة الإسكان
سوق التمويل العقاري	أكثر من ٥0٠ مليار ريال قائمة؛ نحو ٧٠% بسعر ثابت	ساما (SAMA)
تجميد الإيجار في الرياض	سقف خمس سنوات على زيادات الإيجار السكني (يرشّخ قيم الإيجار)	الحكومة (أمر ملكي)
تملك غير السعوديين — على مستوى المملكة	دخل النظام حيز النفاذ في ٢٢ يناير ٢٠٢٦؛ ١٧٠ منطقة محددة؛ واعتمد مجلس الوزراء المناطق واللوائح في ٢٣ يونيو ٢٠٢٦	هيئة العقار (REGA) / Arab News
تملك غير السعوديين — الرياض	١٠ مناطق محددة رسميًا لدى هيئة العقار (REGA) تشمل مركز الملك عبدالله المالي وبوابة الدرعية ومربع الجديد والقدية وحديقة الملك سلمان ومطار الملك سلمان الدولي وسدرة وشارع الرياض الرياضي؛ يُتحقق من كل عنوان عبر بوابة هيئة العقار (REGA) «Saudi Properties»	هيئة العقار (REGA) / (المرجع الرسمي) Bird & Bird

أبرز أخبار السوق · الربع الثالث ٢٠٢٦

- السوق السكني الوطني في تبريد على مستوى العنوانين: مؤشر أسعار العقار ١.٣% + سنويًا في الربع الثاني ٢٠٢٦؛ وسبق أن سجّلت CBRE تراجع قيم الصفقات السكنية وطنيًا — CBRE / GASTAT
- مكاتب الرياض تبقى الأضيق في المملكة: إيجارات الفئة A الصلبة (نحو ٣,٣٠٠ ر.س/م²)، وإشغال قرب السعة (~٩٩%) بدعم برنامج المقرات الإقليمية (+٧٨٠ شركة مرّحة) — CBRE / JLL (الربع الثاني ٢٠٢٦)
- برنامج المقرات الإقليمية يواصل جذب الطلب متعدد الجنسيات إلى مكاتب الرياض من الفئة A — أرضية هيكليّة لطلب المكاتب — CBRE
- قطاع الفنادق في الرياض تحت ضغط قريب الأجل — إشغال ومؤشر RevPAR في انخفاض سنويًا في النصف الأول ٢٠٢٦؛ الأفق الطويل مدعوم بإطلاق الرياض إير وخط الأحداث — Knight Frank
- تجميد الإيجار السكني لخمس سنوات يرشّخ قيم الإيجار في العاصمة ويعيد تشكيل ديناميكية العوائد — الحكومة

أفضل ٨٠ حسب درجة ريوس

أفضل ٨٠ من أصل ١٨٨ · نحو ٣٠ حيًا في كل صفحة · صفحات البيع على الخارطة وهيئة العقار (REGA) تغطي الباقي. † = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال/م².

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإيجاري
١	العارض / Alarid	٨٠.٨	احتفاظ	٧,٢٣٩	٠.٢%
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	بناء	٣,٩٣٣	٥.٨%
٦	الترجس / 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	مراقبة	٨,٤١٦	٥.٢%
١٣	الياسمين / Yasmin	٧٠.١	احتفاظ	٦,٢٧٦	٦.٦%
١٤	العمل / Alamal	٦٩.٩	احتفاظ	٩,٥٥٧	٦.٣%†
١٥	طويق / Tuwaiq	٦٩.٨	بناء	٣,٢٧٨	٦.٨%
١٦	النسيم / Alnaseem	٦٩.٦	شراء	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	٦,٩٢٢	١٠.٧%†
٢١	الربوة / Alrabwah	٦٧.٧	احتفاظ	٨,٠٠٦	٤.٢%
٢٢	عتيقة / Utayqah	٦٧.٥	احتفاظ	٦,١٩٣	٦.٧%†
٢٣	الصفاء / Alsafa	٦٧.٤	احتفاظ	٦,١١٤	٥.٤%†
٢٤	الدريهمية / Aldurayhimiyah	٦٦.٥	احتفاظ	٣,٩٩٨	٥.٧%
٢٥	ديراب / Deerab	٦٦.٠	احتفاظ	٦,٠١٩	٨.٩%†
٢٦	المعذر / Almathar	٦٥.٤	احتفاظ	١١,٣٦٦	٦.٦%
٢٧	الجزيرة / Aljazirah	٦٥.٢	احتفاظ	٣,٤٣٥	٧.٧%†
٢٨	المحمدية / Mohammadiyah	٦٥.٢	مراقبة	٢٥,٢٣٠	٣.٤%
٢٩	الجنادرية / Janadriyah	٦٥.١	احتفاظ	٦,٨٣٨	٧.٩%
٣٠	مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	٦٤.٨	احتفاظ	٦,٣٧٠	١٠.٠%†

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإجمالي
٣١	المناخ / Al Manakh	٦٤.٨	شراء	٩٦٨	—
٣٢	المروج / Almurooj	٦٤.٦	احتفاظ	٦,٤٧١	٣.٠%
٣٣	الصحافة / Sahafa	٦٤.٤	احتفاظ	١١,٦٦١	٣.٦%
٣٤	الرائد / Alraid	٦٤.٤	مراقبة	٢٢,٠٤٣	٢.٠%†
٣٥	القادسية / Alqadisiyah	٦٤.٠	احتفاظ	٤,٧٠١	٥.٦%
٣٦	العزيرية / 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	بناء	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	احتفاظ	٢,٢٧٤	٦.٧%
٤٣	المونسية / Munsiyah	٦٢.٦	احتفاظ	٤,٤٦٦	٦.٩%†
٤٤	النفل / Alnafal	٦٢.٦	مراقبة	٨,٧٩٠	٤.٠%†
٤٥	شبرا / Shubra	٦٢.٥	احتفاظ	٣,٩٦٩	٥.٠%
٤٦	الحزم / Alhazm	٦٢.٥	شراء	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 / Ireqah	٦٢.٠	احتفاظ	٣,٩٠٧	٥.٧%
٥٣	التعاون / Taawun	٦٢.٠	احتفاظ	٥,٣٥٥	٤.٧%
٥٤	الشفاء / Alshifa	٦١.٩	احتفاظ	٣,٦٠٠	٤.٨%†
٥٥	البديعة / Albadihah	٦١.٨	احتفاظ	٣,٢٩٨	٥.٩%
٥٦	الخير / Alkhair	٦١.٦	احتفاظ	١,٤١٧	١١.٤%
٥٧	اليمامة / Al Yamamah	٦١.٥	شراء	٣,٦٧٤	٤.٦%†
٥٨	منفوحة / Manfuhah	٦١.٣	احتفاظ	٣,٥٣٣	٣.٨%
٥٩	الخالدية / Alkhalidiyah	٦١.٢	شراء	٢,٩٩٢	٦.٣%†
٦٠	عكاظ / Ukaz	٦١.١	شراء	٢,٩٤٩	٦.٨%

١٢ · ترتيب الأحياء · ٨٠-٦١ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد الإيجاري
٦١	البيان / Albayan	٦٠.٩	احتفاظ	٦,٣٠٣	٩.٠%
٦٢	المنصورة / Almansurah	٦٠.٦	شراء	٣,١٠٤	٧.٧%
٦٣	السليمانية / Sulaymaniyah	٦٠.٦	احتفاظ	٦,٦٨٤	٧.٣%†
٦٤	الرفيعة / Al Rafiah	٥٩.٦	مراقبة	٥,٦٩٦	٥.١%†
٦٥	أم سليم / Umm Sulaim	٥٩.٤	احتفاظ	٣,١٢١	٧.٦%
٦٦	غبيراء / Ghubayra	٥٩.٢	احتفاظ	٣,١٩٦	—
٦٧	أحد / Uhud	٥٩.٢	شراء	٦,٩٣١	٦.٦%†
٦٨	السعادة / Alsaadah	٥٩.١	احتفاظ	٤,٤٥٤	٥.١%
٦٩	النسلى / Alsalay	٥٨.٨	شراء	٦,٠٥٦	١٠.٩%†
٧٠	الملك فهد / Kingfahddistrict	٥٨.٧	مراقبة	٦,٠٠٠	٩.٢%
٧١	الازدهار / Alizdiyar	٥٧.٨	احتفاظ	٧,٥٣٨	٥.١%†
٧٢	الخليج / Alkhalij	٥٧.٦	احتفاظ	٣,١٢٨	٦.٣%
٧٣	الجرادية / Aljaradiyah	٥٧.٤	احتفاظ	٣,٤٣٦	٥.٣%†
٧٤	الفيحاء / Alfayha	٥٧.١	احتفاظ	٥,٦٥٦	٤.٤%
٧٥	العقيق / Aqiq	٥٦.٨	احتفاظ	١٦,٠٧٩	—
٧٦	إشبيلية / Ishbiliyah	٥٦.٨	احتفاظ	٤,٣٩٩	٦.٦%†
٧٧	حطين / Hittin	٥٦.٨	احتفاظ	١٠,٤٨٥	٤.٥%
٧٨	الفصيلية / Alfaisaliyah	٥٦.٤	شراء	١,٤٩٥	١٤.١%†
٧٩	عليشة / Ulayshah	٥٦.٣	احتفاظ	٨,٠٥٠	٦.٥%†
٨٠	السلام / Salam	٥٦.٢	احتفاظ	٤,٨٠٠	٥.٧%

مناطق هيئة العقار (REGA) المحددة لتملك غير السعوديين

مناطق رسمية يجوز فيها لغير السعوديين التملك في الرياض. المصدر: saudiproperties.rega.gov.sa — ٢٣ يونيو ٢٠٢٦. هذه المواقع المسقاة البالغ عددها ١٠ هي قائمة الرياض المحددة على تلك البوابة — وليست التغطية الوطنية البالغة نحو ١٧٠ منطقة الواردة في صفحة الاقتصاد الكلي (نفاذ النظام في ٢٢ يناير ٢٠٢٦). تشمل القائمة مركز الملك عبدالله المالي وسدرة وبوابة الدرعية ومربع الجديد وحديقة الملك سلمان وممرات مرتبطة. مشاريع وافي للبيع على الخارطة في فصل مستقل في هذه الإصدار — دون مطابقة على مستوى القطعة مع حدود مناطق هيئة العقار (REGA) إلا حيث يذكر سجل التملك الأجنبي مطابقة. الأسماء أدناه هي النصوص العربية والإنجليزية الرسمية لدى هيئة العقار (REGA) (دون إعادة ترجمة). سياق فقط — لا يدخل في أي تقييم.

~١٧٠

٤٤٧

٢٥

١٠

مناطق وطنية

نفاذ النظام ٢٢ يناير ٢٠٢٦

مشاريع وافي بالمدينة

سجل البيع على الخارطة

مطابقة وافي

سجل التملك الأجنبي

مناطق محددة بالرياض

بوابة هيئة العقار (REGA) ٢٣ يونيو ٢٠٢٦

المناطق المحددة ١٠ من ١٠

L001	القدية / Qiddiya
L002	سدرة / SEDRA
L006	حديقة الملك سلمان / King Salman Park
L038	المسار الرياضي ومنطقة الفنون / The Sports Boulevard and the Arts District
L039	مطار الملك سلمان الدولي / King Salman International Airport
L047	مواقع التطوير الموجه للنقل العام / Transit-Oriented Development (TOD)
L050	المربع الجديد / New Murabba
L057	مشاريع التطوير الشامل على الأراضي الواقعة داخل النطاق العمراني / Comprehensive Development Projects
L065	بوابة الدرعية / Diriyah Gate
L070	مركز الملك عبدالله المالي / KAFD

كيف تُقرأ هذه الصفحة

أسماء المناطق بالعربية مأخوذة حرفيًا من سجل مناطق هيئة العقار (REGA) المحددة. الأهلية على مستوى القطعة معتمدة فقط عبر saudiproperties.rega.gov.sa. رقم ١٧٠ منطقة تقريبًا في صفحة الاقتصاد الكلي هو التغطية الوطنية عند نفاذ النظام؛ وهذا الفصل يغطي مناطق الرياض فقط. تراخيص وافي البالغة ٤٤٧ في المدينة تشكّل سجلًا للبيع على الخارطة — وغير مطابقة على مستوى القطعة مع هذه المناطق المحددة إلا حيث يذكر السجل مطابقة. لا تُدرج هذه المناطق في هذه الإصدار ضمن أي من تصنيفات شراء أو بناء أو احتفاظ أو مراقبة.

١٤ · المعروض المستقبلي – البيع على الخارطة

أبرز المعروض المستقبلي القادم

المعروض المستقبلي للأحياء من سجلات العرض في ملفات الأحياء، إلى جانب سجل وافي (٤٤٧ مشروع بيع على الخارطة نشط في الرياض).

٤٧

أحياء لديها المعروض المستقبلي
سجل عرض الحي

٣٨,٧٤٢

وحدات معلنة
حيث يذكر وافي عدد الوحدات

١٩٦

قيد الإنشاء
السجل النشط

٤٤٧

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

الحي	وحدات المعروض المستقبلي	الإشارة
الجنادرية / Janadriyah	٧,٣١٠	احتفاظ
النرجس / Narjis	٦,٥٤٣	احتفاظ
مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	١,٦٦٢	احتفاظ
العارض / Alarid	١,٦٢٢	احتفاظ
الوسام / Alwisam	١,٣٧٧	احتفاظ
الديرة / Aldeerah	١,٣٥٩	احتفاظ
الصحافة / Sahafa	١,٣٥٦	احتفاظ
القيروان / Alqirawan	١,١٠٦	احتفاظ
المربع / Almuraba	١,٠٣٣	احتفاظ
المونسية / Munsiyah	٩٣٣	احتفاظ
ديراب / Deerab	٨٦١	احتفاظ
المعذر / Almathar	٨٢٤	احتفاظ
لبن / Laban	٦٣٠	احتفاظ
الملقا / Malqa	٦٢٦	احتفاظ
الصفاء / Alsafa	٥٥٩	احتفاظ
السليمانية / Sulaymaniyah	٥٤١	احتفاظ

المصدر

وحدات الأحياء من سجل العرض في ملفات الأحياء. سجل المشاريع من صفحات تفاصيل وافي التابعة لهيئة العقار (REGA) (REGA Wafi · ٢٠٢٦-١٠-٠٧).

أبرز المطوِّرين

المطوِّرون النشطون في البيع على الخارطة وأكبر المشاريع المعلنة في سجل وافي بالرياض. مرتَّبة حسب الوحدات المعلنة ثم عدد المشاريع — لفهم إشارة البناء، لا لتعديل مدخلات التقييم.

أبرز المطوِّرين حسب وحدات المعروض المستقبلي المعلنة

المطوِّر	المشاريع	الوحدات	الأحياء المستهدفة
شركة التطوير الشامل للتطوير العقاري	٢	٢,٥٣٣	Alkhuzama, Janadriyah
شركة دار وإعمار للإستثمار والتطوير العقاري	٦	٢,١٤٦	Al Fursan, Janadriyah, Khanshilila
Mohammed Al Habib Real Estate	٩	١,٩٥٣	Al Fursan, Alnahdah, Hamra
Diriyah Company	٢٣	١,٤٦٨	Aldeerah, وادي صفار
Talaat Moustafa Group Saudi	١٢	١,٤٢٩	Al Fursan, Janadriyah
شركة اسس العقار	١	١,٠٨٨	Janadriyah
شركة ضاحية النرجس للتطوير والاستثمار العقاري	٢	١,٠٣٠	Narjis
شركة رتال للتطوير العمراني	٩	١,٠١٥	Al Fursan, Alkhuzama, -
شركة صفا للاستثمار	٦	٩٨٧	Al Fursan, Alarid, Narjis
شركة سحاء للخدمات العقارية	٢	٩٥٢	Alqirawan, Narjis
شركة الروسان للمقاولات	٣	٩١٥	Janadriyah
الشركة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مغلقة الوطنية للاسكان شركة شخص واحد مساهمة مغلقة	٢٦	٨٤٦	Almathar, Janadriyah, Khanshilila

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطوِّر	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
ازبان الفرسان	شركة التطوير الشامل للتطوير العقاري	الجنادرية / Janadriyah	١,٧٦٦	٠	لم يبدأ
سرايا هومز	شركة دار وإعمار للإستثمار والتطوير العقاري	شمال شرق مدينة الرياض	١,٢٩٨	٥٤	قيد الإنشاء
أرمانني رزیدنسز الدرعية	Diriyah Company	الديرة / Aldeerah	١,٢٦١	٠	لم يبدأ
سجايا من أسس Sajaya by OSUS	شركة اسس العقار	الجنادرية / Janadriyah	١,٠٨٨	٩	لم يبدأ
سحاء ٢	شركة سحاء للخدمات العقارية	القيروان / Alqirawan	٩٢٨	٠	لم يبدأ
مخطط سما الروسان الواحة	شركة الروسان للمقاولات	الجنادرية / Janadriyah	٩١٥	١٧	لم يبدأ
صفا الفرسان	شركة صفا للاستثمار	الفرسان / Al Fursan	٧٦٧	٤٩	قيد الإنشاء
أزيان خزام	شركة التطوير الشامل للتطوير العقاري	الخزامى / Alkhuzama	٧٦٧	٣٧	قيد الإنشاء
بنان ثمانية	Talaat Moustafa Group Saudi	الجنادرية / Janadriyah	٧٥٥	٠	لم يبدأ
انارا	شركة سمو العقارية مساهمة مدرجة	السحاب / Alsahab	٧٥٣	٠	لم يبدأ

مشاريع على الخارطة — تنمة

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

المشروع	المطور	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
اور هاوس ٢	شركة بيتنا للتطوير والاستثمار العقاري	ديراب / Deerab	٧٥٣	١٥	لم يبدأ
إيال الفرسان	Mohammed Al Habib Real Estate	الفرسان / Al Fursan	٧٤٣	٠	لم يبدأ
تجمعات المونسية	شركة تجمعات للتطوير العقاري	المونسية / Munsiyah	٧٤٣	٣٥	لم يبدأ
تالا الخزام	شركة دار وإعمار للإستثمار والتطوير العقاري	مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	٧١٨	٣٢	قيد الإنشاء
خزام بارك ريزدينس الغربي	الشركة الوطنية للسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة الوطنية للسكان شركة شخص واحد مساهمة مقفلة	المعذر / Almathar	٧١٠	٠	لم يبدأ
المستقبل	شركة ريمار العقارية	الوسام / Alwisam	٧٠١	٠	لم يبدأ
مشروع النخيل	شركة المشاريع الأولى المحدودة	النخيل / Nakheel	٧٠١	٣٦	لم يبدأ
بنان ستة	Talaat Moustafa Group Saudi	الجنادرية / Janadriyah	٦٧٤	٠	لم يبدأ
أسدام ٢	شركة البيوت الإقتصادية للمقاولات	الوسام / Alwisam	٦٣٧	٠	لم يبدأ
برج عنان فيو	شركة عنان العقار	الصحافة / Sahafa	٦٣٧	٢٠	قيد الإنشاء
نساج تاون الفرسان ٢	شركة رتال للتطوير العمراني	الفرسان / Al Fursan	٦٢١	٧٣	لم يبدأ
جدايا	شركة عبر المملكة العقارية	الخزامى / Alkhuzama	٦٢٠	٠	لم يبدأ
رسن فيلج	شركة نجوم السلام للاستثمار والتطوير العقاري شركة شخص واحد	الفرسان / Al Fursan	٦١١	٢٩	قيد الإنشاء
البرقا	شركة نافذة الجزيرة للاستثمار شركة شخص واحد	المربع / Almuraba	٥٥٤	٧	لم يبدأ
إيال الخزام	Mohammed Al Habib Real Estate	مطار الملك خالد الدولي / King Khalid Airport	٥١٥	٢٨	قيد الإنشاء
اليغريا ٣	شركة ضاحية النرجس للتطوير والاستثمار العقاري	النرجس / Narjis	٥١٥	٣٠	لم يبدأ
اليغريا ٣	شركة ضاحية النرجس للتطوير والاستثمار العقاري	النرجس / Narjis	٥١٥	٩٨	لم يبدأ
إيال الخزام	Mohammed Al Habib Real Estate	طريق الملك خالد	٥١٥	٠	قيد الإنشاء
مشاعل الفرسان	شركة إزدهار للتطوير العقاري	الفرسان / Al Fursan	٤٩٤	٠	لم يبدأ
كازا لوفتس ٢	شركة خيال العربية للتطوير العقاري	الشرفية / Al Sharafiyah	٤٧٨	١١	قيد الإنشاء
المشرقية ٢	شركة دار الماجد العقارية	الجنادرية / Janadriyah	٤٦٨	٩٦	قيد الإنشاء
نصل ٢٤	شركة نصل العقارية	العارض / Alarid	٤٥٠	٠	لم يبدأ

التوقع، ومدى الثقة به

ما قد يحدث لاحقًا — ومدى ثقة ريوس في هذا التوقع. كل رقم أدناه **نطاق** لا نقطة واحدة: المسار الأساسي وفق v٣ Forward-Metrics (الزخم ← ارتداد ١١.٤%، تباطؤ ٠.٨٥)، ثم نطاق اختبار رجعي $\pm 39\%$ على المضاعف التراكمي. يُعرض لأحياء المستوى المكتمل (١٢/١٢) من أحياء الشراء عبرت البوابة في هذه الإصدار).

١٣٠	FULL	١٢	$\pm 39\%$
أحياء مكتملة من أصل ١٨٨ على مستوى المدينة	تُحتسب لها آفاق ٣ و ٥ و ١٠ سنوات zone_tier == full	شراء بنطاقات من أصل ١٢ شراء	نطاق السيناريو الأساسي خطأ الاختبار الرجعي p٧٥

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

الحى	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	العائد الداخلي ١٠ اس
النسيم / Alnaseem	شراء	مكتمل	-٦٤...%٢٨%	-٩٠...%١٧%	١٩٦...%٣٠%	٧.٨%
المناخ / Al Manakh	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-١...%٥٧%	-٤...%٥٤%	-٢.٨%
الحزم / Alhazm	شراء	مكتمل	-٤٨...%٣٥%	-٦٤...%٢٨%	١٤٠...%٥٠%	٥.٦%
اليمامة / Al Yamamah	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٧٩٠...%٢٩١%	٢٠.٤%
الخالدية / Alkhalidiyah	شراء	مكتمل	-٢٠...%٤٧%	-٢١...%٤٧%	-٥٤...%٣٢%	١.١%
عكاظ / Ukaz	شراء	مكتمل	-٧٨...%٢٢%	-١١٤...%٦%	٢٥٠...%٥٤%	٩.٧%
المنصورة / Almansurah	شراء	مكتمل	-٧٤...%٢٣%	-١٠٨...%٩%	٢٣٥...%٤٧%	٩.٢%
أحد / Uhud	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٨٠٥...%٢٩٧%	٢٠.٦%
السلى / Alsaly	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٥...%٥٨%	-٣.٨%
الفيصلية / Alfaisaliyah	شراء	مكتمل	١٤٤...%٧%	٢٥٥...%٥٦%	٨٠٠...%٢٩٥%	٢٠.٥%
المرقب / Almurqab	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٢٤...%٦٦%	-٥.٨%
النودة / Al Nadwah	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-١...%٥٦%	-١١...%٥١%	-٢.٢%
الرمال / Alrimal	بناء	مكتمل	-١٥...%٥٠%	-١٢...%٥١%	-٣٧...%٤٠%	-٠.١%
طويق / Tuwaiq	بناء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٦...%٥٤%	-٢٣...%٤٦%	-١.٢%
بدر / Badr	بناء	مكتمل	-١٣...%٥٠%	-٩...%٥٢%	-٣٠...%٤٣%	-٠.٧%

كيف تُقرأ النطاقات

مسار السعر من **validation_history** بالريال/م^٢ ← الزخم السنوي ← تباطؤ/ارتداد v٣ ← العائد التراكمي. يُطبَّق النطاق على مضاعف السعر $(R+1) \times (\pm 39\%)$. معدل العائد الداخلي من مسار السعر فقط، ولا يُخلط بالعائد الإيجاري. تبقى مستويات منخفض ومراقبة ومشكوك فيه محبوبة مع بيان السبب.

معدّ للمراجعة والتدقيق

طبيعة التقرير

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

ما الذي يدخل في احتساب الدرجة

صفقات بيع مسجلة لدى وزارة العدل / SREM، وإيجارات مرتبطة بمنصة إيجار، ومعرض وافي للبيع على الخارطة. الاقتصاد الكلي والأخبار ومناطق هيئة العقار (REGA) لتملك غير السعوديين للسياق فقط — ولا تدخل في أي تقييم.

القواعد التي تتبعها هذه الإصدار

القاعدة	آلية التطبيق
التصنيفات تُقرأ من الإشارة	ولا يُعاد اشتقاقها عند العرض
العائد الإيجاري =	الإيجار الرسمي ÷ سعر البيع؛ سقف صارم ١٥%. تُعرض علامة ÷ عندما يختلف أساس سعر البيع في النموذج عن السعر المدرج بالريال/م ² (أو عند خروج السعر عن النطاق المعقول) — ويُعرض عندها الإيجار ÷ السعر المدرج. التصنيفات دون تغيير.
التوقعات المستقبلية	Forward-Metrics v٣ على أسعار validation_history؛ ٣/٥/١٠ + معدل العائد الداخلي للمستوى المكتمل؛ وإلا تُحجب مع توضيح السبب
الاقتصاد الكلي والأخبار ومناطق تملك غير السعوديين	تُعرض كسياق — ولا تدخل في درجة أو تصنيف
ترتيب الأحياء	تُعرض أفضل ٨٠ من أصل ١٨٨؛ ويُحفظ الترتيب الكامل في السجلات الأساسية
أسماء الأحياء	الإنجليزية من ملف ريوس، والعربية حرفيًا من سجل مبيعات وزارة العدل / SREM (جميع الأحياء الـ ١٨٨) — تُعرض بالعربية / الإنجليزية دون إعادة ضبط إملائي. التصنيفات والدرجات دون تغيير. أسماء المشاريع والمطورين ومناطق هيئة العقار (REGA) تُعرض بالعربية الرسمية حيثما توفرت.
طبقة الاستشعار عن بُعد	مستبعدة بالكامل في هذه الإصدار

التواصل

reos.altctrl.ai · hello@altctrl.ai

تتعدد اتجاهات السوق.

الرياض مدينة أسواق متعددة ومتميزة — نواة مالية، وأحياء المشاريع الكبرى، وكتاب عميق للبيع على الخارطة — وتتسكّل بطلب المقرات الإقليمية، ودورات تطوير متباينة، والمعروض المستقبلي للعرض، وأنماط استثمار لا تُوجد في أي مدينة أخرى بالمملكة.

عبر ١٨٨ حيًا، يجمع ريوس المعاملات المسجّلة حكوميًا، وسلوك الإيجار، وظروف العرض، ومؤشرات سوقية مبنية على قواعد ثابتة، في قراءة واحدة متسقة لأداء كل حي. وليست النتيجة متوسطًا عامًا للمدينة.

بل قراءة أوضح لمواضع الاستقرار في الرياض، ومواضع تصاعد الضغط، وأين قد تتسكّل الفرصة التالية.