

## 1. الحكم: المطاعم والمقاهي في الرياض

سلسلة مقاهي (عميل تجريبي) · الأحياء المرشحة: العليا، الملقا، النرجس · تاريخ التقرير 25-09-2026 · آخر بيانات إنفاق: أسبوع 13-09-2026 (البنك المركزي السعودي)، شهري حتى أغسطس 2026 · يُنصح بالتحديث قبل قرار نهائي إذا مر على التقرير أكثر من 8 أسابيع.

1.0%

من الإنفاق المتاح داخل 1 كم — الرقم الحاسم

91

زبوناً في اليوم (بمتوسط فاتورة 30 ريال)

83,333

ريال إيراداً شهرياً = نقطة التعادل

**الحكم لموقع في العليا بإيجار 180,000 ريال سنوياً: حدي — يتوقف على التمايز.** التعادل يطلب 1.0% من الإنفاق المتاح داخل 1 كم، وهي 200% من «نصيب المحل الافتراضي» (الإنفاق المتاح ÷ 196 منافساً مرصوداً + 1). العتبة أعلى من نصيب المحل المتوسط: المنافسة كثيفة فتتنافس على التمايز لا على الموقع. هذا معتاد في الأحياء التجارية التي تستقطب زبائن من خارج الحي — وفيها يكون تقديرنا للطلب أقل من الواقع لأنه محسوب من السكان — لكنه يعني أن الموقع وحده لا يكفي. وفي أسوأ شهر موسميًا (مارس) ترتفع الحصة المطلوبة إلى 1.2% — شهر ضغط السيولة، وليس شهر القرار.

- حجم سوق المطاعم والمقاهي في الرياض: **29,948 مليون ريال** آخر 12 شهرًا (رسمي · مطابقة 100%)، أي **357 ريال** للفرد في الشهر — وهذا الرقم هو أساس كل حساب في القسم 2.
- الاتجاه: آخر 3 أشهر **+8.8%** مقابل السنة الماضية (المملكة +6.9%) (حساب من رسمي 100%)؛ الطلب يتوسع حول الموقع الذي تدرسه. وتركيبه: عدد العمليات +3.8% ومتوسط الفاتورة -0.0% — أي أن الحركة بزبائن أكثر.
- التوقيت: أعلى شهر يناير (107 من 100) وأدنى شهر مارس (83) — فرق 24 نقطة؛ افتتاح قبل الذروة بشهرين يعطي فترة تجربة، وأشهر القاع تحتاج سيولة معدة سلفاً.
- داخل الشهر: أسبوع الراتب +9.3% (دقة 97%)، وأسابيع رمضان -21.6% (دقة 94%) — توزيع الدوام والمخزون عليها لا على المتوسط.
- الترتيب: 159 حياً من 186 حقّق عتبة الرصد في الرياض؛ الباقي استبعد لأن غياب الرصد نقص بيانات لا فرصة (القسم 3).
- ما لا يقوله هذا التقرير:** لا يتوقّع مبيعاتك. يقول كم تحتاج لتتعادل، ومدى صعوبة أن تأخذ هذا القدر من الإنفاق المتاح حول الموقع.

منصة مستقلة غير تابعة للبنك المركزي السعودي ولا للهيئة العامة للإحصاء ولا لأي جهة. أرقام الإنفاق منقولة من مصادرها المنشورة مع الإسناد؛ التحليل والتوقعات اجتهادنا وليست إحصاءات رسمية. كل رقم مستنتج في هذا التقرير بجانبه دقته المقاسة (انظر «المنهجية»). التقرير ليس استشارة مالية أو استثمارية أو قانونية، والقرار وتقدير مخاطره للعميل (انظر «الشروط ومسؤولية العميل» في الصفحة الأخيرة).

## 2. اقتصاديات المحل: كم تحتاج لتتعادل

هذا القسم يجيب سؤال القرار: بإيجار 180,000 ريال سنوياً، كم زبوناً في اليوم تحتاج، وهل الطلب حول الموقع يكفي لذلك.

**مدخلات العمل:** إيجار 180,000 ريال/سنة · تكاليف تشغيلية 35,000 ريال/شهر (بلا إيجار وبلا تكلفة المبيعات) · هامش ربح إجمالي 60%. لم يصل من العميل: الإيجار، التكاليف التشغيلية، هامش الربح — استخدمت افتراضات معقولة لهذا النشاط، وتغييرها يغيّر كل أرقام هذا القسم؛ أرسل أرقامك الفعلية لإعادة الحساب.

**من بياناتنا:** متوسط الفاتورة 30 ريال (رسمي: قيمة العمليات ÷ عددها) · صرف الفرد على المطاعم والمقاهي في الرياض 356.5 ريال/شهر (حساب من رسمي 100%).

### العتبة المطلوبة في كل حي مرشح

| الحي   | سكان 1 كم | منافسون مرصودون | الإنفاق المتاح (ألف ريال/شهر) | نصيب افتراضي (ألف) | الحصة المطلوبة | من النصيب الافتراضي | في أسوأ شهر | الحكم                    |
|--------|-----------|-----------------|-------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|-------------|--------------------------|
| العليا | 22,966    | 196             | 8,188                         | 42                 | 1.0%           | 200%                | 1.2%        | حدّي — يتوقف على التمايز |
| الملقا | 9,281     | 53              | 3,309                         | 61                 | 2.5%           | 136%                | 3.0%        | حدّي — يتوقف على التمايز |
| الترجس | 11,552    | 4               | 4,119                         | 824                | 2.0%           | 10%                 | 2.4%        | يستحق الدراسة            |

**كيف يُقرأ الحكم:** اختبار أول على حجم الطلب — إذا طلبت العتبة أكثر من 25% من الإنفاق المتاح في النطاق كله فالموقع «لا يستحق بهذا الإيجار» مهما قلت المنافسة. ثم اختبار ثانٍ على المنافسة: حتى 35% من النصيب الافتراضي «يستحق الدراسة»، وإلى 100% «حدّي»، وفوق 100% «حدّي — يتوقف على التمايز» لأن العتبة تتجاوز نصيب المحل المتوسط حول الموقع.

### الحساب كاملاً لموقع في العليا — راجعه بنفسك:

الإنفاق المتاح شهرياً = 356.5 ريال للفرد × 22,966 نسمة داخل 1 كم = **8,187,879 ريال** (وداخل 2 كم: 36,339,907 ريال).

نصيب المحل الافتراضي =  $8,187,879 \div (196 \text{ منافسًا مرصودًا} + 1) = 41,563 \text{ ريال}$ .

نقطة التعادل = (إيجار 180,000 ÷ 12 + تشغيل 35,000) ÷ هامش 60% = **83,333 ريال إيرادًا شهرياً**.

الزبائن المطلوبون =  $83,333 \div 30$  ريال للفاتورة ÷ 30.4 يوم = **91 زبوناً في اليوم**.

الحصة المطلوبة من الإنفاق المتاح =  $8,187,879 \div 83,333 = 1.0\%$ ؛ ومن نصيب المحل الافتراضي = **200%**.

في مارس (أدنى شهر، مؤشره 83 من 100) ينزل الإنفاق المتاح إلى 6,784,145 ريال فترتفع الحصة المطلوبة إلى **1.2%**.

**حساسية الإيجار ±20%:** التعادل يتحرك بين 78,333 و 88,333 ريال شهرياً (من 86 إلى 97 زبوناً في اليوم)، والحصة المطلوبة من الإنفاق المتاح بين 1.0% و 1.1% — الحكم لا يتغير في الحالتين. الجدول الكامل مع بقية السيناريوهات في القسم 6.

**الحد المهني — ما نبيعه في هذا القسم:** نبيع العتبة المطلوبة واحتمال تحققها، ولا نتوقّع مبيعاتك: الأرقام أعلاه تقول «كم تحتاج» لا «كم ستبيع». والسببان صريخان: (١) **السكان ليسوا بالضرورة الزبائن** — حي تجاري مثل العليا سكانه قليل وزبائنه أكثر من خارجه، والسكني قد يكون العكس، فالإنفاق المتاح المحسوب من السكان قد يكون أقل أو أكثر من الطلب الحقيقي؛ (٢) **تغطية الخرائط ناقصة** فعدد المنافسين حد أدنى ونصيب المحل الافتراضي مضخم. استخدم «الحصة المطلوبة» مقياس صعوبة يقارن المواقع ويحدد حجم التمايز المطلوب، لا توقّع إيراد؛ أي قراءة أخرى قراءة خاطئة للتقرير.

### 3. الطلب حول الموقع

الإنفاق الرسمي متاح على مستوى المدينة فقط، فنقيس الطلب المثبت حول كل موقع بثلاثة أدلة مستقلة — سكان تعداد 2022، وفروع العلامات المعروفة (وجودها دليل طلب مُختبَر)، وقرب طريق رئيسي (ظهور وحركة) — ثم نخصم التشبّع.

| الحي   | المؤشر                 | سكان 1 كم / 2 كم | المطاعم والمقاهي 1 كم / 2 كم | لكل 10 آلاف (2 كم) | فروع علامات (2 كم) | أقرب طريق رئيسي      |
|--------|------------------------|------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| العليا | مرتبة 34 من 65<br>159  | 22,966 / 101,929 | 196 / 571                    | 56.0               | 659                | طريق رئيسي على 140 م |
| الملقا | مرتبة 101 من 54<br>159 | 9,281 / 46,372   | 53 / 128                     | 27.6               | 149                | طريق رئيسي على 90 م  |
| النجس  | مرتبة 117 من 51<br>159 | 11,552 / 38,578  | 4 / 46                       | 11.9               | 50                 | طريق رئيسي على 150 م |

**حدود هذه الأرقام:** أعداد المحلات من الخرائط المفتوحة وتغطيتها جزئية — كل عدد هنا حد أدنى للواقع، لا رقمًا دقيقًا. السكان من تعداد 2022 حول مركز الحي وليسوا زبائن مؤكدين. تصلح هذه الأرقام للمقارنة بين الأحياء وترتيب الأولويات، ثم تُحسم بالزيارة الميدانية وعدّ المنافسين وحركة المشاة (إرشادي).

#### العليا — مؤشر 65/100

**مكونات المؤشر من 100:** طلب مثبت 89 · ظهور 100 · قلة تشبّع 1 · نقص نوعي 38 · عمق تجاري 100 (الأوزان في القسم 7). المطاعم والمقاهي المرصودة حوله أكثر من 99% من أحياء الرياض. داخل 1 كم: 215 محلًا غذائيًا (مطاعم 98، مقاهي 70، وجبات سريعة 28، بقالات وسوبرماركت 5، مخبوزات وحلا 14). **نقص مقابل مزيج المدينة في:** بقالات وسوبرماركت. **أبرز العلامات:** Dunkin' - دانكن (5)، دانكن دونتس (4)، Starbucks (4)، ستاربوكس (3)، FireGrill (2).

#### الملقا — مؤشر 54/100

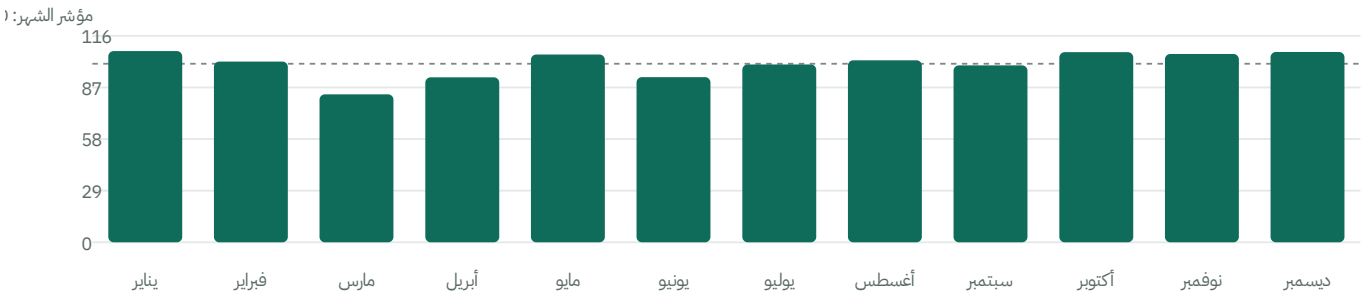
**مكونات المؤشر من 100:** طلب مثبت 40 · ظهور 100 · قلة تشبّع 19 · نقص نوعي 73 · عمق تجاري 73 (الأوزان في القسم 7). المطاعم والمقاهي المرصودة حوله أكثر من 89% من أحياء الرياض. داخل 1 كم: 63 محلًا غذائيًا (مطاعم 18، مقاهي 16، وجبات سريعة 19، بقالات وسوبرماركت 3، مخبوزات وحلا 7). **أبرز العلامات:** Coffee Address | عنوان القهوة (2)، دانكن دونتس (2)، Dunkin' - دانكن (2)، 777 Burger (1)، iHop (1).

#### النجس — مؤشر 51/100

**مكونات المؤشر من 100:** طلب مثبت 30 · ظهور 100 · قلة تشبّع 48 · نقص نوعي 63 · عمق تجاري 25 (الأوزان في القسم 7). المطاعم والمقاهي المرصودة حوله أكثر من 25% من أحياء الرياض. داخل 1 كم: 4 محلًا غذائيًا (مقاهي 3، وجبات سريعة 1). **أبرز العلامات:** Coffee Address (1)، Protein Mash (1)، Hjeen Roasters (1)، McDonald's (1) | عنوان القهوة (1).

**بدائل داخل الرياض** (من 163 حيًا سكانه فوق 8 آلاف نسمة، بلا أحياء بصفر محل مرصود؛ الرقم = محلات المطاعم والمقاهي لكل 10 آلاف نسمة) — **الأقل تشبّعًا:** الصناعية (0.3)، الصناعية القديمة (0.3)، المروة (0.4)، البطين (0.6) · **الأكثر ازدحامًا:** السلیمانیة (112.8)، العلیا (85.3)، الملقا (57.1)، الربيع (56.6). قلة المحلات نسبة للسكان قد تعني فرصة، وقد تعني ضعف طلب أو حيًا سكنيًا بلا حركة تجارية — ولهذا لا يكفي هذا العمود وحده في المؤشر؛ والمزدحمة فيها طلب مثبت لكنه مقسوم، وهو ما يقيسه القسم 2.

## 4. التوقيت والموسمية



| الموسم                                               | الأثر على المطاعم والمقاهي في الرياض | الدقة             |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| أسبوع الراتب (يوم 27 وما بعده) – 12 أسبوعًا في السنة | +9.3%                                | دقة 97%           |
| أسابيع رمضان                                         | -21.6%                               | دقة 94%           |
| رمضان تاريخيًا 2016-2023 (المملكة)                   | (بين -28.2% و-7.0%)                  | حساب من رسمي 100% |
| أعلى شهر / أدنى شهر (مؤشر من 100)                    | يناير 107 / مارس 83                  | حساب من رسمي 100% |

### ما يعنيه هذا لتشغيل المحل

- **السيولة:** الفرق بين أعلى وأدنى شهر 24 نقطة من متوسط السنة – موسمية معتدلة: سيولة شهر من التكاليف الثابتة تكفي عادة. في مارس ترتفع الحصة المطلوبة من الإنفاق المتاح إلى 1.2% بدل 1.0%.
  - **الافتتاح:** قبل يناير بشهرين تقريبًا – فترة تجربة قبل الذروة بدل أن تستقبل الذروة بفريق جديد.
  - **رمضان 1448هـ:** من نحو 08-02-2027 إلى 08-03-2027 (تقويم أم القرى؛ قد يتغير يومًا) – أثره على هذا النشاط -21.6%، مع ارتفاع في الأسبوع الأخير وعيد الفطر.
- مؤشر الشهر = إنفاق الشهر ÷ متوسط الشهر في سنته، متوسط 2024 و2025. الأشهر التي وقع فيها رمضان تحمل أثره.

5. السوق والاتجاه

33.4%

حصة الرياض من المملكة · اتجاهها

1.7% دقة 85%

8.8%+

آخر 3 أشهر مقابل السنة الماضية (المملكة +6.9%)

29,948

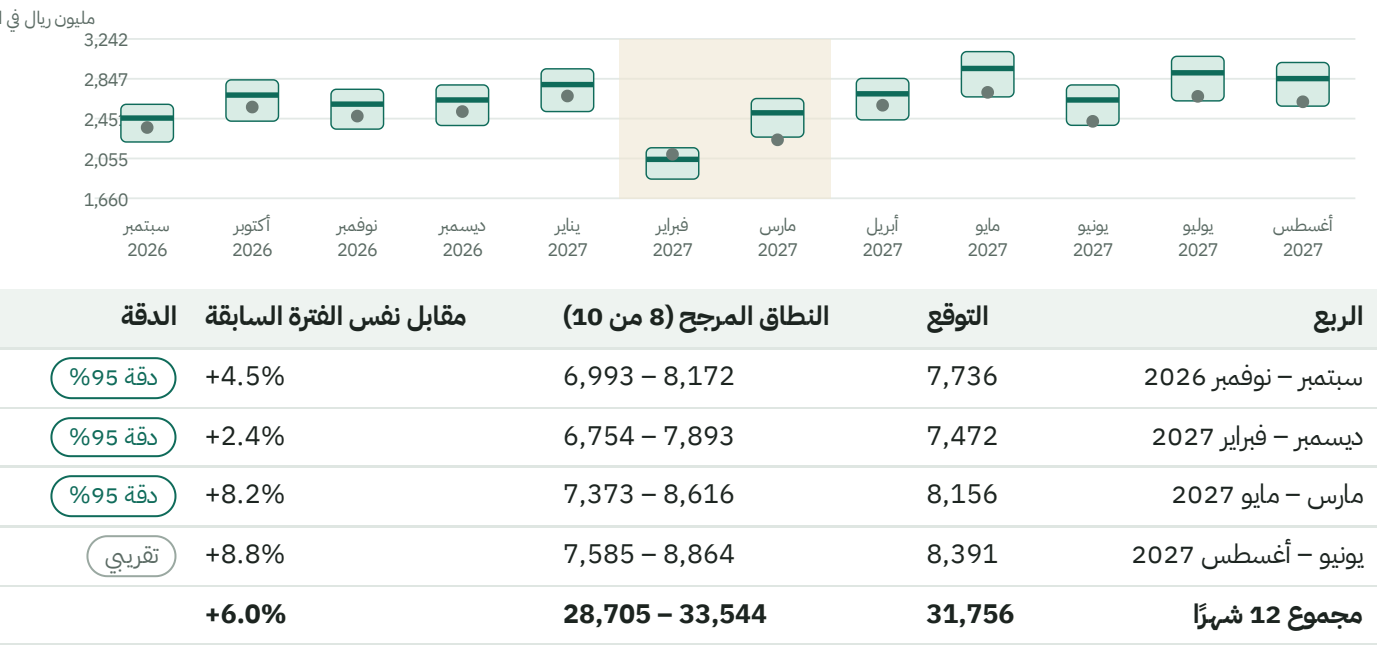
مليون ريال — آخر 12 شهرًا

رسمي · مطابقة 100%

**السوق ينمو بزبائن جدد أم بأسعار أعلى؟** بين أول 13 أسبوعًا وآخر 13 أسبوعًا من نافذة الـ 52 أسبوعًا (2025-09-21 ← 2026-09-13): قيمة الإنفاق +3.8%، وعدد العمليات +3.8%، ومتوسط الفاتورة -0.0% (إرشادي · النافذتان في موسمين — أي أن المصدر الأكبر للحركة زبائن أكثر. ولهذا أثر مباشر على القسم 2: الزبائن المطلوبون (91 في اليوم) تُقطع من عدد عمليات يتسع؛ ونمو الإنفاق الآتي من ارتفاع الفاتورة لا يزيد عدد الزبائن المتاح لك. عدد العمليات في الرياض على المطاعم والمقاهي: 19.8 مليون عملية في الأسبوع (متوسط آخر 13 أسبوعًا) رسمي · مطابقة 100%).

الرياض رقم 1 من 60 مدينة بالحجم و13 بصرف الفرد (4,278 ريال/سنة) دقة 91%. متوسط الفاتورة 30.0 ريال (كان 30.1 قبل 9 أشهر) حساب من رسمي 100%. السلسلة الشهرية الكاملة منذ يناير 2024 منشورة على صفحة الرياض في [marqab.sa](https://marqab.sa).

توقع الأرباع الأربعة القادمة (مليون ريال)



الطريقة: نفس الشهر من السنة الماضية في المدينة × عامل نمو توقع المملكة لذلك الشهر (طريقة A، يشمل انتقال رمضان والأعياد)؛ النطاق من توزيع أخطاء الطريقة نفسها. الربع الرابع تقريبي (خارج مدى الاختبار). اتجاه النمو صحّ في 82% من 99 توقعًا مختبرًا.

أين ينمو الطلب: داخل المحل أم عبر التوصيل

على مستوى المملكة بين 2024 و2025: التجارة الإلكترونية ببطاقات مدى +64.7% مقابل +5.8% لإنفاق نقاط البيع في المحلات — أي نحو 11 ضعفًا، وحجمها صار 46% من حجم نقاط البيع بعد أن كان 30% رسمي · مطابقة 100%. وفي نفس القطاع: إيرادات جاهز (توصيل) +36.1% مقابل نمو السوق +6.3% (النصف الأول 2026 مقابل النصف الأول 2025).

**لقرارك:** الإيجار ثمن الواجهة والمساحة وأكبر بند في حساب القسم 2؛ فالسؤال قبل التفاوض هو موقع بإيجار 180,000 ريال أم مساحة تحضير أرخص مع اعتماد على التوصيل. **وحد هذه الأرقام:** كل أرقام هذا التقرير **إنفاق نقاط البيع في المحلات** — لا ترصد مبيعات التطبيقات في حيّك؛ فالأسطر أعلاه اتجاه قناة يحتاج قرارًا منفصلًا، لا سوقًا إضافيًا مضمونًا لك.

مرجع من يعمل في نفس القطاع: نمو السوق ليس نموك

| شركة مدرجة في نفس النشاط               | نمو إيراداتها | فرقها عن نمو السوق | صافي الربح       |
|----------------------------------------|---------------|--------------------|------------------|
| جاهز (توصيل)                           | +36.1%        | +29.9%             | من ربح إلى خسارة |
| برجرايزر                               | +35.0%        | +28.7%             | ارتفع            |
| تنمية الغذائية (دجاج/تموين مطاعم)      | +14.6%        | +8.3%              | انخفض            |
| أمريكانا (كنتاكي، هارديز، بيتزا هت...) | +12.1%        | +5.9%              | ارتفع            |

**لماذا يغيّر هذا قرارك:** نمو السوق (+6.3%) لا يُوزَّع بالتساوي – من 5 شركات مدرجة في هذا القطاع نمت 4 وتراجعت 1 (الجدول أعلاه يعرض أسرع أربعة)، والفرق بين أسرعها وأبطئها 43 نقطة في نفس الفترة ونفس السوق، مع علامات وحجم شراء لا يملكهما محل جديد. ومثال صريح: جاهز (توصيل) رفعت إيراداتها +36.1% وصافي ربحها انتقل من ربح إلى خسارة في نفس الفترة – النمو يُشترى بالهامش أحياناً. فحين تقول عتبتك في القسم 2 إنها تتجاوز نصيب المحل المتوسط، هذه أرقام تقيس كم التمايز المطلوب. إفصاحات النصف الأول 2026 مقابل النصف الأول 2025، منشورة للعموم ومنسوبة لمصدرها، ولا نقدم توصية بشأن أي ورقة مالية؛ بعضها يفصح بالدولار أو يعمل في أكثر من دولة فالمقارنة على الاتجاه لا الحجم.

**النظرة الطويلة:** كل الإنفاق بنقاط البيع في الرياض نما من 63.9 مليار ريال في 2016 إلى 244.8 مليار في 2025 (البنك المركزي عبر كابسارك 2016-2023، والتقارير الإحصائي 2024-2025)، ويفسر جزءاً كبيراً من قفزات 2020-2022 التحول من الكاش للبطاقات (حصة البطاقات 19.5% في 2016 إلى 56.8% في 2025) حساب من رسمي 100%. ومن هذا النمو الاسمي (+252% بين 2016 و2024) جزءٌ تضخم أسعار لا زيادة كمية – الرقم القياسي لأسعار المستهلك في الرياض (كل البنود) +26% في نفس المدة – والباقي أكثره انتقال من الكاش للبطاقات، فالنمو الحقيقي في الطلب أقل من الاثنين. بيانات التضخم بالمدينة تنتهي عند سنة 2024 الكاملة، فلا تُخصم من أرقام آخر 12 شهراً أعلى هذه الصفحة.

## 6. مخاطر وسيناريوهات على مستوى المحل

### ماذا يحدث للعبة في العليا

| السيناريو                 | التعادل (ريال / شهر) | زبائن / يوم | الحصة المطلوبة | من النصيب الافتراضي | الأساس                                 |
|---------------------------|----------------------|-------------|----------------|---------------------|----------------------------------------|
| الأساس                    | 83,333               | 91          | 1.0%           | 200%                | المدخلات كما هي                        |
| الإيجار -20%              | 78,333               | 86          | 1.0%           | 188%                | تفاوض أو موقع أرخص                     |
| الإيجار +20%              | 88,333               | 97          | 1.1%           | 213%                | تجديد أو موقع أعلى                     |
| متوسط الفاتورة -10%       | 83,333               | 101         | 1.0%           | 200%                | منافسة سعرية أو مزيج أرخص              |
| منافس جديد يفتح داخل 1 كم | 83,333               | 91          | 1.0%           | 202%                | النصيب الافتراضي يُقسم على 198         |
| الطلب حول الموقع أقل 10%  | 83,333               | 91          | 1.1%           | 223%                | السكان ليسوا كلهم زبائن                |
| أسوأ شهر موسميًا (مارس)   | 83,333               | 91          | 1.2%           | —                   | الإنفاق المتاح ينزل إلى 83% من المتوسط |

### المخاطر التي تخص قرارك

- **السكان ليسوا الزبائن:** الإنفاق المتاح محسوب من سكان تعداد 2022 حول الموقع × صرف الفرد في المدينة. في حي تجاري الزبائن أكثر من السكان بكثير، وفي حي سكني مغلق أقل. هذا أكبر مصدر خطأ في القسم 2، واتجاهه غير معروف سلفاً — تحسّمه جولة ميدانية في ساعات الذروة.
- **تغطية الخرائط حد أدنى:** المنافسون المرصودون أقل من الواقع دائماً، فنصيب المحل الافتراضي مضخم والحصة المطلوبة أقل من الواقع. عدّ المنافسين يدوياً داخل 1 كم يصحح هذا في ساعة عمل.
- **الموسمية والسيولة:** فرق 24 نقطة بين أعلى وأدنى شهر. التعادل السنوي لا يعني تعادلاً كل شهر.
- **التحول من الكاش للبطاقات:** جزء من النمو المقاس انتقال مدفوعات كانت نقدًا (حصة البطاقات في المملكة: 2023 52.8%، 2024 54.7%، 2025 56.8%). النمو الحقيقي في الطلب أقل من نمو نقاط البيع بهذا القدر.
- **استمرار الاتجاه:** اتجاه النمو صحّ تاريخياً في 82% من الحالات واتجاه الحصة في 85% — أي أن نسبة معتبرة من الاتجاهات تنعكس؛ لا تبني خطة سنة على ربع واحد.
- **مصدر واحد للإنفاق:** أرقام الإنفاق من البنك المركزي السعودي حصراً؛ تغيّر تصنيفه للأنشطة أو المدن يغيّر السلاسل. التحديث أسبوعي مع مطابقة النشرات.
- **ما لا نقيسه إطلاقاً:** الإيجار السائد في الحي، مواقف السيارات، حركة المشاة، الاشتراطات البلدية، جودة المنافسين وأسعارهم، وقوة علامتك. كلها تُحسم ميدانياً وقد تقلب الحكم.

## 7. المنهجية والتغطية والدقة

### معادلة مؤشر الأحياء (النسخة الحالية)

المؤشر لا يكافئ غياب البيانات. عتبة الأهلية قبل أي حساب: محل واحد على الأقل من المطاعم والمقاهي داخل 1 كم، و3 داخل 2 كم، وسكان 3,000 نسمة أو أكثر. من لا يحققها يُعرض مع سبب استبعاده بلا ترتيب — صفر محل مرصود دليل نقص رصد لا دليل فرصة؛ ومن حققها بأقل من 8 محلات داخل 2 كم يُسَقَّف عند 55 فلا يتصدَّر برصد رقيق.

**الأوزان: طلب مثبت 35% = 55% سكان 1 كم + 45% فروع العلامات المعروفة داخل 2 كم** (حضورها دليل طلب مُختبَر تجاريًا)، نسبةً إلى الشريحة 90 من أحياء المدينة · **ظهور وحركة مرور 20% = أقرب طريق سريع/رئيسي (طرق OpenStreetMap، RD (الصفحة المبنية)):** داخل 300 م الدرجة كاملة وتنزل مع المسافة، وهو بديل عن حركة المرور التي لا نملك قياسها؛ بلا بيانات طرق = 30 · **قلة التشبُّع 25% = ترتيب الحي في «محلات النشاط لكل 10 آلاف نسمة داخل 2 كم»** موزونًا بموثوقية الرصد: كل ما قلَّ المرصود سُحبت الدرجة نحو المحايد 50 بدل أن يكافأ الغياب · **نقص نوعي 10% = محلات النوع داخل 1 كم مقابل المتوقع من مزيج المدينة · عمق تجاري 10% = كل المحلات الغذائية داخل 2 كم نسبةً إلى الشريحة 75، أي هل حول الموقع نشاط تجاري أصلًا.** المؤشر للمقارنة بين أحياء المدينة نفسها فقط، ولا يقيس الإيجار ولا الاشتراطات ولا حركة المشاة.

### التغطية في هذا التقرير

الخرائط المفتوحة ترصد في الرياض 8,108 محلًا من المطاعم والمقاهي و9,483 محلًا غذائيًا بكل الأنواع (وهي حدود دنيا: لا يُرصد كل محل)، موزعة على 186 حيًّا مرصود المركز، حقق منها 159 عتبة الرصد ودخل الترتيب — والباقي استُبعد لنقص الرصد لا لضعف الفرصة. شبكة الطرق: RD (الصفحة المبنية) (أصناف سريع/رئيسي/شارع رئيسي فقط).

### دقة الأرقام المستنتجة

الدقة = 100% - متوسط الخطأ المطلق عند تطبيق الطريقة نفسها على فترات سابقة معروفة النتيجة. (رسمي · مطابقة) رقم منشور طابقناه؛ (حساب من رسمي) حساب على أرقام رسمية؛ (دقة N%) مقاسة على الماضي؛ (إرشادي) لا رقم فعلي نقارن به.

| الرقم                                                         | الطريقة                                                                                                                                                    | الدقة المقاسة                                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| إنفاق المدينة والنشاط ومتوسط الفاتورة                         | التقرير الإحصائي للبنك المركزي (قيمة العمليات وعددها) شهرًا من يناير 2024 وأُسبوعيًّا آخر 52 أسبوعيًّا؛ متوسط الفاتورة = القيمة ÷ العدد (آخر 13 أسبوعيًّا) | (مطابقة 100%) فرق 0.001% على 3,172 رقمًا       |
| التوقع                                                        | الشهر نفسه من السنة الماضية × عامل نمو توقع المملكة (طريقة A)؛ النطاق من توزيع الأخطاء الفعلية                                                             | (دقة 95%) على 99 توقعًا                        |
| أثر الراتب / رمضان                                            | متوسط أسابيع الحدث ÷ الأسابيع العادية؛ اختبار سنة بسنة                                                                                                     | (راتب 97%) (رمضان 94%)                         |
| صرف الفرد ومنه الإنفاق المتاح وأرقام الأحياء والعتبة المطلوبة | الإنفاق ÷ سكان تعداد 2022 ثم × سكان النطاق ÷ 12؛ محلات Overture والعلامات داخل 1 و2 كم؛ سكان Kontur؛ طرق OpenStreetMap                                     | (صرف الفرد 91%) (الأحياء إرشادي) — تغطية جزئية |

### المصادر والرخص

البنك المركزي السعودي — نقاط البيع (التقرير الإحصائي والنشرات الأسبوعية)، منشورة للعموم ومنسوبة إليه والمنصة غير تابعة له · الهيئة العامة للإحصاء — تعداد 2022 · كابسارك — نقاط البيع التاريخية (الناشر: البنك المركزي؛ نطاق عام) · © · OpenStreetMap contributors (ODbL) · Kontur (CC BY 4.0) · Overture Maps (CDLA-Permissive 2.0).

جميع الأرقام بالريال السعودي. التقرير أُعد آليًا من بيانات المنصة بتاريخ 25-09-2026 وروجع قبل الإرسال.

## الخلاصة والتوصية – بناءً على المعطيات الأولية

المعطيات الأولية: العليا في الرياض · المطاعم والمقاهي · إيجار 180,000 ريال/سنة · تشغيل 35,000 ريال/شهر · هامش 60% – ولم يصل منك: الإيجار، التكاليف التشغيلية، هامش الربح، فاستُخدمت افتراضات النشاط وتغييرها يغيّر كل ما دونه.

التوصية على هذه المعطيات: حدّي – يتوقف على التمايز. والأسباب رقمية لا إنشائية:

1. التعادل يطلب **1.0%** من الإنفاق المتاح داخل 1 كم (الحد الفاصل المعلن في القسم 2: 25%).
  2. وهي **200%** من نصيب المحل الافتراضي حول الموقع (الحدود المعلنة: 35% و100%)، أي أن العتبة أعلى من نصيب المحل المتوسط.
  3. وفي أدنى شهر موسميًا (مارس) ترتفع الحصة المطلوبة إلى **1.2%** – التعادل السنوي لا يعفي تعادلًا كل شهر.
- وموضعه في الرياض كاملة: تشبّعه 56.0 من المطاعم والمقاهي لكل 10 آلاف نسمة مقابل وسيط 11.4 لـ 159 حيًا مؤهلًا، و49 حيًا مؤهلًا يجمع سكانًا لا يقلون عن سكان نطاقه وتشبّعًا أقل منه – فمراجعتها تسبق التفاوض على الإيجار.

### الأرقام الثلاثة التي تخرج بها

**1.0%**

من الإنفاق المتاح داخل 1 كم (200% من النصيب الافتراضي)

**91**

زبونًا في اليوم (فاتورة 30 ريال)

**83,333**

ريال إيرادًا شهريًا = التعادل

حقائق حسابية من مدخلاتك وأرقام منشورة: تقول **كم تحتاج** ومدى صعوبته مقابل الإنفاق المرصود حول الموقع – لا كم ستبيع، ولا استأجر أو لا تستأجر. القرار قرارك والأرقام أدواتك فيه.

### ما الذي يقلب التوصية – بالأرقام

| المتغير                    | الآن        | الحد الذي يتغير عنده الحكم | زبائن/يوم عنده | الحصة المطلوبة | الحكم بعده            |
|----------------------------|-------------|----------------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| التكاليف التشغيلية الشهرية | ريال 35,000 | ريال أو أقل (-72%) 9,800   | 45             | 0.5%           | حدّي                  |
| هامش الربح الإجمالي        | 60 %        | أو أقل (-96%) 2 %          | 2,282          | 25.4%          | لا يستحق بهذا الإيجار |

كل سطر يغيّر متغيّرًا واحدًا ويثبت الباقي بنفس معادلة القسم 2 واختبارها المعلنين؛ وتغيّر متغيّرين يتراكم أثرهما. وبقيّة السيناريوهات (منافس جديد، فاتورة أقل، طلب أقل مما قدرناه) في جدول القسم 6.

هذه التوصية قراءة لأرقام منشورة وفق المعطيات التي زوّدتنا بها أنت. ليست استشارة استثمارية ولا عقارية، ولا ضمانًا لأي نتيجة. القرار النهائي قرارك وحدك، ويتخذ بعد تحقق ميداني مستقل. تغيّر أي معطى (الإيجار، التكاليف، الهامش) يغيّر هذه التوصية – والجدول أعلاه يبيّن كم.

## 8. الشروط ومسؤولية العميل

- 1. طبيعة التقرير.** هذا التقرير أداة مساعدة على فهم السوق واتخاذ القرار. يعتمد على بيانات منشورة من جهات رسمية وعلى تقديرات إحصائية موصوفة بدقتها المقاسة، وعلى بيانات خرائط مفتوحة ذات تغطية جزئية. لا يُعد استشارة مالية أو استثمارية أو قانونية أو عقارية، ولا توصية بفتح أو عدم فتح موقع بعينه.
- 2. مسؤولية العميل الكاملة.** يقر العميل بأن أي قرار يتخذه بناءً على هذا التقرير — كلياً أو جزئياً — بما في ذلك اختيار الموقع، والاستئجار أو الشراء، والاستثمار، والتوظيف، والتوسع أو الإغلاق، يُتخذ على مسؤوليته الكاملة وحده، وبعد تحقق ميداني مستقل وتقدير مستقل للمخاطر. التقرير لا يغني عن الزيارة الميدانية ولا عن دراسة الجدوى الخاصة بالعميل ولا عن استشارة المختصين المرخصين.
- 3. حدود الضمان.** نبذل العناية المعقولة في دقة الأرقام ونعرض دقة كل رقم مستنتج، لكننا لا نضمن صحة البيانات المصدرة أو اكتمالها، ولا تحقق أي توقع؛ فالتوقعات تقديرات قد تخطئ، والأحياء المرصودة حد أدنى للواقع.
- 4. حدود المسؤولية.** لا نكون مسؤولين عن أي خسارة غير مباشرة أو تبعية أو فوات ربح أو فرصة ناتجة عن الاعتماد على التقرير. وفي كل الأحوال لا تتجاوز مسؤوليتنا ما دفعه العميل مقابل هذا التقرير، وفي النسخة التجريبية المجانية تقتصر على تصحيح الخطأ وإشعار العميل به. لا يُعفي هذا البند من المسؤولية عن الغش أو الخطأ الجسيم أو ما لا يجيز النظام الإعفاء منه.
- 5. الاستقلالية.** المنصة مستقلة وغير تابعة للبنك المركزي السعودي ولا للهيئة العامة للإحصاء ولا لأي جهة حكومية أو شركة مذكورة. ذكر أي علامة تجارية هو رصد لوجودها في الخرائط المفتوحة فقط، دون حكم عليها. لا نقدم توصيات بشأن أي ورقة مالية.
- 6. الاستخدام والسرية.** التقرير مُعد لاستخدام العميل الداخلي. لا يجوز إعادة بيعه أو نشره أو نسبته إلى جهة رسمية. بيانات الطلب التي قدمها العميل تُستخدم لإعداد التقرير والتواصل بشأنه فقط.
- 7. الصلاحية.** الأرقام صحيحة حتى تاريخ البيانات المذكور في الغلاف. لا نلتزم بتحديث التقرير بعد تسليمه ما لم يُتفق على ذلك.
- 8. النظام والاختصاص.** تخضع هذه الشروط لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتختص محاكمها بأي نزاع.
- 9. الإقرار.** باستلام هذا التقرير أو استخدامه يقر العميل بأنه قرأ هذه الشروط وفهمها ووافق عليها، وأن كل ما يترتب على استخدامه هو على مسؤوليته.