



# إحالة 14 مشروعًا عقاريًا مخالفًا إلى النيابة العامة

## أملك - متابعات

أحالت الهيئة العامة للعقار مطوري 14 مشروعًا عقاريًا إلى النيابة العامة بعد رصد مخالفات، شملت مزاوله نشاط البيع على الخارطة واستلام مبالغ مالية من المستفيدين دون الحصول على التراخيص النظامية المعتمدة، وذلك في عدد من مدن المملكة، في مخالفة صريحة لأحكام نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية.



وشددت الهيئة العامة للعقار على أنها لن تتهاون في رصد الممارسات والإعلانات العقارية المخالفة، التي من شأنها الإخلال بالأنظمة والتشريعات العقارية، أو المساس بموثوقية السوق

العقاري أو حقوق المتعاملين فيه، وأنها ستتخذ الإجراءات النظامية الرادعة كافة بحق كل مخالف، بالتكامل مع الجهات ذات العلاقة.

ودعت الهيئة العامة للعقار المطورين العقاريين إلى الالتزام التام بالأنظمة واللوائح المنظمة لنشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، والحصول على التراخيص النظامية قبل الإعلان أو التسويق أو البيع واستلام الأموال.

## بدء المرحلة الثالثة من موجات العمارة السعودية

### أملك - متابعات

بدأ الأسبوع الماضي تنفيذ المرحلة الثالثة من الموجات التصميمية للعمارة السعودية، لتشمل المشاريع الحكومية الكبرى والمباني التجارية في ثلاث مدن جديدة هي: جيزان، وسكاكا، وبريدة، وبذلك تنضم هذه المدن إلى كل من الدمام، والخبر، والقطيف، وحائل، والباحة، والمدينة المنورة، ونجران، وأبها، والطائف، والأحساء التي شملتها المرحلتان الأولى والثانية، ضمن إطار تطبيق خريطة



العمارة السعودية التي أطلقها صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، ولي العهد رئيس مجلس الوزراء، رئيس اللجنة العليا للموجات التصميمية للعمارة السعودية -حفظه الله- في شهر مارس الماضي. وتضمنت الخريطة 19 طرازًا معماريًا مستوحى من الخصائص الجغرافية والثقافية للمملكة، تم تحديدها بناءً على دراسات عمرانية وتاريخية تعكس إرث البناء المتوارث عبر الأجيال.

## تنظيم آليات الترخيص للسكن الجماعي.. تدريجيًا

### أملك - متابعات

أكد البرنامج الوطني لتطوير السكن الجماعي للأفراد تنظيم آليات السكن الجماعي للأفراد، من خلال تطبيق اشتراطات صحية وفنية ومعايير سلامة، بما يضمن

توفير بيئة سكنية ملائمة للعاملين داخل المدن. وأشار البرنامج إلى أن مرحلة الإلزام بدأت اعتبارًا من سبتمبر 2025، وستُطبق تدريجيًا، حيث تشمل في مرحلتها الأولى المنشآت الكبيرة، ثم المتوسطة،

تليها المنشآت الصغيرة. ويتن البرنامج أن جميع تراخيص السكن الجماعي تصدر عبر منصة «بلدي»، فيما تصدر بعض التراخيص داخل المدن الصناعية من الجهات المختصة، مشيرًا إلى أن السكن الجماعي إلزامي للمنشآت التي

لديها 20 عاملاً فأكثر، مفيدًا بأن الطاقة الاستيعابية لكل سكن جماعي تُحدد بناءً على مساحة المبنى أو المجمع، وتُلزم المنشآت بتوفير مساكن مرخصة تتناسب مع عدد العمالة المسجلة لديها في منصة «قوى».

### عبدالعزیز العیسی

#### ثمار «التحول العقاري»

#### رئيس التحرير

يطوي العام 2025 صفحاته وهو يسجل في سجلات الإنجازات الوطنية

فصلًا استثنائيًا، ممهدًا الطريق لعام جديد من

النمو المستدام تحت ظل رؤية سمو ولي العهد -حفظه الله-، لقد كان عام 2025 بامتياز هو عام «التشريعات العقارية» الكبرى وتحديث الأنظمة لتواكب طموحات المرحلة القادمة، وهو ما انعكس مباشرة على أداء السوق وموثوقيته، حيث بدت الآمال والطموحات تتشكل قريباً من الواقع.

وكان للتغيرات الجذرية التي أفرزتها بيئة «التحول العقاري» أن شهدت البورصة العقارية نشاطاً ملحوظاً منذ مطلع العام، حيث بلغت القيمة الإجمالية للتداولات نحو 312.3 مليار ريال حتى أواخر نوفمبر، مع تنفيذ أكثر من 244.22 ألف صفقة، هذه الأرقام لم تكن وليدة الصدفة، بل نتاج حوكمة دقيقة، وخير مثال لذلك إعلان الهيئة العامة للعقار عن فرز أكثر من 17 مليون متر مربع لأكثر من 55 ألف وحدة عقارية خلال النصف الأول فقط، محققة نمواً بنسبة 29% مقارنة بالعام السابق، حيث تجاوزت طلباتها 7 آلاف طلب في ستة أشهر، مما يعكس حيوية السوق واستجابته لمتطلبات ضخ الوحدات السكنية، وتجلت جاذبية القطاع في معرض «سي تي سكيب العالمي»، الذي تحول إلى ساحة كبرى لتنفيذ الصفقات في «الهواء الطلق»، مسجلاً صفقات تاريخية بقيمة تجاوزت 237 مليار ريال، هذا الإنجاز يجسد تكامل الجهود بين القطاعين الحكومي والخاص، ويثبت نجاح المبادرات الرقمية.

تكاملت هذه التشريعات مع قفزات تقنية هائلة وضعت المملكة في المرتبة الثانية عالمياً في الحكومة الرقمية، فمن خلال أتمتة دورة تداول العقار، حيث أصبحت معاملات نقل الملكية والإفراغ وتسديد المبالغ المالية كلها في منصة واحدة، وكذلك بفضل خدمة «المقاصة الإلكترونية» للشيكات من البنك المركزي، التي أطلقت الأسبوع الماضي؛ أصبح تحصيل المبالغ يتم خلال يوم عمل واحد، مما قضى على الضبابية والمضاربات العشوائية، ووفّر بيئة آمنة للمشتري تعتمد على بيانات موثوقة بعيداً عن الشائعات.

إن حصاد 2025 هو البرهان الأكبر على أن الأنظمة المحدثه والرقمنة الشاملة قد أعادت تشكيل اقتصاد الضيافة والسكن، لتستقبل المملكة عام 2026 برؤية واضحة تستهدف الاستقرار الأسري والريادة العالمية في إدارة الأصول العقارية.



## إعلان الفائزين بجائزة «مدن» للتميز الصناعي 2025»



نظمت الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية «مدن» الدورة الثانية من جائزة «مدن للتميز الصناعي» 2025، والتي أعلنت خلالها أسماء الفائزين، في إطار جهودها الرامية إلى تعزيز الابتكار في القطاع الصناعي، ورفع كفاءة الأداء التشغيلي للمصانع، بما يتسق ومستهدفات رؤية المملكة 2030.

وتمثل الجائزة إحدى المبادرات الوطنية النوعية الهادفة إلى تحفيز التحسين المستمر لدى الشركاء، عبر تسليط الضوء على الممارسات الاستثنائية في مجالات الابتكار، والاستدامة، والتحول الرقمي، والمسؤولية المجتمعية، وتنمية الكفاءات الوطنية؛ بما يساهم في تعزيز تنافسية الصناعة السعودية على جميع المستويات.

واركزت عمليات التقييم على زيارات ميدانية تخصصية هدفت إلى الوقوف على تطبيق المبادرات واقعياً، وقياس أثرها في تجويد العمليات التشغيلية وزيادة الإنتاجية، إلى جانب جلسات تحكيم نهائية نفذها خبراء وفق معايير عالمية، لاختيار النماذج الأكثر تميزاً واستدامة.

## 12.4 مليار ريال إجمالي الدعم السكني الممنوح في 2025

أعلن صندوق التنمية العقارية أن إجمالي مبالغ الدعم السكني التي تم إيداعها في حسابات مستفيدي برنامج الدعم السكني منذ يناير وحتى ديسمبر 2025 بلغ نحو 12.4 مليار ريال، في إطار الجهود المستمرة لتمكين المواطنين من تملك السكن وتحقيق مستهدفات برنامج الإسكان ضمن رؤية المملكة 2030.

وأوضح الصندوق، أنه جرى إيداع مبلغ قدره مليار و34 مليون ريال في حسابات مستفيدي برنامج الدعم السكني لشهر ديسمبر 2025، بالتعاون مع وزارة البلديات والإسكان، مبيّن أن مخصصات هذا الشهر وُجّهت لدعم أرباح عقود برامج الدعم السكني المتنوعة، بما يساهم في تخفيف الأعباء التمويلية عن المستفيدين وتعزيز قدرتهم على التملك.

وأشار إلى أن صندوق التنمية العقارية، منذ تأسيسه عام 1974، يواصل أداء دوره الريادي في دعم الأسر السعودية وتمكينها من الحصول على مساكن مناسبة، عبر تقديم حلول سكنية وتمويلية مبتكرة ومستدامة تدعم الاستقرار السكني وتعزيز جودة الحياة.



## ارتفاع تكاليف البناء خلال الشهر الماضي

لتكاليف البناء تأتي ضمن الجهود المستمرة للهيئة العامة للإحصاء لتطوير منتجات إحصائية للقطاعات الحيوية، وتوفير مرجعية موثوقة وفعّالة، وتقديرات دقيقة لدعم قرارات المقاولين والمطورين العقاريين والجهات ذات العلاقة، والإسهام في رسم خارطة طريق واضحة للمشاريع الإنشائية السكنية وغير السكنية في قطاع البناء والتشييد.

9.9%، كما ارتفعت تكاليف المواد الأساسية بـ 0.3%، وكان المحرك الأساسي هنا هو أسعار الأخشاب والنجارة التي زادت بنسبة 2.5%، والمواد الخام بنسبة 1.4%. وفي ذات السياق أظهرت نتائج مسح الرقم القياسي لتكاليف البناء على أساس شهري استقراراً في الأسعار لشهر نوفمبر 2025م مقارنة بشهر أكتوبر 2025م.

يشار إلى أن نشرة نتائج الرقم القياسي

سجل الرقم القياسي لتكاليف البناء في المملكة لشهر نوفمبر 2025 ارتفاعاً بنسبة (1.0%) مقارنةً بنظيره من العام الماضي، متأثراً بارتفاع تكاليف البناء للقطاع السكني بنسبة (1.0%)، وللقطاع غير السكني بنسبة (1.0%)، وذلك وفقاً للنتائج التي أعلنتها الهيئة العامة للإحصاء.

ووفقاً للنشرة ارتفعت تكاليف العمالة بـ 1.1% بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الطاقة بـ

## بدء إصدار رسوم الأراضي البيضاء الخميس المقبل



وبيّنت الوزارة أن النظام كفل حق الاعتراض على فاتورة الرسم، حيث يحق للمكّلف التظلم أمام اللجنة المختصة خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بقرار الفاتورة على أن تُبث اللجنة في الاعتراض خلال مدة لا تتجاوز 60 يوماً من تاريخ تقديمه، وذلك وفق الإجراءات والآليات المحددة نظاماً.

وأوضحت أن البرنامج يتيح للمكّلف عند صدور الفاتورة التقدم بطلب مهلة إضافية للتطوير على أن تُمنح المهلة بعد موافقة اللجنة المختصة ووفق الضوابط المعتمدة، مبيّنة أنه في حال عدم إنجاز التطوير خلال المدة الإضافية فإن الرسوم تُستحق عن كامل المدة.

أكدت وزارة البلديات والإسكان، أن برنامج رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة سيُشاع إصدار أول فورة للرسوم على الأراضي البيضاء الواقعة ضمن النطاقات الجغرافية الخاضعة للتطبيق في مدينة الرياض، وذلك اعتباراً من 1 يناير 2026 الموافق الخميس المقبل.

## 21 فرصة عقارية بمزاد «الخير» بالرياض



استراتيجية، يتكون المزاد من فلل وعمائر وأراضي سكنية وتجارية وأرض خام كبيرة مساحتها «مليون متر مربع». ويعتبر المزاد فرصة للراغبين بالحصول على الفرص العقارية المختلفة، كما ترحب وكالة شرق ابها للمزادات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على **0504746662 - 0504885955**

تعلن وكالة شرق ابها للمزادات وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، عن إقامة مزاد «الخير» بالرياض إلكترونياً ولمدة أربعة أيام، يبدأ المزاد يوم الاثنين 5 يناير 2026 وينتهي يوم الخميس 8 يناير 2026 عبر منصة سومتك للمزادات. يطرح المزاد 21 فرصة عقارية في مواقع

## 16 فرصة عقارية بمزاد «بوابة الشرقية»



الفرص الاستثمارية الواعدة، كما ترحب شركة إعمار للمزادات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على **0556554207 - 0503772500**

تعلن شركة إعمار للمزادات وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، عن إقامة مزاد «بوابة الشرقية» إلكترونياً عبر منصة الدال وذلك ابتداءً من يوم 27 ديسمبر 2025 الساعة 10 صباحاً حتى يوم 29 ديسمبر 2025 مابين الساعة الرابعة إلى الساعة السادسة ونصف مساءً. يعرض المزاد 16 فرصة عقارية نادرة في مواقع مثالية في أهم الأحياء الراقية، العقار الأول عبارة عن جزء من أرض خام بمساحة 70000 متر مربع، العقار الثاني عبارة عن أرض تجارية سكنية بمساحة 2100 متر مربع، إضافة إلى مجموعة من الفرص السكنية والصناعية في عدد من الأحياء والمواقع النادرة في منطقة الشرقية. ويعتبر المزاد فرصة مغرية للباحثين عن

## 37 فرصة عقارية بمزاد «نوادير مكة»



حيث تقع في أهم أحياء مدينة مكة المكرمة وعلى أهم الطرق الرئيسية وتتميز بقرىها من أبرز المشاريع الاستراتيجية، والأبراج الفندقية مما يجعلها وجهة استثمارية مثالية. ويعتبر المزاد فرصة جاذبة للباحثين عن نوادر الفرص الاستثمارية الواعدة بقلب مكة المكرمة، كما ترحب شركة طيبة الخير للمزادات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على **0543564333**

تعلن شركة طيبة الخير للمزادات وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» عن إقامة مزاد «نوادير مكة» إلكترونياً عبر منصة مباشر للمزادات، والذي يبدأ يوم السبت بتاريخ 3 يناير 2026 الساعة 4 مساءً، وينتهي يوم الثلاثاء الموافق 6 يناير 2026 من الساعة 1:30 ظهراً وحتى 11:55 مساءً. يطرح المزاد 37 فرصة تجارية وسكنية في مواقع استثنائية ومثالية تتمثل في: 7 أراضي تجارية وسكنية بحي بطحاء قريش. 8 أراضي سكنية وشقتين بحي العزيزية. أرضين تجارية سكنية بحي الصبان. 4 قطع أراضي سكنية. قطعاً أرض تجارية سكنية بحي الملك فهد. 9 قطع أراضي بحي النزهة. قطعة أرض سكنية بحي غرب الإسكان. قطعة أرض سكنية بحي وادي جليل. قطعة أرض سكنية بحي العدل.

أملك

إشترك الآن

عزز معرفتك

بوضع سوق العقار أول بأول



احصل على

نسختك الإلكترونية



## 16 فرصة عقارية بمزاد «أمجاد الرياض»



الرياض، ك مركز الملك عبدالله المالي وبوليفارد وورلد وواجهة روشن ومشروع المكعب والرياض بارك والمسار الرياضي والأفنيوز مول، مما يجعلها وجهة مثالية للاستثمار أو السكن.

ويعتبر المزاد فرصة مغرية للباحثين عن الفرص الاستثمارية الواعدة.

كما تسعد شركة أركان الكيان العقارية بالرد على جميع الاستفسارات من خلال التواصل على

0560041257 - 0563013150

للمزيد من التفاصيل

اضغط الرابط



تعلن شركة أركان الكيان العقارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، عن إقامة مزاد «أمجاد الرياض» الإلكتروني، يبدأ المزاد يوم الأحد بتاريخ 8 رجب 1447 هـ الموافق 28 ديسمبر 2025 الساعة 1:00 م وينتهي يوم الثلاثاء بتاريخ 10 رجب 1447 هـ الموافق 30 ديسمبر 2025 بين الساعة 7:00 م والساعة 8:15 م إلكترونياً عبر منصة السعودية للمزادات.

يطرح المزاد 16 فرصة عقارية مميزة في مواقع استثنائية شمال الرياض، بينها 15 فرصة سكنية وتجارية في أهم أحياء مدينة الرياض وأرض سكنية في حي الحزم بحريملاء.

حيث تقع على أهم الطرق الرئيسية والأحياء الحيوية ك طريق الملك سلمان وطريق الملك فهد وطريق الأمير محمد بن سلمان وطريق الملك عبدالعزيز وطريق التخصصي وطريق العروبة وتركب الأول وطريق الملك خالد ومطار الملك خالد الدولي وجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

وتتميز بقربها من أبرز المشاريع النوعية بمدينة

## 16 فرصة عقارية مميزة واستثنائية بمزاد «نوادر جدة»



المميزة وتتميز بقربها من أبرز المشاريع والخدمات النوعية بجدة.

ويعتبر المزاد فرصة جاذبة ومغرية للباحثين عن الفرص الاستثمارية الواعدة، كما ترحب شركة سعود الغسلان العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على الأرقام التالية:

055156760 - 0504871111

تعلن شركة سعود الغسلان العقارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، وبقرار من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد «نوادر جدة» وذلك اليوم الأول من يناير 2026 الساعة الواحدة بعد الظهر، وينتهي في يوم 4 يناير 2026 ما بين الساعة 4:20 م إلى 10:30 مساءً إلكترونياً عبر منصة السعودية للمزادات.

يعرض المزاد 16 فرصة عقارية في مواقع استثنائية مميزة في أهم الأحياء المميزة شمال وجنوب شرق وغرب مدينة جدة، تتمثل في 5 أراضي سكنية وأرض تجارية، وأرضين (سكنية تجارية)، و3 شقق سكنية، وفيللا ودور سكني، وفيللا تجارية، وعمارتين سكنيتين. حيث تقع على أهم الأحياء الحيوية

## 18 فرصة عقارية في مزاد «درر الشرق»



تعلن شركة عقارنا العقارية، وتحت إشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، وبقرار من محكمة التنفيذ، عن مزاد «درر الشرق» الإلكتروني، يبدأ يوم الخميس 1 يناير 2026 في الساعة التاسعة صباحاً، وينتهي يوم الأربعاء 7 يناير 2026 ما بين الساعة الثالثة والنصف مساءً والخامسة مساءً، على منصة مباشر للمزادات.

ويطرح المزاد 21 فرصة عقارية مميزة ونادرة في مواقع استراتيجية وحيوية في المنطقة الشرقية بمدن القطيف والخبر والدمام والجبيل، ويتكون المزاد من 9 أراضي سكنية وتجارية وخام بمساحات مختلفة تبدأ من 2م147.5 مشاع من أصل 2م590، وحتى 2م223591.4.

كما يتكون مزاد «درر الشرق» من 4 مستودعات في مدينة الدمام بحي الخضرية، بمساحة 2م1460، و5 شقق بمساحات تبدأ من 2م181.39، وحتى 2م226.92، و3 فلل بمساحة تبدأ من 2م250 وحتى 2م522.78.

ويعد المزاد فرصة جاذبة للباحثين عن الفرص العقارية الواعدة حيث يطل بعضها على البحر في جزيرة تاروت بمدينة القطيف، وترحب شركة عقارنا العقارية بالاستفسارات من خلال التواصل على:

0537804447 - 0537804448

# 72.37 مليار ريال تمويلات عقارية للأفراد بنهاية أكتوبر

التمويلات العقارية حتى أكتوبر 2025	المصارف	التوزيع	شركات التمويل	التوزيع
<b>نمو سنوي</b> 1.66% (+1.18 مليار ريال)	<b>قيمة التمويل البنكي</b> 70.41 مليار ريال (+1.95%)	<b>فلل</b> 43.67 مليار ريال	<b>إجمالي التمويل</b> 1.97 مليار ريال (-7.74%)	<b>شقق</b> 1.04 مليار ريال
<b>إجمالي التمويل</b> 72.37 مليار ريال مقابل 71.19 مليار في 2024	<b>عدد العقود</b> 94.41 ألف عقد (+0.6%)	<b>شقق</b> 21.44 مليار ريال	<b>عدد العقود</b> 2.25 ألف عقد (-11.14%)	<b>فلل</b> 647 مليون ريال
<b>العقود</b> 96.65 ألف عقد (+0.27%)		<b>أراضي</b> 3.93 مليار ريال		<b>أراضي</b> 283 مليون ريال



الأشهر العشرة الأولى من عام 2025، مقارنة بـ 2.13 مليار ريال في الفترة المماثلة من عام 2024، بانخفاض نسبته 7.74%، أي ما يعادل 165 مليون ريال.

وتوزعت تمويلات شركات التمويل بواقع 1.04 مليار ريال لشراء الشقق، و647 مليون ريال لشراء الفلل، إلى جانب 283 مليون ريال لتمويل شراء الأراضي. كما انخفض عدد العقود الممولة إلى 2.25 ألف عقد، مقابل 2.53 ألف عقد في الفترة المقارنة من العام الماضي، بتراجع بلغ 11.14%، أي ما يعادل 282 عقداً. يُذكر أن التمويل السكني الجديد للأفراد في السعودية كان قد حقق نمواً لافتاً خلال عام 2024، بنسبة 15.88% على أساس سنوي. وارتفعت قيمته بنحو 12.83 مليار ريال، ليصل إجمالي التمويل إلى 93.63 مليار ريال، مقارنة بـ 80.8 مليار ريال في عام 2023، ما يعكس قوة الطلب واستمرار الزخم في سوق التمويل السكني.

## المصارف تقود نمو التمويل السكني

واصلت المصارف دورها المحوري في دعم التمويل السكني، حيث ارتفعت قيمة التمويل المقدم للأفراد من البنوك بنسبة 1.95% منذ بداية عام 2025 وحتى أكتوبر، لتصل إلى 70.41 مليار ريال، مقابل 69.06 مليار ريال خلال الفترة المقابلة من عام 2024، بزيادة قدرها 1.35 مليار ريال.

وارتفع عدد العقود الممولة من قبل المصارف بنسبة 0.6% ليلعب 94.41 ألف عقد، مقارنة بنحو 93.86 ألف عقد خلال الفترة نفسها من العام الماضي. وتوزعت التسهيلات التمويلية بواقع 43.67 مليار ريال لشراء الفلل، و21.44 مليار ريال لشراء الشقق، إضافة إلى 3.93 مليار ريال لتمويل شراء الأراضي.

## تراجع أداء شركات التمويل

في المقابل، سجل التمويل السكني المقدم من شركات التمويل تراجعاً خلال الفترة ذاتها، إذ بلغ إجمالي التمويل نحو 1.97 مليار ريال خلال

سجل حجم التمويل السكني الجديد المقدم للأفراد في المملكة العربية السعودية نمواً طفيفاً خلال الفترة من يناير إلى أكتوبر عام 2025، بنسبة بلغت 1.66% على أساس سنوي، وهو ما يعكس استمرار النشاط التمويلي في القطاع السكني.

وأظهرت بيانات البنك المركزي السعودي (ساما) أن قيمة التمويل السكني الجديد ارتفعت بنحو 1.18 مليار ريال مقارنة بالفترة المماثلة من العام الماضي. وبلغ إجمالي التمويل المقدم من المصارف وشركات التمويل نحو 72.37 مليار ريال خلال الفترة من يناير حتى نهاية أكتوبر 2025، مقابل 71.19 مليار ريال خلال الفترة نفسها من عام 2024.

كما شهد عدد العقود الممولة ارتفاعاً محدوداً بنسبة 0.27%، بما يعادل 261 عقداً على أساس سنوي، ليصل إجمالي العقود إلى 96.65 ألف عقد، مقارنة بنحو 96.4 ألف عقد خلال الفترة المقارنة من العام الماضي.

## القطاع العقاري يعزز مساهمته في الاقتصاد الوطني

وعلى صعيد الأسعار، أظهر الرقم القياسي للعقار أداءً متفاوتاً، إذ سجل القطاع السكني ارتفاعاً طفيفاً، فيما حقق القطاع التجاري أعلى مستويات النمو مدفوعاً بارتفاع أسعار الأراضي التجارية، بينما واصل القطاع الزراعي انخفاضه.

وختم التقرير بالإشارة إلى أن مؤشر أسعار المستهلك لفئتي الإيجارات الفعلية للسكن والإيجارات التقديرية للمالكين شهد ارتفاعاً سنوياً، رغم التباطؤ الربعي، في ظل ترقب السوق للإجراءات التنظيمية الأخيرة وتأثيرها المتوقع على مستويات الطلب والعرض.

نمو إيجابي في التوظيف، حيث ارتفع عدد العاملين السعوديين ضمن الأنشطة العقارية بنسبة 18.7% على أساس سنوي، لتصل نسبتهم إلى 38.8% من إجمالي العاملين في القطاع، وهو ما يعكس تقدماً ملحوظاً في جهود التوظيف.

سجلت المعاملات الاستثمارية في قطاع إدارة وتطوير العقارات ارتفاعاً سنوياً تجاوز 96%، إلى جانب نمو بنسبة 48% في قيمة الاستثمارات بالصناديق العقارية المتداولة، مما يعزز مكانة السوق العقارية كوجهة آمنة وجاذبة لرؤوس الأموال المحلية والأجنبية.

يؤكد دوره الحيوي في تنويع مصادر الدخل ودعم النمو الاقتصادي المستدام.

وبحسب التقرير، سجلت أنشطة التشييد والبناء نمواً لافتاً بنسبة 3.8% مقارنة بالربع الثاني 2024، فيما بلغت مساهمته 7.7% من إجمالي الناتج المحلي و14.2% من الناتج المحلي للقطاع الخاص غير النفطي. كما حققت الأنشطة العقارية نمواً في ناتجها المحلي بنسبة 2.6%، وبلغت مساهمتها 6.1% من الناتج المحلي الإجمالي، و11.3% من القطاع الخاص غير النفطي.

وأشار التقرير إلى أن القطاع العقاري واصل تحقيق

كشف تقرير حديث صادر عن الهيئة العامة للعقار أن القطاع العقاري في السعودية، بما يشمل من أنشطة التطوير العقاري والتشييد والبناء، واصل تعزيز دوره في الاقتصاد الوطني خلال الربع الثاني من عام 2025، مسجلاً مساهمة بلغت 13.8% من الناتج المحلي الإجمالي.

وأوضح تقرير «أداء القطاع العقاري» أن الناتج المحلي للقطاع نما بنسبة 3.3% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2024، في حين وصلت مساهمة القطاع داخل منظومة القطاع الخاص غير النفطي إلى 25.5%، مما



# مزايا لائحة ضبط سوق الإعلانات العقارية

وأضاف أن اللائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية تفرض التزاماً صارماً بإظهار معلومات دقيقة عن العقار، تتضمن موقعه، وحالته، وخصائصه، إضافة إلى أي بيانات قد تؤثر في قيمته مثل وجود نزاعات قائمة أو ملاحظات قانونية، وذلك بهدف حماية المستهلك ورفع مستوى الموثوقية في السوق العقارية.

جميع البيانات الأساسية المتعلقة بالعقار، بما يحقق الشفافية ويمنع إخفاء أي معلومات قد تُعد مؤثرة على قرارات المستهلكين. ويبيّن أن المنظومة التشريعية المعتمدة في القطاع تركز على ثلاثة مستويات رئيسية: النظام الصادر عن مجلس الوزراء، واللائحة التنفيذية التي تفصل أحكام هذا النظام، ثم اللائحة التنظيمية التي تُفسّر بعض بنود اللائحة التنفيذية لضمان تطبيق أوضح وأكثر دقة.

أكد المتحدث الرسمي للهيئة العامة للعقار، تيسير المفرج، أن اللائحة التنظيمية الخاصة بالتسويق والإعلانات العقارية جاءت لتضع إطاراً واضحاً يضمن ممارسة مهنية منضبطة في هذا القطاع، ويحدّ من أي أساليب تضليلية قد تُضرّ بالمستهلك أو بالسوق. وأوضح المفرج، أن اللائحة تهدف إلى تنظيم آليات الإعلان والتسويق العقاري من خلال إلزام المعلنين والمرخص لهم بعرض

## طريقة التعامل مع حالتين شائعين في الإيجارات

ضمن جهودها لتعزيز الوعي العقاري وتنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، سلّطت الهيئة العامة للعقار الضوء على بعض الحالات الشائعة التي تواجه المستفيدين في عقود الإيجار، مع تقديم حلول عملية للتعامل معها ضمن خدمات شبكة «إيجار».

### أولاً: عقد إيجار ورقي غير مسجل في شبكة «إيجار»

أوضحت الهيئة أن عقود الإيجار الورقية التي لا يتم تسجيلها في شبكة «إيجار» لا يُعتمد بها لدى الجهات المختصة، ما قد يعرض أطراف العلاقة التعاقدية لمخاطر قانونية. ولذلك، تتيح الشبكة خدمة «تسجيل واقعة إيجارية»، والتي تمكن الأطراف من تسجيل العقد الورقي داخل المنصة وتحويله إلى مرجعية رسمية إلكترونية تضمن الاعتراف به وحفظ الحقوق.

### ثانياً: رفض أحد الأطراف توثيق العقد وتحويله إلكترونياً

أشارت الهيئة إلى أن رفض أحد أطراف العقد توثيقه وتحويله إلى عقد إلكتروني لا يمنع الطرف الآخر من حماية حقوقه، إذ تتيح شبكة «إيجار» إمكانية تسجيل العقد الورقي كـ«واقعة إيجارية»، بهدف إثبات العلاقة التعاقدية وتوثيق الحقوق القانونية، ما يوفر أرضية قانونية صلبة في حال نشوء نزاع بين الطرفين.

تؤكد الهيئة العامة للعقار من خلال هذه التوضيحات حرصها على تعزيز بيئة عقارية منظمة وآمنة، داعية جميع المستأجرين والمؤجرين إلى الاعتماد على العقود الإلكترونية الموثقة عبر شبكة «إيجار» كإجراء احترازي يحفظ الحقوق ويقلل من الخلافات المحتملة.



# المسؤولون عن إعداد وإيداع القوائم المالية للشركات

القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنقضية، ووضع القوائم المالية تحت تصرف مراجع الحسابات «إن وجد» قبل موعد انعقاد الجمعية العامة السنوية بـ 45 يوماً على الأقل، وتزويد الشركاء بالقوائم المالية قبل (21) يوماً من انعقاد الجمعية العامة السنوية، إضافة لإيداع القوائم المالية لدى المركز السعودي للأعمال الاقتصادية، من خلال برنامج الإيداع الإلكتروني للقوائم المالية.

21 يوماً من انعقاد الجمعية العامة العادية السنوية، وعليه أيضاً إيداع القوائم المالية لدى المركز السعودي للأعمال الاقتصادية من خلال برنامج الإيداع الإلكتروني للقوائم المالية.

### الشركات ذات المسؤولية المحدودة

أما الشركات ذات المسؤولية المحدودة، فتكون مسؤولية إعداد وإيداع القوائم المالية من اختصاص مدير الشركة أو مجلس مديرها، مع الالتزام بإعداد

القوائم المالية للشركة، مع الالتزام بإعدادها نهاية كل سنة مالية، ووضع الوثائق المالية تحت تصرف مراجع الحسابات (إن وجد) قبل (45) يوماً من موعد انعقاد الجمعية العمومية، ويُشترط توقيع رئيس مجلس الإدارة، والرئيس التنفيذي، والمدير المالي (إن وجد) على القوائم المالية، وإيداع نسخة منها في المركز الرئيس للشركة، فيما يتولى رئيس مجلس الإدارة إيداع القوائم المالية، وتزويد المساهمين بنسخة منها قبل

أوضحت وزارة التجارة المسؤولين عن إعداد وإيداع القوائم المالية للشركات، في خطوة تهدف إلى تعزيز وعي الشركات بالمتطلبات النظامية، وتمكينها من فهم مسؤولياتها بوضوح، بما يساهم في رفع مستويات الشفافية، والحوكمة، وجودة الإفصاح المالي.

### مسؤولية مجلس إدارة الشركات المساهمة

وبيّنت الوزارة أن مجلس الإدارة في الشركات المساهمة (مساهمة غير مدرجة) مسؤول عن إعداد

## إصدار الاشتراطات البلدية الخاصة بالمباني التعليمية الأهلية



اشتراطات المباني التعليمية الأهلية
الجهة المُصدرة وزارة البلديات والإسكان
أهداف الاشتراطات الجديدة
رفع جودة البيئة التعليمية
تعزيز السلامة
ضبط التخطيط العمراني لمنشآت التعليم الأهلي
شروط الترخيص والإدارة
ترخيص تقديم الخدمة من وزارة التعليم
السماح بتعدد المراحل التعليمية في المنشأة الواحدة
إمكانية الإدارة من القطاع الخاص أو غير الربحي
نطاق التطبيق
الحضانات ورياض الأطفال
المدارس والمجمعات التعليمية
مبان تعليمية على أراض تعليمية أو تجارية وفق ضوابط محددة
اشتراطات الموقع والبناء
المبنى على شارعين (أحدهما ≤ 25م)
الالتزام بكود البناء والارتدادات النظامية
الحضانة: شارع واحد ≤ 15م إذا كانت في مبنى مستقل
سكن طلابي مسموح بشرط مبنى مستقل عن المبنى التعليمي
المساحات المطلوبة
رياض الأطفال: ≤ 4م² لكل طالب
المجمعات التعليمية: حتى 5م² لكل طالب

أعلنت وزارة البلديات والإسكان عن الاشتراطات البلدية الخاصة بالمباني التعليمية الأهلية؛ التي تهدف إلى رفع جودة البيئة التعليمية، وضبط معايير السلامة والتخطيط العمراني في منشآت التعليم الأهلي، بما في ذلك الحضانات ورياض الأطفال والمدارس والمجمعات التعليمية.

وأوضحت الوزارة أن الاشتراطات تسري على المباني التعليمية الخاصة المقامة على الأراضي المخصصة كمرافق تعليمية خاصة أو حكومية مستثمرة من قبل القطاع الخاص، وكذلك على المباني المنشأة في الأراضي المخصصة للاستعمال التجاري، وفق ضوابط ومعايير محددة تضمن الاستخدام الأمثل للأراضي، وتحقيق بيئة تعليمية آمنة ومتكاملة.

وبيّنت أن المباني التعليمية الخاصة تشمل جميع المنشآت المخصصة لتعليم الطلاب في مراحل التعليم العام أو التعليم الأجنبي وتعليم الجاليات، ويُسمح بإدارتها أو استثمارها من قبل القطاعين الخاص أو غير الربحي، بعد الحصول على ترخيص من وزارة التعليم لتقديم الخدمات التعليمية، مع إمكانية أن تضم أكثر من مرحلة تعليمية وفق التصنيف المعتمد.

وأفادت أن الاشتراطات شملت متطلبات الموقع والمعايير التخطيطية والمعمارية، التي تقتضي أن يكون المبنى التعليمي واقعاً على شارعين لا يقل عرض أحدهما عن (25) متراً، وألا يتجاوز عدد الأدوار المحددة في كود البناء المعتمد، مع الالتزام بالدرتدادات النظامية، في حين يُسمح بأن تكون الحضانة على شارع واحد لا يقل عرضه عن (15) متراً إذا كانت في مبنى مستقل، كما تتيح الاشتراطات إنشاء مباني سكنية داخلية للطلاب ضمن منشآت التعليم المرخصة، على أن تكون في مبنى مستقل عن المبنى التعليمي.

وأكدت الوزارة أهمية الالتزام بالحد الأدنى لمساحة الأرض المخصصة لكل طالب وفق التقسيم الجغرافي للمناطق، إذ لا تقل المساحة عن (4) أمتار مربعة للطلاب في مرحلة رياض الأطفال، وتزداد تدريجياً حتى تصل إلى (5) أمتار مربعة في المجمعات التعليمية، بما يضمن توفير بيئة تعليمية ملائمة تستوعب الكثافة الطلابية المتوقعة.

## ضبط أحكام العلاقات الإيجارية بجدول جديد للمخالفات



أهداف جدول تصنيف المخالفات
حفظ حقوق جميع الأطراف
تحقيق الاستقرار التعاقدي
رفع مستوى الامتثال للأنظمة
آلية التطبيق
تدرّج في الجزاءات حسب نوع المخالفة وأثرها
مراعاة تكرار المخالفة
توازن بين حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر
أبرز المخالفات
رفع الأجرة خلافاً للأنظمة (للعقارات السكنية أو التجارية)
زيادة أجرة العقار الشاغر عن آخر عقد إيجار
عدم تسجيل عقود الإيجار في منصة إيجار
الامتناع عن تجديد العقد والزام المستأجر بالإخلاء في الرياض دون مبرر نظامي
النتائج المتوقعة
سوق إيجاري أكثر استقراراً
تعاملات أكثر موثوقية
بيئة تعاقدية عادلة ومستدامة



### أملك- متابعة

أصدرت الهيئة العامة للعقار جدول تصنيف مخالفات الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك في إطار دورها التنظيمي الهادف إلى تنظيم العلاقة الإيجارية، وتعزيز الاستقرار التعاقدي، وتطبيق مبادئ العدالة والشفافية، بما يضمن حفظ حقوق جميع الأطراف في عقود الإيجار السكنية والتجارية. وأوضحت الهيئة أن إعداد جدول تصنيف المخالفات روعي فيه التدرج في الجزاءات بحسب نوع المخالفة وطبيعتها وأثرها النظامي، ومدى تكرارها، بما يحقق التوازن بين حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر، ويعزز الامتثال للأحكام واللوائح المعتمدة.

وبيّنت الهيئة أن الجدول تضمن عدداً من المخالفات، من أبرزها زيادة قيمة الأجرة الإجمالية للعقار السكني أو التجاري أو كليهما بالمخالفة للأحكام النظامية المنظمة للعلاقة الإيجارية، سواء في العقود القائمة عند نفاذ الأحكام أو التي تُبرم بعد نفاذها، إضافة إلى زيادة الأجرة الإجمالية للعقار الشاغر عن قيمة آخر عقد إيجار مبرم له، بالمخالفة للأنظمة المعتمدة. وأكدت الهيئة أن تطبيق جدول تصنيف المخالفات يسهم في رفع مستوى الامتثال والالتزام، وتعزيز موثوقية التعاملات الإيجارية، وضمان استقرار السوق العقاري، بما يدعم بيئة تعاقدية عادلة ومستدامة، حيث شمل الجدول مخالفات تتعلق بعدم تسجيل عقود الإيجار في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار (منصة إيجار)، أو عدم تقديم المؤجر بطلب تسجيل العقد غير المسجل، إلى جانب امتناع المؤجر في مدينة الرياض عن تجديد عقد الإيجار وإلزام المستأجر بإخلاء العقار في غير الحالات المحددة نظاماً. ودعت الهيئة العامة للعقار المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين إلى الاطلاع على جدول تصنيف المخالفات والأحكام النظامية المنظمة للعلاقة الإيجارية، والالتزام بمضامينها، إلى جانب توثيق جميع عقود الإيجار عبر منصة «إيجار»، تأكيداً على دور التوثيق في رفع مستوى الوعي النظامي، وحفظ الحقوق، وتعزيز الشفافية، ورفع كفاءة السوق العقارية، وذلك ضمن منظومة تشريعية وتنظيمية متكاملة تهدف إلى حماية الحقوق، وترسيخ العدالة التعاقدية، وتحقيق الاستقرار التنظيمي في القطاع العقاري بالملكة.



2025 عام القرارات

# سمو ولي العهد يرسم ملامح المستقبل العقاري

يأتي عام 2025م ليتوج مسيرة طموحة من المنجزات الوطنية في القطاع العقاري، والتي لم تكن لتتحقق لولا الرؤية السديدة والمتابعة الحثيثة من لدن صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز، ولي العهد رئيس مجلس الوزراء - حفظه الله -. فقد شهد هذا العام تحولات تاريخية جسدت حرص سموه على تحقيق الاستقرار الأسري للمواطنين كأولوية قصوى؛ حيث جاءت توجيهاته الكريمة وقراراته الحاسمة في «التوازن العقاري» لتضع حداً لموجات ارتفاع الأسعار وتجميد تضييقها، مكبلاً بذلك جماح الاحتكار والمضاربات العشوائية. لقد رسم سمو ولي العهد خارطة طريق جديدة للملك، تمثلت في مبادرات رائدة وقررت الأراضي السكنية بأسعار معقولة وعادلة عبر نظام «القرعة» الإلكترونية للمستحقين، مما كسر حاجز الصعوبات التي واجهت الأسر السعودية طويلاً. إن هذا الحصاد هو ثمرة نهج قيادي وضع المسكن الآمن والمستدام هو الركيزة الأساسية لجودة الحياة، مما جعل من عام 2025 عاماً استثنائياً في تمكين المواطن، وإعادة تعريف القيمة الحقيقية للعقار، وترسيخ توازن استراتيجي يخدم الأجيال القادمة ويحقق مستهدفات رؤية المملكة 2030.



## تباطؤ أسعار العقارات في الربع الثالث

## الرياض تُهدئ الارتفاع.. ومدن أخرى تحافظ على الزخم

طلب مستقر نسبياً، مدفوع بجهود التتبع الاقتصادي ومبادرات تطوير البنية التحتية، ما يعزز من جاذبيتهما السكنية والاستثمارية.

أملك- متابعات

قوياً مصحوباً بارتفاع متواصل في الأسعار، ما يؤكد وجود تباين واضح في ديناميكيات السوق العقاري.

وفي هذا السياق، تحافظ جدة وحاضرة الدمام — التي تضم الدمام والخبر والظهران — على

أفادت شركة JLL في تقرير حديث لها، بأن أسعار العقارات السكنية سجلت تباطؤاً ملحوظاً عقب مرحلة من النمو القوي، لا سيما في العاصمة الرياض. وبينت الشركة أن مدناً أخرى لا تزال تشهد طلباً

## المعرض السكني وتطورات:

بحسب التقرير، بلغ إجمالي المخزون السكني في الرياض نحو 2.1 مليون وحدة بنهاية الربع الثالث من عام 2025، مع توقع دخول ما يقارب 9,468 وحدة إضافية إلى السوق خلال ما تبقى من العام.

أما جدة، فقد وصل حجم المعرض السكني فيها إلى نحو 1.23 مليون وحدة، بعد إنجاز 4,320 وحدة جديدة خلال الربع الثالث من العام نفسه.

وفي حاضرة الدمام، أُنجزت نحو 428 وحدة سكنية خلال الربع الثالث، ليرتفع إجمالي المخزون إلى حوالي 725.8 ألف وحدة، مع توقع إضافة قرابة 400 وحدة أخرى قبل نهاية العام.

## حركة الأسعار في المدن الرئيسية:

واصلت أسعار البيع في الرياض مسارها الصاعد منذ بداية العام وحتى الربع الثالث من 2025، حيث ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 10.3% على أساس سنوي لتصل إلى 6,501 ريال للمتر المربع، فيما سجلت أسعار الفلل نمواً بنحو 9.6% لتبلغ 6,810 ريالاً للمتر المربع، مع وصول متوسط أسعار الفلل الفاخرة إلى 10,223 ريالاً للمتر المربع.

وفي جدة، اتسم الأداء بدرجة من التباين؛ إذ تراجع أسعار الشقق بنسبة 2.8% مقارنة بالعام الماضي لتسجل 4,477 ريالاً للمتر المربع، في حين ارتفعت أسعار الفلل بنسبة 3.1% لتصل إلى 6,668 ريالاً للمتر المربع.

أما مدينة الدمام، فقد شهدت أداءً أضعف نسبياً، حيث استقرت أسعار الشقق مع ارتفاع طفيف بلغ 0.3% فقط، ليصل متوسط السعر إلى 3,578 ريالاً للمتر المربع، بينما ارتفعت أسعار الفلل بنحو 1% لتسجل 4,917 ريالاً للمتر المربع.

وفي الخبر، استمر الاتجاه الصاعد للأسعار منذ بداية العام وحتى الربع الثالث 2025، إذ ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 5% سنوياً لتبلغ 3,956 ريالاً للمتر المربع، كما سجلت أسعار الفلل زيادة سنوية قدرها 1.6% لتصل إلى 6,104 ريالاً للمتر المربع.

## بقيادة العاصمة وجدة

## قفزة مرتقبة في العقارات التجارية بحلول 2027

توقعت شركتا ستاندرد آند بورز جلوبال ونايت فرانك للاستشارات العقارية، أن يشهد قطاع العقارات التجارية في المملكة العربية السعودية نمواً استثنائياً خلال السنوات المقبلة، مدفوعاً بالتحويلات الاجتماعية والاقتصادية الكبرى التي تمر بها البلاد، وبتزايد اهتمام العلامات التجارية المحلية والعالمية بسوق التجزئة السعودي.

وفي أحدث تقاريرها، أشارت شركة نايت فرانك إلى أن المعرض من العقارات التجارية في العاصمة الرياض مرشح للنمو بنسبة 50% بحلول عام 2027، في حين قد يشهد السوق العقاري التجاري في جدة توسعاً أكبر بنسبة تصل إلى 75% خلال الفترة ذاتها. ويعكس هذا الزخم المتزايد الإقبال المتنامي على المساحات التجارية من مختلف القطاعات الاقتصادية.

وفي السياق ذاته، أكدت شركة ستاندرد آند بورز في تقرير حديث أن القطاع السكني بدوره يظهر مؤشرات قوة، إذ يشهد انتقال أعداد كبيرة من الشباب السعودي إلى المدن الكبرى بحثاً عن فرص العمل، ما يعزز الطلب على الوحدات السكنية.

وتوقعت الهيئة العامة للعقار أن يصل حجم سوق العقارات في المملكة إلى نحو 101.62 مليار دولار بحلول عام 2029، مع معدل نمو سنوي متوقع يبلغ 8% بدءاً من عام 2024، مما يعكس متانة السوق وتنوع الفرص الاستثمارية داخله.

وكانت «نايت فرانك» قد نشرت تحليلاً في يونيو الماضي يسلط الضوء على النمو السريع في القطاع التجاري، مشيرة إلى أن متوسط الإيجارات للمساحات المكتبية من الفئة الأولى في الرياض بلغ 719.95 دولاراً للمتر المربع بنهاية الربع الأول من العام الجاري، بزيادة قدرها 23% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق، ما يشير إلى ارتفاع الطلب وتحسن عوائد الاستثمار في هذا النوع من الأصول.





# القطاع العقاري في 2025 أراضٍ ميسّرة وتشريعات تكبح الأسعار

جميع قطاعات السوق بنسبة 633.7% على أساس سنوي. وارتفع صافي أرباح القطاع إلى 1.858 مليار ريال مقارنة بـ 253.3 مليون ريال في الفترة ذاتها من عام 2024، أما نتائج القطاع منذ بداية العام وحتى نهاية الربع الثالث (فترة 9 أشهر)، فقد أظهرت نموًا ملحوظًا في صافي الأرباح ليصل إلى 5.4 مليار ريال مقابل 1.6 مليار ريال للفترة نفسها من 2024.

وارتفعت الإيرادات الإجمالية للقطاع خلال الفترة ذاتها إلى 18.9 مليار ريال مقارنة بـ 15.6 مليار ريال، بنسبة نمو 21.2% وإضافة 3.3 مليار ريال.

## فرص مستقبلية واعدة

على الرغم من تسجيل النشاط العقاري تراجعًا في الربع الثاني من 2025 بنسبة 22% على أساس سنوي و41% على أساس ربعي، وهو أدنى مستوى له خلال تسعة أرباع، إلا أن الراجحي المالية ترى أن هذه الإصلاحات ستؤتي ثمارها على المدى المتوسط إلى الطويل، إذ أنه من المتوقع أن تحد من الأسعار المبالغ فيها، وتعزز القدرة على التملك، وتجعل السوق أكثر استقرارًا وجاذبية للمستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء.

وتمثل هذه الخطوات الإصلاحية علامة فارقة في مسار تطور السوق العقارية السعودية، فهي تجمع بين معالجة التحديات الحالية ووضع أسس جديدة لمستقبل أكثر شفافية وكفاءة. ورغم أن السوق قد يستغرق بعض الوقت للتأقلم مع هذه التغيرات، فإن النتائج المرتقبة تبشر بمرحلة جديدة عنوانها التوازن والاستدامة، بما يخدم تطلعات المواطنين والمستثمرين ويواكب أهداف رؤية المملكة 2030.

ملاك الأراضي نحو استثمارها أو التعاون مع صناديق التطوير العقاري لتشييد مشاريع سكنية وتجارية، بدلاً من إبقائها مجمدة، وهو ما يفتح الباب أمام مرحلة أكثر حيوية ونشاطًا للسوق، يستهدف زيادة المعروض العقاري والحد من المضاربات.

## المستفيدون الرئيسيون

بحسب تقرير «الراجحي المالية»، هناك عدة أطراف رئيسية ستستفيد من هذه التحولات التي شهدتها القطاع العقاري خلال العام 2025 عقب صدور القرارات العقارية الإصلاحية، أبرزها شركات التطوير العقاري التي ستجد فرصًا واعدة لتنفيذ مشاريع جديدة، إلى جانب شركات الأسمنت ومواد البناء التي ستواكب الطفرة الإنشائية المتوقعة. هذا بالإضافة إلى أن البنوك ومؤسسات التمويل العقاري مرشحة لتحقيق مكاسب مهمة مع توسع سوق الرهن العقاري، خاصة إذا تزامنت هذه الإصلاحات مع انخفاض أسعار الفائدة المتوقع خلال الفترة المقبلة.

## الأداء المالي للقطاع

رغم هذه الإصلاحات الإيجابية التي شهدتها السوق العقاري، شهد مؤشر قطاع العقارات في سوق تداول تراجعًا بنسبة 23% منذ أبريل 2025، بعد موجة صعود قوية قاربت 70% ما بين يناير 2023 والربع الأول من 2025. ويعود هذا التراجع في جانب كبير منه إلى حالة الترقب التي تسود أوساط المستثمرين بانتظار وضوح أكبر بشأن آثار القوانين الجديدة. ومع ذلك، فإن بعض الشركات لا تزال تُظهر مرونة في أدائها، ورغم تراجع الربع الثاني، سجّلت الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية قفزة استثنائية في أرباحها خلال الربع الثالث من عام 2025، محققًا أعلى معدل نمو بين

مر السوق العقاري السعودي بلحظة فارقة في تاريخه الحديث، حيث سجل سلسلة إصلاحات غير مسبوقة استهدفت إعادة رسم المشهد العقاري، ومعالجة الخلل المزمن بين العرض والطلب، وضبط أسعار العقارات التي شهدت ارتفاعات غير مبررة خلال السنوات الماضية. ولا تمثل هذه الخطوات التي وصفها شركة الراجحي المالية في أحدث تقرير لها بالحاسمة والجرئة، مجرد إجراءات آتية لاحتواء الأسعار، بل هي جزء من رؤية إصلاحية شاملة تفتح الباب أمام سوق أكثر توازنًا واستدامة، خصوصًا في العاصمة الرياض التي تعد بؤرة النشاط العقاري وأحد أسرع الأسواق نموًا في المنطقة.

## تأثيرات مباشرة على السوق

توقعت شركة الراجحي المالية في تقريرها أن يكون للقرارات العقارية التي شهدتها القطاع العقاري خلال العام 2025 تأثير فوري على السوق من خلال زيادة المعروض العقاري، وهو ما سينعكس على ضبط الأسعار والحد من الممارسات الاحتكارية.

ووفق بيانات شركة Knight Frank، ارتفعت أسعار الفلل في الرياض بنسبة 48% منذ نهاية الفترة نفسها، في حين ارتفعت الإيجارات بأكثر من 32% منذ 2021، ما جعل مسألة القدرة على تحمل تكاليف السكن أحد أبرز التحديات أمام الأسر السعودية، قبل أن تصدر القرارات التي استهدفت لاحتواء ارتفاع أسعار العقارات والإيجارات السكنية.

ويرى محللون عقاريون أن ضخ الأراضي الجديدة عبر منصة التوازن العقاري وتحرير أراضي شمال الرياض، وفرض رسوم على الأراضي البيضاء وعلى العقارات غير المستغلة سيدفع

### النظرة المستقبلية

◀ تراجع النشاط قصير الأجل  
مكاسب متوقعة على المدى المتوسط والطويل؛  
◀ أسعار أكثر عدالة  
◀ قدرة تملك أعلى  
◀ سوق جاذبة للاستثمار

### أرباح الشركات (العقارية Q3 2025)

↓ 633.7% سنويًا  
◀ صافي الأرباح: 1.86 مليار ريال  
◀ أرباح 9 أشهر: 5.4 مليار ريال  
◀ الإيرادات: 18.9 مليار ريال (+21%)

### الأداء المالي للقطاع

مؤشر العقارات في تداول:  
↑ 23%  
منذ أبريل 2025  
بعد صعود قوي سابق

### المستفيدون الرئيسيون

◀ شركات التطوير العقاري  
◀ شركات الأسمنت ومواد البناء  
◀ البنوك والتمويل العقاري  
مع توسع الرهن العقاري

### ضغوط الأسعار قبل الإصلاحات

◀ أسعار الفلل في الرياض +48% منذ 2020  
◀ أسعار الشقق: +87%  
◀ الإيجارات، +32% منذ 2021

### تأثيرات مباشرة

زيادة المعروض العقاري عبر:  
◀ ضخ أراضي جديدة  
◀ تفعيل رسوم الأراضي البيضاء  
والعقارات غير المستغلة  
◀ الحد من الاحتكار والمضاربات

### إصلاحات مفصلة

◀ إعادة التوازن بين العرض والطلب  
◀ كبح الارتفاعات السعيرية  
◀ بناء سوق أكثر استدامة

## إنفاذاً لتوجيه ولي العهد

## البدء في تسليم الوحدات السكنية للمستفيدين في مختلف المناطق



إنفاذاً لتوجيه سمو ولي ولي العهد رئيس مجلس الوزراء الأمير محمد بن سلمان، حفظه الله، بعد تبرعه السخي بمبلغ مليار ريال على نفقته الخاصة لمؤسسة الإسكان التنموي «سكن» ممثلة في مبادرة جود الإسكان؛ بهدف دعم تملك الإسكان للمستفيدين والأسر المستحقة في ظل ما يوليه من اهتمام بالغ لتوفير الحياة الكريمة للمواطنين، أعلنت المؤسسة

عن بدء المرحلة الأولى من تسليم الوحدات السكنية للمستفيدين في مختلف مناطق المملكة. وتتفيذاً لتوجيه ولي العهد بالعمل على إنجاز المشروعات السكنية المخصصة خلال فترة لا تتجاوز 12 شهراً، مع أهمية الالتزام بأعلى معايير الجودة والحوكمة في جميع العمليات التشغيلية، اعتمدت «سكن» خطة تنفيذية تتيح البدء الفوري في التسليم

من خلال 6 مراحل لتشمل كل مناطق المملكة عبر اختيار وحدات منقذة بواسطة مطورين وشركات وطنية مطابقة للمواصفات الفنية المعتمدة، بما يضمن أثراً تنموياً سريعاً وملموشاً. كما تباشر «سكن» بالتنسيق مع إمارات المناطق تنفيذ خطة توزيع شهرية تشمل منطقتين في كل مرحلة، تستهدف تنظيم الوصول للمستفيدين

ورفع كفاءة عمليات التسليم. يُذكر أن توجيه ولي العهد يأتي انطلاقاً من حرصه على ملف الإسكان بشكل عام، والمشاريع التنموية الموجهة لإسكان الأسر المستحقة تلقى اهتماماً بالغاً من سموه؛ لما في ذلك من أثر كبير على الاستقرار الاجتماعي للأسر المستحقة والنهوض بأمرادها تنموياً.

## «سكن» تحتفي بتسليم 50 ألف أسرة لوحداتهم السكنية

رعى معالي وزير البلديات والإسكان رئيس مجلس أمناء مؤسسة الإسكان التنموي الأهلية «سكن» الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقي، الحفل الذي أقامته مؤسسة «سكن»، بمناسبة وصولها إلى أكثر من 50 ألف عملية تسليم للوحدات السكنية.

كما جرى خلال الحفل تسليم أكثر من 300 وحدة سكنية مخصصة للأيتام، وأكثر من 40 وحدة سكنية للأشخاص ذوي الإعاقة، إضافة إلى 100 سيارة مقدمة بالشراكة مع مؤسسة الوليد للإنسانية لدعم تنقل المستفيدين وتحسين جودة حياتهم. وحضر الحفل صاحبة السمو الملكي الأميرة لمياء بنت ماجد الأمين العام لمؤسسة الوليد للإنسانية عضو مجلس

أمناء مؤسسة «سكن»، ومعالي عضو هيئة كبار العلماء الشيخ الدكتور عبدالله بن محمد المطلق، ومعالي مساعد وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية للخدمات المشتركة إسماعيل الغامدي، وعدد من أصحاب السمو والمعالي والمسؤولين. ويأتي تسليم الوحدات السكنية في إطار مبادرة «أثر العطاء» التي تعكس الجهود الوطنية المبذولة لتمكين الأسر المستحقة وتعزيز الاستقرار السكني، حيث تبرز هذه المبادرة الأثر الإيجابي والمستدام الذي تحدثه البرامج الإسكانية في حياة الأيتام وذوي الإعاقة، إلى جانب تمكين أكثر من 50 ألف أسرة مستحقة على مستوى المملكة.

## التنوع سبب النجاح في «إنفاذ»

## المزادات العقارية 2025.. استثمار آمن يحرك السيولة

القطاع الخاص، مما ساهم في خلق وظائف نوعية وتطوير خبرات وطنية في هذا المجال. استرداد الحقوق: المساهمة في تسريع تنفيذ الأحكام القضائية وصرف حقوق الورثة والمساهمين والجهات المستحقة.

**4 - الشراكة مع القطاع العقاري**  
تكمّل عمل «إنفاذ» مع توجهات وزارة البلديات والإسكان في 2025 من خلال: توفير فرص استثمارية: طرح أراضٍ ومساحات كبرى للمطورين العقاريين لبناء مجمعات سكنية حديثة.

ضبط الأسعار: المساهمة في إيجاد توازن بين العرض والطلب عبر طرح أصول كانت «مجمدة» لسنوات بسبب النزاعات القضائية. ومن خلال الممارسة العملية في العام 2025 تحولت المزادات العقارية إلى قناة استثمارية آمنة وموثوقة، ساهمت بشكل مباشر في رفع كفاءة السوق العقاري السعودي.

**2 - المزادات الإلكترونية: ريادة تقنية وشمولية**

استحوذت المزادات الإلكترونية في 2025 على نصيب الأسد من العمليات، مما أدى إلى: توسيع قاعدة المشاركة: تمكين المستثمرين من داخل وخارج المملكة من المزايدة بكل سهولة، مما رفع مستوى التنافسية.

العدالة والشفافية: تحقيق أعلى درجات النزاهة عبر الأنظمة التقنية التي تضمن تكافؤ الفرص بين جميع المزايد.

**3 - الأثر الاقتصادي والاجتماعي**

لم تكن المزادات مجرد عمليات بيع، بل كانت أداة اقتصادية فعالة عبر: تسهيل الأصول المعطلة: إعادة ضخ الأموال في الدورة الاقتصادية وتعزيز السيولة في السوق العقاري. دعم القطاع الخاص: إسناد عمليات التقييم، والتسويق، وإدارة المزادات لشركات

شهد عام 2025 تحولاً جذرياً في آليات تصفية الأصول العقارية والمنقولة في المملكة، حيث لعب مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» دوراً حيوياً في تسريع وتيرة استرداد الحقوق وتعزيز ثقة المستثمرين، محققاً أرقاماً قياسية في عدد المزادات والقيم الرأسمالية المُحرّرة.

**1 - أداء تاريخي وقيم تصفية قياسية**  
خلال عام 2025، نجح مركز «إنفاذ» في إدارة وتسهيل مئات المزادات (الحضورية والإلكترونية) التي غطت كافة مناطق المملكة. وقد تميز هذا العام بسمات عديدة، منها:

سرعة التصفية: تقليص المدة الزمنية لتصفية الأصول بنسبة تجاوزت 30% مقارنة بالأعوام السابقة. تنوع الأصول: شملت التصفية عقارات سكنية، تجارية، زراعية، وصناعية، مما ساهم في ضخ دماء جديدة في المعروض العقاري.



# 109 مليارات ريال قيمة مشاريع البناء والتشييد خلال 11 شهرًا



جديدًا، تتركز نصفها في قطاع البناء والتشييد وتتوزع جغرافيًا بين الرياض والشرقية وتبوك. ومن المنتظر أن تطرح جهات كبرى مثل (نيوم، والهيئة الملكية لمدينة الرياض، وصندوق الاستثمارات العامة) مشاريعها خلال هذا الشهر. أما على صعيد التسليم، فتشير البيانات إلى أن معظم المشاريع التي رُسيت مؤخرًا ستدخل حيز التشغيل الفعلي في عام 2028، مما يؤكد استمرارية التدفقات الرأس مالية في سوق المقاولات السعودي على المدى الطويل.

تليها مكة المكرمة بـ 4.9 مليار ريال. المنطقة الشرقية والرياض: تقاسمتا النصيب الأكبر في عدد المشاريع بنسبة 67% من إجمالي الترسيات في نوفمبر. أبرز الجهات: قادت شركات (أرامكو، وأكوا باور، والمياه والكهرباء القابضة) قائمة الجهات الأكثر ترسيعة خلال الشهر بقيمة تجاوزت 7 مليارات ريال.

**19 مشروعًا جديدًا في ديسمبر** يتوقع التقرير استمرار الزخم خلال شهر ديسمبر الحالي بترسية أكثر من 19 مشروعًا

كشف تقرير حديث صادرة عن الهيئة السعودية للمقاولين عن حراك اقتصادي ضخم في قطاع التشييد والمشاريع الكبرى، حيث لامست القيمة الإجمالية للمشاريع التي تمت ترسيبها منذ بداية عام 2025 وحتى شهر نوفمبر الماضي حاجز الـ 109 مليارات ريال. وسجل شهر يوليو ذروة هذا النشاط بقيمة تجاوزت 33 مليار ريال.

**التوزيع الجغرافي والجهات القيادية** الرياض في الصدارة: تصدرت منطقة الرياض من حيث القيمة المالية بنحو 7 مليارات ريال،

## الحكومة الرقمية.. محرك رئيسي لنهضة القطاع العقاري في 2025



برو» التي حققت عوائد تجاوزت ملياري ريال، مع ضبط سوق الوساطة بحكومة رقمية رفعت وعي المستثمرين.

### الاستقرار والاستدامة

ساهم هذا النضج الرقمي، الذي سجل 99.30% في مؤشر التفاعل مع المواطنين، في معالجة 1.2 مليون بلاغ إلكتروني وحماية بيانات المستثمرين، ما أدى لنمو الاستثمار الأجنبي بنسبة 15.27%. وتتجسد الخلاصة في نجاح منظومة الإسكان في خفض المشاريع المتعثرة إلى 4% فقط، وتسريع تملك المواطنين للمساكن، لتؤكد المملكة جدارتها كمركز تقني وعقاري عالمي يتماشى مع مستهدفات رؤية 2030.

الأنظمة الأساسية إلى 99.92%، تحقق الربط الكامل بين وزارات العدل، والبلديات والإسكان، والبنك المركزي.

وأثمر هذا التكامل عن نتائج استثنائية شملت: أتمتة دورة حياة العقار: عبر إصدار رخص إنشائية موحدة وإتمام الإفرغ الإلكتروني في دقائق، مدعومًا بمقاصة إلكترونية تضمن تحصيل المبالغ خلال يوم عمل واحد. الرقابة والذكاء الاصطناعي: استثمار مكثف التحول الرقمي (بنسبة 99.50%) في تطوير أدوات مثل «عدسة بلدي»، التي غطت 95% من الاحتياج الرقابي وعالجت 14 مليون صورة لرصد التشوهات البصرية. الموثوقية والشفافية: تمكين منصة «سبلاتي

حققت المملكة العربية السعودية قفزة تاريخية بانتزاعها المرتبة الثانية عالميًا في مؤشر نضج الحكومة الرقمية (GTMI) لعام 2025 الصادر عن البنك الدولي. هذا الإنجاز، الذي يعكس رؤية سمو ولي العهد الأمير محمد بن سلمان، حفظته الله، جاء بعد رحلة صعود مذهلة من المركز 49 عالميًا في عام 2020، لتصبح المملكة اليوم نموذجًا دوليًا في جودة بيئة الأعمال الرقمية.

### ثورة في التعاملات العقارية

انعكس هذا التفوق الرقمي بشكل مباشر على القطاع العقاري، حيث تحول التحول الرقمي من «تقنية تكميلية» إلى «محرك أساسي» للثورة الإنشائية والبلدية. وبفضل وصول نسبة توفر





## التشريعات والتوجيهات أهم الملامح

## ما هي أهم سمات القطاع العقاري في 2025؟

استطلاع: عبدالله الصليح

الأسعار، محولة التملك من قرار عاطفي إلى خيار استثماري واعٍ. وفي هذا التقرير تستطلع صحيفة «أملك» العقارية مزايا وسمات المرحلة التي أعادت تعريف القيمة الحقيقية للأصول في عام 2025، مع استشراف طموحات العام الجديد 2026.

شهد عام 2025 تحولاً تاريخياً في القطاع العقاري السعودي، حيث فرضت التشريعات التنظيمية والقرارات التوجيهية الجريئة واقعاً جديداً يتسم بالنضج والواقعية، وساهم تحديث الأنظمة في كسر حدة الاحتكار وضبط

عبدالله المطيري:  
الأسعار أصبحت «واقعية»  
مع نضج السوق العقاري

على الطرح السريع دون قيمة مضافة. وأبان المطيري أن تنظيم الوساطة العقارية وترخيص الوسطاء يُعد من أكثر التشريعات تأثيراً خلال المرحلة الماضية، لما له من دور في رفع مستوى الوعي لدى أطراف التعامل، والحد من العشوائية، وتعزيز الشفافية، مؤكداً أن وجود وسيط مرخص ومسؤول أسهم في رفع مستوى الثقة، وتقليل النزاعات، وتحسين كفاءة السوق بشكل عام.

وعن آماله في العام المقبل، قال المطيري: «يُؤمل في عام 2026 زيادة التركيز على جودة الحياة ضمن المشاريع السكنية، وليس الاكتفاء بطرح الوحدات، مع مراعاة احتياجات العائلة السعودية، وتقديم نماذج تسعير أكثر مرونة، وخدمات تتوافق مع الواقع».

AbduallahAlmut@

من جهته، أبان عبدالله غنام المطيري، وسيط ومسوق عقاري، أن عام 2025 يُعد من الأعوام المحورية في قطاع الإسكان والعقار، حيث شهد مجموعة من المبادرات والقرارات التنظيمية التي أسهمت في معالجة التحديات القائمة بقيادة سمو سيدي ولي العهد، حفظه الله، وفي مقدمتها ما يتعلق بتنظيم السوق، ورفع كفاءة المعروض، وتحقيق قدر أكبر من التوازن بين العرض والطلب.

ووصف المطيري 2025 بأنه عام تصحيح ونضج للسوق العقاري، حيث شهد السوق حالة من الهدوء النسبي، وأصبحت الأسعار أقرب للواقع، وارتفع مستوى وعي المشتري، حيث بات أكثر حرصاً على السؤال والتدقيق قبل اتخاذ قرار الشراء، كما استمر العاملون وفق أسس مهنية واضحة، في مقابل تراجع الممارسات القائمة

محمد العصيمي:  
التوازن العقاري أنهى  
وهم «الأرض بأي سعر»

بصورة مباشرة في ضبط السوق العقاري، مؤكداً أن تنظيم قطع الأراضي للمواطنين كسرت وهم «الأرض بأي سعر»، وأعادت تعريف القيمة الحقيقية للتملك، وحدت من المبالغة في الأسعار، ورفعت وعي الأفراد بحقوقهم وحدودهم، مبيناً أن هذا التشريع لم ينظم السوق فقط، بل صوّح ثقافة كانت سائدة، ونقل التملك من قرار عاطفي إلى قرار واعٍ ومسؤول.

وفي ختام حديثه قال العصيمي: «نطمح إلى سوق أكثر توازناً واستدامة، وزيادة المنتجات العقارية النوعية، وتوسع الاستثمار المؤسسي، مع استمرار رفع الوعي العقاري، بحيث تكون القرارات مبنية على قيمة حقيقية وثقة متبادلة بين جميع الأطراف».

iimoh\_21@

أكد محمد صالح العصيمي، الرئيس التنفيذي التجاري لشركة وصلت العقارية، أن عام 2025 شكّل مرحلة نضج حقيقية للقطاع العقاري، حيث برزت فيه قوة التنظيم، وارتفاع مستوى الشفافية، وتحسن جودة المنتجات العقارية، مشيراً إلى أن السوق العقاري شهد توسعاً في المزايدات العقارية كفئة بيع موثوقة، مع وضوح أكبر في الأدوار بين جميع الأطراف، مما عزز الثقة والاستقرار في السوق.

وعن أهم سمات العام 2025 عقارياً، أبان العصيمي أنه عام واقعي وواعٍ، مؤكداً أن السوق أصبح أدق في التسعير، والمشتري أكثر فهماً، والمستثمر أكثر تحفظاً، والابتعاد عن المبالغة والمضاربات غير المدروسة كان السمة الأبرز.

وأوضح العصيمي، أن التشريعات العقارية أسهمت





## محمد الغامدي: السوق يتجه إلى الانضباط والدقة في التسعير

وأكد الغامدي أن التسويق العقاري والوساطة العقارية تحتاج إلى المزيد من التحديثات والتحديات حتى تواكب الهدف الأسمى وهو التوازن العقاري. وأشار الغامدي إلى أن تحديثات ضوابط الإعلان العقاري وتكثيف متابعة الهيئة العامة للعقار ستقضي على العشوائية في الطرح وترفع من كفاءة الوسطاء عبر إلزامية التدريب والممارسة الميدانية.

وختم محمد الغامدي حديثه لأملك بأمنيته في 2026 بالمضي قدماً في أسنة المدن والرقمنة الشاملة وبلوغ مستهدف رؤية 2030 واكتمال المشاريع الكبرى، وتمنى أن تعيد البنوك النظر في آلية التمويل من خلال التحقق من تقييم وتأمين العقارات وأن تساهم في تمويل المشاريع العقارية الصغيرة بهامش ربح يشجع رواد الأعمال والمقبلين على الاستثمار.

@mhmdalgham9545

بدوره، أقر محمد جمعان الغامدي، المهتم في الشأن العقاري، على أن الثلث الأخير من عام 2025 لم يكن كما جرت عليه العادة كسابقه من الأعوام، بل كان فيه الحزم والحسم بفضل توجيهات سمو ولي العهد، حفظه الله، التي فككت عقدة احتكار الأراضي واكتنازها وقضت على مخططات المضاربات الوهمية التي أوصلت أسعار العقار إلى أرقام فلكية حالت بين المواطن وبين قدرته الشرائية، وأعادت القطاع إلى المسار الصحيح نحو تحقيق التوازن العقاري. وأبان الغامدي، أن نضج السوق ووعي المشتري أبرز ما ميز أواخر 2025. ونستطيع أن نقول أن السوق متجه في الطريق الصحيح ليصبح أكثر انضباطاً ودقة في التسعير، وتحول المستثمر من الاندفاع إلى التخطيط الواعي، وهذا ما تم ملاحظته في المزادات العلنية. مما خلق بيئة تجارية شفافة يسودها الهدوء المدروس بدلاً من الضجيج المضارب المملوء بالوهم والتضليل.



## رائد العتيبي: التوجيهات الخمسة كسرت الاحتكار وأعادت التوازن

وكشف عن توجه صارم لضبط هذا القطاع عبر: إقرار ضوابط حازمة لكل العاملين في الإعلام العقاري ومحاسبة المخالفين. إلزام المعلنين والمهتمين ببرامج تدريبية واختبارات تأهيلية لرفع جودة المحتوى وضمان دقة المعلومات المتداولة. وحول تطلعاته لعام 2026، رسم العتيبي خارطة طريق لتطوير مهنة الوساطة العقارية، داعياً إلى ربط وتنظيم هذا القطاع وفق التجارب العالمية الناجحة. كما أكد على ضرورة البدء في «تصنيف» شامل يشمل الوسطاء، والمسوقين، والمطورين العقاريين لضمان الشفافية والاحترافية.

واختتم العتيبي إفادته بالتأكيد على أهمية دور الصناديق الحكومية، مطالباً بنك التنمية الاجتماعية والبنوك الحكومية بتقديم دعم نوعي للمنشآت العقارية الناشئة في مجالات الوساطة والتسويق، لتعزيز مساهمة الشباب السعودي في هذا القطاع الحيوي الذي يعد ركيزة أساسية لرؤية المملكة 2030.

@Raedabdulmohsen

أكد الأستاذ رائد العتيبي، الرئيس التنفيذي لشركة «مُنْفَرِد» للتسويق والعلاقات العامة، أن عام 2025 مثل نقطة تحول تاريخية في مسار القطاع العقاري السعودي، مدفوعاً بالإرادة السياسية والقرارات التنظيمية الجريئة التي استهدفت معالجة التحديات الهيكلية في السوق.

وأوضح العتيبي، أن أبرز إنجازات العام تمثلت في التوجيهات الخمسة الكريمة التي أصدرها سمو ولي العهد الأمير محمد بن سلمان - حفظه الله - ليلة عيد الفطر المبارك؛ والتي جاءت كحزمة جريئة للحد من ارتفاع الأسعار ومعالجة التدهور العمراني، مشيراً إلى أن هذه التوجيهات وضعت حداً نهائياً لأزمات «الاحتكار والاحتناز» للأراضي، مما ساهم بفعالية في إعادة التوازن المفقود بين العرض والطلب.

وفيما يخص الجانب التشريعي والتنوعوي، شدد العتيبي على أن المرحلة القادمة ستشهد نقلة نوعية عبر دعم «الإعلام العقاري»، من خلال حوافز مالية مشتركة بين وزارتي «الإعلام» و«البلديات والإسكان».

# 2026 نضج رقمي استثنائي وشفافية مطلقة في القطاع العقاري

## أملك- متابعات



السوق ليكون أكثر جذباً وشفافية؛ فبفضل النضج الرقمي الاستثنائي الذي جعل المملكة تتبوأ المرتبة الثانية عالمياً في الحكومة الرقمية، أصبح التعامل الإلكتروني هو اللغة السائدة والوحيدة. لن يجد المشتري نفسه فريسة للتضليل أو الشائعات، بل سيتعامل مع بيانات موثوقة ومعلومات دقيقة تؤمنها المنصات الحكومية المترابطة، مما يحول قرار التملك من خيار عاطفي قلق إلى قرار استثماري واع ومسؤول. وتأسيساً على هذا النضج المؤسسي، يتطلع الخبراء إلى استكمال مسار «أسنة المدن» وتجويد المخرجات السكنية؛ حيث يتحول التركيز من مجرد بناء الوحدات

يستقبل القطاع العقاري السعودي عام 2026 بطموحات عريضة وآفاق واعدة، بعد أن شهد القطاع مرحلة «تصحيح تاريخية» بدأت تظهر نتائجها جلياً في انحسار الغلات المزمنة، كظاهرة الاحتكار والارتفاع غير المبرر في الأسعار. هذا التحول النوعي جاء ثمرة للقرارات الحاسمة التي أصدرها سمو ولي العهد - حفظه الله -، والتي أراححت الضبابية عن المشهد العقاري، ووضعت حداً للمضاربات العشوائية، مؤمنة بذلك مساراً أكثر استقراراً لعمليات البيع والشراء والتأجير. ومع دخول عام 2026، يتأهب



تعثر في 2026



# 2025 محطة استثنائية في «الإسكان»

الرياض - محمد جاموس

إلى أدنى مستوياتها (4%)، مع إضافة ملايين الأمتار من المساحات الخضراء وتأصيل الهوية العمرانية بـ 19 طرازاً سعودياً أصيلاً. ومع دخول عام 2026، تستعد المملكة لمرحلة «صفر تعثر» والتحول الكامل نحو الرقابة الذكية والذكاء الاصطناعي، لتلبية الطلب المتنامي في المدن الرئيسية، وفي مقدمتها الرياض التي تستحوذ وحدها على 46% من الاحتياج الإجمالي، مؤكدةً قيادة المملكة في صناعة مستقبل حضري مستدام يضع الإنسان أولاً.

مسجلاً نمواً في استثمارات التشييد بنسبة تجاوزت 15%. لقد نجحت منظومة الإسكان خلال 2025 في موازنة المعادلة الصعبة بين «زيادة المعروض» و«استدامة الجودة»، عبر تمكين أكثر من 1.2 مليون أسرة من الدعم السكني، وضح 107 آلاف وحدة سكنية وأراضٍ مطورة، مما دفع بنسبة تملك المواطنين لمستويات تاريخية ناهزت 65.4%. ولم يتوقف الإنجاز عند تشييد المنازل، بل امتد لـ «أنسنة المدن» وتطوير البنى التحتية، حيث تم تقليص المشاريع المتعثرة

يمثل عام 2025 محطة استثنائية في مسيرة القطاع العقاري والبلدي بالمملكة، حيث تُرجمت رؤية السعودية 2030 إلى واقع ملموس يعيد صياغة مفهوم جودة الحياة، فقد شهد هذا العام حراكاً اقتصادياً ضخماً، قاده قطاع الإسكان الذي لم يعد مجرد قطاع خدمي، بل تحول إلى قاطرة استثمارية تجذب 13.8% من إجمالي التدفقات الأجنبية للمملكة.

## 4 التحول الرقمي والذكاء الاصطناعي

كفاءة العمل: استهداف توفير <b>2.4</b> مليون ساعة عمل عبر الذكاء الاصطناعي في 2026.	البلاغات: التعامل مع <b>1.2</b> مليون بلاغ خلال عام 2025.	عدسة بلدي: تغطية <b>95%</b> ومعالجة 14 مليون صورة.
---	---	--

الرقابة الذكية: رفع نسبة تبني التقنيات الذكية إلى 30% من العمليات.

## 5 الأنظمة والرقابة المستقبلية (2026)

المركز الوطني للتفتيش: توحيد السياسات لتحقيق رقابة شاملة على الأنشطة عالية الخطورة.	نظام الرخص: إطلاق نظام رقمي موحد يربط التصميم بالتنفيذ والمراقبة.
--	--

### التدفقات الأجنبية

15.27% نسبة الزيادة في تدفقات الاستثمار الأجنبي في العقار والتشييد.	13.8% من التدفقات الأجنبية من نصيب القطاع العقاري.
---	--

## 2 المعروض العقاري والإسكان التنموي

الإسكان التنموي: تمكين <b>50</b> ألف أسرة أشد حاجة من التملك.	خطة 2026: ضخ <b>80</b> ألف وحدة جديدة لتعزيز المعروض وتوازن الأسعار.	منجزات 2025: توفير <b>107</b> آلاف وحدة سكنية وأراضٍ مطورة.
--	---	--

الإيجار: توفير 20 ألف وحدة إيجارية جديدة العام المقبل.

التخطيط لضخ 731 ألف وحدة سكنية حتى عام 2030.

## 3 البنية التحتية والمشهد الحضري

المشاريع المتعثرة: انخفضت إلى <b>4%</b> في 2025 (المستهدف 0% في 2026).	الطرق الحضرية: تأهيل <b>1,732</b> كيلومتراً من الطرق.	أنسنة المدن: <b>73%</b> من السكان يصلون للمرافق الحיוية في نطاق 800 متر.
--	--	---

المساحات الخضراء: إضافة 2.5 مليون متر مربع من الحدائق خلال 2025.

الهوية العمرانية: تطبيق 19 طرازاً معمارياً سعودياً في 9 مدن.

## 1 منظومة الإسكان والتمكين

المستفيدون: <b>1.2</b> مليون أسرة استفادت من برامج الدعم السكني.	نسبة التملك: <b>65.4%</b> بنهاية 2024 (المستهدف 66% في 2026).	السكن الفعلي: <b>920</b> ألف أسرة سكنت منازلها منذ انطلاق البرنامج.
---	--	--

التمويل السكني: 938 مليار ريال بنهاية الربع الثالث 2025.

90 ألف مستفيد وقعوا على عقود في استثمارات للإسكان في 2025.

العقود الجديدة: التخطيط لتوقيع 100 ألف عقد سكني جديد.

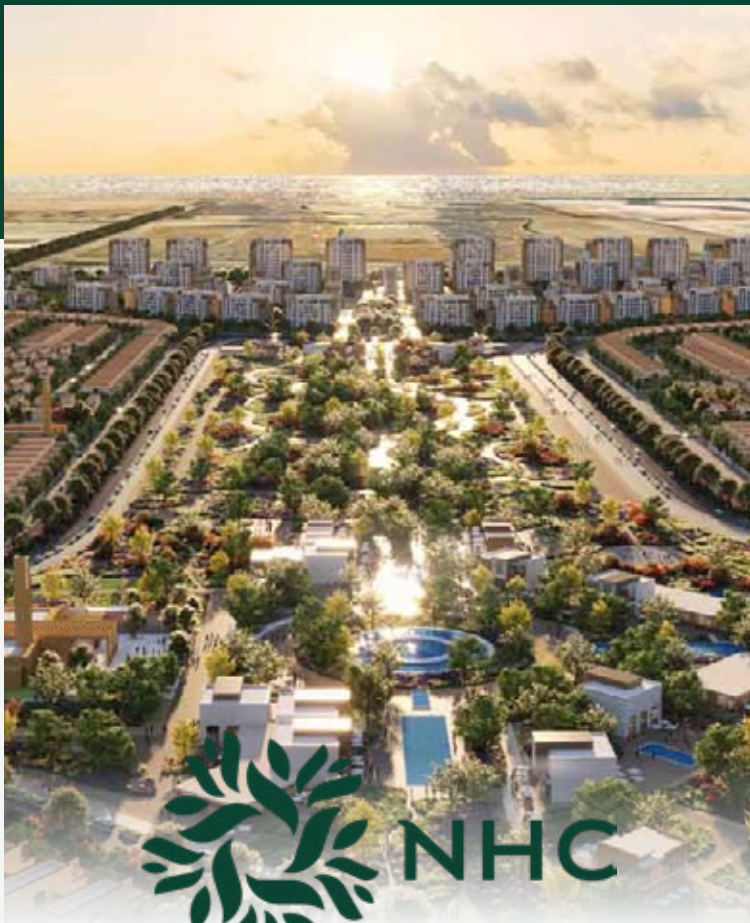
ضخ أكثر من <b>100</b> ألف وحدة سكنية لبرامج البيع على الخارطة في 2026.	توقيع أكثر من <b>20</b> ألف عقد في برامج البناء للتأجير التابعة للتوازن العقاري.	ضخ أكثر من <b>60</b> ألف وحدة لهذه البرامج.
---	---	--

المدن الرئيسية بحاجة إلى 1.5 مليون وحدة سكنية بحلول عام 2030.

الرياض تستحوذ على 46% من الطلب الإجمالي.



# الوطنية للإسكان: 300 ألف وحدة سكنية بنهاية عام 2025



## 476 مشروعًا إنشائيًا ضخماً في 2025

بروجيكتس»، بواقع 43 مشروعًا لكل منها، فيما تصدرت الولايات المتحدة القائمة بـ 88 مشروعًا. وتُصنف المشروعات في التقرير إلى نوعين رئيسيين: مشروعات «ميجا» وهي التي تتجاوز قيمتها مليار دولار، ومشروعات «جيجا» وهي المشروعات العملاقة التي تبلغ قيمتها 10 مليارات دولار أو أكثر. وتُعد السعودية من الدول القليلة التي تنفذ عددًا كبيرًا من هذه المشروعات الضخمة في وقت واحد، ما يعكس طموحاتها التنموية غير المسبوقة.

كشفت شركة «ميس» العالمية للاستشارات والبناء، عن تصدر السعودية موقعًا متقدمًا بين كبرى دول العالم من حيث عدد المشروعات الضخمة، حيث ارتفع عدد هذه المشروعات من 64 مشروعًا في عام 2010 إلى 476 مشروعًا في عام 2025، بنسبة نمو بلغت 643%. وقالت الشركة في تقرير، حمل عنوان «مستقبل تنفيذ المشروعات الرئيسية لعام 2025»، إلى أن السعودية تقاسمت المركز الثاني عالميًا مع الهند في عدد المشروعات العملاقة، أو ما يعرف بـ «الجيجا

المنشآت، وفتح خيارات استثمارية واسعة أمامها للمشاركة في النهضة العمرانية. **الآفاق الاستثمارية وجودة الحياة:** تستشرف الشركة المستقبل بابتكار فرص استثمارية تتجاوز قيمتها عشرة مليارات ريال في قطاعات الخدمات اللوجستية، التوريد، والتصنيع. كما تضع جودة الحياة في مقدمة أولوياتها من خلال التوسع في المسطحات الخضراء، وتطوير سلال التوريد العقاري، والاهتمام بالتفاصيل الإنشائية والإرشادية، لتوفير بيئة سكنية متكاملة تلبي بالمواطن السعودي وتواكب معايير الاستدامة العالمية.

إنجاز 300 ألف وحدة من المقرر استكمالها بنهاية عام 2025. حيث تم الانتهاء فعلياً من 155 ألف وحدة، مع التخطيط لإضافة 445 ألف وحدة إضافية خلال السنوات القادمة لتصل إلى مستهدفها النهائي. **دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة:** لم يقتصر دور NHC على التشييد فقط، بل امتد لتمكين المحرك الاقتصادي المحلي؛ حيث ساهمت من خلال توفير الحلول المالية المبتكرة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة في بناء أكثر من 3600 وحدة عقارية. وقد أشاد المختصون بدور الشركة في تذليل عقبات التمويل التي تواجه هذه

بمشاريعها وإنجازاتها المتعددة، أكدت الشركة الوطنية للإسكان (NHC) قوة دورها المحوري كذراع استثمارية لمنظومة الإسكان في المملكة، مسجلة أرقاماً قياسية تهدف إلى تحقيق مستهدفات رؤية 2030 برفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى 70%. **الالتزام بضخ الوحدات السكنية:** في ذات الاتجاه أعلن م. عبد الله الرويشان، رئيس قطاع تنفيذ المشاريع، خلال مشاركته في مؤتمر «سلاسل الإمداد» عن التزام «الوطنية للإسكان» بضخ 600 ألف وحدة سكنية بحلول عام 2030. وضمن هذا المسار الطموح، تعمل الشركة حالياً على

## نمو كبير بالتجارة الدولية للمملكة في الربع الثالث 2025

### هيكلية الصادرات والواردات



الواردات السلعية:  
**237.2**  
مليار ريال

(43.9% من الإجمالي).

إعادة التصدير:  
**38.5**  
مليار ريال

(قفزة سنوية كبرى بنسبة 69.6%).



الصادرات السلعية:  
**303.3**  
مليار ريال

(56.1% من الإجمالي).

الصادرات البترولية:  
**207.8**  
مليار ريال

(68.5% من إجمالي الصادرات)

### المؤشرات العامة

إجمالي التجارة الدولية:

**540.5**  
مليار ريال.

النمو السنوي:

**8.6%**  
زيادة 43 مليار ريال عن 2024.

الفائز التجاري:

**66.1**  
مليار ريال.

## حلقة وصل بين المشتري والموردين عوائد منصة «سبلاي برو» تتجاوز ملياري ريال

والمقاولين، ومصانع مواد البناء تحت سقف رقمي واحد. وتعتمد المنصة نهجاً يتسم بالموثوقية العالية في ربط المورد بالمشتري من خلال خدمات إلكترونية مؤتمتة بالكامل، مما يساهم في تسريع وتيرة الإنجاز وخفض التكاليف وضمان سلاسة تدفق المواد للمشاريع الإسكانية الكبرى في المملكة.

المحلي، مما يؤكد دورها في دعم الاقتصاد الوطني، كما تضع المنصة مستهدفات اجتماعية طموحة بخلق أكثر من 5 آلاف وظيفة جديدة خلال الثلاث سنوات القادمة ضمن منظومة سلاسل الإمداد العقاري. **حلول رقمية وموثوقية عالية:** ومن أبرز إيجابيات المنصة توحيد جهود الموردين،

البناء إلى 7%، وهو ما يُعد إنجازاً غير مسبوق في تعزيز جودة وموثوقية الوحدات السكنية. **عوائد اقتصادية وفرص واعدة:** نجحت المنصة، في تحقيق عوائد تجاوزت ملياري ريال استهدفت خدمات الشركاء والمقاولين، حيث أن 95% من هذه القيمة صبت مباشرة في مصلحة المحتوى

تواصل الشركة الوطنية للإسكان (NHC) تعزيز سيادتها التقنية واللوجستية عبر منصة «سبلاي برو» (Supply Pro)، التي تعد حلقة الوصل الاستراتيجية بين المشتري والموردين على المستويين المحلي والدولي. وتهدف المنصة إلى إحداث نقلة نوعية في قطاع الإسكان عبر رفع نسبة توظيف صناعات مواد

## التوازن العقاري رؤية استراتيجية شاملة

## 2025.. عام القرارات العقارية والإصلاحات الحاسمة

بل شكّلت مسارا استراتيجيًا استهدف معالجة جذور الأزمة العقارية وبناء سوق أكثر توازنًا واستدامة. وفيما يلي تنفيذ لأبرز هذه القرارات التاريخية:

- حفظه الله - ضمن رؤية استراتيجية وإصلاحية شاملة أعادت رسم ملامح السوق بعد سنوات من الاختلالات والمضاربات. ولم تأت القرارات الصادرة كإجراءات وقتية،

شهدت السعودية خلال عام 2025 تحولاً عقاريًا لافتاً، قاده صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود ولي العهد رئيس مجلس الوزراء

ومعالجة المنشآت الخرسانية القائمة، والكود السعودي للخرسانة المسلحة باستخدام قضبان البوليمر المقوى بالألياف الزجاجية.

## السماح بتملك الأجانب للعقار

في 8 يوليو 2025، وافق مجلس الوزراء السعودي، برئاسة سمو ولي العهد، حفظه الله، على نظام تملك غير السعوديين للعقار اعتبارًا من شهر يناير 2026. يتيح النظام التملك في نطاقات جغرافية محددة، خاصة في مدينتي الرياض وجدة، مع اشتراطات خاصة تنظم التملك في مكة المكرمة والمدينة المنورة. الهيئة العامة للعقار تتولى مهام اقتراح النطاق الجغرافي الذي يجوز فيه لغير السعودي تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه. هيئة السوق المالية في 27 يناير 2025 أعلنت السماح للأجانب بالاستثمار في الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية السعودية التي تملك عقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

## نظام نزع الملكية للمصلحة العامة

وفي 26 أغسطس 2025، صدرت موافقة مجلس الوزراء على نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات.

## أهم مزايا النظام

• توحيد إجراءات نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت عليها.  
• التطوير بشكل ميسر وشفاف، وتحقيق المصلحة العامة.  
• ضمان تحقيق التعويض العادل للملاك العقارات المقرر نزع ملكيتها والجهات صاحبة المشاريع.  
• يكفل النظام حقوق الملاك والجهات صاحبة المشاريع في مواده كافة.



## إلزامية تطبيق كود البناء السعودي

في 30 يونيو 2025، أعلنت اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي:

• إلزامية تطبيق تحديثات منظومة كود البناء السعودي 2024 اعتبارًا من 30 يونيو 2025.

• تشمل التحديثات أكواداً إنشائية جديدة لضمان الجودة، السلامة، والاستدامة للمباني السكنية والتجارية والتاريخية، وتهدف لتعزيز رؤية 2030.

• تحديث منظومة كود البناء السعودي 2024، لتحل محل النسخة السابقة.

تضمن إصدار 2024 إضافة ثلاثة أكواد إنشائية جديدة إلى منظومة كود البناء، وهي: الكود السعودي للتصميم الزلزالي لل فولاذ، والكود السعودي لإصلاح وتأهيل

• خفض سن الاستحقاق للدعم السكني لرب الأسرة إلى (20) عامًا بدلاً من (25) عامًا.

• إلغاء شرط الإعالة من الزوجة والأم المطلقة.

• يمنح فرقاً متكافئة لجميع المواطنين من الجنسين.

• إتاحة التعديل لصاحب الصلاحية لمراجعة مدة الاستحقاق للمطلقة للدعم السكني مع الجهات ذات العلاقة.

• تقليص مدة التصرف بخيارات الدعم السكني من (10) سنوات إلى (5) سنوات.

• تشديد الإجراءات التنظيمية المتعلقة بصحة البيانات المدخلة.

• استرداد مبلغ الدعم السكني أو الوحدة السكنية أو الأرض في حال تقديم معلومات غير صحيحة.

## تحرير الأراضي وضع الوفرة السكنية

في 29 مارس 2025 وبناء على ما تمت دراسته في الهيئة الملكية لمدينة الرياض ومجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، وجه سمو ولي العهد - حفظه الله - باتخاذ عدد من الإجراءات التي استهدفت زيادة المعروض العقاري، تمثلت في:

• رفع الإيقاف عن التصرف بالبيع والشراء والتقسيم والتجزئة.

• إصدار رخص البناء واعتماد المخططات للأرض الواقعة شمال مدينة الرياض.

• قيام الهيئة الملكية لمدينة الرياض بالعمل على توفير أراضي سكنية مخططة ومطورة للمواطنين.

## تعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء

في 29 أبريل 2025، وافق مجلس الوزراء على تعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء، بهدف تحقيق التوازن في السوق العقاري.

وجاءت أبرز التعديلات في:

• فرض رسوم على العقارات الشاغرة داخل النطاق العمراني المعتمد بنسبة من أجرة المثل (الأجرة السنوية) بما لا يزيد على 5% من قيمة العقار وفقاً لما تحدده اللوائح.

• رفع الحد الأعلى لنسبة الرسم السنوي بما لا يتجاوز (10%) من قيمة العقار.

• إعادة النظر في المساحات المفروضة عليها الرسم في الأراضي البيضاء، على ألا تقل مساحة الأرض أو مجموع الأراضي داخل النطاق الخاضع للتطبيق عن (5) آلاف م<sup>2</sup> وفقاً لما تحدده اللوائح.

## تعديل نظام الدعم السكني

في 27 مايو 2025، وافق مجلس الوزراء على تعديل تنظيم الدعم السكني، وشملت التعديلات:



## تأثيرات إيجابية وقفزات نوعية مرتقبة في القطاع العقاري

الاستقرار الأسري.

### طفرة إنشائية:

سيؤدي تسريع التطوير العقاري إلى انتعاش شركات الأسمنت ومواد البناء نتيجة لزيادة النشاط العمراني.

### فرص للمطورين والممولين:

شركات التطوير العقاري ستجد بيئة خصبة لمشاريع جديدة، كما ستستفيد البنوك من توسع سوق الرهن العقاري، خاصة مع توقعات انخفاض أسعار الفائدة.

### تنظيم تملك الأجانب:

تحديد مناطق مسموح فيها بتملك غير السعوديين يفتح الباب لتدفق رؤوس أموال أجنبية ويزيد من حيوية السوق.

### بيئة تنظيمية واضحة:

إصدار اللوائح من قبل الهيئة العامة للعقار (REGA) يمنح المستثمرين رؤية واضحة ويقلل من المخاطر المرتبطة بالعشوائية في التسعير أو التأجير.

### استدامة السوق:

الانتقال من «إجراءات آنية» إلى «رؤية إصلاحية شاملة» ضمن نمو السوق العقاري بشكل صحي يواكب التوسع الضخم في مدينة الرياض كبادرة نشاط عالمية.

تشكل القرارات والتوجيهات العقارية التي صدرت في هذا العام 2025 «لحظة فارقة» تهدف إلى تحويل السوق من حالة الارتفاعات غير المبررة إلى حالة من الاستقرار والاستدامة، وتتلخص آثارها الإيجابية في خمسة محاور رئيسية:

### تحرير الأراضي المجمدة:

فرض الرسوم على العقارات غير المستغلة (الأراضي البيضاء) والرسوم على العقارات الشاغرة يدفع الملاك نحو استثمارها أو تطويرها بدلاً من إبقائها «مجمدة».

### زيادة المعروض:

التوجيهات بضح أراضي جديدة تساهم بشكل فوري في توفير خيارات سكنية وتجارية أوسع، مما يحد من الممارسات الاحتكارية التي تسببت في فجوة العرض.

### كبح التضخم العقاري:

تهدف القرارات إلى وضع حد للقفزات السعرية الهائلة (مثل ارتفاع أسعار الشقق بالرياض بنسبة 87% والفلل بنسبة 48% منذ 2020).

### توازن الإيجارات:

التوجه نحو إقرار «سقف للزيادة السنوية في الإيجارات» سيحمي الأسر من الارتفاعات المفاجئة التي تجاوزت 32% في السنوات الأخيرة، مما يعزز

الإيجارية على كامل أو أجزاء من مُدن ومحافظات ومراكز أخرى (عند الحاجة لتطبيقها) بقرارٍ من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بعد موافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

• تثبيت قيمة الأجرة الإجمالية لعقود إيجار العقارات السكنية والتجارية الشاغرة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض (التي سبق تأجيرها) وفقاً للقيمة الإجمالية لأجرة آخر عقد «إيجار».

• تُحتسب قيمة الأجرة الإجمالية للعقارات السكنية والتجارية (التي لم يسبق تأجيرها) بحسب ما يُتفق عليه بين المؤجر والمستأجر.

### تحديثات برنامج إيجار

جدول مخرجات جديد: لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والوسيط العقاري، ومعالجة التأخر في دفع الإيجارات أو المماطلة في الصيانة. إلزامية الدفع الرقمي: حصر جميع عمليات دفع الإيجار عبر القنوات الرقمية المعتمدة في المنصة لتوثيق السداد وضمان الحقوق.

### تعديل نظام التسجيل العيني للعقار

وفي 26 نوفمبر 2025، وافق مجلس الوزراء خلال جلسته على تعديل بعض مواد نظام التسجيل العيني للعقار، وذلك على النحو الوارد في القرار.

• تقليص مدة اكتساب «الحجية المطلقة»، وتعزيز حماية البيانات الشخصية عبر نشر قوائم العقارات بدلاً من قوائم الملاك. جاءت التعديلات الجديدة، لتعكس دقة وموثوقية البيانات العقارية عبر تسريع اكتساب «الحجية المطلقة»، وترسخ مبادئ الخصوصية عبر حماية بيانات الملاك الشخصية.

### اللائحة الجديدة لـ «البيع على الخارطة»

شهد عام 2025 تشديد الرقابة على مشاريع البيع على الخارطة.

• **حماية أموال المشترين:** قرار بمنع تسلم المطورين لأي مبالغ نقدية مباشرة من المشترين، ووجوب إيداعها في «حساب الضمان».

• **تقييم العقارات المنزوعة من خلال مقيمين معتمدين** من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وفقاً لقيمة السوق العادلة، مع إضافة 20% إلى تلك القيمة عوضاً عن النزاع، وكذلك أجرة المثل مضاعفاً إليها 20% من تلك القيمة تعويضاً عن وضع اليد المؤقت.

• **إعفاء الملاك المنزوعة عقاراتهم** من ضريبة التصرفات العقارية لمدة خمس سنوات بما يعادل القيمة الضريبية لمبلغ التعويض أو أقل منه، وذلك عند شرائهم عقاراتٍ بديلٍ من العقارات المنزوعة.

• **إعفاء الملاك من رسوم الأراضي البيضاء** في حال كان التعويض بأرضٍ بديلة.

### إطلاق منصة التوازن العقاري

في 11 سبتمبر 2025، أطلقت الهيئة الملكية لمدينة الرياض، منصة «التوازن العقاري» المخصصة لاستقبال طلبات المواطنين الراغبين في الحصول على أراضي سكنية في مدينة الرياض.

قيام الهيئة الملكية لمدينة الرياض بالعمل على توفير أراضي سكنية مخططة ومطورة للمواطنين بعدد ما بين (10,000) إلى (40,000) قطعة سنوياً خلال الخمس سنوات القادمة، بأسعار لا تتجاوز (1,500) ريال للمتر المربع.

تشمل الأراضي مواقع متنوعة داخل العاصمة بما يعزز التكامل العمراني ويخدم التنمية المتوازنة. وتجدر الإشارة إلى أن الأراضي ليست منحة مجانية، وإنما فرصة شراء منظمة وفق إطار يضمن العدالة وتكافؤ الفرص.

### ضبط العلاقات بين المؤجر والمستأجر

في 25 سبتمبر 2025، وجّه سمو ولي العهد -حفظه الله-، بالبدء في تنفيذ حزمةٍ من الإجراءات النظامية الجديدة لسوق الإيجار في مدينة الرياض، وتشمل:

• إيقاف الزيادة السنوية لقيمة الأجرة الإجمالية في عقود إيجار العقارات السكنية والتجارية (القائمة أو الجديدة) في العقارات الواقعة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض لمدة (5) سنوات.

• لا يُمكن للمؤجر أن يزيد قيمة الأجرة الإجمالية للعقار المُتفق عليها في العقود القائمة أو الجديدة بدءاً من تاريخه. يُمكن تطبيق أحكام تنظيم الزيادة السنوية للقيمة

## ختامًا:

والاستدامة، مما يجعل السكن متاحاً بتكاليف منطقية ويحول العقار من مادة للمضاربة إلى ركيزة للتنمية الاقتصادية.

القرارات الجريئة والحاسمة المتخذة في 2025 هي بمثابة «إعادة ضبط» بوصلة السوق العقاري نحو الاستقرار



# الحصاد الاقتصادي والتنموي

## لأبرز فعاليات ومعارض السعودية 2025



### معرض سيتي سكيب العالمي 2025

#### الأرقام القياسية للصفقات

إجمالي الصفقات العقارية: 237 مليار ريال خلال 4 أيام فقط.  
قيمة الأصول الخاضعة للإدارة: 6.1 تريليون دولار.  
نمو قيمة الأصول: تجاوزت نسبة النمو 85% مقارنة بالنسخة الماضية.

#### التوسع والمشاركة الدولية

الدول المشاركة: ممثلون من 42 دولة حول العالم.

الدول الجديدة: انضمام 15 دولة تشارك لأول مرة.

الجهات العارضة: سجلت زيادة في العدد بنسبة 24%.

#### مساحة المعرض والنمو

المساحة الإجمالية: 166 ألف متر مربع.

مقارنة النمو: تعادل هذه المساحة ضعف مساحة نسخة عام 2023.

#### منصات الأعمال والاستثمار

اجتماعات الأعمال: عُقد أكثر من 350 اجتماعاً استثمارياً.

الأطراف المشاركة: جمعت الاجتماعات مطورين، مؤسسات مالية عالمية، وجهات حكومية.



### قمة البروبتك (PropTech)

تحت شعار «الابتكار لمستقبل مستدام».

برعاية معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد الحقييل.

أكثر من 3,347 مستثمراً نشطاً حول العالم.

استثمارات في مجال البروبتك بلغت 42.1 مليار دولار (2023).

تغطية القطاع في 85 دولة.



### منتدى مستقبل العقار

الشعار: مستقبل للإنسانية: من أطلام لواقعية.

الدول المشاركة: أكثر من 120 دولة.

المتحدثون: 500 متحدث من القطاعين الحكومي والخاص.

الوصول الرقمي: تجاوز 400 مليون ظهور.

الجلسات: أكثر من 34 جلسة حوارية ولقاءات خاصة على مدار 3 أيام.

#### إشادات:

إشادة بالنهضة العمرانية والقيادة الحكيمة للمملكة.

المزج بين الحداثة والتاريخ في مشاريع المملكة هو مثال لـ «تخيل المستقبل وتحقيقه».

### معرض ريبستاتكس (Restatex)

عرض أكثر من 20 ألف وحدة سكنية تجاوزت قيمتها 22 مليار ريال.

توقيع أكثر من 150 اتفاقية وشراكة استراتيجية.

حضور تجاوز 85 ألف زائر خلال أيام المعرض.

مشاركة أكثر من 60 شركة عارضة في القطاع العقاري.

NHC استعرضت أكثر من 3700 وحدة سكنية.

طرح أحدث الحلول التقنية لقطاع البناء والتطوير العقاري.

### ملتقى بيبان (Biban)

تحت شعار: «وجهة عالمية للفرص»

إجمالي قيمة الاتفاقيات والإطلاقات: أكثر من 38 مليار ريال.

عدد الزوار: تجاوز 100 ألف زائر.

المشاركات الدولية: أكثر من 1021 شركة ناشئة من 66 دولة حول العالم.

المتحدثون: أكثر من 200 متحدث محلي وعالمي عبر 3 مسارح.

اليوم الأول: اتفاقيات ومبادرات بقيمة تجاوزت 22.3 مليار ريال.

اليوم الثالث: محافظ تمويلية وإطلاقات بقيمة تجاوزت 7.6 مليارات ريال.

اليوم الرابع: اتفاقيات وإطلاقات بقيمة قاربت 8.1 مليارات ريال.

حلبة المستثمرين: صفقات استثمارية بقيمة 22.2 مليون ريال لـ 55 شركة ناشئة.

باب التجارة الإلكترونية: استقطب أكثر من 36 ألف زائر و مستفيد.

### مبادرة مستقبل الاستثمار (FII)

تحت شعار «مفتاح الازدهار»

مشاركة أكثر من 9 آلاف

ممثل

600 إعلامي.

2000 مشارك من الأعضاء.

650 متحدثاً.

مشاركة 20 رئيس دولة.

250 جلسة نقاش.

90 دولة.

توقيع اتفاقيات بقيمة 50

مليار دولار.

صفقات تراكمية تجاوزت

قيمتها 250 مليار دولار منذ

انطلاق المبادرة.

### القمة العالمية للذكاء الاصطناعي

ركزت على رسم مستقبل البيانات والذكاء الاصطناعي.

خرجت القمة بإطلاق مراكز تميز عالمية في المملكة، ووقعت اتفاقيات تقنية مع كبرى الشركات العالمية (مثل جوجل ومايكروسوفت) بقيمة استثمارية فاقت 15 مليار ريال.







### معرض سيريدو جدة

ركز على القطاع التجاري والاستهلاكي في المنطقة الغربية، وساهم في تعزيز نشاط تجارة التجزئة والفرص الاستثمارية في عروس البحر الأحمر. انطلق المعرض تحت رعاية وزارة البلديات والإسكان خلال الفترة من 9 إلى 11 سبتمبر 2025. تضمن المعرض برنامجاً حافلاً من الجلسات الحوارية وورش العمل بمشاركة الخبراء والمختصين. ناقش المعرض عدة قضايا أبرزها الأثر الاقتصادي لتملك الأجانب والذكاء الاصطناعي. شارك في المعرض كبرى شركات التطوير العقاري والبنوك وشركات التمويل. استعرض المشاركون في المعرض أحدث المشاريع السكنية والحلول التمويلية.

### معرض صنع في السعودية

النسخة الثالثة أقيمت خلال الفترة من 15 إلى 17 ديسمبر. توقيع أكثر من 100 اتفاقية ومذكرة تفاهم بين جهات حكومية وشركات محلية ودولية. مشاركة أكثر من 120 مشترى دولياً يمثلون 30 دولة، وأكثر من 100 مشترٍ محلي. تنفيذ أكثر من أربعة إطلاقات خلال أيام المعرض. تنظيم أكثر من 25 ورشة عمل متخصصة، و20 جلسة حوارية.

### حفلة غرفة الرياض

لقاء سنوي يجمع مجتمع الأعمال بالرياض. ركزت مخرجاته على تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص ومناقشة التحديات التي تواجه القطاع التجاري، مما أدى لإطلاق لجان عمل مشتركة لتسهيل بيئة الاستثمار.



### معرض الخمسة الكبار (The Big 5 Saudi)

مشاركة +150 متحدث  
حضور +2000 عارض  
عرض +40000 منتج  
تنظيم +100 جلسة نقاشية

### مؤتمر مشاريع البنية التحتية

اختتمت أعمال المنتدى والمعرض العالمي للبنية التحتية 2025 في الرياض، التي دشنت فعاليتها رئيس مجلس إدارة مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض، أمين المنطقة الأمير الدكتور فيصل بن عياف، بحضور مسؤولين من أكثر من 25 دولة، وبمشاركة أكثر من 300 جهة عارضة حول العالم.



### معرض الصحة العالمي (Global Health)

توقيع اتفاقيات واستثمارات تجاوزت قيمتها 133 مليار ريال. أبرز الاتفاقيات: 31 مليار ريال لتطوير البنية التحتية للمستشفيات والخدمات الصحية في المملكة. أكثر من 12 مليار ريال لصناديق رأس المال الجريء والاستثمار الاستراتيجي. 2.3 مليارات ريال في قطاع علوم الحياة. شهد الملتقى مشاركة أكثر من 600 متحدث. مشاركة 2200 جهة عارضة. استقطب أكثر من 130 ألف زائر. 300 متحدث دولي. زيادة بنسبة 54% في عدد الزوار الدوليين.



### معرض البناء السعودي (Saudi Build)

برعاية معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحفيل. مشاركة 422 عارضاً من 23 دولة. توقيع عدد من الاتفاقيات بين شركات محلية ودولية. تنظيم مؤتمر «مستقبل البناء». مناقشة رفع كفاءة البناء، وتحسين جودة المشاريع، وتعزيز مستويات السلامة وفق أفضل الممارسات العالمية. استعراض تحديات صناعة مواد البناء في المملكة، وتحديات الإنتاج والجودة.

### مؤتمر سلاسل الإمداد العقاري

أكثر من 20 مليار ريال اتفاقيات سلاسل الإمداد. توقيع اتفاقيات بقيمة أكثر من 8 مليارات ريال. توقيع اتفاقيات لتوطين الصناعات تجاوزت أكثر من 5 مليارات ريال. وتطرق رئيس شركة NHC محمد البطي لمهام وأعمال وأهداف منصة «سبلاي برو». تجمع ما بين المشترين والموردين المحليين والدوليين. تحقيق نحو أكثر من ملياري ريال استهدفت خدمات الشركاء والمقاولين. رفع نسبة توطين صناعات مواد البناء في الوحدات السكنية إلى سبعة بالمئة. NHC تستهدف ابتكار فرص استثمارية جديدة تتجاوز أكثر من عشرة مليارات ريال. 3600 وحدة سكنية تم إنجازها بواسطة المنشآت الصغيرة والمتوسطة.

### مؤتمر التمويل التمويلي

مشاركة أكثر من 100 متحدث عالمي. من أكثر من 100 دولة. أكثر من 35 جلسة تناولت الاستثمار المستدام. 20 جهة عارضة في المعرض. توقيع 45 مذكرة تفاهم بقيمة تصل إلى 6 مليارات ريال.

**مؤتمر السياحة العالمي** استهدف تعزيز مكانة المملكة كوجهة سياحية عالمية، تم الإعلان عن مشروعات فندقية جديدة، ووقعت اتفاقيات مع مشغلين عالميين لرفع عدد الغرف الفندقية باستثمارات كبيرة.





حفل استقبال مجتمع الأعمال (غرفة الرياض)



معرض إنترسك السعودية



عدسة أملاك



تفاعل الزوار مع منتجات الشركة الوطنية للإسكان



رجال أعمال يشاركون في حفل استقبال مجتمع الأعمال



حضور أنيق في جناح أملاك بمعرض سيريدو جدة



تكريم «أملاك» في ملتقى الأعمال السعودي القطري



منتدى مستقبل العقار





معرض لندن للبناء



اللقاء التعريفي قبل انطلاقة معرض سيتي سكيب



اهتمام كبير وحضور مميز في معرض سيتي سكيب العالمي



تكريم «أملاك» في معرض العمران  
بجامعة الملك سعود



معرض سيتي سكيب زخم يستحق التوثيق



منتدى صندوق الاستثمارات العامة



معرض صنع في السعودية



مؤتمر ليب 2025



## «العصر الذهبي» العقاري بين السعودية وعمان

في السلطنة حاجز 2.6 مليار ريال عُمانى بنهاية أكتوبر 2025، مدفوعاً بنمو عقود البيع بنسبة 20.2%. تتكامل وتتشابه هذه الثورة العقارية بين البلدين بشكل منسجم مما ينبأ ببداية العصر الذهبي العقاري فعلى سبيل المثال نلاحظ مشاريع «رؤية السعودية 2030» مثل «نيوم» و«المربع الجديد»، ومن جانب آخر نرى مشاريع «رؤية عُمان 2040» المتمثلة في مدينة السلطان هيثم. كما تعتبر مدينة السلطان هيثم نموذجاً للمدن الذكية بمساحة 14.8 مليون متر مربع، حيث وقعت السلطنة في فبراير وأكتوبر 2025 اتفاقيات لتطوير أحياء سكنية متكاملة ومدن مستقبلية تعزز من جاذبية القطاع للمستثمرين الخليجيين. ومن جانب آخر يعد منفذ الربيع الخالي والطريق الرابط بين البلدين (بطول 564 كم) الشريان الحيوي الذي يغذي هذه الثورة كمحرك للنمو، مما جعل الاستثمار العقاري عابراً للحدود وبأقل التكاليف اللوجستية.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@OMARALKENDI



عقاريين سعوديين للاستثمار في مشاريع سكنية وسياحية ضخمة داخل السلطنة. وتأتي هذه التحركات للاستفادة من الخبرة السعودية الواسعة في بناء المجمعات الكبرى، ومن المتوقع إبرام اتفاقيات رسمية جديدة في هذا الصدد بحلول مايو 2026.

حيث لم تكن المشاريع هي المؤشر الوحيد على هذا الانتعاش؛ فقد سجل السوق العقاري العُماني أداءً قوياً بنهاية سبتمبر 2025، حيث ارتفعت القيمة المتداولة لعقود البيع بنسبة 13.5% لتصل إلى قرابة 929 مليون ريال عُمانى. كما تجاوز إجمالي القيمة المتداولة للعقار

عمر الكندي

تشهد العلاقات الاقتصادية بين المملكة العربية السعودية وسلطنة عُمان تحولاً تاريخياً ملحوظاً في قطاع العقارات، حيث بلغت الشراكات الاستراتيجية ذروتها مع نهاية عام 2025.

هذه «الثورة العقارية» لم تعد مجرد صفقات تجارية فحسب، بل تحولت إلى مشاريع حضرية ذكية وعابرة للحدود، تعيد تشكيل المشهد العمراني في المنطقة. وفي خطوة وُصفت بأنها الأبرز لهذا العام، أعلنت مجموعة «طلعت مصطفى» بالشراكة مع مجموعة «المهيدب» السعودية عن إطلاق مشاريع كبرى في سلطنة عُمان بقيمة استثمارية تصل إلى 5 مليارات دولار. هذه المشاريع، وعلى رأسها مشروع «جود» و«يمال»، تستهدف خلق تجربة حضرية متكاملة تخدم أكثر من 1.5 مليون شخص بحلول عام 2030، مع التركيز على مفاهيم المدن الذكية والاستدامة. كما كشفت وزارة الإسكان والتخطيط العمراني العُمانية عن مفاوضات متقدمة مع مطورين

د. عبدالحكيم بن عبدالله الخرجي

الأراضي البيضاء  
بين حق البيع وواجب التهيئة



ليست الأراضي البيضاء مساحات صامتة تنتظر التداول، بل هي لحظة اختبار حقيقية لعلاقة المدينة بالتخطيط، ولقدرة السوق على التمييز بين حق أصيل في التصرف، وشرط عادل لممارسته. فالبيع، مهما كان مشروعاً في ذاته، لا يكتمل أثره ما لم يُمارس في توقيته الصحيح، ضمن سياق يجعل الأرض قابلة للحياة قبل أن تكون قابلة للتداول.

إن انتقال الأرض من وصف «البياض» إلى الصلاحية العمرانية لا يتحقق بالاعتماد الورقي وحده، ولا باستكمال الإجراءات الشكلية، بل حين تُستكمل عناصرها الأساسية التي تمنح السكن معنى الاستقرار. الطريق الذي يقود إلى المكان، والشوارع وشبكات المياه والصرف الصحي، والكهرباء، والاتصالات، وتصريف السيول، ليست تفاصيل تُلحق بالمشهد لاحقاً، بل هي بنيته العميقة. وعندما يُفتح باب البيع قبل اكتمال هذه العناصر، لا تختفي الحاجة إليها، بل تُؤجّل، وتتحوّل من التزام سابق واضح إلى عبء لاحق يتوزع بصمت.

في الامتدادات الشمالية لمدينة الرياض، وعلى طريق صلبوخ، يتجسد هذا الخلل بوضوح. مبانٍ ارتفعت، وفلل اكتملت، وحياة سكنية بدأت تتشكل، بينما الشوارع لم تكتمل بعد، والخدمات لم تستقر بما يوازي هذا التسارع. البناء حاضر بكثافة، غير أن البنية التحتية لا تزال في موضع اللحاق، وكأن الواقع مُرَض عليها لتلبي متطلباته لاحقاً، لا أن تقوده من البداية.

وقد تتحقق المشروعات من حيث الشكل، فتستوفي الأرض متطلبات الاعتماد وتصدر التراخيص وفق الأطر النظامية، غير أن ذلك لا يعني اكتمال شروط العدالة العمرانية. فالفارق جوهري بين السماح بالفعل وبين تهيئة أثره. بيع أرض لم تُهيأ بعد لا يُسقط التزام التهيئة، بل يعيد توزيع كلفته زمنياً ومالياً، لينتقل من مسؤولية محددة إلى التزام مبهم تتقاسمه الأطراف، وتحمل المدينة جزءاً غير معلن من تبعاته.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@Dr\_alkharji

## «واحة العربات».. فرصة تبدأ من هنا

الأنشطة التجارية القائمة. كما يخلق وجهات حضرية ذات طابع سياحي وترفيهي تضيف إلى هوية المدينة جمالاً وتنظيماً.

«واحة العربات» ليست مجرد فكرة تشغيلية، بل تصور حضري متكامل يُترجم مفهوم تكافؤ الفرص ويعزز جودة الحياة، ليبقى التنظيم جزءاً من التنمية، والعمل الحر مساحة للإبداع والإنتاج.

@samiqhtani



المتنقلة في بيئة آمنة ومنظمة. تُتاح هذه المساحات برسوم رمزية للشباب والعاملين لحسابهم الخاص، وبأسعار استثمارية مناسبة

لرواد الأعمال، بحيث يكون المعيار هو الالتزام والجودة، لا العشوائية أو الفوضى.

هذا التنظيم المقترح يساهم في تحسين المشهد الحضري، ويمنح أصحاب العربات فرصاً متكافئة للعمل في بيئة مريحة ومنضبطة، مع الحفاظ على خصوصية

سامي القحطاني

تشهد مدننا تنوعاً متزايداً في الأنشطة التجارية، من المحلات الثابتة إلى العربات المتنقلة التي أصبحت علامة حيوية في المشهد الحضري. ومع هذا التوسع، تبرز الحاجة إلى تنظيم يعزز كفاءة العمل ويحفظ مظهر المدينة وبتيح الفرص لكل من يسعى لبداية جديدة أو توسع في مشروعه.

فكرة «واحة العربات» تقوم على تخصيص مواقع بإشراف الأمانة، مجهزة بالخدمات الأساسية والمرافق العامة، تستوعب عدداً مناسباً من العربات



## المعماري د. هشام القاسم



### ازدهار العقارات السياحية والفندقية يُعيد تشكيل اقتصاد الضيافة

يشهد قطاع العقارات السياحية والفندقية في المملكة العربية السعودية نموًا لافتًا، جعل منه أحد أسرع القطاعات تطورًا ضمن منظومة الاقتصاد الوطني، ويأتي هذا التحول نتيجة لرؤية استراتيجية تستهدف تعزيز الجاذبية السياحية وجعل المملكة وجهة عالمية تحتضن ملايين الزوار سنويًا، ما أدى إلى ارتفاع الطلب على الفنادق والمنتجعات والمساكن السياحية بمختلف فئاتها.

#### نهضة في سوق الضيافة الفندقية

ارتفع الطلب على الفنادق بجميع مستوياتها، بدءًا من الفاخرة ووصولًا إلى الفئة المتوسطة، مدفوعًا بتوسع الأنشطة الترفيهية والثقافية والفعاليات العالمية التي تستضيفها مدن المملكة، وقد ساهمت المشاريع الكبرى في توفير بيئات ضيافة مبتكرة، تقدم تجارب معيشة راقية، وتدمج بين التصميم المعماري الحديث والعناصر البيئية المحلية.

الفنادق الجديدة اليوم لا تقدّم إقامة فحسب، بل تجربة متكاملة تقوم على:

تصميمات مستوحاة من الطبيعة والبيئة المحيطة.

أنظمة تشغيل ذكية تعتمد على التقنية في إدارة الخدمات.

مساحات ترفيهية وصحية ورياضية تلائم الزوار من مختلف الفئات.

#### دعم للمساكن قصيرة الأجل والسياحة الداخلية

ازداد الإقبال على الشقق المخدمة والمساكن قصيرة الأجل، خصوصًا من قبل العائلات والشباب الباحثين عن خيارات تناسب الرحلات السريعة أو الإجازات الأسبوعية. ومع نمو السياحة الداخلية، أصبحت المدن الساذية والوجهات الطبيعية تستقطب استثمارات جديدة في المنتجعات والمخيمات الفاخرة (Glamping) والتزلّ البيئية. هذا التوسع أوجد فرصًا واسعة أمام المطورين العقاريين لتقديم منتجات ضيافة مبتكرة تلائم الاحتياجات الحديثة للمسافرين.

#### المشاريع السياحية الضخمة ومحركات النمو

تُعد المشاريع السياحية الكبرى رافعة أساسية لتطور القطاع؛ فهي لا تعيد رسم خريطة السياحة فحسب، بل تخلق نماذج جديدة لمفاهيم الضيافة، تُركز هذه المشاريع على الاستدامة، وحماية الطبيعة، وتقديم تجارب غامرة تعكس هوية المكان. وقد عززت هذه المشاريع الطلب على الفنادق العالمية، والمنتجعات الفاخرة، والمساكن المطلّة على الشواطئ، ومساحات التجزئة والخدمات الملحقة بالوجهات السياحية.

#### فرص وتحديات أمام المطورين

رغم النمو السريع، يواجه القطاع حاجة متزايدة إلى مرافق ضيافة متنوعة تغطي جميع الفئات السعرية، وتلبي الطلب المتنامي في المدن الكبرى والوجهات الناشئة.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@ArchHesham

## البعد الاستراتيجي لمدن 15 دقيقة

## 15 - Minute City

### د. مؤنس شجاع



لقد أعيد طرح نهج فكرة تنفيذ مشاريع الأحياء والمناطق السكنية ذات 15 دقيقة بمختلف مسمياتها داخل المدن وبالذات المدن الكبيرة المكتظة بالسكان مؤخرًا، فقد نشأت هذه الفكرة ضمن التخطيط الحضري للمدن بسبب التقليل من استخدام السيارات أثناء التنقل بين أحياء المدينة للحد من الانبعاثات الكربونية وأثرها على البيئة والمخاطر المصاحبة له على المدى الطويل عبر تهيئة الطرق الآمنة للتنقل ضمن مساحات خضراء!

#### البعد الإنساني لفكرة 15 دقيقة

إن تصميم الأحياء ذات الخمسة عشر دقيقة تهدف إلى توفير ما كل ما يحتاجه الإنسان المقيم ضمن نطاق سكني معين من خدمات ومتاجر ومدارس وصحة بحيث يتم الوصول إليه خلال فترة زمنية تتراوح ما بين 15 - 20 دقيقة بدون

الاعتماد على السيارات سواء بالمشي أو ركوب الدراجات من خلال ممرات آمنة بحيث تكون تلك الأحياء مكتفية ذاتيًا دون الاعتماد على المدينة بأكملها وبنفس الوقت تعزز من التفاعل الاجتماعي بين أفراد المجتمع وكذلك تخفض تكاليف التنقل وفترته الزمنية الطويلة نسبيًا.

#### البعد الاقتصادي لمؤشر نطاق الخدمة

إن مؤشر service radius index يحدد القيمة المضافة داخل الأحياء بناء على الوقت اللازم

للوصول إلى الخدمات مقاساً بالمسافات «الكيلو مترات» لمواقع محددة بحيث يأخذ ذلك المؤشر سهولة وصول المستخدمين خلال فترة زمنية لا تتجاوز 15 دقيقة لتلك الخدمات دون استخدام وسائل النقل كالسيارات كمقياس لجاذبية المشروع العقاري، لأن زيادة الخدمات داخل الحي الواحد وتقليل الوقت المطلوب للوصول إليها من شأنه أن يُضفي قيمة مضافة على المشروع العقاري مقارنة بالمشاريع التي لا تطبق ذلك النهج، مما يزيد من قيمته السوقية نظراً لزيادة الرغبة من قبل العملاء على الاستثمار والاستقرار في مثل تلك الأحياء السهلة الوصول دون الحاجة إلى مسافات طويلة ولعل ما سيتم تنفيذه بمشروع المربع بمدينة الرياض من خلال اعتماد شبكة مواصلات وممرات خير مثال على ذلك النهج المميز.

@MounesShujaa

## الصورة النمطية للوسيط العقاري.. قراءة من الداخل

### عبدالله بن صالح

التماس المباشر مع عدد من الممارسين في القطاع العقاري، تشكل ملاحظات متكررة حول نظرة هؤلاء إلى الوسيط العقاري. هذه الملاحظات لا تُقال في العلن غالبًا، لكنها تظهر بوضوح في الأحاديث الجانبية، وفي مستوى الثقة، وفي طريقة التعامل، وهي ملاحظات تستحق التوقف عندها، لا دفاعًا عن المهنة، بل حرصًا عليها.

المشكلة أن الصورة الذهنية السائدة عن الوسيط العقاري لا تزال في كثير من الأحيان صورة سلبية، تُختزل فيها الوساطة في السعي خلف العمولة، ويُنظر إلى الوسيط كشخص انتهازي أو مفرط في الوعود، هذه الصورة لم تنشأ من فراغ، بل كانت نتيجة ممارسات خاطئة تراكمت عبر سنوات، وأُخلّت بمبدأ جوهرى تقوم عليه الوساطة: الثقة. خطورة هذه الصورة أنها لا تبقى في

إطار الانطباع، بل تنعكس مباشرة على سلوك السوق، فالدراسات تشير إلى أن انخفاض الثقة في الوسطاء المهنيين يدفع الأطراف إلى تجاوزهم، ما يضعف كفاءة الصفقات ويرفع مستوى المخاطر، ويحوّل السمعة إلى عامل إقصاء يسبق أي تقييم مهني حقيقي .

كما أن اختزال الوسيط في دور «بائع عمولة» يفرغ المهنة من قيمتها الاستشارية، وهو ما تحذر منه المؤسسات المهنية العالمية التي تربط سمعة الوسيط بسلوكه الأخلاقي لا بعدد صفقاته.

ورغم ما يشهده القطاع العقاري من تطور تنظيمي وتشريعي، فإن الأنظمة وحدها لا تكفي لإصلاح الصورة الذهنية، فالتشريع لا يصنع الثقة تلقائيًا ما لم تُدعمه ممارسة

واعية ومنضبطة. وهنا تصبح المسألة ضرورية، إلى أي مدى ساهم بعض الوسطاء أنفسهم في تكريس هذه الصورة بدل تصحيحها؟

فكل غموض، وكل مبالغة، وكل تقديم للعمولة على المصلحة، يعيد إنتاج الانطباع ذاته الذي يشكو منه القطاع.

ختامًا، فإن الصورة النمطية للوسيط العقاري ليست قضية علاقات عامة، بل مسألة مهنية تمس كفاءة السوق واستدامته. وإصلاحها لا يبدأ بتغيير الخطاب، بل بتغيير السلوك، واستعادة جوهر الوساطة بوصفها مهنة ثقة قبل أن تكون مهنة صفقات.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@aqar\_1159

# كُتاب «أملاك».. أفكار لا تنضب لاستنارة القطاع العقاري

كُتاب «أملاك» رقدوا الصحيفة في عام 2025 بمقالات ذات محتوى ثري وهادف، فكانوا محل تقدير إدارة الصحيفة، نحتمي بهم اليوم شاكرين لهم جهودهم وفكرهم في استنارة القطاع العقاري.



د. عبدالعزيز العيسى



أ. ضيف الله المتعاني



أ. سعيد القحطاني



أ. سليمان الحسون



أ. سلطان حمد



أ. سامي القحطاني



أ. عبدالرحمن آل قوت



أ. عبدالرحمن آل فاهدة



د. عبدالحكيم الخرجي



أ. عبدالله بن صالح



أ. عبدالله بن فلوان



د. عبدالله الخرماني



أ. عبدالله الهطلاني





أ. فرزل الشمري



د. عماد العبد الرحمن



أ. عبدالله العزيزي



د. عبدالله بن ضيف الله



أ. لانا الشبانة



د. حمود الفالح



د. خالد الحبشان



أ. فهد العمري



أ. محمد الحصامي



أ. ماطر الشمري

## كتاب «أملك» أنموذجاً

### الإعلام العقاري.. وعي يصنع الثقة والاستقرار

لذلك؛ لعب صانعو المحتوى في «أملك» دوراً أخلاقياً يتمثل في حماية المتلقي من التضليل، وتعزيز الثقة والمصداقية في منصات الصحيفة المختلفة، لتظهر المهنية الحقيقية في قدرة الإعلام على نشر الحقيقة كما هي حتى عندما لا تكون جذابة.

وفي ظل التحولات التي يشهدها القطاع العقاري، تبقى الكلمة الدقيقة والموثوقة حجر الأساس لسوق صحي ومستدام. فحين تكون المعلومة واعية ومسؤولة، يصبح القرار العقاري أكثر نضجاً، والثقة بين أطراف السوق أكثر رسوخاً، ويؤدي الإعلام دوره الحقيقي كشريك في الاستقرار لا كمحرك للتقلب.

كتاب «أملك» بمعايير الدقة والموضوعية التزاماً مهنيًا لا خياراً؛ حتى تقود المتلقي بثقة إلى قرارات مالية صحيحة، بعيداً عن أن الشائعات أو المعلومات غير الموثوقة يضعف الثقة بالسوق، ويضر بسمعة القطاع ككل.

خطت «صحيفة أملك» نهجاً إعلامياً ينقل المعلومة كاملة، ويوازن بين الجاذبية والصدق المهني، ويقدم التحليل بعيداً عن التهويل أو التهوين. وهو أيضاً إعلام توعوي، يشرح القوانين والتشريعات، ويوضح حقوق وواجبات الأطراف، ويبرز الفروق بين القيمة الحقيقية والمضاربة، وبين الاستثمار طويل الأجل والقرارات العاطفية السريعة، مما أكسبها ثقة رجال الأعمال.

أصبح الإعلام العقاري اليوم أحد أبرز أدوات التأثير في حركة السوق، إذ لم يعد مجرد مساحة لعرض المشروعات أو متابعة حركة الأسعار، بل بات عنصراً مؤثراً في تشكيل السوق ذاته، وصناعة الاتجاهات، وتكوين القنوات لدى الأفراد والمستثمرين. فالكلمة المنشورة اليوم قد تتحول غداً إلى قرار شراء، أو إجماع عن استثمار، أو موجة تفاؤل أو قلق تمتد آثارها إلى نطاق واسع من السوق. ومن هنا، تتجلى خطورة ومسؤولية المعلومة في الإعلام العقاري أكثر من أي وقت مضى.

في سوق يتسم بالحساسية العالية، وتداخل العوامل الاقتصادية والتنظيمية والنفسية، التزم

شكراً

لكم



د. هشام القاسم



أ. هاني خاشقجي



د. مؤنس شجاع



# للإعلان : إدارة التسويق



اشترك الآن

اختيارك يجعلك  
جزء من النجاح

0504659090

0114659090

