



تسعير المشاريع السكنية..

مسؤولية من؟



صفحة (8-9)



11 عاماً..
مستقبلٌ يُبنى

3 صفحة



مبانٍ تتحول
لمحطات طاقة صامتة

12 صفحة

رئيس التحرير :
الإنجازات المتراكمة..
رسخت عدالة التسعير العقاري

2 صفحة

جهودها المستمرة في تطوير البنية التحتية والارتقاء بمستوى الخدمات بالمنطقة والمحافظات التابعة لها.

أنجزت أمانة منطقة نجران 12 مشروعاً تنموياً خلال العام الماضي 2025، بتكلفة إجمالية تجاوزت (117) مليون ريال، وذلك ضمن

إنجاز
12 مشروعاً تنموياً بنجران

الأحد 25 يناير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 29

عبدالعزیز العیسی

الإنجازات المترابطة..
رسخت عدالة التسعير العقاري

رئيس التحرير

تمر علينا هذه الأيام الذكرى الحادية عشرة لتولي خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، حفظه الله، مقاليد الحكم؛ أحد عشر عامًا من «العزم والحزم» قطعت فيها المملكة شوطاً بعيداً في تحقيق مستهدفات «رؤية 2030»، حتى باتت جودة الحياة واقعاً ملموساً يعيشه المواطن، ويتنافس إنجازاته في ظل قيادة حكيمة ومتابعة دقيقة من سمو ولي العهد الأمين -حفظهما الله-.

وفي هذا العصر الزاهر، شهد القطاع العقاري اكتمال منظومته التشريعية، مما عزز القيمة العملية والعلمية للأنظمة التي تمس حياة المواطن ومعاشه بشكل مباشر، لقد وصلنا اليوم إلى مرحلة «التوازن العقاري»، التي رسمت مسارات مستدامة للمستقبل، وصححت التشوهات التي اعتلت المشهد طويلاً؛ فاخفت العشوائية، وتلاشت معها فقاعات المضاربات وبيع الأوهام. وشهد الربع الأخير من العام المنصرم دليلاً ملموساً على هذا النضج، بضخ أراضٍ سكنية بأسعار لامست «1500 ريال» للمتر المربع، مع تحرير مساحات واسعة من الأراضي البيضاء للتطوير، مما أعاد الأسعار إلى مستويات صحيحة عادلة.

هذه النقطة الوثابة دفعتنا في هذا العدد لفتح ملف شائك وحيوي: «كيف يتم تسعير المشاريع السكنية»، إن الإجابة على هذا السؤال لا تعتمد فقط على تكلفة إنتاج الوحدات العقارية من قيمة أرض وتكلفة البناء ووضع هامش ربح، فالأمر أبعد وأعمق بكثير؛ إذ يخضع التقييم السعري العادل للعقار لعدد من المعادلات، منها العمر الافتراضي والتشغيلي للمبنى، وقيمته المتوقعة بعد «10 سنوات» مثلاً، والمستقبل الاستثماري للمنطقة، لذا يشكل الموقع الاستراتيجي وقربه من المحاور الرئيسية والمشاريع الكبرى ركيزة تترن معها معادلة العرض والطلب، حيث تحدث المنافسة وتتغرز قيمة العقار بتوافر الخدمات والمدارس والمرافق الصحية والأسواق. كما تلعب الملاءة المالية للمستفيدين دوراً حاسماً في رسم السياسات السعري العادلة والمستدامة لضمان جاذبية المنتج العقاري.

وفي الختام، نشم الدور الفني الذي تقوم به الجهات المختصة في إيجاد «مرجعية تقييم معتمدة» لضبط الأسعار النهائية؛ بواسطة مقيمين معتمدين قبل طرح المنتج للسوق او التعامل معه، مما يؤدي لحفظ حقوق الأطراف كافة، ويعزز الثقة في المشاريع العقارية ويضمن استدامة النمو.

قفزة في قطاع الإسكان خلال 2025



إطلاق «جود الوقفي»

لتعزيز مساهمة القطاعين الخاص وغير الربحي في الإسكان

مبادرة «جود الأعمال»

لرفع كفاءة الجمعيات غير الربحية وتحقيق أثر تنموي مستدام

342+ ألف فرصة تطوعية

لدعم المبادرات المجتمعية وتحسين المشهد الحضري

18+

ألف وحدة مسلمة للمستفيدين ضمن برامج دعم التملك

97+

ألف رخصة بيع لوحدات سكنية جديدة

99+

ألف عقد سكني ضمن منظومة متكاملة لدعم الاستقرار الأسري

12+

ألف قطعة أرض طرحت عبر منصة سكني لتوسيع خيارات التملك

15+

ألف جولة رقابية للتحقق من الاستخدام الأمثل للوحدات وضمان وصول الدعم لمستحقيه

38+

ألف حالة دعم إيجار المسكن للفئات الأشد احتياجاً لتخفيف الأعباء المالية

108+

آلاف وحدة سكنية تم إطلاقها ضمن برنامج البيع على الخارطة

- رفع نسبة التملك السكني

- تحقيق التوازن بين العرض والطلب

- تحسين جودة الحياة

- دعم مستهدفات رؤية 2030



أهداف استراتيجية

استقبال طلبات تملك الأجانب عبر «عقارات السعودية»

مباشرة عبر البوابة باستخدام رقم الإقامة، مع التحقق الآلي من استيفاء المتطلبات النظامية واستكمال الإجراءات إلكترونياً، فيما تبدأ رحلة غير المقيمين من خلال الممثلات والسفارات السعودية في الخارج لإصدار الهوية الرقمية، تمهيداً لاستكمال طلب التملك عبر البوابة.

الرقمية الرسمية «عقارات السعودية»، وتشمل الخدمة المقيمين داخل المملكة وغير المقيمين، إضافة إلى الشركات والكيانات غير السعودية، وفق ضوابط وإجراءات نظامية محددة. وبينت أن رحلة المستفيد تختلف بحسب فئة التملك؛ حيث يتمكن المقيمون داخل المملكة من التقديم



الموافق 22 يناير 2026م.

وأوضحت الهيئة أن استقبال طلبات تملك غير السعوديين يتم عبر البوابة

أملك - متابعة

أعلنت الهيئة العامة للعقار عن دخول نظام تملك غير السعوديين للعقار حيز النفاذ، وبدء تطبيق أحكامه ضمن منظومة التشريعات العقارية المنظمة للسوق العقاري في المملكة، وذلك بدءاً من 3 شعبان 1447هـ.

«سكن» تحتفي بتأمين المسكن لـ 50 ألف أسرة

والإسكان رئيس مجلس أمناء مؤسسة الإسكان التنموي الأهلية «سكن» الأستاذ ماجد بن عبد الله الحقي، أن هذا المنجز جاء بتوفيق الله ثم بدعم القيادة الرشيدة -حفظها الله- وبالتلاحم المجتمعي.

المجتمعي المتحقق نتيجة تكاتف الأفراد والمنظمات، بما أسهم في توفير الاستقرار السكني لعشرات الآلاف من الأسر المستحقة من الأرامل والأيتام. وأوضح معالي وزير البلديات

ألف أسرة مستحقة في مختلف مناطق المملكة، وذلك عبر منصتها «جود الإسكان». ويأتي هذا الإعلان تزامناً مع إطلاق حملة «50 ألف شكري»، التي تهدف إلى الاحتفاء بالأثر

أملك - متابعة

أعلنت مؤسسة الإسكان التنموي الأهلية «سكن» عن تحقيق منجز وطني وإنساني تمثل في تأمين المسكن الملائم لـ 50

11 عاماً.. مستقبلٌ يُبنى

وشركة «آلات» لتوطين الذكاء الاصطناعي والصناعات المتقدمة.

العصر الذهبي للقطاع العقاري

لم يكن القطاع العقاري بمعزل عن هذا الحراك الضخم؛ بل شهد في عهد الملك سلمان تحولات جذرية وتاريخية تندرج ضمن «التوجهات الإصلاحية الشاملة». فقد أسهمت التشريعات العقارية الحديثة وإنشاء الهيئة العامة للعقار في ضبط السوق وتعزيز الشفافية، مما حقق «التوازن العقاري» المنشود، كما تُرجمت مستهدفات الرؤية واقعاً ملموساً عبر القفزات الكبيرة في نسب تملك المواطنين للمساكن، مدعومة ببرامج إسكانية وتمويلية مبتكرة، يتم تحديث إطارها العام، وتؤجج هذه الإصلاحات بقرارات تاريخية مثل السماح للأجانب بالتملك العقاري، وهي خطوة استراتيجية فتحت آفاقاً استثمارية واسعة وعززت من جاذبية السوق السعودي كوجهة دولية آمنة ومستقرة.

إن الذكرى الحادية عشرة ليست مجرد احتفاء بالسنوات، بل هي احتفاء بمنجزات عملاقة وضعت المملكة في مصاف الدول المتقدمة، سياسياً واقتصادياً واجتماعياً.

حلت يوم الجمعة الموافق 23 يناير 2026، الذكرى الحادية عشرة لتولي خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، حفظه الله، مقاليد الحكم، وهي مناسبة وطنية تتجدد فيها مشاعر الوفاء لقائد حوّل البلاد خلال عقد من الزمان إلى ورشة عمل لا تهدأ، طالبت مسارات التحديث والتنوع في كافة المجالات، وقد تميز هذا العهد الميمون بنقلة نوعية جعلت من المملكة محط أنظار العالم، مُتوجة باستضافة حدثين عالميين استثنائيين: «إكسبو 2030» و«كأس العالم 2034».

«رؤية 2030».. محرك

الاقتصاد والريادة

شكّلت رؤية المملكة 2030، التي يقودها سمو ولي العهد الأمين، حفظه الله، خارطة طريق واضحة المعالم ارتكزت على اقتصاد مزدهر ومجتمع حيوي. وقد أثمرت هذه الرؤية عن تعزيز مكانة المملكة في مؤشرات التنافسية العالمية، لا سيما في قطاعات اقتصاديات المستقبل والتقنية؛ حيث قفزت المملكة للمرتبة الثانية عالمياً في مؤشر الأمن السيبراني، وأسست كيانات عملاقة مثل «سدايا»



مزادات عقارية

الأحد 25 يناير 2026 - السنة الثامنة عشر - العدد 329

11 فرصة سكنية في جدة بمزاد «وثب»



تعلن شركة رمال الجزيرة العقارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، عن إقامة مزاد «وثب» الإلكتروني وذلك يوم الأحد الموافق 25 يناير 2026 الساعة العاشرة صباحاً، وينتهي يوم الثلاثاء الموافق 27 يناير 2026 الساعة 05:50 مساءً عبر منصة سومتك للمزادات. يستعرض المزاد 11 فرصة سكنية بمواقع استراتيجية في جدة وخليص وثل، أبرزها: فيلتان بحي المحمدية، وفيللا بحي الصفا، كما يضم أراضي سكنية بأحياء الفضيلة، والجزيرة، وبحرة الجديدة، وحي الهجرة بمساحات متفاوتة. يشتمل المزاد أيضاً على ثلاث شقق سكنية بحي مريخ وحي الأمير عبد المجيد، بالإضافة إلى أرض خام شاسعة بخليص تتجاوز مساحتها 439 ألف م²، وتجاور النطاق العمراني للمحافظة. وتقع العقارات في مواقع استراتيجية تجعل المزاد وجهة مثالية للباحثين عن السكن والاستثمار العقاري الواعد في المنطقة الغربية. ويعتبر المزاد فرصة جاذبة للباحثين عن

الفرص السكنية الاستثمارية الواعدة، كما ترحب شركة رمال الجزيرة العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على

920033891 - 0506660333

اضغط هنا واقرأ المزيد



31 فرصة عقارية استثنائية في مزاد «أطياف مكة»

شرق أبها

للمزادات العقارية

بمساحة تتجاوز 1000م²، وأرض زراعية شاسعة بمساحة 72,791م²، وعمارات سكنية في أرقى المواقع. يُقام المزاد عبر منصة سومتك للمزادات، حيث يبدأ المزاد يوم الأحد 25 يناير 2026، ويستمر حتى يوم الأربعاء 28 يناير 2026 من الساعة الواحدة مساءً وحتى العاشرة مساءً. ويعتبر المزاد منصة مثالية لرجال الأعمال والمستثمرين الراغبين في الاستفادة من الأصول الاستثمارية الواعدة، وترحب شرق أبها للمزادات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على:

0504746662 - 0504885955

اضغط هنا واقرأ المزيد



تعلن وكالة شرق أبها للمزادات، تحت إشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، وبقرار من محكمة التنفيذ وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد «أطياف مكة» الإلكتروني. يطرح المزاد 31 فرصة عقارية استثنائية متنوعة في مواقع استراتيجية بمنطقة مكة المكرمة والجموم، تضم باقة متكاملة تشمل عمارات سكنية، فنادق، عمائر سكنية تجارية، أراضي سكنية وزراعية، إضافة إلى شقق وبيوت سكنية. تتوزع العقارات على أحياء حيوية مثل حي العدل، شرايح المجاهدين، المعابدة، العزيزية، النوارية، المرسلات، والزاهر بمكة، بالإضافة إلى حي الصفاء بالجموم. ومن أبرز الفرص المعروضة فندق سكني بحي المعابدة



خدمات عالم الصحافة



التسويق الاحترافي



الدراسات الاستشارية



الخدمات الصحفية المتنوعة



إدارة وصناعة المحتوى



الصحف والمجلات المتخصصة



العلاقات العامة

22 فرصة عقارية بمزاد «نوادير الشرقية»



مما يجعل المزاد وجهة استثمارية متكاملة تلبى تطلعات المطورين والباحثين عن السكن الراقى في المنطقة.

ويعتبر المزاد فرصة جاذبة للباحثين عن الفرص الواعدة، كما ترحب شركة فانا المحدودة بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على:

0555982848 - 0550409191

اضغط هنا واقرأ المزيد

تعلن شركة فانا المحدودة وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، عن إقامة مزاد «نوادير الشرقية» الإلكتروني يبدأ المزاد يوم الأحد الموافق الأول من فبراير 2026 الساعة العاشرة صباحاً وينتهي الثالث من فبراير 2026 ما بين الساعة الثانية إلا ربعا مساءً إلى الساعة السابعة مساءً.

يستعرض المزاد 22 فرصة عقارية استراتيجية في أبرز أحياء المنطقة الشرقية، تتصدرها أرض خام بمساحة 50 ألف م² بحي النور، وأخرى بالشاطئ الشرقي بالدمام، كما يشمل أراضي تجارية وسكنية بمدن الخبر، صفوى، الجبيل، وبقية بمساحات متنوعة.

ويضم المزاد محفظة من العمائر التجارية والسكنية في أحياء غرناطة، البادية، النخيل، والاتصالات بالدمام. وعلى صعيد الفلل والوحدات السكنية، تبرز فلل فاخرة ودوبلكسات في الحزام الذهبي، المريكات، الحصام الذهبي، والراكة، بالإضافة إلى شقة سكنية بالفيحاء؛

طرح جوهرتين عقاريتين في مزاد «خام القيروان»



العقار الأول من أرض خام في حي القيروان، بمساحة 187827.2 متر مربع، والعقار الثاني عبارة عن أرض تجارية في حي العارض، بمساحة 8163.77 متر مربع. يعد المزاد فرصة استثنائية للباحثين عن الفرص العقارية الواعدة، حيث تقع على طرق حيوية ورئيسية مثل طريق الملك فهد مباشرة شمال مدينة الرياض، كما تطل على شارع بعرض 60 متراً، وترحب شركة عقارنا العقارية بالاستفسار من خلال التواصل على:

0537804447 - 0537804448

تعلن شركة عقارنا العقارية، وتحت إشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، وبحكم محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد «خام القيروان» الإلكتروني، يوم الأربعاء 21 يناير 2026 في الساعة التاسعة صباحاً، وينتهي يوم الأربعاء 28 يناير 2026 ما بين الساعة الرابعة والنصف مساءً والخامسة مساءً، وذلك عبر منصة مباشر للمزادات.

يطرح المزاد أرضين إحداهما خام والأخرى تجارية في موقعين مميزين بمدينة الرياض، حيث يتكون

21 فرصة عقارية في مزاد «وجهات»



وشقق، ومستودعات، مما يجعله وجهة مثالية للمستثمرين والباحثين عن السكن. من أبرز هذه الفرص في جدة: فيلا بحي الياقوت، وأرض بحي الصالحية، وشقة بحي الزهراء، وعمارة تجارية بحي الربوة. وفي رابغ: أرض تجارية استراتيجية، بينما يضم المزاد في المظيلف عمارة تجارية سكنية.

يُعد المزاد فرصة نوعية للاستثمار في مناطق ذات نمو عمراني متسارع، وبهذه المناسبة تدعو مؤسسة مزايا الفضية جميع المهتمين للمشاركة بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على: 0566103666

تعلن مؤسسة مزايا الفضية، تحت إشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إطلاق مزاد «وجهات» الإلكتروني، الذي يطرح 21 فرصة عقارية متنوعة بمواقع استراتيجية في جدة ورابغ والمظيلف. يبدأ المزاد يوم الأحد 25 يناير 2026 الساعة الواحدة مساءً، وينتهي يوم الثلاثاء 27 يناير 2026 من الساعة الرابعة إلى الساعة 7:20 مساءً عبر المنصة السعودية للمزادات، تتنوع الفرص المعروضة لتشمل عمائر سكنية وتجارية، وأراضٍ فضاء، وفلل،

24 فرصة عقارية في مزاد «فرص ضرما»



تحتوي على أراضي زراعية متعددة المساحات وبمواقع استراتيجية مهمة في ضرما، حيث تمتاز بقربها من الخدمات النوعية بضرما، مما يجعلها وجهة استراتيجية مميزة.

ويعتبر المزاد فرصة جاذبة للباحثين عن الفرص الاستثمارية الواعدة، كما ترحب شركة قيم العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على

0570777738 - 0571777738

تعلن شركة قيم العقارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد «فرص ضرما» إلكترونياً، يبدأ المزاد يوم الثاني والعشرين من شهر يناير الحالي، وذلك عبر منصة مباشر للمزادات، وينتهي المزاد يوم الأربعاء 28 يناير 2026 الساعة الثالثة مساءً إلى الساعة السابعة مساءً. يعرض المزاد 24 فرصة عقارية مميزة

البورصة
العقارية خلال أسبوععدد الصفقات
17,913 صفقةقيمة الصفقات
19,77 مليار ريالالمساحة المتداولة
2م 74,996,341متوسط الأسعار
263 ر.س/م²

الأحد 25 يناير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 329

تراجع ملحوظ في أسعار العقارات
خلال الربع الرابع من 202528.9 مليار ريال حجم
أصول الصناديق العقارية

سجلت أصول صناديق الاستثمارات العقارية حضورًا لافتًا ضمن هيكل الصناديق الاستثمارية العامة في السوق المالية السعودية، بعد أن بلغت قيمتها نحو 28.9 مليار ريال بنهاية الربع الثالث من عام 2025، مستحوذة على 13.3% من إجمالي أصول الصناديق، لتأتي في المرتبة الثالثة بين أنواع الاستثمارات الأكثر جذبًا لرؤوس الأموال، وفقًا لبيانات النشرة الإحصائية الربعية لهيئة السوق المالية للربع الثالث من عام 2025م. ويأتي هذا الأداء في إطار نمو قوي شهده قطاع الصناديق الاستثمارية العامة المحلية والأجنبية، حيث ارتفعت القيمة الإجمالية للأصول بنسبة سنوية بلغت 36.1%، بزيادة قدرها 57.9 مليار ريال، لتصل إلى نحو 217.9 مليار ريال بنهاية الربع الثالث من 2025، مقارنة بـ 160.1 مليار ريال خلال الفترة نفسها من عام 2024.

وعلى أساس ربعي، حققت الأصول نموًا بنسبة 5.7%، ما يعادل زيادة قدرها 11.7 مليار ريال، مقارنةً بمستوياتها البالغ 206.2 مليارات ريال بنهاية الربع الثاني من العام الجاري، وذلك بحسب بيانات النشرة الإحصائية الربعية الصادرة عن هيئة السوق المالية. كما ارتفع عدد المشتركين في الصناديق الاستثمارية العامة إلى 1,593,663 مشتركًا، محققًا نموًا سنويًا بنسبة 15%، وبزيادة تجاوزت 23 ألف مشترك مقارنة بالفترة المماثلة من العام الماضي.

وجاء هذا النمو مدفوعًا بشكل رئيسي بارتفاع الأصول الاستثمارية المحلية، التي قفزت بنسبة سنوية بلغت 39%، بزيادة قدرها 52.4 مليار ريال، ليصل إجماليها إلى نحو 186.9 مليار ريال، مستحوذة على 86% من إجمالي قيمة الأصول. في المقابل، سجلت الأصول الاستثمارية الأجنبية نموًا سنويًا بنسبة 21.1%، بزيادة فاقت 5 مليارات ريال، لتصل إلى 31.1 مليار ريال، ممثلةً نحو 14.3% من إجمالي الأصول.

وعلى صعيد عدد الصناديق، ارتفع إجمالي الصناديق الاستثمارية العامة إلى 346 صندوقًا بنهاية الربع الثالث من 2025، بنمو سنوي بلغ 11.6%، أي بزيادة قدرها 36 صندوقًا مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وتوزعت أصول الصناديق الاستثمارية العامة على 12 نوعًا استثماريًا، تصدرتها صفقات أسواق النقد المحلية بقيمة 75.6 مليار ريال، مستحوذة على 34.7% من إجمالي الأصول، تلتها الأسهم المحلية بقيمة 46.6 مليار ريال وبنسبة 21.4%، ثم صناديق الاستثمارات العقارية، فيما جاءت الاستثمارات المحلية الأخرى في المرتبة الرابعة بقيمة 19.6 مليار ريال، وبنسبة تقارب 9% من إجمالي الأصول.



الربع الرابع 2025 يكسر موجة الارتفاع

أول تراجع بعد ارتفاعات متواصلة منذ

2022

انخفاض أسعار العقارات

0.7%

مقارنة بالربع الرابع 2024

مقارنة ربع سنوية (Q4 vs Q3 2025)

المؤشر العام: 0.4-%

السكني: 0.4-%

التجاري: 0.4-%

الزراعي: 0.7-%

القطاع السكني الأكثر تأثرًا

تراجع أسعار السكني:

2.2-%

الأراضي السكنية: 2.4-%

الشقق: 2.5-%

الأدوار السكنية:

0.2-%

الفلل: 1.3-%

إجراءات حكومية لتهدئة السوق

تثبيت إيجارات العقارات الشاغرة وفق آخر عقد

إيقاف الزيادة السنوية للإيجارات في الرياض لمدة 5 سنوات

ماذا يعني ذلك؟

سوق عقارية أكثر توازنًا واستدامة على المدى المتوسط والطويل

تعزيز القدرة على تملك السكن

تهدئة الأسعار والحد من المضاربات

تستهدف تحقيق الاستقرار في سوق الإيجار وحماية أطراف العلاقة التعاقدية.

وشملت هذه الإجراءات إيقاف الزيادة السنوية في الإيجارات للعقود السكنية والتجارية القائمة أو الجديدة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض لمدة 5 سنوات، اعتبارًا من 25 سبتمبر الماضي.

كما تضمنت تثبيت قيمة الإيجارات للعقارات الشاغرة التي سبق تأجيرها، وفق آخر عقد مسجل، مع ترك تحديد قيمة الإيجار للعقارات الجديدة خاضعًا للتفاوض والاتفاق بين المؤجر والمستأجر.

ويرى مراقبون أن هذه التطورات تعكس دخول السوق العقارية السعودية مرحلة أكثر توازنًا، مدفوعة بإجراءات تنظيمية تهدف إلى الحد من المضاربات وتحسين القدرة على تملك السكن، في وقت يتوقع أن تسهم فيه هذه السياسات في تعزيز الاستدامة والاستقرار على المدى المتوسط والطويل.

انخفاض أسعار القطاع السكني

من جهة أخرى، شهد مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات في المملكة، وعلى أساس ربع سنوي، انخفاضًا بلغت نسبته 0.4% مقارنةً بالربع الثالث من عام 2025م، متأثرًا بانخفاض أسعار القطاع السكني بنسبة 0.4%، وكذلك انخفاض أسعار عقارات القطاع التجاري بنسبة 0.4%، وانخفضت أسعار القطاع الزراعي بنسبة 0.7%.

إجراءات حكومية لاحتواء الارتفاعات

ويأتي هذا التحول في سوق العقارات بالتزامن مع حزمة من الإجراءات التنظيمية التي أقرتها الحكومة السعودية مؤخرًا لضبط سوق الإيجارات، خصوصًا في مدينة الرياض، في ظل الارتفاعات الكبيرة التي شهدتها العاصمة خلال السنوات الماضية.

وكان سمو ولي العهد، رئيس مجلس الوزراء الأمير محمد بن سلمان، حفظه الله، قد وجه بتنفيذ إجراءات نظامية جديدة

سجلت أسعار العقارات في السعودية تراجعًا ملحوظًا خلال الربع الرابع من عام 2025، ليضع حدًا لموجة الارتفاعات المتواصلة منذ عام 2022، في انعكاس مباشر لانخفاض أسعار الأراضي السكنية وتزامنًا مع تدخلات حكومية تهدف إلى تهدئة الأسعار وتحقيق التوازن في السوق.

ووفقًا لنشرة الرقم القياسي لأسعار العقارات في المملكة خلال الربع الرابع من عام 2025 الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء، سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات في المملكة انخفاضًا بلغت نسبته 0.7% خلال الربع الرابع من عام 2025م مقارنةً بالربع الرابع من عام 2024م، ويعزى ذلك بشكل رئيس إلى انخفاض أسعار القطاع السكني بنسبة 2.2%، مدفوعًا بانخفاض أسعار الأراضي السكنية بنسبة 2.4%، وانخفاض أسعار الشقق بنسبة 2.5%، وأسعار الفلل بنسبة 1.3%، وأسعار الأدوار السكنية بنسبة 0.2%.

القطاع التجاري، وتحفيز الاستثمار، ودعم البنية التحتية، وبما يواكب مستهدفات التنمية الشاملة بالمنطقة.

اعتمدت أمانة منطقة المدينة المنورة تنفيذ العديد من المشاريع الفندقية والتجارية؛ بهدف تعزيز السياحة، وتنمية

المدينة المنورة
مشاريع تجارية وفندقية

الأحد 25 يناير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 329

ضوابط مواقف المباني والمرافق في «كود الطرق السعودي»



◀ شمولية كود الطرق السعودي

مرجع موحد: دليل فني للوزارات، الأمانات، وهيئات تطوير المدن.
استدامة وتطوير: مراعي الجوانب البيئية ومتطلبات المركبات ذاتية القيادة.
كفاءة اقتصادية: يضمن الوصول لمعلومات دقيقة لتخطيط وصيانة شبكات الطرق.

◀ معايير المداخل والمخارج الآمنة

التكامل المروري: مراعاة حركة راكبي الدراجات والمشاة عند المداخل والمخارج.
البيئة الآمنة: ضمان سلامة جميع مستخدمي الطريق في نقاط الالتقاء.
التدقيق الفني: الالتزام بقوائم التدقيق لضمان أعلى مستويات الجودة والأمان.

◀ اشتراطات اختيار الموقع

القرب الذكي: توفير المواقف بالقرب من محطات النقل العام الرئيسية.
انسيابية الحركة: اختيار مواقع لا تعيق حركة السير في الطرق والتقاطعات.
حماية المشاة: ضمان عدم إجبار المشاة على عبور طرق رئيسة للوصول للموقف.

◀ الأهداف الاستراتيجية للتخطيط

رفع السلامة: تعزيز أمان المشاة والحد من الحوادث المرورية.
كفاءة الطرق: القضاء على الازدحام العشوائي وتحسين انسيابية الحركة.
جودة الحياة: تنظيم المرافق العامة بما يخدم مستخدمي الطريق.

توضيح بشأن إلزام البنوك بخطط سنوية لتصفية العقارات

السنوية لتصفية العقارات المملوكة لها مقابل مديونيات العملاء المتعثرين، خلال فترة لا تتجاوز 30 يومًا من نهاية كل عام ميلادي، لتعزيز شفافية السوق وتنظيم الأصول العقارية المرتبطة بالعثرات المالية.

بحيث يتم تقديم التقارير خلال 30 يومًا من منتصف ونهاية كل سنة ميلادية، وذلك وفق النموذج المعتمد لدى البنك. يشار إلى أن البنك المركزي شدد في تعميمه الحديث على ضرورة تقديم كافة البنوك والمصارف هذه الخطط

التي انتقلت ملكيتها إليها نتيجة تسوية مديونيات العملاء المتعثرين، هو إجراء معتمد مسبقًا لدى البنوك، وأوضحته اللجنة في بيان لها، أن التحديث الأخير يهدف إلى تنظيم وتوحيد آلية رفع هذه البيانات للبنك المركزي،

أكدت اللجنة الوطنية للتطوير العقاري في اتحاد الغرف التجارية السعودية أن التعميم الجديد الصادر عن البنك المركزي السعودي بشأن إلزام البنوك والمصارف العاملة في المملكة بتزويده بخطط سنوية لتصفية العقارات

خدمة عكس فاتورة التسوية لإنهاء العقود الإيجارية

الإيجاري، بما يساهم في تنظيم العلاقة التعاقدية بين أطرافها، ويعزز مستويات الوضوح والثقة في الإجراءات المالية المترتبة على إنهاء العقد. ويتبنت أن خاصية عكس فاتورة التسوية تستهدف تسهيل التعاملات بين المؤجر والمستأجر، وضمان دقة التسويات المالية، بما يدعم مبدأ الشفافية ويحفظ حقوق جميع الأطراف ذات العلاقة.

أعلنت شبكة «إيجار» عن استحداث خاصية جديدة تتيح عكس فاتورة التسوية بعد إنهاء العقد الإيجاري عبر المنصة، مع إمكانية مشاركتها مع الجهات المختصة، في خطوة تهدف إلى تطوير آليات إنهاء العقود بالتراضي ورفع كفاءة الخدمات المقدمة للمستفيدين. وأوضح «إيجار» أن هذه الميزة تأتي ضمن جهوده المستمرة لتحسين تجربة إنهاء العقد

تطوير الأراضي البيضاء يوقف تطبيق الرسوم

إلى جانب الإسهام في رفع المعروض من المنتجات العقارية بما يواكب الطلب المتنامي. وأشار إلى أن المبادرة بتطوير الأراضي تمثل خيارًا اقتصاديًا أكثر كفاءة، إذ تساهم في تعظيم الاستفادة من الأرض وتسريع توظيفها في النشاط الاقتصادي، فضلاً عن تقليل الالتزامات النظامية المرتبطة بفرض الرسوم، بما يعكس إيجابًا على الملاك والسوق العقارية بشكل عام.

أكد برنامج رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة أن استكمال تطوير الأرض وبنائها يؤدي إلى إيقاف تطبيق الرسم، بما يساهم في تعزيز الاستخدام الأمثل للأراضي البيضاء ودعم كفاءة الاستفادة منها داخل النطاقات العمرانية. وأوضح البرنامج أن رسوم الأراضي البيضاء تحمل طابعًا تحفيزيًا، وتهدف بالأساس إلى تنشيط الأراضي غير المطورة، وتحقيق التوازن في السوق العقاري،

متطلب أساسي للحصول على اعتماد المخططات السكنية الجديدة في مدينة الرياض.

أكد مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض أن اكتمال تنفيذ كامل التوصلات المنزلية لشبكات البنية التحتية الأساسية

مخططات سكنية جديدة

الأحد 25 يناير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 329

تسعير المشاريع السكنية.. عوامل متذبذبة مع سيكولوجية العرض

استطلاع - عبدالله الصليح

العرض والطلب، وتوافر الخدمات، والملاءة المالية للمستفيدين أدوات حاسمة، إضافة إلى تأثير المشاريع النوعية ونسب التمويل البني في رسم السياسات السعرية العادلة والمستدامة.

تتعدد العوامل المتحركة في تسعير المشاريع السكنية، ويظل الموقع الاستراتيجي المحرك الأول للقيمة السوقية، كما تلعب سيكولوجية



يحيى القحطاني: السوق العقاري يعاني من فجوات سعرية

دوره، يبر يحيى القحطاني، وسيط عقاري، عن رؤيته حول واقع السوق السكني الحالي، مشيرًا إلى وجود فجوة حقيقية بين مستويات الأسعار السائدة وبين القدرة المالية لشرائح عريضة من المواطنين.

فجوة الدخل وتحدي التملك

أكد القحطاني أن نسبة كبيرة من متوسطي الدخل لا تزال تواجه صعوبات حادة في تملك السكن الملائم، معتبرًا أن الأسعار الحالية لا تتناسب إطلاقًا مع الملاءة المالية لهذه الفئة، واستشهد القحطاني بمثال واقعي بأن الموظف الذي يتقاضى راتبًا في حدود 13 ألف ريال، يجد نفسه عاجزًا عن شراء فيلا تتراوح قيمتها بين 900 ألف ومليون ريال، مشددًا على أن الحديث هنا يتركز على «الفلل» كخيار أساسي للعائلات الكبيرة التي لا تلائمها الشقق أو الدوبلكسات الصغيرة، لضمان حياة كريمة ومستقرة.

التوازن العقاري» وضغوط التمويل

أضاف القحطاني أن القطاع العقاري يتطلع إلى أسعار معقولة ترتقي لمستهدفات «منصة التوازن العقاري» وتتسجم مع توجيهات القيادة الرشيدة لجعل المسكن في متناول الجميع. كما أكد أن الارتفاع الحالي في نسب الفوائد البنكية شكّل عائقًا إضافيًا، مما أدى إلى تراجع ملحوظ في القوة الشرائية لدى الكثير من الراغبين في التملك، نتيجة الضغوط المادية والأقساط العالية التي ترهق ميزانية الأسرة.

ضرورة تصحيح المسار السعري

وفي ذات السياق، أبان القحطاني أن السوق يمضي نحو التصحيح الذي نتمناه يخدم فئة متوسطي الدخل تحديدًا، لافتًا إلى أن العوامل ذات الأعداد الكبيرة تحتاج إلى مساحات مستقلة (فلل) بأسعار ميسرة ومميزة. واختتم حديثه بأن التوجهات الحالية من الجهات المختصة تبعث على التفاؤل، وهي تلامس الحلول جوهريًا المشكّلة المتمثل في الموازنة بين جودة المنتج السكني وقدرة المواطن على سداد ثمنه دون إخلال بجودة حياته.



محمد الجعيد: الموقع والقوة الشرائية يحكمان معادلة التسعير

تضارب التسعير بين الشركات

وفيما يخص آليات تحديد الأسعار، كشف الجعيد عن فجوة في المنهجية بين الشركات؛ حيث تعتمد المنشآت الصغيرة غالبًا على «محاكاة السوق المحلي» والمحيط المباشر من البائعين والمطورين. في المقابل، تتبنى الشركات الكبرى سياسة «الاستشراف العلمي»، حيث تبدأ عملية التسعير من دراسات الجدوى المعمقة، وتحليل التوقعات للسوقين المحلي والعالمي، والاعتماد على مؤشرات دقيقة لقياس القيمة قبل طرح الوحدات، مما يمنح تسعيرها مصداقية وثباتًا أكبر.

المشاريع الكبرى وتملك الأجانب.. محركات النمو

وأشاد الجعيد بالقرارات الحكيمة التي تضمن استقرار السوق السعودي، مؤكدًا أن الدولة التي تقبل على مشاريع نوعية وضخمة (مثل مشاريع الرؤية) من الطبيعي أن يشهد قطاعها العقاري ازدهارًا يعكس على رغبة المشترين وشهية المستثمرين. كما لفت إلى أن قرارات السماح بتملك الأجانب تمثل وقودًا إضافيًا يعزز الطلب، مما يساهم في ارتفاع الأسعار بشكل «طفيف ومتدرج» يخدم حيوية السوق واستدامته.



أكد الأستاذ محمد بن نايف الجعيد، عضو اللجنة العقارية بغرفة الرياض، أن «الموقع» يظل الرقم الصعب والعامل الحاسم الأول في تقييم أي مشروع عقاري حول العالم. وأوضح الجعيد في رؤية تحليلية لسياسات التسعير، أن القيمة الحقيقية للعقار لا ترتبط فقط بالمساحة أو الإطلالة، بل بمدى حيوية الموقع والقوة الشرائية المحيطة به.

فلسفة الموقع وسيكولوجية العرض والطلب

يرى الجعيد أن تفاوت الأسعار العالمي يثبت أن الموقع هو المحرك الأساسي؛ فقد نجد عقارات ساحلية في دول معينة بأسعار زهيدة، بينما تصل أسعار قطع صغيرة في مناطق صناعية أو حيوية مكتظة إلى ملايين الدولارات. وأشار إلى أن القاعدة الذهبية التي تحكم السوق هي «التوازن بين العرض والطلب»؛ فكلما زاد الزخم على منطقة معينة، ارتفعت قيمتها السوقية تلقائيًا، مدعومة بالمزايا والخدمات اللوجستية المحيطة.

وتوثيق سبب الإجراء بوضوح عند تنفيذه، إضافة إلى إعادة الخدمة خلال مدة أقصاها 24 ساعة من وقت إتمام السداد.

أوضحت الهيئة السعودية للمياه أن من حق المستفيد الإشعار المسبق قبل إيقاف خدمة المياه بسبب عدم السداد.

حقوق
خدمات المياه

الأحد 25 يناير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 329

هندسة القيمة العقارية..

كيف تُشكّل التفاصيل الفنية والجغرافية بوصلة الاستثمار؟

الرياض - محمد جاموس



وخلو الأصل من الشوائب الإجرائية يمنح العقار «قيمة معنوية» تتحول فوراً إلى مكاسب مادية عند التنفيذ. إن المستثمر الذي اليوم لا يشتري مجرد مساحات، بل يبحث عن «الأمان التعاقدى» الذي توفره الأنظمة واللوائح الجديدة، مما يقلص من مخاطر الاستثمار ويرفع من كفاءة التداول السريع للوحدات. هذا الانضباط التشريعي، المدعوم بالشفافية في طرح البيانات، يرسخ الثقة في تقديرات الأسعار ويجعل من السوق العقاري بيئة جاذبة تتسم بالعدالة والنمو المتوازن، بعيداً عن الاجتهادات الفردية أو التقديرات غير المبينة على أسس معيارية.

هي أداة استثمارية ترفع من رغبة التملك وتمنح العقار ميزة تنافسية تبرر الفوارق السعرية بين الوحدات المتشابهة في المساحة. أما النظام البيئي المحيط، فيظل الضامن الأكبر لاستدامة المورد العقاري. إن وجود بنية تحتية متطورة، مقرونة بشبكة من المرافق الحيوية كالمراكز الصحية والمؤسسات التعليمية والمجمعات التجارية، يحول العقار من مجرد جدران صماء إلى «أصل تشغيلي» مستدام. هذه المرافق لا تسهل حياة القاطنين فحسب، بل تضمن تدفقات نقدية مستقرة وقيمة إعادة بيع مرتفعة على المدى الطويل. وفي الختام، لا يمكن نغزل عملية التسعير عن الموثوقية القانونية والحكمة العقارية؛ فالوضوح في الصكوك النظامية

لا يعد تحديد السعر النهائي للمنتج العقاري عملية عشوائية، بل هو معادلة معقدة تبدأ من تكلفة الموارد التشغيلية و مواد الإنشاء الأساسية، التي تمثل حجر الزاوية في تحديد «نقطة التعادل» للمطور. وعليه إن التذبذب في أسعار الإمدادات الإنشائية يؤثر بشكل مباشر على الهوامش الربحية، مما يدفع المنشآت العقارية لتبني منهجيات دقيقة لموازنة تكاليف التشييد مع القيمة المستهدفة. وتلعب التجهيزات النهائية واللمسات المعمارية دوراً جوهرياً في تعزيز «الجاذبية السوقية» للوحدة؛ فالجودة في اختيار العناصر الجمالية والوظيفية ليست مجرد رفاهية، بل

معايير أساسية في تسعير المشاريع السكنية

تحديد التفاصيل الفنية القيمة السوقية الحالة الإنشائية وجودة التجهيزات تحدد التفاصيل الفنية القيمة السوقية للعقار بشكل مباشر؛ فالعمر الإنشائي، جودة الصيانة، وتوافر المرافق الإضافية مثل المواقف والحدائق الذكية، كلها عناصر ترفع من تصنيف الوحدة. كلما كان العقار مُحدثاً بتجهيزات عصرية وحلول تقنية، زادت قدرته على انتزاع قيمة سعرية أعلى، مما يجعله خياراً مفضلاً للباحثين عن «الجودة والاستدامة».

التقييم المهني والقيمة المضافة

التقييم المهني والقيمة المضافة لضمان الموضوعية، تبرز أهمية الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين لتقديم أرقام تستند إلى معايير معتمدة بعيداً عن العاطفة. كما يمكن للمطور تعزيز جاذبية السعر عبر تقديم «قيمة مضافة» مثل ضمانات صيانة ممتدة، أو تجهيزات تقنية متطورة، أو تسهيلات تمويلية مرنة، مما يمنح العقار ميزة تنافسية تُسرّع من عملية إتمام الصفقات بنجاح.

أملك - خاص

يُمثل التسعير العقاري الدقيق حجر الزاوية في نجاح الاستثمار؛ إذ يتطلب موازنة ذكية تمنع ركود الوحدات بسبب المبالغة، وتحمي المطور من هدر الأرباح نتيجة التقدير المنخفض، إن الوصول إلى «السعر المثالي» هو مزيج بين القراءة الواقعية للسوق والمزايا الفنية للمنتج.

دراسة المنطقة المستهدفة

تحليل السوق وواقعية العرض والطلب تبدأ الرحلة بدراسة استقصائية شاملة للمنطقة المستهدفة، وتحليل أسعار الوحدات المشابهة في المساحة والمواصفات، ومن الضروري رصد مؤشرات العرض والطلب؛ فالمناطق ذات الطلب المرتفع تمنح المطور مرونة في رفع السعر، بينما يتطلب تشييع السوق تقديم أسعار تنافسية قادرة على جذب المشتري المحتمل وسط خيارات متعددة، وهو ما يعزز سرعة دوران «رأس المال».

أحمد الصائغ: القيمة المضافة تحدد اتجاهات الأسعار

يبحث عن وحدة سكنية فقط، بل عن نمط حياة متكامل، وهو ما يمنح المطور مرونة أكبر في التسعير عندما تتوفر قيمة مضافة حقيقية. أما القوة الشرائية، فتظهر أهميتها بشكل أكبر في المناطق الفرعية، حيث يحرص المطورون على مواءمة تصميم المنتج السكني مع القدرة الشرائية للسكان قبل تحديد السعر النهائي، لضمان قبول السوق واستدامة الطلب.



المخاطر التمويلية. وعلى العكس، يتحمل المطورون الصغار تكلفة شراء الأرض وتمويل البناء بالكامل، وهو ما يرفع حجم المخاطر وينعكس غالباً على ارتفاع أسعار الوحدات السكنية مقارنة ببعض المشاريع الكبرى. وبشأن التوقعات المستقبلية، يتوقع أحمد الصائغ أن يشهد السوق العقاري خلال العامين المقبلين استقراراً نسبياً في الأسعار في ظل نتائج التوازن العقاري، مع تفوق نسبي للمشاريع الكبرى القادرة على تقديم أسعار أكثر تنافسية، مقابل تحديات أكبر تواجه المشاريع الصغيرة. ويؤكد أن السوق يتجه نحو مرحلة أكثر نضجاً، مع تزايد الاعتماد على برامج تنظيمية مثل «وافي» في البيع والتأجير، بما يعزز استقرار السوق وثقة المستثمرين والمشتريين على حد سواء.

يبحث عن وحدة سكنية فقط، بل عن نمط حياة متكامل، وهو ما يمنح المطور مرونة أكبر في التسعير عندما تتوفر قيمة مضافة حقيقية. أما القوة الشرائية، فتظهر أهميتها بشكل أكبر في المناطق الفرعية، حيث يحرص المطورون على مواءمة تصميم المنتج السكني مع القدرة الشرائية للسكان قبل تحديد السعر النهائي، لضمان قبول السوق واستدامة الطلب. وحول اختلاف سياسات التسعير بين المشاريع الكبرى والصغرى، يوضح الصائغ أن المطورين الكبار يعملون وفق نموذج تطوير طويل الأمد يقوم على إنشاء مجتمعات متكاملة، ويعتمدون بشكل كبير على البيع على الخارطة عبر أطر تنظيمية مثل برنامج «وافي»، ما يقلل الحاجة إلى رأس مال ضخم في المراحل الأولى ويخفض

أوضح أحمد الصائغ، مدير مشاريع عقارية، أن تسعير المشاريع السكنية لم يعد يعتمد على عامل واحد كما كان سابقاً، بل أصبح نتيجة معادلة متوازنة تجمع بين التكلفة الفعلية، والقيمة المضافة التي يقدمها المشروع، والقوة الشرائية للفئة المستهدفة، مع اختلاف وزن كل عنصر حسب الموقع وطبيعة المشروع. ويشير الصائغ إلى أن التكلفة الكلية ما زالت تمثل الأساس في عملية التسعير، خاصة في ظل الارتفاع المستمر لأسعار مواد البناء وزيادة قيمة الأراضي داخل المدن وخارجها، مؤكداً أن هذه التكلفة تضع حداً أدنى لا يمكن للمطور النزول عنه دون التأثير على جودة التنفيذ أو المعايير الإنشائية.

في المقابل، أصبحت المزايا والخدمات المحيطة بالمشروع عنصراً حاسماً في تحديد السعر، لا سيما في المشاريع الواقعة داخل المدن أو القريبة من المدارس والمستشفيات ومراكز الأعمال. ويؤكد الصائغ أن المشتري اليوم لم يعد

برنامج
«الأحياء المطورة»

أطلقت الهيئة الملكية لمدينة مكة برنامج «الأحياء المطورة» لإعادة تأهيل المناطق غير المخططة وتطوير بنيتها التحتية. يهدف المشروع لتحقيق تنمية مستدامة ورفع جودة الحياة وتنظيم النسيج العمراني، بما يواكب النمو السكاني والاقتصادي ويخلق بيئة سكنية آمنة وفرصاً استثمارية واعدة.

«ترميز المقاولين»

التعثر والمخالفات يبعدان الشركات عن المنافسات

برنامج أصول..
تنظيم جديد للبنية التحتية



أطلق مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض برنامج «أصول»، البرنامج التحولي لتطوير منظومة البنية التحتية في منطقة الرياض، متضمناً (9) مبادرات تشمل الجوانب التنظيمية والفنية والتقنية، وذلك في ظل النمو المتسارع الذي يشهده قطاع البنية التحتية، حيث سجّل المركز نمواً بنسبة (29%) خلال عام 2025م.

زيادة مستوى التنظيم والحوكمة

ويأتي إطلاق البرنامج استجابة لحجم التوسع في القطاع وزيادة مستوى التنظيم والحوكمة، في ظل عمل أكثر من (600) مقاول ومنفذ أعمال، وارتباط ما يزيد على (110) جهات ذات علاقة من القطاعين الحكومي والخاص في قطاعات الطاقة والمياه والاتصالات والطرق.

وأوضح المركز أن برنامج «أصول» يضم تسع مبادرات متكاملة تهدف إلى تنظيم القطاع ورفع كفاءته، وتشمل: جاهزية المخططات السكنية، والإطار التنظيمي للقطاع، والاعتماد الفني للمقاولين، إضافة إلى التحقق الجيومكاني للأصول، والمسح الفضائي للامتثال، وأدباء بلا حفريات، ودليل المصطلحات الفنية، وأتمتة إجراءات الحوادث الناتجة عن أعمال البنية التحتية، وتقليل التلوث البيئي المصاحب لأعمال المشاريع، بما يعزز جودة التنفيذ ويرفع موثوقية البيانات ويحسن كفاءة التنسيق بين الجهات ذات العلاقة.

رفع كفاءة التخطيط والتنفيذ

وبيّن أن «أصول» يندرج ضمن أهدافه الرامية إلى حوكمة تنفيذ مشاريع البنية التحتية، ورفع كفاءة التخطيط والتنفيذ، وتعزيز التنسيق بين الجهات الحكومية والخدمية، والحد من تكرار الحفر وازدواجية الأعمال، وتحقيق كفاءة الإنفاق، بما يساهم في بناء منظومة بنية تحتية مستدامة تدعم النمو الاقتصادي، وترتقي بجودة الحياة في منطقة الرياض. وأشار المركز إلى أن جهوده خلال الفترة الماضية أسهمت في تحقيق عددٍ من المنجزات، من أبرزها إطلاق المخطط التفصيلي الشامل لأعمال مشاريع البنية التحتية وما نتج عنه من موازنة المشاريع وتقليل التعارضات، والإسهام في خفض مدة تنفيذ أعمال البنية التحتية من 34 يوماً إلى 26 يوماً خلال عام 2025م، إضافة إلى حوكمة أعمال إعادة السفلتة، وأتمتة إصدار التراخيص، وتعزيز الرقابة الميدانية، بما يعزز الشفافية، ويرفع مستوى الامتثال، ويحسن المشهد الحضري، وتجربة سكان وزوار مدينة الرياض.



بناء مدن أكثر كفاءة واستدامة، ويرفع جودة الحياة في مختلف مناطق المملكة. وأضافت أن مبادرة «ترميز المقاولين» تُعد إحدى الأدوات التنظيمية الداعمة للأمانات، وتمكنها من اتخاذ قرارات أكثر دقة في اختيار مقاولي التنفيذ بما يتناسب مع إمكانياتهم وقدراتهم، بما يضمن تسليم مشاريع البنية التحتية بجودة عالية ووفق الجداول الزمنية المعتمدة، ويمكن الاطلاع على الدليل الإجمالي للمبادرة عبر الموقع الإلكتروني لوزارة البلديات والإسكان.

للدراصة من قبل اللجان المعنية وفق معايير محددة، تشمل تقييم الأداء السابق، والتصنيف الائتماني، ومستوى الالتزام في تنفيذ المشاريع الحكومية.

تعزيز جودة المشاريع

وأكدت الوزارة أن إطلاق المبادرة يأتي امتداداً لمستهدفات رؤية المملكة 2030 في رفع كفاءة الإنفاق الحكومي، وتعزيز جودة المشاريع الرأسمالية، وتحسين الحوكمة في التعاقدات الحكومية، بما يدعم تطوير البنية التحتية الحضرية، ويساهم في

ضمن جهودها لرفع كفاءة وجودة تسليم المشاريع البلدية، أطلقت وزارة البلديات والإسكان مبادرة «ترميز المقاولين»، بهدف ضمان التعاقد مع المقاولين ذوي الكفاءة، بما يساهم في رفع مستوى الشفافية وموثوقية المشاريع.

قائمة دورية بالمقاولين المخالفين

وأوضحت الوزارة أن المبادرة تعتمد على إعداد قائمة دورية بالمقاولين المخالفين في مشاريع القطاع البلدي والإسكان، حيث يُمنع إدراج المقاولين المتعثرين في المنافسات الجديدة التابعة للوزارة، وذلك في إطار تنظيم سوق المقاولات وتحفيز الالتزام بالمعايير المعتمدة.

وبيّنت أن المبادرة تساهم في إيجاد بيئة تنفيذية أكثر انضباطاً، من خلال لجان مختصة تتولى مراجعة وتدقيق البيانات الواردة من لجان فحص العروض في الأمانات، على أن يتم إصدار قائمة محدثة بشكل نصف سنوي، بما يعزز فرص المقاولين الأكفاء، ويحد من إسناد المشاريع لمقاولين غير مؤهلين.

إطلاق برامج إعادة تأهيل

وأشارت الوزارة إلى أن مبادرة «ترميز المقاولين» تتضمن آلية واضحة للتظلم وطلبات تخفيف مدة الإدراج في القائمة عن طريق إطلاق برامج إعادة تأهيل وتطوير ترفع من مستوى المقاولين وتساهم في تقليل مدة المنع، حيث تخضع هذه الطلبات

لضمان سلامة العاملين

اعتماد لائحة لتنظيم العمل في المهن الخطرة

قبل الالتحاق بالعمل، إلى جانب الفحوصات الدورية التي يخضع لها العاملون في هذه المهن طوال فترة مزاولتهم لها. وألزمت اللائحة جميع الجهات والمنشآت بتطبيق الاشتراطات والمعايير الواردة فيها بشكل كامل، بما يضمن الالتزام الموحد بقواعد السلامة والصحة المهنية. كما حقلت المسؤول الأول في الجهات الحكومية، وأصحاب العمل أو من يمثلهم في القطاع الخاص وغير الربحي، مسؤولية الإشراف المباشر على التزام العاملين بالخضوع للتدريب والفحوصات الطبية الخاصة بكل مهنة، واستكمال متطلبات الترخيص اللازمة قبل ممارسة أي نشاط مصنف ضمن المهن ذات المخاطر العالية.

المخاطر، من خلال اعتماد نظام لتصنيف هذه المهن وترخيصها وفق طبيعة الأخطار المرتبطة بها وحدتها، إضافة إلى الآثار المحتملة على صحة وسلامة العاملين.

ويركز الإطار التنظيمي على التأكد من جاهزية العاملين بدنياً وصحياً ومهنيًا لأداء مهامهم، بما يضمن قدرتهم على العمل بأمان وكفاءة في بيئات تتطلب مستويات عالية من الحيطة والحذر. كما يتضمن التنظيم تحديد الفحوصات الطبية اللازمة



أقرت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، برئاسة وزيرها ورئيس المجلس الوطني للسلامة والصحة المهنية معالي الأستاذ أحمد الراجحي، لائحة جديدة تختص بتنظيم مزاوله

المهن المصنفة ضمن الأعمال عالية الخطورة، وذلك في خطوة تستهدف تعزيز بيئة العمل الآمنة والحد من المخاطر المهنية. وتضع اللائحة الجديدة، الذي نُشر في الجريدة الرسمية، أسساً واضحة للتعامل مع الوظائف التي تتطوي على مستويات مرتفعة من

من 120 دولة و300 متحدث يمثلون القطاعين الحكومي والخاص، إلى جانب حضور عدد من الشخصيات البارزة وقادة العقار على المستويين المحلي والدولي.

ينطلق منتدى مستقبل العقار بنسخته الخامسة خلال الفترة من 26 - 28 يناير 2026م في العاصمة الرياض، تحت شعار «الآفاق تتسع والعقارات تزدهر»، وبمشاركة أكثر

منتدى مستقبل العقار

الأحد 25 يناير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 329

Royal Art تستعرض القصور الملكية في معرض الخمسة الكبار



بنجاح كبير ومميز اختتمت شركة Royal Art مشاركتها في فعاليات معرض Big 5 Saudi، الحدث المهم في قطاع البناء والتشييد، والذي انطلق في العاصمة الرياض خلال الفترة من 18 إلى 21 يناير 2026. وتأتي مشاركة Royal Art هذا العام لتقدم تجربة فريدة من نوعها تُطرح لأول مرة عالمياً، حيث شهد الجناح الملكي تجسيدا واقعياً وإبداعياً لتصاميم وتنفيذ القصور الملكية، مما أتاح للزوار والمختصين فرصة التعرف على أدق تفاصيل العمارة الفاخرة التي تمزج بين الأصالة والابتكار. ويهدف الجناح إلى نقل الزائر في رحلة بصرية ومعمارية تعكس خبرة الشركة العريقة في تصميم وتنفيذ الوجهات الأكثر فخامة، مؤكدة مكانتها كرائد في ابتكار المساحات التي تحاكي الرفاهية الملكية. وبهذه المناسبة، تتوجه Royal Art بالشكر والتقدير لجميع عملائها ولكافة الحضور الذي زار «الجناح الملكي» الذي عكس تجربة معمارية لا تتكرر، حيث التقى الفن بالتنفيذ في منصة واحدة أضاعت واجهة روشن التي استضافت الحدث.



«Big 5 Construct Saudi» بوصلة عالمية لرسم مستقبل البناء في المملكة

الرياض: يارا الدخيل - أروى القحطاني

انطلقت في «واجهة روشن» بالعاصمة الرياض فعاليات معرض «الخمسة الكبار» (Big 5 Construct Saudi 2026)، الحدث الدولي الأبرز في قطاع البناء والعمارة، وسط مشاركة محلية ودولية واسعة. وبحضور عارضين من أكثر من 50 دولة، ليتحول المعرض إلى منصة عالمية لتبادل الابتكارات، معززاً مكانة المملكة كوجهة رائدة للاستثمار العقاري والتقني بما يتماشى مع طموحات رؤية السعودية 2030.

تحالفات دولية تحت سقف واحد

شهد المعرض في عرضه الأول، تدفقاً لأكثر من 1,100 شركة عارضة، ضمت نخبة من الموردين المحليين والدوليين من دول كالكويت، إيطاليا، ألمانيا، الصين، وتركيا، وبرزت أسماء عالمية كبرى مثل Antolini Luigo الإيطالية في حلول الرخام، و Schüco في أنظمة الواجهات، و Hempel في تقنيات الطلاء. هذا التنوع خلق بيئة خصبة لعقد شراكات استراتيجية تهدف إلى نقل المعرفة وتوطين أحدث تقنيات البناء في السوق السعودي، لا سيما في مجالات الألومنيوم المعماري والحلول الهندسية

المتكاملة التي قدمتها شركات مثل ALUMIL ومجموعة CPC السعودية.

ثورة الذكاء الاصطناعي في مواد البناء

لم يعد المعرض مجرد عرض للمواد التقليدية، بل استعرض تحولاً جذرياً نحو «الأمثلة»، حيث خطفت «دهانات أوسكار» الأنظار بتوظيف الروبوتات والذكاء الاصطناعي لتقديم تجربة تفاعلية تشرح خصائص المنتجات بدقة. وامتد الابتكار ليشمل قطاعات الأبواب الذكية والحلول الكهربائية المعتمدة على تقنيات الـ AI، وصولاً إلى تجهيزات الملاعب والمدارس التي ركزت على معايير الأمان العالية، مما

يعكس توجهاً واضحاً نحو رقمنة قطاع التشييد وتجهيز المباني العصرية.

البناء الأخضر واستراتيجيات الاستدامة

وعلى هامش المعرض، تصدرت قضايا البيئة المشهد من خلال ندوة «مستقبل بناء منخفض الكربون»، التي ناقشت آليات البناء المستدام وطول الطاقة المتجددة. وشارك في الندوة خبراء دوليون ومحليون أكدوا على ضرورة تبني ابتكارات تحد من الانبعاثات الكربونية في المشاريع الكبرى، مما يعزز من كفاءة الاستهلاك ويحقق استدامة بيئية طويلة الأمد للمنشآت العقارية في المملكة.

تجربة الزوار.. بوابة للمستقبل

قدم معرض «الخمسة الكبار» تجربة تعليمية وترفيهية متكاملة، حيث مكنت التقنيات التفاعلية الزوار من فهم الحلول الهندسية المعقدة ببساطة. وبدءاً من حلول المطابخ الحديثة وصولاً إلى تقنيات العزل والزجاج المتطور، أثبت المعرض أنه ليس مجرد سوق للمقاولات، بل هو نافذة تطل منها المملكة على مستقبل العمارة العالمية، مؤكداً جاهزية قطاع البناء السعودي لقيادة مرحلة التحول العمراني الكبرى بأسلوب يجمع بين الابتكار والجمال والاستدامة.

التصنيف الائتماني
للمملكة

أكدت وكالة فيتش تصنيفها الائتماني للمملكة عند «A+» مع نظرة مستقبلية مستقرة، ما يعكس قوة مركزها المالي؛ حيث إن تقييم

نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي وصافي الأصول الأجنبية السيادية أقوى بشكل ملحوظ من متوسطات التصنيفات.

الأحد 25 يناير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 329

نوافذ وواجهات تُنتج الكهرباء..

ابتكارات تحوّل المباني
لمحطات طاقة صامتة

لم تعد الطاقة الشمسية حكرًا على الألواح الداكنة التي تعلق أسطح المباني، بل باتت تقترب خطوة جديدة من الاندماج الكامل في تفاصيل حياتنا اليومية. ابتكار علمي حديث يفتح الباب أمام جيل جديد من المنازل والمدن، حيث تتحول النوافذ والأبواب والواجهات الزجاجية إلى مصادر صامتة لتوليد الكهرباء، تجمع بين الجمال المعماري والاستدامة البيئية.

خلايا شمسية

كشفت أبحاث علمية حديثة عن تقنية واعدة قد تعيد رسم ملامح استخدام الطاقة الشمسية، عبر تحويل الخلايا الشمسية من عناصر تقنية بحثة إلى جزء من التصميم الجمالي للمنازل والمباني الحديثة.

وتمكن باحثون من الجامعة العبرية في القدس من تطوير خلايا شمسية مرنة وشبه شفافة، يمكن التحكم في ألوانها ودرجة شفافيته باستخدام تقنيات الطباعة ثلاثية الأبعاد، في خطوة غير مسبوقه نحو دمج الطاقة المتجددة في العمارة الحضرية. وعلى عكس الألواح الشمسية التقليدية، التي تقتصر غالبًا على ألوان محدودة مثل الأزرق أو الرمادي الداكن أو الأسود، تسعى هذه التقنية الجديدة إلى معالجة واحدة من أبرز العقبات التي تواجه انتشار الطاقة الشمسية داخل المدن، وهي عدم انسجام الألواح التقليدية مع الطابع الجمالي والمعماري للمباني السكنية والتجارية.

تصاميم عصرية

تعتمد التقنية الجديدة على خلايا البيروفسكايت الشمسية، المعروفة بكفاءتها العالية في

امتصاص الضوء وتحويله إلى طاقة كهربائية. إلا أن الباحثين تخلوا عن التصميم المسطح المعتاد، واتجهوا إلى ابتكار بنية مجهرية جديدة. وقام الفريق بطباعة مادة البيروفسكايت على هيئة أعمدة دقيقة عمودية تشبه غابة صغيرة من الهياكل المجهرية الماصة للطاقة. ومن خلال التحكم في ارتفاع هذه الأعمدة والمسافات الفاصلة بينها وكثافتها، يصبح بالإمكان ضبط كمية الضوء التي تمر عبر الخلايا، وبالتالي التحكم بدرجة شفافيته.

كما تتيح هذه البنية المجهرية عكس وامتصاص أطوال موجية محددة من الضوء، وهو ما يمنح الخلايا ألوانًا مرئية يمكن تصميمها وتخصيصها وفقًا لاحتياجات المستخدم أو متطلبات التصميم المعماري.

استخدامات جديدة

ولا تقتصر مزايا هذه التقنية على الجانب الجمالي فحسب، إذ تمنح البنية غير المسطحة للخلايا الشمسية مرونة عالية، تجعلها قابلة للانحناء دون التعرض للتشققات أو التلف، وهو ما يفتح المجال لاستخدامها في مجموعة واسعة من التطبيقات غير التقليدية.

وتشمل هذه الاستخدامات النوافذ الزجاجية، والواجهات المعمارية الشفافة، والجدران المنحنية، والأسطح غير المستوية، مع الاحتفاظ بقدرتها على توليد الكهرباء بكفاءة مستقرة.

واجهات المدن الذكية

ويرى الباحثون أن هذه الخلايا الشمسية المرنة يمكن دمجها بسهولة في المباني السكنية والمكاتب والفنادق الفاخرة، حيث يشكل الزجاج عنصرًا أساسيًا في التصميم المعماري العصري.

كما يمكن تعديل مظهر الخلايا ليتماشى مع هوية المبنى، أو حتى تغييره وفق الطابع الموسمي أو الذوق العام، ما يمنح المصممين والمصممين حرية غير مسبوقه في توظيف الطاقة المتجددة دون التضحية بالجمال البصري.

وتفتح هذه التقنية الباب أمام سيناريوهات مستقبلية متعددة، مثل طباعة الخلايا الشمسية على نوافذ السيارات لتوليد طاقة تُستخدم في شحن الأجهزة الصغيرة، أو الاستغناء عن الألواح الشمسية الضخمة على الأسطح، والاكتفاء بنوافذ تولد الطاقة بهدوء ودون تشويه المشهد العمراني.

أداء واعد رغم التحديات

وأظهرت الاختبارات الأولية أن الخلايا الشمسية المرنة الجديدة قادرة على تحقيق كفاءة تحويل طاقة تصل إلى 9.2%، مع الحفاظ على متوسط شفافية مرئية يقارب 35%. كما أثبتت الخلايا استقرارًا في الأداء والبنية على مدى فترات تشغيل طويلة، حتى بعد تعرضها لعمليات انحناء متكررة. ورغم هذه النتائج المشجعة، لا تزال كفاءة

هذه الخلايا أقل من تلك التي تحققها الألواح الشمسية التقليدية، وهو ما يمثل أحد التحديات الرئيسية أمام تعميم استخدامها على نطاق تجاري واسع.

ويعمل الفريق البحثي حاليًا على تطوير المادة وتحسين متانتها وعمرها الافتراضي، تمهيدًا لنقل هذه التقنية من المختبرات إلى الاستخدام الفعلي في الأسواق.

طاقة نظيفة من النوافذ

وإذا نجحت الجهود البحثية الجارية في تجاوز هذه التحديات، فقد نشهد خلال السنوات المقبلة تحولًا جذريًا في شكل المدن، حيث تتحول الواجهات الزجاجية والنوافذ إلى مصادر نشطة لتوليد الطاقة، وتمتد الاستدامة البيئية مع الجمال المعماري في مشهد حضري جديد يعيد تعريف مفهوم المدن الذكية.

115 مليار دولار حجم سوق مواد البناء الحديثة بحلول 2035

الطلب المتزايد من الحكومات والشركات على منتجات أقل انبعاثًا للكربون وأعلى كفاءة بيئية. ويظهر هذا النمو المتسارع تغييرات جذرية في قطاع البناء العالمي، حيث تدفع التحولات في أنماط الاستهلاك، السياسات البيئية، والابتكارات التكنولوجية نحو اعتماد مواد أكثر ذكاءً واستدامةً في المشاريع السكنية والتجارية والصناعية على حد سواء.

التنظيمية التي تفرض معايير بيئية صارمة في أوروبا وأميركا تسرع من تبني هذه المواد في المشاريع السكنية والتجارية. وفي سياق ذي صلة، تبرز مواد البناء الخضراء - المشتقة من مصادر صديقة للبيئة - كسوق مستقر مهم، حيث يفدّر حجمها العالمي بنحو 474.21 مليار دولار في 2024، ومن المتوقع أن يوصل إلى نحو 1,199.52 مليار دولار بحلول عام 2032، بمعدل نمو سنوي مركب يقارب 12.3%، مما يعكس

للبيئة، يُقدّر بنحو 46.11 مليار دولار في 2025، ومن المتوقع أن يتوسع إلى نحو 115.85 مليار دولار بحلول عام 2035، بمعدل نمو سنوي مركب يقارب 9.65% خلال الفترة من 2026 حتى 2035، مع هيمنة واضحة لمنطقة آسيا والمحيط الهادئ؛ على حصة السوق الأكبر عالمياً. وتعكس هذه الأرقام زيادة الطلب العالمي على الحلول التي تعزز كفاءة الطاقة والقدرة الحرارية للبناء، كما أن السياسات

يشهد السوق العالمي لمواد البناء الحديثة نمواً قوياً مدفوعاً باتجاهات الاستدامة، وكفاءة الطاقة، والتحول نحو مواد ذكية ومتقدمة تكنولوجياً تستخدم في الأبنية الحديثة والمشاريع العمرانية الكبرى. وتُظهر أحدث الدراسات أن حجم السوق العالمي لمواد البناء الذكية، وهي فئة من المواد التي تشمل الزجاج الذكي، والعوازل الحرارية المتطورة، والمواد القادرة على الاستجابة

الماضي، والتي تقل عن هذا المبلغ تقديم إقراراتها عن الربع الرابع من 2025، في موعد أقصاه 31 يناير 2026.

دعت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المنشآت التي تتجاوز توريدها السنوية 40 مليون ريال لتقديم إقراراتها الضريبية عن شهر ديسمبر

الإقرارات الضريبية
بنهاية يناير الجاري

الأحد 25 يناير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 329

نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة.. تعويضات وضمانات عادلة

ضوابط وغرامات دليل الرقابة على الوحدات السكنية المخالفة



بدأ يوم 28 رجب 1447هـ الموافق 17 يناير 2026م، سريان نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات، وذلك عقب مرور 120 يوماً على نشره في الجريدة الرسمية، ليشكل مرحلة جديدة في تنظيم هذا القطاع الحيوي. وأوضحت الهيئة العامة لعقارات الدولة أن النظام يأتي ليعيد هيكله وتوحيد إجراءات نزع الملكية ووضع اليد المؤقت، من خلال آليات مبسطة وواضحة، تعزز مبادئ الشفافية والحوكمة، وتضمن حقوق جميع الأطراف، سواء ملاك العقارات أو الجهات المنفذة للمشروع العامة، تحت إشراف مرجعي موحد تتولاه الهيئة.

عدالة التقييم والتعويض

ويتضمن النظام مجموعة من الضمانات التي تكفل العدالة في التقييم والتعويض، حيث يتم تقدير قيمة العقارات المنزوعة عبر مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وفقاً للقيمة السوقية العادلة، مع إضافة نسبة 20% تعويضاً عن نزع الملكية. كما أقر النظام تعويضاً عن وضع اليد المؤقت يعادل أجرة المثل، مضافاً إليها نسبة 20%.

إعفاءات مرتبطة بالنظام

وشمل التطبيق كذلك تفعيل حزمة من الإعفاءات المرتبطة بالنظام، من أبرزها إعفاء الملاك الذين نُزعت عقاراتهم من ضريبة التصرفات العقارية لمدة تصل إلى خمس سنوات، وبقيمة تعادل الضريبة المستحقة على مبلغ التعويض أو أقل، عند شراء عقارات بديلة، على أن تبدأ مدة الإعفاء من تاريخ استلام التعويض. كما نص النظام على إعفاء العقارات من رسوم الأراضي البيضاء في حال كان التعويض يتم من خلال منح أرض بديلة.

واشترط النظام، قبل الشروع في أي إجراءات نزع، البحث أولاً عن عقارات مملوكة للدولة يمكن أن تلي متطلبات المشروع ذي النفع العام، وفي حال عدم توفرها، يجب التأكد من وجود الاعتمادات المالية اللازمة قبل البدء في التنفيذ، بما يسهم في تعزيز كفاءة الإنفاق العام ودعم مسارات التنمية المستدامة في مختلف مناطق المملكة.

وما يترتب عليها من تشويه للنسيج العمراني ومخاطر إنشائية تهدد سلامة المباني وساكنيها. ويضع الدليل إطاراً رقابياً مشدداً، يتضمن عقوبات مالية رادعة قد تصل إلى 25 ألف ريال بحق المخالفين.

كشفت وزارة البلديات والإسكان عن طرح مسودة دليل الرقابة على الوحدات السكنية المخالفة عبر منصة «استطلاع»، ضمن مساعي تنظيمية تهدف إلى الحد من ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية بصورة غير نظامية،

ما هو التقسيم غير النظامي؟

- تجزئة الوحدات السكنية أو التجارية المعتمدة إلى وحدات أصغر دون ترخيص.
- إجراء تعديلات معمارية تؤثر على سلامة الهيكل
- أو أنظمة الحريق والطوارئ.
- تحويل الفلل أو الشقق الكبيرة إلى وحدات متعددة بغرض التأجير المخالف.

كيف يتم رصد المخالفين؟

- تعتمد الوزارة منظومة رقابية متكاملة تشمل: ميدانياً: جولات المراقبين الدورية وبلغات المواطنين عبر (940).
- مکتبياً: تحليل بيانات العقود عبر منصة إيجار.
- تشاركياً: بلاغات محالة من هيئة العقار ووزارة السياحة.

مؤشرات يستدل بها المراقب

- علامات تدل على وجود تقسيم مخالف داخل العقار:
- زيادة كثافة المركبات في المواقف بما يفوق طاقتها.
- وجود أبواب جانبية أو خلفية مستحدثة على الارتدادات.
- ترك المدخل الرئيسي للمبنى مفتوحاً بشكل دائم.

رحلة ضبط المخالفة (الخطوات)

- التحليل: مراجعة بيانات «إيجار» ومطابقة الواقع مع رخصة البناء.
- الزيارة: وقوف المراقب ميدانياً وتوثيق المخالفة بمحضر رسمي وصور.
- الإشعار: إرسال رسالة تنبيه للمالك أو وضع ملصق إشعار على المبنى.
- التصحيح: منح المالك مهلة 60 يوماً لتصحيح الوضع نظامياً.

العقوبات

في حال عدم الالتزام بالتصحيح خلال المهلة:

الغرامة: من 5,000 ريال وتصل إلى 25,000 ريال.

الإزالة: إلزام المخالف بإزالة التجاوزات على نفقته الخاصة. البديل الهندسي: في حال تعذر الإزالة إنشائياً، يُلزم بسداد نصف تكلفة بناء المساحة المخالفة مع تقديم شهادة سلامة من مكتب هندسي معتمد.



التكلفة الإجمالية
3 مليارات ريال

وضع حجر الأساس
لعدد 294 مشروعًا

التكلفة الإجمالية
2.3 مليار ريال

تدشين
89 مشروعًا

منطقة جازان
مشروعات تنموية

الأحد 25 يناير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 329

تعارض صكوك الأوقاف مع «إيجار».. إشكالية تنظيمية تعيق توثيق العقود مكتملة المستندات

الوقف، يظهر عند إرسال العقد إلى مرحلة التوثيق إشعار يفيد بأن «السجل التجاري غير صحيح»، وهو ما يكشف عن غياب مسار تقني واضح داخل المنصة للتعامل مع الأوقاف ذات الأزواج في المرجعية الرقمية بين الجهات العدلية والتنظيمية. وتتفاقم الإشكالية مع مطالبة المنصة بإصدار وكالة إلكترونية للناظر، رغم أن صك النظارة يُعد تفويضًا قضائيًا أصليًا صادرًا من المحكمة، ولا يمكن نظامًا أو عمليًا الاستعاضة عنه بوكالة، فضلاً عن أن الناظر لا يجوز له توكيل نفسه، مما يجعل هذا الاشتراط غير قابل للتطبيق في الواقع العملي.

هذا الواقع يضع الوسطاء العقاريين ونظار الأوقاف أمام معضلة حقيقية، إذ يتعذر توثيق العقود لا بصيغة منشأة تجارية، ولا جهة غير ربحية، ولا فرد، رغم اكتمال المستندات الشرعية والنظامية وسلامة الملكية، وهو ما يؤدي إلى تعطل العقود الإيجارية وتأخير الاستفادة من الأعيان الوقفية.



ضيف الله المتعاني

تواجه شريحة من العاملين في القطاع العقاري، وبوجه خاص القائمين على إدارة وتأجير الأوقاف، إشكالية تنظيمية متكررة عند محاولة توثيق العقود الإيجارية عبر منصة «إيجار»، تتمثل في تعارض صكوك الملكية الوقفية مع المتطلبات التقنية والتنظيمية المعتمدة داخل المنصة. وتعود جذور هذه الإشكالية إلى طبيعة الوقف ككيان شرعي مستقل، حيث تصدر صكوك الملكية باسم «وقف» بوصفه المالك النظامي للعقار، وليس فردًا طبيعيًا ولا منشأة تجارية. في المقابل، تعتمد منصة «إيجار» عند التوثيق على مسارات محددة للتحقق من الملكية، تقتصر على الأفراد أو السجلات التجارية أو سجلات الجهات غير الربحية، دون وجود مسار مخصص للأوقاف التي تحمل صكوكًا عدلية مستقلة غير مرتبطة رقميًا بهذه السجلات. ويبرز التعارض بصورة أوضح عند محاولة إدخال السجل التجاري الخاص بالوقف، إذ يتم رفضه لعدم مطابقته للرقم المدون في صك الوقف، والذي يكون في الغالب رقمًا

تعريفياً ووقفياً صادرًا عن الجهة المختصة بتنظيم شؤون الأوقاف، ومرتبلاً بمنظومة الصكوك العدلية، ويختلف في مرجعيته ووظيفته عن أرقام السجلات التجارية أو السجلات الإدارية الأخرى، ولا يندرج ضمن أرقام السجلات التجارية الصادرة من وزارة التجارة. كما أن تسجيل الناظر بصفته مالكًا فرديًا لا يُقبل نظاميًا، لكون صك الوقف يقرر صراحة أن الملكية تعود للوقف ذاته، بينما يقتصر دور الناظر على الإدارة والتصرف بموجب صك نظارة قضائي.

غياب مسار تقني داخل المنصة
وفي بعض الحالات، وحتى عند استكمال جميع بيانات العقد وفق ما ورد في صك

د. عماد العبد الرحمن



العقار الإنساني
التحول إلى قيمة استثمارية

لم يعد نجاح المشروع يُقاس بالأرقام فقط، في عالم العقار اليوم، بل أصبح الإنسان وتجربته الحياتية داخل المكان حجر الأساس في صناعة القرار الاستثماري. المشاريع التي تراعي جودة حياة ساكنيها تحقق عوائد أعلى، نسب إشغال أفضل، وقيمة سوقية مستدامة، فيما تبقى المشاريع التقليدية معرضة لتقلبات السوق وارتفاع مخاطر الإخلال. وتشير البيانات العالمية إلى أن سوق العقار الصحي والمهتم بالرفاهية الإنسانية تجاوز 584 مليار دولار في 2024، ومن المتوقع أن يتجاوز 1.1 تريليون دولار بحلول 2029، بمعدل نمو سنوي يصل إلى 20%، وفق (Global Wellness Institute).

لقد أثبتت التجارب العالمية أن المباني المصممة وفق معايير الصحة والرفاهية: مثل شهادات WELL وFitwel، تجذب مستأجرين ومستثمرين طويلي الأمد تقل فيها المخاطر التشغيلية وتحافظ على القيمة السوقية على المدى الطويل.

وإذا تركز حديثنا عن السوق العقاري السعودي نجد أن عنوانه العريض «نمو سريع وتغييرات مؤثرة».

ذلك أن المملكة تشهد تحولات كبيرة في السوق العقاري، مع تأثيرات اقتصادية واضحة إذ يبلغ حجم المعاملات العقارية 1.2 تريليون ريال سعودي (324 مليار دولار) بين يوليو 2023 ويوليو 2025، بزيادة 17% في سنة واحدة بحسب (realassetinsight.com).

كما أن القيمة الإجمالية للسوق تجاوزت 2.5 تريليون ريال (666 مليار دولار) في 2024، في حين أن مبيعات الوحدات السكنية في المدن الكبرى مثل الرياض وجدة والمنطقة الشرقية تجاوزت 118 مليار ريال (32 مليار دولار) في 2024، بزيادة 50% عن العام السابق، بحسب (deloitte.com).

كما أن نحو 69% من الوحدات السكنية المباعة كانت ضمن الشريحة المتوسطة بين 250,000 و1,000,000 ريال، ما يعكس تحول الطلب نحو مساكن تراعي جودة الحياة.

والتوقعات تشير إلى نمو سنوي مركب 7-8% حتى 2031، مع توسع المدن الكبرى وتزايد الطلب على الإسكان المتكامل، وفق (mordorintelligence.com).

إضافة إلى أن عدد السكان المتوقع في الرياض وحدها قد يتجاوز 17 مليون نسمة بحلول 2030، ما يزيد الحاجة إلى تطوير مشاريع تراعي رفاهية الإنسان.

ويعتبر «العقار الإنساني» فرصة استثمارية لعدة أسباب منها أنه يشكل طلب مستقر وطويل الأجل، كما أن المشاريع التي تضع الإنسان في صميم تصميمها تجذب المشترين والمستأجرين.

إعلامي اقتصادي

اضغط هنا واقرأ المزيد

للإعلان: إدارة التسويق



0504659090

0114659090

اختيارك يجعلك جزء من النجاح

ودعت الملاك للمراجعة بـ «تعديات المعيصم» خلال 15 يومًا من وضع الإشعار، بحد أقصى يوم 1447/9/15هـ، مع إحضار الصك والرخصة والهوية.

أعلنت أمانة العاصمة المقدسة استقبال مستندات عقارات أحياء (الزهراء الوسطى، الخنساء، بئر بليلة، والهجلة) للتحقق من نظاميتها.

أمانة العاصمة المقدسة
التحقق من نظامية المباني

الأحد 25 يناير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 329



المعماري د. هشام القاسم

المباني المجهزة للذكاء الاصطناعي..
خطوة في مستقبل التطوير العقاري

يشهد القطاع العقاري تحولاً نوعياً مع صعود مفهوم «المباني المجهزة للذكاء الاصطناعي» (AI-Ready Buildings)، وهو توجه يهدف إلى تصميم مباني قادرة على استيعاب الأنظمة الذكية الحالية والمستقبلية، بحيث تصبح التكنولوجيا جزءاً من البنية الأساسية للمشروع وليست عنصراً ثانوياً يُضاف لاحقاً.

لماذا يكتسب هذا الاتجاه أهمية متزايدة؟

يأتي هذا التطور نتيجة ثلاثة عوامل رئيسية:

ارتفاع الاعتماد على البيانات في تشغيل المباني وتحسين كفاءتها. الرغبة في خفض تكاليف التشغيل من خلال أنظمة قادرة على مراقبة الطاقة، وتوقع الأعطال، وإدارة الخدمات تلقائياً. تغيّر توقعات المستخدمين الذين يبحثون عن تجربة سكنية أكثر ذكاءً وسلاسة.

ما الذي يميز المبني المجهز للذكاء الاصطناعي؟

بنية كهربائية وشبكية قابلة للتوسع والتحديث. حساسات موزعة داخل المبني لجمع بيانات تتعلق بالطاقة والهواء والحركة.

أنظمة تشغيل مرنة تستوعب تطبيقات الذكاء الاصطناعي الجديدة دون تغييرات جذرية.

واجهات تفاعل حديثة تسهل إدارة المنزل أو المبني من قبل المستخدم.

القيمة المضافة للقطاع العقاري

يتيح هذا النوع من المباني:

رفع كفاءة التشغيل وتقليل الهدر.

تحسين جودة السكن والخدمات.

تعزيز القدرة التنافسية للمشاريع العقارية في الأسواق المستقبلية. فالعقار لم يعد مجرد مساحة مبنية، بل أصبح نظاماً حياً يتطور مع احتياجات مستخدميه.

لماذا يهتم المطور العقاري؟

لأن العقار أصبح يُقيّم بقدرته على تقديم خدمة مستمرة، وليس بمجرد كونه «جدران وأرضيات».

المستثمرون أصبحوا يسألون أسئلة لم تكن مطروحة قبل خمس سنوات:

- هل المبني قابل للتحديث؟

- ما تكلفة تشغيله على المدى الطويل؟

- هل يمكن للذكاء الاصطناعي تحسين جودة السكن وتقليل المصاريف؟

اضغط هنا واقرأ المزيد

@ArchHesham

كيف نتجنب مقاومة التغيير بالشركات؟

د. مؤنس شجاع



كثيراً ما تحتاج الشركات سواء القديمة منها أو الحديثة إلى تغيير نهج العمل أو تعديل الأنظمة والمسارات الداخلية للعمل أو الهيكلية الإدارية وما إلى ذلك لأجل النمو والتطور واكتشاف فرص جديدة للشركة أو تطوير لقدرات الموظفين.

وكما هو معلوم من طبيعة النفس البشرية التي غالباً ما تخشى وتخاف من المجهول ستواجه إدارات تلك الشركات العديد من التوقعات السلبية تجاه ذلك التغيير وهناك ما يعرف بعلم الإدارة «خرافات التغيير».

والتي تنتشر بين الموظفين مما يؤدي إلى عرقلة الجهود المبذولة من أجل التطوير والتحسين!

فالتغيير بالحقيقة من الأمور الضرورية جداً في ظل تغيرات السوق المتصاعدة والمنافسة

المحتدمة بين الشركات، كما أن التغيير المستدام لا بد له من أن يستغرق مدة زمنية طويلة نسبياً لأجل تثبيت الخطط والأنظمة الإدارية الجديدة والمطورة التي تنتج عن ذلك التغيير الإداري ومن ثم تأتي مرحلة ممارستها والالتزام بها وتطبيقها.

وفي الغالب يقاوم عدد كبير من الموظفين ذلك التغيير لأسباب مثل الخوف من تغيير النمط السائد أو الخوف من فقدان الأمن

الوظيفي أو السيطرة أو شبكة العلاقات الداخلية أو حتى الخوف من عدم القدرة على مواكبة التطوير الجديد أو عدم الرغبة في التطوير الشخصي لمواكبته وكل ما ذكرته يعتبر من المخاوف الطبيعية التي تعكس السلوكيات البشرية الإدارية في بيئة الأعمال، ولكن الذي يمكن عمله لتجنب مثل هذه السلوكيات التي تكون في غالبها مبنية على توقعات غير صحيحة. ويمكن التغلب على تلك المقاومة من خلال مشاركة الفريق بذلك التغيير والانطلاق من حيث انتهى الآخرون بالتواصل المستمر بشفافية عالية بالإضافة إلى الدعم والتدريب لحث الناس على تقبل التغيير والمساهمة به وأخيراً يمكن استخدام المواجهة المباشرة عند الحاجة فالمهم هو أن يتم تحقيق رؤية الإدارة العليا بالمحافظة على تقدم الشركة واستمرارها.

@MounesShujaa

شركات التطوير العقاري.. واقع جديد

أملك- خاص

يُعد توفر الأراضي السكنية بأسعار معقولة حجر الزاوية في تحفيز قطاع الإسكان وتشكيل اقتصاد ضيافة وسكن مستدام. إن تمكين المواطنين من الحصول على الأراضي عبر مبادرات «القرعة» بأسعار عادلة يساهم مباشرة في تسريع وتيرة بناء المساكن الخاصة، مما يكسر حدة الاحتكار ويوقف الارتفاع غير المبرر في الأسعار.

هذا الحراك يضع شركات التطوير العقاري أمام واقع جديد يتطلب مواكبة رغبات السوق وتحديثاته، عبر ابتكار منتجات سكنية متنوعة وبمواصفات حديثة تلبى تطلعات الأسر وبأسعار منافسة.

وفي الجوانب المالية، فإن وفرة الأراضي تدفع البنوك والمؤسسات التمويلية إلى تنويع حلولها الائتمانية وضخ سيولة أكبر في شرايين القطاع، مستفيدة من الأنظمة الرقمية كالمقاصة الإلكترونية

التي تضمن سرعة التحصيل والأمان. كما يؤدي هذا الانتعاش إلى تحريك عجلة صناعة مواد البناء وسلاسل الإمداد المحلية، مما يرفع من كفاءة السوق ويقلل الهدر. إن هذا التكامل بين وفرة العرض، والتمويل الميسر، والرقابة الذكية، يؤسس لمرحلة من الاستقرار الأسري والنمو الاقتصادي، ويرسخ مكانة المملكة كبيئة جاذبة للاستثمار العقاري بما يتماشى مع مستهدفات رؤية 2030.

أملك



بريد المراسلات

info@amlak.net.sa

أرسلناك سنكهم وإليكم

شارك

بالحرير في صحيفة

أملك العقارية

ترحب إدارة صحيفة أملك بمساهمات ومقالات المهتمين بالشأن العقاري، وخصصت صفحة كاملة باسم «اتجاهات عقارية» ليتبادل فيها العقاريون والكتاب الآراء بما يخدم ويفيد القطاع.

أمانة الرياض تحصد جائزة التميز في إدارة المرافق



أملاك - متابعات

حصدت أمانة منطقة الرياض جائزة التميز في المرونة المستقبلية لإدارة المرافق والأصول، إحدى الجوائز المتخصصة التي تتدرج ضمن فروع الجائزة العربية لإدارة الأصول والمرافق والصيانة، التي يمنحها المجلس العربي لإدارة الأصول والمرافق والصيانة، وذلك خلال فعاليات المؤتمر الدولي 23 لإدارة الأصول والمرافق والصيانة المنعقد في مدينة الرياض.

ويأتي هذا التتويج انعكاساً لجهود أمانة منطقة الرياض في تطوير نماذج تشغيل مرنة وقابلة للتكيف مع المتغيرات المستقبلية، من خلال رفع كفاءة الأداء المؤسسي، وتعزيز التكامل بين التخطيط والتشغيل والصيانة، وتبني حلول حديثة تساهم في استدامة الأصول وتحسين دورة حياتها التشغيلية، بما يحقق الاستخدام الأمثل للموارد، ويرفع مستوى الاعتمادية والكفاءة في إدارة المرافق.

وتركز الجائزة على تكريم الجهات التي تنجح في تبني أفضل الممارسات العالمية في إدارة الأصول والمرافق، وتطوير أطر تشغيل مرنة تدعم التحول الرقمي، وتوظف التقنيات الحديثة في التخطيط والمتابعة والتحليل، إلى جانب تعزيز تبادل المعرفة والخبرات بين الجهات العربية، ونشر ثقافة التميز والابتكار في هذا القطاع الحيوي، بما يواكب التحولات المتسارعة في بيئات العمل المؤسسي.

بين «بهجة» الشرقية.. و«ريادة» حائل

المدن السعودية تتسابق نحو «أنسنة» التميز

من الجمال؛ فيجانب المركز الثالث، كانت «بهجة» حاضرة، ومعالجة «التشوه البصري» علامة فارقة، وإدارة «الأزمات» باحترافية تتحدث عن نفسها، لتكون مدن الشرقية نموذجاً للمكان الذي ينبض بالحياة.

الباحة.. وفاء للتاجر المتنقل

ولم تغب اللمسة الإنسانية عن المشهد؛ إذ تميزت الباحة بدعم «الباعة الجائلين»، محولة النشاط العفوي إلى اقتصاد مستدام بدعم «التاجر المتنقل»، وبضفي على شوارع المنطقة أثراً اجتماعياً واقتصادياً لا ينسى.

«الممارسات التشغيلية» لترتقي بخدماتها وتنتزع المركز الأول في الأداء البلدي لعام 2025، مؤكدةً أن التميز هو «فعل يومي» يواكب تطورات زوارها وسكانها. وفي القصيم، كانت الجائزة بطعم «المشاركة»؛ فحازت على المركز الثاني في الأداء العام وجائزة «المشاركة المجتمعية»، وأثبتت الأمانة أن العمل البلدي لا يكتمل إلا بقلب المجتمع النابض ومبادراته الفاعلة.

الشرقية.. «بهجة» بمرتبة الشرف

أما المنطقة الشرقية، فقد حصدت نصيب الأسد

أملاك - متابعات

في ليلة لم تكن للاحتفاء بالأرقام، بل لجودة الحياة في المدن السعودية؛ رسم معالي وزير البلديات والإسكان، الأستاذ ماجد الحجيل، خارطة جديدة للمنافسة الجمالية، مكرماً للأمانات التي جعلت من «التميز المؤسسي» واقعاً يلمسه العابرون في الطرقات والباحثون عن الرفاهية في الأحياء.

عروس الشمال.. على القمة

لم تكتف حائل بجمال طبيعتها، بل طوعت

وفد أمريكي يستكشف جدة التاريخية



يشكل نموذجاً فريداً للتلاقي بين الأصالة والحداثة، كما تسلط الضوء على مكانة المنطقة بصفاتها مركزاً متقدماً للتبادل الثقافي والمعرفي، مما يعزز رؤية المملكة نحو مجتمع مزدهر يحتفي بتراثه ويشترك العالم ثقافته. وتأتي هذه الخطوة ضمن جهود وزارة الثقافة الرامية إلى تحويل جدة التاريخية إلى منصة عالمية للإبداع والمعرفة، عبر مبادرات إستراتيجية تدعم التراث المادي وغير المادي، وتُسهم في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 بإرساء الثقافة عنصرًا أساسيًا في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، وتعزيز مكانة المملكة وجهة تراثية وثقافية دولية رائدة.

استقبلت منطقة جدة التاريخية وفداً من جامعة هارفارد الأمريكية، في زيارة رسمية هدفت إلى استكشاف الإرث الثقافي والمعماري الغني للمنطقة، والاطلاع على جهود وزارة الثقافة في مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية. وقام الوفد بجولة ميدانية في أروقة جدة التاريخية، شملت المعالم الرئيسية والمباني والأسواق التراثية، حيث اطلع على جهود الترميم وإعادة التأهيل الجارية، التي تسعى للحفاظ على النسيج المعماري الفريد وإحياء الجوانب الثقافية والاجتماعية في المنطقة. وتعكس هذه الزيارة اهتماماً متزايداً من الجامعات العالمية بجدة التاريخية كونها موقعاً حضرياً نابضاً بالحياة.