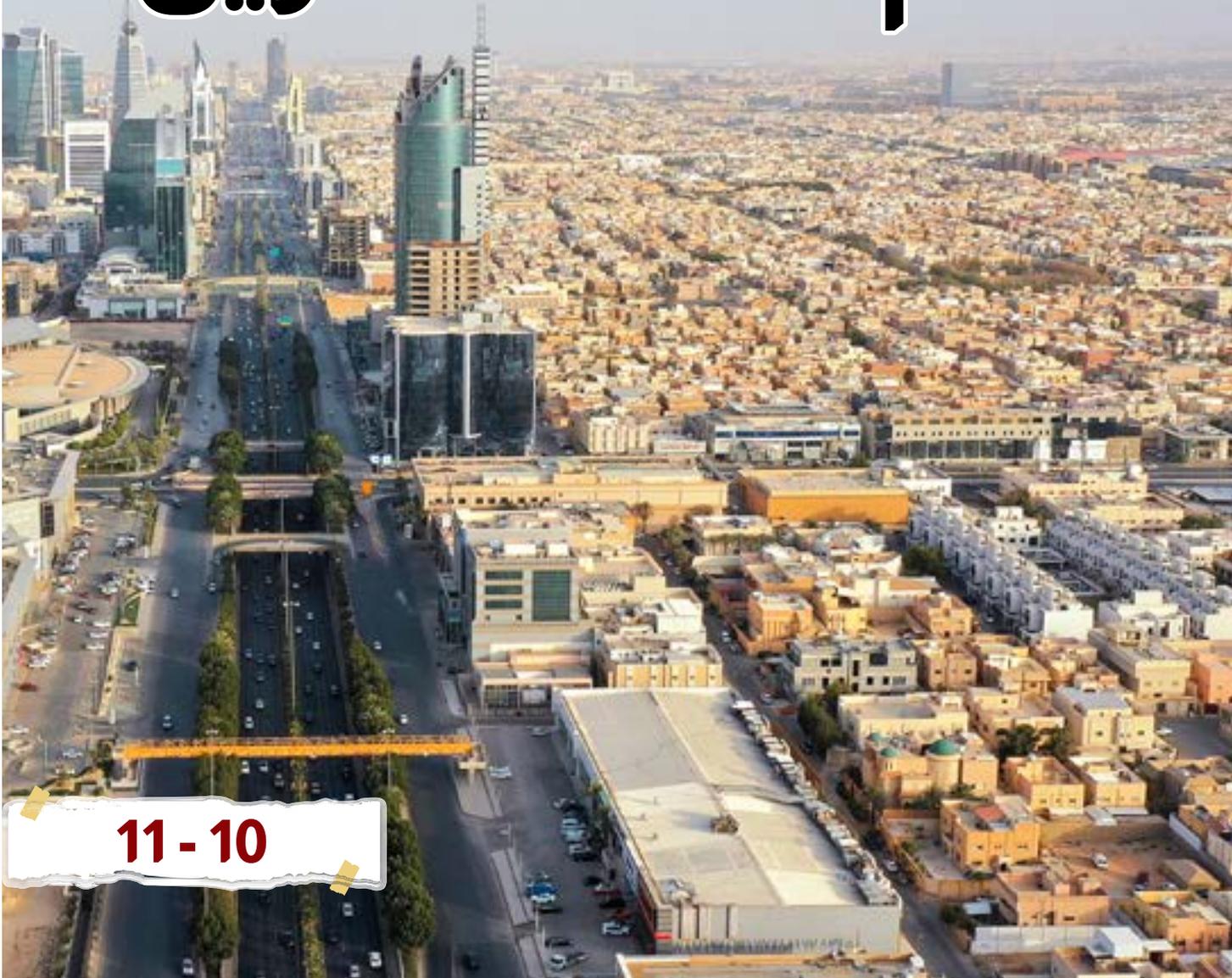




الترميز العقاري يكشف السوق أمام المستثمرين



11 - 10



83 مليار ريال
تمويلات للأفراد

5

صفحة



18 توصية ترسم
مستقبل العقار

8

صفحة

رئيس التحرير :
«الترميز العقاري»..
فوائد مزدوجة

2

صفحة

العاصمة بمساحة 169,500 متر مربع، وذلك في خطوة تعكس جهود تعزيز جودة الحياة في العاصمة.

بدأت أمانة الرياض، أعمال إنشاء حديقة الجزيرة شرق مدينة الرياض بمساحة 147,700 متر مربع، وحديقة الدار البيضاء جنوب

إنشاء حديقتين بالرياض

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

مجلس الوزراء يشيد بالدور التتموي لمنتدى مستقبل العقار

أملاك - متابعات

أشاد مجلس الوزراء بأعمال النسخة الخامسة من منتدى مستقبل العقار، مؤكداً ما حققه من مشاركة دولية واسعة وتوقيع عشرات الاتفاقيات ومذكرات التفاهم التي من شأنها تعزيز الدور التتموي للقطاع العقاري ودعم تحقيق المستهدفات الوطنية، وذلك خلال الجلسة التي رأسها صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، ولي العهد رئيس مجلس الوزراء



- حفظه الله - الثلاثاء الماضي، في الرياض. وأوضح المجلس أن منتدى عالمية جمعت خبراء ومختصين من مختلف دول العالم، وأسفر

عن توقيع 80 اتفاقية ومذكرة تفاهم، تسهم في تطوير القطاع العقاري، ورفع كفاءته، وتعزيز إسهامه في مسيرة التنمية الاقتصادية الشاملة، بما يتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.

وبشارك في المنتدى أكثر من 10 آلاف مشارك من 140 دولة، ومشاركة أكثر من 30 متحدث وخبير، عبر أكثر من 50 جلسة حوارية وورش عمل متخصصة، ناقشت مستقبل التنظيم العقاري، والاستثمار، والتطوير الحضري، والتقنيات العقارية.

إصدار 1,239 رخصة جديدة للسكن الجماعي

الرياض - بدر الاسمري

أصدرت وزارة البلديات والإسكان 1,239 رخصة جديدة للسكن الجماعي خلال عام 2025، إلى جانب إصدار أكثر من 1,000 رخصة مطابقة لمتطلبات العمارة السعودية، ضمن منظومة التراخيص البلدية المعتمدة، وفي إطار تنظيم الأنشطة العمرانية، وتطبيق الاشتراطات ذات العلاقة. وأوضحت الوزارة أن هذه الرخص صدرت وفق الأطر المعتمدة، وفي سياق تنظيم أنشطة السكن الجماعي وتطبيق متطلبات العمارة



السعودية، بما يسهم في ضبط الممارسات العمرانية وتنظيم البيئة المبنية في المدن، مبينة أن متوسط زمن إصدار الرخص البلدية خلال عام 2025 نحو 24 ساعة، فيما صدرت 87% من الرخص خلال مدة لا تتجاوز 24 ساعة، وذلك ضمن إجراءات الترخيص المعتمدة. وفي جانب الرقابة والمتابعة، بلغت نسبة التغطية الرقابية على الأنشطة البلدية 95%، فيما وصل معدل امتثال الأنشطة البلدية إلى 88%. وفق مؤشرات المتابعة الميدانية المعتمدة. كما شملت الأعمال التنظيمية تأهيل وتصنيف أكثر من 24 ألف مقاول.

140.9 مليون مسافر عبر مطارات المملكة

الرياض - شهد العصيمي

كشفت إحصائيات عام 2025 عن نمو قياسي في الحركة الجوية للمملكة، متجاوزةً بذلك جميع

المعدلات الإقليمية، وبنسبة نمو بلغت 9.6% في أعداد المسافرين، معززت مكانتها بوصفها واحدة من أسرع أسواق الطيران نموًا وتطورًا في العالم، مدفوعةً

بازدهار السياحة والفعاليات العالمية، وتزايد الربط الجوي الدولي. ولم تكن نسبة النمو البالغة 9.6% مجرد رقم عابر، بل هي نتيجة لتوسع في الطاقة

الاستيعابية والربط الجوي، حيث سجّلت مطارات المملكة حوالي 140.9 مليون مسافر، توزعوا بين 76 مليون مسافر دولي و65 مليون مسافر داخلي.

عبدالعزیز العیسی

«الترميز العقاري»..

فوائد مزدوجة

رئيس التحرير

يُعرّف «الترميز» في جوهره التقني واللغوي بأنه عملية تحويل الأصول

المادية أو البيانات الوصفية إلى «رموز رقمية»

غير قابلة للتكرار، تعمل كسفرة إلكترونية توثق الهوية والملكية بدقة متناهية، ودلالته في التحديد الدقيق للأشياء تتجاوز مجرد التسمية، لتصل إلى «تفريد الأصل»، حيث يتم منح كل وحدة عقارية سجلًا رقمياً يحمل كافة خصائصها الهندسية والقانونية والمالية، مما يمنع التداخل أو الازدواجية في المعلومات.

وقد دخل لفظ «الترميز» في القطاع العقاري من أوسع أبوابه ليعمل على تصحيح مسار عدد من الاتجاهات؛ فمن خلاله لم يعد العقار كتلة صماء يصعب تجزئتها، بل أصبح كياناً رقمياً قابلاً للقياس والتقسيم إلى وحدات دقيقة جداً. ويُمثل «الترميز العقاري» ثورة هيكلية في تجزئة الأصول الكبيرة وتحويل العقارات من «أصول جامدة» كانت تتسم بضعف السيولة وتعثر التشغيل وصعوبة التنازل، إلى أجزاء رقمية مرنة قابلة للتداول اللحظي عبر تقنية «البلوكشين».

هذا التحويل يعمل على «إذابة الجليد» عن الصفقات الكبرى، حيث يضح سيولة نقدية في شرايين السوق من خلال تحويل القيمة العقارية الضخمة إلى وحدات صغيرة (Tokens) ميسورة التكلفة، هذا النهج يفتح الباب على مصراعيه أمام صغار المستثمرين والأفراد لامتلاك حصص مشاعة في أبراج تجارية أو مجمعات لوجستية كان من المستحيل الوصول إليها سابقاً، مما يعزز الاستقرار المالي ويخلق سوقاً عقارياً ذكياً يتسم بالشفافية والعدالة في توزيع الفرص، وقد يتحول سوق الترميز العقاري لبورصة خاصة تتعش الآمال في الاستثمار مع كبار الملاك كتنقاً بكتف.

من جهة أخرى، يمنح الترميز «الفائدة المزدوجة» لكبار الملاك والمستثمرين عبر تمكينهم من «التنازل الجزئي» الممنهج؛ فبدلاً من انتظار سنوات لبيع أصل ععلق بالكامل أو تشغيله، إذ يمكنهم تسهيل حصص معينة منه للاستفادة من تدفقات نقدية فورية تُستثمر في مشاريع جديدة، دون فقدان السيطرة الكلية على الأصل، هذا التوازن بين جذب رؤوس أموال الأفراد وتوفير مرونة التنازل لكبار المطورين، يساهم في تسريع دورة رأس المال العقاري، ويقلل من فترات الركود، ويحول العقار من استثمار «محبوس» إلى محرك ديناميكي يدعم حيوية الاقتصاد الرقمي وفق مستهدفات رؤية المملكة 2030.

تعلن شركة ربت للاستثمار والتطوير العقاري عن البدء في بيع مشروع (ربت 62) شرق الرياض



الدبلكسات C

غرفة سائق - مدخل سيارة - مصعد - مجلس رجال -
مقלט - صالة - مطبخ - مستودع - دورة مياه

الدور العلوي

أربع غرف نوم - أربع دورات مياه

السطح

جناح (غرفة نوم - دورة مياه - غرفة ملابس) -
غرفة خادمة - سطح

تاون هاوس B

مدخل سيارة - صالة - غرفة نوم - مصعد - جلسة
عائلية - مطبخ ومغاسل - دورة مياه

الدور العلوي

3 غرف نوم - 3 دورات مياه - غرفة خادمة -
سطح خاص - جلسة خارجية

تاون هاوس A

غرفة سائق - مدخل سيارة - مصعد - مجلس رجال -
مقלט - صالة - مطبخ - مستودع - دورة مياه

الدور الأول

مدخل سيارة - غرفة سائق - مجلس رجال -
مغاسل ودورة مياه - صالة - مقלט - الصالة
الرئيسية - مطبخ - غرفة خادمة - مستودع - مخزن

الدور العلوي

3 غرف نوم - 3 دورات مياه

الضمانات الأرقام بالسنوات

01	01	10	03	10	03	03	02	15	05	01	10	10	01	10
أعمال الخرس	أعمال الدهانات	خزانات المياه التدفق والسفلي	مضخات المياه	الأسلاك الخشبية	القطع الصحية وكراسي الحمامات	الخطافات ومخارج المياه	وحدات الإضاءة	الغواش	أعمال الألمنيوم	أعمال التزيين سيراميك	أعمال العزل الحراري والمائي	العكزل الإنشائي	خدمة الصيانة للمقاعد البيع	المصاعد



للاستفسار والتواصل

0565080844 - 0504401102

الرياض - القيروان - طريق الأمير محمد بن سعد

0504220321 info@rabatgroup.com www.rabatgroup.com rabat.realestate

مزادات عقارية

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

3 فرص عقارية بمزاد «صفوة جدة»



تعلن شركة تتممة العقارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» عن إقامة مزاد «صفوة جدة» إلكترونياً وذلك من يوم السبت 21 فبراير 2026 الموافق 4 رمضان 1447هـ الساعة 10:00 صباحاً إلى يوم الاثنين 24 فبراير 2026 الموافق 6 رمضان 1447هـ الساعة 10:00 مساءً عبر منصة السعودية للمزادات.

يستعرض المزاد 3 فرص عقارية فريدة في مواقع استثنائية بجدة عروس البحر، تتمثل في: **العقار الأول:** مجمع سكني بحي الروضة بمساحة 3376.74م في منطقة حيوية بالقرب من طريق المدينة المنورة وطريق الأمير محمد الفيصل.

العقار الثاني: مجمع سكني بحي مشرفة بمساحة 9400م في منطقة حيوية بالقرب من طريق فلسطين وطريق الأمير ماجد وطريق الملك فهد.

العقار الثالث: أرض خام بحي المنارات بمساحة 158,355,13م بموقع مميز شمال جدة

على طريق المدينة المنورة. حيث تتوفر عقارات مزاد «صفوة جدة» بمواقع مميزة في أحياء حيوية بالقرب من أبرز المشاريع والخدمات النوعية مما يجعلها وجهة استراتيجية للمطورين العقاريين والمستثمرين.

ويعتبر المزاد فرصة جاذبة للباحثين عن الفرص الاستثمارية الواعدة، كما ترحب شركة تتممة العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على **05505886844 - 0550592320**

اضغط هنا واقرأ المزيد

19 فرصة عقارية بمزاد «شموس الشرقية»



تعلن شركة حمد السعدون العقارية وبإشراف من مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد «شموس الشرقية» حيث يقام المزاد إلكترونياً ويبدأ يوم الخميس الموافق 2026/02/12 الساعة 11:00 صباحاً وينتهي يوم الاثنين الموافق 2026/02/16 بين الساعة 05:30 م إلى الساعة 08:30 م.

يعرض المزاد 19 فرصة عقارية مميزة ونادرة في مواقع استراتيجية وإستثنائية ومميزة في أهم المدن كالدمام والخبر والجبيل والقطيف في أحياء راقية ومميزة بمساحات متعددة ومختلفة عبارة عن (أراضي تجارية وسكنية - عمائر - شقق سكنية -) حيث تقع على أهم الطرق والشوارع والأحياء الحيوية والكبيرة والمميزة وعلى شاطئ البحر مباشرة . وتتميز بقربها من أبرز المشاريع والخدمات

النوعية بالمنطقة الشرقية مما يجعلها وجهة استراتيجية وإستثنائية ومميزة ومثالية. ويعتبر المزاد فرصة جاذبة ومغرية للباحثين والراغبين عن الفرص الاستثمارية الواعدة، كما ترحب شركة حمد السعدون العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على **0562411116 - 0562411119**

طرح جوهريتين عقاريتين في مزاد «نخبة العاصمة»



مسورة في حي العارض، بمساحة 30 ألف متر مربع، وبواجهتين شرقية وغربية. يعد المزاد فرصة مثالية للباحثين عن الفرص العقارية الواعدة، حيث تتميز بمواقعها الاستراتيجية، حيث تطل مباشرة على طريق أبي بكر الصديق، وطريق جبل أزيد، وطريق الملك فهد، وبالقرب من مطار الملك خالد الدولي، وطريق الملك سلمان بن عبدالعزيز، وترحب وكالة شرق أبها للمزادات العقارية، بالتواصل والاستفسار من خلال الأرقام **0504746662 - 0504885955**.

اضغط هنا واقرأ المزيد

تعلن وكالة شرق أبها للمزادات العقارية، وتحت إشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، وبقرار من محكمة التنفيذ، وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد «نخبة العاصمة» الإلكتروني، يبدأ المزاد يوم 18 فبراير 2026 في الساعة الواحدة مساءً، وينتهي في 23 فبراير 2026 ما بين الساعة العاشرة والعاشرة والنصف مساءً، عبر منصة سومتك للمزادات.

يطرح المزاد جوهريتين عقاريتين في مدينة الرياض، حيث يتكون العقار الأول من أرض خام في حي العارض بمساحة 230.550 متر مربع، وبواجهة شمالية شرقية، والعقار الثاني من أرض

مزاد «ضرماء الرياض» يطرح 138 فرصة عقارية سكنية مطورة



تعلن شركة دار القياس للمزادات، عن إقامة مزاد «نواحي المملكة - ضرماء» العلني الهجين بمنطقة الرياض تحديداً في محافظة ضرماء، وذلك بمشيئة الله يوم الأربعاء 11 فبراير 2026م الموافق 23 شعبان 1447هـ، في تمام الساعة الرابعة مساءً، حضورياً في قاعة احتفالات بلدية محافظة ضرماء، وإلكترونياً عبر المنصة السعودية للمزادات. يطرح المزاد 138 أرضاً سكنية تقع ضمن مخطط الهدا بمحافظة ضرماء - منطقة الرياض، ضمن نطاق سكني يشهد نموًا عمرانيًا متدرجًا، وتتميز بقربها من الخدمات المتكاملة ومشروع القدية النوعي، إضافة إلى ارتباطها بالماور الرئيسية المؤدية إلى مدينة الرياض.

ويمثل «نواحي المملكة - ضرماء» فرصة تطوير سكنية واعدة، بفضل مواقعها وتكامل مخططها وعدد قطعها، ما يجعلها خيارًا مناسبًا للراغبين في التملك

والمطورين والمستثمرين الباحثين عن أصول عقارية ذات جدوى عالية وقيمة مستقبلية مستقرة.

يُعد المزاد إحدى الفرص الاستثمارية المميزة في منطقة الرياض، كما ترحب شركة دار القياس للمزادات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على:

920011513 - 0580783660 - 0538666516
info@daralqias.com
auctions.daralqias.com

إجمالي التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من شركات التمويل بلغ 219 مليون ريال

إجمالي التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من المصارف بلغ 5.55 مليار ريال

تمويلات ديسمبر الماضي

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

توقيع 111.6 ألف عقد.. والفلل تتصدر

83 مليار ريال تمويلات عقارية للأفراد في 2025



التمويل العقاري خلال 2025

● 80.42 مليار ريال (انخفاض 10.6 مليار ريال)
● 108.8 ألف عقد ممول، تراجع 11.04%

التمويل من المصارف

● تراجع بنسبة 11.42% مقارنة بـ 2024
● 82.9 مليار ريال في 2025 مقابل 93.6 مليار ريال في 2024
● انخفاض عدد العقود بنسبة 11% (نحو 13.74 ألف عقد)
● إجمالي العقود الممولة: 111.6 ألف عقد في 2025 مقابل 125.32 ألف عقد في 2024

مقارنة بالعام السابق. وقد حافظ التمويل الخاص بالفلل على النصيب الأكبر من إجمالي التمويل. ويذكر أن عام 2024 كان استثنائيًا حيث شهد ارتفاعًا في حجم التمويل السكني بنسبة 15.88%، وبلغت قيمة التمويل الإجمالية 93.63 مليار ريال، مقارنة بـ 80.8 مليار ريال في 2023، مع زيادة ملحوظة في عدد العقود.

تطور التمويل العقاري

شهد تمويل الفلل ارتفاعًا مستمرًا حتى عام 2021، حيث بلغ ذروته بـ 96.19 مليار ريال، ثم بدأ في التراجع تدريجيًا ليصل إلى 51.44 مليار ريال في 2025. في المقابل، شهد تمويل الشقق ارتفاعًا متواصلًا حتى عام 2024، حيث بلغ 28.09 مليار ريال، قبل أن ينخفض إلى 24.3 مليار ريال في 2025. أما تمويل الأراضي، فقد سجل ارتفاعًا كبيرًا في 2020 بقيمة 35.61 مليار ريال، ثم تراجع إلى حوالي 4.7 مليار ريال في 2025، مع استقرار نسبي في السنوات الأخيرة. على جانب آخر، أظهرت بيانات شركات التمويل تراجعًا مطردًا في حجم التمويل السكني الجديد خلال السنوات الماضية، ليصل إلى أدنى مستوى في 7 سنوات خلال 2025.

تمويلات بقيمة 344 مليون ريال لشراء الأراضي خلال عام 2025. كما شهد عدد العقود التي مولتها شركات التمويل تراجعًا بنسبة 7.61%، حيث بلغ 2.793 ألف عقد مقابل 3.02 ألف عقد في العام السابق.

شهر نوفمبر الأقل تمويلًا

وكان شهر نوفمبر 2025 الأقل قيمة للتمويل العقاري الجديد من المصارف، حيث بلغ التمويل 4.47 مليار ريال، مسجلًا أدنى مستوياته منذ أكثر من عامين ونصف.

أما في ديسمبر 2025، فقد انخفض حجم التمويل المقدم من المصارف إلى 5.55 مليار ريال، مقابل 11.94 مليار ريال في ديسمبر 2024، بتراجع تجاوز 53.5%. كما تراجع عدد العقود في ديسمبر إلى 7.61 ألف عقد مقابل 15.3 ألف عقد في ديسمبر 2024، وهو التمويل المقدم من شركات التمويل في ديسمبر 2025 إلى 219 مليون ريال، بانخفاض نسبته 6.8% مقارنة بشهر ديسمبر 2024، مع تراجع طفيف في عدد العقود.

متوسط قيمة التمويل العقاري

انخفض متوسط قيمة التمويل العقاري الجديد خلال 2025 بنسبة 1%، ليبلغ 739 ألف ريال لكل تمويل

المقدم من جانبها تراجعًا بنسبة 11.65%، أي انخفاضًا بمقدار 10.6 مليار ريال ليصل إلى 80.42 مليار ريال خلال 2025، مقارنة بـ 91.02 مليار ريال في 2024.

كما انخفض عدد العقود الممولة من المصارف بنسبة 11.04%، إذ بلغ 108.8 ألف عقد مقابل 122.30 ألف عقد في العام السابق.

وتوزعت تسهيلات التمويل بشكل رئيسي على شراء الفلل السكنية التي استحوذت على الحصة الأكبر بقيمة 51.44 مليار ريال خلال 2025، أي نحو 64% من إجمالي التمويل البنكي. وجاءت الشقق السكنية في المرتبة الثانية بقيمة 24.3 مليار ريال، فيما حصلت الأراضي على تمويل بقيمة 4.67 مليار ريال.

تراجع محدود في شركات التمويل

على صعيد شركات التمويل غير المصرفية، انخفض حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد بنسبة 3.5%، ليصل إلى 2.48 مليار ريال في 2025، مقابل 2.57 مليار ريال في 2024، وهو أدنى مستوى في سبع سنوات.

وقدمت تسهيلات بقيمة 1.276 مليار ريال لشراء الشقق، و867 مليون ريال لشراء الفلل، إلى جانب

الرياض - عبدالرحمن آل فاهدة

شهد حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد في المملكة العربية السعودية خلال عام 2025 تراجعًا بنسبة 11.42% مقارنة بالعام السابق، وذلك استنادًا إلى بيانات البنك المركزي السعودي (ساما)، حيث انخفضت قيمة التمويل السكني الجديد للأفراد بمقدار 10.7 مليار ريال عن قيمتها في 2024. وبلغ إجمالي قيمة التمويل السكني الجديد المقدم للأفراد خلال 2025، من المصارف وشركات التمويل، حوالي 82.9 مليار ريال، مقارنة بـ 93.6 مليار ريال خلال 2024.

كما تراجعت أعداد العقود التي تم تمويلها خلال العام بنحو 11%، بما يعادل انخفاضًا في 13.74 ألف عقد، ليصل إجمالي العقود الممولة إلى 111.6 ألف عقد في 2025، مقابل 125.32 ألف عقد في العام السابق.

التمويل العقاري من المصارف

تركز التمويل العقاري السكني الجديد في السعودية بشكل رئيسي على المصارف، حيث سجل التمويل

نطاقات تملك
الأجانب

موعد الإعلان
الربع الأول من
عام 2026

آلية النطاقات
وثيقة تضمن خرائط
دقيقة للمناطق

المناطق المستهدفة
الرياض، جدة، مكة المكرمة، المدينة المنورة.

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

«عقود مشمولة» تضبط «الإيجار» وتحفظ الحقوق

الرياض - صفاء السعود

تسعى الهيئة العامة للعقار إلى تنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر من خلال مجموعة من القرارات والضوابط التي تشمل أنواع العقود المشمولة، وآلية تحديد قيمة الإيجار، وإجراءات تسجيل العقود في شبكة «إيجار».

أولاً: أنواع العقود المشمولة

يشمل قرار ضبط العلاقة الإيجارية جميع العقود السكنية والتجارية، باستثناء الاستخدامات الزراعية والصناعية التي تدرج تحت العقود التجارية ولا تخضع للاشتراطات المرتبطة بضبط العلاقة الإيجارية. ويهدف هذا القرار إلى توحيد الإطار التنظيمي للعقود وضمان وضوح الالتزامات بين الأطراف

ثانياً: آلية تحديد ورفع قيمة الإيجار

يتم تثبيت قيمة الأجرة الإجمالية لعقود إيجار العقارات السكنية والتجارية داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض وفقاً للقيمة الإجمالية لأخر عقد إيجار مسجل للعقار المؤجر مسبقاً. أما العقارات التي لم يسبق تأجيرها، فتُحدد قيمة الأجرة وفق ما يتم الاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر، بما يحقق مرونة في التفاوض ويحافظ على استقرار السوق.

ثالثاً: إجراءات تسجيل العقد

يلتزم المؤجر بتسجيل عقد الإيجار في شبكة «إيجار»، كما يحق للمستأجر التقدم بطلب التسجيل في حال عدم قيام المؤجر بذلك. ويُمنح الطرف الآخر مدة تصل إلى 60 يوماً من تاريخ الإشعار للتقدم بالاعتراض، وفي حال عدم الرد خلال هذه المدة تُعتمد بيانات العقد بشكل رسمي.

رابعاً: هل تتجدد العقود الإيجارية تلقائياً؟

تتجدد العقود الإيجارية تلقائياً ما لم يُخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل مدة لا تقل عن 60 يوماً من تاريخ انتهاء العقد. ويُعد هذا الإجراء

وسيلة لضمان استمرارية العلاقة التعاقدية وتفاذي النزاعات المفاجئة بين المؤجر والمستأجر.

خامساً: حالات الامتناع عن التجديد أو طلب الإخلاء

لا يجوز للمؤجر في مدينة الرياض الامتناع عن التجديد أو مطالبة المستأجر بالإخلاء إلا في حالات محددة، تشمل:

تخلف المستأجر عن السداد.

وجود عيوب هيكلية تؤثر على سلامة العقار أو السكان وفق تقرير معتمد.

رغبة المؤجر أو أحد أقاربه من الدرجة الأولى في الاستخدام الشخصي للعقار السكني.

سادساً: العقوبات على مخالفة الأحكام النظامية

تُفرض غرامة مالية على كل من يخالف الأحكام الخاصة بضبط العلاقة الإيجارية، على ألا تتجاوز قيمة أجرة 12 شهراً للوحدة العقارية محل التعاقد، مع إلزام المخالف بتصحيح الوضع وتعويض المتضرر، بما يعزز الالتزام النظامي ويحد من المخالفات في السوق العقاري.

بدءاً من يناير المقبل

إلزام المقاولين بالاعتماد الفني المسبق

الرياض - أروى القحطاني

ألزم مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض منفذي أعمال البنية التحتية بالحصول على الاعتماد الفني المسبق، ابتداءً من شهر يناير 2027م، ضمن برنامج «أصول»، وفي إطار جهوده الرامية إلى رفع كفاءة وموثوقية تنفيذ المشاريع، وتعزيز الالتزام بمعايير الجودة والسلامة والبيئة في مدينة الرياض.

تحسين جودة المشاريع

وأوضح المركز أن الاعتماد الفني المسبق يهدف إلى رفع تنافسية القطاع، من خلال

تطبيق معايير واضحة تضمن توافق قدرات منفذي الأعمال مع طبيعة وحجم المشاريع، بما يساهم في تحسين جودة التنفيذ والحد من المخاطر التشغيلية والتنظيمية. ويبيّن أن الاعتماد الفني سيكون شرطاً إلزامياً لمزاولة أعمال البنية التحتية ابتداءً من 1 يناير 2027م، ضمن مسار تمهيدي يهدف إلى تمكين السوق من الاستعداد والامتثال للمتطلبات الجديدة.

آلية احتساب درجات الاعتماد الفني

حُصص 55% للفدرات الفنية والتشغيلية، وتشمل الموارد البشرية، والجاهزية التشغيلية، وإدارة الجودة والسلامة.

25% للاستقرار المالي، بما يشمل السيولة ونسب الالتزامات وقدرة المنشأة على الاستمرارية المالية.

20% لسجل الخبرة المهنية، الذي يتضمن سنوات الخبرة، وعدد المشاريع المنفذة، وحجم الأعمال، ومستوى الأداء في إغلاق التصاريح.

ويبيّن المركز أن هذه المبادرة تأتي ضمن برنامج «أصول»، الذي يضم مجموعة من المبادرات التحولية الهادفة إلى تطوير منظومة البنية التحتية في منطقة الرياض، ورفع مستوى التنسيق بين الجهات ذات العلاقة، وتحسين جودة الأعمال.



خلال الأشهر الثلاثة الماضية، في إطار خطة تشغيلية تهدف للارتقاء بجودة الحياة وتحسين المشهد الحضري.

نفذت بلدية اللاهية التابعة لأمانة المنطقة الشرقية حملات ميدانية مكثفة أسفرت عن رفع 2,165 طنًا من المخلفات والأنقاض

تحسين المشهد الحضري

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

نمو اقتصاديات القطاع العقاري تُزيد نسبة توطين الوظائف



توطين
الوظائف

مساهمة القطاع العقاري خلال الربع الثالث 2025

نشاط السوق المالية العقارية

ارتفاع قيمة تعاملات شركات إدارة وتطوير العقارات: +3.7% (20.5 مليار ريال)

نسبة السعوديين
العاملين في القطاع:

54.4%

(نهاية الربع الثالث 2025)

14.1%

من إجمالي الناتج المحلي
الإجمالي

26.7%

من الناتج المحلي
الخاص غير النفطي

الرياض - عبدالرحمن آل فاهدة

شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تعزيزاً ملموساً لمساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، حيث بلغت نسبته 26.7% من إجمالي الناتج الخاص غير النفطي خلال الربع الثالث من عام 2025، بحسب تقرير حديث صادر عن الهيئة العامة للعقار.

هذا النمو يعكس الدور الحيوي الذي يلعبه القطاع في دعم استراتيجية تنويع النفط، مدعوماً بانتعاش مستمر في

المشاريع الإنشائية والتطويرية التي تشهدها مختلف مناطق المملكة. كما أن مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي الإجمالي وصلت إلى 14.1% في ذات الفترة، مما يؤكد على أهميته الاقتصادية المتصاعدة.

نجاح توطين الوظائف

شهدت برامج التوطين في القطاع العقاري قفزة نوعية، حيث ارتفعت نسبة السعوديين العاملين فيه إلى 54.4% بنهاية الربع الثالث 2025، مقارنة بالفترة السابقة. هذا الإنجاز يعكس نجاح السياسات الحكومية الداعمة لتمكين رأس

المال البشري الوطني وتعزيز مشاركته في القطاعات الاقتصادية الحيوية، وهو ما يعزز فرص العمل ويقلص معدلات البطالة بين الشباب السعودي.

في سوق التداول المالي، أظهرت شركات إدارة وتطوير العقارات ارتفاعاً في قيمة تعاملاتها بنسبة 3.7% لتصل إلى 20.5 مليار ريال خلال الربع الثالث، بينما شهدت صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITS) تراجعاً في قيمة تعاملاتها بنسبة 14.6%.

تصحيح في أسعار العقارات

استجابت أسعار العقارات لتباطؤ

السيولة التمويلية، حيث سجل الرقم القياسي لأسعار العقارات انخفاً ربعياً بنسبة 1.1% وسنوياً بنسبة 0.9%. كان الانخفاض الأبرز في أسعار الفلل التي انخفضت بنسبة 2.5% خلال نفس الفترة.

شهد سوق العمل العقاري تحولات ملحوظة، إذ انخفض إجمالي عدد العاملين بنسبة طفيفة 0.4% على أساس ربعي، مع تراجع حاد في الأنشطة العقارية التقليدية بنسبة 29.8% سنوياً، في مقابل نمو ملموس وصل إلى 14.8% في

قطاع التشييد والإنشاءات. استمر الرقم القياسي لأسعار المستهلك في مجال الإيجارات في الارتفاع خلال سبتمبر 2025، مدفوعاً بزيادة الإيجارات الفعلية والتقديرية للسكن، لاسيما في المدن الكبرى. يظهر تقرير الهيئة العامة للعقار أن القطاع العقاري السعودي لا يزال من الركائز الأساسية في دفع النمو الاقتصادي، مع مساهمة متزايدة وتوطين ناجح للوظائف، على الرغم من التحديات التي يشهدها السوق من حيث الأسعار وتوزيع فرص العمل.

مليارات ريال، إلى جانب ترسية أكثر من 350 فرصة استثمارية؛ خلال العام الماضي، وذلك لدعم مسارات التنمية الحضرية المستدامة.

وقعت أمانة الشرقية عقوداً استثمارية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية «فرص»، بإجمالي تكلفة تنفيذ تجاوزت 9

«فرص» بقيمة 9 مليارات ريال

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

بحضور استثنائي ونوعي

«المنتدى السعودي للإعلام» يدخل موسوعة «غينيس» القياسية



الرياض - رؤى السندي

في إنجاز دولي غير مسبوق يعكس المكانة المتنامية للمملكة كوجهة عالمية لصناعة المحتوى، اختتم معالي وزير الإعلام الأستاذ سلمان بن يوسف الدوسري أعمال «المنتدى السعودي للإعلام» في نسخته الخامسة، التي أقيمت تحت شعار «الإعلام في عالم يتشكل»، وقد سجل المنتدى رقماً قياسياً عالمياً بدخوله موسوعة «غينيس» للأرقام القياسية، بعد أن حقق حضوراً استثنائياً تجاوز 65,603 زوار، ليتحول

الحدث إلى أكبر تظاهرة إعلامية دولية من نوعها.

منصة عالمية وعمل مؤسسي مستدام
أكد رئيس المنتدى الأستاذ محمد بن فهد الحارثي أن هذا النجاح هو ثمرة دعم القيادة الرشيدة، مشيراً إلى أن النسخة الخامسة شهدت مشاركة 300 متحدث من مختلف دول العالم، فيما ضم معرض مستقبل الإعلام «فومكس» أكثر من 250 شركة استعرضت أحدث تقنيات الإنتاج والذكاء الاصطناعي، وكشف الحارثي عن تحول المنتدى إلى عمل مؤسسي مستدام

عبر مبادرات نوعية تشمل:

- مركز الابتكار الإعلامي لدعم التطور التقني.
- مبادرة «نمو» لتمكين رواد الأعمال في القطاع.
- برنامج «سفراء الإعلام» لاكتشاف المواهب الجامعية.

تتويج المبدعين وجوائز التميز

شهد الحفل الختامي توزيع جوائز المنتدى بمساراتها المتنوعة، حيث كُرم الفائزون الذين أثروا المشهد الإعلامي بإبداعاتهم، ومن أبرزهم:

جائزة المنافس العالمي: معالي الدكتور عبدالله الربيعة.

شخصية العام الإعلامية: الدكتور حسين نجار، تقديراً لمسيرته الحافلة. المسارات الصحفية: فوز خالد البحر (التقرير الصحفي)، وعبدالهادي جبتور (الحوار الصحفي)، والدكتور محمد الرميحي (العمود الصحفي).

الإعلام المرئي والمسموع: حصد برنامج «رشيد شو» (المغرب) جائزة البرامج الاجتماعية، ونالت وزارة الثقافة جائزة البودكاست عن برنامج «1949».

الاحتفاء بالمناسبات الوطنية

وفي مسارات الإبداع الوطني، فاز صندوق التنمية السياحي بجائزة أفضل عمل لليوم الوطني عن حملة «وش سمعت عن السعودية؟»، ونالت وزارة الدفاع جائزة يوم التأسيس عن فيلم «العوجا»، بينما حصد حساب «رؤية 2030» جائزة يوم العَلَم. اختتم المنتدى أعماله بالتقاط الصور التذكارية مع معالي وزير الإعلام، الذي كرم الشركاء والرعاة الذين ساهموا في إنجاح هذا الكرنفال الذي وضع الإعلام السعودي في قلب التحولات العالمية.

18 توصية استراتيجية ترسم مستقبل العقار العالمي

الرياض - يارا الدخيل

بـ «رؤية طموحة» تعكس نضج التجربة العقارية السعودية، أصدر منتدى مستقبل العقار، الذي عُقد تحت شعار «أفاق تتسع وعقارات تزدهر» برعاية معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل 18 توصية جوهرية وضعت المملكة في قلب صناعة القرار العقاري العالمي.

توصيات مخرجات المنتدى

تطوير التشريعات:

ضرورة مواصلة تحديث الأنظمة لتحقيق التوازن بين حماية السوق وتمكين النمو، مع الإشادة بـ «النظام المحدث لتملك غير السعوديين» كتحول نوعي لجذب الاستثمار العالمي.



التحول الرقمي والتقني:

تفعيل دور الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات لرفع الكفاءة التشغيلية، وتعزيز الشفافية في إدارة السوق.

الاستدامة وجودة الحياة:

دمج معايير الاستدامة البيئية في

التطوير العقاري، واعتماد تخطيط حضري يضع «الإنسان» في قلب التنمية لتحسين جودة الحياة.

الابتكار التمويلي:

تحفيز نماذج التمويل الحديثة مثل «التميز العقاري»، والمساهمات العقارية،

والبيع على الخارطة لتعميق السوق العقاري الرقمي.

الاستثمار البشري:

تطوير الكفاءات الوطنية المتخصصة لمواكبة التحولات المتسارعة في صناعة القرار العقاري.

أرقام قياسية وصفقات مليارية

لم يكن المنتدى مجرد منصة للحوار، بل كان محركاً اقتصادياً بامتياز؛ حيث شهد حضور 10 آلاف مشارك من 140 دولة، واستقطب أكثر من 300 خبير، كما توجت الفعاليات بتوقيع أكثر من 80 اتفاقية ومذكرة تفاهم نوعية، استهدفت إطلاق مشاريع استثمارية وتطوير البيئة التنظيمية والتقنية للقطاع.

المملكة كمرجعية دولية

أكد البيان الختامي أن سريان الأنظمة الجديدة يرسخ موقع المملكة كـ «منصة عالمية» تُصاغ فيها السياسات وتُختبر فيها النماذج التنظيمية، مشدداً على أهمية بناء سوق قائم على البيانات والمؤشرات لتحقيق التوازن بين العرض والطلب. كما نوه المنتدى بدور «جائزة التميز العقاري» في ترسيخ معايير الجودة والابتكار وتحفيز التنافس الإيجابي.

تطلعات 2027

وفي ختام التقرير، أعلن المنتدى عن انطلاق نسخته السادسة في الفترة من 18 حتى 20 يناير 2027م، استمراراً لمسيرة الحوار وصناعة الأثر، مع فتح باب التسجيل في جائزة التميز العقاري لنسختها القادمة.

ومبادراته في توظيف أكثر من 562 ألف مواطن ومواطنة في منشآت القطاع الخاص، مسجلاً بذلك نموًا بنسبة 29% مقارنة بعام 2024.

أعلن صندوق تنمية الموارد البشرية، تحقيقه أرقامًا قياسية غير مسبوقة في دعم التوظيف والتدريب خلال عام 2025، حيث أسهمت برامج الصندوق

ارتفاع معدل التوظيف في 2025

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

الاستراتيجية الوطنية للتخصيص

تنافس جديد للاستثمار في القطاعين العقاري والبلدي

الرياض - محمد جاموس

تدخل السوق العقارية في المملكة مرحلة تاريخية ومفصلية مع تسارع تنفيذ «الاستراتيجية الوطنية للتخصيص»، هذه الاستراتيجية لم تعد مجرد برنامج إداري أو مالي عابر، بل هي مشروع اقتصادي متكامل يعيد صياغة العلاقة بين الدولة والقطاع الخاص، واضعةً القطاع العقاري في قلب عملية التحول الوطني الشامل، ومع تحول الحكومة من دور المالك والمشغل إلى دور المنظم والمحفز، تتبدل طبيعة الأصول العقارية من مجرد منشآت جامدة إلى أدوات استثمارية فاعلة تقود النمو وتستقطب رؤوس الأموال العالمية والمحلية.

العقار ركيزة أساسية لنجاح «التخصيص»
تؤكد الاستراتيجية الوطنية للتخصيص أن نجاح الخخصة في مختلف القطاعات يبدأ من العقار. فمع استهداف 18 قطاعاً حيوياً، يتقاطع عدد كبير منها مباشرة مع التطوير العقاري سواء من خلال بناء الأصول أو إدارتها. هذا التقاطع يجعل القطاع العقاري من أكبر المستفيدين والممكنات في آن واحد لتحقيق أهداف التحول. وتؤدي الشراكة بين القطاعين العام والخاص إلى ضخ فرص استثمارية ضخمة تعتمد على الأرض والبنية التحتية، مما يدفع المطورين العقاريين للانتقال نحو نماذج أكثر استدامة تعتمد على التشغيل طويل الأجل والعوائد المتكررة.

القطاع البلدي.. بوابة الفرص الكبرى
يعد قطاع البلديات والخدمات أحد أبرز محركات التأثير العقاري ضمن الاستراتيجية الجديدة، إن تحويل الخدمات البلدية للقطاع الخاص لا يهدف فقط لتحسين الكفاءة، بل يخلق سوقاً جديدة لإدارة المرافق الحضرية مثل الحدائق، الساحات، ومواقف السيارات، هذا التحول يعزز مفهوم «العقار التشغيلي»، حيث تتحول الأصول العامة إلى مشاريع مدررة

للدخل عبر عقود شراكة طويلة الأمد، مما يعكس إيجاباً على شركات إدارة الأملاك ويمنح المدن مصادر تمويل ذاتية تساهم في رفع جودة حياة السكان. **شراكات مستدامة ومضاعفة للقيمة**
شهد قطاع الإسكان نقلة نوعية عبر الانتقال من الدعم الحكومي المباشر إلى نموذج تشاركي يوسع دور المطور العقاري كشريك استثماري. فإسناد تطوير البنية التحتية للقطاع الخاص يخفف العبء عن الميزانية العامة ويسرع وتيرة التطوير العمراني. وبالتوازي، يشكل تخصيص قطاعات النقل واللوجستيات (مطارات، موانئ، سكك حديدية) نقطة تحول كبرى تعيد تشكيل الخريطة العقارية المحيطة بها، مما يرفع الطلب على العقارات اللوجستية والمستودعات ويزيد القيمة السوقية للأراضي المجاورة لمحطات النقل.

التخصيص والتحول العقاري

90

عقدًا: جرى توقيعها بين نقل ملكية وشراكة (PPP).

800

مليار ريال: القيمة الإجمالية للاستثمارات المعتمدة.

200+

مشروع معتمد في مختلف القطاعات.

5

برامج تنفيذية للاستراتيجية

145

فرصة: استثمارية ذات أولوية جرى تحديدها لبدء التنفيذ.



أصول التخصيص وأثر السيولة على السوق

«العقارات المؤسسية» ذات الدخل المستقر، وهي أصول جاذبة لصناديق الاستثمار العقاري (الريت). ومن المتوقع أن يساهم ضخ استثمارات رأسمالية من القطاع الخاص تُقدر بنحو 240 مليار

يفتح التخصيص المجال أمام القطاع الخاص لبناء وتشغيل المستشفيات والمدارس، مما يخلق نوعاً جديداً من

ريال في تنشيط السوق بشكل كامل، وتحفيز التمويل العقاري، ورفع مستوى الاحترافية في إدارة المخاطر والتخطيط طويل الأجل.

منجزات المركز الوطني للتخصيص

مع صدور موافقة مجلس الوزراء على الاستراتيجية في نوفمبر 2025، انتقل البرنامج من مرحلة التأسيس إلى التنفيذ الفعلي. وقد حقق المركز الوطني للتخصيص منذ انطلاقه منجزات لافتة، شملت استحداث أكثر من 200 مشروع معتمد باستثمارات إجمالية تصل إلى 800 مليار ريال، وتوقيع ما يقارب 90 عقداً في قطاعات متنوعة. وتستهدف الاستراتيجية الحالية 145 فرصة ذات أولوية تمثل فرصاً استثمارية جاذبة، تهدف في مجملها إلى رفع كفاءة البنية التحتية والوصول بالخدمات العامة في المملكة إلى مستويات عالمية.

مزايا الترميز العقاري

يفتح باب الاستثمار العقاري للجمع وبمبالغ بسيطة.

يقلل التكاليف ويزيد الشفافية باستخدام «البلوك تشين».

يسهل بيع وشراء الأجزاء الرمزية للعقار بسرعة وأمان.

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

«الترميز العقاري»
تقنيات جديدة لتسهيل الأصول الجامدة

” في خضم مواصلة المملكة ريادتها العالمية في صياغة مستقبل العقار، يبرز «الترميز العقاري» كتحول هيكلي يعيد تعريف مفهوم الملكية والتمويل، ومن خلال تحويل الأصول الضخمة إلى وحدات رقمية، يفتح السجل العقاري آفاقاً غير مسبوقة لصغار المستثمرين، معززاً سيولة السوق وموثوقيته عبر «البلوك تشين»، ليجعل من العقار استثماراً مرناً يتجاوز عوائق القيمة والمكان

استطلاع: عبدالله الصليح

يزيد اليحيا: الأصول المرقزة ترتبط
بالسجلات العقارية الرسمية

حيث يعتمد نموذج البيئة التجريبية (Sandbox) لتمكين شركات التقنية العقارية والممولين من اختبار نماذج الترميز والبيع الجزئي وحلول التمويل ضمن بيئة منظمة وأمنة، ويأتي هذا التوجه ضمن نموذج عمل يركز على الشراكة مع القطاع الخاص، والتكامل مع الجهات التنظيمية، دون استهداف مباشر للأفراد.

وأبان اليحيا أن هذا التحول يتم ضمن إطار تنظيمي حكومي واضح، حيث ترتبط الأصول المرقزة بالسجلات العقارية الرسمية، بما يضمن موثوقية الملكية وحماية الحقوق ورفع مستوى الشفافية، فالنجاح في الترميز لا يقوم على التقنية وحدها، بل على وجود مرجعية موحدة وموثوقة للبيانات، وهو الدور الذي يؤديه السجل العقاري، من خلال:

المرحلة الأولى: في نوفمبر 2025م بدء أعمال البيئة التجريبية من خلال 9 شركات. المرحلة الثانية: الربع الثاني 2026م - بناء الركائز الأساسية لتوسيع نطاق المشاركة من خلال تجربة المستثمر والاستثمارات الدولية. المرحلة الثالثة: تبدأ في الربع الثالث 2026م، تأسيس بنية رقمية للعقار مدعومة بتقنيات البلوك تشين لدعم التملك والنقل والاستثمار.

أكد الأستاذ يزيد اليحيا، المتحدث الرسمي للسجل العقاري، أن الترميز العقاري هو أحد النماذج الحديثة للاستثمار في القطاع العقاري، ويهدف إلى تمكين الاستثمار بحصص صغيرة تمكن صغار المستثمرين من الدخول في استثمارات عقارية ذات أصول ضخمة، بالإضافة إلى وجود منظومة موثوقة لحماية المستثمرين، وتعتبر المملكة أول دولة تعمل على إطار تنظيمي للترميز.

وأوضح اليحيا أن الترميز العقاري يُعد تحدياً جوهرياً لطالما واجه الاستثمار العقاري، والمتمثل في ضخامة قيمة الأصول وصعوبة تجزئتها، وأشار إلى أن من خلال تحويل الأصول العقارية إلى وحدات رقمية صغيرة قابلة للتداول، يصبح بالإمكان البيع الجزئي، وتوسيع قاعدة المستثمرين، وزيادة سيولة السوق، وتسريع التمويل العقاري.

وأضاف المتحدث الرسمي للسجل العقاري، أن هذا التحول يفتح المجال أمام نماذج جديدة مثل الأسواق الثانوية، منوهاً إلى إمكانية استخدام الأصول المرقزة مستقبلاً كضمان مالي، بما يعزز الاستثمار الدولي والمحلي للقطاع العقاري. وعن دور السجل العقاري في هذا التحول قال اليحيا: «السجل العقاري يعمل كعمد للسوق،

تحويل أصل العقار الجامد إلى لغة رقمية سائلة

التنظيم والحوكمة

الأصول الضخمة تحت الضوء الأبراج والمراكز التجارية لن تتضرر من الترميز، بل ستخضع لاختبار جديد في سوق مُرقز:

- الأصول القوية ستزداد طلباً
- الأصول الضعيفة ستتكشف سريعاً
- التقييمات المبالغ فيها لن تصمد

إذن، الترميز لا يجلب العقار بل يعكسه كما هو أمام الجميع، الترميز العقاري يضع الجهات التمويلية أمام سؤال مباشر:

هل نبقى ممولين تقليديين؟ أم نتحول إلى شركاء في الهيكلة الرقمية للأصول؟
البنوك التي تطوّر نماذج تمويل مرنة وتفهم الأصول المرقزة وتشارك في إدارتها وحفظها ستبقى في قلب المشهد، أما من يكتفي بالمراقبة

فقد يجد نفسه خارج اللعبة.

الترميز العقاري ليس بدعة تقنية ولا تهديداً للعقار التقليدي، بل هو تطوّر طبيعي في هيكلة الاستثمار، نجاحه لا يعتمد على التقنية، بل على جودة الأصل ووضوح التنظيم وصدق السوق.

وفي النهاية..

العقار سيبقى عقاراً، لكن من لا يتحدث لغته الرقمية قد لا يُسمع صوته في السوق القادم.

الرئيس التنفيذي لحاضنة المساكن

العبودي بن عبدالله

لطالما عُرف العقار بأنه أصل ثقيل الحركة طويل النفس لا يفتح أبوابه إلا لرؤوس الأموال الكبيرة، ولا يمنح سيولته إلا عند البيع أو التخارج الكامل؛ لكن هذا المفهوم بدأ يتغيّر بهدوء، ثم بسرعة.

نحن اليوم أمام تحول اسمه الترميز العقاري..

تحول لا يغيّر شكل العقار، بل يعيد تعريف الملكية

نفسها؛ من أصل جامد

إلى أصل قابل للتداول.

عقار واحد.. برج واحد مركز تجاري واحد.. يمكن أن يتحول إلى آلاف الحصص الاستثمارية القابلة للتداول..

وهنا يحدث التحول

السيولة لم تعد مرتبطة بالبيع الكامل.. والتخارج لم يعد حدثاً نادراً..

والاستثمار لم يعد حكراً على الكبار.

العقار لم يتغيّر.. لكن طريق الوصول إليه تغيّر.

صغار المستثمرين.. من الهامش إلى قلب السوق..

لأول مرة يصبح بإمكان المستثمر الصغير أن:

- يمتلك حصة في أصل مدر للدخل.
- يشارك في أصول نوعية لم تكن متاحة سابقاً.
- يتوّع محفظته بدل رهنها في أصل واحد.

لكن الفرصة وحدها لا تكفي.. فالترميز العشوائي قد يصنع سؤواً سريع الحركة وضعيف الثقة.

والفرق بين ثورة حقيقية وفقاعة مؤقتة هو



الهيئة العامة للعقار، إلى جانب إطار واجهات مفتوحة يتيح تكامل شركات التقنية العقارية والبنوك والمطورين مباشرة مع أنظمة السجل العقاري.

تشمل مراحل التطويرية تسهيل ترميز العقارات وإتاحة تسجيل الأصول العقارية، وتمكين الشراء والبيع والاستثمار الجزئي في أطر خاضعة لإشراف

تطوير البنية الوطنية لترميز الأصول

العدد 330

السنة الثامنة عشر

الأحد 8 فبراير 2026



تحول نوعي.. واستثمار ذكي

أملاك - خاص

يمكنه تداول حصته الرقمية في أسواق ثانوية منظمة، ما يسرّع دورة رأس المال ويدعم تمويل المشاريع العقارية بكفاءة أعلى وتكلفة أقل.

استخدام تقنيات متقدمة لحماية الحقوق الفكرية كما يسهم الترميز في رفع مستوى الشفافية والحوكمة، عبر ربط الرموز الرقمية بالسجلات العقارية الرسمية، واستخدام تقنيات متقدمة تضمن تتبع الملكية وحماية الحقوق، وفي هذا الإطار، عملت شركة السجل العقاري على تطوير البنية التقنية ومواءمتها مع التحولات الرقمية، بما يعزز الثقة لدى المستثمرين المحليين والدوليين. وعلى المستوى الاقتصادي، يمثل الترميز أداة فعالة لجذب الاستثمارات وتنويع أدوات التمويل، حيث يتيح للمطورين الوصول إلى مصادر تمويل جديدة بعيداً عن القنوات التقليدية. كما يدعم مستهدفات رؤية السعودية 2030، من خلال تحويل القطاع العقاري إلى منصة استثمارية رقمية أكثر مرونة واستدامة. ورغم التحديات المرتبطة بالتشريعات والأمن السيبراني، فإن الخطوات التنظيمية التي تقودها الهيئة العامة للعقار، بما في ذلك نشر معايير الترميز مطلع 2026، تؤكد أن المملكة تمضي بثبات نحو بناء سوق عقاري رقمي متكامل. ومع هذا الزخم، يبدو الترميز العقاري ليس مجرد ابتكار تقني، بل ركيزة جديدة لمستقبل الاستثمار والاقتصاد الوطني.

يشهد القطاع العقاري العالمي تحولاً نوعياً مع صعود مفهوم «الترميز العقاري» كأحد أبرز ابتكارات الاقتصاد الرقمي، وفي المملكة العربية السعودية جاءت الانطلاقة من بوابة تنظيمية واضحة، بعدما أعلنت الهيئة العامة للعقار - برعاية معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل - إتمام أول عملية ترميز عقاري لصك ملكية بنجاح. خطوة لا تعكس فقط تقدماً تقنياً، بل تؤشر إلى تحول استراتيجي يعيد رسم خريطة الاستثمار العقاري ويعزز كفاءة السوق وشفافيته.

صعوبة تجزئة الأصول

يُعد الترميز العقاري حلاً جذرياً لأحد أقدم تحديات القطاع، والمتمثل في ارتفاع قيمة الأصول وصعوبة تجزئتها، فمن خلال تحويل العقار إلى وحدات رقمية صغيرة قابلة للتداول، يتيح الترميز للمستثمرين امتلاك حصص في أصول كبيرة، وهو ما يفتح الباب أمام شريحة أوسع من المستثمرين، ويحول الاستثمار العقاري من نشاط نخبة إلى فرصة متاحة للجميع. ومن أبرز مزايا الترميز تعزيز سيولة السوق العقاري، إذ لم يعد المستثمر مضطراً للاحتفاظ بالعقار لفترات طويلة للخروج من استثماره، بل

بدر الربيش: يفتح الاستثمار أمام شريحة واسعة عبر التملك الجزئي

نقل الملكية الكاملة، إلى جانب تحسين إدارة العوائد وإتاحة التخارج الجزئي للملاك. ومع ذلك، ستظل هذه الأصول بحاجة إلى إدارة احترافية، ولن تتحول إلى أدوات مضاربة سريعة على غرار الأصول الرقمية البحتة.»

وأبان الربيش أن أمام الجهات التمويلية والبنوك خيار استراتيجي واضح: إما التكيف مع هذا التحول أو التراجع عن المشهد، مشيراً إلى أن المواكبة الفعلية تتمثل في تطوير أطر تمويل متوافقة مع الأصول المرهقة، والمشاركة في منصات الترميز المرخصة سواء كمزودي سيولة أو كأوصياء على الأصول.

وختم الربيش بقوله: «الترميز العقاري ليس موجة تقنية عابرة، بل تحول هيكلي في مفهوم الملكية والاستثمار العقاري، يزداد نضجه بقدر ما تتوافر له التشريعات والحوكمة ونضج السوق، ويحمل في طياته إمكانات حقيقية لإعادة رسم العلاقة بين العقار ورأس المال.»

من جانبه، أكد بدر الربيش، وسيط عقاري، أن الترميز العقاري سيفتح سوق الاستثمار أمام شريحة واسعة لم تكن قادرة سابقاً على الدخول، من خلال إتاحة التملك الجزئي باستثمارات تبدأ بمبالغ صغيرة، وتمكين تنويع المحافظ بدل ربط السيولة بعقار واحد، إضافة إلى رفع مستوى الشفافية في الملكية والعوائد عبر العقود الذكية.

ونوّه الربيش إلى أن نجاح هذا التحول يظل مرهوناً بوجود تشريعات واضحة، ومنصات مرخصة، وحوكمة صارمة تحمي المستثمر غير المحترف من المخاطر التقنية أو التسويقية المبالغ فيها. وعلى مستوى الأصول العقارية الضخمة كالأبراج والمراكز التجارية، قال الربيش: «المتوقع أن يكون تأثير الترميز إيجابياً ولكن تدريجياً؛ إذ تُعد هذه الأصول الأكثر استفادة نظراً لارتفاع قيمتها وصعوبة تسيلها بالطرق التقليدية، وقدرتها على جذب مستثمرين عالميين دون



المستحقة في المنطقة ضمن التبرع السخي الذي تبرع به سمو ولي العهد، حفظه الله، بمبلغ مليار ريال على نفقته الخاصة.

سَلَّمَ صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن بندر بن عبدالعزيز أمير منطقة الرياض، وثائق تملك الوحدات السكنية للمستفيدين من الأسر

تسليم وحدات سكنية بالرياض

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

ابتكار علمي في البناء

عازل شفاف يوقف نزيف الطاقة عبر النوافذ

الرياض - فارس الخويطر

في الوقت الذي يستهلك فيه قطاع البناء نحو 40% من إجمالي استهلاك الطاقة عالمياً، يبرز ابتكار علمي جديد قد يُحدث تحولاً جذرياً في طريقة تصميم المباني وكفاءتها الحرارية، فبينما ظلت النوافذ الحلقة الأضعف في معادلة العزل، يفتح اكتشاف حديث الباب أمام حل غير مسبوق يجمع بين الشفافية الكاملة والحماية الحرارية العالية.

مادة جديدة تعيد تعريف عزل النوافذ

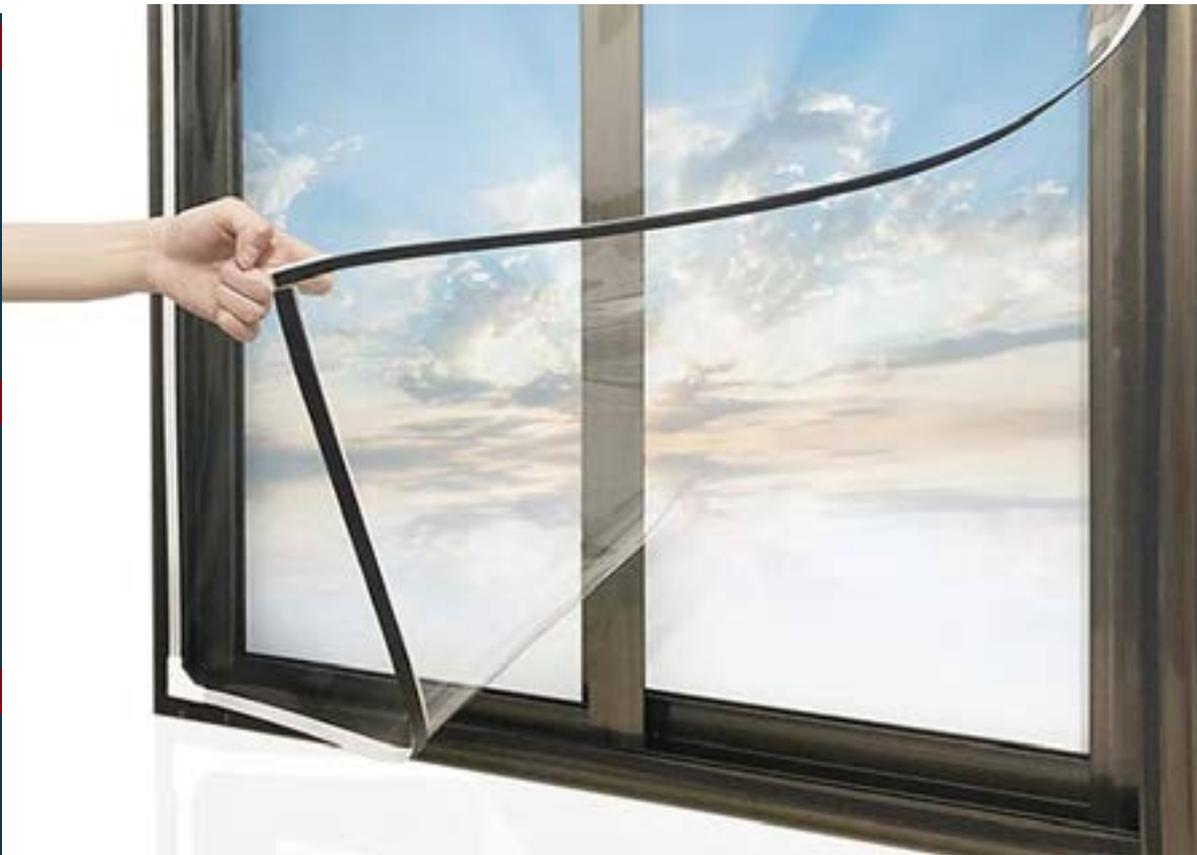
نجح علماء فيزياء في جامعة كولورادو بولدر الأميركية في تطوير نوع متقدم من عوازل النوافذ، قادر على تحسين كفاءة استهلاك الطاقة في المباني بشكل لافت، مع الحفاظ على شفافية شبه كاملة. ويشبه هذا الابتكار، من حيث المبدأ، نسخة متطورة للغاية من غلاف الفقاعات الهوائية المستخدم في التغليف، لكن بقدرات علمية فائقة.

وتحمل هذه المادة اسم «العازل الحراري المسامي الشفاف بصري» (MOCHI)، ويمكن تصنيعها إما على هيئة ألواح سميكة أو صفائح رقيقة تُثبت بسهولة على السطح الداخلي للنوافذ.

شفافية نادرة مع كفاءة عالية

ورغم أن إنتاج مادة MOCHI لا يزال محصوراً داخل المختبرات البحثية، يؤكد العلماء أنها تتمتع بمتانة عالية وشفافية شبه كاملة، وهي ميزة نادرة في عالم مواد العزل الحراري. وتكمن أهمية هذه الخاصية في قدرتها على السماح بمرور الضوء الطبيعي دون تشويه الرؤية أو التأثير على المشهد الخارجي، وهو ما تفتشل فيه معظم حلول العزل التقليدية التي تعتمد على مواد معتمّة أو ضبابية.

وفي هذا السياق، قال إيفان سمليوك، أستاذ الفيزياء بجامعة كولورادو بولدر والمُشرف على الدراسة المنشورة في مجلة Science خلال الشهر الماضي: «يمكنك إضافة كميات كبيرة من العزل داخل الجدران، لكن النوافذ يجب أن تظل شفافة، وهذه معضلة طالما واجهت



للتشكل شبكة معقدة من القنوات الهوائية الدقيقة.

ويمثل الهواء أكثر من 90% من حجم المادة، وهو ما يقلل بشكل كبير من قدرة جزيئات الغاز على نقل الحرارة عبر التصادم، بينما تعكس المادة أقل من 0.2% من الضوء، ما يضمن رؤية واضحة تمامًا من خلال الزجاج.

آفاق استخدام واسعة

ولا تقتصر تطبيقات مادة MOCHI على النوافذ فقط، إذ يرى الباحثون أنها قد تدخل مستقبلاً في تقنيات أخرى، مثل أنظمة التقاط حرارة الشمس وتحويلها إلى طاقة مستدامة منخفضة التكلفة، حتى في الظروف المناخية غير المثالية والأيام الغائمة.

وحتى يتحقق ذلك، يظل هذا الابتكار خطوة كبيرة نحو عالم تصبح فيه النوافذ عنصرًا فاعلاً في توفير الطاقة بدلاً من كونها مصدرًا دائمًا للهدر، دون المساس بجمال الضوء الطبيعي أو المشهد الخارجي.

ويضيف سمليوك «هدفنا هو الحفاظ على راحة الأشخاص داخل المباني مهما كانت الظروف المناخية الخارجية، دون إهدار الطاقة».

سر الأداء.. هندسة هوائية دقيقة

يشبه تصميم مادة MOCHI إلى حد ما مواد «الأيروجيل» الشهيرة التي تستخدمها وكالة ناسا في مهماتها الفضائية، إلا أن الابتكار الجديد يتفوق عليها بوضوح من حيث الشفافية.

فبينما تبدو الأيروجيلات التقليدية ضبابية نتيجة التوزيع العشوائي للمسام، اعتمد فريق جامعة كولورادو على تنظيم هندسي دقيق للمسام المجهرية، ما يمنح المادة وضوحاً بصرياً شبه كامل.

وتبدأ عملية التصنيع بإضافة جزيئات منظف إلى محلول سائل، حيث تتجمع هذه الجزيئات في خيوط دقيقة، تلتصق بها لاحقاً جزيئات السيليكون. وبعد ذلك، تُزال هذه الخيوط ويحل الهواء محلها،

المهندس سين».

لماذا تُعد النوافذ المشكلة الأكبر؟

تستهلك المباني، سواء كانت منازل سكنية أو ناطحات سحاب، نحو 40% من الطاقة المنتجة عالمياً، ويُهدر جزء كبير من هذه الطاقة بسبب تسرب الحرارة عبر النوافذ خلال الشتاء أو دخولها بكثافة في فصل الصيف.

وهنا يأتي دور مادة MOCHI، التي جرى تصميمها خصيصاً للحد من هذا الفقد الحراري المستمر، دون التضحية بالإضاءة الطبيعية أو الراحة البصرية.

وتعتمد المادة على جل سيليكوني يحتوي على شبكة دقيقة للغاية من المسام المجهرية، أصغر من شعرة الإنسان، ما يمنحها قدرة استثنائية على إعاقة انتقال الحرارة، ولإثبات فعاليتها، أظهرت التجارب أن شريحة لا يتجاوز سمكها 5 مليمتراً قادرة على صد لهب نار مباشر دون أن تشعر اليد الموجودة خلفها بالحرارة.

لماذا الابتكار مهم؟

- قطاع البناء يستهلك نحو 40% من الطاقة عالمياً
- النوافذ تمثل الحلقة الأضعف في العزل الحراري
- فقدان الطاقة يحدث شتاءً (تسرب حرارة) وصيفاً (دخول حرارة)

ما هو الابتكار؟

- مادة جديدة طورها علماء جامعة كولورادو بولدر
- اسمها: MOCHI
- عازل حراري شفاف بصرياً وعالي الكفاءة

كيف تُستخدم؟

- ألواح سميكة أو صفائح رقيقة
- تُثبت بسهولة على السطح الداخلي للنوافذ
- الميزة الأهم
- شفافية شبه كاملة
- تمرير الضوء الطبيعي دون تشويه الرؤية
- عكس أقل من 2.0% من الضوء
- كفاءة حرارية مذهلة
- جل سيليكوني مليء بمسام مجهرية أصغر من شعرة الإنسان
- شريحة بسُمك 5 مم تصد لهباً مباشراً دون انتقال حرارة
- تقلل انتقال الحرارة بشكل كبير

سر الأداء

- أكثر من 90% من المادة هو هواء
- تنظيم هندسي دقيق للمسام
- مستوحاة من تقنيات الأيروجيل المستخدمة في الفضاء

لتصل إلى 2574 سجلاً، ما يعكس تزايد الاعتماد على الإطار المؤسسي لإدارة المباني متعددة الوحدات مع توسع المشاريع السكنية.

كشفت بيانات وزارة التجارة عن ارتفاع عدد السجلات التجارية الخاصة بجمعيات ملاك العقارات، بنسبة 30% خلال العام الماضي

ارتفاع عدد جمعيات الملاك

العدد 330

السنة الثامنة عشر

الأحد 8 فبراير 2026

تعديلات جديدة على لائحة التسجيل العيني للعقار



أملاك - متابعات

طرحت الهيئة العامة للعقار مسودة تعديل اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار، ودعت العموم والجهات الحكومية والقطاع الخاص للاطلاع عليها وإبداء آرائهم عبر منصة «استطلاع» حتى 3 مارس المقبل، وذلك قبل اعتمادها رسمياً.

وتشمل المسودة تحديثات وإضافات على عدة مواد، منها تحديث التعريفات، وتنظيم مدد الحجية المطلقة للتسجيل العيني الأول، وتطوير آليات نشر قوائم العقارات المسجلة، وتنظيم إجراءات الاعتراض وتوثيق التصرفات اللاحقة، مع تحديد صلاحيات المسجل العقاري في هذا الشأن.

تعريف الأخطاء المادية

ومن بين التعديلات المهمة، إضافة تعريف «الأخطاء المادية» للمادة الأولى، التي توضح أنها أخطاء غير مقصودة في بيانات السجل العقاري ولا تؤثر على الحقوق العينية، كما تم تحديد مدة لاكتساب التسجيل العيني الأول للحجية المطلقة، تبدأ من تاريخ نشر قوائم العقارات ولا تتجاوز سنة وفق دليل التسجيل. وشملت التعديلات إعادة تنظيم بنود إعلان تحديد المنطقة العقارية في المادة التاسعة، لتشمل رقم وتاريخ قرار الهيئة، وحدود المنطقة بدقة، وخريطة توضيحية، والجهة المعنية بتوثيق التصرفات خلال التسجيل الأول، إضافة إلى إجراءات استقبال طلبات التسجيل والمدة المحددة لها. كما تم حذف بعض الفقرات وتعديل أخرى في المواد

الحادية عشرة، والثالثة عشرة، والسادسة عشرة، والسابعة عشرة، بهدف توضيح كيفية التعامل مع الفروق في أطوال ومساحات العقارات بين الصكوك والواقع، وعدلت الهيئة مسمى القوائم المنشورة لتصبح «قوائم العقارات المسجلة عينياً» بدلاً من «قوائم الملاك»، حيث يتم نشرها في المنصة الإلكترونية التابعة للسجل العقاري فور اكتمال إجراءات التسجيل الأول.

إجراءات الاعتراض على التسجيل

فيما نصت المسودة على تعديل إجراءات الاعتراض على التسجيل العيني الأول، بحيث يقدم المعارض صورة من صحيفة الدعوى بعد قيدها في المحكمة للجهة المعنية، التي تُبلغ المحكمة وتُدوّن الاعتراض دون الحاجة لطلب تأشير. وأيضاً، جرى تعديل دور الموثق العقاري ليشمل

توثيق كافة التصرفات اللاحقة للتسجيل العيني الأول، مع إصدار صكوك الحقوق العينية وفق دليل إجرائي محدد، وتمكين الأطراف من الاطلاع على بيانات صحيفة العقار قبل التوثيق.

تحديد المستندات المطلوبة

كما حددت المسودة المستندات المطلوبة من طالب التسجيل أو التأشير، ومنها صكوك الأحكام النهائية، وعقود الإيجار المسجلة، وصحائف دعاوى، مع السماح للمحكمة المختصة بإجراء التعديلات اللازمة في السجل العقاري دون طلب تأشير. وأشارت الهيئة إلى أن مجلس الإدارة سيصدر دليل التسجيل العيني الأول، ودليل تسجيل التصرفات اللاحقة، ودليل الأعمال المساحية، لتعزيز التنظيم والإجراءات.

ضوابط تنظيمية لرفع كفاءة تنفيذ مشاريع البنية التحتية

أملاك - متابعات

أعلن مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض عن مبادرة الإطار التنظيمي لقطاع البنية التحتية، التي تشمل ضوابط إجراءات تراخيص وتصاريح أعمال مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض، وجدول المخالفات وإجراءات رصدها وضبطها، وذلك في إطار دور المركز التنظيمي والرقابي لتنظيم أعمال القطاع، ورفع كفاءة تنفيذ مشاريع البنية التحتية، وضمان معايير الجودة والسلامة، وحماية الأصول والمرافق العامة، بما يسهم في الحد من التعارضات والتكرار، وتحسين المشهد الحضري وجودة الحياة في منطقة الرياض.

ضوابط التراخيص

وأوضح المركز أن ضوابط إجراءات تراخيص وتصاريح أعمال مشاريع البنية التحتية تُعد وثيقة تنظيمية ومرجعاً نظامياً، وتشمل تنظيم إجراءات إصدار التراخيص والتصاريح المرتبطة



الرئيسية للخدمات، وترخيص الحفر الأفقي، وترخيص أعمال الحفر العامة الطارئة، وترخيص أعمال الحفر العامة لإيصال خدمة، مع تحديد الحد الأقصى لمدة كل ترخيص بحسب نوعه، وإمكانية تجديده بعد استيفاء الاشتراطات النظامية والفنية، إضافة إلى (5) أنواع من التصاريح تشمل تصريح الجهة المشرفة، وتصريح منفذ الأعمال، وتصريح المكتب الاستشاري، وتصريح مختبر الجودة، وتصريح الصيانة العامة.

تصنيف المخالفات

وفيما يخص تصنيف المخالفات، أوضح المركز أنه جرى توزيعها على (9) أقسام رئيسية تشمل مخالفات التراخيص والتأهيل والاعتماد، ومخالفات جودة تنفيذ الأعمال، ومخالفات ممارسات التنفيذ، ومخالفات السلامة المهنية وسلامة العاملين، ومخالفات موقع العمل، ومخالفات الهوية والمشهد الحضري، إضافة إلى مخالفات التعديلات، مع تحديد الحد الأدنى والحد الأعلى لقيم المخالفات، بما يعزز الشفافية ويرفع مستوى الامتثال.

والالتزام بالمتطلبات الفنية والتنظيمية. وبين أن الضوابط حددت (10) أنواع من التراخيص تشمل: ترخيص الحفر العام، وترخيص الحفر العام الذاتي، وترخيص أعمال الطرق، وترخيص أعمال الطرق الذاتي، وترخيص أعمال مشاريع الطرق لتنفيذ تحويلة مرورية، وترخيص أعمال شبكة تصريف السيول الرئيسية، وترخيص أعمال الخطوط

بأعمال مشاريع البنية التحتية، من حيث تحديد أنواع التراخيص المخططة وغير المخططة، وأنواع التصاريح، والاشتراطات اللازمة للحصول عليها، وآليات تقديم الطلبات ومعالجتها وإصدارها وتجديدها، إضافة إلى تنظيم حالات إيقاف التراخيص أو سحبها أو إلغائها، وإجراءات إغلاق التراخيص ومواقع العمل، بما يسهم في توحيد الإجراءات، ورفع كفاءة التنفيذ.

ينطلق الأربعاء 11 فبراير

معرض ريستاتكس الرياض يستعرض مشاريع 2026



أملاك - متابعات

تطلق أعمال النسخة الخامسة والثلاثون من معرض ريستاتكس الرياض العقاري 2026، خلال الفترة من 11 إلى 14 فبراير 2026، وذلك في مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض، برعاية معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقي، وبمشاركة عدد من الجهات الحكومية، والشركات العقارية، والمطورين، والمستثمرين.

ومن المقرر أن يشهد معرض ريستاتكس الرياض العقاري إطلاق النسخة الأولى من ملتقى PropNext، الذي يُقام بوصفه منصة حوارية متخصصة تُناقش من خلال جلساته محاور تتعلق بالتشريعات العقارية، وأدوات التمويل، وجاذبية الاستثمار، وتوجهات التطوير العقاري، بمشاركة مختصين من القطاعين العام والخاص، وبما يسهم في قراءة التحولات الحالية واستشراف مسارات النمو المستقبلية للسوق العقاري في المملكة ومنطقة الشرق الأوسط.

يُعد المعرض إطاراً مهنيًا لعرض المبادرات والمشاريع العقارية، ومناقشة التحديات التنظيمية والاستثمارية، وتبادل الخبرات بين الجهات ذات العلاقة، بما يدعم رفع كفاءة العمل في القطاع العقاري، وتعزيز مواءمة مخرجاته مع متطلبات التنمية الحضرية خلال المرحلة المقبلة.

ويأتي تنظيم المعرض في وقت يشهد فيه القطاع العقاري في المملكة حراكًا تنظيميًا وتشريعيًا متسارعًا، إلى جانب تنفيذ عدد من المشاريع الترميمية، بما يعكس مرحلة تطوير تتطلب تعزيز التكامل بين الجهات التنظيمية والتمويلية والتنفيذية، ومناقشة القضايا المرتبطة بتنظيم السوق العقاري، وتطوير نماذج الأعمال، ورفع كفاءة التخطيط والتنفيذ.

جدول المعارض والفعاليات المتوافقة مع إصدارات أملاك

النصف الأول من 2026

العدد	المعارض والفعاليات	المكان	الزمان
العدد 330 8 فبراير	منتدى تكنولوجيا الأعمال	فندق ماريوت الرياض	11 فبراير 2026
	ملتقى المباني والإسكان وتنمية المدن المستدامة	برج رافال للرياض	11-12 فبراير
	منتدى المشروعات الهندسية والإنشاءات العالمي	فندق ومركز مؤتمرات راديسون الرياض	11-12 فبراير
	منتدى صناعة المستقبل	فندق ماريوت الرياض	11-12 فبراير
	معرض ريستاتكس الرياض العقاري	مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض	11-14 فبراير
	المعرض العالمي للتصنيع واللوجستيات المتقدمة	واجهه الرياض للمؤتمرات والمعارض	15 - 17 فبراير
العدد 331 22 فبراير	ذكرى يوم التأسيس	عام	22 فبراير
العدد 332 8 مارس	عيد الفطر المبارك		20 مارس
	سوق السفر السعودي	مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض	29-30 مارس
	معرض مكة بيلدكس	مركز غرفة مكة التجارية	1-7 أبريل
العدد 333 5 أبريل	منتدى سلاسل الإمداد العقاري	فندق ماندارين أورينتال الفيصلية	6 - 7 أبريل
	معرض الأثاث والتصميم	مركز معارض الظهران الدولي	8-10 أبريل
العدد 334 19 أبريل	منتدى المدينة للاستثمار الزراعي	مركز الملك سلمان الدولي للمؤتمرات	20-22 أبريل
	معرض الطباعة واللافتات	مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض	20 - 22 أبريل
	المؤتمر السعودي للمقاولات المتميزة	فندق الريتز كارلتون الرياض	26-27 أبريل
	المعرض الدولي للبناء والتشييد والزجاج والألمنيوم	مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض	26-28 أبريل
العدد 335 3 مايو	منتدى الاستثمار الرياضي	فندق الريتز كارلتون الرياض	3-5 مايو
	معرض صناعة الأغذية	واجهة الرياض للمؤتمرات والمعارض	8-10 مايو
	معارض القطاعات الإنشائية الخمسة الكبار	واجهة الرياض للمعارض والمؤتمرات	11 - 14 مايو
العدد 336 17 مايو	معرض التكييف والتبريد	واجهة الرياض للمؤتمرات والمعارض	11-14 مايو
	معرض الإضاءة والصوت	واجهة الرياض للمؤتمرات والمعارض	19-21 مايو
	معرض البناء الرياضي (ISB)	مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض	15-17 يونيو

يُعتمد موقع الهيئة العامة للمعارض والفعاليات ك مصدر رسمي للتحديثات

<https://eportal.scega.gov.sa/home>

غير الربحي، خلال الفترة من 3 إلى 5 فبراير، وذلك ضمن جهودها الهادفة إلى تعزيز كفاءة القيادات الشابة وتنمية مهاراتهم.

أطلقت هيئة تطوير منطقة المدينة المنورة برنامجًا تدريبيًا لتأهيل القيادات على إدارة المشاريع وبناء المهارات للعاملين في القطاع

تأهيل
قيادات إدارة المشاريع

العدد 330

السنة الثامنة عشر

الأحد 8 فبراير 2026

ضيف الله المتعاني

عقود استثمار نظامية خارج «منصة إيجار»!



يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية

السعودية تحولاً تنظيمياً ورقمياً متسارعاً،

أسهم في رفع مستوى الشفافية وتنظيم العلاقة

الإيجارية، وكان لـ منصة إيجار دور محوري في هذا التحول من خلال

توحيد إجراءات التعاقد وربطها بالجهات ذات العلاقة.

غير أن هذا التطور كشف عن إشكالية تنظيمية تمس شريحة

نظامية من المستثمرين، وهم المستثمرون في العقارات الحكومية

بعقود استثمار طويلة الأجل، كالعقود المبرمة مع الأمانات والبلديات

والجهات الرسمية.

عقد إيجار الإلكتروني يُعيق التشغيل

ففي عدد من المدن، أنشأ مستثمرون مشاريع متكاملة تضم

محللات ومعارض تجارية وأدواراً إدارية، بموجب عقود استثمار تمتد

لعشرين أو خمسين سنة، وهي مشاريع قائمة ومكتملة،

ويتحمل المستثمر فيها كامل الالتزامات التشغيلية والمالية، غير أن

التحدي يبرز عند مرحلة التشغيل، حيث تشترط الجهات المختصة

وجود عقد إيجار إلكتروني موثق عبر منصة «إيجار» لإصدار أو تجديد

الرخص البلدية.

وتتمثل الإشكالية في أن العقود الاستثمارية الحكومية، رغم نظاميتها،

هي عقود ورقية غير مسجلة إلكترونياً داخل المنصة، ما يمنع المستثمر

من توثيق عقود التأجير من الباطن، ويعيق المستأجرين عن استيفاء

متطلبات الترخيص، فتتوقف الأنشطة وتتجمد الأصول الاستثمارية،

رغم اكتمال المشاريع.

وقد زادت الإشكالية تعقيداً بعد إلغاء مسارات سابقة كانت تتيح

إدخال عقود غير مبنية على صك ملكية تقليدي ضمن خيارات وثائق

الملكية، مثل عقود الاستثمار الحكومية وعقود الأوقاف، وهو ما

مكّن في حينه عدداً من المستثمرين من الظهور داخل المنصة

والاستفادة من خدماتها.

عقد الاستثمار الورقي في «أزمة»

إلا أن إلغاء هذا المسار لاحقاً، دون توفير بديل تنظيمي واضح، أدى

إلى استبعاد هذا النوع من العقود من المنظومة الرقمية، ولم يقتصر

أثر ذلك على المستثمرين الجدد فحسب، بل امتد أيضاً إلى مستثمرين

سابقين كانت عقودهم مسجلة في المنصة قبل هذا التغيير.

ومع التحديثات الأخيرة، أصبح المستثمر مطالباً بتحديث بيانات

العقار، إلا أن إرفاق عقد الاستثمار الورقي لا يحقق أي ربط تقني

داخل المنصة، ما يؤدي إلى تعطل الإجراءات الإلكترونية المرتبطة

بالتشغيل والتأجير والترخيص.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@alsmsamaqar

استثمار الأراضي الخام بين الجذب والترقب

فهد العنقري

يشهد السوق العقاري المحلي مرحلة تحول

مهمة في ضوء القرارات التنظيمية الأخيرة

المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء، ومع

بدء وزارة البلديات والإسكان إصدار

الفواتير مع مطلع الشهر الحالي،

في خطوة تهدف إلى إعادة

ضبط السوق وتعزيز

كفاءته وتحقيق التوازن

المطلوب بين العرض

والطلب.

فقد بدأت آثار هذه القرارات

بالظهور بشكل واضح على الأراضي غير

المخططة (الأراضي الخام)، حيث برزت ملامح

تصحيح سعري، في حين حافظت الأراضي المطورة

والوحدات العقارية الجديدة الجاهزة للاستخدام على

قدر من الاستقرار السعري حتى الآن، ويُعزى ذلك

إلى أن شريحة واسعة من ملاك الأراضي والمطورين

قاموا بعمليات الاستحواذ على هذه الأصول في

فترات سابقة وبأسعار مرتفعة، سواء عبر

تمويلات مصرفية أو من خلال قنوات

استثمارية وصناديق عقارية، مما

حدّ من انخفاض سعر البيع

في المرحلة الحالية.

إلا أن قراءة المؤشرات

العقارية تشير إلى أن المرحلة

المقبلة مرشحة لأن تشهد انتقالاً

نحو أسعار أكثر واقعية، تحكمها معادلة

العرض والطلب، لا سيما في المخططات

الجديدة التي لم تدخل بعد في نطاق التطوير. ومن

المتوقع أن يؤدي هذا التصحيح إلى توفير فرص

المعروضة.

إن هذا التحول ما هو إلا تصحيح يعزز استدامة

السوق العقاري، ويخدم أطراف المنظومة، سواء

المستثمر أو المطور إلى المواطن الباحث عن سكن

مناسب، كما يسهم في تحقيق سوق أكثر توازناً،

تتراجع فيه الفجوة بين القدرة الشرائية والأسعار

المعروضة.

وتتضاعف أهمية المنتدى بتزامن مع بدء نفاذ

النظام المحدث لتملك غير السعوديين للعقار،

الذي يفتح آفاقاً جديدة للاستثمار الأجنبي

المنظم، ويعزز جذبية السوق العقاري

السعودي كمرکز إقليمي وعالمي.

وفي الختام يمكننا القول إن

منتدى مستقبل العقار 2026

يؤكد أن العقار السعودي

لم يعد قطاعاً تقليدياً، بل

صناعة اقتصادية متكاملة

تقودها الأرقام، وتدعمها الأنظمة،

وتسير بثبات نحو تحقيق مستهدفات

رؤية السعودية 2030.

العقار السعودي يقود فرصة المليون وظيفة

عماد العبد الرحمن

يأتي انطلاق منتدى مستقبل العقار 2026

في الرياض ليعكس مرحلة متقدمة من نضج

القطاع العقاري السعودي، أحد أهم محركات

رؤية السعودية 2030، في ظل مشاركة دولية

واسعة تضم ممثلين من أكثر من 140 دولة ونحو

300 متحدث من القيادات والخبراء وصنّاع القرار.

وتشير التقديرات الرسمية إلى أن حجم السوق

العقاري السعودي يتجاوز 1.5 تريليون ريال، فيما

تسهم الأنشطة العقارية بأكثر من 6% من الناتج

المحلي الإجمالي، مع مستهدفات طموحة لرفع

هذه النسبة خلال الأعوام القادمة، بما يعزز دور

القطاع في تنويع الاقتصاد الوطني.

وعلى مستوى التوظيف، يوفر القطاع العقاري

بشكل مباشر وغير مباشر ما يزيد على 1.6 مليون

وظيفة، ما يجعله من أكبر القطاعات

المولدة لفرص العمل، ورافداً رئيسياً

للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي،

أحد محاور الرؤية.

ويناقش المنتدى عبر

أكثر من 40 جلسة حوارية

مستقبل التخطيط الحضري،

واستدامة المجتمعات السكنية،

ودور التقنيات العقارية والذكاء

الاصطناعي في بناء المدن الذكية والمباني

الخضراء، بما ينسجم مع مستهدفات رفع جودة

الحياة وتحسين كفاءة استخدام الموارد.

أملك



بريد المراسلات

info@amlak.net.sa

رسالة منكم وإليكم

شارك

بالتحريرو 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.

المستدامة، وتمكين المواطنين والمواطنات من مزاوله أنشطة البيع في مواقع مجهزة ومتكاملة الخدمات، وتنظيم نشاط الباعة الجائلين.

وقّعت أمانة محافظة جدة، اتفاقية بالشراكة مع فريق دعم وتطوير وتمكين الباعة الجائلين بوزارة البلديات والإسكان، وذلك لدعم التنمية

تنظيم
الباعة الجائلين بجدة

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

تطوير الأحياء الجديدة والمشاريع الحضارية.. «استقرار واستثمار»



الرياض - صفاء السعود

في ظل التوسع العمراني الذي نشهده مدينة الرياض، برز مفهوم تطوير الأحياء الجديدة ضمن أنشطة القطاع العقاري المرتبطة بالتنمية الحضرية، وذلك في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠.

فلم يعد التخطيط العمراني مقتصرًا على توفير وحدات سكنية، بل أصبح يهدف إلى إنشاء أحياء جديدة متكاملة تجمع بين السكن والخدمات والبنية التحتية، لتحسين جودة الحياة وفي الوقت نفسه دعم نمو القطاع العقاري في المملكة.

يُعد تطوير الأحياء الجديدة أحد مفاهيم التخطيط الحضري، ويعني ذلك إنشاء حي كامل من الصفر، بحيث يكون مهيئًا للعيش والعمل والترفيه لتحقيق الرفاهية، ويشمل مرافق سكنية وتجارية مثل الأسواق والحدائق، والمراكز الصحية والخدمات بشكل عام التي تضمن راحة السكان وتحقق لهم الرفاهية.

يحقق تطوير الأحياء الجديدة فوائد متعددة للسكان، وأبرزها سهولة الوصول للخدمات

مما يحقق الاستقرار والرفاهية وتحسين جودة الحياة، ولا يقتصر على راحة السكان، بل يمتد إلى توفير فرص عمل جديدة تدعم الاستقرار الاقتصادي للسكان. ويأتي تطوير الأحياء الجديدة كأحد الأنشطة الداعمة للنشاط العقاري، لأنه يخلق فرصًا كثيرة كالشراء والإيجار سواءً للمنازل أو المحلات التجارية، فكل حي متكامل يزيد من فرص العقارات ويجعلها جاذبة للمستثمرين

والمستثمرين.

يُعد مشروع المربع الجديد الذي أطلقه صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ولي العهد رئيس مجلس الوزراء، حفظه الله، عام ٢٠٢٣ مثالاً بارزاً على ذلك، وهو من ضمن مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، مما له دور في خلق فرص عمل، وتحفيز الحركة الاقتصادية وتعزيز القيمة العقارية في المناطق المحيطة به.

كتاب التسويق العقاري.. قراءة متأنية



وتبني الثقة حوله، كما يرشخ فكرة أن الاسم المهني للمسوق بات أصلاً لا يقل أهمية عن أصل العقار ذاته، وأن العلاقة طويلة الأمد مع العملاء تُصنع من فهم الاحتياج الحقيقي لهم قبل البحث عن الصفقة.

هذا النوع من المؤلفات يضيف بعداً معرفياً ضرورياً للممارسين، ويؤكد أن السوق الحديث يكافئ من يجمع بين الخبرة الميدانية والوعي المهني، وهو ما يجعل العودة إلى مثل هذه الكتب خطوة ثابتة في مسار التطوير المستمر للعاملين في القطاع.

عبدالله بن صالح

في إطار متابعتي الدورية لما يصدر من محتوى معرفي في القطاع العقاري، تتأكد قناعتني بأن الممارسة المهنية لا تنفصل عن القراءة المستمرة التي تصقل الخبرة وتوسّع زاوية النظر إلى السوق. ومن بين الكتب التي تستحق التوقف عندها كتاب التسويق العقاري لعبدالله الحيدري، الذي يقدم نموذجاً لطرح مهني قريب من واقع الوسطاء والمسوقين، ويعكس تحوّل دور المسوق من ناقل عرض إلى صانع قيمة وفرض. فالكتاب يذكر بأن نجاح العقار لا يبنى على مواصفاته وحدها، بل على القدرة على تقديمه ضمن تجربة تسويقية مدروسة ترفع جاذبيته

عبدالله بن صالح



الترجمة العقارية الغائبة..
تعزل السوق عن العالم

عند زيارة معارض الكتاب التي تتكرر عامًا بعد آخر، يبرز سؤال ملحّ لدى المهتمين بالقطاع العقاري، أين المؤلفات المترجمة المتخصصة في هذا المجال؟ فعلى الرغم من اتساع السوق العقاري وتعقيداته وتداخلاته الاقتصادية والتمويلية والتقنية، لا يزال حضور الترجمة العقارية محدودًا مقارنة بأهميته وتأثيره.

لقد أسهمت الترجمة منذ منتصف القرن العشرين في نقل العلوم والمعارف والآداب بين الشعوب، وكسرت حواجز اللغة، وفتحت مسارات جديدة لتداول الأفكار والخبرات، إلا أن المجال العقاري تحديداً لم يحظ بالزخم ذاته في حركة النقل المعرفي، ما خلق فجوة بين ما يُنتج عالمياً من معرفة متخصصة، وما يتوفر عربياً للباحثين والمهنيين والمستثمرين.

في المقابل، يبرز المحتوى العقاري المحلي المعتمد على الخبرة العملية والتجربة الميدانية بوصفه مصدرًا مهمًا للمعرفة، حيث يتصدر الممارسون والمختصون واجهة الطرح، مقدمين تحليلات وانطباعات تنطلق من واقع السوق، غير أن هذا الجهد، على أهميته، يظل محدود الأثر إذا لم يتكامل مع المعرفة العالمية، ويستفيد من تجارب الأسواق الأخرى ونماذجها التنظيمية والتمويلية والتقنية. إن متابعة بسيطة لما يُنشر في وسائل التواصل تكشف حجم الاهتمام بالمحتوى العقاري الأجنبي، حيث تحظى المقاطع المترجمة لوسطاء ومستثمرين عالميين بتفاعل واسع، ما يعكس تعطش المهتمين إلى مصادر أوسع وأعمق. وهذا مؤشر واضح على أن السوق المحلي لا يفتقر إلى الرغبة في المعرفة، بل إلى قنوات منظمة لنقلها وترجمتها.

وفي الوقت الذي حققت فيه المملكة العربية السعودية خطوات متقدمة في حوكمة القطاع العقاري، وتعزيز الشفافية، وتطوير التقنيات المرتبطة به، تبقى حركة الترجمة أحد المسارات الحيوية لاستكمال هذا التطور. فالسوق الذي يطمح إلى موقع عالمي مؤثر لا يكتفي بتنظيمه الداخلي، بل يسعى أيضًا إلى التفاعل المعرفي مع التجارب الدولية، والمساهمة فيها، والاستفادة منها.

إن تنشيط الترجمة في المجال العقاري لا يعني نقل الكتب فقط، بل يشمل الدراسات، والتقارير، والممارسات المهنية، والنماذج التنظيمية، والابتكارات التمويلية، وكل ما يسهم في بناء معرفة متجددة تواكب التحولات المتسارعة في هذا القطاع. كما أن هذا التوجه يفتح المجال أمام الباحثين والمهنيين السعوديين لتقديم تجربتهم إلى العالم، لا بوصفها حالة محلية، بل نموذجًا قابلاً للدراسة والتفاعل.

اضغط هنا واقرأ المزيد



@aqar_1159

محروقات، ومطاعم ومقاهي، وسوق للمواشي، وآخر للأعلاف، ومسبخ، ومواقف للشاحنات، وغيرها من الأنشطة التجارية.

طرحت أمانة منطقة نجران 41 فرصة استثمارية تشمل إنشاء وتشغيل وصيانة مجمعات تجارية سكنية، وشقق فندقية، ومحطات

فرص استثمارية بنجران

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330

المعماري د. هشام القاسم



دور المطورين في تشكيل العرض العقاري

يشهد السوق العقاري السعودي تحولاً نوعياً مدفوعاً بدخول موجة واسعة من المطورين الجدد الذين يحملون رؤية مختلفة عن النهج التقليدي في التطوير.

هذا الجيل الجديد لا ينظر إلى التطوير العقاري باعتباره بناء وحدات فحسب، بل كعملية إنتاج «منتج عقاري» متكامل يستجيب لاحتياجات السكان الحديثة ويحقق قيمة طويلة المدى. أحد أهم تأثيرات هؤلاء المطورين هو إعادة تعريف المنتج السكني. فبدلاً من المشاريع القائمة على نماذج موحدة، أصبح التركيز على تطوير وحدات مصممة بناءً على أسلوب حياة المستهلك، سواء من حيث المساحات، أو التخطيط الداخلي، أو الخدمات المجتمعية المحيطة. هذا التحول دفع السوق إلى تحسين جودة التصميم ورفع مستوى التشطيبات، وتوفير مرافق اجتماعية وخدمية أكثر تنافساً مع احتياجات العائلات والشباب.

ويُعد تنوع العرض السكني أحد أبرز التغييرات التي قادها المطورون الجدد. فالسوق لم يعد يعتمد فقط على الفلل التقليدية، بل ظهرت أنماط متعددة تشمل الوحدات العمودية، والشقق العصرية، والمجمعات السكنية المخطط لها بالكامل، والوحدات المتوسطة والصغيرة المصممة للشريحة الشبابية. هذا التنوع أسهم في سد الفجوات بين العرض والطلب، وخلق منتجات أكثر مرونة من حيث السعر والمساحة.

ومن الجوانب المؤثرة أيضاً دخول أساليب تخطيط حديثة تعتمد على الكفاءة الحضرية بدل العشوائية السابقة. فالأحياء الجديدة باتت تتضمن ممرات مشاة، ومساحات خضراء، ومراكز خدمات يومية، ومناطق عامة تُشجّع على نمط حياة صحي واجتماعي، ما يرفع جودة الحياة ويزيد من جاذبية الاستثمار في تلك المناطق.

كما ساهم المطورون الجدد في نشر ثقافة إدارة المجتمع السكني، حيث لم يعد دور المطور ينتهي بالتسليم، بل يمتد إلى إدارة جودة الحياة والخدمات والصيانة، مما يحافظ على قيمة الأصول ويرفع مستوى رضا السكان.

على صعيد التطوير نفسه، أدى دخول تقنيات البناء الحديثة والتحول الرقمي إلى رفع كفاءة التنفيذ. فاليوم تُدار المشاريع باستخدام أدوات متقدمة للتحكم بالجدول الزمني والتكاليف والجودة، إضافة إلى تطبيق أساليب بناء أسرع وأكثر دقة. هذه المعايير ساهمت في تقليل الأخطاء، وتحسين جودة المباني، وتلبية احتياجات السوق بوتيرة أسرع.

أخيراً، عزز المطورون الجدد ثقة المستثمرين من خلال الاعتماد على الشفافية والحوكمة والنماذج المالية المستقرة، مما جعل القطاع العقاري أكثر جاذبية لرؤوس الأموال طويلة المدى.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@ArchHesham

مشكلات الأداء إلا أن عدم التطبيق الأمثل لها يؤدي إلى نتائج عكسية بل أن مؤسس ما يعرف بالجودة الشاملة «إدوارد ديمينج» أوصى بالفعال بينما يرى آخرون أن التقييم العادل والفعال يعزز الثقة بالإدارة ويحسن النتائج، ومن هنا استخلص الباحثون ثلاثة عناصر لابد من توفرها لضمان فعالية التقييم وهي المدة الكافية للإخطار بحيث يطلع الموظف منذ البداية على معايير تقييمه وكيف وضعت والعنصر الثاني هو جلسات الاستماع العادلة وبها يتم ضمان التواصل الفعال وفهم وجهة نظر الموظف وتعديل المؤشر أن لزم الأمر، والعنصر الأخير في هذه العملية أن يتم الحكم على الموظف بناءً على الأدلة المنطقية والواقعية وليس الآراء الشخصية للمشرف أو المدير عند تقييم أداء الموظف فاجتماع هذه العناصر من شأنها أن تضمن بإذن الله التقييم العادل الذي يقود الشركة لتحقيق أهدافها.

@MounesShujaa

التقييم الإداري الفعال

د. مؤنس شجاع



والمصلحة الشخصية، فالموظفين هم أهم الأصول للشركة والأكثر تأثيراً على نجاحها أو فشلها ومن هنا تبرز أهمية أن يكون لديك أفضل فريق عمل متناغم فيما بينه ومنضبط وله خطوط التقاء ومسارات إدارية واضحة ضمن الهيكلية الإدارية الصحيحة.

التقييم العادل والفعال للموظفين

إن التقييمات الإدارية بالعادة ما تكون ذات فعالية عالية في تحقيق الأهداف وحل

لقد اعتمدت الكثير من الشركات منذ سنوات في تقييم الأداء على طريقة «جاك ويلش الرئيس التنفيذي السابق لشركة جنرال موتورز» وهي ما يعرف «بالتصنيف الإيجابي» ويسمى منحنى الحيوية Vitality Curve بحيث يصنف الموظفين إلى ثلاثة أصناف محددة بناءً على أدائهم وهي قاعدة 20 - 70 - 10 بحيث تكون نسبة الأفضل 20% من الموظفين و70% نسبة متوسطي الأداء و10% نسبة الموظفين ذو الأداء الأدنى، ويهدف ذلك النظام إلى بيئة تنافسية عالية من شأنها ضمان استمرار الكفاءات المميزة فقط في الشركة أو المنظمة.

ويؤخذ على هذا النهج في التقييم بأنه يخلق بيئة عدائية ويقتل روح الفريق وينقل الموظفين من التنافس لصالح الشركة ومصحتها العليا إلى التنافس الفردي

الامتثال المالي في الشركات العقارية

د. عبدالحكيم بن عبدالله الخرجي



في كثير من الشركات العقارية، لا يُنظر إلى الامتثال المالي بوصفه جزءاً أصيلاً من إدارة المال، بل يُختزل في كونه إجراءً تنظيمياً مفروضاً، يُؤدى بالحد الأدنى، ويُدار بعقلية تفادي المساءلة لا بعقلية حماية الاستثمار. هذا التصور، وإن بدا مريباً على المدى القصير، إلا أنه في حقيقته أحد أكثر المسارات

تكلفة على المدى المتوسط والطويل. فالامتثال المالي ليس أرقاماً تُستكمل، ولا لوائح تُحفظ في الملفات، بل هو الإطار الذي تُضبط من خلاله حركة المال داخل المشروع، وتُدار به المخاطر قبل أن تتحول إلى نزاعات، ويُنسج عليه القرار الاستثماري السليم. وفي القطاع العقاري تحديداً، حيث تتشابك رؤوس الأموال، وتتعدد الأطراف، وتتراكم الالتزامات، يصبح أي خلل مالي غير منضبط مرشحاً للتحويل سريعاً إلى تعثر أو نزاع أو مسؤولية نظامية.

الربحية في المشاريع العقارية لا تُقاس بحجم المبيعات وحده، بل بقدرة الشركة على حماية إيراداتها، وإدارة التزاماتها، وتقليص مساحات النزاع، وتفادي التسويات المكلفة. ومن هنا، فإن الامتثال المالي المنضبط لا يُعد قيوداً على الأداء، بل عنصراً حاسماً في استقرار التدفقات النقدية واستدامة المشروع، وفي تعزيز ثقة الشركاء والممولين على حد سواء.

وفي هذا السياق، لا يقتصر دور المستشار القانوني على التحذير من المخالفات أو تعداد المخاطر، بل يتجاوز ذلك إلى بناء سياسات امتثال واقعية ومرنة، تُراعي متطلبات النظام دون أن تُقيّد القرار التنفيذي، وتحوّل النصوص النظامية من عبء نظري إلى أدوات عملية لضبط المال وإدارة المخاطر.

المفارقة أن الخسائر الناتجة عن ضعف الامتثال لا تظهر فوراً في القوائم المالية، ولا تُسجّل مباشرة كأرقام حمراء، بل تتسلل بهدوء: تدفقات غير واضحة، التزامات غير موثقة بدقة، فصل هش بين أموال المشروع وأموال الشركة، وقرارات مالية تُتخذ دون غطاء نظامي كافٍ. وحين يحين أول خلاف، أو أول فحص، أو أول تعثر، تتكشف هذه التفاصيل الصغيرة بوصفها أصل المشكلة لا هامشها.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@Dr_alkharji



ريستاتكس RESTATEX

معرض ريستاتكس العقاري
11-14 فبراير 2026

مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض



تنظيم



شريك التمكين



الشريك التشريعي



برعاية ومشاركة



AMLAK
صحيفة
عقارية
أملاك
الصحيفة العقارية

العمارة السعودية»، لتكون شرطًا إلزاميًا في جميع مشاريع التنفيذ، ضمن استراتيجية لتعزيز الطابع العمراني الأصيل.

اعتمدت أمانة المنطقة الشرقية رسميًا تصاميم موحدة لأسوار أبراج الاتصالات ومرافق الشركة الوطنية للمياه، مستندة إلى «هوية

تصميم موحدة للجدران بالشرقية

الأحد 8 فبراير 2026 السنة الثامنة عشر العدد 330



عدسة أملك

ترصد جانب من منتدى مستقبل العقار والمنتدى السعودي للإعلام





«وجهة ألما» الساحلية تُغري المطورين المحليين والعالميين

لتشمل قطاعات السكن والضيافة والمرافق الثقافية والترفيهية، وفق معايير تصميمية تضمن هوية بصرية موحدة وتعظم قيمة الأصول. ومن جانبه، أوضح زهير بخيت، الرئيس التنفيذي لشركة «الثريا العمرانية» المطورة للمشروع، أن الوجهة تمثل خياراً استراتيجياً للمطورين المحليين والعالميين، تزامناً مع زحف النمو العمراني نحو شمال جدة، مشيراً إلى وجود اتفاقيات كبرى للبدء في أعمال البنى الفوقية للوجهة.

جديدة على ساحل البحر الأحمر. تتميز الوجهة بواجهة بحرية مذهلة بطول 12.4 كم، وممشى ساحلي ممتد لـ 4.5 كم، إضافة إلى مرافق لليخوت وقنوات مائية وحدائق عامة تطل مباشرة على البحر. وخلال مشاركتها في «منتدى مستقبل العقار»، أعلنت الوجهة رسمياً اكتمال مخططاتها العام وأعمال البنية التحتية والمرافق الأساسية، إيداناً بانطلاق مرحلة التطوير العمراني والإنشاءات لعام 2026. وتتعدد فرص الاستثمار في «وجهة ألما»

أملاك - متابعات
على مساحة 3.125 مليون متر مربع في منطقة أبحر بجدة، تمتد «وجهة ألما» كأحد أكبر مشاريع التطوير الساحلي المتكاملة، مقدّمة نموذجاً رائداً للتطوير الحضري المعتمد على البيئة المائية، ويضم المشروع 7 أحياء متكاملة، وجزيرتين مركزيتين مرتبطتين بشبكة جسور وقنوات ملاحية فريدة، تشمل أول جزيرة سكنية خاصة في المدينة، مما يجعلها أيقونة معمارية

محمد الرساسمة متحدثاً رسمياً لـ «البلديات والإسكان»



الإعلامي، وتعزيز حضورها الاتصالي، وتمكين الجمهور ووسائل الإعلام من الاطلاع على أعمال ومبادرات الوزارة؛ بما يعكس دورها في تطوير القطاعين البلدي والإسكاني. ويمتلك الرساسمة خبرات عملية في العمل الإعلامي والاتصال المؤسسي، ويحمل درجة الماجستير في الإعلام والاتصال الاستراتيجي.

أملاك - متابعات
أصدر معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل، قراراً بتكليف محمد بن عبدالله الرساسمة، متحدثاً رسمياً لوزارة البلديات والإسكان. ويأتي هذا التكليف دعماً لجهود الوزارة في تنظيم وتوحيد الخطاب

مساعد الداود رئيساً لمجلس إدارة «الوطنية للإسكان»



أملاك - متابعات

أعلنت الشركة الوطنية للإسكان NHC عن تشكيل مجلس إدارتها للدورة الجديدة (2026-2030م)، برئاسة معالي الأستاذ مساعد بن عبدالعزيز الداود، وذلك بعد انتخابه من معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل، ومعالي وزير المالية الأستاذ محمد بن عبدالله الجذعان، ممثلي مالك رأس المال في الشركة، وتشكل مجلس إدارة NHC في دورته الجديدة بتولي إبراهيم بن محمد الغيب منصب نائب رئيس مجلس الإدارة، وعضوية كل من أحمد بن عبدالله آل الشيخ، وعبدالرحمن بن عبدالله الطويل، وعبدالعزيز بن مساعد المساعد، والمهندس عبدالله بن فهد الفصام، ومحمد بن صالح البطي "عضواً تنفيذياً". وأكد معالي رئيس مجلس الإدارة، نيابةً عن أعضاء المجلس، تقديره لثقة أصحاب المعالي الوزراء، متطلعاً إلى أن تسهم أعمال مجلس الإدارة خلال الدورة الجديدة في دعم النمو المؤسسي، وتعزيز كفاءة الحوكمة، وتعظيم دور NHC كجهة ممكنة رئيسة في قطاع التطوير والاطول العقارية، وممكنة للقطاعين العام والخاص من خلال شراكات إستراتيجية فاعلة، تسهم في تطوير وجهات عمرانية متكاملة بالشراكة مع مطورين عقاريين من ذوي الخبرة والكفاءة.