



# التطبيقات العقارية..

## تعزز موثوقية الوسيط في البيع والشراء



صفحة (7)



معرض «سيريدو-الدامام»  
بعيون الزوار

صفحة 8-9



الهوية المعمارية في  
ميزان المعاصرة

صفحة 10

رئيس التحرير :  
التطبيقات العقارية..  
نافذة الوسيط الذي

صفحة 2

الامتثال، ورفع جودة الخدمات البلدية، وتحسين المشهد الحضري، شملت الأنشطة البلدية والتجارية والصحية، ومعالجات التشوه البصري.

نفذت وزارة البلديات والإسكان أكثر من 1.6 مليون جولة رقابية خلال الربع الأول من عام 2026، وذلك ضمن جهودها المستمرة لتعزيز

1.6 مليون  
جولة رقابية

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336

تعزيزاً لدور القطاع غير الربحي

## توقيع اتفاقيات لدعم الاستدامة والإسكان التتموي

الرياض - شهد العصيمي

وقّعت وزارة البلديات والإسكان ممثلةً بوكالة الإسكان التتموي، عددًا من الاتفاقيات ومذكرات التعاون مع جهات حكومية وخاصة وغير ربحية، ضمن مشاركتها كشريك استراتيجي في معرض «إينا الدولي 2026» للقطاع غير الربحي، وذلك بحضور المشرف العام على وكالة الإسكان التتموي المهندس سلطان بن جريس الجريس. وتهدف الاتفاقيات إلى تعزيز



الشراكات التتموية، وتمكين المبادرات المجتمعية، ودعم مستهدفات التنمية المستدامة وجودة الحياة، إلى جانب رفع كفاءة التكامل بين الجهات الحكومية والقطاع الربحي والقطاع الخاص. وشملت الاتفاقيات، مجالات الإسكان التتموي، والاستدامة

البيئية، والتحول الرقمي، والتدريب والتأهيل، والحوكمة، وتطوير الحلول التقنية والبيانات التتموية، بما يسهم في دعم المبادرات ذات الأثر الاجتماعي والتتموي المستدام.

وقّعت الوزارة مذكرات تعاون مع عدد من الجهات، من بينها وزارة العدل، وصندوق البيئة، وجمعية الملك سلمان للإسكان الخيري، إلى جانب عدد من الشركات والمنصات المتخصصة، دعماً لمبادرات الإسكان التتموي وتعزيزاً للشراكات المجتمعية والتتموية.

## 11 مادة نظامية في لائحة إدارة المرافق العقارية

أملك - متابعات

طرحت الهيئة العامة للعقار مسودة لائحة إدارة المرافق العقارية على منصة استطلاع، وتضمنت 11 مادة نظامية تهدف إلى تنظيم الشؤون الفنية للعقار لضمان التشغيل الآمن والفعال للمرافق والخدمات، وتعزيز كفاءة استهلاك الموارد في العقار. كما تضمنت المسودة نطاق تطبيقها، وأحكام الترخيص، ومهام مدير المرافق والتزاماته، وآلية



معالجة البلاغات الحرجة المتعلقة بإدارة المرافق العقارية واستقبال البلاغات، بما يعزز استدامة العقارات ودعم حوكمتها وتشغيلها بأسلوب مهني ومستدام، ويسهم في تطوير نشاط إدارة المرافق العقارية ورفع كفاءته. وبيّنت هيئة العقار أنّ مسودة اللوائح التنظيمية الجديدة أكدت ضرورة تعيين مدير مسؤول مجتاز للبرنامج التأهيلي المعتمد من الهيئة، مع خضوع ممارسي النشاط لرقابة وتفتيش دوري.

## الصفقات العقارية في جدة تقفز إلى 80 مليار ريال

جدة - رؤى السندي

سجلت قيمة الصفقات العقارية في محافظة جدة قفزة قياسية بنحو 90% خلال العام الماضي على

أساس سنوي، لتصل إلى 151 مليار ريال، مقارنة بـ 80 مليار ريال في عام 2024، وفق بيانات سابقة. وعلى هامش «لقاء مجتمع المقاولين والمطورين والعقاريين

الرابع» الذي عقد في جدة، بحضور حشد من المستثمرين والمطورين والمختصين، أكد خبراء عقاريون للصحيفة أن حجم التداولات في جدة بات يمثل أكثر من 20% من

إجمالي قيمة صفقات السوق العقارية السعودية الإجمالية، والتي شهدت دورها زخماً كبيراً العام الماضي بتسجيل أكثر من 654 ألف صفقة.

عبدالعزیز العیسی

التطبيقات العقارية..  
نافذة الوسيط الذكي

رئيس التحرير

مع التحول الرقمي المتسارع وانتشار الحلول الذكية، أصبحت

التطبيقات العقارية إحدى الأدوات الاستراتيجية

الفاعلة لضبط السوق العقاري، وتحقيق الوصول السريع لرغبات المستهلكين، حيث ساهمت هذه المنصات الرقمية في توفير بيانات فورية دقيقة وموثوقة عن كل ما يخص العقار.

التعامل مع البيانات الصحيحة والدقيقة أدى بشكل مباشر إلى خفض التقييمات العشوائية ومكافحة الإعلانات الوهمية، فضلاً عن تعزيز مستويات الشفافية والموثوقية وبناء المسؤولية القانونية والأخلاقية بين جميع الأطراف المعنية في المنظومة العقارية الحديثة.

وبالتوازي مع ذلك، نقلت التطبيقات سهولة التداول العقاري إلى مستويات غير مسبوقة من الوضوح، فلم يعد البحث عن عقار مناسب أو إتمام صفقة استثمارية يتطلب جولات ميدانية مضيئة أو معاملات ورقية معقدة، إذ أتاحت التقنيات الحديثة مثل الجولات الافتراضية ثلاثية الأبعاد، والتوقيع الرقمي المعتمد، والربط التقني المباشر مع الجهات الحكومية والتمويلية، إمكانية بيع وشراء واستئجار العقارات بضغطة زر، مما وفر الوقت والجهد، وضاعف من سيولة السوق وسرعة دوران رأس المال الاستثماري.

وتقدم هذه التطبيقات العقارية فرصاً إضافية ثمينة للوسيط المحترف، ومنحته مزايا تنافسية استثنائية تمكنه من توسيع قاعدة عملائه والوصول السريع إلى آلاف المشترين والبائعين المستهدفين خارج نطاقه الجغرافي التقليدي، بالإضافة إلى تقديم إدارة سهلة وتطيل منطقي للبيانات عبر أدوات ذكية تُتابع الطلبات بدقة وتحلل اتجاهات الأسعار لمساعدته في تقديم استشارات عقارية دقيقة ومقنعة، فضلاً على أتمتة العمليات ورقمنة المعاملات والتوثيق والتواصل، مما يتيح له التركيز الكامل على إغلاق الصفقات الناجحة بدلاً من الغرق في التفاصيل الإدارية الروتينية، مستفيداً من الواجهة الموثوقة التي توفرها المنصات.

بناءً على هذا الواقع الرقمي، لن تكون التطبيقات العقارية خصماً من رصيد نشاط الوساطة، بل إن الوسيط العقاري الجاد والمبتكر هو الذي يحولها إلى مهارة أساسية يعتمد عليها في صناعة وإكمال صفقاته الكبرى، فمن غير المقبول أو المنطقي أن يظن البعض أن هذه المنصات تساهم في تراجع دور الوسيط، بل هي تمنحه المزيد من الخيارات التسويقية والمزايا النوعية، وتجعله قادراً على قراءة تطلعات السوق العقاري بكفاءة عالية، مما يضمن له تحقيق توأمة مثالية وسريعة بين العرض والطلب.

مساحة الخدمة  
1.5 مليون متر مربع

الوحدات المستهدفة  
3,600 وحدة سكنية.

القدرة الإجمالية  
67 ميغا فولت أمبير

تشغيل  
محطة كهرباء «وجهة خيالا»

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336

## «أسمو» تطلق بناء أكبر مجمع لوجستي ذكي في «سبارك»



أعلنت شركة «أسمو»، المشروع المشترك بين أرامكو السعودية وشركة «دي إتش إل»، عن بدء أعمال بناء أول مجمع لوجستي متكامل لها بمواصفات خاصة على مساحة 1.4 مليون متر مربع في مدينة الملك سلمان للطاقة (سبارك). ويُعد هذا المشروع ركيزة رئيسية ضمن استراتيجية «أسمو» الهادفة إلى تطوير البنية التحتية اللوجستية لدعم قطاعي الطاقة والصناعة في المملكة على المدى الطويل.

ويجري تطوير وتمويل هذا المشروع بالشراكة مع أركابيتا غروب هولدنغز ليمتد (أركابيتا)، الشركة العالمية المتخصصة في إدارة الاستثمارات البديلة، وذلك بموجب اتفاقية تم إبرامها في وقت سابق من هذا العام.

وُضِّم هذا المجمع لتلبية احتياجات الخدمات اللوجستية المتنامية، حيث يضم مستودعات لوجستية من الفئة الأولى (A) مزوّدة بأنظمة التحكم في درجات الحرارة، ومنشآت مخصصة لتخزين المواد الكيميائية،

إلى جانب مكاتب ومرافق للموظفين، وساحات خارجية واسعة لتخزين المنتجات الصناعية ومناولتها. كما يلتزم المشروع بأعلى المواصفات الفنية ومعايير السلامة، ويشمل حلول أتمتة متقدمة وتقنيات تخزين ذكية تساهم في رفع كفاءته التشغيلية وتعزيز قدرته على التوسع مستقبلاً. ويضم كذلك أنظمة للحماية من الحريق، وتجهيزات للطاقة الشمسية.

اضغط هنا واقرأ المزيد

## فرستان بالمزاد العقاري إطلالة الحرم

شرق أبها  
للمزادات العقارية

تعلن وكالة شرق أبها للمزادات وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ عن إقامة مزاد «إطلالة الحرم» وذلك يوم الأربعاء 2026/6/3 إلى يوم الاثنين 2026/6/8 إلكترونياً عبر منصة مباشر للمزادات من الساعة 13:00 يوم الأربعاء وينتهي من الساعة 18:00 الي 18:30.

ويطرح المزاد فرصتين عقاريين نادرتين في مواقع استثنائية في أهم أحياء مكة: «العقار الأول»: فندق بمساحة 1034.94 متر مربع في حي المسفلة، أهم المعالم المحيطة (مباشرة على شارع أجياد، القرب من المسجد الحرام، بالقرب من نفق المسفلة، القرب من طريق عمر بن الخطاب).

العقار الثاني: فندق بمساحة 1171.04 متر مربع في حي المعابدة، أهم المعالم المحيطة (مباشرة على شارع الحج، القرب من مدخل منى من جهة حي الروضة، على بعد 950 متر من مدخل الجمرات).

ويعتبر المزاد فرصة مغرية للباحثين عن الفرص الاستثمارية الواعدة، كما ترحب وكالة شرق أبها للمزادات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على  
0504746662 - 0504885955

اضغط هنا واقرأ المزيد



## خدمات عالم الصحافة



التسويق  
الاحترافي



الدراسات  
الاستشارية



الخدمات الصحفية  
المتنوعة



إدارة وصناعة  
المحتوى



الصحف والمجلات  
المتخصصة



العلاقات  
العامة

تمويل الشركات  
168  
مليون ريال

تمويل المصارف  
4.187  
مليار ريال

4.355  
مليار ريال  
إجمالي قيمة التمويل

التمويل العقاري السكني  
للأفراد - مارس 2026

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336

# 3.3 مليار ريال معاملات الأسبوع الأول من مايو الحالي

بقفزة كبيرة في الأسبوع السابق بلغ فيها متوسط السعر 11,011 ريالاً للمتر. أما المدينة المنورة فسجلت 191 صفقة بقيمة 132 مليون ريال، بمتوسط 835 ريالاً للمتر، مقابل 230 صفقة بقيمة 182 مليون ريال في الأسبوع الذي سبقه.

## الدمام وأبها بين التراجع والصعود

شهدت الدمام تنفيذ 141 صفقة بقيمة 152 مليون ريال، بمتوسط 74 ريالاً للمتر، مقابل 397 ريالاً في الأسبوع السابق. في المقابل، سجلت أبها نشاطاً متبايناً مع 69 صفقة بقيمة 114 مليون ريال، وبتوسط 260 ريالاً للمتر، مقارنة بـ52 صفقة فقط في الأسبوع السابق لكن بمتوسط أعلى بلغ 1,994 ريالاً.

## 343 صفقة في الرياض

سجلت مدينة الرياض خلال الأسبوع الأول من مايو 343 صفقة بقيمة 372 مليون ريال، بمتوسط سعر بلغ 2,500 ريال للمتر، مقارنة بـ449 صفقة و422 مليون ريال في الأسبوع الذي سبقه، مع متوسط سعر 2,012 ريالاً للمتر.

## جدة تحافظ على الزخم

أما جدة فقد سجلت 727 صفقة تجاوزت قيمتها مليار ريال، بمتوسط 3,346 ريالاً للمتر، مقابل 738 صفقة بقيمة 915 مليون ريال في الأسبوع السابق، وبتوسط سعر 3,462 ريالاً.

## تقلبات في مكة والمدينة

في مكة المكرمة تم تنفيذ 166 صفقة بقيمة 127 مليون ريال، وبتوسط 1,578 ريالاً للمتر، مقارنة

## أملاك - متابعات

سجل متوسط سعر المتر العقاري تراجعاً كبيراً خلال الأسبوع الأول من شهر مايو الجاري، وسط تغيرات ملحوظة في حجم وقيم الصفقات المنفذة عبر مختلف المدن.

وبحسب بيانات البورصة العقارية، هبط متوسط سعر المتر بنسبة تقارب 35%، لينخفض من 115 ريالاً في الأسبوع الأخير من أبريل إلى نحو 75 ريالاً خلال الأسبوع الأول من مايو.

كما شهد السوق خلال الأسبوع الأول من مايو تنفيذ 4,172 صفقة عقارية بقيمة إجمالية بلغت نحو 3.3 مليار ريال، مقارنة بـ4,547 صفقة بقيمة قاربت 4 مليارات ريال في الأسبوع الأخير من أبريل.

## صفقات الأسبوع الأول من مايو

متوسط سعر المتر	75 ريالاً
تراجع بنسبة	35% (من 115 إلى 75 ريالاً)
عدد الصفقات	4,172 صفقة
إجمالي القيمة	3.3 مليار ريال
(مقابل 4,547 صفقة و4 مليارات ريال في الأسبوع السابق)	

## أبرز صفقات المدن في مايو

جدة	الرياض
727 صفقة	343 صفقة
أكثر من 1 مليار ريال	372 مليون ريال
متوسط السعر	
3,346 ريال/متر	2,500 ريال/متر
المدينة المنورة	مكة المكرمة
191 صفقة	166 صفقة
132 مليون ريال	127 مليون ريال
متوسط السعر	
835 ريال/متر	1,578 ريال/متر
أبها	الدمام
69 صفقة	141 صفقة
114 مليون ريال	152 مليون ريال
متوسط السعر	
260 ريال/متر	74 ريال/متر

# 4,500 صفقة بقيمة 4 مليارات ريال نهاية أبريل

المتر إلى أكثر من 11 ألف ريال، مقارنة بمستويات أقل بكثير في الأسبوع الثالث من أبريل.

## تباين في المدينة والدمام

كما شهدت المدينة المنورة والدمام نشاطاً متبايناً، حيث ارتفع عدد الصفقات في المدينتين، بينما تراجعت متوسطات الأسعار مقارنة بالأسبوع الثالث من أبريل.

## صفقات أبها تتراجع

وفي مدينة أبها، تراجعت أعداد الصفقات العقارية مقارنة بالأسبوع السابق، إلا أن متوسط أسعار البيع ارتفع بشكل واضح، ليقترّب من ألفي ريال للمتر.

قيمة التداول مقارنة بالأسبوع الثالث من أبريل، الذي سجل مستويات استثنائية تجاوزت المليار ريال.

## جدة تواصل الصدارة

أما جدة، فواصلت تصدرها لقائمة المدن الأعلى نشاطاً من حيث عدد الصفقات، بعدما سجلت أكثر من 700 صفقة عقارية بقيمة قاربت 915 مليون ريال، مع ارتفاع متوسط أسعار المتر إلى أكثر من 3,400 ريال.

## قفزة في مكة المكرمة

وفي مكة المكرمة، برزت قفزة كبيرة في قيمة التداولات العقارية، إذ تجاوزت الصفقات المنفذة 824 مليون ريال، مدفوعة بارتفاع متوسط سعر

أظهرت بيانات البورصة العقارية تسجيل أكثر من 4,500 صفقة عقارية على مستوى المملكة خلال الأسبوع الأخير من أبريل، بقيمة إجمالية قاربت 4 مليارات ريال، فيما انخفض متوسط سعر المتر المربع إلى نحو 115 ريالاً، مقارنة بمستويات أعلى تم تسجيلها في الأسبوع السابق.

## صفقات العاصمة

وفي العاصمة الرياض، جرى تنفيذ مئات الصفقات العقارية بقيمة تجاوزت 420 مليون ريال، بينما بلغ متوسط سعر المتر نحو ألفي ريال، في وقت شهدت فيه السوق انخفاضاً ملحوظاً في إجمالي

## صفقات الأسبوع الأخير من أبريل



استمرار نشاط التداول

متوسط سعر المتر  
115 ريالاً

أكثر من  
4,500 صفقة عقارية

أبرز المدن في أبريل

## أبها

تراجع في عدد الصفقات ارتفاع في متوسط الأسعار إلى قرابة 2,000 ريال/متر

## المدينة والدمام

نشاط متباين تراجع في الأسعار مع اختلاف حجم التداول

## مكة المكرمة

824 مليون ريال متوسط سعر: 11,000+ ريال/متر

## جدة

أكثر من 700 صفقة 915 مليون ريال متوسط السعر: 3,400+ ريال/متر

## الرياض

مئات الصفقات أكثر من 420 مليون ريال متوسط السعر: 2,000 ريال/متر

للمبلغ، كما قد يعرّض الأطراف لمشكلات مثل  
المماطلة أو تأخير استرجاع الأموال عند نهاية  
العقد.

حذرت منصة «إيجار» من دفع مبلغ الضمان  
خارج المنصة، إذ إن هذا الإجراء يؤدي إلى فقدان  
ميزة حماية المنصة، ويمنع الاسترداد التلقائي

دفع مبلغ الضمان  
عبر إيجار

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336

## خطوات الاستعلام عن الدعم السكني إلكترونياً



أوضحت منصة سكني إمكانية التحقق من حالة الدعم السكني إلكترونياً من خلال منصتها، عبر خطوات إلكترونية مبسطة تتيح للمستفيدين الاطلاع على بيانات الدعم دون الحاجة إلى مراجعة الجهات المختصة.

### خطوات الاستعلام:

- الدخول إلى منصة «سكني» الرسمية.
- تسجيل الدخول باستخدام اسم المستخدم وكلمة المرور.
- إدخال البيانات المطلوبة بشكل صحيح.
- الضغط على خيار تسجيل الدخول.
- اختيار خدمة «التحقق من حالة الاستحقاق».
- مراجعة البيانات والتأكد من صحتها.
- الضغط على خيار «استعلام» لعرض تفاصيل الدعم وموعد الصرف وحالة الاستحقاق خلال دقائق.



## ماهي الحالات التي يُمنع فيها فصل التيار الكهربائي؟

أطلقت الهيئة السعودية لتنظيم الكهرباء حملة تستهدف رفع مستوى الوعي لدى المستهلكين بحقوقهم وواجباتهم المتعلقة بالخدمة الكهربائية، وذلك بعد تحديث دليل تقديم الخدمة الكهربائية، الذي ينظم العلاقة بين المستهلك ومقدم الخدمة؛ لضمان تقديم الخدمة الكهربائية لجميع فئات المستهلكين بعدالة وشفافية.

### أبرز حقوق المستهلك

- الحصول على خدمة كهربائية موثوق بها.
- فاتورة شهرية توضح تفاصيل الاستهلاك.
- عدم فصل الخدمة، لعدم السداد، في الحالات والأوقات التي يحظر فيها النظام ذلك.

### حالات منع فصل الخدمة

- فترات الاختبارات الدراسية لمدارس التعليم العام.
- خلال شهر رمضان المبارك وذلك لفئة الاستهلاك السكني.
- في حال وجود شكوى قائمة، تتعلق بالفاتورة.
- إذا كان في المنشأة شخص من ذوي الاحتياجات الماسة إلى الكهرباء.

ودعت الهيئة جميع المستهلكين إلى الاطلاع على دليل تقديم الخدمة الكهربائية، المنشور على موقعها الإلكتروني: [www.sera.gov.sa](http://www.sera.gov.sa)، للتعرف على حقوقهم لدى مقدم الخدمة الكهربائية، وواجباتهم تجاهه، مؤكدة حرصها على تحقيق أعلى معايير العدالة، وحماية حقوق المستهلكين، وضمان جودة الخدمة المقدمة لهم.

## إجراءات الاعتراض على فواتير الأراضي البيضاء



- الانتقال إلى إدارة الاعتراضات.
- الضغط على أيقونة «تقديم اعتراض».
- كما يمكن متابعة حالة الاعتراض عبر البوابة من خلال:
- تسجيل الدخول إلى الحساب في البوابة.
- الانتقال إلى إدارة الاعتراضات.
- استعراض قائمة الاعتراضات وحالة كل طلب بشكل مباشر.
- اختيار الفاتورة محل الاعتراض والضغط على عرض التفاصيل.
- متابعة الخط الزمني للاعتراض ومعرفة المرحلة التي وصل إليها.

أتاح برنامج الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة إمكانية تقديم اعتراض على فاتورة رسوم الأراضي البيضاء إلكترونياً بكل يسر، وذلك في حال انتفاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم على الأرض، مع توفير خدمة متابعة حالة الاعتراض خطوة بخطوة عبر البوابة.

وأوضح البرنامج أنه سيقوم بإجراء التحقق المطلوب مع الجهات ذات العلاقة، ثم إحالة الطلب إلى اللجنة المختصة للبت فيه خلال 60 يوماً، وفق إجراءات تهدف إلى ضمان العدالة والشفافية.

### خطوات تقديم الاعتراض:

- الدخول إلى حساب المستخدم في بوابة رسوم الأراضي البيضاء.

## متابعة مشاريع البيع على الخارطة حق للمستفيدين



وبيّنت الهيئة أن النظام يضمن كذلك معرفة نسب الإنجاز من خلال الحصول على بيانات محدثة حول تقدم المشروع مقارنة بالجدول الزمني المعتمد، إضافة إلى الاطلاع على تقارير الاستشاري الهندسي التي توضح مراحل تقدم أعمال البناء.

أكدت الهيئة العامة للعقار أن نظام البيع على الخارطة يكفل للمستفيدين حق متابعة مراحل إنجاز وحداتهم العقارية طوال فترة التنفيذ، وذلك ضمن ضوابط محددة تهدف إلى ضمان سلامة الموقع وسير العمل، في خطوة تعزز مبدأ الشفافية في مشاريع التطوير العقاري.

### أبرز حقوق المستفيد

- إمكانية الاطلاع على «السجل المحاسبي» الخاص بالوحدة العقارية.
- التأكد من تقييد الدفعات المالية ومطابقتها مع المبالغ المسددة في حساب الضمان.
- زيارة موقع المشروع لمعاينة الوحدة العقارية والتحقق من سير الأعمال.

## ضرورة مراجعة بيانات العقود قبل توثيقها



دعت منصة «إيجار» المستفيدين إلى ضرورة مراجعة بيانات العقود العقارية بعناية قبل توثيقها إلكترونياً، مؤكدة أهمية التحقق من جميع التفاصيل لضمان سلامة الإجراءات وحفظ حقوق الأطراف. وأوضحت المنصة أن خطوات التوثيق تبدأ بمعاينة العقد قبل الإرسال للتوثيق أو تحميل نسخة العقد، يلي ذلك مراجعة اتفاقية الوساطة العقارية والتأكد من تفاصيلها.

كما أشارت إلى أهمية دفع المقابل المالي للعقد والإقرار بإخلاء المسؤولية قبل استكمال عملية التوثيق، ثم إرسال العقد إلكترونياً لاعتماده بشكل رسمي. وأكدت «إيجار» أن مراجعة البيانات بدقة قبل التوثيق تساهم في رفع موثوقية العقود الإلكترونية وتعزيز الشفافية بين الأطراف المتعاقدة.

130 خدمة رقمية  
في تطبيق «نسك»

57 ألف زائر يوميًا  
سعة الروضة الشريفة

زراعة أكثر من  
60 ألف شجرة ضمن مبادرة المشاعر الخضراء

103 آلاف متر مربع  
مسارات للمشاة

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336

# الإحصائيات تؤكد اكتمال تجهيزات حماية وسلامة حج 1447 هـ



جدة- محمد جاموس

كشف معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل، في المؤتمر

الصحفي الحكومي الأربعاء الماضي، عن استعدادات موسم حج 1447 هـ. وتضمنت الخطط حزمة من الخدمات المتكاملة بمكة المكرمة والمدينة المنورة؛ شملت تجهيز

بنية تحتية بملايين الأمتار، وإطلاق منظومة بيئية وصحية ميدانية، لضمان سلامة ضيوف الرحمن وتسهيل حركتهم بأعلى معايير الجودة والاستجابة.

## خدمات متكاملة للحجاج والزوار في مكة المكرمة والمشاعر المقدسة

### وقاية استباقية لحماية سلامة الحجاج



2,800 جولة رقابية على تنفيذ يوميًا على الغذاء والمياه والمرافق.  
28 مركزًا داخل المشاعر المقدسة.  
5 مختبرات متقدمة لدعم الرقابة الصحية.  
66 مركز خدمات ميدانية.  
1,300 عينة مخبرية يتم سحبها يوميًا للتأكد من سلامة الخدمات المقدمة.

### بيئة صحية تعزز راحة الحجاج



88 ألف وحدة نظافة داخل المشاعر المقدسة.  
3,000 آلية ومعدة لأعمال النظافة والإصحاح البيئي.  
1,235 وحدة ضاغطة و113 مخزنًا أرضيًا لدعم التشغيل.  
تنفيذ أعمال الإصحاح البيئي على مدار الساعة.

### حركة آمنة لضيوف الرحمن



4.6 ملايين متر مربع مساحة بنية تحتية مهيأة.  
20 جسرًا و18 نفقًا لدعم انسيابية الحركة بين المشاعر.  
رفع جاهزية الطرق والإنارة ومجاري السيول.

### خدمات متكاملة في المدينة المنورة:

5,700 موظف وعامل لخدمة الحجاج والزوار.  
1,200 معدة وآلية لدعم التشغيل.  
950 لوحة إرشادية.  
68 ألف متر طولي تم تجهيزها من الطرق.  
67 ألف متر مربع مهيأة من الساحات لتحسين تجربة الزوار والتنقل.

### سرعة استجابة وجودة خدمات ميدانية:

إدارة أكثر من 29 ألف بلاغ ميداني خلال الموسم.  
تشغيل منظومة ميدانية تضم أكثر من 22 ألف كادر بشري.  
توفير كادر ميداني لكل 76 حاجًا.  
تحقيق متوسط زمن استجابة للبلاغات لا يتجاوز دقيقة و13 ثانية.  
تجهيز منظومة متكاملة للتعامل مع الطوارئ والمخاطر والإيواء.

## متى يتحول «الإعلان» إلى «نشاط عقاري» يستوجب الترخيص؟

استخدام شعارات الجهات الرسمية في الإعلان دون تصريح مسبق.

الإساءة للغير أو استخدام بيانات تواصل غير موثقة.

### التزامات المنصات العقارية

ربط المنصة تقنياً مباشرة بالهيئة العامة للعقار.

التأكد من سرية التراخيص قبل النشر.

إزالة الإعلانات المخالفة فوراً وتوفير قنوات واضحة لاستقبال الشكاوى.

وسيط عقاري مرخص؛ فهو الجهة الوحيدة المخولة بإصدار الترخيص الإعلانوي وضمان نظامية العقار.

### محظورات وخطوط حمراء

شددت الهيئة على ضرورة الابتعاد عن الممارسات التي تضر المستهلك أو تخل بنظام السوق، وأبرزها:

نشر معلومات غير صحيحة أو بيانات تواصل مغايرة للواقع.

تقديم معلومات مضللة عن مواصفات العقار أو قيمته.

الدور يقتصر حصراً على السعوديين المرخصين، ولا يحق للمعلن غير المرخص ممارسته.

### الوسيلة الإعلانوية:

الإعلانات عبر الوسائل الإعلامية أو المؤثرين تُصنف كوسيلة نشر فقط، ويُسمح بها بشرطين: الالتزام بوضع رقم الترخيص، وعدم ممارسة أي دور من أدوار الوساطة.

### قاعدة ذهبية

جميع طرق الإعلان يجب أن تقود في النهاية إلى

ما هو الخط الفاصل بين الترويج الإعلانوي وممارسة النشاط العقاري؟ تعتمد التفرقة بينهما على سلوك المعلن

ونوعية الدور الذي يؤديه، وذلك وفق ما أوضحه المتحدث الرسمي للهيئة العامة للعقار الأستاذ تيسير المفرج في «أثنين أهل العقار»، وتتلخص في النقاط التالية:

### النشاط العقاري:

يُعد الإعلان نشاطاً عقارياً إذا تضمن (تواصلاً مباشراً مع العملاء، أو التفاوض، أو استقبال الاتصالات)، هذا

112,728  
عدد الإعلانات العقارية المرخصة

15,414  
الرخص لأنشطة الوساطة العقارية

119,179  
عقود الوساطة العقارية

1,141,127  
عقود الإيجار (سكني-تجاري)

الوساطة العقارية  
الربع الأول 2026

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336



عبدالله الموسى

التطبيقات ترفع  
مستوى المنافسة

أرى أن التطبيقات العقارية أصبحت جزءاً مؤثراً في منظومة التسويق العقاري الحديثة، لكنها ليست بالضرورة ضماناً لتحقيق عائد مجزٍ للوسيط، إذ يرتبط ذلك بشكل مباشر بطريقة إدارة الوسيط لنشاطه وحجم المخزون العقاري الذي يعمل عليه، وليس بمجرد الوجود داخل المنصة.

وأن بعض الوسطاء ينظرون إلى هذه التطبيقات كقناة جاهزة لجذب العملاء وتحقيق الصفقات، بينما الواقع العملي يُظهر تفاوتاً واضحاً في النتائج؛ فكلما كان لدى الوسيط مخزون عقاري فعلي، وسرعة استجابة، وآلية متابعة احترافية، ارتفعت فرص تحويل الاشتراك إلى عائد فعلي، بينما قد تتحول التكلفة إلى عبء تشغيلي لدى الوسطاء الذين يعتمدون على عدد محدود من العروض أو يفتقرون إلى خطة تسويقية متكاملة. وأشار إلى أن من أبرز التحديات التي تواجه الوسطاء عبر التطبيقات العقارية ارتفاع مستوى المنافسة، حيث يُعرض العقار الواحد أحياناً من خلال عدة وسطاء في الوقت ذاته، ما يخلق منافسة تتركز حول السعر أو العمولة بدلاً من جودة الخدمة والقيمة المهنية المقدمة للعميل.

وأن جودة العملاء المحتملين تمثل تحدياً آخر، إذ لا تعني كثافة الاستفسارات بالضرورة وجود طلب جاد، حيث يواجه بعض الوسطاء استنزافاً للوقت والجهد في التعامل مع استفسارات غير مؤهلة أو غير جاهزة لاتخاذ قرار الشراء أو الاستئجار.

إضافة إلى أن التكاليف التشغيلية المرتبطة بهذه المنصات، من اشتراكات شهرية ورسوم إبراز وإعلانات مدفوعة، تستوجب قراءة دقيقة للعائد الفعلي، مؤكداً أن المعيار الحقيقي ليس تكلفة الاشتراك بحد ذاتها، بل تكلفة الوصول إلى صفقة ناجحة مقارنة بالعائد المحقق منها.

وهنا يجب التأكيد بأن الاعتماد الكامل على التطبيقات العقارية يمثل مخاطرة تشغيلية، خصوصاً أن الوسيط يصبح مرتبلاً بسياسات المنصة وأسعارها وآليات الظهور فيها، دون امتلاكه الكامل لقناة الوصول إلى العميل.

وختاماً ينبغي النظر إلى التطبيقات العقارية كأداة ضمن منظومة تسويقية أشمل، لا كوسيلة وحيدة للنمو، وأن الوسطاء الأكثر قدرة على تحقيق نتائج مستدامة هم من يوازنون بين المنصات الرقمية وبناء علامتهم المهنية الخاصة، وقنواتهم المباشرة للتواصل مع العملاء.

وسيط ومسوق عقاري

# نايف آل لعجم: ارتفاع الاشتراكات السنوية للتطبيقات تحدٍ حقيقي

الرياض - عبدالله الصليح



أكد مدير مؤسسة ظل السكن العقارية، نايف آل لعجم، أن التطبيقات العقارية باتت تحقق عوائد استثمارية مجزية للوسطاء، وأوضح أن مفهوم الوساطة الرقمية لا يقتصر على رفع الإعلان وانتظار تدفق العملاء فقط، بل يتطلب نجاحه إدارة تسويقية متكاملة تشمل المتابعة المستمرة، والاستجابة السريعة للاستفسارات، والتحديث اليومي للإعلان المنشور، فضلاً عن صياغة تفاصيل العقار بدقة واحترافية عالية، كما شدد على أن جودة التصوير الإبداعي وطريقة العرض المرئي تلعبان دوراً مهماً في جذب الشريحة المستهدفة.

وأشار آل لعجم إلى أنه على الرغم من الارتفاع النسبي لتكاليف الاشتراكات والحملات الإعلانية في بعض الأحيان، إلا أن إبرام صفقة ناجحة واحدة كفيل بتغطية تلك المصاريف كاملة، وتحقيق هوامش أرباح متميزة.

وعن التحديات التي تواجه الوسطاء عبر المنصات الرقمية، أوضح آل لعجم أن محدودية مرونة التعديل تقف في مقدمة العقبات؛ إذ يصعب تعديل بعض

البيانات الحيوية بعد النشر أو عقب توثيق عقد الوساطة، وأضاف أن الوسيط قد يضطر لتحديث الأسعار، أو إضافة ميزات إضافية وتجهيزات خاصة، أو حتى حذف بعض التفاصيل، إلا أن غياب المرونة في بعض المنصات يجبر العقاري على إلغاء العقد وإعادة الدورة الإجرائية من نقطة الصفر، مما يتسبب في هدر الوقت والجهد. وأبان آل لعجم، أن معضلة الارتفاع المتصاعد لقيمة الاشتراكات السنوية تعتبر واحدة من التحديات المؤثرة، لاسيما للمكاتب والوسطاء العاملين في نطاقات جغرافية تشهد ركوداً نسبياً أو حركة تداول منخفضة، حيث يستغرق استرداد تكلفة الاشتراك وتحقيق نقطة

التعادل زمناً أطول. وفيما يتعلق بمدى محورية هذه الأدوات، قطع آل لعجم بأن المنصات العقارية غدت اليوم ركيزة أساسية وعصباً لا غنى عنه في منظومة التسويق العقاري، حيث يعتمد عليها الوسطاء والمكاتب بشكل شبه كلي. واختتم برؤية تحليلية مفادها: بما أن الوسيط العقاري يمثل شريكاً استراتيجياً وذراعاً تسويقية فاعلة لهذه المنصات من خلال ضخ الإعلانات وجذب التدفقات الشرائية، فمن الأجدر منح الوسطاء الناشطين حوافز ومزايا تفضيلية؛ كالخصومات السعريّة، والعروض الحصرية، والدعم الفني المستخدم، تقديراً لدور المكاتب التي تحرك عجلة السوق العقاري وتعتمد على هذه التطبيقات بشكل يومي.

## مستقبل واعد للتسويق الإلكتروني رغم التحديات

أملاك - خاص

وتواجه المنصات أيضاً تحديات تتعلق بالمنافسة العالية، بالإضافة إلى أن بعض المشتريين والبائعين لا يزالون يفضلون التعامل المباشر بسبب المخاوف المرتبطة بالأمان الإلكتروني أو الجوانب القانونية للعقود الرقمية.

ومع ذلك، فإن مستقبل المنصات العقارية يبدو واعداً، خصوصاً مع استمرار تطور التقنيات الحديثة، خاصة الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات، يتوقع أن تتمكن التطبيقات العقارية من تعزيز مستوى الموثوقية وتحسين تجربة المستخدم، بما يساهم في تسريع عمليات البيع والشراء وتقليل الخلافات بين الأطراف المختلفة في السوق العقاري.

الذي عزز من مستوى الثقة بين مختلف الأطراف. وأصبحت التطبيقات العقارية توفر أيضاً أدوات للمقارنة بين الأسعار وتحليل السوق، ما منح العملاء قدرة أكبر على تقييم الفرص العقارية بشكل أكثر دقة وموضوعية.

ورغم هذا التطور، لا تزال المنصات العقارية تواجه تحديات كبيرة في إتمام الصفقات وتوقيع عقود الوساطة. ويأتي في مقدمة هذه التحديات دقة البيانات العقارية، وتحديثها أو ربما معلومات مضللة قد تؤثر على مصداقيتها. كما تمثل مسألة التحقق من ملكية العقارات وصلاحيّة الوسطاء تحدياً مستمراً، خاصة في الأسواق التي لا تزال تعتمد جزئياً على الإجراءات التقليدية.

ساهمت التطبيقات والمنصات العقارية خلال السنوات الأخيرة في تقليص فجوة الشكوك بين البائع والمشتري، عبر توفير معلومات أكثر شفافية حول الأسعار والمواقع والمواصفات، إلى جانب إتاحة الصور والجولات الافتراضية وخدمات التقييم الإلكتروني، وهو ما عزز قدرة الأطراف على اتخاذ قرارات أسرع وأكثر دقة.

وساعدت الخدمات الرقمية مثل التوقيع الإلكتروني، والتوثيق الرقمي للعقود، وخدمات الدفع الإلكتروني، في تسهيل عمليات الوساطة العقارية وتقليل الوقت والإجراءات التقليدية، الأمر



SEREDO  
سيريدو EXPO

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336

## مشاركون وزوار لـ «أملاك»

# معرض «سيريدو» نقلة نوعية لعقارات الشرقية

وسط حضورٍ ومشاركة كبيرة، نجح معرض «سيريدو» بالدمام في جذب العديد من المشاريع العقارية المتميزة. واستعرض بعض المشاركين والزوار في استطلاع أجرته «أملاك» ملامح الجيل الجديد من العقارات الذكية، مؤكدين أن الاحترافية في التنظيم والتحول الرقمي يعززان جودة الحياة ويخلقان بيئة استثمارية مثالية تخدم مستقبل الوطن والمواطن.

الدمام: مريم الأحمد



## هيثم القنبر: رفع مستوى المعرفة وتعزيز العلاقات المهنية

قال هيثم القنبر، مدير إداري في شركة شنغلي شنغوا، إن المعرض كان مميزاً من حيث التنظيم وسهولة التواصل مع الشركات والمطورين العقاريين، مما أتاح فرصة جيدة لتبادل المعلومات وبناء فهم أوسع عن السوق. وأضاف القنبر أنهم تمكنوا من الاستفادة بشكل كبير من اللقاءات المباشرة، مشيراً إلى أن مثل هذه المعارض تسهم في رفع مستوى المعرفة وتعزيز العلاقات المهنية بين العاملين في القطاع. كما أعرب عن أمله في رؤية معارض مستقبلية بنفس المستوى من الفخامة والتنظيم والدقة في الترتيب.



## علي الخالدي: الاستفادة من مشاريع التطوير العقاري



عبّر علي الخالدي، ناشط اجتماعي عن سعادته الكبيرة بحضور المعرض، مشيراً إلى أنه تفاجأ بحجم الإقبال والتنظيم المميز. وأضاف أن وجود المطورين العقاريين بشكل مباشر أتاح فرصاً حقيقية للزوار للتعرف على مشاريع التملك والاستفادة من العروض المتاحة، مؤكداً أن مثل هذه المعارض تفتح آفاقاً واسعة أمام المجتمع للاستفادة من التطور العقاري.

## مصعب الشمراني: تنوع المشاريع وزيادة الاستثمار

أوضح مصعب الشمراني من شركة قسورة العقارية بالمدينة المنورة، أن الشركة متخصصة في مجالات العقار والاستثمار، مبيّناً أن الهدف من زيارة المعرض كان الاطلاع عن قرب على التطور والتقدم الذي يشهده القطاع العقاري في المنطقة الشرقية، وما يعكسه من نقلة نوعية في الوعي والتطوير، وأشار الشمراني إلى أن السوق العقاري يشهد نمواً ملحوظاً وغير مسبوق، خاصة في ظل تنوع المشاريع وزيادة حجم الاستثمار، معبراً عن إعجابه بما لمس من احترافية في التنظيم، وسعادته بلقاء عدد من المطورين العقاريين والاستفادة من خبراتهم وتجاربهم في هذا المجال.



## د. عبد الرحمن الرميضان: تجمع عقاري نوعي ومهم



قال الدكتور العميد عبد الرحمن الرميضان إن المملكة العربية السعودية دولة تهتم ببناء الإنسان ورفاهيته، مشيداً بالمعرض الذي نظّمته شركة رواد الفعاليات، وافتتحه المهندس عبد المحسن بن محمد الجمال، الوكيل المساعد لوكالة تحفيز المعروض السكني والتطوير العقاري بوزارة البلديات والإسكان، واصفاً إياه بالتجمع العقاري النوعي والمهم. وأوضح أن الشركة تسهم في التطوير العقاري والبيئي مع التركيز على الإنسان كعنصر أساسي في التنمية، مشيراً إلى أن القطاع العقاري يشهد تطوراً ملحوظاً في جودة المنتجات التي أصبحت أكثر ذكاءً وتواكب احتياجات المواطنين. واختتم د. الرميضان حديثه لصحيفة «أملاك» بتوجيه الشكر لجميع القائمين على المعرض وللإعلاميين، مؤكداً أهمية استمرار هذه الفعاليات لما لها من أثر في دعم التنمية وإبراز الحراك العقاري في المنطقة.

## عبد الإله العمري: تحسينات كبيرة في أسلوب العرض



أشار عبد الإله العمري، مختص في الجولات الرقمية العقارية، إلى أن النسخة الرابعة من المعرض شهدت تطوراً واضحاً في تنظيم العلامة العقارية، إضافة إلى تحسينات كبيرة في أسلوب العرض الحديث للعروض والطلبات.

وأوضح العمري أن القطاع العقاري بات يعتمد بشكل متزايد على أساليب رقمية وتقنيات متقدمة، الأمر الذي انعكس على تجربة العملاء وجودة التسويق. ولفت إلى أن المطورين العقاريين أصبحوا يتبعون نهجاً أكثر احترافية وتنظيماً، مما أعطى انطباعاً إيجابياً ومختلفاً عن السابق، متمنياً استمرار إقامة هذا الحدث سنوياً في المنطقة الشرقية.

## عبدالله السلمي: منصة مهمة لعرض الفرص العقارية

أكد عبدالله السلمي، مقدم برامج تلفزيونية وصاحب شركة أطلي نجوم، أن المعرض يعد من الفعاليات المتميزة التي تجمع تحت سقف واحد مجموعة واسعة من الشركات العقارية، سواء من المطورين أو المستثمرين أو المختصين في المجال. وأضاف السلمي أن هذا التنوع يخلق بيئة مثالية لتبادل الخبرات وبناء شراكات مستقبلية، إلى جانب كونه منصة مهمة لعرض أحدث المشاريع والفرص في السوق العقاري.



## منيرة الهاجري: المعرض يمثل أهمية كبيرة لكل أفراد المجتمع



أشادت الكاتبة منيرة الهاجري بحسن تنظيم المعرض وتميزه من جميع الجوانب، مؤكدة أن الإبداع كان واضحاً في الترتيب والتنظيم واختيار الجهات المشاركة، إلى جانب سهولة الدخول والخروج وتنظيم الجلسات الحوارية المصاحبة. وأوضحت الهاجري أن المعرض لا يقتصر فقط على المهتمين بالقطاع العقاري، بل يمثل أهمية كبيرة لكل أفراد المجتمع، لأن الحديث عن العقار والتطوير العقاري هو حديث عن أحد أهم أسس تحقيق رؤية السعودية 2030، خاصة فيما يتعلق بجودة الحياة وتحسين البيئة السكنية. وأضافت أن مثل هذه المعارض تعكس حجم التطور الذي تشهده المملكة وتبرز الجهود المبدولة في دعم القطاع العقاري باعتباره أحد الركائز الأساسية للتنمية.



## بزخم استثماري.. وصفقات

# الدمام محطة توسع جديدة في معرض «سيريدو 2026»

### أملاك - متابعات

والمستفيدين، بما يسهم في رفع كفاءة السوق وزيادة حيويته.

وتعكس رعاية وزارة البلديات والإسكان للمعرض امتداد جهودها في دعم القطاع العقاري، وتحفيز برامج التملك السكني، وتعزيز الشراكة مع القطاع الخاص، إلى جانب رفع جودة المعروض العقاري، بما يتماشى مع مستهدفات برنامج الإسكان ضمن رؤية المملكة 2030، ويعزز من استدامة التنمية العمرانية.

### ورش عمل متخصصة

وشهدت فعاليات المعرض تنظيم عدد من الجلسات الحوارية وورش العمل المتخصصة، التي تناولت قضايا التطوير العقاري، والتقنيات الحديثة، والطلوب التمويلية، إضافة إلى استعراض فرص الاستثمار، في ظل التحولات المتسارعة التي يشهدها القطاع.

وكانت النسخة الرابعة قد افتتحت بحضور المهندس عبدالمحسن بن محمد الجمار، الذي تجول في أروقة المعرض واطلع على المشاريع المطروحة، والتي تنوعت بين السكنية والتجارية والاستثمارية، بما في ذلك مجمعات سكنية عصرية ومستدامة تُعرض لأول مرة

اختتم معرض سيريدو العقاري 2026 فعاليات نسخته الرابعة في قاعة الدارة بمدينة الدمام، وسط حضور لافت من المطورين والمستثمرين والجهات التمويلية، يؤكد مكانته كأحد أبرز الأحداث العقارية في المملكة، ومنصة تجمع تحت سقف واحد فرص الاستثمار والتملك، وتفتح آفاقاً جديدة أمام القطاع. وجاء المعرض، الذي أقيم خلال الفترة من 4 إلى 6 مايو 2026، برعاية وزارة البلديات والإسكان، وبالشراكة مع الهيئة العامة للعقار، وتنظيم شركة رواد الفعاليات، بمشاركة واسعة من الجهات الحكومية والخاصة، إلى جانب نخبة من الخبراء والمختصين في مجالات التطوير والاستثمار العقاري.

### تواصل مباشر بين المطورين والمستفيدين

ومنذ إنطلاقه، نجح «سيريدو 2026» في استقطاب اهتمام كبير، حيث يمثل منصة متخصصة لعرض أحدث الاتجاهات في السوق العقاري السعودي، وتسهيل الضوء على المشاريع النوعية والفرص الاستثمارية، فضلاً عن تعزيز التواصل المباشر بين المطورين

في المنطقة الشرقية.

### الدمام محطة جديدة في التوسع

وأكد منظمو المعرض أن نسخة 2026 تمثل محطة جديدة في مسيرة التوسع، حيث يواصل «سيريدو» تعزيز حضوره في مختلف مناطق المملكة، ليكون أقرب للمستثمرين والباحثين

عن فرص حقيقية في السوق العقاري، وعلى مدار السنوات الماضية، حقق المعرض نمواً ملحوظاً، حيث استقطب نحو 30 ألف زائر في كل نسخة، بمشاركة أكثر من 60 جهة عارضة تضم مطورين عقاريين، وشركات تمويل، وبنوك، ووسطاء، ما جعله واحداً من أكبر الفعاليات العقارية على مستوى المملكة، واستفاد «سيريدو 2026» من الموقع الاستراتيجي لمدينة الدمام، التي تُعد بوابة اقتصادية رئيسية ومركزاً حيوياً يربط الأسواق الخليجية، ما يعزز من فرص جذب الاستثمارات وتوسيع نطاق الشراكات.

ولم يقتصر دور المعرض على عرض المشاريع التقليدية فحسب، بل امتد ليشمل استعراض أحدث تقنيات البناء الذكي والمستدام، ومفاهيم المدن الحديثة، بما يواكب تطورات السوق ويعزز جودة الحياة.

ملكية الأجنبي للأسهم  
خلال 7-14 مايو الحالي

ارتفاع  
الملكية في 140 شركة مدرجة

شراء  
50.2 مليون سهم

بقيمة سوقية  
تبلغ نحو 2183 مليون ريال

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336

## الهوية المعمارية المفقودة

# لماذا تبدو بعض أحيائنا الجديدة كأنها في إسبانيا؟

عماد الطيار

في جولة سريعة عبر ضواحي المدن السعودية الكبرى، في الرياض إلى جدة، يلاحظ المراقب العقاري ظاهرة بصرية لافتة: واجهات «توسكانية» بأسقف قرميدية حمراء، وأقواس «أندلسية» مزخرفة، وتصاميم «أوروبية» كلاسيكية، وحتى لمسات «يابانية» حديثة.

في المقابل، تبدو الهوية المعمارية السعودية الأصلية (النجدية، الحجازية، الجنوبية) غائبة عن كثير من هذه المشاريع السكنية الجديدة. هذا المشهد يطرح تساؤلاً جوهرياً في أروقة التطوير العقاري: هل المشتري السعودي هو من يطلب هذه الطرز المستوردة؟ أم أن المطور يبيع «وهم الغرب» لأنه أسهل في التسويق؟ وما هو الثمن الحضاري والاقتصادي لهذا الاختيار؟

### أزمة الهوية: استيراد القوالب الجاهزة

يشهد السوق العقاري السعودي نمواً متسارعاً، حيث تشير التقديرات إلى أن حجم سوق العقارات السكنية سيصل إلى 133.6 مليار دولار بحلول عام 2032، بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 6.7%. ومع هذا النمو، برزت تحديات تتعلق بالهوية البصرية للمدن.

تاريخياً، شهدت الهوية المعمارية في السعودية انقطاعاً كبيراً بعد الطفرة التنموية التي تلت اكتشاف النفط في الستينيات، حيث تم استيراد أنماط بناء لا تتناسب دائماً مع المناخ المحلي أو الثقافة الاجتماعية. واليوم، نرى استمراراً لهذه الظاهرة في بعض المشاريع الحديثة التي تسوق تصاميم أجنبية (مثل الطراز الاندلسي أو الأوروبي) وكأنها معيار الفخامة، متناسية القيمة الأصلية والمستدامة لهويتنا المعمارية الفريدة.

يشير الباحثون إلى أن هذه الظاهرة ليست مجرد تفضيل جمالي، بل تعكس «أزمة هوية» معمارية في المنطقة، حيث يتم استنساخ قوالب جاهزة دون مراعاة للسياق البيئي أو الثقافي. المطورون العقاريون غالباً ما يلجؤون إلى هذه الطرز لأنها توفر «قصة تسويقية» جاهزة وسهلة البيع، ترتبط في ذهن بعض المشتريين بالرفاهية العالمية.

### تفضيلات المشتريين: بين الحداثة والأصالة

هل يرفض المشتري السعودي العمارة المحلية؟ تشير الدراسات إلى صورة أكثر تعقيداً؛ حيث أظهر مسح وطني للإسكان أن الطلب قد تحول بالفعل من العقارات المصممة بالطريقة «العربية التقليدية» (بمفهومها القديم غير المطور)



### دراسة:

89.6% من المشاركين يفضلون العيش في مناطق ذات طابع معماري حديث

«استديوهات التصميم» تدعم دمج الطرز الأصلية في المشاريع الحديثة بطريقة معاصرة

### خريطة العمارة السعودية

أكثر من 8 مليارات ريال مساهمة في الناتج المحلي الإجمالي التراكمي

توفير أكثر من 34,000 وظيفة مباشرة وغير مباشرة.



إلى العفارات ذات التصاميم المعمارية الحديثة، وفي دراسة أكاديمية أخرى، فضل 89.6% من المشاركين العيش في مناطق ذات طابع معماري حديث مقارنة بالمساكن التراثية التقليدية.

ومع ذلك، هذا لا يعني رفضاً للهوية، بل رفضاً للقوالب القديمة التي لم تتطور لتلبي احتياجات الحياة المعاصرة. المشتري اليوم يبحث عن مساحات مفتوحة، إضاءة طبيعية، وكفاءة في استهلاك الطاقة، وهي عناصر يمكن تحقيقها بامتياز من خلال «تحديث» العمارة المحلية، وليس بالضرورة عبر استيراد طرز أجنبية لا تتناسب مع بيئتنا.

### خريطة العمارة السعودية تُعيد اكتشاف الذات

إدراكاً لأهمية الهوية العمرانية، تقود الدولة جهوداً جبارة لإعادة صياغة المشهد البصري للمدن السعودية بما يتوافق مع رؤية 2030. في مارس 2025، أطلق سمو ولي العهد الأمير محمد بن سلمان، حفظه الله، «خريطة العمارة السعودية»، وهي مبادرة وطنية غير مسبوقه توثق 19 طرازاً معمارياً أصيلاً مستلهماً من الخصائص الجغرافية والثقافية لمختلف مناطق المملكة.

هذه المبادرة ليست مجرد توثيق تاريخي، بل هي أداة اقتصادية وتخطيطية قوية، من المتوقع أن تساهم خريطة العمارة السعودية بأكثر من 8 مليارات ريال في الناتج المحلي الإجمالي التراكمي، وتخلق أكثر من 34,000 وظيفة مباشرة وغير مباشرة بحلول عام 2030.

ولضمان التطبيق العملي، تم إطلاق «الموجهات التصميمية» وتأسيس «استديوهات التصميم» في مختلف المناطق، لتقديم

الدعم الفني للمكاتب الهندسية والمطورين، لدمج هذه الطرز الأصلية في المشاريع الحديثة بطريقة معاصرة ومستدامة.

### الثنى الحضاري والاقتصادي

الاستمرار في استنساخ الطرز الأجنبية يحمل ثمناً باهظاً معمارياً، يؤدي إلى فقدان المدن لروحها وتميزها البصري. بيئياً، العديد من هذه الطرز (مثل الواجهات الزجاجية الواسعة أو الأسقف القرميدية) غير مصممة للتعامل مع المناخ القاسي للمملكة، مما يؤدي إلى استهلاك مفرط للطاقة في التبريد.

اقتصادياً، الاعتماد على الهوية المحلية يعزز المحتوى المحلي في مواد البناء والتصميم، ويخلق دورة اقتصادية مستدامة، وهو ما تدعمه التوجهات الجديدة لوزارة البلديات والإسكان في ربط رخص البناء بالالتزام بالهوية العمرانية للمناطق.

### الخلاصة

الهوية المعمارية ليست قالباً جامداً من الماضي، بل هي لغة حية تتطور مع الزمن. التحدي أمام المطورين العقاريين اليوم ليس في الاختيار بين «كوخ طيني» أو «فيلا توسكانية»، بل في كيفية ابتكار مساكن حديثة، ذكية، ومستدامة، تتحدث بلغة معمارية سعودية أصيلة. مع الدعم الحكومي القوي والموجهات التصميمية الواضحة، حان الوقت للسوق العقاري أن يتجاوز «عقده الخواجة» المعمارية، ويبدأ في تصدير هويتنا العمرانية المتجددة إلى العالم، بدلاً من استيراد هويات لا تنتمي للأرضنا.

خبير عقاري

### العمارة السعودية تُلبي متطلبات العصر والفخامة

مشاريع مجموعة روشن  
مشروع «وارفة» تم تبني استلهام المشاريع الكبرى لصندوق الاستثمارات العامة  
«العمارة الإسلامية» وبه مساحات خضراء تتجاوز 150,000 متر مربع.  
تصميم مشروع «سدره» من العمارة النجدية.

### مشروع بوابة الدرعية

التكلفة: تتجاوز 63 مليار دولار.  
تحويل مباني إلى وجهة سياحية وسكنية فاخرة.  
الحفاظ على روح حي الطريف التاريخي المسجل في قائمة اليونسكو للتراث العالمي.

الطلب المحلي  
4.41 مليون طن شحنات داخلية  
نسبة الارتفاع الشهري: 5.7%

التصدير  
حجم الإنتاج: 644 ألف طن  
نسبة التراجع السنوي: 8.4%

قطاع الأسمنت  
السعودي خلال أبريل 2026

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336

## سلاسل توريد بلا بشر..

# شركات البناء تراهن على وكلاء الذكاء الاصطناعي

### الرياض - بدر الأسمرى

لم يعد مديرو المشاريع في شركات البناء وهدمهم من يتابعون الموردين ويديرون الفواتير ويتعاملون مع أزمات التوريد. إذ ظهرت فئة جديدة من «المديرين الرقميين» تعرف باسم وكلاء الذكاء الاصطناعي، وهذه الأنظمة ليست مجرد أدوات تقنية مساعدة، ولكنها أصبحت قادرة على إدارة سلاسل التوريد بشكل شبه مستقل، في تحول قد يُعيد رسم ملامح قطاع البناء عالميًا.

#### نموذج شركة كرين الناشئة

يكشف تقرير نشره موقع «بزنس إنسايدر» عن صعود شركة ناشئة تُدعى كرين، والتي طورت منصة تعتمد على ما يُعرف بـ«وكلاء الذكاء الاصطناعي» لإدارة سلاسل التوريد في مشاريع البناء، خاصة المشاريع المعقدة مثل مراكز البيانات.

وتقوم هذه المنصة بجمع البيانات من مصادر متعددة، تشمل الجداول الزمنية للمشاريع، وجدول التكاليف، ورسائل البريد الإلكتروني الخاصة بالموردين، لتكوين نظام متكامل قادر على تحليل المعلومات واتخاذ قرارات تشغيلية بشكل فوري.

ووفقًا للتقرير، فإن هذه الوكلاء يتولون مهام كانت تتطلب تدخلًا بشريًا مكثفًا، مثل متابعة أوامر الشراء، والتواصل مع الموردين، ومراجعة الفواتير ومطابقتها، وهو ما يقلل من الأخطاء البشرية ويُسرّع وتيرة العمل داخل المشاريع.

#### من الإدارة اليدوية إلى التشغيل الذاتي

يشير تقرير «بزنس إنسايدر» إلى أن سلاسل التوريد في قطاع البناء لطالما اعتمدت على التنسيق اليدوي، ما كان يؤدي إلى تأخيرات متكررة وتضخم في التكاليف.

لكن مع دخول وكلاء الذكاء الاصطناعي، تغير هذا النموذج بشكل جذري. إذ تعتمد منصة «كرين» على توزيع المهام بين عدة وكلاء متخصصين، كل منهم مسؤول عن جزء محدد من العملية، مثل متابعة عمليات التسليم أو تحليل المخاطر المحتملة في التوريد.

ويسمح هذا النموذج متعدد الوكلاء بإدارة متزامنة ودقيقة لكل تفاصيل المشروع، وهو

ما يعزز الكفاءة التشغيلية ويقلل من احتمالات التعثر.

#### تحليل متقدم لاختيار الموردين

من أبرز الجوانب التي يسلط عليها تقرير «بزنس إنسايدر» الضوء، قدرة هذه الأنظمة على تحسين عملية اختيار الموردين. فبدلاً من الاعتماد على السعر فقط، تقوم الخوارزميات بتحليل مجموعة واسعة من المعايير، تشمل زمن التسليم، وجودة المواد، ومدى الالتزام بالمواعيد الفنية، ما يتيح اتخاذ قرارات أكثر دقة.

ويبدأ النظام، وفقاً للتقرير، بتحديد احتياجات المشروع من المواد والمعدات، ثم يقوم بمقارنة العروض المقدمة من الموردين، ليختار الأنسب منها بناءً على تحليل شامل للبيانات، وهو ما يعكس التحول من القرارات التقليدية إلى قرارات مدعومة بالذكاء الاصطناعي.

#### تقليل التأخيرات والسيطرة على التكاليف

يؤكد التقرير أن أحد الأهداف الرئيسية لهذه التقنية يتمثل في تقليل التأخيرات التي تُعد من أبرز التحديات التي تواجه قطاع البناء، خاصة في المشاريع الحساسة التي تعتمد على توافر المواد في توقيتات دقيقة.

ومن خلال أتمتة عمليات الشراء والتوريد، تسهم هذه الأنظمة في الحد من تجاوزات الميزانية وتحسين القدرة على التنبؤ بمسار المشروع، ما يمنح الشركات ميزة تنافسية واضحة في سوق شديد الحساسية للتكلفة والوقت.

#### لحظة فارقة يقودها الذكاء الاصطناعي

يرى تقرير «بزنس إنسايدر» أن التطور الكبير في نماذج الذكاء الاصطناعي الحديثة، خاصة نماذج اللغة الكبيرة، كان نقطة تحول رئيسية سمحت بظهور هذه الأنظمة المتقدمة.

فبعد سنوات من الاعتماد على أدوات رقمية محدودة، أصبح بالإمكان الآن تطوير أنظمة قادرة على فهم البيانات المعقدة والتفاعل معها بشكل ذكي، ما فتح الباب أمام تطبيقات أكثر تطوراً في قطاع البناء.

رغم الاعتماد المتزايد على الذكاء الاصطناعي، يشير التقرير إلى أن هذه الأنظمة لا تعمل بشكل مستقل تماماً، بل تعتمد على نموذج «الإنسان

في الحلقة»، حيث يتم الإشراف على القرارات التي تتخذها الخوارزميات.

ومع ذلك، فإن بعض الوكلاء، خاصة تلك التي تعتمد على تقنيات الصوت، تتمتع بقدر أكبر من الاستقلالية، ما يعكس الاتجاه نحو منح الذكاء الاصطناعي دوراً متزايداً في إدارة العمليات اليومية.

#### تكامل مع الأنظمة القائمة

من النقاط اللافتة التي أوردتها تقرير «بزنس إنسايدر»، أن منصة «كرين» لا تسعى إلى استبدال الأنظمة المستخدمة في قطاع البناء، بل تعمل على التكامل معها، وهو ما يسهل عملية تبنيها داخل الشركات.

ويعكس هذا التوجه فهماً لطبيعة القطاع، الذي يعتمد على أنظمة متعددة ومتداخلة، ما يجعل التكامل أكثر واقعية من الاستبدال الكامل.

#### استثمارات تعكس الثقة في المستقبل

يشير التقرير إلى أن الشركة حصلت على تمويل بقيمة 9 ملايين دولار، وهو ما يعكس ثقة المستثمرين في إمكانات هذا النوع من الحلول التقنية.

وتم توجيه هذا التمويل إلى تطوير المنصة، وتوسيع نطاق استخدامها، وإضافة أدوات جديدة تستهدف تحسين إدارة سلاسل التوريد، خاصة لدى المقاولين من الباطن.

رغم تركيز تقرير «بزنس إنسايدر» على تجربة «كرين»، فإنه يعكس اتجاهًا أوسع يشهده السوق العالمي، حيث يتزايد الاعتماد على الذكاء الاصطناعي في قطاع البناء بوتيرة متسارعة.

وتشير التقديرات إلى أن سوق الذكاء الاصطناعي في البناء يشهد نمواً قوياً، مدفوعاً بالحاجة إلى تحسين الكفاءة وتقليل التكاليف، خاصة في المشاريع الكبرى مثل البنية التحتية ومراكز البيانات.

في ضوء ما عرضه تقرير «بزنس إنسايدر»، يبدو أن قطاع البناء يدخل مرحلة جديدة تُدار فيها العمليات ليس فقط عبر البشر، بل عبر أنظمة ذكية قادرة على التعلم واتخاذ القرار.

وفي ظل تطور وكلاء الذكاء الاصطناعي، قد يصبح من المعتاد أن تُدار سلاسل التوريد بشكل شبه كامل بواسطة هذه الأنظمة، وهو ما يفتح الباب أمام مشاريع أكثر كفاءة وأقل تكلفة.



أن يتم تطبيقها على جميع أعمال البناء في القطاعين العام والخاص دون استثناء، وفق تصنيف المباني وطبيعة استخدامها.

تهدف تعديلات لائحة كود البناء السعودي إلى تحديد الحد الأدنى من الاشتراطات والمتطلبات الفنية التي تضمن سلامة البناء وجودته، على

## أهداف اللائحة

الأحد 17 مايو 2026 - السنة الثامنة عشر - العدد 336

# قراءة متأنية في كود البناء السعودي لا مفر من «المسؤولية».. و«التعويض» حق أصيل للمالك



” اعتمدت وزارة البلديات والإسكان، ممثلة في مجلس إدارة المركز السعودي لكود البناء، تعديلات على اللائحة التنفيذية لكود البناء السعودي، في إطار تطوير المنظومة التنظيمية لقطاع التشييد، ورفع مستويات السلامة والصحة العامة، وتعزيز استقرار وثبات المباني والمنشآت.

“

الرياض - رؤى السندي

### 10 سنوات من المسؤولية

نصت اللائحة على أن كلاً من المصمم والمشرّف على التنفيذ والمنفذ يتحملون مسؤولية تضامنية كاملة تجاه المالك عن أي أضرار قد تحدث خلال عشر سنوات من تاريخ تسليم المبنى، سواء كانت هذه الأضرار تهدمًا كليًا أو جزئيًا، أو ظهور عيوب خفية تهدد متانة البناء وسلامته.

وأكدت التعديلات أن هذه المسؤولية لا تسقط حتى لو كان سبب الخلل راجعًا إلى طبيعة الأرض أو التربة، أو حتى في حال موافقة صاحب العمل على تنفيذ مباني أو منشآت بها عيوب. كما تتحمل الجهة المصممة وحدها المسؤولية إذا اقتصر دورها على إعداد التصميم دون الإشراف على التنفيذ. وشددت اللائحة على بطلان أي شرط أو اتفاق يهدف إلى إعفاء المقاول أو المصمم المشرّف من الضمان أو الحد من مسؤوليته القانونية.

### صلاحيات الجهات المختصة وآليات التنفيذ

تتولى الجهات المختصة داخل الوزارة وضع آليات تطبيق الكود ومتابعة تنفيذه من خلال الأمانات والبلديات، إضافة إلى الإشراف على الإجراءات التنظيمية الخاصة بتطبيقه. وتشمل المهام متابعة أعمال لجان النظر في المخالفات بالتنسيق مع الأمانات، ووضع قواعد عمل هذه اللجان وإجراءاتها، وتحديد مكافآت أعضائها، ورفعها لاعتمادها بقرار من الوزير.

وتتضمن الصلاحيات أيضًا تلقي الملاحظات والمقترحات المتعلقة بتطبيق الكود، وتحويلها إلى المركز لدراستها وتحليلها، واقتراح ما يلزم بشأنها.

### نطاق التطبيق على جميع أعمال البناء

تنطبق متطلبات كود البناء السعودي على جميع أعمال البناء والتشييد في القطاعين العام والخاص، وفق تصنيف المباني، وتشمل مراحل التصميم والتنفيذ

والتشغيل والصيانة والتعديل.

كما تطبق على المباني القائمة في حال ترميمها أو تغيير استخدامها أو توسعتها أو تعديلها أو هدمها، اعتبارًا من تاريخ نفاذ النظام، ووفق التدرج الزمني الموضح في ملحق مراحل التطبيق.

وبعد انتهاء جميع مراحل التطبيق، يصبح الكود إلزاميًا على جميع أنواع المباني المصنفة. كما تطبق متطلبات الوقاية والحماية من الحريق على جميع أعمال البناء فور سريان النظام، وذلك عبر تقارير فنية صادرة من مكاتب هندسية معتمدة تتضمن الحلول الهندسية الممكنة.

### ضوابط إصدار التراخيص والمسؤوليات

لا يجوز إصدار أي رخصة بناء أو ترميم أو تعديل أو هدم أو تغيير استخدام أو توسعة أو أي ترخيص مماثل إلا بعد التأكد من مطابقة المخططات والوثائق لكود البناء واعتمادها من الجهات المختصة.

ويلتزم طالب الرخصة بإسناد أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ إلى متخصصين حاصلين على رخص ممارسة مهنية من الجهات المعنية، مع تقديم العقود المبرمة معهم، والتي توضح بياناتهم ووسائل التواصل، على أن تتضمن العقود نصًا صريحًا يثبت التزامهم بتطبيق الكود.

كما يلتزم صاحب الرخصة بتحديث بيانات التواصل الخاصة به، ويُعد أي إشعار يتم عبر هذه البيانات صحيحًا من الناحية النظامية.

### تنظيم وشهادة الإشغال

لا يجوز إشغال المباني إلا بعد الحصول على شهادة إشغال من الجهاز البلدي وفق تصنيف الإشغال الوارد في كود البناء السعودي. ويقوم صاحب الرخصة بتقديم طلب إصدار شهادة الإشغال بعد الانتهاء من البناء، مرفقًا به التراخيص والمستندات المطلوبة واعتمادات التفتيش النهائية والمخططات التنفيذية. ويتم البت في الطلب خلال مدة لا تتجاوز

3 أيام عمل من تاريخ تقديمه، بعد التحقق من استيفاء جميع متطلبات الكود، وفي حال الرفض يتم إشعار مقدم الطلب بالأسباب. وتتضمن شهادة الإشغال بيانات تفصيلية تشمل رقم وتاريخ رخصة البناء، وبيانات المالك، وموقع المبنى وإحداثياته، وتصنيفه، ونوع استخدامه، واسم الجهاز البلدي، وحالة أنظمة الوقاية والحماية من الحريق، وتوقيع صاحب الصلاحية.

### الإشغال المؤقت والتفتيش الرقابي

يجوز للجهاز البلدي إصدار شهادة إشغال مؤقتة لا تتجاوز مدتها 180 يومًا قابلة للتجديد، للمباني المؤقتة والموسمية والفعاليات وسكن العمال في المشاريع الكبرى، بشرط التأكد من تحقق اشتراطات السلامة. كما يمكن طلب فصل الخدمات العامة في حال وجود خطر مباشر على الأرواح أو الممتلكات، مع إشعار المالك أو شاغل المبنى، ولا تعاد الخدمة إلا بعد إزالة سبب الخطر.

لتعزيز الاستقرار السكني والتمكين الاقتصادي والاجتماعي للمستفيدين، بما يسهم في رفع جودة الحياة وتحقيق الاستقرار السكني للمستفيدين.

شهد معرض «إينا 2026» توقيع اتفاقية ثلاثية بين «دعم التاجر المتنقل» ومؤسسة «سكن» وجمعية «كفاءة»؛ لإطلاق مبادرة «تمكين وتسكين»، الهادفة

مبادرة «تمكين وتسكين»

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336



برسوم تصل إلى 5% سنويًا

## لائحة العقارات الشاغرة تمنح 6 أشهر مهلة للسداد

الرياض - عبدالرحمن آل فاهده

المباني الشاغرة وزيادة المعروض من الوحدات السكنية والتجارية، بما يسهم في الحد من الممارسات التي تؤثر على توازن السوق.

### معايير تطبيق الرسوم

وبينّت أن تطبيق الرسوم يتم على المباني الشاغرة الواقعة ضمن نطاقات جغرافية يُعلن عنها بقرار من الوزير، وذلك استنادًا إلى معايير ومؤشرات سوقية تشمل معدلات الشغور، ومستويات العرض والطلب، والأسعار، وتكاليف السكن، على أن يُعلن عن المدن والنطاقات المشمولة وآليات التطبيق حال انطباق معايير الشغور.

اعتمدت وزارة البلديات والإسكان اللائحة التنفيذية لرسوم العقارات الشاغرة، ضمن إطار تنظيمي يهدف إلى رفع كفاءة استخدام الأصول العقارية وتعزيز التوازن في السوق العقاري، على أن يتم تطبيق الرسوم وفق معايير محددة تُقيّم أوضاع السوق في النطاقات التي ستعلن في حينه، وذلك امتدادًا لتوجيهات سمو ولي العهد - حفظه الله - الهادفة إلى تنظيم السوق العقاري وتحقيق التوازن بين العرض والطلب. وأوضحت الوزارة أن اللائحة تستهدف تحفيز الاستفادة من

### آلية احتساب الرسوم

الاعتماد على «أجرة المثل» للمبنى. رسم سنوي لا يتجاوز 5% من قيمة المبنى. تعدد الملاك، يُلزم كل مالك (فرد أو جهة) بسداد الرسم حسب نسبة ملكيته.

### متى يُعتبر المبنى «شاغراً»؟

عند عدم استخدام المبنى لمدة (6) أشهر (متصلة أو متفرقة) خلال السنة المرجعية. يُحدد نوع النشاط (سكني/تجاري) وفق المخططات المعتمدة أو شهادة الإشغال. نطاق التطبيق المباني يُصدر بها الوزير قراراً لاحقاً.

### الأهداف الاستراتيجية

رفع كفاءة استخدام الأصول العقارية. تعزيز التوازن بين العرض والطلب في السوق. تحفيز مُلاك المباني على تأجيرها أو بيعها لزيادة المعروض. تخصيص الإيرادات لدعم مشروعات الإسكان الوطنية.

### الإيرادات

تخصيص إيرادات الرسوم لدعم مشروعات الإسكان. صرفها في رفع كفاءة الأراضي والأصول العقارية.

### أهم معايير اختيار المدن والنطاقات

معدلات الشغور المرتفعة في المنطقة. مستويات أسعار العقارات وتكاليف السكن. حجم الفجوة بين العرض والطلب.

### حالات الاستثناء

تعذر إشغال المبنى لأسباب قهرية أو خارجة عن إرادة المالك. الحالات المرتبطة بإصدار شهادات الإشغال أو إجراءات نقل الملكية الرسمية.

### إصدار الفواتير والمدد الزمنية

تُصدر الوزارة فواتير الرسوم وتُشعر المالكين بها رسمياً. تمنح اللائحة مهلة 6 أشهر للسداد من تاريخ إصدار الفاتورة. للمالك حق الاعتراض على الرسوم وفق الإجراءات النظامية.

## تفرض الترخيص الإلزامي

# ضوابط جديدة لإدارة الأملاك تحظر الحسابات الشخصية

- 90 يومًا لتوفيق الأوضاع. وأمهلت الهيئة جميع ممارسي نشاط إدارة الأملاك العقارية عند بدء تطبيق اللائحة مدة لا تتجاوز 90 يومًا لتوفيق أوضاعهم بما يتوافق مع الأحكام والتنظيمات الجديدة.
- الهيئة لممارسة نشاط إدارة الأملاك العقارية.
- قصر منح الترخيص على الأشخاص ذوي الصفة الاعتبارية فقط.
- منع أي جهة أو فرد من ممارسة النشاط دون ترخيص معتمد.
- تستهدف تطوير بيئة العمل العقاري ورفع مستوى المهنية في إدارة الإيرادات والخدمات المرتبطة بالعقارات.
- الترخيص أولاً
- اشتراط الحصول على ترخيص رسمي من
- دعت الهيئة العامة للعقار قطاع الخدمات البلدية والتخطيط والتطوير الحضري إلى إبداء المرئيات والملاحظات حول مشروع «اللائحة التنظيمية لإدارة الأملاك العقارية»، وذلك خلال الفترة من 14 مايو حتى 14 يونيو 2026، في خطوة

غرامات

وعقوبات عدم إيداع القوائم المالية

ريال (4,000)

عند وجود مدير واحد أو رئيس مجلس إدارة.

ريال (2,000)

عند تعدد المسؤولين عن الإدارة.

زيادة الغرامة

بنسبة (50%) عند تكرار مخالفة.

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336

## من يدفع السعي أحق بالوساطة

### ضيف الله المتعاني



في السوق العقاري، لا تُقاس الصفقات بما يُدفع فقط، بل بما يتحقق من نتائج. ومع ذلك، لا يزال بعض العملاء والمستثمرين ينظرون إلى «السعي» بوصفه عبئاً مالياً، فيجعلون منه نقطة توتر تترك قرارهم في الشراء أو الإيجار. هذا التصور، في كثير من الأحيان، لا يعكس نقضاً في الإمكانيات، بقدر ما يعكس نقضاً في فهم الدور الحقيقي للوسيط العقاري، فالواقع العملي يثبت أن كسب موقف الوسيط والتعامل معه بذكاء، أكثر جدوى من مصادمته أو محاصصته على أتعابه.

فالوسيط المحترف لا يقتصر دوره على عرض عقار أو فتح باب تفاوض، بل يتجاوز ذلك ليكون عنصرًا مؤثرًا في صناعة القرار. فقد يكون سببًا

- بعدد توفيق الله - في الوصول إلى سعر أكثر ملاءمة، أو في تحسين مدة العقد، أو التوصل إلى دفعات ميسرة، أو حتى انتزاع شروط تحفظ مصلحة العميل على المدى القريب والبعيد. ولهذا، نجد في السوق من يدفع السعي مضاعفًا، لا عن جهل، بل عن وعي بقيمة النتيجة، فالتاجر الحقيقي والمستثمر الناجح لا ينظر إلى السعي كتكلفة مجردة، بل كأداة تفتح له أبواب صفقة أفضل، وعقد أقوى، وفرص أكثر مرونة.

اضغط هنا واقرأ المزيد @alsmsamaqar

## محمد البشري

### لائحة الإعلانات العقارية

### خطوة نحو سوق عقاري ناضج وشفاف



شهد القطاع العقاري السعودي تحولاً تنظيمياً متسارعاً تقوده الهيئة العامة للعقار عبر منظومة رائعة ومتكاملة من الأنظمة والتشريعات الهادفة إلى رفع كفاءة السوق وتعزيز الشفافية والموثوقية. ومن أبرز هذه التحولات صدور اللائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية، المعتمدة من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار استناداً إلى نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) بتاريخ 1443/11/30هـ.

وجاء إعلان هذه اللائحة في إطار جهود متواصلة من الهيئة لتنظيم ممارسات التسويق والإعلان العقاري، وتعزيز الشفافية، وحماية المتعاملين في السوق. كما تضمنت اللائحة اثني عشرة مادة تناولت تنظيم إصدار التراخيص الإعلانية، وضوابط المحتوى العقاري، والمحظورات المتعلقة بالإعلانات، إضافة إلى التزامات المرخص لهم والمنصات العقارية الإلكترونية.

ولعل ما أكسب هذه اللائحة أهمية كبيرة كونها تشمل جميع وسائل التسويق والإعلان العقاري، بما في ذلك منصات التواصل الاجتماعي، ووسائل الإعلام المختلفة، والمنصات الإلكترونية، واللوحات الإعلانية، والمعارض والفعاليات العقارية.

### إعادة تعريف مفهوم التسويق العقاري

لا يجب النظر إلى هذه اللائحة باعتبارها مجرد تنظيم للإعلانات العقارية، بل تمثل تحولاً جوهرياً في مفهوم التسويق العقاري بالمملكة. فالقطاع شهد خلال السنوات الماضية توسعاً كبيراً في استخدام المنصات الرقمية ووسائل التواصل الاجتماعي، إلا أن ذلك ترافق أحياناً مع ممارسات غير منظمة أثرت على جودة المحتوى العقاري وثقة المتعاملين.

ومن هنا، جاءت اللائحة الجديدة لتنقل السوق من مرحلة الاجتهادات الفردية والعشوائية إلى مرحلة أكثر احترافية تعتمد على الحوكمة والامتثال وجودة البيانات.

### من العشوائية إلى الاحتراف

لسنوات طويلة، كان بإمكان أي شخص نشر إعلان عقاري دون وجود إطار رقابي واضح، الأمر الذي ساهم في انتشار بعض الإعلانات غير الدقيقة أو المضللة، سواء فيما يتعلق بمواصفات العقار أو توفره أو وضعه النظامي.

أما اليوم، فقد أصبح الحصول على ترخيص للإعلان العقاري شرطاً أساسياً قبل النشر، بغض النظر عن وسيلة الإعلان. وهذه الخطوة تمثل نقلة مهمة نحو بناء بيئة عقارية أكثر تنظيمًا وموثوقية.

### دقة المعلومات أساس الثقة

من أبرز ما ركزت عليه اللائحة الجديدة إلزام المعلنين بتقديم معلومات دقيقة وموثقة عن العقار.

اضغط هنا واقرأ المزيد

albeshrim@aol.com

## أثر التنظيمات على السلوك العقاري

### عبدالله بن صالح



يشهد المجال العقاري اليوم تحولاً واضحاً في سلوك المشاركين فيه، نتيجة التنظيمات والتشريعات التي تهدف إلى ضبط التعاملات وحفظ حقوق جميع الأطراف، سواء ملاكاً أو مستثمرين أو وسطاء، فكل لائحة أو نظام يُصدر لا يقتصر دوره على حل المشكلات أو مواجهة التضخم، بل يمتد ليشكل نسقاً جديداً من السلوك الجمعي يعزز الشفافية، ويحد من الممارسات السلبية، ويجعل السوق أكثر تنافسية واحترافية بما يليق بأهمية القطاع وعالميته. تظهر الأمثلة العملية أثر هذه التنظيمات بشكل ملموس، كما حدث مع ورش العمل التفاعلية لمناقشة لائحة نظام الوساطة العقارية، حيث استمع المشترعون إلى آراء العاملين في المجال، وسُجلت ملاحظاتهم بدقة، ما انعكس مباشرة على جودة

المخرجات وسلوك الوسطاء في السوق، وأدى إلى ضبط التعاملات ورفع مستوى المصداقية. ومع اعتماد اللائحة التنفيذية للعقارات الشاعرة، يتضح أكثر كيف أصبح العقار واجهة حضارية للمدينة، مظهرًا للثقافة والهوية، مع ضمان حقوق المستفيدين، وتقليل تأثير المضاربة أو المطامع الفردية، بما يعزز

ثقة المستثمر ويزيد من جاذبية السوق بشكل مستدام.

التحولات الاقتصادية والثقافية والسلوكية المصاحبة لهذه التنظيمات تعكس انسجاماً بين التشريع والممارسين، حيث تعمل السياسات على توجيه السلوك الفردي والجماعي نحو الالتزام بالقواعد، وتحويل السوق إلى نسق متوازن يحمي حقوق الأطراف، ويحفز المنافسة الشريفة، ويجعل القطاع قادراً على مواكبة المعايير العالمية.

بهذا الشكل، يصبح أثر التشريعات أكثر من مجرد ضبط، بل أداة استراتيجية لإعادة تشكيل السلوك العقاري، وضمان أن يكون الاستثمار العقاري والوساطة أكثر عدالة ووضوحاً، مع تحويل السوق إلى بيئة موثوقة، متطورة، ومتوافقة مع تطلعات جميع المشاركين فيه.

@aqar\_1159

## للإعلان: إدارة التسويق



0504659090

0114659090

اختيارك يجعلك جزء من النجاح



عدد من مناطق المملكة، بهدف ضمان الامتثال للتشريعات العقارية بشكل عام ونظام الوساطة العقارية.

نفذت الهيئة العامة للعقار خلال شهر أبريل الماضي 27 جولة رقابية مشتركة، شملت زيارة 280 منشأة عقارية في

## جولات رقابية لضمان الامتثال العقاري

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336

## القيادة الإدارية والجانب الإنساني

د. مؤنس شجاع



يعتقد الكثير من المدراء أن قيادة الشركات والمنشآت وبالذات التجارية أو الهادفة للربح لابد لنجاحها التركيز على النشاط والخطة الاستراتيجية وقرارات مجلس الإدارة، وهذا شيء صحيح لكن هناك جانب يتم إغفاله وهو الجانب الإنساني في التعامل مع العاملين وعدم اللجوء إلى اللوائح والأنظمة الداخلية في حال وقوع خلل أو تقصير من قبلهم وهو ما يُعرف بالجانب الإنساني للقيادة الفعالة! فالتصور الغالب أن استخدام الصلاحيات وتطبيق الجزاءات والعقوبات وعدم التعاطف معه والتعامل مع الموظف كأنه محرك سيارة يمكن استبداله في أي وقت حال تعطله هو ضرر على المستوى بعيد الأمد للشركة أو المنشأة، ولنا في قصة المدير التنفيذي «آرثر تي. ديمولاس» مثال رائع فشعبيته واسعة داخل الشركة إذ عُرف بقربه من الموظفين واهتمامه بمشكلاتهم

الإنسانية والمهنية إلا أن هذا النهج لم يلق قبولاً لدى مجلس الإدارة وأن أسلوبه «الإنساني» يحتمل الشركة تكاليف مرتفعة حيث أقاله مجلس الإدارة كون نهجه الإداري قائم على وضع الموظفين في مقدمة الأولويات ومنحهم أجورًا ومكافآت سخية رغم نجاحه في الحفاظ على أسعار تنافسية للعملاء.

لكن قرار الإقالة أحدث موجة تضامن واسعة داخل الشركة وخارجها حيث أعلن

الموظفون توقفهم عن العمل مطالبين بعودة مديرهم التنفيذي، كما انضم العملاء إلى حملة التضامن عبر مقاطعة المتاجر، ما تسبب في تراجع المبيعات بنسبة وصلت إلى 95%.

وأمام هذا الضغط غير المسبوق، اضطرت الإدارة إلى إعادة ديمولاس إلى منصبه غير أن جوهر القصة لا يكمن فقط في عودته بل في النموذج القيادي الذي مثله؛ نموذج قائد لم تغيّره السلطة ولا الصلاحيات وظل متمسكًا بإنسانيته وتعاطفه واحترامه للعاملين، مؤمنًا بأن نجاح المؤسسات يبدأ من تقدير الإنسان قبل أي شيء آخر، كما أن زيادة معدل الدوران الوظيفي من شأنها إضعاف القدرة على استقطاب الكفاءات الإدارية لعدم الاستقرار وهذا بكل تأكيد سيؤثر على جودة المخرجات وانعكاسها على الأرباح بشكل مباشر.

@MounesShujaa

## تراجع الأسعار وتملك الأجانب.. ماذا يحدث في سوق العقار؟

المعماري د. هشام القاسم



يشهد القطاع العقاري السعودي خلال عام 2026 تطورات لافتة تعكس مرحلة جديدة من إعادة تنظيم السوق ورفع كفاءته. وبين تراجع نسبي في الأسعار، وبدء تطبيق نظام تملك الأجانب للعقار، تبدو السوق في حالة تحول تحمل فرصًا كبيرة وتحديات في الوقت نفسه.

أحدث البيانات أظهرت انخفاض مؤشر أسعار العقارات في السعودية بنسبة 1.6% خلال الربع الأول من 2026 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، مدفوعًا بتراجع أسعار القطاع السكني بنسبة 3.6%، خاصة الأراضي والوحدات السكنية. في المقابل سجل القطاع التجاري نموًا بنسبة 3.4%، ما يشير إلى استمرار الطلب على الأصول

التجارية والاستثمارية، هذا التراجع لا يعني ضعف السوق بقدر ما يعكس اتجاهًا نحو تصحيح الأسعار وتحقيق توازن أكبر بين العرض والطلب، خصوصًا بعد سنوات من الارتفاعات المتتالية في بعض المدن الرئيسية.

وفي تطور آخر مهم، بدأت السعودية خلال 2026 تنفيذ الإطار الجديد لتملك غير

السعوديين للعقار في مناطق محددة، ضمن خطوات تستهدف جذب استثمارات أجنبية وتعزيز تنافسية السوق العقاري، هذه الخطوة يتوقع أن ترفع من جاذبية المدن الكبرى أمام المستثمرين الدوليين، وتدعم مشاريع التطوير العمراني الجديدة.

اقتصاديًا، تعكس هذه المتغيرات نضجًا متزايدًا في السوق العقاري السعودي، حيث لم يعد النمو قائمًا فقط على التوسع، بل على التنظيم، والشفافية، وتحسين جودة الاستثمار. ومع استمرار مشاريع الإسكان والبنية التحتية، يبدو أن العقار السعودي يدخل مرحلة أكثر استقرارًا، يكون فيها القرار الاستثماري مبنياً على مؤشرات واقعية، لا مجرد توقعات.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@ArchHesham

د. عماد العبد الرحمن



## بين النمو والمضاربة.. هل تغيّرت وظيفة السكن؟

لم يعد العقار في السعودية مجرد «سقف للسكن»، بل تحوّل خلال السنوات

الأخيرة إلى أحد أكثر الأصول جذبًا للسيولة والاستثمار، مدفوعًا بطفرة اقتصادية ضخمة، وتوسع عمراني غير مسبوق، وبرامج تمويل رفعت نسب التملك إلى مستويات تاريخية. لكن خلف هذا النمو المتسارع، يبرز سؤال أكثر عمقًا: هل لا يزال السوق العقاري يؤدي وظيفته الأساسية كقطاع يخدم السكن والتنمية؟ أم أنه بدأ يتحول تدريجيًا إلى ساحة مضاربة مالية تُدار بالتوقعات أكثر من الاحتياج الحقيقي؟

هذا السؤال لم يعد نظريًا، فالأرقام الحالية تكشف أن السوق يعيش مرحلة مفصلية قد تعيد تشكيل العلاقة بين المواطن والسكن خلال السنوات المقبلة.

### تمويل ضخم.. وسوق أكثر سخونة

خلال أقل من عقد، قفز التمويل العقاري السكني في المملكة إلى مستويات غير مسبوقة، مدفوعًا ببرامج الدعم الحكومي وتوسع البنوك وشركات التمويل.

وبحسب بيانات البنك المركزي السعودي «ساما»، تجاوز إجمالي التمويل العقاري القائم للأفراد حاجز 950 مليار ريال خلال 2025، مقارنة بأقل من 300 مليار ريال قبل سنوات قليلة، في واحدة من أسرع موجات النمو الائتماني العقاري في المنطقة.

كما ارتفعت نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن إلى نحو 64%، مقارنة بـ 47% في عام 2016، وهو ما يعكس نجاحًا واضحًا في تحقيق مستهدفات الإسكان ضمن رؤية 2030.

لكن في المقابل، ارتفعت أسعار العقارات بوتيرة أسرع من نمو الدخل لدى كثير من الأسر، خصوصًا في المدن الكبرى.

ففي الرياض، سجّلت أسعار الشقق والأراضي السكنية قفزات كبيرة خلال الأعوام الأخيرة، فيما ارتفعت الإيجارات السكنية بمعدلات تجاوزت 10% في بعض المناطق خلال فترات قصيرة، بحسب تقارير عقارية ومؤشرات السوق.

### وهنا بدأت تظهر المفارقة:

كلما توسع التمويل، ارتفعت الأسعار أكثر، ما دفع شريحة واسعة من المشترين للدخول إلى السوق خوفًا من ارتفاعات مستقبلية أكبر.

### من «الشراء للسكن» إلى «الشراء قبل فوات الفرصة»

السلوك العقاري في السعودية تغيّر بشكل واضح، في السابق، كان قرار شراء المنزل يرتبط غالبًا بالاستقرار العائلي والحاجة الفعلية للسكن، أما اليوم فأصبح جزء من السوق يتحرك بدافع استثماري بحت. فالكثير من المشترين لم يعودوا يسألون: هل أحتاج هذا العقار؟ بل: «كم سيكون سعره بعد سنتين؟» وهذه النقطة النفسية هي أخطر ما تواجهه الأسواق العقارية عادة.

إعلامي اقتصادي

اضغط هنا واقرأ المزيد



# أملك

صحيفة  
عقارية  
الأخيرة

للتواصل: [www.amlak.net.sa](http://www.amlak.net.sa) | [info@amlak.net.sa](mailto:info@amlak.net.sa) | [amlaknews](https://www.facebook.com/amlaknews) | [@amlak\\_news](https://www.instagram.com/amlak_news)  
رئيس التحرير: **عبدالعزیز العیسی**  
Tel: +966114649090 | Mob: +966504659090  
إيداع: 1432 / 7092 - ردمد 1658 - 5585



نقدمكم للعالم ..  
ليتقدم العالم إليكم.

هل ترغب في إظهار صورة **مشاركة** لمنشأتك؟

اتصل بنا الآن لتكتشف ما يمكننا صناعته  
+966 50 465 9090  
E-mail: info@pressworld.net

الأحد 17 مايو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 336 صحيفة عقارية أسبوعية



## السيادة الرقمية في المملكة أنظمة تشريعية وتقنية تؤمن البيانات في الفضاء الإلكتروني

الصادر عن الاتحاد الدولي للاتصالات، وحفقت المركز الأول عالمياً في مؤشر تنمية الاتصالات والتقنية والأمن السيبراني. كما قفزت للمركز السادس عالمياً في مؤشر الأمم المتحدة لتطوير الحكومة الإلكترونية بتقدمها 25 مرتبة، والمركز السابع في مؤشر المشاركة الإلكترونية بتقدم بلغ 36 مرتبة؛ لتصبح بذلك مفهوماً الخاص في الريادة والسيادة الرقمية.

النوعية، نجحت خلالها في تقليص منصاتها الرقمية من 817 إلى 550 منصة لتبسيط تجربة المستفيد، مدعومةً بنظام تقني لحماية البيانات الشخصية عزز جاذبيتها الاستثمارية أمام مزودي الخدمات السحابية والشركات التقنية الدولية عبر الحوافز والمناطق الاقتصادية. أثمرت هذه الاستراتيجية تحولاً نموذجياً، حيث تصدرت المملكة مؤشر الجاهزية الرقمية العالمي

أملك - خاص  
تمثل السيادة الرقمية الحصن الوقائي للفضاء الإلكتروني، لذلك وضعت المملكة العربية السعودية صون بياناتها الوطنية وإدارتها تحت سلطتها التشريعية كأولوية قصوى لضمان الأمن والمصلحة الوطنية. ولتحقيق هذه السيادة، أطلقت المملكة منظومة متكاملة من السياسات والاستثمارات والشراكات

## تفعيل المرحلة الرابعة من العمارة السعودية بالشرقية



الأحساء، والعمارة النجدية الشرقية، مؤكدة أن جميع الطلبات السكنية المقدمة عبر منصة «بلدي» ستخضع للموجهات التصميمية المعتمدة ضمن المبادرة، بما يساهم في تحسين جودة المخرجات التصميمية وتحقيق تكامل عمري يعكس الخصوصية الثقافية والتاريخية للمنطقة. وبينت أن إستوديو العمارة السعودية في أمانة المنطقة الشرقية يُعد الجهة الوحيدة المخولة من وزارة البلديات والإسكان بمتابعة مدى امتثال الطلبات لهذه الموجهات، واستكمال إجراءات إصدار الرخص وفق الضوابط التنظيمية المعتمدة.

الدمام - فارس الخويطر  
بدأت أمانة المنطقة الشرقية تنفيذ المرحلة الرابعة من مبادرة العمارة السعودية، التي تُعد إحدى المبادرات الوطنية الطموحة، في خطوة تهدف إلى إبراز التنوع المعماري في المملكة، وتعزيز الهوية العمرانية المستمدة من البيئة المحلية، بما ينسجم مع مستهدفات رؤية المملكة 2030 في تطوير مدن أكثر جودة واستدامة. وأوضحت الأمانة أن هذه المرحلة تشمل تطبيق موجهات تصميمية خاصة بكل من عمارة واحات

## 1.2 مليون عقار في الرياض تدخل التسجيل العيني



### أملك - متابعات

أعلن الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للعقار المهندس عبدالله بن سعود الحماد اكتمال إعلان جميع المناطق العقارية الواقعة ضمن النطاق العمراني لمدينة الرياض للتسجيل العيني للعقار، مؤكداً استمرار أعمال السجل العقاري في استقبال طلبات تسجيل العقارات إلى جانب اكتمال الخارطة العقارية الرقمية للمدينة على منصة السجل العقاري. وأشار إلى أن إجمالي العقارات التي تم إعلانها في مدينة الرياض منذ انطلاق أعمال السجل العقاري وحتى اكتمال الإعلان بلغ أكثر من 1,250,240 مليون عقار ضمن 52 منطقة عقارية، فيما تجاوز عدد العقارات المسجلة بلغ 710,110 عقارات، بما يمثل نحو 57% من إجمالي المناطق العقارية المعلنة في المدينة.

وأوضح الحماد أن أعمال السجل العقاري في مدينة الرياض انطلقت في مايو 2023، في إطار تكامل الجهود والشراكة بين الجهات الحكومية والخاصة ذات العلاقة بالقطاع العقاري، بما يعزز موثوقية البيانات العقارية ويرسخ التحول نحو منظومة عقارية رقمية متكاملة.

ويبين أن اكتمال إعلان مدينة الرياض للتسجيل العيني للعقار يعني اكتمال شمول جميع العقارات الواقعة داخل النطاق العمراني للمدينة بأعمال السجل العقاري، بحيث تصبح جميع المناطق العقارية في الرياض مرتبطة نظاماً بأنظمة السجل العقاري.