

للإستثمار والتطوير العقاري

رَباط
RABAT

صحيفة
عقارية
املـك
AMLAK

ريالدين

صحيفة عقارية أسبوعية

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026



فوضى التسعير

تهز الثقة وتُربك المشتري



كيف تؤثر المشاريع
على الأحياء المجاورة؟

10 صفحة



أهم المؤشرات
الاقتصادية للربع الأول

15 صفحة

رئيس التحرير :
تعدد الأسعار..
من المسؤول؟

2 صفحة

صفحة (7)

الزوار، مما دعم التوسع في تشييد مشروعات الفنادق الفاخرة، ومتوسطة التكلفة، والشقق الفندقية، وفق تقرير لغرفة المدينة.

تصدّر القطاع الفندق في المدينة المنورة القطاعات العقارية الأكثر نموًا بالمنطقة، مستفيدًا من الارتفاع المتواصل في أعداد

نمو قطاع
الضيافة بالمدينة المنورة

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

«الحقيل» يزور الصين لبحث التعاون في الإسكان

أملك- متابعات

بدأ أمس معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبد الله الحقيل، زيارة إلى الصين خلال الفترة من 13 إلى 16 يونيو 2026، لبحث سبل تعزيز التعاون المشترك في قطاعات الإسكان والتطوير العقاري والبنية التحتية وتقنيات المدن الذكية، إلى جانب افتتاح منتدى المقاولين السعوديين والصينيين بمشاركة واسعة من الجهات الحكومية والشركات والمستثمرين والمقاولين



من البلدين. ومن المقرر أن يفتتح معاليه خلال الزيارة منتدى المقاولين السعوديين والصينيين، الذي يهدف إلى تعزيز الشراكات النوعية وتبادل الخبرات واستكشاف الفرص الاستثمارية

في مشاريع الإسكان والبنية التحتية والتطوير العمراني، بمشاركة عدد من الجهات الحكومية والشركات والمستثمرين من الجانبين. كما تشمل الزيارة عقد سلسلة من الاجتماعات مع عدد من المسؤولين وقادة الشركات والمؤسسات الصينية الرائدة في مجالات البناء الحديث والتصنيع والتقنيات الرقمية والحلول الذكية للمدن، إضافة إلى الاطلاع على أحدث الممارسات والتجارب المتقدمة في تطوير المدن وإدارة المرافق والخدمات الحضرية.

البنك الدولي يرفع توقعاته لنمو الاقتصاد السعودي

جدة- أملك

أبقى البنك الدولي على نظريته الإيجابية للاقتصاد السعودي خلال السنوات المقبلة، وذلك وفقاً لتقريره الحديث الذي يحمل عنوان «التوقعات الاقتصادية العالمية».

وبحسب التقرير، توقع رفع البنك الدولي توقعاته لنمو الاقتصاد السعودي خلال عام 2027 إلى 4.9%، مقارنة بتوقعاته السابقة البالغة 4.4%، كما توقع استمرار النمو ليبلغ 3.7% في عام 2028. في حين توقع أن يسجل الاقتصاد السعودي نمواً بنسبة 3.1% خلال



عام 2026.

ولا تزال تعكس التوقعات متانة الاقتصاد السعودي وقدرته على مواصلة التوسع، مدعوماً بقوة الطلب المحلي وبرامج الإصلاح والتنويع الاقتصادي المرتبطة برؤية المملكة 2030، وهو ما يعزز قدرة الاقتصاد على التعامل مع المتغيرات والتحديات الخارجية. وعلى الصعيد العالمي، خفض البنك الدولي توقعاته لنمو الاقتصاد العالمي خلال عام 2026 إلى 2.5%، مشيراً إلى أن الحرب الدائرة في الشرق الأوسط تمثل أحد أبرز العوامل الضاغطة على النشاط الاقتصادي العالمي.

تنفيذ جولات رقابية لضمان الامتثال العقاري

أملك- متابعات

نُفذت الهيئة العامة للعقار بمشاركة الجهات الحكومية ذات العلاقة خلال شهر مايو الماضي 26 جولة رقابية مشتركة شملت زيارة 258 منشأة عقارية في عدد

من مناطق المملكة، وتأتي هذه الجولات بهدف ضمان الامتثال للتشريعات العقارية بشكل عام ونظام الوساطة العقارية على وجه الخصوص، إضافة إلى ما يتعلق باختصاص الجهات الحكومية المشاركة.

وأوضحت الهيئة أنّ العمل الميداني هو أحد المسارات التي تعمل عليها لتنظيم السوق العقاري، حيث قامت فرقتها الرقابية خلال الفترة ذاتها بتنفيذ 14.394 عملية تدقيق رقابي ميداني على اللوحات الإعلانية والمكاتب

العقارية، أسفرت عن رصد عدد من المخالفات تمثلت في ممارسة نشاط الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية دون الحصول على ترخيص ساري المفعول، وعدم بذل العناية اللازمة للتحقق من صحة المعلومات .

عبدالعزیز العیسی

تعدد الأسعار..
من المسؤول؟

رئيس التحرير



دائماً يبدأ تطوير الأنظمة وسد ثغراتها بالملاحظات الذكية التي يتم

رصدها من تراكم التجارب العملية، وخاصة

إذا كانت مرتبطة بالتشريعات الجديدة؛ حيث يؤدي الإعلام العقاري دوراً وطنياً واقتصادياً في تقييم التجارب وتسايط الضوء على الجوانب التي تحتاج للمزيد من الضبط.

ومن الأشياء الإيجابية، وجدت التغريدة التي نشرتها صحيفة «أملك» في حسابها الرسمي في منصة X تفاعلاً كبيراً وتداولاً واسعاً وسط العقاريين؛ إذ تناولت طرح عقار واحد بأسعار متعددة وبفوارق وصلت لنصف مليون ريال (من 2 مليون إلى 2.5 مليون ريال)، وأمام هذا الإشكال التسويقي طرحت السؤال: من المسؤول عن هذا التضارب؟ وتساءلت: هل ترون أن الحل هو منع تعدد المسوقين وتطبيق «الحصريّة» إجبارياً؟

وهنا يطرح السؤال نفسه: «من الذي وضع هذه الأسعار؟ وهل يحق للوسيط العقاري تهمين العقار وتقييمه؟ أم أنها قصة ذكاء وتذاكي وسعر أعلى وسعي أعلى؟» في الواقع، لا يملك الوسيط نظاماً حق التقييم، لكن غياب المرجعية يدفع البعض لرفع السعر لزيادة قيمة «السعي»، وتؤكد ردود الأفعال أن بعض الملاك يحددون سعراً، وما زاد يكون من نصيب الوسيط، أو أن المالك نفسه يمنح كل مسوق سعراً مختلفاً، مما يؤدي إلى «حرق العقار» كما ورد في تداولات التغريدة؟

ولم يعد المشتري لقمة سائغة؛ فقد أصبح أكثر وعياً من أن يتخبط بين الإعلانات المنتشرة هنا وهناك، بعد أن ساعدته البيانات المفتوحة، مثل البورصة العقارية والمؤشرات الرسمية، على الاطلاع والاستشارة ومقارنة العقارات المماثلة لحماية نفسه من الممارسات غير العادلة. وتصب المقترحات نحو حلول عملية لإنهاء هذا التشتت وضمان استقرار السوق؛ إذ تبرز الحاجة إلى توحيد سعر العقار واعتماده من قبل جهة مختصة، أو إلزامية حصر التسويق لجهة واحدة بموجب «عقود حصريّة» مؤقتة تحمي المالك من ركود عقاره وحرقه تسويقياً.

ختاماً، إنّ تشديد الرقابة وتوحيد آليات تشييد العقار هما الركيزة الأساسية لإنهاء تباين الأسعار؛ وحماية المشتري وتحفظ للمالك حظوظه في بيع العقار، وتعزز ثقة المستثمرين والمستهلكين على حد سواء.

تراجع مؤشر الإنتاج الصناعي

تراجع الرقم القياسي للإنتاج الصناعي في المملكة العربية السعودية بنسبة 19.1% خلال شهر أبريل 2026 على أساس سنوي، متأثراً بتراجع أنشطة التعدين

واستغلال المحاجر والصناعة التحويلية، كما انخفض المؤشر على أساس شهري بنسبة 6.8% مقارنة بشهر مارس الماضي، وفق بيانات الهيئة العامة للإحصاء.

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

رصد 70 مخالفة لكود البناء في الرياض



الرياض- أملاك

رصدت أمانة منطقة الرياض أكثر من 70 مخالفة لكود البناء السعودي في مدينة الرياض، من المكاتب الهندسية والاستشارية والمقاولين المنفذين لأعمال البناء واتخذت الإجراءات النظامية بحقهم بعد ثبوت مخالفاتهم، بهدف تعزيز الامتثال للاشتراطات الفنية والتنظيمية لكود البناء السعودي، ورفع جودة أعمال البناء والتشييد، والمحافظة على

سلامة المباني.

وبيّنت الأمانة أن الإجراءات المتخذة شملت شطب ترخيص مكتب هندسي بعد ثبوت مخالفته لاشتراطات كود البناء السعودي، إضافة إلى مخالفة 21 مكتباً استشارياً مصمماً، و41 مكتباً استشارياً مشرفاً، إضافة إلى 16 مقاول تنفيذ، وتضمنت المخالفات المرصودة، وفقاً للائحة تصنيف مخالفات كود البناء السعودي، عدم تقديم دراسة اختبار التربة من مكتب معتمد، وتقديم اختبار تربة يتضمن

معلومات غير صحيحة بما يؤثر على سلامة المباني، وإسناد المكتب الهندسي المُشرف أو المقاول المنفذ لمهامهم أو جزء منها لأشخاص غير مسجلين لدى الجهات ذات الاختصاص، وعدم التزام المكتب الهندسي بإرسال تقارير وإشعارات مراحل البناء في مواعيدها المحددة، وتقديم المكتب الهندسي تقارير إشراف مخالفة للواقع، وتنفيذ أعمال مخالفة للرخصة أو المخططات أو التقارير الفنية المعتمدة في كود البناء السعودي.

تطوير 6 مواقع في مكة بـ 13.3 مليار ريال

جدة- أملاك

أعلنت الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة ترسية 6 مواقع تطويرية ضمن برنامج الأحياء المطورة، بإجمالي مساحة تتجاوز 2.7 مليون متر مربع، وبقيمة استثمارية تبلغ 13.3 مليار ريال، وذلك ضمن جهودها الرامية إلى تطوير البيئة العمرانية، وتعزيز الاقتصاد وجودة الحياة، ودعم التنمية المستدامة في العاصمة المقدسة.

وأوضحت الهيئة أن المواقع التطويرية تشمل أحياء جهم الجنوبية، والخالدية، والهجلة، والهنداوية الشرقية، والهنداوية الجنوبية،



والهنداوية الغربية، عبر تحالفات تضم شركات تطوير واستثمار عقاري وصناديق استثمارية، بما يعكس تكامل الأدوار بين الجهات التنظيمية والتطويرية لتنفيذ مشاريع حضرية ذات أثر اقتصادي وتنموي مستدام. وبيّنت أن هذه المشاريع تأتي امتداداً لأعمال برنامج الأحياء المطورة، الهادف إلى إعادة تطوير المناطق الواقعة ضمن نطاقات الأولوية، من خلال رفع كفاءة استخدام الأراضي، وتحسين البنية التحتية والخدمات العامة، ومعالجة التحديات العمرانية، وتعزيز الجاذبية الاستثمارية والتنموية لمدينة مكة المكرمة.

4 آلاف مخالفة لمشاريع البنية التحتية

أملاك- متابعات

الميدانية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

وشملت أبرز المخالفات المرصودة عدم الالتزام بمتطلبات لوحة المشروع، وعدم المحافظة على النظافة العامة في مواقع العمل، وتخزين المواد والمعدات والأدوات المستخدمة خارج نطاق العمل المرخص، إضافة إلى عدم الالتزام بمواصفات الشعارات التعريفية على الحواجز المؤقتة، وعدم توفير الإنارة التحذيرية اللازمة في مناطق العمل، بما يتوافق مع الاشتراطات والمعايير المعتمدة.

نفّذ مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض أكثر من 31 ألف جولة رقابية على أعمال مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض ومحافظات المنطقة خلال شهر مايو 2026. وأسفرت الجولات الرقابية عن رصد أكثر من 4 آلاف مخالفة، فيما استقبل المركز خلال الفترة ذاتها أكثر من 19 ألف بلاغ مرتبط بأعمال مشاريع البنية التحتية، في إطار متابعته المستمرة لمستوى الامتثال ومعالجة الملاحظات

تنفيذ 28% من الجسرين الموازيين لجسر وادي لبن



المعايير الهندسية.

ويأتي المشروع في إطار الجهود الرامية إلى تعزيز كفاءة شبكة الطرق في العاصمة، إذ يخدم هذا المحور الحيوي أكثر من 400 ألف مركبة يومياً. ومن المتوقع أن يساهم المشروع، بعد اكتماله، في تقليص زمن الرحلات بنسبة تصل إلى 75%، إلى جانب زيادة الطاقة الاستيعابية للمحور بنحو 82%، بما يدعم انسيابية الحركة المرورية ويعزز الربط بين غرب الرياض والمحاور الرئيسية الأخرى.

أملاك- متابعات

تواصل الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ مشروع الجسرين الموازيين لجسر وادي لبن ضمن برنامج تطوير محاور الطرق الدائرية والرئيسية، حيث وصلت نسبة الإنجاز إلى 28% حتى الآن. وأوضحت الهيئة أن المشروع يتضمن إنشاء جسرين متوازيين بطول 763 متراً لكل منهما، وارتفاع يتراوح بين 161 و175 متراً، على أن يرتكز كل جسر على أربع دعائم رئيسية وفق أحدث

مزاد «هذا الطائف»
شركة أمائل العقارية

أرض خام
على طريق الهدا (العقبة)

تاريخ المزاد
21 يونيو 2026

إلكترونيًا
على منصة مباشر للمزادات

للتواصل
0564488800

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

5 فرص استثمارية في مزاد «جذور الرياض»



كطريق الخرج والدائري الجنوبي، وتتميز بمواقع استراتيجية للاستثمار.

يعتبر المزاد فرصة مغرية للباحثين عن الفرص الاستثمارية الواعدة بجنوب الرياض، كما ترحب شركة رمال الجزيرة العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على **0506660333 - 920033891**

للمزيد من التفاصيل
اضغط الرابط



تعلن شركة رمال الجزيرة العقارية بإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، عن إقامة مزاد «جذور الرياض» الإلكتروني وذلك يوم الأربعاء الموافق 2026/06/17 الساعة: 10:00 صباحًا إلكترونيًا عبر منصة سومتك للمزادات. يطرح المزاد (5) فرص عقارية استثمارية نادرة بجنوب الرياض.

العقار الأول: محطة وقود بحي المصفاة على طريق الخرج مباشرة بمساحة 10,000 متر مربع.

العقار الثاني: أرض تجارية بثلاث واجهات بحي العزيزية بمساحة 18,462.87 متر مربع.

العقار الثالث: عمارة سكنية تجارية مشاع بحي المربع بموقع حيوي قرب عدة طرق رئيسية.

العقار الرابع: أرض مقام عليها مدرسة مشاع بحي العود تقع على أربع شوارع.

العقار الخامس: أرض تجارية مشاع بحي طيبة تقع على شارعين وبمنطقة مستودعات.

تقع العقارات بجوار أهم الطرق الحيوية والكبيرة

11 فرصة عقارية بمزاد «ورود الطائف»



والخدمات النوعية بالطائف، مثل مستشفى الأمير منصور العسكري مما يجعلها وجهة استراتيجية مميزة.

ويعتبر المزاد فرصة جاذبة للراغبين عن الفرص الاستثمارية الواعدة، كما ترحب شركة ديوان العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على **0571777738 - 0571777739**

للمزيد من التفاصيل
اضغط الرابط



تعلن شركة ديوان العقارية بإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد «ورود الطائف» الإلكتروني وذلك يوم 14 إلى 16 يونيو 2026 إلكترونيًا عبر منصة مباشر للمزادات من الساعة 10:00 صباحًا حتى 6:40 مساءً.

يطرح المزاد 11 فرصة عقارية مميزة في مواقع استراتيجية واستثنائية في أهم الأحياء المميزة مدينة الطائف.

العقار الأول: يتكون من أرض تجارية بمساحة 453859 متر مربع.

العقار الثاني: محطة بمساحة 23395 متر مربع.

العقار الثالث: أرض سكنية بمساحة تتجاوز 11708 متر مربع.

وأكثر من 8 فرص إضافية بين تجاري وسكني وزراعي.

حيث تقع على أهم الشوارع الحيوية والمميزة كطريق المؤتمرات وتتميز بقربها من أبرز المشاريع

21 فرصة عقارية في مزاد «مزارع نجد»



كما ترحب شركة طيبة الخير للمزادات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على **0543564333 - 0567721813**

اضغط هنا واقرأ المزيد



تعلن شركة طيبة الخير للمزادات بإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد «مزارع نجد» الإلكتروني وذلك يوم الإثنين الموافق 2026-06-15 م الساعة: 04:00 مساءً وينتهي يوم الخميس الموافق 2026-06-18 م من الساعة 04:00 مساءً وحتى الساعة 11:40 مساءً عبر منصة مباشر للمزادات.

يطرح المزاد 21 فرصة عقارية مميزة في مواقع مثالية بمدينة الرياض والمزاحمية وضراً عبارة عن أراضي زراعية بمساحات متنوعة تبدأ من 4,000 متر مربع إلى 4,000,000 متر مربع. ويعتبر المزاد فرصة جاذبة للراغبين بتملك الأراضي الزراعية والفرص الاستثمارية الواعدة.

فرصتان عقاريتان مميزتان في مزاد «أعالي الرياض»



يعد المزاد فرصة جاذبة للمستثمرين الباحثين عن الفرص العقارية الواعدة، حيث تقع الفرصتين في مواقع استراتيجية بالقرب من طريق الملك فهد، وطريق الملك عبدالعزيز، وطريق أبو بكر الصديق، وطريق الملك خالد، وواجهة خزام، وترحب شركة هوية للمزادات بالاستفسارات والتواصل من خلال الأرقام:

0558237036 - 0558242549

اضغط هنا واقرأ المزيد



تعلن شركة هوية للمزادات، بإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، عن مزاد «أعالي الرياض» الإلكتروني، يبدأ يوم الاثنين 22 يونيو 2026 في الساعة 1:00 ظهرًا، وينتهي يوم الأحد 28 يونيو 2026 ما بين الساعة 4:30 و5:00 مساءً، عبر منصة سومتك للمزادات. يطرح المزاد فرصتين عقاريتين متجاورتين على طريق جبل السوداء، وبالقرب من طريق العليا، ويتكون من قطعتي أرض خام في حي العارض بالرياض، مساحة **القطعة الأولى** 59,942.79 متر مربع، بينما تبلغ مساحة **القطعة الثانية** 44,284.16 متر مربع.

تراجع رخص البناء في مارس

كشفت بيانات الهيئة العامة للإحصاء عن تراجع عدد رخص البناء الصادرة في المملكة خلال شهر مارس 2026 إلى 5162 رخصة.

مقابل 5201 رخصة خلال الشهر ذاته من عام 2025، بانخفاض سنوي بلغت نسبته 0.7%.

الأحد 14 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 337

23 مليار ريال تمويلات عقارية خلال 4 أشهر

شهد سوق التمويل العقاري السكني في المملكة العربية السعودية خلال الأشهر الأربعة الأولى من عام 2026 تحولاً واضحاً نحو التباطؤ، سواء على مستوى إجمالي القيم التمويلية أو عدد العقود، مقارنة بالفترة ذاتها من عام 2025، وذلك استناداً إلى بيانات البنك المركزي السعودي «ساما».

وخلال الفترة من يناير حتى أبريل 2026، بلغ إجمالي التمويل السكني الجديد المقدم للأفراد في المملكة، سواء عبر المصارف أو شركات التمويل، نحو 23 مليار ريال، مقابل 34.9 مليار ريال خلال الفترة ذاتها من عام 2025، مسجلاً تراجعاً سنوياً بنسبة 34.32%، أي بانخفاض يقارب 12 مليار ريال عن الفترة المقارنة.

تراجع عدد عقود التمويل

ولا يقتصر التراجع على القيم المالية فقط، بل امتد إلى حجم النشاط التمويلي من حيث العقود، حيث انخفض عدد العقود الممولة بنحو 24.5%، بما يعادل 11.12 ألف عقد، ليصل الإجمالي إلى 34.3 ألف عقد خلال أول أربعة أشهر من 2026، مقارنة بـ 45.411 ألف عقد في الفترة نفسها من العام الماضي.

وعلى مستوى التمويل المقدم من المصارف بشكل مباشر، سجل القطاع المصرفي تراجعاً مماثلاً، حيث انخفض حجم التمويل السكني الجديد بنسبة 35.20%، بما يعادل 12 مليار ريال، ليصل إلى 22.07 مليار ريال خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2026، مقابل 34.06 مليار ريال في الفترة المقابلة من عام 2025.

كما تراجع عدد العقود الممولة من المصارف بنسبة 25.06% ليلبغ 33.33 ألف عقد، مقارنة بـ 44.48 ألف عقد خلال الفترة نفسها من عام 2025، أي بانخفاض يقارب 11.15 ألف عقد.

توزيعات التمويل

وعلى صعيد توزيع التمويلات البنكية، استحوذت الفلل

السكنية على النصيب الأكبر بقيمة 14.31 مليار ريال خلال أول أربعة أشهر من 2026، تلتها تمويلات الشقق بقيمة 6.38 مليار ريال، ثم تمويلات شراء الأراضي التي بلغت 1.377 مليار ريال خلال الفترة ذاتها.

تمويلات الشركات

أما على مستوى شركات التمويل، فقد أظهر القطاع أداءً مغايراً نسبياً، حيث ارتفع حجم التمويل السكني الجديد بشكل طفيف بنسبة 2.04%، بما يعادل 17 مليون ريال، ليصل إلى 849 مليون ريال خلال الأشهر الأربعة الأولى من 2026، مقابل 832 مليون ريال في الفترة نفسها من 2025.

وسجلت شركات التمويل أيضاً أكثر من 953 عقداً خلال هذه الفترة، مع توزيع التمويلات على عدة منتجات عقارية، حيث بلغت قيمة تمويل شراء الشقق 419 مليون ريال، مقابل 354 مليون ريال لتمويل الفلل، و76 مليون ريال لشراء الأراضي.

الأداء السنوي

وعند النظر إلى الأداء السنوي السابق، يتضح أن التمويل السكني للأفراد المقدم من المصارف في السعودية كان قد سجل تراجعاً خلال عام 2025 بنسبة 11.7%، ليصل إلى 80.42 مليار ريال مقارنة بـ 91.06 مليار ريال في عام 2024، عبر 108.79 ألف عقد خلال العام. كما انخفض التمويل المقدم من شركات التمويل خلال عام 2025 بنسبة 3.2% ليصل إلى 2.5 مليار ريال مقارنة بـ 2.56 مليار ريال في عام 2024، عبر 2.79 ألف عقد. كما سجلت شركات التمويل خلال شهر أبريل أيضاً ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 58%، حيث بلغ التمويل 265 مليون ريال مقارنة بـ 168 مليون ريال في شهر مارس، ليكون هو الآخر أعلى مستوى شهري خلال أول أربعة أشهر من عام 2026.

أداء التمويل العقاري السكني (يناير - أبريل 2026)

23

مليار ريال إجمالي التمويل السكني الجديد للأفراد

34.3%

معدل التراجع السنوي

12

مليار ريال حجم الانخفاض مقارنة بالفترة نفسها من 2025

تراجع النشاط التمويلي

34.3

ألف عقد

إجمالي العقود الممولة

24.5%

انخفاض عدد العقود

11.1

ألف عقد

تراجع سنوي في العقود الممولة

التمويل عبر المصارف

22.07

مليار ريال إجمالي التمويل المقدم من البنوك

35.2%

معدل التراجع السنوي

33.33

ألف عقد

عدد العقود الممولة

25.1%

انخفاض عدد العقود

توزيع التمويلات البنكية

الأراضي السكنية

1.38

مليار ريال

الشقق السكنية

6.38

مليار ريال

الفلل السكنية

14.31

مليار ريال

أداء شركات التمويل

76

مليون ريال تمويل الأراضي

354

مليون ريال تمويل الفلل

419

مليون ريال تمويل الشقق

953

عقداً عدد العقود الممولة

2.04%

نمو سنوي

849

مليون ريال إجمالي التمويل السكني



خطوات تسجيل واقعة إيجارية

الدخول إلى منصة إيجار واختيار الخدمة.
الاطلاع على متطلبات الخدمة والضغط على «التالي».
إدخال بيانات الأطراف والعقار والعقد والمستندات

المطلوبة.
مراجعة البيانات ثم الضغط على «إرسال».
استلام نتيجة الطلب بالقبول أو الرفض مع توضيح السبب.

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

التزامات المطور والمستفيد في البيع على الخارطة



يعتبر البيع على الخارطة إطارًا ينظم العلاقة بين الأطراف المشاركة في مشاريع البيع والتأجير على الخارطة، من خلال تحديد الأدوار والمسؤوليات لكل طرف، وبحسب الهيئة العامة للعقار يهدف ذلك إلى تعزيز موثوقية المشاريع العقارية وضمان تنفيذها وفق ضوابط واضحة تحفظ الحقوق وتدعم نجاح المشروعات.

دور الهيئة العامة للعقار

تتولى الهيئة العامة للعقار مجموعة من المهام التنظيمية والرقابية، وتشمل:

- ترخيص المشاريع وتأهيل المطورين.
- الإشراف على حسابات الضمان ونسب الإنجاز.
- الرقابة وضبط المخالفات وحماية الحقوق.

التزامات المطور العقاري

يلتزم المطور العقاري بعدد من المتطلبات لضمان تنفيذ المشروع وفق الضوابط المعتمدة، وتشمل:

- الالتزام بالمواصفات الفنية والجدول الزمني.

- الشفافية في الإفصاح وتحديث التقارير الدورية.
- استخدام العقد الموحد وتسليم الوحدات في الموعد المحدد.
- الالتزامات المستفيدة
- يتحمل المستفيد مسؤوليات تسهم في حماية حقوقه وضمان التزامه التعاقدية، وتشمل:
- التحقق من ترخيص المشروع قبل التعاقد.
- فهم بنود العقد والاطلاع على الحقوق والالتزامات.
- الالتزام بجدول الدفعات المالية المتفق عليه.



حق الانتفاع بالعقار.. ما هو وكيف تستفيد منه؟

يُعد حق الانتفاع أحد الحقوق العينية الأصلية التي تمنح المستفيد إمكانية استخدام العقار واستغلاله لمدة معينة أو طوال حياة المنتفع إذا لم تكن المدة محددة، دون أن يكون له حق التصرف في ملكية العقار، بما يحقق توازنًا بين تمكين المنتفع من الاستفادة الاقتصادية من العقار والحفاظ على حقوق المالك.

ما الذي يوفره للمنتفع؟

- استعمال العقار حسب طبيعته (سكني / تجاري / زراعي).
- استغلال العقار وتحقيق عوائد منه.
- تأجير العقار أو الاستفادة من دخله.

ما لا يحق للمنتفع؟

- بيع العقار أو نقل ملكيته.
- إحداث ضرر أو إتلاف في العقار.
- تجاوز حدود الاستخدام المتفق عليها.

حقوق المالك

- الاحتفاظ بالملكية الكاملة للعقار.
- عدم فقدان الحق الأصلي في الملكية.
- تنظيم العلاقة وفق عقد واضح يحمي الطرفين.

مزايا حق الانتفاع

- حق عيني مسجل ونافذ قانونيًا.
- يدعم الاستثمار طويل الأجل.
- إمكانية نقل أو تأجير حق الانتفاع (حسب الاتفاق).
- يقلل النزاعات ويعزز الاستقرار القانوني.

أهمية اقتصادية واستثمارية

- أداة مرنة للاستثمار العقاري.
- يمكن استخدامه ضمن هياكل التمويل.
- يحقق التوازن بين المالك والمنتفع.
- يعزز كفاءة استخدام الأصول العقارية.

أبرز خدمات جمعيات الملاك والفئات المستفيدة

الفئات المستفيدة من الخدمات

- تُقدم هذه الخدمات إلى:
- مالك الوحدة.
- رئيس الجمعية.
- مدير العقار.

أثر الخدمات على أعمال الجمعية

- تسهم الخدمات الرقمية المقدمة في:
- تقليل التشتت في الإجراءات.
- تسهيل الوصول للخدمات.
- متابعة الأعمال من خلال منصة موحدة.
- رفع مستوى التنظيم داخل الجمعية.

إضافة وحدة إلى جمعية قائمة

- تمكن من تسجيل مدير للعقار ضمن أعمال الجمعية.
- تتيح إصدار وإنشاء قرارات الجمعية.
- تمكن من تقديم ملف الترشيح لرئاسة الجمعية.
- تتيح المشاركة في التصويت على ملفات الترشيح.
- توفر خدمة إدارة وإصدار الفواتير.
- تمكن من الاستفادة من خدمة السند التنفيذي الإلكتروني.
- تتيح إصدار الرقم الموحد لملاك الجمعية.

أوضحت الهيئة العامة للعقار الخدمات الرقمية التي توفرها منصة جمعيات الملاك لدعم أعمال الجمعية، وتيسير الإجراءات المرتبطة بالعقار المشترك للمالك والرؤساء ومديري العقار. كما تستعرض أبرز الخدمات المتاحة، والفئات المستفيدة منها، وأثرها على تحسين إدارة أعمال الجمعيات.

أبرز الخدمات

- إنشاء جمعية جديدة: تمكن المستفيدين من إنشاء جمعية جديدة للعقار المشترك.

أنواع رخص فال العقارية

7 - رخصة فال للوساطة والتسويق للمنصات العقارية الإلكترونية

تتيح للمرخص له ممارسة الوساطة والتسويق، بالإضافة إلى عرض الإعلانات العقارية المرخصة في المنصة الإلكترونية من خلال خدمات الربط التقني مع الهيئة.

عبر وسائل الإعلام أو منصات التواصل الاجتماعي أو أي وسيلة مشابهة.

6 - رخصة فال للمزادات العقارية

تتيح للمنشأة إقامة وتنظيم المزادات العقارية ضمن إطار مرخص ومنظم بهدف الوصول إلى أعلى قيمة ممكنة للعقار حضورًا أو إلكترونيًا.

4 - رخصة فال لإدارة المرافق

تتيح للمنشأة ممارسة نشاط إدارة الشؤون الفنية للعقار نيابة عن الغير.

5 - رخصة فال للتحليلات العقارية

تتيح للفرد والمنشأة ممارسة نشاط التحليلات العقارية وتقديم المحتوى للجمهور

تتيح للفرد والمنشأة تقديم التوصيات والآراء والمشورات المتعلقة بالقطاع العقاري للمستفيدين، على أن يتم إبرام عقد الاستشارة بين المرخص وطالب الخدمة بشكل مهني ومنظم.

3 - رخصة فال لإدارة الأملاك

تتيح للمنشأة تولي إدارة الشؤون المالية

1 - رخصة فال للوساطة والتسويق العقاري

تتيح للفرد والمنشأة ممارسة أنشطة الوساطة والتسويق العقاري، إلى جانب إصدار تراخيص الإعلانات العقارية ونشرها، وتعد مختلفة عن رخصة الإعلان العقاري المخصصة للإعلانات.

2 - رخصة فال للاستشارات العقارية

خطوات

استخدام نظام البورصة العقارية

- 1 - تسجيل الدخول.
- 2 - اختيار صفة المستفيد (وكالة - شخصي).
- 3 - النقر على القائمة أعلى يمين الصفحة.
- 4 - النقر على (الملف الشخصي).
- 5 - اختيار خدمة الوكالات العقارية.
- 6 - اختيار نوع الوكالة وإضافة رقم الوكالة.

الأحد 14 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 337

مطالبات بتوحيد المنصات والأسعار عقار واحد.. وأسعار متعددة.. من المسؤول؟

أملك - خاص

فوضى تسعير أم ثغرة تسويقية؟

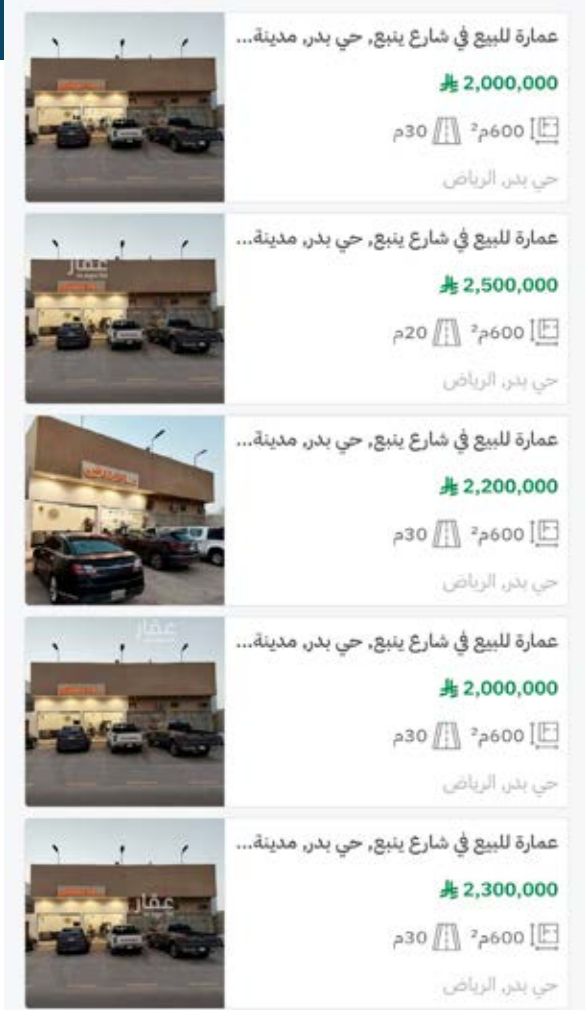
بهذا السؤال استملت صحيفة أملك تغريدتها في حسابها الرسمي على منصة X، حيث رصدت عمارة واحدة في حي بدر بالرياض معروضة من عدة مسوقين بفارق سعري يصل لـ 500,000 ريال! (من 2 مليون إلى 2.5 مليون ريال)، مشيرة إلى أن هذه الظاهرة ترفع الأسعار وهمياً وتشتت المشتري والمستثمر.

وخلال هذه التغريدة، التي أشارت ردود أفعال واسعة، طرحت الصحيفة سؤالاً جوهرياً: من المسؤول عن هذا التضارب؟ وهل ترون أن الحل هو منع تعدد المسوقين وتطبيق «الحصري» إجبارياً؟ تحذير من الشراء العشوائي.

وخلال التفاعل مع التغريدة حذر البعض من الشراء العشوائي دون التحقق المسبق من المؤشرات الرسمية، مؤكدين أن إتمام الصفقات بمعزل عن الاطلاع على أسعار البورصة العقارية، أو دون مقارنة العقار المستهدف بالعقارات المماثلة والمجاورة له، يجعل المشتري صيداً سهلاً للممارسات غير العادلة في السوق. وانتقدوا غياب الاحترافية لدى بعض المسوقين، مستشهدين بوجود مفارقات غير منطقية في تقييم العروض، كعرض عقارات تقع على شوارع بعرض 20 متراً بأسعار أعلى من تلك الواقعة على شوارع بعرض 30 متراً، وهو ما يعكس تخبظاً واضحاً يفترق إلى أبسط معايير التقييم العقاري السليم. وإعادة النظر في آلية عقود الوساطة وفي ذات السياق، شدد المتدخلون على

ضرورة إيجاد منصة حكومية موحدة ومخصصة للعرض المباشر من الملاك أو الوكلاء الشرعيين فقط، مع المطالبة بإعادة النظر في آلية عقود الوساطة وحصرها في نطاق التسويق الفعلي وفق الضوابط والأنظمة المعمدة، مطالبين الهيئة العامة للعقار بالتدخل السريع والحاسم لضبط هذه التجاوزات، ووضع حد للتخطيات التسويقية بما يضمن حماية المستهلك واستقرار السوق العقاري.

إن كبح جماح هذه الظاهرة وضمان استقرار السوق يتطلب تشديد الرقابة على المخالفين وإقرار آلية معتمدة لتوحيد تئمين العقار خطوة تحمي المشتري من التشتت وضياح الجهد في البحث وتعيد للسوق بوصلته ولثقة مكانها



عبدالرحمن الرائد: تحديد سعر العقار للمسوقين

«في هذه الحالة اشوف الخطأ على المالك لأنه موافق على عقد التسويق بالأسعار المتفاوتة وهذا يفقد الثقة للمشتري، المفروض يحدد سعر العقار للمسوقين ولو اختلف السعر يلغي العقد مع المسوق.»

@as0512t

حساب الأمل: توحيد السعر من المصدر

«المشكلة في غياب المرجعية الواضحة للسعر، ومن مالك العقار نفسه مع كل مسوق يعطي سعر ومفترض من المسوقين والوسطاء التحري والبحث إذا كان على العقار زحمه. الحل ليس منع التعدد... بل تنظيمه: توحيد السعر من المصدر (المالك).»

@FNF711

هادي سالم: إلغاء جميع المكاتب العقارية

«أتمنى أن تكون هناك منصة عقارية حكومية وتلغى جميع المكاتب العقارية، المنصة الحكومية تضع السعر المتوقع بناءً على آخر عمليات بيع بعد الموافقة من قبل المالك فقط وهنا نضمن عدم التلاعب بالأسعار»

@hadi_2020

عبدالوهاب الغفيص: حان وقت المزايدات

«انتهى وقت البيع التقليدي... وحان وقت المزايدات أغلب المزايدات تنتهي بالبيع لأنها تعتمد على الشفافية والمنافسة الحقيقية بين المشتريين، مما يساعد على الوصول للسعر العادل وتحقيق نتائج أفضل من البيع التقليدي.»

@Aa3113999

عبدالعزيز الشهرياني: تشتت المشتري والمالك هو الضحية

« قبل يومين شفت عقار معروض في نفس المنصة من أكثر من 6 مكاتب وكل واحد خط سعر من رأسه وللأسف العقار له أكثر من سنة ما جاء مشتري بسبب الشتات اللي حاصل من المكاتب والضحية مالك العقار على شأن يمل وينزل في السعر أكثر.»

@qr_ywg

أحمد علي: الحل في رقم العرض

«الحل كما هو معمول بأمريكا كل عقار يتم تسجيله في منصة عقارية موحدة وإمكان المشتري البحث برقم العرض؛ ويطلع لك كل العروض على نفس العقار بمختلف المنصات التجارية الأخرى وأنت تشوف أرخص عرض وتشتري منها هنا نبتعد عن التلاعب هذا ونضمن المنافسة الشريفة»

@aliahmed202020

أسرار الصفقات العقارية: حرق العقار

«يظن بعض الملاك أن توقيع أكثر من عقد وساطة ونشر العقار في مكاتب كثيرة في مصلحة العقار وهذا تصور خاطئ.. من واقع الخبرة أقول إن هذا التصرف يساهم في حرق العقار وتخفيف جاذبيته، إضافة إلى أنه يعطي انطباع في السوق أن المالك لا يرغب في البيع ويغير السعر باستمرار»

@REDS_2025

متعب العنزي: مضاعفة السعر لرفع نسبة السعي

«أغلب الوسطاء يفكر أنها مكسب العمر، ويضاعف السعر عشان يرتفع السعي له، لاهو اللي رضى بسعي مناسب ومرضي للجميع، ولا هو اللي باع العقار للمالك بشكل سريع، المفترض تلغى مهنة الوساطة ويكون البيع من المالك مباشر أفضل بكثير عشان تنقرض ظاهرة رفع الأسعار»

@moteib_a_lanzi

المحافظة

على نمو الاقتصاد السعودي

أبقى البنك الدولي على نظرتة الإيجابية للاقتصاد السعودي خلال السنوات المقبلة، وذلك وفقاً لتقرير «التوقعات الاقتصادية العالمية» الصادر

عن البنك الدولي. وبحسب التقرير، توقع البنك الدولي أن يسجل الاقتصاد السعودي نمواً بنسبة 3.1% خلال عام 2026.

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

الإحصائيات والبيانات تؤكد ذلك

الفلل السكنية خيار أفضل للمستثمرين وطالبي الاستقرار

أملاك - خاص

تشهد القطاع العقاري السكني في المملكة العربية السعودية حراكاً استثنائياً ونمواً ملحوظاً في نشاط تداول الأصول العقارية خلال شهر أبريل من عام 2026م مقارنة بشهر مارس السابق له، وتصدرت «الفلل السكنية» مشهد التداولات مسجلة قفزات نوعية على مستويي حجم الصفقات والقيم الإجمالية المداولة، مدفوعاً بتركز استثماري وطلب هائل في منطقة الرياض التي واصلت هيمنتها كأكبر المحركات الاقتصادية للسوق العقاري بالمملكة.

نستعرض في هذا التقرير مؤشرات أداء الفلل السكنية استناداً إلى البيانات الرسمية وبيانات التقارير المتخصصة مع تسليط الضوء على مكانة العاصمة الرياض في المشهد العقاري العام.

للمنتجات العقارية لتلائم القدرات التمويلية

الحقيقية للمشتريين.

وفي قطاع التمويل؛ تصدرت الفلل السكنية المشهد العقاري بأخذها النصيب الأكبر من إجمالي التمويل لشهر أبريل الماضي بقيمة 4.19 مليار ريال (ما يعادل 66% من إجمالي التمويل)، مسجلة أعلى مستوى لها خلال 11 شهراً، تلتها الشقق بـ 1.78 مليار ريال، ثم الأراضي بـ 356 مليون ريال. يعكس استحواذ الفلل عودة الزخم القوي والجاذبية الاستثمارية لهذا المنتج خيار أول للأسر. هذا النمو مدفوع بزيادة الثقة في القطاع، وسيهم مباشرة في:

تحفيز حركة المطورين العقاريين لخص مشاريع فلل جديدة تلبي الطلب المتنامي. انتعاش قطاعات البناء والتشييد المصاحبة. استقرار جاذبية التمويل طويل الأجل، مما يرسخ مكانة الفلل كمحرك رئيسي للنمو المستدام في السوق العقاري بالمملكة.

منطقة الرياض.. تفوق في القيمة والعدد

عند إسقاط المؤشرات العامة على المناطق الإدارية بناءً على تقرير الهيئة العامة للعقار؛ حيث أظهرت إحصائيات السوق العقاري أن منطقة الرياض لا تزال مستحوذة على الحصة الأكبر من التداولات

الفلل في شهر أبريل 2026

أظهرت البيانات الرسمية الصادرة من الهيئة العامة للعقار (نشرة شهر أبريل 2026) نمواً لافتاً في كافة المؤشرات القياسية للفلل السكنية:

حجم الصفقات العقارية

سجلت الفلل نمواً شهرياً متسارعاً بنسبة 86% مقارنة بشهر مارس 2026، لتصل إلى 2,377 صفقة في أبريل 2026 (مقارنة بـ 1,277 صفقة في مارس). كما حققت الفلل قفزة سنوية قدرها 87% مقارنة بشهر أبريل من العام الماضي 2025 الذي سجل حينها 1,272 صفقة.

القيمة الإجمالية للصفقات

واكبت القيم المالية هذا الصعود؛ حيث ارتفعت قيمة صفقات الفلل إلى نحو 3.26 مليار ريال في أبريل 2026، مسجلة نمواً شهرياً بنسبة 68% مقارنة بـ 1.93 مليار ريال، وارتفاعاً سنوياً بنسبة 11% مقارنة بأبريل 2025 (2.92 مليار ريال).

المساحات المتداولة ومعدل الأسعار

ارتفع متوسط مساحة الفلل المتداولة بنمو شهري وسنوي متماثل بلغ 4% ليستقر عند 441 متر مربع للفيلا. وفي المقابل، شهد متوسط قيمة الصفقة الواحدة للفلل تراجعاً شهرياً بنسبة 4% وسنوياً بنسبة 30% ليلبلغ متوسط الصفقة 1,401,510 ريال، وهو ما يشير مالياً إلى حركة «تصحيح سعري» وضبط

أبريل

عدد صفقات
الفلل السكنية
2,377
صفقة

النمو الشهري
في عدد الصفقات
86%

عدد الصفقات في
أبريل 2025:
1,272
صفقة

مارس

النمو السنوي في
عدد الصفقات
87%

قيمة
الصفقات
1.93
مليار ريال

النمو في متوسط
المساحة (شهرياً)
4%

متوسط مساحة
الفلل المتداولة:
441
متر²

تمويل المنتجات السكنية

تمويل الفلل
السكنية:
4.19
مليار ريال

أعلى مستوى تمويل للفلل خلال 11
شهر

تمويل الشقق
السكنية
1.78
مليار ريال

تمويل الأراضي
356
مليون ريال



وضخت الصفقات في منطقة الرياض سيولة مالية ضخمة بلغت أكثر من 11,84 مليار ريال؛ مبتعدة بفارق شاسع عن أقرب منافسيها (منطقة مكة المكرمة التي سجلت 8.53 مليار ريال بنسبة 29.11%).

تؤكد البيانات تسارع النمو السكاني والاقتصادي في منطقة الرياض مما يجعلها الملاذ الاستثماري والوجهة السكنية الأولى بالمملكة. هذا التوازن المستمر بين حجم المعروض والقدرة المالية يدفع بالسوق نحو الاستدامة والنضج، مكرساً مكانة الرياض كعاصمة عقارية حيوية تدار فيها الالتزامات الاستثمارية برؤية مالية ثابتة.

السكنية بالمملكة، وذلك من خلال:

صدارة عدد الصفقات

تربع منطقة الرياض على رأس قائمة المناطق الأعلى في عدد الصفقات العقارية بـ 7,238 صفقة، مستحوذة بمفردها على نسبة تقارب 30% (من إجمالي صفقات المملكة. وجاءت منطقة مكة المكرمة في المرتبة الثانية بفارق واضح بنسبة 21.25%).

الهيمنة المطلقة على قيمة الصفقات

تتجلى القوة الشرائية والمالية للعاصمة الرياض بشكل أكبر في مؤشرات البيع والشراء، حيث استحوذت الرياض على حصة الأسد بنسبة 40.42% من إجمالي الأموال المتداولة في السوق العقاري بالمملكة،

الأقسام

التقييم العقاري - تقييم المنشآت الاقتصادية - أضرار المركبات - الآلات والمعدات .

445 منشأة

تمارس المهنة .

2,091 عضوا

معتمداً في مختلف الأقسام .

التقييم الفني
في المملكة

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

التقييم العقاري يمنع التضخم الوهمي في الأسعار

أملك - خاص

يعتمد خبراء التقييم العقاري على عدة أساليب رئيسية، أبرزها طريقة المقارنة السوقية، التي تقوم على مقارنة العقار بعقارات مماثلة تم بيعها مؤخراً في نفس المنطقة. كما توجد طريقة التكلفة، التي تعتمد على تقدير تكلفة إنشاء عقار مماثل مع خصم الإهلاك، بالإضافة إلى طريقة الدخل، التي تُستخدم بشكل أكبر في العقارات الاستثمارية، حيث يتم تقييم العقار بناءً على العائد المتوقع منه.

يساهم التقييم العقاري الدقيق في تعزيز ثقة المستثمرين داخل السوق، حيث يوفر صورة واضحة عن القيمة الحقيقية للأصول، ما يساعد في اتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة، ويحد من المخاطر المرتبطة بالمضاربة أو المبالغة في الأسعار.



العوامل الاقتصادية مثل معدلات الفائدة والتضخم، التي تؤثر بشكل مباشر على القدرة الشرائية وحجم الطلب.

التحتية المحيطة. كما تلعب حالة السوق العامة دوراً مهماً في تحديد السعر، سواء في فترات الرواج أو الركود، إضافة إلى

أهم عناصر القيمة، إلى جانب مساحة العقار، والتصميم المعماري، وجودة التشطيبات، ومدى توفر الخدمات والبنية

يؤدي التقييم العقاري دوراً محورياً في تنظيم السوق العقاري، إذ يساعد في تحقيق العدالة السعرية بين البائع والمشتري، ويمنع حالات التضخم الوهمي في الأسعار أو البيع بأقل من القيمة الحقيقية للأصل. كما يُستخدم التقييم في العديد من المجالات الحيوية، أبرزها التمويل العقاري، حيث تعتمد البنوك والمؤسسات المالية على تقارير التقييم لتحديد قيمة الضمانات عند منح القروض، بالإضافة إلى استخدامه في عمليات البيع والشراء، وحالات التقاضي، وتقسيم التركات، والتأمين العقاري.

تتعدد العوامل التي تؤثر في تحديد القيمة العقارية، ويأتي في مقدمتها الموقع الجغرافي للعقار، حيث يُعتبر من



خدمات عالم الصحافة

التسويق
الاحترافيالدراسات
الاستشاريةالخدمات الصحفية
المتنوعةإدارة وصناعة
المحتوىالصحف والمجلات
المتخصصةالعلاقات
العامة

طرح أرض

«طريق الهدا» للاستثمار

المساحة

166,487.84 مترًا مربعًا

50 عامًا

مدة التملك والتشغيل

التنفيذ

شراكة بين القطاعين العام والخاص

آخر موعد للتقديم
13 سبتمبر 2026

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

المشاريع الكبرى.. كيف تؤثر على الأحياء المجاورة؟

تُعد المشاريع الكبرى أحد أبرز المتغيرات التي ترسم المشهد العمراني والعقاري في المدن السعودية، حيث انعكست آثارها بشكل مباشر على الأحياء السكنية المجاورة عبر تحسين البنية التحتية ورفع جاذبية المواقع وزيادة الطلب العقاري، في مقابل تحديات مرتبطة بارتفاع الأسعار والإيجارات وتزايد الكثافة المرورية في بعض المناطق.

استطلاع : عبدالله الصليح

عبدالرحمن الفليج: ارتفاع القيمة المعنوية والمادية للعقارات المجاورة

أكد عبدالرحمن الفليج، وسيط عقاري، أن المشاريع الكبرى أسهمت بشكل مباشر في رفع جودة الحياة داخل الأحياء السكنية المحيطة بها، مشيراً إلى أنها أصبحت عامل جذب رئيسياً ومؤثراً في تعزيز مكانة وتميز تلك الأحياء. وأوضح أن سكان الأحياء استفادوا من المستثمرين العقاريين عبر توفير منتجات سكنية تتسم بجودة أعلى ومواقع أكثر جاذبية، فيما استفاد المستثمرون بدورهم من ارتفاع الطلب على مشاريعهم، ما خلق علاقة تكاملية حققت منافع مشتركة لجميع الأطراف.

وأشار الفليج إلى أن من أبرز الآثار الإيجابية للمشاريع الكبرى سهولة الوصول إلى الخدمات والمرافق، وارتفاع القيمة المعنوية والمادية للعقارات المجاورة، إضافة إلى تشجيع السكان على ممارسة الأنشطة الرياضية والترفيهية، خاصة بالقرب من مشاريع نوعية مثل حديقتي الملك سلمان والملك عبدالعزيز.

وفيما يتعلق بالتحديات المصاحبة لهذه المشاريع، أوضح أن الجهات المعنية تعمل بصورة استباقية على معالجة الآثار السلبية المحتملة، وفي مقدمتها الحركة المرورية،

وذلك من خلال تطوير شبكات الطرق وتسريع تنفيذ مشاريع البنية التحتية الداعمة. وحول الارتفاعات السعريّة في السوق العقارية، أكد الفليج أن الطلب المتزايد يظل المحرك الرئيسي للأسعار، لافتاً إلى أن قرارات التوازن التي اتخذتها الجهات المختصة أسهمت في الحد من الارتفاعات غير المنطقية والمفتعلة التي نتجت عن الطلب المرتفع من بعض المطورين العقاريين أكثر من الأفراد. وبيّن أن المشاريع الكبرى كان لها أثر إيجابي واضح على حركة البيع والشراء والتأجير في المناطق المجاورة، حيث أدت إلى زيادة الطلب العقاري نتيجة استقطابها آلاف العاملين بمختلف التخصصات والمستويات، الأمر الذي عزز النشاط العقاري في نطاقها الجغرافي المباشر.

وأضاف أن هذه المشاريع نجحت كذلك في جذب استثمارات نوعية ومستدامة، حيث تتجه مختلف الأنشطة الاقتصادية للاستثمار داخل محيطها، مستشهدة بما شهدته المناطق المحيطة بمحطات قطار الرياض من نمو

ملحوظ في الأنشطة الاقتصادية والعقارية عقب بدء تشغيل المشروع. وأكد الفليج أن تأثير المشاريع الكبرى على سوق السكن والإيجارات بات واضحاً من خلال ارتفاع معدلات الإقبال على السكن والتأجير في المناطق القريبة منها، إلى جانب محدودية المعروض مقارنة بحجم الطلب المتزايد. وعن المستفيد الأكبر من هذه المشاريع، أوضح أن الفائدة تشمل جميع الأطراف، سواء المطور العقاري أو المستثمر أو الساكن، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على ازدهار القطاع العقاري وتعزيز جاذبيته الاستثمارية.

واختتم الفليج حديثه بالتأكيد على أن المشاريع الكبرى تستهدف خدمة المدينة بأكملها، وليس الأحياء السكنية المجاورة فقط، مشيراً إلى أن السكان والزوار على حد سواء يجنون فوائدها، بينما تظل التحديات المرتبطة بالموافق أو الحركة المرورية محدودة ويتم التعامل معها بفاعلية، بما يضمن استمرار الأثر الإيجابي لهذه المشاريع على التنمية الحضرية وجودة الحياة.



أحمد الضعيان: الأسعار الحالية تعكس القيمة الحقيقية والتوقعات المستقبلية

وفي المقابل، لفت الضعيان إلى وجود بعض التحديات المصاحبة لهذه المشاريع، أبرزها ارتفاع أسعار العقارات والإيجارات، إلى جانب زيادة الازدحام والضغط على بعض الأحياء المستهدفة بالتطوير، مؤكداً أن ارتفاع الإيجارات بات يشكل عبئاً متزايداً على شريحة من الأسر.

وحول الارتفاعات السعريّة في السوق العقارية، أوضح أن الأسعار الحالية تعكس مزيجاً من القيمة الحقيقية والتوقعات المستقبلية، مشيراً إلى أن جزءاً من هذه الارتفاعات لا يستند بالكامل إلى واقع السوق الحالي وإنما إلى توقعات مرتبطة بمستقبل المناطق المحيطة بالمشاريع الكبرى.

وأكد الضعيان أن الهدف الرئيسي للمشاريع الكبرى يجب أن يتمثل في خدمة الأحياء السكنية وسكانها وتعزيز جودة الحياة فيها، إلا أن الواقع يظهر في بعض الحالات أن السكان يتحملون جزءاً من تكلفة نجاح هذه المشاريع من خلال ارتفاع تكاليف السكن والمعيشة في المناطق المستفيدة من التطوير.

أكد أحمد بن عبدالعزيز الضعيان، مستشار عقاري، أن المشاريع الكبرى أسهمت في تعزيز جودة الحياة داخل المدن من خلال تطوير البنية التحتية والخدمات والمرافق العامة، مشيراً إلى أن حجم الاستفادة يختلف من حي إلى آخر بحسب طبيعة المشروع وموقعه الجغرافي. وأوضح الضعيان أن المستثمرين العقاريين كانوا الأكثر استفادة من هذه المشاريع خلال المرحلة الحالية، في حين استفاد السكان من تحسين الخدمات ورفع كفاءة الأحياء، ولكن بدرجة أقل مقارنة بالعوائد التي حققها المستثمرون والمطورون العقاريون.

وأشار إلى أن من أبرز الآثار الإيجابية للمشاريع الكبرى ارتفاع قيمة العقارات، وتحسين البنية التحتية، وتوسيع نطاق الخدمات المتاحة للسكان، إضافة إلى تنشيط الحركة العقارية في الأحياء المجاورة للمشاريع، حيث شهدت تلك المناطق ارتفاعاً ملحوظاً في معدلات البيع والشراء والتأجير نتيجة زيادة الطلب عليها. وأضاف أن المشاريع الكبرى نجحت أيضاً في جذب استثمارات جديدة ومتنوعة إلى السوق العقارية، ما يعكس حيوية القطاع ويعزز جاذبيته الاستثمارية على المدى الطويل.



3 مليارات
دولار للتذاكر والضيافة

4 مليارات
دولار حقوق البث

13 مليار
دولار إجمالي وارد التصفيات

استثمارات
فيفا في المونديال

الأحد 14 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 337

مونديال 2026

اقتصاد استثنائي يقود قطاعات العقارات والضيافة في أمريكا

أملك - وكالات

يمثل كأس العالم 2026 في الولايات المتحدة الأمريكية حدثاً رياضياً عالمياً ويزر كفرصة اقتصادية ضخمة تتربحها الأسواق بحذر وشغف. ومع تدفق عشرات الآلاف من المشجعين من مختلف دول العالم، تكشف المؤشرات الأولية عن تأثير اقتصادي واسع النطاق يمتد مباشرة إلى الفنادق، والمطاعم، وقطاع الضيافة والترفيه، مشكلاً واحدة من أكبر الاستثمارات المرتبطة بالفعاليات الرياضية الكبرى تاريخياً.

مليارات متدفقة وملايين الزوار

تتجاوز الآثار المترتبة على استضافة المونديال الأبعاد الثقافية داخل الملاعب لتتحول إلى محرك إنعاش قوي للاقتصاد والسياحة وسوق العمل الأمريكي، وتشير التقديرات الاقتصادية المعتمدة إلى إمكانية إضافة ما بين 22 و76 مليار دولار إلى الاقتصاد الأمريكي، مدفوعة باتفاق استهلاكي وسياحي ضخم، وتتوقع الجهات المختصة استقبال تدفقات بشرية استثنائية تتراوح بين 5 و7 ملايين زائر خلال فترة البطولة، مما خلق ضغطاً إيجابياً مبكراً على قطاع التوظيف؛ حيث أظهرت البيانات الرسمية إضافة نحو 70 ألف وظيفة جديدة في قطاع الضيافة والترفيه خلال شهر مايو 2026، استعداداً لتلبية الطلب المتنامي للشركات الراغبة في اقتناص هذا الموسم الاستثنائي.

طفرة الإيجارات قصيرة الأجل

وفي القطاع العقاري، شهدت المدن

الإحدى عشرة المستضيفة للمباريات في الولايات المتحدة، وفي مقدمتها نيويورك، لوس أنجلوس، دالاس، وأتلانتا قفزات غير مسبوقة في مستويات الطلب على العقارات السكنية المفروشة، وقد أدى هذا الزخم إلى انتعاش قياسي لقطاع الإيجار قصير الأجل؛ حيث سجلت منصات تأجير المنازل العالمية مثل «Airbnb» و«Vrbo» ارتفاعاً كبيراً في العوائد الإيجارية اليومية والأسبوعية، لا سيما في النطاقات الجغرافية المحيطة بالملاعب الكبرى ومراكز الفعاليات المصاحبة، مما يعزز أرباح المستثمرين الأفراد والشركات العقارية الناشطة في هذا المجال.

نمو العوائد الفندقية والأصول الرياضية

وتؤكد التقارير المتخصصة أن قطاع الضيافة التجارية لم يكن بمعزل عن هذه الطفرة؛ إذ أسهمت البطولة بشكل مباشر في رفع العائد على الغرف المتاحة، في الفنادق إلى مستويات قياسية نتيجة لموسم الإنفاق السياحي المرتفع. ومما يميز هذه النسخة من المونديال هو الاعتماد الاستراتيجي على ترقية وتوسيع أصول عقارية وملاعب ضخمة قائمة بالفعل مثل ملعب MetLife وملعب SoFi بدلاً من توجيه الأموال نحو بناء منشآت جديدة من الصفر. وأدى هذا النهج الذي إلى تعظيم القيمة الرأسمالية للأصول

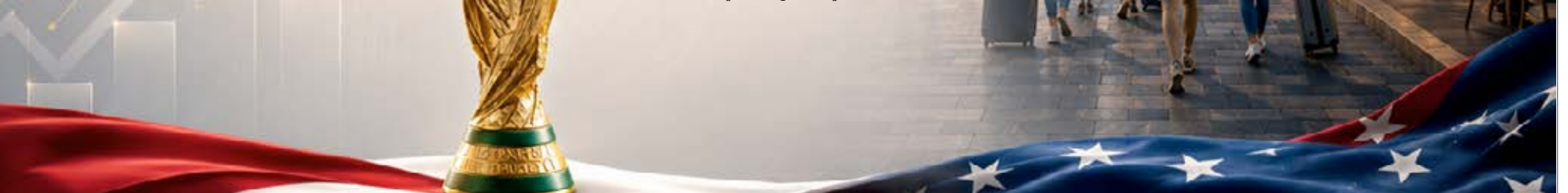
العقارية الرياضية القائمة لتتجاوز قيمتها الإجمالية 13 مليار دولار، مما يمنحها استدامة تشغيلية بعيدة المدى.

أبعاد استثمارية برؤية بعيدة المدى

عند تقييم الأثر الاستثماري على المدى الطويل، يلاحظ الخبراء أن التأثير المباشر والأعلى تحقيقاً للإيرادات يتركز بشكل مكثف في قطاعات الضيافة، العقارات، وخدمات التجزئة خلال فترة انعقاد البطولة، ورغم هذا الزخم الاستثنائي، وبسبب الحجم الهائل والديناميكية الضخمة للاقتصاد الأمريكي ككل، فإن التأثير العقاري لكأس العالم يظل محصوراً جغرافياً في المدن والمقاطعات الحاضنة للمباريات، ولا يشكل تحولاً جذرياً أو تغييراً دائماً في هيكلية سوق الإسكان الوطني الشامل، بل يمثل قفزة نمو دورية ومرتجة تستفيد منها الأسواق المحلية بذكاء شديد دون إحداث اختلالات سرية دائمة.

السياحة تستقبل 7.5 مليون زائر دولي

والقطاع السياحي لم يكن استثناء، إذ من المنتظر أن تسهم البطولة في جذب أكثر من 7.5 مليون زائر دولي، مما ينعكس إيجاباً على انتعاش حركة الطيران، ووسائل النقل، والمطاعم، والأنشطة الترفيهية في المدن الحاضنة للمباريات، هذا الإقبال السياحي الكثيف يدفع الشركات مقدمة الخدمات الاستشارية والترفيهية إلى رفع جاهزيتها، وزيادة وتيرة التوظيف، بما يضمن تقديم تجربة سياحية متكاملة تدعم الاقتصاد المحلي، وترسخ مكانة أمريكا كوجهة أولى للسياحة الرياضية العالمية.



أعلى المناطق قيمة
في ترسية المشاريععسير
18.75
مليار ريالالرياض
8.74
مليار ريالمكة المكرمة
1.64
مليار ريال

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

مشاريع المقاولات

المرساة خلال مايو 2026

30.04
مليار ريال(نمو القيمة
مقارنة بأبريل
2026)

154%

(إجمالي قيمة
المشاريع)18
مشروعًا (عدد المشاريع)

أبرز القطاعات



البناء والتشييد:

3.86

مليار ريال
(3 مشاريع)

البنية التحتية:

25.45

مليار ريال
(10 مشاريع)

المياه والطاقة:

390

مليون ريال
(مشروعان)

الصناعة:

25.45

مليون ريال
(3 مشاريع)

أكبر أنواع المشاريع

مشروع
سكني:

3.3

مليار ريال

الطرق
والجسور:

23.63

مليار ريال

محطات
فرعية للطاقة:

390

مليون ريال

ومعالجة مياه
ونفايات:

900

مليون ريال

مشاريع المقاولات المرساة
في مايو تتجاوز 30 مليار ريال

الرياض - أملاك

كشف تقرير «نظرة على قطاع المقاولات» الصادر عن الهيئة السعودية للمقاولين، أن قيمة المشاريع التي تمت ترسيستها خلال شهر مايو الماضي بلغت نحو 30.037 مليار ريال، مقارنة بـ 11.805 مليار ريال في أبريل 2026، مسجلة نموًا حادًا بنسبة 154% خلال شهر واحد فقط. في المقابل، تراجع عدد المشاريع المرساة إلى 18 مشروعًا خلال مايو، مقابل 23 مشروعًا في أبريل.

المشاريع حسب القطاعات

وأوضح التقرير أن المشاريع المرساة خلال مايو توزعت على عدة قطاعات رئيسية، حيث

استحوذ قطاع البنية التحتية على النصيب الأكبر بقيمة 25.447 مليار ريال تمثل نحو 55% من إجمالي القيمة، عبر 10 مشاريع.

وجاء قطاع البناء والتشييد في المرتبة التالية بقيمة 3.862 مليار ريال موزعة على 3 مشاريع، بنسبة 17% من إجمالي القيمة، يليه قطاع الصناعة بقيمة 337.5 مليون ريال عبر 3 مشاريع، بنسبة 17%. كما سجل قطاع المياه والطاقة مشروعين بقيمة 390 مليون ريال، بما يعادل 11% من إجمالي المشاريع المرصودة.

وأشار التقرير إلى تنوع المشاريع من حيث النوع، حيث شملت 4 محطات لمعالجة مياه الصرف الصحي والنفايات بقيمة 900 مليون

ريال، و3 مرافق خدمات عامة بقيمة 735 مليون ريال، إلى جانب 3 مشاريع مستودعات وورش بقيمة 337.5 مليون ريال. كما تضمنت المشاريع مشروعين للطرق والجسور بقيمة ضخمة بلغت 23.625 مليار ريال، ومشروعين لمحطات فرعية للطاقة بقيمة 390.187 مليون ريال.

وشملت الترسية أيضًا مشروعًا سكنيًا بقيمة 3.3 مليار ريال، ومشروعًا تجاريًا بقيمة 375 مليون ريال، إلى جانب مشروع مرافق ترفيهية بقيمة 187.5 مليون ريال، ومشروع خط أنابيب مياه بنفس القيمة.

توزيع جغرافي للمشاريع

وعلى مستوى المناطق، تصدرت منطقة مكة

المكرمة قائمة عدد المشاريع خلال مايو بـ 7 مشاريع، فيما تقاسمت المنطقة الشرقية ومنطقة الرياض المركز الثاني بواقع 4 مشاريع لكل منهما. وجاءت مناطق حائل والمدينة المنورة وعسير في المرتبة الثالثة بمشروع واحد لكل منطقة.

أما من حيث القيمة، فقد جاءت منطقة عسير في الصدارة بقيمة 18.750 مليار ريال، تلتها منطقة الرياض بقيمة 8.737 مليار ريال، ثم مكة المكرمة بقيمة 1.635 مليار ريال. وحلت المنطقة الشرقية رابعًا بقيمة 525 مليون ريال، تلتها المدينة المنورة بقيمة 202.5 مليون ريال، ثم حائل بقيمة 187.5 مليون ريال.

قفزة في صادرات الأسمنت.. والمبيعات المحلية تتراجع

أملاك - متابعات

ارتفعت صادرات الأسمنت السعودية خلال شهر مايو 2026 بنسبة 53.3% على أساس سنوي، مدفوعة بزيادة أحجام التصدير لدى عدد من الشركات، أبرزها الأسمنت السعودية ونجران والأسمنت الشرقية وأسمنت الجوف، وذلك رغم استمرار الضغوط على المبيعات المحلية خلال الفترة نفسها.

وقالت شركة الراجحي المالية في تقرير حديث إن سوق الأسمنت السعودي شهد تراجعًا في حجم المبيعات المحلية خلال مايو 2026 بنسبة 12.8% مقارنة بالشهر نفسه من العام الماضي، وبنسبة 8.9% مقارنة بشهر أبريل، لتصل الكميات المباعة إلى نحو 4.18 مليون طن. وأرجعت الشركة هذا التراجع إلى تأثير موسم عيد الأضحى، الذي جاء خلال شهر مايو هذا العام، في حين صادف شهر يونيو في العام

الماضي. ومع ذلك، أظهرت البيانات تحسنًا عند المقارنة بشهر يونيو 2025، حيث ارتفعت أحجام المبيعات بنحو 9.8%. وعلى صعيد الحصص السوقية، حافظت شركة أسمنت اليمامة على الصدارة بحصة بلغت 14.7% من إجمالي السوق حتى نهاية مايو 2026، فيما تمكنت شركة الأسمنت السعودية من تعزيز حصتها السوقية بصورة ملحوظة خلال شهري أبريل ومايو.

مبيعات الأسمنت في المناطق

وكشف التقرير عن تفاوت أداء مناطق المملكة، حيث كانت المنطقة الشرقية الوحيدة التي سجلت نموًا سنويًا في مبيعات الأسمنت بنسبة تقارب 7%. في حين شهدت بقية المناطق تراجعًا متفاوتة.

وتصدرت المنطقة الشمالية قائمة المناطق الأكثر انخفاضًا في المبيعات بتراجع بلغ نحو 26% على أساس سنوي، تلتها المنطقة الغربية

بانخفاض يقارب 20%، ثم المنطقة الجنوبية بنسبة 14%. فيما سجلت المنطقة الوسطى انخفاضًا بنحو 13%.

أما على مستوى الشركات، فقد جاءت شركة أسمنت العربية ضمن الأكثر تراجعًا في المبيعات، بعد انخفاض أحجام مبيعاتها بنحو 32% على أساس سنوي، تلتها شركة أسمنت ينبع بتراجع بلغ 24%. ثم شركة أسمنت الجنوبية بانخفاض قدره 20%.

أقل مساحة:
6.5 متر مربع.

لا يقل أحد أضلاع
الغرفة عن 2.1 متر.

يشترط وجود نافذة
للهوية والإضاءة
الطبيعية.

فتح باب وشباك
الغرفة على فناء الفيلد
السكنية.

الأحد 14 يونيو 2026

العدد 337

السنة الثامنة عشر

سوق التأجير السكني في السعودية.. المتوقع مقابل الواقع

ما هو مصير التجهيزات المكلفة عند انتهاء عقد الإيجار؟

مفهوم «الشقة غير المفروشة» يختلف جذرياً عما هو سائد في السوق السعودي



عماد الطيار

في ظل التحولات الاقتصادية والاجتماعية المتسارعة التي تشهدها المملكة العربية السعودية، يشهد سوق التأجير السكني نمواً غير مسبوق. ومع تزايد أعداد المهنيين والمغتربين الذين ينتقلون للعمل في المدن الكبرى مثل الرياض وجدة، تبرز فجوة واضحة بين «المتوقع» من قبل المستأجر، و«الواقع» الذي يقدمه السوق. هذا المقال هو دعوة توعوية بآاءة للارتقاء بمعايير التأجير السكني، بما يحقق مصلحة المالك والمستأجر على حد سواء، ويرفع من جودة الحياة في مدننا.

الفرصة للمطورين

لو تبنى المطورون وملاك العقارات في السعودية نموذج «شبه المفروش» (توفير المكيفات والمطبخ فقط)، فإنهم سيحققون مكاسب متعددة:

- 1- تأجير الوحدة بشكل أسرع وتقليل فترات الشغور.
 - 2- طلب قيمة إيجارية أعلى تغطي تكلفة التجهيزات خلال سنوات قليلة.
 - 3- الحفاظ على سلامة البنية التحتية للعقار من التلف الناتج عن الفك والتركيب المستمر.
- تكلفة تجهيز الوحدة بالأساسيات (حوالي 25,000 ريال) يمكن استردادها خلال 18 إلى 24 شهراً فقط من خلال علاوة إيجارية شهرية معقولة، لتصبح بعد ذلك عائداً إضافياً صافياً للمالك طوال العمر الافتراضي للتجهيزات.

الخلاصة

الارتقاء بسوق التأجير السكني لا يتطلب تغييرات جذرية معقدة، بل يتطلب تحولاً في العقلية الاستثمارية والتصميمية. المطلوب يمكن تلخيصه في ثلاث ركائز:

أولاً، تبني نموذج «شبه المفروش» كحد أدنى بتوفير المكيفات والمطبخ والسخان.

ثانياً، تحسين تصميم غرف العمالة المنزلية.

ثالثاً، تطوير شريحة الوحدات المفروشة بالكامل.

نحن أمام فرصة ذهبية لتبني أفضل الممارسات الإقليمية والدولية، وتقديم منتج عقاري يليق بتطلعات رؤية 2030، ويحقق التوازن المثالي بين العائد الاستثماري للمطور، وراحة المستأجر وجودة الحياة لجميع سكان الوحدة.

اضغط هنا واقرأ المزيد



بيئة غير مريحة

التعرض المستمر للحرارة والروائح.
مخاطر صحية جسيمة.
المعايير الدولية تحذر بوضوح من خطورة هذا التصميم صحياً.



تصميم مزعج وغير مريح

دمج الغرفة مع الحمام داخل حيز المطبخ.

غرفة
العاملات



ضيقة ومزعجة

تصمم في الدور الأرضي أو القبو (البدروم).
تفتقر في كثير من الأحيان إلى الحد الأدنى من الراحة.

ليس بها تهوية طبيعية كافية.
لا إضاءة شمسية.
مساحة ضيقة جداً.
أحياناً بدون نافذة على الإطلاق.

غرف
السائقين

(Turn-key)، تماماً كما هو الحال في بلده الأم أو في الأسواق العالمية الأخرى.

الفجوة بين التوقع والواقع

في معظم الأسواق العالمية المتقدمة، يجد المغترب خيارات متنوعة من الشقق المفروشة بالكامل، جاهزة للسكن الفوري بحقيبة سفر واحدة. أما في السوق السعودي، فإن الواقع مختلف تماماً. المستأجر الأجنبي يضطر لتأثيث شقته بالكامل من الصفر، وهو ما يشكل عبئاً مالياً ولوجستياً كبيراً، خاصة لمن تكون عقود عملهم قصيرة أو متوسطة الأجل (سنة إلى ثلاث سنوات).

أفضل الممارسات الإقليمية: ماذا يعني «غير مفروش»؟

عند النظر إلى الأسواق الإقليمية المجاورة، نجد أن مفهوم «الشقة غير المفروشة» (Unfurnished) يختلف جذرياً عما هو سائد في السوق السعودي، نموذج دبي مثلاً يحتوي على خدمات مثل التكييف المركزي والخزائن المدمجة وتجهيزات الإضاءة الأساسية.

أما الشقة «المفروشة» فتضيف إلى ذلك: أثاث كامل، أجهزة كهربائية كبيرة (ثلاجة، غسالة)، وأحياناً أدوات مطبخ وستائر. الفرق في الإيجار بين المفروش وغير المفروش يتراوح بين 20% إلى 30%.

غرف العاملات والسائقين: تصاميم غير عملية

من الجوانب التي تحتاج إلى إعادة نظر في تصميم الوحدات السكنية هو وضع غرف العمالة المنزلية والسائقين. التصاميم الحالية في كثير من المشاريع تُنتج غرفاً غير مريحة وغير عملية، مما يؤثر سلباً على جودة المعيشة لجميع سكان الوحدة.

الشقة «البضاء»: معضلة المكيفات والمطابخ

اليوم، من النادر جداً أن يجد المستأجر في السوق السعودي شقة أو وحدة سكنية معروضة للإيجار تحتوي على مكيفات رابكة أو مطبخ مجهز. الواقع هو أن المستأجر يستلم «جدراناً بيضاء» فارغة تماماً؛ لا مكيفات، لا خزائن مطبخ، لا سخان ماء، ولا حتى إضاءة في بعض الأحيان.

هذا الواقع يطرح تساؤلات منطقية وعملية جوهرية:

كيف يُتوقع من المستأجر أن يتحمل تكلفة تركيب مكيفات وتفصيل مطبخ لشقة لا يملكها؟ ما هو مصير هذه التجهيزات المكلفة عند انتهاء عقد الإيجار والانتقال إلى شقة أخرى قد لا تتناسب مع مقاسات المطبخ القديم؟

من يتحمل تكلفة التفسير والترميم المتكرر مع كل مستأجر جديد؟

التكلفة الحقيقية على المستأجر

عند حساب التكلفة الفعلية لتجهيز شقة فارغة بالأساسيات في السوق السعودي، نجد أن المستأجر يتحمل ما يقارب 25,000 ريال كتكلفة رأسمالية أولية، موزعة على أن تكون التكلفة الشهرية الحقيقية للمستأجر تزيد بأكثر من 1,000 ريال شهرياً فوق قيمة الإيجار المعلنة. وهذا يعني أن الشقة «الرخيصة» ليست رخيصة فعلياً عند احتساب كامل التكاليف.

الوحدات المفروشة وتوقعات المغتربين

مع تزايد استقطاب الكفاءات الأجنبية ضمن رؤية 2030، يجب أن نفهم توقعات هذه الشريحة المهمة. المستأجر الأجنبي القادم بعقد عمل يتوقع غالباً أن يجد خيارات سكنية مفروشة بالكامل

المؤشر
المملكة ضمن 10 دول في العالم في القطاع.

300 مليار
ريال حجم الإنفاق

30 مليون
سائح أجنبي

122 مليون
سائح داخلي وخارجي

السياحة
في عام 2025

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

السياحة السعودية

قفزات قياسية في الإنفاق وتوسع الاستثمارات

أملك- خاص

الاقتصاد، حيث قفز إجمالي الزوار (محليين ووافدين) تاريخياً من 63 مليون سائح عام 2016 إلى نحو 123 مليون سائح بنهاية عام 2025. وتؤكد هذه الأرقام نجاح السياسات السياحية، وتدفع الاستثمارات الضخمة، ونمو الطاقة الاستيعابية الفندقية والبنية التحتية، ليصبح القطاع من أبرز محركات النمو الاقتصادي بالمملكة.

37.2 مليون سائح، مدفوعاً بقوة الطلب الداخلي ونمو السياحة المحلية التي سجلت 28.9 مليون سائح بزيادة 16% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2025. ويعكس هذا الأداء التوسع غير المسبوق للقطاع المدفوع برؤية السعودية 2030 التي حولته إلى ركيزة أساسية لتنويع

جسدت مؤشرات السياحة خلال الربع الأول من عام 2026 مواصلة السعودية ترسيخ مكانتها كأحد أسرع الوجهات السياحية نمواً في العالم؛ حيث بلغ إجمالي عدد السياح نحو

الإنفاق السياحي

نمو أعداد السياح



الضيافة والإشغال

التوظيف وتمكين المرأة



الاستثمارات والمستهدفات



الأراضي
57 مليون ريال

الشقق
279 مليون ريال

الفلل
249 مليون ريال

إجمالي التمويل
585 مليون ريال

التمويل العقاري
السكني من الشركات في الربع الأول

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

مؤشرات الربع الأول من 2026

الرياض - محمد جاموس

صناديق الاستثمار الخاصة

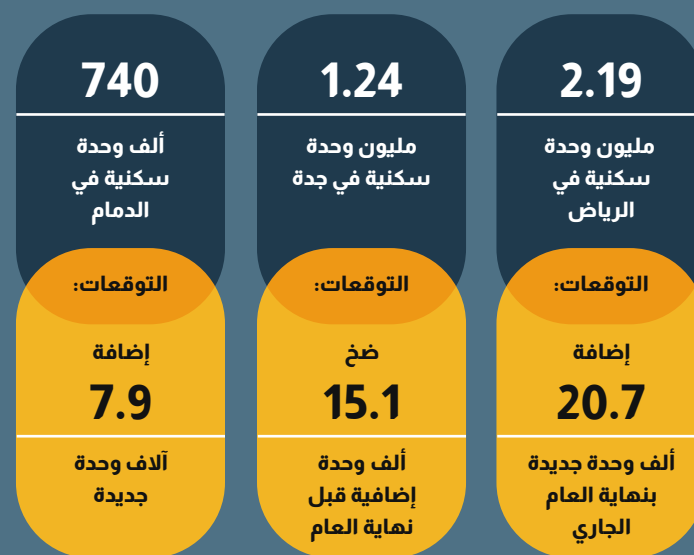


ملاح من الاقتصاد السعودي



الهيئة العامة للإحصاء

الوحدات العقارية



المصدر: شركة «جيه إل إل»

الأنشطة العقارية

إصدار	أكثر من	توثيق أكثر من	أكثر من	أكثر من
15.4	112.7	119,179	112	1.14
ألف رخصة لأنشطة الوساطة العقارية	ألف إعلان عقاري مرخص	عدد عقود الوساطة العقارية	مليار ريال قيمة المعاملات العقارية	مليون عقد إبرجار

الهيئة العامة للعقار

أسعار العقارات السكنية

تراجماً في	انخفاضاً في	مليار ريال	ريالاً انخفاضاً في	تراجماً في
2724	2597	3.7	2218	17%
عدد العقارات المتداولة	عدد الصفقات العقارية	تراجماً في قيمة الصفقات العقارية السكنية	متوسط سعر المتر المربع	تراجماً في متوسط الأسعار في الرياض

وزارة العدل

القروض العقارية

16.59	6.37%	57.96	967.9
مليار ريال قيمة الارتفاع في القروض	نمو سنوي 1.7% نمو ربعي	مليار ريال زيادة سنوية في القروض	مليار ريال إجمالي القروض العقارية التراكمية
23.5%	227.39	76.5%	740.5
من إجمالي القروض للشركات	مليار ريال قروض للشركات	من إجمالي القروض للأفراد	مليار ريال قروض للأفراد

البنك المركزي السعودي
Saudi Central Bank

إنذار ملاك المباني
المخالفة بالشرقية

تبدأ أمانة المنطقة الشرقية مطلع يوليو المقبل، إصدار الإنذارات النظامية بحق ملاك المباني المخالفة، وذلك عقب انتهاء المهلة التصحيحية

لبرنامج «شهادة الامتثال» في 30 يونيو الجاري، ضمن جهود تحسين المشهد الحضري وتعزيز الالتزام بالاشتراطات التنظيمية.

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

مواد التشطيب الذكية
تمزج بين الجمال وترشيد استهلاك الطاقة

أملك- الرياض

تشهد صناعة البناء والتشييد حول العالم تحولاً جذرياً في مفهوم التشطيبات الداخلية والخارجية، حيث لم تعد مواد التشطيب مجرد عنصر جمالي يُستخدم لإضفاء اللمسة النهائية على المباني، بل أصبحت جزءاً أساسياً من منظومة كفاءة الطاقة والاستدامة. وفي هذا السياق برزت ما يُعرف بـ«مواد التشطيب الذكية» التي تمثل نقلة نوعية في تصميم المباني الحديثة، من خلال دمج الجمال الوظيفي مع تقنيات ترشيد استهلاك الطاقة. وتأتي أهمية هذا التوجه في ظل التحديات البيئية وارتفاع تكاليف الطاقة، خاصة في المناطق ذات المناخ الحار مثل دول الخليج والشرق الأوسط، حيث يزداد الاعتماد على أنظمة التكييف بشكل كبير. ومن هنا

ظهرت حلول مبتكرة في عالم التشطيب، أبرزها الدهانات العاكسة للحرارة والزجاج الموفر للطاقة، والتي أصبحت اليوم جزءاً أساسياً من معايير البناء الحديث.

الدهانات العاكسة للحرارة

تُعد الدهانات العاكسة للحرارة واحدة من أبرز الابتكارات في مجال التشطيبات الذكية، حيث تعتمد فكرتها على استخدام مواد وتقنيات خاصة تعمل على عكس نسبة كبيرة من أشعة الشمس بدلاً من امتصاصها، مما يقلل من ارتفاع درجة حرارة الأسطح والجدران. وتتميز هذه الدهانات بقدرتها على خفض درجة حرارة المبنى الداخلية بشكل ملحوظ، وهو ما يؤدي إلى تقليل الاعتماد على أجهزة التكييف وبالتالي خفض استهلاك الكهرباء. وتشير بعض الدراسات إلى أن استخدام الدهانات العاكسة يمكن أن يقلل من استهلاك الطاقة الخاصة

بالتبريد بنسبة تتراوح بين 15% و30% حسب طبيعة المبنى والمناخ. ولا تقتصر فوائد هذه الدهانات على الجانب الحراري فقط، بل تمتد أيضاً إلى حماية المباني من التآكل الناتج عن التعرض المستمر لأشعة الشمس، مما يطيل عمر الواجهات الخارجية ويحافظ على المظهر الجمالي للمبنى لفترات أطول. كما أنها متوفرة بتشكيلات لونية متنوعة، ما يسمح بدمج الوظيفة مع الجانب الجمالي دون أي تنازل.

الزجاج الموفر للطاقة

أما الزجاج الموفر للطاقة، فيمثل تطوراً مهماً في تصميم الواجهات المعمارية الحديثة، حيث لم يعد الزجاج مجرد عنصر جمالي يسمح بدخول الضوء الطبيعي، بل أصبح أداة فعالة للتحكم في انتقال الحرارة والضوء.

يعتمد هذا النوع من الزجاج على طبقات طلاء دقيقة أو تقنيات تصنيع متقدمة تسمح بمرور الضوء الطبيعي إلى داخل المبنى مع تقليل كمية الأشعة تحت الحمراء والأشعة فوق البنفسجية التي تسبب ارتفاع درجة الحرارة الداخلية.

وتساعد هذه التقنية في خلق بيئة داخلية أكثر راحة واستقراراً حرارياً، مع تقليل الحاجة إلى تشغيل أجهزة التكييف خلال ساعات النهار، وهو ما ينعكس بشكل مباشر على خفض فاتورة استهلاك الطاقة.

كما يساهم الزجاج الموفر للطاقة في حماية الأثاث الداخلي من التلف أو تغير اللون الناتج عن التعرض المباشر لأشعة الشمس، إضافة إلى تحسين جودة الإضاءة الطبيعية داخل المباني، ما يرفع من مستوى الراحة البصرية للمستخدمين.

50.56 مليار دولار سوق مواد البناء الذكية

ما يعكس توسعاً متسارعاً في الاعتماد على هذه التقنيات داخل المشاريع السكنية والتجارية والصناعية. كما تُظهر بيانات سوق الزجاج منخفض الانبعاث الحراري (Low-E Glass)، والذي يُعد أحد أهم مكونات التشطيبات الذكية، أن حجم هذا القطاع بلغ حوالي 15.3 مليار دولار في 2025، مع توقعات ببلوغه نحو 28.4 مليار دولار بحلول 2033 بمعدل نمو سنوي يبلغ نحو 8%، وفقاً لتقديرات «جراند فيو للأبحاث».

في 2026، ثم وصولها إلى حوالي 115.85 مليار دولار بحلول عام 2035، بمعدل نمو سنوي مركب يقارب 9.6% خلال الفترة من 2026 إلى 2035. وفي السياق ذاته، أشار تقرير آخر صادر عن المؤسسة نفسها إلى أن السوق الأوسع لمواد البناء الذكية التي تشمل أنظمة التشطيب المتقدمة مثل الزجاج الذكي والطلاءات العازلة والمواد ذات الاستجابة الحرارية—بلغ نحو 41.65 مليار دولار في 2024، وهو

تشير أحدث تقارير أسواق مواد البناء الذكية إلى نمو قوي ومتسارع في حجم سوق مواد التشطيب الذكية عالمياً، مدفوعاً بارتفاع الطلب على المباني الموفرة للطاقة وتزايد تبني حلول الاستدامة في قطاع التشييد. ووفقاً لتقرير صادر عن مؤسسة «جراند فيو للأبحاث»، فقد قُدِّرَت قيمة سوق مواد البناء الذكية عالمياً بنحو 46.11 مليار دولار في عام 2025، مع توقعات بارتفاعها إلى نحو 50.56 مليار دولار

تحديات تواجه التقنية الجديدة

ورغم المزايا الكبيرة التي تقدمها مواد التشطيب الذكية، إلا أن انتشارها لا يزال يواجه بعض التحديات، أبرزها ارتفاع التكلفة الأولية مقارنة بالمواد التقليدية، بالإضافة إلى الحاجة إلى وعي أكبر لدى المطورين والمستهلكين بأهمية الاستثمار في كفاءة الطاقة على المدى الطويل.

كما أن تطبيق هذه التقنيات يتطلب خبرات فنية متخصصة في التركيب والتصميم لضمان تحقيق النتائج المطلوبة، وهو ما قد يشكل عائقاً في بعض الأسواق الناشئة.

الفئات المستفيدة من اللائحة

تشمل لائحة الوظائف الهندسية جميع شاغلي الوظائف الهندسية في الجهات الحكومية ممن يحملون درجة البكالوريوس في أحد التخصصات

الهندسية المعتمدة، إلى جانب حصولهم على التصنيف المهني وفق الأنظمة المعمول بها. وتغطي مختلف التخصصات الهندسية.

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

لائحة الوظائف الهندسية.. مزايا أوسع ومسار مهني أكثر تطوراً

أملك - الرياض

تمثل لائحة الوظائف الهندسية إحدى أبرز المبادرات التنظيمية التي أطلقتها المملكة العربية السعودية لتطوير القطاع الهندسي الحكومي، عبر استحداث مسار وظيفي متخصص يمنح المهندسين فرصاً أكبر للتطور المهني، ويربط الترقية والاستحقاقات الوظيفية بمستويات الكفاءة والخبرة والتأهيل المهني.

ووافق مجلس الوزراء على لائحة الوظائف الهندسية في 17 ديسمبر 2024، على أن يبدأ تنفيذها اعتباراً من 31 ديسمبر من العام ذاته، وذلك بالتعاون بين وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ووزارة المالية والهيئة السعودية للمهندسين، ويأتي هذا القرار ضمن حزمة من الإصلاحات الرامية إلى تطوير القطاع الهندسي الحكومي ورفع كفاءة الأداء المهني داخله.

وتأتي هذه اللائحة في إطار توجه المملكة نحو تعزيز جاذبية الوظائف الهندسية للكفاءات الوطنية، ورفع مستوى الأداء في الجهات الحكومية، بما ينعكس على جودة تنفيذ المشروعات التنموية والبنية التحتية، ويسهم في تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030.

تحديث المسار المهني للمهندسين

أحدثت اللائحة تحولاً في آلية إدارة الوظائف الهندسية الحكومية، إذ انتقلت بالمهندسين من نظام الوظائف العامة إلى نظام مهني متخصص يعتمد على التصنيف والاعتماد الهندسي، بما يضمن بناء مسار وظيفي أكثر وضوحاً وعدالة، ويعزز المكانة المهنية للمهندس داخل القطاع الحكومي. كما تمنح اللائحة المهندسين مزايا مهنية ومالية تتناسب مع حجم المسؤوليات الملقاة على عاتقهم، وتدعم استقرارهم الوظيفي في الجهات الحكومية.

مواكبة متطلبات سوق العمل

تُعد اللائحة منظومة تنظيمية متكاملة تهدف إلى إدارة الوظائف الهندسية في القطاع الحكومي من الناحيتين المهنية والمالية، بما يواكب متطلبات سوق العمل الهندسي



أبرز الجوانب التي تغطيها اللائحة

تتضمن اللائحة تنظيم عدد من الملفات المرتبطة بالوظائف الهندسية، من بينها هيكل الرواتب، والتدرج الوظيفي، وإجراءات التعيين والترقية، والبدلات والمزايا المالية، وضوابط التكاليف بالأعمال الإشرافية، بالإضافة إلى العلاقة بين المؤهلات العلمية والمسار الوظيفي، وآليات التصنيف المهني للمهندسين. كما تستهدف معالجة الفجوة القائمة بين المهندسين العاملين في القطاع الحكومي ونظرائهم في القطاع الخاص من حيث المزايا وفرص التطور المهني.

مزايا مالية وتحفيزية

أقرت اللائحة مزايا مالية جديدة تهدف إلى تحسين أوضاع المهندسين العاملين

في الجهات الحكومية، من بينها العلاوات السنوية، وزيادات الرواتب المرتبطة بالترقيات، ومنح مزايا إضافية للحاصلين على مؤهلات أكاديمية أعلى.

كما نصت على إمكانية صرف بدل إدارة مشاريع بقيمة 3000 ريال شهرياً للمهندسين المكلفين رسمياً بهذه المهام، وفق ضوابط محددة، أبرزها عدم الجمع بينه وبين بدلات مماثلة، وألا تتجاوز نسبة المستفيدين 30% من إجمالي مهندسي الجهة.

الحقوق الوظيفية والمسؤوليات

تمنح اللائحة المهندسين عدداً من المزايا والحقوق، تشمل الاستفادة من السلم الوظيفي الجديد، والحصول على العلاوات والترقيات والبدلات المستحقة، إلى جانب

احتساب المؤهلات العليا ضمن المسار المهني. وفي المقابل، تلزمهم بالمحافظة على الاعتماد المهني، والالتزام بأخلاقيات المهنة، والعمل على تطوير قدراتهم الفنية باستمرار، وأداء المهام الموكلة إليهم وفق أعلى معايير الجودة والكفاءة.

آلية تطبيق اللائحة

يتم تنفيذ اللائحة من خلال نقل المهندسين العاملين على سلم الموظفين العام إلى السلم الهندسي الجديد، مع إعادة تصنيفهم وفق الفئات المهنية المحددة، واحتساب مؤهلاتهم وخبراتهم السابقة، وتطبيق الرواتب والمزايا المقررة بعد اعتماد التصنيف المهني من الهيئة السعودية للمهندسين.

أقرت اللائحة فترة تجربة للموظفين الجدد تمتد لمدة عام، يتم خلالها تقييم كفاءتهم وقدرتهم على أداء المهام المطلوبة. وفي حال عدم اجتياز هذه الفترة بنجاح، يجوز إنهاء الخدمة وفق الإجراءات النظامية، مع إعادة الاستقطاعات التقاعدية المستحقة.

قواعد الترقية والتكليف

حددت اللائحة آلية واضحة للترقيات، حيث يحصل الموظف عند انتقاله إلى فئة أعلى على راتب الدرجة الأولى في الفئة الجديدة، أو الدرجة التالية مباشرة إذا كان راتبه الحالي يساوي أو يتجاوز هذا المستوى، مع ضمان تحقيق زيادة لا تقل عن قيمة العلاوة السنوية السابقة. كما أجازت تكليف المهندسين بمهام إشرافية لفترات محددة، تبدأ بثلاث سنوات قابلة للتמיד حتى ست سنوات، مع وضع ضوابط لإعادة التكليف مستقبلاً.

الإجراءات عند المخالفات

رغم عدم تضمين اللائحة عقوبات مالية تفصيلية، فإنها نصت على اتخاذ إجراءات تنظيمية وإدارية عند مخالفة الضوابط، تشمل إيقاف بعض المزايا أو البدلات أو إنهاء الخدمة خلال فترة التجربة عند عدم إثبات الكفاءة. كما تحظر الجمع بين بدل إدارة المشاريع وأي مزايا مالية مشابهة، مع استرداد أي مبالغ حُرُفت بالمخالفة للضوابط، بالإضافة إلى تطبيق الأنظمة التأديبية المعمول بها في الخدمة المدنية عند الإخلال بالواجبات الوظيفية.

درجات السلم الوظيفي للمهندسين

مهندس.
مهندس مشارك.
مهندس محترف.
مهندس مستشار.

إخلاء 129 مبنى آيلاً للسقوط بجدّة

باشرت أمانة محافظة جدة تنفيذ إشعارات الإخلاء لعدد 129 مبنى آيلاً للسقوط في حي غليل، في إطار جهودها المتواصلة لتعزيز السلامة العامة والحد

من المخاطر التي قد تهدد الأرواح والممتلكات نتيجة تدهور بعض المباني وذلك تمهيداً لاستكمال بقية الخطوات النظامية المعتمدة.

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

تراجع أسعار العقار لا حدود له

هاني خاشقجي

تبقى التحولات التي يشهدها قطاع العقار بالمملكة حالياً، بتوفر المنتجات العقارية، وتراجع أسعارها بشكل تدريجي، شاهد عيان، ودليلاً على حرص ولاية الأمر على أن يكون هذا القطاع تحديثاً، مستقراً ومزدهراً على الدوام، لا يعاني أزمات من أي نوع، تعلن عن نفسها بفعل اختلال التوازن بين العرض والطلب، وهو ما ينتج عنه ارتفاع كبير في الأسعار، إيماناً من القيادة الرشيدة، بأن منتجات

هذا القطاع، تعتبر جزءاً رئيساً من مكونات قطاعات كثيرة أخرى، وبالتالي، فإن استقرار قطاع العقار، جزء لا يتجزأ من استقرار بقية القطاعات. تراجع أسعار منتجات العقار لم يكن طفيفاً أو عادياً، كالذي تشهده منتجات الأسواق الأخرى صعوداً وهبوطاً على مدار العام، وإنما هو تراجع كبير نسبياً، ما يعني أنه مستهدف ومقصود، جاء نتيجة مبادرات عدة، تبنت الدولة تنفيذها خلال الشهور الماضية، ويشهد على ذلك، بيانات رسمية حديثة، تقول إن أسعار



العقارات في القطاع السكني تراجعت بالربع الأول من العام الجاري (2026)، مقارنةً بالربع المماثل من العام السابق، بنسبة 3.6%، مدفوعاً بانخفاض أسعار الأراضي السكنية بنسبة 3.9%، وأسعار الشقق بنسبة 1.1%، وأسعار الفلل بنسبة 6.1%. ولا تغفل ذاكرة العاملين في قطاع العقار، من قبلهم المواطن، تفاصيل مبادرات نوعية، وقرارات رسمية كثيرة، شهدها القطاع خلال عقود ماضية، استهدفت في المقام الأول تعزيز أركانه.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@khashogjisa

رخص فال.. كيف رسمت الخريطة المهنية للقطاع العقاري؟

د. عبدالحكيم بن عبدالله الخرجي

شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال العقود الماضية نمواً متسارعاً في حجم الاستثمارات والمشروعات والتعاملات العقارية، إلا أن التطور الحقيقي لأي قطاع لا يقاس بحجم أمواله فحسب، وإنما بمدى نضج مهنة، ووضوح مسؤوليات العاملين فيه، وارتفاع مستوى الاحترافية في الخدمات المقدمة للمتعاملين معه. ولسنوات طويلة ارتبط النشاط العقاري في الذهن العامة بمفهوم واحد يكاد يختزل

القطاع بأكمله، وهو «الوسيط العقاري»، فكان كثير من الممارسين يتنقلون بين التسويق والتفاوض والإدارة والاستشارة وإبداء الرأي في القيمة السوقية وتحليل الفرص الاستثمارية، دون وجود تمييز مهني واضح بين هذه الأنشطة أو تحديد دقيق للمتطلبات والمسؤوليات المرتبطة بكل منها. ورغم أن هذا النموذج كان مناسباً في مراحل



سابقة من عمر السوق، إلا أن تضخم حجم القطاع وتعقيد العمليات العقارية وتزايد حقوق والتزامات الأطراف المختلفة فرضت واقعاً جديداً لم تعد معه الممارسة العامة كافية لتلبية احتياجات سوق عقاري حديث.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@Dr_alkharji

للإعلان : إدارة التسويق

0504659090

0114659090

اختيارك يجعلك جزء من النجاح



د. عماد العبد الرحمن



من يملك المدن في المستقبل؟

اعتدنا لعقود طويلة على اعتبار الأرض أساس الثروة العقارية، وأن قيمة المستثمر تقاس بعدد الأمتار التي يملكها، لكن التحولات الاقتصادية والتقنية المتسارعة تفرض اليوم سؤالاً مختلفاً: هل ما زالت الأرض وحدها هي مصدر القوة في القطاع العقاري، أم أن البيانات أصبحت الأصل الأكثر قيمة؟ في المملكة العربية السعودية بلغ عدد المساكن التي تشغلها الأسر السعودية نحو 4.4 مليون مسكن في عام 2024، بزيادة تجاوزت 233 ألف وحدة سكنية مقارنة بالتعداد السابق، هذه المساكن والأحياء والمراكز التجارية لا تمثل أصولاً عقارية فحسب، بل أصبحت مصدراً يومياً لملايين البيانات المتعلقة بالسكان والحركة والاستهلاك والخدمات وأنماط الحياة.

وفي الوقت الذي يواصل فيه القطاع العقاري نموه، يشهد قطاع المدن الذكية توسعاً متسارعاً، حيث تشير التقديرات إلى أن حجم سوق المدن الذكية في المملكة سيرتفع من نحو 5.1 مليار دولار في عام 2025 إلى أكثر من 10.9 مليار دولار بحلول عام 2030، بمعدل نمو سنوي يتجاوز 16%.

هذه الأرقام تكشف عن تحول جوهري في مفهوم القيمة العقارية، فالطور الذي يمتلك القدرة على تحليل البيانات وفهم احتياجات السكان واتجاهات النمو المستقبلي قد يحقق عوائد أكبر من مطور يملك مساحات واسعة من الأراضي دون قراءة دقيقة للسوق.

ولم يعد هذا التحول مجرد توقعات مستقبلية، فمراكز البيانات أصبحت اليوم من أهم البنى التحتية الاقتصادية عالمياً. وفي المملكة تجاوزت الاستثمارات الموجهة لمشاريع الذكاء الاصطناعي ومراكز البيانات عشرات المليارات من الريالات، في إطار مستهدفات رؤية السعودية 2030 الرامية إلى بناء اقتصاد رقمي تنافسي ومتنوع.

لقد كان المستثمر العقاري في الماضي يبحث عن أفضل موقع، أما المستثمر في المستقبل فسيبحث عن أفضل البيانات، ولهذا فإن المنافسة القادمة لن تكون بين شركات التطوير العقاري فقط، بل بين المطورين وشركات التقنية والذكاء الاصطناعي القادرة على قراءة المدن والتنبؤ باحتياجاتها.

العقار سيبقى أحد أهم الأصول الاقتصادية، لكن القيمة المضافة ستنتقل تدريجياً من امتلاك الأرض إلى امتلاك المعرفة المرتبطة بها. ومن يملك البيانات التي تفسر حركة المدينة وتوجهاتها المستقبلية، قد يكون الأكثر تأثيراً في رسم ملامحها، حتى وإن لم يكن أكبر ملاك الأراضي فيها.

اضغط هنا واقرأ المزيد

إعلامي اقتصادي

إطلاق مبادرة «مدننا تشجع»

أطلقت وزارة البلديات والإسكان مبادرة «مدننا تشجع» عبر الأمانات والبلديات التابعة لها في مختلف مناطق ومحافظات المملكة، تزامناً مع

انطلاق منافسات كأس العالم 2026؛ بهدف تهئية المرافق العامة والوجهات الحضرية لاستقبال الجماهير.

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

التغيير ضرورة لبقاء الشركات

د. مؤنس شجاع



متشابهة، وقد تبادر ذهني استعراض مقولة الرئيس التنفيذي السابق لجنرال اليكتريك «Jack Welch» عن أهمية التغيير عندنا قال «إذا كانت نسبة التغيير في الخارج أعلى من نسبة التغيير الداخلية بالشركة فأن النهاية أصبحت قريبة»!

القناعة الزائفة لاستمرار النجاحات
يعتقد كثير من المدراء التنفيذيين وبدعم من مجلس الإدارة أن النجاح السابق سيستمر للسنوات القادمة!

لقد مرت بنا عدة أمثلة على شركات كانت لها قصص نجاح كبيرة في العقد الماضي ولكنها بكل أسف أعلنت إفلاسها مؤخراً بالرغم من امتلاكها لسجل نجاحات سابق ونمو وتطور رائع رافقه أرباح موزعة على المساهمين والشركاء وسمعة وبناء جيد لعدة سنوات، وحتماً سيبادر للذهن العديد من الأسئلة كيف ولماذا واين كانت الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة عندما غفلت عن الأسباب والتراكمات التي أدت إلى الإفلاس؟

ولعل من المناسب خصوصاً في النهج الإداري الاستفادة من التجارب والخبرات للشركات العالمية الكبرى خصوصاً إذا تعلق الأمر بالشركات المساهمة بالسوق المحلي فالنهج الإداري واحد والنتائج غالباً ما تكون

بدون الأخذ بالحسبان التغيرات الخارجية بالأسواق وبالطبع بل الأهم التغيرات الداخلية للبيئة الإدارية للشركة ومدى فاعليتها واحترافيتها ومرونتها وقدرتها على مواكبة التغيير، فالتغيير المدروس سواء بالمنتجات والخدمات لمواكبة المستجدات والتطوير الإداري الفعال لتحسين البرامج والعمليات الداخلية بالشركة واستمرارية المنافسة للحفاظ على العملاء واستقطاب الاستثمارات والشركات سيكون له كامل الأهمية بعد توفيق الله لاستمرار النجاحات، أما الاعتقاد بأن السجل التاريخي السابق كنجاح سيقود للنجاح بالمستقبل بدون عمل التعديلات والتغييرات التي تواكب ذلك هو مجرد مغامرة غير محسوبة النتائج وقد تقود للفشل الحتمي.

@MounesShujaa

رسوم العقارات الشاغرة: خطوة لتنظيم واستدامة السوق

محمد البشري



سنوية على العقارات الشاغرة لا ينبغي النظر إليه باعتباره إجراءً مالياً بحتاً، بل كأداة اقتصادية وتنظيمية تهدف إلى تحفيز وزيادة المعروض العقاري وتعزيز دوران الأصول داخل السوق.

إن أحد أبرز الآثار الإيجابية المتوقعة من تطبيق هذه اللائحة يتمثل في زيادة المعروض العقاري سواء عبر إعادة طرح الوحدات للإيجار أو البيع، وهو ما قد ينعكس تدريجياً على استقرار الأسعار والإيجارات، خاصة في المدن ذات الكثافة السكانية العالية. كما أن هذه الخطوة ستسهم في تحسين المشهد الحضري وتقليل نسب المباني غير المستغلة داخل المدن، الأمر الذي يعزز جودة الحياة ويرفع كفاءة التنمية العمرانية.

ومن الناحية الاقتصادية، فإن الرسوم

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية مرحلة تحول تنظيمية متسارعة، تقودها حزمة من التشريعات والإصلاحات التي تستهدف رفع كفاءة السوق وتعزيز الشفافية وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، بما ينسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030. ومن أبرز هذه التحولات صدور اللائحة التنفيذية لرسوم العقارات الشاغرة، والتي تمثل إحدى أهم الأدوات التنظيمية الحديثة لمعالجة ظاهرة تجميد الأصول العقارية داخل النطاقات العمرانية. ويأتي هذا التنظيم في توقيت بالغ الأهمية، خصوصاً في ظل ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية والتجارية في عدد من المدن الرئيسية (وخصوصاً مدينة الرياض)، مقابل وجود حجم كبير من العقارات الجاهزة غير المستغلة، سواء لأغراض المضاربة أو الانتظار الاستثماري طويل الأجل. ومن هنا، فإن فرض رسوم

على العقارات الشاغرة تعيد توجيه التفكير الاستثماري نحو مفهوم «العقار المنتج»، بدلاً من الاحتفاظ بالأصول دون تشغيل. فالسوق العقاري الصحي هو السوق الذي تتحرك فيه الأصول باستمرار وتؤدي دورها التنموي والاقتصادي، وليس السوق الذي تجمد فيه العقارات لسنوات طويلة خارج الدورة الاقتصادية.

وفي المقابل، فإن نجاح هذا التنظيم يعتمد بصورة كبيرة على وضوح آليات التطبيق والعدالة في التقييم، خاصة فيما يتعلق بتحديد حالات الشغور وآلية احتساب قيمة الرسوم والاستثناءات المحتملة لبعض الحالات الخاصة.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@BeshriM

المعماري د. هشام القاسم



التسجيل العيني خطوة جديدة لتعزيز الشفافية

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولاً متسارعاً ضمن

مستهدفات رؤية السعودية 2030، التي تركز على

بناء سوق عقاري أكثر كفاءة وشفافية وجاذبية للاستثمار، وفي هذا السياق، أعلنت الهيئة العامة للعقار بدء أعمال التسجيل العيني لـ 58.5 ألف قطعة عقارية في عدد من المناطق، تشمل أجزاء من القصيم وتبوك والمدينة المنورة، في خطوة تعكس استمرار جهود المملكة لتطوير المنظومة العقارية وترسيخ الثقة في التعاملات العقارية.

ويعد التسجيل العيني للعقار أحد أهم المشاريع التنظيمية التي تشهدها السوق العقارية السعودية خلال السنوات الأخيرة، حيث يعتمد على تسجيل العقار ذاته وتوثيق جميع البيانات المتعلقة به، بما في ذلك الموقع والمساحة والحدود والحقوق والالتزامات المرتبطة به. ويؤدي ذلك إلى إنشاء سجل عقاري موحد لكل عقار، يضمن وضوح الملكية ويحد من النزاعات والخلافات التي قد تنشأ نتيجة تداول البيانات أو عدم اكتمالها.

وتبرز أهمية هذه الخطوة في تعزيز الشفافية داخل السوق العقاري، إذ تتيح للمستثمرين والمطورين والأفراد الوصول إلى معلومات أكثر دقة وموثوقية قبل اتخاذ القرارات الاستثمارية أو الشرائية، كما يساهم وجود قاعدة بيانات عقارية دقيقة في رفع كفاءة عمليات التقييم العقاري والتمويل والرهن العقاري، وهو ما ينعكس إيجاباً على بيئة الاستثمار بشكل عام.

فعلى المستوى الاقتصادي، يساعد المشروع في زيادة جاذبية القطاع العقاري أمام المستثمرين المحليين والدوليين من خلال توفير بيئة أكثر وضوحاً واستقراراً. أما على المستوى التنظيمي، فإنه يدعم جهود الجهات الحكومية في التخطيط العمراني وإدارة التنمية الحضرية استناداً إلى بيانات عقارية دقيقة ومحدثة.

كما يمثل المشروع أحد الركائز الأساسية للتحول الرقمي في القطاع العقاري السعودي، حيث يتم تنفيذ إجراءات التسجيل وإدارة البيانات عبر منظومات إلكترونية حديثة تساهم في تسريع الخدمات وتحسين تجربة المستفيدين. ويتكامل ذلك مع العديد من المبادرات الحكومية الرامية إلى رفع كفاءة القطاع العقاري وتعزيز مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي.

ومن شأن استكمال تسجيل آلاف العقارات الجديدة أن يعزز مستويات الثقة والشفافية ويدعم استدامة النمو العقاري، ويهيئ البيئة المناسبة لتحقيق مستهدفات التنمية العمرانية والاقتصادية التي تتبناها المملكة خلال السنوات المقبلة.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@ArchHesham



أملك

صحيفة
عقارية
AMLAK

الأخيرة

amlaknews
@amlak_news

للتواصل:
www.amlak.net.sa
info@amlak.net.sa

رئيس التحرير
عبدالعزیز العیسی

Tel: +966114649090 | Mob: +966504659090
إيداع: 1432 / 7092 - ردمد 1658 - 5585



نقدمكم للعالم ..
ليتقدم العالم إليكم.

هل ترغب في إظهار صورة مشرقة لمنشأتك؟

اتصل بنا الآن لتكتشف ما يمكننا صناعته

+966 50 465 9090

E-mail: info@pressworld.net

صحيفة عقارية أسبوعية

العدد 337

السنة الثامنة عشر

الأحد 14 يونيو 2026

