



النطاقات الجغرافية للتملك

بوصلة الاستثمار الأجنبي



صفحة (11)



«السوم» في مأزق أمام المؤشرات العقارية

8 صفحة



تكاليف البناء ترتفع في مؤشرات مايو 2026

10 صفحة

رئيس التحرير :
المؤشرات العقارية..
وتملك الأجانب

2 صفحة

بعام 2024، في إشارة إلى استمرار الزخم الإيجابي في أداء القطاع الصناعي بمختلف مكوناته.

سجل الرقم القياسي السنوي للإنتاج الصناعي في المملكة العربية السعودية خلال عام 2025 ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 5.1% مقارنة

ارتفاع الإنتاج الصناعي في 2025

الأحد 28 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 338

«البلديات والإسكان» تطلق آلية محدثة لتصنيف المقاولين

أملك- الرياض



أطلقت وزارة البلديات والإسكان الآلية المحدثة لنظام تصنيف المقاولين، في خطوة تنظيمية تهدف إلى تطوير قطاع المقاولات، ورفع كفاءة تنفيذ المشاريع، وتعزيز مبادئ الشفافية والنزاهة والحيادية، بما يسهم في الارتقاء بجودة المشاريع الوطنية، ويدعم مستهدفات تحسين المشهد الحضري ورفع جودة الحياة في مدن المملكة.

وأوضحت الوزارة أن الآلية المحدثة

السيبراني، والمعارض والمؤتمرات، والتطوير العقاري، والصيانة والخدمات؛ بما يعزز جاهزية المقاولين للمشاركة في المشاريع الحكومية بكفاءة وموثوقية. وأشارت إلى أن الآلية المحدثة تعتمد على منظومة رقمية مؤتمتة بالكامل عبر منصة «بلدي»، تتيح للمستفيدين إتمام إجراءات التصنيف إلكترونياً، بدءاً من تقديم الطلب، مروراً بعملية التقييم، وانتهاءً بإصدار شهادة التصنيف وطباعتها ذاتياً فور الاعتماد، دون الحاجة إلى مراجعة الجهات الحكومية.

وشاملة تغطي نطاقاً واسعاً من المجالات، من بينها: التشييد والبناء، والاتصالات وتقنية المعلومات، والتغذية والإعاشة، والأمن

ترتكز على نموذج تقييم متكامل يشمل الجوانب الفنية والمالية، والخبرات التنفيذية السابقة، والقدرات المؤسسية، وفق منهجية دقيقة

9.8 مليار ريال لتطوير 4 طرق رئيسية بالرياض

أملك- متابعات

أعلنت الهيئة الملكية لمدينة الرياض، عن تطوير أربعة طرق رئيسية في مدينة الرياض بإجمالي استثمارات 9.8 مليار ريال وأطوال تبلغ 40 كيلومتراً، تتضمن 14 تقاطعاً

رئيسياً، و33 جسراً، و50 أنفاق، و6 جسور للمشاة. وتتضمن مشاريع التطوير طريق الشيخ جابر الصباح - الجزء الجنوبي بطول 12 كيلومتراً، ويشمل تنفيذ 6 تقاطعات رئيسية و22 جسراً و3 أنفاق.

كما يشمل تطوير طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول - الجزء الأوسط بطول 9 كيلومترات، ويتضمن 3 تقاطعات رئيسية و6 جسور ونفقين. ويتضمن المشروع الثالث تطوير طريق الأمير مشعل بن عبدالعزيز بطول 6 كيلومترات،

ويشمل تنفيذ تقاطعين رئيسيين وجسرين، إضافة إلى 4 جسور للمشاة، فيما يشمل المشروع الرابع تطوير طريق نجم الدين الأيوبي - الجزء الغربي بطول 13 كيلومتراً، ويتضمن 3 تقاطعات رئيسية و3 جسور وجسرين للمشاة.

تصحيح أوضاع المباني القديمة بنجران

أملك- متابعات

أكدت أمانة منطقة نجران أهمية تصحيح أوضاع المباني القديمة التي لا تتوفر لها رخص بناء أو فقدت وثائق تراخيصها، وذلك قبل إصدار رخص الترميم الخاصة بها، ويأتي ذلك في إطار تنظيم الإجراءات البلدية وحفظ حقوق المستفيدين، بما ينسجم مع الأنظمة واللوائح المعتمدة. وأوضحت أنه في حال كان العمر الافتراضي



المبنى -وفق تقرير المكتب الهندسي المعتمد- يعود إلى فترة تسبق أرشفة وثائق التراخيص لدى الأمانة أو البلدية، وكان المبنى غير مخالف لاشتراطات ونظام البناء، فإنه يتم إصدار رخصة بناء لتصحيح وضع المبنى القائم كونه سبق أن صدر له ترخيص بناء، دون تطبيق مخالفة البناء بدون رخصة، مشيرةً إلى أن المباني التي يعود عمرها الافتراضي إلى فترة ما بعد أرشفة وثائق التراخيص تخضع لإجراءات تحقق إضافية.

عبدالعزیز العیسی

المؤشرات العقارية.. وتملك الأجانب

رئيس التحرير

يُعد إقرار نظام تملك غير السعوديين للعقار خطوة نوعية في مسيرة تطوير البيئة الاستثمارية بالمملكة، إذ يفتح آفاقاً جديدة أمام المستثمرين والشركات الأجنبية للاستفادة من الفرص الواعدة التي يوفرها القطاع العقاري السعودي، ضمن إطار تنظيمي واضح وإجراءات إلكترونية ميسرة تتيح استكمال المعاملات من أي مكان في العالم. وتبرز أهمية النظام في منح المستثمرين رؤية أكثر وضوحاً من خلال تحديد النطاقات الجغرافية المسموح بالتملك فيها، وهو ما يمثل بوصلة استثمارية تساعد على توجيه رؤوس الأموال نحو المناطق المستهدفة ذات المشاريع الواعدة، وتحد من حالة الضبابية التي قد تواجه المستثمر الأجنبي عند دخوله سوقاً جديدة.

وما يساعد في إنجاح هذا التحول إطلاق المؤشرات العقارية الرسمية التي تعكس تفاصيل السوق، وباعتبارها إحدى الركائز الأساسية لتعزيز الشفافية والثقة في القطاع، فالمستثمرون القادمون من الأسواق المتقدمة يعتمدون في قراراتهم على البيانات والأرقام الرسمية أكثر من اعتمادهم على التوقعات أو التقديرات الشخصية، ومن هنا توفر المؤشرات العقارية المعتمدة مرجعاً موثقاً لفهم حركة التداولات واتجاهات الأسعار والقيم التقريبية للبيع والشراء في مختلف النطاقات الجغرافية. كما تسهم هذه المؤشرات في الحد من الاجتهادات الفردية والمبالغات السعرية التي كانت تؤثر في بعض قرارات البيع والشراء، إذ يصبح الاحتكام إلى البيانات الفعلية للعقارات المتشابهة هو الأساس في تحديد القيمة السوقية، مع الأخذ في الاعتبار الخصائص الفريدة لكل عقار. وبهذا تتعزز مستويات الشفافية وتقرب أسعار العرض من الأسعار العادلة المدعومة بوقائع السوق.

ورغم أهمية المؤشرات العقارية، فإنها تبقى تقنية داعمة لا تغني عن التقييم العقاري المهني الذي يراعي الموقع والاستخدام والمواصفات والعوامل المؤثرة في قيمة الأصل العقاري. ومع دخول نظام تملك غير السعوديين حيز التنفيذ، تبرز الحاجة إلى تطوير مؤشرات أكثر تخصصاً على مستوى النطاقات الجغرافية المستهدفة بتملك الأجانب.

ومن المتوقع أن يسهم النظام في رفع جاذبية المملكة للاستثمارات الدولية، ودعم خطط الشركات الأجنبية لتأسيس أعمالها وتوسيع أنشطتها داخل المملكة، بما يعزز مكانة المملكة كمركز إقليمي للأعمال والاستثمار ويدعم نمو القطاعات المرتبطة بالعقار والبنية التحتية والخدمات وسلاسل الإمداد والتقنيات الحديثة.

جرهم الجنوبية، والهجلة، والخالدية، والهنداوية الشرقية، والهنداوية الجنوبية، والهنداوية الغربية، والزهور، وذلك باستثمارات تتجاوز (16.3) مليار ريال.

أطلقت الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة المرحلة الجديدة من برنامج الأحياء المطورة، وتشمل تطوير (7) مواقع هي:

16.3 مليار ريال لتطوير 7 مواقع

العدد 338

السنة الثامنة عشر

الأحد 28 يونيو 2026

«بروبتك» تبحث في «فيينا» نقل خبرات التقنية العقارية العالمية



شاركت شركة بروبكت في أعمال الدورة السادسة والسبعين من المؤتمر العالمي للاتحاد الدولي للعقار FIABCI، المنعقد في فيينا، ضمن حضور دولي يضم نخبة من قادة وخبراء القطاع العقاري. ويكتسب هذا الحضور أهمية خاصة كون FIABCI منظمة مهنية عالمية متخصصة في القطاع العقاري، وتحظى بصفة استشارية خاصة لدى المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للأمم المتحدة ECOSOC.

وأتت مشاركة بروبكت بهدف بحث فرص التعاون ونقل الخبرات العالمية في مجال التقنية العقارية. ومثل بروبكت في هذه المشاركة كل من: الأستاذ عبدالعزيز بن حمد السعيدان، رئيس مجلس الإدارة، والأستاذة نوره بنت حمد بن سعيدان، الرئيس التنفيذي، والأستاذ محمد الحمدان، المدير التنفيذي للتقنية والابتكار. وتعكس هذه المشاركة توجه بروبكت نحو بناء شراكات دولية فاعلة، ونقل الخبرات العالمية إلى السوق السعودي، بما يعزز حضور الابتكار العقاري السعودي عالمياً، انسجاماً مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.

قبل الموعد المحدد بـ 8 أشهر NHC تبدأ التسكين المبكر في وجهة المكيمن بالمدينة المنورة



أعلنت شركة NHC بدء التسكين المبكر في وجهة المكيمن بالمدينة المنورة، قبل الموعد المحدد بـ 8 أشهر، في إنجاز يؤكد كفاءة التخطيط والتنفيذ والتزامها بالمواعيد المحددة للتسليم، والوفاء بمتطلبات العملاء، بما يعزز مكانتها أكبر مطور عقاري في المنطقة، ويرفع مستوى الثقة بوجهاتها العمرانية. وتمتد وجهة المكيمن على مساحة تتجاوز 3.5 ملايين متر مربع، وتضم أكثر من 400 ألف متر مربع من المسطحات الخضراء، وتوفر خيارات سكنية متنوعة تشمل الفلل، والتاون هاوس، والشقق، إلى جانب مرافق متكاملة وبنية تحتية شاملة، في موقع استراتيجي داخل حدود الحرم النبوي. ويأتي بدء التسكين المبكر امتداداً لجهود الشركة في تسريع وتيرة الإنجاز، والالتزام بجداول التسليم، بما يتيح للمستفيدين استلام وحداتهم السكنية في وقت مبكر، ويعكس كفاءة التنفيذ وجودة التخطيط في مشاريعها العمرانية. يُذكر أن وجهات NHC تجسد رؤية الشركة في تطوير مجتمعات عمرانية متكاملة تركز على جودة الحياة، وتوفر خيارات سكنية متعددة ضمن بيئة صحية مستدامة، فيما تواصل الشركة تأكيد مكانتها مطوراً عقارياً عبر مشاريع نوعية تعكس التحول الحضري الذي يُبنى على أرض الواقع.

أعلنت شركة NHC بدء التسكين المبكر في وجهة المكيمن بالمدينة المنورة، قبل الموعد المحدد بـ 8 أشهر، في إنجاز يؤكد كفاءة التخطيط والتنفيذ والتزامها بالمواعيد المحددة للتسليم، والوفاء بمتطلبات العملاء، بما يعزز مكانتها أكبر مطور عقاري في المنطقة، ويرفع مستوى الثقة بوجهاتها العمرانية.

وتمتد وجهة المكيمن على مساحة تتجاوز 3.5 ملايين متر مربع، وتضم أكثر من 400 ألف متر مربع من المسطحات الخضراء، وتوفر خيارات سكنية متنوعة تشمل الفلل، والتاون هاوس، والشقق، إلى جانب مرافق متكاملة وبنية تحتية شاملة، في

4 فرص عقارية متميزة بمزاد «قمم مكة»



وتتفرد عقارات مزاد قمم مكة بمواقع مميزة بالقرب من الحرم المكي الشريف وفي طرق رئيسية بمكة المكرمة مما يجعلها وجهة استراتيجية جاذبة للمستثمرين.

كما ترحب شركة تتممة العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على 0505886844

اضغط هنا واقرأ المزيد



تعلن شركة تتممة العقارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» عن إقامة مزاد «قمم مكة»، وذلك من يوم الأحد 12 يوليو 2026 الساعة 1:00 ظهراً، إلى يوم الأربعاء 15 يوليو 2026 الساعة 5:00 مساءً، عبر منصة مباشر للمزادات.

يستعرض المزاد 4 فرصة عقارية مميزة، بمواقع استثنائية بمكة المكرمة داخل حد الحرم المكي الشريف وفي الطرق الرئيسية.

العقار الأول: فندق سكني تجاري بمساحة 1034.94 متر مربع، بعدد 21 دور، و 286 غرفة.

العقار الثاني: فندق بمساحة 1417.08م مؤثت بالكامل، مكون من قبو ودور أرضي و 9 أدوار متكررة.

العقار الثالث : محطة وقود بمساحة 4229.62 متر مربع زاوية، بموقع مميز على شارع الحج.

العقار الرابع: محطة وقود بمساحة 2536 متر مربع على ثلاث واجهات، بموقع مميز على طريق مكة جدة.

«عمد العالمية»..

الجودة تقود إلى ثقة جديدة في ضاحية الفرسان



أملك- متابعات

وقّعت شركة عمد العالمية للمقاولات عقد تنفيذ مع شركة أورباس الإسبانية URBAS Middle East لتنفيذ مشروع سكني في ضاحية الفرسان بالرياض، بحضور رئيس شركة عمد العالمية الأستاذ خالد الصعب ورئيس شركة أورباس الدكتور Adolfo Guerrero.

ويأتي العقد امتداداً لخبرة عمد العالمية في تنفيذ مشاريع الأحياء السكنية، والفنادق، والمجمعات التجارية، وحضورها في مشاريع نوعية ومتميزة.

وأكد خالد الصعب أن الجودة والانضباط في التنفيذ يمثلان أساس ثقة العملاء والشركاء في عمد العالمية.

مجتمع «العروس ريزيدنس»

أعلنت مجموعة روشن طرح مجتمع «العروس ريزيدنس» السكني المتكامل، ويضم أكثر من 18 ألف وحدة سكنية، بموقع استراتيجي شمال

مدينة جدة بالقرب من مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الملك عبدالله الرياضية بالقرب من وجهة «مرافي» القناة المائية.

الأحد 28 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 338

طرح ثلاث أراضٍ خام في «مزاد رسن» بالهدا

تعلن شركة رمال الجزيرة العقارية بإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة «مزاد رسن» الإلكتروني وذلك يوم الأحد الموافق 5 يوليو 2026 الساعة العاشرة صباحًا إلكترونيًا عبر منصة سومتك للمزادات.

يطرح المزاد فرضًا عقارية استثنائية لا تتكرر، تتمثل في ثلاث أراضٍ خام بجبل لبنان أعلى قمة في الهدا، حيث تبلغ مساحة الأرض الأولى 465,000م²، والثانية 72,362.84م²، والثالثة 17,326.71م².

تقع الأراضٍ على ارتفاع 2,177م فوق مستوى سطح البحر، وتتميز بإطلالة نادرة تُرى منها مدينتا مكة المكرمة والطائف في آن واحد، ضمن موقعٍ ساحر يُعد أحد أشهر المرفقات السياحية في المملكة، وتلائم إقامة مشاريع سياحية فاخرة أو تطوير مخططات سكنية تجذب الزوار والسياح



من حول العالم.

يعتبر المزاد فرصة مغرية للباحثين عن المواقع الاستثمارية الواعدة، كما ترحب شركة رمال الجزيرة العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على:

0506660333 - 920033891

اضغط هنا واقرأ المزيد

مزاد «سكن جدة» يعلن عن 31 فرصة عقارية

شرق أبها
للمزادات العقارية

استثنائية في أهم أحياء مكة، ويتكون من: شقق وعمارات وأراضٍ سكنية وتجارية.

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

تعلن وكالة شرق أبها للمزادات وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية عن إقامة مزاد «سكن جدة» وذلك يوم الأحد الموافق 28 يونيو 2026 إلى يوم الثلاثاء 30 يونيو 2026 إلكترونيًا عبر منصة سومتك للمزادات وينتهي من الساعة 16:00 يوم الثلاثاء إلى 21:00.

يطرح المزاد 31 فرصة عقارية نادرة في مواقع

8 فرص عقارية في «مزاد متون» بالرياض



العقار السادس مجمع سكني (كمباوند) في حي الربوة بمساحة 1,800م².

العقار السابع عمارة سكنية تجارية في حي اليرموك بمساحة إجمالية 1,320.01م².

العقار الثامن عمارة سكنية تجارية في حي القدس بمساحة إجمالية 1,200م².

ويعتبر المزاد فرصة جاذبة للمستثمرين والراغبين في اقتناص الفرص الاستثمارية المستدامة، كما ترحب مكان المستثمر بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على:

0556789090 - 0557899191

اضغط هنا واقرأ المزيد

تعلن مكان المستثمر وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، عن إقامة مزاد «متون الرياض» الإلكتروني عبر منصة سومتك للمزادات، يبدأ المزاد يوم الأحد الموافق 5 يوليو 2026 وينتهي يوم الأربعاء الموافق 8 يوليو 2026.

يطرح المزاد 8 فرص مميزة بمواقع استراتيجية في أهم الأحياء في مدينة الرياض:

العقار الأول أرض سكنية في حي غرناطة بمساحة 84,924م².

العقار الثاني أرض سكنية تجارية بمساحة إجمالية 11,325.05م².

العقار الثالث أرض في حي النسيم الشرقي بمساحة 23,507.67م².

العقار الرابع محطة وقود في حي الملك فيصل بمساحة إجمالية 1,800م².

العقار الخامس مجمع سكني (كمباوند) في حي الربوة بمساحة 2,673م².

17 فرصة عقارية مميزة في مزاد «سمو المدينة»



تعلن مؤسسة ديار المجد العقاري عن إقامة المزاد العلني الإلكتروني «سمو المدينة» تحت إشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ.

بدأ المزاد يوم السبت 27 يونيو 2026 وسينتهي يوم الثلاثاء 30 يونيو 2026 ما بين الساعة 4-8 مساءً، وذلك عبر المنصة السعودية للمزادات. يضم المزاد 17 فرصة عقارية مميزة بالمدينة المنورة بمواقع استراتيجية وفرص استثمارية

واعدة، تشمل:

- عمائر تجارية وسكنية.

- فلل وشقق سكنية.

- أراضٍ تجارية وسكنية.

- أراضٍ زراعية بمساحات مختلفة.

للتواصل والاستفسارات:

0505855881 - 0543508881

اضغط هنا واقرأ المزيد

نمو ملحوظ في سوق الإيجارات، مع حفاظ الرياض ومكة المكرمة والمنطقة الشرقية على صدارة النشاط العقاري بيغاً وتأجيئاً.

كشفت إحصائيات السوق العقاري خلال شهر مايو الماضي عن استمرار تباطؤ نشاط البيع العقاري في المملكة، مقابل

إحصائيات القطاع العقاري - مايو 2026

الأحد 28 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 338

سوق الإيجارات يواصل التوسع

العقود السكنية

239,041 عقدًا

↑ %7 شهريًا
↑ %12 سنويًا

العقود غير السكنية

61,352 عقدًا

↑ %8 شهريًا

صفقات الإيجار

غير السكنية:

103,980 صفقة

↑ %30 سنويًا

السكنية:

263,144 صفقة

↑ %8 سنويًا

قيمة صفقات الإيجار

غير السكنية:

5.13 مليار ريال

↑ %85 سنويًا

السكنية:

987 مليون ريال

↑ %71 سنويًا

أداء العقارات السكنية

الشقق

3,864 صفقة

2.70 مليار ريال الدور السكني

3,864 صفقة

603 ملايين ريال

الأراضي

9,720 صفقة

7.47 مليار ريال الفلل

1,593 صفقة

2.10 مليار ريال

أداء السوق العقاري في مايو 2026



المصدر: الهيئة العامة للعقار

متوسطات السوق

متوسط قيمة الصفقة غير السكنية

2.11 مليون ريال

↓ %11 سنويًا

متوسط قيمة الصفقة السكنية

716 ألف ريال

↓ %8 سنويًا

متوسط مساحة الصفقة السكنية

413 م²

↑ %3 شهريًا

الصفقات العقارية

القطاع السكني

17,006 صفقة

↓ %21 شهريًا
↓ %34 سنويًا

القطاع غير السكني

1,938 صفقة

↓ %24 شهريًا
↓ %30 سنويًا

قيمة الصفقات العقارية

الصفقات السكنية:

14.14 مليار ريال

↓ %22 شهريًا
↓ %63 سنويًا

الصفقات غير السكنية:

8.47 مليار ريال

↓ %25 شهريًا
↓ %85 سنويًا

المناطق الأكثر نشاطًا في البيع

2 - مكة المكرمة

3,959 صفقة

4.9 مليار ريال

1 - الرياض

5,377 صفقة

11 مليار ريال

3 - الشرقية

3,061 صفقة

3.38 مليار ريال

العقد، حيث يمكّن المالك من الاطلاع والموافقة على دفع عمولة ورسوم التسويق للوسيط العقاري، وذلك كخطوة إضافية قبل اعتماد العقد.

أعلنت الهيئة العامة للعقار، عن تحديث جديد في منصة خدمات الوساطة العقارية، يتمثل في إضافة تنبيه يوضح عمولة الوساطة ورسوم التسويق لمعتمد

التنبيه بعمولة الوساطة ورسوم التسويق

العدد 338

السنة الثامنة عشر

الأحد 28 يونيو 2026

5 ركائز في مؤشر السلوك الإيجاري

أو المؤجر إلى درجة رقمية تعزز من مستوى الوثوقية في السوق الإيجاري. ويعتمد هذا المؤشر على خمس ركائز أساسية تسهم في بناء سجل إيجاري إيجابي وتحسين مستوى التقييم.

أملك- متابعات

يمثل مؤشر السلوك الإيجاري معيارًا يعكس مدى التزام المستفيد في التعاملات الإيجارية، حيث يترجم السجل الإيجاري وسلوك المستأجر

ركائز مؤشر السلوك الإيجاري

الاستقرار الإيجاري

استمرارية العقود وتجديدها في نفس الوحدة يعكس مدى الاستقرار.

سلوك السداد

الانتظام في الدفع في الموعد المحدد وتجنب التأخير يرفع رصيد الوثوقية.

سجل خالٍ من التعثر

تجنب أوامر التنفيذ والمطالبات يحافظ على درجة مرتفعة في المؤشر.

السلوك غير المالي

الالتزام بحالة الوحدة عند التسليم، وسجل خالٍ من الشكاوى.

القدرة المالية

تمثل الالتزامات المالية دليلاً إيجابياً على القدرة المالية.

شروط فنية وصحية في السكن الجماعي

- الالتزام بمتطلبات السلامة وفق تعليمات الدفاع المدني.
- توفير عدد كافٍ من طفايات الحريق ومستلزمات السلامة.
- اختيار مواقع مناسبة للسكن بعيداً عن المناطق الخطرة وغير الملائمة.
- إنشاء المساكن الجماعية خارج النطاق العمراني للمدن.
- توفير عيادة للإسعافات الأولية عند إقامة السكن خارج النطاق العمراني.
- ضمان حق العامل في الانتفاع بالسكن طوال مدة العلاقة التعاقدية.
- عدم تحميل العامل أي رسوم أو أعباء مالية مقابل السكن.
- التعاقد مع جهات متخصصة لتوفير وجبات غذائية مناسبة للعاملين.
- توفير الخدمات الأساسية التي تضمن بيئة سكنية آمنة وصحية.

- حددت الهيئة السعودية للمقاولين مجموعة من الشروط الصحية والفنية الواجب توافرها في السكن الجماعي للأفراد، بهدف توفير بيئة سكنية آمنة ومناسبة للعاملين، مع التأكيد على التزام أصحاب العمل بالمعايير المعتمدة ومتطلبات السلامة والخدمات الأساسية.
- وأكدت هيئة المقاولين ضرورة التزام أصحاب العمل بتوفير الاشتراطات الصحية والفنية المطلوبة في مرافق السكن الجماعي للأفراد، وذلك وفق الضوابط والمواصفات المحددة، وأوضحته الهيئة أنه يجب توفير المساكن الجماعية للأفراد ضمن مكونات الأنشطة المرتبطة بالخدمات الوطنية، على أن تكون مطابقة للاشتراطات والمواصفات الفنية المعتمدة.
- أهم اشتراطات السكن الجماعي:**
- توفير سكن جماعي مطابق للاشتراطات والمواصفات الفنية المعتمدة.

حالات الإعفاء من ضريبة التصرفات العقارية

إرفاق المستندات التي تثبت صلة القرابة، إضافة إلى تقديم الوثائق النظامية المطلوبة، مثل الوصية المعتمدة عند الحاجة، وذلك ضمن إجراءات تسجيل التصرف العقاري. وأضافت أن المستفيد يمكنه التقدم بطلب تسجيل العقار للحصول على رقم مرجعي يُستخدم لاحقاً لاستكمال إجراءات الإفراغ ونقل الملكية عبر القنوات المعتمدة.

شروط أساسي للإعفاء

وشددت الهيئة على أن الإعفاء يرتبط بعدم قيام المستفيد من الهبة بإعادة التصرف في العقار ونقله إلى شخص لا تنطبق عليه شروط الإعفاء، وذلك لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ توثيق الهبة.

أوضحت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أن نقل ملكية العقار على سبيل الهبة دون مقابل مالي يُعد من الحالات المستثناة من ضريبة التصرفات العقارية، شريطة أن تكون الهبة موثقة رسمياً لدى الجهات المختصة ومستوفية للضوابط النظامية المعتمدة. وأكدت الهيئة أن الإعفاء يشمل الهبات المقدمة بين الزوجين أو لأحد الأقارب حتى الدرجة الثالثة، حسب التصنيف التالي:

- الدرجة الأولى الوالدين والأجداد وإن علوا.
- الدرجة الثانية الأبناء وأبناء الأبناء من الذكور والإناث مهما نزلت درجاتهم.
- الدرجة الثالثة: الإخوة والأخوات الأشقاء أو لأب أو لأم وأبناءهم وأحفادهم.

إرفاق المستندات مطلب مهم

وبيّنت الهيئة أن الاستفادة من هذا الاستثناء تتطلب

إشترك الآن

عزز معرفتك

بوضع سوق العقار أول بأول

احصل على

نسختك الإلكترونية

خلال وضع إطار تنظيمي ومعايير تصميمية موحدة تساهم في تنظيم اللوحات التجارية والإرشادية بما ينسجم مع الطابع العمراني للمدينة.

أطلقت أمانة منطقة المدينة المنورة دليل تنظيم اللوحات الإرشادية، ضمن جهودها المستمرة للارتقاء بالمشهد الحضري وتعزيز الهوية البصرية للمدينة، من

تنظيم اللوحات الإرشادية بالمدينة المنورة

الأحد 28 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 338

كيف أصبحت الرياض «مدينة ذكية»..

منظومة رقمية متكاملة لإدارة الخدمات الحضرية

الرياض - محمد جاموس

تمضي مدينة الرياض بخطى متسارعة نحو ترسيخ مكانتها كواحدة من أبرز المدن الذكية في المنطقة، مستتدة إلى استراتيجية التحول الرقمي التي أطلقتها أمانة منطقة الرياض بهدف توظيف التقنيات الحديثة والذكاء الاصطناعي في تطوير القطاع البلدي وتحسين جودة الحياة ورفع كفاءة الخدمات المقدمة للسكان والزوار.

شكلت استراتيجية التحول الرقمي للأمانة حجر الأساس لإطلاق سلسلة من المبادرات الذكية التي تستهدف بناء مدينة أكثر كفاءة واستدامة، عبر تبني التقنيات الناشئة وتعزيز الابتكار في مختلف القطاعات الخدمية والتشغيلية، لتساهم في تحقيق نتائج ملموسة على مستوى تحسين الأداء التشغيلي، وتطوير آليات الرقابة، ورفع جودة الخدمات البلدية، مع استمرار العمل على ابتكار حلول جديدة تدعم مستهدفات رؤية السعودية 2030.

اضغط هنا واقرأ المزيد



الرقابة الذكية للأحياء

- تعتمد على تقنيات الذكاء الاصطناعي والتعلم العميق.
- معالجة الصور والبيانات عبر كاميرات مثبتة.
- الكشف المبكر عن مظاهر التشوه البصري.
- إنشاء قاعدة بيانات محدثة تدعم اتخاذ القرار.

الرقابة الذكية للحدائق

- اكتشاف الأعطال والتعديلات بصورة آلية.
- التنبؤ بالمشكلات قبل وقوعها.
- رفع كفاءة التشغيل والصيانة.
- تقليل الاعتماد على التدخل البشري.



الحدائق الذكية

- حاويات ذكية مزودة بحساسات لقياس النفايات.
- مقاعد تعمل بالطاقة الشمسية مع شحن لاسلكي.
- كاميرات ذكية لتعزيز الأمن.
- أنظمة إنارة ذكية تقلل استهلاك الطاقة.

الرقابة الذكية لشبكات تصريف المياه

- تركيب أجهزة استشعار لاسلكية في المواقع الحيوية.
- رصد مستويات المياه بشكل لحظي.
- إرسال تنبيهات فورية عند الانسدادات والتراكمات.
- دعم سرعة الاستجابة واتخاذ الإجراءات المناسبة.

الإدارة الذكية للنظافة

- تتبع الشاحنات والحاويات الذكية عبر إنترنت الأشياء.
- إدارة دورة النفايات من الجمع حتى التخلص الآمن.
- رفع الكفاءة التشغيلية وخفض التكاليف.
- تعزيز الاستدامة البيئية.

رصد التشوه البصري بالطائرات

- استخدام الطائرات المسيّرة والذكاء الاصطناعي.
- التقاط صور جوية بدقة تصل إلى 5 سم.
- إعداد خرائط تفصيلية للبنية التحتية.
- كشف المخالفات والتعديلات العمرانية بدقة وسرعة.

بهدف تطوير شبكة الطرق ورفع كفاءة البنية التحتية وتحسين جودة الحياة.

تواصل أمانة المنطقة الشرقية تنفيذ عدد من المشاريع التنموية والخدمية في محافظة الخفجي؛

تنفيذ مشاريع تنموية وخدمية بالخفجي

العدد 338

السنة الثامنة عشر

الأحد 28 يونيو 2026

هل أنهت «المؤشرات العقارية» عشوائية التسعير؟

استطلاع: عبدالله الصليح

أصبحت المؤشرات العقارية إحدى الأدوات الرئيسية في دعم قرارات البيع والشراء داخل السوق العقاري، لما توفره من بيانات دقيقة حول الأسعار وحجم التداول

واتجاهات السوق. وأسهمت المؤشرات في تعزيز الشفافية وتقليل الاعتماد على التقديرات الشخصية، مما مكّن المستثمرين والمشتريين والبائعين من اتخاذ قرارات أكثر وعياً واستناداً إلى معلومات حقيقية تعكس واقع السوق وتوجهاته المستقبلية.

تركي الوادعي: تحديد القيمة العادلة بحاجة إلى دراسة

الهيئة العامة للعقار في تطوير ونشر البيانات والمؤشرات العقارية وإتاحة المزيد من المعلومات للمتعاملين. كما دعا إلى زيادة مساهمة القطاع الخاص في إنتاج ونشر المؤشرات المتخصصة المتعلقة بالعوائد الاستثمارية ومعدلات الإشغال والشغور وفترات التسويق ومعدلات الرسملة، بما يوفر قاعدة معلومات أكثر شمولاً تدعم المستثمرين وصناع القرار.

وختم الوادعي حديثه لصحيفة «أملك» العقارية بتأكيد دور صناديق الريت المدرجة في تعزيز الوعي خلال السنوات الماضية بنشر البيانات الدورية عن العوائد والتوزيعات ومعدلات الإشغال، إلا أن الحاجة لا تزال قائمة لتوسيع نطاق هذه المؤشرات لتشمل مختلف قطاعات السوق العقاري.



زال بحاجة إلى تطوير مؤشرات متخصصة تتناول العوائد الاستثمارية ومعدلات الشغور وفترات التسويق ومعدلات الامتصاص، بما يرفع كفاءة السوق ويحسن جودة القرارات الاستثمارية. ويبن أن المؤشرات العقارية تمثل مرجعاً مهماً لفهم حركة السوق واتجاهات الأسعار، لكنها لا تغني عن التقييم العقاري المهني، إذ إن لكل عقار خصائصه وموقعه واستخدامه وظروفه الخاصة، ما يجعل تحديد القيمة السوقية العادلة بحاجة إلى دراسة وتحليل تفصيليين، فيما تظل المؤشرات أداة داعمة لفهم المشهد العقاري بصورة عامة. وتوقع الوادعي أن تساهم المؤشرات العقارية خلال السنوات المقبلة في زيادة كفاءة السوق ورفع مستويات الشفافية، مشيداً بالجهود التي تبذلها

بدوره، أشاد تركي سعيد الوادعي، مقيم عقاري، بمساهمة المؤشرات العقارية بشكل ملحوظ في رفع مستوى الوعي لدى المتعاملين في السوق، وتعزيز الاعتماد على البيانات في اتخاذ القرارات الاستثمارية، ما انعكس إيجاباً على ثقة المستثمرين بالسوق العقاري، وأوضح أن المستثمرين لم يعودوا يعتمدون على الأسعار وأحجام الصفقات فقط، بل باتوا يولون اهتماماً متزايداً لمؤشرات الأداء والعوائد والمخاطر، الأمر الذي يتطلب توفير بيانات أكثر تفصيلاً وشمولية لدعم القرارات الاستثمارية.

وأشار الوادعي إلى أن المؤشرات العقارية لعبت دوراً مهماً في تعزيز الشفافية وتوفير معلومات موثوقة تساعد المستثمرين والمشتريين والبائعين على قراءة اتجاهات السوق بصورة أكثر دقة، كما أسهمت في الحد من الاعتماد على التقديرات الشخصية والانطباعات غير المبنية على بيانات. وأضاف أن السوق ما

عبدالكريم السديس: تقليص الفجوة بين البائع والمشتري

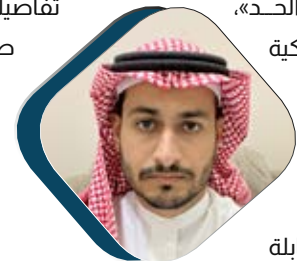
لا تعكس واقع السوق، بل تعود لمميزات متفردة أو سلبات مجتمعة في العقار نفسه. وأفاد السديس أن المؤشرات أثبتت جدارتها لتكون مرجعاً للسعر التقريبي وليس المطلق، فالعقار يحكمه تفاصيله الخاصة به (الموقع، طبيعة الأرض، الأطوال، وعرض الشوارع)، وهي التي ترفع القيمة فوق المؤشر أو تنزل بها دونه. وعن التوقعات للسوق العقاري في ظل تطور

المؤشرات وموثوقيتها، قال السديس: «نتجه نحو سوق أكثر شفافية واستقراراً، لغة الأرقام فيه تلغي التخمين، مما يقلص الفجوة بين البائع والمشتري ويزيد من جاذبية الاستثمار العقاري».

ramah_aqar@

أكد عبدالكريم فهد السديس، الرئيس التنفيذي لـ «رامه للعقارات»، أن المؤشرات العقارية أسهمت في تحسين قرارات البيع والشراء والاستثمار، حيث جعلت «سعر التنفيذ» هو الفيصل والبوصلة بدلاً من «السوم والحد»، لذلك تعتبر أداة فرز ذكية للمستثمر والمشتري لمعرفة الأسعار، وللمالك لتقييم عقاره، وللوسيط لتسعير وتصفية العروض القابلة للتفنيذ.

وأوضح السديس أن تأثير بيانات المؤشرات انعكس على حجم التعاملات والصفقات العقارية ورفعت كفاءة وموثوقية التعاملات من خلال المقارنة بأخر التنفيذات، منبهاً إلى أن الصفقات الاستثنائية (المرتفعة جداً أو المنخفضة جداً)



إيجارات المكاتب
ترتفع في جدة

تشير التقارير إلى استمرار فرص النمو بدعم من مكانتها الاقتصادية واللوجستية، مع توقع ارتفاع إيجارات المكاتب بنسبة

1.52% خلال 2026، مقارنة بنمو بلغ 7.2% في 2025، مدعومة باستمرار الطلب وتوازن مستويات المعروض.

الأحد 28 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 338

العقارات التجارية والمكاتب تواصل النمو

فإن وتيرة النمو مرشحة للتباطؤ إلى 0.39% مقارنة بزيادة بلغت 9.4% في عام 2025. ويستند الطلب القوي على المكاتب إلى توسع قطاع الخدمات ونمو أعمال الشركات الخاصة، إضافة إلى تأثير برنامج المقرات الإقليمية الذي عزز حضور الشركات العالمية في المملكة. كما يُتوقع أن ينمو قطاع الخدمات بمعدل سنوي يبلغ 3.2% حتى عام 2030. ما يدعم الطلب المستقبلي على المساحات المكتبية. وتؤكد بيانات «سي بي آر إي» هذه التوجهات، حيث بلغت نسبة إشغال المكاتب من الفئة «أ» في الرياض نحو 98% خلال الربع الأول، فيما استحوذت شركات التقنية على أكثر من نصف الطلب على المساحات المكتبية.

تواصل العقارات التجارية في المملكة تعزيز مكانتها كأحد أبرز المستفيدين من التحولات الاقتصادية ونمو قطاع الخدمات، وسط توقعات باستمرار قوة الطلب على المساحات المكتبية والصناعية خلال عام 2026، وفقاً لتقديرات شركة «بي إم أي» التابعة لـ «فيتش سوليوشنز». وتقود الرياض نمو السوق التجارية بفضل الطلب المرتفع على المكاتب عالية الجودة، في ظل استمرار نقص المعروض من المكاتب المصنفة ضمن الفئة «أ». وتتوقع الشركة أن يبلغ متوسط إيجارات المكاتب في العاصمة نحو 34.1 دولار للمتر المربع شهرياً خلال 2026، فيما قد تصل إيجارات المساحات الممتازة إلى 47.7 دولار للمتر المربع. ورغم استمرار ارتفاع الإيجارات،

أهم عوامل استقرار السوق

حوكمة الصناديق العقارية تحسن
جودة القرارات الاستثمارية

أملك - متابعة

العقارية يسهم في رفع مستوى الثقة بالسوق وتحقيق مستويات أكبر من الكفاءة التشغيلية والاستثمارية.

كما تناول اللقاء أهمية التزام الصناديق العقارية بإعداد ونشر التقارير المالية الدورية وفق المعايير الدولية المعتمدة، باعتبارها إحدى الركائز الأساسية لضمان الشفافية وتوفير المعلومات اللازمة للمستثمرين وأصحاب المصلحة. وشدد المشاركون على أن الإفصاح الواضح والمستمر يعد من أبرز أدوات حماية المستثمرين وتمكينهم من اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة.

نمو الصناديق العقارية

واستعرض اللقاء مؤشرات النمو التي حققها قطاع الصناديق العقارية، حيث سجل حجم الأصول المدارة نمواً يقترب من 100% خلال عامين، في دلالة على تنامي ثقة المستثمرين وارتفاع جاذبية هذا النوع من الاستثمارات. كما ناقش المشاركون أحدث المستجدات التنظيمية المتعلقة بالحوكمة والإفصاح والرقابة، إضافة إلى المبادرات الاستراتيجية الجاري العمل عليها لتطوير القطاع. واختتم اللقاء بالتأكيد على أهمية مواصلة تطوير الأطر التنظيمية للصناديق العقارية، وتعزيز التعاون بين الجهات التنظيمية ومديري الصناديق والمستثمرين، بما يسهم في رفع كفاءة السوق العقارية وتحقيق نمو مستدام يدعم مستهدفات التنمية الاقتصادية ويعزز مكانة المملكة كمركز استثماري رائد في المنطقة.

نظمت غرفة الرياض، ممثلة باللجنة العقارية، لقاءً بعنوان «حوكمة الصناديق العقارية وأثرها في كفاءة السوق وتعزيز ثقة المستثمرين»، بمشاركة نخبة من المختصين والخبراء في القطاع المالي والعقاري، وذلك في إطار الجهود الرامية إلى رفع مستوى الوعي بأهمية الحوكمة وتعزيز الممارسات التنظيمية في سوق الصناديق العقارية بالمملكة. وشهد اللقاء مشاركة كل من الوكيل المساعد للإشراف في هيئة السوق المالية الأستاذ عبد الرحمن بن سليمان العقل، والأستاذ هشام بن عبد الرحمن العسكر المتخصص في الحوكمة المؤسسية وحوكمة الصناديق الاستثمارية والعقارية، حيث استعرضا أبرز التطورات التنظيمية التي شهدها قطاع الصناديق العقارية خلال السنوات الأخيرة، وانعكاساتها على رفع كفاءة السوق وتعزيز مستويات الشفافية والإفصاح وحماية المستثمرين.

تحسين جودة القرارات الاستثمارية

وأكد المتحدثون أن الحوكمة الفعالة تمثل أحد أهم العوامل الداعمة لاستقرار السوق العقارية، لما لها من دور في تحسين جودة القرارات الاستثمارية والحد من المخاطر والخسائر المحتملة، فضلاً عن تعزيز جاذبية القطاع أمام المستثمرين المحليين والدوليين. وأشاروا إلى أن تطبيق أعلى معايير الحوكمة في الصناديق

أملك
AMILAK

حلول إعلامية تُقدّم لكم

خدمات نوعية

لقاءات

حوارات

تقارير

إعلانات

صحيفة أملك العقارية

050 465 9090

011 465 9090

المياه، مدعومة بطلب متوقع يتجاوز 15 مليار ريال خلال السنوات الخمس القادمة، بما يرفع تنافسية القطاع، ويحفز الاستثمار

طرحت الهيئة السعودية للمياه، خلال مشاركتها في أعمال أسبوع المياه السعودي، 18 فرصة استثمارية واعدة لتوطين الصناعات والخدمات المرتبطة بقطاع

18 فرصة في قطاع المياه

العدد 338

السنة الثامنة عشر

الأحد 28 يونيو 2026

مؤشرات مايو 2026

نشاط المقاولات يتسارع.. وتكاليف البناء ترتفع.. والصفقات العقارية تتراجع

أملك - خاص

أظهرت مؤشرات شهر مايو 2026 تبايناً في أداء القطاعات المرتبطة بالسوق العقاري السعودي، بين ارتفاع تكاليف البناء ونشاط قطاع المقاولات، واستقرار بعض مؤشرات الضيافة، مقابل تراجع ملحوظ في قيم الصفقات العقارية مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

ارتفاع الرقم القياسي لتكاليف البناء

وكشفت بيانات الهيئة العامة للإحصاء عن ارتفاع الرقم القياسي لتكاليف البناء في المملكة بنسبة 2.6% على أساس سنوي خلال مايو 2026، مدفوعاً بزيادة تكاليف مدخلات التشييد واستئجار المعدات والآلات. وارتفعت تكاليف البناء في القطاع السكني بنسبة 2.5%، فيما سجل القطاع غير السكني نمواً بلغ 3%. ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع تكاليف استئجار المعدات والآلات، التي زادت بنسبة 4.7% في القطاع السكني و6.7% في القطاع غير السكني، بينما ارتفعت

تكلفة المعدات المستأجرة مع مشغل إلى 6.3% و8.5% على التوالي.

30 مليار ريال ترسية المشاريع

وفي قطاع المقاولات، أظهر التقرير الشهري الصادر عن الهيئة السعودية للمقاولين تسجيل شهر مايو أعلى قيمة للمشاريع التي تمت ترسيته منذ بداية عام 2026، بإجمالي تجاوز 30 مليار ريال عبر 18 مشروعاً في مختلف مناطق المملكة. واستحوذ قطاع البنية التحتية على النصيب الأكبر من النشاط، بقيمة تجاوزت 25 مليار ريال من خلال 10 مشاريع، ما يمثل 55% من إجمالي المشاريع المرساة خلال الشهر، فيما توزعت الحصة المتبقية على قطاعات الصناعة والبناء والتشييد بنسبة 17% لكل منهما، وقطاعي المياه والطاقة بنسبة 11%.

ارتفاع تكلفة الإقامة في الفنادق

وعلى صعيد الضيافة، ارتفع متوسط تكلفة الإقامة في الفنادق بالمملكة بنسبة 3.3% خلال مايو مقارنة بأبريل، ليصل إلى 478.5 ريالاً لليلة الواحدة مقابل 463.1 ريالاً في

الشهر السابق. ورغم هذا الارتفاع الشهري، سجلت أسعار الإقامة الفندقية تراجعاً سنوياً بنسبة 11.9% مقارنة بـ مايو 2025، حين بلغ متوسط السعر 543.3 ريالاً. وفي المقابل، حافظت الشقق المفروشة على استقرارها عند متوسط 282.1 ريالاً دون تغيير يذكر للشهر الثاني على التوالي.

انخفاض الصفقات العقارية

أما السوق العقاري، فقد شهد تراجعاً حاداً في قيمة الصفقات العقارية خلال مايو 2026، وفق بيانات الهيئة العامة للعقار. وانخفضت القيمة الإجمالية للصفقات إلى 22.6 مليار ريال مقارنة بـ 96.5 مليار ريال في مايو 2025، بتراجع بلغ 77%. كما هبطت قيمة الصفقات السكنية إلى 14.1 مليار ريال مقابل 38.7 مليار ريال خلال الفترة نفسها من العام الماضي، فيما تراجعت قيمة الصفقات غير السكنية إلى 8.47 مليار ريال مقارنة بـ 57.8 مليار ريال في مايو 2025. ورغم هذا الانخفاض، واصلت الأراضي تصدرها للتداولات السكنية.

أملك
صحيفة
عقارية
AMLAK



بريد المراسلات

info@amlak.net.sa

أرسلناك منكم وإليك

شارك

بالحرير في صحيفة

أملك العقارية

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

بدء استقبال طلبات التملك إلكترونياً

أعلنت منصة عقارات السعودية بدء استقبال طلبات تملك غير السعوديين العقارات إلكترونياً إلى جانب تولي إدارة العمليات التشغيلية الخاصة

بتملك غير السعوديين للعقار في المملكة. موضحة أنها توفر نافذة موحدة تجمع الفرص العقارية المتاحة لغير السعوديين في مختلف مدن المملكة.

الأحد 28 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 338

تملك غير السعوديين للعقار.. رحلة جديدة

أملك- خاص

تعد اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار، التي وافق عليها مجلس الوزراء يوم الثلاثاء الماضي، الإطار التنظيمي المفسر والمكمل لأحكام النظام، حيث تبين الإجراءات والمتطلبات التنفيذية اللازمة لتطبيق الأحكام، وتحدد الضوابط والآليات المنظمة لتملك غير السعوديين للعقار واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه والتصرف فيها داخل المملكة.

أبرز مميزات النظام

زيادة المعروض العقاري بشكل عام والسكني بشكل خاص.	تقليص الفجوة بين العرض والطلب.	زيادة الطلب على الأنشطة العقارية المختلفة.	خلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة.
دخول مطورين دوليين وشركات نوعية.	رفع مستوى المنتجات العقارية في السوق.	زيادة التنافس على الجودة والسعر الملائم.	

بوابة «عقارات السعودية»

وأشار الدليل إلى أن طلبات التملك واكتساب الحقوق العينية تقدم عبر بوابة «عقارات السعودية»، كما تتم جميع التعاملات المالية المرتبطة بتملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى والتصرف فيها عبر وسائل الدفع الإلكترونية وفق نظام المدفوعات وخدماته لدى البنك المركزي السعودي، بينما تستكمل إجراءات التملك وإصدار الصكوك عبر السجل العقاري.

وتشمل رحلة التملك خمس خطوات رئيسية تبدأ بتجهيز المتطلبات الأساسية، ثم اختيار العقار المناسب، وتسجيل الدخول إلى المنصة، والتحقق من متطلبات التملك وإصدار شهادة الأهلية، ثم استكمال إجراءات الشراء وسداد الرسوم والضرائب وإتمام نقل الملكية إلكترونياً.

شروط خاصة لكل فئة

كما حددت اللائحة متطلبات خاصة لكل فئة من الفئات المستفيدة، بما يشمل متطلبات الهوية والإقامة والحسابات البنكية والإفصاح عن البيانات والمعلومات المتعلقة بعملية التملك، إضافة إلى متطلبات التسجيل والإفصاح الخاصة بالشركات والكيانات غير السعودية، وآليات الإبلاغ عن أي تغييرات جوهرية في الملكية أو السيطرة أو استقلالية الكيانات وفق الأحكام المنظمة.

والتكامل المؤسسي بين الجهات الحكومية ذات العلاقة عبر إنشاء بوابة إلكترونية موحدة للتملك وربطها بالسجل العقاري واعتماد وسائل الدفع الإلكترونية وإعداد أدلة إجرائية داعمة للتنفيذ.

وأوضح دليل تملك غير السعوديين للعقار أن النظام ولائحته التنفيذية أعدا بما يراعي عدم التأثير على فرص المواطن في التملك والسكن أو التأثير على التوازن السعري في السوق العقارية، حيث تضمنت الأحكام والنطاقات الجغرافية ضوابط ومحددات للتملك تعمل على إيجاد سوق أكثر مرونة واستقراراً.

النطاقات الجغرافية

تعد النطاقات الجغرافية نقطة الارتكاز في رحلة التملك، إذ تحدد المواقع التي يمكن فيها التملك أو اكتساب الحقوق العينية ونوع الحق المتاح والمتطلبات المرتبطة بكل نطاق.

وفي مكة المكرمة والمدينة المنورة، أوضح الدليل أن أحكام التملك تأتي ضمن إطار خاص يراعي مكانتهما الدينية والتاريخية ويحفظ خصوصية المكان، ويقتصر التملك فيهما على المسلمين فقط ووفق نطاق محدود. أما في الرياض وجدة، فيأتي تنظيم تملك غير السعوديين ضمن نطاقات جغرافية محددة تراعي احتياجات النمو الحضري وتدعم تطور السوق العقارية.

15 مادة تنظم حالات تملك الأجانب

ويتضمن النظام 15 مادة تنظم حالات تملك العقار لغير السعوديين، كما صدرت لائحة تنفيذية تشرح هذه المواد وتفسرها، إضافة إلى تحديد النطاقات الجغرافية المسموح بالتملك فيها وفق النظام. وتم تحديث النظام وفق منهجية متكاملة شملت مراجعة الأنظمة والتشريعات العقارية ذات العلاقة، وتحليل الممارسات في الدول ذات البنية التنظيمية المتقدمة، إلى جانب الاستفادة من الممارسات التنظيمية في ضبط النطاقات الجغرافية وحوكمة السوق وآليات التمكين القانوني للمستثمر غير السعودي والتكامل مع الأنظمة المكملة مثل نظام الإقامة المميزة وأنظمة تملك مواطني دول الخليج.

منظومة متكاملة للحكومة

كما أرسيت اللائحة منظومة متكاملة للحكومة والامتثال من خلال إلزام بعض الفئات بالإفصاح عن التغيرات الجوهرية في الملكية، وربط إجراءات التملك بالسجل العقاري، وتنظيم أعمال الرقابة والتفتيش، وتحديد آليات التبليغ، وإقرار جدول للمخالفات والعقوبات بما يعزز نزاهة السوق العقارية ويحافظ على استقرارها.

تحول رقمي وتكامل مؤسسي

واعتمدت اللائحة على التحول الرقمي

5 متطلبات للتملك

- تجهيز المتطلبات الأساسية؛ الهوية أو الإقامة، حساب بنكي، رقم اتصال وتواصل.
- اختيار عقار يقع ضمن النطاقات الجغرافية المعتمدة.
- الدخول إلى منصة عقارات السعودية.
- الحصول على شهادة الأهلية.
- استكمال إجراءات الشراء وسداد جميع الرسوم وإتمام نقل الملكية إلكترونياً.

الفئات المستفيدة والنطاقات الجغرافية

- الأفراد المقيمين في المملكة.
- حاملي الإقامة المميزة.
- الأفراد من خارج المملكة.
- مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.
- الشركات غير السعودية.
- الكيانات غير الربحية غير السعودية.



نطاق التملك في المناطق الاقتصادية

المنطقة الاقتصادية الخاصة برأس الخير.	المنطقة الاقتصادية الخاصة بجازان.	مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.	المنطقة الاقتصادية الخاصة بمدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
---------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	--

لمعرفة تفاصيل النطاقات الجغرافية للمدن

اضغط هنا واقرأ المزيد



التملك في المشاريع الكبرى



أمالا
البحر
الأحمر



نيوم

أهمية كاشف
الدخان للمباني

أكدت المديرية العامة للدفاع المدني أهمية توفر أجهزة كاشف الدخان في المباني، حيث يسهم في اكتشاف الحريق مبكراً من

خلال إطلاق تنبيهات صوتية تحذر من وجود دخان، وتُسهل تحديد موقعه، لتعزيز سرعة الاستجابة والسيطرة على الحريق.

العدد 338

السنة الثامنة عشر

الأحد 28 يونيو 2026

مستقبل ذكي للبناء..

من الجرافات الذاتية إلى الواقع المعزز

أملك - متابعة

بات قطاع البناء في مرمى التحول التكنولوجي المتسارع الذي يحتاج مختلف الصناعات حول العالم. ففي معرض الإلكترونيات الاستهلاكية CES 2026، أهد أكبر المعارض التقنية العالمية، برزت تقنيات جديدة تعد بإحداث تحول جذري في مواقع العمل الإنشائية، مثل المعدات الكهربائية ذاتية التشغيل وأنظمة الذكاء الاصطناعي وتقنيات الواقع المعزز التي تعزز كفاءة التنفيذ وترفع مستويات السلامة والإنتاجية. وبحسب تقرير نشره موقع Under The Hard Hat المتخصص في تقنيات البناء، فإن المعرض كشف عن ملامح مرحلة جديدة تتجه فيها صناعة التشييد نحو الأتمتة والرقمنة والاعتماد المتزايد على الحلول الذكية.

المعدات الكهربائية ذاتية التشغيل

وفقاً لتقرير موقع Under The Hard Hat بعنوان «Top Construction Tech at CES 2026»، كانت المعدات الذاتية التشغيل والكهربائية من أبرز التقنيات التي استحوذت على اهتمام المشاركين في المعرض، حيث كشفت عدة شركات عالمية عن نماذج جديدة من المعدات الثقيلة



المصممة للعمل بشكل مستقل أو شبه مستقل داخل مواقع البناء. ومن أبرز هذه الابتكارات آلة Bobcat RogueX3، التي تجمع بين التشغيل الذاتي والكهربائي والتصميم المعياري القابل للتخصيص. وتتميز الآلة بإمكانية العمل عن بعد أو بشكل مستقل دون الحاجة إلى كابينة قيادة، كما تسمح بإعادة تهيئتها مكوناتها لتناسب مهام مختلفة، وهو ما يمنحها مرونة كبيرة في بيئات العمل المتغيرة. كما يمكن تشغيلها بمصادر طاقة متنوعة تشمل الكهرباء أو الديزل أو الأنظمة الهجينة (أو حتى الهيدروجين).

الذكاء الاصطناعي مساعداً ميداني

إلى جانب المعدات الذاتية التشغيل، برز الذكاء الاصطناعي كأحد المحاور الرئيسية في تقنيات البناء المعروضة خلال CES 2026.

فقد كشفت شركة Caterpillar عن نظام فقد كاشفت شركة Cat AI Assistant الذي يعمل كمساعد ذكي يعتمد على الأوامر الصوتية، حيث يمكن للمشغل الحصول على معلومات تتعلق بالصيانة الدورية وإجراءات التشغيل ومتطلبات السلامة من خلال التفاعل المباشر مع النظام داخل المعدة. كما عرضت الشركة منصة Cat AI Nexus التي توفر تحليلات آنية وإرشادات تشغيلية وإدارة ذكية للأساطيل اعتماداً على البيانات والتحليلات المتقدمة.

منصات عمل تتحول إلى روبوتات مستقلة

ومن الابتكارات اللافتة خلال المعرض أيضاً منصة الرفع JLG Boom

Lifta التي عرضتها شركة Oshkosh، حيث زودت بنظام ذاتي التشغيل يمكنها من أداء مهام معقدة ومتكررة مثل الطلاء واللحام ومناولة المواد وتركيب التجهيزات المختلفة على ارتفاعات كبيرة دون الحاجة إلى وجود مشغل بشكل مباشر.

وتعتمد المنصة على الطاقة الكهربائية، ما يجعلها أكثر هدوءاً وصديقة للبيئة مقارنة بالمعدات التقليدية، كما حصلت على إحدى جوائز الابتكار في CES 2026 بفضل توظيفها للذكاء الاصطناعي والأتمتة في تنفيذ المهام الإنشائية.

تقنيات الواقع المعزز

رغم أن المعدات الذكية استحوذت على النصيب الأكبر من الاهتمام، فإن تقنيات الواقع المعزز كانت حاضرة بقوة ضمن الاتجاهات التقنية التي ناقشها المعرض.

وأشار تقرير آخر لموقع Under The Hard Hat إلى أن المعرض شهد توسعاً في تطبيقات الذكاء الاصطناعي المادي والتقنيات الرقمية التفاعلية، بما في ذلك الحلول المرتبطة بالواقع المعزز والواجهات البصرية الذكية التي تستهدف تحسين التفاعل بين الإنسان والآلة داخل البيئات المهنية المختلفة.

وتتيح تقنيات الواقع المعزز للعاملين والمهندسين عرض المعلومات الرقمية والمخططات والنماذج الهندسية فوق البيئة الحقيقية مباشرة أثناء التنفيذ، ما يساعد في تحسين دقة الأعمال وتقليل الأخطاء وتعزيز التنسيق بين فرق العمل المختلفة.

كما تسهم هذه التقنيات في تسهيل عمليات التدريب والتوجيه الميداني، حيث يمكن للمستخدمين الحصول على تعليمات وإرشادات مباشرة أثناء تنفيذ المهام، وهو ما يجعلها أداة واعدة لرفع كفاءة المشروعات الإنشائية وتسريع إنجازها.

إضافة أكثر من 105 ألف غرفة فندقية جديدة

الحج 2026، بلغ عدد الحجاج 1.71 مليون حاج بزيادة 2.2%، من بينهم 1.55 مليون حاج دولي يمثلون 165 جنسية، وفق الإحصاءات الرسمية لموسم الحج.

كما يجري تطوير أكثر من 218 ألف غرفة ووحدة سكنية في مكة والمدينة ضمن مشاريع كبرى تشمل: رؤى الحرم، رؤى المدينة، مدينة دار الهجرة للحجاج، مدينة المعرفة الاقتصادية، مسار مكة، وذاخر مكة. وتشير تقديرات «نايت فرانك» إلى أن توسع قطاع الطيران، بما في ذلك طيران الرياض وتوسعات المطارات، إلى جانب إصلاحات تملك الأجانب، سيعزز نمو الطلب على السياحة والضيافة خلال السنوات المقبلة.

بنسبة 7.4%، مقارنة بمتوسط نمو إقليمي يبلغ 5.3% وعالمي يبلغ 4.1%. وخلال الربع الأول من عام 2026، سجلت المملكة 37.2 مليون زائر، بإجمالي إنفاق بلغ 82.7 مليار ريال، وفق بيانات القطاع السياحي. وارتفع عدد الزوار المحليين بنسبة 16% ليصل إلى 28.9 مليون زائر، بينما زاد إنفاقهم بنسبة 8% مسجلاً 34.7 مليار ريال. وسجلت بيانات الأداء الفندقي متوسط إشغال بلغ 63.4% بين يناير وأبريل، مع متوسط سعر يومي 754 ريالاً، وعائد لكل غرفة متاحة عند 478 ريالاً.

وفي مكة المكرمة، بلغ متوسط السعر اليومي 775 ريالاً، مع نمو العائد لكل غرفة بنسبة 4.7%، بينما سجلت المدينة المنورة معدل إشغال 76% مع زيادة 2.7% في متوسط السعر اليومي. وخلال موسم

كشفت تقرير صادر عن شركة الاستشارات العقارية «نايت فرانك»، أن إجمالي عدد الغرف الفندقية في السعودية بلغ 176,260 غرفة، تمثل الفنادق الفاخرة وفوق الفاخرة والراقية منها 35%. وتشير التقديرات الواردة في التقرير إلى إضافة أكثر من 105 آلاف غرفة جديدة، لترتفع الطاقة الفندقية إلى أكثر من 281,500 غرفة بحلول عام 2030.

ووفقاً لبيانات المجلس العالمي للسفر والسياحة، ساهم قطاع السفر والسياحة بنحو 178 مليار دولار في الناتج المحلي الإجمالي للسعودية خلال عام 2025، بما يعادل 46% من إجمالي اقتصاد السياحة في الشرق الأوسط. كما سجل القطاع نمواً سنوياً في الناتج المحلي السياحي

تحديث نظام مركز التحكيم الهندسي

اعتمد مجلس إدارة الهيئة السعودية للمهندسين تحديث النظام الأساسي لمركز التحكيم الهندسي السعودي، في خطوة تعكس جهود الهيئة في

تطوير المنظومة الهندسية وتعزيز كفاءة الخدمات والممارسات المهنية، بما يسهم في رفع موثوقية التعاملات الهندسية ودعم جودة المشاريع.

الأحد 28 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 338

ضوابط إدارة الأملاك والمرافق العقارية

الرياض - أملك

في إطار جهود تعزيز كفاءة القطاع العقاري ورفع مستوى التنظيم والحوكمة، طرحت الهيئة العامة للعقار مسودتي اللائحيتين التنظيميتين لإدارة الأملاك العقارية وإدارة المرافق العقارية عبر منصة «استطلاع»، بما يتيح للعموم والمهتمين إبداء ملاحظاتهم وملاحظاتهم قبل إقرارها، دعماً لتطوير القطاع العقاري وتعزيز الثقة بين أطرافه.

أبرز ما تضمنته المسودتان

أولاً: مسودة إدارة الأملاك العقارية

تهدف المسودة إلى تنظيم العلاقة التعاقدية وحماية حقوق الملاك والمستأجرين والغير ذوي العلاقة، وتتضمن:

- تحديد نطاق التطبيق وأحكام الترخيص.
- تنظيم مهام والتزامات مدير اتحاد الملاك ومدير الأملاك.
- وضع اشتراطات تأهيل المدير وآليات إلغاء الترخيص.
- تحديد المخالفات والعقوبات المترتبة عليها.

ثانياً: مسودة إدارة المرافق العقارية

تسعى المسودة إلى تنظيم تقديم الخدمات للمنتفعين لضمان كفاءة التشغيل وتعزيز استدامة المرافق، وتشمل:

- تحديد نطاق التطبيق وأحكام الترخيص.
- تنظيم مهام والتزامات مدير المرافق.
- وضع اشتراطات تأهيل مدير المرافق.
- تحديد المخالفات والعقوبات المترتبة عليها.

ثالثاً: أحكام تنظيمية ورقابية مشتركة

تضمنت المسودتان عدداً من الأحكام المشتركة، من أبرزها:

- اشتراط وجود مدير مسؤول معتمد للممارسة والالتزام بالمتطلبات المهنية.
- خضوع ممارسي النشاط للرقابة والتفتيش الدوري وفق الأطر التنظيمية المعتمدة.

ما هي العقارات الشاغرة ومعايير تصنيفها؟

الرياض - أملك

أوضح برنامج الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة مفهوم العقارات الشاغرة والمعايير التي يتم من خلالها تصنيف العقار ضمن هذا النطاق، بالإضافة إلى أبرز الحالات والاستثناءات التي يتوقف فيها تطبيق الرسم. ويهدف هذا التوضيح إلى رفع مستوى الوعي بالضوابط المنظمة للعقارات الشاغرة وآليات تطبيقها.

مفهوم العقارات الشاغرة

تشمل العقارات الشاغرة المباني والوحدات العقارية القابلة للإشغال أو الاستخدام الواقعة ضمن نطاق التطبيق، متى ما تحققت عليها معايير الشغور المنصوص عليها في اللائحة. ويُقصد بالقابلية للإشغال أو الاستخدام أن يكون العقار جاهزاً فعلياً للسكن أو التشغيل أو الانتفاع.

متى يُسمى العقار شاغراً؟

يُعد العقار شاغراً إذا استمر شغوره لمدة ستة (6) أشهر خلال السنة المرجعية، سواء كانت هذه المدة متصلة أو متقطعة، مع تحقق شروط التطبيق الأخرى، ومن أبرزها:

- وقوع العقار داخل نطاق جغرافي خاضع للتطبيق.
- أن يكون العقار قابلاً للإشغال أو الاستخدام.



آلية اختيار المدن والنطاقات الجغرافية

• ارتفاع تكاليف السكن.
• ارتفاع معدل العقارات الشاغرة للمالكي أكثر من عقار ضمن النطاق الجغرافي.
كما تنص اللائحة على إمكانية تطبيقها عند الحاجة وحال انطباق هذه المعايير، على أن يتم الإعلان لاحقاً عن المدن والنطاقات الجغرافية المشمولة بالتطبيق بقرار من الوزير وفق ما تنص عليه اللائحة.

وفق ما ورد في اللائحة التنفيذية لرسم العقارات الشاغرة، يتم تحديد المدن والنطاقات الجغرافية الخاضعة لتطبيق رسوم العقارات الشاغرة بناءً على عدد من المؤشرات والمعايير المرتبطة بحالة السوق العقاري، ومن أبرزها:

- معدلات الشغور في المدينة أو النطاق الجغرافي.
- ارتفاع أسعار العقارات.

تستند عملية تحديد المدن والنطاقات الجغرافية الخاضعة لتطبيق رسوم العقارات الشاغرة إلى مجموعة من المؤشرات والمعايير المرتبطة بحالة السوق العقاري، بهدف اختيار المناطق التي تنطبق عليها متطلبات اللائحة وفق أسس محددة وواضحة. وتعكس هذه المعايير واقع العرض والطلب ومستويات الشغور والتكاليف داخل النطاقات المستهدفة.

كيف يتم تحديد أجره المثل؟

يحدده المالك، وإنما على القيمة الإيجارية العادلة وفق واقع السوق.

أهداف اعتماد أجره المثل

تعتمد اللائحة على أجره المثل لأنها تساعد على:

- تحقيق العدالة في التقييم.
- ربط التقييم بحالة السوق الفعلية.
- مراعاة اختلاف الأسعار بين المناطق.
- ضمان أن يكون احتساب الرسم مبنياً على القيمة التشغيلية الحقيقية للعقار الشاغر.

التقديرية للعقار، ويتم تحديدها بناءً على أسعار العقارات المشابهة له في نفس المنطقة، مع مراعاة الموقع، ونوع العقار، والمساحة، ومستوى التشطيب، وأسعار السوق المحيطة.

آلية تحديد أجره المثل

يتم تحديد هذه القيمة من خلال لجان فنية مختصة، وفق معايير وضوابط معتمدة تهدف إلى تحقيق العدالة والشفافية في التقييم. كما أن تحديد أجره المثل لا يعتمد على السعر الذي

تُعد أجره المثل أحد الأسس المهمة في تقييم العقارات الشاغرة، حيث تهدف إلى تحديد قيمة إيجارية تقديرية تعكس الواقع الفعلي للسوق، بعيداً عن التقديرات الفردية، وتعتمد هذه الآلية على معايير فنية وضوابط معتمدة تضمن تحقيق العدالة والشفافية، مع مراعاة خصائص العقار والظروف المحيطة به.

مفهوم أجره المثل

أجره المثل هي القيمة الإيجارية



الحالات المستثناة من الرسوم

تضمنت اللائحة عدداً من الحالات والاستثناءات التي يتوقف فيها تطبيق الرسم، ومنها:

- وجود موانع تحول دون استخدام العقار أو إشغاله.
- العقارات التي يثبت إشغالها أو استخدامها فعلياً.
- العقارات غير القابلة للإشغال أو الاستخدام.
- أي حالات أخرى تحددها الضوابط والمعايير المعتمدة في اللائحة.

ويؤكد برنامج الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة أن تصنيف العقار الشاغر يرتبط بمدة الشغور وتحقق شروط التطبيق، مع مراعاة الاستثناءات والحالات التي تمنع تطبيق الرسم وفق الضوابط والمعايير المعتمدة في اللائحة.

إبداع الدعم السكني لشهر يونيو

أودع صندوق التنمية العقارية مليار و68 مليون ريال في حسابات مستفيدي برنامج الدعم السكني من وزارة البلديات والإسكان والصندوق

العقاري، وذلك عن شهر يونيو 2026 م. وبذلك يكون الدعم الإجمالي منذ بداية 2026 ستة مليارات وأربعمئة واثنتان وسبعون مليون ريال.

العدد 338

السنة الثامنة عشر

الأحد 28 يونيو 2026

النزاعات العقارية التجارية.. لماذا تتصاعد رغم تطور الأنظمة؟

د. عبد الحكيم الخرجي



ضعف الصياغة التعاقدية

ومن أبرز أسباب تصاعد النزاعات العقارية التجارية ضعف الصياغة التعاقدية، إذ لا تزال بعض العقود تُبنى على عبارات عامة أو غير دقيقة، أو يتم نسخ نماذج جاهزة لا تعكس طبيعة المشروع الحقيقي، مما يفتح الباب لاختلاف التفسيرات وتضارب الالتزامات عند أول أزمة تشغيلية أو مالية. كما أن كثيراً من العقود تركز على مرحلة التوقيع أكثر من تركيزها على مرحلة التنفيذ، بينما الواقع يثبت أن أغلب النزاعات لا تنشأ عند كتابة العقد،

شهد القطاع العقاري في المملكة خلال السنوات الأخيرة تطوراً تنظيمياً وتشريعياً متسارعاً، انعكس على تحسين البيئة الاستثمارية ورفع مستوى الوثائق والتنظيم والرقابة، ومع ذلك لا تزال النزاعات العقارية التجارية في تصاعد مستمر، سواء بين المطورين والمستثمرين، أو بين الشركاء، أو بين الملاك والمشغلين والممولين والمقاولين.

وهنا يبرز سؤال مهم:

إذا كانت الأنظمة تتطور باستمرار، فلماذا لا تزال النزاعات العقارية تتزايد؟ الواقع العملي يؤكد أن المشكلة في كثير من الأحيان لا تكمن في غياب الأنظمة، بل في طريقة إدارة العلاقة التعاقدية والتنفيذية منذ البداية. فكثير من المشاريع العقارية تبدأ بحماس استثماري مرتفع، بينما يتم التعامل مع الجوانب القانونية والتنظيمية باعتبارها مرحلة لاحقة أو إجراءات شكلية، فينشأ الخلل مبكراً قبل أن يظهر النزاع فعلياً.

عبدالله بن صالح



في السنوات الأخيرة، شهد السوق العقاري السعودي تحولاً ملحوظاً في الاعتماد على التمويل العقاري، ما أدى إلى ارتفاع عدد العقارات المرهونة لصالح البنوك وشركات التمويل، ومع ازدياد رغبة الملاك في البيع قبل انتهاء مدة التمويل، برز سؤال يتكرر في أوساط السوق: هل أصبح الرهن وسيلة لدعم الحركة العقارية، أم عائقاً أمام سرعة تداول العقار؟

من الناحية النظامية، لا يعني رهن العقار استحالة بيعه أو نقل ملكيته، لكنه يفرض إجراءات تحفظ حقوق الجهة الممولة، وهو ما يجعل إتمام الصفقة أكثر تعقيداً مقارنة بالعقارات الخالية من القيد، وهنا تبدأ رحلة التنسيق بين البائع والمشتري والجهة التمويلية، وقد تمتد أحياناً لأسابيع، تبعاً لاختلاف الإجراءات بين الجهات.

ويشير عدد من الوسطاء العقاريين إلى أن كثيراً

المعماري د. هشام القاسم



مدن تنمو وأخرى تتباطأ..
قراءة اقتصادية في الطلب العقاري

إذا نظرنا إلى السوق العقاري السعودي اليوم من زاوية كلية، سنجد أنه لم يعد سوقاً متجانساً كما كان يُفترض في السابق. الفكرة التقليدية التي تختزل السوق في «اتجاه عام صاعد أو هابط» لم تعد كافية لفهم ما يحدث. الواقع أكثر تعقيداً: هناك أسواق محلية داخل السوق الواحد، لكل منها ديناميكيات الخاصة. تشير البيانات الأخيرة إلى هذا التباين بوضوح: ففي الوقت الذي شهد فيه القطاع السكني تراجعاً نسبياً في الأسعار على مستوى المملكة خلال 2026، استمر الطلب في بعض المدن الكبرى في الحفاظ على قوته، بل وتسجيل نمو في قطاعات محددة مثل الوحدات الجاهزة أو المشاريع المتكاملة، هذا يعني أن الانخفاض العام لا يُقرأ كضعف شامل، بل كإعادة توزيع للطلب.

استحواذ المدن الكبرى على النشاط العقاري

المدن الكبرى، مثل الرياض وجدة، لا تزال تستحوذ على الحصة الأكبر من النشاط العقاري، ليس فقط بسبب الكثافة السكانية، بل نتيجة تركز الوظائف، وتنوع الاقتصاد المحلي، واستمرار الإنفاق الحكومي على المشاريع الكبرى، في هذه المدن، الطلب ليس فقط كمياً، بل نوعي أيضاً، إذ يتجه نحو مجتمعات سكنية متكاملة، ومشاريع تقدم قيمة مضافة تتجاوز مجرد «الوحدة السكنية».

في المقابل، تواجه بعض المدن الأخرى حالة من التباطؤ النسبي، يمكن تفسيرها اقتصادياً بعدة عوامل. أولها محدودية النمو السكاني مقارنة بالمدن الكبرى، وثانيها ارتفاع المعروض في فترات سابقة دون نمو موازٍ في الطلب الفعلي، وثالثها ضعف التنوع الاقتصادي، مما يقلل من قدرتها على جذب استثمارات أو سكان جدد.

لكن التباطؤ هنا لا يعني الجمود، بل غالباً ما يكون مرحلة تصحيح. ففي الاقتصاد العقاري، لا يستمر النمو السريع دون أن يتبعه إعادة توازن، تعيد ضبط الأسعار وتحدد من الفجوة بين العرض والطلب.

استثمارات البنية التحتية

عامل آخر لا يقل أهمية هو البنية التحتية. فالاستثمارات في النقل والطرق والمشاريع الحضرية بدأت تعيد رسم خريطة الجاذبية داخل المدن نفسها، وليس فقط بين مدينة وأخرى. مناطق كانت تُصنف سابقاً كأطراف، أصبحت اليوم ضمن نطاق الاهتمام نتيجة تحسن الربط وسهولة الوصول، وهو ما يخلق «مراكز طلب جديدة» داخل نفس المدينة.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@ArchHesham

وإنما عند تغير الظروف، أو التأخر، أو التعثر، أو اختلاف التوقعات بين الأطراف.

غياب الحوكمة داخل المشروع

وبزاد الأمر تعقيداً عندما تغيب الحوكمة الواضحة داخل المشروع العقاري، فتتداخل الصلاحيات، وتتعدد مراكز القرار، وتضعف الرقابة على الجوانب المالية والتنفيذية، مما يؤدي إلى تضخم الخلافات وتحولها من إشكالات تشغيلية بسيطة إلى نزاعات قضائية وتجارية معقدة. ومن الإشكالات المتكررة كذلك ضعف إدارة المخاطر القانونية، إذ تتعامل بعض الكيانات العقارية مع المخاطر باعتبارها احتمالات بعيدة، بينما المشاريع العقارية بطبيعتها ترتبط بمخاطر متعددة:

تنظيمية، وتمويلية، وإنشائية، وتسويقية، وتشغيلية، وتعاقدية. وأي خلل في إدارة هذه الجوانب قد ينعكس مباشرة على استقرار المشروع والعلاقات التعاقدية المرتبطة به.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@Dr_alkharji

العقارات المرهونة.. بين حق التمويل وسيولة السوق

التمويلية، فتنهار الصفقة بالكامل. من جهة أخرى، ترى الجهات التمويلية أن هذه الإجراءات ليست تعقيداً بقدر ما هي ضمان لحفظ الحقوق المالية، إذ إن الرهن يمثل ضماناً للقرض، وأي تصرف في العقار يجب أن يتم بما يحافظ على حقوق جميع الأطراف، كما أن التحول الرقمي في خدمات الإفراغ العقاري والتسجيل العيني أسهم في اختصار جزء من الإجراءات مقارنة بما كان معمولاً به سابقاً.

ويبقى السؤال الأهم: هل ينبغي أن يتحمل المشتري والوسيط تبعات اختلاف الإجراءات بين الجهات التمويلية، أم أن المرحلة الحالية تستدعي توحيداً أكبر للآليات بما ينسجم مع مستهدفات رفع كفاءة السوق العقاري وزيادة سيولته؟

اضغط هنا واقرأ المزيد

@aqar_1169

82,718 رخصة
منذ بداية العام 2026

8,253 رخصة
نشطة وقيد التنفيذ

17 ألف ترخيص
خلال مايو 2026

مشاريع
البنية التحتية بالرياض

الأحد 28 يونيو 2026 السنة الثامنة عشر العدد 338



عماد الطيار

خدعة المساحات.. عندما تدفع ثمن متر لا تملكه

في سوق العقارات السكنية المتسارع، يواجه الكثير من المشترين صدمة غير متوقعة عند استلام وحداتهم السكنية: المساحة الفعلية أصغر بكثير مما تم التسويق له. هذه الظاهرة، التي تُعرف بـ «الفجوة المساحية»، ليست مجرد خطأ في التقدير، بل هي نتيجة لممارسات تسويقية تستغل غياب التوحيد القياسي في حساب المساحات.

جذور المشكلة: ما بين التسويق والصك

تكمّن المشكلة الأساسية في الخلط المتعمد بين «المساحة الإجمالية» (التي تشمل الأجزاء المشتركة، الارتدادات، والأسطح غير المسجلة) و«المساحة الصافية» (المسجلة فعلياً في الصك العقاري). في كثير من الحالات، يتم تسويق شقة على أنها بمساحة 200 متر مربع، بينما لا تتجاوز المساحة المسجلة في الصك 140 متراً مربعاً. هذا الفارق، الذي قد يصل إلى 30%، يعني أن المشتري يدفع مبالغ طائلة مقابل أمتار لا يملكها قانونياً.

التحايل على رخص الإشغال

تتفاقم المشكلة مع لجوء بعض المطورين إلى ممارسات غير نظامية، مثل إغلاق الارتدادات الجانبية أو إضافة ملاحق في الأسطح بعد صدور رخصة الإشغال (شهادة إتمام البناء)، هذه التعديلات، رغم أنها تزيد من المساحة القابلة للاستخدام ظاهرياً، إلا أنها غير مسجلة في الصك، مما يعرض المالك لمخاطر قانونية ومالية جسيمة، تشمل غرامات البلدية، وإلزامية إزالة المخالفات على نفقته الخاصة.

التكلفة الحقيقية للمتر المربع

عند حساب التكلفة الفعلية بناءً على المساحة المسجلة في الصك فقط، يكتشف المشتري أن سعر المتر المربع أعلى بكثير مما كان يعتقد. فإذا تم شراء شقة مسوقة بـ 160 متراً مربعاً بسعر 1.2 مليون ريال، فإن السعر المعلن للمتر هو 7,500 ريال. ولكن، إذا كانت المساحة في الصك 120 متراً فقط، فإن السعر الفعلي يقفز إلى 10,000 ريال للمتر المربع. ومع احتساب مخاطر الإزالة والغرامات، قد تتجاوز التكلفة الحقيقية 11,500 ريال للمتر.

الفرصة للمطورين الشفافين

رغم هذه التحديات، تبرز فرصة ذهبية للمطورين العقاريين الذين يتبنون الشفافية كقيمة أساسية. المطور الذي يفصح بوضوح عن المساحة الصافية والمساحات الإضافية يبني ثقة مستدامة مع عملائه، مما يقلل من النزاعات القانونية ويعزز من سمعته في السوق.

الخلاصة

إن معالجة «خدعة المساحات» تتطلب تضامراً من الجهات التنظيمية لتوحيد معايير القياس، والمطورين لتبني الشفافية، والمشتريين لزيادة وعيهم بحقوقهم. فقط من خلال الوضوح التام يمكننا بناء سوق عقاري صحي ومستدام يحمي استثمارات الأفراد ويعزز الثقة في القطاع.

اضغط هنا واقرأ المزيد



رشة ملح «سولت باي» كمثال تأثير بيئة الأعمال السلبية وفقدان الثقة

د. مؤنس شجاع



المبالغ بها وما إلى ذلك، فهي تضعف العمل الإداري على المدى الطويل ويفقد بها الموظف الشغف وتصبح بيئة طاردة للموظفين بل وللمستثمرين أيضاً ولعل ما حدث لإمبراطورية «سولت باي»

تعتبر بيئة العمل الداخلية من أهم أركان النجاح المؤسسي وعوامل الجذب سواء للعملاء أو المستثمرين، حيث تتميز الشركات ذات البعد الاستراتيجي بتوليئتها ذلك الجانب الإداري كل اهتمامها من ناحية الالتزام المهني والهيكلية الإدارية الفاعلة والحوكمة الإدارية وما إلى ذلك بالإضافة إلى البرامج الموجهة للموظفين لكسب ولائهم وضمن المحافظة عليهم على المدى الطويل.

إن بيئة الأعمال السلبية هي تلك البيئة التي تسود بها الضبابية المحسوبة والخوف والتهميش أو تفتقر إلى الاحترام ويقل بها التواصل الفعال وبيئة ضاغطة وأعباء غير واقعية كالمستهدفات

تحديات تحوّل الشركات العائلية إلى العمل المؤسسي

عبدالرحمن الهدلق



إن أكثر العبارات التي تتردد في عالم الأعمال: نريد أن نتحول إلى شركة مؤسسية محكومة، لكن الواقع أن الرغبة في التحول المؤسسي شيء، والقدرة على تحقيقه وتنفيذه شيء آخر. فكثير من المؤسسين نجحوا في بناء شركات كبيرة حققت نمواً ونتائج مميزة على مدى سنوات طويلة، إلا أن بعض هذه الشركات تواجه تحدياً حقيقياً عندما تقرر الانتقال من مرحلة الإدارة المعتمدة على المؤسس إلى مرحلة العمل المؤسسي المنظم.

مفهوم خاطئ للعمل المؤسسي

فإن المشكلة غالباً لا تكمن في نقص الإمكانيات أو ضعف القدرات، بل في الاعتقاد بأن التحول المؤسسي يقتصر على إعداد هيكل تنظيمي جديد، أو إصدار سياسات وإجراءات، أو تغيير المسميات الوظيفية. بينما التحول المؤسسي في حقيقته أعمق من ذلك بكثير؛ إذ يمثل تغييراً متكاملاً في طريقة العمل وآليات اتخاذ القرار وإدارة المسؤوليات. في كثير من الشركات العائلية الناجحة يكون المؤسس هو صاحب الرؤية، وصاحب القرار، وصاحب الخبرة المتراكمة، وصاحب العلاقات. ومع مرور الوقت تصبح الشركة مرتبطة بشخصه أكثر من ارتباطها بالأنظمة والإجراءات والأقسام الداخلية. هذه الحالة

جميع القرارات في النهاية إلى شخص واحد. وفي هذه الحالة تتحول الأنظمة إلى مجرد أوراق، وتصبح الهياكل التنظيمية شكلاً بلا مضمون، بينما تبقى طريقة العمل كما كانت.

الخلط بين الملكية والإدارة

هذا التعتُّر في التحوّل المؤسسي يعود في كثير من الأحيان إلى الخلط بين الملكية والإدارة. فالملكية حق أصيل للمؤسس، وهو صاحب الفضل - بعد توفيق الله - فيما تحقق من إنجازات، أما الإدارة المؤسسية فهي عمل جماعي متكامل يقوم على الصلاحيات الواضحة، والأنظمة المعتمدة، والرقابة الفاعلة، والمسؤوليات المحددة. ومن الأخطاء الشائعة بهذا الخصوص الاعتقاد بأن التحول المؤسسي يمكن أن يتحقق خلال فترة قصيرة. بينما الحقيقة أن بناء المؤسسة رحلة طويلة تتطلب الصبر والالتزام والاستعداد للتغيير، وتحلّل الأخطاء الطبيعية المصاحبة لأي مرحلة انتقالية، والتعلم المستمر منها. فبناء الأنظمة أمر يسير نسبياً، لكن الالتزام بها هو التحدي الحقيقي فكتابة الصلاحيات سهلة، لكن احترامها عند اتخاذ القرار هو الاختبار الأصعب.

اضغط هنا واقرأ المزيد



تمثّل مكن المشكلة والخطورة فعندما يكون نجاح العمل معتمداً على وجود شخص معين، فإن الشركة تصبح قوية بوجوده وضعيفة بغيابه الأمر الذي يمثّل أحد أكبر المخاطر التي تواجه استدامة الشركات.

الاعتماد على المنظومة للاستمرار والنمو

أما العمل المؤسسي الحقيقي فهو الذي يستطيع الاستمرار والنمو بغض النظر عن وجود المؤسس أو غيابه، لأن الاعتماد يكون على المنظومة لا على الأفراد. ومن أبرز أسباب تعثر التحول المؤسسي أن بعض الشركات ترغب في بناء مؤسسة متكاملة دون أن تتخلّى فعلياً عن أسلوب الإدارة الفردية. فتقوم بإعداد الهياكل التنظيمية، واستقطاب الكفاءات، واعتماد السياسات والإجراءات، ثم تعود



الرياض تستضيف معرض الخمسة الكبار 30 أغسطس

ويتيح الحدث للزوار فرصة الالتقاء بالعارضين الدوليين والإقليميين والتعرف على حلول مبتكرة مصممة لتلبية متطلبات السوق السعودية، إلى جانب الاطلاع على أحدث التقنيات والمنتجات ومقارنتها عن قرب. كما يشهد جلسات متخصصة تناقش موضوعات الصحة والسلامة والاستدامة والذكاء الاصطناعي وإدارة المشاريع، فضلاً عن توفير فرص واسعة للتواصل مع آلاف المهنيين والموزعين ومزودي الحلول وأبرز الجهات الفاعلة في قطاع البناء بالمملكة.

التي تدعم تطور القطاع. ويغطي المعرض مجموعة واسعة من المجالات المرتبطة بصناعة البناء، تشمل الإنشاءات الثقيلة والخرسانة، وأنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء، وإدارة المرافق، والتقنيات النظيفة، بما يوفر رؤية شاملة لمختلف احتياجات المشاريع. كما يركز على مرافقة المشروعات في جميع مراحلها، بدءاً من الأعمال التمهيدية والتأسيس، مروراً بمراحل التنفيذ والتطوير، وصولاً إلى التشغيل وتحقيق الكفاءة والاستدامة على المدى الطويل.

أملاك - متابعات

تعود فعاليات معرض Big 5 Construct Saudi 2026 إلى مركز واجهة الرياض للمعارض والمؤتمرات خلال الفترة من 30 أغسطس إلى 2 سبتمبر 2026، ليواصل دوره كأحد أبرز المنصات المتخصصة في قطاع البناء والتشييد بالمملكة. ويجمع المعرض تحت سقف واحد نخبة من الشركات المحلية والعالمية والموردين والخبراء والمتخصصين لاستعراض أحدث المنتجات والحلول والتقنيات

استقبال المشاركات في جائزة كفاءة الطاقة



واستقطاب المشاركات المتميزة من جميع الفئات المستهدفة، عقد المركز بالتعاون مع غرفة الرياض ورشة عمل تعريفية بالجائزة وأهدافها وآلية التقديم عليها، والإجابة عن جميع الاستفسارات والأسئلة عن الجائزة. ويستمر استقبال طلبات التقديم والمشاركة في الجائزة عبر منصتها الإلكترونية eeaward.seec.gov.sa أو من خلال رابط الخدمات الإلكترونية في الموقع الإلكتروني للمركز السعودي لكفاءة الطاقة، وذلك حتى يوم 18 يوليو 2026م.

أملاك - متابعات

يواصل المركز السعودي لكفاءة الطاقة استقبال المشاركات المقدمة للدورة الثانية من جائزة كفاءة الطاقة 2026م، حيث تنوعت مشاركات الجهات المتقدمة في مختلف فئات الجائزة، ويعكس هذا الإقبال الاهتمام والوعي بأهمية الجائزة، ودورها في تحفيز الجهات والأفراد على تبني أفضل الممارسات في هذا المجال الحيوي. وفي إطار جهود المركز للتعريف بالجائزة

المملكة الـ 13 عالمياً في تقرير التنافسية



أملاك - متابعات

حققت المملكة المرتبة (13) عالمياً من أصل (70) دولة هي الأكثر تنافسية في العالم حسب تقرير الكتاب السنوي للتنافسية العالمية الصادر عن مركز التنافسية العالمي التابع للمعهد الدولي للتنمية الإدارية (IMD)، الذي يعد واحداً من تقارير التنافسية الرئيسية التي يتابعها ويحللها المركز السعودي للتنافسية والأعمال بالتنسيق مع الجهات الحكومية ذات العلاقة.

وتقدمت المملكة (4) مراتب في نسخة العام 2026م، مدعومةً بتقدم الأداء في جميع المحاور الرئيسية للتقرير (الأداء الاقتصادي، الكفاءة الحكومية، كفاءة الأعمال، البنية التحتية)، إلى جانب التقدم في (15) محوراً فرعياً من أصل (20) محوراً، ما جعلها في المرتبة الـ (3) بين دول مجموعة العشرين.

وبين التقرير أن المملكة أحرزت أداءً إيجابياً في جميع المحاور الرئيسية، حيث تقدمت في محور الأداء الاقتصادي من المرتبة الـ (17) إلى المرتبة الـ (12)، وفي محور الكفاءة الحكومية من المرتبة الـ (17) إلى المرتبة الـ (12)، وفي محور كفاءة الأعمال من المرتبة الـ (12) إلى المرتبة الـ (9)، وفي محور البنية التحتية من المرتبة الـ (31) إلى المرتبة الـ (28).