أملاك AMLAK

صحيفة عقارية

الأحد 15 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 348 | صحيفة عقارية أسبوعية | ريالان

شركة زرود للفرص الاستثمارية



موسم الأمطار..

8 رسائل لتفادي الخطر

صفحة (9)



ضوابط رسوم الأراضي البيضاء تفتح فرصًا جديدة

صفحة 8



معايير جديدة لبناء فلل التوازن العقاري

صفحة 10

رئيس التحرير :

تسويق «قطاع الإسكان» دوليًا

صفحة 2

ارتفاع
مبيعات الأسمنت في أكتوبر الماضي

كشف تقرير حديث عن ارتفاع مبيعات الأسمنت في السوق السعودي إلى 4.78 مليون طن خلال شهر أكتوبر الماضي، بزيادة شهرية بلغت 7.7% مقارنة بشهر سبتمبر السابق، ولكنها على المستوى السنوي انخفضت بنسبة 8.7%، مقارنة بشهر أكتوبر 2025.

الأحد 15 نوفمبر 2026 السنة الثامنة عشر العدد 348

وزير البلديات والإسكان في قمة جيني ماي بأمريكا:

40 مليار دولار مستهدف إعادة التمويل العقاري في 2030



واس - أملاك

قال معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقيل، إن المملكة تعمل على تطوير سوق التمويل السكني وربط التمويل العقاري بمصادر رأس المال طويلة الأجل، بما يعزز استدامة السوق ويوسع الخيارات السكنية الميسرة ومجالات التعاون مع المستثمرين.

وأوضح معاليه، خلال كلمته في قمة جيني ماي العالمية للمستثمرين في تمويل الإسكان الميسر 2026، المنعقدة في فرجينيا بالولايات المتحدة الأمريكية، أن الطلب السكني في المملكة يستند إلى تركيبة سكانية شابة، مشيرًا إلى ارتفاع نسبة تملك الأسر السعودية لمساكنها من نحو 47% عام 2016 إلى أكثر من 66% بنهاية عام 2025، مع استهداف الوصول إلى 70% بحلول عام 2030، مبيناً أن مليون أسرة تقريبًا استفادت من برامج الدعم السكني، تمثل نحو 25% من الأسر السعودية.

وأشار إلى أن تطوير سوق سكنية متوازنة يتطلب زيادة المعروض وتحسين كفاءة التطوير وتوجيه الدعم إلى مستحقيه، إلى جانب توفير وحدات سكنية متنوعة وبأسعار تنافسية، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وتعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة في البيع على الخارطة.

ولفت إلى أن ارتفاع تكلفة التمويل عالميًا أثر في القدرة الشرائية للأسر، مؤكدًا أهمية الابتكار في هيكلة التمويل من خلال تنويع مصادر السيولة وتوزيع المخاطر بكفاءة وتوسيع قاعدة المستثمرين، إلى جانب تطوير منتجات طويلة الأجل أكثر استقرارًا في تكلفتها على الأسر.

وكشف معاليه أن حجم سوق التمويل العقاري في المملكة يبلغ نحو 260 مليار دولار، فيما تبلغ عمليات إعادة التمويل العقاري 18.7 مليار دولار تقريبًا، مبينًا أن إصدارات الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري ضمن برنامج الصكوك الدولية المدرج في بورصة لندن تجاوزت 7.2 مليارات دولار، وشارك في طرح إصدارها الأول البالغ مليارى دولار أكثر من 300 مؤسسة استثمارية.

وأوضح أن منظومة التمويل السكني في المملكة تقوم على خمس ركائز تشمل الضمان الحكومي، وضمان التمويلات، والتوريق، وخدمات التمويل، وتوحيد البيانات، بما يسهم في تعزيز السيولة وإدارة المخاطر وتوسيع قاعدة المستثمرين ورفع جودة الإفصاح عن أداء المحافظ التمويلية.

وأشار إلى أن الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري تستهدف إعادة تمويل بأكثر من 40 مليار دولار بحلول عام 2030، مع إتاحة فرص للمستثمرين للمشاركة في أدوات الدخل الثابت والأوراق المالية العقارية السعودية، والتعاون في مجالات التوريق والضمان والبيانات، وابتكار منتجات تمويلية وتقنيات حديثة لإدارة مخاطر الائتمان.

وأكد معاليه أن المملكة توفر سوقًا مدعومة بطلب سكني طويل الأجل، تتطور فيها أدوات التمويل والضمان والخدمة ضمن إطار تنظيمي واضح تشرف عليه الجهات المختصة، وفي مقدمتها البنك المركزي السعودي وهيئة السوق المالية، داعيًا المستثمرين إلى المشاركة في تطوير سوق التمويل السكني السعودية، بما يخدم الأسر ويخلق فرصًا مستدامة للمستثمرين.



عبدالعزيز العيسى

تسويق «قطاع الإسكان» دوليًا

رئيس التحرير

عكست مشاركة وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقيل في مؤتمر التمويل الميسّر بالولايات المتحدة الأميركية متانة القطاع العقاري السعودي وجاذبيته المتصاعدة لرؤوس الأموال العالمية، فالأرقام التي استعرضها الوزير تجسد قصة تحول اقتصادي لافت؛ إذ تجاوز حجم سوق التمويل العقاري في المملكة 260 مليار دولار، واستفادت قرابة مليون أسرة تمثل نحو 25% من الأسر السعودية من برامج الدعم السكني.

وعلى المستوى الدولي، برعت الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في الاستحواذ على ثقة 300 مؤسسة استثمارية اكتتبت في حزمة من الصكوك الدولية طرحتها الشركة في بورصة لندن بقيمة 7.2 مليار دولار، هذا الشرح الوافي الذي قدمه وزير البلديات الإسكان للمستثمرين ورجال الأعمال تعززه بيئة عقارية وتشريعية صلبة تم بناءها باعتماد الكثير من الأنظمة والضوابط خاصة التي ارتبطت بتملك الأجانب للعقار، حتى جاء اعتماد نظام حماية المستهلك حديثاً ليكمل هذه المنظومة وليمثل درعاً قانونياً يكفل حقوق المستفيدين في كافة مراحل التملك والتمويل، ويعزز الشفافية والموثوقية في السوق، وهو ما يمنح المستثمر الأجنبي والمشتري المحلي على حدٍّ سواء طمأنينة عالية بأن المعاملات العقارية محكومة بمعايير جودة وحوكمة صارمة تحدّ من التعثر والنزاعات.

ومع هذا الزخم التمويلي والتشريعي، تكتمل قيمة التملك العقاري بضمان الجودة الفنية للمسكن، لا سيما مع إطلالة موسم الأمطار الذي يضع البنية التحتية للمباني تحت الاختبار الحقيقي، فحماية الاستثمار الأجنبي والاستقرار الأسري يتطلبان وعياً استباقياً يتجاوز المعاينة السريعة؛ إذ يتعين على الملاك الحاليين التأكد من سلامة العزل المائي من جهة، ومن جهة أخرى وفرت الجهات المعنية للمشترين الجدد آليات معتمدة للتأكد من سلامة الفحص الهندسي المتخصص، والتحقق من طبيعة التربة وموقع العقار بالنسبة للأودية ومجاري السيول.

فالمسكن المثالي هو الذي يجمع بين التمويل الميسر، والحماية النظامية، والتحصين الهندسي ضد تقلبات الطبيعة، ليشكل أصلاً ثابتًا يمكن تحويله لمضخة استثمارية متى ما دعت الحاجة لذلك.

azizes@amlakmail.net

أملاك

بدء السجل العقاري في 3 مناطق

يبدأ اليوم الأحد 15 نوفمبر أعمال التسجيل العيني لـ54,562 قطعة عقارية في مناطق مكة المكرمة والشرقية وحائل، ويستمر التسجيل حتى نهاية الخميس 18 فبراير 2027، وفقًا للهيئة العامة للعقار.

الأحد 15 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 348



الإسكان التنموي:

تملك أكثر من 25 ألف أسرة لمساكنها في 9 أشهر

واس- أملاك

أعلن برنامج الإسكان التنموي عن تمكين أكثر من 25 ألف أسرة مستحقة من تملّك مساكنها في مختلف مناطق المملكة، وذلك خلال الفترة من بداية عام 2026 وحتى نهاية شهر سبتمبر الماضي، في خطوة تهدف إلى توفير المسكن الملائم وتعزيز الاستقرار الأسري وتحسين جودة الحياة للمستفيدين.

وأظهرت بيانات البرنامج تصاعداً ملحوظاً في وتيرة التمكين خلال العام الجاري؛ حيث تجاوز عدد الأسر المستفيدة 3,800 أسرة بنهاية الربع الأول، ليرتفع إلى أكثر من 14 ألف أسرة مع ختام النصف الأول، وصولًا إلى أكثر من 25 ألف أسرة بنهاية سبتمبر، استمراراً لجهود تلبية الاحتياجات السكنية للفئات المستحقة.

وبيّن البرنامج أنَّ هذه الجهود تُنفذ بالتكامل مع المنظمات الإسكانية غير الربحية، التي تؤدي دورًا رئيسًا في الوصول إلى الأسر المستحقة والتواصل معها، والتعرّف على احتياجاتها السكنية، والمشاركة في توفير الحلول الملائمة لها، من خلال شراكات تجمع الجهود الحكومية والمجتمعية لخدمة المستفيدين.

تبوك

اعتماد 44 مخططًا عمرانيًا خلال 9 أشهر

واس- أملاك

تواصل أمانة منطقة تبوك تعزيز مقومات التنمية العمرانية وتهيئة البيئة الحضرية للاستثمار والنمو، من خلال تطوير منظومة التخطيط الحضري وتنظيم استخدامات الأراضي، بما يسهم في دعم التوسع العمراني المنظم وتحسين جودة الحياة، تماشيًا مع مستهدفات رؤية السعودية 2030.

كشفت أمانة تبوك بالتزام مع اليوم العالمي للتخطيط العمراني الذي يوافق 8 نوفمبر من كل عام عن إصدار 4,291 قرارًا مساحيًا خلال الفترة من مطلع يناير حتى 29 سبتمبر 2026م، بما يدعم الإجراءات العمرانية ويوفر البيانات المساحية اللازمة لتنظيم أعمال التطوير.

وفي إطار تهيئة المواقع للتنمية والاستثمار، اعتمدت أمانة تبوك 44 مخططًا عمرانيًا شملت تقسيمات الأراضي والمخططات التهذيبية ومخططات الترقيم وتنظيم المواقع المفردة، إلى جانب إصدار 21 قرارًا لتخصيص مواقع استثمارية وحكومية ومواقع مخصصة لشركات الأمانة، بما يدعم تنظيم استخدامات الأراضي وتوفير المواقع اللازمة للمشروعات والخدمات.

وامتدت جهود الأمانة إلى الارتقاء بجودة البيئة العمرانية، من خلال أعمال الاستديو التصميمي بوكالة التخطيط الحضري والأراضي، الذي يتولى مراجعة طلبات اعتماد المشاريع والتحقق من متطلباتها التصميمية ومدى توافقها مع الطراز المعماري والاشتراطات المعتمدة، بما يعزز جودة التصميم والهوية العمرانية للمنطقة.

جازان

إصدار 48.5 ألف رخصة إنشائية خلال 4 سنوات

أملاك- متابعات

سجل القطاع العمراني في منطقة جازان توسعًا ملحوظًا خلال الفترة من 2022م إلى 2026م، مع ارتفاع عدد الرخص الإنشائية بنسبة 47.6%، لتصل إلى 48,511 رخصة مقابل 32,864 رخصة في عام 2022م، ما يشير إلى تسارع أعمال البناء والتشييد واتساع نطاق المشروعات السكنية والتجارية والخدمية، بالتزامن مع تنامي النشاط الاقتصادي والاستثماري في المنطقة.

وأظهرت بيانات أمانة منطقة جازان نموًا في مختلف مؤشرات النشاط البلدي، إذ ارتفع عدد الرخص التجارية من 12,449 رخصة في عام 2022م إلى 31,633 رخصة في عام 2026م، محققًا زيادة بنسبة 154.1%، بما يعكس اتساع قاعدة الأنشطة التجارية وتزايد الإقبال على تأسيس الأعمال وتنوع الخدمات المقدمة في المنطقة.

وامتد التوسع ليشمل قطاع الضيافة والإيواء، حيث ارتفع عدد دور الإيواء من 195 دارًا إلى 319 دارًا خلال الفترة ذاتها، بنسبة نمو بلغت 63.6%، وهو ما يعكس زيادة الاستثمارات في مرافق الضيافة وتطور الطاقة الاستيعابية للقطاع السياحي، بما يدعم استقبال الزوار وتلبية احتياجاتهم.

وأوضح المتحدث الرسمي لأمانة منطقة جازان الدكتور إبراهيم الخياط، أن هذه المؤشرات تعبر عن اتساع الحراك الاقتصادي والعمراني والسياحي في المنطقة، وتزايد الفرص الاستثمارية في قطاعات متعددة، الأمر الذي يعزز جاذبية جازان للمشروعات والاستثمارات النوعية.

نجران

طرح 23 فرصة استثمارية عبر بوابة (فرص)

أملاك- متابعات

أعلنت أمانة منطقة نجران، ممثلةً في بلدية مركز الوديعة، طرح (23) فرصة استثمارية متنوعة في منافسة عامة عبر بوابة الاستثمار البلدي (فرص)؛ وذلك في إطار جهودها الرامية لتعزيز الشراكة مع القطاع الخاص، ودعم عجلة التنمية الاقتصادية والخدمية بالمنطقة. وتشمل المشاريع المطروحة إنشاء وتشغيل وصيانة حزمة من المجمعات والمراكز التجارية السكنية والعامة، إضافة إلى عدد من الأكشاك التجارية في مواقع حيوية وحدائق عامة مثل حديقة البلدية والحديقة الشرقية، كما تضم الفرص مشاريع سياحية متمثلة في شقق فندقية مفروشة ومرافق عامة، وتتضمن التخصصات الخدمية مجالات النقل البري والمستودعات ومحطات النقل، علاوةً على ترميم وتطوير وصيانة محطة وقود مخصصة للفئة (أ) على الطريق الدولي والخدمات المساندة كمواقف السيارات والشاحنات المكشوفة في الساحات.

وأوضحت الأمانة أن المساحة الإجمالية المطروحة لجميع هذه الفرص الاستثمارية 520,577 مترًا مربعًا، مشيرة إلى أن التاريخ المحدد كآخر موعد لشراء الكراسة وتلقي العطاءات وفتح المظاريف هو 19 نوفمبر الحالي.

«9» فرص عقارية بمزاد «ثمار طيبة»

تعلن مؤسسة عمر الظافري التجارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، عن إقامة مزاد **«ثمار طيبة»** الإلكتروني ومن المقرر أن ينطلق المزاد يوم الاثنين 23 نوفمبر 2026 في تمام الساعة العاشرة صباحاً ويستمر حتى يوم الأربعاء 25 نوفمبر 2026 ليغلق بين الساعة الثامنة إلى التاسعة مساءً وذلك عبر منصة «إنفاذ للمزادات».

يطرح المزاد 9 أصول عقارية مميزة ونادرة في مواقع حيوية بأهم الأحياء بمنطقة المدينة المنورة والمهد وتشمل على أراضي زراعية ومزرعة ومحطة، حيث تقع على أهم الطرق والشوارع الحيوية كـ طريق الأمير نايف بن عبدالعزيز وبالقرب من طريق الأمير عبدالمحسن بن عبدالعزيز وطريق الملك فهد وميقات ذو الحليفة وطريق جدة المدينة.

ويعد المزاد فرصة جاذبة للراغبين عن الفرص الاستثمارية الواعدة ، ودعت مؤسسة عمر الظافري التجارية الراغبين في المشاركة إلى التسجيل عبر (إنفاذ للمزادات)، وللتواصل والاستفسارات يرجى الاتصال على الأرقام التالية:

00555555988 – 0575555988




اضغط هنا واقرأ المزيد

18 فرصة عقارية بمزاد «جوهرة العروس»

تعلن شركة مراس المتحدة العقارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد **«جوهرة العروس»** الإلكتروني يبدأ يوم الأحد 15 نوفمبر 2026 الساعة 10 صباحًا وينتهي يوم الثلاثاء 17 نوفمبر 2026 من الساعة 4:00 إلى 6:50 إلكترونيًا عبر إنفاذ للمزادات .

يطرح المزاد 18 فرصة عقارية مميزة في مواقع استثنائية في أهم الأحياء بمدينة جدة، تتمثل في أراضٍ سكنية وتجارية وزراعية ومرافق مختلفة واستراحة، وتتميز الفرص بالتنوع والمساحات المختلفة.

حيث تقع على أهم الطرق والأحياء المميزة كـ طريق صاري وطريق المئة وطريق الأندلس وحي الرغامة والنور والياقوت وبلدة ذهبان وسعيا والصالحية والفروسية والربوة والمنتزهات والبغدادية الغربية والمحجر والصالحية والقرينية



وغليل وتتميز بقربها من المشاريع والخدمات النوعية بجدة، مما يجعلها وجهة استراتيجية.

ويعتبر المزاد فرصة جاذبة للباحثين عن الفرص الاستثمارية الواعدة، كما ترحب شركة مراس المتحدة العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على **0538898814**


اضغط هنا واقرأ المزيد

8 فرص عقارية في مزاد «سنا» بالرياض

تعلن شركة مزاد التجارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد **«سنا»** حضوريًا في قصر التخصصي للاحتفالات – قاعة اللؤلؤة وإلكترونيًا على منصة إنفاذ للمزادات وذلك يوم الأحد 15 نوفمبر 2026م ويبدأ الساعة 04:00 عصرًا.

يطرح المزاد ثمانية فرص عقارية متميزة ومتنوعة عبارة عن مزرعة في الوصيل تتجاوز مساحتها الـ300 ألف متر مربع، وأرض على طريق الملك عبدالعزيز بمساحة تتجاوز 10 آلاف متر مربع في العارض، ومحلين تجاريين ذات عوائد في أسواق طيبة بحي الملك فهد، وعمارة في المصيف بمساحة 840م2، وفلل متنوعة في الازدهار والياسمين والملقا ذات مواقع متميزة، مما يجعل من المزاد فرصة استثمارية للأفراد والمطورين والمستثمرين في العاصمة في ظل نمو مستهدفات الاقتصاد



والسياحة في المنطقة.

ترحب شركة مزاد التجارية بجميع الاستفسارات على الأرقام التالية:

0554552081- 0554550498


اضغط هنا واقرأ المزيد



أملاك

الأحد 15 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 348

التمويل العقاري من الشركات في الربع الثالث

سجل التمويل العقاري السكني الجديد الممنوح للأفراد من شركات التمويل نموًا سنويًا خلال الربع الثالث من عام 2026، بعدما ارتفعت قيمته إلى 604 ملايين ريال، مقارنة بنحو 559 مليون ريال في الفترة ذاتها من عام 2025.



49.4 مليار ريال تمويلات عقارية للأفراد خلال 9 أشهر

أملاك- متابعات

كشفت بيانات البنك المركزي السعودي عن تحسن تدريجي في مؤشرات سوق التمويل العقاري السكني بالمملكة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مع تقلص الانخفاض السنوي في قيمة التمويلات الجديدة من 43.28% في الربع الأول إلى 4.59% خلال الربع الثالث، بالتزامن مع عودة عدد العقود الجديدة إلى النمو، في مؤشر على تغير تدريجي في حركة السوق.

تراجع القيمة الإجمالية للتمويلات

ورغم هذا التحسن، تراجعت القيمة الإجمالية للتمويلات العقارية الجديدة الممنوحة للأفراد لشراء العقارات السكنية بنسبة 24% خلال الفترة من يناير إلى سبتمبر 2026، لتسجل 49.42 مليار ريال، مقارنة بنحو 64.86 مليار ريال خلال الفترة المماثلة من العام الماضي، بخسارة بلغت 15.44 مليار ريال.

وعلى مستوى الأداء الفصلي، سجل الربع الأول أكبر انخفاض، بعدما بلغت قيمة التمويلات 15.75 مليار ريال، مقابل 27.77 مليار ريال في الفترة المقابلة من 2025، بتراجع 43.28%. وفي الربع الثاني، تحسنت المؤشرات نسبيًا، إذ ارتفعت قيمة التمويلات إلى 16.40 مليار ريال، مقابل 18.99 مليار ريال، بانخفاض 13.64%. واستمر التحسن خلال الربع الثالث، الذي سجل تمويلات بقيمة 17.27 مليار ريال، مقارنة بنحو 18.10 مليار ريال، بتراجع 4.59% فقط.

29 ألف عقد تمويل جديد

على صعيد عدد العقود، بلغ إجمالي عقود التمويل العقاري الجديدة للأفراد 77,825 عقدًا خلال الأشهر التسعة الأولى من 2026، مقابل 86,384 عقدًا خلال الفترة نفسها من العام الماضي، بانخفاض 9.91%.

وجاء هذا التراجع مدفوعًا بانخفاض العقود خلال الربع الأول بنسبة 34.52%، من 36,280 عقدًا إلى 23,756 عقدًا، بينما تقلص الانخفاض في الربع الثاني إلى 2.39%، مع تسجيل 24,958 عقدًا مقابل 25,569 عقدًا.

وشهد الربع الثالث تحولاً لافتًا، بعدما ارتفع عدد العقود إلى 29,111 عقدًا، مقارنة بنحو 24,535 عقدًا في الفترة المماثلة من 2025، محققًا نموًا سنويًا بنسبة 18.65%، ليكون أول ربع يسجل زيادة في عدد العقود خلال العام الجاري.

ويكشف ارتفاع عدد العقود بالتزامن مع تراجع إجمالي التمويلات تغيرًا في متوسط قيمة التمويل المخصص للعقد الواحد، إذ لم يصاحب زيادة العقود نمو مماثل في قيمة المبالغ الممنوحة.

تراجع متوسط قيمة التمويل

تراجع متوسط قيمة عقد التمويل العقاري الجديد للأفراد بنسبة 15.43% خلال الأشهر التسعة الأولى من 2026، ليسجل نحو 634,950 ريالاً، مقارنة بنحو 750,821 ريالاً خلال الفترة المماثلة من العام الماضي.

وعلى المستوى الفصلي، انخفض متوسط التمويل في الربع الأول بنسبة 13.4% إلى 662,864 ريالاً، مقابل 765,434 ريالاً، ثم تراجع في الربع الثاني بنسبة 11.53%، مسجلاً 657,144 ريالاً مقارنة بنحو 742,760 ريالاً.

وسجل الربع الثالث أكبر انخفاض في متوسط قيمة العقد بنسبة 19.59%، ليصل إلى 593,143 ريالاً، مقابل 737,614 ريالاً في الفترة المقابلة من العام السابق، وهو ما يفسر جزئيًا ارتفاع عدد العقود رغم انخفاض إجمالي قيمة التمويلات.

الفلل تستحوذ على 64.5% من التمويلات

حافظت الفلل السكنية على النصيب الأكبر من التمويلات العقارية الجديدة، بعدما بلغت قيمة التمويلات المخصصة لشرائها 31.87 مليار ريال خلال الأشهر التسعة الأولى من 2026، مقابل 41.12 مليار ريال في الفترة نفسها من 2025، بانخفاض 22.5%، لتستحوذ على نحو 64.5% من إجمالي التمويلات.

وسجل الربع الأول تراجعًا بنسبة 41.84%، إلى 10.12 مليار ريال، مقابل 17.40 مليار ريال، ثم انخفضت التمويلات في الربع الثاني بنسبة 13.14% إلى 10.58 مليار ريال. وخلال الربع الثالث، تقلص التراجع إلى 3.29%، بعدما بلغت التمويلات 11.17 مليار ريال، مقارنة بنحو 11.55 مليار ريال قبل عام.

تمويلات الشقق والأراضي

في المقابل، سجلت الشقق السكنية أكبر تراجع بين أنواع العقارات، إذ انخفضت قيمة التمويلات المخصصة لشرائها بنسبة 27.07% خلال الأشهر التسعة الأولى من العام، لتبلغ 14.63 مليار ريال، مقابل 20.06 مليار ريال في الفترة المماثلة من 2025.

وكان الربع الأول الأكثر تأثرًا، بتراجع التمويلات 49.06% إلى 4.61 مليار ريال، مقابل 9.05 مليار ريال. ثم تقلص الانخفاض إلى 12.75% في الربع الثاني، مع تسجيل 4.79 مليار ريال، قبل أن يصل إلى 5.25% في الربع الثالث، بتمويلات بلغت 5.23 مليار ريال مقابل 5.52 مليار ريال.

أما الأراضي السكنية، فسجلت أقل حصة من إجمالي التمويلات، بقيمة 2.92 مليار ريال خلال الأشهر التسعة الأولى، مقابل 3.68 مليار ريال في الفترة المقابلة من العام الماضي، بانخفاض 20.6%.

وتراجعت تمويلات الأراضي بنسبة 23.31% في الربع الأول إلى 1.02 مليار ريال، وبنسبة 21.97% في الربع الثاني إلى 1.03 مليار ريال، فيما تقلص الانخفاض خلال الربع الثالث إلى 15.53%، لتسجل 870 مليون ريال، مقابل 1.03 مليار ريال قبل عام.

وتكشف المؤشرات مجتمعة عن تحسن تدريجي في وتيرة التمويل العقاري خلال 2026، مع عودة نمو العقود الجديدة في الربع الثالث، رغم استمرار تراجع إجمالي القيم ومتوسط التمويل، إلى جانب تفاوت أداء التمويلات بحسب نوع العقار.

إحصائيات التمويل العقاري السكني

خلال الفترة بين يناير وسبتمبر 2026

49.42
مليار ريال إجمالي تمويلات الأفراد خلال الربع الثالث 2026.

التمويلات حسب الأرباع

الربع الأول
15.75 مليار ريال | بانخفاض %43.28

الربع الثاني
16.40 مليار ريال | بانخفاض %13.64

الربع الثالث
17.27 مليار ريال | بانخفاض %4.59

عدد عقود التمويل الجديدة

77,825 عقدًا خلال 9 أشهر مقابل 86,384 عقدًا في 2025

%9.91
تراجعًا في إجمالي العقود

الربع الأول
23,756 عقدًا | بانخفاض %34.52

الربع الثاني
24,958 عقدًا | بانخفاض %2.39

الربع الثالث
29,111 عقدًا | بنمو %18.65

متوسط قيمة التمويل

634,950 ريالاً متوسط قيمة العقد خلال 9 أشهر | انخفاض بنسبة %15.43 مقارنة بالفترة المماثلة من 2025

الربع الأول
662,864 ريالاً

الربع الثاني
657,144 ريالاً

الربع الثالث
593,143 ريالاً | بانخفاض %19.59

المصدر: البنك المركزي السعودي

«سكني»
تضخ 15 ألف قطعة أرض

أتاحت وزارة البلديات والإسكان أكثر من 15 ألف قطعة أرض سكنية عبر منصة «سكني» منذ بداية عام 2026 وحتى نهاية أكتوبر. وأوضحت الوزارة أن إجمالي الأراضي السكنية التي تمت إتاحتها خلال الفترة بلغ 15,129 قطعة ضمن 63 مخططًا سكنيًا، استمرارًا للعمل على توفير خيارات سكنية متنوعة تلبي احتياجات الأسر.

الأحد 15 نوفمبر 2026 السنة الثامنة عشر العدد 348

«رضا السكان».. الاختبار الحقيقي لجودة المشروعات العقارية

أملاك- خاص

لا تنتهي مسؤولية المطور العقاري عند تسليم مفاتيح الوحدة، بل تبدأ مرحلة أكثر أهمية تكشف مدى جودة التنفيذ وكفاءة المرافق والالتزام بالمواصفات المعلنة، فمع انتقال السكان إلى وحداتهم، تظهر مشكلات قد لا تكشفها المعاينة الأولية، مثل تسربات المياه وضعف العزل وأعطال التكييف والسباكة، إلى جانب مستوى خدمات الصيانة وإدارة المرافق المشتركة.

ويتحول قياس رضا السكان في هذه المرحلة إلى أداة لتقييم جودة المشروع واكتشاف أوجه القصور وتحسين تجربة السكن، وليس مجرد استطلاع للآراء، وقد تضمنت اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة استطلاع آراء المشترين أو المستأجرين بشأن الخدمات المقدمة من المطور، كما سبق أن أطلقت وزارة التجارة استطلاعًا لقياس رضا المشترين عن المواصفات الفنية ووضوح العقود والالتزام بمواعيد التسليم وخدمات ما بعد البيع.

وتعتمد الشركات في قياس الرضا على مؤشرات متعددة، أبرزها جودة التشطيبات والعزل والتمديدات، وكفاءة المصاعد والتكييف والمرافق، وسرعة الاستجابة لبلاغات الصيانة، ومدى مطابقة الوحدة للمواصفات المتفق عليها، فضلاً عن مستوى النظافة والأمن وإدارة المجمع السكني، والقيمة التي يحصل عليها المشتري مقابل السعر.



وتتنوع أدوات القياس بين الاستبيانات الإلكترونية، والمقابلات المباشرة، وتحليل شكاوى الصيانة، والزيارات الميدانية، ومتابعة التقييمات الرقمية. ويُفضل ألا تقتصر المتابعة على موعد التسليم، بل تمتد إلى ما بعد 30 يومًا و90 يومًا و6 أشهر، ثم تقييم شامل بعد عام، باعتبارها مراحل مقترحة لإدارة تجربة العميل وليست مواعيد إلزامية. ولا تكتمل عملية التقييم بالاستبيانات وحدها، حيث توفر وزارة البلديات والإسكان خدمة فحص المباني الجاهزة للكشف عن العيوب الظاهرة وإصدار تقرير عن حالة الوحدة، وفق شروط الخدمة.

وتكمن القيمة الحقيقية في تحويل النتائج إلى إجراءات تصحيحية، وقياس زمن معالجة البلاغات وتكرار الأعطال ومدى رضا السكان بعد الإصلاح. فسرعة إغلاق الشكوى لا تعني بالضرورة حل المشكلة.

وبذلك يصبح رضا السكان مؤشرًا عمليًا على جودة المنتج العقاري، واختبارًا لقدرة المطور على الوفاء بوعوده بعد البيع، وتحسين مشروعاته المستقبلية.

اضغط هنا واقرأ المزيد

كيف ترفع قيمة عقارك قبل عرضه للبيع؟

الرياض - أملاك

تبدأ عملية بيع العقار قبل نشر إعلان بيعه بوقت كافٍ، حتى يستعد المالك لتقديم وحدته في أفضل صورة ممكنة، ويعالج العيوب التي قد تنتقص من قيمتها أو تمنح المشتري مساحة أوسع للمساومة. فالحصول على سعر مناسب لا يتوقف على الموقع والمساحة فحسب، وإنما يرتبط أيضًا بالحالة الإنشائية، وجودة التشطيبات، وكفاءة المرافق، واكتمال المستندات، ومدى توافق السعر المطلوب مع واقع السوق.

تحديد القيمة السوقية للعقار

لا يعني رفع قيمة العقار بالضرورة إنفاق مبالغ كبيرة على التجديد، حيث أن أعمال الصيانة البسيطة وتحسين المظهر العام قد تحقق أثرًا أكبر من تجديدات مكلفة لا يسترد المالك قيمتها عند البيع. لذلك، تبدأ الخطوة الأولى بتحديد القيمة السوقية للعقار من خلال مقارنة الوحدات المماثلة في المنطقة، والاستعانة ببيانات الصفقات المنفذة عبر خدمة العرض الحي للصفقات العقارية التابعة لوزارة العدل، بدل الاعتماد على الأسعار المعلنة التي لا تعكس بالضرورة قيم البيع الفعلية.

معالجة العيوب

وتأتي معالجة العيوب في مقدمة الأعمال التي تستحق الأولوية، خصوصًا تسربات المياه والرطوبة وتشققات الجدران وأعطال الكهرباء والسباكة والتكييف، لأن هذه المشكلات لا تؤثر في الانطباع الأول فقط، بل تثير مخاوف المشتري بشأن تكاليف الصيانة المستقبلية. ومن الأفضل معالجة أسبابها جذريًا والاحتفاظ بفواتير الإصلاح وتقارير الصيانة لإثبات حالة العقار.

التجديد الذكي للمبنى

وفي المقابل، يمكن للتجديد الذكي أن يمنح الوحدة جاذبية أكبر دون تحميل المالك أعباء مالية غير ضرورية، فالطلاء بألوان محايدة، وتحسين الإضاءة، وإصلاح الأرضيات، وتجديد التجهيزات المتهالكة، وتنظيف المطابخ والحمامات، كلها تحسينات تساعد على إبراز العقار. كما يسهم الاهتمام بالواجهة والمدخل والمواقف والمرافق المشتركة في تكوين انطباع إيجابي لدى المشتري منذ لحظة المعاينة.

تنظيم المساحات

ولا يقل تنظيم المساحات أهمية عن أعمال الصيانة، حيث يساعد التخلص من الأثاث الزائد والأغراض الشخصية وإبراز الإضاءة الطبيعية على إظهار الغرف بصورة أكثر اتساعًا، ويكتمل ذلك بتصوير العقار احترافيًا في ضوء النهار، وتقديم وصف دقيق لمساحته ومرافقه ومزاياه، دون مبالغة أو إخفاء للعيوب.

اكتمال المستندات

ومن العناصر المؤثرة أيضًا اكتمال المستندات، وفي مقدمتها صك الملكية وبيانات المساحة والمخططات المتاحة، إلى جانب توثيق أعمال الصيانة والضمانات، والتحقق من الحقوق والقيود المرتبطة بالعقار، كما ينبغي أن يستند السعر المطلوب إلى مقارنة واقعية بالصفقات المماثلة، لأن المبالغة في التسعير قد تطيل فترة العرض وتدفع المالك لاحقًا إلى تخفيضه.

اختيار وسيط مرخص

ويظل اختيار وسيط عقاري مرخص، والالتزام بمتطلبات اللائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية، عاملين مهمين في الوصول إلى مشترين جادين وتنظيم إجراءات البيع.

اضغط هنا واقرأ المزيد

تأخر تسليم الوحدات العقارية.. ضمانات حماية حقوق المشترين



الرياض- أملاك

يمثل موعد تسليم الوحدة العقارية أحد أهم الالتزامات التي يقوم عليها عقد البيع على الخارطة، حيث يترتب على تجاوزه آثار نظامية تتعلق بمسؤولية المطور وحق المشتري في التعويض، فضلاً عن الخيارات المتاحة عند استمرار التأخير أو تعذر استكمال المشروع.

وتحدد الأنظمة السعودية ضوابط التعامل مع هذه الحالات، بما يميز بين التأخر الذي يمكن معالجته والتعثر الذي قد يستدعي تدخل الجهة المختصة، مع مراعاة المدد الإضافية المعتمدة وأثرها على الموعد النهائي للتسليم واستحقاق التعويض.

ويرتبط استحقاق التعويض بتأخر المطور دون سبب خارج عن إرادته، لذلك لا تكفي الإشارة إلى صعوبات التمويل أو تأخر المقاول أو المشكلات التشغيلية للإعفاء من المسؤولية، ما لم يثبت أثر هذه الظروف المباشر على التنفيذ وتُقبل المبررات وفق الإجراءات النظامية. وفي المقابل، تؤخذ التزامات المشتري في الاعتبار، خصوصًا انتظامه في سداد الدفعات والالتزام بالمواعيد المحددة في العقد.

خطوات حفظ الحقوق

يبدأ حفظ الحق بمراجعة العقد وتحديد موعد التسليم وأحكام التمديد والتعويض وفسخ الاتفاق.

مخاطبة المطور رسميًا للحصول على إفادة مكتوبة بأسباب التأخير والموعد المتوقع للإنجاز.

الاحتفاظ بالمراسلات وإثباتات السداد وما يتاح من صور وتقارير توضح حالة المشروع ومراحل تنفيذه.

بالنسبة إلى الوحدات السكنية، تمثل أجرة المثل التي يحددها مقيم معتمد الحد الأدنى الذي تستند إليه اللائحة في احتساب التعويض.

الحماية النظامية للمشاريع المتعثرة

وتتجاوز الحماية النظامية مسألة التعويض عندما يصبح استكمال المشروع غير ممكن، إذ تملك الجهة المختصة صلاحية اتخاذ التدابير اللازمة لاستكماله أو تصفيته وإعادة المبالغ المدفوعة، وفق الضوابط المحددة. أما فسخ العقد، فلا يتم بمجرد التأخر وبقرار منفرد من المشتري، وإنما تحكمه الشروط والإجراءات والمدد المنصوص عليها في العقد واللائحة التنفيذية.

وتظل الوقاية الأكثر فاعلية سابقة على الشراء، من خلال التحقق من ترخيص المطور والمشروع، ومراجعة موعد التسليم وأحكام التعويض والتمديد وفسخ العقد، وعدم الاكتفاء بالمواعيد الترويجية والوعود الشفهية، لأن وضوح الالتزامات منذ البداية، إلى جانب توثيق التعاملات ومتابعة التنفيذ، يمنح المشتري أساسًا أقوى للمطالبة بحقوقه عند التأخير.

اضغط هنا واقرأ المزيد

برنامج «مصانع المستقبل» 2026

المستهدف
4 آلاف مصنع

المُنجز
3 آلاف مصنع

الهدف
دعم المنشآت للاعتماد على تقنيات التصنيع المتقدم والأتمتة.

الأحد 15 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 348

الصناعة السعودية تعيد تشكيل خريطة الاقتصاد



الرياض- أملاك

يشـهد القطاع الصناعي في المملكة تطورًا كبيـرًا، حيث لـم يعد مقتصـرًا على زيـادة عدد المصانـع أو توسـيع خطوط الإنتـاج، بل أصبح جزءًا من تحول اقتصادي أوسـع يستهدف بناء قاعدة إنتاجية أكثر تنوعًا، ورفع المحتوى المحلي، وتوطيـن الصناعات المتقدمـة، وتعزيز حضور المنتجـات السـعودية في الأسـواق العالمية، وخـلال السـنوات الأخيـرة، انتقلـت الصناعة مـن مرحلة التوسـع في المنشـآت إلى مرحلة تعميق سلاسـل القيمة، وربط الإنتاج بالتقنية والابتكار والتصدير.

وتكشـف المؤشـرات الرسـمية عن اتساع قاعدة النشاط الصناعي، حيث بلغ عدد المنشآت الصناعيـة القائمة في المملكة 12,946 منشـأة بنهاية عـام 2025، فيما أصـدرت وزارة الصناعة والثروة المعدنية خلال العام نفسه 1,660 ترخيصًا صناعيًا جديدًا، باسـتثمارات تتجاوز 76 مليار ريال، مع توقعات بتوفير نحو 34.8 ألف فرصة وظيفية.

وفي المقابل، بدأت 1,201 منشأة صناعية الإنتاج الفعلي خلال العام، باستثمارات تجاوزت 31 مليار ريال، وفرت نحو 45.5 ألف وظيفة.

وتعكـس هذه الأرقـام مسـارين متوازيين في القطاع: الأول يتمثل في تدفق مشروعات جديدة إلى مرحلة الترخيص والتأسـيس، والثاني فـي انتقال مئات المشـروعات إلى التشـغيل والإنتـاج، بمـا يعزز الطاقـة الإنتاجيـة ويضيف قدرات جديدة إلى السـوق المحلية، كما تشـير إلى أن قياس نمـو الصناعة لا ينبغي أن يتوقف عند عدد التراخيص، بل يتطلب متابعة ما يتحول منها إلى مصانـع عاملة، وما تضيفـه من إنتاج وفرص عمـل وصادرات.

بناء سلاسل إمداد تلبي الطلب

وتتسـع خريطـة التحول لتشـمل قطاعات تتجـاوز الصناعـات التقليدية، مع توجـه متزايد نحو الصناعـات الدوائية والغذائية والسـيارات والمعدات والآلات والمنتجات المرتبطة بالطاقة والتقنيـات المتقدمة، ويسـتهدف هذا التوجه تقليل الاعتماد على الواردات في المنتجات ذات الأولوية، وبناء سلاسل إمداد محلية قادرة على تلبية احتياجات المشـروعات الوطنية، إلى جانب فتح أسـواق جديدة أمام المنتج السعودي.

وتبرز أهمية التكامل بيـن الصناعة والطاقة والتعديـن والخدمات اللوجسـتية في دعم هذا التحول، حيث توفر المواد الخام والطاقة والبنية التحتيـة ومنافذ النقل والتصديـر يمنح المصانع فرصًـا أكبر لخفـض تكاليف التشـغيل وتعزيز قدرتها التنافسـية. وقد أظهر التقرير السنوي لبرنامـج تطوير الصناعـة الوطنيـة والخدمات اللوجسـتية لعـام 2025 نمو قطـاع الصناعات التحويلية بنسـبة 6% خـلال العـام، كما بلغت الصـادرات غير النفطية للمملكـة 622.87 مليار ريال، بزيـادة 14% عن 2024.

رفع كفاءة الإنتاج والمهارة

وفي الوقت نفسه، تتجه السياسة الصناعية إلى رفع كفاءة الإنتاج، وتطوير المهارات الوطنية، وتشجيع الاسـتثمار في التقنيات الحديثة، بدل الاكتفـاء بزيادة الطاقة الإنتاجيـة، ويأتي برنامج «مصانع المسـتقبل» ضمن هذه المسـارات، مستهدفًا تسريع الأتمتة والتحول إلى التصنيع المتقـدم، بمـا يرفـع الإنتاجية ويحسـن جودة المنتجات ويعزز قدرة المصانع على المنافسـة.

وتتجـه الصناعـة السـعودية بذلـك إلـى مرحلـة جديدة لا تقـاس فيها قـوة القطاع بعـدد المصانع وحـده، بل بقدرتـه على إنتاج سلع ذات قيمة أعلى، وتطوير تقنياته، وجذب الاستثمارات النوعية، وتحويل موقع المملكة ومواردها وبنيتها التحتية إلى مزايا تنافسـية في الأسـواق الإقليمية والعالمية.

ارتفاع الائتمان المصرفي الممنوح للقطاع إلى 211.1 مليار ريال

أملاك- خاص

تعكس حركـة التراخيص وبدء الإنتاج اتسـاع قاعدة الاستثمار الصناعي في المملكة، مع تدفق مشروعات جديدة إلى قطاعات متنوعة، وارتفاع حجم رؤوس الأموال المرتبطـة بالمصانع تحت التأسيس والمشروعات التي دخلت التشغيل.

وطبقًا لأحدث المؤشرات الشهرية، سجل يوليو 2026 إصدار 438 ترخيصًا صناعيًا جديدًا باستثمارات مقدرة بنحـو 4.82 مليـار ريال، وبـدء الإنتاج في 189 مصنعًا باستثمارات بلغت 1.95 مليار ريال.

ولا تقتصـر جاذبيـة القطاع علـى رأس المال المحلي، حيث بلغ رصيد الاستثمار الأجنبي المباشر في قطاع التصنيع 285.4 مليار ريال بنهاية 2025، مقابـل 277.2 مليـار ريال في نهايـة 2024، بنمو يقارب 3%. وسـجلت التدفقات الأجنبية الداخلة إلى القطـاع 33.4 مليار ريال خلال 2025، بينما بلغ صافي التدفقات 8.2 مليار ريال.

وتكشـف مؤشـرات عـام 2026 عن اتسـاع الفرص الاستثمارية في أنشطة صناعية واعدة، إذ أعلنـت وزارة التجـارة نمو السـجلات التجارية القائمـة فـي الصناعـات التحويلية بنسـبة 18% بنهايـة الربـع الثالث، لتصل إلى 255,188 سـجلاً، مقارنة بـ215,697 سجلاً خلال الفترة المماثلة من 2025، وبرزت صناعات مرتبطة بالتقنيات والطاقة والنقل ضمن الأنشطة الأسرع نموًا؛ إذ ارتفعت سجلات صناعة ألواح الطاقة الشمسية وأجزائها بنسـبة 33% إلى 1,700 سجل، فيما سجل نشاط صناعة وتجميع محركات السيارات وأجزائها نموًا بنسبة 45% ليبلغ 1,207 سجلات.

وفي جانـب التمويل، ارتفع الائتمان المصرفي الممنوح لقطاع التصنيع إلى 211.1 مليار ريال خلال أغسطس 2026، بنمو 5.5% على أساس سنوي، ما يعكس اسـتمرار تدفق التمويل إلى الأنشطة الصناعية. كما بلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لقطاع التصنيـع 203.8 مليار ريال في الربع الثاني من العام.

وتشير هذه المؤشرات إلى أن جاذبية الصناعة السعودية تتجاوز إنشاء المصانع التقليدية، لتشمل أنشـطة ذات ارتباط بالطاقة المتجددة وصناعة السيارات والمكونات التقنية. كما أن نمو السجلات التجارية والائتمان المصرفي يضيفان مؤشـرين مهمين لقياس توسع قاعدة الأعمال والتمويل، إلى جانب أرقام التراخيـص وبدء الإنتاج، ويعززان قراءة التحول نحو قاعدة صناعية أكثر تنوعًا.

تراخيص واستثمارات شهر يوليو 2026
- 438 ترخيصًا صناعيًا جديدًا
- 4.82 مليار ريال قيمة الاستثمار
- 189 مصنعًـا بدأ الإنتـاج بقيمة اسـتثمار 1.95 مليار ريال.

الاستثمار الأجنبي المباشر
- 285.4 مليـار ريـال بنهاية عام 2025 بنمـو يقارب 3%.

السجلات التجارية الصناعية
- سـجلًا بنهاية الربـع الثالث من عـام 2026 النمو 18%

الائتمان المصرفي للقطاع
- 211.1 مليـار ريـال بنمو سـنوي قدره 5.5%.

الناتج المحلي الصناعي
- 203.8 مليـار ريال خـلال الربع الثاني من العـام 2026.

من خطوط الإنتاج إلى المصانع الذكية.. التقنية تغير وجه الصناعة

اضغط هنا واقرأ المزيد

«البلديات والإسكان» تحصد جائزة عالمية

حصدت وزارة البلديات والإسكان جائزة الاتحاد الدولي للطرق (IRF Global) ضمن فئة تقييم الأصول عن مشروع مسح وتقييم الطرق باستخدام تقنية (PMMS)، تقديرًا لتوظيف التقنيات الحديثة والبيانات والذكاء الاصطناعي في تطوير إدارة أصول الطرق الحضرية وصيانتها، بما يسهم في رفع كفاءة البنية التحتية.

الأحد 15 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 348

الأراضي البيضاء بعد الضوابط.. خيارات الملاك بين البيع والتطوير



بعد الضوابط الأخيرة التي أعلنتها وزارة البلديات والإسكان، لم يعد التعامل مع الأرض الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء مجرد قرار استثماري يحدده المالك وفق احتياجاته وتقديره لحركة السوق، لأن إتمام التصرف الناقل للملكية أصبح مرتبطًا بالتحقق من سداد الرسوم المستحقة، وفق القاعدة التي أقرها قرار مجلس الوزراء رقم 263.

لكن ماذا لو أراد المالك بيع الأرض لمطور يتولى بناءها؟ أو إدخالها حصة في صندوق استثمار عقاري؟ وماذا عن الأراضي التي تنتقل ملكيتها بين الورثة أو نتيجة حكم قضائي؟

هذه الأسئلة تمثل جوهر الضوابط والإجراءات التي أعلنت وزارة البلديات والإسكان اعتمادها لتنظيم التصرفات العقارية على الأراضي الخاضعة للرسوم، حيث لم تكتفِ بتأكيد قاعدة سداد المستحقات قبل توثيق نقل الملكية، وإنما حددت حالات بعينها يمكن فيها توثيق التصرفات وفق شروط وإجراءات محددة، مراعاةً لطبيعة كل حالة وارتباط بعضها بالتطوير والاستثمار العقاري.

سداد الرسوم قبل توثيق نقل الملكية

وفقًا لقرار مجلس الوزراء، لا يتم توثيق التصرفات العقارية الناقلة لملكية الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء إلا بعد التحقق من سداد الرسوم المستحقة عليها. وبذلك يصبح موقف الأرض من الرسوم عنصرًا أساسيًا ينبغي التحقق منه قبل استكمال إجراءات نقل الملكية.

وهذا يعني أن المالك الذي يعتزم بيع أرضه لا ينبغي أن ينظر إلى الاتفاق على السعر وتوقيع عقد البيع باعتبارهما كافيين لإتمام العملية؛ بل عليه أن يضع الالتزامات المالية المرتبطة بالأرض ضمن حساباته قبل إتمام التصرف، وأن يتحقق من استيفاء المتطلبات اللازمة للتوثيق.

تقديم الأرض حصة عينية في صندوق استثمار عقاري

إذا كان المالك يرغب في إدخال كامل الأرض حصةً عينية في رأس مال صندوق استثمار عقاري، فقد شملت الضوابط هذه الحالة ضمن التصرفات المنظمة، وتتيح هذه الصيغة توظيف الأرض داخل كيان استثماري بدلاً من الاحتفاظ بها بصورة فردية، بما قد يفتح المجال أمام تطويرها من خلال هيكل استثماري منظم.

قسمة التركة بين الورثة

تراعي الضوابط التصرفات المرتبطة بقسمة التركات، وهي حالة تهم الورثة الذين تنتقل إليهم أرض خاضعة للرسوم ويرغبون في إعادة توزيع الملكية بينهم وفق الإجراءات النظامية.

وتكمن أهمية هذه الحالة في أن انتقال الحصص بين الورثة قد يكون جزءًا من تسوية وضع التركة، وليس صفقة بيع تقليدية لطرف خارجي. ومع ذلك، فإن إدراجها ضمن الحالات المنظمة لا يعني إسقاط الرسوم المستحقة على الأرض.

بيع الأرض لمشترٍ يتولى تطويرها أو بناءها

هذه من أبرز الحالات المرتبطة مباشرة بتنشيط السوق العقارية، حيث شملت الضوابط بيع الأرض لمشترٍ يتولى تطويرها أو بناءها خلال المدة الإضافية الممنوحة للمكلف، وفق الشروط المحددة.

وبالنسبة للمالك الذي لا يمتلك التمويل أو الخبرة اللازمة لتطوير أرضه، يتيح هذا المسار إمكانية نقلها إلى مستثمر أو مطور قادر على تنفيذ المشروع، بدلاً من استمرار الاحتفاظ بها دون تطوير.

فرز الأرض أو دمجها بين الملاك بغرض التطوير

قد تكون بعض الأراضي بحاجة إلى إعادة تنظيم مساحاتها أو ملكياتها حتى تصبح قابلة للتطوير بصورة أكثر ملاءمة، ولهذا شملت الضوابط فرز الأراضي الخاضعة للرسم أو دمجها بين الملاك أنفسهم بغرض تطويرها.

وتهم هذه الحالة الملاك الذين تتجاور أراضيهم أو تتداخل مصالحهم في موقع واحد، ويرغبون في إعادة ترتيب الملكيات أو المساحات بما يخدم مشروعًا عقاريًا.

التصرفات الناقلة للملكية المستندة إلى أحكام قضائية

أدرجت الضوابط التصرفات التي تستند إلى أحكام قضائية ضمن الحالات المنظمة، بما يراعي طبيعة انتقال الملكية الناتج عن حكم قضائي، ويتيح توثيق التصرف وفق الإجراءات النظامية المطلوبة.

التصرفات ضمن مشروعات البيع والتأجير على الخارطة

شملت الضوابط التصرفات المنفذة ضمن مشروعات معتمدة للبيع والتأجير على الخارطة، وهي حالة ترتبط بالمشروعات العقارية التي يجري تنفيذها وفق الأطر المعتمدة لهذا النشاط.

التصرفات المرتبطة بالمصلحة العامة

امتدت الحالات إلى التصرفات التي تكون الدولة طرفًا فيها، وكذلك التصرفات الناشئة عن نزع الملكية للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات.

هل تعني هذه الحالات إعفاء الأرض من الرسوم؟

الإجابة التي حسمتها الوزارة هي: لا. فإدراج التصرف ضمن الحالات المحددة لا يعني إعفاء الأرض من رسوم الأراضي البيضاء، ولا إسقاط المبالغ المستحقة عليها. وهنا ينبغي التمييز بين أمرين: تنظيم إمكانية توثيق تصرف عقاري في حالة محددة، والإعفاء من الالتزام المالي المترتب على الأرض. الأول هو ما تناولته الضوابط، أما الثاني فلا ينتج عن مجرد انطباق إحدى الحالات المعلنة.

هل تدفع الضوابط الملاك إلى البيع أم التطوير؟

تفتح الحالات التي أعلنتها الوزارة أكثر من مسار أمام الملاك، فبعضهم قد يختار البيع لمطور يمتلك القدرة على البناء، وآخرون قد يتجهون إلى إدخال الأرض في صندوق استثمار عقاري، بينما قد يفضل ملاك آخرون إعادة تنظيم أراضيهم بالفرز أو الدمج تمهيدًا للتطوير.

اضغط هنا واقرأ المزيد

ضوابط التصرف في الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء

7 حالات يُسمح فيها بتوثيق التصرفات وفق ضوابط محددة

1. المساهمة في الصناديق العقارية.
2. قسمة التركات.
3. البيع بغرض التطوير.
4. الفرز والدمج.
5. الأحكام القضائية.
6. مشروعات البيع والتأجير على الخارطة.
7. التصرفات المرتبطة بالدولة.

القاعدة الأساسية

عدم توثيق التصرفات العقارية الناقلة لملكية الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء إلا بعد التحقق من سداد الرسوم المستحقة عليها.

هل تمثل الحالات السبع إعفاءً من الرسوم؟

لا تعني الإعفاء

أهداف الضوابط

- تنظيم التعاملات العقارية.
- مراعاة احتياجات الملاك والمطورين.
- دعم استمرارية مشروعات التطوير والاستثمار.
- رفع كفاءة استغلال الأراضي.
- تحفيز التطوير وزيادة المعروض العقاري.
- توفير خيارات سكنية متنوعة وتعزيز استدامة القطاع.

مركز مشاريع البنية التحتية بالرياض خلال أكتوبر 2026

تنفيذ 54 ألف جولة رقابية.

رصد 4 آلاف مخالفة.

استقبال 23 ألف بلاغ.

الأحد 15 نوفمبر 2026 السنة الثامنة عشر العدد 348

لا تنتظر أول تسرب..

8 نقاط افحصها في منزلك قبل موسم الأمطار



أملاك- خاص

مع بـدء موسـم الأمطار، تصبـح صيانة المنزل خطـوة وقائية مهمة لحماية المبنى مـن تسـربات الميـاه وتلف التشـطيبات والأعطال التي قد تتفاقم إذا تأخر اكتشافها، ولا تقتصر الاستعدادات على إصلاح العيوب الظاهرة، بل تبدأ بفحص الأسطح ومصارف المياه والعـزل والنوافذ، وصـولاً إلى التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ومعدات تصريف المياه.

وتكمن أهمية الصيانة المبكرة في اكتشاف نقاط الضعف قبل تعرضهـا للأمطار، بدلاً من انتظار ظهور التسربات أو تجمع المياه داخل المنزل، وهي مشـكلات قد تستدعي أعمال إصلاح أوسـع وتكاليف أعلى بحسب حجم الضرر ومصدره.

المصارف.. خط الدفاع الأول

تبدأ قائمة الاستعدادات بفحص فتحات تصريف مياه الأمطار والمزاريب والتأكد من خلوها من الأتربة والأوراق والمخلفات التي قد تعوق تدفق المياه، كما ينبغي التحقق من عدم وجود تجمعات متكررة فوق السطح، إذ قد تشـير إلى انسـداد فـي التصريف أو خلل في ميول الأرضية.

وإذا اسـتمر تجمـع الميـاه بعـد تنظيف المصارف، فمن الأفضل الاستعانة بمختص لتحديد السبب، بدلاً من الاكتفاء بإزالة المياه في كل مرة.

عزل السطح.. اكتشف التلف مبكرًا

يمثل عزل الأسطح إحدى النقاط المهمة في الصيانـة الوقائية، خصوصًـا عند وجود تشـققات أو تقشـر في طبقات العزل أو تلف حول الفواصل ونقاط التقاء السـطح بالجدران.

وينبغـي فحص هـذه المناطـق بصريًا، والاسـتعانة بفنـي متخصص عنـد ظهور مؤشـرات على تضـرر العزل. أمـا معالجة آثار الرطوبة بالطلاء وحده، من دون تحديد مصـدر المياه، فقد تخفي المشـكلة مؤقتًا مـن دون حلها.

النوافذ والواجهات.. راجع نقاط دخول المياه

قد تتسـلل مياه الأمطار عبـر الفراغات المحيطـة بالنوافـذ والأبـواب الخارجية أو من خلال مـواد الإحكام المتضـررة، لذلك يُنصـح بفحص الإطارات والحـواف والتأكد من سـلامة المـواد العازلـة، خصوصًا في الواجهات الأكثـر تعرضًا للأمطـار والرياح.

كما ينبغي الانتباه إلى بقع الرطوبة أو تغير لون الطـلاء حول النوافـذ، لأنها قد تكون مؤشـرًا على تسرب يحتاج إلى فحص فني.

الجدران والأسـقف.. لا تتجاهل علامات الرطوبة

تستدعي بقع الاصفرار وتقشر الدهانات وظهـور العفـن أو الروائح غيـر المعتادة فحص مصدر الرطوبة، خصوصًا إذا ظهرت بعد هطول الأمطار أو تكررت في الموضع نفسه.

وقد يرتبط السبب بتسرب من السطح أو الواجهة أو أحد الأنابيب الداخلية، لذلك فإن تحديد مصدر المشكلة يسبق اختيار طريقة الإصلاح، وكلما اكتُشـفت المشكلة مبكرًا، أمكن الحد من امتداد الضرر إلى التشطيبات والمواد الداخلية.

الشـرفات والأفنية.. تأكد من مسارات التصريف

تحتاج الشرفات والأفنية ومداخل المنازل إلـى فحص فتحـات التصريـف والتأكد من خلوها من المخلفات، مـع الانتباه إلى اتجاه تدفـق الميـاه بعيدًا عـن مداخـل المنزل والمناطـق التي قـد تتجمع فيها.

وإذا تكـررت تجمعات الميـاه رغم نظافة المصارف، فقد يكون السبب مرتبطًا بميول الأرضية أو كفاءة التصريف، وهي حالات قد تتطلب تقييمًا فنيًا لمعالجتها.

التمديدات الكهربائية.. السلامة أولاً

تزداد أهمية التأكد من سلامة التوصيلات والأغطية الخارجيـة للمقابس والمعدات الكهربائيـة المعرضـة للرطوبـة، وعنـد ملاحظة تلف أو آثار احتراق أو تسـرب مياه بالقرب من التوصيلات، يجب تجنب لمسها والاستعانة بكهربائي مؤهل.

ولا ينبغـي إجـراء أي فحـص أو إصـلاح للتوصيـلات الكهربائية فـي بيئة مبتلة، أو الاقتراب من معدات غمرتها المياه، وفي الحـالات التـي تنطوي على خطر مباشـر، تكون الأولوية للابتعاد عن الموقع واتباع تعليمـات الجهات المختصة.

نظافة الخزانات وغرف الخدمات

تشمل الصيانة التأكد من سلامة أغطية الخزانات وفتحات الوصول إلى غرف الخدمات، خصوصًا في المواقع المنخفضة أو المعرضة لتجمع مياه الأمطار، كما ينبغي التحقق من عدم وجـود فتحات تسـمح بدخـول المياه أو المخلفـات إلى الأماكن التـي تحتوي على معدات المبنى.

وفي المنازل التي تضـم أقبية أو مواقف منخفضة أو مضخات تصريف، يُنصح بمراجعة جاهزية المعـدات وفق تعليمات الشـركة المصنعة، وطلب الصيانـة المتخصصة عند اكتشاف خلل.

بعد هطـول الأمطار.. افحص وسـجّل الملاحظات

لا تنتهي أعمال الصيانة بمجرد الاستعداد للمطـر؛ فمن المفيد، بعـد انتهاء الهطول وزوال المخاطـر، إعـادة فحص الأسـطح والجـدران والنوافـذ والأماكن التي سـبق أن ظهرت فيها تسـربات.

ويسـاعد توثيـق الملاحظـات بالصـور وتسجيل تاريخ ظهورها على متابعة تطور المشـكلة، كما يسـهّل عرضها على الفني المختص. وإذا ابتلت مـواد البناء أو ظهرت علامات العفن، فينبغـي معالجة الرطوبة وتجفيف الموقع بطريقـة آمنة، مع طلب تقييم متخصص إذا اسـتمرت المشـكلة.

ماذا تفعل إذا تجمعت المياه خارج منزلك؟

إذا كان تجمـع المياه مرتبطًا بالشـارع أو بشـبكة تصريف الأمطار، فـلا تحاول فتح أغطيـة غـرف التصريـف أو التعامـل مع الشبكات بنفسك، ويمكن لسكان الرياض الاسـتفادة من بوابة أمانة منطقة الرياض للتعرف على إرشادات التعامل مع الحالات المطرية، كمـا تتيح الأمانـة خدمة تنظيف شـبكة تصريف السـيول لتقديم الطلبات المتعلقة بالشبكة وفق متطلبات الخدمة.

وتؤكد المديريـة العامة للدفـاع المدني أهمية متابعة التنبيهات الرسمية والابتعاد عن مجاري السيول والمناطق التي تغمرها المياه، وعدم المجازفة بعبور تجمعات المياه.

اضغط هنا واقرأ المزيد

ارتفاع
تكاليف البناء في 9 أشهر

سجلت تكاليف البناء السكني في السعودية ارتفاعًا بنسبة 2.12% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، في ظل تفاوت معدلات الزيادة بين مكونات التكلفة، مع تصدر استئجار المعدات والآلات قائمة البنود الأكثر ارتفاعًا، وفق بيانات الهيئة العامة للإحصاء.

الأحد 15 نوفمبر 2026 السنة الثامنة عشر العدد 348

الدليل التصميمي للكود العمراني لمدينة الرياض

اشتراطـــــــات نموذج الفيلا (A) ضمن برنامج التوازن العقاري

كشف الدليل التصميمي للكود العمراني لمدينة الرياض، الخاص بنموذج الفيلا (A) ضمن برنامج التوازن العقاري، عن مجموعة من الاشتراطات المنظمة للبناء، تشمل نسب التغطية والارتفاعات والارتدادات، وتصميم الأفنية والأحواش والأسوار، ومواقف السيارات والتشجير، إلى جانب ضوابط الواجهات المعمارية والخصوصية والخدمات.

ويهدف الدليل إلى توحيد المعايير التصميمية، ومساعدة ملاك الأراضي على تطبيق الاشتراطات المعتمدة، بما يسهم في تحسين جودة البيئة العمرانية وتعزيز كفاءة استخدام الأراضي وتحقيق التكامل بين الأحياء السكنية.

نسب البناء والارتدادات

- بناء دور أرضي ودور أول وملحق علوي.
- لا تتجاوز نسبة تغطية الدور الأرضي 60% من مساحة الأرض.
- 55% نسبة تغطية الدور الأول.
- لا تزيد مساحة الملحق العلوي على 50% من مساحة الدور الأول.
- الارتداد الأمامي 6 أمتار.
- يسمح بالبناء على كامل الواجهة الخلفية في الدور الأرضي، بينما يشترط ارتداد لا يقل عن مترين للدور العلوي.
- يسمح بالبناء على إحدى الواجهات الجانبية دون ارتداد، بشرط عدم وجود نوافذ أو فتحات عليها، مقابل ارتداد لا يقل عن مترين في الواجهة الجانبية الأخرى.

مواقف السيارات

- توفير موقفين للسيارات داخل حدود الملكية.
- أبعاد الموقف لا تقل عن 5.5 متر طولاً و2.8 متر عرضًا.
- لا يتجاوز ارتفاع المظلات 3 أمتار.
- التناسق مع التصميم المعماري للمبنى.

ارتفاعات المباني والأفنية

- الحد الأقصى للارتفاع 11 مترًا من مستوى الرصيف.
- بواقع 4 أمتار كحد أقصى لكل من الدور الأرضي والأول.
- 3 أمتار للملحقين الأرضي والعلوي.
- يبلغ ارتفاع سترة السطح الرئيسية 1.8 متر.
- لا يجوز رفع منسوب الدور الأرضي أكثر من 30 سنتيمترًا فوق مستوى الرصيف.

خدمات مختلفة

- نظم الدليل مواقع العدادات وخزانات المياه والغاز والصرف الصحي وحاويات النفايات ووحدات التكييف.
- اشتراط تخصيص مناطق محددة للخدمات.
- تغطية وحدات التكييف بسواتر تتناسق مع الواجهات دون التأثير على التهوية والصيانة.
- يمنع إنشاء خزانات للصرف الصحي عند توفر شبكة صرف.
- يشترط ترك مسافة متر واحد على الأقل بين خزان المياه وخزان الصرف.
- الالتزام بمتطلبات العزل والسلامة.

الفناء الداخلي والحوش الخلفي

- توفير فناء داخلي أو حوش خلفي أو جانبي لكل وحدة سكنية.
- زراعة شجرة واحدة على الأقل.
- لا تقل مساحة الفناء الداخلي عن 20 مترًا مربعًا.
- لا يقل أقصر أضلاعه عن 4 أمتار.
- لا تقل مساحة الحوش الخلفي أو الجانبي عن 24 مترًا مربعًا، وبحد أدنى 3 أمتار لأقصر أضلاعه.
- منع تقابل الأفنية بين الأراضي المتجاورة.
- منع وضع وحدات التكييف وتمديدات الخدمات داخل الأفنية.
- يحظر تحويل الأفنية لمساحات مغلقة.

الهوية المعمارية والواجهات

- اشتراط اختيار لون رئيسي واحد يغطي 80% على الأقل من مساحة الحوائط الخارجية مع السماح بلون ثانوي بنسبة لا تتجاوز 20%.
- كما لا يجوز استخدام أكثر من مادتين أو شكلين من مواد التشطيب الأساسية في الواجهة الرئيسية مع تحديد نسب لاستخدام العناصر المعدنية والخشبية.
- في تصميم النوافذ، يجب ألا تقل مساحتها عن 20% من مساحة كل دور في الواجهة الرئيس.
- استخدام كاسرات الشمس ذات الزخارف المحلية إذا تجاوزت مساحة النوافذ 50% من مساحة الواجهة.

ضوابط الأسوار

- ارتفاع الأسوار الجانبية والخلفية 3 أمتار.
- لا يزيد ارتفاع الأسوار الجانبية الواقعة ضمن الارتداد الأمامي على 1.6 متر.
- حظر إنشاء سور على الحد الأمامي للملكية.

ضوابط التشجير

- تخصيص مساحة خضراء لا تقل عن 2% من مساحة الأرض.
- الحد الأدنى 6 أمتار مربعة.
- زراعة شجرتين على الأقل ضمن الارتداد الأمامي.
- تفضيل النباتات المحلية الملائمة للبيئة.

ضوابط الملاحق

- يسمح بإنشاء ملحق أرضي ضمن الواجهة الأمامية.
- الأبعاد قصوى تبلغ 4 أمتار طولاً و2.1 متر عرضًا.
- وجود حوض زراعي بعرض لا يقل عن 80 سنتيمترًا.
- ترك مسافة متر واحد على الأقل بين الملحق وبروز المبنى الرئيسي.

جهود إسكان الحجاج

ترخيص	الطاقة الاستيعابية	عدد الغرف	النزل المؤقتة
4+ آلاف مبنى.	1.3+ مليون سرير.	400 ألف غرفة.	560 ألف سرير.

الأحد 15 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 348



البناء والتشييد يتصدر

24.6 مليار ريال مشروعات مقاولات مرساة في أكتوبر الماضي

أملاك- متابعات

سجل قطاع المقاولات السعودي نشاطًا ملحوظًا خلال أكتوبر 2026، مع ترسية 23 مشروعًا بقيمة إجمالية بلغت نحو 24.65 مليار ريال، وتصدر المنطقة الشرقية قائمة المناطق من حيث القيمة الاستثمارية، واستحواذ قطاع النفط والغاز على النصيب الأكبر من المشروعات المسندة، وفق تقرير «نظرة على قطاع المقاولات» الصادر عن الهيئة السعودية للمقاولين.

وأظهر التقرير أن قطاع البناء والتشييد تصدر من حيث عدد المشروعات بواقع 9 مشروعات، بينما جاء قطاع النفط والغاز في المقدمة من حيث القيمة، باستثمارات بلغت 17.41 مليار ريال، تمثل نحو 70.6% من إجمالي قيمة الترسيات خلال الشهر.

أكتوبر الأعلى في قيمة المشروعات

جاء أكتوبر في المرتبة الثالثة من حيث قيمة المشروعات التي تمت ترسيتها منذ بداية العام، بعدما سجل 24.65 مليار ريال، خلف مايو الذي تصدر القائمة بنحو 30.04 مليار ريال، ويونيو بقيمة 29.5 مليار ريال.

وعلى مستوى عدد المشروعات، سجل يونيو أعلى حصيلة بواقع 25 مشروعًا، بينما بلغ العدد 23 مشروعًا في كل من سبتمبر وأكتوبر، مقابل 18 مشروعًا في أغسطس، و13 مشروعًا في مايو، و11 مشروعًا في مارس ويوليو، و9 مشروعات في أبريل، و5 مشروعات في فبراير، و4 مشروعات في يناير.

قطاع النفط والغاز يستحوذ على الحصة الأكبر

توزعت مشروعات أكتوبر على عدد من الأنشطة الاقتصادية، حيث استحوذ قطاع النفط والغاز على 17.41 مليار ريال من خلال 8 مشروعات، فيما تصدر البناء والتشييد من حيث العدد بتسعة مشروعات بلغت قيمتها 3.78 مليار ريال.

وسجل قطاع البنية التحتية 3 مشروعات بقيمة 2.15 مليار ريال، بينما شهد قطاع المياه والطاقة مشروعين بقيمة 750 مليون ريال، وقطاع الصناعة مشروعًا واحدًا بقيمة 562.5 مليون ريال.

وامتدت الترسيات إلى 13 نشاطًا فرعيًا، وتصدر نشاط منشآت الاستكشاف والإنتاج القائمة بستة مشروعات تجاوزت قيمتها 9.6 مليار ريال.

الشرقية في صدارة المناطق

وعلى المستوى الجغرافي، استحوذت المنطقة الشرقية على 12 مشروعًا، تمثل نحو 52% من إجمالي المشروعات المسندة خلال أكتوبر، بقيمة بلغت 18.96 مليار ريال.

وجاءت الرياض في المرتبة الثانية بخمسة مشروعات بلغت قيمتها 4.83 مليار ريال، تلتها المدينة المنورة بمشروعين، فيما سجلت كل من مكة المكرمة وعسير ونجران مشروعًا واحدًا.

واختلف توزيع الأنشطة بين المناطق؛ ففي الشرقية شملت المشروعات قطاعات البناء والتشييد والصناعة والنفط والغاز، بينما توزعت مشروعات الرياض بين البناء والتشييد بنسبة 60% والبنية التحتية بنسبة 40%.

عام 2029 موعد إنجاز 14 مشروعًا

وبحسب الجداول الزمنية الواردة في التقرير، تتوزع المشروعات المسندة خلال أكتوبر على الفترة من 2027 إلى 2030، مع تركز العدد الأكبر والقيمة الأعلى في عام 2029.

ومن المتوقع إنجاز مشروعين خلال 2027 بقيمة 161.25 مليون ريال، وثلاثة مشروعات في 2028 بقيمة 696.75 مليون ريال. ويستحوذ عام 2029 على 14 مشروعًا بقيمة 17.02 مليار ريال، بينما يُنتظر استكمال أربعة مشروعات خلال 2030 بقيمة 6.77 مليار ريال.

10 مشروعات مرتقبة خلال نوفمبر

وعن التوقعات، أشار التقرير إلى ترقب ترسية 10 مشروعات جديدة خلال نوفمبر 2026، مع توقع تركز أكثر من نصفها في قطاع البناء والتشييد، وتوزع نحو نصفها في منطقتي الرياض والشرقية.

قطاع المقاولات في أكتوبر 2026

مؤشرات الأداء

24.65	23	18.96	4.83	17.41
مليار ريال إجمالي قيمة الترسيات.	مشروعًا جرى إسنادها خلال أكتوبر.	مليار ريال قيمة مشروعات المنطقة الشرقية.	مليار ريال قيمة مشروعات الرياض.	مليار ريال نصيب قطاع النفط والغاز من الترسيات.



التوزيع حسب القطاعات

النفط والغاز:	الإنشاءات:	البنية التحتية:	المياه والطاقة:	الصناعة:
17.41 مليار ريال	3.78 مليار ريال	2.15 مليار ريال	750 مليون ريال	562.5 مليون ريال
8 مشروعات.	9 مشروعات.	3 مشروعات.	مشروعان.	مشروع واحد.

تطوير ضوابط ممارسة أعمال الخبرة الهندسية

أعلنت الهيئة السعودية للمهندسين تطوير الضوابط المنظمة لممارسة أعمال الخبرة الهندسية، بما يشمل اشتراطات تأهيل الخبراء الهندسيين ومعايير إعداد التقارير الفنية، في خطوة تهدف إلى رفع جودة الممارسة المهنية وتعزيز موثوقية المخرجات الهندسية ورفع كفاءة الخبراء الهندسيين، والتخصص المهني.

الأحد 15 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 348



الميل الأخير في التطوير التجاري.. توفير في التكلفة أم خسارة في القيمة؟

إعداد: عماد الطيار

اشترى الأرض بسعر مرتفع، واعتمد تصميماً مميزاً، وأنفق على البناء، وقبل الافتتاح، اكتشف أن المشروع تجاوز الميزانية. بدأ يبحث عما يمكن حذفه: بعض التشجير، والإضاءة، ومواصفات الواجهات، وربما عقد إدارة المرافق. المبنى سيعمل، والمستأجرون يستطيعون العيش من دون هذه «الكماليات».

هذا مشهد افتراضي، لكنه يكشف مخاطرة حقيقية: محاولة معالجة تجاوزات التطوير بخفض جودة المنتج الذي سيُعرض على السوق. فالمستأجر لا يدفع لأن الأرض كانت مكلفة، والزائر لا يعرف كم استهلك المقاول من الميزانية. كلاهما يحكم على ما يراه ويستخدمه.

هنا يبدأ «الميل الأخير»: المرحلة التي يتحول فيها المبنى من مشروع منجز إلى أصل مرغوب. وقد تُحذف خلالها عناصر تبدو صغيرة في حسابات الإنشاء، لكنها أساسية في تجربة الاستخدام.

1. هندسة القيمة ليست حذف ما تبقّى

التوفير ليس المشكلة، يمكن تبسيط التصميم أو استبدال مادة بأخرى أقل تكلفة مع الحفاظ على الأداء المطلوب، المشكلة أن يأتي القرار متأخراً، فيستهدف البنود التي لم تُنفّذ بعد، لا البنود الأقل قيمة للمستخدم.

دليل RICS لهندسة القيمة يوضح هذا الفرق: الهدف إزالة التكلفة غير الضرورية، لا حذف أعمال أو تخفيض مواصفات دون مستوى الأداء المطلوب. كما يدعو إلى النظر في أثر القرار على التشغيل، لا تكلفة البناء وحدها.

لكن عند ضغط الميزانية، قد يصبح السؤال: «كم نوفر إذا حذفنا هذا البند؟» ويغيب السؤال المقابل: «ما الذي سنفقده من العرض التجاري؟» يظل فريق التأجير مطالباً بالإيجار المستهدف، رغم أن بعض المزايا التي بُني عليها هذا المستهدف لم تعد موجودة.

والنتيجة أن التوفير يظهر فوراً في تقرير التطوير، بينما تظهر آثاره المحتملة لاحقاً لدى التأجير والتشغيل. نجاح إدارة المشروع في خفض فاتورة متأخرة لا يكفي للحكم على نجاح القرار للمالك.

2. ما يراه المطور كمالياً قد يراه المستخدم أساسياً

في المركز التجاري، لا يؤدي تنسيق الموقع والتشجير وظيفة تجميلية فقط. توزيع الظل والجلسات والمسارات يحدد كيف يستخدم الناس المكان، والإضاءة المتناسقة تساعد على وضوح الحركة وتشكيل تجربة المساء؛ جودتها ليست في زيادة السطوع أو عدد المصابيح.

في دراسة أمريكية استخدمت مشاهد افتراضية لشوارع تجارية، قيّم المشاركون المواقع المشجّرة باعتبارها أكثر جاذبية وراحة، وأعلنوا نوايا لزيارات أطول وأكثر تكراراً. هذه ليست مبيعات فعلية أو نتيجة سعودية، لكنها تدعم أن التشجير يدخل في إدراك التجربة، لا بوصفه زينة منفصلة عنها.

وفي برج المكاتب، لا تقاس جودة الزجاج بلونه أو سعره. المهم ما يقدمه من ضوء وإطلالة مع ضبط الحرارة والوهج. ويؤكد تقرير WorldGBC ضرورة موازنة هذه العوامل؛ فواجهة تبدو مناسبة من الخارج قد تقدم تجربة أقل راحة من الداخل إذا تراجع أداؤها.

وفي السعودية، يشمل كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية الغلاف الخارجي والإضاءة ضمن المتطلبات الدنيا



أثر التوفير المالي المحتمل قد يؤخر إبرام عقد التأجير

المقبولة، الامتثال واجب، لكنه ليس ضماناً لجاذبية الأصل التجارية. وقد يبقى البديل الأقل تكلفة ممتثلًا، مع فقدان بعض مستوى التجربة المستهدف.

3. مكتمل البناء لا يعني جاهزاً للتشغيل

من قرارات التوفير الأكثر حساسية تأخير تجهيز فريق المرافق، أو الاكتفاء بعقد محدود لا يغطي احتياجات الأصل. فالتشغيل يبدأ قبل أول زيارة: باختبار الأنظمة، وتدريب الفريق، وتحديد المسؤوليات، وتجهيز الاستجابة للشكاوى.

دليل Better Buildings Partnership وBSRIA للملاك التجاريين يذكر خفض التكلفة أثناء البناء، واختصار فترة اختبارات التشغيل، وضعف تدريب فريق المرافق ضمن أسباب الفجوة بين الأداء المصمم والأداء الفعلي.

وفي المجمعات التجارية السعودية، تتناول الاشتراطات الرسمية توزيع الإضاءة والصيانة الوقائية والدورية، بما يشمل الواجهات والتكييف والمصابيح. ليست هذه أموراً يمكن اختزالها في نظافة يوم الافتتاح.

4. «90% من الإمكانات» لا تعني «90% من العائد»

يمكن وصف هذا الأصل مجازاً بأنه حقق 90% من إمكاناته، وترك العشرة الأخيرة. ليست هذه نسبة إحصائية، ولا توزيعاً لتكاليف المشروع أو دخله، المقصود أن اكتمال معظم المكونات لا يضمن اكتمال التجربة.

والأثر المحتمل لا يقتصر على قيمة البند المحذوف، قد يظهر في جولة تأجير لا تتحول إلى عقد، أو حوافز إضافية لتبرير السعر، أو زيارة أقصر، أو تكلفة تصحيح بعد الافتتاح. تتفاوت هذه النتائج بحسب السوق ونوع الأصل؛ فلا توجد نسبة خسارة واحدة يمكن تعميمها.

لذلك، إذا تغيّر المنتج، يجب مراجعة افتراضات دخله، لا الإبقاء على توقعات الأصل الكامل لمجرد أن إنفاقه كان مرتفعاً. حماية المراحل الأخيرة لا تعني اعتماد كل تحسين؛ بل التمييز بين ما يمكن تبسيطه وما يصنع سبب الاختيار.

قبل حذف بند مؤثر، ينبغي أن يشارك التأجير والتشغيل في تقييم البديل، وقبل الافتتاح، تُختبر رحلة المستخدم فعلياً: من الوصول إلى الدخول، ومن الراحة داخل المكان إلى طلب الخدمة. إنقاذ الميزانية لا يكتمل إذا احتاج الأصل لاحقاً إلى إنقاذ سمعته أو إعادة تبرير سعره.

السؤال ليس: هل نستطيع افتتاح المشروع من دون هذه التفاصيل؟ بل: هل سيظل المستأجر والزائر يختارانه كما توقعنا؟

اضغط هنا واقرأ المزيد

أملاك

الأحد 15 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 348

100 مخالفة بناء وهدم

نفذت أمانة منطقة الرياض والمركز الوطني لإدارة النفايات (موان)، بالتعاون مع إمارة المنطقة، حملة رقابية مشتركة غرب الرياض للحد من الرمي العشوائي لمخلفات البناء والهدم. وأسفرت الحملة عن رصد نحو 100 مخالفة متنوعة، واتخاذ الإجراءات النظامية بحق المخالفين.

دليل المساهمات العقارية يحدد متطلبات تأهيل المطورين العقاريين

أملاك- متابعات

أوضحت الهيئة العامة للعقار في دليل خدمات المساهمة العقارية شروط الحصول على تراخيص المساهمات العقارية ومتطلبات تأهيل المطورين العقاريين والمحاسبين القانونيين والاستشاريين الهندسيين وإجراءات التقديم إلكترونيًا ومدد إنجاز الخدمات ورسومها

تتيح منصة المساهمات العقارية مجموعة من الخدمات الإلكترونية التي تستهدف تنظيم ممارسة نشاط المساهمات العقارية، وتسهيل إجراءات إصدار التراخيص اللازمة للمشاريع، إلى جانب التحقق من القدرات المؤسسية والمالية والفنية للجهات والأطراف المشاركة في تنفيذ هذه المشاريع والإشراف عليها.

ووفقًا للدليل الخدمات الإلكترونية للمساهمات العقارية، الصادر في نسخة يناير 2025، تتولى المنصة استقبال طلبات إصدار التراخيص اللازمة لممارسة نشاط المساهمات العقارية وتعديلها وإلغائها، فضلاً عن استقبال طلبات تأهيل وتصنيف المطورين العقاريين، وإتمام إجراءات الترخيص والتأهيل إلكترونيًا.

ويستعرض الدليل أربع خدمات رئيسية، تشمل طلب ترخيص مساهمات عقارية، وتأهيل مطور عقاري، وتأهيل محاسب قانوني، وتأهيل استشاري هندسي، محددًا الفئات المستفيدة من كل خدمة، ومتطلباتها، وخطوات التقديم عليها، والمدة الزمنية اللازمة لإنجازها، والرسوم المقررة.

أولاً: طلب ترخيص مساهمات عقارية

تستهدف خدمة طلب ترخيص المساهمات العقارية شركات التطوير العقاري الراغبة في الحصول على ترخيص لممارسة نشاط المساهمة العقارية، إذ تتيح للمطور العقاري تقديم طلب الترخيص من خلال المنصة الإلكترونية، بعد استيفاء مجموعة من المتطلبات والمستندات المرتبطة بالمشروع والجهات المشاركة فيه.

وتشمل الفئة المستفيدة من هذه الخدمة المطور العقاري، الذي يتعين عليه تقديم شهادة سلامة السجل الائتماني، ورقم السجل العقاري أو وثيقة التملك الخاصة بالمشروع، إلى جانب الاتفاقية المبرمة مع مالك العقار، إن وجدت.

كما تتطلب الخدمة تقديم تقييم للعقار صادر عن ثلاثة مقيمين معتمدين، والحصول على الموافقات النظامية من الجهات المختصة، وإرفاق دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع.

وتتضمن المتطلبات كذلك نموذج اتفاقية المساهمة، الذي يشمل الاتفاقية المخصصة للمستفيد النهائي، والاتفاقية المبرمة مع الاستشاري الهندسي، والاتفاقية مع المحاسب القانوني، واتفاقية مدير المساهمة، إضافة إلى الاتفاقية مع مؤسسة سوق مالية.

ثانيًا: تأهيل مطور عقاري

تتيح خدمة تأهيل المطور العقاري التحقق من القدرات المؤسسية والمالية والفنية للمطور، بما يساعد على التأكد من جاهزيته لممارسة نشاط المساهمات العقارية، وتعد هذه الخدمة من المتطلبات التي ينبغي استكمالها قبل التقدم بطلب ترخيص المساهمة العقارية.

وتستهدف الخدمة المطور العقاري، ويتعين على المنشأة الراغبة في الحصول على التأهيل تقديم مجموعة من الوثائق والبيانات التي توضح وضعها المالي والإداري والفني، فضلاً عن خبراتها السابقة في تنفيذ المشاريع.

متطلبات تأهيل المطور العقاري

تتضمن المتطلبات تقديم قوائم مالية صادرة عن محاسب قانوني معتمد لآخر سنتين، وشهادة سلامة السجل الائتماني، وشهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، إلى جانب بيان بالمشاريع المنفذة من قبل المنشأة.

كما يتعين إرفاق شهادة تصنيف مقدمي خدمات المدن، وشهادات التأهيل أو التصنيف التي حصلت عليها المنشأة، والمنهج المتبع في تنفيذ أحد المشاريع السابقة، إضافة إلى عقود المشاريع السابقة التي نفذتها.

وتشمل قائمة المتطلبات أيضًا الهيكل التنظيمي للمنشأة، ولائحة تنظيم العمل، ولائحة إدارة السلامة والصحة المهنية، ونطاق السعودة، وشهادات التأمينات الاجتماعية وقائمة المشتركين على رأس العمل.

ثالثًا: تأهيل محاسب قانوني

تستهدف خدمة تأهيل المحاسب القانوني التحقق من القدرات المؤسسية والمالية والفنية للمحاسب، بما يتيح له الإشراف المحاسبي على مشاريع المساهمات العقارية، ويحدد الدليل المحاسب القانوني باعتباره الفئة المستفيدة من هذه الخدمة.

شروط ومتطلبات تأهيل المحاسب القانوني

يشترط للحصول على التأهيل أن يكون المحاسب القانوني مرخصًا من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأن يجتاز برنامج ممارسة نشاط المساهمات العقارية الذي أقرته الهيئة.

كما يشترط أن يكون المحاسب مسجلاً لدى هيئة السوق المالية، وذلك في حال طرح شهادات المساهمات العقارية طرحًا عامًا.

رابعًا: تأهيل استشاري هندسي

تتيح خدمة تأهيل الاستشاري الهندسي التحقق من القدرات المؤسسية والمالية والفنية للاستشاري، بهدف تمكينه من الإشراف الهندسي على مشاريع المساهمات العقارية، وتستهدف الخدمة الاستشاري الهندسي الراغب في ممارسة هذا الدور ضمن مشاريع المساهمات.

شروط ومتطلبات تأهيل الاستشاري الهندسي

حدد الدليل ثلاثة متطلبات أساسية للحصول على التأهيل، يتمثل أولها في أن يكون الاستشاري الهندسي مرخصًا من الهيئة السعودية للمهندسين.

كما يشترط أن يمتلك خبرة في مجالات البناء والتشييد وإدارة المشاريع لا تقل عن ثلاث سنوات، إلى جانب اجتياز برنامج ممارسة نشاط المساهمات العقارية الذي أقرته الهيئة.

وتشكل هذه الشروط الأساس الذي تستند إليه عملية التحقق من أهلية الاستشاري الهندسي وقدرته على تولي مسؤوليات الإشراف الهندسي على مشاريع المساهمات العقارية.

نظام حماية المستهلك
غرامات تصل إلى 8 ملايين ريال والسجن عامين للمخالفين

أملاك- متابعات

أبرز ملامح النظام

- +20 جهة حكومية: تتكامل في تطبيق النظام.
- 10 أبواب و76 مادة: يتضمنها النظام.
- 180 يومًا: موعد بدء التطبيق بعد النشر في الجريدة الرسمية.

أبرز الضوابط والحماية

- ضبط الأسعار خلال الأزمات والظروف الاستثنائية.
- تحديد سقف أعلى لهوامش الربح.
- اشتراط الموافقة المسبقة قبل رفع الأسعار.
- حظر التضليل التجاري وإخفاء المعلومات.
- منع فرض رسوم إضافية بسبب وسيلة الدفع.
- حماية الأطفال وكبار السن وذوي الإعاقة.
- ضمانات للتعاقد خارج المحال التجارية.

عقوبات المخالفين

- 8 ملايين ريال: الحد الأقصى للغرامة المالية.
- عامان: الحد الأقصى لعقوبة السجن.
- إيقاف النشاط.
- الحجز على المنتجات المخالفة.
- نشر تحذيرات للمستهلكين.

3 أنظمة يحل محلها

1. نظام مكافحة الغش التجاري.
2. نظام التجارة الإلكترونية.
3. نظام البيانات التجارية.



أملاك

دعوات
لحصر المشاريع العقارية المتعثرة

دعا اتحاد الغرف السعودية المستثمرين والمطورين العقاريين إلى تقديم بيانات المشروعات التي تجاوزت قيمتها الاستثمارية 50 مليون ريال، وتعطّل اعتماد مخططاتها العمرانية، تمهيدًا لرصد أسباب التأخير والعمل على معالجة التحديات التي تواجه تنفيذها.

الأحد 15 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 348



م. هاني رجب

للمدينة قصة

تسويق المدن

في عالم تتنافس فيه المدن على جذب الاستثمارات والسياح والمواهب، لم يعد تسويق المدن مجرد حملات إعلامية أو شعارات ترويجية، بل أصبح نهجًا استراتيجيًا يعزز هوية المدينة ومكانتها وقدرتها على المنافسة.

فلكل مدينة قصة تستحق أن تُروى، لكن امتلاك القصة لا يكفي. قد تتميز مدينة بتاريخ عريق أو طبيعة استثنائية أو فرص اقتصادية واعدة، غير أن قيمتها الحقيقية تظهر عندما تتحول هذه المقومات إلى تجربة يعيشها الناس، وهوية يتفاعلون معها، وفرص تجذب المستثمرين والزوار.

ولا تصنع جهة واحدة صورة المدينة، بل تتشكل من تكامل جهود الجهات الحكومية والقطاع الخاص والمجتمع. فالسكان ليسوا مجرد جمهور للحملات التسويقية، وإنما شركاء في صناعة سمعة المكان وسفراء له. وكل تجربة يعيشونها، من جودة الخدمات والأحياء إلى الفعاليات والمساحات العامة، تسهم في تشكيل هذه الصورة.

وقد عززت رؤية السعودية 2030 هذا التوجه من خلال مشروعات نوعية تعيد تشكيل مدن المملكة، وترفع جودة الحياة، وتنشط الاستثمار والتطوير العقاري والسياحة والثقافة.

ومن منظور اقتصادي، لا تقتصر قيمة تسويق المدن على جذب الزوار، بل تمتد إلى تعزيز جاذبية الأصول العقارية، واستقطاب الأعمال والمواهب، وخلق فرص اقتصادية مستدامة. فالمدينة الناجحة لا تسوق مبانيها وأراضيها فحسب، بل تقدم بيئة متكاملة للعيش والعمل والاستثمار.

ولا يقتصر هذا المفهوم على المدن الكبرى، فالمدن والمحافظات الصغيرة تستطيع المنافسة عندما تكتشف ميزاتها الحقيقية، وتبني حولها هوية واضحة وتجربة أصيلة.

وتتنوع أدوات تسويق المدن بين تطوير الوجهات، وإحياء التراث، وتنظيم الفعاليات، وتحسين المشهد الحضري، وصناعة المحتوى الرقمي. لكن نجاح هذه الأدوات يرتبط بقدرتها على تقديم إجابة مقنعة عن سؤال واحد: لماذا يختار الناس هذه المدينة دون غيرها؟

فالمدن لا تُعرف بكثرة ما تقوله عن نفسها، بل بصدق تجربتها، ووضوح هويتها، والأثر الذي تتركه في حياة الناس.

فما القصة التي تستحق مدينتك أن ترويها للعالم؟

@HaniRajab

المفتاح ليس نهاية الصفقة.. تجربة العميل ترسم مستقبل العقار السعودي

د. عماد العبد الرحمن



لم يعد نجاح المشروع العقاري يقاس فقط بعدد الوحدات المباعة أو سرعة تسليم المفاتيح؛ فهناك مرحلة أكثر أهمية تبدأ بعد البيع، حين يكتشف المالك أو المستأجر حقيقة التجربة التي اشتراها، وليس فقط مواصفات العقار الذي تعاقد عليه

السوق العقاري السعودي يشهد تحولًا يتجاوز التوسع في البناء والتملك إلى إعادة تعريف العلاقة بين العقار والمستفيد. فقد ارتفعت نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن من 47% عام 2016 إلى 66.24% بنهاية 2025، مقتربة من مستهدف رؤية 2030 البالغ 70%. وهذه الأرقام لا تعكس نمواً في التملك فحسب، بل تشير أيضاً إلى اتساع قاعدة المستفيدين وارتفاع أهمية جودة الخدمات المرتبطة بالسكن.

من المنتج العقاري إلى التجربة العقارية

في هذه المرحلة، لم يعد العميل يبحث عن مساحة وموقع وتصميم فقط؛ بل أصبح تقييمه للعقار يرتبط بجودة الصيانة، وسرعة معالجة البلاغات، وكفاءة إدارة المرافق، ووضوح الرسوم، وسهولة التواصل، ومدى استجابة الجهة المسؤولة لاحتياجاته.

وهنا تبرز العناية بتجربة العميل باعتبارها ميزة تنافسية، لا مجرد خدمة إضافية. فالتجربة الجيدة تعزز الثقة، وتدعم سمعة المطور، وترفع فرص الاحتفاظ بالمستأجرين، وتحمي جاذبية الأصل العقاري على المدى الطويل.

وتكتسب هذه المسألة أهمية متزايدة مع توجه الهيئة العامة للعقار إلى تطوير الأطر التنظيمية لإدارة الأملاك والمرافق العقارية، من خلال طرح مسودات تنظيمية للاستطلاع في مايو 2026، بما يعكس أهمية رفع مستوى المهنية والحوكمة وتحديد المسؤوليات.

القيمة الحقيقية تبدأ بعد التسليم

المشكلة أن بعض نماذج التطوير لا تزال تمنح مرحلة الإنشاء والبيع الاهتمام الأكبر، بينما لا تحظى مرحلة التشغيل والصيانة بالقدر نفسه من التخطيط. والنتيجة قد تكون مباني حديثة تتراجع كفاءتها، ومرافق تفقد جاذبيتها، وعلاقات متوترة بين الملاك وشركات الإدارة.

المستقبل يتطلب انتقالًا واضحاً إلى نموذج يقيس نجاح العقار بمؤشرات تتجاوز المبيعات، مثل رضا العملاء، ومتوسط زمن معالجة البلاغات، والالتزام بالصيانة الوقائية، ومعدلات تجديد الإيجارات، وتكلفة التشغيل، والمحافظة على قيمة الأصل.

اضغط هنا واقرأ المزيد

اصطدام المشاريع باشتراطات البناء... من يتحمل الضرر؟

د. عبدالحكيم بن عبدالله الخرجي



قد يشتري مستثمر أرضًا بملايين الريالات لإقامة مشروع سكني أو تجاري، بعد أن اطمأن إلى موقعها ومساحتها وقيمتها الاستثمارية، ثم يفاجأ عند التقدم بطلب الترخيص بأن الاشتراطات التنظيمية لا تسمح بإقامة المشروع الذي اشتراها من أجله. وهنا لا تقتصر المشكلة على تعثر الاستثمار، بل تثير سؤالاً قانونيًا مهمًا: هل يتحمل المشتري الخسارة باعتبارها إحدى مخاطر الاستثمار العقاري، أم يحق له الرجوع على البائع أو الوسيط العقاري للمطالبة بفسخ البيع والتعويض؟

تبدأ الإجابة من التمييز بين ملكية الأرض وصلاحيتها للتطوير؛ فانتقال الملكية إلى المشتري لا يعني بالضرورة صلاحيتها لكل استعمال يريده، إذ قد تخضع لاشتراطات تتعلق بنوع النشاط أو الارتفاعات أو الارتدادات أو الكثافة العمرانية، وقد توجد قيود تمنع البناء عليها كليًا أو جزئيًا. وهناك فرق جوهري بين أرض لا يُسمح بالبناء عليها أصلاً، وأخرى تسمح اشتراطاتها بالبناء السكني دون التجاري. ولذلك فإن تعذر تنفيذ المشروع لا يكفي وحده لإثبات مسؤولية البائع، وإنما يتعين تحديد طبيعة القيد، وتاريخ نشوئه، وما اتفق عليه الطرفان عند إبرام البيع.

وقد عالج نظام المعاملات المدنية بعض صور هذه المشكلة من خلال أحكام ضمان العيب في المبيع؛ إذ قررت المادة (338) ضمان البائع للعيب الذي ينقص من قيمة المبيع أو منفعته بحسب الغاية المقصودة منه، والمستفادة من العقد أو طبيعة المبيع أو الغرض الذي أُعد له، ولو لم يكن البائع عالمًا بوجود العيب. وبناءً على ذلك، فإن وجود قيد تنظيمي سابق يحول دون الانتفاع بالأرض وفق الغاية المعتبرة في البيع قد يشكل عيبًا موجبًا للضمان، متى توافرت شروطه النظامية، دون أن يعني ذلك اعتبار كل قيد على البناء عيبًا يضمنه البائع.

غير أن مسؤولية البائع لا تثبت في جميع الأحوال؛ فقد استثنى النظام من ضمان العيب ما كان المشتري يعلمه وقت البيع، أو كان يستطيع اكتشافه بفحص الشخص المعتاد، ما لم يضمن البائع سلامة المبيع منه أو يتعمد إخفاءه. ولا يكفي للقول بإمكان اكتشاف القيد مجرد وجود معلومات عنه لدى جهة رسمية، بل ينبغي النظر فيما إذا كان الوصول إليها والتحقق منها يدخلان في حدود الفحص المعتاد بحسب ظروف الصفقة. فالمشتري الذي يعلم أن الأرض لا تسمح بالنشاط الذي يعتزم إقامته، ثم يشتريها رغم ذلك، يختلف مركزه القانوني عمن تلقى تأكيدات بصلاحيتها للتطوير، ثم اكتشف خلافها.

اضغط هنا واقرأ المزيد

أسبوع ريادة الأعمال

تنظم جامعة الأمير مقرن بن عبدالعزيز بالمدينة المنورة، يوم الثلاثاء المقبل، فعاليات الأسبوع العالمي لريادة الأعمال 2026، تحت شعار «أثر ريادي»، وذلك بمقر الجامعة.

وتهدف الفعاليات إلى تعزيز منظومة ريادة الأعمال في منطقة المدينة المنورة، وتمكين رواد الأعمال والمهتمين من الاستفادة من الفرص المتاحة، وتيسير الوصول إلى الجهات الداعمة.

الأحد 15 نوفمبر 2026 السنة الثامنة عشر العدد 348

كفاءة الأداء المؤسسي تصنع التميز والاستدامة

د. مؤنس شجاع

لم تعد كفاءة الأداء المؤسسي مجرد مؤشر يُقاس من خلال حجم الإنتاج أو مستوى الإنجاز لتحقيق الأهداف، بل أصبحت ركيزة استراتيجية تبين قدرة المؤسسات على المنافسة بالسوق والاستمرار على المدى الطويل.

وبعالم تتسارع فيه المتغيرات الاقتصادية والتقنية لم يعد النجاح مرهوناً بامتلاك الشركة للموارد والإمكانيات وإنما بمدى القدرة على توظيفها بكفاءة وتحويلها إلى نتائج ملموسة وقيمة مضافة.

إن كفاءة الأداء المؤسسي تعني قدرة المنظمة على تحقيق أهدافها الاستراتيجية بأعلى جودة وأقل هدر في الموارد المالية والبشرية والزمنية على حد سواء، حيث تواجه المؤسسات عدة تحديات عند تطبيق أنظمة



قياس الأداء منها:

- البيانات غير الجيدة وكثرة مؤشرات دون ارتباط بالأهداف.
- غياب التكامل بين الأنظمة الإدارية.
- محدودية استخدام التحليلات المتقدمة.
- ضعف ثقافة الأداء الاحترافي والتركيز على الأنشطة بدلاً من النتائج.
- عدم تحديث المؤشرات بما يتناسب مع المتغيرات السوقية!

ويتم رفع كفاءة الأداء المؤسسي من خلال الإدارة القائمة على تحليل البيانات والاعتماد على لوحة المعلومات التنفيذية ومؤشرات الأداء الذكية (KPIs) لاتخاذ قرارات سريعة ودقيقة بعيداً عن التخمين والمزاجية ، ويتم أتمتة العمليات بالذكاء الاصطناعي من خلال توظيفه في المهام الإدارية لتقليل الأخطاء البشرية كذلك توضيح الأهداف عبر ربطها لكل موظف وقسم بالرؤية العامة للمؤسسة، مما يمنع تداخل الصلاحيات ويعزز الشفافية وأخيراً.

التحسين المستمر عبر المراجعة الشهرية للعمليات لاكتشاف الخلل ومعالجته بشكل استباقي.

@MounesShujaa

كيف تشكّل الأنشطة التجارية هوية الأحياء السكنية؟

رنا النخلاني

لم يعد قرار تأجير العقار التجاري مرتبطًا بالعائد المالي وحده، فالنشاط الذي يشغله العقار قد يكون له دور يتجاوز حدود الوحدة المؤجرة، ليصل إلى طبيعة الحي السكني وطابعه الاجتماعي وجودة الحياة فيه، وبين رغبة المالك في تحقيق عائد استثماري مناسب واحتياجات السكان إلى بيئة متوازنة، تبرز أهمية اختيار الأنشطة التجارية التي تنسجم مع طبيعة المكان.

فالمباني والمحلات التجارية ليست مجرد مساحات قابلة للتأجير، بل عناصر تشارك في تشكيل المشهد العمراني اليومي. ومع تزايد الأنشطة التجارية داخل الأحياء، يصبح لكل قرار تأجيري انعكاس محتمل على حركة الشوارع، ومستوى الازدحام، وطبيعة الزوار، والخدمات المتاحة للسكان.

النشاط التجاري.. أكثر من مجرد مستأجر

تختلف الأنشطة التجارية في طبيعة تشغيلها وتأثيرها على المحيط العمراني. فالمتاجر الغذائية والصيدليات والمقاهي



العائلية والمراكز الخدمية، على سبيل المثال، قد تلبي احتياجات يومية للسكان وتوفر لهم خيارات قريبة من منازلهم.

وفي المقابل، توجد أنشطة قد تتطلب ساعات تشغيل ممتدة أو حركة زوار كثيفة أو مواقف إضافية، وهو ما قد يخلق تحديات في بعض المواقع السكنية، خصوصًا عندما لا تتناسب طبيعة النشاط مع البنية التحتية للشارع أو خصائص الحي.

ومن هنا، لا يكون السؤال عند تأجير العقار متعلقًا فقط بقدرة المستأجر على دفع القيمة الإيجارية، بل بمدى ملاءمة النشاط للموقع، وما يمكن أن يضيفه إلى البيئة المحيطة أو يسببه من تحديات تشغيلية وعمرانية.

المالك شريك في تشكيل البيئة العمرانية

يمتلك مالك العقار دورًا مهمًا في تحديد طبيعة الأنشطة التي تستقر داخل ممتلكاته، فاختيار المستأجر ليس قرارًا ماليًا منفصلاً عن محيط العقار، بل يرتبط بمسؤولية أوسع تجاه طبيعة الاستخدام والأنظمة المنظمة له.

وقد تبدو بعض الأنشطة خيارًا استثماريًا جذابًا بسبب ارتفاع عوائدها أو انتظام إيراداتها، إلا أن تقييم القرار يحتاج إلى النظر في عوامل أخرى، مثل طبيعة الحي، واحتياجات سكانه، وتأثير النشاط على الحركة المرورية، ومدى توافقه مع الاشتراطات البلدية.

كما أن المحافظة على جودة العقار ومحيطه قد تسهم في تعزيز جاذبيته على المدى الطويل، لأن البيئة المنظمة والمناسبة للسكان تمثل أحد العناصر التي تؤخذ في الاعتبار عند اختيار موقع السكن أو الاستثمار.

اضغط هنا واقرأ المزيد

المعماري د. هشام القاسم



كيف أصبحت إدارة الأصول جزءًا من قيمة العقار ؟

لم يعد نجاح المشروع العقاري ينتهي عند تسليم المبنى للمشتري. فبعد اكتمال البناء تبدأ مرحلة لا تقل أهمية عن مرحلة التطوير نفسها كيف سيدار الأصل؟

في السابق، كان تقييم العقار يتركز بصورة أساسية على الموقع، والمساحة، وجودة التشطيبات. أما اليوم، ومع اتساع حجم المشاريع وتنوعها، أصبحت كفاءة التشغيل والصيانة وإدارة المرافق عوامل تؤثر مباشرة في تكلفة امتلاك العقار، وفي قدرته على الاحتفاظ بقيمته مع مرور الوقت.

وهذا التحول واضح في السوق السعودي. فمع انتقال عدد كبير من مشاريع رؤية 2030 من مرحلة الإنشاء إلى مرحلة التشغيل أصبحت إدارة الأصول والمرافق جزءًا أساسيًا من تحقيق القيمة المستهدفة من هذه الاستثمارات. وتشير ALL إلى أن القطاع العقاري السعودي ينتقل تدريجيًا من التركيز على البناء إلى التميز التشغيلي، خصوصًا مع دخول المشاريع الكبرى مرحلة التشغيل الفعلي.

اقتصاديًا، المسألة بسيطة في جوهرها كلما ارتفعت كفاءة تشغيل العقار، انخفضت تكلفته على المدى الطويل، وتحسنت جاذبيته للمستأجر أو المشتري. فالصيانة الوقائية، وإدارة استهلاك الطاقة والمياه، ومراقبة الأنظمة، والاستجابة السريعة للأعطال، كلها لا تحافظ على المبنى فقط، بل تقلل احتمالات تراجع قيمته بسبب الإهمال أو ارتفاع تكاليف التشغيل.

وتزداد أهمية ذلك مع نمو قطاع إدارة المرافق في المملكة. ووفق تقرير PWC والجمعية السعودية لإدارة المرافق، يتوقع أن يتجاوز حجم قطاع إدارة المرافق في السعودية 50 مليار دولار، مع معدل نمو سنوي مركب يقارب 7% حتى عام 2032. ويعكس ذلك تحول إدارة المباني من خدمة مساندة إلى قطاع اقتصادي قائم بذاته.

كما أن التحول الرقمي يغير طبيعة الإدارة نفسها. فأنظمة إدارة المباني، وإنترنت الأشياء، والتحليلات التنبؤية تتيح اكتشاف الأعطال قبل حدوثها، ومراقبة استهلاك الطاقة، وتحسين أداء المعدات. وبذلك تتحول البيانات التشغيلية إلى أداة للحفاظ على قيمة الأصل وليس مجرد وسيلة للمتابعة.

واللافت أن التنظيم نفسه يعكس أهمية هذا التحول؛ فالهيئة العامة للعقار تنظم أنشطة إدارة العقارات وإدارة المرافق من خلال تراخيص متخصصة، كما ينظم نظام ملكية الوحدات العقارية وإدارتها آليات إدارة الأجزاء المشتركة والجمعيات ذات الصلة.

فالقيمة العقارية لا تبنى يوم التسليم فقط؛ بل تحافظ عليها الإدارة الجيدة كل يوم.

@ArchHesham



أملاك الأخيرة
صحيفة عقارية
AMLAK

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

رئيس التحرير
عبدالعزيز العيسى

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

amlaknews
@amlak_news



الأحد 15 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 348 | صحيفة عقارية أسبوعية



«نمذجة معلومات البناء».. توحيد المعايير يسيطر على مستقبل المشروعات العقارية

الرياض- أملاك

تشـهد صناعة البناء والتشـييد فـي المملكة العربية السـعودية تحـولًا جوهرياً نحـو الرقمنة الشاملة، متجاوزةً الأساليب التقليدية في التصميم والتنفيذ إلى آفاق رقمية متقدمة تتصدرها تقنية «نمذجة معلومات البناء» (BIM).

وتأتـي هذه النقلة النوعية اسـتجابةً للتوسـع العمراني الهائل والمشـاريع الكبرى التي تقودها رؤية السعودية 2030، حيث باتت هذه التقنية أداة اسـتراتيجية لا غنى عنها لضبط جودة المشاريع وإدارتها بكفاءة عالية.

يتزايد الاهتمام بتوحيد معايير إدارة المعلومات في مشروعات البناء بالمملكة، ومن أبرز الخطوات في هذا الاتجاه طرح الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييـس والجودة مشـروع مواصفة «إدارة المعلومات باسـتخدام نمذجة معلومـات البناء – الجزء الرابع: تبادل المعلومات».

وتكمـن الأهميـة القصـوى لتقنيـة «نمذجة معلومـات البناء» في قدرتها الفريدة على تقليل المخاطـر الهندسـية والمالية قبل بـدء التنفيذ الفعلي على أرض الواقع؛ فهي تتيح للمهندسين والمطورين بناء نسـخة افتراضيـة ثلاثية الأبعاد تحاكي المشروع بكل تفاصيله الدقيقة. هذا التكامل الرقمي يسهم في اكتشاف التعارضات الهندسية، وتقديـر التكاليف بدقة متناهية، والحد من الهدر.

وتهـدف هـذه المعاييـر إلـى تنظيـم تبادل المعلومـات بين أطراف المشـروع، وتحسـين جـودة البيانـات التـي يجـري اسـتخدامها خلال مراحـل التصميـم والتنفيذ والتسـليم.

«قطار الرياض» ضمن أفضل 4 مشاريع نقل عالميًّا

الرياض- أملاك

حلَّ مشـروع «قطـار الرياض» الذي تشـرف عليه الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ضمن قائمة أفضل 4 مشـاريع نقل على مستوى العالم، خلال فعاليات المؤتمر والمعرض العالمي للمـدن الذكية 2026 الـذي عقد مؤخرًا في مدينة برشـلونة الإسـبانية، وسط منافسـة عالمية شـهدت 533 مشاركة مـن 68 دولـة، وذلك فـي إنجاز دولـي جديد يعكـس ريادة العاصمة في تطوير منظومات التنقُّل الحديثة والمستدامة.

وجاء هذا التصنيف المتقدِّم تقديرًا لضخامة مشروع قطار الرياض ومستواه التقني المتطوّر؛ بوصفه أحد أكبر مشاريع النقل العام وأكثرها حداثة عالميًّا، وركيزة أساسية لمنظومة نقل حضري مسـتدام وصديـق للبيئة، تسـهم بفاعلية في تقليل الانبعاثات الكربونية، وتعزيز انسيابية الحركة والتنقُّل، ومواكبة آفاق النمو السـكاني والتوسُّـع الحضري المتسارع للعاصمة.

واسـتعرضت الهيئة خلال مشـاركتها توظيـف البيانات والتقنيات الحديثـة في التخطيـط وإدارة المدينة، من خلال منصَّة بيانات مدينة الرياض وتطبيقات التوأم الرقمي والذكاء الاصطناعي، إلـى جانب تجربة الرياض فـي تطوير منظومة النقل العام وإدارة الحركة المرورية، وجهود برنامج «الرياض الخضراء»، وأبرز المشروعات الكبرى التي تشهدها العاصمة.



رفع نسبة توطين المهن الفنية الهندسية



أملاك- متابعات

أكدت وزارة البلديات والإسـكان أن قرار رفع نسبة توطين المهن الفنية الهندسية إلـى 35%، الذي صدر بالشـراكة مـع وزارة الموارد البشـرية والتنمية الاجتماعية، يأتي ضمن الجهود الرامية إلى توسـيع مشاركة الكفاءات الوطنية في القطاع الهندسـي، ورفع جاهزيتها المهنية، وتنمية مهاراتها في التخصصات الفنية والهندسية، بما يتوافق مع احتياجات المنشـآت وتطور القطاع.

وأوضح المتحدث الرسمي لوزارة البلديات والإسـكان أحمد الظفيري أن رفع نسـبة التوطين يستهدف توسيع الفرص المهنية أمام المواطنين والمواطنات في التخصصات الفنية والهندسية، من خلال تحفيز المنشآت على استقطاب الكفاءات الوطنية وتأهيلها وتطوير مهاراتها، مؤكدًا أن الاستثمار في القدرات الوطنية يمثل ركيزة أساسية لتلبية احتياجات القطاع ورفع تنافسية المنشآت.

وبيّن الظفيري أن القرار يشمل المنشآت التي يعمل لديها خمسـة عاملين فأكثر في المهـن المسـتهدفة، ومـن أبرزهـا فني الهندسة المدنية، وفني الهندسة المعمارية، وفني الهندسة الكهربائية، وفني الهندسة الميكانيكية، وفنـي التصميم الداخلي، وفني المسـاحة، والرسـام المعماري، والمساح العام، إلى جانـب المهن الأخـرى المحددة ضمن القرار.