أملاك AMLAK

صحيفة عقارية

شركة زرود للفرص الاستثمارية

الأحد 29 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 349 | صحيفة عقارية أسبوعية | ريالان

سوق مواد البناء..

التحديات تقود إلى الاحتفاء بالمنتج الوطني



صفحة (8-11)

ميزانية 2027
المملكة العربية السعودية
Saudi Arabia-Budget

العقار في ميزانية 2027.. مستهدفات وطموحات

صفحة 3



البنية التحتية.. بوابة جديدة للاستثمار العقاري

صفحة 7

رئيس التحرير :

صناعة مواد البناء.. طفرة قادمة

صفحة 2

بدء التسجيل 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 29 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 349

الحقيل: نتجه لمنتجات سكنية تناسب مختلف القدرات الشرائية

أملاك- متابعات

كشف وزير البلديات والإسكان، الأستاذ ماجد الحقيل أن التوجه الجديد تجاوز زيادة الوحدات المعروضة، وامتد إلى توفير منتجات سكنية تتناسب مع القدرات الشرائية لمختلف شرائح المجتمع، بما يجعل التملك أكثر سهولة وفي متناول المواطنين، مشيرًا إلى أن الجهود المبذولة لتوسيع الإنتاج السكني أسهمت في خفض الفجوة المتوقعة بين العرض والطلب من 360 ألف وحدة إلى نحو 315 ألف وحدة حتى عام 2030.

وأوضح الحقيل، في مقابلة مع قناة «العربية بزنس»، أن زيادة عدد المطورين، سواء من الشركات المحلية أو الأجنبية، أسهمت في رفع مستوى المنافسة داخل السوق. وشهدت العاصمة الرياض جانباً من هذا التحول، بعدما استقبل سوقها العقاري 86 ألف وحدة سكنية جديدة، مقابل متوسط سنوي تاريخي لا يتجاوز 50 ألف وحدة، بزيادة تقارب 70%، وهو ما يعزز الخيارات المتاحة أمام المشترين ويدعم تقليص الفجوة السكنية.



وفيما يتعلق بمؤشرات التملك، أشار الوزير إلى أن نسبة الأسر السعودية المالكة لمساكنها قفزت من 47% إلى 67% خلال أقل من عقد، في ظل دخول نحو 100 ألف أسرة سعودية سنوياً إلى سوق البحث عن مسكن للتملك.

وعلى صعيد برامج الإسكان الموجهة للأسر الأكثر احتياجاً، تمكنت نحو 17 ألف أسرة من مستفيدي الضمان الاجتماعي من تملك مساكن خلال عام 2026، فيما تستهدف الوزارة رفع العدد إلى 20 ألف أسرة في العام المقبل.

وشدد الحقيل على أن التحدي الرئيسي أمام القطاع يتمثل في تحقيق التوازن بين زيادة المعروض وتوفير مساكن تلائم مستويات الدخل المختلفة، لافتاً إلى أن سياسات التوازن العقاري تمنح الجهات المعنية مرونة في التعامل مع خصوصية كل مدينة، واتخاذ التدابير المناسبة لطبيعة أسواقها واحتياجاتها السكنية.

80 ألف وحدة سكنية وأرض مطورة في 2027

الرياض- أملاك

أوضحت وزارة البلديات والإسكان، بمناسبة صدور الميزانية العامة للدولة للعام المالي 2027، أن مستهدفات منظومتها للعام المقبل تشمل ضخ 80 ألف وحدة سكنية وأرض مطورة، ومواصلة تطوير الخدمات والمرافق البلدية، لتعزيز الاستقرار السكني للأسر.

وبيّن المتحدث الرسمي باسم الوزارة أحمد بن عوض الظفيري أن المنظومة تواصل البناء على منجزاتها المحققة، التي شملت تمكين أكثر من 25 ألف أسرة من الفئات الأشد حاجة من الحصول على السكن الملائم خلال عام 2026.

ولفت الظفيري إلى تنفيذ 137 حديقة حتى نهاية سبتمبر 2026، واستمرار أعمال تنفيذ المزيد من الحدائق والتدخلات الحضرية لتوفير مساحات قريبة من الأحياء السكنية، مشيرًا إلى وصول حصيلة التشجير إلى 5.8 مليون شجرة خلال عامي 2025 و2026.

وبيّن أن جهود الاستدامة البيئية شملت كذلك إغلاق 115 مردمًا عشوائيًا، وتعزيز جهود استبعاد النفايات البلدية ونفايات البناء والهدم عن المرادم، للحد من التلوث.

تحديث نطاقات تطبيق رسوم الأراضي البيضاء



أملاك- متابعات

أعلنت وزارة البلديات والإسكان تحديث نطاقات تطبيق رسوم الأراضي البيضاء في مدينة الرياض، إذ يشمل التحديث نطاقات جغرافية جديدة تتجاوز مساحتها الإجمالية 21 مليون متر مربع، وتضم أراضٍ سكنية وتجارية وسكنية تجارية، وفق شرائح الرسم المعتمدة.

وأوضحت الوزارة أن تطبيق الرسوم أسهم في دخول أكثر من 27 مليون متر مربع من الأراضي في مسارات التطوير.

وأكدت الوزارة أن فترة تسجيل الأراضي المشمولة بتحديث نطاقات تطبيق الرسوم في مدينة الرياض يستمر حتى 3 ديسمبر 2026، ودعت ملاك الأراضي المشمولة بالنطاقات المحدّثة والتي لم يسبق تسجيلها، إلى المبادرة بالتسجيل خلال الفترة المحددة على أن تُصدر الفواتير في 1 يناير 2027.



عبدالعزيز العيسى

صناعة مواد البناء.. طفرة قادمة

رئيس التحرير

أفرزت التحولات الاقتصادية المتسارعة وتذبذب سلاسل الإمداد العالمية، واقعاً جديداً أمام قطاع مواد البناء في المملكة، وتحديات كبيرة من شأنها أن تتبلور في فرصة استراتيجية لتعزيز كفاءته وتوسيع طاقاته الإنتاجية لتواكب تسارع وتيرة إنجاز المشاريع تحت التشييد.

ومع الزخم والحراك الملحوظ في النمو العمراني والإنشائي؛ أصبح التوسع في التصنيع الوطني ضرورة حتمية لتلبية الطلب المحلي المتزايد؛ إذ تشير التقديرات إلى بلوغ قيمة سوق البناء والتشييد في المملكة نحو 139.10 مليار دولار في عام 2026، مع توقعات بوصولها إلى 175.47 مليار دولار بحلول عام 2032، بالتوازي مع تجاوز حجم قطاع الإنشاءات 400 مليار ريال سنوياً، حسب الإحصائيات المتوفرة لدى صحيفة «أملاك».

وما يُحسب للقطاع الخاص والشركات والمصانع جهودها المبذولة في معالجة نقص الإمداد وتلبية الطلب المحلي وسد الفجوات، حتى أصبحت التحديات الراهنة مفتاحًا للاحتفاء بمنتجاتنا الوطنية والاعتزاز بفخر الصناعة السعودية التي وجدت كل الدعم من قيادتنا الرشيدة ومن الجهات الحكومية المختلفة.

ولكي يواصل القطاع في هذا الزخم غير المسبوق، تفرض المرحلة القادمة نقلة نوعية نحو المضي قُدمًا في ارتياد تقنيات الثورة الصناعية الرابعة، لتتحول خطوط الإنتاج إلى مصانع ذكية تعتمد على الأتمتة، والذكاء الاصطناعي، والطباعة ثلاثية الأبعاد، استكمالًا لمسار التبني الرقمي الذي شمل أكثر من أربعة آلاف مصنع.

وللحفاظ على هذه المكتسبات بسطوة المنتج المحلي وتعظيمه نتمنى أن تكون هنالك تسهيلات وميزات حصرية للمشاريع التي تعتمد على المحتوى الوطني، والتي تدرج في طلبياتها للموردين شرط نسبة مقدرة من «صنع في السعودية»، ويمتد الدعم الفني لتشمل تلاقح الأفكار وتبادل الخبرات بين المناطق الصناعية والشركات المصنعة وصناع القرار في المشاريع الكبرى. وتظل الحاجة ملحة لتكثيف ورش العمل المتخصصة لوضع خارطة طريق واضحة تعظّم الاستفادة من الموارد الخام المحلية، وتفعّل آليات الاقتصاد الدائري عبر تدوير مخلفات البناء وإعادة تصنيعها، بما يضمن بناء قاعدة صناعية وطنية مرنة ومنافسة عالمياً.

وتكتمل فاعلية هذه المنظومة بتبني حلقة متكاملة من الشراكات النوعية بين كافة أضلاع التنمية العمرانية، من بنوك ومطورين عقاريين وسلاسل إمداد وشركات كبرى، لخلق تكامل تمويلي وتشغيلي يضمن وصول مواد البناء للجهات المستفيدة في الوقت المحدد وبأقل التكاليف الممكنة.

azizes@amlakmail.net

أملاك

إقرار ميزانية 2027 | النفقات 1,392 تريليون ريال | الإيرادات 1,201 تريليون ريال | العجز 190,5 مليار ريال

الأحد 29 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 349

ملتقى ميزانية 2027..
إفادات تكشف ملامح العام القادم



رسمت جلسات ملتقى ميزانية 2027 ملامح المرحلة الاقتصادية المقبلة، كاشفةً عن متانة الاقتصاد الوطني وتنامي الإيرادات غير النفطية وجاذبية الاستثمارات النوعية. كما استعرض عددٌ من الوزراء والمسؤولين أبرز منجزات قطاعاتهم، ومستهدفات العام القادم، وتناولوا إحصائيات عن نمو وتقدم العمل في البنية التحتية والتطوير الحضري، ومؤشرات استقرار السوق العقاري وتوسيع المعروض السكني، بما يعزز جودة الحياة ويرسخ مسيرة التنمية المستدامة في المملكة.

فيصل الإبراهيم: تريليون دولار لاستثمارات البنية التحتية

- انخفاض مؤشر اعتماد الاقتصاد الوطني على النفط من (70%) في عام 2019م إلى (61%) في عام 2024م.
- استعادة مستويات إنتاج النفط لتصل إلى (10.6) ملايين برميل يوميًا.
- قدرة منظومة النقل والخدمات اللوجستية على التعامل مع تحديات الملاحة في المنطقة.
- استعاد الشحن الجوي بمنطقة الرياض طاقته الاستيعابية في وقت قياسي.
- الإيرادات غير النفطية للدولة بلغت ثلاثة أضعاف ما كانت عليه منذ إطلاق



رؤية السعودية 2030.

- الإيرادات غير النفطية أصبحت تغطي (36%) من إجمالي النفقات.
- نمو تكوين رأس المال الثابت بنسبة (2.7%) خلال الربع الثاني من العام الجاري.
- فرص استثمارية في قطاع البنية التحتية بالمملكة تُقدّر بنحو تريليون دولار خلال السنوات الثماني إلى العشر المقبلة.
- حجم الأصول المدارة عالميًا في قطاع البنية التحتية بلغ (1.6) تريليون دولا.
- التزام صندوق البنية التحتية الوطني خلال فترة وجيزة بمبلغ (10.5) مليارات ريال في مشروعات تبلغ قيمتها (60) مليار ريال.
- ارتفاع أعداد السعوديين العاملين في القطاع الخاص بنحو (190) ألفًا خلال عام.

فهد السيف: الفترة المقبلة ستشهد تفعيل المناطق الخاصة

- السنوات الخمس الماضية شهدت استثمارًا في البنية التحتية تجاوزت 6 تريليونات ريال.
- تريليون و300 مليار ريال حجم الاستثمارات في المملكة خلال العام الماضي.
- مرونة الإجراءات جعلت المملكة الوجهة الأساسية للكثير من المستثمرين.
- التوأمة بين قطاعي الاستثمار والسياحة أثمر عن التوقيع مع 19 مستثمرًا محليًا في 6 وجهات بقيمة 7



مليارات ريال.

- أكثر من 90% استثمر في قطاعات وفي مناطق متعددة بناءً على البنية التحتية الموجودة.
- تنفيذ 76 صفقة بمقدار 95 مليارًا في قطاعات مختلفة في عام 2026.
- للمملكة تنوع كبير وميزة تنافسية بين مناطقها، خصوصًا الساحلية منها، التي تعد جاذبة للاستثمار التقني والسياحي واللوجيستي.
- الفترة المقبلة ستشهد تفعيل المناطق الخاصة، منها مدينة الملك عبد الله، ومجمع الملك سلمان لصناعة السيارات.

أحمد الظفيري:
رفع جاهزية مراكز الطوارئ إلى 80%



- مستهدفات 2027 تشمل ضخ 80 ألف وحدة سكنية وأرض مطورة.
- توسيع المعروض السكني يأتي بالتعاون مع المطورين العقاريين المحليين والدوليين.
- تمكين أكثر من 25 ألف أسرة من الفئات الأشد حاجة من الحصول على السكن الملائم خلال عام 2026.
- جهود تطوير البيئة الحضرية أسهمت في تمكين 77% من السكان من الوصول إلى المساحات العامة ضمن نطاق 800 متر.
- تطوير الواجهات البحرية في جدة والخبر وجازان، وتوفير مساحات جاذبة للمشي وممارسة الأنشطة الرياضية والاجتماعية.
- غرس 5.8 مليون شجرة خلال عامي 2025 و2026.
- مستهدفات عام 2027 تشمل رفع مؤشر جودة الطرق الرئيسية إلى 68.8%.
- رفع جاهزية مراكز الطوارئ والأزمات البلدية إلى 80% عبر المنصات الرقمية.

م. عبدالله الحماد
مليون عقد إيجاري استفاد من الإجراءات



- قرارات التوازن العقاري أسهمت في الحد من الارتفاعات المتسارعة في أسعار العقارات السكنية بالرياض.
- أكثر من 200 حي سكني موزعة على خمسة قطاعات بالرياض شهدت انخفاضًا في الأسعار تراوح بين 15% وأكثر من 50% حتى الربع الثالث من عام 2026م.
- ارتفاع المعروض السنوي من الوحدات السكنية في الرياض من نحو 50 ألف وحدة إلى 65 ألف وحدة بنهاية عام 2025م بزيادة 30%.
- مقارنة بالمعروض السنوي السابق.
- تقليص الفجوة المتوقعة من 360 ألف وحدة سكنية إلى 305 آلاف وحدة.
- إصدار أكثر من 60 ألف فاتورة رسوم أراضي بيضاء، وارتفاع نسبة المساحات قيد التطوير من الأراضي الخاضعة للرسوم إلى 20%.
- دخول أكثر من 27 مليون متر مربع حيز التطوير لتحفيز التطوير وزيادة المعروض، مع استمرار متابعة الآثار ومعالجة التحديات.
- مليون عقد إيجاري استفاد من أحكام إيقاف الزيادة السنوية للإيجارات بمدينة الرياض.

12 فرصة عقارية في مزاد «أبها العقاري»

تعلن شركة إفادة العقارية، وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، وبقرار من محكمة التنفيذ، عن إقامة مزاد **«أبها العقاري»** للبيع في المزاد العلني، وذلك اعتبارًا من يوم السبت 28 نوفمبر 2026، في تمام الساعة الثامنة صباحًا، وحتى يوم الاثنين 30 نوفمبر 2026، حيث تبدأ مواعيد إغلاق العقارات من الساعة 4:35 مساءً وحتى 5:30 مساءً، عبر «إنفاذ للمزادات».

ويطرح المزاد 12 فرصة عقارية متنوعة في مدينة أبها، تشمل الفلل السكنية والأراضي والمباني والوحدات العقارية، وتتوزع على النحو التالي:

- 3 قطع أراضٍ سكنية في أحياء الغدير وحجلا وسلطانة، بمساحات مختلفة.
- فيلتان سكنيتان في حي سر السريحة، وحي اليمانية.
- أراضي زراعية.
- منزل سكني في حي القابل.
- 3 عمائر تجارية وسكنية في حي الخشع والخالدية واليمانية.
- وحدة سكنية في حي البصرة.

ويمثل المزاد فرصة واعدة للباحثين عن الأصول العقارية المتنوعة في مدينة أبها، سواء للأغراض السكنية أو التجارية أو الزراعية، وترحب شركة إفادة العقارية بالاستفسارات من خلال التواصل على **0550444828**

اضغط هنا واقرأ المزيد

مزاد «بساتين الخرج» يطرح 12 أصلاً للبيع

تعلن شركة أريز للاستثمار التجاري بإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، وبقرار من محكمة التنفيذ، عن مزاد **«بساتين الخرج»**، الذي يقام يوم الثلاثاء 1 ديسمبر 2026 في الساعة العاشرة صباحًا وينتهي يوم الخميس 3 ديسمبر 2026 ما بين الساعة 5:05 مساءً و6:00 مساءً، عبر «إنفاذ للمزادات».

يطرح المزاد 12 فرصة عقارية تتنوع بين المزارع والأراضي الزراعية والعقارات السكنية، ويتكون المزاد من :

- مزرعة في حي أم الشعال بمدينة الخرج.
- أراضي زراعية شمال القاعدة العسكرية بمساحة مليون متر مربع.
- مزرعة في حي السهباء.
- 3 فلل في حي الناصرية بمدينة الدلم، وأحياء طويق والنهضة في الخرج .
- دور في حي النزهة.
- أرض مسورة في حي اليمامة بالخرج.
- قطعتا أرض في حي السلامية بمحافظة حوطة بني تميم.
- بيت شعبي في حي العزيزية بالخرج، بمساحة 85 مترًا مربعًا.

ويعد المزاد فرصة مميزة للباحثين عن الفرص العقارية الواعدة نظرًا لتنوعها ومواقعها الاستراتيجية، وترحب شركة أريز للاستثمار التجاري الشركة بالاستفسارات من خلال التواصل على:

0114000360 - 0554000127 - 0554000134

اضغط هنا واقرأ المزيد

عالم الصحافة PRESS WORLD

خدمات عالم الصحافة

- العلاقات العامة
- الصحف والمجلات المتخصصة
- إدارة وصناعة المحتوى
- الخدمات الصحفية المتنوعة
- الدراسات الاستشارية
- التسويق الاحترافي

+966 50 465 9090 | info@pressworld.net | www.pressworld.sa

أملاك

الأحد 29 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 349

عقود الوساطة العقارية في أكتوبر 2026

البيع للأفراد	البيع للمنشآت	التأجير للأفراد	التأجير للمنشآت
232 عقدًا	257 عقدًا	208 عقود	221 عقدًا

مؤشرات وإحصائيات السوق العقاري أكتوبر 2026

أولاً: تراجع التداولات العقارية

18,561 صفقة عقارية

13.33 مليار ريال قيمة الصفقات السكنية -32% سنويًا

14.56 مليار ريال قيمة الصفقات غير السكنية - 45% سنويًا

%16 ↓ تراجعًا شهريًا في عدد الصفقات السكنية

%30 ↓ انخفاضًا سنويًا في الصفقات السكنية

ثانيًا: مبيعات العقارات السكنية

الأراضي
8,291
صفقة -31%

الشقق
3,891
صفقة -31%

الفلل
1,834
صفقة +2%

الدوبلكس
762
صفقة -3%

الأدوار
827
صفقة +12%

العقارات الأخرى
1,133
صفقة +134%

ثالثًا: قيمة الصفقات حسب نوع العقار

الأراضي
5.47
صفقة - 52%

الشقق
2.52
مليار ريال -33%

الفلل
2.48
مليار ريال -4%

الدوبلكس
736.1
مليون ريال -16%

الأدوار
638.2
مليون ريال (مستقرة سنويًا)

العقارات الأخرى
1.49
مليار ريال +281%

رابعًا: خريطة التداولات العقارية

عدد الصفقات العقارية:

- **الرياض** 5,297 صفقة 29%
- **مكة المكرمة** 4,501 صفقة 24 %
- **الشرقية** 2,624 صفقة 14 %
- **القصيم** 1,583 صفقة 9 %
- **عسير** 975 صفقة 5 %

قيمة الصفقات العقارية:

- **مكة المكرمة:** 9.40 مليار ريال 34 %
- **الرياض:** 7.49 مليار ريال 27 %
- **الشرقية:** 4.51 مليار ريال 16 %
- **عسير:** 4.19 مليار ريال 15 %
- **المدينة المنورة:** 945 مليون ريال 3 %

خامسًا: مؤشرات السوق الإيجارية

269,905
عقود إيجار سكنية
-5% شهريًا، + 27 % سنويًا

71,603
عقود غير سكنية
+4 % شهريًا، + 41% سنويًا

4.88
مليار ريال
قيمة الإيجارات السكنية
- 8% شهريًا

5.11
مليار ريال
قيمة الإيجارات غير السكنية
+ 25% شهريًا،+46% سنويًا

سادسًا: مؤشرات تنظيم السوق

3,104
تراخيص وساطة وتسويق للأفراد -30 % سنويًا

584
عقد وساطة مزادات للمنشآت +72 % شهريًا

1,702
ترخيص للمنشآت -16 %

21,989
إعلان بيع -11 % سنويًا

المصدر: النشرة الشهرية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار

إيداع
دعم سكني لشهر نوفمبر 2026

أودع صندوق التنمية العقارية ملياراً و96 مليون ريال في حسابات مستفيدي برنامج الدعم السكني من وزارة البلديات والإسكان والصندوق العقاري، وذلك عن شهر نوفمبر 2026م.

الأحد 29 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 349



اشتريت عقارًا واكتشفت دعوى قضائية.. كيف تحمي ملكيتك؟

أملاك- خاص

قد يكتشف المشتري بعد إتمام صفقة عقارية أن العقار الذي انتقلت إليه ملكيته محل دعوى قضائية، سواء بسبب نزاع على الملكية، أو مطالبات مالية بحق البائع، أو خلافات تتعلق بالحدود أو الانتفاع، أو حقوق سابقة لم يفصح عنها عند البيع، وهو ما يثير تساؤلات بشأن سلامة الصفقة وإمكانية الحفاظ على الملكية.

ولا يعني وجود دعوى قضائية على العقار بالضرورة إبطال البيع أو فقدان المشتري ملكيته، إذ يتوقف الأمر على طبيعة النزاع، وأطرافه، والطلبات المقدمة أمام المحكمة، وما إذا كانت هناك إجراءات قضائية مؤثرة على التصرف في العقار. وتبدأ الخطوة الأولى بالحصول على تفاصيل الدعوى، والتحقق من موضوعها وأطرافها والطلبات الواردة فيها، لمعرفة ما إذا كان النزاع يتعلق بأصل الملكية، أو بمطالبة مالية، أو بحقوق مرتبطة بالعقار.

كما ينبغي مراجعة صك الملكية والتحقق من بيانات العقار وصاحب الملكية عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل، إلى جانب الاطلاع على سجل التصرفات العقارية، بما يساعد على كشف أي عمليات بيع أو نقل ملكية سابقة قد تكون مرتبطة بالنزاع.

ومن المهم كذلك التأكد من عدم وجود حجز قضائي أو قيود تمنع التصرف في العقار، ومراجعة بيانات العقارات الخاضعة لنظام التسجيل العيني، للتحقق من الحقوق والقيود المسجلة عليها وفق الإجراءات النظامية.

وفي حال اكتشاف الدعوى، ينصح المشتري بالاحتفاظ بجميع مستندات الصفقة، بما في ذلك عقد البيع، وإثباتات سداد الثمن، والمراسلات مع البائع، وأي مستندات تتعلق بالتسليم أو نقل الملكية، باعتبارها أدلة قد يحتاج إليها عند اتخاذ الإجراءات القانونية.

ويعد الاستعانة بمحامٍ متخصص في المنازعات العقارية خطوة مهمة لتقييم موقف المشتري، وتحديد الإجراءات المناسبة، سواء بالتدخل في الدعوى، أو تقديم دفوع قانونية، أو المطالبة بالتعويض بحسب الوقائع.

وتظل الوقاية قبل الشراء الأكثر أهمية، من خلال التحقق من الملكية والقيود والحقوق المرتبطة بالعقار، وعدم الاكتفاء بصك الملكية أو الاتفاق مع البائع، لضمان صفقة أكثر أمانًا وتقليل مخاطر النزاعات المستقبلية.

اضغط هنا واقرأ المزيد

متى يتوقف تطبيق رسوم الأراضي البيضاء؟

أملاك- خاص

حددت اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء الحالات التي يتوقف فيها تطبيق الرسم على أجزاء الأراضي الخاضعة للنظام، موضحة أن استكمال متطلبات البناء النظامية يؤدي إلى وقف الرسم عن الجزء المبني، بينما يظل الجزء المتبقي من الأرض خاضعًا للرسوم، ولا يُعد تسوير الأرض وحده سببًا لإيقاف تطبيقها.

ووفقًا للمادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء، إذا استوفى جزء من الأرض متطلبات توقف تطبيق الرسم، فإن الإعفاء يقتصر على الجزء الذي تحققت فيه تلك المتطلبات، فيما يستمر تطبيق الرسم على الجزء المتبقي الخاضع له.

كما أوضحت اللائحة أن مجرد تجزئة الأرض أو تسويرها لا يؤدي إلى توقف الرسم، إذ يشترط اكتمال البناء وفق التراخيص والاشتراطات النظامية المعتمدة حتى يُعامل الجزء المبني باعتباره مستوفيًا لمتطلبات وقف الرسوم.

الجزء المبني والجزء المسوّر.. ما الفرق؟

تفرق الضوابط بين الجزء الذي اكتمل بناؤه واستوفى المتطلبات النظامية، حيث يتوقف عنه الرسم، والجزء الذي جرى تسويره فقط، إذ يظل خاضعًا للرسوم ولا يسقط الالتزام بمجرد إقامة سور حول الأرض.

مخلفات البناء.. إدارة ذكية تخفض تكاليف المشاريع

لا تتوقف تكلفة المشروع العقاري عند شراء الأرض أو تنفيذ أعمال البناء والتشطيب، حيث تمثل مخلفات البناء والهدم أحد الأعباء التي قد تزيد تكاليف المشروع إذا لم تُدار بكفاءة منذ مرحلة التصميم وحتى التنفيذ، وبين تكاليف النقل والتخلص وهدر المواد القابلة للاستفادة، تبرز إدارة المخلفات كجزء من كفاءة البناء واستدامة الموارد.

وتنظم السعودية إدارة نفايات البناء والهدم ضمن منظومة تستهدف تقليل إنتاج المخلفات، وفرزها من المصدر، وتعزيز إعادة الاستخدام والتدوير، والتخلص الآمن مما يتعذر الاستفادة منه، وفق ضوابط المركز الوطني لإدارة النفايات «موان».

وتشمل مخلفات البناء الخرسانة والطوب والبلاط والمعادن والأخشاب والبلاستيك والتربة وغيرها من المواد الناتجة عن التشييد أو التجديد أو الهدم، فيما يمثل خلطها منذ البداية عائقًا أمام إعادة الاستخدام، ويزيد تكاليف النقل والمعالجة.

وتبدأ الإدارة الفعالة للمخلفات من مرحلة التخطيط، عبر تقدير الكميات المطلوبة من المواد، وتجنب التوريد الزائد، وتخصيص مواقع داخل المشروع لفرز المخلفات وتخزينها، بما يتيح فصل الخرسانة والركام عن المعادن والأخشاب ومواد التغليف، ويعزز فرص إعادة استخدامها أو تدويرها.

كما يمكن الاستفادة من بعض المواد الناتجة عن الهدم والحفر في مشاريع أخرى، وفق المواصفات الفنية ومتطلبات السلامة، فيما تتيح معالجة الخرسانة تحويلها إلى ركام معاد تدويره في استخدامات محددة، بما يقلل الاعتماد على المواد الجديدة.

وتتطلب المنظومة الالتزام بنقل المخلفات إلى المواقع المعتمدة، والتعامل مع مقدمي خدمات مرخصين، وعدم تركها أو التخلص منها بطرق غير نظامية، وفق الاشتراطات المنظمة ومسؤوليات المالك والمقاول والناقل.

وتستهدف السعودية، ضمن منظومة إدارة نفايات البناء والهدم بحلول 2040، خفض إنتاج المخلفات من 92.5 إلى 83.2 كيلوجرامًا لكل متر مربع من البناء، وفرز 99% منها من المصدر، وتحويل 89% عن المرادم، وإعداد 89% للتدوير، في توجه يعزز الاقتصاد الدائري ويرفع كفاءة استخدام الموارد في قطاع البناء.

اضغط هنا واقرأ المزيد

تطبيق الاعتماد الفني لمشاريع البنية التحتية

يبدأ في الأول من يناير 2027 تطبيق الاعتماد الفني الإلزامي لمزاولة مشاريع البنية التحتية في منطقة الرياض، وفق تقييم يشمل الكفاءة الفنية والاستقرار المالي والخبرة؛ بهدف رفع كفاءة التنفيذ وتعزيز جاهزية المنشآت عبر معايير موحدة تضمن الجودة والسلامة والاستدامة.

الأحد 29 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 349

مشروعات البنية التحتية..

استثمارات تفتح آفاقًا جديدة للتطوير العقاري



أملاك- خاص

تتجه مشروعات البنية التحتية في السعودية إلى لعب دور أكثر تأثيرًا في رسم خريطة التطوير العقاري، مع توسع الاستثمارات الحكومية في الطرق والنقل وشبكات المياه والصرف الصحي والخدمات البلدية، بما يسهم في رفع جاهزية الأراضي والمخططات العمرانية، وتهيئة مناطق جديدة لاستقطاب المشروعات السكنية والتجارية والصناعية والسياحية.

ولم تعد البنية التحتية مجرد خدمات تكميلية تسبق إنشاء المشروعات العقارية، بل أصبحت عاملاً مباشرًا في تحديد جدوى الاستثمار ومعدلات التنفيذ والقيمة الاقتصادية للأصول، خصوصًا في المدن التي تشهد توسعًا عمرانيًا متسارعًا، وتحتاج إلى شبكات متكاملة تستوعب النمو السكاني والاقتصادي.

وتعكس مخصصات ميزانية المملكة لعام 2026 أهمية هذا القطاع، حيث بلغت اعتمادات البنية التحتية والنقل نحو 35 مليار ريال، وفق بيانات وزارة المالية، فيما سجل الإنفاق الفعلي على القطاع خلال النصف الأول من العام نحو 22.4 مليار ريال، مقابل 18.5 مليار ريال خلال الفترة نفسها من 2025، بارتفاع يقارب 21%.

وتشير هذه الأرقام إلى استمرار ضخ الاستثمارات في مشروعات النقل والبنية التحتية، بالتوازي مع توجه حكومي لرفع كفاءة الإنفاق وتعظيم العائد الاقتصادي والاجتماعي من المشروعات التنموية.

الرياض تقود توسع مشروعات الطرق والبنية الحضرية

وتأتي الرياض في مقدمة المدن المستفيدة من مشروعات تطوير البنية التحتية، في ظل النمو السكاني والتوسع العمراني واستقطاب الاستثمارات والشركات، حيث تعمل الهيئة الملكية لمدينة الرياض على تنفيذ برنامج تطوير محاور الطرق الدائرية والرئيسية، الذي يستهدف تطوير نحو 700 كيلومتر من شبكة الطرق، ورفع كفاءتها الاستيعابية وتحسين الربط بين مناطق العاصمة.

ويتضمن البرنامج تطوير المحاور القائمة وإنشاء طرق جديدة ومعالجة التقاطعات الرئيسية، بما يدعم انسيابية الحركة ويربط الأحياء والمناطق العمرانية بمراكز الأعمال والمشروعات الكبرى، ويعزز سهولة الوصول إلى المواقع الاستثمارية.

وتشير بيانات الهيئة الملكية لمدينة الرياض إلى أن البرنامج يستهدف زيادة القدرة الاستيعابية للطرق بنحو 85%، مع تنفيذ المشروعات على مراحل تمتد حتى عام 2030، بما يوفر شبكة نقل أكثر تكاملاً واستدامة.

وتكتسب هذه المشروعات أهمية عقارية خاصة، إذ يسهم تحسين الوصول إلى المناطق الجديدة في توسيع نطاق التطوير السكني والتجاري، ويمنح المطورين فرصًا للاستثمار في مواقع كانت تواجه تحديات تتعلق بالاتصال بشبكة الطرق الرئيسية.

كما أن تطوير الطرق المحيطة بالمراكز الاقتصادية والتجارية يعزز جاذبية المشروعات المكتبية والفندقية والتجارية، ويرفع كفاءة التنقل بين مناطق السكن والعمل والخدمات.

200 ألف متر لشبكات تصريف الأمطار

ولا يقتصر تطوير البنية التحتية على الطرق، بل يمتد إلى شبكات تصريف مياه الأمطار ودرء أخطار السيول، التي تمثل عنصرًا أساسيًا في حماية الأحياء السكنية والمنشآت العقارية واستمرارية الخدمات، خصوصًا مع التوسع في إنشاء المخططات والمشروعات العمرانية.

وفي هذا الإطار، أعلنت وزارة البلديات والإسكان إنجاز نحو 200.3 ألف متر طولي من شبكات تصريف مياه الأمطار في عدد من مدن ومناطق المملكة خلال النصف الأول من 2026، منها أكثر من 115 ألف متر من الشبكات الرئيسية ونحو 85 ألف متر من الشبكات الفرعية.

كما تضمنت الأعمال تنفيذ عبارات صندوقية وقنوات لتصريف المياه والسيول، إلى جانب إنشاء حوائط استنادية، بما يعزز قدرة المدن على مواجهة الحالات المطرية وحماية الطرق والمرافق والأصول البلدية.

وتكتسب هذه المشروعات أهمية مباشرة للمطورين العقاريين، إذ تساعد كفاءة شبكات التصريف على تقليل المخاطر التشغيلية والإنشائية، وتحسين جاهزية الأراضي للتطوير، والحد من الأضرار المحتملة التي قد تؤثر في قيمة العقارات واستدامة استخدامها.

فتح آفاق جديدة أمام الاستثمار

وتتضح العلاقة بين مشروعات البنية التحتية والتطوير العقاري بصورة أكبر في المدن والمناطق الجديدة، التي تحتاج إلى شبكات طرق ومياه وكهرباء واتصالات وصرف صحي قبل استقبال المشروعات السكنية والتجارية والسياحية.

وفي أحدث المؤشرات الاستثمارية المنشورة برز إعلان الهيئة الملكية لمحافظة العلا عن ست فرص للشراكة مع القطاع الخاص في مشروعات للبنية التحتية، بقيمة تقديرية إجمالية تبلغ 25.4 مليار ريال، تشمل تطوير الطرق وشبكات الخدمات وتخزين المياه ومعالجة مياه الصرف الصحي وإدارة النفايات وتوسعة مطار العلا الدولي.

وتتضمن أبرز الفرص تطوير 18 طريقًا ثانويًا وممرات للخدمات بطول إجمالي يقارب 1,400 كيلومتر، باستثمارات تقدر بنحو 17 مليار ريال، إلى جانب تطوير خمسة طرق رئيسية بطول 204 كيلومترات، بما يدعم الربط بين المناطق العمرانية والمواقع السياحية ومناطق التنمية الجديدة.

وتعكس هذه الفرص اتجاهًا نحو ربط تطوير البنية التحتية بنماذج استثمارية طويلة الأجل، تتيح مشاركة الشركات الخاصة في التمويل والإنشاء والتشغيل والصيانة، بما يوسع قاعدة المستثمرين ويخفف الاعتماد على التمويل الحكومي المباشر وحده.

وتستهدف هذه المشروعات، إلى جانب تحسين الخدمات الأساسية، رفع جاهزية المواقع لاستقبال الاستثمارات العقارية والسياحية، وتعزيز قدرة المناطق الجديدة على استيعاب الأنشطة الاقتصادية والسكانية.

القطاع الخاص أمام فرص جديدة

ومع اتساع حجم مشروعات البنية التحتية، تتزايد الفرص أمام شركات التطوير العقاري والمقاولات والتشغيل والصيانة ومقدمي الخدمات الهندسية والتقنية، سواء من خلال تنفيذ الشبكات والمرافق أو المشاركة في نماذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

وتشير قراءة مؤشر الإنشاءات السعودي الصادر عن شركة S&P Global، بالتعاون مع الراجحي المالية، إلى ارتفاع مؤشر نشاط البنية التحتية إلى 64.3 نقطة في أكتوبر 2026، مقارنة بـ55.8 نقطة في سبتمبر، في إشارة إلى تسارع النشاط في هذا القطاع، رغم تباطؤ وتيرة نمو قطاع الإنشاءات إجمالاً.

ومع استمرار الاستثمارات الحكومية وتوسع مشاركة القطاع الخاص، تتحول البنية التحتية إلى أحد أهم محركات نمو السوق العقارية، ليس فقط من خلال تحسين الخدمات، وإنما عبر خلق فرص استثمارية جديدة، ورفع كفاءة استخدام الأراضي، وتعزيز القيمة الاقتصادية للمشروعات، بما يدعم مستهدفات رؤية السعودية 2030.



مـــواد البنـــاء..

تحديات الإمداد تعزز الاستثمار والتصنيع المحلي

مع تسارع إنجاز المشاريع العمرانية والتنموية في المملكة العربية السعودية، تتزايد أهمية تطوير سوق مواد البناء وتعزيز قدرته على تلبية الطلب المتنامي، في ظل تحديات تتعلق باستقرار الأسعار وانتظام سلاسل الإمداد وتفاوت جودة المنتجات. وبينما تفرض هذه المتغيرات ضرورة رفع كفاءة منظومة الإنتاج والتوريد، تبرز فرص استثمارية واعدة في التصنيع المحلي وتقنيات البناء الحديث والمواد المستدامة، بما يعزز تنافسية الصناعة الوطنية ويدعم استدامة النمو العقاري. وفي هذا السياق، يستعرض مختصون في القطاع العقاري أبرز تحديات السوق والفرص المتاحة لتطويره، ومتطلبات تعزيز مساهمة المصانع الوطنية في تلبية احتياجات المشاريع الكبرى.

استطلاع: عبد الله الصليح

فهد النهيو: مقومات تواكب التوسع في المشاريع الكبرى

أكد فهد بن ناصر النهيو – مهتم بالتطوير العقاري، أن سوق مواد البناء في المملكة يمتلك مقومات قوية تؤهله لمواكبة التوسع في المشاريع الكبرى، غير أن الاستفادة الكاملة من هذا الزخم ترتبط بقدرته على تحقيق الاستقرار السعري، وضمان جودة المنتجات، وانتظام سلاسل الإمداد، باعتبارها عوامل مؤثرة بصورة مباشرة في الجدوى الاقتصادية للمشاريع العقارية.



ويرى أن تقنيات البناء الحديث والتصنيع المسبق والمواد المستدامة تتصدر قائمة الفرص الاستثمارية الواعدة في هذا السوق، إلى جانب تطوير الخدمات اللوجستية بما يرفع كفاءة عمليات النقل والتخزين والتوزيع.

ويشدد النهيو على أن تعزيز قدرة الصناعة الوطنية على تلبية الطلب المحلي يتطلب التوسع المدروس في الطاقات الإنتاجية، والعمل على توطين التقنيات الحديثة، ورفع معايير الجودة، فضلًا عن بناء شراكات أكثر فاعلية بين المصنعين والمطورين العقاريين.

ومن شأن هذه الخطوات – بحسب النهيو - تحويل الطلب المتزايد الناتج عن المشاريع الكبرى إلى فرصة استراتيجية لتأسيس قاعدة صناعية مستدامة، قادرة على المنافسة في الأسواق العالمية ومواكبة التحولات التي يشهدها قطاع البناء والتشييد.

أحمد الزهراني: تطوير سلاسل التوريد يخفض التكاليف

يؤكد أحمد علي الهياس الزهراني الرئيس التنفيذي لشركة إيبيكس العقاري، أن سوق مواد البناء في المملكة شهد تطوراً ملحوظاً على صعيد تنوع المنتجات واتساع قاعدة الموردين والمصنعين، مدفوعاً بالنمو المتسارع في المشاريع العمرانية والتنموية، ما عزز قدرته على تلبية احتياجات المشروعات الكبرى، رغم استمرار عدد من التحديات التي تؤثر في كفاءته التشغيلية.

وبحسب الزهراني، تتمثل أبرز هذه التحديات في تذبذب أسعار بعض المواد، وتفاوت فترات التوريد، وارتفاع تكاليف النقل والتخزين، إلى جانب اختلاف مستويات جودة المنتجات بين الموردين.



ومن منظور المطور العقاري، لا يرتبط تقييم كفاءة السوق بمجرد توافر المواد، بل يمتد إلى استقرار أسعارها، والالتزام بمواعيد التسليم، وضمان ثبات جودتها، بما يساعد على تنفيذ المشاريع ضمن الميزانيات والجداول الزمنية المحددة.

وفيما يتعلق بالفرص الاستثمارية، تبرز أهمية التوسع في التصنيع المحلي للمواد الأساسية والتخصصية، وتطوير سلاسل الإمداد والخدمات اللوجستية، إلى جانب الاستثمار في تقنيات البناء الحديثة، وفي مقدمتها البناء مسبق الصنع وأنظمة البناء السريع، لما توفره من فرص لتقليص فترات التنفيذ والحد من هدر المواد وتكاليف التشغيل.

ويشير الزهراني إلى أن مواد البناء المستدامة والموفرة للطاقة تمثل مجالًا واعداً للاستثمار، بالتوازي مع تعزيز الشراكات بين شركات التطوير العقاري والمصانع الوطنية، بما يسمح بالتخطيط المبكر للاحتياجات وتأمين الكميات المطلوبة بأسعار تنافسية.

وتشمل فرص التطوير أيضاً إنشاء منصات رقمية تربط المطورين بالمصنعين والموردين، وتوفر معلومات أكثر شفافية بشأن الأسعار ومستويات المخزون ومواعيد التوريد، بما يدعم اتخاذ القرارات ويعزز كفاءة السوق.

شراكات طويلة الأجل لدعم التصنيع الوطني

ويشدد الزهراني على تعزيز قدرة التصنيع الوطني يتطلب التوسع في الطاقات الإنتاجية للمصانع، وتشجيع الاستثمارات في الصناعات المرتبطة بمواد البناء، ونقل التقنيات الحديثة وتوطينها، إلى جانب تطوير المنتجات الوطنية ورفع كفاءتها بما يتوافق مع المواصفات والمعايير الفنية المعتمدة.

ويؤكد أن تعزيز المحتوى المحلي لا يقتصر على زيادة حجم الإنتاج، بل يتطلب تحقيق التوازن بين الجودة والسعر واستمرارية التوريد، مع توفير الحوافز اللازمة للمصانع الوطنية لتطوير منتجاتها وتعزيز قدرتها التنافسية.

كما يشدد الزهراني على أهمية بناء شراكات استراتيجية طويلة الأجل بين المصانع الوطنية وشركات التطوير العقاري والمقاولات، بما يضمن وضوح حجم الطلب المستقبلي، ويساعد المصانع على التخطيط للإنتاج والتوسع، ويوفر للمطورين قدراً أكبر من الاستقرار في الأسعار والتوريد.

اضغط هنا واقرأ المزيد

من «أملاك»

يبرز هذا الملف المهم أن سوق مواد البناء في المملكة يمتلك مقومات نمو قوية تواكب توسع المشاريع الكبرى، ويؤكد الخبراء والمختصون فيه أن استدامة هذا الزخم تتطلب تجاوز تحديات تذبذب الأسعار، وتفاوت الجداول الزمنية للتوريد، وتباين الجودة. وتبرز تقنيات البناء الحديث والتصنيع المسبق والمواد المستدامة، إلى جانب تطوير الخدمات اللوجستية والمنصات الرقمية، كأبرز الفرص الاستثمارية الواعدة لرفع الكفاءة وخفض التكاليف. ويؤكد المشاركون في الاستطلاع أن تعزيز المحتوى المحلي وتحويل الطلب المتزايد إلى قاعدة صناعية تنافسية يرتكز على توطين التقنية، ورفع الطاقة الإنتاجية، وبناء شراكات استراتيجية طويلة الأجل بين المصنعين والمطورين العقاريين لضمان استقرار الأسعار واستمرارية الإمدادات.



متغيرات في سوق مواد البناء

قادة الصناعة يرسمون خارطة الاكتفاء والتوطين

في ظل تسارع المشاريع التنموية الكبرى بالمملكة والتحديات الراهنة في سلاسل الإمداد العالمية، تتنامى الفرص أمام قطاع مواد البناء لتعزيز كفاءته وتوسيع قدراته الإنتاجية لتواكب زخم المشاريع الكبرى، وتدعم التصنيع الوطني لتلبية الطلب المحلي.

صحيفة «أملاك» رصدت آراء وتصريحات نخبة من القيادات التنفيذية وصُنّاع القرار في قطاع الصناعة ومواد البناء التي عكست حالة من النضج الصناعي والجاهزية العالية لتحقيق مستهدفات الاكتفاء الذاتي وتعظيم المحتوى المحلي.

يُجمع قادة السوق والمصانع الوطنية على أن قطاع مواد البناء السعودي نجح في الانتقال من مرحلة التحديات التأسيسية إلى مرحلة النضج والقدرة على الاستجابة الفورية للطلب المتسارع، مدعوماً باستثمارات ضخمة في البنية الإنتاجية.

إعداد: رنا النخلاني

المهندس صالح الجاسر

خفض تكلفة نقل مواد البناء الثقيلة



على مستوى البنية التحتية للنقل، ربط المناطق الصناعية والمحاجر بشبكة نقل ولوجستيات متطورة يمثل فرصة حقيقية لخفض تكلفة نقل مواد البناء الثقيلة، ورفع سرعة دوران المخزون بين المصانع ومواقع التطوير العقاري الكبرى.

وزير النقل والخدمات اللوجستية

المهندس خالد المديفر

توفير مدخلات الإنتاج من المعادن والصخور



على صعيد مدخلات الإنتاج الأساسية تمتلك المملكة ثروات معدنية هائلة تشكل القاعدة الأساسية لصناعة مواد البناء، والعمل جارٍ على تعظيم القيمة المضافة محلياً لضمان توفير مدخلات الإنتاج من المعادن والصخور الصناعية بكفاءة واستدامة للمشاريع التنموية الكبرى.

نائب وزير الصناعة والثروة المعدنية لشؤون التعدين

يزيد الحميد

تعزيز سلاسل الإمداد والتوريد المحلية



أبرز الفرص الواعدة تتمثل في تمكين القطاع الخاص لتعزيز سلاسل الإمداد والتوريد المحلية، وتوطين أحدث التقنيات والمعرفة في قطاع البناء، بما يرفع جاهزية الموردين المحليين لتلبية الطلب المتسارع للمشاريع الكبرى.

صندوق الاستثمارات العامة (PIF)

المهندس خالد السالم

دعم الاكتفاء الذاتي وتعزيز التنافسية



التكامل بين الصناعات الأساسية والتحويلية في مدن الهيئة يعزز من قدرة المصانع الوطنية على إنتاج مواد بناء متخصصة وعالية القيمة المضافة، مما يدعم الاكتفاء الذاتي ويعزز تنافسية الصادرات السعودية في المنطقة.

رئيس الهيئة الملكية للجبيل وينبع

المهندس عبد الرحمن الفقيه

مركبات عالية الكفاءة تُصنّع محلياً



شركة سابك تعمل على توظيف البحث والابتكار لتطوير حلول ومواد بناء متقدمة من البوليمرات والمركبات عالية الكفاءة تُصنّع محلياً، مما يقلل الاعتماد على المواد التقليدية المستوردة ويسرّع من وتيرة البناء الحديث.

الرئيس التنفيذي لشركة «سابك»

عبد الرحمن السماري

المنافسات الحكومية مكنت المصانع



القائمة الإلزامية للمحتوى المحلي وتطبيق آليات التفضيل السعري للمنتج الوطني في المنافسات الحكومية أسهما بشكل مباشر في تمكين المصانع السعودية، ورفع حصتها السوقية في قطاعات الأسمنت، والحديد، والخرسانة، والسيراميك، والعوازل.

الرئيس التنفيذي لهيئة المحتوى المحلي والمشتريات الحكومية

المهندس شعيل العايض

المخزون الاستراتيجي يلبي زخم المشاريع



الشركات الوطنية تمتلك المرونة الإنتاجية والمخزون الاستراتيجي الكافي لتلبية الزخم الإنشائي في العاصمة الرياض ومختلف المناطق دون أي اختناقات في الإمداد.

نمو الطلب المحلي بنحو 14% بقيادة المشروعات الكبرى والتوسع في مشاريع التملك السكني يضمنان استقرار القطاع.

الرئيس التنفيذي لشركة «أسمنت الرياض»

جهاد الرشيد

رفع موثوقية إمداد المصانع الحديثة



الجاهزية الفنية أصبحت المعيار الحاسم في السوق، وأن مواكبة المشاريع الكبرى تتطلب كفاءة تشغيلية عالية وتقليل الهدر في الطاقة، والعمل المستمر على رفع موثوقية الإمداد عبر المصانع الحديثة المصممة لتلبية أعلى المواصفات الفنية المطلوبة في مشاريع البنية التحتية والمدن الذكية.

الرئيس التنفيذي لشركة «أسمنت اليمامة»

أيمن الحازمي

تجاوز تحديات تقلبات أسعار المعادن

قطاع البناء والتشييد في المملكة ينتقل حالياً إلى مرحلة النضج والنمو المدروس، مدفوعاً بتطبيق كود البناء السعودي والإصلاحات التنظيمية، مما رفع من كفاءة السوق وجودة المواد المستخدمة رغم التحديات المرتبطة بتقلبات أسعار المعادن عالمياً.

المدير التنفيذي لشركة (JLL) في السعودية

ثامر السديري

التوريد المحلي هو الرابح الأكبر

التوريد المحلي هو الرابح الأكبر؛ حيث تفرض التقلبات الجيوسياسية وارتفاع تكاليف الشحن البحري تحديات عالمية، لكنها في المقابل تفتح فرصة ذهبية للتوريد المحلي وبناء مراكز توزيع وتخزين مرنة قرب مواقع المشاريع لضمان سرعة التسليم واستقرار الأسعار.

الرئيس التنفيذي لمجموعة «منزل التسويق للتجارة»

لقراءة المزيد عن ملف مواد البناء امسح الرمز



الأحد 29 نوفمبر 2026 السنة الثامنة عشر العدد 349



البناء خارج الموقع..

هل تنقل المصانع مستقبل المقاولات إلى مرحلة جديدة؟

يشهد قطاع البناء والتشييد تطورًا كبيـرًا، حيـث لم يعـد البنـاء مرتبطًا بالضرورة بالأساليب التقليدية التي تعتمد على تنفيذ جميع مراحل الإنشاء داخـل الموقع، من صب الخرسـانة إلى تركيب الجدران والتشطيبات، إذ تتوسـع صناعة البناء في تبني حلول تعتمد على تصنيع أجزاء المباني خارج الموقـع، ثـم نقلهـا وتركيبهـا في الموقع النهائي، في تحول يفتح الباب أمام تقليص مدة التنفيذ، وتحسـين جودة بعض الأعمال، والحد من الهدر، لكنه يطـرح في المقابل تسـاؤلات حول التكلفـة، والمرونة التصميمية، ومدى ملاءمته للمشروعات السكنية في السعودية.

أملاك- خاص

ومـع تنامـي الحاجـة إلـى تسـريع تنفيذ المشـاريع، ورفع كفاءة قطـاع المقاولات، وتحسـين جودة البناء، أصبح البناء المعياري أحد الحلول التي تستقطب اهتمام المطورين والمقاولين والجهات المعنية بتطوير قطاع الإنشاءات، خصوصًا في المشاريع التي يمكن تكرار وحداتهـا أو توحيد مكوناتها.

ما الفرق بين البناء مسبق الصنع والبناء المعياري؟

يسـتخدم مصطلـح البناء مسـبق الصنع لوصـف تصنيع أجزاء من المبنـى أو مكوناته خارج موقع الإنشـاء، ثم نقلهـا إلى الموقع وتركيبها، أما البناء المعياري فيعتمد غالبًا على تقسـيم المبنى إلى وحدات أو أجزاء معيارية مصممـة وفق أبعـاد ومواصفـات محددة، يمكن تصنيعها وتجميعهـا بصورة متكررة.

ولا يعني البناء المعياري بالضرورة أن المبنى كامـلاً يأتـي جاهزًا مـن المصنـع، إذ تختلف درجة التصنيع بحسـب النظام المسـتخدم، وقد تشـمل ألـواح الجدران والأسـقف، أو وحـدات الحمامـات والمطابـخ، أو وحـدات سـكنية متكاملة، أو هياكل وأجزاء إنشـائية يتـم تركيبها فـي الموقع.

وتشمل تقنيات البناء الحديث كذلك أنظمة الخرسانة مسبقة الصب، والهياكل المعدنية خفيفة الوزن، والقوالب العازلة، وغيرها من الحلـول التـي تندرج ضمـن أسـاليب البناء الحديثـة، وإن لم تكن جميعها بنـاءً معياريًا بالمعنى الدقيق.

كيف تتم عملية البناء المعياري؟

تبدأ العملية بتصميم المبنى بما يتوافق مع نظام التصنيع المستخدم، بحيث تُحدد الأبعاد والمواد والتوصيلات الإنشـائية والكهربائية والميكانيكيـة مبكرًا، قبل الانتقال إلى مرحلة الإنتاج، ويختلف ذلك عن البناء التقليدي الذي قد يسـمح بتعديلات متتابعة خـلال التنفيذ في الموقع.

بعـد اعتمـاد التصميم، تُصنـع الوحدات أو العناصـر داخـل المصنع، حيـث يمكن تنفيذ عـدد مـن الأعمـال بالتـوازي، مثـل تجهيز الهيكل، وتركيب العزل، وتنفيذ بعض أعمال التشطيب، وتجهيز التوصيلات، بحسب طبيعة الوحدة ومسـتوى التصنيع.

وفي الوقت نفسـه، يمكن أن تُنفذ أعمال تجهيز الموقع والأساسات، ما يسمح بتداخل مراحل العمل بدل انتظـار اكتمال مرحلة ثم بـدء المرحلة التالية، وهو أحد الأسـباب التي تجعل البناء المعياري مرشـحًا لتقليص مدة التنفيذ في المشروعات المناسبة.

وعنـد اكتمـال التصنيـع، تُنقـل العناصر إلـى الموقـع، وتُرفـع أو تُركـب وفق خطة هندسـية، ثـم تُنفـذ أعمـال الربـط بيـن الوحدات، والتوصيلات، والتشطيبات النهائية، والفحوصـات اللازمـة قبل التسـليم.

هل البناء المعياري أسرع من التقليدي؟

تكمن أبرز مزايا البناء المعياري في إمكانية تنفيـذ عدد مـن مراحل المشـروع بالتوازي، فبينما تُجهز الأساسـات في الموقع، يمكن تصنيع الوحدات أو العناصـر في المصنع، ما قد يقلل الوقت الإجمالي مقارنة بمشروعات تعتمد على تنفيذ جميع الأعمال داخل الموقع بالتتابع.

كما يمكن أن يؤدي توحيد الوحدات وتكرار التصميم إلى تقليل الوقت المطلوب للأعمال المتكررة، خصوصًا في المشاريع السكنية التي تتضمن عددًا كبيرًا من الوحدات المتشابهة، أو الفنادق، أو مباني العمالة، أو المنشآت التي تعتمد على نماذج متكررة.

لكن مدة التنفيذ الفعلية تتوقف على عدة عوامل، منها جاهزية التصميم، وتوافر المصنع، وسلسـلة الإمداد، والمسـافة بين المصنع والموقع، وأعمال الأساسات، وعمليات النقل والرفع، ومـدى تعقيد المشـروع، ولذلك لا يمكن تعميم نسـبة محـددة لتوفير الوقت على جميع المشـروعات دون دراسة الحالة نفسها.

ما أبـرز مزايا البنـاء المعياري ومسـبق الصنع ؟

تتجاوز مزايا البناء المعياري مسألة السرعة، حيث يرتبط التصنيع داخل بيئة مصنع بإمكانية ضبط عمليات الإنتـاج ومراقبة جودة المواد والأعمـال بصورة أكثـر انتظامًـا، مع تقليل تأثر بعـض مراحل التنفيـذ بالعوامل الجوية أو ظروف الموقع.

ومن أبرز المزايا المحتملة أيضًا تقليل الهدر فـي المواد، إذ يمكن تنظيـم عمليات القص والتجميع والتخزين داخل المصنع بصورة أكثر كفاءة، مقارنة ببعض أعمال التنفيذ التقليدية التي قد ينتج عنها فائض مواد أو تلف بسبب التخزين أو النقل أو ظروف الموقع.

كما قد يسهم هذا الأسلوب في تحسين إدارة العمالة، من خلال نقل جزء من الأعمال إلى بيئة إنتاج منظمـة، وتقليل الاعتماد على كثافة العمالة في الموقع في بعض مراحل التنفيـذ، فضـلاً عـن إمكانية توحيـد جودة الوحدات عنـد تكرار التصنيع.

ويتيح البنـاء المعياري كذلك فرصًا لتطوير مشـروعات ذات تصميمـات متكـررة، مثل المجمعات السكنية والفنادق والمباني الإدارية وبعض المنشآت التعليمية والصحية، بشرط أن تتناسـب طبيعة المشـروع مـع النظام المستخدم.

هل البناء مسبق الصنع أقل تكلفة؟

يتوقف تحديد التكلفة على حجم المشروع، ودرجة تكرار الوحدات، ونوع المواد، ومستوى التشطيب، وتكاليف النقل والرفع، وطبيعة المصنع، ومـدى توافر الموردين، إلى جانب تكلفة التصميم والتجهيزات الأولية.

فقد يتطلـب البناء المعياري اسـتثمارات مبكـرة فـي التصميـم الهندسـي الدقيق، وتجهيز خطوط التصنيع، والقوالب، ومعدات الإنتاج، كما قـد ترتفع تكلفـة النقل والرفع فـي الوحدات كبيرة الحجـم، خصوصًا إذا كان المصنـع بعيدًا عن موقع المشـروع.

لكن فـي المشـاريع الكبيـرة أو المتكررة، يمكن توزيع بعض تكاليف التصنيع والتجهيز على عدد أكبـر من الوحدات، ما قد يحسـن الجـدوى الاقتصادية، ويقلـل تكاليف التنفيذ الناتجة عن التأخير أو الهـدر أو إعادة العمل، إذا جرى التخطيـط بصورة جيدة.



خط الدفاع الأول

المختبرات المعتمدة تحمي العقارات وتضبط جودة مواد البناء

تؤدي المختبرات المعتمدة دورًا محوريًا في التحقق من مطابقة مواد البناء للمواصفات الفنية، وتوفير نتائج موثوقة تساعد المهندسين والمطورين والمقاولين على اتخاذ قرارات التنفيذ والقبول والمعالجة وفق أسس علمية، حيث لم تعد جودة المنشآت تقاس بسلامة التصميم أو جودة التشطيبات وحدهما، بل أصبحت الاختبارات الفنية للمواد الإنشائية جزءًا أساسيًا من منظومة الرقابة على البناء، في ظل اتساع المشروعات العمرانية وتنوع المنتجات المستخدمة في تنفيذ المباني والبنية التحتية.

ولا يقتصر دور المختبر على إصدار نتائج رقمية بشأن مقاومة المواد أو خصائصها، بل يمتد إلى دعم منظومة ضبط الجودة في مختلف مراحل المشروع، بدءًا من التحقق من المواد قبل استخدامها، مرورًا بمراقبة التنفيذ، وصولاً إلى تقييم بعض العناصر عند ظهور مؤشرات تستدعي الفحص الفني.

اختبارات المواد.. من التأسيس إلى التشطيب

وتتنوع الاختبارات التي تجريها المختبرات بحسب طبيعة المشروع والمواد المستخدمة فيه، وتأتي الخرسانة في مقدمة المواد التي تخضع للفحص، نظرًا إلى ارتباط مقاومتها وخصائصها الفنية بسلامة العناصر الإنشائية، وتشمل الاختبارات قياس مقاومة الضغط للعينات، وفحص خصائص الخرسانة الطازجة، ومنها اختبار الهبوط، إلى جانب الاختبارات الأخرى التي تحددها مواصفات المشروع والمرجع الفني المعتمد، بما يساعد على تقييم مدى مطابقة الخرسانة للمتطلبات المحددة في التصميم.

وفي أعمال الأساسات، تمثل اختبارات التربة جزءًا أساسيًا من الدراسات الجيوتقنية، لأنها تساعد على تحديد خصائص التربة ودرجة ملاءمتها لتحمل الأحمال، وتقييم عوامل مثل الكثافة والرطوبة والتدرج الحبيبي وخصائص التحمل والهبوط، وتُستخدم نتائج هذه الاختبارات في إعداد التوصيات المتعلقة بنوع الأساسات وعمقها ومتطلبات معالجة التربة عند الحاجة، بما يحد من مخاطر الهبوط غير المنتظم أو المشكلات التي قد تظهر بعد تنفيذ المنشأة.

أما حديد التسليح، فتخضع عيناته لاختبارات فنية تشمل مقاومة الشد والاستطالة والتحقق من الأبعاد والخصائص الميكانيكية، للتأكد من مطابقتها للمواصفات المعتمدة، بينما تمتد الاختبارات إلى الأسفلت ومواد العزل والبلاط والطوب والمنتجات الأسمنتية وغيرها، وفق طبيعة الاستخدام والمتطلبات الفنية لكل منتج.

> الاعتماد الفني.. معيار التمييز بين المختبر المؤهل ومقدم خدمة الاختبار

وتكمن أهمية هذه الاختبارات في أن جودة المادة لا يمكن تقييمها بصورة دقيقة بالمعاينة البصرية وحدها، فبعض الخصائص التي تحدد كفاءة المنتج ومتانته لا تظهر إلا من خلال الاختبارات المعملية، وهو ما يجعل نتائج المختبرات عنصرًا أساسيًا في منظومة مراقبة الجودة بالمشروعات.

كيف يختار المقاول أو المالك المختبر المناسب؟

وتبدأ الاستفادة الفعلية من خدمات المختبرات المعتمدة قبل إرسال العينات، من خلال تحديد الاختبار المطلوب بدقة ومراجعته مع الاستشاري أو المهندس المشرف، والتأكد من توافق طريقة الاختبار مع المواصفات الفنية للمشروع. فاختيار المختبر لا ينبغي أن يعتمد على التكلفة أو سرعة إصدار التقرير فقط، بل على كفاءة المختبر في تنفيذ الاختبار المطلوب، ونطاق اعتماده، ودقة إجراءات أخذ العينات وحفظها ونقلها.

وتكتسب مراجعة تقارير الاختبارات أهمية خاصة عند ظهور نتائج غير مطابقة، إذ لا ينبغي التعامل مع النتيجة بصورة منفردة أو اتخاذ قرار بالرفض أو القبول دون الرجوع إلى المواصفات المعتمدة والمهندس المختص. وقد تتطلب بعض الحالات إجراء اختبارات إضافية أو تقييمًا هندسيًا للعناصر المنفذة، بينما تستدعي حالات أخرى معالجة فنية أو استبدال المواد، وفق طبيعة المخالفة ومدى تأثيرها في سلامة المنشأة.

وفي اختبارات الخرسانة تحديدًا، لا يعد انخفاض نتيجة عينة واحدة دليلاً تلقائيًا على عدم صلاحية العنصر الإنشائي، كما لا يجوز تجاهل النتيجة أو تكرار الاختبارات دون مبرر فني، ويتطلب الأمر مراجعة إجراءات أخذ العينات ومعالجتها واختبارها، والنتائج المرتبطة بالعنصر، ثم اتخاذ القرار وفق الكود والمواصفات المعمول بها.

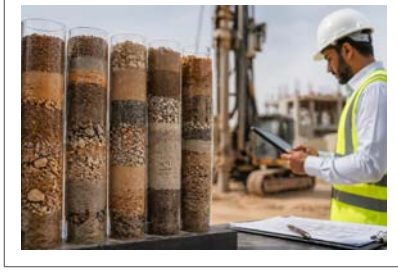
كيف يضمن الاعتماد الفني دقة نتائج فحص مواد البناء؟

في ظل تعدد المختبرات التي تقدم خدمات فحص مواد البناء، تبرز أهمية الاعتماد الفني باعتباره آلية للتحقق من كفاءة المختبر في إجراء اختبارات محددة، وليس مجرد شهادة إدارية أو ترخيص لممارسة النشاط، ويعتمد المركز السعودي للاعتماد، المختبرات وفق متطلبات المواصفة الدولية ISO/IEC 17025، التي تشمل الكفاءة الفنية والإدارية، وسلامة إجراءات الاختبار، وتأهيل العاملين، وملاءمة الأجهزة، ودقة النتائج وإمكانية تتبع القياسات.

ووفقًا لما يوضحه المركز السعودي للاعتماد في خدمة اعتماد المختبرات، فإن الإجراءات تستهدف التحقق من الكفاءة الفنية والإدارية للمختبر لأداء أنواع محددة من الفحص والقياس والمعايرة في مجال معين، بما يعزز جودة النتائج ويرفع مستوى الثقة في خدمات المختبر وإجراءاته.

وتتضمن عملية الاعتماد مراجعة الوثائق الفنية ونظام الجودة، والتحقق من الأجهزة المستخدمة والعاملين ونطاق الاختبارات، إلى جانب التقييم الميداني، وصولاً إلى اتخاذ قرار منح الاعتماد عند استيفاء المتطلبات، كما يشترط المركز وجود نظام جودة يتوافق مع المواصفة ذات العلاقة، إلى جانب الوثائق التنظيمية والفنية ونتائج المشاركة في اختبارات الكفاءة أو المقارنات البينية، بحسب متطلبات مجال الاعتماد.

ولا يعني اعتماد المختبر شموله تلقائيًا لجميع الاختبارات التي يقدمها، إذ يرتبط الاعتماد بنطاق محدد يتضمن الاختبارات والطرق الفنية التي جرى تقييم كفاءة المختبر فيها. ولذلك، فإن مراجعة نطاق الاعتماد تمثل خطوة أساسية قبل التعاقد، خصوصًا في المشروعات التي تتطلب اختبارات متخصصة أو ذات تأثير مباشر على سلامة العناصر الإنشائية.



موعد إقامة المعرض العالمي

يقام معرض إكسبو 2030 الرياض خلال الفترة من 1 أكتوبر 2030 إلى 31 مارس 2031 تحت شعار «رؤية للمستقبل»، ليجمع على مدى ستة أشهر دولًا ومنظمات دولية من مختلف أنحاء العالم، مع أكثر من 42 مليون زيارة متوقّعة.

الأحد 29 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 349

العاصمة تستعد لاستقبال 42 مليون زيارة خلال 6 أشهر



أملاك- متابعات

تستعد العاصمة السعودية لاستضافة معرض إكسبو 2030 الرياض خلال الفترة من 1 أكتوبر 2030 حتى 31 مارس 2031، تحت شعار «رؤية للمستقبل»، في حدث عالمي يمتد ستة أشهر، ويستهدف جميع دول ومنظمات دولية من مختلف أنحاء العالم، مع توقعات بتجاوز عدد الزيارات 42 مليون زيارة.

ويمثل المعرض منصة دولية لعرض التجارب الوطنية والابتكارات والتطورات في مختلف المجالات، إلى جانب إتاحة الفرصة أمام الدول المشاركة لتبادل الخبرات واستعراض رؤاها بشأن مستقبل التنمية والاقتصاد والتكنولوجيا والاستدامة.

وتتقدم الاستعدادات للحدث عبر مسارين متوازيين؛ الأول يتمثل في استكمال المشاركة الدولية، التي تجاوز عدد المشاركين الرسميين المؤكدين فيها 185 مشاركًا، مع انتقال الدول تباعًا من مرحلة تأكيد المشاركة إلى توقيع العقود وبدء تخطيط الأجنحة وإعداد البرامج والتجارب المخصصة للزوار.

أما المسار الثاني فيرتبط بتطوير موقع المعرض والبنية التحتية الداعمة له، إذ يمتد الموقع على مساحة ستة ملايين متر مربع، وتشهد المنطقة أعمالاً متواصلة لتطوير المرافق والأصول الرئيسية وشبكات الخدمات، بما يواكب حجم الحدث وتوقعات الإقبال الجماهيري.

وتبرز مشروعات النقل العام ضمن العناصر الرئيسية للاستعدادات، وفي مقدمتها محطة «إكسبو» الجديدة على المسار الأصفر لقطار الرياض، المرتبط بمطار الملك خالد الدولي، والتي تستهدف تسهيل انتقال الزوار إلى موقع المعرض، بطاقة استيعابية تبلغ 19 ألف مستخدم في الساعة.



أكثر من 185 مشاركًا أكدوا حضورهم..
بريطانيا وإندونيسيا تنضمان إلى إكسبو 2030 الرياض

الرياض- أملاك

تتواصل الاستعدادات الدولية للمشاركة في معرض إكسبو 2030 الرياض، مع توقيع إندونيسيا والمملكة المتحدة عقدي مشاركتهما رسميًا، في خطوة تنقل البلدين من مرحلة تأكيد الحضور إلى بدء التحضيرات العملية لتطوير الأجنحة والبرامج والتجارب المخصصة للزوار، وسط تأكيد أكثر من 185 مشاركًا رسميًا مشاركتهم في الحدث.

ووقعت المملكة المتحدة عقد مشاركتها، بحضور وزير الدولة للشؤون الخارجية والمفوّض العام لإكسبو 2030 الرياض عادل الجبير، ووزير التجارة البريطاني اللورد أنس سروار، والمهندس طلال المرّي، لتبدأ التحضيرات الخاصة بتصميم الجناح البريطاني وإعداد برامجه ومحتواه.

وتكتسب المشاركة البريطانية أهمية خاصة بالنظر إلى الإرث التاريخي للبلاد في معارض إكسبو، إذ استضافت لندن عام 1851 «المعرض العظيم»، الذي شكل الانطلاقة الأولى لهذه المعارض العالمية. وتعتزم بريطانيا استثمار مشاركتها في الرياض لاستعراض ثقافتها وابتكاراتها وخبراتها، وتعزيز حضور شركاتها في الأسواق الجديدة، وبناء شراكات في مجالات التجارة والاستثمار والابتكار.

وأكد الجبير أن مشاركة المملكة المتحدة تعكس أهمية المعرض في تعزيز التعاون الدولي وتبادل المعرفة، فيما أشار سروار إلى أن الحدث يمثل فرصة للشركات البريطانية لاستكشاف أسواق جديدة وتطوير شراكات طويلة الأمد مع نظيراتها السعودية.

وفي السياق ذاته، وقعت إندونيسيا عقد مشاركتها في العاصمة جاكرتا، بحضور الرئيس التنفيذي لإكسبو 2030 الرياض المهندس طلال المرّي، ورئيس هيئة التخطيط التنموي الوطني الإندونيسية رحمت بامبودي، لتبدأ مرحلة الإعداد لجناحها ضمن منطقة «الأرض» في المعرض، الذي يقام تحت شعار «رؤية للمستقبل».

وأكد بامبودي أن المشاركة تمثل فرصة لتعزيز الشراكة السعودية الإندونيسية، وفتح مجالات جديدة للتعاون الاقتصادي والاستثماري، مشيرًا إلى أن تجربة بلاده في إكسبو 2025 أوساكا أسفرت عن التزامات استثمارية تجاوزت 28 مليار دولار. وأوضح أن إكسبو الرياض يمثل منصة للدبلوماسية الاقتصادية، تلتقي فيها مستهدفات «إندونيسيا الذهبية 2045» مع رؤية السعودية 2030، بما يدعم تحويل الرؤى المشتركة إلى مشروعات تنموية مستدامة.

وتأتي هذه التوقيعات بالتزامن مع تسارع أعمال تطوير موقع المعرض، الممتد على مساحة ستة ملايين متر مربع، حيث تتقدم مشروعات البنية التحتية وتتشكل ملامح المرافق والأصول الرئيسية، تمهيدًا لاستقبال المشاركين والزوار في عام 2030.

محطة إكسبو بقطار الرياض..
70 ألف متر مربع و19 ألف مستخدم في الساعة

أملاك - متابعات

بدأت الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ أعمال محطة «إكسبو» ضمن شبكة قطار الرياض، بالتزامن مع الكشف عن تصميمها المعماري، وذلك بهدف توفير وسيلة نقل مباشرة لزوار المعرض العالمي، وتعزيز البنية التحتية للنقل العام بما يتناسب مع التوسع العمراني والاقتصادي الذي تشهده العاصمة.

وتقع المحطة على المسار الأصفر لشبكة قطار الرياض، المرتبط بمطار الملك خالد الدولي، وتمتد فوق طريق الملك سلمان ضمن ممر أخضر يربط موقع إكسبو 2030 الرياض شرقًا بمناطق التطوير العمراني المستقبلية غربًا، بما يعزز سهولة الوصول إلى موقع المعرض عبر منظومة النقل العام.

وتبلغ المساحة الإجمالية للمحطة نحو 70 ألف متر مربع، فيما تصل طاقتها الاستيعابية إلى 19 ألف مستخدم في الساعة الواحدة، بما يوفر قدرة تشغيلية للتعامل مع حركة الزوار المتوقعة خلال فترة إقامة المعرض، إلى جانب خدمة مستخدمي شبكة النقل في المنطقة مستقبلاً.

ويستند التصميم المعماري للمحطة إلى عناصر مستوحاة من البيئة الطبيعية لمدينة الرياض، وتحديدًا الأودية وأشجار الطلح، إذ تتوسطها قبة فولاذية يبلغ قطرها 134 مترًا، ترتكز على ثمانية أعمدة متفرعة تحاكي شكل الأشجار، وتوفر مساحات مظللة للمستخدمين.

ويتضمن المشروع نحو 44 ألف متر مربع من المساحات الخضراء، إلى جانب أنظمة للطاقة الشمسية تغطي قرابة 25% من إجمالي استهلاك المحطة للطاقة، في توجه يدمج عناصر الاستدامة في تصميم مشروعات النقل والبنية التحتية المرتبطة بالمعرض.

وتعمل الهيئة الملكية على تنفيذ المحطة وفق جدول زمني متكامل مع أعمال تطوير موقع إكسبو 2030 الرياض، لضمان اكتمالها بالتزامن مع جاهزية الموقع وقبل انطلاق الحدث، بما يتيح توفير منظومة نقل داعمة لاستقبال ملايين الزوار المتوقعين.

وبالتوازي مع أعمال التنفيذ، وضعت الهيئة خطة مرورية بالتنسيق مع الجهات المعنية، تتضمن توفير مسارات بديلة للحد من تأثير الأعمال الإنشائية على الحركة المرورية والأحياء السكنية المجاورة، وضمان استمرار انسيابية التنقل وسهولة الوصول إلى المنطقة خلال فترة التنفيذ.

أملاك

«الرياض» الأولى إلكترونيًا

حققت مدينة الرياض المركز الأول عالميًا في مؤشر الأمم المتحدة للخدمات الإلكترونية المحلية (LOSI) ضمن تقرير الأمم المتحدة لعام 2026م الذي شمل مدنًا في 194 دولة، ونالت الرياض العلامة الكاملة 100% في جميع محاور المؤشر.

الأحد 29 نوفمبر 2026 السنة الثامنة عشر العدد 349

من المحل إلى الشحنة...

العميل يشتري قيمة المنتج ولا يتحمل تكلفة الوصول إليه

عماد الطيار

كان افتتاح المحل خطوة شبه بديهية لبناء علامة استهلاكية. اليوم، يستطيع صاحب العلامة اختبار منتجه والوصول إلى جمهور واسع دون البدء بشبكة فروع. فالعلامة التي تكبر رقمياً لا تحتاج بالضرورة إلى محلات أكثر، لكنها تحتاج إلى منظومة توصل المنتج وتكسب ثقة العميل.

بلغت مدفوعات التجارة الإلكترونية ببطاقات مدى نحو 325.2 مليار ريال في 2025، بنمو 64.7% عن 2024، ثم 111.9 مليار ريال في الربع الثالث من 2026، بزيادة 26.7% عن الربع المناظر. هذه بيانات مدى، وليست إجمالي السوق أو مبيعات السلع الاستهلاكية وحدها. وبلغت السجلات القائمة للتجارة الإلكترونية 52,259 سجلًا بنهاية الربع نفسه؛ مؤشر اتساع نشاط، لا عدد متاجر مربحة.

التخصص قبل شبكة الفروع

تكشف قوفي وهوا وأصيلة وأولي وأشكال قوة التخصص والرسالة القريبة. قوفي تتمحور حول قوة المناديل ونعومتها، وهوا تخاطب مشكلة البوكسر تحت الثوب والاحتكاك أثناء الحركة. أصيلة تقدم مزيل العرق بخطاب العناية ومعالجة سبب الرائحة، وأولي تختزل روتين تصفيف الشعر في منتج يجمع وظائف ثلاثة منتجات، وأشكال تربط الجوارب برائحة القدم وتقنية نانو الفضة. هذه وعود تسويقية، وليست نتائج اختبارات طبية أو مقارنة مستقلة .

الجامع كثرة الاستخدام ووضوح المشكلة وسهولة شرح القيمة، لا تماثل سرعة استهلاك المنتجات أو ثبوت تكرار الشراء. الرسالة المتخصصة تصلح لمحتوى قصير يقود إلى الشراء، وتتيح للعلامة الصغيرة المنافسة على مشكلة محددة دون بناء شبكة توزيع مماثلة للشركات الكبرى.

لكن الهوية السعودية لا تثبت بلد التصنيع. تعلن أصيلة وأولي التصنيع السعودي، دون تفاصيل كافية للتحقق المستقل من المصنع، ولا تحسم المصادر بلد الإنتاج الحالي لقوفي وهوا وأشكال. بناء العلامة المحلية يتطلب ضبط المواصفة والجودة واستمرار التوريد، ولا يكفي سعر البيع لاشتقاق تكلفة التصنيع أو الهوامش.

تكلفة العميل ووظيفة المخزون

ذكرت أصيلة في فيديو دعائي على تيك توك أن التكلفة التسويقية للحصول على العميل تبلغ 70 ريالًا، قبل الشحن والتغليف والتصنيع، واستخدمت ذلك لتفسير ارتفاع السعر. هذا تصريح تسويقي، لا إفصاح مالي مدقق. قد تستغني العلامة عن إيجار محل، لكنها لا تستغني عن تكلفة الوصول إلى المشتري وتجهيز الطلب وتوصيله؛ وهذه مقارنة في وظائف التكلفة، لا مساواة محاسبية بين الإيجار والإعلان.

وتفسير السعر ليس تبريره؛ فالعميل يشتري قيمة المنتج، لا تكلفة الحملة. الاستدامة تحتاج إلى مساهمة الطلب بعد تكاليفه وقدرة إعادة الشراء على تغطية الإنفاق، ولا يصح تحميل تكلفة اكتساب العميل تلقائياً على كل شراء لاحق. لا نملك بيانات تكفي للحكم على استدامة أصيلة.

كذلك، تعهيد التخزين وتنفيذ الطلبات إلى مشغّل لوجستي من طرف ثالث، أو 3PL، يبقي المخزون في مساحة لدى المشغّل. أما الدروب شيبنج فلا يحتفظ فيه المتجر بمخزون مسبق، ويشحن المورد مباشرة بعد الطلب؛ فلا يختفي الاحتياج اللوجستي، بل ينتقل جانب منه. وهو مختلف عن التصنيع الخارجي ثم تخزين دفعات باسم العلامة.

تقول أولي إن طلباتها تُشحن من مستودع بالرياض، دون إثبات ملكيته أو تشغيله ذاتياً. ولا تثبت المصادر الدروب شيبنج لأي من العلامات الخمس، ولا تحسم وجود فروع لكل منها. الدرس أن شبكة الفروع ليست شرطاً مسبقاً للنمو الرقمي.

المول: قيمة التجربة وبديل التفاوض

يتغير سؤال مدير التأجير إلى: ما القيمة التي يضيفها الفرع للعلامة؟ فقناة البيع الرقمية تمنحها بديلًا تفاوضياً، وتتيح اختبار متجر مؤقت أو نقطة تجربة قبل التزام كبير وطويل. وقد تضغط على المساحات التي تقدم رفوفاً فقط، لكنها لا تثبت انخفاض إيجارات جميع المولات.

بحسب « نايت فرانك »، ارتفع متوسط إيجارات المولات الإقليمية وفوق الإقليمية بالرياض 1.2% سنوياً في النصف الأول من 2026، مع إشغال التجزئة بالمدينة عند 91%. وفي جدة تراجعت إيجارات الفئة نفسها نحو 2%، وارتفع الإشغال إلى 88%. إنها مؤشرات تباين، لا قياس لأثر العلامات المذكورة. الاستجابة مساحات وصيغ تأجير تناسب الاختبار والتجربة، وسبب واضح للزيارة، لا تخفيض الإيجار للجميع.

المستودعات وشركات الشحن: طلب بوظيفة مختلفة

قد يتجمع طلب علامات عديدة لدى مشغّل واحد، فتبرز شركات تنفيذ الطلبات والفرز والتوزيع كمستأجرين للعقار اللوجستي. يربط CBRE الطلب على المستودعات عالية الجودة بتوسع التجارة الإلكترونية ضمن عوامل أخرى، وسجل شرق الرياض نمواً سنوياً في الإيجارات بلغ 19.9% في الربع الثاني من 2026؛ أداء سوق فرعي، لا معدل المملكة ولا أثر للحالات الخمس.

ولا تتحول الطلبات آلياً إلى أمتار مؤجرة مماثلة؛ فكثافة التخزين ودوران المخزون وكفاءة التشغيل تغير الاحتياج. وإذا جاء الدروب شيبنج من مورد خارج المملكة، فقد يزيد نشاط النقل والفرز والتوصيل دون أن يستلزم مخزوناً محلياً مماثلًا. لذلك لا يقرأ المطور اللوجستي حجم المبيعات وحده، بل طبيعة البضاعة وحركة الطلب.

أعلنت الهيئة العامة للنقل تسليم أكثر من 54 مليون شحنة وطرد بريدي في الربع الثالث من 2026، وليست كلها تجارة إلكترونية. ودقة التنفيذ والتوصيل والمرتجعات جزء من تجربة العلامة. وبالنسبة إلى العلامة التي دفعت كثيراً لاكتساب العميل، قد تهدد تجربة التوصيل السيئة جدوى الإنفاق.

التجارة الإلكترونية لا تلغي العقار؛ إنها تغيّر من يستأجره، ولأي وظيفة، ومتى. قد تتأخر حاجة العلامة إلى محل، بينما تستخدم مساحة لدى مشغّل وتشتري خدمة ناقل، ثم تعود إلى المول عندما يضيف قيمة للتجربة والنمو.



طرح أراضي «مخطط السعيد» للبيع

أعلنت أمانة محافظة جدة، بالتعاون مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، بدء المرحلة الثانية من طرح الأراضي السكنية في «مخطط السعيد» بحي الرحمانية، من خلال مزايدة رقمية عامة. ودعت الأمانة الراغبين في دخول المزايدة إلى تسجيل اهتمامهم عبر موقع «سديل العقارية».

الأحد 29 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 349



م. هاني رجب

وجهة «هايتس».. فصلٌ جديد في حكاية جدة

في جدة، اعتدنا أن تبدأ الحكايات من البحر، من مدينة استقبلت الناس والثقافات، وصنعت عبر تاريخها هوية تقوم على الحركة والتنوع والانفتاح. واليوم، ومع اتساع المشهد العمراني، تمتد هذه الحكاية نحو وجهات جديدة تحمل فرصًا للنمو، وتطرح سؤالاً يتجاوز البناء والتطوير. كيف نصنع أماكن ينتمي إليها الناس، وتصبح جزءًا من ذاكرة المدينة؟

من بين هذه الوجهات تبرز وجهة جدة هايتس، إحدى الوجهات العمرانية التي تطورها NHC، بقيمة استثمارية تتجاوز 7 مليارات ريال، وتضم أكثر من 12 ألف وحدة سكنية. وتتجاوز أهمية المشروع حجمه وعدد وحداته، لتمتد إلى ما يقدمه من نموذج للحياة الحضرية، وقدرته مستقبلاً على التحول من مشروع سكني إلى وجهة متكاملة لها هويتها وقيمتها.

وهنا يظهر الفرق بين بناء المساكن وصناعة الوجهات.

تمتد واجهة جدة هايتس على مساحة 3.7 مليون متر مربع، وتضم في مخططها أكثر من 400 ألف متر مربع من المساحات الخضراء والمفتوحة، إلى جانب مرافق تعليمية وصحية وتجارية وخدمات مجتمعية. وهذه المقومات تمثل أساسًا مهمًا، تتحدد قيمته الحقيقية بطريقة توظيفه في حياة السكان، ومدى سهولة الوصول إليه والاستفادة منه.

فالحديقة تتجاوز كونها مساحة خضراء، والممرات تتخطى دورها كعناصر جمالية في المخطط العمراني. إنها أجزاء من تجربة يومية تبدأ من قدرة الطفل على الوصول إلى مدرسته بأمان، ووجود مساحات تلتقي فيها الأسر، وخدمات قريبة تختصر الوقت، وفرص تجارية تنمو مع احتياجات المجتمع. وعندما تتكامل هذه العناصر، تصبح جودة الحياة واقعًا يلمسه السكان، وتجربة حقيقية تتخطى الوعود التسويقية.

ومن منظور تسويق المدن، تُصنع هوية الوجهة بالتجربة التي يعيشها الإنسان، وما يرتبط بها من مشاعر وذكريات وانطباعات، متجاوزةً الشعار والحملات الإعلانية وحدها. وهنا تمتلك وجهة جدة هايتس فرصة لتطوير شخصية عمرانية تستلهم روح جدة بطابعها المستقل، من خلال تصميم المساحات العامة، والفنون، والأنشطة المجتمعية، وأسماء الأماكن، والتفاصيل التي تمنح الوجهة طابعها الخاص.

وهذا البعد يرتبط وثيقًا بالقيمة العقارية. فالوجهات التي تنجح في توفير بيئة متكاملة، وخدمات فعالة، ومساحات عامة جاذبة، تكون أكثر قدرة على استقطاب السكان وتعزيز جاذبيتها السكنية والاستثمارية على المدى الطويل. وأصبح قرار السكن مرتبطًا بجودة الحياة المحيطة بالوحدة، وما توفره من راحة وفرص وتواصل اجتماعي، إلى جانب مساحتها وموقعها.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@HaniRajab

السلامة المرورية.. رؤية عمرانية نحو طرق أكثر أمانًا

م. أحمد محمود عبدالرحيم

تُعد السلامة المرورية أحد المؤشرات الرئيسية لجودة التخطيط العمراني وكفاءة البنية التحتية، كما تمثل ركيزة أساسية لتحقيق التنمية الحضرية والعقارية المستدامة.

على الرغم من حصولي على رخصة القيادة في وطني الأم مصر، فإن تجربتي الفعلية في القيادة كانت خارجها في السعودية وطني الثاني، ومن خلال ملاحظاتي للسلوكيات المرورية في الشارع المصري، أجد أن القيادة تتطلب مستويات مضاعفة من التركيز والانتباه مقارنة بالعديد من الدول الأخرى، نتيجة تداخل بعض السلوكيات الفردية مع التحديات التخطيطية والتنظيمية لشبكات الطرق.

ومن منظور التخطيط العمراني، فإن الطرق الإقليمية والرئيسية والشريانية تحتاج إلى مزيد من الاهتمام بمعايير السلامة، وتوفير طرق وحارات خدمة جانبية كافية، وتحسين العلامات الأرضية وتخطيط المسارات،



وتنظيم نقاط الدخول والخروج، والفصل بين الحركة المرورية العابرة والحركة المحلية.

إن غياب التنظيم الكافي لهذه العناصر يسهم في نشوء ما يمكن وصفه بـ«الكرنفال المروري غير الحضري»، الذي تتداخل فيه مسارات المركبات وتتنوع أنماط الحركة بصورة تؤثر سلبًا في سلامة مستخدمي الطرق وكفاءة التنقل وجودة الحياة.

وفي المقابل، لا يمكن إنكار التحسن الملموس الذي شهدته مصر في تطوير بعض الطرق الإقليمية، ومن واقع تجربتي الشخصية، يأتي طريق القاهرة-المنصورة مثالاً على التحسن في زمن الرحلات وسهولة الوصول من وإلى المطار.

ومع ذلك، فإن تطوير شبكات الطرق لا ينبغي أن يقتصر على زيادة الطاقة الاستيعابية وتقليص زمن الرحلات، بل يجب أن يتكامل مع تحسين منظومة السلامة المرورية، وتعزيز الوعي المجتمعي، وتطبيق الأنظمة، والصيانة الدورية، ومراعاة العلاقة بين شبكة الطرق والتنمية العمرانية والعقارية المحيطة بها.

ويأتي حادث الوراق الأليم ليجدد أهمية النظر إلى السلامة المرورية باعتبارها مسؤولية مشتركة بين المخطط والمصمم والمنفذ والجهات المعنية ومستخدمي الطريق.

فالطريق الآمن يحتاج إلى تخطيط جيد، وتنفيذ فعّال، وإدارة مستدامة، وسلوك مسؤول.

رحم الله ضحايا الحادث، وتقبلهم في الشهداء والصالحين، وألهم ذويهم الصبر والسلوان.

abdurahem.com

كيف يوازن المطور العقاري بين الجودة والسعر؟

رنا النخلاني

في سوق عقاري تتنوع فيه المشاريع والخيارات السكنية، لم يعد تحديد سعر الوحدة العقارية قرارًا يعتمد على تكلفة البناء وهامش الربح فقط، بل أصبح معادلة تتداخل فيها جودة المنتج، والموقع، والخدمات المحيطة، والقدرة الشرائية للمستفيد. فنجاح المشروع لا يرتبط بقدرته على تقديم منتج مميز فحسب، بل بمدى توافق هذا المنتج مع احتياجات الفئة المستهدفة وإمكاناتها المالية.

ومع تطور تطلعات المشترين وتعدد الخيارات المتاحة، أصبح المستهلك أكثر اهتمامًا بما يحصل عليه مقابل المبلغ الذي يدفعه، سواء من حيث جودة البناء أو كفاءة التصميم أو موقع المشروع أو الخدمات القريبة منه. وهو ما يضع المطور العقاري أمام تحدٍ يتمثل في تقديم قيمة حقيقية تحافظ على جاذبية المشروع دون أن تجعل سعره عائقًا أمام وصوله إلى المستفيدين.



معادلة التسعير تبدأ من فهم المستهلك

يُعد التسعير من أبرز القرارات التي تؤثر في مسار المشروع العقاري، إذ يمكن أن يحدد مدى إقبال العملاء عليه وسرعة تصريف وحداته. فالسعر المرتفع لا يعني بالضرورة أن المشروع يقدم قيمة أعلى، كما أن السعر المنخفض لا يمثل دائمًا الخيار الأفضل إذا كان على حساب جودة التنفيذ أو كفاءة المرافق.

وتتأثر القيمة السوقية للعقار بمجموعة من العوامل، يأتي في مقدمتها الموقع، ومستوى الطلب في المنطقة، وتوفر الخدمات والمرافق، إلى جانب جودة التصميم والتنفيذ والتكاليف المرتبطة بالتطوير.

ومن هنا، يحتاج المطور إلى فهم الفئة التي يستهدفها قبل تحديد مواصفات المشروع وسعره، فاحتياجات الباحث عن مسكن أول تختلف عن احتياجات المستثمر أو الأسرة التي تبحث عن مساحة أكبر وخدمات أكثر. وكلما كان المنتج متوافقًا مع توقعات الفئة المستهدفة، زادت فرص نجاحه في السوق.

جودة المنتج لا تعني بالضرورة ارتفاع التكلفة

من التحديات التي تواجه المطورين العقاريين تحقيق التوازن بين جودة المنتج والتكلفة النهائية. فالمبالغة في إضافة المرافق أو استخدام مواد مرتفعة التكلفة دون دراسة مدى حاجة المستفيد إليها قد تنعكس على سعر الوحدة، وربما تحد من قدرتها التنافسية.

اضغط هنا واقرأ المزيد

مشروع «بهجة».. بيئة حضرية خضراء

77% من السكان — 800 متر تفصلهم عن المساحات الخضراء

2.38 مليون متر — مربع من المساحات العامة تمت إضافتها

137 حديقة — و37 تدخلاً حضريًا

الأحد 29 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 349

جودة المشاريع العقارية .. رضا العملاء هو المقياس الواقعي

د. مؤنس شجاع



لعل من أهم ركائز السوق العقاري هي شركات التطوير العقارية التي تتنافس لطرح مشاريع ووحدات عقارية سكنية وتجارية تلبي احتياجات المواطنين والمستثمرين، وتبرز لدينا أهمية الاستدامة العقارية وجودة المنتجات العقارية وهي ضمن رؤية المملكة 2030 لاستراتيجية القطاع العقاري والتي تسعى إلى تطوير قطاع عقاري حديث ومستدام يعزز من تنافسيته ويُحسن من كفاءة السوق وزيادة جودة المنتجات العقارية.

وتتغنى العديد من شركات التطوير العقارية بالجودة عبر إعلاناتها التسويقية وشعاراتها الرنانة عن جودة التشطيبات والتمديدات وأدوات السباكة والكهرباء والتكييف والمرافق والمصاعد وما إلى ذلك ولكن غالباً ما تظهر المشاكل بعد الانتقال للسكن، فتظهر العديد من المشكلات التي تتفاوت بين البسيطة إلى المزعجة أو الخطيرة أحياناً وهنا تكمن أهمية تطبيق مقاييس رضا العملاء لخدمات ما بعد البيع لتقييم تلك الجودة على أرض الواقع!

وتعتمد مؤشرات جودة المشاريع على نوعية الضمانات المقدمة وموثوقيتها للهيكل الانشائي والتمديدات والمعدات والأجهزة بالإضافة إلى سجل المطور العقاري لمشاريعه السابقة وإلتزامه بالمعايير وكود البناء السعودي ووقت التسليم وبالخاتمة يأتي الفحص الفني النهائي قبل الاستلام للتأكد من تلك الجودة وخدمة ما بعد البيع!

أخيراً لفت انتباهي في إحدى المؤتمرات عندما تمت مقارنة الإعلانات عن صناعة السيارات وتحدث أحد الخبراء عن الجودة قائلًا حينها عن إحدى العلامات التجارية للسيارات اليابانية «هل شاهدتم أي ذكر عن الجودة بشكل مباشر بأي من إعلاناتها» وبالفعل كان الجواب لا، لكن تلك السيارات معروفة بالجودة والاعتمادية ومن هنا كانت العبارة الأشد تأثيراً وهي أن الجودة ليست إعلانات وعبارات رنانة بل أن مقياسها الحقيقي هو شهادة العملاء عندما جربوا واختبروا منتجاتك!!

@MounesShujaa

عقارات تستوعب الجميع.. فرصة استثمارية غائبة في سوق التطوير العقاري

د. عماد العبد الرحمن



لم يعد التميز في السوق العقارية مرهونًا بالموقع والمساحة والتصميم الفاخر، بل باتت جودة العقار تقاس أيضًا بقدرته على تلبية احتياجات مختلف فئات المجتمع. وهنا تبرز قضية تستحق اهتمام المطورين والمستثمرين: مدى جاهزية العقارات لاستيعاب الأشخاص ذوي الإعاقة بمختلف أنواعها، وليس الإعاقة الحركية وحدها.

فالمبنى الذي يوفر منحدرات ومصاعد مناسبة لا يعني بالضرورة أنه مهيأ للجميع؛ فالكفيف يحتاج إلى مسارات إرشادية ملموسة، ومصاعد بإرشادات صوتية وأزرار بارزة، والأصم يحتاج إلى تنبيهات ضوئية للطوارئ وشاشات إرشادية ووسائل تواصل مرئية. أما الأشخاص ذوو الإعاقات الذهنية واضطرابات طيف التوحد، فتتطلب احتياجاتهم لوحات مبسطة، ومسارات واضحة، وبيئات تقلل الضوضاء والمثيرات الحسية.

اقتصاديًا، لا ينبغي النظر إلى هذه التجهيزات باعتبارها أعباء إنشائية إضافية، بل استثمارًا في توسيع الشريحة المستفيدة من العقار، وتعزيز جاذبيته السكنية والتجارية والسياحية، ورفع كفاءته التشغيلية وقدرته التنافسية. كما أن إدماج حلول الوصول الشامل في مرحلة التصميم أقل تعقيدًا من إجراء تعديلات مكلفة بعد اكتمال البناء.

وفي المملكة، تشكل الجهود التنظيمية والمؤسسية قاعدة مهمة لهذا التحول؛ إذ أقر نظام حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة متطلبات إمكانية الوصول، وأكدت لائحته التنفيذية ضرورة مراعاتها في المنشآت الحكومية وغير الحكومية.

كما أصدرت هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة أدلة إرشادية للوصول الشامل، بالتوازي مع جهود مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة في تطوير معايير تهيئة البيئة العمرانية.

والمرحلة المقبلة تتطلب انتقال القطاع العقاري من الالتزام بالحد الأدنى من الاشتراطات إلى تبني مفهوم التصميم الشامل، من خلال مراجعة المخططات، وإشراك الأشخاص ذوي الإعاقة في اختبار المرافق، وتقييم جاهزية العقارات، وتطوير حلول تقنية ذكية تخدم مختلف الاحتياجات.

إن سوق العقار السعودي أمام فرصة حقيقية لابتكار نموذج عمراني أكثر شمولاً واستدامة؛ فالقيمة الحقيقية للعقار لا تكمن فقط في عدد من يستطيعون شراءه أو استئجاره، بل أيضًا في عدد من يستطيعون العيش فيه واستخدام مرافقه باستقلالية وكرامة. فالعقار الناجح ليس الذي يبنيه المطور للجميع على الورق، بل الذي يستطيع الجميع استخدامه على أرض الواقع.

إعلامي اقتصادي

المعماري د. هشام القاسم



من سعر المتر إلى عائد الاستثمار

لسنوات طويلة، كان سعر المتر أحد أبرز المعايير التي يعتمد عليها المستثمر عند تقييم أي فرصة عقارية؛ ارتفاع أو انخفاض السعر مقارنة بالمناطق المحيطة كان كافيًا أحيانًا لتكوين انطباع أولي عن مدى جاذبية المشروع. لكن مع تطور السوق العقاري وارتفاع تكلفة التمويل والتشغيل، لم يعد السعر وحده قادرًا على الإجابة عن السؤال الأهم: هل هذا العقار يمثل استثمارًا جيدًا؟

هنا بدأ يتغير تفكير المستثمر من مقارنة الأسعار إلى تحليل العائد على الاستثمار (ROI)، والتدفقات النقدية، وتكلفة امتلاك الأصل، وقدرته على تحقيق دخل مستدام على المدى الطويل.

فالعقار الذي يبلغ سعر متره 50 ألف جنيه ليس بالضرورة فرصة أفضل من عقار يبلغ سعر متره 70 ألف جنيه. المقارنة الحقيقية تبدأ عند معرفة ما سيحققه كل أصل من دخل سنوي، وما يحتاجه من مصروفات، ومدى احتمالية ارتفاع قيمته مستقبلاً.

كما أصبح المستثمر ينظر إلى فترة استرداد رأس المال، ونسبة الإشغال المتوقعة، ونمو الإيجارات، وإمكانية إعادة بيع الأصل، إلى جانب طبيعة المنطقة والطلب الحقيقي عليها. وبالتالي، لم يعد القرار الاستثماري قائمًا على سؤال «كم سعر المتر؟»، وإنما على مجموعة أوسع من الأسئلة: كم سأدفع؟ وكم سيولد الأصل من دخل؟ وما حجم المصروفات؟ ومتى أستعيد رأس مالي؟ وما العائد المتوقع بعد احتساب جميع التكاليف؟

هذا التحول يعكس انتقال السوق من منطق شراء العقار إلى منطق إدارة الأصل العقاري. فالمستثمر لا يشتري مساحة فقط، بل يشتري تدفقًا مستقبليًا من الإيرادات، وفرصة لنمو قيمة الأصل، ومستوى معينًا من المخاطر.

وفي ظل ارتفاع أسعار العقارات وتباين مستويات الطلب بين المشروعات والمناطق، تصبح قراءة الأرقام أكثر أهمية من الانجذاب إلى انخفاض سعر المتر أو ارتفاعه. فقد يكون السعر المرتفع مبررًا إذا كان يقابله عائد أعلى ومخاطر أقل، بينما قد يتحول السعر المنخفض إلى تكلفة حقيقية إذا كان الأصل عاجزًا عن تحقيق دخل مناسب.

في النهاية، سعر المتر يخبر المستثمر كم سيدفع للدخول، لكن العائد على الاستثمار يخبره ما إذا كان هذا الدخول يستحق ذلك. وهذه هي النقلة الأساسية في طريقة قراءة الفرص العقارية؛ من مقارنة الأسعار إلى فهم القيمة الاقتصادية للأصل طوال دورة حياته.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@ArchHesham



أملاك الأخبرة

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 29 نوفمبر 2026 | السنة الثامنة عشر | العدد 349 | صحيفة عقارية أسبوعية



خلف مسارات قطار الخليج.. خريطة عقارية جديدة تتشكل

أملاك- متابعات

تتجه دول مجلس التعاون الخليجي إلى تطوير شبكة سكك حديدية إقليمية تربط الدول الست، ضمن مشروع يستهدف تعزيز التنقل والتجارة وتكامل شبكات النقل الوطنية، ويكتسب المشروع أهمية اقتصادية متزايدة مع تطور الموانئ والمناطق الصناعية واللوجستية، وتوسع المدن الخليجية، وتزايد الحاجة إلى ممرات أكثر كفاءة لنقل البضائع والأفراد. ووفق منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) ، تستهدف شبكة السكك الحديدية الخليجية اكتمالها في حدود عام 2030، وتتضمن امتدادات يبلغ مجموعها نحو 2,117 كيلومترًا لربط شبكات دول مجلس التعاون، مع مشاريع ومكونات استراتيجية تشمل الربط بين السعودية وقطر، واتصالات السكك الحديدية بين الإمارات وعُمان والكويت وبقية دول المنطقة.

وتشير المنظمة إلى أن مشروع الربط السككي بين الرياض والدوحة، بطول مخطط يبلغ 785 كيلومترًا، يمثل أحد المكونات المهمة لتعزيز الاتصال بين السعودية وقطر، فيما يسهم مشروع حفيت للسكك الحديدية، الذي يربط شبكة الاتحاد للقطارات في الإمارات بميناء صحار في عُمان، في تعزيز مسارات نقل البضائع وربطها بموانئ خارج مضيق هرمز.

يمثل مشروع الربط السككي الخليجي أحد الملفات التي تتجاوز أبعادها النقل والمواصلات، حيث يحمل في حال اكتماله وتشغيله وفق الخطط المعلنة انعكاسات على حركة التجارة، وتنقل السكان، وتوسع الأنشطة الاقتصادية.

جسر «صفوى-رحيمة» يفوز بجائزتين

أملاك- متابعات

حققت الهيئة العامة للطرق إنجازًا جديدًا بحصول مشروع «جسر صفوى-رحيمة» على جائزتين ضمن جوائز «ميد» للمشاريع لعام 2026، بعدما نال لقب أفضل مشروع طرق على مستوى المملكة، إلى جانب جائزة أفضل مشروع طرق في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، ليعزز مكانة المشروعات السعودية في المنافسات الهندسية الإقليمية.

وأوضحت الهيئة أن هذا التتويج يعكس الجهود المبذولة في تنفيذ المشروع، ويجسد تكامل العمل بين فرقها وشركائها. ويمتد الجسر بطول 15 كيلومترًا في المنطقة الشرقية، رابطًا مدينة صفوى بمحافظة رأس تنورة، ويضم جسرًا بحريًا مزدوجًا بطول 3.2 كيلومتر، يصنف ضمن أطول الجسور البحرية في المملكة.

ويمثل المشروع إضافة إلى شبكة الطرق في المنطقة الشرقية، إذ يسهم في تقليص زمن التنقل ورفع كفاءة الحركة المرورية، فضلاً عن تحسين الربط بين رأس تنورة وصفوى والطرق الرئيسة. كما يوفر منفذًا مباشرًا إضافيًا يدعم حركة سلاسل الإمداد في ميناء رأس تنورة، بما يعزز النشاط الاقتصادي والخدمات اللوجستية.



«سكن» تحصد جائزتين عن حملة «الجود منا وفينا»



أملاك- متابعات

حصدت مؤسسة الإسكان التنموي الأهلية «سكن» جائزتين ضمن جوائز SMARTIES KSA 2026 عن حملتها الرمضانية «الجود منا وفينا»، إذ نالت الجائزة الذهبية في فئة تسويق الأداء والجائزة الفضية في فئة تسويق الأثر الاجتماعي، تقديرًا لفاعلية الحملة في حشد المساهمات وما حققته من أثر في دعم الإسكان التنموي.

وحققت الحملة، التي نفذتها المؤسسة عبر منصة «جود الإسكان» خلال شهر رمضان 1447هـ، مستهدفها بتوفير 8 آلاف وحدة سكنية للأسر المستحقة، فيما تجاوز إجمالي المساهمات 1.4 مليار ريال، بمشاركة الأفراد والجهات المانحة والشركاء.

ويأتي هذا الإنجاز امتدادًا لجهود «سكن» في توظيف الحملات الاتصالية لتوسيع المشاركة المجتمعية في دعم مبادرات الإسكان التنموي بما يسهم في توفير الوحدات السكنية للأسر المستحقة.