



رفع الإيقاف عن أراضي شمال الرياض فرص.. وتحديات



صفحة (8 - 9)

883.3 مليار ريال قروض
عقارية في 2024

6 صفحة



تأثير عاصفة الرسوم
الأمريكية على أسواق العقار

10 صفحة

رئيس التحرير :
رفع الإيقاف.. التفكير
خارج الصندوق

2 صفحة

تسليم
وحدات سكنية في رفحاء

سَلَّم صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن خالد بن سلطان بن عبدالعزيز أمير منطقة الحدود الشمالية، مفاتيح عددٍ من الوحدات

السكنية لمستحقيها من الأسر في محافظة رفحاء، بحضور عددٍ من المسؤولين في المنطقة.

الخبر ومكة تتقدمان في مؤشر المدن الذكية لعام 2025

أملك- متابعات

أعلن المعهد الدولي للتنمية الإدارية «IMD»، عن تقدم محافظة الخبر 38 مركزاً في مؤشر المدن الذكية لعام 2025م، لتحتل المركز 61 عالمياً، والذي يعكس خطوة في التقدم الملحوظ الذي تحققه المملكة في مجالات التحول الرقمي والابتكار. وأوضح صاحب السمو الملكي الأمير سعود بن نايف بن عبدالعزيز أمير المنطقة الشرقية، أن تقدم محافظة الخبر في مؤشر المدن الذكية العالمي، يجسد الرؤية الطموحة للقيادة الرشيدة -رعاها الله- في جعل مدن المملكة نماذج حضارية متقدمة على المستوى العالمي.

كما أعلن المعهد الدولي للتطوير الإداري «IMD» حصول مدينة مكة المكرمة على المركز الـ 39 عالمياً في



قائمة المدن الذكية لعام 2025م واحتلالها المركز الثاني على مستوى المملكة بعد مدينة الرياض. وأوضح معالي أمين العاصمة المقدسة مساعد بن عبدالعزيز الداود أن هذه المكانة المتقدمة في التصنيف الدولي تعد إنجازاً بارزاً يجسد تطور التحول الرقمي في مكة المكرمة، من خلال تطوير وتحسين الخدمات العامة في مختلف القطاعات باستخدام التقنيات الحديثة.

«أرامكو» تقود الأسهم السعودية لارتفاع الخميس الماضي

أملك- متابعات

حققت الأسهم السعودية ارتفاعاً مطّلع تعاملات الخميس الماضي، حيث صعد المؤشر العام «تاسي» إلى مستوى 11600 نقطة بدعم من تحسن الأسواق العالمية، قبل أن يقلص جزءاً من هذه المكاسب. وسجل المؤشر السعودي ارتفاعاً بلغ 3% خلال الساعة الأولى من الجلسة، في ظل بوادر انتعاش للأسواق العالمية، ما دفع السوق إلى اختبار مستويات فنية مهمة فقدتها سابقاً نتيجة تداعيات أزمة الرسوم الجمركية. شكل سهم «أرامكو» السعودية عنصر



دعم رئيسي للسوق، بعدما وصل إلى مستويات متدنية في بداية الأسبوع، ليسجل مكاسب 4% في الدقائق الأولى من التعاملات، ومن ثم شهد السهم بعض التراجع في المكاسب. أسعار النفط بدورها صعدت 4%، متغافية من أدنى مستوياتها في 4 سنوات، بعد تعليق الرسوم الجمركية على عدد من الدول، لتصل العقود الآجلة لخام القياس العالمي مزيج برنت إلى مستوى 65 دولاراً للبرميل. تلقى المؤشر دعماً من قطاع البنوك، بقيادة «مصرف الراجحي» و«البنك الأهلي»، بارتفاعات ما بين 3 - 4%، في حين تصدر «بنك البلاد» المكاسب في قطاعه بنحو 5.1%.

عبدالعزیز العیسی

رفع الإيقاف.. التفكير خارج الصندوق

رئيس التحرير

استقبل القطاع العقاري توجيهات سمو ولي العهد الأمير

محمد بن سلمان، حفظه الله، برفع الإيقاف

عن أراضي شمال الرياض باستئجار وفرح يدفعه التفاؤل في إحداث تغيير في كيفية الاستفادة من مخزون العقار الاستراتيجي في المدينة، وتُمثل فيه الأراضي الخام النسبة الكبرى.

في سياق التوجيهات الكريمة، بلغت مساحة الأراضي التي تم الرفع عنها 33,2 كيلو متراً مربعاً، وذلك إضافةً إلى 48.28 كيلو متراً مربعاً تم الرفع عنها مؤخراً، هذا بجانب توفير (10-40) ألف قطعة أرض سنوياً، ولمدة 5 سنوات، هذه المساحات الشاسعة تحتاج إلى التفكير خارج الصندوق حتى تتحقق الغاية من تحرير الأراضي، وهي بكل تأكيد أكبر من إتاحتها للبيع والشراء وإثراء العرض خلال تداولات السوق فقط، بل يجب تسخيرها وتطويرها لتصبح ضواحي ووجهات سكنية كاملة الخدمات الصحية والتعليمية واللوجستية والاستثمارات التي يحتاجها السكان وتوفر لهم الراحة والرفاهية وربطها بشبكة طرق بوسط المدينة، بهذا المفهوم المتقدم والعملي سوف تتدفق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية على هذه الأحياء الجديدة، وستسرق الأضواء من وسط المدن، وخلال سنوات قليلة ستنتهي فكرة (الأحياء الطرفية) التي يتجنبها الكثير من السكان.

مثل هذه القرارات المهمة التي لامست جوهر المشكلة، تترتب عليها خطوات من الجهات ذات الصلة مثل البنوك وذلك بتحسين أنظمة التمويل العقاري الذي يخدم في الدرجة الأولى المواطن بشراكة مباشرة وقوية وجريئة مع المطورين العقاريين لصناعة هذه الأحياء النموذجية، وخاصة أن المستفيد قد حظي بقطعة أرضه وفق مُتطلبات استوفائها من المنصة الإلكترونية التي تشجع في إعدادها الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذاً للتوجيهات السامية. هنالك تجارب دولية ناجحة في جذب السكان لاستغلال الأراضي، وتسهيل القروض العقارية لها، لنتحول الأراضي الخام إلى أحياء سكنية راقية تجذب إليها استثمارات عالية، مما يجعلها تساهم في تعزيز وتعظيم الناتج القومي، وفي نفس الوقت تشكل متنفساً لضغط المدن التي تعاني اكتظاظاً في البنية السكانية، التي تؤثر على جودة الخدمات واستدامتها. هذه المحفزات جذابة بأن تلتزم حولها الأفكار لتصنع واقعاً عقارياً جديداً بعيداً عن فكرة البيع والشراء.

1474 ريالاً
متوسط دعم الأسرة
الواحدة.

238 مليار
ريال إجمالي الدعم
المقدم

9.8 ملايين
مستفيد مستوفي
لمعايير الاستحقاق

3 مليارات
ريال الدعم المخصص
للمستفيدين

حساب المواطن
يودع دعم إبريل

الأحد 13 أبريل 2025 السنة السادسة عشر العدد 309

الرياض

منصة إلكترونية مخصصة لاستقبال طلبات الأراضي

أكدت الهيئة الملكية لمدينة الرياض أنها تعمل على تطوير منصة إلكترونية مخصصة لاستقبال طلبات المواطنين الراغبين في الاستفادة من الأراضي داخل المدينة، بحيث تتيح التقديم المباشر دون الحاجة لأي وسطاء أو أطراف خارجية.

وأكدت الهيئة أن تفاصيل المنصة وآلية الاستحقاق سيتم الإعلان عنها رسميًا عبر قنواتها المعتمدة، داعية المواطنين إلى تجنب الانجراف وراء عروض غير نظامية أو وعود مضللة، واستقاء المعلومات من مصادرها الرسمية الموثوقة فقط.

نجران

إنشاء وتشغيل مجمع تجاري بشرورة

طرحت أمانة منطقة نجران فرصة استثمارية أمام القطاع الخاص، في مجال الأنشطة التجارية، تتعلق بإنشاء وتشغيل وإدارة مجمع تجاري بمحافضة شرورة، يعقد لمدة 25 سنة.

وأوضحت الأمانة أن الفرصة الاستثمارية المطروحة تقع على مساحة 37919 مترًا مربعًا، مشيرةً إلى أن موعد فتح المظاريف 30 إبريل الجاري، وأفادت أنه يمكن للمستثمرين ورؤاد الأعمال الراغبين بالتنافس، الاطلاع على الفرصة الاستثمارية وتفاصيل المنافسة من خلال بوابة الاستثمار البلدي «فرص».

الشرقية

طرح 286 فرصة استثمارية متنوعة

طرحت أمانة المنطقة الشرقية أكثر من 286 فرصة استثمارية دائمة ومؤقتة في مختلف مدن ومحافظات المنطقة، ضمن نماذج تعاقدية متنوعة تشمل مجالات التطوير العقاري، والترفيه، والسياحة، والنقل، والإعلانات، والأنشطة الرياضية، والصحة والبيئية، إضافةً إلى الفعاليات والمهرجانات الموسمية.

ويأتي هذا الطرح ضمن جهود الأمانة لتعزيز مشاركة القطاع الخاص وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، حيث تجاوزت إيراداتها الاستثمارية 2 مليار ريال في عام 2024. ونجحت الأمانة في استثمار أكثر من 95 % من أصولها عبر 5 آلاف عقد يغطي 18 نشاطًا.

وزارة التجارة: خلال الربع الأول من 2025

6%

نموًا في سجلات
التجارة الإلكترونية

41.322

سجلًا للتجارة
الإلكترونية

1.68

مليون إجمالي
السجلات التجارية

154

ألف سجل تجاري
مُصدر

48%

نموًا في السجلات
التجارية المُصدرة



أبرز النمو في أنشطة:

- تقنيات الواقع الافتراضي، والمعزز والحوسبة السحابية
- إنتاج الأفلام والبرامج التلفزيونية
- مراكز الرعاية -عن بُعد-
- خدمات وصيانة السيارات
- وكالات السفر والفنادق والنزل السياحية.

أمانة منطقة الرياض خلال 2024

- إنجاز أعمال البنية التحتية في 24 مخططاً
- المساحة الإجمالية : 11 مليون متر مربع
- تنفيذ 215 ألف متر طولي من الشوارع
- المساحات المسفلتة: 3.1 ملايين متر مربع
- تنفيذ أرصفة بمساحة 355 ألف متر مربع
- تزويد المخططات بـ 707 لوحات إرشادية
- تركيب 6,655 عمود إنارة لتحسين الرؤية
- غرس أكثر من 162 ألف شجرة وشجيرة
- إنشاء شبكات سيول بطول 103 آلاف متر

الهيئة العامة للعقار خلال الشهر الماضي

تتفد 7 جولات رقابية مارس الماضي	شملت زيارة 86 منشأة عقارية	المناطق المستهدفة: الرياض، الشرقية، مكة المكرمة.
تنفيذ 19.636 عملية رقابية ميدانية	تلقي 589 بلاغاً عقاريًا عبر قنوات الهيئة المختلفة	إجراء أكثر من 3204 عمليات مسح إلكتروني
الهدف من الجولات: ضمان الامتثال للتشريعات العقارية بشكل عام ونظام الوساطة العقارية على وجه الخصوص، والتحقق من نظامية الإعلانات، وتطبيق الأنظمة واللوائح في سوق العقاري.		

احجز إعلاندك المميز



اشترك الآن

اختيارك يجعلك
جزء من النجاح

0504659090



0114659090



التحليلات العقارية

يتم تقديمها منشورة عبر وسائل الإعلام أو منصات التواصل الاجتماعي أو نحوها كأنشطة الاتصال الجماهيري.

الاستشارات العقارية

توصية أو مشورة يتم تقديمها للمستفيد كتابةً ويلزم مقدمها إبرام عقد بينه وبين المستفيد.

الفرق

بين الاستشارات والتحليلات العقارية

العدد 309

السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

طريقة كتابة الاسم التجاري المتوافق مع النظام الجديد

أملك - متابعات

أوضحت وزارة التجارة طريقة كتابة الاسم التجاري المتوافق مع النظام الجديد عند تقديم الطلب إلكترونياً عبر منصة المركز السعودي للأعمال، حيث يتم الاكتفاء بحجز الاسم التجاري فقط بدون تحديد نوع كيان المنشأة (مؤسسة-شركة).

وبدون تحديد نوع النشاط التجاري، وذلك في إطار تسهيل الإجراءات لبدء العمل التجاري.

ويعزز نظام الأسماء التجارية الجديد ولائحته التنفيذية الثقة في البيئة التجارية من خلال تنظيم إجراءات حجز الأسماء التجارية وقيدتها في السجل التجاري، وتعزيز قيمتها، وضمان حمايتها والحقوق المتصلة بها.

يذكر أن نظام الأسماء التجارية ولائحته التنفيذية دخل حيز النفاذ يوم الخميس 3 إبريل 2025م الموافق 5 شوال 1446هـ.



خطوات التسجيل العيني الأول للعقار

أملك - متابعات

الوطني الموحد، وذلك بإدخال رقم الهوية الوطنية.

من القائمة الرئيسية للخدمات، اختر «التسجيل العيني الأول».

أدخل بيانات الصك:

قم بإدخال رقم وتاريخ صك ملكية العقار الذي ترغب في تسجيله.

بعد إدخال البيانات، ستظهر لك معلومات العقار المستردة من السجل، يرجى مراجعتها بدقة للتأكد من صحتها.

حدّد موقع عقارك على الخريطة:

استخدم الخريطة التفاعلية لتحديد موقع قطعة العقار بدقة.

قم بتكبير الخريطة وتحديد حدود العقار، ثم اختر نوع العقار وعدد الأدوار إن وجدت.

راجع الحقوق والقيود والالتزامات:

اطّلع على قائمة الحقوق والقيود

ضمن جهود تعزيز الشفافية وحماية حقوق الملكية العقارية، أطلقت الجهات المختصة نظام التسجيل العيني للعقار، الذي يُعد إلزامياً لجميع العقارات في المناطق العقارية المعلنة. يهدف هذا النظام إلى توثيق ملكية العقارات وضمان حقوق الملاك. في هذا التقرير، نستعرض معاً الخطوات التفصيلية لإتمام عملية التسجيل العيني الأول لعقارك بكل سهولة ويسر.

خطوات التسجيل تشمل الآتي:

سجل دخولك للمنصة.

انتقل إلى منصة السجل العقاري عبر موقعها الإلكتروني أو تطبيق الهاتف المحمول.

سجّل الدخول باستخدام نظام «نفاذ»

الإشعارات الإلكترونية خدمة توثيقية جديدة من منصة إيجار

أملك - متابعات

في خطوة مهمة نحو تحسين وتسهيل التعاملات العقارية، أعلنت الهيئة العامة للعقار عبر حسابها على منصة «إكس» عن خدمة جديدة مبتكرة تُسهم في تعزيز التواصل بين الأطراف المعنية في العملية الإيجارية. خدمة الإشعارات الإلكترونية من منصة إيجار تعد بمثابة نقطة تحول مهمة، حيث تتيح توثيق الطلبات والمراسلات بشكل رسمي وسريع. في هذا التقرير، سنستعرض لكم كافة تفاصيل هذه الخدمة وأهم الفوائد التي تقدمها.

ما هي الخدمة الجديدة؟

تعتبر خدمة الإشعارات الإلكترونية

جميع الإشعارات المتعلقة بالعقود الإيجارية.

سرعة وسهولة التواصل: تتيح هذه الخدمة التواصل الفعال والسريع بين الأطراف المعنية، مما يسهم في تسريع إجراءات المعاملات.

حفظ حقوق الأطراف: تضمن هذه الخدمة حماية حقوق جميع الأطراف المعنية في العملية الإيجارية، كما تساهم في الحفاظ على التزامات كل طرف تجاه العقد.

من خلال هذه الخدمة، تضمن منصة إيجار تسهيل الإجراءات العقارية بشكل ملحوظ، مما يسهم في تقليل النزاعات وتعزيز الشفافية بين الأطراف.

من منصة إيجار من الطول التقنية الحديثة التي تتيح لجميع الأطراف المعنية في العملية الإيجارية إرسال واستقبال الإشعارات الرسمية بسهولة ويسر. هذه الخدمة تشمل إشعارات متعددة مثل إشعارات طلب السداد، الإخلاء، وطلبات الصيانة. ومن خلال هذه المنصة، يمكن لجميع الأطراف توثيق هذه الإشعارات إلكترونياً، مما يسهم في تسريع الإجراءات وتوثيق المعاملات بشكل دقيق.

فوائد الخدمة وكيفية الاستفادة منها

توثيق رسمي للإشعارات: توفر المنصة طريقة موثوقة لتوثيق

أملك

إشترك الآن

عزز معرفتك

بوضع سوق العقار أول بأول



احصل على

نسختك الإلكترونية

البورصة العقارية

خلال أسبوع

عدد الصفقات

4,238

قيمة الصفقات

4,443,692,639 ريال

المساحة المتداولة

19,032,474 متر مربع

متوسط الأسعار

233 ريال للمتر المربع

العدد 309

السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

883.3 مليار ريال حجم القروض
العقارية بنهاية 2024

الرياض- عبدالرحمن آل فاهده

وارتفعت قيمة القروض العقارية الممنوحة للأفراد، والتي تشكل 77% من إجمالي القروض العقارية، بنسبة 12% لتصل إلى 681.2 مليار ريال بنهاية الربع الرابع 2024، مقارنة بالفترة ذاتها من العام السابق. أما القروض العقارية الموجهة للشركات، فقد شهدت نمواً أكثر وضوحاً، حيث ارتفعت بنسبة 26%، لتبلغ 202 مليار ريال بنهاية الربع الرابع 2024، مقارنة بالفترة المماثلة من عام 2023.

سجلت القروض العقارية المقدمة من البنوك التجارية في السعودية ارتفاعاً بنسبة 15% بنهاية الربع الرابع من عام 2024، لتصل إلى 883.3 مليار ريال، مقارنة بـ 767.3 مليار ريال خلال نفس الفترة من عام 2023، وفقاً للبيانات المحدثّة التي أصدرها البنك المركزي السعودي «ساما».

28% تباطؤ التمويل السكني
خلال فبرابر الماضي

العقارية، وعلى أساس شهري، سجل التمويل العقاري تراجعاً بنسبة 15% مقارنة بشهر يناير، في أعلى وتيرة انخفاض شهرية خلال ثمانية أشهر، بعدما انخفض بنحو 1.5 مليار ريال. وشهد التمويل العقاري تراجعاً في عدد العقود المبرمة، حيث استحوذت تمويلات الفلل على 63% من إجمالي التمويل، فيما شكلت تمويلات الشقق 32%، بينما بلغ نصيب تمويلات الأراضي نحو 5%.

شهد قطاع التمويل العقاري السكني الجديد للأفراد في السعودية تباطؤاً في معدل النمو السنوي خلال شهر فبراير الماضي، ليسجل 28%، وذلك للشهر الثاني على التوالي، وفقاً لبيانات البنك المركزي السعودي «ساما».

وبلغ إجمالي التمويل العقاري السكني المقدم من المصارف 8.9 مليار ريال، وهو أدنى مستوى في أربعة أشهر، ما يعكس تأثيرات التباطؤ الحاصل في السوق.

خلال العام الجاري

4.58 مليار ريال استثمارات متوقعة بالقطاع السكني

ورغم أن 42% من المشاركين في الاستطلاع وضعوا سقف ميزانيتهم عند 1.5 مليون ريال لشراء منزل خارج المشاريع الكبرى، إلا أن العديد منهم أبدى استعداداً لإنفاق مبالغ أكبر للعيش في أحد هذه المشروعات الطموحة. وكشفت النتائج أن 20% من المشاركين على استعداد لدفع أكثر من 4.5 مليون ريال مقابل منزل ضمن مشروع ضخم.

كما أظهر التقرير أن متوسط الميزانية المرسودة للمنازل داخل المشاريع الضخمة يبلغ 3 ملايين ريال، مقارنة بـ 2.2 مليون ريال للمنازل خارجها، وهو ما يعكس الفارق الكبير في القيمة السوقية بين الفئتين. ويعد السعوديون الذين تتجاوز دخولهم الشهرية 50 ألف ريال الأكثر إقبالاً على الاستثمار في هذا القطاع.

كشف تقرير صادر عن شركة نايت فرانك للاستشارات العقارية، أن المشترين من القطاع الخاص يتجهون لضخ 4.58 مليار ريال (1.22 مليار دولار) في السوق العقاري السكني هذا العام. وأظهر استطلاع أجرته نايت فرانك بالشراكة مع YouGov، وشمل 1,037 أسرة سعودية و100 مقيم، أن المشترين يخططون لإنفاق 1.83 مليار ريال (489 مليون دولار) على العقارات السكنية في مختلف أنحاء المملكة، بينما تم تخصيص 2.75 مليار ريال (733 مليون دولار) للاستثمار في المشاريع الضخمة. وتشير البيانات إلى أن السعوديين يمتلكون الحصة الأكبر من رأس المال الجاهز للاستثمار في هذه المشروعات، حيث يبلغ إجمالي ما يعتزمون إنفاقه 2.6 مليار ريال، مقابل 133.7 مليون ريال من المقيمين.

العقارات السكنية تتصدر
البورصة العقارية

حازت تداولات العقارات السكنية في مؤشرات البورصة العقارية خلال الربع الأول من 2025 على النسبة الأعلى بنحو 87.8%، وبلغت العقارات التجارية 6%، ثم العقارات الزراعية، فيما حققت القيمة الإجمالية للتداولات 28.1 مليار ريال بانخفاض طفيف بنحو 1%. وأظهرت الإحصائيات تراجع عدد الصفقات العقارية إلى 15786 عملية مقارنة بـ 18776 صفقة على أساس سنوي بانخفاض قدره 16% وتنوعت العمليات خلال الربع الأول بين الإفراعات العقارية ووفرز ودمج العقارات وخدمات الرهن والتمويل العقاري.

القروض العقارية المقدمة
من البنوك التجارية في 2024

883.3

مليار ريال قيمة القروض العقارية

الارتفاع

15%

مليار ريال خلال

عام 2023

القروض العقارية المقدمة
للأفراد

القيمة

681.2

مليار ريال

المعدل:

77%

من إجمالي القروض

الارتفاع

12%

القروض المقدمة من
الشركات

القيمة

202

مليار ريال

المعدل

23%

من إجمالي القروض

الارتفاع

26%

التمويل العقاري السكني
المقدم من المصارف في فبراير

القيمة

8.9

مليار ريال

التراجع

15%

على أساس

شهري

قيمة الانخفاض

1.5

مليار ريال

توزيع التمويل العقاري حسب
نوع العقار (عدد العقود)

الفلل

63%

الشقق

32%

الأراضي

5%



تأهيل المكاتب والشركات الهندسية

أعلنت الهيئة السعودية للمهندسين عن طرحها فرصا للحصول على دورات مكثفة في العمارة السعودية لتدريب وتأهيل المكاتب والشركات

الهندسية على مختلف الطرز المعمارية الـ 19 المعتمدة في المملكة سواء للمباني التجارية أو السكنية، تمهيدا لتطبيق خريطة العمارة السعودية.

الأحد 13 أبريل 2025 السنة السادسة عشر العدد 309

بـ 19 طرازًا معماريًا

خريطة العمارة السعودية ترسم مستقبل المدن

عبدالرحمن آل فاهده

تستعد المدن السعودية لتحول عمراني غير مسبوق، يعيد رسم ملامحها بهوية مستوحاة من جذورها الثقافية وبيئتها المحلية، وذلك بعدما أطلق صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، ولي العهد رئيس مجلس الوزراء -حفظه الله- مشروع «خريطة العمارة السعودية» الذي يقدم 19 طرازًا معماريًا مستلهماً من تنوع المملكة الجغرافي والحضاري الذي يجمع بين الأصالة والحداثة، وتسهم في تحسين جودة الحياة وتعزيز جاذبية المدن في المملكة، بما يتماشى مع مستهدفات رؤية 2030.



ركيزة لإثراء الثقافة الوطنية والمشهد الفني والإبداعي، عبر مدن تعكس تراث المملكة وتتفاعل مع طابعها البيئي.

التوازن بين الجودة والاستدامة

وتوازن الموجهات التصميمية للعمارة السعودية بين الجودة والاستدامة دون أن تؤدي إلى زيادة تكاليف البناء، وتعتمد على تصاميم مرنة لا تفرض قيودًا مكلفة، مما يجعلها قابلة للتطبيق في المشاريع الحكومية والتجارية والسكنية دون تحميل الملاك والمطورين أعباء إضافية، وتعزز جاذبية المدن من خلال بيئات عمرانية مستوحاة من الطابع المحلي، مما يساهم في ترسيخ مكانتها السياحية والثقافية، وينعكس ذلك إيجابيًا على الاقتصاد الوطني عبر زيادة أعداد الزوار والسياح، وتنشيط القطاعات المرتبطة بالسياحة والضيافة، مما يحفز النمو الاقتصادي ويشجع الاستثمار في المدن في المملكة، ويساهم في رفع إجمالي الناتج المحلي التراكمي.

تطوير الهوية العمرانية

وتمثل «خريطة العمارة السعودية» مشروعًا وطنيًا متكاملًا لتطوير هوية عمرانية، من خلال طرز معمارية مستلهمة من ثقافة كل منطقة، كما تساهم هذه المبادرة في بناء مدن مستدامة تعكس التنوع الطبيعي والثقافي للمملكة، وترتقي بجودة الحياة وفق مستهدفات رؤية المملكة 2030.

وتؤكد العمارة السعودية دورها في تعزيز الهوية الوطنية داخل المشهد الحضري، وتحقيق تنمية عمرانية تواكب متطلبات العصر، ويشمل توفير بيئة معيشية متكاملة للسكان، وتجربة غنية للزوار تبرز الإرث الثقافي والمعماري الفريد للمملكة، لتكون مدنًا مرآة حية لقيمتها وتاريخها العريق.

وعمارة القطيف، وعمارة الساحل الشرقي، والعمارة النجدية الشرقية.

3 أنماط رئيسية

وترتكز الخريطة على موجهات تصميمية مرنة تتوزع على ثلاثة أنماط رئيسية النمط التقليدي الذي يحفظ تفاصيل العمارة التراثية، والنمط الانتقالي الذي يمزج بين الأصالة والحداثة، والنمط المعاصر الذي يقدم حلولاً حديثة مستلهمة من الطابع المحلي.

ويُنْتَظَر أن تُحدِث «خريطة العمارة السعودية» أثرًا اقتصاديًا واجتماعيًا وثقافيًا، بتقدير مساهمة تتجاوز 8 مليارات ريال في الناتج المحلي الإجمالي التراكمي، وتوفير أكثر من 34 ألف فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة بحلول 2030، مع دور فاعل في دعم قطاع السياحة من خلال تقديم مدن متفردة في طابعها المعماري الجاذب.

4 مدن بالمرحلة الأولى

وتتطلق العمارة السعودية في مرحلتها الأولى من أربع مدن رئيسية مكة المكرمة، والأحساء، والطائف، وأبها، نماذج أولى لتطبيق الطرز العمرانية الأصيلة على أن تُعمم لاحقًا في باقي مدن المملكة.

وضمن خطة التنفيذ، تعتمد «العمارة السعودية» على شراكات متكاملة مع الجهات الحكومية والمطورين العقاريين والمكاتب الهندسية، وتقدم من خلال مركز دعم العمارة السعودية استوديوهات للتصميم الهندسي ومراجعة التصميم، إضافة إلى ورش عمل تدريبية لتأهيل الكفاءات الوطنية في مجالات التصميم والهندسة، وتُعد العمارة السعودية رافدًا مهمًا في تعزيز الهوية الوطنية، وتحقيق التنمية المستدامة عبر اعتماد مواد بناء محلية وحلول تصميمية تلائم متطلبات العصر، فضلًا عن كونها

تنوع ثقافي وجغرافي

وتكتسب «خريطة العمارة السعودية» أهميتها من خلال ما تعكسه من تنوع ثقافي وجغرافي، وما سيشكله على المدى البعيد من تطوير مدن حضرية مستدامة متجانسة مع طبيعتها المحلية.

وتعد العمارة السعودية مفهومًا عمرانيًا متكاملًا يعرّف بالعمارة الأصيلة والمتنوعة في مختلف مناطق المملكة، ويعززها من خلال موجهات تصميمية تحقق التوازن بين الأصالة والحداثة، وتساهم في تقديم حلول معمارية معاصرة تعكس القيم الجمالية والتراثية للمملكة، لتطوير بيئة عمرانية حديثة في الطابع المحلي.

وتجسيدًا للهوية العمرانية تأتي الخريطة بصفتها إحدى المشاريع الوطنية التي تعيد صياغة ملامح المدن في المملكة، وتفاصيل الحياة ضمن طابع معماري معاصر يركز على الإنسان والمكان، ليُجسد الهوية الوطنية وروح كل منطقة.

19 طرازًا معماريًا

وتعتمد الخريطة على 19 طرازًا معماريًا جرى اختيارها بعناية لتناسب مع طبيعة وثقافة كل منطقة، بما يشكل امتدادًا للبيئة المحلية ومرآة تعكس التنوع الجغرافي والثقافي، وتوفير خيارات مرنة تلبي مجموعة واسعة من الرغبات وتناسب أنماط العيش المختلفة تشمل العمارة النجدية، والعمارة النجدية الشمالية، وعمارة ساحل تبوك، وعمارة المدينة المنورة، وعمارة ريف المدينة المنورة، والعمارة الحجازية الساحلية، وعمارة الطائف، وعمارة جبال السروات، وعمارة أمدار عسير، وعمارة سفوح تهامة، وعمارة ساحل تهامة، وعمارة مرتفعات أبها، وعمارة جر فرسان، وعمارة ببشة الصراوية، وعمارة نجران، وعمارة واحات الأحساء،

ماجد الحقييل وزير البلديات والإسكان

الموافقة الكريمة برفع الإيقاف وضعت المواطن محور اهتمامها وأولوياتها، وتعمل على تعزيز المعروض العقاري باليات مدروسة تضمن الاستدامة والتنوع.

إقرار ضوابط تنظيمية لسوق الإيجارات يمثل نقلة نوعية نحو تعزيز الشفافية وحماية الحقوق، وتوفير بيئة عادلة بين المؤجرين والمستأجرين.

العدد 309

السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

رفع الإيقاف عن الأراضي يبحث عن عروض تمويلية بأرباح هامة

استطلاع: عبدالله الصليح

تمثل التوجيهات والقرارات التي أصدرها سمو ولي العهد الأمير محمد بن سلمان، رئيس مجلس الوزراء، حفظه الله، والخاصة برفع الإيقافات عن منطقة شمال الرياض وتعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء

والقوانين المنظمة لعقد الإيجار، مرحلة جديدة في تطوير القطاع العقاري، وستسهم في إعادة هيكلة العرض والطلب بما يخدم مصلحة المواطن أولاً، ويدعم خطط التنمية الشاملة في المملكة. إن نجاح هذه المبادرات يعتمد بدرجة كبيرة على تكامل الأدوار بين الجهات التنظيمية، والمطورين، والقطاع التمويلي.



سليمان الدغماني: توفير حلول تمويلية مبتكرة بأقل فائدة

بأسعار معقولة في حدود 8 أشهر إلى سنة، وأبان أن تداولات العقارات بيعًا وتأجيرًا ستكون في متناول الجميع وبأسعار مناسبة وبمتابعة الهيئة العامة للعقار. وختم الدغماني حديثه لصحيفة «أملاك» بتوصية للبنوك والجهات التمويلية وحثها على مواكبة المتغيرات بتوفير حلول تمويلية واسعة ومبتكرة بأقل فائدة.



بدوره، آمن سليمان الدغماني، إعلامي ووسيط عقاري، على أن رفع الإيقاف وتحرير الأراضي بشمال الرياض سيحدث تحولاً كبيراً في القطاع العقاري وتساعد في تحقيق التوازن بين الطلب والعرض، مما سيوفر مشاريع سكنية وتجارية في المستقبل تلبي رغبات جميع الشرائح. وتوقع الدغماني أن يكون المدى الزمني الكافي لضخ وحدات سكنية جديدة

أحمد الديبخي: إحداث نقلة نوعية في السوق بتوفر الأراضي

توقع أحمد بن محمد الديبخي - مستشار عقاري، أن يحدث قرار رفع الإيقاف وتحرير الأراضي في شمال الرياض أثراً إيجابياً واضحاً على استقرار السوق العقاري، وذلك بعد البدء في تطوير الأراضي المحررة وضخها من جديد، ما يسهم في تحقيق التوازن بين العرض والطلب. وأبان الديبخي أن فترة الإيقاف ساهمت بشكل غير مباشر في توجيه الطلب نحو الأحياء وسط الرياض ذات البنية التحتية المكتملة، ما يعكس بُعداً إيجابياً إضافياً في إعادة توزيع الطلب. وأوضح الديبخي أن السوق في شمال الرياض يشهد طلباً يفوق العرض، خاصة في المناطق المجاورة لمناطق الإيقاف السابقة، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع كبير في أسعار العقارات وعدم استقرار السوق. وقد نتج عن هذا الوضع حالة من التردد بين البائعين، بسبب الزيادة المستمرة في الأسعار وغياب البدائل المناسبة في حال البيع. للوقوف على الأثر الزمني المتوقع، أشار الديبخي إلى أن تحقيق الأثر الكامل للمشاريع الكبرى يتطلب وقتاً، ويعتمد على سرعة الإنجاز ووتيرة التسليم، والتي قد



تمتد لعدة سنوات، مؤكداً أنها ستوفر وحدات سكنية مكتملة الخدمات، تسهم في تلبية الطلب المتزايد على الإسكان بأسعار مناسبة وجودة حياة عالية. وتوقع الديبخي أن تؤدي التوجيهات التنظيمية الجديدة، وعلى رأسها تحرير الأراضي، إلى إحداث نقلة نوعية في السوق العقاري، مشيراً إلى أن توفير المزيد من الأراضي والوحدات السكنية سيساهم في كبح جماح الأسعار المرتفعة، ويمنح المستفيدين والمستثمرين خيارات أوسع، مما يعزز من استقرار السوق ويشجع على زيادة النشاط الاستثماري في القطاع. وشدد الديبخي على ضرورة وأهمية مواكبة البنوك وجهات التمويل للقرارات الأخيرة والتفاعل مع المستجدات؛ وذلك من خلال دعم التمويل للمطورين العقاريين المؤهلين لتسريع عملية البناء وضخ المزيد من الوحدات السكنية، وتوجيه جزء من التمويل نحو المشاريع الكبرى التي تتماشى مع مستهدفات رؤية المملكة 2030، وإيجاد وتطوير أدوات ومنتجات تمويلية أكثر مرونة واستجابة للطلب المتجدد في السوق العقاري.

القرارات عيادية طمأنت بها القلوب

لا تخفى على أحد أن أسعار العقارات مرتفعة جداً، حتى بات من المستحيل في هذا الزمن امتلاك منزل من دون قرض بأرباح مرتفعة، ولكن جاءت التوجيهات والقرارات الجديدة في توقيت مناسب؛ حيث قاربت التشريعات العقارية على الاكتمال، وبذلك يكون قد وضع الأمور في نصابها وكان ذلك أدعى لطمئنان قلوب المواطنين وراحة نفوسهم.

جاء قرار توفير الأراضي من خلال عدد من التوجيهات بين الحقيقة والخيال، وتداخلت المشاعر بين توقف المصالح من بعض المحتكرين، ولهفة المواطنين الذين أضناههم البحث عن الأرض التي تُلبي رغبات سكن أسرهم. وذهبت فرحة البعض إلى أبعد من ذلك، إذ اعتبر البعض القرار عيادية مقدمة من سمو ولي العهد الأمير محمد بن سلمان، حفظه الله، حيث

محمد الجدعان
وزير المالية

التوجيهات الكريمة تمثل خطوة استراتيجية لمعالجة التحديات العقارية الحالية، من خلال حزمة من السياسات والأنظمة التي تستهدف تعزيز المعروض

العقاري، وتوفير السكن الملائم للمواطنين، وتؤكد قدرة الحكومة على توظيف الأدوات المتاحة لإعادة التوازن في السوق العقاري.

الأحد 13 أبريل 2025 السنة السادسة عشر العدد 309

تحرير الأراضي..

حزمة من الإجراءات تفك القيود
عن المخزون العقاري

الرياض - محمد جاموس

يضمن استدامته ورفع قدرته التنافسية، تماشيًا مع مستهدفات رؤية 2030. جاءت هذه التوجيهات بعد دراسات معمقة أجرتها الهيئة الملكية لمدينة الرياض ومجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، على خلفية الارتفاع الملحوظ في أسعار الأراضي والإيجارات خلال السنوات الماضية.

يمثل رفع الإيقاف عن التصرف بالبيع والشراء والتقسيم والتجزئة بشمال مدينة الرياض واعتماد مخططات جديدة خطوة استراتيجية لإعادة ضبط السوق العقاري وتعزيز توازنه، بما

توفير أراضٍ سكنية مخططة ومطورة

توفر الأراضي بأسعار معقولة، مع فرض شروط تمنع المضاربة، مثل حظر البيع أو التأجير أو الرهن لمدة عشر سنوات، باستثناء الرهن لتمويل بناء الأرض.

بين 10 إلى 40 ألف قطعة سنويًا على مدى السنوات الخمس المقبلة، وفقًا لاحتياجات السوق. وتم تحديد سقف سعري لا يتجاوز 1500 ريال للمتر المربع، لضمان

لم يقتصر التوجيه على تحرير الأراضي فحسب، بل شمل أيضًا تكليف الهيئة الملكية لمدينة الرياض بتوفير أراضٍ سكنية مخططة ومطورة للمواطنين، تتراوح

قراءة الخبر العقاري بين
التسرع والتحليل الواعي

عبدالله بن صالح

عندما يُنشر خبر في المجال العقاري، يتسابق المهتمون في تداوله وتحليله، ويتبين استقبالهم له بحسب زاوية النظر، فهناك من يستبشر بما فيه من فرص ومؤشرات إيجابية، وآخرون يفرقون في ما قد يحمله من سلبيات أو تحديات. لكن الحقيقة أن فهم الخبر العقاري يتطلب أكثر من مجرد تفاعلات آنية، بل يحتاج إلى وعي عميق بسياقه، وتحليل موضوعي يستند إلى معطيات دقيقة.

إن أحد أبرز مظاهر التأثير في المشهد العقاري الرقمي اليوم هو ما يمارسه صانعو المحتوى والمتحدثون من آراء تتشكل أحيانًا قبل اكتمال الصورة.

وقد يكون وراء ذلك ضغط المتابعين الباحثين

عن رأي فوري، أو الرغبة في السبق، لكنه في المقابل يفرض مسؤولية مضاعفة على المتخصصين. فالرأي حين يُقدّم، لا بد أن يُبنى على استقرار متأن، وسؤال لما يُشكل، وتبَيّن من خلفيات الخبر وأهدافه. المهنية في المحتوى العقاري لا تُقاس بعدد المتفاعلين، بل بمدى التزامها بالدقة والموضوعية. والحديث عن خبر ما لا يجب أن يقتصر على نقله، بل يجب أن يُضاف إليه ما يثريه من تفسير أو تحليل أو استشراف، إن احترام القارئ والمشاهد يبدأ من احترام الحقيقة، والوعي بحدود الإمكانيات، والتحلي بالأمانة العلمية. وفي ظل تسارع الأحداث، يبقى التروي والوعي والتخصص أدوات أساسية لصناعة رأي عقاري ناضج ومؤثر.

مراقبة الأسعار
العقارية ورفع
التقارير

وفي إطار تعزيز حوكمة القطاع، تم تكليف الهيئة العامة للعقار والهيئة الملكية لمدينة الرياض بمراقبة الأسعار العقارية ورفع تقارير دورية حول حركة السوق. ويهدف هذا الإجراء إلى تمكين المواطنين والمستثمرين من اتخاذ قرارات أكثر دقة، وتعزيز الشفافية في السوق العقاري، مما يساهم في تحقيق نمو مستدام ويقلل من التذبذبات السعرية.

ضبط العلاقة
بين المؤجرين
والمستأجرين

شملت التوجيهات اتخاذ إجراءات نظامية خلال 90 يومًا لضبط العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، بما يحقق التوازن بين حقوق جميع الأطراف، ويساهم في استقرار سوق الإيجارات السكنية والتجارية. هذه الخطوة من شأنها حماية المستهلكين وتعزيز بيئة استثمارية مستقرة.

تعديلات على نظام
رسوم الأراضي
البيضاء

وضمن المساعي لتحقيق استقرار القطاع العقاري، وجه سمو ولي العهد، حفظه الله، بسرعة اتخاذ الإجراءات النظامية لإصدار التعديلات المقترحة على نظام رسوم الأراضي البيضاء خلال 60 يومًا. ويهدف هذا التعديل إلى تحفيز تطوير الأراضي وزيادة المعروض العقاري، مما يحدّ من الاحتكار ويرفع من كفاءة استغلال الأراضي.

نحو سوق عقاري أكثر توازنًا واستدامة

كما تعكس التوجيهات الأخيرة حرص القيادة على معالجة التحديات التي يواجهها السوق العقاري، من خلال تبني حلول مبتكرة تضمن تحقيق التوازن بين العرض والطلب، وتحفز الاستثمار المستدام. وبهذه الخطوات المدروسة، في مختلف القطاعات.

تحرير التعاملات العقارية في مناطق حيوية

الجدير بالذكر أن أبرز الإجراءات التي تم إقرارها تشمل رفع الإيقاف عن التصرف بالبيع والشراء والتقسيم والتجزئة، إضافة إلى إصدار رخص البناء واعتماد المخططات في عدة مناطق بشمال مدينة الرياض. وتشمل هذه المناطق الأرض الواقعة شمال المدينة، والتي يحدها من الغرب طريق الملك خالد، ومن الجنوب طريق الأمير سعود بن عبدالله بن جلوي، ومن الشرق حي العارض، وتبلغ مساحتها 17 كيلومترًا مربعًا. كما شملت التوجيهات أراضي شمال طريق الملك سلمان، المحاذية لطريق أبي بكر الصديق وحي العارض من الشرق، وطريق الأمير خالد بن بندر من الشمال، وحي القيروان من الغرب، بمساحة إجمالية 16.2 كيلومترًا مربعًا.

حجم الاستثمارات في التراخيص الجديدة 1.197 مليار ريال، ومن المتوقع أن توفر هذه المشاريع أكثر من 2500 فرصة وظيفية في المملكة.

أصدرت وزارة الصناعة والثروة المعدنية 63 ترخيصاً صناعياً جديداً في يناير 2025، بينما بدأ 103 مصانع جديدة الإنتاج. وبحسب تقرير للوزارة، بلغ

تراخيص صناعية

العدد 309

السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

أنظمة BIM.. كيف تغير قواعد تصميم وتنفيذ المباني؟

الرياض- بشائر الهضيل

في عالم يشهد تزايداً ملحوظاً في الاعتماد على التقنيات الحديثة، أصبح التحول الرقمي من أبرز العوامل التي تشكل ملامح المستقبل في شتى المجالات، ولا سيما في قطاع المقاولات. ولا يقتصر الأمر على تحسين الكفاءة فحسب، بل يتعداه إلى ثورة حقيقية في طريقة تصميم وتنفيذ المباني.

ومن أبرز هذه التقنيات التي بدأت تغير وجه هذا القطاع بشكل جذري، أنظمة (BIM) Building Information Modeling أو ما يعرف بـ "نمذجة معلومات البناء". وتتعدد فوائد هذه الأنظمة، التي تتسم بالقدرة على دمج وتنسيق كافة جوانب المشروع في منصة واحدة، مما يعزز من القدرة على إدارة الوقت والتكاليف، ويضمن تقديم مشاريع بناء ذكية ومتطورة.

ما هي نمذجة معلومات البناء BIM ؟

تعتبر أنظمة BIM تقنية مبتكرة تهدف إلى تحويل عملية تصميم المباني من الطريقة التقليدية إلى نموذج رقمي ثلاثي الأبعاد، حيث يتم دمج جميع جوانب المشروع من تصميم، وتنفيذ، وصيانة، في بيئة رقمية واحدة. تمثل هذه الأنظمة مرحلة متقدمة في التحول الرقمي للقطاع الهندسي، حيث يمكن من خلالها تصميم المباني بشكل تفاعلي ومتناغم بين كافة الأطراف المشاركة في المشروع، بدءاً من المهندسين المعماريين وحتى المقاولين والموردين.

تحسين الكفاءة

تعتبر BIM أداة فعالة لتحسين الكفاءة في كل مرحلة من مراحل المشروع. حيث يمكن لأطراف المشروع أن يتفاعلوا مع النموذج الرقمي بشكل مستمر طوال مدة المشروع. هذا يعني أنه يمكن التعرف على أي مشاكل محتملة قبل البدء في التنفيذ الفعلي. كما تساعد هذه الأنظمة في تقليل

الأخطاء البشرية التي يمكن أن تحدث أثناء عمليات التصميم التقليدية، وبالتالي توفر الوقت والمال. بالإضافة إلى ذلك، تتيح BIM إمكانية تعديل التصميمات في الوقت الفعلي، مما يزيد من مرونة المشروع ويساهم في تسريع الإجراءات.

التحول إلى المباني الذكية

مع ازدياد الاعتماد على التكنولوجيا، أصبحت المباني الذكية جزءاً أساسياً من رؤية العديد من المدن الحديثة. يتم تزويد هذه المباني بأنظمة متطورة لإدارة الطاقة، المرافق، والأمن بشكل آلي، مما يعزز من الراحة والكفاءة التشغيلية. أنظمة BIM توفر الأدوات اللازمة لتصميم وتنفيذ هذه المباني الذكية بشكل منسق، حيث يمكن للمصممين والمهندسين دمج تقنيات مثل إدارة الطاقة وتكنولوجيا إنترنت الأشياء (IoT) داخل نموذج البناء، مما يجعلها أكثر تكاملاً واستدامة.

الفوائد الاقتصادية والبيئية

تعود أنظمة BIM بفوائد اقتصادية واضحة على المشاريع. فعلى سبيل المثال، يمكن أن تساهم هذه الأنظمة في تقليل التكاليف الإجمالية للمشروع من خلال تقليل الفاقد والتقليل من التعديلات التي قد تحدث في مراحل التنفيذ. كما تساهم في تحسين إدارة الموارد، مما يضمن توزيعاً أكثر فعالية للمواد والعمالة. من ناحية أخرى، لا يمكن إغفال الأثر البيئي لهذه الأنظمة. حيث تساعد BIM في تصميم مباني أكثر استدامة عبر تقنيات فعالة لاستخدام الطاقة والمياه. وبمكّن التفاعل المباشر مع النموذج من التأكد من توافق المبنى مع المعايير البيئية والحد من الآثار السلبية على البيئة، وهو ما يتماشى مع التوجهات العالمية نحو المدن الذكية المستدامة.

تحديات وتطلعات المستقبل

على الرغم من الفوائد الواضحة للأنظمة BIM، إلا أن هناك بعض التحديات التي تواجه

تطبيق هذه الأنظمة بشكل واسع في قطاع المقاولات، من أبرز هذه التحديات، هو الحاجة إلى تدريب القوى العاملة على استخدام هذه التقنيات المتقدمة. كما أن العديد من الشركات قد تواجه صعوبة في الاستثمار في هذه الأنظمة بسبب تكاليف بدء الاستخدام وتحديث البنية التحتية. ومع ذلك، يبدو أن المستقبل يحمل في طياته إمكانيات كبيرة. مع التطور المستمر في التكنولوجيا، يمكن أن تصبح هذه الأنظمة أكثر كفاءة وأسهل في الاستخدام. كما أن تزايد الطلب على المباني الذكية من قبل الحكومات والشركات يعزز من الحاجة إلى تبني أنظمة BIM بشكل أوسع.

طرق الاستفادة من أنظمة BIM

تعتبر BIM أداة مثالية للقطاع العقاري، حيث يمكن استخدامها في تطوير المشاريع السكنية والتجارية على حد سواء. في الواقع، تعتبر هذه الأنظمة ضرورية في مشاريع البناء المعقدة التي تحتاج إلى تنسيق عالي بين العديد من الأطراف. كما تساهم في توفير المعلومات الدقيقة التي تساعد المستثمرين في اتخاذ قرارات أكثر ذكاء بشأن مواقع المشاريع، التكلفة الإجمالية، وتوقعات العوائد على الاستثمار.

في ضوء التقدم التكنولوجي المتسارع، يعد قطاع المقاولات من بين أكثر القطاعات استفادة من التحول الرقمي. ومن خلال تبني أنظمة BIM، يمكن للمقاولات تنفيذ مشاريع أكثر كفاءة واستدامة، مما يساهم في بناء المباني الذكية التي تواكب تطورات العصر وتلبي احتياجات الأجيال القادمة. لذلك، يجب على شركات المقاولات والاستثمار العقاري أن تتبنى هذه الأنظمة التي ستصبح حجر الزاوية في مستقبل البناء والتنمية في المملكة والعالم أجمع.

66 مليار دولار

مصنفاً في نيويورك

818 شخصاً

ثرواتهم تزيد على 100 مليون دولار

384 ألف

مليونير في المدينة

نيويورك

تتصدر المدن الثرية

العدد 309

السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

عاصفة الرسوم الأمريكية: هل تصمد الاقتصادات الناشئة في وجه التحولات العالمية؟

عبدالعزیز العیسی

في زمن تتشابك فيه السياسة بالاقتصاد، وتتحول فيه القرارات السيادية إلى موجات تجتاح الأسواق العالمية، جاء الإعلان الأخير عن فرض رسوم جمركية أمريكية شاملة لخطط الأوراق ويعيد رسم مسارات التجارة الدولية.

الرئيس الأمريكي دونالد ترامب أعلن في الثاني من شهر أبريل الجاري عن تطبيق تعريفية جمركية موحدة بنسبة 10% على جميع الواردات، مع رفعها إلى 50% على دول بعينها، في خطوة تستهدف تقليص العجز التجاري وتعزيز التصنيع المحلي. إلا أن تأثير هذه القرارات تجاوز حدود الولايات المتحدة ليصل إلى الأسواق الناشئة، ويهدد استقرار الاقتصاد العالمي.

مؤشرات وول ستريت كانت أول من دق ناقوس الخطر: أكثر من 2.5 تريليون دولار تبخرت من الأسواق خلال ساعات، ومؤسسات اقتصادية مرموقة خفضت توقعات النمو العالمي إلى ما دون 2%، في مشهد يعيد إلى الأذهان أزمت عام 2008.

الأسواق الناشئة على خط المواجهة

رغم أن بعض الدول لم تُصنّف ضمن الفئات الأكثر تضرراً، فإن التأثيرات غير المباشرة لا تقل خطورة. ارتفاع قيمة الدولار سيؤثر على قدرة الصادرات على المنافسة، بينما يؤدي التباطؤ المتوقع في الاقتصاد العالمي إلى تراجع الطلب على المواد الخام والطاقة، مما يضغط على الموازنات العامة ويهدد مشاريع التنمية الكبرى.

قطاع العقارات، الذي يعتمد في نموه على الاستثمار

والتمويل المستقر، لن يكون بمنأى عن التأثير. أي تراجع في التدفقات المالية أو انخفاض في مستوى السيولة قد يؤدي إلى إعادة تقييم للخطط والمشروعات، وتأجيل بعض المبادرات في ظل ترقب عام يطغى على المستثمرين.

نحو استراتيجيات بديلة وأكثر مرونة

التحديات الحالية تفرض على الاقتصادات الطموحة أن تسترّع من جهودها في تنويع مصادر الدخل، وتوسيع قاعدتها الإنتاجية، والاستثمار في القدرات الصناعية والخدمات ذات القيمة المضافة العالية. كما أن بناء شراكات تجارية جديدة خارج الإطار التقليدي بات ضرورة، لا ترفاً.

الفرص ما زالت قائمة، خصوصاً مع وجود بنية تحتية رقمية متطورة، ومبادرات لتكامل الصناعة مع

الجامعات والقطاع الخاص، ومنصات حكومية تشجّع على التعاون الصناعي وتسويق المنتجات الوطنية بفعالية عالية.

سرعة في التكيف ومرونة في القرارات

نحن أمام لحظة مفصلية في الاقتصاد العالمي، تحتاج إلى سرعة في التكيف، ومرونة في القرارات، ورؤية بعيدة المدى تتجاوز ردود الأفعال اللحظية.

وفي صحيفة «أملاك»، نؤمن بأن العقار ليس مجرد استثمار في الأرض والمباني، بل هو انعكاس مباشر لحيوية الاقتصاد وثقة المستثمر، ولذلك نرى أن مواجهة هذه التحديات تتطلب تفكيراً استباقياً ومبادرات استراتيجية تحمي المكتسبات وتبني مستقبلاً أكثر استقراراً.

رئيس التحرير

الأثاث الفاخر مرآة لتحولات الذوق العام ورؤية 2030

مها العنقري

أسهم هذا التوجه في بروز عدد من العلامات التجارية المحلية التي باتت تنافس نظيراتها العالمية من حيث الجودة والتصميم، وتستقطب عملاء من داخل المملكة وخارجها.

وتعكس معارض الأثاث في مدن كبرى مثل الرياض وجدة والخبر هذه النهضة، حيث تعرض قطعاً تتميز بتنوع مصادرها، من إيطاليا وفرنسا وتركيا، إلى جانب التصاميم السعودية التي أصبحت تحظى بتقدير خاص لما تتمتع به في الدمج بين الأصالة والحداثة.

ولا تقتصر الفخامة في الأثاث على المنازل الفاخرة فحسب، بل تمتد إلى الفنادق العالمية، والقصور، وحتى المقار الحكومية، التي باتت تُعنى بتقديم صورة بصرية تعكس هوية المكان وفخامة المحتوى، في انسجام تام مع التقاليد المعمارية العربية والإسلامية. في المحصلة، فإن فخامة الأثاث في المملكة لا تقتصر على المظهر الجمالي فحسب، بل تعبر عن ذوق ثقافي أخذ في التطور، يعكس ارتباط الإنسان السعودي بجذوره، مع افتقاره الوعي على العالم، في تناغم يليق بمكانة المملكة المتجددة على خارطة التنمية الحضاري والمعماري.

في ظل التحولات الاقتصادية والثقافية التي تشهدها المملكة العربية السعودية، يبرز قطاع الأثاث بوصفه أحد ملامح الرفاهية والذوق الرفيع، حيث تتلاقى فيه روعة التصميم مع جودة الصناعة، ضمن مشهد يعكس تطور الذوق العام وتنامي الاهتمام بالتفاصيل المعمارية والديكورية في البيوت والمرافق العامة والخاصة.

تجد الفخامة في الأثاث السعودي جذورها في إرث ثقافي عريق، يمتد من الطراز النجدي التقليدي، الذي يتميز بنقوشه اليدوية الدقيقة وألوانه المستوحاة من البيئة الصحراوية، إلى التصاميم العصرية المستوحدة التي تعبر عن الطابع العالمي وتواكب أحدث صيحات الموضة العالمية في صناعة الأثاث والمفروشات.

وفي السنوات الأخيرة، شهد هذا القطاع طفرة نوعية، مدفوعة برؤية المملكة 2030 التي أولت اهتماماً خاصاً برفع جودة الحياة، وتعزيز الصناعات الوطنية، بما فيها صناعة الأثاث الفاخر. وقد

التسويق العقاري.. أساسيات ترسم طريق النجاح

ديم بن دهيش

على اتخاذ قراره بثقة.

أما ثالثاً، فالتسويق الرقمي أصبح اليوم أداة لا غنى عنها للوصول إلى العملاء. استخدام وسائل التواصل الاجتماعي، والإعلانات الممولة، والمواقع المتخصصة، يساهم في توسيع دائرة الانتشار والتأثير بشكل أكبر وأكثر فعالية.

رابعاً، لا يمكن إغفال أهمية التصوير الاحترافي والعرض الجذاب للعقار، فالصور والفيديوهات عالية الجودة تلفت الأنظار وتزيد من فرص جذب العملاء المحتملين.

وأخيراً، تأتي خدمة العملاء والمتابعة المستمرة كعامل حاسم في إتمام الصفقات، حيث يُعدّ التواصل الفعال والرد السريع على الاستفسارات دليلاً على الاحترافية، ويزيد من فرص الإقناع وإتمام عمليات البيع.

في المجمل، يقوم التسويق العقاري الناجح على دراسة دقيقة للسوق، وتواصل مبني على الثقة مع العملاء، والاستفادة القصوى من أدوات التسويق الحديثة.

يُعدّ التسويق العقاري أحد الأعمدة الأساسية لنجاح أي نشاط في هذا القطاع، إذ يتجاوز مجرد عرض العقارات ليشمل دراسة السوق، وفهم احتياجات العملاء، ووضع استراتيجيات فعّالة للترويج والبيع.

أولى خطوات التسويق العقاري الناجح تبدأ بفهم دقيق للسوق المستهدف، وذلك من خلال تحليل الفئة التي يتم التوجه إليها، ومعرفة خصائصها واهتماماتها، سواء كانت تبحث عن وحدات فاخرة، أو عقارات اقتصادية، أو فرص استثمارية. هذا الفهم يمكّن من تقديم عروض مصقّمة خصيصاً لتلبية احتياجات كل شريحة.

ثانياً، تأتي الثقة والمصداقية في صميم العملية التسويقية، ويتم بناؤها عبر الشفافية في التعامل، وتقديم معلومات دقيقة عن العقار، مع توضيح كافة الجوانب القانونية والمالية، مما يعزز من قدرة العميل

تقويم

إصدار صحيفة أملك

العدد 310
الأحد 27 أبريل 2025العدد 311
الأحد 11 مايو 2025العدد 312
الأحد 25 مايو 2025عيد الأضحى المبارك
5 يونيو 2025

الأحد 13 أبريل 2025 السنة السادسة عشر العدد 309

بمشاركة 100 دولة

المنتدى العالمي لإدارة المشاريع
ينطلق بالرياض 17 مايو المقبل

الرياض- محمد العتيبي

برعاية معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل، تستضيف العاصمة الرياض النسخة الرابعة من المنتدى العالمي لإدارة المشاريع الذي يُقام خلال الفترة من 17 إلى 19 من شهر مايو 2025، تحت عنوان «الجيل القادم لإدارة المشاريع: القدرة البشرية، قوة العمليات، قوة التكنولوجيا»، وذلك تأكيداً على الدور الريادي للمملكة في تطوير منظومة إدارة المشاريع، وتعزيز الابتكار والاستدامة، على المستوى المحلي والعالمي.

ويمثل المنتدى العالمي لإدارة المشاريع منصةً رائدةً على مستوى المنطقة والعالم، حيث يجتمع قادة الفكر

والممارسين والخبراء من أكثر من 100 دولة؛ لمناقشة مستقبل إدارة المشاريع، وتسهيل الضوء على أحدث الابتكارات والمنهجيات، وتعزيز مكانة المملكة وجهة عالمية لقيادة التحول في هذا المجال الحيوي. ويستضيف المنتدى العالمي لإدارة المشاريع نخبة من الخبراء والمتحدثين الدوليين، ويعدّ فرصةً استثنائيةً لمناقشة أبرز الممارسات والمستجدات في إدارة المشاريع بمختلف القطاعات، إضافةً إلى كونه منصة لتبادل الآراء والرؤى حول تحقيق نجاح أكبر للمشروعات، من خلال تمكين القدرات البشرية، وتعزيز العمليات، وتوظيف التكنولوجيا الحديثة.

اضغط هنا واقرأ المزيد



الثلاثاء القادم

جدة تستضيف المعرض
السعودي الدولي للمفروشات
والديكور

جدة- فجر تري

تنطلق خلال الفترة من 15 - 17 إبريل الجاري، فعاليات المعرض السعودي الدولي للمفروشات والديكور 2025 بمركز جدة الدولي للمعارض والمؤتمرات، بمشاركة مؤسسات وشركات متخصصة في صناعة الأثاث والديكور المحلية والإقليمية والدولية.

ويعد المعرض حدثاً مهماً في عالم الديكور والتصميم الداخلي، يقدم فرصة مثالية لعرض أحدث الابتكارات والاتجاهات في هذا المجال، وسيشكل فرصة استثنائية للشركات المتخصصة في صناعة

الأثاث والديكور لعرض منتجاتها وتقديمها للجمهور، ومن ذلك المصممون الداخليون والمهندسون المعماريون، والمستهلكين.

وسيوفر المعرض فرصة للمشاركين لحضور ورش العمل والمحاضرات التي يقدمها خبراء في صناعة الديكور والتصميم الداخلي، مما يساهم في تبادل المعرفة والخبرات في هذا المجال.

ويحظى المعرض السعودي الدولي للمفروشات والديكور باهتمام عالمي وإقليمي من قبل مُصنعي الأثاث والمفروشات والشركات العالمية والسعودية، كما يُشكل المعرض حلقة الوصل لتبادل الخبرات والتواصل التجاري بين العاملين في القطاع.

فعاليات ومعارض إبريل ومايو 2025

المعرض المكان الموعد

المعرض السعودي للصناعة الغذائية 2025	معرض جدة الدولي للبناء	معرض الغذاء السعودي	مؤتمر قادة الموارد البشرية بالرياض 2025
واجهة الرياض للمعارض والمؤتمرات	مركز جدة للمنتديات والفعاليات	واجهة الرياض للمعارض والمؤتمرات	فندق حياة ريجنسي- الرياض
15 - 13 إبريل 2025	15- 17 إبريل 2025	24 - 21 إبريل 2025	1- 2 إبريل 2025
مؤتمر سلاسل الإمداد والمشتريات 2025	قمة الملاعب والصالات العالمية	جائزة المستثمر الذكي الخليجي 2025	المعرض الدولي للبناء ومواد البناء (المشاريع السعودية)
فندق الشيراتون الدمام - قاعة المؤتمرات	ماندرين أورينتال الفيصلية - الرياض	الرياض	مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض
22 - 21 إبريل 2025	29 - 30 إبريل 2025	1 مايو 2025	7 - 5 مايو 2025
قمة البيانات الذكية والذكاء الاصطناعي	منتدى مستقبل المشتريات وسلاسل الإمداد	منتدى سلاسل الإمداد العقاري	معرض التصنيع السعودي 2025
فندق جي دبليو ماريوت - الرياض	ماندرين أورينتال الفيصلية - الرياض	ماندرين أورينتال الفيصلية.الرياض	الرياض
6 - 5 مايو 2025	5 مايو 2025	6 مايو 2025	8 مايو، 2025
قمة مستقبل الضيافة	القمة العالمية لقادة العقار	أسبوع الرياض الدولي للصناعة	المعرض السعودي للأغذية
ماندرين أورينتال الفيصلية - الرياض	ماندرين أورينتال الفيصلية - الرياض	مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض	واجهة الرياض
11 - 13 مايو 2025	12 - 14 مايو 2025	15 - 12 مايو 2025	14 - 12 مايو 2025
المعرض السعودي الدولي للتسويق الإلكتروني والتجارة الإلكترونية	قمة التحول الرقمي 2025	المنتدى العالمي لإدارة المشاريع	قمة ناطحات السحاب الذكية السعودية
جامعة الملك سعود - الرياض	الرياض	فندق فيرمونت الرياض- الرياض	فندق جي دبليو ماريوت - الرياض
15 مايو- 2025	14 مايو 2025	19 - 17 مايو 2025	22 - 21 مايو 2025

↓
الامتثال للقوانين المحلية
التوافق مع الأنظمة والقوانين وخاليًا من المخالفات أو المستحقات.

↓
السلامة الإنشائية
خلو المقار من العيوب الهندسية وعدم حاجته إلى ترميمات.

↓
وثائق قانونية معتمدة
تتبع بالدحية المطلقة وتستوفي شروط الدولة المضيفة.

اشتراطات
التملك في الدولة المضيفة

العدد 309

السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

الموافقة على لائحة نظام ضريبة التصرفات العقارية

الرياض - عبدالرحمن المبيض

وافق مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على اللائحة التنفيذية الجديدة لنظام ضريبة التصرفات العقارية، والتي جاءت لتحديد الآليات والمعايير الخاصة بتطبيق الضريبة على التصرفات العقارية في المملكة. وتنص اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية على فرض ضريبة بنسبة 5% على أي تصرف عقاري، بغض النظر عن حالة العقار أو شكله أو استخدامه وقت التصرف. وتشمل الضريبة التصرفات العقارية سواء كانت تتعلق بالعقار كاملاً أو جزء منه، سواء كان هذا الجزء مفرراً أو مشاعاً. كما تمتد لتشمل العقارات المنجزة أو التي لا تزال قيد الإنجاز أو حتى تلك المعروضة على الخارطة، بغض النظر عن حالتها القانونية سواء تم توثيق التصرف أو لم يتم. وفيما يخص قيمة التصرف العقاري، فقد حددت اللائحة أن القيمة الإجمالية تعتمد على أي مقابل، سواء كان نقدياً أو عينياً، يتم الاتفاق عليه بين الأطراف المعنية.

لقراءة تفاصيل اللائحة، انقر الرابط التالي:



اضغط هنا واقرأ المزيد

أبرز مخالفات نظام الوساطة العقارية

- عدم التقيد بالنامذخ والعقود الالزامية للخدمات والأنشطة العقارية.
- عدم إيداع أو تسجيل عقود الوساطة المبرمة أو الصفقات العقارية التي تتم في المنصة الالكترونية.
- عدم تمكين المكلفين بالرقابة والتفتيش والضبط من أداء أعمالهم، أو إعاقاتهم عن تنفيذ مهماتهم.
- إفشاء الوسيط لأسرار الصفقات محل الوساطة.
- القيام بفعل أو امتناع عن فعل يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين مع الوسيط، أو يتعارض مع أحكام النظام.
- عدم إبلاغ الهيئة بأي تعديل أو تغيير متعلق بممارسة النشاط.
- عدم تسليم مبلغ الضمان للهيئة، أو من تخوله.
- احتفاظ الوسيط العقاري بالعربون ضماناً لحقه.
- تسلم الوسيط أي مبلغ من الأطراف المتعاقد معهم لمصلحة أي منهم وبما يجاوز القدر الذي يتطلبه للقيام بعمله.
- تصرف الوسيط في المبالغ التي يتسلمها من الأطراف المتعاقد معهم في غير الأغراض المخصصة لها.
- عدم التقيد بضوابط استلام المبالغ من قبل الأطراف المتعاقد معهم.
- عدم بذل العناية اللازمة للتحقق من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها من مالك العقار أو مالك المنفعة.
- عدم الإفصاح عن المعلومات الحاصل عليها من - مالك العقار أو مالك المنفعة - عند عرض العقار.

ضوابط تراخيص وتصاريح أعمال مشاريع البنية التحتية

الرياض - عبدالعزيز الحربي

طرح مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض «ضوابط إجراءات تراخيص وتصاريح أعمال مشاريع البنية التحتية» على منصة «استطلاع» لاستقبال آراء العموم والجهات ذات العلاقة، وذلك حتى الثامن من شهر إبريل الجاري.

تأتي هذه المبادرة في إطار سعي المملكة لتطوير منظومة البنية التحتية وفق أعلى المعايير، وتحقيق التنسيق الفعال بين الجهات المعنية، مما يسهم في تحسين المشهد الحضري ورفع كفاءة تنفيذ المشاريع.

إطار العمل وأهداف الضوابط

تعد ضوابط إجراءات تراخيص وتصاريح مشاريع البنية التحتية وثيقة تنظيمية تسعى إلى توفير إطار واضح لإصدار التراخيص والتصاريح المتعلقة بمشاريع البنية التحتية، بهدف تحقيق ما يلي:

- تحسين جودة تنفيذ المشاريع من خلال توحيد الإجراءات وتعزيز الرقابة.
- تحديد المسؤوليات بين الجهات المعنية لضمان تنفيذ المشاريع وفق أفضل الممارسات.
- تقليل العشوائية في تنفيذ المشاريع عبر تنظيم

عمليات الحفر والصيانة والتطوير. تعزيز التنسيق بين الجهات الحكومية والخاصة العاملة في قطاع البنية التحتية.

أنواع التراخيص والتصاريح

توضح الوثيقة أنواع التراخيص والتصاريح المطلوبة لتنفيذ مشاريع البنية التحتية، والتي تشمل :

التراخيص المخططة: تشمل مشاريع البنية التحتية المدرجة ضمن المخططات المعتمدة، مثل

متطلبات التراخيص والتصاريح

وضعت الضوابط مجموعة من الاشتراطات التي يجب على الجهات الالتزام بها للحصول على التراخيص، ومنها:

- تقديم طلب عبر المنصة الإلكترونية المعتمدة، مع تحديد نوع المشروع ونطاق العمل.
- توفير جميع الوثائق الفنية المطلوبة، مثل المخططات والتقارير الهندسية.
- الالتزام بالمتطلبات البيئية ومعايير السلامة العامة.
- دفع الرسوم المقررة وفقاً لنوع الترخيص أو التصريح.

الإجراءات الرقابية والعقوبات

لتعزيز الامتثال، تتضمن الضوابط آليات رقابية صارمة، تشمل:

- إجراءات التفتيش الدوري لضمان جودة التنفيذ.
- إغلاق مواقع العمل المخالفة في حال عدم الامتثال للمعايير.
- فرض غرامات أو إلغاء التراخيص في حال ثبوت التجاوزات أو الإهمال في تنفيذ المشاريع.

تراخيص الحفر وأعمال الطرق وتحويلات المرور.

التراخيص غير المخططة: تتعلق بالمشاريع العاجلة أو الطارئة التي لم تكن ضمن المخطط الأساسي، مثل معالجة أعطال البنية التحتية الطارئة.

التصاريح التشغيلية: تشمل تصاريح مقدمي الخدمات، والمقاولين، والمكاتب الاستشارية، ومختبرات الجودة، لضمان الالتزام بالمعايير التنظيمية والفنية.

تعزيز دور التقنية في تنظيم المشاريع

تولي الضوابط أهمية كبيرة لاستخدام التقنيات الحديثة في إدارة مشاريع البنية التحتية، حيث تعتمد على المنصات الرقمية لتقديم الطلبات ومعالجة التصاريح، مما يسهم في تسريع الإجراءات وتقليل البيروقراطية.

تحسين آليات الرقابة والمتابعة الفورية للمشاريع. تعزيز مبدأ الشفافية في تنفيذ المشاريع الحكومية والخاصة.

وزارة الصناعة

والثروة المعدنية في يناير الماضي

63

ترخيصاً صناعياً جديداً

103 مصانع

جديدة بدأت الإنتاج

1.197 مليار

ريال حجم الاستثمارات المرتبطة بالتراخيص الجديدة.

العدد 309

السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

الاستثمار العقاري في المدن الثانوية.. دعم للمركزية العمرانية

المعماري د. هشام القاسم

بعضها وبالمراكز الحضرية الكبرى.

تحديات الاستثمار العقاري في المدن الثانوية

رغم هذه المقومات، إلا أن البيئة الاستثمارية في هذه المدن ما زالت تواجه عدة تحديات هيكلية، من أبرزها:

ضعف البيانات العقارية الموثوقة:

يعاني المستثمر من غياب قواعد بيانات دقيقة ومحدثة حول العرض والطلب، مما يرفع

درجة المخاطرة.

انخفاض الكثافة السكانية

ومحدودية القوة الشرائية، ما

ينعكس سلباً على العوائد المتوقعة،

لا سيما في مشاريع الاستخدامات

التجارية أو السكنية الفاخرة.

محدودية وجود الشركات العقارية الكبرى:

والتي ما زالت تركز على المدن الرئيسية، تاركة

فراغاً في القدرات التشغيلية والخبرة التطويرية.

الفجوة بين التخطيط العمراني والمشاريع

العقارية: إذ لا تزال بعض المخططات الهيكلية

تفتقر إلى الرؤية المستقبلية التي تراعي الاحتياجات

السوقية والتغيرات الاجتماعية.

فرص النمو والتحول: خارطة طريق

المستثمرين

رغم التحديات، فإن المدن الثانوية تمثل أرضاً

خصبة لتجارب تطويرية مبتكرة يمكن أن تستفيد

من عدة فرص حالية:

في سياق التحولات الشاملة التي تشهدها المملكة العربية السعودية ضمن رؤية 2030، تبرز المدن الثانوية كمحور واعد لاستراتيجيات

التنمية العمرانية والاستثمار العقاري.

فبعد عقود من التمرکز

الحضري والاقتصادي في

عدد محدود من المدن

الكبرى - وعلى رأسها

الرياض وجدة والدمام -

بات من الضروري إعادة توزيع

النمو العمراني والاقتصادي عبر تبني

سياسات لامركزية مدروسة، تسهم

في تقليص التفاوتات المكانية وتحقيق تنمية

إقليمية متوازنة.

المدن الثانوية: منظور استراتيجي جديد

المدن الثانوية - مثل حائل، أبها، ينبع، الباحة،

سكاكا، وغيرها - تمتلك مقومات اقتصادية

واجتماعية وطبيعية تؤهلها لتكون مراكز جذب

استثماري مستدام. كما أن وفرة الأراضي،

وتنوع الاستخدامات الممكنة، وتكلفة التطوير

المنخفضة نسبياً، تُعد من أبرز عوامل الجذب

للمستثمرين العقاريين. وتزداد هذه الأهمية

في ظل مشاريع البنية التحتية المتسارعة (مثل

الطرق السريعة، والمطارات، وتحسين الخدمات

الرقمية) التي تنفذها الدولة لربط هذه المدن

عبدالرحمن بن علي آل قوت

إدارة المشاريع العقارية بالذكاء الاصطناعي



«هل يمكن للذكاء الاصطناعي أن يدير

مشروعاً عقارياً أفضل من الإنسان؟»

في أحد الاجتماعات المهمة مع مطوّر عقاري

كبير، طرح المسؤول سؤالاً: «لماذا ما زلنا ندير مشاريعنا

بالطريقة التقليدية بينما الذكاء الاصطناعي يستطيع فعل كل شيء

بدقة مضاعفة؟»

صمتت الغرفة للحظات، قبل أن يجيب أحد الحضور بهدوء: «لأن

التكنولوجيا تفهم البيانات، لكنها لا تفهم البشر.»

هذه الجملة ظلت عالقة في ذهني، ودفعته للتساؤل: هل يمكن

للذكاء الاصطناعي حقاً أن يدير مشروعاً عقارياً أفضل من الإنسان؟

الذكاء الاصطناعي: مدير بلا مشاعر؟

اليوم يستطيع الذكاء الاصطناعي تحليل مئات البيانات في ثانية

واحدة، يتنبأ بمستقبل السوق، يحدّد المخاطر قبل وقوعها، ويقدم

حلولاً أسرع مما قد يفعل أي مدير بشري.

لكن... دعني أشاركك هذه القصة.

في أحد المشاريع العقارية الكبرى، قرر فريق الإدارة الاعتماد على نظام

ذكاء اصطناعي منطور لإدارة العمليات. كان كل شيء يسير بسلاسة

حتى حدث أمر غير متوقّع تأخرت بعض المواد الأساسية في الشحن

بسبب عطل لوجستي.

الذكاء الاصطناعي قدّم حلولاً تقنية: «ابحثوا عن مورد بديل»، لكن

هذا المورد كان يكلف الشركة 30 % إضافية.

هنا تدخل مدير المشروع البشري، اتصل شخصياً بشبكتة من العلاقات،

فاوض الموردين، ووجد حلاً وسطاً أنقذ المشروع دون زيادة التكاليف.

النتيجة؟ الذكاء الاصطناعي كان أداة، لكن الإنسان كان العقل المدبّر.

الذكاء الاصطناعي يتفوّق... ولكن هل يستطيع الذكاء الاصطناعي

قراءة ملامح وجه عميل متردد؟

هل يمكنه التفاوض مع مقاول غاضب بسبب تأخر الدفعات؟

هل يستطيع أن يقرأ بين السطور في اجتماع متوتر ويعيد التوازن؟

الذكاء الاصطناعي قوي.. لكنه أداة. الأداة وحدها لا تبني مدينة بل

تحتاج إلى قائد يعرف متى يعتمد على الأرقام ومتى يعتمد على حدسه

وعلاقاته الإنسانية.

إذا... من الأفضل؟

في الحقيقة، ليس السؤال «من الأفضل؟» بل «كيف يمكننا المزج

بينهما؟»

الذكاء الاصطناعي هو العقل الذي يحل ويدقق.

الإنسان هو القلب الذي يقرر وينقذ.

قد يأتي يوم يعتمد فيه العالم على الذكاء الاصطناعي بشكل كامل

لكن حتى ذلك اليوم، سيظل الإنسان هو من يُشعل شرارة الإبداع

والقيادة في المشاريع العقارية.

اضغط هنا واقرأ المزيد

alqoot@gmail.com

دعم حكومي مباشر وغير مباشر: مثل مبادرات «إعادة التوطين»، وصناديق دعم الإسكان، والمزايا الضريبية في بعض المناطق.

التوجه نحو الإسكان المتوسط والميسر: كأحد

أكثر القطاعات طلباً، خصوصاً بين فئة الشباب.

نمو القطاعات السياحية والبيئية: لا سيما

في مناطق ذات طبيعة جغرافية متميزة مثل

عسير والباحة.

التكامل مع الاقتصاد الرقمي: عبر إنشاء

مجمعات سكنية متصلة ذكياً ومدعومة ببنية

تحنية رقمية، تُلائم أنماط العمل عن بُعد.

نحو نموذج استثمار عقاري لامركزي ومستدام

يتطلب الانتقال إلى نموذج استثمار عقاري

ناجح في المدن الثانوية، تبني فلسفة عمرانية

جديدة تُراعي التنوع الإقليمي، وتدمج بين التخطيط

المكاني والتحليل السوقي. كما أن التحول الحقيقي

نحو لامركزية فعالة يمر عبر:

تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

بناء قدرات محلية في مجال التطوير العقاري.

تحديث التشريعات واللوائح لتكون أكثر مرونة

واستجابة للسياقات المحلية.

في الختام، فإن المدن الثانوية ليست مجرد

«بدائل» للمراكز الحضرية الكبرى، بل تمثل «فرصاً

مستقبلية» حقيقية لإعادة صياغة المشهد

العقاري في المملكة ضمن أطر أكثر عدالة

ومرونة واستدامة.

@ArchHesham

التطوير العقاري.. مسؤولية اقتصادية ومجتمعية

اقتصادية أخرى مثل السياحة والنقل والخدمات الحياتية الأخرى، هذا فضلاً عن المعارض التجارية والأسواق وغيرها من الأصول العقارية التي يستند عليها الاستثمار.

لذلك لا يقتصر دور التطوير العقاري

على الشركات والمطورين العقاريين،

بل هو مسؤولية مشتركة بين جميع

أفراد المجتمع، مما يُمكن من إنشاء

مشاريع عقارية صديقة للبيئة، تُراعي

كفاءة استهلاك الطاقة والمياه، وتُقلّل

من الانبعاثات الكربونية.

الكبرى ستلعب دوراً مهماً في دفع عجلة التقدم والنهضة الاقتصادية؛ التي سوف يجني المجتمع ثمارها بوصفها استثمارات كبيرة تستقطب رؤوس الأموال الخاملة أو المجمدة.

ويمثل التطوير العقاري محركاً

رئيسياً لمعظم القطاعات، حيث

يخلق فرص عمل جديدة

في مجالات البناء

والتشييد والتصميم

والتمويل وغيرها

ويحفز قطاعات

بمرور الزمن وتنامي المعرفة لم يقتصر معنى ونشاط التطوير على توفير مساكن آمنة وملائمة لمختلف شرائح المجتمع، بل تعداه إلى الإسهام في جودة البنية التحتية للمدن وتجهيزها، من خلال إنشاء

شبكات الطرق والمياه والكهرباء،

وتحسين الخدمات العامة مثل

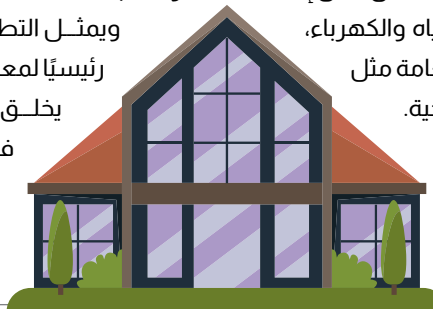
التعليم والرعاية الصحية.

ومع تسارع حركة

التطوير العمراني

بالمملكة وزيادة

عدد مشاريعها



مستهدفات حملة
«لأنها بلدي»طالبو
تصاريح البناءملاك المشاريع
والعقاراتالتصميم والإشراف
الهندسيمقدمو خدمات
نقل المخلفات

الأحد 13 أبريل 2025

السنة السادسة عشر

العدد 309

المدير وبيئة الأعمال الناجحة

د. مؤنس شجاع

دائماً ما يرتبط نجاح بيئة الأعمال بوجود أشخاص في مناصب قيادية يديرون تلك المنظومة التجارية بكل احترافية وحداية، ولعل المشاهد من تجارب وخبرات تؤكد لنا أنه مهما امتلكت تلك المنشأة التجارية من قوانين داخلية وسياسات وإجراءات تنظم العلاقة بين الموظف والشركة إلا أنه للمدير دور فعال وحاسم عند تطبيق تلك الأنظمة الداخلية سواء كان ذلك التطبيق بالجانب الإيجابي أو السلبي! وقد يحدث في بيئة الأعمال أن يواجه بعض الموظفين وهم غالباً «المتفانين في

أدائهم» تسلط رئيس الإدارة أو المشرف المباشر لسبب أو لآخر بحيث دائماً ما يواجه ذلك الموظف عدم تعاون من قبل رئيسه أو إدارته أو عدم دعم، بل وقد يواجه الموظف المميز تدقيق غير مبرر على كل كبيرة وصغيرة من حضور وانصراف أو عدم إنصاف في التقييمات الدورية أو البحث عن الأخطاء غير المقصودة في أداء المهام ومن ثم تطبيق أقسى الإجراءات والعقوبات في حقه مع ملاحظة أن هذا التشديد في الغالب هو موجه لشخص الموظف في الغالب دون غيره من زملائه الآخرين!



ويمكننا القول أن من أهم عوامل نجاح بيئة الأعمال هو وجود قيادات إدارية احترافية تنظر في الغالب إلى المصلحة العامة للمنشأة والتي يفترض أنها مقدمة على أي مصلحة فردية لمدير أو مشرف، كما تراقب كافة الأنشطة الإدارية عبر مقاييس إدارة الأداء الاحترافية المبنية على أساس علمي وفق منطقية بعيداً عن الأهداف غير الواقعية أو الصعوبة التحقيق ومن جانب آخر تقف تلك الإدارة على مسافة واحدة من الجميع أثناء تعاملها مع الموظفين؛ بل يفترض منها تكريم أصحاب الأداء المميز ومكافأتهم وليس المحاربة التي يواجهونها؛ وفي الغالب تكون لتمييزهم ولتخوف ذلك المدير من أن تتم ترقيتهم ليأخذوا مكانه.

@MounesShujaa

مقترحات لتنظيم العلاقة بين المستأجر والمالك

عبدالله محمد العزيري

مقترح قانون لتنظيم العلاقة بين المستأجر والمالك في السعودية بخصوص قيمة الإيجار قد يتضمن عدة بنود تهدف إلى تحقيق التوازن بين حقوق الطرفين، حماية المستأجر من الزيادة غير المبررة في الإيجارات وحماية حقوق المالك في استثماراته. وهناك بعض الأفكار الأساسية التي يمكن تضمينها في هذا المقترح:

1. تحديد حدود الزيادة في الإيجار

يجب تحديد آلية واضحة للزيادة في قيمة الإيجار السنوي بناءً على مؤشرات محددة مثل معدل التضخم أو متوسط أسعار الإيجارات في المنطقة. ويمكن وضع حد أقصى للزيادة السنوية في قيمة الإيجار (مثلاً 5-10% سنوياً)، مع تحديد فترة معينة (مثلاً، لا يزيد الإيجار خلال فترة العقد إلا بعد مرور

12 شهراً من التوقيع).

2. تحديد الآلية للزيادة

يجب أن يتم إعلام المستأجر بقرار زيادة الإيجار قبل فترة زمنية كافية (مثلاً، 90 يوماً) من بداية السنة أو نهاية العقد. ويتم تحديد النسبة المئوية للزيادة بناءً على دراسة تحليلية للأسواق المحلية.

3. حماية المستأجرين من الزيادات الجائرة

توفر حاسبة الزيادة الإيجارية في المناطق التي تفيد المستأجرين معرفة مقدار الزيادة الإيجارية القانونية التي يمكن للمالك تطبيقها. حماية المستأجرين من زيادات جائرة على الإيجار من خلال وضع معايير واضحة للمناطق التي يمكن

زيادة الإيجار فيها بناءً على أداء السوق المحلي.

4- إعفاء ضريبي وحوافز

تقديم إعفاءات ضريبية أو حوافز للمالك الذين يتبعون قوانين الإيجار العادل ويوافقون على تحديد الإيجار بنسب معقولة، وكذلك للمستأجرين الذين يحترمون شروط العقود.

هذه البنود تهدف إلى خلق بيئة تنظيمية شفافة ومتوازنة تضمن حقوق جميع الأطراف وتقلل من أي تنازع أو مظالم قد تحدث في السوق العقاري.

وسيط عقاري

اضغط هنا واقرأ المزيد



د. عماد العبد الرحمن

الاستثمار العقاري التجاري أم السكني؟



يقف الكثيرون من الباحثين عن الفرص الاستثمارية بوجه عام والاستثمار العقاري على وجه الخصوص عند مفترق الطرق؛ حين يبرز السؤال هل الاستثمار في القطاع السكني أكثر جدوى من الاستثمار في العقار التجاري أم أن العكس هو الصواب؟ سنحاول الرد عن السؤال من خلال السطور التالية في ظل التحولات الاقتصادية المتسارعة التي تشهدها المملكة العربية السعودية.

يظل القطاع العقاري أحد الركائز الأساسية للاستثمار. ومع تزايد الفرص وتنوع الخيارات، يواجه المستثمرون معضلة كبرى: هل يعد الاستثمار في العقارات التجارية أكثر جدوى من العقارات السكنية؟ أم أن الأخيرة توفر استقراراً طويل الأمد؟ الإجابة تعتمد على عدة عوامل تحدد مدى توافق كل نوع من الاستثمار مع الأهداف المالية والاستراتيجية للمستثمر. فإذا كنت مستثمراً يبحث عن عوائد مرتفعة واستثمار أكثر ديناميكية، فإن العقارات التجارية قد تكون خياراً الأمثل. فالمكاتب، والمحال التجارية، والفنادق، والمستودعات تحقق أرباحاً أعلى، لكن هذا يأتي مع مستوى أعلى من المخاطر والتقلبات.

العوامل التي تجعل العقارات التجارية مغرية:

عوائد مالية أكبر : الإيجارات في القطاع التجاري أعلى بشكل ملحوظ مقارنة بالقطاع السكني.

عقود طويلة الأجل : يرم المستأجرون التجاريون عادةً عقوداً لعدة سنوات، مما يقلل من حالات الشغور المفاجئة.

مسؤولية صيانة أقل: في كثير من الحالات، يتحمل المستأجرون التجاريون تكاليف الصيانة والتعديلات الداخلية.

وبالرغم من تلك المميزات إلا أن الأمر لا يخلو من التحديات، منها على سبيل المثال:

تأثر السوق بالدورات الاقتصادية: العقارات التجارية أكثر عرضة للركود الاقتصادي، مما قد يؤدي إلى تراجع الطلب وارتفاع معدلات الشغور.

رأس مال مرتفع: تتطلب العقارات التجارية استثمارات أولية ضخمة، مما قد يشكل حاجزاً أمام المستثمرين الصغار.

مدة شغور أطول: العنور على مستأجر جديد قد يستغرق وقتاً أطول مقارنة بالعقارات السكنية.

وهنا يكون السؤال أيهما الاستثمار الأفضل؟

ورداً نقول: لا توجد إجابة واحدة تناسب الجميع، فاختيار نوع العقار يعتمد على استراتيجية المستثمر.

إذا كنت تبحث عن استقرار مالي وعوائد مستدامة، فإن العقارات السكنية هي الخيار الأمثل.

إذا كنت مستعداً لتحمل المخاطر من أجل تحقيق أرباح أكبر، فإن العقارات التجارية قد تكون أكثر ملاءمة لك.

إعلامي اقتصادي

اضغط هنا واقرأ المزيد



أملك

AMLAQ



بريد المراسلات

info@amlak.net.sa

رسلناك سنكم وإليكم

شارك

بالحرير في صحيفة
أملاك العقارية

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



اشترك الآن

أملك

صحيفة
عقارية
AMLAKE

amlaknews
@amlak_news

www.amlak.net.sa
info@amlak.net.sa

رئيس التحرير
عبدالعزیز العیسی

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



نقدمكم للعالم ..
ليتقدم العالم إليكم.

هل ترغب في إظهار صورة مشرقية لمنشأتك؟

اتصل بنا الآن لتكتشف ما يمكننا صناعته

+966 50 465 9090

E-mail: info@pressworld.net

صحيفة عقارية أسبوعية

العدد 309

السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025



معرض جدة الدولي للبناء 2025 ينطلق يوم الثلاثاء القادم

فُرض عرض المنتجات والخدمات أمام جمهور كبير وعريض من المهتمين بقطاع البناء، من أجل فهم أفضل لاحتياجات الجمهور، وتعزيز مكانة السوق السعودي، إلى جانب الاستفادة من التعاون مع شركاء جدد، وتطوير شراكات مستقبلية في المملكة، إضافة إلى التواصل مع الجمهور المُستهدف مباشرة، والاطلاع على آرائهم والوصول إلى أسواق جديدة، واستكشاف فرص توسيع الأعمال.

وتحقيق تقدم كبير في التخطيط وإطلاق المشاريع الرئيسية في هذا القطاع الذي يشهد نموًا بشكل أساسي وزيادة الإنفاق على البنية التحتية في المملكة من خلال المشاريع الكبيرة المتعلقة بالطرق والجسور، والمطارات والموانئ البحرية، والسكك الحديدية، والمشاريع السكنية والتجارية، مما يزيد الطلب على مشاريع البناء، ويُعزز فرص الاستثمار في هذا القطاع.

ويوفر معرض جدة الدولي للبناء 2025،

جدة- جيهان الشريف

تستضيف محافظة جدة، يوم الثلاثاء المقبل، معرض جدة الدولي للبناء 2025م «جيبكس»، الذي تنظمه غرفة جدة، بمشاركة عدد من الشركات المحلية والدولية، ويستمر ثلاثة أيام، وذلك بمركز جدة للفعاليات والمنتديات. ويشكل المعرض منصة مثالية للشركات المحلية والدولية للاستفادة من الفرص الهائلة في سوق التشييد والبناء بالمملكة.

1.8 مليار ريال تبرعات «جود المناطق 2»



أملك - متابعات

أعلنت منصة جود الإسكان أن إجمالي قيمة الاتفاقيات والتبرعات لحملة «جود المناطق 2» قد بلغت 1,843,887,927 ريالاً، خلال شهر رمضان، في إنجاز نوعي يعكس حجم التفاعل المجتمعي مع المبادرات السكنية التتموية، التي تطلقها المنصة بالتعاون مع شركائها في القطاعين الحكومي والخاص وغير الربحي.

وأسهمت الحملة المباركة في خدمة أكثر من 11,479 أسرة، عبر مسارات متعددة شملت التبرعات النقدية، والحلول التمويلية، والتبرع ببناء وحدات سكنية.

إطلاق جائزة الابتكار الصناعي

أملك - متابعات

أطلقت جمعية الابتكار الصناعي «جائزة الابتكار الصناعي»، التي تهدف إلى تحفيز وتمكين الابتكار في القطاع الصناعي، وذلك تعزيزاً لدور الابتكار كأحد المحركات الرئيسية لتطوير الصناعة الوطنية وتحقيق مستهدفات الاستراتيجية الوطنية للصناعة.

وتركز الجائزة على تكريم الشركات والمشاريع الصناعية المتميزة التي تقدم حلولاً ابتكارية تساهم في تطوير المنتجات، وتحسين كفاءة العمليات الإنتاجية، وتعزيز التنافسية الصناعية على مستوى المملكة.



ظلال الماضي
تلامس سحب
المستقبل في
قلب الرياض

