

# رفع الإيقاف عن أراضي شمال الرياض فرص.. وتدبيات



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

السكنية لمستديقها من الأسر في  
محافظة رفاه، بحضور عدد من المسؤولين  
في المنطقة.

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

تسليم  
وحدات سكنية في رفاه

العدد 309 | السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

عبدالعزيز العيسى  
رفع الإيقاف..  
التفكير خارج الصندوق  
رئيس التحرير

استقبل القطاع العقاري  
توصيات سمو ولي العهد الأمير  
محمد بن سلمان، حفظه الله، برفع الإيقاف  
عن أراضي شمال الرياض باستثناء فرح يدفعه التفاؤل  
في إحداث تغيير في كيفية القيادة من مذكرة العقار  
الاستراتيجي في المدينة، وتمثل 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 (40-10)  
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 ضواحاً ووجهات سكنية  
كاملة الخدمات الصحية والتعليمية واللوجستية والاستثمارات  
التي يحتاجها السكان وتتوفر لهم الراحة والرفاهية وربطها  
 بشبكة طرق يوسط 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 يتبعها  
الكثير من السكان.

مثل هذه القرارات المهمة التي لامست جوهر المشكلة،  
ترتب 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،  
وخاصةً أن المستفيد قد ينطوي بقطعة أرضه وفق مُطلبات  
استوفاها من المنصة الإلكترونية التي تشرع في إعدادها  
الهيئة الملكية لمدينة الرياض تفيلاً للتوجيهات السامية.  
هناك تجارب دولية ناجحة في جذب السكان لاستغلال  
الأراضي، وتسهيل الفروض العقارية لها، لتحول الأرضي  
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.  
عقارياً جديداً بعيداً عن فكرة البيع والشراء.

# الخبر ومكة تقدمان في مؤشر المدن الذكية لعام 2025



أملك - متابعت

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  
حضرية متقدمة على المستوى  
العالمي.

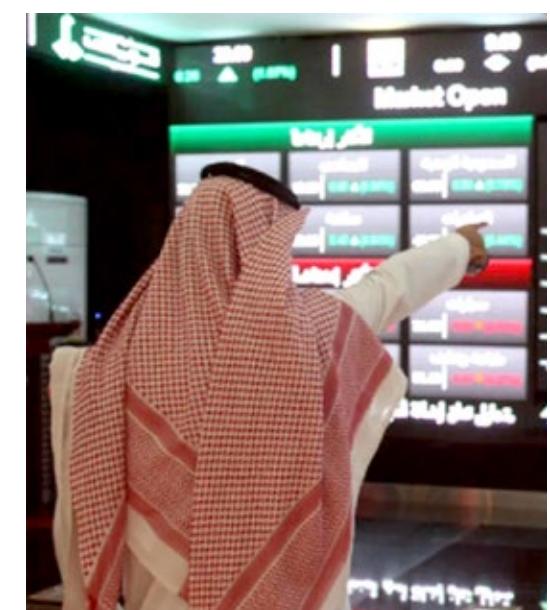
كما أعلن المعهد الدولي للتطوير  
الإداري «IMD» حصول مدينة مكة  
المكرمة على المركز الـ39 عالمياً في

قائمة المدن الذكية لعام 2025م  
في مكة المكرمة، من خلال  
تطوير وتحسين الخدمات العامة  
والاحتلالها الثاني على مستوى  
المملكة بعد مدينة الرياض.  
وأوضح معالي أمين العاصمة  
بارزاً يجسد تطور التحول الرقمي

## «أرامكو» تقود الأسهم السعودية لارتفاع الخميس الماضي

أملك - متابعت

دعم رئيسى للسوق، بعدما وصل إلى  
مستويات متذبذبة في بداية الأسبوع،  
ليسجل مكاسب 4% في الدقائق الأولى  
من التعاملات، ومن ثم شهد السهم  
بعض التراجع في المكاسب.  
أسعار النفط بدورها صعدت 4%، متعافية  
من أدنى مستوياتها في 4 سنوات، بعد  
تعليق الرسوم الجمركية على عدد من الدول،  
لتصل العقود الآجلة لخام القياس العالمي  
مزيج بربت 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%.



**1474** ريالاً  
متوسط دعم الأسرة  
الواحدة.

**238** ملاري  
 ريال إجمالي الدعم  
المقدم

**9.8** ملاري  
مستفيد مستوفٍ  
لمعايير الاستحقاق

**3** مليارات  
 ريال الدعم المخصص  
للمستفيدين

**حساب المواطن**  
**يودع دعم إبريل**

العدد 309 | السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

## الرياض

### منصة إلكترونية مخصصة لاستقبال طلبات الأراضي

أكّدت 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. وأكّدت الهيئة أن تفاصيل المنصة آلية الاستحقاق سيتم الإعلان عنها رسمياً عبر قنواتها المعتمدة، داعية المواطنين إلى تجنب الانجراف وراء عروض غير نظامية أو عوود مضللة، واستقاء المعلومات من مصادرها الرسمية المؤوثة 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 بمحافظة شرورة، بعقد لمدة 25 سنة. وأوضحت الأمانة أن الفرصة الاستثمارية المطروحة تقع على مساحة 37919 متراً مربعاً، مشيرةً إلى أن موعد فتح المظاريف 30 إبريل الجاري، وأفادت أنه يمكن للمستثمرين ورؤاد الأعمال الراغبين بالتنافس، الاطلاع على الفرصة الاستثمارية وتفصيل 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، والصحية والبيئية، إضافة إلى الفعاليات والمهجانات 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 نشاطاً.

## وزارة التجارة: خالل الربع الأول من 2025

**%6**

نمواً في سجلات  
التجارة الإلكترونية

**41.322**

سجلات للتجارة  
الإلكترونية

**1.68**

مليون إجمالي  
السجلات التجارية

**154**

ألف سجل تجاري  
مُصدر

**%48**

نمواً في السجلات  
التجارية المصدرة

### أبرز النمو في أنشطة:

- تقنيات الواقع الافتراضي، والمعزز والحوسبة السحابية
- إنتاج الأفلام والبرامج التلفزيونية
- مراكز الرعاية - عن بعد -
- 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 المسفلة: 3.1 مليون متر مربع
- تنفيذ أرصفة بمساحة 355 ألف متر مربع
- تزويد المخططات بـ 707 لوحتات إرشادية
- تركيب 6,655 عمود إنارة لتحسين الرؤية
- غرس أكثر من 162 ألف شجرة وشجيرة
- إنشاء شبكات سيول بطول 103 ألف متر

## الهيئة العامة للعقار خلال الشهر الماضي

المناطق المستهدفة:	شملت زيارة	نفذ
الرياض.	<b>86</b>	<b>7</b>
الشرقية، مكة المكرمة.	منشأة عقارية	جولات رقابية
		مارس الماضي
إجراء أكثر من	تلقى	تنفيذ
<b>3204</b>	<b>589</b>	<b>19.636</b>
عمليات مسح إلكتروني	بلاًغاً عقارياً عبر قنوات الهيئة المختلفة	عملية رقابية ميدانية

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 إعلانك المميز



اشترك الآن

اختبارك يجعلك  
جزء من النجاح

0504659090

0114659090



The image shows a person's hands holding a newspaper or magazine spread open, displaying several real estate-related articles and ads. The top ad is for 'شركة أملak' (Amlak) with a QR code and contact info. Below it are ads for 'الدال' (Aldal), 'مشروع تليسكوب عقاري' (Telskop Real Estate Project), and 'محافظة جدة تصدر 13294 رخصة بناء سكنية وتجارية' (Jedda Governorate issues 13,294 building permits). The bottom right corner of the paper has a small note about 'دعاية' (Advertising).

للفرص الاستثمارية  
شركة نور

الحلول الرقمية العقارية الآمنة  
www.aldalsa.com

الدال Aldal

مشروع تليسكوب عقاري

محافظة جدة تصدر 13294 رخصة بناء سكنية وتجارية

دعاية

**التحليلات العقارية**

يتم تقديمها منشورةً 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 المتواافق مع النظام الجديد

أملك - متابعات

أوضحت وزارة التجارة طريقة كتابة الاسم التجاري المتواافق مع النظام الجديد عند تقديم المطلب إلكترونياً عبر منصة المركز السعودي للأعمال، حيث يتم الاكتفاء بجزء 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 وقيدها في السجل التجاري، وتعزيز قيمتها، وضمان حمايتها والحقوق المنصلة بها. يذكر أن نظام الأسماء التجارية ولائحته التنفيذية دخل ديز النفاذ يوم الخميس 3 إبريل 2025 الموافق 5 شوال 1446هـ.



وزارة التجارة  
Ministry of Commerce

أملك

إشترك الآن

### عزز معرفتك

بوضع سوق العقار أول بأول



احصل على

**نسختك الإلكترونية**

## خطوات التسجيل العيني الأول للعقار

أملك - متابعات

الوطني الموحد، وذلك بإدخال رقم الهوية الوطنية. تأكيد من صحة المعلومات، وأضف أي حقوق أو التزامات لم تتم إضافتها مسبقاً.

### أرسل طلبك بعد مراجعة البيانات:

بعد التأكيد من صحة جميع المعلومات والبيانات، اضغط على زر «إرسال». سيتم إرسال طلبك إلى السجل العقاري لمراجعته.

### مراجعة وإصدار الوثائق:

سيقوم السجل العقاري بمراجعة طلبك والتحقق من صحة البيانات. بعد الموافقة، سيتم إصدار الوثائق التالية لعقاراتك.

صك تسجيل الملكية: وثيقة ثبت ملكيتك للعقار. تفاصيل حقوق وقيود والالتزامات العقار.

الجهات المختصة نظام التسجيل العيني للعقار، الذي يُعد إلزامياً لجميع العقارات في المناطق العقارية المعلنة. يهدف هذا النظام إلى توثيق ملكية العقارات وضمان حقوق الملك.

في هذا التقرير، نستعرض

ضمن جهود تعزيز الشفافية وحماية حقوق الملكية العقارية، أطلقت

العقار الذي ترغب في تسجيله.

بعد إدخال البيانات، ستظهر لك

معلومات العقار المسترددة من

السجل؛ يرجى مراجعتها بدقة للتأكد

من صحتها.

### حدد موقع عقارك على الخريطة:

استخدم الخريطة التفاعلية لتحديد موقع قطعة العقار بدقة.

قم بتكبير الخريطة وتدديد حدود

العقار، ثم اختر نوع العقار وعدد

الأدوار إن وجدت.

### راجع الحقوق والقيود والالتزامات:

سجل دخولك للمنصة.

انتقل إلى منصة السجل العقاري عبر

موقعها الإلكتروني أو تطبيق الهاتف

المحمول.

سجل الدخول باستخدام نظام «نفاذ»

## الإشعارات الإلكترونية خدمة توثيقية جديدة من منصة إيجار

أملك - متابعات

جميع الإشعارات المتعلقة بالعقد والإيجار.

سرعة وسهولة التواصل: تتيح هذه الخدمة التواصل الفعال وال سريع بين الأطراف المعنية، مما يسهم

في تسريع إجراءات المعاملات.

حفظ حقوق الأطراف: تضمن هذه الخدمة حماية حقوق جميع الأطراف الصيانة. ومن خلال هذه المنصة، يمكن لجميع الأطراف توثيق هذه الإشعارات إلكترونياً، مما يسهم في تسريع الإجراءات وتوثيق المعاملات طرف تجاه العقد.

من خلال هذه الخدمة، تضمن منصة إيجار تسهيل الإجراءات العقارية بشكل ملحوظ، مما يسهم في تقليل التزاعات 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

في خطوة مهمة نحو تحسين وتسهيل التعاملات العقارية، أعلنت

الهيئة العامة للعقار عبر حسابها على منصة «إكس» عن خدمة جديدة

مبكرة 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،

سنعرض لكم كافة تفاصيل هذه

الخدمة وأهم الفوائد التي تقدمها.

### ما هي الخدمة الجديدة؟

تعتبر خدمة الإشعارات الإلكترونية

متوسط الأسعار  
233 ريال للمتر المربع

المساحة المتداولة  
19,032,474 متر مربع

قيمة الصفقات  
4,443,692,639 ريال

عدد الصفقات  
4,238

البورصة العقارية  
خلال أسبوع

العدد 309 السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025



#### التمويل العقاري السكني المقدم من المصادر في فبراير

التراجع	القيمة
%15	8.9
على أساس	مليار ريال
شهري	قيمة الانخفاض

#### توزيع التمويل العقاري حسب نوع العقار (عدد العقود)

الفلل	%
63	
الشقق	
32	
الأراضي	
5	



#### القروض العقارية المقدمة من البنوك التجارية في 2024

الارتفاع	المقارنة	القيمة
28.1	%15	883.3
مليار ريال خلال عام 2023	مليار ريال خلال 2024	مليار ريال قيمة القروض العقارية

#### القروض العقارية المقدمة للأفراد

الارتفاع	المعدل	القيمة
%12	%77	681.2
مليار ريال	من إجمالي القروض	مليار ريال
202	23	202
مليار ريال	من إجمالي القروض	مليار ريال

#### العقارات السكنية تتصدر البورصة العقارية

هازرت تداولات العقارات السكنية في مؤشرات البورصة العقارية خلال الربع الأول من 2025 على النسبة الأولى 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 صفة على أساس سنوي بانخفاض قدره 16% وتواترت العمليات خلال الربع الأول بين الإفراغات العقارية وفرز ودمج العقارات وخدمات الرهون والتمويل العقاري.

## 28% تباطؤ التمويل السكاني خلال فبراير الماضي

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 المصادر 8.9 مليار ريال، بينما بلغ نصيب تمويلات الأراضي نحو 32%. وهو أعلى مستوى في أربعة أشهر، ما يعنى تأثيرات التباطؤ الحاصل في السوق.

#### خلال العام الجاري

## 4.58 مليار ريال استثمارات متوقعة بالقطاع السكاني

كشف تقرير صادر عن شركة نايت فرانك للاستشارات العقارية، أن المشترين من القطاع الخاص يتوجهون 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 المقimين.

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

أعلنت الهيئة السعودية للمهندسين عن طرحها فرصة الحصول على دورات مكثفة في العمارة السعودية لتدريب وتأهيل المكاتب والشركات

**تأهيل المكاتب والشركات الهندسية**

العدد 309 السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

عبدالرحمن آل فاheed

تسعد المدن السعودية لتحول عمراني غير مسبوق، يعيد رسم ملامحها بهوية مستوحاة من جذورها الثقافية وبيئتها المحلية، وذلك بعدها 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 تنويع المملكة الجغرافي والحضاري الذي يجمع بين الأصالة والحداثة، وتسهم في تحسين جودة الحياة وتعزيز جاذبية المدن في المملكة، بما يتماشى مع مستهدفات رؤية 2030.



# بـ 19 طرازاً معمارياً خريطة العمارة السعودية ترسم مستقبل المدن



و عمارة القطيف، و عمارة الساحل الشرقي، و العمارة الجديدة الشرقية.

## 3 أنماط رئيسية

وتتركز الخريطة على موجهات تصميمية مرتنة 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.

ويُنطَر أن تحدث «خريطة العمارة السعودية» آثاراً اقتصادياً

واجتماعياً وثقافياً، 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

وتطلق العمارة السعودية في مرحلتها الأولى من أربع مدن رئيسية مكرمة، والأحساء، والطائف، وأبهأها، نماذج أولى لتطبيق الطرز العماراتي الأصيل على أن تعمم لاحقاً 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 أستوديوهات للتصميم الهندسي ومراجعة التصميم، إضافة إلى ورش عمل تدريبية لتأهيل الكفاءات الوطنية في مجالات التصميم والهندسة، وتحقيق التنمية المستدامة عبر اعتماد مواد بناء محلية وحلول تصميمية تلائم متطلبات العصر، فضلاً عن كونها



بـ 19 طرازاً معمارياً

**خريطة العمارة السعودية  
ترسم مستقبل المدن**

## تنوع ثقافي وجغرافي

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

وتعزز العمارة السعودية مفهوماً عمريانياً متكاملاً يعزّز بالعمارة الأصلية والمتنوعة في مختلف مناطق المملكة، ويعزّزها من خلال موجهات تصميمية تحقق التوازن بين الأصالة والحداثة، وتسهم في تقديم حلول معمارية معاصرة تعكس القيم الجمالية والتراثية للمملكة، لتطوير بيئة عمرانية دينية في الطابع المحلي.

وتعزز العمارة السعودية تأثير الخريطة بصفتها إحدى المشاريع الوطنية التي تعيد صياغة ملامح المدن في المملكة، وتفاصيل الحياة ضمن طابع معماري معاصر يرتكز على الإنسان والمكان، ليجسد الهوية الوطنية

وروح كل منطقة.

## 19 طرازاً معمارياً

وتعتمد الخريطة على 19 طرازاً معمارياً جرى اختيارها بعناية لتتناسب مع طبيعة وثقافة كل منطقة، بما يشكل امتداداً للبيئة المحلية ومرآة تعكس التنوع الجغرافي والثقافي، وتتوفر خيارات مرتنة تلبي مجموعة واسعة من الرغبات، وتتناسب أنماط العيش المختلفة تشمل العمارة الجديدة، والعمارة الجديدة الشهامية، وعمارة ساحل تبوك، وعمارة المدينة المنورة، وعمارة ريف المدينة المنورة، و العمارة الحجازية الساحلية، وعمارة الطائف، وعمارة جبال السروات، وعمارة أصدار عسير، وعمارة سفوح تهامة، وعمارة ساحل تهامة، وعمارة مرتفعات أبهأها، وعمارة جرف فرسان، وعمارة جبال السروات، بيسة الصدراوية، وعمارة نجران، وعمارة نجران، وعمارة واد الأحساء،

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

الموافقة الكريمة برفع الإيقاف وضع المواطن محور اهتمامها وأولوياتها، وتعمل على تعزيز المعروض العقاري بأليات مدرosaة تضمن الاستدامة والتوعى.

**ماجد الحقيل**  
وزير البلديات والإسكان

العدد 309 | السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025



# رفع الإيقاف عن الأراضي يبحث عن عروض تمويلية بأرباح هامشية

استطلاع: عبدالله الصليح

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

## سليمان الدغماني: توفير حلول تمويلية مبتكرة بأقل فائدة

بأسعار معقولة في حدود 8 أشهر إلى سنة، وأبان أن تداولات العقارات يَعْنَى وتأجيراً عقارياً، على أن رفع الإيقاف وتحرير الأرضي ستكون في متناول الجميع وبأسعار مناسبة وبمتابعة الهيئة العامة للعقارات.

وقدم الدغماني دليلاً لصحيفة «أملك» بتوصية للبنوك والجهات التمويلية ودتها على مواكبة المتغيرات بتوفير حلول تمويلية واسعة ومبتكرة بأقل فائدة.



وتوقع الدغماني أن يكون المدى الزمني الكافي لضخ وحدات سكنية جديدة

## القرارات عيدية طمأنت بها القلوب

لا تخفي 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 الاكتفاء، وبذلك يكون قد وضع الأمور في نصابها وكان ذلك أدعى لاطمئنان قلوب المواطنين وراحة نفوسهم.

## أحمد الدبيخي: إحداث نقلة نوعية في السوق بتوفير الأراضي

توقع أحمد بن محمد الدبيخي - مستشار عقاري، أن يحدث قرار رفع الإيقاف وتحرير الأرضي في شمال الرياض أثراً إيجابياً واضحاً على استقرار السوق العقاري، وذلك بعد البدء في تطوير الأرضي المحررة وضخها من جديد، ما يسهم في تحقيق التوازن بين العرض والطلب، وأبان الدبيخي أن فترة الإيقاف ساهمت بشكل غير مباشر في توجيه الطلب نحو الأحياء وسط الرياض ذات البنية التحتية المكتملة، مما يعكس إيجابياً إضافياً في إعادة توزيع الطلب.



وأوضح الدبيخي 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 المؤهلين لتسريع عملية البناء وضخ المزيد من الوحدات السكنية، وتوجيه جزء من التمويل للمطورين العقاريين التي تماشى مع مستهدفات رؤية المملكة 2030، وإيجاد للوقوف على الأثر الزمني المتوقع، وأشار الدبيخي إلى أن تحقيق الأثر الكامل للمشاريع الكبرى يتطلب وقتاً، وتطوير أدوات ومنتجات تمويلية أكثر مرونة واستجابة للطلب المتعدد في السوق العقاري.

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

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

**محمد الجدعان**  
وزير المالية

العدد 309 | السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

تحرير الأراضي..

# حرزمة من الإجراءات تفك القيود عن المخزون العقاري

يضم استدامته ورفع قدرته التنافسية، تماشياً 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.

الرياض - محمد جاموس

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



توفر الأراضي بأسعار معقولة، مع فرض شروط تمنع

المضاربة، مثل حظر البيع أو التأجير أو الرهن لمدة عشر سنوات، باستثناء الرهن لتمويل بناء الأرض.

## توفير أراضٍ سكنية مخططة ومطورة

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

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

### 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 درجة السوق. ويهدف هذا الإجراء إلى تمكين المواطنين والمستثمرين من اتخاذ قرارات أكثر دقة، وتعزيز الشفافية في السوق العقاري، مما يسهم في تحقيق نمو مستدام ويقلل من التذبذبات السعرية.

### ضبط العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين

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

### تعديلات على نظام رسوم الأراضي البيضاء

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

## قراءة الخبر العقاري بين التسريع والتحليل الوعي

عبدالله بن صالح

عندما ينشر خبر في المجال العقاري، يتسبّب المهتمون في تداوله وتحليله، ويتباين استقبالهم له بحسب زاوية النظر، فهناك من يستبشر بما فيه من فرص ومؤشرات إيجابية، وأخرون يغرسون في ما قد يحمله من سلبيات أو تحديات. لكن الحقيقة أن فهم الخبر العقاري يتطلب أكثر من مجرد تفاصيل آلية، بل يحتاج إلى وعي عقلي بسياقه، وتحليل موضوعي يستند إلى معطيات دقيقة.

إن أحد أبرز مظاهر التأثير في

المشهد العقاري الرقمي، اليوم هو ما يمارسه صانعو المحتوى والمتداولون من آراء تتشكل أحياناً قبل اكتمال الصورة. وقد يكون وراء ذلك ضغط المتابعين الباحثين عن رأي فوري، أو الرغبة في السبق، لكنه في المقابل يفرض مسؤولية ماضعة على المختصين.

فالرأي حين يُشكّل، لا بد أن يُنسى على خلفيات الخبر وأهدافه، وسؤال لما يُشكّل، وتبثت من خلفيات الخبر وأهدافه. المهنيّة 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 يُثره 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 والتحصّن أدوات أساسية لصناعة التأثير في السوق العقاري.

### نحو سوق عقاري أكثر توازناً واستدامة

تجه المملكة نحو مرحلة جديدة من الاستقرار العقاري، حيث يصبح السوق أكثر انفتاحاً وشفافية، مما يعزز من فرص تملك المواطنين للسكن الملائم، ويدعم النهضة العمرانية التي تشهدها المملكة في مختلف القطاعات.

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

### تحرير التعاملات العقارية في مناطق حيوية

سعود بن عبدالله بن جلوى، ومن الشرق حيعارض، ويتبلغ مساحتها 17 كيلومتراً مربعاً. كما شملت التوجيهات أراضي شمال طريق الملك سلمان، المحاذية لطريق أبي بكر الصديق وهي العارض من الشرق، وطريق الأمير خالد بن نasser من الشمال، وتشمل هذه المناطق الأرض الواقعه شمال المدينة، والتي يحدها من الغرب طريق الملك خالد، ومن الجنوب طريق الأمير 16.2 كيلومتراً مربعاً.

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

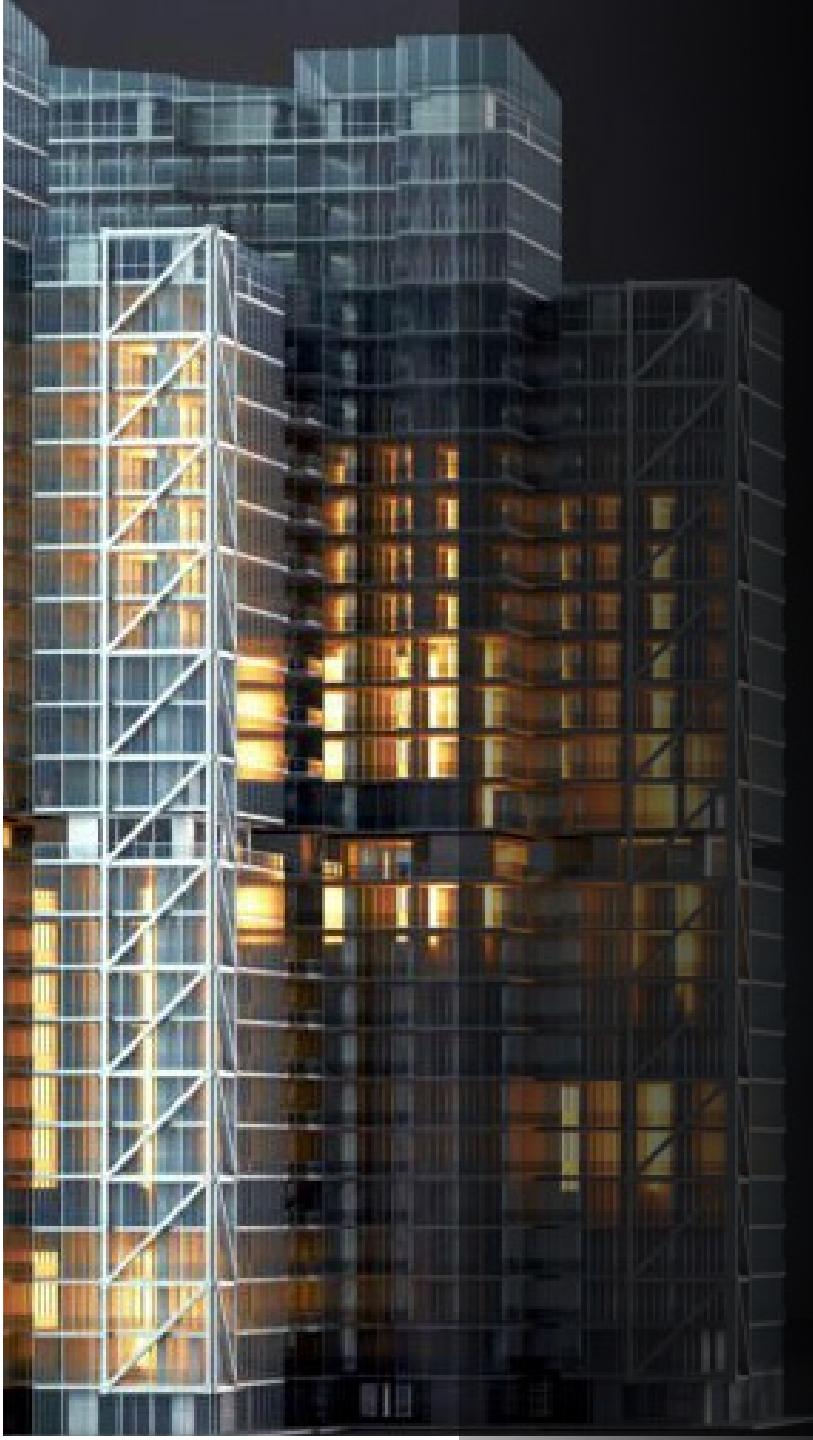
أصدرت وزارة الصناعة والثروة المعدنية 63 ترخيصاً صناعياً جديداً في يناير 2025. بينما بدأ 103 مصانع جديدة الإنتاج. وبحسب تقرير للوزارة، بلغ

## تراخيص صناعية

العدد 309 | السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

# أنظمة ..BIM .. كيف تغير قواعد تصميم وتنفيذ المباني؟



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

بعد 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 متميزة لقطاع 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 موقع المشاريع، التي قد تحدث في مراحل التنفيذ. كما تساهم في تحسين إدارة الموارد، مما يضمن توسيعاً أكثر فعالية للمواد والعمالة.

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

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 مرنة المشروع ويسهم 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 متقدمة لإدارة الطاقة، المرافق، والأمن بشكل آلي. مما يعزز من الراحة والكافأة 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 الدلالية التي تساعدها في اتخاذ القرارات. كما تساهم في تحسين إدارة الموارد، مما يضمن توسيعاً 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. ويمكن 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 وتطبيقات المستقبل

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

### الرياض - بشائر الهيضل

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

**ما هي نمذجة معلومات البناء BIM؟**  
تعتبر أنظمة BIM تقنية مبتكرة تهدف إلى تزويد عملية تصميم المباني من الطرق التقليدية إلى نموذج رقمي ثلاثي الأبعاد، حيث يتم دمج جميع جوانب المشروع من تصميم، وتنفيذ، وصيانة، في بيئه رقمية واحدة. تمثل هذه الأنظمة مرحلة متقدمة في التحول الرقمي لقطاع الهندسي، حيث يمكن من خلالها تصميم المباني بشكل تفاعلي ومتناهٍ 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

66 مليار ديناراً

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؟

الجامعات والقطاع الخاص، ومنصات دعومية تشجع على التعاون الصناعي وتسويق المنتجات الوطنية بفعالية عالية.

## سرعة في التكيف ومرنة في القرارات

نحن أمام لحظة مفصلية في الاقتصاد العالمي، تحتاج إلى سرعة في التكيف، ومرنة في القرارات، ورؤية بعيدة المدى تتجاوز رؤود الأفعال الحالية.

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

رئيس التحرير

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

## نحو استراتيجيات بديلة وأكثر مرنة

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

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

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

## الأسواق الناشئة على خط المواجهة

رغم أن بعض الدول لم تصنف ضمن الفئات الأكثér 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 والمطاطة، مما يضغط على الموازنات العامة ويهدد مشاريع التنمية الكبرى.

قطاع العقارات، الذي يعتمد في نموه على الاستثمار

## عبدالعزيز العيسى

في زمن تتشابك فيه السياسة بالاقتصاد، وتتحول فيه القرارات السياسية إلى موجات تجتاح الأسواق العالمية، جاء الإعلان الأخير عن فرض رسوم جمركية أمريكية شاملة لخليط الأوراق ويعيد رسم مسارات التجارة الدولية. الرئيس الأمريكي دونالد ترامب أعلن في الثاني من شهر أبريل الجاري عن تطبيق تعرفة 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، وبهذا استقرار الاقتصاد العالمي.

# الأثر الفاخر مرآة لتحولات الذوق العام ورؤيه 2030

## مها العنقرى

أوسم هذا التوجه في بروز عدد من العلامات التجارية العالمية التي باشرت تأسيس نظيراتها العالمية من حيث الجودة والتصميم.

وتستقطب عملاء من داخل المملكة وخارجها وتعكس معارض الأثاث في مدن كبرى مثل الرياض وجدة والخبر هذه النهاية، حيث تفرض قطاعاً تميز بتوجهه نحو إيطاليا وفرنسا وتركيا، إلى جانب التصاميم السعودية التي أصبحت تحظى بقدر خاص لما تتمتع به في الدمج بين الأصالة والحداثة.

ولا تقتصر الخدمة في الأثاث على المنازل الفاخرة فحسب، بل تمت إلى الفنادق العالمية، والقصور، وحتى المقار الحكومية، التي باتت تُعنى ب تقديم صورة بصرية تعكس هيبة المكان وفخامة المحظوظ في اتسجام تام مع التقاليد المعمارية العربية والإسلامية، في المحصلة، فإن فخامة الأثاث في المملكة لا تقتصر على المظهر الجمالي فحسب، بل تعبّر عن ذوق ثقافي آخر في النطمور، يعكس ارتباط الإنسان السعودي بجذوره، مع افتخاره الواعي على العالم، في تمايز يليق بمكانة المملكة المتقدمة على قارطة الفاخر، والحضاري والمعماري.

# التسويق العقاري.. أساسيات ترسم طريق النجاح

## ديم بن دهبيش

على اتخاذ قراره بثقة، أما ثالثاً، فالتسويق الرقمي أصبح اليوم أداة لا غنى عنها للوصول إلى العملاء، استخدام وسائل التواصل الاجتماعي، والإعلانات الممولية، والموقع المتخصص، يسهم في توسيع دائرة الانتشار والتأثير بشكل أكبر وأكثر فعالية.

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

وأخيراً، تأتي خدمة العملاء والمتابعة المستمرة كعامل داسم في إتمام الصفقات، حيث يُعد التواصل الفعال والرد السريع على الاستفسارات دليلاً على الاحترافية،

ويزيد من فرص الإقناع وإتمام عمليات البيع. ثالثاً، تأتي الثقة والمصداقية في صفاتي العملية في المجمل، يقوم التسويق العقاري الناجح على دراسة دقيقة للسوق، وتواصل مبني على الثقة مع العملاء، والاستفادة القصوى من أدوات التسويق الحديثة.

يعد التسويق العقاري أحد الأعمدة الأساسية لنجاح أي نشاط في هذا القطاع، إذ يتزاوج مجرد عرض العقارات ليشمل دراسة السوق، وفهم احتياجات العملاء، ووضع استراتيجيات فعالة للترويج والبيع، أول خطوات التسويق العقاري الناجح تبدأ بفهم دقيق للسوق المستهدف، وذلك من خلال تحليل الفئة التي يتم التوجه إليها، ومعرفة خصائصها واهتماماتها، سواء وأخيراً، تأتي خدمة العملاء والمتابعة المستمرة كعامل فرط استثمارية، هذا الفهم يمكّن من تقديم عروض مصممة خصيصاً لتلبية احتياجات كل شريحة.

ثالثاً، تأتي الثقة والمصداقية في صفاتي العملية في المجمل، يقوم التسويق العقاري الناجح على دراسة دقيقة للسوق، وتواصل مبني على الثقة مع العملاء، وتقديم معلومات دقيقة عن العقار، مع توضيح كافة الجوانب القانونية والمالية، مما يعزز من قدرة العميل

عيد الأضحى المبارك  
5 يونيو 2025

العدد 312  
الأحد 25 مايو 2025

العدد 311  
الأحد 11 مايو 2025

العدد 310  
الأحد 27 أبريل 2025

تقدير  
إصدار صحيفة أمل

العدد 309 | السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

## الثلاثاء القادم جدة تستضيف المعرض السعودي الدولي للمفروشات والديكور

جدة - فجر تري

الأثاث والديكور لعرض منتجاتها وتقديمها للجمهور، ومن ذلك المصممون الداخليون والمهندسوون المعماريون، والمستهلكين. وسيوفر المعرض فرصة للمشاركين لحضور ورش العمل والمحاضرات التي يقدمها خبراء في صناعة الديكور والتصميم الداخلي، مما يسهم في تبادل المعرفة والخبرات في هذا المجال. ويحظى المعرض السعودي الدولي للمفروشات والديكور باهتمام عالمي وإقليمي من قبل مصنعي الأثاث والمفروشات والشركات العالمية وال سعودية، كما يُشكل المعرض حلقة الوصل لتبادل الخبرات والتواصل التجاري بين العاملين في القطاع.

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. وبعد المعرض حددًا مهتمًا في عالم الديكور والتصميم الداخلي، يقدم فرصة مثالية لعرض أحدث الابتكارات والاتجاهات في هذا المجال، وسيشكل فرصة استثنائية للشركات المتخصصة في صناعة

بمشاركة 100 دولة

## الم المنتدى العالمي لإدارة المشاريع ينطلق بالرياض 17 مايو المقبل

الرياض - محمد العتيبي

برعاية معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقيل، تستضيف العاصمة الرياض، النسخة الرابعة من المنتدى العالمي لإدارة المشاريع الذي يقام 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

اضغط هنا واقرأ المزيد

## فعاليات ومعارض إبريل ومايو 2025

المعرض ■ المكان ■ الموعد

مؤتمر قادة الموارد البشرية بالرياض 2025 فندق حياة ريجنسي - الرياض 2-1 إبريل 2025	معرض الغذاء السعودي واجهة الرياض للمعارض والمؤتمرات 2025-21-24	معرض جدة الدولي للبناء مركز جدة للمؤتمرات والفعاليات 2025-17-15	المعرض السعودي للصناعة الغذائية 2025 واجهة الرياض للمعارض والمؤتمرات 2025-13-15
المعرض الدولي للبناء ومواد البناء (المشاريع السعودية) مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض 5-7 مايو 2025	جائزة المستثمر الذي الخليجي 2025 الرياض 1 مايو 2025	قمة الملاعب والصالات العالمية ماندرين أورينتال الفيصلية - الرياض 2025-30-29	معرض التطوير والتماليك العقاري «سيريدو» مركز جدة للمؤتمرات والفعاليات 2025-27-30
معرض التصنيع السعودي 2025 الرياض 8 مايو 2025	منتدى سلاسل الإمداد العقاري ماندرين أورينتال الفيصلية،الرياض 6 مايو 2025	منتدى مستقبل المشتريات وسلاسل الإمداد ماندرين أورينتال الفيصلية - الرياض 5 مايو 2025	قمة البيانات الذكية والذكاء الاصطناعي فندق جي دبليو ماريوت - الرياض 5-6 مايو 2025
المعرض السعودي للأغذية واجهة الرياض 12-14 مايو 2025	أسبوع الرياض الدولي للصناعة مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض 2025-15-12 مايو	القمة العالمية لقيادة العقار ماندرين أورينتال الفيصلية - الرياض 2025-14-12	معرض ججا السعودية 2025 فندق هيلتون الرياض والشقق الفندقيه 2025-14-12
قمة ناطحات السحاب الذكية السعودية فندق جي دبليو ماريوت - الرياض 21-22 مايو 2025	الم المنتدى العالمي لإدارة المشاريع فندق فيرمونت الرياض-الرياض 2025-17-19	قمة التحول الرقمي 2025 الرياض 2025-14	قمة مستقبل الضيافة ماندرين أورينتال الفيصلية - الرياض 13-11 مايو 2025
			المعرض السعودي الدولي للتسويق الإلكتروني والتجارة الإلكترونية جامعة الملك سعود - الرياض 13-15 مايو 2025

## الامتثال للقوانين المحلية

التوافق مع الأنظمة والقوانين وذالياً من المخالفات أو المستحدثات.

## السلامة الإنسانية

ذلة الفقار من العيوب الهندسية وعدم داجنه إلى ترميمات.

## وثائق قانونية معتمدة

تفتن بالدجية المطلقة وتستوفي شروط الدولة المضيفة.

## اشتراطات

الملك في الدولة المضيفة

العدد 309 | السنة السادسة عشر

الأحد 13 أبريل 2025

## الموافقة على لائحة نظام ضريبة التصرفات العقارية

الرياض - عبدالرحمن العبيض

وافق مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على اللائحة التنفيذية الجديدة لنظام ضريبة التصرفات العقارية، والتي جاءت لتحدد 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 مفرضاً أو مشاركاً كما تمند لشتمل 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 نقداً 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 بالنماذج والعقود الالزامية للخدمات والأنشطة العقارية.
- عدم إبداع أو تسجيل عقود الوساطة المبرمة أو الصفقات العقارية التي تتم في المنصة الإلكترونية.
- عدم تمكين المكاففين بالرقابة والتفتيش والضبط من أداء أعمالهم، أو إعاقةهم عن تنفيذ مهامهم.
- إفسان الوسيط لأسرار الصفقات محل الوساطة.
- القيام بفعل أو امتناع عن فعل يكون من شأنه الإضرار بمحظوظ العاملين مع الوسيط، أو يتعارض مع أحكام النظام.
- عدم إبلاغ الهيئة بأي تعديل أو تغيير متعلق بممارسة الشاطئ.
- عدم تسليم مبلغ الضمان للهيئة، أو من تدوله.
- احتياط الوسيط العقاري بالعربيون ضماناً لدقه.
- تسليم الوسيط أي مبلغ من الأطراف المتعاقد معهم لمصلحة أي منهم وبما يجاوز القدر الذي يتطلب له القيام بعمله.

- تصرف الوسيط في المبالغ التي يتسلّمها من الأطراف المتعاقد معهم في غير الأغراض المخصصة لها.
- عدم التقيد بضوابط استلام المبالغ من قبل الأطراف المتعاقد معهم.
- عدم بذل العناية الالزمة 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.



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

تراخيص الدفن 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.

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

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

عدضوابط إجراءات تراخيص وتصاريح مشاريع البنية التحتية وثيقة تنظيمية تسعي 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

## متطلبات التراخيص والتصاريح

**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 آلية الرقابة والمتابعة الفورية للمشاريع.

**الإجراءات الرقابية والعقوبات**

لتعزيز الامتثال، تتضمن الضوابط آلية رقابية صارمة، تشتمل على تقديم طلب عبر المنصة الإلكترونية المعتمدة، مع تحديد نوع المشروع ونطاق العمل. إغلاق موقع العمل المخالف في حال عدم الامتثال للمعابر.

فرض غرامات أو إلغاء التراخيص في حال ثبوت التجاوزات أو الإهمال في تنفيذ المشاريع.

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 التراخيص أو التصريح.

1.197 مليارات

ريال حجم الاستثمارات المرتبطة بالتراخيص الجديدة.

103 مصانع

جديدة بدأت الإنتاج

63

ترخيصاً صناعياً جديداً

## وزارة الصناعة

والثروة المعدنية في ينابير الماضي

العدد 309 | السنة السادسة عشر | الأحد 13 أبريل 2025

# الاستثمار العقاري في المدن الثانوية.. دعم للامركزية العمرانية

دعم حكومي مباشر وغير مباشر: مثل مبادرات « إعادة التوطين »، وصناديق دعم الإسكان، والمزايا الضريبية في بعض المناطق. التوجه نحو الإسكان المتوسط والميسّر: كأحد 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 مجتمعات سكنية متصلة ذكرياً ومدعومة ببنية تحتية رقمية، تلائم أنماط العمل عن بعد.

نحو نموذج استثمار عقاري لامركزي ومستدام يتطلب الانتقال إلى نموذج استثمار عقاري ناجح في المدن الثانوية، تبني فلسفة عمرانية جديدة تراعي التنوع الإقليمي، وتدمج بين التخطيط المكاني والتخطيط السلوقي، كما أن التحول الحضري 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 للسياسات المحلية.

في الختام، فإن المدن الثانوية ليست مجرد « بديل » للمراكز الحضرية الكبرى، بل تمثل « فرضاً مستقبليّة » حقيقة لإعادة صياغة المشهد العقاري في المملكة ضمن إطار أكثر عدالة ومروره واستدامة.

## تحديات الاستثمار العقاري في المدن الثانوية

رغم هذه المقومات، إلا أن البيئة الاستثمارية في هذه المدن ما زالت تواجه عدة تحديات هيكيلية، من أبرزها: ضعف البيانات العقارية الموثوقة. يعاني المستثمر من غياب قواعد بيانات دقيقة ومحدثة حول العرض والطلب، مما يرجع درجة المخاطرة.

انخفاض الكثافة السكانية ومحدودية القوة الشرائية: ما يعكس 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 التسغيفية والخبرة التطويرية. الفجوة بين التخطيط العمالي والمشاريع العقارية: إذ لا تزال بعض المخططات الهيكيلية تفتقر إلى الرؤية المستقبلية التي تراعي الاحتياجات السوقية والتغيرات الاجتماعية.

## فرص النمو والتحول: خارطة طريق المستثمرين

رغم التحديات، فإن المدن الثانوية تمثل أرضاً خصبة لتجربة تطويرية مبتكرة يمكن أن تستفيد من عدة فرص حالياً.

## المعماري د. هشام القاسم

في سياق التحولات الشاملة التي تشهدها المملكة العربية السعودية ضمن رؤية 2030، تبرز المدن الثانوية كمدبر واعد لاستراتيجيات التنمية العمرانية والاستثمار العقاري. وبعد عقود من التمركز عدد محدود من المدن الكبرى - وعلى رأسها الرياض وجدة والدمام - بات من الضروري إعادة توزيع النمو العقاري والاقتصادي عبر تبني سياسات لامركزية مدرسية، تُسهم في تقليل التفاوتات المكانية وتحقيق تنمية إقليمية متوازنة.

## المدن الثانوية: منظور استراتيجي جديد

المدن الثانوية - مثل حائل، أنها، بطبعها، 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 المتتسارعة (مثل الطرق السريعة، والمطارات، وتحسين الخدمات الرقمية) التي تنفذها الدولة لربط هذه المدن

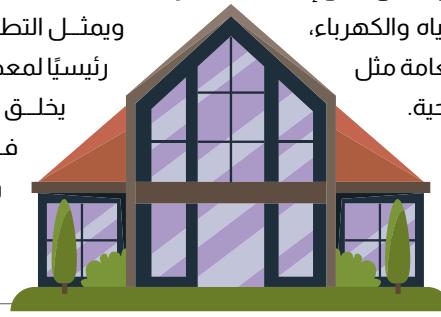
## التطوير العقاري.. مسؤولية اقتصادية ومجتمعية

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

لذلك لا يقتصر دور التطوير العقاري على الشركات والمطورين العقاريين، بل هو مسؤولية مشتركة بين جميع أفراد المجتمع، مما يمكن من إنشاء مشاريع عقارية صديقة للبيئة، تراعي كفاءة استهلاك الطاقة والمياه، وتنقل من الابتعاثات الكربونية.

الى جانب ذلك، لا يقتصر دور التطوير العقاري محركاً رئيسياً لمعظم القطاعات، حيث يخلق فرص عمل جديدة في مجالات البناء والتشييد والتصميم والتمويل وغيرها، ويحفز قطاعات

الى جانب ذلك، لا يقتصر دور التطوير العقاري محركاً رئيسياً لمعظم القطاعات، حيث يخلق فرص عمل جديدة في مجالات البناء والتشييد والتصميم والتمويل وغيرها، ويحفز قطاعات



عبدالرحمن بن علي آل قوت

## إدارة المشاريع العقارية بالذكاء الاصطناعي



« هل يمكن للذكاء الاصطناعي أن يدير مشروع عقارياً أفضل من الإنسان؟ » في أحد الاجتماعات المهمة مع مطورو عقاري كبير، طرح المسؤول سؤالاً: « لماذا ما زلنا ندير مشاريعنا بالطريقة التقليدية بينما الذكاء الاصطناعي يستطيع فعل كل شيء بدقة ماضعة؟ » صفت الغرفة للحظات، قبل أن يجيب أحد الحضور بهدوء: « لأن التكنولوجيا تفهم البيانات، لكنها لا تفهم البشر ». هذه الجملة ظلت عالقة في ذهني، ودفعته للسؤال: هل يمكن للذكاء الاصطناعي حقاً أن يدير مشروع عقارياً أفضل من الإنسان؟ الذكاء الاصطناعي: مدير بلا مشاعر. اليوم يستطيع الذكاء الاصطناعي تحليل مئات البيانات في ثانية واحدة، يتبع بمسار قبل السوق، يحدد 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 متطور لإدارة العمليات. كان كل شيء يسير بسلامة حتى حدث أمر غير متوقع تأخرت بعض المواد الأساسية في الشحن بسبب عطل لوجستي. الذكاء الاصطناعي قدم حلولاً تقنية: « ابحثوا عن مورد بديل »، لكن هذا المورد كان يكلف الشركة 30% إضافية. هنا تدخل مدير المشروع البشري، اتصل شخصياً بشبنته من العلاقات، فاوض الموردين، ووجد حلّاً وسطاً أنقذ المشروع دون زيادة التكاليف. النتيجة؟ الذكاء الاصطناعي كان أداة، لكن الإنسان كان العقل المدبر. الذكاء الاصطناعي يتفوق... ولكن هل يستطيع الذكاء الاصطناعي قراءة ملامح وجه عميل متعدد؟ هل يمكنه التفاوض مع مقاول عاًض بسبب تأثير الدفعات؟ هل يستطيع أن يقرأ بين السطور في اجتماع متواتر ويعيد التوازن؟ الذكاء الاصطناعي قوي.. لكنه أداة. الأداة وددها لا تبني مدينة بل تحتاج إلى قائد يعرف متى يعتمد على الأرقام ومن متى يعتمد على دنسه وعلاقاته الإنسانية. إذًا... 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 وينفذ. 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.



د. عماد العبد الرحمن

## الاستثمار العقاري التجاري أم السكني؟

يقف الكثيرون من الباحثين عن الفرض الاستثمارية يوجه عام والاستثمار العقاري على وجه الخصوص عند مفترق الطرق؛ حين يبرر السؤال هل الاستثمار في القطاع السكني أكثر جدوى من الاستثمار في العقار التجاري أم العكس هو الصواب؟ سناوول الرد عن السؤال من خلال السطور التالية في ظل التحولات الاقتصادية المتتسارعة التي شهدتها المملكة العربية السعودية.

يظل القطاع العقاري أحد الركائز الأساسية للاستثمار، ومع تزايد الفرص وتتنوع الخيارات، يواجه المستثمرون معضلة كبيرة: هل بعد الاستثمار في العقارات التجارية أكثر جدوى من العقارات السكنية؟ أم أن الأخيرة توفر استقراراً طويلاً للأمد؟ الإجابة تعتمد على عدة عوامل تحدد مدى توافق كل نوع من الاستثمار مع الأهداف المالية والاستراتيجية للمستثمر.

إذا كنت مستثمراً يبحث عن عوائد مرتفعة واستثمار أكثر ديناميكية، فإن العقارات التجارية قد تكون خياراً الأمثل. فالمكاتب، والمجال التجارية، والفنادق، والمسودات تحقق أرباحاً أعلى، لكن هذا يأتي مع مستوى أعلى من المخاطر والتقلبات.

العوامل التي تجعل العقارات التجارية مغربية:

- عوائد مالية أكبر: الإيجارات في القطاع التجاري أعلى بشكل ملحوظ مقارنة بالقطاع السكني.
- عقود طويلة الأجل: يرمي المستأجرين التجاريين عادةً عقوداً العدة سنوات، مما يقلل من حالات الشغور المفاجئة.
- مسؤولية صيانة أقل: في كثير من الحالات، يتحمل المستأجرين التجاريون تكاليف الصيانة والتعديلات الداعية.
- وبالرغم من تلك المميزات إلا أن الأمر لا يخلو من التحديات، منها على سبيل المثال:
- تأثير 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: العثور على مستأجر جديد قد يستغرق وقتاً أطول مقارنة بالعقارات السكنية.

وهنا يكون السؤال أيهما الاستثمار الأفضل؟

ورداً نقول: لا توجـد 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 مسـتعـداً لتحمل المخاطر من أجل تحقيق أرباح أكبر، فإن العقارات التجارية قد تكون أكثر ملائمة لك.

**إعلامي اقتصادي**

اضغط هنا واقرأ المزيد

ويمكـنـنا القـولـ أنـ منـ أحـمـ عـوـامـلـ نـجـاحـ بـيـئـةـ الأـعـمـالـ وـبـسـبـبـ أـلـلـهـ أوـ لـأـخـرـ بـحـيثـ دـائـماـ مـاـ يـواـجـهـ ذـلـكـ الـمـوـظـفـ فـيـ الـغـالـبـ إـلـىـ الـمـصـلـحةـ الـعـامـةـ لـلـمـنـشـأـةـ وـالـتـيـ يـفـتـرـضـ أـلـهـاـ مـقـدـمـةـ عـلـىـ أـيـ مـصـلـحةـ فـرـدـيـةـ لـمـديـرـ أوـ مـشـرـفـ،ـ كـمـ تـرـاقـبـ كـافـيـةـ الـأـشـطـةـ الـإـدـارـيـةـ عـلـىـ بـعـدـ مـقـاـيـيسـ إـدـارـةـ الـأـدـاءـ الـاحـتـرـافـيـةـ الـمـبـنـيـةـ عـلـىـ أـسـاسـ عـلـمـيـ وـفـقـ منـطـقـيـةـ بـعـدـاـ عـنـ الـأـهـدـافـ غـيرـ الـوـاقـعـيـةـ أـوـ الـصـعـبـةـ الـتـحـقـيقـ وـمـنـ جـابـ آخـرـ تـقـفـ تـلـكـ الـإـدـارـةـ عـلـىـ مـسـافـةـ وـاـحـدـةـ مـنـ الـجـمـعـيـعـ أـشـاءـ تـعـاـلـهـاـ مـعـ الـمـوـظـفـينـ؛ـ بـلـ يـفـتـرـضـ مـنـهـاـ تـكـرـيمـ أـصـحـابـ الـأـدـاءـ الـمـمـيـزـ وـمـكـافـأـتـهـمـ وـلـيـسـ الـمـحـارـبـةـ الـتـيـ يـوـجـهـهـنـهـ؛ـ وـفـيـ الـغـالـبـ تـكـونـ لـمـيـزـهـمـ وـلـنـدـوـفـ ذـلـكـ الـمـديـرـ مـنـ أـنـ تـمـ تـرـقـيـتـهـ لـيـأـخـذـوـاـ مـكـانـهـ.

@MounesShuajaa

## المدير وبيئة الأعمال الناجحة

د. مؤنس شجاع

دائماً ما يرتبط نجاح بيئة الأعمال بوجود أصحاب في مناصب قيادية يديرون تلك المنظومة التجارية بكل احترافية وحيادية، ولعل المشاهد من تجارب وخبرات تؤكد لنا أنه مهمها امتلك تلك المنشأة التجارية من قوانين داخلية وسياسات وإجراءات تنظم العلاقة بين الموظف والشركة إلا أنه للمدير دور فعال وواسع 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 بعض زملائه الآخرين»!



## مقترنات لتنظيم العلاقة بين المستأجر والمالك

عبدالله محمد العزيزي

12 شهراً من التوفيق.

## 2. تحديد الآلية للزيادة

يجب أن يتم إعلام المستأجر بقرار زيادة الإيجار قبل فترة زمنية كافية (مثلـ 90 يومـاً) من بداية التوازن أو نهاية العقد، ويتم تحديد النسبة المئوية للزيادة بناءً على دراسة تحليـلـةـ لـلـأسـوـاقـ الـمـطـلـيـةـ.



## 3. حماية المستأجرين من

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

زيادة الإيجار فيها بناءً على أداء السوق المحلي.

## 4- إعفاء ضريبي وحواجز

تقديم إعفاءات ضريبية أو حواجز للملك الذين يتبعون قوانين الإيجار العادل ويفافقون على تحديد الإيجار بنسب معقولة، وكذلك 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

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

## 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 (مثلـ 5-10% سنويـاً)، مع تحديد فترة معينة (مثلـ، لا يزيد الإيجار خلال فترة العقد إلا بعد مرور

أـمـلـاكـ مـصـرـ

بريد المراسلات

info@amlak.net.sa

أـمـلـاكـ مـنـكـ وـلـيـكـ

شـارـكـ

بالـتـحـرـيرـ فـيـ صـحـيـفـةـ

أـمـلـاكـ الـعـقـارـيـةـ

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



اشترك الآن

# الملک

صحيفة  
عقارية  
AMLAK

amlaknews  
@amlak\_news

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

رئيس التحرير  
عبدالعزيز العيسى

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



نقدمكم للعالم ..  
ليتقدم العالم إليكم ..  
هل ترغب في إظهار صورة مشرقة لمنشأتك؟

اتصل بنا الان لتكشف 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

مُرِّص عرض المنتجات والخدمات أمام جمهور كبير وعربي من المهتمين بقطاع البناء، من أجل فهم أفضل لاحتياجات الجمهور، وتعزيز مكانة السوق السعودية، إلى جانب الاستفادة من التعاون مع شركاء جدد، وتطوير شراكات فُسْ تقنية في المملكة، إضافة إلى التواصل مع الجمهور المستهدف مباشرةً، والاطلاع على آرائهم والوصول إلى أسواق جديدة، واستكشاف فرص توسيع الأعمال.

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

ويوفر معرض جدة الدولي للبناء 2025،

### جدة- جيهان الشريف

تسنُّد حفاظة جدة، يوم الثلاثاء المقبل، معرض جدة الدولي للبناء 2025 «جيكس»، الذي تنظمه غرفة جدة، بمشاركة عدد من الشركات المحلية والدولية، ويستمر ثلاثة أيام، وذلك بمركز جدة للفعاليات والمنتديات، ويُشكل المعرض منصة مثالية للشركات المحلية والدولية للاستفادة من الفرص الهائلة في سوق التشييد والبناء بالمملكة،

**1.8 مليار ريال تبرعات «جود المناطق 2»**



أملك - متابعت

أعلنت منصة جود الإسكان أن إجمالي قيمة الاتفاقيات والتبرعات لحملة «جود المناطق 2» قد بلغت 1,843,887,927 ريالاً، خلال شهر رمضان، في إطار نوعي يعكس حجم التفاعل المجتمعي مع المبادرات السكنية التنموية، التي تطّلقها 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 بناء وحدات سكنية.

**إطلاق جائزة الابتكار الصناعي**

أملك - متابعت

أطلقت جمعية الابتكار الصناعي «جائزة الابتكار الصناعي»، التي تهدف إلى تحفيز وتنمية الابتكار في القطاع الصناعي، وذلك تعزيزاًدور الابتكار كأحد المدركات الرئيسية لتطوير الصناعة الوطنية وتحقيق مستهدفات الاستراتيجية الوطنية للصناعة.

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



ظلل الماضي  
تلامس سحاب  
المستقبل في  
قلب الرياض

