

للفرص
الاستثمارية

شركة
خروج

صحيفة
عقارية
املـك
AMLAK

ريالان • صحيفة عقارية أسبوعية • العدد 317 • السنة السابعة عشر • الأحد 10 أغسطس 2025



اتحاد الملاك..

حقوق والتزامات تحفظ قيمة العقار

مزادات عقارية تطرح فرصًا
استثمارية ثمينة

صفحة 3 - 4



مشاريع تخرج تقدم
تصاميم معمارية نوعية

صفحة 11

رئيس التحرير :
«اتحاد الملاك».. ضرورة
لحفظ قيمة العقار

صفحة 2

صفحة (8)

فرص

استراتيجية من عقارات الدولة

أعلنت الهيئة العامة لعقارات الدولة عن طرح 10 فرص استثمارية متميزة موجهة لعدد من الجهات الحكومية في أربع مناطق مختلفة، وذلك

ضمن جهودها لتعزيز كفاءة استخدام العقارات الحكومية وتوفير بيانات عمل متكاملة تلبى الاحتياجات الإدارية والفنية للجهات المستفيدة.

العدد 317

السنة السابعة عشر

الأحد 10 أغسطس 2025

طرح فرصة استثمارية لتطوير مخطط سكني في مكة

أملك- متابعات

أعلنت وزارة البلديات والإسكان عبر منصة «فرص» عن طرح فرصة استثمارية لتطوير وتهئية مخطط أبو عروة السكني بمحافظة المجموع، بمساحة تتجاوز 897 ألف متر مربع، وبعقد مدته سنتان، وذلك ضمن جهودها في دعم التنمية العمرانية المستدامة ورفع جودة الحياة في منطقة مكة المكرمة.



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

وأوضحت الوزارة أن موعد فتح المظاريف يوم 17 أغسطس الجاري، مشيرة إلى أن المشروع يهدف إلى تطوير البنية التحتية

والخدمات الأساسية بأعلى المعايير الفنية والهندسية، بما يشمل: أعمال البنية التحتية، والخدمات العامة، والتخطيط والتصميم العقاري. ودعت الوزارة المستثمرين الراغبين في الاستفادة من هذه الفرصة المتميزة إلى زيارة رابط الفرصة عبر منصة «فرص» والتعرف على مزيد من التفاصيل حول متطلبات المشروع ومكوناته الفنية.

«هيئة العقار» تحذر من تقديم الخدمات على الوحدات غير النظامية

أملك- متابعات

أكدت الهيئة العامة للعقار أهمية التزام الوسطاء العقاريين بعدم تقديم الخدمات العقارية، مثل: الإعلان أو إبرام عقود الإيجار، إلا بعد التحقق من نظامية الوحدات العقارية، والتأكد من التزامها باشتراطات البناء وعدم وجود مخالفات تتعلق بتقسيم الوحدات السكنية

بشكل غير نظامي.

وشددت الهيئة على أن تقديم

الخدمات على وحدات

غير نظامية يُعد

مخالفة تستوجب

اتخاذ الإجراءات

النظامية بحقه

وفق نظام ولائحة

الوساطة العقارية،

حيث نص النظام على

أن يبذل الوسيط العقاري

العناية اللازمة للتحقق من

صحة المعلومات التي يحصل

عليها عند إبرام عقد

الوساطة مع

مالك العقار أو

مالك المنفعة

ومنها الحصول

على صورة من

إثبات ملكية العقار

أو ملكية المنفعة،

والمعلومات، والوثائق التي



حددها اللائحة التنفيذية للنظام. ودعت الهيئة جميع الوسطاء العقاريين إلى ممارسة دورهم المهني بمسؤولية وحرص، وطلب المستندات الرسمية الخاصة بالوحدة العقارية بما فيها رخصة البناء قبل تقديم أية خدمة عقارية لضمان تحقيق التوازن بين حفظ الحقوق واستدامة السوق، وتعزيز جودة الحياة.

يبدأ اليوم.. سباقٌ محمومٌ لقيادة مجلس إدارة «تقييم»

أملك- متابعات

تبدأ اليوم الأحد، انتخابات عضوية مجلس إدارة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم» للدورة المقبلة (2025-2028) وحتى 17 أغسطس الجاري، في خطوة تعكس التزام الهيئة

بتعزيز الشفافية والحوكمة في قطاع التقييم بالمملكة.

وكانت الهيئة أعلنت في بيان رسمي، صدور القوائم النهائية للمرشحين والناخبين، بعد اعتمادها من لجنة الإشراف على الانتخابات، والتي ضمت نخبة من الكفاءات والخبرات الوطنية

في مجالات التقييم المختلفة. وبحسب لجنة الإشراف على الانتخابات، برئاسة حمد بن محمد الراشد، وعضوية كل من مسفر بن يحيى القحطاني وعبداًلله بن عايض القحطاني، بدأت الفترة المخصصة للحملات الدعائية للمرشحين من 2

أغسطس وحتى 9 أغسطس 2025، وفق الجدول الزمني المعتمد. وتأتي هذه الانتخابات في إطار جهود الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين المستمرة لتطوير مهنة التقييم ورفع كفاءة العاملين فيها، وتحسين بيئة الأعمال.

عبدالعزیز العیسی

«اتحاد الملاك»..

ضرورة لحفظ قيمة العقار

رئيس التحرير

يُشرف برنامج «ملاك» على تنظيم العلاقة بين مُلاك الوحدات

العقارية ذات الملكية المشتركة، ويقوم

البرنامج بتطوير وتطبيق الأنظمة واللوائح اللازمة، ويوفر خدمات مساندة لتنظيم وإدارة الأجزاء المشتركة مثل المداخل والمصاعد والممرات.

لا يُعد إنشاء وتكوين «اتحاد الملاك» أمراً ثانوياً، بل هو ضرورة للحفاظ على جودة العقار وسلامته، والالتزام بالصيانة الدورية، كما يساهم الاتحاد في حل المشاكل الطارئة بشكل سريع، وللاستفادة الكاملة من الاتحاد، ويجب على جميع الملاك التعامل بوعي والوفاء بالتزاماتهم لضمان حصولهم على حقوقهم كاملة، وتواجه عملية إنشاء اتحاد الملاك عدة تحديات، أبرزها اعتماد النظام الأساسي للجمعية في حال وصول نسبة التصويت 75% وتم اعتمادها من قبل الملاك، وبأخذ هذا الشرط وقتاً طويلاً لاكمال النصاب، مما يؤدي إلى تأخير قيام الجمعية او تعثرها.

من المشكلات التي تواجه الاتحاد، ضعف وعي المجتمع بمهنة مدير العقار المشترك، من هذه التداخلات تنشأ بعض الخلافات بين الملاك، وكلٌ يرمي بلائمة الإصلاح على الآخر، مما يتسبب في تفاقم المشكلة واستفحالها، خاصة إذا كانت متعلقة بالصيانة، تحدث كل هذه المشاكل بسبب عدم تفعيل النظام، وأحياناً تظهر الخلافات أثناء تفعيل النظام، مما يتطلب تدخل الاتحاد لإيجاد الحلول. وتشمل المشكلات أيضاً كثرة الملاك المستثمرين، الذين يؤجرون وحداتهم يومياً أو سنوياً، مما قد يؤدي إلى العشوائية في حال عدم اتفاق الملاك على ضوابط محددة. كما أن انخفاض وعي بعض الملاك بثقافة التعايش في بيئة سكنية مشتركة يُعد من التحديات التي تعمل الهيئة العامة للعقار على حلها من خلال تكثيف الجهود لنشر الوعي.

لذلك، يجب العمل على إيجاد حلول لهذه التحديات، مثل وضع آليات لتسريع عملية تسجيل الملاك وتفعيل الجمعية، وتوفير برامج توعوية مكثفة لتعريف الملاك بأهمية اتحاد الملاك ودوره في الحفاظ على قيمة عقاراتهم. بالإضافة إلى ذلك، نجد الهيئة تسعى في دورها الرقابي في متابعة المطورين لضمان إنشاء الاتحاد بعد فرز الوحدات، وذلك لضمان استدامة العقار وحفظ حقوق الملاك والسكان على حدٍ سواء.

«مكسب» تطرح 21 فرصة عقارية في مزاد «ثمار جدة»



عبد العزيز.

- 10- عمارة سكنية بمساحة 600 م2 بحي النهضة.
- 11- أرض سكنية بمساحة 700 م2 بحي خليج سلمان.
- 12- فيلا مع استراحة بمساحة 1435.5 م2 بحي الزهراء.
- 13- شقة بمساحة 91 م2 بمدينة جدة بحي مريخ.
- 14- عمارة تجارية سكنية بمساحة 600 م2 بحي مشرفة.

للتواصل مكسب العقارية

0590428888 - 0590248888

0503810088 - 0503840088

مساءً حتى الثامنة مساءً، تتمثل المزادات في:

- 1- أرض سكنية بمساحة 900 م2 بحي الوفاء.
- 2- أرض سكنية بمساحة 2500 م2 بحي أبحر الجنوبية.
- 3- عدد 8 قطع من بلك سكني بحي الزمرد بمساحة 600 م2 لكل قطعة.
- 4- فيلا بمساحة 495.50 م2 بحي العزيزية.
- 5- أرض سكنية بمساحة 600 م2 بحي الفضيلة.
- 6- أرض سكنية بمساحة 900 م2 بمخطط المليساء.
- 7- شقة بمساحة 105 م2 بحي مريخ.
- 8- شقة بمساحة 98.41 م2 بحي مريخ.
- 9- فيلا بمساحة 900 م2 بحي الأمير فواز بن

من مدينة تتسارع فيها الخطى، وتسمو فيها الطموحات، يزدهر فيها الاستثمار كما يزدهر الموج على شواطئها.. «جدة.. درة البحر الأحمر» تعلن مكسب العقارية عن إقامة مزاد «ثمار جدة» العلني الإلكتروني، وذلك تحت إشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ وبموجب حكم من محكمة الأحوال الشخصية عن بيع 21 فرصة عقارية سكنية وتجارية في مدينة جدة.

يبدأ المزاد الساعة العاشرة صباحاً من يوم الأحد الموافق 24 أغسطس 2025، وينتهي يوم الثلاثاء 26 أغسطس 2025 ما بين الساعة الرابعة



مكسب العقارية

مزاد
ثمار جدة



إنفاذ
Infath

فرص عقارية مميزة بمدينة جدة

21

المنصة السعودية للمزادات

0590248888
0503810088

نهاية المزاد

يوم الثلاثاء 26 أغسطس 2025 م

من الساعة 4:30 مساءً إلى 8:00 مساءً

بداية المزاد

يوم الأحد 24 أغسطس 2025 م

10:00 صباحاً

مزادات عقارية

الأحد 10 أغسطس 2025 - السنة السابعة عشر - العدد 317

«مزاد الصفوة» يطرح فرصًا عقارية نوعية في مكة المكرمة



الغفيس للعقارات

- عمارة وبيت شعبي بمساحة 2,652.7م2، بواجهة جنوب شرقية.
- مجمع فلل سكنية في حي المحمدية بمساحة 2,487.96م2.
- فيلا فاخرة بمساحة 2,331.95م2، للتواصل والاستفسار: 0550166669 - 0550766669

تعلن مجموعة الغفيس للعقارات، وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، وبقرار من محكمة التنفيذ، عن إقامة «مزاد الصفوة» الإلكتروني ابتداءً من يوم السبت الموافق 16 أغسطس 2025 في تمام الساعة 10 صباحاً، انتهاءً من يوم الاثنين الموافق 18 أغسطس 2025 في تمام الساعة 6:40 مساءً، وذلك عبر منصة مباشر للمزادات. يطرح المزاد 17 فرصة عقارية مميزة، في مواقع استراتيجية بأحياء حيوية داخل مدينة مكة المكرمة، تم اختيارها بعناية لتبلي تطلعات المستثمرين، وتجذب أنظارهم إلى الأحياء النامية.

أبرز الأصول المطروحة:

- عمارة سكنية تجارية في حي المرسلات بمساحة 2,637.5م2.

4 فرص عقارية بمزاد «وجهة»



العزیز، وطريق الملك عبد الله، وطريق التخصصي، وطريق الرياض القصيم، في أحياء الملقا، والعارض، والمحمدية، وشرق دقله، كما تتميز بقرىها من أبرز المشاريع والخدمات النوعية بالرياض، مما يجعلها وجهة استراتيجية واستثنائية ومميزة ومثالية. يُعتبر المزاد فرصة جاذبة ومغرية للباحثين والراغبين عن الفرص الاستثمارية الواعدة، وترحب شركة رواسه المحدودة بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على الأرقام: 0500666636 - 0551101830 - 0555126552

تعلن شركة رواسه المحدودة وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، عن إقامة «مزاد وجهة» حضوري/ إلكتروني هجين، وذلك يوم الأربعاء الموافق 20 أغسطس 2025م.

حضورياً: في فندق هوليدي ان - الازدهار بمدينة الرياض، الساعة الرابعة مساءً.

إلكترونياً: عبر منصة السعودية للمزادات، من الساعة الرابعة مساءً حتى العاشرة مساءً.

يطرح المزاد 4 فرص عقارية مميزة ونادرة في مواقع استراتيجية واستثنائية ومثالية في أهم الأحياء الراقية بمدينة الرياض.

العقار الأول: أرض سكنية بمساحة 900 م2.

العقار الثاني: أرض سكنية بمساحة 425 م2.

العقار الثالث: فيلا سكنية بمساحة 875 م2.

العقار الرابع: مزرعة بمساحة 52,645 م2.

تقع العقارات على أهم الطرق والشوارع والأحياء الحيوية والكبيرة والمميزة كطريق الملك سلمان بن عبدالعزيز، وطريق أس بن مالك، وطريق الملك عبد

«مراس المتحدة» تطرح أرض خام للبيع في مزاد «مراسي جدة»



كالمدينة الصناعية بجدة الثانية مما يجعلها وجهة استثنائية. ويعتبر المزاد فرصة جاذبة للراغبين عن الفرص الاستثمارية الواعدة. كما ترحب شركة مراس المتحدة العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على 0538898814.

تعلن شركة مراس المتحدة العقارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد «مراسي جدة» الهجين. ويبدأ المزاد يوم 11 أغسطس 2025، حضورياً الساعة الرابعة مساءً في قاعة قلوريا بمدينة جدة، وإلكترونياً عبر منصة مباشر للمزادات من الساعة الرابعة حتى التاسعة مساءً.

يطرح المزاد فرصة نادرة في موقع استراتيجي في أهم الأحياء الصناعية جنوب مدينة جدة، ويتكون العقار من أرض خام بمساحة 587,737.26 متر مربع، تقع في أهم الأحياء الحيوية المميزة حي المرسى، وتتميز بقرىها من أبرز المشاريع الصناعية بجدة.

أملك

إشترك الآن

عزز معرفتك

بوضع سوق العقار أول بأول



احصل على

نسختك الإلكترونية

تمويل الشركات
في يونيو 2025الأراضي
41
مليون ريالالشقق
74
مليون ريالالفلل
55
مليون ريالعدد العقود
173
عقدًا

الأحد 10 أغسطس 2025

السنة السابعة عشر

العدد 317

التمويلات العقارية من المصارف
خلال مايو ويونيو 2025

إجمالي التمويل:

5.318
مليار ريال في يونيو7.376
مليار ريال في مايوانخفاض بـ 2.2
مليار ريال خلال
شهر واحد

التمويل حسب الفئات



الأراضي

534

مليون ريال في مايو

482

مليون ريال في يونيو

ترجع بـ

52
مليون
ريال

الشقق

1.850

مليار ريال في مايو

1.577

مليار ريال في يونيو

انخفاض بـ

273
مليون
ريال

الفلل

4.992

مليار ريال في مايو

3.259

مليار ريال في يونيو

ترجع بأكثر من

1.7
مليار ريال

عدد عقود

التمويل

مايو

9,961

عقدًا

يونيو

7,404

عقدًا

الأداء

السنوي

ارتفاع بـ

0.2%

مقارنة بـ يونيو

2024

التمويل

العقاري

للاراضي (سنويًا)

يونيو

263

مليون ريال

يونيو

482

مليون ريال

بنسبة

83%

عدد العقود (سنويًا)

7,404

عقدًا

يونيو 2025

7,274

عقدًا

يونيو 2024

التمويل العقاري المقدم من المصارف للأفراد

5.318 مليار ريال

خلال شهر يونيو 2025

الرياض- عبدالرحمن آل فاهده

كشفت البيانات الصادرة عن البنك المركزي السعودي «ساما»، عن انخفاض حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من المصارف للأفراد بنسبة 30.3% مقارنة بشهر مايو من العام ذاته.

وبلغ إجمالي التمويل العقاري السكني الممنوح من المصارف للأفراد في يونيو نحو 5.318 مليار ريال، مقابل 7.376 مليار ريال في مايو، ما يمثل انخفاضاً قدره 2.238 مليار ريال خلال شهر واحد فقط. وأظهرت البيانات أن التراجع طال كافة أنواع العقارات المشمولة ضمن برامج التمويل العقاري. فقد سجل تمويل الفلل انخفاضاً من 4.992 مليار ريال في مايو إلى 3.259 مليار ريال في يونيو، أي بتراجع يتجاوز 1.7 مليار ريال.

أما تمويل الشقق، فارتفع بدوره من 1.850

مليار ريال إلى 1.577 مليار ريال خلال الفترة ذاتها، في حين سجل تمويل الأراضي انخفاضاً من 534 مليون ريال إلى 482 مليون ريال.

انخفاض في عدد العقود

هذا التراجع في حجم التمويل تزامن أيضاً مع انخفاض واضح في عدد العقود العقارية الموقعة، حيث تم تسجيل 7,404 عقداً في يونيو مقارنة بـ 9,961 عقداً في مايو، ما يعكس فتوراً نسبياً في نشاط السوق العقاري خلال الشهر.

استقرار الأداء السنوي ورغم هذا الانخفاض الحاد على أساس شهري، إلا أن البيانات أظهرت استقراراً نسبياً في الأداء السنوي للتمويل العقاري السكني، حيث ارتفع إجمالي التمويل العقاري الجديد للأفراد بنسبة 0.2% فقط مقارنة بشهر يونيو من العام الماضي.

فقد بلغ إجمالي التمويل في يونيو 2025 نحو 5.318 مليار ريال، مقابل 5.307 مليار ريال في يونيو

2024، وهو ما يشير إلى ثبات نسبي في وتيرة التمويل على أساس سنوي.

نمو في تمويل الأراضي

ولفتت النشرة إلى أن التمويل العقاري الخاص بالأراضي كان الاستثناء الإيجابي على أساس سنوي، حيث سجل ارتفاعاً ملحوظاً من 263 مليون ريال في يونيو 2024 إلى 482 مليون ريال في يونيو 2025، ما يمثل نمواً بنسبة 83%.

أما تمويل الفلل، فقد شهد انخفاضاً طفيفاً من 3.427 مليار ريال إلى 3.259 مليار ريال، بينما تراجع تمويل الشقق من 1.616 مليار ريال إلى 1.577 مليار ريال.

وبحسب البنك المركزي السعودي، بلغ إجمالي عدد العقود العقارية في يونيو 2025 حوالي 7,404 عقداً، مقارنة بـ 7,274 عقداً في يونيو من العام الماضي، ما يعكس استقراراً نسبياً في عدد العقود على أساس سنوي.

22 مليون ريال انخفاضاً في تمويلات الشركات

مقارنة بـ 160 مليون ريال في الشهر ذاته من العام الماضي. وجاء هذا النمو مدفوعاً بالزيادة الكبيرة في تمويل قطاع الأراضي، الذي بلغ 41 مليون ريال في يونيو 2025، مقارنة بـ 18 مليون ريال فقط في يونيو 2024. بالمقابل، تراجع تمويل الفلل من 71 مليون ريال إلى 55 مليون ريال، في حين شهد تمويل الشقق ارتفاعاً طفيفاً من 72 مليون ريال إلى 74 مليون ريال خلال نفس الفترة.

أما على مستوى عدد العقود، فقد انخفض إلى 173 عقداً خلال يونيو 2025، مقابل 203 عقود في مايو، ما يعكس تباطؤاً نسبياً في الإقبال على التمويل السكني عبر شركات التمويل. رغم التراجع الشهري، أظهرت بيانات البنك المركزي السعودي تحسناً طفيفاً على أساس سنوي، حيث ارتفع إجمالي التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من شركات التمويل بنسبة 5.6%، ليصل إلى 169 مليون ريال في يونيو 2025

على ثلاث فئات رئيسية هي الفلل، الشقق، والأراضي. وبلغ التمويل المخصص لشراء الفلل 55 مليون ريال في يونيو، متراجعاً عن 70 مليون ريال في مايو، بينما بلغ تمويل الشقق 74 مليون ريال مقابل 98 مليون ريال في الشهر السابق. وفي المقابل، شهد قطاع الأراضي السكنية نمواً، حيث ارتفع التمويل إلى 41 مليون ريال في يونيو مقارنة بـ 23 مليون ريال في مايو.

سجل التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من قبل شركات التمويل في السعودية تراجعاً ملحوظاً خلال شهر يونيو 2025، حيث بلغ إجمالي التمويل 169 مليون ريال، مقابل 191 مليون ريال في مايو، بانخفاض قدره 22 مليون ريال، أي ما يعادل 11.5% على أساس شهري، بحسب البيانات الصادرة عن البنك المركزي السعودي «ساما».

وتوضح النشرة الإحصائية أن التمويل العقاري توجّه

- بعد إدخال البيانات، يتم الضغط على «إرسال» لإكمال تقديم الطلب.
- تُعرض النتيجة على مقدم الطلب.

- الدخول إلى منصة إيجار، واختيار تسجيل واقعة إيجارية جديدة.
- قراءة متطلبات الخدمة بعناية، ثم الضغط على خيار «التالي».
- القيام بتعبئة جميع البيانات المطلوبة.

خطوات تسجيل واقعة إيجارية

العدد 317

السنة السابعة عشر

الأحد 10 أغسطس 2025

اعتماد تحديثات جديدة على اشتراطات المستودعات والمخازن

أملك- متابعات

أعلنت وزارة البلديات والإسكان اعتماد مجموعة من التحديثات الجديدة على اشتراطات المستودعات والمخازن، وذلك في إطار جهودها لتطوير الخدمات البلدية، وتحسين بيئة الأعمال، وتحفيز الاستثمار في قطاع التخزين والنقل والإمداد، بما يعزز من مكانة المملكة كمركز لوجستي إقليمي ويدعم مستهدفات رؤية السعودية 2030.

وأوضحت الوزارة في بيان رسمي أن التحديثات تشمل نطاقًا واسعًا من منشآت التخزين، من بينها المستودعات والمخازن ووحدات التخزين، مشيرة إلى أن التصنيف الجديد للفئات يضم مستودعات ذات خطورة متوسطة ومنخفضة، إلى جانب المستودعات العامة والمبردة ومحددة الرطوبة، بالإضافة إلى المستودعات المغطاة والمكشوفة، وكذلك المخازن الملحقة والمنفصلة ووحدات التخزين المختلفة. وأكدت الوزارة أن هذه التحديثات تأتي تماشيًا مع

التطورات المتسارعة التي يشهدها القطاع، وتهدف إلى تنظيمه بما يرفع من كفاءته، ويعزز الامتثال للضوابط النظامية، ويحد من التشوّه البصري داخل المدن.

180 يومًا مهلة تصحيحية

وفي سياق متصل، أعلنت الوزارة منح المستثمرين والجهات المعنية مهلة تصحيحية لمدة 180 يومًا (سنة أشهر) تبدأ من تاريخ نشر التحديثات على موقع الوزارة الإلكتروني، داعية الجميع إلى مراجعة الاشتراطات الجديدة واتخاذ الإجراءات اللازمة لتصحيح

أوضاع منشآتهم خلال المهلة المحددة، تجنبًا لأي مخالفات قد تترتب على عدم الامتثال. وشملت الاشتراطات المحدثة حزمة من المتطلبات الفنية والمكانية والتشغيلية، تغطي الجوانب المتعلقة بالموقع والمساحة، ومعايير السلامة العامة، ومتطلبات التراخيص، إلى جانب اشتراطات معمارية وميكانيكية وكهربائية، بما يضمن تكامل منظومة العمل داخل هذه المنشآت، ويرفع من كفاءة الأداء فيها.

مخالفات وغرامات تقسيم الوحدات السكنية

أملك- متابعات

حماية النسيج العمراني وجودة الحياة في مدننا مسؤولية مشتركة تتطلب التزامًا كاملاً بالأنظمة والاشتراطات المعتمدة، حيث أن تقسيم الوحدات السكنية بشكل غير نظامي لا يقتصر أثره على المخالفة القانونية فحسب، بل ينعكس سلبًا على السلامة العامة والتنظيم الحضري ويهدد تحقيق بيئة معيشية متوازنة وأمنة للجميع. ومن أجل ذلك، أطلقت وزارة البلديات والإسكان حملة ميدانية شاملة لرصد ومعالجة مخالفات تقسيم الوحدات

السكنية بشكل غير نظامي، حيث يتم ضبط هذه المخالفات عبر جولات تفتيشية من الأمانات والبلديات، بالإضافة إلى بلاغات المواطنين من خلال منصة «بلدي» أو الاتصال على الرقم الموحد 940، مدعومة بأنظمة رقمية للرصد والرقابة. **تجاوزات الاستخدام السكني تشمل:** إعادة تقسيم الوحدات السكنية إلى شقق صغيرة.

فتح أبواب داخلية بين الوحدات.

إضافة مداخل غير مخصصة.

تأجير الأدوار أو الغرف بمعزل عن التراخيص.

الغرامات والجزاءات:

مخالفات البناء القصوى: تصل الغرامة

إلى 200,000 ريال عند تقسيم الوحدات السكنية على مبنى مخالف لأنظمة البناء. مخالفات أقل حدة: تصل الغرامة إلى 30,000 ريال عند تقسيم الوحدات السكنية على مبنى موافق لأنظمة البناء.

الإجراءات النظامية:

إنذار وتصحيح فوري.

تطبيق الغرامات ومحاسبة جميع الأطراف (الفاعل، المالك، المستثمر، المستأجر).

رسالة توعوية:

الالتزام بالأنظمة والاشتراطات البلدية مسؤولية جماعية تسهم في تعزيز بيئة حضرية منظمة وأمنة، وتحافظ على جودة الحياة في المدن.



دعم صندوق الاستثمارات العامة
500 مليار دولار

المساحة
26500 كيلومتر

الطول
460 كيلومترًا على ساحل البحر الأحمر

قيمة
استثمارية نوعية في «نيوم»

العدد 317

السنة السابعة عشر

الأحد 10 أغسطس 2025

مشروع نيوم

مستقبل يرسم ملامح الاستثمار العقاري

أملك- خاص

كشف تقرير سابق أصدرته وكالة الاستشارات العقارية الدولية نايت فرانك (Knight Frank)، في مارس 2025، أنه من المتوقع أن تفوق المشروعات العملاقة طفرة في الاستثمار العقاري بالمملكة بقيمة تصل إلى 1.22 مليار دولار خلال هذا العام فقط، وأوضح التقرير أن مشروع نيوم هو المشروع الحائز على أعلى إقبال من المستثمرين.

وأضاف التقرير أن 41% من أصحاب الدخل المرتفع (أكثر من 80 ألف ريال سعودي شهريًا) يستعدون لإنفاق أكثر من 20 مليون ريال على وحدات عقارية داخل هذه المشاريع. من هذه الإحصائيات نستنتج أن مشروع نيوم مُقبل على دورة حيوية من التداول العقاري. وهو ما يجعله فرصة مميزة خلال العقد القادم لكل من يرغب في دخول مجال الاستثمار العقاري بالمملكة.

تنوع المحفظة العقارية في نيوم

وما يميز الاستثمار العقاري في مشروع نيوم هو تنوع المحفظة العقارية. فعلى سبيل المثال، إتاحة الاستثمار في الوحدات السكنية في ذا لاين، والوحدات السياحية والترفيهية في تروجينا. بالإضافة إلى الوحدات التجارية والصناعية في المدن ومنطقة أوكساجون الصناعية. هذا فضلًا عن وجود البنية التحتية الخضراء ما يميز هذه المحفظة المتنوعة بجذب الاستثمار الأجنبي المباشر، والارتفاع بالقيمة العقارية بالمشروع ككل.

مشروع نيوم هو أحد أبرز وأضخم مشاريع رؤية 2030 بالمملكة، وهو يهدف إلى تحويل شمال غرب السعودية إلى مركز عالمي للتقنية والسياحة والاستثمار، خاصةً الاستثمار العقاري، حيث انطلق المشروع في عام 2017 لتشيد مدينة ساحلية أقصى شمال غرب المملكة بطول 460 كيلومترًا على ساحل البحر الأحمر. وتركز نيوم بصورة أساسية على الجانب التقني. بدايةً من التصميم الرقمي

الجال في تروجينا.

ومن زاوية عقارية، تكشف بيانات المشروع الرسمية أن مساحة تروجينا تبلغ أكثر من 1400 كيلو متر مربع. وتم إعمار 5% فقط من هذه المساحة حتى الآن. ولذا فإنها منطقة خضبة لشركات التطوير العقاري التي ترغب بالاستثمار في مشروع نيوم ضمن واحد من أهم المجالات، وهو السياحة.

جزيرة سندالة

وبالنسبة لسندالة، فهي جزيرة في البحر الأحمر تبلغ مساحتها 840 كيلو متر مربع تقريبًا. وستكون سندالة مركزًا للسياحة البحرية وأنشطة اليخوت على البحر الأحمر.

وجهة مقنا السياحية

أعلن عنها في عام 2024، لتكون وجهة سياحية فاخرة تمتد على ساحل خليج العقبة بطول 120 كيلو متر. وستكون عبارة عن محمية طبيعية ضخمة بنسبة 95% من أراضيها مُخصصة لدعم الحياة البرية.

ذا لاين.. نقلة في التخطيط الحضري

يُعد ذا لاين أهم المشروعات التي تركز عليها في القطاع العقاري ضمن مشروع نيوم. فهو يمثل نقلة نوعية في مجال التخطيط الحضري. وتتميز مدينة ذا لاين بخلوها من الشوارع والمركبات، أي أنها مدينة خالية تمامًا من أي انبعاثات كربونية. خاصةً وأن توليد الطاقة بالمدينة سيعتمد كليًا على مصادر الطاقة الكهربائية النظيفة.

تُشيد مدينة ذا لاين بهيكله طولية خطية تمامًا كاسمها. بعرض يصل إلى 200 متر فقط، وطول يمتد حتى 170 كيلو متر، مع ارتفاع شاهق حتى 500 متر فوق سطح البحر. بهذه الطريقة تُصبح مساحة المدينة 34 كيلو متر مربع فقط، لكن هذا التخطيط المعماري الثوري سيسمح لها باحتضان نحو 9 ملايين نسمة طبقًا للبيانات الرسمية من المشروع.

منطقة تروجينا السياحية

أما منطقة تروجينا، فهي المركز السياحي في نيوم. ويهدف المشروع أن تصبح تروجينا مركزًا رئيسيًا للتزلج الحر في الهواء الطلق بالمنطقة العربية. وتضم تروجينا أنشطة سياحية ترفيهية مثل الأنشطة المائية في منطقة ذا بو (The Bow)، والأنشطة الجبلية مثل التزلج والتيفريك. بالإضافة إلى قرية ذا فولت (The Vault) التي ستشيد رأسياً بين

في عالم التقنية والاستثمار، فهو حجر أساس ضمن رؤية المملكة 2030.

مناطق مدينة نيوم الرئيسية

مدينة أوكساجون الصناعية

صُممت أوكساجون على هيئة مُثلث (شكل هندسي ثنائي الأضلاع). وستمثل أكبر مجمع صناعي عائم على البحر في العالم بمساحة تصل إلى 250 كيلو متر مربع. وهذا التصميم العائم سيخدم المنطقة.

الشامل، وصولاً إلى أحدث تقنيات البناء مثل الطباعة ثلاثية الأبعاد.

نبذة عن مشروع نيوم

تُشيد مدينة نيوم على مساحة تبلغ 26500 كيلو متر مربع، وحصلت على دعم من صندوق الاستثمارات العامة السعودي بقيمة 500 مليار دولار. كما يدعم المشروع العديد من المستثمرين من شتى بقاع الأرض. ويُعد مشروع نيوم مشروعًا يرسم مستقبل المملكة

اضغط هنا واقرأ المزيد



عقود

الوساطة خلال الربع 2025

96,000+ عقد
وساطة موثق

المعدل
1,066 عقد يوميًا

إجمالي العقود
+ 1.4 مليون عقد

العدد 317

السنة السابعة عشر

الأحد 10 أغسطس 2025

اتحاد الملاك.. من حماية الجودة إلى تعزيز قيمة العقار

عبدالله موسى

في خضم تطور المشاريع السكنية وارتفاع معدلات التملك الجماعي، يبرز اتحاد الملاك كأحد أهم أدوات الحفاظ على جودة المشاريع واستدامتها، ليس مجرد كيان إداري، بل «صقمان» لضمان استمرارية الصيانة، رفع مستوى النظافة، الحفاظ على المرافق، وتعزيز الانضباط داخل المجتمعات السكنية.

لكن دعونا نكون واقعيين تأسيس الاتحاد ليس مهمة سهلة، إذ نواجه عدة تحديات، أبرزها ضعف الوعي، وقلة التفاعل من بعض الملاك، وتأخر بعض المطورين في تسليمه، وصعوبة تحصيل الرسوم، خاصة في المشاريع الاستثمارية أو التي تضم نسبة عالية من الملاك غير المقيمين.

أما السؤال الشائع:

متى تنتهي مسؤولية المطور ويبدأ دور الملاك؟ فالإجابة: بعد اكتمال التسليم ومرور مدة التشغيل، تنتقل الدفة للاتحاد، ومن هنا تبدأ مرحلة جديدة تتطلب إدارة احترافية، شفافية

مالية، ومشاركة فاعلة من الملاك أنفسهم. وهنا تأتي منصة «ملاك» كخطوة تنظيمية ممتازة، أسهمت في تقنين العملية، وتوثيق

اللوائح، وضبط العلاقة بين الأطراف.

لكنها بحاجة إلى دعم على مستوى التنفيذ، وتفعيلها بوعي حقيقي داخل المجتمعات السكنية.

ومع ذلك، يبقى السؤال الأهم:

من يتحمل مسؤولية ضعف وعي الملاك؟

في الحقيقة الجميع؛ المطور لم يسلط الضوء كفاية، المالك لم يبادر، وحان الوقت لتحمل كل طرف دوره.

وأخيرًا:

هل غياب الاتحاد يؤثر على قيمة العقار؟

نعم، وبقوة؛ رأينا شققًا في مشاريع تفتقر للاتحاد تُباع بأقل من سعر السوق بسبب تردّي الصيانة وغياب النظام. بينما المشاريع التي تحكمها اتحادات نشطة، تحافظ على جودتها بل وتحقق نموًا في القيمة.

رسالة للمطورين والملاك:

اتحاد الملاك ليس ترفنًا تنظيميًا، بل ضرورة اقتصادية واستثمارية، تحفظ حقوق الجميع وتعزز من قيمة العقار على المدى الطويل.

وسيط عقاري



خالد الحميد

**جمعية الملاك.. من
الجميع وإلى الجميع.. ولكن!**



في ظل التقدم الإداري المتسارع الذي تشهده المملكة في كافة القطاعات، وفي ظل الاهتمام والدعم الذي أولته الدولة أيدها الله للقطاع العقاري، أصبحت العمائر السكنية متعددة الوحدات (الشقق) نمطًا عمرانيًا بارزًا وواسع الانتشار. هنا برزت الحاجة إلى أن تواكب الأنظمة العقارية هذا الزخم برؤية حديثة ومؤسسية تحفظ الحقوق وتُعزز جودة الحياة. من هنا، جاء نظام اتحاد الملاك كواحد من أنضج القرارات التنظيمية التي تعكس حرص الحكومة على بناء بيئة سكنية أكثر انضباطًا وتكافؤًا.

فلم يعد المشهد كما كان قبل عقود، اليوم، نعيش في مدن تتسع أكثر فأكثر، الشقق السكنية أصبحت هي النمط الأوسع انتشارًا، والمباني المتعددة الملاك باتت واقعًا عمرانيًا لا مفر منه، ومع هذا التحول، كان لا بد من نظام ينظم العلاقة بين الملاك، ويضبط مسؤولياتهم تجاه الأجزاء المشتركة، ويمنحهم صوتًا واحدًا يتحدث باسمهم جميعًا، وهنا تحديدًا تتجلى أهمية «اتحاد الملاك». هذه الفكرة، رغم بساطتها، تحمل بُعدًا حضاريًا كبيرًا، أن يشارك عدة أفراد في صيانة مكان مشترك، ويجتمعون دوريًا لمناقشة ميزانيته، ويقررون مستقبل بيئتهم السكنية، فهذا نموذج رفيع للإدارة الذاتية المجتمعية.

وهذا بدوره كفيلٌ بالحفاظ على الجانب المشرق للعمارة، وضمان استدامتها إنشائيًا وجماليًا، حتى لا تؤل مع مرور الزمن إلى مبنى مهترئ يفتقر للتناسق مع هوية المدينة البصرية، كما كان الحال في بعض العمائر سابقًا. لكن دعونا نكون واقعيين:

رغم أن عدد الجمعيات المُسجلة 15.810 جمعية، بعدد أعضاء بلغ: 212,012 عضوًا.

إلا أن النسبة لا تزال أقل من الطموح، خاصة إذا ما قورنت بعدد المباني المؤهلة لذلك، نحتاج إلى تحفيز حقيقي من الجهات المختصة، وأيضًا من المطورين العقاريين، لحث الملاك على المبادرة في تأسيس جمعياتهم، سواء عبر التوعية أو الحوافز، بل وحتى عبر ربط بعض الخدمات والامتيازات بوجود جمعية فاعلة.

وبالمقابل، يجب أن تكون هناك آلية حازمة تجاه من يرفضون الانخراط أو يتخلفون عن التزاماتهم المالية والتنظيمية داخل الجمعية، فالسكوت عن المخالفات ينعكس سلبيًا على الجميع، ويُضعف مفهوم الشراكة في إدارة العقار.

إن النظام موجود، والمنصة جاهزة، ولا ينقصنا سوى مزيد من التحفيز والانضباط.

مؤسس وشريك معالم المسكن للاستثمارات العقارية

اضغط هنا واقرأ المزيد

@Smh91x

ربط

«التملك» بالتسجيل العقاري

ربط نظام تملك غير السعوديين للعقار بالتسجيل في السجل العقاري لحفظ الحقوق، وفرض رسوماً على التصرفات العقارية، وحدّد المخالفات والعقوبات

والغرامات المترتبة عليها، كما أنشأ لجاناً مختصة للنظر في المخالفات، ونظّم إجراءات الاعتراض القضائي.

اضغط هنا واقرأ المزيد

العدد 317

السنة السابعة عشر

الأحد 10 أغسطس 2025



جمعية حماية الملكية الفكرية
Intellectual Property Protection Association

«الملكية الفكرية» تنصف الإعلاميين والمؤثرين وصُناع المحتوى

أملاك- خاص

طريق توعيتهم بأنظمة ولوائح الملكية الفكرية في القطاع الإعلامي.

يذكر أن الهيئة تسعى إلى تعزيز منظومة الملكية الفكرية محلياً ودولياً، من خلال تعظيم قيمتها، ورفع مستوى الالتزام بها عن طريق التوعية المستمرة في مختلف المجالات، وتهدف هذه الجهود إلى دعم المجتمع المعرفي، وتحفيز الابتكار، وخلق بيئة آمنة للإبداع.

على من يُطلق لقب (المؤلف)؟

المؤلف هو الشخص الذي ابتكر المصنف؛ ويعد مؤلفاً كل من نشر اسمه على المصنف ما لم يثبت خلاف ذلك؛ وفي حالة عدم ذكر اسمه؛ أو الإشارة إليه باسم مستعار، ففي هذه الحالة يصبح الناشر ممثلاً ينوب عن المؤلف، ويدخل في مسمى المؤلف كل من يساهم في تأليف مصنف مرئي وصوتي؛ مثل مؤلفو النص؛ والسيناريوهات؛ وكتاب الحوار.

أهداف الدليل

تحديد أطر الحماية لحقوق الملكية الفكرية ذات الصلة بالقطاع الإعلامي. تمكين ودعم الإعلاميين لتقديم مزيد من الإبداع في ممارسة أدوارهم.

الفئة المستهدفة

المؤسسات الإعلامية، الصحفيون، صانعو المحتوى، المصورون والمحتجون، المؤثرون ووسائل التواصل الاجتماعي.

أنصفت الهيئة السعودية للملكية الفكرية قطاع الإعلاميين والمؤثرين وصناع المحتوى بحفظ حقوقهم الإبداعية بإصدار الدليل الإرشادي لمسائل الملكية الفكرية في قطاع الإعلام الذي يُعد مرجعاً رئيسياً لجميع العاملين في القطاع، حيث يقدم الدليل إرشادات لمساعدتهم في فهم الالتزامات المتعلقة بحقوق الملكية الفكرية في الحقل الإعلامي، ويعد الدليل إحدى مبادرات الملكية الفكرية في التعاون مع مختلف الجهات والقطاعات في المملكة؛ باعتبار الإعلام قطاعاً حيوياً ومتميّزاً، مما يرفع أهمية توعية الأفراد والممارسين في هذا القطاع بحقوق وانتهاكات الملكية الفكرية.

وبهذه المناسبة، أوضحت الملكية الفكرية أن الدليل يسلط الضوء على وجود قوانين وتشريعات تحمي حقوق الملكية الفكرية ضمن قطاع الإعلام، مشددة على ضرورة استفادة الممارسين الإعلاميين من الدليل الإرشادي كمرجع شامل فيما يتعلق بمخالفات الملكية الفكرية، وقد أتيح الدليل للاطلاع على موقع الملكية الفكرية www.saip.gov.sa.

ويهدف الدليل الإرشادي إلى رفع مستوى الوعي لدى القطاع الإعلامي ومؤثري وسائل التواصل الاجتماعي عن



ورشة «غرفة الرياض»

تناقش لائحة نظام تملك غير السعوديين للعقار

عبدالرحمن آل فاهده

شهدت العاصمة الرياض تنظيم ورشة عمل موسعة استضافتها غرفة الرياض بالتعاون مع الهيئة العامة للعقار الذي مثلها بالحضور المتحدث الرسمي باسمها الأستاذ تيسير المفرج، للتعريف بنظام تملك غير السعوديين للعقار ومشروع اللائحة التنفيذية الخاصة به، وذلك بحضور عدد كبير من المهتمين والمختصين في القطاع العقاري، في خطوة تهدف إلى تعزيز الوعي بأحكام النظام الجديد وآليات تطبيقه المتوقع بدء العمل بها في يناير 2026.

وتناولت الورشة، التي أقيمت الثلاثاء الماضي الموافق 5 أغسطس 2025 بمقر الغرفة الرئيسي، شروحاً تفصيلياً لمواد

النظام المكوّن من 15 مادة، مسطرة الضوء على أهمية هذا الإطار التشريعي في تنظيم سوق العقار السعودي وزيادة جاذبيته للاستثمارات الأجنبية. وأوضح المشاركون في ورشة العمل أبرز الاختلافات بين النظام الجديد والنظام السابق، مؤكدين دوره الحيوي في تحقيق الشفافية وتنظيم العلاقة بين جميع الأطراف في القطاع.

كما ناقشت الورشة مشروع اللائحة التنفيذية للنظام، حيث جرى استعراض الأحكام التفصيلية المتعلقة بتملك غير السعوديين، وآليات تنفيذها بما يضمن تعزيز بيئة الاستثمار العقاري في المملكة. وأكد المتحدثون أن النظام سيسهم في رفع كفاءة السوق وزيادة مساهمته في الاقتصاد الوطني، عبر

فتح المجال لمزيد من الاستثمارات النوعية التي تواكب مستهدفات رؤية المملكة 2030.

وانتفتت توصيات الورشة على ضرورة تعزيز قنوات التواصل مع الجهات ذات العلاقة لتحقيق الأهداف المنشودة للنظام، وإيجاد آلية واضحة تحدد الفرص العقارية وتيسر إجراءات التملك للمستثمرين الأجانب، مع التأكيد على أهمية تكامل النظام مع الخطط التنموية للقطاع العقاري السعودي. وأجمع الحضور على أن النظام الجديد لتملك غير السعوديين يمثل نقلة نوعية ستسهم في تنمية القطاع العقاري، وتنويع مصادر الدخل، وخلق فرص عمل نوعية، في إطار رؤية المملكة الهادفة لبناء اقتصاد متنوع ومستدام.

موعد تطبيق نظام تملك الأجانب

بناءً على ما نصَّ عليه النظام فسيبدأ التطبيق بعد 180 يومًا من نشره في الجريدة الرسمية، وبناءً على تاريخ النشر في الجريدة الرسمية (أم القرى) فسيكون النظام نافذًا في يناير 2026، وسوف تصدر اللائحة التنفيذية خلال نفس المدة لتوضيح الآليات والإجراءات.

الأحد 10 أغسطس 2025 السنة السابعة عشر العدد 317

بعد الموافقة على النظام الجديد

15 مادة تنظم تملك غير السعوديين للعقار

أوضحت الهيئة العامة للعقار، أن النظام المُحدَّث لتملك غير السعوديين للعقار اشتمل على 15 مادة، حيث وضع النظام التعريفات الأساسية، التي نظمت الإطار القانوني والموضوعي لتملك غير السعوديين واكتساب الحقوق العينية على العقار داخل المملكة العربية السعودية من قبل غير السعوديين الأفراد سواء مقيمين أو غير مقيمين، أو الشركات غير السعودية أو الكيانات غير الربحية غير السعودية، وحدد من يحق له التملك من تلك الفئات، وأحال تحديد النطاقات الجغرافية التي تتضمن أنواع الحقوق العينية وغيرها إلى قرار يصدر من مجلس الوزراء. وبحسب بيان صادر عن هيئة العقار عن نظام تملك غير السعوديين للعقار، اشتمل النظام على أحكام تملك العقار في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وأوضح أحكام التملك للشركات التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعوديين، وأكد على عدم منح أي امتيازات إضافية لغير السعودي عند تملكه للعقار.

كما ربط التملك بالتسجيل في السجل العقاري لحفظ الحقوق، وفرض رسومًا على التصرفات العقارية، وحدد المخالفات والعقوبات والغرامات المترتبة عليها، بما في ذلك الإجراءات المُتخذة عند تقديم بيانات مُضللة، كما أنشأ لجانًا مُختصة للنظر في المخالفات، ونظم إجراءات الاعتراض القضائي.

5 مبادئ لتعظيم أثر تملك الأجانب على القطاع العقاري

أوضحت الهيئة العامة للعقار 5 مبادئ لنظام تملك غير السعوديين للعقار، لضمان فاعلية نظام تملك غير السعوديين للعقار وتحقيق أهدافه وتعظيم أثره على القطاع العقاري تم بناءه وفق خمسة مبادئ رئيسية وهما:

1 - السيادة: تحتفظ الدولة بكامل سيادتها في تحديد النطاق الجغرافي، وأنواع الحقوق العينية، ونسب التملك، ليؤكد النظام بأن التملك ليس غاية في ذاته، بل وسيلة لدعم الاقتصاد وتحفيز التطوير العمراني، وتحقيق قيمة اقتصادية وتنموية مضافة.

2 - الشفافية: يعزز النظام الشفافية من خلال فرض التسجيل العقاري، والإفصاح الكامل، وإقرار العقوبات على أي تلاعب بالمعلومات أو القيم،

مما يحفظ ثقة المستثمر، ويضمن عدالة السوق، ويمنع أي ممارسات غير نظامية كما اشتمل النظام على مُمكنات تعزيز الشفافية من خلال توضيح كافة الأحكام والمواد والإجراءات غير منصة رقمية موحدة للتعاملات العقارية.

3 - أولوية المواطن: يقوم النظام على إتاحة التملك لغير السعوديين من الأفراد والشركات والكيانات، ضمن ضوابط واضحة تراعي المصلحة العامة، وتحفظ خصوصية المجتمع السعودي الدينية والثقافية، وتضمن أولوية المواطن واستقرار السوق المحلي.

4 - حفظ الحقوق: يضمن النظام حفظ الحقوق لجميع الأطراف من خلال الربط المباشر بنظام التسجيل العيني للعقار، وتوثيق الملكية والحقوق

العينية، والحد من النزاعات، كما يحدد آليات واضحة للتصرفات العقارية اللاحقة، ويُمكن من توثيق كافة الحقوق بما يعزز الموثوقية في السوق العقاري.

5 - الحوكمة: حدد النظام مسؤوليات واضحة للجهات التنظيمية، وفعل التكامل الرقابي بين الأنظمة ذات العلاقة، مع منح صلاحيات لجهات قضائية ولجان مختصة للنظر في المخالفات والاعتراضات، كما فوّض الجهات المعنية بإصدار اللوائح والقرارات التنفيذية، لضمان التطبيق العادل والمتماشي مع متغيرات السوق العقاري، كما ستضمن اللائحة التنفيذية كافة تفاصيل الإجراءات ورحلة المستفيد بأدق تفاصيلها سعيًا أن يصنع النظام تجربة فريدة تواكب ما وصلت إليه المملكة العربية السعودية من تقدم في كافة المجالات.

الفئات الأجنبية التي يُتاح لها التملك

- الشخص غير السعودي ذي الصفة الطبيعية (مقيم وغير مقيم)
- الشركات غير السعودية (التي لها تواجد داخل المملكة أو التي ليس لها تواجد)
- الكيانات غير الربحية الأجنبية.
- الممثلات والهيئات الدولية (وفق المعاملة بالمثل وبموافقة وزارة الخارجية).
- الشركات السعودية التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعودي.
- الشركات أو الصناديق أو المنشآت ذات الأغراض الخاصة التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعودي.

مواقع التملك ونطاقاتها الجغرافية

وفق النظام يحدد مجلس الوزراء النطاق الجغرافي المسموح للتملك فيه، وستقوم الهيئة العامة للعقار بنشر وثيقة النطاقات الجغرافية لتملك غير السعوديين بعد اعتمادها من مجلس الوزراء، متضمنةً نطاقات التملك في كافة مدن ومحافظات المملكة، وتحتوي على خرائط لمواقع مُحددة تتضمن تفاصيل النسب المسموح بها وأنواع الحقوق المكتسبة ومُدد السماح، وضوابط تنص بتملك غير السعوديين للعقار أو اكتساب الحقوق العينية عليه. وستضمن الحقوق العينية التي يجوز اكتسابها ونسب التملك القصوى فيها. الرياض وجدة: سيكون التملك مُتاح فيها ضمن مناطق مُحددة ووفق منهجية مدروسة بما لا يؤثر على التوازن العقاري فيها. مكة والمدينة: يُمنع التملك فيهما إلا بشروط خاصة للمسلمين أو وفق تعليمات مُحددة.

مفهوم ومعايير الميثاق ضمن مخرجاته العمرانية، والعمل على خلق بيئة تنافسية وتشمل في مساراتها مشاريع تصميم طلاب الجامعات.

تهدف الجائزة إلى الاحتفاء بمشاريع البيئة العمرانية التي تبنت معايير الميثاق وأظهرت التميز في تنفيذها، وتحفيز الممارسين والمختصين إلى تبني

جائزة
ميثاق الملك سلمان العمراني

الأحد 10 أغسطس 2025 السنة السابعة عشر العدد 317



منتجع في عسير

مرافق ضيافة ومولات بإطلالات بانورامية على الجبال والوديان
تصميم: حسام عبدالله العمري



على محال للحرف اليدوية، ومقاهٍ راقية، ومطاعم متنوعة. نادي رياضي وتسلق جبلي مجهز بأحدث التقنيات لعشاق المغامرة واللياقة. مناطق سكنية بطابع معماري متناغم مع الطبيعة، تراعي الخصوصية وسهولة الوصول. مساحات مفتوحة وممشى طبيعي يربط أجزاء المشروع بمرونة، ويمنح الزائر تجربة استكشافية مميزة.

يقع المشروع في منطقة عضاضة، وهي إحدى السفوح الجبلية الساحرة في منطقة عسير، حيث الطبيعة البكر والمناخ المعتدل على مدار العام. ويتميز المنتج بتصميمه المعماري المستوحى من البيئة الجبلية، ويقوم على خمس مناطق متكاملة: فندق فاخر بإطلالات بانورامية على الجبال والوديان، صُمم ليجمع بين الراحة والفخامة. مول تجاري يعكس الطابع المحلي ويحتوي

تم إعداد مشروع «بيت التصميم» وفق رؤية معمارية تراعي تناغم المجتمع والبيئة، وتلبي جميع الاحتياجات الفنية، والخدمية، والبنية التحتية بأسلوب مستدام يحترم تضاريس الجبال وتنوع الغطاء النباتي، ليكون المنتج وجهة سياحية وتجريبية تعكس أصالة المكان وروح الضيافة الجنوبية.



منشأة نادي الخلود

تطبيق احترافي للهوية العمرانية وفق خريطة العمارة السعودية
تصميم: ياسر بن عبدالعزيز الصيخان



- المرافق التابعة للنادي.
- الصالات المغلقة.
- منشأة الفريق الأول.
- الأكاديمية الرياضية.
- مناطق العلاج المائي.

المرافق التابعة للنادي تهدف لكسب عائد مادي متوافق مع المفهوم العام للمشروع وتحتوي على:

- مناطق الجماهير.
- متجر النادي.
- صالات للإيجار.

يحتوي الملعب على 9 بوابات للجماهير، ومدخل خاص للـ VIP منفصل عن مداخل اللاعبين.

المشروع عبارة عن مجمع رياضي متكامل في منطقة القصيم يهدف إلى توفير بيئة احترافية متميزة لتدريبات الفرق الرياضية وتنمية المواهب، وتوفير ملعب خاص للنادي يتسع لـ 20 ألف متفرج.

يتميز المشروع بتصميم مأخوذ من الهوية العمرانية حسب خريطة العمارة السعودية، حيث يجمع المشروع بين مرافق تدريبية عالية المستوى للفريق الأول وفريق الأكاديمية ويحتوي أيضًا على مرافق مساندة تخدم المشروع نفسه.

عناصر المشروع: يحتوي المشروع على 6 عناصر رئيسية هم:

- الملعب الرئيسي.

الهوية العمرانية للمشروع تمثلت باستخدام الطابع النجدي للواجهات والخامات المستعملة لكامل المشروع حسب خريطة العمارة السعودية.



الموروثة. في هذا السياق، يتماشى مشروع «مجمع الحرف اليدوية في عسير» مع أهداف «عام الحرف اليدوية»، حيث يعمل كنموذج عملي للحفاظ على التراث الثقافي وتنشيطه اقتصاديًا واجتماعيًا، من خلال هيكل معماري مستوحى من البيئة المحلية، بالإضافة إلى برامج تعليمية وتجارية تدعم استدامة وتطوير الحرف للأجيال القادمة.

«عام الحرف اليدوية» هو مبادرة وطنية أطلقتها وزارة الثقافة السعودية في إطار رؤية 2030، تهدف إلى إحياء الحرف التقليدية والصناعات كواحدة من أبرز مكونات الهوية الثقافية وكمورد اقتصادي مستدام. جاءت هذه المبادرة لتسليط الضوء على تنوع وغنى التراث الحرفي في مختلف مناطق المملكة وللاحتفاء بالحرفيين السعوديين الذين يمثلون الامتداد الحي لذاكرة المجتمع ومهاراته

تم اختيار مواد محلية في المشروع لتحقيق الاستدامة البيئية والاقتصادية حيث تساهم في تقليل الأثر البيئي الناتج عن نقل المواد وتعزيز الهوية المحلية كما أن استخدامها يعكس الاحترام للبيئة المحيطة ويعزز التكامل بين البناء والبيئة الطبيعية.



مشروع «مجمع الحرف اليدوية في عسير»

هيكل معماري من البيئة المحلية يحتوي على برامج تعليمية وتجارية
تصميم: عبدالوهاب عائض القحطاني

جولات رقابية
على البنية التحتية بالرياض

25+ ألف
جولة رقابية على أعمال المشاريع.

20+ ألف
بلاغ عن أعمال مخالفة.

5 آلاف
مخالفة تم رصدها.

العدد 317

السنة السابعة عشر

الأحد 10 أغسطس 2025

تقلل الهدر وتسرع الإنجاز

الحوسبة السحابية.. كيف تغير قواعد إدارة مشاريع البناء؟

يشهد قطاع التشييد والبناء في السعودية ومنطقة الخليج العربي تطورًا جذريًا، لم يعد يقتصر على تحديث المواد أو المعدات، بل يتوسع ليشمل آليات الإدارة والتخطيط والتنفيذ عبر اعتماد تقنيات الحوسبة السحابية، وفي زمن تتسارع فيه المشاريع الكبرى، وتزداد الحاجة إلى التنسيق الفوري والدقيق بين فرق العمل المنتشرة عالميًا، أصبحت أدوات إدارة البناء عن بُعد المستندة إلى السحابة ضرورة لا رفاهية. وبينما تعاني كثير من الصناعات التقليدية من مقاومة التغيير الرقمي، اتخذ قطاع البناء الخليجي منحى مختلفًا، حيث تم تبني أحدث تقنيات نمذجة معلومات البناء السحابية (Cloud-based BIM)، بهدف الوصول إلى أعلى درجات الكفاءة والدقة والشفافية.

ما هي نمذجة معلومات البناء السحابية؟

نمذجة معلومات البناء (BIM) هي عملية رقمية متقدمة لإنتاج نماذج ثلاثية الأبعاد شاملة تشمل كل التفاصيل الهندسية والمعمارية والإنشائية للمبنى، مع إمكانية تتبع مراحل البناء كاملة بدءًا من التصميم وحتى التشغيل والصيانة.

ومع دمج هذه التقنية مع الحوسبة السحابية، لم يعد المستخدمون بحاجة لتبادل الملفات أو التواجد في المكان نفسه. بل أصبح بالإمكان العمل على مشروع واحد من أماكن متفرقة حول العالم، ومشاهدة التحديثات في الوقت الحقيقي، الأمر الذي يقلل الأخطاء، ويزيد من فاعلية التخطيط والتنفيذ. المنصات السحابية مثل Autodesk BIM 360، Trimble، Connect، Revizto، توفر بيئات عمل متكاملة تعمل من

خلال خوادم سحابية، وتتيح مشاركة النماذج والملاحظات والتقارير بين مختلف أعضاء الفريق من دون تأخير أو تعارض في النسخ.

فوائد متعددة للأداء والإنتاجية

اعتماد BIM السحابي في مواقع البناء لا يضيف بعدًا تقنيًا فحسب، بل يحدث تحولًا في طريقة التفكير والإدارة داخل المؤسسات المعمارية والهندسية. ومن أبرز الفوائد:

1. إدارة لحظية للمشاريع

يستطيع مدير المشروع في أي مكان بالعالم الإشراف على مراحل التنفيذ، مراجعة المخططات، ومراقبة تقدم الأعمال ميدانيًا، دون الحاجة إلى زيارات ميدانية متكررة.

2. تعاون دولي غير مسبوق

فرق التصميم والتنفيذ لم تعد بحاجة للتجمع في مكان واحد. يمكن الآن لمكتب تصميم في دبي العمل مع مقاول في الرياض، واستشاري في لندن، ضمن منصة موحدة تدمج كل العناصر في الوقت الحقيقي.

3. خفض التكاليف وتقليل الهدر

الكشف المبكر عن التعارضات الهندسية أو التصميمية يحد من الأخطاء المكلفة في الميدان، كما أن تقليص الاجتماعات والسفر يساهم في تقليل النفقات التشغيلية.

4. تعزيز الأمان والشفافية

كل العمليات مسجلة ومؤرخة تلقائيًا، ويمكن تتبع كل تعديل في النماذج أو المستندات، مما يعزز الشفافية والمساءلة داخل الفرق العاملة.

نماذج سعودية وخليجية لرقمنة عمليات البناء

التوجه نحو تقنيات البناء الذكية أصبح واضحًا في كبرى المشاريع السعودية والخليجية، وبرزت أمثلة متعددة على مدى نجاح تطبيق BIM السحابي في إدارة المشاريع العملاقة:

برج خور دبي

واحد من أكثر المشاريع طموحًا في دولة الإمارات، حيث يتم تنفيذ برج خور دبي من خلال منصات BIM المتصلة بالسحابة، التي تمكّن من تحديث التصاميم، ومراقبة الإنشاءات، وتوثيق كل مراحل المشروع بصورة آنية ومباشرة.

مشروع اللؤلؤة القطري

في قطر، استخدم مشروع اللؤلؤة إدارة BIM سحابية لتصميم وتنفيذ عدد من المجمعات السكنية والتجارية، وقد ساعدت في ربط المهندسين والمقاولين المحليين مع الشركات العالمية المتخصصة، وأدى ذلك إلى تحسين جودة العمل وتقليل زمن مراجعة النماذج بنسبة فاقت 35%.

مترو الرياض

مشروع مترو الرياض، أحد أهم مشاريع النقل في الشرق الأوسط، اعتمد تقنيات BIM السحابية لتنسيق العمل بين أكثر من 20 شركة مقاولات واستشارات هندسية. مكّنت المنصة السحابية الفرق من متابعة العمل في المحطات والأنفاق والمسارات بكل دقة، وساعدت في الحفاظ على جودة التنفيذ وتقليل زمن التسليم.

ذا لاين.. تكامل رقمي

ضمن «نيوم»، يُعد مشروع ذا لاين تجربة فريدة في بناء مدينة خيطية بدون سيارات أو انبعاثات كربونية. يتم تنفيذ المشروع من خلال إدارة رقمية بالكامل، تشمل مراحل التصميم، التخطيط، التنفيذ، والمراقبة، باستخدام نمذجة BIM على السحابة مع دعم تقنيات الذكاء الاصطناعي لتحليل البيانات اللوجستية والهندسية.

نيوم.. مدينة المستقبل

مشروع نيوم، أحد أكبر مشاريع المدن الذكية عالميًا، يبنى الإدارة الرقمية بالكامل. وتستخدم فرق العمل الدولية العاملة عليه منصة BIM 360 لإدارة التصاميم والتقارير والمخططات. يُشرف آلاف المهندسين والخبراء من أكثر من 40 جنسية على المشروع، ضمن بيئة رقمية موحدة.

18-8 سبتمبر 2025
مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض

منتدى
المشاريع المستقبلية

24 - 26 أغسطس 2025
مركز الرياض للمؤتمرات والمعارض

المعرض
الدولي لإدارة المرافق

الأحد 10 أغسطس 2025 السنة السابعة عشر العدد 317

برعاية إعلامية من «صحيفة أملاك»

معرض سيريدو 2025 يستعرض أحدث الفرص والأساليب العقارية

أملاك- خاص

في القطاع العقاري، ودعت رئيسة مجلس إدارة المعرض، جميع المهتمين بالشأن العقاري من الأفراد والمستثمرين والشركات إلى حضور الفعاليات، والمشاركة في هذه التجربة التفاعلية، التي تُسهم في رفع الوعي بأهمية التملك العقاري، وتقديم حلول تسويقية وتمويلية مخصصة للزوار، بما يتماشى مع تطلعات الأسر السعودية.

المصاحبة، مؤكدة حرص اللجنة المنظمة على استقطاب نخبة من الشركات المحلية والدولية الرائدة في مجالات التطوير العقاري، والتمويل، والهندسة؛ بهدف تعزيز تجربة الزوار، وتمكين المستثمرين، إضافة إلى تنظيم سلسلة من ورش العمل المتخصصة التي تستهدف المهنيين والمطورين والمستثمرين، وتتناول أفضل الممارسات والحلول المبتكرة

حوارية وورش عمل متخصصة، إضافة إلى دورات تدريبية تستهدف تنمية المهارات المهنية وتبادل الخبرات. وأوضحت صاحبة السمو الملكي الأميرة دينا بنت سعود بن عبدالعزيز رئيس مجلس إدارة معرض «سيريدو 2025»، أن المعرض هذا العام سيشهد تطوراً نوعياً في مضمونه ومشاركاته، مقارنة بالنسخ السابقة، سواءً من حيث تنوع الجهات العارضة أو حجم الفعاليات

جانب نخبة من المطورين العقاريين، والجهات التمويلية، والخبراء والمختصين في مجالات التطوير والاستثمار العقاري، وذلك برعاية وزارة البلديات والإسكان. ويُعد معرض سيريدو منصة متخصصة تُعنى بقطاع الإسكان والتطوير العمراني، ويهدف إلى استعراض أحدث الفرص والأساليب الحديثة في هذا القطاع العقاري، من خلال جلسات

بمشاركة عددٍ من الجهات الحكومية ذات العلاقة، ورعاية إعلامية متخصصة من صحيفة «أملاك العقارية»؛ تنطلق فعاليات معرض سيريدو 2025 للتطوير والتملك العقاري، وذلك خلال الفترة من 9 إلى 11 سبتمبر المقبل، في «سوبردوم جدة»، بمشاركة عددٍ من الجهات الحكومية ذات العلاقة، إلى



الراعي التشريعي



برعاية ومشاركة

برعاية ومشاركة وزارة البلديات والإسكان معرض سيريدو العقاري

نحو فرص واعدة واستثمارات رائدة

الراعي الرئيسي



pm 03:00
pm 10:00



9-10-11 SEP 2025
من الثلاثاء الى الخميس



جدة
سوبردوم

قاعة

تنظيم

ترخيص

الراعي الاستراتيجي



كود

مشاريع البنية التحتية

يمثل كود مشاريع البنية التحتية وثيقة تنظيمية وفنية شاملة، تحتوي على أكثر من 90 معيارًا وضابطًا رقابيًا ومهنيًا، تشمل تفاصيل فنية دقيقة

تتعلق بالسلامة، والتراخيص، والهوية البصرية لمواقع العمل، وأوقات تنفيذ الحفر، والمواصفات الموحدة للوحات والملابس وأدوات السلامة.

العدد 317

السنة السابعة عشر

الأحد 10 أغسطس 2025

الذكاء الاصطناعي.. نحو مبانٍ تُدير نفسها

المعماري د. هشام القاسم

لفترة طويلة، كان يُنظر إلى المباني باعتبارها أصولاً ثابتة، جدران، وأنظمة، وصيانة دورية، لكنها في 2025 بدأت تتحول إلى كيانات ديناميكية، تتفاعل وتتعلّم، بل وتُدير ذاتها جزئياً بفضل الذكاء الاصطناعي. المبنى لم يعد مجرد وحدة سكنية أو تجارية، بل أصبح منصة بيانات حيّة، تسجّل كل تفصيلة من أداء المصاعد، واستهلاك الكهرباء، وتكرار الأعطال، إلى مستوى الرضا السكاني. هذه البيانات، حين تُعالج باستخدام أدوات الذكاء الاصطناعي، تتحول إلى قرارات.



فجأة، يستطيع النظام تنبيه فريق الصيانة قبل تعطل التكييف، أو اقتراح تحسينات تقلل من فاتورة الكهرباء بنسبة 20%. ما الذي تغيّر فعلاً؟ تحول دور إدارة الأصول من رد الفعل إلى التنبؤ والوقاية. ظهور تقنيات تعلم الآلة في تقييم أداء وحدات التكييف، والإضاءة، والعزل، وغير ذلك. الاعتماد على «التوأم الرقمي» لتصوّر أداء المبنى لحظة بلحظة وتحسينه باستمرار. هذه التحولات تفتح الباب أمام نموذج جديد: «العقار الذكي التشغيلي». ليس فقط في تشغيل المصاعد أو التحكم بالإضاءة، بل في اتخاذ قرارات إدارية كاملة، مدفوعة بالبيانات.

التحدي الحقيقي: كيف نتبنى هذا المستقبل؟ السؤال لم يعد «هل يمكن؟» بل «متى وكيف؟» البداية تكون بتأهيل البنية التحتية لتكون قادرة على التقاط البيانات. ثم دمج الأنظمة في منصة موحدة، واختيار خوارزميات تتناسب مع طبيعة كل مشروع. لكن الأهم من كل ذلك هو تغيير عقلية المطور: أن يدرك أن الاستثمار في التكنولوجيا التشغيلية اليوم يعني تقليل المخاطر المستقبلية، ورفع كفاءة التشغيل، وزيادة عمر الأصل. فمن سيتبنى الذكاء الاصطناعي الآن... هو من سيمك القدرة التنافسية في المستقبل القريب.

@ArchHesham

نحو مدن أكثر إنسانية.. تحتفي بمعالجة التشوه البصري

د. خالد بن سعد الحبشان

تعيش المدن السعودية اليوم لحظة تحول غير مسبوقة، حيث لم تعد التنمية الحضرية تقتصر على البنية التحتية والمشاريع العمرانية الضخمة، بل باتت تلامس الإنسان في تفاصيل يومه، في طريقه إلى العمل، وفي نزحته مع أسرته، وحتى في نظراته إلى رصيف نظيف وحديقة منظمة ومشهد بصري متناسق. هذا التحول يأتي في إطار رؤية المملكة 2030 التي جعلت من جودة الحياة أحد ركائزها الأساسية، ومن الإنسان محوراً لكل تنمية. ومن هنا، جاء التوجه نحو أسسنة المدن كخيار استراتيجي يترجم الرغبة في أن تكون البيئة الحضرية أكثر ملاءمة للعيش، وأكثر انسجاماً مع احتياجات الإنسان النفسية والاجتماعية. أسسنة المدن تعني ببساطة أن تكون المدينة قريبة من الإنسان، لا فقط عمرانياً

مبهرًا بل مكاناً يشعر فيه بالراحة والانتماء. ولتحقيق ذلك، تعمل الجهات المعنية في المملكة، وعلى رأسها وزارة البلديات والإسكان، على تطوير مساحات عامة آمنة، وممرات مشاة مظلة، وحدائق خضراء متوزعة، وواجهات عمرانية متناعمة تعكس هوية المكان وتاريخه. هذه الجهود لم تطل حبيسة الأوراق، بل أصبحت واقعاً ملموساً في عدد من المشاريع مثل الواجهة البحرية في جدة، وممرات المشاة في المدينة المنورة، ومبادرات تطوير وسط الرياض، التي أعادت الحياة إلى قلب المدينة وخلقت فرصاً اجتماعية وثقافية وتجارية جديدة. ولأن المشهد الحضري هو مرآة تعكس



شخصية المدينة، فقد أولت المملكة عناية خاصة بتعزيزه وجعله أكثر جاذبية واتساقاً. سواء من خلال تنسيق الواجهات العمرانية، أو إعادة تنظيم الإعلانات التجارية، أو تحسين تصميم الأرصفة والإنارة والتشجير. ومن اللافت أن هذه التحسينات لا تخدم الجمال البصري فقط، بل ترفع أيضاً من القيمة الاقتصادية للعقار، وتبرز الشعور بالفخر والانتماء لدى السكان. وما يحدث في الرياض والدمام وأبها ليس أقل شأنًا من نماذج عالمية مثل كوبنهاغن أو سنغافورة، حيث أصبحت المدينة أداة للتنمية المستدامة وبيئة محفزة للإبداع.

@AlhabshanDr

عبدالعادي الزهراني

ضوابط الإعلانات العقارية.. إنجازات وتحديات



منذ أن بدأت الهيئة العامة للعقار في تنظيم أعمال الوساطة العقارية وإصدار اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية بالمملكة العربية السعودية والبدء في توعية الأوساط العقارية بالضوابط والإجراءات اللازمة للبدء في أعمال الأنشطة والتراخيص المطلوب توفرها لاكتساب أهلية العمل للعديد من الأعمال كإدارة الأملاك والتطوير والتسويق العقاري وهنا نتحدث بالتحديد عن أعمال الوساطة التسويق العقاري. لمسنا بوضوح بعض الإنجازات كمخرجات نهائية نتيجة هذه الجهود الكبيرة والتي تتجلى بظهور مؤسسات وشركات وساطة وتسويق عقاري متخصصة ذات عمل منظم وتحمل هوية مؤسسية تكسبها شرعية العمل، مما ساهم ذلك في ظهور المنتج بشكل إيجابي وراقي، وأيضاً ساهم في اهتمام الشباب للالتحاق بهذه الأعمال وتغيير النظرة السابقة عن أعمال الوساطة وإضفاء هذه الشركات والمؤسسات سمة الأمان الوظيفي لهم.

كما أن هناك تحديات واضحة للجميع من خلال تجاوزات يقوم بها الكثير من الأفراد وملاك العقارات على الأنظمة والضوابط والتقليل من أهميتها وذلك يعود لأسباب عديدة لابد لنا من دراستها ومعالجتها. وتكمن غالبية هذه التجاوزات إما للمصالح الشخصية للحصول على أعلى فائدة ممكنة دون أي اعتبارات تنظيمية، وهذا يكون على حساب المنتج وعلى مخرجات السوق العقاري بالكامل وتجنب ما يتطلب من توثيق للحقوق وتهرب من الالتزامات المطلوبة. إدارة العقارات من أفراد غير مرخص لهم وبطريقة عشوائية، مما يعظم الفائدة الخاصة دون اعتبارات للقيمة السوقية للعقار، وهذا من المؤثرات القوية على جودة المنتج وصعوبة الرقابة. بعض المقترحات من واقع الخبرة:

أولاً: إنشاء منصة وطنية موحدة تشرف عليها الهيئة العامة للعقار (منصة التصرف العقاري) حيث لا يتم عمل أي تصرف عقاري سواء بيع أو تأجير أو رهن وغيرها من التصرفات العقارية إلا من خلال هذه المنصة حتى تستطيع ضبط العملية بشكل كامل. ثانياً: ضم حاملي وثيقة العمل الحر لعمل الوساطة والتسويق العقاري إلى مؤسسات وشركات عقارية مع ضمان حقوقهم، مما سوف يساهم ذلك في جودة الأعمال التسويقية. ثالثاً: تحديد اشتراطات موحدة لجميع العاملين والمسوقين والمطورين. ختاماً: نقول ما بين الأمس واليوم لمسنا تغييرات إيجابية ونجاحات كبيرة نتمنى استمرارها ودعمها.

شركة ارتقاء جدة العقارية

اضغط هنا واقرأ المزيد

اضغط هنا واقرأ المزيد

7.31 مليون
متر مربع المساحات المتداولة

8,740
عدد الصفقات

63.5%
نسبة التراجع

8.95 مليار
ريال قيمة الصفقات

السوق
السكنية في الرياض خلال الربع الثاني

الأحد 10 أغسطس 2025 السنة السابعة عشر العدد 317

د. حمود الفالح

السعودية تقود المستقبل العقاري:
ابتكار.. رقمنة.. واستدامة

تواصل السعودية مسيرتها الطموحة نحو الريادة العقارية، مستندة إلى رؤية 2030 التي جعلت من تطوير القطاع العقاري ركيزة استراتيجية لتنويع الاقتصاد الوطني.

فلم يعد العقار مجرد بناء أو استثمار تقليدي، بل تحول إلى فضاء للابتكار التكنولوجي والشراكات العالمية، وأصبحت الفعاليات العقارية في المملكة محط أنظار المراقبين حول العالم.

وفي عام 2025، تواصل السعودية مسيرتها بثبات نحو الريادة العقارية، مدفوعة بدعم حكومي قوي، ورؤية استراتيجية من خلال فعاليات نوعية كـ «عقار ثون» والقمة العالمية للبروبتك، ترسخ السعودية كمركز محوري على الخارطة العقارية العالمية، وتتحوّل من مستهلك للتقنيات إلى صانع للتغيير.

في العاصمة الرياض، تستعد الهيئة العامة للعقار، بالشراكة مع جامعة اليمامة، لإطلاق فعالية «عقار ثون» خلال الفترة من 29 سبتمبر إلى 1 أكتوبر. هذا الحدث، الذي يأخذ شكل هاكاثون تنافسي، يجمع نخبة من العقول الشابة: مبدعين، ومبرمجين، ورواد أعمال، لابتكار حلول رقمية للتحديات العقارية، بدءاً من إدارة الأملاك وصولاً إلى تسريع المعاملات. ويعكس هذا التوجّه إيمان المملكة بأن الجيل الجديد هو محرك التحول، وأن التقنية لم تعد خياراً بل ضرورة لخدمة الإنسان والبيئة والاقتصاد.

كما تستضيف الرياض في أكتوبر القمة العالمية للبروبتك، بمشاركة خبراء من أكثر من 80 دولة، لبحث تحولات السوق العقاري، وعلى رأسها الذكاء الاصطناعي والبلوك تشين والواقع الافتراضي. وتُعد البروبتك - التقنية العقارية - محوراً أساسياً في رؤية 2030، إذ تسهم في تعزيز التنافسية من خلال منصات ذكية تدعم الابتكار، وتُرشّخ الشفافية والموثوقية في التعاملات العقارية.

السعودية، التي أطلقت خلال السنوات الأخيرة حزمة من المنصات الرقمية كالمؤشرات العقارية، ونظام التسجيل العقاري الإلكتروني، تؤكد التزامها بالشفافية، والحوكمة، وتهيئة بيئة جاذبة للمستثمرين المحليين والدوليين. وتشير الأرقام إلى أن السوق سجل أكثر من 96 ألف عقد وساطة عقارية في الربع الأول من عام 2025، بزيادة 97% عن العام الماضي، ليصل الإجمالي إلى أكثر من نصف مليون عقد. يعكس هذا النمو وعي المتعاملين والتزامهم بالأنظمة الجديدة، مما يعزز موثوقية القطاع العقاري.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@DrAboOmar2030

الرئيس التنفيذي واتخاذ القرارات الصعبة

د. مؤنس شجاع

يعتبر الرئيس التنفيذي أعلى سلطة في المنشأة أو الشركة وهو المسؤول الأول والأخير عن إدارة الشركة وتحقيق أهدافها، ويقع على عاتقه مهام وضع وتنفيذ الخطة الاستراتيجية لها كونه يتبوأ رأس الإدارة العليا للشركة كما يتطلب دوره أيضاً متابعة العمليات اليومية للشركة والتنسيق مع مجلس الإدارة بالإضافة إلى التواصل الفعال مع أصحاب المصلحة.

وفي عالم الأعمال لا بد من مواجهة مواقف تتطلب اتخاذ بعض القرارات الصعبة التي تواجه الرئيس التنفيذي وفريقه والتي

غالباً ما تحدث كنتيجة لتحديات سواء على المستوى الداخلي للشركة كفشل في التشغيل أو ضغوط من أصحاب المصلحة «الملاك» أو خارجية كنتيجة لمتغيرات السوق والمنافسة أو الوضع الاقتصادي. وهنا سيتوجب على الإدارة العليا ممثلة بالرئيس التنفيذي أن يتخذ قراراً صعباً بشكل سريع ولكن لا بد أن يكون قد تم بناء على دراسة وتحليل حقيقي وموزون فالقرار الصائب من شأنه أن يساهم في نمو الشركة والتوسع بينما القرار الخاطئ من شأنه أن يكبد الشركة خسائر كبيرة وعلى سبيل المثال وجد أحد الرؤساء التنفيذيين وجود تكس وزيادة في الموظفين عند إعادة



الإحياء بين الواقع والدعوى.. قراءة قانونية في ادعاءات الحياة العقارية

د. عبدالحكيم بن عبدالله الخرجي

في زمن لم تكن فيه الآلة قد دخلت ميادين الفلاحة، ولم تكن شبكات المياه أو الكهرباء قد بسطت امتدادها، تبدو بعض الادعاءات بحياة أراضي شاسعة - تمتد لمئات الآلاف أو حتى الملايين من الأمتار المربعة - أمراً يدعو للتأمل، بل للتساؤل المشروع.

فهل يُعقل، قانوناً ومنطقاً، أن يقوم شخص واحد، أو حتى مجموعة محدودة، بزراعة أرض بكر بهذه الضخامة في صحراء جافة قبل قرن من الزمان؟

وهل يكفي مجرد الادعاء بالإحياء، دون إثبات شرعي أو مادي، لتثبيت الحياة ونقل الملكية؟ إن نظام الأراضي وإجراءات التملك في

المملكة قد مرّ بتحوّلات تنظيمية دقيقة، من أبرزها نظام الإحياء وتطبيقاته الشرعية، والذي يُفترض فيه أن يكون الإحياء فعلياً، متصلاً، ومتناسباً مع الجهد البشري المعقول، فالإحياء في مفهومه الفقهي لا يكون بالادعاء، بل بالعمل المشهود والنتيجة المحسوسة. بل إن المنطق في الإحياء أن يكون في حدود الطاقة البشرية، وأن يتم استغلال الأرض بشكل منتظم، لا أن يكون الإحياء مجرد أسوار لا يتبعها زرع، أو مطالبات لا يدعمها أثر.

ومن هنا، ينبغي عند نظر مثل هذه الدعاوى مراعاة معيار المنطق الواقعي، وتقدير الظروف التاريخية، ومحدودية الوسائل حينذاك، وأخذ شهادة الجيران والخبراء بعين الاعتبار، وعدم التساهل في منح صكوك تملك لأراضي لم تُزرع إلا في أوراق الدعاوى. إن احترام الملكية الخاصة لا يعني الانجراف خلف دعاوى غير مدعومة، كما أن حماية الأراضي العامة مسؤولية قانونية ووطنية في آن. فالعدل لا يكون في تملك غير المستحق، بل في تحصين الحق ومنع ادعائه بغير وجه حق.

@Dr_alkharji



للإعلان : إدارة التسويق



اشترك الآن

اختيارك يجعلك
جزء من النجاح

0504659090



0538245023



0114659090

