

المشاريع المتعثرة..

استثمارات تبدُّث عن حلولٍ مُبتكرة «خارج الصندوق»



مزادات عقارية تطرح
فرصاً متنوعة

4 - 3 صفة



1.2 تريليون ريال تصنع
مدينة المستقبل «ذا لайн»

7 صفة

رئيس التحرير :
المشاريع المتعثرة ..
تفكير خارج الصندوق

2 صفة

التنافسي «عقار ثون 2025»، الذي ينطلق خلال الفترة من 29 سبتمبر إلى 1 أكتوبر 2025، بهدف تعزيز الابتكار وتسرير التحول الرقمي.

أعلنت الهيئة العامة للعقار بالشراكة مع جامعة اليمامة عن بدء استقبال طلبات التسجيل في النسخة الأولى من الهاكاثون

بدء

التسجيل في «عقار ثون 2025»

العدد 318

السنة السابعة عشر

الأحد 24 أغسطس 2025



عبدالعزيز العيسى
المشاريع المتعثرة..
تفكيك خارج الصندوق
رئيس التحرير

يُعد الاستثمار في المشاريع العقارية المتعثرة فرصة استثنائية

تطلّب تفكيرًا إيجابيًّا وخارجيًّا عن الصندوق لتحويل الأصول المجمدة إلى كيانات منتجة، فبدلاً من النظر إلى هذه المشاريع كعباء اقتصادي، يمكن إعادة تدويرها لتصبح فرضاً استثمارية مغربية تساهُم في دفع عجلة الاقتصاد الوطني. تكمن الخطوة الأولى في دراسة متأنيَّة و شاملة لأسباب فشل المشروع الأصلي، يجب الغوص في تفاصيله، من مسواداته وذرائطه إلى دراسات الجدوى الأولية، لتشخيص المشكلات بدقة، هنا يأتي دور التفكير الابتكاري، حيث يمكن عقد ورش عمل متخصصة تجمع الخبراء لتشخيص العلة واقتراح حلول مبتكرة، ومن خلال هذا التشخيص، يتم تجاوز العقبات، ويعاد تقييم المشروع بشكل عادل ليس ثوابًا جديداً يتبلّه السوق العقاري دون أن يكون لتعثره السباق تأثيراً سلبياً على تسويفه.

ولتحقيق النجاح، يجب تغيير عملية التطوير بدخول عدد أكبر من المساهمين، يمكن إغراء البنوك بمندتها حرصاً من المشروع المتعثر مقابل توفير السيولة الازمة، وفق اتفاقيات محكمة، كما أن التفكير خارج الصندوق قد تتحقق المستثمرين على الدخول فيه وخوض المغامرة التي تقلب الموازين لصالح المنتج الجديد الذي استفاد من عثراته.

هذا النموذج لا يضم من فقط توفير السيولة الازمة، بل يسْرع من عملية الإنجاز، وفيه فرصة المنافسة بين فرق العمل المختلفة، وبذلك، تضمن تحويل عدد كبير من المشاريع المتعثرة إلى مشاريع منتجة تساهُم في تشطيط القطاع العقاري وتصبح قيمة تنافسية جديدة في السوق، بعد أن كانت عبئاً عليه.

يُمكن النجاح في تحويل المشاريع العقارية المتعثرة إلى شركات حيوية في القدرة على محو الصورة السلبية السابقة، من خلال تكوين فريق تسويق محترف، هذا الفريق يمتلك المهارات الازمة لترجمة فكرة أن التعثر ليس قدراً حتمياً للمشروع، بل هو نتيجة لخلل يمكن تلافيه، بدلًا من ترك الأصول مجده لسنوات طويلة، يستطيع الفريق التسويقي إعادة صياغة قصة المشروع، وتقديمه كفرصة استثمارية واعدة تلبّي رغبات مختلف الفئات، مما يضمن خروجه من دائرة الضياع إلى كونه مشروعًا منتجاً يساهِم بفاعلية في دفع عجلة الاقتصاد الوطني.

إصدار 5 آلاف رخصة سكن جماعي بالنصف الأول

أملاك- متابعات



أصدرت وزارة البلديات والإسكان أكثر من 5 آلاف رخصة لعقارات السكن الجماعي للأفراد عبر منصة «بلدي»، فيما أطلقت 4 مبادرات نوعية ضمن برنامج «مدن أجمل» لتعزيز جهود المعالجة الشاملة للتلوث البصري والارتقاء بجودة الحياة في المدن، وذلك خلال النصف الأول من عام 2025.

وأوضحَت الوزارة أنها نفذت حزمة من المشاريع والبرامج التطويرية،

ارتفاع الرقم القياسي لتكليف البناء خلال يوليو

أملاك- متابعات



وعلى أساس شهري، سجلت تكليف البناء في القطاع السكني ارتفاعاً نسبته 0.4% خلال يوليو 2025، مقارنة بالشهر السابق من العام نفسه، في حين سجل تكليف القطاع غير السكني ارتفاعاً نسبته 0.5%. يذكر أن الرقم القياسي لتكليف البناء (CCI)، يعكس تحركات الأسعار لمدخلات البناء عبر 51 بنداً من السلع والخدمات، يتم جمع أسعارها بشكل شهري من مختلف مناطق المملكة، وقد حدّدت سنة 2023 نسبة أساس لقياس هذا المؤشر.

أمانة العاصمة المقدسة تدعوه لتصديح أوضاع العقارات

أملاك- متابعات

وأوضحت أن هذه الخطوة تأتي ضرورةً أن يتقدم كل من لا يملك رخصة إنشائية بطلب هدم المبني وإزالته أو تصديح وضعه وفق الأنظمة، فيما يتبع على المنشآت غير المرخصة نظامياً التقدم بشكل لتسهيل الإجراءات وتسرير إنجاز المعاملات دون الحاجة لمراجعة الأمانة حضورياً.

وذلك ضمن إطار نظام تسجيل الهوية العقارية، ويشمل النظام رخص إنشاء المباني، ورخص تشغيل الورش والمستودعات ومعامل الحداوة والنحارة والألمنيوم والتسلیح، بالإضافة إلى رخص تسوير الأراضي، وأكّدت الأمانة في بيانها على

مدادات عقارية

العدد 318 | السنة السابعة عشر

الأحد 24 أغسطس 2025

مركز «إنفاذ» يقيم 75 مزادًا لبيع 564 أصلًا في عدد من المناطق



أعلن مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، إقامة (75) مزادات في المنطقة الشرقية لعرض 67 أصلًا، و10 مزادات في المنطقة الغربية «إنفاذ»، إقامة (564) مزادات في القصيم لعرض 18 أصلًا، وفي منطقة عسير (564) مزادات متوزعة في عدد من مدن ومناطق المملكة، وذلك خلال الفترة من 18 - 31 أغسطس الجاري.

وأوضح مركز «إنفاذ» أن المزادات العقارية تقام في مختلف مناطق المملكة، وتتنوع بين عقارات، وأراضٍ، ومنقولات، حيث ينضم 27 مزاداً في الرياض لعرض 12 أصلًا، ومزاداً في نجران لعرض 9 أصول، ومزاداً في الباحة لعرض 4 أصول.

أعلن مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، إقامة (75) مزادات في عدد من المدن، ما بين حضوري وإلكتروني، لتصفية وبيع 3 مزادات في مكة المكرمة لعرض 87 أصلًا، و4 مزادات في القصيم لعرض 18 أصلًا، وفي منطقة عسير (564) مزادات متوزعة في عدد من مدن ومناطق المملكة، وذلك خلال الفترة من 18 - 31 أغسطس الجاري.

وأوضح مركز «إنفاذ» أن المزادات العقارية تقام في مختلف مناطق المملكة، وتتنوع بين عقارات، وأراضٍ، ومنقولات، حيث ينضم 27 مزاداً في الرياض لعرض 12 أصلًا، ومزاداً في نجران لعرض 9 أصول، ومزاداً في الباحة لعرض 4 أصول.

11 فرصة عقارية مميزة في مزاد «صفوة جدة»



العقار التاسع: فيلا سكنية بحي الفلاح بمساحة 312.5 م².

العقار العاشر: شقة سكنية بحي الروابي بمساحة 90.99 م².

العقار الحادي عشر: أرض سكنية بحي بلدة ثول

2400 م² بمساحة 400 م².

حيث تقع العقارات بالقرب من أهم الطرق الرئيسية والمنشآت والخدمات النوعية بمدينة جدة مما يجعلها وجهة استرategic مميزة للاستثمار.

العقار السادس: أرض سكنية بحي الشاعر بمساحة 400 م².

وبعد المزاد فرصة جاذبة للباحثين عن الفرص الاستثمارية الوعدة، كما ترحب شركة طيبة الخير للمزادات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على

0543564333.

اضغط هنا واقرأ المزيد

تعلن شركة طيبة الخير للمزادات وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ، عن إقامة مزاد «صفوة جدة» الإلكتروني بمدينة جدة عبر منصة مباشر للمزادات، وذلك يوم الاثنين الموافق 2025/08/25 الساعة 10:00 صباحاً و حتى يوم الأربعاء الموافق 2025/08/27 وينتهي من الساعة 09:30 مساءً حتى 11:00 مساءً.

يطرح المزاد 11 فرصة عقارية مميزة في موقع استراتيجي في أهم الأحياء المميزة بمدينة جدة، تتمثل في:

العقار الأول: أرض صناعية مسورة بحي السروات مقام عليها 8 مستودعات، بمساحة 138,007.12 متر مربع.

العقار الثاني: أرض تجارية سكنية بحي الفروسيه بمساحة 24900 م².

العقار الثالث: أرض سكنية بحي الفناز بمساحة 900 م².

العقار الرابع: أرض سكنية بحي الزمرد بمساحة 600 م².

العقار الخامس: أرض سكنية بحي الزمرد بمساحة 600 م².

وبعد المزاد فرصة جاذبة للباحثين عن الفرص الاستثمارية الوعدة، كما ترحب شركة طيبة الخير للمزادات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على

0543564333.

العقار السادس: أرض سكنية بحي الجامعيين بمساحة 1,200 م².

العقار الثامن: أرض سكنية بحي أم السلام بمساحة 957.88 م².

12 فرصة عقارية بمزاد «سمو جدة»



قطعة رقم 47 وقطعة رقم 48 وقطعة رقم 49

وقطعة رقم 50 وقطعة رقم 51 وقطعة رقم 52

وقطعة رقم 53 وقطعة رقم 54 وقطعة رقم 55

وقطعة رقم 56 تتميز بموقعها وسط حي السروات في جدة يُعد موقعاً مميزاً للأراضي المخصصة للمستودعات، حيث تتميز بقربها من المراقبة الحيوية وشبكة الطرق الرئيسية، مما يسهل الوصول إليها ويزيد من جاذبيتها كوجهة للاستثمار، تبعد مسافة 15 كم من ميناء جدة،

وتقع بالقرب من الطريق الرئيسي طريق مكة جدة السريع وطريق الليث السريع

وبعد المزاد فرصة جاذبة للباحثين عن الفرص الاستثمارية الوعدة، كما ترحب مؤسسة ديار المجد

العقاري بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على

0543508881-0505855881

الأرقام التالية.

تعلن مؤسسة ديار المجد العقاري وبإشراف مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ»، عن إقامة مزاد «سمو جدة»

حضورياً الإلكتروني مدمج وذلك يوم الاثنين 8/9/2025 في قاعة قلوريا بمدينة جدة وإلكترونياً عبر المنصة السعودية للمزادات.

يعرض المزاد 12 فرصة عقارية مميزة في مدينة جدة،

العقار الأول: أرض تجارية بمساحة 3790.39 م² تتميز بموقعها الفريد في حي البغدادية تقع على 3 شوارع ومباعدة

على شارع حائل الديبو بالقرب من جدة التاريخية ومستشفى الطب الدولي تبعد 1.5 كم عن ميناء جدة ومطله على بحيرة الأربعين.

العقار الثاني: أرض تجارية سكنية بمساحة 600 م² بحي الجوهرة تتميز بموقعها المثالي على طريق الليث السريع تبعد

500 م من مدينة الأمير عبدالله الفيصل الرياضية كما تتميز بقربها من معارض السيارات.

العقار الثالث: أراضي تجارية بمساحة 10 قطع بمساحات ما بين 2 م² و 2,009.96 م²

إشتراك الآن

إشتراك الآن

عزز معرفتك

بوضع سوق العقار أول بأول



احصل على

نسختك الإلكترونية

مزاولات عقارية



العدد 318

السنة السابعة عشر

الأحد 24 أغسطس 2025

10 فرص عقارية بمزاد «فرص الشرقية»



تعلن وكالة معين الأجيال للمزاولات وبإشراف مركز الإسناد والتصفيه «إنفاذ» وبقرار من محكمة التنفيذ وبحكم من محكمة الأحوال الشخصية، عن إقامة مزاد «فرص الشرقية» الإلكتروني عن طريق منصة مباشر، يبدأ يوم الأحد 7 سبتمبر 2025 الساعة العاشرة صباحاً ويغلق يوم الثلاثاء من الساعة الرابعة وربع إلى السادسة وربع مساءً.

يعرض المزاد فرص عقارية مميزة في مواقع إستراتيجية في أهم المدن بالمنطقة الشرقية، تتضمن في:

العقار الأول: أرض زراعية بمساحة 2640.6 م².

العقار الثاني: فيلا بمساحة 742 م².

العقار الثالث: أرض سكنية بمساحة 574.81 م².

العقار الرابع: ورشة بمساحة 1120 م².

العقار الخامس: أرض زراعية بمساحة 13983 م².

العقار السادس: أرض بمساحة 4500 م².

العقار السابع: أرض زراعية بمساحة 1054854.39 م².

العقار الثامن: أرض زراعية بمساحة 21461102.08 م².

العقار التاسع: فيلا بمساحة 560.5 م².

العقار العاشر: فيلا بمساحة 189.98 م².
حيث تقع على أهم الطرق المميزة كطريق القطيف صفوى وطريق الرياض التعريبة وبقربها من أبرز المشاريع والخدمات النوعية بالمنطقة الشرقية مما يجعلها وجهة استراتيجية.
ويعتبر المزاد فرصة للراغبين بال فرص الاستثمارية الواعدة، كما ترحب وكالة معين الأجيال للمزاولات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على .0505292728 - 0555082728

27 فرصة عقارية في مزاد «أصول المدينة»



تعلن مؤسسة موسى محمد الحيدري للمزاولات العقارية بإشراف مركز الإسناد والتصفيه «إنفاذ» عن إقامة مزاد «أصول المدينة» الإلكتروني عبر منصة مباشر للمزاولات، يبدأ المزاد يوم الأربعاء 27 أغسطس 2025 الساعة 12 ظهراً وينتهي يوم الأحد 31 أغسطس 2025 ما بين الساعة 5:00 - 10 مساءً.

يعرض المزاد فرصاً استثمارية متعددة لمجموعة من العقارات المميزة في المدينة المنورة وتكون من 27 عقاراً متنوعاً ما بين:

- 10 أراضٍ سكنية تجارية في حي العصبة، الدويخة، حي الدفاع والطيران، وفي حي بني حارثة، بمساحات متفاوتة بين 2499.86 و800 م².

- 9 أراضٍ سكنية أخرى في حي الشهداء، الفيصلية، حي الدفاع والطيران وفي حي عين الخيف بمساحات تتراوح بين 360 و936.40 م².

- عمارة سكنية في الدرة الشرقية بمساحة 679.76 م².

- عمارة سكنية تجارية في الفقرة بمساحة 970.62 م².

- 4 وحدات عقارية في العزيزية مخطط الأمانة،

اثنان منها متابقة كل منها 152.92 م²

والثالثة بمساحة 161.92 م² والرابعة بمساحة 164.22 م².

ومن قرية المسجد بدر: مبني سكني بمساحة 227 م²، ومن سكني بمساحة 64 م².
● يعتبر المزاد فرصة ذهبية لك، انضم إلى صفوف المستثمرين في المدينة المنورة التي تستقبل ملايين الزوار سنوياً، وتزدهر يوماً بعد يوم بمشاريع طموحه متسارعة، يتدول فيها العقار إلى استثمار يحمل بعده روحها واقتصادياً في آن واحد، إنها مدينة لا يشبعها مكان.
كما ترحب مؤسسة موسى محمد الحيدري للمزاولات العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على: .0530319444 - 0530501444

«دار القياس للمزاولات» تطرح أراضين في مزاد علني بالدمام



تعلن شركة دار القياس للمزاولات وبإشراف مركز الإسناد والتصفيه «إنفاذ»، عن إقامة مزاد «خام الدمام» العلني للهجين وذلك يوم الإثنين الموافق الأول من سبتمبر 2025 حتى تمام الساعة الرابعة ونصف مساءً في فندق كمبينسي العثمان بمدينة الدمام، وإلكترونياً عبر المنصة السعودية للمزاولات.

يطرح المزاد أراضين خام بمساحات تتجاوز 7,800,000 متر مربع داخل حدود التنمية بمدينة الدمام، وتتميز بقربها من طريق الملك فهد ومطار الملك فهد لهذا العام، وتربى شركة دار القياس للمزاولات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على .0580783660 - 0538666516

والمخططات النوعية. ويعتبر المزاد إحدى أكبر الفرص الاستثمارية لهذا العام، وتربى شركة دار القياس للمزاولات بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على .0580783660 - 0538666516

9 فرص عقارية مميزة في مزاد «ذهب الشرقية»



تعلن شركة أركان الكيان العقارية وبإشراف مركز الإسناد والتصفيه «إنفاذ»، عن إقامة مزاد «ذهب الشرقية» هجين وذلك يوم 28 أغسطس 2025 حتى تمام الساعة الرابعة مساءً في فندق هوليدي إن الكورنيش بمدينة الخبر الإلكتروني عبر منصة السعودية للمزاولات من الساعة الرابعة مساءً.

يطرح المزاد 9 فرص عقارية مميزة في موقع استثنائي في أهم أحياء مدينة الخبر والدمام:
العقار الأول: أرض تجارية بمساحة 3334 م².

العقار الثاني: أرض تجارية بمساحة 2450 م².

العقار الثالث: أرض سكنية بمساحة 3800 م².

العقار الرابع: أرض سكنية ترفيهية بمساحة 10051.51 م².

العقار الخامس: مبني فندقي بمساحة 910 م².

العقار السادس: أرض تجارية بمساحة مشاعة 700.46 م².

العقار السابع: أرض سكنية ترفيهية بمساحة 2522.53 م².

العقار الثامن: أرض تجارية بمساحة 2083.06 م².

العقار التاسع: أرض تجارية بمساحة 1800 م².

حيث تقع على أهم الطرق الرئيسية والأحياء الحيوية كطريق الأمير تركي وطريق الملك فيصل وطريق الملك فهد والواجهة البحرية وفي قلب مدينة الخبر، وتتميز بقربها من أبرز المشاريع النوعية بمدينة الخبر، مثل أجدان ووك والواجهة البحرية وخليج الدانة مما يجعلها وجهة مثالية.
ويعتبر المزاد فرصة مغربية للباحثين عن الفرص الاستثمارية الواعدة، كما ترحب شركة أركان الكيان العقارية بجميع الاستفسارات من خلال التواصل على .0563013150 - 0560041257

معدل التغير السنوي 3.2% مقارنة بـ 4.3% في الربع الأول من العام نفسه، وفقاً للتقرير الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

شهد مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية تباطؤاً في وتيرة نموه خلال الربع الثاني من عام 2025، حيث بلغ

تباطؤ
مؤشر أسعار العقارات

العدد 318 | السنة السابعة عشر

الأحد 24 أغسطس 2025

الأداء الريعي (مقارنة بالربع الأول)	
المؤشر العام	
%0.1+	
القطاع التجاري:	
%7.9+	
 العمائر:	
 الأراضي التجارية:	
%3.0+	%8.6+
القطاع السكني:	
%2.6-	
 الفلل:	
 الأراضي السكنية:	
%1.2-	%4.0-
 الفلل:	
 الأدوار السكنية:	
%1.8+	%0.9-
 الأراضي الزراعية:	
%1.7+	
المناطق الإدارية	
أبرز التراجعات:	
عسير:	
%3.9-	%4.7+
المدينة:	
%3.2-	
جازان:	
%2.8-	
الباحة:	
%1.7-	
الحدود الشمالية:	
%1.3-	
الجوف:	
%0.7-	

رغم ارتفاع القطاع التجاري

تباطؤ نمو أسعار العقارات في المملكة خلال الربع الثاني



أملاك - خاص

شهد مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية تباطؤاً في وتيرة نموه خلال الربع الثاني من عام 2025، حيث بلغ معدل التغير السنوي 3.2% مقارنة بـ 4.3% في الربع الأول من العام نفسه، وفقاً للتقرير الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

أداء القطاع السكني

تراجع نمو أسعار العقارات السكنية، الذي يمثل النسبة الأكبر في المؤشر العام، ليصل إلى 0.4% فقط خلال الربع الثاني مقارنة بـ 5.1% في الربع الأول، وقد ارتفعت أسعار الأراضي السكنية بنسبة 0.2%， والفلل بنسبة 3.2%， والأدوار السكنية بنسبة 1.5%.

القطاع التجاري يقود النمو

سجل القطاع التجاري نمواً قوياً بلغ 11.7% على أساس سنوي، مدفوعاً بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة 12.7%، وارتفاع أسعار العمارت بنسبة 2.7%، وأسعار المعارض بنسبة 4.1%.

شهد القطاع الزراعي تراجعاً طفيفاً في الأسعار بنسبة 0.9%، ليصل الرقم القياسي إلى 102.63 نقطة.

الأداء على أساس ربعي

ارتفع المؤشر العام لأسعار العقارات بنسبة 0.1% مقارنة بالربع الأول من العام نفسه. جاء هذا الارتفاع نتيجة نمو أسعار القطاع التجاري بنسبة 7.9%， حيث ارتفعت أسعار الأراضي التجارية

مؤشر أسعار العقارات في السعودية - الربع الثاني 2025

المؤشر العام

معدل التغير السنوي:
%4.3 مقابل **%3.2**
في الربع الأول)

الرقم القياسي العام:

105 (سنة الأساس 2023)

القطاع السكني

نمو الأسعار:
%5.1 مقابل **%0.4**
في الربع الأول)

 الفلل:
%3.2+
 الأراضي السكنية:
%0.2+

 الشقق:
%0.7-
 الأدوار السكنية:
%1.5+

القطاع التجاري

نمو سنوي:
%11.7+

 العمائر:
%2.7+
 الأراضي التجارية:
%12.7+

المعارض:

%4.1+

القطاع الزراعي
الرقم القياسي:
102.63 نقطة

الأداء على أساس ربعي
معدل التغير السنوي:
%0.9-

والهيئة السعودية للبيانات والذكاء الاصطناعي، ومركز المعلومات الوطني، وجهات حكومية أخرى، وضع الضوابط اللازمة.

اعتمد مجلس الوزراء الموقرية كآلية رسمية تتيح لغير السعوديين غير المقيمين في المملكة تملك العقارات.

وستتولى الهيئة العامة للعقار، بالتنسيق مع وزارة الداخلية

«هوية رقمية»
لتملك الأجانب

العدد 318 | السنة السابعة عشر | الأحد 24 أغسطس 2025

أملك - متابعت

اعتمد مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار مؤخراً جدواً محدثاً لتصنيف المخالفات والعقوبات، وفق نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية. ويمثل القرار الجديد رسالة واضحة بأن السوق العقاري لم يعد يتسامح مع التجاوزات أو الممارسات التي تهدد ثقة المستثمرين والمعاملين، وتشمل المخالفات والعقوبات الآتية:

المخالفات التي تُحال للنيابة العامة

تضمن القرار إدالة أربع مخالفات جوهيرية لتحقيق والادعاء أمام المحكمة المختصة، وهي:

طرح أو الإعلان أو تسويق أو جمع أموال للمساهمات العقارية بدون موافقة هيئة السوق المالية أو ترخيص الهيئة.

قيام المrexض له أو مدير المساهمة العقارية باتخاذ قرارات أو إجراءات في ظل تعارض مصالح قائم أو محتمل دون الالتزام بضوابط معالجة التعارض.

بيع أصول المساهمة العقارية دون تقييم معتمد من مختصين.

عدم إيداع العوائد المالية الخاصة بالمساهمة مباشرة في حساب الضمان.

الغرامات والعقوبات المالية

تقديم معلومات مضللة قبل الترخيص: غرامة من 10,000 إلى 30,000 ريال، مع منع ممارسة النشاط حتى 5 سنوات.

الإقرار من رأس مال المساهمة العقارية: غرامة تعادل 1% من

المبالغ المفترضة (حتى مليون ريال)، مع منع النشاط حتى 5 سنوات. التصرف في الحصص العينية: غرامة تصل إلى 2% من قيمة الحصة المتصرف بها (حتى مليون ريال).

إعاقة عمل مدير المساهمة أو المستشارين: إنذار أولي، ثم غرامة من 10,000 إلى 50,000 ريال ومنع النشاط حتى 4 سنوات.

الاقتراض بضمان أموال المساهمة دون صلاحية: غرامة 10% من المبلغ المقترض (حتى 5 ملايين ريال).

تحصيل أموال خارج القنوات الرسمية: غرامة 5% من المبالغ (حتى 5 ملايين ريال) ومنع النشاط حتى 5 سنوات.

عدم الإفصاح عن التغيرات الجوهرية: غرامة من 10,000 إلى 70,000 ريال، مع منع النشاط حتى 4 سنوات.

مخالفات أخرى وغراماتها

شمل الجدول إحدى عشرة مخالفة إضافية، مثل:

- عدم تقديم التقارير الدورية للمساهمين.
- عدم إشراف المستشار الهندسي على أعمال المساهمة.
- توقيع أو صرف مبالغ بالمخالفة للأنظمة.
- امتياز مدير المساهمة عن توزيع الأرباح أو الإفصاح عن قرارات جوهرية.
- تقديم معلومات مضللة في التقارير أو الإفادات.
- عدم تحكيم مسؤولي الضبط من أداء مهامهم.

ترواح الغرامات لهذه المخالفات بين 3,000 و70,000 ريال، بحسب حجم المساهمة (صغرى، متوسطة، كبيرة). مع إلزام المخالف بتبييض الوضع خلال عشرة أيام من صدور العقوبة.

4 إجراءات لحل النزاعات العقارية بشفافية وسرعة

ثانياً: تقديم الطلب والممستدات

يقوم أحد الأطراف برفع طلب التحكيم مرافقاً بالمستندات والأدلة الالزمة لدعم موقفه، مع الالتزام بتعليمات وقواعد المركز المعتمدة.

ثالثاً: تعيين المحكم المستقل

وفقاً قواعد المركز، يتم تعيين محكم مستقل ومحايد للنظر في النزاع، ما يضمن العدالة والشفافية.

أولاً: التوجه إلى التحكيم العقاري

عند نشوب نزاع في عقد عقاري يحتوي على شرط التحكيم، يمكن للأطراف التوجه إلى المركز السعودي للتحكيم العقاري عبر المنصة الإلكترونية، حيث تبدأ إجراءات النظر ويف适用 حقوق جميع الأطراف.

خطوات استرداد مبلغ الضمان بعد انتهاء عقد الإيجار

عند انتهاء عقد الإيجار لا يعني فقط تسليم الوحدة العقارية، بل يفتح الباب أيضاً أمام المطالبة باسترداد مبلغ الضمان الذي تم دفعه عند بدء العلاقة الإيجارية. ويجهل كثيرون الخطوات الناظامية التي تكفل لهم استرداد هذا المبلغ أو طريقة التعامل عند حدوث أي خلاف حول قيمة الأضرار. لذلك نوضح في السطور التالي خطوات الاسترداد.

أولاً: الحق في استرداد الضمان

بعد انتهاء عقد الإيجار، يحق لأي طرف من أطراف العقد - سواء المؤجر أو المستأجر - المطالبة باسترداد مبلغ الضمان، وذلك بعد مراجعة بعض النقاط الأساسية التي تضمن الشفافية والعدالة، والتسليم عبر منصة «إيجار».

ثانياً: خطوات الاسترداد

وبلغ عدد السياح الوافدين من الخارج إلى المملكة في عام 2024م نحو (30) مليون سائح وافد من الخارج، مسجلاً نمواً بنسبة (6%) مقارنةً بعام 2023.

أشاد صندوق النقد الدولي في تقرير حديث له، بقطاع السياحة السعودي، مؤكداً أن السياحة الوافدة من الخارج حققت نمواً كبيراً نجح في تعويض جزء من التدفقات الخارجية من المملكة.

إشادة دولية بقطاع السياحة

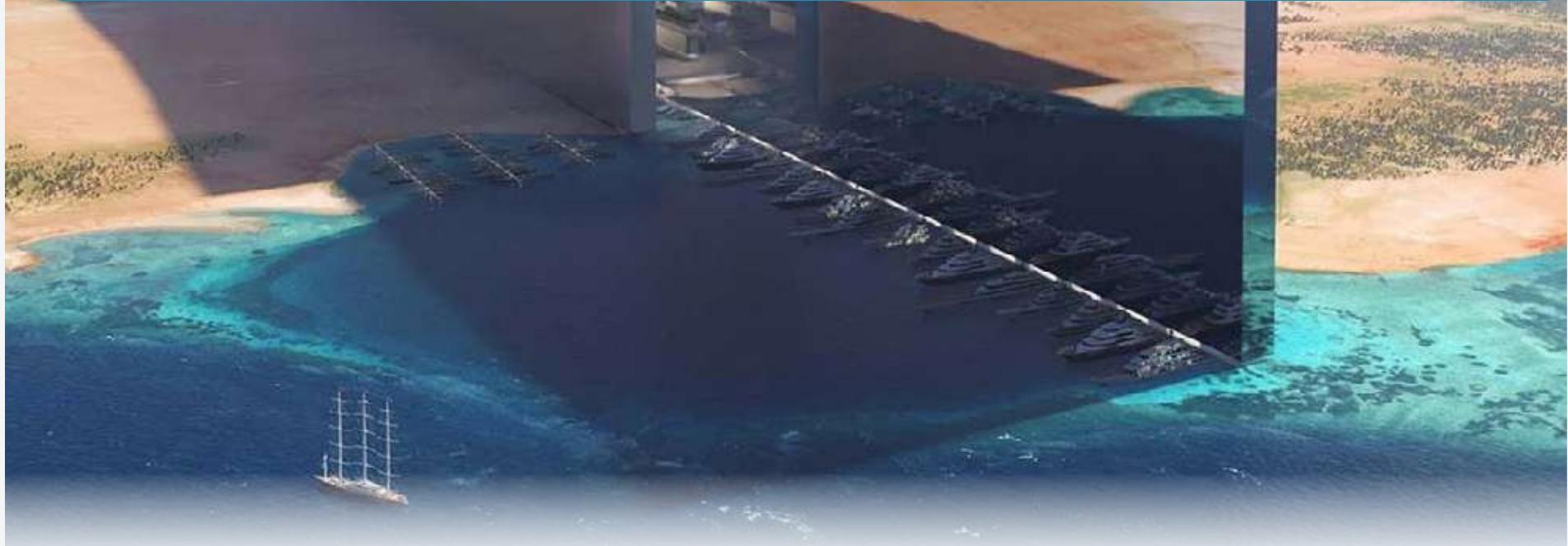
العدد 318

السنة السابعة عشر

الأحد 24 أغسطس 2025

ذا لайн.. قراعة متنية

1.2 تريليون ريال تُعيد توزيع الفرص العقارية لدائرة الاستثمار



الأساسية؛ إذ لا يُنظر إلى التكنولوجيا فيه كأداة داعمة، بل كبنية مرکِّزة تُدار بها المدينة وتبني من خلالها الحياة اليومية. كما تعمّد «ذا لайн» على نظام رقمي موحد يُشرف على جميع عناصر المدينة، من الطاقة والمياه إلى الأمان والمواصلات، ونُغديه شبكة من أجهزة الاستشعار والدكة الاصطناعي التي تعمل باستمرار على تحليل البيانات والتكييف مع احتياجات السكان لحظياً.

إضافة إلى ذلك، تعمّد البنية التحتية في «ذا لайн» على أنظمة غير تقليدية؛ إذ توجد جميع وسائل النقل والخدمات اللوجستية تحت الأرض، ما يهيئ السطح بالكامل للمشاة والطبيعة، وتُدار عمليات النقل عبر قطار فائق السرعة يربط أطراف المدينة، إلى جانب مركبات ذاتية القيادة، وشبكات توصيل آلية للبضائع والخدمات، تضمن الكفاءة ونقل الأثاث البيئي.

من ناحية الطاقة، تلتزم المدينة بالاكتفاء الكامل من مصادر متعددة، على رأسها الطاقة الشمسية والهيدروجين الأدضر، في إطار توجه نيوم لنكون أول منظومة متكاملة للطاقة المستدامة على مستوى العالم. كما تُدمج تقنيات مثل التوأم الرقمي لمراقبة البنية التحتية بشكل لحظي، بما يسمح بإجراء الصيانة والتحسينات قبل وقوع أي خلل.

مسبوّق في التخطيط الحضري يُعيد تعريف الكثافة السكانية؛ إذ يتم توزيع المساكن، والمساحات المكتبية، والمرافق العامة، والخدمات التجارية، في طبقات رأسية متراپطة، تتيح الوصول إليها خلال دقائق سيراً على الأقدام. إضافة إلى ذلك، فالمدينة مُقسّمة إلى وحدات دضرية صغيرة متكررة، تُعرف باسم «المجتمعات النموذجية»، كل منها يوفر نطاقاً سكنياً وخدماً متكاملاً، ويرتبط بباقي المدينة عبر شبكة نقل فائق السرعة تحت الأرض، تُتيح التنقل من طرف المدينة إلى طرفاها الآخر في أقل من 20 دقيقة. وقد أربّلت الشوارع التقليدية، واستبدلت بممرات خضراء ومسارات مشاة تربط المساحات الداخلية والخارجية بسلامة.

ومن الناحية الجمالية، يتم تغليف المدينة بواجهات زجاجية عاكسة تعكس البيئة الطبيعية المحيطة، لتأفلل الأثر البصري للمدينة على المنظر الطبيعي، وتعزز الشعور بالاندماج مع الطبيعة، لا يهدى التصميم فقط إلى الجمال، بل يخدم أيضاً غايات بيئية؛ إذ يقلل من استهلاك الطاقة ويزعزع كفاءة التبريد والإدارة الطبيعية.

التكنولوجيا والبنية التحتية

يشكل الجانب التقني في مشروع «ذا لайн» أحد أعمدته

البحر الأحمر. أُعلن عنه في يناير 2021 كمحفظة لمدينة تمتد بطول 170 كيلومتراً بخط مستقيم، وبعرض لا يتجاوز 200 متر، وتبني على ارتفاع يصل إلى 500 متر. ضممت المدينة لتسنّتّوبع نحو 9 ملايين نسمة عند اكتمالها، وتعمل بالكامل بالطاقة المتتجدد، دون سيارات أو انبعاثات كربونية، مع اعتماد كلي على وسائل نقل عالية السرعة وتكامل رقمي شامل.

خطط توسيعية بقيمة 1.2 تريليون ريال

وقد رُصد للمشروع تمويل ضخم تجاوز في مراحله الأولى 1.2 تريليون ريال بحسب التقديرات الحديثة، مما يجعله واحداً من أضخم المشاريع الحضرية في العالم من حيث الاستثمار والحجم.

وتمضي عمليات التصميم والتنفيذ بالشراكة مع كبرى الشركات العالمية في مجالات الهندسة والتخطيط الحضري، إلى جانب تحالفات محلية لتنفيذ البنية التحتية والسكن المؤقت للكواذر، لتشكل مدينة «ذا لайн» محوراً اقتصادياً وسكانياً جديداً، وبوابة متقدمة للاستثمار العقاري عالي التقنية في المملكة والمنطقة.

وحدات حضرية صغيرة متكررة

يعتمد تصميم مشروع «ذا لайн» على مفهوم غير

أَمْلَك - خاص

في الوقت الذي تتسع فيه المدن أفقياً لأنها لا تعرف حدوداً، وتمتد الضواحي على حساب الطبيعة ومعالم العمران، نشهد مشروعًا فريداً كأنه جاء من المستقبل. يُقلّب الموازيين وبعد كتابة قواعد التخطيط الحضري، لم يكن صرحاً شاهقاً يلامس السحاب، ولا مدينة ذكية جديدة أضاف إلى خارطة الابتكار، بل كان إعلاناً عن رؤية غير مسبوقة، مدينة تشبه الخط المستقيم الدائم، بلا شوارع ولا انبعاثات كربونية.

هكذا ولد مشروع «ذا لайн»، ليضع تصوّراً غير مسبوقاً لمستقبل المدن، ويعيد رسم العلاقة بين الإنسان، والمكان، والتقنية. ومنذ لحظة الإعلان عنه، شغل المشروع موقعه محورياً في النقاشات الدولية حول مستقبل التخطيط العمراني والاستدامة، لكنه في الوقت ذاته فتح نوافذ واسعة أمام فرص استثمارية تتجاوز الأبعاد التقليدية للعقارات.

نبذة عن مشروع ذا لайн

يشكل مشروع «ذا لайн» أحد الأعمدة الرئيسية لرؤية السعودية 2030، وهو مشروع عمراني غير تقليدي يقع ضمن منطقة نيوم شمال غرب المملكة، بمحاذاة سواحل

الرخص التجارية، تأهيل المكاتب الهندسية لإصدار رخص السكن الجماعي للأفراد، تأهيل المكاتب الهندسية للإشراف على الرخص الإنسانية، وتأهيل المكاتب الهندسية للإشراف على الحفريات).

أطلقت وزارة البلديات والإسكان، 5 خدمات تأهيلية جديدة عبر منصة «بلدي أعمال»، شملت: (تأهيل المكاتب الهندسية لإصدار الرخص الإنسانية، تأهيل المكاتب الهندسية لإصدار

المشاريع المتعثرة.. فرص استثمارية تبحث عن حلول

استطلاع: عبدالله الصالح

في ظل التحديات الاقتصادية وتقلبات السوق، تبرز العقارات المتعثرة كأحد الفرص الاستثمارية الوااعدة التي قد تحمل بين طياتها عوائد كبيرة للمستثمرين القادرين على قراءتها بذكاء. دراسة هذه الفرص واستطلاع آفاقها قد يفتح الباب أمام مشاريع ناجحة تعيد إحياء أصول فقدت بريقها، وتحولها إلى روافد للنمو والربح.

محمد السليس: التعامل باحترافية وذكاء لاقتناص الفرص وتجاوز التحديات

كيانات رابحة وقادرة على المنافسة، كما أن كيانات رابحة وقادرة على المنافسة، كما أن محمد السليس، الرئيس التنفيذي للشركة وتد. أن تتعثر المشاريع ينجم عن عدة عوامل رئيسية، أبرزها غياب الكفاءات الإدارية المتخصصة وضعف آليات المتابعة، مما يؤدي إلى فقدان القدرة على الاستمرارية، كما وأشار إلى أن ضعف الدراسات الأولية، وعدم دقة تقدير التكاليف، وتذبذب مصادر التمويل تساهem بشكل كبير في هذه المشكلة. وأضاف السليس أن تقلبات السوق، والتغيرات التنظيمية المفاجئة، والتزاعات بين الشركاء أو الممولين، يمكن أن تعطل القرارات الاستراتيجية وتزيد من احتمالية التعرّض، وختاماً، أشار السليس إلى أن محاولات إنقاذ المشاريع المتعثرة تواجه تحديات معقدة، مثل: استعادة ثقة العملاء والممولين، وارتفاع تكاليف إعادة الهيكلة، والتعقييدات القانونية الناجمة عن التزاعات والديون المتراكمة، بالإضافة إلى ضعف الكفاءات الإدارية وصعوبة التكيف مع التغييرات المتتسارعة في الأسواق.



أوضح محمد السليس، الرئيس التنفيذي للشركة وتد. أن تتعثر المشاريع ينجم عن عدة عوامل رئيسية، أبرزها غياب الكفاءات الإدارية المتخصصة وضعف آليات المتابعة، مما يؤدي إلى فقدان القدرة على الاستمرارية، كما وأشار إلى أن ضعف الدراسات الأولية، وعدم دقة تقدير التكاليف، وتذبذب مصادر التمويل تساهem بشكل كبير في هذه المشكلة. وأضاف السليس أن تقلبات السوق، والتغيرات التنظيمية المفاجئة، والتزاعات بين الشركاء أو الممولين، يمكن أن تعطل القرارات الاستراتيجية وتزيد من احتمالية التعرّض، وختاماً، أشار السليس إلى أن محاولات إنقاذ المشاريع المتعثرة تواجه تحديات معقدة، مثل: استعادة ثقة العملاء والممولين، وارتفاع تكاليف إعادة الهيكلة، والتعقييدات القانونية الناجمة عن التزاعات والديون المتراكمة، بالإضافة إلى ضعف الكفاءات الإدارية وصعوبة التكيف مع التغييرات المتتسارعة في الأسواق.

عبدالهادي المحيا: إعادة التنظيم المالي يوفر حلولاً لحماية الاستثمارات

شكل صحيح، حيث أن كلفة إيجائها قد تكون أقل من كلفة البدع من الصفر، ولتحقيق ذلك، يجب القيام بما يلي:

- فحص قانوني دقيق لكافة الللتزمات والالتزامات المتعلقة بالمشروع.
- قصور الدراسات المبدئية التي قد تغفل عن المخاطر القانونية والمالية المحتملة.
- ضعف الحكومة حيث تفتقر بعض الشركات لآليات الرقابة والمساءلة.
- المنازعات التعاقدية مع المقاولين أو الموردين، مما قد يؤدي إلى تعطيل التنفيذ لفترات طويلة.
- التمويل غير المستقر الناجم عن سوء الإدارة المالية أو تقلبات السوق.
- التأثير في الإجراءات التنظيمية أو عدم وضوح الرؤية لدى بعض الجهات ذات العلاقة.
- الإطار القانوني المنظور مثل نظام الإفلاس وإعادة التنظيم المالي، الذي يوفر حلولاً عملية لحماية الاستثمارات.

أفاد المحامي والمستشار القانوني، عبد الهادي المحيا، بأن تتعثر المشاريع لا يعود لسبب واحد، بل هو نتيجة تداخل عوامل متعددة. وتشمل هذه العوامل:

- الدعم الحكومي والتنظيمي لتعزيز استدامة المشاريع العقارية.
- الحصول على أصول أو مشاريع بأسعار تنافسية مقارنة بقيمتها السوقية بعد إعادة التشغيل.
- توافر أدوات تمويلية مبتكرة عبر البنوك أو الصناديق الاستثمارية.
- تحقيق عوائد سريعة عند اس تكمال المشروع وطرحه في السوق.
- شريك استراتيجي وأن المعبي أن هناك عدد من التحديات تواجه عملية إنقاذ المشاريع المتعثرة منها:
- التعقيدات القانونية المرتبطة بالنزاعات والديون المتراكمة.
- ضعف الشفافية في بعض الحالات، وعدم توفير إفصاح كافٍ عن الوضع المالي والإداري.
- ارتفاع تكلفة الإنقاذ مقارنة بالعائد المتوقع.
- تعدد الأطراف وتضارب مصالحهم.
- عامل الوقت فكلما طال أمد التعثر، زادت صعوبة إعادة المشروع إلى مساره.

كما أشار إلى أن جدوى الافتتاح عالية إذا تم التعامل مع المشروع بعقيلة إصلاحية لا بمقاييس المخاطر وإعادة الثقة للمستثمر بن.

وذكر المحيا أن هناك عدداً من العناصر المحفزة للاستثمار في المشاريع المتعثرة، منها:

- الإطار القانوني المنظور مثل نظام الإفلاس وإعادة التنظيم المالي، الذي يوفر

وأكد المحيا أن المشاريع المتعثرة تمثل فرصة استثمارية واعدة إذا تم التعامل معها

16 أمانة عبر أكثر من 7,000 مراقب ميداني، ورصد 8 عناصر جديدة للتشوه البصري، إضافة إلى الاستفادة من مقاولين النظافة لتعزيز كفاءة المعالجات الميدانية.

أعلنت وزارة البلديات والإسكان أن التغطية الرقابية للتشوه البصري تجاوزت 90% في المدن الرئيسية بعد توسيع نطاق الرصد، مع تعزيز محرك الإسناد الذي للجولات الرقابية في

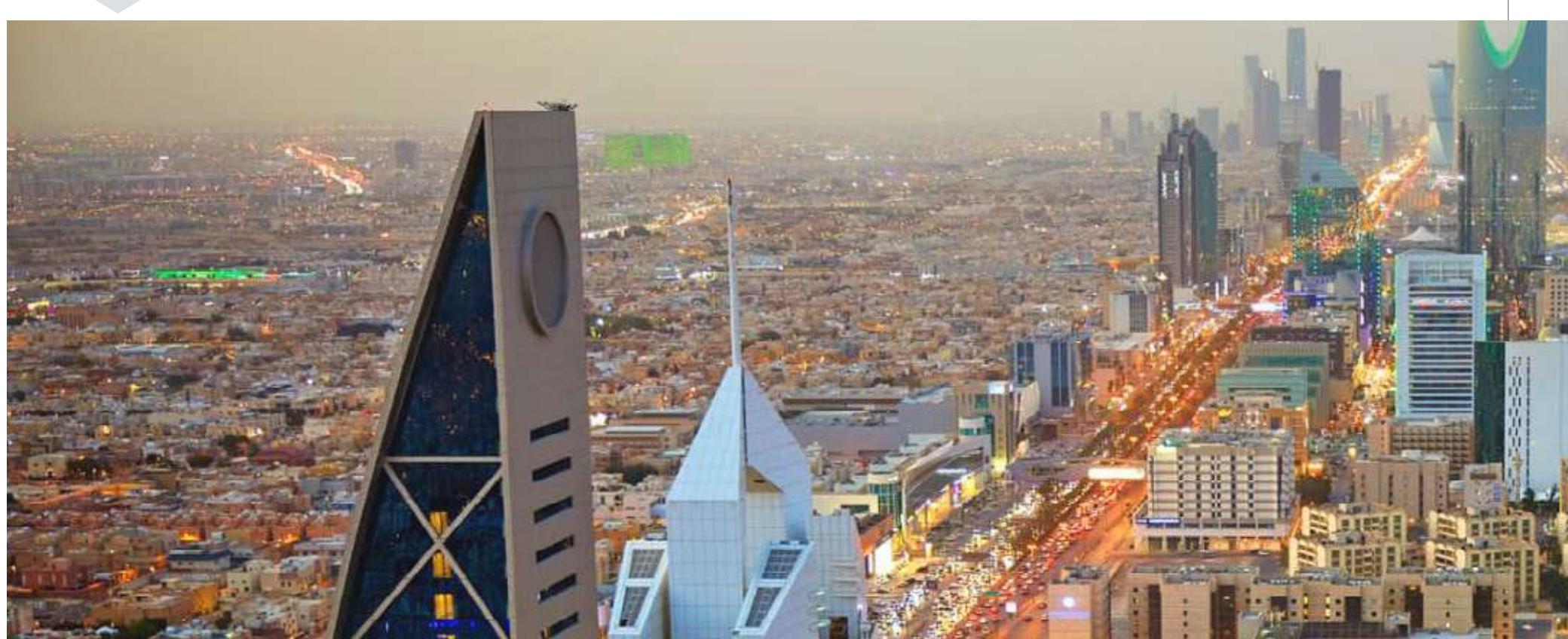
رصد

التشوهات البصرية

العدد 318

السنة السابعة عشر

الأحد 24 أغسطس 2025



كنوز عقارية واستثمارية كامنة

ثم إعادة تصميم المشروع ليلبي رغبات المستهدفين، سواء كانوا من طالبي السكن أو المستثمرين، يمكن إضافة ميزات حديثة أو خدمات جديدة لم تكن ضمن التصميم الأصلي، مما يمنه ميزة تنافسية. كما أن الاستفادة من الكلفة المنخفضة للاستثمار عليه تتيح للمستثمر هامشًا أكبر لإعادة التأهيل وت تقديم منتج عالي الجودة بسعر جذاب.

وفي النهاية، لا يمكن النظر إلى المشاريع المتعثرة على أنها عبء دائم، بل هي كنوز استثمارية كامنة، يمكن استدراجه قيمتها عبر رؤية استراتيجية، وشراكات متينة، وعمليات تنفيذ دقيقة. وتعزز هذه الممارسات من قوة القطاع العقاري، وتخلق فرصًا اقتصادية، وتساهم في بناء مستقبل عمراني مستدام.

على الجوانب الداخلية للمشروع، بل يمتد إلى إشراك شرائح واسعة من المستثمرين، من خلال نماذج مبتكرة مثل التمويل الجماعي أو التملك الجزئي، التي تتيح لمساهمين متعددين خلق السيولة اللازمة.

كما أن الشراكة مع الجهات التمويلية والبنوك ضرورية ل توفير السيولة وضمان استقرارية المشروع، بالتزleri مع خطة تسويقية فعالة تبني جسور الثقة مع السوق، ونسلط الضوء على دروسها.

الفرص الجديدة التي يقدمها المشروع بعد إعادة تأهيله يمكن للمشاريع العقارية المتعثرة معالجة جذرية لأسباب التعثر الأصلية، سواء كانت ضعفًا في التخطيط، أو سوءًا في الإدارة، أو نقصًا في التمويل، ويطلب ذلك وضع خطة عمل عملية تبدأ بتقدير شامل للمشروع، وإعادة هيكلته ماليًا وتنظيمها، ولا يقتصر النجاح

أموالك - خاص

عبدالله القرني: أهمية وجود آليات تمويل واضحة من البنوك

صرح عبدالله القرني من شركة وصل العقارية بأن المشاريع تتعرض نتيجة عدة أسباب رئيسية، في مقدمتها ضعف الدراسات الأولية وعدم دقة دراسات الجدوى، وسوء الإدارة أو نقص الخبرة الفنية والمالية لدى المطورين أو المقاولين. وتتضمن الأسباب أيضًا تغير أسعار مواد البناء والتكاليف التشغيلية، ونقص التمويل أو انقطاع التدفقات المالية أثناء التنفيذ. كما أن تأخر إصدار التراخيص أو مواجهة إشكالات قانونية كبيرة في تعثر المشاريع.

ويرى القرني أن المشاريع المتعثرة تمثل فرصة استثمارية واحدة إذا أعيدت دراستها بطريقة صحيحة، فمن الممكن الاستحواذ عليها بقيمة أقل من السوق، مما يتيح هامش ربح أعلى عند إكمالها، كما أن الاستثمار فيها يختصر دورة التطوير مقارنةً بآليات تمويلها، وأهمالية تغير احتياجات السوق منذ انطلاق المشروع قد أنجز بالفعل.



قفزة قياسية في قطاع المقاولات..

33.6 مليار ريال مشاريع مُرساة خلال الشهر الماضي



قطاع المقاولات السعودي - يونيو 2025



توزيع المشاريع جغرافياً

- الشرقية: 9 مشاريع - 27.3 مليار ريال
- الرياض: 6 مشاريع - 2.1 مليار ريال
- مكة المكرمة: 2 مشروعين - 375 مليون ريال
- المدينة المنورة: 1 مشروع - 3.7 مليار ريال
- عسير: 1 مشروع - 91.8 مليون ريال

الشبكات المتعددة

أرامكو السعودية:	الشركة السعودية لشراء الطاقة:	وزارة الطاقة:	المدينة الرياضية:	الهيئة الملكية لمدينة الرياض:	سدايا:
9 مشاريع	1.8 مليار ريال	1.8 مليار ريال	750 مليون ريال	562 مليون ريال	سدايا

منتدي آخر

٧٣٪ من مشاريع يوليو
للتسلیمه فـ ٢٠٢٧

صفحته يتركز
في الباخرة موكبة

بناء

<p>الشركة السعودية لشراء الطاقة:</p> <p>1.8 مليار ريال</p>	<p>أرامكو السعودية:</p> <p>9 مشاريع، 27.3 مليار ريال</p>
---	---

بسٌرُوع واحد بقيمة 502 مليون ريال. وتوقع التقرير ترسية أكثر من 25 مشروعًا إضافيًّا خلال أغسطس 2025، منها نحو 60% في قطاع البناء والتشييد، فيما ستركز نصف هذه المشاريع في منطقة الرياض ومكة المكرمة. كما أشار إلى أن 73% من مشاريع يوليوب من المقرر تسليمها في عام 2027، مع تسليم مشروع واحد فقط في 2026، وأربعة مشاريع أخرى في 2028.

الرياض- عبدالرحمن آل فاهدة

شهد قطاع المقاولات في السعودية خلال يوليو 2025 ففرزه غير مسبوقة، إذ قفزت قيمة المشاريع المُرخصة إلى مستوىيات قياسية تعكس قوة الطلب ونشاط الاستثمار في البنية التحتية وقطاعات النفط والطاقة والبناء. وتمثل هذه القفزة مؤشرًا واضحًا على متانة الاقتصاد السعودي وقدرته على تحريك عجلة التنمية عبر مشاريع استراتيجية تغطي مختلف المناطق والقطاعات الحيوية. وكشف تقرير «ناظرة على قطاع المقاولات» الصادر عن الهيئة السعودية للمقاولين، عن ارتفاع ضخم في قيمة المشاريع المُرخصة خلال يوليو 2025، حيث بلغت 33.6 مليار ريال، مقارنة بـ 663 مليون ريال فقط في يونيو من نفس العام.

١٩ مشروعاً

وأوضح التقرير أن يوليوب سجل أعلى عدد من المشاريع المُرخصة هذا العام بواقع 19 مشروعًا، مقابل 7 مشاريع فقط في يونيو، مع حفemeنة واضحة لقطاع النفط والغاز الذي استحوذ على 48% من إجمالي المشاريع (9 مشاريع). تلاه قطاع البناء والتشييد بنسبة 26% (5 مشاريع)، ثم قطاع المياه والطاقة بنسبة 21% (4 مشاريع)، وأخيراً قطاع البنية التحتية بنسبة 5% (مشروع واحد). من حيث القيمة، تصدر قطاع النفط والغاز القائمة بإجمالي 27.3 مليار ريال، يليه قطاع المياه والطاقة بـ 4.3 مليار ريال، ثم

ارتفاع الطلب على المكاتب الفاخرة في الرياض

في التحسن بحلول نهاية 2026 مع اكتمال نحو 9.7 مليون قدم مربعة من المساحات المكتبية الفاخرة، بحسب توقعات سافيلز. ويرى محللو القطاع أن هذا التوجه يعكس نمواً في أعداد الموظفين وتوسعاً مستمراً في حجم الأعمال، ما يفرض الحاجة إلى مساحات مكتبية أوسع وأكثر تجهيزاً. ويُومني 2025 كانت مرتبطة بتوسيع المساحات، وارتفعت نسبة الاستفسارات عن الإيجار لمساحات أكبر من 1,000 متر مربع إلى 50% في الربع الثاني، مقارنة بـ28% في الربع السابق، فيما شملت نحو ثلث الطلبات مساحات تتجاوز 4,000 متر مربع. وفي الرياض، من المرجح أن يبدأ المعرض

مشاريع التطوير الجديدة، في مشهد يعكس ديناميكية سوق عقاري يواصل كسر الأرقام القياسية في المبيعات والإيجارات. ووفق دراسة صادرة عن شركة نايت فرانك وسامفیلز، يشهد السوق العقاري في الرياض طلباً كبيراً على المكاتب الفاخرة، حيث رصدت ساففيلاز أن نصف الصفقات التجارية بين أبريل

بزيادة الطلب على المباني المستدامة والاعتماد على الحلول الرقمية والآلية في المشروعات العملاقة.

وفقاً لتقديرات أسواق عالمية، من المتوقع أن يصل حجم سوق تقنيات البناء الذي إلى أكثر من 130 مليار دولار بحلول عام 2030. مدفوعاً

130

مليار دولار حجم التقنيات

العدد 318

السنة السابعة عشر

الأحد 24 أغسطس 2025

أبرز أدوات وأجهزة البناء الحديث

قطاع البناء بات لا يقتصر على الطوب والخرسانة فقط، بل أصبح واحداً من أكثر القطاعات التي تشهد قفزات تقنية غير مسبوقة، مدرومة بالذكاء الاصطناعي، والطبيعة ثلاثية الأبعاد، والروبوتات الذكية. ولم تغير هذه الأدوات فقط طريقة تنفيذ المشاريع، بل أحدثت تحولاً جذرياً في سرعة الإنجاز، وجودة البنية التحتية، وتقليل التكاليف والهدر.

1. الطابعات ثلاثية الأبعاد للبناء

قادرة على بناء منزل كامل خلال أيام قليلة باستخدام مواد صديقة للبيئة وتكلل من نفاثيات البناء بنسبة تصل إلى 60%.

2. الروبوتات والدرونز (Drones)

الروبوتات تقوم بأعمال شاقة مثل الطلاء، الحفر، ولحام الحديد بدقة عالية.

3. تقنيات الواقع المعزز (AR) والواقع الافتراضي (VR)

تساعد المهندسين والعملاء على استعراض المبنى قبل تنفيذه. تتيح محاكاة واقعية للتصميمات مما يقلل من الأخطاء أثناء التنفيذ.

4. أنظمة البناء المعياري (Modular Construction)

تعتمد على تصنيع وحدات المبني في المصانع ثم تركيبها في موقع المشروع، توفر الوقت بنسبة تصل إلى 50% مقارنة بالبناء التقليدي.

5. أجهزة المسح بالليزر ثلاثي الأبعاد

تمنح دقة عالية في قياسات الواقع

وتقلل من احتمالية الأخطاء الهندسية

وتساعد في التخطيط السريع.

6. المواد الذكية والمستدامة

مثل الخرسانة ذاتية الإصلاح التي تعالج الشقوق تلقائياً، والزجاج الموفر للطاقة الذي يتكيف مع الإضاءة ودرجة الحرارة.



العمرارة الذكية..

كيف ترسم التقنيات الحديثة ملامح المدن؟

أملـكـ. خاص

لم يعد العالم ينظر إلى العمارة باعتبارها مجرد عملية بناء جدران وأسقف لتوفير مأوى، بل أصبحت اليوم جزءاً من ثورة رقمية شاملة تمزج بين التكنولوجيا والتصميم لتشكل ما يُعرف بـ «العمارة الذكية». هذا التوجه الجديد يعكس انتقال المدن من الطابع التقليدي الجامد إلى كيانات حية تتفاعل مع قاطناتها وتلبى احتياجاتهم عبر منظومات رقمية متكاملة. وإذا كانت ناطحات السحاب في القرن العشرين قد شكلت رمزاً للتقدم، فإن العمارة الذكية في القرن الحادي والعشرين أصبحت العنوان الأبرز لمستقبل العمران.

حجم السوق العالمي

بحسب تقارير Grand Viewg Markets and Markets Research، بلغ حجم سوق المباني الذكية عالمياً نحو 109 مليارات دولار في عام 2021، مع توقعات أن يتضاعف ليصل إلى 330 مليار دولار بحلول عام 2030، بمعدل نمو سنوي مركب يناهز 12%. وتشير هذه الأرقام إلى أن قطاع العقار لم يعد يعتمد على النمو التقليدي فحسب، بل أصبح يستثمر بشكل متزايد في الحلول الرقمية كوسيلة لتنقیل التكاليف التشغيلية، وتحقيق الاستدامة البيئية، وتعزيز كفاءة إدارة المدن.

هذا النمو مدفوع بعوامل عدّة، في مقدمتها التوسع الحضري السريع، إذ تشير تقديرات الأمم المتحدة إلى أن نحو 68% من سكان العالم سيعيشون في المدن بحلول عام 2050. ومع هذا التوسيع، تزداد الحاجة إلى مبانٍ قادرة على إدارة مواردها ذاتياً، وتقليل الانبعاثات الكربونية، وتحسين جودة الحياة اليومية. كذلك فإن التغيرات المناخية وتحديات الطاقة تمثل دافعاً رئيسياً لاعتماد تقنيات العمارة الذكية، باعتبارها وسيلة فعالة لتنقیل الاعتماد على الموارد التقليدية.

نماذج وتجارب عالمية

تتنوع التجارب الناجحة في هذا المجال على مختلف أنحاء العالم، وفي السعودية، يبرز مشروع نيوم كأكبر طموح عالمي في مجال العمارة الذكية، إذ يسعى إلى إنشاء مدينة مستقبلية تمتد على مساحة تتجاوز 26 ألف كيلومتر مربع، حيث يتوقع أن تكون الروبوتات والذكاء الاصطناعي جزءاً أساسياً من إدارة الحياة اليومية.

منظومة متكاملة

لا تقتصر العمارة الذكية على إضافة أجهزة استشعار أو نظم رقمية داخل المبني، بل تقوم على منظومة متكاملة تجمع بين التصميم العمراني والهندسة

ويهدف البرنامج بشكل رئيسي إلى تعزيز السعة التمويلية في قطاع التمويل، من خلال تحويل محافظ التمويلات العقارية السكنية إلى أوراق مالية.

من البنك المركزي السعودي «ساما» الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري عدم المعانعة على إطلاق أول إصدارات الشركة لبرنامج الأوراق المالية المدعومة بالتمويلات السكنية «التوريق» محلياً.

التوسيع في تمويلات التوريق

العدد 318

السنة السابعة عشر

الأحد 24 أغسطس 2025

نسب الرسم

%7.5	%10
للأولوية العلية	للأولوية القصوى
%2.5	%5
للأولوية المتحفظة	للأولوية المتوسطة

النطاق والشروط

- الأراضي البيضاء غير المطورة.
- داخل النطاق العمراني المعلم.
- ٢م٥,٠٠٢ فاكثر (الإجمالي للأراضي المالك بالمدينة).
- رسم سنوي بشرطه تدرج من (٥٪) إلى (١٠٪) حسب أولوية التطوير.

الحوافز وحالات الإيقاف

- إنجاز التطوير أو البناء بوقف الرسم.
- استرداد الرسوم المدفوعة بعد إنجاز التطوير أو البناء خلال المدة النظامية.
- يراعى وجود عوائق نظامية تمنع التطوير.

آلية التقييم

- عبر لجان فنية متخصصة.
- تضم مقيمين معتمدين.
- يأخذ بالاعتبار توافر الخدمات والمرافق.

الإجراءات والالتزامات

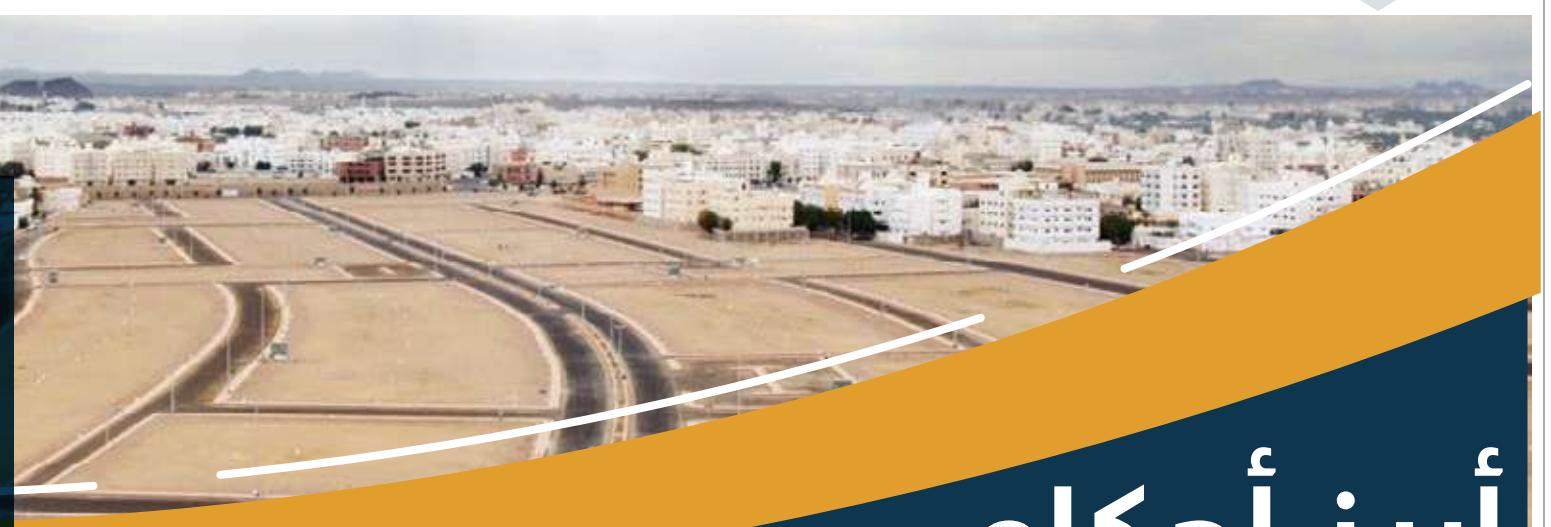
- متابعة إعلانات الوزارة عن النطاقات.
- تسجيل الأرضي إلكترونياً خلال المهلة المحددة.
- سداد الفاتورة خلال سنة من تاريخ إصدارها.

تصحیص الإيرادات

- تخصيص جميع الرسوم والغرامات لدعم مشاريع الإسكان.

خرائط جديدة

سيتم إصدار خرائط جديدة تُعد وتعتمد بناءً على اللائحة المحدثة.



أبرز أدکام

اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

كما شددت الوزارة على ضرورة التزام المكلفين بعدة إجراءات، أبرزها: متابعة إعلانات الوزارة بشأن النطاقات، وتسجيل الأرضي إلكترونياً خلال المهلة المحددة، إضافةً إلى سداد الفواتير خلال سنة من تاريخ إصدارها. وأشارت إلى أن جميع الإيرادات المتحصلة من الرسوم والغرامات يتم تخصيصها لدعم مشاريع الإسكان، بما يسهم في تعزيز المعروض السكاني وتحقيق أهداف رؤية المملكة 2030 في قطاع الإسكان.

الرياض - محمد جاموس

حدد برنامج رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة من خلال لائحته التنفيذية أن تطبق النظام يشمل المساحات التي تتجاوز 5,000 متر مربع أو أكثر من مجموع أراضي المالك في المدينة. ويفرض رسم سنوي تراوح نسبته بين 5٪ إلى 10٪ بحسب أولوية التطوير. أما عن آلية التقييم، فتتم عبر لجان فنية متخصصة تضم مقيمين معتمدين، مع مراعاة

المساحات الخاضعة للرسم

- تطبق الرسوم على الأراضي التي تبلغ مساحتها أو مجموع مساحتها 5,000 متر مربع أو أكثر، إذا كانت مملوكة لمالك واحد داخل المدينة.

شمول جميع الاستخدامات

- تنص اللائحة على أن جميع استخدامات الأرضي البيضاء داخل النطاقات العمرانية المعتمدة، خاضعة لتطبيق الرسم، على أن يتم تحديد الاستخدامات الفعلية المشمولة بقرار من الوزير وفق المعايير الجغرافية لكل مدينة.

مرنة تطبيق اللائحة

- الرسوم ليست ثابتة.
- مراجعة أوضاع السوق سنويًا في كل مدينة أو نطاق جغرافي.
- دراسة حجم المعروض وحركة التداول والأسعار ورصد الممارسات الاحتكارية.
- الرسم يطبق فقط على الجزء غير المطور.

أبرز معايير التطبيق

- وجود فجوة بين العرض والطلب في الأرضي المطورة.
- ارتفاع أسعار العقارات بشكل غير مبرر.
- نقص الأرضي المتاحة للتطوير.
- احتكار الأرضي البيضاء وعدم استثمارها.

مسؤوليات المكلف:

- سداد الرسوم المستحقة أو إنجاز تطوير الأرض أو بناها خلال المدة النظامية.
- تقديم الوثائق والبيانات المطلوبة خلال المهلة المحددة.

من هو الشخص المكلف؟

الشخص المكلف هو أي شخص - طبيعي أو اعتباري - يمتلك عقاراً خاضعاً للرسوم باستثناء عقارات الدولة، على أن تكون الملكية مسجلة باسمه رسميًا وقت إصدار فاتورة الرسم، وذلك بموجب وثيقة إثبات ملكية الأرض، وأكملت اللائحة أن ذلك يشمل كل من يخالف شرعاً أو نظاماً.

شهر يناير حيث بلغت 41,977 شهادة، وبليه شهر مايو بعدد 40,829 شهادة، ثم شهر فبراير بعدد 38,830 شهادة.

أصدرت وزارة الصناعة والثروة المعدنية 234,627 شهادة منشأ خلال النصف الأول من العام الجاري، ويبلغ أعلى عدد شهادات فصדרة في

شهادات المنشآت

العدد 318 | السنة السابعة عشر

الأحد 24 أغسطس 2025



د. خالد بن سعد الحبشان

الأوقاف التنموية: دوامة لإطلاق الأصول الخاملة

الإيجابية، لا تزال نسبة كبيرة من الأصول الوقفية غير مستثمرة بشكل فعال، أو تدار بأساليب تقليدية قد تهدىء من قدرتها على تحقيق عوائد مالية مجزية. وعليه، يُعد استثمار الأوقاف الخاملة فرصاً استراتيجية لتعزيز الناتج المحلي الإجمالي، ودعم برامج التنمية الاجتماعية والاقتصادية عبر مصادر تمويل مستقرة وطويلة الأجل.

دعم الناتج المحلي
من الناحية الاقتصادية، تشير تقارير بعض الجهات الاستشارية إلى أن تفعيل الأوقاف واستثمارها بشكل محترف يمكن أن يساهم بما يتراوح بين 2% إلى 5% من الناتج المحلي الإجمالي على المدى المتوسط، وهذا يعتمد على توسيع رقعة الأوقاف التنموية وربطها بالمشروعات الاستثمارية الحيوية. هذه النسبة قد تبدو متواضعة لكنها تعني خلق فرص عمل جديدة، زيادة في حجم الاستثمارات المحلية، وتحسين الاسقرار المالي للمشروعات التنموية، فضلاً عن تحفيز القطاعات الخاصة على المشاركة في مشاريع الوقف.

تُعد الأوقاف من الأصول الاقتصادية الاستراتيجية المهمة في المملكة العربية السعودية، لما تحمله من قيمة مالية كبيرة، إضافة إلى بعدها الاجتماعي والثقافي العميق المرتبط بالتراث الإسلامي. وفقاً لبعض الدراسات غير الرسمية، يقدر دين الأوقاف في السعودية بما يتراوح بين 200 إلى 300 مليار ريال سعودي، وهي أموال ضخمة تظل في كثير من الأحيان غير مستثمرة أو مستثمرة بطرق تقليدية تتخلل من قيمتها الاقتصادية. رغم أن هذه التقديرات ليست رسمية تماماً، إلا أنها توضح مدى الإمكانيات الهائلة التي يمكن للأوقاف أن تسهم بها في تعزيز النمو الاقتصادي وتوسيع مصادر الدخل الوطني.

جهود متتسعة لتطوير قطاع الأوقاف
شهدت المملكة خلال السنوات الماضية جهوداً متتسعة لتطوير قطاع الأوقاف، حيث عملت الهيئة العامة للأوقاف على تحسين الأطر التنظيمية، وتعزيز الدور الحكومية، وتحفيز الاستثمار، بما ينسجم مع أهداف رؤية السعودية 2030 الطموحة التي تسعى لتنويع الاقتصاد وتحقيق تنمية مستدامة. ورغم هذه الإصلاحات على المشاركة في مشاريع الوقف.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@AlhabshanDr



ممارسات تقدير أضرار الحوادث: أين العدالة؟

- تمكين المسئول من الاعتراض على التقدير أمام جهات فنية محايدة.
- إلزام شركات التأمين بالتعويض العادل، شاملً للأضرار غير المباشرة.
في الختام، لا بد من التأكيد أن نظام التأمين العادل ليس فقط في الأفساط، بل في الوفاء العادل عند التعويض، وإلا فال العلاقة بين المسئول وشركات التأمين ستبقى مختلة، على حساب الطرف الأضعف.

بمبدأ العدالة ويقوّض حماية المستهلك.
إن العدالة التأمينية تتطلب أن يعود حال المركبة إلى ما كانت عليه قبل الحادث، لأن يتحقق المتضرر نتيجة خلل في التقدير. ومن هنا، فإن على الجهات الرقابية، وعلى رأسها هيئة حماية المستهلك والبنك المركزي السعودي (ساما)، التحرك من أجل:
- إعادة ضبط معايير التقدير وضمان استقلاليتها.

الفعلي.
2. عدم تغطية فترة تعطل المركبة أثناء الإصلاح.
3. خسارة القيمة السوقية للمركبة بسبب تلف أجزاء رئيسية تم إصلاحها بدل استبدالها.
والأخطر من ذلك، هو أن بعض التقديرات تبدو وكأنها ثمرة تسويق غير معطن بين شركات التأمين وجهات التقدير، بما يدخل

أو فنية كافية لحجم الضرر الحقيقي. وقد يات من الملحوظ أن تلك الجهات تمثل إلى تقدير تكلفة «إصلاح» القطعة المتضررة بدلاً من استبدالها، حتى في الحالات التي يكون فيها الاستبدال هو الخيار المنطقي والفنى السليم لتحقيق العدالة.
هذا التقدير الناقص يترك المسئول أمام ثلاث مشكلات رئيسية:
1. انخفاض قيمة التعويض مقارنة بالضرر في الوقت الذي تسعى فيه المملكة إلى تعزيز العدالة بين أطراف العلاقة التأمينية، بزيادة إشكالية تتطلب معالجة عاجلة: آلية تقدير أضرار المركبات التي تعتمدها شركات التأمين.
المشكلة تكمن في أن التعويض المالي للمسئولة غالباً ما يحتسب بناءً على تقرير جهة تقدير معتمدة، دون مراعاة موضوعية

اضغط هنا واقرأ المزيد

مستثمر و وسيط عقاري

د. عبدالحكيم بن عبدالله الخرجي



@Dr_alkhairji

الاستثمار العقاري في مرحلة التقاعد.. مزايا وتحديات



محمد بن مانع آل هتيله

يُعد التخطيط المالي لمراحل التقاعد أحد أهم الدعامات التي تضمن لفرد حياة كريمة ومستقرة بعد سنوات طولية من العمل والعطاء، فمع تزايد التحديات الاقتصادية وتقلبات الأسواق المالية، أصبح البحث عن استثمارات آمنة وفعالة لتنمية وحماية رأس المال والمدخرات ضرورة ملحة. في هذا السياق، يبرز الاستثمار العقاري، وتتيهداً في مجال تأثير الشقق السكنية والمحلات التجارية، كـ

- 1. الأمان المالي وحماية رأس المال
- 2. الدخل الثابت والمستمر
- 3. نمو رأس المال على المدى الطويل
- 4. التوزيع وتقليل المخاطر
- 5. التحكم المباشر في الاستثمار

الاستثمار في الشقق (التأجير) السكنية (التأجير)

لُعد الاستثمار في الشقق السكنية بعرض التأجير خياراً شائعاً ومناسباً للكثير من المستثمرين، خاصةً أولئك الذين يبحثون عن تدفق نقدي مستقر ومخاطر أقل نسبياً مقارنة بأنواع أخرى من العقارات. إليك أبرز المزايا والتحديات:

- المزايا:
- 1. طلب مستقر على السكن.
- 2. سهولة الإدارنة نسبياً.
- 3. عوائد إيجارية منتظمة.
- 4. سيولة أعلى نسبياً.

مستثمر و وسيط عقاري

لماذا الاستثمار العقاري للتقاعد؟
يتميز الاستثمار العقاري بالعديد من الخصائص التي تجعله خياراً مفضلاً للكثيرين عند التخطيط لمرحلة التقاعد.

بمتطلبات كود البناء السعودي، حيث تم رصد 54 مخالفة للكود. وشددت على تطبيق جميع العقوبات النظامية.

نفذت أمانة منطقة الباحة والبلديات التابعة لها، خلال شهر يوليو الماضي، أكثر من 20 جولة تفتيشية على المنشآت والمباني، لمتابعة الالتزام

جولات

رقابية على المباني

العدد 318 | السنة السابعة عشر | الأحد 24 أغسطس 2025

رسوم الأرضي البيضاء: مواجهة لاحتكار وسوق مستدام

آليات الادتساب والإعفاءات وطرق التبلیغ، مع ضمان حق التظلم خلال 60 يوماً، في إطار يرسي الشفافية والعدالة. تمتد آثار هذه التعديلات لتشمل تعزيز جاذبية السوق للاستثمارات الأجنبية عبر نظام أكثر وضوحاً وعدالة، فمع كل متر أرض يتدبر من الجمود، تخطي المملكة خطوات واثقة نحو مدن أكثر حيوية وأسواق أكثر نضجاً واقتصادياً أكثر تنوعاً. ختاماً، تمثل هذه اللحظة تحولاً جوهرياً في الفلسفة الاقتصادية، تنتقل بالعقار من كونه أداة ادخار سلبية إلى محرك ديناميكي للتنمية، هذه الرؤية الجريئة لا تهدف فقط لبناء سوق أكثر عدالة وكفاءة، بل لتحويله إلى عنصر حيوي في دورة اقتصادية متكاملة توأكب طموحات رؤية 2030، نحو مستقبل أكثر جاذبية وشفافية واستدامة لجميع.

@DrAboOmar2030

العقارات الشاغرة برسوم تبدأ من 5% من قيمة الإيجار السنوي. توحد التعديلات المراحل السابقة في مسار أكثر صراحة ووضوحاً يستهدف الأرضي التي تزيد على 5000 متر مربع داخل النطاق العمراني، مع منح ملوكها مهلة 90 يوماً قبل تطبيق الرسوم، تحقيقاً للتوازن بين الحزم والمرونة. اقتصادياً، يتوقع أن تسهم هذه الإجراءات في زيادة المعروض السكني 15-20% خلال السنوات المقبلة، مما يعكس على استقرار الأسعار وتقريب حلم التملك، وتوجيه الاستثمارات نحو مشاريع إنتاجية بدلاً من المضاربات غير المجدية. تنظيمياً، صدرت اللوائح التنفيذية لتوسيع

د. محمود الفالح

في ظل التحولات المتتسارعة بالقطاع العقاري السعودي، تشكل التعديلات الجديدة على رسوم الأرضي البيضاء والعقارات الشاغرة منعطفاً حاسماً في مسار الإصلاح بعد سنوات من احتجاز مساحات شاسعة داخل النطاقات العمرانية دون استغلال، أسهم هذا الجمود في ارتفاع الأسعار وضيق فرص التملك. لم تعد هذه التعديلات مجرد تحدّيات شكّلية، بل تحمل رسالة واضحة: الأرض مورد للتنمية لاحتكار. وبعد ثبات الرسوم عند 2.5% لعدة وود، أصبحت مرنة تصل إلى 10% وفق التقدير، كما امتدت لتشمل

د. عماد العبد الرحمن

التوكن العقاري..
تملك رقمي جديد



وسط التحولات الكبرى التي يعيشها الاقتصاد السعودي في ضوء الرؤية السعودية 2030، يتجه قطاع العقار إلى مرحلة مفصلية لا تقل أهمية عن طفرة التملك أو برامج الإسكان. إنها مرحلة « رقمنة العقارية » من خلال ما يُعرف عالمياً بـ« توكن العقار » أو (Tokenization)، وهي نقلة نوعية تحمل في طياتها أبعاداً اقتصادية واسثمارية غير مسبوقة، وتحل في آن واحد حلقة مصادر الدخل الوطني، بما يتجاوز مفهوم العقار ك مجرد أصل جامد أو وسيلة سكن. ويمكننا تعريف التوكن العقاري أنه «وحدة رقمية تمثل حصة ملكية في عقار فعلي، يتم تداولها على منصات استثمارية معتمدة ومدعومة بتقنية «البلوك تشين». هذا يعني أن عقاراً بقيمة 10 ملايين ريال يمكن تقسيمه إلى 100,000 توكن، كل منها يمكن تملكه وبيعه وتوريشه بشكل قانوني، دون الحاجة لشراء العقار كاملاً أو المرور بالإجراءات التقليدية المرهقة.

ومن خلال التوكن العقاري سيكون لأول مرة في تاريخ السوق العقاري، بإمكان الشباب، وأصحاب الدخول المتوسطة، وحتى المستثمر الأجنبي، الدخول إلى سوق العقار السعودي بمبلغ بسيط قد لا يتجاوز 1,000 ريال.

ولتكن النتيجة تحول كبير في فلسفة التملك من «احتكار فردي» إلى «مشاركة جماعية». وبعد التوكن العقاري فرصة تحرير السيولة الرائدة، وزيادة عمق السوق، وتوسيع دائرة المستفيدين من العوائد العقارية. وبذلك يشكل رافداً جديداً لتتوسيع مصادر الدخل الوطني فمن النادرة الاقتصادية، يُعد «توكن العقار» رافداً واعداً في منظومة تنويع مصادر الدخل غير النفطي من خلال، استحداث سوق جديدة بالكامل ل التداول العقار عبر رموز رقمية، مما يخلق تدفقات مالية جديدة للدولة من رسوم تداول وضريرية القيمة والتسجيل.

وتشجيع الاستثمار الأجنبي المباشر دون الحاجة لملك العقار كاملاً، وهو ما يرفع من جاذبية السوق العقاري السعودي في ظل قوانين الملكية الجديدة.

وتمكن الشركات التقنية الناشئة في مجالات البلوك تشين، والأمن السيبراني، والتمويل العقاري الرقمي، ما يفتح فرص عمل ويعزز المحتوى المحلي.

إضافة إلى تحسين كفاءة الأصول العقارية عبر تشغيلها وتداولها بدل تركها مغلقة أو مجدها وبهذه المعادلة، يتحول العقار من أصل صامت إلى محرك اقتصادي نشط يردد الناتج المحلي ويغذي الاقتصاد الوطني بروافد رقمية مستدامة.

كاتب اقتصادي

تعدد التراخيص الإعلانية للعقار

ما يفيده بالسوق.

ما الحل بين الحرية والتنظيم؟ العقد الحراري يمنح العقار ترخيص تسويقي أكبر ويعطي للوسيط دافع أكبر للإبداع وبذل الجهد.

أما فتح المجال للجميع دون تنظيم فقد يدفع السوق إلى التسوييف الإعلاني مما يؤثر على جدية التعاملات. إذن، تعدد التراخيص الإعلانية للعقار سلاح ذو حدين ويحتاج لتنظيم ذكي.

@yhyd2040

الإيجابيات

رفع وتيرة التسويق وتنوع أساليب العرض وتحفيز الوسطاء للتنافس.

السلبيات

إرباك العملاء والمشترين وإبطاء الوسطاء الجادين وتشتيت رغبة المشتري.

عليه، هل يخدم تعدد التراخيص السوق أم يضره؟

من زاوية المنافسة الحرية قد يجد الأمر طبيعياً ولكن في السوق العقاري بالتحديد يؤدي إلى اتخاذه السوق بالمعلومات شبهة المكررة وهذا يضر العقار أكثر

يوسف محمد الدوسري

هل يشعل تعدد التراخيص الإعلانية للعقار الحماس بين الوسطاء أم يحيطهم؟ وهل يخدم السوق أم يضره؟ ويمتد التساؤل: هل يعتبر ظاهرة صحيحة تخدم السوق أم أزمة تضعف الثقة وتربك الأطراف؟

ماذا يعني بتنوع التراخيص الإعلانية؟ هو أن يحصل أكثر من وسيط أو مكتب تسويق عقاري على ترخيص نظامي للإعلان عن نفس العقار في نفس الفترة الزمنية مما يؤدي إلى طرح إعلانات متعددة لنفس الوحدة العقارية على قنوات مختلفة وبأساليب تسويقية متفاوتة.





المعماري د. هشام القاسم

خمس تقنيات عقارية لشراء المنزل مستقبلاً

منذ أكثر من قرن، ظلت رحلة البحث عن منزل تتمحور حول ثلاثة الموضع، والميزانية، والذوق، لكننا اليوم نعيش لحظة مفصلية، حيث تُعيد التكنولوجيا تشكيل هذه الرحلة بالكامل. في المستقبل القريب، لن تذهب في جولة عقارية تقليدية، بل قد «تختبئ» منزلك المس تقبلاً وأنت جالس في مقهى، تتفاوض مع ذكاء اصطناعي، وتوقع العقد عبر «البلوك تشين» في دقائق.

فيما يلي خمس تقنيات رئيسية سُتعيد رسم تجربة الشراء العقاري، بعضهابدأ بالفعل في السعودية، والبعض الآخر سيشكل موجة قادمة لا محالة:

1- الواقع المعزز (XR): الواقع المعزز (AR) والواقع الافتراضي (VR) يعيان صياغة كيفية استعراض العقارات، إذ يمكنك ارتداء نظارة وافع افتراضي والتجلو داخل مشروع سكني لم يُبن بعد، بل وتغيير الألوان والأثاث بنقرة واحدة، في السعودية.

2- الذكاء الاصطناعي: مستشار العقاري الجديد

لم بعد الذكاء الاصطناعي رفاهية، بل أصبح أداة أساسية في تحليل احتياجاتك وتوجيهك للعقار الأنسب لك.

مثال: خوارزميات تقرأ بياناتك (الدخل، عدد أفراد الأسرة، وفضلاً لك) وتقارنها بمئات المشاريع لتنتهي لك «منزل أحلامك». البلوك تشين: وداعاً للبيروقراطية العقارية

3- البلوك تشين تتيح:
توثيق الملكية لحظياً.

تدوير العقارات إلى أصول رقمية (توكنات).

حماية غير مسبوقة من التزوير.

4- تحليات البيانات الضخمة: شراء بالعقل لا بالعاطفة

نحن نعيش عصر «الشراء المدفوع بالبيانات». لم يعد الموقف وحده كافياً، بل البيانات هي من تُقنعك.

هل سينتظره الخي؟

كم ستترتفع قيمة العقار خلال 5 سنوات؟

ما متوسط الإيجارات السنوية في الشارع نفسه؟ في السعودية، بدأت منصات وطنية (مثل المؤشر العقاري، وبرامج الإسكان) بتوفير بيانات مهيكلاً ومفتوحة، وهذه مجرد بداية.

5- التمويل الذي: نماذج جديدة للتمويل الشخصي

التقنيات المالية (FinTech) دخلت سوق العقار بقوة. لم تعد القروض البنكية هي السبيل الوحيد، بل هناك حلول مبتكرة مثل: التمويل الجماعي للعقارات.

الاشتراك في التملك عبر التطبيقات.

تقديم فوري للجدارة الائتمانية عبر الذكاء الاصطناعي.

اضغط هنا واقرأ المزيد

@ArchHesham

«زاتكا» المنشآت من قطاع الأعمال الخاضعة لضريبة القيمة المضافة التي تتجاوز توريداتها السنوية من السلع والخدمات (40) (31) من شهر أغسطس 2025.

العدد 318 السنة السابعة عشر

الأحد 24 أغسطس 2025

دعت

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

لماذا الفشل هو بداية للنجاح؟

د. مؤنس شجاع

كثيراً ما يعترينا خلال محيطات الحياة فواصل مهمة جداً تتعرض بها إلى أنواع من الفشل وبالذات في حياتنا المهنية أو مشاريعنا الريادية التي لم تُوفق ويكتب لها النجاح، فكثير منا من يقف في حيرة من أمره لفهم ما حدث وكيف ولماذا تحقق ذلك الفشل لذلك المشروع الذي كان يعلق عليه الآمال والأحلام والتي ذهببت أدراج الرياحاً وبمكانتنا القول إن مجرد امتلاك الشجاعة للقدام على مشروعك أو شركتك الخاصة هو بداته نجاح على المستوى الشخصي والاجتماعي

من الفشل هو ضرورة مواجهتك للحقيقة أن هناك احتمال وارد للفشل فلا يوجد شيء مضمون، وبناء على ذلك فهناك فرصه للتعلم وإدراك مكمن الخطأ والتعلم منه، كما أن الفشل بعد ذاته ليس نهاية المطاف ولكن فرصة للتطور والتطوير على المستوى الشخصي أو على مستوى النشاط بحيث يتم التعلم من ذلك الفشل لتطوير المنتجات أو الخدمات لتلبى احتياجات العملاء وحل مشكلاتهم، وأخيراً إن تعرضك للفشل سيكون له أثر على تقوية شخصيتك إذا ما رفضت الاستسلام للهزيمة وتحول ذلك الفشل لحافز لك للاستمرار، ولكن بطريقه أفضل ونسخة مطورة منك ومن المنتجات بإذن الله.

@MounesShujaa



تدوير المخلفات الإنسانية.. ثروة وطنية كامنة

أملوك - خاص

الخطط الأسفالية على سطح الطريق، وذلك بالتعاون مع أهمية الأحساء والمركز الوطني لإدارة النفايات (موان) أو مكبات في إنتاج خرسانة جديدة، في حين يعاد صهر المعادن واستخدامها في صناعات مختلفة. هذه العمليات لا تقلل من حجم النفايات فحسب، بل تساهم أيضاً في خفض تكاليف البناء وتقليل الاعتماد على المواد الخام الطبيعية.

كما أن تدوير المخلفات يفتح آفاقاً واسعة لخلق فرص عمل جديدة في مجالات الجمع، والفرز، والمعالجة، والنقل، مما يعزز الدورة الاقتصادية الخضراء.

الصلبة في بعض الدول، وهذه الكميات الضخمة لا تهدد البيئة فقط عبر استنزاف مساحات الردم وزيادة ابعانات الغازات الضارة، بل تُفقد الاقتصاد أيضاً فرصة الاستفادة من مواد يمكن إعادة تدويرها وإدخالها في دورات إنتاج جديدة.

ويشمل تدوير المخلفات الإنسانية فرز وإعادة معالجة مواد مثل الخرسانة، والطوب، والمعادن، والخشب، والمواد البلاستيكية. على سبيل المثال، يمكن سحق الخرسانة القديمة واستخدامها كمواد أساس للطرق مثلما أعلنت الهيئة العامة للطرق في بناء العاضي تنفيذ أول طريق في العالم يستخدم ناتج هدم المباني في

تشهد صناعة البناء حول العالم توسيعاً متسارعاً بوازنه ارتفاع في حجم المخلفات الإنسانية الناتجة عن عمليات الهدم والتشييد، والتي تمثل تحدياً بيئياً واقتصادياً كبيراً في أن واحد. ومع تزايد الوعي بأهمية التنمية المستدامة، بات تدوير هذه المخلفات خياراً استراتيجياً لا غنى عنه لتحويل ما كان يعتبر عبئاً إلى مورد اقتصادي ثمين.

تشير الدراسات إلى أن المخلفات الإنسانية تشكل ما يقارب 30 إلى 40% من إجمالي النفايات

بريد المراسلات

info@amlak.net.sa

أملوك منكم ولذلك

شارك

بالتحrir في صحيفة
أملوك العقارية

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



اشترك الآن

أَمْلَك

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: 3585 - 1658 - 1432 / 7092

صحيفة عقارية أسبوعية

العدد 318

هل ترغب في إظهار صورة مشرقة لمنشاتك؟
اتصل بنا الان لتكشف ما يمكننا صناعته
+966 50 465 9090
E-mail: info@pressworld.net

الأحد 24 أغسطس 2025

الخبر أول مدينة حضراء ذكية في المملكة



أملك - متابعت

معرض «سيتي سكيب 2025» يستعرض إمكانات الذكاء الاصطناعي

بما ينسجم مع مستهدفات رؤية المملكة 2030. وسيوفر المعرض منصة مهمة تجمع قادة القطاع العقاري لاستكشاف الفرص التجارية الفعلية التي تتيحها تقنيات الذكاء الاصطناعي، حيث بلغ دجم سوق التقنية العقارية العالمية ما يزيد عن (36.55 مليار دولار أمريكي) خلال العام الماضي (2024)، مع توقعات بنموها بأكثر من الضعف لتصل إلى نحو (88.37 مليار دولار) بحلول عام 2032.

الاتحاد السعودي للأمن السيبراني والبرمجة والدرونز، وصندوق الفعاليات الاستثماري، وشركة إنفورما العالمية. ويؤكد المعرض الذي تستضيفه المملكة للعام الثالث على التوالي، في مركز الرياض للمعارض والمؤتمرات، بعدهم شمال مدينة الرياض، خلال الفترة من 17 حتى 20 نوفمبر المقبل، أهمية الابتكار في تشكيل مستقبل البيئة العمرانية العالمية، ودوره في دفع مسيرة تطوير المشاريع العملاقة والضخمة

أملك - متابعت

أعلن معرض سيتي سكيب العالمي 2025، تسليط الضوء على الدور المحوري للذكاء الاصطناعي والتكنولوجيا ضمن برنامج فعالياته المتميزة. وأيضاً المعرض برعاية وزارة البلديات والإسكان، وبالشراكة مع الهيئة العامة للعقار، وبرنامج الإسكان أحد برامج رؤية 2030، وتنظيم من شركة (تاليف) المشروع المشترك بين

وضعت محافظة الخبر نفسها على خارطة المدن الذكية عالمياً، ليس فقط عبر التقنية والبنية التحتية، بل من قلب الطبيعة ذاتها، بعد إطلاقها مشروع رقمنة وتوثيق الأشجار بالشراكة مع منصة «نت زир» السعودية، لتحويل المساحات الخضراء إلى منصات معرفية وبيانات جيدة تخدم الأجيال القادمة.

ويأتي إطلاق المشروع ضمن خطة تحويل الخبر إلى أول مدينة حضراء ذكية في المملكة، وتشمل المرحلة الأولى من المشروع رقمنة وتوثيق 100 ألف شجرة، خطوة من شأنها تعزيز مكانة المدينة التي تحتل حالياً المرتبة 61 عالمياً ضمن مؤشر المدن الذكية لعام 2025.

ويأتي المشروع ليجسد التزام الخبر العميق بالاستدامة البيئية، إذ لا تقتصر أهدافه على الحفاظ على البيئة، بل تتمتد لتشمل تحفيز الاستثمارات في مجالات التشييد، والبنية التحتية المستدامة، والمشاريع الصديقة للبيئة.

الرياض تستضيف المنتدى العالمي للبنية التحتية 15 سبتمبر

مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض
Riyadh Infrastructure Projects Center



وأوضح مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض أن المنتدى سيستقطب أكثر من (25) دولة من مختلف أنحاء العالم، وسيشهد إقامة معرض مصادر يضم ما يزيد على (300) جهة عارضة من كبرى الجهات المحلية والدولية في مختلف قطاعات البنية التحتية، إضافة إلى عقد جلسات حوارية وورش عمل متخصصة يشارك فيها أكثر من (50) متخصصاً من الخبراء والمختصين.

أملك - متابعت

تستضيف الرياض خلال الفترة 15 - 17 من شهر سبتمبر المقبل فعاليات المنتدى العالمي للبنية التحتية في نسخته الثانية، برعاية صاحب السمو الأمير الدكتور فيصل بن عبدالعزيز بن عياف أمين منطقة الرياض رئيس مجلس إدارة مركز مشاريع البنية التحتية بالمنطقة، وذلك في مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض.