



## استثمار المباني القديمة..

### قيمة تاريخية وعوائد مستقبلية



صفحة (9 - 8)



مركز التحكم والتشغيل..  
قلب النقل النابض

7

صفحة



البناء والتشييد..  
تحت مجهر «أملاك»

14-12

صفحة

رئيس التحرير :  
الأحياء القديمة..  
تحول استثمار جديد

02

صفحة

السكان السعوديين  
19.6 مليون نسمةعدد السكان  
35.3 مليون نسمةالارتفاع  
1.6 مليون نسمةسكان السعودية  
في النصف الأول من 2024

العدد 306 | السنة السادسة عشر

الأحد 9 فبراير 2025

عبدالعزيز العيسى

الأحياء القديمة..

تحول استثمار جديد

رئيس التحرير



مع النجاح الكبير الذي حققه برنامج رؤية 2030، وبدء حصاد ثمارها يتوزع الخدمات على كل أحياء المدن، وأنسنة الحياة وجودتها، واتساع شبكة النقل في مدينة الرياض التي ربطت شمالها بجنوبها، وشرقها بغربها، مما شكلت عوامل جذب للاستثمار في عقارات ومباني الأحياء القديمة التي تذخر بفرص واعدة ومميزات مغربية لمستثمرين الذين يبحثون عن عوائد مجزية وبيئة لهم أيضاً المساهمة في تطوير وتنمية المدن. والمتابع لحركة السوق العقاري يشعر بتكلفة عالية عند إنشاء عقارات استثمارية جديدة؛ لذلك نجد فئة كبيرة من المستثمرين تتجه إلى دراسة فرص الاستثمار في الأحياء القديمة، وإعادة تدوير العقارات ذات المواقع المميزة بصورة حديثة تلائم الحياة العصرية، وخاصة أنها تمتاز ببنية تحتية متكاملة وخدمات جاهزة، هذا فضلاً عن الجهد المبذولة من قبل الدولة، أيدها الله، في تصحيح العشوائيات الذي أصبح نقطة تحول إيجابية لتغير نظرية المجتمع لتلك الأحياء؛ ما يشجع على ذلك مقارنة أسعار العقارات فيها مقارنة بالأحياء الحديثة، ليجد أصحاب رؤوس الأموال فرصة بتكلفة مناسبة، وكذلك إمكانية التطوير وتوزيع المحفظة الاستثمارية (سكنى- تجاري)، بما يضمن تحقيق عوائد استثمارية مجزية من خلال تأجير العقارات أو بيعها بعد تطويرها، وفي نفس الوقت تحفظ لمنطقة إرثها التاريخي والثقافي من خلال المحافظة على النمط العمراني.

وحسب تقارير صحفية، يرى المختصون في الشأن العقاري بأن عمليات الإحلال للمباني والعقارات السكنية القديمة داخل المدن الكبرى في المملكة تشهد ارتفاعاً كبيراً في معدلات الاستثمار، إذ تبلغ 30% سنوياً، وأن الكثير من ملاك العمار والمباني القديمة يقبلون على هدم عماراتهم بغض إلالها بعيان جديدة بدلاً منها، لترفع أعداد الوحدات القائمة إلى أكثر من 40%. وذلك نسبة لغيرات سلوك وتجهيزات المستهلك.

طبيعة التخطيط في المدن الكبيرة يحتاج لتعاون وتدخل اقتصادي لمعالجة الهجرة نحو الأحياء الجاذبة لضخ الأموال، وأثر ذلك كثيراً بالضغط عليها وعلى خدماتها؛ لذلك طرأت أهمية تحسين المشهد البصري في الأحياء الشعبية بإيجاد خطط استراتيجية في تغيير نمط العمران فيها بتحويل البناء إلى مجمعات سكنية حديثة، وبناء فنادق ودكاكين ومتاجر ومتاحف، وأسواق متنوعة والمولات بجانب المنشآت الخدمية التعليمية والصحية.

azizes@amlakmail.net

# ماجد الحقيل: دجم القروض العقارية تجاوز 850 مليار ريال

أموال- متابعت



وأضاف أن القطاع الخاص يدير حالياً نحو 39% من القطاع العقاري في المملكة، مع استهداف رفع هذه النسبة إلى 70% ضمن خطط التطوير المستقبلية.

وأشار الحقيل إلى أن عام 2025 سيشهد طفرة في المعرض السكني، حيث تستهدف الوزارة ضخ أكثر من 20 ألف وحدة سكنية بأسعار تقل عن 450 ألف ريال للمواطنين المستحقين للدعم السكني. كما تخطط الوزارة، فيما يتعاون مع القطاع الخاص، لطرح أكثر من 140 ألف وحدة سكنية.

بلغت 6.49% مسجلة زيادة بنحو 14% مقارنة بالعام السابق. فيما ارتفعت نسبة مساهمة القطاع التشييد والبناء إلى 5.4% بنحو 0.7%.

كشف وزير البلديات والإسكان ماجد بن عبدالله الحقيل أن حجم القروض العقارية في العام الماضي تجاوز 850 مليار ريال، مشيراً إلى أن أكثر من 21 ألف أسرة من الأسر الأكثر احتياجاً تمتلك من تملك المساكن.

وأكّد الحقيل، خلال جلسة حوارية ضمن فعاليات منتدى مستقبل العقار الذي عقد مؤخراً، أن نسبة تملك المواطنين للمساكن تجاوزت 64% في إطار

## 1500 شركة تقنية خلال خمس سنوات

أموال- متابعت



استقبال طلبات الانضمام إلى الهيئة التنظيمية التجارية لمدة شهرين إضافيين، مما يتيح للشركات مزيداً من الوقت للاستفادة من هذه المبادرة.

يأتي هذا القرار بعد الإعلان الأول عن البرنامج خلال القمة العالمية للتقنيات العقارية في أكتوبر الماضي، حيث تسعى الهيئة إلى تهيئة بيئة داعمة لتطوير الحلول التقنية العقارية «بروبتيك»، ما يسهم في تعزيز الابتكار في ثاني أكبر القطاعات الاقتصادية في المملكة بعد النفط.

تعتمد الهيئة العامة للعقار رفع عدد شركات التقنية العقارية من 270 إلى 1500 شركة خلال السنوات الخمس المقبلة، وفقاً لما أكده تيسير المفرج، المتحدث الرسمي للهيئة خلال مشاركته في منتدى مستقبل العقار الذي انعقد مؤخراً في الرياض.

وفي إطار دعم رواد الأعمال والشركات الناشئة، أشار المفرج إلى قرار تمديد فترة

## تأهيل 80 مطروعاً لرخصة المساهمات العقارية

أموال- متابعت

عقارية في المدينة المنورة، والسكنية بوصفه قناة تمويلية واستثمارية جديدة للمطورين متطلبات التأهيل الذي يعده العقاريين.

شرطاً عند تقديم طلب الحصول وأشارت هيئة العقار إلى أن مجلس الوزراء مؤخراً، والذي تأهيل المطورين المعروض سيسمح في زيادة المساهمات العقارية بنظام المساهمات العقارية.

أعلنت الهيئة العامة للعقار عن تأهيل 80 مطروعاً عقارياً لرخصة المساهمات العقارية، إضافةً إلى ترخيص مساهمة

## هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

مبادرة «إلغاء الغرامات والإعفاء من العقوبات المالية»  
تنتهي في 30 يونيو القادم 2025

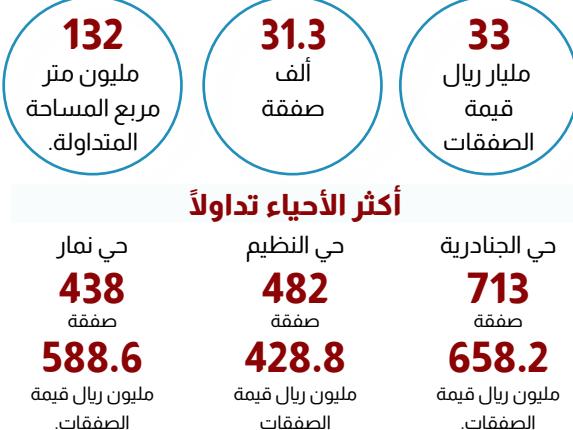
تتضمن:

غرامات مخالفات	غرامة تصحيح الإقرار	التأخير في تقديم الإقرار	التأخير في السداد	إعفاء من غرامات التأخير
----------------	---------------------	--------------------------	-------------------	-------------------------

متطلبات المبادرة  
التسجيل في النظام الضريبي.

الهيئة العامة للعقار  
خلال شهر يناير الماضي

## صفقات البورصة العقارية في يناير



## أكبر الأحياء تداولاً

**BIG 5** Construct  
Saudi

First Week: 15 - 18 February 2025

Second Week: 24 - 27 February 2025

Riyadh Front Exhibition &amp; Conference Center

Media Partner:

أملك



REGISTER FOR FREE

The Giga Event Starts Here. Twice the Size, Twice the Opportunity.

Two weeks uniting Saudi Arabia's entire built environment



75k+

Total Participants

2,000+

Exhibiting Companies

60+

Exhibiting Countries

8

Co-located Events

First Week | 15-18 Feb 2025

Strong Foundations from Design to Build

Co-located with: HEAVY, Totally Concrete, HVAC R

Second Week | 24-27 Feb 2025

Transforming Projects from Fit-Out to Services

Co-located with: Windows, Doors &amp; Facades, MARBLE &amp; STONE, HEAVY, SAUDI FM&amp;CLEAN, Urban Design &amp; Landscape, Saudi Hospital Design &amp; Build

## Featuring:

Concrete & Cement // Construction Tools & Personal Protection Equipment (PPE) // Digital Construction // Heavy Construction // Mechanical, Electrical and Plumbing Services (MEP) // offsite & Modular // HVAC R // Building Interiors & Finishes // Solar Products, Technologies & Services // Intelligent Buildings // Facilities Management (FM) // Glass Production, Technologies & Machineries // Marble & Stone // Windows, Doors & Facades // Building Envelope



ريستاتكس  
RESTATEX  
الرياض | 2025



المعرض السعودي الأول للعقارات

## المبيعات العقارية.. مهارة أم أرقام؟

عبدالرحمن آل قoot

في عالم العقارات، هناك جدل لا ينتهي: هل يعتمد نجاح المبيعات على مهارة البائع أم على الأرقام وحدها؟

البعض يرى أن النجاح العقاري هو مجرد لعبة أرقام؛ كلما زادت المكالمات والاجتماعات والعروض، زادت فرص الإغلاق. في المقابل، هناك فريق آخر يؤمن بأن المهارة الشخصية للبائع هي مفتاح النجاح الحقيقي.

تذلل معه: شخصان يعملان في نفس الشركة العقارية، يعرضان نفس المشروع وبنفس السعر، الأول ينبع النصوص الجاهزة ويعتمد على القوالب التقليدية في المبيعات. الثاني، يمتلك مهارة قراءة العميل، يفهم احتياجاته، يعرف متى يصمت ومن متى يتحدث، ويترك انتباعاً لا يُنسى.

النتيجة؟ البائع الثاني يغلق الصفقات بوتيرة أسرع وبثقة أكبر، حتى لو كان عدّ اجتماعاته أقل من زميله. الإحصائيات أيضاً تدعم هذا الرأي؛ تشير الدراسات إلى أن 70% من قرارات الشراء في العقارات تعتمد على الثقة التي يبنيها البائع مع العميل، وليس على تفاصيل العرض فقط.

لكن هل يعني ذلك أن الأرقام غير مهمة؟ بالطبع لا. المهارة والأرقام وجهان لعملة واحدة. يمكنك أن تكون الأكثـر إقناعـاً ومهـارـة، لكن إذا لم تقم بعـد كـافـيـة من الاجـتمـاعـات والـمـكـالـمـات، فـلن تـصلـ إلىـ أـهـدافـكـ.

إذن، هل المبيعات العقارية تحتاج إلى ذكاء أم حظ؟

النجاح الحقيقي يتطلب مزيجاً من المهارة الالستثنائية في بناء العلاقات وفهم العملاء، مع انضباط دقيق في تتبع الأرقام والأداء. في النهاية، المبيعات ليست مجرد أرقام باردة ولا كلمات دافئة؛ إنها فنٌ مبني على أرقام وخطط ذكية تُنفذ بمهارة عالية.

والسؤال هنا: إذا كنت مستثمرًا أو مطحورًا عقارياً، أيهما ستعطي الأولوية في فريق مبيعاتك الأرقام أم المهارة؟

alqoot@gmail.com

# تحالف بين الدريم العقارية وشركة عقار ون لبيع مخطط (دريم لاند) بالطائف

أملـكـ فـهدـ العـمـريـ



ونحمد الله على فضله و توفيقه على توقيع هذا التحالف». وشدد الدريم: «سوف نعمل بكل احترافية وشفافية في إدارة وتنظيم المزادات بأعلى مستوى من التقنية ومعايير الجودة لتحقيق النجاحات». ويدعو التحالف كبار رجال المال والأعمال والمستثمرين للمشاركة في هذا المزاد الاستثنائي الذي يعتبر فرص عقارية واعدة لانطلاق مشاريع سكنية عصرية.

في حال وجود أي استفسارات التواصل مع الشركة عبر الموقع الإلكتروني، أو الاتصال على 920020562 أو الجوال 0533463111.

تجمع فيه كل مقومات الحياة العصرية التي تأسس مختلف احتياجات ومتطلبات الأسرة السعودية، مما يرفع قيمة المخطط ويعزز من أهميته ليكون مسكن اليوم والاستثمار الواعد للغد. وأشار الغامدي إلى أن منطقة شمال الطائف تعتبر من أهم المناطق الوعادة للاستثمار العقاري الناجح، حيث يقع المخطط وسط العديد من المشاريع الريادية الحكومية والخاصة في ظل تعطش المنطقة للمزيد من المشروعات العقارية السكنية التي توافق مع مختلف الاحتياجات السكنية.

وفي كلمته خلال الحفل، قال محمد الدريم رئيس مجلس إدارة شركة الدريم العقارية: «نحن سعدون

يعلن تحالف شركة عقار ون وشركة الدريم العقارية عن توقيع عقد بيع مخطط (دريم لاند) بالطائف 322 قطعة سكنية تجاري، ينبع في موقعه بشمال مدينة الطائف بواحة مكة المشرفة وارتباطه مباشر بطريق السبيل ومطار الطائف الدولي وجامعة الطائف ومستشفي الأمير سلطان وفريج من مدينة الملك فهد الرياضية وكلية الملك عبد الله للدفاع الجوي وسوق عكاظ.

ويترقب السوق العقاري بالطائف موعد انطلاق المزاد الذي يتوقع له أن يشهد مشاركة واسعة من كبار رجال الأعمال والمستثمرين وشركات التطوير العقاري نظراً لموقع المخطط الاستراتيجي والفرد بشمال مدينة الطائف. فمميزاته العديدة ومقوماته الاستثمارية العالية جعلت منه واحداً من أفضل الفرص العقارية في الطائف عروس المصايف، حيث يتمتع المخطط بموقع استراتيجي نادر بشمال الطائف وسط مدحبي استثنائي من العديد من الجهات الحكومية.

بهذه المناسبة، أوضح مشرف الغامدي الرئيس التنفيذي للشركة أن مخطط (دريم لاند) يوفر خيارات سكنية وتجارية تلبي كافة المتطلبات والاحتياجات. مؤكداً تميز المخطط بخططه الذي هيئه لاحتضان العديد من الخدمات

حياته ومتطلبات خضراء ومسطحات خضراء ومساجد ومدارس ومنشآت صحية وتعلمية ليشكل مجتمعاً نموذجياً متكاملـاً

## ينطلق يوم الاثنين القادم 800 جهة عارضة تشارك في معرض ريستاتكس العقاري 2025

الرياض - عبد الرحمن الشهري



بمشاركة أكثر من 800 جهة عارضة ومتخصصة، تطلق فعاليات معرض ريستاتكس العقاري 2025، والذي سيقام في الفترة من 17 إلى 20 فبراير 2025، بمراكز الرياض للمعارض والمؤتمرات، ليشكل منصة متكاملة تجمع كافة الجهات الفاعلة في القطاع العقاري، من مطورين ومستثمرين، إلى ممثلي الجهات الحكومية والشركات التمويلية.

ويجمع المعرض، الذي تنظمه شركة رامـتنـ، صناع القرار والتفاعل مع كبار المستثمرين والمطوريـن، والجهـاتـ الحكوميةـ والـهيـئـاتـ الـحـكـومـيـةـ والـشـرـكـاتـ التـموـيلـيـةـ.

يحتوي المعرض على فعاليات عديدة، تشمل: جلسات نقاشية ومحاضرات يشارك فيها أكثر من 20 متقدماً من كبار الشخصيات في القطاع، عروض خاصة للمشاريع العقارية الجديدة، مع فرص حصرية للمستثمرين، تواصل مباشر مع

والصندوق العقاري لشهر يناير 2025. حيث تم تخصيص الدعم لأرباح عقود الدعم السكني المتعددة.

## إيداع دعم سكني لشهر يناير

العدد 306 السنة السادسة عشر

الأحد 9 فبراير 2025

# الفلل تستحوذ على дحصة الأكبر 93.6 مليار ريال تمويل عقارية للأفراد في 2024

## زيادة عدد العقود التمويل

ووفقاً لبيانات «ساما»، بلغ إجمالي العقود المبرمة بين المصارف والأفراد خلال 2024 نحو 122.3 ألف عقد، في حين بلغ متوسط قيمة التمويل العقاري الجديد 744.6 ألف ريال، مقارنة بـ 755.9 ألف ريال في 2023.

## الفيلات تتصدر خيارات التمويل

استحوذت الفيلات السكنية على النصيب الأكبر من إجمالي التمويل العقاري السكني المقدم من المصارف، حيث بلغت قيمتها 58.3 مليار ريال، ما يمثل 64% من إجمالي التمويل. وحلت الشقق السكنية في المرتبة الثانية بـ 28.1 مليار ريال، تلتها الأراضي بقيمة 4.7 مليار ريال.

## تراجع التمويل المقدم من الشركات

في المقابل، انخفض حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من شركات التمويل بنسبة 16% ليصل إلى 2.57 مليار ريال خلال 2024، ما يعكس تراجع الاعتماد على هذه الجهات مقارنة بـ 2023. يأتي هذا التمويل في التمويل العقاري في ظل جهود المملكة لتعزيز تملك المواطنين للمساكن، تماشياً مع مسارات رؤية 2030 لرفع نسبة تملك المساكن إلى 70%.

## الرياض- عبدالرحمن آل فاهدة

حقق التمويل العقاري السكني الجديد الممنوح للأفراد من المصارف وشركات التمويل نمواً ملحوظاً خلال عام 2024، مسجلاً 93.6 مليار ريال، مدفوعاً بانخفاض أسعار الفائدة وزيادة الطلب على التملك السكني.

وأظهرت البيانات الصادرة عن البنك المركزي السعودي (ساما) ارتفاع حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من المصارف إلى 91.1 مليار ريال، بزيادة نسبتها 17% مقارنة بـ 2023.

## ديسمبر الأعلى تمويلاً

على صعيد التمويل العقاري الشهري، شهد ديسمبر 2024 أعلى قيمة تمويلية خلال العام، حيث بلغت 11.94 مليار ريال، مسجلاً بذلك أعلى مستوى له منذ أغسطس 2022. جاء هذا النمو بالتزامن مع قيام البنك المركزي السعودي بانخفاض أسعار الريبو العكسي والريبو ثلاثة مرات خلال العام الماضي إلى 450 و500 نقطة أساس على التوالي، وذلك تماشياً مع القرارات مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي.

## نمو التمويل العقاري السكني

التمويل المقدم من الشركات	التمويل الممنوح من المصارف	عدد العقود المبرمة
91.1 مليار ريال	2.57 ألف عقد	122.3
%17+ مقارنة بـ 2023	%16- مقارنة بـ 2023	ألف عقد
متوسط قيمة التمويل 744.6 ألف ريال		

## التمويل الشهري: ديسمبر يتصدر

التمويل الشهري: ديسمبر يتصدر	التمويل الشهري: ديسمبر يتصدر	التمويل الشهري: ديسمبر يتصدر
قيمة التمويل 11.94 مليار ريال	الفلل السكنية 28.1 مليار ريال	خيارات التمويل العقاري 4.7 مليار ريال
أعلى مستوى منذ أغسطس 2022	%64 مقارنة بـ 2023	%16- مقارنة بـ 2023
متوسط قيمة التمويل 58.3 ألف ريال	الشقق السكنية 58.3 مليار ريال	الأراضي 28.1 مليار ريال

## عوامل دعم نمو التمويل العقاري



الريبو العكسي: 450 نقطة أساس

الريبو: 500 نقطة أساس

خفض البنك المركزي السعودي أسعار الفائدة

## بحلول عام 2026

## نمواً متوقعاً في قطاع البناء السعودي

خدمات التصنيع المتقدم والتكنولوجيا لدى «بين آند كومباني» في الشرق الأوسط، إلى أن المملكة تصدّق قيادة نمو قطاع البناء في المنطقة بفضل تركيزها الاستراتيجي على البنية التحتية والسياحة والإسكان. وأضاف أن المبادرات الطموحة التي تفذها المملكة ستفتح الأفق أمام فرص غير مسبوقة في مجال الابتكار والاستثمار.

وأكد جميلي أن هذه المبادرات تماشى تماماً مع الاتجاهات العالمية التي تركز على التنمية المستدامة والمحدثة، مما يعزز من مكانة السعودية كقائد إقليمي في تطوير قطاع البناء.

لتنفيذها، خاصةً في مجالات البنية التحتية والإسكان، التي ستؤدي دوراً أساسياً في تحفيز البناء السكني والتجاري. وأشار التقرير إلى أن السعودية تتبّع رؤية استراتيجية لدعم هذا القطاع من خلال توجيهها للاستثمار في مشاريع ضخمة، تشمل تحسين وتوسيع البنية التحتية، مع التركيز على تطوير الإسكان وتعزيز السياحة. بالإضافة إلى ذلك، فإن طموحات الحكومة في زيادة ملكية المنازل ستحفز المزيد من الاستثمارات في البناء السكني.

في وقت تشهد فيه السعودية تحولاً هائلاً على مختلف الأصعدة، يدوّن قطاع البناء هو أحد أبرز المستفيدين من هذا التطور. فوفقاً لتقديرات شركة «بين آند كومباني»، سيحقق القطاع نمواً ملحوظاً يتراوح بين 3.5% و4.5% سنوياً حتى عام 2026، بفضل المشاريع العملاقة التي أطلقتها الحكومة السعودية.

## فما هي أبرز العوامل التي تدفع هذا النمو وكيف ستسهم الحكومة في تعزيز هذا القطاع؟

بحسب شركة «بين آند كومباني»، يعود الفضل في هذا النمو إلى سلسلة من المشاريع الضخمة التي تسعى المملكة في تطوير قطاع البناء.



10 ألف

مكالمة يومياً للمركز

3 مكونات

رئيسة في شبكة النقل

5 مراكز

في جميع أنحاء العاصمة

التحكم

في مشروع الملك عبدالعزيز للنقل

العدد 306

السنة السادسة عشر

الأحد 9 فبراير 2024

مركز التحكم والتشغيل

# قلب ينبض بالمسؤولية في مشروع النقل العام بالرياض

600

موظف

3000

محطة لخدمة الركاب

842

حافلة

87

مساراً للحافلات

176

كيلومتراً مسافات المسارات

85

محطة قطار

6

مسارات

مكونات ربط أحياء وطرق الرياض

## 5 مراكز للتحكم والتشغيل تراقب 3 مكونات رئيسة في المشروع

النقل العامة وتعزيز الخدمة المقدمة لهم

### رصد الأعمال والتصرفات تقنياً

تسهم التقنيات المستخدمة في المركز في تعزيز الأمان العام لشبكات النقل، حيث يتم رصد أي أعمال أو تصرفات من خلال توزيع كاميرات على شبكات النقل مزودة بتقنيات التعرف على الوجوه ورصد وتذليل الدوادد والتصرفات المسجلة وإبلاغ الجهات المختصة فوراً.

### متابعة تحديد المفقودات

لم يهمل مركز التحكم المفقودات، وفي حال فقد أحد المستخدمين ممتلكاته، عليه التواصل مع المركز على الرقم الموحد 19933، حيث يتم فتح تذكرة خاصة بالشکوى، ومن ثم ترسل إليه عن طريق البريد الإلكتروني أو رسالة نصية، حيث باستطاعة المستخدم متابعة التحديثات الخاصة بالشکوى إلى حين أن يستلم مفقوداته.

### 2 - حافلات الرياض

تشمل 87 مساراً عبر المدينة وتضم شبكة من 842 حافلة منتشرة في جميع أنحاء الرياض، مع وجود 3000 محطة لخدمة الركاب.

### 3 - نظام مراقبة الحركة المرورية المتقدمة:

يشمل حوالي 650 تقاطعاً مرورياً يتم مراقبته وإدارته بشكل فعال لتحسين درجة المرور في مدينة الرياض.

### 10 ألف مكالمة يومياً

يولي مركز التحكم والتشغيل للنقل العام في مدينة الرياض أهمية خاصة لتجربة مستخدمي النقل العام، حيث يسهم المركز في تحسين تجربة المستخدمين عن طريق استقباله أكثر من 10 ألف مكالمة يومياً عبر الرقم الموحد للشبكة 19933 المخصص لاستفسارات والشكاوى والمقترنات والمفقودات، ليقى التواصل مستمراً مع سكان الرياض ومن يستخدمون وسائل

منظومة النقل في العاصمة، بما يسهم في تعزيز حركة النقل وتحقيق راحة مستخدمي سكان وزوار مدينة الرياض.

### 5 مراكز للتحكم والتشغيل

يفع المركز غرب جامعية الأميرة نورة بنت عبد الرحمن بمساحة إجمالية 80 ألف متر مربع ويتم إدارته ومراقبة الشبكة من خلال غرفة التحكم والتشغيل على مدار 7/24 خلال السنة ويضم المركز حوالي 600

موظف، وتضم شبكة النقل العام لمدينة الرياض 5 مراكز تحكم وتشغيل تتوزع في أنحاء العاصمة، ويختص المركز بإدارة ومراقبة 3 مكونات رئيسة

### في شبكة النقل:

#### 1 - قطار الرياض:

يشمل 85 محطة ويمتد على مسافة 176 كيلومتراً عبر 6 مسارات، مما يساعدهم في تسهيل تنقل الركاب عبر المدينة.

الرياض. عبدالرحمن آل فاهدة

يعد مشروع الملك عبدالعزيز للنقل العام بمدينة الرياض أحد الخطط الطموحة التي وضعتها الهيئة الملكية لمدينة الرياض لتوفير حلول متكاملة للنقل العام في العاصمة وتزويده سكان المدينة وزوارها بخدمات نقل عام مناسبة تلبي احتياجاتهم الحالية والمستقبلية.

ونسبة لضخامة المشروع والتعقيدات التي يمر بها سير العمل، فقد أنشأت الهيئة الملكية لمدينة الرياض مركز التحكم والتشغيل للنقل العام الذي يعده القلب النابض لتنسق رحلات المشروع في مدينة الرياض، وتم تصميمه وفقاً لأعلى المعايير العالمية وقد صنف بفئة نظام شهادات المباني الخضراء من الدرجة الذهبية، ويندرج من خلال المركز ثلاثة أجزاء حيوية في

↓  
40 ألف  
وظيفة بحلول عام 2030

↓  
43 مليار  
 ريال مساهمة تراكمية في الناتج المحلي

↓  
15 مليون  
زائر في رمضان

برنامـج  
جدة التـاريخـية

العدد 306 | السنة السادسة عشر | الأحد 9 فبراير 2025

# المباني القديمة.. استثمار طموح يبحث عن معالجة التحديات

استطلاع: عبدالله الصليح

ويتطلب هذا التحول تخطيطاً دقيقاً ودراسة متأنية للسوق واحتياجاته، بشكل فعال، ويمكن أن تُشكل قيمة مضافة للمنطقة التي يتم فيها إعادة التأهيل. يُعد تحويل المباني القديمة إلى وجهات وفرص استثمارية عقارية، وسيلة تكاملية للاستفادة من العناصر الموجودة من عقار ورأس مال وفكرة طموحة لإعادة بناء أو ترميم المبنى ليصبح مُدرّاً للدخل.

يُعد تحويل المباني القديمة إلى وجهات وفرص استثمارية عقارية، وسيلة تكاملية للاستفادة من العناصر الموجودة من عقار ورأس مال وفكرة طموحة لإعادة بناء أو ترميم المبنى ليصبح مُدرّاً للدخل.

## سعود بن دغش: فكرة مجده تحتاج لدراسة طبيعة المباني وموقعها



أبدى سعود بن دغش، وسيط العقاري، أن هناك أسباباً عديدة وفرص في المجال العقاري، منها الاستثمارات العقارية في تطبيق أفكار تطويرية تجعل من التكلفة البسيطة في المباني القديمة، مُشيّراً إلى أن الفترة الماضية شهدت بعض هذه النماذج؛ مثل إعادة تأهيل مبنى قديم بحيث يكون فندق أو مكان لتناول القهوة وتقديم المأكولات، وهي فكرة مجده، ويُبيّن أن هناك فرق بين المباني الجديدة والقديمة، لكن الفكرة هي إمكانية الاستفادة من المباني القديمة وطبيعتها بعد تحسينها ليتم استثمارها وتكون جاذبة.

## خالد البيشي: 5 عوامل تجعلها فرص عقارية جذابة

أفاد البيشي أن تحدث البنية التحتية وتطوير التصميم الداخلي، بالإضافة إلى عمل مراافق حديثة، تعتبر إحدى المحفزات لاستثمار مدر للدخل، ويمكن ذلك الترويج للأماكن التاريخية والأثرية، وبين البيشي أن هناك العديد من التحديات التي تواجه تحويل المباني القديمة إلى مشاريع عقارية مربحة، وهي تشمل تكاليف التجديد العالية، والفيود القانونية والتنظيمية، وصعوبة جذب المستثمرين إذا كانت المنطقة ليست مرغوبة.

وفي ختام حديثه لـ«أمل»، عدد خالد بن سعد البيشي العوامل التي تؤثر على اختيار نوع الاستخدام الجيد للمباني القديمة (سكنى، تجاري، ترفيهي)، مثل الموضع الجغرافي، والطلب السلوقي، والبنية التحتية المتاحة، والقيمة التاريخية أو الثقافية للمبنى.



أوضح خالد بن سعد البيشي، مهتم بال المجال العقاري، أن الاستثمار في تطوير المباني القديمة قد يكون أكثر فعالية من حيث التكلفة في بعض الحالات، وذلك مقارنة ببناء مشاريع جديدة، خصوصاً إذا كانت تكاليف الأرض عالية، مُشيّراً إلى أن بناء مشاريع جديدة يمكن أن يتيح تصاميم حديثة وتقنيات متقدمة.

وأوضح البيشي أن المباني القديمة قد تشكل عائقاً في الاستثمارات طويلة الأجل إذا كانت تتطلب تجديدات كبيرة وصيانتها كثيرة، والعائق الثاني إذا كانت تتواجد في مناطق غير مرغوبة. ومع ذلك، يمكن أن تكون أيضاً فرصاً استثمارية ممتازة إذا كانت ذات موقع استراتيجي وقيمة تاريخية.

وعن إمكانية تحسين جاذبية المباني القديمة لجذب المستثمرين،

مطر الشمري

وجهة جديدة للاستثمار  
والتطوير العقاري



ليس من الغريب أن يكون هناك ارتفاع عكسي للأحياء القديمة، وأن يرتفع عليها الطلب خاصة من المستثمرين، والسبب أن العمران استمر في التطور والزحف حتى وصل إلى الأطراف وبعد عن الخدمات إلى جانب أن الأسعار متقاربة مع الأحياء التي تواجد فيها الخدمات بشكل كامل، فإعادة تأهيل الأحياء القديمة من خلال الشراء والهدم وإعادة البناء في منطقة خدمات شاملة لا شك أنه مجال جيد للاستثمار والتطوير العقاري، خاصة أن المساحات تكون في بعض المناطق القديمة واسعة وبإمكان تجزئتها الأرض وإقامة أكثر من وحدة سكنية، مما يحقق عائد جيد للمستثمرين.

حتى في سلوك الناس نجد أن السائد كان الانتقال من حي إلى آخر في أطراف المدينة، بينما الآن نجد من يقوم بهدم المنزل وإعادة بناءه من جديد وفق احتياجاته، فيعاد البناء بشكل حديث وفي نفس المنطقة، ولا تزال هناك أحياء داخل الرياض تسكنها نفس الشريحة من السكان مع إعادة تأهيل المباني.

نلاحظ قرب المشاريع الحكومية مثل حديقة الملك سلمان من الأحياء القديمة في الرياض مثل الملز وغيرها، ومع افتتاح هذه المشاريع لا شك أنها ستؤثّر إيجاباً في الاستثمار العقاري لهذه المناطق، وهذا ما نشهده من وجود بعض مشاريع التطوير في هذه الأحياء، ولا زالت الأسعار في هذه المناطق متماسكة ولم تتغير مع ارتفاع الطلب عليها.

يتجه المستثمر غالباً إلى التواجد في مناطق الخدمات المكتملة، وقد أحدث إطلاق مترو الرياض نقلة نوعية في المناطق القديمة وإعادة البناء والترميم فيها مع بقاء السكان في ذات الأحياء، بالإضافة لاتجاه المطورين في إنشاء الوحدات الجديدة داخل هذه الأحياء.

من التحديات التي يواجهها الاستثمار في الأحياء القديمة وجود كود البناء والاشتراطات الجديدة، لكنها ليست تحديات مانعة، وإنما هي تدفع إلى أن يكون التطوير موافقاً للاشتراطات التي تصب في مصلحة المواطن وجودة الحياة. إن وجود الخدمات الشاملة في الأحياء القديمة من مستشفيات ومرافق تسوق وغيرها يعد من أبرز عوامل الجذب في هذه الأحياء.

↓  
650  
مبني تاريخي↓  
3000  
غرفة فندقية↓  
770 ألف  
متر مربع مساحات تجاريةدعم  
القطاع العقاري

العدد 306 | السنة السادسة عشر

الأحد 9 فبراير 2024



عبدالله بن صالح

تحديات تبحث  
عن حلول

أدت جهود أنسنة مدينة الرياض، وتطوير البنية التحتية من شبكة الطرق والمواصلات والاتصالات وغيرها إلى إحداث نقلة نوعية في الأحياء القديمة داخل مدينة الرياض، حفز ذلك قرب الخدمات الحكومية من مستشفيات ومرافق تجارية، وإطلاق مترو الرياض الذي صار كالشريان النابض الذي يصل بين أحياء الرياض الحديثة والقديمة، فيما يتعلق بالفرص الاستثمارية التي نتجت عن هذه الجهود المباركة بدأ القطاع التجاري والاستثماري يت ami ويزدهر مع هذه المعطيات بالإضافة إلى الفعاليات السياحية التي أقيمت في مناطق مختلفة من مدينة الرياض، ولا زالت فرص الاستثمار في الأحياء القديمة ومبانيها تعانى من وجود تحديات أكبرها التكدس السكاني، وارتفاع تكاليف الترميم وإعادة تأهيل المباني وفق شروط الاستدامة والجودة.

إن نجاح إعادة الاستثمار في وسط المدن يعتمد على توازن دقيق بين توفير الحواجز، وتحسين البنية التحتية، ومعالجة التحديات التنظيمية والاقتصادية، والتوجه العالمي اليوم يدعم تطوير مراكز المدن، ولكن النجاح فيه يتطلب استراتيجيات مبكرة تتناسب مع احتياجات كل مدينة على حدة.

## الأثر الاقتصادي على الاقتصاد والسوق العقاري

أملك - متابعت



ورغم الفرص الواعدة لهذا الاستثمار إلا أنه يتطلب دراسة دقيقة لضمان الجدوى الاقتصادية، حيث قد تواجه بعض المشاريع تحديات تتعلق بارتفاع بعض تكاليف ترميم المباني، بالإضافة إلى القيود القانونية التي قد تكون مفروضة على المباني التراثية. لكن مع التخطيط الجيد والدراسة الواافية، يمكن أن يصبح الاستثمار في المباني القديمة ركيزة أساسية لتعزيز الاقتصاد المحلي وتنمية القطاع العقاري، خاصة في ظل التوجهات العالمية نحو التدemie المستدامة والحفاظ على الهوية العمرانية، مما يجعله خياراً استثمارياً واعداً في السنوات المقبلة.

بين الماضي العريق والمستقبل الواعد، يبرز الاستثمار في المباني القديمة كأحد الدلائل المبكرة، إذ لا يقتصر هذا النوع من الاستثمار على إعادة إحياء التراث العثماني، بل يمتد ليكون محركاً اقتصادياً

يسهم في تعزيز النمو الاقتصادي وتنشيط السوق العقاري. وينتشر الأثر الاقتصادي الأساسي لهذا النوع من الاستثمار في خلق فرص عمل جديدة خلال عمليات الترميم والصيانة، إلى جانب تحفيز القطاعات المرتبطة مثل مواد البناء، والتصميم الداخلي، والخدمات الهندسية. كما يؤدي تحويل المباني القديمة إلى مشاريع سكنية أو تجارية إلى رفع قيمتها السوقية، مما يعزز العوائد الاستثمارية ويزيد من جاذبية المنطقة المحيطة.

على مستوى السوق العقاري، يسهم الاستثمار في المباني القديمة في تنويع الخيارات المتاحة أمام المستثمرين والمستثمرين. فالعديد من هذه المباني تقع في مواقع استراتيجية وسط المدن، مما يجعلها وجهة مثالية لتحويلها إلى وحدات سكنية فاخرة أو مشاريع تجارية مبكرة، وهذا التنويع يساعد في تلبية الطلب المتزايد على العقارات في المناطق الحيوية، ويجد من التوسيع العثماني غير المنظم.

وتوجد العديد من الأمثلة على هذا النوع من الاستثمار، فعلى الصعيد العالمي، تعد مدينة بلباو الإسبانية نموذجاً بارزاً، حيث أدى ترميم المباني القديمة وتحويلها إلى مراكز ثقافية وتجارية إلى انتعاش اقتصادي كبير وتحول المدينة إلى وجهة سياحية.

أما في السعودية، فتعتبر جدة التاريخية ومشروع الدرعية من أبرز الأمثلة الناجحة، حيث ساهمت جهود ترميم المباني التراثية في تحويلها إلى وجهات سياحية وثقافية، مما عزز الحركة السياحية ورفع القيمة السوقية للعقارات المحيطة.

## «أَمْلَك» راعيًّا إعلاميًّا

# 2000 شركة متخصصة في معرض Big 5 Construct Saudi



سيسأ قوية من التصميم إلى البناء، بينما يقدم الأسبوع الثاني تحول المشاريع من التجهيز إلى الخدمات التي تعكس طبلاً غير مسبوق في السوق العقاري.

المنعددة في مجموعة المشاريع الضخمة والعملقة التي تشهدها المملكة وتبلغ قيمتها تريليونات الدولارات. ويتوقع أن يجذب معرض Big 5 Construct Saudi أكثر من 75000 زائر وسيشارك فيه عارضون من أكثر من 60 بلداً لاستعراض ما يزيد عن 20000 منتج عبر ثمانية معارض متخصصة، حيث سيسiapresentar el expositor el primero de los tres días.

## تدت شعار «نحو آفاق جديدة»

# الرياض تستضيف النسخة الرابعة من مؤتمر ليب 2025

الرياض - مها العنقرى

بروكت فيوول على المنظومة المتكاملة للشركات الناشئة في المملكة، تبلغ قيمة جائزة «ليب» العامة 250,000 دولار للشركة الناشئة المتميزة، بينما يحصل الفائزون الآخرون على 150,000 دولار. كما تشمل الجوائز الأخرى «النجم الصاعد» للشركات الناشئة المبكرة، و«أفياتريكس» للشركات بقيادة النساء، و«التقنية من أجل الإنسانية»، و«نحو آفاق جديدة». إضافة إلى جائزة «ممكن» للشركات غير السعودية.

لقراءة الخبر كاملاً اضغط الرابط  
[/https://amlak.net.sa/74140](https://amlak.net.sa/74140)

# معرض سوق السفر السعودي ينطلق غداً بالرياض

الرياض - ديم بن دهيش

لشركات العالمية، ووكالات السفر والسياحة من جميع أنحاء العالم، مع صناع القرار والخبراء في هذا المجال، لتبادل الخبرات وتوقيع الاتفاقيات، واستكشاف فرص جديدة للتعاون. ويشهد المعرض إقبالاً متزايداً من قبل الشركات العالمية والمحلية، حيث من المتوقع أن يشهد «سوق السفر السعودي 2025» مشاركة واسعة من مختلف الدول، مما يعكس أهمية السوق السعودي كوجهة جاذبة للاستثمار في قطاع السياحة.

تستعد العاصمة السعودية الرياض لاستضافة النسخة الثانية من معرض «سوق السفر السعودي»، الحدث الأبرز في قطاع السفر والسياحة بالمملكة، وذلك خلال الفترة من 10 إلى 12 فبراير 2025 في مركز الرياض للمعارض. يعتبر المعرض منصة محورية في صناعة السفر السعودي، حيث يجمع نخبة من كبار

## «أملك» تنشر أهم المعارض والفعاليات العقارية

## المعرض | المكان | الموعد

الربع الأول من 2025



آخر موعد  
28 فبراير المقبل.

الشرط  
سداد الاشتراكات المستحقة

%100  
نسبة الإعفاء

التأمينات الاجتماعية:  
إعفاء من غرامات التأخير

العدد 306 السنة السادسة عشر

الأحد 9 فبراير 2024



## ضوابط استئجار الجهات الحكومية للعقارات بالخارج

الرياض - بشائر الهضيل

في العقارات المراد استئجارها، من أبرزها أن تكون خالية من العيوب الإنسانية، بما يضمن سلامة استخدامها وكفاءتها، كما تضمنت المادة الثانية عشرة اشتئاع من القواعد العامة المنصوص عليها في المادة السادسة، إذ سمح للجهات الحكومية بالاستئجار المباشر للعقارات ضمن الحدود المالية المعتمدة، وذلك في الحالات التالية: استئجار مقرات مؤقتة للبعثات الدبلوماسية أو المكاتب الفنية التابعة لها، وكذلك توفير السكن لرؤساء البعثات والموظفين.

استئجار مقرات دائمة للبعثات أو المكاتب الفنية الملحقة بها، بشرط لا تتجاوز قيمة العقد الواحد 300 ألف دولار أمريكي سنويًا.

تأمين سكن دائم لرئيس البعثة أو الموظفين، أو توفير عقارات للخدمات المساعدة مثل المستودعات ومواقف السيارات، على لا تتجاوز قيمة العقد الواحد 50 ألف دولار أمريكي سنويًا.

في خطوة تهدف إلى تعزيز الحكومة وترشيد الإنفاق، نشرت الجريدة الرسمية «أم القرى» الضوابط المنظمة لاستئجار الجهات الحكومية للعقارات خارج المملكة. وتتضمن هذه الضوابط التي نشرت مؤخرًا معايير صارمة لضمان الاستخدام الأمثل للعقارات المستأجرة، مع وضع اشتئاعات محددة تلبي الاحتياجات الضرورية وفق ضوابط مالية محددة.

وتختلف هذه الضوابط من 18 مادة، تضع إطاراً واسعاً لضمان أن يكون الاستئجار مقيداً بالحاجة الفعلية ومشروعًا بموافقة الهيئة العامة لعقارات الدولة.

ووفقاً لما نصت عليه المادة الثانية، لا يجوز لأي جهة حكومية استئجار عقار خارج المملكة إلا إذا دعت الحاجة الماسة لذلك، ورغم الحصول على موافقة الهيئة المختصة، أما المادة الرابعة، فقد دددت الشروط التي يجب توافرها



0504659090

0114649090

0114659090

## احجز إعلانك المميز



اختبارك يجعلك  
جزء من النجاح

## 18 مادة تنظم إجراءات حجز وقيد الأسماء التجارية

أملك - متابعات

الحقوق المرتبطة بها وتمييزها.  
وتشمل المشروع الذي طرحته وزارة التجارة  
اللاستطلاع، تحديد جدول تصنيف المخالفات، مع  
مراجعة درجة جسامتها وتأثيرها بهدف التيسير على  
قطاع الأعمال وتعزيز امتحان المنشآت التجارية  
للأنظمة، بالإضافة إلى تحديد المقابل المالي  
للخدمات المرتبطة بالأسماء التجارية.

**ضوابط حجز وقيد الأسماء**  
وتحضنت أبرز أحكام مشروع اللائحة وضع  
ضوابط محددة وواضحة لحجز أو قيد الأسماء  
التجارية من خلال تسهيل الإجراءات وتنظيمها  
وذلك لرفع مستوى الامتثال والخدمات المقدمة

وتعزيز الربط التقني مع الجهات الحكومية.  
كما تطرقت اللائحة إلى البيانات اللازم قيدها عند  
حجز الاسم التجاري، ومنها الاسم التجاري واسم  
المستفيد من الحجز، إلى جانب بيان ضوابط حجز  
أو قيد الأسماء التجارية باللغة الإنجليزية، وتنظيم  
عملية حجز أو قيد الأسماء العالمية كأسماء تجارية  
من خلال وضع ضوابط محددة لذلك.

**60 يوماً مدة حجز الاسم**  
وأوضحت الوزارة أن مدة حجز الاسم التجاري  
(ستون) يوماً من تاريخ قبول المسجل طلب  
ولطلب الحجز طلب تجديد المدة قبل انتهاءها  
لمدة أو مدد مماثلة، ولا يجوز استعمال الاسم  
التجاري المحجوز أو التصرف فيه إلا بعد قيده في  
السجل التجاري، وللمسجل تجديد مدة البت في  
طلب حجز أو قيد الاسم التجاري لمدة لا تتجاوز  
(30) يوماً إذا استلزم البت في الطلب موافقة  
الجهات ذات العلاقة.

دعت وزارة التجارة المهتمين والعموم إلى إبداء  
آرائهم ومقترناتهم حيال مشروع اللائحة التنفيذية  
للنظام الأسماه التجاري الذي طرحته على منصة  
اللائحة التنفيذية، بالإضافة إلى تحديد المقابل المالي  
من مبدأ المشاركة والشفافية.

وأوضحت الوزارة أن مشروع اللائحة يضم 18  
مادة، ويفهد إلى تنظيم إجراءات حجز وقيد الأسماء  
التجارية وتعزيز قيمتها، وضمان حمايتها والحقوق  
المتعلقة بها بناء على نظام الأسماء التجارية.

**السماح بقيد الأسم العائلي**

وسمح مشروع اللائحة بحجز أو قيد الاسم العائلي  
اسقاً تجاريًا وفقاً لأحكام النظام على أن يكون  
حجز الاسم التجاري، ومنها الاسم ذات الاسم  
المستفيد من الحجز، إلى جانب بيان ضوابط حجز  
أو قيد الاسم التجاري في الهوية الشخصية، كما يجوز  
حجز أو قيد اسم (ال سعودية ) أو أسماء (المدن أو  
المناطق أو الأماكن العامة) في المملكة، شرط  
ألا يكون الاسم مطابقاً أو مشابهاً لاسم إحدى

الجهات الحكومية وما في حكمها، وألا يكون  
الاسم المكون الرئيسي أو العنصر الجوهرى  
للاسم التجارى، وأن يتلزم التاجر عند حجز أو قيد  
الاسم بعدم الإضرار أو تشويه أو الإساءة لسمعة  
المملكة، أو المدن، أو المناطق، أو الأماكن العامة.

**منع تسجيل الأسماء المتشابهة**

ووضع مشروع اللائحة التنفيذية لنظام الأسماء  
التجارية معايير لتشابه الأسماء التجارية تهدف  
إلى منع تسجيل أسماء تجارية متشابهة بشكل  
قد يؤدي إلى الالتباس أو التضليل مما يضمن حفظ



وأقفلت شركة الدرعية عقداً لتنفيذ أعمال التصميم والمعمارية بقيمة 426.3 مليون ريال (113.6 مليون دولار) مع إحدى الشركات المتخصصة في المجال خبراتها لكون المستشار التصميمي.

# تحليل البيانات.. كيف يساهم في تحسين المشاريع العقارية؟

## العزل الحراري والصوتي..

### استثمار ذكي في كفاءة الطاقة

تعد مواد العزل الصوتي والحراري من العناصر الأساسية في صناعة البناء والتشييد، حيث تؤدي دوراً كبيراً في تحسين بيئة المعيشة وضمان الراحة في المبني. فمع التطورات التكنولوجية الحديثة، أصبحت هذه المواد ضرورية ل لتحقيق مستوى عالٍ من العزل سواء من حيث الصوت أو الحرارة، مما يساهم في توفير بيئة هادئة ومرحة.

#### العزل الصوتي

يعتمد العزل الصوتي على استخدام مواد قادرة على امتصاص الصوت أو منعه من الانتقال بين الغرف أو من الخارج. مواد مثل الصوف المعدني، والفالين، والبولي يوريثان تعتبر من أكثر المواد شيوعاً في هذا المجال. يتم اختيار المواد حسب الكثافة والمرونة لنقل الصوت من خلال الجدران أو الأرضيات المختلفة. يعتبر الصوف الزجاجي من المواد الممتازة التي توفر عزلاً صوتيًا فعالاً في الأماكن السكنية والتجارية.

#### العزل الحراري

يهدف العزل الحراري إلى تقليل انتقال الحرارة بين الأماكن ذات درجات حرارة مختلفة، مما يساعد في توفير الطاقة عن طريق الحفاظ على درجة حرارة معتدلة داخل المبني. المواد الأكثر استخداماً في العزل الحراري تشمل الصوف المعدني، والفالين، والألواح العازلة من البولي يوريثان، بالإضافة إلى الزجاج الرغوي. كما يساهم العزل الحراري في تقليل تأثيرات التغيرات المناخية على المبني، مما يزيد من راحة السكان وينقص من استهلاك الطاقة.

#### الفوائد المشتركة

بالإضافة إلى تحسين الراحة الداخلية، تساهم مواد العزل في خفض تكاليف الطاقة عن طريق تقليل الحاجة للتدفئة أو التبريد. مما يعكس بشكل إيجابي على فواتير الكهرباء. كما أن العزل الصوتي يقلل من التشویش والضوضاء المحيطة، مما يخلق بيئة هادئة.

#### حجم سوق العزل

يشهد سوق العزل الصوتي والحراري نمواً ملحوظاً على مستوى العالم، حيث يتوقع أن يصل حجمه إلى حوالي 25 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2027. وقد أظهرت دراسات أن سوق مواد العزل في منطقة الخليج العربي على وجه الخصوص يشهد نمواً سنوياً قوياً بسبب تطور الصناعات الإنسانية والاهتمام بالاستدامة وكفاءة الطاقة. كما يتوقع أن تزداد حصة المواد العازلة المقدمة مثل الألواح العازلة من البولي يوريثان والعزل باستخدام تقنيات نانوية في السنوات المقبلة، مما يسهم في دفع السوق نحو مستويات أعلى من الكفاءة في الطاقة.



الرياض- محمد السبيع

تشهد تكنولوجيا البناء تقدماً كبيراً، حيث من المتوقع أن ينمو سوق البناء بمقدار 8 تريليونات دولار بحلول عام 2030. وتتصدر الصين والولايات المتحدة والهند هذا الارتفاع، حيث يرجح أن تمثل هذه الدول 57% من إجمالي النمو العالمي في هذا القطاع الذي يتوقع أن يزداد بنسبة 85% ليصل إلى 15.5 تريليون دولار بعد 5 سنوات، بفضل الابتكار التكنولوجي والجهود المبذولة لتحقيق الاستدامة.

#### اتخاذ قرارات أكثر ذكاءً

ومع هذه المزايا، أصبح تأثير تحليل البيانات على تكنولوجيا البناء واضحاً. فقد أشار تقرير صادر عن شركة ديلويت إلى أن الإنفاق على البناء بلغ 2 تريليون دولار في العام الماضي، حيث تم تخصيص جزء كبير من هذا المبلغ للابتكارات المدفوعة بالبيانات. كما كشف استطلاع رأي من RICS أن 34% من الشركات شهدت زيادة في الإنتاجية في العام الماضي، مع توقع 44% منها لتحقيق المزيد من المكاسب في المستقبل. وأصبح تحليل البيانات مع استمرار تطوير صناعة البناء، أمراً أساسياً للبقاء في المنافسة وتحقيق نجاحات مت米زة في المشاريع الإنسانية.

كما أحدثت أدوات التحليل الفوري ثورة في

عمليات البناء في الموقع، حيث تقدم رؤى لحظية حول الإنتاجية والسلامة واستخدام الموارد. وتساعد أجهزة الاستشعار المرتبطة بالإنترنت والأجهزة المتصلة في جمع بيانات قيمة، مما يساعد مديري البناء على اتخاذ قرارات مبنية في الوقت الفعلي. ولا يقل هذا من عدم الكفاءة فقط، بل يحافظ أيضاً على سير المشاريع وفق الجدول الزمني والميزانية المحددة، مما يلبي متطلبات صناعة البناء السريعة النمو في العصر الحالي.

#### تقليل هدر الموارد

كذلك يساهم تكامل تحليل البيانات مع تقنيات البناء مثل نمذجة المعلومات للبناء (BIM) في فتح فرص غير مسبوقة للتطوير، إذ أنه من خلال دمج هذه الأدوات، يمكن للفرق تبسيط سير العمل، وتقليل هدر الموارد، وتعزيز التعاون عبر جميع مراحل المشاريع الإنسانية. ويدعم هذا التكامل اطلب المتزايد على الحلول المستدامة والمبتكرة، ويضع معايير جديدة للكفاءة في قطاع البناء.





في حي طيبة، يمتد على مساحة 2987 متراً مربعاً، ويأتي هذا المشروع في ظل تزايد الطلب على المنشآت الفندقية بالمدينة.

في خطوة جديدة لدعم التنمية الاقتصادية وتعزيز القطاع السياحي، أعلنت أمانة منطقة المدينة المنورة عن اعتماد مشروع فندق جديـد

## اعتماد مشروع

فندقـي بالمـدينة المنـورة

العدد 306 | السنة السادسة عشر

الأحد 9 فبراير 2025

# التكيفات المركزية والعادي.. أيهما الأفضل لمنزلك؟

نحكم فردي، يمكن ضبط درجة حرارة كل غرفة حسب الحاجة، مما يوفر في استهلاك الطاقة.

سهولة التركيب والصيانة، لا يحتاج إلى شبكة قنوات معقدة، ويمكن إصلاحه بسهولة دون الحاجة إلى أعمال إنشائية كبيرة.

### عيوبه:

ضوضاء أعلى، خاصة في التكيفات الشباك، حيث تكون الوحدة داخل الغرفة.

مظهر أقل جمالية، الوحدات الداخلية قد تؤثر على شكل الديكور، خاصة إذا لم تكون مخفية.

كفاءة أقل للمساحات الكبيرة، حيث تحتاج كل غرفة إلى وحدة منفصلة، مما قد يزيد استهلاك الطاقة في البيوت الكبيرة.

### أيهما الأفضل؟

يعتمد اختيار النظام المناسب على عدة عوامل:

المنازل الصغيرة والشقق، التكيف العادي (سبليت) هو الخيار الأفضل من حيث التكلفة والمرونة.

للفلل والمباني الكبيرة، التكيف цentral، يكون أكثر كفاءة وراحة على المدى الطويل. من حيث التكاليف، التكيف العادي أقل تكلفة في البداية، لكن التكيف المركزي قد يكون أوفر للطاقة في المباني الكبيرة.

### والشباك

التكيف العادي يتكون من وحدات منفصلة لكل غرفة، أشهرها التكيف السبليت الذي يمكن من وحدة داخلية وأخرى خارجية، والتكيف الشباك الذي يكون مدمجاً في نافذة أو فتحة بالجدار.

### ميزاته:

تكلفة أقل، سواء في التكيف أو الصيانة مقارنة بالتكيف المركزي.

صعوبة الصيانة والإصلاح، يتطلب فنيين متخصصين وقد يكون الإصلاح مكلفاً. عدم المرونة، لا يمكن التحكم في تبريد كل غرفة على حدة بسهولة، مما قد يؤدي إلى هدر الطاقة في الغرف غير المستخدمة.

### ثاني: التكيفات العادي (السبليت)

حيث تكون الوحدة الخارجية بعيدة عن الغرفة، مما يقلل الضوضاء. كفاءة في استهلاك الطاقة، عند استخدامه في المباني الكبيرة، حيث يتطلب كل غرفة على حدة بسهولة، مما قد يؤدي إلى هدر الطاقة في الغرف غير المستخدمة.

### عيوبه:

تكلفة تركيب مرتفعة، حيث يحتاج إلى بنية متينة خاصة وشبكة من القنوات.



### أملاك- متابعات

يعد التكيف من العناصر الأساسية في المنازل والمباني التجارية، خاصة في المناطق ذات المناخ الحار، ومع تنويع أنظمة التكيف المتاحة، يواجه الكثيرون صعوبة في تحديد النوع الأنسب لاحتياجاتهم. ينقسم التكيف بشكل رئيسي إلى نوعين: التكيف المركزي والتكيف العادي (السبليت أو الشباك)، وكل منهما مميزاته وعيوبه. في هذا التقرير، نستعرض الفرق بينهما، ومزايا وعيوب كل نوع، لمساعدتك في اتخاذ القرار المناسب.

### أولاً: التكيف المركزي

التكيف المركزي هو نظام تبريد يعتمد على وحدة تبريد رئيسية تقوم بتوزيع الهواء البارد عبر شبكة من الأنابيب والقنوات المخفية في الجدران أو السقف، مما يجعله مثالياً للأبنية الكبيرة والمباني التجارية.

### ميزاته:

توزيع موحد للهواء، يضمن تغطية جميع الغرف بالثريث المتساوي دون الحاجة إلى تركيب عدة وحدات منفصلة.

مظهر جمالي أفضل، لأن وحداته الداخلية تكون مخفية في السقف أو الجدران، مما يحافظ على الديكور الداخلي.

تشغيل هادئ، مقارنة بالتكيفات العادي.

# أحدث طرق الدهانات الخاصة بالجدران

التصاميم العصرية والمكاتب والمنازل التي تعتمد على الأسلوب الموردن.

### 3 - دهانات الميتاليك

تتميز الدهانات المختلطة بألوانها التي يمكن أن تغير درجتها بناءً على زاوية الإضاءة، مما يمنح الجدران تأثيراً ديناميكياً جذاباً، وتستخدم بشكل شائع في غرف النوم، وغرف المعيشة، والصالونات، حيث تساعد في خلق أجواء أنيقة ومرحة.



تعد الدهانات ثلاثية الأبعاد من أحدث الابتكارات في عالم الديكور، حيث تضيف عمقاً بصرياً للجدران، مما يجعلها تبدو نابضة بالحياة. وتعتمد هذه التقنية على استخدام ألوان متدرجة ومواد خاصة لإعطاء الجدار ملمساً بارزاً أو تأثيراً بصرياً فريداً.

### 2 - الدهانات المضيئة

تستخدم هذه الدهانات الفوسفورية في الغرف ذات الطابع العصري أو في غرف الأطفال، حيث تمتلك الضوء أثاء النهار وتنبيه في في التصميم الداخلي.

### 1 - الدهانات ثلاثية الأبعاد

تشكل الدهانات عنصراً أساسياً في تصميم المساحات الداخلية والخارجية، حيث تضيف لمسات جمالية وتعكس الذوق الشخصي لأصحاب المنازل، مع تطور التكنولوجيا، ظهرت طرق جديدة للدهان تتميز بالابتكار، وتتوفر خيارات أوسع من الألوان، والخامات، والتقنيات المستخدمة. وفي هذا التقرير، نستعرض أحدث أساليب الدهانات التي توافق الاتجاهات العصرية في التصميم الداخلي.



# اجزِ اعلانك المميز

اختيارك يجعلك  
جزء من النجاح



اشترك الآن

0504659090



0114659090



The image shows a hand holding a newspaper clipping. The clipping features several real estate advertisements from different companies. At the top left is an advertisement for 'ال DAL' (Aldal) with the tagline 'ال DAL' and 'ال DAL' logo. Below it is an advertisement for 'ال DAL' with the tagline 'ال DAL' and 'ال DAL' logo. To the right is an advertisement for 'ال DAL' with the tagline 'ال DAL' and 'ال DAL' logo. At the bottom right is an advertisement for 'ال DAL' with the tagline 'ال DAL' and 'ال DAL' logo. The background of the image is a white wall with a red speech bubble containing the text 'اختيارك يجعلك جزء من النجاح' (Your choice makes you a part of success) and three red arrows pointing to the right.