



الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري المحدّثة والملخص التنفيذي لها

الهيئة العامة للمقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY



المخلص التنفيذي للاستراتيجية
الشاملة للقطاع العقاري

يواجه القطاع العقاري السعودي عددًا من التحديات الرئيسية



حوكمة القطاع ومواءمة أصحاب المصلحة

- الحاجة إلى اقتراح أنظمة وتشريعات وإصدار لوائح وسياسات.
- زيادة التفاعل والمواءمة مع أصحاب المصلحة بشأن المبادرات والأهداف على مستوى القطاع.



رفع الشفافية وتحقيق الاستدامة

- الحاجة إلى هيكل رسوم وضرائب يحفز على نمو القطاع العقاري والاستثمار فيه.
- الحاجة إلى قاعدة بيانات معلوماتية متكاملة على المستوى الحكومي والخاص.
- الحاجة إلى تطوير وبناء قدرات القطاع العقاري البشرية وتحسين كفاءة أداء مقدمي الخدمة.



رفع فاعلية سوق العقارات

- تخفيف القيود المفروضة على تملك غير السعوديين للعقار.
- الحاجة إلى وجود سجل مركزي للأراضي والعقارات وحماية الملكية العقارية.
- أهمية وجود آلية للتدقيق والتطبيق.



خدمة الشركاء

- الحاجة إلى وجود وسائل مساندة لتسريع البت في الخلافات العقارية.
- الحاجة إلى تطوير الخدمات للشركاء في القطاع (المواطن - المستثمر - الوسيط - المطور - مقدم الخدمات العقارية).

يحتاج القطاع إلى معالجة أساسيات السوق، مع العمل في الوقت ذاته على استكشاف الفرص لتطوير قطاع تنافسي ومستدام

نقاط الضعف



الحاجة إلى وجود آلية لتسوية النزاعات العقارية.

محدودية قواعد/لوائح حماية الاستثمار الأجنبي وعدم وضوحها؛ المشاركة المحدودة من القطاع الخاص.

عدم وجود سجل مركزي للأراضي والعقارات، مما يؤدي إلى عدم الكفاءة في استعمال الأراضي/العقارات المسجلة وضمان الملكية.

لا تزال جودة المنتجات العقارية عبر فئات الأصول الرئيسية (أي الإسكان والمكاتب والضيافة والتجزئة) مجزأة ومنخفضة.

عدم وجود بيانات/معلومات متسقة حول أداء القطاع.

نقاط القوة



أحد أكبر أسواق العقارات في المنطقة ويتميز بإمكانية استيعاب كمية كبيرة من الاستثمارات.

قاعدة متنامية من السكان الشباب مما يضمن الطلب على جميع فئات الأصول العقارية الرئيسية على المدى المتوسط إلى الطويل؛ قاعدة طلب كبيرة مقيّدة.

يظل الإسكان التركيز الرئيسي، بنسبة 22% من ميزانية برنامج التحول الوطني المخصصة لتطوير الإسكان العام.

من المقرر أن يستمر نمو الناتج المحلي الإجمالي متخذاً مسارا إيجابياً بمتوسط يبلغ 2.2% تقريبيًا على مدى السنوات الخمس القادمة.

التحديات



قلة الأنظمة والتشريعات المعنية بالقطاع.

لا يزال القطاع يعتمد اعتمادًا كبيرًا على الاستثمار المدعوم من الحكومة بسبب انخفاض مشاركة القطاع الخاص

لا تزال قاعدة العملاء المستهدفين محدودة نسبيًا بسبب القيود المفروضة على المستثمرين/الشركات الأجنبية؛ ومن المرجح أن يؤثر ذلك على الاستفادة التجارية والمالية لمشاريع التطوير العقاري القادمة واسعة النطاق في المملكة العربية السعودية.

الفرص



زيادة الجهود الحكومية لفتح اقتصاد المملكة العربية السعودية بهدف جذب الاستثمار الأجنبي وكذلك مشاركة القطاع الخاص.

مع التحول في الطلب من مشاريع التطوير المكثبي منخفضة المستوى إلى المساحات المكتبية من الدرجة الأولى عالية الجودة، توفر جميع المراكز التجارية الرئيسية فرصة للنمو على المدى الطويل.

توسيع قطاع الترفيه لتعزيز سوق الضيافة والتجزئة، خاصة في الرياض وجدة. علاوة على ذلك، من المرجح أن يكون لزيادة مشاركة المرأة في القوى العاملة أثر إيجابي على مبيعات التجزئة وبالتالي أداء سوق البيع بالتجزئة.

يلعب القطاع العقاري دورًا حيويًا في تحقيق أهداف رؤية 2030.



يحتاج القطاع إلى معالجة أساسيات السوق، مع العمل في الوقت ذاته على استكشاف الفرص لتطوير قطاع تنافسي ومستدام (2/2)

سياسية	اقتصادية	اجتماعية	تقنية	قانونية	بيئية
• تطبيق الحكومة لوائح تنظيمية مقيدة على ملكية العقارات في المملكة العربية السعودية، وتحديدًا في المدن المقدسة لغير السعوديين • هناك حركة حكومية عامة لتنويع الاقتصاد بعيدًا عن النفط لضمان النمو الاقتصادي القوي حتى مع انخفاض أسعار النفط • تطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% من يناير 2018 لزيادة تكلفة الشراء؛ سيخضع بيع وتأجير العقارات التجارية والوحدات السكنية للضريبة • يضع الإعلان الأخير عن نظام الإقامة المميزة أساسًا محتملاً لزيادة السكان المقيمين الوافدين وكذلك جذب الاستثمار الأجنبي إلى المملكة العربية السعودية. ومع ذلك، قد يؤدي هيكل الرسوم ذو الصلة إلى تقييد قاعدة المستهدفين	• تركز رؤية 2030 على تنويع الاقتصاد، وقد تلعب العقارات دورًا أساسيًا في تحقيق هذه التطلعات • يشمل برنامج رؤية 2030 على 96 هدفًا من المقرر تنفيذها، بهدف تحفيز النمو في القطاع غير النفطي وزيادة جهود التنويع وجذب الاستثمار الأجنبي المباشر وتعزيز التوظيف، خاصة بين المواطنين السعوديين • تتعافى الموارد المالية الحكومية في الوقت الحالي بسبب انتعاش أسعار النفط وتنفيذ العديد من الإصلاحات المالية. أظهرت الحصيلة المالية الأولية للمملكة العربية السعودية زيادة بنسبة 10.8% في المصروفات	• يهدف برنامج رؤية 2030 إلى أن تكون ثلاث مدن في المملكة من بين "أفضل 100 مدينة" بحلول عام 2030، مع نمو معدل التحضر والتزايد السريع لعدد سكان المناطق الحضرية والذين يعيشون في المدن الكبيرة بسبب توافر فرص العمل بشكل أفضل وتحسن معايير المعيشة • الحاجة إلى وسائل متعددة تحفز حصول المستفيدين على التمويل الحكومي للإسكان • الحاجة إلى وحدات إسكان مناسبة لشرائح المجتمع • لقد بدأ المتعاملون في طلب تشريع لوائح حماية المستهلك وقد أصبح بوجه عام أكثر دراية بحقوقه • يُعد توافر التمويل منخفضًا لدى كل من المستخدم النهائي والمطورين بسبب الحاجة إلى تنظيم أكثر وضوحًا لتنازلي الصعوبات والعوائق في القطاع العقاري	• الحاجة إلى تفعيل استخدام تقنية البناء، لأنها قد تحسن بشكل كبير من سلامة الإنشاء وانخفاض التكاليف • لقد تم إجراء العديد من جهود الرقمنة في الحكومة مؤخرًا لتحسين كفاءة العمليات، وهناك حاجة إلى توسيع النطاق ليشمل القطاع العقاري حيث إنه ليس هناك سوى عدد قليل فقط يتعلق بالقطاع العقاري (مثل إصدار السندات) • ستجذب الشركات في المملكة نحو تبني التقنية لتصبح طريقة فعالة لاستكمال خط الإنشاء في الدولة • لا توجد منصة بيانات مركزية للقطاع • أسفر عدم وجود منصات تقنية عن فترات إنجاز طويلة لعملية الموافقة والتخطيط	• تتولى الهيئة العامة للعقار مسؤولية تنظيم وتطوير وتحسين ومراقبة تنفيذ اللوائح المتعلقة بالقطاع العقاري • الحاجة إلى إيجاد وتوسيع الآليات لتسوية النزاعات العقارية • الحاجة إلى سياسات تحمي المستهلكين والمستثمرين على حد سواء، لا سيما داخل القطاع الخاص • الحاجة إلى تحسين إنفاذ حقوق الملكية • تفادياً للتأخير. قد تتأثر الهيئات القضائية بفروع حكومية أخرى. • الحاجة إلى وجود وجود سياسات محددة بوضوح تُحدد أدوار أصحاب المصلحة وإطار التصعيد لتسوية المسائل المتداخلة/المتعارضة	• الحاجة إلى وجود أدوات مالية واستراتيجية ممتلئ لتنفيذ مشاريع العقارات التي يمكنها دفع الكفاءات وإحداث التغيير التحويلي داخل القطاع • الحاجة إلى التركيز على تنظيم البناء "الأخضر". كانت جميع الجهود متفرقة و"غير متكررة" • الحاجة إلى رفع جودة المنتجات العقارية بسبب غياب اللوائح والإشراف • الحاجة إلى سياسات شاملة أو معايير تطوير لفئات الأصول الرئيسية والبنية التحتية الداعمة • الحاجة إلى وجود مبادئ توجيهية تهدف إلى ضمان أمثال عملية بيع العقارات/الاستثمار فيها وتوافق المعلومات التي يتم توزيعها بشأن المشاريع مع أعلى المبادئ الأخلاقية

الإطار الشامل لاستراتيجية القطاع العقاري



تشتمل الاستراتيجية على أولويات لها تأثير على قطاع العقار في المملكة وينبغي معالجتها وفق منظور استراتيجي مؤسسي من خلال مبادرات ومؤشرات أداء رئيسية

15 أولوية

4 ركائز

تحسين اليات الإشراف	تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط توامل فعالة	اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	قطاع عقاري منظم بدعم كافة الشركاء	حوكمة القطاع
بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	رفع مستوى شفافية السوق وضع إجراءات لاستدامة الأصول العقارية	قطاع عقاري شفاف ومستدام	تمكين واستدامة القطاع
تنفيذ الأنظمة واللوائح	تملك غير السعوديين للعقار	تسجيل الأراضي والممتلكات	سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين	فاعلية السوق
تطوير برامج التسويق والمبيعات	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	تحسين آليات حل النزاعات العقارية موثوقية التعاملات العقارية	تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد	خدمة الشركاء

- تعد معالجة هذه المجالات ذات الأولوية بنجاح أمراً ضرورياً لنمو وتطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية
- إذا لم تُعالج هذه التحديات بشكل استباقي، ستشهد جميع المقاييس مزيداً من التباطؤ
- ينبغي معالجة جميع هذه التحديات بطريقة متماسكة، حيث إنها مرتبطة ببعضها ارتباطاً وثيقاً



المبادرة

التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية



حوكمة القطاع

• اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات

• تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواهمل فعالة

• تحسين آليات الإشراف

وصف وهدف مؤشر الأداء الرئيسي

• اقتراح أنظمة وتشريعات وإصدار لوائح وسياسات تساهم في تنمية وتطوير القطاع العقاري وتحفيز الاستثمار فيه
4 بحد أدنى

• عدد اجتماعات اللجنة المقررة سنوياً
12 بحد أدنى

ما تم تنفذه

- رفع مشروع تعديل تنظيم الهيئة العامة للعقار.
- بدأ العمل بنظام التسجيل العيني للعقار.
- رفع مشروع نظام الوساطة العقارية.
- رفع مشروع نظام المساهمات العقارية.
- بدأ العمل بنظام ملكية وفرز الوحدات العقارية وإدارتها.
- بدأ العمل بالاستراتيجية شاملة للقطاع العقاري.
- صدرت موافقة مجلس الوزراء على الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري بتاريخ 1442/4/23 هـ.



الركيزة الاستراتيجية الثانية

تمكين و استدامة القطاع

“قطاع عقاري شفاف ومستدام”

الأولوية	التدخل الاستراتيجي	المبادرة	ماتم تنفيذه
1 رفع مستوى شفافية السوق	• بناء منصة إلكترونية للمؤشرات العقارية. • إنشاء بوابة إلكترونية لإتاحة المعلومات للشركاء.	• إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري (وتستهدف تغطية مقاييس القطاع الرئيسية بنسبة 80 % في عام 2027)	• أطلقت منصة المؤشرات العقارية لثلاث عشرة منطقة وخمس مدن رئيسية للفترة من 2008 إلى الربع الثالث من عام 2020 . • إعداد الدراسات الأولية لإنشاء البوابة.
2 بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	• تطبيق نظام تأهيل وترخيص وتحفيز إلزامي للمهنيين العقاريين. • وضع معايير التأهيل وسياسات الاعتماد للخدمات الفنية والمهنية في القطاع.	• تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات (وتستهدف تسجيل المتخصصين في مجال العقارات حسب التصنيف نسبة 80 % في عام 2023)	• بنى المعهد العقاري السعودي 29 منهجاً تدريبياً ونفذ 986 دورة تدريبية استفاد منها 43,696 متدرباً في جميع المناطق الإدارية بالمملكة . • توقيع اتفاقية مع صندوق الموارد البشرية (هدف) لتدريب 11,200 متدرب عن طريق المعهد العقاري. • توقيع اتفاقية مع المؤسسة العامة للتدريب المهني والتقني لتدريب 13,000 طالب وطالبة عن طريق المعهد العقاري . • توقيع اتفاقية تحفيز المنشآت العقارية لدعم برنامج المسؤولية الاجتماعية مع وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية. • انضمت الهيئة إلى عضوية اللجنة التوجيهية لقطاع التشييد والعقار بموجب قرار مجلس الوزراء الذي يقضي بالموافقة على الخطة الوطنية للتوظيف عبر برنامج توطين • توقيع اتفاقية شراكة مع جامعة الأميرة نورة لإنشاء مركز للتوظيف لدعم الخريجين والباحثين عن العمل . • اعتماد إصدار وثائق العمل الحر للعاملين بالقطاع العقاري بالتعاون مع وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية • تصنيف 450 منشأة عقارية.
3 وضع إجراءات استدامة الأصول العقارية	• تنفيذ خطة استدامة الأصول وتفعيل برنامج الرقابة على جودة المباني.	• وضع خطة إستدامة الأصول العقارية • تطبيق نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها (وتستهدف نسبة المجمعات السكنية التي يديرها اتحاد الملاك 80 % في عام 2025)	• أقيمت 296 دورة تدريبية استفاد منها 6471 مهندساً في مجال فحص المباني الجاهزة وفحص جودة البناء وبرنامج مستدام للمباني السكنية الجاهزة بالتعاون مع شركتي Tuvzad و Alpin • اعتمدت اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها بصدر مرسوم ملكي رقم (م/85) بتاريخ 1441/ 7/ 2 هـ • صدرت اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها بتاريخ 1441/10/ 22 هـ بقرار وزاري رقم (168) من رئيس مجلس الإدارة وزير الإسكان العمل بنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الجديدة.
4 تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	• عمل دراسة معمقة لوضع هيكل للمقابل المالي والضرائب وقياس الأثر الاقتصادي والمالي والاجتماعي ومساهمته في تعزيز الإيرادات من القطاع العقاري، وزيادة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي. • تحصيل مقابل مالي للخدمات والتصرفات العقارية مثل نقل الملكية مع مراجعة السياسات الحالية لضريبة القيمة المضافة.	• تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري	• الانتهاء من دراسة لكيفية تحفيز القطاع العقاري في المملكة من خلال تطوير نظام ضريبة القيمة المضافة على العقار ومشاركتها مع مركز تنمية الإيرادات غير النفطية ووزارة المالية وهيئة الزكاة والدخل . • أنجزت دراسة معمقة لأثر تعديل المقابل المالي للخدمات المقدمة من خلال الأنشطة العقارية التي تشرف عليها الهيئة العامة للعقار.



الركيزة الاستراتيجية الثالثة

”سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين“	فاعلية السوق
ما تم تنفيذه	الاولوية
المبادرة	التدخل الاستراتيجي
• بدء العمل بنظام التسجيل العيني للعقار الجديد تنفيذاً للأمر السامي رقم 507 في 2/9/1440 والبدء في مناقشته في هيئة الخبراء . • شُكلت لجنة دائمة من وزارتي العدل والشؤون البلدية والقروية والهيئة بدعم من المركز الوطني للتنافسية لدعم لجنة التسجيل العيني التي تطبق النظام الحالي وبدء إجراءات الربط الإلكتروني بين الجهات. • البدء في التسجيل العيني في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة لإكماله خلال ثلاث سنوات حسب ما قضى به التوجيه السامي، والعمل بالتوازي للتنفيذ في كافة مدن المملكة .	1 تسجيل الأراضي والممتلكات • بناء سجل مركزي للأراضي والممتلكات لجميع فئات الأصول . • إعطاء المكوك حجة مطلقة غير قابلة للطعن.
• الانتهاء من دراسة نظام وضوابط واشتراطات مقترحة لتملك غير السعوديين في مناطق مستهدفة في المملكة وأثر إصدار هذا التنظيم اقتصادياً واجتماعياً. • أنجزت مذكرة توضيحية لمشروع اقتراح إجراء تعديل على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ومشاركته مع وزارة الاستثمار لرفعة حسب الاختصاص. • الاجتماع مع مركز المعلومات الوطني والمركز الوطني للتنافسية لدراسة إجراءات تملك غير السعوديين الحالية ووضع المقترحات ومشاركتها مع وزارة الداخلية .	2 تملك غير السعوديين للعقار • دراسة وضع إطار تنظيمي لتشجيع التملك الأجنبي وفق ضوابط محددة للمساهمة في جذب رأس المال الأجنبي وزيادة الاستثمار في القطاع العقاري وتنميته. • وضع إطار قانوني سليم يصف الملاك الأجانب والمستثمرين.
• تأسيس إدارة الالتزام بالهيئة العامة للعقار للإشراف ومتابعة الأنشطة التي تشرف الهيئة عليها.	3 تنفيذ الأنظمة واللوائح • التنفيذ الفعال للأنظمة والتشريعات. • تنفيذ السياسات التي من شأنها فرض الامتثال للأنظمة واللوائح. • وضع خطط الحوافز / العقوبات.



الركيزة الاستراتيجية الرابعة

خدمة الشركاء		"تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد"	
الأولوية	التدخل الاستراتيجي	المبادرة	ما تم تنفيذه
1 تحسين آليات حل النزاعات	- إنشاء محاكم عقارية متخصصة لتسوية المنازعات مدعومة بسياسات تشريعية فاعلة ونظام تصنيف للمنازعات. - تشجيع إجراءات التقاضي البديلة لحل النزاعات خارج المحاكم مثل (الصلح والتحكيم).	- تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية - إنشاء مركز للتحكيم العقاري (وتستهدف أن تكون نسبة النزاعات التي تمت تسويتها من خلال مركز التحكيم 10% ومتوسط الوقت المستغرق لتسوية النزاعات شهر واحد في عام 2026)	- إنشاء مركز التحكيم العقاري. - إنشاء مركز الاتحال وخدمة العملاء.
2 تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات	- توحيد جميع عمليات / أنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات تحت إشراف منظم مركزي لتشمل (المبيعات والإيجار والرهن العقاري). - تطوير عقود ووثائق ملكية موحدة.	توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات (وتستهدف تغطية سند الملكية الموحد بنسبة 85% ، وتسجيل عقود الإيجار والرهن العقاري بنسبة 85% في عام 2029)	التنسيق مع وزارة العدل لتنفيذ مبادرة رقمنة الثروة العقارية والتي تهدف إلى تحسين الخدمات العقارية وتطويرها وتبسيط إجراءات إدارة الثروة العقارية وتعزيز حماية الثروة العقارية.
3 موثوقية التعاملات العقارية	بناء بوابة للشركاء تساهم في حفظ حقوق المشاركين في القطاع .	- تنظيم حماية الحقوق العقارية - إنشاء بوابة الشركاء	البدء في تطوير وبناء بوابة الشركاء.
4 تطوير الخدمات للمواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	- تحسين إجراءات التخطيط والموافقة وتطبيق كود البناء. - تحسين إجراءات وتطوير حسابات الضمان. - تطوير آلية مراقبة الإيجار.	- تنظيم عمليات التخطيط والموافقة - تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع أو التأجير على الخارطة والمساهمات العقارية - تنظيم آليات مراقبة الإيجار	ترأست الهيئة لجنتين توجيهيتين لتطوير مركز خدمات المطورين (إتمام) ولجنة البيع والتأجير على الخارطة.
5 تطوير برامج التسويق والمبيعات	وضع برامج معايير وإرشادات لتسويق المنتجات العقارية وإقامة المعارض .	- تنظيم أنشطة المبيعات - التسويق لمشروعات العقارية	- البدء في إعداد اللوائح والضوابط التالية :- - اللائحة الاسترشادية للمزادات العقارية . - ضوابط تسويق الإعلانات الإلكترونية العقارية. - معايير وضوابط منح ترخيص تقديم الاستشارات العقارية وتحليل سوق العقارات



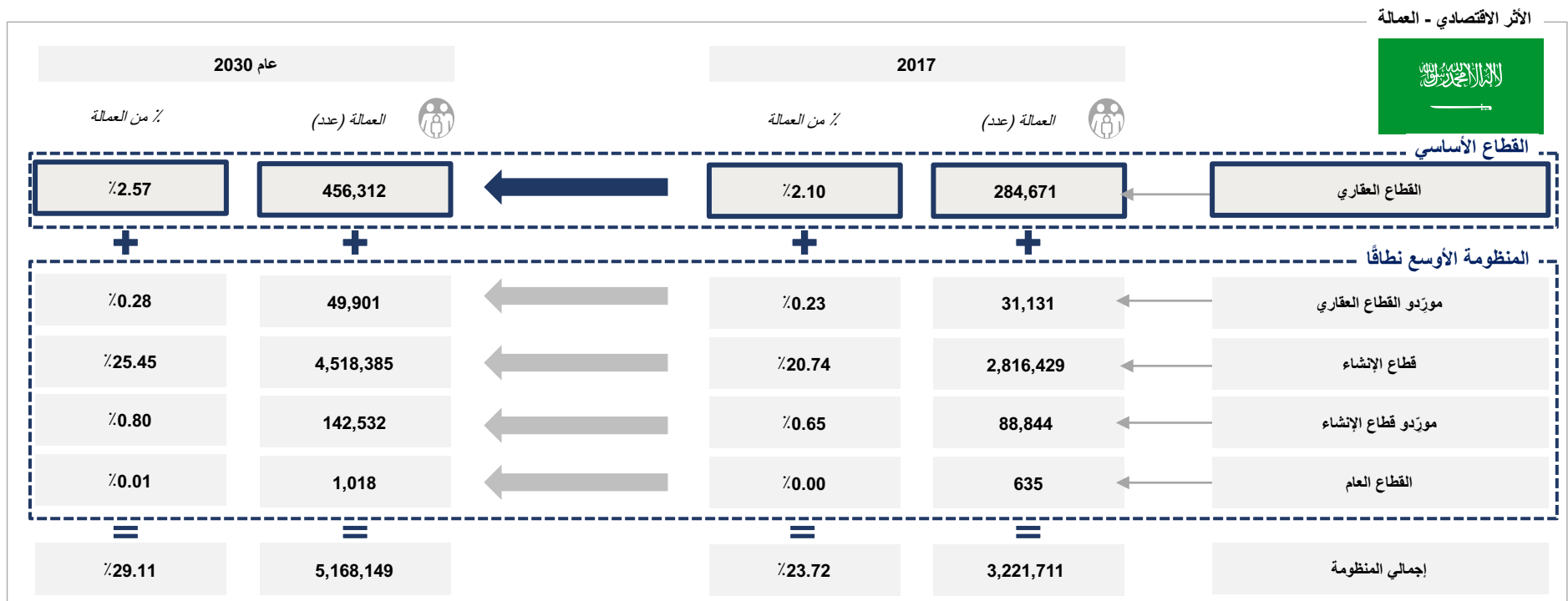
في عام 2017، بلغت قيمة القطاع العقاري 197 مليار ريال سعودي، بما يمثل 7.59٪ من الناتج المحلي الإجمالي، وساهم بنسبة 2.10٪ من إجمالي العمالة السعودية، بمتوسط معدل توظيف بلغ 27.29٪

منظومة العقارات						القطاع الأساسي
القيمة الإجمالية المضافة (مليون ريال سعودي)	٪ من منظومة العقارات	٪ الناتج المحلي الإجمالي	العمالة (عدد)	٪ من العمالة	٪ التوظيف	القطاع العقاري
197,241	59٪	7.59٪	284,671	2.10٪	27.29٪	القطاع العقاري
+						
المنظومة الأوسع نطاقاً						
6,988	2٪	0.27٪	31,131	0.23٪	62.39٪	موردو القطاع العقاري
109,623	33٪	4.22٪	2,816,429	20.74٪	12.22٪	قطاع الإنشاء
20,110	6٪	0.77٪	88,844	0.65٪	25.28٪	موردو قطاع الإنشاء
253	0.1٪	0.01٪	635	0.005٪	93.92٪	القطاع العام
=						
334,215	100٪	12.87٪	3,221,711	23.72٪	14.42٪	إجمالي المنظومة

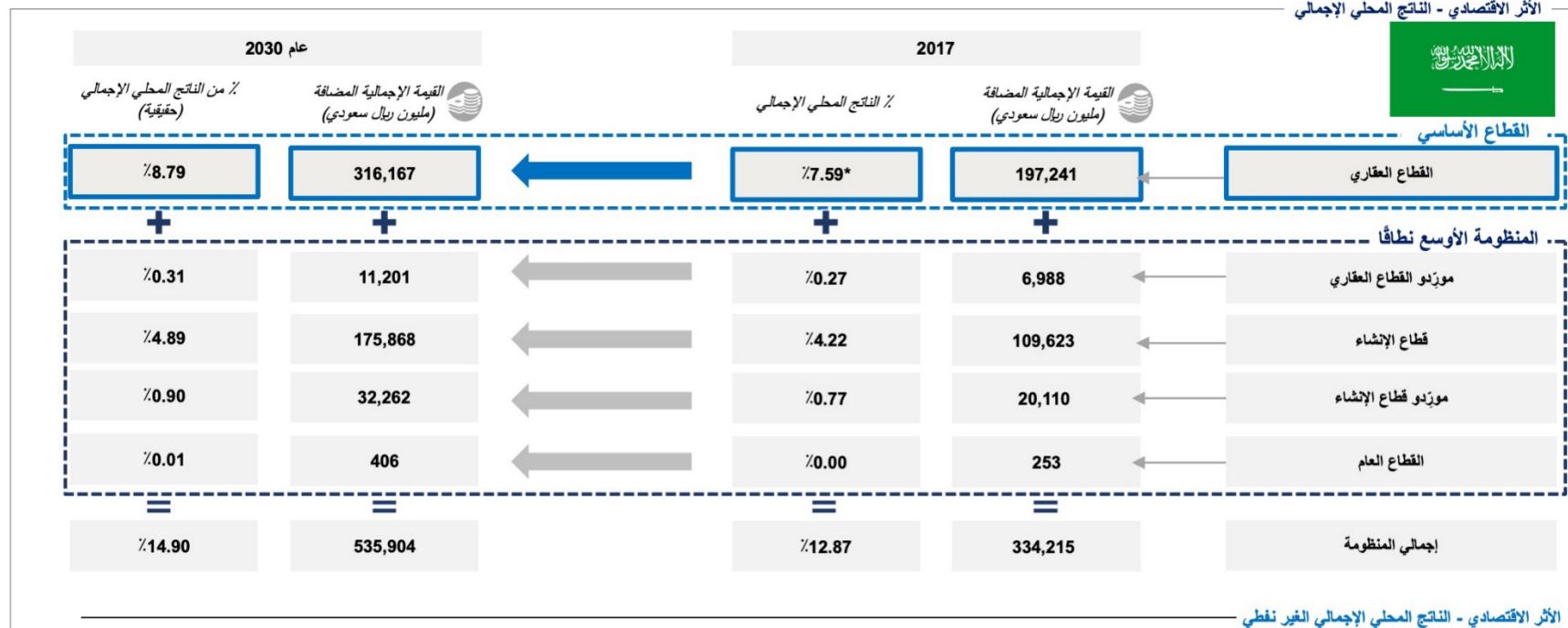
قد يؤدي تنفيذ الاستراتيجية إلى تمكين القطاع العقاري من النمو من 7.59٪ من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2017 إلى 8.79٪ من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2030...

الأثر الاقتصادي - الناتج المحلي الإجمالي					
2030 عام		2017			
الناتج المحلي الإجمالي ٪ من الناتج المحلي الإجمالي (حقيقية)	القيمة الإجمالية المضافة (مليون ريال سعودي)	الناتج المحلي الإجمالي ٪ من الناتج المحلي الإجمالي	القيمة الإجمالية المضافة (مليون ريال سعودي)		
8.79%	316,167	7.59%	197,241	القطاع الأساسي	
+		+		القطاع العقاري	
+		+		المنظومة الأوسع نطاقاً	
0.31%	11,201	0.27%	6,988	موزدو القطاع العقاري	
4.89%	175,868	4.22%	109,623	قطاع الإنشاء	
0.90%	32,262	0.77%	20,110	موزدو قطاع الإنشاء	
0.01%	406	0.00%	253	القطاع العام	
=		=		إجمالي المنظومة	
14.90%	535,904	12.87%	334,215		

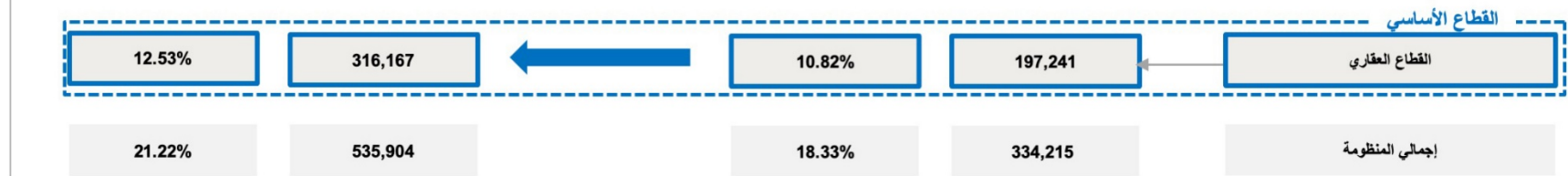
... ونمو فرص التوظيف في القطاع العقاري من 2.10% في عام 2017 إلى 2.57% بحلول عام 2030



يؤدي تنفيذ الاستراتيجية إلى تمكين القطاع العقاري في النمو للناتج المحلي الإجمالي من 7.59% في عام 2017 إلى 8.79% بحلول عام 2030



يؤدي تنفيذ الاستراتيجية إلى تمكين القطاع العقاري في النمو للناتج المحلي الإجمالي الغير نفطي من 10.82% في عام 2017 إلى 12.53% بحلول عام 2030



الهيئة العامة للعقار هي الجهة التنظيمية التي تعمل على تطوير وتحسين ومراقبة تنفيذ اللوائح المتعلقة بالعقارات

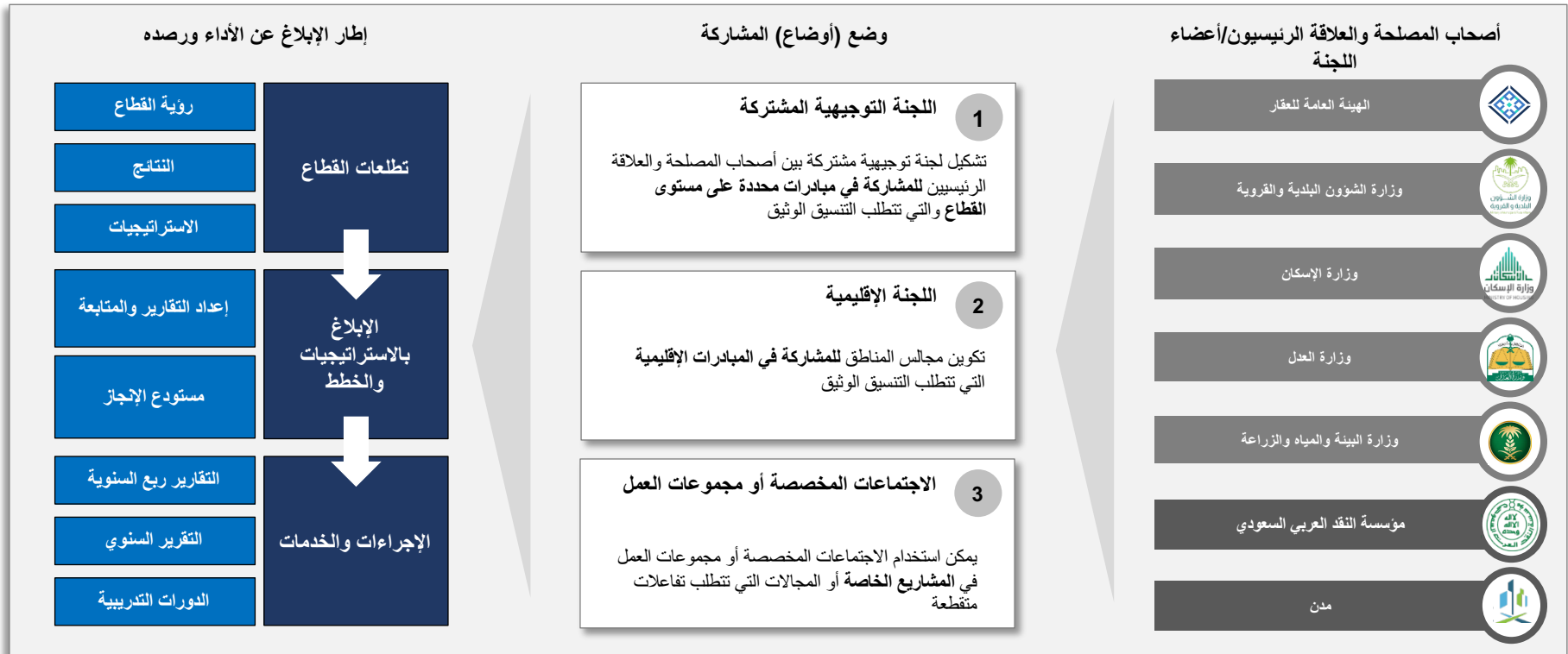


المصدر: تحليل برايس ووترهاوس كوبرز

هيكل الحوكمة المقترح للاستراتيجية



علاوة على ذلك، يمكن أن يؤدي إنشاء لجان توجيهية مشتركة/إقليمية إلى تعزيز التواصل مع أصحاب المصلحة والعلاقة، جنباً إلى جنب مع الإبلاغ عن الأداء ورصده



المصدر: تحليل برايس ووترهاوس كوبرز

يمكن أن يضمن الهيكل الفعال للجان المشتركة تكامل أولويات القطاع العقاري عبر أصحاب المصلحة والعلاقة الرئيسيين

إطار عمل توجيهي للجنة

جهة التكامل

تضطلع جهة التكامل بدور هام يتمثل في ضمان الحوكمة الرشيدة وتمثل وجهات نظر اللجان وتوجيهاتها

أعضاء اللجنة

يمكن أن يتألف الممثلون المنتخبون من أصحاب المصلحة والعلاقة الذين تم تكليفهم بتطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ويظهرون تفويض واضح للسلطة. ويجب على الأعضاء حضور الاجتماعات المنعقدة رسميًا من أجل المشاركة في عملية صنع القرار.

فريق الإدارة

يجوز للجنة تعيين فريق إدارة مركزي يشرف على التنسيق وكذلك الاتصالات الداخلية والخارجية

دور اللجنة

- الموازنة مع أولويات القطاع العقاري
- الحوكمة وتعزيز التواصل
- تحديد التفويضات الواضحة
- تعزيز الشفافية والمساءلة
- الإبلاغ والمراقبة المنتظمين

دور جهة التكامل (الهيئة العامة للعقار)

- الحوكمة
- رئيس المجلس
- العلاقات الداخلية والخارجية
- المتحدث الرسمي للمجلس
- دعم المجتمع

دور فريق الإدارة

- تمثيل مصلحة أصحاب المصلحة والعلاقة
- المشاركة في اتخاذ القرارات التشغيلية
- تنفيذ الاستراتيجية
- تمثيل المجتمع المحلي



تكرار الاجتماعات: شهري

أطلقت المملكة العربية السعودية مبادرة مماثلة لتبسيط قطاع الأعمال مع جلب 20 جهة حكومية معًا لتشكيل: تيسير

تيسير / Tayseer



سيؤدي التحديد الواضح للأدوار والمسؤوليات بين أصحاب المصلحة والعلاقة الرئيسيين إلى تمكين الكفاءة وكذلك زيادة الثقة في القطاع

الدور في القطاع: • تسهيل تخصيص الإسكان العام وتطويره في المملكة وزارة الإسكان MINISTRY OF HOUSING	الدور في القطاع: • إقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات المتعلقة بالقطاع العقاري، ومتابعة تنفيذها والرقابة عليها الهيئة العامة للمقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
الدور في القطاع: • إدارة الأراضي الزراعية في المملكة وزارة البيئة والمياه والزراعة Ministry of Environment, Water & Agriculture المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia	الدور في القطاع: • إدارة النزاعات العقارية وموثوقية التعاملات العقارية وزارة العدل Ministry of Justice
الدور في القطاع: • دراسة الاحتياجات لتنفيذ المبادرات واعتماد ما يناسب منها وزارة المالية Ministry of Finance	الدور في القطاع: • تنظيم أنشطة التمويل العقاري في القطاع بنك Saudi Finance Saudi Finance Bank
وزارة الصناعة: • إدارة الأراضي والمناطق الصناعية في المملكة المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia	الدور في القطاع: • تقسيم المناطق والتخطيط والتحصير والموافقات وزارة الشؤون البلدية والقروية Ministry of Municipalities, Urban Planning & Public Works
الهيئة العامة لعقارات الدولة • إدارة عقارات الدولة الهيئة العامة لعقارات الدولة STATE GENERAL REAL ESTATE AUTHORITY	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية • توفير الدعم والحماية المجتمعية وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية Ministry of Human Resources Development & Social Security المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia

نظرة عامة على مبادرات استراتيجية القطاع العقاري و أصحاب المصلحة

مالك الاستراتيجية العقارية: الهيئة العامة للعقار (الهيئة)

[illegible]

*ملاحظة: يُرجى الرجوع إلى قسم - خطة الاتصال للتواصل المفصل من مالك المبادرة وأهذاب المطلحة الخارحين

يتم قيادة الأنشطة التالية بواسطة مكتب إدارة المشاريع (PMO) لضمان الانتقال السلس من مرحلة التخطيط إلى مرحلة التنفيذ

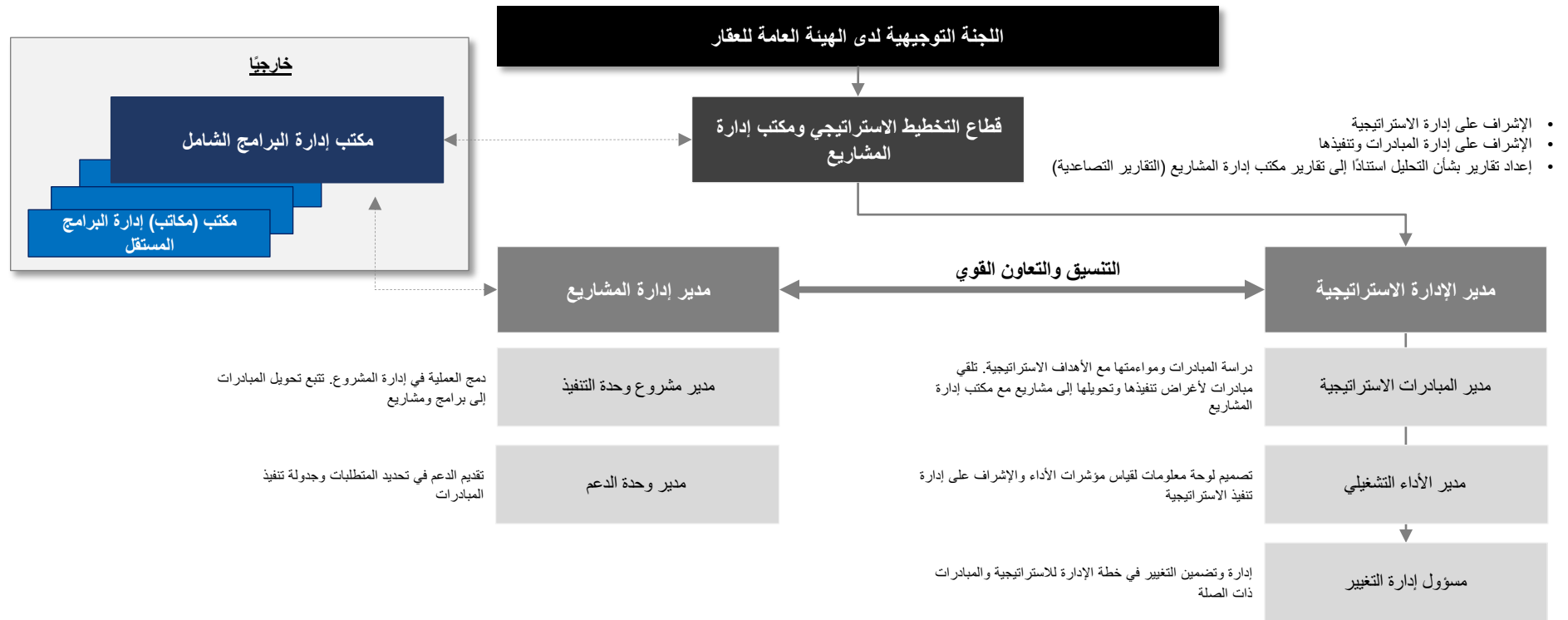
الحوكمة	العقود والمشتريات	إدارة التكاليف	إدارة الجدول الزمني	إدارة المخاطر والمشكلات	تقارير المشروع	معلومات الوثيقة
- الأدوار والمسؤوليات - مصفوفة تفويض الصلاحيات - خطة إدارة المشروع	- عملية توفير الموردين (المؤهلات والتقييم والاختيار والترسية) - عملية مراجعة امتثال العقود - إدارة العقود - عملية طلب التغيير - إدارة المطالبات	- الميزانية الأساسية وإدارة ميزانية المراقبة - تتبع التكاليف الفعلية والمستحقة - عملية تحديث توقعات التكلفة الشهرية - التحليل التفصيلي لمراقبة التكاليف وتباينها - نظام إدارة التغيير (متكامل مع الجدول الزمني) - خطة إدارة الطوارئ	- تسلسل الجدول الزمني الذي يعالج جميع مراحل المشروع - خط الأساس المتفق عليه - منهجية قياس التقدم المحرز والأداء	- المراجعة المنتظمة لسجل المشكلات وسجل المخاطر - مساهمة أصحاب المصلحة المتعددين - نظام تصنيف المخاطر النوعية وتخطيط الاستجابة - نهج كمي لتقييم المخاطر لدفع اتخاذ القرارات المتعلقة بالطوارئ - أداة تتبع الاستجابة للمخاطر/المشكلات	- أداة مركزية لجمع البيانات والإبلاغ عنها - مطابقة مدخلات التكلفة والجدول الزمني والمخاطر والمشكلات والتغيير والجودة والصحة والسلامة - الإبلاغ عن التسلسل الهرمي الذي يلي احتياجات الجماهير الداخلية والخارجية على جميع المستويات - مؤشرات الأداء الرئيسية ولوحة المعلومات الموجزة	- اسم الوثيقة ورقمها ونظام التصنيف - سير عمل مراجعة الوثيقة واعتمادها - المراجعة/التحكم في الإصدار - التحكم في الوصول - قدرات الأرشفة والتخزين والبحث

نظرة عامة:

- سيتم إنشاء فرق إدارة المشاريع فيما يتعلق بالمشاريع/المبادرات الفردية، مع دمج العديد من مجالات الحوكمة والمراقبة كما هو موضح أعلاه.
- ينسق مكتب إدارة المشاريع التفاعلات بين الأطراف المشاركة في المشروع.
- سيتم تطوير الكفاءات وتوسيعها تدريجياً خلال مراحل البدء والتطوير والتخطيط. في بداية تنفيذ المشروع، سيتم تطبيق جميع الكفاءات، والأنظمة المرتبطة بها، والعناصر التنظيمية.

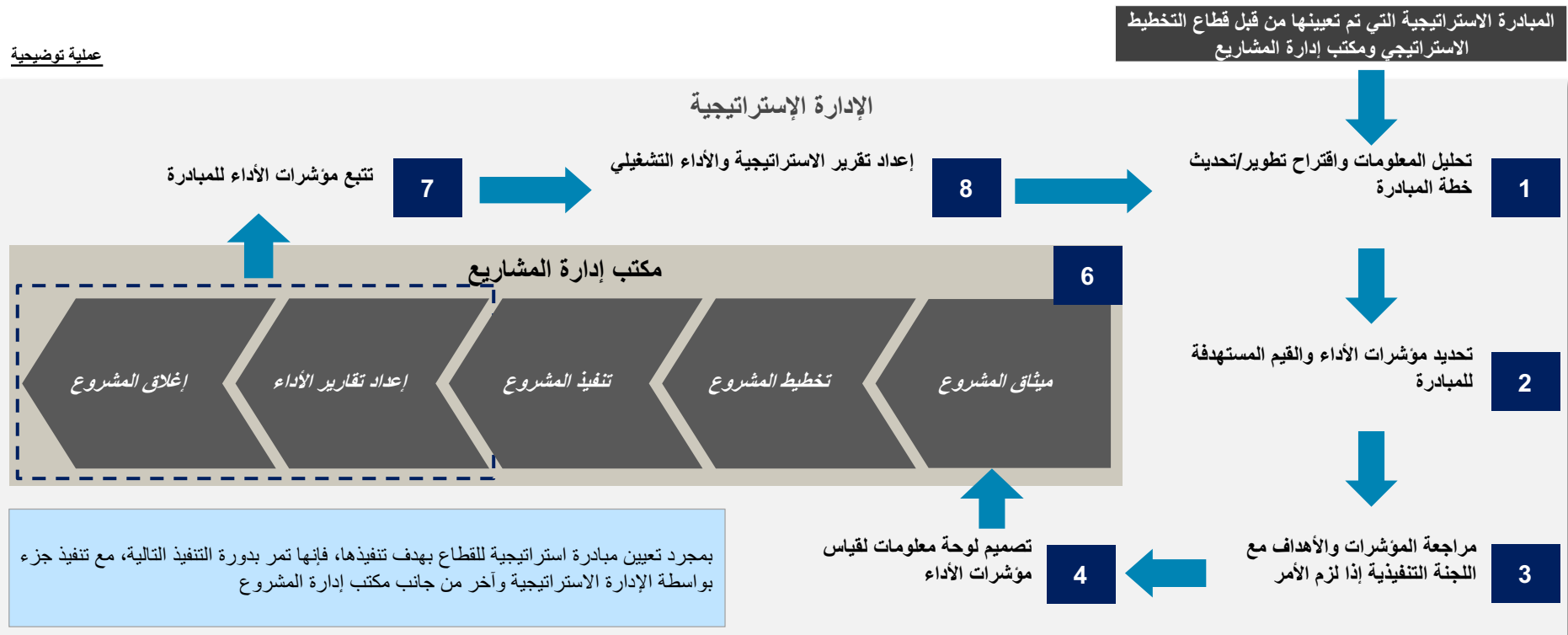
المصدر: تحليل برايس ووترهاوس كوبرز

سيضمن مكتب الإدارة الاستراتيجية تنفيذ المبادرات الخاصة بالهيئة العامة للعقار، بدعم من مكتب إدارة المشاريع الخارجي والداخلي



المصدر: تحليل برايس ووترهاوس كوبرز

الأنشطة الرئيسية لعملية إدارة المبادرات ومتابعتها



يتم قياس ومراقبة أداء الاستراتيجية من خلال لوحة المعلومات المصممة خصيصاً بمؤشرات الأداء الرئيسية

سنة مبادئ توجيهية لتطوير لوحة معلومات مؤشرات الأداء الرئيسية لاستراتيجية القطاع العقاري

1 الأولوية	2 المبادرة	3 التحديد	4 الهدف	5 المالك	6 تكرار إعداد التقارير
الإشارة إلى تصنيف المبادرة في إطار أولويات محددة	تحديد المبادرة التي تتواءم معها مؤشرات الأداء الرئيسية	تقديم التفاصيل المتعلقة بتحديد مؤشرات الأداء الرئيسي وما يمكن استنتاجه منها	الهدف المحدد الذي يمكن في مقابله مراقبة مؤشرات الأداء الرئيسية الفعلية	تعيين صاحب المصلحة المسؤول عن تحقيق مؤشرات الأداء الرئيسية	تحديد الفاصل الزمني لإعداد تقارير بشأن مؤشرات الأداء الرئيسية

لوحة المعلومات لمؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة باستراتيجية القطاع العقاري

- تقوم لوحة المعلومات الخاصة باستراتيجية القطاع العقاري بتوحيد مؤشرات الأداء الرئيسية التي ستوفر رؤية واحدة حول الأداء مقابل الأهداف الاستراتيجية المحددة
- يمكن لمالك الاستراتيجية الاستفادة من لوحة المعلومات في عملية التخطيط وصنع القرار من خلال:
 - تقديم رؤية موحدة بشأن التقدم الشامل للمبادرات
 - إلقاء الضوء على المجالات التي تتطلب اهتماماً خاصاً واتخاذ إجراء تصحيحي فوري بشأنها
 - إضفاء الطابع الرسمي على عملية تحديد مؤشرات الأداء الرئيسية وتتبعها والإبلاغ بها

الركيزة الاستراتيجية	الأولوية		1	المبادرة (المبادرات)	2	وصف مؤشر الأداء الرئيسي	3	هدف مؤشر الأداء الرئيسي	4	مالك المبادرة	5	مسؤولية المتابعة	تكرار إعداد التقارير	6	الحالة
فاعلية السوق	ج8	تسجيل الاراضي والممتلكات	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات	تغطية الأراضي والممتلكات في المملكة العربية السعودية	85%	الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار	سنوي	للبدء						
	ج9	تملك غير السعوديين للعقار	تعديل النظام ووضع ضوابط واشترطات تملك غير السعوديين للعقار	نسبة الاستثمار الأجنبي المباشر الداخل في العقارات (ك نسبة مئوية من إجمالي الاستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية)	10%	الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار	سنوي	للبدء						
	ج10	تنفيذ الأنظمة واللوائح	إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق	عدد قضايا الإمتثال المفتوحة لكل تدقيق (ربع سنوي)	تدقيق مستمر	الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار	ربعي	للبدء						
حوكمة القطاع	أ1	إقتراح وإصدار الأنظمة واللوائح والتشريعات والسياسات	التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية	إقتراح وإصدار أنظمة /تشريعات/لوائح/سياسات تساهم في تنمية وتطوير القطاع العقاري وتحفيز الاستثمار فيه	4	بحد أدنى	الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار	سنوي						
	أ2	تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة			12	بحد أدنى	الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار	سنوي						
	أ3	تحسين آليات الإشراف													

*ملاحظة: يرجى ملاحظة أنه خلال هذه المرحلة، تم وضع لوحة معلومات توضيحية/أولية لمؤشرات الأداء الرئيسية يجب تطوير لوحة معلومات مؤشرات الأداء الرئيسية أثناء مرحلة تنفيذ الاستراتيجية

المصدر: تحليل برايس وتر هاوس كوبرز

تُظهر استراتيجيّة القطاع العقاري روابط قوية مع أهداف رؤية 2030

أهداف رؤية 2030	المبادرة الاستراتيجية	زيادة ملكية المنازل	زيادة الاستثمار الاجني الوافد	ارتفاع مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في الناتج المحلي	رفع ترتيب المملكة على مؤشر رأس المال الاجتماعي	تصنيف 3 مدن سعودية ضمن أفضل 100 مدينة في العالم	تطوير رأس المال البشري بما يتواءم مع احتياجات سوق العمل	زيادة الإيرادات الحكومية غير النفطية	الارتفاع بمركز المملكة على مؤشر فعالية الحكومة	الارتفاع بمركز المملكة على مؤشر التنافسية العالمية	رفع نسبة مدخرات الأسر من إجمالي دخلها	تطوير وتنويع فرص الترفيه للسكان	سهولة مزاولة الأعمال	انشاء مناطق خاصة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية	تطوير العلاقات الاقتصادية مع الشركاء العالميين	دعم قنوات الاتصال مع المواطنين والشركاء
	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات															
	اقترح تعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ووضع ضوابط واشتراطات لذلك في مناطق مستهدفة بالتطوير															
	إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق															
	التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية															
	تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية															
	إنشاء مركز للتحكيم العقاري															
	توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات															
	تنظم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية															
	تنظيم حماية الحقوق العقارية															
	إنشاء بوابة الشركاء															
	تنظيم عمليات التخطيط والموافقة															
	تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية															
	تنظيم أليات مراقبة الإيجار															
	إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري															
	تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري															
	تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات															
	وضع خطة إستدامة الأصول العقارية															
	تفعيل نظام إتحاد الملاك															

البرنامج الزمني

27

تحقيق المستهدف	قياس الانجاز	المرحلة التشغيلية	مرحلة التنفيذ	مرحلة التخطيط
----------------	--------------	-------------------	---------------	---------------

2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	مبادرات استراتيجية	
												إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات	1
												اقتراح تعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار ووضع ضوابط واشترطات لذلك في مناطق مستهدفة بالتطوير	2
												إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق	3
												التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية	4
												تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية	5
												إنشاء مركز للتحكيم العقاري	6
												توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات	7
												تنظيم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية	8
												تنظيم حماية الحقوق العقارية	9
												إنشاء بوابة الشركاء	10
												تنظيم عمليات التخطيط والموافقة	11
												تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية	12
												تنظيم آليات مراقبة الإيجار	13
												إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري	14
												تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري	15
												تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات	16
												وضع خطة استدامة الأصول العقارية	17
												تفعيل نظام اتحاد الملاك	18



الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري المحدّثة

حول هذا التقرير

للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية أهمية كبيرة ويعد رافداً محورياً للاقتصاد الوطني ، ولهذا فقد أولته الحكومة السعودية الرشيدة عناية كبيرة لمعاونته على مواجهة كافة التحديات التي يواجهها وذلك وفق منظور مؤسسي استراتيجي طويل الأجل . ولهذا فقد انعكست هذه العناية في الأهداف والمبادرات الاستراتيجية لرؤية 2030 ، وذلك باستهداف تحسين أداء قطاع العقارات وزيادة مساهمته في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية وتدعيم الناتج المحلي الإجمالي.

ووفقاً لهذا المنظور، أنشئت الهيئة العامة للعقار من أجل تنظيم القطاع العقاري والإسهام في زيادة الكفاءة وتشجيع الاستثمار لتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وفي هذا السياق كلف مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية الهيئة العامة للعقار بإعداد استراتيجية محكمة للقطاع العقاري السعودي.

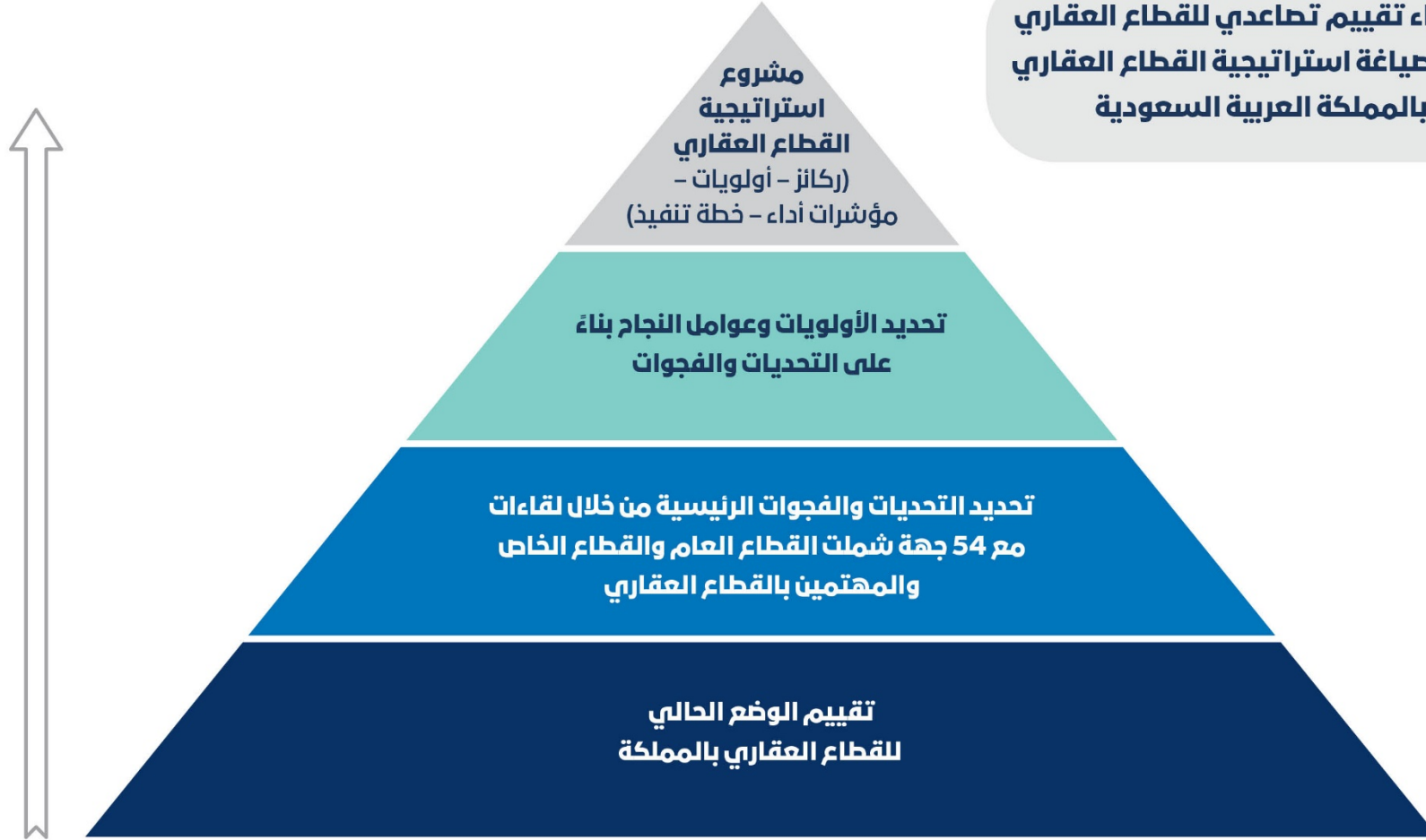
وبناءً على ذلك، يعرض هذا التقرير وثيقة "استراتيجية القطاع العقاري للمملكة العربية السعودية". في ضوء منهجية علمية، بُنيت هذه الاستراتيجية على أربعة ركائز تحدد 15 مجالاً لأولويات لها تأثير كبير على قطاع العقار. واعتماداً على نتائج التحليل المعمق للمنظومة العقارية السعودية ، عولجت مجالات الأولوية الخمسة عشر من خلال 18 مبادرة محورية من شأنها إحداث الفارق وتحقيق الأهداف المتوخاة في قالب قابل للقياس الكمي عبر 22 مؤشراً من مؤشرات الأداء الرئيسية ، لتحقيق النتائج المتوقعة لهذه الاستراتيجية.

يغطي هذا التقرير العناصر الرئيسية للاستراتيجية بالتفصيل، بما في ذلك الخطة الاستراتيجية ومؤشرات الأداء الرئيسية؛ وخارطة الطريق للتنفيذ وتقييم الأثر الاقتصادي للاستراتيجية، وخطة التواصل وتفاعل الشركاء. علاوة على ذلك، يولي التقرير عناية خاصة لربط المبادرات الاستراتيجية لقطاع العقارات بأهداف الرؤية 2030، التي كانت ملهمة لها من حيث الأصل.

معلومات أساسية حول مشروع تطوير الإستراتيجية

30

تم إجراء تقييم تصاعدي للقطاع العقاري
بهدف صياغة استراتيجية القطاع العقاري
بالمملكة العربية السعودية

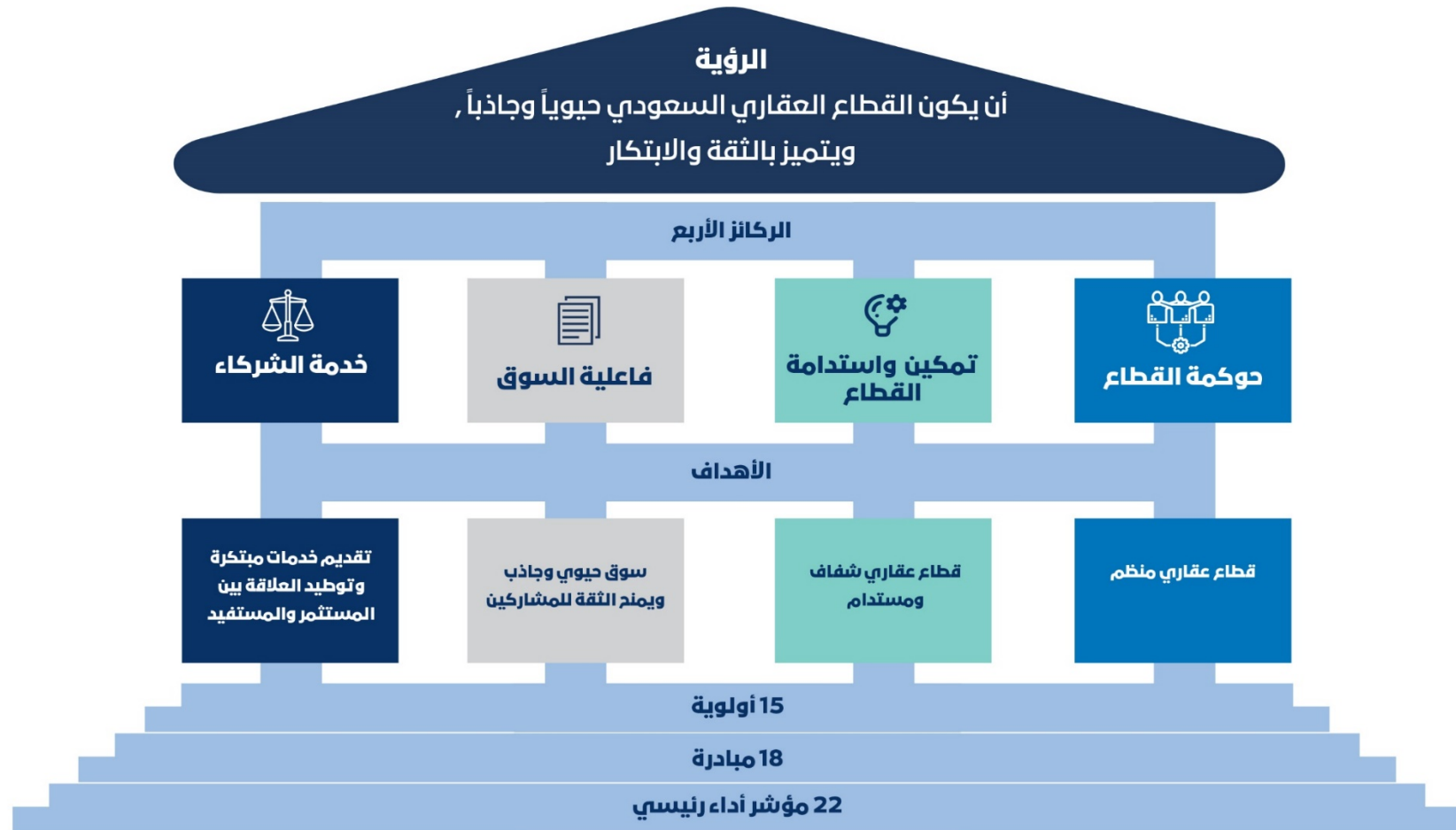


الإطار الشامل لاستراتيجية القطاع العقاري

في ضوء رؤية المملكة 2030 وبناء على نتائج السوق وإفادات وبرامج الشركاء، بنيت استراتيجية القطاع العقاري بهدف تحقيق الأهداف التنموية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك على النحو التالي ...



الإطار الشامل لاستراتيجية القطاع العقاري



تشتمل الاستراتيجية على أولويات لها تأثير على قطاع العقار في المملكة وينبغي معالجتها وفق منظور استراتيجي مؤسسي من خلال مبادرات ومؤشرات أداء رئيسية

15 أولوية

4 ركائز

تحسين آليات الإشراف	تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة	اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	قطاع عقاري منظم يدعم من كافة الشركاء	حوكمة القطاع
بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	رفع مستوى شفافية السوق وضع إجراءات لإستدامة الأصول العقارية	قطاع عقاري شفاف ومستدام	تمكين واستدامة القطاع
تنفيذ الأنظمة واللوائح	تملك غير السعوديين للعقار	تسجيل الأراضي والممتلكات	سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين	فاعلية السوق
تطوير برامج التسويق والمبيعات	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	تحسين آليات حل النزاعات العقارية موثوقية التعاملات العقارية	تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد	خدمة الشركاء

- تعد معالجة هذه المجالات ذات الأولوية بنجاح أمراً ضرورياً لنمو وتطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية
- إذا لم تتم معالجة هذه التحديات بشكل استباقي، سنشهد جميع المقاييس مزيداً من التباطؤ
- ينبغي معالجة جميع هذه التحديات بطريقة متماسكة، حيث إنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً ببعضها البعض



الركيزة الاستراتيجية الأولى

“قطاع عقاري منظم بدعم من كافة الشركاء”

حوكمة القطاع



النتائج المتوقعة

- زيادة الشفافية وحماية التنافسية في السوق.
- تعزيز الثقة في عناصر المنظومة العقارية السعودية عبر مواءمة المعلومات بين مختلف الشركاء والمشاركين في السوق في القطاع العقاري.
- تأثير إيجابي على التعاملات العقارية من حيث القيمة والكمية ودعم تطوير المشاريع العقارية
- خارطة طريق واضحة للمشاركين في القطاع وتعزيز التعاون والشراكة.
- زيادة في كفاءة وقدرة الكيانات الفاعلة في المنظومة العقارية .



التدخل الاستراتيجي

- بناء نموذج تشغيل مركزي للقطاع العقاري، مع إدارة النطاق التنظيمي للعمل بواسطة جهة تنظيمية واحدة (الهيئة العامة للعقار).
- تحديد واضح للمسؤوليات بين المنظم (الهيئة العامة للعقار) والجهات ذات العلاقة بناءً على التحديات والمتطلبات .
- إنشاء لجان توجيهية مشتركة ولجان مناطقية لتعزيز تواصل الشركاء، إلى جانب متابعة الأداء وقياسه وفق المؤشرات المعتمدة.
- تبني هيكل فعال للجان التوجيه لضمان تكامل أولويات القطاع العقاري بين الشركاء الرئيسيين على المستويات المحلية والوطنية .
- إنشاء هيكل رقابي لضمان المشاركة المثلى للشركاء والامتثال للأنظمة واللوائح .



التحديات الرئيسية

- الحاجة إلى نموذج حوكمة ومعايير للبيانات العقارية لدى الكيانات الرئيسية في القطاع العقاري
- الحاجة إلى إجراءات لقياس الأثر الاقتصادي لقرارات الشركاء في القطاع العقاري.
- الحاجة إلى خطط وإجراءات اتصال فعالة لتنفيذ الأهداف الاستراتيجية على المستوى الوطني بين الشركاء .
- الحاجة إلى إطار للمراقبة والتقييم للإشراف على أنشطة القطاع وتحديد ما إذا كانت إجراءات الشركاء تتماشى مع السياسات / اللوائح / الأهداف الاستراتيجية المعلنة.

الأولويات

**إقتراح وإصدار
الأنظمة واللوائح
والتشريعات
والسياسات**

**تطوير نماذج
حوكمة ووضع
خط تواصل
فعالة**

**تحسين آليات
الإشراف**



الركيزة الاستراتيجية الثانية

تمكين واستدامة القطاع

“قطاع عقاري شفاف ومستدام”

الأولويات	التحديات الرئيسية	التدخل الاستراتيجي	النتائج المتوقعة
رفع مستوى شفافية السوق	نقص البيانات والمعلومات في القطاع العقاري في المملكة.	- بناء منصة إلكترونية للمؤشرات العقارية. - إنشاء بوابة إلكترونية لإتاحة المعلومات للشركاء.	زيادة الشفافية حول حجم السوق والأداء، لرفع ثقة المستثمر والمستفيد ورفع استقرار الأسعار وتلافي تضارب المعلومات.
تحسين جودة هيكل الرسوم والخرائب	- الحاجة إلى هيكل مالي يشمل إجمالي الإيرادات المحتملة التي يمكن توليدها من القطاع العقاري. - تباين تفاعل المكلفين حول تطبيق ضريبة القيمة المضافة وحاجة تفعيل الإعفاءات الضريبية لتشجيع الاستثمار - صعوبة تحصيل ضريبة القيمة المضافة على العقار من الأفراد غير المسجلين مما أدى إلى وجود فجوة بين الإيرادات المحصلة مقارنة بالمقدرة - تطبيق ضريبة القيمة المضافة على الأراضي	- عمل دراسة معمقة لوضع هيكل للمقابل المالي والضرائب وقياس الأثر الاقتصادي والمالي والاجتماعي ومساهمته في تعزيز الإيرادات من القطاع العقاري، وزيادة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي - فرض مقابل مالي لنقل الملكية على كل الصفقات العقارية مع مراجعة السياسات الحالية لضريبة القيمة المضافة	- تشجيع التنمية في جميع فئات الأصول العقارية. - الحد من المضاربة في السوق العقارية. - زيادة إيرادات الدولة الغير نفطية. - تحقيق إستدامة للهينة والجهات ذات العلاقة وتحسين جودة الخدمات المقدمة. - ارتفاع الإيرادات من المقابل المالي لنقل الملكية مقارنة بخرية القيمة المضافة بسبب ارتفاع كفاءة التحصيل
بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	- ضعف برامج التدريب والتطوير للكفاءات الوطنية المستهدفة للعمل في القطاع. - غياب معايير التأهيل والتصنيف للمتخصصين في مجال العقارات.	- تطبيق نظام تأهيل وترخيص وتصنيف إلزامي لتصنيف المهنيين العقاريين. - وضع معايير التأهيل وسياسات الاعتماد للخدمات الفنية والمهنية في القطاع.	نمو في رأس المال البشري ومشاركته في التنمية وتحسين قدرات القطاع، وزيادة الإنتاجية وجودة الخدمة.
وضع إجراءات استدامة الأصول العقارية	ضعف جودة بعض المنتجات العقارية والحاجة إلى تعزيز ثقافة حياة الأصول.	تنفيذ خطة استدامة الأصول وتفعيل برنامج الرقابة على جودة المباني	- تحسين جودة المنتجات العقارية - رفع العمر الافتراضي للأصول، وإيجاد أثر إيجابي على المعاملات العقارية. - قطاع عقاري مستدام.



الركيزة الاستراتيجية الثالثة

“سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين”

فعالية السوق



النتائج المتوقعة

- زيادة الشفافية والثقة في الملكية.
- تخفيف حجم قضايا تسوية المنازعات المتعلقة بالأراضي / الممتلكات.
- زيادة كفاءة معالجة المعاملات من خلال الاستفادة من التقنية لتحقيق الاستدامة على المدى الطويل.



التدخل الاستراتيجي

- بناء سجل مركزي للأراضي والممتلكات لجميع فئات الأصول.
- إعطاء الحكوك حجية مطلقة غير قابلة للطعن.



التحديات الرئيسية

- عدم وجود سجلات مركزية للأراضي والأصول.
- الحاجة إلى تطبيق أنظمة الرهن بأكثر فعالية.
- تأخر في أعمال الفرز المبكر للمخططات وتخصيص الأراضي والأصول.

الأولويات

تسجيل الأراضي والممتلكات

- تقتصر الملكية العقارية على السعوديين وغيرهم من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.
- سمح نظام “الإقامة المميز” للاستثمار الأجنبي فقط للمقيمين في المملكة العربية السعودية، مع قيود محددة.

تملك غير السعوديين للعقار

- دراسة وضع إطار تنظيمي لتشجيع التملك الأجنبي وفق ضوابط محددة للمساهمة في جذب رأس المال الأجنبي وزيادة الاستثمار في القطاع العقاري ونموه.
- وضع إطار قانوني سليم يصنف الملاك الأجانب والمستثمرين.
- زيادة التملك الأجنبي في سوق العقارات في المملكة ورفع نسبة رأس المال الأجنبي المباشر.
- قيام مشاريع ريادية في مناطق مستهدفة بالتطوير في جميع أنحاء المملكة.
- تعزيز ثقة المستثمرين / والأعمال في المنظومة العقارية السعودية
- إيجاد تأثير إيجابي على القطاعات الأخرى في المملكة وزيادة المحتوى المحلي للصناعات المرتبطة بالعقار.

- الحاجة إلى سلطة تنظيمية مركزية خاصة بالقطاع

تنفيذ الأنظمة واللوائح

- التنفيذ الفعال للأنظمة والتشريعات.
- وضع إطار لضمان الامتثال للأنظمة واللوائح
- وضع خطط الحوافز / العقوبات.
- تساعد الأنظمة والامثال لها على تعزيز الفعالية والقدرة على دفع التغيير في قطاع العقار
- تعزيز الممارسات التجارية العادلة في القطاع عبر سلسلة القيمة.



الركيزة الاستراتيجية الرابعة

”تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد“



النتائج المتوقعة

- الشفافية حول النزاعات على الأراضي والممتلكات والملكية.
- تشجيع مشاركة الشركاء في الأنشطة العقارية بالإضافة إلى تعزيز الثقة في هذا القطاع.

- الشفافية بشأن ملكية الأراضي والممتلكات وكذلك تسجيل الأنشطة العقارية المختلفة.
- تأثير إيجابي على المعاملات العقارية وتمكين التطوير العقاري المستدام.

- مراقبة الجودة الشاملة على أنشطة الوساطة والبيع والتسويق.
- تعزيز ممارسات السوق العادلة.

- تعزيز الثقة والمصداقية في القطاع العقاري، وبالتالي زيادة في النشاط العقاري.
- الوضوح بشأن حقوق حماية المستثمر والمستفيد، وتأثير إيجابي على الإيجارات / الملكية.

- تشجيع التطوير العقاري.
- حماية المستثمرين وتشجيع مشاريع البيم على الخارطة.
- تعزيز سوق مواتية للإيجار.



التدخل الاستراتيجي

- إنشاء محاكم عقارية متخصصة لتسوية المنازعات مدعومة بسياسات تشريعية قوية ونظام تصنيف للمنازعات.
- تشجيع إجراءات التقاضي البديلة لحل النزاعات خارج المحاكم مثل (الصلح والتحكيم).

- توحيد جميع عمليات / أنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات تحت إشراف منظم مركزي لتشمل (المبيعات والإيجار والرهن العقاري).
- تطوير عقود ووثائق ملكية موحدة.

- وضع برامج معايير وإرشادات لتسويق المنتجات العقارية وإقامة المعارض .

- بناء بوابة للشركاء تساهم في حفظ حقوق المشاركين في القطاع .

- تحسين إجراءات التخطيط والموافقة وتطبيق كود البناء الموحد.
- تحسين إجراءات وتطوير حسابات الضمان.
- تطوير آلية مراقبة الإيجار.

خدمة الشركاء



التحديات الرئيسية

- الحاجة إلى محاكم عقارية متخصصة.
- لا يوجد حلول بديلة للتقاضي في المسائل العقارية خارج المحاكم.

- الحاجة إلى توحيد عقود ووثائق الملكية لفئات الأصول المختلفة.

- عدم وجود معايير واضحة للتطوير والتسويق والمبيعات.

- الحاجة إلى تطوير أدوات لزيادة موثوقية التعاملات العقارية.

- الحاجة إلى وجود إجراءات واضحة تعالج التحديات والمخاطر للمشاركين في القطاع.

الأولويات

تحسين آليات حل النزاعات

تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات

تطوير برامج التسويق والمبيعات

موثوقية التعاملات العقارية

تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية



الملخص – المبادرات ومؤشرات الأداء الرئيسية (2/1)

الركيزة الاستراتيجية	الأولوية	المبادرة (المبادرات)	وصف مؤشر الأداء الرئيسي	هدف مؤشر الأداء الرئيسي
حوكمة القطاع	1أ	إقترح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية	• 4 بعد أدنى
	2أ	تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة		
	3أ	تحسين اليات الإشراف		
تمكين واستدامة القطاع	4ب	إنشاء قاعدة بيانات القطاع العقاري	عدد اجتماعات اللجان المقررة سنوياً	• 12 بعد أدنى
	5ب	رفع مستوى شفافية السوق	تغطية مقاييس القطاع الرئيسية	• 80%
	6ب	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري	
	7ب	بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات	• 80% • نظام قائم على الدرجة
		وضع خطة استدامة الأصول العقارية	نسبة الامتثال للمبادئ التوجيهية الواردة في خطة إستدامة الأصول الإستراتيجية الجديدة (المشروعات الجديدة)	• 80%
		وضع إجراءات لإستدامة الأصول العقارية	تفعيل نظام اتحاد الملاك	• 80%
		تفعيل نظام اتحاد الملاك	نسبة عدد مشاريع التطوير المجتمعية التي يديرها اتحاد الملاك	• 80%
فاعلية السوق	8ج	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات	تغطية الأراضي والممتلكات في المملكة العربية السعودية	• 85%
	9ج	تسجيل الأراضي والممتلكات	نسبة الإستثمار الأجنبي المباشر الداخل في العقارات (ك نسبة مئوية من إجمالي الإستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية)	• 10%
	10ج	تملك غير السعوديين للعقار	عدد قضايا الإمتثال المفتوحة لكل تدقيق (ربع سنوي)	• تدقيق مستمر
		تنفيذ الأنظمة واللوائح	إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق	



الملخص – المبادرات ومؤشرات الأداء الرئيسية (2/2)

الركيزة الاستراتيجية	الأولوية	المبادرة (المبادرات)	وصف مؤشر الأداء الرئيسي	هدف مؤشر الأداء الرئيسي
خدمة الشركاء	د11	تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية	نسبة المنازعات التي تمت تسويتها من خلال مركز التحكيم	• 10%
		إنشاء مركز للتحكيم العقاري	متوسط الوقت المستغرق لتسوية النزاعات	• شهر واحد
	د12	توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات	تغطية سند الملكية الموحد	• 85%
			تسجيل عقود الإيجار والرهن العقاري	• 85%
			متوسط الوقت المستغرق لتسجيل الممتلكات	• 5 أيام
	د13	تنظم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية	نسبة أمثال المشاريع العقارية المسجلة	• 80%
	د14	تنظيم حماية الحقوق العقارية	الانتقال إلى الخمسية الثانية في مؤشر IPRI	• الفئة الخمسية الثانية
		إنشاء بوابة الشركاء	متوسط وقت التسوية	• شهر واحد
	د15	تنظيم عمليات التخطيط والموافقات	متوسط الوقت المستغرق لإصدار الموافقات والتصاريح	• 30 يوم - 60 يوم
		تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية	نسبة أمثال المشاريع العقارية المسجلة	• 85%
		تنظيم أليات مراقبة الإيجار	تكلفة عبء الإيجار	• 30%
			النزاعات الإيجارية لكل 1000 عقد إيجار	• 10%



الركيزة الاستراتيجية الأولى : حوكمة القطاع

15 أولوية			4 ركائز	
تحسين آليات الإشراف	تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة	اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	قطاع عقاري منظم بدعم من كافة الشركاء	حوكمة القطاع
بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	رفع مستوى شفافية السوق وضع إجراءات لإستدامة الأصول العقارية	قطاع عقاري شفاف ومستدام	تمكين واستدامة القطاع
تنفيذ الأنظمة واللوائح	تملك غير السعوديين للعقار	تسجيل الأراضي والممتلكات	سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين	فاعلية السوق
تطوير برامج التسويق والمبيعات	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	تحسين آليات حل النزاعات العقارية موثوقية التعاملات العقارية	تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد	خدمة الشركاء

نموذج التشغيل التنظيمي العقاري الحالي للمملكة العربية السعودية لامركزي بالكامل مع الحد الأدنى من ارتباط الشركاء والحوكمة

النتائج الرئيسية

- يتبنى قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية حاليًا نموذجًا تشغيليًا لا مركزيًا بالكامل حيث تتوزع المهام والصلاحيات على العديد من الوزارات
- بالإضافة إلى عدم الاتساق التنظيمي، أدى عدم وجود حوكمة لضمان ارتباط الشركاء إلى تضارب المصالح وانخفاض الثقة بين المشاركين والمستهلكين في القطاع



لا تزال معايير الإبلاغ عن الأداء ضعيفة مما يؤدي إلى تباين المعلومات وعدم التوافق في سوق العقارات

غیر شاملة	وزارة العدل				تركيز الإبلاغ
	وزارة الإسكان	وزارة الشؤون البلدية والقروية	مؤسسة النقد العربي السعودي	وزارة العدل	
النتائج الرئيسية	• مشاريع الإسكان العامة	• التخطيط والمواصفات	• إرشادات الرهن العقاري للبنوك والمستخدمين النهائيين	• تسجيل الأراضي وبيانات معاملات السوق • المنازعات العقارية	
	• مشاريع عامة • مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص	• التخطيط والمواصفات	• نشرات شهرية • تقارير الاستقرار المالي • الاحصائيات السنوية	• جمع البيانات الخام • تعاملات المبيعات • سكني (منزل ، فيلا ، شقة ، قطعة) • تجاري	تغطية الإبلاغ
	• قلة العمق (تاريخية مقابل المستقبل) • لا يوجد سياق بشأن طلبات الإسكان العامة/ تراكم الأعمال التكرار	• لا توجد صلة بين تسجيل الأراضي والممتلكات • البيانات مجزأة للغاية	• تواتر التقارير السنوية • السياق التاريخي • التصور (التمثيل)	• تمايز الجودة • عقود الإيجار • التغطية لا تزال محدودة • إمكانية الوصول والموثوقية	العناصر المفقودة

يمكن أن يؤدي إنشاء لجان توجيه مركزية مشتركة / ولجان مناطقية إلى تعزيز التواصل بين الشركاء، إلى جانب الإبلاغ عن الأداء ومراقبته



قد يضمن الهيكل الفعال للجانب المركزية المشتركة تكامل أولويات قطاع العقار عبر الشركاء الرئيسيين

غير شاملة

أطلقت المملكة العربية السعودية مبادرة مماثلة لتبسيط قطاع الأعمال من خلال 20 جهة حكومية تم جمعها لتشكيل:

تيسير

Tayseer / تيسير

- دور اللجنة**
- ضمان التناعم مع أولويات قطاع العقار
 - إدارة وتعزيز التواصل
 - تحديد تفويضات واضحة وملائمة
 - تعزيز الشفافية والمساءلة
 - الإبلاغ المنتظم والرقابة

- دور الإطار المركزي الموحد (الهيئة العامة للعقار)**
- الحوكمة
 - عضو دائم بالمجلس
 - العلاقات الداخلية والخارجية
 - الناطق الرسمي باسم المجلس
 - دعم المجتمع

- دور فريق الإدارة**
- تمثيل مصلحة الشريك
 - المشاركة في اتخاذ القرارات العملياتية
 - تنفيذ الاستراتيجية
 - تمثيل المجتمع المحلي

تواتر الاجتماعات: ربع سنوي

إطار عمل توجيهي للجنة المركزية المشتركة



الإطار الموحد (الهيئة العامة للعقار)

يؤدي الإطار المركزي الموحد وظيفة مهمة لضمان الحوكمة الرشيدة ويمثل آراء وتوجهات اللجان

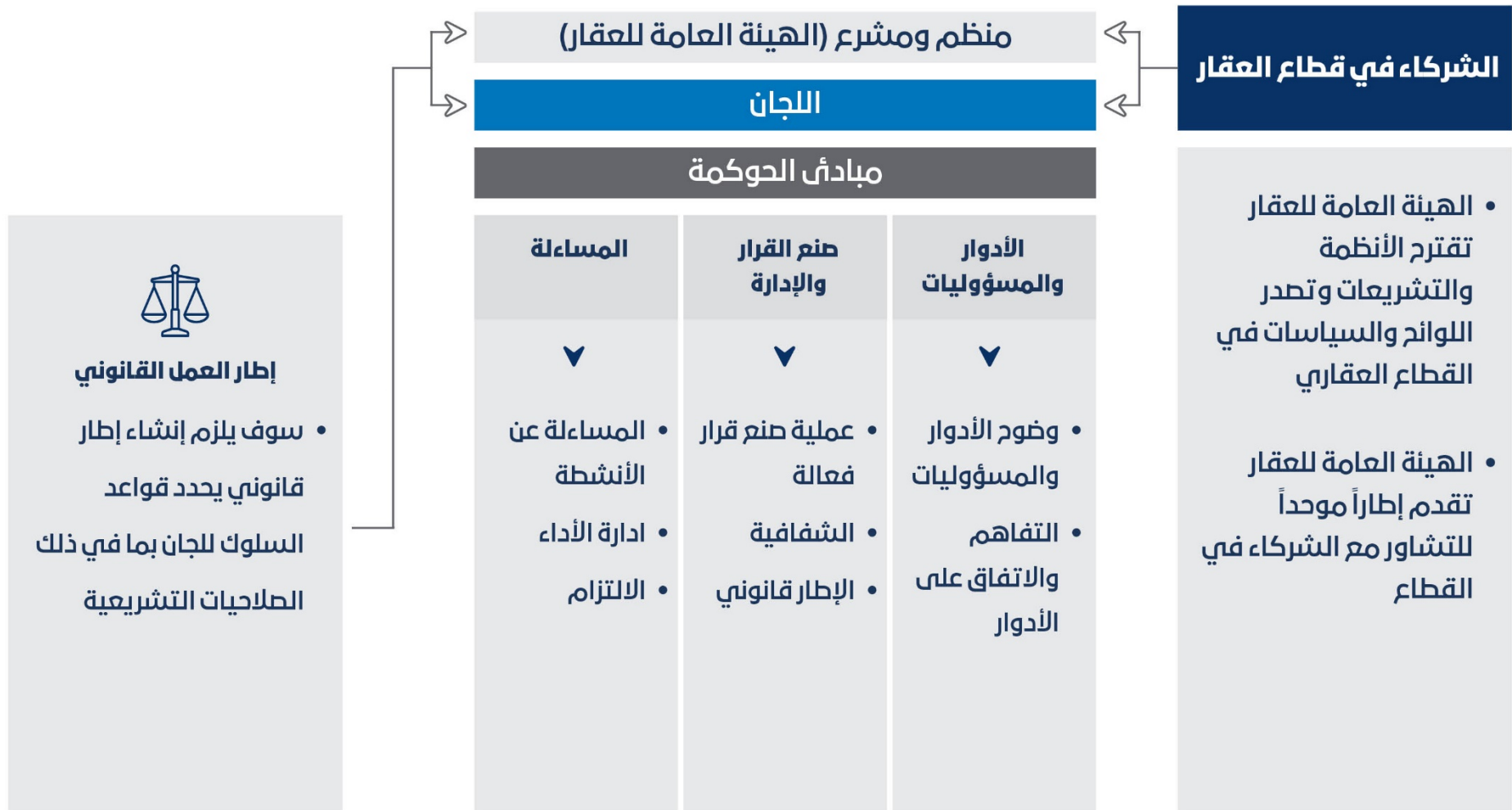
أعضاء اللجنة

قد يتكون الممثلون المنتخبون من الشركاء الذين تم تكليفهم بتطوير قطاع العقار في المملكة العربية السعودية وإظهار تحديد واضح للسلطة. ويحضر الأعضاء اجتماعات تدار رسمياً وذلك للمشاركة في عملية صنع القرار.

فريق الإدارة

يجوز للجنة تعيين فريق إدارة مركزي يشرف على التنسيق بالإضافة إلى الاتصالات الداخلية والخارجية

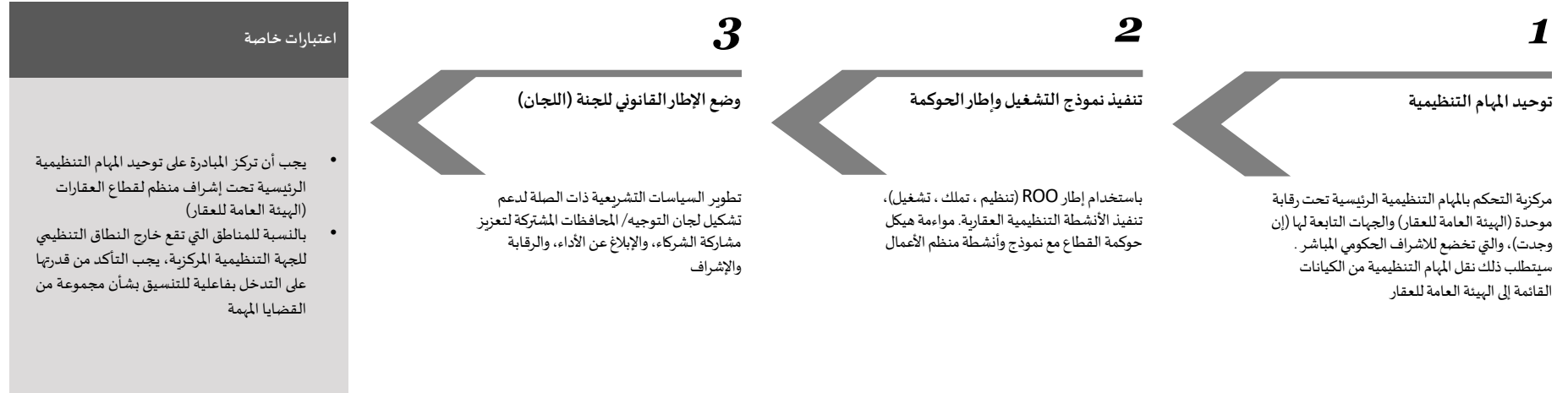
هيكل الحوكمة المقترح للاستراتيجية



إطار عمل المبادرة

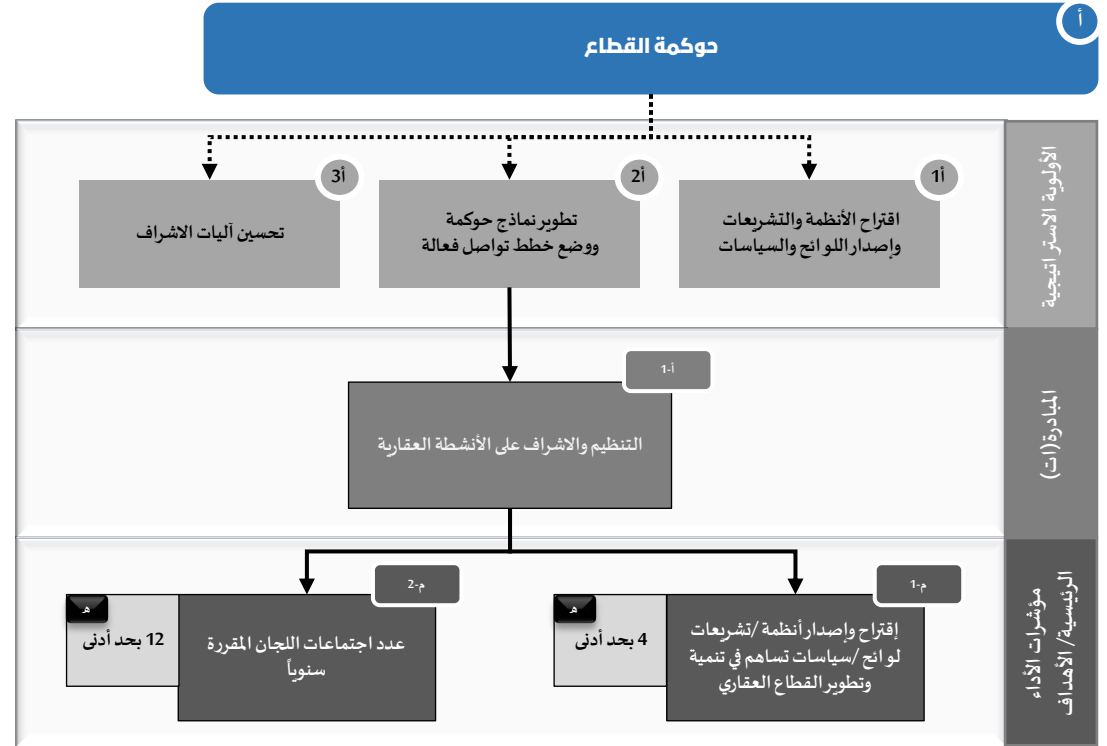
المبادرة	التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية
الهدف	لتعزيز مشاركة الشركاء، وتعزيز الشفافية والمساءلة وتوفير وصول الجمهور إلى المعلومات وعملية صنع القرار

عناصر العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



ميثاق المبادرة

وصف المبادرة			
- تركز المبادرة على التحول إلى نموذج التشغيل المركزي ، مع المسؤوليات التنظيمية تحت كيان واحد (الهيئة العامة للعقار) - ستعمل حوكمة القطاع كعامل تمكين لتنفيذ المبادرات القابلة للتنفيذ التي تعد جزءاً من استراتيجية قطاع العقارات المستقبلية - سيكون تشكيل اللجان أمراً بالغ الأهمية لضمان تفاعل/ إشراك أصحاب المصلحة بشكل منظم بشأن الجوانب بما في ذلك الطموحات الاستراتيجية، وإعداد تقارير الأداء، ومشاركة البيانات، ورصد التقدم المحرز في الأهداف الاستراتيجية			
دور الهيئة العامة للعقار			
منظم			
مالك المبادرة			
الهيئة العامة للعقار			
التعاون مع الشركاء الخارجيين			
وزارة الإسكان/ وزارة الشؤون البلدية والقروية/ وزارة العدل/ مؤسسة النقد العربي السعودي			
مؤشر الأداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	القيمة المستهدفة	الجدول الزمني للتأثير
إقترام وإصدار أنظمة/ تشريعات لوائح/ سياسات تساهم في تنمية وتطوير القطاع العقاري		4 بحد أدنى	5 سنوات
عدد اجتماعات اللجان المقررة سنوياً	غير متوفر	12 بحد أدنى	قائم



* في عام 2018، احتلت المملكة العربية السعودية المرتبة 54 من بين 100 اقتصاد عالمي في مؤشر الشفافية العالمي. تحتل المملكة العربية السعودية مرتبة منخفضة ضمن القطاع شبه الشفاف (المستوى 3). من خلال تنفيذ الاستراتيجية المستقبلية، من المتوقع أن تزيد المملكة من تصنيفها إلى اقتصاد شفاف (المستوى 2 - ضمن أفضل 32 اقتصاداً)

المشهد القانوني/ التنظيمي

صعوبة الإصلاح

خطة العمل المقترحة

لتطوير إطار حوكمة للشركاء في قطاع العقارات لتعزيز مشاركة الشركاء والتواصل، وتعزيز الشفافية والمساءلة وتوفير وصول الجمهور إلى المعلومات وعملية صنع القرار بدقة تشكيل لجنة تحت مظلة الهيئة العامة للعقار

مستوى الفاعلية

عالي

متوسط

منخفض

المقترح

تقوم الهيئة العامة للعقار بقيادة تصميم وتطوير هيكل الحوكمة الموصى به واقتراح إصداره من خلال قرار مجلس الوزراء

خط الأساس التنظيمي الحال

بموجب الإطار القانوني والتنظيمي الحالي يتم تفويض كيانات مختلفة بقواعد ومسؤوليات محددة ولكن ذات صلة فيما يتعلق بترخيص القطاع العقاري واتخاذ القرارات.

ينص التشريع المذكور سابقًا بموجب المبادرة 1 (أ) على عدد من الأدوار المختلفة لكيانات مختلفة مثل الهيئة العامة للعقار ووزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الإسكان وغيرها.

فاعلية التنظيم الحالي

- لا يوفر الإطار القانوني ما يكفي من الوضوح والبيكلية حول التنسيق بين جميع تلك الكيانات فيما يتعلق بحوكمة القطاع.
- يوفر قرار مجلس الوزراء رقم 507 لعام 1440 هـ بشأن تفويض الهيئة العامة للعقار بالصلاحيات القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري نقطة انطلاق جيدة لإزالة الإزدواجية والتداخل في الصلاحيات، ومع ذلك، يجب وضع هيكل إداري واضح من خلال الأدوات القانونية.

الإصلاح التنظيمي

يمكن إنشاء هيكل الحوكمة الجديد إما من خلال (اللوائح العقارية) المقترحة بموجب المبادرة 3 (د) أو تطويرها وتقديمها بدلاً من ذلك بقرار من مجلس الوزراء يحدد هيكل الحوكمة والأدوار والمسؤوليات ونقاط الاتصال بين جميع الشركاء المختلفين.

الاعتبارات القانونية والمقترحات

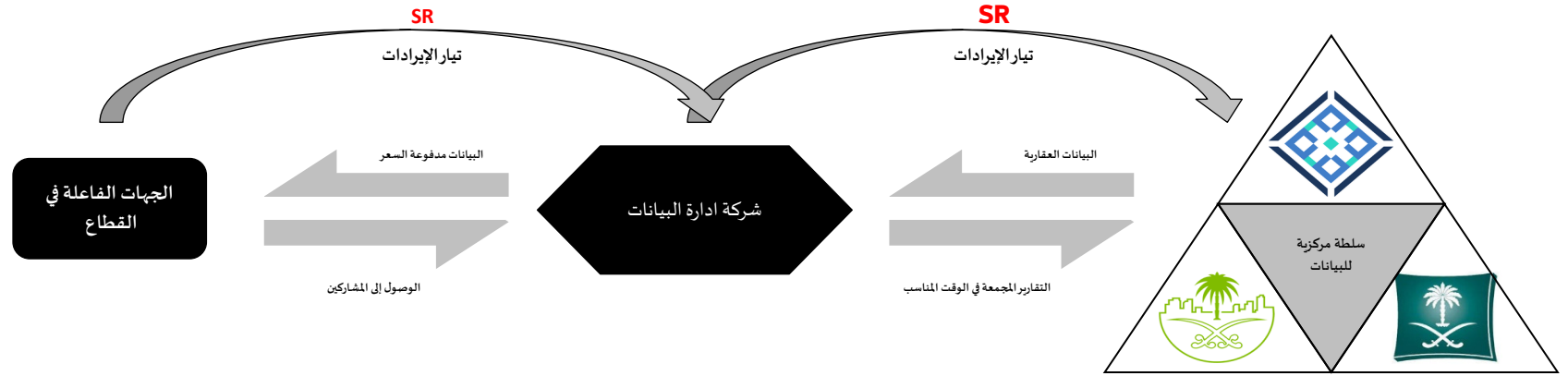
قرار مجلس الوزراء رقم 507 لعام 1440 هـ بشأن تفويض الهيئة العامة للعقار بالصلاحيات القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري					الصلاحيات الحالية للهيئة العامة للعقار
وزارة الشؤون البلدية والقروية: التخطيط والتصاريح والموافقات	وزارة الإسكان: تسهيل الإسكان العام	مؤسسة النقد العربي السعودي: إرشادات الرهن العقاري للبنوك والمستخدمين النهائين	وزارة العدل: عمليات تسجيل الأراضي والوصول إلى قاعدة البيانات، بجانب الزاعات العقارية	الكيانات ذات الصلة أو الشركاء المعنيين بهذه المبادرات هم بشكل رئيسي : وزارة العدل، وزارة الإسكان، وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومؤسسة النقد العربي السعودي. إن التعاون المطلوب من جانبهم هو انتخاب الممثل المناسب لمصالحهم ومصالح المجتمع المحلي حيثما تكمن الأهمية الحيوية لإنجاز هذه المبادرة.	صلاحيات موجودة لدى كيانات أخرى
غير متوفرة					الأنظمة المتأثرة
هيكلة حوكمة محدد جيداً تبسيط الإجراءات واتخاذ القرارات التنسيق الفعال فيما يتعلق بإنفاذ الممتلكات العقارية الكفاءة في بيانات القطاع وتعاون الترخيص					عوامل النجاح

الركيزة الاستراتيجية الثانية : تمكين واستدامة القطاع

15 أولوية			4 ركائز	
تحسين آليات الإشراف	تطوير نماذج حوكمة ووضوح خطط تواصل فعالة	اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	قطاع عقاري منظم بدعم من كافة الشركاء	حوكمة القطاع
بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	رفع مستوى شفافية السوق وضع إجراءات لإستدامة الأصول العقارية	قطاع عقاري شفاف ومستدام	تمكين واستدامة القطاع
تنفيذ الأنظمة واللوائح	تملك غير السعوديين للعقار	تسجيل الأراضي والممتلكات	سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين	فاعلية السوق
تطوير برامج التسويق والمبيعات	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	تحسين آليات حل النزاعات العقارية موثوقية التعاملات العقارية	تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد	خدمة الشركاء

نحو إدارة وشفافية أفضل للبيانات من خلال إطار التوجيه المقترح

الإطار المقترح لإدارة البيانات والشفافية



سيكون بإمكان الجهات الفاعلة الوصول إلى وضع السوق الحالي والاتجاهات

ستعمل الشركة ك بوابة مفتوحة وشفافة للوصول إلى بيانات السوق والقطاع

يمكن أن تعمل الهيئة العامة للعقار كسلطة مركزية بالتعاون مع وزارة العدل ووزارة التجارة (ضمان الربط بين تسجيل الأراضي / الممتلكات والتخطيط والموافقات)

انخفاض أسعار المضاربة وتقليلها وزيادة ثقة المستثمرين

الوصول إلى بيانات السوق الأفضل لأغراض التخطيط الأفضل

نقطة اتصال مركزية للبيانات تتيح عروض خدمات رقمية متكاملة

مجموعة نموذجية من مقاييس / مؤشرات العقارات التي تم تغطيتها عبر جهات الإيداع القياسية للبيانات (2/1)

المجال	المؤشر	الوصف
العقار السكني	العرض	• حجم البناء • بداية السكن • اكتمال الإسكان • مخزون الإسكان
	الطلب	• تصاريح السكن • مبيعات المنازل • تملك المنازل • نشأة الرهن العقاري
	السعر	• أسعار المنازل • طلب الإيجار
	المكاسب	• معدل الرسملة / معدل الحد الأقصى • معدل العائد الداخلي • العائد على الإيجار
		• وضع البناء في مكانه أو الاستثمار في البناء أو ناتج البناء في الوحدات أو المساحة أو القيمة • وحدات • وحدات • وحدات
		• العدد • الوحدات أو القيمة • المعدل • للشراء مقابل إعادة التمويل
		• متوسط السكن الحالي والجديد • المتوسط
		• معدل العائد المتوقع توليده على عقار استثماري عقاري: • معدل الحد الأقصى = صافي الدخل التشغيلي / القيمة السوقية الحالية • يقوم معدل العائد الداخلي بتحويل عوائد السداد المختلفة إلى قيمة واحدة. من المفيد مقارنة خيارات الاستثمار التي لها أعمار مختلفة. • قياس مقدار النقد الذي ينتج عن الأصول المدرة للدخل كل عام كنسبة مئوية من قيمة ذلك الأصل

مجموعة نموذجية من مقاييس / مؤشرات العقارات التي تم تغطيتها عبر جهات الإيداع القياسية للبيانات (2/2)

المجال	المؤشر	الوصف
العقارات غير السكنية	العرض	• حجم البناء • بداية البناء • تسليم البناء • تحت الانشاء • المخزون • التسليم • التوفر
	الطلب	• معدل الامتصاص • معدل الشغور • التأجير • حجم المبيعات • أشهر في السوق (للمبيعات) • أشهر للتأجير • احتمال التأجير في أشهر
	الاسعار	• مؤشر تكلفة البناء • مؤشر أسعار العقارات • أسعار الإيجار • سعر البيع
	المكاسب	• معدل الرسملة / معدل الحد الأقصى • معدل العائد الداخلي • العائد على الإيجار
• وضع البناء في مكانه أو الاستثمار في البناء أو ناتج البناء في الوحدات أو المساحة أو القيمة • الوحدات / المساحة / القيمة \$ • الوحدات / المساحة / القيمة \$ • الوحدة / منطقة • % أو المنطقة • % أو المنطقة		
• % أو المنطقة • % أو المنطقة • المنطقة تحت الريادة • القيمة \$ • الوقت في السوق قبل البيع • الوقت في السوق قبل البيع		
• الاختلاف التاريخي • الاختلاف التاريخي • معدلات الطلب والفاعلية • السعر لكل منطقة (السؤال والفاعلية)		
• معدل العائد المتوقع توليده على عقار استثماري عقاري: • معدل الحد الأقصى = صافي الدخل التشغيلي / القيمة السوقية الحالية • يقوم معدل العائد الداخلي بتحويل عوائد السداد المختلفة إلى قيمة واحدة. من المفيد مقارنة خيارات الاستثمار التي لها أعمار مختلفة. • قياس مقدار النقد الذي ينتج عن الأصول المدرة للدخل كل عام كنسبة مئوية من قيمة ذلك الأصل		

إطار المبادرة

المبادرة	إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري
الهدف	خلق الشفافية في القطاع العقاري

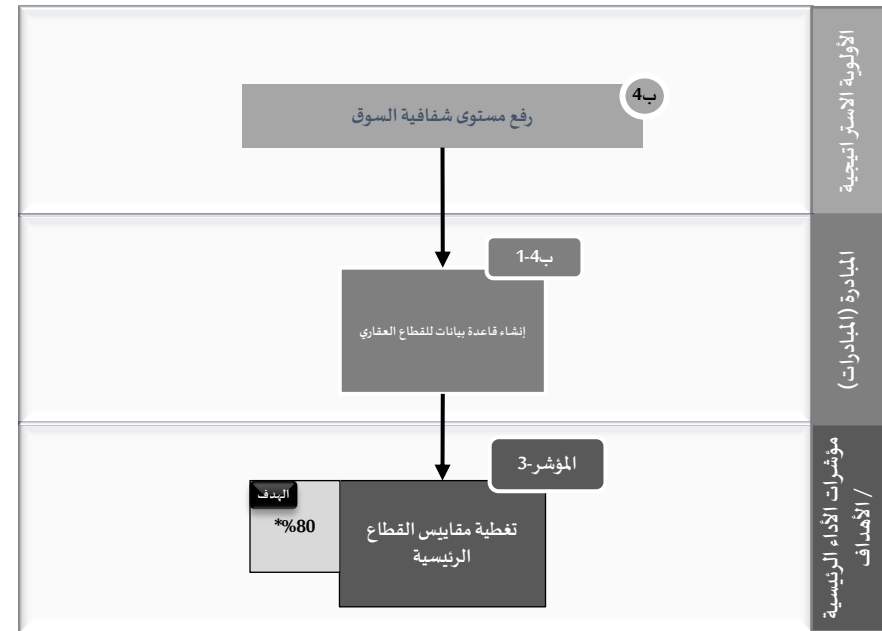
بنود العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



ميثاق المبادرة

وصف المبادرة			
تسعى هذه المبادرة إلى تعزيز الشفافية في السوق من خلال إنشاء قاعدة مركزية لإدارة البيانات. قد توفر قاعدة البيانات بيانات المعاملات في الوقت الفعلي عبر جميع فئات الأصول إلى جانب مؤشرات السوق الأخرى بما في ذلك أسعار الإيجارات وأسعار المبيعات ومستويات الإشغال ... إلخ.			
دور الهيئة العامة للعقار			
- منظم - قدرة تشغيلية جزئية			
مالك المبادرة			
الهيئة العامة للعقار			
التعاون مع أصحاب المصلحة الخارجيين			
- وزارة العدل - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وزارة الاسكان			
مؤشر الاداء الرئيسي	الخط الاساسي (السعودية)	قيمة الهدف	الخط الزمني للتأثير
تغطية مقاييس القطاع الرئيسية	لا يتوفر	80%*	5 - 7 سنوات

تمكين واستدامة القطاع



* تستند تغطية مؤشرات الاداء الرئيسية بنسبة 80 إلى افتراض أن قاعدة البيانات المقترحة ستغطي 80 من مقاييس البيانات المذكورة في الشريعة 74 و 75

المشهد القانوني / المنظم

صعوبة الإصلاح:

خطة العمل المقترحة

2

تقييم شركة إدارة البيانات المناسبة من أجل وضع المقومات والأولويات للدخول في الشراكة العامة والخاصة من أجل إدارة التخطيط بشكل أفضل

1

دمج مبادرات إدارة البيانات والشفافية في الهيئة العامة للعقار ووزارة العدل ووزارة التجارة من أجل تحديد الأرقام الرسمية بوضوح في قطاع العقارات

مستوى الفاعلية

عالي

متوسط

منخفض

التوصيات

2

إعداد الشراكة العامة والخاصة مع شركة إدارة البيانات مع الوظيفة الرئيسية لإدارة معايير الإبلاغ عن البيانات

1

إصدار لائحة تأسيسية للهيئة المركزية للبيانات التي تزود الهيئة العامة للعقار ووزارة العدل ووزارة التجارة بتفويض للعمل كمصدر وحيد لبيانات القطاع العقاري

خط الأساس التنظيمي الحالي

لا يوجد في الوقت الحالي قانون محدد يحكم البيانات في القطاع العقاري، ومع ذلك، هناك مسودتان قانونيتان تستهدفان تنظيم وحماية إدارة البيانات في المملكة والتي لا تزال قيد الدراسة ضمن العملية التشريعية. (1) مسودة اللائحة الداخلية لحماية البيانات الشخصية، و (2) مسودة اللوائح الداخلية لحرية المعلومات - من المتوقع أن توفر هذه القواعد لمعالجة نشر البيانات وإدارتها وحمايتها من قبل مختلف الكيانات. يتم تزويد الهيئة العامة للعقار بتفويض لبناء قاعدة بيانات للتسجيل العيني لجميع أصحاب المصلحة في القطاع العقاري (المادة 2 (7) ، لضمان أن المركز الوطني للمعلومات يضمن أمن المعلومات لكل مستخدم ذي صلة باستخدام قاعدة بيانات العقارات بموجب المادة 1 (7) من تفويضها.

الفاعلية الحالية للتنظيم

لا توجد حالياً قواعد بيانات مركزية لقطاع العقارات تنفذ في السوق. لم يتم تطبيق النشاط الذي تم تكليف الهيئة العامة للعقار به لإنشاء قاعدة البيانات هذه حيز التنفيذ حتى الآن.

الإصلاح التنظيمي

يتمثل الإصلاح المطلوب لإدارة البيانات وشفافية البيانات العقارية في ضمان تنفيذ التكليف الجديد للهيئة العامة للعقار لبناء قاعدة البيانات العقارية. من الضروري أن تتعاون الهيئة العامة للعقار ووزارة العدل ووزارة التجارة والتعاون لضمان نجاح تنفيذ قاعدة بيانات العقارات. ومن أجل تطبيق المبادرة 4 (أ) بشكل صحيح، تعد شركة إدارة البيانات ضرورية لضمان الوصول إلى بيانات سوق أفضل لأغراض التخطيط. سيسمح هذا أيضاً للبيانات المقدمة أن تكون دقيقة ومحدثة في الوقت المناسب بالتعاون مع الهيئة العامة للعقار ووزارة العدل ووزارة التجارة والاستثمار.

الاعتبارات والتوصيات القانونية

التفويض القانوني الراهن للهيئة العامة للعقار

فُوضت الهيئة العامة للعقار لبناء قاعدة بيانات للتسجيل العيني لجميع أصحاب المصلحة في القطاع العقاري (المادة 2 (7) ، على أن يضمن المركز الوطني للمعلومات أمن المعلومات لكل مستخدم ذي صلة باستخدام قاعدة بيانات العقارات بموجب المادة 1 (7) من تفويضها.

التفويض القائم للكيانات الأخرى

وزارة العدل: رسم خرائط الأراضي ونشر مؤشرات العقارات.
وزارة الاسكان: عقود الإيجار.
الهيئة العامة لعقارات الدولة: عقارات الدولة.
هيئة النقد العربي السعودي: سوق التمويل العقاري.
الهيئة العامة للإحصاء: مؤشر أسعار العقارات.
مركز المعلومات الوطني: توفير وتطوير رئاسة أمن الدولة.

يشارك عدد من الكيانات حالياً في إنشاء ومعالجة البيانات والسجلات العقارية اعتماداً على العملية والخطوة في دورة الحياة العقارية. لم يتم تكليف أي كيان لإدارة البيانات العقارية واستخدامها من البداية حتى النهاية في حين ينص تفويض الهيئة العامة للعقار (كما هو مقترح) على الهيئة العامة للعقار لإنشاء منصة مركزية لإدارة البيانات للعقارات، وستظل هناك حاجة للتعاون الوثيق مع الكيانات الأخرى ومراعاة ما يخص قواعد بيانات مركز المعلومات الوطني.

القوانين المتأثرة

- قرار مجلس الوزراء رقم 239 بتاريخ 25/4/1438 (الهيئة العامة للعقار).
- رقم قرار مجلس الوزراء 621 للتاريخ 24/12/1439 هـ (الهيئة العامة للإحصاء).
- آلية تسجيل الممتلكات العقارية في وزارة العدل.
- نظام التمويل العقاري لعام 1433 هـ ولائحته التنفيذية (هيئة النقد العربي السعودي).

عوامل النجاح

الامتثال لقواعد البيانات المعمول بها

إطار حماية ومعالجة فعال للبيانات
لتجنب حدوث خروقات للبيانات

التعاون بين الوزارات لتبادل
البيانات

مركز بيانات مركزي للأراضي
والممتلكات

لدى هيئة المدن الاقتصادية إطار قائم لرسم الخدمات وقد يستخدم كنموذج للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

ملاحظات	الرسوم لكل صفقة	الخدمات	هيئة المدن الاقتصادية
-	1. 100 ريال سعودي 2. 100 ريال سعودي	1. تسجيل الملكية 2. تسجيل الاتفاقية أو الميثاق	الأساسية
1. تعتمد قيمة الرسوم على السعر الأعلى المتفق عليه في اتفاقية البيع والشراء أو تتمين إدارة العقارات 2. يتم إعفاء الرسوم في حالة إلغاء المبيعات بناء على طلب السجل العقاري	1. 1% من قيمة البيع 2. 100 ريال سعودي (بناء على طلب المطور)	1. تسجيل المبيعات 2. إلغاء تسجيل المبيعات	تسجيل المبيعات
1. من اتفاقية الرهن المسجلة 2. لا يوجد تأثير من قيمة الرهن العقاري 3. - 4. من اتفاقية الرهن العقاري الجديدة 5. لا يوجد تأثير من قيمة الرهن العقاري	1. 0.25% 2. 500 ريال سعودي 3. 0.25% 4. 0.25% 5. 500 ريال سعودي	1. تسجيل الرهن 2. الإفراج عن الرهن 3. تحويل الرهن 4. تعديل قيمة الرهن العقاري 5. تعديل فترة الرهن	تسجيل الرهن
1. المكاتب والعقارات السكنية والتجارية 2. من قيمة العقد 3. من قيمة العقد 4. - 5. -	1. 150 ريال سعودي 2. 1% 3. 0.25% 4. 1000 ريال سعودي 5. 1000 ريال سعودي	1. تسجيل الإيجار (القياسي) 2. تسجيل الإيجار (المنتهي بالتملك) 3. نقل الإيجار (المنتهي بالتملك) 4. تمديد الإيجار (المنتهي بالتملك) 5. إصدار الإيجار (المنتهي بالتملك)	تسجيل الإيجار
- 1. 2. قيمة المبيعات وفقاً للدراسة الجدوى المعتمدة	1. 50,000 ريال سعودي 2. 1%	1. ترخيص المبيعات على الخارطة 2. رسوم مراجعة الملف	ترخيص العقار
-	1. 250 ريال سعودي	1. شهادات الملكية المفقودة/التالفة	الإصدار

إطار عمل المبادرة

المبادرة	تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري
الهدف	تعزيز خدمات القطاع العقاري من خلال تحقيق الدخل في الأنشطة العقارية

عناصر العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة

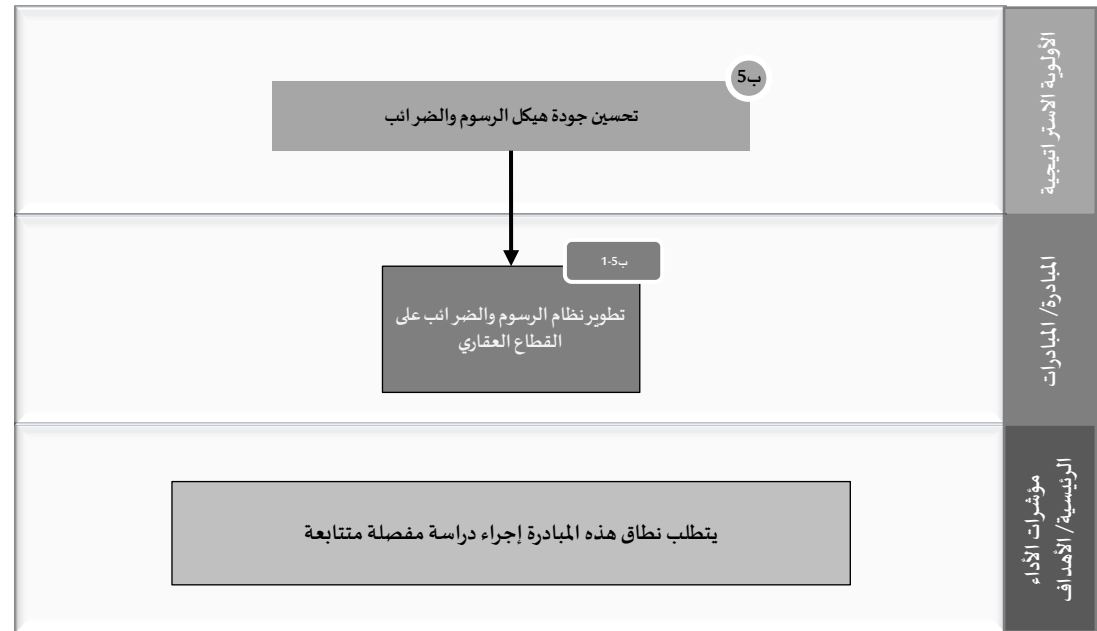
اعتبارات خاصة

- يتطلب نطاق هذه المبادرة إجراء دراسة مفصلة متتابعة حيث تبحث على الأقل ما يلي:
1. الرسوم الحالية وهيكل ضريبة القيمة المضافة داخل المملكة العربية السعودية واستخدامها
 2. تأثير فرض الرسوم الإضافية في الاقتصاد السعودي
 3. تحديد الرسوم المثالية وهيكل ضريبة القيمة المضافة للقطاع العقاري
 4. الآثار الاقتصادية للرسوم وضريبة القيمة المضافة المفروضة على سوق العقار

ميثاق المبادرة

تمكين واستدامة القطاع

وصف المبادرة
- تسعى هذه المبادرة إلى تنفيذ هيكل رسمي لرسم الممتلكات وخاصة التي ترتبط حول القيمة الانتقالية. - يعد فرض رسوم على المعاملات نموذجاً مثالياً اعتمدته الجهات التنظيمية لاستثمار خدماتها وتحسين العروض في هذا القطاع. حيث يمكن تقديم مخططات حوافز للمستثمرين الذين يسعون إلى التسجيل في الوقت المحدد
دور الهيئة العامة للعقار
منظم
مالك المبادرة
الهيئة العامة للعقار
التعاون مع الشركاء الخارجيين
الهيئة العامة للزكاة والدخل / وزارة المالية / مركز تنمية الإيرادات غير النفطية

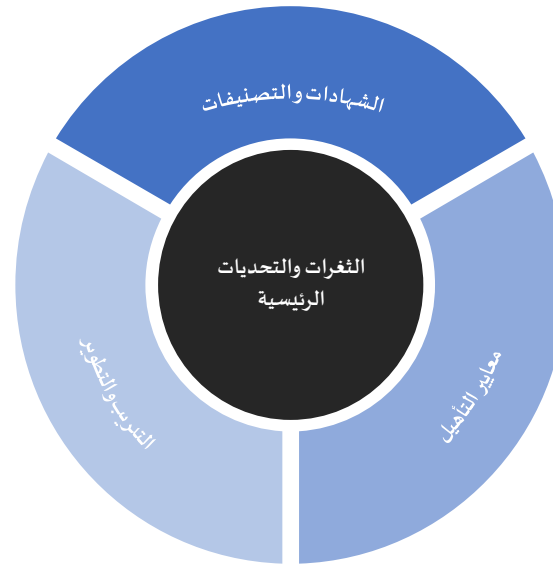


يوجد نقص في الوقت الحالي في معايير إدارة الجودة والعمليات داخل المملكة العربية السعودية في نطاق سلسلة القيمة العقارية

الانعكاسات على القطاع العقاري *

- نمو القطاع وتطوره
- الالتزام بمعايير القطاع
- رفع مستوى إدارة الجودة
- رفع مستوى نوع الحياة
- حماية أفضل للمستهلكين
- حماية أفضل للقطاع

مجالات الاهتمام

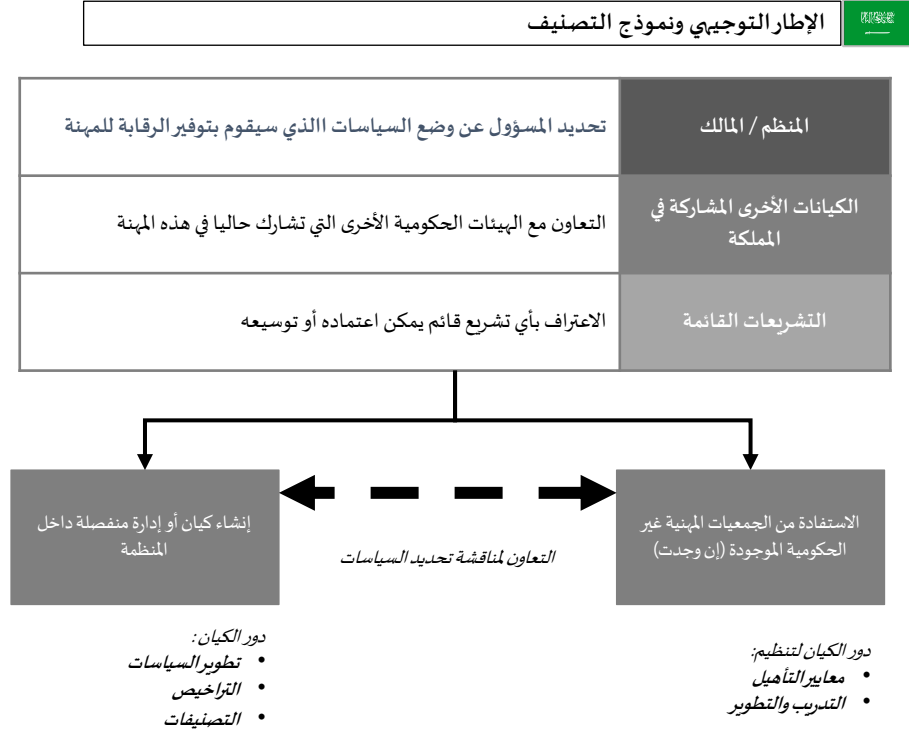
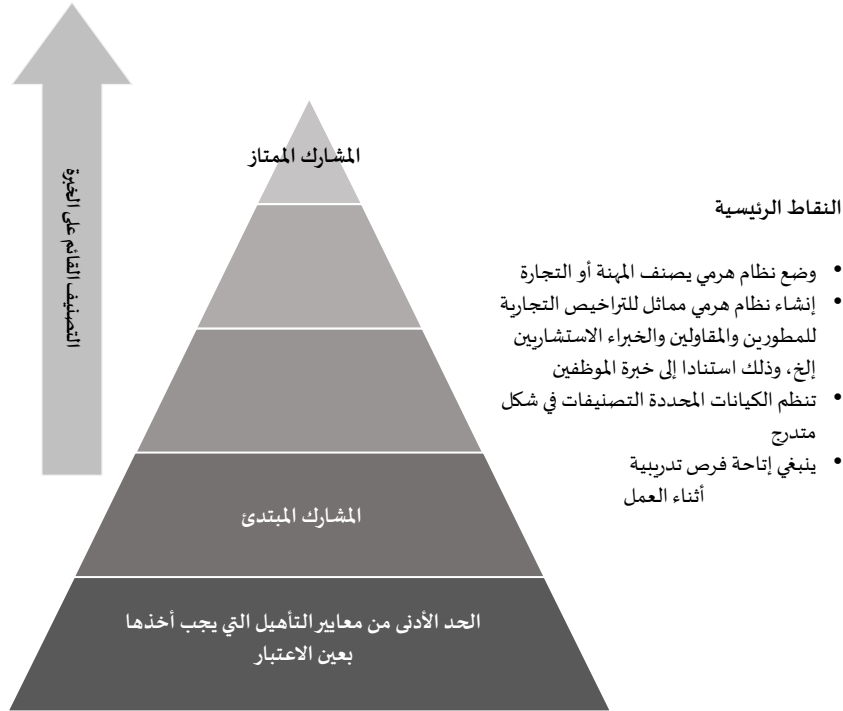


المشاركون في القطاع العقاري

الحكومة	
المستثمرون	
المطورون	
المستشارون	
المقاولون	
مقدمو التمويل	
الموردون	
إدارة المنشآت / رابطة ملاك	
العملاء والمتمنون	
المؤسسات التدريبية	

* غير شامل، سيكون هناك تحسينات متتالية مع مرور الوقت عبر سلسلة القيمة

في المملكة العربية السعودية، يمكن تطوير رأس المال البشري وقدرات القطاع من خلال تأسيس كيانات تحدر التراخيص وفق معيار تصنيف المهنيين العقاريين



وينتظر أن يلعب المعهد العقاري السعودي دوراً رئيسياً في رفع مستوى مهنة العقارات إلى مستوى عالمي عن طريق العديد من التدريبات والشهادات المهنية



مثال توضيحي لتطبيق الإطار

المنظم	الكيانات الاخرى	الكيان المشفى	تغطية الشركاء	مجالات التنسيق مع الهيئة العامة للعقار	الأساس المنطقي للتنسيق
المجالات الواقعة ضمن نطاق الهيئة العامة للعقار المجالات خارج نطاق الهيئة العامة للعقار ينبغي أن تحتفظ الهيئة العامة للعقار بسلطة التدخل والتنسيق بشأن المسائل الحرجة		إدارة التراخيص في الهيئة العامة للعقار	العملاء	- الهيئة العامة للعقار - الترخيص والسياسة - المعهد العقاري السعودي - التدريب والاعتماد	
		إدارة التراخيص في الهيئة العامة للعقار	المطورون	- الهيئة العامة للعقار - الترخيص والسياسة - المعهد العقاري السعودي - التدريب والاعتماد	
		SCA الهيئة السعودية للمقاولين Saudi Contractors Authority	المقاولون	- اعتماد المقاولين وتصنيفهم - تدريب المقاولين	يتطلب التنسيق للتوفيق بين سياسات المطورين
		تقييم TAQEEEM	المثمنون	- اعتماد المثلثين وتصنيفهم - تدريب المثلثين	تنسيق السياسات مع الأنشطة الأخرى مثل الاستثمار والتمويل إلخ.
		إدارة التراخيص في وزارة التجارة والاستثمار	المقاولون المطورون العملاء الوسطاء مراكز التدريب المثمنون	التسجيل التجاري لجميع المشاركين	توفيق أوجه الترابط مع إصدار شهادات للمهنيين وتصنيفهم مع متطلبات الترخيص

قامت الهيئة العامة للعقار بناء على هذه المبادرة بتطوير نظام للتصنيف موحد أولي للوسطاء العقاريين يحتوي على مجموعة راسخة من المعايير

الخدمات التي يعرضها الوسيط

المبيعات على الخطة أو برنامج الإيجار



خدمات الوساطة العقارية



خدمات الوساطة العقارية



برنامج يختص بتوفير خيارات سكنية



إدارة مرافق العقار السكني



تحديد العلاقة بين المالك والمالك المشترك للمسكن



نظام لإدارة التأجير السكني



يجب أن يحصل الوسيط على شهادة من المعهد العقاري السعودي لجميع الخدمات التي يقدمها كوسيط

1



يجب أن يقدم الوسيط خدمتين على الأقل من القائمة الموجودة على اليسار

2



يجب أن يتبع الوسيط تنسيقات موحدة للنماذج التي تصدرها الجهة (أي عقد تسويق حصري; عقد شراء; نموذج استلام وتسليم الملكية)

3

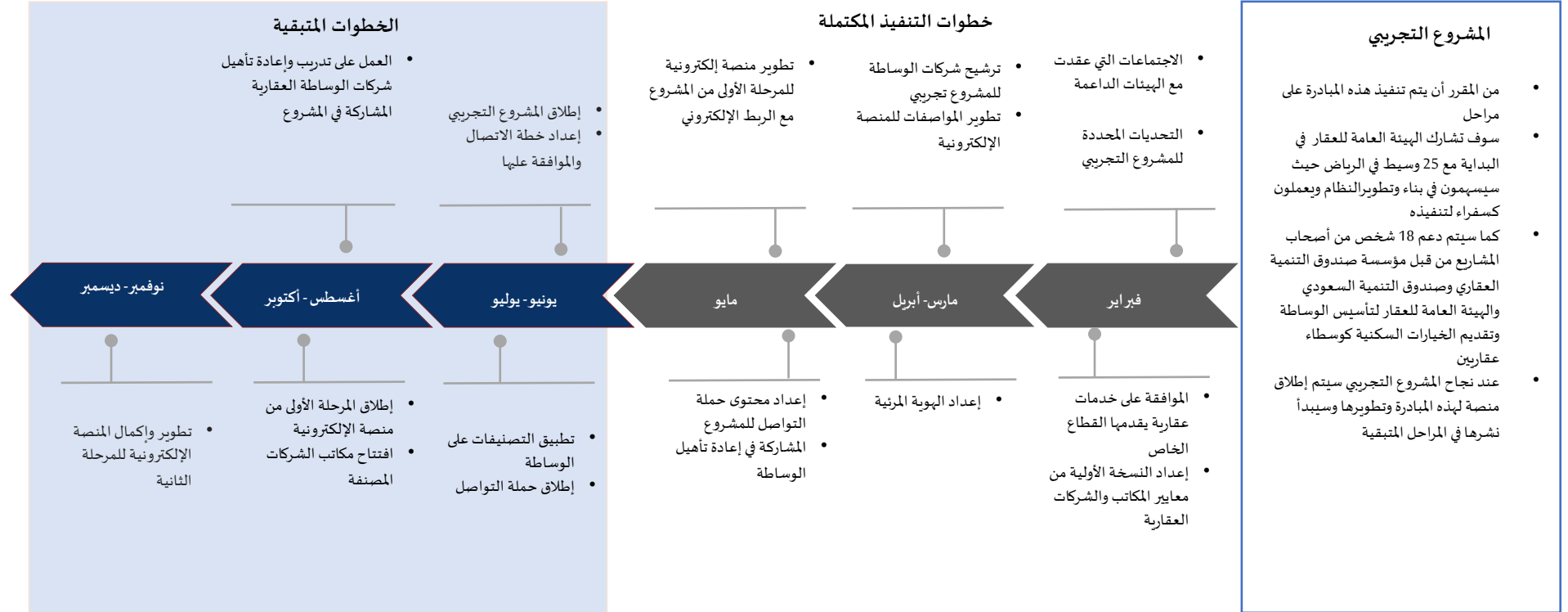


ينبغي على الوسيط تقديم خدمات بكفاءة وتميّز عالٍ

4



من المتوقع أن يتم تنفيذ نظام التصنيف المقترح على مراحل بدايةً بمرحلة تجريبية أولية تشمل 25 شركات وساطة و 18 من منظمي المشاريع في هذا القطاع



من المتوقع أن تمتلك الهيئة العامة للعقار سلطة مركزية لبناء هذا التصنيف مع الدعم الذي تقدمه الهيئات الأخرى داخل القطاع

الفوائد المتوقعة من نظام الوساطة العقارية

- تنظيم أنشطة الوساطة العقارية
- رفع كفاءة الخدمات
- حماية حقوق جميع الأطراف
- توحيد العقود والنماذج
- منصة إلكترونية مركزية
- تعزيز حيوية قطاع العقار

دور الهيئة العامة للعقار



- إصدار معايير لتصنيف شركات الوساطة العقارية
- إنشاء منصة إلكترونية لتصنيف الوساطة العقارية
- اعتماد المؤسسات التي تقدم دورات لشركات الوساطة
- وضع نماذج قياسية للعقود
- تحويل المكاتب إلى مرافق نموذجية لخدمات الوساطة العقارية
- وضع برامج وآليات لتنشيط شركات الوساطة العقارية
- تحسين مفهوم مرافق الوساطة العقارية
- تيسير رعاية أصحاب المشاريع والوساطة الجديدة

الهيئات الداعمة



- دعم التدريب في العقار
- تقديم استشارات الأعمال
- استرداد الرسوم الحكومية



- تنفيذ برامج تدريبية متوافقة مع الخدمات العقارية المقدمة



- دعم التوظيف
- تأجيل البرنامج
- بوابة طاقات
- إجراء مقابلات



- تقديم قروض تصل إلى 300 ألف ريال



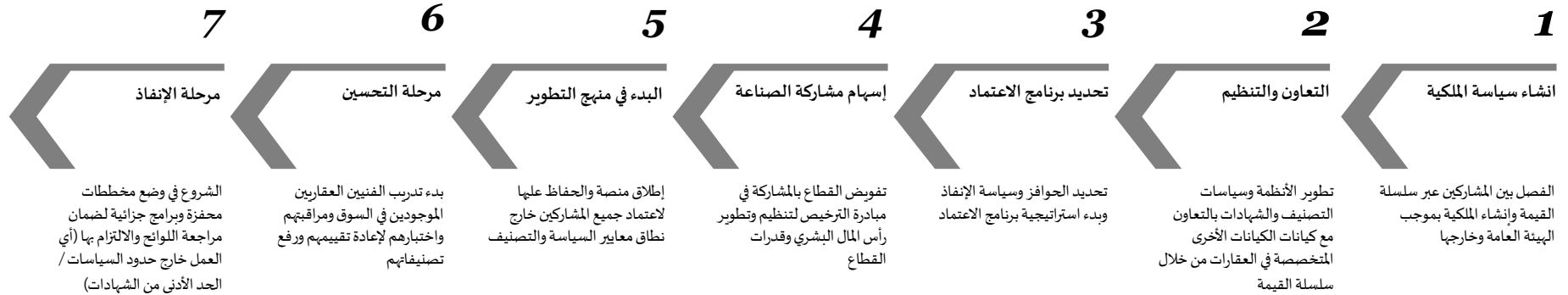
- استخدام المنصة لتسليم المنتجات إلى المستفيدين
- تزويد المكاتب بخبراء استشاريين متخصصين ومدرّبين في مجال العقارات



إطار عمل المبادرة

المبادرة	تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل وإصدار الشهادات والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات
الهدف	تعزيز رأس المال البشري العقاري وقدراته

عناصر العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة

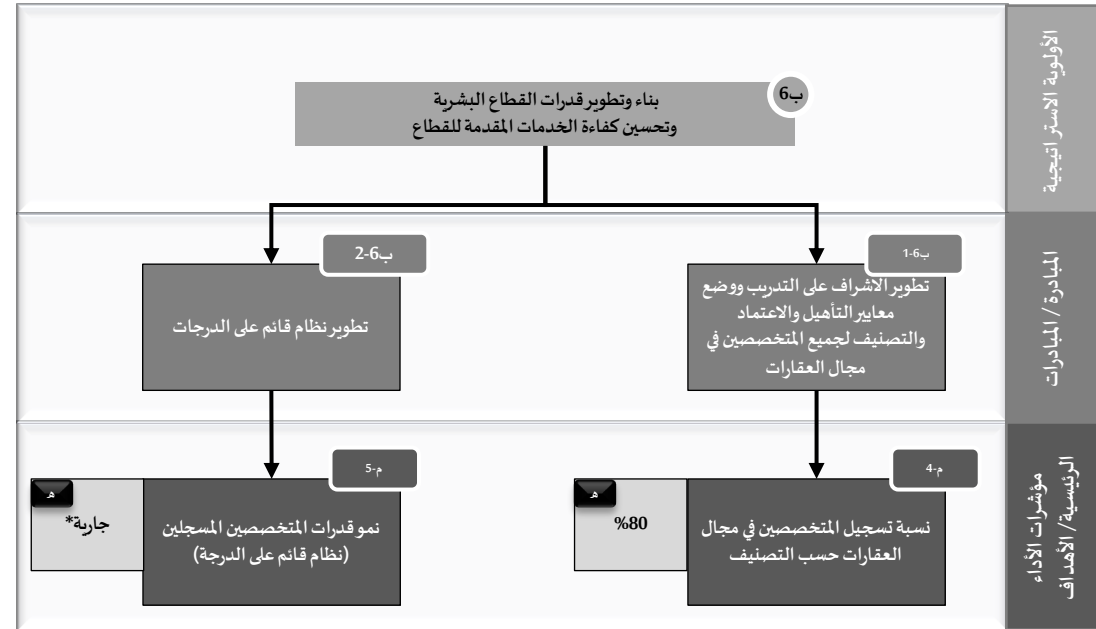


ميثاق المبادرة

وصف المبادرة			
- تطوير الاشراف على التدريب ووضع معايير للترخيص والتصنيف وتأهيل جميع المتخصصين في مجال العقارات - تطوير المعايير وفق مقترحات جميع المشاركين في القطاع			
دور الهيئة العامة للعقار			
منظم أو مالك وذلك يعتمد على بعض العوامل في القطاع			
مالك المبادرة			
الهيئة العامة للعقار (تطوير نظام التصنيف للمتخصصين في مجال العقارات)			
التعاون مع الشركاء الخارجيين			
- وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية - وزارة الشؤون القروية والبلدية - وزارة التجارة			
مؤشر الأداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	القيمة المستهدفة	الجدول الزمني للتأثير
تسجيل المتخصصين في مجال العقارات حسب التصنيف	يحدد لاحقا	%80	5-7 سنوات
نمو قدرات المتخصصين المسجلين (نظام قائم على الدرجة)	يحدد لاحقا	جارية*	7-10 سنوات

* لا يوجد خط أساس لمؤشر الأداء هذا حيث سيكون رصد الأداء الفصلي والعام للمتخصصين في العقار مبني على نظام الدرجات المحدد مقياسا أساسيا لنمو قدرات القطاع (عدد المحترفين ينتقلون من أدنى الطبقات إلى أعلاها)

تمكين واستدامة القطاع



المشهد القانوني/ التنظيمي

صعوبة الإصلاح:

العمل المقترح

توحيد متطلبات التدريب والتأهيل لكل مهنة في القطاع العقاري بموجب إطار قانوني موحد

خط الأساس التنظيمي الحالي

- يعمل السياق التنظيمي الحالي المحاط بالرأس المال البشري وقدرات القطاع على توفير التراخيص اللازمة لكل مهنة في القطاع العقاري. ومع ذلك يقوم عدد من الوزارات والكيانات الحكومية بالمشاركة في إصدار التراخيص وتصنيف المعايير في هذا القطاع. كما ينطبق على ما يلي:
- قرار مجلس الوزراء رقم 510 الصادر بتاريخ 1436 / 11 / 23 هـ الذي يمنح البيئة صلاحية إنشاء الأسس والمعايير المتعلقة بقطاع المقاولات وتحديثها بموجب المادة 2 (1) المرسوم الملكي (م/ 43) الصادر بتاريخ (1433 / 07 / 09 هـ) الذي يؤكد على تأسيس "تقييم" الأطر التابعة لوزارة التجارة والاستثمار بهدف تنظيم مهنة التثمين وتطويرها من خلال اعتماد مئتين مؤهلين
 - يهدف المعهد السعودي العقاري إلى رفع المستوى التعليمي وتأهيل القوى العاملة في سوق العقار السعودي فيما يتعلق بالتدريب والتأهيل

مستوى الفاعلية

مرتفع

متوسط

منخفض

فاعلية التنظيم الحالي

وتعتبر اللوائح المتعلقة بالتراخيص والمعايير في قطاع العقارات فعالة إلى حد ما حيث توفر مختلف الجهات التنظيمية نهجا واضحا للتأهيل في صناعاتها المتخصصة. ومع ذلك، ونظرا لوجود عدة كيانات تشارك في عملية التدريب والتأهيل، فقد لا تكون المعايير متسقة في مختلف المهن نظرا لعدم وجود سلطة مركزية تقوم برصد أو تنظيم مثل هذه الأنشطة

المقترح

الإصلاح التنظيمي

2 أن تقوم الهيئة العامة للعقار بمراقبة هذا القطاع لضمان تطوير ومراقبة المرخص لهم العمل كمهنيين

1 إصدار سياسة عقارية لرأس المال البشري (المهنيين) تحدد المتطلبات الإلزامية المتوقعة من كل مهنة في القطاع العقاري بوضوح.

فُوضت الهيئة العامة للعقار بموجب لائحته المقترحة الجديدة ولذلك فإن الهيئة تتحمل مسؤولية مراقبة سوق رأس المال البشري وتنظيمه. وكما ذكر أعلاه، فإن التشريعات القائمة السارية على سوق رأس المال البشري محددة بوضوح وتوفر للمهنيين في القطاع العقاري المعايير المطلوبة للتدريب والتأهيل المطلوبة لكل مهنة — كما لا يلزم التعديل على القانون. ولتحسين الوضع الحالي للوائح المتعلقة برأس المال البشري سيتم اقتراح سياسة لرأس المال البشري التي ستوفر للسوق مجموعة موحدة من المعايير لكل من المهن ذات الصلة للاسترشاد بها عند التفكير في التدريب والتأهيل.

الاعتبارات القانونية والمقترحات

تم تفويض الهيئة العامة للعقار لإصدار لائحة تنظم إصدار التراخيص للأنشطة والخدمات العقارية (المادة 1 (5)). و علاوة على ذلك، فإن الهيئة مكلفة أيضا بإصدار مثل هذه التراخيص لممارسة الأنشطة العقارية (المادة 1 (6)). كما يمنح التفويض الهيئة سلطة الإشراف على أداء المرخص لهم وفقاً للقواعد واللوائح بالإضافة الى اتخاذ تدابير اللازمة لضمان الالتزام بالمعايير المحددة (المادة 1 (13)).			التفويض القانوني الراهن للهيئة العامة للعقار			
<u>الهيئة العامة للعقار</u>: تأهيل الأفراد المرخص لهم ومراقبة الرخص <u>المعهد العقاري السعودي</u>: التوثيق والتدريب <u>الهيئة السعودية للمقاولين</u>: المقابلة مع المعايير ذات الصلة <u>تقييم</u>: تطوير وتنظيم مهنة التقييم			التفويض القائم للكيانات الأخرى			
- تم إطلاق تفويض المعهد العقاري السعودي بموجب وزارة الإسكان كمبادرة في 2/ 8 / 2018 من خلال برامج التحول الوطني 2020; - قرار مجلس الوزراء رقم 510 الصادر بتاريخ 23/11/1436 هـ - مرسوم ملكي رقم م / 43 الصادر بتاريخ 9/07/1433 هـ					الأنظمة المتأثرة	
مراقبة الأداء ومؤشرات الأداء الرئيسية			معايير الممارسة		جودة التدريب المهني وعملية التأهيل	
عوامل النجاح						

نظرة عامة على الأنشطة المقررة لكل هيئة حكومية فيما يتعلق بمبادرة رأس المال البشري وقدرات القطاع العقاري

تفويض الهيئة العامة للعقار المنقح

- العمل على تنظيم النشاط العقاري والإشراف عليه وتطويره ؛
- إصدار لوائح لتنظيم إصدار تراخيص الأنشطة والخدمات العقارية ؛
- إصدار التراخيص والموافقة على ممارسة الأنشطة العقارية ؛
- الإشراف على أداء المرخص لهم وفق القواعد والتنظيم واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام بالمعايير المحددة
- الإشراف على القطاع العقاري لتحقيق الأهداف الوطنية.

الهيئة العامة للعقار



المبادرة التي تشرف عليها وزارة الإسكان:

- رفع مستوى المعرفة والتأهيل في سوق العقار السعودي.
- تطوير سوق العقار السعودي وتنظيمه .
- التدريب والتأهيل في التفتيش على المباني وإدارة رابطة ملاك المنازل والوساطة العقارية والمبيعات على الخارطة والاستشارات الهندسية والإشراف المحاسبي لمشروعات البيع على الخارطة.

المعهد السعودي العقاري



قرار مجلس الوزراء رقم 510

- تنظيم وتطوير قطاع المقاولات في السعودية ؛
- تنظيم صناعة المقاولات من خلال وضع وتنفيذ معايير تنظيمية عالية الجودة ؛
- تحديد معايير المقاولات ذات الصلة
- شهادة تشييد المباني والهندسة المدنية

الهيئة السعودية للمقاولين



مرسوم ملكي رقم (م/ 43) الصادر بتاريخ 1433/ 07/ 09 هـ

- تنظيم وتطوير مهنة التقييم؛
- اعتماد المثلثين المؤهلين من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية

تقييم



تعتبر جودة بعض المنتجات العقارية المقدمة حالياً وإدارتها اللاحقة منخفضة وغير متوافقة مع رؤية 2030

مسار التنفيذ



- ✓ قد تزيد سياسة استدامة الأصول من الكفاءة وتحقق تغيراً تحويلياً كبيراً
- ✓ تنظيم معايير العقار والضوابط في جميع أنحاء البلاد
- ✓ ينبغي أن تكون هناك هيئة تنظيمية تتبع سياسات محددة



لا يعمل الوضع الراهن في إطار الوصول إلى الرؤية المستقبلية لتعزيز نوعية الحياة

الأوجه التي ينبغي النظر فيها

- جودة الحياة
 - الرياضات
 - المشاركات الاجتماعية
- إمكانية العيش
 - البنى التحتية والنقل
 - الإسكان والتصميم الحضري والبيئة



التحديات الحالية

- منتجات عقارية منخفضة الجودة
- ضعف البنية التحتية
- عدم وضوح الاستدامة
- نقص الموارد المالية والاستراتيجية لإدارة الأصول
- عدم وجود معايير وضوابط متسقة للملكية

الضعف في الأطر المؤسسية وعدم وجود سياسات واضحة



تقوم البلدان بتطوير هياكل لاستدامة الأصول التي تركز على خلق قيمة بعيدة المدى مما يؤدي إلى زيادة الكفاءة و التغيير التحولي

أفكار ينبغي أخذها في الاعتبار

- ✓ قد تزيد سياسة استدامة الأصول من الكفاءة وتحقق تغييراً تحويلياً فيه
- ✓ تنظيم معايير العقار والضوابط في جميع أنحاء البلاد

تمتلك كوريا الجنوبية استراتيجية للقطاع مع إدارة الأصول تتمحور حول تطوير أعمالها



التأثير على كوريا الجنوبية

- ✓ تجديد حيوية المناطق الحضرية
- ✓ تحسين استخدام الأراضي العامة
- ✓ صيانة أفضل للمدن والمباني
- ✓ تنمية إقليمية متوازنة

قامت المملكة المتحدة بتطوير استراتيجية عقارية شاملة حيث تشكل إدارة الأصول حجر الأساس لأحد الركائز



ركائز الاستراتيجية

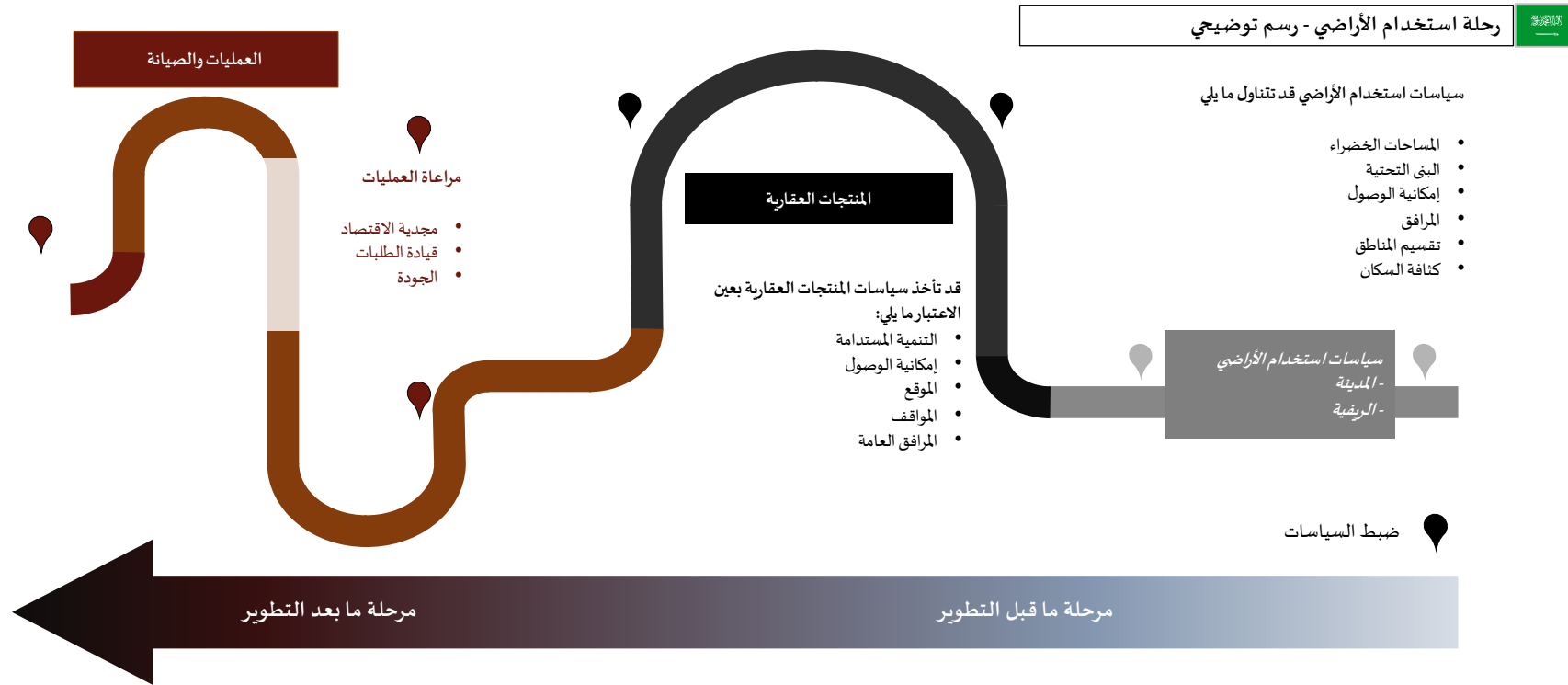
- دفع النمو وتوفير الفرص
- تقديم خدمات مدنية متكاملة
- توفير القيمة
- تحسين إدارة الأصول

التأثير على المملكة المتحدة

- ✓ الاقتصاد في الصيانة
- ✓ الكفاءة في العمل
- ✓ الاستخدام الأمثل للأرض
- ✓ تقديم خدمات عامة أفضل



يجب أن يتناول إطار استدامة الأصول القطاع بأكمله بالإضافة الى سياسات تتعلق بالأرض (مرحلة ما قبل التطوير) والمنتج العقاري (مرحلة ما بعد التطوير)

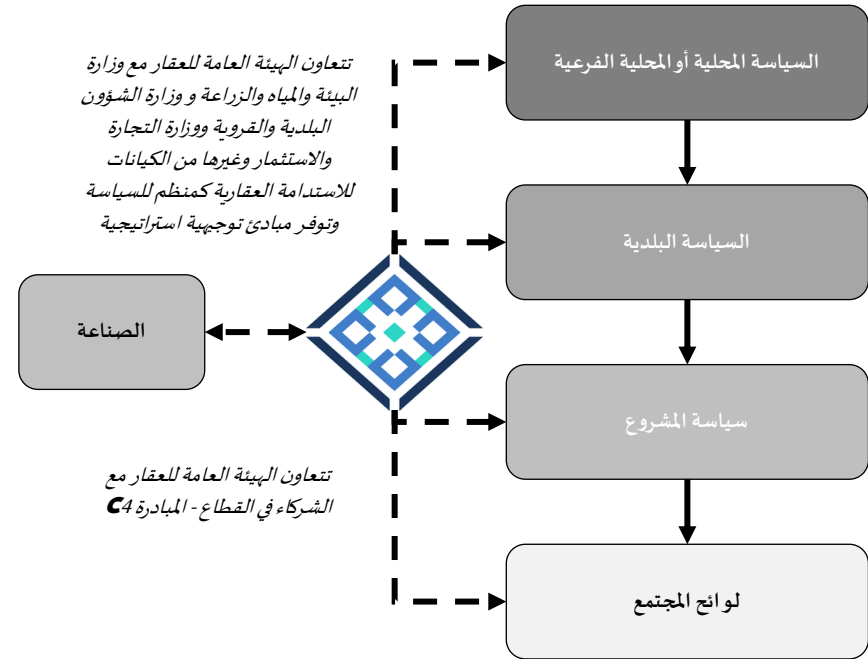


يمكن تنفيذ نهج تدريجي مع السياسات المتأثرة لتبسيط المبادئ التوجيهية لتطوير وتشغيل قطاع العقار وفق منظور مستدام

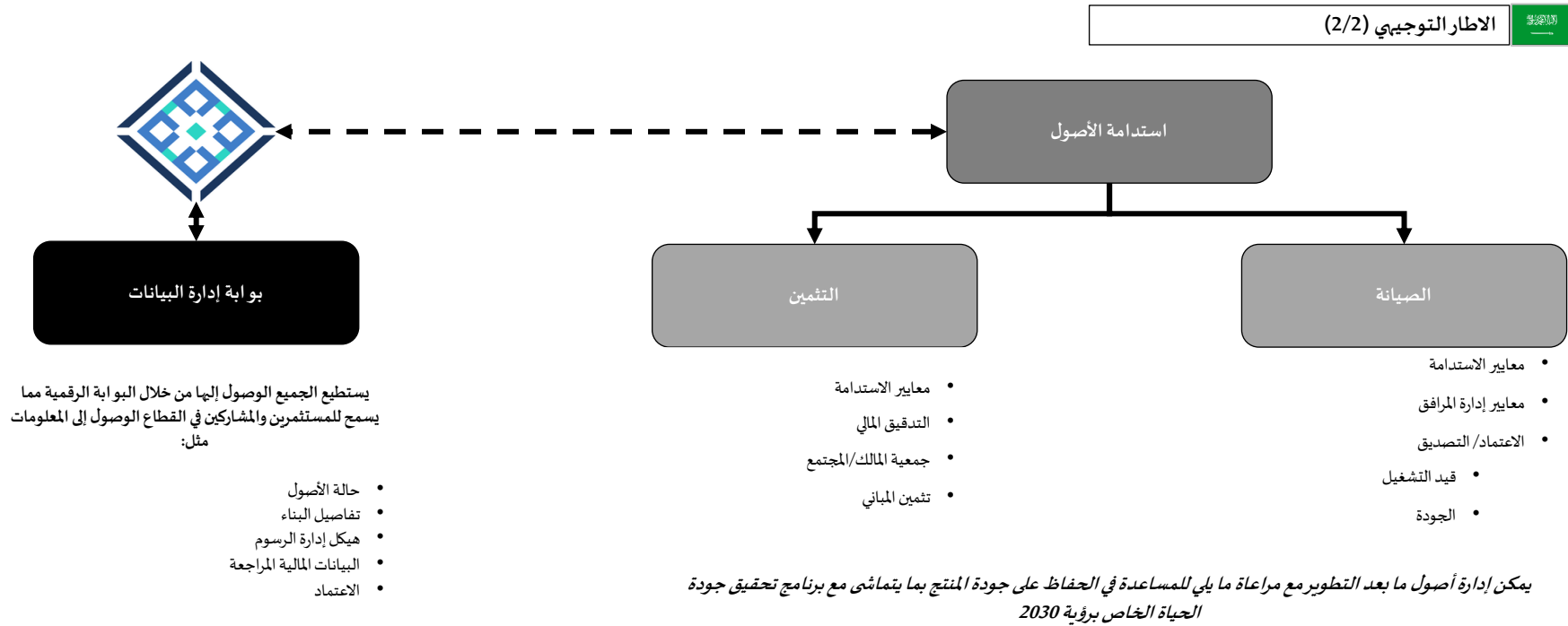
الإطار التوجيهي (1 / 2)

قد تشمل مراعاة الصيانة على ما يلي:

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • النهج الأخضر • جودة الحياة | <ul style="list-style-type: none"> • المقاييس الاقتصادية • البنى التحتية • الاستدامة | <ul style="list-style-type: none"> • تعداد السكان • التركيبة السكانية • الموارد الطبيعية |
| <ul style="list-style-type: none"> • البنى التحتية • المقاييس الاقتصادية • الاستدامة | <ul style="list-style-type: none"> • النهج الأخضر • الحاجات الخاصة • مواقف عامة | <ul style="list-style-type: none"> • قوانين الكثافة • أحكام تقسيم المناطق • جودة الحياة |
| <ul style="list-style-type: none"> • الاستدامة • اعمال بناء • المنهجية | <ul style="list-style-type: none"> • جودة الحياة • الكثافة • المواقف | <ul style="list-style-type: none"> • الخطة الأساسية • قيادة الطلبات • النهج الأخضر |
| <ul style="list-style-type: none"> • الحكم • إمكانية الوصول | <ul style="list-style-type: none"> • الخدمات • إدارة المرافق • التثمين | <ul style="list-style-type: none"> • السلامة • جودة الحياة • الصيانة |



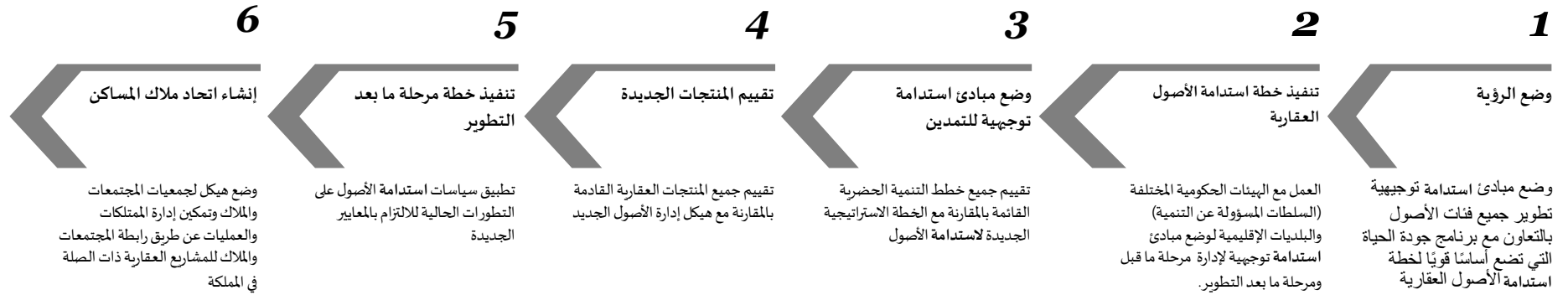
يعد تنفيذ إطار عمل إدارة الأصول بمثابة عامل تمكين للعقار لتقديم نتائج أفضل لعموم الناس في جميع أنحاء المملكة



إطار عمل المبادرة

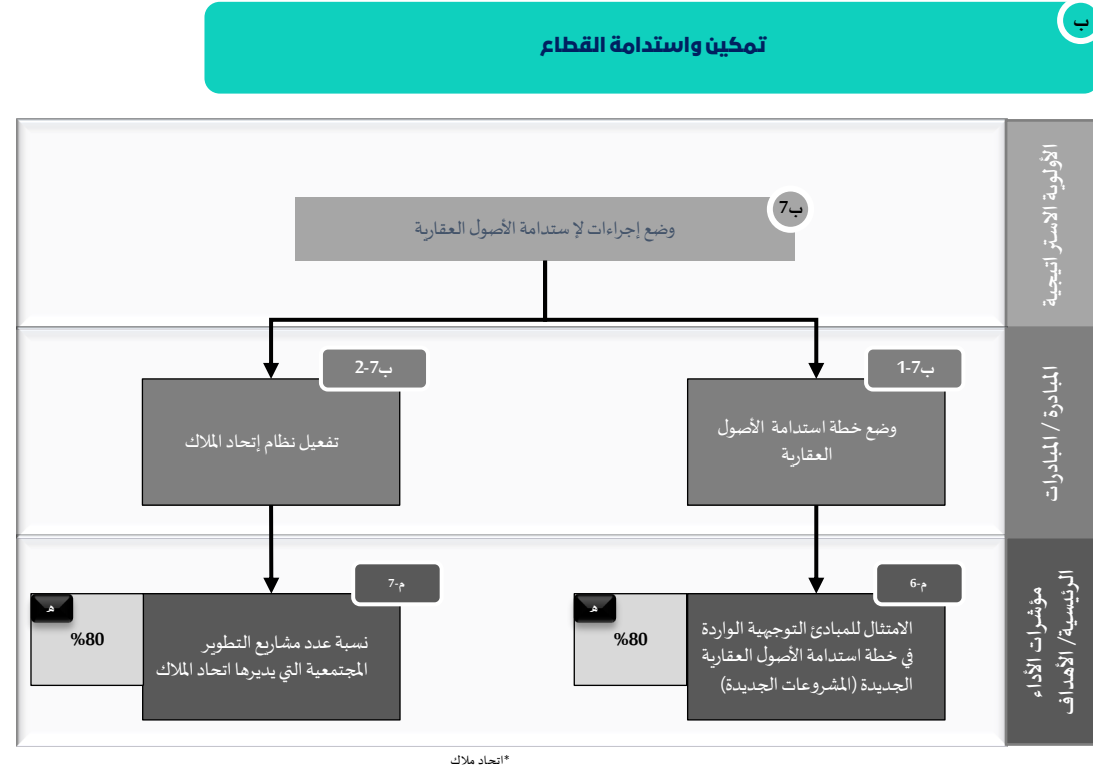
المبادرة	وضع خطة استدامة الأصول العقارية
الهدف	تقديم المشاريع بشكل فعال وتحسين تكاليف دورة الحياة للأصول التي تم بناؤها وفق منظور مستدام

عناصر العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



ميثاق المبادرة

وصف المبادرة			
• وضع هيكل واضح ومحدد لاستدامة الأصول • اعتماد المعايير من قبل جميع المشاركين لتنظيم القطاع العقاري			
دور الهيئة العامة للعقار			
• منظم			
المالك			
• وزارة الشؤون البلدية والقروية (سياسات وإرشادات المناطق المكانية) • وزارة البيئة والمياه والزراعة • الهيئة العامة للعقار (إدارة المجتمع / إتحاد الملاك)			
التعاون مع الشركاء الخارجيين			
• برنامج جودة الحياة			
مؤشر الأداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	القيمة المستهدفة	الجدول الزمني للتأثير
الامتثال للمبادئ التوجيهية الواردة في خطة استدامة الأصول العقارية الجديدة (المشروعات الجديدة)	يحدد لاحقا	80%	5 سنوات
عدد مشاريع التطوير المجتمعية التي يديرها إتحاد الملاك	يحدد لاحقا	80%	5 سنوات



المشهد القانوني/ التنظيمي (2/1)

صعوبة الإصلاح:

العمل المقترح

أن تقوم الهيئة العامة للعقار بنقل العمليات ذات الصلة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الإسكان ووضع الهيكل التنظيمي الداعم لتنفيذه

خط الأساس التنظيمي الحالي



يتناول المشهد التنظيمي الحالي مرحلة ما بعد التطوير للملكية بعمق أكثر من اللوائح الحالية حول مرحلة ما قبل التطوير للأراضي. وتشمل اللوائح في هيكل مرحلة ما قبل التطوير المجالات التالية:

المادة 2 من ضريبة الأراضي البيضاء التي تفرض ضريبة بنسبة 2.5٪ على قيمة الأرض المعنية. يقصد زيادة المعروض من الأراضي المتقدمة وتوفير مساكن بأسعار معقولة (المادة 1)؛
المرسوم الملكي رقم (م/5) الصادر بتاريخ: 11/2/1423 هـ ولانحة مجلس الوزراء التنفيذية رقم 40 الصادرة بتاريخ 9/2/1423 هـ بشأن نظام ملكية وتصنيف الوحدات العقارية الذي يحدد الضوابط للبناء على ملك الوحدات العقارية لأخذ الشكل والطول والحدود والإنشاءات للوحدات العقارية بعين الاعتبار بموجب المادة 2

إجراءات وزارة الإسكان ودليل القائمين على التثمين: التي تحدد معايير إجراءات الفحص خلال مراحل محددة من البناء

إجراءات وزارة الإسكان ودليل ملاك العقار: الذي يوضح الإجراءات العامة لملاك العقار. أما بالنسبة لمرحلة ما بعد التطوير، تطبق الصكوك القانونية التالية:

يوفر القرار الوزاري رقم 225 الصادر بتاريخ 17/8/1424 هـ لبلديات وزارة الشؤون البلدية والقروية سلطة المساعدة في تفتيش مواد البناء وتقييمها واختبارها

نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/5 بتاريخ 21/2/1397 هـ بناء على قرار مجلس الوزراء رقم 130 تاريخ 6/2/1397 هـ الذي يسمح لبلديات كل منطقة بإنشاء

ومراقبة بناء المباني وكافة الملحقات العامة والخاصة بموجب المادة (1)5.



المشهد القانوني / التنظيمي (2 / 2)

صعوبة الإصلاح:

مستوى الفاعلية

مرتفع

متوسط

منخفض

فاعلية التنظيم الحالي

تطبيق اللائحة التنظيمية الحالية لضمان الإدارة السليمة للأراضي والممتلكات ، إلا أن الطابع غير الموحد للتنظيم المحيط باستدامة الأصول في قطاع العقار لا يسمح باعتماد نهج موحد لجميع المشاركين في الصناعة. إن وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية هما الهيئتان الرئيسيتان اللتان تشتركان في ضمان الإدارة السليمة للأراضي والممتلكات في المملكة وتقوم الهيئة العامة للعقار الآن بتولي جميع وظائف وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية المتعلقة بالعقار وبالتالي فإن هذا سيوفر الاتساق وإمكانية من التطوير لإطار عمل أكثر قوة .

المقترح

الإصلاح التنظيمي

تمتلك الهيئة العامة للعقارات صلاحية اقتراح اللوائح المتعلقة بالمنتجات العقارية ووضع برامج لضمان تطوير النشاط العقاري في المملكة. وتتعاون الهيئة العامة للعقار مع وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الإسكان لنقل هذه الوظائف بموجب الإطار التنظيمي للهيئة وإعداد الوظائف الداخلية المطلوبة لدعم تنفيذ العمليات التي قامت بها سابقاً وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية والبلديات.

2

أن تقوم الهيئة العامة للعقار بالتنسيق لتنفيذ من خلال مكاتبها لتحل محل البلديات فيما يتعلق بالوظائف التي تولتها

1

أن تقوم الهيئة العامة بالعمليات ذات الصلة توحيد في هيكلها التنظيمي

الاعتبارات القانونية والمقترحات

التفويض القانوني الراهن للهيئة العامة للعقار

فوضت الهيئة العامة للعقار بتنظيم أنشطة الترويج العقاري وإصدار القواعد والأنظمة وقواعد العمل وفقاً لأفضل الممارسات بموجب المادة 1 (2). بالإضافة إلى ذلك قد تضع الهيئة برامج متنوعة وكافية من أجل تطوير الأنشطة والمنتجات العقارية وفقاً لأعلى المعايير بموجب المادة 1 (3). ويوفر التفويض القانوني الراهن للهيئة صلاحية وضع قواعد لضمان أن المنتجات في القطاع العقاري مثل الأراضي والمباني والخ ... قابلة للاستمرار ويتم صيانتها بشكل صحيح لإطالة العمر الافتراضي وزيادة القيمة وفق منظور مستدام .

التفويض القائم للكيانات الأخرى

وزارة الإسكان: تقديم إرشادات لمثمنين وملاك الوحدات العقارية
وزارة الشؤون البلدية والقروية: التفتيش والتقييم والاختبار
البلديات: مراقبة التشييد والتمديدات
الهيئة العامة للعقارية: تتولى المهام السابقة

تقوم وزارة الإسكان حالياً بعدة مبادرات تشارك في استدامة أصول القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية. حيث تضمن مبادرة ملاك الاستخدام السليم للعقار لإطالة عمر العقار مع الإدارة الجيدة وضمان جودة وسلامة البناء في قطاع الإسكان. ومن ناحية أخرى، تضمن مبادرة البناء المستدام تطوير جودة المنتجات السكنية وموثوقيتها وتقليل تكاليف التشغيل والصيانة للوحدات السكنية والوفاء بمتطلبات الاستدامة البيئية. بينما تتولى الهيئة العامة للعقار جميع المهام ذات الصلة بالعقار من وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الإسكان .

الأنظمة المتأثرة

- القرار الوزاري رقم 225 الصادر بتاريخ 17/8/1424 هـ
- قانون ضريبة الأراضي البيضاء
- البناء المستدام (وزارة الإسكان) - الإجراءات والضوابط- ملاك/ مثمنين الممتلكات
- المرسوم الملكي رقم (م/5) الصادر بتاريخ: 11/2/1423 هـ ولانحة مجلس الوزراء التنفيذية رقم 40 الصادرة بتاريخ 9/2/1423 هـ المتعلقة بنظام ملكية وتصنيف الوحدات العقارية
- نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/5 في 21/2/1397 هـ المبني على قرار مجلس الوزراء رقم 130 بتاريخ 6/2/1397 هـ

عوامل النجاح

هيكل تنظيمي واضح وفعال يدعم التنفيذ

وظائف/ مكاتب جديدة تابعة للهيئة العامة للعقار لتنفيذ المهام (التشغيلية)

توحيد آليات ومهام الهيئة العامة للعقار

الركيزة الاستراتيجية الثالثة :فاعلية السوق

15 أولوية			4 ركائز	
تحسين آليات الإشراف	تطوير نماذج حوكمة ووضوح خطط تواصل فعالة	اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	قطاع عقاري منظم بدعم من كافة الشركاء	حوكمة القطاع
بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	رفع مستوى شفافية السوق وضع إجراءات لإستدامة الأصول العقارية	قطاع عقاري شفاف ومستدام	تمكين واستدامة القطاع
تنفيذ الأنظمة واللوائح	تملك غير السعوديين للعقار	تسجيل الأراضي والممتلكات	سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين	فاعلية السوق
تطوير برامج التسويق والمبيعات	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	تحسين آليات حل النزاعات العقارية موثوقية التعاملات العقارية	تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد	خدمة الشركاء



الركيزة الاستراتيجية الأولى: فاعلية السوق

لقد أثرت التحديات التي تواجه تسجيل الأراضي والعقارات في المملكة بشكل كبير على نمو قطاع العقارات



المصدر: تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز



تفعيل الدروس المستفادة من المقارنة المرجعية بوضع إطار لسجل الأراضي والممتلكات في المملكة

إمكانية التنفيذ	المميزات	التفاصيل الرئيسية
نظرًا للمساحة الواسعة للمملكة، قد يلزم إجراء مسح مكاني شامل لمواءمة ملكية الأراضي والعقارات في الدولة	• مساحة كبيرة من التغطية وأنواع مختلفة من هيكل الملكية • الملكية الحالية لفترة طويلة من الزمن • المناطق المختلفة لها قيود ملكية متباينة	المنظور المحلي 
يمكن للهيئة المركزية دمج جميع المسؤوليات المتعلقة بتسجيل الأراضي ومنع ازدواجية العمل والتداخل	• إنشاء هيئة مركزية لحفظ وتحديث سجل الأراضي • يجب على الجهة دمج جميع المسؤوليات التي تتحملها الجهات الحكومية الأخرى حاليًا	نموذج التشغيل 
تتوافق عروض الخدمات المتاحة عبر الإنترنت مع أهداف الرقمنة وجعل عملية التسجيل ميسرة	• قاعدة بيانات السجل العقاري على الإنترنت • حاسبة رسوم الخدمة • قاعدة بيانات أسعار المعاملات • لجنة فض المنازعات لحالة التسجيل • بيانات نظم المعلومات الجغرافية	الخدمات المقدمة 
التحول بين النماذج سيقلل الحاجة من الموارد في البداية حتى يتحقق الاستقرار	• البدء باستخدام نموذج جذب وطلب التسجيل كلما حدث تغيير في حالة العقار - مع التركيز على المراكز العمرانية • بالتزامن، اعتماد نموذج دفع لاستكمال تغطية الأراضي والممتلكات المتبقية في جميع أنحاء المملكة - مع التركيز على المراكز الريفية	خطة مطروحة 

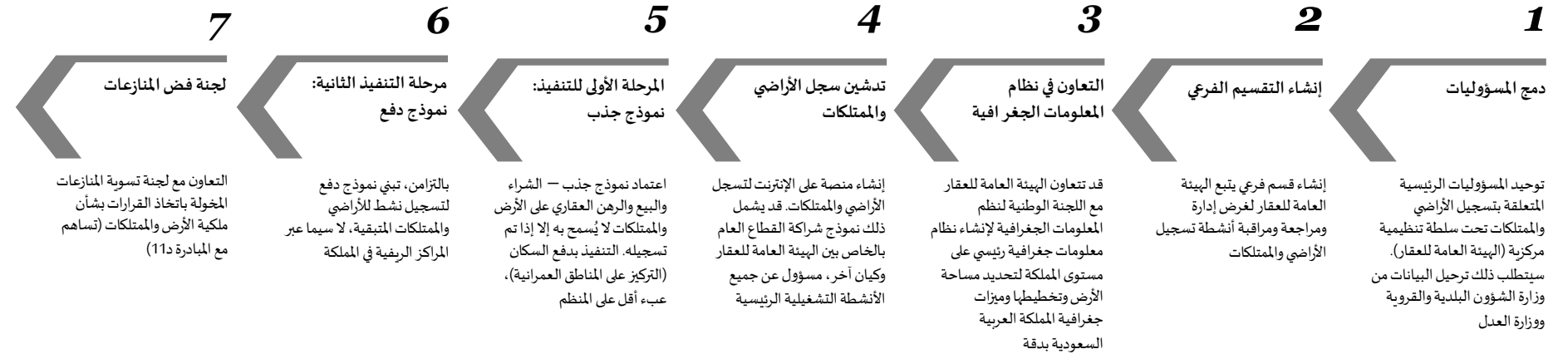
المصدر: تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز



إطار عمل المبادرة

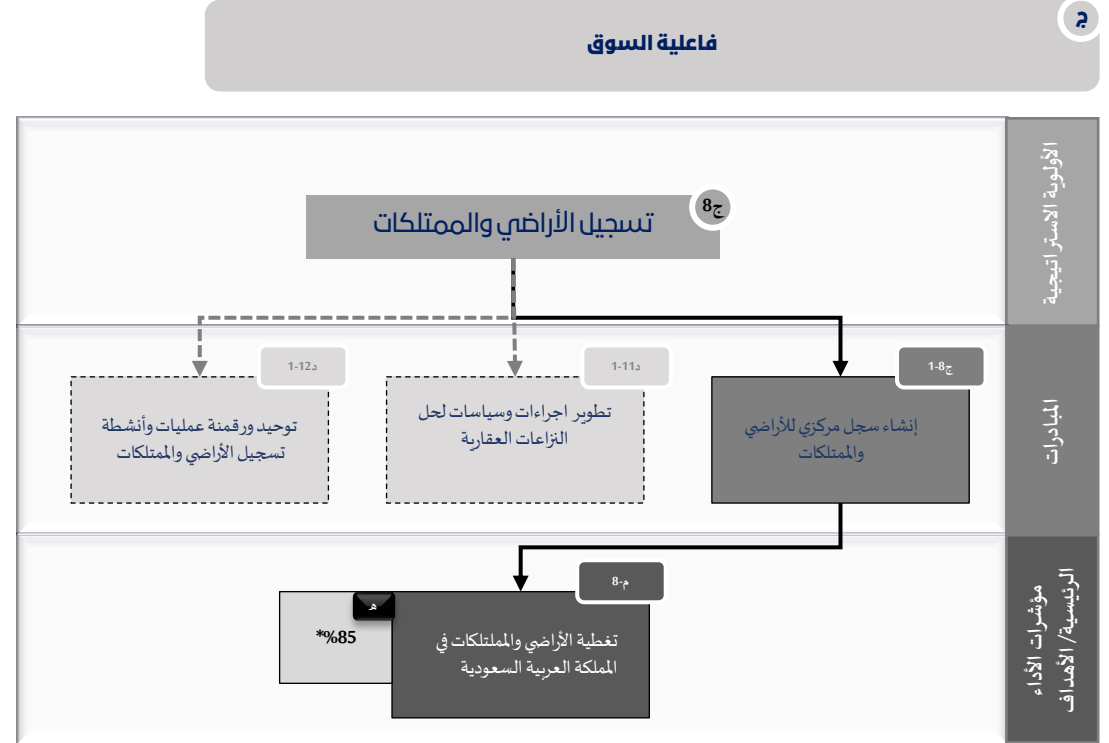
إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات	المبادرة
لتعزيز الشفافية والكفاءة حول مبيعات العقارات والمشتريات وكذلك الملكية	الهدف

بنود العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



ميثاق المبادرة

وصف المبادرة			
- إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات لتسجيل ملكية الأراضي والعقارات في المملكة وفق ضوابط محددة ومناطق مستهدفة بالتطوير - توثيق مبيعات العقارات والمشتريات - تدار حالياً بعض الأنشطة من قبل وزارة العدل (الملكية) ووزارة الشؤون البلدية والقروية (بيانات نظم المعلومات الجغرافية)، ويتوجب إدماجها			
دور الهيئة العامة للعقار			
- منظم - إصدار التشريعات (بمساهمة المبادرة د11) - سجل ملاك ومشغلي الأراضي والممتلكات			
مالك المبادرة			
الهيئة العامة للعقار			
التعاون مع الشركاء الخارجيين			
- وزارة الشؤون البلدية والقروية - وزارة العدل - اللجنة الوطنية لتنظيم المعلومات الجغرافية - صندوق الاستثمارات العامة			
مؤشر الأداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	القيمة المستهدفة	الجدول الزمني للتأثير
تغطية الأراضي والممتلكات في المملكة العربية السعودية	سيتم تحديد ذلك لاحقاً	85%	المرحلة 1: 2-5 سنوات ** المرحلة 2: 5-10 سنوات **



* المقارنة المرجعية مع المملكة المتحدة بسبب نموذج التنبي (مزيج من إطار الجذب والدفع)
 ** يتوقف على الوضع الحال لتخطيط نظم المعلومات الجغرافية الذي يجري في المملكة العربية السعودية

المشهد القانوني/ التنظيمي (2/1)

صعوبة الإصلاح

العمل المقترح

2

تقوم الهيئة العامة للعقار بتطوير قواعد ولوائح التسجيل المعمول بها بمجرد كون وظيفة الأراضي والممتلكات سارية المفعول

1

توحيد الأدوار ذات الصلة بسجل الأراضي والممتلكات مثل تسجيل وتوثيق العقود وصكوك الملكية ورسم الخرائط والمسوحات تحت كيان واحد = الهيئة العامة للعقار.
(الإجراء قيد التنفيذ وفقاً لللائحة التنفيذية المقترحة من الهيئة العامة للعقار)

خط الأساس التنظيمي الحالي

حالياً، يتم تعيين سجل الأراضي والممتلكات تابعاً لوزارة العدل وفقاً لنظام تسجيل العقار العيني. بموجب قرار مجلس الوزراء الذي أقر اللوائح الجديدة المقترحة من الهيئة العامة للعقار، سيتم نقل وظائف تسجيل الأراضي والممتلكات إلى الهيئة العامة للعقار من وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية. بموجب المادة 6 من نظام تسجيل العقار العيني، يتعين على كل منطقة تعيين سجل للأراضي والممتلكات. في الممارسة العملية، خلق هذا تحديات معينة في التحقق من صكوك الملكية في مناطق مختلفة. بينما يتم توفير وظيفة التعيين والمسح بواسطة وزارة الشؤون البلدية والقروية مما يخلق الاعتماد على كيان آخر للحصول على المدخلات لتمكين عملية التسجيل. تنص اللائحة التنفيذية لاختصاص كاتب العدل 1425 هـ على أن كاتب العدل مكلف بتسجيل وتوثيق العقود المتعلقة بالأراضي والممتلكات والرهون العقارية.

مستوى الفاعلية

عالي

متوسط

منخفض

فاعلية التنظيم الحالي

أدى التسجيل المناطقي الممكن بموجب المادة 6 من نظام تسجيل العقار العيني (بموجب المرسوم الملكي رقم 6) إلى عدم وجود سجل مركزي موحد للتسجيل يمكن للمشاركين في هذا المجال الوصول إليه لاطلاعهم. تم إجراء التحقق من صك الملكية والسجل يدوياً حتى وقت قريب من خلال كاتب العدل بموجب المحاكم المختصة في كل منطقة. وفقاً لتوجيهات وزارة العدل لمتطلبات التسجيل من خلال كاتب العدل، يتمتع المواطنون ومواطنو دول مجلس التعاون الخليجي والمستثمرون الأجانب والشركات والمؤسسات بقواعد مختلفة لتسجيل ممتلكاتهم. تُحفظ المستندات المؤقتة مادياً (نسخ ورقية) حتى حلول المبادرات الجديدة.



المشهد القانوني/ التنظيمي (2/2)

صعوبة الإصلاح

المقترح

الإصلاح التنظيمي

2

بناء وتطوير والحفاظ على منصة عبر الإنترنت تدمج البيانات المختلفة التي تم الحصول عليها بخصوص أنشطة التسجيل بحيث يكون متاحاً للمشاركين في القطاع العقاري.

1

إنشاء قسم فرعي يتبع للهيئة العامة للعقار لتولي الدور التشغيلي لسجل الأراضي والممتلكات والنظر في ترحيل الأنظمة والسجلات الحالية من وزارة الشؤون البلدية والقروية و وزارة العدل وغيرها

بموجب اللوائح الجديدة المقترحة من الهيئة العامة للعقار، سيتم نقل سجل الأراضي والممتلكات من وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية إلى الهيئة العامة للعقار، حيث سيتم تكليف الهيئة العامة للعقار بتنظيم وتسجيل العقارات في المملكة بالتنسيق مع الكيانات ذات الصلة. سيوفر هذا الإصلاح التنظيمي، بمجرد الموافقة عليه، للهيئة العامة للعقار الصلاحيات القانونية لتولي تسجيل الأراضي والممتلكات عند نقطة تنظيمية وتشغيلية، وبالتالي، من المتوقع أن تقوم الهيئة العامة للعقار بتطوير قواعد ولوائح التسجيل المطبقة بمجرد توليها وظائف تسجيل الأراضي والممتلكات بالكامل. سيتعين إجراء مراجعة تشريعية لتحديث القوانين المتأثرة (انظر الصفحة التالية) وتنفيذها لضمان تحديث الصلاحيات الحالية للكيانات الأخرى (وزارة العدل و وزارة الشؤون البلدية والقروية) وفقاً لذلك.



الاعتبارات القانونية والمقترحات

اللوائح الجديدة المقترحة من قبل الهيئة العامة للعقار

تنص صلاحيات الهيئة العامة للعقار المعدلة، على أن وظيفة التسجيل العقاري يجب أن تنقل من وزارة العدل و وزارة الشؤون البلدية والقروية إلى الهيئة العامة للعقار من أجل تنظيم التسجيل العيني لجميع الأراضي والممتلكات في المملكة وفقاً للبيان التمهيدي. علاوة على ذلك، تم تزويد الهيئة العامة للعقار بصلاحيات بناء وإتاحة قاعدة بيانات متعددة الأغراض للوصول العام/ الخاص/ التجاري إلى المشاركين في القطاع العقاري.

الصلاحيات الحالية للكيانات الأخرى

في الوقت الحالي، تتولى عدة هيئات تنظيمية مهام تحديد الهوية والملكية والتسجيل والتي تقترح تغطية جميع العقارات في المملكة بموجب نظام تسجيل العقار العيني. بالإضافة إلى ذلك، تحتفظ وزارة الإسكان بتسجيل عقود الإيجار لقطاع الإسكان.

بموجب اللوائح الحالية، تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بإعداد خرائط مساحية لكل عقار في منطقة محددة، حيث تقوم وزارة العدل بعد ذلك بتوثيق الحقوق المتعلقة بكل عقار، والتي يتم وضعها بعد ذلك في سجل تحت إشراف قاضي المحكمة المحلية الذي تقع الممتلكات فيه.

الأنظمة المتأثرة

- المرسوم الملكي رقم م/49 تاريخ 13 / 8 / 1433 هـ، نظام الرهن العقاري المسجل ولانتهه التنفيذية
- قانون التسجيل العقاري العيني بموجب المرسوم الملكي رقم 6 بتاريخ 9 / 2 / 1423 هـ ولانتهه التنفيذية
- توجيهات لوزارة الإسكان بالتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى لتسجيل عقود الإيجار العقاري الخاصة بها من خلال شبكة خدمات التأجير عبر الإنترنت.
- قرار مجلس الوزراء رقم (405) بمطالبة الوسطاء العقاريين بتسجيل عقود الإيجار عبر الإنترنت
- قرار مجلس الوزراء رقم (292) تاريخ 16 / 5 / 1438 هـ بشأن قواعد تعزيز الثقة في سوق تأجير المساكن
- اللائحة التنفيذية لاختصاص كاتب العدل 17 / 5 / 1425 هـ

عوامل النجاح

صلاحيات قانونية واضحة

تحديث الأنظمة التي تحتوي صلاحيات متقاطعة

تطوير الإطار التنظيمي للتنفيذ

تبسيط العمليات والحكومة للتنسيق عند الاقتضاء

تتاح ملكية الأراضي والممتلكات في المملكة لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي وغير الخليجين، مما يحد من الاستثمار الأجنبي المباشر العقاري في الدولة

هيكل التملك لغير مواطني دول الخليج العربي

- تخضع ملكية العقارات في المملكة من قبل غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
- يسمح لغير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي المقيمين بشكل قانوني في المملكة بالحصول على عقارات لإقامتهم الخاصة بشرط الحصول على موافقة وزارة الداخلية.
- ومع ذلك، لا يوجد وضوح كاف بخصوص متطلبات وتطبيق هذا القانون (المادة 1 من النظام الداخلي 1421 هـ والتعديل بموجب 1439 هـ)
- يُسمح لغير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي بامتلاك العقارات التجارية في المملكة بشرط الحصول على ترخيص استثمار أجنبي من الهيئة العامة للاستثمار (الحد الأدنى للاستثمار: حوالي 30 مليون ريال سعودي)

هيكل التملك لمواطني دول الخليج العربي

- تخضع ملكية العقارات في المملكة من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي لتنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون الخليجي للعقار
- يسمح لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي بامتلاك ما يصل إلى ثلاثة مساكن خاصة في المناطق السكنية في المملكة يُحظر على مواطني دول مجلس التعاون الخليجي امتلاك العقارات في منطقة الحرم في مكة المكرمة والمدينة المنورة
- يُسمح لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي بامتلاك عقارات تجارية في المملكة شريطة أن يحصلوا على ترخيص لنشاطهم التجاري وأن يكون حجم العقار مناسباً لممارسة هذا العمل.

النظام

أماكن سكنية

أماكن تجارية



اعتماد إطار خطط الإقامة الدائمة يضمن الأساس المحتمل لزيادة عدد السكان المقيمين المستهدفين بالإضافة إلى جذب الاستثمارات الأجنبية إلى المملكة العربية السعودية

أعلنت المملكة العربية السعودية عن شكل جديد لخطة الإقامة في مايو 2019 بعنوان الإقامة المميزة. وترد التفاصيل الرئيسية لهذا أدناه.

1. امتلاك المهارات العلمية أو المهنية غير المتوفرة بكثرة في المملكة 2. ملاك الشركات المستثمرون في المملكة	الأهلية
1. الإقامة الممتدة (مدة الحياة) 2. الإقامة المؤقتة (المدة السنوية)	الهيكل
1. الإقامة في المملكة مع العائلة 2. الحق في إصدار تأشيرات الزائر للأقارب 3. توظيف العمالة المنزلية 4. حيازة العقارات السكنية والتجارية والصناعية باستثناء مكة والمدينة 5. حيازة عقود أجار في مكة المكرمة والمدينة المنورة بشرط ألا تتجاوز 99 سنة	الامتيازات
1. مكاتب لمعالجة الطلبات 2. يتم تحديد اللوائح والآلية في غضون 90 يومًا من تاريخ الاعلان عن ذلك	خطوات تنفيذية

محرك محتمل للتملك الأجنبي

#SAUDI ARABIA | 14 MAY, 2019

Saudi new 'privileged' residency law set to draw long-term foreign investment-analysts

The Saudi Cabinet has approved a new visa system allowing investors

Home / Rights and benefits of the Saudi 'Green Card'

Rights and benefits of the Saudi 'Green Card'

Saudi Arabia officially approves 'Green Card' residency plan for expats

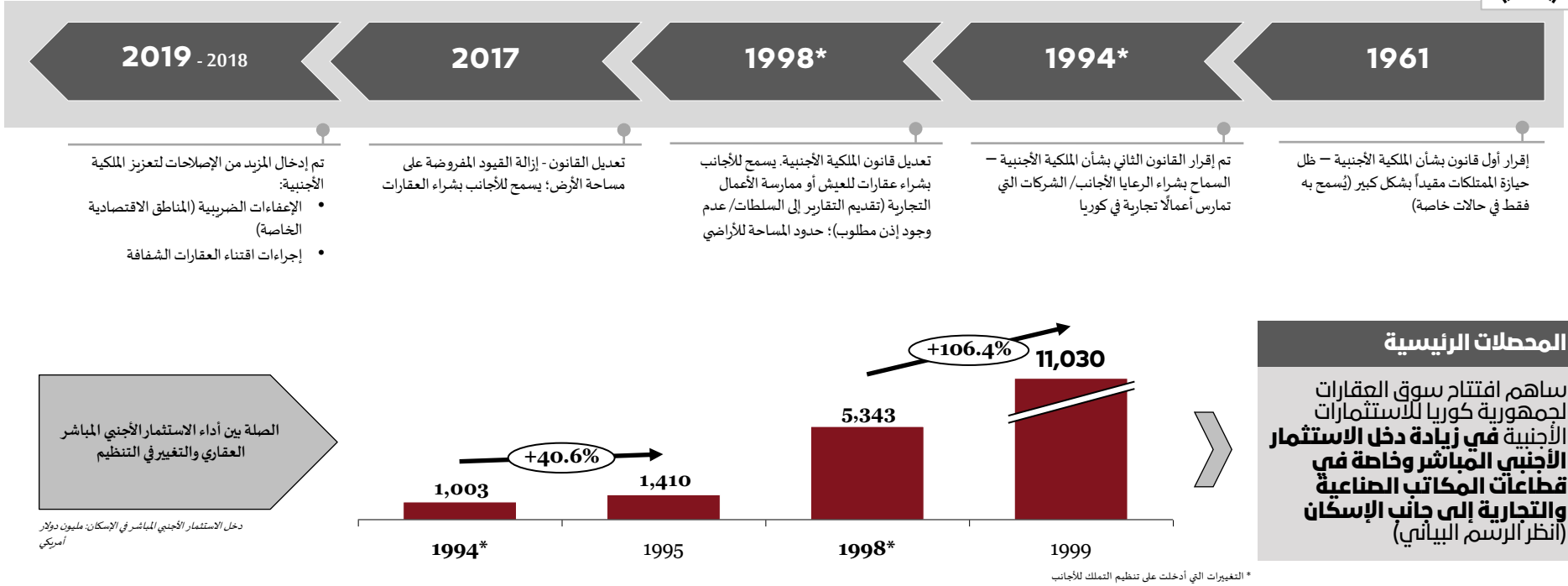
Eligible candidates may apply for an indefinite stay or for a one-year renewable residency.

2019-05-15 12:51



قامت جمهورية كوريا الجنوبية بإعادة تنظيم سوقها العقاري بين عامي 1994 و 1998، مما ساهم بشكل كبير في نمو وتطور السوق وكذلك الاقتصاد الكلي

جمهورية كوريا الجنوبية



بعض المبادئ التوجيهية المقترحة مراعاتها عند تطوير هيكل تملك الأجانب في المملكة العربية السعودية

المبادئ التوجيهية لتملك الأجانب



السياسات/ المبادئ التوجيهية المرجعية

- اعتمدت أمثلة مثل دبي وكوريا الجنوبية هيكل الملكية الأجنبية المقيد الذي يسمح للمواطنين الأجانب حق التملك الحر للعقارات في مناطق محددة مخصصة للملكية الأجنبية.
- الملكية الأجنبية مطلقة وغير مقيدة بالوقت وتمتد إلى الأرض وجميع المباني فيها. يتم تحديد المناطق المخصصة للملكية الأجنبية للعقار من خلال مرسوم ولوائح.
- يجوز لجميع أنواع الشركات المسجلة لدى دائرة التنمية الاقتصادية في دبي أو أي إمارة أخرى تملك عقارات داخل المناطق المخصصة، إذا لم تكن الشركة مملوكة بالكامل من قبل مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي الآخرين.
- جميع عمليات بيع/ شراء العقارات تحتاج إلى تسجيل في سجل الممتلكات
- تسعى الحكومات/ المنظمون إلى فرض أنظمة أكثر صرامة تتعلق بالملكية الأجنبية للأرض (أي يجب السماح بالاستثمار في الأرض إذا كان استخدام الأرض يولد نشاطاً اقتصادياً خلال عامين من الشراء)
- قد تظل سياسات ولوائح ملكية الأراضي تميل لأفضلية السكان المحليين بهدف تعزيز الإسكان السكني الميسور التكلفة وتخفيف الممارسات الاحتكارية

تصنيف الاستثمار

أمالك العقار السكنية

أمالك العقار التجارية

مخطط أرض شاغر

تصنيف المستثمرين الأجانب النموذجي

شخص حقيقي أجنبي (على سبيل المثال، مقيم مؤقت في المملكة)

شخص حقيقي أجنبي (على سبيل المثال، غير مقيم في المملكة)

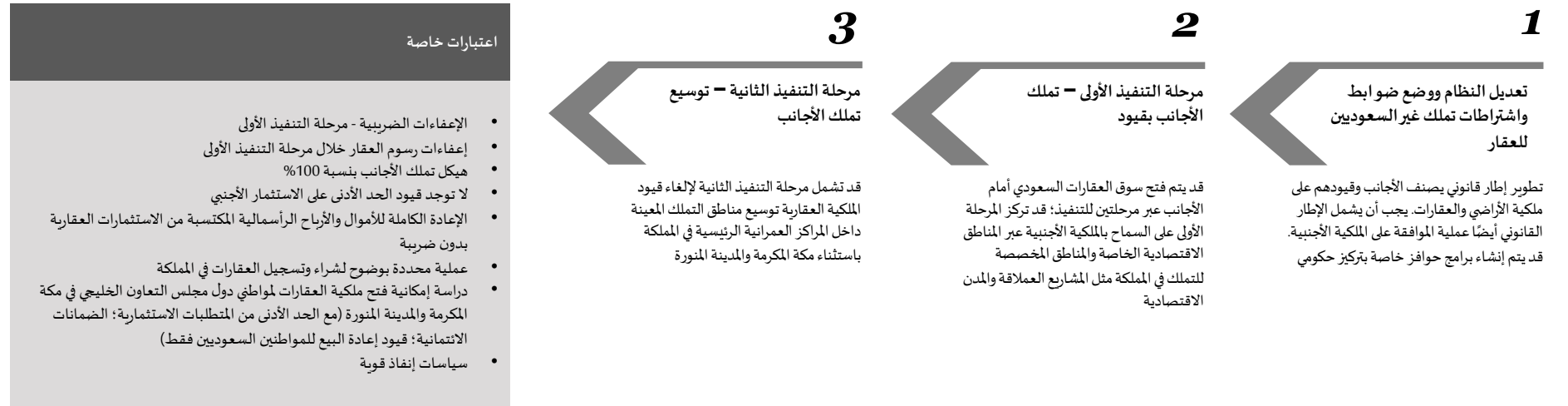
الكيان الأجنبي/ الشركات الأجنبية



إطار عمل المبادرة

المبادرة	تعديل النظام ووضع ضوابط واشتراطات تملك غير السعوديين للعقار
الهدف	لتشجيع الاستثمار الأجنبي العقاري الداخلي في المملكة العربية السعودية

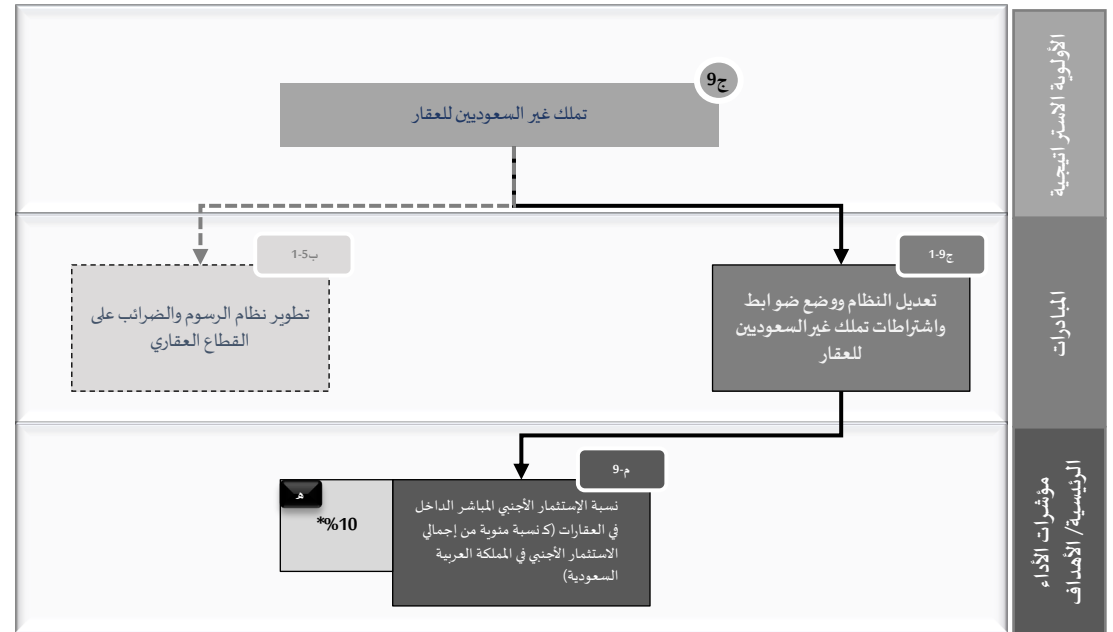
بنود العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



ميثاق المبادرة

2

فاعلية السوق



وصف المبادرة

- تعديل هيكل الملكية لأفراد دول مجلس التعاون الخليجي وغير السعوديين في المملكة وفق ضوابط محددة ومناطق مستهدفة بالتطوير
- تخفيف القيود الحالية للسماح بتدفق أكبر للاستثمار الأجنبي المباشر لزيادة المساهمة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي
- من خلال الإشراف السليم وهيكل الرسوم، فإن إلغاء القيود سوف يحسن فاعلية السوق والقيمة المستخرجة من سوق العقارات

دور الهيئة العامة للعقار

- منظم

مالك المبادرة

- الهيئة العامة للعقار

التعاون مع الشركاء الخارجيين

- وزارة الاستثمار
- وزارة الداخلية

مؤشر الأداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	القيمة المستهدفة	الجدول الزمني للتأثير
نسبة الاستثمار الأجنبي المباشر الداخل في العقارات (كنسبة مئوية من إجمالي الاستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية)	لا يوجد	المرحلة 1: +5٪ المرحلة 2: +5٪	المرحلة 1: 5-7 سنوات المرحلة 2: 7-10 سنوات



المشهد القانوني/ التنظيمي (2/1)

صعوبة الإصلاح

خطة العمل المقترحة

تقوم الهيئة العامة للعقار بالتنسيق مع وزارة الاستثمار ووزارة الداخلية وهيئة الخبراء بمجلس الوزراء لتحديث الأنظمة ذات الصلة بتملك الأجانب للعقار في المملكة للحد من القيود والحدود المفروضة على الشركات الأجنبية والأفراد والتي ستمكثهم من الملكية في المملكة مع تشجيع الاستثمار في القطاع العقاري المضمنة في الأهداف الاستراتيجية للقطاع.

خط الأساس التنظيمي الحالي

- حالياً، هناك مجموعتان من الأنظمة التي تنظم ملكية غير السعوديين للعقارات في المملكة:
 - i. نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره لعام 1421 هـ كما تم تحديثه في عام 1439 هـ، والذي يسمح للمستثمرين والشركات الأجنبية بامتلاك العقارات المطلوبة لأنشطتهم التجارية، ومسكن للأفراد والموظفين فقط وتخضع لإذن من وزارة الداخلية. لا يُسمح بالملكية الأجنبية في العقارات لأغراض الاستثمار في المملكة العربية السعودية.
 - ii. تنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون الخليجي للعقار لعام 1432 هـ، التي تسمح للأفراد والشركات في دول مجلس التعاون الخليجي بتملك العقارات في إطار القواعد المنصوص عليها في التنظيم ولأغراض الاستثمار مع فترة ربط مدتها 4 سنوات
- حالياً، يُسمح بالملكية الأجنبية للعقار بشرط الحصول على ترخيص استثمار أجنبي من الهيئة العامة للاستثمار. تعتمد المتطلبات المحددة على ما إذا كانت الملكية ستحتفظ بها شركة أجنبية أو فرد أجنبي. لا يوجد حالياً أي قانون يسمح للمستثمر الأجنبي بالحصول على ممتلكات مطورة أو متطورة للبيع بالتجزئة أو تجارية أو متعددة الاستخدامات في المملكة. مطلوب إذن من وزارة الداخلية في ظل ظروف معينة للحصول على تصاريح لتملك العقارات في المملكة.
- نظام الإقامة المميزة، النظام الحالي يحفز المستثمرين الأجانب على السعي والاستثمار في القطاع العقاري لتحقيق هذه المزايا المتميزة لتحقيق الاشتراطات المطلوبة للحصول على 'الإقامة المميزة'.
- تم تزويد الهيئة العامة للعقار بالصلاحيات لتطوير برامج لتشجيع الاستثمار المحلي والأجنبي في قطاع العقارات.



المشهد القانوني/ التنظيمي (2/2)

صعوبة الإصلاح

مستوى الفاعلية

عالي

متوسط

منخفض

فاعلية التنظيم الحالي



التنظيم الحالي حول الملكية الأجنبية للعقار فعال للغاية في هدفه في قصر الملكية الأجنبية على المعايير المسموح بها بموجب الإطار التنظيمي الحالي . يبدو أنه لا توجد حالات يُسمح فيها لشركة أجنبية بشراء العقارات في المملكة العربية السعودية فقط لأغراض الاستثمار دون مواصلة تطوير العقار. إن التنظيم المحيط بالاستثمار الأجنبي المباشر وموحد نسبيًا لدى الهيئة العامة للاستثمار ووزارة الداخلية. ومع ذلك، إذا كانت النية الاستراتيجية هي تشجيع الاستثمار في العقارات، فلا بد من تبني أنظمة ملكية أجنبية أكثر مرونة على غرار الإصلاح بموجب نظام الإقامة المميزة.

العمل المقترح

الإصلاح التنظيمي



سيطلب الإصلاح المقترح تعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره للسماح بتملك الأجانب للعقارات في المملكة ولتوفير لوائح لمعايير الأهلية والقواعد الأخرى المتعلقة بالمناطق والنطاقات المسموح بها، وغيرها من التفاصيل التي تنطبق على إنفاذ تملك الأجانب للعقارات في المملكة. يمكن أن تؤدي الهيئة العامة للعقار دورًا أساسيًا في اقتراح برامج تملك الأجانب لوزارة الاستثمار ووزارة الداخلية والتي تتوافق وتدعم الخطة الإستراتيجية العقارية حيث يمكن لهذه الكيانات بشكل تعاوني أن تقود عملية الإصلاح التنظيمي المطلوبة لتمكين تملك الأجانب في القطاع العقاري في المملكة.

2

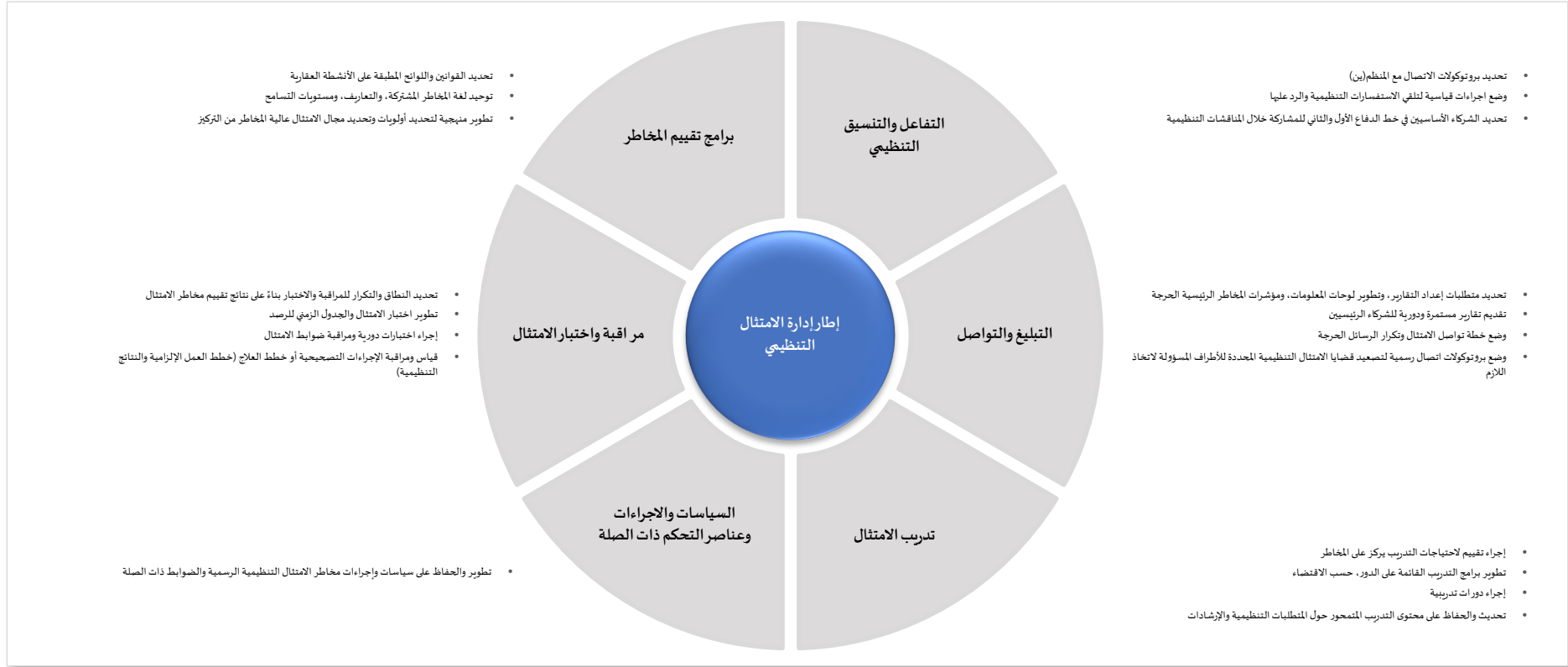
1

تقديم برامج تملك الأجانب بما يتماشى مع الأهداف الاستراتيجية بالتنسيق مع وزارة الداخلية ووزارة الاستثمار وهيئة الخبراء بمجلس الشورى بذلك الشأن

تحديث (1) نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره لعام 1421 هـ. (2) تنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون الخليجي للعقار لعام 1432 هـ.



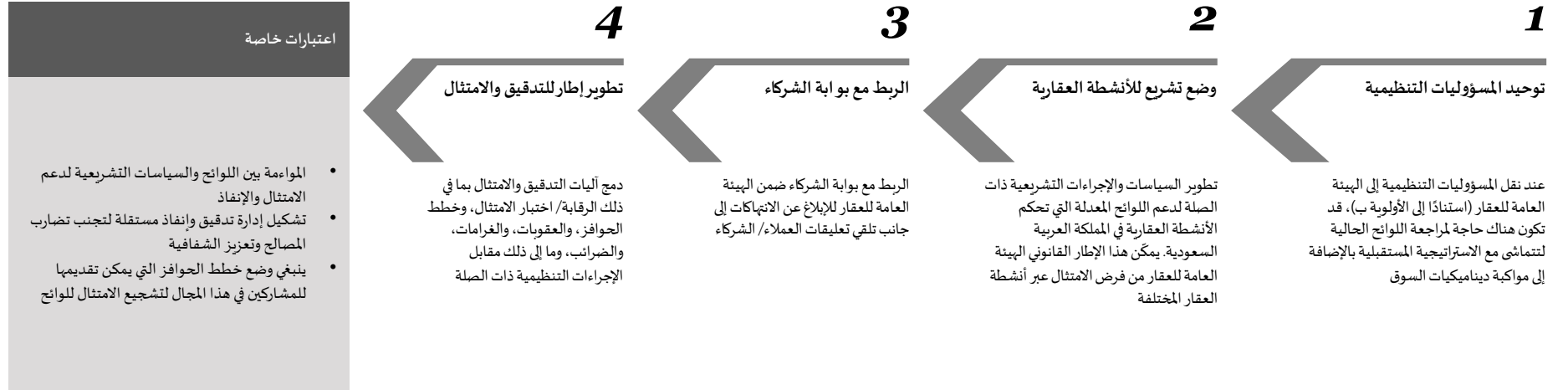
إطار عمل توجيهي مقترح مراعاته عند بناء إطار التحقيق وتطبيق الامتثال للوائح في المملكة العربية السعودية



إطار عمل المبادرة

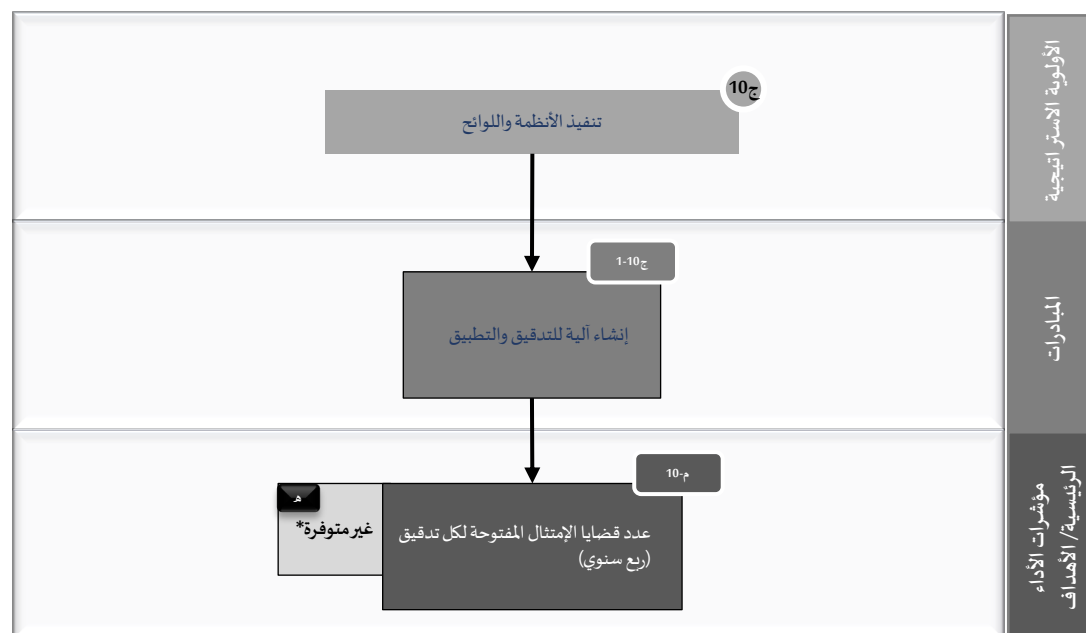
المبادرة	إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق
الهدف	لضمان الامتثال للوائح والإنفاذ

بنود العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



ميثاق المبادرة

فاعلية السوق



* لا يوجد خط أساس موجود لمؤشر الأداء الرئيسي ذلك حيث ظلت مسؤولية الامتثال للوائح مجزأة للغاية عبر العديد من الكيانات في السابق. مراقبة الأداء الفصلي والعام للهيئة العامة للقطار استناداً إلى السياسات والإجراءات المحددة لكل نشاط تنظيمي ستكون إجراء ضروريا لضمان الامتثال

المشهد القانوني/ التنظيمي

صعوبة الإصلاح

العمل المقترح

القيام بتوحيد كل المسؤولية فيما يتعلق بتنظيم القطاع العقاري وإنفاذ السياسات بموجب صلاحيات الهيئة العامة للعقار مما يخولها لإعداد وتطوير سياسات الإنفاذ وفقًا لقانون الإنفاذ الحالي وتصميم أنظمة العقوبات والغرامات

خط الأساس التنظيمي الحالي

حاليًا، بموجب الصلاحيات الجديدة المقترحة للهيئة العامة للعقار، يتم تمكين الهيئة العامة للعقار بعدد من تدابير التنفيذ مثل فرض عقوبات تمويل بموجب اللائحة التنفيذية للتسجيل العقاري التي تشرف على كفاءة مزودي خدمات القطاع، وتدابير حماية العملاء، وإجراءات إنفاذ عدم الامتثال مثل وقف إمدادات المرافق العامة إلى الملاك غير الممثلين.

مستوى الفاعلية

عالي

متوسط

منخفض

فاعلية التنظيم الحالي

لا تزال صلاحيات الهيئة العامة للعقار حديثة، حيث لم يتم تنفيذ هذه التدابير من قبل الهيئة العامة للعقار حتى الآن، ومع ذلك، هناك حاجة إلى وجود تنسيق مناسب بين مقدمي خدمات المرافق ومقدمي التراخيص التجارية والكيانات الأخرى لتكون قادرة على إنفاذ الإطار التنظيمي للهيئة العامة للعقار.

المقترح

مع مراعاة الصلاحيات المعدلة للهيئة العامة للعقار، القيام بتطوير سياسات التنفيذ المتعلقة بالعقارات، وتصميم أنظمة العقوبات والغرامات في المملكة

الإصلاح التنظيمي

تحتاج الهيئة العامة للعقار إلى تطوير سياسات الإنفاذ المتعلقة بالقطاع العقاري لتعزيز وتسريع تطبيق الوثائق ذات الصلة بالعقارات في المملكة. إن وجود مادة صريحة في إطار صلاحيات الهيئة العامة للعقار المحدثة أو اللائحة التنفيذية، والتي تمنح الهيئة العامة للعقار الحق في وضع وإنفاذ العقوبات الإدارية والمالية لعدم الامتثال للإطار التنظيمي العقاري - ستكون بمثابة أساس قانوني قوي للهيئة العامة للعقار لإصدار قواعد الإنفاذ وتنفيذها بالتنسيق مع الجهات المختصة وقوى التنفيذ في المملكة.



الاعتبارات القانونية والمقترحات

الصلاحيات الحالية للهيئة العامة للعقار	وفقاً للصلاحيات المعدلة للهيئة العامة للعقار، تم منحها التفويض اللازم لإعداد وتطوير سياسات التنفيذ، وتصميم نظم العقوبات والغرامات بموجب (المادة 4 (ثالثاً)، الفقرة 17).
صلاحيات موجودة لدى كيانات أخرى	حاليًا، تتمتع الهيئة العامة للعقار بصلاحيات لوضع القواعد والإجراءات اللازمة لإنفاذ اللوائح والعقوبات ذات الصلة بها. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمدعي العام متابعة ملاحقة الأشخاص المخالفين المشار إليهم من قبل الهيئة العامة للعقار.
الأنظمة المتأثرة	لا يوجد
عوامل النجاح	إطار رقابي تنظيبي واضح وفعال وجود هيكل تنظيمي واضح وفعال للامتثال وإنفاذ العقوبات

الركيزة الاستراتيجية الرابعة : خدمة الشركاء

15 أولوية			4 ركائز	
تحسين آليات الإشراف	تطوير نماذج حوكمة ووضوح خطط تواصل فعالة	اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	قطاع عقاري منظم بدعم من كافة الشركاء	حوكمة القطاع
بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	رفع مستوى شفافية السوق وضع إجراءات لإستدامة الأصول العقارية	قطاع عقاري شفاف ومستدام	تمكين واستدامة القطاع
تنفيذ الأنظمة واللوائح	تملك غير السعوديين للعقار	تسجيل الأراضي والممتلكات	سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين	فاعلية السوق
تطوير برامج التسويق والمبيعات	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	تحسين آليات حل النزاعات العقارية موثوقية التعاملات العقارية	تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد	خدمة الشركاء

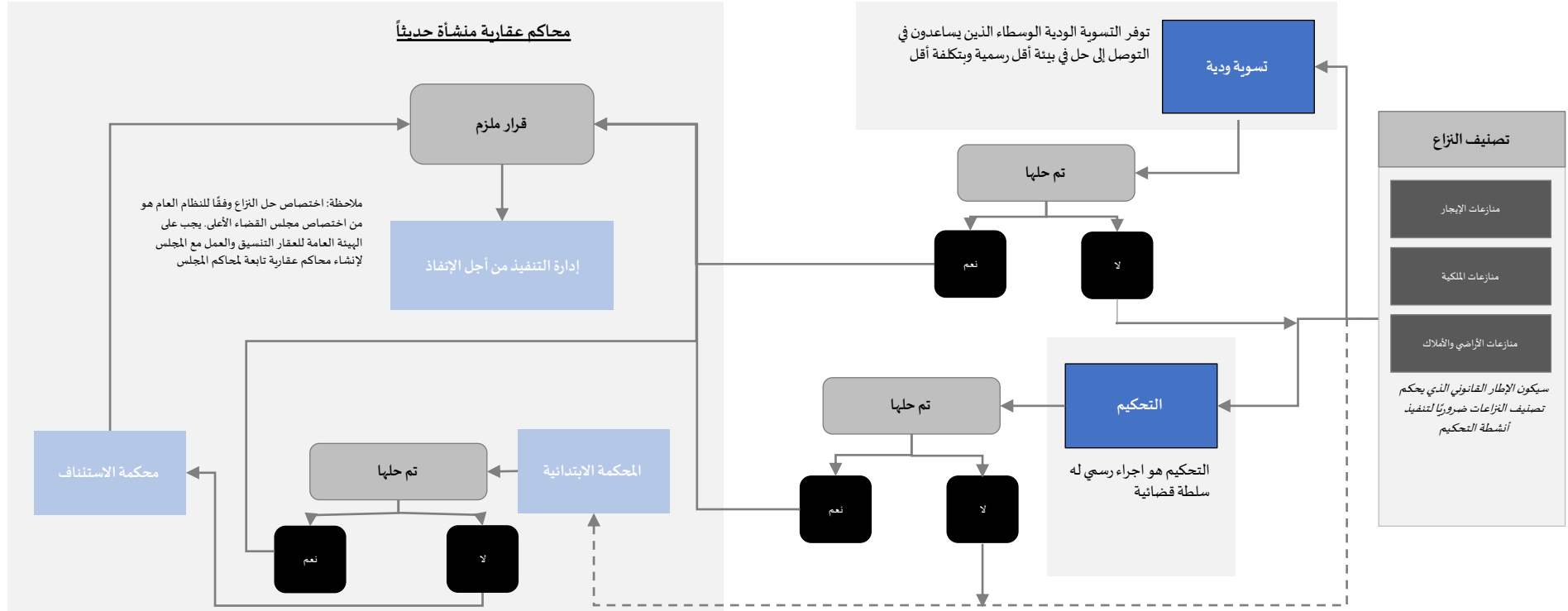


أدى غياب إطار رسمي لتسوية المنازعات للأنشطة العقارية في المملكة العربية السعودية إلى انخفاض الثقة في السوق والكيانات ذات العلاقة

الآثار	تحديات التنفيذ في المملكة العربية السعودية	مجالات النزاع المحتملة
- عدم الوضوح فيما يتعلق بتسوية المنازعات المتعلقة بالأراضي والممتلكات، وبالتالي زيادة مخاطر الاستثمار في السوق - فترات زمنية طويلة لحل حالات النزاع العقاري - تغطية غير كافية لحقوق حماية الملكية - حقوق الطرف الثالث غير معترف بها	غياب إطار حل النزاعات - لم تضع المملكة إطاراً رسمياً متخصصاً لتسوية المنازعات فيما يتعلق بأنشطة الأراضي والعقارات، لا سيما في الحالات التي لا تتطلب إجراءات قضائية رسمية معرفة غير متسقة في قوانين العقارات - فهم وتطبيق حقوق الأراضي والملكية غير متناسقين عبر الشركاء في القطاع فترات زمنية طويلة لحل النزاعات - حوالي 30٪ من إجمالي الحالات التي تم الإبلاغ عنها إلى وزارة العدل تتعلق بنزاعات الأراضي والعقارات - تؤدي حقوق حماية الملكية الناشئة إلى حدوث نزاعات خارج نطاق إجراءات النظام الحالية	نزاعات التسجيل العقاري نزاعات الملكية نزاعات الملاك مع مقاولي البناء نزاعات حدود الأراضي نزاعات الملاك والمستأجرين نزاعات حق الاستملاك العام نزاعات الجهات مع مقاولي البناء نزاعات استخدام الأراضي في سياق العقارات، هناك العديد من المجالات التي يمكن أن تنشأ فيها نزاع محتمل، مما يجعل إطار حل النزاع القوي أمراً ضرورياً

يمكن للمملكة أن تعتمد إطار عمل مماثل لحل النزاعات المتعلقة بالأراضي والعقارات

مفتاح
مركز التحكيم
وزارة العدل



إطار عمل المبادرة

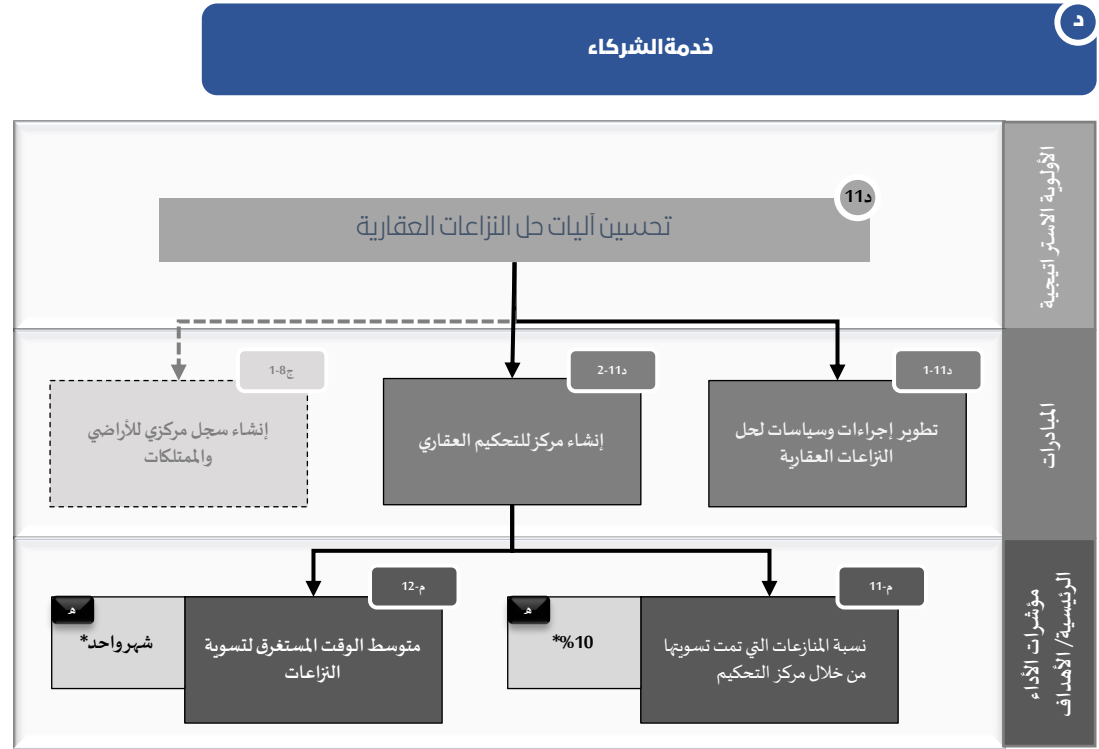
المبادرة	تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية
الهدف	لخلق بيئة قانونية شفافة تحمي حقوق الشركاء في القطاع

عناصر العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



ميثاق المبادرة

وصف المبادرة			
- إنشاء إطار رسمي لتسوية المنازعات لضمان تسوية متسقة وفي الوقت المناسب للمنازعات - إطار تصنيف النزاعات لضمان اجراءات حل تصحيحية - تغطية قوية لتجنب تعطل نظام المحاكم في قضايا الدعاوى الصغيرة (على سبيل المثال، هناك نسبة كبيرة من القضايا في المحاكم السعودية اليوم هي نزاعات على التأجير)			
دور الهيئة العامة للعقار			
- منظم (التحكيم) - صلاحية تشغيل (مراكز تحكيم)			
مالك المبادرة			
- الهيئة العامة للعقار (مركز تحكيم) - وزارة العدل (محكمة عقارية)			
التعاون مع الشركاء الخارجيين			
وزارة العدل			
مؤشر الأداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	القيمة المستهدفة	الجدول الزمني للتأثير
نسبة المنازعات التي تمت تسويتها من خلال مركز التحكيم	غير متوفر	10%	5-7 سنوات (مراكز مدنية) 5-10 سنوات (مراكز ريفية)
متوسط الوقت المستغرق لتسوية النزاعات	مدة زمنية طويلة	شهر واحد	5 سنوات



* تم تقييم مؤشرات الأداء الرئيسية على إجمالي عدد القضايا التي نظر فيها مركز التحكيم فيما يتعلق بإجمالي النزاعات المسجلة في المملكة العربية السعودية؛ يقاس متوسط وقت شهر واحد لحل النزاع مقابل متوسط الوقت الذي تستغرقه مراكز التحكيم في دبي (دائرة الأراضي والأماكن).

نظرة عامة على المشهد القانوني فيما يتعلق بمجال التركيز الاستراتيجي لبطار حل النزاعات

صعوبة الإصلاح:

خطة العمل المقترحة

يكون دور الهيئة العامة للعقار في (1) الاجتماعات التنفيذية بين الأطراف المتنازعة (إلى الحد الذي تكون فيه جهة تابعة إلى الهيئة العامة للعقار طرفاً في النزاع ، (2) الوساطة، (3) تسجيل التسويات (4) التحكيم العقاري وفقاً للمادة 4 ، الفقرة 3/20 من لائحة الهيئة العامة للعقار المحدثة.

خط الأساس التنظيمي الحالي

حالياً، ينص النظام العام للمملكة العربية السعودية لعام 1992 بصيغته المعدلة في عام 2005 في المادة 47 لجميع المواطنين والأجانب المقيمين في المملكة الحق المتساوي في التماس العدالة وتسوية المنازعات من خلال التقاضي. تتمتع المحاكم المنشأة بموجب اللوائح القضائية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م / 78 لعام 1428 هـ بالاختصاص القضائي العام والحصري على الدعاوى القضائية في المملكة (المادة 49). يتم إنشاء المحاكم وتنظيمها من قبل المجلس الأعلى للقضاء وفقاً للوائح القضائية. وفقاً للمادة (10) من اللائحة القضائية ، تتولى وزارة العدل الإشراف الإداري والمالي على المحاكم في المملكة والإشراف على بعض المهام القضائية.

بموجب اللوائح المعدلة المقترحة من الهيئة العامة للعقار ، فالهيئة العامة للعقار مخولة لتنفيذ المهام الجديدة أدناه:

- ضمان حماية المستهلك في القطاع وبناء الوسائل لتحقيق هذه الحماية من خلال روابط الملاك والمستأجرين : (المادة 4 ، الفقرة 3 (12))
 - الإشراف على الأنشطة العقارية داخل دائرة السلطة واتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الامتثال للقواعد واللوائح : (المادة 4 ، الفقرة 3 (13))
 - إحالة أي اعتراضات أثارها المشاركون في القطاع إلى المحاكم: (المادة 4 ، الفقرة 3 (15))
 - تقوم الهيئة العامة للعقار بإنشاء مركز تحكيم عقاري (المادة 4 ، الفقرة 3 (20))
- بالإضافة إلى ذلك ، يتم تزويد الهيئة العامة للعقار وظائف إضافية تشجع الاستثمار في القطاع العقاري من خلال رفع كفاءة أي نزاعات تنشأ في هذا القطاع. وفقاً لذلك ، فإن الهيئة العامة للعقار مخولة بأداء دور فعال في التخفيف من النزاعات في القطاع وكذلك تسهيل تسوية المنازعات (حل النزاعات الودي وليس التقاضي) في تنفيذ تفويضها المحدث الذي لا يتعارض مع ولاية المحاكم والولاية القضائية على التقاضي.
- يمكن أن يكون دور الهيئة العامة للعقار في ممارسة عدد من الآليات القانونية لتسوية المنازعات بما في ذلك (1) الاجتماعات التنفيذية بين الأطراف المتنازعة (إلى الحد الذي تنظم فيه الهيئة العامة للعقار كيان طرف في النزاع)، (2) الوساطة، (3) تسجيل التسويات (4) التحكيم العقاري وفقاً للمادة 4 ، الفقرة 3/20 من لائحة الهيئة العامة للعقار المحدثة.



نظرة عامة على المشهد القانوني فيما يتعلق بمجال التركيز الاستراتيجي لإطار حل النزاعات

صعوبة الإصلاح:

مستوى الفاعلية

عالي

متوسط

منخفض

فاعلية التنظيم الحالي

في الوقت الحالي، يتم التعامل مع النزاعات وإنفاذ قرارات المحاكم المتعلقة بالعقارات من قبل المحاكم وبالتالي سيتعين عليها اتباع الإجراءات والجدول الزمنية المعمول بها لأي نزاع آخر. هذا له تأثير على الجدول الزمني والتكلفة المرتبطة بإنفاذ حقوق الملكية العقارية وبالتالي خلق تحديات للمشاركين في السوق.

المقترح

الإصلاح التنظيمي

2 إنشاء آليات بديلة لتسوية المنازعات العقارية في ظل الهيئة العامة للعقار

1 تنفيذ محاكم عقارية متخصصة فعالة في ظل المحاكم الحالية وتعزيز عملية الإنفاذ

تحديث للهيكل الحالي للمحكمة لإنشاء محاكم عقارية خاصة وتسهيل إجراءات إنفاذ قرارات المحكمة. تقوم الهيئة العامة للعقار بتنفيذ تفويضها فيما يتعلق بالتحكيم (أنشأت الهيئة العامة للعقار بالفعل المركز السعودي للتحكيم العقاري لزيادة الثقة في القطاع العقاري للحد من أعباء على المحاكم فيما يتعلق بحل النزاعات الناشئة عن برامج "إيجار" و "اتحاد الملاك"). ستؤدي الهيئة العامة للعقار دوراً في (1) الاجتماعات التنفيذية بين الأطراف المتنازعة (إلى الحد الذي تكون فيه جهة تابعة للهيئة العامة للعقار طرفاً في النزاع ، (2) الوساطة، (3) تسجيل التسويات، (4) التحكيم العقاري الخاضع المادة 4 الفقرة 3/20 من لائحة الهيئة العامة للعقار المحدثة.

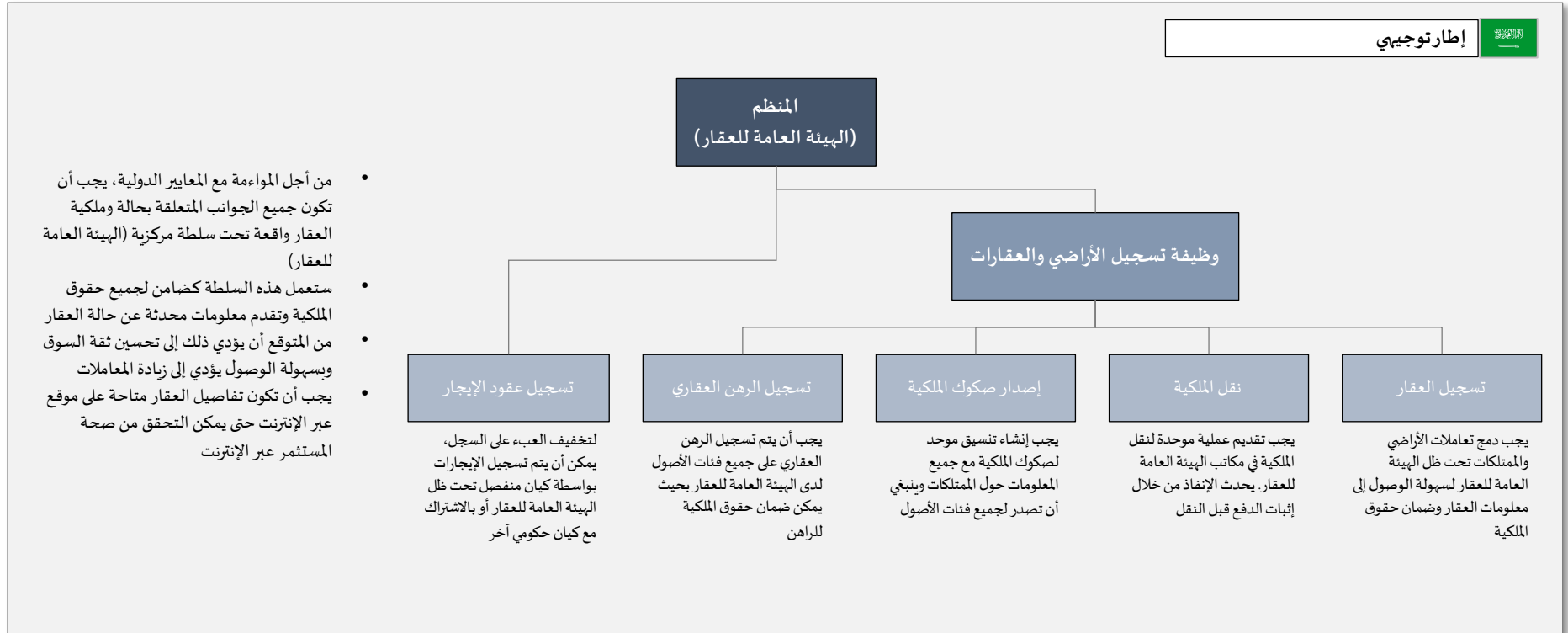
الاعتبارات القانونية والمقترحات

أعطت الصلاحيات المعدلة للهيئة ما يلي:		صلاحيات الهيئة العامة للعقار الحالية
• الأخذ بما يلزم لحل أي نزاعات متعلقة بالعقارات عن طريق التسويات الودية إذا وافق الطرفان • إنشاء مراكز التحكيم		
وزارة العدل: النظام القضائي	تم تزويد وزارة العدل بصلاحيات تقديم المقترحات والمبادرات القادرة على تحسين النظام العدلي بشكل مناسب.	صلاحيات موجودة لدى كيانات أخرى
• نظام التحكيم، المرسوم الملكي رقم 34 / م ، بتاريخ 1433 / 5 / 24 • نظام المرافعات الشرعية، المرسوم الملكي رقم 1 / م ، بتاريخ 1435 / 1 / 22 • نظام ديوان المظالم، المرسوم الملكي رقم 78 / م ، بتاريخ 1428 / 9 / 19		الأنظمة المتأثرة
حل نزاعات بديل منظم جيدًا وراسخ مع جداول زمنية واجراءات فعالة	محاكم عقارية متخصصة جيدة التنظيم وراسخة مع جداول زمنية واجراءات فعالة	عوامل النجاح

تسبب الافتقار إلى اللوائح والسياسات المحددة المتعلقة بأنشطة تسجيل الأراضي والعقارات في إيجاد غموض بين المشاركين في سوق قطاع العقار في المملكة العربية السعودية

نشاط التسجيل	تحديات التنفيذ	الجهة المسؤولة	الآثار المترتبة
تسجيل الأراضي والعقارات	- إجراءات تسجيل الممتلكات لدى الجهات المعنية وتتضمن تفاصيل حدود الأراضي ومعلومات المالك وفئة الأصول والتفاصيل الرئيسية الأخرى - حالياً، هناك تسجيل غير متناسق للممتلكات تقسيم بين مختلف الجهات	وزارة العدل، وزارة الشؤون البلدية والقروية، هيئة المدن الاقتصادية، الهيئة العامة لعقارات الدولة	ينقسم نشاط التسجيل بين العديد من الكيانات الحكومية مما يسبب عدم الاتساق في تطبيق التسجيل
إصدار صكوك الملكية	- وثيقة قانونية تدل على ملكية العقار - حالياً، لا تصدر صكوك الملكية لجميع فئات الأصول ولديها صيغ مختلفة	وزارة العدل	لا يوجد ضمان للملكية الحالية بسبب تقسيم بنوك البيانات لسجل الملكية
تسجيل عقود الإيجار	- تحديث السجل مع تفاصيل المستأجر والإيجار وطول مدة الإيجار - يوجد نظام لتسجيل الإيجار السكني مع تطبيق غير موثوق به، ولا يشمل فئات الأصول الأخرى	نظام إيجار (وزارة الإسكان)	عدم وجود صكوك ملكية لفئات الأصول المختلفة، من الصعب تحديد تفاصيل ملكية العقار.
تسجيل البيع	- خطوة من تسجيل بيع أو نقل ملكية الأرض أو العقارات - يتطلب هذا الاجراء الذهاب إلى محكمة محلية لإثبات السجل ونقل الملكية	وزارة العدل	تسجيل الإيجار غير موثوق، مما يؤدي إلى عدم وجود حقوق الإيجار المضمونة
تسجيل الرهن العقاري	- تسجيل أية قروض يتم اخذها برهن الممتلكات - تم إصدار العديد من الأنظمة في المملكة للسماح بتوفير رهن عقاري أكبر للمواطنين	هيئة النقد العربي السعودي وصندوق التنمية العقاري	أدى عدم اليقين والتناقض إلى ثني المشاركين في السوق

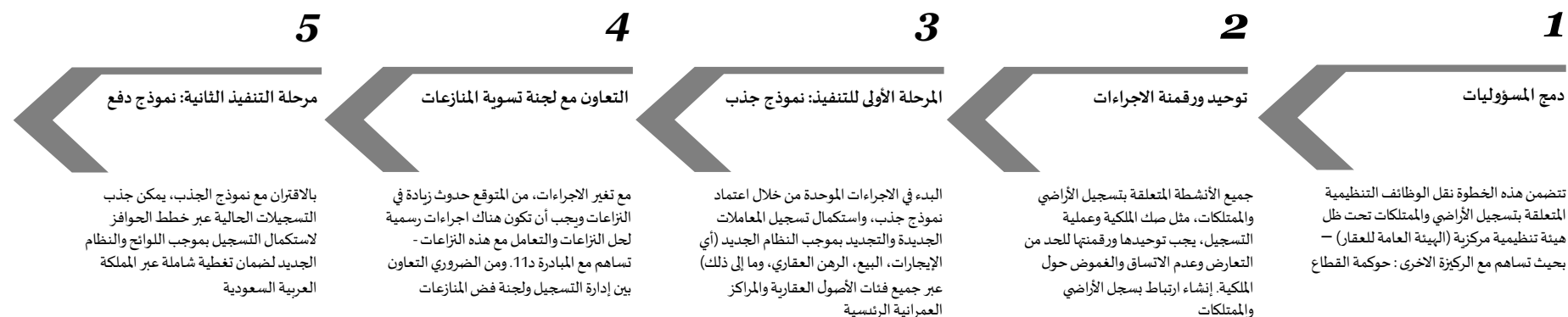
وفي القطاع العقاري السعودي , تقترح الاستراتيجية موقعاً مركزياً واحداً يتولى جميع الأنشطة الرئيسية لتسجيل الأراضي والعقارات, مع ضمان حقوق الحماية ذات الصلة



إطار عمل المبادرة

المبادرة	توحيد ورقمنة عمليات و أنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات
الهدف	لتعزيز الثقة بين المشاركين في المنظومة العقارية

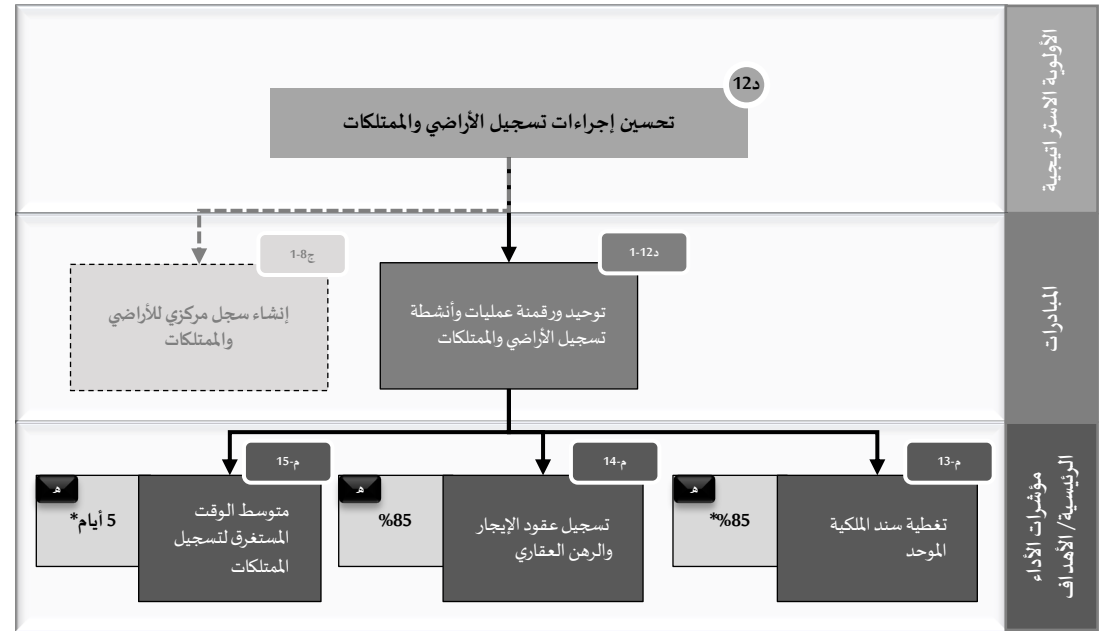
بنود العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



ميثاق المبادرة

وصف المبادرة
- توحيد ورقمنة العمليات والاجراءات والأنشطة التي تنظم الملكية وحالة الأراضي والممتلكات في المملكة العربية السعودية - توحيد المسؤوليات تحت نطاق هيئة تنظيمية واحدة من أجل ضمان الاتساق في تطبيق إصدار صكوك الملكية وكذلك تسجيلات الإيجار والرهن العقاري

دور الهيئة العامة للعقار			
- منظم - مشغل			
مالك المبادرة			
الهيئة العامة للعقار			
التعاون مع الشركاء الخارجيين			
وزارة العدل/ وزارة الإسكان/ هيئة النقد العربي السعودي			
مؤشر الأداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	القيمة المستهدفة	الجدول الزمني للتأثير
تغطية سند الملكية الموحد	-	85%	3-5 سنوات
تسجيل عقود الإيجار والرهن العقاري	-	85%	3-5 سنوات (المراكز العمرانية) 5-7 سنوات (المراكز الريفية)
متوسط الوقت المستغرق لتسجيل الممتلكات	-	5 أيام	4-6 سنوات



* ترتبط مؤشرات الأداء الرئيسية بسجل الأراضي والممتلكات - سيتم تطبيق صكوك الملكية الموحدة على 60٪ من الأراضي والممتلكات المسجلة في السجل (60٪ من إجمالي تغطية المملكة العربية السعودية)؛ 5 أيام مقارنة بمدينة دبي

المشهد القانوني/ التنظيمي (2/1)

صعوبة الإصلاح

خطة العمل المقترحة

- توحيد تسجيل العقارات، ونقل الملكية، وإصدار صكوك الملكية، وتسجيل الرهن العقاري وتسجيل الإيجار تحت إشراف الهيئة العامة للعقار.
- إصلاح الإطار القانوني للرهن العقاري لتمكين التمويل دون نقل الملكية وضمان إنفاذ حقوق الرهن عند تقصير المقترض.

تسجيل الرهن العقاري

- نظام الرهن العقاري رقم م / 49 لسنة 1433 هـ
- اللائحة التنفيذية لتمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 50 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 1229 لعام 1433 هـ
- نظام الإيجار المالي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 48 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية لعام 1434 هـ الصادرة عن هيئة النقد العربي السعودي

تسجيل الإيجار

- قرار مجلس الوزراء رقم 405 لعام 1437 هـ بشأن التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار للوحدات التجارية والسكنية من قبل الوسطاء
- قرار مجلس الوزراء رقم 131 لسنة 1435 هـ بشأن إنشاء المنصة الإلكترونية لتسجيل الإيجار تحت ظل وزارة الإسكان
- تعليمات لوزارة الإسكان للتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى لتسجيل عقود الإيجار العقارية الخاصة بها من خلال شبكة خدمات الاستنجاز عبر الإنترنت.

خط الأساس التنظيمي الحالي

في الوقت الحالي، يتم تنظيم تسجيل الملكية والإيجار من خلال عدد من الأدوات النظامية المختلفة التي لا تسري بموجبها قواعد معينة إلا على تسجيل العقار (الملكية)، والبعض الآخر فيما يتعلق بالرهن (الملكية المؤقتة للدائن) ومن ثم يتم تنظيم التسجيل لعقود الإيجار والإيجارات المالية بشكل منفصل.

تسجيل الممتلكات

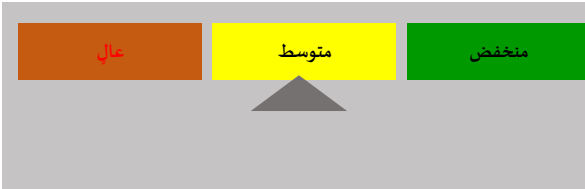
- نظام تسجيل عقار العيني بموجب المرسوم الملكي رقم 6 بتاريخ 9/ 2/ 1423 ولائحته التنفيذية الصادر بالقرار الوزاري رقم 4497 لعام 1425 هـ
- قرار مجلس الوزراء رقم 536 لعام 1437 هـ بشأن إرشادات بيع وتأجير الممتلكات العقارية الخارجة على الخارطة
- قرار مجلس الوزراء رقم 292 لعام 1438 هـ بشأن جعل التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار شرطاً لصلاحيته وإنفاذه وللتأهل للحصول على تصاريح العمل لغير السعوديين
- قرار مجلس الوزراء رقم 216 لسنة 1437 هـ بالموافقة على اعتماد اتفاقية مسقط بشأن السجل العقاري الموحد لدول مجلس التعاون الخليجي ومذكرة توضيحية لعام 1437 هـ
- قرار مجلس الوزراء رقم 507 لعام 1440 هـ بشأن تفويض الهيئة العامة للعقار بالصلاحيات القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري
- نظام ملكية وتصنيف العقارات لسنة 1423 هـ ولائحته التنفيذية :



المشهد القانوني/ التنظيمي (2/2)

صعوبة الإصلاح

مستوى الفاعلية



فاعلية التنظيم الحالي



- التنظيم الحالي المحيط بتسجيل الأراضي والممتلكات غير موحد ولا تتم مواءمة القواعد القانونية فيما يتعلق بالتنفيذ بين الكيانات المختلفة التي تخلق عدم اليقين القانوني والتنظيمي فيما يتعلق بعملية التسجيل ونتائجه.
- بالنسبة لتسجيل الرهن العقاري، يتطلب الإطار القانوني الحالي النقل الفعلي للملكية العقار إلى الممول كجزء من تسجيل الرهن العقاري بدلاً من الاعتراف بالرهن العقاري كعلاوة على الممتلكات المملوكة للمقترض (المشتري للممتلكات) والتي يطيل عملية تسجيل الرهن العقاري وزيادة تكلفة المعاملات.

المقترح

تحتفظ ذراع تسجيل الأراضي والممتلكات التابعة للهيئة العامة للعقار بالمهام والإختصاصات ذات الصلة لضمان فاعلية عملية تسجيل موحدة ومنظمة لتسجيل الأراضي والعقارات. قد تنص لوائح تسجيل الأراضي والممتلكات على تسجيل الملكية ونقل الملكية وإصدار صكوك الملكية وتسجيل الرهن العقاري (كما تم إصلاحه) وإجراءات تسجيل الإيجار بشكل واضح للمشاركين لتبني السياسة بشكل صحيح. مطلوب التنسيق مع هيئة النقد العربي السعودي بشأن القروض والرهن.

الإصلاح التنظيمي



كما هو مقترح، فإن شرط الإصلاح هو التأكد من أن تسجيل الملكية، ونقل الملكية، وإصدار صكوك الملكية، وتسجيل الرهن العقاري (كما تم إصلاحه) وتسجيل الإيجار يتم دمجها تحت سلطة الهيئة العامة للعقار، وهذا سيتطلب تحديثاً لخط الأساس القانوني الحالي أو إصدار لائحة شاملة لتسجيل الممتلكات العقارية وتوحيد القواعد وتوفير التوجيه الواضح على الأدوار والمسؤوليات بين الشركاء المعنيين.

تعديل على الإطار القانوني للرهن العقاري لتمكين التمويل دون نقل الملكية وضمان إنفاذ حقوق الرهن عند تقصير المقترض.



الاعتبارات القانونية والمقترحات

صلاحيات الهيئة العامة للعقار الحالية

يوفر قرار مجلس الوزراء رقم 507 لعام 1440 هـ للهيئة العامة للعقار جميع الأطر القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري. وفقًا لقرار مجلس الوزراء، يتم نقل جميع الصلاحيات القانونية المتعلقة بالتسجيل العقاري التي تولتها وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية في الأصل إلى الهيئة العامة للعقار، ويتم توجيه الهيئة لمراجعة وتعديل اللائحة التنفيذية لتسجيل العقارات ولوائح الهيئة العامة للعقار لإجراء التحديثات اللازمة لتنفيذ التسجيل العقاري تحت ظل الهيئة العامة للعقار.

صلاحيات موجودة لدى كيانات أخرى

وزارة الشؤون البلدية والقروية: تخطيط الأراضي والتسجيل

وزارة الإسكان: عقود الإيجار

وزارة العدل: تسجيل الممتلكات

الهيئة العامة لعقارات الدولة: حفظ صكوك الملكية (عقارات الدولة)

هيئة النقد العربي السعودي: قواعد تسجيل الرهن العقاري للبنوك والشركات المالية

حاليا، هناك العديد من أصحاب المصلحة المشاركين في عملية تسجيل الأراضي والممتلكات. تؤدي هذه الانقسامات في أنشطة التسجيل إلى حدوث تضارب في إجراءات التسجيل، وفقًا لقرار مجلس الوزراء، ستؤول الهيئة العامة للعقار لإجراء التسجيل من وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة العدل، مما يترك تسجيل عقود الإيجار مع وزارة الإسكان.

الأنظمة المتأثرة

- نظام الهيئة العامة للعقار
- قرار مجلس الوزراء رقم 621 بتاريخ 12/24/1439 هـ (تفويض الهيئة العامة لعقارات الدولة)

تسجيل العقار

- نظام التسجيل العيني للعقار بموجب المرسوم الملكي رقم 6 بتاريخ 9/2/1423 ولاتحته التنفيذية الصادر بالقرار الوزاري رقم 4497 لعام 1425 هـ
- قرار مجلس الوزراء رقم 536 لعام 1437 هـ بشأن إرشادات بيع وتأجير الممتلكات العقارية على الغارطة
- قرار مجلس الوزراء رقم 292 لعام 1438 هـ بشأن جعل التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار شرطاً لصلاحيته وإنفاذه وللتأهل للحصول على تصاريح العمل لغير السعوديين
- قرار مجلس الوزراء رقم 507 لعام 1440 هـ بشأن تفويض الهيئة العامة للعقار بالصلاحيات القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري

تسجيل الرهن العقاري

- لائحة الرهن العقاري رقم م / 49 لسنة 1433 هـ
- اللائحة التنفيذية للتمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 50 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 1229 لعام 1433 هـ
- نظام الإيجار المالي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 48 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية لعام 1434 هـ الصادرة عن هيئة النقد العربي السعودي

تسجيل عقود الإيجار

- قرار مجلس الوزراء رقم 405 لعام 1437 هـ بشأن التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار للوحدات التجارية والسكنية من قبل الوسطاء
- قرار مجلس الوزراء رقم 131 لسنة 1435 هـ بشأن إنشاء المنصة الإلكترونية لتسجيل الإيجار تحت ظل وزارة الإسكان
- توجيهات لوزارة الإسكان للتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى لتسجيل عقود الإيجار العقارية الخاصة بها من خلال شبكة خدمات الاستئجار عبر الإنترنت

عوامل النجاح

دمج المهام والاختصاصات لتكون ضمن نطاق صلاحيات الهيئة العامة للعقار

قانون عقارات موحد مع إجراءات واضحة وتعريف الحقوق

إلغاء الإجراءات المتنوعة الحالية

تبسيط الأدوار والمسؤوليات مع تولي الهيئة العامة للعقار مسؤولية إجراءات التسجيل



إطار عمل المبادرة

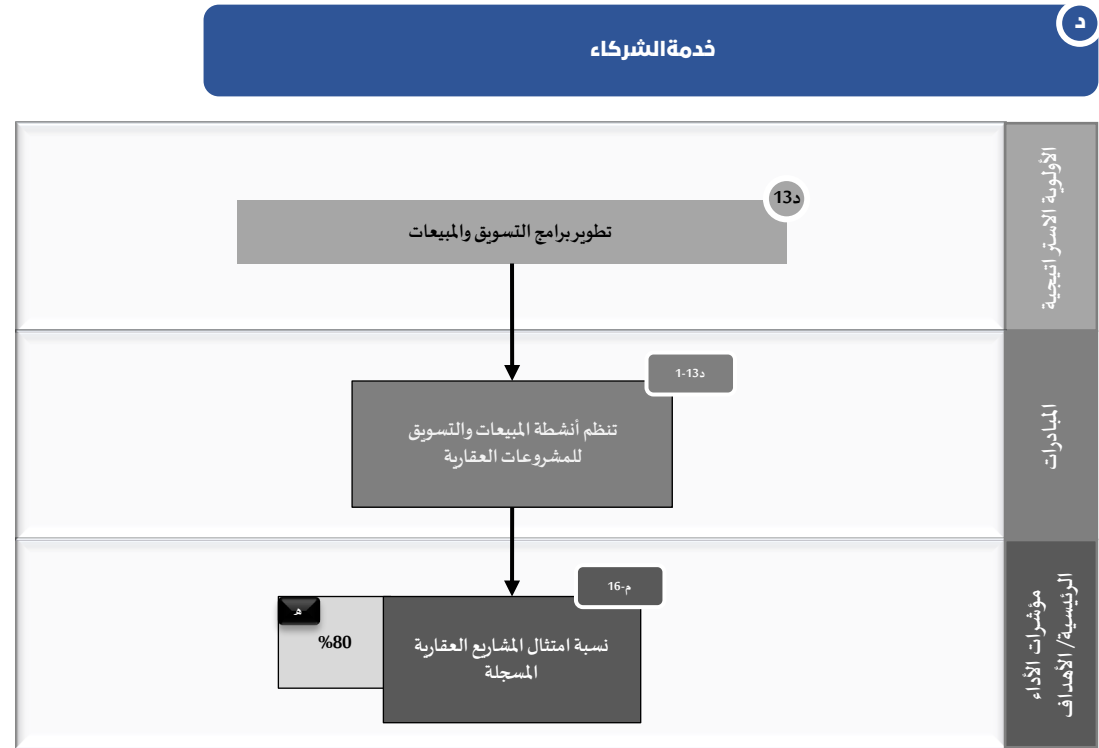
تنظم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية	المبادرة
لتعزيز ممارسات السوق العادلة في القطاع العقاري	الهدف

بنود العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



إطار عمل المبادرة

وصف المبادرة			
• صياغة سياسات التطوير والمبيعات والتسويق والمبادئ التوجيهية تحت سلطة مركزية • ستسعى هذه المبادرة إلى زيادة الممارسات الأخلاقية حول تطوير وبيع وتسويق مشاريع الأراضي والعقارات			
دور الهيئة العامة للعقار			
• منظم			
المالك			
• الهيئة العامة للعقار			
التعاون مع الشركاء الخارجيين			
• جمعيات حماية المستهلك • وزارة التجارة			
مؤشر الأداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	القيمة المستهدفة	الجدول الزمني للتأثير
نسبة امثال المشاريع العقارية المسجلة	سيتم تحديدها لاحقاً	80%	5 سنوات



المشهد القانوني/ التنظيمي

خطة العمل المقترحة	خط الأساس التنظيمي الحالي
تعزيز مسؤولية التطوير العقاري والمبيعات والتسويق تحت إشراف مركزي موحد (الهيئة العامة للعقار) لضمان توافق المعايير والرصد والإنفاذ.	حاليًا، يتم توزيع مهام التطوير والمبيعات والتسويق بين العديد من الكيانات في المملكة العربية السعودية. تنص صلاحيات الهيئة العامة للعقار المعدلة على أن الهيئة تعمل على تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي والإشراف عليه وتطويره بموجب المادة 3. ويشمل ذلك ضمان تطوير التسجيل والترخيص والبرامج والتدريب. يتم تنظيم ملكية الأراضي الأجنبية من قبل الهيئة العامة للاستثمار ووزارة الداخلية، مع قيام الهيئة العامة للعقار بتوفير برامج تطوير لتشجيع الاستثمار المحلي والأجنبي في العقارات. علاوة على ذلك، يوفر المعهد السعودي العقاري الشهادات والتدريب بخصوص برامج المبيعات على الخارطة.
مستوى الفاعلية	فاعلية التنظيم الحالي
منخفض متوسط عال	الحالة الحالية للهيئة التنظيمية المحيطة بهذه المبادرة مشبعة نسبيًا ، حيث أن غالبية المجال يخضع للتنظيم من قبل كيانات عديدة . ومع ذلك ، فإن الصلاحيات الموزعة بين هذه الكيانات تخلق عدم توافق في المعايير المتوقعة في هذا القطاع.
المقترح	الإصلاح التنظيمي
1 تقوم الهيئة العامة للعقار بإنشاء سلطة مركزية مع مسؤولية موحدة لتنظيم التطوير والمبيعات والتسويق للقطاع العقاري بالتنسيق مع المعهد السعودي العقاري باعتباره المعهد الرئيسي لأغراض التدريب. 2 تقوم الهيئة العامة للعقار بتطوير السياسات المتعلقة بتطوير ومبيعات وتسويق القطاع العقاري على النحو المسموح به بموجب صلاحياتها	توفر الصلاحيات المعدلة للهيئة العامة للعقار أغلبية الصلاحيات اللازمة لتعمل كسلطة مركزية تضمن مواءمة المعايير وعملية المراقبة وإنفاذ تطوير وبيع وتسويق الأنشطة العقارية. يعد التنسيق أحد عوامل النجاح الرئيسية ، حيث يتوقع من الهيئة العامة للعقار التنسيق مع الهيئات الحكومية الحالية المسؤولة حاليًا عن أنشطتها. بعض الأنشطة، مثل ملكية الأراضي الأجنبية هي أن تظل مع الهيئة العامة للاستثمار ووزارة الداخلية لأن الصلاحيات المعدلة للهيئة العامة للعقار لا تمنحها سلطة القيام بهذه الأنشطة. علاوة على ذلك، يجب أن يظل المعهد السعودي العقاري بمثابة معهد تدريب رئيسي وتصديق للمشاركين في القطاع بمساعدة الهيئة العامة للعقار، ويُقترح أن تقوم الهيئة العامة للعقار بمراقبة وضمان أن المعايير المطلوبة لكل مهنة يتم دعمها ومراقبتها وفقًا لصلاحياتها.

الاعتبارات القانونية والمقترحات

صلاحيات الهيئة العامة للعقار الحالية

يتم تفويض الهيئة العامة للعقار بقدر كبير من المسؤوليات والصلاحيات لضمان تطوير صناعة العقارات. توفر الصلاحيات سلطة تطوير عمليات التسجيل، وقواعد البيانات العقارية، وبرامج لتشجيع الاستثمار المحلي/الأجنبي، وتطوير كفاءة مقدمي الخدمات وما إلى ذلك. وباختصار، يتم تزويد الهيئة العامة للعقار بسلطة العمل على التنظيم والإشراف وتطوير جميع النشاط العقاري غير الحكومي لرفع الكفاءة.

صلاحيات موجودة لدى كيانات أخرى

الهيئة العامة للاستثمار: تراخيص الملكية الأجنبية
وزارة الداخلية: تصريح بامتلاك رعايا أجنبية للعقار
المعهد السعودي العقاري: التدريب وإصدار الشهادات للمهنيين
تقييم: تقييم الممتلكات وإصدار الشهادات

هناك العديد من الكيانات المشاركة في تطوير وبيع وتسويق قطاع العقارات. وظائف موزعة بين عدة كيانات في ظل النظام الحالي. ومع ذلك، فإن صلاحيات الهيئة العامة للعقار الجديدة توفر لها الصلاحية للسماح بتوحيد جميع الوظائف تحت ذراع تنظيمي داخل الهيئة العامة للعقار.

الأنظمة المتأثرة

- نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره (الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 15 بتاريخ 1421 / 4 / 17 هـ)
- نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 6 بتاريخ 1423 / 2 / 9 هـ
- مرسوم ملكي رقم م / 43 تاريخ 1433 / 07 / 9 هـ
- المعهد العقاري السعودي بمبادرة من وزارة الإسكان
- قرار مجلس الوزراء رقم 536 لعام 1437 هـ بشأن إرشادات بيع وتأجير الممتلكات العقارية على الخارطة.

عوامل النجاح

توحيد الوظائف

هيئة مركزية

تنسيق فعال بين الكيانات

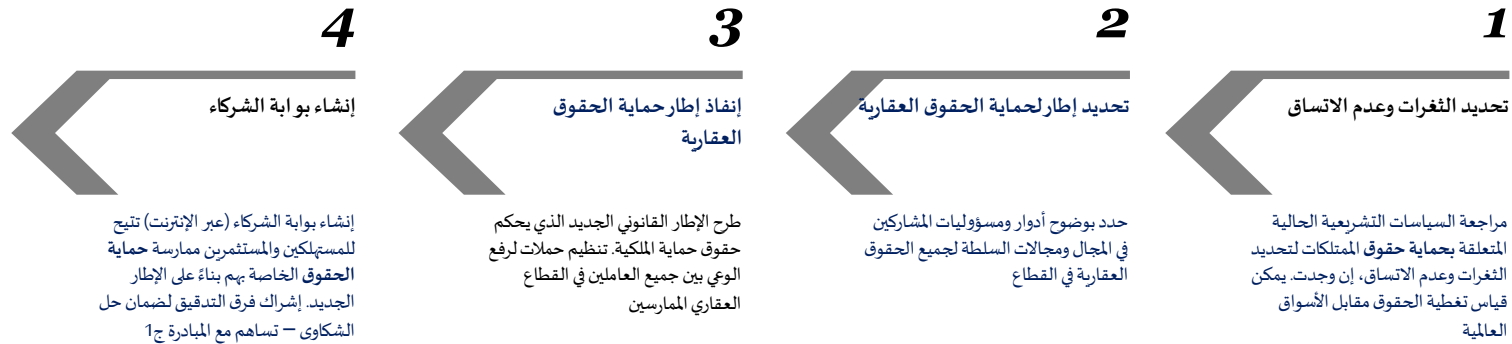
يمكن تعريف حماية حقوق الملكية باستخدام المبادئ التوجيهية عبر مختلف الأنشطة والشركاء في القطاع العقاري

المبادئ التوجيهية لحماية حقوق الملكية			
المستخدم النهائي/ المستأجر	المستثمر/ المالك	المطور	الكيان للحماية
• حقوق الصيانة	• حق تعديل العقار	• حق البناء على الأرض	التطوير (العرض)
• حقوق المستأجرين	• الحق في امتلاك العقار • الحق في بيع/ نقل الملكية • الحق في إيجار الممتلكات	• الحق في امتلاك الأرض من أجل التنمية • الحق في بيع العقارات على الخارطة أو العقارات القائمة	البيع / الاستخدام (الطلب)
• الحق في التأمين على المنزل	• الحق في تمويل الرهن العقاري • الحق في التأمين على المنزل	• الحق في تمويل المشاريع • الحق في تمويل البنية التحتية	التمويل
• إنشاء هيكل الملكية • إنشاء اللوائح			الحكومة

إطار المبادرة

تنظيم حماية الحقوق العقارية	المبادرة
لتعزيز الثقة ومصداقية القطاع العقاري	الهدف

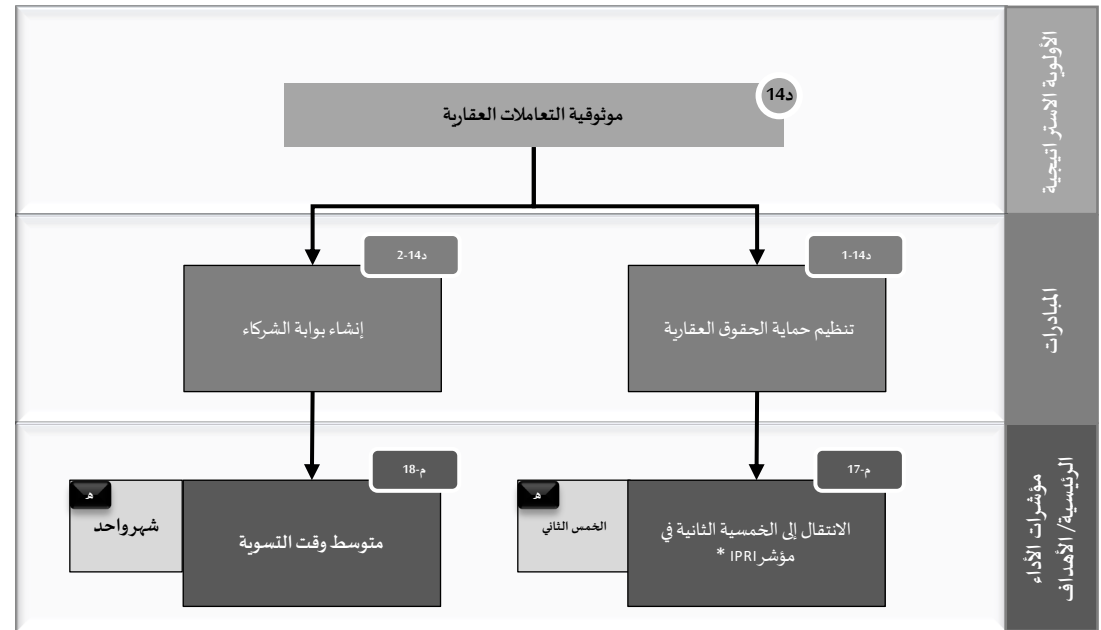
بنود العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



ميثاق المبادرة

خدمة الشركاء

د



وصف المبادرة

- تهدف المبادرة إلى وضع إطار شامل لحماية الحقوق العقارية يغطي جميع القطاعات الرئيسية في سوق العقارات (أي المستهلكين والمستثمرين والمطورين والوكلاء والسلطات ، إلخ).

دور الهيئة العامة للعقار

- منظم (الامتثال للأنظمة)

المالك

- وزارة العدل (حماية حقوق الملكية)
- الهيئة العامة للعقار (بوابة الشركاء)

التعاون مع الشركاء الخارجيين

- الهيئة العامة للعقار (التدقيق والامتثال)

مؤشر الأداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	القيمة المستهدفة	الجدول الزمني للتأثير
ترتيب مؤشر حماية حقوق الملكية الدولي	44	الفئة الخمسية الثانية	5-7 سنوات
متوسط وقت التسوية	سيتم تحديد ذلك لاحقاً	شهر واحد	5 سنوات

* ملحوظة: ارتفعت درجة مؤشر حماية حقوق الملكية الدولي للمملكة العربية السعودية من 0.054 إلى 6.187 مما جعلها تحتل المرتبة السادسة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا والمرتبة 44 في العالم. سيسعى تنفيذ هذه المبادرة إلى زيادة تصنيف المملكة العربية السعودية في أفضل 40 دولة (الخمسة الثاني)

المشهد القانوني/ التنظيمي (2/1)

صعوبة الإصلاح:

خطة العمل المقترحة

تطوير وتحديد حقوق الملكية المحددة بوضوح وتوحيدها بموجب
تشريع موحد من أجل تجنب الازدواجية والتضارب وتقديم إقرار
وإنفاذ مبسط لحقوق حماية الملكية

خط الأساس التنظيمي الحالي

تسجيل الرهن العقاري

- لائحة الرهن العقاري رقم م / 49 لسنة 1433 هـ
- اللائحة التنفيذية لتمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 50 لسنة 1433 هـ
- ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 1229 لعام 1433 هـ
- نظام الإيجار المالي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 48 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية لعام 1434 هـ الصادرة عن هيئة النقد العربي السعودي

تسجيل عقود الإيجار

- قرار مجلس الوزراء رقم 405 لعام 1437 هـ بشأن التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار للوحدات التجارية والسكنية من قبل الوسطاء
- قرار مجلس الوزراء رقم 131 لسنة 1435 هـ بشأن إنشاء المنصة الإلكترونية لتسجيل الإيجار تحت ظل وزارة الإسكان
- تعليمات لوزارة الإسكان للتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى لتسجيل عقود الإيجار العقارية الخاصة بها من خلال شبكة خدمات الاستئجار عبر الإنترنت

إنفاذ الحقوق

- اللائحة القضائية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م / 78 لسنة 1428 هـ
- اللائحة التنفيذية لإنفاذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 53 من 1433 هـ

يتم توثيق الحقوق المتعلقة بالملكيات المتاحة لأصحاب العقارات (المطورين والمستخدمين النهائيين) والمستأجرين وتنظيمها بشكل مباشر وغير مباشر من خلال مختلف الأدوات النظامية

تسجيل العقار

- نظام التسجيل العيني للعقار بموجب المرسوم الملكي رقم 6 بتاريخ 9/2/1423 ولائحته التنفيذية الصادر بالقرار الوزاري رقم 4497 لعام 1425 هـ
- قرار مجلس الوزراء رقم 536 لعام 1437 هـ بشأن إرشادات بيع وتأجير الملكيات العقارية الخارجة عن الخطة
- قرار مجلس الوزراء رقم 292 لعام 1438 هـ بشأن جعل التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار شرطاً لصلاحيته وإنفاذه وللتأهل للحصول على تصاريح العمل لغير السعوديين
- قرار مجلس الوزراء رقم 216 لسنة 1437 هـ بالموافقة على اعتماد اتفاقية مسقط بشأن السجل العقاري الموحد لدول مجلس التعاون الخليجي ومذكرة توضيحية لعام 1437 هـ
- قرار مجلس الوزراء رقم 507 لعام 1440 هـ بشأن تفويض الهيئة العامة للعقار بالصلاحيات القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري



المشهد القانوني | التنظيمي (2/2)

صعوبة الإصلاح:

مستوى الفاعلية

مرتفع

متوسط

منخفض

فاعلية التنظيم الحالي

بموجب صكوك الملكية الحالية وعقود الإيجار، لا يتم الفصل بين حقوق الملكية والمحددة بوضوح والتي تؤدي إما إلى الافتراض بأن جميع حقوق الملكية معترف بها من خلال صك ملكية أو عقد إيجار أو ترك مساحة لمزيد من الغموض والنزاع حول حقوق الملكية التي يتم الاعتراف بها وحمايتها بموجب الأدوات العقارية المتاحة (صكوك الملكية، عقود الإيجار، والرهون العقارية، إلخ ...)

المقترحات

2 تقوم الهيئة العامة للعقار بتطوير وإعداد قوائم موحدة لصكوك الملكية، ونماذج عقود الإيجار التي تحدد أنواع حقوق حماية الملكية المتاحة للتسجيل بموجب كل أداة قانونية

1 التعاون مع الشركاء لتطوير حقوق الملكية وتوحيدها بموجب تشريع جديد يحدد جميع الأدوار والمسؤوليات ذات الصلة لكل مشارك في القطاع.

الإصلاح التنظيمي

من الضروري ضمان تعريف حقوق الملكية وتوحيدها بموجب تشريع واحد يحدد الحقوق المطبقة بموجب كل أداة قانونية للعقارات وقواعد حماية هذه الحقوق وإنفاذها في حالات النزاعات. يجب تحديث وتوثيق صكوك الملكية وعقود الإيجار ونماذج الرهون العقارية بطريقة تسمح للمسجل بتحديد حقوق الملكية التي يتم نقلها أو تأجيرها أو رهنها بموجب كل معاملة توفر الوضوح لجميع الأطراف ووكالات التنفيذ في حالات النزاعات.

الاعتبارات القانونية والمقترحات

صلاحيات الهيئة العامة للعقار الحالية

بالإشارة إلى الصلاحيات المعدلة للهيئة العامة للعقار، تم منحها صلاحية الإشراف على إجراءات نقل ملكية العقارات الواقعة ضمن اختصاصها. (المادة 4، الفقرة الثانية، النقطة 10). يوفر قرار مجلس الوزراء رقم 507 لعام 1440 هـ للهيئة العامة للعقار جميع الصلاحيات القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري وفقاً لقرار مجلس الوزراء، يتم نقل جميع الصلاحيات القانونية المتعلقة بالتسجيل العقاري التي تتولاها وزارة العدل و وزارة الشؤون البلدية والقروية في الأصل إلى الهيئة العامة للعقار، ويتم توجيه الهيئة لمراجعة وتعديل اللائحة التنفيذية لتسجيل العقارات ولوائح الهيئة العامة للعقار لإجراء التحديثات اللازمة تنفيذ التسجيل العقاري تحت ظل الهيئة العامة للعقار.

صلاحيات موجودة لدى كيانات أخرى

وزارة الشؤون البلدية والقروية: تخطيط الأراضي والتسجيل
وزارة الإسكان: عقود الإيجار
وزارة العدل: تسجيل الممتلكات
الهيئة العامة لعقارات الدولة: حفظ صكوك الملكية (عقارات الدولة)
هيئة النقد العربي السعودي: قواعد تسجيل الرهن العقاري للبنوك والشركات المالية

حالياً ، هناك العديد من الشركاء المشاركين في عملية تسجيل الأراضي والممتلكات. تؤدي هذه الانقسامات في أنشطة التسجيل إلى حدوث ازدواجية أو تضارب في إجراءات التسجيل، وفقاً لقرار مجلس الوزراء ، ستؤول الهيئة العامة للعقار صلاحيات التسجيل من وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة العدل، مما يترك تسجيل عقود الإيجار مع وزارة الإسكان.

الأنظمة المتأثرة

- نظام الهيئة العامة للعقار
- قرار مجلس الوزراء رقم 621 بتاريخ 12 / 24 / 1439 هـ (تفويض الهيئة العامة لعقارات الدولة)

تسجيل العقار

- نظام التسجيل العيني للعقار بموجب المرسوم الملكي رقم 6 بتاريخ 9 / 2 / 1423 هـ ولائحته التنفيذية الصادر بالقرار الوزاري رقم 4497 لعام 1425 هـ
- قرار مجلس الوزراء رقم 536 لعام 1437 هـ بشأن إرشادات بيع وتأجير الممتلكات العقارية على الغارطة
- قرار مجلس الوزراء رقم 292 لعام 1438 هـ بشأن جعل التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار شرطاً لصلاحيته وإنفاذه وللأهل للحصول على تصاريح العمل لغير السعوديين
- قرار مجلس الوزراء رقم 507 لعام 1440 هـ بشأن تفويض الهيئة العامة للعقار بالصلاحيات القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري

تسجيل الرهن العقاري

- لائحة الرهن العقاري رقم م / 49 لسنة 1433 هـ
- اللائحة التنفيذية للتنظيم العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 50 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 1229 لعام 1433 هـ
- نظام الإيجار المالي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 48 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية لعام 1434 هـ الصادرة عن هيئة النقد العربي السعودي

تسجيل عقود الإيجار

- قرار مجلس الوزراء رقم 405 لعام 1437 هـ بشأن التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار للوحدات التجارية والسكنية من قبل الوسطاء
- قرار مجلس الوزراء رقم 131 لسنة 1435 هـ بشأن إنشاء المنصة الإلكترونية لتسجيل الإيجار تحت ظل وزارة الإسكان
- توجيهات لوزارة الإسكان للتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى لتسجيل عقود الإيجار العقارية الخاصة بها من خلال شبكة خدمات الاستئجار عبر الإنترنت

قوالب وتنسيقات موحدة للأدوات القانونية العقارية

تبسيط تنفيذ حماية حقوق الملكية

حقوق حماية الملكية محددة بوضوح ومطبقة بشكل جيد

عوامل النجاح



إطار عمل المبادرة (3/1)

المبادرة (3)	تنظيم عمليات التخطيط والموافقات
الهدف	لتبسيط عدد الأيام للموافقات والتصاريح

بنود العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة

اعتبارات خاصة

- قد يتم تطبيق رموز البناء الموحدة على جميع فئات الأصول من أجل تبسيط أنشطة التخطيط والموافقة
- كانت الموافقة والتصاريح اللازمة لتطوير العقارات ضمن إمكانات التحسين الرئيسية في قطاع العقار حيث يتقاسمها المطورون والمستثمرون الذين أعطوا سجلات معدل العائد الداخلي ارتباطاً وثيقاً في ذلك الوقت لتطوير أصول استثمار العقارات وإدارتها.

3

إنشاء فريق التدقيق والمراقبة

إنشاء فريق تدقيق مخصصاً لإجراء عمليات تدقيق متكررة للتأكد من توافق التخطيط والموافقات (أي متوسط عدد الأيام التي تستغرقها لإصدار الوثائق ذات الصلة). قم بتوحيد طريقة رفع الشكاوى (مثل الخط الساخن، والبوابة الإلكترونية) التي تتلقى الطلبات التي يستطيع فريق المتابعة متابعتها

2

توحيد التخطيط ووثائق الموافقة

تطوير القوالب القياسية للتخطيط والموافقات (موافقة المخطط الرئيسي وإصدار رخصة البناء وإصدار شهادة الإنجاز) لجميع البلديات في المملكة العربية السعودية

1

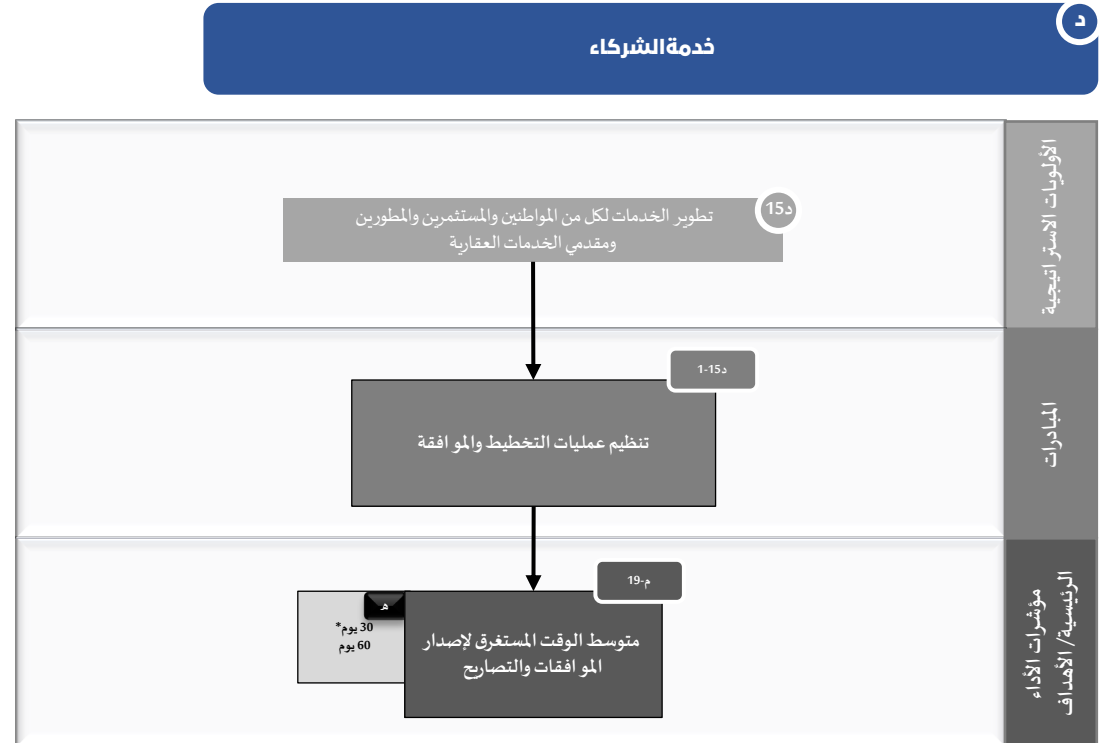
تقديم تطبيق قوانين البناء الموحدة

إدخال قواعد موحدة لقانون البناء لجميع فئات الأصول العقارية التي تحكم تصميم وبناء وتعديل وصيانة الهياكل



ميثاق المبادرة (3/1)

وصف المبادرة			
• قد يتم تطبيق رموز البناء الموحدة على جميع فئات الأصول من أجل تبسيط أنشطة التخطيط والموافقة. • تطوير القوالب القياسية للتخطيط والموافقات (موافقة المخطط الرئيسي وإصدار رخصة البناء وإصدار شهادة الإنجاز) لجميع البلديات في المملكة العربية السعودية			
دور الهيئة العامة للعقار			
• منظم (ما يتعلق بالامتثال)			
مالك المبادرة			
• وزارة الشؤون البلدية والقروية			
التعاون مع الشركاء الخارجيين			
• الهيئة العامة للعقار			
مؤشر الأداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	القيمة المستهدفة	الجدول الزمني للتأثير
متوسط الوقت المستغرق لإصدار تصاريح التخطيط والتصاريح	سيتم تحديد ذلك لاحقاً	30 يوم 60 يوم	7-5 سنوات

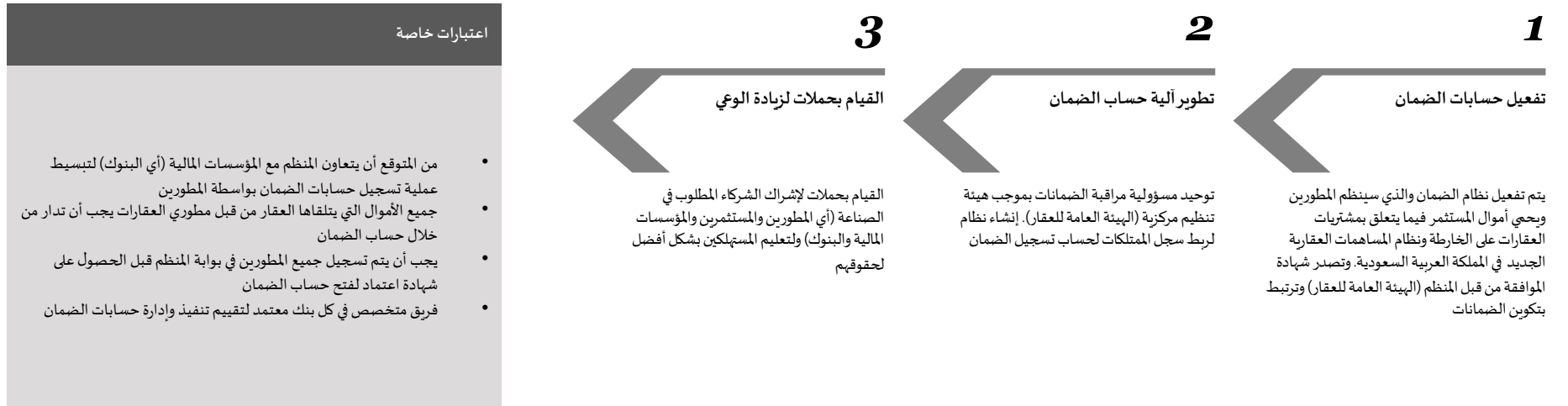


* ملاحظة: تم قياسها مقابل متوسط الوقت المستغرق لبلديات دبي

إطار عمل المبادرة (2/ 3)

المبادرة (1)	تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية
الهدف	لتنظيم المطورين وحماية أموال المستثمرين فيما يتعلق بمشتريات العقارات على الخارطة والمساهمات العقارية

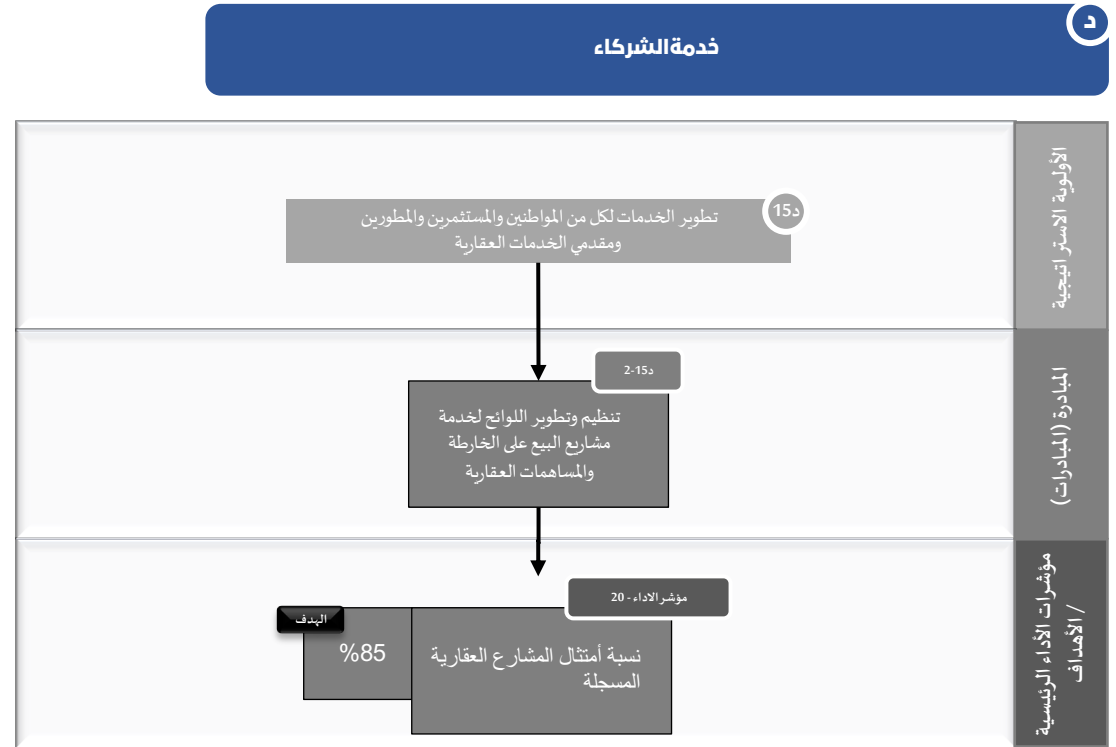
بنود العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة



ميثاق المبادرة (3/2)

وصف المبادرة			
• الاستخدام الإلزامي لتسجيل حساب الضمان للمطورين قبل أي مبيعات خارج المخطط للمشاريع العقارية • تهدف هذه المبادرة إلى ضمان الاستخدام الصحيح للأموال المتولدة من خلال المطورين خارج المبيعات			
دور الهيئة العامة للعقار			
• منظم			
مالك المبادرة			
• الهيئة العامة للعقار			
التعاون مع أصحاب المصلحة الخارجيين			
• المؤسسات المالية • المطورين • وزارة التجارة والاستثمار			
مؤشر الاداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	قيمة الهدف	الخط الزمني للتأثير
نسبة أمثال المشاريع العقارية المسجلة	سيتم اقراره	85%	3-4 سنوات

* ملاحظة: بناءً على متوسط الإنفاق العالمي على الإيجار كنسبة مئوية من إجمالي إنفاق الأسرة

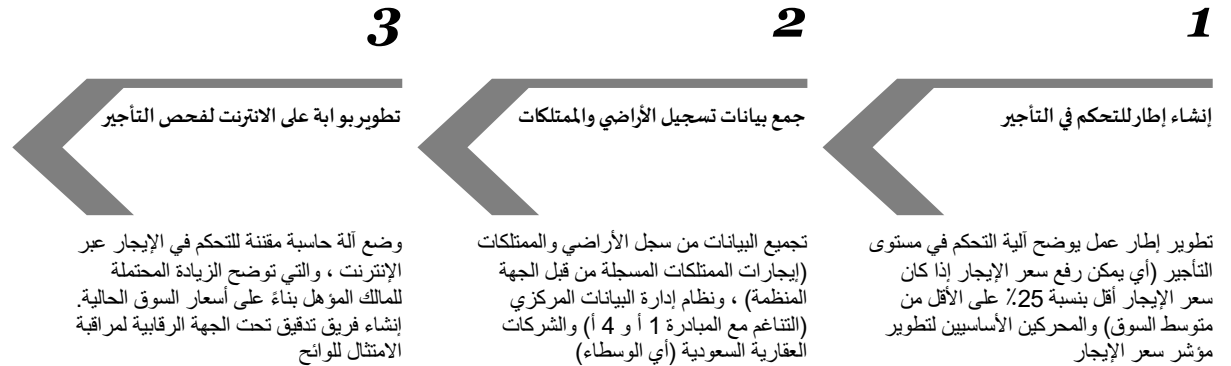


إطار المبادرة (3/3)

المبادرة (2)	تنظيم آليات مراقبة الإيجار
الهدف	لتطوير سوق تأجير مواتية في المملكة العربية السعودية
بنود العمل الرئيسية لتنفيذ المبادرة المقترحة	

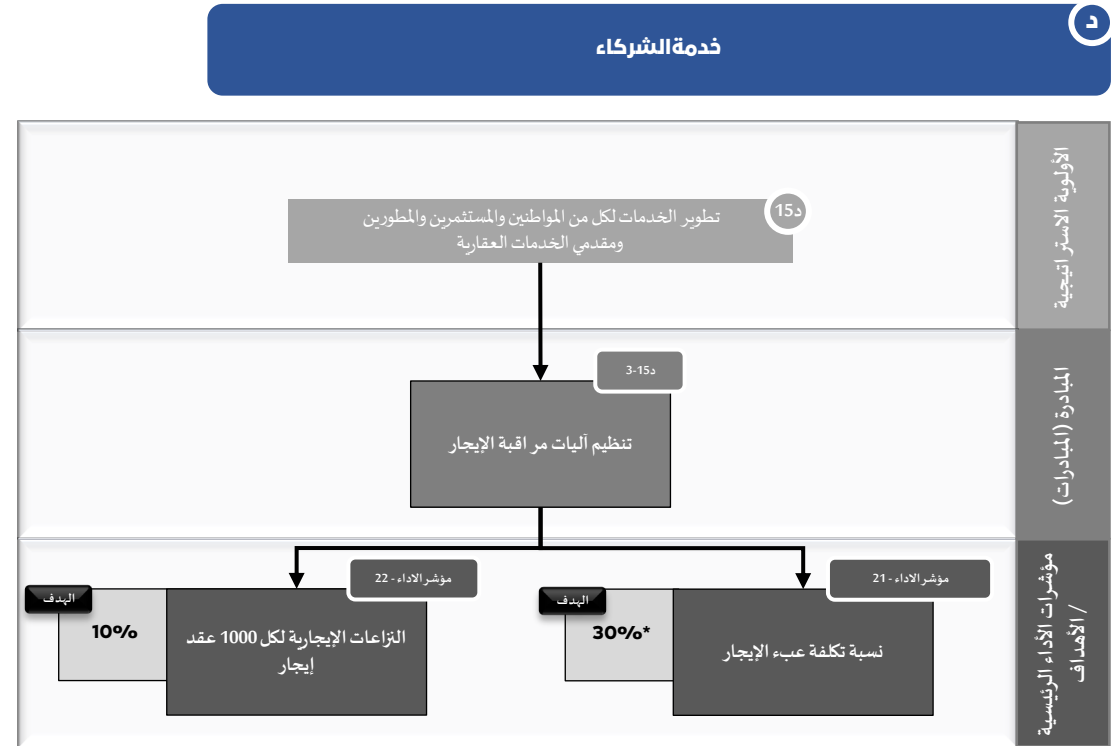
اعتبارات خاصة

- يجب أن تكون آلة حاسبة مراقبة الإيجار مقننة ومركزة تحت منظم القطاع (الهيئة العامة للعقار)
- سيؤدي إنشاء رابط مع نظام تسجيل الأراضي والممتلكات وإدارة البيانات إلى تبسيط صياغة الإطار لآلية مراقبة الإيجار.
- لا تمثل الفكرة في التحكم في ارتفاع الإيجارات ، بل تعزيز الزيادة / النقص في أسعار الإيجار بناءً على ديناميات السوق المتطورة
- من المرجح أن يؤدي تطبيق مراقبة الإيجار إلى ظهور نزاعات بين الملاك والمستأجرين. تسعى بانتظام لتطوير لجنة تحكم تركز على المنازعات الإيجار



ميثاق المبادرة (3/3)

وصف المبادرة			
- آلية مراقبة الإيجار لتعزيز الممارسة العادلة بين المالك والمستأجرين وكذلك منع ارتفاع المضاربة في الإيجارات - يسمح التحكم في التأجير بمعدل عائد معقول لأصحاب العقارات ، مع الحفاظ على القدرة على تحمل التكاليف للمستأجرين			
دور الهيئة العامة للعقار			
منظم			
مالك المبادرة			
الهيئة العامة للعقار			
التعاون مع أصحاب المصلحة الخارجيين			
وزارة الاسكان (إيجار)			
مؤشر الاداء الرئيسي	خط الأساس (السعودية)	قيمة الهدف	الخط الزمني للتأثير
نسبة تكلفة عبء الإيجار	سيتم اقراره	30%	5 سنوات
التزاعات الإيجارية لكل 1000 عقد إيجار	سيتم اقراره	10%	5 سنوات



* ملاحظة: بناءً على متوسط الإنفاق العالمي على الإيجار كنسبة مئوية من إجمالي إنفاق الأسرة

المشهد القانوني / التنظيمي (2/1)

صعوبة الإصلاح:

خطة العمل المقترحة

تطوير إطار حماية للمشاركين في القطاع العقاري بما في ذلك المستثمرين والمطورين والمستخدمين النهائيين ، لتحديد حقوقهم ومسؤولياتهم ، أن يكون لديهم سجل لجميع اتفاقيات الإيجار والتطورات لتوجيهها في إطار واحد ليكون من السهل رصدها

تسجيل الرهن العقاري

- الرهن العقاري رقم م / 49 من 1433 هـ
- لائحة التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 50 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري الصادر عن وزارة المالية 1229 من 1433 هـ
- عقد الإيجار المالي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م / 48 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية لعام 1434 هـ الصادرة عن هيئة النقد العربي السعودي

تسجيل الإيجار

- قرار مجلس الوزراء رقم 405 لسنة 1437 هـ بشأن التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار للوحدات التجارية والسكنية من قبل الوسطاء
- قرار مجلس الوزراء رقم 131 لسنة 1435 هـ حول إعداد المنصة الإلكترونية لتسجيل الإيجار بموجب وزارة الإسكان
- تعليمات لوزارة الإسكان للتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى لتسجيل عقود الإيجار العقارية الخاصة بها من خلال شبكة خدمات الاستئجار عبر الإنترنت.

تسجيل الممتلكات

- قانون التسجيل العقاري العيني بموجب المرسوم الملكي رقم 6 في 9/2/1423 هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم. 4497 من 1425 هـ
- قرار مجلس الوزراء رقم 536 لعام 1437 هـ وإقرار ما يخص بيع واستئجار العقارات خارج الخطة
- قرار مجلس الوزراء القرار رقم 292 لعام 1438 هـ حول جعل التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار شرطاً لصحته وإنفاذه وللتأهل للحصول على تصاريح العمل لغير السعوديين
- قرار مجلس الوزراء رقم 216 لسنة 1437 هـ الموافقة على اعتماد اتفاقية مسقط بشأن السجل العقاري الموحد لدول مجلس التعاون الخليجي ومذكرتها التوضيحية لعام 437 هـ
- قرار مجلس الوزراء رقم 507 من 1440 هـ بشأن تفويض الهيئة العامة للعقار بالسلطات القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري

إنفاذ الحقوق

- اللائحة القضائية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م / 78 من 1428 هـ
- اللائحة التنفيذية للإنفاذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 53 من 1433 هـ



المشهد القانوني / التنظيمي (2/2)

صعوبة الإصلاح:

مستوى الفاعلية

عالي

متوسط

منخفض

الفاعلية الحالية للتنظيم

على الرغم من مختلف الصكوك القانونية التي تنظم تسجيل الممتلكات والرهون العقارية والإيجار والإنفاذ - هناك عدد من المجالات التنظيمية التي لم يتم تناولها بشكل واضح فيما يتعلق بحماية وإنفاذ الحقوق العقارية بشكل أكبر للتخفيف من هذه النزاعات على سبيل المثال الإيجار وتدابير الرقابة ، ودعم تقليل النزاعات حول زيادة الإيجار بين الملاك والمستأجرين

التوصيات

2

وضع سياسات وإرشادات التنفيذ لتطبيق حقوق حماية العقارات وتطبيقها بموجب (اللائحة العقارية).

1

تجميع حماية الممتلكات وإنفاذها بموجب تشريع واحد (اللائحة العقارية)

الإصلاح التنظيمي

من الضروري التأكد من تحديد حماية حقوق الملكية وتطبيقها وتوحيدها بموجب تشريع واحد (اللائحة العقارية). تضع الهيئة العامة للعقار سياسات لوائح التنفيذ لتطبيق حقوق حماية العقارات والإنفاذ وفقاً لـ (اللائحة العقارية).

الاعتبارات والتوصيات القانونية

التفويض القانوني الراهن للهيئة العامة للعقار

منح التفويض القانوني الراهن الهيئة العامة للعقار صلاحية مقننة لحماية المواطنين والمشاركين في القطاع العقاري من أي أنشطة غير مشروعة (المادة 4 ، الحكم الثالث ، الفقرة 16). وفق قرار مجلس الوزراء رقم 507 لعام 1440 هـ تزود الهيئة العامة للعقار بجميع الصلاحيات القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري. وفقاً لقرار مجلس الوزراء ، سيتم نقل جميع الصلاحيات القانونية المتعلقة بالتسجيل العقاري التي فوضتها وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية في الأصل إلى الهيئة العامة للعقار، ويتم توجيه الهيئة العامة للعقار لمراجعة اللائحة التنفيذية لتسجيل العقارات ولوائح الهيئة العامة للعقار لإجراء التحديثات اللازمة لتنفيذ التسجيل العقاري تحت الهيئة العامة للعقار.

التفويض القائم للكيانات الأخرى

حالياً ، هناك العديد من أصحاب المصلحة يشتركون في عملية تسجيل الأراضي والممتلكات. تؤدي هذه الازدواجية في أنشطة التسجيل إلى حدوث تضارب في إجراءات التسجيل، ووفقاً لقرار مجلس الوزراء، ستتولى الهيئة العامة للعقار مهمة التسجيل بدلاً من وزارات الشؤون البلدية والقروية ووزارة العدل، مما يعني ترك تسجيل عقود الإيجار مع وزارة الإسكان.

وزارة الشؤون البلدية والقروية: خرائط الأراضي والتسجيل

وزارة الإسكان: عقود الإيجار

وزارة العدل: تسجيل الممتلكات

الهيئة العامة لعقارات الدولة: الحفاظ على سندات الملكية (ملكية الدولة)

هيئة النقد العربي السعودي: قواعد تسجيل الرهن العقاري للبنوك والشركات المالية

القوانين المتأثرة

- تسجيل الرهن العقاري
- الرهن العقاري رقم م / 49 من 1433 هـ
- لائحة التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي م / 50 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري الصادر عن وزارة المالية 1229 من 1433 هـ
- عقد الإيجار المالي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م / 48 لسنة 1433 هـ ولائحته التنفيذية لعام 1434 هـ الصادرة عن هيئة النقد العربي السعودي
- تسجيل الإيجار
- قرار مجلس الوزراء رقم 405 لسنة 1437 هـ بشأن التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار للوحدات التجارية والسكنية من قبل الوسطاء
- قرار مجلس الوزراء رقم 131 لسنة 1435 هـ حول إعداد المنصة الإلكترونية لتسجيل الإيجار بموجب وزارة الإسكان
- توجيهات لوزارة الإسكان للتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى لتسجيل عقود الإيجار العقارية الخاصة بها من خلال شبكة خدمات الاستئجار عبر الإنترنت

- لائحة الهيئة العامة للعقار
- قرار مجلس الوزراء رقم 621 للتاريخ 24/12/1439 (تفويض الهيئة العامة لعقارات الدولة)
- تسجيل الممتلكات
- قانون التسجيل العقاري المبني بموجب المرسوم الملكي رقم 6 في 9/2/1423 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4497 من 1425 هـ
- قرار مجلس الوزراء رقم 536 لعام 1437 هـ القاضي بإقرار الضوابط المتعلقة ببيع واستئجار العقارات على الخارطة
- قرار مجلس الوزراء القرار رقم 292 لعام 1438 هـ حول جعل التسجيل الإلكتروني لعقود الإيجار شرطاً لصحته وإنفاذه وللتأهل للحصول على تصاريح العمل لغير السعوديين
- قرار مجلس الوزراء رقم 507 من 1440 هـ بشأن تفويض الهيئة العامة للعقار بالصلاحيات القانونية فيما يتعلق بالتسجيل العقاري

عوامل النجاح

يتم تعريف وإدخال حماية الحقوق العقارية من خلال لائحة

تبسيط تنفيذ حقوق حماية الملكية

عملية إنفاذ فعالة للحقوق

تدابير فعالة من حيث التكلفة لحماية وإنفاذ الحقوق العقارية



خارطة طريق الحوكمة والتنفيذ

نظرة عامة على مبادرات استراتيجية القطاع العقاري وأصحاب المصلحة

مالك الاستراتيجية العقارية: الهيئة العامة للعقار (الهيئة)

مبادرات الاستراتيجية	التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية	إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري	تطوير نظم الرسوم والضرائب على القطاع العقاري	تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتأهيل لجميع المتخصصين في مجال العقارات	وضع خطة إستدامة الأصول العقارية	تفعيل نظام اتحاد الملاك	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات	اقتراح تعديل تنظيم تملك غير السعوديين للعقار ووضع ضوابط واشتراطات لذلك في مناطق مستهدفة بالتطوير	إنشاء آلية التدقيق والتطبيق	تطوير وسياسات لحل النزاعات العقارية	إنشاء مركز للتكريم العقاري	توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات	تنظم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية	تنظيم حماية الحقوق العقارية	إنشاء بوابة الشركاء	تنظيم عمليات التخطيط والموافقة	تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات المقارية	تنظيم البيات مراقبة الإيجار
أصحاب المصلحة والعلاقة الخارجيون	وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة العدل والمياه والزراعة	وزارة الإسكان ووزارة العدل	وزارة المالية مركز تنمية الإيرادات الغير نفعية الهيئة العامة للإزكاة والدخل	المعهد العقاري السعودي البشرية والتنمية الاجتماعية	الهيئة العامة للعقار برنامج جودة الحياة	وزارة الإسكان	وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة البيئة والمياه والزراعة ووزارة الإسكان	وزارة الداخلية ووزارة الاستثمار	المشاركون من القطاع الخاص	الهيئة العامة للعقار	وزارة العدل	وزارة العدل مؤسسة النقد العربي السعودي الإسكان	المشاركون من القطاع الخاص	الهيئة العامة للعقار	المشاركون من القطاع الخاص	الهيئة العامة للعقار	وزارة الإسكان ووزارة التجارة والصناعة مؤسسة النقد العربي السعودي	المشاركون من القطاع الخاص
نظرة عامة على تفاعل أصحاب المصلحة والعلاقة*	تقوم الهيئة العامة للعقار بالتنسيق مع أصحاب المصلحة لتقليل الأنشطة وتنظيمها وحوكمتها	تسمى الهيئة العامة للعقار إلى التعاون مع وزارة الإسكان من أجل دمج بيانات الإسكان العام في قاعدة البيانات. قد يؤدي ذلك إلى زيادة مشاركة القطاع الخاص في تطوير/ تسهيل الإسكان العام	تتعاون الهيئة العامة للعقار مع وزارة المالية ومركز الإيرادات الغير نفعية والهيئة العامة للإزكاة و هيكله الرسوم والضرائب على الحد الأدنى من المؤهلات والشهادات المتخصصين في مجال العقارات عبر سلسلة القيمة	تسمى الهيئة العامة للعقار إلى التعاون مع المعهد العقاري السعودي البشرية والتنمية الاجتماعية لضمان الحصول على الحد الأدنى من المؤهلات والشهادات المتخصصين في مجال العقارات عبر سلسلة القيمة	من المرجح أن تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بتكوين السياسات والمبادئ التوجيهية، التي ستدفع معايير التطوير في جميع فئات الأصول العقارية. تحرص وزارة الشؤون البلدية والقروية على التعاون مع برنامج جودة الحياة والهيئة العامة للعقار	تتعاون الهيئة العامة للعقار مع وزارة الإسكان (اتحاد الملاك) لضمان تطبيق لوائح اتحادات الملك فيما يتعلق بمشاريع التطوير الحالية وفي المملكة	تتعاون الهيئة العامة للعقار مع وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية لتوحيد الملكية البلدية والقروية؛ تعمل وزارة البيئة والمياه والزراعة ومدن البيانات الزراعية وبيانات الإسكان والصناعية العام	تعمل الهيئة العامة للعقار على وضع إطار قانوني لتطبيق غير المستثمرين/ الأجنية الاستثمارات ذات الصلة بالتعاون مع وزارة الاستثمار ووزارة الداخلية	تقوم الهيئة العامة للعقار بجلسات توعية للمشاركين في القطاع لزيادة الوعي بشأن اللوائح المتطورة وآلية الإنفاذ المرتبطة العقارية	تعمل وزارة العدل على تطوير إطار عمل رسمي (أي المحاكم العقارية) بشأن قرارات النزاعات العقارية. بالتعاون مع الهيئة العامة للعقار، تسعى وزارة العدل إلى تمكين التحكيم في المملكة	تقوم الهيئة العامة للعقار بالتنسيق مع وزارة العدل للمواءمة مع عملية التحكيم، فضلاً عن ضمان إجراء تسوية النزاعات بما يتماشى مع الإطار المحدث	تعمل الهيئة العامة للعقار على التنسيق مع وزارة العدل لنقل أنشطة تسجيل الأراضي المتعلقة هذه المبادرة أيضاً لتأخذ التمويل السعودي لتسجيل الرهن العقاري ووزارة الإسكان (إيجار/ وافي)	تجري الهيئة العامة للعقار جلسات توعية للمشاركين في القطاع لزيادة الوعي بشأن اللوائح المتعلقة بالتطوير والمبيعات والمبادئ التوجيهية للتسويق للمشروعات العقارية	تقوم وزارة العدل بسن تشريعات لتعزيز موثوقية التعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية. تضمن الهيئة العامة للعقار تنفيذ لوائح الأداء والتخطيط الأداة والمراجعة عبر مختلف الأنشطة العقارية	تقوم الهيئة العامة للعقار بجلسات توعية للمشاركين في القطاع لزيادة الوعي العام بشأن التطور اللوائح/ اللوائح/ لربط أنشطة التخطيط والموافقة بتسجيل الممتلكات	يتمتعين على الهيئة العامة للعقار للتنسيق مع مؤسسة النقد العربي السعودي ووزارة التجارة والصناعة مؤسسة النقد العربي السعودي	تقوم الهيئة العامة للعقار بجلسات توعية للمشاركين في القطاع لزيادة الوعي العام بشأن الألية الحكم في الإيجار والخدمات ذات الصلة	

*ملاحظة: يُرجى الرجوع إلى قسم - خطة الاتصال للتواصل المفصل بين مالك المبادرة وأصحاب المصلحة الخارجيين

البرنامج الزمني

140

تحقيق المستهدف	قياس الانجاز	المرحلة التشغيلية	مرحلة التنفيذ	مرحلة التخطيط
----------------	--------------	-------------------	---------------	---------------

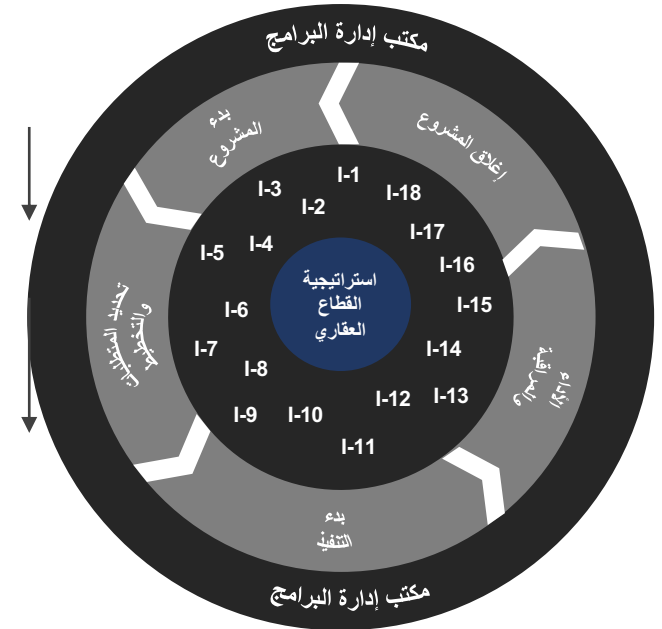
2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	مبادرات استراتيجية	
												إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات	1
												اقتراح تعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار ووضع ضوابط واشترطات لذلك في مناطق مستهدفة بالتطوير	2
												إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق	3
												التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية	4
												تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية	5
												إنشاء مركز للتحكيم العقاري	6
												توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات	7
												تنظيم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية	8
												تنظيم حماية الحقوق العقارية	9
												إنشاء بوابة الشركاء	10
												تنظيم عمليات التخطيط والموافقة	11
												تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية	12
												تنظيم آليات مراقبة الإيجار	13
												إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري	14
												تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري	15
												تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات	16
												وضع خطة استدامة الأصول العقارية	17
												تفعيل نظام اتحاد الملاك	18

قد يتطلب تنفيذ الاستراتيجية وضع إطار عمل لمكتب إدارة المشاريع لضمان التخطيط والتنفيذ والإشراف والحوكمة الفعالة

نموذج الحوكمة للتنفيذ



إطار عمل مكتب إدارة المشاريع



المصدر: تحليل برايس ووترهاوس كوبرز

يتم قيادة الأنشطة التالية بواسطة مكتب إدارة المشاريع (PMO) لضمان الانتقال السلس من مرحلة التخطيط إلى مرحلة التنفيذ

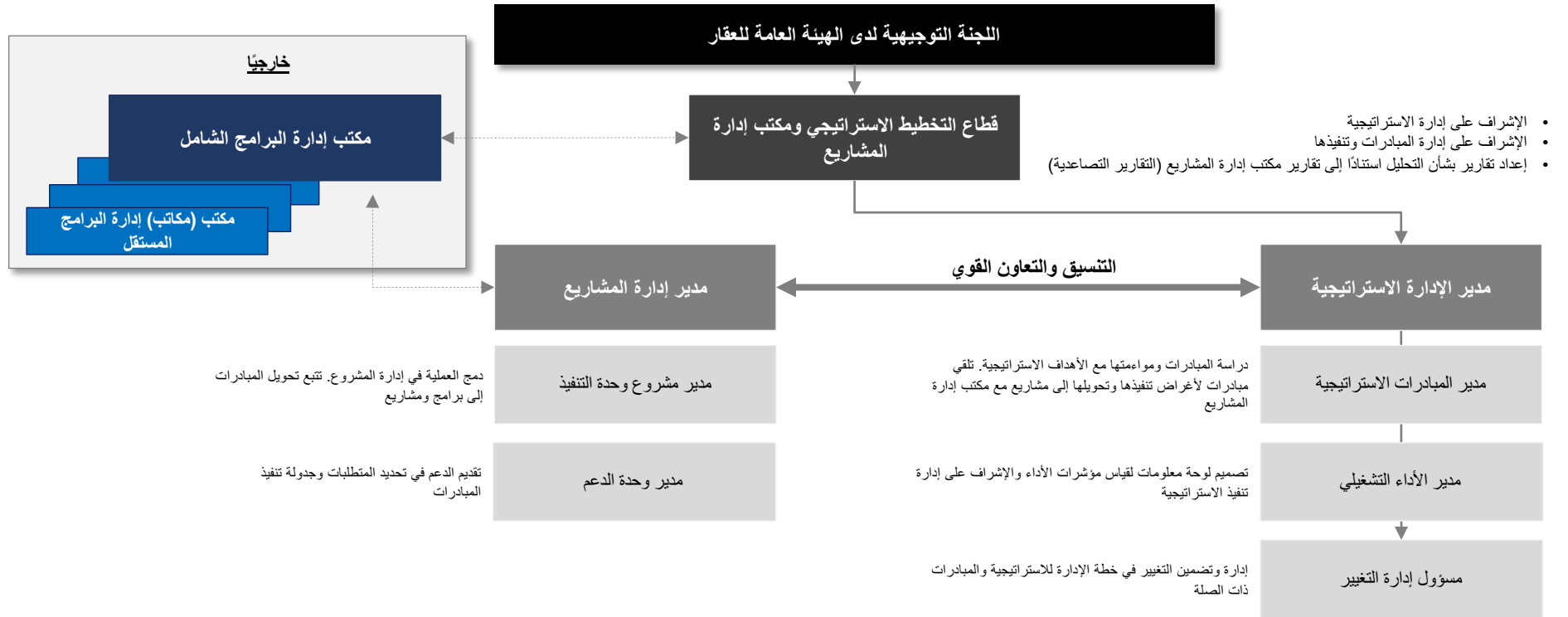
الحوكمة	العقود والمشتريات	إدارة التكاليف	إدارة الجدول الزمني	إدارة المخاطر والمشكلات	تقارير المشروع	معلومات الوثيقة
• الأدوار والمسؤوليات • مصفوفة تفويض الصلاحيات • خطة إدارة المشروع	• عملية توفير المقاولين (المؤهلات والتقييم والاختيار والترسية) • عملية مراجعة امتثال العقود • إدارة العقود • عملية طلب التغيير • إدارة المطالبات	• الميزانية الأساسية وإدارة ميزانية المراقبة • تتبع التكاليف الفعلية والمستحقة • عملية تحديث توقعات التكلفة الشهرية • التحليل التفصيلي لمراقبة التكاليف وتباينها • نظام إدارة التغيير (متكامل مع الجدول الزمني) • خطة إدارة الطوارئ	• تسلسل الجدول الزمني الذي يعالج جميع مراحل المشروع • خط الأساس المتفق عليه • منهجية قياس التقدم المحرز والأداء	• المراجعة المنتظمة لسجل المشكلات وسجل المخاطر • مساهمة أصحاب المصلحة المتعددين • نظام تصنيف المخاطر النوعية وتخطيط الاستجابة • نهج كمي لتقييم المخاطر لدفع اتخاذ القرارات المتعلقة بالطوارئ • أداة تتبع الاستجابة للمخاطر/المشكلات	• أداة مركزية لجمع البيانات والإبلاغ عنها • مطابقة مدخلات التكلفة والجدول الزمني والمخاطر والمشكلات • والتغيير والجودة والصحة والسلامة • الإبلاغ عن التسلسل الهرمي الذي يلي احتياجات الجماهير الداخلية والخارجية على جميع المستويات • مؤشرات الأداء الرئيسية ولوحة المعلومات الموجزة	• اسم الوثيقة ورقمها ونظام التصنيف • سير عمل مراجعة الوثيقة واعتمادها • المراجعة/التحكم في الإصدار • التحكم في الوصول • قدرات الأرشفة والتخزين والبحث

نظرة عامة:

- سيتم إنشاء فرق إدارة المشاريع فيما يتعلق بالمشاريع/المبادرات الفردية، مع دمج العديد من مجالات الحوكمة والمراقبة كما هو موضح أعلاه.
- ينسق مكتب إدارة المشاريع التفاعلات بين الأطراف المشاركة في المشروع.
- سيتم تطوير الكفاءات وتوسيعها تدريجيًا خلال مراحل البدء والتطوير والتخطيط. في بداية تنفيذ المشروع، سيتم تطبيق جميع الكفاءات، والأنظمة المرتبطة بها، والعناصر التنظيمية.

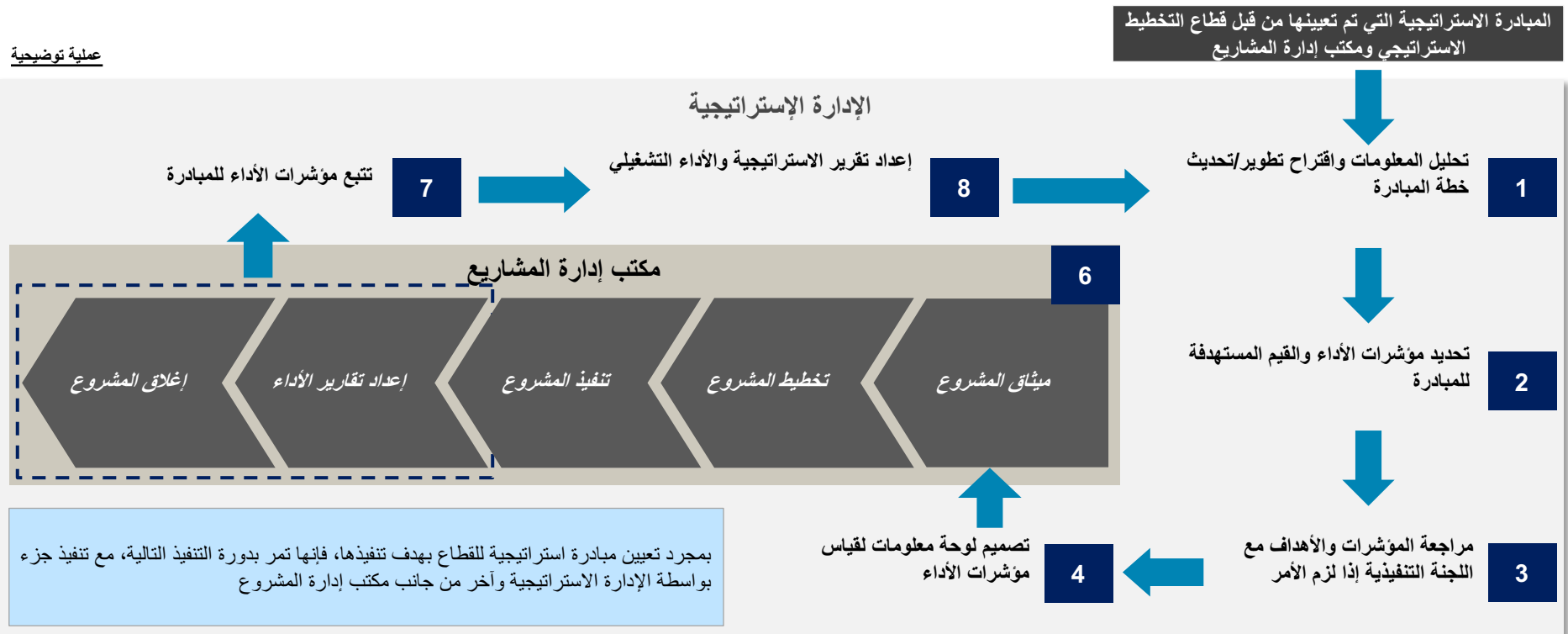
المصدر: تحليل برايس ووترهاوس كوبرز

سيضمن مكتب الإدارة الاستراتيجية تنفيذ المبادرات الخاصة بالهيئة العامة للعقار، بدعم من مكتب إدارة المشاريع الخارجي والداخلي



المصدر: تحليل برايس ووترهاوس كوبرز

الأنشطة الرئيسية لعملية إدارة المبادرات ومتابعتها



قد تضمن التقارير الدورية إدارة الاستراتيجية وتنفيذها بفاعلية



يتم قياس ومراقبة أداء الاستراتيجية من خلال لوحة المعلومات المصممة خصيصاً بمؤشرات الأداء الرئيسية

سنة مبادئ توجيهية لتطوير لوحة معلومات مؤشرات الأداء الرئيسية لاستراتيجية القطاع العقاري



لوحة المعلومات لمؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة باستراتيجية القطاع العقاري

- تقوم لوحة المعلومات الخاصة باستراتيجية القطاع العقاري بتوحيد مؤشرات الأداء الرئيسية التي ستوفر رؤية واحدة حول الأداء مقابل الأهداف الاستراتيجية المحددة
- يمكن لمالك الاستراتيجية الاستفادة من لوحة المعلومات في عملية التخطيط وصنع القرار من خلال:
 - تقديم رؤية موحدة بشأن التقدم الشامل للمبادرات
 - إلقاء الضوء على المجالات التي تتطلب اهتماماً خاصاً واتخاذ إجراء تصحيحي فوري بشأنها
 - إضفاء الطابع الرسمي على عملية تحديد مؤشرات الأداء الرئيسية وتتبعها والإبلاغ بها

الركيزة الاستراتيجية	الأولوية	المبادرة (المبادرات)	وصف مؤشر الأداء الرئيسي	هدف مؤشر الأداء الرئيسي	مالك المبادرة	مسؤولية المتابعة	تكرار إعداد التقارير	الحالة
فاعلية السوق	ج8	تسجيل الأراضي والممتلكات	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات	تغطية الأراضي والممتلكات في المملكة العربية السعودية	الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار	سنوي	للبدء
	ج9	تملك غير السعوديين للعقار	تعديل النظام ووضع ضوابط واشتراطات تملك غير السعوديين للعقار	نسبة الاستثمار الأجنبي المباشر الداخل في العقارات (ك نسبة مئوية من إجمالي الاستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية)	الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار	سنوي	للبدء
	ج10	تنفيذ الأنظمة واللوائح	إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق	عدد قضايا الإمتثال المفتوحة لكل تدقيق (ربع سنوي)	الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار	ربعي	للبدء
حوكمة القطاع	أ1	إقترح وإصدار الأنظمة واللوائح والتشريعات والسياسات	إقترح وإصدار أنظمة/تشريعات/لوائح/سياسات تساهم في تنمية وتطوير القطاع العقاري وتحفيز الاستثمار فيه	4 بحد أدنى	الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار	سنوي	
	أ2	تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة	عدد اجتماعات اللجان المقررة سنوياً	12 بحد أدنى	الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار	سنوي	
	أ3	تحسين آليات الإشراف						

*ملاحظة: يرجى ملاحظة أنه خلال هذه المرحلة، تم وضع لوحة معلومات توضيحية/أولية لمؤشرات الأداء الرئيسية يجب تطوير لوحة معلومات مؤشرات الأداء الرئيسية أثناء مرحلة تنفيذ الاستراتيجية

المصدر: تحليل برايس وتر هاوس كوبرز

المخاطر الاستراتيجية وإجراءات التخفيف

المخاطر الاستراتيجية وإجراءات التخفيف (3/1)

الأولوية		المبادرات (المبادرات)	المخاطر	تدابير التخفيف:
1أ	اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية	- الأنظمة واللوائح والتشريعات والسياسات غير متوافقة ومتواءمة - اللوائح المتداخلة و / أو المتضاربة بين كيانات القطاع العقاري الرئيسية - الافتقار إلى التنسيق مع أصحاب المصلحة الرئيسيين في القطاع حسب التفويضات الخاصة بهم	- تمكين الهيئة العامة للعقار كجهة تنظيم وإشراف على القطاع العقاري. - مراجعة الخبراء لتحديد القضايا والمخاطر قبل النقل أو سن لوائح جديدة - الحصول على موافقة من أصحاب المصلحة أثناء إجراء اجتماعات متكررة ومواءمة القضايا المتعلقة بالقطاع العقاري
2أ	تطوير نماذج حوكمة وتطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة			
3أ	تحسين اليات الإشراف			
4ب	رفع مستوى شفافية السوق	إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري	- التأخيرات بسبب النطاق الجغرافي للمملكة ومجموعة المؤشرات المقاسة - التعقيد بسبب التنسيق المطلوب بين أصحاب المصلحة الرئيسيين ونقل البيانات إلى البوابة المركزية	- وضع مقاييس البيانات الرئيسية للمراكز الحضرية من خلال البيانات المتاحة بسهولة، وزيادة عدد المقاييس والتغطية الجغرافية بشكل منهجي - التنسيق والتعاون الفعال مع أصحاب المصلحة الرئيسيين من أجل مواءمة نقل البيانات والأدوار الخاصة بهم
5ب	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري	- المخاطر المحتملة لإعاقة نشاط السوق دون اتباع نهج منظم للتنفيذ - إقرار رسوم وضرائب جديدة أو رفع النسب الحالي على النشاطات والخدمات عقارية	إجراء دراسات السوق قبل تغيير رسوم الملكية وهيكل ضريبة القيمة المضافة لتحديد الأثر واستراتيجية الإنفاذ المثالية على أن تراعي الأنشطة والخدمات في المنظومة العقارية بشكل كلي.
6ب	بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات	- التعطل المحتمل للممارسات الصناعية - التعقيد المرتبط بالتنسيق مع الجهات الداعمة المختلفة - عدم القدرة على التصديق والتدريب في المملكة العربية السعودية	- إنشاء مجلس استشاري للأعضاء الرئيسيين من هيئات الصناعة والتصديق للحصول على مدخلات بشأن التدريب والتنظيم الجدد - تقديم قناة تواصل مفتوحة مع الهيئات الداعمة لتحسين الجهود التعاونية - الاستفادة من الكيانات الخاصة والعامة في تنفيذ عملية التدريب والتصديق
7ب	وضع خطة إستدامة الأصول العقارية	وضع خطة إستدامة الأصول العقارية	- عدم الامتثال المحتمل للإطار المحدد - التحديات المحتملة بسبب نقل اللوائح	- حملة لرفع الوعي بما يتم تضمينه كجزء من إستدامة الأصول وألية إنفاذ فعالة للتعامل مع عدم الامتثال - إشراك أصحاب المصلحة الرئيسيين والتعاون من أجل نقل اللوائح بفاعلية
	وضع إجراءات لإستدامة الأصول العقارية	تفعيل نظام إتحاد الملاك	التحديات المرتبطة بتوحيد المسؤوليات المخولة إلى الهيئة العامة للعقار	إجراء مراجعة لجميع جوانب اللوائح التي تتطلب النقل قبل البدء

المخاطر الاستراتيجية وإجراءات التخفيف (3/2)

الأولوية	المبادرة (المبادرات)	المخاطر	تدابير التخفيف:
ج8	تسجيل الأراضي والممتلكات	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات	- التعاون الفعال والتواصل المطلوب من جانب الجهات المعنية مع المتابعة المستمرة لضمان النقل الفعال - الطرح المنهجي للسجل بدءاً في المراكز الحضرية ثم إلى الأراضي الريفية والأراضي التي يتعذر الوصول إليها - الإشراف الدقيق والآلة إنفاذ قوية تشمل الرسوم والعقوبات على عدم الامتثال
ج9	تملك غير السعوديين للعقار	تعديل النظام ووضع ضوابط واشتراطات تملك غير السعوديين للعقار	- فتح قنوات التواصل والمواومة لوضع الإطار - سيكون النهج المرحلي مطلوباً لإزالة القيود المفروضة على الملكية الأجنبية بطريقة تدريجية لمنع حدوث خلل كبير في القطاع العقاري - إجراء دراسات السوق للتأثير المحتمل قبل إجراء أي تغييرات في اللوائح
ج10	تنفيذ الأنظمة واللوائح	إنشاء آلية للتطبيق والتطبيق	- عدم الامتثال المحتمل من جانب المشاركين إلى اللوائح التي تم تنفيذها حديثاً - تتطلب اللوائح الجديدة اتخاذ تدابير استباقية وتفاعلية لتنفيذ اللوائح
د11	تحسين اليات حل النزاعات العقارية	تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية	- احتمالية ضعف التواصل والمواومة بين وزارة العدل والجهة المفوضة لحل النزاعات - التعاون الفعال مع وزارة العدل لوضع إطار عمل والحصول على الدعم اللازم للتعامل مع نزاعات القطاع
	إنشاء مركز لتحكيم العقاري	- عدم الامتثال بسبب القرارات الصادرة خارج نظام المحاكم - قد تحتوي العملية الموضوعية على فجوات وثغرات تثني المستخدمين عن المركز	- الحصول على موافقة وزارة العدل من أجل تنفيذ القرارات - يجب أن تكون العملية الموضوعية قوية وتعالج الجوانب بسرعة لجذب المستخدمين للاستفادة من المركز

المخاطر الاستراتيجية وإجراءات التخفيف (3/3)

الأولوية	المبادرة (المبادرات)	المخاطر	تدابير التخفيف:
12د	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات	- عدم الامتثال المحتمل للإجراءات - التعقيد بسبب التنسيق مع جهات متعددة تدير عملية وأنشطة مختلفة	- حملات توعية لإبلاغ المستخدمين بمزايا إجراءات التسجيل وغويات عدم الامتثال - التعاون مع الجهات المعنية لنقل العمليات ذات الصلة في إطار كيان واحد لإنفاذ الفعال
13د	تطوير برامج التسويق والمبيعات	تنظم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية	- نقل جميع اللوائح المتعلقة بالمبيعات والتسويق إلى جهة منظمة مركزية لتنفيذ الفعال - حملة توعية بالمبادئ التوجيهية والعقوبات على عدم الامتثال
14د	تنظيم حماية الحقوق العقارية	- صعوبة تنشأ عن المتطلبات المختلفة للمشاركين في العقارات المختلفة - التعقيد بسبب التنسيق بين الجهات الحكومية المختلفة	- يجب أن يكون الإطار قوياً يتضمن جميع جوانب سلسلة القيمة العقارية - بناء خطط تواصل وحوكمة فعالة للتعاون المطلوب بين جميع الجهات
	إنشاء بوابة الشركاء	الفجوة المحتملة في المراقبة والإنفاذ للشكاوى المستلمة	يجب أن يكون للبوابة آلية إنفاذ مرتبطة لمعالجة الشكاوى الرئيسية
15د	تنظيم عمليات التخطيط والموافقة	- عدم الامتثال المحتمل من جانب المشاركين في السوق - إختلاف المتطلبات والجهات المانحة للموافقات من منطقة لأخرى	- ينبغي وضع آلية إنفاذ فعالة وإطلاق حملة توعية تُسلط الضوء على غويات عدم الامتثال - توحيد المتطلبات وقنوات الاتصال لتم من خلال جهة وحيدة تراعي إختلاف المناطق والمتطلبات
	تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية	- التعقيد بسبب الموامة بين الجهات الحكومية والمؤسسات المالية - المخاطر المرتبطة بنقل المسؤوليات بين الكيانات - التعامل مع المشاريع المتعثرة وطرق تصفية المشاريع	- سيكون التعاون مطلوباً للموامة بين الجوانب الرئيسية لحسابات الضمان واستخدامها - مراجعة الخبراء لجميع الجوانب والتدابير قبل بدء نقل المسؤولية إلى الهيئة العامة للعقار - وضع سياسات وإجراءات سليمة للتعامل مع المشاريع المتعثرة ومواءمتها مع جميع الجهات ذات العلاقة
	تنظيم البات مراقبة الإيجار	- المضاعفات المحتملة بسبب الروابط مع نظام إدارة البيانات وتسجيل الأراضي والممتلكات - احتمالية حدوث خلل في السوق إذا لم تكن سياسة مراقبة الإيجار فعالة	- إنشاء روابط فعالة مع الأنظمة وإجراء إطلاق ناعم للتخلص من أي أخطاء محتملة قبل إطلاق البوابة الرئيسية - إجراء دراسات السوق بشأن سياسات الإيجار وإشراك أصحاب المصلحة الرئيسيين في اختبار تأثير آلية جديدة

علاوة على ذلك، قد تكون بعض الجوانب ضرورية للتنفيذ الفعال للاستراتيجية



فرص الخصخصة والرقمنة

احتمالية الخصخصة
لا يمكن خصخصة
الممتلكات، ولكن يمكن
تمهيدها

إمكانية الرقمنة
فرصة الرقمنة
غير موجودة

تعمل الاستراتيجية على تمكين مشاركة القطاع الخاص وزيادة المهارات الرقمية في القطاع العقاري (3/1)

المبادرة	فرصة الخصخصة والرقمنة	العمل بالنظام الرقمي	مشاركة القطاع الخاص
أ	التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية	- يمكن إنشاء منصة اتصال رقمية، بهدف تعزيز إشراك أصحاب العلاقة. - يمكن الخصخصة/الإسناد بقدرات تشغيلية وفنية وإدارية	●
ب4	إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري	بينما تظل الهيئة العامة للعقار هي المالك لجميع البيانات التي تم جمعها من خلال سجل الأراضي والعقارات ومن خلال التعاون مع أصحاب العلاقة الآخرين، يمكن توزيع البيانات وعرضها من خلال بوابة رقمية عامة يمكن تشغيلها وإدارتها بواسطة مشغل بالقطاع الخاص	●
ب5	تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري	تتضمن هذه المبادرة صياغة هيكل رسمي للرسوم العقارية من أجل استثمار خدمات الجهة التنظيمية في القطاع العقاري بالمملكة. لذلك، تظل فرص الخصخصة والرقمنة محدودة خلال المراحل الأولية للتنفيذ	●
ب6	تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات	- في حين تتولى الهيئة العامة للعقار تنظيم المتخصصين العاملين في القطاع العقاري، يمكن خصخصة التطوير والاعتماد المهني من خلال مؤسسات في القطاع الخاص. - يمكن تحويل العمليات والأنشطة المتعلقة بتصنيف المتخصصين في مجال العقارات بالقطاع من خلال بوابات إلكترونية، والتي يمكن أن يتولى القطاع الخاص إدارتها بدورها	●
ب7-1	وضع خطة إستدامة الأصول العقارية	تتضمن هذه المبادرة صياغة خطة رسمية لإستدامة الأصول الاستراتيجية لضمان استدامة طويلة الأجل للمشاريع العقارية في المملكة. لذلك، تظل فرص الخصخصة والرقمنة محدودة خلال المراحل الأولية للتنفيذ	●
ب7-2	تفعيل نظام إتحاد الملاك	يعمل إجراء تمكين اتحاد الملاك في المملكة العربية السعودية على توفير فرصة للقطاع الخاص لتطوير المهارات اللازمة جنبًا إلى جنب مع تشجيع شركات إدارة العقارات الإقليمية على توسيع عملياتها عبر المملكة	●

احتمالية الخصخصة
لا يمكن خصخصة
الممتلكات، ولكن يمكن
تمهيدها

إمكانية الرقمنة
فرصة الرقمنة
غير موجودة

تعمل الاستراتيجية على تمكين مشاركة القطاع الخاص وزيادة المهارات الرقمية في القطاع العقاري (3/2)

المبادرة	فرصة الخصخصة والرقمنة	العمل بالنظام الرقمي	مشاركة القطاع الخاص
ج8	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات	يمكن تنفيذ سجل الأراضي والعقارات من خلال نموذج شراكة بين القطاعين العام والخاص بما يشمل مشاركة من القطاع الخاص بالقدرات التشغيلية وإعداد البنية التحتية لتقنية المعلومات، بينما تظل الملكية للهئية العامة للعقار من المتوقع تنفيذ السجل على شكل قاعدة بيانات/بوابة وظيفية مرقمة بالكامل	✓
ج9	تعديل النظام ووضع ضوابط واشتراطات تملك غير السعوديين للعقار	تتضمن هذه المبادرة وضع الإطار القانوني المطلوب لتمكين تعديل النظام ووضع ضوابط واشتراطات تملك غير السعوديين للعقار في المملكة. لذلك، تظل فرص الخصخصة محدودة خلال المراحل الأولية للتنفيذ	✗
ج10	إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق	- في حين تظل الهيئة العامة للعقار هي السلطة التنظيمية/المعنية بالامتثال، يمكن خصخصة/الاسناد بالقدرة التشغيلية لفحوصات التدقيق والامتثال لزيادة الكفاءة - علاوة على ذلك، توفر عملية إنشاء بوابة شكاوى فرص الرقمنة في القطاع	✓
د1-11	تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية	تتضمن هذه المبادرة وضع إطار رسمي لحل النزاعات الناشئة عن الأنشطة المتعلقة بالعقارات في المملكة. لذلك، تظل فرص الخصخصة والرقمنة محدودة خلال المراحل الأولية للتنفيذ	✗
د2-11	إنشاء مركز للتحكيم العقاري	يمكن تشغيل مراكز التحكيم/تسوية المنازعات من خلال هيكل شراكة بين القطاعين العام والخاص، حيث تظل الهيئة العامة للعقار مالك المراكز، بينما يتم الإسناد بالقدرات التشغيلية إلى القطاع الخاص. من المتوقع إجراء عملية التحكيم من خلال بوابة إلكترونية تعمل على زيادة إمكانية الوصول إلى قاعدة المستهلكين المستهدفة في المملكة	✓
د12	توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات	- لتعزيز الكفاءة بعد نقل أنشطة التسجيل هذه إلى الهيئة العامة للعقار، يمكن أن تكون مخصصة للكيانات الخاصة للعمل مع الهيئة العامة للعقار بصفتها جهة تنظيمية - يمكن إدارة جميع أنشطة وعروض التسجيل من خلال بوابة إلكترونية	✓

احتمالية الخصخصة
لا يمكن خصخصة
الممتلكات، ولكن يمكن
تمهيدها

إمكانية الرقمنة
فرصة الرقمنة
غير موجودة

من المتوقع أيضًا أن تعمل الاستراتيجية على تمكين مشاركة القطاع الخاص وزيادة المهارات الرقمية في القطاع العقاري (3/3)

المبادرة	فرصة الخصخصة والرقمنة	العمل بالنظام الرقمي	مشاركة القطاع الخاص
د13	تنظم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية	✗	●
د14-1	تنظيم حماية الحقوق العقارية	✗	●
د14-2	إنشاء بوابة الشركاء	✓	●
د15-1	تنظيم عمليات التخطيط والموافقة	✓	●
د15-2	تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية	✓	●
د15-3	تنظيم آليات مراقبة الإيجار	✓	●

تقييم الأثر الاقتصادي

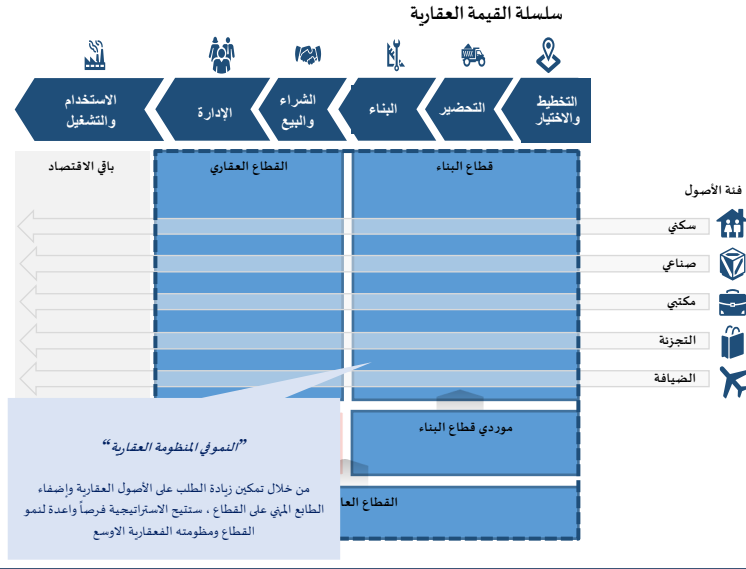


استراتيجية القطاع العقاري السعودي في سياق الاقتصاد الكلي والناج المحلي

يجب التحليل الاقتصادي على سؤالين رئيسيين

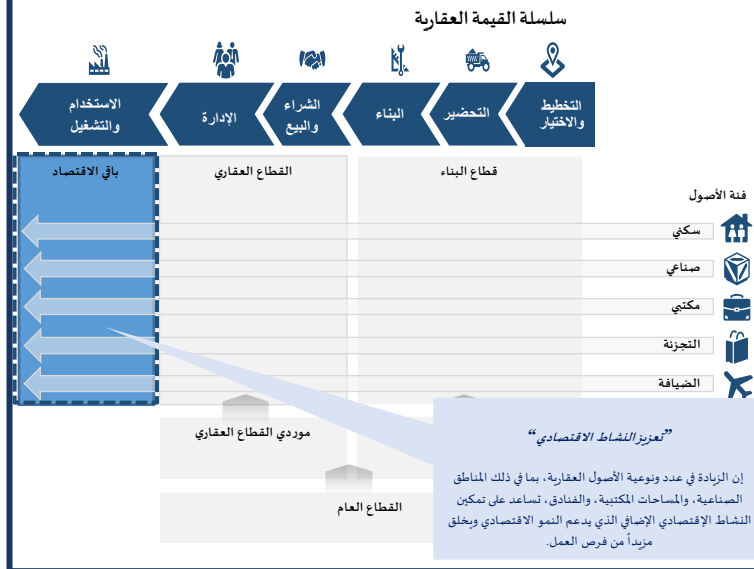
السؤال الأول:

كيف تؤثر الإستراتيجية على القطاع العقاري في منظومته الأوسع؟



السؤال الثاني:

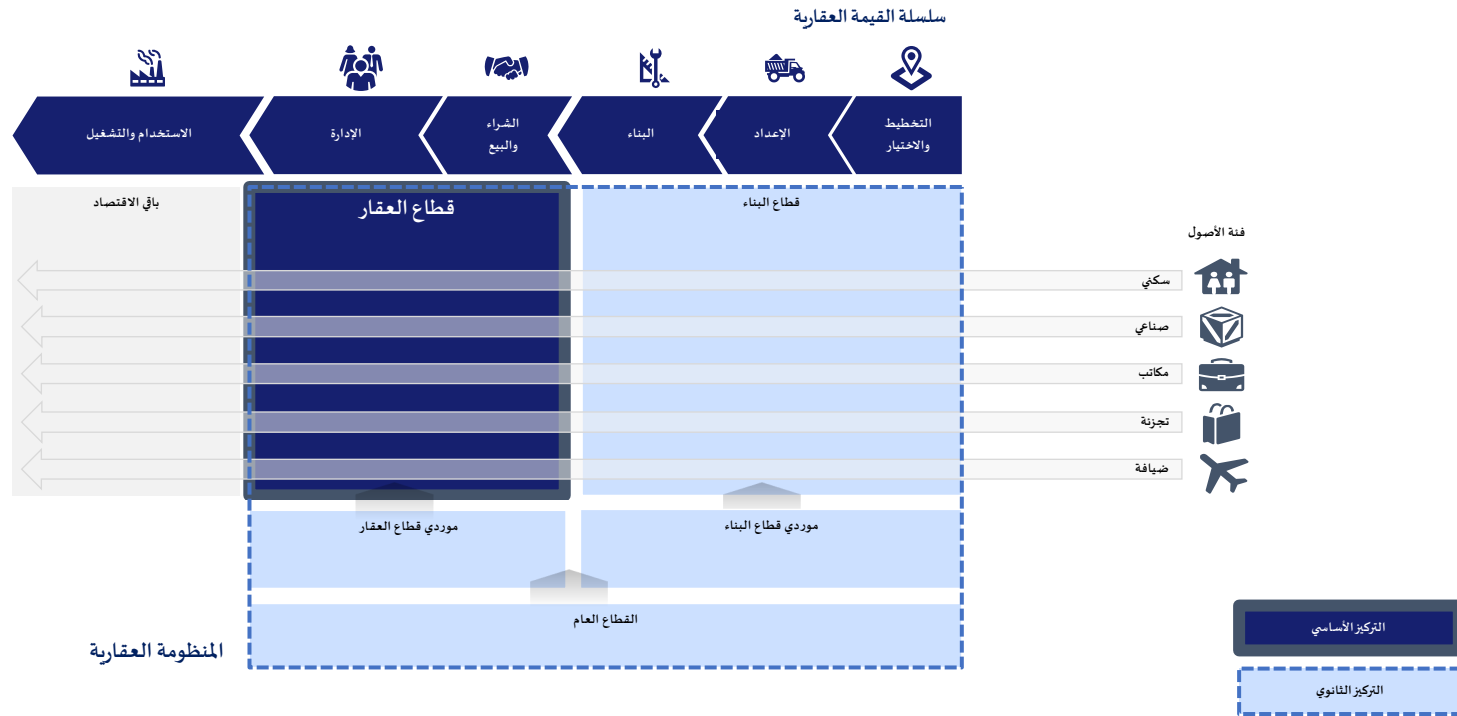
كيف تعزز الاستراتيجية النشاط الاقتصادي في سياق الاقتصاد الكلي الأوسع؟



قيم تأثير استراتيجية القطاع العقاري الجديدة على ثلاثة مؤشرات رئيسية للاقتصاد الكلي



يركز تأثير الاستراتيجية في المقام الأول على قطاع العقارات الأساسي، ومع ذلك، فمن المتوقع أن يكون له تأثيرات أوسع على القطاعات الأخرى المرتبطة مباشرة بقطاع العقارات، أي على المنظومة العقارية Real Estate Ecosystem



هناك أربعة مفاهيم أساسية تحدد النشاط الاقتصادي العقاري

نميز بين أربعة مفاهيم مختلفة لوصف النشاط الاقتصادي العقاري. يركز هذا التقرير على المفهوم الرابع ، (المنظومة العقارية) .

المبادئ	الوصف
1	سلسلة القيمة العقارية الأنشطة الفردية اللازمة لتقديم مشروع عقاري. دورة حياة المشروع العقاري هي نقطة الانطلاق لهذا المبدأ.
2	سوق العقار نقطة التقاء افتراضية للعرض والطلب على العقارات. المساهمون الرئيسيون هم: - المستخدمون - الملاك - المستأجرون - المطورون والمرممون - الميسرون
3	قطاع العقار القطاع الذي يركز على تسهيل عمليات سوق العقارات. وتشمل هذه: - الوسطاء - إدارة المرافق والصيانة - وخدمات التأجير
4	المنظومة العقارية مجموعة القطاعات التي تقع بجانب سلسلة القيمة العقارية بأكملها ، بدءاً من تحديد الفرص وصولاً إلى البناء والتشغيل.



بلغت قيمة القطاع العقاري 197 مليار ريال سعودي وقدرت بـ 7.59% من الناتج المحلي الإجمالي كما ساهمت بـ 2.10% من إجمالي العمالة في المملكة العربية السعودية بمتوسط قدره 27.29% من السعودية في عام 2017.

المنظومة العقارية : 2017

القطاع الأساسي						
القيمة المضافة الإجمالية (بالمليون ريال سعودي)	% من المنظومة العقارية	% من الناتج المحلي الإجمالي	التوظيف (#)	% من التوظيف	% السعودة	
197,241	59%	7.59%	284,671	2.10%	27.29%	القطاع العقاري
+						
6,988	2%	0.27%	31,131	0.23%	62.39%	المنظومة العقارية الأوسع
109,623	33%	4.22%	2,816,429	20.74%	12.22%	موردو القطاع العقاري
20,110	6%	0.77%	88,844	0.65%	25.28%	قطاع البناء
253	0.1%	0.01%	635	0.005%	93.92%	موردو قطاع البناء
334,215	100%	12.87%	3,221,711	23.72%	14.42%	القطاع العام
=						إجمالي

يثبت التقييم الأهمية الاقتصادية للمنظومة العقارية السعودية

يقدر مجموع القطاعات الاقتصادية الفردية التي تشكل المنظومة العقارية بنحو 13٪. وتعتبر بعض هذه القطاعات جزءاً لا يتجزأ من المنظومة العقارية مثل خدمات الوساطة العقارية والتأجير، بينما تعتبر بعضها مشمولة جزئياً كالخدمات المالية.

المساهمة المباشرة تمثل ما يقرب من 13% من الناتج المحلي الإجمالي...

إن كثافة العمالة العالية لبعض عناصر المنظومة العقارية ولا سيما الأنشطة العقارية تعني أن مساهمة المنظومة العقارية في إجمالي العمالة أعلى من مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي بما يقرب من 24٪.

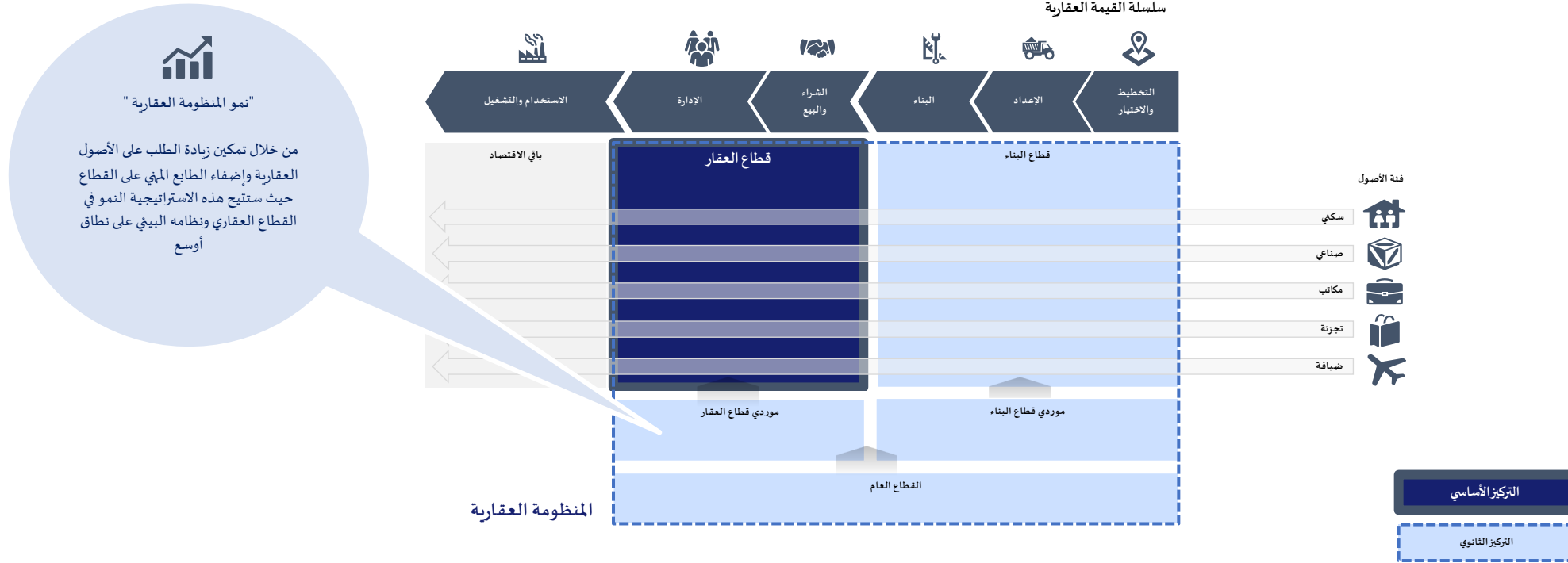
... ونحو 24% من إجمالي التوظيف

تحدد رؤية 2030 وبرنامج التحول الوطني رؤية نمو للقطاع العقاري من أجل المساهمة بنسبة 10٪ في الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2020. ويتعلق هذا بالمساهمة المباشرة في جوهر القطاع العقاري فهناك دور مهم يلعبه العقار في تمكين النمو الاقتصادي في المستقبل. ويشمل ذلك ضمان توفر الأنواع الملائمة من الأصول العقارية لتعزيز نمو القطاع بما في ذلك في الزراعة والتجارة والصناعة والسياحة.

يؤدي المنظومة العقارية دور هام في الاقتصاد

السؤال الأول: كيف تؤثر الاستراتيجية على القطاع العقاري منظومته الأوسع؟

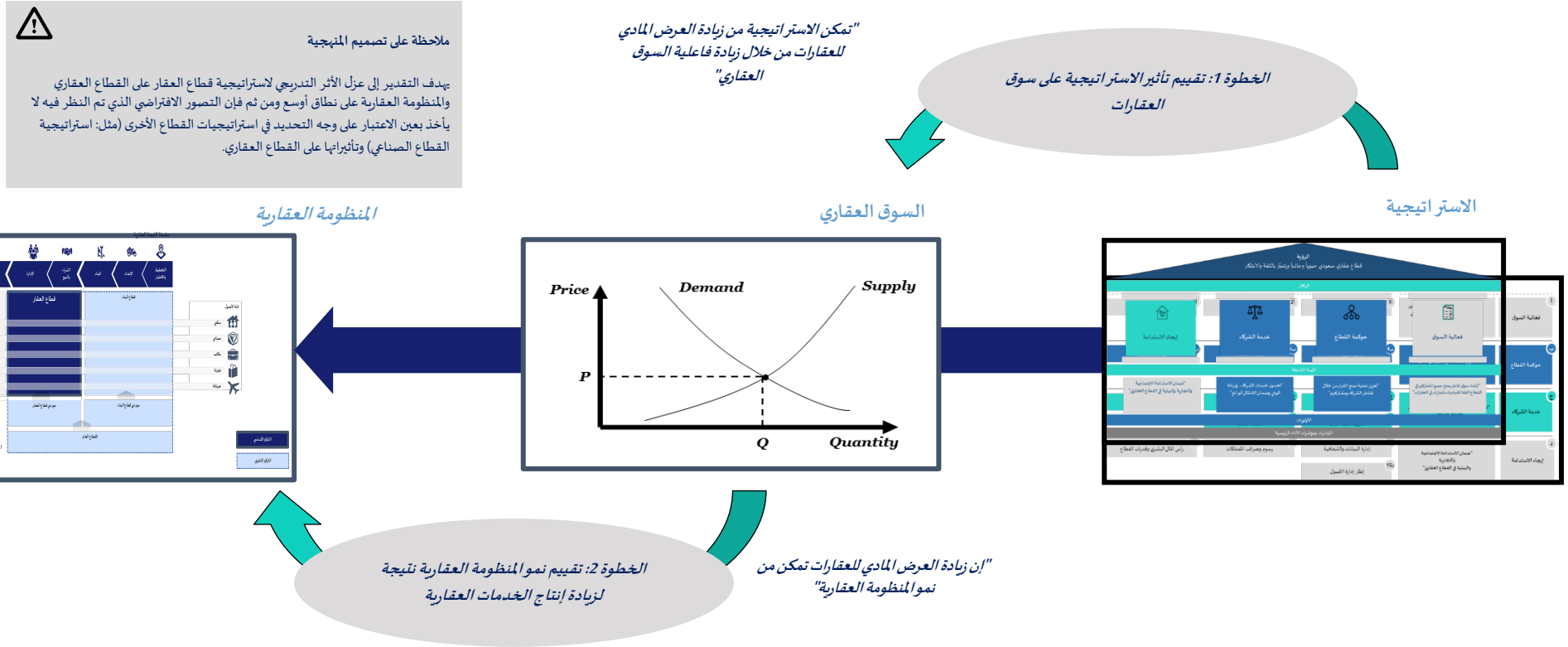
يتمثل الأثر الاقتصادي الأولي للاستراتيجية في نمو قطاع العقارات الأساسي . ومع ذلك ، تؤثر الاستراتيجية أيضًا على القطاعات الأخرى المرتبطة بقطاع العقارات بشكل مباشر ومن المهم قياس التأثير على هذا المنظومة العقارية .



النهج المفاهيمي

ما هو مضمون الإطار المفاهيمي للإجابة على السؤال؟

يتألف هذا النهج من خطوتين رئيسيتين . أولاً، يتم تقييم الطلب المتوقع على الأصول العقارية. ثانياً، تحدد الزيادة الناتجة في العرض وما يقابلها من زيادة في حجم المنظومة العقارية.



من المتوقع أن تعالج الاستراتيجية بشكل مباشر أداء وكفاءة سوق العقارات من خلال مواجهة عدد من التحديات الرئيسية في السوق

«مواجهة تحديات السوق وابتهاز الفرص»

تهدف هذه الاستراتيجية وركائزها إلى التغلب على التحديات الأساسية في السوق. وستؤدي معالجة هذه القضايا إلى سوق عقاري يعمل بكفاءة أكثر كما سيتمكن بدورها من توفير العرض المادي للأصول العقارية التي يحتاجها الاقتصاد. راجع الملحق رقم 2 لمعرفة كيف تعالج الأولويات الاستراتيجية تحديات السوق.

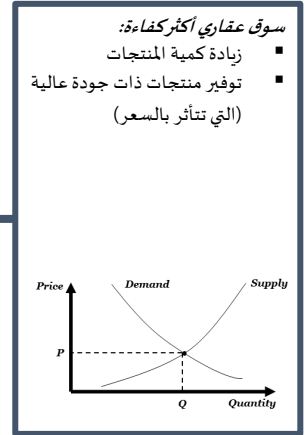


وهذا بدوره يزيد من كمية المنتجات العقارية التي يتم توفيرها ويساعد على نمو القطاع العقاري ومنظومته العقارية على نطاق أوسع وفقًا لذلك

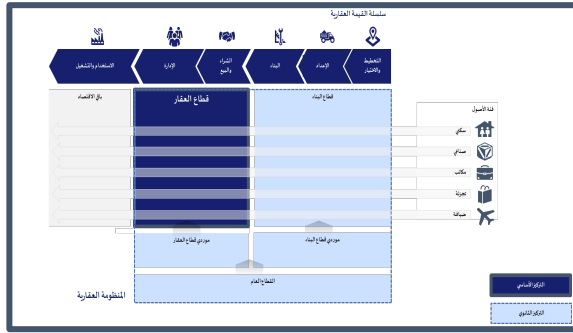
السوق العقاري

زيادة الطلب على المنتجات العقارية

زيادة حجم المنظومة العقارية



المشاركون في المنظومة العقارية				
قطاع البناء	موردي قطاع البناء	قطاع العقار	موردي قطاع العقار	القطاع الحكومي
المطورين	المهندسين المعماريين	الوسطاء	البنوك (مقدمي الرهن العقاري ، تمويل المشاريع)	صناع السياسة
المقاولين	المساحين	شركات الإدارة (بما في ذلك إدارة المرافق)	الخدمات المهنية (الاستشاريين والمحاسبين والمحاميين وأبحاث السوق)	المنظمين
	موردي مواد البناء	خدمات تأجير واستئجار العقارات	المستثمرون العقاريين (الملاك)	
	معدات البناء	المرافق (الطاقة والمياه والفضلات)	البنوك (مقدمي الرهن العقاري ، تمويل المشاريع)	
		الخدمات المهنية (الاستشاريين والمحاسبين والمحاميين وأبحاث السوق)	الشركات الهندسية	



نهج النمذجة

كيف يتم قياس الأثر؟

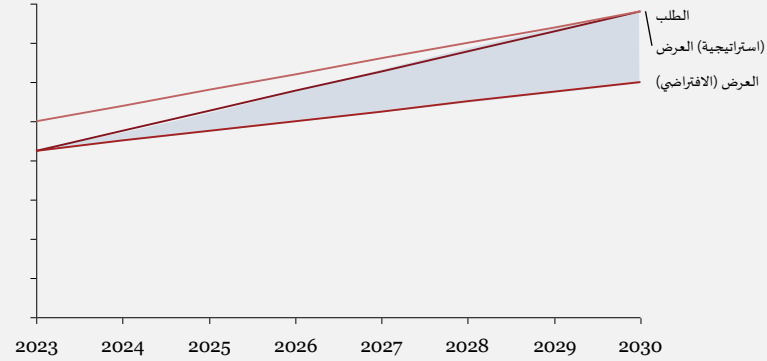
تعمل هذه المنهجية على تحويل الزيادة في عرض الأصول العقارية التي تنتج من هذه الاستراتيجية ومعرفة تأثيرها على الاقتصاد الكلي

توضيح

أولاً، يتم تقييم الزيادة في العرض العائدة إلى الاستراتيجية وتحديد كميتها بالنسبة لكل فئة من فئات الأصول:

- الوحدات السكنية
- المساحات الصناعية بالمتر المربع
- المساحات التجارية بالمتر المربع
- مساحات التجزئة بالمتر المربع
- غرف الضيافة الليلية

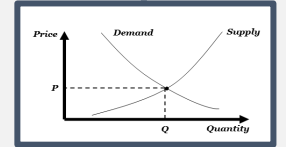
1 تقييم تأثير الاستراتيجية على سوق العقار



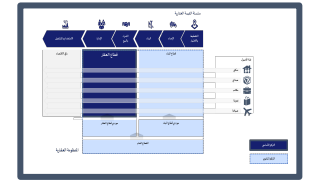
الاستراتيجية



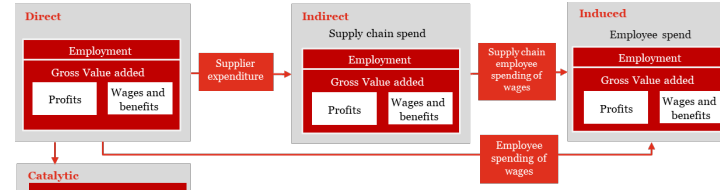
السوق العقاري



المنظومة العقارية



2 تقييم نموذج قطاع العقارات ومنظومته العقارية الأوسع نظراً للزيادة في إنتاج الخدمات العقارية

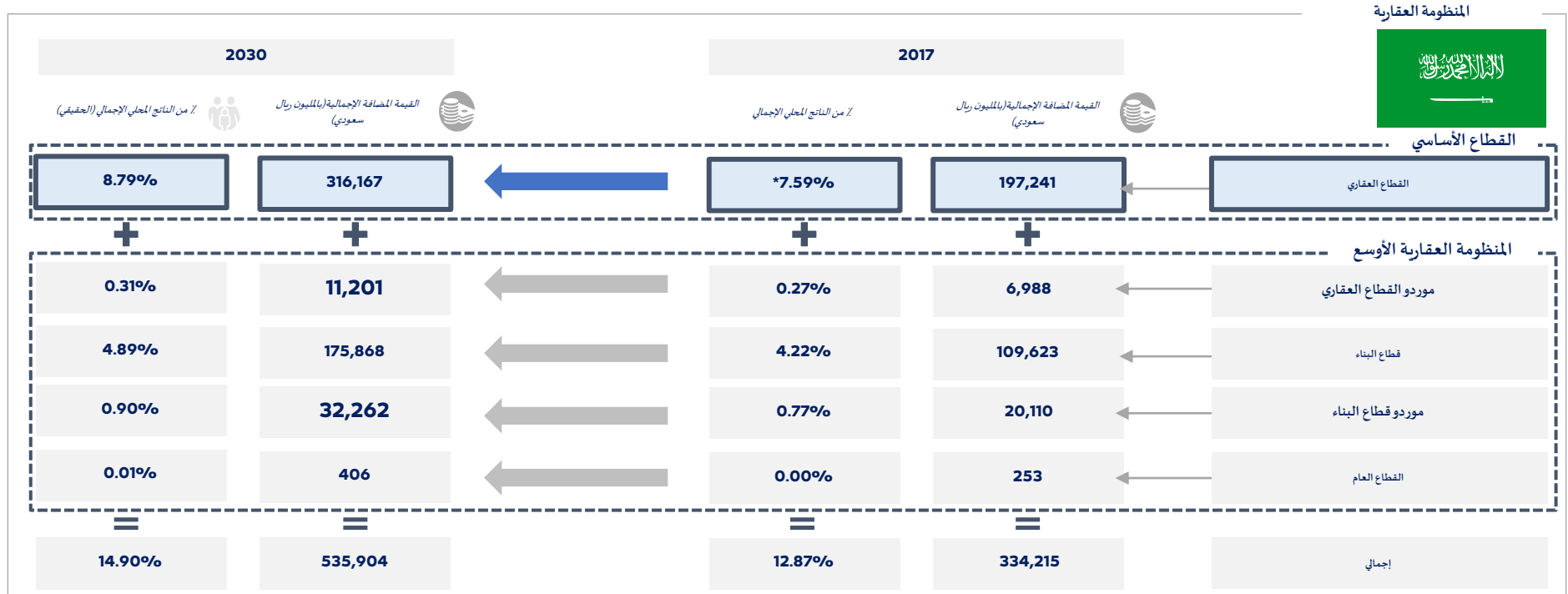


تستخدم كثافات التوظيف ذات الصلة ونسب الإنتاجية ومضاعفات المدخلات والمخرجات الاقتصادية لكل فئة من فئات الأصول العقارية لتقدير كيف تؤدي هذه الزيادة في الأصول العقارية إلى زيادة حجم المنظومة العقارية من حيث إجمالي القيمة المضافة والعمالة.

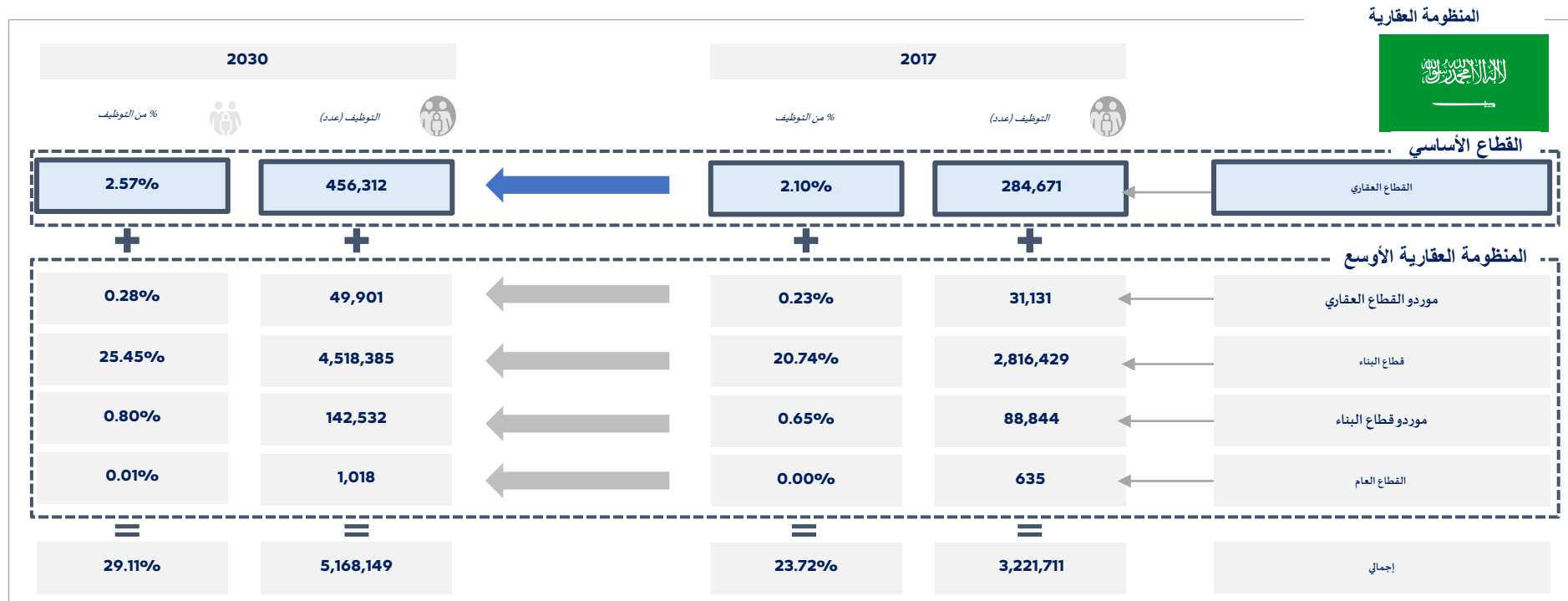
النتائج

ما هو الأثر المقدر للاستراتيجية على قطاع العقارات والمنظومة العقارية؟

على أساس هذا التحليل لتأثير الاستراتيجية من المتوقع أن ينمو حجم قطاع العقارات من 7.59 ٪ من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2017 إلى 8.79 ٪ من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2030. وأن ينمو المنظومة العقارية ككل من ناحية أخرى من 12.87 ٪ من الناتج المحلي الإجمالي في 2017 إلى 14.90 ٪ بحلول عام 2030



على أساس هذا التحليل لتأثير الاستراتيجية من المتوقع أن ينمو توظيف قطاع العقار من 2.10 % في عام 2017 إلى 2.57 % من التوظيف بطول عام 2030. وأن ينمو المنظومة العقارية ككل من ناحية أخرى من 23.72 % من العمالة في 2017 إلى 29.11 % بطول عام 2030

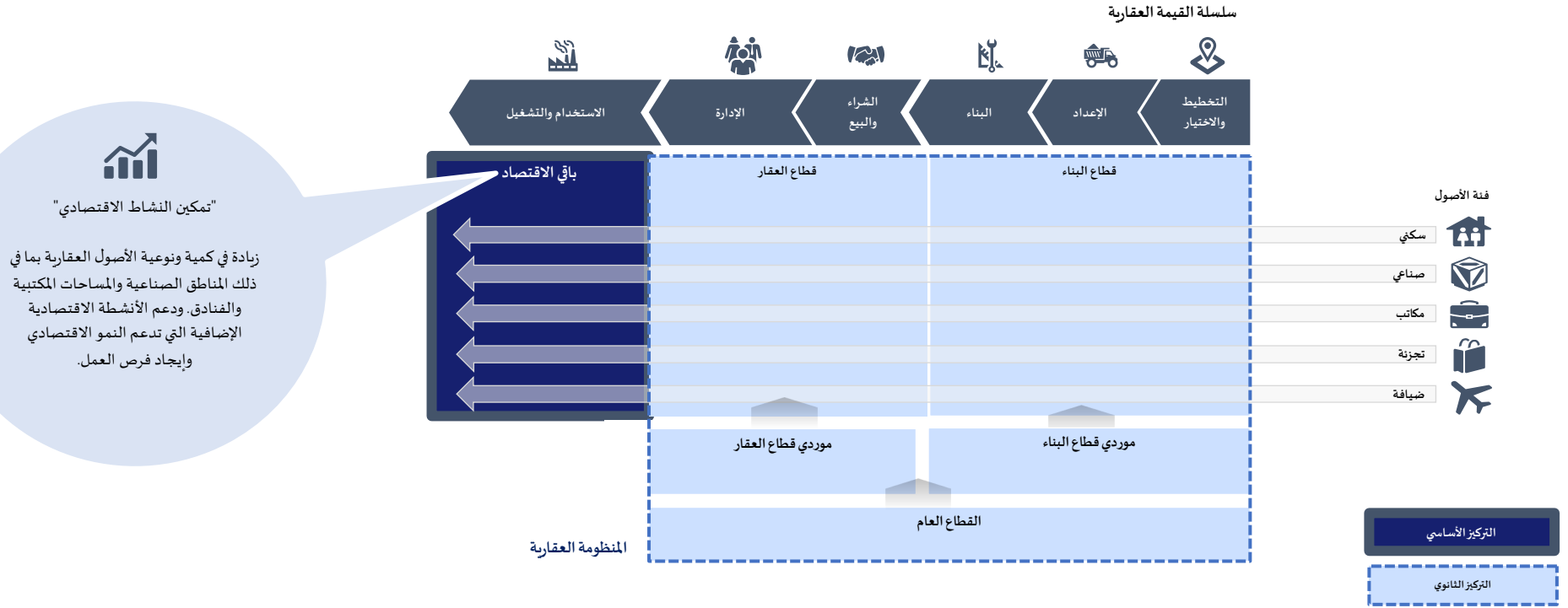


سيؤدي تنفيذ هذه الاستراتيجية إلى زيادة في جودة الوظائف المتوفرة في المنظومة العقارية



السؤال الثاني: كيف تمكّن الاستراتيجية النشاط الاقتصادي في الاقتصاد الكلي الأوسع؟

يتمثل الأثر الثاني للاستراتيجية في أنها تدعم الاقتصاد الأوسع من خلال توفير أصول عقارية عالية الجودة (في خمس فئات من الأصول) تمكن من النشاط الاقتصادي في قطاعات أخرى



النهج المفاهيمي

ما هو مضمون الاطار المفاهيمي للإجابة على السؤال؟

ويتألف هذا النهج من خطوتين رئيسيتين. أولاً، تقييم أثر الاستراتيجية وأولوياتها على أداء وكفاءة المنظومة العقارية. ثانياً، تحديد تأثير هذه الزيادة في الأداء على الاقتصاد الكلي للمملكة العربية السعودية الأوسع.

"تمكن الاستراتيجية من زيادة العرض المادي للعقارات من خلال زيادة كفاءة سوق العقار"

الخطوة 1: تقييم تأثير الاستراتيجية على سوق العقار

ملاحظة على تصميم المنهجية

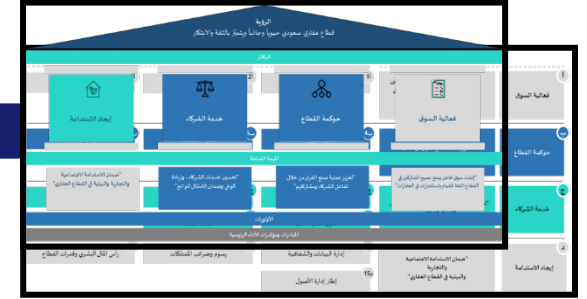
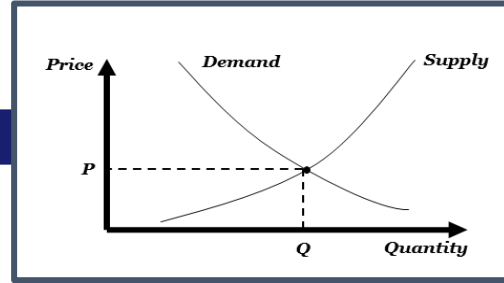


تم تصميم هذا التقييم إلى عزل الأثر التدريجي لاستراتيجية قطاع العقار على الاقتصاد الكلي للمملكة. ومن ثم فإن التصور الافتراضي الذي تم النظر فيه لا يأخذ بعين الاعتبار على وجه التحديد في استراتيجيات القطاع الأخرى (مثل: استراتيجية القطاع الصناعي) وتأثيرها على القطاع العقاري.

الاقتصاد الكلي الأوسع

سوق العقار

الاستراتيجية



الخطوة 2: تقييم تأثير التغيير في سوق العقارات على الاقتصاد الكلي الأوسع

"إن زيادة العروض المادية في العقارات نتيجة الأنشطة الاقتصادية الإضافية"



من المتوقع أن تعالج الاستراتيجية بشكل مباشر أداء وكفاءة سوق العقارات من خلال مواجهة عدد من التحديات الرئيسية في السوق

«مواجهة تحديات السوق وابتهاز الفرص»

تهدف هذه الاستراتيجية وركائزها إلى التغلب على التحديات الأساسية في السوق. وستؤدي معالجة هذه القضايا إلى سوق عقاري يعمل بكفاءة أكثر كما سيتمكن بدورها من توفير العرض المادي للأصول العقارية التي يحتاجها الاقتصاد. راجع الملحق رقم 2 لمعرفة كيف تعالج الأولويات الاستراتيجية تحديات السوق.



والتي بدورها تتيح النشاط الاقتصادي في القطاعات الاقتصادية الأخرى ...

القطاعات المتأثرة مباشرة بفئة الأصول

القطاعات	النقل والاتصالات	الفنادق والمطاعم	الضيافة والتجزئة	الأدوات المساعدة	التصنيع	التعدين	الزراعة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓			✓	✓	✓	
	✓		✓		✓		
			✓				
		✓					

مثال على المباني

فئات الأصول

- الشقق
- الفلل

السكنية



- مكاتب الشركات
- البلديات

المكاتب



- المصانع
- المستودعات
- محطات توليد الطاقة

الصناعية



- مراكز التسوق
- دور السينما

التجزئة

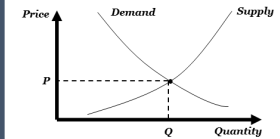


- الفنادق
- المطاعم

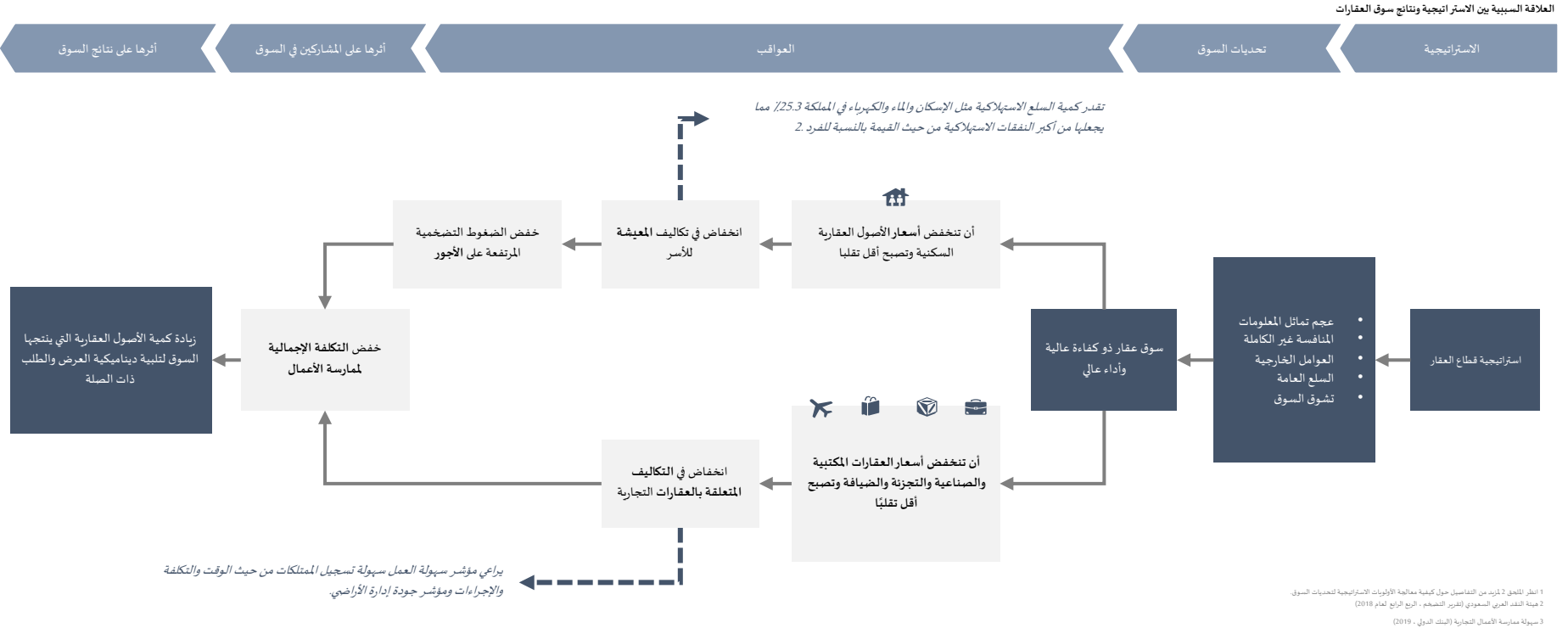
الضيافة



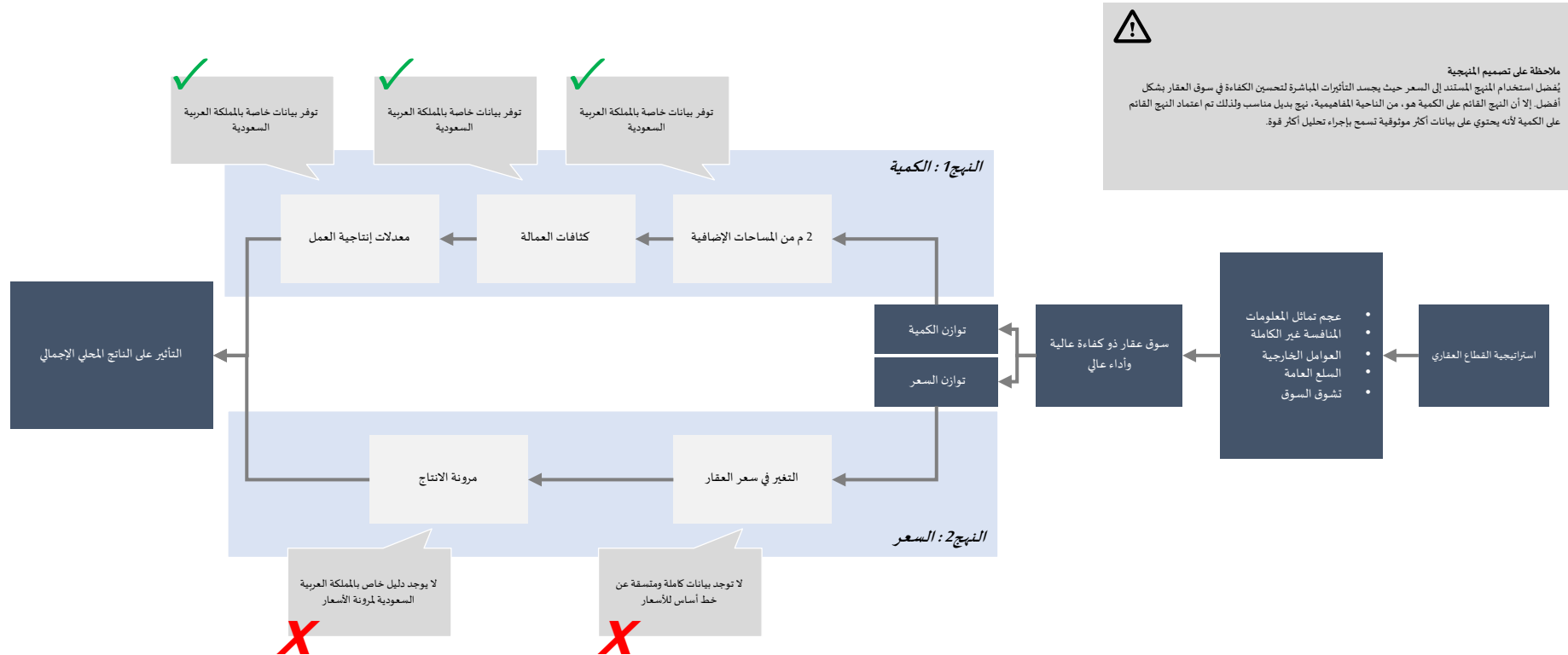
سوق عقاري أكثر كفاءة:
 ■ زيادة كمية المنتجات
 ■ توفير منتجات ذات جودة عالية
 (التي تتأثر بالسعر)



الذي تحركها مؤشرات الاسعار المحسنة وما ينتج عنها من تغييرات في كمية الاصول العقارية الموردة



يمكن قياس هذا الأثر على الناتج المحلي الإجمالي إما بالنظر إلى التغير في الأسعار أو الكمية حيث تكون البيانات أكثر موثوقية وتؤدي إلى نتائج أكثر متانة



نهج النمذجة

كيف تم قياس الأثر؟

ولوضع نموذج لذلك، يتم استخدام عدد من الخطوات الحسابية التي تستخدم زيادة كمية الأصول العقارية لتقدير آثار الاستراتيجية على الاقتصاد الكلي



تحول المنهجية الزيادة في الناتج المحلي الإجمالي العائدة إلى الاستراتيجية إلى أثرها في غازات الدفيئة

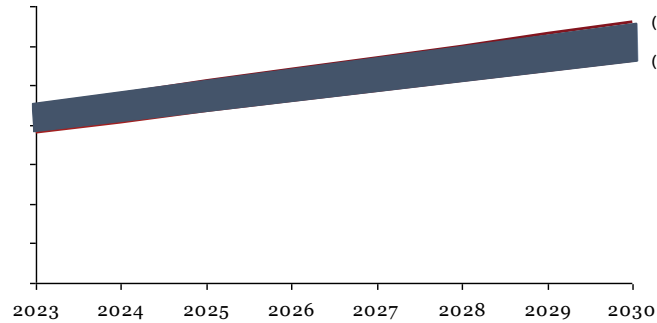
توضيح

تقييم أثر استراتيجية القطاع العقاري على انبعاثات الغازات الدفيئة

نسبة زيادة انبعاثات الكربون المنشوبة
نتيجة لتنفيذ الاستراتيجية (%)إجمالي انبعاثات الكربون المفترضة في
عام 2030كثافة الكربون لكل قطاع (طن مكافئ
لغاز ثاني أكسيد الكربون/القيمة
الإجمالية المضافة)الزيادة الممكنة للقيمة الإجمالية
المضافة لكل قطاع بسبب
استراتيجية القطاع العقاري في عام
2030

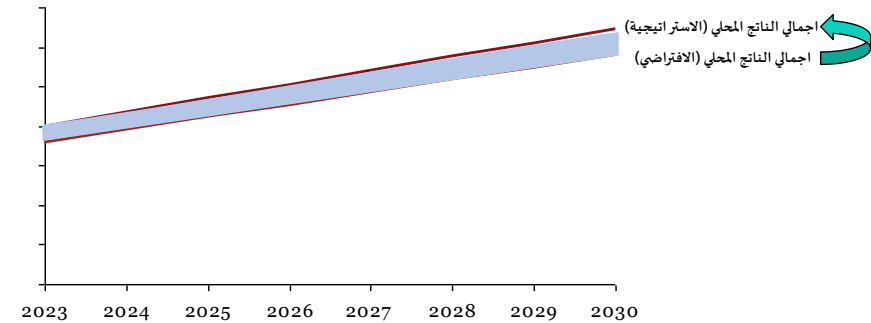
2

انبعاثات غازات الدفيئة



1

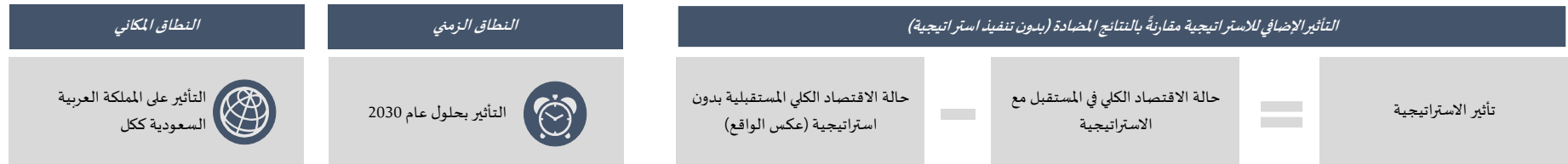
إجمالي الناتج المحلي



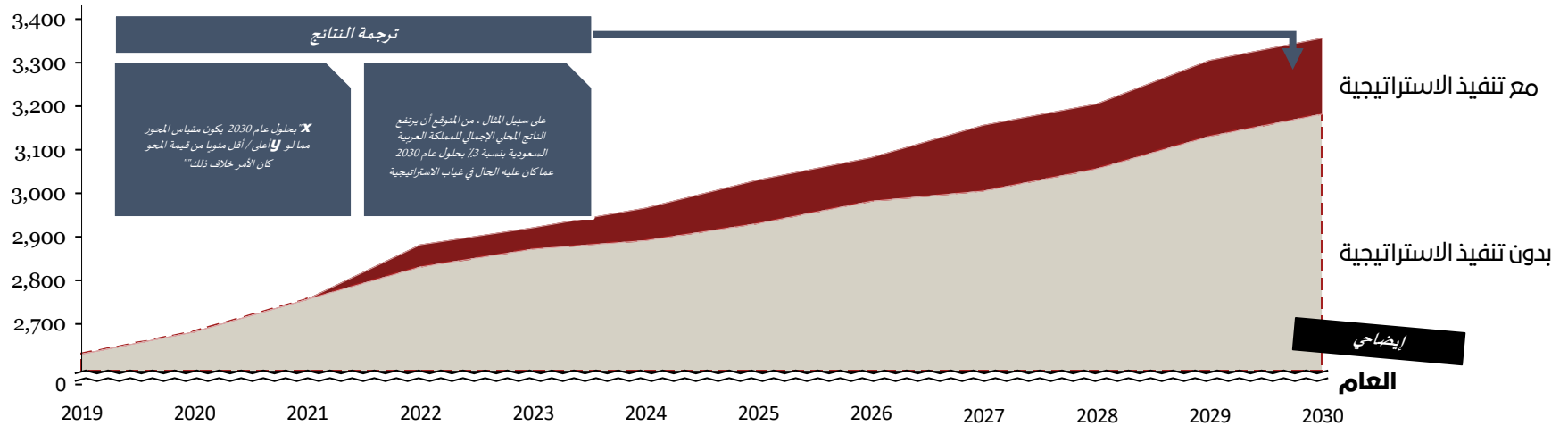
النتائج

ما هو التأثير المقدر للاستراتيجية على الاقتصاد الكلي الأوسع؟

كيف تتم ترجمة النتائج ؟

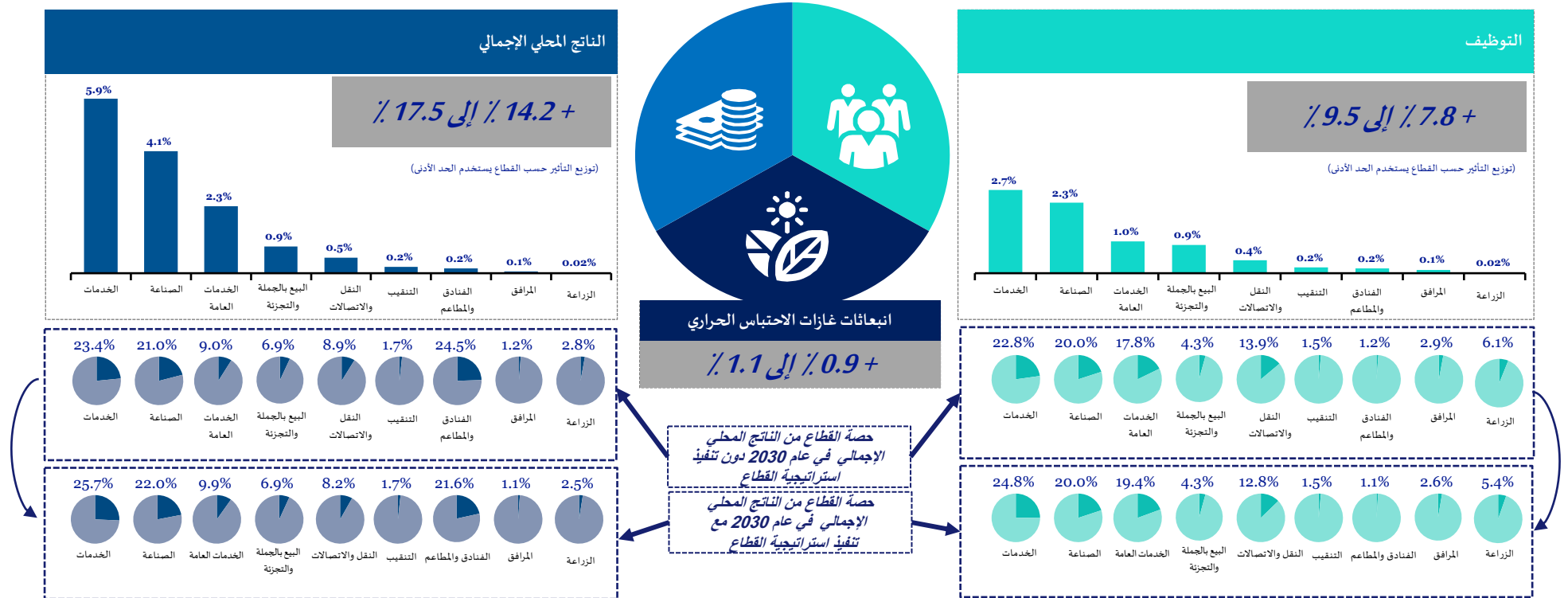


النتاج المحلي الإجمالي

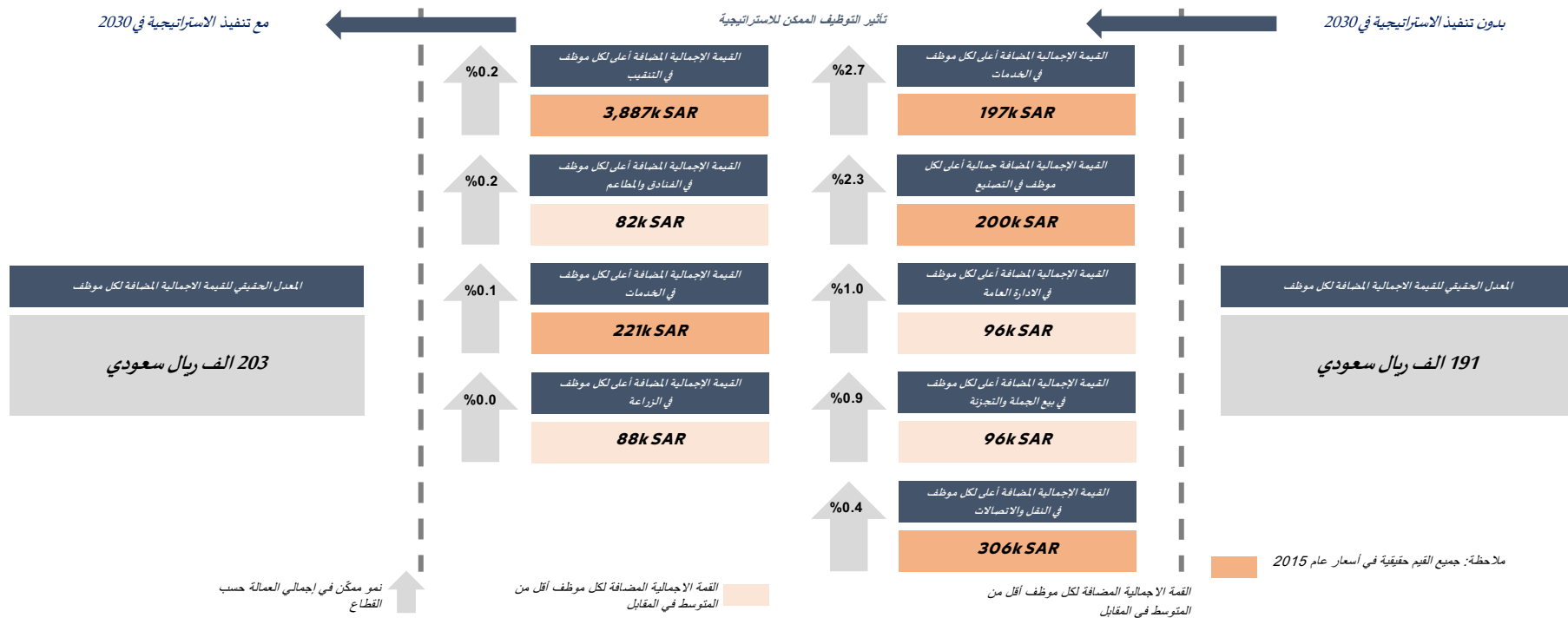


استراتيجية القطاع العقاري في سياق الاقتصاد الكلي والنتائج المحلي

بالإضافة إلى ذلك ، من المتوقع أن تتضمن الاستراتيجية القدرة على تعزيز نمو الناتج المحلي الإجمالي بين 14.2 إلى 17.5٪ بحلول عام 2030 في جميع أنحاء الاقتصاد ، وزيادة فرص العمل بنسبة 7.8 - 9.5٪

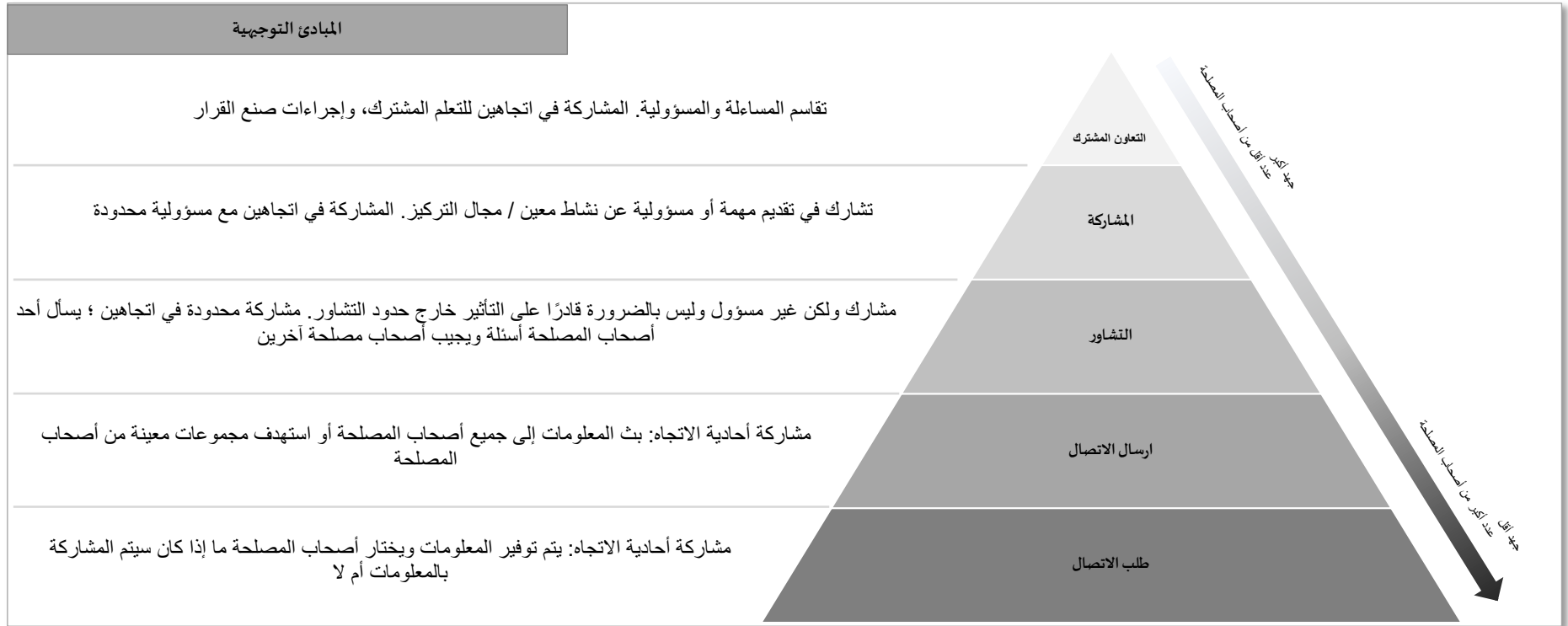


إن النمو المُمكن في القطاعات ذات الوظائف عالية الجودة (قيمة مضافة إجمالية أعلى لكل موظف)، مثل الخدمات، سوف يفوق ذلك في القطاعات ذات الوظائف الأقل جودة، مثل الزراعة. وهذا سوف يؤدي إلى زيادة إجمالية في نوعية التوظيف



خطة التواصل والتفاعل مع أصحاب المصلحة

يستخدم إطار التواصل التالي كمبدأ توجيهي لتحديد آلية الاتصال لكل مبادرة بين أصحاب المصلحة



خطة الاتصال (8/1)

الركيزة الاستراتيجية	مجال الأولوية	المبادرة (المبادرات)	حاجب المبادرة	أصحاب المصلحة المطلقة الخارجيين	نظرة عامة
حوكمة القطاع	اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات				- تركز المبادرة على تحويل نموذج التشغيل الحالي للعقار في المملكة العربية السعودية وهو نموذج لامركزي بالكامل إلى نموذج تشغيل مركزي. ومن خلال هذا التحول فمن المتوقع أن تكون جميع الأنشطة التنظيمية الرئيسية تحت مظلة واحدة (الهيئة العامة للعقار). - إضافة إلى ذلك يسعى هيكل الحوكمة المقترح إلى تعزيز معايير إشراك أصحاب المصلحة والاتصال والإبلاغ من أجل زيادة الشفافية في القطاع وكذلك تعزيز الثقة في المنظومة العقارية الشامل. كجزء من المبادرة، وقد تسعى الهيئة العامة للعقار إلى تشكيل لجنة (لجان) توجيهية مشتركة تضم أصحاب المصلحة الرئيسيين في هذا القطاع وكذلك لجنة (لجان) المحافظات لإشراك سلطات التنمية الإقليمية. . - قد يتطلب التحول إلى نموذج تشغيل مركزي نقل الوظائف التنظيمية الرئيسية الحالية إلى الهيئة العامة للعقار (غير شاملة).
	تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة	التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية	الهيئة العامة للعقار	<u>أصحاب المصلحة الرئيسيين</u> - وزارة الإسكان - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وزارة العدل - مدن - وزارة البيئة والمياه والزراعة - هيئة النقد العربي السعودي - هيئات المدن الاقتصادية	- تسجيل الأراضي والممتلكات: تحملت وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية سلطة تنظيم سجل الأراضي، حيث تكون وزارة العدل مسؤولة عن الجوانب القانونية (مثل إزالة النزاعات المحتملة، وإثبات الأوصاف، وما إلى ذلك)، ووزارة الشؤون المالية عن الصلاحية التقنية لطرود الأراضي. - جميعيات أصحاب المنازل: تنظمها حالياً وزارة الإسكان من خلال ملاك، وعادةً ما يتم تنظيم جمعيات أصحاب المنازل من قبل جهات تنظيم القطاع (مثل دائرة الأراضي والأملاك في دبي). - تسجيل أملاك الإيجار: تنظم وزارة الإسكان تسجيل أملاك الإيجار عبر إيجار. نطاق هذه اللائحة أوسع بكثير من الإسكان، وبالتالي فإن هذه الوظيفة تندرج عادةً تحت إشراف منظم على مستوى القطاع من أجل توحيد العمليات لجميع فئات الأصول العقارية الرئيسية (مثل المكاتب، وتجارة التجزئة، والتجارية، والسكنية). - المبيعات على الخارطة: تنظم وزارة الإسكان المبيعات على الخارطة من خلال وافي. ومع ذلك، واستناداً إلى تقييم الحالة الراهن ، كان أداء هذه الوظيفة ضعيفاً نسبياً منذ الإنشاء مع وجود عوامل رئيسية تشمل الافتقار إلى المرونة / الوضوح لدعم المطورين، وأوقات المعالجة الطويلة، وانخفاض ثقة المستهلك / المستثمرين في النظام. بالإضافة إلى ذلك، فإن نطاق هذا التنظيم أوسع من الإسكان (على سبيل المثال التجارية لديها القدرة على أن تكون شريحة رئيسية). - الأراضي الزراعية: تنظم وزارة البيئة والمياه والزراعة حالياً جميع الأراضي الزراعية في المملكة (حوالي 75٪ من إجمالي الأراضي). لا تزال غالبية الأراضي الزراعية غير صالحة للأنشطة الزراعية، وبالتالي قد تكون هناك حاجة إلى تعاون قوي ومواءمة بين الهيئة العامة للعقار ووزارة البيئة والمياه والزراعة لإطلاق القيمة المثل لهذه الطرود بالإضافة إلى تعزيز القيمة الاقتصادية.
	تحسين آليات الإشراف				



خطة الاتصال (8/2)

الرؤية العامة	أصحاب المصلحة الخارجيين	صاحب المبادرة	المبادرة (المبادرات)	مجال الأولوية	الركيزة الاستراتيجية
- تركز المبادرة على إنشاء قاعدة بيانات مركزية للقطاع العقاري يمكن استثمارها على مدار الأعوام القادمة من خلال نموذج المشاركة العامة والخاصة. وقد تشارك الهيئة العامة للعقار مع شركة خاصة لتطوير وإدارة قاعدة البيانات عبر الإنترنت (مثل REIDIN في دبي) التي تتيح المعلومات للجمهور من خلال التقارير ربع السنوية / السنوية بالإضافة إلى بيانات المعاملات المباشرة (تأسيس ارتباط بسجل الأراضي والممتلكات). - من المتوقع أن يكون صاحب المبادرة هو الهيئة العامة للعقار، حيث من المتوقع أن يكون الكيان مسؤولاً عن سجل الأراضي والعقارات إلى جانب جميع أنشطة تسجيل العقارات في المملكة. وعلاوة على ذلك، قد تتطلب هذه المبادرة التواصل مع بعض أصحاب المصلحة في القطاع بما في ذلك: - وزارة الإسكان (مشاركة): تنظم وزارة الإسكان حالياً جميع البيانات المتعلقة بالإسكان العام في المملكة. من أجل زيادة شفافية السوق، قد تتعاون الهيئة العامة للعقار ووزارة الإسكان على دمج بيانات الإسكان العام ذات الصلة (أي عدد الوحدات السكنية العامة، والمشاريع المقبلة، ومستويات الإشغال، وأسعار المبيعات، ومعدلات الإيجار ... إلخ) في بوابة البيانات. وقد يسهم ذلك في زيادة مشاركة القطاع الخاص في تطوير / تبسيط مشاريع الإسكان العام في جميع أنحاء المملكة. - كما هو موضح في المبادرة 3 أ - سجل الأراضي والممتلكات، قد تتطلب هذه المبادرة نقل جميع بيانات المعاملات من وزارة العدل إلى الهيئة العامة للعقار.	وزارة الإسكان وزارة العدل	الهيئة العامة للعقار	إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري	رفع مستوى شفافية السوق	تمكين واستدامة القطاع
- تركز المبادرة على تنفيذ هيكل رسوم الملكية للمراحل المختلفة من المعاملات العقارية في المملكة بما في ذلك رسوم المعاملات، وهيكل الرسوم المرتبطة بنقل الملكية لجميع فئات الأصول، ورسوم الخدمات العقارية المساعدة. - قد تحتاج الهيئة العامة للعقار لتطوير وإدخال هيكل رسوم العقارات في إطارها التنظيمي. يمكن تقديم ذلك من خلال الهيئة العامة للعقار ضمن صلاحياتها الجديدة، أو بشكل جماعي مع وزارة الشؤون البلدية والقروية (إذا كانت سيتم مواءمها مع رسوم الخدمات البلدية). - قد تتطلب الهيئة العامة للعقار التنسيق مع الهيئة العامة للزكاة والضرائب ووزارة المالية بشأن الضريبة العقارية المقترحة والسعي للحصول على تفويض لتحصيلها.	الهيئة العامة للزكاة والضرائب	الهيئة العامة للعقار	تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	



خطة التحال (8/3)

الرؤية الاستراتيجية	مجال الأولوية	المبادرة (المبادرات)	حاحب المبادرة	احدباب المصلحة الخارجيين	نظرة عامة
تمكين واستدامة القطاع	بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات	الهيئة العامة للعقار	وزارة الاسكان وزارة العدل	- تركز المبادرة على تطوير سياسات رأس المال البشري العقاري التي تحدد بوضوح المتطلبات الإلزامية التي يتوقع من كل من المتخصصين في القطاع العقاري تشغيلها / تقديم الخدمات في القطاع العقاري في المملكة. - حاليا، الكيانات المشاركة في سوق رأس المال البشري والقدرات القطاعية هي الهيئة العامة للعقار، والمعهد العقاري السعودي (وزارة الإسكان)، والهيئة السعودية للمقاولين، والمجلس السعودي للمهندسين، وتقييم (وزارة التجارة والاستثمار). تشارك الكيانات المعنية في الترخيص والتدريب والاعتماد للمشاركين في الصناعة الذين يمارسون مهتم الخاصة. إشراك العديد من الكيانات يخلق معايير غير متوائمة في سوق رأس المال البشري في قطاع العقارات. - لتحسين الحالة الحالية للوائح المتعلقة برأس المال البشري، سيتم اقتراح سياسة رأس المال البشري التي توفر للسوق مجموعة موحدة من المعايير لكل من المهن ذات الصلة لاتباعها عند النظر في التدريب والتأهيل. - قد تقوم الهيئة العامة للعقار بمراقبة القطاع لضمان التطوير والإشراف على المرخص لهم في مهتم (المشاركة مطلوبة من الكيانات المعنية المذكورة أعلاه).
	وضع إجراءات لاستدامة الأصول العقارية	وضع خطة إستدامة الأصول العقارية	وزارة الشؤون البلدية والقروية وزارة البيئة والمياه والزراعة الهيئة العامة للعقار	جودة الحياة	- تركز هذه المبادرة على تطوير إطار عمل لاستدامة الأصول لضمان التنفيذ الفعال للمشروع وكذلك تحسين تكاليف دورة حياة الأصول المبينة (بعد التطوير). - من المرجح أن تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع سياسات وإرشادات في استراتيجية المساحة المكانية للمملكة، والتي ستقود معايير التطوير في جميع فئات الأصول العقارية وقد تتعاون وزارة الشؤون البلدية والقروية مع برنامج جودة الحياة لضمان التوافق، (مرحلة التطوير). - قد تشكل الهيئة العامة للعقار ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة البيئة والمياه والزراعة تعاوناً قوياً فيما بينهم لضمان تلبية متطلبات الاستدامة حيال المشروعات العقارية القادمة للسياسات والإرشادات المحددة. ويتوقع من الهيئة العامة للعقار إجراء التدقيق ومراقبة الامتثال للوائح المعمول بها. ولذلك، قد تحتاج الهيئة العامة للعقار إلى تطوير قدرات داخلية للقيام بهذه المبادرة. - وضعت الهيئة العامة للعقار كجزء من هذه المبادرة سياسات ما بعد التطوير تشمل إنشاء جمعيات المجتمع / الملاك، خاصةً للمشروعات السكنية في مناطق المملكة. - قد تتطلب هذا وضع سياسات وإطار قانوني يحدد مدونة قواعد السلوك للجمعية (الجمعيات) بما في ذلك السلطات التشريعية. - يجب أن يتوافق إطار استدامة الأصول مع إرشادات تطوير وزارة الاسكان.



خطة الاتصال (8/4)

نظرة عامة	أصحاب المصلحة الخارجيين	حاجب المبادرة	المبادرة (المبادرات)	مجال الأولوية	الركيزة الاستراتيجية
- تركز المبادرة على تطوير سجل مركزي للأراضي والممتلكات في المملكة العربية السعودية بما في ذلك حالة الأرض والملكية لجميع فئات الأصول العقارية (أي السكنية والتجارية والضیافة والصناعية والزراعية). والمقترح أن يكون صاحب المبادرة هو الهيئة العامة العقارية. قد تتطلب هذه المبادرة التواصل بين أصحاب المصلحة الخارجيين على مختلف المستويات. - وزارة الشؤون البلدية والقروية (تعاون مشترك): تتحمل وزارة الشؤون البلدية والقروية حاليًا مسؤولية جميع بيانات المساحة المكانية / قطعة الأرض في المملكة (أي تقسيم المناطق ورسم الخرائط والمسح). قد تتضمن الاتصالات ترحيل بيانات المنطقة المكانية من وزارة الشؤون الاجتماعية إلى الهيئة العامة للعقار. بالإضافة إلى ذلك، ستكون هناك حاجة لجهود تعاونية قوية بين أصحاب المصلحة المعنيين لتحديد الثغرات أو الاختلالات، إن وجدت ضمن مجموعة البيانات الحالية (تغطية المنطقة المكانية ضرورية). - وزارة العدل (تعاون مشترك): جميع بيانات الملكية في المملكة مسجلة حاليًا في وزارة العدل. سيتطلب التواصل ترحيل جميع بيانات الملكية المتاحة لدى وزارة العدل إلى سجل الأراضي والممتلكات الجديد الذي من المتوقع إنشاؤه بموجب الهيئة العامة للعقار. بالإضافة إلى ذلك، ستشمل المبادرة تعيين جميع صكوك الملكية الصادرة لبيانات المنطقة المكانية (تعيين حالة ملكية كل قطعة أرض في المملكة). - اللجنة الوطنية لنظام المعلومات الجغرافية (تعاون مشترك): تسعى الهيئة العامة للعقار إلى التشاور مع اللجنة الوطنية لنظام المعلومات الجغرافية لتوحيد نظام المعلومات الجغرافية الحالي بما في ذلك البيانات المكانية / الجغرافية للمملكة. - وزارة الإسكان (مشاركة): وزارة الإسكان هي السلطة المسؤولة عن الإسكان العام في المملكة، وتضم معلومات متعلقة بملكية الإسكان العام ومشروعات الإسكان العام القادمة. وكجزء من هذه المبادرة، يجب مشاركة البيانات ذات الصلة مع الهيئة العامة للعقار. - مدن (مشاركة): تنظم مدن حاليًا المدن الصناعية التي تقع تحت ولايتها. يجب مشاركة الهيئة العامة للعقار في التفاصيل حول الأراضي تحت مدن وإدراجها في سجل الأراضي والممتلكات. - وزارة البيئة والمياه والزراعة (المشاركة): وزارة البيئة والمياه والزراعة هي الهيئة التنظيمية للأراضي الزراعية في المملكة. يتم تقديم جميع التفاصيل المتعلقة بالأراضي الزراعية المتاحة مع وزارة البيئة والمياه والزراعة إلى الهيئة لتضمينها في سجل الأراضي والممتلكات المقترح.	- وزارة الشؤون البلدية والقروية - وزارة العدل - هيئة المساحة الجيولوجية السعودية - مدن - وزارة البيئة والمياه والزراعة	الهيئة العامة للعقار	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات	تسجيل الأراضي والممتلكات	فاعلية السوق



خطة الاتحاد (8/5)

الركيزة الاستراتيجية	مجال الأولوية	المبادرة (المبادرات)	حاجب المبادرة	أصحاب المصلحة الخارجيين	نظرة عامة
فاعلية السوق	تملك غير السعوديين للعقار	تعديل النظام ووضع ضوابط واشتراطات تملك غير السعوديين للعقار	الهيئة العامة للعقار وزارة العدل	- وزارة الداخلية - الهيئة العامة للاستثمار - هيئة المدن الاقتصادية - الهيئة الملكية لمكة المكرمة والمشاعر المقدسة	- تركز المبادرة على تطوير سياسات تسعى إلى تمكين الملكية الأجنبية للعقارات في المملكة. المقترح أن يكون مالك المبادرة هو الهيئة العامة للعقار، حيث قد يكون الكيان مسؤولاً عن تنظيم الملكية الأجنبية في المملكة. بالإضافة إلى ذلك، قد تلعب وزارة العدل دوراً أساسياً في تطوير إطار قانوني سليم لهذه المبادرة بالذات. - وزارة العدل (تعاون مشترك): بصفتها السلطة القضائية للمملكة العربية السعودية، تسعى وزارة العدل إلى التعاون مع الهيئة العامة للعقار لتحديد الإطار القانوني للملكية الأجنبية للعقار مع توضيح تصنيف الأجانب وإرشادات الاستثمار الأجنبي وعملياته وأنشطته ... إلخ. - وزارة الداخلية (مشاركة): تصدر وزارة الداخلية حالياً وضع الإقامة القانونية للأفراد الأجانب. سوف تتطلب هذه المبادرة تخفيف وتعديل اللوائح المحيطة بتصاريح الإقامة للأجانب. سوف تحتاج إلى تطوير هذه السياسات بالتزامن مع الهيئة العامة للعقار ووزارة العدل. - الهيئة العامة للاستثمار (نشاور): تقوم الهيئة العامة للاستثمار في المملكة حالياً بترويج وتنظيم الاستثمار في المملكة وكذلك إصدار التصاريح والتراخيص للمنظمات الأجنبية. قد تتطلب هذه المبادرة تعديل اللوائح المتعلقة بالاستثمار الأجنبي والتعاون / المواءمة مع مالكي المبادرة. - هيئات المدن الاقتصادية (نشاور): هيئات المدن الاقتصادية هي الهيئة الحاكمة لتطوير المدن الاقتصادية في المملكة. تمتلك هيئات المدن الاقتصادية إطاراً ثابتاً للاستثمار الأجنبي، والذي يمكن الاستفادة منه لمبادرة الملكية العقارية الأجنبية خلال المرحلة الأولى من التنفيذ. - الهيئة الملكية لمكة المكرمة والمشاعر المقدسة (نشاور): الهيئة الملكية هي الهيئة الحاكمة للاستثمار في المدينة المقدسة. قد تتعاون الهيئة العامة للعقار مع الهيئة الملكية لمواءمة اللوائح المتعلقة بالملكية الأجنبية للعقار وفق ضوابط ملائمة.
	تنفيذ الأنظمة واللوائح	إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق	الهيئة العامة للعقار	المشاركون في القطاع	- تركز المبادرة على تطوير الإطار والسياسات لضمان التدقيق والامتثال للوائح المتعلقة بالأنشطة العقارية في المملكة العربية السعودية. - المقترح أن يكون مالك المبادرة لهذه المهمة هي الهيئة العامة للعقار، حيث سيكون الكيان مسؤولاً عن تنظيم جميع الأنشطة العقارية الرئيسية في المملكة العربية السعودية. قد تكون هناك حاجة الهيئة العامة للعقار لتطوير القدرات الداخلية لمراجعة ومراقبة الامتثال للوائح. - المشاركون في القطاع (دفع الاتصالات): من أجل زيادة الوعي العام حول اللوائح المعدلة، قد يكون من الضروري تنظيم حملات لبث المعلومات لجميع المشاركين في هذا القطاع / المتخصصين في العقارات العاملين في القطاع العقاري.

خطة الاتصال (8/6)

الرؤية العامة	أصحاب المصلحة الخارجيين	صاحب المبادرة	المبادرة (المبادرات)	مجال الأولوية	الركيزة الاستراتيجية
- تركز هذه المبادرات على تصميم إطار فعال لحل المنازعات وتشكيل مركز (مراكز) لحل المنازعات حيث تنفذ القرارات البديلة للتزاعات (أي التحكيم والتسوية الودية الأخرى). - تحديث للتشريعات الحالية لحل المنازعات التي توجه المنازعات العقارية إلى محاكم عقارية متخصصة ومخصصة (بمجرد إنشائها) بالإضافة إلى تمكين حل المنازعات العقارية البديلة مثل التحكيم. الهيئة العامة للعقار مخولة بموجب المادة 4/3 (20) لإنشاء مركز الوساطة والتحكيم العقاري. - يجب أن يشمل الإطار البديل لحل النزاعات على عملية وخطوط زمنية تتسم بالكفاءة والوضوح لضمان إنفاذ اللوائح من أجل تعزيز الثقة في نظام حل المنازعات العقارية في المملكة. - فوضت وزارة العدل لصاحبة تقديم المقترحات والمبادرات القادرة على تحسين مرفق العدالة بشكل مناسب.	لا يتوفر	الهيئة العامة للعقار وزارة العدل	تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية إنشاء مركز للتحكيم العقاري	تحسين آليات حل النزاعات العقارية	خدمة الشركاء
- تركز المبادرة على إضفاء الطابع الرسمي على العمليات والأنشطة المتعلقة بتسجيل الممتلكات وتسجيل البيع وتسجيل الإيجار / الاستئجار وتسجيل الرهن العقاري (عبر جميع فئات الأصول ذات الصلة) في المملكة. - بالإضافة إلى ذلك، تتضمن المبادرة تطوير تنسيق صكوك ملكية قياسية لجميع فئات العقارات الرئيسية لضمان حالة الملكية والأصالة. - تسجيل الممتلكات: لا يزال تسجيل الملكية مشتتاً نسبياً عبر كيانات بما في ذلك وزارة العدل ووزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية ومع ذلك، ومن خلال التسجيل العيني للعقار، فمن المفترض أن يتم نقل جميع أنشطة التسجيل إلى الهيئة العامة للعقار. - تسجيل الإيجارات: تنظم وزارة الإسكان تسجيل تأجير الممتلكات من خلال إيجار. نطاق هذه اللائحة أوسع بكثير من مجرد الإسكان، وبالتالي من المفترض أن يتم نقل هذه الوظيفة إلى الهيئة العامة للعقار. - تسجيل الرهن العقاري: بالنسبة لتسجيل الرهن العقاري، فإن الإطار القانوني الحالي يتطلب نقل فعلي للملكية العقار إلى الممول كجزء من تسجيل الرهن العقاري على عكس الاعتراف بالرهن العقاري كامتياز على الممتلكات التي يملكها المقرض (المشتري للممتلكات) التي تطيل عملية تسجيل الرهن العقاري وزيادة تكلفة المعاملة. - قد تكون هناك حاجة إلى التنسيق مع هيئة النقد العربي السعودي بشأن القروض العقارية والتنفيذ.	وزارة العدل وزارة الإسكان (إيجار / وافي) هيئة النقد العربي السعودي (الرهن العقاري)	الهيئة العامة للعقار	توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات	

خطة الالتحال (8/7)

الرؤية الاستراتيجية	مجال الأولوية	المبادرة (المبادرات)	حاحب المبادرة	أصحاب المصلحة الخارجيين	نظرة عامة
خدمة الشركاء	تطوير برامج التسويق والمبيعات	تنظم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية	الهيئة العامة للعقار	المشاركون في القطاع العقاري	- تركز المبادرة على تطوير السياسات المتعلقة بتطوير ومبيعات وتسويق القطاع العقاري وجمع المسؤولية تحت ظل سلطة مختصة واحدة لضمان توافق المعايير والرصد والتطبيق. - المشاركون في القطاع / أصحاب المصلحة الرئيسيون (إرسال الاتصالات): من أجل زيادة الوعي العام بالأنظمة المتطورة، قد يكون من الضروري تنظيم حملات لبت المعلومات لجميع المشاركين في هذا المجال / المتخصصين في القطاع العقاري العاملين في القطاع العقاري.
	تنظيم حماية الحقوق العقارية	وزارة العدل	الهيئة العامة للعقار		- تركز المبادرة على تطوير وتحديد حقوق الملكية المحددة بوضوح وتوجيهها بموجب تشريع واحد من أجل تجنب التناقض وتوفير إقرار وتطبيق ميسرين لحماية القطاع الملكية. - قد تتعاون وزارة العدل مع الهيئة العامة للعقار وأصحاب المصلحة الرئيسيين الآخرين في القطاع العقاري لتطوير وتعزيز حقوق الملكية بموجب تشريع جديد يحدد جميع الأدوار والمسؤوليات ذات الصلة لكل مشارك في القطاع..
	موثوقية التعاملات العقارية	إنشاء بوابة الشركاء	الهيئة العامة للعقار	المشاركون في القطاع العقاري	- تركز المبادرة على إنشاء بوابة للشكاوى داخل الهيئة العامة للعقار لتدقيق ومراقبة الامتثال للوائح / حماية حقوق الملكية. وعلاوة على ذلك، من المحتمل أن توفر بوابة الشكاوى هذه الفرصة للمشاركين لممارسة حقوقهم من خلال إصدار الشكاوى وإثارة القضايا، إن وجدت، المتعلقة بأي نشاط عقاري أو مهني. - قد تتعاون الهيئة العامة للعقار مع وزارة العدل (محاكم الملكية) لضمان حل أي نزاعات يتم إثارتها بطريقة منتظمة وأيضًا ضمن الجداول الزمنية المحددة. - المشاركون في القطاع (إرسال الاتصالات): من أجل زيادة الوعي العام حول اللوائح / حقوق الحماية المتطورة، وقد يكون من الضروري تنظيم حملات لبت المعلومات لجميع المشاركين في القطاع / المتخصصين في القطاع العقاري العاملين في القطاع العقاري..

خطة الاتصال (8/8)

الركيزة الاستراتيجية	مجال الأولوية	المبادرة (المبادرات)	حاحب المبادرة	أصحاب المصلحة الخارجيين	نظرة عامة
خدمة العملاء	تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية	الهيئة العامة للعقار	هيئة النقد العربي السعودي	- تركز المبادرة على الترويج لتطبيق "قانون الضمان" الذي يسعى إلى تنظيم المطورين وحماية أموال المستثمرين فيما يتعلق بمشتريات العقارات غير المخطط لها في المملكة. قد يُطلب من جميع المطورين فتح حساب ضمان قبل بدء المبيعات على الخارطة. وتصدر شهادة اعتماد عن الجهة المنظمة (الهيئة العامة للعقار). - قد يتطلب الأمر التنسيق مع هيئة النقد العربي السعودي بشأن تشكيل حساب الضمان وإنفاذه. - المشاركون في القطاع / أصحاب المصلحة الرئيسيون (إرسال الاتصالات): من أجل زيادة الوعي العام بالأنظمة المتطورة، قد يكون من الضروري تنظيم حملات لبيت المعلومات لجميع المشاركين في هذا المجال / المتخصصين في القطاع العقاري العاملين في القطاع العقاري.
		تنظيم أليات مراقبة الإيجار	الهيئة العامة للعقار	المشاركون في القطاع	- تركز المبادرة على تصميم آلية تسعى إلى تعزيز ممارسات الإيجار العادل في المملكة لجميع أصول التاجير الرئيسية (أي السكنية والمكاتب والتجزئة والصناعية). - الاستفادة من البيانات الموجودة في سجل الأراضي والممتلكات المقترح إلى جانب دمج مؤشرات السوق الأخرى لتطوير بوابة حاسوبية مقلنة للتحكم في الإيجار عبر الإنترنت، مما يدل على أن الزيادة المحتملة للمالك مؤهلة للحصول على أسعار السوق الحالية والعوامل الأساسية الأخرى. و قد تكون هناك حاجة للهيئة العامة للعقار لتطوير القدرات الداخلية للقيام بهذه المبادرة. - المشاركون / أصحاب المصلحة الرئيسيون (إرسال الاتصالات): من أجل زيادة الوعي العام بالتشريعات المعدلة ، قد يكون من الضروري تنظيم حملات لبيت المعلومات لجميع المشاركين في هذا المجال / المتخصصين في القطاع العقاري العاملين في القطاع العقاري.
		تنظيم عمليات التخطيط والموافقة	وزارة الشؤون البلدية والقروية	الهيئة العامة للعقار	- تركز المبادرة على توحيد لوائح قوانين البناء لجميع فئات الأصول العقارية التي تحكم تصميم وبناء وتعديل وصيانة الهياكل وتطوير نماذج قياسية للتخطيط والموافقات (موافقة المخطط الرئيسي وإصدار رخصة البناء وإصدار شهادة الإنجاز) لجميع البلديات في المملكة العربية السعودية. - تخضع في الوقت الحالي جميع عمليات وأنشطة التخطيط والموافقات لسلطة وزارة الشؤون البلدية والقروية. ومع ذلك، قد يكون من المفيد ربط أنشطة التخطيط والموافقة بتسجيل الممتلكات، والذي من المتوقع أن تقوم به الهيئة العامة للعقار من خلال السجل الجديد للأراضي والممتلكات. - المشاركون في القطاع / أصحاب المصلحة الرئيسيون (إرسال الاتصالات): من أجل زيادة الوعي العام بالأنظمة المتطورة، قد يكون من الضروري تنظيم حملات لبيت المعلومات لجميع المشاركين في هذا المجال / المتخصصين في القطاع العقاري العاملين في القطاع العقاري.



الملحق 1: اجتماعات أصحاب المصلحة والملاحظات الرئيسية

حرصت الهيئة على مواصلة استراتيجية القطاع العقاري وبناء أرضية مشتركة مع برامج رؤية 2030 ، حيث تم عقد إجتماعات ثنائية مع ممثلين عن اثنين وخمسين جهة ذات علاقة بالقطاع العقاري تشمل برامج ووزارات وهيئات وشركات للإستفادة من مبادراتهم حول صياغة إستراتيجية القطاع العقاري والمساهمة في تحقيق أهداف الرؤية بشكل تكاملي وفعال .

الشركة العقارية السعودية	هيئة السوق المالية	وزارة الاستثمار	برنامج التحول الوطني	وزارة الإسكان (وكالة الأبحاث والدراسات) (مركز الرصد الإسكاني)	مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية - لجنة الإدارة الاستراتيجية
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	الهيئة العامة للزكاة والدخل	الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية	برنامج تعزيز الشخصية الوطنية	وزارة الإسكان (وكالة التطوير العقاري)	وزارة الاقتصاد والتخطيط
وحدة التحول الرقمي الوطنية	مركز خدمات المطورين (إتمام)	الهيئة السعودية للمقاولين	برنامج خدمة ضيوف الرحمن	وزارة الإسكان (مكتب تحقيق الرؤية)	وزارة البيئة والمياه والزراعة
هيئة النقد العربي السعودي	برنامج وافي (البيع على الخارطة)	الهيئة السعودية للمهندسين	برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية	وزارة الإسكان (الأنشطة العقارية)	وزارة التجارة والاستثمار
مصرف الراجحي	المعهد العقاري السعودي	هيئة المحتوي المحلي والمشتريات الحكومية	برنامج ريادة الشركات الوطنية	برنامج الإسكان	وزارة العدل
مصرف الإنماء	صندوق التنمية العقارية	الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت)	برنامج تنمية القدرات البشرية	برنامج تطوير القطاع المالي	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
البنك الأهلي التجاري	صندوق الاستثمارات العامة	الهيئة العامة للإحشاء	برنامج مشروعات - مكتب إدارة المشاريع الوطنية	برنامج جودة الحياة	وزارة الشؤون البلدية والقروية
	الشركة السعودية لتمويل المساكن	الهيئة العامة لعقارات الدولة	برنامج تحقيق التوازن المالي	برنامج الشراكات الاستراتيجية	وزارة المالية - وكالة الميزانية والتنظيم
	الشركة الوطنية للإسكان	هيئة المدن الاقتصادية	هيئة تطوير مدينة الرياض	برنامج التخصيص	وزارة المالية - مركز تنمية الإيرادات غير النفطية



منخفض ● متوسط ● عال ●

حددت ثلاثة مستويات لتأثير كل صاحب مصلحة على قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية (6/1)

#	اسم صاحب المصلحة	نظرة عامة	الدور في القطاع العقاري	التأثير على الهيئة العامة للعقار
1	الشركة الوطنية للإسكان	الشركة الوطنية للإسكان هي شركة قابضة حكومية تأسست في عام 2016 لتشغيل وتنفيذ مبادرات وزارة الإسكان المسؤولة عن تحفيز تطوير الإسكان والاستثمار. من المحتمل أن يكون لعمليات الشركة الوطنية للإسكان تأثير قوي على القطاع العقاري في المملكة ، فضلاً عن كونها شريكاً رئيسياً في الهيئة العامة للعقار.	●	●
2	لجنة الشؤون الاقتصادية والتنمية - لجنة الإدارة الاستراتيجية	كلف مجلس الوزراء مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية بوضع الآليات والإجراءات اللازمة لتحقيق رؤية السعودية 2030. في حين أن مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية لا يقوم بمبادرات تتعلق مباشرة بتطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، فمن المتوقع أن يؤدي دوراً أساسياً في الإشراف على إعداد استراتيجية القطاع إلى جانب تمكين الهيئة العامة للعقار كمنظم لتنفيذ الاستراتيجية	●	●
3	المعهد العقاري السعودي	المعهد العقاري السعودي، هو أحد كيانات الهيئة العامة للعقار، وهو مؤسسة تعليمية مهنية متخصصة في توفير التدريب / الدورات العقارية وتهدف إلى تأهيل القوى العاملة في سوق العقارات لتزويدهم بشهادات مهنية للعمل في قطاع العقارات بكفاءة.	●	●
4	برنامج التنمية الصناعية واللوجستيات الوطنية	تم تكليف برنامج التنمية الصناعية واللوجستيات الوطنية بتحويل المملكة إلى قوة صناعية رائدة ومركز عالمي للخدمات اللوجستية في قطاعات النمو الواعدة. في حين أن معظم النشاط الصناعي في المملكة يتم تنظيمه وإدارته بواسطة مدن، فإن التعاون مع الهيئة العامة للعقار ربما يكون ضرورياً للحفاظ على الاتساق والتوحيد القياسي في القطاع الصناعي.	●	●
5	جودة الحياة	تهدف جودة الحياة إلى تحسين نمط حياة الفرد والأسرة وبناء مجتمع يتمتع فيه الأفراد بنمط حياة متوازن، من خلال تهيئة البيئة اللازمة لدعم وتوفير خيارات جديدة تعزز مشاركة المواطنين والمقيمين في الأنشطة الثقافية والترفيهية والرياضية،	●	●
6	الشراكة الاستراتيجية	تأسس المركز السعودي للشراكات الاستراتيجية الدولية في عام 2017. ويركز على جهود المملكة العربية السعودية لتدعيم وتطوير وتعزيز شراكاتها الدولية على مستوى العالم.	●	●
7	تعزيز الشخصية الوطنية	يطور البرنامج ويقوي إحساس المواطنين بالهوية الوطنية، ويرسيها في كل من القيم الإسلامية والوطنية. كما أنه يعزز الخصائص الشخصية والنفسية التي تؤدي وتحفز الناس على أن يكونوا ناجحين ومتفانين.	●	●
8	الترويج للشركات الوطنية	يحفز هذا البرنامج أكثر من 100 شركة وطنية واعدة على المستويين الإقليمي والدولي لتعزيز وترسيخ مكانتها. كما يهدف هذا البرنامج إلى تحفيز أكثر من 100 شركة وطنية واعدة بالأنشطة الإقليمية ودولية لتعزيز وتوطيد وضعها.	●	●



حددت ثلاثة مستويات لتأثير كل صاحب مصلحة على قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية (6/2)

منخفض ● متوسط ● عالي ●

#	اسم صاحب المصلحة	نظرة عامة	الدور في القطاع العقاري	التأثير على الهيئة العامة للعقار
9	برنامج تطوير القطاع المالي	يعد برنامج تطوير القطاع المالي أحد البرامج التنفيذية الـ 12 التي أطلقها مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية لتحقيق أهداف رؤية 2030. يسعى البرنامج إلى تطوير القطاع المالي كقطاع خدمات مالية متنوع وفعال لدعم تطوير الاقتصاد الوطني من خلال تحفيز المدخرات والتمويل والاستثمار.	●	●
10	وزارة التجارة والاستثمار	وزارة التجارة والاستثمار هي وزارة حكومية سعودية على مستوى مجلس الوزراء مسؤولة عن قطاع التجارة والاستثمار. قد تكون وزارة التجارة والاستثمار كياناً مهماً داخل المملكة لتنفيذ الإصلاحات لجذب الشركات الأجنبية إلى البلاد، وخاصة في قطاع العقارات.	●	●
11	وزارة البيئة والمياه والزراعة	وزارة البيئة والمياه والزراعة هي الهيئة الإدارية المسؤولة عن الإشراف على شؤون البيئة والمياه والزراعة في المملكة وتطويرها. مع قيام وزارة البيئة والمياه والزراعة في الوقت الحالي بتنظيم النشاط داخل قطاع الزراعة، فإن مشاركة الهيئة العامة للعقار في هذا القطاع ربما تعتمد على مستوى التعاون المطلوب لتعزيز تنمية الأراضي المخصصة للزراعة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية.	●	●
12	مصرف الراجحي	تأسس مصرف الراجحي عام 1957، وهو أحد أكبر البنوك الإسلامية في العالم. ويقدم أنواع مختلفة من التمويل للعملاء مثل: التمويل الشخصي والتمويل العقاري وبطاقة الائتمان وغير ذلك.	●	●
13	هيئة السوق المالية	تتمثل وظائف هيئة السوق المالية في تنظيم وتطوير سوق رأس المال السعودي من خلال إصدار القواعد واللوائح اللازمة لتنفيذ أحكام قانون سوق رأس المال. تلعب هيئة سوق المال دوراً أساسياً في تنظيم صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، والتي لها دور حاسم في جذب استثمارات القطاع الخاص إلى القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.	●	●
14	وزارة الاستثمار	تستخدم وزارة الاستثمار السعودية قدراتها من أجل تحسين مناخ الاستثمار وتعزيز هيكل الدعم. كما تسعى إلى رفع مستوى الخدمات باستمرار من خلال مواردها البشرية، والشراكات الفعالة والتفاعل المستمر مع المستثمرين. المضي قدماً، قد يساعد التعاون مع وزارة الاستثمار السعودية في إنفاذ.	●	●
15	مصرف الإنماء	مصرف الإنماء مرخص له بالعمل في قطاع الخدمات المالية السعودي، وهو قطاع شهد نمواً إيجابياً في السنوات الأخيرة وهو حيوي لقوة الاقتصاد الوطني. في هذه البيئة الاقتصادية القوية، سيقوم مصرف الإنماء بإظهار ميزات التنافسية في المجالات المستهدفة.	●	●
16	وزارة الشؤون البلدية والقروية	وزارة الشؤون البلدية والقروية هي المنظمة الحكومية المركزية المكلفة بالإشراف على البلديات وتنظيمها في جميع أنحاء المناطق والمدن والقرى.	●	●



منخفض ● متوسط ● عالي ●

حددت ثلاثة مستويات لتأثير كل صاحب مصلحة على قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية (6/3)

#	اسم صاحب المصلحة	نظرة عامة	الدور في القطاع العقاري	التأثير على الهيئة العامة للعقار
17	الهيئة العامة للإحصاء	هدفها هو توفير إحصاءات شاملة وموثوقة وحديثة وخدمات ذات قيمة مضافة تمشيا مع المعايير الدولية وأخذ زمام المبادرة في تطوير قطاع إحصائي حديث لدعم اتخاذ القرارات.	●	●
18	دار الأركان	تتخصص دار الأركان في تطوير مجتمعات سكنية مصممة بأسلوب حياة رئيسي توفر طرود وشقق وفيلات أرض متطورة، بالإضافة إلى العقارات متعددة الاستخدامات، ونتيجة لذلك تطورت دار الأركان إلى عقارات متكاملة متعددة الاستخدامات.	●	●
19	وافي	يهدف برنامج المبيعات أو الإيجار على الخارطة (وافي) إلى تسويق وبيع الوحدة العقارية قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء، وذلك بوضع وصف لخطة المنزل أو نموذج بناء في شكله النهائي بعد الانتهاء من التطوير أو البناء، والتأكد من التزام المطور العقاري بتنفيذه وفقا للنموذج والمواصفات المتفق عليها.	●	●
20	صندوق الاستثمارات العامة	يحدد برنامج صندوق الاستثمارات العامة الأهداف في الاستثمارات المحلية والدولية التي تمكن من تنويع مصادر التنمية والنمو في المملكة. يطور البرنامج دور الصندوق كمحرك للتنوع الاقتصادي في المملكة من خلال تطوير القطاعات الاستراتيجية. ويسعى أيضا إلى تطوير صندوق الاستثمارات العامة ليصبح واحدا من أكبر صناديق الثروة السيادية في العالم، بالإضافة إلى بناء شركات اقتصادية قوية لتعميق وتقوية تأثير ودور المملكة على المراحل الإقليمية والعالمية.	●	●
21	براعة الشركات الوطنية	يحفز هذا البرنامج أكثر من 100 شركة وطنية وإعادة على المستويين الإقليمي والدولي تعزيز وترسيخ مكانتها. سينعكس هذا بشكل إيجابي على صورة المملكة وقوتها الاقتصادية.	●	●
22	التحول الوطني	برنامج التحول الوطني 2020 هو خطة عمل وضعتها الحكومة السعودية لتقليل الاعتماد الاقتصادي للبلاد على النفط. تتضمن الخطة الخمسية هذه ثلاثة أهداف استراتيجية: الإصلاحات المالية في القطاع العام، والتنوع الاقتصادي، وتعزيز بيئة الأعمال والإصلاحات الاجتماعية.	●	●
23	التوازن المالي	يعزز الإدارة المالية في المملكة، ويعيد هيكلة وضعها المالي، ويخلق آليات مختلفة لتحسين الأداء الحكومي وضمان الاستدامة المالية. سيعزز هذا البرنامج أيضا الآثار الاجتماعية والاقتصادية الأساسية التي تهدف رؤية 2030 إلى تحقيقها.	●	●



حددت ثلاثة مستويات لتأثير كل صاحب مصلحة على قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية (6/4)

منخفض ● متوسط ● عال ●

#	اسم صاحب المصلحة	نظرة عامة	الدور في القطاع العقاري	التأثير على الهيئة العامة للعقار
24	وزارة الاقتصاد والتخطيط	تعمل وزارة الاقتصاد والتخطيط كداعم للرؤية الوطنية، ومطور السياسة الاقتصادية الوطنية، ومخطط التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وممكن ومستشار وخبير اجتماعي اقتصادي. تهدف إلى تحقيق النمو المستدام والازدهار.	●	●
25	مدن	منذ تطويرها في عام 2001، تتولى الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التكنولوجيا "مدن" مهمة تطوير الأراضي الصناعية التي تقدم خدمات متكاملة على مستوى عالمي. وهي تهدف إلى تطوير وإدارة المدن الصناعية المستدامة ومناطق التكنولوجيا التي تتمتع بيئة تشجع الاستثمارات والازدهار الاقتصادي.	●	●
26	وزارة المالية	وزارة المالية مسؤولة عن تنظيم وإدارة وتأمين تحصيل أموال الدولة ونفقاتها	●	●
27	هيئة النقد العربي السعودي	هيئة النقد العربي السعودي، البنك المركزي للمملكة العربية السعودية، وقد تم تكليفها بأداء العديد من المهام بموجب العديد من القوانين واللوائح. أحد أدوار مؤسسة النقد العربي السعودي هي مسؤولية تنظيم والإشراف على القطاعات المالية، والتي تشمل تنظيمها لتنفيذ قوانين التمويل العقاري وقوانين التأجير التمويلي.	●	●
28	الشركة السعودية لتمويل المساكن	تأسست الشركة السعودية لتمويل المساكن كشركة متخصصة للتمويل العقاري الإسلامي داخل المملكة. وتقدم الشركة السعودية عدة بدائل لتمويل المساكن كشركة رائدة في مجال التمويل العقاري في ضوء إرشادات ونهاية احترافية حول الحلول لجعل حلم ملكية المنازل حقيقة واقعة.	●	●
29	الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت)	تأسست الهيئة العامة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في عام 2016. وتتمثل أهدافها في تنظيم ودعم وتطوير ورعاية قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في المملكة وفقاً لأفضل الممارسات الدولية لزيادة إنتاجية هذه المؤسسات وزيادة مساهمتها في الناتج المحلي الإجمالي	●	●
30	خيوف الرحمن	يهدف برنامج خيوف الرحمن إلى تقديم أفضل الخدمات قبل وأثناء وبعد زيارتهم لمكة المكرمة والمدينة المنورة والأماكن المقدسة، وتعكس هوية المملكة المشرقة والمتحضرة في خدمة الحرمين الشريفين. بالإضافة إلى ما سبق، فإن البرنامج سيكون بمثابة لبنة أساسية للقطاع الخاص ودوره النشط في تحسين اقتصاد القطاع.	●	●



منخفض ● متوسط ● عالي ●

حددت ثلاثة مستويات لتأثير كل صاحب مصلحة على قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية (6/5)

#	اسم صاحب المصلحة	نظرة عامة	الدور في القطاع العقاري	التأثير على الهيئة العامة للعقار
31	الهيئة العامة لعقارات الدولة	تهدف هذه الهيئة إلى تنظيم وحماية والحفاظ على أملاك الدولة ، وكيفية إدارتها واستثمارها على النحو الأمثل، والإشراف عليها، وتوحيد وتصميم السياسات المتعلقة بها، ومتابعة تنفيذ اللوائح والتعليمات المتعلقة بشؤون عقارات الدولة، وتطوير قاعدة بيانات إلكترونية متكاملة مع نظام المعلومات الجغرافية الخاصة بعقارات الدولة، لدعم تحقيق رؤية المملكة 2030.	●	●
32	وزارة الإسكان	تهدف وزارة الإسكان إلى تطوير البرامج التي تحفز القطاعين العام والخاص من خلال التعاون والشراكة في التنظيم والتخطيط والمراقبة لتسهيل الحصول على السكن لجميع شرائح المجتمع بأسعار وجودة معقولة. مع التركيز أيضاً على تحفيز العرض العقاري وزيادة الإنتاجية لتوفير المنتجات السكنية بسعر وجودة معقولة	●	●
33	إسكان	إسكان مسؤولة عن توفير سكن مناسب للمواطنين، وتنظيم دعم الإسكان، والذي يسعى إلى تنظيم الدعم السكني المقدم من الوزارة وتحديد شروط الأهلية والأولوية للحصول عليه.	●	●
34	برنامج التخصيص	يتمثل الهدف الشامل لبرنامج التخصيص في تعزيز دور القطاع الخاص عن طريق إتاحة الأصول المملوكة للدولة للاستثمار. سيؤدي تحسين خدمات حكومية مختارة إلى تحسين جودة الخدمات وتقليل الإنفاق الحكومي مع مراعاة مصلحة المواطنين، كما سيساعد الحكومة على إعادة تركيز جهودها على أدوارها التشريعية والتنظيمية. علاوة على ذلك، سوف يجذب البرنامج الاستثمارات الأجنبية المباشرة ويحسن ميزان المدفوعات.	●	●
35	وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية	وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية هي المسؤولة عن تنظيم استثمار الموارد الطبيعية للنفط والغاز والمعادن لتحقيق المزيد من النمو والازدهار الاجتماعي، وعودة هذا البلد من التنمية والازدهار الاقتصادي	●	●
36	وزارة العدل	وزارة العدل مسؤولة عن إدارة وتنظيم النظام القضائي / المحاكم في المملكة. وفيما يتعلق بقطاع العقارات، تعد وزارة العدل المصدر الرئيسي لبيانات معاملات السوق اليوم في المملكة. ومع ذلك، ومع إنشاء الهيئة العامة للعقار فمن المتوقع أن يقتصر دور وزارة العدل في القطاع العقاري على الخدمات القضائية فقط.	●	●
37	وزارة المالية - إدارة الإيرادات غير النفطية	المركز مسؤول عن تطوير الإيرادات غير النفطية لتحقيق الاستدامة المالية وتنويع مصادر الدخل، وخاصة دعم الوكالات والبرامج الحكومية لتحقيق الرؤية والمبادرات الرامية إلى زيادة الإيرادات غير النفطية وضمان الموافقة والتنفيذ الكاملين.	●	●



حددت ثلاثة مستويات لتأثير كل صاحب مصلحة على قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية (6/6)

منخفض ● متوسط ● عال ●

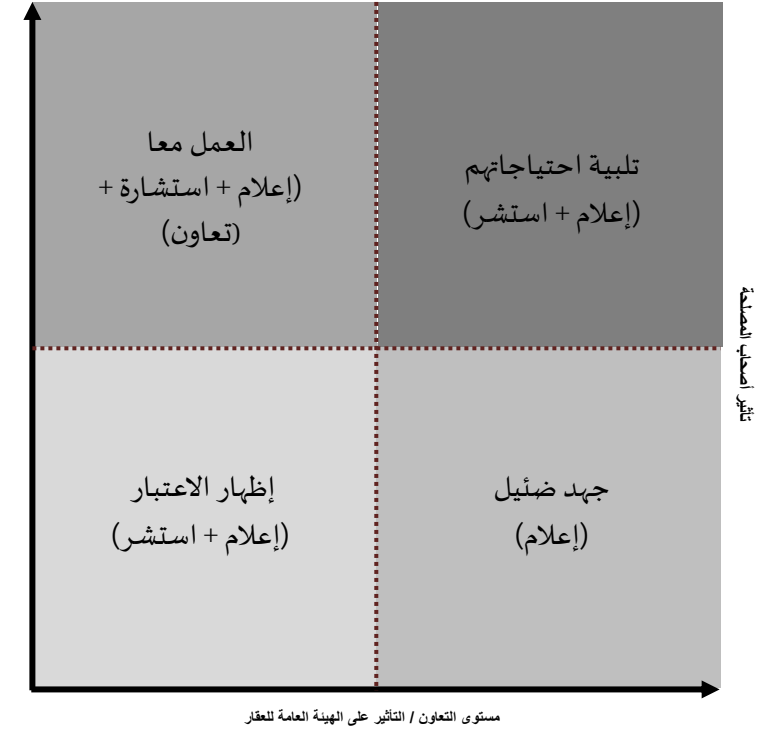
#	اسم صاحب المصلحة	نظرة عامة	الدور في القطاع العقاري	التأثير على الهيئة العامة للعقار
38	الشركة العقارية	الشركة العقارية السعودية، وهي شركة عقارية مدرجة في البورصة السعودية (تداول).	●	●
39	البرنامج الوطني لدعم إدارة المشاريع في الجهات العامة (مشروعات)	ستعمل "مشروعات" على تطوير الكفاءات والقدرات التي من شأنها تحسين المهارات المهنية والقيادية والتقنية من خلال تنفيذ برامج "تبادل المعرفة ونقلها". أطلق الكيان منصة رقمية لإدارة المشاريع لمشاريع البناء، في الجهات الحكومية والتي من المتوقع أن تؤدي إلى بداية الرقمنة في المملكة.	●	●
40	وحدة التحول الرقمي الوطنية	وحدة التحول الرقمي الوطنية هي المسؤولة عن قيادة التحول الرقمي الوطني السريع والمرن والمستدام، باستخدام سياسات ومنصات التمكين عبر القطاعات والبنية التحتية الحيوية، بالإضافة إلى تعزيز الشراكات العالمية والإقليمية، وعدد كبير من الشباب في المملكة والمكانة البارزة للمملكة في العالم العربي والإسلامي. لتعزيز البيئة الرقمية في البلاد.	●	●
42	صندوق التنمية العقاري	يعمل صندوق التنمية العقاري على الاندماج مع وزارة الإسكان لتنفيذ برامجها المتعلقة بالمستفيدين والعمل بشكل مهني لتوفير حلول تمويل واستثمار فعالة تمكن المجتمع من الحصول على سكن مناسب. اعتمد صندوق التنمية العقاري نموذج تشغيل قائم على الضاديق ويسعى لدعم الفائدة على القروض العقارية التي تصل إلى 500 ألف ريال سعودي بحد أقصى.	●	●
42	برنامج تنمية القدرات البشرية	يهدف برنامج تنمية القدرات البشرية بشكل رئيسي إلى تحسين مخرجات نظام التعليم والتدريب في جميع مراحل الحياة، للوصول إلى المستويات العالمية التي تلبى متطلبات سوق العمل واحتياجات التنمية التي تواكب التطورات العالمية. يركز البرنامج على تعزيز الكفاءات والقدرات في جميع أنحاء المملكة.	●	●
43	الهيئة العامة للزكاة والضرائب	الهيئة العامة للزكاة والضرائب هي وكالة حكومية في المملكة مسؤولة عن تقييم وتحصيل الزكاة والضرائب بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة. سيلعب التعاون بين الهيئة العامة للزكاة والضرائب و الهيئة العامة للعقار دوراً رئيسياً في تحديد تطبيق ضريبة القيمة المضافة مع القطاع العقاري في المملكة.	●	●
44	الهيئة الملكية لمدينة الرياض	الهيئة الملكية لمدينة الرياض مسؤولة عن التنمية الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والبيئية لمدينة الرياض، حيث تقوم بوضع خطط وإجراءات لتحسين مستوى الخدمات والمرافق في جميع أنحاء المدينة.	●	●
45	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية هي المسؤولة عن صياغة السياسة العامة للشؤون الاجتماعية والعمل في المملكة. كجزء من رؤية 2030، وتسعى وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية إلى توليد تقريبا 11 ألف وظيفة في قطاع العقارات في المملكة.	●	●



أجري التحليل وفق مصفوفة تعاون أصحاب المصلحة ...

تعريفات المصفوفة:

اللاعب الرئيسي (نفوذ عالي - التأثير العالي) - يركز اللاعبون الرئيسيون على هذه المجموعة - المشاركة في الحوكمة - هيئات صنع القرار - الانخراط والتشاور بانتظام
تلبية احتياجاتهم (نفوذ عالي - تأثير متوسط) - الانخراط والتشاور في مجال الفائدة - التعاون في تبادل المعلومات - مؤيد محتمل / ممثل النوايا الجسنة
إظهار الاعتبار (نفوذ منخفض - تأثير متوسط) - الاستفادة من اهتمامهم من خلال المشاركة في المناطق منخفضة المخاطر - البقاء على اطلاع والتشاور في مجال الفائدة
جهد ضئيل (نفوذ منخفض - تأثير منخفض) إعلام عبر الاتصالات العامة (النشرات الإخبارية ، الموقع الإلكتروني ، قيادة الفكر) الاتصالات المتعلقة بالصناعة



تصنيف أصحاب المصلحة الرئيسيين في ضوء مصفوفة أصحاب المصلحة

تأثير أصحاب المصلحة في القطاع العقاري	تلبية احتياجاتهم		أولوية منخفضة	
	أصحاب المصلحة الرئيسيين	إظهار الاعتبار	أصحاب المصلحة الرئيسيين	إظهار الاعتبار
تم تحديد 9 كيانات والتي من المتوقع أن تلعب دوراً أساسياً في تنفيذ وإدارة الاستراتيجية الوطنية العقارية المستقبلية للمملكة العربية السعودية	1. وزارة الإسكان (بما في ذلك جميع المبادرات / البرامج ، أي إسكان وافى وإجار والاقسام الفرعية) 2. الشركة الوطنية للإسكان 3. صندوق الاستثمارات العامة 4. المعهد العقاري السعودي 5. وزارة الشؤون البلدية والقروية 6. وزارة العدل 7. الهيئة العامة للزكاة والضرائب 8. وزارة الاستثمار 9. لجنة الشؤون الاقتصادية والتنمية	1. جودة الحياة 2. تطوير القطاع المالي 3. المصارف الخاصة (مصرف الراجحي، مصرف الانماء ... الخ) 4. التوازن المالي 5. الهيئة العامة لعقارات الدولة	1. مدن 2. برنامج التنمية الصناعية واللوجستيات الوطنية 3. وزارة البيئة والمياه والزراعة 4. هيئة السوق المالية 5. وزارة التجارة 6. الهيئة العامة للإحصاء 7. برنامج التحول الوطني 8. وزارة الاقتصاد والتخطيط 9. مؤسسة النقد العربي السعودي 10. صندوق التنمية العقاري 11. الهيئة الملكية لمدينة الرياض	1. الشراكات الاستراتيجية 2. تعزيز الهوية الوطنية 3. الترويج للشركات الوطنية 4. المطورين والمقاولين الخاضعين 5. براعة الشركات الوطنية 6. الشركة السعودية لتمويل المساكن 7. منشآت 8. ضيوف الرحمن 9. الخصخصة 10. وزارة الطاقة 11. إدارة الإيرادات غير النفطية - وزارة المالية

التأثير على الهيئة العامة للعقار



الملحق 2: التحديات الرئيسية / الفجوة وتحديد الأولويات في القطاع العقاري

تشخيص الوضع الحالي وتحديات القطاع 4/1



تشخيص الوضع الحالي وتحديات القطاع 4/2



تشخيص الوضع الحالي وتحديات القطاع 4/3



تشخيص الوضع الحالي وتحديات القطاع 4/4



يتم تقييم كل نشاط دقيق لفهم العلاقة الاستراتيجية بين الهيئة العامة للعقار وسوق العقارات في المملكة العربية السعودية بالإضافة إلى أوجه التآزر الممكنة التي يمكن فتحها

الرقم التسلسلي	الأولوية الاستراتيجية	الركيزة الاستراتيجية	إمكانات الهيئة العامة للمقار (إطار التنظيم والتملك والتشغيل)	الثغرة	تغطية غير كافية	تغطية كافية	التآزر عبر الأولويات الاستراتيجية
1	تقارير الاداء	حوكمة القطاع	التنظيم				-
2	خطة الاتصالات	حوكمة القطاع	التنظيم				-
3	الوعي العام	حوكمة القطاع	التنظيم والتملك والتشغيل				-
4	تفويض السلطة	حوكمة القطاع	التنظيم				-
5	تحسين آليات الإشراف	حوكمة القطاع	التنظيم				-
6	ضمان القرار ومشاركة اصحاب المصلحة	حوكمة القطاع	التنظيم				-
7	رفع مستوى شفافية السوق	تمكين واستدامة القطاع	التنظيم والتملك والتشغيل				20
8	الرقمنة	تمكين واستدامة القطاع	التنظيم والتملك والتشغيل				-
9	وضع إجراءات لاستدامة الأصول العقارية	تمكين واستدامة القطاع	التنظيم				5
10	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	تمكين واستدامة القطاع	التنظيم				-
11	بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية	تمكين واستدامة القطاع	التنظيم				-
12	نماذج المشتريات	تمكين واستدامة القطاع	التنظيم				-
13	تسجيل الاراضي والممتلكات	فاعلية السوق	التنظيم والتملك والتشغيل				14
14	الملكية العقارية	فاعلية السوق	التنظيم				-
15	التخطيط والمواصفات	فاعلية السوق	التنظيم				-
16	التمويل	فاعلية السوق	التنظيم				-
17	المنتجات العقارية	فاعلية السوق	التنظيم				15,21
18	تطبيق الانظمة	فاعلية السوق	التنظيم والتملك والتشغيل				16
19	إطار تسوية المنازعات	خدمة الشركاء	التنظيم والتملك والتشغيل				-
20	سياسات تسجيل الاراضي والممتلكات	خدمة الشركاء	التنظيم				1
21	تطوير برامج التسويق والمبيعات	خدمة الشركاء	التنظيم				1,21
22	المسائلة والتطبيق	خدمة الشركاء	التنظيم				6
23	إطار الحماية	خدمة الشركاء	التنظيم				18
24	حماية حقوق الممتلكات	خدمة الشركاء	التنظيم				17

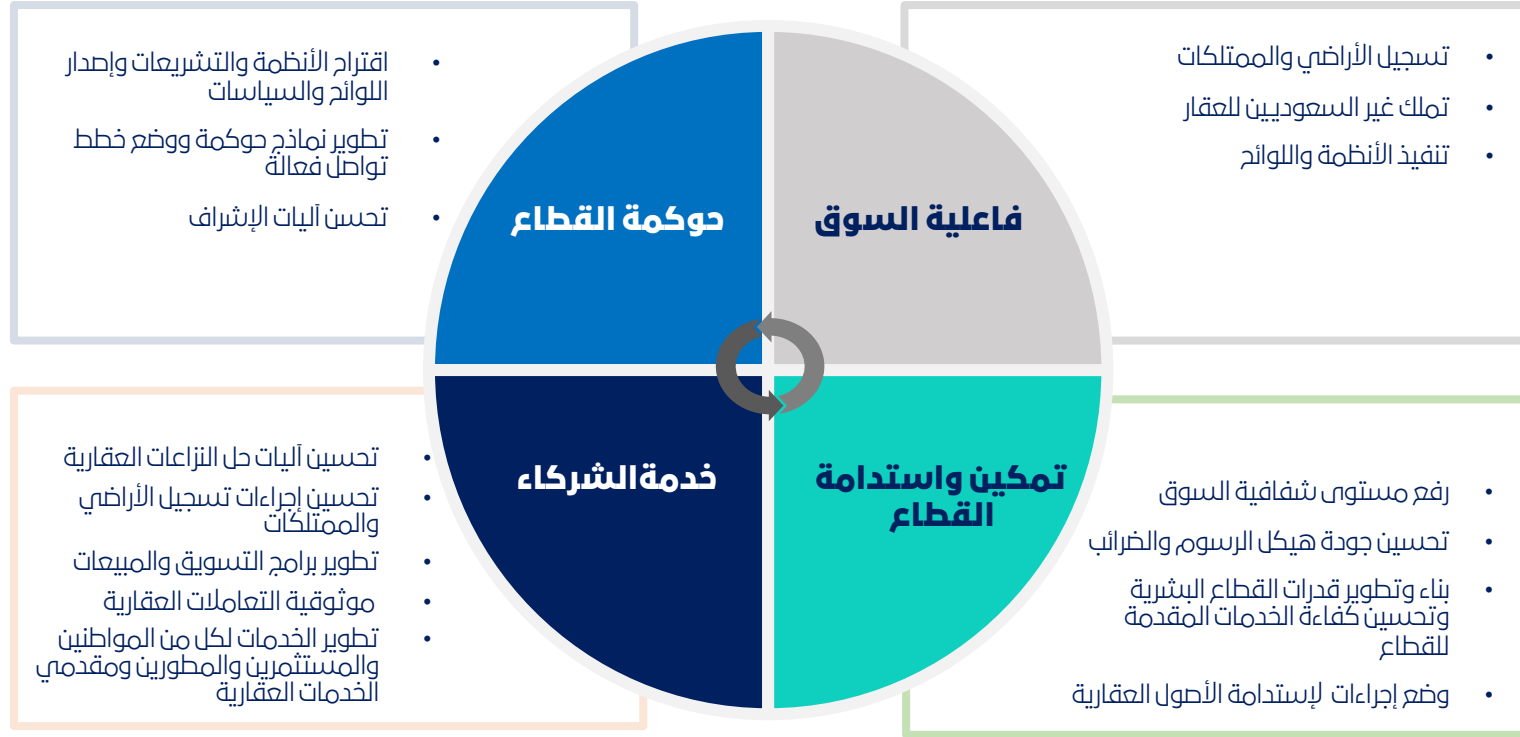


أعطيت أولوية التدخلات في القطاع العقاري في 15 مجالاً من مجالات الأولوية الاستراتيجية التي يجب أن يركز عليها القطاع مستقبلاً ضمن الركائز الاستراتيجية الأربع (1/2)

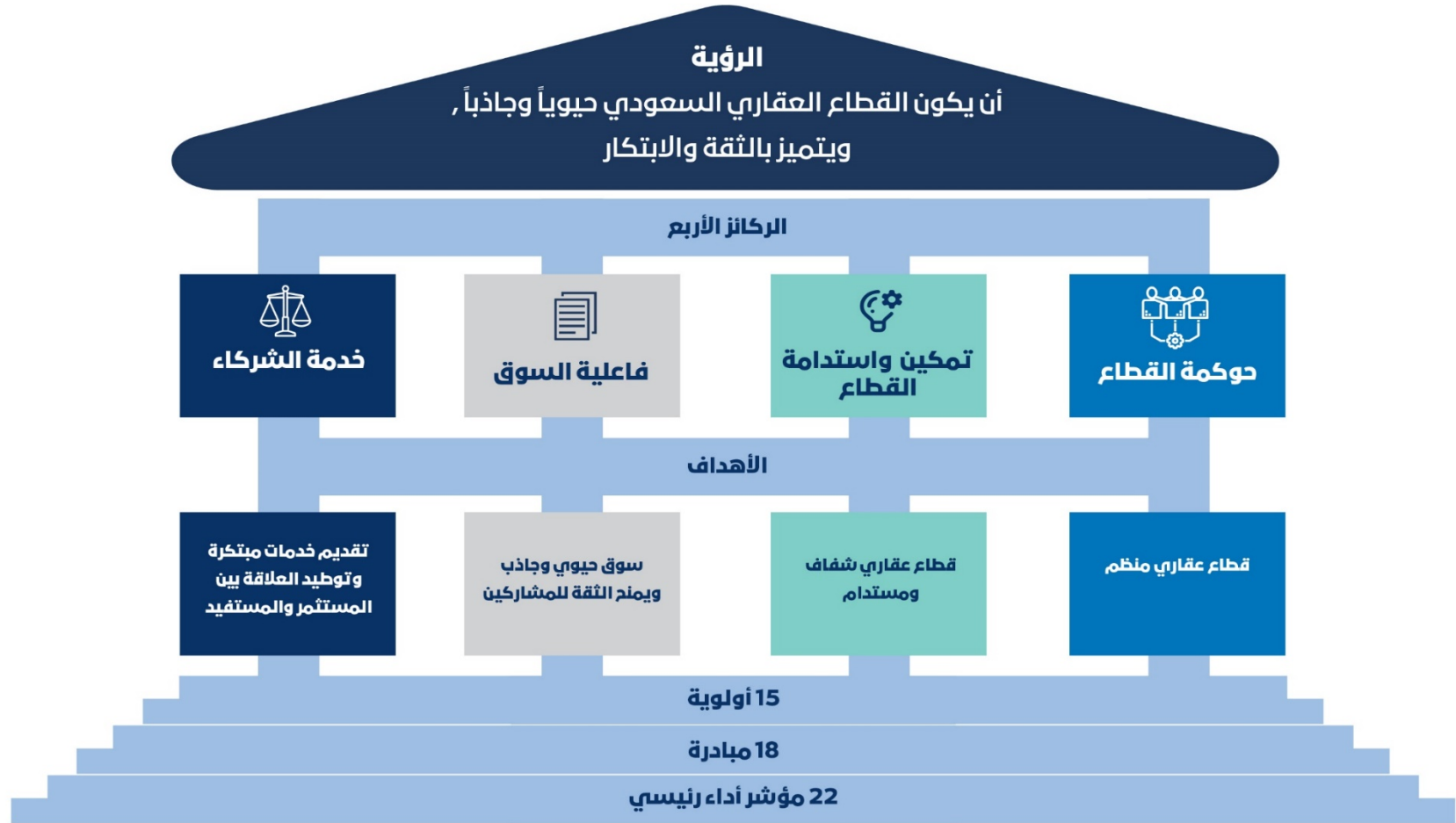
الرقم التسلسلي	الأولوية الاستراتيجية	الركيزة الاستراتيجية	إمكانات الهيئة العامة للعقار (إطار التنظيم والتملك والتشغيل)
1	اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	حوكمة القطاع	التنظيم
2	تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة	حوكمة القطاع	التنظيم
3	تحسين آليات الإشراف	حوكمة القطاع	التنظيم
4	رفع مستوى شفافية السوق	تمكين واستدامة القطاع	التنظيم والتملك والتشغيل
5	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	تمكين واستدامة القطاع	التنظيم
6	بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تمكين واستدامة القطاع	التنظيم
7	وضع إجراءات لاستدامة الأصول العقارية	تمكين واستدامة القطاع	التنظيم
8	تسجيل الأراضي والممتلكات	فاعلية السوق	التنظيم والتملك والتشغيل
9	تملك غير السعوديين للعقار	فاعلية السوق	التنظيم
10	تنفيذ الأنظمة واللوائح	فاعلية السوق	التنظيم والتملك والتشغيل
11	تحسين آليات حل النزاعات العقارية	خدمة الشركاء	التنظيم والتملك والتشغيل
12	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات	خدمة الشركاء	التنظيم
13	تطوير برامج التسويق والمبيعات	خدمة الشركاء	التنظيم
14	موثوقية التعاملات العقارية	خدمة الشركاء	التنظيم
15	تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	خدمة الشركاء	التنظيم



أعطيت أولوية التدخلات في القطاع العقاري في 15 مجالاً من مجالات الأولوية الاستراتيجية التي يجب أن يركز عليها القطاع مستقبلاً ضمن الركائز الاستراتيجية الأربع (2/2)



الإطار الشامل لاستراتيجية القطاع العقاري



تشتمل الاستراتيجية على أولويات لها تأثير على قطاع العقار في المملكة وينبغي معالجتها وفق منظور استراتيجي مؤسسي من خلال مبادرات ومؤشرات أداء رئيسية

15 أولوية

4 ركائز

تحسين آليات الإشراف	تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة	اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	قطاع عقاري منظم يدعم من كافة الشركاء	حوكمة القطاع
بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	رفع مستوى شفافية السوق وضع إجراءات لإستدامة الأصول العقارية	قطاع عقاري شفاف ومستدام	تمكين واستدامة القطاع
تنفيذ الأنظمة واللوائح	تملك غير السعوديين للعقار	تسجيل الأراضي والممتلكات	سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين	فاعلية السوق
تطوير برامج التسويق والمبيعات	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	تحسين آليات حل النزاعات العقارية موثوقية التعاملات العقارية	تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد	خدمة الشركاء

- تعد معالجة هذه المجالات ذات الأولوية بنجاح أمراً ضرورياً لنمو وتطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية
- إذا لم تتم معالجة هذه التحديات بشكل استباقي، سنشهد جميع المقاييس مزيداً من التباطؤ
- ينبغي معالجة جميع هذه التحديات بطريقة متماسكة، حيث إنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً ببعضها البعض



الملحق 3: التحليل القانوني والتنظيمي

تقييم صعوبة الإصلاح للمبادرات القانونية في كل مجال تركيز استراتيجي

عوامل معوقات الإصلاح								
تأثير جوهري على البيئة التنظيمية	عدد أصحاب المصلحة	مراجعة وتوحيد مجال الإصلاح	مستوى التنفيذ والمتابعة المطلوب للإصلاح	التأثير على السوق	التأثير على المشاركين في الصناعة	التأثير على النشاط الذي تم إصلاحه	مستوى التنسيق والتعاون	
								تسجيل الأراضي والممتلكات
								تملك غير السعوديين للمقار
								تنفيذ الأنظمة واللوائح
								اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات
								تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط توافل فعالة
								تحسين آليات الإشراف
								تحسين آليات حل النزاعات المقاربية
								تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات
								تطوير برامج التسويق والمبيعات
								موثوقية التعاملات المقاربية
								تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات المقاربية
								رفع مستوى شفافية السوق
								تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب
								بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع
								وضع إجراءات لاستدامة الأصول المقاربية

مجالات التركيز الاستراتيجية

Source: PwC Analysis



الملحق 4: نهج النمذجة حسب فئة الأصول

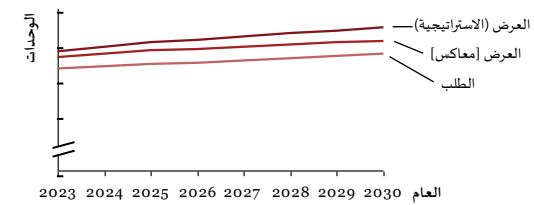
نهج نمذجة الأصول حسب الأصول (5/1)

سكني



نطاق التقييم

تساهم العقارات السكنية في الاقتصاد والتوظيف من خلال تحسين التوازن بين العرض والطلب في سوق العمل، فمن خلال بناء المنازل بالقرب من مراكز الطلب على العمالة، فإن قطاع العقارات السكنية يحسن الكفاءة الاقتصادية في قالب تأثير جماعي ولديه القدرة على لتعزيز فرص العمل الإجمالية جنبا إلى جنب مع تنمية الناتج المحلي الإجمالي، بينما قد يكون هناك زيادة في العرض على المستوى الوطني، فهناك مناطق معينة (مثل الدمام) حيث يتجاوز الطلب في المستقبل العرض في الواقع المعاكس، وبالتالي، يركز نطاق التقييم على هذه المناطق فقط.



نقطة البيانات	النهج	المصدر
* توقعات الطلب	زيادة في الطلب بسبب النمو السكاني والتغيرات المنزلية	تحليل العرض والطلب
توقعات العرض (الاستراتيجية)	إعلانات المشروع الفردية عند 75 %	تحليل العرض والطلب
توقعات العرض (معاكسة)	إعلانات المشروع الفردية عند 50 %	تحليل العرض والطلب
تعريف التأثير	الفرق بين استراتيجية العرض عند 75 % والعرض المقابل عند 50 % لا يتوفر في الدمام فقط	
عوامل التحويل	العمالة الممكنة: زيادة العمالة لكل وحدة سكنية بسبب تأثيرات التجمع، النطاق مدرج بسبب مستوى عدم اليقين من التأثير	المعايير العالمية
إنتاجية العمالة: المتوسط المرجح للإنتاجية في جميع القطاعات الاقتصادية	الحسابات الوطنية، الهيئة العامة للإحصاء، بيانات القوى العاملة، الهيئة العامة للإحصاء، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز	
كثافة الكربون: المتوسط المرجح لكثافة الكربون	اللجنة الدولية للتغيرات المناخية، الهيئة العامة للإحصاء، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز	

* تستند توقعات الطلب الناتجة إلى بيئة السياسة الحالية ولا تأخذ في الاعتبار التغيرات المحتملة في تلك بالمضي قدماً



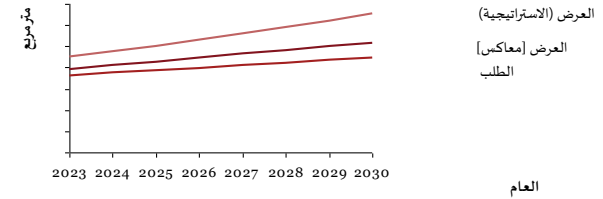
نهج نمذجة الأصول حسب الأصول (5/2)

مكتبي



نطاق التقييم

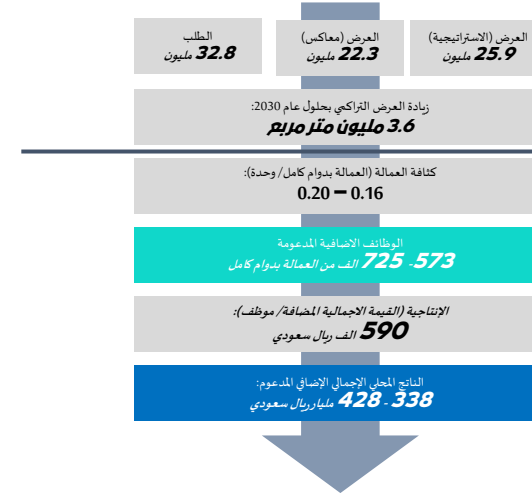
تساهم المساحات المكتبية في الاقتصاد والتوظيف من خلال توفير مساحات إنتاجية لأداء مجموعة واسعة من الأنشطة الاقتصادية. وعلى هذا النحو، فهي تتيح نمو القطاعات الرئيسية التي تتراوح من التصنيع إلى الخدمات والإدارة العامة. ونظرًا لوجود طلب كبير على المساحات المكتبية حتى عام 2030، فمن المقدر أن جميع العروض المستقبلية التي ستنتقل من جراب تنفيذ الاستراتيجية ستستخدم للاستخدام الإنتاجي. وبالنظر إلى الفجوة الكبيرة بين العرض والطلب الموجودين بالفعل، يأخذ التقييم نظرة محافظة في تقدير ذلك.



1

نقطة البيانات	النهج	المصدر
* توقعات الطلب	زيادة في الطلب بسبب النمو في التوظيف	تحليل العرض والطلب
توقعات العرض (الاستراتيجية)	إعلانات المشروع الفردية عند 75 %	تحليل العرض والطلب
توقعات العرض (معاكسة)	إعلانات المشروع الفردية عند 50 %	تحليل العرض والطلب
تعريف التأثير	الفرق بين استراتيجية العرض عند 75 % والعرض المقابل عند 50 % لا يتوفر في الدمام فقط	
عوامل التحويل	كثافة التوظيف: متوسط عدد العمالة بدوام كامل لكل متر مربع من المساحات المكتبية، بما في ذلك النطاق المحتمل أن يتقلب مع مرور الوقت	الهيئة العامة للإحصاء، جوائز لا سيل، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز
	إنتاجية العمالة: المتوسط المرجح للإنتاجية في القطاعات الاقتصادية التي تستخدم المساحات المكتبية	الحسابات الوطنية، الهيئة العامة للإحصاء، بيانات القوى العاملة، الهيئة العامة للإحصاء، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز
	كثافة الكربون: المتوسط المرجح لكثافة الكربون	اللجنة الدولية للتقارير المناخية، الهيئة العامة للإحصاء، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز

* تستند توقعات الطلب الناتجة إلى بيئة السياسة الحالية ولا تأخذ في الاعتبار التغييرات المحتملة في ذلك بالمضي قداماً



2



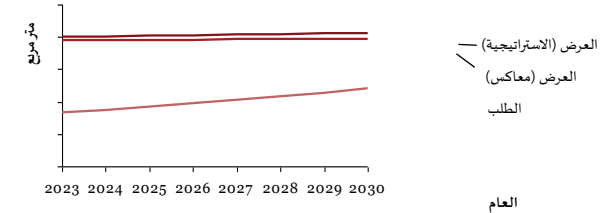
نهج نمذجة الأصول حسب الأصول (5/3)

صناعي



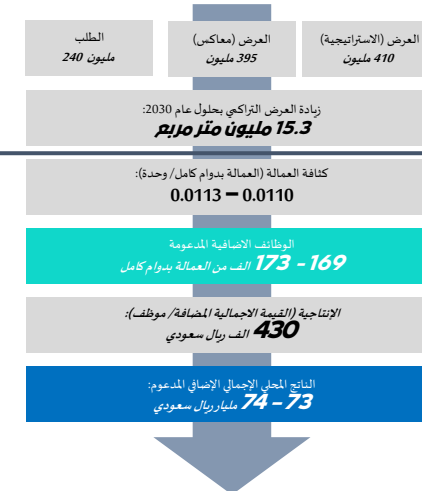
نطاق التقييم

يساهم الفضاء الصناعي في الاقتصاد والتوظيف من خلال توفير مساحات إنتاجية لأداء مجموعة واسعة من الأنشطة الاقتصادية. وعلى هذا النحو فهي تتيح نمو القطاعات الرئيسية وخاصة في الصناعات الخفيفة والثقيلة. وفي حين أن هناك قدرًا كبيرًا من العقارات الصناعية، مما قد يفوق الطلب، فقد يكون هذا بسبب اختلاف الطلب المناطقي وعدم تطابق الاحتياج والطلب. لذلك يؤخذ الفرق الكلي في العرض في الاعتبار للتقييم.



نقطة البيانات	النهج	المصدر
* توقعات الطلب	زيادة في الطلب بسبب النمو السكاني والتغيرات المنزلية	تحليل العرض والطلب
توقعات العرض (الاستراتيجية)	إعلانات المشروع الفردية عند 75٪	تحليل العرض والطلب
توقعات العرض (معاكسة)	إعلانات المشروع الفردية عند 50٪	تحليل العرض والطلب
تعريف التأثير	الفرق بين استراتيجية العرض عند 75٪ والعرض المقابل عند 50٪ لا يتوفر في الدمام فقط	
عوامل التحويل	كثافة التوظيف: متوسط عدد العمالة بدوام كامل لكل متر مربع من المساحات المكتنية، بما في ذلك النطاق المحتمل أن يتقلب مع مرور الوقت	الهيئة العامة للإحصاء، جوتز لانج لا سيل، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز
	إنتاجية العمالة: المتوسط المرجح للإنتاجية في القطاعات الاقتصادية التي تستخدم المساحات الصناعية	الحسابات الوطنية، الهيئة العامة للإحصاء، بيانات القوى العاملة، الهيئة العامة للإحصاء، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز
	كثافة الكربون: المتوسط المرجح لكثافة الكربون	اللجنة الدولية للتغيرات المناخية، الهيئة العامة للإحصاء، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز

* تستند توقعات الطلب الناتجة إلى بيئة السياسة الحالية ولا تأخذ في الاعتبار التغيرات المحتملة في تلك بالمعنى قديماً



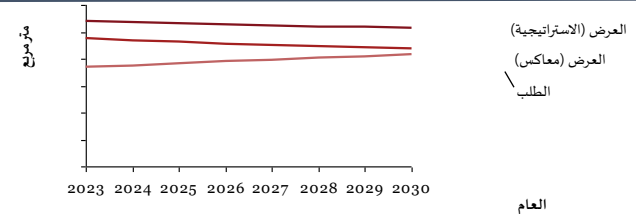
نهج نمذجة الأصول حسب الأصول (5/4)

التجزئة



نطاق التقييم

تساهم مساحة التجزئة في الاقتصاد والتوظيف من خلال توفير المساحة لقطاع الجملة والتجزئة للعمل. بينما قد يكون هناك زيادة في العرض على المستوى الوطني، فهناك مناطق معينة (مثل الدمام) حيث يتجاوز الطلب في المستقبل العرض في الواقع المعاكس، وبالتالي، يركز نطاق التقييم على هذه المناطق فقط.



نقطة البيانات	النهج	المصدر
* توقعات الطلب	زيادة في الطلب بسبب النمو السكاني والزيادة في إنفاق المستهلك	تطيل العرض والطلب
توقعات العرض (الاستراتيجية)	إعلانات المشروع الفردية عند 75%	تطيل العرض والطلب
توقعات العرض (معاكسة)	إعلانات المشروع الفردية عند 50%	تطيل العرض والطلب
تعريف التأثير	الفرق بين استراتيجية العرض عند 75% والعرض المقابل عند 50% لا يتوفر في الدمام فقط	
عوامل التحويل	معدل الدوران: متوسط الإيرادات المكتسبة لكل متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة، النطاق مدرج بسبب مستوى عدم اليقين من التأثير	المعايير العالمية
	إنتاجية العمالة: المتوسط المرجح للإنتاجية في قطاع التجزئة والجملة	الحسابات الوطنية، الهيئة العامة للإحصاء، بيانات القوى العاملة، الهيئة العامة للإحصاء، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز
	كثافة الكربون: المتوسط المرجح لكثافة الكربون	اللجنة الدولية للتغيرات المناخية، الهيئة العامة للإحصاء، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز

الطلب	العرض (معاكس)	العرض (الاستراتيجية)
4.8 مليون	3.3 مليون	3.9 مليون

زيادة العرض التراكمي بحلول عام 2030:
0.6 مليون متر مربع

معدل الدوران (العمالة بدوام كامل / وحدة):
0.0113 - 0.0110

الناتج المحلي الإجمالي الإضافي المدعوم:
14.5 - 15.3 مليار ريال سعودي

الإنتاجية (القيمة المضافة / موظف):
430 ألف ريال سعودي

الوظائف الإضافية المدعومة
104 - 109 ألف من العمالة بدوام كامل

* تستند توقعات الطلب الناتجة إلى بيئة السياسة الحالية ولا تأخذ في الاعتبار التغيرات المحتملة في ذلك بالمضي قدماً



نهج نمذجة الأصول حسب الأصول (5/5)

الضيافة

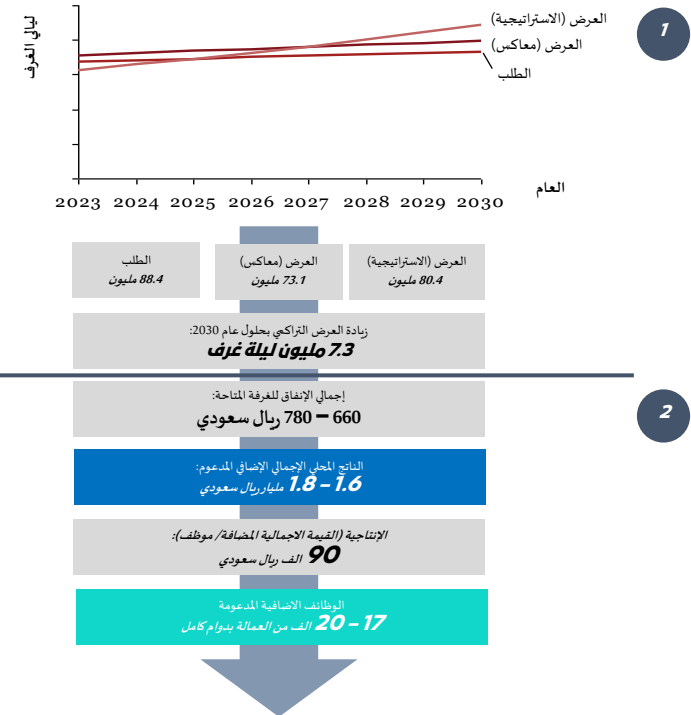


نطاق التقييم

تساهم مساحة الفنادق في الاقتصاد والتوظيف من خلال توفير مساحة لقطاع الضيافة للعمل. من المقدر أن يكون هناك طلب كبير على مساحة الفنادق الجديدة حتى عام 2030، وبالتالي، يأخذ التقييم في الاعتبار الطلب المتوقع على العرض الجديد للفنادق.

نقطة البيانات	النهج	المصدر
* توقعات الطلب	زيادة في الطلب بسبب النمو السكاني والزيادة في إنفاق المستهلك	تحليل العرض والطلب
توقعات العرض (الاستراتيجية)	إعلانات المشروع الفردية عند 75٪	تحليل العرض والطلب
توقعات العرض (معاكسة)	إعلانات المشروع الفردية عند 50٪	تحليل العرض والطلب
تعريف التأثير	الفرق بين استراتيجية العرض عند 75٪ والعرض المقابل عند 50٪ لا يتوفر في الدمام فقط	
عوامل التحويل	اجمالي الإنفاق لكل غرفة متاحة: متوسط الإنفاق لكل نزيل في الفندق تم رفعه مقابل نفقات الغرف في غير الفنادق مثل المطاعم، وتم تضمين النطاق بسبب مستوى عدم اليقين من التأثير	المعايير العالمية
	إنتاجية العمالة: المتوسط المرجح للإنتاجية في قطاع الفنادق والمطاعم	الحسابات الوطنية، الهيئة العامة للإحصاء، بيانات القوى العاملة، الهيئة العامة للإحصاء، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز
	كثافة الكربون: المتوسط المرجح لكثافة الكربون	اللجنة الدولية للتغيرات المناخية، الهيئة العامة للإحصاء، تحليل برايس ووتر هاوس كوبرز

* تستند توقعات الطلب الناتجة إلى بيئة السياسة الحالية ولا تأخذ في الاعتبار التغيرات المحتملة في ذلك بالمضي قدماً



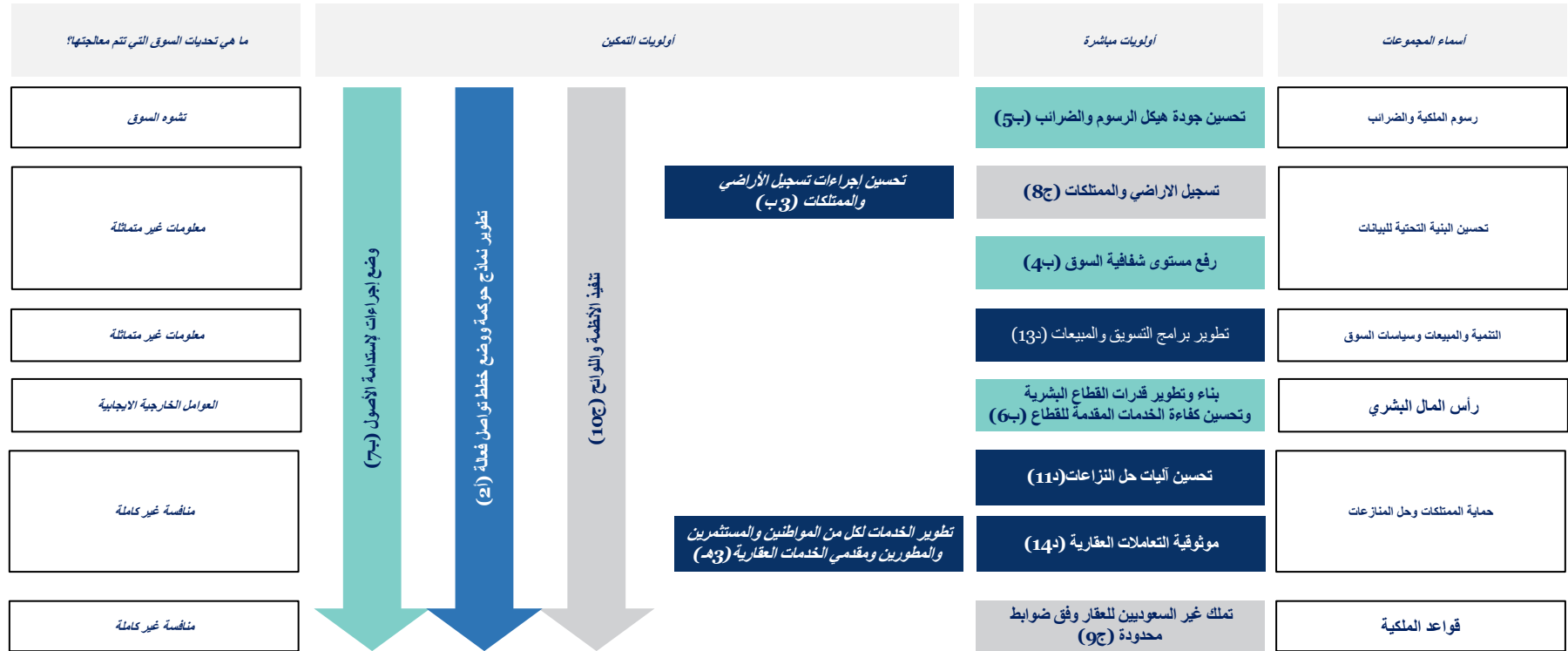
الملحق 5: التقييم الاستراتيجي على مستوى الأولويات الاستراتيجية

كل أولوية استراتيجية تساعد على التغلب على تحديات محددة يواجهها السوق العقاري السعودي

 تشوه السوق	 السلع العامة	 العوامل الخارجية	 منافسة غير كاملة	 معلومات غير متماثلة
يحدث هذا عندما تتدخل الحكومات و / أو هيئات الإشراف الأخرى في الأسواق و "تشوه" السوق من كونه مجرد وظيفة لاجتماع المشترين والبائعين (تقاطع العرض والطلب). وغالبًا ما يشار إلى السوق الخالية من التدخل باسم "السوق الحرة". وفي غياب أي تحديات أخرى في السوق فقد يؤدي التدخل إلى نتيجة أقل كفاءة مما سيحدث في ظل "السوق الحرة"، وسيكون الأمر نفسه صحيحًا أيضًا إذا تم تنفيذ النوع الخاطئ من التدخل لمعالجة نوع معين من تحديات السوق.	يمكن وصف العديد من جوانب البيئة، على سبيل المثال فوائد الهواء النقي، بأنها منافع عامة. يمكننا جمعًا الاستمتاع بالهواء النقي. من الصعب استبعاد أي شخص بنشاط من الاستمتاع به (غير مستبعد في العرض) وبمجرد تقديمه، لا يهم إلى حد كبير عدد الأشخاص الذين يستمتعون به (غير منافسين في الطلب). وتعني هذه الميزات أنه من الصعب على الشركات توفير السلع العامة وغالبًا ما يتم توفيرها (أو في حالة البيئة تكون محمية) بواسطة السياسات الحكومية. الصالح العام سيكون غير منافس وغير قابل للاستثناء.	تحدث هذه عندما ينتج نشاط فوائد أو تكاليف للآخرين. ترتبط العوامل الخارجية السلبية، على سبيل المثال، بالتدخين السلبي أو غير المباشر. يمكن لأي شخص أن يدخل التبغ في الداخل بحضور الآخرين الذين يستنشقون دخان التبغ ويلحق الضرر بصحتهم. يفرض المدخن تكلفة خارجية على الآخرين والتي لن يتم حسابها في سعر السجائر دون تدخل الحكومة. ترتبط العوامل الخارجية الإيجابية بالسلع ذات الميزة، على سبيل المثال، مع الرعاية الصحية، ويوفر العلاج الخاص للأمراض المعدية فائدة كبيرة للآخرين الذين لا يدفعون مقابلها.	ينتج هذا عن عدم كفاية المنافسة الفعلية أو المحتملة لضمان عمل السوق بكفاءة. ارتفاع تكاليف بدء التشغيل يمكن أن يمنع دخول المنافسين ويخلق قوة السوق. قد يتفاقم هذا الوضع من خلال المنظمات التي تعمل بشكل استراتيجي لحماية وضعها في السوق. على سبيل المثال، عندما تنخرط مؤسسة ، في ممارسة تُعرف باسم استراتيجية "التسعير العدواني"، حيث يتم ضبط الأسعار لطرد المنافسين ثم رفعها بمجرد مغادرتهم.	هناك حاجة إلى المعلومات حتى تعمل الأسواق بكفاءة. يحتاج المشترون إلى معرفة نوعية السلعة أو الخدمة للحكم على القيمة التي يمكن أن توفرها. يحتاج البائعون والمقرضون والمستثمرون إلى معرفة موثوقة المشتري أو المقرض أو رجل الأعمال. يجب أن تكون هذه المعلومات متاحة للجميع وإلا كان هناك "عدم تناسق للمعلومات" مما قد يؤدي إلى خطر أخلاقي أو اختيار سلبي. يؤثر هذا على أسواق مثل التأمين على الحياة، حيث قد لا تتمكن الشركات من التحقق من المعلومات (على سبيل المثال ما إذا كان الفرد مدخنًا) وربما لا تكون على استعداد لبيع التأمين لكل من يرغب في شرائه.

الجزء 1 من 3: الشرح

لفهم تأثيرها، تتركز الأولويات الاستراتيجية حول هذه التحديات

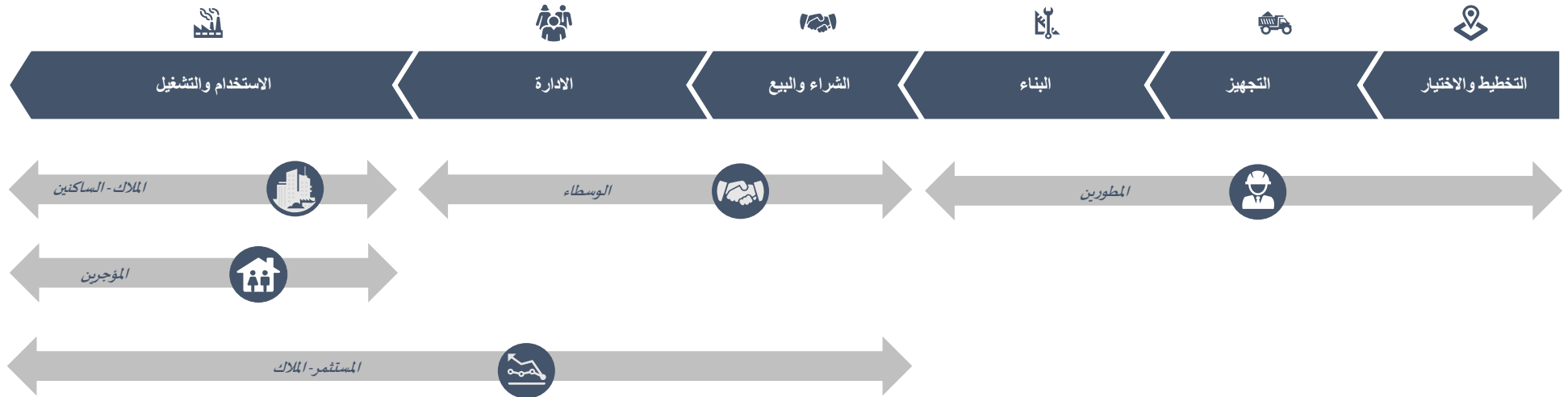


بالإضافة إلى ذلك، يتم تصنيف الأولويات من حيث فئة الأصول التي تركز عليها ...

أمثلة مباني	التعريف	فئة الأصل
- الشقق - الآبار السكنية - الفلل	نوع من ممتلكات الأصول يحتوي إما على بنية عائلة واحدة أو هيكل متعدد الأسر، وهو متاح للعمل لأغراض غير تجارية.	السكني
- المدارس - المستشفيات - مكاتب الشركات - البلدية	نوع من ممتلكات الأصول التي يتم استخدامها لأنشطة الأعمال. تشير ملكية المكاتب عادة إلى المباني التي تضم شركات تجارية، مثل البنوك والشركات متعددة الجنسيات والمدارس.	المكثي
- المباني الزراعية - المصانع - المستودعات - المختبرات	تستخدم الممتلكات الصناعية للأغراض الصناعية. يمكن تقسيم الخصائص الصناعية عمومًا إلى ثلاثة أحجام: صغيرة متوسطة وكبيرة.	الصناعي
- مراكز التسوق - السينما	خاصية البيع بالتجزئة هي أمر يصف أي عقار يستخدم لمساحة البيع بالتجزئة. يستخدم هذا النوع من العقارات للشركات التي تبيع السلع والخدمات، مثل المتاجر ومراكز التسوق أو شركات الخدمات.	التجزئة
- الفنادق - المطاعم - مراكز الترفيه - ملاعب الجولف - المسكن السياحية	تصف خاصية الضيافة الخصائص التي تقدم إقامة انتقالية أو قصيرة الأجل مع أو بدون طعام. أنواع أخرى من خصائص الضيافة تشمل تلك التي تقدم أنشطة ترفيهية مثل مراكز الترفيه.	الضيافة

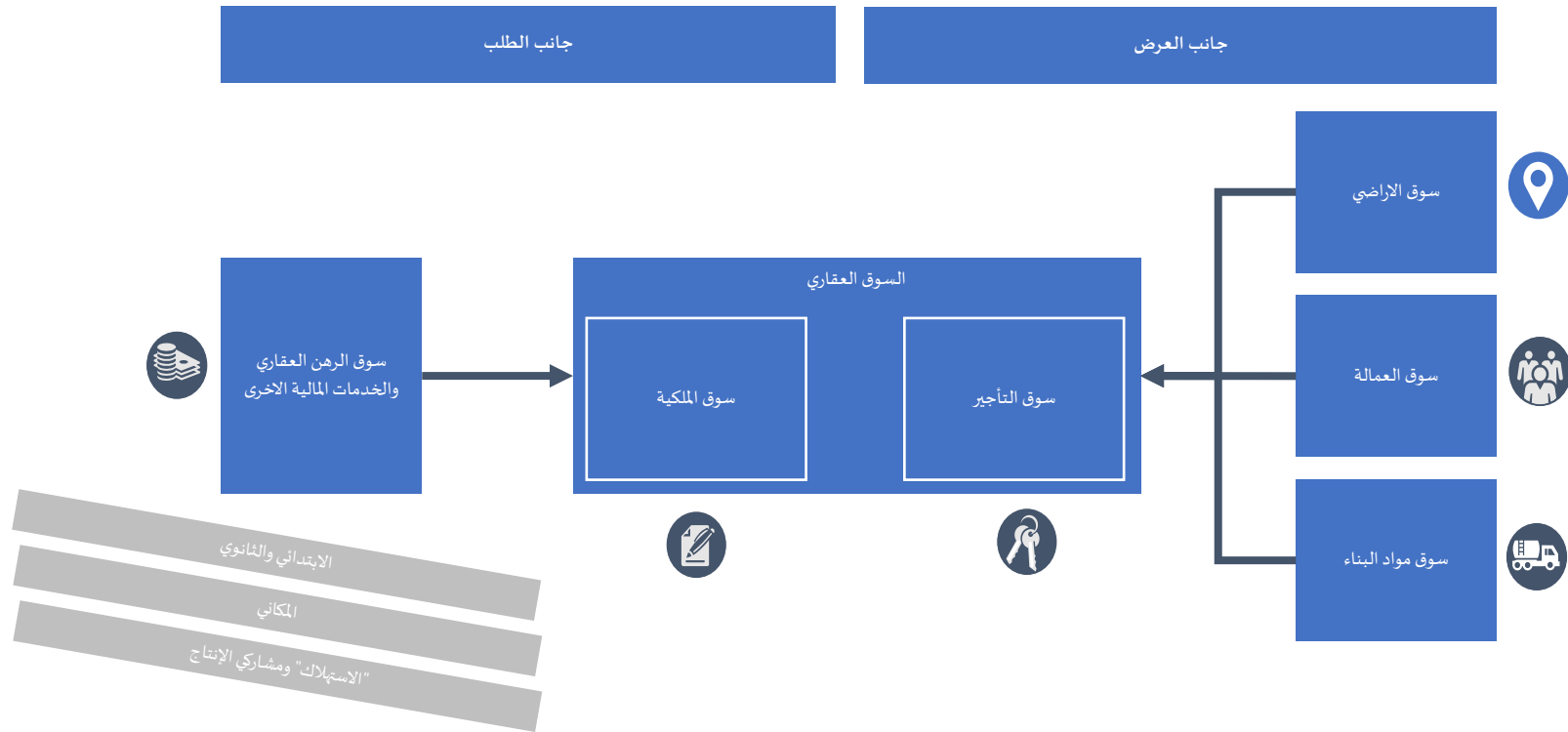
الجزء 1 من 3: النهج

ما أصحاب المصلحة التي تؤثر على طول سلسلة القيمة العقارية ...



الجزء 1 من 3: الشرح

والسوق الفرعية للمنظومة العقارية تؤثر على - من منظور الطلب أو العرض



يوضح هذا كيف تساعد الأولويات في مواجهة التحديات وزيادة الكفاءة في سوق العقارات

المجموعات	النتائج	أصحاب المصلحة المتأثرون	الأسواق الفرعية المتأثرة	فئة الأصول	تحديات السوق التي تتم معالجتها
رسوم وخصومات الممتلكات	- زيادة في تكلفة التأجير والشراء - انخفاض في الطلب	الملاك والمستأجرون والمستثمرون	التأجير والملكية	سكني + مكتبي	تشوه السوق
بنية بيانات تحتية محسنة	- انخفاض في تكلفة البيع والشراء - زيادة في العرض والطلب	الملاك والمطورون والمستثمرون	الأراضي والملكية	الجميع	معلومات غير متسقة
سياسات التطوير والبيع والتسويق	- الزيادة في رأس المال المالي - زيادة في الطلب	الملاك والمؤجرون والمطورون والوسطاء والمستثمرون	الأراضي والملكية والتأجير والبناء	الجميع	معلومات غير متسقة
رأس المال البشري	- زيادة في إنتاجية العمل - زيادة في المخرج - زيادة في العرض	المطورون والوسطاء	العمالة	الجميع	العوامل الخارجية
حقوق الملكية وحل النزاعات	- انخفاض في تكلفة الامتلاك والتأجير - الشراء - زيادة في الطلب	الملاك والمستأجرون والمستثمرون	الأراضي والملكية والتأجير	الجميع	المنافسة غير الكاملة
قواعد الملكية	- الزيادة في رأس المال المالي (بما في ذلك الاستثمار الأجنبي المباشر) - زيادة في الطلب	الملاك والمستثمرون	الأراضي والملكية	سكني + مكتبي	المنافسة غير الكاملة



رسوم وخصومات الملكية توصيف عام أولي

قناة الاصول المستهدفة

السكني



المكتبي



الصناعي



التجزئة



الضيافة



الاسواق الفرعية

الارض



الملكية



التأجير



العمالة



التمويل



البناء



اصحاب المصلحة

الملاك



المؤجرين



المطورين



الوسطاء



المستثمرين



التعريف

تدور هذه المجموعة حول تشكيل إطار لرسوم الملكية والضرائب المتعلقة بالمعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية. وسوف تشمل مقدمة من رسوم المعاملات على المبيعات والإيجارات.

نتائج السوق المحتملة

سوف يتسبب إدخال رسم (رسوم) المعاملة على المبيعات والإيجارات في التغلب على تحديات تشويه السوق، مما يزيد من تكلفة التأجير وتكلفة الشراء، مما يؤدي إلى انخفاض الطلب على الشراء أو التأجير على أي مستوى سعر.

التأثيرات الأوسع المحتملة (الاجتماعية)

إن تطبيق رسم (رسوم) المعاملة على المبيعات والإيجارات له العديد من الآثار الاجتماعية: أولاً، الزيادة في تكلفة الشراء حيث تقلل من القدرة على شراء عقار. بالإضافة إلى ذلك، قد تؤثر سلباً على مستويات دخل المواطنين، وبالتالي قد يؤدي إلى تأخير الزواج وقد يؤثر على حجم الأسرة. بدلاً من ذلك، قد تزيد الإيرادات التي تجمعها الحكومة من خلال الرسوم والضرائب من تمويل البرامج الاجتماعية المختلفة في جميع أنحاء البلاد. وفي السياق المجتمعي، قد تؤدي الرسوم والضرائب إلى انخفاض مستويات الرضى وشيوع مشاعر سلبية. الأمر الذي يوجب مراعاة ذلك عند تحديد تلك الرسوم والضرائب، مع وجوب تناغمها مع مستويات الجودة للعقارات والخدمات، وتحقيقها لمبادئ العدالة والملاءمة كما هو معمول به في المملكة.

تحديات السوق التي تتم معالجتها

تشويه السوق

السلم العامة

العوامل الخارجية

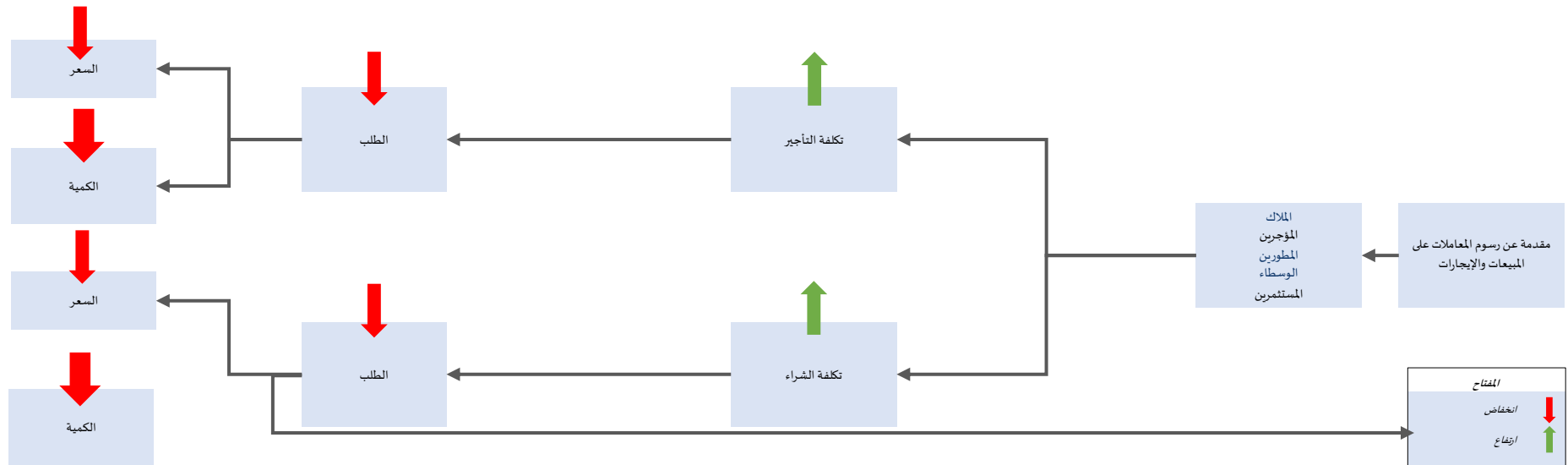
المنافسة غير الكاملة

معلومات غير متسقة

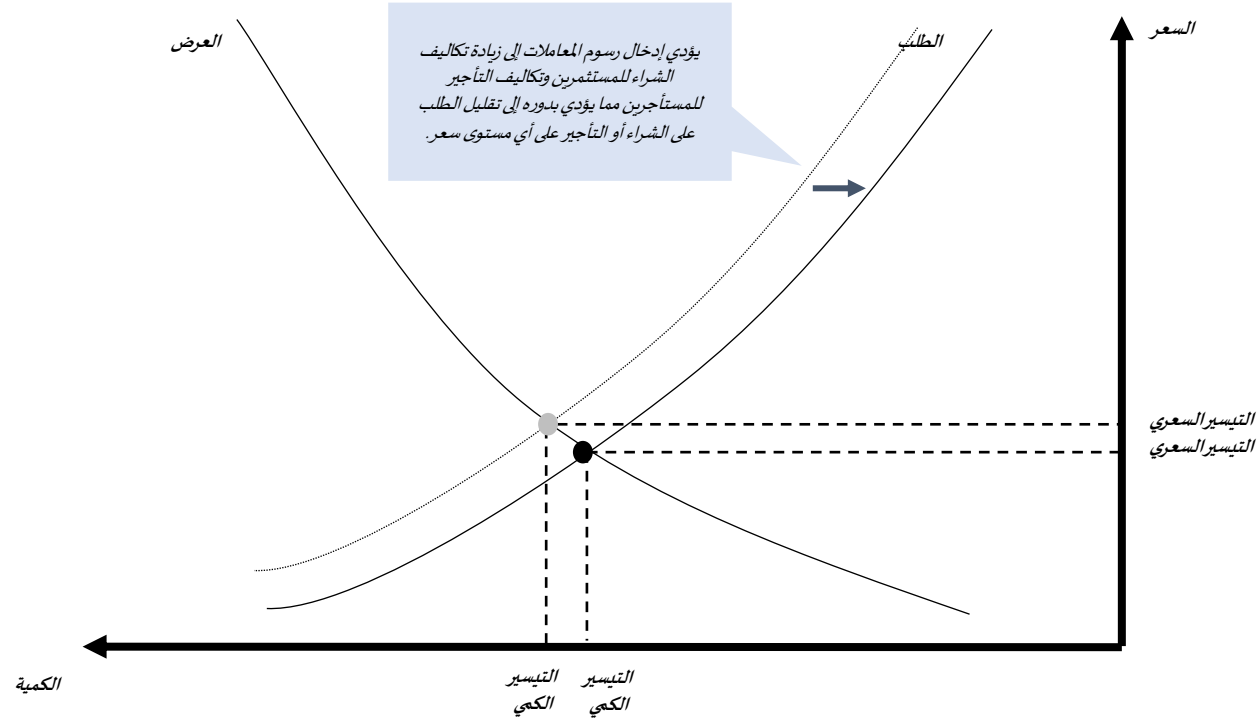


رسوم وضرائب الملكية مسار التأثير

الجزء 3 من 3: الشرح

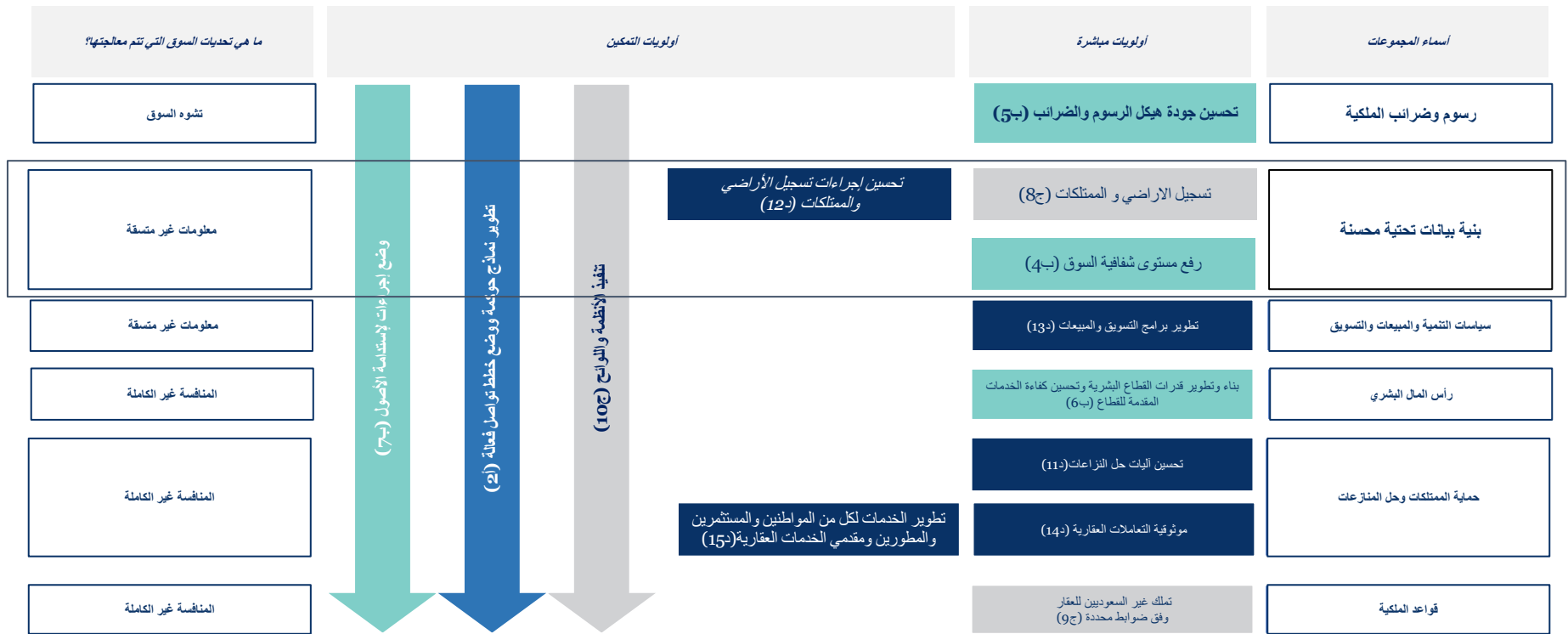


رسوم وخصائص الملكية إطار العرض والطلب (السوق العقارية)



الجزء 3 من 3: الشرح

البنية التحتية المحسنة للبيانات



البنية التحتية المحسنة للبيانات توصيف عام أولي

فئة الأصول المستهدفة



الأسواق الفرعية



أصحاب المصلحة



التعريف

تدور هذه المجموعة حول إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات من أجل تسجيل ملكية الأراضي والممتلكات في المملكة العربية السعودية وتوثيق مبيعات العقارات ومشترياتها. بالإضافة إلى ذلك ، تتعلق هذه المجموعة بإنشاء مبادرة شفافية البيانات التي تسعى إلى تعزيز الشفافية في السوق من خلال إنشاء قاعدة مركزية لإدارة البيانات. قد توفر قاعدة البيانات بيانات المعاملات في الوقت الفعلي عبر جميع فئات الأصول إلى جانب مؤشرات السوق الأخرى بما في ذلك أسعار الإيجارات وأسعار المبيعات ومستويات الإشغال ، إلخ.

نتائج السوق المحتملة

سيؤدي إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات ومبادرة شفافية البيانات إلى التغلب على تحديات السوق المتعلقة بالمعلومات غير المتماثلة من خلال تسريع عملية شراء الأراضي والممتلكات ، مما يؤدي إلى انخفاض في تكاليف البيع والشراء ومن ثم التأثير بشكل إيجابي على العرض والطلب.

التأثيرات الأوسع المحتملة (الاجتماعية)

يمكن أن يكون لإنشاء السجل ومبادرة شفافية البيانات التأثيرات التالية: تعزيز قدرة المستثمر / المشتري على شراء العقارات (بسبب انخفاض تكلفة الشراء) ، ومساعدة المواطنين على الانتقال إلى ملكية المنزل وتحفيز إنشاء شركات ذات بدايات جديدة وزيادة الأعمال. بالإضافة إلى ذلك ، يمكن للمواطنين السعوديين زيادة مستويات رضاهم وتقليل مستويات الضغوط حيث يمكنهم تقليل أوقات متابعة معاملات الملكية وزيادة الاستثمار في العقارات ، مما قد يترجم إلى زيادة في عدد الزيجات وانخفاض في حجم الأسرة.

تحديات السوق التي تتم معالجتها

تشوه السوق

السلع العامة

العوامل الخارجية

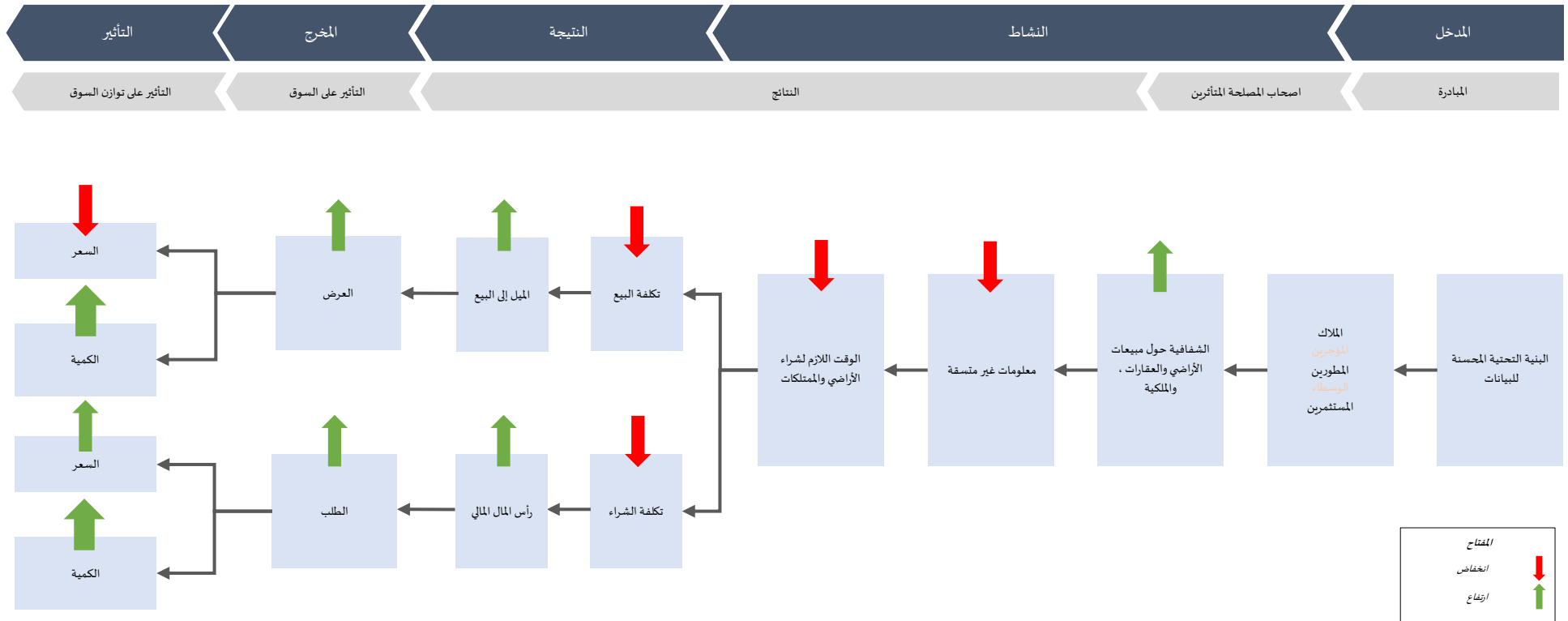
المنافسة غير الكاملة

معلومات غير متسقة



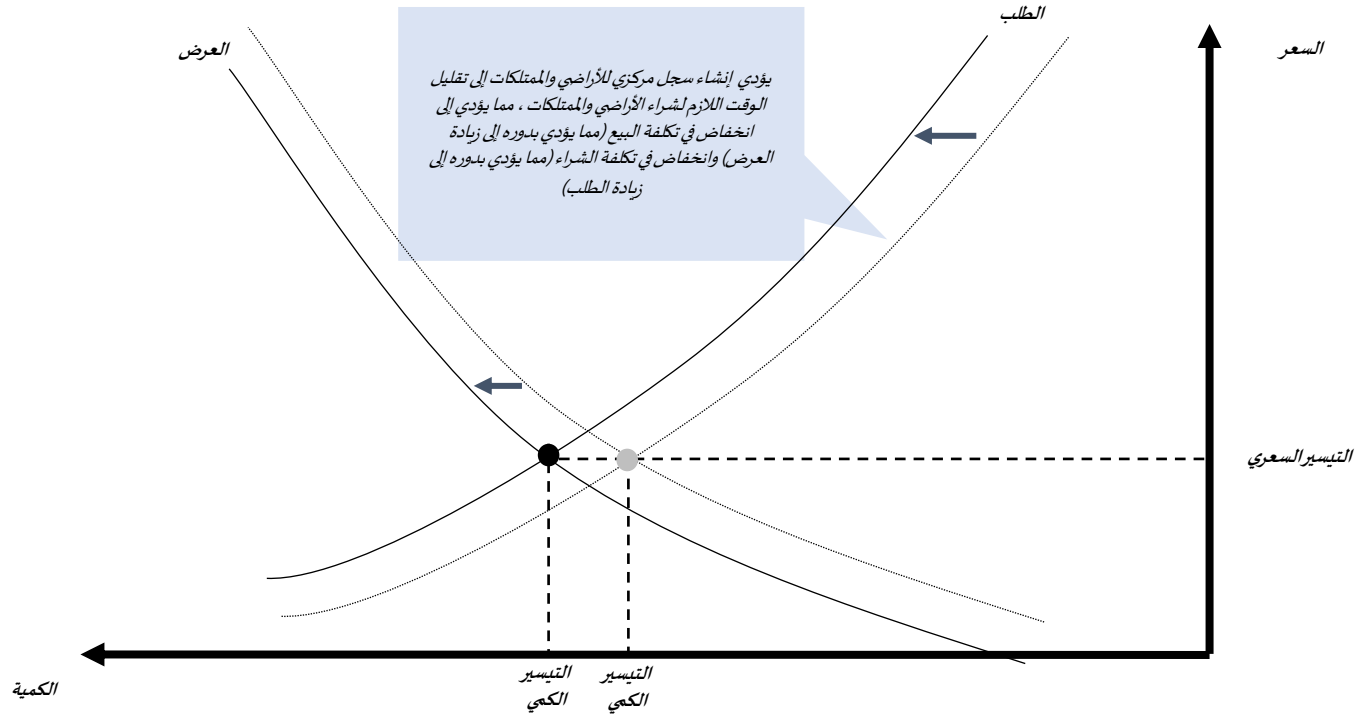
الجزء 3 من 3: الشرح

البنية التحتية المحسنة للبيانات مسار التأثير



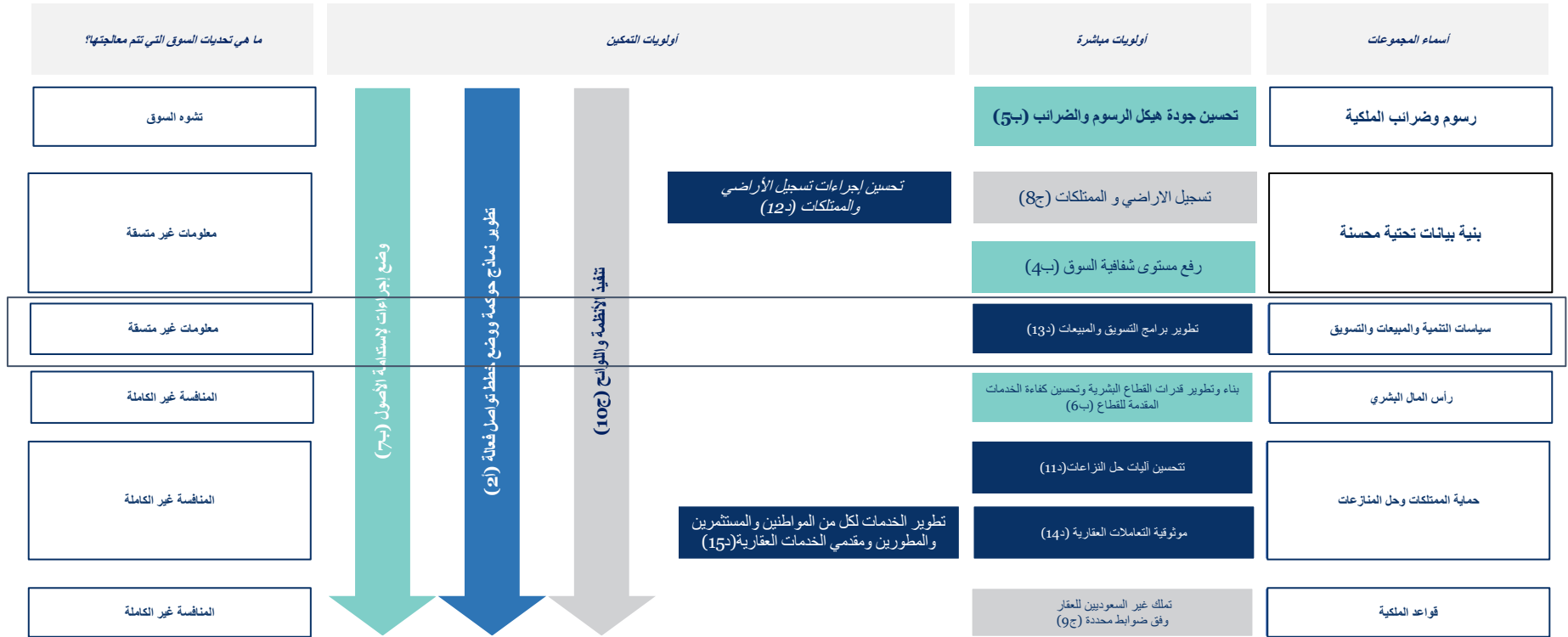
الجزء 3 من 3: الشرح

البنية التحتية المحسنة للبيانات إطار العرض والطلب (السوق العقاري)



الجزء 3 من 3: الشرح

سياسات التطوير والمبيعات والتسويق



سياسات التطوير والمبيعات والتسويق توصيف عام أولي

التعريف	أصحاب المصلحة	الأسواق الفرعية	فئة الأصول المستهدفة
تتعلق هذه المجموعة بصياغة سياسات التطوير والمبيعات والتسويق والمبادئ التوجيهية بموجب سلطة مركزية. سيؤدي ذلك إلى تعزيز الممارسات الأخلاقية والعادلة حول تطوير وبيع وتسويق مشاريع الأراضي والعقارات.	الملاك	الأرض	السكني
	المؤجرين	الملكية	المكتني
	المطورين	التأجير	الصناعي
	الوسطاء	العمالة	التجزئة
	المستثمرين	التمويل	الضيافة
		البناء	

تحديات السوق التي تتم معالجتها

معلومات غير متسقة	المنافسة غير الكاملة	العوامل الخارجية	السلع العامة	تشوه السوق
-------------------	----------------------	------------------	--------------	------------

نتائج السوق المحتملة

النتيجة المقصودة من هذه المجموعة هي التغلب على عدم تناسق المعلومات في السوق من خلال زيادة عدد السياسات والإرشادات، وبالتالي تعزيز السلوك الأخلاقي والممارسات العادلة، مما يؤدي بدوره إلى تحسين الثقة في المنظومة العقارية وزيادة الثقة بين المستثمرين في السوق. هذه النتائج ستؤدي إلى ارتفاع في تدفق رأس المال المالي وزيادة الطلب العام.

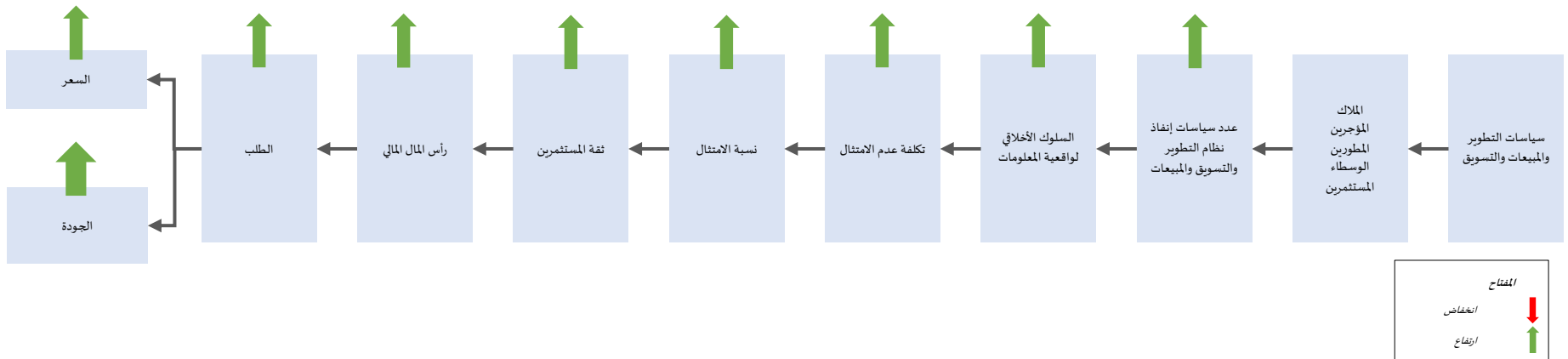
التأثيرات الأوسع المحتملة (المجتمعية)

سيؤدي تطوير سياسات وإرشادات المبيعات والتسويق عبر سلطة مركزية إلى تحسين ثقة جميع أصحاب المصلحة في سوق العقارات. سوف يشعر الناس بسعادة وأقل إرهاقاً، وبالتالي تحسين رضاهم عن حياتهم. بالإضافة إلى ذلك، قد تؤدي هذه المبادرة إلى زيادة مستويات ملكية المنازل وقد تؤدي إلى زيادة في عدد الزيجات وانخفاض في حجم الأسرة. من الناحية السياسية، يمكن أن يكون هناك تحسين للمعايير العامة للقطاع، وبالتالي تعزيز سمعة المملكة وصورتها على الصعيدين المحلي والدولي.



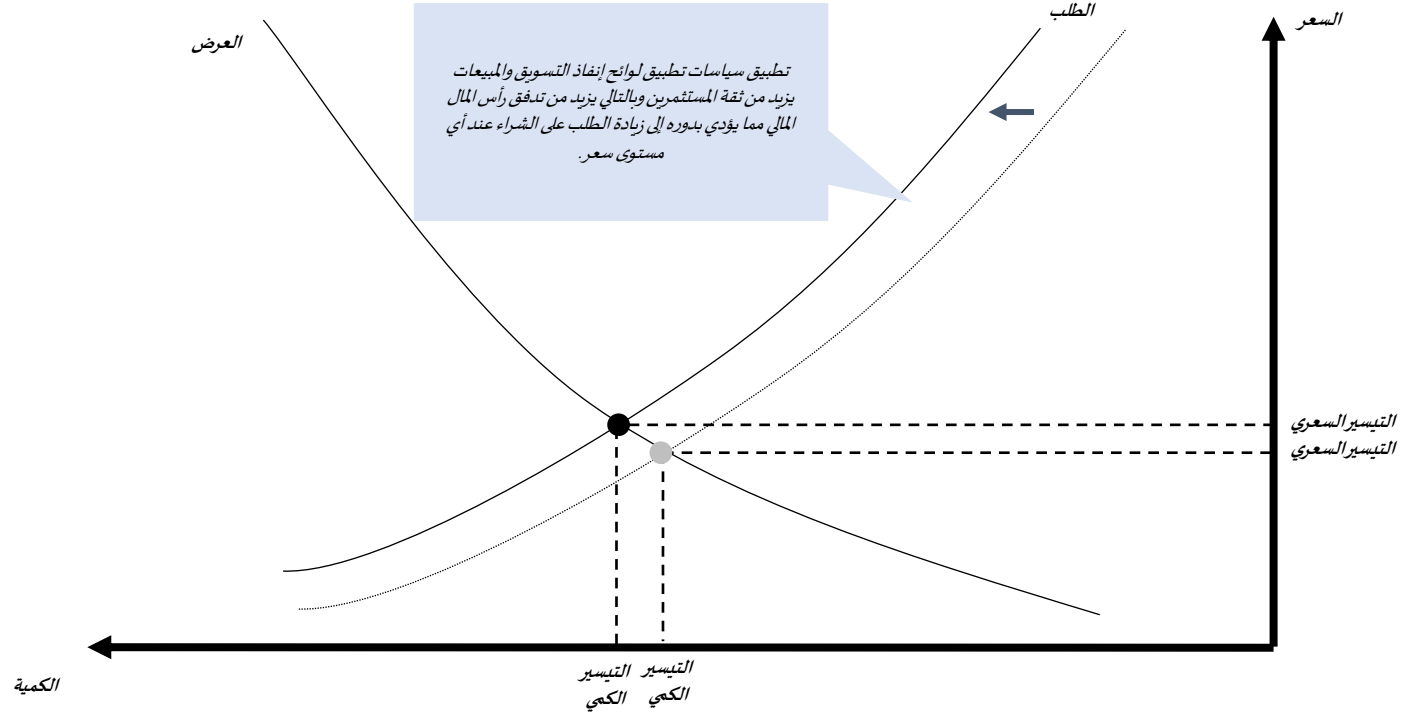
الجزء 3 من 3: الشرح

سياسات التطوير والمبيعات والتسويق مسار التأثير



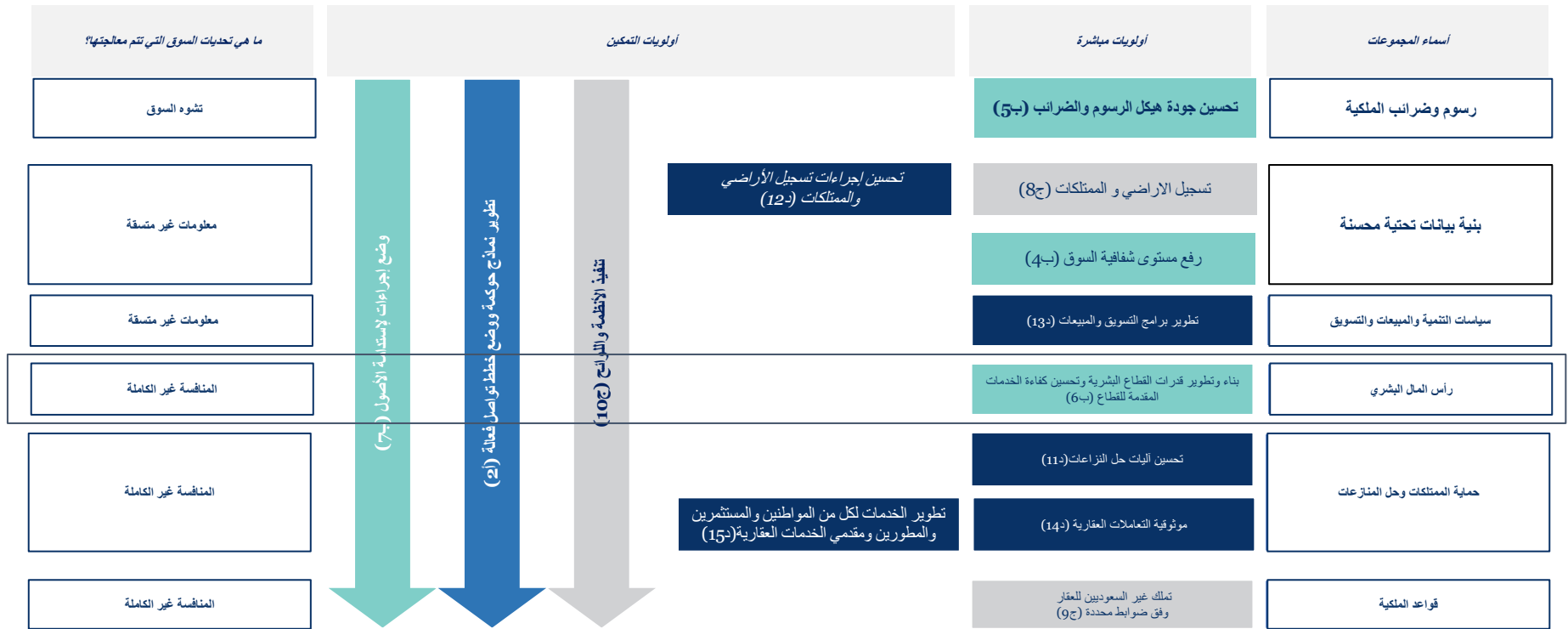
الجزء 3 من 3: النهج

البنية التحتية المحسنة للبيانات إطار العرض والطلب (السوق العقاري)



الجزء 3 من 3: الشرح

سياسات تطوير رأس المال البشري

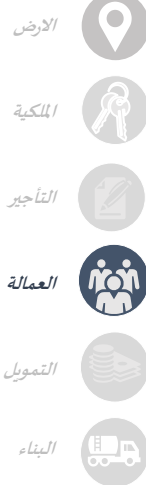


رأس المال البشري توظيف عام أولي

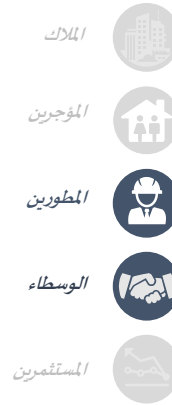
فئة الاصول المستهدفة



الاسواق الفرعية



اصحاب المصلحة



تحديات السوق التي تتم معالجتها

التعريف

تتعلق هذه المجموعة بوضع معيار للترخيص والتصنيف والمؤهلات عبر جميع المشاركين في صناعة القطاع العقاري وذلك من أجل تعزيز رأس المال البشري وقدراته العقارية.

نتائج السوق المحتملة

سوف يترجم تطوير رأس المال البشري وقدراته العقارية إلى مستويات أعلى من التدريب للمشاركين في هذا القطاع ، مما يحسن من إنتاجية العمل وبالتالي زيادة إنتاج وتوريد المنتجات العقارية (مثل: إنشاء مبان سكنية جديدة).

التأثيرات الأوسع المحتملة (المجتمعية)

ستؤدي المستويات الأعلى من التدريب والمؤهلات للمشاركين في هذا المجال إلى زيادة مستويات المهارات في هذا القطاع ، وبالتالي من المحتمل أن تؤثر إيجاباً على أرباحهم طوال حياتهم و تعزيز ثرواتهم وبالتالي تزيد من قدرتهم الشرائية. تشمل المزايا الاجتماعية الأخرى زيادة في الرضا الوظيفي لدى الموظفين ، ومستويات الروح المعنوية والدوافع ، وارتفاع مستويات إنتاجيتهم مما يؤدي إلى مكاسب مالية عامة. بالإضافة إلى ذلك ، قد يكون هناك نقل المعرفة / القدرة في جميع أنحاء القطاع. كل هذه التأثيرات المباشرة قد تؤدي إلى زيادة الثقة على مستوى القطاع ، مما قد يؤدي إلى زيادة الاستثمار في القطاع العقاري وخلق وظائف ذات جودة أعلى.

من الناحية السياسية ، يمكن أن يكون هناك تحسين للمعايير العامة للقطاع ، وبالتالي تعزيز سمعة المملكة وصورتها على الصعيدين المحلي والدولي .

تشوه السوق

السلع العامة

العوامل الخارجية

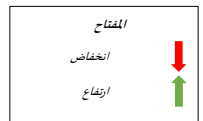
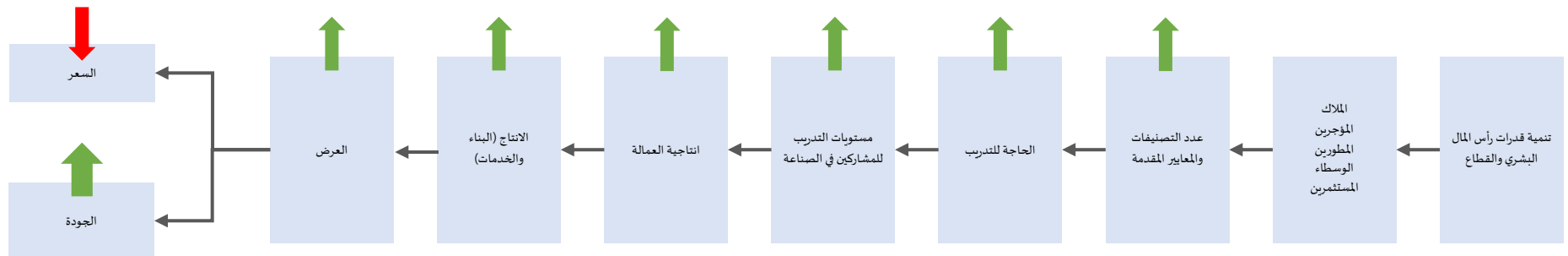
المنافسة غير الكاملة

معلومات غير متسقة



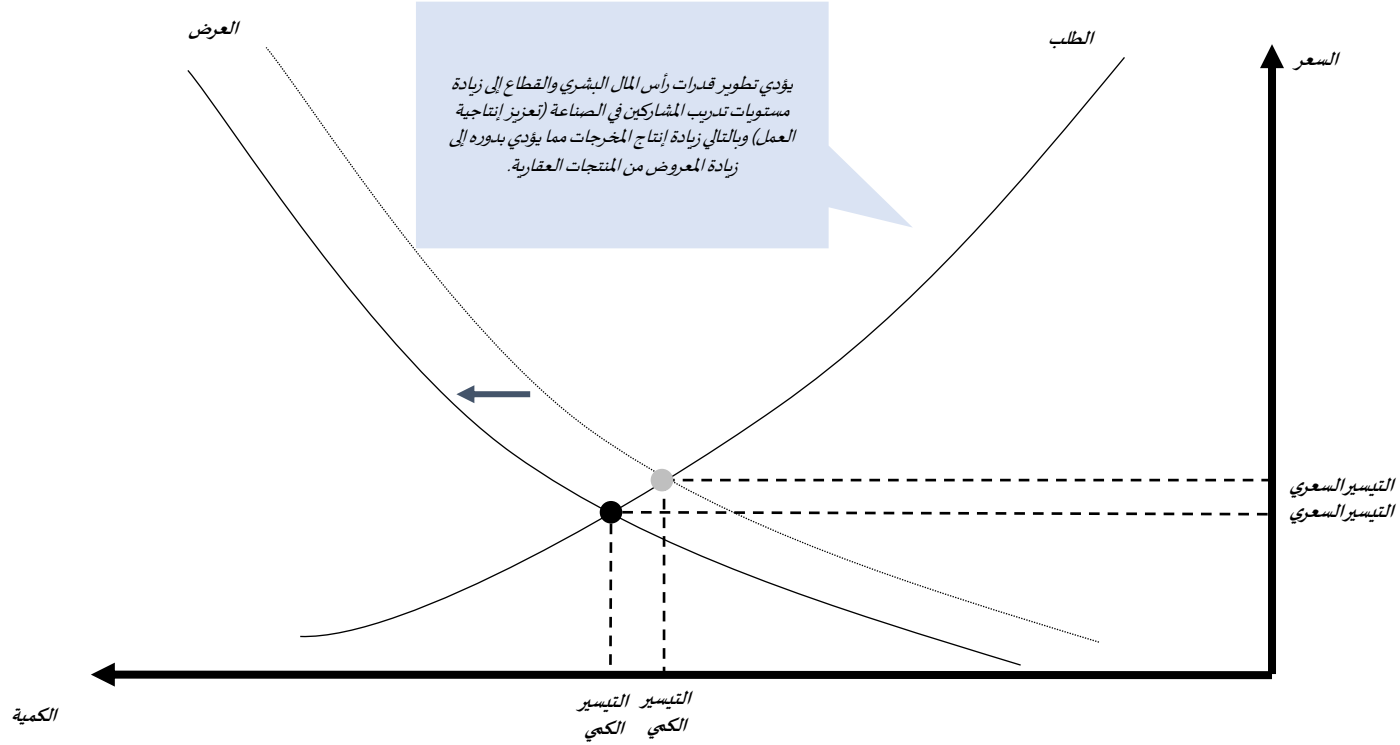
رأس المال البشري مسار التأثير

الجزء 3 من 3: النهج



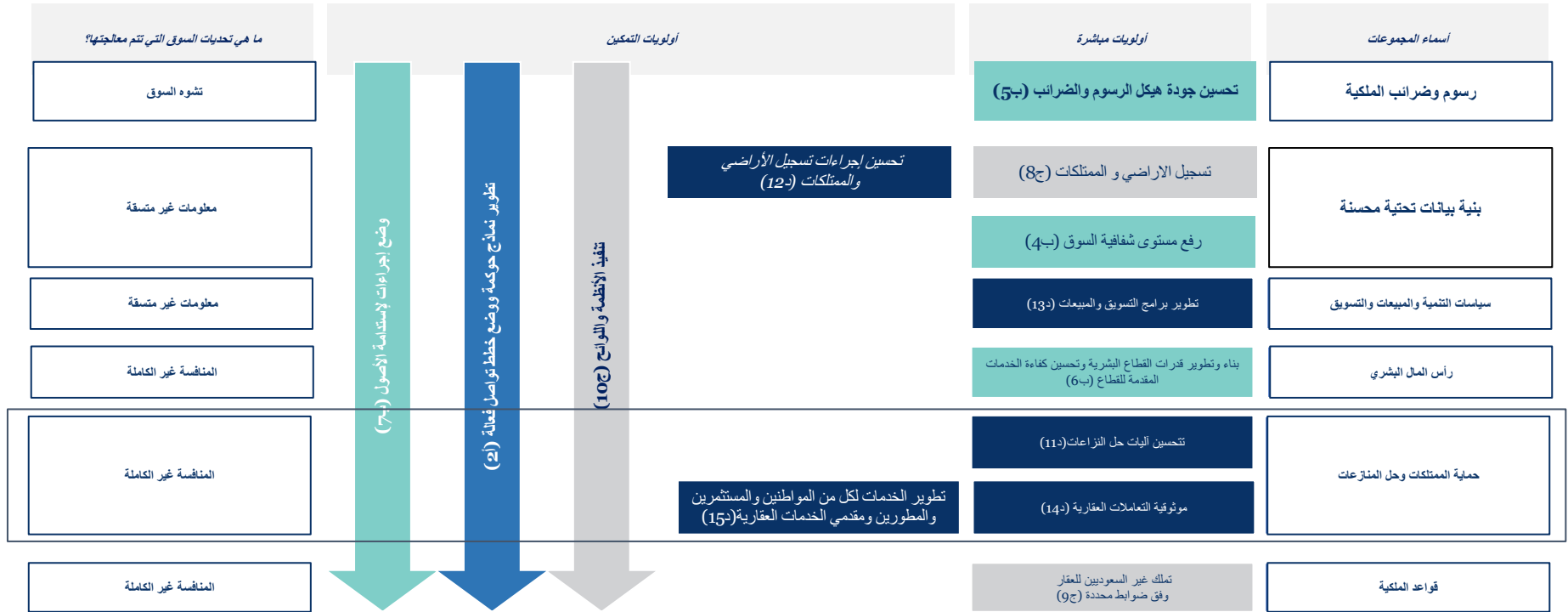
الجزء 3 من 3: النهج

رأس المال البشري إطار العرض والطلب (السوق العقاري)



الجزء 3 من 3: الشرح

حماية الملكية وحل النزاعات



حماية الملكية وحل النزاعات توطيف عام أولي

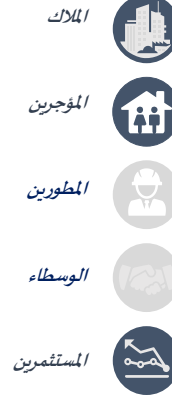
فئة الاصول المستهدفة



الاسواق الفرعية



اصحاب المصلحة



تحديات السوق التي تتم معالجتها

التعريف

تتعلق هذه المجموعة بتطوير إطار شامل لحقوق حماية الملكية وإنشاء إطار رسمي لتسوية المنازعات لضمان حل النزاعات بشكل متنسق وفي الوقت المناسب

نتائج السوق المحتملة

سوف تقلل المبادرات في هذه المجموعة من مخاطر المنافسة غير الكاملة في السوق ، وبالتالي تسريع الوقت الذي يقضى في حل النزاعات القانونية ، وتخفيض تكاليف التملك والتأجير والشراء وبالتالي زيادة الطلب العام على المنتجات العقارية.

التأثيرات الأوسع المحتملة (المجتمعية)

قد يكون لإقامة حماية حقوق الملكية وإطار لتسوية المنازعات العديد من الآثار الإيجابية: أولاً، ستصبح العملية الكلية للاستثمار في القطاع العقاري أسهل مما يزيد من رضى المواطنين بشكل عام والتأثير بشكل إيجابي على قراراتهم باستئجار أو شراء عقارات جديدة. بالإضافة إلى ذلك، سيشعر الناس بدرجة أقل من التوتر حيال النزاعات، وقد تصبح عملية التفاوض أسهل في التنقل، مما يترجم إلى تحسين التواصل بين الأطراف وبالتالي الحفاظ على العلاقات أو تعزيزها. علاوة على ذلك، قد يساعد ذلك في توضيح وتضييق القضايا، وتعزيز مناخ من الانفتاح والتعاون، حتى لو لم يتم التوصل إلى تسوية. علاوة على ذلك، ستكون هناك زيادة في خصوصية النزاعات وتجنب الدعاية. ومن الناحية السياسية سيكون هناك تحسن في سمعة القطاع العقاري السعودي على المستوى الدولي.

تشوهد السوق

السلع العامة

العوامل الخارجية

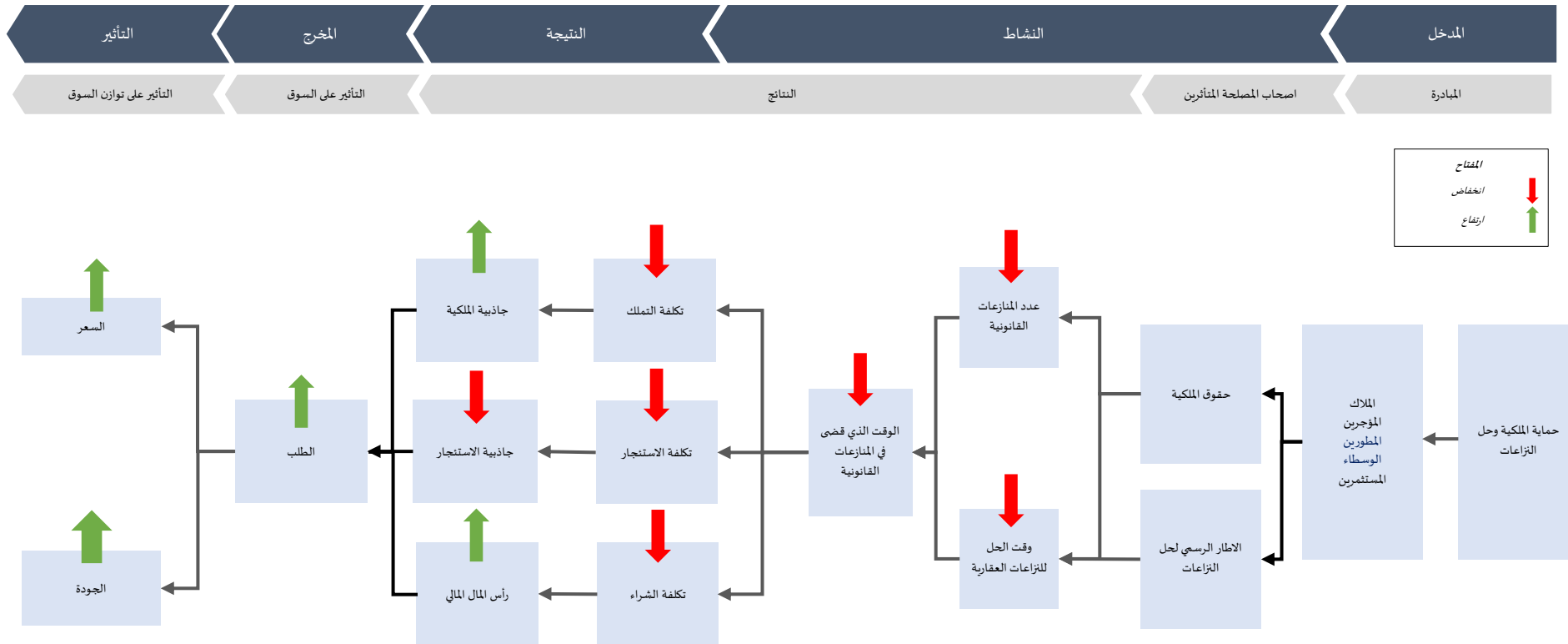
المنافسة غير الكاملة

معلومات غير متنسقة



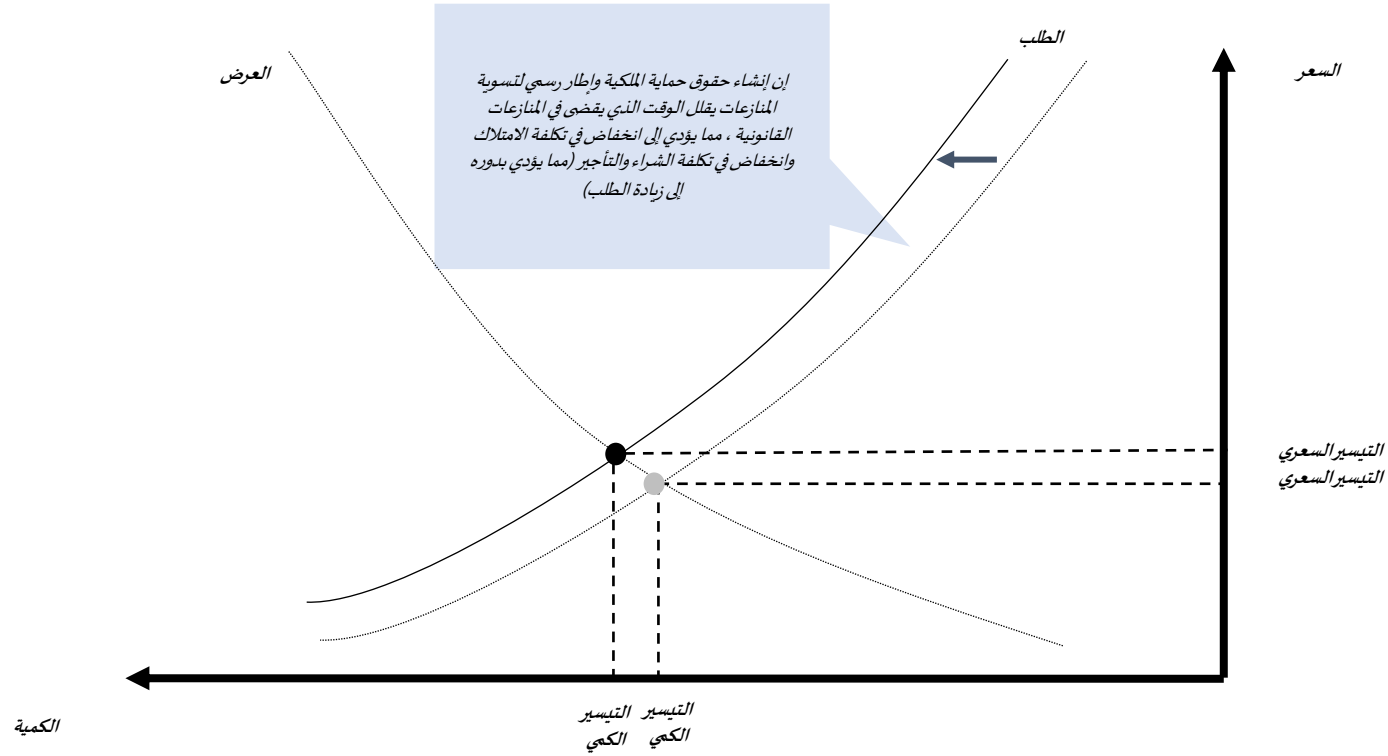
الجزء 3 من 3: الشرح

حماية الملكية وحل النزاعات مسار التأثير



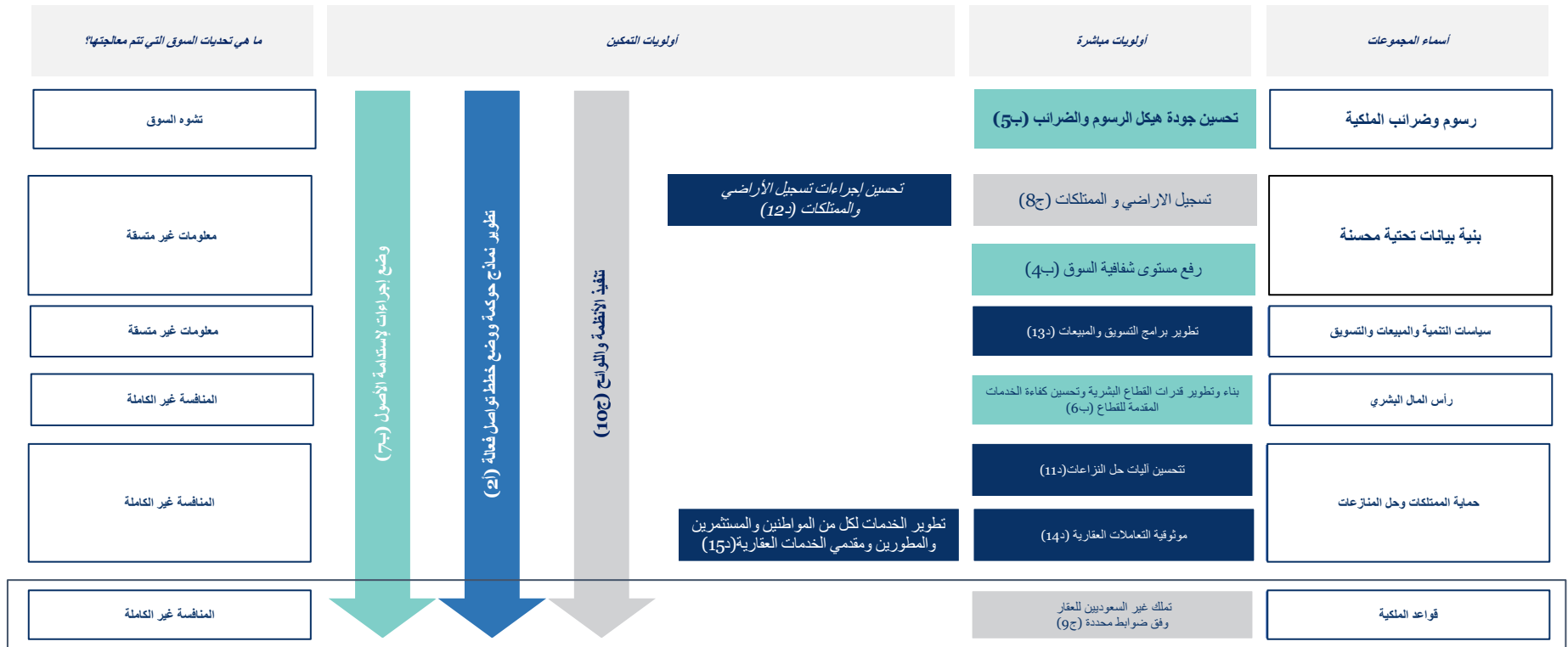
الجزء 3 من 3: النهج

حماية الملكية وحل النزاعات إطار العرض والطلب (السوق العقاري)



قواعد الملكية

الجزء 3 من: 3: النهج



قواعد الملكية توصيف عام أولي

فئة الاصول المستهدفة

السكني



المكثني



الصناعي



التجزئة



الضيافة



الاسواق الفرعية

الارض



الملكية



التأجير



العمالة



التمويل



البناء



اصحاب المصلحة

الملاك



المؤجرين



المطورين



الوسطاء



المستثمرين



التعريف

تتعلق هذه المجموعة بتعديل هيكل ملكية الأفراد الخليجيين وغير الخليجيين في المملكة العربية السعودية. إنه يتعلق بإعادة النظر في بعض القيود الحالية للسماح بتدفق أكبر من الاستثمار الأجنبي المباشر إلى القطاع العقاري من أجل تحسين فاعلية السوق.

نتائج السوق المحتملة

إن إزالة العوائق أمام الملكية العقارية يقلل من خطر المنافسة غير الكاملة من خلال تقليل الجواجز أمام الدخول، وبالتالي زيادة حركة رأس المال المالي (بما في ذلك الاستثمار الأجنبي المباشر) إلى سوق العقارات، مما يؤدي إلى ارتفاع الطلب العام.

التأثيرات الأوسع المحتملة (الاجتماعية)

سيؤدي تحرير قواعد الملكية إلى زيادة عدد المستثمرين الأجانب في البلاد، مما يؤدي إلى زيادة التنوع وإنشاء مصادر جديدة للاستثمار والتمويل، مما يجعل قطاع العقارات أكثر تعددًا للثقافات. ومع ذلك، قد يكون لهذه المبادرة أثر سلبي على المواطنين السعوديين من خلال الضغط عليهم في سوق العقارات، وبالتالي يمكن أن يؤثر سلبًا على القدرة على تحمل تكلفة الأراضي / العقارات للسعوديين (بسبب زيادة السعر). من الناحية السياسية، يمكن لسوق العقارات السعودي أن يعزز سمعته من خلال أن يصبح أكثر تنافسية على المستوى العالمي وأكثر جاذبية للأجانب.

تحديات السوق التي تتم معالجتها

تشوه السوق

السلع العامة

العوامل الخارجية

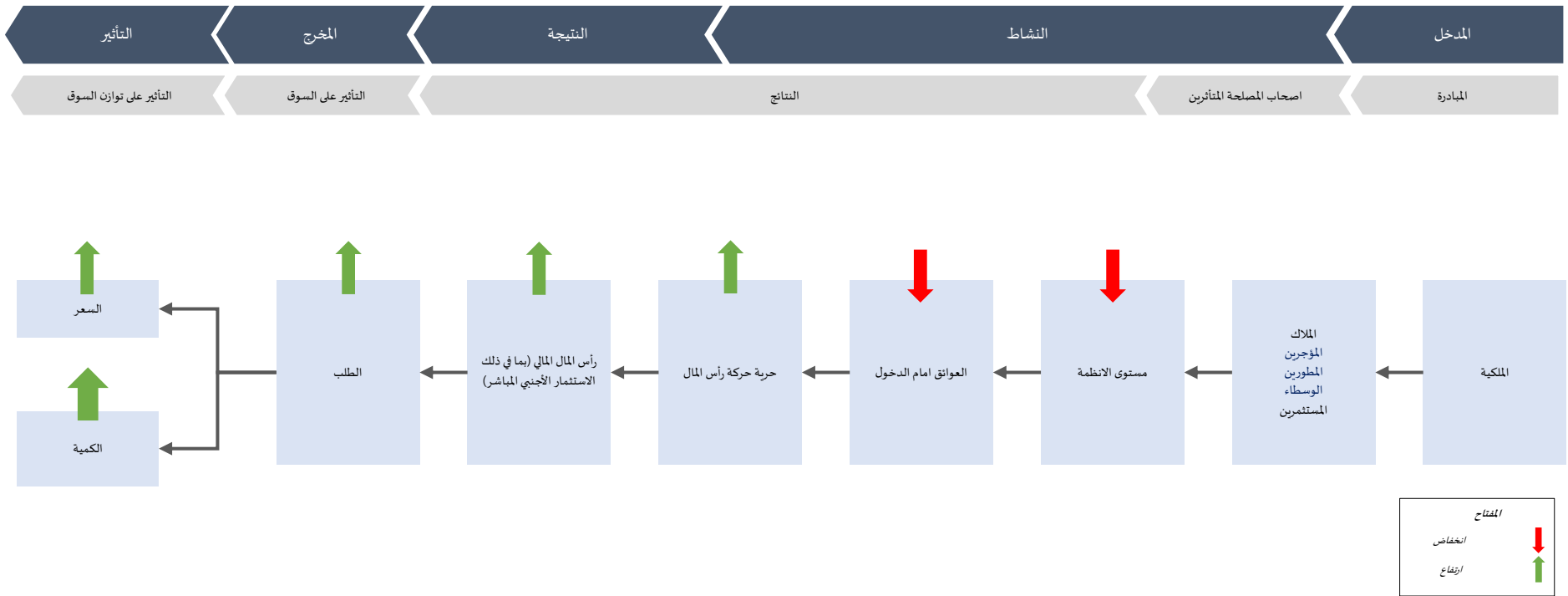
المنافسة غير الكاملة

معلومات غير متسقة

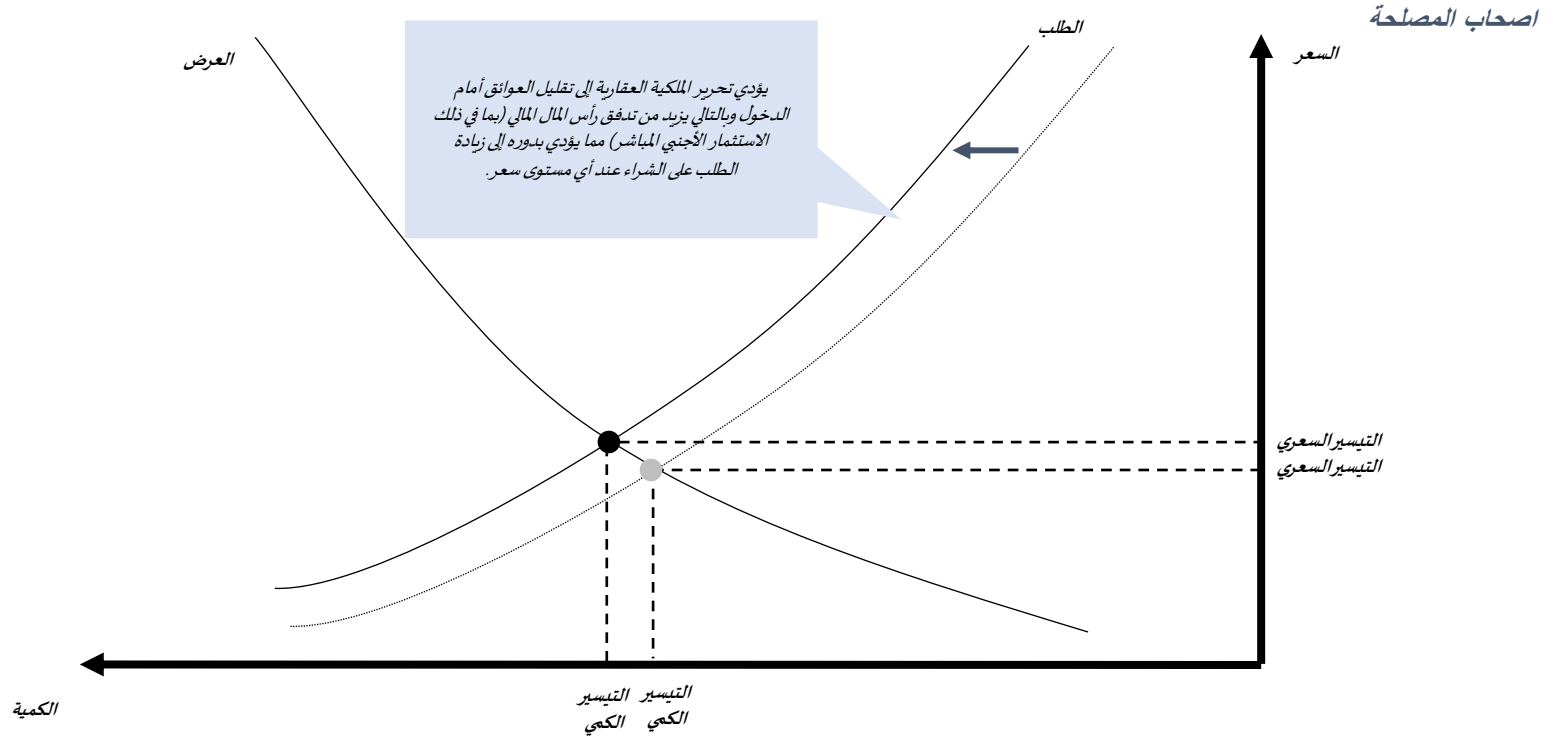


قواعد الملكية مسار التأثير

الجزء 3 من 3: الشرح

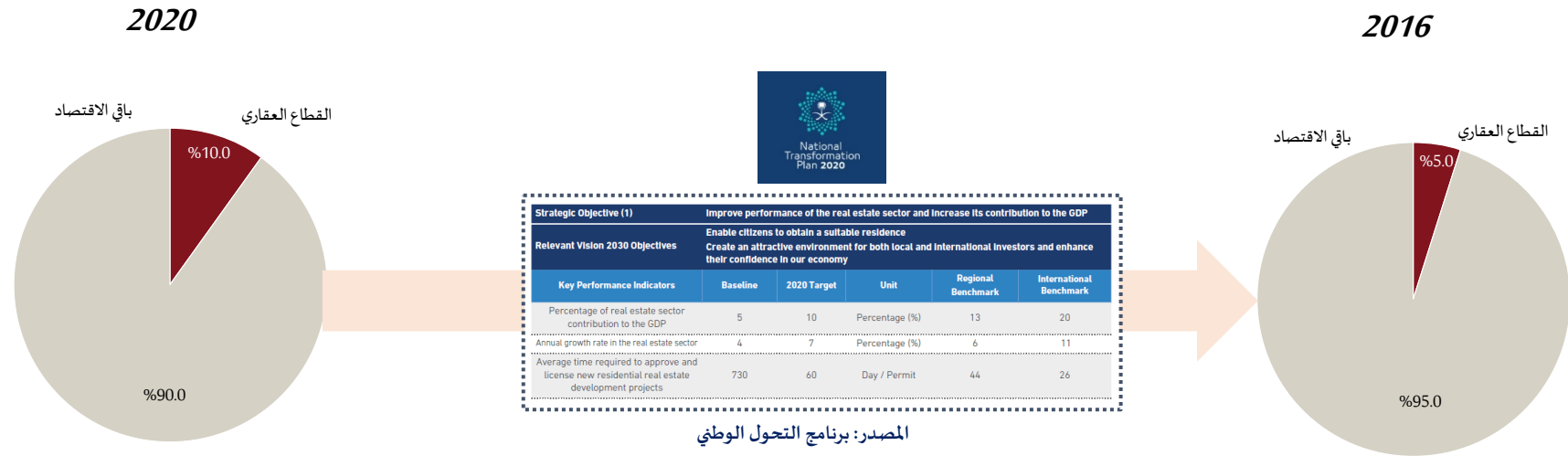


قواعد الملكية إطار العرض والطلب (السوق العقاري)



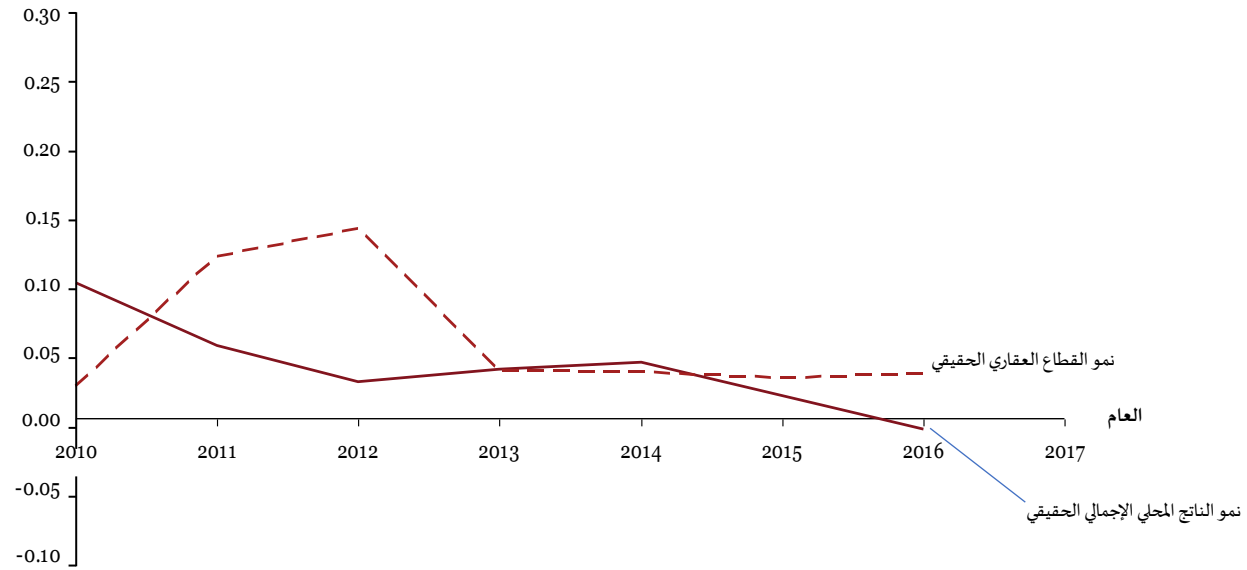
الملحق 6:مراجعة أهداف برنامج التحول الوطني

يلتزم برنامج التحول الوطني بزيادة مساهمته النسبية في الناتج المحلي الإجمالي من 5 % إلى 10 % بحلول عام 2020 لتحقيق ذلك يحتاج معدل نمو قطاع العقارات إلى تجاوز معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي



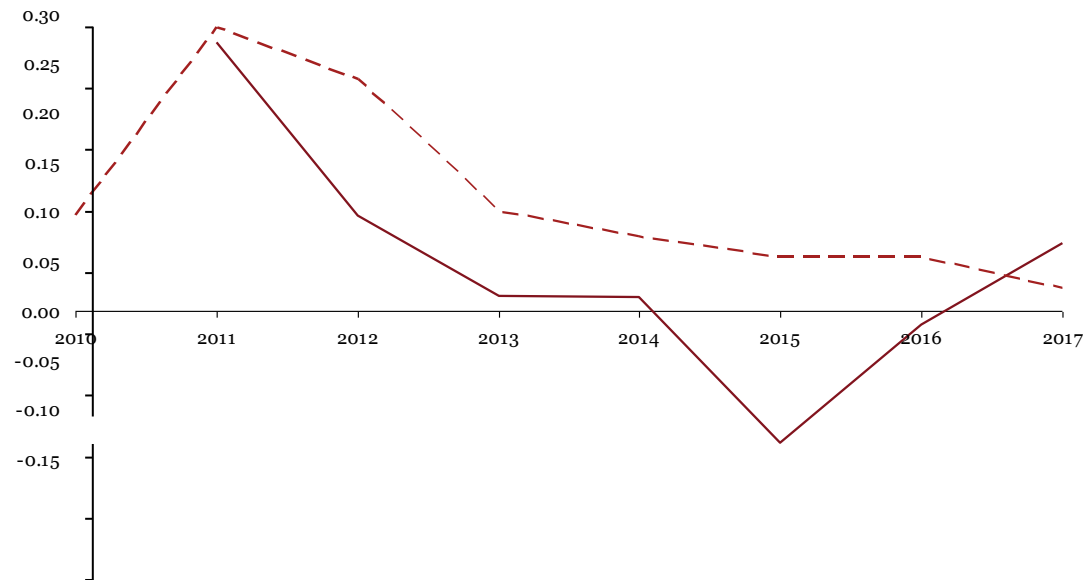
كان خلال السنوات القليلة الماضية هذا هو الحال بالفعل من حيث القيمة الحقيقية ...

معدل النمو السنوي الحقيقي (%)



وبشكل ملحوظ أكثر من حيث الناحية الاسمية

معدل النمو السنوي الاسمي (%)

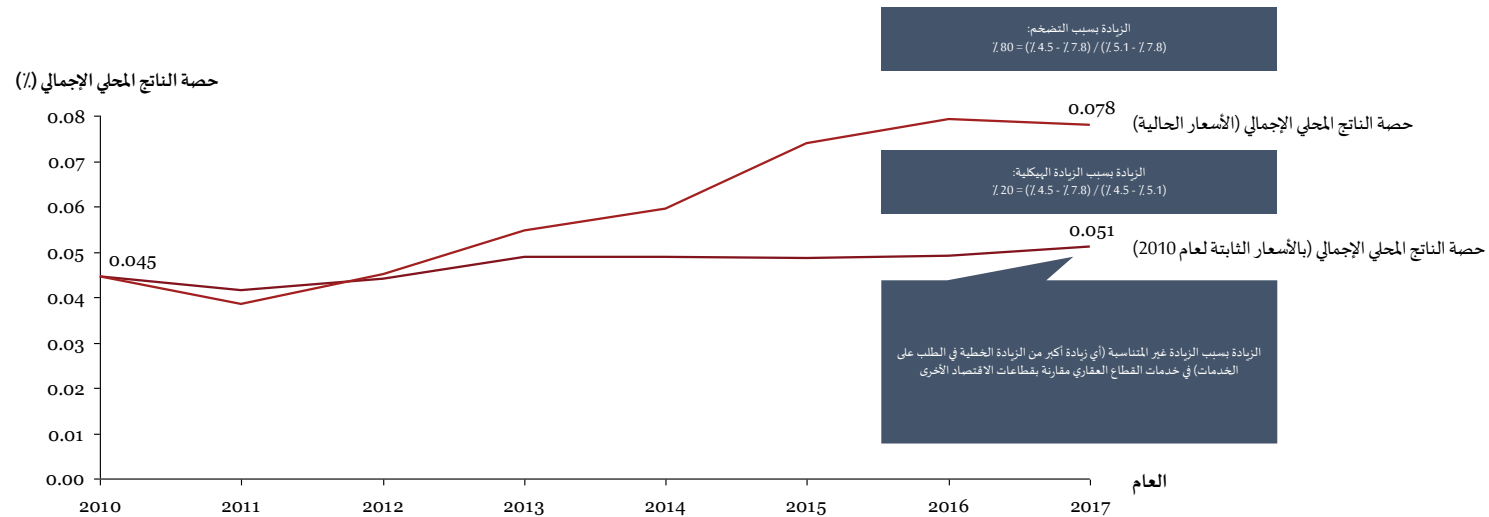


النمو الاسمي للناتج المحلي الإجمالي

النمو الاسمي للقطاع العقاري
العام

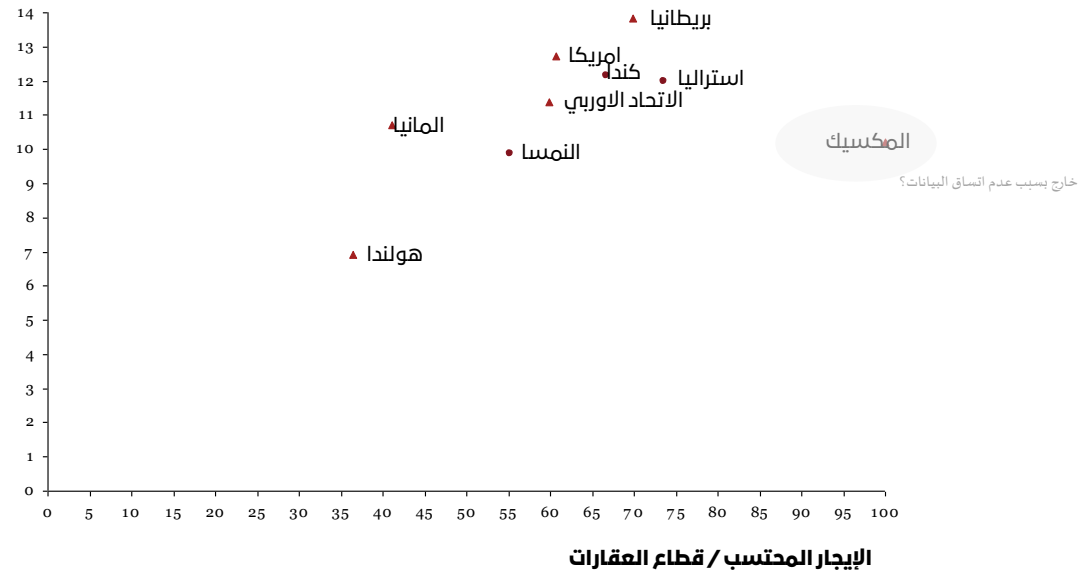


ونتيجة لذلك، زاد حجم حصة الناتج المحلي الإجمالي في القطاع العقاري - ولكن الأهم من ذلك بالقيمة الاسمية وهذا يعني أن الزيادة مدفوعة إلى حد كبير بالتضخم الأكبر من المتوسط (على سبيل المثال: في أسعار الإيجارات) ، على عكس التغيير الهيكلي الأوسع



يبدو أن هناك علاقة إيجابية بين قدر الإيجار المحتسب والحجم النسبي لقطاع العقارات

قطاع العقارات - إجمالي القيمة المضافة / إجمالي الناتج المحلي



مذكرة بشأن الإيجار المحتسب

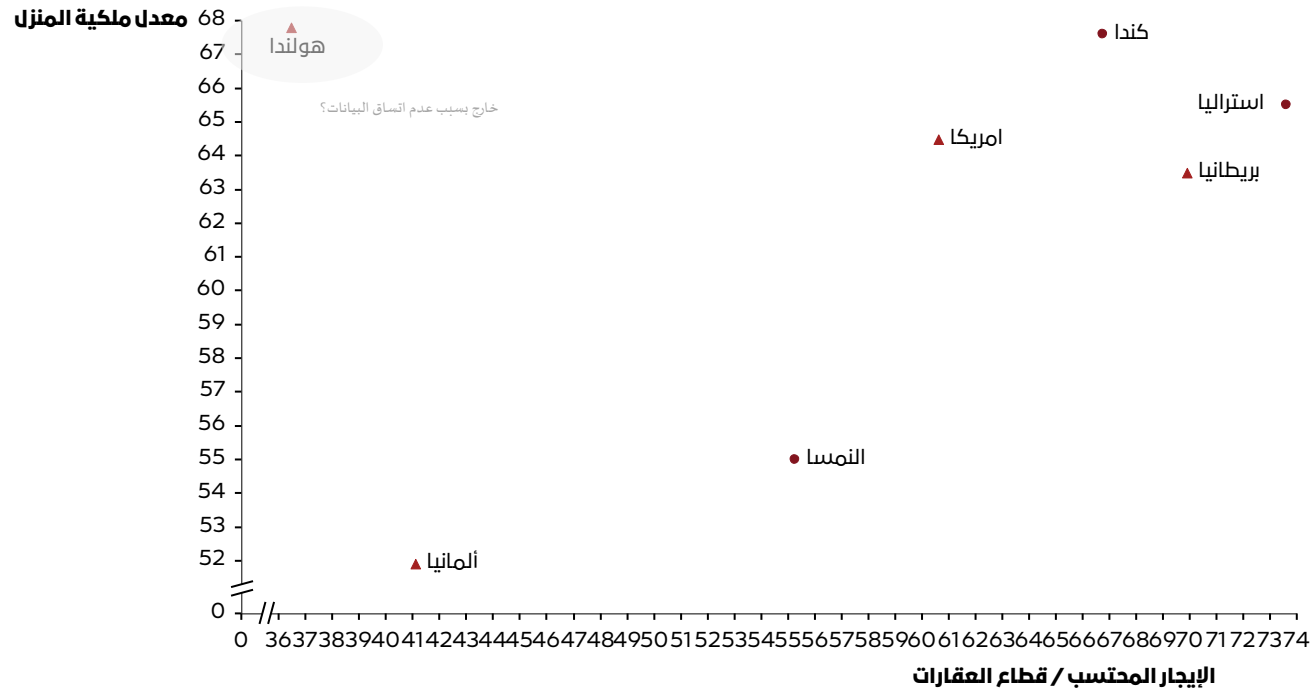
يتم إجراء هذا التضمين بحيث تكون معاملة المساكن التي يشغلها مالكوها في الناتج المحلي الإجمالي مماثلة لمعاملة المساكن التي يشغلها المستأجرون والتي تقدر قيمتها بالإيجار المدفوع. هذه الممارسة تبقي الناتج المحلي الإجمالي ثابتاً حول ما إذا كان المنزل مشغولاً بمالك أو مستأجر.

المصدر:

<https://www.bea.gov/help/faq/488>



والذي بدوره يبدو مرتبطًا بمعدل ملكية المنازل في هذه البلدان



على هذا الأساس ، توجد بعض الملاحظات فيما يتعلق بهدف القطاع العقاري في ضوء برنامج التحول الوطني

الملاحظة 2: سياق النمو التاريخي

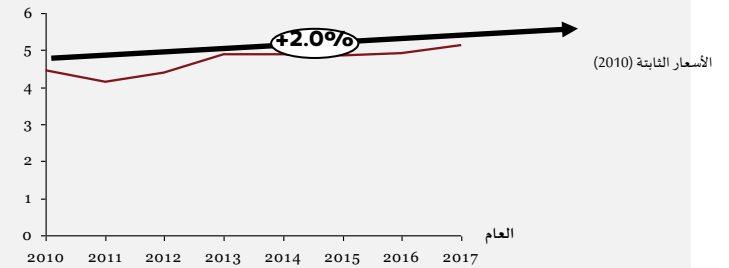
بالأسعار الثابتة (2010) ، نما حجم القطاع العقاري بشكل طفيف. بافتراض معدل نمو مماثل يتراوح بين 1.7٪ (معدل النمو السنوي المركب التاريخي) و 2.1٪ (متوسط معدل النمو السنوي التاريخي) ، سيصل حجم القطاع إلى 10٪ في وقت ما بين عامي 2049 و 2056. قد تكون الأهداف المستقبلية بالأسعار الحالية ، وليس الثابتة.

الملاحظة 1: تعريف خط الأساس

على الرغم من عدم ذكر ذلك بوضوح ، يبدو أن الهدف يتم تحديده بالأسعار الثابتة (2010) ، لأن هذا كان حوالي 5٪ في عام 2016 (كانت الأسعار الحالية حوالي 7٪ في نفس العام).

Strategic Objective (1)	Improve performance of the real estate sector and increase its contribution to the GDP				
Relevant Vision 2030 Objectives	Enable citizens to obtain a suitable residence Create an attractive environment for both local and international investors and enhance their confidence in our economy				
Key Performance Indicators	Baseline	2020 target	Unit	Regional Benchmark	International Benchmark
Percentage of real estate sector contribution to the GDP	5	10	Percentage (%)	13	20
Annual growth rate in the real estate sector	4	7	Percentage (%)	6	11
Average time required to approve and license new residential real estate development projects	730	60	Day / Permit	44	26

القطاع العقاري / الناتج المحلي الإجمالي



الملاحظة 3: تعريف نطاق القطاع

في حين تشير الحسابات إلى أن قطاع العقارات سيتم قياسه من حيث حصته في الناتج المحلي الإجمالي (حسب الحسابات القومية) ، فقد يشير معدل النمو إلى السوق (مثل حجم المعاملات) لأنه لا يمكن التوفيق بينهما مع لا شيء.

ملاحظة 4: حجم الهدف المعقول

ما هو الحد الطبيعي المعقول لاقتصاد بحجم وميكن اقتصاد المملكة العربية السعودية؟ في حين أن الزيادة في الحجم النسبي قد تشير في البداية إلى دور أكثر أهمية ، فإن قطاعاً كبيراً جداً قد يتقلص الاقتصاد.



الملحق 7: المواءمة مع رؤية المملكة العربية السعودية 2030

تتركز رؤية 2030 للمملكة العربية السعودية على ثلاثة ركائز



رؤية المملكة العربية السعودية 2030: الموضوعات والمبادرات والأهداف (4/1)

منخفض متوسط عالٍ

الموضوع	النقاط الأساسية	المبادرات / الالتزامات	الأهداف *	من المحتمل أن تتأثر القطاعات العقارية	مستوى التأثير
مجتمع حيوي	• جنود راسخة — العيش من خلال القيم الإسلامية — تحسين الخدمات لزوار العمرة — الاعتزاز بالهوية الوطنية	• زيادة القدرة لزوار العمرة • بناء أحدث متحف إسلامي بالمدينة المنورة	• من 80 إلى 30 مليون زائر في 2030 • زيادة أكثر من ضعف عدد المواقع التراثية السعودية المسجلة لدى اليونسكو	• الضيافة (بما في ذلك بيع بالتجزئة)	●
	• بيئة عامرة — تعزيز الثقافة والترفيه — تشجيع نمط حياة صحي ومتوازن — تطوير المدن — تعزيز الاستدامة البيئية	• إنشاء "دايم" - أنشطة ثقافية وترفيهية للمواطنين	• وجود 450 نادياً ثقافياً مسجلاً ومنظماً احترافياً بحلول 2020 • وجود ثلاث مدن سعودية ضمن أفضل 100 مدينة بحلول عام 2030 • زيادة نسبة إنفاق الأسر على الثقافة والترفيه من 2.9٪ إلى 6٪	• السكني • الضيافة • التجزئة • المكتبي	●
	• بنیان متين — رعاية العائلات — تطوير شخصية الطفل — تمكين المجتمع — رعاية الصحة	• خصخصة قطاع الرعاية الصحية السعودي • إصلاح النظام التعليمي • تحسين الدعم وإصلاح الرعاية الاجتماعية	• رفع الترتيب السعودي من 26 إلى 10 في مؤشر رأس المال الاجتماعي • رفع متوسط العمر المتوقع من 74 إلى 80 • زيادة ملكية المنازل من 47٪ إلى 52٪ في عام 2020	• السكني • التجزئة	●

* ملاحظة: الأهداف / الغايات التي لها صلة بقطاع العقارات

رؤية المملكة العربية السعودية 2030: الموضوعات والمبادرات والأهداف (4/2)

منخفض متوسط عالي

الموضوع	النقاط الأساسية	المبادرات / الالتزامات	الأهداف*	من المحتمل أن تتأثر القطاعات العقارية	مستوى التأثير
اقتصاد مزدهر	- فرص مثمرة - الاستثمار في التعليم والتدريب - المستهدفين - دعم الشركات الصغيرة والمتوسطة - توفير تكافؤ الفرص بين الجنسين - جذب المواهب	- إصلاح المناهج الدراسية وإنشاء قاعدة بيانات تتعقب الطلاب من البداية إلى المرحلة الثانوية لتحسين تخطيط التعليم - دعم الشركات الصغيرة والمتوسطة حتى يكون لها دور أكبر	- اندراج خمس جامعات سعودية على الأقل ضمن أفضل 200 جامعة عالمية بحلول عام 2030 - انخفاض معدل البطالة السعودية من 11.6% إلى 7% بحلول عام 2030 - زيادة مساهمة الناتج المحلي الإجمالي للشركات الصغيرة والمتوسطة من 20% إلى 30% بحلول عام 2030 - تشجيع القطاعات المالية على تمويل 20% من متطلبات الشركات الصغيرة والمتوسطة - زيادة مشاركة الإناث من 22% إلى 30%	- المكتبي - التجزئة - الضيافة - الصناعي	●
	- الاستثمار الفاعل - تعظيم القدرات الاستثمارية - دعم القطاعات الواعدة - خصخصة الخدمات الحكومية	- توطين صناعة الدفاع - تحسين قطاع التعدين - تحفيز استثمارات القطاع الخاص في التعدين وإنشاء قاعدة بيانات لموارد المملكة - توليد الطاقة المتجددة ، وتوطين سلسلة القيمة في الاقتصاد السعودي	- توطين أكثر من 50% من الإنفاق على المعدات العسكرية بحلول عام 2030 - زيادة مساهمات قطاع التعدين في الناتج المحلي الإجمالي إلى 97 مليار ريال سعودي بحلول عام 2020 وخلق 90000 فرصة عمل - توليد 9.5 جيجاوات من الطاقة المتجددة - انتقل من الاقتصاد التاسع عشر إلى الخامسة عشر الأوائل بحلول عام 2030 - زيادة توطين النفط والغاز من 40% إلى 75% - زيادة أصول صندوق الاستثمار العام 600 مليار ريال إلى 7 تريليون ريال	العقارات ككل حيث أن صندوق الاستثمارات العامة يستثمر بكثافة في القطاعات الرئيسية (تقع غالبية المشاريع القادمة على نطاق واسع في المملكة تحت مظلة صندوق الاستثمارات)	●

* ملاحظة: الأهداف / الغايات التي لها صلة بقطاع العقارات

رؤية المملكة العربية السعودية 2030: الموضوعات والمبادرات والأهداف (4/3)

منخفض متوسط عالي

الموضوع	النقاط الأساسية	المبادرات / الالتزامات	الأهداف*	من المحتمل أن تتأثر القطاعات العقارية	مستوى التأثير
اقتصاد مزدهر	• تنافسية جاذبة — تحسين بيئة العمل — إعادة تأهيل المدن الاقتصادية — إنشاء مناطق خاصة — زيادة القدرة التنافسية للطاقة	• تبسيط الإجراءات الجمركية والموانئ • إعادة هيكلة مركز الملك عبدالله المالي	• التجارة الحديثة والتجارة الإلكترونية تسهم بنسبة تصل إلى 80٪ من قطاع التجزئة بحلول عام 2020 • تغطية النطاق العريض للمدن الكثيفة بنسبة 90٪ و 66٪ من المناطق الحضرية الأخرى • رفع مكانة المملكة من 25 إلى أعلى 10 على مؤشر التنافسية العالمية • زيادة الاستثمار الأجنبي المباشر من 3.8٪ إلى 5.7٪ • زيادة مساهمة الناتج المحلي الإجمالي للقطاع الخاص من 40٪ إلى 65٪	• التجزئة • المكتبي	متوسط
	• موقعه مستغل — بناء مركز لوجستي فريد من نوعه — التكامل الدولي — دعم الشركات الوطنية	• إنشاء روابط نقل بحري وجوي ووسائل نقل أخرى مع مراكز تجارية قائمة إلى جانب طرق جديدة • توسيع الربط البيني والتكامل الاقتصادي مع دول مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك توحيد السياسات الجمركية والاقتصادية والقانونية • تطوير مشاريع النقل البري مع إفريقيا عبر مصر • دعم الشركات السعودية لتصبح قادة إقليميين وعالميين جدد	• رفع الترتيب في اللوجستيات • مؤشر الأداء من 49 إلى 25 وضمان أن تصبح المملكة رائدة المنطقة • رفع حصة الصادرات غير النفطية من الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي من 16٪ إلى 50٪	• الصناعية	منخفض

* ملاحظة: الأهداف / الغايات التي لها صلة بقطاع العقارات

رؤية المملكة العربية السعودية 2030: الموضوعات والمبادرات والأهداف (4/4)

منخفض متوسط عالي

الموضوع	النقاط الأساسية	المبادرات / الالتزامات	الأهداف*	من المحتمل أن تتأثر القطاعات العقارية	مستوى التأثير
وطن طموح	- حكومة فاعلة - تبني الشفافية - حماية الموارد الحيوية - إشراك الجميع - كفاءة الإنفاق والمالية المتوازنة - التنظيم بسلاسة	- اعتماد المعايير والممارسات الرائدة - تعزيز الشفافية وتقليل التأخير باستهداف تحقيق مستويات متقدمة في الحكومة الإلكترونية عالمياً - بناء احتياطات غذائية كافية ، وتعزيز تربية الأحياء المائية وبناء علاقات استراتيجية مع البلدان الخصبية - تنويع وتعظيم مصادر الإيرادات - فرض ضوابط أكثر صرامة على الإنفاق العام : مراجعة صارمة وتدابير مساءلة صارمة - تحسين كفاءة صندوق الاستثمارات العامة - اعتماد أفضل الممارسات في مجال الموارد البشرية - مراجعة اللوائح المالية في الجهات الحكومية	- تدريب 500000 موظف عام بحلول عام 2020 - زيادة الإيرادات الحكومية غير النفطية من 163 مليار ريال سعودي إلى تريليون ريال سعودي - رفع الترتيب في مؤشر الفاعلية الحكومية من 80 إلى 20 - رفع الترتيب على مسح الحكومة الإلكترونية من 36 إلى الخمسة الأوائل	المكتبي	منخفض
	- مواطنة مسؤولة - تحمل المسؤولية عن حياتنا - تحمل المسؤولية عن الأعمال - تحمل المسؤولية تجاه المجتمع	خلق قطاع أكثر تأثيراً وغير هادف للربح	- زيادة مدخرات الأسرة من 6٪ إلى 10٪ من الدخل - رفع المساهمة غير الهادفة للربح من أقل من 1٪ إلى 5٪ - تفعيل مليون متطوع في السنة مقارنة بـ 11000 متطوع الآن	- التجزئة - المسكني	متوسط

* ملاحظة: الأهداف / الغايات التي لها صلة بقطاع العقارات

تم إنشاء برامج تحقيق الرؤية لتحقيق رؤية 2030



تم إطلاق المرحلة الأولى من برنامج التحول الوطني عبر 24 جهة حكومية ، تلعب 4 منها حاليا دورا رئيسيا في إدارة النشاط وتطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية (2/1)

● مباشر ● غير مباشر ● هامشي

المشارك	عدد الاهداف الاستراتيجية	عدد المؤشرات	عدد الاهداف	الدور في القطاع العقاري
وزارة العدل	7	21	19	●
وزارة المالية	6	12	12	●
وزارة الاقتصاد والتخطيط	6	13	7	●
الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية	10	17	17	●
وزارة الاستثمار	7	10	9	●
وزارة الشؤون البلدية والقروية	7	25	24	●
وزارة الخدمة المدنية	5	11	11	●
وزارة الثقافة والاعلام	4	10	9	●
وزارة البيئة والمياه والزراعة	16	35	35	●
وزارة الطاقة	15	24	24	●
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	13	37	37	●
وزارة الاسكان	3	11	11	●

تم إطلاق المرحلة الأولى من برنامج التحول الوطني عبر 24 جهة حكومية ، تلعب 4 منها حاليًا دورًا رئيسيًا في إدارة النشاط وتطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية (2/2)

● مباشر ● غير مباشر ● هامشي

المشارك	عدد الاهداف الاستراتيجية	عدد المؤشرات	عدد الاهداف	الدور في القطاع العقاري
وزارة التعليم	8	20	19	●
وزارة النقل	9	15	15	●
وزارة الحج والعمرة	5	15	10	●
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني	4	16	16	●
هيئة الرياضة	4	7	5	●
الهيئة الملكية للجبيل وينبع	9	12	10	●
مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية	7	12	12	●
مدينة الملك عبدالله للطاقة الذرية والمتجددة	4	8	8	●
معهد الادارة العامة	2	4	4	●
وزارة الاستثمار	5	12	11	●
الهيئة العامة للغذاء والدواء	6	7	5	●
الاجمالي	178	371	346	

تظهر استراتيجية القطاع العقاري روابط قوية مع أهداف رؤية 2030

أهداف رؤية 2030	المبادرة الاستراتيجية	زيادة ملكية المنازل	زيادة الاستثمار الاجنبي الوافد	ارتفاع مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في إجمالي الناتج المحلي	رفع ترتيب المملكة على مؤشر رأس المال الاجتماعي	تصنيف 3 مدن سعودية ضمن أفضل 100 مدينة في العالم	تطوير رأس المال البشري بما يتواءم مع احتياجات سوق العمل	زيادة الإيرادات الحكومية غير النفطية	الارتقاء بمركز المملكة على مؤشر الحكماء	الارتقاء بمركز المملكة على مؤشر التنافسية العالمية	رفع نسبة مدخرات الأسر من إجمالي دخلها	تطوير وتنويع فرص الترفيه لتلبية احتياجات السكان	سهولة مزاولة الأعمال	انشاء مناطق خاصة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية	تطوير العلاقات الاقتصادية مع الشركاء العالميين	دعم قنوات الاتصال مع المواطنين والشركاء
إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات																
اقتراح تعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ووضع ضوابط واشتراطات لذلك في مناطق مستهدفة بالتطوير																
إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق																
التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية																
تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية																
إنشاء مركز للتحكيم العقاري																
توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات																
تنظم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية																
تنظيم حماية الحقوق العقارية																
إنشاء بوابة الشركاء																
تنظيم عمليات التخطيط والموافقة																
تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على العارضة والمساهمات العقارية																
تنظيم أليات مراقبة الإيجار																
إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري																
تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري																
تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات																
وضع خطة إستدامة الأصول العقارية																
تفعيل نظام إتحاد الملاك																

تعيين المبادرات مع أهداف رؤية 2030



تظهر استراتيجية القطاع العقاري روابط قوية مع أهداف رؤية 2030 (7/2)...

الركيزة الاستراتيجية	الأولوية	المبادرة (المبادرات)	هدف رؤية 2030	كيف ستؤثر استراتيجية القطاع على هدف رؤية 2030
حكومة القطاع	1	افتتاح الأنظمة والنشريات وإصدار اللوائح والسياسات	الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة	من المتوقع أن يغير النموذج المركزي بشكل كبير من حوكمة القطاع العقاري ويوأم بين جميع أصحاب المصلحة الرئيسيين. وهذا يعمل على تحسين جودة السياسة والخدمة ويرفع التصنيف في المؤشر
	2	تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة	الانتقال من المركز 25 في مؤشر التنافسية العالمي إلى أحد المراكز 10 الأولى	يتمثل أحد جوانب مؤشر التنافسية العالمي في جودة المؤسسات. ستحرص البيئة المركزية التي ستحكم القطاع على تحسين هذه الجودة
	3	تحسين البات الإشراف	زيادة مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في إجمالي الناتج المحلي من 20% إلى 35% بحلول 2030	سيؤدي نموذج التشغيل المركزي إلى تحسين إدارة القطاع مع مزيد من التوافق الذي سيكون بمثابة عامل تمكين للمستثمرين لإنشاء شركات صغيرة ومتوسطة جديدة وتبسيط العمليات المتعلقة بممارسة الأعمال التجارية.
تمكين واستدامة القطاع	4	إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري	سهولة مزاولة الأعمال	من أجل إنشاء مناطق جديدة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية القائمة، يلزم تحسين إدارة القطاع من أجل مواكبة التحديات الرئيسية التي تواجه هذه المناطق ويمكن بذل جهد تعاوني للتصدي لهذه التحديات
	5	رفع مستوى شفافية السوق	إشياء مناطق خاصة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية	ستسهم قاعدة البيانات بالإضافة إلى معلومات القطاع العقاري مباشرة في تحسين المعايير الإلكترونية للحكومة الإلكترونية
	6	تحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب	الوصول من المركز 36 إلى المراكز الخمسة الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية	يمكن إصدار ترخيص بإدارة البيانات لمؤسسة خاصة في الشراكة بين القطاعين العام والخاص الذي من شأنه أن يساعد في نمو المنشآت الصغيرة والمتوسطة في المملكة العربية السعودية
تمكين واستدامة القطاع	7	تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري	زيادة الإيرادات الحكومية غير النفطية من 163 مليار ريال سعودي إلى 1 تريليون ريال سعودي	يؤدي تقديم رسوم معاملات عن المعاملات العقارية إلى إنشاء تدفق إيرادات إضافي للحكومة السعودية
	8	تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات	الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة	من خلال وجود هيكل رسوم محدد ورسمي، سيكون هناك وضوح بشأن التنظيم وتنفيذه، وهذا يمثل أحد جوانب فاعلية الحوكمة التي من شأنها تحسين تصنيف المملكة العربية السعودية في المؤشر
	9	بناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع	تدريب 500,000 موظف حكومي بحلول عام 2020	سيحتاج تحسين القدرات إلى زيادة الهيئات التنظيمية مما سيؤدي مباشرة إلى الطلب على الموظفين الحكوميين
تمكين واستدامة القطاع	10	زيادة مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في إجمالي الناتج المحلي من 20% إلى 35% بحلول 2030	تخفيض معدل البطالة في السعودية من 11.6% إلى 7% بحلول 2030	من المتوقع أن تقدم القدرات المحسنة سبلاً جديدة للعمل في القطاع العقاري مما يؤدي إلى انخفاض معدل البطالة
	11	الوصول من المركز 36 إلى المراكز الخمسة الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية	رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 3.8% إلى 5.7%	سوف يعمل المهنيون المدربون في سلسلة القيمة العقارية كوامل تمكين لتحسين الملكية مع المتخصصين الذين يتيحون الوصول إلى سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية، مما سيؤدي إلى تحسين الاستثمار الأجنبي المباشر الوارد في القطاع
	12	الوصول من المركز 36 إلى المراكز الخمسة الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية	زيادة مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في إجمالي الناتج المحلي من 20% إلى 35% بحلول 2030	من خلال تحسين تنظيم المهنيين، من المتوقع أن تزيد الشركات، المؤهلة كمؤسسات صغيرة ومتوسطة، وتسهم في زيادة الناتج المحلي الإجمالي
تمكين واستدامة القطاع	13	الوصول من المركز 36 إلى المراكز الخمسة الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية	الوصول من المركز 36 إلى المراكز الخمسة الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية	من المتوقع أن يتم إجراء عملية التأهيل والتصديق أو إدارة أجزاء إلكترونيًا، مما يحسن مسح الحكومة الإلكترونية



تُظهر استراتيجية القطاع العقاري روابط قوية مع أهداف رؤية 2030 (3/7)...

الركيزة الاستراتيجية	الأولوية	المبادرة (المبادرات)	هدف رؤية 2030	كيف ستؤثر استراتيجية القطاع على هدف رؤية 2030
تمكين واستدامة القطاع	7ب	وضع خطة إستدامة الأصول العقارية	- الارتقاء بمكانة المملكة العربية السعودية في مؤشر رأس المال الاجتماعي من المرتبة ٢٦ إلى المرتبة ١٠. - رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 3.8% إلى 5.7% - تصنيف ثلاث مدن سعودية بين أفضل 100 مدينة بحلول 2030 - إنشاء مناطق خاصة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية	- سيسهم وجود إطار فعال لإدارة الأصول في تحسين المرافق والمجتمعات مما يؤدي إلى تحسين نمط حياة المقيمين والمساهمة في تحسين تصنيف مؤشر رأس المال الاجتماعي - يؤدي تنفيذ إطار إدارة الأصول هذا مباشرة إلى تحسين جودة المنتج مما سيجذب المستثمرين المحليين، من المتوقع أن يسهم هذا التحسن في الجودة أيضًا في جذب المستثمرين الأجانب إلى جانب زيادة الاستثمار الأجنبي المباشر - يتم تصنيف جزء مما يتم تصنيفه كأفضل 100 مدينة عالمية من خلال جودة العقارات، وهذا سيتحسن بشكل كبير من خلال خطة فعالة لإدارة الأصول - يمكن تطبيق خطة فعالة لإدارة الأصول الاستراتيجية على المدن الاقتصادية للمساعدة في إعادة تأهيلها
		تفعيل نظام إتعداد الملاك	تصنيف ثلاث مدن سعودية بين أفضل 100 مدينة بحلول 2030	- تساعد جمعية الملاك في الحفاظ على معايير وجودة أي مجتمع، ومن خلال آلية التنفيذ هذه سوف تتحسن جودة المجتمع وتستمر، مما يجذب المزيد من المشترين لشراء المنازل - تنتشر منظمة الدول الأمريكية في المدن العالمية الأكثر تصنيفًا نظرًا لتأثيرها في جودة وإدارة المجتمعات، وبالتالي من المتوقع أيضًا أن تتحسن معالم المدن السعودية



اقتراح تعديل تنظيم تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ووضع ضوابط واشترطات لذلك في مناطق مستهدفة بالتطوير

تُظهر استراتيجية القطاع العقاري روابط قوية مع أهداف رؤية 2030 (4/7)...

الركيزة الاستراتيجية	الأولوية	المبادرة (المبادرات)	هدف رؤية 2030	كيف ستؤثر استراتيجية القطاع على هدف رؤية 2030
فاعلية السوق	ج8	تسجيل الأراضي والممتلكات	- رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 3.8% إلى 5.7% - زيادة مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في إجمالي الناتج المحلي من 20% إلى 35% بحلول 2030 - الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة - الوصول من المركز 36 إلى المراكز الخمسة الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية - سهولة مزاوله الأعمال	- سيوفر سجل الأراضي والممتلكات المركزي تفاصيل مضمونة عن الملكية والحدود التي توفر الثقة للمستثمرين الأجانب للاستثمار في العقارات السعودية - يمكن إجراء سجل للأراضي والممتلكات من خلال الشراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) والتي ستؤدي إلى زيادة مساهمة الشركات الصغيرة والمتوسطة - سيوفر السجل تفاصيل مضمونة صريحة عن الأراضي والممتلكات والتي ستساعد في تخفيف التحديات مثل الملكية والنزاعات الحدودية وبالتالي توفير جودة تنظيمية أعلى مما يؤدي بدوره إلى تحسين فاعلية الحكومة - من المتوقع أن يتم تنفيذ السجل ك بوابة إلكترونية بهدف تحسين الخدمات الإلكترونية - مع مواجهة التحديات في السوق، من المتوقع أن تواصل الشركات تأسيس الأعمال وتوسيعها
	ج9	تعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار	- رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 3.8% إلى 5.7% - زيادة مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في إجمالي الناتج المحلي من 20% إلى 35% بحلول 2030 - زيادة الإيرادات الحكومية غير النفطية من 163 مليار ريال سعودي إلى 1 تريليون ريال سعودي - الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة - الانتقال من المركز 25 في مؤشر التنافسية العالمي إلى أحد المراكز 10 الأولى - تطوير وتنويع فرص الترفيه لثلبية احتياجات السكان - سهولة مزاوله الأعمال - إنشاء مناطق خاصة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية - تطوير علاقات اقتصادية مع الشركاء العالميين	- سوف تؤثر الملكية الأجنبية بشكل مباشر على الاستثمار الأجنبي المباشر الداخلي للمملكة العربية السعودية - من المتوقع توجيه الاستثمار الأجنبي المباشر الداخلي نحو إنشاء شركات صغيرة ومتوسطة جديدة في المملكة - ستشمل الاستثمارات الأجنبية المباشرة الداخلية في العقارات الأموال الموجهة نحو الرسوم والخدمات والإنشاء، وما إلى ذلك، وستوفر وسيلة للإيرادات لحكومة المملكة العربية السعودية - سيحسن إطار العمل الرسمي الجودة التنظيمية في المملكة وهو ما سيحسن بدوره من فاعلية الحكومة - ستساعد الملكية الأجنبية المرتفعة وإطار العمل الرسمي على تنمية حجم القطاع الذي سيحسن من القدرة التنافسية للمملكة العربية السعودية في السوق العالمية - مع تطبيق إطار العمل هذا، سيتم تحفيز شركات الترفيه الأجنبية التي تقدم عروضاً مثل الحدائق الترفيهية والمسارح وغيرها لتقديم عروضها في المملكة العربية السعودية - سيسمح هذا الإطار للشركات الأجنبية بإنشاء الشركات التابعة في المملكة بشكل مباشر بقيود أقل إلى جانب تحسين عملية مزاوله الأعمال - يتمثل أحد جوانب هذه المبادرة في استخدام المناطق الاقتصادية كخطوة أولية للسماح بالملكية الأجنبية، ويمكن استخدام هذا الإطار لتوجيه الاستثمار في هذه المناطق - يمكن استخدام الاستثمار الأجنبي في العقارات كأداة استثمارية لتوقيع اتفاقيات مع الدول الأجنبية مما يؤدي إلى تحسين العلاقات الاقتصادية
	ج10	تنفيذ الأنظمة واللوائح	- الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة - سهولة مزاوله الأعمال - إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق - إنشاء مناطق خاصة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية	- ستعمل سياسة إنفاذ القوانين القوية على تحسين جودة الخدمات العامة مما يؤدي إلى تحسين مباشر في المؤشر - سيعالج تطبيق اللوائح الثغرات التي يتم استغلالها بشكل متكرر ويحسن الامتثال، وهذا سيوفر للشركات وضوح أثناء ممارسة أعمالها - يرتبط جانب التحديات التي تواجهها المناطق الاقتصادية باللوائح التنظيمية في هذه المناطق، وسوف يعمل التنفيذ الفعال على تحسين إعادة تأهيلها



تُظهر استراتيجية القطاع العقاري روابط قوية مع أهداف رؤية 2030 (5/7)...

الركيزة الاستراتيجية	الأولوية	المبادرة (المبادرات)	هدف رؤية 2030	كيف ستؤثر استراتيجية القطاع على هدف رؤية 2030
خدمة الشركاء	11٠	تحسين آليات حل النزاعات العقارية	- الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة - رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 3.8٪ إلى 5.7٪ - سهولة مزاولة الأعمال	- سيؤدي حل النزاعات في الوقت المناسب إلى تحسين جودة الخدمة المقدمة مما يؤدي إلى تحسين تصنيف الفعالية - سوف يجذب هذا الإطار أيضًا المستثمرين الأجانب الذين يتطلعون إلى الاستثمار في المملكة العربية السعودية حيث سيكون لديهم صلية رسمية يمكنهم من خلالها معالجة أي شكاوى تتعلق باستثماراتهم - سيكون هناك أيضًا تحسن في ثقة الشركات ولى وجه الخصوص فيما يتعلق بالعقارات وذلك من خلال آلية مبسطة لتسوية المنازعات
		إنشاء مركز للتحكيم العقاري	- الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة - رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 3.8٪ إلى 5.7٪ - الوصول من المركز 36 إلى المراكز الخمسة الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية - خفض معدل البطالة من 11.6٪ إلى 7٪ - زيادة الإيرادات الحكومية غير النفطية من 163 مليار ريال سعودي إلى تريليون ريال سعودي - دعم قنوات التواصل مع المواطنين ومجتمع الأعمال	- سيوفر مركز التحكيم العقاري حل للنزاعات في الوقت المناسب مما يؤدي إلى تحسين تصنيف الفعالية - سيجذب هذا الإطار أيضًا المستثمرين الأجانب الذين يتطلعون للاستثمار في المملكة العربية السعودية حيث سيكون لديهم آلية رسمية يمكن الوصول إليها يمكنهم من خلالها معالجة أي شكاوى فيما يتعلق باستثماراتهم - من المتوقع أن يكون لمركز حل النزاعات بوابة إلكترونية كاملة لرفع أي نزاع، مما سيحسن الخدمات الإلكترونية التي تقدمها الحكومة - سيوفر مركز الحل الذي تم إنشاؤه حديثًا فرص توظيف داخل المركز وكذلك للمحكمين الذين سيتعاقد معهم المركز - نظرًا لأن مركز حل النزاعات سيكون بمثابة خدمة سيتم تقديمها للعملاء، يمكن أن تمثل رسوم الخدمة إيرادات إضافية للحكومة - سيكون هذا المركز بوابة مباشرة للهيئة الحكومية التي يمكن للمواطنين والشركات التواصل مع الحكومة من خلالها
	12٠	تحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات	- الوصول من المركز 36 إلى المراكز الخمسة الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية - زيادة مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في إجمالي الناتج المحلي من 20٪ إلى 35٪ بحلول 2030 - تصنيف ثلاث مدن سعودية بين أفضل 100 مدينة بحلول 2030 - الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة - إنشاء مناطق خاصة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية	- سوف تعمل عروض الخدمات عبر الإنترنت فيما يتعلق بسجل الأراضي والممتلكات على تحسين التصنيفات بشكل مباشر في مسح الحكومة الإلكترونية - يمكن تنفيذ الأدوات التي سيتم تقديمها كجزء من هذه المبادرة من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص مما سيؤدي مباشرة إلى نمو المشروعات الصغيرة والمتوسطة أو إنشاء مشروعات جديدة - سوف تعمل الإجراءات التي تصاحب هذه المبادرة على تحسين مشهد القطاع العقاري، وهذا بدوره سيجس من هيكل المدن الرئيسية ويحسن مكانتها على نطاق عالمي - ستتبع هذه الإجراءات مبادئ توجيهية رسمية للعديد من الأنشطة العقارية وستؤدي إلى زيادة الفعالية في الحكومة - يمكن أيضًا تطبيق الأدوات المتضمنة في هذه المبادرة على المدن الاقتصادية مما سيساعد في إعادة تأهيلها



تُظهر استراتيجية القطاع العقاري روابط قوية مع أهداف رؤية 2030 (6/7)...

الركيزة الاستراتيجية	الأولوية	المبادرة (المبادرات)	هدف رؤية 2030	كيف ستؤثر استراتيجية القطاع على هدف رؤية 2030
خدمة الشركاء	13د	تنظم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية	• سهولة مزاوله الأعمال	• سوف تعمل المبادئ التوجيهية المحددة الخاصة بسياسات المبيعات والتسويق على تبسيط الجانب التنظيمي للسماح للمطورين بتسويق منتجاتهم بفاعلية وفعه
	14د	تنظيم حماية الحقوق العقارية	• رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 3.8٪ إلى 5.7٪ • تصنيف ثلاث مدن سعودية بين أفضل 100 مدينة بحلول 2030 • الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة • الانتقال من المركز 25 في مؤشر التنافسية العالمي إلى أحد المراكز 10 الأولى • سهولة مزاوله الأعمال • إنشاء مناطق خاصة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية	• سيعمل إطار حقوق حماية الممتلكات المحدد على إضفاء الطابع الرسمي على حقوق المشاركين في الصناعة مما يجعل القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية أكثر جاذبية بالنسبة إلى الاستثمار الأجنبي المباشر الوارد • ستقدم حقوق حماية الممتلكات المحسنة مزيداً من الثقة للمشاركين في القطاع مما يؤدي إلى زيادة نشاط السوق الذي سيحسن من مكانة المدن السعودية في التصنيفات العالمية • سيسهم تحسين التنظيم لحماية المشاركين في تحسين حوكمة القطاع مما يجعله أكثر فاعلية • سوف تؤدي حقوق حماية الممتلكات أيضاً إلى تحسين إطار الاقتصاد الكلي للمملكة العربية السعودية وتسهم في نمو السوق الأمر الذي من شأنه تحسين قدرتها التنافسية على نطاق عالمي • مع زيادة التنظيم والحماية في السوق، ستحظى الشركات العقارية بثقة أكبر وسيتم التسهيل لها أثناء تنفيذ أعمالها • يمكن توسيع إطار عمل حقوق حماية الممتلكات أيضاً بحيث يُطبق على مناطق خاصة ويمكن أن يقدم تنفيذ هذا الإطار تفاصيل محددة عن حقوق المستثمرين التي تحفزهم على الاستثمار في مناطق اقتصادية
		إنشاء بوابة الشركاء	• رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 3.8٪ إلى 5.7٪ • الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة • زيادة مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في إجمالي الناتج المحلي من 20٪ إلى 35٪ بحلول 2030 • خفض معدل البطالة من 11.6٪ إلى 7٪ • الوصول من المركز 36 إلى المراكز الخمسة الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية • دعم قنوات التواصل مع المواطنين ومجتمع الأعمال	• ستسهم بوابة شكاوى خاصة بحقوق حماية الممتلكات في تعزيز الثقة بين المستثمرين الأجانب حيث سيكون لديهم بوابة رسمية يمكنهم من خلالها الإبلاغ عن أي انتهاكات • ستوفر هذه البوابة رؤية للحكومة بشأن مكان وأنواع الانتهاكات والخطوات التي يمكن اتخاذها لمعالجتها، مما سيؤدي بدوره إلى تحسين الفاعلية • يمكن القيام بإنشاء بوابة الشركاء من خلال شراكة بين القطاعين العام والخاص والتي من المرجح أن يتولى تنفيذها خبير متخصص • بغض النظر عن نموذج التشغيل، ستخلق البوابة فرصاً وظيفية في تشغيل البوابة • حيث سيتم توفير البوابة عبر الإنترنت، سيسهم ذلك في تحسين الخدمات الإلكترونية بالمملكة العربية السعودية • كما ستوفر البوابة قنوات مباشرة بين الحكومة والمستهلك

تُظهر استراتيجية القطاع العقاري روابط قوية مع أهداف رؤية 2030 (7/7)...

الركيزة الاستراتيجية	الأولوية	المبادرة (المبادرات)	هدف رؤية 2030	كيف ستؤثر استراتيجية القطاع على هدف رؤية 2030
خدمة الشركاء	15	تنظيم عمليات التخطيط والموافقة	- تصنيف ثلاث مدن سعودية بين أفضل 100 مدينة بحلول 2030 - رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 3.8% إلى 5.7% - الارتقاء بمكانة المملكة العربية السعودية في مؤشر رأس المال الاجتماعي من المرتبة ٢٦ إلى المرتبة ١٠ - الوصول من المركز 80 إلى المركز 20 في مؤشر فاعلية الحكومة - سهولة مزاولة الأعمال - إنشاء مناطق خاصة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية	- سيرفع تحسين معايير البناء من جودة الممتلكات المقدمة، مما يسهم في تحسين تصنيفات المدن السعودية - سيجذب أيضاً تحسين جودة المنتجات العقارية مشترى المنازل المحتملين إلى جانب المستثمرين الأجانب - ستحسن ارتفاع معايير البناء من جودة المجتمعات، وهو أحد جوانب مؤشر رأس المال الاجتماعي - سوف يسهم تبسيط عملية إصدار التصاريح في تحسين جودة اللوائح مما يرفع درجة المؤشر وكذلك إلغاء الإجراءات الروتينية للشركات داخل القطاع - سيساعد تطبيق قواعد البناء في تجديد خصائص المدن الاقتصادية
		تطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية	- الانتقال من المركز 25 في مؤشر التنافسية العالمي إلى أحد المراكز 10 الأولى - رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من 3.8% إلى 5.7% - تصنيف ثلاث مدن سعودية بين أفضل 100 مدينة بحلول 2030 - إنشاء مناطق خاصة وإعادة تأهيل المدن الاقتصادية	- سيجلب استخدام حساب الضمان واسع النطاق سياسة المملكة العربية السعودية بما يتماشى مع المعايير العالمية وتحسين القدرة التنافسية للقطاع العقاري، لزيادة النشاط الاقتصادي في القطاع - ستزيل حسابات الضمان المخاطر المرتبطة بالمبيعات على الخارطة والمساهمات العقارية وعدم التسليم مما سيجذب المشترين المحليين والمستثمرين الأجانب - من المتوقع أن تسهم حسابات الضمان في تحفيز الاستثمار والتطوير، مما يؤدي إلى تحسين المناظر الطبيعية للمدينة السعودية الأمر الذي سيرفع من مكانتها عالمياً - ستلعب حسابات الضمان أيضاً دوراً فعالاً في تحفيز الاستثمار في مناطق جديدة
		تنظيم البات مراقبة الإيجار	- رفع نسبة مخزرات الأسر من دخلها من 6% إلى 10% - الارتقاء بمكانة المملكة العربية السعودية في مؤشر رأس المال الاجتماعي من المرتبة ٢٦ إلى المرتبة ١٠ - الوصول من المركز 36 إلى المراكز الخمسة الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية	- مع وجود ضوابط على الإيجار، من المتوقع أن يزيد الدخل الشخصي المتاح وأن يتم توجيهه إلى المدخرات الشخصية - ستحسن ضوابط الإيجار أيضاً نوعية المعيشة للمقيمين مما سيؤثر على مؤشر رأس المال الاجتماعي - سيتم إنشاء أداة حاسوبية لزيادة الإجراءات على بوابة إلكترونية



... إلى جانب التقاطعات الكبيرة مع برنامج الإسكان (2/1)

الإجراء	الأساس المنطقي	مبادرة برنامج إسكان	مبادرة القطاع العقاري
ضمان نقل الأنشطة - تتولى الهيئة العامة للعقار المسؤولية الكاملة بعد إتمام البرنامج	تعتبر الهيئة العامة للعقار هي المسؤولة عن المبادرات المعنية	HP_26 – تعزيز ثقة القطاع الخاص	A1 - إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات
		HP_19 – مركز لتسوية النزاعات العقارية	C7-2 – إنشاء مركز التحكيم العقاري
		HP_26 – تعزيز ثقة القطاع الخاص	C8 – توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات
		HP_30 – المعهد العقاري السعودي	C14-1 - تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والإعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات
		HP_47 – لجنة تسوية للمنازعات العقارية	

... إلى جانب التقاطعات القوية مع برنامج الإسكان (2/2)

الإجراء	الأساس المنطقي	مبادرة برنامج إسكان	مبادرة القطاع العقاري
تنسيق الجهود المبذولة في المبادرات المجانية أو اتساع نطاق النتائج	ضمان التوافق بين العمليات والحفاظ على العمليات مع إتمام	HP_26 – إتمام	C11-1 – تنظيم عمليات التخطيط والموافقة
	دمج القوانين المتعلقة ببرنامج BTI التي تم وضعها حديثاً في معايير الهيئة العامة للعقار	HP_41 – قوانين البناء المتعلقة ببرنامج BTI	
	تعزز للوائح الموضوعة حديثاً بشأن هيكل الرسوم استرداد ضريبة القيمة المضافة	HP_19 – استرداد ضريبة القيمة المضافة	D13-1 – تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري
تحديد ما إذا كان سيتم دمج المبادرات أو تقسيم المهام بين اللوائح التنظيمية والتنشغيلية	دمج اللوائح مع العمليات أو فصل اللوائح عن العمليات	HP_43 – وافي	C11-2 – تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية
		HP_39 – إيجار	C11-3 – تنظيم آليات مراقبة الإيجار
		HP_22 – منصة لإعادة تخصيص الوحدات	D15-2 – تفعيل نظام اتحاد الملاك

الملحق 8: مصفوفة المسؤولية الحالية - الأنشطة العقارية

الأنشطة الرئيسية وهيكل المسؤولية في القطاع العقاري (1/2)

● مباشر ● غير مباشر ● هامشي

النشاط	الركائز الاستراتيجية العامة	الكيان المسؤول	معايير التنظيم	نظرة عامة
تتبع تقدم البناء	فاعلية السوق	مشروعات - تنظيم إدارة المشاريع	●	لا تزال التغطية مقصورة على بعض الكيانات العامة
مؤشرات الاسعار	فاعلية السوق / تمكين واستدامة القطاع	وزارة العدل / الهيئة العامة للإحطاء	●	لا تزال البيانات محدودة بالسكن وهي مجزأة للغاية
الاعتماد / التصنيف	حوكمة القطاع	الهيئة السعودية للمقاولين / تقييم	●	يقتصر الاعتماد على بعض اللاعبين وهي منطقة لا تزال متخلفة في القطاع العقاري
الملكية الأجنبية	فاعلية السوق	وزارة العدل / الهيئة العامة للإحطاء	●	عدم وضوح اللوائح المعمول بها
الملكية الخليجية	فاعلية السوق	وزارة العدل / الهيئة العامة للإحطاء	●	قواعد ولوائح صارمة
حل النزاعات العقارية	خدة الشركاء	وزارة العدل	●	عدم وجود قواعد موحدة وتوحيد في السياسات والإجراءات القانونية
اتحاد ملاك المساكن	خدة الشركاء	وزارة الاسكان (ملاك)	●	مبادرة أطلقتها مؤخراً وزارة الاسكان، المرحلة المتطورة
المبادئ التوجيهية للتسويق	خدة الشركاء	وزارة الاسكان (وافي)	●	عدم وضوح اللوائح المتعلقة بسياسات التسويق وإرشاداته
الوعي العام	خدة الشركاء	غير متوفر	●	ليست هناك جهة مسؤولة حالياً عن خلق وعي عام بشأن اللوائح المتطورة
المبيعات على الخارطة	الاستثمار	وزارة الاسكان (وافي)	●	التطبيق لا يزال محدوداً، عدم الثقة في النظام
تسجيل الاراضي	فاعلية السوق	وزارة الشؤون البلدية والقروية/وزارة العدل	●	لا يوجد تسجيل مركزي للأراضي والملكية
تسجيل المعاملات / القيمة	فاعلية السوق	وزارة العدل	●	التغطية لا تزال محدودة للغاية وتفتقر إلى العمق

الأنشطة الرئيسية وهيكل المسؤولية في القطاع العقاري (2/2)

● منخفض ● متوسط ● عال

النشاط	الركائز الاستراتيجية العامة	الكيان المسؤول	معايير التنظيم	نظرة عامة
حك الملكية	فاعلية السوق	وزارة العدل	●	لا يوجد حكم ملكية موحد عبر فئات الأصول العقارية
إصدار شهادات الاكمال	التخطيط والموافقات	وزارة الشؤون البلدية والقروية	●	فترات انتظار طويلة وضعف هيكل الحكومة مع البلديات
تخطيط البنية التحتية	التخطيط والموافقات	وزارة الشؤون البلدية والقروية	●	عدم وضوح عن القواعد واللوائح ومتطلبات البنية التحتية
الموافقة على الخطة الرئيسية	التخطيط والموافقات	وزارة الشؤون البلدية والقروية	●	عدم وضوح بشأن السياسات والإرشادات المتعلقة بالتخطيط الرئيسي
التخطيط العمراني والتقسيم	التخطيط والموافقات	وزارة الشؤون البلدية والقروية	●	عدم وضوح بشأن السياسات والمبادئ التوجيهية المتعلقة بالتخطيط الحضري، عدم التنسيق بين هيئات التنمية المحلية
السماح	التخطيط والموافقات	وزارة الشؤون البلدية والقروية	●	فترة انتظار طويلة للحصول على تصاريح البناء، عدم وجود سياسات وإجراءات معمول بها
التمويل العقاري	التمويل	مؤسسة النقد العربي السعودي	●	في حين أن السوق خاضعة لتنظيم مؤسسة النقد العربي السعودي إلا أنها لا تزال تفتقر إلى سياسات مواتية تعزز الاستثمار وثقة المستثمرين

الملحق 9: أساسيات السوق الرئيسية

معلومات السوق الأساسية (4/1)

نظرة عامة

الوصف

- يتمتع مواطنو دول مجلس التعاون الخليجي وشركات مجلس التعاون الخليجي (مع المساهمين وجميعهم من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) بحقوق معينة في امتلاك الأراضي، مع مراعاة عدد من القيود. يجوز لشركات دول مجلس التعاون الخليجي أو أحد مواطني دول مجلس التعاون الخليجي استئجار أو شراء الأراضي لاستخدامها لإجراء أي نشاط تجاري مرخص من الأرض، ويمكنهم امتلاك العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، باستثناء العقارات الواقعة بالقرب من مكة المكرمة والمدينة المنورة.
 - للأجانب (كونهم من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو شركات ليست مملوكة بنسبة 100 في المائة لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي) حقوق معينة في امتلاك الأراضي والممتلكات في السعودية. وتنظم الملكية الأجنبية للتنظيم العقاري (الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 15 بتاريخ 17/04/1421 هـ الموافق 19 يوليو 2000) حيازة الأجانب من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي للعقارات في السعودية. بموجب هذه اللائحة، ويُسمح بملكية واستثمار مستثمر أجنبي في العقارات، ويخضع ذلك للحصول على ترخيص استثمار أجنبي من الهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية.
 - بالإضافة إلى ذلك، فإن أي كيان لديه أصغر حصة في الأسهم من قبل كيان غير خليجي يعتبر أجنبيًا ويجب عليه الالتزام بمتطلبات رخصة الاستثمار الأجنبي.
 - يجوز لشركة تطوير من غير دول مجلس التعاون الخليجي، وفقًا لشروط ترخيص معينة من الهيئة العامة للاستثمار امتلاك العقارات فيما يتعلق بمشروع معين لتطوير العقارات شريطة أن يكون إنشاء المباني لأغراض الاستثمار (سواء من خلال البيع أو التأجير)، ويتم تنفيذه من قبل مقاول مرخص في المملكة ويتم استيفاء الشروط التالية: (1) ألا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع عن 30 مليون ريال سعودي، (2) يجب أن يحدث الاستثمار في التطوير خلال خمس سنوات من شراء العقار.
 - مكن أن يمتلك كيان غير تابع لمجلس التعاون الخليجي العقارات السعودية الخاصة المطلوبة بشكل معقول من أجل (1) إجراء أنشطتها المهنية أو الفنية أو الاقتصادية، بما في ذلك مقرها الرئيسي ومستودعاتها، أو (2) مساكن خاصة لموظفي الإسكان في المشاريع المرخصة أو (3) الاستخدام السكني من قبل الأفراد الذين لديهم وضع إقامة قانوني عادي.
 - تمنع الجهات المملوكة أجنبيًا من الحصول على أي حق ملكية في العقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. وهناك أيضًا قيود على الملكية حيث تحظر قرارات مجلس الوزراء السعودي الأخرى والقرارات الملكية صراحةً شراء العقارات في مواقع محددة.
 - هناك قواعد أخرى يمكن بمقتضاها امتلاك شخص أجنبي ممتلكات في المملكة إذا كان لديه وضع إقامة قانوني عادي ولديه تصريح من وزارة الداخلية.
 - يجب الإشارة إلى أن المملكة لديها قانون صارم لمكافحة التستر، والذي يجب مراعاته بعناية عند هيكلة الاستثمارات من خلال الكيان.
 - قدمت هيئة السواق المالية في عام 2016 صناديق الاستثمار العقاري في السوق المالية السعودية. وهي صناديق استثمار عقاري مفتوحة للسعوديين ودول مجلس التعاون الخليجي وغير السعوديين المقيمين في دول مجلس التعاون الخليجي. علاوة على ذلك، يُسمح للمستثمرين الأجانب بالتداول في وحدة صناديق الاستثمار العقاري.
-
- يتم التفاوض على السعر بين المشتري والبائع و / أو الوسطاء، بما في ذلك وسطاء الأراضي والمحامين الذين يقومون بعمليات ترتيب مبيعات الأراضي الخاصة.
 - يجب على المستثمر وبمجرد التفاوض على اتفاق شراء خاص التوجه إلى المحكمة الشرعية المحلية لضمان أن الأرض المعنية مملوكة حقًا للبائع، ويجب أن يسجل نقل الملكية. ستقوم المحكمة بختم صك الملكية للإشارة إلى النقل القانوني للملكية.
 - قد تقدم البنوك وشركات التمويل العقاري في المملكة ما يصل إلى 85٪ من قيمة العقار في التمويل، ومع ذلك، فإن المملكة لديها واحدة من أدنى معدلات الرهن العقاري في العالم ويتم تسوية معظم العقارات نقدًا.
 - مطلوب 500 ريال سعودي لنقل ملكية عقار سكني و 5000 ريال سعودي لنقل الملكية التجارية.
 - يتم تحديد رسوم الوساطة بنسبة 2.5٪ من سعر العقار.



معلومات السوق الأساسية (4/2)

نظرة عامة

الوظف

- فرضت حكومة المملكة العربية السعودية ضريبة على الأراضي الحضرية غير المطورة التي تسمى "الأراضي البيضاء".
 - يهدف قانون الضرائب على الأراضي الشاغرة إلى تحقيق ما يلي:
 - زيادة توافر الأراضي لأغراض التنمية من أجل تحقيق توازن بين العرض والطلب
 - توفير الأراضي السكنية بتكلفة معقولة
 - تشجيع المنافسة العادلة ومكافحة الممارسات الاحتكارية.
 - يبلغ معدل الضريبة المفروضة على الأراضي الشاغرة المملوكة لأشخاص غير حكوميين 2.5٪ من قيمة الأرض وتدفع سنوياً.
 - على الرغم من عدم وجود مبلغ مرتفع بشكل غير معقول في حد ذاته (عند مقارنته بضرائب الأراضي المشابهة الأخرى في المناطق القضائية الأخرى)، وعندما تظل الأراضي الشاغرة غير مدرة للدخل، يكون هناك حافز أقل لمالك الأرض لحيازة الأرض غير المطورة.
 - تتماشى هذه الضريبة الجديدة مع سياسات الحكومة السعودية لتحفيز التنمية وزيادة الإسكان بأسعار معقولة في جميع أنحاء المملكة.
-
- قانون التسجيل العقاري العيني الصادر بالمرسوم الملكي رقم 6 في 9/21423 هـ يُنشئ نظاماً فعالاً وشفافاً لتحديد ملكية الأراضي وتسجيلها والذي سيعطي في النهاية جميع العقارات في المملكة. يدعم هذا القانون أيضاً القوانين التالية المتعلقة بمسح الأراضي وبيع الوحدات في المبني:
 - قانون الهيئة العامة للمساحة،
 - ونظام ملكية الوحدات والعقارات والوحدات والشقق وفرضها الصادر بالمرسوم الملكي رقم 5 في 11/2/1423 هـ الموافق 24/4/2002.
 - يظل النظام في الممارسة العملية أقل تنظيماً مما هو منصوص عليه في القوانين المذكورة أعلاه ويمكن مقارنة هذه الممارسة بـ "نظام الأفعال" حيث يتم تتبع الملكية من خلال مختلف الاتفاقات التعاقدية بين المشتري والبائع ، مع "كاتب العدل الأول" واستكمال التغيير في الملكية وتسجيل مثل هذه التفاصيل في سجل تحتفظ به وزارة العدل. قد تختلف الممارسة في مناطق مختلفة وقد يتم تطبيق قواعد منفصلة في المدن الاقتصادية.
-
- تم في 6 سبتمبر 2016 اعتماد القرار رقم 56 بشأن اللوائح المتعلقة ببيع الممتلكات العقارية على الخارطة لتوفير حماية إضافية للمستهلك فيما يتعلق بالمبيعات على الخارطة.
 - سيتعين قبل إجراء أي مبيعات على الخارطة على المطور تسجيل المشروع لدى لجنة البيع على الخارطة في وزارة الإسكان.
 - سيتعين على المطور إثبات أن لديه القدرة المالية على تنفيذ المشروع وأنه وضع ضمانات كافية، على وجه الخصوص، فتح حساب الضمان لضمان توجيه عمليات التحصيل من مشتري الوحدة لمشروع معين وأن ذلك يتم بشكل صحيح نحو المشروع المعني ولا تنفق على مشاريع أخرى غير ذات صلة.
 - تنص اللائحة كذلك على الإشراف على سير العمل من قبل مكتب استشاري (معتمد من قبل منظمة المهندسين السعوديين) والذي سيقدم تقارير تقنية ربع سنوية عن حالة المشروع حتى الانتهاء.



معلومات السوق الأساسية (4/3)

نظرة عامة	الوصف
الرهن العقاري	- صدر قانون الرهن العقاري المسجل في عام 2012. - يهدف هذا القانون الجديد إلى التأكد من أولوية الدين المضمون برهن عقاري مسجل والتخلص من الممارسة التي تنسب في أن تقوم البنوك المقرضة بإجراء تحويل مباشر للملكية العقار إلى مرشح عينته البنوك لمدة التمويل، مع عودة الملكية إلى المقرض بمجرد سداد التمويل. - يتمثل أحد الجوانب المهمة في القانون في أن الدين المضمون بالرهن يجب ألا يتعلق بتمويل تقليدي تكون فيه الفائدة مستحقة الدفع، ولكن يجب أن تكون طبقاً لمعاملة تمويل متوافقة مع الشريعة الإسلامية بموجب قوانين المملكة.
ضريبة القيمة المضافة	- كانت المملكة ودولة الإمارات العربية المتحدة أول دول مجلس التعاون الخليجي التي تطبق ضريبة القيمة المضافة . تم تنفيذ ضريبة القيمة المضافة وتدفع من 1 يناير 2018. - كما هو الحال مع دولة الإمارات، سيتم تصنيف إمدادات العقارات التجارية بشكل قياسي بنسبة (5٪) سنوياً. على عكس دولة الإمارات، حيث يكون العرض الأول مصنفًا صفرًا ، سيتم تصنيف إمدادات العقارات السكنية أيضًا بشكل قياسي ، باستثناء اللوازم التي يتم إعفاؤها من الإيجار. - قد تشكل مبيعات المباني التجارية المشغولة أيضًا مبيعات لشركة وبالتالي تقع خارج نطاق قانون ضريبة القيمة المضافة.
مركز خدمات المطورين - إتمام	- إتمام (مركز خدمات المطورين) هي مبادرة حكومية تهدف إلى تسهيل مطوري العقارات من خلال المراحل المختلفة من مشاريع التطوير الخاصة بهم. - لدى إتمام أعضاء دائمين فيه، وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة العدل وغيرها. - يعمل إتمام في الأساس كمركز اتصال من خلال المتابعة مع السلطات ذات الصلة لتجنب التأخير المفرط في عملية الترخيص والموافقة على التطورات العقارية، لا سيما المشاريع السكنية والتجارية التي تبلغ مساحتها أكثر من 50000 متر مربع. - يسهل إتمام من بين أمور أخرى للمطور ما يتعلق بما يلي: - الموافقة على تقسيم الأرض، - الموافقة على خطط التنمية الشاملة، - إصدار تصاريح البناء، - إصدار شهادات إتمام البناء، - إصدار تراخيص المبيعات على الخارطة، - إصدار رخص التسويق على الخارطة داخل المملكة العربية السعودية للمشاريع على الخارطة خارج المملكة العربية السعودية. - يرحب إتمام أيضًا بالاتصالات من المطورين ويعقد اجتماعات دورية في محاولة للتغلب على عقبات المشروع غير الضرورية وضمان التحسين المستمر لخدمات إتمام.

معلومات السوق الأساسية (4/4)

نظرة عامة

الوصف

- أطلقت وزارة الإسكان في المملكة مؤخرًا شبكة إيجار الالكترونية الخاصة بخدمة التأجير. ويمكن الآن للمالكين والمستأجرين (بما في ذلك المغتربين) تنزيل أحد التطبيقات، مما يتيح للمستخدم:
 - البحث عن وكلاء العقارات المرخص لهم بتأجير العقارات؛
 - التحقق من هوية المالك أو المستأجر قبل إبرام اتفاقية الإيجار؛
 - التحقق من ملكية الوحدة وسلطة ممثل المالك؛
 - الإبلاغ عن انتهاكات للفريق الإشرافي في إيجار، بما في ذلك الوسطاء الذين يتقاضون عمولات زائدة، والوسطاء الذين يتقاضون عمولات على تجديد اتفاقيات الإيجار، والوسطاء المتواطئين بهدف التلاعب بالإيجار، وفشل الملاك في تسجيل اتفاقيات الإيجار على شبكة إيجار.

برنامج إيجار

الملحق 10: مسرد المصطلحات

مسرد المصطلحات

اختصار الكيان	اسم الكيان	وظيفة الكيان
REGA	الهيئة العامة للعقار	الكيان المسؤول عن تنظيم القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية
MoMRA	وزارة الشؤون البلدية والقروية	مسؤولية عن البلديات وعن التخطيط وتقسيم المناطق وإصدار التصاريح
MoJ	وزارة العدل	الهيئة التشريعية للمملكة العربية السعودية ونظام المحاكم الخاضع لولايتها القضائية
MoH	وزارة الاسكان	مسؤولية عن تيسير السكن في المملكة العربية السعودية
Mol	وزارة الداخلية	السلطة المسؤولة عن الأمن العام والتجنيس والهجرة والجمارك
MoCI	وزارة التجارة	مسؤولية عن إدارة قطاعات التجارة والاستثمار بالمملكة العربية السعودية
SAGIA	وزارة الاستثمار	مسؤولية عن منح تراخيص الاستثمار الأجنبي
SAMA	مؤسسة النقد العربي السعودي	البنك المركزي السعودي
MODON	الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية	تنظم المدن الصناعية العامة والخاصة في المملكة العربية السعودية
MEWA	وزارة البيئة والمياه والزراعة	تنظم الأراضي الزراعية والسياسات المتعلقة بالبيئة والمياه
SGS	هيئة المساحة الجيولوجية السعودية	تجري المسوحات الجيولوجية في المملكة العربية السعودية
SP	البريد السعودي	خدمة البريد التي تديرها الحكومة في المملكة العربية السعودية
ECA	هيئة المدن الاقتصادية	السلطة المسؤولة عن تنظيم المدن الاقتصادية ووظائفها
REDF	صندوق التنمية العقاري	يقدم المساعدة لتطوير نوعية السكن في المملكة العربية السعودية
GAZT	الهيئة العامة للزكاة والضرائب	الجهة المسؤولة عن تقييم وتحصيل الزكاة والضرائب
SCA	الهيئة السعودية للمقاولين	سلطة تنظيم المقاولين العاملين في المملكة العربية السعودية
SCE	الهيئة السعودية للمهندسين	الجهة المسؤولة عن منح الاعتماد للمهندسين المحليين والأجانب في المملكة العربية السعودية
Taqeem	الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	المنظم للمثمنين العقاريين في المملكة العربية السعودية
QoL	برنامج جودة الحياة	برنامج تحقيق رؤية 2030 والمسؤول عن تحسين مستوى المعيشة

شكراً لكم

الهيئة العامة للعقار
تسعد بالتواصل معكم من خلال:

 www.rega.gov.sa
 @rega_ksa

رقم الاتصال الموحد
920027171

