



السجل العقاري

ورقة عمل من راي . كانون الأوّل 2025 .

فهرس المحتويات

4	المقدمة
5	صك الملكية وسجل العقار
7	• البيانات الجيومكانية
7	• كيفية الوصول إلى صك الملكية وسجل العقار
8	الخدمات
9	• التسجيل الأول
10	• نقل الملكية
11	• التجزئة والدمج
12	• التحقق من الصك
13	• حجز موعد
15	• البحث عن عقار
16	• طلب التظلم
16	• إدارة الحقوق والقيود والالتزامات
17	• طلب التصحيح
17	• المناطق العقارية المعلنة
18	قوائم الملاك
19	قائمة المسجلين العقاريين
21	التواصل مع السجل العقاري
23	السوق العقارية
24	• الربع الأول من 2025 مقارنةً بالربع الأول من 2024
25	• الربع الأول من 2025 مقارنةً بالربع الرابع من 2024
26	• التغيرات الإقليمية: الربع الأول من 2025 مقابل الربع الأول من 2024
27	السجل العقاري مقابل منصة "دبي ريسيت"
30	التوصيات
31	تواصل معنا



RER
السجل العقاري

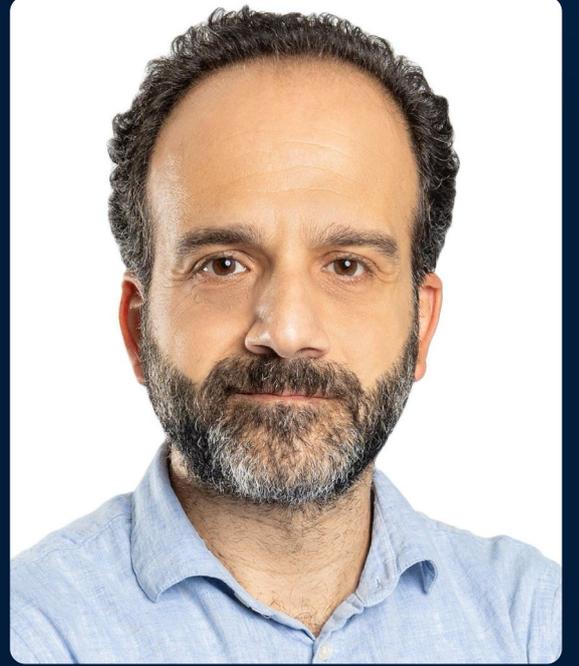
يسرّنا تقديم الإصدار الثالث من سلسلة أوراق العمل التي تركز على قطاع العقار في المملكة العربية السعودية.

تركز هذه الورقة على السجل العقاري المملوك بالكامل لصندوق الاستثمارات العامة بالتعاون مع الهيئة العامة للعقار.

خلال أقل من ثلاث سنوات، سجّل السجل العقاري أكثر من مليوني عقار رقمياً في أنحاء المملكة.

تقدّم هذه الورقة لمحة شاملة عن السجل العقاري وخدماته وطرق الاستفادة منها، وتقارن المنظومة بمنصّات مماثلة، وتستعرض وضع القطاع خلال العام الماضي، وتقدم توصيات عملية لتعزيز الأداء والكفاءة.

الملخص التنفيذي



أيمن كشلي

الرئيس التنفيذي والمؤسس

1.

المقدمة

الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العقاري - السجل العقاري

السجل العقاري شركة سعودية مملوكة بالكامل لصندوق الاستثمارات العامة، أُطلقت في عام 2022 لدعم التحول الرقمي لقطاع العقار في المملكة بما ينسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030.

وهي تُعدّ منظومة رقمية تُقيّد ملكيات الوحدات العقارية المكتملة، وتحت التطوير، وحقوقها ومعاملاتها من خلال إصدار صكوك الملكية وسجلات العقار.

يخضع نشاط السجل لإشراف مجلس إدارة يرأسه معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان "ماجد بن عبدالله الحقيّل".

يتولّى الدكتور "محمد السليمان" منصب الرئيس التنفيذي، وقد أعلن مطلع عام 2025 أنّ المنظومة سجّلت أكثر من مليوني عقار منذ تأسيسها، مع العمل على الوصول إلى أربعة ملايين عقار مُسجل في نهاية عام 2025.



2.

صكّ الملكية وسجلّ العقار

سجلّ العقار:

قيد رسمي في قاعدة البيانات يضمّ جميع معلومات العقار ويتابعها.

ويحتوي على الآتي:

- بيانات المالكين.
- نِسَب التملك.
- رقم العقار.
- بيانات التخطيط.
- الموقع.
- أبعاد العقار ومساحته وحدوده.
- وصف العقار.
- بيانات التسجيل.
- الحقوق والالتزامات.
- وثائق التراخيص.
- خريطة مصغّرة للعقار.
- المستندات المؤيِّدة مثل المخططات الهندسية وتصاريح البناء والهدم ووثائق التأمين وشهادات التقييم والتأمين وغيرها.

يؤمن السجل العقاري وثيقتين ملزمتين نظاميًا تتضمنان تفاصيل أساسًا عن الملكية والعقار. عند إتمام تسجيل العقار عبر منصّة السجل العقاري تُصدّر وثيقتان هما صك الملكية وسجل العقار.

صك الملكية:

وثيقة إثبات ملكية صادرة عن وزارة العدل.

وتحتوي على الآتي:

- رقم العقار.
- بيانات المالكين ونِسَب التملك.
- حقوق العقار والتزاماته وقيوده.
- حدود العقار وأبعاده ومساحته الإجمالية.
- موقع العقار.
- وصف العقار.
- بيانات التخطيط بما في ذلك رقم القطعة ورقم المخطط ورقم البلوك.
- خريطة مصغرة للعقار تُبيِّن الاتجاهات والزوايا والأطوال والإحداثيات.

يُعدّ الصك وثيقة أساسًا تُطلب عند بيع العقار ونقل الملكية والحصول على رهن أو تمويل ومعالجة مسائل الإرث أو النزاعات.

وهي وثيقة أساس لازمة لبيع العقار أو نقل ملكيته أو تأمين رهن عقاري أو تمويله والتعامل مع الميراث أو المنازعات القانونية.

كيفية الوصول إلى صكّ الملكية وسجلّ العقار

للوصول إلى الصكّ الرقمي أو سجلّ العقار لعقار مُسجل يُسجّل الدّخول إلى موقع السجلّ العقاري ثم تُختار صفحة "عقاراتي" في الصفحة الرئيسية.

يُحدّد العقار المطلوب ثم تُنزّل نسخة الصكّ أو السجلّ.

يستطيع المستفيد من العقار بصفته صاحب الحق الوصول إلى الصكّ وسجلّ العقار عبر خدمة التحقق من الصكّ بعد تسجيل الدخول.

يُدخّل رقم العقار المكون من 16 رقمًا للحصول على المستندات.

البيانات الجيومكانية

يُعتَمَد في السجلّ العقاري على البيانات الجيومكانية لرسم مواقع الوحدات العقارية وتحديدًا بدقة.

تؤمن الهيئة العامة للمساحة والمعلومات الجيومكانية الأنظمة والتقنيات اللازمة لتحديد الإحداثيات وخطوط الطول والعرض والارتفاع والمقياس والاتجاه في أنحاء المملكة.

تُجمَع البيانات عبر التصوير الجوي والرفع المساحي وصور الأقمار الصناعية.

3.

الخدمات

• وصف الخدمة:

تتيح هذه الخدمة لمالكي العقارات أو من ينوب عنهم تقديم طلب التسجيل الأول في المناطق التي تُحددها الجهات المختصة. ويُقصد بالتسجيل الأول العقار الذي لم يُسجَل سابقاً في السجل العقاري.

• الفئة المستهدفة:

- ▶ مالكو العقارات، ويشمل ذلك المقيمين.
- ▶ ممثلو المالكين بصفة وكيل أو ولي.
- ▶ المنشآت والأعمال.

• قنوات التقديم والمدة والرسوم:

- ▶ يُقدّم الطلب عبر منصة السجل العقاري أو حضورياً في أحد فروع الخدمة.
- ▶ **المدة المتوقعة:** عشرة أيام عمل وقد تختلف حسب الحالة.
- ▶ تُنفذ الخدمة عبر البوابة الإلكترونية للسجل العقاري.
- ▶ **الرسوم:** مجانية.

الخطوات التفصيلية:

- يُسجَل الدخول عبر تطبيق "نفاذ".
- تُرَفَع بيانات العقار المطلوب تسجيله في لوحة التحكم.
- ▶ مالك فرد: رقم الصك وتاريخه.
- ▶ منشأة: رقم الصك وتاريخه والرقم الموحد للمنشأة وإرفاق وكالة شرعية.
- ▶ وكيل أو ولي: رقم الصك وتاريخه.
- ▶ وسيط عقاري قيد التجربة: رقم رخصة فال للوساطة العقارية.
- تُرَاجَع المعلومات الجيومكانية للعقار وتُؤكَّد دقتها.
- يُستكمل النموذج وتُرفَق المستندات الداعمة.
- توافَق الشروط والأحكام بما فيها الحقوق والقيود والالتزامات.
- يُرْسَل الطلب لمعالجته.

المتطلبات:

- هوية وطنية للمواطنين أو إقامة سارية للمقيمين.
- سجل تجاري سارٍ للمنشآت ومصدق من الغرفة التجارية.
- حساب نشط في "نفاذ".
- صك عقاري رقمي صادر من وزارة العدل.
- صحة بيانات العقار ودقتها.

• وصف الخدمة:

تتيح هذه الخدمة لأطراف العلاقة طلب نقل ملكية العقار كلياً أو جزئياً مع تسجيل المعاملة في السجل العقاري. وهي متاحة للمواطنين السعوديين ويلزم حجز موعد وزيارة أحد فروع السجل العقاري لإتمام الإجراء حضورياً.

• الفئة المستهدفة:

▶ مالكو العقارات أفراداً ومنشآت.

• المدة والقنوات والرسوم:

- ▶ يُقدّم الطلب عبر منصة السجل العقاري أو حضورياً في أحد فروع الخدمة.
- ▶ **المدة المتوقعة:** ثلاثة أيام عمل.
- ▶ تُنفَّذ عبر البوابة الإلكترونية للسجل العقاري مع استكمال الإجراء حضورياً في الفرع.
- ▶ **الرسوم** ١٦٠٠ ريال سعودي تُسدّد من البائع بعد موافقة المشتري.
- ▶ في حال انتقال الملكية بين الأفراد، تُسدّد الرسوم عبر موقع السجل العقاري ويُحفظ المبلغ في حساب ضمان حتى يُستكمل النقل.
- ▶ يمكن السداد في الفرع عبر شيك مصدق أو نقاط البيع أو تحويل بنكي.

الخطوات التفصيلية:

- يُسجّل الدخول عبر تطبيق «نفاذ».
- تُختار الملكية المراد نقلها ويُشترط أن تكون مُسجّلة في السجل العقاري.
- تُستكمل الحقول بالمعلومات الصحيحة وتُرفَق المستندات المطلوبة.
- تُسدّد الرسوم ثم يُرسل الطلب لمعالجته.

المتطلبات:

- هوية وطنية سارية.
- سجل تجاري سارٍ للمنشآت ومصدق من الغرفة التجارية.
- كون العقار مُسجّلاً في السجل العقاري.
- موافقة جميع أصحاب المصلحة بمن فيهم الملاك والشركاء.
- سداد ضرائب التصرفات العقارية وإدخال أرقام المراجع.
- خلوّ العقار من القيود المالية مثل الرهن والحجوزات، وترتيبات الانتفاع للغير.
- عدم وضع شروط على الهبات عند نقلها.
- سلامة بيانات العقار ودقتها.

• وصف الخدمة:

تتيح هذه الخدمة تقديم طلبات لتجزئة العقارات المسجلة أو دمجها، وتشمل الوحدات العقارية وقطع الأراضي.

• الفئة المستهدفة:

▶ مالكو العقارات أفرادًا ومنشآت.

• المدة والقنوات والرسوم:

▶ **المدة المتوقعة:** سبعة أيام عمل وقد تختلف

حسب بساطة الحالة أو تعقيدها.

▶ تُقدّم الخدمة عبر البوابة الإلكترونية للسجل

العقاري، أو حضورياً في أحد الفروع بحضور المالك

أو ممثله بتفويض معتمد.

▶ **الرسوم:** ٥٥٠ ريالاً سعودياً لكل عملية تجزئة أو دمج.

▶ البيع أو تحويل بنكي.

الخطوات التفصيلية:

- يُسجّل الدخول عبر تطبيق «نفاذ».
- تُحدّد الخدمة المطلوبة: تجزئة أو دمج.
- تُحدّد الملكية بإدخال رقم الوحدة العقارية.
- تُستكمل الحقول بالمعلومات الصحيحة وتُرفق المستندات الداعمة.
- تُسدّد الرسوم.
- يُرسل الطلب لمعالجته.

المتطلبات:

- هوية وطنية للمواطنين أو إقامة سارية للمقيمين.
- سجلّ تجاري سار للمنشآت.
- كون العقار مُسجلاً في السجل العقاري.
- موافقة جميع أصحاب المصلحة بما في ذلك المالك والشركاء.
- مستند رسمي يبيّن الرغبة في تجزئة الوحدة العقارية المحددة أو دمجها.
- مستندات ومعلومات موثقة عن الجزء المراد التعامل معه مثل منزل أو شقة أو قطعة أرض أو مرأب أو وحدة تجارية أو أي جزء مستقل من مبنى.

التحقق من الصك

• وصف الخدمة:

خدمة للتحقق من الصكوك والوثائق الصادرة عبر السجل العقاري.

• الفئة المستهدفة:

▶ جميع المستخدمين.

• المدة والقنوات والرسوم:

▶ النتيجة: فورية.

▶ القناة: البوابة الإلكترونية للسجل العقاري.

▶ الرسوم: مجانية.

الخطوات التفصيلية:

- تُدخّل بيانات التحقق مثل رقم العقار وتاريخ إصدار النسخة كما يظهر المربع على الصك بعد مسح الرمز.

المتطلبات:

- كون العقار مُسجلاً في السجل العقاري.

The screenshot displays the 'Title Verification' page on the RER (Real Estate Register) website. The page title is 'Title Verification' and the breadcrumb is 'Home > Title Verification'. The main content area is titled 'Verify Property' and contains the instruction: 'Get the details of any property by scanning Title QR code or entering the following details'. There are three input fields: 'Real Estate Number*' (empty), 'Version Issuance Date*' (empty with a calendar icon), and 'Enter the following code*' (containing the QR code number '863765'). A 'Validate ->' button is located at the bottom right of the form. The sidebar on the left lists various services: Home, My Properties, My Requests, Services, My Payments, Property Search, and Landowners List. The top right corner shows the user's profile as 'Individual'.

الشكل 1: مسار التحقق لضمان أصالة مستندات العقار ومشروعيتها.

الخطوات التفصيلية:

- يُسجّل الدخول عبر تطبيق «نفاذ».
- تُستكمل البيانات المطلوبة.
- يُحدّد التاريخ والوقت.
- يُؤكّد الموعد.

• وصف الخدمة:

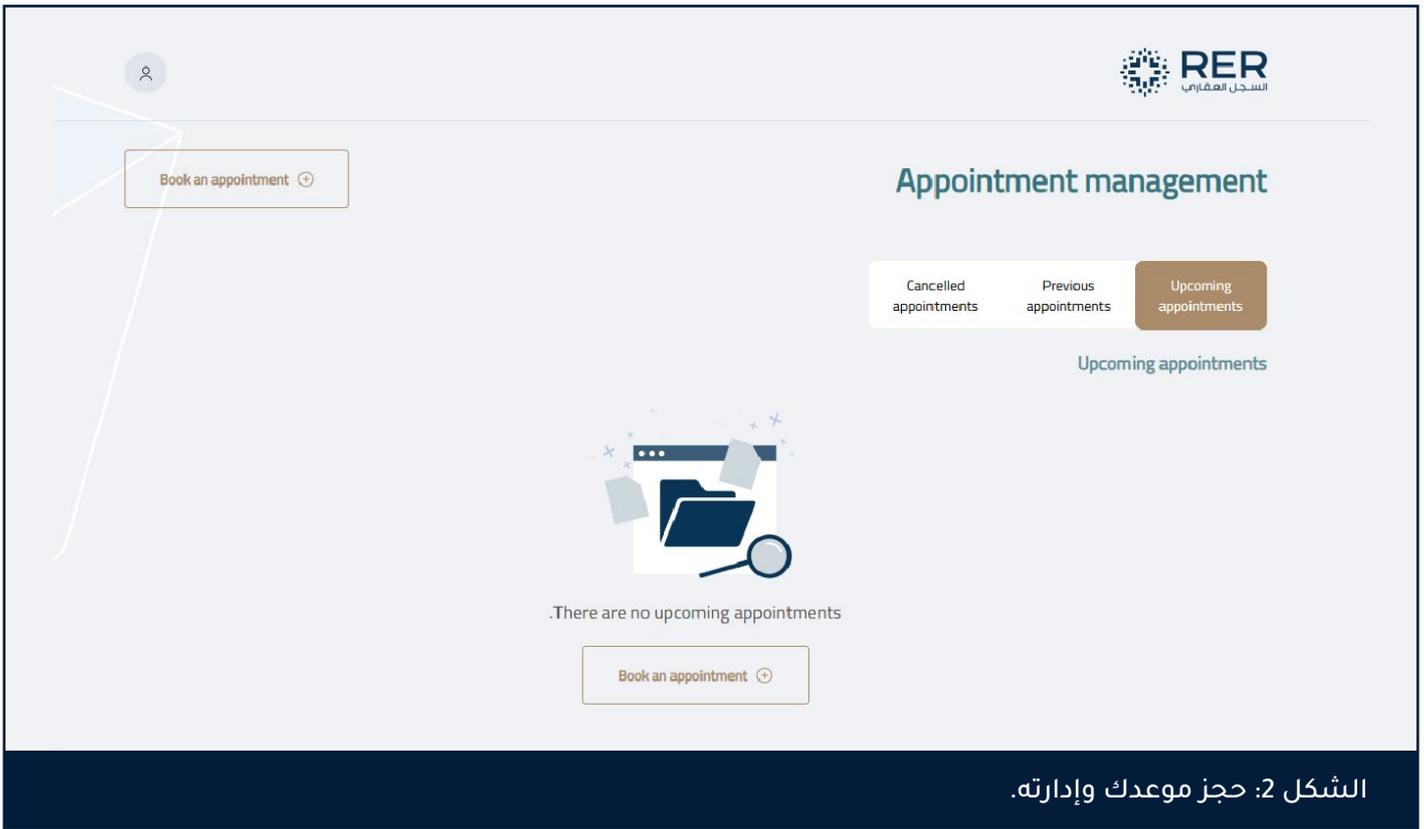
تتيح هذه [الخدمة](#) حجز موعد لزيارة مركز السجل العقاري للاستفادة من خدمات مثل التسجيل ونقل الملكية وإدارة الحقوق والقيود والالتزامات.

• الفئة المستهدفة:

▶ مالكو العقارات أفرادًا ومنشآت.

• المدة والقنوات والرسوم:

- ▶ الحجز: فوري.
- ▶ القناة: البوابة الإلكترونية للسجل العقاري.
- ▶ الرسوم: مجانية.



الشكل 2: حجز موعدك وإدارته.



Visiting appointment

Branch hours

Sort and merge

Real Estate Registry branches provide all services to people with disabilities, including the deaf and hard of hearing, with sign language specialists. This service enables customers to submit a property sorting/merging/re-sorting request by uploading the sorting/merging/re-sorting reports issued by the authorized authorities. To implement the service, customers must provide their ID (a power of attorney in the case of an agent) and the required documents from the relevant authorities.

- 0 +

Managing Rights, Restrictions, and Obligations

Real Estate Registry branches provide all services for people with disabilities, including the deaf and hard of hearing, with sign language specialists. This service enables beneficiaries to add or update the status of all registered rights to a property. To complete the service, they must provide identification (a power of attorney in the case of an agent) and the documents required to add or remove a record or right.

- 0 +

Transfer of ownership

Real Estate Registry branches provide all services for people with disabilities, including the deaf and hard of hearing, with sign language specialists. A subsequent transaction after the initial registration enables the beneficiary to transfer property ownership through the Real Estate Registry. To implement this service, the applicant must provide identification (a power of attorney in the case of an agent) and the real estate tax reference number issued with the property number in the Real Estate Registry. In the event of a restriction or right, the applicant must be present and submit the required documents.

- 0 +

First registration

Real Estate Registry branches provide all services to people with disabilities, including the deaf and hard of hearing, with sign language specialists. This service allows property owners to submit initial registration applications for their properties through the Real Estate Registry. To complete the service, they must provide identification (a power of attorney in the case of an agent) and an updated electronic deed from the Ministry of Justice.

- 0 +

Visas and Final Rulings

Real Estate Registry branches provide a full range of services for people with disabilities, including the deaf and hard of hearing, with sign language specialists. This service enables beneficiaries to submit a request to have a notice on the Real Estate Registry indicating the existence of a pending lawsuit against the property or to remove a notice from the Real Estate Registry.

- 0 +

الشكل 3: اختيار الغرض من الموعد.

إدارة الحقوق والقيود والالتزامات

• وصف الخدمة:

تتيح هذه الخدمة لأصحاب الحق تقديم طلبات تسجيل حقوقهم أو تعديلها أو الاعتراض عليها أو إلغائها على عقاراتهم المسجلة. وتشمل الحقوق المرتبطة بالرهون.

• الفئة المستهدفة:

▶ مالكو العقارات أفرادًا ومنشآت.

• المدة والقنوات والرسوم:

▶ **المدة المتوقعة:** سبعة أيام عمل.
▶ **القناة:** البوابة الإلكترونية للسجل العقاري.
▶ **الرسوم:** من ٣٠٠ إلى ٥٠٠ ريال سعودي حسب نوع الطلب.

الخطوات التفصيلية:

- يُسجّل الدخول عبر تطبيق «نفاذ».
- تُستكمل الحقول بالمعلومات الصحيحة.
- تُرفق المستندات المؤيِّدة.
- تُسدّد الرسوم.
- يُرسل الطلب لمعالجته.

المتطلبات:

- هوية وطنية للسعوديين أو إقامة سارية للمقيمين.
- سجلّ تجاري سارٍ للمنشآت.
- كون العقار مُسجلاً في السجل العقاري.
- موافقة أصحاب المصلحة عند اللزوم.
- مستندات تُثبت الحق أو القيد أو الالتزام عند طلبها.

طلب التظلم

• وصف الخدمة:

تُتيح الاعتراض على رفض طلب التسجيل في السجل العقاري استناداً إلى المادة ٢١ من نظام التسجيل العيني للعقار. وهي تُنفَّذ لدى الهيئة العامة للعقار لضمان الحياد. ولا تُعالج ضمنها الشكاوى العامة ولا طلبات التسجيل الجديدة.

• أحكام عامة:

▶ يُقدّم طلب التظلم بعد مرور أربع وعشرين ساعة من استلام إشعار الرفض وخلال ثلاثين يوماً من تاريخه.
▶ يمكن إنشاء طلب جديد للتظلم، كما يمكن متابعة الطلبات القائمة وإدارتها عبر [البوابة](#).
▶ تُقبَل الشكاوى الموجهة إلى السجل العقاري عبر نموذج الطلب المخصص.

• الفئة المستهدفة:

• الملاك والمقيمون والمنشآت.

المناطق العقارية المُعلّنة

• وصف الخدمة:

تتيح هذه الخدمة استعراض العقارات المسجلة في السجل العقاري والعقارات المتوقع تسجيلها قريباً.

• الفئة المستهدفة:

الملاك والمقيمون والمنشآت.

• المدة والقنوات والرسوم:

- المدة المتوقعة: سبعة أيام عمل.
- القناة: البوابة الإلكترونية للسجل العقاري.
- الرسوم: مجانية.

الخطوات التفصيلية:

- يُسجّل الدخول عبر تطبيق «نفاذ» أو عبر موقع السجل العقاري.
- تُستعرض المناطق العقارية المُعلّنة.

طلب التصحيح

• وصف الخدمة:

تتيح هذه الخدمة تقديم طلبات تحديث أو تصحيح بيانات ومحررات العقار.

• الفئة المستهدفة:

الملاك والمقيمون والمنشآت.

• المدة والقنوات والرسوم:

- المدة المتوقعة: سبعة أيام عمل.
- القناة: البوابة الإلكترونية للسجل العقاري.
- الرسوم: مجانية.

الخطوات التفصيلية:

- يُسجّل الدخول عبر تطبيق "نفاذ".
- يُحدّد نوع مقدم الطلب: مالك أو صاحب مصلحة أو وكيل.
- تُدخّل بيانات العقار المعني.
- تُحدّد البنود المطلوب تصحيحها.
- يُرسل الطلب لمعالجته.

المتطلبات:

- هوية وطنية أو إقامة سارية.
- سجلّ تجاري سار للمنشآت.
- كون العقار مُسجلاً في السجل العقاري.

5.

قوائم الملاك

يوجد طريقتان للبحث عن ملكيات الأفراد:

- بعد تسجيل الدخول عبر تطبيق "نفاذ" تُفتح ميزة قوائم الملاك.
- يُدخَل رقم العقار الذي يتكون عادةً من ١٦ رقمًا.
- بديلًا عن ذلك، يُبحث في الموقع عبر إدخال اسم المنطقة واسم المحافظة واسم الحي، ويمكن إدخال رقم المخطط اختياريًا.

6.

قائمة المسجّلين العقاريين

قائمة المسجلين العقاريين

يوجد حالياً 2401 مسجل عقاري نشط في المملكة وتتواجد بياناتهم على المنصة.

تتضمن القائمة الاسم ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني والمنطقة والمدينة التي يعمل بها كل مسجل.

List of Real Estate Registrars

Registrar Name	Registrar Phone Number	Registrar Email	Region	City
YOUSEF MOUAFKE E ALMAZYED	+966504390100	YOUSEF.M.2700@GMAIL.COM	Eastern Province	Eastern Province Principality
ABDULRAHMAN MOHAMMED SAAD ALARIFI	+966552011095	aalarifi.law@gmail.com	Riyadh	Riyadh Principality- Ad Diriyah
MUATH AHMED MOHAMMED ABA ALKHAYL	+966546444647	mu3athh@gmail.com	Riyadh	Riyadh Principality
ABDULLAH SAAD ABDULRAHMAN ALAZMI	+966560486779		Riyadh	Riyadh Principality- Ad Diriyah- Al Kharj- Ad Duwadimi- Al Majmaah- Al Quwayiyah- Wadi Ad Dawasir- Al Aflaj- Az Zulfi- Shaqra- Hawtat Bani Tamim- Afif- As Sulayyil- Duruma- Al Muzahimiyah- Rumah- Thadiq- Huraymila- Al Hariq- Al Ghat- Marat
YAZED ABDOLELAH ABDULRAHMAN SALAMAH	+966542494100	yzeed-2@hotmail.com	Riyadh	Riyadh Principality- Ad Diriyah- Al Kharj- Ad Duwadimi- Al Majmaah- Al Quwayiyah- Wadi Ad Dawasir- Al Aflaj- Az Zulfi- Shaqra- Hawtat Bani Tamim- Afif- As Sulayyil- Duruma- Al Muzahimiyah- Rumah- Thadiq- Huraymila- Al Hariq- Al Ghat- Marat
MOHAMMAD KHALID ABDULRAHMAN ALSUWAILEM	+966550131601	moh.suw@hotmail.com	Eastern Province	Eastern Province Principality- Al Ahsa- Hafar Al Batin- Al Jubayl- Al Qatif- Al Khubar- Al Khafji- Ras Tannurah- Buqayq- Al Nuayriyah- Qariyah Al Ulya- Al Udayd
ABDULLAH ABDULRAHMAN BIN SAUD ALSULAIMAN	+966500777130	aaus1414@gmail.com	Riyadh	Riyadh Principality- Ad Diriyah- Al Kharj- Al Quwayiyah- Shaqra- Duruma- Al Muzahimiyah- Thadiq- Huraymila- Marat

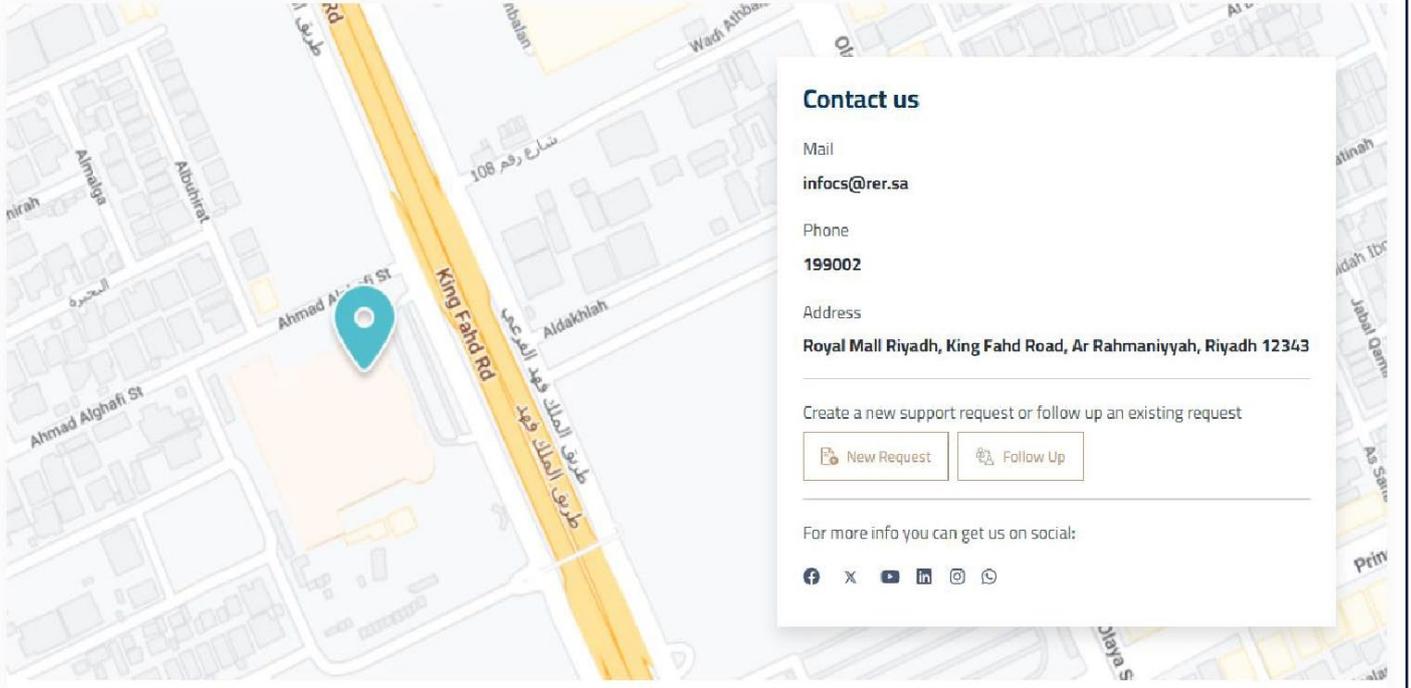
الشكل 5: قاعدة بيانات شاملة للمسجلين العقاريين المعتمدين.

7.

التواصل مع السجل العقاري

Home > Contact and support

Contact and support



الشكل 6: موقع المقر الرئيس للسجل العقاري ونموذج التواصل.

الأسئلة الشائعة

يمكنك كذلك الاطلاع على الأسئلة الشائعة الشاملة للعثور على معلومات إضافية.



أو المراسلة عبر البريد الإلكتروني infocs@rer.sa



يمكن التواصل عبر نموذج الطلب أو نموذج المتابعة في المنصة.



كما يمكن الاتصال على الرقم 19902

8.

السوق العقارية

الرّبع الأوّل من 2025 مقارنةً بالرّبع الأوّل من 2024

القطاع السكني:

- ارتفاع متوسط السعر بنسبة 5.1 على أساس سنوي.
 - ▶ الشقق السكنية ارتفعت بنسبة 1.2.
 - ▶ الأراضي السكنية ارتفعت بنسبة 5.3.
 - ▶ الفلل ارتفعت بنسبة 10.3.

القطاع التجاري:

- ارتفاع متوسط السعر بنسبة 2.5 على أساس سنوي.
 - ▶ قطع الأراضي التجارية ارتفعت بنسبة 2.4.
 - ▶ المباني التجارية ارتفعت بنسبة 3.1.
 - ▶ المحال التجارية ارتفعت بنسبة 5.1.



الشكل 7: التغير في أسعار العقارات (%) حسب الأنواع السكنية على أساس سنوي.

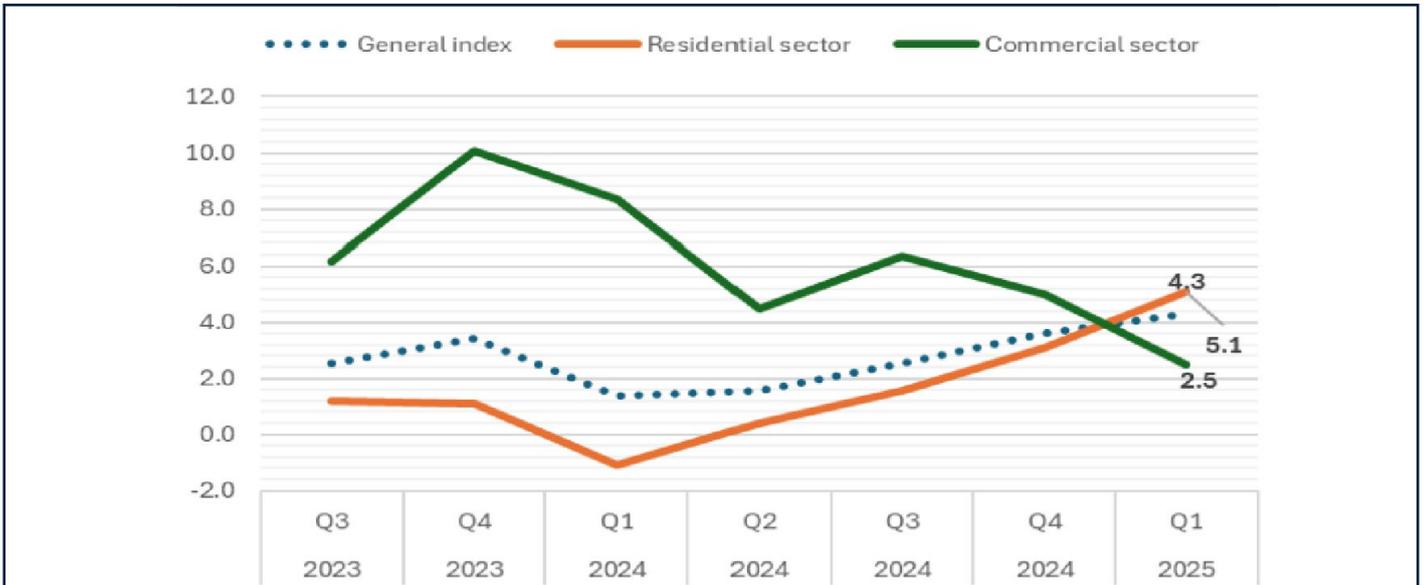
الرّبع الأوّل من 2025 مقارنةً بالرّبع الرّابع من 2024

القطاع السكني:

- ارتفع متوسط السعر بنسبة 0.7 على أساس ربعي.
 - ▶ الشقق السكنية ارتفعت بنسبة 0.2.
 - ▶ الأراضي السكنية ارتفعت بنسبة 3.2.
 - ▶ الفلل انخفضت بنسبة 1.4.

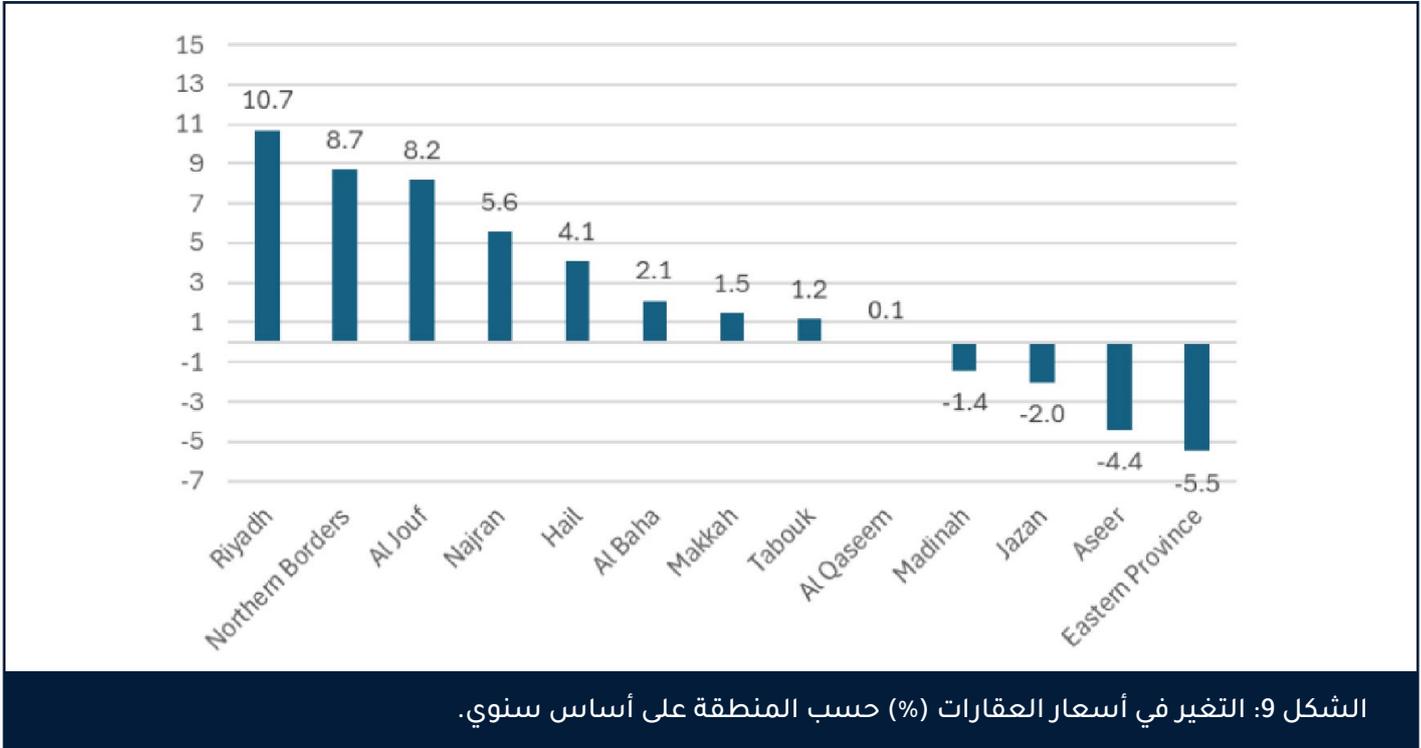
القطاع التجاري:

- انخفض متوسط السعر بنسبة 2.1.
 - ▶ قطع الأراضي التجارية انخفضت بنسبة 2.6.
 - ▶ المباني التجارية ارتفعت بنسبة 1.6.
 - ▶ المحال التجارية ارتفعت بنسبة 1.8.



الشكل 8: التغير في أسعار العقارات (%) حسب القطاع على أساس سنوي.

التغيرات الإقليمية: الربع الأول من 2025 مقابل الربع الأول من 2024



- كما هو متوقع، سجلت مدينة الرياض أعلى نمو بنسبة 10,7 على أساس سنوي مع تدفق الاستثمارات في قطاعات متنوعة ومنها العقار، مما دعم الاستثمارات الأجنبية أيضًا.
- بالإضافة إلى ذلك، سجلت ثماني مناطق عوائد إيجابية من بينها الحدود الشمالية والجوف بارتفاع 8,7 و 8,2 على التوالي، وينسب ذلك إلى مشاريع التنمية الواسعة مثل «نيوم» في شمال المملكة.
- في المقابل، تراجع أربع مناطق في الجنوب والشرق نسبيًا، ومن المتوقع تحسن الأسعار قريبًا مع مستهدفات رؤية 2030 التي تشمل رفع تملك المواطنين إلى نسبة 70 في المئة مع إعلان استضافة كأس العالم 2034.

9.

السَّجَلُ العَقَارِيّ مقابل منصّة "دبي ريسست"

السجل العقاري مقابل منصة "دبي ريست"

وكذلك، لا يتواجد تطبيق موحد للسجل العقاري حتى الآن، وتعتمد التجربة على مزيج من موقع السجل وتطبيق "نفاذ"، ما ينتج عنه تشتت نسبي في مسار المستخدم. أما الدعم اللغوي في السجل العقاري فهو محدود مقارنةً بـ"ريست"، كما أن قنوات خدمة المستخدم أقل تنوعاً وتعتمد غالباً على البريد الإلكتروني والهاتف المؤتمت.

بينما خيارات السداد في السجل العقاري هي أكثر تقليدية مقارنةً بالبدايل المعتمدة على سلسلة الكتل، إذ تُستعمل حسابات الضمان في نقل الملكية إلى جانب الشيكات ونقاط البيع الحضرية.

أطلقت دائرة الأراضي والأملاك في دبي عام 2018 منصة "دبي ريست"، وهي منظومة رقمية تُيسر معاملات العقار والعقود الذكية وإصدار الصكوك والتحقق منها، وتقديم خدمات شبيهة بما يقدمه السجل العقاري في المملكة.

الوظائف:

يشترك السجل العقاري و"دبي ريست" في خدمات أساس تشمل إصدار الصكوك ونقل الملكية والتحقق والتكامل مع حسابات الضمان.

كما تقدم "دبي ريست" نطاقاً أوسع من الخدمات، إذ تُيسر من خلالها عمليات الشراء والبيع والتأجير والتأمين وتسجيل الخدمات والمرافق والرهن ضمن بوابة واحدة.

وفي المملكة، تُغطي المنظومة المتكاملة لهذه الخدمات عبر جهات متعددة تحت إشراف الهيئة العامة للعقار، مما يجعل تجربة المستخدم أكثر تجزؤاً نسبياً مقارنةً ببوابة موحدة.

الرقمنة:

تؤمن "دبي ريست" دورة حياة عقارية رقمية كاملة، ويُستكمل نقل الصكوك والتسجيلات والمدفوعات عن بُعد عبر تطبيق مخصص على "آي أو إس وأندرويد" مع تنبيهات فورية ودعم عربي وإنكليزي بمستوى أصيل وقنوات مساندة متعددة.

كما صُممت التجربة لدعم المستثمر الدولي، ويُقدّم دعم على مدار الساعة عبر مراكز حضرية ومحادثات فورية وروبوتات محادثة.

ومنذ عام 2020، أُدرجت تقنيات سلسلة الكتل إضافةً إلى بوابة مدفوعات ذكية في خدمات الضمان والتعاملات على الصكوك وعمليات البيع والشراء.

وبالتالي، بلغت أتمتة السجل العقاري 94 في المئة ولم تُستكمل الرقمنة في بعض الخدمات مثل نقل الملكية الذي يتطلب حضوراً.



التوصيات

الرسمية، مما يستدعي توحيد الرسائل وتأكيد مواقع الخدمة حضورياً متى اقتضت العملية ذلك.

وفي ضوء ما تقدم، تُطرح الإجراءات الآتية:

- تطوير تطبيق جوال موحد على «آي أو إس وأندرويد» يجمع خدمات السجل العقاري في واجهة واحدة ويُنتهي الانتقال بين الموقع ومنصات مساندة.
- الاستغناء عن وسائل دفع تقليدية مثل الشيكات واعتماد منظومة مدفوعات رقمية متقدمة ومتكاملة مع حسابات الضمان ومدعومة بتقنيات سلسلة الكتل لرفع الأمان والكفاءة.
- تأمين محادثة فورية مع موظف الدعم إلى جانب القنوات المؤتمتة بما يوازن بين الأتمتة وجودة الخدمة.
- تحديد أطر زمنية واضحة للرد على الطلبات ورسائل البريد وإشعار المستفيدين منها ومراقبة الالتزام.
- توسيع الدعم الهاتفي المباشر عبر موظفين متعددي اللغات، وتقليل الاعتماد على الأنظمة الصوتية المؤتمتة.
- توثيق قنوات الحضور وإبراز مواقع مراكز الخدمة في المدن الرئيسية نظراً إلى حساسية بعض الإجراءات التي تتطلب حضوراً.
- ضمان دعم عربي وإنكليزي بمستوى لغوي أصيل عبر جميع الواجهات والقنوات لتقليل الالتباس ورفع جودة التجربة للمستخدمين غير الناطقين بالعربية.
- توسيع نطاق السجل العقاري ليخدم شريحة المستثمرين الدوليين ويؤمن لهم موثوقية وسهولة وصول، بما يعزز جاذبية السوق العقارية في المملكة.

استناداً إلى التقييم الشامل للسجل العقاري، يُثمن التكامل بين السجل العقاري والهيئة العامة للعقار وصندوق الاستثمارات العامة في تأسيس منظومة خدمية متينة للقطاع العقاري. وقد أسهم هذا التكامل في ترسيخ البنية المؤسسية اللازمة لتطوير الخدمات الرقمية على نحو يواكب المتطلبات التنظيمية والسوقية.

كما أنجزت خلال فترة وجيزة مهمة توثيق عقاري رقمي واسع النطاق، إذ سُجّل أكثر من مليوني عقار على مستوى المملكة، مع الاستهداف المعلن للوصول إلى أربعة ملايين عقار في نهاية عام 2025. ويعكس هذا الزخم قدرة المنظومة على تحقيق أهدافها المرورية ضمن أطر زمنية محددة.

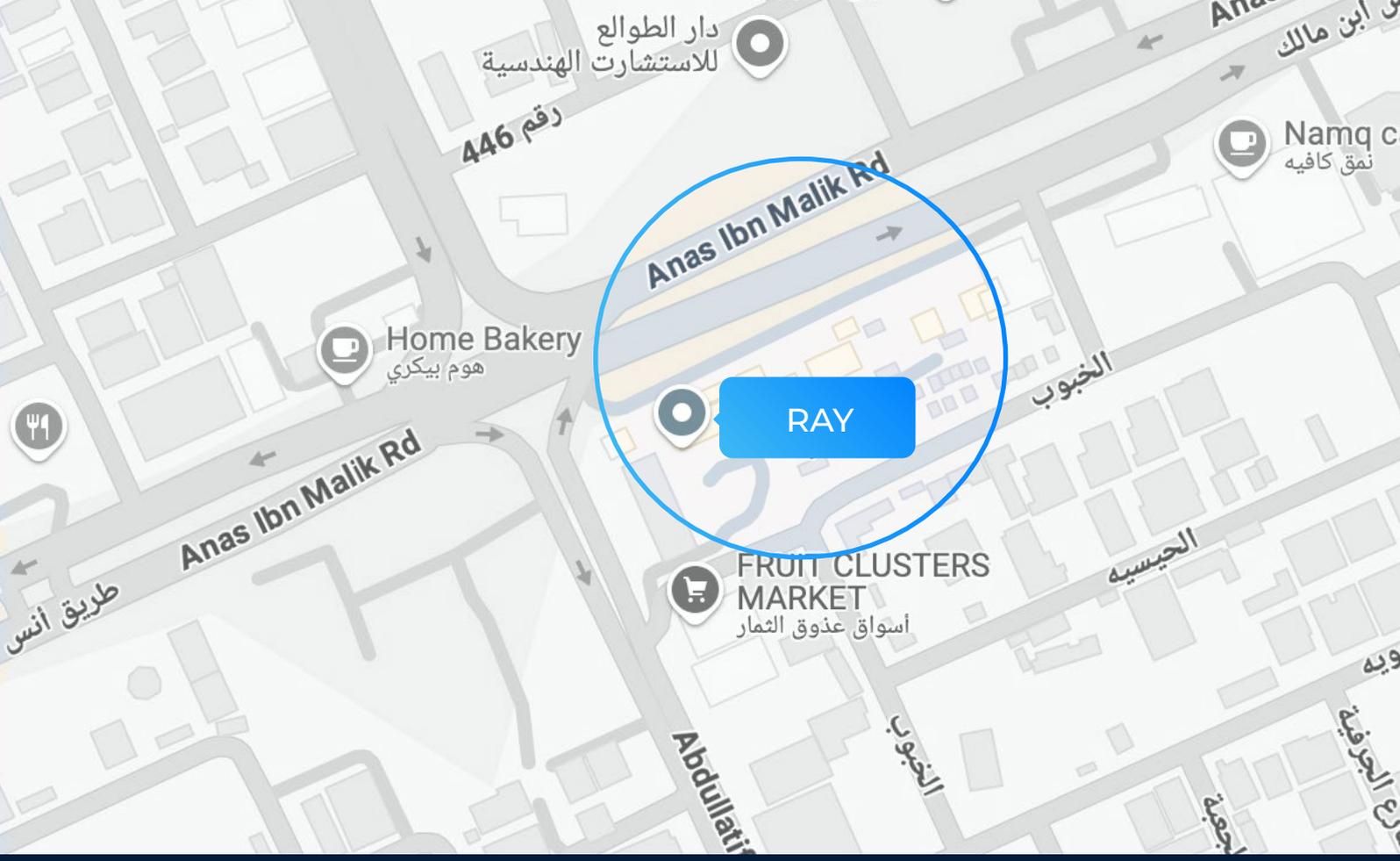
وبالتالي، صُمّمت المنصة لتبسيط الإجراءات وإتاحة تجربة استعمال يسيرة مع تغطية طيف واسع من الخدمات. وقد أتاح ذلك للمستفيدين الوصول إلى خدمات التسجيل وإدارة الملكيات والبيانات العقارية بصورة أكثر انتظاماً.

ومع ذلك، ما تزال هناك مجالات قابلة للتحسين، ولا سيما في جانب دعم المستفيدين. فقد لوحظ أن قنوات التواصل المتاحة أقل تنوعاً من الممارسات المقارنة، الأمر الذي يحد من سرعة الاستجابة وجودتها في الحالات التي تتطلب معالجة فورية.

بالإضافة إلى ذلك، إن الاعتماد الكبير على البريد الإلكتروني ونظام الرد الآلي عبر الهاتف يطيل زمن المعالجة لدى بعض الفئات، وبخاصة ذوي الخبرة التكنولوجية المحدودة. ويوصى بإثراء قنوات الخدمة بأدوات تفاعلية مباشرة تتيح الإرشاد الفوري وتتبع الطلبات خطوة بخطوة.

كما بلغت أتمتة الخدمات 94 في المئة، ومن المناسب استكمال دورة الرقمنة إلى نسبة كاملة عبر دمج تقنيات حديثة ورفع جاهزية القنوات الرقمية. ويُستحسن توسيع نطاق الخدمة ليشمل المستثمرين من خارج المملكة دعماً لجاذبية السوق وتدفقات الاستثمار.

وكذلك، لوحظ وجود لبس يتعلق بمراكز الخدمة الحضورية. فبينما تشير مصادر خارجية إلى تواجد مراكز في مدن رئيسية، لا يظهر توثيق واضح لذلك عبر القنوات



تواصل معنا

اتصل بنا:

- الإمارات: +971585291862
- السعودية: +966550152792

راسلنا:

info@getray.com

تابعنا:



نركّز في "راي" على بناء شراكات متينة وطويلة الأمد مع عملائنا، حيث نعتبر ذلك أساسًا للنجاح المستدام. فيلّي جانب تأمين حلول مبتكرة، **نهتمّ بتقديم الدّعم الكامل لضمان رضا العملاء.**

إذا كان لديك أيّ استفسارات أو طلبات، لا تتردّد في التّواصل معنا، فملاحظاتك ومشاركاتك تهّمنا.

قم بزيارتنا:

شركة راي لابرز الدولية لتقنية المعلومات
أنس بن مالك 3141
الملقى ديستريكت وحدة 5544، رياض 13521-8292
المملكة العربية السعودية