

الهيئة العامة للمقار  
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

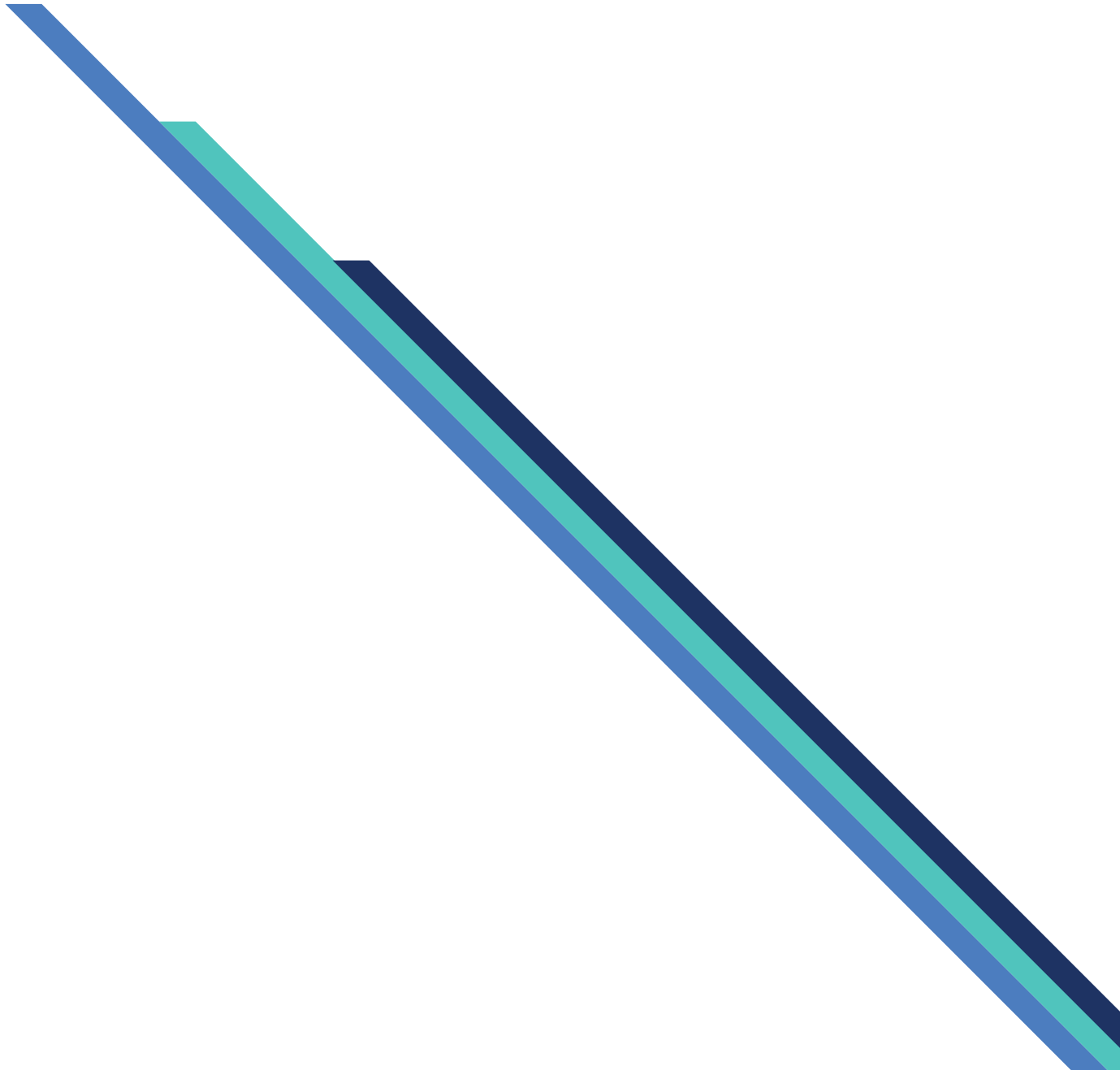


التقرير السنوي  
Annual Report

1441 | 1440

2019

rega.gov.sa







خادم الحرمين الشريفين

لَمَلِكِ مَسْجِدِ بْنِ عَبْدِ الْعَزِيزِ السُّعُوتِ



صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع  
رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية

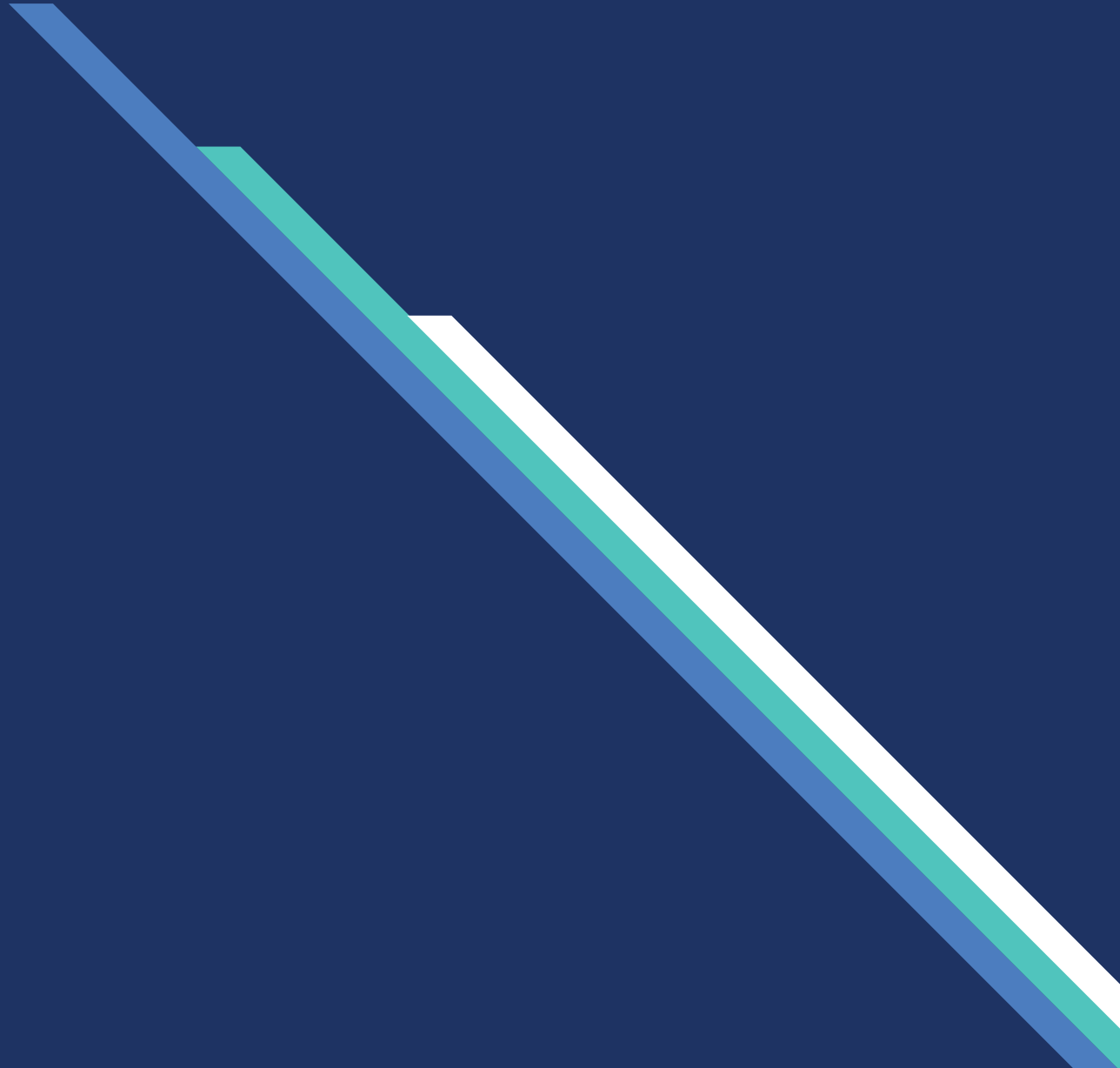




” ومن أجل دعم وتنظيم النشاط العقاري غير الحكومي وتطويره، لرفع كفاءته.. وتشجيع الاستثمار فيه، بما يتفق مع أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية، تم إنشاء الهيئة العامة للعقار لتسهم في تقديم مجموعة من الخدمات للمواطنين والمطورين والجهات ذات العلاقة. إذ إن هذه الخطوة تُعد ضمن الأهداف الاستراتيجية لرؤية المملكة 2030 وبرنامج التحول الوطني 2020، في إطار تحسين أداء القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي وتسهيل الإجراءات

خادم الحرمين الشريفين  
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود  
مجلس الشورى 1441هـ -2020م

# فهرس المحتويات







40	الباب الرابع: استراتيجية القطاع العقاري	04	10	كلمة معالي رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار	
50	الباب الخامس: انجازات الهيئة	05	12	كلمة معالي محافظ الهيئة العامة للعقار	
66	الباب السادس: الأنشطة والفعاليات	06	14	الباب الأول: الملخص التنفيذي	01
72	الباب السابع: الملامح المستقبلية للهيئة	07	18	الباب الثاني: تقديم	02
80	الخاتمة		22	الباب الثالث: الوضع الراهن	03

# كلمة



معالي  
رئيس مجلس إدارة  
الهيئة العامة للعقار



منح الهيئة صلاحية  
مباشرة الاختصاصات،  
المقررة بما يتعلق  
بالتسجيل العقاري



جهود الهيئة في اقتراح الأنظمة والتشريعات في إيجاد بيئة محفزة لنمو القطاع، ورفع كفاءته وتهيئة بيئة جاذبة للاستثمار، وزيادة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي.

ويسرني تقديم التقرير السنوي للهيئة لعام 2019م، والذي يستعرض إنجازاتها والمشاريع التي تحققت ويستعرض الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري في المملكة وركائزها وأولوياتها ومبادراتها.

وفي الختام، باسمي وأعضاء مجلس إدارة الهيئة، أرفع أسمى آيات الشكر والعرفان لمقام خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز، وصاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد -حفظهما الله -على رعايتهما الدائمة ودعمهما المتواصل للقطاع العقاري والإسكاني في المملكة. والشكر موصول لأعضاء مجلس الإدارة ومنسوبي الهيئة على الجهود التي بذلوها والإنجازات التي تم تحقيقها خلال عام 2019م.

وزير الإسكان

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار  
ماجد بن عبدالله الحقييل

يعتبر القطاع العقاري من أهم روافد التنمية الشاملة في المملكة ومحرك مهم لعدد من القطاعات وداعم للاقتصاد والصناعات الوطنية ومدخلاته من المحتوى المحلي، ويحظى القطاع العقاري والأنشطة المرتبطة به بدعم كبير من خادم الحرمين الشريفين وسمو ولي عهده الأمين يحفظهما الله، وقد توجت أهمية هذا القطاع بصدور التوجيه السامي الكريم بأن تقوم الهيئة العامة للعقار بصياغة وإعداد استراتيجية شاملة للقطاع العقاري، كما صدر قرار مجلس الوزراء بمنح الهيئة العامة للعقار صلاحية مباشرة الاختصاصات، المقررة نظاماً والمعهودة إلى وزارتي العدل والشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتسجيل العقاري، ويحقق توحيد الإشراف على تنفيذ تطبيق التسجيل العقاري في جهة واحدة، ممثلة بالهيئة ولما في ذلك من أثر بالغ في توحيد الجهود ورفع كفاءة وسرعة إجراءات التسجيل العقاري، والإسهام في تحقيق الأهداف المرجوة منه، والمتمثلة في زيادة موثوقية ملكية العقار، وتوفير معلومات وبيانات القطاع. وتساهم



يحظى القطاع  
العقاري والأنشطة  
المرتبطة به بدعم  
كبير من خادم  
الحرمين الشريفين  
وسمو ولي عهده  
الأمين يحفظهما الله

# كلمة



معالي  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
محافظ الهيئة العامة للعقار





تضمنت الاستراتيجية  
الشاملة للقطاع  
العقاري خمس عشرة  
أولوية تنفذ من خلال  
ثمان عشرة مبادرة



إنفاذ نظام التسجيل العيني للعقار وخفض القضايا العقارية لدى المحاكم بالإجراءات الاستباقية التي تتخذها الهيئة لتحقيق هذا الهدف، فيما عملت الهيئة في الركيزة الرابعة على خدمة الشركاء لتقديم خدمات تقنية مبتكرة توطن العلاقة بين المستثمر والمستفيد. وتضمنت الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري خمس عشرة أولوية تنفذ من خلال ثمان عشرة مبادرة، ووضعت لقياس هذه الاستراتيجية اثنين وعشرين مقياس أداء، ونسأل الله التوفيق لتنفيذها على الوجه الاكمل وبما يحقق التطلعات والأهداف المرجوة منها.

وفي الختام، أرفع باسمي وباسم جميع زملائي في الهيئة العامة للعقار، بخالص الشكر والعرفان لمقام خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، وصاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد - يحفظهما الله - على الدعم والرعاية الكبيرين اللذين تلقاهما الهيئة. وتقدم بالشكر لمعالى رئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، ولمنسوبي الهيئة على ما حققته الهيئة من إنجازات خلال عامها الثاني 2019م.

محافظ الهيئة العامة للعقار  
عصام بن حمد المبارك

أنجزت الهيئة في عامها الثاني 2019م، عدداً من المبادرات والمشاريع لتنظيم القطاع العقاري وتحسين بيئته ورفع كفاءته وحيويته وزيادة ثقة المتعاملين في القطاع، وكان من أهم هذه المبادرات إصدار معايير تصنيف للمنشآت العقارية، وافتتاح مركز التحكيم العقاري، وإعداد مجموعة من مشاريع الأنظمة والرفع بها وهي: نظام التسجيل العيني للعقار، ونظام الوساطة العقارية، ونظام المساهمات العقارية، ونظام ملكية وفرز الوحدات العقارية وإدارتها، كما أولت الهيئة أهمية بالغة خلال عام 2019م، لصياغة استراتيجية شاملة للقطاع العقاري في المملكة وقد تم ولله الحمد اعتمادها من مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، وركزت الاستراتيجية على أربع ركائز. أولها حوكمة القطاع بهدف خلق قطاع عقاري منظم، والثانية تمكين واستدامة القطاع العقاري من خلال رفع مستوى شفافية السوق وبناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع ووضع إجراءات لإستدامة الأصول العقارية وتحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب، وتهدف الركيزة الثالثة لزيادة فعالية السوق من خلال إيجاد سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين من خلال



اعتمدت استراتيجية  
القطاع العقاري  
على أربع ركائز



# 01

الباب الأول:  
المخلص التنفيذي



## 01



واطلت الهيئة ممارسة مهامها الرامية إلى تطوير وتنظيم القطاع العقاري، وفق ما التزمت به في رؤيتها، بأن يكون القطاع العقاري حيويًا وجاذبًا ويتميز بالثقة والابتكار. وقد عملت، خلال عام 2019، على تنفيذ عدد من المشاريع، وإبرام عدد من الاتفاقيات ومذكرات التفاهم مع الجهات ذات العلاقة، والمشاركة في عدد من المؤتمرات والمعارض، إضافة لإعداد وتنفيذ مجموعة من الدورات التدريبية، إلى جانب تنظيم عدد من ورش العمل.



الهيئة العامة  
GENERAL AUTHORITY  
١٤٠٦ هـ



الهيئة العامة للمعاهد  
GENERAL AUTHORITY



الهيئة العامة  
GENERAL AUTHORITY



الهيئة العامة للمعاهد  
GENERAL AUTHORITY



١٥١١ هـ  
١٤٠٦ هـ





## المشاريع

الحوسبة السحابية مع مركز المعلومات الوطني.



رفع تعديل تنظيم الهيئة العامة للعقار بناءً على اختصاتها الجديدة.



توثيق وتطوير وأتمتة السياسات والإجراءات في الهيئة.



بناء منصة المنشآت العقارية المصنفة وفقاً لمعايير الهيئة.



الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري في المملكة



تطوير منصة المؤشرات العقارية المرحلة الأولى.



رفع مشروع الوساطة العقارية



رفع مشروع تعديل نظام التسجيل العيني للعقار.



تحديث الموقع الإلكتروني للهيئة.



رفع مشروع نظام المساهمات العقارية.



المقر الجديد للهيئة.



إنشاء مركز للتحكيم العقاري.



الأرشفة الإلكترونية.



## الاتفاقيات ومذكرات التفاهم:

اتفاقية مع وكالة التواصل في وزارة الإعلام.



اتفاقية مع برنامج التعاملات الإلكترونية الحكومية (يسر).



اتفاقية مع مركز المعلومات الوطني.



مذكرة تفاهم مع الهيئة العامة للمنافسة.



20  
مدينة



5417  
متدرّباً



20  
منهجاً تدريبياً



## التدريب:

# 02

## الباب الثاني: تقديم



## 02



تم إعداد هذا التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار، وفقاً للمادة 29 من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (13/إ) وتاريخ 3 ربيع الأول 1414هـ، ليستعرض ما حقته الهيئة من إنجازات خلال العام الماضي. يستعرض التقرير قطاعات وإدارات الهيئة، مبيئاً المهام الموكلة لكل قطاع وإدارة وما حقته القطاعات خلال العام الماضي. كما يتناول المبادرات والمشاريع التي تم إطلاقها وأهداف كل مشروع.

كما يستعرض التقرير السنوي، بشكل مختصر، الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري السعودي، التي تم إعدادها حسب التوجيه السامي الكريم، والمبادرات التي تضمنتها الاستراتيجية، وما قامت به الهيئة في سبيل المواءمة مع أهداف رؤية المملكة. وكان هذا ثمرة التعاون والشراكات الاستراتيجية بين الهيئة والجهات الحكومية والخاصة ذات العلاقة، لإعداد هذا العمل لتمكين الهيئة من تحقيق رؤيتها للقطاع العقاري السعودي.

## الرؤية

أن يكون قطاع العقار  
السعودي حيويًا وجاذبًا  
ويتميز بالثقة والابتكار.



## المهام

التنسيق مع الأجهزة المعنية من أجل ضمان تكامل البنى التحتية للعقارات، وتحقيق الأهداف والسياسات والاستراتيجيات الوطنية ذات العلاقة.



نشر الوعي بأنظمة القطاع العقاري وأنشطته.



متابعة تنفيذ الاتفاقيات ذات الصلة بالعقار المبرمة بين المملكة والدول الأخرى.



مراقبة مؤشرات القطاع العقاري بما يحقق له الاستقرار والتوازن.



العمل على توفر التدريب والتأهيل اللازمين للمرخص لهم بمزاولة الأنشطة العقارية وللعاملين في هذه الأنشطة.



وضع الضوابط اللازمة لتنظيم الإعلانات العقارية التي تنشر في جميع الوسائل والرقابة عليها.



إجراء البحوث والدراسات والإحصاءات في مجال الأنشطة العقارية.



إنشاء بوابة إلكترونية تحتوي على قواعد للمعلومات العقارية اللازمة للأنشطة العقارية.



تمثيل المملكة في المنظمات والمنتديات الدولية والإقليمية ذات العلاقة باختصاصها.



اقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات ذات العلاقة بالأنشطة العقارية، والرفع عنها لاستكمال ما يلزم في شأنها.



وضع الخطط اللازمة لممارسة اختصاصاتها والإشراف على تنفيذها.



الترخيص للأنشطة العقارية والإشراف عليها.



وضع المعايير الخاصة بالأنشطة العقارية.



تنظيم المعارض العقارية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.



اتخاذ ما يلزم من إجراءات لتحديد المنطقة أو المناطق العقارية التي يبدأ فيها تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار، وذلك بحسب ما قضى به من أحكام.



وضع أسس تحديد المقابل المالي للأنشطة العقارية بما لا يخل بقواعد المنافسة.



تشجيع الاستثمار في الأنشطة العقارية، وتوفير البيئة المناسبة للمنافسة العادلة في هذا المجال.



عقد المؤتمرات والندوات واللقاءات المتعلقة بمجالات عمل الهيئة.



# 03

الباب الثالث:  
الوضع الراهن



## 03



يشمل الهيكل التنظيمي  
للهيئة القطاعات والإدارات  
التالية:



## الهيكل التنظيمي

الأمين العام لمجلس  
الإدارة

التخطيط الاستراتيجي و  
مكتب إدارة المشاريع

الإدارة الاستراتيجية

مكتب إدارة المشاريع

الشؤون القانونية

### العمليات

التحقيق و فض النزاعات

رعاية الشركاء

الاعتماد و الترخيص

التحقيق

مركز الاستفسارات  
والشكاوي

الاعتماد

مركز فض النزاعات

التفتيش و الامتثال

الترخيص

مجلس الإدارة والمحافظ | قطاع | إدارة | قسم / مكتب





مجلس الإدارة

المحافظ

التدقيق الداخلي وإدارة  
المخاطر

التواصل

التواصل المؤسسي

العلاقات العامة والتوعية

مكتب المحافظ

الموارد المؤسسية

رأس المال البشري

الشؤون المالية

المشتريات والعقود

تقنية وأمن المعلومات

تشجيع الاستثمار

تطوير الأعمال والشراكات

الأبحاث وتطوير الأنظمة

الأبحاث والإحصاءات

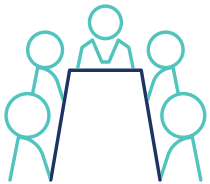
تطوير الأنظمة

التنسيق التنظيمي

## مجلس الإدارة

نصت المادة الرابعة من قرار مجلس الوزراء رقم (239) بتاريخ 25 / 4 / 1438هـ، القاضي بتأسيس الهيئة العامة للعقار، على أن يكون للهيئة مجلس إدارة برئاسة الوزير، وعضوية كل من: المحافظ (عضوًا ونائبًا للرئيس)، وممثلين عن وزارات: "الإسكان والعدل والمالية والتجارة والاستثمار والطاقة والثروة المعدنية والشؤون البلدية والقروية والاقتصاد والتخطيط"، إضافة إلى ثلاثة أعضاء من القطاع الخاص ذي العلاقة بنشاط الهيئة، يعينون بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من الوزير، وتكون عضويتهم لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة. ويجب ألا تقل مرتبة ممثلي الأجهزة الحكومية عن المرتبة (14) أو ما يعادلها.

كما نصت المادة الثامنة على أن يكون للهيئة محافظ بالمرتبة الممتازة، يعين بأمر ملكي بناءً على ترشيح الوزير.





## أعضاء مجلس الإدارة



صاحب السمو الملكي الأمير  
سعود بن طلال بن بدر آل سعود  
عضو مجلس الإدارة



عهام بن حمد المبارك  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
محافظ الهيئة العامة للعقار



ماجد بن عبدالله الحقييل  
رئيس مجلس الإدارة  
وزير الإسكان



الشيخ  
عبدالله بن عدنان السليمي  
عضو مجلس الإدارة



الدكتور  
محمد بن ناصر الراجحي  
عضو مجلس الإدارة



معالي الأستاذ  
إحسان بن عباس بافقيه  
عضو مجلس الإدارة



المهندس  
محمد بن عبد العزيز الوائلي  
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ  
راكان بن عبد العزيز الدخيل  
عضو مجلس الإدارة



المهندس  
طارق بن عبدالله الشهيبي  
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ  
سعيد بن محمد الغامدي  
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ  
حمد بن علي الشويبر  
عضو مجلس الإدارة

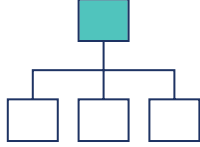


الدكتور  
محمد بن حمد الفهد  
عضو مجلس الإدارة



تتصل  
بالمحافظ  
أربع إدارات





## المحافظ

صدر الأمر الملكي رقم: أ/ 18 وتاريخ: 13/ 1/ 1439هـ، بتعيين الأستاذ عمام بن حمد بن علي المبارك محافظاً للهيئة العامة للعقار بالمرتبة الممتازة.

تتصل بالمحافظ الإدارات التالية بشكل مباشر:

### التواصل



هذه الإدارة مسؤولة عن أنشطة التواصل الداخلية والخارجية للهيئة، وضمان أنها تلبى المعايير المحددة وإرشادات هوية الهيئة، وتغطي الأدوار الرئيسية التالية:

- الاتصال المؤسسي في الهيئة.
- العلاقات العامة وأنشطة الفعاليات.
- أنشطة التسويق لتعزيز خدمات وبرامج وأنشطة ومهام الهيئة.

### مكتب المحافظ



ويُعنى بتنسيق الأنشطة المتعلقة بالهيئة، وكذلك بالكيانات الخارجية. كما يضمن التنسيق والتوافق بين أنشطة مكتب المحافظ وأنشطة إدارة الهيئة ومجلس الإدارة وغيرها. ويوفر الدعم الإداري للمحافظ من خلال:

- تحديث اليوميات.
- إدارة المراسلات.
- التنسيق مع وحدات الهيئة لمباشرة المهام.
- أداء الأنشطة الأخرى لدعم أعمال ومهام المحافظ.

### الشؤون القانونية:



وتعمل على تقديم المشورة القانونية للوحدات الوظيفية والمؤسسية والتشغيلية في الهيئة حسب الحاجة والطلب. كما تقوم بالمشاركة باقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات ذات العلاقة بالأنشطة العقارية، بالتنسيق مع قسم الأبحاث وتطوير الأنظمة وباقي قطاعات الهيئة، والرفع عنها لاستكمال ما يلزم في شأنها.

### المراجعة الداخلية وإدارة المخاطر:



وتعمل الإدارة على وضع الخطط اللازمة لممارسة اختصاصاتها والإشراف على تنفيذها، وتمارس دورها في التدقيق على الوحدات الوظيفية للهيئة، لضمان الامتثال للأنظمة والتشريعات والقواعد والسياسات واللوائح ذات العلاقة. وكذلك إدارة المخاطر التي تؤثر على الهيئة كمشرف ومشرع على أنشطة القطاع العقاري.

## قطاع التخطيط الاستراتيجي ومكتب إدارة المشاريع

يقوم بوضع خطة عمل الهيئة اللازمة لممارسة مهامها، والإشراف على تنفيذها، والتأكد من تحديد المشاريع الرئيسية وتنفيذها بالجودة المستهدفة وحسب الجداول الزمنية، وكذلك الإشراف على مبادرات وفرص التميز ورفع الأداء. وتتبع للقطاع الإدارات التالية:

### مكتب إدارة المشاريع



ويعمل على تطبيق جميع مبادئ إدارة المشاريع، ووضع الضوابط الفنية لجميع المشاريع المخصصة (الجهات الراعية للمشروع، وخطوط الإبلاغ عن المشاريع، وهيكل الحوكمة، وغير ذلك). كما يعمل المكتب على إعداد ومراجعة تقارير حالة المشاريع وتحديد تبعاتها، ونسبة المهام المنجزة، والمخاطر المتوقعة، والأدلة على أي إجراءات تصحيحية يتعين اتخاذها.

### التميز المؤسسي



ويعنى بتصميم وإدارة بنية العمليات الداخلية للهيئة، وتطوير منهجية الإجراءات والمعايير بما في ذلك أدلة التشغيل والنماذج والأدوات، والتحقق من صحة موازنة العمليات الداخلية مع خطة العمل، والسياسات والضوابط والمعايير الداخلية، ومراقبتها.

### إدارة التخطيط الاستراتيجي



وتقوم بالتوجيه وتطوير ورصد عملية التخطيط الاستراتيجي، لضمان التعريف بخطة عمل الهيئة وقياسها على نحو فعال. كما تقوم بصياغة / تحديث رؤية الهيئة والرسالة والخطة الاستراتيجية، ووضع وتنفيذ دراسات الجدوى والتحليل (SWOT, PESTEL) من أجل الحصول على مدخلات لتخطيط الاتجاه الاستراتيجي، وضمان أن الأهداف الاستراتيجية مفهومة جيدًا وضمان تنفيذها من قبل الإدارة التنفيذية ومدراء العموم ومدراء الإدارات بالهيئة. كما أن هذه الإدارة تشرف على إعداد استراتيجية القطاع العقاري، وإعداد خطط التنفيذ لمبادراتها والإشراف عليها ومراقبة أدائها.

### إدارة الأداء المؤسسي



وتقوم بتطوير أدوات التقييم / مؤشرات الأداء الرئيسة لتقييم ومواءمة خطة عمل الهيئة، وتطوير الأهداف وخطط الأعمال بالقطاعات والإدارات، وضمان توزيع وتقسيم الاستراتيجية في جميع أنحاء الهيكل التنظيمي، لتحديد مسؤوليات الأقسام والإدارات ومؤشرات الأداء الرئيسة، وتعزيز إنشاء بطاقات الأداء المتوازن لضمان مساهمة كل قسم وفرد في تحقيق أهداف خطة عمل الهيئة.





## إنجازات القطاع في عام 2019

تطوير خطة إعلامية لتدشين استراتيجية القطاع العقاري على مستوى الهيئة وعلى المستوى الخارجي.



مشاركة بعض الجهات الحكومية تجربة الهيئة العامة للعقار في رحلة تطوير الاستراتيجية.



تطوير السياسات والإجراءات لجميع قطاعات وإدارات الهيئة، والتي سوف تسهم في تحقيق الاستخدام الأمثل للإمكانات الإدارية والبشرية المتوفرة، والاستثمار الأمثل للوقت والجهد.



تطوير إدارة الأداء المؤسسي ووضع الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية للهيئة وإعداد بطاقات الأداء.



تطوير منصة إدارة المشاريع EPM.



إعداد استراتيجية شاملة للقطاع العقاري بالمملكة، والرفع بها لمجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية. ويهدف المشروع إلى إعداد الاستراتيجية وضمن بدء تنفيذ مبادراتها ومبادئها، ووضع خطط الحكومة مع الجهات المشاركة لكل مبادرة، والبدء بمتابعة الأداء وقياس المؤثرات.



تحديث الهيكل التنظيمي على ضوء المستجدات والمهام الإضافية التي ألحقت بالهيئة، من خلال تقييم فترة العمل السابقة.



إعداد خطة مشاريع الهيئة للعام 2020 والتي تخدم تنفيذ استراتيجية القطاع العقاري.



متابعة وإدارة مشاريع الهيئة خلال الفترة الماضية.



عقد ورش عمل ولقاءات خارجية وداخلية للتعريف ومناقشة استراتيجية القطاع العقاري.



## قطاع الأبحاث وتطوير الأنظمة

يعمل قطاع الأبحاث وتطوير الأنظمة على أساس بناء السياسات وفقاً للأدلة (Evidence Based Policy)، وذلك من خلال التحليل الدقيق للبيانات وعمل الدراسات العلمية ودراسات السوق التي تساهم في بناء وتطوير القرارات والأنظمة، بناءً على الأدلة المستخرجة. ويتكون القطاع من ثلاث إدارات عامة مترابطة لتحقيق هذا الهدف، وهي:

### إدارة الأبحاث والإحصاءات



تعمل الإدارة على جمع البيانات الأولية والثانوية من مختلف المصادر، بهدف تحليلها واستخراج المعلومات ذات العلاقة بالتنظيمات العقارية. إضافة إلى بناء ومراقبة المؤشرات العقارية سواء السعرية أو غير السعرية التي تساهم في رفع شفافية السوق العقارية، وتحفيز الاستثمار فيه، سواءً للأفراد أو المنظمات. كما تهدف الإدارة إلى إجراء التقارير والأبحاث والدراسات للسوق العقاري.

### إدارة التنسيق التنظيمي



تتمثل مهام هذه الإدارة في دورين رئيسيين، الأول يتعلق بدراسة الأنشطة العقارية الحالية من ناحية الوضع القانوني، وتحديد نوع السوق، وتحليل نماذج أعمالها، وبحث فرص التخصصية وعملية التكامل بين البرامج، وذلك لتسهيل نقل الأنشطة العقارية الموجودة لدى بعض الجهات الحكومية في الوقت الحالي إلى الهيئة، وتنسيق ورصد التقدم لعملية النقل مع الوحدات الوظيفية الرئيسية الأخرى بالهيئة. أما الدور الثاني للإدارة فهو تنسيق عملية التكامل وبناء الشراكات مع الجهات الأخرى، التي لديها أنشطة ذات علاقة بسلسلة الإمداد في القطاع العقاري، كأحد مكونات «منظوم القطاع» العقاري.

### إدارة تطوير الأنظمة



تقوم بدراسة الوثائق التشريعية والقانونية الحالية للعقارات، لدعم تطوير تشريعات جديدة للقطاع أو تحديث تشريعات سابقة، واستخدام الأطر والمبادئ التوجيهية لتطوير وتحديث الأنظمة والتشريعات والسياسات المطلوبة، وذلك بالاستفادة من مخرجات إدارة الأبحاث والإحصاءات، واستخدام أفضل الممارسات والدراسات المعيارية. كما تعمل الإدارة على وضع المعايير الخاصة بالأنشطة العقارية. وتعمل بالتنسيق مع إدارة التواصل لتثقيف العموم في حال إطلاق أي تنظيمات جديدة.





## إنجازات القطاع في عام 2019

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| مشروع قياس الأثر مع البنك الدولي.                      |  | تطوير بوابة العقار الجيومكانية.   |  |
| منصة المؤشرات العقارية (المرحلة الأولى).               |  | مشروع تعديل تنظيم الهيئة العامة للعقار.   |  |
| منصة المؤشرات العقارية (المرحلة الثانية).              |  | مشروع تعديل نظام التسجيل العيني للعقار.   |  |
| جمع بيانات طبقة العواصم الإدارية والمحافظات.           |  | نظام الوساطة العقارية.  |  |
| مشروع جمع وتحجير بيانات تعاملات البيع من وزارة العدل.  |  | مشروع تقييم المنصة مع الشركة الاستشارية JLL.                                      |  |
| جمع بيانات طبقة مواقع مكاتب الوسطاء العقاريين.         |  | مشروع تقييم منصة المؤشرات العقارية والشركة الاستشارية Knight Frank.               |  |
| جمع بيانات طبقة مواقع مشاريع البيع على الخارطة (وافي). |  | التقرير الوطفي لشركة Colliers المتخصصة في مجال الخدمات العقارية وإدارة الاستثمار. |  |

## قطاع العمليات

يعمل القطاع على تنفيذ خطة عمل الهيئة، وعلى إهدار التراخيص والاعتمادات وتصنيف المكاتب والشركات العقارية، وعلى تنفيذ ما يلزمه العمل إزاء مخرجات قطاع التخطيط الاستراتيجي ومكتب إدارة المشاريع قطاع الأبحاث وتطوير الأنظمة. كما يعمل على تسوية النزاعات والإشراف على الأنشطة العقارية والبرامج والمبادرات المتعلقة بذلك. وتتبع للقطاع الإدارات التالية:

إنجازات القطاع في عام 2019

### إدارة الاعتماد والتراخيص



وتعمل الإدارة على التأكد من أن مؤسسات التعليم ومقدمي الخدمات توفر التدريب العقاري والدورات العقارية وفقاً للمعايير التي وضعتها الهيئة، وبالتالي تحسين أداء الممارسين العقاريين في المملكة. كما تعمل على التأكد من أن المشاركين العقاريين معتمدين ولديهم خلفية مناسبة لحملهم تراخيص مهنتهم، بحسب إجراءات واشتراطات التراخيص ذات العلاقة.

### إدارة خدمة الشركاء



وتعمل الإدارة على استقبال ومعالجة الاستفسارات والبلاغات من قبل الشركاء في القطاع العقاري، سواءً ما يتعلق بالهيئة وخدماتها، أو المرخص لهم. كذلك تقوم الإدارة بالتفتيش على المرخص لهم لتقديم خدمات في القطاع العقاري، لضمان استيفائهم لمتطلبات الامتثال، والمتطلبات التنظيمية التي حددتها الهيئة.

### إدارة التحقيق وفص النزاعات



وتُعنى هذه الإدارة بالتحقيق في المخالفات والشكاوى المضبوطة في البرامج والأنظمة الخاضعة لإشراف الهيئة، واتخاذ ما يلزم في شأنها.

تدشين مركز التحكيم العقاري.



تنفيذ الاستراتيجية الإعلامية للمركز.



تجهيز وتنفيذ المقر الخاص بالمركز.



توقيع مذكرة تفاهم بين وزارة العدل ومركز التحكيم العقاري.



إطلاق المنصة الإلكترونية لمركز التحكيم العقاري.



إعداد حقائب ودورات تدريبية للمحكمين والمصلحين.



تأهيل واعتماد مصلحين ومحكمين للمركز.



إعداد حقائب ودورات تدريبية متخصصة للخبراء في فص النزاعات.





إعداد دراسة استشارية لتطوير متطلبات إنشاء بوابة الشركاء.



إعداد اشتراطات ومعايير الحصول على تصنيف منشآت الوساطة العقارية.



إعداد خطة للوعي العام بأهمية التوثيق لدى المستثمرين والمواطنين، لتحفيز تسجيل العقار عينيًا.



إعداد دليل تصنيف منشآت الوساطة العقارية.



إعداد خطة آلية تنفيذ التسجيل العيني.



إعداد العقود الموحدة.



إنشاء مكتب إدارة برنامج التسجيل العيني.



تدريب المشاركين في مشروع المكاتب العقارية النموذجية.



تشكيل اللجنة الدائمة للتسجيل العيني واللجنة الفرعية الفنية.



إنشاء منصة تصنيف منشآت الوساطة العقارية.



جمع البيانات لمكة المكرمة والمدينة المنورة والرياض من عدة جهات حكومية، هي: (وزارة الإسكان، هيئة عقارات الدولة، هيئة الطيران المدني).



المشاركة في تطوير تنظيم المساهمات العقارية.



إعداد السياسات والإجراءات لقطاع العمليات.



التواصل والتوعية مع مركز التواصل الحكومي.



## قطاع الموارد المؤسسية

يُعنى بتقديم الخدمات المشتركة لمنسوبي الهيئة، والتي تشمل إدارات رأس المال البشري والموارد المالية وتقنية المعلومات.

### تقنية وأمن المعلومات

القيام بتوفير الدعم التقني اللازم لتطوير الأداء المؤسسي، وذلك من خلال تنفيذ جميع الخدمات المتعلقة بتقنية المعلومات والدعم، لمساعدة الهيئة على تحقيق التميز التشغيلي والكفاءة. كما تضمن سلامة وأمن عمليات الهيئة، فيما يخص تقنية المعلومات والأصول الرقمية. وتشمل مسؤوليات هذه الإدارة تطبيق أفضل الحلول التقنية والفنية في كافة مجالات وأنشطة الهيئة ابتداءً من البنية التحتية لتقنية المعلومات، إلى أمن المعلومات، وذلك من خلال إنشاء بوابة إلكترونية، تحتوي على قواعد للمعلومات العقارية اللازمة للأنشطة العقارية، سواء المتوفرة لدى الهيئة أو الجهات الأخرى المعنية، مع تحديثها دوريًا، وإتاحتها للمعنيين.

### رأس المال البشري

توفير جميع احتياجات رأس المال البشري للهيئة، ووضع خطط القوى العاملة والإشراف على تنفيذها، وعلى سبيل المثال لا الحصر، الاختيار والتعيين، التعويضات والمزايا، علاقات الموظفين، التدريب والتطوير.

حرصت الهيئة، في عام 2019، على تقنين الاستقطاب، بحيث يحقق الجودة والنوع. لتتمكن من بناء قاعدة موظفين محترفين، من شأنهم المساهمة في بناء قدرات المستهدف استقطابهم، من حديثي التخرج، وذوي الخبرات المتوسطة، في الأعوام اللاحقة. وبهذا، فإن عدد العاملين في الهيئة 68 موظفًا وموظفة، ويمثل العنصر النسائي حاليًا نسبة 16%.

كما حرصت الهيئة على تنمية رأسمائها البشري، وتطوير قدراته من خلال 80 دورة تدريبية، منها 30 دورة متخصصة. حيث بلغ عدد ساعات التدريب 3200 ساعة تدريبية، بمتوسط 47 ساعة تدريبية للموظف.

**68**  
موظفًا وموظفة،  
ويمثل العنصر النسائي  
نسبة 16%.



## إنجازات القطاع في عام 2019

### الموارد المالية

إدارة الشؤون المالية للهيئة من خلال إعداد وإدارة ميزانية الهيئة، ومراقبة أي تدفقات مالية صادرة أو واردة (بما في ذلك النقد)، على أساس منتظم. وكذلك إدارة عملية إعداد وإنهاء القوائم المالية للهيئة، والإشراف على إعداد الميزانيات الوظيفية السنوية، ومراجعة وتحليل تقارير الأداء والتقارير التشغيلية الدورية.

### المرافق

وهي وحدة حديثة ذات مجال متعدد التخصصات، تهتم بعملية تنسيق أعمال المنشآت وحاجات الموظفين واستخداماتهم، وتطبيق احتياجات الأطراف المعنية الداخلية والخارجية، والبنى الأساس، وخدمات الطاقة والمياه وغيرها، من أجل توافق الخدمات المتداخلة، وإطالة العمر الافتراضي للموجودات والأصول، والخدمات المعنية. ومن أهم خدمات إدارة المرافق:

- الصيانة والتشغيل.
- الأمن والسلامة.
- إدارة الأصول والمستودعات.
- المسطحات الخضراء والتشجير.
- الضيافة.
- إدارة الحركة.
- إدارة الاستقبال.
- إدارة المساحة.
- إدارة المراسلات.

تأسيس موقع سجل الشركاء.



تحديث موقع الهيئة بنسخته الحديثة.



تطوير موقع المؤشرات العقارية.



التوقيع الإلكتروني (الاتصالات الإلكترونية).



نظام إدارة مكتب الدعم الفني.



نظام التعاملات الإلكترونية.



نظام إدارة مكتب المشاريع (تمام).



نظام الأرشفة الإلكترونية.









## الأوامر السامية وقرارات مجلس الإدارة

### ◆ الأمر السامي رقم (507) تاريخ 2 / 9 / 1440هـ:

#### أولاً:

تتولى الهيئة العامة للعقار مباشرة الاختصاصات – المقررة نظامًا – المعهودة إلى وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتسجيل العيني للعقار.

#### ثانيًا:

تقوم الهيئة العامة للعقار بمراجعة نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 6) وتاريخ 11 / 2 / 1423هـ، وتنظيم الهيئة العامة للعقار الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (239) وتاريخ 25 / 4 / 1438هـ، واقتراح التعديلات اللازمة عليهما خلال (ستين) يومًا، وذلك بما يتفق مع ما جاء في البند (أولاً) من هذا القرار، مع اقتراح تعديل اسم الهيئة بما ينسجم مع أهدافها واختصاصاتها الجديدة، وبما يتوافق مع التوجهات الاستراتيجية والمستجدات الحديثة في موضوع التسجيل العيني للعقار، وتطوير الأنشطة العقارية في المقترحات التي سترفع لتعديل تنظيم الهيئة العامة للعقار.

#### ثالثًا:

يعمل بما ورد في البند (أولاً) من هذا القرار بعد نفاذ التعديلات اللازمة على نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 6) وتاريخ 11 / 2 / 1423هـ، وعلى تنظيم الهيئة العامة للعقار الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (239) وتاريخ 25 / 4 / 1438هـ المشار إليهما في البند (ثانيًا) من هذا القرار.

### ◆ قرار مجلس الإدارة رقم (19/م/1/6) تاريخ 18 / 7 / 1440هـ الموافق 25 / 3 / 2019م

بالاطلاع على الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من تنظيم الهيئة العامة للعقار، بأن تصدر الهيئة معايير خاصة بالأنشطة العقارية يقرر:

#### أولاً:

تصدر الهيئة معايير للمنشآت العقارية بشكل اختياري لرفع كفاءة وجودة الخدمات التي تقدمها.

#### ثانيًا:

تنسق الهيئة مع الجهات الحكومية الداعمة لتقديم حوافز للمنشآت الملتزمة بمعايير الهيئة.

### ◆ قرار مجلس الإدارة رقم (19/م/1/9) تاريخ 26 / 04 / 1441هـ الموافق 23 / 12 / 2019م

تعيين شركة سعد صالح السبتي وشريكه مراجعًا خارجيًا لحسابات الهيئة، لثلاث سنوات مالية، والمنتهية في: 31 ديسمبر 2019م - 31 ديسمبر 2020م - 31 ديسمبر 2021م.

# 04

## الباب الرابع: استراتيجية القطاع العقاري





## 04



يمثل القطاع العقاري أحد أهم القطاعات التي تسهم في الناتج المحلي، وتعتبر حيوية هذا القطاع أحد المؤشرات الدالة على حيوية الاقتصاد ومرورته، ويشكل الصورة التي ترسم ازدهاره وتنوعه، لارتباطه بعدد من القطاعات التنافسية المشكّلة للمنظومة الاقتصادية والتنموية للوطن.

## استراتيجية القطاع العقاري



وقد شرعت الهيئة بإعداد هذه الاستراتيجية المتوائمة مع رؤية 2030 وإعداد قاعدة مشتركة مع برامج الرؤية. حيث اشتملت رحلة بناء الاستراتيجية على ثلاث مراحل أساسية:

المرحلة الأولى:  
تقييم الوضع الراهن  
للقطاع العقاري.

01

المرحلة الثانية:  
تحديد التحديات والفجوات  
الرئيسية.

02

المرحلة الثالثة:  
تحديد الأولويات وعوامل  
النجاح، لتجاوز هذه التحديات  
وملء الفجوات من خلال  
المبادرات المقترحة.

03

حيث أن تشجيع الاستثمارات بهذا القطاع، وتنظيمه ورفع كفاءة العاملين فيه، يرفع نسبة إسهامه بخلق الفرص الوظيفية لأبناء وبنات الوطن. فقد أولته الحكومة الرشيدة - أعزها الله - عناية كبيرة، بهدف دعمه على مواجهة التحديات، وذلك وفق منظور مؤسسي استراتيجي فاعل واقعي ومتطلع.

وقد انعكست هذه العناية في الأهداف والمبادرات الاستراتيجية لرؤية 2030، وذلك باستهداف تحسين أداء القطاع العقاري، وزيادة مساهمته في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، ودعم إسهامه في الناتج المحلي الإجمالي.

ووفقاً لما حققته الهيئة العامة للعقار في عامها الأول 2018، عبر مبادراتها ومشاريعها التي نفذتها من أجل تنظيم القطاع العقاري والإسهام في زيادة كفاءته وتشجيع الاستثمار فيه، ودعمًا لقدرتها بأن تكون المرجعية الموثوقة للقطاع والإشراف عليه، صدر الأمر السامي الكريم رقم (19708) وتاريخ 08 / 10 / 1440هـ، بتكليفها بإعداد استراتيجية شاملة للقطاع العقاري السعودي.

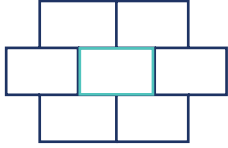




واشتملت مرحلة "تقييم الوضع الراهن للقطاع العقاري"،  
بدراسة الوضع الراهن لأسواق العقار المستهدفة، لتشمل:

- السوق السكني
- سوق المكتبي
- سوق التجزئة
- سوق السياحة والضيافة
- سوق الصناعة
- سوق الزراعة.

وتقديم تحليل شامل حول حالة العرض، والطلب، والأداء،  
لكل سوق من هذه الأسواق.



وفي مرحلة "تحديد التحديات والفجوات الرئيسية"، تم  
الاجتماع مع أكثر من 54 جهة ذات علاقة بالقطاع العقاري  
بشكل رئيس، من برامج ووزارات وهيئات وشركات، وعدد  
من المتخصصين، بغرض الاستفادة من مرئياتهم، وتحديد  
تأثير كل جهة من هذه الجهات على قطاع العقارات في  
المملكة، وجوانب التنسيق المطلوبة.

54

جهة وأكثر تم الاجتماع معها



بعد ذلك تم "تحديد الأولويات وعوامل النجاح" بـ 15 أولوية  
تتم معالجتها من خلال 18 مبادرة، وفق الركائز الأربع التي  
ارتكزت عليها الاستراتيجية.

18

مبادرة



15

أولوية



4

ركائز







## ركائز الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري السعودي

### تمكين واستدامة القطاع

قطاع عقاري شفاف  
ومستدام.



### حوكمة القطاع

قطاع عقاري منظم.

### خدمة الشركاء

تقديم خدمات مبتكرة، وتوطيد  
العلاقة بين المستثمر ومقدم  
الخدمة والمستفيد.

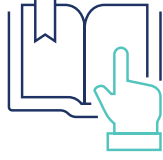


### فاعلية السوق

سوق حيوي وجاذب  
ويمنح الثقة للمشاركين.







## ركيزة حوكمة القطاع

ومن خلال هذه الركيزة، تم تحديد ثلاث أولويات، تمثلت في اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات، وتطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة، وتحسين آليات الإشراف.

ولمعالجة هذه الأولويات، أعدت الهيئة عدة مشاريع شملت الآتي:

مشروع استراتيجية شاملة  
للقطاع العقاري.



مشروع تعديل تنظيم الهيئة  
العامة للعقار.



مشروع  
نظام المساهمات العقارية.



مشروع تعديل نظام التسجيل  
العيني للعقار.



مشروع نظام ملكية وفرز  
الوحدات العقارية وإدارتها.



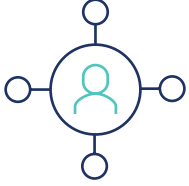
مشروع  
نظام الوساطة العقارية.







## ركيزة تمكين واستدامة القطاع



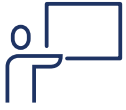
واشتملت هذه الركيزة على أربع أوليات، وهي، رفع مستوى شفافية السوق، وبناء وتطوير قدرات القطاع البشرية وتحسين كفاءة الخدمات المقدمة للقطاع، ووضع إجراءات استدامة الأصول العقارية، وتحسين جودة هيكل الرسوم والضرائب.

ولمعالجة هذه الأولويات أطلقت الهيئة عددًا من المبادرات، منها:

### إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري



حيث تم إطلاق منصة المؤشرات العقارية لثلاث عشرة منطقة وخمس مدن رئيسية، تغطي الفترة من عام 2008 إلى الربع الرابع من عام 2019.



**تنفيذ 236**

دورة تدريبية



**بناء 20**

منهجًا تدريبيًا



**5417 متدرّبًا**

في 20 مدينة.

تطوير الإشراف على التدريب، ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات



### حيث عملت الهيئة على الآتي:



- إعداد خطة، مع وزارة العمل والتنمية الاجتماعية، لخلق وظائف في القطاع العقاري وتوطينه.
- إنشاء مؤشر لنسب التوطين للمهن العقارية ومتابعته.
- إصدار معايير تصنيف المنشآت العقارية.
- منح تصنيف لعدد 40 مكتبًا عقاريًا.
- استقبال طلبات التصنيف.



## ركيزة فاعلية السوق

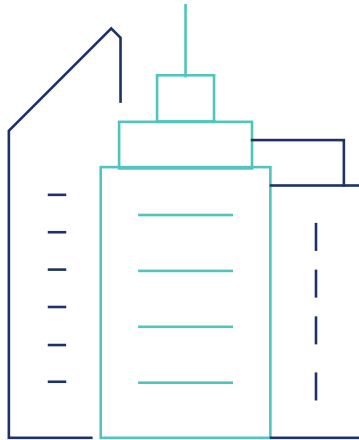
واشتملت هذه الركيزة على ثلاث أولويات، وهي: تسجيل الأراضي والممتلكات، وتملك غير السعوديين للعقار في مناطق مستهدفة بالتطوير، وتنفيذ الأنظمة واللوائح.

ولمعالجة هذه الأولويات أطلقت الهيئة عددًا من المبادرات، منها:

### إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق



حيث تم نقل مهام الإشراف على لجنة معالجة أخطاء وتسجيل الملكية من وزارة العدل إلى الهيئة العامة للعقار.



### إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات

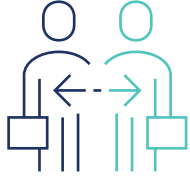


حيث عملت الهيئة على الآتي:

- إعداد ورفع نظام التسجيل العيني للعقار الجديد تنفيذاً للأمر السامي الكريم رقم 507 في 2 / 9 / 1440، لاتخاذ اللازم حياله.
- تشكيل لجنة دائمة من وزارتي العدل والبلديات، والهيئة العامة للعقار، بدعم من المركز الوطني للتنافسية، لمساعدة لجنة التسجيل العيني للعقار وفق النظام الحالي، وبدء إجراءات الربط الإلكتروني بين الجهات.
- البدء في استكمال التسجيل العيني في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة، ولاكمال التسجيل خلال ثلاث سنوات، حسب ما قضي به التوجيه السامي، والعمل بالتوازي للتنفيذ في مدن المملكة كافة.



## ركيزة خدمة الشركاء



واشتملت هذه الركيزة على خمس أولويات، تمثلت في تحسين آليات حل النزاعات العقارية، وتحسين إجراءات تسجيل الأراضي والممتلكات، وموثوقية التعاملات العقارية، وتطوير الخدمات لكل من المواطنين والمستثمرين والمطورين ومقدمي الخدمات العقارية، وتطوير برامج التسويق والمبيعات.

وقد أطلقت الهيئة عددًا من المبادرات المتعلقة بهذه الركيزة، منها:

### تنظيم حماية الحقوق العقارية



وتهدف هذه المبادرة إلى تعزيز الثقة ومصداقية القطاع العقاري، من خلال مراجعة السياسات والتشريعات الحالية المتعلقة بحماية حقوق الملكيات، وتحديد إطار الحماية لها.

### تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية (مركز التحكيم العقاري)



حيث قامت الهيئة بإنشاء مركز التحكيم العقاري، لتسوية النزاعات العقارية، وتخفيض عدد القضايا العقارية المحوِّلة للمحاكم، ولدعم حيوية وجاذبية القطاع العقاري وتعزيز الثقة فيه.

### تنظيم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية



تعزيزًا للممارسات العادلة في القطاع العقاري، وذلك من خلال صياغة الإرشادات، وتوحيد مسؤوليات مراقبة الجودة، ونشر الإرشادات للشركاء، بالإضافة إلى تدقيق ومراقبة الامتثال للوائح.

### مركز الاتصال وخدمة العملاء



إلى جانب إنشاء مركز التحكيم العقاري، عملت الهيئة على إنشاء مركز الاتصال وخدمة العملاء، بغية الوصول إلى شكاوى الشركاء ليتم التعامل معها بشكل سريع، مما يساهم برفع الوعي.

### إنشاء بوابة الشركاء



والتي تمكّن المستفيد من التواصل إلكترونياً مع مركز التحكيم العقاري، ما يسهل ويسرع من عملية الفصل في النزاعات.

# 05

## الباب الخامس: إنجازات الهيئة





## 05



تباشر الهيئة أداء أدوارها ومسؤولياتها المناطة بها، كمرجعية رئيسة للقطاع العقاري في المملكة، لتتقترح الأنظمة واللوائح والسياسات الخاصة بالأنشطة العقارية، ووضع الخطط والمعايير اللازمة لممارسة اختصاصاتها، ليكون القطاع صناعة فاعلة، وشريك مُمكن للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وقد عملت الهيئة خلال عام 2019 على ترجمة هذا المفهوم، من خلال مجموعة من المشاريع التي تم إنجازها. وسيتم إيراد هذه المشاريع والإنجازات لكل قطاع من قطاعات الهيئة.





## قطاع التخطيط الاستراتيجي ومكتب إدارة المشاريع

### استراتيجية القطاع العقاري السعودي

عملت الهيئة على هذا المشروع من خلال مرحلتين، حيث اشتملت المرحلة الأولى على إعداد دراسة الوضع الحالي للقطاع العقاري، والمخاطر المحتملة وربطها ببرامج تحقيق رؤية 2030 واشتملت المرحلة الثانية على تطوير استراتيجية القطاع العقاري وإعداد دراسة الوضع الحالي للقطاع العقاري.

### المرحلة الأولى: إعداد دراسة الوضع الحالي للقطاع العقاري

#### أهداف المشروع



- تحديد خط أساس لعناصر ومكونات القطاع العقاري السعودي، بحسب البيانات المتوافرة من البيانات.
- المواءمة مع رؤية المملكة، من خلال تحديد الجهات ذات العلاقة بالقطاع العقاري، وتحديد دورها وتأثيرها، وتوضيح التحديات الرئيسة والفجوات في القطاع، ومن ثم تحديد ارتباط رؤية 2030 بسوق العقارات في المملكة.
- دراسة الاقتصاد الكلي والاجتماعي، عبر تقييم أهم الاتجاهات الاقتصادية والاجتماعية الكلية التي تؤثر على سوق العقار.
- تحليل فجوة العرض والطلب لفئات الأصول العقارية الرئيسة في مدن المملكة الرئيسة، وتوقعات العرض والطلب في الفترة 2019-2030.
- تحليل المقارنة المرجعية لـ 5 أسواق عقارية (تتكون من مزيج من الأسواق المتقدمة والنامية).
- تحليل الحالة الراهنة لأسواق العقار المستهدف في المملكة لفئات الأصول العقارية.
- تقييم الحجم الاقتصادي للمنظومة العقارية السعودية Saudi Real Estate Ecosystem وذلك لتعميق فهم الأهمية الاقتصادية للمنظومة العقارية ككل.
- تحليل المشهد التنظيمي الحالي للقطاع العقاري في الجهات ذات العلاقة، من خلال تحليل تفصيلي للاختصاصات والوظائف التنظيمية لكل جهة.



## توثيق السياسات والإجراءات للهيئة

استمرت الهيئة في بناء السياسات والإجراءات لجميع قطاعاتها، لتحقيق الاستخدام الأمثل للإمكانات الإدارية والبشرية المتوافرة، واختصار الوقت والجهد، من خلال تطوير السياسات والإجراءات وتوثيق هندسة قواعد العمل وإحكامها، ودعم الهيئة العامة للعقار، لتعزيز محور أعمالها وخدماتها حول المستفيد، والعمل بمستوى عالٍ من الكفاءة والجودة.

### أهداف المشروع

- استيفاء ما ورد بالأمر الملكي رقم (أ، 13) تاريخ 3 ربيع الأول 1414هـ.
- استعراض قطاعات الهيئة وانجازاتها.
- استعراض مبادرات الهيئة وخططها.
- استعراض ملامح استراتيجية القطاع العقاري السعودي.

## المرحلة الثانية: تطوير استراتيجية القطاع العقاري

استكملت الهيئة، بهذا المشروع، ما بدأت في المرحلة الأولى من استراتيجية القطاع العقاري، واشتمل التطوير في هذه المرحلة على تحديد الركائز والأهداف والمؤشرات والمستهدفات والمبادرات الاستراتيجية للقطاع العقاري، وحوكمة الاستراتيجية.

### أهداف المشروع

- تنظيم القطاع العقاري، من خلال نماذج حوكمة، وخطط تواصل فعالة مع المشاركين في القطاع العقاري كافة.
- أن يكون القطاع العقاري شفافاً ومستداماً.
- أن يكون القطاع العقاري حيويًا، وجاذبًا، ويمنح الثقة للمشاركين.
- خدمة جميع الشركاء، عبر تقديم خدمات مبتكرة تساعد في توطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد.



## قطاع الأبحاث وتطوير الأنظمة

### رفع تعديل تنظيم الهيئة العامة للعقار

رفعت الهيئة مشروع تعديل التنظيم الخاص بها، ونطاق عملها، والمتضمن بناء تشكيل القطاعات والإدارات، وتحديد الصلاحيات والمهام والمسؤوليات لكل منها، بما يمكن الهيئة من ممارسة اختصاصاتها، المنصوص عليها في قرار مجلس الوزراء رقم (507) وتاريخ 02/09/1440هـ، بجودة وكفاءة عالية.



### أهداف المشروع

- تمكين الهيئة من تأدية مهامها بما يناسب مع اختصاصاتها الجديدة.
- توضيح خطوط السلطات والمسؤوليات.
- تسهيل إجراءات العمل داخل الهيئة وخارجها.

### تطوير منصة المؤشرات العقارية المرحلة الأولى

طورت الهيئة منصة المؤشرات العقارية (المرحلة الأولى)، بغية تعزيز مبدأ الشفافية في القطاع العقاري السعودي، من خلال تطوير مؤشرات السوق السعرية وغير السعرية، على مستوى الأحياء في المدن الخمس (الرياض، مكة المكرمة، جدة، المدينة المنورة، الدمام)، وعلى مستوى بقية مدن المملكة، من خلال منصات التواصل المعتمدة، وإتاحتها للمستخدمين والمستفيدين.

### إعداد ورفع مشروع نظام الوساطة العقارية

حدّثت الهيئة تنظيم أنشطة المكاتب والمنشآت العقارية، الصادر عام 1398 هـ، بهدف الرفع من مستوى الخدمات التي تقدمها المكاتب والشركات العقارية، بما يتواءم مع رؤية المملكة 2030، ويساهم في تحقيق توجهات الهيئة الاستراتيجية، من رفع كفاءة السوق العقاري وتطويره. إضافة لرفع مساهمة القطاع العقاري وهذا النشاط بخلق الوظائف، من خلال الخدمات المتعددة التي تقدمها هذه المكاتب، مثل السمسرة، والوساطة، والبيع، والتأجير، والتقييم، وغيرها.

### أهداف المشروع



- دعم الوصول إلى تحقيق الهدف الاستراتيجي المتمثل في الحد من تقلب الأسعار، وزيادة المعاملات (الكمية والرقمية)، لتحقيق الحيوية والاستجابة للطلب.
- جذب الاستثمار من خلال تعزيز مبدأ الشفافية.
- عرضها عبر المنصات الإلكترونية.

### أهداف المشروع



- رفع وتحسين كفاءة وفعالية الإجراءات المنظمة لأنشطة المكاتب والمنشآت العقارية .
- تعزيز هذا النشاط لرفع مستوى مساهمته لخلق الوظائف للسعوديين.
- تحقيق توجهات الهيئة الاستراتيجية لرفع كفاءة السوق وتطويره.
- تنوع الخدمات التي تقدمها هذه المكاتب.



## رفع مشروع نظام المساهمات العقارية

رفعت الهيئة للمقام السامي مشروع نظام المساهمات العقارية، الذي اشتمل على دراسة الوضع الراهن للمساهمات العقارية وتحدياتها، والصناديق العقارية، ودراسة وتحليل الأنظمة ذات العلاقة، وإعداد مسودة نظام المساهمات العقارية ومذكرة توضيحية للنظام.

## تعديل نظام التسجيل العيني للعقار

عملت الهيئة على تطوير وتعديل النظام الحالي للتسجيل العيني والرفع به، بعد دراسة معيارية لأفضل التجارب المحلية، مثل تجربة هيئة المدن الاقتصادية، وأفضل التجارب الدولية في صياغة الأنظمة القانونية، لتطبيق نظام التسجيل العيني للعقار.

### أهداف المشروع

- تحفيز الاستثمار في القطاع العقاري في المملكة، وإتاحة هذا النشاط للمستفيدين، والحد من المساهمات العقارية غير النظامية.
- إيجاد حلول بديلة للمطورين العقاريين والمستثمرين لتأسيس مساهمات عقارية ذات مخاطر محدودة وبعوائد اقتصادية واستثمارية مجدية للجميع.
- تلبية الطلب العقاري المتنامي بالسوق السعودي، وبخاصة المشاريع الإسكانية.
- رفع وتحسين كفاءة وفعالية الإجراءات والضوابط بالمساهمات العقارية.
- تعزيز نشاط المساهمات العقارية مما يساعد برفع عدد المنتجات العقارية المطورة.
- إعادة نافذة من نوافذ استثمار الأموال على هذا النوع من النشاط العقاري.

### أهداف المشروع

- إعطاء الحجية المطلقة لوثائق الملكية وزيادة موثوقيتها.
- رفع مستوى الشفافية، وتوفير البيانات المكانية وربطها بالملكية.
- تقليل عدد النزاعات، وتقليل الوقت المستغرق لفضها.
- جلب رأس المال الأجنبي للاستثمار بالقطاع العقاري السعودي، وتحفيز القوة الشرائية المتاحة في الإقتصاد.
- زيادة صحة البيانات.
- استحداث وظائف لتنفيذ عملية التسجيل.
- تسريع عملية التخطيط والموافقات.



## قطاع العمليات

### منحة سجل الشركاء

عملت الهيئة على بناء هذه المنصة، بغرض تلقي الاستفسارات العامة التي يتداولها العموم، والرد على الشكاوى لأصحاب المصالح العقارية، لتنفيذ جميع المتطلبات التنظيمية التي حددتها الهيئة، داخل منظومتها وخارجها.

### أهداف المشروع



- رفع الوعي والتعريف بالخدمات المقدمة للمستخدمين.
- الرد على الاستفسارات التي تهم أصحاب المصلحة.
- توفير منفذ لشكاوى أصحاب المصلحة، وحلها بالإضافة لتحليلها.
- المراجعة والتدقيق على تسجيل المشاركين العقاريين.
- السرعة والجودة، في جميع التعاملات المقدمة.

### إطلاق مركز التحكيم العقاري

أنشأت الهيئة مركز التحكيم العقاري، الذي يُعنى بالنظر في النزاعات العقارية، كأحد الوسائل البديلة وتشجيع الصلح لفض النزاعات، للمساهمة في خفض النزاعات الواردة إلى المحاكم، ما يرفع من جاذبية الاستثمار في القطاع العقاري، ويعزز الروابط في المجتمع.

### أهداف المشروع



- تحفيز الاستثمار في القطاع العقاري في المملكة ودعم الاستثمار المحلي، وجذب الاستثمارات الأجنبية.
- خفض أمد النزاع بين المتنازعين، وإيجاد حلول بديلة لفض النزاع مثل الصلح والتحكيم.
- خفض تدفق القضايا العقارية للمحاكم.





## تصنيف المنشآت العقارية

أطلقت الهيئة هذا المشروع في إطار جهودها الرامية إلى تنظيم الأنشطة العقارية في المملكة، والسعي لرفع مستوى أداء القائمين على الوساطة العقارية وخدماتها، ورفع كفاءتها وجودتها وفق أفضل الممارسات العالمية، حيث قامت الهيئة بتدشين أول مكتب عقاري مصنّف حسب الاشتراطات والمعايير، والتي من ضمنها استخدام العقود الموحدة.



## أهداف المشروع

- تنظيم نشاط الوساطة العقارية.
- رفع كفاءة العاملين في القطاع، وتحسين جودة الخدمات المقدمة من المنشآت العقارية.
- تطبيق نماذج عقود موحدة، وحفظ حقوق كافة الأطراف.
- تعزيز حيوية القطاع العقاري، وتقديم خدمات إضافية مثل الاستشارات، والتمويل والتأمين، وغيرها.
- أتمتة العقود الموحدة، وتفعيل منصة إلكترونية موحدة للتصنيف.



## قطاع الموارد المؤسسية

### الحوسبة السحابية

عملت الهيئة على تحسين بيئتها الإلكترونية، من خلال مشروع الحوسبة السحابية، الذي يوفر للهيئة البنية التحتية لإنشاء الأنظمة بمختلف أشكالها واحتياجاتها، مثل: (لمؤشرات العقارية، والبوابة الإلكترونية الخاصة بالهيئة، والمشاريع الداخلية مثل: أنظمة إدارة المشاريع، والمكتبة الإلكترونية، والبوابة الداخلية لموظفي الهيئة، والتعاملات الإلكترونية، والأرشفة).

### الاتصالات الإدارية

تمكنت الهيئة من التحول الإلكتروني في إدارة المعاملات الداخلية والخارجية، والتخلص من المعاملات الورقية، لتسهيل عملية متابعة المعاملة، وتقليل معدل استهلاك الأوراق، وتيسير عمليات التواصل الداخلي في الهيئة.

#### أهداف المشروع



- إرسال واستقبال المعاملات الإدارية وفهرستها إلكترونياً.
- حفظ صور لما يصدر من المعاملات الإدارية إلكترونياً.
- استلام البريد الوارد والمعاملات وتسجيلها، ثم توجيهها إلى الجهات المعنية.

#### أهداف المشروع



تأسيس مركز معلومات متكامل للهيئة، ونقل جميع الخدمات الإلكترونية الخاصة بالهيئة لمركز المعلومات الوطني.

#### أهداف المشروع



- تخزين وحفظ الملفات بشكل آمن.
- ترتيب الملفات لسهولة الوصول إليها.

### الأرشفة الإلكترونية

عملت الهيئة على تطوير نظام حفظ وأرشفة ملفات الإدارات والموظفين، من خلال الأرشفة الإلكترونية، الذي يُمكنها من ترتيب الملفات وتسهيل أرشفتها والبحث عنها.



## تحديث موقع الهيئة العامة للعقار

طورت الهيئة المستوى التقني والأمني لموقعها الرسمي [www.rega.gov.sa](http://www.rega.gov.sa)، الذي يعتبر واجهتها الرسمية للعموم والمستفيدين، حيث يحتوي على آخر مستجدات وأخبار الهيئة، وكذلك مبادراتها ومشاريعها، وبوابة الخدمات التي تقدمها. كما يعتبر الموقع المنصة الأساس لاستقبال الملاحظات والاستفسارات والشكاوى القادمة من العموم، ويتم التعامل معها عن طريق فريق خدمة الشركاء في الهيئة.

## أهداف المشروع

- تعريف عام عن الهيئة ورؤيتها ومهامها وأهدافها وغيرها من المعلومات العامة و الرئيسية
- تفاصيل عن المبادرات والشركاء.
- منصة تواصل مع العموم.

## المقر الجديد للهيئة

عملت الهيئة على بنية تحتية متطورة لمبنى ذكي، لخلق بيئة عمل نموذجية فعالة تساعد على رفع كفاءة الموظفين، وتفعيل التقنية بالشكل الأمثل، وتم تدشين المبنى الجديد بمساحة إجمالية 13,640م<sup>2</sup>، ويتكون من ثمانية أدوار.

## أهداف المشروع

- توفير بيئة عمل مريحة ومحفزة على الإبداع والابتكار.
- اختيار موقع متميز لتمكين الموظفين والمراجعين وزوار الهيئة لسهولة الوصول لمقر الهيئة والاستفادة من محطة (مترو الرياض) المجاورة للمقر.
- تحسين فعالية العمل والإنتاج.



الهيئة العامة للمقار  
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY







## قيم المركز

الجودة



الثقة



الحياد



## مركز التحكيم العقاري

التحكيم العقاري هو وسيلة بديلة لتسوية الخلافات العقارية بطريقة مميزة. فعند نشوء نزاع عقاري بين الأطراف، يمكنهم اللجوء إلى هيئة تحكيم مؤلفة من شخص أو ثلاثة أشخاص، لعرض أسباب النزاع. ويمكن أن ينشأ مثل هذا النزاع بين طرفي العلاقة. وبناءً على طلب التحكيم وتفسيرات الطرفين اللاحقة، ستصدر هيئة التحكيم قرارًا ملزمًا هو "قرار التحكيم".

## أهداف المركز



- تسوية النزاعات العقارية الواردة من برنامجي إيجار واتحاد الملاك، كمرحلة أولى.
- تعزيز الثقة في القطاع العقاري.
- مساهمة المركز، مع الجهات ذات العلاقة المختصة بالتحكيم، في نشر ثقافة اللجوء إلى الوسائل البديلة في حل المنازعات بشكل عام، والنزاعات العقارية بشكل خاص.
- تقليل عدد النزاعات القضائية ذات العلاقة بالقطاع العقاري.
- تقليص المدة الزمنية لإنهاء النزاعات العقارية.
- حفظ حقوق المتعاملين والمستثمرين، وتعزيز الثقة في القطاع العقاري.
- تحديد أسباب نشوء القضايا، ووضع الإجراءات أو التعديل على التنظيمات القائمة، أو وضع تنظيمات جديدة للحد من هذه القضايا.

## الرؤية



أن يكون مركز التحكيم العقاري مرجعًا، وبيت خبرة في حل الخلافات العقارية بالمملكة.

## عن المركز



بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (١٠٧) وتاريخ 1437/4/8هـ، وبناءً على لائحة قواعد الترخيص لمراكز التحكيم السعودية، تم تأسيس مركز التحكيم السعودي العقاري بصور موافقة اللجنة الدائمة لمراكز التحكيم السعودية، وذلك في تاريخ ٩ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. بمنح الترخيص رقم (١) للمركز.

اعتمد المركز في بدء أعماله على كفاءات وطنية سعودية، من فكرة المبادرة وحتى التدشين والتشغيل. وتم البدء في استقبال بعض النزاعات بالتعاون المشترك مع برنامج اتحاد الملاك.



## خدمات المركز



مشاركة التحكيم



التحكيم



الحلح

ما يتميز فيه المركز، أن هذه الخدمات تُقدم عبر منصة إلكترونية. وذلك لتسهيل وتسريع إجراءات حل النزاعات.

وفي المرحلة اللاحقة من إطلاق حزمة الخدمات الإلكترونية، سيتمكن المستفيد من التواصل المرئي عبر البوابة الإلكترونية للمركز، مما يسهل ويسرع من عملية الفصل في النزاعات. علمًا أن البوابة الإلكترونية للمركز تتمتع بخاصية تمكين المستفيد من الاستفادة من الخدمات عبر الموقع الإلكتروني، سواء كان التصفح من جهاز الحاسب الآلي أو من الهاتف المحمول.

لا يجوز إجراء التحكيم إلا بموافقة صريحة من جميع الأطراف المعنية، ويمكن إدراج هذه الاتفاقية كشرط في العقد. أو يجوز للأطراف إبرام اتفاقية مشاركة تحكيم عند نشوء النزاع.



## مزايا التحكيم العقاري

للتحكيم مزايا عديدة، ومنها:

### السرعة

يستهدف بحل أي نزاع عقاري خلال مدة لا تتجاوز الشهر.

### قوة القرار

قرار التحكيم نهائي ولا يخضع للاستئناف، ويخضع للبطلان بحسب الأحوال المذكورة في المادة (50) من نظام التحكيم السعودي، والتي تركز على وجود شرط التحكيم في العقود.

### السرية

إجراءات مركز التحكيم تتم بسرية، وتداول المذكرات ليس علنيًا. وعلاوة على ذلك، لا يتم نشر قرار التحكيم إلا بإذن صريح من جميع الأطراف.

### التخصص

يتم تعيين المحكمين دائمًا على أساس امتلاكهم للخبرة المطلوبة، وهم مستقلون ولا يعملون في المركز. ويتم ترشيحهم من أطراف النزاع.

### التكلفة

يتم تحديد التكاليف على أساس المبلغ القائم عليه النزاع، من خلال آلية تسمح للأطراف بالعلم مسبقًا بتكلفة إجراءات التحكيم، التي هم على وشك البدء فيها.





## التأهيل والتدريب

يقدم المركز دورات تدريبية متخصصة في التحكيم العقاري بالتعاون مع المعهد العقاري.



## المستفيدون من المركز

- أعضاء برنامج إيجار.
- أعضاء برنامج اتحاد الملاك.
- جميع المعنيين بالقطاع العقاري لعملية الصلح.



## إنجازات المركز

تأهيل واعتماد مصّلحين ومحكمين للمركز.



إعداد حقائب ودورات تدريبية للمحكمين والمصلّحين، ودورات تخصصية للخبراء في فض النزاعات.



توقيع مذكرة تفاهم مع وزارة العدل، بهدف الربط الإلكتروني لإيداع قرارات التحكيم إلكترونياً، واعتماد المركز كمركز مصالحة معتمد.



إطلاق المنصة الإلكترونية للمركز، التي تتيح رفع الدعاوى والبث فيها والرد إلكترونياً.



توقيع مذكرات تفاهم مع دار القرار بالبحرين، والمركز العربي للوساطة بلندن.



توقيع مذكرة تفاهم مع المركز الإسلامي الدولي للمصالحة والتحكيم.



## المعهد العقاري



يُعد المعهد أول كيان تعليمي متخصص في مجال العلوم العقارية في المملكة. حيث تم تأسيسه بتاريخ 1438/11/09هـ، بالتعاون مع شركاء وبيوت خبرة محليين ودوليين في المجال العقاري، ويعمل المعهد على نشر أفضل الممارسات العالمية في القطاع العقاري.

ويعتبر المعهد الذراع التدريبي للهيئة العامة للعقار، إذ يختص بتوفير التدريب والتأهيل للمهنيين الممارسين في القطاع العقاري السعودي، ومنحهم شهادات احترافية تمكنهم من دخول سوق العمل بكفاءة عالية، نظرًا لكون منظومة القطاع العقاري تعد أكبر منظومة في الإقتصاد الغير نفطي بالمملكة.



### ويهدف المعهد العقاري السعودي إلى:

بناء القدرات المهنية السعودية.



المساهمة في تطوير وتنظيم السوق العقاري السعودي.



المساهمة في تسريع تنمية المهارات للعاملين المؤسسات القائمة ورفع كفاءتها.



وضع الأساس لقطاعات خدمات جديدة.



### إنجازات المعهد خلال عام 2019

مشروع تطوير استراتيجية المعهد العقاري السعودي: العمل على تطوير النماذج التشغيلية الداخلية والخارجية للمعهد، وبرنامج تحفيز التدريب.



تطوير حوكمة الاحتياج التدريبي لمبادرات منظومة الإسكان.



مشروع تحديث البوابة الإلكترونية: تحديث البوابة الإلكترونية للمعهد، بهدف أتمتة أعمال المعهد كافة.





عدد  
المتدربين  
**5417**

الدورات  
التدريبية  
**235**



### الخدمات التي يقدمها المعهد

يقدم المعهد مجموعة من الخدمات الموجهة إلى الأفراد الراغبين بالتأهيل للعمل في السوق العقاري السعودي، وكذلك إلى الجهات الحكومية والخاصة، مثل: الوزارات، والهيئات ذات العلاقة، وشركات التطوير العقاري، والمكاتب العقارية، والمكاتب الهندسية، وبناء المساكن، وشركات التشغيل والصيانة، والوسطاء العقاريين، واتحادات الملاك.

### وتتمثل خدمات المعهد في:

توفير دورات "تدريب المدربين" في المجالات العقارية المختلفة.



إعداد وتنفيذ برامج تدريبية، قيادية ومهنية عقارية متنوعة.



تقديم أفضل الاستشارات والبحوث العقارية ذات العلاقة باهتمامات المعهد.



تبادل الخبرات والمعارف مع الجهات الشريكة والمستفيدة محليًا ودوليًا.



# 06

## الباب السادس: الأنشطة والفعاليات



## 06



شاركت الهيئة، من خلال التعاون والتنسيق مع الجهات ذات الصلة بالقطاع العقاري، في عدة مناسبات، إضافة لتنظيم عدد من ورش العمل المتخصصة في عدد من الفعاليات المختلفة، في إطار استعراضها لخطة عملها، والتعريف باستراتيجية القطاع العقاري.

## اللقاءات التعريفية



### لقاء سمو أمير القصيم

استقبل صاحب السمو الملكي الأمير الدكتور فيصل بن مشعل بن سعود بن عبدالعزيز أمير منطقة القصيم، في مكتبة بمقر ديوان الأمانة بمدينة بريدة، معالي محافظ الهيئة العامة للعقار والوفد المرافق له، خلال زيارتهم للمنطقة بمناسبة انعقاد الاجتماع الدوري السادس للجنة الوطنية العقارية بمجلس الغرف السعودية، الذي استضافته الغرفة التجارية بمحافظة عنيزة. حيث قدم محافظ الهيئة لسمو أمير القصيم شرحاً عن دور الهيئة العامة للعقار ورؤيتها للقطاع العقاري السعودي، مبيّناً مهام الهيئة في تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي والإشراف عليه وتطويره، لرفع كفايته وتشجيع الاستثمار فيه بما يتفق مع أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية.



### لقاء مفتوح بغرفة الجمعية

شارك نائب محافظ الهيئة العامة للعقار للتخطيط الاستراتيجي ومكتب إدارة المشاريع، في اللقاء المفتوح الذي نظّمته الغرفة التجارية الصناعية بمحافظة المجمعة ممثلة باللجنة العقارية، للتعريف بالهيئة العامة للعقار. حيث استعرض النائب، خلال اللقاء خطة عمل الهيئة العامة للعقار ومبادراتها وبرامجها، في إطار عمل الهيئة على تنظيم النشاط العقاري.

## المؤتمرات والمعارض



### معرض سيتي سكيب جدة العقاري

ويختص المعرض بالقطاع العقاري في المملكة، ويهدف إلى تسليط الضوء على أهم توجهات سوق العقار. وجاءت مشاركة الهيئة في المعرض الذي رعاها معالي وزير الإسكان، من خلال جناح للتعريف بها وبدورها في تنظيم القطاع العقاري، والمشاريع الحالية وتلك التي سيتم إطلاقها خلال الفترة المقبلة، وعدد من الفعاليات المتعلقة بالقطاع من محاضرات ومقاطع فيديو ومنشورات خاصة، بهدف إيصال رسالتها إلى المستفيدين من خدماتها.



### معرض بيان حائل

تم تنظيم العرض من الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة "منشآت"، تماشياً مع الأهداف التي تضمنتها رؤية المملكة 2030، المعنية بالإسهام في رفع عدد ومستوى المنشآت الصغيرة والمتوسطة، لتشارك في الناتج المحلي بما نسبته 20% إلى 35%. وكانت مشاركة الهيئة من خلال جناحها، الذي شهد إقبالاً كبيراً من قبل زوار المعرض، حيث تم توزيع المطبوعات والنشرات التعريفية بعمل الهيئة ودورها التشريعي والتنظيمي للقطاع العقاري، وأبرز المبادرات والمشاريع التي تعمل عليها الهيئة.



### مؤتمر سايرك 5

شاركت الهيئة في اللجنة الإشرافية، للمؤتمر السعودي الدولي للعقار " سايرك 5 " الذي رعاها معالي وزير الإسكان، بتنظيم مجلس الغرف السعودية. كما شاركت الهيئة، أيضاً، في الجلسة الوزارية للمؤتمر بحضور معالي المحافظ الأستاذ عصام بن حمد المبارك.





## الاتفاقيات ومذكرات التعاون



### وكالة التواصل في وزارة الإعلام

توقيع اتفاقية تعاون بين الهيئة العامة للعقار ووزارة الإعلام ممثلة بوكالة التواصل. وتهدف هذه الاتفاقية إلى تأطير العلاقة بين الطرفين، والتنسيق بينهما، وذلك في سبيل تحقيق الأهداف ذات العلاقة، والإيدان ببدء الاستفادة من المعلومات والخبرات والإمكانيات المتاحة لدى الطرفين.



### مركز المعلومات الوطني

ترمي هذه الاتفاقية إلى استضافة خدمات الهيئة الإلكترونية، الداخلية والخارجية، وتوفير التقنيات الخاصة بإدارة مركز المعلومات. وتأتي الاتفاقية في إطار رحلة التحول الرقمي التي تعمل عليها الهيئة، لتنفيذ جميع أعمالها بشكل إلكتروني، لتسهيل تقديم خدماتها لشركائها، وتمكينها من الارتباط والتكامل مع جميع الأجهزة الحكومية إلكترونياً.



### الهيئة العامة للمنافسة

تم توقيع مذكرة تفاهم بين الهيئة العامة للعقار والهيئة العامة للمنافسة، بهدف زيادة تبادل المعلومات والدراسات بين الجانبين وتعزيز العمل المشترك لحماية المنافسة العادلة وتشجيعها ونشر ثقافتها وتحسين البيئة الاستثمارية في القطاع العقاري ليكون حيويًا وجاذبًا ويتميز بالثقة وعدالة الأسعار والتنوع والابتكار.



### برنامج التعاملات الإلكترونية الحكومية (يسر)

تهدف هذه الاتفاقية للاستفادة من خدمات برنامج (يسر)، بالربط مع الشبكة الحكومية الآمنة، وقناة التكامل الحكومية كمزود ومستفيد. وتهدف الهيئة من هذه الاتفاقية مع يسر إلى رفع مستوى جودة الخدمات المقدمة للمستخدمين، باستخدام أفضل الوسائل وأحدث التقنيات لتمكينهم من الحصول على خدمات حكومية تواكب احتياجاتهم.







## ورش العمل

- **ورشة عمل لمناقشة استراتيجية القطاع العقاري**

نظمت الهيئة ورشة عمل متخصصة في مدينة الرياض لمناقشة استراتيجية القطاع العقاري مع الجهات ذات العلاقة في القطاع الحكومي.
- **ورشة عمل لمناقشة الخطة الإعلامية لمنحة المؤشرات**

أقامت الهيئة ورشة عمل متخصصة في مدينة الرياض، لمناقشة الخطة الإعلامية لمنصة المؤشرات مع شركاء الهيئة في هذه المنصة.
- **ورشة عمل لمناقشة التسجيل العيني للعقار**

أقامت الهيئة ورشة عمل متخصصة في مدينة الرياض لمناقشة خطة عمل التسجيل العيني للعقار، وإيجاد حلول متكاملة للتحديات، والخروج بخطة تنفيذية بمشاركة الجهات ذات العلاقة من القطاع الحكومي والخاص.
- **ورشة عمل اللجنة العقارية**

شاركت الهيئة في ورشة العمل المنعقدة بالغرفة التجارية بمكة المكرمة، والتي ناقشت تحديات القطاع العقاري بالعاصمة المقدسة.
- **ورشة عمل تصنيف المنشآت العقارية**

أقامت الهيئة ورشة عمل متخصصة للتعريف بمشروع تصنيف منشآت الوساطة العقارية. بهدف تطوير مستوى المنشآت العقارية بالمملكة وإيجاد فرص عمل نوعية للشباب والشابات السعوديين وزيادة تأهيلهم ورفع قدراتهم المهنية، وتحسين كفاءة الخدمات التي يقدمونها. وتناولت الورشة اشتراطات الهيئة للحصول على هذا التصنيف، حيث تهدف الهيئة من هذا التصنيف إلى تنمية الكفاءات الوطنية، التي تخدم هذا القطاع بمهارة وفاعلية.
- **ورشة عمل لمناقشة نظام المساهمات والوساطة العقارية**

عقدت الهيئة ورشة عمل متخصصة، لمناقشة مسودة نظام المساهمات العقارية والوساطة. وذلك بحضور المختصين والمهتمين بالشأن العقاري، بالإضافة إلى أعضاء اللجان العقارية بالغرف التجارية في كل من الرياض والدمام وجدة.
- **ورشة عمل محاكاة لمعرض سيتي سكيب**

على هامش معرض سيتي سكيب جدة 2019، شاركت الهيئة ضمن المؤتمر المصاحب للمعرض بورشة عمل للتعريف بمشاريع ومبادرات الهيئة.



# 07

الباب السابع:  
الملامح المستقبلية للهيئة  
خلال 2020



## 07



تتطلع الهيئة، خلال العام الجاري 2020، إلى مواصلة عملها لتحقيق أهدافها، وفقاً لمتطلبات المرحلة، وذلك باستكمال مراحل بعض المبادرات والمشاريع التي أطلقتها، وكذلك العمل على تطوير بيئة العمل الداخلية، بإطلاق عدد من المشاريع، والتي يمكن عرضها، حسب القطاعات، كما يلي:

## التخطيط الاستراتيجي ومكتب إدارة المشاريع

### مشروع تطوير المقابل المالي للخدمات والأنشطة العقارية:

دراسة تطبيق مقابل مالي على الأنشطة والخدمات العقارية، وبناء نموذج مالي لتمكين الاستدامة المالية.



### مشروع تنفيذ استراتيجية القطاع العقاري:

يهدف المشروع إلى ضمان بدء تنفيذ مبادرات الاستراتيجية، ووضع خطط الحوكمة مع الجهات المشاركة لكل مبادرة، والبدء بمتابعة الأداء وقياس المؤشرات.



### مشروع تطوير إدارة الأداء المؤسسي:

تصنيف قائمة مشاريع الهيئة، وترتيب الأولويات، ووضع بطاقات الأداء المتوازن للهيئة والقطاعات والإدارات، والتأكد من مواءمتها لبطاقات أداء الموظفين، وتقديم الدعم الفني والبشري طوال فترة المشروع.



### مشروع دعم مكتب إدارة المشاريع:

تقديم الخدمات والدعم البشري والفني لمكتب إدارة المشاريع.



### المرحلة الثانية من دراسة تحفيز القطاع العقاري في المملكة:

من خلال تطوير نظام ضريبة القيمة المضافة على العقار.







## قطاع الأبحاث وتطوير الأنظمة

### مشروع تطوير بوابة العقار الجيومكانية:

ويهدف المشروع إلى تحديث وتطوير بوابة العقار الجيومكانية والوصفية، وإضافة مجموعة من أدوات التحليل والاستعلام المتقدمة. وكذلك إضافة المزيد من المؤشرات العقارية ذات البعد المكاني والخرائط الحرارية، وبناء الأدوات الخاصة بإدارة الصلاحيات والمستخدمين.



### دراسة تطوير مؤشرات العرض والطلب للسوق العقاري في منحة المؤشرات العقارية:

من حيث متوسط أسعار إيجار الفلل والأراضي، ونسبة التغيير في متوسط أسعار إيجارات الشقق حسب عدد الغرف، ونسبة التغيير في أسعار إيجارات الفلل، وعدد عقود الإيجار المسجلة في نظام إيجار، وعدد المباني المسجلة في نظام إيجار، وعدد الشقق / الوحدات السكنية المسجلة في نظام إيجار، وعدد الأراضي السكنية، وعدد الأراضي التجارية.



### مشروع تحديث قواعد البيانات الجيومكانية:

ويهدف إلى تغذية المحتوى الوصفي لطبقة قطع الأراضي بالبيانات اللازمة عن حالة العقار ومواصفات كل عقار لخمسة مدن رئيسية هي (الرياض، جدة، مكة المكرمة، المدينة المنورة، الدمام).



### مشروع لائحة النشر العقاري والإعلانات:

وتتضمن مؤهلات الناشر وخبراته، والأصول الفنية التي يجب عليه التمكن منها، والبيانات التي يجب أن يفصح عن اطلاعه عليها، والالتزام بها، وتصنيف الإعلاميين العقاريين، ووضع جزاءات انتهاك الأصول المهنية.



### مشروع تصميم خرائط الأساس:

ويهدف المشروع إلى تصميم الشكل المناسب لعرض الخرائط ومحتواها من البيانات، من حيث تناسق الألوان والرموز المستخدمة، والمعلومات التي يتم عرضها، والتصنيفات الواردة فيها.



### بناء منحة البيانات الضخمة:

ويهدف المشروع إلى بناء منظومة جمع البيانات من مواقع الأترنت وتطبيقات العقار، لمعالجتها وربطها مع البيانات العقارية المتوفرة لدى الهيئة.



### الخطة التنفيذية لمشروع رفع ترتيب المملكة في مؤشر الشفافية GRET:

التقرير الوصفي للقطاع العقاري في الرياض.



### بناء مستودع البيانات العقارية:

ويهدف إلى بناء القدرات التقنية لهيئة العقار، للتعامل مع البيانات في صيغتها المهيكلة، لتسهيل الوصول إلى البيانات وتصحيحها وتجهيزها للاستخدام.



### مشروع تنفيذ منصة تتبع سير الإنشاءات:

تنفيذ خطة منصة سير الإنشاءات (مشروع تقنية المعلومات المعنية).



### تطوير أعمال لجنة تسجيل أخطاء الملكية:

يشمل المشروع تطوير أعمال اللجنة من خلال، حوكمة اللجنة، وخطة التواصل، والبوابة التقنية.



### مشروع لائحة إدارة الأملاك:

والتي تنظم إدارة الشؤون المالية والفنية نيابة عن مالك منفعة العقارات.



### مشروع دراسات التطوير

دراسة تطوير المعايير والتصنيفات التخطيطية العقارية في المدن والعقارات.



### مشروع اللوائح التنفيذية

لنظام ملكية الوحدات العقارية وإدارتها وفرزها.



### لائحة الاستشارات والتحليلات العقارية:

لتنظيم عملية تقديم الاستشارات والتحليلات العقارية.



### مشروع لائحة المزادات العقارية:

بهدف تنظيم المزادات العقارية.



### مشروع لائحة إدارة المرافق:

لتنظيم عمليات إدارة المرافق.





## إدارة التواهل

### مشروع تدشين استراتيجية القطاع العقاري:

مشروع تدشين استراتيجية القطاع العقاري، والحملة الإعلامية المرافقة للتعريف بالاستراتيجية.



### مشروع تحليل إعلامي لوسائل التواهل:

مشروع الرصد الصحفي (رصد صحفي يومي لجميع ما يذكر في وسائل الإعلام عن العقار وما يرتبط به، ويرسل إلى جميع منسوبي الهيئة).



### رفع مشروع التقرير السنوي للهيئة 2020:

التواصل لرفع التقرير للمقام السامي ومتابعته.



### مشروع المرحلة الثانية لتصنيف منشآت الوساطة العقارية:

للتعريف والتسويق للتصنيف على مستوى مناطق المملكة.



## تحفيز الاستثمار

إعداد خطة العمل اللازمة لإقامة المنتدى العقاري في عام 2021



## قطاع العمليات

### مشروع تطوير منصة التصنيف:

تطوير المنصة من خلال التكامل مع منظومة القطاع العقاري.



### بناء بوابة الشركاء:

تنفيذ وتطوير المرحلة الثانية من بناء بوابة الشركاء.



### إدارة التفيتش والامتثال:

تأسيس وتفعيل إدارة التفيتش والامتثال ضمن قطاع العمليات.



### خطة التواهل الاستراتيجية

تطوير خطة التواهل الاستراتيجية مع الشركاء في القطاع العقاري.







## الموارد المؤسسية

### مشروع تجهيز المرافق:



مشروع تنسيق الموقع العام في الساحة الشرقية من المبنى (تجهيز منطقة المواقف الأرضية)، وتجهيز المبنى لاستقبال الزوار من ذوي الاحتياجات الخاصة.

### منصة التكامل:



التكامل مع القطاعات الحكومية وغير الحكومية لتوفير البيانات.

### تطوير تجربة تهيئة الموظف الجديد



مشروع تطوير تجربة تهيئة الموظف الجديد.

### استراتيجية أمن وتقنية المعلومات:



دراسة الفجوات ومدى مواءمة استراتيجية التقنية مع خطة عمل الهيئة، وتوفير البنية التحتية الأمنية لأنظمة منصات الهيئة، والامتثال لمتطلبات الأمن السيبراني.

### المرحلة الثانية من منصة مركز التحكم:



تفعيل التحكم الإلكتروني بشكل كامل (الاتصال المرئي وغيره).

### أتمتة إجراءات وأنظمة الهيئة بالكامل:



إنشاء نظام لأتمتة إجراءات الهيئة لتسهيل الأعمال الداخلية والخارجية كافة.

### نظام السلامة العامة



نظام السلامة العامة في المبنى.

# الختمة

اشتمل هذا التقرير السنوي على ما حققته الهيئة في عامها الثاني 2019، إلى جانب بعض الأنشطة المميزة لبعض القطاعات والإدارات.

وما كان هذا ليتحقق لولا توفيق الله أولاً، ثم دعم قيادتنا الرشيدة، وتوجيهات معالي رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، ومسؤولية موظفي الهيئة والتزامهم.

كانت رؤية الهيئة: أن يكون القطاع العقاري حيويًا وجاذبًا ويتميز بالثقة والابتكار. وسيعمل، إن شاء الله، منسوبو الهيئة كافة على تحقيق هذه الرؤية، ليشارك القطاع العقاري في مسيرة التنمية، ويرفع من مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، بالتوائم مع رؤية المملكة 2030م لمجتمع حيوي واقتصاد مزدهر ووطن طموح.





rega.gov.sa

