الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

التقرير السنوي 2022

REGA.gov.sa

الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

حفظه الله

صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد رئيس مجلس الوزراء
حفظه الله

جدول المحتويات

أولاً

القسم التمهيدي

1.1	كلمة معالي رئيس مجلس الإدارة	10
1.2	كلمة الرئيس التنفيذي	12
1.3	مجلس الادارة	14
1.4	المقدمة	16
1.5	التَّعريفات	18
1.6	الملخص التنفيذي	20

ثانياً

التقرير التفصيلي

2.1	المقدمة	30
2.2	التوجه الاستراتيجي	34
2.3	موجز الأداء	38
2.4	أبرز الأعمال والإنجازات	48
2.4.1	الأوامر السامية وقرارات مجلس الوزراء	50
2.4.2	الانشطة العقارية في أرقام	52
2.4.3	المراكز واللجان المرتبطة بالهيئة	60
2.5	التحديات والدعم المطلوب	68

ثالثاً

الوضع الراهن للهيئة

3.1	التنظيم الإداري	70
	الخاتمة	72

أولاً

القسم التمهيدي

1.1 كلمة معالي رئيس مجلس الإدارة

1.2 كلمة الرئيس التنفيذي

1.3 مجلس الادارة

1.4 المقدمة

1.5 التّعريفات

1.6 الملخص التنفيذي

كلمـــــة
رئيس مجلس الادارة

ماجد بن عبد الله الحقيل
وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان
رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

تواصل الهيئة العامة للعقار أعمالها لتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، مستحضرةً أهمية القطاع العقاري ودوره في الاقتصاد الوطني والتنمية بمختلف مجالاتها، وبفضل من الله ثم بدعم وتوجيه القيادة الرشيدة ـ أيدها الله ـ شهد الاقتصاد الوطني مزيدًا من النمو والتقدم وأصبحت المملكة العربية السعودية تشكل رقمًا مهما في اقتصاديات الدول وتبوأت موقعًا مميزًا على خارطة الاقتصاد العالمي.

يُعد القطاع العقاري في المملكة رافداً محورياً للاقتصاد الوطني، ويتخذ موقعاً رئيسياً في خارطة المبادرات الحكومية وهو ما جعل الهيئة كما سيأتي في ثنايا هذا التقرير تعمل على تعزيز شراكتها مع كافة أطراف السوق العقاري ابتداءً من الجهات الحكومية والقطاع العام والقطاع الخاص مروراً بالممارسين من الأفراد والمنشآت وانتهاءً بالمستفيد النهائي من خلال تطبيق عدد من البرامج والمبادرات والجهود التي تسعى لتحقيق الهدف الاستراتيجي الأهم وهو تحويل القطاع العقاري إلى قطاع حيوي وجاذب يتميز بالثقة والابتكار لتعزيز ريادة المملكة واقتصادها على الصعيد الإقليمي والدولي حيث بلغ اجمالي حجم الصفقات العقارية في عام 2022م أكثر من 333 مليار ريال وبلغ حجم السوق الايجارية 335 مليار ريال لتمثل بذلك مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي 5.1%، فيما بلغت مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي 12.8% عن نشاطها في الربع الثالث لعام 2022م وفق البيانات الصادرة من الهيئة العامة للإحصاء.

لقد شهد العام 2022 م ولله الحمد نقلةً مهمةً في مجال التشريعات والتنظيمات العقارية حيث صدرت قرارات مجلس الوزراء بالموافقة على نظامي التسجيل العيني للعقار ، والوساطة العقارية امتداداً للاهتمام والدعم الذين يحظى بهما القطاع العقاري في المملكة؛ بهدف زيادة موثوقية التملك، وتعزيز دقة المعلومات عن العقار، وحفظ حقوق المتعاملين في القطاع بما يحقق مستهدفات برامج الرؤية الطموحة في التحول الرقمي، وتنمية الثروة العقارية، وتعزيز الجاذبية الاستثمارية في القطاع العقاري والذي يُعد واحدًا من أهم أركان الاقتصاد في المملكة العربية السعودية، حيث يرتبط بتنمية قطاعات عدة، ويسهم بشكل كبير في دعم الصناعات الوطنية، ويرفع بذلك الناتج المحلي، كما يُؤثر إيجابًا على التنمية بشكل عام.

وفي الختام أتقدم بالشكر والعرفان لمقام خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود، وسمو ولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز -أيدهما الله- على الدعم الدائم، والعناية المستمرة في القطاع العقاري بما يسهم في تنميته والارتقاء به، كما أشكر أعضاء مجلس إدارة الهيئة، والزملاء والزميلات منسوبي الهيئة على جهودهم المبذولة، وما تحقق في عام 2022م.

كلمة الرئيس التنفيذي

م. عبد الله بن سعود الحمَّاد

الرئيس التنفيذي
للهيئة العامة للعقار

بحمد الله وتوفيقه عملتْ الهيئة العامة للعقار على تطوير منظومة القطاع العقاري في المملكة انطلاقًا من مسؤوليتها المناطة بها، والسعي لتحقيق مستهدفات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، وقد انتقلت الهيئة خلال هذا العام من مرحلة التأسيس إلى مرحلة التمكين فبعد الجهود التي تمت لتأسيس عمل الهيئة و بنيتها التنظيمية والتشريعية خلال سنواتها الأربعة السابقة، شهد عامها الخامس 2022 خطوتين هامتين في مسيرتها:

أولهما: صدور أهم الأنظمة العقارية التي ستساهم بأذن الله في تحقيق أهداف الهيئة وتمكينها من المساهمة الفاعلة في تطوير القطاع العقاري من جهة وإدارته من جهة أخرى؛ نظام التسجيل العيني للعقار ونظام الوساطة العقارية.

ثانيهما: ما تم هذا العام من إتمام الأعمال الرقمية والتقنية الخاصة بنقل الأنشطة العقارية من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلى الهيئة العامة للعقار.

ويستعرض هذا التقرير أبرز أعمال الهيئة العامة للعقار، والرامية إلى تحقيق أهداف الخطة الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، وتنظيمه ورفع كفاءته، وتشجيع الاستثمار فيه، والعمل على اقتراح الأنظمة والتشريعات، وتطوير أداء المنشآت العاملة فيه، كما يبرز التقرير أهم المنجزات التي تحققت خلال هذا العام حيث بلغت نسبة النمو في عقود الإيجار 88 %، وحققت نسبة زيادة الوحدات المفرزة نمواً قدرة 127 %، كما شهد العام 2022 ضبط وتصحيح أكثر من 148,000 إعلان عقاري

إننا ـ في الهيئة ـ نعمل على تطوير السوق العقاري ورسم مستقبله القريب ليوازي التطلعات ويواكب ما وصلت إليه المملكة العربية السعودية من نهضة شاملة في كافة المجالات في ظل قيادة رشيدة ورؤية طموحة سديدة، ونعمل مع كافة شركائنا من القطاع الحكومي والقطاع العقاري على بناء منظومة فاعلة ترتقي بتنظيم السوق العقاري وتطويره وتجويد خدماته، وتطبيق أنظمة عقارية متكاملة تستند إلى أسس علمية وعملية.

ونؤكد بأنَّ ما تحقق من نقلات نوعية للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية لم يكن ليتحقق لولا فضل الله وتوفيقه ثم تلك الرعاية الكريمة والدعم غير المحدود من لدن سيدي خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز، وسمو ولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان- حفظهما الله-، والمتابعة المباشرة من معالي رئيس مجلس الإدارة، وأعضاء المجلس، والعمل الحثيث الذي يقوم به الزملاء والزميلات منسوبي الهيئة ،وتواصل الشركاء وملاحظاتهم ومقترحاتهم .

سائلين الله التوفيق والسداد .

مجلس الإدارة

نصت المادة الرابعة من تنظيم الهيئة الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (239) وتاريخ 25 / 4/ 1438هـ والمعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (69) وتاريخ 1443/1/23هـ، على أن يكون للهيئة مجلس إدارة برئاسة الوزير وعضوية كل من: الرئيس التنفيذي وممثلين عن وزارات: "الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والعدل، والمالية ، والاقتصاد والتخطيط، و الاستثمار ،والهيئة العامة لعقارات الدولة، والهيئة العامة للمساحة والمعلومات الجيومكانية، إضافة إلى ثلاثة أعضاء من القطاع الخاص ذوي علاقة بنشاط الهيئة، يعيَّنون بقرار من مجلس الوزراء؛ بناء على اقتراح من الوزير، وتكون عضويتهم لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، ويجب ألا تقل مرتبة ممثلي الأجهزة الحكومية عن المرتبة الرابعة عشرة أو ما يعادلها.

ممثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
معالي م. عبدالله بن محمد البدير

الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للعقار
م. عبدالله بن سعود الحماد

ممثل الهيئة العامة للمساحة والمعلومات الجيومكانية
د. محمد بن يحيى آل هايل

ممثل وزارة المالية
م. طارق بن عبدالله الشهيب

ممثل وزارة العدل
أ. عبدالله بن عدنان السليمي

ممثل الهيئة العامة لعقارات الدولة
أ. حمزة بن عبد العزيز العسكر

ممثل وزارة الاقتصاد والتخطيط
أ. راكان بن عبدالله آل الشيخ

ممثل وزارة الاستثمار
أ. فهد بن منصور الهاشم

ممثل عن القطاع الخاص
أ. عبد العزيز محمد السبيعي

ممثل عن القطاع الخاص
د. بدر بن ابراهيم بن سعيدان

ممثل عن القطاع الخاص
أ. عجلان بن سعد بن عجلان

1.4 المقدمة

وفقاً للمادة 29 من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/13) وتاريخ 3 / 3/ 1414هـ، التي تنص "على جميع الوزارات والأجهزة الحكومية الأخرى أن ترفع إلى رئيس مجلس الوزراء خلال تسعين يومًا من بداية كل سنة مالية تقريرًا عما حققته من إنجازات". أُعدَّ التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار؛ ليستعرض ما حققته الهيئة من إنجازات خلال العام الماضي، ويستعرض التقرير التوجه الاستراتيجي للهيئة ومجالات العمل. كما يتناول المبادرات والمشاريع التي أطلقتها الهيئة، وأهداف كل مشروع. كما يستعرض التقرير أعمال الهيئة في التسجيل العيني للعقار؛ بعد تعديل اختصاصاتها بناءً على الأمر السامي الكريم، بشأن قيام الهيئة بإنفاذ التسجيل العيني للعقار إضافة لاختصاصاتها السابقة بعد صدور تعديل نظام التسجيل العيني للعقار، ويبين التقرير أعمال الهيئة في تنظيم القطاع العقاري غير الحكومي؛ ومواءمة الأعمال مع رؤية المملكة 2030.

5.1 التعريفات

منصة المؤشرات العقارية

منصة رقمية توفر معلومات المؤشرات العقارية السعرية وغير السعرية ، وتبين التغير النسبي في متوسط سعر أو مساحة العقار وتُحدث بشكل دوري.

مركز التحكيم العقاري

أسس مركز التحكيم العقاري بصدور موافقة اللجنة الدائمة لمراكز التحكيم السعودية في تاريخ 1440/4/9 هـ وهو يعنى بالنظر في النزاعات العقارية ليكون أحد الوسائل البديلة لفض النزاعات ولتشجيع الصلح اساهما في خفض النزاعات الواردة الى المحاكم.

برنامج إيجار

شبكة إلكترونية متكاملة تهدف إلى تنظيم قطاع الإيجار العقاري في المملكة العربية السعودية وحفظ حقوق أطراف العملية الإيجارية (المستأجر، المؤجر، الوسيط العقاري) تقدم مجموعه من الحلول الإلكترونية التي تسهم في تطوير القطاع العقاري وتنظيمه وتيسير أعماله بما يحقق التوازن بالقطاع وتحقق الثقه بين المتعاملين فيه.

برنامج فرز الوحدات العقارية

هو برنامج يمكن مالك العقار من فرز أو إعادة فرز العقار أو المجمع العقاري إلى عدة وحدات عقارية ولكل وحدة صك ملكية مستقل.

برنامج ملاّك

برنامج يمكن الملاك من إنشاء جمعية تضم جميع ملاك الوحدات العقارية ذات الأجزاء المشتركة حيث تسهل لهم الوصول للخدمات والتواصل والتنظيم.

الوساطة العقارية

ممارسة نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين أطرافها؛ وذلك مقابل الحصول على عمولة. ويشمل ذلك الوساطة الإلكترونية من خلال وسائل التقنية؛ كالمواقع الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها.

السجل العقاري

مجموعة وثائق تبين أوصاف العقار وموقعه وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك، في ضوء الوثائق المعتبرة نظاماً.

المساهمات العقارية

المساهمة العقارية هي مشروع تطوير عقاري يشترك فيه مجموعه من الأشخاص لاجل تحقيق منفعة، ويكون ذلك بتملك ارض خام وتطويرها وتقسيمها الى سكنية أو تجارية أو كليهما ثم بيعها وانهاء المساهمة: ولايشمل ذلك الصناديق الاستثمارية العقارية.

6.1
الملخص التنفيذي

يستعرض التقرير السنوي جهود الهيئة خلال عامها المنصرم والتي تمحورت حول الركائز الأربع للاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري ؛ فعلى مستوى الركيزة الأولى ؛ حوكمة القطاع العقاري استمر عمل الهيئة على بناء الشراكات الاستراتيجية مع الجهات الحكومية ذات العلاقة بعمل الهيئة ، وإعداد عدد من المعايير والضوابط التنظيمية لعدد من المنتجات والخدمات وإتمام الأعمال الرقمية والتقنية الخاصة بنقل الأنشطة العقارية ، والربط التقني مع منصة بلدي ، وبناء واعتماد الهيكل التفصيلي لتنفيذ قرارات مجلس الوزراء في التحول رقم (69) بتاريخ 23-1 1443 هـ ، وتأسيس مكتب لإدارة البيانات ، وغيرها . وعلى مستوى الركيزة الثانية؛ تمكين واستدامة القطاع فقد بدأت الهيئة بتطبيق قواعد الامتثال على المنصات العقارية الإلكترونية ورفع مؤشر الامتثال للأنشطة العقارية، وتحديث الأنشطة العقارية في التصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية، وإنشاء إدارة مستقلة للأمن السيبراني وغيرها. كما تمثلت أهم جهود الهيئة في الركيزة الثالثة؛ فاعلية السوق في صدور نظام التسجيل العيني للعقار واللائحة التنفيذية، وصدور نظام الوساطة العقارية، ونقل بيانات مستفيدي سكني لمنصة ملاك، واستمرار أعمال الشراكة مع اتحاد الغرف السعودية لإشراك القطاع الخاص في تطوير القطاع. وعلى مستوى الركيزة الرابعة؛ خدمة الشركاء فقد عملت الهيئة على تطوير وإطلاق عدة خدمات تساهم في رفع مستوى جودة الأعمال إضافة إلى المشاركة في الفعاليات المتخصصة ونشر الوعي، والاستمرار في أعمال التدريب العقاري المتخصص.

أداء القطاع العقاري خلال 2022

- بلغ اجمالي حجم الصفقات العقارية على مستوى المملكة في نهاية 2022 اكثر من 333 مليار ريال سعودي و عدد يقارب 310 الف صفقة ، وكان النصيب الأعلى منها لصالح منطقة الرياض بما يمثل 40 %.
- مثلت الأراضي السكنية ما نسبته 38 % منها ، بينما مثلت الأراضي التجارية 32 % ، مثلت الفلل 17 % بينما كان نصيب الشقق 10 %.
- على صعيد آخر النشاط العقاري في سوق الايجار بلغ اجمالي حجم القطاع أكثر من 335 مليار ريال ، و مثلت العقود السكنية ما نسبته 70 % من حجم السوق ، بينما كان نصيب العقود التجارية 30 %.

أبرز ما حققته الهيئة خلال عام 2022م

88%

زيادة في عدد العقود السكنية الموثقة في شبكة ايجار بنسبة 88 % لتصل إلى 1,890,214 مقارنة بما تم تحقيقه خلال عام 2021م والذي بلغ عدد العقود السكنية الموثقة فيه 1,001,266.

70%

زيادة بنسبة 70 % للجمعيات المعتمدة ضمن برنامج ملاك لتصل إلى 5,104 جمعية معتمدة مقارنة بما تم تحقيقه خلال عام 2021م والذي بلغ عدد الجمعيات المعتمدة فيه 3,001 جمعية معتمدة.

127%

زيادة بنسبة 127 % في الوحدات المفرزة لتصل إلى 90,275 وحدة مفرزة مقارنة بعدد الوحدات المفرزة والتي بلغ عددها 39,675 خلال عام 2021م.

148 ألف

ضبط وتصحيح أكثر من 148,000 أعلان في المنصات الأعلانية الإلكترونية.

48%

زيادة بنسبة 48 % في عدد المرخصين الأفراد ضمن خدمة معلن ليبلغ العدد الإجمالي المرخصين الأفراد 87,850.

58%

نمو بنسبة 58 % في عدد المرخصين للمنشآت ضمن خدمة معلن ليبلغ العدد الإجمالي للمرخصين 10,193 منشآة.

96%

زيادة نسبة رضى المستفيدين عن الخدمات المقدمة من الهيئة لتصل إلى 96 % مقارنة بنسبة 87 % في سنة2021م.

أبرز ما حققته الهيئة خلال عام 2022م

21 اتفاقية

توقيع 21 اتفاقية ومذكرة تفاهم لدعم أعمال التسجيل العيني للعقار.

1261 بلاغاً

معالجة 1,261 بلاغاً واردة إلى مركز خدمة الشركاء.

567 هجمة

التصدي لعدد 567 هجمة سيبرانية على الهيئة.

7,290 جمعية

مطابقة أكثر من 7,290 جمعية لبرنامج ملاك.

600 معالجة

معالجة وإغلاق أكثر من 600 بلاغ تتعلق بالرقابة والامتثال.

50 منصة

الربط مع أكثر من 50 منصة عقارية إلكترونية.

3 شراكات

عقد 3 شراكات استراتيجية جديدة مع : وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وزارة البيئة والمياه والزراعة ، الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة لدعم قدرات القطاع والمتعاملين به.

التنظيمات

- صدور نظام التسجيل العيني للعقار ولائحته التنفيذية
- صدور نظام الوساطة العقارية
- صدور قواعد عمل لجنة النظر في مخالفات نظام التسجيل العيني
- اعتماد نماذج التسجيل العيني للعقار
- انطلاق أعمال التصوير الجوي في المدن المستهدفة للتسجيل العيني
- إعداد حوكمة أعمال لجنة النظر في التظلمات
- إعداد وحوكمة اللجان التنفيذية للمناطق

المعلومات الجيومكانية

- إطلاق خدمات البحث والاستعلام في البوابة الجيومكانية لكل من:
  - مخططات سكني
  - مشاريع سكني
  - الأراضي البيضاء

الخدمات المشتركة

- البدء في مشروع التحول من الاساس النقدي إلى أساس الاستحقاق
- طرح 105 مشاريع بقيمة إجمالية بلغت 53 مليون ريال
- بلغت الإشغال على الوظائف المعتمدة 99 %

المركز السعودي للتحكيم العقاري

- تحكيم 575 نزاعاً
- إصدار 80 وثيقة صلح
- إصدار 5 قرارات تحكيمية
- إقامة 6 دورات تدريبية

المعهد العقاري السعودي

- إجمالي المتدربين 15,813
- تنفيذ 742دورة تدريبية
- إجمالي إيرادات المعهد لعام 2022م 9,553,141.17 ريال

ثانياً

التقرير التفصيلي

2.1 المقدمة

2.2 التوجه الاستراتيجي

2.3 موجز الأداء

2.4 أبرز الأعمال والإنجازات

2.4.1 الأوامر السامية وقرارات مجلس الوزراء

2.4.2 الانشطة العقارية في أرقام

2.4.3 المراكز واللجان المرتبطة بالهيئة

2.5 التحديات والدعم المطلوب

2.1 المقدمة

لمحة عامة عن الهيئة وأهدافها.

انبثقت الهيئة العامة للعقار من برنامج الإسكان كأحد مستهدفات رؤية المملكة 2030 بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 239 بتاريخ 1438/4/25هـ، بهدف تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي والإشراف عليه وتطويره لرفع كفاءته وتشجيع الاستثمار فيه بما يتفق مع أهداف التنمية الاقتصادية، إضافة إلى تنظيم التسجيل العيني للعقار.

مهام الهيئة

- اقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات ذات العلاقة بالأنشطة العقارية، والرفع بها لاستكمال ما يلزم في شأنها.
- الترخيص للأنشطة العقارية والإشراف عليها.
- تنظيم المعارض العقارية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- وضع أسس تحديد المقابل المالي للأنشطة العقارية بما لا يخل بقواعد المنافسة.
- عقد المؤتمرات والندوات واللقاءات المتعلقة بمجالات عمل الهيئة.
- وضع الخطط اللازمة لممارسة اختصاصاتها والإشراف على تنفيذها.
- نشر الوعي بأنظمة القطاع العقاري وأنشطته.
- العمل على توفر التدريب والتأهيل اللازمين للمرخص لهم بمزاولة الأنشطة العقارية وللعاملين في هذه الأنشطة.
- وضع الضوابط اللازمة لتنظيم الإعلانات العقارية والرقابة عليها بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

- إنشاء بوابة إلكترونية تحوي قواعد معلومات للأنشطة العقارية سواءً المتوافرة لدى الهيئة أو الجهات الأخرى المعنية.
- وضع المعايير الخاصة بالأنشطة العقارية.
- إجراء البحوث والدراسات والإحصاءات في مجال الأنشطة العقارية.
- متابعة تنفيذ الاتفاقيات ذات الصلة بالعقار المبرمة بين المملكة والدول الأخرى.
- اتخاذ ما يلزم من إجراءات لتحديد المنطقة، أو المناطق العقارية التي يبدأ فيها تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار.
- التنسيق مع الأجهزة المعنية من أجل ضمان تكامل البنى التحتية للعقارات، وتحقيق الأهداف والسياسات والإستراتيجيات الوطنية ذات العلاقة.
- تشجيع الاستثمار في الأنشطة العقارية، وتوفير البيئة المناسبة للمنافسة العادلة في القطاع العقاري.
- تمثيل المملكة في المنظمات والمنتديات الدولية والإقليمية، ذات العلاقة باختصاصها.
- إنشاء مراكز تدريب ذات صلة باختصاصاتها، وفقاً للإجراءات النظامية.
- إسناد بعض الخدمات التي تقدمها إلى القطاع الخاص، وفقاً للإجراءات النظامية.
- مراقبة مؤشرات القطاع العقاري؛ بما يحقق الاستقرار والتوازن.

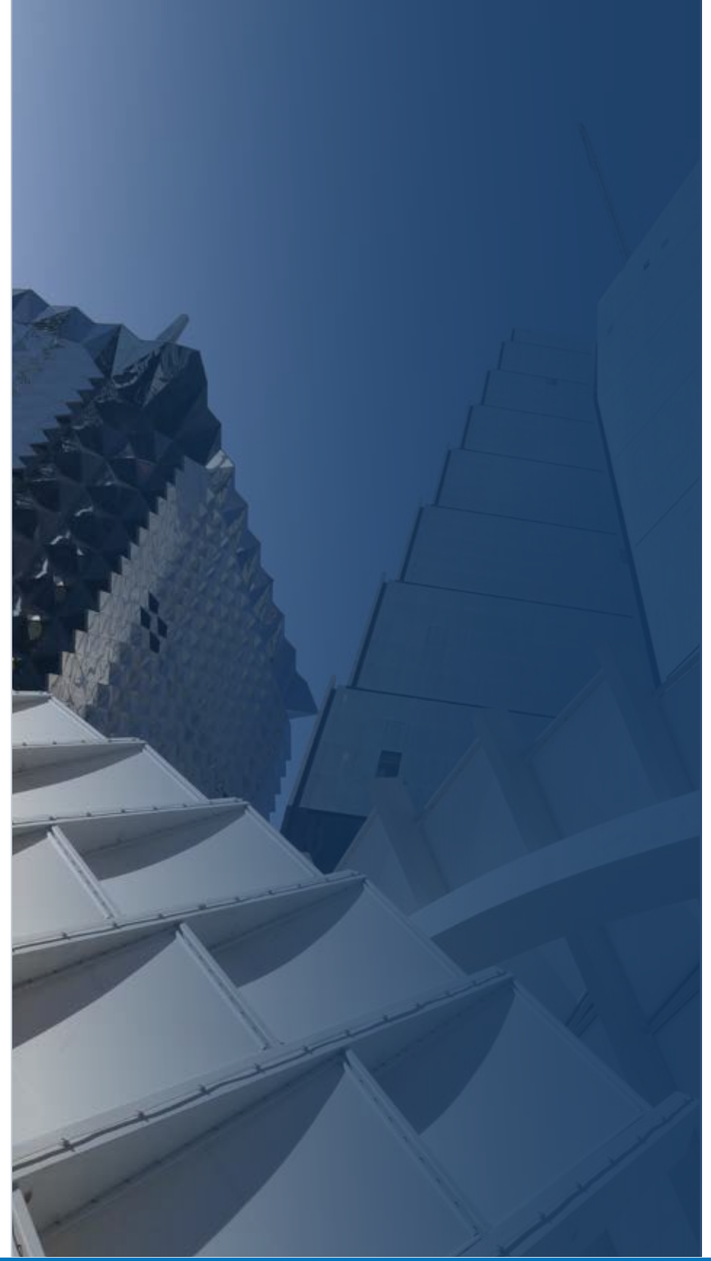
الغرض من التقرير وأهميته والأهـداف المتوقَّعة منه

تسعى الهيئة العامة للعقار وانطلاقاً من دورها في دعم وتنظيم النشاط العقاري غير الحكومي وتطويره لرفع كفاءته وتشجيع الاستثمار فيه بما يتفق مع أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلى تحسين أداء القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي، بما يواكب مستهدفات رؤية المملكة 2030، والاستراتيجية الوطنية للقطاع العقاري.

ويأتي هذا التقرير السنوي ليسلّط الضوء على أبرز ما حققته الهيئة العامة للعقار خلال عام 2022 من مبادرات ومشاريع وأعمال، حيث تضمن الباب الأول قائمة تعريفية بالمصطلحات الخاصة بقطاع العقار، وملخصًا تنفيذيًا حول أبرز أعمال الهيئة. فيما تناول الباب (2) عرضًا تفصيليًا لأبرز إنجازات ومبادرات الهيئة، مرورًا بالتوجه الاستراتيجي وموجز أدائها، وصولًا إلى الأعمال والإنجازات التشغيلية والرأسمالية، من حيث بناء القدرات البشرية وتطويرها، والأنشطة والفعاليات التي قامت أو شاركت فيها الهيئة العامة للعقار.

أما الباب (3) فقد خُصص للوضع الراهن من حيث التنظيم الإداري، ووضع القوى البشرية، والوضع المالي، وكذلك وضع المباني والممتلكات التابعة للهيئة، بالإضافة للجداول والملاحق.

نأمل أن يعبّر التقرير عما قدمته الهيئة العامة للعقار خلال عام 2022م، في ظل الدعم والرعاية من القيادة الرشيدة، وفي إطار سعي الهيئة لتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، والاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري والرامية إلى أن يكون القطاع العقاري في المملكة قطاعاً حيوياً وجاذباً ويتميز بالثقة والابتكار.



منهجية إعداد التقرير

اعتمد التقرير على حصر البيانات الكمّية والنوعية، واتباع المنهجين الإحصائي والوصفي لعرض جوانب أداء الهيئة، وتصنيف وتحليل البيانات لعرض المنجزات وصياغة التحديات.

وقد تم الاعتماد في بناء هذا التقرير على دليل إعداد التقارير السنوية للأجهزة العامة الصادر من المركز الوطني لقياس أداء الأجهزة العامة «أداء»، والذي صدر قرار مجلس الوزراء رقم 233 وتاريخ 1443/4/18هـ بالموافقة عليه، وذلك بناءً على الأمر السامي الكريم رقم 22364 وتاريخ 1438/5/13هـ القاضي بتكليف المركز باقتراح القواعد والمعايير والنماذج والمنهجيات والأدوات اللازمة لبناء التقارير السنوية التي ينبغي أن تلتزم بها الأجهزة العامة عند إعداد تقاريرها السنوية، وفقاً للمادة 29 من نظام مجلس الوزراء.

الأجزاء التي يشتمل عليها متن التقرير

اشتمل التقرير على ثلاثة أجزاء رئيسة هي:

1. **القسم التمهيدي**
2. **التقرير التفصيلي**
3. **نظرة عامة على الوضع الراهن للهيئة**

واندرج تحت كل جزء رئيس من هذه الأجزاء الثلاثة عدد من البنود الفرعية كما هو مفصَّل في «جدول المحتويات» من هذا التقرير.

2.2 التوجه الاستراتيجي

تعمل الهيئة وفق التوجه العام لاختصاصاتها دورا محورياً في رؤية المملكة 2030 من خلال استهداف تحسين أداء القطاع العقاري وزيادة مساهمته في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية ودعم الناتج المحلي الإجمالي للمملكة ، وفي هذا السياق تم اعتماد الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري بقرار مجلس الوزراء رقم (252) في 1442/04/23هـ وقد بنيت الاستراتيجية على أربعة ركائز أساسية هي:

- حوكمة القطاع
- تمكين واستدامة القطاع
- فعالية السوق
- خدمة الشركاء

وتشكل هذه الركائز لبنة أساسية في تعظيم القيمة المتحققة من القطاع العقاري عن طريق قطاع عقاري منظم ، يمتاز بالشفافية ومستدام ،وخلق سوق حيوي وجاذب يمنح الثقة للمشاركين ، إضافة إلى تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد.

وترتبط بأربعة أهداف استراتيجية:

1	قطاع عقاري منظم
2	قطاع عقاري شفاف ومستدام
3	سوق حيوي وجاذب يمنح الثقة للمشاركين
4	تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد

وتجدر الإشارة أنه يجري حالياً العمل على مشروع تحسين الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري لموائمتها مع عدة متغيرات ومستحدثات للقطاع العقاري كالأنظمة و التشريعات الجديدة والأنشطة العقارية القائمة التي تم نقلها تحت اشراف الهيئة، والتي بناء على أفضل الممارسات العالمية والفجوات الحالية للقطاع والتي سيتم اقتراح عدة حلول لمواجهة التحديات، كما سيتم تحديث اطار عمل مبادرات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري بالإضافة إلى الجداول الزمنية لها، ومن ثم استحداث مشاريع استراتيجية جديدة والتي سيتم ربطها استراتيجياً مع المبادرات والمؤشرات الخاصة وبناء على ذلك سيتم استحداث آلية القياس المناسبة للانجاز لتكون مرتبطة بشكل أكبر مع الأثر الاستراتيجي للقطاع.

ويتم تحقيقها من خلال 18 مبادرة استراتيجية:

1	إنشاء قاعدة بيانات للقطاع العقاري
2	تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف
3	إنشاء مركز للتحكيم العقاري
4	وضع خطة استدامة الأصول العقارية
5	تفعيل نظام جمعيات الملاك
6	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات
7	إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق
8	توحيد ورقمنه عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات
9	إنشاء بوابة الشركاء
10	تنظيم آليات مراقبة الإيجار
11	تنظيم عمليات التخطيط والموافقة
12	تعديل نظام ووضع ضوابط واشتراطات تملك غير السعوديين للعقار
13	تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية
14	تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية
15	تنظيم حماية الحقوق العقارية
16	التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية
17	تنظيم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية
18	تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري

المبادرات المرتبطة بالركائز

الركيزة	المبادرات
حوكمة القطاع	التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية
تمكين واستدامة القطاع العقاري	إنشاء قاعدة بيانات القطاع العقاري
	تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري
	تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات
	وضع خطة استدامة الأصول العقارية
	تفعيل نظام اتحاد الملاك
فاعلية السوق	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات
	تعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ووضع ضوابط واشتراطات في مناطق مستهدفة بالتطوير
	إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق

الركيزة	المبادرات
خدمة الشركاء	تطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية
	إنشاء مركز التحكيم العقاري
	توحيد ورقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات
	تنظيم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية
	تنظيم حماية الحقوق العقارية
	إنشاء بوابة خدمة الشركاء
	تنظيم عمليات التخطيط والموافقات
	تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية

2.3 موجز الأداء

أطلقت الهيئة عددًا من المبادرات المنبثقة من الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، وهي:

•حالة المبادرات وما تم إنجازه:

التنظيم والإشراف على الأنشطة العقارية

تحقيق المستهدف 2027 م

ما تم انجازه خلال عام 2022

رفع بـ أربعة مشاريع أنظمة للمقام السامي
- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها (صدر)
- نظام التسجيل العيني للعقار واللوائح التنفيذية (صدر)
- نظام الوساطة العقارية واللوائح التنظيمية (صدر)
- نظام المساهمات العقارية (تمت الموافقة عليه من مجلس الشورى)
- نظام تملك غير السعوديين للعقار بالتعاون مع وزارة الاستثمار (قريبا)
- نظام البيع والتأجير على الخارطه (تمت الموافقة عليه من مجلس الشورى)

صدور ثلاثة ضوابط ومعايير عقارية
- معايير تصنيف منشآت الوساطة العقارية
- ترخيص المنصات العقارية
- ضوابط الإعلانات العقارية
- ضوابط تحليل السوق العقاري

المحقق 2021 م 77%
المستهدف 2022 م 81%
المحقق 2022 م 79%

إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات

تحقيق المستهدف 2029 م

ما تم انجازه خلال عام 2022

- صدور نظام التسجيل العيني للعقار
- الانتهاء من منحة التسجيل العيني للعقار
- إنشاء الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني للعقار
- الربط مع الجهات ذات العلاقة بالبيانات المكانية وملكية العقارات

المحقق 2021 م 56%
المستهدف 2022 م 59%
المحقق 2022 م 58%

*يجري حاليــاً العمل على تحديث مستهدفات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري نظـراً لصدور عدد من الانظمة اضافة الى انتقال الاشراف على عدد من الانشطة العقارية الى الهيئة

تعديل تنظيم تملك غير السعوديين للعقار ووضع ضوابط واشتراطات في مناطق مستهدفة بالتطوير

تحقيق المستهدف 2027 م

ما تم انجازه خلال عام 2022

- الرفع بتعديل نظام تملك غير السعودين للعقار واستثماره عن طريق وزارة الاستثمار ويدرس مشروع النظام لدى مجلس الوزراء

المحقق 2021 م 53%
المستهدف 2022 م 56%
المحقق 2022 م 55%

إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق

تحقيق المستهدف 2029 م

ما تم انجازه خلال عام 2022

- تم تأسيس وتشغيل إدارة التفتيش والامتثال
- إنشاء لوحة تحكم لمدى الالتزام بكافة الأنظمة والمعايير التي تشرف عليها الهيئة

المحقق 2021 م 37%
المستهدف 2022 م 40%
المحقق 2022 م 39%

تطوير إجراءات وسياسات لتسوية النزاعات العقارية

تحقيق المستهدف 2026 م

ما تم انجازه خلال عام 2022

- تأسيس الإدارة العامة لتسوية النزاعات
- البدء في التشغيل على كافة الأنظمة والمعايير التي تشرف عليها الهيئة
- تم تطوير قناة لاستقبال البلاغات والشكاوي

المحقق 2021 م 60%
المستهدف 2022 م 63%
المحقق 2022 م 62%

إنشاء مركز التحكيم العقاري

تحقيق المستهدف 2026 م

ما تم انجازه خلال عام 2022

- تم إطلاق مركز التحكيم العقاري (النطاق الأولي: نزاعات ، إيجار، ملاك)
- استقبال حوالي 957 نزاع عقاري اصدار 8 قرارات تحكيم وإيداعها لدى وزارة العدل
- معالجة 69% من النزاعات عن طريق الصلح و إصدار 8 قرارات تحكيم وإيداعها لدى وزارة العدل

المحقق 2021 م 57%
المستهدف 2022 م 60%
المحقق 2022 م 59%

*يجري حاليــاً العمل على تحديث مستهدفات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري نظـراً لصدور عدد من الانظمة اضافة الى انتقال الاشراف على عدد من الانشطة العقارية الى الهيئة

توحيد و رقمنة عمليات وأنشطة تسجيل الأراضي والممتلكات

ما تم انجازه خلال عام 2022

- توحيد ورقمنة سجلات الأراضي والممتلكات لدى الهيئة (ما تم استقباله من وزارتي العدل والشؤون البلدية والقروية والإسكان)
- المواءمة للربط مع وزارة البيئة والمياه والزراعة
- المواءمة مع الشركه الوطنيه لخدمات التسجيل العيني للعقار
- اطلاق بوابة العقار الجيومكانية

تحقيق المستهدف **2027 م**

المحقق 2021 م **48%** | المستهدف 2022 م **52%** | المحقق 2022 م **50%**

تنظيم حماية الحقوق العقارية

ما تم انجازه خلال عام 2022

- صدور نظام التسجيل العيني للعقار
- نقل نشاط برنامج إيجار للهيئة
- اطلاق وتشغيل مركز التحكيم العقاري
- اطلاق عدد من العقود الموحدة لتنظيم عملية البيع والتأجير والوساطة والتسويق

تحقيق المستهدف **2026 م**

المحقق 2021 م **23%** | المستهدف 2022 م **26%** | المحقق 2022 م **25%**

تنظيم عمليات التخطيط والموافقة

ما تم انجازه خلال عام 2022

- إطلاق مركز إتمام لخدمات المطورين العقاريين عن طريق برنامج إسكان
- الرفع للمقام السامي مقترح استقلالية المركز وتمت الموافقة عليه
- تقديم المركز اكثر من 32 خدمة لكافة الشركاء

تحقيق المستهدف **2028 م**

المحقق 2021 م **67%** | المستهدف 2022 م **71%** | المحقق 2022 م **69%**

تنظيم آليات مراقبة الإيجار

ما تم انجازه خلال عام 2022

- نقل نشاط برنامج إيجار للهيئة
- دراسة متوسط الإيجار إلى الانفاق الشهري للأسرة

تحقيق المستهدف **2026 م**

المحقق 2021 م **34%** | المستهدف 2022 م **38%** | المحقق 2022 م **36%**

تنظيم أنشطة المبيعات والتسويق للمشروعات العقارية

ما تم انجازه خلال عام 2022

- اطلاق عدد من الضوابط والمعايير لتنظيم أنشطة المبيعات والتسويق ووضعها على منصة الهيئة (خدمة عقاري)
- صدور نظام الوساطة العقارية

تحقيق المستهدف **2027 م**

المحقق 2021 م **60%** | المستهدف 2022 م **63%** | المحقق 2022 م **62%**

إنشاء بوابة الشركاء

ما تم انجازه خلال عام 2022

- تم اطلاق بوابة خدمة الشركاء عن طريق موقع الهيئة وقنوات التواصل المتعددة
- تم اطلاق لوحة تحكم لقياس أداء بوابة الشركاء

تحقيق المستهدف **2027 م**

المحقق 2021 م **82%** | المستهدف 2022 م **84%** | المحقق 2022 م **83%**

تنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية

ما تم انجازه خلال عام 2022

- اعداد ورفع مشروع نظام البيع على الخارطة
- الانتهاء من دارسة نظام المساهمات العقارية من قبل هيئة الخبراء
- الانتهاء من دراسة نظام البيع على الخارطة من قبل هيئة الخبراء

تحقيق المستهدف **2029 م**

المحقق 2021 م **74%** | المستهدف 2022 م **78%** | المحقق 2022 م **76%**

إنشاء قاعدة بيانات القطاع العقاري

ما تم انجازه خلال عام 2022

- اطلاق بوابة العقار الجيومكانية
- تدقيق ومعالجة البيانات المستلمه من أكثر من سبع جهات رئيسية (مثل العدل ، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، العنوان الوطني، الخ)

تحقيق المستهدف **2027 م**

المحقق 2021 م **64%** | المستهدف 2022 م **68%** | المحقق 2022 م **66%**

*يجري حاليـاً العمل على تحديث مستهدفات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري نظـراً لصدور عدد من الانظمة اضافة الى انتقال الاشراف على عدد من الانشطة العقارية الى الهيئة

*يجري حاليـاً العمل على تحديث مستهدفات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري نظـراً لصدور عدد من الانظمة اضافة الى انتقال الاشراف على عدد من الانشطة العقارية الى الهيئة

	ما تم انجازه خلال عام 2022	
تطوير نظام الرسوم والضرائب على القطاع العقاري	• التنسيق مع مركز الإيرادات الغير نفطية لإحلال ضريبة التصرفات العقارية (5%) محل ضريبة القيمة المضافة (15%) على العقار والموافقة عليه • الرفع للمقام السامي بمقترح استخدام ضريبة التصرفات العقارية كمحفز للقطاع العقاري في المناطق المستهدفة بالتطوير والتنمية • تم الإنتهاء من المرحلة الأولى لمشروع المقابل المالي لخدمات الهيئة	المحقق 2021م 13% · المستهدف 2022م 17% · المحقق 2022م 15%
تحقيق المستهدف 2027م		

	ما تم انجازه خلال عام 2022	
وضع خطة استدامة الأصول العقارية	• الموافقة على كود البناء السعودي (بإشراف هيئة المواصفات والمقاييس، لجنة كود البناء السعودي) • تأسيس وتشغيل برنامج استدامة المباني (البناء المستدام) من قبل برنامج إسكان • الانتهاء من دراسة استراتيجية تنظيم وتطوير قطاع إدارة المرافق في المملكة	المحقق 2021م 28% · المستهدف 2022م 32% · المحقق 2022م 30%
تحقيق المستهدف 2026م		

	ما تم انجازه خلال عام 2022	
تطوير الإشراف على التدريب ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في العقارات	• الانتهاء من مناهج التدريب لكل من: الوسطاء ، استدامة المباني ، التسجيل العيني ، التحكيم العقاري ، التسويق ، البيع على الخارطة ، إدارة جمعيات الملاك • تدريب أكثر من (55 ألف) متدرب وإقامة أكثر من (1500) دورة من برامج اعتماد وتصنيف كل من : الوسطاء العقاريين منصات الوساطة العقارية	المحقق 2021م 44% · المستهدف 2022م 48% · المحقق 2022م 46%
تحقيق المستهدف 2029م		

	ما تم انجازه خلال عام 2022	
تفعيل نظام اتحاد الملاك	• تم نقل الإشراف على نشاط فرز الوحدات وبرنامج ملاك • تم تسجيل أكثر من (4000) جمعية ، وجاري العمل مع وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية لإطلاق أرقام لهذه الجمعيات بعدد (700)	المحقق 2021م 36% · المستهدف 2022م 40% · المحقق 2022م 38%
تحقيق المستهدف 2025م		

*يجري حاليـاً العمل على تحديث مستهدفات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري نظـراً لصدور عدد من الانظمة اضافة الى انتقال الاشراف على عدد من الانشطة العقارية الى الهيئة

إنجازات الهيئة لعام 2022م حسب الركائز الإستراتيجية

حوكمة القطاع

- بناء شراكة مع وزارة العدل لتفعيل خاصية السندات التنفيذية
- اعداد معايير انشاء جمعية ملاك في الاحياء وآلية التسجيل في الجمعية
- المواءمة مع وزارة البيئة والمياه والزراعة في مايخص الإعلانات العقارية الزراعية
- إتمام الأعمال الرقمية والتقنية الخاصة بنقل الأنشطة العقارية من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلى الهيئة
- الربط التقني مع منصة بلدي للتحقق من رخص البناء
- ربط منصة ايجار مع منصة عدادي ، الكهرباء ، وبلدي
- إطلاق مشروع حوكمة أعمال الهيئة ورفع الكفاءة التشغيلية
- تأسيس مكتب إدارة البيانات لضمان حوكمة جميع البيانات وفق معاير ومتطلبات مكتب إدارة البيانات الوطنية

تمكين واستدامة القطاع

- تطبيق الامتثال على المنصات العقارية الالكترونية ورفع مؤشر الامتثال للأنشطة العقارية
- إطلاق خدمة الاستعلام عن ارقام المعلنين (الأفرد والمنشأة)
- تحديث الأنشطة العقارية في التصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية بالتعاون مع الهيئة العامة للإحصاء
- الانتهاء من دراسة تعزيز جاذبية القطاع العقاري وترتيب المملكة في مؤشرات حقوق الملكية العقارية
- ارتفاع نسبة الالتزام بضوابط الأمن السيبراني الى 48% بناء على برنامج التقييم الذاتي مع الهيئة الوطنية للأمن السيبراني والتصدي لعدد (567) هجمة سيبرانية على الهيئة
- ارتفاع نسبة مراقبة الأصول التقنية لـ 92%

فاعلية السوق

- صدور نظام التسجيل العيني للعقار واللائحة التنفيذية
- إطلاق اعمال التصوير الجوي في المدن المستهدفة للتسجيل العيني
- صدور نظام الوساطة العقارية واللائحة التنفيذية
- الانتهاء من المسودة الأولية للمقابل المالي لرسوم خدمات التسجيل العيني للعقار ورفعها للجهات المختصة
- الحصول على بيانات وصكوك كامل منطقتي الشرقية والقصيم للتسجيل العيني إضافة للبيانات المستلمة سابقا في المناطق الأخرى
- عقد شراكة استراتيجية مع منشات فيما يخص دعم برنامج الامتياز العقاري وترخيص حاضنات الأعمال العقارية
- عقد شراكة استراتيجية مع وزارة البيئة والمياه والزراعة في مايخص التعاون والتكامل في الأنشطة البيئية والمائية والزراعية للعقارت غير الحكومية
- استمرار أعمال الشراكة مع اتحاد الغرف السعودية لاشراك القطاع الخاص ومناقشته حول مستجدات القطاع العقاري
- الانتهاء من دراسة المحددات الاقتصادية للقطاع العقاري

خدمة الشركاء

- تطوير عدة خدمات ضمن منصة ملاك (الترشيح والتصويت إلكترونيا ، تطوير القرارات والاشتراكات وفترات السداد إلكترونيا ، تمكين أعضاء الجمعية من التواصل ، نموذج الإفصاح)
- اطلاق خدمة معلن عقاري (للفرد والمنشأة)
- المشاركة في 8 معارض ومؤتمرات: منتدى مستقبل العقار ، ملتقى صناع العقار (مكة -القصيم)، معرض ريستاتكس(الرياض-جدة)، المؤتمر العالمي للريادة ، معرض مسكن العقاري
- اطلاق 9 حملات إعلامية للأنظمة والمنصات الجديدة و10 لقاءات تعريفية مع المستفيدين والمهتمين بالقطاع العقاري
- تم تحديث حقيبتي تدريب (التسجيل العيني والوساطة العقارية)
- تدريب عدد (15813) في برامج المعهد العقاري

مدى رضا المستفيدين عن الخدمات المقدمة من الهيئة

نسبة رضى مركز خدمة العملاء

96%

8,972

عدد الاستفسارات

إجمالي المكالمات الصادرة من مركز خدمة الشركاء

1,412

13,070

إجمالي المكالمات الواردة من مركز تفاعل المستفيدين أمر

معدل الرد على الاستفسارات

58 دقيقة

خلال 4 أيام

معدل معالجة إغلاق الشكاوى

عدد البلاغات

1,261

3,356

عدد الشكاوى

2.4
أبرز الأعمال والإنجازات

2.4.1 التكليفات والتوجيهات

الأدوات النظامية

نوع الأداة	الرقم	التاريخ	موضوع الأداة	الأعمال التي تمت في شأنه	بيان حالة التنفيذ
مرسوم ملكي	م/91	1443/09/19هـ	نظام التسجيل العيني للعقار.	تم إصدار اللائحة التنفيذية للنظام بموجب قرار مجلس الإدارة.	جاري العمل على أعتماد عقد الألتزام واعتماد والمقابلات المالي لخدمات التسجيل العيني للعقار وجاري العمل على خطة إطلاق وتسجيل مناطق المملكة.
مرسوم ملكي	م/130	1443/11/30هـ	نظام الوساطة العقارية.	تم الانتهاء من مسودة اللائحة التنفيذية للنظام وعرضها على منصة استطلاع.	جاري العمل علي إصدار اللوائح التنظيمية.
برقية من الديوان الملكي	26045	1443/04/24هـ	التوجية الكريم بتشكيل لجنة برئاسة الهيئة العامة للعقار وعضوية عدد من الجهات لإجراء دراسة شاملة لموضوع الغاء الصكوك العقارية.	تم الانتهاء من الدراسة وقامت الهيئة برفعها للمقام الكريم بموجب برقية معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للعقار رقم 243281 وتاريخ 28-08-1443 هـ.	منجز
قرار مجلس الشورى	40/252	1443/11/15هـ	وضع مدونات سلوك وسياسات وإجراءات استرشادية؛ لإدارة الثروات العقارية.	أعدت الهيئة في موقعها الإلكتروني عدد من اللوائح والمعايير والضوابط والوثائق ذات العلاقة بإدارة الثروات العقارية تشتمل على (طرق التملك، والتوثيق والعقود، والاستثمار، والتطوير، والتمويل، والصيانة، والتأجير، والتسويق، والإدارة)؛ لتكون مرجعيات معيارية لدى الأفراد والمؤسسات والشركات في القطاع العقاري، والتي كانت أعمال استباقية لحين صدور نظام الوساطة العقارية.	تم صدور نظام الوساطة العقارية واللائحة التنفيذية للنظام والذي يحوي سبعة أنشطة عقارية وجاري العمل علي إصدار اللوائح التنظيمية.
			التنسيق مع الهيئة العامة للأوقاف للعمل على شمول العقار الوقفي في المبادرات الجارية لتطوير القطاع العقاري؛ بما يسهم في تنمية هذا النوع من العقار وتطويره، مع المحافظة على خصوصيته الوقفية.	قامت الهيئة بعقد عدد من الاجتماعات وورش العمل مع الجهات ذات العلاقة والتي نتج عنها اتفاقيات تعاون تخدم القطاع العقاري.	جاري التنسيق مع الهيئة العامة للأوقاف لبحث سبل التعاون لما يخدم العقار الوقفي وتطويره، مع المحافظة على خصوصيته الوقفية، واستكمال إجراءات أعتماد العقود الإيجارية الموحدة للأوقاف.

الأدوات النظامية

نوع الأداة	الرقم	التاريخ	موضوع الأداة	الأعمال التي تمت في شأنه	بيان حالة التنفيذ
قرار مجلس الشورى	40/252	1443/11/15هـ	تحديد المناشط العقارية المتنوعة في القطاع العقاري، وأوجه التداخل بينهما بما يوضح مدلولاتها، ويكشف عن أوجه الحاجة إلى تنظيمها أو حوكمة أعمالها، ومن ذلك مناشط: (التحليل العقاري، والمشورة العقارية، والاستثمار العقاري، التطوير العقاري، والوكيل العقاري، إدارة الأملاك العقارية).	تم اعتماد نظام الوساطة العقارية والتي اتي بدورة محدداً للانشطة العقارية وآلية حوكمتها وتنظيمها والذي تم إطلاق النظام بتاريخ 18 يناير 2022 م اضافة الي اعتماد اللائحة التنفيذية للنظام.	جاري العمل علي إصدار اللوائح التنظيمية.
			إيجاد برنامج متخصص يعنى بإدخال التقنيات الجديدة للقطاع العقاري مثل: (الحوسبة السحابية، وسلاسل الكتل المعلوماتية، والتكنولوجيا المالية، ونحوها)؛ لتسهم في خدمة القطاع العقاري السعودي واستمرارية تفاعله مع التقنيات العالمية.	أطلقت الهيئة في فبراير 2022م مختبر التقنيات العقارية والذي يهدف إلى العمل مع القطاع الخاص في تطوير هذا النشاط وتمكينه والتكامل مع أنظمة الهيئة لتطوير الخدمات المقدمة من خلاله ويهدف مختبر التقنيات العقارية (PropTech Lab)، إلى التطوير المستمر لصناعة الوساطة والتسويق العقاري الالكتروني.	منجز
			الاستفادة من النماذج والتجارب الناجحة التي حققتها مشاركة القطاع الخاص مع الجهات المماثلة؛ بما يلبي احتياجاتها، وينعكس إيجاباً على جودة خدماتها، ويحقق التطلعات نحو تطبيقات وحلول المستقبل.	اطلعت الهيئة على عدد من التجارب الناجحة في الشراكة مع القطاع الخاص بتقديم الخدمات ونتج عنها قيام الهيئة التشارك مع الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني للعقار ، الشركة الوطنية للاسكان.	جاري العمل حاليا على دراسة فرص أخرى للشراكة لتقديم بعض خدمات الأنشطة العقارية الأخرى.
			التنسيق مع هيئة السوق المالية للعمل على استفادة القطاعات العقارية الخاضعة للاستثمار المالي في الصناديق الاستثمارية أو الصناديق العقارية المتداولة (صناديق الريت) من المبادرات العقارية التي تعمل عليها؛ بما يحقق استدامة الاستثمار المالي في العقار.	عملت الهيئة العامة للعقار عن قرب مع هيئة السوق المالية لإحداث التكامل والعمل المشترك لتطوير فرص تنمية القطاع العقاري من خلال الصناديق العقارية وغيرها من المنتجات ونتج عنها موافقة مجلس الشورى على مشروع نظام المساهمات العقارية.	يانتظار صدور نظام المساهمات العقارية.

2.4.2
الأنشطة العقارية في أرقام

برنامج إيجار 2021	برنامج إيجار 2022
عدد العقود السكنية الموثقة في شبكة إيجار	عدد العقود السكنية الموثقة في شبكة إيجار
1,001,226	1,890,214
عدد العقود التجارية الموثقة في شبكة إيجار	عدد العقود التجارية الموثقة في شبكة إيجار
261,546	471,617

برنامج ملاك 2021	برنامج ملاك 2022
عدد الجمعيات المعتمدة	عدد الجمعيات المعتمدة
3,001	5,104
فرز الوحدات العقارية 2021	فرز الوحدات العقارية 2022
عدد الوحدات المفرزة	عدد الوحدات المفرزة
39,675	90,295

الحوكمة في الهيئة

الحوكمة في الهيئة

- حرصت الهيئة العامة للعقار على تفعيل وتطبيق مبادئ وأدوات الحوكمة الرئيسية، من أجل ذلك تعمل الهيئة على تأسيس وإطار حوكمة متكامل مبني على أفضل الممارسات ومواءمة السياسات والإجراءات معها بالإضافة إلى تفعيل الرقابة على آليات مكافحة غسل الأموال في القطاع العقاري، وتقييم مدى الالتزام بالأنظمة والتشريعات بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة، كذلك تفعيل آليات للإبلاغ عن المخالفات والتجاوزات المالية والفساد الإداري، وإجراءات الإفصاح والشفافية.
- ومنذ تأسيس الهيئة تم تفعيل المراجعة الداخلية والمخاطر المؤسسية والعمل على ضمان الاستقلالية والموضوعية لأنشطتها وعملياتها وارتباطها بالمسؤول الأول بالهيئة، الأمر الذي ينتج عنه إضافة قيمة والمشاركة في تحقيق أهداف الهيئة العامة للعقار والرفع بنتائج الفحص والتقييم لعمليات الحوكمة ونظام الرقابة الداخلية، وإدارة المخاطر لمجلس إدارة الهيئة والإدارة التنفيذية بشكل دوري، بالإضافة إلى تقييم المخاطر التي تواجه الهيئة وتنفيذ خطط التخفيف من حدتها.
- تعمل الهيئة على رفع مستوى التعاون مع الأجهزة الرقابية من خلال تنفيذ مجموعة من ورش العمل التوعوية بمشاركة هيئة الرقابة ومكافحة الفساد لرفع مستوى الوعي الرقابي لدى منسوبي الهيئة.

2.4.3

المراكز واللجان المرتبطة بالهيئة

مركز التحكيم

مركز التحكيم

أبرز الانجازات

أبرز انجازات المركز خلال عام 2022 م :

- تشكيل مجلس إدارة المركز لممارسة أدواره المنصوص عليها في نظامه الأساسي.
- اعتماد الهيكل التنظيمي للمركز
- اعتماد اللائحة المالية للمركز
- رفع عدد المحكمين المسجلين لدى المركز ليصل اجمالي العدد (56)

مركز التحكيم في أرقام

عدد النزاعات	وثائق الصلح	احكام التحكيم	الدورات	ورش العمل	مذكرة تعاون	الشهادات
575	80	5	6	3	1	1
الاعضاء في قائمة المحكمين	الاعضاء في قائمة المصلحين	لقاءات تعريفية بالمركز	لقاءات هاتفية مع قنوات تلفزيونية واعلامية	معارض ومؤتمرات	خطة استراتيجية إعلامية	البروشورات
34	2	3	6	5	1	6
اضافة خبر في موقع ويكيبيديا	أخبار صحفية	التقارير الاسبوعية	التقارير الشهرية	التقارير الربعية	التقارير النصف سنوية	التقارير السنوية
1	12	45	24	12	2	2

لجنة ملكية

لجنة ملكية

أبرز الانجازات

إجمالي عدد الاعتراضات الواردة عبر المنصة هي **821** اعتراض

778 اعتراض تم إكمال اللازم بشأنها.
37 اعتراض لا تزال تحت الإجراء حتى نهاية عام 2022م.
6 اعتراضات بشأن مواضيع عامة يتم دراستها من قبل اللجنة والرفع بالتوصيات المقترحة بشأنها.

لجنـة تصفيـة

الاختصاصات

تباشر لجنة المساهمات العقارية مهماتها وفق قرار مجلس الوزراء رقم (130) وتاريخ 1429/05/07 هـ بإنشاء لجنة لتصفية المساهمات العقارية القائمة حين صدور قرار مجلس الوزراء رقم (220) وتاريخ 1426/08/22هـ، وقد حدد اختصاص لجنة المساهمات العقارية الولائي بأن يكون في المساهمات العقارية دون ما سواها من المساهمات غير العقارية، وحُدّد الاختصاص الزماني بأن يكون في المساهمات العقارية القائمة قبل 1426/08/22هـ بحيث لاتدخل في اختصاص لجنة المساهمات العقارية الناشئة بعد هذا التاريخ.

لجنة تصفية

أبرز الانجازات

إجمالي المبالغ المستعادة	2022	4,421,917,483 ريال
	مقارنة بعام2021	1,162,240.177 ريال
إجمالي المبالغ المصروفة	2022م	4,590,627,174 ريال
	2021م	1,404,643,088 ريـال
إجمالي عدد عمليات الصرف	2022م	8,154 عملية صرف
	2021م	4,533 عملية صـرف
إجمالي عدد الأمتار المباعة	2022م	9,885,806 متر مربع
	2021م	2,285,083 متر مربـع
إجمالي قيمة بيع أراضي المساهمات	2022م	4,641,705,544 ريال
	2021م	278,926,767 ريـال

2.5 التحديات والدعم المطلوب

التحديات والدعم المطلوب

التحدي	تأثيره	القرار/ الدعم المطلوب
عدم اكتمال المنظومة التشريعية لتنظيم القطاع العقاري وتحفيز الاستثمار فيه ، وتعدد مصادر التشريع فيه	التأثير على تمكين الهيئة من القيام بدورها في تنظيم القطاع العقاري والرقابة عليه، وخدمة المتعاملين فيه والرفع من جاذبيته الاستثمارية وبالتالي تقليل مساهمة القطاع في الناتج المحلي	• صدور أنظمة تسهل مهمة الهيئة في تفعيل مشاركة القطاع الخاص فيه وتحفيز الاستثمار الأجنبي • تسريع الموافقة على صدور بعض الأنظمة المرفوعة • حوكمة إصدار التنظيمات واللوائح والتشريعات المتعلقة بالقطاع العقاري بين الجهات الحكومية ، وتوحيد مصدرها
ضعف البيانات في القطاع العقاري ، وتعدد اختصاصات الجهات الحكومية في ملكية بيانات الوحدات العقارية	• التأخر في تنفيذ وبناء السجل العقاري للمملكة والمبني على توفر البيانات و دقتها • عدم توفر البيانات بالشكل الكافي يؤثر على اتخاذ القرارات المناسبة للمتعاملين في القطاع العقاري. • التقليل من ثقة المستثمرين في القطاع والحد من جاذبيته	حوكمة مشاركة البيانات العقارية بشكل عام، والوحدات العقارية بشكل خاص بين الجهات الحكومية لدعم نظام التسجيل العيني للعقار
تعدد الرسوم والضرائب على القطاع الخاص في السوق العقاري	• التأثير على إسهام القطاعات غير النفطية في نمو الناتج المحلي. • الحد من جاذبية القطاع العقاري وفاعليته للاستثمار المحلي والأجنبي	تحسين هيكل الرسوم والضرائب المتصلة بالقطاع العقاري بما يناسب بيئة القطاع خصوصاً مع إقرار الانظمة الجديدة وما تضمنته من مقابلات مالية مستحدثة
اتساع نطاق عمل الهيئة والمهام المناطة بها مقابل محدودية القوى البشرية .	التأخر في إشغال الإدارات المعتمدة في الهيكل التنظيمي والقدرة على استقطاب الكفاءات الوطنية القادرة على قيادة العمل داخل الهيئة لتحقيق مستهدفاتها	دعم الهيئه بالوظائف وفق الهيكلة المعتمدة و خطة القوى العاملة
تدني مستوى موثوقية القطاع العقاري متمثلة في الأثار المترتبة على الغاءات الصكوك و الايقافات .	أدى تعدد الايقافات و الالغاءت للصكوك المتفرعة من الصك الاساس الملغي و غياب المعلومات الاساسية مثل مدة الايقافات و آليات معالجة أثار الصكوك الملغاة لمن هي بيد حسني النية و تحديد قنوات التواصل الى وجود فجوة في الثقة بالقطاع و قد تؤدي الى عزوف المطورين و ملاك الاراضي عن الاستثمار في القطاع .	الدعم في تسريع الموافقة على مخرجات الدراسة المرفوعة من الهيئه العامة للعقار بخطاب معالي رئيس المجلس وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رقم (243281) بتاريخ 8/28 /1443هـ

ثالثاً

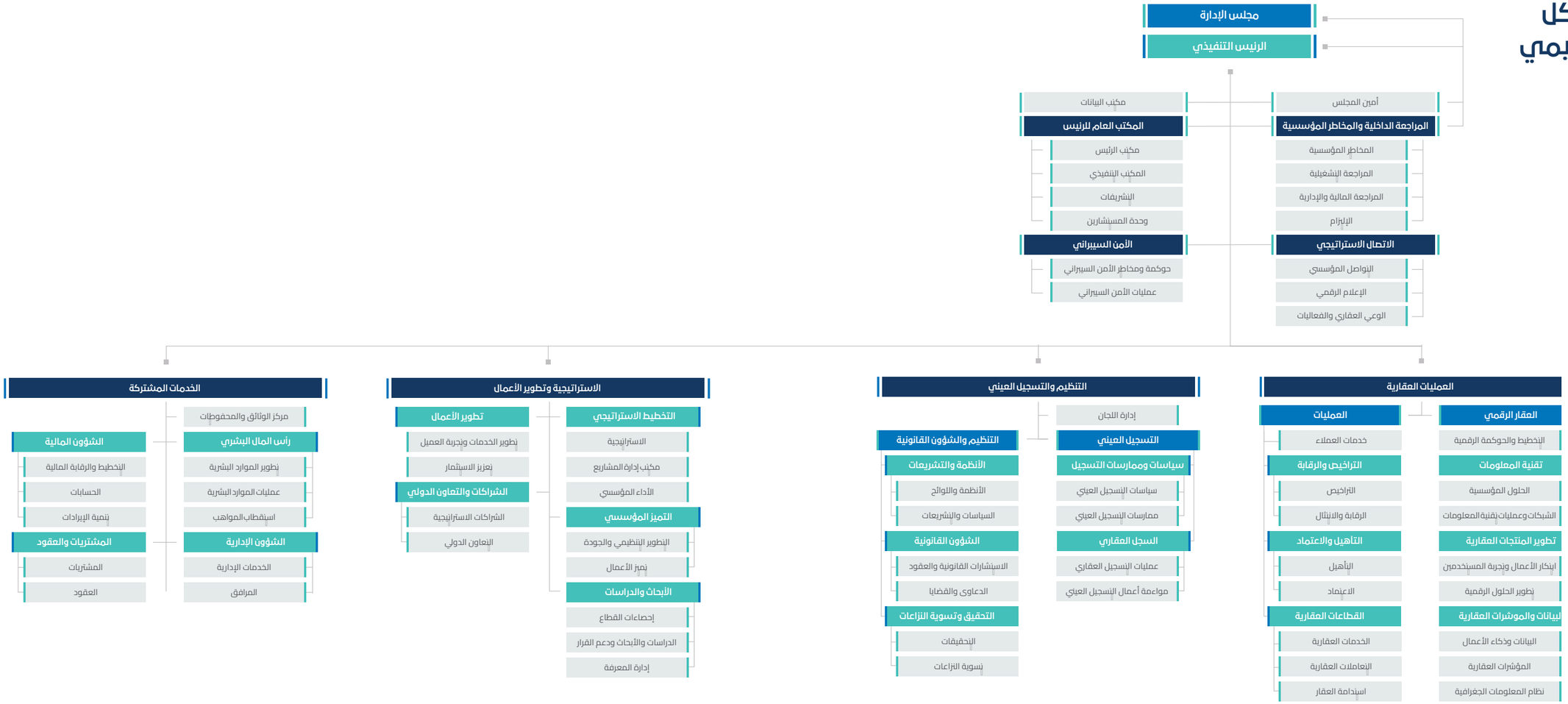
الوضع الراهن

3.1 التنظيم الإداري

الخاتمة

3.1 التنظيم الإداري

الهيكل التنظيمي



الخاتمة

عرض التقرير جهود الهيئة، وأعمالها في عام 2022م، وبيّن مدى التقدّم في خططها، ومبادراتها، بما يحقق تنفيذ الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، والإسهام مع الجهات ذات العلاقة بالشأن العقاري في تعزيز التنسيق والشراكات؛ لحصر الأنظمة الخاصة بالقطاع العقاري؛ لحوكمة القطاع، وحفظ حقوق المتعاملين فيه، وإيجاد وسائل مساندة لخفض النزاعات العقارية في المحاكم القضائية، وبناء قاعدة بيانات عقارية شاملة.

وما كان لهذه الإنجازات أن تتحقق إلا بتوفيق الله-عز وجل- ومن ثم عطاءات منسوبي الهيئة، التي تعزز العمل نحو تطوير أعمال الهيئة، ونمو إنجازاتها، بما يحقق رؤية الهيئة لبناء قطاع عقاري حيوي وجاذب يتميز بالثقة والابتكار، ويتواءم مع مستهدفات رؤية المملكة 2030 بناء مجتمع حيوي، واقتصاد مزدهر ووطن طموح.

الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY