غرفة الرياض
Riyadh Chamber

CEEF
مركز التميز والاستشراف الاقتصادي
Center of Excellence & Economic Foresight

التحديات التنظيمية في قطاع التطوير العقاري

إعداد مركز التميز والاستشراف الاقتصادي

سبتمبر ٢٠٢٦ م



الملخص التنفيذي

يمثل القطاع العقاري أحد المحركات الرئيسة للنشاط الاقتصادي والتحول الحضري في المملكة؛ إذ يسهم بحوالي ١٥% من الناتج المحلي الإجمالي، وبـــ ٢٧% من الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي، ويعمل به أكثر من ٣,٥ مليون مشترك، فيما بلغ حجم الائتمان المصرفي الموجه إليه ٥٣٣ مليار ريال في عام ٢٠٢٥.

رغم أهمية القطاع العقاري ودوره في الاقتصاد الوطني الا ان المطورين العقاريين لازالوا يواجهون العديد من التحديات خلال رحلة الحصول على التراخيص. لذلك جاءت هذه الورقة بهدف رصد تحديات الحصول على تراخيص الأنشطة العقارية المختلفة و اقتراح حلول تنفيذية مناسبة لتقليص مدد اصدار التراخيص وسرعة البدء بالمشاريع.

تمثلت أبرز التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في رحلة الحصول على التراخيص العقارية بضعف التنسيق بين الجهات ذات العلاقة، وعدم وضوح وكفاءة الإجراءات وبناءً على نتائج التحليل اقترحت الورقة مجموعة الحلول الأتية؛ إيجاد مركز (نافذة واحدة) يتولى القيام بجميع إجراءات الحصول على التراخيص، ويتضمن مسارا مسرعاً للمشاريع القياسية ،اعتماد مؤشرات قياس أداء لتقييم مراحل ومدد معالجة الطلب لدى الجهات المعنية، تعزيز مستوى الشفافية والتواصل لتسريع انهاء رحلة الحصول على التراخيص ، وتكثيف التوعية بالاشتراطات الفنية ، تفعيل اصدار رخصة مؤقتة من اجل تسريع بدء تنفيذ المشروع.

اوصت الورقة بتبني آليات لإصدار التراخيص العقارية كتجربة (Pilot) في منطقة الرياض كمرحلة أولى تتضمن الحلول المقترحة المبنية على نتائج التحليل ومرئيات أصحاب المصلحة في القطاع العقاري لمدة ٦–١٢ شهرًا وتقييم نتائج الأداء.

نبذة عن غرفة الرياض ومركز التميز والاستشراف الاقتصادي

غرفة الرياض: تأسست بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) بتاريخ ١٠/٤/١٣٨١هـ (١٩٦١م) لتمثيل مجتمع الأعمال في منطقة الرياض، المركز الإداري والاقتصادي للمملكة، وتخدم أكبر تجمّع لمنشآت القطاع الخاص بما يتجاوز ٤٥٠ ألف منشأة. وترتكز أعمالها على التمكين والتمثيل وتعزيز الثقة، بما يرفع تنافسية القطاع الخاص ويحفّز الاستثمار والابتكار

مركز التميّز والاستشراف الاقتصادي: منصة معرفية تابعة للغرفة تدعم صناعة القرار بتحليلات قائمة على البيانات وأدوات استشرافية، وتحلّل الأسواق والقطاعات وتقيس أثر المتغيرات المحلية والعالمية على بيئة الأعمال، وتوظّف الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات الضخمة في التنبؤ وبناء السيناريوهات، بما يمكّن قطاع الأعمال ويدعم السياسات الاقتصادية

مشكلة الورقة

يعاني المطورون العقاريون خلال رحلة التراخيص؛ من تعدد الجهات وطول تسلسل الإجراءات، التي قد تؤدي الى تأخر الإنجاز وزيادة التكلفة التي يتحملها المطور، لذلك جاءت هذه الورقة لتشخيص تلك التحديات والخروج بمقترحات وحلول لإعادة هندسة رحلة التراخيص العقارية بما يخفض المدة والتكلفة.



هدف الورقة

تهدف هذه الورقة إلى رصد تحديات الحصول على تراخيص الأنشطة العقارية المختلفة وتحديد أبرز نقاط التعثر والآثار الاقتصادية والاستثمارية الناتجة عنها، و اقتراح إطار تنفيذي لتعزيز التكامل بين الجهات ذات العلاقة، وتقليص مدد اصدار التراخيص ورفع إمكانية التنبؤ بوقت انجاز المشروع.

المصادر والمنهجية

التحليل الوصفي

تحليل الإحصاءات الرسمية المحلية والدولية، التي استندت إليها الورقة في تشخيص و اقع القطاع العقاري وإجراء المقارنات المرجعية بين المملكة والدول المختارة

الاستبانة الميدانية

شملت مطورين عقاريين، بهدف رصد تحديات رحلة الحصول على التراخيص

مجموعات التركيز

ورش عمل مع أصحاب المصلحة واللجان القطاعية

مداخلات خبراء القطاع العقاري

نموذج اثر السياسات

محاكاة نموذج اقتصادي ديناميكي متعدد القطاعات لبيان الآثار الاقتصادية المترتبة على زيادة طول فترة الحصول على تراخيص الأنشطة العقارية، وتقدير انعكاساتها المحتملة على الناتج المحلي الإجمالي والتوظيف



محاور الورقة

المحور الأول: دور القطاع العقاري في الاقتصاد الكلي

- أبرز مؤشرات القطاع العقاري
- مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي
- المساهمة في التوظيف
- الروابط الأمامية والخلفية

المحور الثاني: واقع القطاع العقاري

- التحول المؤسسي وعمق السوق
- التطوّر السنوي في قيمة الائتمان المصرفي:
  - مقابل مستهدفات ٢٠٣٠
  - مقارنة بدول مختارة

المحور الثالث: تحليل تحديات الحصول على التراخيص

- رحلة المطور ونقاط التعثر
- نتائج الاستبانة
- أثر التأخير على المشروع والقطاع والاقتصاد (بما يشمل نتائج نموذج أثر السياسات)

المحور الرابع: الحلول المقترحة

- الحلول المقترحة لمعالجة تحديات الحصول على التراخيص العقارية
- التجارب الدولية والأمثلة التوضيحية
- التوصيات



محاور الورقة

المحور الأول: دور القطاع العقاري في الاقتصاد الكلي

- أبرز مؤشرات القطاع العقاري
- مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي
- المساهمة في التوظيف
- الروابط الأمامية والخلفية

المحور الثاني: واقع القطاع العقاري

- التحول المؤسسي وعمق السوق
- التطوّر السنوي في قيمة الائتمان المصرفي:
- مقابل مستهدفات ٢٠٣٠
- مقارنة بدول مختارة

المحور الثالث: تحليل تحديات الحصول على التراخيص

- رحلة المطور ونقاط التعثر
- نتائج الاستبانة
- أثر التأخير على المشروع والقطاع والاقتصاد (بما يشمل نتائج نموذج أثر السياسات)

المحور الرابع: الحلول المقترحة

- الحلول المقترحة لمعالجة تحديات الحصول على التراخيص العقارية
- التجارب الدولية والأمثلة التوضيحية
- التوصيات

أبرز مؤشرات القطاع العقاري حسب اخر بيانات منشورة

٦,١%

مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي ٢٠٢٥

٢٧%

مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي ٢٠٢٥

٦٩,٧٤٠ وحدة بيع

على الخارطة قائمة بنهاية 2025

٥٤ ألف

صفقة عقارية بقيمة ٧٢ مليار ريال الربع الثاني ٢٠٢٦

٣,٥ مليون

عدد العاملين في القطاع العقاري والتشييد بنهاية ٢٠٢٥

٩٨٠ مليار ريال

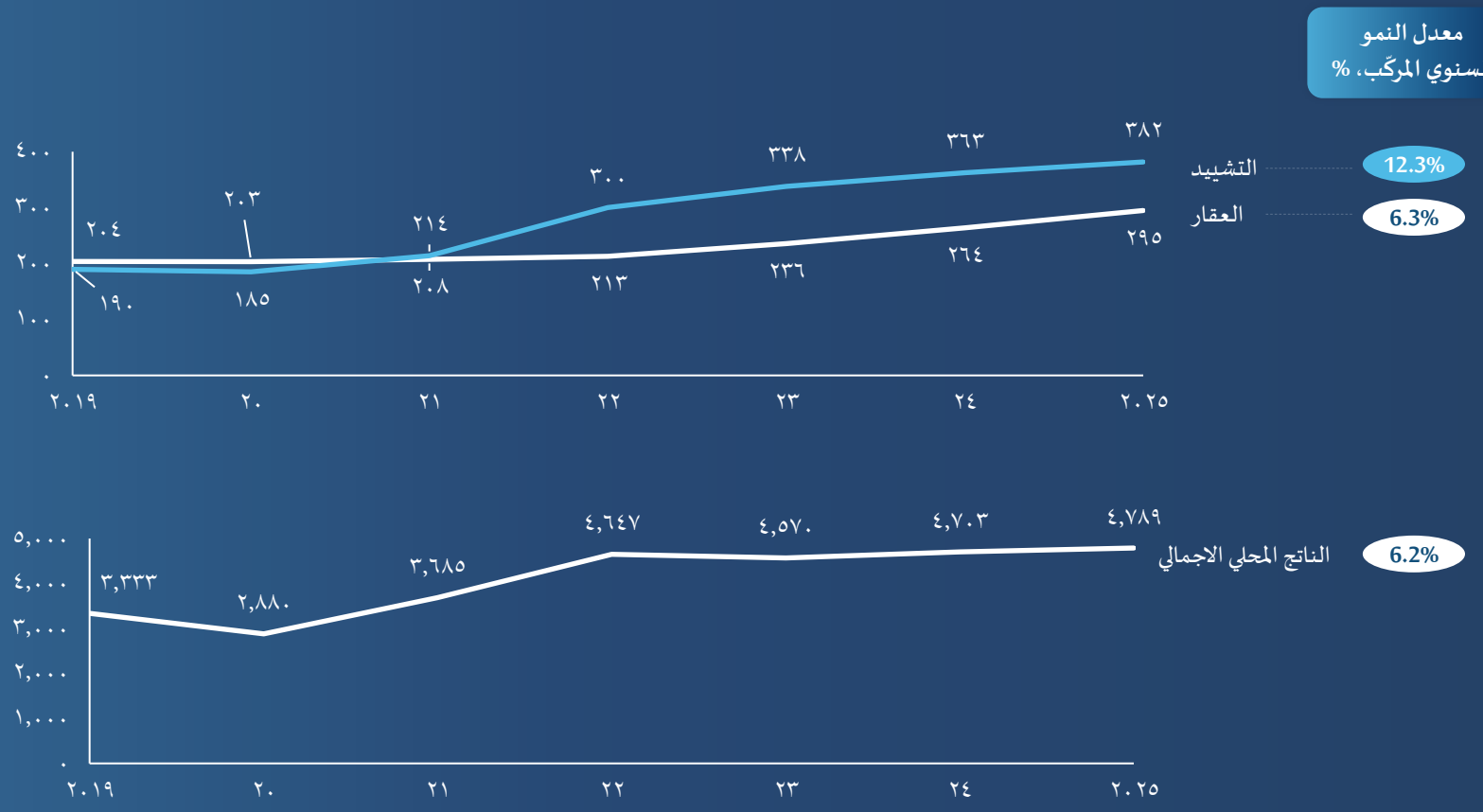
قيمة القروض العقارية القائمة بنهاية ٢٠٢٥

تطوير منظومة التراخيص لا يمثل تحسينًا إجرائيًا محدودًا، بل ممكّنًا اقتصاديًا يؤثر في كفاءة الاستثمار وسرعة تطوير المعروض وتكلفة المشاريع وجاذبية القطاع لرأس المال

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء؛ وزارة الاقتصاد والتخطيط DataSaudi؛ التقرير الاقتصادي للربع الرابع ٢٠٢٥.

نمو الناتج المحلي ونشاطي التشييد والبناء والنشاط العقاري

تطور الناتج المحلي الاجمالي الإسمي للمملكة ونشاطي التشييد والعقار ٢٠١٩–٢٠٢٥ (مليار ريال)



1. التشييد = نشاط البناء نفسه؛ الأنشطة العقارية = خدمات إيجارية على المعروض القائم، وليست نشاط التطوير.

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

المرئيات الرئيسية

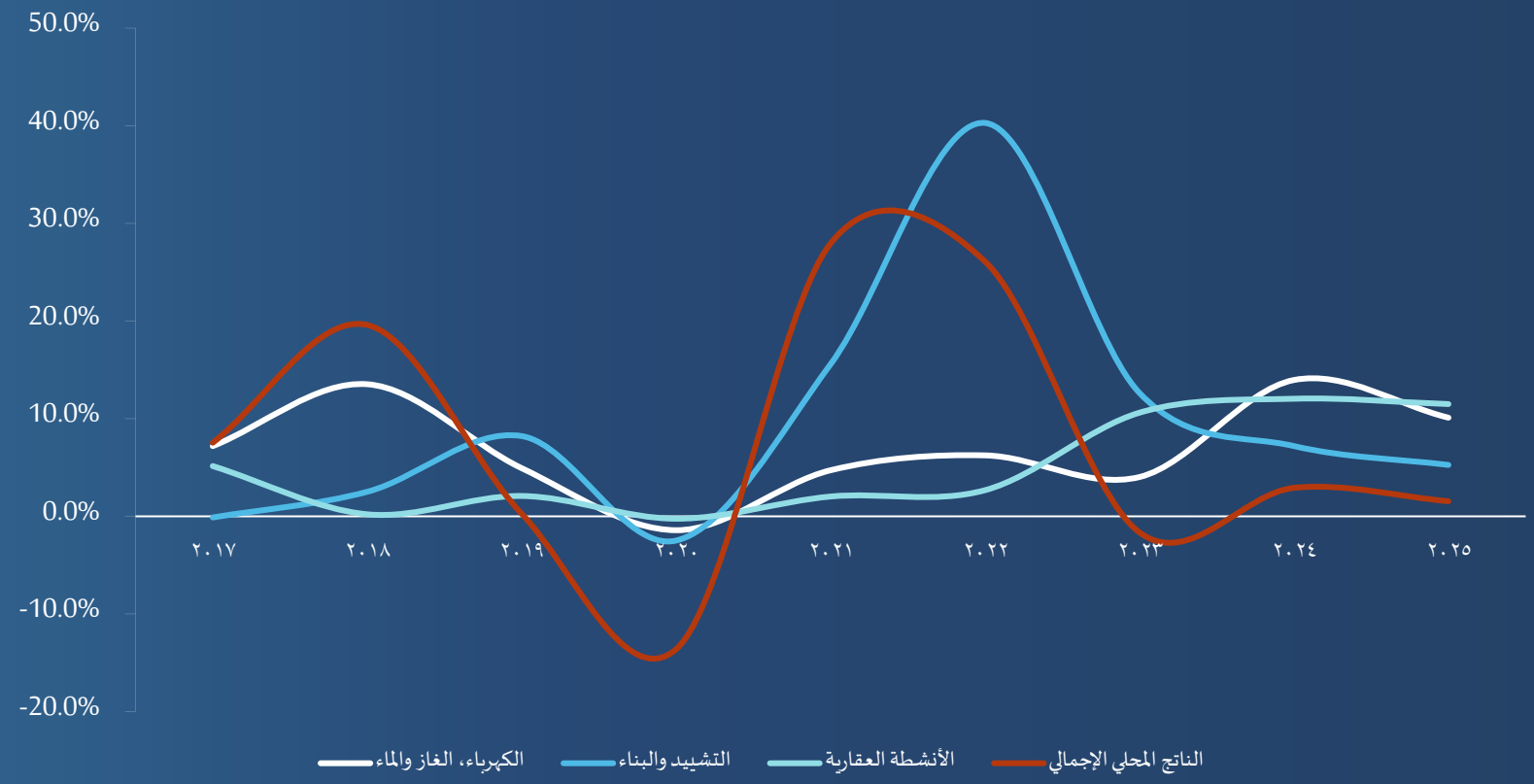
- الناتج المحلي الإجمالي تراجع إلى ٢,٨٨٠ مليار ريال في ٢٠٢٠ ثم ارتفع إلى ٤,٧٨٩ مليار في ٢٠٢٥ مقارنة في ٢٠١٩
- ثبات القطاع العقاري بنحو ٢٠٤ مليار في ٢٠١٩–٢٠٢٠، ثم زيادة مستمرة وصولا إلى ٢٩٥ مليار في ٢٠٢٥
- حقق قطاع التشييد أكبر زيادة بين عامي ٢٠٢١ و٢٠٢٢ (من ١٩٠ إلى ٣٨٢ مليار ريال) أي نحو الضعف.
- اعتبارا من ٢٠٢١ تجاوز قطاع التشييد القطاع العقاري، ليصل الفارق إلى نحو ٨٧ مليار ريال في ٢٠٢٥.

معدل نمو الناتج المحلي الاجمالي ومعدل نمو مساهمة الانشطة العقارية والتشييد والبناء والكهرباء والغازوالماء في الناتج المحلي الاجمالي ٢٠١٧-٢٠٢٥

المرئيات الرئيسية

- يلاحظ الارتباط الاتجاهي بين الناتج المحلي الإجمالي وقطاعات التشييد والبناء والأنشطة العقارية ونشطات الكهرباء والغاز والماء
- على الرغم من الاتجاه المتزايد في قطاعي الأنشطة العقارية والتشييد والبناء الا انه يتأثر بشكل واضح بالظروف الاقتصادية المحيطة ويظهر ذلك في صورة واضحة اثناء جائحة كورونا وفترة التعافي منها خلال الفترة (٢٠٢٠ - ٢٠٢٣).

نمو الناتج المحلي الإجمالي الاسمي ٢٠١٧-٢٠٢٥، (%)

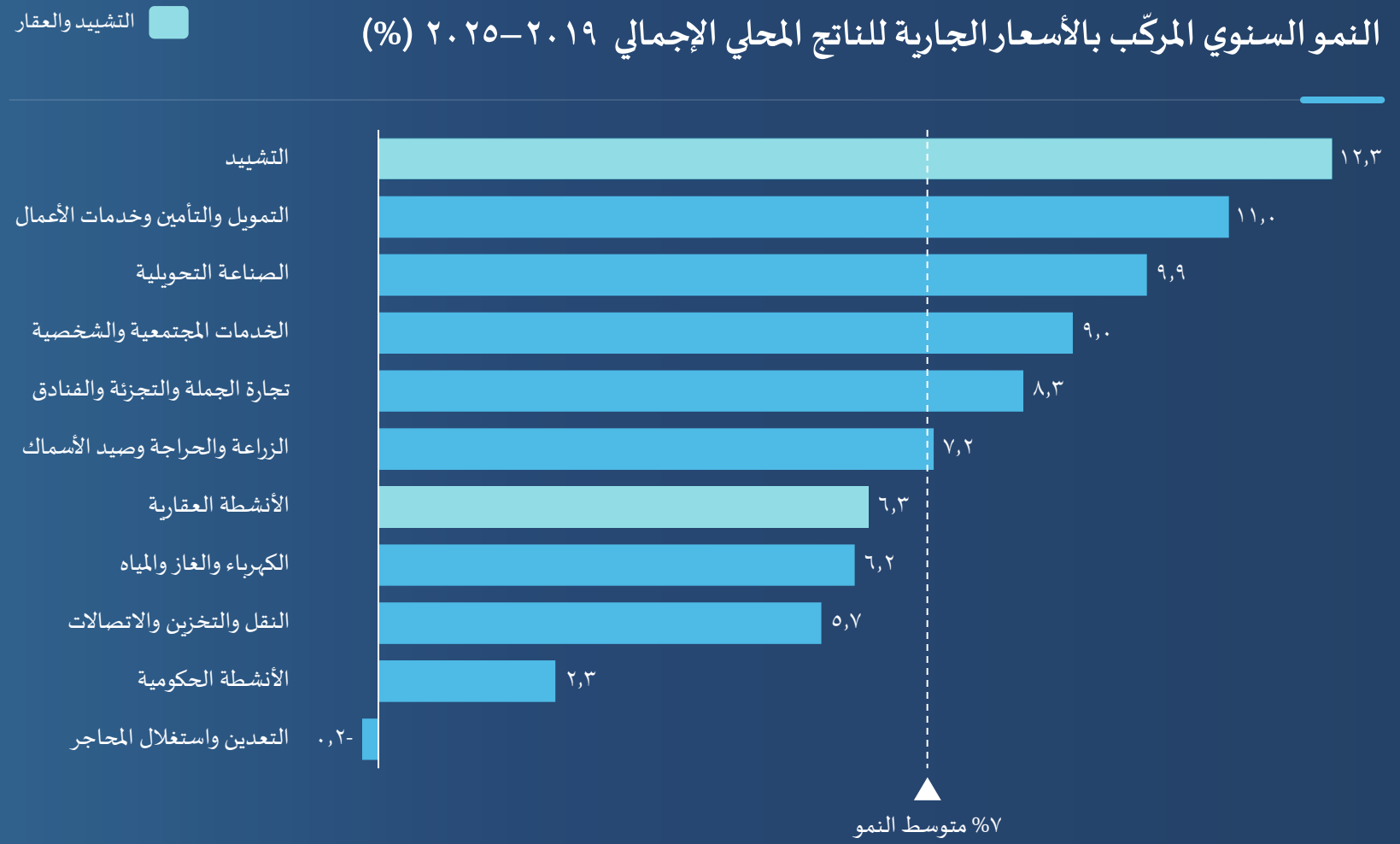


1. التشييد = نشاط البناء نفسه؛ الأنشطة العقارية = خدمات إيجارية على المعروض القائم، وليست نشاط التطوير.

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

معدلات النمو للأنشطة الاقتصادية في المملكة

النمو السنوي المركّب بالأسعار الجارية للناتج المحلي الإجمالي ٢٠١٩–٢٠٢٥ (%)



1. التشييد = نشاط البناء نفسه؛ الأنشطة العقارية = خدمات إيجارية على المعروض القائم، وليست نشاط التطوير.

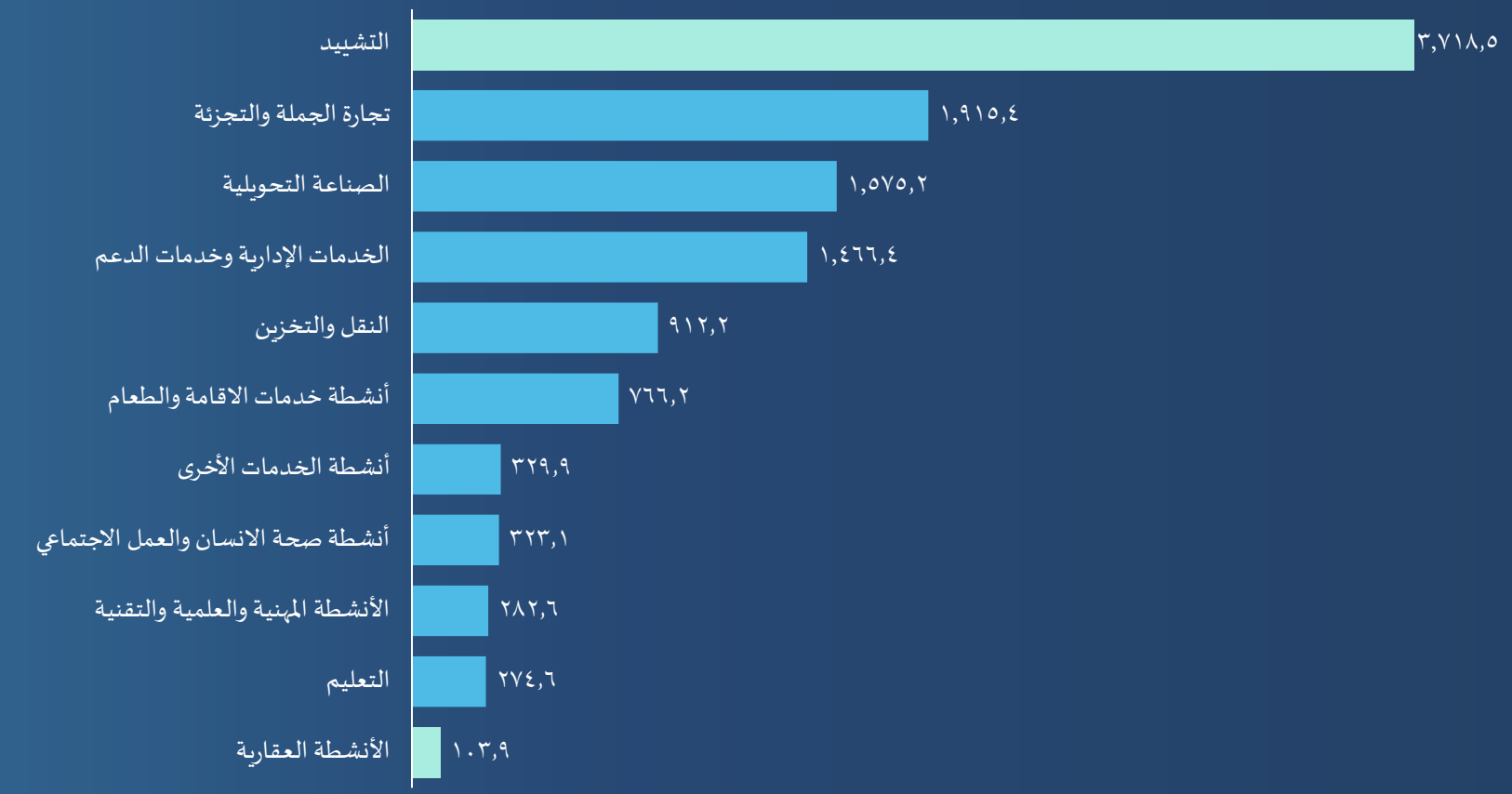
المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

المرئيات الرئيسية

- التشييد يتصدر القطاعات بنمو سنوي مركّب ١٢,٣%.
- الأنشطة العقارية قريبة من متوسط نمو الأنشطة الاقتصادية بـ٦,٣%.

العمالة حسب الأنشطة الاقتصادية في المملكة

العاملون حسب القطاع (الف عامل)، الربع الثاني ٢٠٢٦



1. التشييد = نشاط البناء نفسه؛ الأنشطة العقارية = خدمات إيجارية على المعروض القائم، وليست نشاط التطوير.

المصدر: المرصد الوطني للعمل

المرئيات الرئيسية

- التشييد يتصدر بفارق واسع ٣,٧١٨,٥ ألف عامل، تمثل نحو ٣٢% من إجمالي العاملين في القطاعات المعروضة.
- الأنشطة العقارية هي الأقل توظيفاً للعمالة (١٠٣,٩ ألف عامل).

تعدد الروابط الاقتصادية للقطاع العقاري

الروابط الخلفية (المدخلات)

يتولد الطلب العقاري على مدخلات قطاعات عديدة، أهمها:

- مواد البناء والتصنيع
- الآلات والمعدات
- الخدمات المهنية والهندسية
- القوى العاملة والخدمات
- القطاع المالي والتمويل
- المرافق والبنية الرقمية
- النقل واللوجستيات

الروابط الأمامية (المخرجات)

تتمثل أبرز القطاعات التي تعتمد على مخرجات التطوير العقاري في:

- الإسكان والتملّك السكني
- المكاتب والخدمات المهنية
- تجارة التجزئة والمجمّعات
- التعليم والصحة والخدمات الاجتماعية
- السياحة والضيافة
- إدارة الأملاك والمرافق
- الخدمات اللوجستية والمستودعات
- أسواق التمويل والاستثمار العقاري
- المنشآت الصناعية والمناطق الإنتاجية

«الرخصة العقارية ليست معاملة إدارية، بل نقطة تشغيل لسلسلة قيمة كاملة — وتأخر بدء المشروع يؤجل الطلب على مواد البناء والخدمات المهنية واللوجستيات والعمالة.»



محاور الورقة

المحور الأول: دور القطاع العقاري في الاقتصاد الكلي

- أبرز مؤشرات القطاع العقاري
- مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي
- المساهمة في التوظيف
- الروابط الأمامية والخلفية

المحور الثاني: واقع القطاع العقاري

- التحول المؤسسي وعمق السوق
- التطوّر السنوي في قيمة الائتمان المصرفي:
  - مقابل مستهدفات ٢٠٣٠
  - مقارنة بدول مختارة

المحور الثالث: تحليل تحديات الحصول على التراخيص

- رحلة المطور ونقاط التعثر
- نتائج الاستبانة
- أثر التأخير على المشروع والقطاع والاقتصاد (بما يشمل نتائج نموذج أثر السياسات)

المحور الرابع: الحلول المقترحة

- الحلول المقترحة لمعالجة تحديات الحصول على التراخيص العقارية
- التجارب الدولية والأمثلة التوضيحية
- التوصيات

تطور المنظومة التشريعية للقطاع العقاري منذ ٢٠١٥

2015–16
تهيئة السوق
- نظام رسوم الأراضي البيضاء
- تنظيم البيع على الخارطة «وافي»

2017–18
بناء المؤسسات
- إنشاء الهيئة العامة للعقار
- إطلاق شبكة «إيجار»

2020
تنظيم الملكية والتحفيز
- نظام ملكية الوحدات وفرزها «ملّاك»
- ضريبة التصرفات العقارية
- الاستراتيجية الشاملة للقطاع

2022
ترسيخ البنية النظامية
- نظام التسجيل العيني للعقار
- نظام الوساطة العقارية

2023
رقمنة التوثيق والتداول
- بدء تطبيق التسجيل العيني
- نظام المساهمات العقارية
- إطلاق البورصة العقارية
- تنظيم البيع والتأجير على الخارطة

2024–25
التوسع والمعايرة
- توسيع نطاق التسجيل العيني
- نظام ضريبة التصرفات العقارية
- تعديل رسوم الأراضي البيضاء

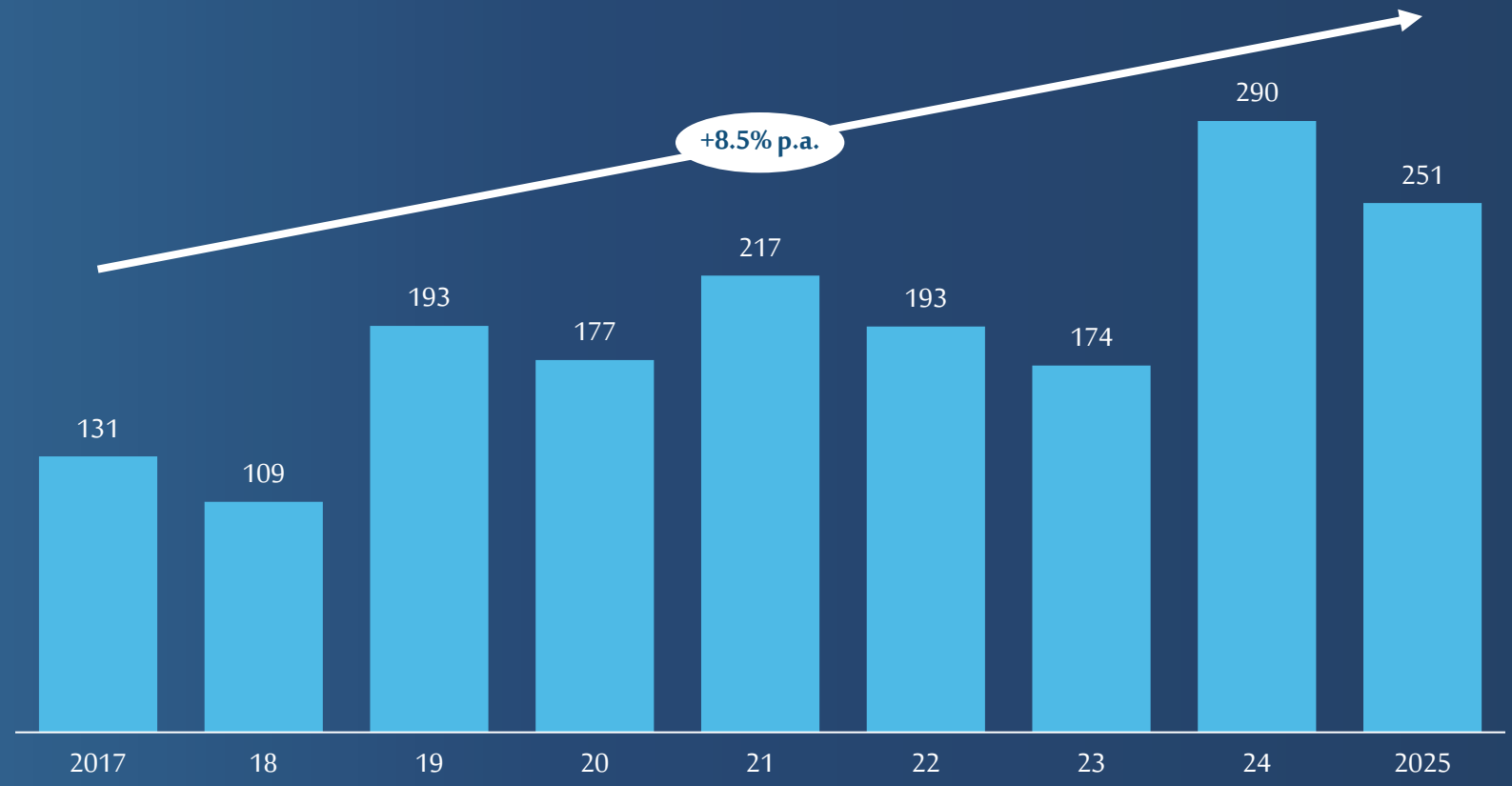
2025–26
الانفتاح
- نظام تملّك غير السعوديين للعقار
- بدء النفاذ في يناير ٢٠٢٦

أكثر من ٢٠ تشريعًا عقاريًا نقلت النشاط العقاري من تداول الأراضي والنشاط الفردي إلى صناعة منظمة ومؤسسية

المصدر: الجريدة الرسمية؛ هيئة الخبراء بمجلس الوزراء؛ الهيئة العامة للعقار

نشاط السوق تضاعف عبر الصفقات والتمويل خلال آخر عشر سنوات، ودخل مرحلة إعادة توازن منذ منتصف 2025

قيمة الصفقات العقارية السكنية (مليار ريال)



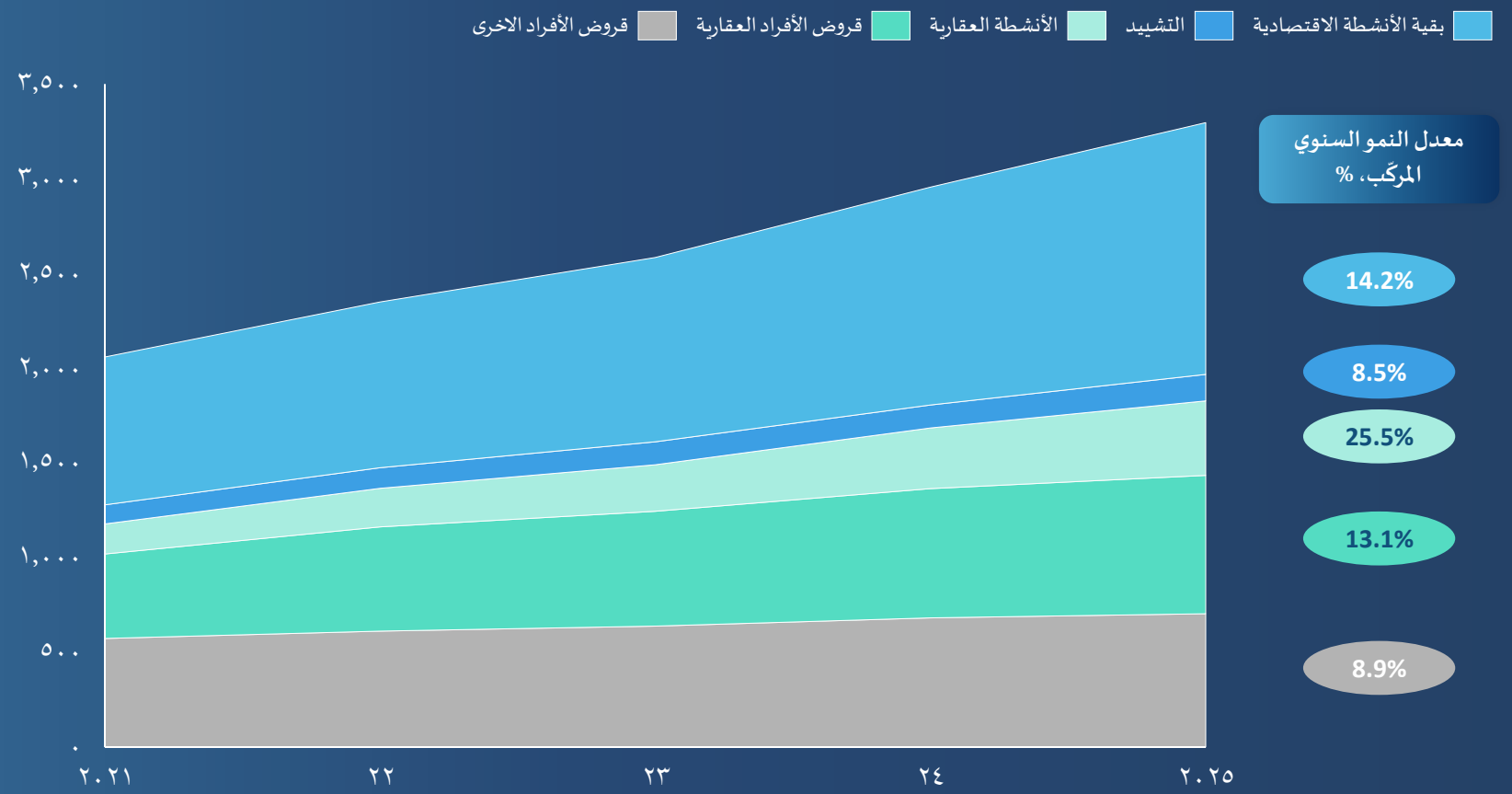
المصادر: وزارة العدل والهيئة العامة للعقار

المرئيات الرئيسية

- حققت الصفقات السكنية نمواً بنحو الضعف خلال الفترة من ٢٠١٧-٢٠٢٥، وذلك من ١٣١ إلى ٢٥١ مليار ريال، بمعدل نمو مركب بنحو ٨,٥%.

تطور الائتمان المصرفي

الائتمان المصرفي حسب النشاط الاقتصادي ٢٠٢١–٢٠٢٥ (مليار ريال)



1. التشييد = نشاط البناء نفسه؛ الأنشطة العقارية = خدمات إيجارية على المخزون القائم، وليست نشاط التطوير.
المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية.

المرئيات الرئيسية

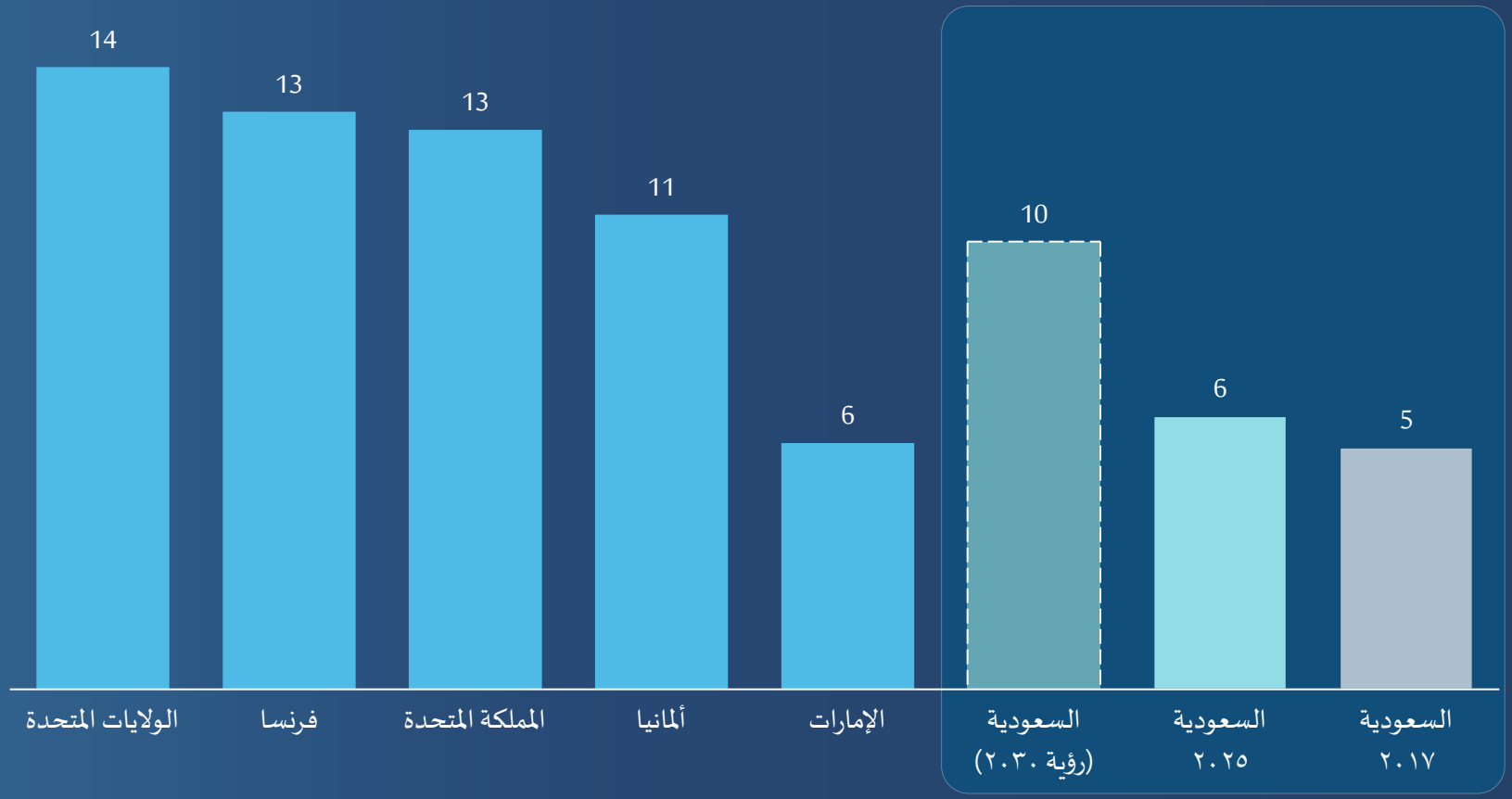
- الأنشطة العقارية الأسرع نمواً: من ١٥٩ إلى ٣٩٣ مليار ريال (نحو ٢,٥ ضعف)، ولكن في المقابل يعد التشييد الأصغر والأبطأ: نموا، من ١٠١ إلى ١٤٠ مليار ريال، ويمثل أقل من ٥% من الإجمالي، في نفس الوقت نمت القروض العقارية للأفراد من ٤٤٦ إلى ٧٣٠ مليار ريال خلال الفترة من ٢٠٢١-٢٠٢٥م.
- النسبة تؤكد عمق القطاع وقابليته للتمويل، لكنها تستدعي مراقبة جودة الائتمان وأسعار الأراضي والقدرة على السداد وتحول التمويل إلى إنتاج فعلي.

مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي ومستهدف رؤية ٢٠٣٠ ومقارنةً دولية

المرئيات الرئيسية

- لم تتغير مساهمة الأنشطة العقارية بشكل واضح خلال الفترة ٢٠١٧ – ٢٠٢٥ ومازالت دون المستهدف في رؤية ٢٠٣٠ والمقدر ١٠%.
- تتقارب نسبة مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي للملكة مع الامارات وتقل كثيرا عن الدول المتقدمة.

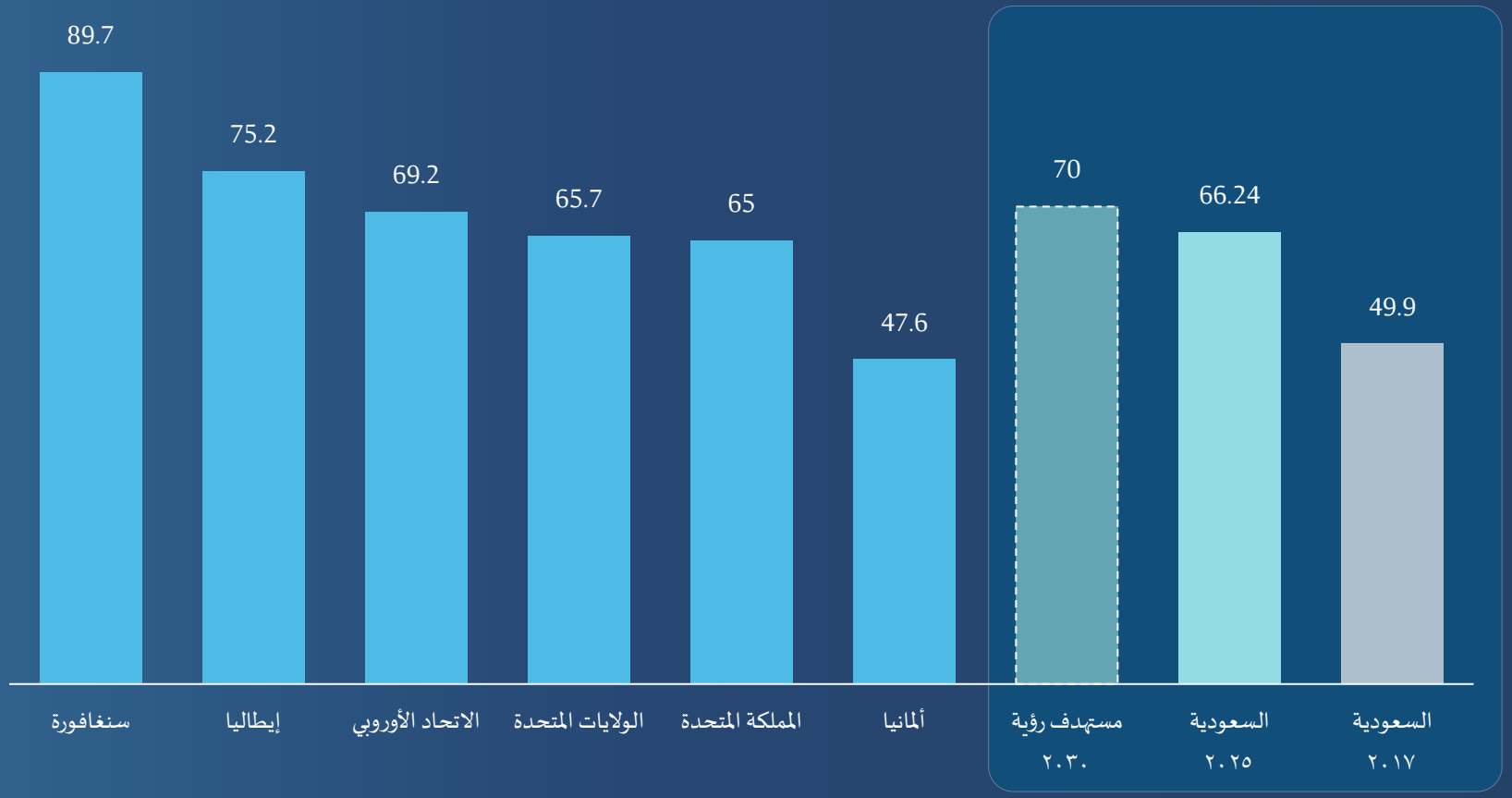
مساهمة الأنشطة العقارية والتشييد في الناتج المحلي الإجمالي، %



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء؛ رؤية ٢٠٣٠؛ تقديرات أولية. (*) قيم تقديرية تُستكمل وتُدقّق لاحقًا؛ قيمة السعودية ٢٠٢٥: العقار ٥,١% بالأسعار الحقيقية والإجمالي ١٣,٨% بالأسعار الجارية.

واقع تملّك الأسر السعودية للمساكن من مستهدف رؤية ٢٠٣٠ ودول مختارة

نسبة تملّك الأسر للمساكن، %



المرئيات الرئيسية

- وصلت نسبة تملّك الاسر السعودية للمساكن في عام ٢٠٢٥ ٦٦,٢٤% ،وهي تقترب من مستهدف رؤية المملكة ٢٠٣٠ البالغة ٧٠%.
- تتوسط نسبة تملك الاسر السعودية للمساكن في عام ٢٠٢٥ تقريبا نسبة التملك في الدول المختارة.

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء؛ برنامج الإسكان — رؤية ٢٠٣٠؛ المقارنات الدولية: أحدث سنة متاحة (قيم تقريبية قابلة للتحديث)، ٢٠٢٥.

اكتملت ممكنات القطاع؛ والاختبار الآن في تحويلها إلى معروض أكثر كفاءة — ورحلة الترخيص هي الحلقة الحرجة

الوضع الراهن

- كتلة اقتصادية وتمويلية كبيرة — نحو ٦٧٧ مليار ريال ناتجًا واسعًا (~١٤%)، و٤١٩ مليار ريال ائتمانًا مصرفيًا (١٢,٣%)
- طلب قوي ومتنوع — صفقات بنحو ٣٣٧ مليار ريال في ٢٠٢٥، وطلب متزامن على السكن والمكاتب والضيافة
- منظومة تشريعية متقدمة — أكثر من ٢٠ تشريعًا منذ ٢٠١٧؛ تسجيل عيني وبورصة عقارية
- مشروعات حضرية ضخمة ونشاط متسارع — التشييد الأسرع نموًا بمعدل مركب ١٢,٣% (٢٠١٩–٢٠٢٥)

عقبات رحلة الترخيص

- ٧ مراحل عبر ٦ جهات أو أكثر
- بعض الرحلات تستغرق ٥–٨ أشهر
- ثلثا المطورين أعادوا تقديم طلباتهم
- كثرة الاشتراطات

المستهدفات

- معروض أكثر كفاءة
- +
- أقل تكلفة
- +
- أسرع وصولًا إلى السوق
- بما يدعم مستهدفات رؤية ٢٠٣٠

الرياض الأكثر حساسية: الطلب المتزامن على السكن والمكاتب والضيافة واللوجستيات يجعل أي بطء إجرائي يتحول بسرعة إلى مشكلة اقتصادية في السعر والمعروض والقدرة على التحمل.



محاور الورقة

المحور الأول: دور القطاع العقاري في الاقتصاد الكلي

- أبرز مؤشرات القطاع العقاري
- مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي
- المساهمة في التوظيف
- الروابط الأمامية والخلفية

المحور الثاني: واقع القطاع العقاري

- التحول المؤسسي وعمق السوق
- التطوّر السنوي في قيمة الائتمان المصرفي:
- مقابل مستهدفات ٢٠٣٠
- مقارنة بدول مختارة

المحور الثالث: تحليل تحديات الحصول على التراخيص

- رحلة المطور ونقاط التعثر
- نتائج الاستبانة
- أثر التأخير على المشروع والقطاع والاقتصاد (بما يشمل نتائج نموذج أثر السياسات)

المحور الرابع: الحلول المقترحة

- الحلول المقترحة لمعالجة تحديات الحصول على التراخيص العقارية
- التجارب الدولية والأمثلة التوضيحية
- التوصيات

تحديات الحصول على التراخيص العقارية وتبعاتها

التحديات

في رحلة الحصول على التراخيص

- المدة الزمنية للحصول على الترخيص
- مستوى وضوح الاجراءات
- كفاءة الخدمات الالكترونية
- مستوى التنسيق بين الجهات
- كفاءة الإجراءات
- الشفافية والتواصل

التفاصيل فيما يلي

التبعات

على مستوى المشاريع

- زيادة تكاليف ومدة المشروع
- الحد من القدرة في الحصول على التمويل
- تأخر المبيعات والتدفقات النقدية
- الأثر على الالتزامات التعاقدية
- تراجع الجدوى المالية والاستثمارية
- اتخفاض رضا العملاء والمستثمرين

على مستوى الاقتصاد الكلي

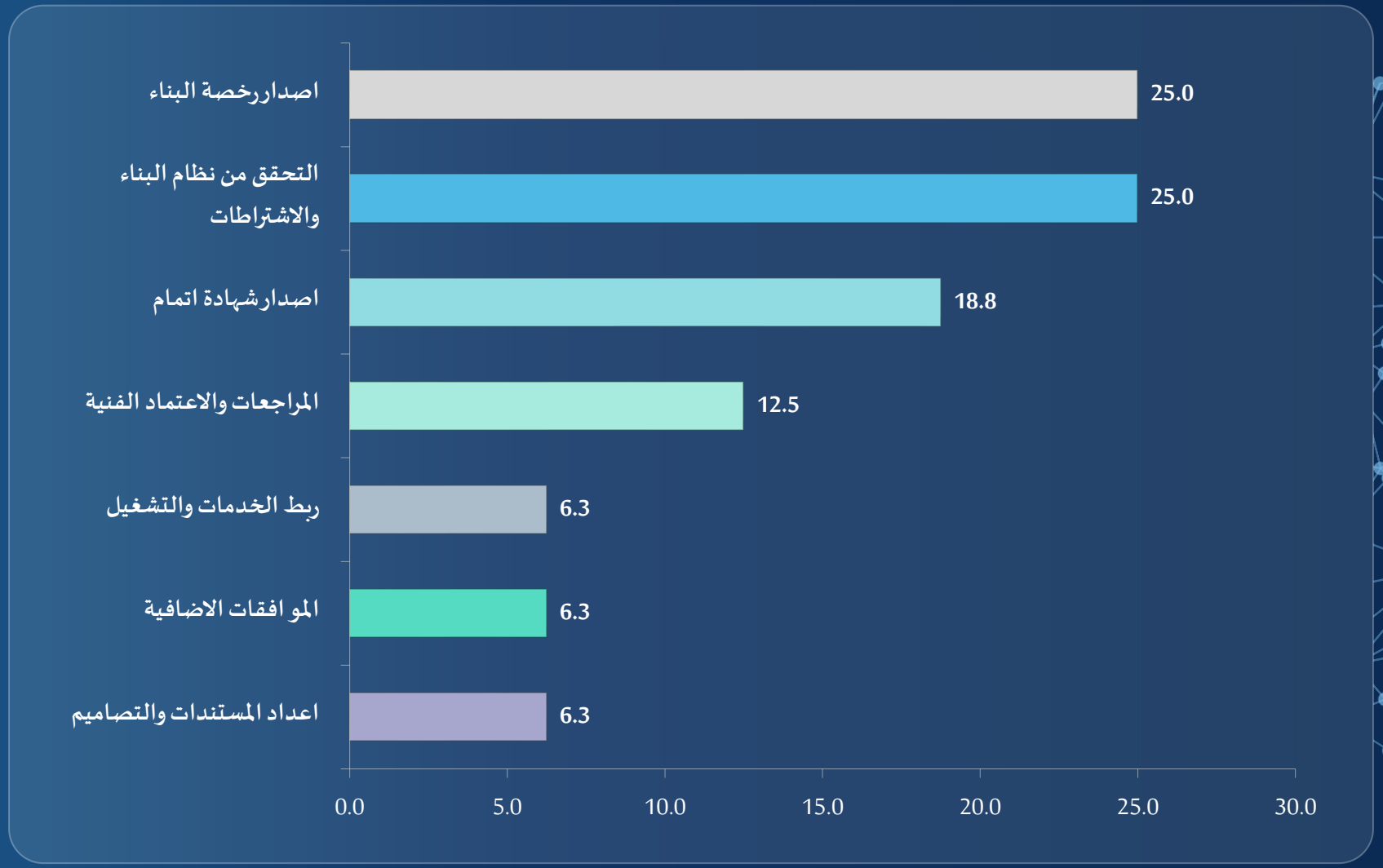
- انخفاض انتاجية القطاع
- تراجع مساهمة القطاع في الناتج المحلي
- تأثر نمو بقية القطاعات الاقتصادية ذات العلاقة
- الحد من وتيرة نمو الاقتصاد الوطني
- اتخفاض مستوى التوظيف

رحلة الحصول على التراخيص العقارية

	1	2	3	4	5	6	7
	الجاهزية قبل التقديم	التحقق من نظام البناء والاشتراطات التخطيطية والتنظيمية	مراجعة واعتماد مخطط السلامة	الموافقات الإضافية الخاصة بالموقع	إصدار رخصة البناء	شهادة إتمام البناء أو شهادة الإشغال	ربط الخدمات والتشغيل
المدة التقديرية	٢-٦ أسابيع	٣-٢ أيام *وقد تمتد إلى ٣-٤ أسابيع أو شهرين*	٥-٣ أيام	٦-٣ أشهر، وقد تتجاوز سنة	١٢-٢ أسبوعًا	٣-٢ أسابيع، وقد تمتد إلى سنة أو أكثر	٢-١ أسبوع
الجهة	المطور واستشاري هندسي مرخص	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	الدفاع المدني السعودي	الجهات ذات العلاقة بحسب الموقع	الإدارة الهندسية في البلدية	البلدية/الأمانة	شركات الكهرباء والمياه والاتصالات

المصدر: أمانة منطقة الرياض، الدليل الاسترشادي للمطور والمستثمر العقاري، ٢٠٢٦، مداخلات الخبراء والممارسين في القطاع والبحث المكتبي

مراحل التأخير في اصدار التراخيص



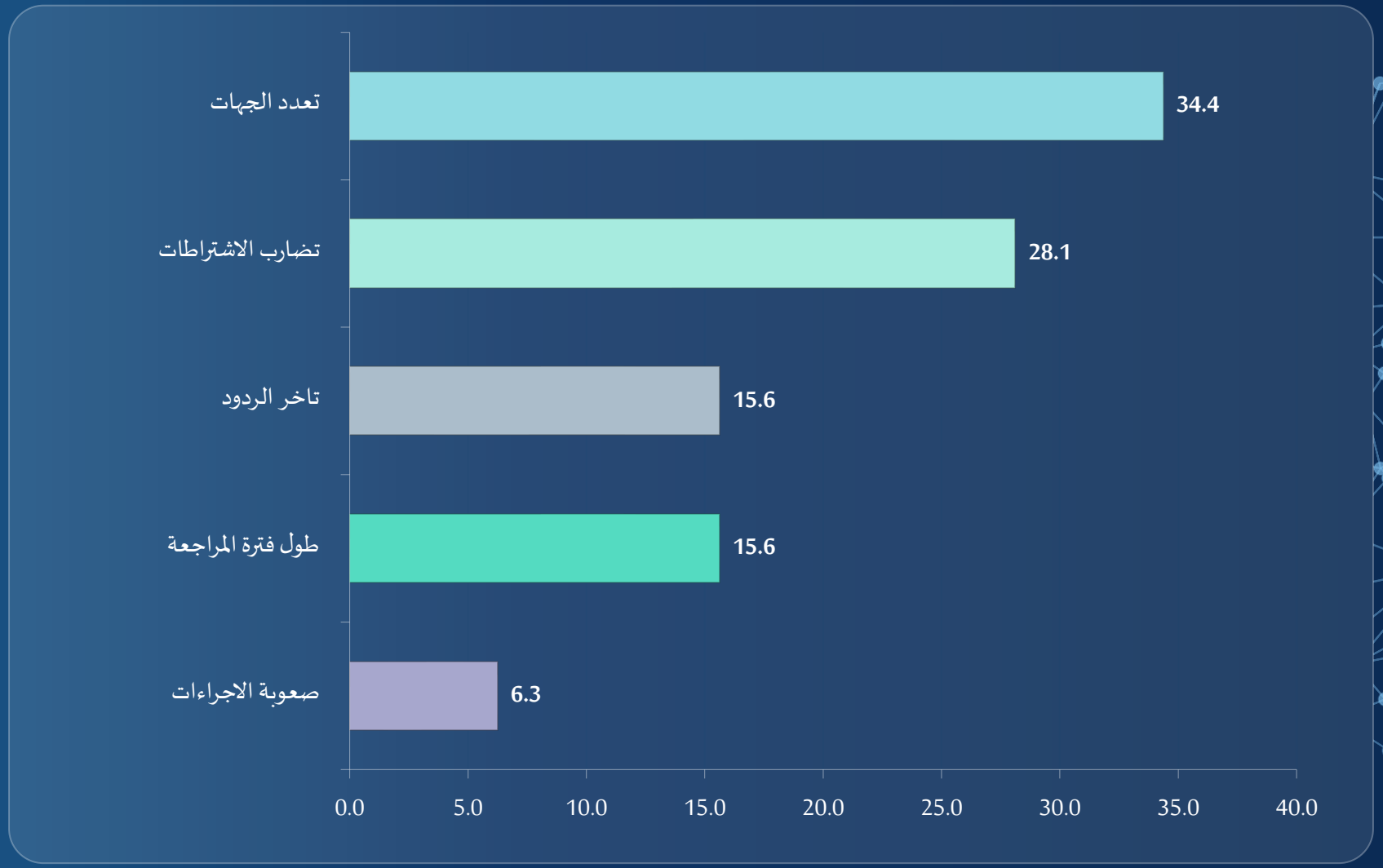
المرئيات الرئيسية

- تشكل مرحلتي التحقق من نظام البناء والاشتراطات واصدار رخصة البناء أطول مدة تأخير (بنسبة ٥٠%) .
- الحاجة لإعادة هندسة إجراءات إصدار رخص البناء، والتحقق من الاشتراطات، وإصدار شهادات الإتمام.

الأسباب الرئيسة للتأخير

المرئيات الرئيسية

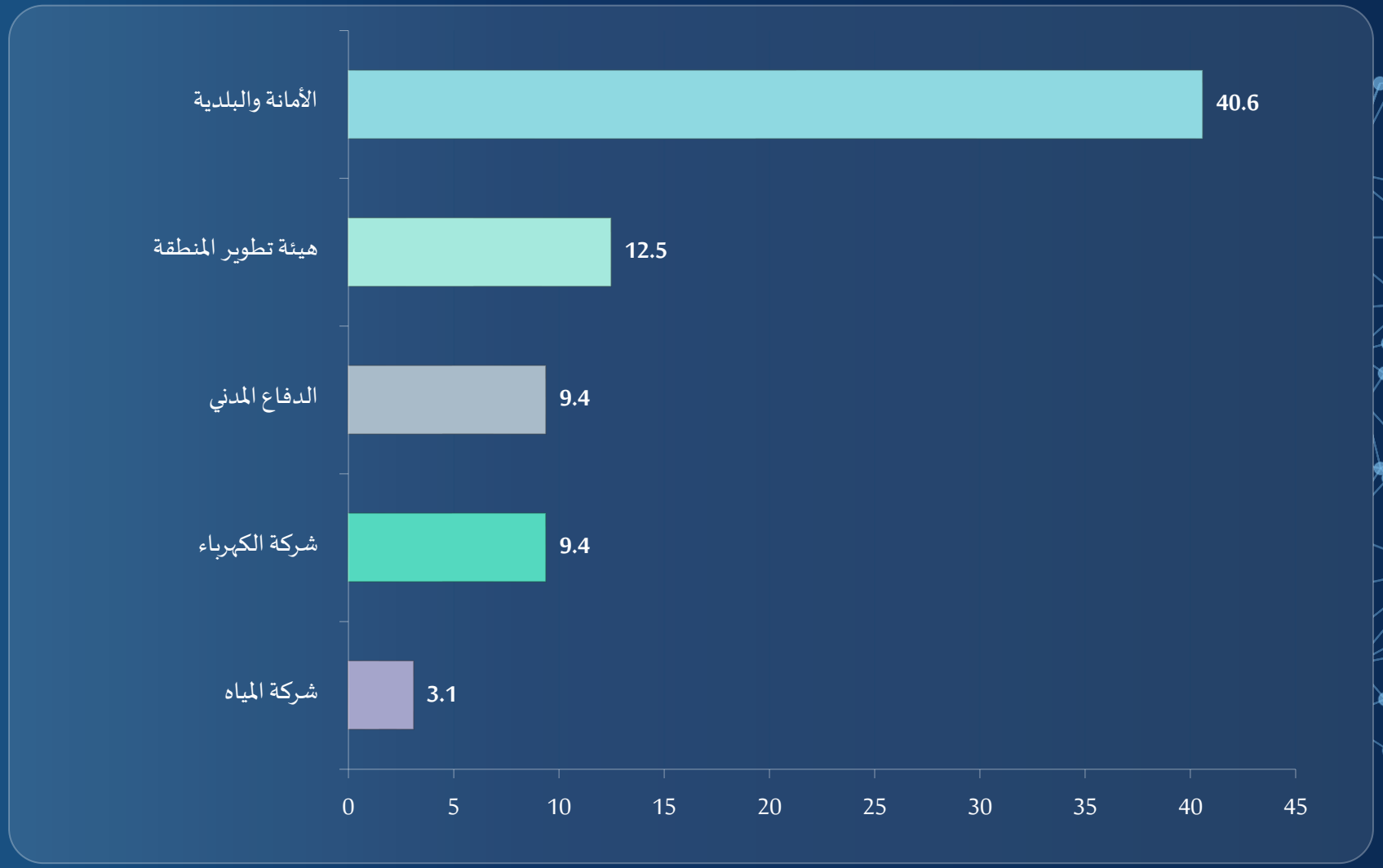
- تشكل تعدد الجهات وتضارب الاشتراطات (نسبة ٦٢,٥ %) من الأسباب الرئيسية للتأخير.



الجهات الأكثر استغراقاً للوقت في معالجة طلب الترخيص

المرئيات الرئيسية

- تحتل الأمانات والبلديات المركز الأول بين الجهات الحكومية التي تستغرق أكبر وقت في معالجة طلب الترخيص



أهم التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في رحلة التراخيص

أبرز التحديات

مرتفع | متوسط | منخفض

متوسط من ٥؛ الترتيب من ١ (الأعلى) إلى ١٥ (الأدنى)؛ حجم الدائرة يعكس الانحراف المعياري

البُعد	العبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتيب
1 وضوح الإجراءات	متطلبات الحصول على التراخيص واضحة منذ بداية المشروع	2.875	1.070	4
متوسط البُعد: ٢,٨٠	الاشتراطات الفنية مفهومة وسهلة التفسير	2.594	0.979	7
	الأدلة الإرشادية تساعد على إكمال الطلب بصورة صحيحة	2.938	1.243	3
2 التنسيق بين الجهات	يوجد تنسيق فعال بين الجهات الحكومية ذات العلاقة	2.548	1.150	8
متوسط البُعد: ٢,٤٢	لا يوجد تعارض بين متطلبات الجهات المختلفة	2.419	1.025	13
	لا يُطلب تقديم المستندات نفسها لأكثر من جهة	2.500	1.253	10
	يتم تبادل البيانات بين الجهات بصورة فعالة	2.226	0.920	15
3 الخدمات الإلكترونية	المنصات الإلكترونية سهلة الاستخدام	3.355	1.142	1
متوسط البُعد: ٣,٢٩	يمكن متابعة ملاحظات الطلب وحالته إلكترونيًا بسهولة	3.233	1.104	2
4 كفاءة الإجراءات	يتم إنجاز الطلبات خلال مدة مناسبة	2.300	1.179	14
متوسط البُعد: ٢,٤٢	تتم مراجعة الطلبات بكفاءة	2.500	1.280	10
	تتم معالجة الملاحظات خلال وقت معقول	2.452	1.028	11
5 الشفافية والتواصل	أسباب رفض الطلب أو إعادته واضحة	2.667	1.124	6
متوسط البُعد: ٢,٦٣	يُشعر مقدم الطلب بمراحل الإنجاز بانتظام	2.710	1.131	5
	أشعر بالرضا عن تجربة الحصول على التراخيص بشكل عام	2.516	1.208	9
		2.66		
		المتوسط العام من ٥		

بُعد واحد فقط يتجاوز نقطة الحياد ٣,٠، وهو الخدمات الإلكترونية؛ ويقع أدنى بندين في تبادل البيانات و إنجاز الطلبات خلال مدة مناسبة

المصدر: استبانة اللجنة العقارية بغرفة الرياض، عيّنة ٥٠ مطورًا، ٢٠٢٦

خمس تحديات رئيسية كشفتها الاستبانة

1 .وضوح الإجراءات

الاشتراطات الفنية وسهولة تفسيرها

2 .التنسيق بين الجهات

مستوى تبادل البيانات بين الجهات

3 .الخدمات الإلكترونية

متابعة حالة وإجراءات الطلب إلكترونيًا

4 .كفاءة الإجراءات

إنجاز الطلبات خلال المدة المناسبة

5 .الشفافية والتواصل

عدم الرضا العام عن تجربة الحصول على الترخيص

والخلاصة : كفاءة الإجراءات والتنسيق بين الجهات الحكومية للحصول على التراخيص كانت أبرز التحديات التي واجهت المطورين

تحديات الحصول على التراخيص العقارية وتبعاتها

التحديات

في رحلة الحصول على التراخيص

- المدة الزمنية للحصول على الترخيص
- مستوى وضوح الاجراءات
- كفاءة الخدمات الالكترونية
- مستوى التنسيق بين الجهات
- كفاءة الإجراءات
- الشفافية والتواصل

التبعات

على مستوى المشاريع

- زيادة تكاليف ومدة المشروع
- الحد من القدرة في الحصول على التمويل
- تأخر المبيعات والتدفقات النقدية
- الأثر على الالتزامات التعاقدية
- تراجع الجدوى المالية والاستثمارية
- اتخفاض رضا العملاء والمستثمرين

التفاصيل فيما يلي

على مستوى الاقتصاد الكلي

- انخفاض انتاجية القطاع
- تراجع مساهمة القطاع في الناتج المحلي
- تأثر نمو بقية القطاعات الاقتصادية ذات العلاقة
- الحد من وتيرة نمو الاقتصاد الوطني
- اتخفاض مستوى التوظيف

نتائج أثر التحديات على المشاريع العقارية

اثبتت نتائج التحليل القياسي وجود تبعات سلبية لتأخر حصول المطورين العقارين على التراخيص.
يؤدي تحسين إجراءات التراخيص الى الحد من التبعات السلبية المترتبة على:

- تكاليف ومدة المشروع
- القدرة في الحصول على التمويل
- المبيعات والتدفقات النقدية
- الالتزامات التعاقدية
- الجدوى المالية والاستثمارية
- رضا العملاء والمستثمرين

نتائج التحليل القياسي

النموذج	المعنوية الإحصائية	t	Beta	المعامل	الحكم
الأبعاد الخمسة للمحور الرابع مجتمعة	$p > 0.05$	—	—	—	جميع المعاملات غير دالة إحصائيًا
المحور الرابع ككل: تقييم إجراءات التراخيص	0.04	−2.16	−0.41	−0.27	دال إحصائيًا
البعد الثاني منفردًا: التنسيق بين الجهات	0.037	−2.14	−0.40	−0.25	دال إحصائيًا

تحديات الحصول على التراخيص العقارية وتبعاتها

التحديات

في رحلة الحصول على التراخيص

- المدة الزمنية للحصول على الترخيص
- مستوى وضوح الاجراءات
- كفاءة الخدمات الالكترونية
- مستوى التنسيق بين الجهات
- كفاءة الإجراءات
- الشفافية والتواصل

التبعات

على مستوى المشاريع

- زيادة تكاليف ومدة المشروع
- الحد من القدرة في الحصول على التمويل
- تأخر المبيعات والتدفقات النقدية
- الأثر على الالتزامات التعاقدية
- تراجع الجدوى المالية والاستثمارية
- اتخفاض رضا العملاء والمستثمرين

على مستوى الاقتصاد الكلي

- انخفاض انتاجية القطاع
- تراجع مساهمة القطاع في الناتج المحلي
- تأثر نمو بقية القطاعات الاقتصادية ذات العلاقة
- الحد من وتيرة نمو الاقتصاد الوطني
- اتخفاض مستوى التوظيف

التفاصيل فيما يلي

محاكاة أثر تسريع اجراءات الحصول على التراخيص العقارية على مستوى الاقتصاد الكلي (باستخدام نموذج اثر السياسات)

نبذة عن النموذج

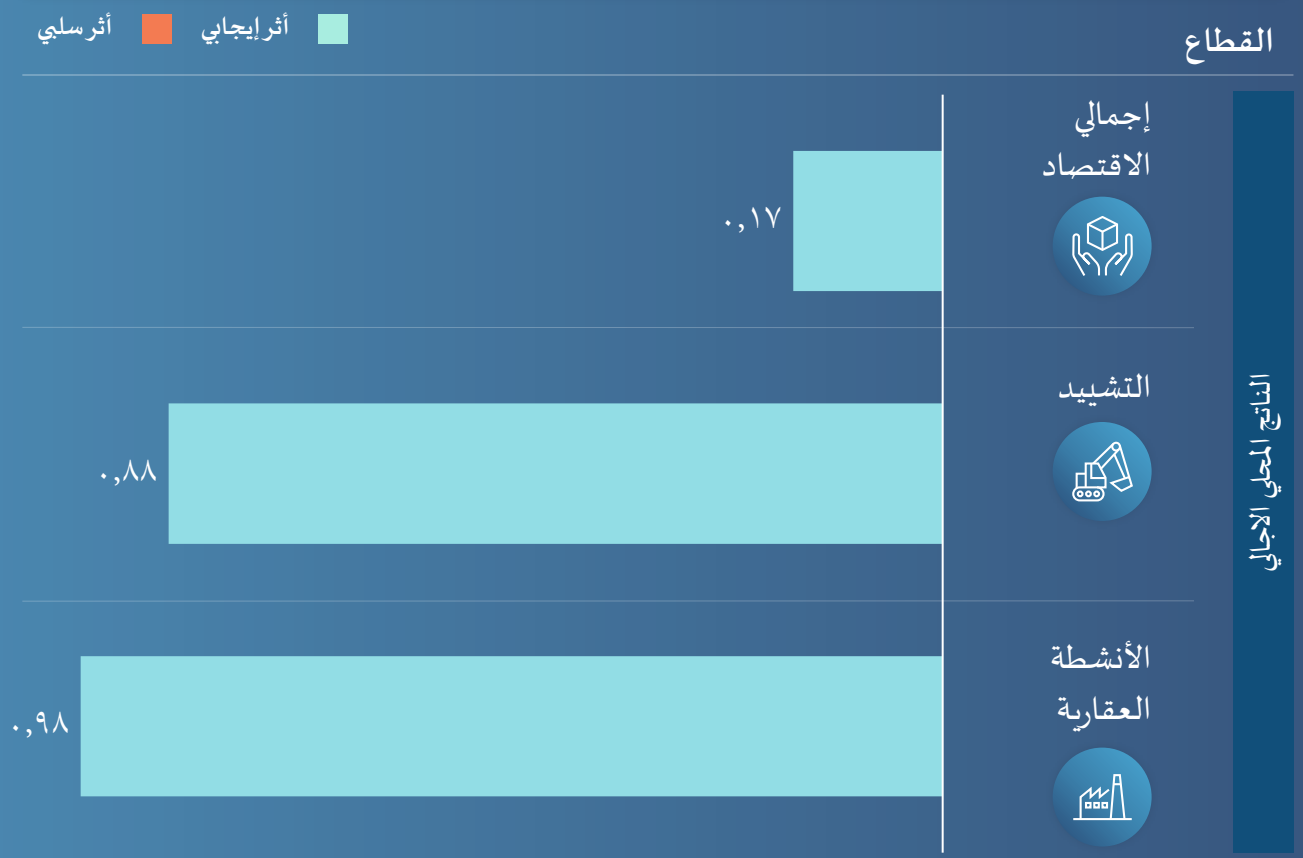
- نموذج ديناميكي متعدد القطاعات يحاكي الاقتصاد ا الوطني كما كان في عام ٢٠٢٣
- يرصد كيفية انعكاس تسريع إجراءات التراخيص العقارية على سلوكيات مختلف الأطراف قبل انعكاسها على المؤشرات الاقتصادية الكلية

عن المحاكاة

مدخلات النموذج:

محاكاة تحسين انتاجية القطاع العقاري وقطاع التشييد بنسبة ١% (نتيجة تسريع إجراءات الحصول على التراخيص)

نتائج محاكاة الآثار الاقتصادية من تسريع اجراءات التراخيص العقارية



١. تمثل صدمة الإنتاجية البالغة ١% أثر تقليص زمن دورة الترخيص على إنتاجية عوامل الإنتاج في قطاعي التشييد والأنشطة العقارية.



محاور الورقة

المحور الأول: دور القطاع العقاري في الاقتصاد الكلي

- أبرز مؤشرات القطاع العقاري
- مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي
- المساهمة في التوظيف
- الروابط الأمامية والخلفية

المحور الثاني: واقع القطاع العقاري

- التحول المؤسسي وعمق السوق
- التطوّر السنوي في قيمة الائتمان المصرفي:
- مقابل مستهدفات ٢٠٣٠
- مقارنة بدول مختارة

المحور الثالث: تحليل تحديات الحصول على التراخيص

- رحلة المطور ونقاط التعثر
- نتائج الاستبانة
- أثر التأخير على المشروع والقطاع والاقتصاد (بما يشمل نتائج نموذج أثر السياسات)

المحور الرابع: الحلول المقترحة

- الحلول المقترحة لمعالجة تحديات الحصول على التراخيص العقارية
- التجارب الدولية والأمثلة التوضيحية
- التوصيات

الحلول المقترحة

١

تكثيف التوعية بالاشتراطات الفنية حسب الدليل الإسترشادي الصادر عن امانه منطقة الرياض.

٢

إيجاد مركز (نافذة واحدة)

يتولى القيام بجميع إجراءات الحصول على التراخيص، ويتضمن مسارا مسرعاً للمشاريع القياسية.

٣

اعتماد مؤشرات قياس أداء

من اجل تقييم مراحل ومدد معالجة الطلب لدى الجهات المعنية.

٤

تفعيل اصدار رخصة مؤقتة

من اجل تسريع بدء تنفيذ المشروع.

٥

تعزيز مستوى الشفافية والتواصل لتسريع انهاء رحلة الحصول على التراخيص.

٦

تحقّق مسبق وفحوص آلية

(Pre-Check) وقوائم موحدة تخفض إعادة العمل.

٧

جواز رقمي للأرض

يُظهر الاشتراطات والقيود التخطيطية قبل الشراء.

غرفة الرياض
Riyadh Chamber



التوصيات

توصي الورقة بتبني اليات جديدة لإصدار التراخيص العقارية كتجربة (Pilot) في منطقة الرياض كمرحلة أولى تتضمن الحلول المقترحة المبنية على نتائج التحليل ومرئيات أصحاب المصلحة في القطاع العقاري لمدة ٦–١٢ شهرًا وتقييم نتائج الأداء.