الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

التقرير السنوي
ANNUAL REPORT
REGA 2020

REGA.gov.sa

بسم الله الرحمن الرحيم

خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

رئيس مجلس الوزراء

صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

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

الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

فهرس المحتوى

	كلمة معالي رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار	8
	كلمة معالي محافظ الهيئة العامة للعقار	10
الباب الأول	تقديم	12
الباب الثاني	الوضع الراهن	16
الباب الثالث	إدارات الهيئة	18
الباب الرابع	الفعاليات والأنشطة	88
	أهم ماتضمنته خطة عمل الهيئة لعام 2021 م	94
	التحديات	98
	الخاتمة	100

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار
وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

ماجد بن عبد الله الحقيل

يُعد القطاع العقاري من أهم ركائز الاقتصاد في المملكة، ويتصل بتنمية قطاعات متعددة، وداعمًا للعديد من الصناعات الوطنية، ويسهم بشكل كبير في رفع الناتج المحلي، كما يُعدّ رافدًا من روافد التنمية الشاملة.

ويأتي هذا التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار لعام 2020م، بعد صدور موافقة مجلس الوزراء على الخطة الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، التي تتكامل مع رؤية المملكة 2030م، وأهدافها لمرحلة تنموية غايتها الوصول إلى مجتمع حيوي، واقتصاد مزدهر، ووطن طموح؛ إذ تسهم هذه الإستراتيجية في تنظيم نشاط القطاع العقاري غير الحكومي، وحوكمته، وتمكينه، وزيادة فاعليته.

ويستعرض التقرير أبرز الأعمال في أحد أهم القطاعات وأكثرها حيوية؛ فالقطاع العقاري محركٌ اقتصادي فعّال، ومؤثرٌ أساسي في الناتج المحلي الإجمالي، كما أنه يرتبط بما لا يقل عن 120 صناعة متنوعة، وقامت الهيئة العامة للعقار بوضع الأنظمة، والتشريعات، والسياسات التي انبثقت من (برنامج الإسكان) أحد برامج رؤية المملكة 2030م، ومن ذلك برنامج (إيجار) لتنظيم قطاع الإيجار السكني والتجاري، و(جمعيات الملاك) لتنظيم العلاقة بين ملاك الوحدات العقارية ذات الملكية المشتركة، وبرنامج (وافي) لتنظيم ممارسات البيع والتأجير على الخارطة، وكذلك (فرز الوحدات) و(البناء المستدام) وغيرها من البرامج الأخرى التي حققت نتائج إيجابية ومنجزات ملموسة، ونتطلع إلى تحقيق المزيد خلال الفترة المقبلة في ظل اعتماد الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري.

كما قدّمت الهيئة العامة للعقار عبر ذراعها الأكاديمي المعهد العقاري السعودي دورًا فاعلا في تأهيل وتدريب الكوادر الوطنية العاملة في القطاع العقاري، من خلال تدريب أكثر من أربعين ألف متدرب ومتدربة، ووضع أكثر من تسعة وعشرين منهجًا تدريبيًا، تواكب حركة التطور، والتقدم؛ بما ينعكس إيجابًا على القطاع العقاري.

وفي إطار تكامل الأعمال عقدت الهيئة شراكات، ووقعت اتفاقيات مع جهات متعددة ذات علاقة بالقطاع العقاري؛ لتحقيق أهداف الخطة الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، وتنظيم القطاع، ورفع كفاءته، وزيادة الثقة به، وتشجيع الاستثمار فيه، والعمل على اقتراح الأنظمة والتشريعات، وتطوير أداء المنشآت العاملة فيه، وخاصة المتوسطة والصغيرة.

وفي الختام أتقدّم بالشكر 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 للقطاع العقاري بما يسهم في تنميته والارتقاء به، كما أشكر أعضاء مجلس إدارة الهيئة، والزملاء والزميلات منسوبي الهيئة على جهودهم المبذولة، والإنجازات التي تحقّقت في عام 2020م.

نائب رئيس مجلس الإدارة

محافظ الهيئة العامة للعقار

عصام بن حمد المبارك

بفضل من الله - وبالرغم من ظروف جائحة كورونا- فقد كان عام 2020م عامًا مانحًا للفرص، وحافلاً بإنجازات فاقت ما تمَّ في العامين الأولين من عمر الهيئة، ومن هذه الإنجازات صدور موافقة مجلس الوزراء على الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري في المملكة، حيث تمثلت رؤيتها في أن يكون القطاع العقاري حيوياً وجاذبًا ويتميز بالثقة والابتكار، وبنيت الإستراتيجية على أربع ركائز، أولها: حوكمة القطاع العقاري؛ ليكون قطاعًا عقاريًا منظّمًا، وثانيها: تمكين واستدامة القطاع العقاري من خلال رفع مستوى شفافية السوق وبناء وتأهيل الكوادر البشرية، وتحسين كفاءة الخدمات، والمحافظة على الأصول العقارية واستدامتها، وتهدف الركيزة الثالثة إلى زيادة فعالية السوق؛ من خلال إيجاد سوق عقاري حيوي وجاذب، ويمنح الثقة للمشاركين فيه، وإنفاذ التسجيل العيني للعقار، وخفض تدفق القضايا العقارية لدى دوائر حل النزاعات؛ واتخاذ ما يلزم من خطوات استباقيّة بدراسة أسباب نشوء الخلاف في القضايا العقارية، ورابع الركائز خدمة الشركاء بتفعيل التقنية وبناء مجموعة من المنصات وتقديم الخدمات الإلكترونية للمستفيدين، ومنها: الخدمات الإلكترونية الذاتية في مركز خدمة الشركاء، ومنصة لجنة معالجة أخطاء تسجيل الملكية (ملكية)، ومنصة المركز السعودي للتحكيم العقاري، والمنصة التعليمية الإلكترونية للمعهد العقاري السعودي، وتطوير الخدمات من خلال الموقع الإلكتروني للهيئة، وعملت الهيئة على تأهيل وتدريب الكوادر البشرية العاملة في القطاع العقاري، فقد قام الذراع الأكاديمي للهيئة المعهد العقاري السعودي بالمساهمة بدوره في تمكين واستدامة القطاع العقاري وذلك ببناء تسعة وعشرين منهجاً تدريبيًا في المجال العقاري، ونفذ 1,027 دورة تدريبية، استفاد منها 44,299 متدربًا في 20 مدينة في المملكة، وباشر المركز السعودي للتحكيم العقاري دوره في حل الخلافات العقارية من خلال التحكيم والصلح، ابتداءً من عقود الإيجار الموحد، ونظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، ووضع في خطته توسيع مجال خدماته لتشمل أكبر عدد من القضايا العقارية.

وفي إطار التكامل بين القطاعات ذات الصلة بالقطاع العقاري وقعّت الهيئة خلال العام الماضي عددًا من المبادرات، والاتفاقيات مع جهات حكومية، وغير حكومية؛ لتنظيم العمل في القطاع، وزيادة فرص التعاون، وتبادل المعلومات؛ لتحقيق رؤية الهيئة، وأهدافها، ولتنفيذ الخطة الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، ومواكبة برامج ومبادرات رؤية المملكة 2030م، فقد شملت الاتفاقيات جوانب تأهيل الكوادر البشريّة، والخدمات الإلكترونية، والمعلومات والبيانات الخاصة بالقطاع العقاري.

ووقعت الهيئة مذكرة تفاهم مع وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية؛ لدعم برامج المسؤولية الاجتماعية في المنشآت العقارية، و مذكرة مع الهيئة العامة للمساحة والبيانات الجيومكانية؛ لتبادل البيانات الجيومكانية، ولإعداد حقائب تدريبية بالتعاون مع المعهد العقاري السعودي وترخيص المساحين، والتعاون في دعم مشروع التسجيل العيني للعقار، ومذكرة تفاهم مع بنك التنمية الاجتماعية؛ لتمويل حاملي وثيقة العمل الحر في القطاع العقاري، ومذكرة تفاهم مع الهيئة العامة للزكاة والدخل ومع شركة المياه الوطنية؛ لتبادل البيانات العقارية، و مذكرة تفاهم مع الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت) لخدمة المنشآت العقارية وتطوير وتأهيل العاملين بها ودعم برنامج الامتياز العقاري، ومذكرة تفاهم مع صندوق الموارد البشرية (هدف)؛ لتدريب 11,220 متدربًا ومتدربة عبر دورات المعهد العقاري السعودي، ومذكرة تفاهم مع المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني؛ لتدريب 13,000 متدرب ومتدربة، ومذكرة تفاهم مع مجلس الغرف السعودية؛ لرفع كفاءة رأس المال البشري في القطاع وتحسين أداء المنشآت الصغيرة والمتوسطة في ثمان وعشرين غرفة تجارية بالمملكة.

وشملت الاتفاقيات الجوانب العلمية والتقنية؛ لدعم أهداف الهيئة في رقمنة الخدمات المقدمة للشركاء، وتحويل الخدمات العقارية المتصلة بجهات أخرى إلكترونيًا من خلال الربط الإلكتروني، وإنشاء المنصات الإلكترونية المشتركة، وما يتصل بأعمالها الإلكترونية، وفي سبيل دعم القطاع العقاري بالبحوث والدراسات النوعيّة والمتخصصة، وقّعت مذكرة تفاهم مع جامعة الأميرة نورة لإنشاء مركز أبحاث عقارية يقدّم الدراسات والبحوث المتعلقة بالقطاع العقاري.

وفي الختام فإنجازات الهيئة التي تحقّقت والتطلعات التي تسعى إلى تحقيقها تأتي ثمرة الرعاية الكريمة من مقام سيدي خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، وسمو ولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان واهتمامهما - حفظهما الله - بتنظيم القطاع العقاري ورفع كفاءته، وتنمية الفرص الاستثماريّة، ودعم القطاع ليكون رافدًا من روافد الاقتصاد الوطني، ورفع مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، والشكر لمعالي رئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس على استمرار دعمهم للهيئة والإشراف والمتابعة لتنفيذ مشاريعها وبرامجها وخطة عملها.

الباب الأول

تقديم

أعدَّ التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار؛ ليستعرض ما حققته الهيئة من إنجازات خلال عام 2020م وفقاً للمادة 29 من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ 13) وتاريخ 3 / 3 / 1414 هـ، 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». ويستعرض التقرير مهام قطاعات وإدارات الهيئة، مبينًا المهام الموكلة لكل قطاع، وإدارة، وما تم من أعمال وتحقق من إنجازات، كما يتناول المبادرات والمشاريع التي أطلقتها الهيئة، وأهداف كل مشروع. ويستعرض التقرير السنوي -بشكل مختصر- الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، التي أُعدَّت بناءًا على التوجيه السامي الكريم رقم (19708) وتاريخ 10/ 8/ 1440هـ والمبادرات التي تضمنتها الإستراتيجية، وما قامت به الهيئة بالمواءمة مع أهداف رؤية المملكة 2030م.

وكانت هذه ثمرة التعاون والشراكات الإستراتيجية بين الهيئة والجهات الحكومية والخاصة ذات العلاقة في إعداد هذا العمل؛ لتمكين الهيئة من تحقيق رؤيتها للقطاع العقاري.

وبُني التقرير وفق المنهجية الصادرة بالأمر السامي رقم (26345) وتاريخ 1422/12/19هـ والمتضمنة متطلبات إعداد التقارير السنوية، التي يتعين على الوزارات والمؤسسات العامة رفعها تنفيذًا للمادة (29) من نظام مجلس الوزراء.

مهام الهيئة

01

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

05

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

09

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

02

الترخيص للأنشطة العقارية والإشراف عليها.

06

عقد المؤتمرات والندوات واللقاءات المتعلقة بمجالات عمل الهيئة.

10

تشجيع الاستثمار في الأنشطة العقارية، وتوفير البيئة المناسبة للمنافسة العادلة في القطاع العقاري.

03

تنظيم المعارض العقارية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

07

وضع الخطط اللازمة؛ لممارسة اختصاصاتها والإشراف على تنفيذها.

11

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

04

وضع المعايير الخاصة بالأنشطة العقارية.

08

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

12

نشر الوعي بأنظمة القطاع العقاري وأنشطته.

13

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

14

وضع الضوابط اللازمة لتنظيم الإعلانات العقارية والرقابة عليها بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

15

إجراء البحوث والدراسات والإحصاءات في مجال الأنشطة العقارية.

17

إنشاء بوابة إلكترونية تحوي قواعد معلومات للأنشطة العقارية سواءً المتوافرة لدى الهيئة أو الجهات الأخرى المعنية..

16

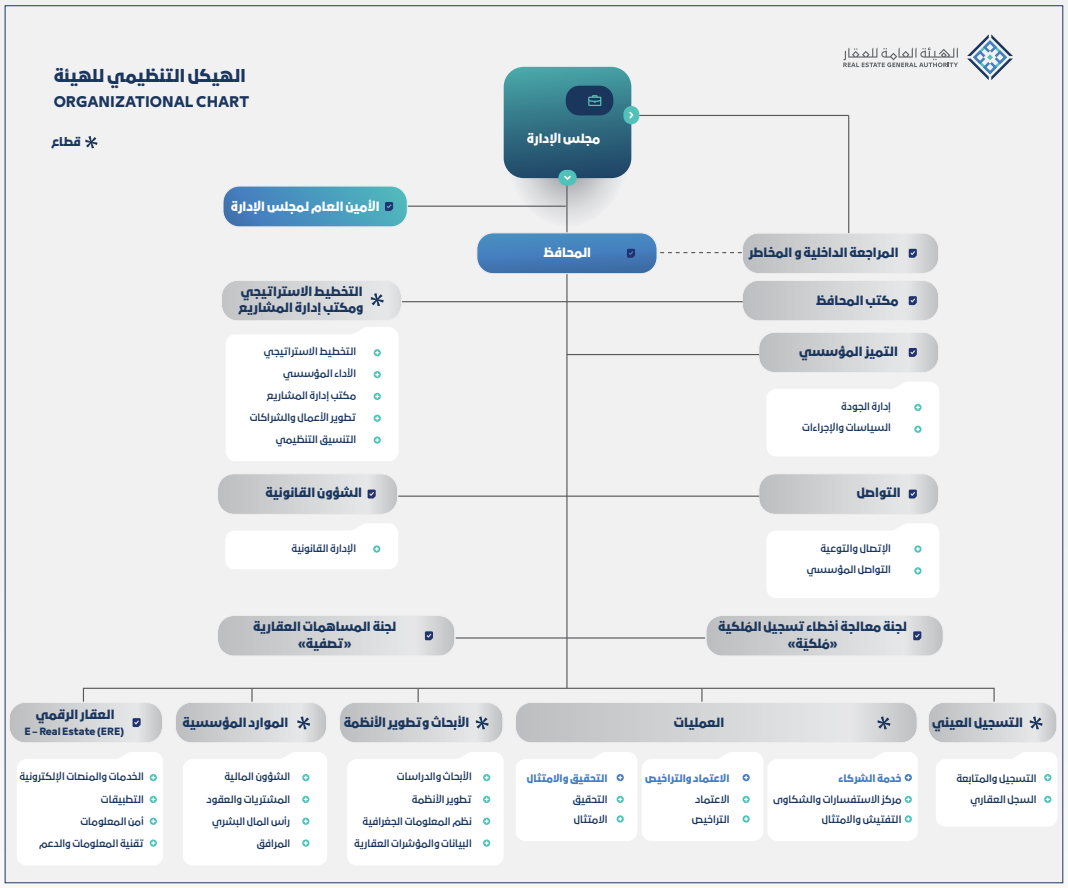
تمثيل المملكة في المنظمات والمنتديات الدولية والإقليمية، ذات العلاقة باختصاصها.

18

مراقبة مؤشرات القطاع العقاري؛ بما يحقق الاستقرار والتوازن.

الباب الثاني

الوضع الراهن



مجلس الإدارة

قضت المادة الرابعة من قرار مجلس الوزراء رقم (239) بتاريخ 25/ 4/ 1438هـ 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 ذوي علاقة بنشاط الهيئة، يعيَّنون بقرار من مجلس الوزراء؛ بناءًا 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.

كما نصت المادة الثامنة على أن يكون للهيئة محافظًا بالمرتبة الممتازة، يعيّن بأمر ملكي بناءا على ترشيح الوزير.

رئيس مجلس الإدارة
وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان
ماجد بن عبدالله الحقيل

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

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

عضو مجلس الإدارة
الشيخ عبدالله بن عدنان السليمي

عضو مجلس الإدارة
المهندس طارق بن عبدالله الشهيب

عضو مجلس الإدارة
خليل بن إبراهيم الوطبان

عضو مجلس الإدارة
المهندس محمد بن عبدالعزيز الوايلي

عضو مجلس الإدارة
الدكتور حسن بن شوقي الحازمي

عضو مجلس الإدارة
حمد بن علي الشويعر

عضو مجلس الإدارة
سعيد بن محمد الغامدي

عضو مجلس الإدارة
الدكتور تركي بن عبدالعزيز الثنيان

عضو مجلس الإدارة
علاء بن عبدالله الفدى

الباب الثالث

إدارات الهيئة

أولاً: مكتب المحافظ

يُعنى المكتب بمتابعة الأعمال الإدارية والفنية المتصلة بمعالي المحافظ، بما فيها أعمال السكرتارية، وإعداد جداول الأعمال، وتنسيق الاجتماعات، واستقبال المراجعين، وترتيب مواعيد اللقاءات.

يتصل بالمحافظ خمس إدارات ولجنتان دائمتان

الإدارة العامة للتميّز المؤسسي

تختص الإدارة ببناء السياسات والإجراءات لجميع قطاعات الهيئة، والعمل على تطوير منهجية الإجراءات والمعايير، وأدلة التشغيل والنماذج والأدوات، والتحقق من مواءمة العمليات، والسياسات والضوابط والمعايير الداخلية مع خطة العمل، ومراقبة جودة الأداء، **وتضم الإدارة:**

1. إدارة الجودة

تعمل الإدارة على تحسين الجودة بشكل مستمر، ومن ذلك استبيانات قياس مدى رضا الموظفين في قطاعات وإدارات الهيئة. **وتقيس بها:**

- الرضا العام لموظفي القطاع أو الإدارة.
- مدى فاعلية التواصل مع القطاعات والإدارات الأخرى والاستفادة من التغذية الراجعة.
- مدى تعاون القطاع أو الإدارة مع القطاعات أو الإدارات الأخرى في الهيئة.
- مدى وضوح وتوفر الإجراءات والسياسات في القطاع أو الإدارة.
- مدى سرعة ومرونة القطاع أو الإدارة في المتطلبات والحلول المقدمة.

2. إدارة السياسات والإجراءات

تعنى الإدارة بإعداد الأدلة الاسترشادية للسياسات والإجراءات الإدارية، **وعملت الإدارة على:**

1. إعداد وإرسال استبيانات عن مستوى أداء الإدارات؛ لقياس مدى رضا موظفي الهيئة، وأعدت تقريرًا يوضح ويحدد جميع الإمكانيات، والاحتياجات، ومواطن التطوير للقطاعات والإدارات.
2. إعداد دليل السياسات والإجراءات وإعادة هندسة إجراءات العمل، **وساهم في:**

- بناء سياسات وإجراءات قطاعات وإدارات الهيئة.
- تطوير إجراءات وهيكلة العمل ودعمها.
- رفع كفاءة العمليات التشغيلية التي طوّرت إجراءاتها.

الإدارة العامة للتواصل

تختص الإدارة بنشر الوعي بأنظمة القطاع العقاري وأنشطته، والتعريف ببرامج ومبادرات الهيئة والتسويق لها، وبناء التواصل الفعال مع شركائها داخلياً وخارجياً، وتفعيل قنوات التواصل الرقمية والنشر الإلكتروني، وتطوير محتوى الهيئة، وصناعة المواد التوعوية والتثقيفية، وتنظيم المؤتمرات والفعاليات واللقاءات السنوية، واستقطاب العروض والمزايا لموظفي الهيئة.

وعملت الإدارة العامة للتواصل على:

إنشاء المكتبة الرقمية لاستفسارات الشركاء، لتوفير وسائط جاهزة للرد على استفسارات الشركاء بلغة واحدة متوافقة مع هوية الهيئة، وتوفيرها لفريق مركز خدمة الشركاء وتحديثها حسب ما يستجد على المبادرات.

تأسيس وتصميم محتوى البوابة الداخلية لمحترفي الهيئة وتحديثها بشكل دوري تضم مستجدات القطاع العقاري، وأخبار الموظفين، وأخبار الهيئة، ومكتبة صور متجددة بالفعاليات والأنشطة.

إعداد دليل الخدمات الإلكترونية التي تقدمها الهيئة، وتضمين شرح تفصيلي لاستخدام المواقع والمنصات والخدمات الإلكترونية، وآليات التقديم، ورفع الطلبات.

تنظيم جلسات المعرفة الأسبوعية، وجلسات الحوار والمعرفة مع شركاء الهيئة والقطاع العقاري باستضافة مديري مبادرات القطاع العقاري لمشاركة المعرفة، وتبادل الخبرات، والاطلاع على تفاصيل البرامج والمبادرات بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة داخليًا وخارجيًا.

تطوير محتوى الموقع الإلكتروني، ومنصات الخدمات الإلكترونية، والدليل التفصيلي لها، واعتماد التغذية اللحظية للمحتوى، حيث تم تحديث تصاميم ومحتوى موقع الهيئة الخارجي، وتحديث تصاميم ومحتوى منصة لجنة معالجة أخطاء تسجيل الملكية ومنصة المؤشرات العقارية.

تصميم وطباعة تقرير رُفع للمقام الكريم عن ما تم إنجازه في تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار.

تعزيز التواصل وزيادة المعرفة لدى الشركاء، والمنشآت العقارية، والغرف السعودية، واللجان العقارية، والمهتمين بالشأن العقاري، عن أهم إنجازات ومبادرات الهيئة.

إنشاء قناة التواصل المباشر مع معالي المحافظ؛ لبناء التواصل الفعال مع شركاء الهيئة،والمساهمة في تعزيز ركيزة خدمة الشركاء.

أنشأت الإدارة وحدة الرصد الصحفي للمتابعة اللحظية لما يتم تداوله في الصحف المحلية، ومنصات التواصل الاجتماعي، والمواقع الإلكترونية عن أخبار الهيئة، وإعداد تحليل إعلامي لأبرز التحديات الإعلامية، وأهم التوصيات.

إعداد الإستراتيجية التواصلية للهيئة العامة للعقار.

تنظيم مؤتمر آفاق ومستقبل القطاع العقاري في المملكة برعاية معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان وبحضور 15,060 على مدى يومين وبأربع جلسات حوارية، وعُقدت 4 ورش تحضيرية أُعدت فيها أهم الأسئلة والتساؤلات ومحاور الجلسات.

الإدارة العامة للمراجعة الداخلية وإدارة المخاطر

تطبيقاً للحوكمة المثلى في الكيانات التنظيمية تم تأسيس الإدارة العامة للمراجعة الداخلية وإدارة المخاطر بالهيئة حيث عملت على تطوير منهجية وإطار العمل للإدارة وفق الممارسات العالمية المتبعة، وتحديد وتقييم ومعالجة المخاطر التي تواجه أنشطة الهيئة والمبادرات والمشاريع المرتبطة بها من خلال بناء سجل مخاطر لكل إدارة ونشاط، وتنفيذ مهام المراجعة حسب الخطة المبنية على المخاطر ونموذج التميز المؤسسي بهدف تقييم وتحسين فاعلية عمليات الحوكمة وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية، وتحديد فرص التحسين في العمليات وتقديم التوصيات اللازمة، كما ساهمت الإدارة في تقديم رسائل وبرامج توعوية حول موضوعات ذات صلة بطبيعة عمل المراجعة الداخلية والمخاطر. والتعاون مع الجهات الرقابية الخارجية بالرد على الاستفسارات الواردة ومتابعة تنفيذها.

وعملت الإدارة العامة للمراجعة الداخلية وإدارة المخاطر على:

- تطوير إطار ومنهجية عمل إدارة المخاطر المؤسسية.
- تحديد وتقييم المخاطر التي تؤثر على الهيئة وإداراتها والمبادرات والمشاريع المرتبطة بها، ووضع خطط المعالجة المناسبة لها ومتابعتها.
- أتمتة إجراءات الإدارة بما يسهل توثيق ومتابعة المخاطر وخطط المعالجة وسرعة الوصول لها والتحديث عليها.
- رفع وعي وثقافة موظفي الهيئة في إدارة المخاطر.
- التقليل من احتمالية تعرض الهيئة للمخاطر والآثار المرتبة عليها.

7 RULES OF LIFE

الإدارة القانونية

تُعنى الإدارة بتمكين الهيئة من تحقيق أهدافها الإستراتيجية، ودورها الإشرافي والتنظيمي للقطاع، من خلال توفير الأساس القانوني، وتقديم الدعم لتحقيق الأهداف، وتهتم بإبداء الرأي حول أنظمة ومشاريع الهيئة، والملاحظات على اللوائح والأنظمة، ومتابعة ما يستجد منها، وتقديم الاستشارات القانونية لإدارات الهيئة، ومراجعة الاتفاقيات المبرمة، وإعداد التقارير والدراسات القانونية.

وعملت الإدارة على:

تفعيل نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها من خلال صياغة الوثائق التنفيذية الخاصة بالنظام، ومنها:

- النظام الأساسي الاسترشادي لجمعيات الملاك.
- النظام الأساسي الاسترشادي لجمعيات المجمع.
- متطلبات اعتماد فرز الوحدات العقارية.
- متطلبات اعتماد المكاتب الهندسية القائمة بأعمال الفرز.
- متطلبات اعتماد إعادة فرز الوحدات العقارية.
- نموذج بيان الإفصاح للوحدات العقارية المفرزة.

تقديم الاستشارات القانونية حول الإجراءات الانتقالية لجمعيات الملاك؛ لتتماشى مع النظام الجديد.

إعداد وصياغة نماذج قرارات مديري جمعيات الملاك، وجمعيات المجمع بشأن مبالغ اشتراكات الوحدات العقارية المفرزة والمعتمدة من الهيئة لتكون سندات تنفيذية؛ وفقًا لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

إعداد مسودة اتفاقية تشغيل برنامجي الفرز وجمعيات الملاك مع الشركة المشغلة.

تقديم الاستشارة القانونية حول كيفية تفعيل أحكام النظام العام الموحد لدول مجلس التعاون الخليجي لملاك العقارات بشكل استرشادي لجمعيات الملاك القائمة.

رسم خطة شاملة لتفعيل جمعيات الملاك المتعطلة.

إعداد نماذج التحقيق حول مدى امتثال مطوري العقارات المشتركة بالأحكام النظامية المقررة.

مراجعة الاتفاقيات ومذكرات التفاهم التي تعتزم الهيئة إبرامها.

إعداد التقارير والدراسات القانونية؛ استعدادًا لانتقال الأعمال المزمع نقلها إلى الهيئة.

إبداء المرئيات على مسودة مشاريع الأنظمة التي أُحيلت إلى الإدارة.

المشاركة في صياغة عقود إيجار الموحدة النسخة الثالثة.

مراجعة نماذج الاستلام والتسليم لعقود الإيجار الموحدة.

الإدارة العامة للعقار الرقمي

توفر الإدارة الخدمات التقنية لكافة قطاعات ومبادرات الهيئة من خلال تنفيذ المشاريع والخدمات المتعلقه بتقنية المعلومات؛ لمساعدة الهيئة على تحقيق التميز التشغيلي والكفاءة، كما تضمن سلامة وأمن العمليات التقنية للهيئة، وتشمل مسؤوليات الإدارة تطبيق أفضل الحلول التقنية والفنية في كافة المجالات، **وتغطي الإدارة:**

الخدمات والمنصات الإلكترونية

تعنى ببناء خدمات الهيئة الإلكترونية، والمنصات التابعة لها، وتقديم الخدمات لشركاء الهيئة.

أمن المعلومات

مختصة بالحماية والمراقبة الأمنية لخوادم، وشبكات الهيئة، وحماية الهيئة والجهات التابعة لها من الهجمات الإلكترونية المحتملة، وتقديم حلول أمنية حسب توصيات إدارة الأمن السيبراني في الهيئة.

التطبيقات

تعنى ببناء الأنظمة الخاصة بإدارة أعمال الهيئة وأتمتة الأنظمة الداخلية.

تقنية المعلومات والدعم

معنية ببناء وإدارة وتشغيل البنية التقنية التحتية في الهيئة، من خوادم ومراكز بيانات وشبكات، والتأكد من عمل جميع الأنظمة، وتوفير الموارد اللازمة لتسهيل سير الأعمال بالهيئة.

عملت الإدارة على:

- تطوير نظام إدارة المخاطر.
- تطوير نظام إدارة المرافق.
- بناء نسخة الجوال لمنصة المؤشرات العقارية.
- بناء مستودع البيانات الخاص بالهيئة.
- تطوير المرحلة الثانية لنظام EPM.
- تطوير نظام CRM الخاص بالهيئة.
- تطوير البوابة الداخلية للهيئة.
- نقل الخدمات الإلكترونية للمعهد العقاري السعودي إلى بيئة الهيئة.
- تشغيل نظام مراقبة الشبكات والأنظمة ،ونظام إدارة النسخ الاحتياطية لمركز معلومات الهيئة.
- تطوير منصة لجنة معالجة أخطاء تسجيل الملكية.
- تطوير المرحلة الأولى والثانية من منصة التسجيل العيني المؤقتة.
- تطوير منصة المعهد التعليمية LMS.
- تطوير نظام إدارة مخاطر المعهد.
- تطوير نظام الخدمة الذاتية.
- تطوير نظام إدارة المواعيد والزوار.
- إطلاق الموقع الإلكتروني للهيئة.
- إطلاق نظام الرد الآلي ChatBot.
- تطوير خدمة استقبال الشكاوى والاستفسارات.
- تجهيز مكتب الهيئة الافتراضي.
- تطوير نظام CRM الخاص بالمعهد العقاري السعودي.

ويتصل بالمحافظ اللجان الدائمة:

لجنة معالجة أخطاء تسجيل الملكية

(ملكية)

لجنة المساهمات العقارية

(تصفية)

مُلكيّة Mulkia
لجنة معالجة أخطاء تسجيل الملكية

لجنة حكومية دائمة تعالج أخطاء تسجيل الملكية العقارية وتستقبل الاعتراضات على التأخر في تنفيذ إجراء، مثل:

- تجزئة الملكية العقارية.
- زوائد المنح أو الزوائد التنظيمية.
- تنازع الاختصاص في الولاية المكانية.
- تعديل أو تهميش أو تحديث على الصك.
- اختلاف مساحة الصك عن الواقع.
- إصدار صك بدل فاقد أو تالف.

وغيرها من الاعتراضات ذات العلاقة بتسجيل الملكية العقارية.

تشرف الهيئة على اللجنة بالتعاون مع وزارتي العدل والشؤون البلدية والقروية والإسكان بموجب قرار معالي الشؤون البلدية والقروية والإسكان رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (144) وتاريخ 1441/6/19هـ القاضي بنقل مهام لجنة تسجيل أخطاء الملكية من وزارة العدل إلى الهيئة العامة للعقار، وتحديد مهامها، وتفويض معالي محافظ الهيئة بتشكيل لجنة دائمة لمعالجة أخطاء تسجيل الملكية.

المهام:

- استقبال ودراسة الاعتراضات العقارية تجاه الجهات الحكومية.
- متابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية.
- وضع الاقتراحات للحد من الاعتراضات.

الإنجاز:

معالجة 99,8 % من الاعتراضات الفردية على فروع الجهات الحكومية المربوطة إلكترونيًا بنظام اللجنة من 13/2/2020م حتى 23/ 12/ 2020م البالغ عددها 3,712 اعتراضًا، وبلغ متوسط مدة حل الاعتراضات مع الجهات الحكومية المربوطة إلكترونيًا من 4 - 5 أيام عمل، واستقبلت اللجنة 4,057 اعتراضًا خلال عام 2020م موزعة على الأرباع التالية:

	2019م	2020م	معدل النمو
الربع الأول	240	540	%126
الربع الثاني	138	1,196	%786
الربع الثالث	222	1,618	%629
الربع الرابع	300	720	%120

لجنة المساهمات العقارية (تصفية)

تنظر اللجنة في المساهمات العقارية المتعثرة، وتهدف إلى إعادة حقوق المساهمات العقارية بأفضل عائد، وأسرع وقت، وتتشكل اللجنة من معالي محافظ الهيئة رئيسًا، وأعضاء يمثلون الوزارات التالية: وزارة الداخلية، وزارة المالية، وزارة العدل، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، واثنين من ذوي الخبرة والاختصاص.

المهام:

- النظر في جميع المساهمات العقارية القائمة (المرخصة وغير المرخصة) قبل صدور قرار مجلس الوزراء رقم (220) وتاريخ: 22 /8 /1426هـ.
- إعداد تقرير نصف سنوي عن أعمالها، ورفعه إلى مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.
- تحديد أتعاب ومصروفات من تستعين به من المكاتب المحاسبية والقانونية والهندسية وغيرها، واحتسابها من مصروفات المساهمة.
- إسناد أي مساهمة لمصنف قانوني – إذا رأت اللجنة مسوغًا لذلك – ولها أن تحيل إلى الجهات القضائية المختصة من يثبت لديها أنه متحايل أو غير مستجيب أو مسيء لاستخدام أموال المساهمة.
- إعداد مركز مالي لكل مساهمة، وإعداد تقارير مفصلة تشمل سجل المساهمين وحقوقهم المالية والجوانب القانونية والفنية للمساهمة، ورفع تقارير دورية عنها، ومتابعتها، حتى تصفيتها بما يحفظ حقوق المساهمين.
- إعداد آلية لعملها تمكنها من حفظ حقوق المساهمين وتصفية المساهمات.

ثانياً: قطاع التخطيط الإستراتيجي ومكتب إدارة المشاريع

يُعنى القطاع بوضع خطة عمل الهيئة؛ لممارسة مهامها، والإشراف على تنفيذها، والتأكد من تحديد المشاريع الرئيسة وتنفيذها بالجودة المستهدفة حسب الجداول الزمنية، والإشراف على مبادرات وفرص التميز ورفع الأداء، **وتتبع للقطاع الإدارات التالية:**

إدارة التخطيط الإستراتيجي

تختص الإدارة بتوجيه وتطوير ورصد عملية التخطيط الإستراتيجي؛ لضمان التعريف بخطة عمل الهيئة وقياسها على نحو فعّال، وتعمل على صياغة، وتحديث رؤية الهيئة والرسالة والخطة الإستراتيجية، والموافقة وتنفيذ دراسات الجدوى والتحليل (PESTEL, SWOT)؛ من أجل الحصول على مدخلات لتخطيط الاتجاه الإستراتيجي، وضمان فهم وتنفيذ الأهداف من قبل الإدارة التنفيذية ومديري العموم ومديري الإدارات، وإعداد الخطط التنفيذية، واقتراح المشاريع التطويرية لقطاعات وإدارات الهيئة.

وعملت الإدارة على:

إعداد الخطة الإستراتيجية للقطاع العقاري.

إبراز الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري لقطاعات وإدارات الهيئة والجهات ذات العلاقة.

إدارة الأداء المؤسسي

تختص الإدارة بتطوير أدوات التقييم ومؤشرات الأداء الرئيسة؛ لتقييم ومواءمة خطة عمل الهيئة، وتحديث الأهداف وخطط الأعمال بالقطاعات والإدارات، وضمان توزيع وتقسيم الإستراتيجية في أنحاء الهيكل التنظيمي؛ لتحديد مسؤوليات الأقسام والإدارات ومؤشرات الأداء الرئيسة، وتعزيز إنشاء بطاقات الأداء المتوازن؛ لضمان مساهمة جميع الأقسام والموظفين في تحقيق أهداف خطة عمل الهيئة، وتهتم الإدارة بتطوير إطار العمل المؤسسي، وتطوير قاموس مؤشرات قياس الأداء وطريقة احتسابها، ومراجعة أهدف قياس إستراتيجية أداء الموظفين، والمتابعة ودعم تنفيذ تطوير نظام أتمتة إدارة الأداء المؤسسي. **وعملت الإدارة على:**

تشكيل وتفعيل لجنة الأداء المؤسسي.

تطوير إطار عمل إدارة الأداء المؤسسي.

الربط بين بطاقات الأداء المتوازن للإدارات ومستوى الموظفين.

تطبيق بطاقات الأداء المتوازن على جميع المستويات.

تفعيل متابعة الأداء بشكل كامل.

مكتب إدارة المشاريع

يهتم المكتب بتطبيق مبادئ إدارة المشاريع، ووضع الضوابط الفنية للمشاريع، وخطوط الإبلاغ عنها، وهياكل الحوكمة، وإعداد ومراجعة تقارير حالة المشاريع وتحديد تبعاتها، ونسبة المهام المنجزة، والمخاطر المتوقعة، والأدلة على أي إجراءات تصحيحية يتعين اتخاذها. ويختص المكتب بتطوير منهجية إدارة المشاريع؛ لتلائم متطلبات الهيئة ووضع نظام؛ لمتابعة سير المشاريع فنيًا وماليًا، وإدراج مشاريع الهيئة في نظام EPM؛ لتسهيل عملية المتابعة، وتقديم تقرير يخص المشاريع لأصحاب المصلحة، و تخصيص محفظة خاصة لكل مبادرة؛ لتسهيل متابعتها من خلال النظام، وتقديم تقرير أسبوعي/ شهري/ ربعي يوضح حالة المشاريع من جميع الجوانب الفنية والمالية، والإسهام في إعداد بطاقات المبادرات الخاصة بإستراتيجية القطاع العقاري، ووضع رسم بياني لخطة عمل المبادرات وتوزيع التكاليف بما يتوافق مع الخطة الإستراتيجية، وتطوير لوحة قياس (Dashboard)؛ لقياس أداء المشاريع في النظام، و أرشفة ملفات المشاريع في نظام إدارة المشاريع. **وعمل المكتب على:**

تطوير منهجية إدارة المشاريع بما يتواءم مع متطلبات الهيئة.

إعداد بطاقات المبادرات الخاصة بإستراتيجية القطاع العقاري بالتعاون مع إدارة التخطيط الإستراتيجي.

الانتهاء من تطوير لوحة قياس (Dashboard) لقياس أداء المشاريع في النظام.

تحديث نظام إدارة المشاريع.

عقد ورش عمل لمديري المشاريع؛ لتعريفهم بنظام إدارة المشاريع المحدّث، ومنهجية إدارة المشاريع.

تطوير التقرير المالي الخاص بالمشاريع والمبادرات.

تطوير دليل استخدام نظام إدارة المشاريع.

مراجعة قائمة المخاطر المتعلقة بمكتب إدارة المشاريع.

أرشفة ملفات المشاريع في نظام إدارة المشاريع.

إنشاء محفظة خاصة بالمبادرات (التسجيل العيني، مركز تحكيم، مكتب خبراء النزاعات، مبادرات إستراتيجية القطاع العقاري).

رفع مشاريع الهيئة على نظام إدارة المشاريع.

إدارة تطوير الأعمال والشراكات

تختص الإدارة بتحقيق أهداف وإستراتيجية الهيئة في تطوير الأعمال والشراكات، وتعزيز الممارسات الرائدة ووضع خطط العمل لتنفيذ البرامج والمبادرات المرتبطة ببناء شراكات وعلاقات مع الجهات ذات العلاقة وترشيح أنظمة وإجراءات لتحسين الكفاءة في توثيق وتطوير المعايير الأساسية الخاصة بتطوير الأعمال والشراكات، وتحديد فرص التعاون والشراكات مع الجهات الخارجية، وتقييم الفرص ومدى تأثيرها بما يحقق الأهداف الإستراتيجية، والتأكد من تنفيذ الخطط والبرامج المتعلقة ببناء العلاقات والشراكات مع الجهات والمنظمات الخارجية، وتهتم الإدارة بتحديث خطة إستراتيجية لتشجيع الاستثمار؛ باقتراح أنشطة، وتقدير التكلفة الأولية لها، ودعم تحقيق هدف الهيئة في توطين القطاع، وإعداد نموذج المقابل المالي لأنشطة فرز الوحدات العقارية وجمعيات الملاك بعد دراسة الوضع الحالي والمقارنة المعيارية.

وعملت الإدارة على:

- إعداد اتفاقيات ومذكرات التفاهم والتعاون.
- الإشراف على مبادرة الامتياز العقاري.
- إعداد واعتماد المقابل المالي لجمعيات الملاك من مجلس إدارة الهيئة.
- تطوير خطة تنفيذ دعم التوطين في القطاع العقاري.
- تطوير المبادرات الداعمة لتوطين القطاع العقاري.

الهيئة العامة
GENERAL AUTHORITY

الاتفاقيات
ومذكرات التفاهم

اتفاقية - بنك التنمية الاجتماعية

التعاون في مجال دعم وتمويل الامتيازات التجارية في القطاع العقاري ودعم وتحفيز ممارسة العمل الحر في الأنشطة العقارية بالمملكة العربية السعودية.

اتفاقية - صندوق تنمية الموارد البشرية (هدف)

إطلاق برنامج توطين القطاع العقاري الذي يهدف إلى رفع مهارات الباحثين عن عمل وذلك بالشراكة مع الجهات التدريبية القادرة على تسويق مخرجاتها للتوظيف وتوفير الفرص الوظيفية للباحثين عن عمل وذلك من خلال تنفيذ برامج تدريبية لتأهيل القوى العاملة من خلال المعهد العقاري السعودي والإشراف على التنفيذ في الوحدات التدريبية التابعة لعدد 11,220 متدرب.

اتفاقية - المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني

تقوم المؤسسة بتنظيم وتنفيذ وإتمام دورات تدريبية للمتدربين والمتدربات في (الوساطة العقارية – مقدمة في التسويق العقاري – مقدمة في اتحاد الملاك – مقدمة في إدارة المرافق) وفق المحتوى المقدم من المعهد العقاري السعودي لعدد 13,000 متدرب في جميع مناطق المملكة.

مذكرة تفاهم - مجلس الغرف السعودية

تنفيذ برنامج رفع كفاءة رأس المال البشري في القطاع العقاري وتطوير جودة أداء منشآت القطاع وخاصة المنشآت الصغيرة والمتوسطة والعمل على تحسين الخدمات العقارية التي تقدمها والتوعية والدعم للأنشطة العقارية بالتعاون مع اللجان العقارية في جميع الغرف التجارية من خلال اللجنة الوطنية العقارية بالمجلس تحقيقاً لمستهدفات القطاع العقاري.

الهيئة العامة للزكاة والدخل
General Authority of Zakat & Tax

مذكرة تفاهم - الهيئة العامة للزكاة والدخل

التعاون في بناء علاقة إستراتيجية في مجال الأنشطة العقارية، وتبادل الخبرات والمعلومات بين الطرفين بشكل دوري بما يخدم المصلحة المشتركة ويؤدي إلى تعزيز الشراكة بين الطرفين في تطوير آليات تحقيق المستهدفات التنظيمية المتعلقة باختصاصاتهما.

مذكرة تفاهم - الهيئة العامة للمساحة والبيانات الجيومكانية

الاستفادة من البيانات والمعلومات والخدمات الجيومكانية لتحقيق المصلحة الوطنية من خلال العمل سوياً لتطوير التعاون والتنسيق في المجالات ذات الاهتمام المشترك، ورفع مستوى التخطيط للأعمال المشتركة وتوحيد الجهود وتفادي الازدواجية ورفع كفاءة الإنفاق الحكومي.

جامعة الأميرة
نورة بنت عبدالرحمن

مذكرة تفاهم - جامعة الأميرة نورة

تبادل الخبرات في العديد من المجالات بين الطرفين ومنها التعاون في إعادة هندسة الأعمال والمشروعات وإدارة المشروعات والبرامج وخدمة بناء وتطوير المحتوى التدريبي العادي والإلكتروني، وتأسيس أنظمة الحوكمة والالتزام للجهات وبناء أنظمة الجدارات وإدارة المواهب والمسارات الوظيفية وكافة الخدمات التقنية والإلكترونية.

الموارد البشرية
والتنمية الاجتماعية

مذكرة تفاهم - وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

تحقيق الهدف الاستراتيجي للوزارة والهيئة بتعزيز قيام الشركات العقارية بمسؤوليتها الاجتماعية للوصول إلى نهج تنموي أكثر استدامة والذي يسهم في تحقيق رؤية المملكة 2030 وخلق شراكة مجتمعية فاعلة تحفز القطاع العام والخاص والغير ربحي للعمل بتكاملية لدعم وإنجاح برامج ومبادرات المسؤولية الاجتماعية من خلال وضع الخطط الإستراتيجية ورفع الوعي بالمسؤولية الاجتماعية.

إدارة التنسيق التنظيمي

تُعنى الإدارة بدراسة وضع الأنشطة العقارية الحالية، والبحث عن فرص الشراكة مع القطاع الخاص وعملية التكامل بين البرامج، واهتمت بتحديد نطاق تنفيذ المشاريع، وتطوير واعتماد اللوائح التنفيذية والوثائق المكملة؛ لتسهيل نقل الأنشطة العقارية إلى الهيئة من الجهات الحكومية، وتنسيق ورصد التقدم في عملية النقل مع الوحدات المعنية الأخرى بالهيئة. **وعملت الإدارة على:**

نقل الإشراف وتطوير واعتماد إجراءات نشاطي: فرز الوحدات العقارية، وجمعيات الملاك إلى الهيئة.

دراسة جدوى وأهمية النشاط لقطاع العقار.

تحديد آلية حساب مستوى التقدم للمشاريع.

رحلة عمل المنصة وتطبيق تتبع سير الإنشاءات.

وضع سياسات وإجراءات ونموذج الحوكمة للتحقق من المعلومات والبيانات.

تطوير واعتماد إجراءات نشاطي: فرز الوحدات العقارية، وجمعيات الملاك.

تحديد معايير قياس سير الإنشاءات.

التأكد من مصادر بيانات النشاط وجاهزيته وتوفرها والخيارات البديلة.

وضع سياسات وإجراءات ونموذج حوكمة الربط مع الجهات المالكة للبيانات.

بدء التنسيق لتشكيل لجنة من الجهات الرسمية المعنية بالمشاركة في المشروع.

إستراتيجية القطاع العقاري

يُعدّ القطاع العقاري أحد أهم مرتكزات الاقتصاد؛ لإسهامه في الناتج المحلي، وارتباطه بعدد من القطاعات التنافسية التي تُشكّل منظومة الاقتصاد والتنمية الوطنية، وتدل حيويته على ازدهار الاقتصاد ومرونته، ونموه، كما تُحدّد بيئته التنافسية وملامح مستقبله.

وحيث إن 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 إستراتيجي فاعل وواقعي ومتطلع.

وقد انعكست هذه العناية في الأهداف والمبادرات الإستراتيجية لرؤية 2030م، وذلك باستهداف تحسين أداء القطاع العقاري، وزيادة مساهمته في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، ودعم إسهامه في الناتج المحلي الإجمالي. ووفقا لما حققته الهيئة العامة للعقار في عامها الأول 2018م، 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 1440/8/10هـ، بتكليف الهيئة بإعداد إستراتيجية شاملة للقطاع العقاري.

الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري

رفعت الهيئة بإستراتيجية القطاع العقاري بتاريخ 1440/ 10/ 16هـ، وتمت مراجعتها من قبل أصحاب المعالي أعضاء اللجنة الإستراتيجية ومكتب الإدارة الإستراتيجية بمجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، حيث وضعت مجموعة من الملحوظات والأسئلة والمقترحات عددها (125) استقبلها وناقشها فريق العمل المختص بمكتب الإدارة الإستراتيجية بالمجلس، من خلال ورشة عمل أُقيمت لهذا الغرض، وأعيد تقديم الإستراتيجية بشكل محدث يغطي جميع المحاور بعد إتمام كافة الملحوظات والأسئلة.

وقد تركزت الملحوظات والأسئلة والمقترحات على المحاور التالية:

التطلعات
(الطموحات والأهداف والرؤية).

الوضع الراهن
(التحديثات القائمة والجهود المبذولة).

الإستراتيجية
(الركائز والاعتمادات المشتركة).

المبادرات
(المبادرات المحورية والتأثيرات المشتركة).

الجدول الزمني
(الجدول الزمني المقرر لتنفيذ المبادرات).

الممكنات
(عوامل النجاح والميزانية).

المستهدفات والمؤشرات
(خط الأساس والمسارات).

الحوكمة والمواءمة
مع الجهات الحكومية ورؤية 2030م.

الدراسات المرجعية
والمقارنة المعيارية والمخاطر.

تلى ذلك عقد لقاءات مباشرة مع أصحاب المعالي أعضاء اللجنة الإستراتيجية لاطلاعهم على ما اتخذ استجابة لمرئياتهم، وبيان استيعابها في الإستراتيجية المحدثة، بالإضافة إلى عقد ورش عمل لهذا الغرض مع المختصين بمكتب الإدارة الإستراتيجية بالمجلس.

من خلال الركائز الرئيسية لإستراتيجية القطاع العقاري تم تحديد عدداً من التحديات تمثلت بالآتي:

حوكمة القطاع ومواءمة أصحاب المصلحة

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

رفع الشفافية وتحقيق الاستدامة

- الحاجة إلى قاعدة بيانات معلوماتية متكاملة على المستوى الحكومي والخاص.
- الحاجة إلى تطوير وبناء قدرات القطاع العقاري البشرية وتحسين كفاءة أداء مقدمي الخدمة.

رفع فعالية سوق العقارات

- تشجيع الاستثمار ووضع ضوابط لتملك غير السعوديين للعقار في مناطق مستهدفة بالتطوير.
- الحاجة إلى وجود سجل مركزي للأراضي والعقارات وحماية الملكية العقارية.
- أهمية وجود آلية للتدقيق والتطبيق.

خدمة الشركاء

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

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

نقاط القوة

- أحد أكبر أسواق العقارات في المنطقة ويتميز بإمكانية استيعاب كمية كبيرة من الاستثمارات.
- قاعدة متنامية من السكان الشباب مما يضمن الطلب على جميع فئات الأصول العقارية الرئيسية على المدى المتوسط إلى الطويل.
- يظل الإسكان هو التركيز الرئيسي، بنسبة 22 % من ميزانية برنامج التحول الوطني المخصصة لتطوير الإسكان العام.
- من المقرر أن يظل نمو الناتج المحلي الإجمالي متخذًا مسارًا إيجابيًا بمتوسط يبلغ 2.2 % تقريبًا على مدى السنوات الخمس القادمة.

نقاط الضعف

- الحاجة إلى وجود آلية لتسوية النزاعات العقارية.
- محدودية قواعد/لوائح حماية الاستثمار الأجنبي وعدم وضوحها؛ المشاركة المحدودة من القطاع الخاص.
- الحاجة إلى وجود سجل مركزي للأراضي والعقارات، مما يؤدي إلى عدم الكفاءة في استعمال الأراضي/العقارات المسجلة وضمان الملكية.
- لا تزال جودة المنتجات العقارية عبر فئات الأصول الرئيسية (أي الإسكان والمكاتب والضيافة والتجزئة) مجزّأة ومنخفضة.
- الحاجة إلى وجود بيانات/معلومات متسقة حول أداء القطاع.

الفرص

- زيادة الجهود الحكومية لفتح اقتصاد المملكة بهدف جذب الاستثمار الأجنبي وكذلك مشاركة القطاع الخاص.
- مع التحول في الطلب من مشاريع التطوير المكتبي منخفضة المستوى إلى المساحات المكتبية من الدرجة الأولى عالية الجودة، توفر جميع المراكز التجارية الرئيسية فرصة للنمو على المدى الطويل.
- توسيع قطاع الترفيه لتعزيز سوق الضيافة والتجزئة، خاصة في الرياض وجدة. علاوة على ذلك، من المرجح أن يكون لزيادة مشاركة المرأة في القوى العاملة أثراً إيجابياً على مبيعات التجزئة وبالتالي أداء سوق البيع بالتجزئة.
- يلعب القطاع العقاري دورًا حيويًا في تحقيق أهداف رؤية 2030م.

التحديات

- قلة الأنظمة والتشريعات المعنية بالقطاع.
- لا يزال القطاع يعتمد اعتمادًا كبيرًا على الاستثمار المدعوم من الحكومة بسبب انخفاض مشاركة القطاع الخاص.
- لا تزال قاعدة العملاء المستهدفين محدودة نسبيًا بسبب القيود المفروضة على المستثمرين/الشركات الأجنبية؛ ومن المرجح أن يؤثر ذلك على الاستدامة التجارية والمالية لمشاريع التطوير العقاري القادمة واسعة النطاق في المملكة.

سياسية

- تطبق الحكومة لوائح تنظيمية مقيدة على ملكية العقارات في المملكة.
- توجه الدولة إلى تنويع الاقتصاد بعيدًا عن النفط لضمان النمو الاقتصادي القوي حتى مع انخفاض أسعار النفط.
- تطبيق ضريبة القيمة المضافة لزيادة تكلفة الشراء؛ سيخضع بيع وتأجير العقارات التجارية والوحدات السكنية للضريبة.
- يضع الإعلان الأخير عن نظام الإقامة المميزة أساسًا محتملاً لزيادة السكان المقيمين الوافدين وكذلك جذب الاستثمار الأجنبي إلى المملكة العربية السعودية. ومع ذلك، قد يؤدي هيكل الرسوم ذو الصلة إلى تقييد قاعدة المستهدفين.

اقتصادية

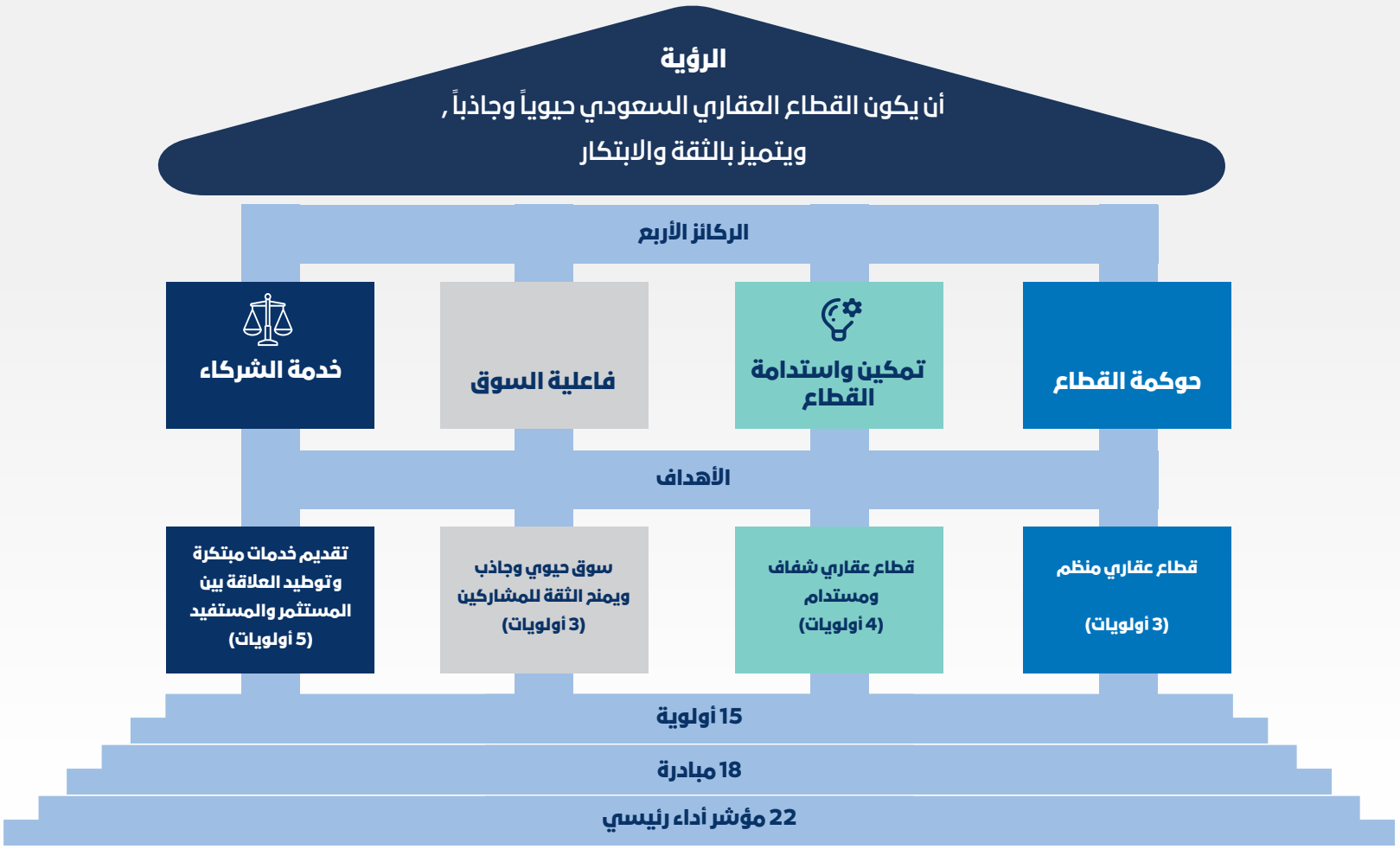
- تركز رؤية 2030م على تنويع الاقتصاد، وقد تلعب العقارات دورًا أساسيًا في تحقيق هذه التطلعات.
- يشتمل برنامج رؤية 2030م على 96 هدفًا من المقرر تنفيذها، بهدف تحفيز النمو في القطاع غير النفطي وزيادة جهود التنويع وجذب الاستثمار الأجنبي المباشر وتعزيز التوظيف، خاصة بين المواطنين السعوديين.
- تتعافى الموارد المالية الحكومية في الوقت الحالي بسبب انتعاش أسعار النفط وتنفيذ العديد من الإصلاحات المالية. أظهرت الحصيلة المالية الأولية للمملكة زيادة بنسبة 10.8٪ في المصروفات.

اجتماعية

- يهدف برنامج رؤية 2030م إلى أن تكون ثلاث مدن في المملكة من بين "أفضل 100 مدينة" بحلول عام 2030م، مع نمو معدل التحضر والتزايد السريع لعدد سكان المناطق الحضرية والذين يعيشون في المدن الكبيرة بسبب توافر فرص العمل بشكل أفضل وتحسّن معايير المعيشة.
- الحاجة إلى وسائل متعددة تحفز حصول المستفيدين على التمويل الحكومي للإسكان.
- الحاجة إلى وحدات إسكان مناسبة لشرائح المجتمع.
- لقد بدأ المتعاملون في طلب تشريع لوائح حماية المستهلك وقد أصبح بوجهٍ عام أكثر دراية بحقوقه.
- يُعد توافر التمويل منخفضًا لدى كل من المستخدم النهائي والمطورين بسبب الحاجة إلى تنظيم أكثر وضوحًا لتذليل الصعوبات والعوائق في القطاع العقاري.

تقنية	قانونية	بيئية
• الحاجة إلى تفعيل استخدام تقنية البناء، لأنها قد تُحسّن بشكل كبير من سلامة الإنشاء وانخفاض التكاليف. • لقد تم إجراء العديد من جهود الرقمنة في الحكومة مؤخرًا لتحسين كفاءة العمليات، وهناك حاجة إلى توسيع النطاق ليشمل القطاع العقاري حيث لا يوجد إلا عدداً قليلاً فقط يتعلق بالقطاع العقاري (مثل إصدار السندات). • ستتجه الشركات في المملكة نحو تبني التقنية لتصبح طريقة فعالة لاستكمال خط الإنشاء في الدولة. • لا توجد منصة بيانات مركزية للقطاع. • أسفر عدم وجود منصات تقنية عن فترات إنجاز طويلة لعملية الموافقة والتخطيط.	• تتولى الهيئة العامة للعقار مسؤولية تنظيم وتطوير وتحسين ومراقبة تنفيذ اللوائح المتعلقة بالقطاع العقاري. • الحاجة إلى إيجاد وتوسيع آليات لتسوية النزاعات العقارية. • الحاجة إلى سياسات تحمي المستهلكين والمستثمرين على حدٍ سواء، لا سيما داخل القطاع الخاص. • الحاجة إلى تحسين إنفاذ حقوق الملكية تفادياً للتأخير. وقد تتأخر الهيئات القضائية بفروعٍ حكومية أخرى. • الحاجة إلى وجود سياسات محددة بوضوح تُحدد أدوار أصحاب المصلحة وإطار التصعيد لتسوية المسائل المتداخلة/المتعارضة.	• الحاجة إلى وجود أدوات مالية وإستراتيجية مُثلى لتنفيذ مشاريع العقارات التي يمكنها دفع الكفاءات وإحداث التغيير التحولي داخل القطاع. • الحاجة إلى التركيز على تنظيم البناء "الأخضر". كانت جميع الجهود متفرقة وغير متكررة وغير مستدامة. • الحاجة إلى رفع جودة المنتجات العقارية بسبب غياب اللوائح والإشراف. • الحاجة إلى سياسات شاملة أو معايير تطوير لفئات الأصول الرئيسية والبنية التحتية الداعمة. • الحاجة إلى وجود مبادئ توجيهية تهدف إلى ضمان امتثال عملية بيع العقارات/الاستثمار فيها وتوافق المعلومات التي يتم توزيعها بشأن المشاريع مع أعلى المبادئ الأخلاقية.

الإطار الشامل لإستراتيجية القطاع العقاري



تشتمل الإستراتيجية على أولويات لها تأثير في القطاع العقاري في المملكة، وينبغي معالجتها وفق منظور إستراتيجي مؤسسي من خلال مبادرات ومؤشرات

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

حوكمة القطاع

"قطاع عقاري منظم بدعم من كافة الشركاء"

الأولوية	التدخل الإستراتيجي	المبادرة	ماتم تنفيذه
1 اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات	• الرفع بالأنظمة والتشريعات اللازمة لتنظيم القطاع. • تحديد المسؤوليات بين المنظم (الهيئة العامة للعقار) والجهات ذات العلاقة بناءً على التحديات والمتطلبات. • تشكيل لجان إشرافيّة وتنفيذية.	تنظيم الأنشطة العقارية والإشراف عليها (وتستهدف اقتراح أنظمة وتشريعات وإصدار لوائح وسياسات بحد أدنى 4 سنوياً)	• **رُفعت مشاريع الأنظمة التالية:** • مشروع تعديل تنظيم الهيئة العامة للعقار. • مشروع نظام التسجيل العيني للعقار. • مشروع نظام الوساطة العقارية. • مشروع نظام المساهمات العقارية. • مشروع نظام ملكية الوحدات العقارية وإداراتها وفرزها. • مشروع إستراتيجية شاملة للقطاع العقاري. • تم صدور نظام ملكية الوحدات العقارية وإداراتها وفرزها. • تم اعتماد وإصدار اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية و إدارتها وفرزها.
2 تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعّالة			
3 تحسين آليات الإشراف			

تمكين و استدامة القطاع

"قطاع عقاري شفاف ومستدام"

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

فاعلية السوق

"سوق حيوي وجاذب ويمنح الثقة للمشاركين"

الأولوية	التدخل الإستراتيجي	المبادرة	ماتم تنفيذه
1 تسجيل الأراضي والممتلكات	• بناء سجل مركزي للأراضي والممتلكات لجميع فئات الأصول. • إعطاء الصكوك حجية مطلقة غير قابلة للطعن.	إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات (وتستهدف تغطية الأراضي والممتلكات في المملكة بنسبة 85% في عام 2029	• تم مناقشة النظام الجديد للتسجيل العيني للعقار لدى هيئة الخبراء تنفيذاً للأمر السامي الكريم رقم 507 في 1440/9/2 والبدء في مناقشته في هيئة الخبراء. • شُكلت لجنة دائمة من وزارتي العدل والشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئة بدعم من المركز الوطني للتنافسية لدعم لجنة التسجيل العيني التي تطبق النظام الحالي وبدء إجراءات الربط الإلكتروني بين الجهات. • البدء في التسجيل العيني في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة لإكماله خلال ثلاث سنوات حسب ما قضى به التوجية السامي، والعمل بالتوازي للتنفيذ في كافة مدن المملكة.
2 تملك غير السعوديين للعقار	• دراسة وضع إطار تنظيمي لتشجيع التملك الأجنبي وفق ضوابط محددة للمساهمة في جذب رأس المال الأجنبي وزيادة الاستثمار في القطاع العقاري وتنميته. • وضع إطار قانوني سليم يصنف الملاك الأجانب والمستثمرين.	اقتراح تعديل تنظيم تملك غير السعوديين للعقار ووضع ضوابط واشتراطات لذلك في مناطق مستهدفة بالتطوير	• الانتهاء من دراسة نظام وضوابط واشتراطات مقترحة لتملك غير السعوديين في مناطق مستهدفة في المملكة وأثر إصدار هذا التنظيم اقتصادياً واجتماعياً. • أُنجزت مذكرة توضيحية لمشروع اقتراح إجراء تعديل على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ومشاركته مع وزارة الاستثمار لرفعة حسب الاختصاص. • الاجتماع مع مركز المعلومات الوطني والمركز الوطني للتنافسية لدراسة إجراءات تملك غير السعوديين الحالية ووضع المقترحات ومشاركتها مع وزارة الداخلية.
3 تنفيذ الأنظمة واللوائح	• التنفيذ الفعّال للأنظمة والتشريعات. • تنفيذ السياسات التي من شأنها فرض الامتثال للأنظمة واللوائح. • وضع خطط الحوافز / العقوبات.	إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق	• تأسيس إدارة الالتزام بالهيئة العامة للعقار للإشراف ومتابعة الأنشطة التي تشرف الهيئة عليها.

خدمة الشركاء

"تقديم خدمات مبتكرة وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد"

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

المؤشرات العقارية
REAL ESTATE INDICATORS
تُظهر المنصة 24 مؤشرًا عقاريًا سعريًا ولاسعرية
*مؤشرات على الأجهزة المحمولة والهواتف الذكية
تهدف إلى زيادة شفافية السوق العقاري السعودي
تشمل المؤشرات العقارات التالية
قطعة أرض تجارية
قطعة أرض سكنية
فيلا
عمارة
شقة
مكتب
مستودع
تغطي المنصة حاليا مناطق المملكة بما فيها خمس
الرؤية
الركائز الأربع
تمكين واستدامة القطاع
الأهداف
مرحبا
Welcome

للاطلاع على

الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري والملخص التنفيذي لها

امسح الرمز الإلكتروني

الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

ثالثاً: قطاع الأبحاث وتطوير الأنظمة

يُعنى القطاع بتطوير آليات حوكمة وفعالية القطاع العقاري من خلال اقتراح الأنظمة واللوائح والمعايير؛ بناءا على الأبحاث والدراسات التي تقيّم الوضع الحالي، وتدرس أفضل الممارسات الدولية، ويعمل القطاع على زيادة شفافية السوق العقاري بنشر البيانات، وبناء المؤشرات العقارية والجيومكانية؛ لمساعدة الأفراد والمستثمرين وصانعي القرار في اتخاذ القرارات، من مصادر موثوقة للبيانات، وتسهيل الوصول إليها عبر المنصات الرسمية، مثل: منصتي المؤشرات العقارية، والبيانات الجيومكانية.

ويتبع القطاع أربع إدارات، هي:

إدارة الأبحاث والدراسات

تُشرف الإدارة على الدراسات والأبحاث ذات الصلة بالقطاع، وتقديمها لإدارات الهيئة؛ وفق المنهجيات العلمية، وبانتقاء البيانات وجمعها من مصادرها المختلفة؛ لتحقيق الأهداف المرجوة من كل دراسة. واهتمت الإدارة بتوفير البيانات المصدرة من إدارة البيانات والمؤشرات العقارية، وإدارة نظم المعلومات الجغرافية.

وعملت الإدارة على:

دراسة المقارنات السعرية في دول مختارة.

دراسة تحسين شفافية القطاع العقاري في مؤشر شفافية القطاع العقاري العالمي.

إطلاق مشروع تحسين شفافية القطاع العقاري السعودي؛ لرفع ترتيب المملكة في مؤشر الشفافية للقطاع العقاري GRETI.

إنجاز خطة عمل تتكون من (17) مبادرة مفصلة (داخلية وخارجية) لتحسين شفافية القطاع العقاري في مؤشر شفافية القطاع العالمي (GRETI).

إطلاق مؤشر شفافية القطاع العقاري، ويتكون من (6) مؤشرات رئيسة تقيس كافة الجوانب المتعلقة بشفافية القطاع العقاري، وهي:

- مؤشر مقياس الأداء.
- مؤشر أساسيات السوق.
- مؤشر حوكمة الأصول المملوكة.
- مؤشر الإطار القانوني والتشريعي.
- مؤشر المعاملات.
- مؤشر الاستدامة.

الإدارة العامة لتطوير الأنظمة

تُعنى الإدارة بدراسة الوثائق التنظيمية والقانونية الحالية للقطاع العقاري؛ للعمل على تطوير وتحديث التنظيمات القائمة أو اقتراح تنظيمات جديدة للقطاع، واستخدام الأطر والمبادئ التوجيهية؛ لتطوير وتحديث الأنظمة واللوائح والسياسات المطلوبة، والاستفادة من مخرجات إدارة الأبحاث والدراسات، كما تهتم الإدارة بإعداد المعايير الخاصة بالأنشطة العقارية ورفعها للاعتماد، و اهتمت الإدارة بالتنسيق مع إدارة التواصل بتثقيف الجمهور عند إطلاق تنظيمات جديدة. **وعملت الإدارة على:**

- إعداد اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.
- تزويد الجهات المعنية باقتراحات الهيئة في تعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- ترجمة اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.
- ترجمة المتطلبات النظامية لفرز الوحدات العقارية وإعادة الفرز لها.
- مراجعة معايير فرز الوحدات العقارية (الدليل الفني).

إدارة نظم المعلومات الجغرافية

تختص الإدارة بجمع وصيانة وتخزين وتحليل وإخراج البيانات والمعلومات المكانية، وتوفّر الإدارة بيانات وحلول جيومكانية تخدم القطاع العقاري، وتساعد في اتخاذ القرارات الصحيحة، وتخدم أهداف ورؤية الهيئة فيما يتعلق برفع مستوى الشفافية، وتمكين واستدامة القطاع العقاري، وتحفيز الاستثمار فيه، وبناء سجل مركزي للأراضي والممتلكات يتضمن البيانات المكانية للأراضي والمباني والوحدات العقارية والإدارة الفاعلة لهذه البيانات. **وعملت الإدارة على:**

توظيف البيانات والحلول الجيومكانية؛ لخدمة القطاع العقاري من خلال ثلاثة مسارات رئيسة:

المسار الأول

بناء قاعدة بيانات عقارية جيومكانية

المسار الثاني

مشروع تصميم خرائط الأساس

المسار الثالث

بناء وتطوير بوابة العقار الجيومكانية

إدارة البيانات والمؤشرات العقارية

تُعنى الإدارة بجمع البيانات من عدة مصادر: "جهات حكومية، قطاع خاص، مواقع الإنترنت الرسمية، التقارير العالمية"، وربط البيانات بالقطاع العقاري، واستخدام هندسة البيانات؛ لبناء نسخة يمكن تحليلها، والتنبؤ منها بمستقبل القطاع، والعمل على نشر المؤشرات البيانية التي تساعد على شفافية السوق، بما يدعم الاستثمار في السوق العقاري، وتقديم البيانات والإحصائيات العقارية للجهات المستفيدة، ودعم إدارات الهيئة في إنشاء لوحات بيانات تساعد في اتخاذ القرارات.

وعملت الإدارة على:

منصة المؤشرات العقارية:

أطلقت منصة المؤشرات العقارية وتتضمن (26) مؤشراً عقارياً أساسياً سعرياً وغير سعري، كما تتضمن مؤشرات فرعية حسب أنواع العقار المختلفة.

أنواع العقارات:

- قطعة أرض تجارية
- قطعة أرض سكنيّة
- فيلا
- عمارة
- شقة
- مكتب
- مستودع

مؤشرات عقارية

مؤشرات سعرية:

متوسط سعر بيع المتر المربع.

نسبة التغير في متوسط سعر بيع المتر المربع.

متوسط سعر إيجار الشقق حسب عدد الغرف.

نسبة التغير في متوسط سعر إيجار الشقق حسب عدد الغرف.

متوسط سعر إيجار الفلل.

نسبة التغير في متوسط سعر إيجار الفلل.

إجمالي قيمة صفقات البيع.

متوسط قيمة صفقات البيع.

متوسط سعر المتر للوحدات التجارية.

مؤشرات غير سعرية:

عدد صفقات البيع.

متوسط مساحة العقار.

نسبة التغير في متوسط مساحة العقار.

عدد العقود الإجمالية بنظام إيجار.

عدد العقود النشطة بنظام إيجار.

عدد المباني بنظام إيجار.

عدد الشقق بنظام إيجار.

عدد الوحدات التجارية.

عدد الأراضي.

خرائط حرارية:

خرائط حرارية لمتوسط أسعار مبيعات العقار لمقارنة البيانات بين أحياء المدن الرئيسة.

مؤشرات اقتصادية للعقار:

- قروض صندوق التنمية العقاري.
- قروض القطاع العقاري.
- القروض العقارية للأفراد المقدمة من البنوك.
- القروض العقارية للأفراد المقدمة من شركات التمويل.

مؤشرات أسهم وصناديق العقار:

- حجم أصول صناديق العقار في سوق الأسهم.
- تطور عدد الأسهم المتداولة لصناديق العقار في القطاع العقاري السعودي.
- تطور عدد الأسهم في القطاع العقاري السعودي.
- تطور قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري السعودي.

رابعاً: قطاع التسجيل العيني للعقار

يختص بإنشاء سجل عقاري لكامل عقارات المملكة، وتخصص فيه صحيفة لكل وحدة عقارية، توصف فيها الوحدة وصفًا دقيقًا، يشمل: موقعها ومساحتها وطبيعتها، وتبين فيها الحقوق والالتزامات الواردة عليها؛ وتكتسب وثيقة ملكية العقار حجية مطلقة وغير قابلة للطعن.

البيانات المكانيّة

- الإحداثيات ومرجعيتها.
- الخرائط والصور الجوية والفضائية المتوفرة.
- الأحياء وأسمائها.
- قطع الأراضي.
- الرفوعات المساحية.

بيانات المُلكيّة

- وثيقة الملكية.
- مساحة العقار، رقم المخطط، رقم القطعة.
- اسم المالك.
- نسبة التملك.
- رقم الهوية.
- الحقوق التي على العقار.

مراحل التسجيل العيني للعقار

المرحلة التعريفية | مرحلة التنفيذ | مرحلة الإغلاق

05/2019 — 01/2020 — 08/2020 — 12/2021 — 04/2029 — 05/2029

	مرحلة التحضير	المرحلة الانتقالية (تطوير و تشغيل)	مرحلة التطوير	مرحلة التشغيل	مرحلة الإغلاق
المحاور	• الإستراتيجية والتطوير التنظيمي • مكتب ادارة البرامج • النظام واللوائح التنفيذية • إدارة البيانات • تقنية المعلومات • شراكة القطاع العام والخاص • التواصل و التوعية العامة • التسجيل المرحلي • خطة التحول	• الإستراتيجية والتطوير التنظيمي • مكتب ادارة البرامج • النظام واللوائح التنفيذية • إدارة البيانات • تقنية المعلومات • شراكة القطاع العام والخاص • التواصل و التوعية العامة • التسجيل المرحلي	• الإستراتيجية والتطوير التنظيمي • مكتب ادارة البرامج • النظام واللوائح التنفيذية • إدارة البيانات • تقنية المعلومات • شراكة القطاع العام والخاص • التواصل و التوعية العامة • التسجيل المرحلي	• الإستراتيجية والتطوير التنظيمي • إدارة البيانات • تقنية المعلومات • التواصل و التوعية العامة • التسجيل المرحلي	• الإستراتيجية والتطوير التنظيمي
المخرجات الرئيسية	✓ جدوى البرنامج، ميثاق البرنامج، خارطة الطريق ✓ وثائق تخطيط المشاريع ✓ حوكمة مؤقتة ✓ الخطة الإنتقالية ✓ الإستراتيجية وخطة التنفيذ للتواصل والتوعية العامة ✓ مسودة النظام الجديد ✓ تفعيل اللجنة الدائمة للتسجيل العيني للعقار ✓ إنشاء الشركة الوطنية للتسجيل العيني	✓ جمع البيانات والتحقق من صحتها ✓ منصة إلكترونية للتسجيل العيني ✓ البرامج التدريبية للعاملين في التسجيل العيني ✓ توقيع شراكة القطاعين العام والخاص ✓ تطوير السياسات/ والمنهجيات/ والنماذج • إطلاق حملة التوعية العامة ✓ تسجيل الوحدات العقارية (مكة المكرمة – المدينة المنورة – الرياض- الدمام)	✓ صدور النظام الجديد ✓ إصدار اللائحة لتنفيذية الجديدة ✓ إكمال جمع البيانات • منصة إلكترونية وفق النظام الجديد • تطوير السياسات/ والمنهجيات/ والنماذج • الإعلان عن مناطق التي سيطبق بها النظام الجديد • تسجيل الوحدات العقارية	• الإشراف • الحصول على الايرادات • اكتمال تسجيل الوحدات العقارية في المملكة • استمرار أعمال تسجيل نقل الملكية	• تقرير إغلاق البرنامج والدروس المستفادة

✓ تمت ✓ جاري العمل • لم تبدأ

عمل برنامج التسجيل العيني للعقار بناءًا على:

قرار مجلس الوزراء

رقم (507) وتاريخ 1440/9/2هـ

القاضي بمباشرة الهيئة الاختصاص بعد نفاذ التعديلات على نظام التسجيل العيني للعقار.

الأمر السامي

رقم (6120) وتاريخ 1441/1/29هـ

القاضي بالموافقة على تمديد مهلة تطبيق التسجيل العيني للعقار في مكة المكرمة والمدينة المنورة مدة ثلاث سنوات تبدأ من 1440/7/30هـ.

برقية الديوان الملكي

رقم (6121) وتاريخ 1441/1/29هـ

القاضي بالبند ثالثاً: بالتأكيد على الجهة المختصة بتطبيق التسجيل العيني للعقار (الهيئة العامة للعقار) برفع تقرير سنوي عما تم إنجازه من عمل في شأن تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/6) بتاريخ 11 /2 /1423 هجري، والصعوبات – إن وجدت – والمقترحات في شأنه.

خطة تنفيذ التسجيل العيني للعقار في المملكة

تحليل الوضع القائم
للتسجيل العيني للعقار

الاطلاع على أفضل الممارسات الدولية
في تطبيق التسجيل العيني للعقار

إعداد الإستراتيجيات اللازمة لتنفيذ
التسجيل العيني للعقار

تأسيس اللجنة الدائمة لدعم لجنة التسجيل العيني للعقار

تختص اللجنة بمتابعة أعمال تطبيق التسجيل العيني للعقار، وفق الجدول الزمني؛ بهدف ضمان جودة الأداء، والامتثال في التطبيق، وتحقيق السياسات والإجراءات النظامية للتسجيل العيني للعقار بالشراكة مع الجهات ذات العلاقة. **وعملت اللجنة على:**

تأسيس لجنة فرعية تقنية ممثلة في الفريق الفني من الهيئة، ووزارتي: العدل والشؤون البلدية والقروية والإسكان؛ لتطوير متطلبات أتمتة إجراءات التسجيل العيني للعقار.

جمع بيانات الملكية، والبيانات المكانية لكل مدن المملكة، وتحديد المناطق العقارية التي سيطبق التسجيل العيني عليها.

تقديم التقارير الدورية؛ لبيان التقدم في التسجيل العيني إلى اللجنة التنفيذية؛ لتحسين أداء الأعمال في القطاع الخاص وتحفيزه (تيسير).

المنصة الإلكترونية للتسجيل العيني للعقار

أُستكمل بناء منصة إلكترونية للتسجيل العيني للعقار؛ بهدف حوكمة القطاع العقاري، ورفع مستوى شفافيته، وخدمة الشركاء، وضمان دقة التسجيل العيني في القيد الأول، والقيود التالية، وتسهيل الوصول إلى البيانات والمعلومات، ومشاركتها مع الجهات ذات العلاقة، والمستفيدين.

وتضمنت المنصة ما يلي:

أولًا

هندسة إجراءات القيد الأول والقيود التالية للتسجيل العيني إلكترونيًا

ثانياً

الربط مع الأنظمة التقنية في وزارتي: العدل والشؤون البلدية والقروية والإسكان

ثالثاً

تمكين وزارتي: العدل، والشؤون البلدية والقروية والإسكان من بدء إجراءات التسجيل العيني من خلال المنصة

استئناف أعمال لجنة التسجيل العيني للعقار

استأنفت لجنة التسجيل العيني للعقار أعمالَها، و دُرست فيها المناطق العقارية المقترحة، والخطة الزمنية لتنفيذ التسجيل العيني للعقار، لـ 6 مناطق عقارية بمساحة إجمالية تساوي 56 مليون متر مربع في الرياض والمدينة المنورة، وصدر قرار معالي وزير العدل رقم (922) وتاريخ 1442/3/26 هـ بإعلان هذه المناطق، واستكمال دراسة بقية المناطق، واقتراح مناطق جديدة.

تطوير المناهج الخاصة بتدريب وتأهيل العاملين في التسجيل العيني للعقار

أعد البنك الدولي بالتعاون مع الهيئة ومجموعة من الأكاديميين المتخصصين في مناهج التسجيل العيني للعقار في أوروبا خطة إستراتيجية ؛ لتطبيق التسجيل العيني، وأتفق مع المعهد العقاري السعودي (الذراع الأكاديمي للهيئة) لتطوير مناهج التدريب الخاصة بالتسجيل العيني؛ لتأهيل الكوادر التي ستعمل في تنفيذ الأعمال الفنية والمساحية، أو الأعمال القانونية للتسجيل العيني للعقار، واكتملت مرحلة إعداد خطة تطوير المناهج، وحُددت ستة مناهج رئيسة:

1. **مقدمة في أساسيات التسجيل العيني للعقار**
2. **المهارات الأساسية للتسجيل العيني للعقار**
3. **نظم المعلومات الجغرافية واستخدام منصة التسجيل العيني للعقار**
4. **بيانات صكوك التسجيل العيني للعقار وأساسيات التوثيق**
5. **التخطيط والأعمال المساحية للتسجيل العيني للعقار**
6. **الأعمال اللوجستية والإشرافية في التسجيل العيني للعقار**

وأنجزت الحقيبة التدريبية للمنهج الأول (مقدمة في أساسيات التسجيل العيني للعقار)، على أن تطلق الدورات خلال الربع الأول من العام المقبل 2021م.

الضمير صوت

FACE MASK

خامساً: قطاع العمليات

يُعنى القطاع بتنفيذ خطة عمل الهيئة، وإصدار التراخيص والاعتمادات وتصنيف المنشآت والمكاتب والشركات العقارية، وتنفيذ ما يلزمه العمل بناءًا على مخرجات قطاع التخطيط الإستراتيجي ومكتب إدارة المشاريع، و قطاع الأبحاث وتطوير الأنظمة.

كما يعمل على استقبال الملحوظات والمقترحات ومعالجة الشكاوى والبلاغات وخدمة الشركاء والإشراف على الأنشطة العقارية والبرامج والمبادرات المتعلقة بذلك. **وتتبع للقطاع الإدارات التالية:**

الإدارة العامة للالتزام وخدمة الشركاء

تختص الإدارة باستقبال ومتابعة ومعالجة الاستفسارات والشكاوى الواردة من الشركاء في القطاع العقاري بمختلف المنصات، سواء ما يتعلق بالهيئة وخدماتها، أو خدمات المرخص لهم.

من خلال التفتيش على المرخص لهم بتقديم خدمات واستقبال الاقتراحات في القطاع العقاري؛ لضمان استيفائهم لمتطلبات الالتزام، والمتطلبات التنظيمية التي حددتها الهيئة.

وتغطي الأدوار التالية:

مركز خدمة الشركاء

الالتزام

بلغت نسبة رضا الشركاء
% 87

بلغ متوسط معدل الرد على المكالمات
16 ثانية

لم يتجاوز معدل مدة المكالمات الواردة
3:02 دقائق

متوسط معدل الرد (عبر المنصات الإلكترونية في جميع الأوقات)
26 دقيقة

وعملت الإدارة على مايلي:

- تجهيز وتنفيذ وتدشين مقر مركز خدمة الشركاء.
- تأسيس وحدة تجربة الشريك.
- اعتماد المضمون الفني لاتفاقية مستوى الخدمة للمبادرات والنشاطات التابعة للهيئة.
- تأسيس نظام إدارة الاستفسارات والشكاوى لخدمة الشركاء (CRM).
- إعداد خطة عمل الالتزام لعام 2021م لمتابعة أعمال مشغلي الأنشطة والمبادرات التابعة للهيئة.
- تحديث سياسات وإجراءات إدارة الالتزام.
- إطلاق الخدمة الذاتية وخدمة التواصل مع معالي المحافظ.
- إعداد دليل الالتزام لمتابعة أعمال مشغلي الأنشطة والمبادرات التابعة للهيئة.
- إعداد آلية العمل مع برنامج الرقابة الشمولية بالشركة الوطنية للإسكان.
- تحديث سياسات وإجراءات مركز خدمة الشركاء.
- إعداد وتنفيذ خطة تطبيق الالتزام للمنشآت العقارية المصنفة، وإعداد تقرير بذلك.
- الانضمام إلى عضوية لجنة الرقابة الموحدة في المركز الوطني للتنافسية.
- تأسيس وتأهيل إدارة خدمة العملاء في المعهد العقاري السعودي.
- اعتماد قائمة تدقيق الالتزام بمعايير تصنيف منشآت الوساطة العقارية.
- إعداد نماذج للالتزام.
- تحديث وإضافة اتفاقيات مستوى الخدمة داخل وخارج الهيئة.

مركز خدمة الشركاء

مركز داخلي تابع للإدارة العامة للالتزام وخدمة الشركاء بقطاع العمليات، ويهدف إلى استقبال الاستفسارات والشكاوى من مختلف قنوات الهيئة والرد عليها بالإضافة إلى تحليلها وذلك لهدف تحسين مستوى رضا الشركاء.

الخدمات المقدمة

1. استقبال الشركاء
2. الرد على الاستفسارات والشكاوى
3. تحليل وتصنيف الشكاوى والاستفسارات
4. قياس مستوى رضا الشركاء
5. رصد العمليات عبر المنصات وشبكات التواصل
6. التنسيق والتواصل مع مزودي الخدمة
7. ضمان جودة الخدمات
8. إعداد التقارير التنفيذية

رحلة الشريك

الشريك

كل من له علاقة أو مستفيد من القطاع العقاري سواء كان فرداً أو مطوراً عقارياً أو وسيطاً عقارياً أو مستثمراً عقارياً وغيرهم.

المرحب

الموظف المسؤول عن استقبال الشريك بطريقة احترافية وتوجيهه حسب ما تقتضيه الحاجة، بابتسامة و لباقة في الحوار و مظهر لائق.

الخدمة الذاتية

الطريقة التي يتمكن الشريك بها من الحصول على الخدمة بنفسه عن طريق الوسائل التقنية المتاحة، دون الحاجة للتواصل مع اخصائي خدمة الشركاء.

الموظف الشامل

موظف متعدد المهام يقوم بإنهاء جميع إجراءات الشريك في وقت قياسي وفي مكان واحد.

تقييم الخدمة

وسيلة اتصالية لقياس جودة الخدمة المقدمة من قبل المركز للشركاء ومعرفة مستوى الرضا.

مبادرة تصنيف منشآت الوساطة العقارية

أطلقت الهيئة تصنيف منشآت الوساطة العقارية؛ لتنظيم نشاط الوساطة العقارية من الممارسات العشوائية وغير المنظمة - بشكل اختياري - تمهيداً للإلزام بها بصدور نظام الوساطة العقارية الجديد، وذلك لرفع مستوى الخدمات التي تقدمها المنشآت العقارية، ويقوم التصنيف على أربع معايير، **أولاً:** العمل بالعقود الموحدة، كعقد التسويق والرغبة بالشراء ومحضر استلام و تسليم، **ثانياً:** تقديم ثلاث خدمات عقارية على الأقل من الخدمات المعتمدة من الهيئة، **ثالثاً:** توطين الخدمات وتطوير قدرات العاملين بالقطاع من خلال اجتياز الدورات التدريبية التي يقدمها ويدعمها المعهد العقاري السعودي لعدد من الأنشطة العقارية، **رابعاً:** تميز وكفاءة الخدمة.

أهداف تصنيف منشآت الوساطة العقارية

الاستعداد لنظام الوساطة الحديث. | **رفع كفاءة العاملين.** | **حفظ حقوق المتعاملين.** | **تعزيز حيوية القطاع العقاري.** | **أتمتة العقود من خلال العقود الموحدة.**

عمل تصنيف منشآت الوساطة العقارية على:

- تصنيف 501 منشأة عقارية.
- إنشاء عقود موحدة، متوافقة مع نظام الوساطة الحديث بالتعاون مع الفريق القانوني بالهيئة، ورفعها على منصة تصنيف منشآت الوساطة العقارية.
- نشر دليل منصة تصنيف منشآت الوساطة العقارية.
- تنفيذ 3 مكاتب نموذجية تطبق معايير تصنيف منشآت الوساطة العقارية.
- الاتفاق مع الرقابة الشمولية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان؛ لتوعية المنشآت العقارية بأهمية الاستعداد لنظام الوساطة الحديث.
- إتمام ربط منصة تصنيف منشآت الوساطة العقارية بشبكة إيجار.
- إرسال استبيانات دورية للتعرف على الصعوبات والتحديات التي تواجه المنشآت العقارية.
- التعاون مع صندوق برنامج سكني؛ لعرض المنتجات العقارية، للمنشآت العقارية المصنفة في المنصة.
- أتمتة عقد التسويق للمنشآت العقارية المصنفة وتفعيلها.
- ترشيح عدد من المنشآت العقارية؛ للحصول على دورة مكثفة؛ لتحقيق متطلبات الصلح العقاري من مركز المصالحة بوزارة العدل.

إدارة الاعتماد والتراخيص

تعمل الإدارة على التأكد من أن المشاركين العقاريين معتمدين، ولديهم تراخيص لمزاولة هذه الأعمال، بحسب إجراءات واشتراطات التراخيص ذات العلاقة.
والعمل على التأكد من تحقيق مؤسسات التعليم ومقدمي خدمات التدريب العقاري للمعايير التي وضعتها الهيئة؛ لضمان جودة المخرجات.

وتغطي الإدارة الأدوار التالية:

الاعتماد | **التراخيص**

إدارة التحقيق والامتثال

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

وتغطي الأدوار التالية:

التحقيق | **الامتثال**

شكـــرا

سادساً: قطاع الموارد المؤسسية

يعنى القطاع بتقديم الخدمات المشتركة لمنسوبي الهيئة، والإفادة من الموارد البشرية والإدارية؛ لتحقيق رؤية الهيئة وأهدافها، وبناء روابط مؤسسية بين إدارات الهيئة وقطاعاتها الأخرى، **من خلال الإدارات التابعة للقطاع:**

إدارة الشؤون المالية

تهتم الإدارة بإعداد وإدارة ميزانية الهيئة، ومراقبة أي تدفقات مالية صادرة أو واردة (بما في ذلك النقد) على أساس منتظم.

إدارة عملية إعداد وإنهاء القوائم المالية للهيئة، والإشراف على إعداد الميزانية التشغيلية، ومراجعة وتحليل تقارير الأداء والتقارير التشغيلية الدورية، ودراسة التحديات المتوقعة.

* إجمالي الميزانية المعتمدة بداية عام 2020م (146,692,912.00).
* إجمالي المنصرف الفعلي (131,476,676.98)
* إجمالي الوفر (15,216,235.02).

إدارة رأس المال البشري

تختص الإدارة بتوفير احتياجات الهيئة من رأس المال البشري، ووضع خطط القوى العاملة والإشراف على تنفيذها، مثل: الاختيار والتعيين، والتعويضات والمزايا، وعلاقات الموظفين، والتدريب والتطوير. و حرصت الهيئة على تقنين الاستقطاب، بحيث تحقق الجودة والنوع؛ لتتمكن من بناء قاعدة موظفين محترفين، ومن شأنهم المساهمة في بناء قدرات المستهدف واستقطابهم، من حديثي التخرج، وذوي الخبرات المتوسطة، في الأعوام اللاحقة، وبلغ **عدد العاملين في الهيئة 91 موظفًا وموظفة، ونسبة 18 % يمثلها العنصر النسائي حاليًا**. وحرصت الهيئة على تنمية رأس مالها البشري، وتطوير قدراته من خلال دورات تدريبية، منها دورة متخصصة، والتدريب التعاوني مع العديد من الجامعات والذي يخدم خدمة الشركاء، والبيانات، وإدارة المشاريع، والتراخيص، ونتج عن ذلك ما يلي:

3
المركز الثالث
على مستوى المملكة العربية السعودية

حصول الهيئة على المركز الثالث كأفضل بيئة عمل للمرأة على مستوى المملكة

9
المركز التاسع
على مستوى المملكة العربية السعودية

7
المركز السابع
على مستوى دول الخليج العربي

Best Workplaces
Great Place to Work.
KSA 2020
#SaudiArabiaBestWorkplaces
#GPTWME

حصول الهيئة على المستوى التاسع لأفضل بيئة عمل على مستوى المملكة، والمركز السابع على مستوى دول الخليج العربي

إدارة المرافق

تعنى الإدارة بعملية تنسيق أعمال المنشآت، وحاجات الموظفين واستخداماتهم، وتطبيق احتياجات الأطراف المعنية الداخلية والخارجية، والبنى الأساسية، وخدمات الطاقة والمياه، وإدارة الأصول والمستودعات، والمسطحات الخضراء والتشجير، والاستقبال وغيرها، من أجل توافق الخدمات المتداخلة، وإطالة العمر الافتراضي للموجودات والأصول، والخدمات المعنية و التشغيل والصيانة و الأمن والسلامة، وتختص الإدارة بتنفيذ برنامج حفظ الطاقة، والإجراءات الاحترازيّة لجائحة كورونا.

مبادرة حفظ الطاقة

تنفيذًا للأوامر السامية بشأن الحفاظ على الطاقة، عملت الإدارة على:

- مراجعة ورفع كفاءة استخدام الطاقة.
- رفع التقارير الدورية للأطراف المعنية.
- الالتزام بالأوامر السامية.
- توعية موظفي الهيئة في الحفاظ على الطاقة.
- استخدام المواد والمعدات الموصى بها من قبل المركز السعودي لكفاءة الطاقة.

ونتج عن هذه الأعمال توفير الاستهلاك خلال عام 2020م بنسبة 50 % من الاستهلاك المتوقع؛ لسببين رئيسين:

الأول: العمل عن بعد في ظل جائحة كورونا.

والثاني: التوعية لدى ممثلي الهيئة الموصى بها من قبل مركز حفظ الطاقة.

1,708,762.24
المتوقع لعام 2020م
ك.و.س

851,950.13
الفعلي لعام 2020م
ك.و.س

مبادرة مركز التحكيم العقاري

التحكيم العقاري

وسيلة بديلة لتسوية الخلافات العقارية بطريقة مميزة. فعند نشوء نزاع عقاري بين الأطراف، يمكنهم اللجوء إلى المركز السعودي للتحكيم العقاري؛ لفض النزاع عن طريق تشكيل هيئة تحكيم مؤلفة من شخص أو ثلاثة أشخاص يختارهم الأطراف؛ لعرض أسباب النزاع، وبناء على طلب التحكيم ومرافعة الطرفين، تصدر هيئة التحكيم قرارًا ملزمًا هو "قرار التحكيم".

أنشأت الهيئة مركز التحكيم العقاري، الذي يعنى بالنظر في النزاعات العقارية؛ ليكون إحدى الوسائل البديلة لفض النزاعات، ولتشجيع الصلح؛ إسهامًا في خفض النزاعات الواردة إلى المحاكم؛ ما يرفع من جاذبية الاستثمار في القطاع العقاري وحفظ الحقوق، ويعزز الروابط في المجتمع.

الرؤية

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

المركز السعودي للتحكيم العقاري
Saudi Real Estate Arbitration Center

الصلح | التحكيم | مشارطة التحكيم

أهداف المركز

تسوية النزاعات العقارية في المرحلة الحالية الواردة من برنامجي إيجار وملاك.

المساهمة مع المراكز والجهات ذات العلاقة المختصة بالتحكيم، في نشر ثقافة اللجوء إلى الوسائل البديلة في حل المنازعات بشكل عام، والنزاعات العقارية بشكل خاص.

تقليص المدة الزمنية لإنهاء النزاعات العقارية.

تعزيز الثقة في البرامج التي تشرف عليها الهيئة العامة للعقار بشكل خاص، وكامل القطاع العقاري بشكل عام.

تقليل عدد النزاعات القضائية ذات العلاقة بالقطاع العقاري.

حفظ حقوق المتعاملين والمستثمرين.

التأهيل والتدريب

يقدم المركز (الدورة التأهيلية المتخصصة لتأهيل المحكمين في برنامجي: إيجار، وملاك) بالتعاون مع المعهد العقاري.

المستفيدون-حاليًا- من المركز

- أعضاء برنامج إيجار (سكني).
- أعضاء برنامج جمعيات الملاك (ملاك).

عمل المركز على:

- تأسيس وتشغيل إدارة التواصل، ودعم المستفيدين؛ لرفع كفاءة التواصل والدعم المقدم للمستفيدين.
- الانتهاء من تطوير السياسات والإجراءات التشغيلية لجميع العمليات وحوكمتها.
- إعداد اللائحة المالية والنظام المحاسبي وحوكمة العمليات المالية؛ للتأكد من سجل العمليات المالية وسلامتها، وإعداد التقارير المالية.
- تطوير المرحلة الثانية للبوابة الإلكترونية.
- تأسيس وتشغيل مكتب المصالحة؛ لحل النزاعات الواردة بشكل ودي، والبدء بتطوير الحقائب التدريبية؛ لرفع كفاءة عمل المصلحين والمحكمين المقيدين لدى المركز أو الراغبين بالالتحاق.

الموقع الإلكتروني

ثامناً: المعهد العقاري السعودي

يُعدّ المعهد الذراع الأكاديمي للهيئة، إذ يختص بتوفير التدريب والتأهيل للمهنيين الممارسين في القطاع العقاري، ومنحهم شهادات احترافية، تمكنهم من دخول سوق العمل بكفاءة عالية. ويعد المعهد أول كيان تعليمي متخصص في مجال العلوم العقارية في المملكة.

حيث أُسس بتاريخ 9/ 11 /1438هـ، بالتعاون مع شركاء وبيوت خبرة محليين ودوليين في المجال العقاري، ويعمل على نشر أفضل الممارسات العالمية في القطاع العقاري.

الرؤية

رفع المعايير المهنية في القطاع العقاري بالمملكة، من خلال تدريب وتأهيل العاملين في السوق العقاري.

الرسالة

نشر المعرفة وتلبية الاحتياجات التدريبية والتعليميّة للقطاع العقاري من خلال الشراكات الأمثل محلياً وعالمياً.

عدد المتدربين المسجلين في الدورات المستهدف السنوي 2020م.

المستهدف	المحقق	نسبة المحقق
35,000 متدرب	**37,871** متدرب	**%107**

عمل المعهد على:

- إطلاق التدريب الإلكتروني.
- إطلاق التعليم عن بعد.
- تطوير 15 حقيبة تدريبية.
- إطلاق مركز الأبحاث.
- إقامة 9 ورش عمل.
- تدريب 37,871 متدربًا ومتدربة في عام 2020م، وبإجمالي متدربين منذ تأسيس المعهد بلغ 44,299 متدربًا ومتدربة.
- إقامة 721 دورة تدريبية في عام 2020م، وبإجمالي 1,027 دورة منذ تأسيس المعهد.

الدورات التي تم تطويرها في عام 2020م

دورة "مستدام" للمباني السكنية القائمة:
تهدف إلى تأهيل المهندسين للإلمام بنظام التقييم "مستدام" للمباني السكنية القائمة في مرحلة التشغيل والصيانة. ويُطبّق نظام مستدام للمباني السكنية على جميع أنواع المباني السكنية الفردية، ومتعددة الطوابق.

دورة "مستدام" للمجتمعات القائمة:
تهدف إلى تأهيل المهندسين للإلمام بنظام التقييم "مستدام" للمجتمعات القائمة في مرحلة التشغيل والصيانة، ويُطبّق نظام مستدام للمجتمعات على جميع أنواع المجتمعات السكنية، والمجتمعات متعددة الاستخدامات.

دورة "مستدام" للمباني التجارية القائمة:
تهدف إلى تأهيل المهندسين للإلمام بنظام التقييم "مستدام" للمباني التجارية القائمة في مرحلة التشغيل والصيانة، ويُطبّق نظام مستدام للمباني التجارية على جميع أنواع المباني مثل (المؤسسات التعليمية، المكاتب والمباني الحكومية، مراكز التسوق، المراكز الصحية، المستودعات، الفنادق، والمساجد)

دورة "مستدام" للمجتمعات الجديدة:
تهدف إلى تأهيل المهندسين للإلمام بنظام التقييم "مستدام" للمجتمعات الجديدة في مرحلة التصميم والإنشاء، ويُطبّق نظام مستدام للمجتمعات على جميع أنواع المجتمعات السكنية، والمجتمعات متعددة الاستخدام.

دورة "مستدام" للمباني التجارية:
تهدف الدورة لتأهيل المهندسين للإلمام بنظام التقييم "مستدام" للمباني التجارية الجديدة، ويُطبّق نظام مستدام للمباني التجارية على جميع المشاريع التالية:
(المؤسسات التعليمية، المكاتب والمباني الحكومية، مراكز التسوق، المراكز الصحية، المستودعات، الفنادق، والمساجد).

دورة المزادات العقارية:
تعريف المشاركين بالمزادات العقارية، وإجراءاتها وأهميتها، والمعايير الأخلاقية المتبعة، بها والمتطلبات التشريعية لها، و أدوار العاملين بتلك المزادات.

دورة إدارة الأملاك:
تطوير أداء المشاركين، وتمكينهم من ممارسة إدارة الأملاك العقارية، وتزويدهم بالمهارات، والمعارف اللازمة في هذا المجال وتعريفهم بتطبيقات إدارة الأملاك وتقنيات تحسين الأداء.

دورة الخرسانة الخلوية خفيفة الوزن:
تهدف الدورة لأخذ المتدرب في رحلة استكشاف؛ لفهم عملية التصميم وصولاً إلى عملية التثبيت والتركيب الخاصة بتقنية الخرسانة الخلوية خفيفة الوزن.

دورة إدارة الأصول العقارية (1) :
تهدف الدورة للتعريف وإعطاء نظرة شمولية لدور مدير الأصول العقارية، ضمن منظومة الاستثمار والتطوير العقاري، وإمداد المتدرب بأهم المفاهيم والمهارات في إدارة الأصول العقارية.

دورة مقدمة بالإدارة المالية (1) :
التعريف بأهم المبادئ المالية والمحاسبية؛ بصفتها أساس التعاملات العقارية، والتعرف إلى المفاهيم الأساسية، مثل: القوائم المالية، وكيفية قراءتها وتحليلها وربطها بسوق العقار، وتحديد وظائف الإدارة المالية وارتباطها بالمجال العقاري.

دورة مهارات التفاوض والتواصل العقاري (1) :
تنمية مهارات المتدربين في مجالات التواصل والتفاوض الفعّالة مع العملاء في السوق العقاري.

دورة الأخلاقيات في المجال العقاري:
التوعية بأهمية أخلاق المهنة، وضرورة التحلي بها في كافة التعاملات العقارية وتشمل عدداً من المواضيع، مثل: السلوك الأخلاقي للعاملين في المجال العقاري، والمنظمات العقارية، وكيفية التعامل مع التحديات الأخلاقية والتعامل مع السلوكيات المختلفة.

دورة إدارة العقود العقارية (1) :
تنمية مهارات المتدربين بشأن الأصول النظامية، والعملية الخاصة بإدارة العقود العقارية، وأهم العقود العقارية الأساسية المستخدمة حالياً في المجال العقاري.

دورة التسويق العقاري الإلكتروني:
تعريف المتدربين بأهمية التسويق الإلكتروني، وأهدافه ومبادئه وأفضل الممارسات العالمية في التسويق العقاري الإلكتروني وإستراتيجياته وكيفية الاستفادة منه في المجال العقاري.

دورة كيف امتلك منزلي الأول:
طُوّرت الحقيبة التدريبية بالتعاون مع برنامج (سند) الأمير محمد بن سلمان، وتهدف الدورة لمساعدة المقبلين على امتلاك المنزل الأول باختيار الخيار الأنسب بحسب احتياج كل شخص.

مركز الأبحاث العقاري

أُنشئت وثيقة تأسيس مركز الأبحاث والدراسات العقارية؛ لاستطلاع رأي الخبراء والمختصين في القضايا والأولويات البحثية، ثم إصدار تقرير مرجعي تفصيلي لأهم ثلاثة مراكز عالمية متخصصة في الأبحاث العقارية.
وقد ترجم المركز ثلاثة أبحاث عقارية، هي:

البيانات الحضرية الضخمة

إدارة المدن وأسواق العقار.

ثمن الابتكار

تحليل التكلفة الحدية للمباني الخضراء.

مبادئ توجيهية

لبحوث العقارات وتحليل دراسة الحالة.

Twitter

Linked in

الأوامر السامية وقرارات مجلس الوزراء الصادرة عام 2020م

- الأمر السامي الكريم رقم (17103) وتاريخ 1442/ 03/ 26هـ، القاضي بنقل الإشراف على لجنة المساهمات العقارية (تصفية) من وزارة التجارة إلى الهيئة العامة للعقار، ويكون معالي محافظ الهيئة رئيسًا للجنة المشكلة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (130) وتاريخ 1429/ 05/ 07هـ.

- قرار مجلس الوزراء رقم (440) وتاريخ 1441/ 07/ 01هـ، القاضي بالموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

- قرار مجلس الوزراء رقم (252) وتاريخ 1442/ 04/ 23هـ، القاضي بالموافقة على الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري المحدثة والملخص التنفيذي لها.

الباب الرابع

الفعاليات والأنشطة

أقامت الهيئة عددًا من الأنشطة، والفعاليات؛ لتدشين المراكز التابعة لها، وإطلاق برامجها، وهي:

المعرض الدائم

دشن معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رئيس مجلس إدارة الهيئة الأستاذ: ماجد بن عبدالله الحقيل، ومعالي المحافظ وعدد من أعضاء مجلس الإدارة المعرض الدائم بتاريخ 1441/7/14هـ ،والذي يهدف إلى التعريف بأدوار الهيئة ومبادراتها،ويشتمل المعرض على برامج الهيئة والخطة الإستراتيجية،وركائزها،ومبادراته وأولوياتها، ومقاييس أداءها؛ لتكون الأهداف والخطط واضحة وقد أعد لذلك مقر داخل مبنى الهيئة، يمكن الزوار من الاطلاع عليها،والتعرف على أدوار وأنشطة الهيئة.

مؤتمر "آفاق ومستقبل القطاع العقاري بالمملكة"

آفاق و مستقبل القطاع العقاري
Prospects & Future Of The Real Estate Sector

نظّمت الهيئة مؤتمر (آفاق ومستقبل القطاع العقاري) افتراضيًا على مدى يومين 15 - 16 /5/ 1442 هـ، وافتتح معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رئيس مجلس إدارة الهيئة أعمال المؤتمر، وشارك في جلساته عدد من المختصين والخبراء وممثلو جهات ذوات علاقة، وحضر جلساته عن بعد خمسة عشر ألف.

الحضور 15,060

المتحدثون 16

الجلسات 4

الجلسة الأولى

المتحدثون 3

أبرز المواضيع

1. حوكمة القطاع العقاري وتطويره.
2. نظام نزع الملكية للمنفعة العامة.
3. المساهمات العقارية.
4. التسجيل العيني.
5. البيع والتأجير على الخارطة.
6. ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

الجلسة الثانية

المتحدثون 3

أبرز المواضيع

1. المزادات العقارية.
2. التسويق الإلكتروني.
3. ضوابط الإعلانات العقارية.
4. اعتماد الخبراء العقاريين.

الجلسة الثالثة

المتحدثون 6

أبرز المواضيع

1. بناء المخزون العقاري.
2. قاعدة البيانات العقارية «الجيومكانية»
3. برنامج تتبع سير الإنشاءات.
4. منصة المؤشرات العقارية.
5. استدامة الأصول والممتلكات العقارية.

الجلسة الرابعة

المتحدثون 4

أبرز المواضيع

1. بناء قدرات العاملين في القطاع العقاري.
2. مركز الأبحاث والتفكير والدراسات العقارية.
3. التجربة الإلكترونية في التدريب العقاري.

الأحداث المصاحبة للمؤتمر

توقيع مذكرة تفاهم بين الهيئة العامة للعقار ومجلس الغرف السعودية

إطلاق برنامج الامتياز العقاري
الامتياز العقاري Real Estate Franchise

أهم التوصيات:

1. أهمية تضافر جهود كافة الجهات الحكومية والخاصة؛ لزيادة المحتوى المحلي في كل الأنشطة والصناعات المرتبطة بالقطاع العقاري.
2. ضرورة استمرار الجهات التنظيمية في اقتراح الأنظمة والتشريعات الممكنة للقطاع العقاري، التي تساهم في رفع كفاءته وزيادة الثقة وتشجيع الاستثمار في القطاع، مع مشاركة العموم في ابداء المرئيات على أي مشاريع مقترحة.
3. استمرار تطوير الإجراءات التنظيمية وأتمتتها، وإجراء قياسات للأثر الاقتصادي لما يُتخذ من قرارات تخص القطاع العقاري.
4. تطوير آليات الإشراف وإنشاء هيكل رقابي لضمان الامتثال للأنظمة واللوائح.
5. إنشاء لجان مشتركة لتعزيز التواصل بين الشركاء للقطاع العقاري مع متابعة الأداء وقياسه.
6. رفع الشفافية في السوق العقاري وتوفير البيانات والمعلومات، من خلال المنصات التي أنشأتها الهيئة مثل: منصة المؤشرات العقارية وبوابة العقار الجيومكانية.
7. التأكيد على هدف المؤشرات العقارية في توفير معلومات متوسط الأسعار، والصفقات في المملكة دون أي توصيات سعرية أو دلالات تجارية.
8. زيادة مساهمة القطاع الخاص في إدارة وتشغيل منصة تتبع سير الإنشاءات.
9. أن تبنى بعض الجامعات – أو الجهات الخاصة على وجه الخصوص- تأسيس أقسام علمية وبرامج أكاديمية في علوم العقار، حيث إنها قد تكون أسرع في مواكبة التغيرات في الطلب على التعليم والتدريب العقاري من نظيراتها في القطاع العام.
10. ضرورة توسيع مشاركة مراكز للدراسات العقارية في جميع المدن السعودية الكبرى (بإشراف أكاديمي من جامعة خاصة أو عامة)، واستشراف مستقبل صناعة العقار في كل منطقة.
11. تأسيس كيانات أكاديمية متخصصة في التعليم الموجَّه نحو القطاع العقاري في المملكة.
12. دعم تأسيس مركز الأبحاث والدراسات العقارية، وتوسيع دائرة الشراكة المحلية والعالمية.
13. دعم المشروعات البحثية النوعية التي تعالج مشكلات القطاع العقاري وتستشرف مستقبله.
14. تشجيع الباحثين وطلاب الدراسات العليا لتنفيذ البحوث والدراسات الموجهة نحو السياسات العقارية.
15. تأسيس شراكات محلية ودولية في مجال اعتماد وإصدار الشهادات المهنية المتخصصة في المجال العقاري.
16. الاستفادة من المشاريع العقارية الكبرى في المملكة في مجال التدريب والتطبيق.

الأنشطة التواصلية

تحقيقًا لشفافية عمل الهيئة، وتعزيزًا لبناء التواصل مع الجمهور، والمستهدفين، أقامت الهيئة بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة عددًا من الفعاليات، والأنشطة، وهي كالتالي:

- تكريم المركز السعودي للتحكيم العقاري للمصلحين.
- تحقيق مستهدف المعهد العقاري السعودي.
- تدشين مركز خدمة الشركاء ومقر المعهد العقاري السعودي والمنصات الإلكترونية للهيئة.

أكملت الهيئة تجهيز مركز الشركاء، والمقر الجديد للمعهد العقاري السعودي، وتطوير موقع الهيئة الإلكتروني، ومنصة التحكيم العقاري، وموقع لجنة معالجة تسجيل أخطاء الملكية (ملكية)، والمنصة الإلكترونية للمعهد العقاري السعودي، ودشنها معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رئيس مجلس الإدارة الأستاذ: ماجد بن عبدالله الحقيل، ومعالي المحافظ بتاريخ: 1442/3/25هـ.

أهم ماتضمنته خطة عمل الهيئة لعام 2021 م

الإدارة العامة للتميّز المؤسسي

تطبيق مشروع نظام إدارة الجودة ISO 9001:2015 حيث يقوم نظام إدارة الجودة ISO 9001 على مراقبة مستوى الجودة وإدارة العمليات في الهيئة وحيث يوضح هذا النظام الطرق التي يمكن من خلالها الارتقاء بالخدمات التي تقدمها الهيئة لأعلى المستويات، ويساعد على تطوير آلية أداء الأعمال في مختلف المجالات.

الإدارة العامة للتواصل:

- استكمال إنشاء المركز الإعلامي.
- استكمال إنشاء وحدة الأعمال والتصاميم الإبداعية.
- إنشاء المكتبة الرقمية للهيئة.
- تطوير أدوات القياس والرصد والتحليل الإعلامي والرقمي.
- إعداد التقرير السنوي للهيئة 2021م.
- تحديث محتوى المنصات الإلكترونية.
- ترجمة الموقع الإلكتروني للهيئة والمنصات التابعة لها.

الإدارة العامة للعقار الرقمي

يسعى العقار الرقمي إلى توسيع أعماله؛ بما يخدم رؤية الهيئة، ويواكب إطلاق الخطة الإستراتيجية للعقار

من خلال بناء المشاريع التالية:

- المنصة الموحدة للخدمات العقارية.
- تحسين رحلات العملاء في منصات الهيئة.
- تطوير المرحلة الثانية من منصة التحكيم.
- تطوير المرحلة الثانية لمنصة مُلكية.
- أتمتة الخدمات الداخلية في الهيئة.
- تطوير منصة تتبع سير الإنشاءات.
- إنشاء المكتبة الرقمية.

قطاع التخطيط الإستراتيجي ومكتب إدارة المشاريع

تنفيذ الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري.

إعداد لجان لحوكمة تنفيذ الإستراتيجية **تتمثل في:**

- متابعة أداء المبادرات وتحقيق المستهدفات.
- متابعة تنفيذ الخطة التشغيلية للإستراتيجية والمبادرات الإستراتيجية الشاملة.
- دراسة طلبات التغيير المتعلقة بالمبادرات واتخاذ القرارات بشأنها.
- تقديم تقارير دورية عن التقدم في تنفيذ الإستراتيجية وما يتطلب بشأنها إلى مجلس إدارة الهيئة.

تطوير الأعمال والشراكات:

- رفع كفاءة رأس المال البشري والمساهمة في دعم فرص التوظيف في منشآت القطاع العقاري.
- تفعيل الاتفاقيات ومتابعة تحقيق المستهدفات.
- دراسة أثر تطبيق أو تعديل المقابل المالي للخدمات المقدمة من خلال الأنشطة العقارية التي تشرف عليها الهيئة.

إدارة الأبحاث والدراسات

تهدف الإدارة للتوسع في إصدار التقارير والدراسات والأبحاث العقارية؛ لدعم إدارات الهيئة المختلفة، كما ستعمل على تفعيل منهجية وإدارة المعرفة التي تهدف إلى تعريف وحفظ ومشاركة المعرفة بشقيها الضمني والمعلن (Tacit and Explicit Knowledge) لضمان الاستفادة من المعارف المختلفة في الهيئة من خبرات ومشاريع ومخرجات؛ لتسهيل الوصول إلى المعلومات.

إدارة تطوير الأنظمة

- التنظيمات التي سوف يتم العمل عليها خلال عام 2021م:
  - وضع ضوابط للإعلانات العقارية التي تنشر في جميع الوسائل.
  - وضع معايير للمزادات العقارية.
  - وضع معايير للاستشارات العقارية وتحليل أسواق العقار.
  - وضع معايير للتسويق عبر المنصات العقارية الإلكترونية.

كما ستعمل الإدارة - بعد اعتماد مشاريع الأنظمة من قبل الجهات المختصة على إعداد اللوائح المتعلقة بالأنظمة التي سبق رفعها، واقتراحها من قبل الهيئة والتي يجري العمل على دراستها من قبل الجهات المختصة، ومن تلك الأنظمة: نظام الوساطة العقارية والذي يتضمن العديد من اللوائح التنظيمية، منها: لائحة التسويق العقاري، ولائحة إدارة الأملاك، ولائحة إدارة المرافق، وغيرها من اللوائح المشمولة بمشروع النظام. وكذلك العمل على إعداد اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية.

إدارة نظم المعلومات الجغرافية

ستعمل الإدارة على تعزيز الشراكة والتعاون مع القطاع الحكومي والقطاع الخاص، و العمل على مشروع "منصة و تطبيق تتبع سير الإنشاءات" الذي يهدف إلى تسليط الضوء على المشاريع العقارية، والممكنة للقطاع العقاري، و توفير بياناتها المختلفة، وحالة تطور المشروع منذ البدء حتى الاكتمال، مع إظهار كافة المشاريع على خارطة تفاعلية؛ مما يزيد من شفافية السوق العقاري و يحفز الاستثمار فيه.

إدارة البيانات والمؤشرات العقارية

زيادة البيانات والمعلومات العقارية التي تمتلكها الهيئة، وإطلاق عدد من المؤشرات العقارية الجديدة؛ لزيادة شفافية القطاع العقاري، وخدمة الشركاء فيه، ومن مشاريع الإدارة في عام 2021م:

- البدء بتنفيذ مشروع مركز البيانات وإعداد الاتفاقيات اللازمة لجمع البيانات؛ بهدف إنشاء مركز بيانات عقاري يتضمن المعلومات عن كل وحدة عقارية (Parcel) ومنشأة عقارية والأفراد العاملين في القطاع العقاري.
- بتنفيذ مشروع إستراتيجية البيانات؛ بما يتضمن:
- تنفيذ الهيكل التنظيمي الجديد لإدارة البيانات والمؤشرات العقارية؛ بناءً على احتياجات العمل وأولوياته.
- تنفيذ متطلبات تحسين منصة وتقنيات إدارة البيانات الحالية من خلال تنفيذ وإعداد أدوات متعددة لإدارة البيانات إلى جانب تقديم الدعم الميداني في جمع البيانات ومراجعة جودة البيانات وتطهير البيانات وتجهيز البيانات من أجل احتساب المؤشرات.
- تطبيق ممارسات حوكمة البيانات في الهيئة.

قطاع التسجيل العيني للعقار

تطوير أعمال التسجيل العيني للعقار، من خلال:

- دراسة وتحديد مناطق عقارية جديدة، والإعلان عنها من قبل لجنة التسجيل العيني.
- العمل على تسريع تأسيس الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني.
- البدء بالتسجيل في المناطق والمدن الرئيسة والمحددة مسبقًا.
- تجهيز الانتقال من النظام الحالي للتسجيل والتملك إلى النظام الجديد.
- دعم الجهات ذات الاختصاص في تطبيق وتنفيذ التسجيل العيني والمتابعة.
- تعزيز الوعي لدى كافة الشركاء عن نشاطات التسجيل العيني للعقار.

تنفيذ إستراتيجية البيانات العقارية

- البدء بتنفيذ مشروع مركز البيانات، وإعداد الاتفاقيات اللازمة؛ لجمع البيانات، والعمل على إطلاق مؤشرات عقارية جديدة.
- البدء بتنفيذ المراحل الأولى من مشروع إستراتيجية البيانات ويتضمن:
- تنفيذ الهيكل التنظيمي الجديد لإدارة البيانات والمؤشرات العقارية؛ بناءً على احتياجات العمل وأولوياته.
- البدء بتنفيذ متطلبات تحسين منصة وتقنيات إدارة البيانات الحالية من خلال تنفيذ وإعداد أدوات متعددة لإدارة البيانات إلى جانب تقديم الدعم الميداني في جمع البيانات، ومراجعة جودة البيانات، وتطهير البيانات وتجهيز البيانات من أجل احتساب المؤشرات.
- البدء بتطبيق ممارسات حوكمة البيانات في الهيئة.
- البدء بتنفيذ أداة ذكاء الأعمال والتقارير (Business Intelligent & Reporting) وتصميم التقارير ولوحات العرض بالإضافة إلى نشر المؤشرات.
- البدء بتنفيذ مشروع تحليلات البيانات.

خدمة الشركاء وإدارة الالتزام

إطلاق عدد من المبادرات والمشاريع، المنبثقة من إستراتيجية القطاع العقاري والتي تتمثل في:

1. مركز خدمة الشركاء:

- مشروع تجربة الشريك: للتعريف بالخدمات المقدمة، وتحديد شرائح الشركاء؛ لتحسين مستوى الرضا.
- مشروع ترقية مركز خدمة الشركاء، وترقية الخدمات المقدمة بمركز خدمة الشركاء وتنويعها بدلا من تقديم الخدمة بالشكل التقليدي؛ بما يتوافق مع تطلعات وأهداف الهيئة وتطلعات الشركاء.

2. إدارة الالتزام:

مشروع تطبيق وتشغيل نظام وآليات الالتزام: ويهدف المشروع إلى استحداث منهجية وآلية؛ لتدقيق الالتزام وتطبيقاته على الأنشطة؛ مما يساعد مزودي الخدمات في القطاع العقاري على تقديم أفضل الخدمات؛ لضمان تحقيق المعايير والاشتراطات المطبقة من الهيئة.

مبادرة مركز التحكيم العقاري السعودي والتي تتيح للأطراف حضور الجلسات مما يساهم في خفض أمد التقاضي بين الأطراف

تطوير إستراتيجيته والتوسع في اختصاصاته لتشمل المساهمات العقارية والبيع على الخارطة وغيرها من الأنشطة التي تندرج من ضمن خطة المركز، كما يسعى المركز لاستحداث خدمة المكالمات الصوتية والمرئية في المنصة الإلكترونية والتي تتيح للأطراف

المعهد العقاري السعودي

تطوير خدمات المعهد؛ لتمكين القطاع العقاري، واستدامته، وتحقيق دوره في الخطة الإستراتيجية، من خلال:

- توطين وظائف القطاع وتمكين العاملين في الوظائف العقارية.
- الاستدامة للمعهد العقاري السعودي.
- الشراكات النوعية لبرامج احترافية ذات مهنية وإنتاجية عالية.
- تطوير البرامج التدريبية المتقدمة والمسارات المتخصصة مثل: مسار الوساطة العقارية، ومسار إدارة المرافق، ومسار إدارة الأملاك؛ لرفع كفاءة العاملين والمطورين العقاريين، وتلبية احتياجاتهم وتمكينهم في القطاع العقاري.

الخاتمة

بيّن هذا التقرير جهود الهيئة في عام 2020م، وما حققته من أهداف، تواكب خططها، ورؤيتها، وما تسعى إلى تحقيقه.

وتمت هذه الإنجازات - بعد توفيق الله - ثم بدعم القيادة الرشيدة، وتوجيهات مجلس إدارة الهيئة.

إن العمل المميز والجهود التى بذلها منسوبي الهيئة لأداء مهامهم والنتائج التي تحققت، تمنحنا حافزاً لتحقيق مزيد من الإنجازات, ويرتفع سقف طموح الهيئة في عامها الثالث بصدور موافقة مجلس الوزراء الموقر على الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري ومبادراتها, ورؤيتها الإستراتيجية بأن يكون القطاع العقاري في المملكة حيوياً وجاذباً ويتميز بالثقة والابتكار ، وتمكين الإستراتيجية وركائزها من المساهمة الفعالة في برامج رؤية المملكة 2030م، لتحقيق هدفها بالوصول إلى مجتمع حيوي واقتصاد مزدهر ووطن طموح.

تطبيق منشآت الوساطة العقارية
يهدف إلى:
تنظيم نشاط الوساطة العقارية
رفع كفاءة الخدمات العقارية
تطبيق نماذج موحدة لحفظ الحقوق
معايير التصنيف:

الهيئة العامة للعقار

REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

REGA.gov.sa

الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY