



التوسع الحضري في المملكة رؤية عمرانية لقطاع الإسكان

الصناعة

الثقافة

الإسكان

مماور التقرير

01. التوسع الحضري وتأثيره على قطاع الإسكان

02. لمحة تاريخية عن التوسع الحضري في المملكة

03. الوضع الراهن لقطاع الإسكان في ظل التوسع الحضري

04. أبرز تحديات قطاع الإسكان في ظل التوسع الحضري

05. أبرز المبادرات الحكومية لمعالجة قضية الإسكان ضمن إطار التوسع الحضري

06. دور المشاريع الحضرية الكبرى في تطوير المشهد الإسكاني بالمملكة



التوسع الحضري وتأثيره على قطاع الإسكان

شهدت المملكة العربية السعودية خلال العقود الماضية تحولات عمرانية واقتصادية كبرى انعكست على نمط معيشة السكان وطبيعة المدن. أصبح التوسع الحضري ظاهرة بارزة مع انتقال شريحة كبيرة من السكان إلى المناطق الحضرية وتضاعف أحجام المدن بوتيرة متسارعة. ويأتي قطاع الإسكان في قلب هذه التحولات، حيث يمثل توفير السكن الملائم والميسر للمواطنين إحدى أهم الأولويات التنموية.

مع النمو الكبير في عدد سكان العالم، شهدت أنماط المعيشة تحولاً جذرياً؛ حيث انتقلت المجتمعات من تجمعات ريفية صغيرة إلى مدن حضرية مستقرة. ويعرف هذا التحول المتسارع باسم "التوسع الحضري". ويعد التوسع الحضري اليوم من أبرز الظواهر الديموغرافية والاقتصادية عالمياً، خاصة في الدول النامية التي أصبحت محوراً لهذا التحول. وتشير التقديرات إلى أن عدد سكان الحضر عالمياً تجاوز 3.3 مليار نسمة، ومن المتوقع أن يصل إلى نحو 5 مليارات نسمة بحلول عام 2030، بحسب بيانات البنك الدولي.



كيف يؤثر التوسع الحضري على قطاع الإسكان؟

التأثير على أسعار الأراضي والعقارات:



يرافق التوسع الحضري غالبًا زيادة في أسعار الأراضي داخل المدن نتيجة تنامي الطلب. وقد يؤدي ذلك إلى ظاهرة "الاكتناز العقاري" حيث يحتفظ المالكون بالأراضي دون تطويرها على أمل ارتفاع قيمتها لاحقًا، مما يحد من المعروض العقاري الفعلي. ولمواجهة ذلك، تم تطبيق سياسات تنظيمية مثل فرض رسوم على الأراضي البيضاء غير المطورة، لتحفيز استثمارها بما يخدم أهداف التوسع العمراني المتوازن ويزيد من فرص تطوير مشاريع الإسكان. يرافق التوسع الحضري غالبًا زيادة في أسعار الأراضي داخل المدن نتيجة تنامي الطلب. وقد يؤدي ذلك إلى ظاهرة "الاكتناز العقاري" حيث يحتفظ المالكون بالأراضي دون تطويرها على أمل ارتفاع قيمتها لاحقًا، مما يحد من المعروض العقاري الفعلي. ولمواجهة ذلك، تم تطبيق سياسات تنظيمية مثل فرض رسوم على الأراضي البيضاء غير المطورة، لتحفيز استثمارها بما يخدم أهداف التوسع العمراني المتوازن ويزيد من فرص تطوير مشاريع الإسكان.

زيادة الطلب على المساكن:



مع تزايد عدد السكان في المدن نتيجة للنمو الطبيعي أو الهجرة الداخلية، يتزايد الطلب على المساكن بشكل كبير. وفي حال لم تتم مواكبة هذا الطلب بتوسعة موازية في العرض السكني، تظهر فجوات تؤدي إلى ارتفاع الأسعار والإيجارات، ما يصعب على الأسر - خاصة من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط - تملك المسكن أو حتى استئجاره ضمن النطاق الحضري.

ضغط على البنية التحتية والخدمات:



يؤدي التوسع الحضري غير المخطط إلى انتشار الأحياء الجديدة بعيدًا عن مركز المدينة بدون توفير كافٍ للخدمات والمرافق ما قد يخلق تحديات في جودة الحياة الحضرية للسكان الجدد في تلك المناطق.

تغير أنماط السكن:



يصاحب التوسع الحضري تحول في نمط المساكن، تتطلب نماذج إسكان مرنة تراعي الاحتياجات المتنوعة للفئات السكانية المختلفة.

من المنظور النظري للتخطيط العمراني، هناك مدرستان عامتان للتعامل مع التوسع الحضري وتأثيره على الإسكان:

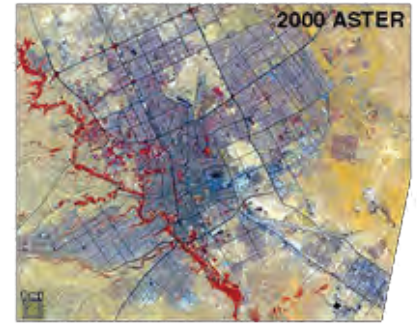
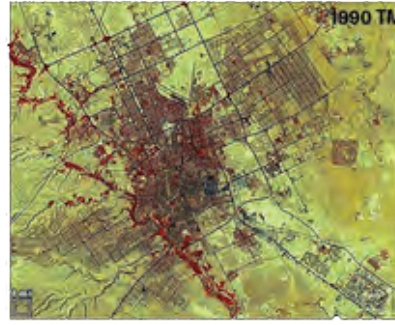
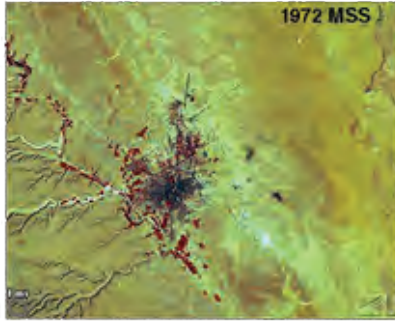
مدرسة الانتشار التي تتقبل التوسع الأفقي وتشجع إنشاء مدن جديدة وضواحي حول المدن الكبرى لتخفيف الكثافة عن المركز، **مقابل مدرسة التنمية المدمجة (العمران الذكي)** التي تدعو إلى توجيه النمو نحو الداخل عبر تطوير المناطق الحضرية القائمة وزيادة كثافتها بشكل مدروس مثل: بناء المجمعات السكنية متعددة الطوابق لتقليل الحاجة إلى تمدد عمراني مستمر.

لمحة تاريخية عن التوسع الحضري في المملكة

على مدى العقود الخمسة الماضية، انتقلت المملكة العربية السعودية من مجتمع يغلب عليه الطابع الريفي إلى مجتمع حضري إلى حد كبير. شهدت فترة السبعينيات موجة هجرة واسعة من القرى والبادية إلى المدن، مدفوعة بالطفرة النفطية والتنمية الاقتصادية الكبيرة التي تركزت في المناطق الحضرية.

في أوائل السبعينيات كان التركيب السكاني يغلب عليه الريفي؛ إذ بلغت نسبة سكان المدن إلى سكان القرى حوالي 1:3 فقط، أي أن حوالي 25% من السكان كانوا يقيمون في مناطق حضرية. لكن بنهاية الثمانينيات حصل تحول جذري في نمط السكن؛ حيث انقلبت النسبة إلى 3:1 لصالح سكان المدن بحلول عام 1990، نتيجة انتقال أعداد ضخمة من السكان إلى المدن الرئيسية وانخفاض معدل الوفيات مع استمرار ارتفاع المواليد في المجتمعات الحضرية. هذا التحول يعتبر من أسرع معدلات التحضر التي شهدها العالم، حيث انتقلت المملكة خلال عقدين من غالبية ريفية إلى غالبية حضرية.





صور أقمار صناعية تظهر التوسع الحضري لمدينة الرياض بين عام 1972 و1990 و2000. يمكن ملاحظة ازدياد رقعة العمران (اللون الأحمر) وانتشار المخططات السكنية بشكل مضطرب مع مرور الزمن.

شهد سكان الرياض نمو من حوالي 0.5 مليون نسمة في أوائل السبعينيات إلى ما يزيد على 2 مليون نسمة في عام 2000، بالتوازي مع توسع مساحتها المبنية عدة أضعاف. هذه الزيادة تعكس الهجرة الكبيرة من أنحاء المملكة إلى العاصمة بالإضافة إلى النمو السكاني الطبيعي. وبحلول عام 2023 قدر عدد سكان مدينة الرياض بنحو 8.6 مليون نسمة، مما يجعلها الأكبر في المملكة.



لم تقتصر الظاهرة على الرياض؛ بل شهدت مدن رئيسية أخرى نموًا مماثلًا. ارتفع عدد سكان جدة إلى حوالي 3.7 مليون نسمة، ومكة المكرمة إلى نحو 2.4 مليون، والمدينة المنورة إلى 1.4 مليون، والدمام إلى 1.4 مليون نسمة. هذه الأرقام الحديثة تعكس تجمع معظم سكان المملكة في بضعة مراكز حضرية كبرى.



وتشير إحصاءات تعداد السعودية 2022 إلى أن حوالي 67.5% من سكان المملكة يقيمون في مناطق الرياض ومكة المكرمة والمنطقة الشرقية، التي تحتضن أكبر المدن والعواصم الإقليمية وقد وصل إجمالي عدد سكان المملكة إلى 32.17 مليون نسمة في 2022، منهم 18.8 مليون سعودي و13.4 مليون مقيم مما يدل على دور الهجرة الداخلية والخارجية في تغذية نمو المدن.

من منظور تاريخي أوسع، تضاعف عدد سكان المملكة عدة مرات منذ منتصف القرن العشرين، ورافق ذلك تحول متسارع نحو الحياة الحضرية. فبين عام 1974 (حيث كان عدد السكان قرابة 7 ملايين فقط) وعام 2019 ارتفع العدد إلى نحو 35 مليون نسمة. ونتيجة لذلك ارتفعت نسبة التحضر (أي نسبة السكان المقيمين في المدن) باطراد لتتجاوز 85% من إجمالي السكان بحلول عام 2023م. هذا يعني أن أكثر من أربعة أخماس سكان المملكة اليوم يعيشون في بيئات حضرية (مدن أو بلدات كبيرة)، مقارنةً بأقل من الثلث تقريبًا قبل خمسين عامًا.



1.7% سنوياً
خلال الفترة 2020-2025



قدّرت الأمم المتحدة معدل النمو
الحضري في المملكة بحوالي

وهو معدل معتبر يوازي أو يفوق المعدل العام لنمو السكان.

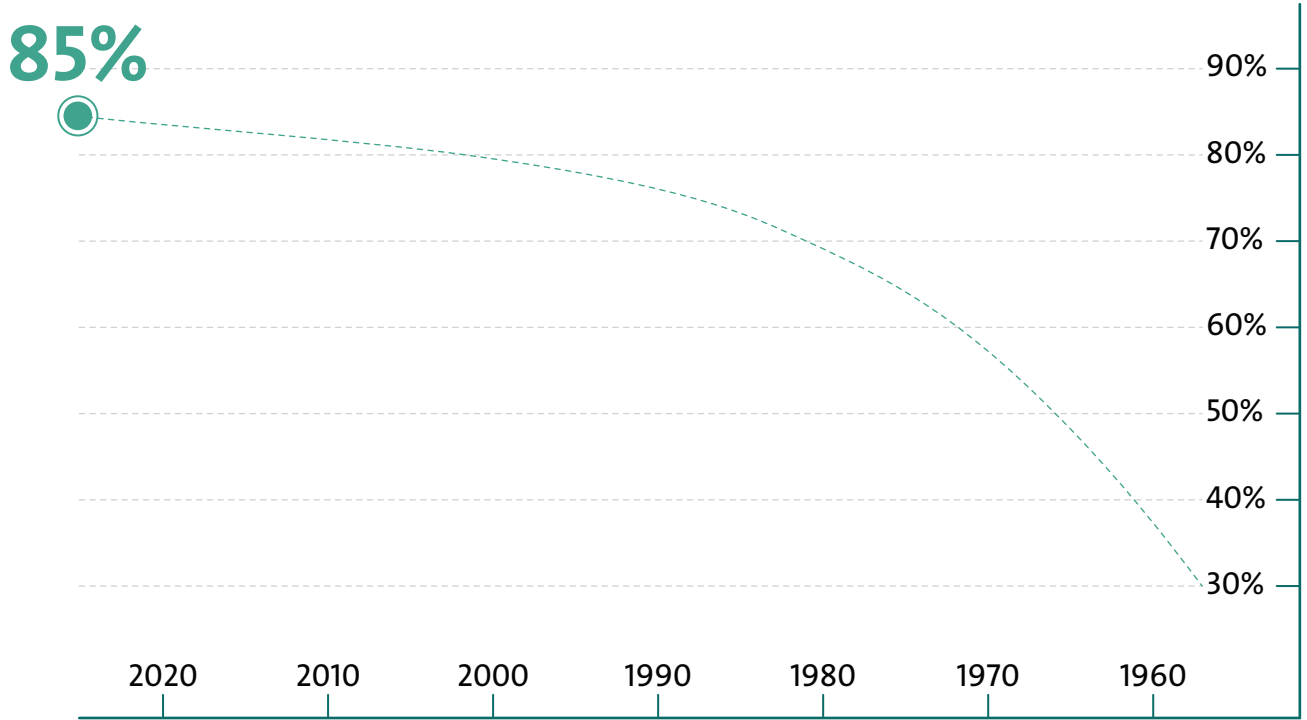


رافق التوسع الحضري في المملكة انتشار عمراني أفقي كبير، خاصة في المدن الكبرى التي توسعت حدودها العمرانية إلى مسافات بعيدة عن مراكزها القديمة.

فعلى سبيل المثال، أظهرت دراسة حديثة باستخدام صور الأقمار الصناعية أن إجمالي مساحة المناطق المبنية في عواصم المناطق الثلاث عشرة للمملكة زاد من حوالي 1305 كم² في عام 1985 إلى نحو 2705 كم² في عام 2019 أي أكثر من الضعف خلال 35 سنة. معظم هذا النمو جاء على شكل تطوير أراضٍ جديدة على أطراف المدن، حيث لحقت بالمدن الرئيسية موجات تمدد على شكل مخططات سكنية حديثة ومناطق صناعية وتجارية شيدت على أراضي كانت فارغة سابقاً.

كما ساهم إنشاء بنية تحتية حديثة - مثل الطرق السريعة الدائرية - في تشجيع نمو الضواحي حول المدن. هذا النمط من الانتشار أدى إلى انخفاض الكثافة السكانية المتوسطة في بعض المدن بالمقارنة مع مساحة أراضيها الشاسعة.

نمو نسبة السكان الحضريين من إجمالي السكان في المملكة العربية السعودية (1960-2023)



على مدى العقود الماضية، تبنت المملكة عددًا من الاستراتيجيات الهادفة إلى تحقيق توازن في توزيع التنمية الحضرية بين مناطقها المختلفة. وقد تم إطلاق عدد من مشاريع المدن الجديدة، مثل المدن الاقتصادية التي أطلقت عام 2005، ومن أبرزها مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في رابغ ومدينة الأمير عبد العزيز بن مساعد الاقتصادية في حائل، بهدف إنشاء مراكز عمرانية حديثة خارج نطاق ازدحام المدن القائمة.

كما اعتمدت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان الإستراتيجية العمرانية الوطنية منذ أوائل الألفية، والمحدثة إلى الإستراتيجية العمرانية الوطنية 2030، والتي تهدف إلى ضبط نمو المدن وتوجيه التنمية على المستوى الإقليمي. ورغم ما حققته بعض هذه المشاريع والسياسات من نجاحات محدودة، لا تزال المدن الكبرى تشكل المغناطيس الرئيس للسكان والأنشطة الاقتصادية، مما أسفر عن تركيز التوسع الحضري في نطاقها بشكل لافت.



بناء على ما سبق، يمكن القول إن المملكة قد دخلت مرحلة جديدة أصبحت فيها الغالبية العظمى من السكان تقطن المناطق الحضرية. وقد أسهم هذا التحول العمراني السريع في تحقيق مكاسب تنموية مهمة، تُمثِّل في توفر الخدمات الحديثة وتنوع فرص العمل في المدن، لكنه في المقابل فرض تحديات كبيرة على قطاع الإسكان؛ حيث بات من الضروري توفير ملايين الوحدات السكنية خلال فترة زمنية قصيرة لاستيعاب النمو السكاني الحضري، مع ضمان توفر بنية تحتية ملائمة ومستدامة.

الوضع الراهن لقطاع الإسكان في ظل التوسع الحضري

يمثل قطاع الإسكان السعودي اليوم مزيجًا من الإنجازات والتحديات التي تشكلت تحت تأثير سنوات من النمو الحضري السريع. فمن ناحية، استطاعت المملكة رفع نسبة تملك المساكن بين المواطنين خلال السنوات الأخيرة بشكل ملحوظ بفضل برامج الدعم الحكومي والرؤية الإستراتيجية للإسكان؛ ومن ناحية أخرى، ما زالت هناك فجوات يجب سدها لضمان توازن السوق العقاري وتوفير مساكن ميسورة التكلفة لشريحة أوسع.



أبرز إحصائيات قطاع الإسكان

وفقاً لبيانات تعداد السعودية 2022، بلغ إجمالي عدد المساكن المشغولة من قبل الأسر في المملكة نحو 8.17 مليون مسكن، ويشمل هذا الرقم مختلف أنواع المساكن مثل: الشقق، الفلل، المنازل التقليدية، وغيرها، وتشمل الأسر السعودية وغير السعودية.

وتظهر البيانات تركّزاً ملحوظاً للمساكن في المناطق الحضرية الكبرى؛ حيث تستحوذ منطقة الرياض وحدها على نحو 28% من إجمالي المساكن (حوالي 2.27 مليون مسكن)، تليها منطقة مكة المكرمة بنسبة 26% (حوالي 2.13 مليون مسكن).



عام 2022

إجمالي عدد المساكن
المشغولة في المملكة

8.17
مليون مسكن

ويعكس هذا التوزيع الكثافة السكانية العالية في هاتين المنطقتين، واللتين تضمان مدناً رئيسية مثل الرياض، جدة، ومكة المكرمة. كما تضم المنطقة الشرقية نسبة مهمة من المساكن، تمثل حوالي 16% من الإجمالي، بينما يتوزع ما تبقى على بقية المناطق الإدارية الأخرى.

ويشير هذا التركيز إلى أن قطاع الإسكان في المملكة يتمحور حول المدن الأكثر تحضرًا، حيث يكون الطلب أعلى نتيجة النمو السكاني والاقتصادي المتسارع في تلك المناطق.

أنواع المساكن وتغير أنماط السكن

تشير بيانات تعداد السعودية 2022 إلى تحوّل واضح في أنماط السكن بالمملكة، يعكس تأثير التوسع الحضري وتغير احتياجات السكان. فقد أصبحت الشقق السكنية في العمارات تشكل النسبة الأكبر من إجمالي المساكن، بنسبة تجاوزت 50.6%، يليها نمط المنازل الأرضية المستقلة، بنسبة تقارب 28%، فيما توزعت النسبة المتبقية على أنماط أخرى مثل الدور الواحد في منزل، وأنماط سكنية متفرقة.



الشقق السكنية في العمارات

ويعد هذا التحول نحو الشقق مؤشراً على ارتفاع الكثافة السكانية في المدن، واضطرار العديد من الأسر — خصوصاً الجديدة أو ذات الدخل المحدود — إلى السكن في وحدات أصغر حجماً مقارنة بالمنازل الأرضية، وذلك لأسباب تتعلق بالتكلفة وتوفر العرض في المواقع الحضرية. فعلى سبيل المثال، تظهر البيانات الإقليمية أن الشقق تمثل غالبية المساكن في مدينتي جدة ومكة المكرمة، نظراً للطبيعة العمرانية الكثيفة فيهما، في حين لا تزال المنازل الأرضية المستقلة أكثر حضوراً نسبياً في الرياض ومدن أخرى توسّعت أفقياً خلال العقود الماضية.



المنازل الأرضية المستقلة

ومع ذلك، فإن الاتجاه العام في السوق العقارية السعودية يشير إلى تزايد مستمر في نسبة الشقق، بوصفها حلاً عملياً لتوفير السكن بأسعار معقولة، وبمواقع أقرب إلى مراكز العمل والخدمات مقارنة بالمناطق الطرفية.

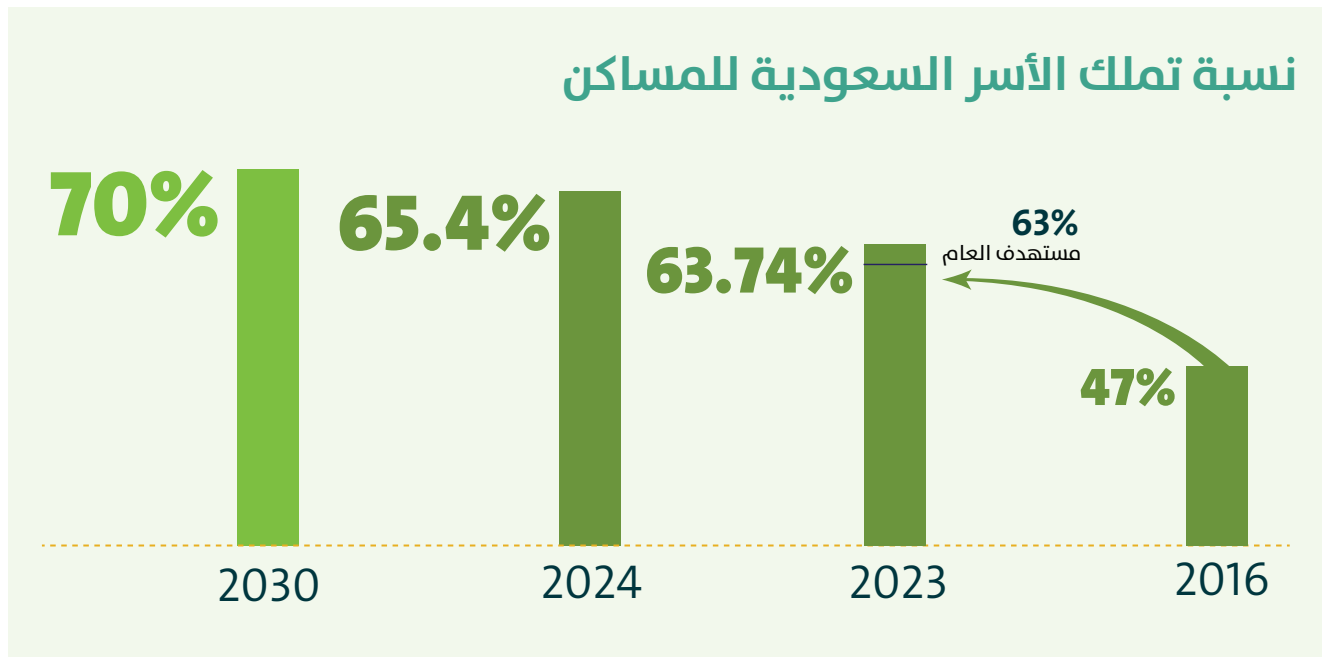
نسبة التملك السكني والتطورات الحديثة

حققت المملكة خلال السنوات القليلة الماضية قفزة نوعية في رفع نسبة تملك المواطنين لمساكنهم، بفضل السياسات الداعمة والمبادرات الوطنية تحت مظلة رؤية السعودية 2030.

فبينما كانت نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن تقدر بحوالي 47% في عام 2016، بدأت بالارتفاع السريع مع إطلاق برنامج الإسكان (سكني) وغيره من البرامج التمكينية.

ووفقاً للتقرير السنوي لبرنامج الإسكان لعام 2023، بلغت نسبة التملك السكني لدى الأسر السعودية 63.74% مع نهاية عام 2023،

متجاوزة بذلك مستهدف العام نفسه (63%)، وبزيادة تقارب 16.7 نقطة مئوية خلال سبع سنوات.



واستمر هذا النمو في عام 2024، ليصل معدل التملك إلى نحو 65.4% بنهاية العام، متخطياً بذلك المستهدف المرحلي لعام 2025 (الذي كان يتراوح بين 62% و63%)، ومقترَباً بثبات من الهدف النهائي البالغ 70% بحلول عام 2030.

نسبة التملك السكني والتطورات الحديثة

وعلى مستوى الأرقام المطلقة، نتج عن جهود الإسكان في السنوات الأخيرة تمكين أكثر من 850 ألف أسرة سعودية من الحصول على مسكن حتى نهاية عام 2024.

ورافق هذا الإنجاز توسّع لافت في سوق التمويل العقاري السكني، حيث ارتفعت القيمة الإجمالية لمحفظة القروض العقارية السكنية للأفراد إلى نحو 835.7 مليار ريال في نهاية 2024، بعد أن كانت محدودة قبل سنوات قليلة.

كما تم توقيع أكثر من 850 ألف عقد تمويل سكني منذ عام 2018، تشمل التمويل المدعوم ومنتجات الإسكان المختلفة، في مؤشر على تنامي السيولة والدعم المؤسسي لتمكين التملك.

وتظهر بيانات تعداد السعودية 2022 أن متوسط حجم الأسرة السعودية بلغ 4.8 أفراد، وهو معدل أقل من السنوات السابقة نتيجة تغير أنماط المعيشة وارتفاع نسبة الأسر النووية الصغيرة. وبناء على هذا المؤشر، فإن كل 100 ألف وحدة سكنية جديدة تسهم في توفير مساكن لحوالي 480 ألف نسمة، مما يجعل هذا الرقم أداة مهمة في تقدير الاحتياج السكني المستقبلي في ظل استمرار النمو السكاني.

2024



850 ألف

عقد تمويل سكني



835.7
مليار ريال

نهاية 2024



480 ألف

الاحتياج السكني

جودة الإسكان وتوزيع الخدمات

تواجه المدن الرئيسية تحديًا في ضمان توزيع متكافئ لجودة الوحدات السكنية وتوفير الخدمات الحضرية. فعلى الرغم من ازدياد المعروض الكمي من الإسكان، لا تزال هناك فوارق بين الأحياء من حيث تكامل البنية التحتية. بعض مناطق التوسع العمراني الحديث في أطراف المدن ربما تعاني في البداية من نقص المدارس أو المراكز الصحية أو المواصلات العامة. إلا أن برامج وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان الأخيرة ركزت على تطوير المخططات السكنية متكاملة الخدمات، كما عمل برنامج جودة الحياة – أحد برامج رؤية 2030 – على إدراج عناصر نوعية في الأحياء الجديدة مثل الحدائق والمسارات الرياضية وغيرها لتعزيز جودة السكن. وفي المدن الكبرى التي تعاني من أحياء عشوائية قديمة (مثل جدة ومكة)، تم إطلاق مشاريع لإزالة المناطق غير المخططة وإعادة تطويرها بمساكن حديثة وبنية تحتية متطورة، كما حدث في مشروع تطوير وسط جدة.





في المجمل، يظهر قطاع الإسكان السعودي نموًا واضحًا واستجابة فاعلة لمتطلبات التوسع الحضري، سواء من حيث الكمية أو النسب المحققة. ومع ذلك، فإن تعزيز جودة المساكن ومواءمتها الاقتصادية لمختلف شرائح المجتمع يظل أحد المحاور الأساسية التي تتطلب مواصلة التركيز والجهد.

ومع استمرار الزيادة السكانية في المدن بمعدل يقدر بحوالي 2% سنوياً، سيقى الطلب على الإسكان مرتفعاً، ما يستدعي الحفاظ على وتيرة إنتاج لا تقل عن 200 إلى 300 ألف وحدة سكنية سنوياً، لضمان تلبية احتياجات الأسر الجديدة وتفاذي حدوث فجوات في العرض قد تنعكس على الأسعار واستقرار السوق.

وقد بادرت المملكة إلى إطلاق حزمة من البرامج والمبادرات في قطاع الإسكان والتخطيط الحضري ضمن مستهدفات رؤية المملكة 2030، ما ساهم في تحسين مؤشرات التملك وتوسيع نطاق الخيارات السكنية. ومع ذلك، تتطلب المرحلة الحالية استمرار المعالجة الهيكلية لبعض التحديات القائمة، واستشراف الفرص المستقبلية، بهدف تحقيق تنمية عمرانية متوازنة، وضمان توفر إسكان ميسر ومستدام يواكب التحول الحضري في المملكة.

أبرز تحديات قطاع الإسكان في ظل التوسع الحضري



.02

الحاجة إلى توسيع نطاق الإسكان الملائم لذوي الدخل المتوسط والمنخفض.



.01

الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي والعقارات.



.04

وجود أحياء عشوائية ومناطق إسكان غير رسمية، مما يشكل تحديًا اجتماعيًا وتخطيطيًا.



.03

التوسع العمراني الأفقي وما يصاحبه من صعوبات في إيصال الخدمات، وزيادة الاعتماد على السيارات، واستهلاك الأراضي.



.06

ضمان استدامة التنمية الحضرية من حيث ترشيد استهلاك الموارد، وتوفير المساحات الخضراء، وتطبيق معايير المباني الخضراء.



.05

تفاوت التنمية بين المناطق، مع تركيز الفرص والاستثمارات في المدن الكبرى.



.07

الحاجة لتصميم عمراني قادر على التكيف مع التحديات المناخية مثل الحرارة العالية وندرة المياه، لتقليل تكاليف المعيشة مستقبلاً.

أبرز المبادرات الحكومية لمعالجة قضية الإسكان ضمن إطار التوسع الحضري



01. برنامج الإسكان (أحد برامج تحقيق رؤية 2030)

يمثل البرنامج مظلة استراتيجية لكافة جهود قطاع الإسكان، وقد أطلق في عام 2018 بهدف تعزيز قطاع الإسكان والتخطيط العمراني في المملكة العربية السعودية. يركز البرنامج على تقديم حلول سكنية وتمويلية متنوعة لتمكين الأسر السعودية من تملك مسكنها المناسب وفق احتياجاتها وقدراتها المالية، بالتوازي مع زيادة المعروض السكني بأسعار مناسبة وجودة عالية وفي وقت أقل. ويسهم البرنامج بشكل مباشر في تحقيق أحد مستهدفات رؤية السعودية 2030، والمتمثل في رفع نسبة تملك المساكن وتحسين جودة حياة المواطنين من خلال توفير بيئة سكنية متكاملة ومستدامة.

تمكن البرنامج من مساعدة أكثر من مليون أسرة على الحصول على خيارات سكنية عبر برنامج "سكني"، الذراع التنفيذي لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في توفير المنتجات السكنية والتمويلية للمواطنين. وانعكست هذه الجهود على مؤشرات الأداء بشكل ملموس؛ إذ ارتفعت نسبة تملك الأسر السعودية لمساكنها من 47% في عام 2016 إلى 65.4% بنهاية عام 2024، متجاوزة بذلك المستهدف المرحلي البالغ 64% للعام 2025 قبل مواعده.

مستهدفات البرنامج

رفع نسبة رضا المستفيدين عن الخدمات السكنية إلى 80% بحلول 2025.

80%

رفع نسبة تملك المساكن للأسر السعودية إلى 70% بحلول عام 2030.

70%

المساهمة بـ 157 مليار ريال في الناتج المحلي بحلول 2025.

+157
مليار ريال

إبرام 355 ألف عقد تمويلي مدعوم جديد بحلول 2025.

355
ألف

إيجاد 38 ألف فرصة عمل مباشر وفرتها البرنامج.

+38
ألف

توفير 40 ألف وحدة سكنية عبر الإسكان التنموي بنهاية 2025.

40
ألف

02. مبادرة تطوير الأنظمة والتنظيمات العقارية

شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية سلسلة من الإصلاحات التنظيمية والتشريعية التي تهدف إلى تعزيز الشفافية، وتحسين البيئة الاستثمارية، وتنظيم العلاقة بين الأطراف المختلفة في السوق العقارية. وفيما يلي أبرز هذه المبادرات:

02 نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها (برنامج ملاك)



يهدف هذا النظام إلى تنظيم العلاقة بين ملاك وشاغلي الوحدات العقارية ذات الملكية المشتركة، من خلال تمكينهم من إنشاء جمعيات ملاك لإدارة الأجزاء المشتركة من العقار. يسهم ذلك في تحسين جودة إدارة المرافق والخدمات، ويعزز من ثقافة التعايش المشترك بين السكان.

01 نظام الرهن العقاري المسجل



يعد نظام الرهن العقاري المسجل أداة قانونية تتيح للجهات الممولة (مثل البنوك وشركات التمويل) الحصول على ضمانات عينية على العقارات المرهونة. يسهم هذا النظام في تعزيز الثقة بين المقرضين والمقترضين، ويقلل من المخاطر المرتبطة بالتمويل العقاري، مما يشجع على زيادة الاستثمارات في القطاع.

04 الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني للعقار (السجل العقاري)



تتولى الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني للعقار إنشاء سجل عقاري رقمي موثوق يشمل أوصاف ومواقع وحالة الملكيات العقارية، بما يسهم في تسهيل نقل الملكية، وخفض النزاعات، وتعزيز الشفافية في السوق العقارية. كما تدعم التحول الرقمي وتوحيد البيانات لرفع كفاءة القطاع العقاري.

03 منصة "إيجار" الإلكترونية



تعد "إيجار" منصة إلكترونية متكاملة تهدف إلى تنظيم قطاع الإيجار العقاري في المملكة، من خلال توثيق عقود الإيجار إلكترونياً، وتوفير خدمات مثل السداد الإلكتروني، وحفظ حقوق أطراف العملية الإيجارية (المؤجر، المستأجر، الوسيط العقاري). تسهم هذه المنصة في تعزيز الشفافية وتقليل النزاعات في سوق الإيجارات.

دور المشاريع الحضرية الكبرى في تطوير المشهد الإسكاني بالمملكة

تبنّت المملكة العربية السعودية في السنوات الأخيرة عددًا من المشاريع الحضرية الكبرى التي تهدف إلى إعادة رسم المشهد العمراني واستيعاب النمو الحضري ضمن رؤى حديثة ومستدامة. هذه المشاريع ليست مجرد تطوير عقاري، بل هي تجارب تخطيطية مبتكرة قد تغير طريقة نمو المدن السعودية مستقبلاً.



مشروع وسط جدة وجهة عالمية في قلب جدة

يعتبر المشروع إحدى مبادرات تطوير الواجهات البحرية والمناطق الوسطى في مدينة جدة، ويهدف إلى إعادة إحياء قلب المدينة التاريخي بطريقة عصرية. أُطلق المخطط الرئيسي للمشروع في عام 2021 برعاية صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان آل سعود، ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء، باستثمارات إجمالية تقدر بـ 75 مليار ريال، ليتحول وسط جدة إلى وجهة عالمية للسكن والترفيه والأعمال في آن واحد. يغطي المشروع مساحة 5.7 مليون متر مربع في موقع استراتيجي على ساحل البحر الأحمر، بالقرب من منطقة البلد التراثية، ويتضمن تطوير كورنيش جديد وإضافة معالم حضرية فريدة إلى المدينة.

من أبرز مكونات مخطط وسط جدة إنشاء أربعة معالم رئيسية عالمية بحلول عام 2027 ضمن المرحلة الأولى: دار الأوبرا، متاحف، ملعب رياضي، والأحواض المائية. كما يشتمل المخطط على عشرة مشروعات ترفيهية وسياحية نوعية مثل مرسى، منتجعات شاطئية، مطاعم، مقاهي، وخيارات تسوق متنوعة.

وفي الجانب السكني، سينشأ في المشروع مناطق سكنية عصرية تضم حوالي 17 ألف وحدة سكنية حديثة التصميم، إلى جانب مجموعة من الفنادق بطاقة تفوق 2,700 غرفة فندقية لخدمة الزوار. وهذه الأرقام تجعل المشروع مساهماً مهماً في زيادة المعروض السكني بمدينة جدة، خاصة وأن موقعه داخل المدينة يعني إضافة وحدات في منطقة مخدومة بالبنية التحتية، وليست بعيدة في ضواحي جديدة.

يتميز مشروع وسط جدة باهتمامه بتخصيص نسبة 40% من المساحة للحدائق والمساحات الخضراء والمفتوحة والخدمات العامة، مما يعكس الالتزام بتحسين جودة الحياة في قلب المدينة المكتظ. ما يغير شكل الواجهة البحرية الحالية ويجعلها أكثر جاذبية للسكان والسياح. كما يحرص التصميم العمراني على المزج بين الطابع المعماري الحجازي التقليدي واللمسات العصرية، للحفاظ على الهوية الثقافية لجدة في قلب مشروع حديث، وهو أمر مهم لتجنيب الشعور بانفصال المشروع الجديد عن نسيج المدينة التاريخي.

من زاوية التخطيط الحضري، يعالج مشروع وسط جدة أحد أبرز تحديات المدينة، والمتمثل في المنطقة العشوائية والمستودعات القديمة التي كانت تحتل موقعاً ثميناً على الساحل. فإعادة تطوير هذه المنطقة، سيتم توفير بيئة حضرية حديثة في وسط المدينة بدل تركها تتوسع فقط نحو الشمال والشرق. وبالتالي، يحقق المشروع شيئاً من التوازن المكاني في جدة عبر تنشيط وسطها.

بالإضافة إلى البعد الاقتصادي للمشروع؛ حيث يتوقع أن يسهم بـ 47 مليار ريال في اقتصاد المملكة بحلول عام 2030، ويخلق آلاف الوظائف في قطاعات السياحة والترفيه. وعند اكتماله، سيكون وسط جدة مثلاً ناجحاً على إعادة تأهيل وسط المدينة.

مشروع المربع الجديد معلم حضري يعيد رسم أفق الرياض

يجسد المشروع مرحلة جديدة في تطوير مدينة الرياض، عبر إنشاء منطقة حضرية متكاملة وذكية تُعيد تعريف مفهوم العيش والعمل والترفيه، وتشكّل بوابة لمستقبل استثنائي من الابتكار والإبداع.

أطلق المشروع في عام 2023 برعاية صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز، ولي العهد، رئيس مجلس الوزراء، ويقع على مساحة تمتد إلى 19 كيلومتراً مربعاً في قلب العاصمة. ويقدم المشروع تجربة عمرانية متكاملة تجمع بين الحداثة والأصالة، بما ينسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030. يمثل المشروع إحدى الركائز الاستراتيجية لصندوق الاستثمارات العامة، في إطار جهوده لإعادة صياغة التنمية الحضرية.

ستقوم شركة المربع الجديد بتطوير أكثر من 25 مليون متر مربع من الأراضي، لتشمل وحدات سكنية وفنادق، ومساحات تجارية ومكتبية، إلى جانب مراكز ترفيهية ومرافق مجتمعية متطورة، وسيشتمل المشروع على مساحة بناء طابقية تتجاوز 25 مليون متر مربع، ويوفر مرافق تكفي لاستيعاب "مئات الآلاف من السكان". ومن بين مكوناته الرئيسية توفير حوالي 104 آلاف وحدة سكنية جديدة، وأكثر من 9 آلاف وحدة ضيافة فندقية. هذه الأرقام الضخمة تعني أننا أمام "مدينة داخل مدينة"، ستضيف إلى الرياض طاقة استيعابية سكانية وتجارية تعادل مدينة متوسطة الحجم. ويعد برج المكعب أيقونة المشروع وأحد أبرز معالمه، حيث يتوسط المربع الجديد كهيكلمعمماري غير مسبوق عالمياً من حيث الحجم والتصميم. وقد استوحى شكله من الطراز النجدي التقليدي.

تكمن أهمية المشروع لقطاع الإسكان في كونه يضيف عددًا هائلاً من الوحدات السكنية ضمن موقع مركزي في العاصمة. فبدلاً من توسّع الرياض نحو الأطراف فقط، سينبثق حي جديد كبير في قلب المدينة، مؤسس على معايير حديثة لجودة الحياة مثل مسارات المشي، والمساحات الخضراء، حيث يمكن السكن والعمل والترفيه ضمن نطاق يسير على الأقدام.

اقتصادياً، يتوقع أن يسهم المشروع بنحو 180 مليار ريال في الناتج المحلي غير النفطي عند اكتماله، وأن يوفر 334 ألف وظيفة مباشرة وغير مباشرة، ما يعزز تنويع اقتصاد المدينة وتحويلها إلى مركز استثماري عالمي.

مشروع مدينة ذا لاین ثورة في الحياة الحضرية

يعد مشروع نيوم في منطقة تبوك أحد أضخم المشاريع العالمية لتطوير منطقة حضرية واقتصادية جديدة تمامًا على ساحل البحر الأحمر وشمال غرب المملكة. ومن ضمن مبادرات نيوم الرائدة يبرز مشروع مدينة "ذا لاین" الذي أعلن عنه كتصور فريد لمدن المستقبل.

"ذا لاین" هو مدينة خطية بطول 170 كم تمتد من ساحل نيوم عبر الجبال والصحراء، وتتميز بأنها مدينة خالية من السيارات والطرق السطحية، حيث سيتم توفير المواصلات عبر قطار فائق السرعة وأنفاق للخدمات. ستكون المدينة من هيكل عمراني بعرض 200 متر فقط وارتفاع يصل 500 متر عن سطح البحر، مبني على مساحة صغيرة نسبيًا حوالي 34 كم² فقط، لكنها مصممة لتستوعب نحو 9 ملايين نسمة عند اكتمالها وهذا رقم غير مسبوق بالنسبة لمدينة بهذا الحجم الجغرافي المحدود.

من منظور الإسكان، ستوفر ذا لاین خيارات سكنية متنوعة في بيئة فائقة التطور التقني. سيتمكن السكان من الوصول إلى جميع المرافق والخدمات الأساسية خلال مشي لا يتجاوز 5 دقائق، مع توفير أنظمة ذكية لإدارة الحياة اليومية كالطاقة المتجددة 100%، والذكاء الاصطناعي في تشغيل المرافق. ويهدف تصميم المدينة إلى تحقيق أفضل جودة حياة ممكنة؛ فبسبب عدم وجود سيارات وانعدام الانبعاثات، ستنعّم المدينة بهواء نقي، كما أن المناخ المحلي مضبوط عبر تصميم الواجهات والممر الأوسط المفتوح بحيث يتمتع باعتدال أغلب أوقات العام. أما الإسكان في ذا لاین فسيأخذ شكلًا جديدًا يختلف عن الأحياء التقليدية، حيث ستكون المساكن مدمجة في هيكل المدينة المتصل بدل انتشارها أفقيًا.

هذا يعني توفير كثافات سكانية عالية جدًا (ملايين الأشخاص) في نطاق مكاني ضيق دون ازدحام، وهو تحدي هندسي سيجعل نيوم رائدة عالميًا إذا نجحت في تحقيقه. من الناحية الإستراتيجية، تمثل ذا لاین حلًا لتجنب العيوب التقليدية للتوسع الحضري مثل الزحف العمراني على حساب الطبيعة؛ إذ ستتركز المدينة في شريط ضيق

ذا لاین بهذا المعنى هي تجربة حضرية جريئة تتطلع لتحقيق قفزة نوعية في مفهوم المدن الذكية والمستدامة عالميًا، وستكون نموذجًا تتبعه مشاريع حضرية أخرى داخل المملكة وخارجها.

المراجع



إخلاء مسؤولية

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات المتوفرة في وقت النشر، وقد تم بذل الجهد لضمان دقة المعلومات وصحتها، إلا أن شركة الإتمام الاستشارية لا تتحمل أي مسؤولية عن أي أخطاء أو نقص في المعلومات أو أي نتائج تنشأ عن استخدام هذا التقرير.

