



insights

ترميز العقارات

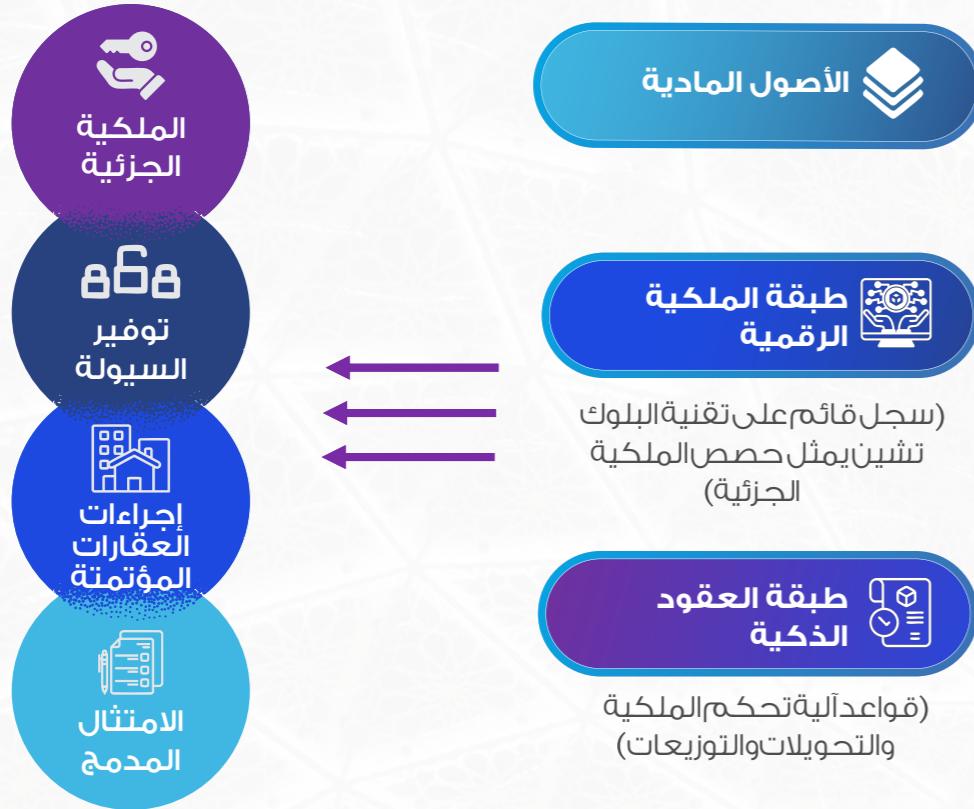
يناير 2026



ما هو ترميز العقارات

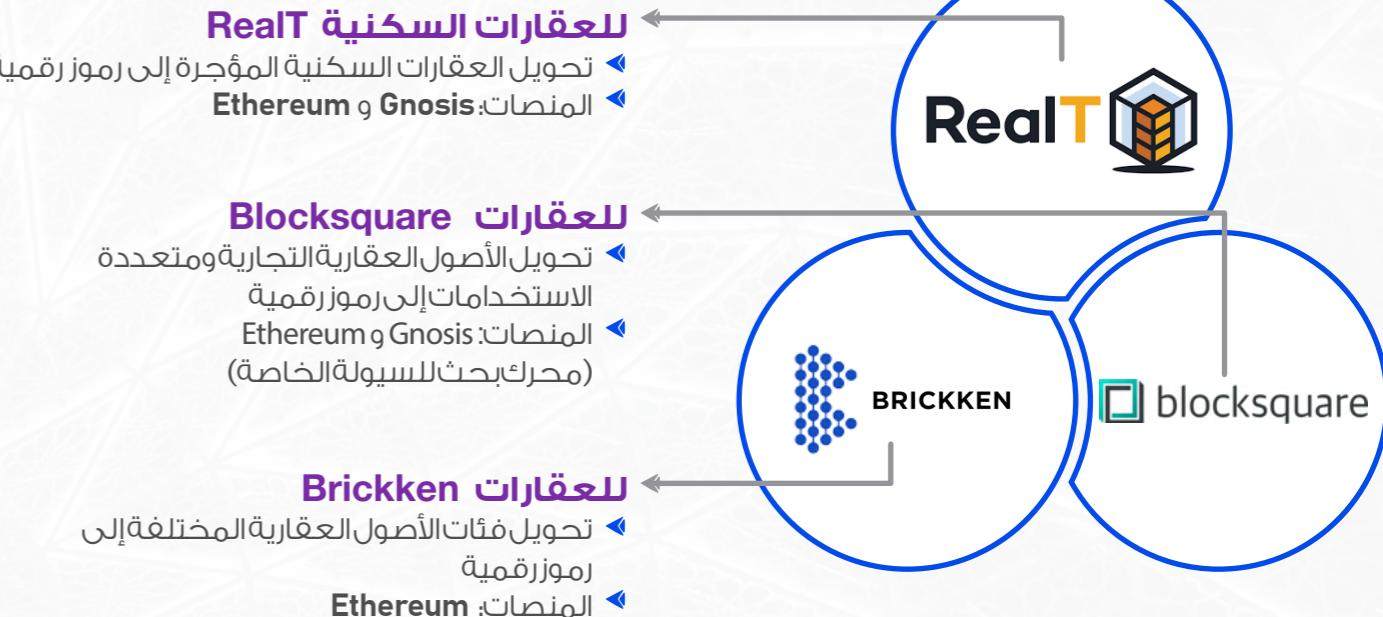
تعرف

إطار عمل العقارات المُرمزة



عملية ترميز العقارات بأنها تحويل الملكية أو الحقوق الاقتصادية في عقار ما إلى رموز رقمية مسجلة على سجل موزع (عادةً ما يكون سلسلة كتل عامة أو مُرخصة). يمثل كل رمز مطالبة قبليه للتنفيذ قانونياً، وعادةً ما يتم تنظيمها كأوراق مالية خاصة للتنظيم من خلال شركة ذات غرض خاص أو صندوق استثماري أو صندوق استثماري. بعد ذلك، يحكم منطق العقود الذكية عمليات الإصدار والتحويل وقواعد الامتثال وحقوق المستثمرين ضمن إطار سوق منظم.

منصات التشغيل العالمية



المنصات التشغيلية بدول مجلس التعاون الخليجي



أنجزنا أول معيار ترميز عالمي للعقارات بإصدار أول صك ملكية عقارية مُرمّز في المملكة، ومكاناً تداوله بين المستثمرين تحت إشراف الهيئة العامة للعقار. كما أطلقنا أول معايير عالمية لترميز العقارات، مؤسسين بنية تحتية رقمية تربط الأصول العقارية مباشرةً بسجلات الأراضي الرسمية قبل أي عملية بيع أو شراء. سيسمح هذا التحول في توسيع قاعدة المستثمرين وزيادة سيولة السوق وتسريع تمويل المشاريع وتمكين الشركات الناشئة من بناء حلول مبتكرة في إدارة العقارات وأتمتها العقود الذكية“

منصة ترميز الأصول العقارية القائمة على تقنية البلوك تشين تتعاون مع داماك لترميز أكثر من مليار دولار أمريكي من الأصول العقارية في جميع أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي، بدءاً من دبي.



منصة ترميز الأصول العقارية في الإمارات العربية المتحدة تعمل بنشاط على ترميز الأصول العقارية في جميع أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك عمليات النشر المخطط لها في دبي وأبو ظبي والرياض والدوحة.



منصة ترميز عقاري مدعومة من دائرة الأراضي والأملاك في دبي، تتيح الملكية الجزئية للعقارات في دبي ابتداءً من 2000 درهم إماراتي.



منصة ترميز الأصول العقارية القائمة على تقنية البلوك تشين تتعاون مع شركة رفال العقارية لإطلاق أول أصول عقارية مُرمّزة في المملكة العربية السعودية.

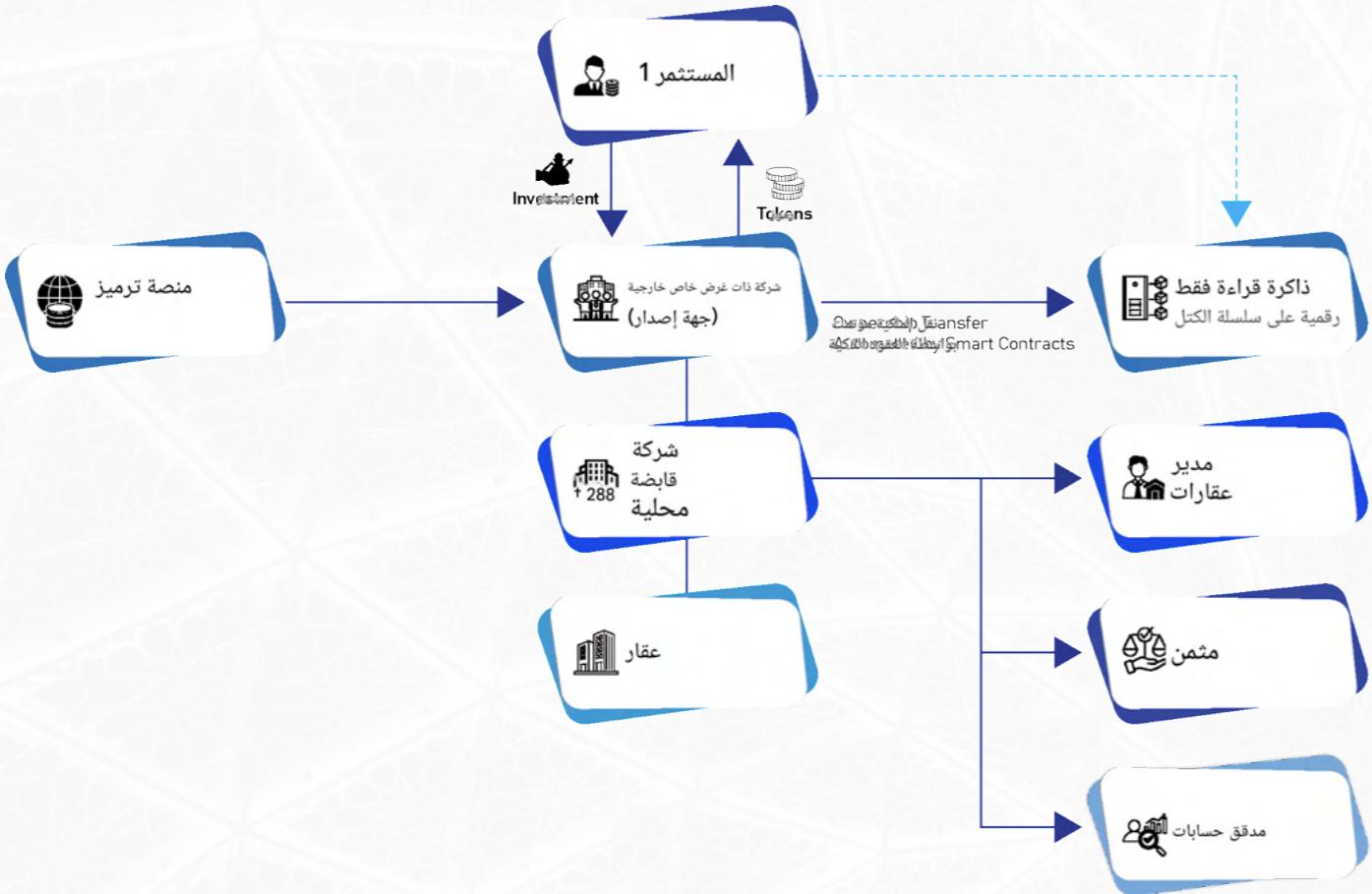


معالي ماجد بن عبد الله الحقيل
وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

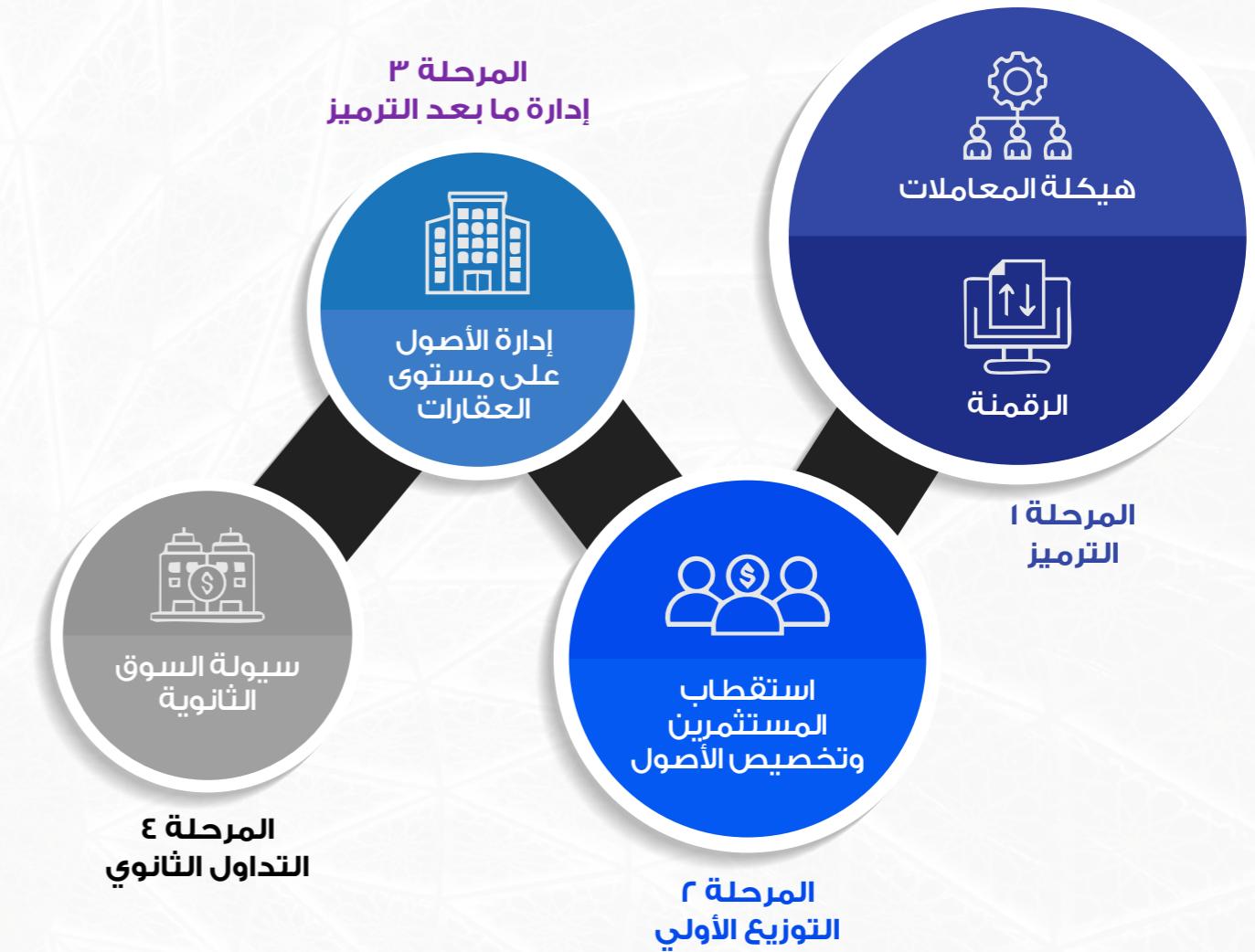
كيف تتم عملية ترميز العقارات؟

نظرة عامة على العملية

المرحلة الأولى: نظرة عامة تخطيطية



المرحلة ٣ إدارة ما بعد الترميز



المرحلة الثالثة: إدارة ما بعد الترميز

إدارة الأصول على مستوى العقار

- « أتمتة توزيع إيرادات الإيجار
- « معالجة رسوم الخدمات واحتياطيات الصيانة
- « ونفقات رأس المال
- « تحديد سجلات حامل الرموز بناءً على التحويلات المتواقة مع الأنظمة

المرحلة الثانية: التوزيع الأولي

استقطاب المستثمرين والتصنيف

- « التحقق من هوية المستثمرين العقاريين
- « ومكافحة غسل الأموال
- « إضافة محافظ المستثمرين إلى القائمة البيضاء والموافقة على متطلبات أهلية المستثمرين التفصيلية
- « تخصيص الرموز في الطرح الأولي خلال عملية طرح خاص منظم أو طرح أوراق مالية رقمية

الرقمنة

- تحويل حقوق الملكية إلى رموز رقمية
- ربط إيرادات الإيجار والمصروفات والتوزيعات بمنطق العقود الذكية
- إنشاء سجل الملكية للإثباتات الرقمي لملكية الأصول

المرحلة الأولى: الترميز

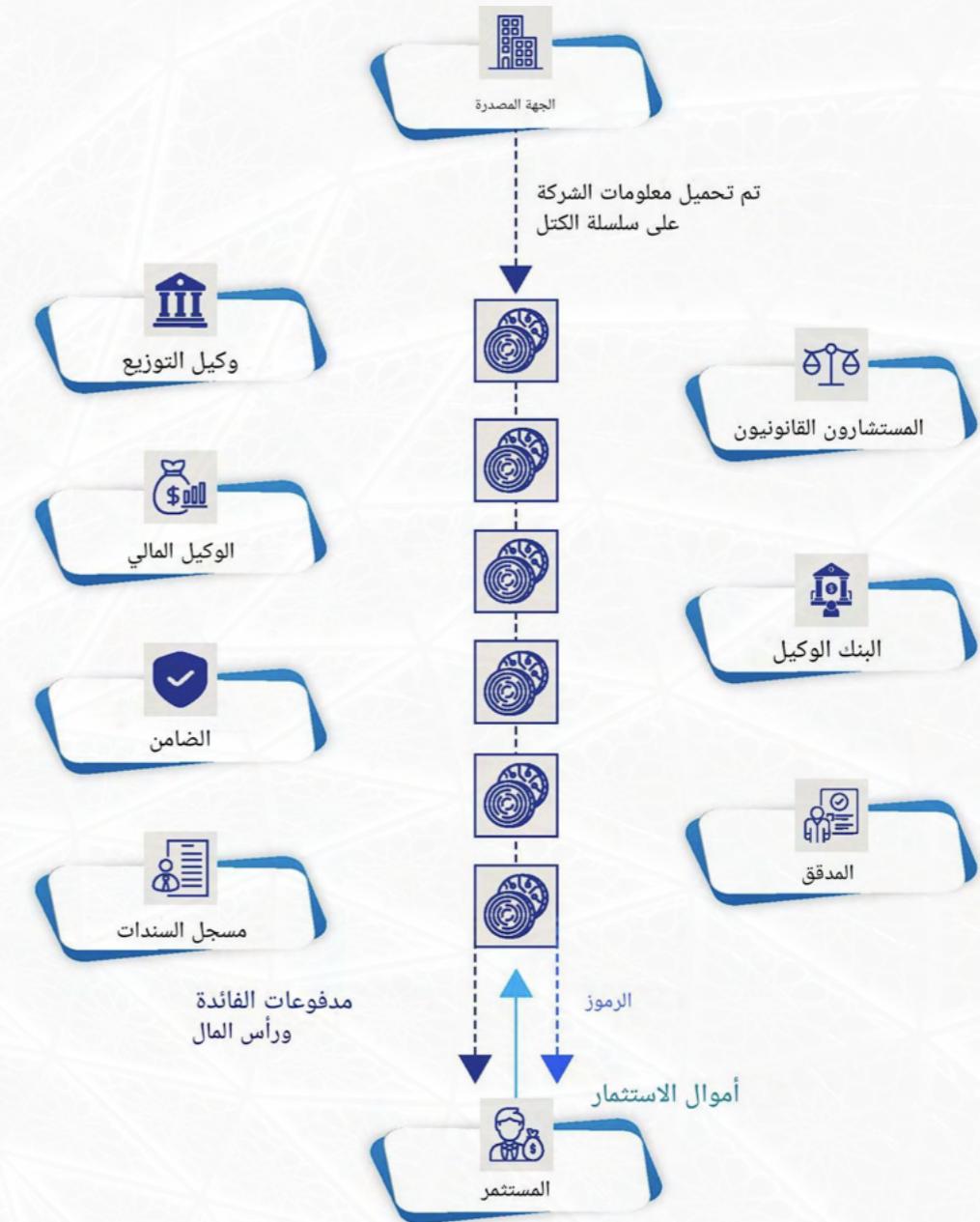
هيكلة المعاملات

- تحويل حقوق الملكية إلى رموز رقمية
- ربط إيرادات الإيجار والمصروفات والتوزيعات بمنطق العقود الذكية
- إنشاء سجل الملكية للإثباتات الرقمي لملكية الأصول

كيف تتم عملية ترميز العقارات؟

المرحلة الثالثة: نظرة عامة تخطيطية

نماذج التشغيل في العقارات المُرمزة



المرحلة الرابعة: التداول الثاني سيولة السوق الثاني

تحسين الوصول إلى السوق

- دعم اكتشاف الأسعار من خلال الأسواق الرقمية المنظمة للرموز المدعومة بالعقارات
- تسهيل عمليات التخارج الجزئي للمستثمرين دون اشتراط بيع الأصول بالكامل

- تمكين عمليات نقل الرموز الرقمية المتفقة مع الأنظمة، سواءً عبر منصات التداول أو من خلال نظير إلى نظير
- تطبيق قواعد التحويل وفترات التجميد، أو القيود المفروضة على فئات المستثمرين
- الحفاظ على سجل ملكية شفاف وإثبات رقمي لملكية الأصول

ترميز العقارات في المملكة العربية السعودية - نظرة عامة

الوضع الراهن والجهات المعنية في المملكة العربية السعودية



تحسين السيولة في الأصول غير السائلة من خلال عملية الترميز



أهمية ترميز العقار المرحلة الثالثة: نظرة عامة تخطيطية

تنسم أسواق العقارات التقليدية بالبطء والتجزئة

تستبدل عملية الترميز العمليات المنعزلة بنظام رقمي موحد للملكية والتحويلات واستقطاب المستثمرين

تتيح عملية التجزئة للعديد من المستثمرين المشاركة في أصول فردية

تعمل الرموز على تقسيم العقارات الكبيرة إلى وحدات استثمارية أصغر، مما يوسع نطاق الوصول ويسهل تكوين رأس المال

السيولة في الأصول غير السائلة تقليدي

يصبح تداول العقارات أسهل حتى في ظل ظروف السوق المضطربة

أتمتة العمليات وتقليل العبء اليدوي

يمكن للعقود الذكية أتمتة معالجة دخل الإيجار، وفترات الحظر، وقواعد الرسوم دون إشراف بشري مكتف

الحكومة عبر الآليات الرقمية

قد يحصل حاملو الرموز على حق التصويت على قرارات إدارية مختارة باستخدام أدوات الحكومة القائمة على تقنية البلوك تشين

الإمكانات لترميز العقارات

التحديات

مواهمة الملكية الرقمية مع الأطر القانونية والتنظيمية

يجب أن تتوافق الملكية العقارية الرقمية مع قوانين الملكية السعودية ومتطلبات صكوك الملكية ولوائح هيئة السوق المالية. ويظل ضمان تحويل الوحدات الرقمية على تقنية البلوك تشين إلى حقوق قابلة للتنفيذ بالكامل تحدياً رئيسياً في التكامل التنظيمي والتكنولوجي.

الانتقال من العمليات المجزأة إلى نظام رقمي موحد

لطالما اتسمت إجراءات العمل في قطاع العقارات بالمملكة بالتجزئة وكثرة المستندات. يتطلب نقل المطورين والجهات الحكومية والمستثمرين إلى بيئة عمل قائمة على تقنية البلوك تشين تعديلاً وتوحيداً كبيرين في العمليات التشغيلية.

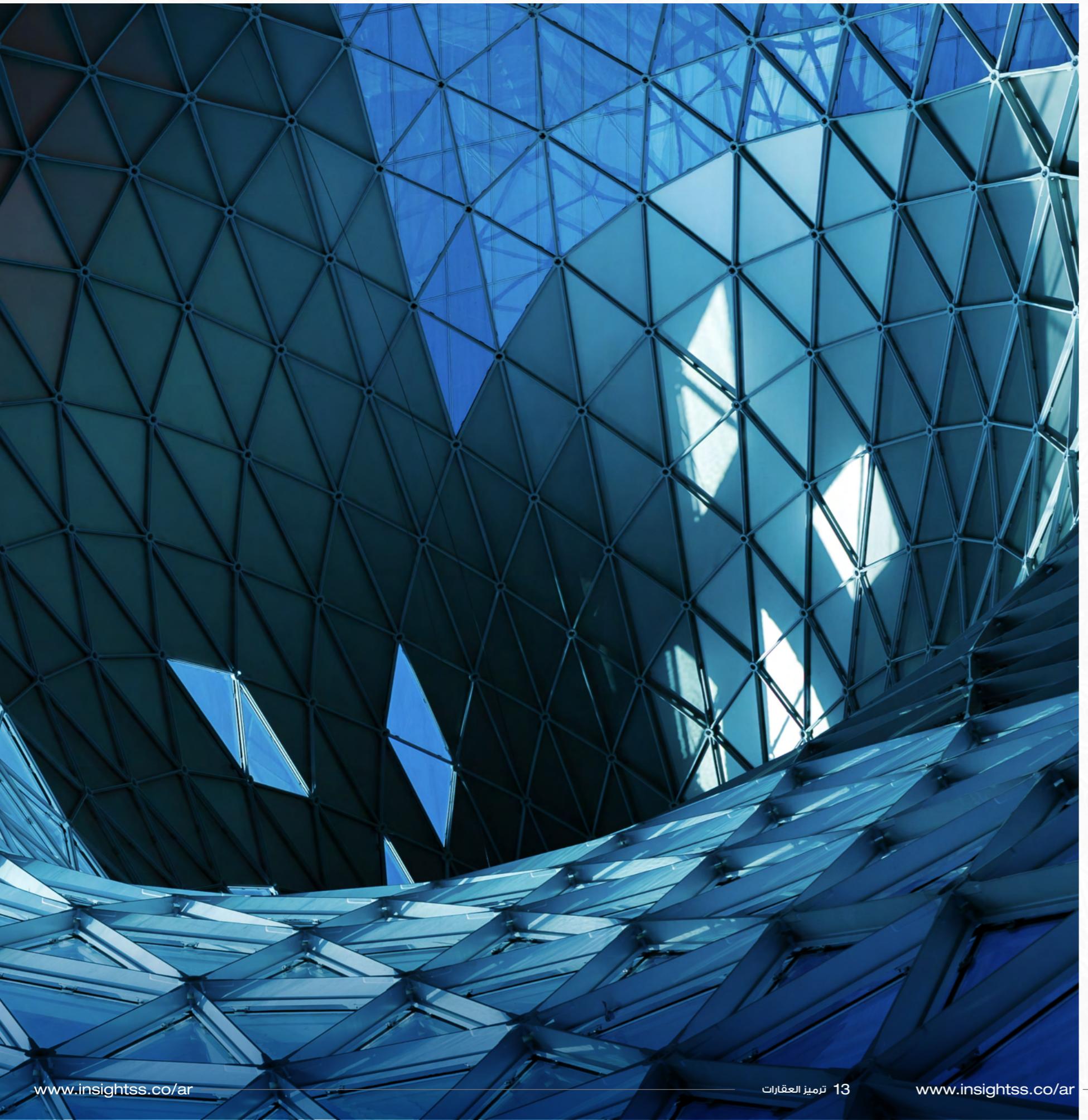
الفرص

إمكانية الوصول للجميع من خلال نقاط دخول منخفضة للغاية (تبدأ من ريال سعودي واحد)

تعد المملكة العربية السعودية السوق الوحيدة التي طبقت فيها تجريبياً وحدات الملكية الجزئية العقارية بدماءً من ريال سعودي واحد فقط، مما يمكن المواطنين والمستثمرين الشباب وصغار المدخرين من المشاركة في أصول كانت حكراً على أصحاب الثروات الكبيرة. وأمؤسسات الاستثمارية. يدعم هذا بشكل مباشر أهداف رؤية ٢٠٣٠ المتعلقة بمشاركة المواطنين وتنمية الثروة المتنوعة.

بنية تحتية وطنية قابلة للتطوير تدعم معاملات شفافة وفعالة

بغض إدراة الهيئة العامة للعقارات والسجل العقاري لنظام حكومي مدعوم بتقنية البلوك تشين، يمكن إصدار الأصول الرقمية وتداولها وإدارتها بشفافية وأمنة أكبر. يعزز هذا قنوات التمويل ويتماشى مع أهداف رؤية ٢٠٣٠ للتحول الرقمي وزيادة الاستثمار الأجنبي.



2026

تواصل معنا

لمزيد من المعلومات والتوضيح والمناقشة بشأن المحتويات، يرجى الاتصال بفريق الاستشارات الاستراتيجية العقارية لدينا:

محمد عويس زبیر

مدير أول

mzubair@insightss.co : [✉](mailto:mzubair@insightss.co)

آصف إقبال ملک

شريك

mai@insightss.co : [✉](mailto:mai@insightss.co)

عفيفة إقبال

مستشار

aiqbal@insightss.co : [✉](mailto:aiqbal@insightss.co)

نيك ويتفورد

نائب الرئيس الأول

nwhitford@insightss.co : [✉](mailto:nwhitford@insightss.co)

المملكة المتحدة

الطابق ٧٣، ميدان
كندا الأول، لندن
E14 0AA

لندن، المملكة المتحدة

بارك رو، الطابق الأول، لندن
E1 0HD، المملكة المتحدة

الإمارات العربية المتحدة

مكتب ٢٧، مبنى آيريس باي
الخليج التجاري، دبي
الإمارات العربية المتحدة

الرياض

برح الأسطورة ٧١
طريق الملك فهد، الرياض
المملكة العربية السعودية

جدة

M. ٤٣، مكتب رقم
شارع الأمير سلطان، جدة
المملكة العربية السعودية

استراليا

صندوق بريد ٦٣٨٧، شارع
هاليفاكس، أيلايد جنوب
أستراليا ٥٠٠٠

نيويورك
شارع وول، الطابق ٤٤
العشرين، نيويورك ١٠٠٥٥
الولايات المتحدة الأمريكية

Insights

٩ : +966 53 775 0075

✉ : info@insightss.co

🌐 : www.insightss.co/ar

التعامل مع التعقيد وتبسيط النجاح