

ترميز العقارات

يناير 2026

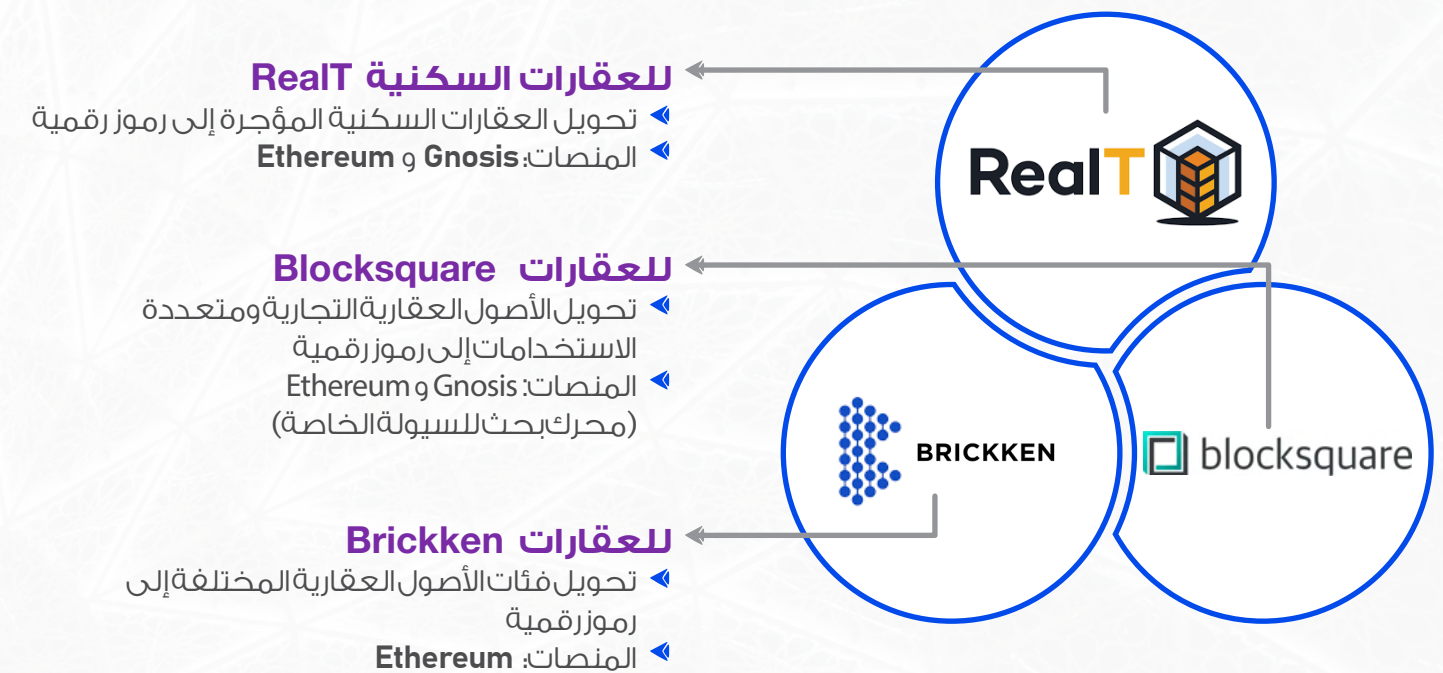


ما هو ترميز العقارات

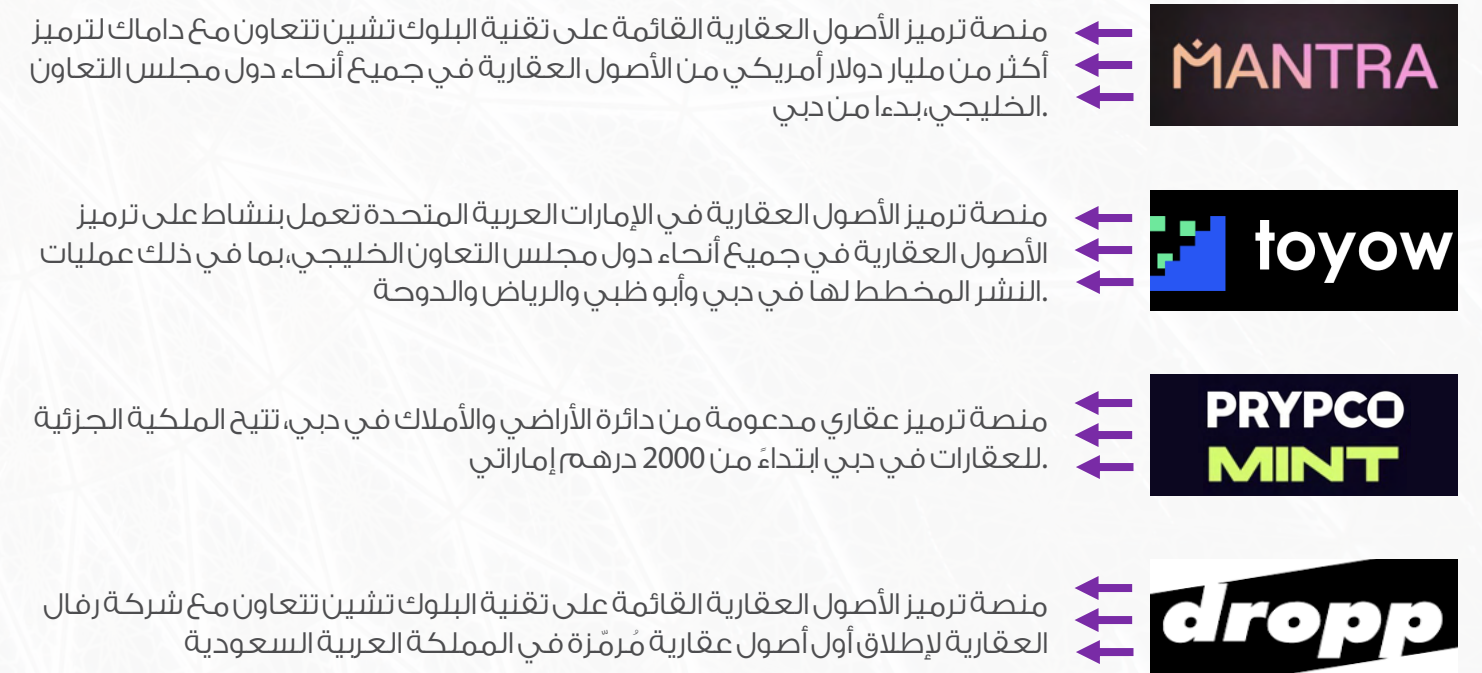
تعرف

عملية ترميز العقارات بأنها تحويل الملكية أو الحقوق الاقتصادية في عقار ما إلى رمز رقمي مسجلة على سجل موزع (عادةً ما يكون سلسلة كتل عامة أو مخصصة). يمثل كل رمز مطالبة قابلة للتنفيذ قانونياً، وعادة ما يتم تنظيمها كأوراق مالية خاضعة 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.

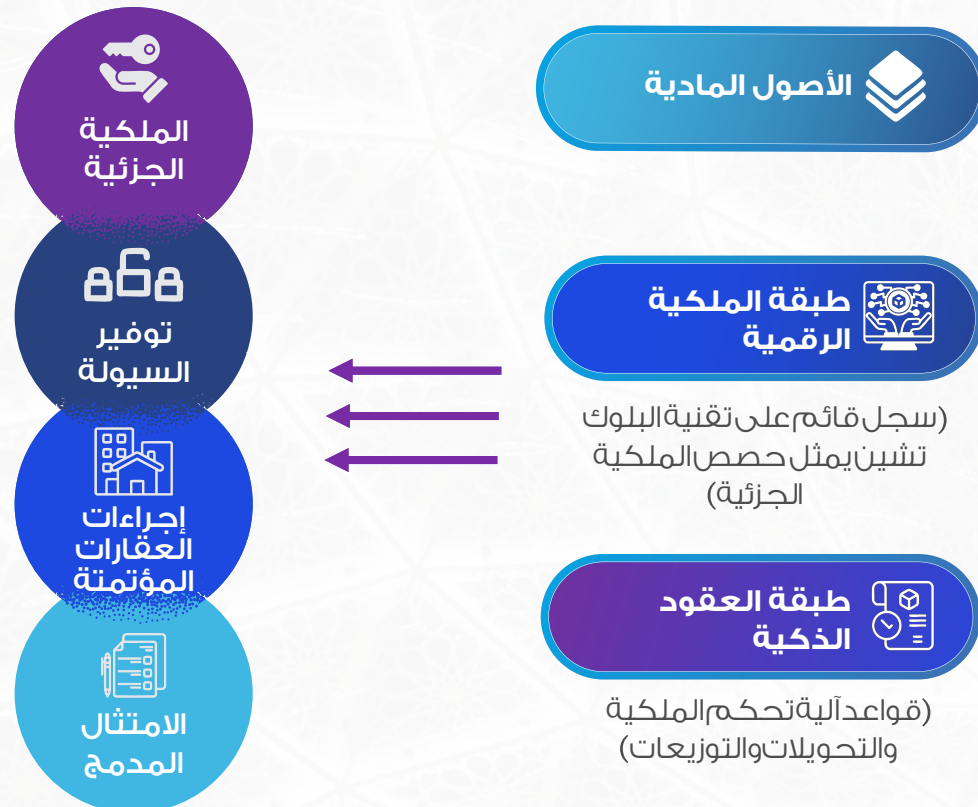
منصات التشغيل العالمية



المنصات التشغيلية بدول مجلس التعاون الخليجي



إطار عمل العقارات المرمزة



معالي ماجد بن عبد الله الحقييل
وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

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

كيف تتم عملية ترميز العقارات؟

نظرة عامة على العملية



المرحلة الأولى: الترميز

هيكلية المعاملات

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

الرقمنة

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

المرحلة الثانية: التوزيع الأولي

استقطاب المستثمرين والتخصيص

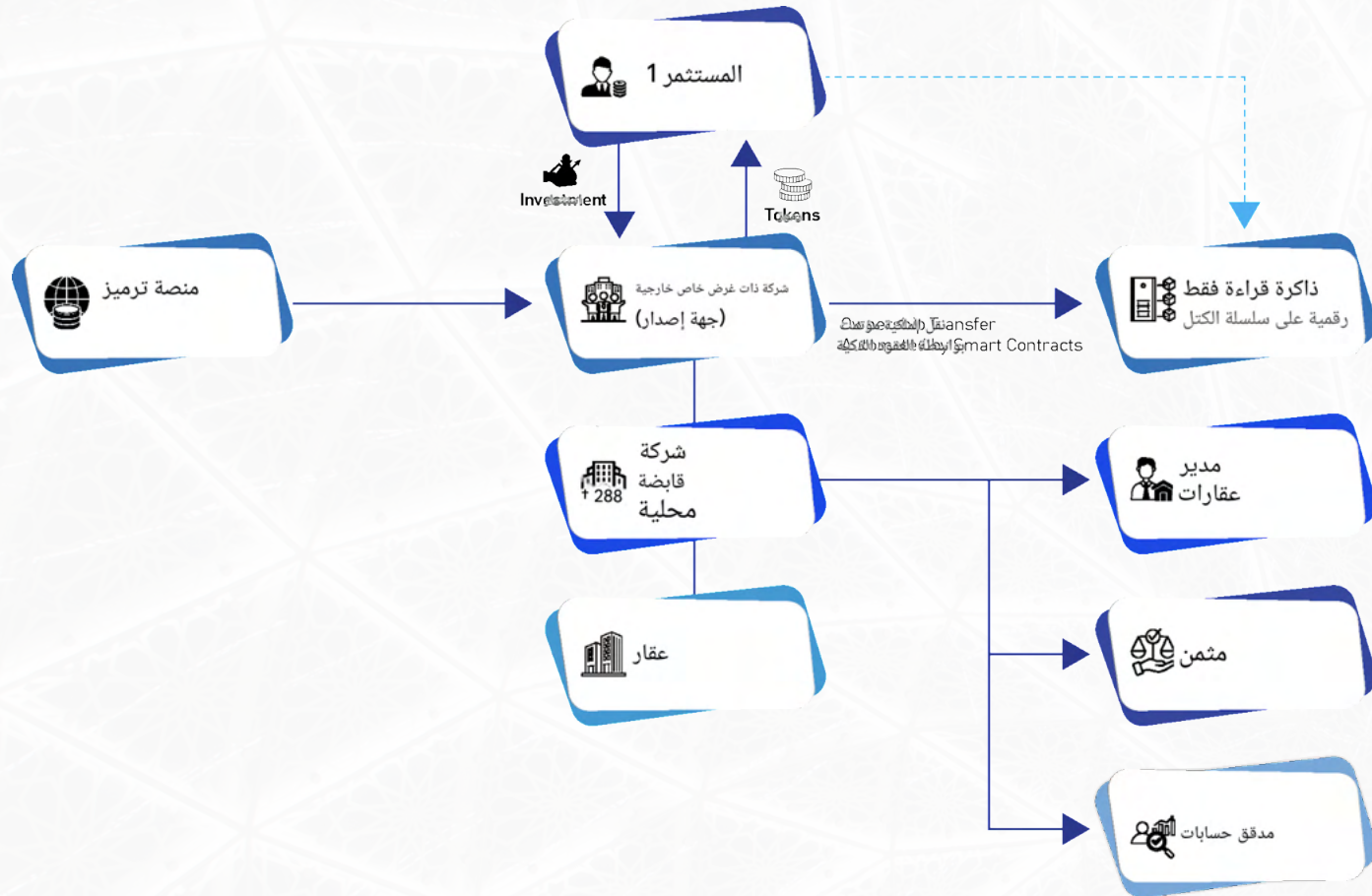
- التحقق من هوية المستثمرين العقاريين ومكافحة غسل الأموال
- إضافة محافظ المستثمرين إلى القائمة البيضاء والموافقة على متطلبات أهلية المستثمرين التفصيلية
- تخصيص الرموز في الطرح الأولي خلال عملية طرح خاص منظم أو طرح أوراق مالية رقمية

المرحلة الثالثة: إدارة ما بعد الترميز

إدارة الأصول على مستوى العقار

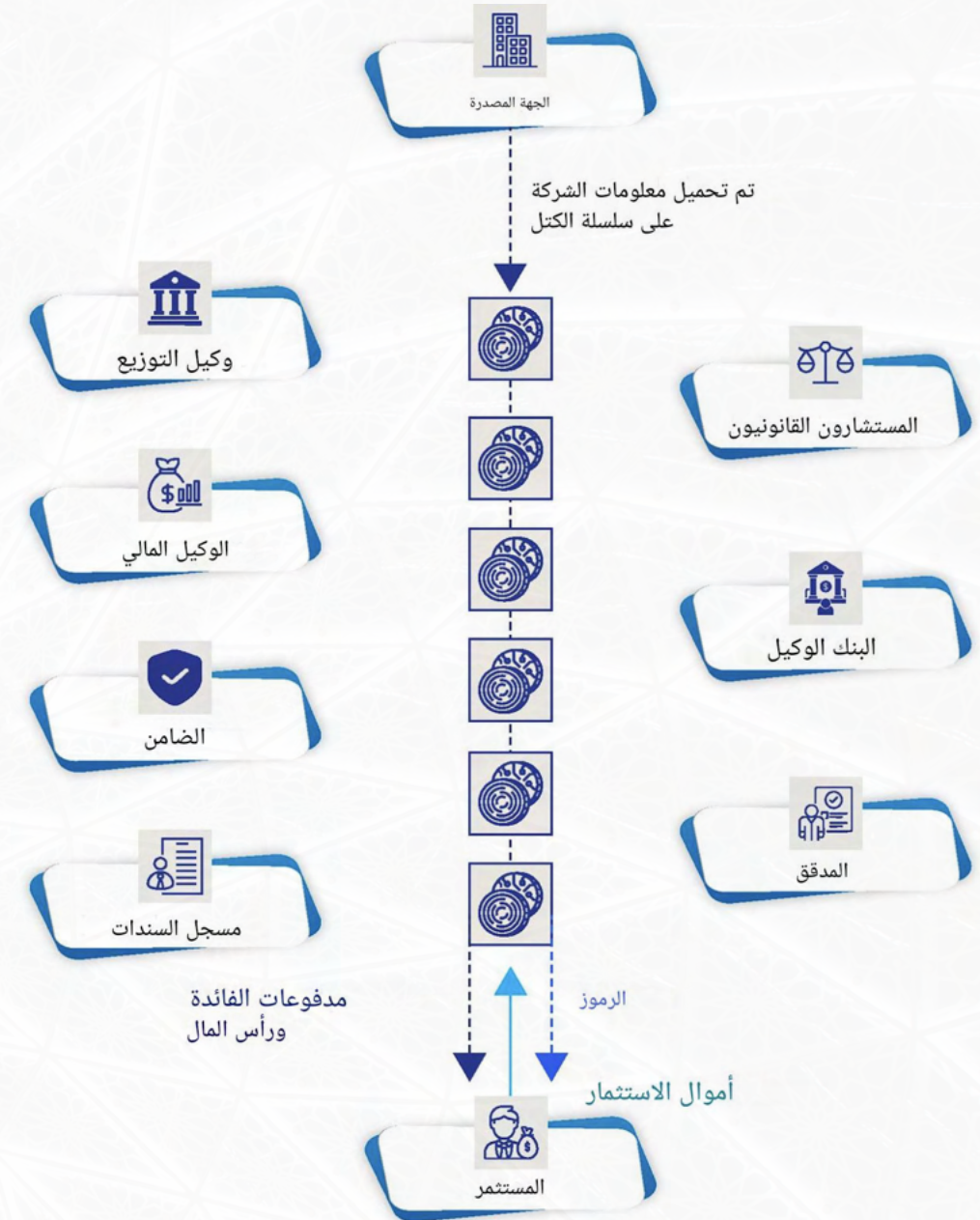
- أتمتة توزيع إيرادات الإيجار
- معالجة رسوم الخدمات واحتياطات الصيانة ونفقات رأس المال
- تحديث سجلات حاملي الرموز بناءً على التحويلات المتوافقة مع الأنظمة

المرحلة الأولى: نظرة عامة تخطيطية



كيف تتم عملية ترميز العقارات؟

المرحلة الثالثة: نظرة عامة تخطيطية



المرحلة الرابعة: التداول الثانوي

سيولة السوق الثانوي

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

تحسين الوصول إلى السوق

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

نماذج التشغيل في العقارات المُرَمَّزة



أهمية ترميز العقارا

المرحلة الثالثة: نظرة عامة تخطيطية

تتسم 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 ويحسن 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 مكثف

الحكومة عبر الآليات الرقمية

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

تحسين السيولة في الأصول غير السائلة من خلال عملية الترميز



ترميز العقارات في المملكة العربية السعودية - نظرة عامة

الوضع الراهن والجهات المعنية في المملكة العربية السعودية



المستثمر الخاص

هيئة السوق المالية

الشركة الوطنية للإسكان

الهيئة العامة للعقار

مشاريع تجريبية موجهة لقطاع التجزئة برسوم دخول منخفضة للغاية

بالتوازي مع ذلك، أطلقت شركة رافال العقارية وشركة دروب آر دبليو إيه مشروعاً تجريبياً لترميز العقارات السعودية ذات القيمة العالية، برسوم دخول تبدأ من ريال سعودي واحد فقط.

الموقف التنظيمي والعلاقة بأسواق رأس المال

تدعم هيئة السوق المالية، من خلال مختبرها للتكنولوجيا المالية، بشكل صريح الرموز الأمنية كتمثيلات رقمية للأوراق المالية التقليدية، ومنذ عام ٢٠٢٢ دعت الشركات إلى اقتراح نماذج لإصدار وطرح الرموز باستخدام تقنية دفتر الأستاذ الموزع، شريطة أن تعكس هذه الرموز الأوراق المالية التقليدية.

أول صك ملكية مُرمّز نظامي بشكل كامل

في نوفمبر ٢٠٢٥، أعلنت الهيئة العامة للعقار أيضاً عن إتمام أول عملية ترميز لصك ملكية عقارية، والذي تم تداوله بعد ذلك بين الشركة الوطنية للإسكان والعديد من المستثمرين تحت إشراف حكومي.

البنية التحتية الوطنية لترميز العقارات (الهيئة العامة للعقار/السجل العقاري)

في نوفمبر ٢٠٢٥، أطلق السجل التجاري، التابع للهيئة العامة للعقار، ما يوصف بأنه أول بنية تحتية لترميز العقارات على مستوى الدولة في العالم، تم بناؤها بالتعاون مع كشريك SettleMint. في تقنية البلوك تشين.

الإمكانات لترميز العقارات

التحديات

مواءمة 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 والتقني.

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 بدءاً من ريال سعودي واحد فقط، مما يمكن المواطنين والمستثمرين الشباب وصغار المدخرين من المشاركة في أصول كانت حكرًا على أصحاب الثروات الكبيرة. والمؤسسات الاستثمارية يدعم هذا بشكل مباشر أهداف رؤية ٢٠٣٠ المتعلقة بمشاركة المواطنين وتنمية الثروة المتنوعة.

بنية تحتية وطنية قابلة للتطوير تدعم معاملات شفافة وفعالة

بفضل إدارة الهيئة العامة للعقار والسجل العقاري لنظام حكومي مدعوم بتقنية البلوك تشين، يمكن إصدار الأصول الرقمية وتداولها وإدارتها بشفافية وأتمتة أكبر. يعزز هذا قنوات التمويل ويتمشى 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 زبير

مدير أول

mzubair@insightss.co : ✉

أصف إقبال ملك

شريك

mai@insightss.co : ✉

عفيفة إقبال

مستشار

aiqbal@insightss.co : ✉

نيك ويتفورد

نائب الرئيس الأول

nwhitford@insightss.co : ✉

المملكة المتحدة

الطابق ٣٧، ميدان
E14 ٥AA كندا الأول، لندن

ليدز، المملكة المتحدة

بارك رو، الطابق الأول، ليدز V
LS1 ٥HD، المملكة المتحدة

الإمارات العربية المتحدة

مكتب ٧١١، مبنى أبريس باي
الخليج التجاري، دبي
الإمارات العربية المتحدة

الرياض

برج الأسطورة ١٠٧
طريق الملك فهد، الرياض
المملكة العربية السعودية

جدة

M. ٢، Royal Plaza، مكتب رقم
شارع الأمير سلطان، جدة
المملكة العربية السعودية

أستراليا

صندوق بريد ٦٣٨٧، شارع
هاليفاكس، أديلايد جنوب
أستراليا ٥٠٠٠

نيويورك

شارع وول، الطابق ١٤،
العشرين، نيويورك ١٠٠٥
الولايات المتحدة الأمريكية

Insights

☎ : +966 53 775 0075

✉ : info@insightss.co

🌐 : www.insightss.co/ar

التعامل مع التعقيد وتبسيط النجاح