

ترميز الأصول العقارية

يونيو ٢٠٢٦

تعمل المملكة العربية السعودية على بناء قطاع عقاري رقمي بالكامل، يدمج تقنيات العقارات والذكاء الاصطناعي في مراحل التخطيط والتنفيذ، بما يتماشى مع رؤية ٢٠٣٠. وقد نجحنا في تنفيذ أول معاملة عقارية موثقة بالكامل بتقنية البلوك تشين في المملكة، باستخدام أول معايير حكومية لترميز ملكية العقارات. ومن خلال ربط المعاملات مباشرة بالسجلات الرسمية منذ البداية، سيساهم ذلك في توسيع نطاق المشاركة، وتعزيز ثقة الاستثمار الأجنبي المباشر، وتحسين السيولة، وتسريع تمويل المشاريع، وتمكين ابتكارات جديدة في مجال تقنيات العقارات



وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان
ماجد بن عبد الله الحقييل



نك وينفورد
نائب الرئيس الأول

إن القيمة الحقيقية لترميز العقارات لا تكمن ببساطة في رقمنة الملكية. بل تكمن في القدرة على ربط الملكية ورأس المال والامثال والسيولة في طبقة بنية تحتية موحدة، مما يسمح للعقارات بالانتقال من كونها أصولاً ثابتاً في الميزانية العمومية إلى منتج مالي أكثر شفافية وقابلية للاستثمار

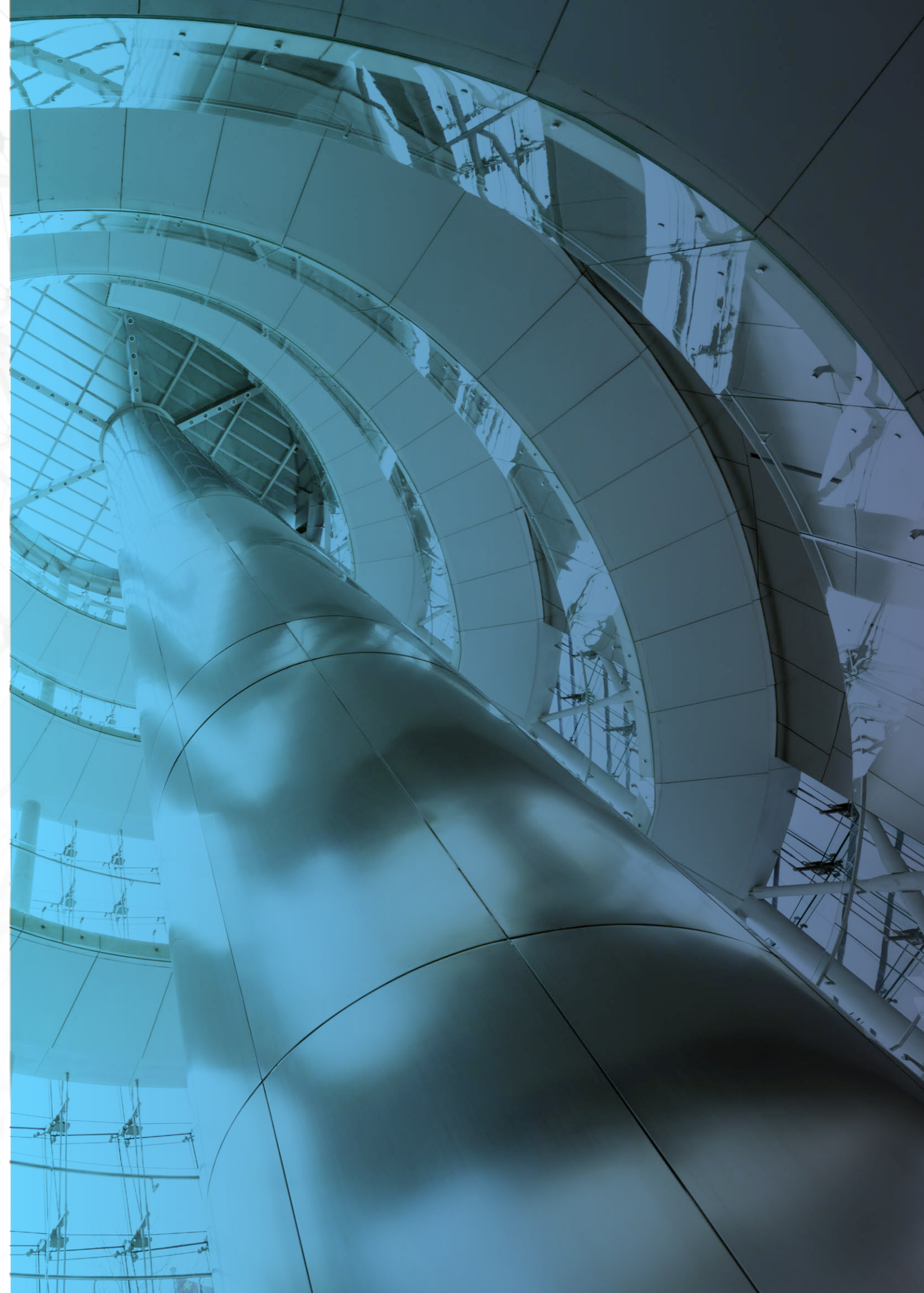
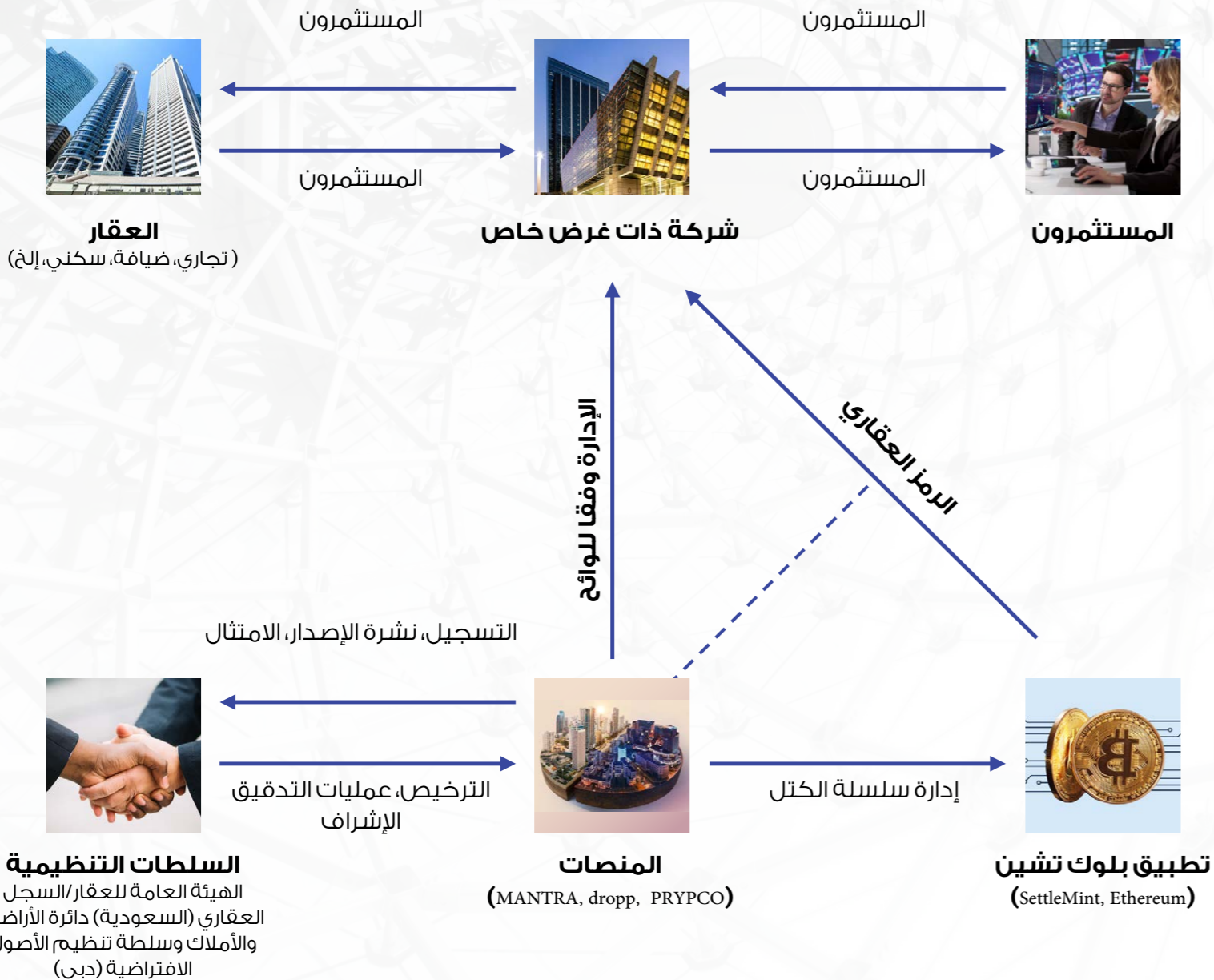
ترميز الأصول العقارية

اعتمدت عملية ترميز العقارات على هياكل مدعومة بشركات ذات غرض خاص تمثل حقوق ملكية غير مباشرة، وقد غيرت المملكة العربية السعودية هذا الواقع في فبراير ٢٠٢٦ من خلال أول عملية نقل ملكية عقارية معترف بها نظامياً باستخدام تقنية البلوك تشين بين الشركة الوطنية للإسكان وصندوق التنمية العقارية، وإثبات صحتها تلقائياً داخل نظام السجل العقاري، ونفذت في غضون ٦٦ ثانية عبر بنية تحتية مدعومة بتقنية البلوك تشين

تعرف عملية ترميز الأصول العقارية بأنها تحويل حقوق الملكية أو المطالبات الاقتصادية المتعلقة بعقار ما إلى رموز رقمية على سلاسل الكتل (بتقنية البلوك تشين). وقد تكون هذه الرموز إما:

- رموز قابلة للاستبدال: وحدات جزئية قابلة للتداول بحرية تمثل حصة في مبنى أو مشروع تطوير أو صندوق استثماري
- رموز غير قابلة للاستبدال: يمثل كل رمز حق ملكية معين وغير قابل للتجزئة، مثل صك ملكية محدد أو حق استخدام

مخطط عملية الترميز



أنواع رموز الأصول في مجال العقارات



رمز الهجين (أسهم ودين)

يجمع بين خصائص الأسهم والديون، وغالبا ما يتم هيكلته على شكل أسهم ممتازة أو سندات قابلة للتحويل.

الحد الأدنى للتذكرة يعتمد على شروط العرض



تفعيل رموز الأسهم

من إصدار رموز هجينة، حيث يمتلك Brickken تمكن منصة المستثمرون أدوات ذات عوائد ثابتة شبيهة بالديون وعوائد مجزية شبيهة بالأسهم. وقد استخدمت بنيتها التحتية ذات العلامة البيضاء في ترميز أصول الفنادق والأصول التجارية في أوروبا

متباين



رمز الصكوك الرقمية

بدلاً من الفائدة، يحصل حاملو الصكوك على عوائد من ملكية أصل مادي أساسي (هيكل ترميز خاص بدول مجلس التعاون الخليجي)

الحد الأدنى للاستثمار

٥٠٠ ريال سعودي



تفعيل رموز الصكوك الرقمية

في عام ٢٠٢٣، أصدر صندوق التنمية الوطني السعودي صكوكاً رقمية بقيمة ٥ مليارات ريال سعودي على منصة بلوك تشين؛ وهو أكبر إصدار للصكوك الرقمية

تساعد هذه الهياكل المطورين على تنويع مصادر التمويل وتحسين سيولة السوق، كما أنها توسع نطاق وصول المستثمرين مع التوافق مع اللوائح المالية الإقليمية ومبادئ التمويل الإسلامي

لقد تطور سوق ترميز العقارات ليتجاوز نماذج المشاركة البسيطة في رأس المال، واليوم، تقدم المنصات هياكل صكوك متنوعة تشمل الأسهم، والديون، وتقاسم الإيرادات، والصكوك الهجينة، والصكوك الرقمية، مصممة خصيصاً لتناسب مختلف أنواع المستثمرين والأطر التنظيمية

أنواع رموز الأصول في مجال العقارات



رموز الأسهم

تمثل الرموز حصصاً جزئية في شركة ذات غرض خاص تمتلك العقار قانونياً

الحد الأدنى للاستثمار في أسهم الشركات ذات الأغراض الخاصة

٥٠٠ ريال سعودي



تفعيل رموز الأسهم

منصة معتمدة من قبل الهيئة العامة للعقار تتيح للمستثمرين السعوديين شراء أسهم جزئية في العقارات السكنية في الرياض وجدة



رموز الديون

تمثل الرموز قروض أو سندات مضمونة بعقار. حاملو الرموز هم دائنين، وليسوا مالكيين

الحد الأدنى للاستثمار

١٠٠ دولار أمريكي



تفعيل رموز الدين

Fasset هي منصة أصول رقمية منظمة تعمل بموجب قانون سوق أبطوبي العالمي، وقد قدمت منتجات دين مرمزة مدعومة بالعقارات

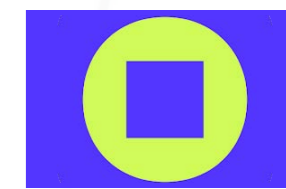


رموز الدخل والإيرادات

يحصل المستثمرون على حق تعاقدى للمشاركة في تدفقات الإيرادات دون الحصول على أسهم أو صفة دائن

الحد الأدنى للاستثمار

٥٠٠ درهم إماراتي



تفعيل رموز الإيرادات/الدخل

قامت شركة PRYPCO بتصميم بعض قوائمها كترتيبات للمشاركة في الدخل حيث يحصل المستثمرون على حصة تعاقدية من إجمالي إيرادات الإيجار



كيف تجري عملية الترميز في دول مجلس التعاون الخليجي

النموذج الثاني: البيئة التنظيمية التجريبية المتعددة

تمكن دائرة الأراضي والأموال وسلطة تنظيم الأصول الافتراضية وسوق أبوظبي العالمي ومركز دبي المالي العالمي وهيئة المصادقة على الأوراق المالية، من إصدار الرموز الرقمية عبر قنوات منظمة، وتقود دبي مشاريع تجريبية حية في قطاع العقارات، بينما يدعم سوق أبوظبي العالمي ومركز دبي المالي العالمي أطر الأوراق المالية المرمزة

ترميز متعدد الجهات التنظيمية في الإمارات العربية المتحدة

| المنصة في دبي (PRYPCO) | دائرة تسجيل الأراضي / الجهة التنظيمية | شركة ذات غرض خاص (المالك القانوني) | المستثمرون |
|--|---|---|---|
| المستثمرون المعتمدون اعرف عميلك، مكافحة غسل الأموال، الاعتماد | دائرة تسجيل الأراضي/ الجهة التنظيمية يبقى صك الملكية مسجلاً لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة | الاستحواذ على العقارات تمتلك الشركة ذات الغرض الخاص الأصل وتسجل صك الملكية (بسجل دائرة الأراضي والأموال في دبي) | استثمر رأس المال استثمار الأموال في دبي (يحد أدنى ٢٠٠٠ درهم إماراتي) عبر منصة PRYPCO |
| إصدار الأوراق المالية الرقمية بيع أو طرح الرموز المنظمة | الترخيص التنظيمي عن طريق سلطة تنظيم الأصول الافتراضية، سلطة دبي للخدمات المالية، سوق أبوظبي العالمي/هيئة تنظيم الخدمات المالية هيئة سوق المال في | إصدار الرموز أسهم الشركات ذات الأغراض الخاصة الجزئية على سلسلة | استلام الترميز أسهم شركة ذات غرض خاص جزئية أو رمز أمان منظم |
| السوق الثانوية إعادة البيع المرخصة أو النقل الخاضع للرقابة (عن طريق سلطة تنظيم الأصول الافتراضية في دبي) | التدقيق المستمر الامتثال لمتطلبات اعرف عميلك / مكافحة غسل الأموال وإعادة البيع | توزيع الدخل توزيع الدخل على حاملي الرموز عن طريق عقود | التداول أو الإحجام إعادة بيع بموجب ترخيص مكان الإقامة |

كيف تجري عملية الترميز في دول مجلس التعاون الخليجي

النموذج الأول: الإدراج ضمن السجل الوطني

على الصعيد العالمي، تمثل الرموز حقوق ملكية الشركات ذات الأغراض الخاصة، ولا يزال السجل العقاري يدرج الشركة ذات الأغراض الخاصة كمالكة. أما في المملكة العربية السعودية، فالرمز هو صك الملكية المسجل. وبمجرد نقل الرمز، تنتقل الملكية القانونية فوراً

السجل كحقيقة في المملكة العربية السعودية

| المستثمرون | السجل العقاري | الهيئة العامة للعقار | منصة (dropp) |
|--|--|---|---|
| استثمر رأس المال عبر منصة معتمدة (dropp / RAFAL) | تسجيل الملكية ربط الملكية بتقنية بلوك تشين | وضع المعايير حماية المستثمرين، اعرف عميلك / مكافحة غسل الأموال | عرض هيكلي التقييم، وتوفير الرموز والوثائق |
| استلام الرمز المميز الرمز المميز يعادل صك ملكية جزئي | إصدار الأصل الرقمي إصدار صكوك ملكية جزئية بتقنية بلوك تشين | الإشراف على البيئة التنظيمية التجريبية تعمل المنصات ضمن البيئة التنظيمية التجريبية للهيئة العامة للعقار | الإدراج في تطبيق السجل العقاري العقود الذكية المرتبطة بالسجل |
| اكسب دخلاً توزيع عائدات الإيجار على أساس سلاسل الكتل | تحويل الثمن مع تحرك الرموز، تنتقل الملكية القانونية | التنظيم الرسمي من المتوقع اكتمال الإطار الكامل بحلول عام ٢٠٢٦ | إدارة الأصول أتمتة الدخل، تسعير الآلية الافتراضية للوكلاء |

التحديات والفرص

الفرص

يغري وضوح اللوائح التنظيمية المؤسسات لتبنيها

يمكن أن تسهم التعريفات الواضحة لحقوق الرموز في دعم اعتمادها على نطاق أوسع من قبل المطورين والصناديق والجهات الحافظة والمستثمرين المؤسسيين. ويوفر نموذج المملكة العربية السعودية المرتبط بالسجل أساساً متيناً، إذ يمكن أن يظل سجل العقارات المصدر القانوني الموثوق

يمكن لهياكل الرموز الموحدة تسريع عملية الإصدار

تساهم النماذج المعتمدة لصكوك الأسهم والديون والدخل والصكوك الهجينة والرقمية في تقليل وقت المراجعة القانونية وتحسين قابلية المقارنة بين المستثمرين. ويعد هذا الأمر بالغ الأهمية لصناديق الاستثمار العقاري، وأصول الضيافة، والمجمعات اللوجستية، والمشاريع قيد الإنشاء

يمكن للأسواق الثانوية المنظمة أن تحسن السيولة

ستعتمد مرحلة النمو التالية على عمق التداول، وشفافية التسعير، وخدمات الحفظ المرخصة، وآليات خروج المستثمرين. ويمكن للمملكة العربية السعودية الاستفادة من البنية التحتية للسجل العقاري والهيئة العامة للعقار لإنشاء سوق أكثر تكاملاً لترميز العملات الرقمية تعمل على بناء بنية سوقها الوطنية

التحديات والفرص

التحديات

قانون الملكية وقابلية إنفاذ الرموز

لا تزال قواعد ملكية العقارات في دول مجلس التعاون الخليجي غير متوافقة تماما مع الملكية القائمة على الرموز الرقمية. ففي المملكة العربية السعودية، لا تزال الملكية الأجنبية خاضعة لقيود، لا سيما في المناطق الحساسة مثل مكة المكرمة والمدينة المنورة. وهذا يستدعي إصدار توجيهات أوضح من الهيئة العامة للعقار وهيئة السوق المالية بشأن ما إذا كانت الرموز الرقمية تمثل صك ملكية قانوني، أو مصالح في شركات ذات غرض خاص أو مجرد حقوق اقتصادية

إصدار شهادات الشريعة على نطاق واسع

تتطلب الصكوك المرهنة والهياكل الهجينة مراجعة شرعية قبل إصدارها. وقد يستغرق هذا الأمر وقتاً طويلاً نظراً لضرورة مراجعة كل أصل وتدفق نقدي وحق من حقوق المستثمر على حدة. ومع توسع نطاق الترميز ليشمل قطاعات الضيافة والخدمات اللوجستية والأصول متعددة الاستخدامات، ستكون هناك حاجة إلى نماذج شرعية موحدة

عمق السوق الثانوية وسيولته

لا تؤدي رقمنة حقوق الملكية العقارية إلى خلق سيولة تلقائية. فالسوق الفعال يتطلب مشتريين نشطين، ومنصات تداول منظمة، وأسعار شفافة، ومعايير حفظ الأصول، وحماية للمستثمرين. وقد خطت دبي خطوات متقدمة من خلال أطر تجريبية، بينما لا تزال المملكة العربية السعودية تعمل على بناء بنية سوقها الوطنية

2026

تواصل معنا

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

محمد عويس زبير

نائب الرئيس المساعد

mzubair@insightss.co : ✉

عفيفة إقبال

مساعد مدير

aiqbal@insightss.co : ✉

أصف إقبال ملك

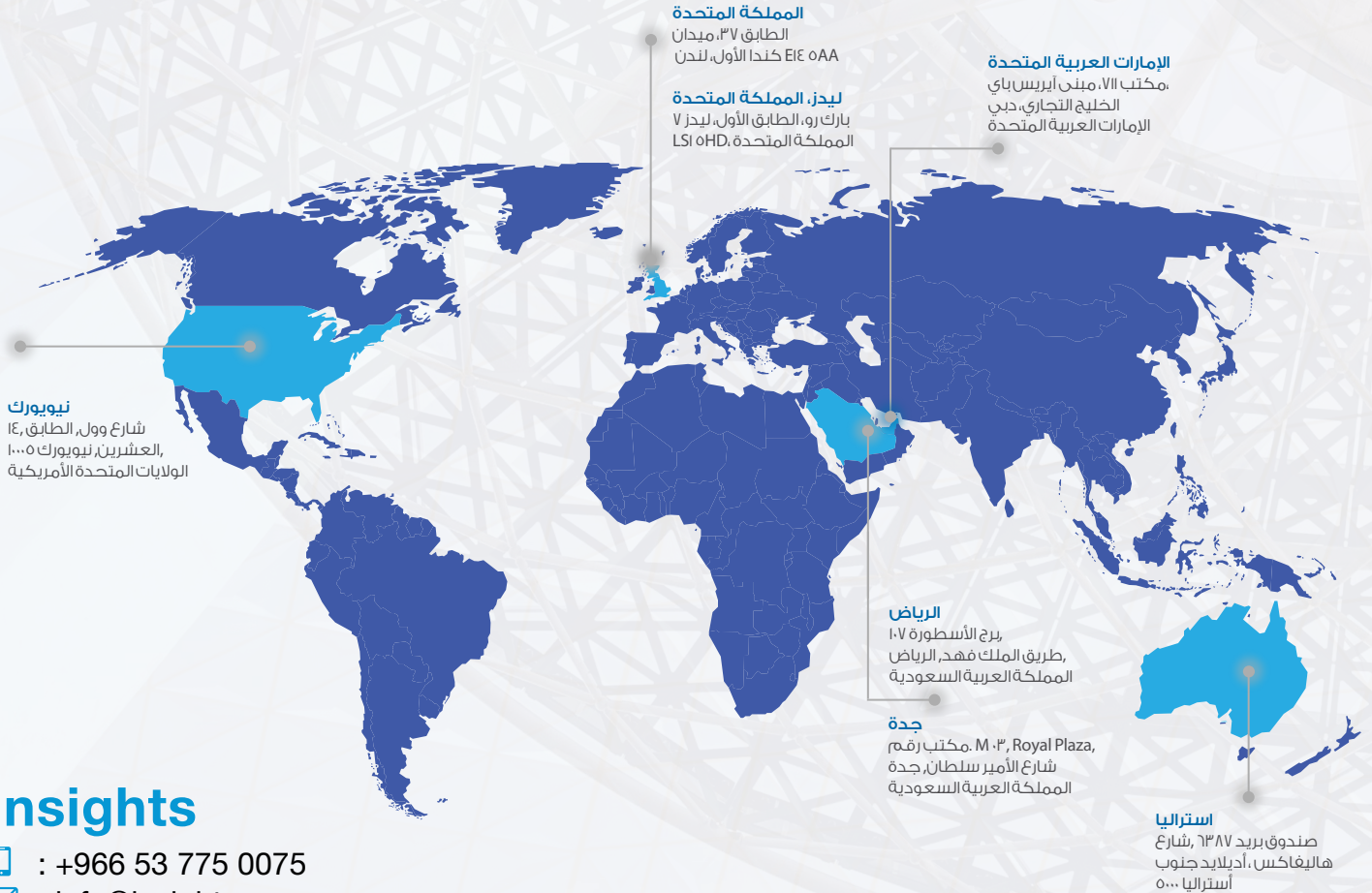
شريك

mai@insightss.co : ✉

نيك ويتفورد

نائب الرئيس الأول

nwhitford@insightss.co : ✉



Insights

☎ : +966 53 775 0075

✉ : info@insightss.co

🌐 : www.insightss.co/ar

التعامل مع التعقيد وتبسيط النجاح