غانم GHANEM

التملك الجزئي للعقار في المملكة العربية السعودية

كيف تقود التنظيمات الجديدة مستقبل الاستثمار العقاري

تقرير تحليلي مايو 2026

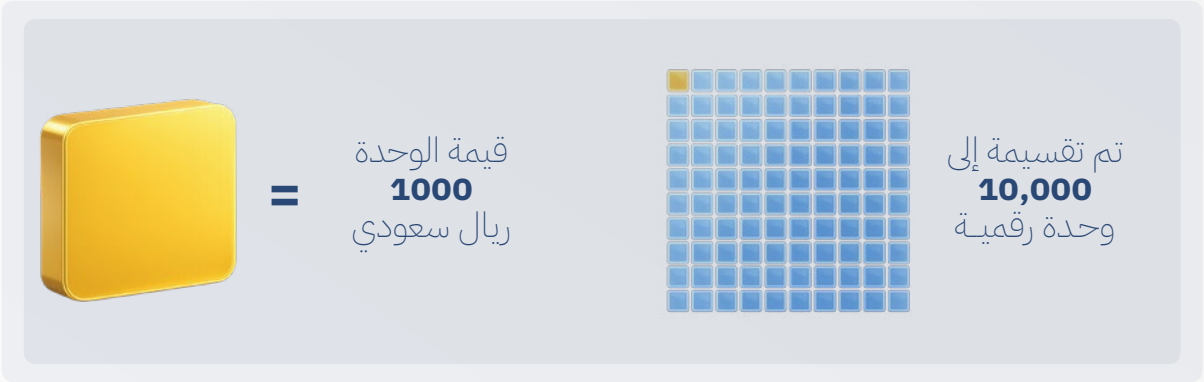
تطبيق غانم قيد الاختبار حالياً ضمن البيئة التنظيمية التجريبية التابعة للهيئة العامة للعقار

تقنيات التملك الجزئي العقاري: ثورة هادئة تغيّر قواعد الاستثمار

لسنوات طويلة، ظلّ الاستثمار في العقار حكرًا على أصحاب رؤوس الأموال الكبيرة. عقار قيمته مليون ريال لا يمكن تقسيمه بين عشرة مستثمرين بطريقة سهلة و محوكمة — حتى الآن.

التملك الجزئي (Fractional Ownership) هو تحويل الملكية العقارية إلى وحدات رقمية صغيرة قابلة للتداول عبر تقنيات حديثة. كل وحدة رقمية تمثّل جزءًا حقيقيًا من الأصل، مرتبطة بالسجل العقاري الرسمي، وموثّقة بصك ملكية جزئي.

بعبارة أبسط: عقار واحد بقيمة 10,000,000 ريال سعودي



ويمتلك المستثمر وحدته بصك رسمي، ويستقبل عوائده الإيجارية بشكل منتظم.

9	يناير 2026	من الأوائل عالمياً
شركات ضمن البيئة التجريبية التنظيمية	طـرح أول فرصـــة تملك جزئي في العقار	بمعـــايير التمـلـك الجـــزئي الرسميـة

المملكة تقود المشهد العالمي



صورة من إعلان **معالي وزير الإسكان والبلديات ماجد الحقيل** عن إنطلاق رحلة التملك الجزئي العقاري في المملكة العربية السعودية

في ١٩ نوفمبر ٢٠٢٥، كتبت المملكة العربية السعودية لحظةً فارقة في تاريخ العقار العالمي: أُتمّت أول عملية تملك جزئي عقاري في العالم تحت إشراف تنظيمي حكومي مباشر. ليست مجرد تجربة — بل نموذج معياري لم تسبق إليه أي دولة.

> لأول مرة في التاريخ، يخرج صك ملكية عقارية من السجل الرسمي ليتحوّل إلى رمز رقمي قابل للتداول — مع كامل الحماية القانونية، وتحت رقابة مباشرة من الدولة. المملكة لم تنتظر أن يُثبت العالم الفكرة — بل قادت تأسيسها من الصفر.
>
> — الهيئة العامة للعقار، نوفمبر ٢٠٢٥

مسيرة تنظيمية متسارعة في ثلاث محطات:

في ١٩ نوفمبر ٢٠٢٥م — الموافق ٢٨ جمادى الأولى ١٤٤٧ هـ

وبرعاية معالي **الأستاذ مـاجد بن عبدالله الحقيـل** وزير البلديات والإسكان، أعلنت الهيئة العامة للعقـار إتمـام أول عملية تملك جـزئي عقـاري رسميـة في المملـكة وتـأسيس أول معيـار تنظيمي عالمـي في هذا المجـال.



الإعلان الرسمي للهيئة العامة للعقار: هيئة العقار تُعلن إتمام أول تملك جزئي عقاري وتؤسس لأول معيار تنظيمي عالمي

المرحلة الأولى

سنة 2025

أول تداول ناجح لصك عقاري مرمَّز في سيتي سكيب ٢٠٢٥ — ودخول ٤ منصات (المجموعة الأولى) البيئة التجريبية التنظيمية تحت إشراف الهيئة العامة للعقار.

المرحلة الثانية

مبكر 2026

بدء أعمال أربع شركات ضمن البيئة التجريبية التنظيمية، و طرح فرص تملك جزئي في العقار على منصاتهم.

المرحلة الثالثة

سنة 2026

نتوقع بحلول يونيو ٢٠٢٦ نشر الإطار التنظيمي الكامل وتمكين الوصول العالمي — لتصبح المملكة المرجع التنظيمي الأول عالميًا في التملك الجزئي للعقار، بمعايير رسمية تابعة للنظام.

لماذا يحتاج السوق السعودي إلى التملك الجزئي الآن؟

السوق العقاري السعودي من أكبر الأسواق الإقليمية — لكنه عانى طويلًا من مشكلة جذرية: قيمة الأصل كبيرة جدًا، والدخول يتطلب رأس مال ضخم. والنتيجة: شريحة واسعة من المستثمرين أو الراغبين بتملك عقار خارج المنظومة.

التملك الجزئي يحلّ هذه المعادلة من ثلاث زوايا:

1 توسيع قاعدة المستثمرين

الدخول بمبلغ صغير، وامتلاك جزء حقيقي من عقار مدرّ للدخل.

2 زيادة سيولة السوق

الوحدات الرقمية قابلة للتداول دون الحاجة لبيع العقار كاملًا، و خيار جديد للملاك للبيع.

3 الحماية القانونية الكاملة

كل وحدة مرتبطة بالسجل العقاري الرسمي، والتوكن (الصك الجزئي) يُعامَل كصك ملكية قانوني.



التجارب العالمية:
كيف نجح التملك الجزئي العقاري حول العالم

تم إختبار و تقديم تجارب دولية رائدة في التملك الجزئي العقاري. وتُظهر هذه التجارب أن النموذج السعودي ليس مجرد تجريب – بل بناء على دروس مستخلصة من أسواق عالمية ناجحة:



دبـــي؛ النموذج الأكثر نضجًا عالميًـا

انطلقت إمارة دبي بإطار تنظيمي محكم بين دائرة الأراضي والأملاك (DLD) وهيئة الأصول الافتراضية (VARA). في مايو 2025 وحده، جرى إتاحة عقارات بالتملك الجزئي بقيم مختلفة.



الولايات المتحدة؛ التجربة الأولى ومسيرة التشريع:

في 2018، رمّز مالكو منتجع سانت ريجيس أسبن 18 مليون دولار من قيمة العقار عبر توكنات رقمية. وفي 2025، أعلنت مقاطعة بيرغن في نيوجيرسي أكبر مشروع لتسجيل سندات الملكية على البلوكتشين، يشمل 370,000 صك تمثل 240 مليار دولار.

ما يجمع هذه التجارب الناجحة عاملين:

1. إطار تنظيمي حكومي للتملك الجزئي العقاري و التملك الجزئي واضح أو سياسة سوق مفتوح لتمكين الملاك والشركات المالية والتقنية من وضع القواعد.
2. ربط التوكنات أو الحصص بسجلات الملكية الرسمية، وبنية تقنية موثوقة – وهي ذاتها الركائز التي يقوم عليها النموذج السعودي الذي أسّست له الهيئة العامة للعقار

كيف يستفيد المطور العقاري أو المالك من التملك الجزئي العقاري؟

- المطور يحصل على قناة جديدة للتسويق، البيع، و الوصول إلى شريحة جديدة من المستثمرين والمشترين.
- المالك تصبح متوفرة له خيارات جديدة للتخارج أو البيع.

وتُشير توقعات شركة ديلويت إلى أن **حجم سوق التملك الجزئي العقاري العالمي قد ينمو** من أقل من 300 مليار دولار في 2024 إلى نحو 4 تريليون دولار بحلول 2035، **بمعدل نمو سنوي مركّب**

ما الذي يعنيه هذا للمستثمر السعودي؟

المعادلة تغيّرت. من كان يحتاج مئات الآلاف لدخول سوق العقار — بات بإمكانه اليوم الدخول بألف ريال، وامتلاك جزء من عقار مدرّ للدخل، بصك رسمي.

المستثمر الذي ينضم اليوم يستفيد من ثلاثة محاور:

1 **دخل إيجاري ثابت**
عوائد منتظمة من عقارات مختارة ومقيّمة من قِبل مقيّمين معتمدين.

2 **نموّ قيمة الأصل**
استفادة من ارتفاع أسعار العقار في المناطق الاستراتيجية النامية.

3 **مرونة التخارج**
إمكانية البيع المبكر عبر المنصات دون تعقيدات بيع العقار التقليدي.

ما الذي سيتغيّر خلال الأشهر القادمة؟

نحن الآن في مارس ٢٠٢٦ — و خلال السنة الحالية سيتم طرح المزيد من الفرص العقارية، و تمكين التملك الجزئي على نطاق أوسع. هذا يعني أن المنصات المنظمة للبيئة التجريبية، تعمل اليوم في بيئة تنظيمية نشطة وتمكن الشركات بشكل سريع.

ثلاثة تطورات مرتقبة خلال السنة الحالية 2026

السوق الثانوي
تمكين تداول الوحدات الرقمية بين المستثمرين داخل المنصات المرخصة.

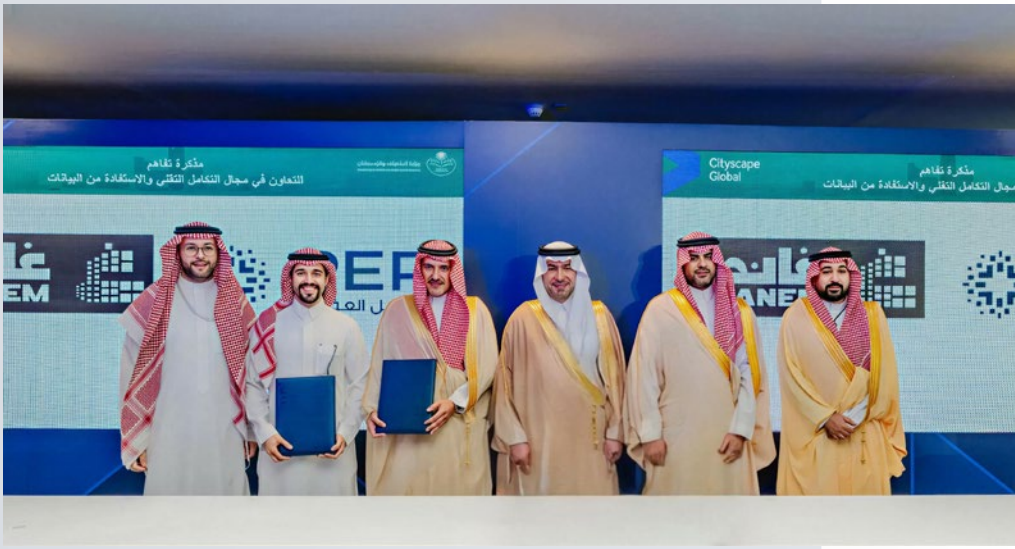
الوصول الدولي
فتح الباب أمام المستثمرين من خارج المملكة للدخول في عقارات سعودية مرمَّزة.

المعايير الفنية المنشورة
توحيد تقني يجعل الترميز قابلًا للقياس والمقارنة عالميًا.

> **المملكة ستكون أول دولة تضع معايير للتملك الجزئي العقاري من خلال جهة حكومية موثوقة تضمن حقوق جميع المتعاملين.**
>
> –وزير البلديات والإسكان، منتدى مستقبل العقار 2026

عن غانم
منصة التملك الجزئي العقاري

غانم ليست مجرد تطبيق استثماري — بل هي واحدة من تسع منصات اختارتها البيئة التجريبية التنظيمية للهيئة العامة للعقار. كل منتج تطرحه يتبع التوجيهات التشريعية من البيئة التجريبية التنظيمية لضمان حفظ الحقوق.



غـــانم وقّعت مذكرة تفاهـــم مع السجل العقـــاري لتمـــكين تسجيـــل الملكيـــات الجـزئية مـــباشرة في وثيقة الملكية الرسمية، برعايـــة معالي وزيـــر البلديـات والإسكـان.

— غانم | مدونة رسمية، ٢٠٢٥

كما تمكّنت غانم من إقفال أول فرصة عقارية، تم إصدار الصكوك بنجاح، وكانت قيمة الفرصة 6,851,250 ريال سعودي، وعدد المشتركين أكثر من 570 مستثمرًا.

الدخول اليوم يعني
المشاركة في بداية هذا التحول في السوق العقاري.

مـايـو
2026

ابدأ استثمارك العقاري اليوم

غـانم ضمـن البيئة التنظيميـة التجريبيـة للهيئـة العامة للعقـار

متوافق مع الشريعة

Ghanem.sa

تطـبيق غانــم قيد الاختبار حالياً ضمن البيئــة
التنظيمية التجريبية التابعة للهيئة العامة للعقار