

Home News Detail

# زاوية برس: ألفا 1 إستيتس: النظام البيئي العقاري في مكة المكرمة والمدينة المنورة يصل إلى أعلى مستوى له منذ ربع قرن مع فتح باب التملك الأجنبي



Like

Translated by Google ZAWYA | 25/01 07:30

+0.24% TAIBA -0.71% ALMAJDAH

أعلنت شركة ألفا1 إستيتس العالمية للاستشارات العقارية في 25 يناير 2026 / 6 شعبان 1447 أن النظام البيئي العقاري لمكة المكرمة وللمدينة المنورة سيبلغ نقطة تحول رئيسية في الربع الأول من عام 2026، بدءًا من إضفاء الشرعية على ملكية العقارات الأجنبية اعتبارًا من 22 يناير، يليه مجموعة رئيسية من المبادرات التي تعزز القطاع والتي ستطرحها المملكة العربية السعودية.

كانت ملكية الأجانب غير السعوديين للعقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة مقيدة بالإيجار الاستثماري طويل الأجل (حق الانتفاع) واليراث بموجب "لائحة ملكية الأجانب للعقارات" الصادرة في أبريل 2000، ولكن في 25 يوليو 2025، تم نشر إطار عمل جديد بعنوان "القانون للحدث لملكية العقارات لغير السعوديين"، والذي وافقت عليه الحكومة السعودية، وأصبح قانونًا اعتبارًا من 22 يناير 2026، مما يسمح الآن للمسلمين غير السعوديين، سواء كانوا مقيمين أو غير مقيمين، وكذلك الشركات السعودية التي لديها مساهمون أجانب، بامتلاك عقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة في مناطق جغرافية محددة.

"إن الحظ يحالف الجريئين والمثابرين والصبورين، فقد استغرق بناء البنية التحتية اللازمة لتمكين المسلمين من غير السعوديين من امتلاك العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة ربع قرن، وتسارع هذا التطور بشكل ملحوظ خلال العقد الماضي. وبشرفنا أن تكون شركة ألفا1 إستيتس محفزًا عالميًا، أثبت جدارته عالمًا بعد عام، للوصول إلى هذه المرحلة الحورية على مدار العقدین للماضين"، هذا ما صرح به طلال مالك، الرئيس التنفيذي للمؤسس لشركة ألفا1 إستيتس، أول شركة في العالم تسوّق العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة عالميًا منذ إنطلاقها في 1 يناير 2006. وأضاف: "من خلال المشاركة المباشرة في مشاريع رائدة، وتقديم توصيات استشارية هامة في مجال السياسات، إلى جانب الخبرة العملية المباشرة في منظومة اللدينتين المقدستين كنقطة انطلاق للسوق العالمية، نحن على وشك أن نشهد انطلاقة قوية لقطاع العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة نحو ازدهار متسارع خلال العقد المقبل".

في الربع الأول من عام 2026، تُسهّل المملكة العربية السعودية بشكل مباشر نقطة التحول الرئيسية في منظومة العقارات في البلاد من خلال: تقنين ملكية العقارات لغير السعوديين، اعتبارًا من 22 يناير 2026؛ وإطلاق منصة "العقارات السعودية" كأداة رئيسية لذلك عبر بوابة الهيئة العامة للعقارات (REGA)؛ وعقد واستضافة منتدى مستقبل العقارات (RFF) للقرع عقده في الرياض في 26 يناير 2026، بمشاركة شخصيات بارزة مثل الرئيس الأمريكي الأسبق بيل كلينتون، ورئيسي وزراء المملكة المتحدة السير توني بلير وبوريس جونسون، ووزيري الخارجية الأمريكيين الأسبقين هيلاري كلينتون وجون كيري، بالإضافة إلى السير ريتشارد برانسون، وبيرس مورغان، وتاكر كارلسون؛ وتمكين جميع المستثمرين الأجانب من الاستثمار مباشرة في سوق الأسهم السعودية اعتبارًا من 1 فبراير 2026، ومن المتوقع أن تعلن المملكة العربية السعودية عن 170 منطقة جغرافية مخصصة لملكية العقارات في جميع أنحاء المملكة في الربع الأول من عام 2026.

بالترامن مع هذه المرحلة الحورية، تطاق Alpha1Estates ثلاث مبادرات: أولاً، كما هو مفصل هنا، مؤشر إحسان الحرمين العقاري 2025، وهو أول مؤشر عقاري في العالم للشركات السعودية للدرجة العاملة في القطاع العقاري في المدن المقدسة، والذي تم إنطلاقه في عام 2012، للعام 2025 بأكمله؛ ثانياً، نظرة عامة على إحسان الحرمين 2025، وهي مراجعة سنوية للقطاع العقاري في المدن المقدسة، متاحة حصرياً كمعلومات سوقية على Alpha1Estates.com؛ وثالثاً، برنامج إحسان الحرمين الاستثماري للحسن، وهو أول برنامج استثماري في العالم للدفاع عن مصالح المستثمرين في القطاع العقاري في المدن المقدسة، والذي تم إنطلاقه في عام 2007، عبر Alpha1Estates.com. بالإضافة إلى ذلك، تستضيف Alpha1Estates أيضًا القانون للحدث للهيئة العامة للعقارات، بالإضافة إلى أسئلة وأجوبة الهيئة العامة للعقارات حول القانون نفسه على موقع Alpha1Estates.com، والرابط إلى العقارات السعودية على الهيئة العامة للعقارات على <https://saudiproperties.rega.gov.sa/home>.

فيما يتعلق بمؤشر إحسان الحرمين العقاري (مع إدراج ريتال)، شهد عام 2025 النشر التاريخي لقانون ملكية الأجانب للعقارات من غير السعوديين في يوليو، لكن السوق قفز بالفعل من هذا النشر المتوقع في عام 2024، وليس في عام 2025، حيث ارتفع مؤشر إحسان الحرمين العقاري للمدن المقدسة في عام 2024 بنسبة هائلة بلغت 34٪، مدعومًا بارتفاع قطاع العقارات في المدينة المنورة بنسبة 35.6٪ ومكة المكرمة بنسبة 33٪. وعلى النقيض من ذلك، شهد عام 2025 تحسناً عاماً في السوق تأثر بالرياح العاكسة العالمية أكثر من تأثره بالرياح العاكسة المحلية، حيث انخفض مؤشر إحسان الحرمين العقاري للمدن المقدسة بنسبة 14.3٪، مقارنة بانخفاض مؤشر سوق إدارة وتطوير العقارات بنسبة 13٪ تقريباً (بعد إعادة تكوينه مع تداول أم القرى اعتباراً من 24 مارس، وتداول بنان العقاري اعتباراً من 1 يناير، وتداول دار للاجد اعتباراً من 10 سبتمبر)، كما انخفض مؤشر تداول جميع الأسهم السعودي (تاسي) بنسبة 13٪ تقريباً.

"كما يُظهر مؤشر إحسان الحرمين، لا يوجد قطاع، مهما كانت مرونة الطلب فيه، بمنأى عن التحديات العالمية الناجمة عن الجغرافيا السياسية والاقتصادية، ولكن إذا نظرنا إلى فترة عامين، وهي الفترة التي استعد لها السوق بدءًا من مارس 2023 في ضوء تشريعات الملكية الأجنبية المرتقبة، فإن مؤشر إحسان الحرمين قد حقق مكاسب بنسبة 14%، " هذا ما صرح به طلال مالك، الرئيس التنفيذي للمؤسس لشركة ألفا1 إستيتس. وأضاف: "بينما استقر مؤشر تداول الأسهم السعودية (تاسي) عند 0.28% في عام 2024، حقق مؤشر إحسان الحرمين، بالإضافة إلى المؤشرين الفرعيين لمكة المكرمة والمدينة المنورة، فترات تجاوزت 33% في عام 2024، مما يُبرز الأسس التي نراها اليوم، والتي من المتوقع أن تعزز بشكل ملحوظ."

انخفض قطاع العقارات للدرجة في مكة المكرمة بنسبة 10.5%، مقارنةً بارتفاعه بنسبة 33% في العام الماضي، بينما سجلت شركة أم القرى (مسار) وحدها ارتفاعاً بنسبة 39%، مقارنةً بانخفاضها بنسبة 16.9% في عام 2024. أما قطاع العقارات للدرجة في المدينة المنورة فقد انخفض بنسبة 22.7%، بعد أن كان قد ارتفع بنسبة 35.6% في عام 2024، في حين انخفضت شركة طيبة بنسبة 46.8%، بعد أن كانت قد ارتفعت بنسبة 54% في عام 2024. وخارج المدن المقدسة، أنهت جميع شركات العقارات للدرجة العام بانخفاض بحلول نهاية عام 2025، مقارنةً بعام 2024، حيث سجلت شركات مثل الرياض والعقارات السعودية ارتفاعاً هائلاً بنسبة تقارب أو بلغت 60%، بينما حققت شركة البحر الأحمر ارتفاعاً قياسياً بنسبة 157.5%.

قبل أكثر من عقدين من الزمن، في 26 ديسمبر 2005، أطلقت شركة ألفا1 إستيتس أول بث تلفزيوني لمشاريع عقارية سعودية في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وكان ذلك أول إطلاق تلفزيوني عالي لمشروع أبراج البيت الذي يضم برج زمزم في مكة المكرمة وبرج طيبة الشرقي في المدينة المنورة. وفي 1 يناير 2006، انطلقت ألفا1 إستيتس رسميًا، لتصبح أول شركة في العالم تسوّق مشاريع عقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة على مستوى العالم. وفي 1 يناير 2007، أطلقت برنامج إحسان الحرمين، وهو أول برنامج استثماري عالي يُعنى بتقديم المشورة للمستثمرين في قطاع العقارات باللدينتين المقدستين، بما في ذلك تقديم الاستشارات لشركة جونز لانغ ليسال، عملاق العقارات العالمي الذي تبلغ قيمته السوقية 16.71 مليار دولار أمريكي، بشأن دخولها السوق السعودية. في عام 2012، أطلقت شركة Alpha1Estates مؤشر إحسان الحرمين العقاري للمدن المقدسة، واقتربت خمسة تشريعات حاسمة تركز على عولة قطاع العقارات في المدن المقدسة، لتصبح بوضوح التوصيات السياسية الرئيسية للنظام البيئي والقطاع ككل: بما في ذلك تسهيل الهجرة والسفر للمسلمين غير السعوديين؛ وإنشاء هيئة تنظيمية عقارية لمراقبة شراء وبيع العقارات ومنع الاحتكارات؛ وتمكين المسلمين غير السعوديين من امتلاك العقارات وتأجيرها والاستثمار فيها؛ وتسهيل تأسيس الشركات والعمل والإقامة والدراسة في المملكة للمسلمين غير السعوديين؛ وإدخال وتوسيع نطاق التمويل العقاري الإسلامي في المملكة.

في أبريل 2016، أطلقت المملكة العربية السعودية رؤيتها 2030، وهي خارطة طريق للتنوع الاجتماعي والاقتصادي. وفي مارس 2023، أعلنت الهيئة العامة للعقارات في المملكة عن إعداد قانون جديد للعقارات يسمح بتملك الأجانب لجميع أنواع العقارات، بما في ذلك العقارات التجارية والسكنية والزراعية، بما فيها المدن المقدسة. ومنذ عام 2020، تعمل المملكة العربية السعودية على وضع قانون ونظام لتملك غير السعوديين للعقارات، والذي أصبح الآن قانونًا نافذًا اعتبارًا من يناير 2026، بعد عقدين من إطلاق شركة ألفا1 إستيتس.

عملت شركة ألفا1 إستيتس تاريخياً مع ثلاثة من أكبر خمسة مطورين عقاريين في المملكة العربية السعودية، وخمسة من أكبر المطورين في الشرق الأوسط، بالإضافة إلى مشاركتها في صفقات عقارية عالمية منذ عام 2018، تراوحت قيمتها بين 632 مليون دولار أمريكي و1.5 مليار دولار أمريكي، لصالح مكاتب العائلات المالكة، والأفراد ذوي الثروات الطائلة، والمؤسسات السيادية. ويُعرف طلال مالك، الرئيس التنفيذي للمؤسس لشركة ألفا1 إستيتس، بأنه رائد أعمال عالمي، حيث أسس شركة ألفا1 كورب، كما يُعدّ مستشاراً استراتيجياً عالمياً من الطراز الرفيع. تلقى طلال تعليمه في جامعة أكسفورد، الجامعة الرائدة عالمياً في تخريج قادة العالم، والتي حوّجت على مرّ التاريخ جميع رؤساء وزراء المملكة المتحدة تقريباً على مدى العقود الخمسة الماضية. كما عمل مستشاراً إدارياً رفيع المستوى في شركة ماكينزي وشركاه، الشركة الاستشارية الإدارية الأكثر شهرة في العالم، والتي حازت على لقب أفضل شركة لقادة المستقبل من مجلة تايم. فيما يتعلق بقيادة الأعمال، تمت دعوة طلال مالك، كنتيجة مباشرة لتأثيره وإنجازاته كرائد أعمال يقود شركة Alpha1Corp وأقسام الشركة مثل Alpha1Estates. في فبراير 2025 ليكون واحداً من 150 شخصاً لحضور أول خطاب دولي للرئيس الأمريكي دونالد جيه ترامب في ميامي، الولايات المتحدة الأمريكية، بعد انتخابه، والذي حضره أمثال رائد الأعمال إيلون ماسك من شركة Space X وتم بثه تلفزيونياً من قبل البيت الأبيض.

## نبذة عن ألفا 1 إستيتس

ألفا1 إستيتس هي شركة استشارات عقارية عالمية مقرها المملكة المتحدة. تركز الشركة بشكل أساسي على تقديم الاستشارات الاستثمارية العقارية، لا سيما في الأسواق سريعة النمو. وقد قدمت الشركة استشاراتنا لبعض من أرقى المشاريع العقارية في الشرق الأوسط، بالتعاون مع كبرى شركات التطوير العقاري. تفضلوا بزيارة موقعنا الإلكتروني [www.Alpha1Estates.com](http://www.Alpha1Estates.com)

اتصال:

السيدة عائشة إمام

رئيس قسم للواهب والإعلام

ألفا 1 إستيتس

البريد الإلكتروني: [A.Imam@Alpha1Estates.com](mailto:A.Imam@Alpha1Estates.com)

للموقع الإلكتروني: <http://www.Alpha1Estates.com>

**أرسلوا لنا بياناتكم الصحفية على البريد الإلكتروني [pressrelease.zawya@lseg.com](mailto:pressrelease.zawya@lseg.com)**

إخلاء مسؤولية: تم توفير محتوى هذا البيان الصحفي من قبل جهة خارجية. لا يتحمل هذا الموقع الإلكتروني مسؤولية هذا المحتوى الخارجي ولا يتحكم فيه. يُقدّم هذا المحتوى "كما هو" و"كما هو متاح" دون أي تعديل. لا يضمن هذا الموقع الإلكتروني ولا الشركات التابعة له دقة الآراء أو وجهات النظر الواردة في هذا البيان الصحفي، ولا يتبناها.

هذا البيان الصحفي مُقدّم لأغراض إعلامية فقط. لا يُقدّم محتواه أي نصائح أو آراء ضريبية أو قانونية أو استثمارية بشأن ملامعة أو قيمة أو ربحية أي ورقة مالية أو محفظة استثمارية أو استراتيجية استثمارية مُحدّدة. لا يتحمّل هذا الموقع الإلكتروني ولا الشركات التابعة له أي مسؤولية عن أي أخطاء أو معلومات غير دقيقة في المحتوى، أو عن أي إجراءات تتخذها بناءً عليه. أُنْتُ صراحةً بأن استخدامك للمعلومات الواردة في هذه المقالة يقع على مسؤوليتك وحدك.

إلى أقصى حد يسمح به القانون للعمول به، لن يكون هذا الموقع الإلكتروني، وشركته الأم، والشركات التابعة له، والشركات المرتبطة به، والمساهمون، والديرون، والسؤلون، والوظفون، والوكلاء، واللغنون، ومقدمو المحتوى، والارخصون، مسؤولين (بشكل مشترك أو منفرد) تجاهك عن أي أضرار مباشرة أو غير مباشرة أو تبعية أو عرضية أو عقابية أو نموذجية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الأرباح المفقودة، والداخرات المفقودة، والإيرادات المفقودة، سواء كان ذلك بسبب الإهمال أو الضرر أو العقد أو أي نظرية أخرى للمسؤولية، حتى لو تم إبلاغ الأطراف بإمكانية حدوث مثل هذه الأضرار أو كان بإمكانهم توقعها.

This page is machine-translated. Sahm tries to improve but does not guarantee the accuracy and reliability of the translation, and will not be liable for any loss or damage caused by any inaccuracy or omission of the translation.

\*Disclaimer: The above content only represents the author's personal position and opinion and does not represent any position of Sahm Capital Financial Company and Sahm cannot confirm the authenticity, accuracy, and originality of the above content. Investors should consider the risks of investment products in light of their circumstances before making any investment decisions. When necessary, please consult a professional investment advisor. Sahm does not provide any investment advice, nor does it make any commitments and guarantees.