

ألفا ١ للعقار: النظام البيئي العقاري في مكة المكرمة والمدينة المنورة يصل إلى أعلى مستوى له منذ ربع قرن مع فتح باب التملك الأجنبي



٢٥ يناير ٢٠٢٦ / ٦ شعبان ١٤٤٧: أعلنت شركة ألفا للعقار العالمية للاستشارات العقارية في ٢٥ يناير ٢٠٢٦ / ٦ شعبان ١٤٤٧ أن النظام البيئي العقاري لمكة المكرمة والمدينة المنورة سيبلغ نقطة تحول رئيسية في الربع الأول من عام ٢٠٢٦، بدءًا من إضفاء الشرعية على ملكية العقارات الأجنبية اعتبارًا من ٢٢ 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) والميراث بموجب "لائحة ملكية الأجانب للعقارات" الصادرة في أبريل ٢٠٠٠، ولكن في ٢٥ يوليو ٢٠٢٥، تم نشر إطار عمل جديد بعنوان "القانون المحدث لملكية العقارات لغير السعوديين"، والذي وافقت عليه الحكومة السعودية، وأصبح قانونًا اعتبارًا من ٢٢ يناير ٢٠٢٦، 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. ويشرفنا أن تكون شركة ألفا للعقار محفزًا عالميًا، أثبت جدارته عالمًا بعد عام، للوصول إلى هذه المرحلة المحورية على مدار العقدين الماضيين"، هذا ما صرح به طلال مالك، الرئيس التنفيذي المؤسس لشركة ألفا للعقار، أول شركة في العالم تسوق العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة عالميًا منذ إطلاقها في 1 يناير ٢٠٠٦. وأضاف: "من خلال المشاركة المباشرة في مشاريع رائدة، وتقديم توصيات استشارية هامة في مجال السياسات، إلى جانب الخبرة العملية المباشرة في منظومة المدينتين 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 ٢٠٢٦، تُسهّل المملكة العربية السعودية بشكل مباشر نقطة التحول الرئيسية في منظومة العقارات في البلاد من خلال: تقنين ملكية العقارات لغير السعوديين، اعتبارًا من ٢٢ يناير ٢٠٢٥؛ وإطلاق منصة "العقارات السعودية" كأداة رئيسية لذلك عبر بوابة الهيئة العامة للعقارات؛ وعقد واستضافة منتدى مستقبل العقارات المقرر 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 ١ فبراير ٢٠٢٦، ومن المتوقع أن تعلن المملكة العربية السعودية عن ١٧٠ منطقة جغرافية مخصصة

لملكية العقارات في جميع أنحاء المملكة في الربع الأول من عام ٢٠٢٦.

بالتزامن مع هذه المرحلة المحورية، تطلق ألفا للعقار ثلاث مبادرات: أولاً، كما هو مفصل هنا، مؤشر إحسان الحرمين العقاري ٢٠٢٥، وهو أول مؤشر عقاري في العالم للشركات السعودية المدرجة العاملة في القطاع العقاري في المدن المقدسة، والذي تم إطلاقه في عام 2012، للعام 2025 بأكمله؛ ثانياً، نظرة عامة على إحسان الحرمين ٢٠٢٥، وهي مراجعة سنوية للقطاع؛ وثالثاً، برنامج إحسان الحرمين Alpha1Estates.com العقاري في المدن المقدسة، متاحة حصرياً كمعلومات سوقية على الاستشاري المحسن، وهو أول برنامج استشاري في العالم للدفاع عن مصالح المشترين في القطاع العقاري في المدن المقدسة، بالإضافة إلى ذلك، تستضيف ألفا للعقار أيضاً القانون Alpha1Estates.com والذي تم إطلاقه في عام 2007، عبر المحدث للهيئة العامة للعقارات، بالإضافة إلى أسئلة وأجوبة الهيئة العامة للعقارات حول القانون نفسه على موقع، والرابط إلى العقارات السعودية على الهيئة العامة للعقارات على Alpha1Estates.com <https://saudiproperties.rega.gov.sa/home>.

فيما يتعلق بمؤشر إحسان الحرمين العقاري (مع إدراج ريتال)، شهد عام ٢٠٢٥ النشر التاريخي لقانون ملكية الأجانب للعقارات من غير السعوديين في يوليو، لكن السوق قفز بالفعل من هذا النشر المتوقع في عام ٢٠٢٤، وليس في عام ٢٠٢٥، حيث ارتفع مؤشر إحسان الحرمين العقاري للمدن المقدسة في عام ٢٠٢٤ بنسبة هائلة بلغت ٣٤٪، مدعوماً بارتفاع قطاع العقارات في المدينة المنورة بنسبة ٣٥.٦٪ ومكة المكرمة بنسبة ٣٣٪. وعلى النقيض من ذلك، شهد عام ٢٠٢٥ تصحيحاً عاماً في السوق تأثر بالرياح المعاكسة العالمية أكثر من تأثره بالرياح المعاكسة المحلية، حيث انخفض مؤشر إحسان الحرمين العقاري للمدن المقدسة بنسبة ١٤.٣٪، مقارنة بانخفاض مؤشر سوق إدارة وتطوير العقارات بنسبة ١٣٪ (بعد إعادة تكوينه مع تداول أم القرى اعتباراً من 24 مارس، وتداول بنان العقاري اعتباراً من ١ يناير، وتداول دار الماجد اعتباراً من ١٠ سبتمبر)، كما انخفض مؤشر تداول جميع الأسهم السعودي (تاسي) بنسبة ١٣٪ 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 بدءاً من مارس ٢٠٢٣ في ضوء تشريعات الملكية الأجنبية المرتقبة، فإن مؤشر إحسان الحرمين قد حقق مكاسب بنسبة 14٪، هذا ما صرّح به طلال مالك، الرئيس التنفيذي المؤسس لشركة ألفا للعقار. وأضاف: "بينما استقر مؤشر تداول الأسهم السعودية (تاسي) عند ٠.٢٨٪ في عام ٢٠٢٤، حقق مؤشر إحسان الحرمين، بالإضافة إلى المؤشرين الفرعيين لمكة المكرمة والمدينة المنورة، قفزات تجاوزت ٣٣٪ في عام ٢٠٢٤، مما يُبرز الأسس التي نراها اليوم، والتي من المتوقع أن تتعزز بشكل ملحوظ."

انخفض قطاع العقارات المدرجة في مكة المكرمة بنسبة ١٠.٥٪، مقارنةً بارتفاعه بنسبة ٣٣٪ في العام الماضي، بينما سجلت شركة أم القرى (مسار) وحدها ارتفاعاً بنسبة ٣٩٪، مقارنةً بانخفاضها بنسبة ١٦.٩٪ في عام ٢٠٢٤. أما قطاع العقارات المدرجة في المدينة المنورة فقد انخفض بنسبة 22.7٪، بعد أن كان قد ارتفع بنسبة ٣٥.٦٪ في عام ٢٠٢٤، في حين انخفضت شركة طيبة بنسبة ٤٦.٨٪، بعد أن كانت قد ارتفعت بنسبة ٥٤٪ في عام ٢٠٢٤. وخارج المدن المقدسة، أنهت جميع شركات العقارات المدرجة العام بانخفاض بحلول نهاية عام ٢٠٢٥، مقارنةً بعام ٢٠٢٤، حيث سجلت شركات مثل الرياض والعقارات السعودية ارتفاعاً هائلاً بنسبة تقارب أو بلغت ٦٠٪، بينما حققت شركة البحر الأحمر ارتفاعاً قياسياً بنسبة 157.5٪. قبل أكثر من عقدين من الزمن، في ٢٦ ديسمبر ٢٠٠٥، أطلقت شركة ألفا للعقار أول بث تلفزيوني لمشاريع عقارية سعودية في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وكان ذلك أول إطلاق تلفزيوني عالمي لمشروع أبراج البيت الذي يضم برج زمزم في مكة المكرمة وبرج طيبة الشرقي في المدينة المنورة. وفي 1 يناير ٢٠٠٦، انطلقت ألفا للعقار رسمياً، لتصبح أول شركة في العالم تسوّق مشاريع عقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة على مستوى العالم. وفي 1 يناير ٢٠٠٧، أطلقت برنامج إحسان الحرمين، وهو أول برنامج استشاري عالمي يُعنى بتقديم المشورة للمشتريين في قطاع العقارات بالمدينتين المقدستين، بما في ذلك تقديم الاستشارات لشركة جونز لانغ ليسال، عملاق العقارات العالمي الذي تبلغ قيمته السوقية ١٦.٧١ مليار دولار أمريكي، مؤشر إحسان الحرمين العقاري للمدن Alpha1Estates بشأن دخولها السوق السعودية. في عام ٢٠١٢، أطلقت شركة المقدسة، واقتربت خمسة تشريعات حاسمة تركز على عولمة 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 ٢٠١٦، أطلقت المملكة العربية السعودية رؤيتها ٢٠٣٠، وهي خارطة طريق للتنويع الاجتماعي والاقتصادي. وفي مارس ٢٠٢٣، 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 ٢٠٢٠، تعمل المملكة العربية السعودية على وضع قانون ونظام لتملك غير السعوديين للعقارات، والذي أصبح الآن قانوناً نافذاً اعتباراً من يناير ٢٠٢٦، بعد عقدين من إطلاق شركة ألفا للعقار.

عملت شركة ألفا للعقار 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 المؤسس لشركة ألفا للعقار، بأنه رائد أعمال عالمي، حيث أسس شركة ألفا كورب، كما يُعدّ مستشاراً استراتيجياً عالمياً من الطراز الرفيع. تلقى طلال تعليمه في جامعة أكسفورد، الجامعة الرائدة عالمياً في تخريج قادة العالم، والتي خَرَّجت 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 يتعلّق بريادة الأعمال، تمت دعوة طلال مالك، كنتيجة مباشرة لتأثيره وإنجازاته كرائد أعمال يقود شركة ألفا العالمية وأقسام الشركة مثل ألفا للعقار، 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 راند الأعمال إيلون ماسك من شركة سبايس اكس وتم بثه تلفزيونياً من قبل البيت الأبيض.

#### نبذة عن ألفا للعقار

ألفا للعقار 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 استشارات 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 المواهب والإعلام

ألفا للعقار

البريد الإلكتروني:

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

الموقع الإلكتروني:

<http://www.Alpha1Estates.com>