أخبار الخليج

العقاري

إعداد: محمد الساعي

العدد (17652) - السنة الحادية والخمسون - الأربعاء 8 صفر 1448هـ - 22 يوليو 2026م

www.akhbar-alkhaleej.com

صمود القطاع العقاري الخليجي.. دبي نموذجا

○ أشرف علام.

في وقت الأزمات، تتبين متانة أي قطاع اقتصادي ومـا إذا كان قدارا على الصمود والتحمل، أو التراجع والانهيار. ولا يختلف القطاع العقاري هنا عن هذا المبدأ.

وفي ظل التحديات الأمنية والاقتصادية والسياسية التي تعيشـها المنطقة، يبرز سؤال عما إذا كان هذا القطاع يعيش أزمة حقيقيـة، أم أنه أثبت حتى الآن قدرته على المواجهة والصمود.

الخبير العقاري أشـرف علام يتناول في قناته «المخبر العقاري» هذا الموضوع، مستعرضا واقع القطاع العقاري في دبي في ظل الأزمة الحالية، وبعض ما يثار من أقاويل وإشاعات بهذا الشأن.

ويبدأ علام حديثه مؤكدا أن دبي أثبتت للعالـم أجمع أنها مدينـة قوية، وقادرة علـى مواجهة مختلـف التحديات. بل إن ما حدث زادها قوة ورسـوخًا. والسـبب في ذلك أن أعـداد المقيمين الذين غادروا الدولة كانت محدودة جدًا، والحياة تسير بشكل طبيعي خاصة في المراكز التجارية والمرافق الترفيهية. وبنفس الوقت لا تزال وتيرة شراء العقارات تسير بشكل مرتفع، والأهـم من ذلك أن أسـعار العقارات قيد الإنشـاء لم تنخفض، ولم ينخفض سعر أي مشـروع، بمعنى أنه لم يقم أي مطور عقاري بتخفيض الأسعار، وإنما قام بعض المطورين بتمديد خطط السداد، وتسهيل الدفعات، وخفض قيمـة الدفعة المقدمة، وهو أمر مـن الطبيعـي ان يحدث وقت الأزمات كما حدث خلال جائحة كورونا.

ويضيف أشرف علام: بعد خبرة عمل في القطاع العقاري بدبي أكثر من عشرين عاما، شـهدت خلالها العديد من الأزمات والتقلبات مثل أزمة عام 2008، ثم مرحلة التعافي عام 2013، والتصحيح عام 2018، ثم جائحة كورونا، يمكننـي التأكيد أنها المـرة الأولى التي أرى فيهـا دبي بهذه الدرجة من الصلابة، خاصة في ظل ظروف خطيـرة كالتي نمر بها حاليًـا. فلا يزال الناس متمسكين بالبقاء في دبي، ولا تزال الاسـتثمارات العقارية تتمتع بثقة كبيرة، ولم تهتز الأسـعار في سوق العقارات قيد الإنشـاء. نعم حدث انخفاض في سـوق إعادة البيع في بعض المناطق، وبنسـب تتراوح بين 5% و10% كحد أقصى.

ولكـن إذا أردت أن تعـرف مدى قوة أي سـوق، وتوقعاته المستقبلية، فعليك أن تنظر إلى سـوق الإيجارات الذي يعتبر فـي أي دولة هو المؤشـر الحقيقي الذي يحدد أسـعار البيع والشراء، وخاصة في مدن الخليج، حيث يشكل الوافدون النسبة الكبرى من السكان.

وهنـا نجـد ان الإيجـارات لا تزال مسـتقرة إلى حد كبيـر. وانخفضت في العقود الجديدة بنسبة بسيطة جدًا تتراوح بين 2% و3%، وبحد أقصى 5% بحسب المنطقة.

أما عقـود التجديد فهـي تختلف، إذ يطلب المستأجر من المالك تخفيض قيمة الإيجار بنسبة تقارب 10% بسبب الظروف الحالية، وهو امر طبيعي ومتوقع. ومعظم الملاك يتفهمون ذلـك ويوافقون على هذا التخفيـض إلى حين اتضـاح الأوضاع. وهو أمر إيجابي لأنه يسـاعد الناس على الاسـتمرار في السـكن وعدم المغادرة. وحتى لو افترضنا أن الأسـعار انخفضت بنسبة 10%، فإن هذا لا يعد انهيارًا، وإنما هو تصحيح طبيعي في السوق. وبالتالي كل ذلك يدل على أن الحركة ما زالت قوية، وأن المقيمين لم يغادروا.

وهناك نقطة مهمة جـدًا أيضًا، وهي عدم وجود تضخـم. فرغم ارتفاع تكاليف بعض الأمور مثل النقل وأسـعار النفط، وهي أمور طبيعية، فإن الأسعار الأساسية لم تتغير. والشيء الوحيد الذي ارتفع هو سعر البنزين، وهو امر طبيعي لأن أسعار البنزيـن في دول الخليـج عمومًا ترتبط بسعر النفط العالمي.

والسـؤال الآن: هل أسـتطيع اليوم كمستثمر أن أذهب إلى دبي وأشتري عقارًا وأنا مطمئن؟

يجيب الخبير العقاري أشـرف علام: إذا كنت مستثمرًا، وتمتلك السيولة الكافية والقدرة المالية، فمن المناسب أن تستفيد من الفتـرة الحالية، لأن هنـاك عروضًا وخطط سداد طويلة كما ذكرت.

أما إذا كانت إمكاناتك محدودة، أو كنت ستسدد الأقسـاط من راتبك الشهري، أو كان المبلغ الذي تملكه هو مدخرات عمرك، فمن الأفضل أن تنتظر قليلًا حتى تسـتقر الأوضاع، وتصبح لديك رؤية أوضح قبل اتخاذ القرار. لكن في الوقت نفسه، احرص على متابعة السوق حتى تتمكن من اغتنام الفرص.

فبمجرد انتهـاء الأزمة بصورة فعلية وإعلان ذلك رسميًا، من الأفضل أن تتحرك سـريعًا، لأنك بعد بضعة أشـهر لن تجد الأسعار الحالية، وستختفي هذه الفرص.

لكن الأهم من كل ذلـك هو أن تعرف مع من تتعامل، وعندما تشتري عقارًا، فإن أول ما يجب أن تنظر إليه هو الشخص أو الجهة التي تبيع لك، وأن تختار الشـركة بنفسـك، وتتحقق من هوية الأشـخاص الذين تتعامل معهم.

فمثلا إذا كنت ستتعامل مع أي مسوق عقاري في الإمارات، فمـن الضروري أن تتحقق مـن بطاقة (ريـرا) الصادرة عن هيئة تنظيم القطاع العقاري وأن الشخص مسجل رسـميًا وتعرف المكتب العقاري الذي يعمل فيه.

كما يجـب أن يكون الشـخص الذي تتعامل معه ملمًا بجميـع الإجراءات بما في ذلك إجراءات بعد الاستلام والتكاليف ورسوم الصيانة السنوية وما هي حقوقك وواجباتـك إذا قمت بتأجير العقار، وكيف تتصرف وأيـن تتجه إذا حدثت مشـكلة خصوصًـا إذا كنـت تقيم خـارج دولة الإمارات.

والامـر الآخر، يجـب أن يكون لديك تصور واضح عن قدرتك الاستثمارية. هل تستطيع تحمل الاستثمار سنوات؟ هل لديك القدرة على دفع قيمـة العقار كاملة حتى موعد الاسـتلام؟ أم أنك ترغب في استلام العقـار وتأجيره، ثم تسـديد الالتزامات المالية من قيمـة الإيجار؟ وبالتالي يجب ألا تدخل في استثمارات لا تفهم تفاصيلها بشكل كامل.

العقـارات اللوجسـتية.. مـن مسـاحات تخزيـن إلى أصـول اسـتثمارية ذكيـة

لم تعـد المخازن التـي تعتمد عليها الشـركات والمصانع مجرد عقارات توفر مسـتودعات ومساحات للتخزين، بل باتت بنية تحتية استراتيجية ضمن القطاع العقاري تعـرف بالعقارات اللوجسـتية، وهذه البنية تلعب دورا محوريـا في تحرك الاقتصـاد وفي نجاح قطاعات التجارة والصناعة والتجزئة.

تعـرف العقارات اللوجسـتية (Logistics Real Estate) بأنها نوع مـن الأصول العقارية المتخصصة التي تُبنى بهدف تخزين البضائـع وإدارتها وتجهيزها وتوزيعها ضمن سلاسل الإمداد، وتعتمد عليها الشركات الصناعيـة والتجاريـة وشـركات النقـل والتجارة الإلكترونية لضمان انتقال المنتجات من مرحلة الإنتاج إلى المستهلك النهائي بكفاءة وسرعة.

ومـع التطورات المتسـارعة، تحولـت العقارات اللوجسـتية إلى منشـآت تقنية متطورة تحتوي على أنظمة آلية لإدارة المخزون، وفرز الطلبات، والروبوتات، وأنظمـة التتبـع الرقمـي. وبالتالـي تحولـت هذه المسـتودعات من مساحات صماء إلى مراكز تكنولوجية أكثر كفاءة وذكاءً وقدرة على تقليل الأخطاء البشـرية، وتسـريع في عمليات التخزين والتوزيـع.. ومن أبرز مظاهر هذا التحول:

– ظهور المستودعات الذكية التي تعتمد على أنظمة رقمية متقدمة لمراقبة وإدارة العمليات، مثل الروبوتات التي تنقـل البضائع داخـل المخـازن، وأنظمة الفرز والتعبئة الآلية، وأجهزة الاستشـعار التي تتابع حركة المنتجات ودرجات الحـرارة والرطوبة، وأنظمة إدارة المستودعات (WMS) التي تنظم المخزون والطلبات.

– الاعتماد على الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات بهدف التنبـؤ بحجم الطلب على المنتجات وتحسـين توزيع المخزون وتقليل تكاليف النقل والتشغيل، وتحديد المناطق الأكثر جاذبية لإنشاء المراكز اللوجستية.

– ارتفاع الطلب على العقارات اللوجسـتية بسبب انتشـار التجارة الإلكترونية التـي أحدثت تغييرا في طبيعة العقارات اللوجسـتية، حيث أصبحت الشركات تحتـاج إلى مسـتودعات قريبة من المدن لتسـريع التوصيل، ومراكز توزيع صغيـرة وأنظمة قادرة على التعامل مع ملايين الطلبات الرقمية.

– استخدام إنترنت الأشياء في مراقبة المنشآت في الوقت الحقيقي مثل تتبع المركبات والشحنات، ومراقبة اسـتهلاك الطاقة، واكتشـاف الأعطال قبـل حدوثها، وتحسين معايير الأمن والسلامة داخل المستودعات.

– زيادة الاعتمـاد على الأتمتة والروبوتات خاصة في نقـل البضائع الثقيلة وتحميل وتفريغ الشـاحنات وترتيب المنتجات على الرفوف وتجهيز الطلبات بسرعة ودقة.

– ظهور المباني اللوجسـتية المستدامة الصديقة للبيئة والتي تعتمد على الألواح الشمسية وأنظمة إدارة الطاقة الذكية والإضاءة الذكية. وتقنيات تقليل استهلاك المياه والكهرباء.

– استخدام تقنية البلوك تشين لتحسين الشفافية في سلاسـل الإمداد عبر تتبع مصدر المنتجات، وتقليل عمليـات الاحتيال، وتوثيق المعامـلات بين الموردين والشركات.

– التأثيـر على الطلب وقيمة العقار اللوجسـتي. فالعقـارات اللوجسـتية الذكية باتت مـن أكثر أنواع العقارات جذباً للاستثمارات، خصوصاً مع نمو التجارة الإلكترونية وتغير نماذج سلاسل الإمداد العالمية، وهو ما يرفع من عوائدها كاستثمارات.

عندما تتحول العقارات الفاخرة إلى ملاذ للأموال غير المشروعة

لماذا يعتبر القطاع العقاري من أكثر القطاعات جاذبية لغسل الأموال؟

لا يختلف القطاع العقاري عن غيره في إمكانية وقوعه ضحية عمليات مشـروعة في مقدمتها غسل الأموال.. بل قد يكون من أكثر القطاعات جاذبية للمخالفين.

يعرف غسـل الأموال في القطاع العقـاري بأنه القيام بعمليات شـراء أو بيع أو تطوير العقـارات بهدف إخفاء المصدر غير المشـروع للأموال، وإظهارهـا وكأنها أموال قانونية ناتجة عن استثمار عقاري مشروع.

فمثلا إذا حصل شـخص على أموال من أنشـطة غير قانونية كالاحتيال أو الاتجـار بالمخدرات أو جرائم مالية، فإنه قد يسـتخدم هذه الأموال لشراء عقار، ثم يبيعه لاحقًا أو يؤجره، بحيث تبدو الأموال الناتجة عن البيع أو الإيجار وكأنها دخل مشروع من نشاط عقاري.

ويُعـد القطاع العقـاري من أكثـر القطاعات عرضة لمحاولات غسـل الأموال، وجاذبية لمن يسعون إلى إخفاء المصدر الحقيقي للأموال غير المشروعة. ويعود ذلك لعدة أسباب منها:

– ارتفـاع قيمة الصفقـات العقاريـة مقارنة بباقي القطاعات، مما يسـمح بتحويل مبالغ كبيـرة من الأموال في صفقة واحدة، بدلاً من تقسـيمها إلى عشـرات أو مئات العمليات الصغيرة.

– تحويل الأموال إلى أصول ملموسة يمكن الاحتفاظ بها أو بيعها أو تأجيرهـا. وبالتالي تبدو الأموال وكأنها ناتجة عن استثمار مشروع.

– إمكانيـة تحقيق أرباح ذات مظهـر قانوني يصعب أحيانا رصده بسبب عمليات البيع والشراء والايجار.

– صعوبة تحديد القيمة الحقيقية للعقار، عكس السلع ذات الأسـعار الثابتة. مما يتيح إمكانية المبالغة أو إخفاء جزء من الأموال أو تبرير تدفقات مالية غير اعتيادية.

– إمكانية تسـجيل العقارات باسم شركات أو صناديق اسـتثمارية أو وكلاء، مما يصعّب معرفة المستفيد الحقيقي من الصفقة إذا لم تكن هناك قواعد صارمة للإفصاح.

– سـوق العقارات عابـر للحدود. فكثيـر من الدول يستطيع المسـتثمر الأجنبي شراء وبيع العقارات وتحويل الأموال عبـر الحدود، وهو ما يجعل القطاع جزءًا من حركة الأموال العالمية.

– الاحتفـاظ بالقيمة العالية على المدى الطويل. وهذا ما يضمن إخفاء الأموال وتحقيق عائد اسـتثماري في الوقت نفسه.

– تعدد الأطراف في المعاملات العقارية مثل الوسطاء والمطورين والمحامين والممولين، وهو ما يزيد من امكانية اسـتغلال بعض الثغرات لإخفاء مصدر الأموال إذا لم تكن هناك إجراءات صارمة.

– الثغـرات التنظيمية في بعض الأسـواق. ففي حين يتميز القطـاع المصرفي لرقابة صارمة وموحدة عالمياً، قد تعاني بعض الكثير من الأسواق العقارية من ضعف الرقابة على المهن غير المالية.

– إمكانية اسـتخدام النقد في صفقات التطوير للبناء والتجديـد خاصـة لدفع أجـور العمالة والمـواد الخام والخدمات اللوجستية وغيرها، مما يصعب تتبعها بدقة.

ولكن على الرغم مما سـبق، لا يعنـي ذلك أن القطاع العقاري بؤرة لغسل الأموال.

ويعتمد الأمر على طبيعة السوق والتشريعات والرقابة وقوانين الإفصاح.

صور الغسل

السـؤال هنا: ما أبـرز صور غسـل الأموال فـي القطاع العقاري؟

في الواقع تتعدد أساليب المخالفين على الرغم في انها تشـترك في هدف واحد هو إدخال أموال غير مشروعة في صفقات عقارية، لتحول الى أصول أو سـيولة رسمية ذات مصدر شـرعي ظاهرياً. ومن أكثر صور غسـل الأموال في العقارات شيوعا:

– شراء العقارات بأموال غير مشروعة، ثم بيعها لاحقًا أو تأجيرهـا. فتظهر العائدات وكأنها أرباح مشـروعة من استثمار عقاري.

– شراء العقارات بأسـماء أشخاص أو شركات أخرى بهدف إخفاء المستفيد الحقيقي.

– التلاعب في قيمة العقار سـواء بالمبالغة أو التقليل مع الاتفاق علـى مبالغ تُدفع خارج العقد، وبالتالي يتم نقل الأموال بطريقة يصعب تتبعها، مـع إمكانية تبرير امتلاك أموال كبيرة، وإخفاء جزء من الأموال غير المشروعة.

– البيع والشـراء المتكرر. حيث يُباع العقار عدة مرات خلال فترة قصيرة بين أطراف قد تكون مرتبطة ببعضها، مع تغيير الأسعار في كل عملية، بهدف إيجاد سلسلة معقدة من المعاملات يصعب علـى الجهات الرقابية تتبع مصدر النقد الأساسي فيها.

– اسـتخدام التمويل العقاري بشـكل صـوري، مثل القـروض والرهون. وهـذا ما يجعل ظاهرها مشـروعا، بينما تكون الأموال المسـتخدمة في السداد من مصادر غير مشـروعة. وأحيانا يقوم غاسـل الأموال بنقل أمواله غير المشروعة إلى حسـاب شـركة صوريّة يمتلكها في دولة أخرى، ثم تقوم تلك الشركة بـ«إقراضه» هذه الأموال رسمياً لشـراء عقار في بلده الأصلي. يظهر الأمر أمام السـلطات والبنك كأنه استثمار أجنبي أو تمويل عقاري مشروع.

– الاستثمار في مشـاريع التطوير العقاري عن طريق ضخ أموال غير مشـروعة في إنشـاء مشـروع عقاري أو المشـاركة في تطويره، ثم تُسترد لاحقًا على شكل أرباح أو عوائد تبدو قانونية.

– العقـارات الفاخرة وهي من أكثـر الأصول جاذبية بسـبب ارتفاع قيمتها وإمكانية استخدام ملايين الدولارات في صفقة واحدة.

– اللجوء إلى شـركات خارجية في أسواق توفر سرية عالية، مما يصعّب معرفة المالك الحقيقي.

– التلاعب في بند الإيجارات. كان يقوم الغاسل بشراء عقار استثماري ثم يسـجل عقود إيجار بأسعار مبالغ فيها لمستأجرين وهميين. ويُودع المال غير المشروع شهرياً في البنك تحت مسمى إيرادات إيجارية منتظمة وموثقة.

– اسـتخدام وسـطاء أو وكلاء أو محامين أو شركات إدارة عقارية لإبعاد المالك الحقيقي عن المعاملة.

مؤشرات الغسل

عندما نتحدث عن بعض المؤشـرات التي قد تدل على معاملات مشبوهة، فإن هذا لا يعني بالضرورة وجود جريمة أو اشـكالية، ولكن عند توافر بعض هذه العلامات فإن الامر يتطلب المزيد من الحذر والتدقيق. ومن هذه المؤشرات التي يضعها المختصون:

شـراء عقار نقدًا بمبالغ كبيرة من دون مبرر اقتصادي واضح.

شراء عقارات متعددة خلال فترة قصيرة.

بيع العقـار بعد فترة وجيزة من دون سـبب تجاري واضح.

اسـتخدام شـركات ذات هياكل ملكية معقـدة أو غير شفافة.

اختلاف كبير بين سعر البيع والقيمة السوقية.

رفض المشـتري الإفصاح عن المسـتفيد الحقيقي أو مصدر الأموال.

تحويـل الأموال من دول أو حسـابات لا تبدو مرتبطة بطبيعة الصفقة.

تأثيرات خطيرة

المشكلة في غسـل الأموال بالقطاع العقاري أن الخطر لا يقتصر علـى الجوانب الأمنية أو القانونية فقط، بل يؤثر على الاقتصاد الكلي والاسـتقرار المالـي ويخلق ما يصفه الاقتصاديون بتشوهات قاسـية في آليات العرض والطلب والاستثمارات. ومن أبرز الآثار:

– تضخم وارتفاع أسـعار العقارات. فغالبا يكون هدف المعامـلات العقارية هنا هو إخفـاء الأموال وليس تحقيق أفضل صفقة. وهذا ما يجعل المخالفين يقبلون على شـراء العقارات بأسعار قد تكون أعلى من قيمتها الحقيقية بكثير. وهو ما يؤدي إلى ارتفاع تدريجي في الأسعار.

– التأثير على آليات العرض والطلب، لأن الطلب الناتج عن غسل الأموال ليس طلبًا حقيقيًا نابعًا من حاجة العملاء. وهذا ما يجعل السوق يعطي مؤشـرات مضللة للمطورين والمستثمرين ويؤدي إلى قرارات استثمارية غير دقيقة.

– التأثيـر علـى إمكانيـات ذوي الدخل المتوسـط والمنخفض ويؤدي إلى تراجع القدرة على تملك المسـاكن، حيث ان ارتفاع الأسعار يجعل امتلاك المساكن أكثر صعوبة مع اتساع الفجوة بين الأسعار والدخول.

– توجيه الاسـتثمارات إلى قطاعـات غير منتجة بدل توجيهها إلى قطاعات إنتاجية مثل الصناعة والمشـروعات الصغيـرة، مما يقلل من مسـاهمة هذه الأمـوال في النمو الاقتصادي الحقيقي.

– تقلبات السـوق العقـاري. حيـث ان الأموال غير المشروعة قد تدخل السوق بسرعة ثم تختفي بذات السرعة بسـبب تغير القوانين او تشديد الرقابة. مما يخلق موجات من الارتفاع والانخفاض المفاجئ في الأسعار.

– غياب المنافسـة العادلة، لأن الأموال غير المشروعة قد لا تخضع للمعايير التي يخضع لها المسـتثمر الملتزم. فمثلا قد يقبل الغاسل بالخسـارة او عوائد قليلة لأن هدفه إخفاء مصدر الأموال. وبالتالي تكون المنافسة غير عادلة

– التأثير على كفاءة ومؤشرات السوق العقاري، حيث لا تعكس هذه المؤشـرات القيمة الحقيقية للعقارات نتيجة تأثير الأموال غير المشروعة في الأسعار. مما يؤثر حتى على آليات اتخاذ قرارات سليمة.

– الإضرار بالنظـام المصرفي وارتفاع مخاطر التمويل والاسـتثمار خاصة في الأسواق التي ترتبط بغسل الأموال، حيث تشـدد البنوك إجـراءات التمويل وترتفـع تكاليف الامتثال، ويتردد المسـتثمرون الأجانب في دخول السوق بسبب المخاطر التنظيمية.

– الإضرار بسمعة الدولة كبيئة مالية واستثمارية.

– ارتفـاع تكاليف الرقابة والامتثال بسـبب اضطرار الجهات الرقابية إلى تخصيـص موارد أكبر لتعزيز الرقابة وتطوير الأنظمة وتدريب الجهـات المعنية. وبنفس الوقت تتحمل الشـركات العقارية والمصارف تكاليف أكبر لتوفير متطلبات الامتثال لمكافحة غسل الأموال.

– انتشار ظاهرة العقارات الشاغرة وتجميد الأصول. إذ يهدف الكثير من غاسلي الأموال الى تحويل المبالغ الى أصول وليس تشغيلها، وبالتالي تكثر العقارات الشاغرة، وتصبح رأس مال عقيما لا يسهم في الدورة الاقتصادية.

– تراجـع تدفقات الاسـتثمار الأجنبي المباشـر، لأن المستثمر يبحث عن سوق مستقرة وقابلة للتنبؤ. وارتباط أي سـوق عقاريـة بمخاطر غسـل الأموال، فقـد يجعل المستثمرين يترددون كثيرا في المخاطرة ويفضلون التوجه لأسواق تتمتع برقابة أكثر صرامة.

– تعقيد الإجراءات خاصة علـى القطاع المالي، حيث تواجه البنوك تدقيقًا أكبر بما في ذلك المراسـلة والعاملات الدولية، مما يبطئ من سـرعة المعامـلات ويرفع تكاليف التحويلات والتمويل.

مكافحة غسل الأموال

تتطلب مكافحة هذه الجريمـة توفير منظومة صارمة تضمن أكبر قدر من الشـفافية في السوق العقاري، وتمنع تحول العقارات إلى ملاذ آمن للأموال غير المشـروعة. وهذا ما يعني ضرورة اعتماد إجراءات رقابية وقانونية ومالية، ومن ذلك:

– تشديد معايير التحقق من هوية المشترين والبائعين والمستثمرين، وتحديد المستفيد الحقيقي من الصفقة.

– التدقيق في مصادر التمويل والتأكد من مشـروعية الأموال المسـتخدمة والتحويلات الماليـة الكبيرة أو غير المعتادة.

– إلـزام الشـركات العقارية بالإبلاغ عـن العمليات المشبوهة، وهذا ما يتطلب إنشاء قنوات اتصال مع الجهات الرقابية.

– توفير أكبر قدر من الشفافية في المعاملات العقارية، وهو ما يتطلب إنشـاء سجلات عقارية دقيقة تكشف المالك الحقيقـي للعقار، ومنع اسـتخدام الشـركات الوهمية أو الأسماء المستعارة لإخفاء هوية أصحاب الأموال.

– تنظيم العمل في السـوق العقـاري بما في ذلك عمل الوسـطاء والمطورين العقاريين، وإلزامهم بالحصول على تدريب في مكافحة غسـل الأموال، مع وضع أنظمة امتثال داخل الشـركات العقارية، وفرض عقوبات على الوسطاء الذين يتجاهلون مؤشرات الاشتباه.

– اسـتخدام التكنولوجيا وتحليل البيانات وتوظيف أنظمة الـذكاء الاصطناعي لتحليل أنماط البيع والشـراء واكتشـاف العمليات غير الطبيعية، وهـو ما يتطلب ربط قواعد البيانات العقارية والمالية لرصد المخاطر، ومراقبة التغيرات غير المنطقية في أسعار العقارات.

– وضع أنظمة تشـجع على تقليل الاعتماد على الدفع النقدي في الصفقـات العقارية لأنه يصعّـب تتبع مصدر الأموال.

– ترسـيخ منظومة تعزز التعاون بين جميع الأطراف المعنية مثـل الجهات الحكوميـة والعقارية. والمصارف. والجهات الرقابية والعقارية.

– وجود تشـريعات وعقوبات رادعـة للمتورطين في غسل الأموال.