

الأسئلة والإجابات

حول النظام المُحدَّث لتملك غير السموديين للعقار

إصدار يُحدَّث دوريًا

30 محرم 1447هـ | 25 يوليو 2025

ما هو النظام المُحدَّث لتملُّك غير السعوديين للعقار؟

يُعدُّ نظام تملُّك غير السعوديين للعقار أحد التشريعات التنظيمية لعملية تملُّك العقارات داخل المملكة العربية السعودية من قِبل غير السعوديين الأفراد والشركات والكيانات وفق ضوابط ومعايير مُحدَّدة تضمن توافق إتاحة التملُّك مع المصلحة الوطنية والتوجهات الاقتصادية والتنظيمية للمملكة ويُراعي خصوصيتها الدينية والثقافية والاجتماعية.

هل هذا أول نظام لتملُّك غير السعوديين للعقار في المملكة؟

سبق أن صدر نظام تملُّك غير السعوديين للعقار واستثماره في عام 1421 هـ - 2000 م، ويمثل هذا النظام الصادر في محرم للعام الحالي 1447 هـ - يوليو 2025 م تحديثاً للنظام السابق، وقد تضمَّن 15 مادة تُنظِّم بدقة حالات تملُّك العقار لغير السعوديين، يتبعه لائحة تنفيذية تشرح وتُفسر هذه المواد، إضافة إلى النطاقات الجغرافية المسموح التملُّك بها وفق النظام.

ماهي أهداف النظام المُحدَّث؟

- جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى سوق العقار السعودي.
- تعزيز مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي.
- استبقاء الكفاءات والمواهب العالمية عبر تمكينهم من الاستقرار.
- رفع مساهمة القطاعات غير النفطية في دعم الاقتصاد الوطني.
- تنمية الاقتصاد وتنويع مصادر الدخل بشكل مستدام.
- تحسين جودة الحياة الحضرية والعمرانية

ماهي أهم الفروقات بين النظام القديم والمُحدَّث لتملك غير السعوديين للعقار؟



أبرز الفروقات بين نظامي تملك غير السعوديين للعقار

تماشيًا مع النمو الاقتصادي والاستثماري المتسارع الذي تشهده المملكة؛ جاء النظام المُحدَّث لتملك غير السعوديين للعقار، الذي ينظم حقوق الملكية العقارية للأفراد والشركات - من داخل المملكة وخارجها - ويحل محل النظام السابق المعني بتملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بتاريخ 1421هـ، ليسهم في تنمية الاستثمار العقاري ورفع المعروض السكني ودعم التنمية الوطنية بما يواكب مستهدفات رؤية السعودية 2030.

نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
1421هـ - 2000م

النظام المحدث لتملك غير السعوديين للعقار
1447هـ - 2025م

• الأفراد والمستثمرين غير السعوديين المقيمين في المملكة
• الممثلات الدبلوماسية المعتمدة بالمملكة والهيئات الإقليمية

• الأفراد
• الشركات غير السعودية
• الممثلات الدبلوماسية
• الشركات السعودية التي يشترك في ملكيتها اجني

من يحق له التملك

• يتيح النظام للمستثمر تملك العقار اللازم لمزاولة النشاط وتملك العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه.
• يتيح للمقيم تملك العقار لسكنه الخاص.

يتيح النظام التملك في كل أنواع العقارات

نوع العقار

يسمح بالتملك في جميع مناطق المملكة باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة

يسمح بالتملك في مناطق محددة وفقًا لوثيقة النطاقات الجغرافية التي توضح كافة المواقع المتاحة للتملك والحقوق العينية على العقار

الحدود الجغرافية

لا يسمح بالتملك مع السماح بالانتفاع فقط

يسمح بالتملك والانتفاع للمسلمين فقط، والشركات السعودية في نطاقات محددة تحددها وثيقة النطاقات الجغرافية

التملك في مكة والمدينة

تملك العقارات في

نظام الإقامة المميزة
1440هـ - 2019م

تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون الخليجي
1432هـ - 2011م

لا يخل تطبيق النظام بأحكام نظام الإقامة المميزة أو تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار أو الأنظمة الأخرى السارية التي تمنح غير السعودي حقوقاً أفضل فيما يتعلق بتملك العقار واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه.

❗ لا يخل تطبيق الأنظمة بأي حقوق أو ملكيات للعقار اكتسبت قبل سريان أو تعديل تلك الأنظمة. ❗ يبدأ نفاذ النظام في يناير 2026

X rega_ksa
@ f rega.ksa

199011
rega.gov.sa

هل يمكن أن يؤثر نظام التملك المحدث على تملك المواطنين للمساكن؟

راعى النظام منذ مراحله الأولى عدة اعتبارات مهمة، تضمن عدم التأثير على مصالح المواطنين، شملت دراسات موسعة لكافة الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية والاستثمارية، وعليه نص النظام على إتاحة التملك في نطاقات جغرافية محددة خصوصاً في مدينتي الرياض وجدة، واشترطات خاصة للتملك في مكة والمدينة تراعى الخصوصية الدينية، كما جاء بآليات تضمن ضبط السوق والامثال للإجراءات المحددة الساعية إلى تحقيق التوازن العقاري.

ماهي أوجه الفوائد المأمولة من النظام للقطاع العقاري؟

- زيادة العروض لتحقيق التوازن في السوق العقاري.
- رفع جودة المشاريع العقارية.
- تعزيز التنافسية في القطاع العقاري.
- تعزيز حيوية السوق العقاري بجميع فئاته.

هل سيسهم النظام في توفير فرص عمل للمواطنين؟

تتمثل أحد أهداف النظام في خلق فرص عمل في القطاع العقاري، ومن المتوقع أن يحفز سوق المحاماة والاستشارات القانونية، ويزيد الطلب على أنشطة الوساطة العقارية، والمقاولات، والبناء، والتقييم، وإدارة المرافق، وإدارة الأملاك مع تنفيذ المشاريع العقارية الجديدة، مما يؤدي إلى خلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة في قطاع العقار والإنشاء والبناء.

من هي الفئات التي يُتاح لها التملك وفق النظام المحدث؟

1. الشخص غير السعودي ذي الصفة الطبيعية (مقيم وغير مقيم)
2. الشركات غير السعودية (التي لها تواجد داخل المملكة أو التي ليس لها تواجد)
3. الكيانات غير الربحية الأجنبية.
4. الممثلات والهيئات الدولية (وفق المعاملة بالمثل وبموافقة وزارة الخارجية).
5. الشركات السعودية التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعودي.
6. الشركات أو الصناديق أو المنشآت ذات الأغراض الخاصة التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعودي.

من هي الشركة غير السعودية المخاطبة بأحكام النظام؟

كل شركة لم تُؤسس وفق نظام الشركات السعودي ومركزها الرئيس خارج المملكة، ويشمل ذلك الشركة المؤسسة في خارج المملكة وليس لها فرع في المملكة أو لها فرع أو مكتب تمثيل في المملكة.

ماهي أنواع العقارات المتاحة لتملكها لغير السعودي؟

جميع أنواع العقارات المتاحة لتملكها، وفق ما يحدد في وثيقة النطاقات الجغرافية.

ماهي أشكال التملك المتاحة لغير السعودي؟

- حق الملكية: تملك كامل للعقار.
- الحقوق العينية الأخرى مثل (الانتفاع - الارتفاق) وغيرها.

ماهي المتطلبات الأساسية لتملُّك غير السعودي للعقار؟

- أن يكون العقار محل التملُّك مسجلاً عينياً بالسجل العقاري.
- الإفصاح الكامل عن كافة البيانات والمعلومات التي يتطلبها النظام.
- ما تنص عليه اللائحة التنفيذية من متطلبات أخرى.

ما هي الضوابط المتعلقة بتملُّك غير السعودي للعقار؟

ستحدد اللائحة التنفيذية الصادرة من مجلس الوزراء جميع الأحكام والتفاصيل لتملُّك غير السعوديين للعقار، كما ستضمن وثيقة النطاقات الجغرافية النطاق الذي يجوز فيه لغير السعودي تملُّك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، وبيان أنواعها المكتسبة، إضافةً إلى نسب الملكية بحدِّها الأقصى. في النطاق الجغرافي، ومدة السماح القصوى باكتساب حق الانتفاع على العقار، مع مراعاة كافة الجوانب الأمنية والاقتصادية والاجتماعية.

ماهي حقوق التملُّك والانتفاع الحقوق العينية الأخرى على العقار وفقاً للنظام المُحدَّث لتملُّك غير السعوديين للعقار؟

حقوق الملكية والانتفاع معرّفة وموضحة أحكامها في نظام المعاملات المدنية، ونظام تملُّك غير السعوديين للعقار يعطي الأحكام لتملُّك غير السعوديين للعقار واكتساب الحقوق العينية الأخرى كحق الانتفاع وإجراءات تسجيلها وما يتصل بها من تفاصيل.

ما هو التسجيل العيني للعقار؟

هو نظام لتسجيل العقارات، يعتمد على الوحدة العقارية كأساس لتسجيل الملكية والحقوق المترتبة عليها والتصرفات العقارية اللاحقة، وذلك بإصدار صك تسجيل ملكية وصحيفة في السجل العقاري لكل ملكية في المناطق العقارية المعلنة يوضح فيها رقم العقار واسم مالكه وأوصافه من حيث نوعه وموقعه ومساحته وحدوده وأبعاده وما له من حقوق وما عليه من قيود والتزامات وما يطرأ عليه من تصرفات أو تغيرات تترتب عليها حقوق للغير.

ما هو السجل العقاري؟

مجموعة وثائق تبين أوصاف العقار، وموقعه، وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك، في ضوء الوثائق المعتبرة نظاماً ويتضمن السجل العقاري صك تسجيل الملكية وصحيفة عقارية.

ماهي ضمانات حفظ حقوق مالك العقار في النظام المحدث؟

راعى النظام حفظ الحقوق لجميع الأطراف من خلال إلزامية التسجيل العيني للعقار في السجل العقاري، وتوثيق الملكية والحقوق العينية، والحد من النزاعات، وتحدد آليات واضحة للتصرف، والعقوبات على المخالفات، وإجراءات الاعتراض القضائي، بما يعزز الموثوقية في الأنظمة والتعاملات في السوق السعودي.

هل يكفل النظام إتاحة التملك لجميع الفئات المذكورة دون استثناء؟

يتيح النظام التملك لغير السعوديين من الأفراد والشركات والكيانات، ضمن ضوابط واضحة تراعي المصلحة العامة، وتحفظ خصوصية المجتمع السعودي الدينية والثقافية، وتضمن ألا يكون التملك على حساب حقوق المواطن أو استقرار السوق المحلي.

ماهي النطاقات الجغرافية؟

هي المنطقة أو المساحة المحددة ضمن إقليم المملكة العربية السعودية التي يجوز فيها لغير السعودي تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، وتشمل المواقع والمشاريع الواردة نصاً في وثيقة النطاقات الجغرافية بوصفها نطاقاً مخصصاً لتملك غير السعوديين.

ما هي المناطق التي يشملها التملك؟

ستقوم الهيئة العامة للعقار بنشر وثيقة النطاقات الجغرافية لتملك غير السعوديين بعد اعتمادها من مجلس الوزراء، متضمنةً نطاقات التملك في الرياض وجدة، ومكة المكرمة، والمدينة المنورة، وكافة مدن ومحافظات المملكة، وتحتوي على خرائط لمواقع مُحددة تتضمن تفاصيل النسب المسموح بها وأنواع الحقوق المكتسبة ومُدد السماح، وضوابط تتصل بتملك غير السعوديين للعقار أو اكتساب الحقوق العينية عليه.

متى يمكن الاطلاع على وثيقة النطاقات الجغرافية لتملك غير السعوديين؟

المزيد من المعلومات ستكون متاحة بعد صدور اللائحة التنفيذية ووثيقة النطاقات الجغرافية من مجلس الوزراء، تابعنا عبر حساباتنا الرسمية لتكون على إطلاع @REGA_KSA

هل سيكون تملك غير السعوديين مُتاح في الرياض وجدة؟

يتاح التملك في الرياض وجدة ضمن مناطق مُحددة ووفق منهجية مدروسة في تحديد المناطق بما لا يؤثر على التوازن العقاري فيها.

ما هي ضوابط تملك العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة؟

يكون التملك في مدينتي مكة والمدينة للأفراد للمسلمين فقط، وللشركات السعودية التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعودي، مع إتاحة التملك في نطاقات جغرافية مُحددة، وفقاً للأحكام الواردة في النظام، على أن يأتي تفصيلها في اللائحة التنفيذية ووثيقة النطاقات الجغرافية المعتمدة من مجلس الوزراء.

ما هي إجراءات تملك العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة؟

تحدد اللائحة التنفيذية الصادرة من مجلس الوزراء الشروط والمتطلبات والإجراءات النظامية لتملك غير السعوديين للعقار، وآليات التسجيل، وضوابط التصرف في العقار، تابعنا عبر حساباتنا الرسمية لتكون على إطلاع @REGA_KSA

هل يتعارض النظام المُحدَّث أية أحكام في الأنظمة الأخرى؟

جاء النظام المحدث مُتسجماً مع أحكام نظام الإقامة المميزة وتنظيم تملُّك مواطني دول مجلس التعاون للعقار في الدول الأعضاء لغرض السكن والاستثمار أو الأنظمة الأخرى السارية التي تمنح غير السعوديين امتيازات لتملُّك العقار واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه.

هل يلغي النظام المُحدَّث النظام السابق لتملُّك غير السعوديين للعقار واستثماره؟

نعم، النظام المُحدَّث بعد سريانه يلغي النظام السابق، وفقاً للمادة الرابعة عشرة من النظام، والتي نصَّت على (يحل هذا النظام محل نظام تملُّك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي الكريمة رقم (م/14) وتاريخ 19 محرم 1447هـ، الموافق 14 يوليو 2025 م ، ويلغي ما يتعارض معه من أحكام).

الرسوم والرقابة على السوق

ما مقدار الرسم على تصرف غير سعودي في العقار؟

تضمَّن النظام فرض رسوم عقارية لتملُّك غير السعوديين للعقار بمجموع 10% تشمل:

5% ضريبة التصرفات العقارية ورسم إضافي للتصرف في العقارات على غير السعوديين بما لا يزيد عن 5%.

ماهي العقوبات المقررة في النظام على المخالفين؟

اشتمل النظام المُحدَّث على المخالفات والعقوبات المترتبة عليها، كما أنشأ لجأناً مختصة في الهيئة العامة للعقار للنظر في المخالفات، ونظم إجراءات الاعتراض القضائي، وجاءت أهم أحكام المخالفات الواردة في النظام:

- مخالفات عامة تبدأ عقوباتها بالإنذار وتصل إلى غرامة مالية لا تزيد على (5 %) من قيمة الحق العيني محل المخالفة بما لا يزيد على (10.000.000) عشرة ملايين ريال.
- مخالفات تتعلق بتقديم معلومات مضللة لتملك العقار تصل عقوباتها إلى غرامة مالية قد تبلغ 10 مليون ريال، وبيع العقار بالمزاد العلني.

ماهي آليات الرقابة على السوق وكيف سيتم ضبط مخالفات تملك غير السعوديين للعقار؟

تحدد اللائحة التنفيذية التي ستصدر خلال 180 يوم من تاريخ نشر النظام، نسبة الرسوم والمخالفات والجزاءات وآليات الرقابة لضمان ضبط السوق والامتثال للإجراءات المُحدَّدة في النظام ولائحته التنفيذية.

من هي الجهات المعنية بالإشراف على تطبيق النظام المحدث لتملك غير السعوديين للعقار؟

لضمان تنفيذ النظام ومراقبة تطبيق سياسته والتأكد من تحقيق مستهدفاته تم تشكيل لجنة إشرافية على تنفيذ نظام تملك غير السعوديين للعقار، مكونة من 13 جهة حكومية، تتضمن مهامها مراقبة التقدم المحرز للنظام، والتوصية بأية تغييرات في السياسات، ومراجعة ورفع تقارير الأداء وإدارة المخاطر ودراسة التوصيات ذات العلاقة بما يتناسب مع أية متغيرات أو تطورات، وتتكون اللجنة الإشرافية من : الهيئة العامة للعقار ، وزارة الاستثمار ، وزارة العدل ، وزارة الداخلية ، وزارة البلديات والإسكان ، وزارة البيئة والمياه والزراعة ، وزارة الصناعة والثروة المعدنية ، الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة ، هيئة تطوير منطقة المدينة المنورة ، هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، الهيئة العامة للإحصاء ، البنك المركزي السعودي .

متى يبدأ تطبيق النظام؟

بناءً على ما نص عليه النظام فسيبدأ التطبيق بعد 180 يوماً من نشره في الجريدة الرسمية، وبناء على تاريخ النشر في الجريدة الرسمية (أم القرى) فسيكون النظام نافذاً في يناير 2026، وسوف تصدر اللائحة التنفيذية خلال نفس المدة لتوضيح الآليات والإجراءات.

كيف يمكن الحصول على المعلومات الموثوقة عن أحكام النظام ولأئحته التنفيذية؟

ندعوكم للحصول على المعلومات الرسمية حول النظام المحدث لتملك غير السعوديين للعقار، من خلال زيارة صفحة النظام عبر الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للعقار عبر الرابط التالي : <https://s.rega.gov.sa/QUS> أو متابعة حساباتنا الرسمية لتكون على إطلاع @REGA_KSA



X rega_ksa

@ rega.ksa