



الملاحم العامة للنظام المحدث لتملك غير السعوديين للمقار

النشرة
التعريفية الأولى

تحديث نظام تملك غير السعوديين للعقار خطوة جديدة لتحفيز الاستثمار



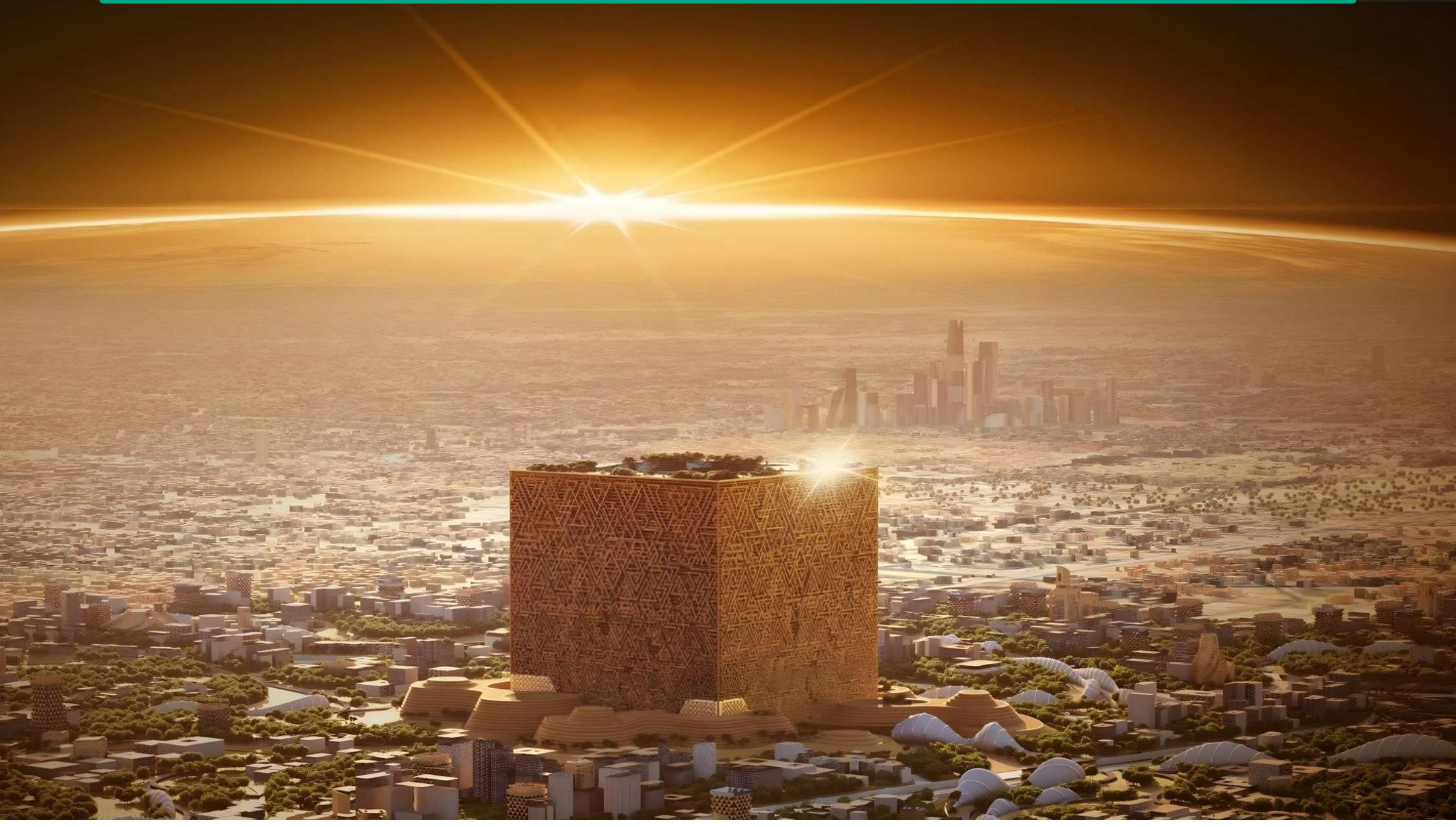
يُعدُّ القطاع العقاري من المُحرّكات الأساسية للاقتصاد الوطني، لما له من دورٍ في وتأثيرٍ في أكثر من 120 نشاط اقتصادي، فضلاً عن دوره في تمكين الأسر من تملك السكن المناسب، وتوفير الفرص الوظيفية، وتزادُ أهميته في ظل التوسع العمراني، والنمو السكاني، والرؤية الطموحة التي تسعى المملكة لتحقيقها.

وفي سياق رؤية السعودية 2030، التي تهدف إلى تنويع مصادر الدخل وتقليل الاعتماد على النفط، جاء التوجه إلى تطوير الأنظمة والتشريعات التي تعزز الاستثمار في القطاعات الاقتصادية بشكل عام والعقارية على وجه الخصوص، لاسيما مع ما تحظى به المملكة اليوم من جاذبية استثمارية وعقارية على مستوى المنطقة، والعالم بشكل عام سواء في المدن الكبرى أو في المشاريع النوعية التي أفرزتها الرؤية مثل "نيوم" و"القدية" و"مشاريع البحر الأحمر" وغيرها، وذلك لما تتميز به المملكة العربية السعودية من استقرار اقتصادي واجتماعي وتنظيمي بفضل من الله ثم بتوجيهات القيادة الرشيدة _ حفظها الله _ .



وخلال السنوات الخمس الماضية صدر أكثر من 20 تشريعٍ عقاري تهدف إلى حوكمة القطاع العقاري، وحفظ حقوق كافة المتعاملين فيه، وتحفيز الاستثمار المحلي والدولي فيه، واليوم يأتي تحديث نظام تملك غير السعوديين للعقار كخطوة تنظيمية مدروسةٍ تضمن تحقيق أهدافه التنظيمية والاستثمارية وتُراعي مصلحة المواطن من خلال ضوابط ونطاقات مُحددة للتملك.

تعريف النظام المُحدَّث لتملك غير السعوديين للعقار



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

وسَبق أن صدر نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره في الأول من محرم 1421 هـ الموافق للسادس من أبريل 2000م، وشهد يوم الاثنين صدور المرسوم الملكي الكريم رقم (م/14) وتاريخ 19 محرم 1447 هـ، الموافق 14 يوليو 2025م، بالموافقة على النظام المُحدَّث لتملك غير السعوديين للعقار، ليكون هو النظام الساري والمُعتمد في هذا الإطار، وقد تضمَّن 15 مادة تُنظِّم بدقة حالات تملك العقار لغير السعوديين، يتبعه لائحة تنفيذية تشرح وتُفسر هذه المواد، إضافة إلى المناطق الجغرافية المسموحُ التملكُ بها وفق النظام.



التحديث الجديد

وفق منهجية متكاملة شملت:

➤ مواءمة مع الأنظمة السابقة

➤ تحليل الممارسات الدولية

➤ مقارنات تجارب دولية مماثلة

➤ ضبط نطاقات جغرافية محددة

لقد تمَّ تحديثُ النظام وفق منهجية تشريعية متكاملة شملت : مراجعة الأنظمة والتشريعات العقارية ذات العلاقة ، وتحليل الممارسات الدولية في عددٍ من الدول التي تتماثل بيئتها الاستثمارية مع المملكة، ومقارنة معيارية مع الأنظمة المماثلة في دول مجموعة العشرين، والدول ذات البنية التنظيمية المتقدمة ، كما تم الاستفادة من الممارسات التنظيمية في ضبط النطاقات الجغرافية، وحوكمة السوق، وآليات التمكين القانوني للمستثمر غير السعودي، والتكامل مع الأنظمة المكملّة مثل نظام الإقامة المميزة وأنظمة تملك مواطني دول الخليج.

ليأتي هذا النظام متواءمًا مع أفضل الممارسات العالمية في مجال تملك الأجانب للعقار، لضمان تعزيز بيئة استثمارية عادلة وأمنة ومتوازنة تتماشى مع مستهدفات رؤية السعودية 2030.

النظام المُحدَّث

فرص جديدة للمواطن في السوق العقاري



لقد تم إعداد النظام بما يراعي عدم التأثير على فرص المواطن في التملك والسكن أو تأثيره على التوازن السعري في السوق العقاري، حيث تضمن النظام ولائحته التنفيذية ضوابط ومحددات للتملك تعمل على صناعة سوق أكثر مرونة واستقرارًا وتنوعًا تتاح فيه الفرص للجميع، وتُدار فيه الموارد ضمن خطة تنموية وطنية شاملة، حيث يساهم النظام في:





زيادة المعروض العقاري وتحقيق التوازن العقاري

يُسهّم النظام في زيادة المعروض العقاري بشكل عام والسكني بشكل خاص، وبالتالي تقليص الفجوة بين العرض والطلب والذي يؤدي إلى الحدّ من تضخم الأسعار الناتج عن قلة المعروض، ويتكامل النظام مع الإجراءات الحكومية المتخذة لتحقيق التوازن العقاري لأسعار العقار خصوصًا في المدن الكبرى على المدى المتوسط والبعيد.



رفع جودة المشاريع العقارية

سيعزّز دخول مطورين دوليين وشركات نوعية الاتجاه نحو تحسين التصميم، والتنفيذ، والخدمات، مما يرفع من مستوى المنتجات العقارية في السوق المحلي، ويزيد من التنافس على الجودة والسعر الملائم.



تحفيز النمو في السوق العقاري

لا يقتصر أثر النظام على العقارات السكنية فقط، بل يمتد الأثر على كافة أنواع العقارات التجارية والصناعية والسياحية مما يحفّز الحركة الاقتصادية ويخدم مستهدفات المدن الاقتصادية والمشاريع الكبرى.



توفير فرص عمل وتطوير القطاع العقاري المحلي

مع تنفيذ المشاريع العقارية الجديدة المتوقعة بعد نفاذ النظام، سيزيد الطلب على أنشطة الوساطة العقارية، والمقاولات، والبناء، والتقييم، وإدارة المرافق، وإدارة الأملاك، والمحاماة، والاستشارات العقارية والهندسية مما يؤدي إلى خلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة في قطاع العقار والتشييد والبناء وغيرها من القطاعات المرتبطة بالأنشطة العقارية.

أهداف نظام تملك غير السعوديين للعقار



جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى سوق
العقار السعودي.



تعزيز مساهمة القطاع العقاري في الناتج
المحلي.



استبقاء الكفاءات والمواهب العالمية عبر
تمكينهم من الاستقرار.



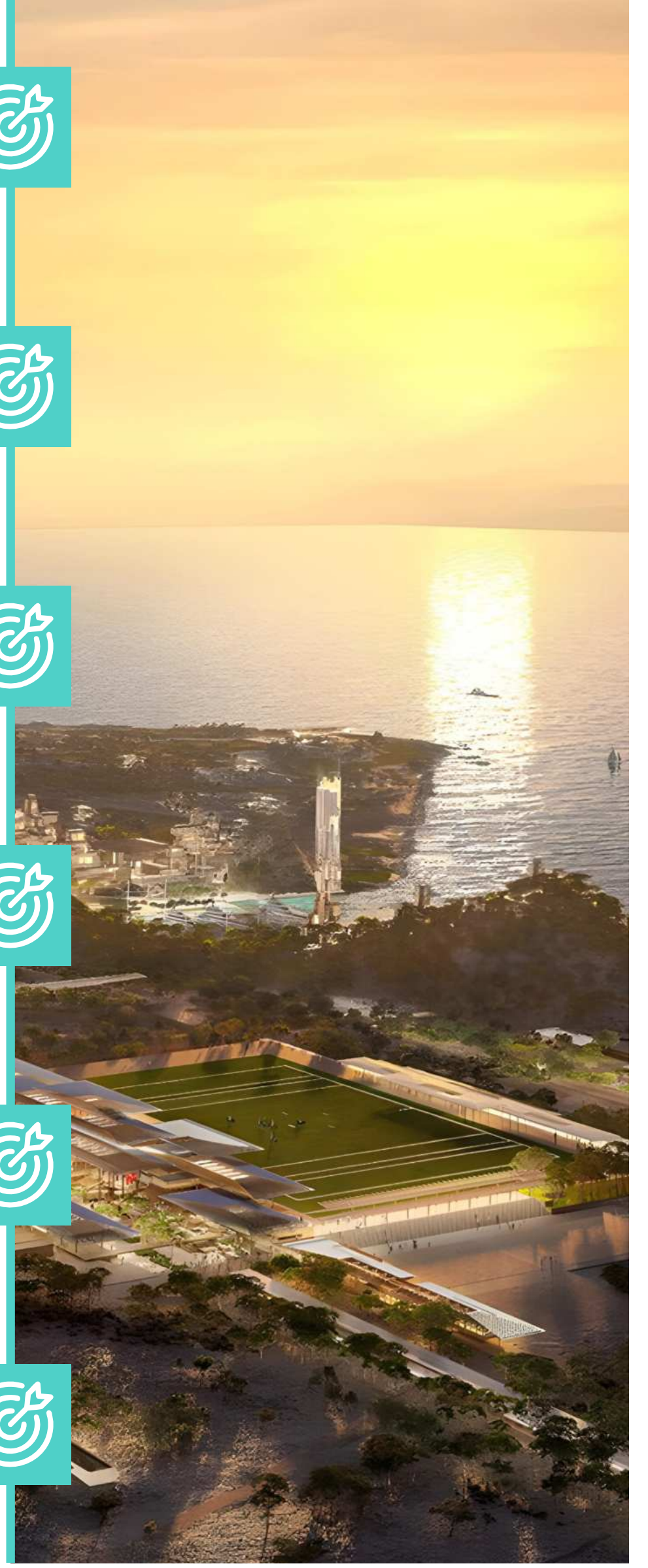
رفع مساهمة القطاعات غير النفطية في
دعم الاقتصاد الوطني.



تنمية الاقتصاد وتنويع مصادر الدخل
بشكل مستدام.



تحسين جودة الحياة الحضرية
والعمرانية.



المبادئ الخمسة لنظام تملك غير السعوديين للعقار



لضمان فاعلية النظام وتحقيق أهدافه وتعظيم أثره على القطاع
العقاري تم بناءه وفق خمسة مبادئ رئيسية:

تحتفظ الدولة بكامل سيادتها في تحديد النطاق الجغرافي، وأنواع الحقوق العينية، ونسب التملك، ليؤكد النظام بأن التملك ليس غاية في ذاته، بل وسيلة لدعم الاقتصاد وتحفيز التطوير العمراني، وتحقيق قيمة اقتصادية وتنموية مضافة.

يعزز النظام الشفافية من خلال فرض التسجيل العقاري، والإفصاح الكامل، وإقرار العقوبات على أي تلاعب بالمعلومات أو القيم، مما يحفظ ثقة المستثمر، ويضمن عدالة السوق، ويمنع أي ممارسات غير نظامية كما اشتمل النظام على مُمكّنات تعزيز الشفافية من خلال توضيح كافة الأحكام والمواد والإجراءات عبر منصة رقمية موحدة للتعاملات العقارية.

يقوم النظام على إتاحة التملك لغير السعوديين من الأفراد والشركات والكيانات، ضمن ضوابط واضحة تراعي المصلحة العامة، وتحفظ خصوصية المجتمع السعودي الدينية والثقافية، وتضمن أولوية المواطن واستقرار السوق المحلي.

يضمن النظام حفظ الحقوق لجميع الأطراف من خلال الربط المباشر بنظام التسجيل العيني للعقار، وتوثيق الملكية والحقوق العينية، والحد من النزاعات. كما يحدد آليات واضحة للتصرفات العقارية اللاحقة، ويُمكن من توثيق كافة الحقوق بما يعزز الموثوقية في السوق العقاري.

حدّد النظام مسؤوليات واضحة للجهات التنظيمية، وفعلّ التكامل الرقابي بين الأنظمة ذات العلاقة، مع منح صلاحيات لجهات قضائية ولجان مختصة للنظر في المخالفات والاعتراضات، كما فوّض الجهات المعنية بإصدار اللوائح والقرارات التنفيذية، لضمان التطبيق العادل والمتماشي مع متغيرات السوق العقاري، كما ستتضمن اللائحة التنفيذية كافة تفاصيل الإجراءات ورحلة المستفيد بأدق تفاصيلها سعياً أن يصنع النظام تجربة فريدة تواكب ما وصلت إليه المملكة العربية السعودية من تقدم في كافة المجالات.

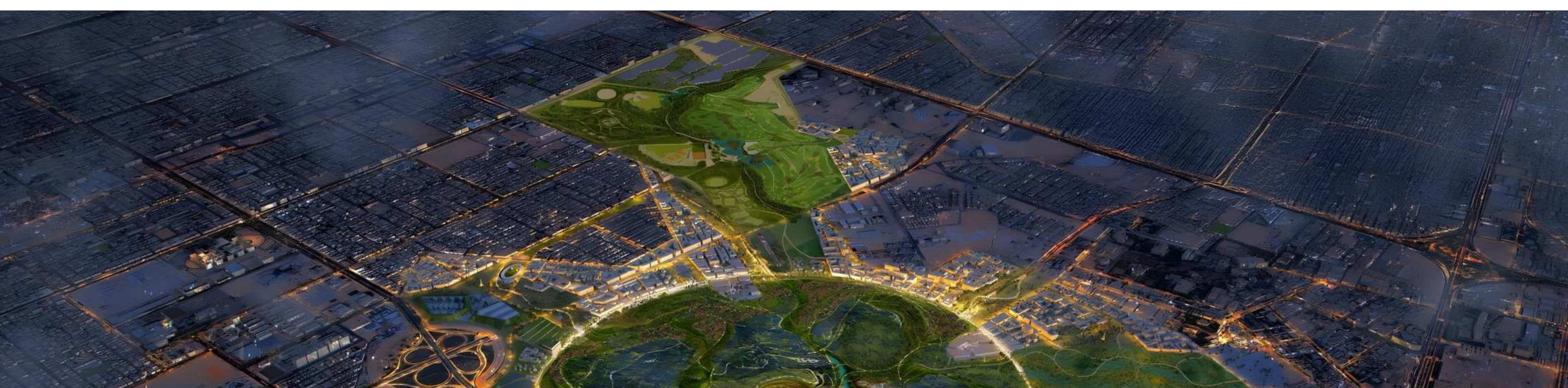
15 مادة تجمع التنظيمات الرئيسية لتملك غير السعودي للعقار

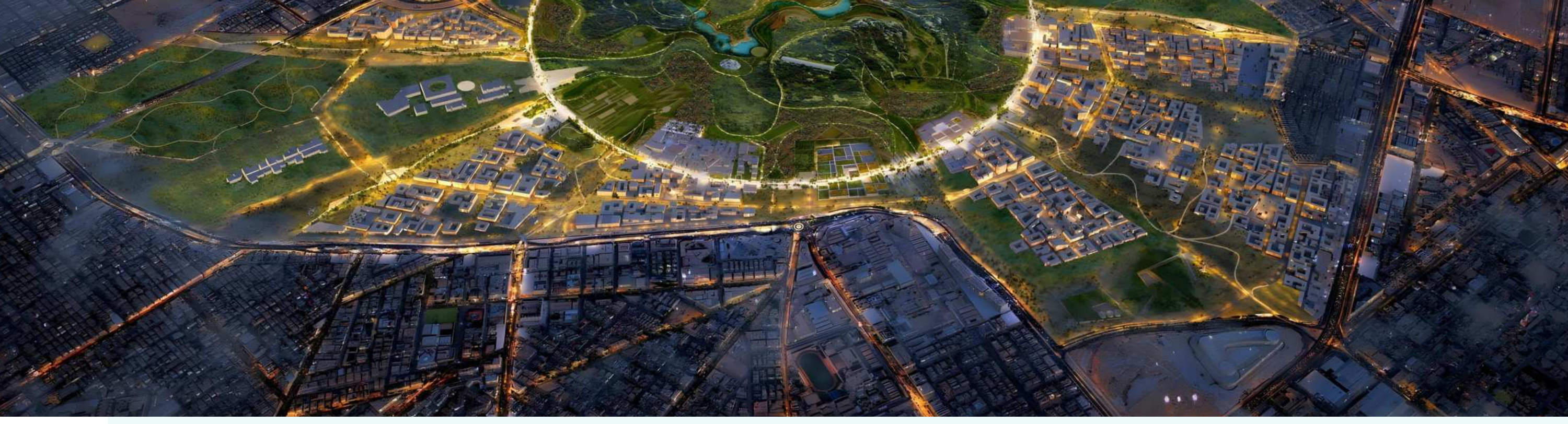


اشتمل النظام المُحدَّث لتملك غير السعوديين للعقار على 15 مادة، حيث وضح النظام التعريفات الأساسية، نظمت الإطار القانوني والموضوعي لتملك غير السعوديين واكتساب الحقوق العينية على العقار داخل المملكة العربية السعودية من قبل غير السعوديين الأفراد سواء مقيمين أو غير مقيمين، أو الشركات غير السعودية أو الكيانات غير الربحية غير السعودية، وحدد من يحق له التملك من تلك الفئات، وأحال تحديد النطاقات الجغرافية التي تتضمن أنواع الحقوق العينية وغيرها إلى قرار يصدر من مجلس الوزراء، كما اشتمل النظام على أحكام تملك العقار في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وأوضح أحكام التملك للشركات التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعوديين ،

اشتمل النظام على كافة الأحكام المتعلقة
بالتملك ووضح الحقوق والالتزامات

وأكد على عدم منح أي امتيازات إضافية لغير السعودي عند تملكه للعقار، كما ربط التملك بالتسجيل في السجل العقاري لحفظ الحقوق، وفرض رسوماً على التصرفات العقارية، وحدد المخالفات والعقوبات والغرامات المترتبة عليها، بما في ذلك الإجراءات المتخذة عند تقديم بيانات مُضللة. كما أنشأ لجناً مُختصة للنظر في المخالفات، ونظم إجراءات الاعتراض القضائي.





التعريفات الرئيسية في نظام تملك غير السعوديين للعقار



✧ النظام

المقصود به: نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/14) وتاريخ 19 محرم 1447هـ، الموافق 14 يوليو 2025م ، وهو النص القانوني الذي ينظم الحالات والشروط والضوابط الخاصة بتملك العقارات من قبل غير السعوديين.

✧ اللائحة

المقصود بها: اللائحة التنفيذية للنظام، وهي اللائحة التي تفسر أحكام النظام، وتتضمن التفاصيل التطبيقية والإجراءات الفنية والرقابية الخاصة بتنفيذ النظام، ويتم نشرها في منصة "استطلاع" خلال الـ 180 يوم القادمة، ثم تقوم الهيئة العامة للعقار برفعها وتصدر بقرار لاحق من مجلس الوزراء.

✧ الهيئة

المقصود بها: الهيئة العامة للعقار، وهي الجهة الحكومية المشرفة على تنظيم القطاع العقاري.

✧ المناطق 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 المناطق الجغرافية بوصفها نطاقاً مخصصاً لتملك غير السعوديين.

✧ التسجيل العيني للعقار

التسجيل العيني 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 مالكة 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.

✧ السجل العقاري

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.

✧ غير السعودي

يُقصد به كل من لا يحمل الجنسية السعودية، ويشمل:

أولاً: الشخص ذو الصفة الطبيعية



وهو الفرد غير السعودي (سواء مقيم أو غير مقيم).



ثانيًا: الشركة غير السعودية

أي شركة لا تُعد سعودية بحسب نظام الشركات، ومركزها الرئيس خارج المملكة.



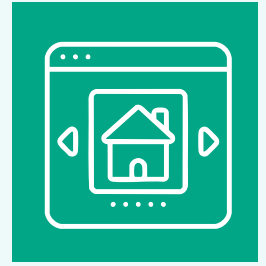
ثالثًا: الكيان غير السعودي غير الربحي

مثل الجمعيات والمنظمات الدولية أو المؤسسات غير الربحية الأجنبية.



رابعًا: أي شخص اعتباري آخر

ويحدده مجلس الوزراء بقرار، ويُمنح حق التملك بموجب النظام.



الفئات التي يُتاح لها التملك وفق التحديث الجديد للنظام



الشخص غير السعودي ذي الصفة الطبيعية (مقيم وغير مقيم)



الشركات غير السعودية (التي لها تواجد داخل المملكة أو التي ليس لها تواجد)



الشركات أو الصناديق أو المنشآت ذات الأغراض الخاصة التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعودي.



الكيانات غير الربحية الأجنبية.



المُمثليات والهيئات الدولية (وفق المعاملة بالمثل وبموافقة وزارة الخارجية).



الشركات السعودية التي يشترك في ملكية رأس مالها غير سعودي.



مواقع ونطاقات التملك لغير السعودي

✧ وفق النظام

وفق النظام يحدد **مجلس الوزراء** النطاق الجغرافي المسموح للتملك فيه، وستقوم الهيئة العامة للعقار بنشر وثيقة النطاقات، وستضمن الحقوق العينية التي يجوز اكتسابها ونسب التملك القصوى فيها.

✧ الرياض وجدة

سيكون التملك مُتاح فيها ضمنَ مناطق مُحدَّدة ووفق منهجية مدروسة في بما لا يؤثر على التوازن العقاري فيها.

✧ مكة المكرمة والمدينة المنورة

يُمنع التملك فيهما إلا بشروط خاصة للمسلمين أو وفق تنظيمات مُحدَّدة.

مصفوفة تملك غير السعوديين للعقار



خارج النطاق الجغرافي		داخل النطاق الجغرافي		الفئات
مكة المكرمة والمدينة المنورة	جميع مدن المملكة باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة	مكة المكرمة والمدينة المنورة	جميع مدن المملكة باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة	
تملك الأفراد غير السعوديين				
لا ينطبق	عقار (1) لغرض السكن	نعم، بشرط الإسلام	نعم	
لا ينطبق	لا	نعم، بشرط الإسلام	نعم	غير المقيم
لا ينطبق	نعم عقار (1) لغرض السكن	نعم، بشرط الإسلام	نعم	حامل الإقامة المميزة
تملك الشركات السعودية التي يشترك في ملكية رأس مالها جزئياً أو كلياً من غير السعوديين				
حسب ما يحدد في اللائحة مع هيئة السوق المالية				مدرجة
نعم ، فقط لغرض سكن العاملين وممارسة الأنشطة		نعم	نعم	غير مدرجة
تملك الشركات غير السعودية				
لا	لا	لا	نعم	الشركات الأجنبية المسجلة في المملكة



وثيقة المناطق الجغرافية لنظام تملك غير السعوديين للعقار



ستقوم الهيئة العامة للعقار بنشر وثيقة المناطق 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 مُحدَّدة تتضمن تفاصيل النسب المسموح بها وأنواع الحقوق المكتسبة ومُدَد السماح، وضوابط تتصل بتملك غير السعوديين للعقار أو اكتساب الحقوق العينية عليه.



نطاقات جغرافية
محددة توضح
المواقع التي يمكن
لغير السعودي
التملك بها

أشكال التملك المتاحة لغير السعودي حسب النظام والمناطق الجغرافية:



- حق الملكية، وهو حق تملك على العقار.
- الحقوق العينية الأخرى كحق الانتفاع وحق الارتفاق وغيرها.



مُتطلبات التملُّك لغير السعودي



✚ الإفصاح الكامل عن كافة البيانات والمعلومات التي يتطلبها النظام والموضحة في اللائحة التنفيذية.

✚ يشترط أن يكون العقار محل التملُّك مُسجَّل في "السجل العقاري".

الرسوم والغرامات لنظام تملُّك غير السعوديين للعقار



اشتمل النظام على المعالم الرئيسية للرسوم وسيتم تفصيلها في اللائحة التنفيذية، وأهم تلك المعالم الواردة في النظام:

✚ فرض رسوم وضرائب بمجموع 10% تشمل: ضريبة التصرفات العقارية، ورسمٌ للتصرفات العقارية على غير السعوديين.

✚ غرامات مالية عند مخالفة الأنظمة تصل إلى 10 ملايين ريال عند المخالفات، وبيع العقار بالمزاد العلني في حال التملُّك بمعلومات مضللة.





موائمة النظام مع الأنظمة الأخرى



جاء النظام المحدث مُنسجماً مع أحكام نظام الإقامة المميزة وتنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقار في الدول الأعضاء لغرض السكن والاستثمار أو الأنظمة الأخرى السارية التي تمنح غير السعودي امتيازات لتملك العقار واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، وألغى النظام السابق لعام 1421هـ.

❖ الفروقات بين النظام المُحدَّث والأنظمة ذات العلاقة ❖

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 - الشركات السعودية التي يشترك في ملكيتها أجنبي - الكيانات غير الربحية - الممثلات الدبلوماسية
- يُتيح النظام للمستثمر تملك العقار اللازم لمزاولة النشاط وتملك العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه. - يُتيح للمقيم تملك العقار لسكنه الخاص.	يُتيح النظام التملك في كل أنواع العقارات
يسمح بالتملك في جميع مناطق المملكة باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة	يسمح بالتملك في مناطق محددة وفقاً لوثيقة النطاقات الجغرافية التي توضح كافة المواقع المتاحة للتملك والحقوق العينية على العقار
لا يسمح بالتملك مع السماح بالانتفاع فقط	يسمح بالتملك والانتفاع للمسلمين فقط، والشركات السعودية في نطاقات محددة تحددها وثيقة النطاقات الجغرافية

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.



13 جهة حكومية تشارك في حوكمة وتنظيم إنفاذ النظام وتطبيق سياسته



لضمان تنفيذ النظام ومراقبة تطبيق سياسته والتأكد من تحقيق مستهدفاته تم تشكيل لجنة إشرافية لتملُّك غير السعوديين للعقار تتكون من 13 جهة حكومية بدأت مهامها مع الإعلان عن النظام، وستعمل على مراقبة التقدم المحرز للنظام، ورفع تقارير الأداء ودراسة التوصيات ذات العلاقة بما يتناسب مع أية مُتغيرات أو تطورات، وتكون اللجنة الإشرافية من:



موعد تطبيق نظام تملُّك غير السعوديين للعقار - المحدث



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

