

الوساطة العقارية



ماهي الوساطة العقارية؟

الوساطة العقارية نشاط يقوم فيه الوسيط العقاري بالتوسط بين طرفين "مثل



لإتمام صفقة عقارية مقابل عمولة. ويشمل ذلك الوساطة الإلكترونية عبر المنصات العقارية الإلكترونية

أهمية الوساطة العقارية

حماية حقوق

جميع أطراف الصفقة العقارية من خلال عقود إلكترونية موثقة.

رفع جودة الخدمات العقارية، وتحسين تجربة العملاء.

تعزيز الثقة في السوق، وتحفيز الاستثمار المحلي والدولي.

توفير الوقت والجهد على البائع والمشتري أو المؤجر والمستأجر.

تنظيم السوق العقاري، وضمان الشفافية والعدالة في التعاملات.



أهمية الوساطة العقارية للمالك



3

الحد من النزاعات العقارية.



2

حفظ حقوق المستفيدين
في القطاع العقاري.



1

رفع جودة التعاملات
العقارية.



6

الامتثال للأنظمة وتجنب
المخالفات والعقوبات.



5

توفير الوقت والجهد عبر
خدمات احترافية.



4

الوصول إلى مشترين أو
مستأجرين مؤهلين.



مزايا نظام الوساطة العقارية

حصر ممارسة النشاط على المرخصين من الهيئة العامة للعقار.

وضع الضوابط والأحكام لممارسة أعمال الوساطة.

حدد اشتراطات وآليات السعي الخاص بالصفقة العقارية.

أنواع الوساطة العقارية

الوصف

التوسط لإتمام صفقة بيع أو شراء عقار

التوسط لإبرام عقد إيجار عقاري

التسويق للعقار عبر وسائل الإعلان

تقديم رأي وتحليل عقاري متخصص

تولي الشؤون المالية والإدارية للعقار

تولي الشؤون الفنية للعقار

عرض العقارات للبيع بالمزادات العلنية والإلكترونية

نشر الإعلانات المرئية والمسموعة والمقروعة

النوع

الوساطة في البيع والشراء

الوساطة في التأجير

التسويق العقاري

الاستشارات والتحليل

إدارة الأملاك

إدارة المرافق

تنظيم المزادات

الإعلان العقاري

أعمال الوساطة العقارية للمالك

التحقق من صحة البيانات والإعلانات قبل إتمام التعاقد.

توثيق العقود بين المالك والطرف الآخر بشكل رسمي.

إدارة العقار أو تنظيم المزادات عند الحاجة.

تسهيل إجراءات البيع أو التأجير خطوة بخطوة

تقديم استشارات ودراسات تعين على اتخاذ القرار

يقرر ما يلي :

أولاً: لا تجوز ممارسة الوساطة العقارية ولا تقديم الخدمات العقارية إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة، وتحدد اللائحة أحكامه، وشروطه، وإجراءاته، ومدته، وتجديده.

ثانياً: على الوسطاء العقاريين ومقدمي الخدمة العقارية، الممارسين للنشاط عند نفاذ النظام المشاور اليه في البند (أولاً) من هذا القرار - تنظيم اوضاعهم وفقاً لاحكامه خلال (180) يوماً من تاريخ نفاذه. وقد اعد مرسوم ملكي بذلك. صيفته مرافقه لهذا

ثالثاً: يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً، وأن يودع الوسيط نسخة من العقد لدى الهيئة، ولا يُحتج به إلا بذلك، وتحدد اللائحة إجراءات الإيداع.

رابعاً: يجب أن يكون عقد الوساطة محدد المدة، وإذا لم يُتفق عليها في العقد فتكون (تسعين) يوماً من تاريخ إبرامه.

خامساً: يحدد مبلغ عربون الصفقة العقارية التي تتم عن طريق الوسيط العقاري، بالاتفاق بين أطرافها؛ بما لا يتجاوز (5%) من قيمتها، وفي حال تجاوز هذه النسبة عُدَّ المبلغ مقدم ثمن للصفقة.

سادساً: تتحدد عمولة الوساطة العقارية بنسبة (2.5%) من قيمة الصفقة إن كانت بيعاً، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجاراً، ما لم يتفق أطراف عقد الوساطة -كتابة- على غير ذلك.

سابعاً: يتحمل دفع العمولة الطرف المتعاقد مع الوسيط العقاري في عقد الوساطة. للصفقة.



الأنظمة المنظمة للساطة العقارية

نظام الوساطة العقارية الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/30) بتاريخ 30/11/1443هـ، وتشرف عليه الهيئة العامة للعقار وأبرز أحكامه:

تقليل النزاعات العقارية

وجود نماذج عقود إلزامية ومعايير واضحة تساعد في تقليل الخلافات بين الأطراف، وتسهّل على الجهات القضائية البت في القضايا.

جذب الاستثمارات

التنظيم القانوني والرقابي عزز من جاذبية السوق للمستثمرين المحليين والدوليين، خاصة مع التوجه نحو فتح المجال للاستثمار الأجنبي.

أثر نظام الوساطة على السوق العقاري

رفع مستوى الشفافية

النظام يلزم الوسطاء بتوثيق العقود وتسجيل الصفقات في منصات إلكترونية، مما يقلل من التلاعب ويزيد من الثقة بين الأطراف.

تحسين جودة الخدمات العقارية

عبر اشتراط التأهيل والترخيص للوسطاء، أصبح السوق أكثر احترافية، مما ساهم في تحسين تجربة العملاء.

تنظيم العلاقة المالية

يحدد النظام نسبة العمولة (2.5 %) ويمنع الوسيط من الاحتفاظ بالعربون أو الضمان ، مما يحمي المالك من أي استغلال مالي

تقليل المخاطر القانونية

من خلال إلزام الوسطاء بالإفصاح الكامل وعدم تقديم معلومات مضللة، يُقلل النظام من احتمالية تورط المالك في نزاعات قانونية.

حماية حقوق المالك

يلزم الوسيط بالحصول على إثبات ملكية العقار وتوثيق كافة المعلومات، مما يحفظ حقوق المالك ويمنع التعديت.

ضمان جودة التسويق والإدارة

يُتيح النظام للمالك التعاقد مع وسطاء مؤهلين لتسويق العقار أو إدارته باحترافية، مما يزيد من فرص البيع أو التأجير بأفضل قيمة.

أثر نظام الوساطة على ملاك العقار

ماهي مميزات عقد

الوساطة العقارية



الشفافية والمصادقية من خلال
تسجيل كافة البيانات.



حفظ حقوق جميع أطراف الصفقة
العقارية.



زيادة الجودة والكفاءة بالخدمة.



معرفة مدة عقد الوساطة بالزام
ذكرها في العقد المبرم بين الطرفين.



التوثيق في الهيئة العامة للمقار
بالزام الوسيط استخراج رخصة قال.



وضع رقم الترخيص الخاص به في
عقد الوساطة.



العقود تودع في منصة الهيئة ولا
تبرم الا من خلال المنصة

ماهي التزامات الوسيط في عقد الوساطة ؟

عدم إبرام عقد وساطة لعقار ممنوع التصرف فيه .



عدم تجاوز الالتزامات المحددة في العقد الأساسي .



وضع رقم الترخيص الخاص به في عقد الوساطة .



عدم إفشاء أي صفقة عقارية تمت عن طريقه .



المحافظة على البيانات والمعلومات الخاصة بأطراف الصفقة
العقارية.



إطلاع أطراف الصفقة العقارية على كل ما لديه من بيانات
ووثائق ذات صلة بالصفقة العقارية.



منصة الوساطة العقارية

منصة إلكترونية رسمية أطلقتها الهيئة العامة للعقار ، تهدف إلى تنظيم نشاط الوساطة العقارية في المملكة ، وتقديم خدمات رقمية متكاملة للأفراد والمنشآت العقارية ، وتعهد البوابة الأساسية للحصول على التراخيص وممارسة الأنشطة العقارية بشكل نظامي .

تتيح إصدار التراخيص وإنشاء العقود ، والتحقق من الإعلانات ، وإدارة الخدمات .

تدعم الأفراد والمنشآت ، وتوفر تجربة رقمية متكاملة .

يمكن زيارتها عبر الرابط الآتي :



الوساطة العقارية



REGA

الهيئة العامة للمقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY