

عقارات السعودية
Saudi Properties



REGA
الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

دليل تملك غير السعوديين للعقار

وفق اللائحة التنفيذية والنطاقات الجغرافية

منقول
عبر
afaqb.co



صُمم هذا الدليل ليأخذك إلى ما يهمك مباشرة، تجد في صفحاته الأولى صورة واضحة عن التوازن العقاري وأثره على السوق وجودة الحياة، وتجد في مساراته التفصيلية كل ما يلزم لبدء رحلة التملك بثقة ووضوح.

إذا كنت ...	
اضغط هنا	مقيم في السعودية
اضغط هنا	غير مقيم في السعودية
اضغط هنا	مواطن دول مجلس التعاون
اضغط هنا	شركة أجنبية
اضغط هنا	كيان غير ربحي

أبحث عن ...	
اضغط هنا	المنظومة العقارية في المملكة
اضغط هنا	التوازن العقاري وأثره
اضغط هنا	أهداف التنظيم
اضغط هنا	الفئات المشمولة
اضغط هنا	النطاقات الجغرافية
اضغط هنا	خصوصية مكة المكرمة والمدينة المنورة
اضغط هنا	التملك في الرياض وجدة
اضغط هنا	رحلة تقديم الطلب
اضغط هنا	الرقابة والامتثال
اضغط هنا	الأسئلة الشائعة
اضغط هنا	قنوات الدعم والتواصل



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



وفي سياق رؤية السعودية 2030، 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 نبعت من الرؤية 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 عشرين تشريعاً 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 مدروسة تضمن تحقيق أهدافه التنظيمية والاستثمارية وتُراعي مصلحة المواطن من خلال ضوابط ونطاقات معتمدة للتملك.

النظام المُحدَّث لتملُّك غير السعوديين للعقار

يُعدُّ نظام تملُّك غير السعوديين للعقار أحد التشريعات التنظيمية لعملية تملُّك العقارات داخل المملكة العربية السعودية من قبل 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.

وسَبق أن صدر نظام تملُّك غير السعوديين للعقار واستثماره في تاريخ 14 ربيع الثاني 1421 هـ، وشهد يوم الإثنين صدور المرسوم الملكي الكريم رقم (م/14) وتاريخ 19 محرم 1447 هـ الموافق 14 يوليو 2025 م، بالموافقة على النظام المُحدَّث لتملُّك غير السعوديين للعقار، ليكون هو النظام الساري والمُعتمد في هذا الإطار، وقد تَضَمَّن 15 مادة تُنظِّم بدقة حالات تملُّك العقار لغير السعوديين، تبعته لائحة تنفيذية تشرح وتُفسر هذه المواد، إضافة إلى النطاقات الجغرافية المسموح التملُّك بها وفق النظام.



لقد تمَّ تحديثُ النظام وفق منهجيةٍ تشريعيةٍ متكاملةٍ 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 المُكمِّلة مثل نظام الإقامة المميزة وأنظمة تملُّك مواطني دول الخليج.

ليأتي هذا النظام متوائماً مع أفضل الممارسات العالمية في مجال تملُّك الأجانب للعقار، لضمان تعزيز بيئة استثمارية عادلة وآمنة ومتوازنة.



تُعدُّ اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار الإطار التنظيمي المُفسِّر والمُكمِّل لأحكام النظام، حيث تُبيِّن الإجراءات والمتطلبات التنفيذية اللازمة لتطبيق أحكامه، وتُحدِّد الضوابط والآليات المنظمة لتملك غير السعوديين للعقار واكتسابهم للحقوق العينية الأخرى عليه والتصرف فيها داخل المملكة العربية السعودية، بما يضمن تحقيق الشفافية والامتثال والمواءمة مع مستهدفات التنمية الاقتصادية للمملكة.

وقد صدرت اللائحة التنفيذية استناداً إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/14) وتاريخ 19 محرم 1447 هـ الموافق 14 يوليو 2025م، وتضمَّنت أربعة عشر مادةً تناولت المتطلبات والإجراءات التنفيذية لتملك العقار من قبل غير السعوديين، بما في ذلك متطلبات التسجيل والتحقق من الهوية، وآليات الإفصاح عن الملاك للشركات الغير سعودية، وإجراءات تقديم الطلبات عبر البوابة الإلكترونية، وآليات السداد الإلكتروني، إضافةً إلى تنظيم بعض الحالات الخاصة بالتملك، وتحديد الرسوم المستحقة على بعض التصرفات العقارية والإعفاءات المرتبطة بها.



كما أرسى اللائحة منظومةً متكاملةً للحوكمة والامتثال، من خلال إلزام بعض الفئات بالإفصاح عن التغييرات الجوهرية في الملكية، وربط إجراءات التملك بالسجل العقاري، وتنظيم أعمال الرقابة والتفتيش، وتحديد آليات التبليغ، وإقرار جدولٍ للمخالفات والعقوبات بما يعزز نزاهة السوق العقارية ويحافظ على استقرارها.

وتعكس اللائحة التنفيذية توجهاً تنظيمياً حديثاً يعتمد على التحول الرقمي والتكامل المؤسسي بين الجهات الحكومية ذات العلاقة، من خلال إنشاء بوابة إلكترونية موحدة للتملك، وربطها بالسجل العقاري، واعتماد وسائل الدفع الإلكترونية، وإعداد أدلة إجرائية داعمة للتنفيذ، بما يساهم في تيسير رحلة المستفيد، وتعزيز كفاءة الإجراءات، ودعم جاذبية البيئة الاستثمارية العقارية في المملكة.

سوق يتطور بتوازن وفرص جديدة للمواطن في السوق العقاري

لقد تم إعداد النظام ولائحته التنفيذية بما يراعي عدم التأثير على فرص المواطن في التملك والسكن أو تأثيره على التوازن السعري في السوق العقاري، حيث تضمن النظام ولائحته التنفيذية والنطاقات الجغرافية 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:

يسهم النظام في زيادة المعروض العقاري بشكل عام والسكني بشكل خاص، وبالتالي تقليص الفجوة بين العرض والطلب والذي يؤدي إلى الحد 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:

سيعزز 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 يحفز 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.

منظومة عقارية تنمو بثقة

تواصل المملكة تطوير منظومتها العقارية ضمن مسار تنظيمي متكامل يعزز موثوقية السوق، ويرفع كفاءة التعاملات، ويجعل الحقوق العقارية أكثر وضوحًا واستقرارًا. وفي هذا السياق يأتي تنظيم تملك غير السعوديين للعقار كجزء من منظومة أوسع تقوم على القنوات الرسمية، والنطاقات الجغرافية المحدودة، والبيانات الموثوقة، والسجل العقاري الذي يوثق الحقوق ويعزز شفافية التعاملات. هذا التطور يجعل السوق العقاري أكثر قدرة على خدمة السكان والمستثمرين والمدينة في وقت واحد؛ فالملكية العقارية في السوق الحديث ترتبط بجودة الحياة، وتكامل الخدمات، ووضوح الحقوق، واستدامة النمو. ومن هنا تبدأ رحلة التملك الصحيحة من فهم المنظومة، ثم التحقق من النطاق، ثم استكمال المتطلبات عبر القنوات الرسمية.

التوازن العقاري يحكم التنظيم

يمثل التوازن العقاري الإطار الذي تقود من خلاله المملكة نمو السوق، بما يربط بين جودة المشاريع، واستدامة المدن، ووضوح الإجراءات، وجاذبية الاستثمار، واحتياجات السكان. وتأتي رحلة تملك غير السعوديين ضمن هذا الإطار بوصفها مسارًا منظمًا يرتبط بالنطاقات الجغرافية، ونوع الحق العقاري، والمتطلبات النظامية، وتوثيق الحقوق. وتأتي توجهات التوازن العقاري لإدارة النمو بطريقة تحافظ على وضوح السوق وتدعم جودته، بحيث تكون الفرص العقارية مرتبطة باحتياجات المدن وقدرتها على النمو، وبما يجعل التملك جزءًا من منظومة تنموية متكاملة، لا إجراءً منفصلاً عن سياق السوق والمدينة.

تنظيم يعزز جودة السوق واستدامة المدن

يرتبط تنظيم تملك غير السعوديين للعقار بأهداف تنموية تعزز نضج السوق العقاري، وترفع جودة المنتجات والخدمات، وتدعم تطور المدن ضمن مسارات أكثر وضوحًا، ويسهم التنظيم في تحفيز المشاريع النوعية، وتنشيط الأنشطة المرتبطة بالعقار، وتعزيز كفاءة التعاملات، ورفع جاذبية البيئة العقارية في المملكة. وتتجاوز قيمة التنظيم عملية التملك ذاتها؛ فالمشروع العقاري الجيد يضيف إلى جودة المدينة، ويدعم الخدمات المحيطة، ويخلق فرصًا للقطاعات المساندة، ويعزز تنافسية السوق، ومن هذا المنطلق، يصبح التملك المنظم أحد أدوات تطوير السوق العقاري، وربط الاستثمار بجودة الحياة واستدامة النمو الحضري

مسارات محددة لكل مستفيد .. تضمن الثقة والامتثال

1 الأفراد المقيمين في المملكة العربية السعودية

2 الأفراد الحاصلين على الإقامة المميزة في المملكة

3 الأفراد من خارج المملكة العربية السعودية

4 مواطني دول مجلس التعاون الخليجي

5 الشركات والكيانات غير الربحية « غير السعودية »

6 أشخاص ذوي إعتبارية تحددهم الأحكام المنظمة

تقوم رحلة تملك غير السعوديين للعقار على تصنيف واضح للفئات، بما يضمن أن يبدأ كل مستفيد من المسار المناسب له، وتشمل الفئات الأفراد المقيمين، وحاملي الإقامة المميزة، والأفراد من خارج المملكة، ومواطني دول مجلس التعاون، والشركات غير السعودية، والكيانات غير الربحية غير السعودية، والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي تحددتها الأحكام المنظمة.

نطاقات تدعم التوازن والنمو المنظم

تعد النطاقات الجغرافية نقطة الارتكاز في رحلة تملك غير السعوديين للعقار؛ فهي تحدد المواقع التي يمكن فيها التملك أو اكتساب الحقوق العينية، وتوضح نوع الحق المتاح، والمتطلبات المرتبطة بكل نطاق، بما يمنح المستفيد أساسًا واضحًا قبل اختيار العقار أو بدء الطلب.

وتعكس النطاقات منهجية القطاع العقاري في تنظيم النمو العقاري وربطه باحتياجات المدن، فالموقع ليس تفصيلًا إجرائيًا، بل عنصر أساسي في جودة القرار العقاري واستدامة السوق، ومن خلال النطاقات، يصبح التملك أكثر وضوحًا للمستفيد، وأكثر ارتباطًا بمسارات التنمية الحضرية، وأكثر اتساقًا مع منظومة التوازن العقاري.



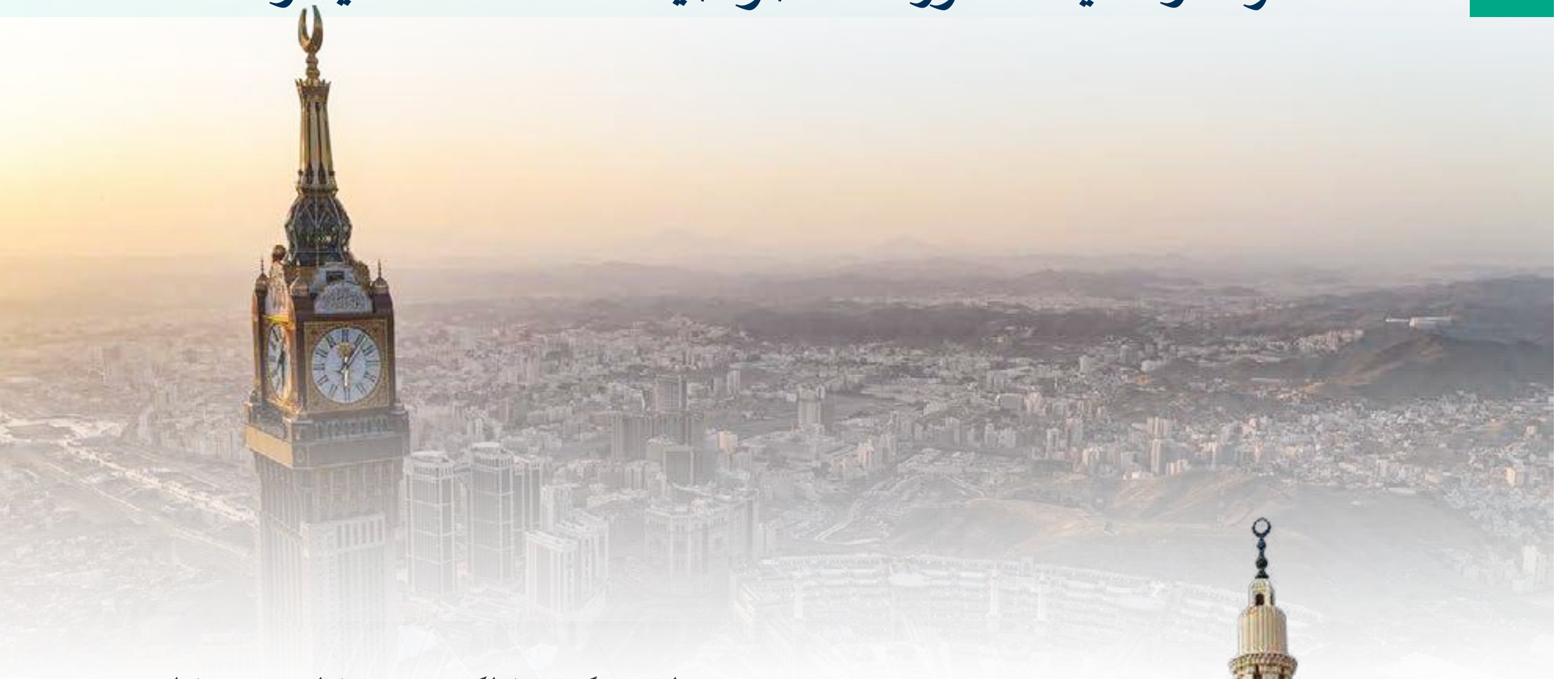
للاطلاع على خريطة
نطاقات التملك
والفرص العقارية قم
بزيارة موقع عقارات
السعودية

خريطة النطاقات

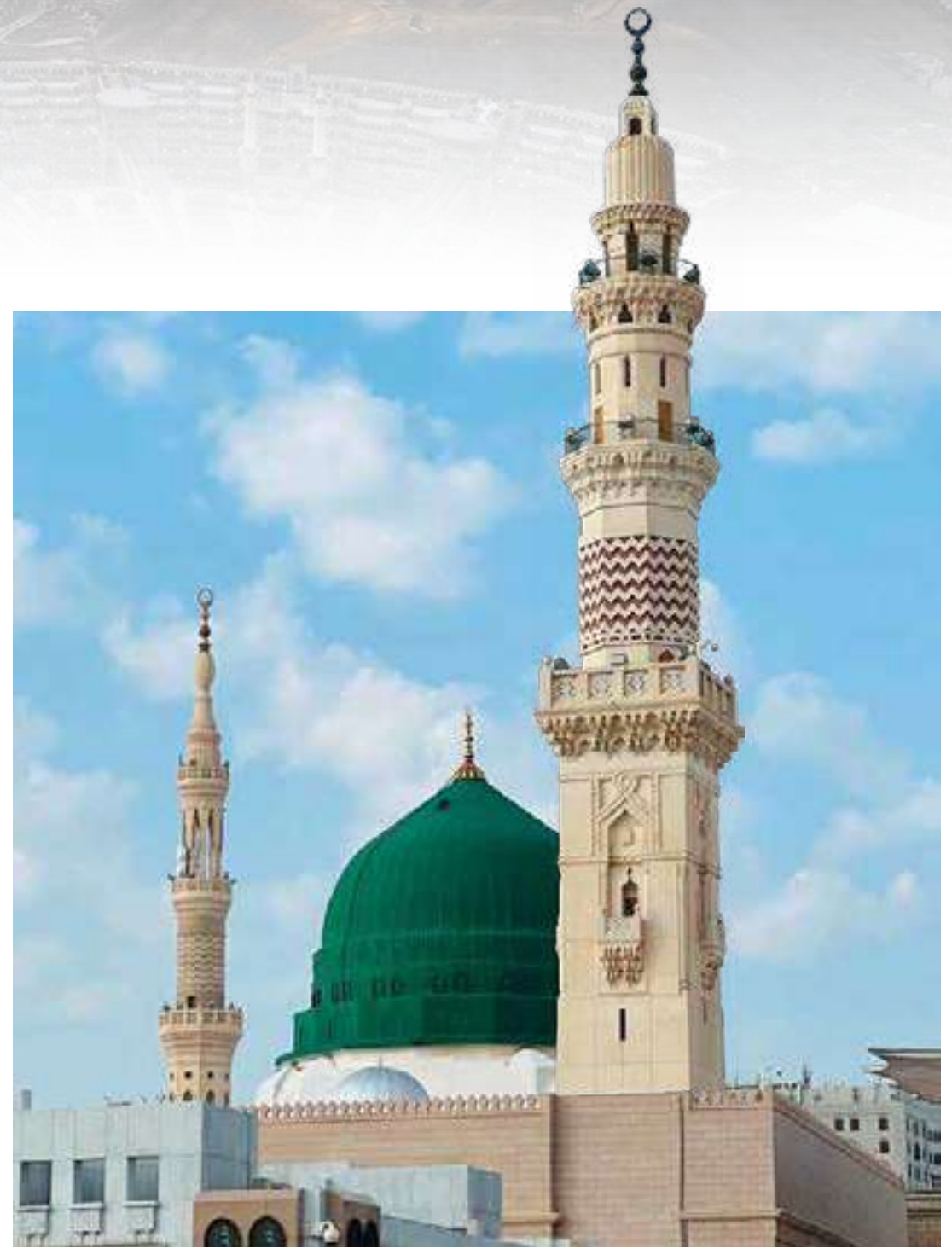
saudiproperties.rega.gov.sa



مكة المكرمة والمدينة المنورة.. خصوصية تحفظ القدسية والمكانة



تحظى مكة المكرمة والمدينة المنورة بمكانة دينية وتاريخية، ولذلك تأتي أحكام التملك فيما ضمن إطار خاص يراعي هذه المكانة ويحفظ خصوصية المكان، وتقوم رحلة التملك في المدينتين المقدستين على وضوح الأحكام، واحترام المكانة الدينية، والالتزام بالمسارات النظامية المعتمدة، وقصر التملك فيما للمسلمين فقط ووفق نطاق محدود.



الرياض وجدة.. مشاريع عملاقة تنمو



تمثل الرياض وجدة واجهتين حضريتين واقتصاديتين بارزتين في المملكة، وترتبطان بنمو الأعمال، وتطور المشاريع، وجودة الحياة، وارتفاع جاذبية المدن السعودية، ويأتي تنظيم تملك غير السعوديين فيما ضمن نطاقات جغرافية محدودة تراعي احتياجات النمو الحضري، وتدعم تطور السوق العقاري ضمن مسار أكثر وضوحًا. في الرياض وجدة، تصبح رحلة التملك أكثر اتساق بجودة المدينة واحتياجاتها، وأكثر قدرة على توجيه الاستثمار نحو مسارات تضيف إلى التنمية الحضرية واستدامة السوق.

رحلة التملك.. من الفرصة إلى الملكية

تبدأ رحلة تقديم طلب تملك غير السعوديين للعقار من تحديد فئة المستفيد، ثم تجهيز المتطلبات الأساسية، والتحقق من النطاق الجغرافي، واختيار العقار المناسب، وتقديم الطلب عبر بوابة عقارات السعودية، وصولاً إلى استكمال إجراءات السجل العقاري.

وتشمل الرحلة، بحسب فئة المستفيد، التحقق من الهوية أو التسجيل النظامي، وتوفير الحساب البنكي ورقم الاتصال، واستكمال البيانات والإفصاحات المطلوبة، ثم متابعة الطلب عبر القناة الرسمية، وعند اكتمال الإجراءات، يصبح الحق العقاري موثقاً في السجل العقاري، بما يحفظ بيانات العقار وحقوقه والتزاماته، ويجعل رحلة التملك واضحة من أول خطوة حتى إتمامها.



بوابة عقارات السعودية

يمثل نظام تملك غير السعوديين للعقار الإطار التنظيمي المحدث لتمكين غير السعوديين من تملك العقارات في المملكة وفق ضوابط ونطاقات جغرافية محدودة، بما يعزز جاذبية الاستثمار، ويسهم في رفع كفاءة السوق العقاري ودعم مستهدفات رؤية السعودية 2030.

وأنشأت الهيئة العامة للعقار بوابة "عقارات السعودية" لتكون البوابة الإلكترونية الرسمية لنظام تملك غير السعوديين للعقار، والتي تتيح للراغبين بالتملك رحلة إجرائية سلسة ومتكاملة، تستعرض من خلالها النطاقات الجغرافية والفرص العقارية الواعدة، بما يضمن تجربة رقمية واضحة وموثوقة لتملك غير السعوديين للعقارات في المملكة.



تُقدم طلبات التملك للعقارات واكتساب الحقوق العينية عليها من خلال بوابة عقارات السعودية saudiproperties.rega.gov.sa.

جميع التعاملات المالية المتصلة بتملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، والتصرف فيها، تتم عبر وسائل الدفع الإلكترونية، وفق نظام المدفوعات وخدماتها لدى البنك المركزي السعودي.

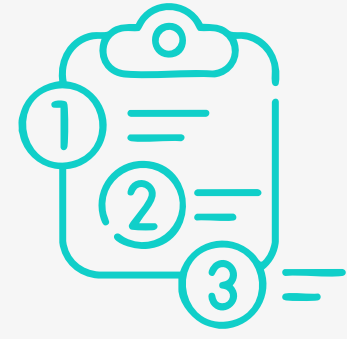
تستكمل في السجل العقاري إجراءات تملك العقار، واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، وإصدار الصكوك، وفقاً للأحكام المنظمة لذلك.

رحلة التملك لغير السعوديين.. خطوات رقمية آمنة

تجهيز المتطلبات الأساسية

التأكد من وجود إقامة أو إقامة مميزة سارية للمقيمين داخل المملكة أو إصدار الهوية الرقمية لغير السعوديين غير المقيمين، وفتح حساب بنكي، وتوفير رقم اتصال.

01



اختيار العقار المناسب

اختيار العقار عبر منصة عقارات السعودية أو من أي مصدر آخر، مع التحقق من وقوعه ضمن المناطق الجغرافية المعتمدة.

02



تسجيل الدخول إلى المنصة

الدخول إلى منصة عقارات السعودية للوصول إلى الخدمات المرتبطة برحلة التملك.

03



التحقق من متطلبات التملك

استكمال خدمة التحقق من متطلبات التملك وإصدار شهادة الأهلية.

04



إتمام الشراء ونقل الملكية

استكمال إجراءات الشراء، وسداد الرسوم والضرائب المستحقة، وإتمام الإفراغ ونقل الملكية إلكترونياً.

05



مصفوفة التملك لـ « الأفراد المقيمين وغير المقيمين »

خارج النطاق الجغرافي		داخل النطاق الجغرافي		الفئات
مكة المكرمة والمدينة للنورة	جميع مدن المملكة باستثناء مكة المكرمة والمدينة للنورة	مكة المكرمة والمدينة للنورة	جميع مدن المملكة ماعدا مكة المكرمة والمدينة للنورة	
لا	العقارات المبنية والأراضي لغرض السكن أو الاستثمار وفق تنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقار	نعم بشرط الإسلام	نعم	الأفراد الخليجي حامل الإقامة المميزة
حق الانتفاع وفق نظام الإقامة المميزة	العقارات للأغراض: السكنية والتجارية والصناعية وفق نظام الإقامة المميزة	نعم بشرط الإسلام	نعم	
لا	عقار واحد مخصص لسكنه	نعم، بشرط الإسلام	نعم	المقيم غير المقيم
لا	لا	نعم، بشرط الإسلام	نعم	

نصت المادة الخامسة من نظام تملك غير السعوديين للعقار على أنه: (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).

مصفوفة التملك لـ « الشركات السعودية والصناديق والمنشآت الخاصة »

خارج النطاق الجغرافي		داخل النطاق الجغرافي		الفئات
مكة المكرمة والمدينة للنورة	جميع مدن المملكة باستثناء مكة المكرمة والمدينة للنورة	مكة المكرمة والمدينة للنورة	جميع مدن المملكة باستثناء مكة المكرمة والمدينة للنورة	
لا	نعم، لغرض ممارسة النشاط وسكن العاملين	نعم	نعم	الشركة المؤسسة وفق نظام الشركات السعودي الدرجة غير الدرجة
<p>1- تملك العقار في جميع مدن المملكة ما عدا مكة المكرمة والمدينة للنورة. 2- في مكة المكرمة والمدينة للنورة للعقارات المخصصة لمقراتها أو فروعها. 3- في مكة المكرمة والمدينة للنورة لغير المقرات أو الفروع، بنسبة تملك غير السعودي لا تتجاوز 49% من أسهم الشركة المدرجة، وألا يتجاوز نسبة تملك المستثمر الاستراتيجي غير السعودي الواحد عن 5% من أسهم الشركة المدرجة. وفق وثيقة ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة الصادرة من هيئة السوق المالية.</p>				
تملك العقار في جميع مدن المملكة بما في ذلك مكة المكرمة والمدينة للنورة، ولا يوجد ضوابط وفق وثيقة ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة الصادرة من هيئة السوق المالية.				الشركات لدى هيئة السوق المالية
تملك العقار في جميع مدن المملكة بما في ذلك مكة المكرمة والمدينة للنورة، ولا يوجد ضوابط وفق وثيقة ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في المملكة الصادرة من هيئة السوق المالية.				المنشآت ذات الأغراض الخاصة لدى هيئة السوق المالية

مصفوفة التملك لـ « الشركات غير السعودية والكيانات غير الربحية »

خارج النطاق الجغرافي		داخل النطاق الجغرافي		الفئات
مكة المكرمة والمدينة للنورة	جميع مدن المملكة باستثناء مكة المكرمة والمدينة للنورة	مكة المكرمة والمدينة للنورة	جميع مدن المملكة باستثناء مكة المكرمة والمدينة للنورة	
لا	لا	لا	نعم	الشركة غير السعودية
لا	لا	لا	نعم	الكيان غير الربحي غير السعودي
لا	لا	لا	نعم	أي شخص اعتباري غير سعودي (يحدد بقرار مجلس الوزراء)

المتطلبات العامة

يجب على غير السعودي ذي الصفة الطبيعية غير المقيم في المملكة قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أن:

يُحصل

على الهوية
الرقمية.

يُفتح

حساب بنكي داخل
المملكة باسمه.

يُصدر

رقم اتصال سعودي باسمه
المرتبط بالهوية الرقمية.

اشتراطات تسجيل الكيانات غير السعودية قبل التملك

يلتزم أي كيان غير سعودي -سواءً كان شركة، أو كياناً غير ربحي، أو أي شخص اعتباري آخر تحدده الأنظمة- قبل تملك العقار أو اكتساب أي حق عيني عليه، بما يلي:

- التسجيل لدى الجهة المختصة بحسب نوع الكيان، وذلك على النحو الآتي:
 - الشركات الأجنبية: التسجيل لدى وزارة الاستثمار والإفصاح عن الملاك أو المسيطرين المباشرين وغير المباشرين.
 - الكيانات غير السعودية غير الربحية: التسجيل لدى المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي والإفصاح عن الملاك أو المسيطرين المباشرين وغير المباشرين.
- تعيين ممثل نظامي يحمل هوية صادرة وفق أنظمة المملكة.
- فتح حساب بنكي داخل المملكة باسم الكيان.
- الحصول على رقم تسجيل من الجهة المختصة بعد استيفاء المتطلبات النظامية.
- الإفصاح عن أي تغييرات جوهرية تطرأ على الملكية أو السيطرة أو استقلالية الكيان، وإبلاغ الجهة المختصة بها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ حدوثها.

ضوابط تملك الزوج والفروع للعقار المخصص للسكن

يعد زوج غير السعودي وفروعه -غير السعوديين- تابعين له لأغراض تملك العقار المخصص لسكنه وفقاً للفقرة (٣) من المادة (الثانية) من النظام، ولا يجوز لأي منهم أن ينفرد بتملك عقار مخصص للسكن إلا إذا انتفت الزوجية أو بلغ الفرع سن (الخامسة والعشرين).



غير السعودي المقيم في المملكة العربية السعودية

الفرد غير السعودي المقيم داخل المملكة العربية السعودية ويحمل بطاقة هوية مقيم سارية أو إقامة مميزة.

حامل الإقامة المميزة :

- تملك العقارات (داخل النطاق الجغرافي) في جميع مدن المملكة، أما مكة المكرمة والمدينة المنورة؛ فإنه يشترط للتملك فيها الإسلام.
- تملك العقارات للأغراض: السكنية والتجارية والصناعية (خارج النطاق الجغرافي) في جميع مدن المملكة ما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة "وفقاً لنظام الإقامة المميزة"
- تملك حق الانتفاع (خارج النطاق الجغرافي) في مكة المكرمة والمدينة المنورة "وفقاً لنظام الإقامة المميزة".

المقيم :

- تملك العقارات (داخل النطاق الجغرافي) في جميع مدن المملكة، أما مكة المكرمة والمدينة المنورة؛ فإنه يشترط للتملك فيها الإسلام.
- تملك عقار واحد مخصص لسكنه (خارج النطاق الجغرافي) في أي مدن المملكة باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

الشروط والمتطلبات:

- أن يكون حاملاً لهوية سارية، سواء كانت إقامة مميزة أو هوية مقيم، بحسب الأحوال.
- أن يُفصح عن جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بعملية التملك.
- أن يكون العقار محل التملك مسجلاً تسجيلاً عينياً في السجل العقاري.

الحقوق والالتزامات:

- يترتب على تملك (غير السعودي المقيم) للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة؛ الحقوق المقررة لمالك الحق العيني نظاماً.
- لا يُخل تملك العقار (لحامل الإقامة المميزة) بأي حقوق أو مزايا اكتسبها بصفته حاملاً للإقامة المميزة.



الفرد غير السعودي غير المقيم والذي يمكنه التقدم بطلب إصدار هوية رقمية من إحدى الممثلات الخارجية للمملكة العربية السعودية.

نطاق التملك المتاح :

تملك العقارات (داخل النطاق الجغرافي) في جميع مدن المملكة، أما مكة المكرمة والمدينة المنورة؛ فإنه يشترط للتملك فيها الإسلام.

الشروط والمتطلبات :

- أن يكون العقار محل التملك مسجلاً تسجيلاً عينياً في السجل العقاري.
- الإفصاح عن جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بعملية التملك.
- الحصول على الهوية الرقمية.
- فتح حساب بنكي داخل المملكة باسمه.
- إصدار رقم اتصال سعودي باسمه المرتبط بالهوية الرقمية.

الحقوق والالتزامات :

يترتب على تملك (غير السعودي غير المقيم) للعقار أو اكتسابه الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة؛ الحقوق المقررة لمالك الحق العيني نظاماً.



الفرد غير السعودي الذي يحمل هوية مواطن من إحدى دول مجلس التعاون الخليجي.

نطاق التملك المتاح :

- تملك العقارات (داخل النطاق الجغرافي) في جميع مدن المملكة، أما مكة المكرمة والمدينة المنورة؛ فإنه يشترط للتملك فيها الإسلام.
- تملك العقارات لأغراض السكن أو الاستثمار (خارج النطاق الجغرافي) في جميع مدن المملكة، ما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة "وفقاً لتنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقار"

الشروط والمتطلبات :

- أن يكون حاملاً لهوية خليجية سارية.
- أن يُفصح عن جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بعملية التملك.
- أن يكون العقار محل التملك مسجلاً تسجيلاً عينياً في السجل العقاري.

الحقوق والالتزامات :

- يترتب على تملك (غير السعودي الخليجي) للعقار أو اكتسابه الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة؛ الحقوق المقررة لمالك الحق العيني نظاماً.
- لا يُخل تملك العقار (لغير السعودي الخليجي) بأي حقوق أو مزايا اكتسبها بصفته حاملاً لهوية خليجية سارية وفقاً لما قرره تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون الخليجي لغرض السكن والاستثمار.

الشركات غير السعودية



أي شركة أنشئت خارج المملكة وفقاً لأنظمة دولة أجنبية.

نطاق التملك المتاح :

تملك العقارات (داخل النطاق الجغرافي) في جميع مدن المملكة، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

الشروط والمتطلبات :

- أن يكون العقار محل التملك مسجلاً تسجيلاً عينياً في السجل العقاري.
- الإفصاح عن جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بعملية التملك.
- على الشركة غير السعودية قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، أن:

- أ- تسجل لدى وزارة الاستثمار وفق الدليل الإجرائي -المشار إليه في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة- وبعد استيفاء المتطلبات النظامية، على أن تفصح عند التسجيل عن الملاك المباشرين وغير المباشرين للشركة.
- ب- يكون ممثلها النظامي حاصلاً على هوية مصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.
- ج- تفتح حساباً بنكياً داخل المملكة باسمها.
- د - تصدر وزارة الاستثمار رقم تسجيل الشركة غير السعودية، بعد استيفاء المتطلبات النظامية.

الالتزامات التنظيمية:

تلتزم الشركة غير السعودية المسجلة، بإبلاغ وزارة الاستثمار خلال (خمسة عشر) يوماً، من تاريخ تحقق أي من الحالات الآتية:

- انتقال ملكية ما نسبته (5%) أو أكثر من الشركة، سواء تم ذلك بعملية واحدة أو أكثر.
- وجود ترتيبات داخلية أو تنظيمات صادرة في بلد التأسيس، تؤدي إلى تقييد استقلال الشركة أو تمكين طرف آخر - داخل الشركة أو خارجها - من ممارسة صلاحيات مؤثرة على قراراتها أو تصرفاتها، سواء اقترن ذلك بتغيير في الملكية أم لا.
- أي حالات أخرى تحددها الهيئة.

الكيانات غير الربحية غير السعودية



أي كيان غير هادف للربح، يتمتع بشخصية اعتبارية، وأنشئ خارج المملكة وفقاً لأنظمة دولة أجنبية.

نطاق التملك المتاح :

تملك العقارات (داخل النطاق الجغرافي) في جميع مدن المملكة، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

الشروط والمتطلبات :

- أن يكون العقار محل التملك مسجلاً تسجيلاً عينياً في السجل العقاري.
- الإفصاح عن جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بعملية التملك.
- التسجيل لدى المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي بعد استيفاء المتطلبات النظامية، والإفصاح عند التسجيل عن المسيطرين المباشرين وغير المباشرين على الكيان.
- أن يكون ممثله النظامي حاصلاً على هوية مصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.
- فتح حساب بنكي داخل المملكة باسمه.

الالتزامات التنظيمية:

يلتزم الكيان غير السعودي غير الربحي المسجل، بإبلاغ المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ تحقق أي من الحالات الآتية:

- حدوث تغيير جوهري في الكيان أو في الأشخاص ذوي التأثير على قراراته.
- وجود ترتيبات داخلية أو تنظيمات صادرة في بلد التأسيس، تؤدي إلى تقييد استقلال الكيان، أو تمكين طرف آخر - داخل الكيان أو خارجه - من ممارسة صلاحيات مؤثرة على قراراته أو تصرفاته.



أشخاص اعتبارية غير سعودية أخرى يحددها مجلس الوزراء

أي شخص ذي صفة اعتبارية غير سعودي، يصدر قرار من مجلس الوزراء بإمكانية تملكه للعقارات في المملكة وفقاً لأحكام النظام.

نطاق التملك المتاح :

تملك العقارات (داخل النطاق الجغرافي) في جميع مدن المملكة، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

الشروط والمتطلبات :

- أن يكون العقار محل التملك مسجلاً تسجيلاً عينياً في السجل العقاري.
- الإفصاح عن جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بعملية التملك.
- تسجيل الكيان لدى الجهة التي يحددها قرار مجلس الوزراء، على أن يُفصح عند التسجيل عن الملاك أو المسيطرين المباشرين وغير المباشرين له.
- أن يكون ممثله النظامي حاصلاً على هوية مصدرة وفقاً لأنظمة المملكة.
- أن يفتح حساباً بنكياً داخل المملكة باسمه.

الحقوق والالتزامات :

يلتزم الكيان المسجل بإبلاغ الجهة التي يحددها قرار مجلس الوزراء، خلال (خمسة عشرة) يوماً من تاريخ تحقق أي تغييرات جوهرية تطرأ عليه.



ابدأ رحلة التملك الآن..

عبر بوابة عقارات السعودية
حيث يلتقي الاستثمار بأسلوب الحياة

اضغط هنا

• أولاً: الرقابة والضبط

تختص الهيئة العامة للعقار بصلاحيه رصد وإثبات أي ممارسات تخالف أحكام النظام ولائحته التنفيذية.

• ثانياً: معايير إيقاع العقوبات وفترة التصحيح

تراعي اللجنة المختصة بالنظر في المخالفات الآتي:

- 1- تقدير العقوبة بالنظر إلى طبيعة المخالفة والأثر المترتب على ارتكابها.
- 2- تضمين قرار العقوبة الصادر على المخالف، تحديد مدة تصحيح المخالفة على ألا تقل عن (عشرة) أيام ولا تزيد على (مائة وثمانين) يوماً، ويراعى في تقدير تحديد مدة تصحيح المخالفة؛ نوع المخالفة وطبيعة معالجتها.

• ثالثاً: حجية التبليغات

يعد التبليغ منتجاً لآثاره النظامية إذا تم بإحدى الوسيلتين الآتيتين:

1. وسائل التواصل المسجلة في بوابة عقارات السعودية.
2. الرسائل النصية (SMS) المرسله إلى الهاتف المرتبط بالمنصات الحكومية الموثقة.

• رابعاً: الأدلة الإجرائية

تتولى الهيئة إعداد دليل إجرائي تفصيلي يوضح آليات تنفيذ النظام واللائحة، ويخضع هذا الدليل لاعتماد مجلس إدارة الهيئة ليصبح مرجعاً تنفيذياً ملزماً.



للوصول للأسئلة الشائعة على
موقع عقارات السعودية

اضغط هنا

وللاطلاع على الأنظمة والتشريعات العقارية بالمملكة
يمكنكم زيارة موقع الهيئة العامة للعقار www.rega.gov.sa

عقارات السعودية
Saudi Properties



قنوات الدعم والتواصل

- من داخل المملكة العربية السعودية 920017183
- من خارج المملكة العربية السعودية: 00966920017183
- البريد الإلكتروني: saudiproperties@rega.gov.sa
- البوابة الرسمية: saudiproperties.rega.gov.sa