

دليل تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية



ما نعرفه عن الخطوات المطلوبة، من التحقق من الأهلية حتى تسجيل الصك، للأفراد والمقيمين والشركات الراغبين في التملك داخل النطاقات الجغرافية المحددة.

01 النظام والنطاقات الجغرافية

02 من يحق له التملك، وأين

03 خطوات التملك للأفراد

04 خطوات التملك للشركات والصناديق

05 التكاليف والبيع على الخارطة والتمويل

06 خمسة فحوص قبل أن تدفع

رُوجعت المعلومات الواردة في هذا الدليل مقابل المصادر الرسمية والمنشورة بتاريخ 1 أكتوبر 2026. الأنظمة حديثة وبعض الإجراءات لا تزال قيد التوضيح من الجهات المختصة. هذا الدليل للمعلومات العامة فقط، ولا يُعد استشارة قانونية أو ضريبية أو مالية، ولا يتضمن عرضاً أو إعلاناً عن أي عقار.

نظام جديد وخريطة محددة

منذ يناير 2026 أصبح بإمكان غير السعوديين (من الأفراد المقيمين خارج المملكة والمقيمين فيها والشركات والصناديق) تملك العقار في المملكة بموجب نظام واحد. ويرتبط التملك بخريطة منشورة للنطاقات الجغرافية، وتتم كل عملية شراء عبر بوابة حكومية موحدة.

يوليو 2025

نشر نظام تملك غير السعوديين للعقار
(المرسوم الملكي م/14)

يناير 2026

دخول النظام حيز التنفيذ

يونيو 2026

مجلس الوزراء يقرّ اللائحة التنفيذية
ووثيقة النطاقات الجغرافية

3 يوليو 2026

نشر اللائحة في جريدة أم القرى

السؤال الأول

من أنت؟

فرد مقيم خارج المملكة، أو مقيم فيها،
مسلم أو غير مسلم، أو شركة، أو صندوق، أو
جهة غير ربحية. لكلٍ منهم مسار مختلف.

السؤال الثاني

أين يقع العقار؟

داخل نطاق محدد، أو داخل نطاق في مكة
المكرمة أو المدينة المنورة، أو خارج النطاقات
كلًا.

السؤال الثالث

ما الغرض منه؟

سكن، أو استثمار، أو مقر أعمال، أو سكن
للموظفين. بعض الحقوق تتوقف على
الاستخدام.

أين تقع النطاقات

المدينة / المنطقة

من يحق له التملك

من المناطق المسقاة

الرياض

جميع غير السعوديين المؤهلين

مركز الملك عبدالله المالي، حديقة الملك سلمان، المسار الرياضي، بوابة الدرعية،
المربع الجديد، القدية، ومناطق التطوير الموجه بالنقل

جدة

جميع غير السعوديين المؤهلين

وسط جدة ومناطق تطوير مرقمة في أنحاء المحافظة

مكة المكرمة

الأفراد المسلمون · الشركات السعودية

جبل عمر، أبراج مكة، برج أجياد، بوابة الملك سلمان، ذاخر مكة، المنار، قرية التلال،
مسار مكة، ونطاقات مرقمة

المدينة المنورة

الأفراد المسلمون · الشركات السعودية

وسط المدينة، دارة الهجرة، مدينة المعرفة الاقتصادية، المحوى، الغزاء، ونطاقات
مرقمة

الأحلام

جميع غير السعوديين المؤهلين

مناطق مرقمة

المشاريع الكبرى
والمناطق الاقتصادية

جميع غير السعوديين المؤهلين

نيوم، البحر الأحمر، أمالاء، والمناطق الاقتصادية الخاصة ومنها مدينة الملك عبدالله
الاقتصادية وجازان ورأس الخير

العبرة بحدود النطاق لا باسم المدينة. تحقّق دائمًا من موقع العقار بعينه على الخريطة الرسمية في sauidiproperties.rega.gov.sa. وقد أوضحت الهيئة العامة للعقار أن الخريطة قابلة للتوسعة، ولن يُعلن عن أي تعديل إلا بعد اعتماده. أسماء المناطق وفق إيضاح الهيئة في يونيو 2026، و«مسار مكة» وفق إفصاح شركة أم القرى بتاريخ 24 يونيو 2026.

أبدأ بتحديد فئتك

قد يكون العقار نفسه متاحًا لمشتريٍ وغير متاحٍ لآخر. يلخّص هذا الجدول القواعد كما نُشرت، وقد تتوقف بعض الحالات على تفاصيل خاصة؛ لذا اعتبر «مشروط» بداية حوار لا موافقة نهائية.

المشتري	النطاقات في الرياض وجدة وغيرهما	النطاقات في مكة المكرمة والمدينة المنورة	خارج النطاقات
فرد غير مقيم في المملكة من أي جنسية	نعم	للمسلمين فقط بالمتطلبات الثلاثة نفسها	لا
فرد مقيم في المملكة بإقامة نظامية سارية	نعم	للمسلمين فقط	مسكن واحد عقار سكني واحد لاستخدامه الشخصي، خارج مكة المكرمة والمدينة المنورة. ويُحتسب للأسرة: لا يحق للزوج أو الزوجة أو للأبناء دون 25 عامًا تملك مسكن مستقل
شركة أجنبية مؤسّسة خارج المملكة	نعم	لا	لا
شركة سعودية بمساهمين أجنب	نعم	مشروط	مشروط
الشركات المدرجة والصناديق والمنشآت ذات الأغراض الخاصة	وفق أنظمة السوق المالية	لا	لا
الجهات غير الربحية الأجنبية	نعم	استشرنا	لا
البعثات الدبلوماسية والمنظمات الدولية	المقررات الرسمية	لا	لا

نعم مسموح مشروط مسموح بشروط لا غير مسموح استشرنا لم تتناوله المواد المنشورة بوضوح

الحقوق التي يمكن تملكها

ليست الملكية التامة وحدها

يشمل النظام الملكية التامة والحقوق العينية الأخرى كحق الانتفاع والإيجار طويل الأجل وما في حكمها. ولا يكون الحق نافذًا إلا بعد تسجيله في السجل العقاري. كما أن تملك العقار لا يمنح الإقامة بحد ذاته.

من خارج المملكة: الملف أولاً

تستلزم اللائحة ثلاثة متطلبات قبل أن يتمكن غير المقيم من الشراء، ولا يمكن إنجاز أيٍّ منها في الأسبوع الذي تجد فيه العقار المناسب.



ابدأ من هنا: قبل الالتزام بأي عقار.

- 1** **تحقق من أهليتك**
 حدد فتتك في الجدول (صفحة 3)، ثم تأكد أن العقار بعينه يقع داخل نطاق محدد. وفي مكة المكرمة والمدينة المنورة يُشترط أن يكون الفرد مسلماً.
☐ تأكدت من النطاق على الخريطة
 أين
 saudiproperties.rega.gov.sa
- 2** **احصل على الهوية الرقمية السعودية**
 تصدرها وزارة الداخلية. ومن خارج المملكة يُقدّم الطلب عبر السفارة أو القنصلية السعودية مع أخذ البصمات حضورياً.
☐ حُجز الموعد ☐ صدرت الهوية
 أين
 السفارة أو القنصلية السعودية - خدمة تملك العقاري في وزارة الخارجية
 خطط ل
 أسابيع لا أيام
- 3** **احصل على رقم جوال سعودي ثم فعل نفاذ**
 يُربط الرقم بهويتك الرقمية ويتيح لك تفعيل «نفاذ»، منصة الدخول الوطني التي تعتمدها خدمات الهيئة و«وافي». وهو غالباً أبسط المتطلبات، فابدأ مبكراً.
☐ رُبط الرقم بالهوية ☐ فُعل نفاذ
 لماذا
 بلا نفاذ لا شهادة أهلية ولا شراء
- 4** **افتح حساباً بنكياً سعودياً باسمك**
 يجب أن تتم جميع المدفوعات عبر القنوات المعتمدة من البنك المركزي السعودي (ساما). لا يُقبل الدفع النقدي ولا التحويل من طرف ثالث.
☐ فُتح الحساب
 أسأل
 البنك الذي تختاره عن متطلباته بعد صدور هويتك
- 5** **اختر العقار وتحقق منه ثم وقّع العقد**
 تعامل فقط مع وسيط مرخص من الهيئة العامة للعقار. راجع الصك ورسوم الخدمات، وفي البيع على الخارطة تحقق من ترخيص «وافي» (صفحة 6). واتفق كتابةً على من يتحمل كل رسم.
☐ اتفق على الرسوم كتابةً
 تحقق
 من رخصة الوسيط عبر خدمة الاستعلام عن الوسطاء في الهيئة
- 6** **احصل على شهادة الأهلية ثم اشترِ وسجل**
 عبر «نفاذ» تحصل على شهادة الأهلية من الهيئة العامة للعقار، ثم يُدفع الثمن من حسابك السعودي ويُسجل الشراء إلكترونياً عبر بوابة الهيئة والسجل العقاري. ويتم الشراء على الخارطة عبر «وافي» (صفحة 6).
☐ سُجل الصك باسمي
 بعد ذلك
 حافظ على هويتك الرقمية وحسابك البنكي فعالين للبيع أو التأجير مستقبلاً

هل تقيم في المملكة؟

المقيمون يختصرون معظم الملف

إقامتك هي هويتك في المملكة، وغالباً لديك حساب بنكي ورقم جوال محليان. احرص على أن يكون حسابك في أبشر / نفاذ فعالاً. يحق لك الشراء داخل النطاقات (في مكة المكرمة والمدينة المنورة للمسلمين فقط)، كما يحق لك تملك مسكن واحد لاستخدامك الشخصي خارج النطاقات، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة. ثم تنطبق الخطوات 5 و6.

الشركات تملك عبر التسجيل

المتطلب الأساسي للمشتري الاعتباري هو الشفافية: من يملك الكيان، ومن يسيطر عليه، ومن يمثله ويوقع عنه في المملكة.

المسار ب

شركة سعودية بمساهمين أجانب

- يحق لها التملك داخل النطاقات.
- خارج النطاقات (عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة): لممارسة نشاطها أو لسكن موظفيها، بموافقة مسبقة من وزارة الاستثمار.
- مكة المكرمة والمدينة المنورة: داخل النطاقات، لممارسة نشاطها أو لسكن موظفيها، بعد الموافقة.
- الدفع والتسجيل عبر بوابة الهيئة.

المسار أ

شركة أجنبية (مؤسسة خارج المملكة)

- التسجيل لدى وزارة الاستثمار.
- الإفصاح عن الملاك المباشرين وغير المباشرين.
- تعيين ممثل مفوض يحمل هوية سعودية.
- فتح حساب بنكي سعودي باسم الشركة.
- الشراء داخل النطاقات (عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة) عبر بوابة الهيئة.

المسار د

الجهات غير الربحية الأجنبية والبعثات

تسجل الجهات غير الربحية لدى المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي، وتفصح عن الأطراف المسيطرة، وتفتح حساباً سعودياً. ويجوز للبعثات الدبلوماسية والمنظمات الدولية تملك مقراتها الرسمية بموافقة وزارة الخارجية وبشرط المعاملة بالمثل.

المسار ج

الشركات المدرجة والصناديق والمنشآت ذات الأغراض الخاصة

يجوز لها تملك العقار، بما في ذلك في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وفق أنظمة هيئة السوق المالية، التي قد تشترط مثلاً استخدام العقار مقراً أو حدوداً لتملك المستثمرين الأجانب. احرص على الهيكلة مع مستشار قانوني قبل الالتزام.

قاعدة الخمسة عشر يوماً

على الكيانات الأجنبية المسجلة إشعار الجهات المختصة خلال 15 يوماً من انتقال 5% أو أكثر من ملكيتها، أو تغير السيطرة عليها، أو أي ترتيب يحد من استقلاليتها. أدرج ذلك في تقييم الامتثال الخاص بالمساهمين.

العقوبات

انحطاً مكلف

تطبق على المخالفات عقوبات متدرجة تبدأ بالإذار وتصل إلى غرامة بنسبة 5% من قيمة الحق العيني، بحد أقصى 10 ملايين ريال. وقد يترتب على تقديم معلومات غير صحيحة أو مضللة بيع العقار في مزاد علني. ويجوز التظلم من القرارات أمام المحكمة الإدارية خلال 60 يوماً.

أربع تكاليف اسأل عنها

2%

رسم تصرفات غير السعوديين

على تصرفات غير السعوديين في الرياض وجدة ومكة المكرمة والمدينة المنورة. ويحدّد النظام هذا الرسم بـ 5% كحد أقصى؛ تأكد من النسبة في المواقع الأخرى ومن الطرف الذي يتحمّله.

☐ اتَّفَق على المتحمّل كتابةً

5%

ضريبة التصرفات العقارية

تفرضها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على البيع. يلتزم بها البائع نظامًا، ويحدّد العقد من يتحملها فعليًا.

☐ اتَّفَق على المتحمّل كتابةً

سنويًا

رسوم الخدمات

تُدفع لجمعية الملاك طوال مدة تملكك. اطلب الميزانية الحالية وما تغطيه.

☐ عُرِف المبلغ السنوي

2.5%

عمولة الوساطة

النسبة الافتراضية وفق نظام الوساطة العقارية ما لم يُتفق كتابةً على غيرها. وتخضع العمولة لضريبة القيمة المضافة.

☐ اتَّفَق على العمولة والمتحمّل

البيع على الخارطة

إن لم يُبنَ العقار بعد، تحقّق من ثلاثة أمور

سقف 5%

خلال مرحلة التسويق المبدئي لا يتجاوز مبلغ الحجز 5% من قيمة الوحدة، ويُودع في حساب الضمان.

حساب الضمان

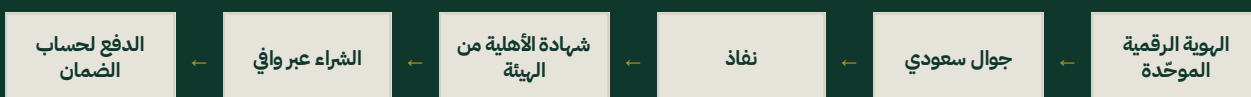
تُودع المدفوعات في حساب الضمان الخاص بالمشروع لدى بنك مرخّص، لا لدى الوسيط ولا المطوّر.

ترخيص «وافي»

تُرخص الهيئة العامة للعقار البيع على الخارطة عبر برنامج «وافي». لا ترخيص، لا بيع.

مسار الشراء على الخارطة لغير السعوديين

كل حلقة تمر عبر نفاذ



تتيح لك الهوية الرقمية الموحدة تسجيل رقم جوال سعودي وتفعيل «نفاذ». وعبر «نفاذ» تحصل على شهادة الأهلية من الهيئة العامة للعقار، ثم تشتري الوحدة المرخّصة على «وافي» وتدفع إلى حساب الضمان الخاص بالمشروع من حسابك البنكي السعودي. إن انقطعت حلقة واحدة توقفت السلسلة.

الإقامة

شراء العقار لا يمنح الإقامة. ويشترط مسار العقار في الإقامة المميزة مسكنًا مكتملاً غير مرهون لا تقل قيمته المقدّرة عن 4 ملايين ريال، ولا يؤهّل البيع على الخارطة لذلك.

التمويل

قد يتمكن المقيمون من الاقتراض من البنوك السعودية وفق معايير كل بنك. أما المقيمون خارج المملكة فالتأمين البنكي لهم نادر، لذا خطّط للدفع نقدًا عبر القنوات المعتمدة.

خمسة فحوص قبل أن تدفع

01 تحقق من الرخصة

ابحث عن الوسيط برقم رخصته عبر خدمة الاستعلام عن الوسطاء العقاريين في الهيئة. كل وسيط نظامي يحمل رخصة «فال».

02 اخفص الإعلان

منذ 1 مايو 2026 يجب أن يتضمن كل إعلان عقاري رخصة الوسيط ورقم ترخيص الإعلان نفسه أو رمز الاستجابة السريعة. لا رقم، لا حديث.

03 تتبع الأموال

عبر القنوات المعتمدة من البنك المركزي فقط، إلى حساب الضمان أو الحساب المسجل. لا تحوّل إلى حساب شخصي مهما كان الطالب ودودًا.

04 تأكد من وجوده في الأنظمة

النطاق على الخريطة الرسمية، وترخيص «وافي» للبيع على الخارطة، والتسجيل عبر بوابة الهيئة. ما لا وجود له إلا على الورق لا وجود له.

05 ابتعد عن الوعود

عوائد مضمونة، إقامة مضمونة، «متاح لجميع الأجانب» في مكة المكرمة. أيّ منها يكفي لإنهاء الحديث.

saudiproperties.rega.gov.sa	بوابة Saudi Properties (الهيئة العامة للعقار)	خريطة النطاقات والشراء
verify.mofa.gov.sa	خدمة تملك العقار، وزارة الخارجية	الهوية الرقمية
rega.gov.sa → e-services	الاستعلام عن الوسطاء العقاريين، الهيئة	التحقق من الوسيط
pr.gov.sa	مركز الإقامة المميزة	الإقامة المميزة
199011	الرقم الموحد للهيئة العامة للعقار	للاستفسار أو البلاغ

هل أنت مستعد لبدء ملفك؟



احجز مكالمة مجانية للتحقق من الأهلية. ننظر في جنسيتك ومكان إقامتك وما يحتاجه ملفك، ثم نرافقك خطوة بخطوة حتى تسجيل الصك.

راكان الغوث • الشريك المدير، Point RE

rakan.ghoth@pointresa.com • +966 56 564 6116 • calendly.com/rakan-ghoth/30min

إخلاء مسؤولية

هذا الدليل ليس نظامًا نظاميًا، ولا يُعتمد عليه بوصفه استشارة قانونية. وإنما يعكس فهم Point RE للأنظمة والإجراءات المعمول بها وقت نشره (1 أكتوبر 2026). فنظام تملك غير السعوديين للعقار ولائحته التنفيذية حديثان، ولا تزال الجهات المختصة توضّح الإجراءات. كما أن النطاقات الجغرافية قابلة للتعديل، وقد تُضاف نطاقات جديدة. تحقق دائمًا من المتطلبات الحالية لدى الهيئة العامة للعقار ومستشارك القانوني قبل اتخاذ أي قرار أو دفع أي مبلغ.

المصادر: نظام تملك غير السعوديين للعقار، المرسوم الملكي م/14 (2025)، النافذ في 22 يناير 2026؛ اللائحة التنفيذية بقرار مجلس الوزراء (23 يونيو 2026)، جريدة أم القرى (3 يوليو 2026)؛ وثيقة النطاقات الجغرافية (23 يونيو 2026)؛ الأسئلة الشائعة للهيئة العامة للعقار حول النظام المحدث؛ أدلة ضريبة التصرفات العقارية؛ نظام الوساطة العقارية؛ نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة؛ لائحة الإعلانات العقارية (1 مايو 2026)؛ مركز الإقامة المميزة. رُوجعت في 1 أكتوبر 2026.