insights



الباب مفتوح آفاق

ما الذي تعنيه الملكية الأجنبية حقاً بالنسبة لسوق العقارات

2026

www.insightss.co/ar

يمثل إقرار اللوائح التنفيذية وبدء سريانها وتطبيقها مراحل رئيسية مختلفة في تطور الإطار التنظيمي للملكية العقارية في المملكة العربية السعودية. وتنطوي كل مرحلة على آثار مختلفة بالنسبة للمستثمرين والمطورين العقاريين، بما يؤثر في استراتيجيات دخول السوق، ومتطلبات الامتثال التنظيمي، والتخطيط الاستثماري، والجاهزية لإتمام المعاملات العقارية. ويُعد فهم هذه المراحل أمرًا أساسيًا لتحديد الفرص الناشئة، وإدارة المخاطر التنظيمية، واتخاذ قرارات استثمارية مدروسة مع دخول الإطار التنظيمي حيز التطبيق الكامل.

١- المراجعة التشريعية

مراجعة مجلس الشورى

تناول القرار رقم ٣٣/٣٣٣ بتاريخ ١٤٤٦/١٢/٢٧هـ، مذكرات هيئة الخبراء ومراجعة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية

٢- موافقة مجلس الوزراء

٨ يوليو ٢٠٢٥

وافق مجلس الوزراء بموجب القرار رقم ٤٢ على الإطار البديل، وصدر التأكيد العلني في التاريخ نفسه.

٣- المرسوم الملكي والفترة الانتقالية

يوليو ٢٠٢٥ / ١٨٠ يوماً

صدر المرسوم الملكي رقم م/٥ بتاريخ ١٤٤٧/١/١٤هـ، ونُشر بتاريخ ١٤٤٧/١/١٩هـ، لتبدأ فترة انتقالية مدتها ١٨٠ يوماً قبل بدء السريان

٤- بدء سريان النظام

٢٢ يناير ٢٠٢٦

دخول النظام حيز التنفيذ، وتحديد آلية التقديم عبر بوابة عقارات السعودية (REGA) أكدت الهيئة العامة للعقار الرسوم

٥- النطاقات واللوائح

٢٣ يونيو ٢٠٢٦

اعتمد مجلس الوزراء المناطق الجغرافية المحددة واللوائح التنفيذية، مما أسهم في استكمال الإطار التشغيلي

٦- نشر القواعد التفصيلية

٣ يوليو ٢٠٢٦

نشرت الجريدة الرسمية القواعد التفصيلية التي تتناول متطلبات الهوية، والخدمات المصرفية، والتعاملات الإلكترونية وأحكام

المصدر: الهيئة العامة للعقار

من يحق له تملك العقارات بموجب نظام تملك غير السعوديين للعقار؟

يُتيح الإطار التنظيمي المتطور للملكية العقارية في المملكة العربية السعودية مسارات متعددة للأفراد والكيانات غير السعودية لتملك العقارات، حيث تتحدد الأهلية وفقًا لحالة الإقامة، والكيان القانوني، والقيود الجغرافية، والموافقات التنظيمية. وبينما يُشكّل التملك داخل المناطق الجغرافية المحددة الأساس الرئيسي لهذا الإطار، فقد تكون بعض الفئات مؤهلة للحصول على حقوق عقارية إضافية، وفقًا لشروط محددة وإجراءات التسجيل ومتطلبات الامتثال التنظيمي.

REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

«يُمثّل تطبيق نظام تملك غير السعوديين للعقار، الذي دخل حيز التنفيذ في ٢٢ يناير ٢٠٢٦، محطة بارزة في تعزيز البيئة الاستثمارية للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية. ويهدف الإطار التنظيمي الجديد إلى استقطاب المستثمرين والمطورين العقاريين الدوليين، وتعزيز الشفافية، وتحفيز النمو في القطاعات العقارية الرئيسية، ودعم أهداف المملكة في تنويع الاقتصاد ضمن رؤية السعودية ٢٠٣٠.»

تُوسّع الملكية الأجنبية نطاق الفرص، بينما تعتمد القيمة المستدامة على الانضباط الاستثماري وموثوقية تنفيذ المشاريع

يُوسّع الإطار التنظيمي لتملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية قاعدة المشترين المحتملين، ويُتيح مسارات إضافية للاستثمار العقاري، بما يربط فرص التطوير العقاري المحلية برؤوس الأموال الدولية والمقيمين على المدى الطويل والمشترين من خارج المملكة. وتتجاوز أهمية هذا الإطار حدود المعاملات العقارية، إذ يمكن أن تُسهم المشاركة الأوسع في استقطاب الخبرات المتخصصة في التطوير العقاري، وتعزيز الشراكات، وتقديم أساليب جديدة لتمويل العقارات وتصميمها وإدارتها. وتخضع هذه الفرص لضوابط جغرافية وتنظيمية محددة، مما يجعل أهلية المشترين والموقع الجغرافي للعقار عاملين أساسيين في اتخاذ كل قرار استثماري.

بالنسبة للمطورين العقاريين، يُتيح اتساع قاعدة المشترين فرصًا لتنويع المنتجات العقارية وتصميم المشاريع بما يتناسب مع احتياجات الأسر المختلفة ومتطلبات الأعمال والتفضيلات الاستثمارية. كما يمكن أن تُسهم الشراكات مع الأطراف الدولية في تعزيز القدرات المتخصصة.

والارتقاء بمعايير الخدمات، ودعم استكمال المشاريع المجدية تجاريًا. وسيتوقف حجم هذه الفوائد على مدى قدرة الاستثمارات الجديدة على الاستجابة بفعالية للطلب المحلي، ومستويات القدرة على تحمل التكاليف، والطاقة الاستيعابية للبنية التحتية بالنسبة للمستثمرين. يُتيح اتساع نطاق الوصول إلى السوق مجموعة أكبر من الفرص الاستثمارية، مع تزايد الحاجة إلى التقييم الدقيق. وستحدد حقوق الملكية، وتكاليف التمويل، والإيرادات الإيجارية القابلة للتحقيق، والمصروفات التشغيلية، وآفاق إعادة البيع مدى جدوى كل استثمار على حدة. ومع تطور الإطار التنظيمي، ستوفر عمليات الشراء العقاري المسجلة باسم غير السعوديين، والمشاريع التطويرية المكتملة، واستدامة معدلات الإشغال مؤشرات أكثر وضوحًا على حجم إسهامه في السوق. وتكمن الفرصة المستدامة في تحويل المشاركة الأوسع إلى مشاريع عقارية تُنفذ بكفاءة، وتلبي الطلب الفعلي، وتدعم بناء سوق عقاري سعودي أكثر تنوعًا وتنافسية.

أربع أولويات للاستثمار السليم

أهلية التملك

التحقق من وضع المشتري، وهيكل الملكية، والنطاق الدقيق للعقار.

الطلب في السوق

تقييم القدرة على تحمل التكاليف، وحجم قاعدة المشترين أو المستأجرين المحتملين، والدخل القابل للتحقيق.

الجدوى الاقتصادية للاستثمار

تقييم تكاليف التمويل، والمصروفات التشغيلية، والآفاق الواقعية لإعادة البيع.

تنفيذ المشروع

مواءمة المنتج العقاري والجدول الزمني لإنجاز المشروع مع الطلب الفعلي المثبت في السوق.

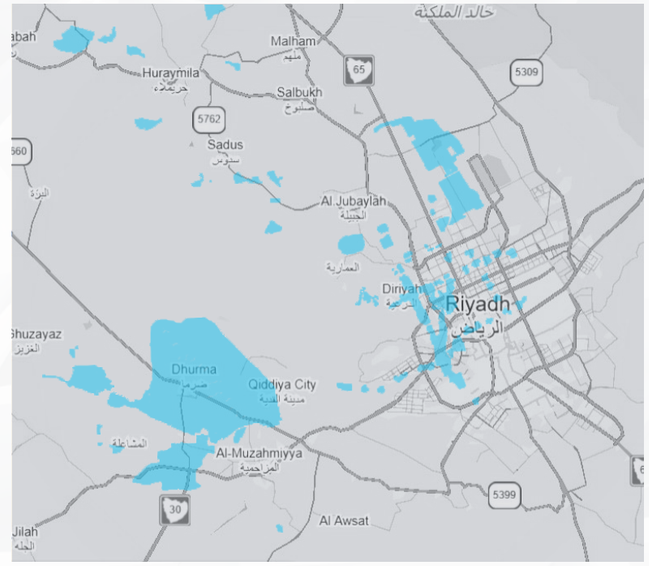
الفئات	داخل النطاقات الجغرافية المحددة		خارج النطاقات الجغرافية المحددة	
	جميع مدن المملكة (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة)	مكة المكرمة والمدينة المنورة	جميع مدن المملكة (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة)	مكة المكرمة والمدينة المنورة
تمتلك الأفراد غير السعوديين				
مقيم	نعم	نعم، للمسلمين فقط	عقار واحد للاستخدام السكني	لا ينطبق
غير مقيم	نعم	نعم، للمسلمين فقط	لا	لا ينطبق
حامل الإقامة المميزة	نعم	نعم، للمسلمين فقط	عقار واحد للاستخدام السكني	لا ينطبق
تمتلك الشركات السعودية التي يملك غير السعوديين جزءًا من رأسمالها أو كامل رأسمالها				
مدرجة	وفقًا لما تحدده اللوائح بالتنسيق مع هيئة السوق المالية (CMA)			
غير مدرجة	نعم	نعم	نعم - فقط لإسكان الموظفين ومزاولة الأنشطة	
تمتلك الشركات غير السعودية				
الشركات الأجنبية المسجلة في المملكة	نعم	لا	لا	لا

عدد المناطق	المناطق الجغرافية / المشاريع المعتمدة	المدينة / الموقع
١١	أبراج مكة، المنار، برج أجياد، بوابة الملك سلمان، قرية التلال، جبل عمر، ذاخر مكة، ضاحية سمو، مسار، منطقتا مكة المكرمة ١ و ٢	مكة المكرمة | ١
١٠	الغرة، منطقتا المدينة المنورة ١ و ٢، المهوى، دارة الهجرة، داون تاون المدينة، ديار المقر، رؤى المدينة، مدينة المعرفة الاقتصادية، مشراف	المدينة المنورة | ٢
٠٩	القدية، المربع الجديد، المسار الرياضي وحي الفنون، بوابة الدرعية، حديقة الملك سلمان، سدرة، مركز الملك عبدالله المالي (كافد)، مطار الملك سلمان الدولي، مشروع التطوير الموجه نحو النقل العام	الرياض | ٣
٥٦	وسط جدة ومناطق التطوير من ١ إلى ٥٥ في مختلف أنحاء محافظة جدة	جدة | ٤
١٧	المناطق المحددة من ١ إلى ١٧	لعُلا | ٥
٠٣	نيوم، أمالا، البحر الأحمر	المشاريع العملاقة والمشاريع الكبرى | ٦
٠٤	المنطقة الاقتصادية الخاصة بجازان، المنطقة الاقتصادية الخاصة برأس الخير، المنطقة الاقتصادية الخاصة بمدينة الملك عبدالله الاقتصادية، مدينة الملك عبدالله الاقتصادية	المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة | ٧

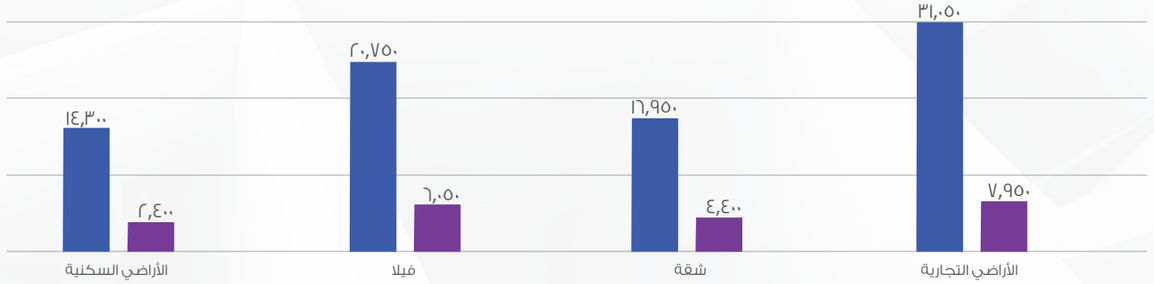
المناطق الجغرافية المحددة لتملك غير السعوديين للعقارات في المملكة العربية السعودية حتى يونيو٢٠٢٦



مناطق مدينة الرياض

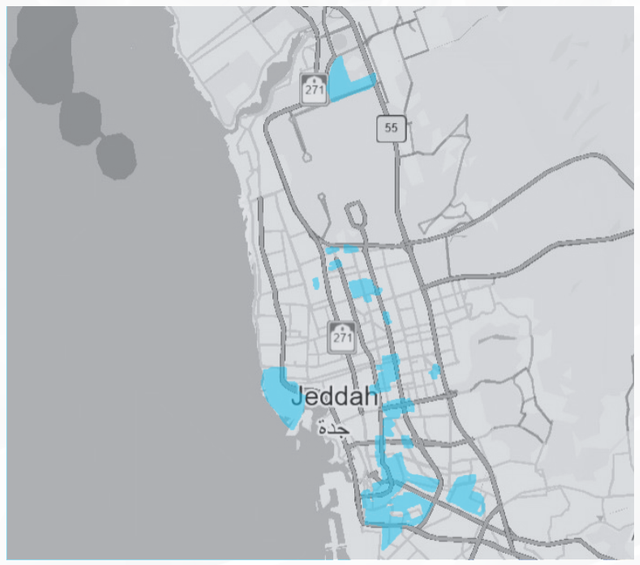


تتيح المناطق المحددة لتملك غير السعوديين للعقار في الرياض للمشترين الدوليين المؤهلين إمكانية تملك العقارات ضمن النطاقات الجغرافية المعتمدة. ويوفر الإطار التنظيمي فرصًا للاستثمار في القطاعين السكني والتجاري، وفقًا لحقوق التملك المسموح بها والاشتراطات الخاصة بكل منطقة. ومن منظور السوق العقاري، ينبغي تقييم كل منطقة بناءً على سهولة الوصول إلى مراكز العمل، وشبكات النقل، ومدى جاهزية البنية التحتية، ومستوى التطوير العمراني في المناطق المحيطة

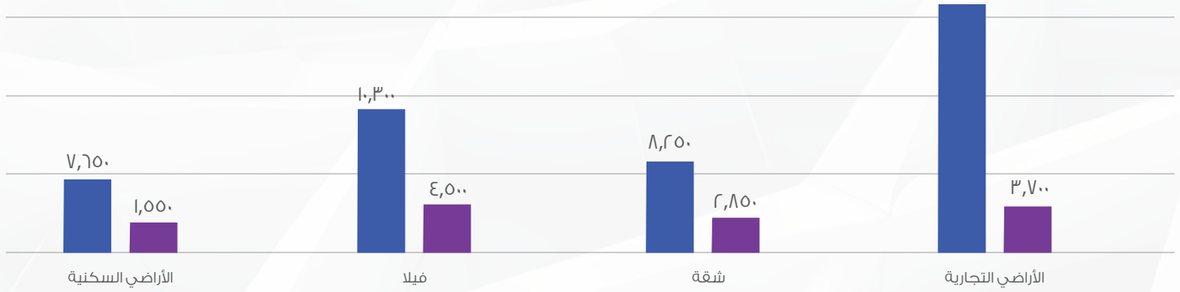


الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية (ريال سعودي/م²)	الفلل (ريال سعودي/م² من المساحة المبنية)	الشقق (ريال سعودي/م² من مساحة الوحدة	الأراضي التجارية (ريال سعودي/م²)
١	الرياض	القدية	٤,٢٥٠	١١,٤٠٠	٧,٦٥٠	٨,٩٥٠
٢	الرياض	المربع الجديد	١٠,٩٠٠	١٨,١٠٠	١٣,٩٥٠	٢٢,١٠٠
٣	الرياض	المسار الرياضي وحي الفنون	٦,٨٠٠	١٣,٤٠٠	١٠,٢٠٠	١٥,٢٠٠
٤	الرياض	بوابة الدرعية	٩,٥٠٠	٢٠,٧٥٠	١٥,١٠٠	٢٠,٧٠٠
٥	الرياض	حديقة الملك سلمان	٧,٨٠٠	١٤,٧٥٠	١١,٦٠٠	١٦,٥٥٠
٦	الرياض	سدرة	٣,٢٥٠	٩,٠٥٠	٦,٠٥٠	٥,٨٥٠
٧	الرياض	مركز الملك عبدالله المالي (كافد)	١٤,٣٠٠	٢٠,٧٥٠	١٦,٩٥٠	٣١,٠٥٠
٨	الرياض	مطار الملك سلمان الدولي	٢,٤٠٠	٦,٠٥٠	٤,٤٠٠	٧,٩٥٠
٩	الرياض	مشروع التطوير الموجّه نحو النقل العام	٥,١٠٠	١٠,٠٥٠	٧,٩٠٠	١٣,١٠٠

مناطق مدينة جدة



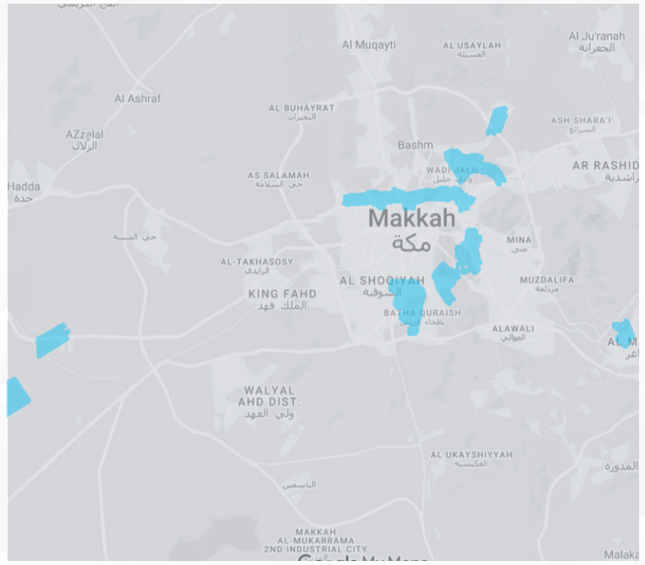
تتيح المناطق المحددة لتملك غير السعوديين للعقار في جدة للمشترين الدوليين فرصًا للاستثمار في القطاعين السكني والتجاري ضمن وسط جدة والعروس وغيرها من المناطق المعتمدة. وتتفاوت جاذبية الاستثمار بحسب أسعار العقارات، ومدى جاهزية البنية التحتية، والقرب من الساحل، ومستوى الربط بشبكات النقل، وإمكانات التطوير المستقبلية، وذلك وفقًا للأنظمة المنظمة للتملك العقاري

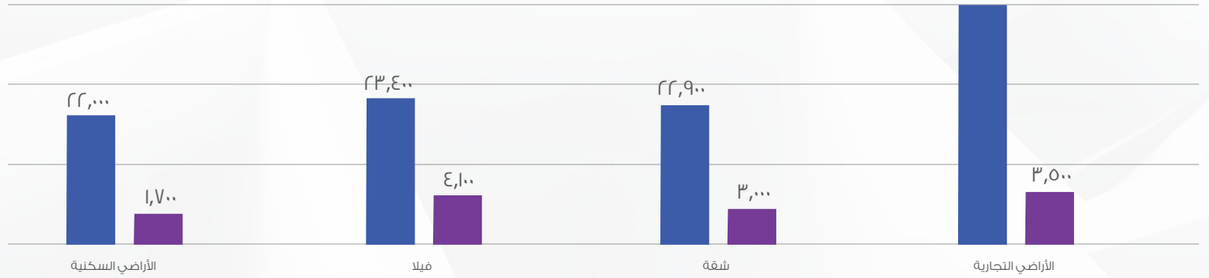


الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية (ريال سعودي/م²)	الفلل (ريال سعودي/م² من المساحة المبنية)	الشقق (ريال سعودي/م² من مساحة الوحدة	الأراضي التجارية (ريال سعودي/م²)
١	جدة	المناطق من ١ إلى ١٧	٢,٩٠٠–٦,١٠٠	٣,٦٠٠–٥,٦٠٠	٣,٠٥٠–٤,٧٠٠	٤,٤٠٠–٩,٢٠٠
٢	جدة	المناطق من ١٨ إلى ٣٦	٢,٧٠٠–٥,٨٠٠	٣,٤٠٠–٥,٦٠٠	٣,٠٠٠–٤,٧٠٠	٤,٥٠٠–٨,٧٠٠
٣	جدة	المناطق من ٣٧ إلى ٥٥	٢,٤٥٠–٦,٧٠٠	٣,٢٠٠–٥,٧٠٠	٢,٨٥٠–٤,٧٠٠	٣,٧٠٠–٩,٣٠٠
٤	جدة	وسط جدة	٧,٦٥٠	١٠,٣٠٠	٨,٢٥٠	١٧,٥٠٠
٥	جدة	العروس	١,٦٦٤.٥٠	٤,٥٠٠	٤,٣٠٥.٥٥	٣,٩٠٢.١٧

مناطق مدينة مكة المكرمة

تتيح المناطق المحددة لتملك غير السعوديين للعقار في مكة المكرمة للمشترين الدوليين المؤهلين فرصًا للاستثمار في القطاعين السكني والتجاري ضمن مناطق التطوير المركزية والطرفية. وتتفاوت جاذبية الاستثمار بحسب القرب من المسجد الحرام، وأسعار العقارات، ومدى جاهزية البنية التحتية، وسهولة الوصول، وإمكانات التطوير المستقبلية، وذلك وفقًا للأنظمة المنظمة للتملك العقاري

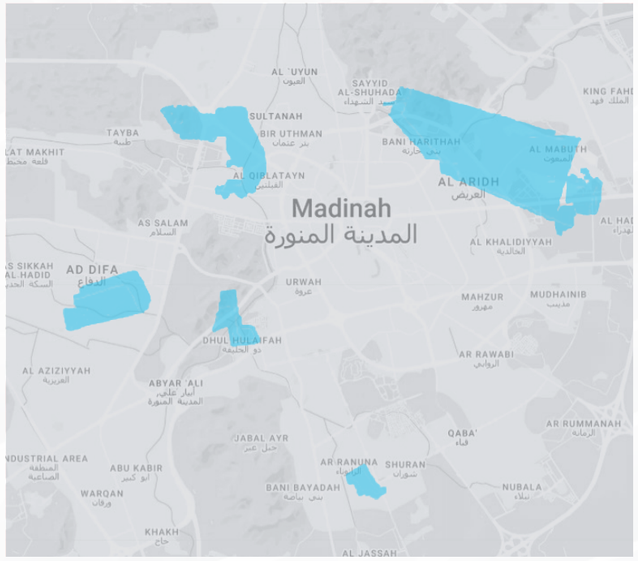


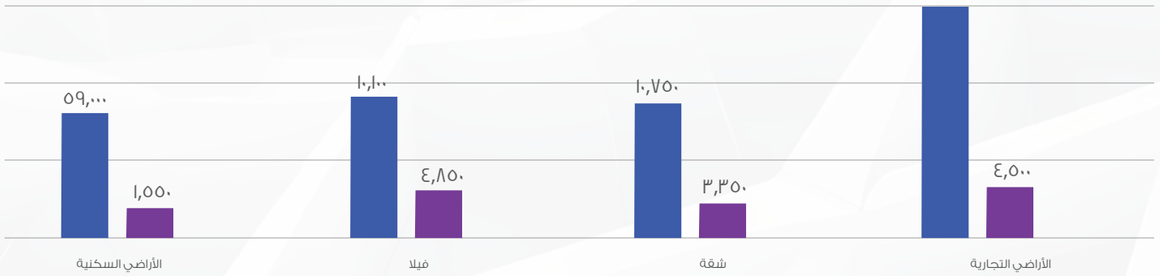


الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية (ريال سعودي/م²)	الفلل (ريال سعودي/م² من المساحة المبنية)	الشقق (ريال سعودي/م² من مساحة الوحدة	الأراضي التجارية (ريال سعودي/م²)
١	مكة المكرمة	أبراج مكة	١٨,٠٠٠	٢٣,٤٠٠	٢٠,٠٠٠	٤٦,٢٠٠
٢	مكة المكرمة	المنار	١,٨٠٠	٣,٩٠٠	٢,٨٥٠	٣,٥٥٠
٣	مكة المكرمة	برج أجياد	١,٦٠٠	١٩,٥٠٠	١٧,١٥٠	٣٧,٨٠٠
٤	مكة المكرمة	بوابة الملك سلمان	١٤,٠٠٠	١٧,٥٥٠	١٤,٣٠٠	٢٩,٤٠٠
٥	مكة المكرمة	قرية التلال	٢,٦٠٠	٥,٤٥٠	٣,٧٠٠	٥,٠٥٠
٦	مكة المكرمة	جبل عمر	٢٢,٠٠٠	٢٣,٤٠٠	٢٢,٩٠٠	٥٤,٦٠٠
٧	مكة المكرمة	ذاخر مكة	٤,٠٠٠	٦,٢٥٠	٥,١٥٠	٨,٤٠٠
٨	مكة المكرمة	ضاحية سمو	١,٧٠٠	٤,١٠٠	٣,٠٠٠	٣,٣٥٠
٩	مكة المكرمة	مسار	١٠,٠٠٠	١٥,٦٠٠	١٢,٨٥٠	٢٥,٢٠٠
١٠	مكة المكرمة	منطقة مكة المكرمة ١	٦,٠٠٠	٩,٧٥٠	٨,٦٠٠	١٦,٨٠٠
١١	مكة المكرمة	منطقة مكة المكرمة ٢	٣,٠٠٠	٦,٢٥٠	٥,١٥٠	٨,٤٠٠

مناطق مدينة المدينة المنورة

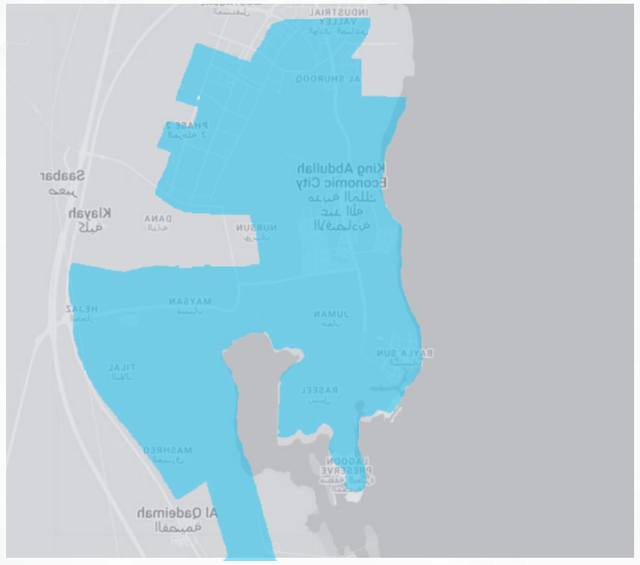
تتيح المناطق المحددة لتملك غير السعوديين للعقار في المدينة المنورة للمشترين الدوليين المؤهلين فرصًا للاستثمار في القطاعين السكني والتجاري ضمن المناطق المركزية ومناطق التطوير الناشئة. وتتفاوت جاذبية الاستثمار بحسب القرب من المسجد النبوي الشريف، وأسعار العقارات، ومدى جاهزية البنية التحتية، وسهولة الوصول، وإمكانات التطوير المستقبلية، وذلك وفقًا للأنظمة المنظمة للتملك العقاري.



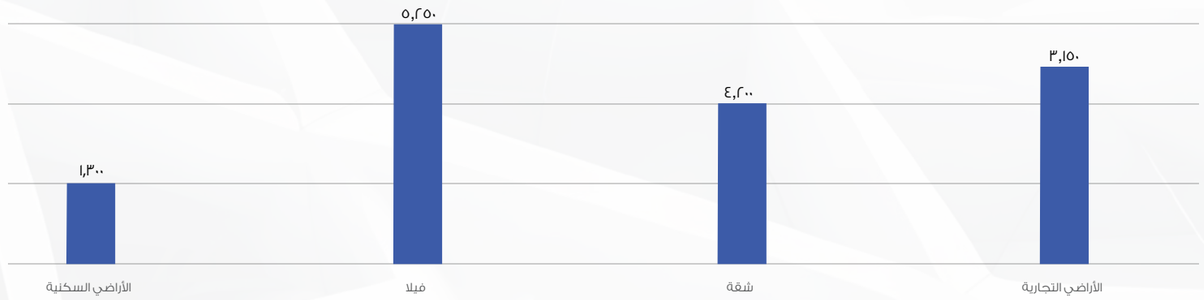


الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية (ريال سعودي/م²)	الفلل (ريال سعودي/م² من المساحة المبنية)	الشقق (ريال سعودي/م² من مساحة الوحدة	الأراضي التجارية (ريال سعودي/م²)
١	المدينة المنورة	الغرة	١,٨٠٠	٥,٩٥٠	٤,٣٠٠	٣,٩٠٠
٢	المدينة المنورة	منطقة المدينة المنورة ١	٣,١٠٠	٨,٨٠٠	٧,٠٥٠	٨,١٠٠
٣	المدينة المنورة	منطقة المدينة المنورة ٢	١,٦٠٠	٥,٣٠٠	٣,٨٥٠	٤,٥٠٠
٤	المدينة المنورة	المهوى	١,٥٥٠	٤,٨٥٠	٣,٥٥٠	٣,٣٠٠
٥	المدينة المنورة	دارة الهجرة	٢,٠٥٠	٦,٦٠٠	٤,٦٠٠	٤,٥٠٠
٦	المدينة المنورة	داون تاون المدينة	٥,٣٥٠	١٠,١٠٠	٩,٨٥٠	١٥,٠٠٠
٧	المدينة المنورة	ديار المقر	١,٧٥٠	٥,٩٥٠	٤,٣٠٠	٣,٦٠٠
٨	المدينة المنورة	رؤى المدينة	٥,٩٠٠	١٠,١٠٠	١٠,٧٥٠	١٥,٦٠٠
٩	المدينة المنورة	مدينة المعرفة الاقتصادية	٢,٢٥٠	٧,٥٠٠	٤,٩٠٠	٥,٤٠٠
١٠	المدينة المنورة	مشرف	١,٦٠٠	٥,٣٠٠	٣,٧٠٠	٣,٣٠٠

مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

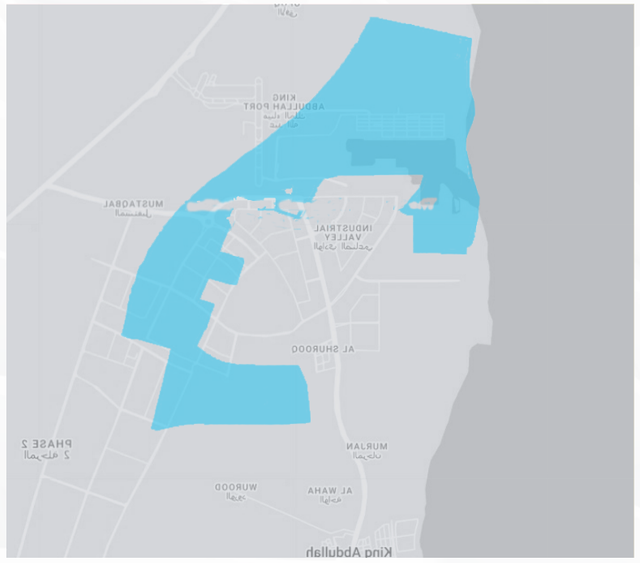


تُعد مدينة الملك عبدالله الاقتصادية مشروعًا تطويريًا ساحليًا متكاملًا في رابغ، تمتد على مساحة تقارب ١٨١ كيلومترًا مربعًا. وتضم المدينة مجتمعات سكنية وأنشطة صناعية ومرافق للأعمال ومرافق ترفيهية، مدعومة بميناء الملك عبدالله والربط بشبكة قطار الحرمين السريع. وتوفر المدينة بنطاقها الأوسع مجموعة أكثر تنوعًا من الخيارات العقارية مقارنة بالمنطقة الاقتصادية الخاصة المحددة ضمنها

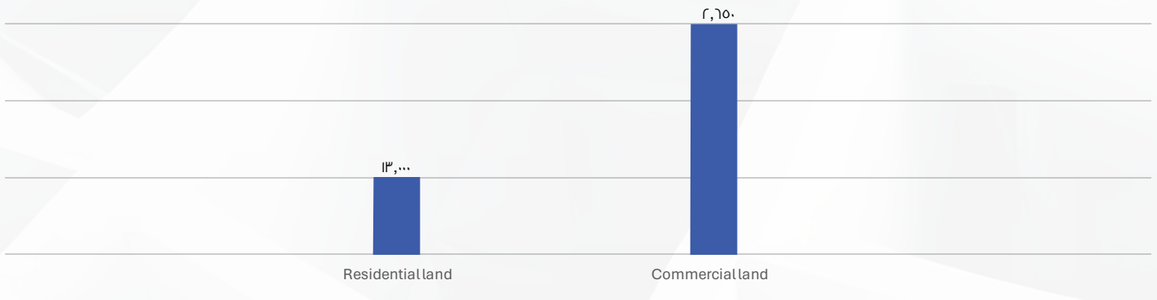


الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية ريال سعودي لكل (متر مربع)	الأراضي التجارية ريال سعودي لكل (متر مربع)	الفلل (ريال سعودي لكل متر مربع من المساحة المبنية	الأراضي التجارية ريال سعودي لكل (متر مربع)
٧	مدينة الملك عبدالله الاقتصادية	مدينة الملك عبدالله الاقتصادية	١,٣٠٠	٥,٢٥٠	٤,٢٠٠	٣,١٥٠

مدينة الملك عبدالله الاقتصادية



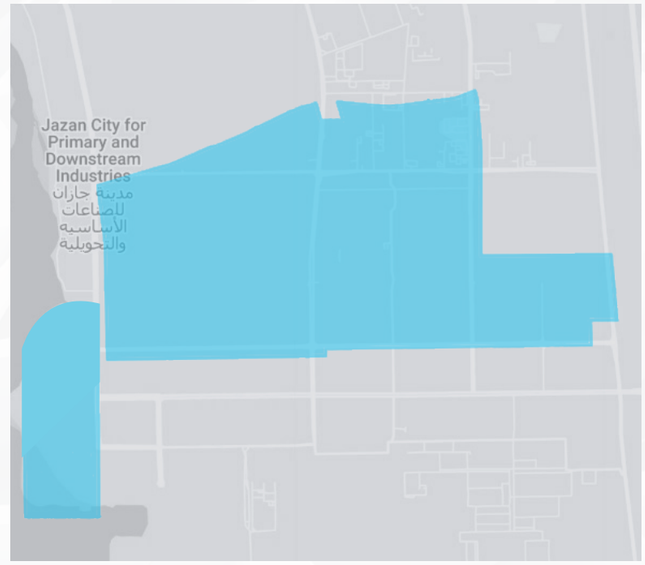
تمتد المنطقة الاقتصادية الخاصة بمدينة الملك عبدالله الاقتصادية على مساحة تبلغ ٦٠ كيلومترًا مربعًا ضمن النطاق الأوسع للمدينة الاقتصادية، وتوفر منصة للأنشطة الصناعية واللوجستية مرتبطة بميناء الملك عبدالله. وتشمل القطاعات المستهدفة صناعة السيارات، وعلوم الحياة، والأجهزة الطبية، بما يدعم الاستثمار في مرافق الإنتاج، وسلاسل الإمداد، وخدمات الأعمال ذات الصلة

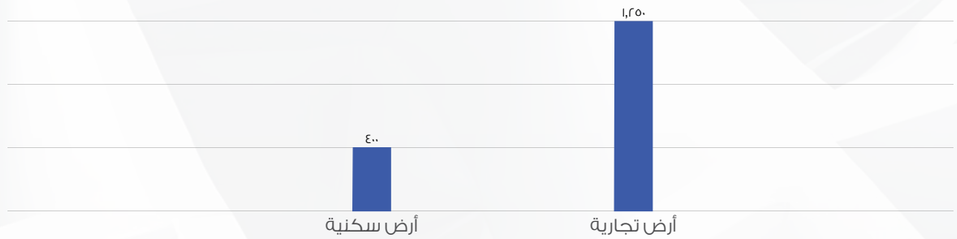


الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية (ريال سعودي لكل متر مربع)	الأراضي التجارية (ريال سعودي لكل متر مربع)
٦	مدينة الملك عبدالله الاقتصادية	المنطقة الاقتصادية الخاصة بمدينة الملك عبدالله الاقتصادية	١,٣٠٠	٢,٦٥٠

المناطق الاقتصادية في جازان

تمتد المنطقة الاقتصادية الخاصة بجازان على مساحة تبلغ ٢٤.٦ كيلومترًا مربعًا على طول الساحل الجنوبي للبحر الأحمر في المملكة العربية السعودية، وتركز على الصناعات الغذائية، وتحويل المعادن، والخدمات اللوجستية. ويسهم قربها من ميناء جازان والموارد الزراعية في دعم الاستثمارات الصناعية والأنشطة التصديرية، وتعزيز الطلب المرتبط بها على مساكن القوى العاملة والخدمات التجارية

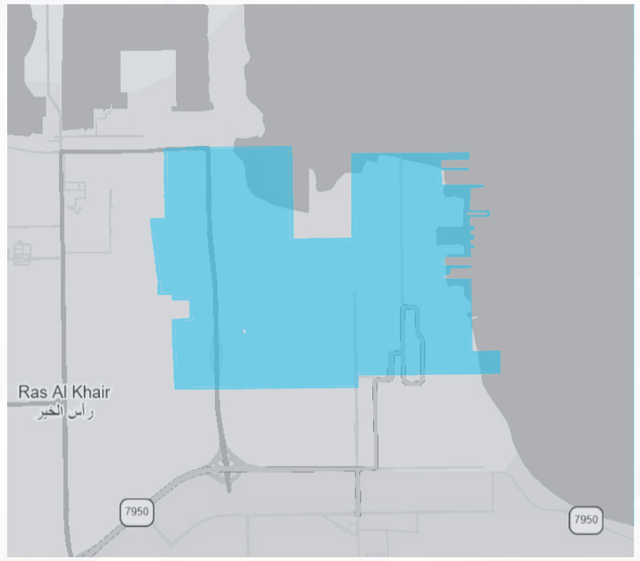


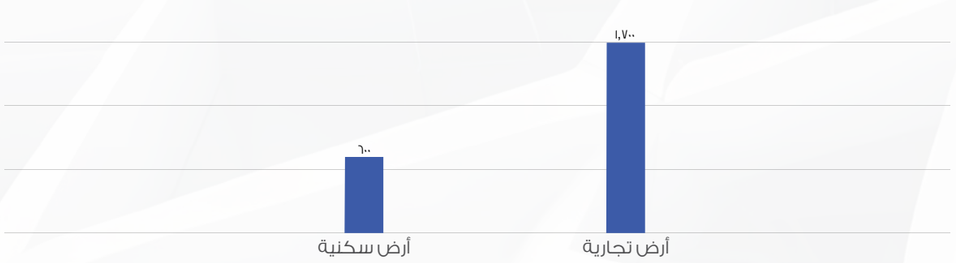


الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية (ريال سعودي لكل متر مربع)	الأراضي التجارية (ريال سعودي لكل متر مربع)
٤	جازان	المنطقة الاقتصادية الخاصة بجازان	٤٠٠	١,٢٥٠

المناطق الاقتصادية في رأس الخير

تمتد المنطقة الاقتصادية الخاصة برأس الخير على مساحة تبلغ ٢٠ كيلومترًا مربعًا في المنطقة الشرقية، وتركز على بناء السفن، وإنشاء المنصات البحرية، والخدمات البحرية. ويسهم ارتباطها بالميناء وتوافر البنية التحتية الصناعية البحرية في دعم أنشطة التصنيع والصيانة، مع وجود فرص محتملة للأنشطة التجارية المساندة وتوفير مساكن للقوى العاملة.

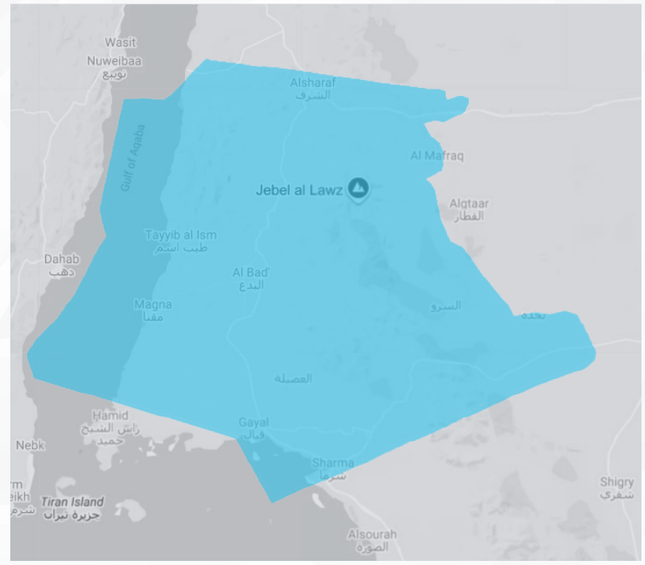


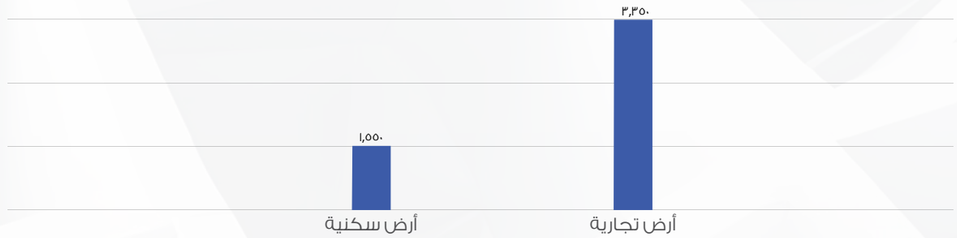


الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية (ريال سعودي لكل متر مربع)	الأراضي التجارية (ريال سعودي لكل متر مربع)
٥	رأس الخير	المنطقة الاقتصادية الخاصة برأس الخير	٦٠٠	١,٧٠٠

المشروع العملاق - نيوم

تتيح المناطق المحددة لتملك غير السعوديين للعقار في نيوم للمشترين الدوليين المؤهلين فرصًا استثمارية محتملة في القطاعات السكنية والتجارية والسياحية ضمن مشاريعها التطويرية الرئيسية. وتتفاوت جاذبية الاستثمار بحسب مدى اكتمال المشاريع، وجاهزية البنية التحتية، وسهولة الوصول، ومستوى الطلب على الوجهة، وإمكانات التطوير على المدى الطويل، وذلك وفقًا للأنظمة المنظمة للتملك العقاري والاشتراطات الخاصة بكل مشروع

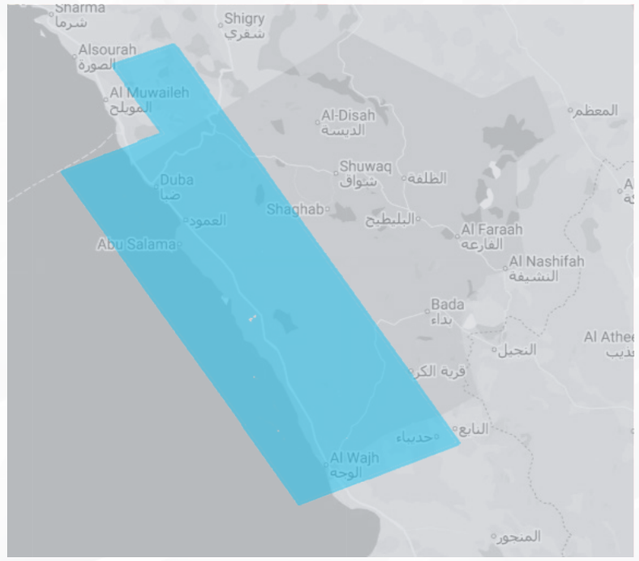


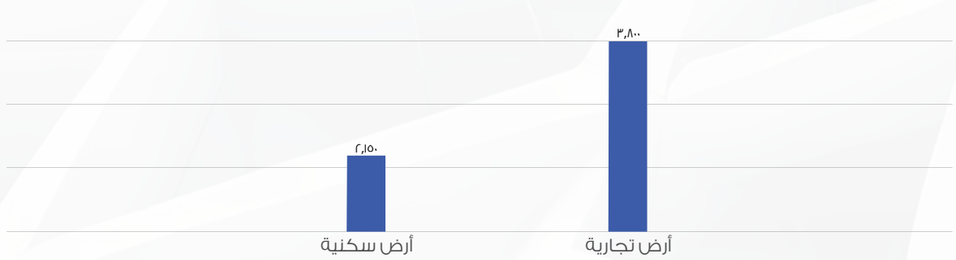


الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية (ريال سعودي لكل متر مربع)	الأراضي التجارية (ريال سعودي لكل متر مربع)
١	منطقة تبوك	نيوم	١,٥٥٠	٣,٣٥٠

المشروع العملاق - نيوم

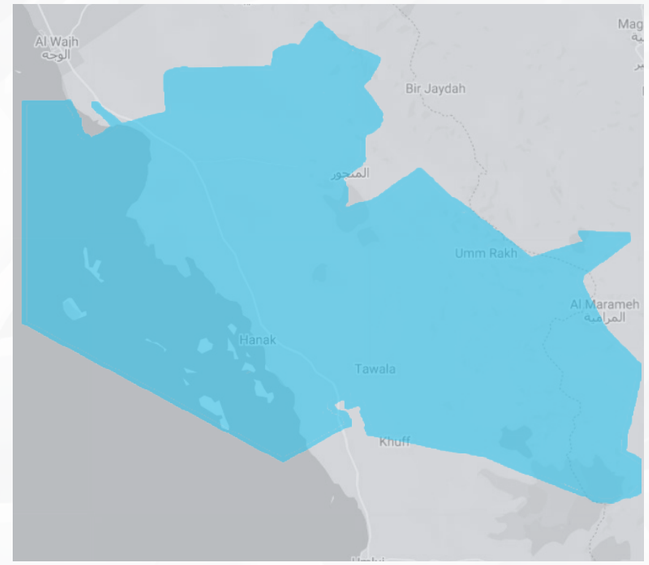
تتيح أمالا للمشترين الدوليين المؤهلين فرصًا استثمارية محتملة في الوحدات السكنية الفاخرة ذات العلامات التجارية والعقارات المرتبطة بالقطاع السياحي على امتداد ساحل البحر الأحمر في المملكة العربية السعودية. وتتفاوت جاذبية الاستثمار بحسب مستوى الطلب على خدمات الضيافة الفاخرة، وسياحة الاستجمام والعافية، والموقع الساحلي، ومدى جاهزية البنية التحتية، واكتمال المشاريع، وذلك وفقًا لشروط أهلية التملك والأنظمة الخاصة بكل مشروع تطويري



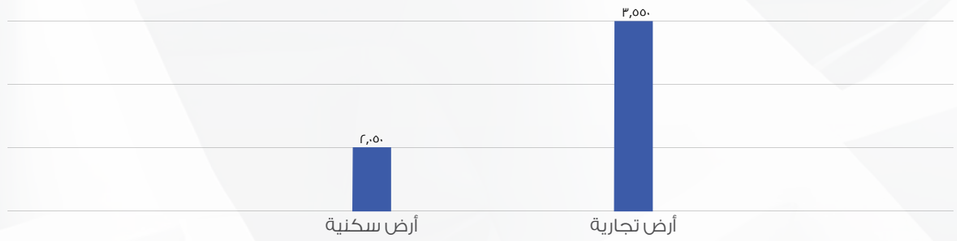


الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية (ريال سعودي لكل متر مربع)	الأراضي التجارية (ريال سعودي لكل متر مربع)
٢	أملج / منطقة تبوك	أمالا	٢,١٥٠	٣,٨٠٠

المشروع العملاق - نيوم



تتيح المشاريع التطويرية التابعة لشركة البحر الأحمر الدولية للمشترين الدوليين المؤهلين فرصًا استثمارية في الوحدات السكنية الفاخرة والعقارات المرتبطة بالقطاع السياحي ضمن الوجهات الساحلية الراقية، بما في ذلك جزيرتا شورى ولاهيق. وتتفاوت جاذبية الاستثمار بحسب مستوى الطلب على خدمات الضيافة، والعلاوات السعرية للوحدات السكنية ذات العلامات التجارية، ومدى جاهزية البنية التحتية، وسهولة الوصول، والاستدامة البيئية، ونمو الوجهات السياحية على المدى الطويل، وذلك وفقًا للأنظمة المنظمة للتملك العقاري والاشتراطات الخاصة بكل مشروع.



الرقم	المدينة / المنطقة	المنطقة / المشروع المحدد للتملك	الأراضي السكنية (ريال سعودي لكل متر مربع)	الأراضي التجارية (ريال سعودي لكل متر مربع)
٣	أملج / الوجه	البحر الأحمر	٢,٠٥٠	٣,٥٥٠

أين ومتى تظهر القيمة

يصبح الوصول إلى السوق قيمة قابلة للاستثمار فقط عندما يكون الطلب حقيقيا

انتقال الأثر

ايجابي صافي — انتقائي، غير موحد

يمكن للقانون أن يعمق مجموعة المشترين المؤهلين، وجذب رأس المال عبر الحدود، ويحفز التنمية الجديدة. ستعتمد فوائده على الموقع، والقدرة على تحمل التكاليف، وانضباط الاستثمار، وجاهزيته للتسليم

ستة آثار سوقية

التقييم الاتجاهي للنتائج المستقبلية المحتملة

عمق المشتري والسيولة

يمكن للمشترين الأجانب المؤهلين دعم المعاملات والخروج من السيولة في المناطق المحددة

إيجابي

رأس المال والخبرة

يمكن للاستثمار الدولي والشراكات تحسين تمويل المشاريع وتنفيذها

إيجابي

تنويع المنتجات

يمكن للمطورين توسيع العروض المدارة بشكل احترافي، والاستخدامات المختلطة، والمقدمة من وجهة الاستخدام

إيجابي

ضغط أسعار المنطقة الممتازة

الطلب المركز قد يرفع الأسعار حيث يكون العرض محدودا

مختلط

القدرةعلى تحمل تكاليف السكن

يمكن للمشترين الأجانب المؤهلين دعم المعاملات والخروج من السيولة في المناطق المحددة

مخاطر سلبية

تعقيدات المعاملات

فحوصات الأهلية، والتسجيل، والرسوم المحتملة تخلق تكاليف امتثال

مخاطر سلبية

الرسالة الرئيسية يمكن أن يزيد الوصول من الطلب، لكن القيمة المستدامة تتطلب تسعيرا قابلا للتطبيق واستيعاب حقيقي للمستخدم النهائي اتجاهات السوق هي تقييمات نوعية، وليست توقعات

المصدر: تقرير إنسايتس، الصفحات ٢–٢٧؛ نظام تملك غير السعوديين للعقار (الملاحق، المواد ٢، ٣، ٨ و ٩)

مستفادات رئيسية

الأثر المستقبلي لملكية الأجانب على القطاع العقاري في المملكة

النظرة العامة للسوق

١. **وصول جديد** — الأهلية ضمن المناطق المعتمدة

٢. **مصلحة المشتري** — رأس مال إضافي و مستخدمون نهائيون

٣. **استجابة السوق** — المبيعات والشراكات وتحول المنتجات

٤. **نتائج حقيقية** — الاستيعاب والتوريد والسيولة

النطاق الجغرافي انتقائي

توضيح المناطق / المشاريع المعتمدة المدرجة في التقرير

٠٩ الرياض	٥٦ جدة	١١ مكة	١٠ المدينة

تسلسل التأثير المحتمل على السوق

المدى القريب — **المعاملات الانتقائية**

تحدد الفحوصات التنظيمية وأهلية المشتري القبول الأولي

المدى المتوسط — **تكيف المطور**

تتبع عمليات الإطلاق المستهدفة وإعادة تموضع المنتجات بعد الامتصاص المثبت

المدى البعيد — **المشاركة الأعمق في السوق**

يعتمد النمو المستمر في رأس المال والعرض على المشاريع المكتملة

ما الذي يجب مراقبته؟ المعاملات الأجنبية المسجلة | القدرة على تحمل التكاليف من السعر إلى الدخل | استكمال المشروع | الإشغال المستدام

تُعد اتجاهات السوق تقييمات نوعية، وليست توقعات كمية.

الملحق

المادة الأولى

تكون للكلمات والعبارات الآتية، أينما وردت في هذا النظام، المعاني المبينة أمام كل منها:

النظام: نظام تملك غير السعوديين للعقار.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

غير السعودي:

١. الشخص الطبيعي الذي لا يحمل الجنسية السعودية
٦. الشركة غير السعودية.
٩. الكيان غير الربحي غير السعودي.
3. أي شخص اعتباري آخر غير سعودي يحدده قرار من مجلس الوزراء.

المادة الثانية

١. يجوز لغير السعودي تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة، ضمن النطاق الجغرافي الذي يحدده مجلس الوزراء وفقًا للفقرة (٢) من هذه المادة.

٦. يُحدد بقرار من مجلس الوزراء، بناءً على اقتراح من مجلس إدارة الهيئة وموافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، ما يأتي:

- النطاق الجغرافي الذي يجوز لغير السعودي تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار ضمنه.
- أنواع الحقوق العينية على العقار التي يجوز لغير السعودي اكتسابها .
- النسبة القصوى لتملك غير السعوديين للعقارات ضمن النطاق الجغرافي
- المدة القصوى لاكتساب غير السعوديين حقوق الانتفاع
- أي ضوابط تتعلق بتملك غير السعوديين للعقارات أو اكتسابهم الحقوق العينية على العقار

٩. إضافةً إلى حقوق غير السعوديين المنصوص عليها في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة، يجوز للشخص الطبيعي غير السعودي المقيم في المملكة إقامة نظامية تملك عقار واحد خارج النطاق الجغرافي المشار إليه في الفقرة (٢) من هذه المادة، بغرض السكن، ويُستثنى من ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة. وتحدد اللائحة التنفيذية الأحكام ذات الصلة

3. يقتصر حق غير السعودي في تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه، وفقًا لما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة، داخل مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، على الأشخاص الطبيعيين المسلمين

نظام تملك غير السعوديين للعقارات

المادة الثالثة

١. يجوز للشركة غير المدرجة في السوق المالية السعودية، والمؤسسة وفقًا لنظام الشركات السعودي، والتي يشترك في ملكية رأس مالها شخص طبيعي أو اعتباري غير سعودي واحد أو أكثر، تملك العقارات أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقارات ضمن النطاق الجغرافي المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة الثانية من مع مراعاة أحكام الفقرة (١) من هذه المادة، هذا النظام، بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٦. ودون الإخلال بأي امتيازات ممنوحة بموجب أنظمة أخرى، يجوز للشركة المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة تملك العقارات أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليها بالقدر اللازم لممارسة أنشطتها وإسكان موظفيها، سواء داخل النطاق الجغرافي المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة الثانية من هذا النظام أو خارجه، وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية

المادة الرابعة

يجوز للشركات المدرجة في السوق المالية السعودية، والمؤسسة وفقًا لأحكام نظام الشركات، وكذلك صناديق الاستثمار المرخصة والكيانات ذات الأغراض الخاصة، تملك العقارات واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليها في المملكة، بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة، وفقًا لأحكام نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، والضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية بالتنسيق مع الهيئة العامة للعقار والجهات الأخرى ذات العلاقة

المادة الخامسة

لا يخل تطبيق هذا النظام بأحكام نظام الإقامة المميزة، أو نظام تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقار في الدول الأعضاء لغرض السكن والاستثمار، أو أي أنظمة أخرى نافذة تمنح غير السعوديين حقوقًا أفضل فيما يتعلق بتملك العقارات واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليها

المادة السادسة

لا يترتب على تملك غير السعوديين للعقارات أو اكتسابهم الحقوق العينية الأخرى عليها في المملكة أي حقوق أو امتيازات خلاف الحقوق المقررة نظامًا لصاحب الحق العيني



نظام تملك غير السعوديين للعقارات

المادة السابعة

يجوز للبعثات الدبلوماسية المعتمدة لدى المملكة العربية السعودية، وفقًا لمبدأ المعاملة بالمثل، تملك العقارات المخصصة لمقارها الرسمية، وكذلك العقارات المخصصة لإقامة رؤساء البعثات الدبلوماسية وأعضائها. كما يجوز للمنظمات الدولية والإقليمية تملك العقارات المخصصة لمقارها الرسمية، في حدود ما تسمح به الاتفاقيات ذات الصلة، وذلك شريطة الحصول على موافقة وزارة الخارجية

المادة الثامنة

١. يجب على الشركة غير السعودية، أو الكيان غير الربحي غير السعودي، أو أي كيان غير سعودي آخر يحدده قرار من مجلس الوزراء، والمشار إليهم في الفقرات (٢) و(٣) و(٤) من تعريف «غير السعودي»، التسجيل لدى الجهة المختصة قبل تملك العقارات أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى عليها في المملكة العربية السعودية، وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية

٦. يُعد تملك غير السعودي للعقارات أو اكتسابه الحقوق العينية الأخرى عليها في المملكة العربية السعودية صحيحًا ونافذًا من تاريخ تسجيله في السجل العقاري، وذلك وفقًا للأحكام النظامية ذات الصلة المنظمة لعملية التسجيل العقاري

المادة التاسعة

دون الإخلال بأي رسوم أو ضرائب مقررة بموجب الأنظمة النافذة، تُفرض رسوم على تصرف غير السعودي في الحقوق العينية على العقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية، على أن تتولى الهيئة العامة للعقار تحصيل هذه الرسوم، وألا تتجاوز نسبتها ٥% من قيمة التصرف العقاري

المادة العاشرة

١. دون الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، يُعاقب كل من يخالف أحكام هذا النظام أو لائحته التنفيذية بإحدى العقوبتين الآتيتين
   - الإنذار
   - غرامة مالية لا تتجاوز نسبتها ٥% من قيمة الحق العيني محل المخالفة، على ألا يتجاوز مقدار هذه الغرامة عشرة ملايين ريال سعودي (١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)

٦. تحدد اللائحة التنفيذية، استنادًا إلى أحكام هذا النظام ولائحته التنفيذية، جدولًا بالمخالفات والعقوبات المقابلة لكل منها، مع مراعاة جسامة المخالفة وظروف ارتكابها والآثار المترتبة عليها

المادة الحادية عشرة

١. تُشكَّل بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار لجنة واحدة أو أكثر، تتألف كل منها من ثلاثة خبراء قانونيين على الأقل، تتولى النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة العاشرة من هذا النظام

٦. تُحدد قواعد وإجراءات عمل اللجنة، وكذلك المكافآت المالية المقررة لأعضائها، بموجب قرار يصدر عن مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

٩. يجوز الاعتراض على القرارات الصادرة عن اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال مدة لا تتجاوز ستين (٦٠) يومًا من تاريخ إبلاغ المعنيين بهذه القرارات

نظام تملك غير السعوديين للعقارات

المادة الثانية عشرة

١. استثناءً من أحكام المادة العاشرة من هذا النظام، ودون الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، يُعاقب غير السعودي الذي يقدم عمدًا معلومات كاذبة أو مضللة بغرض تملك عقار أو اكتساب أي
   - حق عيني آخر على عقار، بالعقوبات الآتية: غرامة مالية لا تتجاوز نسبتها ٥% من قيمة الحق العيني محل المخالفة، على ألا يتجاوز مقدار هذه الغرامة عشرة ملايين ريال سعودي (١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)
   - بيع الحق العيني المتعلق بالعقار

٦. تختص النيابة العامة بالتحقيق في الفعل المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة، وإقامة الدعوى بشأنه، وتختص المحكمة المختصة بالنظر في الدعوى وإيقاع العقوبة المقررة نظامًا

٩. إذا أصدرت المحكمة حكمًا ببيع الحق العيني وفقًا لما ورد في الفقرة (٢) من هذه المادة، فيُرد إلى المخالف مبلغ يعادل قيمة الحق العيني أو المبلغ الذي دفعه لاكتساب ذلك الحق، أيهما أقل، وذلك بعد خصم الغرامات وأي ضرائب أو رسوم أخرى مقررة نظامًا، بالإضافة إلى مصروفات البيع. ويُودع المبلغ المتبقي من حصيلة البيع في الخزينة العامة للدولة

المادة الثالثة عشرة

١. يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا النظام، بناءً على توصية من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، وبعد موافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، وذلك خلال مدة لا تتجاوز مائة وثمانين (١٨٠) يومًا من تاريخ نشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، على أن يبدأ العمل باللائحة التنفيذية اعتبارًا من تاريخ دخول هذا النظام حيز النفاذ

٦. تحدد اللائحة التنفيذية ما يأتي
   - إجراءات اكتساب غير السعوديين للحقوق العينية على العقارات في المملكة العربية السعودية
   - المتطلبات اللازمة لتطبيق أحكام هذا النظام على غير السعوديين غير المقيمين في المملكة العربية.
   - السعودية. مقدار الرسم المنصوص عليه في المادة التاسعة من هذا النظام، على أن يُحدد هذا المقدار بناءً على نوع الحق العيني المتعلق بالعقار والغرض منه، وكذلك النطاق الجغرافي الذي يقع فيه العقار
   - التصرفات التي تخضع لرسم بنسبة صفر بالمائة (٠%)، والحالات التي ينطبق عليها ذلك، بالإضافة إلى الشروط والضوابط المنظمة لها

المادة الرابعة عشرة

يحل هذا النظام محل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧هـ، ويُلغي كل حكم يتعارض مع أحكامه

المادة الخامسة عشرة

يُعمل بهذا النظام بعد مضي مائة وثمانين (١٨٠) يومًا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية

2026

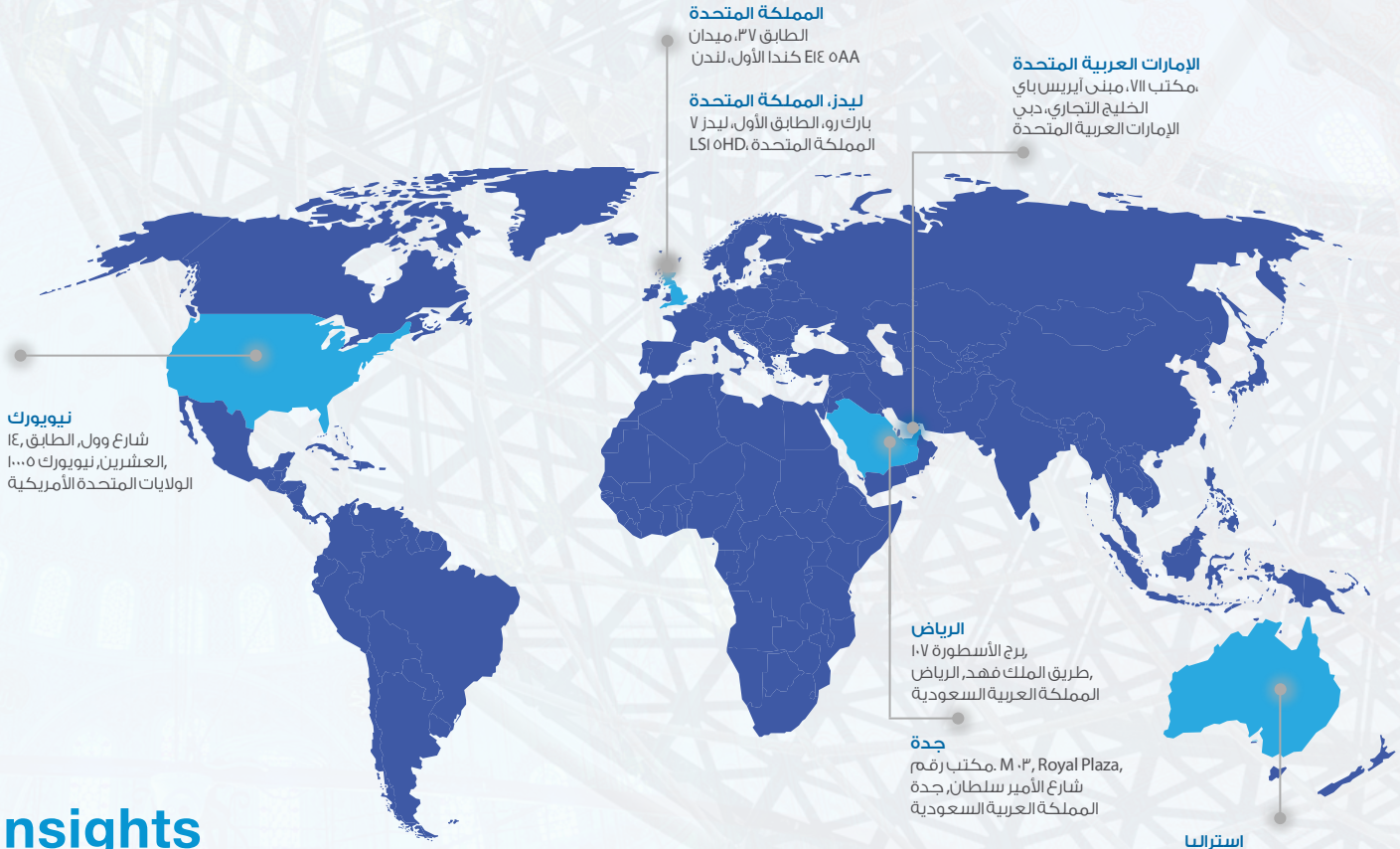
تواصل معنا

لمزيد من المعلومات والتوضيح والمناقشة بشأن المحتويات، يرجى الاتصال بفريق الاستشارات الاستراتيجية العقارية لدينا:

آصف إقبال ملك
شريك
mai@insightss.co :

نيك ويتفورد
نائب الرئيس الأول
nwhitford@insightss.co :

مراد أحمد هاشمي
مساعد مدير
mhashmi@insightss.co:



Insights
: +966 53 775 0075
: info@insightss.co
: www.insightss.co/ar

التعامل مع التعقيد وتبسيط النجاح