عقار
AQAR

معان للاستشارات العقارية
Moaan Real Estate Consulting

سلسلة البحوث التحليلية المتخصصة
(الأراضي والمباني في المملكة في ضوء رؤية 2030)

التشريعات والأنظمة والقرارات العقارية للأراضي والمباني في المملكة بعد رؤية 2030

رصد تحليلي وقراءة استراتيجية للتطورات
التنظيمية خلال الفترة من (2015 - 2026)م



معان للاستشارات العقارية
Moaan Real Estate Consulting

عقار
AQAR

المحتوى

مدخل توضيحي 1

(Executive Summary) الملخص التنفيذي 3

دليل المصطلحات والمفاهيم المستخدمة 4

مقدمة 5

أولاً: السجل والجدول الزمني الشامل للتشريعات والأنظمة والقرارات (العقارية خلال الفترة من 2015 – 2026 6

ثانياً: قراءة تحليلية استراتيجية للتشريعات والأنظمة القرارات الرئيسة 7

ثالثاً: تقييم الآثار الاقتصادية والاستثمارية للتشريعات والأنظمة العقارية 8

(رابعاً: السيناريوهات المستقبلية المحتملة للقطاع العقاري (2026-2030 9

خامساً: التوصيات الاستراتيجية للمستثمرين والمطورين وصناديق الاستثمار العقاري 10

خاتمة تحليلية 17

أبرز إنجازات هذه المنظومة التشريعية 19

التحديات المتبقية 21

الرسالة البيانية للمستثمرين 23

قائمة الملاحق والمصادر والمراجع 25

إخلاء المسؤولية المهنية 27

مدخل توضيحي:

يهدف هذا البحث المتعمق إلى جمع ورصد وتصنيف وتحليل شامل للتشريعات والأنظمة والقرارات العقارية الخاصة بالأراضي والمباني في المملكة العربية السعودية بعد رؤية المملكة 2030 والتي أعُلن عنها في 25 أبريل 2016 من قبل الحكومة السعودية

ويأتي البحث ليوثق التحول التاريخي الذي يشهده القطاع العقاري من سوق تقليدي غير منظم إلى سوق مؤسسي ناضج يحكمه إطار تشريعي تنظيمي متكامل يعزز الشفافية، ويحمي الحقوق، ويرفع جاذبية الاستثمار؛ وقد استند إلى بيانات ومصادر دقيقة وموثقة من الجهات والمؤسسات الرسمية، وكذلك تقارير مؤسسات وبيوت خبرة عالمية مع تقديم تحليل استراتيجي يربط كل
تشريع – نظام –تنظيم - قرار بالفرص الاستثمارية المباشرة

نأمل أن يكون هذا البحث المبني على المنهج العلمي في التقصي والرصد والتحليل الدقيق دليلاً عملياً يساعد المستثمرون ورجال الأعمال، والمطورون العقاريون، وصناديق الاستثمار، وصناع القرار ، والمهتمون في القطاع العقاري على فهم فلسفة وأثر التشريعات والأنظمة واللوائح التنفيذية، والقرارات المرتبطة بالأراضي والمباني ويسهم في دعم اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة في بيئة عقارية أكثر أماناً ونضجاً وبما يخدم الأهداف والغايات العليا لرؤية المملكة 2030

البيانات صادره من

معان للاستشارات العقارية
Moaan Real Estate Consulting

الفريق الاستشاري
قسم البحوث والدراسات المتخصصة
معان للاستشارات العقارية

الملخص التنفيذي

شهدت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق رؤية 2030 تحولا تشريعيًا غير مسبوق في القطاع العقاري، تمثل في إصدار أكثر من 80 تشريعاً ونظامًا وتعديلًا ولائحة تنفيذية وقرارًا مؤثراً خلال الفترة من 2015 – 2026، مستهدفة إعادة هيكلة السوق العقاري من جذوره

ويعرض هذا البحث — الصادر عن شركة معان للاستشارات العقارية، الذراع الاستشاري لشركة إتقان العقارية— رصد تاريخي تحليلي متكامل لهذه المنظومة التشريعية، مقسمًا إلى ثلاث مراحل رئيسة

ويركز على الإجابة عن السؤال المحوري

- ماهي أهم وأبرز التشريعات والأنظمة والقرارات العقارية التي صدرت من الجهات الرسمية بشأن الأراضي والمباني في المملكة بعد رؤية 2030؟

- وكيف أثرت على مستقبل السوق، والاستثمار، والاقتصاد في المملكة العربية السعودية؟

أهم الاستنتاجات

بلغ إجمالي القرارات والتشريعات والأنظمة واللوائح العقارية خلال الفترة من (2015– 2026) ما يزيد عن (80) تشريعًا ونظاماً ولائحة تنفيذية وقرارًا مؤثرًا، موزعة على مراحل ثلاث [1]

المرحلة الأول التأسيس (2018–2015)	المرحلة الثانية التسريع (2022–2019)	المرحلة الثالثة التكامل (2026–2023)

- الفترة التاريخية من (2015م – 2026م) مرحلة الازدهار والزخم التشريعى للقطاع العقاري حيث حصلت الزيادة الضخمة للتشريعات في القطاع العقاري خلال هذه الفترة ، وهي ناتجة عن تحول جديد يقوم على مبدأ التنمية الشاملة التي جسدتها رؤية المملكة 2030 في ثلاث ركائز أساسية وهي (مجتمع حيوي واقتصاد مزدهر ووطن طموح، حيث حدث زيادة وطفره كبيرة في التشريعات العقارية خلال هذه الفترة، وذلك للعلاقة الوثيقة بين سيادة القانون وبين التنمية الشاملة، مما يجعل التشريعات أدوات أساسية تؤثر وتتأثر بالتنمية الاقتصادية، وقد انعكس ذلك - إحصائيا - على عدد وحجم الأنظمة واللوائح التنفيذية والقرارات التشريعية المتعلقة بالأراضي والمباني خلال تلك الفترة وهو ما يرصدة البحث الراهن في سجل تاريخي متكامل

- بمراجعة عدد التشريعات والأنظمة واللوائح كما سيرد بالجدول المخصص فيما بعد نجد أن العام 2022م وما تلاه من الناحية التاريخية هو أكثر الأعوام إصدارًا للأعمال التشريعية الجديدة المتعلقة بالأراضي والمباني والقطاع العقارى إجمالاً من مجمل التشريعات الصادرة والتي شهدها القطاع العقاري خلال العقد الأخير من تاريخ المملكة

1 سيتم رصد وعرض أبرز التشريعات والأنظمة واللوائح التنفيذية والقرارات المؤثرة في جدول خاص فيما بعد

- استمرار ارتفعت نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن بوتيره تصاعدية من 47% عام 2016 إلى 65.5% بحلول 2026، مقتربة من مستهدف الرؤية، والبالغ 70%، مدفوعة بأنظمة التمويل والدعم السكني وما أرتبط بها من أنظمة وقرارات داعمة ومكمله

- تشير الأرقام والإحصائيات الرسمية الأخيرة الصادرة عن الهيئة العامة للأحصاء إلى أنه من المتوقع انخفضت أسعار الأراضي في النطاقات العمرانية الرئيسة بنسب تراوحت بين 15% و30% بفضل تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء وتعديلاته، والتدخلات الحكومية من خلال قرار رفع الإيقاف عن أكثر من 81 كيلو متر مربع من الأراضي شمال الرياض، علاوه توفير 200.000 قطعة أرض سكنية بأسعار لا تتجاوز 1.500 ريال للمتر خلال السنوات الخمس القادمة، مما ساهم في كبح جماح المضاربات وزيادة المعروض ومن ثم إنخفاظ ملحوظ في أسعار الأراضي

- من المتوقع أن تقفز قيمة الاستثمارات الأجنبية في القطاع العقاري بعد إقرار نظام تملك غير السعوديين للعقار والذي دخل حيز النفاذ في (2026)، مما يعكس ثقة المستثمرين الدوليين في البيئة التنظيمية الجديدة

- انخفضت تكاليف التمويل العقاري للأفراد بنسبة كبيرة، مدعومة بدور صندوق التنمية العقارية وتحوله إلى مؤسسة تمويلية وإعادة التمويل عبر الشركة السعودية وكنتيجة لقرار مجلس الوزراء بتمديد برنامج التمويل ،(SRC) لإعادة التمويل العقاري العقاري الميسر لمدة ثلاث سنوات، والذي من أبرز ميزاته تخفيض الدفعة المقدمة المطلوبة لشراء أول منزل من 10% إلى 5%، مما يخفف العبء المالي بشكل كبير على الراغبين في امتلاك منازل. كما أن البرنامج يزيد الحد الأقصى للتمويل ليغطي ما يصل إلى 95% من القيمة الإجمالية للمنزل - بحد أقصى 800 ألف ريال سعودي

- استناداً إلى تحليلنا في شركة معان للاستشارات العقارية، وبالرجوع إلى تقارير والهيئة العامة للعقار، تشير التقديرات إلى أن ،S&P Global ،PwC متخصصة من مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي قد ارتفعت من نحو 5-6% قبل 2015 إلى ما يقارب 9% بحلول 2026. وتتجه التوقعات إلى ارتفاع هذه المساهمة لتصل إلى ما بين 10% و12% من إجمالي الناتج المحلي بحلول عام 2030، مدفوعة بالاستثمارات الأجنبية والمشاريع الكبرى والتحول الرقمي

ويقدم البحث في صفحاته التالية دليلاً تعريفياً للمصطلحات والمفاهيم التشريعية التي نستخدمها في البحث، ثم جدولًا زمنيًا تفصيليًا يضم جمع ورصد أبرز التشريعات والأنظمة واللوائح التنفيذية والقرارات المؤثرة في القطاع العقاري مرتبة ترتيبًا زمنيًا

بعد ذلك نقدم تحليلًا علميًا لكل مجموعة تشريعية وارتباطها بمستهدفات الرؤية

ويختتم البحث بتوصيات استراتيجية موجهة للمستثمرين والمطورين وصناديق الاستثمار العقاري وصناع القرار في السوق العقاري

معان للاستشارات العقارية
Moaan Real Estate Consulting

عقار
AQAR

دليل المصطلحات التشريعية الأساسية في القطاع العقاري

مقدمة

تستند المنظومة التشريعية في المملكة إلى الشريعة الإسلامية كمصدر رئيسي للتشريع، حيث تستمد سلطتها من كتاب الله وسنة رسوله، وهما الحاكمان على جميع أنظمة الدولة

ونظراً لكون البحث الراهن يتناول بالرصد والتحليل التاريخي حزمة واسعة من التشريعات والأنظمة واللوائح التنفيذية والقرارات العقارية المؤثرة والصادرة خلال الفترة من (2015–2026)، فإنه من الضروري وضع إطار مفاهيمي وتعريف دقيق لهذه المصطلحات لتكون بمثابة بوصلة قانونية للقارئ، تساعده على فهم طبيعة كل وثيقة تشريعية ومستواها في الهرمية القانونية، ومن ثم إدراك درجة إلزاميتها وتأثيرها على القطاع العقاري

جدول تعريفي للمفاهيم والمصطلحات المستخدمة في البحث

يهدف الجدول التالي إلى ضبط المفاهيم التشريعية المستخدمة، موضحاً الفرق الجوهري بينها من المنظورين القانوني (سلطة الإصدار) والعقاري (الأثر الإجرائي)، وفقاً للإجراءات المعمول بها في المملكة العربية السعودية [1]:

المصطلح / المفهوم	التعريف القانوني(أداة الإصدار)	المنظور العقاري الإجرائي الأثر على السوق
التشريعات (Legislations)	المفهوم الأوسع والأشمل، ويُقصد به عملية سنّ القواعد القانونية من قبل السلطة المختصة لتنظيم شؤون الحياة بين أفراد المجتمع فهو مصطلح جامع عام يشمل الأنظمة واللوائح والقواعد الحاكمة للقطاع في المملكة، يُعدّ النظام الأساسي للحكم هو التشريع الأساسي (الدستور)، بينما تأتي التشريعات العادية (الأنظمة) كمرحلة تالية؛ ويتميز التشريع بالشمولية، والتنظيم، والإلزام. فهو يضم كافة القواعد القانونية الملزمة الصادرة عن السلطة التنظيمية في الدولة، بمختلف مراتبها أوامر، أنظمة، لوائح	تمثل "البيئة الكلية" والغطاء القانوني الذي يحمي الحقوق العقارية ويضبط حوكمة السوق تماشياً مع رؤية 2030
الأوامر الملكية (Royal Orders)	وثائق رسمية تصدر عن السلطة العليا الحاكمة في المملكة ممثله في سلطة (الملك) خادم الحرمين الشريفين بصفته رئيساً للدولة، وتتمتع بقوة تشريعية عليا ومباشرة.	تستخدم للقرارات السيادية الكبرى التي تُحدث تحولات فورية، مثل الأمر الملكي رقم (أ/1) الذي أعفى العقارات من ضريبة القيمة المضافة واستبدلها بضريبة التصرفات العقارية
الأنظمة (Statutes/Laws)	قواعد عامة مجردة وملزمة تنظم جانباً رئيساً من جوانب الحياة، وتصدر بموجب مرسوم ملكي بعد موافقة وإقرار مجلس الوزراء مثل نظام الوساطة العقارية	تعد "الأصل التشريعي" الثابت؛ لا يجوز مخالفتها، وتضع الإطار العام للحقوق والالتزامات

1 تم الرجوع لعدد من المصادر والمراجع المتخصصة في توضيح وشرح المفاهيم والمصطلحات الواردة في الجدول السابق مع تكييفها وتوضيحها بأمثلة تدخل ضمن نطاق القطاع العقاري، وللمزيد من الشرح والتوضيح راجع:

- صالح بن مسلي الذيابي، حالة التشريعات في المملكة العربية السعودية – دراسة في الموضوعات والإنتاج والمنهج، الجمعية العلمية القضائية، الدراسات القضائية 86 - مركز قضاء للبحوث والدراسات، 1446هـ ، 2025م
- محمد بن عبدالله المرزوقي، السلطة التنظيمية في المملكة العربية السعودية، مكتبة العبيكان، الطبعة الأولى، (2004م)
- أحمد بن عبد الله باز، النظام السياسي والدستوري للملكة العربية السعودية، مكتبة الرشد، الطبعة الخامسة، (2015م)
- عصام بن سعد بن سعيد (وآخرون)، القانون الدستوري السعودي (دراسة قانونية تطبيقية)، مكتبة القانون والاقتصاد، الطبعة الأولى، (2011م)
- محمد أزرقي نسيب، فهد الضويان، القانون الدستوري وتطبيقاته في النظام السعودي، دار النشر الدولي، الطبعة الأولى، (2018م)

المصطلح / المفهوم	التعريف القانوني(أداة الإصدار)	المنظور العقاري الإجرائي الأثر على السوق
الأنظمة (Statutes/Laws)	يُعدّ النظام الأساسي للحكم، الذي صدر عام 1412 هـ، أرفعها مرتبة، يليه الأنظمة العادية كنظام التمويل العقاري أو نظام التسجيل العيني للعقار أو نظام تملك غير السعوديين للعقار أو نظام رسوم الأراضي البيضاء	تعد "الأصل التشريعي" الثابت؛ لا يجوز مخالفتها، وتضع الإطار العام للحقوق والالتزامات مثل نظام الوساطة العقارية الذي وضع هيكلة قانونية شاملة للمهنة وحقوق الأطراف النظام يُعد أعلى مرتبة من - اللائحة والتنظيم والقرار
اللوائح التنفيذية (Implementing Regulations)	مجموعة من القواعد التفصيلية التي تُصدرها السلطة التنفيذية (كوزارة أو هيئة) بهدف تفصيل وتوضيح وشرح كيفية تطبيق أحكام النظام. فهي قواعد تفصيلية تصدر بناءً على تفويض من النظام لتفسير مواده وتوضيح آليات تطبيقه الإجرائية، وتصدر بقرار وزاري أو قرار مجلس إدارة هيئة. تُصدر من الوزير المختص أو رئيس الهيئة العامة المعنية، بقرار منه، بعد موافقة الجهات العليا كمجلس الوزراء حسب الحالة	هي "محرك العمل اليومي"؛ فبدون اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني لا يمكن للمستفيد معرفة خطوات إصدار الصك العيني فهي تحول النص النظامي إلى خطوات عمل (مثل كيفية استخراج رخصة فال)
التنظيم	يُعرِّف الفقه القانوني السعودي "التنظيم" بأنه القواعد التي تُصدر لتنظيم شؤون ومرافق وأجهزة الدولة. ويُعتبر أقل درجةً من "النظام" في الهرمية التشريعية يُصدر لتحقيق مصلحة عامة عاجلة، مثل إنشاء جهاز حكومي جديد أو تحديد اختصاصاته، دون الحاجة إلى المرور بمراحل إقرار النظام الطويلة. الفرق مع النظام: النظام يتم دراسته من مجلس الوزراء ومجلس الشورى، بينما يتم دراسة التنظيم من مجلس الوزراء فقط. الفرق مع اللائحة التنفيذية: اللائحة تنفذ نظاماً قائماً، أما التنظيم فيُنشئ تنظيماً جديداً لجهة أو مرفق	التنظيمات التي تصدر بقرارات من مجلس الوزراء غالباً لتنظيم هيئات ومرافق معينة (مثل تنظيم الهيئة العامة للعقار)
القرارات السيادية (Sovereign Decisions)	قرارات تصدر عن رؤساء الجهات الحكومية أو مجالس إدارات الهيئات (مثل الهيئة العامة للعقار) لممارسة مهامهم التنظيمية.	هي "القرارات التشغيلية" التي تضبط التفاصيل الدقيقة، مثل قرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بشأن تصنيف مخالفات "فال" أو ضوابط المزادات
التعاميم	وثائق إدارية تصدر لإبلاغ الجهات أو المستفيدين بتعليمات معينة أو تفسير إجراء قائم لضمان توحيد العمل.	تعمل كـ "أداة توجيهية"؛ مثل تعاميم البنك المركزي (ساما) للبنوك بشأن اشتراطات الدفعة المقدمة للتمويل العقاري أو الإفصاح عن أسعار المنتجات

الفرق الجوهري بين المصطلحات (قراءة تحليلية

من حيث المصدر

الأوامر والأنظمة (مراسيم) تصدر عن السلطة العليا للبلاد (خادم الحرمين الشريفين – مجلس الوزراء)، بينما اللوائح والقرارات الإدارية تصدر عن السلطة التنفيذية (وزراء/رؤساء هيئات)

من حيث التفصيل

النظام يضع "المبدأ"، واللائحة تضع "الطريقة"، والقرار ينفذ "الإجراء"، والتعميم يوضح "الالتباس"

من حيث الأثر العقاري

الأوامر والأنظمة تعيد تشكيل السوق هيكلياً (مثل نظام تملك الأجانب للعقار)، بينما اللوائح والقرارات تضبط الممارسة اليومية والتقنية مثل: (اللائحة التنفيذية لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها)

تحليل العلاقة بين المفاهيم وتوظيفها في البحث العقاري

عد عرض التعريفات الدقيقة والجوانب الإجرائية لكل مفهوم من المفاهيم المستخدمة في البحث، يصبح التحليل الاستراتيجي لتأثيراتها على القطاع العقاري أكثر عمقاً، ويمكن توضيح العلاقة التكاملية بين هذه المصطلحات وآليات عملها في السياق العقاري على النحو التالي

الهرمية التشريعية ومبدأ عدم التناقض

في قمة الهرم التشريعي، تعلو الشريعة الإسلامية بوصفها المصدر الأسمى والرئيسي للتشريع. ثم يأتي النظام الأساسي للحكم، تلته الأنظمة العامة (مثل نظام التمويل العقاري، ونظام التسجيل العيني، ونظام رسوم الأراضي البيضاء) الصادرة بمراسيم ملكية
في المرتبة التالية، تأتي اللوائح التنفيذية التي تصدرها الوزارات (مثل وزارة البلديات والإسكان) لتفسير وتفصيل الأنظمة
ثم التنظيمات التي تصدر بقرارات من مجلس الوزراء غالباً لتنظيم هيئات ومرافق معينة (مثل تنظيم الهيئة العامة للعقار)، وأخيراً القرارات الوزارية والإدارية التي تصدرها الجهات التنفيذية
المبدأ الراسخ: لا يجوز للائحة التنفيذية أو القرار أن يخالف أحكام النظام الذي يستند إليه

التطبيق في البحث العقاري

في هذا البحث فإن المنظومة القانونية تعمل عبر تكامل ثلاثي الأبعاد:

- الأنظمة (القوانين): أرست المبادئ العامة والإطار الكلي للقطاع العقاري (تنظيم الملكية، التمويل، رسوم الأراضي، التسجيل العيني
- اللوائح التنفيذية: قامت بتحويل هذه المبادئ إلى إجراءات عملية وآليات تطبيق واضحة وقابلة للتنفيذ على أرض الواقع
- القرارات والتنظيمات: قامت بتفعيل الإجراءات عبر إنشاء الهيئات والجهات المنظمة (كالهيئة العامة للعقار) واتخاذ القرارات التفصيلية لضبط السوق وتحقيق المستهدفات

الآثار الاستراتيجية الناتجة عن التكامل التشريعي

أثمر هذا التكامل التشريعي عن عدة نتائج جوهرية انعكست بشكل مباشر على أداء القطاع العقاري :

ارتفاع نسبة تملك المساكن: بفضل توافق نظام التمويل العقاري مع لوائحه التنفيذية، وتعاون صندوق التنمية العقارية والبنك المركزي

زيادة المعروض وكبح المضاربات: من خلال نظام رسوم الأراضي البيضاء ولائحته التنفيذية، والقرارات الوزارية المنظمة للنطاقات العمرانية كما استهداف الخطة الاستراتيجية لوزارة البلديات والإسكان 2022م تطوير ما يتجاوز 411 مليون م2 من الأراضي في المدن الرئيسية: الرياض، جدة، الدمام ومكة كما تم وضع خطة للتوسع في تطبيق الرسوم على 17 مدينة أخرى [1]

جذب الاستثمارات الأجنبية: عبر نظام تملك غير السعوديين للعقار واللوائح المنظمة له، مما عزز الثقة في السوق

1 الخطة الاستراتيجية لوزارة البلديات والإسكان 2020 – 2022م ، وللمزيد راجع https://balady.gov.sa/ar/node/11040

عقار
AQAR

معان للاستشارات العقارية
Moaan Real Estate Consulting

سلسلة البحوث التحليلية المتخصصة
(الأراضي والمباني في المملكة في ضوء رؤية 2030)

المقدمة

تحليل مسيرة التحول التشريعي العقاري في المملكة

منذ إطلاق رؤية المملكة 2030 في 25 أبريل 2016، وضعت القيادة الرشيدة (أيدها الله) نُصب عينيها تحويل الاقتصاد الوطني من الاعتماد على النفط إلى اقتصاد متنوع ومستدام. وفي صميم هذا التحول، كان القطاع العقاري — بما يشمله من أراضٍ ومباني— أحد الأعمدة الأساسية، ليس فقط لكونه يمثل ثروة وطنية كامنة تقدّر بتريليونات الريالات، بل لكونه محفزًا رئيسيًا للنمو الاقتصادي، ومؤشرًا حقيقيًا على جودة الحياة واستقرار الأسر وجاذبية البيئة الاستثمارية

ما بين عام 2015 — عام التمهيد لإطلاق الرؤية — وعام 2026، أصدرت المملكة حزمة غير مسبوقة من القرارات والتشريعات والأنظمة واللوائح التنفيذية التي أعادت — بشكل جذري ومؤثر — تشكيل ملامح القطاع العقاري؛ هذه المنظومة التشريعية لم تكن مجرد تحديثات تدريجية، بل نقلة نوعية في فلسفة التنظيم العقاري، من "إدارة السوق" إلى "تمكين السوق" ، كما وصفها معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان [1]

كما تم تأسيس العديد من الكيانات لخدمة ودعم منظومة الإسكان فقد أسست الدولة العديد من المؤسسات بهدف تقديم الدعم وخدمة قطاع الإسكان ومواكبة التطوير العقاري ومن هذه المؤسسات

- **الهيئة العامة للعقار**
- **المعهد العقاري السعودي**
- **المركز السعودى للتحكيم العقارى**
- **الشركة الوطنية للإسكان**
- **تنظيم قطاع الإيجار وحفظ حقوق أطرافه**

1 معالي وزير البلديات والإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقيل في منتدى قطر العقاري الثالث - خريطة طريق القطاع العقاري نحو – تحقيق رؤية 2030 https://momah.gov.sa/ar/node/15319?pageNumber=55

عبر إطلاق منصة إيجار التي تهدف إلى تطوير قطاع الإيجار وتنظيمه لحفظ حقوق المؤجر، والمستأجر والوسيط العقاري، واعتماد العقد الموحد كسند تنفيذي، لتأسيس سوق عقاري إيجاري منظم وموثوق به [1]

التحديات التي استهدفتها التشريعات:

قبل هذه الموجة التشريعية، كان القطاع العقاري السعودي يعاني من تحديات هيكلية مزمنة، كان أبرزها:

- احتكار الأراضي وارتفاع أسعارها بشكل مستمر دون مبرر
- ضعف الشفافية في بيانات الملكية والتعاملات العقارية
- محدودية خيارات التمويل وارتفاع تكاليفها
- ضعف حماية المستثمرين والمستهلكين في عقود البيع على الخارطة والمساهمات العقارية, علاوة على المشكلات والنزاعات المستمرة والمتزايدة
- عدم وضوح المرجعيات التنظيمية وتعدد الجهات المشرفة على السوق والقطاع العقاري

1 الخطة الاستراتيجية لوزارة البلديات والإسكان 2020 – 2022م ، وللمزيد راجع: https://balady.gov.sa/ar/node/11040

معان للاستشارات العقارية
Moaan Real Estate Consulting

عقار
AQAR

فلسفة التحول التشريعي في القطاع العقاري

من التشتت إلى التكامل

يمكن تتبع تطور التشريعات العقارية في المملكة خلال الفترة (2015– 2026م) عبر ثلاث مراحل رئيسية:

رحلة التأسيس (2015 – 2018م)

تركزت على إنشاء الهياكل المؤسسية والتنظيمية الأساسية، مثل الهيئة العامة للعقار، ونظام رسوم الأراضي البيضاء، ونظام التمويل العقاري

مرحلة التسريع (2019 – 2022 م)

تخللتها تحديثات وتعديلات جوهرية على الأنظمة القائمة، وطرح أنظمة جديدة مثل ضريبة التصرفات العقارية، وكود البناء السعودي

مرحلة التكامل (2023 – 2026م)

تمثلت في إصدار حزمة من الأنظمة المتكاملة التي تهدف إلى حوكمة شاملة للقطاع، مثل نظام الوساطة العقارية، نظام المساهمات العقارية، نظام التسجيل العيني للعقار، ونظام تملك غير السعوديين للعقار، إلى جانب التعديلات الجوهرية على نظام رسوم الأراضي البيضاء ونظام الإيجار

هذه المراحل الثلاث لم تكن متتالية زمنيًا فقط، بل متكاملة استراتيجيًا، حيث شكل كل تشريع لبنة في صرح تنظيمي واحد، يهدف في نهاية المطاف إلى تحويل القطاع العقاري إلى بيئة جاذبة للاستثمار، وعادلة للمواطن، وفاعلة في الاقتصاد الوطني

عقار
AQAR

معان للاستشارات العقارية
Moaan Real Estate Consulting

سلسلة البحوث التحليلية المتخصصة
(الأراضي والمباني في المملكة في ضوء رؤية 2030)

أولاً : السجل التشريعي الشامل للتشريعات والأنظمة والقرارات العقارية خلال الفترة من (2015- 2026)

- منهجية السجل التشريعي والجدول الزمني
- المعايير الأساسية للأنظمة والقرارات المدرجة في الجدول الزمني
- المجموعات الرئيسة للتشريعات والأنظمة والقرارات بناء على القطاعات
- السجل التاريخي والتشريعي والجدول الزمني للتشريعات والأنظمة العقارية للأراضي والمباني خلال الفترة (2015 – 2026)م
- ملاحظة منهجية
- أهم الملاحظات على السجل التشريعي والجدول الزمني

منهجية السجل التشريعي والجدول الزمني

يوثق الجدول التالي لجميع التشريعات العقارية من الأنظمة واللوائح التنفيذية والقرارات المؤثرة الصادرة خلال الفترة من 2015 إلى مارس 2026م، والتي تخص الأراضي والمباني في المملكة، وقد تم اعتماد المعلومات الواردة فيه من مصادر رسمية موثوقـة [1]

وقد تم الإعتماد على منهجية "التسلسل الهرمي للتشريع" (النظام الأصلي - التعديلات الجوهرية - اللائحة التنفيذية – القرار الإداري)، مع التركيز على الحقبة التاريخية الاستثنائية للتحول العقاري في المملكة منذ 2015م حتى تاريخه

معايير اختيار هذه المصادر

الموثوقية
البيانات مستقاة من مصادر وجهـات رسميـــة حكوميـــة سعوديـــة موثقـــة

الدقة الزمنية
تم مراعاة التسلســل التاريخــي من صــدور "النظام" (مرسوم ملكي) وصـــولاً إلى "اللائحة" (قرار وزاري)

الحداثة
تم تضمين التعديلات التي دخلت حيز التنفيذ في مطلع عام 2026م لضمان مواكبة السجل للواقع الحالي

1 من أهم هذه المصادر التي تم الاستناد إليها:
المركز الوطني للوثائق والمحفوظات (هيئة الخبراء بمجلس الوزراء): المرجع الأساسي لنصوص الأنظمة الصادرة بمراسيم ملكية وقرارات مجلس الوزراء. laws.boe.gov.sa
جريدة أم القرى (الجريدة الرسمية للمملكة): المصدر الموثق لتاريخ نشر الأنظمة واللوائح وتحديد تواريخ نفاذها الفعلي www.uqn.gov.sa
منصة "استطلاع" (المركز الوطني للتنافسية): المرجع لمسودات الأنظمة واللوائح والمذكرات التفسيرية قبل وبعد إقرارها istitlaa.ncc.gov.sa
بوابة الأنظمة واللوائح بوزارة العدل، موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، الهيئة العامة للعقار، موقع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، موقع البنك المركزي السعودي، وتقارير منصات متخصصة مثل أرقام

المعايير الأساسية للقرارات المدرجة والتي سترد في الجدول

- الجهة المصدرة: الجهة السيادية أو الوزارية التى أصدرت القرار أو النظام
- تاريخ الصدور: التاريخ الميلادي والهجري (حسب المصدر)
- اللوائح التنفيذية/ التعديلات: أهم اللوائح التنفيذية أو التعديلات اللاحقة المرتبطة بالقرار
- الموضوع / الأهداف: نبذة عن القرار وأهدافه الأساسية
- حالة التشريع/ النظام/ اللائحة التنفيذية / القرار من حيث: (أصلي - معدل محدث – تنظيمي)

الحالة	المعنى القانوني المقصود في السياق العقاري
أصلي	هو النص التأسيسي الأول للنظام أو اللائحة (مثل نظام الرهن العقاري 2012) ويمثل القاعدة الأم التي بنيت عليها كافة الإجراءات اللاحقة
معدل	هو تغيير طرأ على مادة أو أكثر من مواد "النظام الأصلي" بموجب مرسوم ملكي مثل (تعديل مواد نظام تملك الأجانب) ويهدف لمعالجة ثغرات أو إضافة صلاحيات لم تكن موجودة
محدث	"مصطلح إجرائي يخص غالباً "اللوائح والقرارات الإدارية يعني إعادة إصدار اللائحة لتتضمن كافة التعديلات الجديدة في نص واحد يُسهل العمل به مثل تحديث (لائحة رسوم الأراضي البيضاء 2025)
تنظيمي	قرار لا ينشئ حقاً جديداً بقدر ما ينظم كيفية ممارسة حق قائم مثل (قرار نقل إشراف "وافي" للهيئة)، ويهدف لتوحيد المرجعية الإدارية

المجموعات الرئيسة للتشريعات والأنظمة والقرارات بناء على القطاعات

لضمان التركيز والدقة يمكن تصنيف التشريعات والأنظمة والقرارات إلى أربعة مجموعات رئيسة هي:

المجموعة الأولى

أنظمة تسجيل الملكية والرسوم (الأراضي والوحدات)

المجموعة الثانية

أنظمة الوساطة والخدمات العقارية

المجموعة الثالثة

التشريعات التمويلية والتنظيمية والتخطيط العمراني

المجموعة الرابعة

أنظمة وتشريعات التحكيم والتقاضي والفصل في النزاعات العقارية

السجل التاريخي والتشريعي المتكامل

الجدول الزمني للتشريعات والأنظمة والقرارات العقارية للأراضي والمباني (2015 – 2026)

المجموعة الأولى

أنظمة تسجيل الملكية والرسوم (الأراضي والوحدات)

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام رسوم الأراضي البيضاء	نظام رسوم الأراضي البيضاء مرسوم ملكي رقم م/4 بتاريخ 13 صفر 1437هـ	أصلي	2015/11/24 1437/2/12	قرار مجلس الوزراء رقم 48 وتاريخ 12/2/1437هـ	اللائحة التنفيذية صدرت 2020 تعديل 29 أبريل 2025 بدء النفاذ للتعديلات الأخيرة في 1-1-2026	فرض رسوم سنوية تصل إلى 5% من أجرة المثل على الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني لتحفيز التطوير وكبح الاحتكار وخفض الأسعار
	اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم 181	أصلي	2020/11/16 1442/3/1	قرار مجلس الوزراء رقم 181 وزارة الإسكان	تعديلات لاحقة قرار مجلس الوزراء رقم 511 وتاريخ 9/1/1442هـ لائحة محدثة أغسطس 2025	تحديد شروط تطبيق الرسم: النطاق العمراني، الحد الأدنى للمساحة (5000 م²)، الموانع التي توقف التطبيق
	تعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء والذي أصبح يسمى رسمياً(نظام رسوم الأراضي (البيضاء والعقارات الشاغرة قرا ر رقم 1007	معدل	2025/04/29 1446/10/01	مجلس الوزراء	رفع الحد الأعلى لنسبة الرسم السنوي إلى 10% من قيمة العقار	توسيع نطاق النظام ليشمل العقارات الشاغرة (المباني القائمة غير المستغلة)، ورفع الحد الأعلى للرسم إلى 10%، وتسريع تطوير الأراضي وبدأ نفاذه الفعلي 2026م بإصدار أول فواتير وفق النظام المحدث (خاصة في مدينة الرياض) اعتباراً من 1 يناير 2026م
	اللائحة التنفيذية الجديدة لنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة 4700162523/1 (بدء النفاذ) النسخة الأحدث والأكثر شمولاً	محدثة	2025/08/27 1447/03/04	وزارة البلديات والإسكان صادرة بالقرار الوزاري رقم (1/ 4700162523) و تاريخ 4/3/1447هـ	شهد عام 2026م تحولاً جذرياً في تطبيق النظام حيث انتقل النظام من مرحلة "الرسوم الثابتة" إلى مرحلة "الرسوم التصاعدية "والمرتبطة بالأولوية بدء نفاذ الفوترة بالشرائح الجديدة: 1 يناير 2026 (بدءاً بمدينة الرياض كمرحلة أولى للشرائح التصاعدية)	تطبيق الرسوم السنوية بنسبة تصل إلى 10% من قيمة الأرض على الأراضي البيضاء وفق شرائح زمنية وجغرافية، مع تحديد حالات الإعفاء ورسوم المباني والوحدات العقارية الشاغرة لمدة تزيد عن سنتين دون عذر نظامي، بـ 5% من القيمة الإيجارية السنوية المفترضة. تحسين آلية تطبيق الرسم، وتقسيم النطاقات الجغرافية إلى شرائح حسب أولويات التطوير، وتحديد حالات الإعفاء موانع نظامية، ظروف قهرية، تطوير فعلي العقارات الشاغرة "إضافة جديدة"

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام التسجيل العيني للعقار	دراسة تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار (المرحلة الأولى) إنهاء الدراسة الاستشارية وإقرار خطة التطبيق	دراسة	2015/03/07 1436/05/16	وزارة الشؤون البلدية والقروية سابقًا	لاحقًا: نظام التسجيل العيني للعقار 2022م اللائحة التنفيذية 2022	دراسة استشارية لتطبيق التسجيل العيني للعقار في جميع مناطق المملكة إعلان رسمي بإنهاء الدراسة وإقرار) الخطة
	نظام التسجيل العيني للعقار صدر بمرسوم ملكي رقم م/91	أصلي	2022/04/19 1443/09/18	مجلس الوزراء	اللائحة التنفيذية 2022	إنشاء سجل عقاري وطني موحد، تكون له حجية مطلقة في الإثبات أمام القضاء والجهات كافة، ولا يجوز الطعن في الملكية بعد التسجيل
	اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار رقم 1/44/1	أصلي	2022/10/20 1444/03/24	الهيئة العامة للعقار	بدء الإلزام2026 الشامل في المدن الكبرى الرياض، جدة، الدمام	تحديد إجراءات التسجيل، والمناطق العقارية، وبيانات العقار الواجب .تسجيلها، وحقوق والتزامات الملاك بناءً على التحديثات التشغيلية والتشريعية لعام 2026م، شهد نظام التسجيل العيني للعقار نقلة نوعية مع انتهاء المرحلة الانتقالية وبدء الإلزام الشامل في المدن الكبرى (الرياض، (جدة، الدمام أطلقت شركة السجل العقاري خدمة جديدة مرتبطة بالصك العيني تسمى ."شهادة الحالة العقارية
	دراسة تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار ((المرحلة الأولى إنهاء الدراسة الاستشارية وإقرار خطة التطبيق	دراسة	07/03/2015 16/5/1436	وزارة الشؤون البلدية والقروية سابقًا	لاحقًا: نظام التسجيل العيني للعقار 2022م اللائحة التنفيذية 2022	دراسة استشارية لتطبيق التسجيل العيني للعقار في جميع مناطق المملكة إعلان رسمي بإنهاء الدراسة وإقرار الخطة
	نظام التسجيل العيني للعقار صدر بمرسوم ملكي رقم م/91	أصلي	2022/04/19 1443/09/18	مجلس الوزراء	اللائحة التنفيذية 2022	إنشاء سجل عقاري وطني موحد، تكون له حجية مطلقة في الإثبات أمام القضاء والجهات كافة، ولا يجوز الطعن في الملكية بعد التسجيل
	اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار رقم 1/44/1	أصلي	2022/10/20 1444/03/24	الهيئة العامة للعقار	م بدء الإلزام2026 الشامل في المدن الكبرى الرياض، جدة، الدمام	تحديد إجراءات التسجيل، والمناطق العقارية، وبيانات العقار الواجب تسجيلها، وحقوق والتزامات الملاك بناءً على التحديثات التشغيلية والتشريعية لعام 2026م، شهد نظام التسجيل العيني للعقار نقلة نوعية مع انتهاء المرحلة الانتقالية وبدء الإلزام الشامل في المدن الكبرى الرياض، جدة، الدمام أطلقت شركة السجل العقاري خدمة جديدة مرتبطة بالصك العيني تسمى شهادة الحالة العقارية

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام التسجيل العيني للعقار	تعديلات جديدة لنظام التسجيل العيني للعقار	تعديل	2025/11/25		تعديلات 2025 قرار "الحجية المطلقة" للصكوك العينية	وافق مجلس الوزراء على تعديل بعض مواد نظام التسجيل العيني للعقار، لتعكس دقة وموثوقية البيانات العقارية عبر تسريع اكتساب "الحجية المطلقة"، وترسخ مبادئ الخصوصية عبر حماية بيانات الملاك الشخصية
نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها	نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها قرار مجلس الوزراء رقم م/85	أصلي	2020/02/11 1441/06/17	مجلس الوزراء	اللائحة التنفيذية حل محل النظام القديم لتعزيز دور جمعيات الملاك	تنظيم ملكية الوحدات العقارية في المباني المشتركة (الفلل، الشقق، المجمعات)، وتنظيم إدارة الصيانة من خلال جمعيات الملاك
	اللائحة التنفيذية لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها قرار وزير الإسكان رقم 1184	أصلي	2020/09/03 1442/01/15	وزارة البلديات والإسكان	قرار وزير الإسكان رقم 1184	الأداة التشغيلية لنظام ملكية الوحدات العقارية وضعت اللائحة تعريفاً دقيقاً لما يمتلكه الفرد (الوحدة) وما يشترك فيه مع الآخرين (السطح، الدرج، المواقف، المصاعد)، وحددت حصة كل مالك في هذه الأجزاء بناءً على مساحة وحدته تأسيس جمعية ملاك (اتحاد ملاك سابقاً) - نظمت اللائحة آلية تقدير وتحصيل رسوم الصيانة والتشغيل
نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره	نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره صدر بمرسوم ملكي رقم م/42 في محرم1447هـ يوليو 2025م	محدث	2025/07/08 1447/01/13	مجلس الوزراء الهيئة العامة للعقار	حل محل النظام السابق الصادر عام 1421هـ. دخل حيز التنفيذ اعتباراً من 22/01/2026 م الموافق 3 /8/ 1447هـ	نظام تنظيمي حديث يحدد ضوابط ونطاقات تملك غير السعوديين (أفراد طبيعيين وكيانات اعتبارية) للعقارات والحقوق العينية في المملكة النظام صدر بموافقة مجلس الوزراء ويحل محل «نظام تملك غير السعوديين للعقار " الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/15) بتاريخ 17/4/1421 هـ يركز على السماح لغير السعوديين بتملك العقار في نطاقات جغرافية محددة، لتعزيز الاستثمار الأجنبي في القطاع العقاري. بهدف تنظيم الاستثمار العقاري وتعزيز جاذبية المملكة وفق رؤية 2030
	اللائحة التنفيذية لنظام تملك الأجانب الجديدة	أصلي	بدأ العمل بالنظام الجديد ولائحته اعتباراً من 2026/01/22 2026/08/03	قرار وزاري الهيئة العامة للعقار	مرحلة المسودة الاستشارية التي طرحتها الهيئة في يوليو 2025	تفصل اللائحة أنواع العقارات المسموح بتملكها، وتحدد المناطق المستثناة (مثل مكة المكرمة والمدينة المنورة) حيث يقتصر التملك فيها على المواطنين السعوديين، مع إتاحة "حق الانتفاع" لمدد طويلة للأجانب وفق ضوابط خاصة
	قرار إنشاء منصة عقارات السعودية	تأسيسي	2025/07/01 1446/01/06	قرار إداري تنفيذي للهيئة العامة للعقار	تتبع الهيئة العامة (REGA) للعقار بدأت العمليات الفعلية بها اعتباراً من 22 يناير 2026م مع دخول النظام حيز النفاذ	هي المنصة الرسمية الوحيدة والملزمة لاستقبال ومعالجة طلبات تملك العقارات لغير السعوديين (المقيمين وغير المقيمين) تعمل المنصة كحلقة وصل تقنية بين المستثمر الأجنبي وبين وزارة الخارجية (للهوية الرقمية) والجهات الأمنية للمسح الأمني

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام تملك غير السعودي ين للعقار واستثماره	قرار ضوابط التملك لغير السعوديين للعقار قرار مجلس الوزراء رقم 16	تنظيمي	2026/01/22 1447/08/03	مجلس الوزراء	يُعد قراراً تنفيذياً مكملاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار صادر بقرار مجلس الوزراء رقم 42 لعام 1447 هـ	قرار تنفيذي محوري سمح لغير السعوديين بالتملك عبر منصة "عقارات السعودية" التابعة للهيئة العامة للعقار. ربط هذا القرار التملك بـ "الهوية الرقمية" للأجانب، وأتمت عملية الإفراغ العقاري إلكترونياً بالكامل بالتنسيق مع وزارة العدل
	لائحة تنظيم تملك مواطني دول الخليج للعقار (النسخة (المعتمدة حاليًا (مرسوم ملكي رقم (م/22	أصلي	2011/03/08 1432/04/03	مجلس الوزراء وزارة الخارجية الهيئة العامة للعقار	تنظيم خليجي موحد (يُطبق في المملكة بموجب (مرسوم ملكي التنظيم الأساسي الصادر عام 1432هـ لا يزال ساريًا دون تعديلات جوهرية	تنظم اللائحة أحقية مواطني دول مجلس التعاون (الطبيعيين والاعتباريين) في تملك العقارات (أراضٍ أو مبانٍ) داخل المملكة العربية السعوديّة لأغراض السكن الخاص أو الاستثمار التجاري، مع مساواتهم بالمواطن السعودي في الحقوق والالتزامات الضريبية والرسوم (مثل رسوم الأراضي البيضاء)
نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها	نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها قرار مجلس الوزراء رقم م/85	أصلي	2020/02/11 1441/06/17	مجلس الوزراء	اللائحة التنفيذية حل محل النظام القديم لتعزيز دور جمعيات الملاك	تنظيم ملكية الوحدات العقارية في المباني المشتركة (الفلل، الشقق، المجمعات)، وتنظيم إدارة الصيانة من خلال جمعيات الملاك
نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها	اللائحة التنفيذية لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها قرار وزير الإسكان رقم 1184	أصلي	2020/09/03 1442/01/15	وزارة البلديات والإسكان	قرار وزير الإسكان رقم 1184	الأداة التشغيلية لنظام ملكية الوحدات العقارية وضعت اللائحة تعريفاً دقيقاً لما يمتلكه الفرد (الوحدة) وما يشترك فيه مع الآخرين (السطح، الدرج، المواقف، المصاعد)، وحددت حصة كل مالك في هذه الأجزاء بناءً على مساحة وحدته - تأسيس جمعية ملاك (اتحاد ملاك سابقاً) نظمت اللائحة آلية تقدير وتحصيل رسوم الصيانة والتشغيل
نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره	نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره صدر بمرسوم ملكي رقم م/42 في محرم 1447هـ يوليو 2025م	محدث	2025/07/08 1447/01/13	مجلس الوزراء الهيئة العامة للعقار	حل محل النظام السابق الصادر عام 1421هـ دخل حيز التنفيذ اعتباراً من 22/01/2026 م الموافق 3 /8/ 1447هـ	نظام تنظيمي حديث يحدد ضوابط ونطاقات تملك غير السعوديين (أفراد طبيعيين وكيانات اعتبارية) للعقارات والحقوق العينية في المملكة النظام صدر بموافقة مجلس الوزراء ويحل محل «نظام تملك غير السعوديين للعقار " الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/15) بتاريخ 17/4/1421 هـ يركز على السماح لغير السعوديين بتملك العقار في نطاقات جغرافية محددة، لتعزيز الاستثمار الأجنبي في القطاع العقاري. بهدف تنظيم الاستثمار العقاري وتعزيز جاذبية المملكة وفق رؤية 2030

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
اللائحة التنفيذية لنظام تملك الأجانب الجديدة	نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره	أصلي	بدأ العمل بالنظام الجديد ولائحته اعتباراً من 22 /1/ 2026م 3/08/2026م	قرار وزاري الهيئة العامة للعقار	مرحلة المسودة الاستشارية التي طرحتها الهيئة في يوليو 2025	تفصل اللائحة أنواع العقارات المسموح بتملكها، وتحدد المناطق المستثناة (مثل مكة المكرمة والمدينة المنورة) حيث يقتصر التملك فيها على المواطنين السعوديين، مع إتاحة "حق الانتفاع" لمدد طويلة للأجانب وفق ضوابط خاصة
قرار إنشاء منصة عقارات السعودية		تأسيسي	2025/07/01 1446/01/06	قرار إداري تنفيذي للهيئة العامة للعقار	تتبع الهيئة العامة (REGA) للعقار بدأت العمليات الفعلية بها اعتباراً من 22 يناير 2026م مع دخول النظام حيز النفاذ	هي المنصة الرسمية الوحيدة والملزمة لاستقبال ومعالجة طلبات تملك العقارات لغير السعوديين (المقيمين وغير المقيمين). تعمل المنصة كحلقة وصل تقنية بين المستثمر الأجنبي وبين وزارة الخارجية (للهوية الرقمية) والجهات الأمنية للمسح الأمني
قرار ضوابط التملك لغير السعوديين للعقار قرارمجلس الوزراء ر رقم 16		تنظيمي	2026/01/22 1447/08/03	مجلس الوزراء	يُعد قراراً تنفيذياً مكملاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار صادر بقرار مجلس الوزراء رقم 42 لعام 1447 هـ	قرار تنفيذي محوري سمح لغير السعوديين بالتملك عبر منصة "عقارات السعودية" التابعة للهيئة العامة للعقار. ربط هذا القرار التملك بـ "الهوية الرقمية" للأجانب، وأتمت عملية الإفراغ العقاري إلكترونياً بالكامل بالتنسيق مع وزارة العدل
لائحة تنظيم تملك مواطني دول الخليج للعقار النسخة المعتمدة حاليًا مرسوم ملكي رقم م/22		أصلي	08/03/2011 3/4/1432.	مجلس الوزراء وزارة الخارجية الهيئة العامة للعقار	تنظيم خليجي موحد (يُطبق في المملكة بموجب (مرسوم ملكي التنظيم الأساسي الصادر عام 1432هـ لا يزال ساريًا دون تعديلات جوهرية	تنظم اللائحة أحقية مواطني دول مجلس التعاون (الطبيعيين والاعتباريين) في تملك العقارات (أراضٍ أو مبانٍ) داخل المملكة العربية السعودية لأغراض السكن الخاص أو الاستثمار التجاري، مع مساواتهم بالمواطن السعودي في الحقوق والالتزامات الضريبية والرسوم (مثل رسوم الأراضي البيضاء)
قرار رفع ضريبة القيمة المضافة لـ 15% رفع من 5% إلى 15% اعتبارًا من 1 يوليو 2020	ضريبة القيمة المضافة	أصلي	2020/05/11 1441/09/18	هيئة الزكاة والضريبة	قرار وزاري	هي ضريبة تُفرض على أي تصرف قانوني ينقل ملكية العقار (بيع، مقايضة، إجارة منتهية بالتمليك). تُستحق عند توثيق التصرف، ولا يتم "الإفراغ" لدى كاتب العدل إلا بعد سدادها أو إثبات الاستثناء منها , قضى برفع النسبة الأساسية للضريبة من 5% إلى 15%، وطبقت حينها على مبيعات العقارات كـ "توريد عقاري" قبل صدور الاستثناء الملكي
أمر ملكي بإعفاء العقار من القيمة المضافة		أصلي	2020/10/01 1442/02/14	أمر ملكي أ/1	إعفاء المبيعات العقارية من 4 أكتوبر 2020	قرار استراتيجي أعفى التوريدات العقارية من ضريبة الـ 15%، واستبدلها بضريبة "تصرفات عقارية" بنسبة 5% لتخفيف العبء على المشترين, إعفاء معظم الصفقات العقارية (البيع) من ضريبة القيمة المضافة، مع بقائها على الخدمات العقارية، لتحفيز الاستثمار العقاري

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
ضريبة التصرفات العقارية	لائحة ضريبة التصرفات العقارية	أصلي	2020/10/04 1442/02/17	قرار وزاري وزارة المالية	اللائحة التنفيذية هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	وضعت القواعد التنفيذية لضريبة الـ 5%، وحددت حالات الاستثناء (مثل الهبة للأقارب، أو توزيع التركة) وآلية التحصيل قبل الإفراغ, فرض ضريبة بنسبة 5% على قيمة التصرفات العقارية (البيع ونقل الملكية)، مع إعفاء أول مليون ريال للمسكن الأول
	نظام ضريبة التصرفات العقارية المعدل صدر بمرسوم ملكي رقم م/128	محدث	2024/02/13 1445/08/03	قرار مجلس الوزراء	تحديثات 2026	نظام متكامل حول الضريبة من "لائحة" إلى "نظام قانوني" بمرسوم ملكي، لتعزيز الحجية القانونية وتنظيم العقوبات والمخالفات الضريبية
	اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات2026	محدثة	2026/01/15 1447/06/26	قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة	في عام 2026، أصبح الربط بين (هيئة الزكاة، وزارة العدل، والهيئة العامة للعقار) لحظياً؛ حيث يتم التحقق من سداد الضريبة أو الاستحقاق للدعم آلياً فور البدء بطلب الإفراغ	تحديث شامل لتبسيط إجراءات الاسترداد الضريبي للمطورين العقاريين، "وربط التحصيل آلياً بـ "البورصة العقارية ومنصة "سكن" تتحمل الدولة ضريبة التصرفات العقارية عن المواطن لمسكنه الأول بشرط ألا يتجاوز سعر العقار مليون ريال؛ وما زاد عن ذلك يتحمل المواطن ضريبته
رسوم الخدمات البلدية	نظام رسوم الخدمات البلدية صدر بمرسوم ملكي رقم م/24	أصلي	2016/12/06 1438/03/07	مجلس الوزراء	صدرت اللائحة التنفيذية مع تحديثات عدة	يضع الإطار التشريعي العام لمقابل الخدمات التي تقدمها الأمانات والبلديات. منح النظام وزارة الشؤون البلدية والقروية (وزارة البلديات والإسكان حالياً) الصلاحية القانونية لفرض وتحصيل رسوم مقابل الخدمات البلدية، مع وضع "سقوف عليا" لهذه الرسوم لا يجوز تجاوزها إلا بقرار من مجلس الوزراء.
	اللائحة التنفيذية لرسوم الخدمات البلدية (النسخة الأولى)	أصلي	2016/12/08 1438/03/09	قرار رقم 67451 وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	أحدثت تحولاً في مفهوم تقديم الخدمات البلدية في تحديث 23 المملكة نوفمبر 2025	توحيد وتنظيم الرسوم البلدية على الخدمات العقارية حيث تنظم اللائحة القواعد والإجراءات الخاصة بتحصيل الرسوم مقابل الخدمات التي تقدمها الأمانات والبلديات، وتشمل تراخيص البناء، المخططات إشغال الطرق، إنشاء اللوحات الإعلانية، وتراخيص الأنشطة التجارية
	لائحة رسوم الخدمات البلدية (المحدثة)	محدثة	2024/02/15 1445/08/05	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	بقرار الوزارة رقم 4500730461	قامت اللائحة المحدثة بإعادة تصنيف وتبسيط رسوم الخدمات البلدية، حيث تم دمج العديد من الرسوم الفرعية في رسوم موحدة، ووضعت جداول محدثة للخدمات المتعلقة بالبناء، والترميم، وإشغال الطرق، وتراخيص الأنشطة التجارية في العقارات

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة	تعديلات نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على (العقارات (التعويض العادل صدر بمرسوم ملكي رقم م/65	معدل	2022/02/01 1443/07/01	مجلس الوزراء		ينظم النظام الحالات التي يجوز فيها للدولة نزع ملكية عقار خاص لصالح مشروع عام (طرق، مطارات، مرافق سياحية)، ويحدد إجراءات "وضع اليد المؤقت" على العقارات للحالات الطارئة، مع رسم خارطة طريق قانونية لتقدير التعويضات وصرفها للملاك
	قواعد تقدير العقارات المنزوعة 2026	محدث	2026/01/12 1447/06/23	الهيئة العامة لعقارات الدولة	قواعد إجرائية أصدرتها الهيئة العامة لعقارات الدولة لضمان أعلى معايير العدالة والموثوقية في تعويض الملاك	تحدد هذه القواعد الآليات الفنية والمعايير الاقتصادية التي يجب على "لجان التقدير" اتباعها لتحديد القيمة السوقية العادلة للعقارات (أراضٍ ومبانٍ) التي تقرر الدولة نزع ملكيتها لصالح المشاريع التنموية الكبرى
تحقيق التوازن في القطاع العقاري بالرياض	إجراءات لتحقيق التوازن في القطاع العقاري بالرياض	محدثة	2025/03/29	توجيه ولي العهد للحكومة		وجّه ولي العهد باعتماد إجراءات لتنظيم السوق العقاري في الرياض، شملت رفع الإيقاف عن أراضٍ تتجاوز 81 كم²، وتخصيص ما بين 10 و40 ألف قطعة سكنية سنويًا بسعر لا يتجاوز 1500 ريال للمتر مع ضوابط للحد من المضاربة، إلى جانب تسريع تعديل رسوم الأراضي البيضاء وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين

المجموعة الثانية

أنظمة الوساطة والخدمات العقارية

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام الوساطة العقارية	نظام الوساطة العقارية صدر بمرسوم ملكي رقم م/130 قرار مجلس الوزراء رقم 679	أصلي	2022/06/28 1443/11/29	مجلس الوزراء / وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	دخل حيز التنفيذ الفعلي في منتصف عام 1444هـ	نظام ينظم ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية في المملكة، وحوكمة التعاملات، والحد من النزاعات،.واشتراط الترخيص من الهيئة العامة للعقار ويحدد شروط الترخيص والالتزامات والحقوق والعمولات للوسيط العقاري، ويحل محل لائحة تنظيم المكاتب العقارية السابقة (1398هـ)، بهدف تعزيز الشفافية وحماية الأطراف وتنظيم القطاع تحت إشراف الهيئة العامة للعقار
	اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية	أصلي	م2023/01/17 هـ1444/06/24	الهيئة العامة للعقار	صدرت اللائحة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (132/ق) بتاريخ 24/6/1444 هـ الموافق 17/01/2023 تم تعديل بعض موادها لاحقاً مادة (3-4) فقرة 5 بقرارات إدارية في 1444هـ	اللائحة التنفيذية التي تحدد بالتفصيل أحكام وشروط وإجراءات منح الترخيص لممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية، ومدة الترخيص وتجديده، والالتزامات والحقوق والعمولات والمخالفات والعقوبات، وفقاً للمادة (23) من نظام الوساطة العقارية، بهدف تنظيم النشاط وضمان الشفافية وحماية الأطراف تحت إشراف الهيئة العامة للعقار

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام الوساطة العقارية	قرار نقل إدارة الوساطة العقارية	تنظيمي	فبراير 2026 م شعبان 1447 ه	أعلن رسمياً عبر الهيئة	قرار تنفيذي يهدف إلى توحيد الرقابة ولا يمس بأحكام النظام نفسه	موافقة مجلس الوزراء على نقل الإشراف من وزارة العدل إلى الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري قرار إداري تنظيمي، وليس تعديلاً على موادّ النظام
	اللائحة التنظيمية لتنظيم المزادات العقارية	أصلي	12/01/2023 19/05/1445	قرار الهيئة العامة للعقار رقم1912	كما صدرت ضوابط تقديم التحليلات العقارية عبر المنصات 1446هـ ثم قرار قصر "التحليل العقاري" على المرخصين في 1447هـ	حوكمة تقديم الرأي المهني والتحليل الإحصائي للسوق، ومنعت غير المتخصصين من التأثير غير المنضبط على أسعار العقارات
	قرار إطلاق منصة "الوساطة العقارية" الإلكترونية	أصلي	2023/01/18 1444/06/25	الهيئة العامة للعقار	قرار مجلس الإدارة	المنصة الرسمية الملزمة لممارسة نشاط الوساطة العقارية في المملكة. تُعد النافذة التي يتم من خلالها إصدار رخص "فال"، وتوثيق عقود الوساطة (بين الوسيط والمالك)، وإصدار تراخيص الإعلانات العقارية منصة رقمية لتسجيل الوسطاء العقاريين، وتوثيق عقود الوساطة، وتعزيز الشفافية في التعاملات العقارية
نظام المساهمات العقارية	نظام المساهمات العقارية مرسوم ملكي رقم م/198	أَصلي	2023/07/11 1444/12/23	مجلس الوزراء / هيئة السوق المالية	تحديث وتعديل مستمر للنظام واللوائح حتى 2026	تنظيم مشاريع التطوير العقاري التي يشارك فيها عدة مستثمرين، وحماية أموال .المساهمين، ومنع الممارسات غير النظامية هو التشريع الأساسي الذي ألغى العشوائية في جمع الأموال لغرض التطوير العقاري. حصر النظام ممارسة هذا النشاط على الشركات المساهمة فقط، وأوجب الحصول على "ترخيص مساهمة" لكل مشروع على حدة بعد التأكد من ملكية الأرض وسلامتها القانونية
	اللائحة التنفيذية للمساهمات العقارية 1/45/3	أصلي	2023/12/21 1445/06/08	الهيئة العامة للعقار	ضوابط الاستثمار في الصناديق متعددة الأصول	وضع وتوضيح الضوابط والاشتراطات
	تعديلات نظام المساهمات العقارية قرار رقم 1007	محدث	2025/04/29 1446/10/01	مجلس الوزراء	تعديلات عام 2025 المحدثة	جاءت التعديلات لتعزيز حماية حقوق المساهمين عبر اشتراط وجود أمين حفظ (بنك أو شركة مالية مرخصة) يتولى إدارة التدفقات النقدية للمشروع، وضمان عدم صرف أي ريال إلا في أغراض التطوير المحددة في نشرة الإصدار
	اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية قرار رقم 4700162523/1	محدثة	2025/08/27 1447/03/04	الهيئة العامة للعقار	نسخة 1447هـ	تحدد المتطلبات الفنية الدقيقة، مثل نسبة "الحد الأدنى لتغطية المساهمة"، وآلية تخارج المساهمين، وكيفية تصفية المساهمة في حال تعثر المطور أو انتهاء المدة الزمنية للمشروع

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام المساهمات العقارية	قرار إطلاق منصة "مساهمات" العقارية	تنظيمي	2024/01/14 1445/07/02	قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار	قرار تنظيمي إلزامية تسجيل المساهمات عبر المنصة ربط المنصة بـ "إتمام" و"كود البناء"	أداة تنفيذية الإلزامية نص عليها النظام لضمان حوكمة الأموال وحماية المساهمين هي الواجهة الرقمية التي أطلقتها الهيئة العامة للعقار لتسجيل ومتابعة كافة المساهمات المرخصة، والاطلاع على تقارير الإنجاز الدورية لكل مشروع لضمان الشفافية التامة أُطلقت المنصة لتكون المرجع الوحيد والملزم لكل ما يتعلق بـ نظام المساهمات العقارية الجديد. لا يجوز لأي مطور عقاري جمع ريال واحد من المساهمين إلا بعد صدور "رخصة مساهمة" رقمية من خلال هذه المنصة
	قواعد طرح المساهمات العقارية	أصلي	2024/02/11 1445/08/01	قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية	تعديل قواعد طرح شهادات المساهمات 1447	تنظم الجانب الاستثماري، حيث تشرف هيئة السوق المالية على "نشرة الإصدار" للتأكد من شفافية المعلومات المالية والمخاطر، مما يمنح المساهم حماية قانونية مماثلة للمستثمر في الأسهم
	تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية قرار هيئة السوق المالية رقم 1-18-2026	تنظيمي	31 /3/ 2026 12 /9/ 1447	مجلس الوزراء / هيئة السوق المالية	ضوابط الاستثمار في الصناديق متعددة الأصول	تنظيم مشاريع التطوير العقاري التي يشارك فيها عدة مستثمرين، وحماية أموال المساهمين، ومنع الممارسات غير النظامية, حدد القرار المتطلبات الإلزامية لطرح شهادات المساهمات العقارية في السوق المالية، واشترط أن يتم الطرح من خلال مؤسسة سوق مالية مرخصة من الهيئة لضمان سلامة التعاملات

المجموعة الثالثة

التشريعات التمويلية والتنظيمية والتخطيط العمراني

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام الإيجار التمويلي	نظام الإيجار التمويلي صدر بمرسوم ملكي رقم م 48	أصلي	2012/07/02 1433/08/12	مجلس الوزراء	عدل النظام في عام 1442هـ	النظام الذي يحكم العلاقة بين (الممول، والمورد، والمستأجر) في العمليات التمويلية التي تنتهي بتملك الأصل عقاري أو منقول
	اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي	أصلي	2013/02/27 1434/04/17	البنك المركزي السعودي ساما	قرار رقم 1/434	تنظيم عقود الإيجار المنتهي بالتمليك، وتحديد حقوق وواجبات المؤجر والمستأجر
	نظام الإيجار التمويلي بمرسوم ملكي رقم م/86	معدل	2021/04/13 1442/09/01	مجلس الوزراء	النسخة المعدلة للنظام السابق الصادر في 1434هـ	نظمت اللائحة هذا النوع من التمويل كعقد يمتلك بموجبه الممول (البنك أو شركة التمويل) الأصل العقاري، ويقوم بتأجيره للمستأجر مقابل دفعات دورية، مع وعد بالتمليك في نهاية المدة أو خلالها بعد سداد كامل المستحقات
	ضوابط عقود الإيجار التمويلي العقاري	تنظيمي	2023/11/15 1445/05/01	البنك المركزي السعودي ساما	تعميم تنظيمي	قواعد إجرائية أصدرها البنك المركزي السعودي (ساما) لتنظيم صياغة وتنفيذ العقود التي يمتلك بموجبها الممول العقار ويؤجره للمستفيد مع وعد بالتمليك. وفق ركائز وضوابط محددة

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
لائحة تقارير تثمين أصول صناديق العقار	لائحة تقارير تثمين أصول صناديق الاستثمار العقاري بما في ذلك الصناديق العقارية المتداولة REITs	تنظيمي	2024/10/23 1446/04/20	قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1-105-2024	لائحة تقارير تثمين صناديق العقار	تغييرات جوهرية في كيفية إصدار تقارير التثمين، وأبرزها: إلزام مدير الصندوق بالحصول على تقييمين (2) على الأقل من مثمنين مستقلين لكل أصل عقاري يملكه الصندوق
نظام تطبيق كود البناء السعودي	نظام تطبيق كود البناء السعودي (الإصدار الأول) مرسوم ملكي رقم م/43	أصلي	2017/01/24 1438/04/26	مجلس الوزراء وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	الإصدار الأول 2017م وتم التعديل في 2021	المظلة القانونية الملزمة لجميع أعمال البناء في المملكة (القطاع العام والخاص). يهدف إلى وضع الحد الأدنى من الاشتراطات والمتطلبات التي تضمن السلامة العامة، والمتانة الإنشائية، وسبل الحماية من الحرائق، وتوفير المياه والطاقة
	نظام تطبيق كود البناء السعودي الاصدار الثاني المعدل م/86	معدل	2021/04/13 1442/09/01	مجلس الوزراء	شملت التعديلات توسيع صلاحيات مفتشي الكود، وتشديد الرقابة على المكاتب الاستشارية والمقاولين، وربط إصدار رخص البناء وشهادات الإشغال بالامتثال التام لمتطلبات الكود الفنية.	النظام الذي نقل قطاع الإنشاءات في المملكة من العشوائية إلى معايير عالية السلامة وضع معايير فنية وإدارية موحدة لتصميم وتنفيذ المباني، تضمن السلامة الإنشائية، الحماية من الحريق، ترشيد الطاقة، والاستدامة
	اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي (النسخة المحدثة)	محدثة	2024/05/30 1445/11/22	وزارة الشؤون البلدية والإسكان	قرار وزاري	تحديد متطلبات تراخيص البناء، وإجراءات التفتيش، والضوابط الفنية والإدارية، وتصنيف المخالفات, فصلت الإجراءات الإدارية لتطبيق الكود، وحددت مهام المهندس المصمم، والمشرف، والمقاول. كما وضعت المسار الإجرائي لـ "شهادة الإشغال" التي أصبحت شرطاً لإطلاق التيار الكهربائي وتقديم الخدمات للعقار
	قواعد تصنيف مخالفات كود البناء	محدث	2025/02/10 1446/08/11	وزارة الشؤون البلدية والإسكان	قرار وزاري	وضعت جداول دقيقة للعقوبات المالية والإدارية عند مخالفة الكود، حيث تتدرج العقوبات من الإنذار إلى الغرامات المالية الكبرى وإيقاف تراخيص المكاتب الهندسية والمقاولين في حال وجود عيوب إنشائية تهدد سلامة الأرواح
	لائحة التأمين ضد العيوب الخفية	الإلزامي	2020/09/15 1442/01/27	وزارة الشؤون البلدية والإسكان	قرار وزاري	قرار مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالكود، حيث يُلزم المقاولين في المباني السكنية (الفلل والعمائر) بإصدار وثيقة تأمين لمدة 10 سنوات تغطي العيوب الإنشائية التي قد تظهر بعد السكن، مما رفع من جودة التنفيذ وحمى الملاك من الغش التجاري

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام تطبيق كود البناء السعودي	قرار إطلاق مبادرة تطوير الأنظمة والمعايير للتخطيط العمراني الوطني	أصلي	2016/06/07 1437/09/02.	مجلس الوزراء	تعرف حالياً بمنظومة التخطيط المكاني	إعداد نظام تخطيط عمراني موحد للمملكة لمعالجة تعدد الأنظمة والتشريعات الحالية، وتعزيز الاستدامة الحضرية
	قواعد "نظام التخطيط العمراني" الجديد صدرت بمرسوم ملكي رقم م/112	أصلي	2023/12/12 1445/05/28.	مجلس الوزراء	قواعد عمل	وضعت الإطار القانوني الأول الذي يمنع التوسع العشوائي للمدن خارج "حدود النطاق العمراني"، وألزمت الأمانات والبلديات بربط مخططاتها بـ المخطط الاستراتيجي الوطني لضمان توفر الخدمات قبل منح تراخيص التقسيم
	اللائحة التنفيذية لمعايير التخطيط العمراني	محدثة	2025/05/20 1446/11/22.	قرار وزاري وزارة البلديات والإسكان		صدرت هذه اللائحة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان لتكون الأداة التنفيذية لنظام التخطيط العمراني الصادر بالمرسوم الملكي (م/112). وتتمثل أبرز مرتكزاتها في: حوكمة النطاق العمراني - معايير "أنسنة المدن" - اشتراطات الكثافة والتصميم
نظام التمويل العقاري	نظام التمويل العقاري صدر بمرسوم ملكي رقم م/50	أصلي	2012/07/02 1433/08/12	مجلس الوزراء		تنظيم قطاع التمويل العقاري، وضبط نسب التمويل، وحماية حقوق المستهلكين
نظام التمويل العقاري	التعديل الشامل للائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري (الاصدار الثاني)	معدل	5/1/2022 2/6/1443	قرار معالي وزير المالية رقم 1144	تعديلات متتالية (2024، 2025، 2026) قرار إلغاء المادة الرابعة - وتعديل المادة السادسة عشرة 2024	إعادة تعديل تنظيم قطاع التمويل العقاري، وضبط نسب التمويل، وحماية حقوق المستهلكين
	ضوابط التمويل المسؤول للأفراد	محدث	2022/05/23 1443/10/22	البنك المركزي السعودي ساما	تعميم رقم 4307	تلزم البنوك بالشفافية المطلقة في عرض والتكاليف (APR) ""نسبة الربح السنوية غير المباشرة للتمويل العقاري، لتمكين المستهلك من المقارنة بين العروض
	التعديل بقرار إلغاء المادة الرابعة وتعديل المادة السادسة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري	محدث	2024/05/15 1445/11/07	البنك المركزي السعودي ساما	قرار إداري	إلغاء متطلبات الترخيص لتحصيل ديون جهات التمويل، وتعديل نسب التمويل والشروط تحدد التفاصيل التشغيلية للجهات الممولة، (LTV) بما في ذلك نسبة الدفعة المقدمة ومعايير الملاءة المالية للمستفيدين، وتم تحديثها لتشمل تقنيات التمويل العقاري الرقمي

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة	نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة مرسوم ملكي رقم م /48	أصلي	2023/09/12 1445/02/27	مجلس الوزراء وزارة البلديات والإسكان	لائحة تنفيذية تحديثات وإجراءات جديدة	تنظيم بيع الوحدات العقارية قبل اكتمال بنائها، وحماية حقوق المشترين، وتقييد المطورين في سجل المطورين المؤهلين. هو التشريع الذي ينظم عمليات بيع أو تأجير أي وحدة عقارية (سكنية، تجارية، صناعية) قبل إكمال بنائها. يهدف النظام إلى خفض تكاليف الوحدات العقارية عبر تمويل المطور من مبالغ المشترين مباشرة، مع وضع ضمانات حكومية صارمة تمنع تعثر المشاريع
	قرار نقل الإشراف على "وافي" للهيئة العامة للعقار قرار رقم 198	تنظيمي	2023/07/11 1444/12/23	مجلس الوزراء	قرار تنظيمي لنقل الإشراف على لجنة بيع وتأجير الوحدات العقارية على الخارطة (وافي) من وزارة البلديات والإسكان إلى الهيئة العامة للعقار	نقل كامل صلاحيات ومهام الإشراف والتنظيم لبرنامج "وافي" إلى الهيئة العامة للعقار، بما في ذلك إصدار التراخيص، والرقابة على المشاريع، وإدارة حسابات الضمان
	اللائحة التنفيذية لنظام البيع على الخارطة	أصلي	2024/06/04 1445/11/27	قرار وزاري وزارة البلديات والإسكان	قرار وزاري	فصلت اللائحة حقوق المشتري في حال تأخر المطور عن التسليم، بما في ذلك "شرط جزائي" يومي أو حق فسخ العقد واسترداد كامل المبالغ مع التعويض. كما حددت المواصفات الفنية التي يجب أن يلتزم بها المطور في نشرة العرض
نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة	ضوابط ترخيص بيع الوحدات العقارية على الخارطة	مجدث	2024/11/20 1446/05/18	قرار إداري الهيئة العامة للعقار	قرار إداري	المرجع الإجرائي لنظام البيع على الخارطة (الصادر بالمرسوم الملكي (م/48 وتتمثل أبرز مرتكزاتها في اشتراطات التأهيل (سجل المطور) - سلامة الصك النظامية - اعتماد المخططات الهندسية - تفعيل حساب الضمان
نظام الدعم السكني	نظام الدعم السكني مرسوم ملكي رقم م/25	أصلي	2011/04/26 1432/05/22	مجلس الوزراء	شهد تعديلات في عام 2021م شهد تحديثات جوهرية في عامي 2025 و2026 لتعزيز كفاءة الدعم المباشر	الأساس القانوني الذي يحدد شروط "الاستحقاق" (مثل الجنسية، السن، عدم تملك مسكن سابق). التعديلات الأخيرة سمحت بمرونة أكبر في نقل الدعم بين أفراد الأسرة وتعدد المنتجات المتاحة للمستفيد الواحد
	قرار إنشاء "مركز خدمات المطورين - إتمام“	أصلي	2016/02/15 1437/05/06	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	قرار مجلس الوزراء رقم - 185	قرار استراتيجي لخدمة برنامج سكني عبر تسريع اعتماد المخططات العقارية للمطورين، مما ساهم في ضخ آلاف الوحدات السكنية في وقت قياسي تحت مظلة البرنامج منصة إلكترونية موحدة لتسريع اعتماد المخططات والتراخيص للمطورين العقاريين

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام الدعم السكني	نظام الدعم السكني مرسوم ملكي رقم م/86	معدل	2021/04/13 1442/09/01	مجلس الوزراء	تعديل لنظام الدعم السكني 2011م	المظلة القانونية التي تحدد "المستحقين" للدعم السكني بناءً على معايير الدخل وعدد أفراد الأسرة. التعديل الأخير سمح للوزارة بالتعاقد مع البنوك لتقديم "القرض العقاري المدعوم" بدلاً من الانتظار التقليدي في قوائم الصندوق
تنظيم صندوق التنمية العقارية الاستقلال المالي		محدث	2021/02/02 1442/06/20	مجلس الوزراء	قرار مجلس الوزراء رقم 338	حول الصندوق من جهة إقراض مباشر إلى مؤسسة مالية تتعامل مع البنوك، مما مكنه من خدمة عدد أكبر من المستفيدين عبر برنامج "سكني" وضمان سداد الأرباح نيابة عنهم قضى القرار بتحويل صندوق التنمية العقارية إلى مؤسسة مالية ذات شخصية اعتبارية مستقلة مالياً وإدارياً، ترتبط تنظيمياً بصندوق التنمية الوطني. ومنح هذا التحول الصندوق الصلاحية الكاملة لإدارة أصوله، والتعاقد مع البنوك التجارية، وتطوير برامج تمويلية مبتكرة بعيداً عن القيود البيروقراطية السابقة
اللائحة التنفيذية لنظام الدعم السكني قرار وزاري رقم 4700162523/1		محدثة	2025/08/27 1447/03/04	وزارة البلديات والإسكان	تحديث نظام الدعم السكني2025	نظمت الآليات الرقمية لبرنامج "سكني"، حيث أصبحت كافة إجراءات الحجز، التوقيع، واستلام الدعم تتم عبر تطبيق سكني بشكل آلي بالكامل، مع ربط مباشر بالهوية الرقمية والبورصة العقارية منصة إلكترونية (تطبيق سكني) لتقديم خيارات سكنية وتمويلية متنوعة للمواطنين، وتسهيل إجراءات التملك
مصفوفة الدعم السكني (الجديدة (باقات الدعم (باقات الـ 100 و150 ألف)		محدث	2025/01/01 1446/06/30	قرار وزاري وزارة البلديات والإسكان	تمديد برنامج الرهن الميسّر 3 سنوات	شمول الفئات الأصغر سنًا، وتقليل قيود الاستحقاق، وتمديد برنامج الرهن الميسّر، ومنح الوزارة صلاحية بيع وحدات مشاريعها لغير المستفيدين. قرار وزاري أحدث تحولاً نوعياً من "دعم الأرباح" التقليدي إلى "الدعم المباشر غير المسترد يتيح للمستفيد الحصول على مبلغ مالي مقطوع عند توقيع العقد للمساعدة في الدفعة المقدمة أو تأثيث المسكن

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
نظام الرهن العقاري	نظام الرهن العقاري المسجل صدر بمرسوم ملكي رقم م/49	أصلي	2012/07/02 1433/08/12	مجلس الوزراء		النظام الذي أوجد الضمانة القانونية الكبرى للبنوك والمولين لضخ السيولة في السوق، ومنح المواطن والمستثمر القدرة على تملك العقار بضمانه نفسه. هو النظام الذي وضع حجر الأساس للعلاقة التعاقدية بين المول والمقترض في سوق العقار السعودي ويعد هذا النظام الإطار القانوني الأول الذي سمح بتوثيق "حق الرهن" رسمياً على صك العقار لضمان سداد القروض
	اللائحة التنفيذية لنظام الرهن العقاري قرار رقم 1/434	أصلي	م2013/02/27 هـ1434/04/17	صادرة بقرار البنك المركزي السعودي ((ساما (رقم (1/434	تحكم العلاقة بين المول والمقترض	تحدد اللائحة الآليات التقنية والقانونية لتسجيل الرهون العقارية وفكها، وتضع القواعد التفصيلية لحماية الأصول المرهونة وضمان حقوق الأطراف (المول والراهن) طوال فترة المديونية
	نظام الرهن العقاري المسجل صدر بمرسوم ملكي رقم م/103	معدل	2020/03/17 1441/07/22	مجلس الوزراء	أتاحت التعديلات إمكانية "الرهن المتعدد" على عقار واحد لجهات مختلفة (حسب قيمته)، كما سهلت إجراءات نقل الرهن من جهة تمويلية إلى أخرى، مما عزز المنافسة بين البنوك لتقديم فوائد أقل للمقترضين	ينظم توثيق حق الجهة الممولة على العقار كضمان للدين. التعديل الأخير في 1441هـ كان محورياً، حيث سمح بنقل ملكية العقار المرهون إلكترونياً وبسط إجراءات التنفيذ على العقار في حال التعثر
	ضوابط التنفيذ على العقار المرهون صدرت بمرسوم ملكي رقم م/86	محدث	2021/04/13 1442/09/01	مجلس الوزراء	القواعد التي توازن بين حق الممول في استرداد دينه وحق المدين في عدالة البيع	تحدد الإجراءات القضائية والإدارية التي يتبعها قاضي التنفيذ لبيع العقار المرهون جبرياً عند تعثر المدين (الراهن) عن السداد، مع ضمان الشفافية التامة في عملية البيع
قرار تنظيم الهيئة العامة للعقار	قرار تنظيم الهيئة العامة للعقار (التأسيس)	أصلي	2017/01/23 1438/04/25	مجلس الوزراء قرار مجلس الوزراء رقم 239	تنظيم الهيئة العامة للعقار لوائح وأدلة الهيئة المتخصصة استهدف إنشاء مرجع موحد للقطاع العقاري لفك التشابك بين الجهات، ووضع استراتيجية وطنية للعقار تضمن الشفافية والموثوقية للمستثمر والمستهلك	الوثيقة التأسيسية التي أنشأت الهيئة ككيان مستقل لتنظيم القطاع العقاري، ووضع المعايير للأنشطة العقارية، ونشر الوعي الأنظمي إنشاء هيئة مستقلة تنظم النشاط العقاري غير الحكومي، وتشرف عليه، وتطوره، وترفع كفاءته
	تعديلات تنظيم الهيئة (توسيع الصلاحيات)	معدل	2021/03/05 1442/07/21.	مجلس الوزراء	توسيع الصلاحيات قرار مجلس الوزراء رقم 131	تعديلات منحت الهيئة صلاحيات أكبر في الإشراف على "التسجيل العيني للعقار" ونقل اختصاصات عقارية إضافية من الوزارات لتوحيد المرجعية. ركزت على نقل الاختصاصات الفنية والتقنية للهيئة، مما مكنها من إطلاق منصات (إيجار، ملاك، وافي) تحت إدارة موحدة، وربطها بالسجل العقاري

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
قرار تنظيم الهيئة العامة للعقار	تعديلات تنظيم الهيئة (حوكمة الاستثمار الأجنبي)	معدل	2025/07/1 1447/01/06	قرار مجلس الوزراء رقم 16	يركز القرار رقم (16) بشكل أساسي على تسهيل إجراءات تملك غير السعوديين من خلال حلول رقمية مبتكرة	تعديلات جوهرية لمواكبة "نظام تملك غير السعوديين"، منحت الهيئة سلطة إدارة منصة "عقارات السعودية" والبت في طلبات تملك الأجانب. تهدف التعديلات إلى تمكين الهيئة من إدارة ملف "تملك الأجانب" وحماية السوق من الممارسات غير النظامية، مع التركيز على "الحوكمة الرقمية" والرقابة عبر الذكاء الاصطناعي على الصفقات والإعلانات
	تعديل المادة (3) من التنظيم (الرقابة الرقمية)	معدل	2026/01/12 1447/06/23	قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار	توسيع الصلاحيات	تحديث الصلاحيات الرقابية لتشمل الرقابة الآلية على الإعلانات العقارية الرقمية وربطها بـ "منصة فال" لضبط السوق ومنع التضليل
تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة	تحويل "مصلحة أملاك الدولة" إلى هيئة عامة	تحويل	2018/09/04 1439/12/24	مجلس الوزراء قرار رقم 722		قرار تحويل المصلحة إلى هيئة مستقلة مالياً وإدارياً لرفع كفاءة إدارة الأصول الحكومية وحمايتها
	ترتيبات تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة	تنظيم	2018/11/27 1440/03/19	مجلس الوزراء رقم 110	اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار 2025 وضع إطار قانوني موحد لكل ما تملكه الدولة، وتوحيد المرجعية الإدارية للأراضي الحكومية لمنع تشتتها بين الوزارات، مما يساهم في رفع كفاءة الإنفاق الحكومي	الوثيقة الأساسية التي حددت مهام الهيئة وصلاحياتها في وضع السياسات العامة لعقارات الدولة والإشراف عليها. إدارة وتطوير عقارات الدولة، وتخصيصها للجهات الحكومية والقطاع الخاص، وإبرام عقود الاستئجار
	قواعد مراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديات	محدث	2021/01/05 1442/05/21	قرارا مجلس الوزراء رقم 284	توثيق ملكية الدولة لما تبقى من مساحات بيضاء	منحت الهيئة صلاحيات واسعة لحماية الأراضي الحكومية وإزالة التعديات واسترداد الأراضي غير المستغلة
	نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه	محدث	2022/07/19 1443/12/20	قرارا مجلس الوزراء رقم م/141		نظام ينظم استئجار الجهات الحكومية للعقارات من القطاع الخاص بأسعار عادلة وبشفافية عالية تحت إشراف الهيئة
	اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه	أصلي	2023/02/03 1444/07/12.	الهيئة العامة لعقارات الدولة		تنظيم إجراءات استئجار الدولة للعقارات من القطاع الخاص، وتحديد مدة العقد (حتى 25 سنة)، وحقوق والتزامات الطرفين

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة	تعديلات تنظيم الهيئة (الاستثمار العقاري)	معدل	2025/08/12 1447/02/18	قرارا مجلس الوزراء رقم 32	بدأت بطرح مساحات شاسعة من عقارات الدولة للمطورين العقاريين لإنشاء مشاريع سكنية وتجارية وسياحية كبرى، مما يدعم الناتج المحلي	تعديلات جوهرية منحت الهيئة الحق في استثمار وتطوير عقارات الدولة بالشراكة مع القطاع الخاص لتعظيم عوائدها. منصة "انتفاع": هي المنصة الرقمية التي أطلقتها الهيئة لتنظيم استئجار العقارات من قبل الجهات الحكومية، وضمان أن المساحات المستأجرة تتوافق مع الاحتياج الفعلي وبأسعار السوق
	تعديل قواعد "إخلاء العقار" وتسليمه	محدث	2026/01/10 1447/06/21	الهيئة العامة لعقارات الدولة	قرار إداري	قواعد صارمة لعملية إخلاء العقار، تشمل تعويض المالك عن الأضرار الناتجة عن سوء الاستخدام (خلاف الاستهلاك الطبيعي)، وتحديد مدد زمنية لإتمام عملية التسليم
تنظيم المكاتب العقارية	لائحة تنظيم المكاتب العقارية الإيجار صدرت بمرسوم ملكي رقم م/130	معدل	2022/06/28 1443/11/29	مجلس الوزراء		بعد صدور هذا النظام في 1443هـ، تم حصر صلاحية توثيق عقود الإيجار على الوسطاء العقاريين المرخصين فقط، مما قضى على العشوائية في مكاتب العقار غير المرخصة وضمن حقوق الأطراف عبر "عربون" وعمولات محددة نظاماً
توثيق العقود في إيجار	قرار إلزامية توثيق العقود في إيجار	أصلي	2017/02/13 1438/05/16	مجلس الوزراء	قرار مجلس الوزراء رقم 192	هو حجر الزاوية في منظومة إيجار، حيث نص على عدم اعتبار أي عقد إيجار غير مسجل في الشبكة الإلكترونية (إيجار) عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية، مما ألزم جميع الجهات الحكومية بطلب "عقد إيجار إلكتروني" لتقديم الخدمات
معايير تأهيل المطورين العقاريين	قواعد تأهيل المطورين العقاريين وافي صدر بمرسوم ملكي رقم م/48	أصلي	2023/09/12 1445/02/27	قرار وزاري وزارة البلديات والإسكان	مجلس الوزراء	وضع معايير مهنية ومالية وفنية لتأهيل المطورين العقاريين لضمان جودة المشاريع وحماية المستهلكين صدرت هذه القواعد كجزء أصيل من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/48) وتاريخ 1445/02/27هـ (2023/09/12م)، لتكون الفلتر القانوني والفني الذي يضمن كفاءة الجهة المنفذة للمشاريع
	ضوابط تأهيل المطورين العقاريين (سكني) - قرار وزاري	محدث	2024/05/20 1445/11/12	وزارة البلديات والإسكان	قرار وزاري	القواعد التي تحكم دخول المطورين للعمل في مشاريع الدولة السكنية بالشراكة مع الوزارة
	معايير تصنيف المطورين العقاريين برنامج تصنيف	أصلي	2025/02/10 1446/08/11	الهيئة العامة للعقار	قرار إداري من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار	النظام الذي أطلقته الهيئة العامة للعقار كأداة رقابية وتنظيمية لفرز المطورين بناءً على جودة الأداء والملاءة المالية

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
توثيق العقود الإلكتروني	قرار إلزامية توثيق العقود في إيجار قرار رقم 192	أصلي	2017/02/13 1438/05/16	مجلس الوزراء	تحديثات الأحكام (الإيجارية (2026	القرار التأسيسي الذي ربط تقديم الخدمات الحكومية بوجود عقد إيجار إلكتروني مسجل في الشبكة لضمان الحوكمة توثيق عقود الإيجار إلكترونيًا، وحماية حقوق المؤجرين والمستأجرين، ورفع مستوى الشفافية في سوق الإيجار
قرار تنظيم وإيقاف زيادة الإيجارات في مدينة الرياض	الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر قرار تنظيم القيمة الإيجارية في مدينة الرياض تجميد الزيادات	محدث إلزامي	2026/01/05 1447/06/16	مجلس الوزراء وزارة البلديات والإسكان الهيئة العامة للعقار	منصة "إيجار" الإلكترونية	قضى القرار بإيقاف أي زيادة سنوية في عقود الإيجار السكنية القائمة والمستقبلية للعقارات الواقعة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض لمدة 5 سنوات ميلادية، مع إلزامية توثيق كافة العقود (بما فيها العقود القديمة) في منصة "إيجار" خلال مهلة زمنية محددة
	لائحة معايير "سقف الإيجارات" السكني	أصلي	2026/02/10 1447/08/22	قرار إداري الهيئة العامة للعقار	قرار وزاري	وهي الأداة التنظيمية الأحدث التي أطلقتها الهيئة العامة للعقار في عام 2026 لضبط التضخم السعري في المدن ذات الكثافة العالية (وعلى رأسها العاصمة الرياض). تنظم اللائحة آلية وضع "حد أعلى (Cap)" للقيمة الإيجارية السنوية للوحدات السكنية، بناءً على مؤشرات جغرافية وفنية، ومنع تجاوز هذا الحد عند إبرام العقود الجديدة أو تجديد العقود القائمة

المجموعة الرابعة

أنظمة وتشريعات التقاضي والتحكيم والفصل في المنازعات العقارية

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
أنظمة وتشريعات التقاضي والتحكيم والفصل في المنازعات العقارية	لجان الفصل في مخالفات رسوم الأراضي البيضاء	أصلي	2016/06/13 1437/09/08	قرار مجلس الوزراء رقم 379	جرى تعديل صلاحياتها لتشمل "العقارات الشاغرة" في 2025	لجان شبه قضائية تختص بالنظر في التظلمات والاعتراضات على فواتير الرسوم، والبت في قرارات مخالفات عدم الإفصاح أو التأخر في السداد
	قرار اعتبار "عقد إيجار الموحد" سنداً تنفيذياً	أصلي	2018/02/05 1439/05/19	قرار رقم 100/100/1 وزارة العدل	قرار تأسيسي منح العقد الموحد صفة السند التنفيذي لأول مرة	قرار تاريخي منح عقود إيجار المسجلة في منصة "إيجار" قوة الأحكام القضائية، مما يتيح التنفيذ المباشر للإخلاء أو تحصيل الأجرة عبر قاضي التنفيذ
	لائحة مركز المصالحة (النزاعات العقارية) (تراضي)	أصلي	2020/02/12 1441/06/18.	وزارة العدل قرار وزاري رقم 1146	إطار قانوني مبتكر حوّل محاضر الصلح الودية إلى سندات واجبة التنفيذ فوراً	تفعيل محاضر الصلح في النزاعات العقارية (عبر منصة تراضي) لتكون سندات تنفيذية تغني عن المحاكمات الطويلة في القضايا العقارية البسيطة
	قواعد اختصاص المحاكم التجارية في العقار	تنظيمي	2020/04/07 1441/08/14	مجلس الوزراء بمرسوم ملكي رقم م/93	حصر النزاعات العقارية الاستثمارية الكبرى في القضاء التجاري	حدد اختصاص المحكمة التجارية في النزاعات بين الشركات العقارية أو المقاولات الكبرى التي تتجاوز قيمة عقودها 500 ألف ريال

تشريع/ نظام/ قرار/لائحة		الحالة	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة	اللوائح التنفيذية والتعديلات	الموضوع / الأهداف
أنظمة وتشريعات التقاضي والتحكيم والفصل في المنازعات العقارية	لائحة الفصل في نزاعات ضريبة التصرفات العقارية	أصلي	2020/10/01 1442/02/14	أمر ملكي رقم أ/1 هيئة الزكاة والدخل	صدرت بالتزامن مع فرض ضريبة التصرفات العقارية البديلة للقيمة المضافة	حددت اختصاصات الأمانة العامة للجان الضريبية للفصل في منازعات ضريبة التصرفات العقارية (5%)، والاعتراض على تقديرات الهيئة لقيمة العقار
	قواعد مركز التحكيم العقاري السعودي تأسيسي	أصلي	2020/10/18 1442/03/01	قرار مجلس الإدارة الهيئة العامة للعقار	النسخة الصادرة في 2020 هي النسخة التأسيسية والقواعد الحاكمة للمركز حتى تاريخه	توفر مساراً اختيارياً سريعاً لفض النزاعات العقارية (الوساطة والتحكيم) عبر خبراء متخصصين، وتعتبر أحكامه نهائية وملزمة للتنفيذ
	قواعد عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات إحكام	محدث	2020/12/07 1442/04/22	مجلس الوزراء قرار مجلس الوزراء رقم 218	صدرت النسخة الأصلية في 2020، وتم تحديثها بقرارات لاحقة لتمديد الفترات وتعديل ضوابط التملك	تنظم آليات النظر في طلبات تملك العقارات التي ليس لها صكوك أو صكوكها غير مكتملة، وتحديد ضوابط التملك والتعديل عبر أمانة "إحكام"
	قواعد عمل لجنة المساهمات العقارية تصفية	محدث	2023/07/11 1444/12/23	قرار مجلس الوزراء مرسوم ملكي رقم م/198	تم تحديث قواعد عملها ومنحها صلاحيات قضائية أوسع في 2023م	تمنح اللجنة صلاحيات قضائية وتنفذية لرد حقوق المساهمين في المساهمات المتعثرة القديمة، وتصفية الأصول وصرف المستحقات بقرارات نافذة
	نظام التحكيم السعودي (تعديلات 1447هـ)	معدل	2025/11/15 1447/05/24	مجلس الوزراء بمرسوم ملكي رقم م/148	تعديلات جوهرية في 2025 لمواكبة استثمارات الأجانب	تحديث نظام التحكيم العام ليتماشى مع الصفقات العقارية الدولية وتملك الأجانب، مما يعزز الحماية القانونية للمستثمر الأجنبي في العقار السعودي

ملاحظة منهجية

تم الاعتماد في إعداد الجدول السابق على البيانات المتاحة من المصادر الرسمية المذكورة. وقد توجد تشريعات وقرارات فرعية أخرى لم ترد في هذا الجدول نظرًا لطبيعة التحديثات المستمرة في المنظومة التشريعية وتشعبها وتداخلها، وسيتم تحديث هذه السلسلة بشكل دوري لمواكبة أي مستجدات فيما بعد

أهم الملاحظات على الجدول

تسارع ملحوظ في وتيرة التشريعات خلال العقد الأخير

شهدت الفترة من 2020 – 2026 كثافة تشريعية غير مسبوقة، حيث صدر العدد الأكبر من الأنظمة الرئيسية ولائحتها التنفيذية الجديدة، مما يعكس العزم القيادي على إكمال منظومة الحوكمة العقارية قبل نهاية العقد الأول من الرؤية
فخلال عام 2025 - 2026 صدرت سلسلة قرارات تنظيمية أعادت رسم ملامح القطاع العقاري، مستهدفة الحد من المضاربات، وزيادة المعروض من الوحدات والأراضي المطوّرة، وتعزيز جاذبية القطاع للاستثمارات المحلية والأجنبية

فالملاحظ أن هذه الفترة تمثل "الزخم التشريعي" الذي اكتملت به أركان الحوكمة العقارية في المملكة. وفيها صدرت أو دخلت أهم الأنظمة حيز التنفيذ التاريخي خلال هذه الفترة الوجيزة وأهمها:

م	النظام / التشريع الرئيسي	تاريخ الصدور / النفاذ	رقم القرار / المرسوم	الجهة المصدرة	الحالة
1	نظام تملك غير السعوديين للعقار	2026/1/22 نفاذ	م/142	مجلس الوزراء	نظام معدل كلياً
2	تعديلات نظام رسوم الأراضي والعقارات الشاغرة	2025/4/29 صدور	1007	مجلس الوزراء	تعديل جوهري (شامل)
3	نظام المساهمات العقارية المحدث	2025/8/13 نفاذ	م/198	مجلس الوزراء	نظام محدث وجديد (حوكمة مالية)
4	نظام التخطيط العمراني الوطني	2023/12/12 (نفاذ 2025)	م/112	مجلس الوزراء	نظام تأسيسي (مكاني)
5	نظام ضريبة التصرفات العقارية	2024/2/13 (نفاذ 2025)	م/128	مجلس الوزراء	تحويل اللائحة إلى نظام
6	تعديلات جديدة لنظام التسجيل العيني للعقار الإلزامي	2025/11/25	قرار مجلس الإدارة	الهيئة العامة للعقار	نظام إجرائي سيادي

معان للاستشارات العقارية
Moaan Real Estate Consulting

عقار
AQAR

تحليل استراتيجي لهذه الأنظمة (الترابط التشريعي)

محور التمكين والاستثمار

استهدف نظام "تملك الأجانب للعقار" ونظام "المساهمات العقارية" جذب رؤوس الأموال الأجنبية والمحلية لضخ سيولة ضخمة في المشاريع النوعية

محور المعروض والرسوم

جاء نظام "الأراضي والعقارات الشاغرة" (بالشرائح الجديدة حتى 10%) ليكون الأداة العقابية الأقوى لمنع احتكار الأراضي وتحفيز التطوير السريع وشغر المباني

محور الموثوقية والحجية

يمثل "التسجيل العيني" في مرحلته الإلزامية 2026 الركيزة التي تمنح الصكوك العقارية حصانة مطلقة، وهو المطلب الأول للمستثمر الدولي ودعم جذب واستقطاب رؤس أموال أجنبية

محور الاستدامة العمرانية

يضمن "التخطيط العمراني" ونظام "البيع على الخارطة" نمو المدن بشكل منظم وحماية حقوق المشترين الأفراد في الوحدات تحت الإنشاء

محور الحوكمة المالية

استقرار "ضريبة التصرفات العقارية" كنظام قانوني ثابت (بدلاً من لائحة) منح السوق وضوحاً في التكاليف والالتزامات الضريبية طويلة الأمد

التكامل بين الأنظمة

الأنظمة الجديدة (التسجيل العيني، تملك غير السعوديين للعقار، الوساطة، المساهمات العقارية) ليست منفصلة، بل تشكل منظومة متكاملة تعمل معًا لتحقيق الشفافية وحماية الحقوق وجذب الاستثمارات والاستقرار السعري للعقار

التعديلات المتكررة كسمة رئيسية

بعض الأنظمة الأساسية – وخاصة نظام رسوم الأراضي البيضاء ونظام التمويل العقاري– خضعت لتعديلات جوهرية متكررة (أكثر من 3 تعديلات لكل نظام)، مما يشير إلى نهج التطوير المستمر القائم على قياس الأثر وتقييم النتائج بما يلائم متطلبات الواقع العملي

عقار
AQAR

معان للاستشارات العقارية
Moaan Real Estate Consulting

سلسلة البحوث التحليلية المتخصصة
(الأراضي والمباني في المملكة في ضوء رؤية 2030)

ثانيًا: قراءة تحليلية استراتيجية لأهم التشريعات والأنظمة والقرارات الرئيسة

- المحور الأول: التشريعات المنظمة للأراضي – كبح الاحتكار وتحفيز التطوير
- المحور الثاني: التشريعات المنظمة للمباني – الجودة والسلامة والاستدامة
- المحور الثالث: التشريعات المالية والتمويلية – تمكين الاستثمار وتوسيع قاعدة المستفيدين
- المحور الرابع: حوكمة القطاع وتنظيم المهنة – الشفافية والموثوقية
- المحور الخامس: تشريعات الاستثمار الأجنبي – فتح السوق وجذب رؤوس الأموال
- المحور السادس: تشريعات حماية المستهلك والتوازن السوقي – استقرار السوق ورعاية المواطن

المحور الأول
التشريعات المنظمة للأراضي – كبح الاحتكار وتحفيز التطوير

تعد الأراضي العنصر الأكثر حساسية في القطاع العقاري السعودي، ليس فقط لندرتها – النسبية في النطاقات العمرانية، بل لكونها أصلًا استراتيجيًا يحدد – بشكل كبير مسار التنمية الحضرية. ركزت التشريعات في هذا المحور على هدفين رئيسيين:

كبح جماح احتكار الأراضي
تحفيز التطوير الفعلي بدلًا من المضاربة

أ. نظام رسوم الأراضي البيضاء (2015) وتعديلاته (2025– 2026)

صدر النظام بقرار مجلس الوزراء رقم (48) بتاريخ 11/2/1437هـ (2015)، وبدأ تطبيقه الفعلي بعد إصدار اللوائح التنفيذية. في 29 أبريل 2025، وافق مجلس الوزراء على تعديل جوهري للنظام، رفع بموجبه الحد الأعلى لنسبة الرسم السنوي من 5% إلى 10% من قيمة العقار، ووسّع نطاق التطبيق ليشمل العقارات الشاغرة (المباني القائمة غير المستغلة)

وفي 18 أغسطس 2025، بدأ نفاذ اللائحة التنفيذية الجديدة التي وضعت آلية واضحة لتطبيق الرسم، من خلال:

1- تقسيم النطاقات الجغرافية إلى شرائح بناءً على أولويات التطوير العمراني داخل المدينة، بحيث تفرض رسوم سنوية بنسبة تصل إلى 10% للشريحة ذات الأولوية القصوى
2- تحديد 5 شروط لإخضاع الأرض للرسم، من بينها ألا تقل مساحة الأرض (أو مجموع مساحة الأراضي المملوكة لمالك واحد في نطاق المدينة) عن 5000 متر مربع
3- مراعاة الموانع والعوائق التي قد تمنع المالك من التطوير، حيث لا يطبق الرسم في حال وجود موانع نظامية أو عوائق تحول دون إصدار التراخيص
4- إيقاف الرسم عند إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال المدة النظامية

نظام رسوم الأراضي البيضاء الذي تم الإعلان عنه في أغسطس (2025)

كشفت الحكومة عن النطاق الجغرافي لرسوم الأراضي البيضاء في الرياض. وبموجب النظام الجديد، ستخضع الأراضي غير المطورة في الرياض، لرسوم سنوية تصل إلى بناء على خمس شرائح كما يلي 10%:

الشريحة الأولى: 10% للشريحة ذات الأولوية القصوى

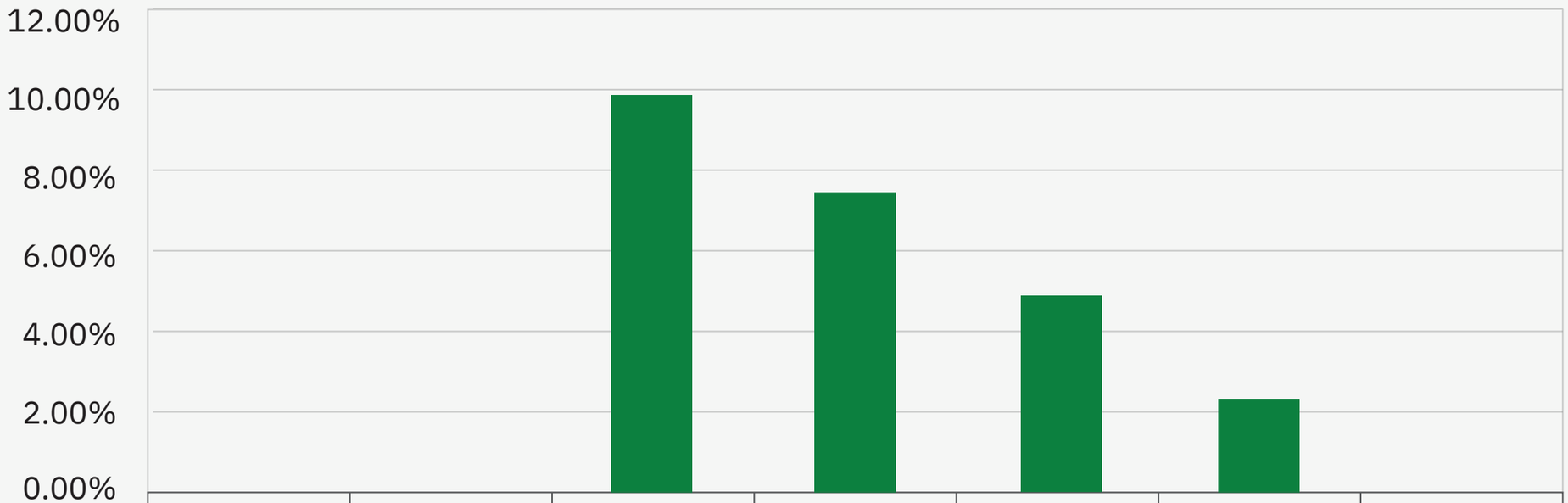
الشريحة الثانية: 7.5% للشريحة ذات الأولوية العليا

الشريحة الثالثة: 5% للشريحة ذات الأولوية المتوسطة

الشريحة الرابعة: 2.5% للشريحة ذات الأولوية المنخفضة

الشريحة الخامسة: الأراضي خارج نطاق الأولويات، ستكون معفاة ولكن ستحتسب ضمن مجموع الأراضي البيضاء المملوكة للمكلف داخل نطاق المدينة

شرائح نظام رسوم الأراضي البيضاء

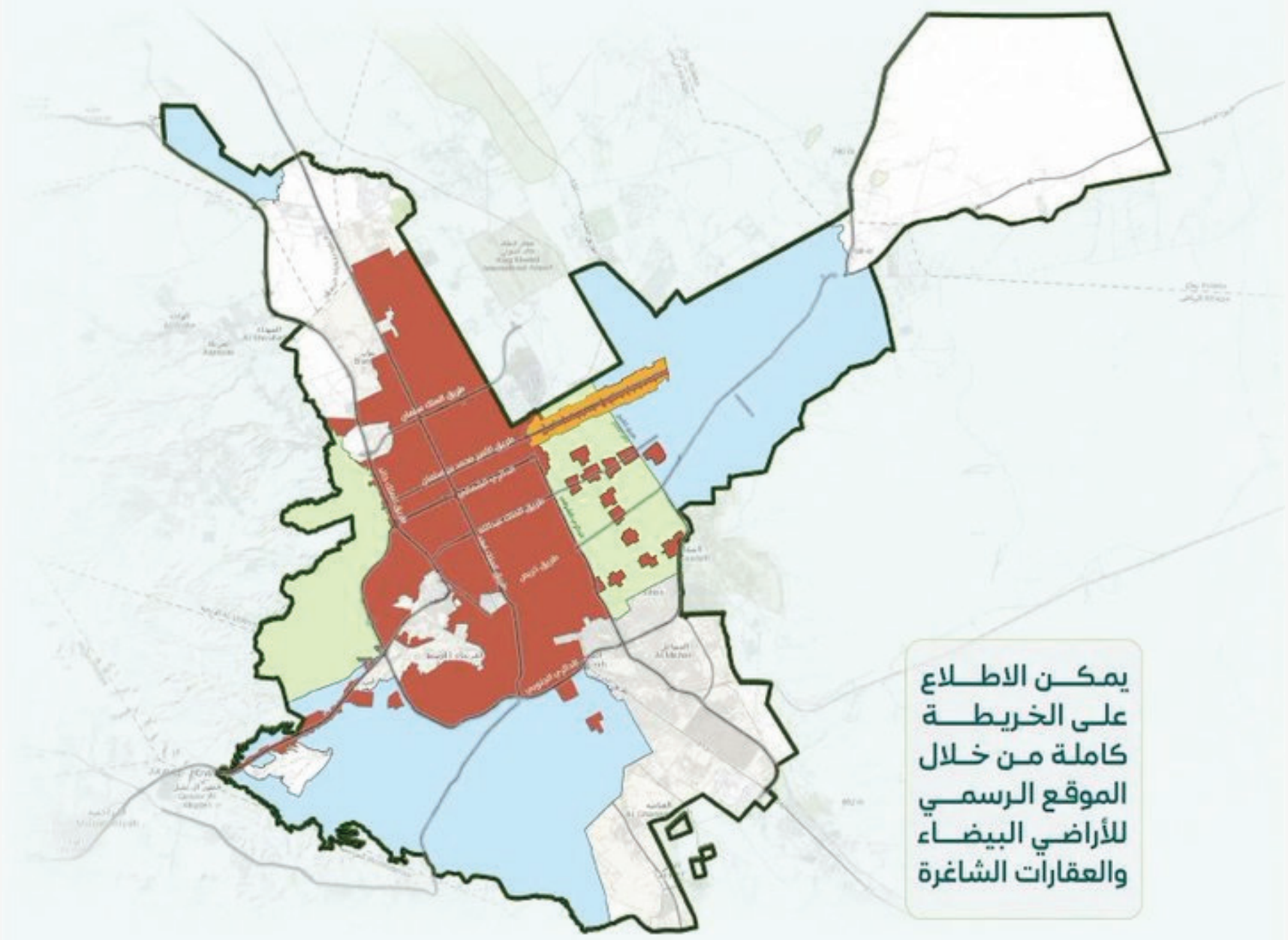


	نظام رسوم الأراضي البيضاء	الشريحة الأولى	الشريحة الثانية	الشريحة الثالثة	الشريحة الرابعة	الشريحة الخامسة
سلسة 1		10%	7.50%	5%	2.50%	0.00%

خريطة النطاقات الجغرافية

الخاضعة لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء

في مدينة الرياض



يمكن الاطلاع على الخريطة كاملة من خلال الموقع الرسمي للأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

الشريحة الأولى
ذات الأولوية القصوى
يُفرض رسم سنوي بنسبة (10٪) من قيمة الأرض

الشريحة الثانية
ذات الأولوية العالية
يُفرض رسم سنوي بنسبة (7.5٪) من قيمة الأرض

الشريحة الثالثة
ذات الأولوية المتوسطة
يُفرض رسم سنوي بنسبة (5٪) من قيمة الأرض

الشريحة الرابعة
ذات الأولوية المنخفضة
يُفرض رسم سنوي بنسبة (2.5٪) من قيمة الأرض

الشريحة الخامسة
خارج نطاق الأولويات
لا يُفرض رسم سنوي عليها، وتحتسب ضمن مجموع الأراضي المملوكة للمكلف داخل نطاق المدينة.

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

momah.gov.sa

تحليل الجيل الثاني والثالث من الرسوم

انتقلت منظومة رسوم الأراضي البيضاء من استهداف "الأراضي الخام" الكبيرة (المرحلة الأولى) إلى استهداف "الأراضي المطورة" (المرحلة الثانية والثالثة)

مراحل تطبيق رسوم الأراضي البيضاء

المرحلة	النطاق المستهدف	المساحة المستهدفة	الأثر المتوقع
الأولى	الأراضي الخام غير المطورة	10,000 م2 فأكثر	دفع الملاك نحو التخطيط أو البيع
الثانية	الأراضي المطورة لمالك واحد	10,000 م2 فأكثر في مدينة واحدة	تحفيز بناء الوحدات السكنية
الثالثة	الأراضي المطورة (البلوكات)	5,000 م2 فأكثر	زيادة المعروض في النطاق العمراني المكتمل

الآثار الاستراتيجية على السوق العقاري:

- تشير الاحصائيات الرسمية والتحليلات إلى انخفاض أسعار الأراضي في النطاقات العمرانية الرئيسية بنسب تراوحت بين 10% و25%، مما ساهم في خفض تكاليف التطوير السكني والتجاري
- زيادة المعروض من الأراضي المطورة، حيث سارع الملاك إلى تطوير أراضيهم أو بيعها لتجنب تراكم الرسوم
- تراجع المضاربات العقارية بشكل ملحوظ، حيث أصبح الاحتفاظ بالأراضي البيضاء لفترات طويلة مكلفًا
- تحفيز الشراكات بين صغار الملاك والمطورين، حيث بات من المجدى اقتصاديًا تجميع قطع الأراضي الصغيرة لتطويرها بشكل جماعي

1 بحسب بيانات البورصة العقارية التابعة لوزارة العدل السعودية (لفئة نقل الملكية)، سجَّل متوسط سعر المتر المربع تراجعاً بنسبة 13 في المائة؛ إذ وصل بنهاية الرُّبع الثالث من 2025 إلى 2153 ريالاً، مقارنة بنحو 2413 ريالاً في الفترة نفسها من العام السابق
للمزيد من التوضيح راجع: تقرير الإقتصادية - التوازن العقاري السعودي يعالج التشوهات السعرية في أحياء "المضاربات" بتراجعات للأسعار بنسب تراوح بين 17% و31%
https://url-shortener.me/JWV6
كذلك: تصحيح الأسعار يُعيد تشكيل خريطة العقار في السعودية والصفقات هبطت 17 % وبلغت 62 مليار دولار في 9 أشهر
https://url-shortener.me/JWXB


الأراضي البيضاء
IDLE LANDS
تعديلات
نظام رسوم الأراضي البيضاء
النظام السابق
النظام الجديد
تعديل نسبة الرسم
2.5% ثابتة سنوياً
من قيمة الأراضي البيضاء
تصل إلى 10% سنوياً
من قيمة الأراضي البيضاء
إضافة العقارات الشاغرة
العقارات الشاغرة غير مشمولة في النظام
فرض رسم سنوي على العقارات الشاغرة* غير المستغلة لمدة طويلة دون مسوغ مقبول
توحيد المراحل المستهدفة
مراحل ومساحات مختلفة
فرض رسم سنوي على الأرض أو مجموع الأراضي التي تبلغ مساحتها 5,000 م2 فأكثر ضمن النطاق الجغرافي
شمولية استخدامات الاراضي
الاستخدام السكني أو السكني التجاري
كل أرض فضاء قابلة للتطوير والتنمية داخل حدود النطاق العمراني
تصدر اللوائح الخاصة بـ
الأراضي البيضاء خلال 90 يوماً
العقارات الشاغرة خلال سنة
- العقارات الشاغرة: المباني الواقعة داخل النطاق العمراني غير المستغلة لمدة طويلة دون مسوغ مقبول والتي يؤثر عدم استخدامها أو استغلالها في توفير معروض كافٍ في السوق العقارية
وزارة البلديات والإسكان
9200 22 440
Lands@momah.gov.sa
@Lands_sa
idlelands.momah.gov.sa

ب. نظام التسجيل العيني للعقار (2026)

بعد سنوات من الإعداد والتخطيط (بدأت بدراسة استشارية عام 2015)، دخل نظام التسجيل العيني للعقار بداية التطبيق الفعلي وتوسع نطاق التنفيذ في 2026، ليشكل نقلة نوعية في توثيق الملكية العقارية بما يعكس انتقال النظام من الإطار التنظيمي إلى التنفيذ التشغيلي واسع النطاق

أهم مزايا النظام :

1- الحجية المطلقة للسجل العقاري في الإثبات أمام القضاء والجهات كافة، وعدم جواز الطعن في الملكية بعد التسجيل
2- ربط الملكية بالعقار نفسه (وليس بالصك فقط)، مما يوفر "لغة مشتركة" بين المالك والجهات الحكومية والقضاء
3- تسجيل جميع التصرفات العقارية (البيع، الرهن، الإيجار طويل الأجل، الحقوق العينية

الآثار على الاستثمار:

- ارتفاع ثقة المستثمرين (المحليين والأجانب) في السوق العقاري، بفضل وضوح بيانات الملكية وانخفاض مخاطر المنازعات
- تسهيل الحصول على التمويل العقاري، حيث يمكن للبنوك الاعتماد على بيانات موثقة من السجل العقاري لتقييم الضمانات
- خفض تكاليف المعاملات المرتبطة بالتحقق من الملكية والبحث في الصكوك
- دعم التحول الرقمي للقطاع العقاري، من خلال ربط السجل العقاري بمنصات حكومية أخرى

رؤية المستثمر:

قراءة استراتيجية للتشريعات المنظمة للأراضي

من وجهة نظر استشارية، تمثل هذه التشريعات فرصة ذهبية للمطورين الكبار والمستثمرين المؤسسيين، حيث:

- انخفضت تكلفة الدخول إلى السوق (بسبب تراجع أسعار الأراضي)، مما يتيح فرصًا للتجميع والتطوير على نطاق واسع
- ارتفعت العوائد المتوقعة من مشاريع التطوير العقاري، بفضل زيادة الطلب على الأراضي المطورة والوحدات الجاهزة
- تحسنت بيئة المخاطر بشكل كبير، بفضل وضوح الملكية وسرعة إجراءات التسجيل

في المقابل، على صغار الملاك الذين احتفظوا بأراضٍ بيضاء لأغراض المضاربة إعادة تقييم استراتيجياتهم، والتفكير جدياً في تطوير أراضيهم أو بيعها للمطورين المتخصصين، تجنباً لتراكم الرسوم السنوية التي قد تصل إلى 10% سنويًا

المحور الثاني :

التشريعات المنظمة للمباني – الجودة والسلامة والاستدامة

تمثل المبانى الوجه الحقيقى للقطاع العقارى، وهى — بشكل مباشر — ما يعيش فيه المواطنون ويعملون ويمارسون حياتهم. وركزت التشريعات في هذا المحور على ثلاث قيم رئيسية:

1- الجودة 2- السلامة 3- الاستدامة

أ. نظام تطبيق كود البناء السعودي (2017–2025)

بشكل (Saudi Building Code) بدأت المملكة في تطبيق كود البناء السعودي تدريجي منذ 2017، وصولًا إلى إصدار اللائحة التنفيذيةالمحدثة، وقواعد تصنيف مخالفات كود البناء عام 2024– 2025، التي وضعت متطلبات فنية وإدارية ملزمة..

أهم متطلبات الكود :

السلامة الإنشائية :

تحديد معايير تصميم وتنفيذ الهياكل الخرسانية والمعدنية لتحمل الأحمال والظروف المناخية

الحماية من الحريق :

اشتراط أنظمة إنذار وإطفاء مناسبة حسب نوع المبنى وارتفاعه واستخداماته

ترشيد الطاقة :

تطبيق معايير العزل الحراري واستخدام أنظمة التكييف والإضاءة عالية الكفاءة (SBC 601-602)

الاستدامة :

للمباني الكبيرة والمشاريع (SBC 1001) تطبيق الكود السعودي للأبنية الخضراء الحكومية

ب. نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها (2020)

نظم هذا النظام – الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان – ملكية الوحدات العقارية في المباني المشتركة، من خلال :

1- فرز العقار إلى وحدات مستقلة مملوكة (وحدات سكنية أو تجارية) وأجزاء مشتركة (مداخل، سلالم، مصاعد، مرافق)
2- إنشاء جمعيات الملاك لإدارة المباني المشتركة وصيانتها، واتخاذ القرارات المتعلقة بالنفقات والتحسينات
3- تحديد نسبة ملكية كل وحدة في الأجزاء المشتركة، بما يتناسب مع مساحة الوحدة أو قيمتها

الآثار على السوق :

- تعزيز ثقة المشترين في الوحدات السكنية (الشقق والتاون هاوس) ضمن المجمعات السكنية الكبيرة
- حل النزاعات المتعلقة بالصيانة والنفقات المشتركة من خلال إطار قانوني واضح
- تسهيل الحصول على التمويل العقاري لهذه الوحدات، حيث أصبحت الملكية محددة بوضوح

رؤية المستثمر:
قراءة استراتيجية لتشريعات المباني

بالنسبة للمطورين العقاريين، تمثل هذه التشريعات معيارًا إلزاميًا وليس خيارًا حيث:

- ارتفعت تكاليف الإنشاء بنسبة تتراوح بين 10% و15% نتيجة تطبيق متطلبات السلامة والاستدامة بسبب تطبيق نظام كود البناء السعودي إلا أنه يحقق وفورات تشغيلية تصل إلى 40% عبر دورة حياة الأصل، ويضاعف العمر الافتراضي للمباني من 25 عاماً إلى أكثر من 50 عاماً [1]
- تحسنت جودة المنتج العقاري بشكل كبير، مما انعكس إيجابًا على أسعار البيع وعوائد الإيجار للمشاريع الملتزمة بالكود
- أصبح التمايز بين المطورين يقوم على الابتكار والجودة وليس فقط على الموقع والسعر

الفرصة الاستراتيجية تكمن في تطوير مشاريع سكنية وتجارية صديقة للبيئة تحقق شهادات الـ LEED أو نظيراتها المحلية، حيث يتزايد الطلب على هذه الفئة من المباني من قبل الشركات الكبرى (التي تلتزم بمعايير الاستدامة المؤسسية) والأفراد المهتمين بجودة الحياة

1 للمزيد من الشرح والتوضيح حول تأثير كود البناء على تكاليف البناء راجع
فهد سعود اللهيم (وآخرون) - أثر قانون البناء السعودي على تكاليف الإنشاءات السكنية – المباني - كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض 2024م
https://url-shortener.me/JWZC

المحور الثالث :
التشريعات المالية والتمويلية – تمكين الاستثمار وتوسيع قاعدة المستفيدين

يعد التمويل العقاري الرافعة الأساسية لنمو القطاع العقاري، حيث يُمكّن الأفراد من تملك المساكن، ويُمكّن المطورين من تنفيذ مشاريعهم؛ وشهد هذا المحور تطورًا كبيرًا منذ 2015م من خلال :

أ. نظام التمويل العقاري (2012) وتعديلاته (2022)

على الرغم من أن النظام صدر في 2012م، إلا أن التعديلات الجوهرية التي أُدخلت عليه بعد 2015 هي ما أعطته فاعليته الحقيقية
أبرز هذه التعديلات:

1- تعديلات 2017: أدخلت مؤسسة النقد العربي السعودي (البنك المركزي حاليًا) تعديلات متتالية على شروط التمويل العقاري الأساسية في اللائحة التنفيذية
2- تعديلات 2022 : التعديل سمح بتنويع مصادر التمويل وتسهيل إجراءات إعادة التمويل لزيادة القوة الشرائية للمواطنين
3- تعديلات 2024: تضمنت حذف المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية، وتعديل المادة السادسة عشرة، مما ساهم في تبسيط الإجراءات وتوسيع نطاق التمويل
4- إحدى شركات صندوق : (SRC) إنشاء الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري الاستثمارات العامة، والتي تعمل على شراء محافظ التمويل العقاري من البنوك، مما يمنحها سيولة مستمرة لتمويل عملاء جدد

الآثار على السوق:

- ارتفاع نسبة التمويل العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي من أقل من 2% عام 2016 إلى أكثر من 6% عام 2026
- انخفاض تكاليف التمويل للأفراد بنسبة تجاوزت 25%، مدعومة بدور صندوق التنمية العقارية وتحوله إلى مؤسسة تمويلية
- توسيع قاعدة المستفيدين من التمويل العقاري ليشمل الفئات الأصغر سنًا ومحدودة الدخل، من خلال برامج الدعم السكني والرهن الميسّر

ب. ضريبة التصرفات العقارية (2020)

صدرت ضريبة التصرفات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14/2/1442هـ، وبدأ العمل بها اعتبارًا من 4 أكتوبر 2020، وهي ضريبة بنسبة على قيمة التصرف العقارى (البيع، الهبة، المعاوضة 5%)

أهم ما يميز هذه الضريبة :

- إعفاء أول مليون ريال من قيمة المسكن الأول للمواطن، تخفيفًا على الأسر محدودة الدخل
- إعفاء المبيعات العقارية من ضريبة القيمة المضافة (15%)، حيث حلت ضريبة التصرفات العقارية (5%) محلها
- تحصيل الضريبة قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود، مما يضمن عدم التهرب منها

الآثار الاقتصادية:

- تحقيق إيرادات سنوية للدولة تُقدر بمليارات الريالات، تُستخدم في دعم برامج الإسكان والتنمية
- تقليل المضاربات العقارية قصيرة الأجل، حيث أصبحت تكلفة البيع والشراء المتكرر مرتفعة نسبيًا
- تحفيز الاحتفاظ بالعقار لفترات أطول، مما يساهم في استقرار السوق

رؤية المستثمر:
قراءة استراتيجية للتشريعات المالية

بالنسبة للمستثمرين الأفراد وصناديق الاستثمار العقاري:

- انخفضت تكلفة التمويل بشكل كبير، مما يحسن عوائد الاستثمار العقاري (صافي دخل الإيجار بعد خصم أقساط التمويل
- التي تضمن (SRC) زادت كفاءة السوق بفضل وجود جهات إعادة التمويل مثل استمرارية السيولة في القطاع
- استقرت البيئة الضريبية نسبيًا، مع وجود استثناءات واضحة (إعفاء المسكن الأول) مما يسمح بالتخطيط المالي طويل المدى

التوصية :

يُنصح المستثمرون بالاستفادة من برامج التمويل الميسّر لتنفيذ مشاريع إسكان اجتماعي، حيث يزداد الطلب على هذه الفئة من الوحدات، وتتوفر لها دعم حكومي سخي
كما يُنصح بدراسة الجدوى الضريبية قبل أي عملية بيع أو شراء، والاستفادة من الإعفاءات المتاحة

المحور الرابع:

حوكمة القطاع وتنظيم المهنة – الشفافية والموثوقية

ذا كانت التشريعات السابقة تنظّم الأصول العقارية (الأراضي والمباني) والتمويل، فإن تشريعات الحوكمة تنظّم الأشخاص (الوسطاء، المطورون، المستشارون) والإجراءات، لضمان أن يكون السوق شفافًا وموثوقًا وعادلًا لجميع الأطراف. وذلك من خلال إصدار مجموعة من التشريعات والأنظمة المرتبطة بتنظيم المهنة واشتراطات العمل في القطاع العقاري والتي أهمها:

أ. قرار إنشاء وتطوير الهيئة العامة للعقار (2017 – 2026)

تأسست الهيئة العامة للعقار بقرار مجلس الوزراء رقم 239 بتاريخ 25/4/1438هـ (2017م)، بهدف تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي والإشراف عليه وتطويره، ورفع كفايته، وتسجيل العقارات تسجيلًا عينيًا
في 18يناير 2026، صدر تحديث لتنظيم الهيئة يؤكد على دورها المحوري في التسجيل العيني للعقارات، وتنظيم النشاط العقاري، والإشراف على السوق

أهم مهام الهيئة وإنجازاتها:

- إصدار الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري التي بُنيت على 4 ركائز و15 هدفًا و 18 مبادرة
- تأهيل وترخيص المطورين العقاريين والوسطاء العقاريين والمثمنين
- إدارة السجل العقاري (نظام التسجيل العيني للعقار)
- الإشراف على نظام تملك غير السعوديين للعقار

ب. نظام الوساطة العقارية (2022 م والتطورات اللاحقة)

صدر نظام الوساطة العقارية في بقرار مجلس الوزراء رقم (679) بتاريخ 29 ذو القعدة 1443هـ الموافق 28 يونيو 2022م، ويعد أحد أبرز التشريعات المنظمة للأنشطة والخدمات العقارية، حيث أسهم في رفع مستوى الحوكمة والشفافية وتنظيم ممارسات الوساطة العقارية
ويُحدث نقلة نوعية في تنظيم الأنشطة والخدمات العقارية؛ ويشمل النظام جميع الأنشطة العقارية :

- الوساطة العقارية (البيع والشراء والتأجير)
- التسويق العقاري
- إدارة الأملاك والمرافق
- المزادات العقارية
- الاستشارات والتحليلات العقارية
- الإعلانات العقارية

يشترط النظام حصر هذه الأنشطة على المرخصين والمؤهلين من الهيئة العامة للعقار، ويمنح عقود الوساطة موثوقية ومرجعية في الترافعات القضائية

ج. نظام المساهمات العقارية (وتعديلات 2026)

في 15 فبراير 2026م، أصدرت هيئة السوق المالية قرارها رقم (18) لسنة 2026 بشأن تعديلات على نظام المساهمات العقارية، لتنظيم مشاريع التطوير العقاري التي يشارك فيها عدة مستثمرين

أهم ضوابط النظام :

1- عدم طرح أي مساهمة عقارية إلا بعد الحصول على ترخيص رسمي
2- الإفصاح الكامل عن تفاصيل المشروع (المخاطر، التكاليف، العوائد)
3- إيداع أموال المساهمين في حساب ضمان مخصص يخضع للإشراف
4- تعيين مدير مساهمة مرخص يتمتع بالكفاءة والخبرة
5- تقديم تقارير دورية عن سير المشروع والتطورات المالية

رؤية المستثمر :

قراءة استراتيجية لتشريعات الحوكمة

تمثل هذه التشريعات ضمانة أساسية للمستثمرين، حيث

- انخفضت مخاطر الاحتيال في المساهمات العقارية ومشاريع البيع على الخارطة بشكل كبير
- ارتفعت جودة الخدمات العقارية (الوساطة، الإدارة، التسويق) بفضل الاشتراطات المهنية للترخيص
- توفرت آليات واضحة لحل النزاعات، من خلال الرجوع إلى عقود الوساطة الموثقة والسجل العقاري

الفرصة الاستراتيجية تكمن في الدخول في مساهمات عقارية منظمة (تحت إشراف هيئة السوق المالية والهيئة العامة للعقار)، حيث يتاح لصغار المستثمرين المشاركة في مشاريع تطوير كبيرة كان يتطلب الدخول إليها رؤوس أموال ضخمة بمزيد من الشفافية والمصداقية والرقابة من الجهات الرسمية

المحور الخامس:
تشريعات الاستثمار الأجنبي – فتح السوق وجذب رؤوس الأموال

يمثل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره (الذي دخل حيز النفاذ في 22 يناير 2026) أحد أهم القرارات الاستراتيجية في تاريخ القطاع العقاري السعودي، حيث يفتح السوق أمام المستثمرين الأجانب بشكل منظم ومدروس ويسهم في ضخ مزيد من الاستثمارات الأجنبية للأقتصاد الوطني

أهم ملامح النظام:

- تحديد نطاقات جغرافية محددة لتملك غير السعوديين، تراعي التوازن بين جذب الاستثمار وحماية السوق المحلي
- السماح للمستثمر غير السعودي بتملك العقار لمزاولة نشاطه المهني أو الاقتصادي
- حماية حقوق المستثمر الأجنبي من المصادرة أو نزع الملكية إلا للمصلحة العامة وبالتعويض العادل
- ربط النظام بالإقامة المميزة، مما يتيح لحامليها تملك العقار لمصلحتهم الخاصة
- إعفاءات وحوافز إضافية في المناطق الاقتصادية الخاصة مثل (نيوم، مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، البحر الأحمر)

الآثار على السوق:

- من المتوقع وفق المعطيات والتعديلات التشريعية حدوث طفرات في قيمة الاستثمارات الأجنبية في القطاع العقاري بأكثر من 50% خلال العام الأول من تطبيق النظام مقارنه بالعام السابق على التطبيق
- ،من المتوقع ارتفع الطلب على العقارات في النطاقات المحددة خاصة في (الرياض جدة، والمناطق الاقتصادية الخاصة)
- دخول لاعبون دوليون كبار إلى السوق (صناديق استثمار عقاري عالمية، شركات تطوير كبرى)
- يتحسن تصنيفات المملكة الائتمانية والسيادية، بفضل انفتاح السوق وزيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي

رؤية المستثمر:

قراءة استراتيجية لنظام تملك غير السعوديين

هذا النظام يمثل فرصة تاريخية للمستثمرين الأجانب، وأيضًا للشركات المحلية التى تتطلع إلى شراكات استراتيجية مع نظرائها الدوليين

للمستثمر الأجنبي:

- يتاح الدخول إلى واحد من أسرع أسواق العقار نموًا في العالم، مع ضمانات قانونية قوية لحماية حقوقه
- يمكنه الاستفادة من الحوافز في المناطق الاقتصادية الخاصة مثل (الإعفاءات الضريبية، وتملك 100%، وتسهيلات الإقامة)
- يمكنه ضخ رؤوس أموال كبيرة في مشاريع تطوير عقاري عملاقة (مشاريع البنية التحتية، المدن الجديدة، المنتجعات السياحية)

للمستثمر المحلي:

تتاح له الشراكة مع خبرات دولية لنقل التقنيات الحديثة في التصميم والبناء والإدارة

- تزداد قيمة أصوله العقارية في المواقع المستهدفة من قبل الأجانب، مما يعزز عوائده
- يمكنه التوسع في تقديم خدمات عقارية (وساطة، إدارة، استشارات) للمستثمرين الأجانب

المحور السادس:

تشريعات حماية المستهلك والتوازن السوقي – استقرار السوق ورعاية المواطن

لم تغفل المنظومة التشريعية العقارية البُعد الاجتماعي، حيث صدرت عدة أنظمة وقرارات تهدف إلى حماية المواطنين (كمستأجرين أو مشترين) وتحقيق التوازن بين العرض والطلب في السوق

أ. الأحكام النظامية لضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر (2026)

في 28 يناير 2026، أصدرت الهيئة العامة للعقار أحكامًا نظامية لضبط العلاقة الإيجارية، كان أبرزها :

1- إيقاف الزيادة السنوية في قيمة الإيجار للعقارات الواقعة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض لمدة 5 سنوات (يشمل العقود القائمة والجديدة)
2- إلزام المؤجر بتسجيل العقد في شبكة "إيجار" ، ويمنح المستأجر الحق في طلب التسجيل أيضًا
3- التجديد التلقائي للعقد ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل 60 يومًا من انتهاء العقد
4- حق المستأجر في الاعتراض على قيم الإيجار للعقارات الشاغرة إذا كانت الزيادات غير مبررة

ب. توجيهات ولي العهد لتحقيق التوازن في القطاع العقاري بالرياض (مارس 2025)

في 29 مارس 2025، وجّه ولي العهد الأمير محمد بن سلمان باعتماد إجراءات لتنظيم السوق العقاري في الرياض، شملت:

1- رفع الإيقاف عن أراضٍ تتجاوز 81 كيلومترًا مربعًا، لزيادة المعروض من الأراضي
2- تخصيص ما بين 10ً و40 ألف قطعة سكنية سنويًا بسعر لا يتجاوز 1500 ريال للمتر، مع ضوابط صارمة للحد من المضاربة
3- تسريع تعديل رسوم الأراضي البيضاء وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين

ج. تبرع ولي العهد لدعم تمليك الإسكان (أبريل 2025)

في 28 أبريل 2025، تبرّع ولي العهد بمبلغ مليار ريال من نفقته الخاصة لصالح مؤسسة الإسكان التنموي الأهلية (سكن)، لدعم تمليك الإسكان للأسر المستحقة، مع توجيه بتنفيذ المشروعات خلال مدة لا تتجاوز 12 شهرًا عبر شركات وطنية [1]

رؤية المستثمر:

قراءة استراتيجية لتشريعات حماية المستهلك

قد يرى بعض المستثمرين أن هذه الإجراءات تحدّ من مرونتهم (مثل إيقاف الزيادة الإيجارية)، إلا أن القراءة الاستراتيجية الأعمق ترى فيها استقرارًا طويل المدى يفيد الجميع:

- استقرار الإيجارات يحافظ على الطلب على الوحدات السكنية، ويمنع حدوث فقاعات عقارية تؤدي إلى انهيارات حادة لاحقًا
- زيادة المعروض من الأراضي المخفضة يخلق فرصة للمطورين للدخول في مشاريع إسكان متوسط ومنخفض التكلفة، مع وجود طلب مضمون
- الدعم السخي للإسكان (بما في ذلك تبرع ولي العهد) يُحسّن القدرة الشرائية للمواطنين، مما يزيد الطلب الفعلي على الوحدات السكنية

التوصية:

يُنصح المطورون بالتركيز على شريحة الإسكان المتوسط بين(500,000 و1,200,000 ريال) حيث يتوفر لها دعم حكومي كبير وطلب مرتفع، مع الالتزام بمعايير الجودة والاستدامة لضمان التميز التنافسي

1 للمزيد راجع: أرقام - أهم القرارات والإجراءات بالقطاع العقاري السعودي خلال 2025 https://www.argaam.com/ar/article/articledetail/id/1869823

ثالثًا: تقييم الأثر الاقتصادي والاستشاري للتشريعات والأنظمة والقرارات العقارية

- أولاً: الأثر على تملك الأسر السعودية للمساكن
- ثانياً: الأثر على الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي
- ثالثاً: الأثر على الاستثمار الأجنبي المباشر
- رابعاً: الأثر على التوازن بين العرض والطلب
- خامساً: الأثر على الشفافية وتصنيفات المخاطر

أولاً: الأثر على تملك الأسر السعودية للمساكن

يعد رفع نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن أحد أبرز مستهدفات رؤية 2030، حيث انطلقت الرؤية من نسبة 47% عام 2016، مستهدفة الوصول إلى 70% بحلول 2030
بفضل منظومة التشريعات المتكاملة — وخاصة نظام التمويل العقاري وبرنامج سكني، والدعم السكني وتعديلات رسوم الأراضي البيضاء— ارتفعت النسبة إلى 65.5% بحلول 2026، متجاوزة مستهدف المرحلة بشكل شبه كامل
وإذا استمر هذا المعدل، فمن المتوقع تجاوز مستهدف 70% قبل 2028، مما يعكس نجاح التشريعات في تحقيق أهدافها الاجتماعية والاقتصادية

ثانياً: الأثر على الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي

يسهم القطاع العقاري بشكل مباشر وغير مباشر في الناتج المحلي الإجمالي، من خلال أنشطة التطوير العقاري، البناء والتشييد، الوساطة والإدارة، الخدمات المالية المرتبطة (التمويل العقاري والتأمين)، والخدمات المهنية (التثمين، الاستشارات الهندسية)،
واستناداً إلى تحليلنا في شركة "معان للاستشارات العقارية"، وبالرجوع إلى تقارير وهيئة العامة للعقار، تشير التقديرات إلى أن ،PwC ،S&P Global متخصصة من مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي قد ارتفعت من نحو 5-6% قبل 2015 إلى ما يقارب 9% بحلول 2026
وتتجه التوقعات إلى ارتفاع هذه المساهمة لتصل إلى ما بين 10% و12% من إجمالي الناتج المحلي بحلول عام 2030، مدفوعة بالاستثمارات الأجنبية والمشاريع الكبرى والتحول الرقمي

ثالثاً: الأثر على الاستثمار الأجنبي المباشر

من المتوقع أن يمثل نظام تملك غير السعوديين للعقار (2026) نقطة تحول في جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة إلى القطاع العقاري. خلال العام الأول من تطبيق النظام (يناير– مارس 2026)، ومن المرجح أن تقفز قيمة الاستثمارات الأجنبية الواردة بنسبة تزيد عن 25% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق، مما يعكس ثقة المستثمرين الدوليين في البيئة التنظيمية الجديدة

رابعاً: الأثر على التوازن بين العرض والطلب

ساهمت التشريعات العقارية – وخاصة نظام رسوم الأراضي البيضاء وتعديلاته، وتوجيهات التوازن العقاري، ومنصة التوازن العقاري– في تحقيق قفزات كبيرة في زيادة المعروض من الأراضي المطورة والوحدات السكنية الجاهزة، مما أدى إلى تباطؤ نمو الأسعار في المدن الرئيسية (الرياض، جدة، الدمام) خلال 2025–2026، مع تسجيل انخفاضات طفيفة في بعض الأحياء
زيادة الخيارات المتاحة للمواطنين بين الوحدات الجاهزة، والوحدات تحت الإنشاء (على الخارطة)، والأراضي المطورة للبناء الذاتي
تراجع المضاربات العقارية قصيرة الأجل، حيث أصبح الاحتفاظ بالأراضي البيضاء مكلفًا، وأصبح البيع والشراء المتكرر خاضعًا لضريبة التصرفات العقارية

خامساً: الأثر على الشفافية وتصنيفات المخاطر

حسّنت المنظومة التشريعية العقارية تصنيف المملكة في مؤشرات الشفافية الدولية ومؤشرات سهولة ممارسة الأعمال، ومنها:

- ارتفعت المملكة من "شبه شفافة" إلى JLL :مؤشر الشفافية العقارية الصادر عن "شفافة" خلال 2022–2026
- (Doing Business) مؤشر تسجيل الممتلكات في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال قفزت المملكة أكثر من 30 مركزًا منذ 2016، بفضل نظام التسجيل العيني للعقار ورقمنة الإجراءات
- التصنيف الائتماني : تحسنت نظرة وكالات التصنيف الائتماني (موديز، ستاندرد آند بورز، فيتش) تجاه المملكة، بدعم من الإصلاحات الهيكلية بما فيها التشريعات العقارية

عقار
AQAR

معان للاستشارات العقارية
Moaan Real Estate Consulting

سلسلة البحوث التحليلية المتخصصة
(الأراضي والمباني في المملكة في ضوء رؤية 2030)

رابعًا: السيناريوهات المستقبلية المحتملة للقطاع العقاري 2026-2030

- السيناريو الأول: التسارع المستدام (الاحتمال الأكبر 60%)
- السيناريو الثاني: التباطؤ التشريعي (الاحتمال 25%)
- السيناريو الثالث: التسارع مع تحديات (الاحتمال 15%)
- التحليل الاستراتيجي للسيناريوهات

تمهيد :

ستنادًا إلى تحليل التشريعات والأنظمة الحالية واتجاهات السوق، يمكن توقع ثلاثة سيناريوهات رئيسية لتطور القطاع العقاري حتى 2030

السيناريو الأول
التسارع المستدام (الاحتمال الأكبر 60%)

في هذا السيناريو، تستمر وتيرة الإصلاحات التشريعية الحالية، مع تعديلات طفيفة فقط على الأنظمة القائمة، وتطبيق كامل لمنظومة التسجيل العيني والوساطة والمساهمات العقارية

الافتراضات الرئيسية:

- استمرار تطبيق رسوم الأراضي البيضاء بنسبة تصل إلى 10% في الشرائح ذات الأولوية القصوى
- إتمام تسجيل جميع العقارات في النطاقات العمرانية الرئيسية في السجل العقاري بحلول 2028
- دخول نظام تملك غير السعوديين مرحلة النضج، مع توسيع النطاقات الجغرافية تدريجيًا
- استمرار دعم صندوق التنمية العقارية وبرامج التمويل الميسّر

النتائج المتوقعة:

- ارتفاع نسبة تملك المساكن إلى 72 – 75% بحلول 2030
- زيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي غير النفطي إلى 10 – 12%
- استقرار أسعار العقارات مع نمو سنوي معتدل (3–5%)
- استمرار تدفق الاستثمارات الأجنبية بمعدلات نمو سنوية يتراوح ما بين 15–20%

السيناريو الثاني

التباطؤ التشريعي (الاحتمال 25%)

في هذا السيناريو، تواجه بعض التشريعات تحديات في التطبيق العملي (خاصة رسوم الأراضي البيضاء والتسجيل العيني)، مما يؤدي إلى تباطؤ وتيرة الإصلاحات أو تعديل بعض الأنظمة لتخفيف آثارها

الافتراضات الرئيسية

- صعوبات في تطبيق رسوم الأراضي البيضاء على نطاق واسع، مع منح إعفاءات واسعة أو تعليق التطبيق في بعض المدن
- بطء في إتمام التسجيل العيني للعقارات، خاصة في المناطق القروية والنائية
- قيود على توسيع نطاقات تملك غير السعوديين، خوفًا من ارتفاع الأسعار

النتائج المتوقعة

- ارتفاع طفيف في نسبة تملك المساكن إلى 68 – 70% بحلول 2030 (تحقيق المستهدف)
- مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي غير النفطي عند 8 – 9% فقط
- عودة المضاربات العقارية في بعض المناطق، مع تقلبات في الأسعار
- تباطؤ تدفق الاستثمارات ورؤس الأموال الأجنبية

السيناريو الثالث

التسارع مع تحديات (الاحتمال 15%)

في هذا السيناريو، تتسارع وتيرة الإصلاحات بشكل أسرع من المتوقع، مدفوعة بمتغيرات اقتصادية خارجية (ارتفاع أسعار النفط، تحسن التصنيف الائتماني)، مما يسمح بضخ استثمارات ضخمة في البنية التحتية والمشاريع العقارية الكبرى

الافتراضات الرئيسية

- ارتفاع أسعار النفط إلى مستويات قياسية (أكثر من 120 دولارًا للبرميل)، مما يزيد الإيرادات الحكومية ويسمح بضخ استثمارات ضخمة
- تسريع تطبيق التسجيل العيني للعقار في جميع مناطق المملكة بحلول 2027
- توسيع نطاقات تملك غير السعوديين بشكل كبير، مع إلغاء بعض القيود
- إطلاق مشاريع عقارية عملاقة جديدة (مدن اقتصادية، منتجعات سياحية مناطق لوجستية)

النتائج المتوقعة

- ارتفاع نسبة تملك المساكن إلى 75– 80% بحلول 2030
- مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي غير النفطي بنسبة تصل إلى 15%
- نمو سريع في الأسعار (8 – 12 % سنويًا) مع مخاطر حدوث فقاعات عقارية في بعض المناطق
- تدفق استثمارات أجنبية ضخمة، مع دخول لاعبين دوليين كبار

التحليل الاستراتيجي للسيناريوهات

من وجهة نظر استشارية، السيناريو الأول (التسارع المستدام) هو الأكثر ترجيحًا، لأنه يعكس التوجه الحكومي الراسخ نحو إصلاحات هيكلية مستدامة وليس دفعات سريعة قد تؤدي إلى اختلالات
كما أنه السيناريو الأكثر توافقًا مع مستهدفات رؤية 2030، التي تركز على الاستدامة والجودة وليس فقط الكم والسرعة

خامسًا: التوصيات الاستراتيجية للمستثمرين والمطورين وصناديق الاستثمار العقاري

- أولاً: للمستثمرين الأفراد (الأفراد ذوي المدخرات ورجال الأعمال الصغار)
- ثانيًا: للمطورين العقاريين (الشركات المتوسطة والكبيرة)
- والمستثمرين المؤسسيين (REITs) ثالثًا: لصناديق الاستثمار العقاري
- رابعًا: لصناع القرار والجهات الحكومية
- خاتمة تحليلية

تمهيد

استنادًا إلى التحليل السابق، تقدم شركة معان للاستشارات العقارية مجموعة من التوصيات الاستراتيجية لمختلف فئات المستثمرين وذلك على النحو التالي

أولاً: للمستثمرين الأفراد (الأفراد ذوي المدخرات ورجال الأعمال الصغار)

التوصية	الأساس المنطقي	الإطار الزمني المقترح
الاستثمار في الأراضي المطورة داخل النطاقات العمرانية الرئيسية	توقع انخفاض أسعار الأراضي بنسبة 15–30% بعد تطبيق رسوم الأراضي البيضاء، مع طلب متزايد من المطورين	2026 – 2027
الاستثمار في التكنولوجيا والبناء الذكي والاستدامة (كود البناء السعودي، الأبنية الخضراء)	معايير الكود إلزامية، والالتزام بها يخلق ميزة تنافسية، ويحسن العوائد طويلة المدى (انخفاض تكاليف التشغيل)	فوري ومستمر
الشراكات الاستراتيجية مع المطورين الدوليين (خاصة في المشاريع الكبرى والضيافة والسياحة)	نظام تملك غير السعوديين يفتح الباب لاستثمارات أجنبية، والشراكة تنقل الخبرات والتقنيات	2026 – 2030
الاستفادة من منصة "إتمام" ومركز خدمات المطورين لتسريع التراخيص	تقليل الوقت والتكلفة للحصول على التراخيص والموافقات، مما يحسن الجدوى الاقتصادية	فوري
تجميع قطع الأراضي الصغيرة في النطاقات العمرانية (بعد انخفاض أسعارها)	انخفاض الأسعار يخلق فرصة للتجميع والتطوير على نطاق واسع، مع توفير التمويل عبر البنوك	2026 – 2027

والمستثمرين (REITs) ثالثًا: لصناديق الاستثمار العقاري المؤسسيين

التوصية	الأساس المنطقي	الإطار الزمني المقترح
زيادة التعرض والدخول لقطاع الضيافة والسياحة (الفنادق، المنتجعات، الوحدات الفندقية)	الاستثمارات الضخمة في السياحة (البحر الأحمر، القدية، نيوم) تخلق طلبًا متزايدًا على hospitality real estate، مع عوائد مرتفعة	2026 – 2030
الاستثمار في العقارات اللوجستية والمستودعات (المناطق الاقتصادية الخاصة، المراكز اللوجستية)	نمو التجارة الإلكترونية، وتحول سلاسل التوريد، والاستثمارات في البنية التحتية اللوجستية تخلق طلبًا قويًا على هذا القطاع	2026 – 2030
التركيز على الأصول القائمة ذات الدخل الإيجاري المستقر في المدن الرئيسية	انخفاض المخاطر، تدفقات نقدية منتظمة، إمكانية إعادة التمويل بأسعار فائدة منخفضة	فوري ومستمر
الاستفادة من السجل العقاري ونظام التسجيل العيني لتقييم دقيق للمحفظة وتقليل مخاطر الملكية	حجية السجل المطلقة وبياناته الموثقة تسمح بتقييم أكثر دقة للمحفظة، وتخفض تكاليف العناية الواجبة	فوري
المشاركة في المساهمات العقارية المنظمة (تحت إشراف هيئة السوق المالية والهيئة العامة للعقار)	نظام المساهمات العقارية الجديد يوفر حماية للمستثمرين، ويتيح المشاركة في مشاريع كبيرة برأس مال أقل	2026 – 2028

رابعًا: لصناع القرار والجهات الحكومية

التوصية	الأساس المنطقي	الإطار الزمني المقترح
الإسراع في إصدار اللوائح التنفيذية المتبقية (خاصة لنظام تملك غير)السعوديين، والمساهمات العقارية	غياب اللوائح يؤدي إلى حالة من عدم اليقين لدى المستثمرين، مما يؤخر ضخ الاستثمارات	فوري خلال 6–12 شهرًا
تطوير آليات رقابية فعالة لضمان الامتثال للتشريعات الجديدة ،(خاصة رسوم الأراضي البيضاء والوساطة، والمساهمات)	التشريعات وحدها لا تكفي؛ هناك حاجة لرقابة فعالة وعقوبات رادعة لضمان الامتثال والتطبيق العادل	2026–2027
الاستمرار في تحديث ومراجعة التشريعات بناءً على قياس الأثر وتقييم النتائج (بما في ذلك تعديل نسب الرسوم والضرائب إذا لزم الأمر)	الظروف الاقتصادية والسوقية تتغير، وقياس الأثر يسمح بإجراء تعديلات مدروسة للحفاظ على فعالية التشريعات	دوري كل 2–3 سنوات
تعزيز التعاون بين الجهات الحكومية (الهيئة العامة للعقار، وزارة البلديات والإسكان، وزارة العدل، البنك المركزي) لضمان تكامل الأنظمة وتبادل البيانات	تكامل البيانات بين السجل العقاري، "إيجار"، "سكني"، ونظام التمويل العقاري يعزز الشفافية ويسهل الإجراءات	فوري ومستمر
الاستثمار في برامج التوعية والتثقيف العقاري للمواطنين والمستثمرين (من خلال المعهد العقاري السعودي والمنصات الإلكترونية)	كثير من المواطنين والمستثمرين غير ملمين بالتشريعات الجديدة وحقوقهم وواجباتهم، مما يحد من فعالية التشريعات	فوري ومستمر

خاتمة تحليلية

تمثل الفترة 2015 – 2026 عقد من التحول التشريعي غير المسبوق في القطاع العقاري السعودي، حيث انتقلت المملكة من سوق عقاري يعاني من ضعف التكامل والتنظيم وضعف في الشفافية وارتفاع المضاربات، إلى سوق متكامل، شفاف، يخضع للحوكمة، جاذب للاستثمارات، وعادل للمواطنين والمستثمرين على حد سواء.

أبرز إنجازات هذه المنظومة التشريعية

1- استمرار زيادة نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن من 47% إلى 65.5% مقترباً من مستهدف الرؤية بشكل شبه كامل 70% ، (2016–2026)
2- كبح جماح احتكار الأراضي من خلال نظام رسوم الأراضي البيضاء وتعديلاته. وقد انعكس ذلك على السوق، حيث تشير التقديرات والتحليلات إلى حدوث انخفاض في أسعار الأراضي، تراوح في بعض المناطق والقطاعات ما بين 15% إلى 30%، وتزامن ذلك مع تسجيل المؤشرات الرسمية، كتلك الصادرة عن الهيئة العامة تباطؤاً في نمو الأسعار وانخفاضاً فعلياً في بعض المدن ،(GASTAT) للإحصاء الرئيسية، حيث سجل مؤشر أسعار العقارات في الرياض انخفاضاً بنسبة 3% في الربع الرابع من عام 2025
3- تأسيس بنية تحتية رقمية وقانونية للقطاع، ممثلة في السجل العقاري الوطني (التسجيل العيني) ، منصة "بلادي" منصة "إيجار" ، منصة "سكني" ، "منصة التوازن العقاري" ، ومركز خدمات المطورين "إتمام"
4- المتوقع جذب مزيد من الاستثمارات الأجنبية غير المسبوقة، بفضل نظام تملك غير السعوديين للعقار (2026)، مما يعزز ثقة المستثمرين الدوليين في السوق السعودي
5- حماية حقوق المستثمرين والمستهلكين، من خلال أنظمة الوساطة العقارية، المساهمات العقارية، البيع على الخارطة، ملكية الوحدات العقارية، والأحكام الإيجارية الجديدة

التحديات المتبقية:

على الرغم من هذا التقدم الكبير، لا تزال هناك تحديات تحتاج إلى معالجة في المرحلة القادمة (2026 – 2030):

1- إصدار اللوائح التنفيذية المتبقية خاصة (لنظام تملك غير السعوديين) بشكل عاجل، لضمان اليقين القانوني للمستثمرين
2- تعزيز آليات الرقابة والامتثال، لضمان تطبيق التشريعات بشكل عادل وفعال على جميع أطراف السوق
3- التوسع في تطوير آليات فض المنازعات العقارية (بديلة للتقاضي)، مثل التحكيم والوساطة، لتخفيف العبء على المحاكم وتسريع حل النزاعات
4- توسيع نطاق التسجيل العيني للعقار ليشمل جميع مناطق المملكة، مع تسريع وتيرة التسجيل الطوعي والإلزامي
5- مواكبة التطورات التكنولوجية مثل (البلوك تشين، العقود الذكية، الذكاء الاصطناعي) وتوظيفها في تطوير الخدمات العقارية

الرسالة النهائية للمستثمرين:

القطاع العقاري السعودي اليوم هو سوق مختلف تمامًا عما كان عليه قبل 2015م، أصبح أكثر شفافية، أمانًا، تنظيمًا، وجاذبية للاستثمارات المحلية والأجنبية. المستثمرون الذين سيدركون هذه الحقيقة مبكرًا، ويتكيفون مع المنظومة التشريعية الجديدة، ويستثمرون في الجودة والاستدامة والابتكار، سيكونون الرابحين الأكبر في هذه المرحلة التاريخية من تطور القطاع العقاري السعودي
أما أولئك الذين سيصرون على ممارسات الماضي — من احتكار الأراضي، والمضاربات قصيرة الأجل، وتجنب الجودة والشفافية — فسيجدون أنفسهم تدريجيًا خارج السوق العقاري، أو على الأقل خارج دائرة الاستثمار الناجح والمستدام

شركة معان للاستشارات العقارية، بوصفها الذراع الاستشاري والعلمي لشركة إتقان العقارية، تضع خبراتها تحت تصرف المستثمرين والمطورين وصناديق الاستثمار العقاري، لمساعدتهم على فهم هذه التشريعات، تقييم الفرص والتحديات، وتطوير استراتيجيات استثمارية ناجحة تتماشى مع هذه المنظومة التشريعية الجديدة، وتحقق أفضل العوائد بأقل المخاطر

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

المركز الوطني للوثائق والمحفوظات، منصة الأنظمة واللوائح
laws.boe.gov.sa.
وزارة العدل، البوابة القانونية
laws.moj.gov.sa
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
momah.gov.sa
الهيئة العامة للعقار
rega.gov.sa
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
zatca.gov.sa
(البنك المركزي السعودي (ساما
sama.gov.sa | rulebook.sama.gov.sa.
هيئة السوق المالية
cma.org.sa
صندوق التنمية العقارية
redf.gov.sa
(SRC) الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
برنامج رؤية السعودية 2030
vision2030.gov.sa
(وكالة الأنباء السعودية (واس
spa.gov.sa
صحيفةالشرق الأوسط
aawsat.com
صحيفة العربية
alarabiya.net
صحيفةعكاظ
okaz.com.sa

ثانياً: المراجع العلمية

1- أحمد بن عبد الله باز، النظام السياسي والدستوري للملكة العربية السعودية، مكتبة الرشد، الطبعة الخامسة، 2015م
2- صالح بن مسلي الذيابي، حالة التشريعات في المملكة العربية السعودية – دراسة في الموضوعات والإنتاج والمنهج، الجمعية العلمية القضائية، الدراسات القضائية 86 - مركز قضاء للبحوث والدراسات، 1446هـ ، 2025م
3- عصام بن سعد بن سعيد وآخرون، القانون الدستوري السعودي (دراسة قانونية (تطبيقية)، مكتبة القانون والاقتصاد، الطبعة الأولى، 2011م
4- فهد سعود اللهيم (وآخرون) - أثر قانون البناء السعودي على تكاليف الإنشاءات السكنية – المباني - كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض 2024م
5- محمد بن عبدالله المرزوقي، السلطة التنظيمية في المملكة العربية السعودية، مكتبة (العبيكان، الطبعة الأولى،2004م
6- محمد أزرقي نسيب، فهد الضويان، القانون الدستوري وتطبيقاته في النظام السعودي، (دار النشر الدولي، الطبعة الأولى، 2018م

تقارير بيوت الخبرة الدولية (تقارير مراجعة سوق العقارات في المملكة العربية السعودية (2024: 2026م)

1) JLL. (2025). Saudi Arabia Real Estate Market Review Q2 2025. Riyadh: JLL Middle East.
2) JLL. (2025). Middle East and Africa Market Review and Outlook 2025. Dubai: JLL.
3) Knight Frank. (2025). Saudi Arabia Report 2025: The New Reality. Riyadh: Knight Frank.
4) Knight Frank. (2025). Saudi Arabia Residential Market Review 2025. Riyadh: Knight Frank.
5) CBRE Middle East. (2026). Saudi Arabia Real Estate Market Report Q4 2025. Dubai: CBRE.
6) Colliers International. (2025). GCC Real Estate Market Overview 2025. Dubai: Colliers International.

سجل التوثيق العقاري

المصادر التشريعية والسيادية (الأنظمة واللوائح)

المركز الوطني للوثائق والمحفوظات (هيئة الخبراء بمجلس الوزراء): المرجع الأساسي لنصوص الأنظمة الصادرة بمراسيم ملكية وقرارات مجلس الوزراء
laws.boe.govsa
جريدة أم القرى (الجريدة الرسمية للمملكة): المصدر الموثق لتاريخ نشر الأنظمة واللوائح وتحديد تواريخ نفاذها الفعلي. www.uqn.gov.sa
منصة "استطلاع" (المركز الوطني للتنافسية): المرجع لمسودات الأنظمة واللوائح والمذكرات التفسيرية قبل وبعد إقرارها. istitlaa.ncc.gov.sa

المصادر التنظيمية والرقابية (الجهات المصدرة)

الهيئة العامة للعقار (REGA): المرجع الرسمي للوائح الوساطة، التسجيل العيني، "المساهمات العقارية، والمزادات، وتراخيص "فال. rega.gov.sa
وزارة البلديات والإسكان: المرجع لأنظمة الدعم السكني، رسوم الأراضي البيضاء، مركز إتمام، وكود البناء السعودي. momah.gov.sa
البنك المركزي السعودي (SAMA): المرجع الموثق لأنظمة التمويل العقاري، الرهن العقاري، والإيجار التمويلي وضوابطها. sama.gov.sa
هيئة السوق المالية (CMA): المرجع لتعليمات طرح المساهمات العقارية وتقارير تثمين صناديق الاستثمار العقاري. cma.org.sa

المصادر القضائية والعدلية (الفصل في النزاعات)

وزارة العدل (منصة ناجز): المرجع لقرارات السندات التنفيذية، نظام التنفيذ، واختصاصات المحاكم العامة والتجارية في الشأن العقاري. moj.gov.sa
الأمانة العامة للجان الضريبية (GSTC): المرجع لقواعد الفصل في منازعات ضريبة التصرفات العقارية. gstc.gov.sa
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (ZATCA): المرجع للوائح ضريبة التصرفات العقارية وضريبة القيمة المضافة. zatca.gov.sa

المصادر التنفيذية والمنصات العقارية الموحدة

منصة "عقارات السعودية" (النافذة الموحدة): المرجع لإجراءات تملك غير السعوديين لعام 2026

البورصة العقارية السعودية: المرجع لبيانات التداول اللحظي والتقييمات المعتمدة آليا
srem.moj.gov.sa

برنامج الأراضي البيضاء: المرجع لقرارات فوترة الأراضي والعقارات الشاغرة
idlelands.momah.gov.sa

إعداد
الفريق العلمي والاستشاري بشركة معان للاستشارات العقارية

المراجعة والاعتماد

الأستاذ/ أحمد بن محمد الشهيل
مستشار قانوني - خبير ومحلل عقاري معتمد

م. عمر بن عبد العزيز الرشيد
خبير ومستشار عقاري

د. فايق جبر النجار
مستشار تطوير الأعمال والاستثمار - محلل مالي وعقاري معتمد

معان للاستشارات العقارية
قسم البحوث والدراسات والتقارير المتخصصة

تاريخ الإصدار
أبريل 2026م

إخلاء المسؤولية المهنية

تم إعداد هذا البحث اعتماداً على تحليل البيانات والمؤشرات العقارية المتاحة، إضافة إلى مراجعة ورصد التشريعات والأنظمة واللوائح التنفيذية والقرارات المنظمة للسوق العقاري في المملكة العربية السعودية.

ويهدف البحث إلى تقديم قراءة تحليلية للتشريعات والأنظمة واللوائح المنظمة للسوق العقاري وتطوراته التنظيمية خلال الفترة من (2015 – 2026م)، ولا يعد توصية أو توجيه استثماري مباشرة

ويعُد هذا البحث لأغراض إعلامية واستشارية عامة فقط، ولا يُعد نصيحة استثمارية أو مالية ملزمة. ويُنصح بالرجوع إلى المستشارين القانونيين والماليين المعتمدين قبل اتخاذ أي قرار استثماري.

لا يُسمح بإعادة نشر أو نسخ أو اقتباس أي جزء من هذا البحث دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة معان للاستشارات العقارية، مع الالتزام بنسبة المحتوى إلى المصدر الأصلي

حقوق النشر والتأليف
حقوق النشر © 2026 معان للاستشارات العقارية - جميع الحقوق محفوظة
يُمنع نسخ أو إعادة نشر هذا البحث دون إذن خطي من الشركة

عن شركة معان للاستشارات العقارية

- معان بيت خبرة وطني مرخص، ومتخصص في تقديم الحلول والاستشارات العقارية المتكاملة، تجمع بين التحليل الاستراتيجي للسوق وإعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وتطوير الاستراتيجيات الاستثمارية والتسويقية، بما يدعم اتخاذ القرار المبني على بيانات دقيقة ومؤشرات موثوقة
- تقدم "معان" خدماتها عبر منظومة متكاملة تشمل تحليل الأسواق والمؤشرات العقارية، التخطيط والتطوير العقاري، إعداد النماذج والهيكلة التمويلية، إضافة إلى استشارات الامتثال التنظيمي وإجراءات التراخيص
- تتميّز "معان" بخبرة مهنية متميزة عبر تصميم حلول استثمارية مستدامة، وإدارة المشاريع، وجذب رأس المال، كما تلتزم بدورها كشريك استراتيجي موثوق في تمكين المستثمرين ورجال الأعمال وصناع القرار العقاري من تحقيق مستهدفاتهم الاستثمارية، عبر تقديم الدراسات والبحوث العلمية والتقارير الدورية والرؤى الاستراتيجية قائمة على التحليل، وحلول عملية قابلة للتنفيذ، لتسهم في تحويل الفرص العقارية إلى قيمة اقتصادية مستدامة تعظم العائد على الأصول العقارية
- في قسم البحوث والدراسات بشركة معان، لا نكتفي برصد حركة السوق، بل نصنع خارطة طريق لعملائنا. بقيادة كبار الباحثين والمستشارين، نقدم تقارير متخصصة تدمج بين التحليل الرقمي العميق وبين الخبرة الاستشارية الميدانية، لنحول تعقيدات القطاع العقاري إلى رؤى واضحة وقرارات استراتيجية مدروسة

عقار
AQAR

المنصة العقارية الأولى في المملكة



احصل عليه من Google Play

احصل عليه من App Store