

Reformy własności nieruchomości dla obcokrajowców w Arabii Saudyjskiej



© PAIH S.A.

Niniejsza publikacja ma charakter informacyjny. Została opracowana na podstawie informacji uznanych za wiarygodne i nie stanowi wykładni ani opinii prawnej.

Wydawca: Polska Agencja Inwestycji i Handlu S.A.

Dodatkowe informacje: redakcja@trade.gov.pl

Warszawa, sierpień, 2026

Spis treści

Nowy ład regulacyjny i cyfryzacja rynku.....	3
Ścieżki zakupowe i wymogi kwalifikacyjne	4
Wyjątkowa rola funduszy inwestycyjnych i spółek celowych	6
Struktura opłat, podatków i kary finansowe	7
Opłata od zbycia nieruchomości (Real Estate Disposal Fee)	7
Sankcje i kary administracyjne	8
Modelowanie finansowe i analiza rentowności	8
Model inwestora instytucjonalnego (portfel o wartości 40 mln SAR).....	9
Model inwestora indywidualnego (nieruchomość o wartości 2 mln SAR)	9

Reformy własności nieruchomości dla obcokrajowców w Arabii Saudyjskiej

Wdrożenie nowego prawa własności i inwestycji w nieruchomości przez obcokrajowców wraz z przepisami wykonawczymi z czerwca 2026 r. stanowi fundamentalny przełom w polityce gospodarczej Arabii Saudyjskiej w ramach programu Vision 2030. Tradycyjny, uznaniowy system zatwierdzania wniosków o charakterze 'case-by-case' ustąpił miejsca przejrzystemu, skodyfikowanemu regułom opartym na wyznaczonych strefach inwestycyjnych oraz jednolitej, w pełni scentralizowanej platformie cyfrowej REGA.

Nowy ład regulacyjny i cyfryzacja rynku

Nowe prawo w pełni zastępuje historyczny i wysoce restrykcyjny dekret z 2000 roku. Reforma ma na celu liberalizację rynku nieruchomości przy zachowaniu kluczowych bezpieczników społeczno-ekonomicznych. Główną innowacją jest odejście od dotychczasowego systemu, w którym każdy wniosek cudzoziemca wymagał indywidualnej zgody rządu. W zamian wprowadzono stabilny system prawno-operacyjny.

Fundamentem nowej procedury jest cyfryzacja. Wszystkie procesy – od złożenia wniosku, przez weryfikację tożsamości, aż po rejestrację i wydanie tytułu własności – zostały scentralizowane w systemie elektronicznym zarządzanym przez Generalny Urząd ds. Nieruchomości ([REGA](#) – centralny saudyjski organ regulujący rynek nieruchomości i prowadzący cyfrowe procedury rejestracyjne). Portal ten udostępnia interaktywne mapy i pozwala na dokonywanie bezpiecznych transferów środków

zintegrowanych bezpośrednio z infrastrukturą banku centralnego ([SAMA](#) – Saudi Central Bank, czyli Bank Centralny Arabii Saudyjskiej odpowiedzialny za nadzór nad systemem finansowym i płatniczym). Całkowity, zdigitalizowany proces kończy się wydaniem oficjalnego aktu własności, co radykalnie skraca czas realizacji transakcji i eliminuje ryzyko prawne.

Ścieżki zakupowe i wymogi kwalifikacyjne

Prawo rozróżnia wymogi i ścieżki postępowania w zależności od statusu prawnego i celu inwestora. Wszyscy zagraniczni nabywcy zostali podzieleni na określone grupy kwalifikacyjne o odmiennym zakresie praw:

- **Zagraniczne osoby fizyczne (nierezydenci):** Mogą nabywać nieruchomości mieszkalne i użytkowe wyłącznie w granicach wyznaczonych przez REGA stref inwestycyjnych. Muszą bezwzględnie uzyskać elektroniczny identyfikator z saudyjskiego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych (MSW), założyć lokalny rachunek bankowy na własne nazwisko oraz posiadać numer telefonu u saudyjskiego operatora.
- **Osoby fizyczne (Rezydenci z kartą Iqama – saudyjskie zezwolenie pobytowe uprawniające cudzoziemca do legalnego pobytu i pracy w Królestwie):** Posiadacze prawa pobytu (iqama – saudyjska karta pobytowa używana do identyfikacji rezydentów zagranicznych) mogą ubiegać się o zakup jednej nieruchomości mieszkalnej na własny użytek. Wymaga to uprzedniej zgody MSW, a ograniczenie to chroni rynek przed spekulacją cenową i zapewnia przystępność cenową mieszkań dla obywateli Arabii Saudyjskiej.

- **Zagraniczne przedsiębiorstwa (nienotowane i zagraniczne):** Firmy te muszą najpierw dokonać rejestracji w Ministerstwie Inwestycji (MISA – saudyjskie Ministerstwo Inwestycji odpowiedzialne za licencjonowanie i obsługę inwestorów zagranicznych). Jeśli saudyjska spółka nienotowana na giełdzie, ale posiadająca zagranicznych udziałowców, nabywa nieruchomość wewnątrz wyznaczonych stref, nie potrzebuje zgody MISA (saudyjskiego organu inwestycyjnego właściwego dla zezwoleń dotyczących inwestorów zagranicznych). Zgoda ta jest jednak bezwzględnie wymagana, jeśli zakup ma nastąpić poza tymi strefami w celu prowadzenia działalności lub zakwaterowania personelu. Dla zakupów komercyjnych o charakterze deweloperskim wprowadzono minimalny próg kapitału w wysokości 30 mln SAR (6,86 mln EUR) oraz wymóg ukończenia budowy w ciągu 5 lat.
- **Spółki giełdowe (notowane na Tadawul – głównej saudyjskiej giełdzie papierów wartościowych):** Jeśli poziom udziału zagranicznego przekracza 49 proc., nieruchomości zakupione na terenie Mekki i Medyny mogą służyć wyłącznie jako siedziba główna spółki lub jej oddziały. Spółki o kapitale zagranicznym wynoszącym 49 proc. lub mniej nie podlegają tym ograniczeniom celowym.
- **Zagraniczne organizacje non-profit (NPO):** Kwalifikują się do zakupu nieruchomości po rejestracji w Krajowym Centrum Rozwoju Sektora Non-Profit (NCNP – saudyjskiej instytucji nadzorującej sektor organizacji non-profit) i ujawnieniu pełnej struktury kontroli.

Wyjątkowa rola funduszy inwestycyjnych i spółek celowych

Największą i najbardziej rewolucyjną zmianą wprowadzoną nowymi przepisami jest całkowite otwarcie rynku nieruchomości za pośrednictwem struktur regulowanych przez [CMA](#) (Capital Market Authority – saudyjski organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym). Krajowe fundusze inwestycyjne oraz spółki celowe (SPE – Special Purpose Entities, czyli wyspecjalizowane podmioty tworzone do realizacji określonego celu inwestycyjnego), pełniące funkcje powiernicze, mogą kupować nieruchomości na terenie całego Królestwa bez jakichkolwiek ograniczeń geograficznych.

Co najważniejsze, licencjonowani przez CMA zarządcy funduszy mogą przyjmować subskrypcje i wpłaty od inwestorów zagranicznych (zarówno osób fizycznych, jak i prawnych) bez względu na ich narodowość czy status rezydencji. Daje to zagranicznemu kapitałowi pełny, legalny i pozbawiony barier biurokratycznych dostęp do inwestycji w nieruchomości na obszarze świętych miast Mekka i Medyna, które pozostają całkowicie zamknięte dla bezpośredniej własności zagranicznej.

Porównanie modeli inwestycyjnych w Arabii Saudyjskiej

Bezpośrednia własność spółki a fundusz inwestycyjny

Kryterium	Bezpośrednia własność spółki	Fundusz inwestycyjny (CMA / SPE)
Ograniczenia geograficzne	Dozwolone tylko w wyznaczonych strefach. Całkowity zakaz zakupu w Mekce i Medynie.	Brak ograniczeń geograficznych. Pełny dostęp do całego kraju, w tym do Mekki i Medyny.
Wymóg kapitałowy (minimalna inwestycja)	Minimum 30 mln SAR dla bezpośrednich projektów komercyjnych.	Brak ustawowych progów kapitałowych. Elastyczność regulacyjna zależna wyłącznie od statutu funduszu.
Obowiązek deweloperski i terminy	Obowiązek rozpoczęcia i zakończenia budowy oraz uruchomienia projektu w ciągu 5 lat od zakupu.	Brak obowiązku deweloperskiego. Możliwość zakupu gotowych, w pełni operacyjnych i przynoszących dochód aktywów.
Oplaty transakcyjne na starcie	RETT (5 proc.) oraz opłata REGA (2 proc.) w Rijadzie/Dżeddzie, płatne bezpośrednio przy zakupie.	Brak bezpośrednich opłat transakcyjnych dla inwestora. RETT i opłata REGA są skapitalizowane na poziomie funduszu.
Obowiązki administracyjne i sprawozdawczość	Obowiązkowa rejestracja w MISA. Zgłaszanie zmian właścicielskich powyżej 5 proc. w ciągu 15 dni, pod rygorem kary do 1 mln SAR (ok. 230 tys. EUR).	Brak bezpośrednich obowiązków sprawozdawczych dla inwestora. Nadzór i raportowanie spoczywają na licencjonowanym zarządcy podlegającym CMA.

CMA - Capital Market Authority, saudyjski organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym; SPE - spółka celowa; MISA - saudyjskie Ministerstwo Inwestycji; RETT - podatek od przeniesienia własności nieruchomości; REGA - saudyjski regulator rynku nieruchomości.

Struktura opłat, podatków i kary finansowe

Koszty transakcyjne oraz sankcje za nieprzestrzeganie przepisów zostały ujednolicone w przepisach wykonawczych z czerwca 2026 r., zapewniając pełną przejrzystość finansową inwestycji.

Opłata od zbycia nieruchomości (Real Estate Disposal Fee)

Jest to nowo wprowadzona stała opłata na rzecz REGA, należna przy sprzedaży lub przeniesieniu praw rzeczowych. W głównych metropoliach (Rijad, Mekka, Medyna, Dżedda) opłata ta wynosi obecnie 2 proc. wartości transakcji. Samo prawo ramowe dopuszcza stawkę do 5 proc., jednak w przepisach wykonawczych wprowadzono stawkę 2 proc. w kluczowych ośrodkach, oferując jednocześnie stawkę 0 proc. dla następujących transakcji:

- **Zbycie przez deweloperów zagranicznych:** Jeśli deweloper ukończy projekt w terminie określonym w licencji i dokona zbycia wybudowanych lokali w ciągu 1 roku od tego terminu, opłata REGA wynosi 0 proc.
- **Przeniesienie własności do własnych struktur:** Przeniesienie nieruchomości przez osobę fizyczną na rzecz spółki lub funduszu inwestycyjnego zarejestrowanego w KSA, pod warunkiem że podmioty te stanowią jej 100-procentową własność (bezpośrednią lub pośrednią).
- **Egzekucja wyroków sądowych:** Transakcje zbycia wynikające z bezpośredniego wykonania nakazów i orzeczeń sądowych.

Ważne: Opłata od zbycia REGA jest naliczana całkowicie niezależnie od standardowego podatku od przeniesienia własności nieruchomości

(RETT – Real Estate Transfer Tax, czyli saudyjski podatek od przeniesienia własności nieruchomości), który w Arabii Saudyjskiej wynosi 5 proc. wartości transakcji.

Sankcje i kary administracyjne

W celu zapobiegania nadużyciom, spekulacji oraz dezinformacji, ustawodawca wdrożył rygorystyczny system kar:

- **Podanie nieprawdziwych informacji:** Przedłożenie fałszywych lub wprowadzających w błąd danych we wniosku o rejestrację własności grozi karą finansową w wysokości do 5 proc. całkowitej wartości prawa do nieruchomości.
- **Niedopełnienie obowiązków sprawozdawczych MISA:** Zagraniczne firmy zarejestrowane w MISA mają obowiązek poinformowania urzędu w ciągu 15 dni o transferze własności (powyżej 5 proc.) lub innych zmianach struktury kontroli. Zaniechanie tego obowiązku lub brak aktualizacji danych podlega karze do 1 mln SAR (230 tys. EUR)).
- **Inne uchybienia regulacyjne:** Niedopełnienie terminów lub niewłaściwa rejestracja skutkuje stopniowym systemem kar – od oficjalnych ostrzeżeń po kary finansowe rzędu od 0,1 proc. do 3 proc. całkowitej wartości nieruchomości.

Modelowanie finansowe i analiza rentowności

W celu weryfikacji opłacalności inwestycji przygotowano dwa zaawansowane modele finansowe, których wyniki i wnioski zostały zestawione poniżej:

Model inwestora instytucjonalnego (portfel o wartości 40 mln SAR)

Model ten porównuje deweloperski zakup bezpośredni przez spółkę zagraniczną z inwestycją w fundusz nieruchomościowy (CMA). Wyniki jednoznacznie wskazują na korzyść struktury funduszowej.

- Łączne nakłady początkowe (Rok 0) są o 200 tys. SAR (45,75 tys. EUR) niższe w przypadku funduszu (43,0 mln SAR vs 43,2 mln SAR) ze względu na zredukowane koszty rejestracyjne i prawne.
- Całkowity przepływ pieniężny netto po 5 latach wykazuje stratę na poziomie -11 969 301 SAR (2,74 mln EUR) dla własności bezpośredniej deweloperskiej (brak przychodów w trakcie 5 lat budowy oraz wysokie narzuty CAPEX) w porównaniu do zysku netto +10 878 900 SAR (2,49 mln EUR), wygenerowanego przez fundusz czerpiący stabilny czynsz od pierwszego roku.
- Metryki rentowności funduszu to IRR: +5,06 proc. rocznie oraz MOIC: 1,25x, podczas gdy bezpośrednia własność deweloperska kończy się ujemną rentownością IRR: -5,59 proc. oraz MOIC: 0,93x.

Model inwestora indywidualnego (nieruchomość o wartości 2 mln SAR)

Model ten zestawia zakup bezpośredni przez nierezydenta, zakup na użytek własny przez rezydenta (Iqama – saudyjska karta pobytowa dla cudzoziemców legalnie przebywających w Królestwie) oraz subskrypcję w funduszu (WACC: 8 proc., czyli średni ważony koszt kapitału wykorzystywany m.in. jako stopa dyskontowa przy ocenie opłacalności inwestycji):

- Nierezydent (Ścieżka 1) ponosi pełne koszty wejścia (RETT 5 proc., REGA 2 proc.) oraz opex 8 proc., osiągając IRR: 8,33 proc. i MOIC: 1,44x.

- Rezydent (Ścieżka 2 – Użytek własny) oszczędza na czynszu przy opex 4 proc., co podnosi rentowność do IRR: 8,52 proc. i MOIC: 1,45x.
- Fundusz CMA (Ścieżka 3) omija podatki transakcyjne na starcie (RETT i REGA płacone dopiero pośrednio na wyjściu), co pozwala na zaangażowanie mniejszego kapitału początkowego (2,02 mln SAR vs 2,15 mln SAR) i generuje najwyższe stopy zwrotu – IRR: 8,65 proc. oraz MOIC: 1,47x.

Słownik pojęć i skrótów

Inwestycje w Arabii Saudyjskiej

Pojęcie / nazwa	Znaczenie
REGA	Generalny Urząd ds. Nieruchomości, czyli centralny saudyjski organ regulujący rynek nieruchomości, prowadzący cyfrowe procedury rejestracyjne i nadzorujący opłaty związane z obrotem nieruchomościami.
SAMA	Saudi Central Bank, czyli bank centralny Arabii Saudyjskiej odpowiedzialny za nadzór nad systemem finansowym, bankowym i płatniczym.
Iqama / iqama	Saudyjska karta pobytowa lub zezwolenie pobytowe dla cudzoziemców, potwierdzające legalny pobyt i często także prawo do pracy w Królestwie.
MISA	Saudyjskie Ministerstwo Inwestycji, odpowiedzialne za licencjonowanie, rejestrację i obsługę inwestorów zagranicznych.
SAR	Rial saudyjski, czyli oficjalna waluta Arabii Saudyjskiej używana w transakcjach, limitach kapitałowych i karach finansowych opisanych w artykule.
Tadawul	Główna saudyjska giełda papierów wartościowych, na której notowane są spółki publiczne działające w Arabii Saudyjskiej.
NCNP	Krajowe Centrum Rozwoju Sektora Non-Profit, czyli saudyjska instytucja nadzorująca rejestrację i funkcjonowanie organizacji non-profit.
CMA	Capital Market Authority, czyli saudyjski organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym, funduszami inwestycyjnymi i instrumentami finansowymi.
SPE	Special Purpose Entity, czyli spółka celowa tworzona do realizacji określonego projektu lub wyodrębnionej inwestycji.
RETT	Real Estate Transfer Tax, czyli saudyjski podatek od przeniesienia własności nieruchomości, standardowo liczony jako procent wartości transakcji.
WACC	Weighted Average Cost of Capital, czyli średni ważony koszt kapitału używany do oceny opłacalności inwestycji.
IRR	Internal Rate of Return, czyli wewnętrzna stopa zwrotu pokazująca roczną rentowność inwestycji.
MOIC	Multiple on Invested Capital, czyli mnożnik zainwestowanego kapitału pokazujący, ile razy zwrócił się kapitał wniesiony do inwestycji.
KSA	Kingdom of Saudi Arabia, czyli Królestwo Arabii Saudyjskiej.
Rijad	Stolica Arabii Saudyjskiej i jeden z kluczowych ośrodków administracyjnych oraz inwestycyjnych wskazanych w artykule.
Dżidda	Jedno z głównych miast Arabii Saudyjskiej nad Morzem Czerwonym, ważny ośrodek handlowy i inwestycyjny.
Mekka	Święte miasto islamu w Arabii Saudyjskiej, objęte szczególnie restrykcyjnymi zasadami dotyczącymi bezpośredniej własności zagranicznej.
Medyna	Drugie święte miasto islamu w Arabii Saudyjskiej, również objęte szczególnymi ograniczeniami w zakresie bezpośredniego nabywania nieruchomości przez cudzoziemców.

Autorem opracowania „Reformy własności nieruchomości dla obcokrajowców w Arabii Saudyjskiej” jest:



Jarosław Al-Abbas

Kierownik Zagranicznego Biura Handlowego PAIH w Rijadzie. Posiada ponad 20 lat doświadczenia w zarządzaniu projektami, doradztwie strategicznym i wspieraniu ekspansji zagranicznej firm.

Specjalizuje się w organizacji misji gospodarczych oraz budowaniu relacji B2B i B2G na rynkach Bliskiego Wschodu.

Skutecznie rozwija współpracę gospodarczą w obszarze budownictwa, IT, energetyki i nowych technologii. Ukończył Politechnikę Warszawską i studia podyplomowe w Instytucie Telekomunikacji oraz MBA Szkoły Biznesu Politechniki Warszawskiej ze specjalizacją w zakresie AI i transformacji cyfrowej. Biegły posługuje się językiem angielskim i arabskim. Pasjonuje się relacjami międzynarodowymi.

ZASTRZEŻENIE

Powyższy materiał jest chroniony prawami autorskimi, które przysługują Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu S.A. („PAIH”) i można go wykorzystywać w sposób dozwolony przez przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tj. Dz. U. z 2019, poz. 1231), ale jedynie w celach niekomercyjnych (tj. na użytek własny). Nie jest dozwolone komercyjne wykorzystanie przekazywanych treści. Ponadto, materiał ten można wykorzystać, jeżeli przepisy lub zgoda uprawnionego zakładają, że wykorzystanie w celach niekomercyjnych nie wymaga pozwolenia ze strony uprawnionego. Dla innych sposobów wykorzystania materiału niezbędne jest uzyskanie pozwolenia od uprawnionego z tytułu autorskich praw majątkowych. PAIH nie ponosi odpowiedzialności z tytułu jakiegokolwiek szkody bezpośredniej lub pośredniej jakiegokolwiek rodzaju, w tym szkody za utratę zysków, wynikłej z całkowitego lub częściowego wykorzystania informacji udostępnionych przez PAIH w niniejszym materiale. W związku z tym, każdy odbiorca tych informacji powinien sprawdzić przydatność i poprawność wyżej wymienionych informacji zgodnie z ich przeznaczeniem i korzystać z tych informacji na własną odpowiedzialność. PAIH oraz jej pracownicy nie ponoszą w żadnym wypadku odpowiedzialności za jakąkolwiek decyzję lub działanie podjęte w oparciu o wyżej wymienione informacje, ani za jakiegokolwiek konsekwencje wynikające z decyzji podjętych w oparciu o te informacje.

www.trade.gov.pl



**Polska Agencja
Inwestycji i Handlu**
Grupa PFR