



دليل عقاري موثّق لمواطني دول الخليج

دليل تملك العقارات في سويسرا

الريفيرا السويسرية والجزء الناطق بالفرنسية
القواعد الحالية، المسارات المتاحة، البيانات الرسمية، وتحديثات 2026

الجواب المختصر

نعم، يستطيع مواطن الخليج شراء عقار في سويسرا، ولكن ليس أي عقار وفي أي مكان. تعتمد النتيجة على وضع المشتري، نوع العقار، الاستعمال المقصود، البلدية، الحصة المتاحة، وموافقة السلطة الكانتونية.

آخر مراجعة قانونية: 12 أغسطس 2026

إعادة تصميم الهوية: 15 أغسطس 2026



هل يستطيع مواطن الخليج التملك في سويسرا؟



نعم، لكن القانون السويسري لا ينشئ فئة خاصة باسم «الخليجيين» أو «العرب». مواطنو السعودية والإمارات وقطر والكويت والبحرين وعمان يُعاملون عادةً كمواطني **دول ثالثة**، أي من خارج الاتحاد الأوروبي وEFTA.

المعادلة القانونية الصحيحة

موافقة الكانتون

الحصة المتاحة

الاستعمال

أهلية العقار

أهلية المشتري



لا يمنح إقامة

شراء عقار في سويسرا لا يمنح تلقائيًا تأشيرة أو تصريح إقامة أو حقًا بالهجرة.



القرار للسلطة

الوكالة والبائع لا يملكان سلطة الترخيص؛ القرار النهائي يعود إلى الجهة الكانتونية المختصة.



لا توجد شهادة دائمة

عبارة «متاح للأجانب» لا تضمن قبول المشتري الجديد ولا تثبت أن كل شروط العقار مستوفاة.

ماذا يفحص قانون Lex Koller؟

هل المشتري «شخص في الخارج»؟ هل نوع العقار خاضع للترخيص؟ وهل الحق المكتسب يعادل تملكًا عقاريًا؟ قد تعتبر بعض الأسهم، حقوق الانتفاع، التمويلات أو الترتيبات غير المعتادة تملكًا اقتصاديًا أيضًا.

المراجع الرسمية 1 2



من يستطيع الشراء؟



القاعدة الحالية حتى 12 أغسطس 2026	وضع المشتري
يحتاج عادةً إلى ترخيص لشراء السكن. المسار العملي الأكثر شيوعًا: مسكن عطلات مؤهل أو وحدة في Aparthotel.	مقيم خارج سويسرا
يستطيع حاليًا شراء مسكنه الرئيسي في مكان إقامته الفعلية، باسمه وللسكن الشخصي، دون ترخيص Lex Koller.	مقيم فعليًا بتصريح B
يُعامل مثل المواطن السويسري من زاوية Lex Koller بشرط الإقامة الفعلية في سويسرا.	حامل تصريح C
غير خاضع لـ Lex Koller سواء أقام في سويسرا أو خارجها.	سويسري مزدوج الجنسية
الشركة ليست مخرجًا تلقائيًا؛ الشركة السويسرية الخاضعة لسيطرة أجنبية قد تُعامل كشخص في الخارج.	شركة أو هيكل أجنبي

تفاصيل مهمة لحامل تصريح B

- التصريح أو التسجيل في البلدية وحده لا يكفي؛ يجب أن يكون مركز الحياة والإقامة فعليًا في سويسرا.
- يجب أن يسكن المشتري في المسكن بنفسه، وألا يؤجره ولو جزئيًا أثناء استعمال استثناء المسكن الرئيسي.
- الشراء يكون باسمه مباشرة. وإذا اشترى أرضًا للبناء، يجب عادةً بدء بناء المسكن خلال سنة.
- القانون الحالي يسمح بالاحتفاظ بالمسكن بعد انتقال حقيقي لاحقًا؛ مشروع 2026 يقترح تغيير هذه القاعدة.

جواز أوروبي مع إقامة في الخليج

الجواز الأوروبي أو جواز دولة من EFTA لا يمنح حرية شراء السكن إذا كان صاحبه مقيمًا خارج سويسرا. الإقامة القانونية والفعلية في سويسرا تبقى عنصرًا أساسيًا.



ما المسارات المتاحة؟



03



عقار تجاري

يمكن وفق القانون الحالي شراء فندق أو مكتب أو متجر أو عيادة؛ الاستثمار السكني للتأجير لا يدخل عادةً في هذا الاستثناء.

02



مسكن ثانٍ استثنائي

مسار ضيق يتطلب روابط شديدة القرب وجديرة بالحماية مع المكان، مرتبطة بمصالح اقتصادية أو علمية أو ثقافية جوهرية.

01



مسكن عطلات

المسار السكني العملي الأكثر شيوعًا: موقع سياحي معتمد، ترخيص فردي، حصة متاحة، وشراء باسم شخص طبيعي.

حدود مسكن العطلات

250 / 1,500

قد تُقبل عند إثبات حاجة إضافية؛ وما فوقها استثنائي

1,000 م²

مساحة الأرض المعتادة

200 م²

المساحة السكنية الصافية المعتادة

قاعدة الأسرة

المشتري أو زوجه أو شريكه المسجل أو أولاده القاصرون لا يحتفظون بالتوازي بمسكن عطلات أو مسكن ثانٍ آخر في سويسرا.

التأجير

لا يجوز التأجير طوال السنة. يمكن التأجير المؤقت فقط إذا بقي الاستعمال الشخصي للمشتري متاحًا، مع احترام قواعد البلدية.

الأقارب، العطلات المتكررة، العلاج أو الدراسة لا تكفي وحدها لمسار الروابط الاستثنائية. والمسكن المقبول عبر هذا المسار لا يُؤجّر.

المراجع الرسمية 1 2



04 · أين يمكن البحث؟

الريفيرا السويسرية وكانتون فود



يسمح كانتون فود بمسار مساكن العطلات في مواقع محددة فقط. في نطاق الريفيرا وLavaux،
توضح القائمة الرسمية الآتي:

المواقع الأساسية

Montreux · La Tour-de-Peilz · Veytaux · Villeneuve · Chexbres

نطاق محدود

Puidoux · Signal sector only

مع قيود إضافية

Vevey · Chardonne

لوزان

ليس مسكن عطلات عاديًا

وحدات Aparthotel فقط

وجود العقار في Montreux لا يكفي

يجب فحص العقار نفسه: الاستعمال المسجل، المساحة، شروط البلدية، حالة المسكن الثانوي، أي ترخيص سابق، ووضع
الحصة. اسم المدينة ليس وعدًا بالموافقة.

الجزء الناطق بالفرنسية خارج فود

Geneva: لا مسار لمسكن عطلات لغير المقيم

Jura

Neuchâtel

Fribourg

Valais

يبقى المسكن الرئيسي للمقيم المؤهل والعقار التجاري ممكنين وفق شروطهما. وقانون المساكن الثانوية منفصل: في البلديات التي تتجاوز فيها النسبة 20%،
يُمنع مبدئيًا إنشاء مساكن ثانوية جديدة مع استثناءات قانونية.

المراجع الرسمية 1 3 4 8



ماذا تعني عبارة «مؤهل للأجانب»؟



الفرصة المهمة في Off-market

إذا حصل البائع أصلاً على ترخيص لشراء المسكن كمسكن عطلات، فإن البيع لأجنبي جديد يحتاج إلى ترخيص جديد باسم المشتري، لكنه لا يستهلك عادةً وحدة جديدة من الحصة في القانون الحالي. الترخيص لا ينتقل تلقائياً.

اطلب قرار Lex Koller الأصلي بكامل شروطه، لا مجرد تأكيد شفهي من الوكالة أو البائع.

01

اطلب مستخرجاً حديثاً من السجل العقاري ووصف الاستعمال المسموح والمساحات المسجلة.

02

تحقق من هوية البائع القانونية لأن كل مالك أجنبي ليس بالضرورة قد اشترى بترخيص مسكن عطلات.

03

اجعل العرض والعقد مشروطين بالحصول على الموافقة النهائية والتمويل ونتيجة الفحص القانوني.

04

الصياغة المهنية الآمنة

«قد يكون العقار مؤهلاً للشراء من شخص في الخارج، مع خضوع المشتري والصفقة لموافقة كانتونية فردية».

لا تستخدم شركة أو اسماً مستعاراً للالتفاف

مسكن العطلات والمسكن الثاني يُشترَيان باسم الشخص الطبيعي. وقد تعتبر الشركة السويسرية «شخصاً في الخارج» عندما تتجاوز السيطرة الأجنبية ثلث رأس المال أو الأصوات، أو تتحقق عبر قروض مهمة. الشراء لحساب أجنبي بواسطة اسم سويسري أو ترتيب ائتماني قد يُعد تحايلاً.

إخفاء المستفيد الحقيقي أو تقديم معلومات كاذبة قد يؤدي إلى رفض أو سحب الترخيص، بطلان الصفقة، البيع القسري، وعقوبات جنائية أو مالية.

المراجع الرسمية 6 1



06 · أحدث بيانات متاحة

ماذا تقول الأرقام الرسمية؟

ال

89

موافقة في كانتون فود خلال 2025

773

موافقة مرتبطة بمساكن العطلات في
سويسرا خلال 2025

1,500

الحد الأقصى الوطني الحالي لحصص
مساكن العطلات سنوياً

تفصيل 2025

- سويسرا: 571 موافقة لانتقال إلى شخص في الخارج، و202 عملية بين أشخاص في الخارج، بإجمالي 773.
- فود: 57 و32 على الترتيب، بإجمالي 89 موافقة.
- متوسط سويسرا بين 2016 و2025 بلغ نحو 796 موافقة سنوياً عند احتساب انتقالات الأجنبي إلى الأجنبي.

آخر جدول حصة منشور في فود

الجدول	حصة 2025، محدث حتى 10 يوليو 2026
فود بالكامل	175 وحدة، مع رصيد إرشادي قدره 134
Lavaux-Riviera	42 وحدة مخصصة؛ عولج 16 ملفاً من حصة 2025؛ الرصيد الإرشادي 26

جدول الموافقات وإدارة الحصة يستخدمان تعريفات وفترات معالجة مختلفة، لذلك لا يجوز طرح أحدهما مباشرةً من الآخر. الرصيد إرشادي وقد يتغير بسبب ملفات قيد المعالجة أو وحدات معادة.

محدودية البيانات

لا تنشر السلطات تقسيماً منفصلاً للسعوديين أو الإماراتيين أو الخليجيين. أي نسبة منسوبة إلى «المشتريين الخليجيين» تحتاج إلى مصدر خاص موثوق.

المراجع الرسمية 2025



ما هو نافذ، وما هو مجرد مشروع؟



حالة المشروع

طرح المجلس الفدرالي مشروع تشديد في 15 أبريل 2026، وانتهت الاستشارة في 15 يوليو 2026. حتى تاريخ المراجعة القانونية لهذا التقرير، لم تصبح المقترحات قانوناً نافذاً.

غير نافذ

مشروع 2026

- إخضاع المسكن الرئيسي لمواطني الدول الثالثة للترخيص.
- إلزامهم بالبيع خلال سنتين بعد الانتقال من مكان الإقامة.
- خفض الحد الوطني من 1,500 إلى 750 وحدة.
- إعادة احتساب البيع بين شخصين في الخارج ضمن الحصة.
- تضيق استثناء العقار التجاري وتشديد بعض الشركات والصناديق.

يُطبّق الآن

القانون النافذ

- استثناء المسكن الرئيسي للمقيم فعلياً بتصريح B.
- حد أقصى وطني قدره 1,500 وحدة لمساكن العطلات.
- الانتقال بين شخصين في الخارج لا يستهلك عادةً حصة جديدة.
- استثناء واسع نسبياً للعقار المخصص لنشاط تجاري.

لماذا لا نقدمه كقانون؟

البيان الرسمي يصفه كمشروع استشارة، ودليل المكتب الفدرالي للعدل المحدث في 20 يوليو 2026 ما زال يعرض القواعد الحالية. لم يكن هناك عند تاريخ المراجعة نص نهائي معتمد أو تاريخ دخول للتعديلات حيز التنفيذ.

تحديث مكافحة غسل الأموال

في 1 أكتوبر 2026 يدخل إطار محدث لمكافحة غسل الأموال وسجل المستفيدين الاقتصاديين حيز التنفيذ. يُتوقع تدقيق أوضح في هوية العميل، المستفيد الاقتصادي، ومصدر العملية؛ ويتحدد نطاق الالتزامات بحسب دور كل مهني في الصفقة.



المراجع الرسم 1 6 7 9 10



مسار شراء يقلل المخاطر



01

تأهيل المشتري

تحديد كل الجنسيات، بلد الإقامة الفعلية، نوع تصريح الإقامة السويسري، والحالة العائلية.

02

تحديد الاستعمال

هل الهدف مسكن رئيسي، عطلات، مسكن ثانٍ، استثمار سكني، أم نشاط تجاري؟

03

فحص العقار

البلدية، السجل العقاري، المساحات، وضع المسكن الثانوي، القيود، والترخيص السابق.

04

المراجعة المهنية

تأكيد أولي من كاتب عدل أو متخصص قبل دفع مبلغ غير قابل للاسترداد أو تقديم وعد غير مشروط.

05

الحماية التعاقدية

صياغة العرض والعقد بشرط الموافقة الكانتونية النهائية والتمويل ونتيجة الفحص القانوني.

06

الترخيص والتسجيل

تقديم الملف إلى السلطة الكانتونية ثم التسجيل في السجل العقاري بعد نفاذ القرار.

لا توقّع صفقة غير مشروطة

العقد الخاضع للترخيص يبقى غير نافذ حتى صدور الموافقة النهائية وقد يصبح باطلاً عند الرفض. يجب أن يراجع كاتب العدل الشرط والمبالغ المودعة.



الجهة المختصة في فود

Commission foncière du Canton de Vaud, Section II
Route de Berne 46, 1014 Lausanne
+41 21 316 24 83 · rf.inspectorat@vd.ch

المراجع الرسمية 1 3



المعلومات والوثائق المتوقعة



ملف المعاملة



- جواز السفر، إثبات العنوان، الحالة المدنية وتصريح الإقامة.
- أدلة الإقامة الفعلية عند الاعتماد على استثناء المسكن الرئيسي.
- إقرار الاستعمال المقصود وملكية المساكن الأخرى.
- وثائق المستفيد الاقتصادي ومصدر الأموال أو الثروة.
- مستخرج السجل العقاري، مخططات المساحات، وشروط الاستعمال.
- أي قرار Lex Koller سابق وشروطه.

التأهيل الأولي



- كل الجنسيات وجوازات السفر التي يحملها المشتري.
- بلد الإقامة الفعلية وتصريح الإقامة السويسري إن وجد.
- الهدف من العقار والمنطقة والميزانية والجدول الزمني.
- الشراء باسم شخص أم شركة، ومن هو المستفيد الاقتصادي الحقيقي.
- ملكية الأسرة لمسكن عطلات أو مسكن ثانٍ آخر في سويسرا.
- طريقة التمويل وإثبات أولي للقدرة المالية أو موافقة مبدئية.

القدرة المالية ليست هي الترخيص

إثبات الأموال أو الموافقة على الرهن مطلب مالي وامتنال مصرفي؛ لا يستبدل موافقة Lex Koller. وبالعكس، أهلية العقار قانونيًا لا تعني أن البنك سيمنح التمويل.

مبدأ المستفيد الاقتصادي

قد تطلب البنوك وكتاب العدل والمهنيون وثائق تشرح هوية المستفيد الحقيقي، مصدر الأموال أو الثروة، وهيكل الشركات، وخلفية العملية. التحضير المبكر يقلل التأخير، لكنه لا يضمن قبول البنك أو السلطة.

حماية الوثائق الحساسة

أرسل جواز السفر والبيانات البنكية عبر قناة آمنة وبعد وضوح غرض المعالجة. لا ترسلها في تعليق عام أو رسالة إنستغرام غير مؤمنة.



10 • ما وراء سعر الإعلان

التكاليف والتمويل والأسئلة المتكررة



ضريبة نقل الملكية في فود	المعدل الإجمالي المعتاد المنشور 3.3% من القيمة السوقية: 2.2% للكانتون و 1.1% للبلدية عادةً.
كاتب العدل والسجل العقاري	رسوم إضافية تختلف بحسب قيمة الصفقة، تعقيدها، والرهن.
التمويل	لا توجد نسبة موحدة مضمونة لغير المقيم؛ البنك يحدد رأس المال الذاتي والقدرة على التحمل حسب الملف.
الضرائب السنوية	قد تنشأ ضرائب عقارية والتزامات ضريبية محدودة؛ النتيجة تعتمد على الكانتون والوضع الشخصي والاتفاقيات.
البيع لاحقاً	قد تُفرض ضريبة على الربح العقاري؛ المعدل يعتمد على مدة التملك والربح والقانون الكانتوني.

أسئلة سريعة

هل أشتري عن طريق شركة سويسرية؟

ليس كطريقة لامتلاك مسكن عطلات أو لالانتفاف على القانون. هيكل الشركة والسيطرة والمستفيد الحقيقي كلها تُفحص.

هل يمكن تأجيره على Airbnb طوال السنة؟

ليس لمسكن العطلات الخاضع للترخيص. التأجير المؤقت فقط، وقد توجد قيود بلدية أو قيود لحماية السكن المؤجر.

هل الشراء يمنح الإقامة؟

لا. الإقامة والهجرة ملف منفصل تماماً عن شراء العقار.

هل كتابة «للأجانب» في الإعلان كافية؟

لا. اطلب مستندات العقار وفحص كاتب العدل، ثم يبقى قرار المشتري فردياً.

لا تحسب سعر الإعلان وحده

أضف الضرائب والرسوم والمراجعة القانونية وتكاليف التمويل والصيانة إلى الميزانية قبل تقديم العرض. اطلب محاكاة مكتوبة للصفقة بدل الاعتماد على نسبة تقريبية.

المراجع الرسمية 1 11 12



افحص أهليتك أولاً قبل إضاعة الوقت على الإعلانات

هل تبحث عن عقار مناسب لوضعك؟

ابدأ بوضعك القانوني وهدفك الحقيقي قبل إرسال عشرات الروابط. هذا يقلل البحث غير المجدي ويمنع الدخول في صفقة لا يمكن تسجيلها.

الاستخدام المقصود

التصريح السويسري

بلد الإقامة

الجنسية والجوازات

طريقة التمويل

الميزانية

المنطقة

أرسل كلمة «عقار سويسرا» مع هذه المعلومات لإجراء مراجعة أولية واقتراح الخطوة المناسبة.

WhatsApp • +41 79 795 44 99

Ask.Bassem

للحياة في سويسرا، المناطق، التجارب، والمعلومات العامة.

@Ask.Bassem • www.askbassem.com

Amakin Realty

للبحث العقاري، التأهيل، التنسيق مع الجهات المرخصة، والفرص الخاصة.

@Amakin.Realty • www.amakin.pro

ملاحظة مهمة

المعلومات الواردة في هذا الدليل عامة ولا تُعد رأياً قانونياً أو ضريبياً أو استثمارياً. تعتمد الأهلية على وضع المشتري والعقار والكانتون، وقد تتغير القوانين والسياسات. Amakin.Realty خدمة عقارية مستقلة وليست السلطة المانحة لترخيص Lex Koller.



روابط قابلة للنقر

المصادر الرسمية



راجعت المصادر حتى 12 أغسطس 2026. افتح النسخة الأحدث قبل اتخاذ أي قرار، لأن القوانين والحصص والقوائم والممارسات قد تتغير.

المكتب الفدرالي للعدل

دليل تملك الأشخاص في الخارج - النسخة المحدثة في 20 يوليو 2026

01

افتح المصدر الرسمي bj.admin.ch

البوابة الرسمية السويسرية

شراء العقار في سويسرا بصفة أجنبي

02

افتح المصدر الرسمي [ch.ch](https://www.ch.ch)

كانتون فود

السلطة والمعلومات العملية المتعلقة بقانون تملك الأجانب LFAIE / Lex Koller

03

افتح المصدر الرسمي [vd.ch](https://www.vd.ch)

كانتون فود

القائمة الرسمية للمواقع السياحية المؤهلة لمساكن العطلات

04

افتح المصدر الرسمي [vd.ch](https://www.vd.ch)

كانتون فود

توزيع حصة 2025 - الجدول محدث حتى 10 يوليو 2026

05

افتح المصدر الرسمي [vd.ch](https://www.vd.ch)

المجلس الفدرالي

بيان مشروع تشديد قانون 15 - Lex Koller أبريل 2026

06

افتح المصدر الرسمي [admin.ch](https://www.admin.ch)

ترتيب الأولوية

عند التعارض، اعتمد النص القانوني والسلطة الكانتونية وكاتب العدل المختص، وليس وصف الإعلان أو الملخص التسويقي.



البيانات، الضرائب والامثال

تكملة المصادر الرسمية



المكتب الفدرالي للعدل

التقرير التفسيري لمشروع 2026 والبيانات الإحصائية للفترة 2016-2025

07

bj.admin.ch فتح المصدر الرسمي

المكتب الفدرالي للتنمية المكانية

قانون المساكن الثانوية وقاعدة 20%

08

are.admin.ch فتح المصدر الرسمي

أمانة الدولة للشؤون المالية الدولية

تعديل قانون مكافحة غسل الأموال - دخول حيز التنفيذ في 1 أكتوبر 2026

09

sif.admin.ch فتح المصدر الرسمي

هيئة الرقابة على الأسواق المالية FINMA

التحقق من هوية العميل والمستفيد الاقتصادي ومكافحة غسل الأموال

10

finma.ch فتح المصدر الرسمي

كانتون فود

ضريبة نقل الملكية ومعدلها المعتاد

11

vd.ch فتح المصدر الرسمي

كانتون فود

حماية مخزون السكن والعمليات الخاضعة لترخيص إضافي

12

vd.ch فتح المصدر الرسمي

حول الأرقام

البيانات المنشورة تجمع فئة «الأشخاص في الخارج» ولا توفر تقسيمًا خاصًا لمواطني دول الخليج. لا يجوز استنتاج حصة خليجية من الأرقام الوطنية أو الكانتونية المعروضة.

حول مشروع 2026

المصدران 6 و7 يصفان مشروع التشديد وبياناته. وجود المقترح في وثيقة رسمية لا يجعله قانونًا نافذًا قبل اكتمال العملية التشريعية ونشر تاريخ الدخول حيز التنفيذ.



اقرأ قبل الاعتماد على التقرير

إخلاء المسؤولية وتغيير السياسات



هذا التقرير يقدم معلومات عامة ومبسطة، ولا يشكل استشارة قانونية أو ضريبية أو مصرفية أو استثمارية أو متعلقة بالهجرة. ⚠

القوانين واللوائح والحصص وقوائم المناطق السياحية والقيود البلدية والسياسات المصرفية وممارسات السلطات قابلة للتعديل في أي وقت. ⚠

التقرير يفرّق بين القانون النافذ في 12 أغسطس 2026 ومشروع التشديد المنشور في أبريل 2026؛ لا يجوز تقديم المقترحات على أنها قانون نافذ. ⚠

كل ترخيص مرتبط بالمشتري المحدد والعقار المحدد والاستعمال المعلن. لا تكفي موافقة سابقة أو عبارة في إعلان لتأكيد القبول. ⚠

القرار النهائي بشأن Lex Koller يعود إلى السلطة المختصة في الكانتون، ويجب مراجعة كاتب عدل ومحام أو مستشار ضريبي عند الحاجة. ⚠

لا تضمن Ask.Bassem أو Amakin.Realty الموافقة أو التمويل أو الوضع الضريبي أو دقة إعلان طرف ثالث أو استمرار توافر أي عقار. ⚠

عند مشاركة الملف بعد مدة، تحقق من تاريخ الإصدار وافتح الروابط الرسمية للتأكد من عدم صدور تعديل أحدث. ⚠



AMAKIN
REALTY

SWITZERLAND

الإصدار 3.0 • هوية Amakin Realty النهائية

آخر مراجعة قانونية: 12 أغسطس 2026 • إعادة تصميم الهوية: 15 أغسطس 2026

www.askbassem.com

الحياة والمعلومات في سويسرا



www.amakin.pro

الخدمات والبحث العقاري



© Ask.Bassem / Amakin.Realty 2026. جميع الحقوق محفوظة.