تملّك

العقـارات في دولة قطـر

دليل عملي للسوق العقاري ومناطق التملك والتشريعات النافذة

مرجـع ميسّـر للمشـترين والـملاك والمؤجرين والمسـتأجرين
متضمناً القوانيـن والقرارات ذات الصلة وقائمة كاملة بالمصادر

الاعداد

هاجر نقاش

مسؤولة التسويق ، جست ريل استيت ، الدوحة



الإصدار: أكتوبر 2026

تملّك

العقـارات في دولة قطـر

دليل عملي للسوق العقاري
ومناطق التملك والتشريعات النافذة

مرجـع ميسّـر للمشـترين والـملاك والمؤجرين والمسـتأجرين
متضمناً القوانيـن والقرارات ذات الصلة وقائمة كاملة بالمصادر

الاعداد

هاجر نقاش

مسؤولة التسويق ، جست ريل استيت ، الدوحة

الإصدار: أكتوبر 2026


جست
ريل
استايت
JRE
JUST
REAL
ESTATE

المحتويات

التعريف بهذا الدليل 7

1. السوق العقاري القطري في لمحة 9

2. المصطلحات الأساسية 11

3. من يحق له التملك وأين 13

4. الإقامة المرتبطة بتملك العقار 18

5. التمويل العقاري 22

6. التسجيل العقاري ونقل الملكية 26

7. الشراء على الخارطة بأمان 28

8. السكن في العقارات المشتركة: اتحاد الملاك ورسوم الخدمات 31

9. إيجار العقارات 34

10. الوساطة العقارية 36

11. الرسوم الحكومية 37

12. الأراضي والمناطق واشتراطات البناء 39

13. مؤشرات السوق الصادرة عن وزارة العدل 44

14. قوائم تحقق عملية 46

15. أسئلة شائعة 47

16. موضوعات الإصدارات القادمة 48

الملحق (أ): القوانين والقرارات 49

الملحق (ب): مضمون أبرز المواد 51

الملحق (ج): مسائل تحتاج إلى تأكيد 53

الملحق (د): المصادر 54


جست
ريل
استايت
JRE
JUST
REAL
ESTATE

التعريف بهذا الدليل

يعرض هذا الدليل آلية عمل السوق العقاري في دولة قطربلغة واضحة وميسّرة، ولا يتطلب الاطلاع عليه أي خبرة قانونية أو عقارية سابقة.

ويتبع كل فصل من فصوله الترتيب ذاته:

- **نظرة عامة:** شرح موجز للموضوع.
- **السند القانوني:** التسمية الرسمية للقانون أو القرار الذي ينظم الموضوع.
- **الخطوات العملية:** ما ينبغي على القارئ القيام به بالترتيب.
- **ملاحظة مهمة:** المسائل التي تحتاج إلى تأكيد أو التي يُرجّح تعديلها.

وتشير الإحالات مثل [م5] إلى قائمة المصادر الواردة في الملحق (د)، وتأتي المصادر الحكومية الرسمية في مقدمتها.

تنبيه

أُعدّ هذا الدليل لأغراض التوعية والمعلومات العامة، ولا يُعدّ استشارة قانونية أو مالية.

تخضع التشريعات في دولة قطر للتحديث المستمر، والنص العربي المنشور في الجريدة الرسمية هو النص المعتمد. ويمكن الاطلاع على أغلب القوانين عبر بوابة الميزان (almeezan.qa) وصفحة التشريعات لدى الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري (عقارات).

يُنصح قبل توقيع أي اتفاق أو سداد أي مبلغ بالتحقق من التفاصيل لدى وزارة العدل أو هيئة عقارات أو البنك المعني أو محامٍ قطري مرخّص.


جست
ريل
استايت
JRE
JUST
REAL
ESTATE

1

السوق العقاري القطري في لمحة

نظرة عامة :

يخضع السوق العقاري في دولة قطر لتنظيم عدد محدود من الجهات الحكومية، لكل منها اختصاص محدد، ومعرفة الجهة المختصة تيسّر إنجاز أي معاملة.

الجهة	الاختصاص	المصدر
الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري (عقارات)	الجهة المنظمة للقطاع العقاري؛ تتولى ترخيص المطورين العقاريين ومشروعات التطوير، وتنظيم البيع على الخارطة، وتشغيل منصة قطر العقارية والخريطة العقارية التفاعلية. أُنشئت بموجب القرار الأميري رقم (28) لسنة 2023.	[م1][م2][م11]
وزارة العدل إدارة التسجيل العقاري	تسجيل العقارات وإصدار سندات الملكية، والنظر في طلبات تملك غير القطريين وانتفاعهم، وإصدار النشرات العقارية الأسبوعية والشهرية.	[م5][م9] [م10][م20]
وزارة البلدية	التخطيط العمراني واستعمالات الأراضي والتنظيم المناطقي، وإصدار رخص البناء، وتسجيل عقود الإيجار.	[م15][م17] [م28][م37]
مصرف قطر المركزي	وضع الضوابط التي تلتزم بها البنوك في التمويل العقاري، وتعليمات حسابات ضمان التطوير العقاري.	[م7][م49]
وزارة الداخلية	تصاريح الإقامة، بما فيها الإقامة المرتبطة بتملك العقار.	[م1][م8]
مجلس الوزراء	تحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها.	[م5]

السوق بالأرقام

بلغت قيمة عقود البيع المسجلة لدى وزارة العدل في أغسطس 2026 نحو 1.29 مليار ريال قطري من خلال 424 صفقة، وفي أبريل 2026 نحو 2.06 مليار ريال. ويتركز النشاط في بلديات الريان والدوحة والضعاين. ويعرض الفصل (13) الأرقام التفصيلية. [م13][م29]

أبرز المستجدات خلال الفترة 2024 - 2026

2024:

صدور القانون رقم (5) لسنة 2024 بشأن التسجيل العقاري، الذي أقرّ التسجيل الإلكتروني لأول مرة. [م10][م19]

2025:

بدء هيئة عقارات في ترخيص المطورين العقاريين، وإصدار ضوابط حسابات الضمان بالتنسيق مع مصرف قطر المركزي. [م2][م11]

يناير 2026:

رسوم التسجيل الجديدة بموجب قرار وزير العدل رقم (5) لسنة 2026. [م47]

يونيو 2026:

إضافة مشروع منتجع وشاطئ سميسمة منطقةً عاشرة لتملك غير القطريين بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (21) لسنة 2026. [م22][م24]

2026:

تعديل قانون إيجار العقارات بالقانون رقم (8) لسنة 2026، وصدور القانون رقم (11) لسنة 2026 بشأن اتحاد الملاك. [م27][م46]

2

المصطلحات الأساسية

تُستخدم المصطلحات التالية في مختلف أجزاء هذا الدليل.

المصطلح	المعنى
التملك الحر	ملكيــة تامة غير مقيــدة بمدة، تخوّل المالك الســكن فــي العقار أو تأجيــره أو بيعه أو رهنــه أو توريثه.
حق الانتفاع	حق اســتعمال العقار واســتغلاله (بالســكن فيه أو تأجيره) لمدة لا تزيد على 99 ســنة قابلــة للتجديد، دون تملك رقبــة العقار.
سند الملكية	الوثيقة الرســمية (الورقية أو الإلكترونية) الصــادرة عن وزارة العدل والمثبتــة لملكية العقار.
الرقم التعريفي للقطعة (PIN)	رقــم خــاص بــكل قطعــة أرض فــي الدولــة، يُســتدل بــه علــى اســتعمال الأرض واشــتراطات البنــاء المطبقــة عليهــا.
المنطقة	وحــدة جغرافية مرقّمة رســمياً (مثــل المنطقة 66 لجزيــرة اللؤلؤة والخليــج الغربي، والمنطقة 69 للوســيل).
البيع على الخارطة	شــراء وحــدة عقارية قبــل إنشــائها، وغالباً مــا يكون الســداد على دفعــات خلال مــدة التنفيذ.
المطور العقاري	الشركة التي تتولى إنشاء المشروع وبيع وحداته.
المطور الرئيسي	المطــور الــذي يتولــى منطقــة عقاريــة محــددة والإشــراف على تنفيــذ مخططها العام، بما يشــمل إنشــاء البنية التحتيــة والمرافق المشــتركة، وتنظيــم أعمــال التطويــر داخلهــا، والتنســيق مــع المطوريــن الفرعييــن، وفــق الصلاحيــات المقــررة له.
العقد	الاتفــاق المبرم بيــن المطور أو ممثلــه القانوني والمشــتري، والذي تُحدَّد بمقتضــاه الحقوق والالتزامــات المتبادلة بينهمــا، وملحقاته.
لجان فض منازعات التطوير العقاري	لجــان قضائية مختصة بالفصــل في المنازعات التي تنشــأ عن عقود بيع المشروعات العقارية.

السند القانوني :

القانون رقم (16) لسنة 2018 بشأن تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها، المعدّل بالقانون رقم (1) لسنة 2025.

قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020 بتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها؛ وقد استُبدل الجدول رقم (1) الخاص بمناطق التملك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (21) لسنة 2026، فيما بقي الجدول رقم (2) الخاص بمناطق الانتفاع على حاله منذ صدوره عام 2020.

قرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 2025 بشروط وضوابط تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقارات.

3.1 المواطنون القطريون

يحق للقطريين تملك العقارات في جميع أنحاء الدولة، ويستحق المواطن القطري تخصيص قطعة أرض وقرضاً دون فوائد لبناء مسكنه. [م17]

3.2 مواطنو دول مجلس التعاون

يخضع تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية لأحكام قرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 2025 بشروط وضوابط تملكهم للعقارات. [م1] ويُستحسن الاستفسار من هيئة عقارات أو وزارة العدل عن التفاصيل المنطبقة على كل حالة.

3.3 **غير القطريين**: مناطق التملك الحر العشر

التملك الحر ملكية تامة غير مقيدة بمدة. وقد حُدّثت قائمة مناطق التملك في يونيو 2026 بإضافة مشروع منتجع وشاطئ سميسمة منطقةً عاشرة، وأي إشارة إلى تسع مناطق تعكس الوضع السابق لهذا التاريخ.

م	المنطقة	رقم المنطقة
1	الخليج الغربي (لقطيفية)	66
2	جزيرة اللؤلؤة	66

م	المنطقة	رقم المنطقة
3	منتجع الخور	74
4	الدفنة (المنطقة الإدارية)	60
5	الدفنة (المنطقة الإدارية)	61
6	عنيزة (المنطقة الإدارية)	63
7	لوسيل	69
8	الخرايج	69
9	جبل ثعيلب	69
10	مشروع منتجع وشاطئ سميسمة (أُضيف في يونيو 2026)	70

المصادر: قرار مجلس الوزراء رقم (21) لسنة 2026 [م22][م23][م24][م25][م44]

3.4 غير القطريين:

مناطق الانتفاع الست عشرة (حتى 99 سنة)

يخوّل حق الانتفاع صاحبه السكن في العقار أو تأجيره لمدة لا تزيد على 99 سنة قابلة للتجديد. وتقع هذه المناطق في معظمها وسط الدوحة، وفق الجدول رقم (2) المرفق بقرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020.

م	المنطقة	رقم المنطقة
1	مشيرب	13
2	فريج عبد العزيز	14
3	الدوحة الجديدة	15
4	الغانم القديم	16
5	الرفاع والهتمي القديم	17
6	السلطة	18
7	فريج بن محمود	22
8	فريج بن محمود	23
9	روضة الخيل	24

السند القانوني :

القانون رقم (16) لسنة 2018 بشأن تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها، المعدّل بالقانون رقم (1) لسنة 2025.

قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020 بتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها؛ وقد استُبدل الجدول رقم (1) الخاص بمناطق التملك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (21) لسنة 2026، فيما بقي الجدول رقم (2) الخاص بمناطق الانتفاع على حاله منذ صدوره عام 2020.

قرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 2025 بشروط وضوابط تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقارات.

3.1 المواطنون القطريون

يحق للقطريين تملك العقارات في جميع أنحاء الدولة، ويستحق المواطن القطري تخصيص قطعة أرض وقرضاً دون فوائد لبناء مسكنه. [م17]

3.2 مواطنو دول مجلس التعاون

يخضع تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية لأحكام قرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 2025 بشروط وضوابط تملكهم للعقارات. [م1] ويُستحسن الاستفسار من هيئة عقارات أو وزارة العدل عن التفاصيل المنطبقة على كل حالة.

3.3 **غير القطريين**: مناطق التملك الحر العشر

التملك الحر ملكية تامة غير مقيدة بمدة. وقد حُدّثت قائمة مناطق التملك في يونيو 2026 بإضافة مشروع منتجع وشاطئ سميسمة منطقةً عاشرة، وأي إشارة إلى تسع مناطق تعكس الوضع السابق لهذا التاريخ.

م	المنطقة	رقم المنطقة
1	الخليج الغربي (لقطيفية)	66
2	جزيرة اللؤلؤة	66

م	المنطقة	رقم المنطقة
3	منتجع الخور	74
4	الدفنة (المنطقة الإدارية)	60
5	الدفنة (المنطقة الإدارية)	61
6	عنيزة (المنطقة الإدارية)	63
7	لوسيل	69
8	الخرايج	69
9	جبل ثعيلب	69
10	مشروع منتجع وشاطئ سميسمة (أُضيف في يونيو 2026)	70

المصادر: قرار مجلس الوزراء رقم (21) لسنة 2026 [م22][م23][م24][م25][م44]

3.4 غير القطريين:

مناطق الانتفاع الست عشرة (حتى 99 سنة)

يخوّل حق الانتفاع صاحبه السكن في العقار أو تأجيره لمدة لا تزيد على 99 سنة قابلة للتجديد. وتقع هذه المناطق في معظمها وسط الدوحة، وفق الجدول رقم (2) المرفق بقرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020.

م	المنطقة	رقم المنطقة
1	مشيرب	13
2	فريج عبد العزيز	14
3	الدوحة الجديدة	15
4	الغانم القديم	16
5	الرفاع والهتمي القديم	17
6	السلطة	18
7	فريج بن محمود	22
8	فريج بن محمود	23
9	روضة الخيل	24

م	المنطقة	رقم المنطقة
10	المنصورة وفريج بن درهم	25
11	النجمة	26
12	أم غويلينة	27
13	الخليفات	28
14	السد	38
15	المرقاب الجديد وفريج النصر	39
16	منطقة مطار الدوحة الدولي	48

المصادر: قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020، الجدول رقم (2) [م5]

3.5 التملك خارج المناطق المحددة

أجاز القرار الرسمي لغير القطريين، حتى خارج المناطق الست والعشرين المذكورة: [م5]

- تملك وحدة مستقلة في أحد المجمعات السكنية.
- تملك الوحدات المستقلة (المكاتب والمحلات) في المجمعات التجارية والمراكز التجارية.
- ويُشترط عدم إجراء أي تعديل أو تغيير في طبيعة الوحدة أو شكلها أو مظهرها الخارجي.

ملاحظة مهمة

تتباين المصادر حول ما إذا كان يجوز لغير القطري تملك وحدة سكنية واحدة إجمالًا خارج مناطق التملك الحر أم وحدة واحدة في كل مجمع، وقد أُفيد برفض تسجيل وحدة ثانية في حالة واحدة على الأقل. والأحوط افتراض وحدة سكنية واحدة إلى أن تؤكد وزارة العدل خلاف ذلك في الحالة المعنية.

3.6 أحكام أخرى ينبغي أن يعرفها المالك غير القطري

- **التصرف والتأجير:** يحق للمالك التصرف في العقار وتأجيره، ويحق للمنتفع التصرف في حق الانتفاع أو تأجيره. [م5]
- **مدة الانتفاع:** لا تزيد مدة انتفاع غير القطري بالعقار على 99 سنة قابلة للتجديد. [م5]

- **الأرض الفضاء:** يلتزم مالك الأرض الفضاء بإتمام البناء عليها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، وإلا جاز للجنة التصرف فيها مع تعويض المالك بما يعادل ثمنها وقت البيع، ويجوز للجنة مد المهلة مدة لا تجاوزها متى وُجدت مبررات لذلك، ولا يجوز التصرف في الأرض الفضاء إلا بعد إتمام البناء عليها. [م5]
- **الإرث والوصية خارج مناطق التملك:** يلتزم غير القطري الذي تؤول إليه ملكية عقار خارج مناطق الجدول رقم (1) بطريق الإرث أو الوصية بالتصرف فيه لقطري خلال سنتين قابلتين للتمديد، ويُستثنى من ذلك عقار واحد مخصص للسكن لا تزيد مساحته على (3000) متر مربع، بشرط استمرار إقامته في الدولة. [م5]
- **جهة تقديم الطلبات:** تُقدَّم طلبات التملك والانتفاع والتصرف إلى إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل. [م5][م25]

4

الإقامة المرتبطة بتملك العقار

نظرة عامة :

قد يؤهل تملك العقار في دولة قطر صاحبه وأسرته للحصول على الإقامة، غير أن الشراء والإقامة إجراءان منفصلان؛ فالإقامة لا تُمنح تلقائياً، بل تستلزم تقديم طلب مستقل.

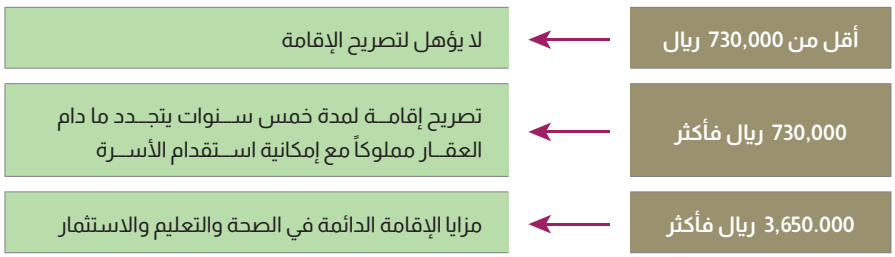
السند القانوني :

1. **قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020، المادة (7): شروط القيمة ومدة الإقامة.**
2. **القانون رقم (21) لسنة 2015 بتنظيم دخول وخروج الوافدين وإقامتهم، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الداخلية رقم (25) لسنة 2019.**
3. **القانون رقم (10) لسنة 2018 بشأن الإقامة الدائمة.**

4.1 الشروط الرسمية

يشترط القرار الرسمي ما يلي: [م5]

- ألا تقل مدة الإقامة في الدولة عن تسعين يوماً في السنة، متصلة أو متقطعة.
- ألا تقل قيمة العقار أو حق الانتفاع به عن (730,000) سبعمائة وثلاثين ألف ريال للحصول على تصريح الإقامة.
- إذا بلغت القيمة (3,650,000) ثلاثة ملايين وستمائة وخمسين ألف ريال أو أكثر، يحصل المالك أو المنتفع على المزايا المقررة لحاملي بطاقة الإقامة الدائمة في مجالات الصحة والتعليم والاستثمار.
- تُحدَّد القيمة وفقاً للقيمة السوقية المعتمدة لدى إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل.



شرط مشترك:

الإقامة في الدولة 90 يوماً على الأقل في السنة، متصلة أو منفصلة. وتُحسب القيمة وفق القيمة السوقية المعتمدة لدى وزارة العدل.

الشكل (2):

مستويات القيمة المؤهلة للإقامة (قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020، المادة 7)

4.2 المستويان

المستوى	قيمة العقار	المزايا
تصريح الإقامة العقارية	**730,000 ريال أو أكثر**	تصريح لمدة خمس سنوات يتجدد ما دام العقار مملوكاً، مع جواز استقدام الزوج والأبناء والوالدين، وجواز العمل لدى أي صاحب عمل بعد الحصول على ترخيص العمل.
مزايا الإقامة الدائمة	**3,650,000 ريال أو أكثر**	جميع ما سبق، إضافة إلى الخدمات الصحية والتعليمية الحكومية وممارسة بعض الأنشطة الاستثمارية.

- يجوز بلوغ أي من المستويين بعقار واحد أو بمجموع قيم عدة عقارات مملوكة. مصدر عمود المزايا: [م45].

4.3 مدة الإنجاز

نوع التصريح	المدة المعتادة
تصريح الإقامة المعتاد المرتبط بالعمل	من أسبوعين إلى أربعة أسابيع تقريباً (من 7 إلى 14 يوم عمل بعد الفحص الطبي والبصمات).
تصريح الإقامة المرتبط بالعقار (المسار السريع 2026)	خلال أيام من تسجيل العقار، إذ يصدر سند الملكية والإقامة معاً ضمن مبادرة مشتركة بين هيئة عقارات ووزارة الداخلية ووزارة العدل.
مزايا الإقامة الدائمة (مستوى 3.65 مليون ريال)	عدة أشهر، لمرورها عبر لجنة مختصة بمجلس الوزراء وليس عبر المسار السريع.

المصادر: [م53][م54][م56]

- ويلتزم كل وافد بإتمام إجراءات تصريح الإقامة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ دخوله الدولة (بعد أن كانت ثلاثة أشهر قبل فبراير 2024)، ويُعرّض التأخير لغرامة تصل إلى 10,000 ريال. [م55]

4.4 القرارات المكملة

- قرار مجلس الوزراء رقم (6) لسنة 2019 بتشكيل لجنة منح بطاقة الإقامة الدائمة.
- قرار مجلس الوزراء رقم (7) لسنة 2019 بتحديد الحد الأدنى لقيمة الدخل لطالبي الترخيص بالإقامة الدائمة وحالات الاستثناء منه.
- قرار وزير الداخلية رقم (19) لسنة 2019 بشأن بعض الأحكام المتعلقة بطلب الترخيص بالإقامة الدائمة والبطاقة الخاصة بها.
- قرار مجلس الوزراء رقم (27) لسنة 2019 بشروط وضوابط حصول حاملي بطاقة الإقامة الدائمة على العلاج والتعليم في المؤسسات الحكومية.

المصادر: [م1]

الخطوات العملية

1. إتمام شراء العقار وتسجيله باسم المشتري (الفصل 6).
2. التحقق من استيفاء العقار للشروط من حيث المنطقة (الفصل 3) والقيمة (730,000 ريال على الأقل).
3. تقديم طلب الإقامة المرتبطة بالعقار عبر خدمات وزارة العدل.
4. في مستوى 3.65 مليون ريال، يُحال الطلب إلى لجنة منح بطاقة الإقامة الدائمة.

ملاحظة مهمة

تختلف المستندات المطلوبة لطلب الإقامة بحسب ما إذا كان العقار جاهزاً أو على الخارطة، وما إذا كان ممولًا بقرض. ويُطلب الحصول على القائمة المحدّثة من وزارة العدل.

5
التمويل العقاري

نظرة عامة :

تُموَّل أغلب عمليات الشراء عن طريق البنوك. ويضع مصرف قطر المركزي حدوداً تلتزم بها جميع البنوك، ويحدد كل بنك شروطه ضمن هذه الحدود، لذا تُستحسن المقارنة بين العروض.

السند القانوني :

تعليمات مصرف قطر المركزي بشأن التمويل العقاري والتمويل الشخصي، بصفته الجهة الرقابية على جميع أنشطة الإقراض المصرفي في الدولة.

5.1 الحدود التي تلتزم بها جميع البنوك

- لا يجوز أن تتجاوز الأقساط الشهرية 50% من إجمالي الراتب الشهري للمقترض.
- مدة التمويل: عشرون سنة عادةً للوافدين، وقد تمدها بعض البنوك إلى خمس وعشرين سنة للمقيمين، وأكثر من ذلك إذا كان العقار يؤهل صاحبه للإقامة الدائمة.
- القروض الشخصية للوافدين: بحد أقصى 400,000 ريال، ولمدة لا تزيد على 48 شهراً، وبفائدة لا تتجاوز 6.5%، مع مراعاة حد الـ50% من الراتب.
- للمواطنين القطريين: تمويل حتى 80% من القيمة للعقارات التي لا تتجاوز 6 ملايين ريال، وحتى 75% لما يزيد على ذلك، لمدة تصل عادةً إلى ثلاثين سنة.

5.2 أسعار مصرف قطر المركزي (أبريل 2026)

السعر	المستوى
سعر الإيداع	3.85%
سعر الإقراض	4.35%
سعر إعادة الشراء (الريبو)	4.10%

ولارتباط الريال القطري بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت، تتحرك هذه الأسعار بالتوازي مع أسعار مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، ومن ثم فإن التمويل بفائدة متغيرة يتأثر بحركة الفائدة الأمريكية.

5.3 شروط الأهلية المعتادة للوافدين

- تصريح إقامة ساري المفعول في دولة قطر، وتشترطه أغلب البنوك.
- السن: 21 سنة على الأقل عند التقديم، وألا يتجاوز 60 إلى 65 سنة عند انتهاء التمويل بحسب البنك.
- الدخل: 15,000 ريال شهرياً في الغالب، ويتراوح بين 10,000 و20,000 ريال بحسب البنك.
- استقرار وظيفي وسجل ائتماني جيد، ويُقبل عادةً تقرير ائتماني من بلد المقترض إذا لم يكن له سجل في قطر.
- الدفعة المقدمة: من 20% إلى 35% من قيمة العقار، وتتراوح غالباً بين 25% و30%.
- تشترط بنوك كثيرة تحويل الراتب إليها قبل الموافقة.

5.4 أمثلة على عروض البنوك

البنك	الحد الأدنى للدخل	أقصى مدة	السعر الاسترشادي	ملاحظات
بنك قطر الوطني (QNB)	15,000 ريال شهرياً	25 سنة	نحو 2.68% - 2.86%	أقصى سن 60 عند نهاية التمويل؛ تمويل حتى 75% لغير القطريين.
مصرف قطر الإسلامي (QIB)	10,000 - 20,000 ريال شهرياً (تتفاوت المصادر)	20 سنة	من نحو 5.95% (وورد أيضاً من 2.86%)	تمويل متوافق مع أحكام الشريعة؛ أقصى سن 60.
بنك الدوحة	15,000 ريال شهرياً	20 سنة	من 3.99% للسنة الأولى؛ سعر ثابت 2.3%	تمويل حتى 70% من القيمة؛ حد أقصى 4 ملايين ريال للوافدين؛ رسوم سداد مبكر 2% خلال أول خمس سنوات ثم 1%.
البنك التجاري (CBQ)	15,000 ريال شهرياً	20 سنة	من 4.95% متغير (2.67% ثابت)	تتباين المصادر بشأن رسوم السداد المبكر (لا رسوم، أو 1.5% لثلاث سنوات ثم 1%)؛ يُستوثق من البنك مباشرة.

البنك	الحد الأدنى للدخل	أقصى مدة	السعر الاسترشادي	ملاحظات
البنك الأهلي	10,000 ريال شهرياً (للقطريين)؛ بحسب الدخل للوافدين	25 سنة (للقطريين 30) دون فترة السماح	غير منشور في المصادر	للوافدين من 21 إلى 60 سنة؛ فترة سماح حتى 3 سنوات لمشروعات الشقق بعد الموافقة؛ حد أقصى 6 ملايين ريال للوافدين.

ملاحظة مهمة

هذه الأسعار استرشادية، مستقاة من مواقع المقارنة وصفحات منتجات البنوك المنشورة خلال عامي 2025 و2026. ويُطلب دائماً عرض مكتوب من البنك.

5.5 المستندات المطلوبة عادةً

- جواز السفر والبطاقة الشخصية القطرية.
- شهادة راتب أو خطاب تحويل راتب من جهة العمل.
- كشوف حساب مصرفي لآخر 3 إلى 6 أشهر.
- تقرير ائتماني محلي أو من بلد المقترض.
- سند الملكية للعقار الجاهز، أو اتفاقية البيع والشراء للعقار على الخارطة.
- طلب التمويل وعقد التمويل الموقّع والسند لأمر.
- التأمين على العقار (وغالباً ما يتضمن التمويل التأمين على الحياة والحريق).

الخطوات العملية

1. **الموافقة المبدئية:** تقديم مستندات الدخل والهوية للحصول على مبلغ تمويل استرشادي قبل اختيار العقار.
2. **التقييم:** يتولى البنك تقييم العقار المراد شراؤه.
3. **العرض الرسمي:** يصدر البنك خطاباً بالمبلغ والسعر والمدة والشروط.

4. **التوقيع:** عقد التمويل والسند لأمر ومستندات التأمين.
5. **تسجيل الرهن لدى وزارة العدل:** (الرسم 0.025% من مبلغ التمويل؛ انظر الفصل 11).
6. **الصرف:** تُحوَّل المبالغ إلى البائع، أو إلى حساب ضمان المشروع في حالة البيع على الخارطة.



الشكل (3): مراحل الحصول على التمويل العقاري

ملاحظة مهمة

لا توجد مدة رسمية منشورة لإنجاز طلبات التمويل العقاري، ويُطلب من البنك جدول زمني مكتوب في مرحلة الموافقة المبدئية.

المصادر: [م49][م50][م51][م52][م57]

6

التسجيل العقاري ونقل الملكية

نظرة عامة:

لا ينقـل العقـد الموقّـع وحـده الملكيـة، إذ لا تنتقـل ملكيـة العقـار قانونـاً إلا بتسـجيله لـدى وزارة العـدل. ويُعـدّ الحـق غيـر المسـجل كأن لـم يكـن، فلا يبقـى لصاحبـه سـوى حـق شـخصي فـي مواجهـة الطـرف الآخـر.

السند القانوني :

- القانـون رقـم (5) لسـنة 2024 بشـأن التسـجيل العقـاري، الـذي حـل محـل القانـون رقـم (14) لسـنة 1964 بنظـام التسـجيل العقـاري، ويتألـف مـن 55 مـادة.
- للنسـخ والإجـراءات والطلبـات والمعامـلات الإلكترونيـة الحجيـة القانونيـة المقـررة للأصـول الورقيـة.

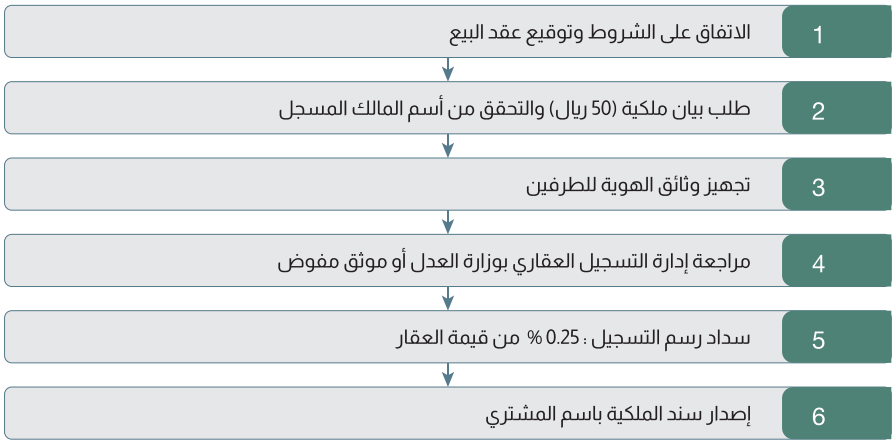
المصادر: [م10][م19][م33]

6.1 جهة التسجيل

تختـص إدارة التسـجيل العقـاري بـوزارة العـدل بتسـجيل الملكيـة وحقـوق الانتفـاع، ويشـمل ذلـك منـذ يونيـو 2026 جميـع معـاملات تملـك غيـر القطرييـن وانتفاعهـم. [م25] كمـا تُتـاح خدمـات حـق الانتفـاع إلكترونيـاً عبـر تطبيـق «صـك» التابـع للـوزارة.

6.2 خطوات شراء عقار جاهز (إعادة البيع)

- اتفاق البائع والمشتري على الشروط وتوقيع عقد البيع.
- تجهيز وثائق الهوية للطرفين (جواز السفر أو البطاقة الشخصية).
- مراجعة إدارة التسجيل العقاري أو موثق مفوض.
- سداد رسم التسجيل البالغ 0.25% من قيمة العقار (الفصل 11).
- إصدار سند الملكية الجديد باسم المشتري.



الشكل (4): مراحل نقل ملكية عقار جاهز وتسجيله

لا تنتقل الملكية قانونياً إلا بالتسجيل،
والحق غير المسجل لا يتجاوز كونه حقاً شخصياً تجاه الطرف الآخر

المصادر: صفحة خدمة وزارة العدل على منصة «شارك» [م20]

6.3 الوحدات المباعة على الخارطة

قبل بيع الوحدات على الخارطة، يتعين تسجيل المشروع وفرزه إلى وحدات مستقلة. وفي يناير 2026 صدر قرار عن وزير العدل ينظم البيع على الخارطة، يُلزم إدارة التسجيل العقاري بإصدار سند ملكية مبدئي لكل وحدة بالتنسيق مع هيئة عقارات. [م36]

الخطوات العملية

1. طلب بيان ملكية من وزارة العدل قبل السداد (الرسم 50 ريالًا) للتحقق من المالك المسجل.
2. التأكد من مطابقة اسم البائع لما هو وارد في سند الملكية.
3. عدم الاكتفاء بالعقد الموقّع، واستكمال التسجيل.

7

الشراء على الخارطة بأمان

نظرة عامة:

ينطوي الشراء على الخارطة على سداد ثمن عقار لم يُنشأ بعد، مع ما يحمله ذلك من مخاطر التأخير أو عدم الإنجاز. وقد عالج المشرّع القطري هذه المخاطر بإلزام المطورين بالترخيص وبإيداع دفعات المشترين في حساب مصرفي محمي.

السند القانوني :

- القانون رقم (6) لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري.
- تعميم مصرف قطر المركزي رقم (2) لسنة 2025 (5 فبراير 2025) بشأن تعليمات إنشاء وتشغيل حساب ضمان التطوير العقاري.
- تفعيل أحكام القانون من قِبل هيئة عقارات بتاريخ 29 أبريل 2025.

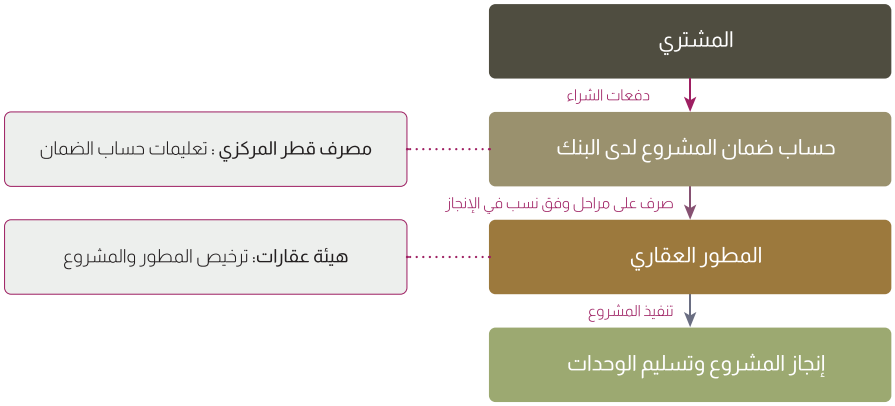
المصادر: [م1][م2][م7][م11][م31]

7.1 ترخيص المطورين

- يتعين على كل مطور الحصول على ترخيص مطور عقاري، وتتولى الترخيص حالياً لجنة التراخيص بهيئة عقارات المشكّلة بقرار مجلس الوزراء رقم (2) لسنة 2025. [م1][م2][م34]
- يشترط في المرخَّص له القطري أن يكون شركة خاضعة لقانون الشركات التجارية، يتضمن غرضها التطوير العقاري، وأن تكون لديه خبرة لا تقل عن ثلاث سنوات في مجال الإنشاءات.
- يجوز للشركات غير القطرية التقدم بطلب الترخيص في المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين التملك. وقد أشار تقرير حكومي أمريكي صادر عام 2020 إلى اشتراط خبرة لا تقل عن عشر سنوات ومقر رئيسي في قطر، ويُستوثق من الشروط الحالية لدى هيئة عقارات. [م35]
- إصدار سند الملكية الجديد باسم المشتري.

7.2 كيف يحمي حساب الضمان المشتري

- يُخصص لكل مشروع حساب ضمان مستقل تُودع فيه دفعات المشترين، ولا تُدفع مباشرة إلى المطور. [م7][م31]
- وفقاً للنص الأصلي لقانون 2014، لا يجوز السحب من الحساب قبل إنجاز 20% على الأقل من المشروع وفق جدول زمني معتمد من البلدية. [م32]
- ولا تُستخدم المبالغ إلا لأغراض المشروع ذاته، مع الإبقاء على رصيد لا يقل عن 10% حتى الإنجاز (وفق نص 2014). [م32]
- يتعرض المطور المخالف لغرامات تصل إلى 100,000 ريال وفق ما هو منشور.
- كان البنك التجاري أول بنك يطلق حساب ضمان التطوير العقاري بالتعاون مع هيئة عقارات. [م11]
- تختص لجنة فض منازعات التطوير العقاري بالنظر في المنازعات مع المطورين. [م2] [م11]



الشكل (5): مسار أموال المشتري في البيع على الخارطة (للإيضاح)

ملاحظة مهمة

نسبتا 20% و10% مستقاتان من شروح قانونية للنص الأصلي لقانون 2014، وقد عُدّل القانون وصدرت ضوابط جديدة عام 2025.

لم يُتحقق من جدول الصرف بعد مرحلة الـ20% من مصدر رسمي، ويُطلب من المطور أو البنك مكتوباً قبل التوقيع.

الخطوات العملية

1. التحقق من ترخيص المطور والمشروع لدى هيئة عقارات.
2. التأكد من ذكر رقم حساب ضمان المشروع في العقد.
3. السداد في حساب الضمان فقط، وعدم السداد نقداً أو في حساب شخصي أو حساب الشركة.
4. طلب جدول السداد والصرف مكتوباً.
5. طلب سند الملكية المبدئي للوحدة.
6. السكن في العقارات المشتركة: اتحاد الملاك ورسوم الخدمات

8

السكن في العقارات المشتركة:

اتحاد الملاك ورسوم الخدمات

نظرة عامة:

حيـن يشـترك عـدة ملاك فـي مبنـى واحـد، تقتضـي إدارة المصاعـد والأمـن والنظافـة والأجـزاء المشـتركة إدارة جماعيـة، وهـي مهمة اتحـاد الملاك في دولـة قطـر. وقد جاء قانون صـدر عام 2026 بأحـكام أوضح وإجراءات أشـد بحق الـملاك المتخلفين عن السـداد.

السند القانوني :

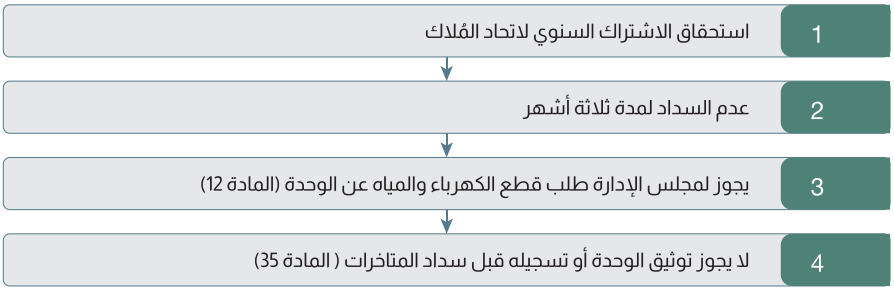
- القانون رقم (11) لسنة 2026 بشأن اتحاد الملاك، الصادر في 2 سبتمبر 2026 والمنشور في 16 سبتمبر 2026.
- وكان تنظيم اتحادات الملاك قبل ذلك يستند إلى المادة (893) من القانون المدني الصادر بالقانون رقم (22) لسنة 2004

المصادر: [م1][م3][م46]

8.1 أبرز أحكام القانون

- **التعريف:** اتحاد يضم ملاك الوحدات العقارية في العقار المشترك، بغرض إدارته وفقاً لأحكام القانون ولائحته. (المادة 1)
- **نطاق التطبيق:** جميع مشروعات التطوير العقاري والعقارات المشتركة، سواء كانت مبنية أو قيد الإنشاء أو غير مبنية. (المادة 2)
- **وجوب التأسيس:** يُنشأ الاتحاد متى بلغ عدد ملاك الوحدات المفرزة في العقار المشترك ثلاثة ملاك فأكثر، ويُحتسب المطور أو مالك القطعة بالنسبة للوحدات غير المبيعة متى لم تقل عن ثلاث وحدات. (المادة 3)
- **الامتناع عن السداد:** إذا لم يُسدد الاشتراك ثلاثة أشهر متتالية، جاز لمجلس الإدارة أن يطلب من الجهة المختصة قطع التيار الكهربائي والمياه عن الوحدة. (المادة 12)

- **صحة الاجتماعات:** يصح اجتماع الجمعية العمومية بحضور أكثر من 50% من الأعضاء الذين يحق لهم الحضور. (المادة 26)
- **حظر البيع مع المتأخرات:** لا يجوز توثيق أو تسجيل عقد بيع الوحدة أو التصرف فيها إلا بعد تقديم ما يثبت سداد المتأخرات والاشتراكات السنوية. (المادة 35)
- **مهلة توفيق الأوضاع:** يلتزم المخاطبون بأحكام القانون بتوفيق أوضاعهم خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به، ويجوز للوزير مدها مدة أو مدداً مماثلة. (المادة 49)



الشكل (6): آثار التخلف عن سداد اشتراكات اتحاد الملاك (القانون رقم (11) لسنة 2026)

يتضمن الملحق (ب)

مضمون هذه المواد، ويظل النص العربي المنشور في الجريدة الرسمية هو المرجع.

8.2 رسوم الخدمات

تشمل رسوم الخدمات عادةً:

- أنظمة المبنى المشتركة: المصاعد وإنارة الأجزاء المشتركة والأمن وموظفو المبنى.
- المرافق المشتركة: المسابح والصالات الرياضية والحدائق ومواقف السيارات.
- التبريد المركزي، وكثيراً ما يُحتسب منفصلًا ويمثل تكلفة كبيرة.
- نفقات الاتحاد ذاته: المحاسبة والتأمين والاحتياطيات.

وستحدد اللائحة التنفيذية للقانون طريقة احتساب حصة كل مالك، ولم تصدر بعد. وإلى حين صدورها، يُتوقع عموماً أن تتناسب الحصة مع مساحة الوحدة قياساً إلى إجمالي المساحة المشتركة.

ملاحظة مهمة

لـم تصدر حتـى الآن قواعد رسـمية بشـأن اعتمـاد المسـاحة الصافيـة أو الإجمالية في احتسـاب رسـوم الخدمـات، أو احتسـاب الشـرفات. ويُطلب مـن المطـور أو الاتحـاد كتابياً بيان المسـاحة المعتمـدة والتحقق مـن مطابقتها لسـند

الخطوات العملية

1. طلب الموازنة السنوية الحالية لرسوم الخدمات الخاصة بالوحدة قبل الشراء.
2. الاستفسـار عـن وجـود اتحـاد مـلاك مسـجل، وقيمـة اشـتراكه السـنوي، وأي متأخـرات علـى الوحـدة.
3. بالنسبة للوحدات الجديدة، رصد اشتراكات سنتين تُحصَّل عند التسليم.

9

إيجار العقارات

نظرة عامة:

يجب تسجيل عقود الإيجار. وبموجب تعديلات عام 2026، أصبح رسم التسجيل مبلغاً ثابتاً عن كل وحدة، وقد يترتب على التأخر في التسجيل توقيع غرامة.

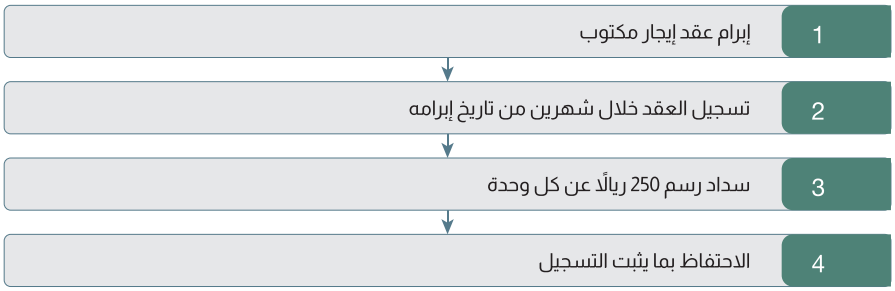
السند القانوني :

- القانون رقم (4) لسنة 2008 بشأن إيجار العقارات، المعدّل بالقانون رقم (8) لسنة 2026.
- القانون رقم (8) لسنة 2026: صدر في 11 يونيو 2026، ونُشر في الجريدة الرسمية في 3 أغسطس 2026، ويُعمل به اعتباراً من 3 سبتمبر 2026.

المصادر: [م27][م28][م47]

9.1 أبرز التعديلات

- **رسم ثابت:** 250 ريالًا عن كل وحدة سكنية أو تجارية أو غيرها مشمولة بمعاملة تسجيل عقد الإيجار، أياً كانت قيمة الأجرة، وتُحتسب الوحدات وفق رخصة البناء. (المادة 20 المعدّلة)
- **مهلة التسجيل:** يلتزم المؤجر بتسجيل عقد الإيجار خلال شهرين من تاريخ إبرامه، ويُعاقب على عدم التسجيل بغرامة لا تزيد على 10,000 ريال. (المادة 26 مكرراً)
- **التصالح:** خُفض مبلغ التصالح في بعض مخالفات التسجيل من 5,000 ريال إلى 1,000 ريال.
- **التظلم:** خمسة عشر يوماً للطعن في القرار، تُحسب من تاريخ صدوره إن صدر بحضور الطرف، أو من اليوم التالي لإعلانه إن صدر في غيبته.
- **أملاك الدولة:** يلتزم المنتفعون بأملاك الدولة العامة أو الخاصة الذين يبرمون عقود إيجار مع الغير بتسجيلها خلال شهرين. (المادة 20 مكرراً)



الشكل (7): مراحل تسجيل عقد الإيجار (القانون رقم (8) لسنة 2026)

وقد أوضحت وزارة البلدية أن التعديلات تهدف إلى تعزيز جاذبية الاستثمار وتبسيط الإجراءات وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية ورفع كفاءة الفصل في المنازعات. [م28]

ملاحظة مهمة

تستند هذه النقاط إلى البيانات المنشورة للوزارة وإلى ملخص للقانون، ويُرجع إلى نص الجريدة الرسمية قبل الاعتماد عليها.

سيتناول إصدار لاحق حقوق المستأجرين بصورة أشمل (زيادة الأجرة، وإنهاء العقد، والإخلاء، ولجنة فض المنازعات الإيجارية). (الفصل 16)

10
الوساطة العقارية

نظرة عامة:

يتولى الوسطاء العقاريون المساعدة في البيع والشراء والإيجار. ويشترط في دولة قطر ترخيص الوسيط وقيده في السجل الرسمي، ويعرّض التعامل مع وسيط غير مرخّص العميل للمخاطر.

السند القانوني :

- القانون رقم (22) لسنة 2017 بتنظيم أعمال الوساطة العقارية.

10.1 القرارات المكملة

- قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2019 بتحديد شروط وضوابط الترخيص لشركات ومكاتب الوساطة العقارية غير القطرية.
- قرار مجلس الوزراء رقم (29) لسنة 2019 بتشكيل لجنة شؤون الوسطاء العقاريين.
- قرار وزير العدل رقم (2) لسنة 2020 بتنظيم وتحديد بيانات سجل قيد الوسطاء العقاريين.
- قرار وزير العدل رقم (3) لسنة 2020 بتحديد مواصفات مقر مزاولة أعمال الوساطة العقارية.
- قرار وزير العدل رقم (4) لسنة 2020 بشروط وضوابط الاستعانة بمندوبين في ممارسة أعمال الوساطة العقارية.
- قرار وزير العدل رقم (25) لسنة 2020 بإصدار قواعد التزامات الوسطاء العقاريين والموثقين المفوضين بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- قرار وزير العدل رقم (30) لسنة 2020 بتحديد رسوم إصدار تراخيص مزاولة أعمال الوساطة العقارية وتجديدها.

المصادر: [م1]

الخطوات العملية

1. طلب الاطلاع على ترخيص الوسيط والتحقق من قيده في السجل الرسمي (قرار وزير العدل رقم 2 لسنة 2020) قبل التعامل معه.
2. توقع طلب وثائق الهوية وإثبات مصدر الأموال، وفقاً لمتطلبات مكافحة غسل الأموال.

11

الرسوم الحكومية

نظرة عامة:

يتمثل البند الرئيسي في رسم التسجيل البالغ 0.25% من قيمة العقار دون حد أقصى، وتخضع التصرفات بين الأقارب لرسوم أقل بكثير، كما أن للرهن والإيجار رسوماً خاصة.

السند القانوني :

- قرار وزير العدل رقم (5) لسنة 2026 (المنشور في 15 يناير 2026) بشأن رسوم التسجيل.
- القانون رقم (8) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (4) لسنة 2008: رسم تسجيل عقد الإيجار البالغ 250 ريالًا.

11.1 الرسم الأساسي

0.25% من قيمة العقار؛ فالشقة التي يبلغ ثمنها 2,000,000 ريال يستحق عليها رسم قدره 5,000 ريال.

ويسري رسم 0.25% على: البيع، ونقل الملكية من الدولة إلى الأفراد، والتسجيل الأول بقرار لجنة أو حكم قضائي، وحقوق الانتفاع (على قيمة العقد)، ونقل ملكية المزارع وأراضي البحر، وأحكام الشفعة. وفي حالة المبادلة، يُحتسب الرسم على العقار الأعلى قيمة ويُقسم مناصفة بين الطرفين.

11.2 التصرفات بين الأقارب

التصرف	الرسم
الهبة للزوج أو الوالدين أو الأجداد أو الأبناء أو الأحفاد	500 ريال
الهبة لغير من ذُكر	0.25% من القيمة
الانتقال بالإرث	500 ريال عن كل عقار
قسمة التركة رضاءً بين الورثة	500 ريال عن كل عقار
الوصية للزوج أو الوالدين أو الأبناء	500 ريال
الوصية لغير من ذُكر	0.25% من القيمة

11.3 الرهن والإيجار

المعاملة	الرسم
تسجيل الرهن	0.025% من مبلغ التمويل (250 ريالًا عن كل مليون ريال)
فك الرهن بعد السداد	100 ريال
تسجيل عقد الإيجار	250 ريالًا عن كل وحدة أياً كانت الأجرة
عدم تسجيل عقد الإيجار عند وجوبه	غرامة لا تزيد على 10,000 ريال

11.4 رسوم أخرى

- طلب تسجيل جديد أمام لجنة التسجيل العقاري: 5,000 ريال.
- دمج أو تجزئة سند ملكية: 500 ريال عن كل سند جديد، إضافة إلى 0.25% على أي قيمة زائدة.
- تغيير التنظيم: 200 ريال، إضافة إلى 0.25% من قيمة أي مساحة مضافة.
- بدل فاقد أو تالف لسند الملكية: 100 ريال.
- إصدار سند ملكية أو مخطط تسجيل: 100 ريال، والصورة المصدقة: 100 ريال.
- بيان ملكية: 50 ريالًا، وشهادة أو صورة أوراق معاملة: 50 ريالًا.
- انتقال الموظف إلى موقع العميل: 200 ريال (لمن بلغ 60 سنة فأكثر)، و1,000 ريال لغيرهم.

11.5 رسوم التوثيق

- التوكيل العام (ثلاث نسخ أصلية): 500 ريال، وأي توكيل آخر: 100 ريال.
- توثيق العقد: 100 ريال، إضافة إلى 50 ريالًا عن كل توقيع، بحد أقصى 500 ريال.
- التصديق على التوقيع: 50 ريالًا عن كل طرف، بحد أقصى 500 ريال.

11.6 حالات الإعفاء

- التصرفات لصالح الوزارات والأجهزة الحكومية والمؤسسات العامة.
- الهبات والوصايا والأوقاف لأغراض خيرية.
- العقارات التي خصصتها الدولة للمواطنين وفق قوانين الإسكان.
- قسمة التركات الصادرة بحكم من محكمة الأسرة.
- الأحكام القضائية القاضية بإلغاء سند مسجل.
- رسوم انتقال الموظف لذوي الإعاقة والمستفيدين من الضمان الاجتماعي.

المصادر: قرار وزير العدل رقم (5) لسنة 2026 والقانون رقم (8) لسنة 2026، وفق الملخص المنشور في [م47]

12

الأراضي والمناطق واشتراطات البناء

نظرة عامة:

تخضع كل قطعة أرض في دولة قطر لاشتراطات تحدد الاستعمال المسموح به (سكني أو تجاري أو مكتبي)، وارتفاع البناء، ونسبة التغطية. وتستمد هذه الاشتراطات من منظومة التخطيط الوطنية، ويمكن الاطلاع عليها باستخدام الرقم التعريفي للقطعة.

السند القانوني :

- رؤية قطر الوطنية 2030، المعتمدة بالقرار الأميري رقم (44) لسنة 2008.
- المخطط الوطني الشامل لدولة قطر (QNMP)، بأفق تخطيطي حتى عام 2032، ويتضمن مخطط استعمالات الأراضي واشتراطات التنظيم لكل بلدية، ويعتمده مجلس الوزراء ويصدر بقرار أميري.
- القانون رقم (4) لسنة 1985 بشأن تنظيم المباني.

المصادر: [م6][م17]

12.1 تسلسل منظومة التخطيط

1. رؤية قطر الوطنية 2030: الأهداف الوطنية بعيدة المدى.
2. إطار التنمية الوطنية لدولة قطر (QNDF): الاستراتيجية المكانية للنمو العمراني، بما فيها المراكز متعددة الاستعمالات حول شبكات النقل وحدود النمو العمراني حول الدوحة.
3. المخطط الوطني الشامل (QNMP): مجموعة مخططات لكل بلدية من البلديات الثماني، تشمل الرؤية والاستراتيجية ومخطط استعمالات الأراضي واشتراطات التنظيم والتخطيط.
4. القطعة: تتبع كل قطعة منطقة تخطيطية، ولها استعمال محدد ورقم تعريفي (PIN).
5. رخصة البناء: تحدد ما يجوز إنشاؤه فعلياً على القطعة.



الشكل (8): تسلسل منظومة التخطيط العمراني

المصادر: [م17]

12.2 التقسيم الإداري

تنقسم دولة قطر منذ عام 2015 إلى ثماني بلديات هي: الدوحة، والريان، والوكرة، وأم صلال، والضعاين، والخور والذخيرة، والشمال، والشحانية. ووفق تعداد 2015، بلغ عدد المناطق 98 منطقة تضم 773 حياً تخطيطياً. وهي ذاتها أرقام المناطق المعتمدة في قوائم تملك غير القطريين (مثل المنطقة 66 لجزيرة اللؤلؤة والخليج الغربي). [م39][م40]

12.3 الرقم التعريفي للقطعة (PIN)

لكل قطعة أرض رقم تعريفي، وبإدخاله في الموقع الإلكتروني لوزارة البلدية تظهر بيانات استعمال القطعة وجميع اشتراطات التخطيط والبناء المطبقة عليها. [م17] ويرد هذا الرقم عادةً في سند الملكية أو رخصة البناء.

12.4 مثال على اشتراطات التنظيم

يوضح المثال التالي من المخطط الوطني الشامل (المناطق متعددة الاستعمالات في المراكز) صياغة الاشتراطات، وهو للإيضاح فقط؛ إذ يتعين الرجوع إلى سجل القطعة المعنية. [م15]

ارتفاع المبنى	نمط المبنى	الحد الأدنى لمساحة القطعة
أرضي + 2	شريط تجاري	350 م²
أرضي + 3 إلى أرضي + 7	كتل متلاصقة	600 م²
أرضي + 8، أرضي + 11، أرضي + 13 (كما وردت)	منصة وبرج	1,000 م²

ومن الاشتراطات الأخرى في الجدول ذاته: ألا تتجاوز نسبة التغطية 65% من مساحة القطعة، وألا يتجاوز عمق المبنى 35 متراً لجميع الأنماط، وعرضه 35 متراً لنمطي الشريط التجاري والكتل المتلاصقة. [م15]

12.5 اختصاصات الإدارات في وزارة البلدية

- **إدارة التخطيط العمراني:** المخططات الشاملة، واشتراطات التنظيم، ومراجعة المشروعات الكبرى، ودمج الأراضي وتقسيمها.
- **إدارة الأراضي والمساحة:** القسائم السكنية للمواطنين المستحقين، والمساحة، وسجلات الملكية، والخريطة الرقمية.
- **إدارة تخطيط البنية التحتية:** المياه والكهرباء والصرف وممرات الخدمات.
- إدارة أملاك الدولة: سجلات أراضي الدولة وبيعها وتأجيرها وحمايتها.
- **إدارة نزع الملكية:** نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة وتقدير قيمتها والتعويض عنها.

المصادر: [م17]

12.6 رخص البناء

- يصدر رخص البناء مجمع رخص البناء بوزارة البلدية، الذي ينشر دليل اشتراطات البناء متضمناً المتطلبات الهندسية والمستندات واشتراطات التنظيم. [م37]
- أحدث إصدار منشور من كود البناء القطري وفق المجلس الدولي للأكواد هو إصدار عام 2014، ويُستوثق من الإصدار الساري لدى الوزارة. [م38]
- أُفيد بأن نظام رخص البناء الذكي التابع للوزارة يستهدف إصدار الرخص المستوفية خلال 120 دقيقة (2025)، بعد أن كانت المدة تصل إلى 30 يوماً، ويُستوثق من الوزارة. [م37]
- يجيز القانون رقم (4) لسنة 1985 وقف إصدار الرخص لمدة محدودة في المناطق المقرر تخطيطها أو إعادة تخطيطها. [م6]
- لتقسيم الأراضي إجراءات خاصة، ويمكن الرجوع إلى الدليل المنشور بشأن تقسيم الأراضي. [م48]

الخطوات العملية:

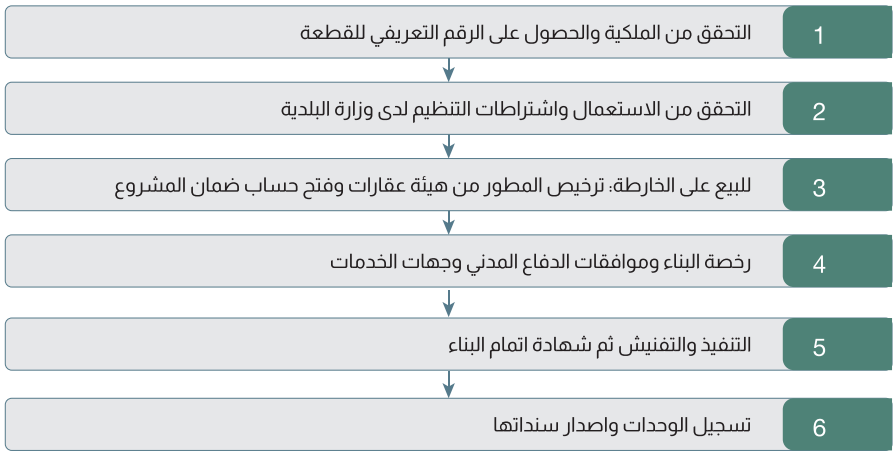
التحقق من القطعة قبل الشراء أو البناء

1. الحصول على الرقم التعريفي للقطعة من سند الملكية أو رخصة البناء.
2. إدخال الرقم في موقع وزارة البلدية للاطلاع على الاستعمال واشتراطات البناء.
3. مراجعة مخطط البلدية واشتراطات التنظيم للمنطقة المعنية.
4. الاستعانة بالخريطة العقارية التفاعلية ومنصة قطر العقارية لدى هيئة عقارات. [م1]
5. إذا كان المشترون المستهدفون من غير القطريين، التحقق من وقوع القطعة ضمن مناطق تملكهم (الفصل 3).

التسلسل المعتاد لمشروع تطوير جديد (للاسترشاد)

1. التحقق من الملكية في السجل العقاري والحصول على الرقم التعريفي.
2. التحقق من الاستعمال واشتراطات التنظيم لدى وزارة البلدية.
3. في حالة البيع على الخارطة: الحصول على ترخيص المطور من هيئة عقارات وفتح حساب ضمان المشروع.
4. استخراج رخصة البناء، إلى جانب موافقات الدفاع المدني وجهات الخدمات.
5. التنفيذ واجتياز التفتيش، ثم الحصول على شهادة إتمام البناء.
6. تسجيل الوحدات؛ وقد أشار ملخص صادر عام 2014 لأحكام القانون رقم (6) لسنة 2014 إلى مهلة ستين يوماً من تاريخ شهادة الإتمام، ويُستوثق من الحكم الساري. [م42]

الشكل (9): التسلسل المعتاد لمشروع تطوير جديد (للاسترشاد)



ملاحظة مهمة

يشـــير تقريـــر لبرنامج الأمـــم المتحدة للمســـتوطنات البشـــرية إلـــى قانـــون للتخطيط تديـــره وزارة البلديـــة، ولم يتســـنَّ الحصول على رقمـــه ونصه وقت الإعداد، كما وصفه شـــرح قانوني ســـابق بأنه لم يصـــدر بعد. ويُســـتوثق من وضعه عبـــر بوابة الميـــزان أو لـــدى الوزارة.

13

مؤشرات السوق الصادرة عن وزارة العدل

نظرة عامة:

تنشـر وزارة العـدل أسـبوعياً وشـهرياً بيانـات عقـود البيع المسـجلة، وهي بيانـات رسـمية تُعـد المؤشـر الأوثـق لحجم النشـاط في السـوق.

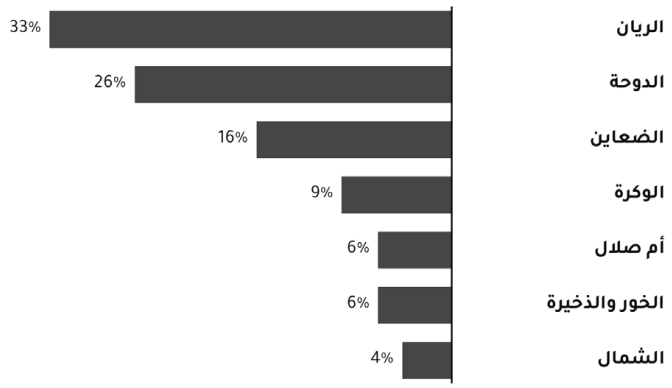
الفترة	قيمة عقود البيع (ريال)	الرهونات (العدد / القيمة بالريال)	مبيعات الوحدات السكنية (العدد / القيمة بالريال)	المصدر
أبريل 2026	2,062,250,888 (516 صفقة)	312 / 7,624,101,538	154 / 283,858,876	[م13]
مايو 2026	1,732,085,265	131 / 11,046,193,130	118 / 200,941,660	[م12]
أغسطس 2026	1,290,916,518 (424 صفقة)	103 / 4,007,423,360	114 / 184,461,112	[م29]
20 - 24 سبتمبر 2026 (أسبوع)	516,362,618	-	66,738,529 (إجمالي الأسبوع 583.1 مليون ريال)	[م9][م30]

قراءة المؤشرات

- توزيـع الصفقـات فـي مايـو 2026 حسـب العـدد: الريـان 33%، الدوحـة 26%، الضعايـن 16%، الوكـرة 9%، أم صـلال 6%، الخـور والذخيـرة 6%، الشـمال 4%. [م12]



الشكل (10): قيمة عقود البيع المسجلة (المصدر: وزارة العدل)



الشكل (11): توزيع الصفقات حسب البلدية، مايو 2026 (% من عدد الصفقات؛ المصدر: وزارة العدل)

- بلغت قيمة تعاملات بلدية الدوحة 735,181,113 ريالًا في أبريل 2026، و599,019,846 ريالًا في مايو 2026. [م12][م13]
- تتأثر قيم الرهونات بعدد محدود من الصفقات الكبيرة؛ ففي أغسطس 2026 شكّلت أعلى عشر رهونات 89% من إجمالي قيمة الرهونات، ثمانٍ منها في الدوحة. [م29]
- تتفاوت الأرقام كثيراً من شهر لآخر، لذا تُقرأ الاتجاهات على مدى عدة أشهر.

ملاحظة مهمة

يشير تقرير لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية إلى قانون للتخطيط تديره وزارة البلدية، ولم يتسنَّ الحصول على رقمه ونصه وقت الإعداد، كما وصفه شرح قانوني سابق بأنه لم يصدر بعد. ويُستوثق من وضعه عبر بوابة الميزان أو لدى الوزارة.

14

قوائم تحقق عملية

شراء عقار جاهز

1. تحديد الميزانية شاملة رسم التسجيل (0.25%) ورسوم البنك.
2. لغير القطريين: التحقق من وقوع العقار في مناطق التملك أو الانتفاع، أو كونه من الوحدات المسموح بها خارجها (الفصل 3).
3. الحصول على موافقة تمويل مبدئية عند الحاجة (الفصل 5).
4. التعامل مع وسيط مرخّص فقط (الفصل 10).
5. طلب بيان الملكية ومطابقة سند الملكية واسم البائع (الفصل 6).
6. للوحدات في المباني: الاستفسار عن اتحاد الملاك ورسوم الخدمات وأي متأخرات (الفصل 8).
7. التوقيع والسداد بالطريقة النظامية والتسجيل لدى وزارة العدل.
8. لطالبي الإقامة: التحقق من بلوغ القيمة 730,000 ريال على الأقل وتقديم الطلب (الفصل 4).

الشراء على الخارطة

1. التحقق من ترخيص المطور والمشروع لدى هيئة عقارات.
2. التأكد من بيانات حساب الضمان في العقد والسداد فيه حصراً.
3. طلب جدول السداد والصرف مكتوباً.
4. طلب سند الملكية المبدئي للوحدة.
5. الاستفسار عن رسوم الخدمات المستقبلية واتحاد الملاك.

تأجير العقار

1. إبرام عقد إيجار مكتوب.
2. تسجيله خلال شهرين (250 ريالًا عن كل وحدة).
3. الاحتفاظ بما يثبت التسجيل؛ إذ قد يؤدي عدم التسجيل إلى غرامة تصل إلى 10,000 ريال.

15
أسئلة شائعة

س: هل يجوز لغير القطري التملك في أي مكان في قطر؟

ج: لا. يجوز لغير القطريين التملك الحر في المناطق العشر، والانتفاع لمدة تصل إلى 99 سنة في مناطق الانتفاع الست عشرة، وتملك وحدات معينة في المجمعات السكنية والمكاتب والمحلات في المراكز التجارية خارجها (الفصل 3).

س: ما الفرق بين التملك الحر وحق الانتفاع؟

ج: التملك الحر ملكية تامة غير مقيدة بمدة، أما حق الانتفاع فهو حق استعمال العقار وتأجيره لمدة تصل إلى 99 سنة قابلة للتجديد دون تملك رقبته.

س: هل يمنح شراء العقار الإقامة؟

ج: قد يمنحها، لكن بطلب مستقل، ويشترط ألا تقل قيمة العقار عن 730,000 ريال وألا تقل الإقامة عن 90 يوماً في السنة (الفصل 4).

س: كم يبلغ رسم تسجيل العقار؟

ج: 0.25% من قيمة العقار، أي 5,000 ريال لشقة قيمتها 2,000,000 ريال (الفصل 11).

س: هل يحصل الوافدون على تمويل عقاري؟

ج: نعم، عادةً بشرط تصريح إقامة ساري ودخل منتظم (15,000 ريال شهرياً أو أكثر غالباً) ودفعة مقدمة بين 20% و35% (الفصل 5).

س: هل الشراء على الخارطة آمن؟

ج: يحميه القانون بإلزام المطور بالترخيص وإيداع الدفعات في حساب ضمان المشروع، مع ضرورة التحقق من الترخيص والسداد في حساب الضمان فقط (الفصل 7).

س: هل يجب تسجيل عقد الإيجار؟

ج: نعم، يلتزم المؤجر بالتسجيل خلال شهرين، والرسم 250 ريالًا عن كل وحدة، والغرامة قد تصل إلى 10,000 ريال (الفصل 9).

س: ماذا يحدث عند عدم سداد اشتراكات اتحاد الملاك؟

ج: بعد ثلاثة أشهر متتالية يجوز لمجلس الاتحاد طلب قطع الكهرباء والماء، ولا يجوز بيع الوحدة قبل سداد المتأخرات (الفصل 8).

س: أين يمكن الاطلاع على نصوص القوانين؟

ج: عبر بوابة الميزان (almeezan.qa) وصفحة التشريعات لدى هيئة عقارات، التي تتيح ملف كل قانون (الملحق د).

16

موضوعات الإصدارات القادمة

تتناول الإصدارات القادمة الموضوعات التالية ذات الصلة بالمشترين والملاك، متى توافرت مراجعها الرسمية:

- **حقوق المستأجرين:** زيادة الأجرة، ومدد الإخطار، وإنهاء العقد، والإخلاء، ولجنة فض المنازعات الإيجارية وفق القانون رقم (4) لسنة 2008.
- **الأسعار والإيجارات:** متوسط سعر المتر المربع ومتوسط الإيجارات حسب المنطقة، والعائد الإيجاري.
- **الضرائب:** مدى خضوع دخل الإيجار أو التصرف في العقار لأي ضريبة، للأفراد والشركات.
- العيوب والتسليم: مسؤولية المطور عن عيوب البناء، والمعاينة والتسليم.
- **الشراء من الخارج:** الشراء بموجب توكيل، ومتطلبات توثيق المستندات وتصديقها.
- **البيع من قِبل غير القطري:** إجراءات إعادة البيع كاملة وأي قيود على المشتري.
- **مواطنو دول مجلس التعاون:** تفاصيل قرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 2025.
- المنازعات العقارية: آليات الفصل في المنازعات مع البائعين والوسطاء والجيران، إلى جانب لجنة منازعات التطوير العقاري.
- **المرافق:** توصيل الكهرباء والماء (كهرماء) وعقود التبريد المركزي.
- المعروض المستقبلي: المشروعات الكبرى القادمة والوحدات المتوقعة.

17

المـــلاحق

القوانين والقرارات | مضمون أبرز المواد | المصادر

الملحق (أ): القوانين والقرارات

يمكـن الاطلاع علـى أغلبهـا عبـر صفحـة التشـريعات لـدى هيئـة عقـارات [م1] أو بوابـة الميـزان [م21].

القانون / القرار	الموضوع
القانون رقم (5) لسنة 2024 بشأن التسجيل العقاري	التسجيل العقاري والتسجيل الإلكتروني وسندات الملكية الإلكترونية؛ حل محل القانون رقم (14) لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري.
القانون رقم (6) لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري	ترخيص المطورين والبيع على الخارطة وحسابات الضمان؛ عُدّلت أحكامه من قِبل هيئة عقارات في 29 أبريل 2025.
القانون رقم (16) لسنة 2018 بشأن تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها	تملك غير القطريين وانتفاعهم بالعقارات.
القانون رقم (1) لسنة 2025	تعديل بعض أحكام القانون رقم (16) لسنة 2018.
قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020	تحديد مناطق تملك غير القطريين وانتفاعهم وشروطه ومزاياه وإجراءاته؛ استُبدل الجدول رقم (1) عام 2026، ويظل الجدول رقم (2) الخاص بالانتفاع على حاله.
قرار مجلس الوزراء رقم (21) لسنة 2026	تعديل بعض أحكام القرار رقم (28) لسنة 2020: استبدال جدول مناطق التملك وخريطته وإضافة سميسمة منطقةً عاشرة.
قرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 2025	شروط وضوابط تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقارات.
قرار مجلس الوزراء رقم (8) لسنة 2019	تشكيل لجنة تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها.

القانون / القرار	الموضوع
القانون رقم (4) لسنة 2008 بشأن إيجار العقارات	تنظيم إيجار العقارات.
القانون رقم (8) لسنة 2026	تعديل بعض أحكام القانون رقم (4) لسنة 2008: رسم 250 ريالًا عن كل وحدة، والغرامات، والتظلم (صدر في 11 يونيو 2026، ويُعمل به من 3 سبتمبر 2026).
قرار وزير العدل رقم (5) لسنة 2026	رسوم التسجيل، ومنها رسم 0.25% (نُشر في 15 يناير 2026).
القانون رقم (11) لسنة 2026 بشأن اتحاد الملاك	اتحاد الملاك (صدر في 2 سبتمبر 2026، ونُشر في 16 سبتمبر 2026).
القانون المدني الصادر بالقانون رقم (22) لسنة 2004، المادة (893)	السند السابق لاتحادات الملاك.
القانون رقم (22) لسنة 2017 بتنظيم أعمال الوساطة العقارية	الوساطة العقارية.
قرارا مجلس الوزراء رقما (28) و(29) لسنة 2019	ترخيص شركات ومكاتب الوساطة العقارية غير القطرية؛ لجنة شؤون الوسطاء العقاريين.
قرارات وزير العدل أرقام (2) و(3) و(4) و(25) و(30) لسنة 2020	سجل قيد الوسطاء، ومواصفات المقر، والمندوبون، ومتطلبات مكافحة غسل الأموال، ورسوم التراخيص.
القانون رقم (4) لسنة 1985 بشأن تنظيم المباني	تنظيم المباني.
القانون رقم (21) لسنة 2015 بتنظيم دخول وخروج الوافدين وإقامتهم	دخول الوافدين وخروجهم وإقامتهم.
قرارا وزير الداخلية رقما (19) و(25) لسنة 2019	أحكام طلب الإقامة الدائمة؛ اللائحة التنفيذية للقانون رقم (21) لسنة 2015.
القانون رقم (10) لسنة 2018 بشأن الإقامة الدائمة	الإقامة الدائمة.
قرارات مجلس الوزراء أرقام (6) و(7) و(27) لسنة 2019	لجنة منح بطاقة الإقامة الدائمة، والحد الأدنى للدخل، والعلاج والتعليم لحاملي البطاقة.
القرار الأميري رقم (28) لسنة 2023	إنشاء الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري.
القرار الأميري رقم (1) لسنة 2024	تعيين رئيس الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري.

القانون / القرار	الموضوع
قرارا مجلس الوزراء رقما (2) و(7) لسنة 2025	تشكيل لجنة التراخيص بالهيئة؛ تعيين الوحدات الإدارية للهيئة.
تعميم مصرف قطر المركزي رقم (2) لسنة 2025	تعليمات إنشاء وتشغيل حساب ضمان التطوير العقاري (5 فبراير 2025).
القانون رقم (1) لسنة 2019 بتنظيم استثمار رأس المال غير القطري في النشاط الاقتصادي	الاستثمار الأجنبي؛ نظر مجلس الوزراء في 7 يناير 2026 مشروع قانون بتعديله، ولم يُتأكد من صدوره.
لوائح تملك العقارات لمركز قطر للمال	تملك كيانات مركز قطر للمال للعقارات (اعتباراً من أغسطس 2021، وعُدّلت عام 2023).
القرار الأميري رقم (44) لسنة 2008	اعتماد رؤية قطر الوطنية 2030.
القرار الأميري رقم (19) لسنة 2019؛ قرار مجلس الوزراء رقم (10) لسنة 2020	التنسيق بين قيمة الأراضي والتطوير العقاري؛ لجنة استراتيجية التطوير العقاري.

الملحق (ب): مضمون أبرز المواد

يعرض هذا الملحق مضمون مواد مختارة بصياغة موجزة، وليس نصها الحرفي. والنص العربي المنشور في الجريدة الرسمية هو المرجع المعتمد، ويمكن الاطلاع عليه عبر الروابط الرسمية في الملحق (د).

أولًا: قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020 [م5]

المادة (2): مناطق التملك والانتفاع

يكون تملك غير القطريين للعقارات وانتفاعهم بها في المناطق المحددة في الجدولين رقمي (1) و(2) المرفقين بالقرار، وفق حدودها المبينة في الخرائط التنظيمية والمساحية المرفقة.

ويجوز لغير القطريين تملك وحدة مستقلة في أحد المجمعات السكنية، وتملك الوحدات المستقلة (المكاتب والمحلات) في المجمعات والمراكز التجارية في غير تلك المناطق، بشرط عدم إجراء أي تعديل أو تغيير في طبيعة الوحدة أو شكلها أو مظهرها الخارجي، مع مراعاة باقي الشروط الواردة في القرار والقانون رقم (4) لسنة 1985.

المادة (3): التصرف والتأجير

لمالك العقار حق التصرف فيه وتأجيره، وللمنتفع حق التصرف في حق الانتفاع أو تأجيره.

المادة (4): الأرض الفضاء

يلتزم مالك الأرض الفضاء بإتمام البناء عليها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، وإلا كان للجنة حق التصرف فيها مع تعويض المالك بما يعادل ثمنها وقت البيع.

المادة (5): مدة الانتفاع

لا تزيد مدة انتفاع غير القطري بالعقار على (99) سنة، قابلة للتجديد.

المادة (7): الإقامة

ألا تقل مدة الإقامة في الدولة عن تسعين يوماً في السنة، متصلة أو متقطعة.
ألا تقل قيمة العقار أو حق الانتفاع به عن (730,000) ريال، فإذا بلغت (3,650,000) ريال أو أكثر حصل المالك أو المنتفع على المزايا المقررة لحاملي بطاقة الإقامة الدائمة في مجالات الصحة والتعليم والاستثمار.

ثانياً: القانون رقم (11) لسنة 2026 بشأن اتحاد الملاك [م46]

المادة (1): التعريف

اتحاد يضم ملاك الوحدات العقارية في العقار المشترك، بغرض إدارته وفقاً لأحكام القانون واللائحة.

المادة (2): نطاق السريان

تسري أحكام القانون على جميع مشروعات التطوير العقاري والعقارات المشتركة المملوكة على الشيوع بحصص تُحدد وفق استحقاقات الوحدات، سواء كانت مبنية أو قيد الإنشاء أو غير مبنية.

المادة (3): وجوب إنشاء الاتحاد

يُنشأ اتحاد الملاك متى بلغ عدد ملاك الوحدات العقارية المفرزة في العقار المشترك ثلاثة ملاك فأكثر، بمن فيهم المطور أو مالك القطعة بالنسبة للوحدات غير المبيعة التي لا يقل عددها عن ثلاث وحدات.

المادة (12): أثر عدم السداد

إذا لم يتم السداد لمدة ثلاثة أشهر متتالية، جاز لمجلس الإدارة أن يطلب من الإدارة المختصة اتخاذ إجراءات قطع التيار الكهربائي والمياه عن الوحدة.

المادة (26): نصاب الجمعية العمومية

يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً بحضور أكثر من (50%) من عدد أعضائها الذين لهم حق الحضور.

المادة (35): حظر التصرف مع وجود متأخرات

لا يجوز توثيق أو تسجيل عقد بيع هذه الوحدات أو أي تصرف فيها إلا بعد تقديم ما يثبت سداد المتأخرات مع الاشتراكات السنوية.

المادة (49): توفيق الأوضاع

يلتزم المخاطبون بأحكام القانون بتوفيق أوضاعهم خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به، وللوزير مد هذه المدة مدة أو مدداً مماثلة.

ثالثاً: القانون رقم (8) لسنة 2026 بتعديل قانون إيجار العقارات [م47]

المادة (20) المعدّلة: رسم تسجيل عقد الإيجار

يستوفي المكتب رسماً قدره (250) مائتان وخمسون ريالًا عن كل معاملة تسجيل عقد إيجار عقاري، لكل وحدة سكنية أو تجارية أو غيرها مبينة في رخص البناء الخاصة بالعقار، ويجوز تعديل هذا الرسم بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير.

الملحق (ج): مسائل تحتاج إلى تأكيد

يُطلب تأكيد مكتوب للمسائل التالية من هيئة عقارات أو وزارة العدل أو وزارة البلدية أو محامٍ قطري مرخّص:

1. قانون التخطيط: رقمه ونصه ووضعه القانوني (الفصل 12).
2. مناطق الانتفاع بعد تعديل يونيو 2026: التأكد من بقاء الجدول رقم (2) دون تعديل (الفصل 3).
3. الوحدات السكنية خارج مناطق التملك: وحدة واحدة إجمالًا أم وحدة في كل مجمع (الفصل 3).
4. قرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 2025 بشأن مواطني دول مجلس التعاون (الفصل 3).
5. القائمة الكاملة لمستندات الإقامة المرتبطة بالعقار (الفصل 4).
6. أسعار التمويل الفعلية ومدد الإنجاز لدى كل بنك (الفصل 5).
7. جدول الصرف من حساب الضمان بعد مرحلة 20%، ومدى سريان نسبتي 20% و10% بعد التعديلات (الفصل 7).
8. شروط ترخيص المطورين من الشركات غير القطرية (الفصل 7).
9. طريقة احتساب رسوم الخدمات والمساحة الصافية والإجمالية والشرفات، المنتظر بيانها في اللائحة التنفيذية لقانون اتحاد الملاك (الفصل 8).
10. مهلة الستين يوماً لتسجيل الوحدات بعد شهادة الإتمام (الفصل 12).
11. مدة إصدار رخص البناء والإصدار الساري من كود البناء القطري (الفصل 12).
12. تعديل القانون رقم (1) لسنة 2019: مدى صدوره (الملحق أ).

الملحق (د): المصادر

تأتي المصادر الحكومية والتنظيمية الرسمية أولًا. ويُستوثق من المعلومات المستقاة من المواقع الخاصة أو الإخبارية أو التجارية بالرجوع إلى المصدر الرسمي. وقد أُبقيت عناوين المصادر بلغتها الأصلية.

- المصادر الحكومية والتنظيمية الرسمية

[1م] Aqarat, Legislations (laws and decisions with PDFs). https://www.aqarat.gov.qa/en/legislations/

[2م] Aqarat, Activation of the Real Estate Sector Regulation Law (29 April 2025). https://www.aqarat.gov.qa/en/activation-of-the-real-estate-sector-regulation-law-to-enhance-sustainability-and-transparency/

[3م] Aqarat, Owners Association (Civil Code Article 893). https://www.aqarat.gov.qa/en/professionals/owners-association/

[4م] Al Meezan, Law No. (16) of 2018 (English). https://almeezan.qa/EnglishLaws//Law%20No.%20(16)%20of%202018%20on%20the%20Regulation%20of%20Non-Qataris%E2%80%99%20Ownership%20and%20Usage%20of%20Real%20Estate.pdf

[5م] Al Meezan, Cabinet Decision No. (28) of 2020 (English, with Tables 1 and 2). https://www.almeezan.qa/EnglishLaws/pdf282020.pdf

[6م] Al Meezan, Law No. 4 of 1985 on the Organization of Buildings. https://www.almeezan.qa/LawArticles.aspx?LawArticleID=53246&LawId=3980&language=en

[7م] Qatar Central Bank, Circular 2-2025, Real Estate Development Escrow Account. https://www.qcb.gov.qa/PublicationFilesSupervision/Circular%202-2025_Real%20Estate%20Development%20Escrow%20Account.pdf

[8م] Ministry of Justice, Non-Qatari ownership and use of real estate. https://www.moj.gov.qa/en/departments/Pages/nqo.aspx

[9م] Ministry of Justice, Weekly real estate trading bulletin (20–24 September 2026). https://moj.gov.qa/en/news/real-estate-trading-volume-over-qr-1-billion-week-5

[10م] Qatar News Agency, Ministry of Justice on Law No. 5 of 2024 (4 April 2024). https://www.qna.org.qa/en/News-Area/News/2024-04/04/0050-ministry-of-justice-new-real-estate-registration-law-a-qualitative-leap-for-public,-introduces-electronic-registration-for-the-first-time

[11م] Qatar News Agency, Aqarat announces implementation of Law No. 6 of 2014 (29 April 2025). https://qna.org.qa/en/news/news-details?id=aqarat-announces-implementation-of-real-estate-sector-regulation-law&date=29%2F04%2F2025

[12م] Qatar News Agency, Real estate trading May 2026. https://qna.org.qa/en/

news/news-details?id=real-estate-trading-volume-exceeds-qar-173-billion-in-may-2026&date=14%2F06%2F2026

[13م] Qatar Tribune / QNA, Real estate trading April 2026. https://www.qatar-tribune.com/article/234681/latest-news/real-estate-trading-volume-hits-qr2062-bn-in-april-2026

[14م] Qatar Tribune, Cabinet approves amendment to non-Qataris' ownership law. https://www.qatar-tribune.com/article/143088/nation/cabinet-approves-amendment-to-non-qataris-ownership-and-use-of-real-estate-law

[15م] Ministry of Municipality, Qatar National Master Plan, Centre Plans and Zoning Regulations Volume 4. https://www.mme.gov.qa/QatarMasterPlan/Downloads-qnmp/Regulation/English/Centre_Zoning/Centres%20Report.pdf

[16م] QFC Regulatory Authority, QFC Real Estate Ownership Regulations. https://qfcra-en.thomsonreuters.com/sites/default/files/net_file_store/QFCRA_13173_VER2.pdf

[17م] UN-Habitat / Global Land Tool Network, Qatar Land Sector: A Snapshot (2024). https://arablandinitiative.gltn.net/sites/default/files/2024-07/docs/qatar-land-sector-snapshot-14.7.2024.pdf

[18م] Qatar News Agency (X), Cabinet examined draft amendment to Law No. 1 of 2019 (7 January 2026). https://x.com/QNAEnglish/status/2008838732149834222

[19م] Emiri Diwan, Law No. 5 of 2024 on Real Estate Registration. https://diwan.gov.qa/briefing-room/legislations/2024/april/4/lg02?sc_lang=en

[20م] Ministry of Justice via Sharek platform, Sale of Property or Real Estate Unit. https://www.sharek.gov.qa/en/articles/ministry-of-justice/sale-of-property-or-real-estate-unit/679b84c122938a05a01e5f75

[21م] Al Meezan, Qatar legal portal (official legal texts). https://www.almeezan.qa

- المصادر الإخبارية والقانونية والبحثية الأخرى

[22م] The Peninsula, Simaisma Resort and Beach Project added (9 June 2026). http://thepeninsulaqatar.com/article/09/06/2026/qatar-allows-foreign-property-ownership-in-simaisma-resort-and-beach-project

[23م] The Peninsula, Qatar updates list of 10 areas open to non-Qatari ownership (7 June 2026). https://thepeninsulaqatar.com/article/07/06/2026/qatar-updates-list-of-10-areas-open-to-non-qatari-property-ownership

[24م] Zawya, Qatar updates list of 10 areas open to non-Qatari property ownership. https://www.zawya.com/en/business/real-estate/qatar-updates-list-of-10-areas-open-to-non-qatari-property-ownership-kdrjbhxn

[25م] Qatar Living, Qatar updates list of 10 areas (Official Gazette Issue 9 of 2026). https://www.qatarliving.com/en/article/qatar-updates-list-of-10-areas-open-to-non-qatari-property-ownership

[26م] Qatar Living, Buying Property in Qatar as a Foreigner 2026. https://www.qatarliving.com/en/article/buying-property-qatar-foreigner

[27م] Qatar Living, Qatar Amends Real Estate Lease Law: Key Changes. https://www.qatarliving.com/en/article/qatar-amends-real-estate-lease-law-key-changes-for-landlords-and-tenants

[28م] Qatar Living, Lease law amendments (Ministry of Municipality statement). https://www.qatarliving.com/en/article/real-estate-lease-law-amendments-to-boost-sector-streamline-procedures-and-protect-rights

[29م] Qatar Living, Real Estate Trading Reaches QR1.29 Billion in August 2026. https://www.qatarliving.com/en/article/qatar-real-estate-trading-august-2026

[30م] Zawya via TradingView, Weekly real estate trading (2 October 2026). https://www.tradingview.com/news/reuters.com,2026-10-02:newsml_Zaw7J34CY:0-zawya-qatar-real-estate-trading-volume-exceeds-160mln-in-one-week/

[31م] Al Tamimi & Company, Regulating Real Estate Development in Qatar. https://www.tamimi.com/law-update-articles/regulating-real-estate-development-in-qatar/

[32م] STA Law Firm, Qatar Real Estate Law analysis. https://www.stalawfirm.com/en/blogs/view/qatar-real-estate-law-analysis-article.html

[33م] Mondaq, Overhaul of Qatar's Real Estate Laws and Regulations. https://www.mondaq.com/real-estate/1649070/overhaul-of-qatars-real-estate-laws-and-regulations-key-take-aways-for-market-participants

[34م] Oxford Business Group, Qatar reforms laws to attract global investors (2025). https://oxfordbusinessgroup.com/reports/qatar/2025-report/legal-framework/legislative-evolution-qatar-is-creating-an-investor-friendly-environment-that-fosters-growth-and-aligns-with-global-norms-and-best-practices-overview/

[35م] U.S. Department of State, 2020 Investment Climate Statement: Qatar. https://2021-2025.state.gov/reports/2020-investment-climate-statements/qatar

[36م] Marhaba Qatar, Real Estate in Qatar. https://marhaba.qa/real-estate-in-qatar/

[37م] Expat Focus, Qatar Property Building and Renovation. https://www.expatfocus.com/qatar/guide/qatar-property-building-and-renovation

[38م] International Code Council, Qatar. https://www.iccsafe.org/products-and-services/global-services/countries/qatar/

[39م] Wikipedia, Municipalities of Qatar. https://en.wikipedia.org/wiki/Municipalities_of_Qatar

[40م] Wikipedia, Zones of Qatar. https://en.wikipedia.org/wiki/Zones_of_Qatar

[41م] Wikipedia, Ministry of Municipality (Qatar). https://en.wikipedia.org/wiki/Ministry_of_Municipality_(Qatar)

[42م] Industry summary of Law No. (6) of 2014 (SlideShare, 2014). https://www.slideshare.net/slideshow/qatar-real-estate-development-law-no-6-of-2014/45160808

[43م] Lexology, Spotlight: real estate ownership issues in Qatar. https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=f9478d81-feba-4643-8716-5c2528e4c636

[44م] Arady, Where Can Foreigners Buy Property in Qatar? 10 Freehold Zones (23 July 2026). https://arady.qa/en/research/foreigners-buy-property-qatar

[45م] Arady, How to Get Residency in Qatar by Buying Property (13 July 2026). https://arady.qa/en/research/qatar-residency-by-property

[46م] Arady, Qatar Owners Union Law 2026 Explained in Simple Terms. https://arady.qa/en/research/owners-union-law-qatar

[47م] Arady, Property Fees in Qatar 2026 (4 August 2026). https://arady.qa/en/research/property-fees-qatar

[48م] Arady, Land Subdivision in Qatar. https://arady.qa/en/research/how-to-subdivide-land-in-qatar

[49م] Expatica, Mortgages in Qatar: Home Loans and Interest Rates in 2026. https://www.expatica.com/qa/housing/buying/mortgages-in-qatar-71646/

[50م] Marhaba Qatar, Loans, Bank Charges and Interest Rates in Qatar. https://marhaba.qa/loans-bank-charges-and-interest-rates-in-qatar/

[51م] Expat Focus, Qatar Property Financing. https://www.expatfocus.com/qatar/guide/qatar-property-financing

[52م] Ahlibank, Mortgage Loan. https://www.ahlibank.com.qa/en/borrow/mortgage-loan

[53م] Outbound Investment Group, Qatar Launches Fast-Track Residency for Foreign Property Investors. https://outboundinvestment.com/qatar-launches-fast-track-residency-for-foreign-property-investors/

[54م] Wathim, Residence Permit (RP) in Qatar. https://www.wathim.com/services/residency-visa/qatar

[55م] EY Tax News, Qatar reduces time period for residence permit application procedures (15 February 2024).

[56م] Expat Focus, Qatar Residency.

[57م] Doha Bank and Commercial Bank of Qatar product pages (via YallaCompare).


جست
ريل
استايت
JRE
JUST
REAL
ESTATE

جست ريل إستايت

JUST REAL ESTATE - JRE

هي إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير والخدمات العقارية في دولة قطر، ويرأس مجلس إدارة الشركة المهندس ناصر حسن فرج الأنصاري. وتوفر الشركة حلولًا متكاملة تشمل البيع، والشراء، والإيجار، وإدارة العقارات، والاستشارات الاستثمارية محلياً ودولياً

للتواصل : 0097444913333



jre.com.qa