MARBELLA HOMES



الدليل الشامل للمشتري · إصدار 2026

شراء عقار في ماربيا

كل خطوة من طلبك الأول حتى استلام المفاتيح: الميزانية، ورقم NIE، والحساب البنكي، والتدقيق القانوني، وعقد العربون، والضرائب، وإتمام البيع والتملّك. مع قسم مخصّص للمشترين من دول الخليج.

8–9%	12–13.5%	19	الخليج
تكاليف شراء العقار المُعاد بيعه	تكاليف شراء العقار الجديد	خطوة حتى المفاتيح	قسم مخصّص

وكيل عقاري مسجّل (API) · عضو في COAPI ملفة رقم 1012 · تقييمات معتمدة من TAS API



عن هذا الدليل

شراء عقار في ماربيا

أصبحت ماربيا واحدة من أكثر الوجهات المرغوبة في أوروبا لدى المشترين الدوليين للعقارات. فنمط الحياة المتوسطي، والعقارات الفاخرة، والمدارس الدولية، وملاعب الغولف، والمراسي الخاصة، والمطاعم الراقية، وسهولة الوصول إلى بقية أوروبا، كلها تجتمع لتقدّم مزيجًا نادرًا بين جودة الحياة وفرص الاستثمار.

شراء عقار في إسبانيا عملية واضحة وميسّرة عندما يرافقك الفريق المهني المناسب. في ST Marbella Homes نرافق عملاءنا الدوليين في كل مرحلة من مراحل الشراء: اختيار العقار، والاستشارة القانونية، واستخراج رقم NIE، والإجراءات البنكية، والاستشارة الضريبية، وإتمام البيع، وإدارة العقار بعد الشراء. يشرح هذا الدليل، خطوة بخطوة، كل ما تحتاج إلى معرفته قبل الشراء، مع قسم مخصّص للمشترين من دول مجلس التعاون الخليجي.

المحتويات

01 قبل أن تبدأ: المتطلبات والميزانية

02 رقم NIE والحساب البنكي ومصدر الأموال

03 البحث عن العقار والتدقيق القانوني

04 الحجز وعقد العربون (Arras)

05 ضرائب الشراء وتكاليفه

06 إتمام البيع لدى الكاتب العدل

07 الضرائب والتكاليف بعد الشراء

08 معلومات مهمة للمشترين من دول الخليج

09 خدمات ما بعد البيع

10 قائمة التحقق الكاملة للشراء

· الأسئلة الشائعة

01

الجزء 01

قبل أن تبدأ



الخطوة 1: حدّد متطلباتك من العقار

الخطوة الأولى هي أن تعرف بدقة ما الذي تبحث عنه. نبدأ باستشارة خاصة نحدّد فيها متطلباتك وأهدافك الاستثمارية ونمط الحياة الذي تفضّله.

فئات العقارات

- الشقق الفاخرة والبنتهاوس
- الفلل والعقارات الخاصة
- عقارات ملاعب الغولف
- العقارات المطلّة على البحر
- المساكن على الواجهة البحرية مباشرة
- المشاريع الجديدة والبيع على الخريطة
- العقارات الاستثمارية
- الأراضي وفرص التطوير

- الفنادق والأصول الفندقية
- المباني التجارية والمكاتب

أبرز المناطق في ماربيا وما حولها

- الميل الذهبي في ماربيا (Golden Mile)
- سييرا بلانكا (Sierra Blanca)
- نويفا أندالوثيا (Nueva Andalucía)
- بويرتو بانوس (Puerto Banús)
- لا ثاغاليتا (La Zagaleta)
- لوس مونتيروس (Los Monteros)
- بنهافيس (Benahavís)
- إل مادرونيال (El Madroñal)
- إستيبونا (Estepona)
- سان بيدرو دي ألكانتارا (San Pedro de Alcántara)

نحدّد معًا الميزانية، وعدد غرف النوم، ومتطلبات الخصوصية والأمان، والإطلالات، والمرافق، والاستخدام المقصود من العقار، سواء كان مسكنًا ثانيًا، أو منزلًا للعائلة، أو عقارًا للعطلات، أو استثمارًا طويل الأجل.

الخطوة 2: حدّد ميزانيتك الإجمالية

قبل ترتيب المعاينات، حدّد **الميزانية الإجمالية للشراء**. فسعر العقار ليس التكلفة الوحيدة، إذ يجب احتساب ضرائب العقار، وأتعاب المحامي، ورسوم الكاتب العدل، ورسوم التسجيل.

كدليل تخطيطي عام في الأندلس:

- **العقار المُعاد بيعه:** تكاليف إضافية تقارب 8-9% من السعر.
- **العقار الجديد:** تكاليف إضافية تقارب 12-13.5% من السعر.

مثال على عقار بقيمة 1,000,000 يورو:

البند	عقار مُعاد بيعه	عقار جديد
سعر الشراء	€1,000,000	€1,000,000
ضريبة الشراء الرئيسية (ITP بنسبة 7% / ضريبة القيمة المضافة 10%)	€70,000	€100,000
رسم الدمغة (AJD بنسبة 1.2%)	مشمول في نظام ITP	€12,000
مصاريف شراء أخرى (تقديرية)	€20,000-€10,000	€20,000-€10,000
الإجمالي التقديري	**€1,090,000-€1,080,000**	**€1,132,000-€1,122,000**

أرقام توضيحية. يجب تأكيد الأتعاب المهنية وضريبة القيمة المضافة على الخدمات والظروف الفردية قبل إتمام البيع.

02

الجزء 02

المتطلبات القانونية والإدارية

الخطوة 3: احصل على رقم NIE

رقم NIE (Número de Identidad de Extranjero) هو رقم التعريف الإسباني للأجانب. وهو ضروري لأي نشاط اقتصادي أو قانوني يقوم به الأجنبي في إسبانيا، بما في ذلك شراء العقار، ودفع ضرائبه، وبعض الإجراءات البنكية. ولا يُشترط أن تكون مقيمًا في إسبانيا للحصول عليه.

المستندات المطلوبة عادةً

- جواز سفر ساري المفعول.
- نموذج الطلب EX-15 مكتملًا.
- إثبات دفع الرسم الحكومي (النموذج 790، الرمز 012).
- بيان السبب الاقتصادي للطلب، مثل شراء عقار.
- أي مستندات إضافية تطلبها الجهة المختصة.

أين يُقدَّم الطلب؟

- لدى الشرطة الوطنية الإسبانية أو مكتب الهجرة المختص داخل إسبانيا.
- عبر السفارة أو القنصلية الإسبانية المسؤولة عن بلد إقامتك.
- عبر ممثل مفوَّض، متى استوفيت الشروط المطلوبة.

تختلف مدة المعالجة بحسب الجهة والقنصلية. ويمكن لـ ST Marbella Homes تنسيق الإجراءات مع المختصين القانونيين المناسبين.

> **مهم:** رقم NIE رقم تعريفي فقط، وليس تصريح إقامة ولا تأشيرة.

الخطوة 4: افتح حسابًا بنكيًا في إسبانيا

الحساب البنكي الإسباني ليس شرطًا قانونيًا مطلقًا في كل عملية شراء، لكنه يسهّل العملية كثيرًا. فمن خلاله تُدفع قيمة الشراء، وضرائب العقار، ورسوم المجمّع السكني، والكهرباء والمياه، والتأمين، والصيانة، وأقساط الرهن العقاري عند وجوده.

المستندات التي تطلبها البنوك الإسبانية عادةً

- جواز سفر ساري المفعول، ورقم NIE إن كان قد صدر.
- إثبات عنوان السكن في بلدك.
- إثبات المهنة أو النشاط التجاري.
- ما يثبت الدخل والوضع المالي، وكشوف حساب بنكية.
- مستندات مصدر الأموال.
- الرقم الضريبي في بلد إقامتك.

يجب أن تستوفي جميع المستندات متطلبات البنك الخاصة بمكافحة غسل الأموال والامتثال. ويخضع فتح الحساب لموافقة البنك، وتختلف المتطلبات من مؤسسة إلى أخرى.

الخطوة 5: جهّز مستندات مصدر الأموال

تلتزم البنوك والمحامون والكتّاب العدول في إسبانيا بقوانين مكافحة غسل الأموال، لذا ينبغي للمشتري الدولي أن يكون مستعدًا لإثبات مصدر أمواله: الراتب ودخل العمل، أو ملكية الشركات وتوزيعات الأرباح، أو أرباح الشركات، أو بيع عقار آخر، أو الميراث، أو المحافظ الاستثمارية، أو أي مصدر ثروة آخر موثّق قانونيًا.

في الصفقات الكبيرة ننصح بتجهيز هذه المستندات **قبل** توقيع اتفاقية الحجز، فذلك يجنّبك تأخيرات غير ضرورية في المراحل اللاحقة.

03

الجزء 03

اختيار العقار والتدقيق القانوني



الخطوة 6: البحث عن العقار والمعاينات الخاصة

بعد تحديد متطلباتك، تُعدّ ST Marbella Homes مجموعة مختارة خصيصًا لك، تشمل فرصًا غير معروضة في السوق (Off-market)، وترتّب معاينات خاصة مع الملّاك والمطوّرين والوكالات المتعاونة. ونقيّم كل عقار من حيث الموقع وسهولة الوصول، والخصوصية والأمان، والتصميم المعماري وجودة البناء، والإطلالات والتوجيه، والمرافق، وإمكانات الاستثمار والتأجير، وقيمة إعادة البيع مستقبلًا.

إن لم تتمكن من السفر إلى ماربيا فورًا، نرتّب لك عروضًا افتراضية ومعاينات بالفيديو.

الخطوة 7: التدقيق القانوني

قبل الالتزام بالشراء، يجب أن يُجري محامٍ عقاري إسباني مستقل مراجعة قانونية شاملة. وهذه من أهم مراحل العملية.

الملكية والتسجيل

- هوية المالك المسجَّل، ومستخرج السجل العقاري (Nota Simple).
- حدود العقار ومساحته المسجّلة.
- الرهون أو الأعباء أو القيود القائمة.

قانونية التخطيط والبناء

- رخص البناء وأذونات التخطيط العمراني.
- رخصة الإشغال الأول أو ما يعادلها من مستندات.
- الوضع القانوني للتوسعات والتجديدات.
- القيود العمرانية والإجراءات القائمة والبيانات المساحية (الكاداسترو).

الالتزامات المالية

- رسوم المجمّع السكني غير المسدّدة، وضريبة العقار (IBI)، والرسوم البلدية.
- فواتير الخدمات غير المسدّدة وأي ديون مسجّلة أخرى.

في المشاريع الجديدة

- الوضع القانوني للمطوّر، ورخصة البناء، ومستندات الإنشاء.
- جدول الدفعات، والضمانات البنكية أو التأمين الذي يحمي الدفعات المقدّمة حيث يفرضه القانون.
- شروط الإنجاز والتسليم.

> لا تعتمد أبدًا على المعاينة وحدها أو على تطمينات البائع. التدقيق القانوني المستقل أمر لا غنى عنه.

04

الجزء 04

الحجز وعقد الشراء

الخطوة 8: اتفاقية الحجز

بعد اختيار العقار والاتفاق على السعر، تكون الخطوة التالية عادةً اتفاقية حجز تحدّد العقار والسعر ومبلغ الحجز وشروط المضيّ في الصفقة. وفي صفقات العقارات الفاخرة يتراوح مبلغ الحجز غالبًا بين 6,000 و20,000 يورو، بحسب العقار والاتفاق.

قبل تحويل أي مبلغ، يجب أن يتحقق محاميك من هوية البائع وصلاحيته، وبيانات الملكية، وشروط الحجز، وشروط الاسترداد، ومدة الحصرية، والسعر المتفق عليه.

> **لا تحوّل أي أموال أبدًا إلى حساب شخصي أو حساب شركة لم يتم التحقق منه.**

الخطوة 9: عقد الشراء الخاص (عقد العربون Arras)

بعد الحجز والتدقيق القانوني الأولي، يوقّع الطرفان عادةً عقد شراء خاصًا. ومن الشائع دفع عربون يقارب 10% من السعر، وإن كان مبلغه وآثاره القانونية يتوقفان على صياغة العقد.

يجب أن يحدّد العقد بوضوح هوية البائع والمشتري، ووصف العقار، والسعر، ومبلغ العربون، وموعد إتمام البيع وشروطه، وأي تجهيزات أو أثاث مشمول، وعواقب الانسحاب، وأي شروط خاصة.

في عقد العربون التقليدي (arras penitenciales) تنصّ المادة 1454 من القانون المدني الإسباني على أنه يجوز للمشتري الانسحاب مقابل خسارة العربون، ويجوز للبائع الانسحاب مقابل ردّ ضعف العربون. غير أن ليس كل اتفاق عربون له هذه الصفة القانونية، لذا يجب صياغة العقد بدقة ومراجعته من محاميك المستقل قبل التوقيع.

05

الجزء 05

ضرائب الشراء وتكاليفه

الخطوة 10: افهم ضرائب شراء العقار في إسبانيا

تتوقف ضريبة الشراء على ما إذا كان العقار مُعاد بيعه أو جديدًا.

أ. العقار المُعاد بيعه: ضريبة نقل الملكية (ITP)

في الأندلس، المعدل العام لضريبة ITP هو **7%** من سعر الشراء أو من الوعاء الضريبي المعتمد.

سعر الشراء	ضريبة ITP بنسبة 7%
€500,000	€35,000
€750,000	€52,500
€1,000,000	€70,000
€2,000,000	€140,000
€3,000,000	€210,000

يجب التحقق من الوعاء الضريبي المعتمد مقارنةً بالقيمة المرجعية في الكاداسترو والقواعد المطبّقة على كل صفقة.

ب. العقار الجديد: ضريبة القيمة المضافة ورسم الدمغة

عند الشراء الأول لعقار سكني من المطوّر: **ضريبة القيمة المضافة (IVA) بنسبة 10%**، يُضاف إليها **رسم الدمغة (AJD) بنسبة 1.2%** في الأندلس.

عقار جديد بقيمة 1,000,000 يورو	المبلغ
ضريبة القيمة المضافة (10%)	€100,000
رسم الدمغة AJD (1.2%)	€12,000
إجمالي ضرائب الشراء	**€112,000**

قد تخضع المرائب والمخازن والوحدات التجارية وغيرها لمعاملة ضريبية مختلفة.

ج. رسوم الكاتب العدل والسجل العقاري وأتعاب المحامي

البند	التقدير المعتاد
الكاتب العدل (Notario)	€800-€2,000
السجل العقاري	€500-€1,500
أتعاب المحامي المستقل	نحو 1% من السعر + ضريبة القيمة المضافة
مصاريف إدارية ومستندات	متغيّرة

أرقام تقديرية لأغراض التخطيط، وليست تعرفة حكومية ثابتة.

د. التمويل العقاري

يخضع الرهن العقاري لغير المقيمين لموافقة كل بنك على حدة. يقيّم البنك دخلك ووضعك المالي وسجلك الائتماني والعقار نفسه، وقد يطلب جواز السفر ورقم NIE، وإثبات الدخل، ومستندات العمل أو النشاط التجاري، والإقرارات الضريبية، وكشوف الحساب، وبيانات الالتزامات القائمة، وتقييمًا للعقار. ويحدّد البنك شروط التمويل والتكاليف المرتبطة به.

06

الجزء 06

إتمام عملية الشراء



الخطوة 11: الاستعداد لموعد الكاتب العدل

بعد إنجاز التدقيق القانوني وترتيب التمويل، يُحدَّد موعد إتمام البيع. وقبله تأكّد من توفّر رقم NIE، وجاهزية الأموال، واستكمال البنك لإجراءات الامتثال، ومراجعة صيغة العقد النهائي، واستيفاء جميع الشروط المتفق عليها، وسريان أي توكيلات.

إن لم تتمكن من الحضور شخصيًا، يمكن أن يوقّع عنك ممثل مفوَّض تفويضًا صحيحًا، وفق متطلبات الكاتب العدل. وقد تحتاج التوكيلات الصادرة في الخارج إلى توثيق، أو تصديق أبوستيل أو تصديق قنصلي، وترجمة محلّفة، بحسب بلد الإصدار.

الخطوة 12: توقيع عقد البيع الرسمي (Escritura pública)

يتم إتمام البيع أمام كاتب عدل إسباني: يوقّع الطرفان عقد البيع الرسمي، ويدفع المشتري المبلغ المتبقي، ويتسلّم البائع ثمنه، وتُسلَّم المفاتيح وفق الشروط المتفق عليها، ويوثّق الكاتب العدل العقد. تهانينا، أصبحت الآن مالكًا لعقارك في ماربيا.

الخطوة 13: تسجيل العقار

بعد إتمام البيع تُسدَّد ضرائب الشراء، ويُقدَّم العقد إلى السجل العقاري، وتُسجَّل الملكية، وتُحدَّث بيانات الخدمات والمجمّع السكني. ويمكن لمحاميك أو لممثلك المعتمد تنسيق هذه الإجراءات.

07

الجزء 07

الضرائب والتكاليف بعد الشراء

الخطوة 14: تكاليف التملّك السنوية

- **ضريبة العقار السنوية (IBI):** ضريبة بلدية تُحتسب على أساس القيمة المساحية (الكاداسترو) والنسبة المحلية، وتختلف بحسب البلدية والعقار.
- **رسوم المجمّع السكني:** تُدفع في المجمّعات السكنية، وتغطي الأمن، والحدائق، والمسابح، والصيانة، والتنظيف، والمرافق المشتركة، وتأمين المبنى وإدارته. وقد تكون أعلى في المجمّعات المسوّرة الراقية ذات المرافق الواسعة.
- **الخدمات:** الكهرباء والمياه والإنترنت وغيرها، بحسب الاستهلاك والعقود.
- **تأمين العقار:** يُنصح بشدة بتأمين المبنى والمحتويات.
- **ضريبة دخل غير المقيمين (IRNR):** قد تترتب على المالك غير المقيم التزامات ضريبية في إسبانيا حتى لو لم يؤجّر العقار. فالعقار المخصّص للاستخدام الشخصي قد يخضع لاحتساب دخل افتراضي، أما دخل الإيجار فيجب التصريح به في إسبانيا عمومًا.
- **ضريبة الثروة:** قد يخضع المالك غير المقيم لضريبة الثروة الإسبانية على أصوله الخاضعة في إسبانيا. وينبغي أن يقيّم مستشار ضريبي الوضع قبل الشراء، خصوصًا في العقارات ذات القيمة العالية.
- **ضريبة الميراث والهبة:** قد تنطبق القواعد الإسبانية على العقار الموجود في إسبانيا حتى لو كان المالك والورثة يقيمون خارجها، لذا يجب أن يكون التملّك جزءًا من تخطيطك العائلي الأشمل للتركات.

08

للمشترين من دول الخليج

معلومات مهمة للمشترين من دول مجلس التعاون الخليجي

كثير من عملائنا عائلات ومستثمرون من المملكة العربية السعودية والإمارات وقطر والكويت والبحرين وسلطنة عُمان. وهذه أكثر الأسئلة التي يطرحونها علينا.

استخراج رقم NIE وفتح حساب بنكي من الخليج

يمكن عمومًا بدء إجراءات NIE عبر البعثة الدبلوماسية الإسبانية المسؤولة عن بلد إقامتك. كما قد تطلب البنوك الإسبانية من عملاء الخليج مستندات ملكية الشركات، أو شهادات السجل التجاري، أو شهادات الراتب، أو الحسابات المدقّقة، أو غيرها من المستندات المالية الداعمة.

الخطوة 15: هل يمنحك شراء العقار الإقامة في إسبانيا؟

لا. شراء عقار في إسبانيا لا يمنح تلقائيًا الإقامة ولا الجنسية ولا حق السكن الدائم. وقد أنهت إسبانيا برنامج التأشيرة الذهبية المرتبط بالاستثمار العقاري في 3 أبريل 2025. وعلى مواطني دول الخليج الراغبين في قضاء فترات طويلة في إسبانيا دراسة مسار التأشيرة أو الإقامة المناسب لظروفهم. ورقم NIE لا يمنح أي حقوق هجرة.

الخطوة 16: هل تشتري باسمك الشخصي أم عبر شركة؟

يمكن أن تكون الملكية شخصية (باسم فرد واحد، أو مشتركة بين أفراد العائلة، وتكون إدارتها عادةً أبسط)، أو عبر شركة (شركة أجنبية قائمة أو شركة إسبانية، وتُستخدم أحيانًا في هياكل الاستثمار أو الأعمال). ويتوقف الهيكل المناسب على أهدافك، وإقامتك الضريبية، والتمويل، وتخطيط الميراث، والاستخدام المقصود. **الملكية عبر شركة لا تعني تلقائيًا ضرائب أقل.** احرص دائمًا على الحصول على استشارة ضريبية مستقلة في إسبانيا وعلى المستوى الدولي قبل أن تقرّر طريقة الشراء، خصوصًا في الملكية العائلية المشتركة أو تخطيط التركات.

الخطوة 17: هل يمكنك الشراء دون السفر إلى إسبانيا؟

نعم، في كثير من الحالات. بموجب توكيل رسمي مُعدّ ومعتمد بشكل صحيح، يمكن لممثل قانوني أن ينوب عنك في: طلب رقم NIE، والإجراءات البنكية (رهنًا بقبول البنك)، وتوقيع مستندات الحجز والشراء، وإتمام البيع لدى الكاتب العدل، وإجراءات التسجيل بعد الشراء. ويجب أن يؤكد محاميك الإسباني والكاتب العدل الصلاحيات والإجراءات الشكلية المطلوبة بدقة.

الخطوة 18: هل يمكنك تأجير عقارك؟

نعم، وفق المتطلبات القانونية. فالإيجار السياحي قصير الأجل منظَّم من قِبل حكومة الأندلس وكل بلدية على حدة. وقبل شراء عقار استثماري، تحقّق من متطلبات التسجيل السياحي، والقيود العمرانية البلدية، ونظام المجمّع السكني وقراراته، والتراخيص، والالتزامات الضريبية، وتكاليف إدارة التأجير. ولا تفترض أبدًا أن أي عقار يمكن تشغيله تلقائيًا كإيجار سياحي.

نقدّم استشاراتنا باللغات العربية والإنجليزية والفرنسية والإسبانية. تحدّث إلينا بسرية تامة.

09

الجزء 09

خدمات ما بعد البيع

الخطوة 19: عقارك في إدارة احترافية

لا تنتهي علاقتنا بعملائنا عند توقيع العقد. فمن خلال شركاء مهنيين موثوقين، يمكننا تنسيق إدارة العقار، والصيانة والإصلاحات، والتصميم الداخلي والتأثيث، والتجديد، وصيانة المسبح والحديقة، والأمن، وتسجيل الخدمات، والتأمين، وإدارة التأجير، وخدمات الكونسيرج، والتنقلات من المطار وإليه، والتعريف بالمختصين المحليين. هدفنا أن يكون تملّك منزل في ماربيا مريحًا وسلسًا قدر الإمكان، خاصة لعملائنا المقيمين في الخليج.

10

الجزء 10

قائمة التحقق الكاملة للشراء

- [ ] حدّد متطلباتك من العقار.
- [ ] حدّد ميزانيتك الإجمالية للشراء.
- [ ] اختر المنطقة المفضّلة.
- [ ] احصل على رقم NIE.
- [ ] جهّز مستنداتك المالية ومستندات مصدر الأموال.
- [ ] افتح حسابًا بنكيًا إسبانيًا إن كان مطلوبًا أو مناسبًا.
- [ ] اختر العقار.
- [ ] عيّن محاميًا عقاريًا إسبانيًا مستقلًا.
- [ ] أكمل التدقيق القانوني والعمراني.
- [ ] وقّع اتفاقية الحجز.
- [ ] وقّع عقد الشراء الخاص.
- [ ] رتّب أموال الشراء أو التمويل العقاري.
- [ ] استعدّ لموعد الكاتب العدل.
- [ ] وقّع عقد البيع الرسمي.
- [ ] سدّد ضرائب الشراء المستحقة.
- [ ] سجّل العقار.
- [ ] رتّب الخدمات والتأمين.
- [ ] نظّم الالتزامات الضريبية والصيانة السنوية.

أسئلة يطرحها علينا المشترون

الأسئلة الشائعة

كم تبلغ التكاليف الإجمالية لشراء عقار في ماربيا؟

كدليل تخطيطي، احتسب نحو 8-9% فوق السعر للعقار المُعاد بيعه، و12-13.5% للعقار الجديد في الأندلس، وتشمل الضرائب ورسوم الكاتب العدل والسجل العقاري وأتعاب المحامي.

ما هي ضريبة نقل الملكية في الأندلس؟

يخضع العقار المُعاد بيعه لضريبة نقل الملكية (ITP) بمعدل عام قدره 7%. أما العقار الجديد المشترى من المطوّر فيخضع بدلًا منها لضريبة القيمة المضافة بنسبة 10% ورسم الدمغة (AJD) بنسبة 1.2%.

هل يمكن للأجانب شراء عقار في ماربيا؟

نعم. يحق للأجانب شراء العقارات في إسبانيا. وستحتاج إلى رقم NIE، وإثبات موثّق لمصدر الأموال، وعمليًا إلى حساب بنكي إسباني.

هل يجب أن أكون في إسبانيا لإتمام الشراء؟

ليس بالضرورة. بموجب توكيل رسمي معتمد بشكل صحيح، يمكن لممثل قانوني أن يطلب رقم NIE باسمك، ويوقّع العقود، ويتم البيع لدى الكاتب العدل نيابةً عنك.

هل يمنحني شراء عقار الإقامة في إسبانيا؟

لا. أنهت إسبانيا التأشيرة الذهبية المرتبطة بالعقار في 3 أبريل 2025، ورقم NIE ليس تصريح إقامة. والإقامات الطويلة تتطلب مسار التأشيرة أو الإقامة المناسب.

كم يبلغ العربون عند الشراء في ماربيا؟

من الشائع في الصفقات الفاخرة دفع مبلغ حجز بين 6,000 و20,000 يورو، يليه عربون يقارب 10% من السعر عند توقيع عقد الشراء الخاص (Arras).

كم تستغرق عملية شراء عقار في ماربيا؟

تتوقف المدة أساسًا على رقم NIE، وإجراءات الامتثال البنكية، والتدقيق القانوني، والتمويل. وتجهيز مستنداتك وإثبات مصدر الأموال مبكرًا هو أفضل طريقة لتجنّب التأخير.

هل يمكنني تأجير عقاري كإيجار سياحي؟

فقط إذا استوفى قواعد الإيجار السياحي في الأندلس والبلدية، وسمح بذلك نظام المجمّع السكني. تحقّق من ذلك دائمًا قبل الشراء.



الخطوات التالية

نقدّم استشاراتنا بالعربية والإنجليزية والفرنسية والإسبانية

1. أخبرنا بميزانيتك والمناطق المفضّلة والتوقيت والاستخدام المقصود.
2. نُعدّ لك مجموعة خاصة تشمل عقارات غير معروضة في السوق، ونرتّب المعاينات حضوريًا أو بالفيديو.
3. ننسّق رقم NIE والإجراءات البنكية ومحاميك المستقل والتدقيق القانوني.
4. نرافقك في الحجز وعقد العربون وإتمام البيع وما بعده.

للاستفسارات الخاصة

سعد التازي · Saâd Tazi

المؤسس والرئيس التنفيذي · ST MARBELLA HOMES

استحواذات عقارية خاصة في ماربيا للمستثمرين من الشرق الأوسط والعالم

+34 602 673 484

info@stmarbellahomes.com

www.stmarbellahomes.com/ar

ماربيا · دبي · مراكش

امسح الرمز لحفظ جهة الاتصال

وكيل عقاري مسجّل (API) · COAPI ملقة رقم 1012 · تقييمات عقارية معتمدة من TAS API

MARBELLA HOMES

إخلاء مسؤولية قانوني وضريبي: هذا الدليل للمعلومات العامة فقط، ويعكس الإطار القانوني الإسباني والأندلسي كما في نوفمبر 2026. قد تتغير التشريعات الضريبية والمتطلبات الإدارية والظروف الفردية. ولا يُعدّ هذا الدليل استشارة قانونية أو ضريبية أو مالية أو استشارة هجرة. احرص على الحصول على استشارة مستقلة من مختصين إسبان مؤهلين قبل إبرام أي صفقة.