TWO CONTINENTS
REAL ESTATE



دليل المستثمر
العقاري في دبي

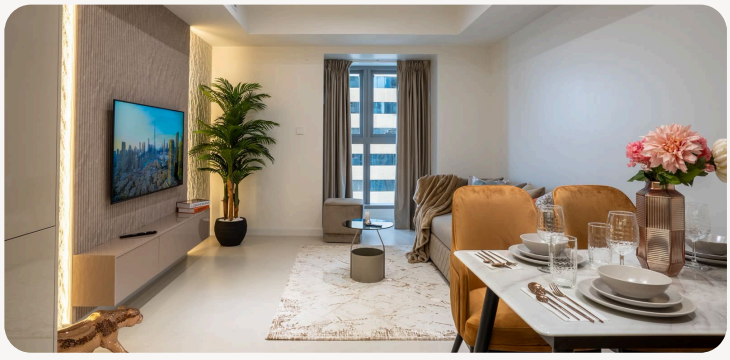
جميع التكاليف، وأفضل طرق الاستثمار من الخارج، والأخطاء التي يجب تجنبها،
بشرح مبسّط قبل أن تستثمر.

جميع التكاليف | الاستثمار من الخارج | الإقامة | أخطاء يجب تجنبها

ما الذي ستتعلمه.

يجيب هذا الدليل عن الأسئلة التي يطرحها علينا المستثمرون أكثر من غيرها، بالترتيب الذي ستواجهها به. اقرأه بالوتيرة التي تناسبك، وعندما ينطبق أمر ما على حالتك، يمكن لمستشارك أن يراجعه معك.

لماذا يتجه المستثمرون إلى دبي	1
أين يمكن للأجانب التملّك	2
جميع التكاليف فوق السعر	4
عقار على الخارطة أم عقار جاهز	5
كيف تعمل خطط السداد	6
كيف تستثمر من الخارج، خطوة بخطوة	7
الإقامة عبر العقار	8
أخطاء يجب تجنبها	9
أسئلة تطرحها قبل التوقيع	10
خطوتك التالية	11



يقدّم هذا الدليل معلومات عامة محدّثة حتى نوفمبر 2026، وهو ليس استشارة قانونية أو ضريبية أو مالية. تتغير القواعد والرسوم في دبي، لذا تأكد دائمًا من الأرقام الحالية لحالتك قبل أن تقرر. وتحقّق أيضًا من قوانين الضرائب في بلدك.

01 | لماذا يتجه المستثمرون إلى دبي.

يستثمر الناس في دبي لأسباب مختلفة: دخل الإيجار، أو بيت للعطلات، أو بيت مستقبلي للعائلة، أو تأشيرة إقامة. وهذه هي الحقائق وراء تلك الأسباب.

0%	تملّك حر	10 سنوات
ضريبة شخصية على دخل الإيجار في الإمارات	ملكية كاملة للأجانب، مع سند الملكية باسمك	الإقامة الذهبية للمستثمرين العقاريين المؤهلين

ملكية كاملة للأجانب

في المناطق التي حددتها دبي كمناطق تملّك حر، يمكن للأجانب شراء العقارات وتملّكها ملكية تامة، مع سند الملكية بأسمائهم.

لا ضريبة على دخل الإيجار

لا توجد في الإمارات ضريبة سنوية على العقارات ولا ضريبة شخصية على دخل الإيجار. قد يفرض بلدك ضريبة على دخلك، فتحقق من قوانينه.

حماية لمشتري العقارات على الخارطة

تذهب دفعات مشاريع البيع على الخارطة إلى حساب ضمان خاص بالمشروع، تحت إشراف Dubai Land Department، وتُصرف للمطوّر مع تقدّم البناء.

خيارات الإقامة

بعض الاستثمارات العقارية قد تؤهلك أنت وعائلتك لتأشيرة إقامة في الإمارات، بما في ذلك الإقامة الذهبية طويلة الأمد. يشرح الفصل 7 كيف.

طلب من المستأجرين والزوار

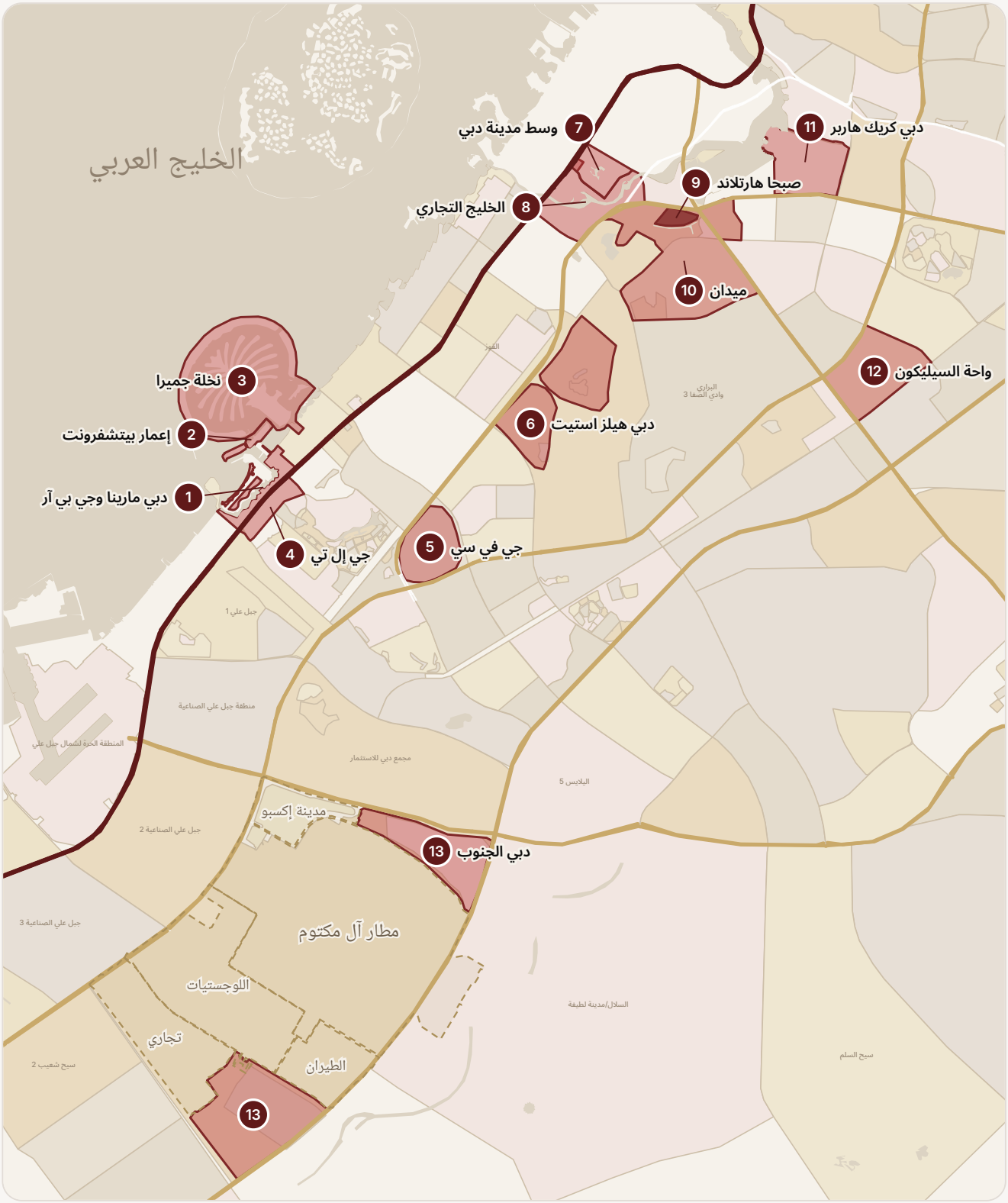
تجذب دبي أشخاصًا يأتون للعيش والعمل، وأعدادًا كبيرة من الزوار كل عام، لذا يمكن تأجير المنازل لفترات طويلة أو تشغيلها كبيوت عطلات بتصريح.

مدينة للاستمتاع

شمس طوال العام تقريبًا، وشواطئ، وأمان، ومدينة لا تعرف الملل، ولهذا يستخدم كثير من المستثمرين عقاراتهم أيضًا لقضاء عطلاتهم.

02 | أين يمكن للأجانب التملّك.

يتملّك المستثمرون الأجانب في مناطق التملك الحر، وكل منطقة تناسب هدفًا مختلفًا. الأرقام على الخريطة تطابق القائمة في الصفحة التالية.



المناطق المظلّلة: المناطق الواردة في هذا الدليل. بيانات الخريطة © مساهمو OpenStreetMap.





المنطقة	غالبًا ما تُختار من أجل
1 **دبي مارينا وجي بي آر**	إيجار · بيت عطلات سكن على الواجهة البحرية، وطلب قوي من المستأجرين وضيوف العطلات.
2 **إعمار بيتشفرونت**	بيت عطلات · فاخر شقق على الشاطئ بين دبي مارينا ونخلة جميرا.
3 **نخلة جميرا**	فاخر شقق وفلل فاخرة على البحر.
4 **أبراج بحيرات جميرا**	سعر دخول أقل شقق قرب المارينا، غالبًا بسعر دخول أقل.
5 **قرية جميرا الدائرية**	سعر دخول أقل · إيجار شقق بأسعار في المتناول أكثر، مع طلب إيجاري مستقر.
6 **دبي هيلز استيت**	عائلات منازل عائلية قريبة من الحدائق والمدارس.
7 **وسط مدينة دبي**	بيت عطلات منازل قرب برج خليفة ودبي مول، مطلوبة لدى الزوار.
8 **الخليج التجاري**	إيجار شقق قريبة من المركز، غالبًا للإيجار طويل الأمد.
9 **صبحا هارتلاند**	عائلات · فاخر شقق وفلل من Sobha في مدينة محمد بن راشد، قريبة من وسط مدينة دبي.
10 **ميدان**	عائلات · إيجار منازل حول مضمار ميدان للسباق، على مسافة قصيرة بالسيارة من وسط مدينة دبي.
11 **دبي كريك هاربر**	إيجار · عائلات مجتمع سكني على الواجهة المائية من Emaar على خور دبي، بجوار محمية رأس الخور للحياة الفطرية.
12 **واحة دبي للسيليكون**	سعر دخول أقل · إيجار شقق بأسعار في المتناول أكثر بجوار مدينة دبي الأكاديمية، مطلوبة لدى المستأجرين لفترات طويلة.
13 **دبي الجنوب**	سعر دخول أقل قريبة من مطار آل مكتوم الدولي ومدينة إكسبو، بسعر دخول أقل.

تعتمد المنطقة المناسبة على ميزانيتك وهدفك. تختلف الأسعار والإيجارات من مبنى لآخر، لذلك نقارن دائمًا أي عقار بالمبيعات والإيجارات الرسمية الأخيرة من حوله.

03 | جميع التكاليف فوق السعر.

سعر العقار جزء فقط مما تدفعه. قبل أن تلتزم، اطلب كشفًا مكتوبًا بالتكاليف يتضمن كل بند أدناه ينطبق عليك.

مرة واحدة، عند الشراء

رسوم Dubai Land Department 4%
رسوم التسجيل لنقل ملكية العقار باسمك. في العقارات على الخارطة، تُدفع عند تسجيل الشراء لدى المطوّر.

رسوم التسجيل وأمين التسجيل
رسوم ثابتة لسند الملكية ولمكتب أمين التسجيل الذي يتولى نقل الملكية.

عمولة الوساطة
معتادة في العقارات الجاهزة ويُتفق عليها كتابيًا. في العقارات على الخارطة المشتراة من المطوّر، لا يدفع المشتري عادةً أي عمولة.

تكاليف التمويل العقاري
إذا موّلت الشراء: رسوم تسجيل الرهن، ورسوم الترتيب لدى البنك، ورسوم التقييم.

طوال فترة التملّك

رسوم الخدمات
رسوم سنوية لصيانة المبنى والمناطق المشتركة، تُحسب حسب مساحة العقار، وتختلف كثيرًا من مبنى لآخر.

المرافق والتبريد
الكهرباء والمياه، وفي بعض المباني التبريد المركزي، ويدفعها المستأجر عادةً عندما يكون العقار مؤجرًا.

التأثيث
ضروري لبيوت العطلات والعقارات المؤجرة مفروشة.

الإدارة
رسوم إذا كانت شركة تدير التأجير أو بيت العطلات نيابةً عنك.

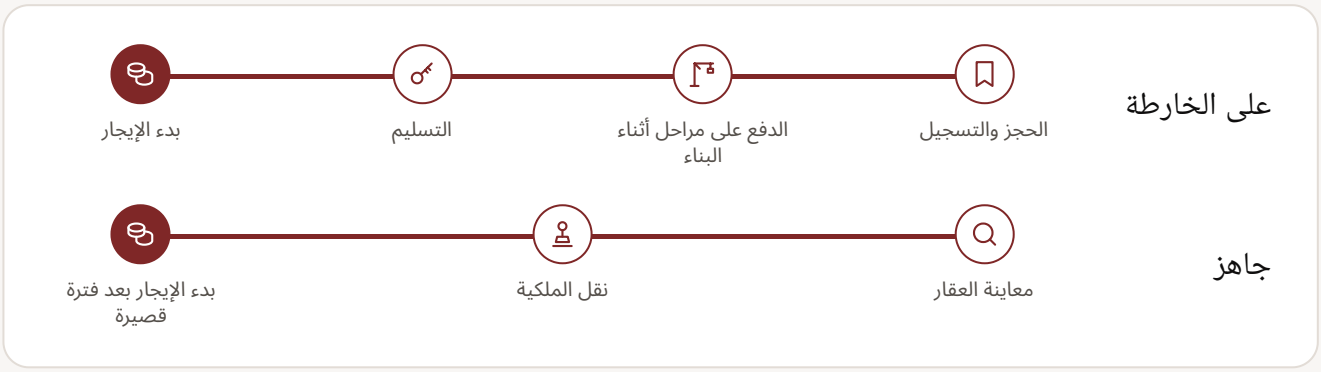
قارن بين العقارات على أساس ما يبقى لك

الإيجار	–	رسوم الخدمات	–	الإدارة	=	صافي الإيجار
ما يدفعه المستأجر أو الضيوف		سنويًا، حسب المبنى		إذا تولّاها أحد نيابةً عنك		ما يبقى لك فعلًا



04 | على الخارطة أم عقار جاهز؟

لا توجد إجابة واحدة صحيحة. يعتمد الاختيار على متى تريد دخل الإيجار، وكيف تريد أن تدفع، وكم من الوقت لديك.

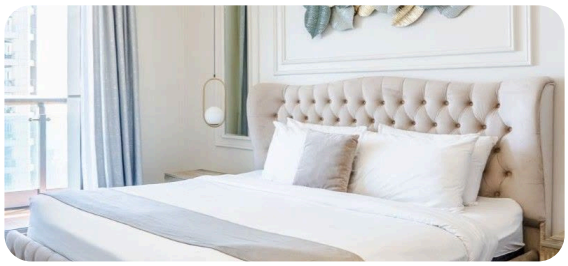




على الخارطة

تشتري من المطوّر قبل البناء أو أثناءه.

- تدفع على مراحل، عبر خطة سداد.
- تذهب دفعاتك إلى حساب ضمان المشروع.
- مبنى جديد، غالبًا مع ضمان من المطوّر.
- لا إيجار حتى التسليم، وقد تتغير مواعيد التسليم.



جاهز

تشتري عقارًا مكتملًا، جديدًا أو من مالكه الحالي.

- يمكنك تأجيره بعد نقل الملكية بفترة قصيرة.
- ترى بالضبط ما تشتريه.
- يُدفع عادةً بالكامل عند نقل الملكية، أو عبر تمويل عقاري.
- عمولة الوساطة معتادة عند إعادة البيع.

كيف تختار: إذا كنت تريد الإيجار بسرعة، فانظر إلى العقارات الجاهزة. وإذا كنت تفضّل الدفع على فترة وتستطيع انتظار التسليم، فقد يناسبك أكثر عقار على الخارطة من مطوّر ذي سجل تسليم جيد. يمكن لمستشارك أن يعرض لك الخيارين جنبًا إلى جنب، مع أرقام كل منهما.

05 | كيف تعمل خطط السداد.

تُدفع مشاريع البيع على الخارطة عادةً على مراحل بدلًا من دفعة واحدة. يضع كل مطوّر خطته الخاصة، لذا اقرأ الجدول الزمني في العقد بعناية.

الحجز	أثناء البناء	عند التسليم	بعد التسليم

دفعة الحجز
دفعة أولى تحجز الوحدة، مع رسوم التسجيل لدى Dubai Land Department.

أثناء البناء
دفعات في تواريخ محددة أو عند وصول البناء إلى مراحل محددة.

عند التسليم
يُدفع الرصيد المتبقي عند اكتمال العقار وتسليمه إليك.

بعد التسليم
يسمح لك بعض المطوّرين بدفع جزء من السعر بعد التسليم، بينما يمكن للعقار أن يدرّ إيجارًا بالفعل.

أين تذهب أموالك



ما يجب التحقق منه: التواريخ، وما يحدث إذا تأخرت في الدفع، وما يحدث إذا تأخر التسليم، وما إذا كان بإمكانك إعادة البيع قبل التسليم.

06 | كيف تستثمر من الخارج، خطوة بخطوة.

يمكنك الاستثمار في دبي دون السفر إليها. وهكذا تسير العملية عادةً.

1 حدّد هدفك وميزانيتك

دخل الإيجار، أو بيت للعطلات، أو الإقامة، أو نمو رأس المال، والمبلغ الذي تريد استثماره إجمالًا، شاملًا التكاليف.

2 قائمة مختصرة وتحقّق

يعرض عليك مستشارك الخيارات المناسبة، مع المبيعات والإيجارات الرسمية الأخيرة، وسجلّ المطوّر، وكشف كامل بالتكاليف.

3 عاين العقار عن بُعد

جولات فيديو مباشرة في العقار والمبنى والمنطقة.

4 الحجز

استمارة حجز ودفعة حجز تحجزان لك الوحدة.

5 وقّع العقد

يمكن عادةً توقيع عقود العقارات على الخارطة عبر الإنترنت. أما في العقار الجاهز، فيمكنك المجيء إلى دبي لنقل الملكية أو إعطاء وكالة لشخص تثق به.

6 التسجيل والدفع

يُسجَّل الشراء لدى Dubai Land Department وتدفع وفق العقد.

7 استلم سند الملكية وابدأ بتحقيق الدخل

بعد نقل الملكية أو التسليم، يُؤثَّث العقار إذا لزم الأمر ويُؤجَّر لفترة طويلة أو كبيت عطلات.



مكتبنا في The Torch، دبي مارينا.

عادةً ما تحتاج الوكالة الموقّعة في الخارج إلى توثيق وتصديق لاستخدامها في الإمارات. اسأل عن الخطوات الدقيقة الخاصة ببلدك قبل أن توقّعها.



07 | الإقامة عبر العقار.

قد يفتح لك تملّك عقار في دبي الطريق إلى تأشيرة إقامة في الإمارات لك، ولعائلتك في كثير من الحالات.

الإقامة الذهبية

تأشيرة إقامة طويلة الأمد وقابلة للتجديد. يمكن للمستثمرين العقاريين التقدّم بطلبها عندما لا تقل قيمة العقار الذي يملكونه عن 2 مليون درهم. ويمكن عادةً الجمع بين عدة عقارات، كما يمكن أن تتأهل أيضًا العقارات على الخارطة من مطوّرين معتمدين.

10
سنوات، قابلة للتجديد

AED 2M
قيمة العقار أو أكثر

خيارات أخرى

قد تؤهل الاستثمارات العقارية الأصغر لتأشيرة إقامة أقصر مدة. تحدد سلطات الإمارات الشروط، وهي تتغير من وقت لآخر.



ما تمنحك إياه الإقامة

- الحق في العيش في الإمارات، مع إمكانية كفالة عائلتك.
- الوصول إلى الخدمات المصرفية المحلية، وفي كثير من الحالات خيارات تمويل عقاري أفضل.
- الحياة في بلد لا يفرض ضريبة على الدخل الشخصي. أما توقّفك عن دفع الضرائب في بلدك فيعتمد على قوانين بلدك.

تتغير قواعد التأشيرات وحدودها الدنيا. يتحقق مستشارك من الشروط الحالية لحالتك قبل أن تستثمر.

08 | أخطاء يجب تجنبها.

معظم الاستثمارات السيئة في دبي تنتج عن بضعة أخطاء يمكن تجنبها.

الشراء بسبب إعلان أو فيديو

كل مشروع يبدو جيدًا في الفيديو. قارنه أولًا بالمبيعات والإيجارات الرسمية في المنطقة نفسها.

النظر إلى السعر فقط

رسوم الخدمات والرسوم الأخرى والإدارة هي التي تحدد كم يبقى لك فعلًا من الإيجار.

عدم التحقق من المطوّر

انظر إلى المشاريع التي سلّمها المطوّر بالفعل، وهل سلّمها في موعدها.

الدفع إلى الحساب الخطأ

ادفع فقط إلى حساب ضمان المشروع أو إلى الحسابات الرسمية المذكورة في عقدك.

التوقيع دون قراءة خطة السداد

تحقق من التواريخ، وقواعد التأخر في الدفع، وما يحدث إذا تأخر التسليم.

التخطيط لبيت عطلات دون معرفة القواعد

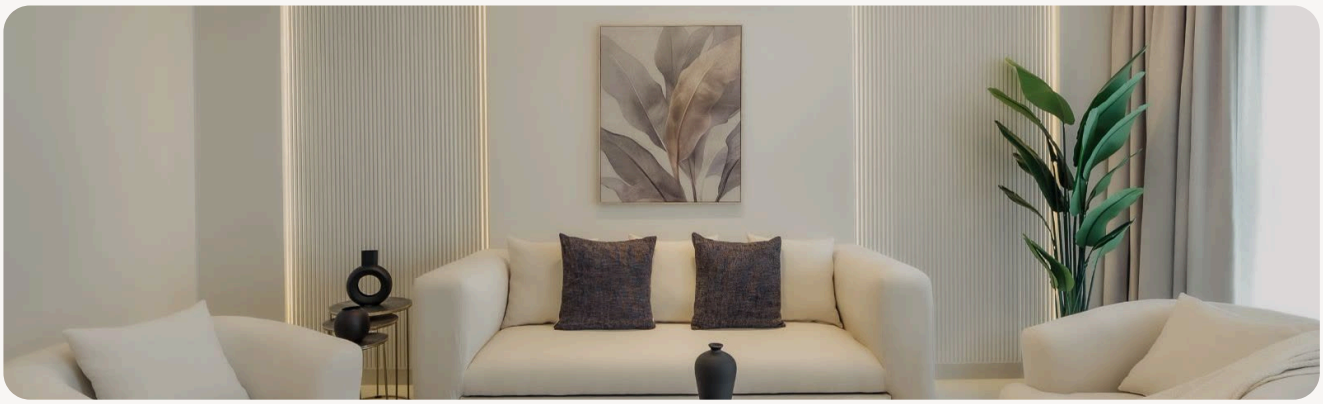
تحتاج بيوت العطلات إلى تصريح من دائرة الاقتصاد والسياحة في دبي، وبعض المباني لا تسمح بها.

نسيان خطة الخروج

فكّر منذ البداية فيمن سيشتري العقار منك أو يستأجره لاحقًا.

اتخاذ القرار وحدك وعلى عجل

الفرصة الجيدة تبقى جيدة بعد أن تراجع الأرقام مع شخص تثق به.



09 | أسئلة تطرحها قبل التوقيع.

خذ هذه القائمة معك إلى كل عقار تفكر فيه. المستشار الجيد يجيب عنها كلها كتابيًا.

السعر والإيجار

- [ ] بكم بيعت عقارات مماثلة في هذا المبنى أو المنطقة مؤخرًا، وفق السجلات الرسمية؟
- [ ] كم تبلغ إيجارات العقارات المماثلة، للإيجار الطويل وكبيوت عطلات؟
- [ ] ما صافي الإيجار الذي يمكنني توقعه بعد كل التكاليف؟

التكاليف

- [ ] كم تبلغ رسوم الخدمات السنوية، وماذا تغطي؟
- [ ] ما القائمة الكاملة للتكاليف فوق السعر؟
- [ ] من سيدير العقار، وكم تكلّف الإدارة؟

المطوّر والدفعات

- [ ] ما المشاريع التي سلّمها هذا المطوّر، وهل سُلّمت في موعدها؟
- [ ] إلى أي حساب ضمان تذهب دفعاتي؟
- [ ] ما خطة السداد، وماذا يحدث إذا تأخرت في الدفع أو تأخر التسليم؟

بعد التملّك

- [ ] هل يمكنني إعادة البيع قبل التسليم، وبأي شروط؟
- [ ] هل يؤهلني هذا العقار لتأشيرة إقامة؟
- [ ] هل يسمح المبنى ببيوت العطلات؟



أرسل هذه الأسئلة إلى مستشارك عبر واتساب قبل المكالمة، لتكون الإجابات جاهزة كتابيًا.

10 | خطوتك التالية، مع فريق يمكنك الوثوق به.

تعمل Two Continents Real Estate في سوق دبي منذ أكثر من 12 عامًا. يساعدك مستشارونا على الاختيار والتحقق والشراء، وتتولى فرقنا الداخلية تأثيث عقارك وتأجيره والعناية به.



حاصلون على تقدير كبار المطوّرين في دبي



Sobha Top Performing Channel Partner
H1 2026



Binghatti Top Performing Channel Partner
H1 2026



Sobha Top Performing Channel Partner
Q1 2026



Sobha Top Performing Channel Partner
2025



Sobha Top Performing Channel Partner
H1 2025

تحدّث مع مستشارك



راسل مستشارك عبر واتساب واذكر ميزانيتك وهدفك. ستحصل على خيارات تناسبك، مع الأرقام الرسمية بجانب كل منها، بلغتك ودون أي ضغط.

Ali Zerroug +971 58 837 1092 estate.twocontinents.com

The Torch، دبي مارينا