TWO CONTINENTS
REAL ESTATE



دليل المستثمر
العقاري في دبي

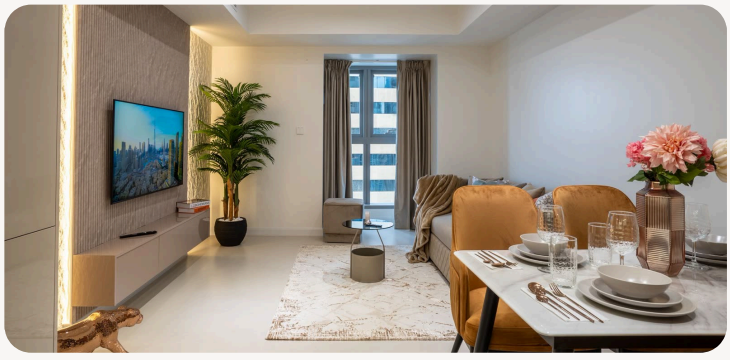
كامل المصاريف، أحسن الطرق باش تستثمر من برّا والغلطات اللي لازم تتفاداها،
مفهومين ساهل قبل ما تستثمر.

كامل المصاريف | الاستثمار من برّا | الإقامة | غلطات لازم تتفاداها

واش راح
تتعلم.

هذا الدليل يجاوب على الأسئلة اللي يسقسوهالنا المستثمرين بزاف، بالترتيب اللي راح تلقاهم بيه. اقراه على راحتك، وكي تلقى حاجة تمس حالتك، المستشار نتاعك يقدر يشوفها معاك.

علاش المستثمرين يشوفو لدبي	1
وين يقدرو الأجانب يملكو	2
كامل المصاريف فوق السومة	4
عقار على المخطط ولا عقار واجد	5
كيفاش تمشي خطط الدفع	6
كيفاش تستثمر من برّا، خطوة بخطوة	7
الإقامة عن طريق العقار	8
غلطات لازم تتفاداها	9
أسئلة سقسيها قبل ما تسنّي	10
الخطوة الجاية نتاعك	11



هذا الدليل يعطي معلومات عامة حتى لنوفمبر 2026. ماشي نصيحة قانونية، ضريبية ولا مالية. القوانين والرسوم في دبي يتبدلو، لهذا ديما تأكد من الأرقام الحالية لحالتك قبل ما تقرر. وشوف تاني قوانين الضرائب في بلادك.

01 | علاش المستثمرين يشوفو لدبي.

الناس يستثمرو في دبي على أسباب مختلفة: مدخول الكراء، دار للعطل، دار للعايلة في المستقبل ولا فيزا إقامة. هاذو هوما الحقائق اللي ورا هاذ الأسباب.

0%	تملّك حر	10 سنين
ضريبة شخصية على مدخول الكراء في الإمارات	ملكية كاملة للأجانب، وعقد الملكية باسمك	الإقامة الذهبية للمستثمرين العقاريين اللي تتوفر فيهم الشروط

ملكية كاملة للأجانب

في المناطق اللي دبي حدداتها كمناطق تملّك حر، الأجانب يقدرو يشريو ويملكو العقار كامل، وعقد الملكية باسمهم.

ما كانش ضريبة على مدخول الكراء

في الإمارات ما كانش ضريبة سنوية على العقار وما كانش ضريبة شخصية على مدخول الكراء. بلادك تقدر تفرض ضريبة على المدخول نتاعك، شوف القوانين نتاعها.

حماية للي يشريو على المخطط

الدفعات نتاع المشاريع على المخطط يروحو لحساب ضمان خاص بالمشروع، تحت مراقبة Dubai Land Department، ويتعطاو للمطوّر على قدّ ما يتقدم البناء.

خيارات الإقامة

كاين استثمارات عقارية تقدر تخليك انت وعايلتك تاخذو فيزا إقامة في الإمارات، منها الإقامة الذهبية لمدة طويلة. الفصل 7 يفهمك كيفاش.

طلب من المكتريين والزوار

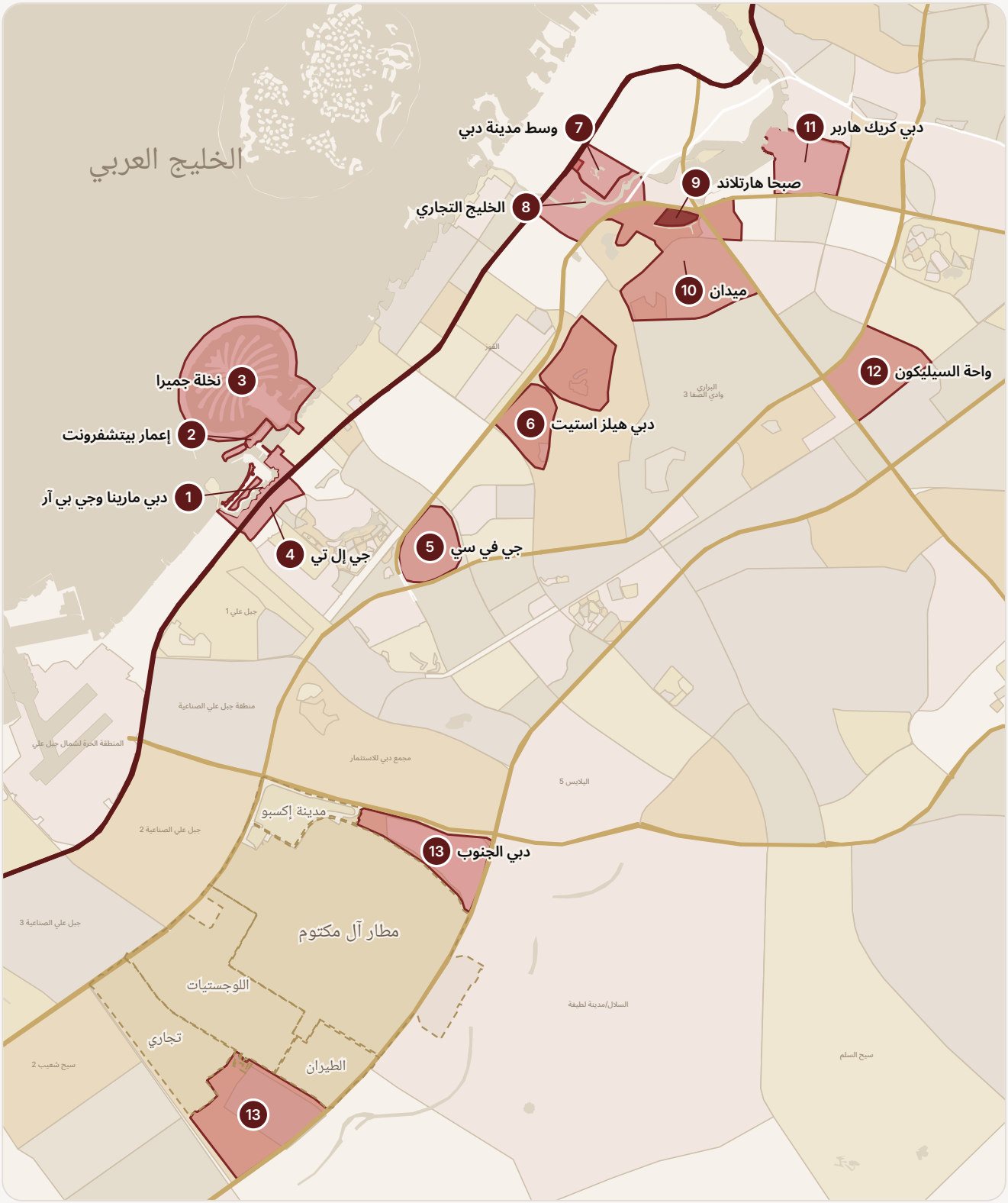
دبي تجيب ناس يجيو يعيشو ويخدمو وبزاف زوار كل عام، لهذا الديار تقدر تتكرا لمدة طويلة ولا تخدم كدور عطل بتصريح.

مدينة تتمتع فيها

الشمس قريب العام كامل، البحر، الأمان ومدينة عمرها ما تقلّق، لهذا بزاف مستثمرين يستعملو العقار نتاعهم تاني في العطل نتاعهم.

02 | وين يقدرو الأجانب يملكو.

المستثمرين الأجانب يشريو في مناطق التملّك الحر، وكل منطقة تليق لهدف مختلف. الأرقام اللي في الخريطة هوما نفسهم اللي في القائمة في الصفحة الجاية.



الملوّن: المناطق اللي في هذا الدليل. معطيات الخريطة © المساهمين في OpenStreetMap.





المنطقة	علاش يختاروها بزاف
1 دبي مارينا وجي بي آر	كراء · دار عطل سكنة على البحر، وطلب قوي من المكتريين وضياف العطل.
2 إعمار بيتشفرونت	دار عطل · فاخر شقق على الشط بين دبي مارينا ونخلة جميرا.
3 نخلة جميرا	فاخر شقق وفيلات فاخرة حدا البحر.
4 أبراج بحيرات جميرا	سومة دخول أقل شقق قريبة من المارينا، بزاف المرات بسومة دخول أقل.
5 قرية جميرا الدائرية	سومة دخول أقل · كراء شقق بسومة معقولة أكثر وطلب ثابت على الكراء.
6 دبي هيلز استيت	عايلات ديار للعايلات قراب للجناين والمدارس.
7 وسط مدينة دبي	دار عطل ديار قراب لبرج خليفة ودبي مول، الزوار يحبوها بزاف.
8 الخليج التجاري	كراء شقق قراب لوسط المدينة، بزاف المرات للكراء لمدة طويلة.
9 صبحا هارتلاند	عايلات · فاخر شقق وفيلات من Sobha في مدينة محمد بن راشد، قريبة من وسط مدينة دبي.
10 ميدان	عايلات · كراء ديار حول حلبة ميدان لسباق الخيل، على بعد شوية بالطوموبيل من وسط مدينة دبي.
11 دبي كريك هاربر	كراء · عايلات حي على الما من Emaar على خور دبي، حدا محمية رأس الخور للحياة البرية.
12 واحة دبي للسيليكون	سومة دخول أقل · كراء شقق بسومة معقولة أكثر حدا مدينة دبي الأكاديمية، المكتريين لمدة طويلة يحبوها.
13 دبي الجنوب	سومة دخول أقل قريبة من مطار آل مكتوم الدولي ومدينة إكسبو، بسومة دخول أقل.

المنطقة اللي تليقلك تتعلق بالميزانية والهدف نتاعك. الأسعار والكراء يتبدلو من عمارة لعمارة، لهذا ديما نقارنو العقار مع البيوعات والكراء الرسميين الجداد اللي دايرين بيه.

03 | كامل المصاريف فوق السومة.

سومة العقار غير جزء من واش راح تخلّص. قبل ما تلتزم، اطلب ورقة مكتوبة فيها كل مصروف من هاذو اللي تحت يمسّك.

مرة وحدة، كي تشري

رسوم Dubai Land Department 4%
رسوم التسجيل باش العقار يتنقل لاسمك. في العقار على المخطط، تتخلص كي يتسجل الشرا عند المطوّر.

رسوم التسجيل وأمين التسجيل
رسوم ثابتة لعقد الملكية ولمكتب أمين التسجيل اللي يتهلا في نقل الملكية.

عمولة الوساطة
عادية في العقار الواجد وتتفاهمو عليها بالكتابة. في العقار على المخطط اللي تشريه من المطوّر، الشاري عادةً ما يخلّص حتى عمولة.

مصاريف الكريدي العقاري
إذا خلّصت بكريدي: رسوم تسجيل الرهن، رسوم الملف عند البنكة ورسوم التقييم.

طول ما هو ملكك

رسوم الخدمات
رسوم كل عام على صيانة العمارة والبلايص المشتركة، على حساب مساحة العقار. تتبدل بزاف من عمارة لعمارة.

الضو، الما والتبريد
الضو، الما، وفي بعض العمارات التبريد المركزي، عادةً يخلّصهم المكتري كي يكون العقار مكري.

الأثاث
لازم لدور العطل وللكراء بالأثاث.

التسيير
رسوم إذا كانت شركة تسيّرلك الكراء ولا دار العطل.

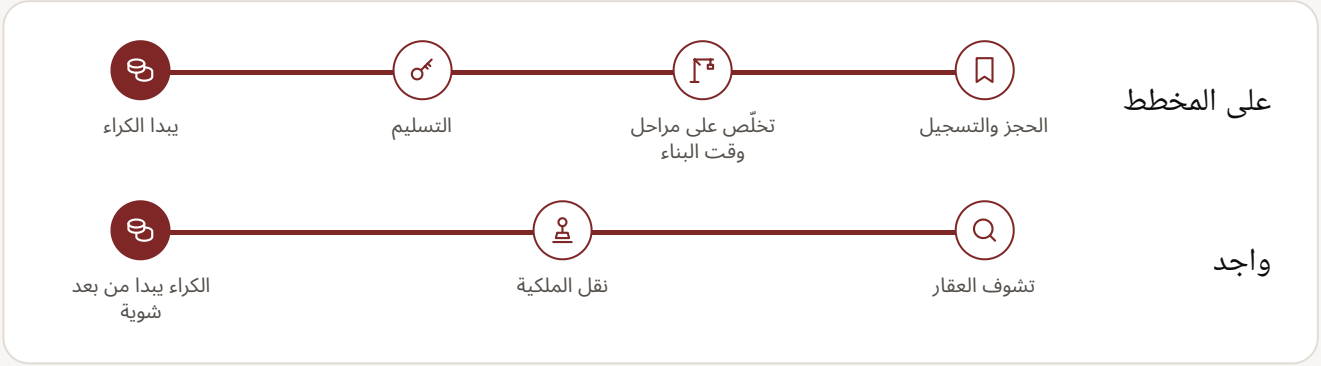
قارن بين العقارات على حساب واش يبقالك

الكراء	−	رسوم الخدمات	−	التسيير	=	الكراء الصافي
واش يخلّص المكتري ولا الضياف		كل عام، على حساب العمارة		إذا كان واحد يسيّرهولك		واش يبقالك بالصح



04 | على المخطط ولا عقار واجد؟

ما كانش جواب واحد صحيح. الاختيار يتعلق بوقتاش حاب مدخول الكراء، كيفاش حاب تخلّص وقداش عندك من وقت.

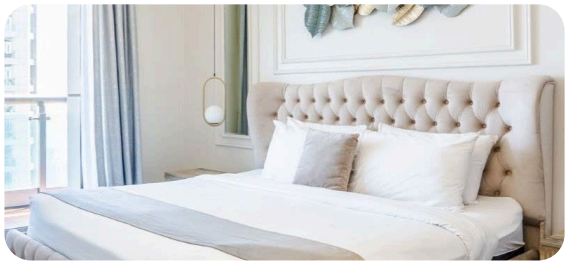




على المخطط

تشري من المطوّر قبل البناء ولا وقتو.

- تخلّص على مراحل، بخطة دفع.
- الدفعات نتاعك يروحو لحساب الضمان نتاع المشروع.
- عمارة جديدة، بزاف المرات بضمان من المطوّر.
- ما كانش كراء حتى للتسليم، ومواعيد التسليم تقدر تتبدل.



واجد

تشري عقار كامل، جديد ولا من عند مولاه الحالي.

- تقدر تكريه من بعد نقل الملكية بشوية.
- تشوف بالضبط واش راك تشري.
- عادةً يتخلّص كامل وقت نقل الملكية، ولا بكريدي عقاري.
- عمولة الوساطة عادية في إعادة البيع.

كيفاش تختار: إذا حاب الكراء دغيا، شوف العقارات الواجدة. وإذا تفضّل تخلّص شوية بشوية وتقدر تستنى التسليم، عقار على المخطط من مطوّر عندو تاريخ مليح في التسليم يقدر يليق بيك خير. المستشار نتاعك يقدر يورّيلك الزوج جنب لجنب، مع الأرقام نتاع كل واحد.

05 | كيفاش تمشي خطط الدفع.

المشاريع على المخطط عادةً يتخلّصو على مراحل بدل مرة وحدة. كل مطوّر يدير الخطة نتاعو، لهذا اقرا الجدول اللي في العقد مليح.

الحجز	وقت البناء	في التسليم	من بعد التسليم

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

وقت البناء
دفعات في تواريخ محددة ولا كي يوصل البناء لمراحل محددة.

في التسليم
الباقي يتخلّص كي يكمل العقار ويتسلّملك.

من بعد التسليم
كاين مطوّرين يخلوك تخلّص جزء من السومة من بعد التسليم، والعقار يقدر يكون بدا يجيب الكراء.

وين يروحو دراهمك

انت
تخلّص على حساب الجدول اللي في العقد نتاعك

← حساب الضمان نتاع المشروع
عمرو ما يكون حساب شخصي

← المطوّر
يدّي الدراهم على قدّ ما يتقدم البناء

تحت مراقبة DUBAI LAND DEPARTMENT

واش لازم تشوف: التواريخ، واش يصرا إذا عطّلت في الدفع، واش يصرا إذا التسليم عطّل، وإذا تقدر تعاود تبيع قبل التسليم.

06 | كيفاش تستثمر من برّا، خطوة بخطوة.

تقدر تستثمر في دبي بلا ما تسافر لتمّ. هكذا تمشي العملية عادةً.

1 حدّد الهدف والميزانية نتاعك

مدخول الكراء، دار للعطل، الإقامة ولا نمو رأس المال، وقداش حاب تستثمر في الكل، مع المصاريف.

2 اختار وتحقّق

المستشار نتاعك يورّيلك الخيارات اللي تليق، مع البيوعات والكراء الرسميين الجداد، التاريخ نتاع المطوّر وورقة كاملة بالمصاريف.

3 شوف العقار من بعيد

جولات فيديو مباشرة في العقار، العمارة والحومة.

4 احجز

استمارة حجز ودفعة حجز يحجزولك الوحدة.

5 سنّي العقد

عقود العقار على المخطط عادةً تتسنّى أونلاين. في العقار الواجد، تقدر تجي لدبي لنقل الملكية ولا تعطي وكالة لواحد تثيق فيه.

6 سجّل وخلّص

الشرا يتسجّل عند Dubai Land Department وانت تخلّص كيما يقول العقد.

7 ادّي عقد الملكية وابدا تربح

من بعد نقل الملكية ولا التسليم، العقار يتفرش إذا لازم ويتكرا لمدة طويلة ولا كدار عطل.



المكتب نتاعنا في The Torch، دبي مارينا.

الوكالة اللي تسنّيها في برّا عادةً لازمها توثيق وتصديق باش تتستعمل في الإمارات. سقسي على الخطوات بالضبط نتاع بلادك قبل ما تسنّيها.



07 | الإقامة عن طريق العقار.

كي يكون عندك عقار في دبي، يقدر يحلّلك الطريق لفيزا إقامة في الإمارات ليك، ولعايلتك في بزاف الحالات.

الإقامة الذهبية

فيزا إقامة لمدة طويلة، وتتجدد. المستثمرين العقاريين يقدرو يطلبوها كي تكون قيمة العقار اللي عندهم 2 مليون درهم ولا أكثر. عادةً تقدر تجمع بزاف عقارات، والعقارات على المخطط من مطوّرين معتمدين تقدر تدخل تاني.

10
سنين، وتتجدد

AED 2M
قيمة العقار ولا أكثر

خيارات أخرى

الاستثمارات العقارية الصغيرة تقدر تعطيك فيزا إقامة لمدة أقصر. الشروط تحددها السلطات في الإمارات، ويتبدلو من وقت لوقت.



واش تعطيك الإقامة

الحق باش تعيش في الإمارات، وتقدر تجيب عايلتك على كفالتك.

تقدر تتعامل مع البنوك المحلية، وفي بزاف الحالات تلقى خيارات كريدي عقاري خير.

تعيش في بلاد ما فيهاش ضريبة على المدخول الشخصي. إذا تحبس تخلّص الضرائب في بلادك ولا لا، هذا يتعلق بقوانين بلادك.

قوانين الفيزا والحدود نتاعها يتبدلو. المستشار نتاعك يتحقق من الشروط الحالية لحالتك قبل ما تستثمر.

08 | غلطات لازم تتفاداها.

أغلب الاستثمارات الخايبة في دبي يجيو من شوية غلطات تقدر تتفاداها.

تشري على جال إشهار ولا فيديو

كل مشروع يبان مليح في الفيديو. قارنو قبل مع البيوعات والكراء الرسميين في نفس المنطقة.

تشوف غير للسومة

رسوم الخدمات، الرسوم الأخرى والتسيير هوما اللي يقررو قداش يبقالك من الكراء بالصح.

ما تتحققش من المطوّر

شوف المشاريع اللي المطوّر سلّمهم من قبل، وإذا سلّمهم في الوقت.

تخلّص في حساب غالط

خلّص غير في حساب الضمان نتاع المشروع ولا في الحسابات الرسمية اللي في العقد نتاعك.

تسنّي بلا ما تقرا خطة الدفع

شوف التواريخ، القوانين نتاع التأخير في الدفع، وواش يصرا إذا التسليم عطّل.

تخطط لدار عطل بلا ما تعرف القوانين

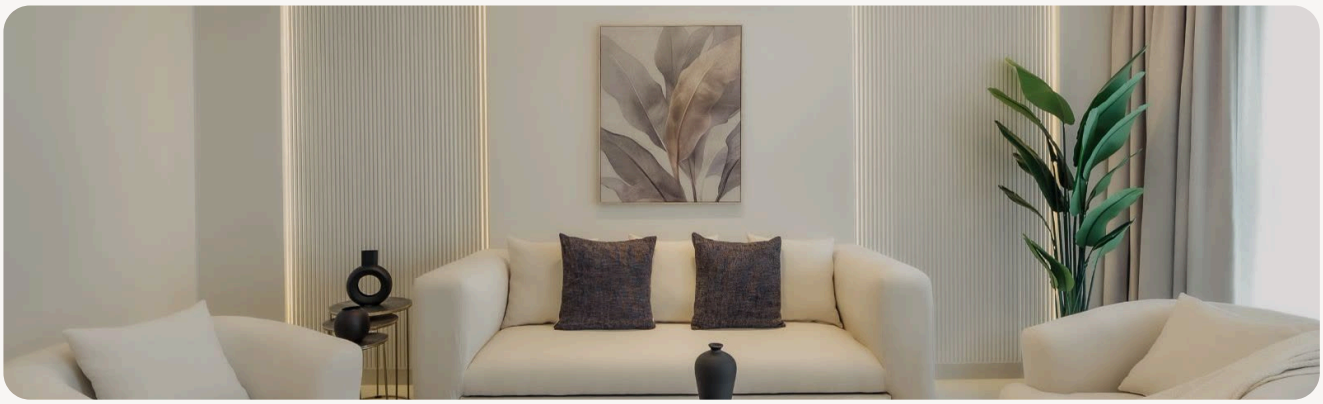
دور العطل لازمهم تصريح من دائرة الاقتصاد والسياحة في دبي، وكاين عمارات ما يقبلوهمش.

تنسى كيفاش تخرج

خمّم من اللول شكون راح يشري ولا يكري منك العقار من بعد.

تقرر وحدك وبالزربة

الفرصة المليحة تبقى مليحة حتى من بعد ما تراجع الأرقام مع واحد تثيق فيه.



09 | أسئلة سقسيها قبل ما تسنّي.

دّي هاذ القائمة معاك لكل عقار راك تخمّم فيه. المستشار المليح يجاوب عليها كامل بالكتابة.

السومة والكراء

- [ ] بقداش تباعو عقارات كيفو في هذي العمارة ولا المنطقة مؤخرًا، على حساب السجلات الرسمية؟
- [ ] بقداش يتكراو عقارات كيفو، لمدة طويلة وكدور عطل؟
- [ ] قداش من كراء صافي نقدر نستنى من بعد كامل المصاريف؟

المصاريف

- [ ] قداش رسوم الخدمات في العام، وواش يغطيو؟
- [ ] واش هي القائمة الكاملة نتاع المصاريف فوق السومة؟
- [ ] شكون راح يسيّر العقار، وقداش يكلّف هذا؟

المطوّر والدفعات

- [ ] واش هوما المشاريع اللي سلّمهم هذا المطوّر، وكانو في الوقت؟
- [ ] لأنهي حساب ضمان يروحو الدفعات نتاعي؟
- [ ] واش هي خطة الدفع، وواش يصرا إذا عطّلت في الدفع ولا التسليم عطّل؟

من بعد الشرا

- [ ] نقدر نعاود نبيع قبل التسليم، وبأي شروط؟
- [ ] هذا العقار يعطيني الحق في فيزا إقامة؟
- [ ] العمارة تقبل دور العطل؟



ابعث هاذ الأسئلة للمستشار نتاعك في الواتساب قبل المكالمة، باش تكون الأجوبة واجدة بالكتابة.

10 | الخطوة الجاية نتاعك، مع فريق تقدر تثيق فيه.

Two Continents Real Estate راهي في سوق دبي من أكثر من 12 عام. المستشارين نتاعنا يعاونوك تختار، تتحقق وتشري، والفرق نتاعنا يفرشو، يكريو ويتهلاو في العقار نتاعك.



معترف بينا من أكبر 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

اهدر مع المستشار نتاعك



ابعث للمستشار نتاعك في الواتساب بالميزانية والهدف نتاعك. راح تاخذ خيارات تليق بيك، مع الأرقام الرسمية حدا كل واحد، بلغتك وبلا حتى ضغط.

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

The Torch، دبي مارينا