مدينة دبي الأكاديمية وواحة السيليكون في دبي: ما يجب معرفته قبل شراء بيت

كتبه أسامة حاج يحي، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 18.11.2026

مدينة دبي الأكاديمية موجودة بجنوب شرق دبي، جنب واحة السيليكون، على طول شارع العين. فيها جامعات، وجنبها أحياء سكنية قديمة.

باختصار

- في تغييرين كبار مخططين للسنين الجاية: الخط الأزرق للمترو، المفروض يشتغل بسبتمبر 2029 ويوصل لمدينة دبي الأكاديمية ولواحة السيليكون، وتوسعة لواحة السيليكون بقيمة 12.8 مليار درهم. منطقة شركاتها بتنفتح على مراحل من 2026، والحي السكني المفروض يخلص بـ 2029.
- المنطقة بتناسب العائلات اللي بتدوّر على تاون هاوس كبير بسعر أقل من وسط المدينة، واللي مستعدين يستنّوا لحد ما تخلص الخطط.

في هذا الدليل

01 وين موجودة، وقديش بتاخذ السواقة
02 شو في هناك اليوم، وشو لسّا عم ينبني
03 قديش بيكلّف البيت بالمنطقة
04 الإيجار: قديش بيندفع على بيت بالحي اللي جنبه
05 لمين بتناسب المنطقة
06 المخاطر اللي لازم تعرفوها
07 من تجربتي

01 وين موجودة، وقديش بتاخذ السواقة

مدينة دبي الأكاديمية موجودة على طول شارع العين (Al Ain Road)، بمنطقة Al Ruwayyah، جنب واحة السيليكون، وقريبة من شارع الإمارات (Emirates Road). هي منطقة داخلية، بعيدة عن البحر، ومتصلة بالشوارع الرئيسية بالمدينة.

الوجهة	مدة السواقة من Greenz	بحسب مين
Silicon Central Mall	حوالي 10 دقايق	المطوّر
Dubai Safari Park	11 إلى 15 دقيقة	المطوّر (11). Bayut بيذكر حوالي 15 دقيقة من واحة السيليكون
Global Village	15 إلى 20 دقيقة	المطوّر (15). Bayut بيذكر لحد 20 دقيقة من واحة السيليكون

الوجهة	مدة السواقة من Greenz	بحسب مين
Dubai Creek Harbour	حوالي 15 دقيقة	المطوّر
مطار DXB	حوالي 17 دقيقة	المطوّر
الداون تاون وبرج خليفة	حوالي 18 دقيقة	المطوّر

الأوقات للداون تاون وللمطار بحسب المطوّر بس، وبساعات الزحمة ممكن تكون أطول.

المترو: اليوم ما في مترو بالمنطقة. بحسب Bayut، أقرب محطة لواحة السيليكون هي Centrepoint على الخط الأحمر، حوالي ربع ساعة بالسيارة. وبحسب هيئة الطرق والمواصلات في دبي (RTA)، الخط الأزرق المفروض يبلّش يشتغل بـ 9 سبتمبر 2029، وواحد من فروعه رح يوصل لمدينة دبي الأكاديمية. وحسب المكتب الإعلامي لدبي، رح يكون للخط محطة كمان بواحة السيليكون.

02 شو في هناك اليوم، وشو لسّا عم ينبني

- **الموجود هلأ:** واحة السيليكون حي قديم فيه بيوت وشقق ومدارس وعيادات وسوبرماركت. وبمدينة دبي الأكاديمية في جامعات دولية شغّالة. بحسب المطوّر، عايشين بالمنطقة اليوم أكثر من 100,000 ساكن.
- **المخطط:** بيناير 2026 أطلق حاكم دبي توسعة لواحة السيليكون بقيمة 12.8 مليار درهم. معظمها، حوالي 11 مليار، هو District IO، منطقة لشركات التكنولوجيا، وباقي المبلغ، حوالي 1.8 مليار، هو Block 14، حي سكني جديد. بحسب الإعلان الرسمي، District IO متوقع يوفّر أكثر من 70,000 وظيفة خلال عشر سنين، وبينفتح على مراحل: المرحلة الأولى بتبلّش بـ 2026 والثانية بـ 2027. وموعد انتهاء بـ 2029 انذكر بس لـ Block 14، وهو بيتزامن مع افتتاح الخط الأزرق. ومحطة الخط الأزرق بواحة السيليكون قريبة منه.
- **Greenz نفسه:** بحسب دائرة الأراضي والأملاك، 1,458 وحدة على مساحة حوالي 387,000 متر مربع، واستلام المفتاح بتاريخ 31.12.2029. وبحسب المطوّر، هو مجتمع مسوّر فيه أكثر من 50 مرفق.

شو يعني هالشي إلكم: كثير من قيمة المنطقة مربوط بخطط للسنين الجاية: الخط الأزرق وحي Block 14 بـ 2029، وDistrict IO على مراحل بتبلّش بـ 2026 وبـ 2027. إذا تأخرت، التغيير بالمنطقة رح يتأخر معها.

03 قديش بيكلّف البيت بالمنطقة

بمشروع Greenz، المطوّر هو اللي بيحدد الأسعار، وبتختلف حسب نوع البيت. خطة الدفع، بحسب المطوّر: 20% عند التوقيع، 1% كل شهر طول فترة البناء، والباقي عند استلام المفتاح. والبيوت بتتسلّم مفروشة.

صعب أعطي متوسط سعر للقدم المربع بالمنطقة نفسها. على حد ما بعرف، وبدون رقم دقيق عن عدد البيوت، مدينة دبي الأكاديمية لسّا تقريباً ما فيها تاون هاوس جاهزة، وبواحة السيليكون أغلب الصفقات على شقق. بحسب اللي انكتب عن إطلاق المشروع، Greenz كمان هو أول مجتمع لشركة Danube مبني من تاون هاوس وفلل. عشان هيك الأفضل تقارنوا إيجار البيوت المشابهة بالحي اللي جنبه.

04 الإيجار: قديش بيندفع على بيت بالحي اللي جنبه

أقرب حي فيه بيوت مشابهة هو Cedre Villas بواحة السيليكون. بحسب Bayut، في Cedre Villas وSemmer Villas مع بعض أكثر من 1,600 بيت وفيلا.

الرقم في Cedre Villas	المبلغ	المصدر
متوسط العقد الجديد بآخر سنة	حوالي 228,000 درهم بالسنة	Property Finder، حسب بيانات دائرة الأراضي والأملاك (754 عقد)
تجديد عقد، 3 إلى 4 غرف نوم، أكتوبر 2026	حوالي 167,000 إلى 210,000 درهم بالسنة	نفس المصدر
إعلان لبيت فيه 3 غرف نوم، يونيو 2026	205,000 درهم بالسنة	إعلان على Dubizzle

انتبهوا: Cedre Villas حي قديم وجاهز، وبيوته كبيرة. أما Greenz فمشروع جديد على الخارطة. المقارنة بتعطيكم فكرة عن الإيجار بالمنطقة، مش وعد بإيجار معيّن في Greenz.

كصورة عامة وبدون رقم دقيق، المستأجرين بالمنطقة أغلبهم عائلات بتشتغل بواحة السيليكون وبالجامعات وبوسط المدينة، ومحتاجة بيت كبير مع موقف سيارة.

05 لمين بتناسب المنطقة

- **بتناسب:** العائلات اللي بدها تاون هاوس فيه 3 إلى 5 غرف نوم، وغرفة خادمة وحديقة، واللي بيفضّل دفعة شهرية ثابتة بدل دفعات كبيرة مرة وحدة.
- **بتناسب أقل:** اللي بده بحر أو حياة مدينة، واللي بيدوّر على شقة صغيرة للتأجير القصير للسياح.

06 المخاطر اللي لازم تعرفوها

1. **الاعتماد على خطط مستقبلية:** الخط الأزرق (2029)، وحي Block 14 (2029)، وتوسعة District IO (على مراحل من 2026) هم الأسباب الرئيسية للطلب بالمستقبل. تابعوا تقدّمهم بالإعلانات الرسمية.
2. **مرحلة مبكرة كثير:** Greenz تسجّل بدائرة الأراضي والأملاك بتاريخ 17.08.2026، ونسبة إنجاز البناء بآخر فحص كانت 0%.
3. **بيوت جديدة كثيرة بنفس الوقت:** 1,458 وحدة بمشروع واحد، وغيره من المشاريع بالمنطقة. وبكل دبي، بحسب Cushman & Wakefield، متوقع حوالي 55,600 وحدة جديدة بـ 2026 وأكثر من 60,000 بـ 2027.
4. **دفع شهري طويل:** 1% بالشهر طول سنين البناء بدها دخل ثابت. افحصوا من قبل كيف بتحوّلوا المصاري كل شهر.

07 من تجربتي

برافق المشترين في Greenz. فيكم تفحصوا المشروع بنفسكم بتطبيق Dubai REST حسب رقم المشروع، 4430، وتشوفوا فيه المطوّر، وحساب الضمان في Commercial Bank of Dubai، ونسبة الإنجاز.

أسئلة شائعة

Greenz بدبي لاند ولا بمدينة دبي الأكاديمية؟

بحسب المطوّر، هو داخل Dubai International Academic City، جنب واحة السيليكون. والمنطقة كلها بتنحسب جزء من المساحة الكبيرة اللي اسمها دبي لاند.

متى رح يوصل المترو لمدينة دبي الأكاديمية؟

بحسب هيئة الطرق والمواصلات في دبي، الخط الأزرق المفروض يبلّش يشتغل بـ 9 سبتمبر 2029، وواحد من فروعه بيوصل لمدينة دبي الأكاديمية. وحسب المكتب الإعلامي لدبي، رح يكون للخط محطة كمان بواحة السيليكون.

شو هو District IO؟

منطقة لشركات التكنولوجيا عم تنبني كجزء من توسعة واحة السيليكون، بقيمة حوالي 11 مليار درهم من أصل 12.8 مليار. وبينفتح على مراحل: المرحلة الأولى بتبلّش بـ 2026 والثانية بـ 2027.

قديش إيجار البيت بالمنطقة؟

بالحي القريب، Cedre Villas، العقد الجديد بآخر سنة كان بالمتوسط حوالي 228,000 درهم بالسنة، حسب بيانات دائرة الأراضي والأملاك.

كيف الدفع في Greenz؟

بحسب المطوّر، 20% عند التوقيع، 1% كل شهر طول فترة البناء، والباقي عند استلام المفتاح، بديسمبر 2029.

المصادر

- تفاصيل Greenz (الموقع بحسب المطوّر، الوحدات، المساحة، رقم المشروع، حساب الضمان، نسبة الإنجاز، خطة الدفع، استلام المفتاح، مدة السواقة بحسب المطوّر، 100,000 ساكن بحسب المطوّر): صفحة المشروع بالموقع، /greenz/ar.
- الموقع بمدينة دبي الأكاديمية: Khaleej Times (01.04.2026، محتوى مموّل من المطوّر)، وProperty Finder، صفحة مشروع Greenz by Danube. موقع مدينة دبي الأكاديمية على طول شارع العين وبمنطقة Al Ruwayyah: Bayut، دليل الجامعات بمدينة دبي الأكاديمية، وWikipedia.
- الخط الأزرق، 9 سبتمبر 2029، وفرع لمدينة دبي الأكاديمية: Gulf News، و(09.07.2026) The National. مصدر إضافي: Wikipedia، Blue Line (Dubai Metro).
- توسعة واحة السيليكون، 12.8 مليار درهم، District IO حوالي 11 مليار، 70,000 وظيفة في District IO، مراحل من 2026، والانتهاء بـ 2029 لحي Block 14 السكني: WAM، وكالة الأنباء الرسمية (22.01.2026)، و(22.01.2026) The National. مصدر إضافي: المكتب الإعلامي لحكومة دبي، mediaoffice.ae.
- عدم وجود مترو بواحة السيليكون، وCentrepoint كأقرب محطة، ومدة السواقة من واحة السيليكون: Bayut، دليل منطقة Dubai Silicon Oasis (تم التحقق 30.10.2026).
- الإيجارات في Cedre Villas rent transactions، Cedre Villas: Property Finder، حسب بيانات دائرة الأراضي والأملاك (تم التحقق 30.10.2026). مصدر ثاني: إعلان على Dubizzle من يونيو 2026. عدد البيوت في Cedre وSemmer: Bayut.
- حجم الوحدات الجديدة بدبي: Khaleej Times (20.08.2026)، بحسب Cushman & Wakefield Core. مصدر ثاني: The National (08.11.2025).

بدكم تعرفوا إذا المنطقة بتناسبكم؟

ابعتولي رسالة على واتساب، واحكولي قديش ميزانيتكم، وإذا رح تشتروا نقداً أو بتمويل، وكم غرفة نوم محتاجين.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة، وفي تفاصيل ما انفحصت. رقم 100,000 ساكن بحسب المطوّر بس، وعدم وجود مترو بواحة السيليكون وأقرب محطة من مصدر واحد. وصف المستأجرين بالمنطقة، وإنه مدينة دبي الأكاديمية لسّا تقريباً ما فيها تاون هاوس جاهزة، صورة عامة بدون رقم. وما لقيت مصدر رسمي بيحدد حدود دبي لاند، ولا اسم محطة الخط الأزرق بمدينة دبي الأكاديمية وبُعدها عن Greenz.