جزيرة المرجان في رأس الخيمة: ما يجب معرفته قبل شراء شقة قرب Wynn

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

جزيرة المرجان هي أربع جزر صناعية في رأس الخيمة، فيها حوالي 7.8 كم من الشواطئ، وبتبعد عن دبي تقريباً بين 45 دقيقة وساعة بالسيارة. هاي إمارة ثانية، إلها جهة تسجيل وقوانين خاصة فيها. المنطقة مناسبة للي بدّه شقة على البحر بمبلغ أقل من ساحل دبي، وفاهم إنه السوق هون صغير وبيعتمد كثير على السياحة.

باختصار

- جزيرة المرجان هي أربع جزر صناعية في رأس الخيمة، فيها حوالي 7.8 كم من الشواطئ، وبتبعد عن دبي تقريباً بين 45 دقيقة وساعة بالسيارة. هاي إمارة ثانية، إلها جهة تسجيل وقوانين خاصة فيها.
- منتجع Wynn على الجزيرة من المفروض يفتح في سبتمبر 2027، بحسب الشركة. وهاد السبب الرئيسي للارتفاع الحاد بالأسعار والإيجارات على الجزيرة بالسنين الأخيرة.
- المنطقة مناسبة للي بدّه شقة على البحر بمبلغ أقل من ساحل دبي، وفاهم إنه السوق هون صغير وبيعتمد كثير على السياحة.

في هذا الدليل

01 وين موقعها، وقديش بدها سواقة
02 شو في هناك اليوم، وشو لسّا عم ينبني
03 قديش سعر الشقة في جزيرة المرجان
04 الإيجار: قديش بيدفعوا، ومين بيستأجر
05 لمين بتناسب المنطقة
06 المخاطر اللي لازم تعرفوها
07 من تجربتي

01 وين موقعها، وقديش بدها سواقة

جزيرة المرجان موجودة على ساحل رأس الخيمة، الإمارة الشمالية، بين دبي والحدود مع عُمان. بحسب هيئة السياحة في رأس الخيمة، هي أربع جزر صناعية اسمها Breeze وTreasure وDream وView، وبتمتد حوالي 4.5 كم جوّا البحر.

الوجهة	وقت السواقة أو المسافة	بحسب مين
مطار دبي الدولي، DXB	حوالي 45 دقيقة، أقل من 80 كم	هيئة السياحة في رأس الخيمة، وKhaleej Times

الوجهة	وقت السواقة أو المسافة	بحسب مين
مدينة دبي	45 دقيقة إلى ساعة، حسب نقطة الانطلاق وحركة السير	هيئة السياحة في رأس الخيمة
مطار رأس الخيمة	33 دقيقة من Arthouse، حوالي 22 كم من The Views	المطوّرين
Al Hamra Mall	11 دقيقة من Arthouse، حوالي 5 كم من The Views	المطوّرين
منتجع Wynn	8 دقايق من Arthouse، حوالي 2 كم من The Views	المطوّرين

شو يعني هالشي إلكم: اللي بيشتغل في دبي رح يسوق كل يوم 45 دقيقة على الأقل بكل اتجاه. عشان هيك الشقق هون بتناسب أكثر الإجازات، أو التأجير للسياح، أو سكن اللي بيشتغل في رأس الخيمة.

02 شو في هناك اليوم، وشو لسّا عم ينبني

- **الموجود من هلأ:** فنادق ومنتجعات على الشاطئ، منها DoubleTree وHampton by Hilton وRixos وMövenpick وRove، وممشى، ومسار للجري والدراجات. وجنبها، في الحمرا، في مول ومارينا ونادي غولف.
- **منتجع Wynn:** بحسب Wynn Resorts، المنتجع رح يفتح في سبتمبر 2027. الموعد الأصلي كان أول 2027، وتأجّل. مخطط يكون فيه 1,530 غرفة وجناح، ببرج من 70 طابق. وفي أكتوبر 2024 حصلت Wynn على أول رخصة تجارية للمقامرة بالإمارات.
- **اللي لسّا عم ينبني:** عشرات مشاريع الشقق، وكثير منها بيحمل أسماء فنادق. وفي ARDEE Downtown، اللي عم ينبني فيه The Views، مخطط بحسب المطوّر مول وممشى وفندق.
- **السياحة:** بحسب هيئة السياحة في رأس الخيمة ووكالة WAM، الإمارة سجّلت في 2025 رقم قياسي: 1.35 مليون زائر قضوا فيها ليلة واحدة على الأقل، بزيادة 6%. وهدف الإمارة أكثر من 3.5 مليون زائر بالسنة لحد 2030.

03 قديش سعر الشقة في جزيرة المرجان

البند	المبلغ	المصدر
متوسط سعر القدم المربع للشقق على الجزيرة، الربع الثالث 2025	حوالي 1,127 درهم	ValuStrat، كما نُشر في Khaleej Times
الزيادة السنوية بأسعار الشقق على الجزيرة	16.8%	نفس المصدر
سعر القدم المربع للشقق الراقية (Prime) في رأس الخيمة، 2025، أعلى مستوى بالدورة الحالية	حوالي 2,428 درهم	Gulf News (19.02.2026)، نقلاً عن CBRE
السعر الوسيط عند الإطلاق لشقة بغرفة نوم، في 36 مشروع جديد على الجزيرة	2.45 مليون درهم	ezre.ae، أكتوبر 2026، كما هو ظاهر بصفحة The Views

ليش الفرق كبير هيك؟ متوسط ValuStrat بيشمل مباني أقدم على الجزيرة. أما المشاريع الجديدة على الخارطة، وخصوصاً اللي بتحمل علامة فندقية، فبتنباع بسعر أعلى بكثير. عشان هيك قارنوا المشروع الجديد بمشاريع جديدة ثانية، مش بمتوسط الجزيرة كلها.

أمثلة من المشروعين اللي برافق المشترين فيهم على الجزيرة:

	Arthouse Residences	ARDEE The Views
السعر الابتدائي، بحسب المطوّر	1,553,000 درهم لشقة بغرفة نوم (Type 1، حسب قائمة التوفر بتاريخ 18.09.2026)	1.3 مليون درهم لشقة بغرفة نوم (لغاية 28.10.2026)
خطة الدفع، بحسب المطوّر	25% لحد استلام المفتاح، و75% عند استلام المفتاح	50% لحد استلام المفتاح، و50% على 12 قسط خلال ثلاث سنين بعده
موعد استلام المفتاح المتوقع، بحسب المطوّر	الربع الرابع من 2027	الربع الرابع من 2029

في Arthouse، شقة Type 1 بمساحة 609 قدم مربع وبسعر 1,553,000 درهم بتطلع حوالي 2,550 درهم للقدم المربع (حسبتها أنا حسب قائمة التوفر). وهاد قريب من متوسط الشقق الفاخرة في رأس الخيمة.

الإقامة الذهبية: الحد نفسه في كل الإمارات، عقار قيمته 2 مليون درهم على الأقل. أغلب الشقق بغرفة نوم في المشروعين تحت هالحد. وفي The Views، الشقة بغرفتين نوم بتبدأ من 2.08 مليون درهم، بحسب المطوّر.

04 الإيجار: قديش بيدفعوا، ومين بيستأجر

البند	المبلغ	المصدر
الإيجار السنوي الوسيط على الجزيرة، أبريل 2025 (بيانات أقدم)	64,800 درهم	Property Finder، كما نُشر في Khaleej Times (15.05.2025)
الزيادة بالإيجار خلال سنتين، من أبريل 2023 لأبريل 2025	62%	نفس المصدر
الإيجار السنوي الوسيط للقدم المربع	حوالي 81 درهم	نفس المصدر
الإيجار السنوي المطلوب على الجزيرة، ديسمبر 2025: ستوديو وغرفة نوم وغرفتين نوم	حوالي 39,000 و59,000 و86,000 درهم	Bayut، إعلانات الإيجار (الصفحة محدّثة بتاريخ 17.11.2026)
الزيادة بإيجارات الشقق في رأس الخيمة في 2025	تقريباً 25%	Gulf News (19.02.2026)
متوسط العائد الإجمالي للشقق في رأس الخيمة	حوالي 5.4%	ValuStrat، كما نُشر في Khaleej Times (16.11.2025)

بشكل عام، المستأجرين على الجزيرة هم موظفين بالفنادق والسياحة، وناس بيشتغلوا في رأس الخيمة، وسياح لمدة قصيرة. لما يفتح Wynn، متوقع يجيب آلاف الموظفين والزوار، بس لسّا ما حدا بيعرف قديش منهم رح يستأجروا على الجزيرة نفسها.

05 لمين بتناسب المنطقة

- **مناسبة:** للي بدّه شقة على البحر بمبلغ أقل من ساحل دبي، وللي مخطط يأجّر للسياح، وللي بيفضّل يدفع جزء كبير من السعر بس عند استلام المفتاح أو بعده.

- **أقل مناسبة:** للي بيشتغل في دبي وبدّه يسكن بالشقة، وللي بدّه يفحص كل شي لحاله بتطبيق رسمي مثل ما في دبي.

06 المخاطر اللي لازم تعرفوها

1. **الاعتماد على Wynn:** جزء كبير من ارتفاع الأسعار مبني على توقع فتح المنتجع. والافتتاح تأجّل مرة، من أول 2027 لسبتمبر 2027.
2. **عرض جديد كبير:** على الجزيرة عم تنبني عشرات المشاريع الجديدة، وبحسب CBRE في حوالي 8,500 غرفة فندقية إضافية مخططة برأس الخيمة بين 2027 و2030، وبتقريرها السابق، عن سنة 2025، كان الرقم أكثر من 9,500 غرفة لحد 2030. لما تفتح شقق وفنادق كثيرة مع بعض، ارتفاع الإيجارات ممكن يوقف.
3. **سوق صغير وإعادة البيع:** سوق رأس الخيمة أصغر بكثير من سوق دبي. لما بدكم تبيعوا، بيكون في مشترين أقل.
4. **جهة ثانية، وفحص ثاني:** رأس الخيمة مش تابعة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي. التسجيل بيصير بالبلدية، وRERA رأس الخيمة بتراقب المشاريع قيد الإنشاء. رقم التسجيل وتفاصيل حساب الضمان بتاخذوها من المطوّر خلال العملية، وما لقيت أداة عامة للفحص الذاتي مثل Dubai REST.
5. **رسوم التسجيل:** في رأس الخيمة، بحسب البلدية، المشتري بيدفع 2% والبايع 2%. وفي The Views، بحسب المطوّر، رسوم التسجيل البالغة 4% بتندفع عند استلام المفتاح. افحصوا بالعقد مين بيدفع شو.

07 من تجربتي

برافق المشترين في مشروعين على الجزيرة، Arthouse وThe Views. وبالاثنين بكتب بوضوح شو اللي وصل من المطوّر وشو اللي لسّا مش مؤكد، لأنه في رأس الخيمة ما بتقدروا تفحصوا كل شي بتطبيق مثل دبي.

أسئلة شائعة

متى بيفتح Wynn في جزيرة المرجان؟

بحسب Wynn Resorts، في سبتمبر 2027. اليوم بالضبط لسّا ما انعلن.

قديش بدها سواقة من دبي لجزيرة المرجان؟

تقريباً بين 45 دقيقة وساعة بالسيارة، بحسب هيئة السياحة في رأس الخيمة. هالشي بيعتمد على نقطة الانطلاق وحركة السير.

قديش سعر الشقة في جزيرة المرجان؟

هالشي بيعتمد كثير على المشروع. متوسط الجزيرة كلها، بالربع الثالث من 2025، كان حوالي 1,127 درهم للقدم المربع، بحسب ValuStrat. بالمشاريع الجديدة السعر أعلى بكثير، والسعر الوسيط عند الإطلاق لشقة بغرفة نوم هو 2.45 مليون درهم، بحسب ezre.ae.

فينا ناخذ إقامة ذهبية على شقة في جزيرة المرجان؟

آه، إذا قيمة العقار 2 مليون درهم على الأقل. الحد نفسه مثل دبي.

مين بيراقب المشاريع في جزيرة المرجان؟

RERA رأس الخيمة، مش دائرة الأراضي والأملاك في دبي. التسجيل بيصير ببلدية رأس الخيمة.

المصادر

- تفاصيل Arthouse وThe Views (الأسعار، والمساحات، وخطط الدفع، واستلام المفتاح، وأوقات السواقة والمسافات بحسب المطوّرين، ورسوم التسجيل عند استلام المفتاح، والسعر الوسيط عند الإطلاق بحسب ezre.ae): صفحات المشاريع بالموقع، Arthouse وThe Views.
- الجزر الأربع، و7.8 كم من الشواطئ، و4.5 كم جوّا البحر، و45 دقيقة من DXB، والفنادق: Visit Ras Al Khaimah، هيئة السياحة (تم التحقق 30.10.2026). مصدر ثاني: Opr.ae، دليل المنطقة، ونتائج Property Finder عن الجزيرة. مصدر ثاني للمسافة من DXB: Khaleej Times (03.05.2026)، "أقل من 50 ميل".
- افتتاح Wynn في سبتمبر 2027، والتأجيل من أول 2027: (05.08.2026) Gulf News. مصدر ثاني: Intergame. مصدر ثالث: Khaleej Times (03.05.2026)، اللي كان لسّا كاتب "أول 2027".
- 1,530 غرفة و70 طابق: (03.05.2026) Khaleej Times. مصدر ثاني: Wikipedia، Wynn Al Marjan Island.
- أول رخصة مقامرة، أكتوبر 2024: بيان (04.10.2024) Wynn Resorts. مصدر ثاني: Khaleej Times.
- 1.35 مليون زائر في 2025، بزيادة 6%: (19.01.2026) WAM. مصدر ثاني: هيئة السياحة في رأس الخيمة، RAKTDA. هدف 3.5 مليون لحد 2030: Fast Company Middle East، نقلاً عن RAKTDA.
- متوسط سعر القدم المربع والعائد الإجمالي في رأس الخيمة: (16.11.2025) Khaleej Times، نقلاً عن ValuStrat. مصدر ثاني لمستوى الأسعار بالمشاريع الجديدة: (19.02.2026) Gulf News، وإعلانات على الخارطة في Property Finder (متوسط 2,899 درهم للقدم المربع بمشروع واحد).
- الإيجارات على الجزيرة: (15.05.2025) Khaleej Times، نقلاً عن Property Finder وBayut وDubizzle. الإيجار المطلوب في ديسمبر 2025: Bayut، التقرير السنوي لرأس الخيمة 2025. مصدر ثاني للاتجاه: (19.02.2026) Gulf News.
- عرض الغرف الفندقية: CBRE، (19.02.2026) Gulf News، كما نُشر في Zawya (النصف الأول من 2026).
- التسجيل بالبلدية، وRERA رأس الخيمة، ورسوم التسجيل 2% و2%: موجودة من قبل بالدليل عن الفرق بين الإمارات، مع مصادرها.

بدكم تعرفوا إذا جزيرة المرجان مناسبة إلكم؟

ابعتولي رسالة على واتساب، واحكولي قديش ميزانيتكم، وإذا رح تشتروا نقداً أو بتمويل، وإذا ناويين تسكنوا بالشقة أو تأجّروها.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة. تفاصيل المشاريع بحسب المطوّرين، وأرقام السوق بحسب المنشورات المذكورة هون، وعشان هيك الشروط الملزمة هي اللي مكتوبة بعقدكم.