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

DAMAC Lagoons مجتمع كبير من DAMAC بدبي لاند، جنب DAMAC Hills، مبني حول بحيرات وبرك، ومقسوم لمجموعات سكنية بأسماء مدن ساحلية على البحر المتوسط. أغلب البيوت تاون هاوس وفلل، وفيه كمان كم مشروع شقق.

باختصار

- بعض المجموعات صار فيها سكان، وإيجار التاون هاوس بأربع غرف نوم حوالي 165,000 درهم بالسنة بالمتوسط.
- المنطقة بتناسب العائلات اللي بدها هدوء ومرافق مائية جوّا المجتمع، وما عندها مشكلة تسوق حوالي نص ساعة لوسط المدينة.

في هذا الدليل

01 وين المنطقة، وقديش بتاخذ السواقة
02 شو في هناك اليوم، وشو لسّا عم ينبني
03 قديش بيكلّف العقار في DAMAC Lagoons
04 الإيجار: قديش بيدفعوا، ومين بيستأجر
05 لمين بتناسب المنطقة
06 المخاطر اللي لازم تعرفوها
07 من تجربتي

01 وين المنطقة، وقديش بتاخذ السواقة

DAMAC Lagoons موجود بدبي لاند، قريب من شارع حصة (Hessa) ومن DAMAC Hills. هي منطقة داخلية، مش على البحر، بين الطرق الرئيسية اللي بتوصل للداون تاون وللمارينا ولمطار آل مكتوم.

الوجهة	الوقت بالسيارة	بحسب مين
DAMAC Hills	حوالي 10 دقايق	Property Finder
مول الإمارات	حوالي 25 دقيقة	المطوّر (صفحة Sorrento) وProperty Finder
الداون تاون وبرج خليفة	حوالي 30 دقيقة	المطوّر وProperty Finder
مطار دبي الدولي، DXB	30 إلى 35 دقيقة	المطوّر (35) و(30) Property Finder
نخلة جميرا	حوالي 28 دقيقة	المطوّر

الوجهة	الوقت بالسيارة	بحسب مين
موقع إكسبو 2020	حوالي 20 دقيقة	المطوّر
مطار آل مكتوم الدولي	حوالي 28 دقيقة	المطوّر

المترو: ما لقيت محطة مترو جوّا المجتمع أو قريبة منه، فالأفضل تحسبوا حسابكم إنه الحياة هون بدها سيارة.

02 شو في هناك اليوم، وشو لسّا عم ينبني

- **اللي خلص:** المشترين بمجموعة Santorini بلّشوا يستلموا المفاتيح، وبمجموعات مثل Santorini وMalta وPortofino وCosta Brava عم تتسجّل عقود إيجار بدائرة الأراضي والأملاك. يعني في سكان عايشين هناك اليوم.
- **اللي لسّا عم ينبني:** مجموعات ثانية، وكمان مشاريع شقق مثل Lagoon Views وSorrento. بحسب DAMAC، المجتمع كله مساحته حوالي 4.5 مليون متر مربع ومخطط لحوالي 35,000 ساكن.
- **جوّا المجتمع:** حسب موقع DAMAC، المجتمع مبني حول بحيرات، مع شاطئ أبيض اصطناعي، بركة أمواج، نادي للسكان، مطاعم ومقاهي بجانب المياه ومحلات. وحسب Property Finder في كمان مسارات مشي. هي المرافق اللي بيعرضها المطوّر، فمن الأفضل تفحصوا بالزيارة شو اشتغل منها لحد هلأ.

انتبهوا: Sorrento مشروع شقق جوّا مجتمع أغلبه تاون هاوس. بحسب المطوّر، بالمشروع 754 وحدة، أغلبها استوديو (524)، و224 شقة بغرفة نوم.

03 قديش بيكلّف العقار في DAMAC Lagoons

البند	المبلغ	المصدر
تاون هاوس بسوق إعادة البيع، الربع الثالث 2026	حوالي 1,144 درهم للقدم المربع بالمتوسط	Metropolitan، تقرير الربع الثالث 2026
كل أنواع العقارات، صفقات آخر سنة	حوالي 1,721 درهم للقدم المربع بالمتوسط	Property Finder، بحسب بيانات دائرة الأراضي والأملاك (3,100 صفقة)
استوديو على الخارطة في Lagoon Views، أكتوبر 2026	حوالي 1,760 إلى 1,930 درهم للقدم المربع	Property Finder، بحسب دائرة الأراضي والأملاك

ليش الأرقام مختلفة؟ التاون هاوس الكبير بيكلّف أقل لكل قدم مربع، والشقق الصغيرة على الخارطة بتكلّف أكثر لكل قدم مربع. والمتوسط العام بيخلط النوعين. عشان هيك قارنوا استوديو باستوديو، وبيت ببيت.

المثال من المشروع اللي برافق المشترين فيه، Sorrento: بحسب المطوّر، الاستوديو يبدأ من 680,000 درهم، والشقة بغرفة نوم من 1.26 مليون درهم. بتدفعوا 50% على مدى حوالي ثلاث سنين و50% عند استلام المفتاح، بالربع الرابع من 2029 بحسب المطوّر (بدائرة الأراضي والأملاك مسجّل 31.01.2030). الشقق بالمشروع أقل من 2 مليون درهم، فشقة وحدة ما بتكفي للإقامة الذهبية.

04 الإيجار: قديش بيدفعوا، ومين بيستأجر

البند	المبلغ	المصدر
تاون هاوس بأربع غرف نوم	حوالي 165,000 درهم بالسنة بالمتوسط	Metropolitan، الربع الأول 2026 (40 عقد)
متوسط العقد الجديد، كل العقارات	حوالي 161,500 درهم بالسنة	Property Finder، بحسب دائرة الأراضي والأملاك (906 عقد بآخر سنة)
العائد الإجمالي على التاون هاوس	حوالي 5.9%	Metropolitan، الربع الثالث 2026

المستأجرين هون أغلبهم عائلات بدها بيت مع حديقة ومرافق جوّا المجتمع. لسّا ما في بيانات إيجار موثوقة للشقق الصغيرة بالمنطقة، لأن مشاريع الشقق لسّا ما خلصت. اللي بيشتري استوديو هون لازم يعرف إنه مستأجرين الاستوديو عادةً أفراد وأزواج، وإنه المجتمع مصمّم بالأساس للعائلات.

05 لمين بتناسب المنطقة

- **بتناسب:** العائلات اللي بدها تاون هاوس بمجتمع مسوّر فيه مرافق مائية، واللي بدهم يشتروا بدبي بمبلغ قليل نسبياً، مع خطة دفع مقسّطة، مثل Sorrento.
- **بتناسب أقل:** اللي بدهم بحر أو مترو أو حياة مدينة على مسافة مشي، واللي ما بدهم يسوقوا حوالي نص ساعة للشغل بوسط المدينة.

06 المخاطر اللي لازم تعرفوها

1. **وحدات كثيرة بنفس المجتمع:** في مجموعات كثيرة، وعم تنضاف مشاريع ثانية. لما بيوت وشقق كثيرة متشابهة بتنزل عالسوق مع بعض، الارتفاع بالأسعار والإيجارات ممكن يوقف. بكل دبي، بحسب Cushman & Wakefield، متوقع حوالي 55,600 وحدة جديدة بـ2026 وأكثر من 60,000 بـ2027.
2. **مرحلة مبكرة من البناء:** في Sorrento، لغاية 18.10.2026، البناء كان عند 0.25%، وبلّش بـ15.07.2026. هاد طبيعي لمشروع لسّا بلّش، بس بيترك مجال أكبر للتأخير.
3. **شقة بمجتمع بيوت:** طلب الإيجار على الاستوديو في DAMAC Lagoons لسّا ما انجرّب عملياً، لأنه لسّا ما في شقق جاهزة.
4. **المسافة والزحمة:** السواقة لوسط المدينة بتعتمد على الطرق، وبساعات الزحمة بتطوّل أكثر.

07 من تجربتي

برافق المشترين في Sorrento. بهالمشروع فيكم تفحصوا بنفسكم بتطبيق Dubai REST رقم المشروع (4381)، وحساب الضمان في Abu Dhabi Commercial Bank، وسرعة البناء.

أسئلة شائعة

وين موجود DAMAC Lagoons؟

بدبي لاند، قريب من شارع حصة ومن DAMAC Hills. للداون تاون حوالي نص ساعة بالسيارة.

في ناس ساكنين في DAMAC Lagoons هلأ؟

آه. المشترين بمجموعة Santorini بلّشوا يستلموا المفاتيح، وبكم مجموعة عم تتسجّل عقود إيجار بدائرة الأراضي والأملاك.

قديش بيكلّف البيت في DAMAC Lagoons؟

بصفقات إعادة البيع للتاون هاوس، بالربع الثالث من 2026، كان متوسط السعر حوالي 1,144 درهم للقدم المربع، بحسب Metropolitan. وهذا حوالي 4% أكثر من الربع المماثل بالسنة الماضية.

قديش الإيجار هناك؟

لتاون هاوس بأربع غرف نوم، حوالي 165,000 درهم بالسنة بالمتوسط بالربع الأول من 2026.

Sorrento موجود في DAMAC Lagoons؟

آه. بحسب دائرة الأراضي والأملاك هو بالقطعة 32265، بالمنطقة المسجّلة الحبية الخامسة (Al Hebiah Fifth)، جوّا DAMAC Lagoons.

المصادر

- تفاصيل Sorrento (القطعة، المنطقة المسجّلة، الأسعار، خطة الدفع، الوحدات، تقدّم البناء، أوقات التنقل بحسب المطوّر، استلام المفتاح): صفحة المشروع بالموقع، sorrento/ar/، لغاية 18.10.2026.
- الموقع بدبي لاند، قريب من شارع حصة وDAMAC Hills: Property Finder، دليل DAMAC Lagoons (03.07.2026). مصدر ثاني: Opr.ae، دليل المنطقة، وصفحة Sorrento بالموقع.
- أوقات التنقل: صفحة Sorrento بحسب المطوّر، وProperty Finder (03.07.2026).
- بداية التسليم في Santorini، ومساحة المجتمع وعدد السكان المخطط: إعلان DAMAC، كما نُشر على Zawya. مصدر ثاني إنه في سكان: عقود إيجار في Santorini وMalta وPortofino وDamac Lagoons rent transactions، Property Finder، Costa Brava، بحسب دائرة الأراضي والأملاك (تم التحقق 30.10.2026).
- سعر القدم المربع وعائد التاون هاوس: DAMAC Lagoons Townhouses Q3 2026 Resale Report، Metropolitan. الإيجار: DAMAC Lagoons Townhouses Q1 2026 Resale Report، Metropolitan. مصدر ثاني: Property Finder، sales وrent transactions، بحسب دائرة الأراضي والأملاك (تم التحقق 30.10.2026). مصدر ثالث للإيجار: إعلانات على Bayut لأربع غرف نوم، 140,000 إلى 200,000 درهم بالسنة.
- حجم الوحدات الجديدة بدبي: Khaleej Times (20.08.2026)، نقلاً عن Cushman & Wakefield Core. مصدر ثاني: The National (08.11.2025).

بدكم تعرفوا إذا DAMAC Lagoons بيناسبكم؟

ابعتولي رسالة على واتساب، واحكولي قديش ميزانيتكم، وإذا رح تشتروا نقداً أو بتمويل، ومتى بدكم تستلموا المفتاح.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة لتاريخ التحديث، ومش استشارة استثمارية.