مدينة دبي الملاحية: ما يجب معرفته قبل شراء شقة على الواجهة البحرية

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

مدينة دبي الملاحية هي شبه جزيرة بين ميناء راشد وأحواض دبي الجافة، والمشوار منها للداون تاون بياخذ بين ربع ساعة وعشرين دقيقة. أغلب المباني السكنية لسّا قيد الإنشاء. متوسط السعر بصفقات السنة الأخيرة كان حوالي 3,137 درهم للقدم المربعة، وإيجار شقة بغرفة نوم بالمباني الجاهزة تقريباً بين 70,000 و95,000 درهم بالسنة. المنطقة بتناسب اللي بدّه شقة على البحر مباشرة، قريبة من وسط المدينة القديم، ومستعد يستنى كم سنة لحد ما يمتلي الحي.

باختصار

- مدينة دبي الملاحية هي شبه جزيرة بين ميناء راشد وأحواض دبي الجافة، والمشوار منها للداون تاون بياخذ بين ربع ساعة وعشرين دقيقة. أغلب المباني السكنية لسّا قيد الإنشاء.
- متوسط السعر بصفقات السنة الأخيرة كان حوالي 3,137 درهم للقدم المربعة، وإيجار شقة بغرفة نوم بالمباني الجاهزة تقريباً بين 70,000 و95,000 درهم بالسنة.
- المنطقة بتناسب اللي بدّه شقة على البحر مباشرة، قريبة من وسط المدينة القديم، ومستعد يستنى كم سنة لحد ما يمتلي الحي.

في هذا الدليل

01 وين موقعها، وقديش بياخذ المشوار
02 شو في هناك اليوم، وشو لسّا عم ينبني
03 قديش سعر الشقة بمدينة دبي الملاحية
04 الإيجار: قديش بيدفع الناس، ومين بيستأجر
05 لمين بتناسب المنطقة
06 المخاطر اللي لازم تعرفوها
07 من تجربتي

01 وين موقعها، وقديش بياخذ المشوار

مدينة دبي الملاحية هي شبه جزيرة صناعية مبنية بين ميناء راشد (Port Rashid) وأحواض دبي الجافة (Dubai Dry Docks)، جنب بر دبي بالضبط. يعني مش بمنطقة المارينا أو النخلة، هي بالجهة القديمة والمركزية من المدينة، مقابل البحر المفتوح.

الوجهة	مدة المشوار بالسيارة	بحسب مين
الداون تاون وبرج خليفة	12 إلى 22 دقيقة	مطوّرين OceanZ وChelsea. ودليل من Engel & Völkers بيذكر حوالي 15 إلى 20 دقيقة
مطار دبي الدولي DXB	15 إلى 23 دقيقة	المطوّرين. وEngel & Völkers بيذكر حوالي 20 دقيقة
سيتي ووك	12 إلى 15 دقيقة	المطوّرين
شاطئ جميرا	14 دقيقة	مطوّر Chelsea
بر دبي	حوالي 5 دقايق	Engel & Völkers

المدة بتتغير كثير حسب الساعة وحركة السير. والفرق بين أرقام المطوّرين على الأغلب سببه نقاط انطلاق مختلفة بشبه الجزيرة وأوقات مختلفة بالنهار.

المترو: بحسب أدلة المنطقة، ما في اليوم محطة مترو جوّا مدينة دبي الملاحية. أقرب المحطات على بُعد حوالي ربع ساعة بالسيارة. حسب المكتب الإعلامي لحكومة دبي (22.04.2026)، الخط الذهبي الجديد، بطول 42 كيلومتر و18 محطة، رح يمرّ كمان بـ Mina Rashid، جارة مدينة دبي الملاحية، ومن المفروض يفتتح بـ 9 سبتمبر 2032. ما لقيت تأكيد لمحطة جوّا مدينة دبي الملاحية نفسها.

02 شو في هناك اليوم، وشو لسّا عم ينبني

- **الموجود هلأ:** كم مبنى سكني جاهز، مثل ANWA وMar Casa، ومارينا مع مراسي لليخوت، ومباني مكاتب وشركات بالقطاع البحري. المدارس والعيادات والمولات موجودة ببر دبي والمناطق القريبة، مش جوّا شبه الجزيرة نفسها.
- **اللي لسّا عم ينبني:** أغلب المشاريع السكنية قيد الإنشاء، ومواعيد استلام المفتاح فيها بين 2027 و2029. على Property Finder في 27 مشروع جديد بالمنطقة. من المطوّرين: DAMAC (Harbour Lights وChelsea Residences)، وDanube (OceanZ وBreez)، و(Omniyat (Anwa Aria، وSelect Group، وDeyaar.
- **الجيران:** جنبها بالضبط، بميناء راشد، Emaar عم تبني حي Mina Rashid مع P&O Marinas، باستثمار حوالي 6.8 مليار دولار، حسب إعلان من سنة 2019.

شو يعني هالشي إلكم: بالسنين الجاية رح تسكنوا أو تأجّروا جوّا موقع بناء كبير. بس بالمقابل، لما يخلص البناء، الحي رح يكون مختلف تماماً عن اللي بتشوفوه اليوم.

03 قديش سعر الشقة بمدينة دبي الملاحية

البند	المبلغ	المصدر
متوسط سعر القدم المربع، بصفقات السنة الأخيرة	حوالي 3,137 درهم	Property Finder، حسب بيانات دائرة الأراضي والأملاك (2,825 صفقة)
متوسط سعر شقة بغرفة نوم، ديسمبر 2025	حوالي 2.34 مليون درهم	Property Monitor، كما ورد بدليل Engel & Völkers

البند	المبلغ	المصدر
متوسط سعر الاستوديو، ديسمبر 2025	حوالي 1.38 مليون درهم	نفس المصدر

السعر بيعتمد كثير على المبنى. بالمباني الجاهزة بسوق إعادة البيع، سعر القدم المربع أقل، وبالمشاريع الجديدة على الخارطة أعلى. عشان هيك لما تقارنوا، قارنوا سعر القدم المربع مش بس السعر الكامل.

مثال من المشروعين اللي برافق المشترين فيهم بالمنطقة:

- **OceanZ by Danube:** بحسب المطوّر، متوسط السعر بالمشروع كان 2,790 درهم للقدم المربعة، وكل الوحدات بالمشروع انباعت. بنفس المنطقة، مشروع Breez لنفس المطوّر سعره حوالي 3,626 درهم للقدم المربعة لشقة بنفس مساحة شقة بـ OceanZ، محسوب من سعر البداية اللي بيعلنه المطوّر.
- **Chelsea Residences by DAMAC:** المطوّر هو اللي بيحدد السعر وخطة الدفع، وهني بيختلفوا حسب نوع الشقة. موعد استلام المفتاح المتوقع هو ديسمبر 2029، بحسب المطوّر.

04 الإيجار: قديش بيدفع الناس، ومين بيستأجر

نوع الشقة	متوسط الإيجار بالسنة	المصدر
استوديو	حوالي 62,000 درهم	Property Monitor، ديسمبر 2025
غرفة نوم وحدة	حوالي 79,000 درهم	Property Monitor، ديسمبر 2025. بالعقود المسجّلة بأكتوبر 2026: 70,000 إلى 95,000 درهم
غرفتين نوم	حوالي 128,000 درهم	Property Monitor، ديسمبر 2025

عشان تعرفوا قديش بيضلّ معكم فعلياً بعد رسوم الخدمات والإدارة والشهور الفاضية، راجعوا دليل العائد الصافي.

المستأجرين بالأساس ناس بيشتغلوا بوسط المدينة ومنطقة الميناء، وأزواج وعائلات صغيرة. حالياً في شقق جاهزة قليلة للإيجار، وهالشي بيساعد يحافظ على مستوى الإيجارات. لما آلاف الشقق اللي قيد الإنشاء تتسلّم، العرض رح يزيد.

05 لمين بتناسب المنطقة

- **بتناسب:** اللي بدّه شقة على البحر مباشرة، قريبة من الداون تاون والمطار، ومستعد يستنى مشروع على الخارطة. وبتناسب كمان اللي بيدوّر على شقة بـ2 مليون درهم وفوق، اللي بتخليكم تقدّموا طلب للإقامة الذهبية.
- **أقل مناسبة:** للي محتاج مترو على مسافة مشي، أو مدارس جوّا الحي، أو شقة جاهزة بيقدر يدخلها بكرا.

06 المخاطر اللي لازم تعرفوها

1. **بناء كثير بنفس الوقت:** عشرات المشاريع بالمنطقة رح تتسلّم بين 2027 و2029. وبكل دبي، بحسب Cushman & Wakefield، متوقع حوالي 55,600 شقة جديدة بـ2026 وأكثر من 60,000 بـ2027. لما تدخل شقق كثيرة عالسوق مع بعض، ارتفاع الإيجارات وأسعار البيع ممكن يوقف.

2. **تأخير بالبناء:** بمشروع Chelsea مثلاً، البناء كان واصل 5.19% بتقرير الرقابة تبع دائرة الأراضي والأملاك بتاريخ 07.08.2026. تابعوا سرعة البناء مقارنةً بموعد استلام المفتاح.
3. **السيارة:** بدون مترو جوّا المنطقة، أغلب السكان رح يحتاجوا سيارة أو تاكسي.
4. **الإطلالة:** مش كل شقة "على البحر" بتطل على البحر المفتوح. افحصوا بمخطط الطابق لوين بتطل الشقة، وشو مخطط ينبني قدامها.

07 من تجربتي

برافق المشترين بمشروعين بمدينة دبي الملاحية. OceanZ انباع بالكامل بحسب المطوّر، وبمشروع Chelsea Residences لسّا فيكم تشتروا. بالمشروعين فيكم تفحصوا بنفسكم رقم المشروع وحساب الضمان وسرعة البناء بتطبيق Dubai REST.

أسئلة شائعة

وين موقع مدينة دبي الملاحية؟

على شبه جزيرة بين ميناء راشد وأحواض دبي الجافة، جنب بر دبي. المشوار منها للداون تاون والمطار حوالي ربع ساعة، حسب حركة السير.

قديش سعر الشقة بمدينة دبي الملاحية؟

بصفقات السنة الأخيرة كان متوسط السعر حوالي 3,137 درهم للقدم المربعة، بحسب Property Finder وبيانات دائرة الأراضي والأملاك. وشقة بغرفة نوم كان سعرها بالمتوسط حوالي 2.34 مليون درهم بديسمبر 2025.

قديش إيجار شقة بغرفة نوم؟

بالمباني الجاهزة، تقريباً بين 70,000 و95,000 درهم بالسنة.

في مترو بمدينة دبي الملاحية؟

بحسب أدلة المنطقة، حالياً لا. أقرب المحطات على بُعد حوالي ربع ساعة بالسيارة. وحسب المكتب الإعلامي لحكومة دبي، الخط الذهبي الجديد من المفروض يفتتح بسنة 2032 ورح يمرّ من Mina Rashid، جنب مدينة دبي الملاحية. بس محطة جوّا مدينة دبي الملاحية نفسها ما انأكدت.

مدينة دبي الملاحية استثمار منيح؟

بتعتمد على شو بتدوّروا عليه. الإيجابيات: شقق عالواجهة البحرية، قريبة من داون تاون والمطار، وحي Mina Rashid عم ينبني جنبها. السلبيات: عشرات المشاريع رح تتسلّم بين 2027 و2029، وما في مترو جوّا المنطقة. التفاصيل بأقسام الأسعار والإيجار والمخاطر.

OceanZ لسّا للبيع؟

لا. بحسب المطوّر، كل الوحدات بالمشروع انباعت. بنفس المنطقة، مشروع Chelsea Residences من DAMAC لسّا معروض.

المصادر

- تفاصيل OceanZ وChelsea (سعر القدم المربع، بيع المشروع بالكامل، استلام المفتاح، نسبة الإنجاز، مدة المشوار بحسب المطوّر، Breez): صفحات المشاريع بالموقع، OceanZ وChelsea.
- الموقع بين ميناء راشد والأحواض الجافة، وما في مترو جوّا المنطقة: Dubai Maritime City Area Guide، Engel & Völkers (تم التحقق 30.10.2026). مصدر ثاني للموقع: صفحة المشاريع الجديدة على Property Finder بمدينة دبي الملاحية. مصدر ثاني لعدم وجود مترو: ما لقيت. الخط الذهبي: المكتب الإعلامي لحكومة دبي، 22.04.2026. مصدر ثاني: Gulf News، وبحسبه مواقع المحطات الدقيقة لسّا ما انحدّدت.
- مدة المشوار: صفحات المشاريع بحسب المطوّرين، وEngel & Völkers.
- متوسط سعر القدم المربع وعدد الصفقات: Maritime City sales transactions، Property Finder، حسب بيانات دائرة الأراضي والأملاك (تم التحقق 30.10.2026). مصدر ثاني للنطاق: دليل المنطقة من Real Estate Club Dubai (2026)، 2,700 إلى 3,200 درهم للقدم المربعة بالمباني القائمة.
- متوسط الأسعار والإيجارات حسب نوع الشقة: Property Monitor، ديسمبر 2025، كما ورد عند Engel & Völkers. مصدر ثاني للإيجارات: Maritime City rent transactions، Property Finder، حسب دائرة الأراضي والأملاك (عقود من أكتوبر 2026).
- 27 مشروع جديد: New projects in Maritime City، Property Finder. مصدر ثاني لقائمة المطوّرين: Engel & Völkers.
- Mina Rashid من Emaar، الإعلان عن 6.8 مليار دولار هو من مايو 2019: Zawya، (02.05.2019) Middle East Construction News. مصدر ثاني: صفحة OceanZ (بحسب المطوّر، Emaar عم تبني قريب منها).
- عدد الشقق الجديدة بدبي بـ2026 و2027: Khaleej Times (20.08.2026)، نقلاً عن Cushman & Wakefield Core. مصدر ثاني: The National (08.11.2025) عن الفرق بين العرض والطلب على الشقق.

بدكم تفحصوا إذا مدينة دبي الملاحية بتناسبكم؟

ابعتولي رسالة على واتساب، واحكولي قديش ميزانيتكم، وإذا رح تشتروا نقداً أو بتمويل.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة. الأرقام مصدرها مواقع عقارية ووسطاء ومطوّرين، وبتتغير مع الوقت. الشروط الملزمة هي اللي مكتوبة بعقدكم.