أسعار الشقق في دبي حسب المنطقة: كم يكلّف الشراء، وما الذي يُدفع إضافةً إلى السعر

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

إضافة لسعر العقار، بتدفعوا رسوم تسجيل بنسبة 4% من القيمة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD)، ورسوم إدارية صغيرة. بالمشاريع اللي قيد الإنشاء بتندفع عادة وقت التوقيع. بعد التسليم، الملاك بيدفعوا رسوم الخدمات (Service Charges) عن المناطق المشتركة، بتعرفة بتعتمدها مؤسسة التنظيم العقاري (RERA). وببلد إقامتكم في رسوم البنك على التحويل، والتصريح لسلطة الضرائب إذا كان العقار مؤجّر أو انباع.

باختصار

- شقة مساحتها حوالي 65 م² بتكلّف تقريباً مليون درهم في JVC، وأكثر من 2 مليون درهم في داون تاون دبي، بحسب بيانات 2026.
- إضافة للسعر، بتندفع رسوم تسجيل بنسبة 4% لدائرة الأراضي والأملاك، ورسوم ثانية ببضع مئات من الدراهم.
- لما تشتروا عن طريق وسيط، بتنضاف عادةً عمولة بنسبة 2% مع ضريبة القيمة المضافة. ولما تشتروا مباشرة من المطوّر ما بيكون في عمولة عادةً.
- بعد الشراء في رسوم خدمات سنوية، ومبلغ تأمين للكهرباء والماء، ورسوم سكن للبلدية بتتحصل مع فاتورة الكهرباء.

في هذا الدليل

01 أسعار الشقق في دبي: مثال من المشاريع في الموقع
02 قديش بتكلّف شقة في دبي حسب المنطقة
03 قديش بيكلّف تاون هاوس أو فيلا في دبي حسب المنطقة
04 كيف تعرفوا السعر الحقيقي لشقة أو بيت في دبي
05 عند الشراء: رسوم التسجيل لدى الدائرة
06 مثال بالأرقام
07 لما تحوّلوا الأموال من بلد إقامتكم
08 بعد التسليم: رسوم الخدمات (Service Charges)
09 بعد التسليم: الكهرباء والماء ورسوم البلدية
10 قديش بتكلّف الشقة كل سنة: مثال بالأرقام
11 إذا أجّرتوا العقار
12 المرافقة
13 رأس الخيمة مش دبي

01 أسعار الشقق في دبي: مثال من المشاريع في الموقع

ما في سعر واحد للشقة في دبي. السعر بيعتمد على المنطقة، ومساحة الشقة، ومرحلة المشروع، عشان هيك قارنوا المشاريع حسب السعر الكامل والمساحة. هاي أمثلة من مشروعين برافق المشترين فيهم. الأسعار بحسب المطوّرين: Sorrento بتاريخ 18.10.2026، وArthouse بحسب قائمة الوحدات المتاحة بتاريخ 18.09.2026.

المشروع	الشقة	المساحة مع الشرفة	السعر
Sorrento، DAMAC Lagoons، دبي	استوديو	نحو 32-49 م²	من 680,000 درهم
Sorrento، DAMAC Lagoons، دبي	غرفة نوم + صالة ومطبخ	نحو 67-82 م²	من 1,260,000 درهم
Arthouse Residences، جزيرة المرجان	غرفة نوم + صالة ومطبخ	نحو 57 م²	1,553,000-1,557,000 درهم
Arthouse Residences، جزيرة المرجان	غرفة نوم + صالة ومطبخ	نحو 78-81 م²	1,650,000-2,182,000 درهم

مشروع Sorrento بدبي، وكل التفاصيل موجودة بصفحة المشروع. أما Arthouse فهو برأس الخيمة مش في دبي (راجعوا القسم بنهاية الدليل)، وفيكم تشوفوا تفاصيله بصفحة المشروع. وبتنضاف لكل سعر التكاليف المذكورة تحت.

02 قديش بتكلّف شقة في دبي حسب المنطقة

بدبي الأسعار بتنحسب بالقدم المربعة. المتر المربع الواحد هو تقريباً 10.8 قدم مربعة. الجدول بيعرض النطاق بين الصفقات المسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك بشهر أكتوبر 2026، حسب بيانات Property Monitor، والأسعار اللي طلبها البائعين على Bayut بسنة 2026، والسعر اللي بيطلع لشقة مساحتها 700 قدم مربعة (حوالي 65 م²)، وهي مساحة شائعة لشقة غرفة نوم وصالة.

المنطقة	درهم للقدم المربعة	سعر شقة مساحتها حوالي 65 م² (حساب تقريبي)
داون تاون دبي (Downtown Dubai)	3,120 إلى 3,340	نحو 2.18 إلى 2.34 مليون درهم
بيزنس باي (Business Bay)	2,160 إلى 2,310	نحو 1.51 إلى 1.62 مليون درهم
دبي مارينا (Dubai Marina)	2,050 إلى 2,190	نحو 1.44 إلى 1.53 مليون درهم
أبراج بحيرات جميرا (JLT)	1,720 إلى 1,780	نحو 1.20 إلى 1.25 مليون درهم
قرية جميرا الدائرية (JVC)	1,410 إلى 1,470	نحو 0.99 إلى 1.03 مليون درهم

ليش في نطاق: واحد من المصدرين مبني على الصفقات المسجّلة عند دائرة الأراضي والأملاك، والتاني على الأسعار اللي بيطلبها البائعين بالإعلانات. سعر أي شقة بيعتمد على المبنى، والطابق، والإطلالة، وإذا كانت جاهزة أو لسّا قيد الإنشاء. عشان تعرفوا بقديش انباعت شقق بالمبنى اللي بيهمكم، استعملوا البحث عن الصفقات بالقسم الجاي. ولكل سعر لازم تضيفوا التكاليف المذكورة تحت بهالدليل.

إذا رح تنتقلوا لدبي ومحتارين إذا تشتروا أصلاً، المقارنة مع الإيجار موجودة في "الإيجار أو الشراء عند الانتقال إلى دبي".

03 قديش بيكلّف تاون هاوس أو فيلا في دبي حسب المنطقة

حتى بالبيوت السعر بينحسب بالقدم المربعة. الجدول بيعرض النطاق من مصدرين: الصفقات اللي انسجلت عند دائرة الأراضي والأملاك بشهر أكتوبر 2026 (بحسب بيانات Property Monitor)، والأسعار اللي بيطلبها البائعين بإعلانات Bayut بالربع الثالث من 2026. وحتى تكون المقارنة أسهل، حسبت كمان سعر بيت مساحته 2,000 قدم مربعة، يعني حوالي 186 م².

المنطقة	درهم للقدم المربعة	سعر بيت مساحته حوالي 186 م² (حساب تقريبي)
داماك هيلز 2 (DAMAC Hills 2)	907 إلى 1,054	نحو 1.81 إلى 2.11 مليون درهم
المرابع العربية 3 (Arabian Ranches 3)	1,611 إلى 1,782	نحو 3.22 إلى 3.56 مليون درهم
الفرجان (Al Furjan)	1,678 إلى 1,772	نحو 3.36 إلى 3.54 مليون درهم
المرابع العربية (Arabian Ranches)	2,352 إلى 2,409	نحو 4.70 إلى 4.82 مليون درهم
دبي هيلز استيت (Dubai Hills Estate)	3,057 إلى 3,311	نحو 6.11 إلى 6.62 مليون درهم

ليش النطاق أوسع ببعض المناطق: المصدر الأول بيحسب التاون هاوس والفلل مع بعض، والتاني بيحسب الفلل بس. وكمان الأول مبني على أسعار اندفعت فعلاً، والتاني على الأسعار اللي بيطلبها البائعين. عشان تعرفوا بقديش انباعت بيوت بمنطقة معيّنة، استعملوا البحث عن الصفقات بالقسم الجاي. ولكل سعر لازم تضيفوا التكاليف المذكورة تحت بهالدليل.

04 كيف تعرفوا السعر الحقيقي لشقة أو بيت في دبي

بالإعلانات بيظهر السعر اللي بيطلبه البائع. أما المبلغ اللي اندفع فعلاً فبيتسجّل عند دائرة الأراضي والأملاك، وفيكم تشوفوه مجاناً على موقعها:

1. ادخلوا على موقع دائرة الأراضي والأملاك، dubailand.gov.ae، واختاروا Open Data وبعدين Real Estate Data.
2. بتبويب Transactions اختاروا الفترة، ونوع المعاملة (Sales)، وإذا العقار جاهز أو على الخارطة، والمنطقة. عبّوا رمز التحقق واكبسوا Search.
3. بالنتائج بتشوفوا لكل صفقة المبلغ، والمساحة، وعدد الغرف، واسم المشروع. وفيكم كمان تنزّلوا النتائج بملف (CSV).

هيك بتعرفوا بقديش انباعت شقق أو بيوت (فلل وتاون هاوس) بنفس المنطقة، وبتقارنوها بالسعر المعروض عليكم. البحث ما بيسمحلكم تختاروا مبنى معيّن، بس فيكم تعرفوا المبنى من اسم المشروع بالنتائج.

05 عند الشراء: رسوم التسجيل لدى الدائرة

- **4% من قيمة العقار.** بحسب الدائرة، بتتقسم الرسوم 2% على المشتري و2% على البائع ما لم يُتفق على غير ذلك. وعملياً بيدفع المشتري عادةً الـ 4% كاملة، ولما تشتروا من مطوّر بيكون هذا مكتوب بالعقد. بالمشاريع اللي قيد الإنشاء المعروضة بالموقع، بيدفعه المشتري وقت التوقيع مع الدفعة الأولى (مثلاً OceanZ و20% :Greenz إضافة لـ 4% للدائرة).

- **رسوم صغيرة للدائرة:** 10 دراهم رسوم المعرفة (Knowledge fee) و10 دراهم رسوم الابتكار (Innovation fee)، بحسب صفحة الخدمة لدى الدائرة.
- **الرسوم الإدارية للمطوّر:** بتختلف من مشروع للثاني. اطلبوا التفاصيل قبل التوقيع.
- **العروض الترويجية:** بعض المطوّرين بيعرضوا يغطوا الرسوم. عشان هيك قارنوا السعر الكامل، مش بس سعر القدم المربعة.

شو اللي بينفحص: بحسب الدائرة، لازم يتسجل العقد بالسجل المبدئي (Oqood) خلال 90 يوم من التوقيع، ولازم المطوّر يحوّل الرسوم للدائرة خلال 60 يوم. فيكم تتأكدوا من تطبيق Dubai REST إنه الشراء تسجّل.

مين بيدفع الـ 4%: بحسب دائرة الأراضي والأملاك، بتتقسم الرسوم بين المشتري والبائع، 2% على كل واحد منهم. بس عملياً، بمعظم الصفقات المشتري هو اللي بيدفع الـ 4% كاملة. وهذا بيتحدد بالاتفاق.

> بدكم تحسبوا لشقة معيّنة؟ في حاسبة تكاليف الشراء بتدخلوا سعر الشقة وبتشوفوا كل شي بتدفعوه فوق السعر. وجمعت كمان كل رسوم دبي في جدول رسوم واحد.

06 مثال بالأرقام

شقة جاهزة بسعر 1,500,000 درهم، بتشتروها عن طريق وسيط:

التكلفة	درهم
رسوم دائرة الأراضي والأملاك، 4%	60,000
رسوم التسجيل وإصدار سند الملكية	نحو 520 إلى 580
مكتب أمين التسجيل، 4,000 + ضريبة القيمة المضافة	4,200
عمولة الوسيط، 2% + ضريبة القيمة المضافة	31,500
مبلغ التأمين وتوصيل الكهرباء والماء	2,130
المجموع	**نحو 98,400، أي قرابة 6.6% من السعر**

مع الرهن العقاري بتنضاف رسوم تسجيل الرهن بنسبة 0.25% من مبلغ القرض، إضافة إلى 4,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة لمكتب الخدمة و250 درهم للشهادة (راجعوا دليل الرهن العقاري). ولما تشتروا على الخارطة مباشرة من المطوّر ما بيكون في عادةً عمولة وسيط ولا مكتب أمين تسجيل، ورسوم التسجيل الخاصة بالمطوّر بتكون مذكورة بالعقد.

07 لما تحوّلوا الأموال من بلد إقامتكم

البنك ببلدكم بياخذ رسوم على التحويل للخارج وعلى تحويل العملة. افحصوا قيمتها مسبقاً مع البنك. التحضير مع البنك ومع سلطة الضرائب بياخذ وقت، عشان هيك ابدأوا بكير (شوفوا "تحويل الأموال إلى دبي").

08 بعد التسليم: رسوم الخدمات (Service Charges)

- **شو هي:** دفعة سنوية لصيانة المناطق المشتركة بالمبنى أو المجمّع، بما فيها التبريد المركزي لهذه المناطق.
- **مين بيدفع:** بحسب القانون رقم 6 لسنة 2019 في دبي، المالك هو اللي بيدفع، إلا إذا نصّ عقد الإيجار على غير هيك. وحتى لو المستأجر ما دفع، بيضل المالك هو المسؤول.
- **كم:** مؤسسة التنظيم العقاري بتعتمد التعرفة. وفيكم تفحصوها مسبقاً بمؤشر رسوم الخدمات (Service Charge Index) على موقع الدائرة، بحسب المنطقة ونوع المشروع والسنة.
- **ليش هذا مهم:** بحسب الدائرة، تراكم ديون رسوم الخدمات ممكن يؤدي لبيع الوحدة عشان تتغطى.

09 بعد التسليم: الكهرباء والماء ورسوم البلدية

- **الكهرباء والماء:** بحسب هيئة كهرباء ومياه دبي (DEWA)، مبلغ تأمين قيمته 2,000 درهم للشقة و4,000 درهم للفيلا، إضافة لـ 130 درهم للتفعيل. والمالك بيسترد مبلغ التأمين وقت البيع.
- **رسوم السكن للبلدية:** بتتحصل مع فاتورة الكهرباء. المستأجر بيدفع 5% من الإيجار السنوي. والمالك اللي ساكن بالعقار بيدفع 5% من إيجار شقة مماثلة، بحسب مؤشر الإيجارات عند مؤسسة التنظيم العقاري (RERA).
- **رسوم الخدمات:** التعرفة بتختلف كثير من مبنى للثاني. افحصوها مسبقاً بمؤشر رسوم الخدمات عند دائرة الأراضي والأملاك.

10 قديش بتكلّف الشقة كل سنة: مثال بالأرقام

مهم: الأرقام هي افتراضات للتوضيح، وهي نفس الافتراضات اللي بدليل صافي العائد. مش بيانات سوق وما بتوصف مبنى معيّن. عشان تحسبوا لشقتكم، بدّلوا كل افتراض بالرقم الحقيقي.

افتراضات للتوضيح: شقة مساحتها 700 قدم مربعة (نحو 65 م²)، ورسوم الخدمات فيها 18 درهم للقدم المربعة. إيجار شقة مماثلة 60,000 درهم بالسنة. وإنتو ساكنين بالشقة بنفسكم.

المصروف	درهم بالسنة	مصدر الرقم
رسوم الخدمات (700 ضرب 18)	12,600	افتراض للتوضيح. افحصوها بمؤشر رسوم الخدمات
رسوم البلدية (5% من 60,000)	3,000	5% حسب قواعد البلدية، والإيجار افتراض للتوضيح
تأمين المحتويات والمسؤولية	500	افتراض للتوضيح. هذا التأمين مش إلزامي
المجموع، قبل الكهرباء والماء	**16,100**	حساب
الكهرباء والماء والتبريد	حسب الاستهلاك	فاتورة DEWA وفاتورة شركة التبريد، إذا التبريد مش مشمول برسوم الخدمات

إذا الشقة مؤجّرة: رسوم البلدية والكهرباء والماء بيدفعها عادةً المستأجر. بالمقابل، بتنضاف رسوم الإدارة، والصيانة، وتسجيل عقد الإيجار في Ejari، والأشهر اللي بتكون فيها الشقة فاضية. الحساب الكامل موجود بدليل صافي العائد، وفيكم تحسبوا لشقتكم بحاسبة صافي العائد.

11 إذا أجّرتوا العقار

التأجير بيصير عادة عن طريق شركة إدارة وتأجير في دبي. وعمولتها بتتحدد بالاتفاق معها. جمعت الخطوات، من المستأجر الأول لحد التجديد، بدليل تأجير الشقة. وبيتم التصريح عن دخل الإيجار ببلد إقامتكم (شوفوا "هل يجب التصريح عن العقار في بلد الإقامة؟" بالأسئلة الشائعة).

12 المرافقة

بعد المكالمة الاستشارية الأولى ممكن أقدم عرض سعر. وهو بيعتمد على مسار عملية البيع والخدمات المطلوبة.

13 رأس الخيمة مش دبي

الرسوم والقواعد هون بتخص دبي. بالمشاريع اللي بإمارات ثانية، مثل Arthouse بجزيرة المرجان، بتحددها جهات ثانية. والمقارنة الكاملة موجودة بدليل الفروق بين دبي وأبوظبي ورأس الخيمة.

أسئلة شائعة

قديش بتكلّف شقة في دبي؟

بيعتمد بالأساس على المنطقة. بحسب بيانات 2026، شقة مساحتها حوالي 65 م² بتكلّف تقريباً مليون درهم في JVC، وأكثر من 2 مليون درهم في داون تاون دبي. بالمشاريع اللي برافق المشترين فيها بدبي، الأسعار بتبلّش من 680,000 درهم للاستوديو، بحسب المطوّر. وفوق السعر بتدفعوا رسوم تسجيل 4% وكم رسم إداري.

كم بيكلّف شراء شقة إضافة للسعر؟

إضافة للسعر بتندفع رسوم تسجيل بنسبة 4% لدائرة الأراضي والأملاك، والرسوم الإدارية للمطوّر، وبعد التسليم رسوم الخدمات السنوية. والبنك ببلد إقامتكم بياخذ عمولات على التحويل وعلى صرف العملة.

متى بتندفع رسوم الـ 4%؟

بالمشروع اللي قيد الإنشاء بتندفع عادةً وقت التوقيع، مع الدفعة الأولى.

مين بيدفع رسوم الخدمات لما تكون الشقة مؤجّرة؟

المالك بيدفع رسوم الخدمات، إلا إذا نصّ عقد الإيجار على غير هيك. وحتى لو المستأجر ما دفع، بيضل المالك هو المسؤول عن الدفع.

كم تبلغ التكاليف السنوية لامتلاك شقة في دبي؟

ما في مبلغ واحد. كل سنة بتدفعوا رسوم الخدمات (واللي بتنعرف كمان برسوم الصيانة)، بتعرفة بتعتمدها RERA وبتختلف كثير من مبنى للثاني، وفيكم تتحققوا منها مسبقاً بمؤشر رسوم الخدمات عند دائرة الأراضي والأملاك. وإذا كنتم ساكنين بالشقة، بتدفعوا كمان فواتير الكهرباء والماء بحسب الاستهلاك، ورسوم البلدية بنسبة 5% من الإيجار السنوي لشقة مماثلة، وبتتحصل ضمن فاتورة الكهرباء. وإذا كانت الشقة مؤجّرة، فالمستأجر هو اللي بيدفع رسوم البلدية. بالمثال اللي بهالدليل، شقة مساحتها نحو 65 م² وإنتو ساكنين فيها بتكلّف نحو 16,100 درهم بالسنة، قبل الكهرباء والماء.

قديش سعر البيت في دبي؟

ما في سعر واحد. بحسب صفقات دائرة الأراضي والأملاك وأسعار الإعلانات بين يوليو وأكتوبر 2026، بيت مساحته حوالي 186 م² بيكلّف من حوالي 1.8 مليون درهم بداماك هيلز 2 لأكتر من 6 ملايين درهم بدبي هيلز استيت. الجدول حسب المنطقة موجود بهالدليل. وبالنسبة للشقق، بين المشاريع اللي بالموقع واللي إلها قائمة أسعار، أقل سعر بدبي هو 680,000 درهم (استوديو بمشروع Sorrento، بحسب المطوّر).

المصادر

- سعر القدم المربعة حسب المنطقة، بناءً على صفقات دائرة الأراضي والأملاك بشهر أكتوبر 2026 (Property Monitor): Engel & Völkers (الصفحة محدّثة بتاريخ 14.11.2026). الأسعار المطلوبة: Bayut (الصفحة محدّثة بتاريخ 23.10.2026)، وBayut للربع الثالث من 2026، بيانات سبتمبر: Bayut، تقرير المبيعات للربع الثالث 2026.
- سعر شقة مساحتها 65 م² هو حساب مني: 700 ضرب سعر القدم المربعة. سعر القدم المربعة مقرّب لأقرب عشرة، وسعر الشقة لأقرب 10,000 درهم.
- سعر القدم المربعة للفلل والتاون هاوس حسب المنطقة، من صفقات دائرة الأراضي والأملاك بشهر أكتوبر 2026 (Property Monitor): Engel & Völkers (الصفحة محدّثة بتاريخ 14.11.2026). الأسعار اللي طلبها البائعين للفلل بالربع الثالث من 2026: Bayut، تقرير المبيعات للربع الثالث 2026 (الصفحة محدّثة بتاريخ 11.11.2026).
- سعر بيت مساحته 186 م² هو حسابي الخاص: 2,000 ضرب سعر القدم المربعة، مقرّب لأقرب 10,000 درهم.
- 60 يوماً لتحويل الرسوم إلى الدائرة: DLD, 31.05.2021.
- رسوم تسجيل البيع المبدئي، 10+10 دراهم، والتسجيل خلال 90 يوماً: DLD, Request to register the initial sale (فُحص في 30.09.2026).
- رسوم الخدمات، القانون رقم 6 لسنة 2019، مسؤولية المالك، وبيع الوحدة بسبب الدين: DLD, 06.01.2020.
- التعرفات بحسب المنطقة: DLD, Service Charge Index.
- خطط الدفع في OceanZ وGreenz: بحسب المطوّر، كما تظهر في صفحات المشاريع على الموقع.
- تسجيل البيع، تقسيم الـ4% والرسوم: Property Finder، DLD, Property sale registration. تسجيل الرهن: DLD, Mortgage registration.
- مبلغ تأمين الكهرباء والماء: Bayut، DEWA. رسوم السكن للبلدية بنسبة 5% من الإيجار السنوي، وبتنجبى على فاتورة الكهرباء: Bayut (الصفحة محدّثة بتاريخ 15.9.2026)، Gulf News (محدّثة بتاريخ 22.10.2026). ما لقيت صفحة رسمية لبلدية دبي أو لـ DEWA بتفصّل الرسوم.
- المثال: حسابي بحسب الرسوم الواردة في المصادر. عمولة الوسيط ومكتب أمين التسجيل يختلفان من صفقة إلى أخرى.
- البحث في الصفقات المسجّلة حسب التاريخ ونوع المعاملة والعقار الجاهز أو على الخارطة والمنطقة، مع المبلغ والمساحة والغرف والمشروع: DLD, Real Estate Data (فُحص في 21.10.2026)، Techloy.
- أسعار Sorrento ومساحاته: بحسب قائمة أسعار المطوّر، كما تظهر في صفحة المشروع على الموقع (18.10.2026).
- مثال التكاليف السنوية: نفس الافتراضات الواردة في دليل صافي العائد. رسوم البلدية بنسبة 5%: المصادر أعلاه.

سؤال عن التكاليف في مشروع؟

ابعتولي المشروع اللي بتفحصوه، وبنراجع تكلفته الكاملة مع بعض.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة، ومبنية على منشورات دائرة الأراضي والأملاك في دبي، وصحيحة حتى تاريخ التحديث. الرسوم والتعرفات تتغيّر، لذلك افحصوها مع المصدر قبل التوقيع. وهي لا تغني عن الاستشارة القانونية أو عن فحص العقد المحدد.