دبي وأبوظبي ورأس الخيمة: ما الذي يتغيّر عند شراء عقار في إمارة أخرى

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

معظم اللي في هذا الموقع بيخص دبي. واللي بيفكر بعقار في أبوظبي أو رأس الخيمة لازم يعرف إنه كل إمارة سوق مستقل، بجهة ورسوم وقوانين خاصة فيها. هون المقارنة بين الإمارات الثلاث، حسب الجهات الرسمية نفسها.

باختصار

- كل إمارة سوق مستقل، بجهة تسجيل خاصة بها ورسوم خاصة بها وقوانين خاصة بها للمشاريع قيد الإنشاء.
- في الإمارات الثلاث الأجانب بيقدروا يحصلوا على التملّك الحر، بس بالمناطق المحددة لهيك.
- الحد الأدنى للإقامة الذهبية واحد في الإمارات كلها: عقار ما بتقل قيمته عن 2 مليون درهم. وفي أبوظبي في شروط أشد للعقار على الخارطة وللعقار المرهون.

في هذا الدليل

01 الفروق في جدول
02 جهة التسجيل: من يسجّل العقار باسمكم
03 وين بيقدروا الأجانب يشتروا
04 كم بيكلّف التسجيل
05 المشاريع قيد الإنشاء
06 الإقامة عن طريق عقار
07 شو اللي ما بيختلف بين الإمارات
08 من تجربتي الشخصية

01 الفروق في جدول

	دبي	أبوظبي	رأس الخيمة
جهة التسجيل	دائرة الأراضي والأملاك في دبي، والجهة التنظيمية مؤسسة التنظيم العقاري (RERA)	مركز أبوظبي العقاري (ADREC). وفي جزيرتي الريم والماريه يتم التسجيل لدى سوق أبوظبي العالمي (ADGM)	قطاع الأراضي والأملاك في بلدية رأس الخيمة، والجهة التنظيمية مؤسسة التنظيم العقاري في رأس الخيمة
أين يمكن للأجانب التملّك الحر	في المناطق المحددة لذلك، مثل وسط مدينة دبي ودبي مارينا ونخلة جميرا	في "المناطق الاستثمارية"، مثل جزر السعديات وياس والريم	في المناطق المحددة لذلك، مثل الحمرا وجزيرة المرجان وميناء العرب

	دبي	أبوظبي	رأس الخيمة
رسوم التسجيل عند البيع	4% إجمالاً: بحسب القانون 2% على كل طرف، وعملياً يدفعها المشتري كاملة في الغالب	2% إجمالاً في الغالب، وتُقسم بين المشتري والبائع ما لم يُتفق على غير ذلك. وبحسب القرار الرسمي تتراوح الرسوم بين 1% و4%	4% إجمالاً: 2% على المشتري و2% على البائع، بحسب البلدية
المشاريع قيد الإنشاء	حساب ضمان لكل مشروع، وتسجيل مبدئي للشراء (القانون رقم 8 لسنة 2007)	حساب ضمان لكل مشروع، وتسجيل مبدئي للشراء (القانون رقم 3 لسنة 2015)	حساب ضمان لكل مشروع، وفق القانون في رأس الخيمة، بإشراف مؤسسة التنظيم العقاري في رأس الخيمة
الإقامة الذهبية عن طريق عقار	2 مليون درهم على الأقل	2 مليون درهم على الأقل. العقار على الخارطة يؤهّل فقط بعد دفع 2 مليون درهم للمطوّر. والعقار المرهون يؤهّل فقط إذا كان الرهن من بنك وطني وكانت حصة المالك 2 مليون درهم على الأقل	2 مليون درهم على الأقل
الإقامة لسنتين عن طريق عقار	يُقدَّم الطلب عبر دائرة الأراضي والأملاك، ولا حد أدنى للقيمة للمالك الفرد (راجعوا المقارنة بين الإقامتين)	يُقدَّم الطلب عبر الهيئة الاتحادية للهوية والجنسية والجمارك وأمن المنافذ. ويلزم عقار مكتمل مملوك بالكامل، ودخل شهري لا يقل عن 10,000 درهم أو إثبات الملاءة المالية	لم أجد مصدراً رسمياً، لذلك يُتحقَّق من الجهة المحلية
تسجيل الرهن العقاري	0.25% من قيمة القرض	0.1% من قيمة القرض في الغالب، إضافة إلى 1,050 درهماً لدى مكتب أمين التسجيل	0.1% من قيمة القرض، بحسب البلدية

02 جهة التسجيل: من يسجّل العقار باسمكم

- **دبي:** دائرة الأراضي والأملاك بتسجّل العقار، ومؤسسة التنظيم العقاري بتشرف على المطوّرين وحسابات الضمان. وفيكم تتحققوا من حالة المشروع بنفسكم بتطبيق Dubai REST (راجعوا "كيف تتحققون من مشروع" في الصفحة الرئيسية).
- **أبوظبي:** مركز أبوظبي العقاري بيسجّل معظم العقارات في الإمارة. وفي جزيرتي الريم والماريه، اللي بيقعوا ضمن سوق أبوظبي العالمي، بتمشي قوانين سوق أبوظبي العالمي.
- **رأس الخيمة:** يتم التسجيل في البلدية، لدى قطاع الأراضي والأملاك، وتشرف مؤسسة التنظيم العقاري في رأس الخيمة على المشاريع قيد الإنشاء.

03 وين بيقدروا الأجانب يشتروا

في الإمارات الثلاث يمكن للأجنبي الحصول على تملّك حر، بسند ملكية باسمه، لكن في المناطق المحددة لذلك فقط. وخارج هذه المناطق لا يمكن للأجنبي الحصول على تملّك حر. لذلك أول ما يُفحص في مشروع خارج دبي هو ما إذا كان يقع في منطقة مخصصة للأجانب.

04 كم بيكلّف التسجيل

أكبر فرق بالتكلفة هو رسوم التسجيل. في دبي الرسوم 4% من سعر العقار، وبيدفعها المشتري كاملة بالغالب. وفي أبوظبي الرسوم 2% إجمالاً بالغالب. وفي رأس الخيمة الرسوم 4% إجمالاً، حسب البلدية: بيدفع المشتري 2% وبيدفع البائع 2%.

وبكل الحالات الاتفاق هو اللي بيحدد مين بيدفع فعلياً، عشان هيك تحققوا من هذا قبل التوقيع (راجعوا دليل التكاليف).

05 المشاريع قيد الإنشاء

في الإمارات الثلاث في قانون بيلزم بحساب ضمان مستقل لكل مشروع قيد الإنشاء. بتدخل أموال المشترين للحساب، وبيسحب منها المطوّر بحسب تقدّم البناء. وفي دبي وأبوظبي بيتسجّل الشراء كمان في سجل مبدئي قبل اكتمال المبنى. القوانين والجهات وطرق التحقق بتختلف من إمارة للثانية، عشان هيك لا تفترضوا إنه اللي بيصح في دبي بيصح كمان في مشروع بإمارة ثانية.

06 الإقامة عن طريق عقار

الإقامة الذهبية. الحد الأدنى واحد بكل الإمارات: عقار أو أكثر ما بتقل قيمته عن 2 مليون درهم. وبحسب مكتب أبوظبي للمقيمين، في شرطين إضافيين بأبوظبي:

- **العقار على الخارطة:** بيأهّل بس بعد دفع 2 مليون درهم على الأقل للمطوّر.
- **العقار المرهون:** بيأهّل بس إذا كان الرهن من بنك وطني، ولازم ما تقل حصة المالك في العقار عن 2 مليون درهم. مثلاً، في عقار قيمته 5 ملايين درهم ما بيصير يتجاوز الرهن 3 ملايين.

وتذكر صفحة أبوظبي الزوج أو الزوجة والأبناء كأفراد عائلة يمكن ضمّهم.

الإقامة لسنتين. في دبي بيتقدم الطلب عن طريق دائرة الأراضي والأملاك، وما في حد أدنى للقيمة للمالك الفرد (راجعوا المقارنة بين الإقامة لسنتين والإقامة الذهبية). وفي أبوظبي بيتقدم الطلب عن طريق الهيئة الاتحادية للهوية والجنسية والجمارك وأمن المنافذ (ICP)، والشروط مختلفة: لازم يكون العقار مكتمل وصالح للسكن ومملوك بالكامل لمقدّم الطلب، وبيحتاج مقدّم الطلب لدخل شهري ما بيقل عن 10,000 درهم، أو إثبات الملاءة المالية طوال مدة الإقامة. ولازم كمان تأمين صحي. أما رأس الخيمة فما لقيت مصدر رسمي، عشان هيك تحققوا من الجهة المحلية.

07 شو اللي ما بيختلف بين الإمارات

- **الحد الأدنى للإقامة:** عقار ما بتقل قيمته عن 2 مليون درهم، بأي إمارة، ممكن يمنح إقامة ذهبية لعشر سنوات (راجعوا دليل الإقامة الذهبية). والشروط الإضافية في أبوظبي مذكورة فوق.
- **ستة أشهر في الخارج:** القاعدة العامة اتحادية: البقاء خارج الإمارات أكثر من 180 يوم متواصلة بيلغي الإقامة، بكل الإمارات. في استثناء للمستثمرين اللي معهم إقامة سارية، بس ما هو واضح إذا كان بيشمل الإقامة لسنتين عن طريق عقار، عشان هيك تحققوا من جهة الإقامة في الإمارة. والإقامة الذهبية معفاة من هذه القاعدة.
- **الرهن العقاري:** الحدود القصوى للتمويل بيحددها مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، عشان هيك هي واحدة بكل الإمارات (راجعوا دليل الرهن العقاري). واللي بيتغيّر هو رسوم تسجيل الرهن، مثل ما في الجدول.
- **الحساب البنكي:** البنوك نفسها بتشتغل بكل الدولة، تحت إشراف المصرف المركزي، وما لقيت قواعد مختلفة بين الإمارات (راجعوا دليل الحساب البنكي).
- **رخصة القيادة:** في قائمة اتحادية بالدول اللي ممكن استبدال رخصها بدون اختبارات. وبيتم الاستبدال في جهة الإمارة اللي صدرت منها الإقامة: هيئة الطرق والمواصلات في دبي، أو شرطة أبوظبي، أو شرطة رأس الخيمة (راجعوا دليل رخصة القيادة).

- **الإبلاغ في بلدكم:** تملّك عقار في أي إمارة لا يغيّر التزامات الإبلاغ في بلد إقامتكم الحالي (راجعوا السؤال عن الإبلاغ في الأسئلة الشائعة).

08 من تجربتي الشخصية

اشتريت في دبي، وأعمل أيضاً مع مشروع في رأس الخيمة، Arthouse في جزيرة المرجان. في دبي يمكنكم التحقق من كل شيء تقريباً بأنفسكم عبر التطبيق الرسمي. وفي رأس الخيمة لم أجد أداة مشابهة، لذلك تذكر صفحة Arthouse صراحةً ما لم يتم التحقق منه بعد.

إذا عم تفكروا تشتروا برأس الخيمة، الأسعار والإيجارات والمخاطر موجودة في دليل جزيرة المرجان.

أسئلة شائعة

وين بيكون تسجيل العقار أرخص؟

رسوم التسجيل في أبوظبي 2% إجمالاً بالغالب، مقابل 4% في دبي ورأس الخيمة. بس التكلفة الإجمالية بتعتمد كمان على سعر العقار والعمولات ورسوم الخدمات، عشان هيك قارنوا التكلفة الكاملة.

هل يمكن الحصول على الإقامة الذهبية بعقار في أبوظبي أو رأس الخيمة؟

نعم. عقار ما بتقل قيمته عن 2 مليون درهم، بأي إمارة، ممكن يأهّل. وفي أبوظبي في شروط إضافية: في العقار على الخارطة لازم يكون اندفع للمطوّر 2 مليون درهم، وفي العقار المرهون بيلزم رهن من بنك وطني وحصة مالك ما بتقل عن 2 مليون درهم.

هل يمكن الشراء في أي مكان في أبوظبي؟

لا. بيقدروا الأجانب يحصلوا على التملّك الحر بس في "المناطق الاستثمارية" المحددة لهيك.

المصادر

- دبي، رسوم 4%: DLD, Property sale registration وThe National. مناطق الأجانب: The National. حساب الضمان والتسجيل المبدئي: القانون رقم 8 لسنة 2007، ودائرة الأراضي والأملاك.
- أبوظبي، الجهة والرسوم (بين 1% و4%، تُقسم بين الطرفين): 2% .ADREC, Registration عملياً: Khaleej Times وOplus Realty. المناطق الاستثمارية وسوق أبوظبي العالمي: The National وKhaleej Times. حساب الضمان والتسجيل المبدئي (القانون رقم 3 لسنة 2015): ADREC وCMS وKing & Spalding.
- رأس الخيمة، 2% على كل طرف: RAK Municipality, Real Estate Sale Contract وWill & Rich. مناطق الأجانب: RAK Municipality، أسئلة وأجوبة عن عقد البيع، اللي بتفصّل مناطق التملك الحر ومنها جزيرة المرجان، وAl Tamimi. حساب الضمان ومؤسسة التنظيم العقاري وفق القانون في رأس الخيمة: Gulf News وTrowers & Hamlins.
- الإقامة الذهبية في كل الإمارات: ICP, Golden Residency وThe National. شروط أبوظبي: Abu Dhabi Residents Office, Visa for real estate investors (مصدر رسمي واحد).
- الإقامة لسنتين في أبوظبي: ICP, دليل الخدمات وAbu Dhabi Residents Office, Real estate owner visa.
- تسجيل الرهن: دبي، دليل الرهن العقاري في هذا الموقع. أبوظبي، 0.1%: Property Finder وBayut، و1,050 درهماً: ADREC, Trustee details. رأس الخيمة، 0.1%: RAK Municipality, ZL26.
- ستة أشهر في الخارج: u.ae وICP (تم التحقق في 18.11.2026). رخصة القيادة والحساب البنكي: الأدلة في هذا الموقع ومصادرها.

بتفكروا تشتروا عقار برا دبي؟

خبروني عن المشروع، وبنتحقق مع بعض من القواعد بإمارته.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث. الرسوم والشروط قد تتغيّر، لذلك تحققوا منها لدى الجهة المختصة في الإمارة قبل البدء. وهذه المعلومات لا تغني عن الاستشارة القانونية.