أين تسكنون في دبي مع العائلة: المناطق العائلية، وماذا يوجد في كل منطقة

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

المناطق اللي بتختارها العائلات أكثر شي بدبي هي دبي هيلز والمرابع العربية وJVC وDAMAC Hills ومردف. الفرق بينها بالأساس بالمدارس اللي جوّا المنطقة أو قريبة منها، وبنوع البيت (شقة أو فيلا)، وبالسعر. قبل ما تختاروا المنطقة، الأحسن تحسموا المدرسة، لأنها بتحدد مشواركم اليومي أكثر من أي شي ثاني.

باختصار

- قبل ما تختاروا المنطقة، الأحسن تحسموا المدرسة، لأنها بتحدد مشواركم اليومي أكثر من أي شي ثاني.
- أغلب مردف مش منطقة تملّك حر، وعشان هيك الأجانب عادةً ما بيقدروا يشتروا فيها بيت.
- البيت اللي قيمته 2 مليون درهم على الأقل بيخليكم كمان تقدّموا طلب إقامة ذهبية، إلكم وللعيلة.

في هذا الدليل

01 المناطق بجدول واحد
02 دبي هيلز (Dubai Hills Estate)
03 المرابع العربية (Arabian Ranches)
04 قرية جميرا الدائرية (JVC)
05 DAMAC Hills وDAMAC Hills 2
06 DAMAC Lagoons
07 مردف (Mirdif)
08 ومنطقة كمان، للي ناوي يشتري على الخارطة
09 كيف تختاروا

01 المناطق بجدول واحد

الانتقال إلى دبي

المنطقة	نوع السكن بالأساس	مدارس داخل المنطقة أو قريبة منها (أمثلة)	مثال على الإيجار السنوي، بالدرهم	ممكن الأجانب يشتروا؟
دبي هيلز (Dubai Hills Estate)	شقق وفلل	GEMS Wellington Academy، GEMS International School	شقة بغرفتين نوم: حوالي 141,000	آه

المنطقة	نوع السكن بالأساس	مدارس داخل المنطقة أو قريبة منها (أمثلة)	مثال على الإيجار السنوي، بالدرهم	ممكن الأجانب يشتروا؟
المرابع العربية (Arabian Ranches)	فلل وتاون هاوس	JESS Arabian Ranches، Ranches Primary School	فيلا بثلاث غرف نوم: حوالي 359,000 بالمتوسط	آه
قرية جميرا الدائرية (JVC)	شقق بالأغلب	JSS International School، وقريب منها: Nord Anglia، Sunmarke	شقة بغرفتين نوم: 98,000 إلى 113,000	آه
DAMAC Hills	فلل وتاون هاوس وشقق	غير مؤكد، راجعوا تحت	فيلا بثلاث غرف نوم: 201,000 إلى 211,000	آه
DAMAC Hills 2	فلل وتاون هاوس	غير مؤكد	فيلا بثلاث غرف نوم: 105,000 إلى 112,000	آه
مردف (Mirdif)	فلل بالأغلب	Mirdif American School	فيلا بثلاث غرف نوم: 111,000 إلى 142,000	بأغلب المنطقة لا، بس ببعض المشاريع

الإيجارات بالجدول بحسب Property Monitor (نوفمبر 2026) وBayut (الأسعار المطلوبة، النص الأول من 2026). بدبي هيلز في رقم واحد بس، من Property Monitor. بالمرابع العربية الرقم بحسب Property Monitor، وKhaleej Times بيذكر إيجار من 220,000 إلى 450,000 درهم لهيك فيلا (أغسطس 2025).

02 دبي هيلز (Dubai Hills Estate)

- **شو فيها:** مجتمع سكني مخطط ومسوّر، فيه ملعب غولف من 18 حفرة، وحدائق، ومسارات دراجات، وحديقة Dubai Hills Park ومول Dubai Hills Mall.
- **المدارس:** داخل المنطقة أو قريب منها في مدارس منها GEMS Wellington Academy وGEMS International School. ومدارس ثانية، مثل Kings' School Al Barsha وNord Anglia، موجودة بالأحياء المجاورة.
- **الإيجار:** شقة بغرفة نوم حوالي 90,000 درهم بالسنة، وشقة بغرفتين نوم حوالي 141,000.
- **لمين بتناسب:** لعيلة بدها مدارس وحديقة ومول قريبين من البيت، ومستعدة تدفع مقابل هالشي.

03 المرابع العربية (Arabian Ranches)

- **شو فيها:** مجتمع فلل وتاون هاوس، فيه مساحات خضراء كثيرة، وملعب غولف، وبحيرات، وملاعب تنس وكرة سلة. مبني على مراحل: المرابع العربية، والمرابع العربية 2، والمرابع العربية 3.
- **المدارس:** داخل المجتمع في Jumeirah English Speaking School (JESS)، وبالمرابع العربية 2 في Ranches Primary School، مدرسة ابتدائية بالمنهج البريطاني.
- **الإيجار:** فيلا بثلاث غرف نوم بتكلّف حوالي 359,000 درهم بالسنة بالمتوسط، بحسب Property Monitor.
- **لمين بتناسب:** لعيلة بدها بيت مع ساحة، ومدرسة بيوصلها الأولاد بدون ما يطلعوا من المجتمع.

04 قرية جميرا الدائرية (JVC)

- **شو فيها:** منطقة تملّك حر (Freehold)، فيها بنايات شقق كثيرة، وشوية بيوت تاون هاوس، وكثير من حدائق الأحياء. قريبة من شارع الخيل وشارع الشيخ محمد بن زايد.
- **المدارس:** داخل المنطقة في JSS International School. وقريب منها Sunmarke School في JVT، وNord Anglia International School في Al Barsha South.
- **الإيجار:** شقة بغرفة نوم 67,000 إلى 79,000 درهم بالسنة، وشقة بغرفتين نوم 98,000 إلى 113,000.
- **لمين بتناسب:** لعيلة شابة بتدوّر على شقة بسعر أقل. وهي كمان أرخص منطقة بين المناطق اللي بدليل التكاليف: شقة مساحتها حوالي 65 م² بتكلّف تقريباً مليون درهم.

05 DAMAC Hills و DAMAC Hills 2

- **DAMAC Hills:** مجتمع فلل وتاون هاوس وشقق، حوالين ملعب الغولف Trump International Golf Club. فيلا بثلاث غرف نوم بتكلّف فيه 201,000 إلى 211,000 درهم بالسنة.
- **DAMAC Hills 2:** مجتمع منفصل، فلل وتاون هاوس، وإيجاراته أقل بكثير: فيلا بثلاث غرف نوم بتكلّف فيه 105,000 إلى 112,000 درهم بالسنة.
- **المدارس:** ما لقيت مصدرين متفقين على المدارس اللي جوّا هالمجتمعين. قبل ما تختاروا، افحصوا المدرسة ووقت المشوار الفعلي لعندها.

06 DAMAC Lagoons

- **شو هو:** مجتمع جديد من DAMAC، جنب DAMAC Hills، مبني حوالين بحيرات وبرك. بحسب المطوّر، بعض المراحل انسلّمت للسكان، وبعضها لسّا قيد الإنشاء.
- **مشروع برافق المشترين فيه:** بـDAMAC Lagoons عم ينبني Sorrento، فيه استوديوهات وشقق بغرفة نوم، من 680,000 درهم، واستلام المفتاح متوقع بالربع الرابع من 2029، بحسب المطوّر. هاد مش بيت لعيلة كبيرة بتنتقل هلأ. بيناسب زوجين أو عيلة صغيرة بتخطط لقدام، أو حدا بيشتري ليأجّر. التفاصيل بصفحة المشروع.

07 مردف (Mirdif)

- **شو فيها:** حي قديم فيه فلل كبيرة، بعضها مع ساحة ومسبح، جنب حديقة مشرف (Mushrif Park)، من أكبر الحدائق بدبي. بمردف موجود مول Mirdif City Centre. ما فيها محطة مترو، وعشان هيك التنقل بالأغلب بالسيارة.
- **المدارس:** فيها مدارس منها Mirdif American School.
- **الإيجار:** فيلا بثلاث غرف نوم بتكلّف 111,000 إلى 142,000 درهم بالسنة، أقل من المرابع العربية وDAMAC Hills.
- **مهم تعرفوا:** أغلب مردف مش منطقة تملّك حر، وعشان هيك الأجانب عادةً ما بيقدروا يشتروا فيها بيت. فيها كم مشروع تملّك حر، مثل Mirdif Hills. مردف بتناسب الإيجار، بس اللي بدّه يشتري، ويحصل كمان على إقامة عن طريق البيت، عادةً بيفحص منطقة ثانية.

08 ومنطقة كمان، للي ناوي يشتري على الخارطة

- **دبي لاند، جنب واحة السيليكون:** هناك عم ينبني Greenz، مشروع برافق المشترين فيه، تاون هاوس وفلل من 3 إلى 5 غرف نوم، مع حديقة وموقف سيارة. بحسب المطوّر، استلام المفتاح متوقع بديسمبر 2029، وقريب منه Dubai International Academic City. التفاصيل بصفحة المشروع.

09 كيف تختاروا

1. **أول شي المدرسة.** افحصوا أي مدرسة فيها مكان لأولادكم، وشو تقييمها عند هيئة المعرفة والتنمية البشرية بدبي (KHDA).
2. **بعدين المشوار للشغل.** افحصوا وقت السواقة بساعة الزحمة، مش وقت الظهر.
3. **بعدها نوع البيت.** شقة في JVC أو دبي هيلز، أو فيلا بالمرابع العربية أو DAMAC Hills أو مردف.
4. **وبالآخر، إيجار أو شراء.** إذا رح تشتروا، تأكدوا إنه المنطقة تملّك حر. البيت اللي قيمته 2 مليون درهم على الأقل بيخليكم كمان تقدّموا طلب إقامة ذهبية، إلكم وللعيلة. المقارنة الكاملة موجودة بدليل الإيجار أو الشراء لما تنتقلوا لدبي.

أسئلة شائعة

أي منطقة بدبي أحسن للعائلات؟

ما في منطقة وحدة. دبي هيلز والمرابع العربية معروفين إنهم مناسبين كثير للعائلات، وفيهم مدارس جوّا المجتمع، بس كمان من الأغلى. JVC وDAMAC Hills 2 أرخص.

وين أرخص مكان للسكن بدبي مع العيلة؟

من بين المناطق اللي بهالدليل، DAMAC Hills 2 من أرخص الأماكن لإيجار فيلا، تقريباً 105,000 إلى 112,000 درهم بالسنة لفيلا بثلاث غرف نوم (ومردف قريبة منها بحسب Property Monitor). وشقة أرخص بتلاقوها في JVC.

فيني أشتري بيت بمردف؟

بأغلب مردف الأجانب ما بيقدروا يشتروا، لأنها مش منطقة تملّك حر. في كم مشروع فيكم تشتروا فيه، مثل Mirdif Hills.

كيف بفحص مدرسة بدبي؟

هيئة المعرفة والتنمية البشرية بدبي (KHDA) بتقيّم المدارس الخاصة، والتقييم والرسوم الدراسية بتفحصوها عندها وبموقع المدرسة.

فيني آخذ الإقامة الذهبية عن طريق البيت اللي بسكن فيه؟

آه، إذا البيت قيمته 2 مليون درهم على الأقل ومسجّل باسمكم. وفيكم تضيفوا الزوج أو الزوجة والأولاد.

المصادر

- دبي هيلز، المدارس والغولف والحديقة والمول: Bayut, Family-friendly residential areas near schools in Dubai (تحديث 21.10.2026)، Khaleej Times, Moving your family to Dubai? 9 best areas for top schools (13.08.2025).
- المرابع العربية، المدارس والمرافق: Bayut، Khaleej Times.

- JVC، المدارس والتملّك الحر والشوارع: Bayut، Khaleej Times.
- Trump International Golf Club في Engel & Völkers, DAMAC Hills guide، Gulf News (2017). DAMAC Hills: The National.
- مردف، الفلل وحديقة مشرف والمول وعدم وجود مترو: Bayut, Pros and cons of living in Mirdif (تحديث 14.10.2026)، Property Finder, Mirdif area guide.
- Mirdif American School: Property Finder، Bayut, Family-friendly residential areas (بالأسئلة الشائعة هناك).
- أغلب مردف مش تملّك حر، وMirdif Hills تملّك حر: Bayut, Pros and cons of living in Mirdif، Gulf News, Vertical villas, mid-market freehold in Mirdif.
- الإيجارات: Property Monitor عند Engel & Völkers (الشقق، تحديث 13.11.2026، والفلل، تحديث 14.11.2026)، وBayut، الأسعار المطلوبة بالنص الأول من 2026.
- إيجار المرابع العربية: Property Monitor عند Engel & Völkers (تحديث 14.11.2026): فيلا بثلاث غرف نوم 359,465 درهم. Khaleej Times (13.08.2025): 220,000 إلى 450,000 درهم.
- JVC، سعر شقة 65 م²: دليل التكاليف بالموقع.
- DAMAC Lagoons جنب DAMAC Hills، وSorrento: صفحة المشروع بالموقع، بحسب المطوّر، ودائرة الأراضي والأملاك (مشروع 4381).
- Greenz: صفحة المشروع بالموقع، بحسب المطوّر.

كيف بقدر أساعدكم

برافق المشترين بدبي، من اختيار العقار لحد استلام المفتاح والإقامة. ابعتولي رسالة على واتساب واحكولي كم ولد عندكم، وقديش ميزانيتكم، وإذا رح تشتروا نقداً أو بتمويل. بعد أول جلسة استشارة بعطيكم عرض سعر، وهو بيعتمد على عملية البيع والخدمات المطلوبة.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة. الإيجارات أمثلة وبتتغير مع الوقت، وعشان هيك افحصوا الأسعار والمدارس بنفسكم قبل ما تقرروا.