الإقامة الذهبية في دبي عن طريق عقار: من يستحقها، وكيف تسير العملية، وكم استغرقت معي

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

اللي بيملك عقار في دبي بقيمة مليوني درهم على الأقل بيقدر يطلب الإقامة الذهبية: إقامة لعشر سنوات قابلة للتجديد، بدون كفالة صاحب عمل. وفيكم تضموا الزوج أو الزوجة والأبناء والوالدين. أنا حصلت على الإقامة الذهبية سنة 2025، وكل الخطوات اللي تطلبت حضوري أخذت حوالي أسبوعين ونص في دبي.

باختصار

- العقار اللي قيمته مليوني درهم على الأقل بيمنح إقامة لعشر سنوات، بدون الحاجة لصاحب عمل.
- رسوم مالك العقار حوالي 9,900 درهم، وبتاخذ المعالجة من 7 لـ 10 أيام عمل.
- فيكم تضموا الزوج أو الزوجة والأبناء والوالدين، بشرط يكون عندهم تأمين صحي.

في هذا الدليل

01 مين بيستحقها
02 شو بتمنح الإقامة
03 مين بتقدروا تضموا
04 المستندات
05 الإجراءات الرسمية
06 كم بتكلف
07 شو بيصير إذا بدكم تبيعوا العقار
08 كيف صار الموضوع معي
09 مهم تعرفوا

01 مين بيستحقها

بحسب دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD):

- قيمة شراء العقار مليوني درهم على الأقل وقت الشراء. وممكن يكون عقار واحد أو أكثر، مملوك بالكامل باسم مقدم الطلب.
- بالعقار المملوك ملكية مشتركة، وبحسب الإدارة العامة للإقامة وشؤون الأجانب (GDRFA)، لازم ما تقل قيمة حصة مقدّم الطلب عن مليوني درهم. مثلاً، بشقة قيمتها 3 ملايين درهم مسجّلة مناصفةً، قيمة حصة كل واحد 1.5 مليون درهم، وهذا ما بيكفي. ومن تجربتي الميدانية، الزوجين كمان ما بيقدروا يجمعوا حصصهم ليوصلوا لهذا المبلغ، عشان هيك تحققوا مسبقاً من دائرة الأراضي والأملاك أو من GDRFA (شوفوا دليل الشراء مع الزوج أو الزوجة أو مع شريك).

- ما بيهم نوع العقار: المحل التجاري أو المكتب بيصلح كمان، المهم تكون قيمته مليوني درهم على الأقل.
- بيصلح كمان العقار المرهون، مع رسالة من البنك بتوضح المبلغ المدفوع وعدم ممانعة البنك.
- لازم يكون مقدم الطلب داخل الإمارات وقت التقديم.

عقار على الخارطة: بحسب الهيئة الاتحادية للهوية والجنسية (ICP)، ممكن يكون العقار على الخارطة اللي اشتريتوه من مطوّر معتمد مؤهّل كمان، إذا كانت قيمته مليوني درهم على الأقل. وما بتشترط صفحة الهيئة ولا صفحة الخدمة في دائرة الأراضي والأملاك دفع نسبة معيّنة من السعر قبل التقديم. بس المطلوب إنه تكون الوحدة مسجّلة باسمكم في السجل العقاري المبدئي بالدائرة، أوقود (Oqood)، ومش مجرد نموذج حجز. وصفحة الخدمة في دائرة الأراضي والأملاك ما بتذكر العقار على الخارطة أبداً، عشان هيك تحققوا من هذا مع الدائرة قبل ما تبدأوا.

02 شو بتمنح الإقامة

- **إقامة لعشر سنوات،** قابلة للتجديد إذا ضلت الشروط متوفرة.
- **بدون كفيل.** ما في حاجة لصاحب عمل أو جهة ثانية تكفلكم.
- **مش شرط تعيشوا في دبي.** ما في حد أدنى لعدد الأيام اللي لازم تقضوها في الإمارات عشان تحافظوا على الإقامة، وفيكم تضلوا برا أكثر من ستة أشهر، وهي المدة اللي بتنلغى بعدها الإقامة العادية. بس لازم تكونوا في الإمارات خلال الإجراءات نفسها (شوفوا "كيف جرى الأمر معي").

03 مين بتقدروا تضموا

بحسب دائرة الأراضي والأملاك والهيئة الاتحادية للهوية والجنسية (ICP)، بيقدر حامل الإقامة الذهبية يضم إلها:

- **الزوج أو الزوجة.**
- **الأبناء، بدون حد للعمر.** للأبناء اللي فوق 18 سنة لازم توقعوا على إقرار إنهم مش متزوجين.
- **الوالدين.** بحسب دائرة الأراضي والأملاك، لازم تقدموا شهادة من القنصلية بتثبت إنه الوالدين بيعتمدوا عليكم بالإعالة.

كل فرد من العائلة بيحتاج لتأمين صحي. وبحسب دائرة الأراضي والأملاك، إذا كانت الأم هي اللي بتضم الأبناء، بتلزم كمان موافقة الأب، موقعة عند الكاتب العدل. وأنا كمان ضميت أفراد من عائلتي لإقامتي الذهبية.

04 المستندات

بحسب الدائرة، هذه هي المستندات الأساسية لمالك العقار:

- جواز السفر.
- سند ملكية العقار (Title Deed).
- صورة شخصية.
- بطاقة الهوية الإماراتية والإقامة الحالية: بس إذا كنتوا ساكنين بالإمارات أصلاً. اللي بيقدّم لأول مرة ما معه الهوية الإماراتية ولا الإقامة، والهوية بتطلع ضمن إجراءات الإقامة.

بالعقار على الخارطة، بتقدموا بدل سند الملكية شهادة التسجيل في السجل العقاري المبدئي (Oqood). وما بتنشر دائرة الأراضي والأملاك قائمة منفصلة بالمستندات للعقار على الخارطة، عشان هيك اسألوهم مسبقاً عن المستندات الإضافية اللي رح يطلبوها، مثل رسالة من المطوّر أو كشف حساب بيبين المبلغ المدفوع.

أفراد العائلة بيحتاجوا لمستندات إضافية، مثل عقد الزواج وشهادات الميلاد والتأمين الصحي. القائمة الكاملة والرسوم موجودة بصفحة الخدمة في الدائرة.

05 الإجراءات الرسمية

بحسب الدائرة، بتتوجهوا لمركز خدمة، وبتقدموا المستندات وبتدفعوا، وبتعملوا الفحص الطبي في المركز، وبعدين بتنبعت الإقامة بالبريد الإلكتروني. مدة المعالجة بحسب الدائرة من 7 لـ 10 أيام عمل.

06 كم بتكلف

بحسب دائرة الأراضي والأملاك، هذه هي رسوم مالك العقار:

البند	درهم
رسوم دائرة الأراضي والأملاك	4,020
رسوم المعالجة	1,155
تصريح الإقامة	2,856.75
بطاقة الهوية الإماراتية	1,153
الفحص الطبي	700
المجموع	**9,884.75**

عن كل فرد من العائلة بتضموه بتندفع رسوم إضافية. بحسب دائرة الأراضي والأملاك، بتكلف الإقامة لعشر سنوات لفرد من العائلة 5,774.50 درهم، سواء للزوج أو الزوجة أو لواحد من الأبناء أو الوالدين. وبأول مرة بتندفع كمان 318.75 درهم لفتح ملف العائلة. مثلاً، مالك العقار اللي بيضم الزوج أو الزوجة وطفلين بيدفع 9,884.75 درهم عن حاله، و318.75 درهم لفتح الملف، و17,323.50 درهم عن أفراد العائلة الثلاثة، يعني 27,527 درهم بالمجموع، بدون التأمين الصحي.

> قديش رح تكلّف الإقامة الذهبية للعائلة كلها؟ في حاسبة الإقامة الذهبية بتختاروا كم فرد من العائلة بدكم تضيفوا، وبتشوفوا مجموع الرسوم حسب جدول دائرة الأراضي والأملاك.

07 شو بيصير إذا بدكم تبيعوا العقار

الإقامة الذهبية مرتبطة بالعقار طول ما هي سارية. وبحسب الإدارة العامة للإقامة وشؤون الأجانب (GDRFA)، بينحط على العقار رهن، وممنوع تبيعوه خلال عشر سنوات الإقامة. ما لقيت مصدر رسمي بيحدد قديش المدة بين بيع العقار وشراء عقار جديد بدون ما تخسروا الإقامة. مواقع المستشارين ومكاتب المحاماة بتعطي أرقام مختلفة، من 30 يوم لحد ستة أشهر. وبعضهم بيكتب إنو دائرة الأراضي ما رح تنقل الملكية للمشتري إلا إذا أثبتوا إنو عندكم عقار ثاني بيستوفي الشروط، أو إلا إذا

لغيتوا الإقامة قبل. عشان هيك الطريقة الآمنة معكوسة: اشتروا العقار الجديد أولاً، انقلوا الإقامة عليه عن طريق GDRFA، وبعدين بس بيعوا العقار القديم. ومن تجربتي الميدانية، اللي بيبيع بدون عقار بديل بيخسر الإقامة الذهبية، وكمان أفراد العائلة اللي كفلهم.

وبيتأثروا أفراد العائلة كمان. إقاماتهم مرتبطة بإقامتكم، ولما تلغى الإقامة الذهبية بتلغى إقاماتهم كمان. وبحسب القواعد في الإمارات، اللي بيلغي إقامته لازم أولاً يلغي إقامات أفراد العائلة اللي بيكفلهم. عشان هيك خططوا للبيع مع إقامات العائلة كلها، ومش بعده.

08 كيف صار الموضوع معي

أنا عملت هيك سنة 2025، عن طريق شركة لخدمات المعاملات في دبي:

1. **يناير:** تقييم رسمي لقيمة العقار.
2. **بعد التقييم:** موافقة مبدئية. من هذه اللحظة لازم تضلوا داخل الإمارات لحد ما تخلص الإجراءات.
3. **نهاية مارس:** الفحص الطبي، وتأمين صحي أساسي.
4. **بداية أبريل:** صدرت الإقامة لعشر سنوات، كمالك عقار على كفالته الشخصية.
5. **بعد ذلك:** استمارة تسجيل بطاقة الهوية الإماراتية، والبصمات في مركز خدمة، ووصلت البطاقة بالبريد السريع.

أخذت كل الخطوات اللي تطلبت حضوري حوالي أسبوعين ونص في دبي. وبعد ما حصلت على الإقامة قدرت كمان أستبدل رخصة القيادة (شوفوا دليل رخصة القيادة في دبي).

09 مهم تعرفوا

- اللي مش من مواطني الإمارات أو دول الخليج بيقدر يتملّك عقار في دبي ملكية تامة بس بالمناطق المخصّصة لهيك (مناطق التملّك الحر، Freehold). عشان هيك العقار اللي بيشتريه أجنبي ملكية تامة وهو مسجّل باسمه بيكون بمنطقة مثل هذه. وإذا كان عندكم شك، تحققوا من دائرة الأراضي والأملاك قبل الشراء.
- هذه قواعد دبي. بباقي الإمارات بتختلف الجهات والقواعد.
- الإقامة الذهبية هي إقامة في الإمارات، وما بتغيّر التزامات التصريح ببلد إقامتكم (شوفوا "هل يجب التصريح عن العقار في بلد الإقامة؟").

بعد الحصول على الإقامة، تتغيّر أيضاً شروط الرهن العقاري وفتح الحساب البنكي (راجعوا دليل الرهن العقاري ودليل الحساب البنكي).

بدكم تقارنوا مع الإقامة لسنتين، اللي ما في إلها حد أدنى لقيمة العقار؟ شوفوا المقارنة بين الإقامة لسنتين والإقامة الذهبية.

كل خطوات الانتقال إلى دبي، بالترتيب، موجودة في دليل الانتقال إلى دبي.

أسئلة شائعة

شو الحد الأدنى لقيمة العقار للإقامة الذهبية؟

لازم تكون قيمة العقار مليوني درهم على الأقل، بحسب القيمة وقت الشراء. وممكن توصلوا لهذا المبلغ بأكثر من عقار مع بعض.

هل ممكن أحصل على الإقامة الذهبية بعقار مرهون؟

نعم، مع رسالة عدم ممانعة من البنك توضّح المبلغ المدفوع.

كم بتاخذ العملية وقت؟

بحسب دائرة الأراضي والأملاك، من 7 لـ 10 أيام عمل. بحالتي، أخذت الخطوات اللي تطلبت حضوري في دبي حوالي أسبوعين ونص.

هل ممكن نحصل على الإقامة الذهبية بشقة اشتريناها كزوجين؟

نعم، إذا كانت قيمة حصة مقدم الطلب مليوني درهم على الأقل، بحسب GDRFA. ومن تجربتي الميدانية، ما بيقدروا الزوجين يجمعوا حصصهم ليوصلوا للمبلغ، عشان هيك تحققوا مسبقاً من دائرة الأراضي والأملاك أو من GDRFA.

هل ممكن أحصل على الإقامة الذهبية بعقار على الخارطة؟

بحسب الهيئة الاتحادية للهوية والجنسية (ICP)، نعم، إذا كانت قيمته مليوني درهم على الأقل، وكان المطوّر معتمد، وكانت الوحدة مسجلة باسمكم في السجل العقاري المبدئي (Oqood). تحققوا من دائرة الأراضي والأملاك قبل ما تبدأوا.

كم بيكلف ضم العائلة؟

بحسب دائرة الأراضي والأملاك، 5,774.50 درهم لكل فرد من العائلة، إضافة إلى 318.75 درهم لفتح ملف العائلة، دون التأمين الصحي.

هل بقدر أبيع العقار وأنا معي الإقامة الذهبية؟

بحسب GDRFA بينحط على العقار رهن وممنوع بيعه خلال عشر سنوات الإقامة. ما في مصدر رسمي بيحدد قديش المدة المسموحة لشراء عقار بديل، عشان هيك الترتيب الآمن إنكم تشتروا العقار الجديد أولاً، وتنقلوا الإقامة عليه عن طريق GDRFA، وبعدين بس تبيعوا العقار القديم. ومن تجربتي الميدانية، اللي بيبيع بدون عقار بديل بيخسر الإقامة الذهبية، ومعها إقامات أفراد العائلة اللي كفلهم.

هل لازم أعيش في دبي عشان أحافظ على الإقامة الذهبية؟

لا. ما في حد أدنى لعدد الأيام، وفيكم تضلوا برا أكثر من ستة أشهر.

المصادر

- الشروط والمستندات والخطوات ومدة المعالجة: DLD, Golden Visa application - Investor (فُحص في 30.09.2026).
- عشر سنوات قابلة للتمديد: GDRFA Dubai (فُحص في 30.09.2026).
- دون كفيل، والبقاء في الخارج أكثر من ستة أشهر: u.ae, Golden Visa.
- خطواتي وتواريخها: مستندات إقامتي من عام 2025.

- الرسوم: DLD, Golden Visa application - Investor (فُحص في 05.10.2026).
- العقار على الخارطة: ICP, Golden residency.
- الملكية المشتركة، يجب أن تبلغ الحصة مليوني درهم: GDRFA Dubai؛ LY Lawyers, 25.02.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- العقار على الخارطة من مطوّر معتمد، مليونا درهم: ICP (فُحص في 13.10.2026). التسجيل في أوقود: Anders Legal Consultancy, 10.05.2024؛ Gulf News, 03.10.2022. لا يُشترط دفع نسبة معيّنة: صفحة ICP وصفحة الخدمة لدى DLD (فُحص في 13.10.2026).
- مناطق التملّك الحر: القانون رقم 7 لسنة 2006 واللائحة رقم 3 لسنة 2006، البوابة التشريعية لدبي؛ Anders Legal Consultancy؛ Khaleej Times (فُحص في 13.10.2026).
- أفراد العائلة، الأبناء دون حد للعمر، الوالدان: ICP؛ DLD؛ Anders Legal Consultancy (فُحص في 13.10.2026).
- رسوم أفراد العائلة، 5,774.50 و318.75 درهم: صفحة الخدمة لدى DLD؛ UAE Expert Hub (فُحص في 13.10.2026).
- بيع العقار: GDRFA Dubai (يُمنع البيع خلال عشر سنوات الإقامة، فُحص في 18.11.2026). لا يوجد مصدر رسمي للمدة المسموحة لاستبدال العقار. الشراء قبل البيع: Kisser Legal وTakween Advisory. إلغاء الإقامة بعد البيع دون عقار بديل: تجربتي الميدانية.
- إلغاء إقامات أفراد العائلة أولاً: u.ae, Cancelling your residence visa؛ Gulf News, 24.04.2024 (فُحص في 13.10.2026).
- لا حد أدنى للإقامة في الإمارات، والبقاء في الخارج أكثر من ستة أشهر: u.ae, Golden Visa (حُدّثت في 28.07.2026)؛ ICP, Permit to stay outside the country for more than 6 months (فُحص في 13.10.2026).

بتفكروا بالإقامة الذهبية عن طريق عقار؟

احكولي عن العقار، وبنتحقق مع بعض إذا كان بيستوفي الشروط.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث. قد تتغيّر الشروط والرسوم، لذلك افحصوها في صفحة الخدمة لدى الدائرة قبل البدء. وهي لا تغني عن الاستشارة القانونية.