الانتقال إلى دبي: ماذا تفعلون، وبأي ترتيب

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

لما تنتقلوا لدبي لازم ترتّبوا كم شغلة، والترتيب مهم: أول شي الإقامة، بعدها حساب بنكي وتحويل المصاري ومكان سكن، وبالآخر رخصة قيادة وفحص وضعكم الضريبي ببلدكم. أول طريق بنصحكم تفحصوه هو الإقامة عن طريق شقة بتشتروها، لأنها ما بتحتاج صاحب عمل ولا شركة، والشقة بتضل إلكم. لكل خطوة هون جملة أو جملتين، ورابط للدليل الكامل.

باختصار

- الترتيب مهم: أول شي الإقامة، بعدها حساب بنكي وتحويل المصاري ومكان سكن، وبالآخر رخصة قيادة وفحص وضعكم الضريبي ببلدكم.
- الإقامة عن طريق شقة بتشتروها ما بتحتاج صاحب عمل ولا شركة، والشقة بتضل إلكم.
- على عقار قيمته 2 مليون درهم على الأقل فيكم تاخذوا إقامة ذهبية لعشر سنين.

في هذا الدليل

011 . اختاروا كيف بدكم تحصلوا على الإقامة
022 . الإقامة الذهبية عن طريق عقار
033 . افتحوا حساب بنكي
044 . حوّلوا المصاري
055 . قرّروا: إيجار أو شراء
066 . اختاروا المنطقة، خصوصاً مع أولاد
077 . الشراء: التكاليف والخطوات
088 . استبدلوا رخصة القيادة
099 . افحصوا وضعكم الضريبي ببلدكم
10 شغلتين لازم يعرفهم كل مقيم
11 كيف بقدر أساعدكم

011 . اختاروا كيف بدكم تحصلوا على الإقامة

بدون إقامة ما فيكم تعيشوا بدبي، وأغلب الخطوات الجاية بتعتمد عليها. في طريقين أساسيين: عن طريق عقار بتشتروه، أو عن طريق عمل أو شركة أو عمل حر.

- **عن طريق عقار:** اللي بيملك شقة جاهزة بيقدر ياخذ إقامة لسنتين، ومن 2026 ما في حد أدنى لقيمتها للمالك الفرد. وعلى عقار قيمته 2 مليون درهم على الأقل فيكم تاخذوا إقامة ذهبية لعشر سنين. المقارنة الكاملة موجودة في "إقامة لسنتين أو إقامة ذهبية".

- **بدون عقار:** إقامة عمل عن طريق صاحب العمل، أو إقامة عن طريق شركة بتفتحوها، أو تصريح عمل حر بمنطقة حرة. مين بيحق له وقديش بتكلّف، شرحته في "إقامة لسنتين بدون عقار".

02 . الإقامة الذهبية عن طريق عقار

الإقامة الذهبية بتعطيكم إقامة لعشر سنين، بدون كفالة صاحب عمل، وفيكم تضيفوا عليها الزوج أو الزوجة والأولاد والوالدين. بتناسب اللي بيشتري عقار قيمته 2 مليون درهم على الأقل، ومش لازم تسكنوا بدبي عشان تحافظوا عليها. الشروط والمستندات والخطوات، وكمان قديش أخذ معي وقت، جمعتها في دليل الإقامة الذهبية.

03 . افتحوا حساب بنكي

فيكم تفتحوا حساب بنكي بدبي حتى بدون إقامة، بس ببنوك قليلة وبشروط صعبة. مع الإقامة وبطاقة الهوية الإماراتية الموضوع أسهل بكثير. شو المطلوب، وشو اللي بيتغيّر مع الإقامة، بتلاقوه في "حساب بنكي في دبي".

04 . حوّلوا المصاري

التحويل الكبير من بلدكم لدبي عادةً بيتم عن طريق البنك، وبدّه تحضير، من ضمنه مستندات عن الصفقة. الأفضل تبلّشوا فيه قبل ما تلتزموا بأي دفعات. شو طلب مني البنك، وقديش أخذ وقت، حكيت عنه في "تحويل الأموال إلى دبي".

05 . قرّروا: إيجار أو شراء

تقريباً كل اللي بينتقل بيحتار بين الإيجار والشراء. شراء شقة جاهزة عن طريق وسيط بيكلّف حوالي 7% من السعر رسوم وعمولات، والشراء على الخارطة مباشرة من المطوّر عادةً حوالي 4% مع رسوم إدارية. بالمقابل، الشراء ممكن كمان يعطيكم إقامة، والمصاري ما بتروح لصاحب البيت. متى الإيجار بالأول منطقي، ومتى الشراء أفضل، شرحته في "الإيجار أو الشراء عند الانتقال إلى دبي".

06 . اختاروا المنطقة، خصوصاً مع أولاد

مع العيلة، المنطقة بتتحدد بالأساس حسب المدارس والحدائق والطريق للشغل. جمعت المناطق العائلية المعروفة، وشو في بكل وحدة منها، في "أين تسكنون في دبي مع العائلة".

07 . الشراء: التكاليف والخطوات

زيادة عن السعر بتدفعوا 4% رسوم تسجيل لدائرة الأراضي والأملاك وكم رسم إداري، وبعد استلام المفتاح رسوم خدمات كل سنة. كل التكاليف جمعتها في "كم تكلّف الشقة فعلًا". واللي بيشتري شقة لسّا قيد الإنشاء بيلاقي الخطوات وخطط الدفع في "الشراء على الخارطة".

08 . استبدلوا رخصة القيادة

بعد ما تصير معكم إقامة، فيكم تستبدلوا رخصة من دول كثيرة برخصة من دبي بدون اختبارات، وهالشي بيعتمد على الدولة اللي أصدرت رخصتكم. أنا استبدلت رخصتي بأكتوبر 2025، وكانت بإيدي خلال ساعة من تقديم الطلب. الخطوات عند هيئة الطرق والمواصلات (RTA) فصّلتها في "رخصة القيادة في دبي".

09 . افحصوا وضعكم الضريبي ببلدكم

الإقامة الذهبية تصريح إقامة، مش إقامة ضريبية. الإقامة الضريبية بتتحدد حسب قوانين بلدكم، وعشان هيك اللي بينتقل لازم يفحص وضعه مع محاسب. الشرح موجود في "الإقامة الذهبية والإقامة الضريبية". وإذا بقيتوا مقيمين لأغراض الضريبة ببلدكم وأجّرتوا شقتكم بدبي، اسألوا المحاسب إذا لازم تصرّحوا عن الدخل هناك.

10 شغلتين لازم يعرفهم كل مقيم

- **التأمين الصحي:** بدبي لازم يكون معكم تأمين عشان تطلّعوا الإقامة أو تجددوها.
- **ستة شهور برّا:** إذا قعدتوا أكثر من 180 يوم متواصلين برّا الإمارات، الإقامة العادية بتلغى. في استثناء للمستثمرين، وما هو واضح إذا كان بيشمل الإقامة لسنتين عن طريق عقار. هالقاعدة ما بتنطبق على الإقامة الذهبية.

11 كيف بقدر أساعدكم

أنا برافق المشترين في دبي، من اختيار العقار لحد استلام المفتاح والإقامة. إذا عم تنتقلوا وبتفكروا تشتروا، ابعتولي رسالة على واتساب واحكولي متى ناويين تنتقلوا، وإذا بدكم عقار بيعطيكم إقامة ذهبية. بعد جلسة الاستشارة الأولى بعطيكم عرض سعر، وهو بيعتمد على عملية البيع والخدمات المطلوبة.

أسئلة شائعة

شو لازم نعمل أول شي لما ننتقل لدبي؟

أول شي رتّبوا الإقامة، لأن الحساب البنكي وعقد الإيجار ورخصة القيادة بيعتمدوا عليها. إذا عم تشتروا شقة، الإقامة ممكن تيجي عن طريق العقار نفسه.

فينا ناخذ إقامة بدبي عن طريق شراء شقة؟

آه. على شقة جاهزة فيكم تاخذوا إقامة لسنتين، وعلى عقار قيمته 2 مليون درهم على الأقل إقامة ذهبية لعشر سنين.

فينا ننتقل لدبي بدون ما نشتري شقة؟

آه، عن طريق إقامة عمل أو شركة إلكم أو تصريح عمل حر. التفاصيل في "إقامة لسنتين بدون عقار".

فينا نفتح حساب بنكي بدبي قبل ما تصير معنا إقامة؟

فيكم، بس ببنوك قليلة وبشروط صعبة. مع الإقامة الموضوع أسهل بكثير.

الإقامة الذهبية بتخليني مقيم لأغراض الضريبة بدبي؟

لا. هي تصريح إقامة. إقامتكم الضريبية ببلدكم بتتحدد حسب قوانينه، وبتفحصوها مع محاسب.

المصادر

- إقامة لسنتين عن طريق شقة بدون حد أدنى للقيمة من 2026، والإقامة الذهبية من 2 مليون درهم: المصادر بدليل "إقامة لسنتين أو إقامة ذهبية" وبدليل "الإقامة الذهبية عن طريق عقار" (DLD, ICP, u.ae).
- أفراد العائلة بالإقامة الذهبية، وعدم وجود حد أدنى للمكوث: دليل الإقامة الذهبية (DLD, ICP).
- الإقامة بدون عقار، والتأمين الصحي الإلزامي، والغياب ستة شهور برّا الإمارات: دليل "إقامة لسنتين بدون عقار" (u.ae, General provisions for the residence visa; Gulf News).
- حساب بنكي بدون إقامة: دليل "حساب بنكي في دبي".
- تحضير التحويل الكبير: دليل "تحويل الأموال إلى دبي".
- استبدال الرخصة بدون اختبارات وقديش أخذ وقت: دليل "رخصة القيادة في دبي" (من تجربتي، ومن RTA).
- الإقامة الذهبية مش إقامة ضريبية: دليل "الإقامة الذهبية والإقامة الضريبية".
- رسوم التسجيل 4%: دليل "كم تكلّف الشقة فعلًا" (DLD, Property Finder).
- النسب (4% رسوم التسجيل، 2% عمولة الوسيط مع الضريبة، ورسوم صغيرة): دليل التكاليف بالموقع (DLD وProperty Finder). الـ7% رقم مدوّر لشقة جاهزة بحوالي مليون لمليون ونص درهم.

عم تنتقلوا لدبي وبتفكروا تشتروا؟

احكولي متى ناويين تنتقلوا، وإذا بدكم عقار بيعطيكم إقامة ذهبية.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة، والتفاصيل الكاملة موجودة بدليل كل خطوة. المتطلبات ممكن تتغيّر، والأمور الضريبية بتفحصوها مع محاسب.