القسم 6 من الدليل: رسوم الإدارة وصافي العائد في دبي: كم يبقى من الإيجار بعد المصروفات

مثال: كيف يصبح العائد الإجمالي صافي عائد

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

مهم: الأرقام في المثال التي اخترت لإظهار طريقة الحساب هي افتراضات للتوضيح. وهي ليست بيانات سوق، ولا توقعات، ولا وعداً، ولا تصف مبنى محدداً. الإيجار في المثال مبني على القيمة الوسيطة لعقود الإيجار الجديدة لشقق بغرفة نوم في JVC، بحسب دليل تأجير الشقة، والرقم الآخر المأخوذ من مصدر رسمي هو رسم تسجيل العقد. لحساب عقاركم، استبدلوا كل افتراض بالرقم الحقيقي.

افتراضات للتوضيح: شقة جاهزة بسعر 1,000,000 درهم، بمساحة 700 قدم مربعة (نحو 65 متراً مربعاً)، مؤجّرة لمدة طويلة بـ68,000 درهم في السنة. رسوم خدمات بقيمة 18 درهماً للقدم المربعة. التبريد مشمول في رسوم الخدمات أو يدفعه المستأجر. عمولة إدارة بنسبة 5% من الإيجار. شهر واحد في السنة تبقى فيه الشقة فارغة.

البند	درهم في السنة	مصدر الرقم
الإيجار السنوي	68,000	القيمة الوسيطة لعقود الإيجار الجديدة في JVC، بحسب دليل تأجير الشقة
العائد الإجمالي (68,000 مقسوماً على 1,000,000)	**6.8%**	حساب
رسوم الخدمات (700 مضروبة في 18)	12,600	افتراض للتوضيح. يُفحص في مؤشر رسوم الخدمات
عمولة الإدارة (5% من 68,000)	3,400	افتراض للتوضيح. بحسب الاتفاق مع الشركة
الصيانة والإصلاحات	3,000	افتراض للتوضيح
تسجيل عقد الإيجار (Ejari)	178	دائرة الأراضي والأملاك، عبر Dubai REST (177.75)
تأمين المحتويات والمسؤولية	500	افتراض للتوضيح
شهر فارغ (إيجار شهر)	5,667	افتراض للتوضيح
الكهرباء والمياه في الشهر الفارغ	300	افتراض للتوضيح
مجموع المصروفات	**25,645**	حساب
ما يبقى (68,000 ناقص 25,645)	**42,355**	حساب
صافي العائد (42,355 مقسوماً على 1,000,000)	**نحو 4.2%**	حساب

ما الذي نراه هنا: بهذه الافتراضات، يذهب نحو 38% من الإيجار على المصروفات، وينخفض العائد من 6.8% إلى نحو 4.2%. ورسوم الخدمات وحدها تقارب خُمس الإيجار. لذلك فإن الفحص في مؤشر رسوم الخدمات هو الفحص الأول.

مع تكاليف الشراء: إذا أضفتوا للسعر تكاليف شراء شقة جاهزة عبر وسيط، بحسب الطريقة في دليل التكاليف (رسوم تسجيل 4%، ورسوم التسجيل وسند الملكية، ومكتب أمين التسجيل، وعمولة وسيط 2% مع ضريبة القيمة المضافة، وتأمين الكهرباء والمياه)، بيوصل السعر الإجمالي لحوالي 1,067,900 درهم. وقتها بينزل صافي العائد في المثال لحوالي 4.0%.

> فيكم تعملوا نفس الحساب لشقتكم في حاسبة صافي العائد: بتدخلوا السعر والإيجار والمصاريف، وبتشوفوا العائد الإجمالي وصافي العائد.

الدليل الكامل على الموقع: u810properties.com/ar-guide-netyield

بدكم تعرفوا كم بيبقى فعلاً؟

ابعتولي العقار اللي بتفحصوه، وبنحسب مع بعض صافي العائد حسب أرقامه.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث، وهي ليست استشارة استثمارية أو ضريبية. الأرقام في المثال افتراضات لغرض الحساب، وليست بيانات سوق أو توقعاً أو وعداً بأي عائد.