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

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

اللي بيبقى لكم من إيجار شقة في دبي أقل من رقم العائد اللي بينعرض عليكم عادة، لأن هذا الرقم غالباً بيكون عائد إجمالي: الإيجار السنوي مقسوم على السعر، بدون أي مصروف. وأكبر مصروف سنوي هو عادة رسوم الخدمات للمبنى، اللي بيسموها الناس كمان "رسوم الإدارة". بعدها بتيجي عمولة الشركة اللي بتدير التأجير، والصيانة، وتسجيل عقد الإيجار، والتأمين، والأشهر اللي بتبقى فيها الشقة فارغة، وأحياناً التبريد. رح أشرح هنا مين بيحدد رسوم الخدمات، وكيف تفحصوها بنفسكم قبل الشراء، وكيف تحسبوا بنفسكم كم بيبقى.

باختصار

- العائد الإجمالي هو الإيجار مقسوم على السعر. وصافي العائد هو اللي بيبقى بعد المصروفات، مقسوم على السعر. لما تسمعوا رقم، اسألوا أولاً أي واحد فيهم هو.
- رسوم الخدمات لمبنى محدد فيكم تفحصوها بنفسكم في مؤشر رسوم الخدمات (Service Charge Index) التابع لدائرة الأراضي والأملاك في دبي، على الموقع أو بتطبيق Dubai REST.
- دين رسوم الخدمات بيبقى على الشقة، وما فيكم تبيعوها بدون تسديده، وبحسب تقارير كمان ما فيكم تسجلوا أو تجددوا عقد إيجار.

في هذا الدليل

01 شو هي رسوم الخدمات، ومين بيحددها
02 كيف تفحصون رسوم الخدمات لمبنى محدد
03 دين رسوم الخدمات يمنع البيع والتأجير
04 العائد الإجمالي وصافي العائد
05 المصروفات السنوية لمالك يؤجّر شقته
06 مثال: كيف يصبح العائد الإجمالي صافي عائد
07 "عائد بنسبة X%" من مندوب مبيعات؟ ثلاثة أسئلة
08 شو اللي بفحصه بالمرافقة

01 شو هي رسوم الخدمات، ومين بيحددها

رسوم الخدمات هي دفعة سنوية بيدفعها كل مالك شقة في مبنى مشترك مقابل صيانة المناطق المشتركة. وهي بتموّل الحراسة، والتنظيف، وصيانة المصاعد والمسبح والنادي الرياضي، والتبريد والكهرباء للمناطق المشتركة، وتأمين

المبنى، وصندوق للإصلاحات الكبيرة. بيدفع كل مالك حصة بحسب مساحة شقته، وعشان هيك بتنعرض التعرفة عادة بالدرهم للقدم المربعة.

القانون: تنظّم رسوم الخدمات بموجب القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في دبي. وبحسب القانون:

- **المالك هو اللي بيدفع، إلا إذا نص** عقد الإيجار على غير هيك. وحتى لو ما دفع المستأجر، بيبقى المالك هو المسؤول.
- **مؤسسة التنظيم العقاري (RERA) بتعتمد الميزانية.** ما بتقدر شركة إدارة المبنى تحصّل رسوم الخدمات قبل ما تعتمد مؤسسة التنظيم العقاري، الجهة اللي بتنظم القطاع العقاري في دبي، الميزانية. وبتندفع الأموال لحساب معتمد من المؤسسة، وما بتُستخدم إلا لمصروفات المبنى.
- **مين بيدير المبنى:** في المشروع الكبير، المطوّر أو شركة بيعينها بموافقة مؤسسة التنظيم العقاري. وفي المبنى العادي، بتختار مؤسسة التنظيم العقاري شركة الإدارة. وفي المبنى اللي بيُستخدم فندق، شركة إدارة فنادق.
- **لجنة الملاك:** استبدل القانون "جمعية الملاك" (Owners Association) القديمة بلجنة ملاك، بتراقب شركة الإدارة، وبتراجع الميزانية السنوية، وبترفع الشكاوى لمؤسسة التنظيم العقاري. وفي الأحاديث، وفي بعض الأنظمة، ما زال الاسم القديم مستخدم.

Mollak: هو نظام دائرة الأراضي والأملاك لإدارة رسوم الخدمات في المباني المشتركة. من خلاله بتقدم شركة الإدارة الميزانية للاعتماد وبتُصدر الفواتير، وبيتلقى الملاك الفواتير وبيدفعوا، ومن ضمنها عبر Dubai REST.

02 كيف تفحصون رسوم الخدمات لمبنى محدد

قبل الشراء، افحصوا التعرفة المعتمدة للمبنى، ولا تكتفوا بالرقم الذي ذكره البائع أو مندوب المبيعات.

1. ادخلوا إلى خدمة "مؤشر رسوم الخدمات" (Service Charge Index) على موقع دائرة الأراضي والأملاك، أو في تطبيق Dubai REST.
2. اختاروا اسم المشروع، ونوع الاستخدام (سكني أو مكاتب أو تجاري)، والسنة.
3. بتظهر التعرفة المعتمدة فوراً، مع تفصيل واسم الشركة اللي بتدير المبنى. وعلى الموقع فيكم تبحثوا كمان برقم سند الملكية (Title Deed) أو عبر الخريطة.
4. اضربوا التعرفة للقدم المربعة في مساحة الشقة، لتحصلوا على المبلغ السنوي.
5. قارنوا باللي انقال لكم. وإذا كان في فرق، اسألوا كتابياً.

في العقار على الخارطة: المبنى اللي ما تسلّم بعد ما له ميزانية معتمدة. فيكم تفحصوا التعرفة في مباني سلّمها المطوّر نفسه في المنطقة نفسها، بس هذا مجرد تقدير.

درس من تجربتي: لما اشتريت عقاري، ما فحصت رسوم الخدمات قبل الشراء. اليوم بعرف إنّ هذا من أول الفحوصات اللي لازم تنعمل، وعشان هيك بعمله مع كل مستثمر برافقه، قبل ما يتخذ قراره.

03 دين رسوم الخدمات يمنع البيع والتأجير

دون تسديد الدين، لا يمكن البيع، وبحسب تقارير يصعب التأجير أيضاً. بحسب القانون، لا يجوز بيع شقة عليها دين رسوم خدمات، ولشركة الإدارة حق امتياز على الشقة بسبب الدين. وبحسب تقارير في Gulf News وThe National من عام

2020، المالك الذي عليه دين كهذا لن يحصل أيضاً على موافقة لتسجيل عقد إيجار أو تجديده. ولتسجيل البيع لدى دائرة الأراضي والأملاك يلزم شهادة عدم ممانعة (NOC) إلكترونية من المطوّر عبر Dubai REST، والمطوّر لا يصدر هذه الشهادة عندما يكون هناك دين رسوم خدمات. وإذا لم يُسدَّد الدين، يمكن لشركة الإدارة المطالبة به أمام مركز فض المنازعات الإيجارية، وفي نهاية الإجراءات قد تُباع الشقة لتغطية الدين.

شو بيعني هذا لكم:

- **عند شراء شقة مستعملة (إعادة بيع):** اطلبوا من البائع كشف محدّث برسوم الخدمات، وتأكدوا من تسديد الدين كله قبل شهادة عدم الممانعة، ومش بس دين السنة الحالية.
- **عند التأجير:** إذا التزم المستأجر بالدفع وما دفع، بيبقى الدين مسجّل عليكم.

04 العائد الإجمالي وصافي العائد

	كيف يُحسب	ماذا يعني
العائد الإجمالي	الإيجار السنوي، مقسوماً على سعر الشقة	رقم سريع لمقارنة أولى، دون أي مصروف
صافي العائد	الإيجار السنوي ناقص المصروفات السنوية، مقسوماً على سعر الشقة	ما يبقى لكم فعلياً، قبل الضريبة وقبل التمويل العقاري

ملاحظتان:

- فيكم تضيفوا للسعر كمان تكاليف الشراء (رسوم التسجيل، والعمولات وغيرها، شوفوا دليل التكاليف الإضافية على السعر). وقتها بيطلع العائد أقل. المهم تقارنوا بين العقارات بنفس الطريقة.
- صافي العائد هنا قبل الضريبة في بلد إقامتكم وقبل أقساط التمويل العقاري. ممكن يلزم التصريح عن دخل الإيجار في بلد إقامتكم (شوفوا "هل يجب التصريح عن العقار في بلد الإقامة؟" في الأسئلة الشائعة)، وبينعمل الحساب مع محاسب.

05 المصروفات السنوية لمالك يؤجّر شقته

المصروف	من يحدّده	ما الذي يُفحص
رسوم الخدمات	مؤسسة التنظيم العقاري تعتمد ميزانية المبنى	التعرفة في مؤشر رسوم الخدمات، مضروبة في المساحة
التبريد (تشيلر)	شركة التبريد المركزي، بحسب العقد	هل التبريد مشمول، أم هناك فاتورة منفصلة. في الفاتورة المنفصلة رسم سنوي ثابت بحسب السعة، لا يرتبط بالاستهلاك، إضافة إلى رسم بحسب العدّاد
عمولة إدارة التأجير	الاتفاق مع الشركة التي تدير التأجير	نسبة من الإيجار، وما الذي تشمله
الصيانة والإصلاحات داخل الشقة	حالة الشقة والعقد	من المسؤول عن كل إصلاح بحسب عقد الإيجار
تسجيل عقد الإيجار (Ejari)	دائرة الأراضي والأملاك	177.75 درهماً عبر Dubai REST أو الموقع، أو 220 درهماً في مركز خدمة، عند كل تسجيل أو تجديد

المصروف	من يحدّده	ما الذي يُفحص
التأمين	شركة التأمين	المبنى مؤمَّن عبر رسوم الخدمات. أما تأمين المحتويات والمسؤولية الخاصة بكم فهو اختياركم
الأشهر التي تبقى فيها الشقة فارغة	السوق والإيجار الذي تطلبونه	كم من الوقت يستغرق التأجير، والأشهر بين مستأجر وآخر
الكهرباء والمياه (DEWA)	هيئة كهرباء ومياه دبي (DEWA)	عادة يدفع المستأجر. وعندما تكون الشقة فارغة، أو تكون الفاتورة باسمكم، تدفعون أنتم

التأجير طويل الأمد (عقد سنوي): مستأجر واحد، وعقد مسجّل في Ejari، والشركة اللي بتدير التأجير، إذا كانت موجودة، بتاخد عمولة بحسب الاتفاق. جمعت الخطوات، من المستأجر الأول حتى التجديد، في دليل تأجير الشقة. هذا الدليل بيحكي عن التأجير طويل الأمد بس. التأجير قصير الأمد، باليوم أو بالليلة، بيحتاج تصريح بيت عطلات (Holiday Home)، وإله مصاريف وشروط مختلفة.

06 مثال: كيف يصبح العائد الإجمالي صافي عائد

مهم: الأرقام في المثال التي اختيرت 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

البند	درهم في السنة	مصدر الرقم
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.

07 "عائد بنسبة X%" من مندوب مبيعات؟ ثلاثة أسئلة

لما يعرض عليكم مندوب مبيعات رقم عائد، خصوصاً في محادثة بيضغطوا فيها عليكم لإتمام الصفقة بسرعة، اسألوا كتابياً:

1. **هل هذا إجمالي أو صافي؟** وإذا كان صافي، شو المصروفات اللي انخصمت في الحساب؟
2. **شو هي رسوم الخدمات للمبنى؟** وبعدين افحصوها بنفسكم في مؤشر رسوم الخدمات.
3. **هل "العائد المضمون" مكتوب في العقد؟** إذا ما كان مكتوب في العقد، فهو مش موجود. وإذا كان مكتوب، افحصوا لأي مدة، ومين بيدفعه، وشو بيصير بعدين. هذا التزام من المطوّر بس، ومش رقم عن السوق.

وأمر ثاني: لا توقعوا في المحادثة نفسها. شوفوا دليل مندوبي المبيعات الضاغطين.

08 شو اللي بفحصه بالمرافقة

قبل ما تتخذوا قراركم، بنفحص مع بعض رسوم الخدمات للمبنى في المؤشر الرسمي، وبنراجع المصروفات المتوقعة، وبنحسب صافي العائد بحسب أرقام عقاركم، ومش بحسب رقم ذكره أي حد. وبعد الشراء، برافقكم كمان في التأجير طويل الأمد.

المرافقة: مكالمة الاستشارة الأولى مجانية ومدتها لحد 20 دقيقة، عن طريق مكالمة واتساب أو رسائل واتساب أو مكالمة هاتفية عادية. بعد مكالمة الاستشارة الأولى بقدر أقدم عرض سعر، وبيعتمد على عملية البيع والخدمات المطلوبة.

أسئلة شائعة

شو الفرق بين "رسوم الإدارة" و"رسوم الخدمات"؟

هي نفس الدفعة: الدفعة السنوية لصيانة المناطق المشتركة في المبنى، وبتتسمى بالإنجليزية Service Charges. وهي مش عمولة الشركة اللي بتأجر الشقة نيابة عنكم. هذا مصروف منفصل.

وين بشوف رسوم الخدمات لمبنى معين؟

في مؤشر رسوم الخدمات التابع لدائرة الأراضي والأملاك، على الموقع أو في Dubai REST. اختاروا المشروع، ونوع الاستخدام، والسنة، ورح تظهر التعرفة المعتمدة.

مين بيدفع رسوم الخدمات لما تكون الشقة مؤجّرة؟

المالك، إلا إذا نصّ عقد الإيجار على غير هيك. وحتى لو ما دفع المستأجر، بيبقى المالك هو المسؤول.

هل ممكن بيع شقة عليها دين رسوم خدمات؟

لا. بحسب القانون لا يجوز بيع شقة عليها مثل هذا الدين، ودون تسديد الدين لا يصدر المطوّر شهادة عدم الممانعة (NOC) اللازمة لتسجيل البيع.

شو صافي العائد اللي ممكن تتوقعوه في دبي؟

ما في رقم واحد، وأنا ما بعطي رقم بدون ما أفحص العقار. العائد بيعتمد على الإيجار، ورسوم الخدمات للمبنى المحدد، ومصروفاتكم. عشان هيك بنحسب لكل عقار على حدة، حسب المثال أعلاه.

هل ممكن ترتفع رسوم الخدمات؟

الميزانية بتتحدد كل سنة، ولازم تعتمدها مؤسسة التنظيم العقاري قبل التحصيل. عشان هيك افحصوا بالمؤشر السنوات السابقة كمان، مش بس السنة الحالية.

المصادر

- القانون رقم 6 لسنة 2019، والمالك يدفع حتى عندما لا يدفع المستأجر، وتبريد المناطق المشتركة، وبيع الوحدة بسبب الدين: دائرة الأراضي والأملاك، إعلان بتاريخ 06.01.2020؛ Hadef & Partners (فُحص في 13.10.2026).
- مؤسسة التنظيم العقاري تعتمد الميزانية قبل التحصيل، وحساب معتمد: Afridi & Angell؛ Hadef & Partners (المصدر نفسه) (فُحص في 13.10.2026).
- من يدير المبنى (المطوّر، أو شركة تختارها مؤسسة التنظيم العقاري، أو فندق)، ولجنة الملاك بدلاً من جمعية الملاك: Afridi & Angell (المصدر نفسه)؛ Hadef & Partners (المصدر نفسه)؛ Mondaq (فُحص في 13.10.2026).
- Mollak (الميزانية، والفواتير، والدفع): صفحة الخدمة لدى دائرة الأراضي والأملاك، التي تذكر Mollak كقناة؛ Bayut، حُدّث في 26.02.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- مؤشر رسوم الخدمات، على الموقع وفي Dubai REST، والبحث بحسب المشروع ونوع الاستخدام والسنة، وبرقم سند الملكية أو عبر الخريطة: دائرة الأراضي والأملاك (المصدر نفسه)؛ Gulf News, 16.09.2023؛ bhomes, 19.03.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- الحساب بالقدم المربعة وما تشمله رسوم الخدمات (بما في ذلك تأمين المبنى وصندوق الإصلاحات الكبيرة): Bayut، حُدّث في 15.09.2026؛ bhomes (المصدر نفسه). تأمين المبنى من مسؤولية شركة الإدارة: أيضاً Mondaq (المصدر نفسه) (فُحص في 13.10.2026).
- لا يجوز البيع مع وجود دين، ولشركة الإدارة حق امتياز على الوحدة: Hadef & Partners (المصدر نفسه)؛ Gulf News، 05.10.2020 (لا موافقة على البيع أو التأجير حتى يُسدَّد الدين)؛ The National، 10.09.2020 (لا تسجيل ولا تجديد لعقود الإيجار) (فُحص في 18.11.2026).

- شهادة عدم الممانعة (NOC) من المطوّر عبر Dubai REST عند تسجيل البيع: دائرة الأراضي والأملاك، تسجيل البيع؛ Wasl (مطوّر)، مركز المساعدة: يُرفض طلب شهادة عدم الممانعة عندما لا تكون رسوم الخدمات مدفوعة (فُحص في 13.10.2026).
- تعريفات العائد الإجمالي وصافي العائد: Wall Street Prep؛ Danube Properties، عن حساب العائد في دبي (فُحص في 13.10.2026).
- رسم تسجيل عقد الإيجار (177.75 درهماً في التطبيق وعلى الموقع، و220 درهماً في مركز خدمة): DLD (فُحص في 18.11.2026).
- التبريد المركزي: رسم سنوي بحسب السعة (750 درهماً لكل طن تبريد في السنة لدى Empower) ورسم بحسب العدّاد، على المالك أو المستأجر: Gulf News, 03.07.2024؛ Bayut, 06.09.2024 (فُحص في 13.10.2026).
- تكاليف الشراء في الحساب مع تكاليف الشراء: الطريقة والمصادر في دليل التكاليف في الموقع. الحساب لعقار بسعر 1,000,000 درهم: 40,000 رسوم التسجيل، ونحو 550 للتسجيل وسند الملكية، و4,200 لمكتب أمين التسجيل، و21,000 للوسيط مع ضريبة القيمة المضافة، و2,130 للكهرباء والمياه، والمجموع نحو 67,900 (فُحص في 13.10.2026).
- المثال: الإيجار (68,000) هو القيمة الوسيطة لعقود الإيجار الجديدة لشقق بغرفة نوم في JVC، حسبته من البيانات المفتوحة لدائرة الأراضي والأملاك، كما هو مفصّل في دليل تأجير الشقة. ورسم Ejari من دائرة الأراضي والأملاك. وباقي الأرقام افتراضات للتوضيح، ومكتوبة على هذا الأساس (فُحص في 18.11.2026).
- تصريح بيت العطلات للتأجير قصير الأمد: Khaleej Times (فُحص في 18.11.2026).

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.