الإيجار أم الشراء عند الانتقال إلى دبي: أيهما يكلّف أكثر، ومتى يكون كل منهما الخيار الصحيح

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

بدبي، تكاليف شراء شقة جاهزة عن طريق وسيط بتوصل لحوالي 7% من السعر، وبشقة بغرفة نوم بـ JVC هاد تقريباً إيجار سنة. عشان هيك اللي ناوي يبقى كم سنة، ويسكن بنفس المنطقة، عادةً الشراء بيطلع أحسن إله، وكمان فيه ياخذ إقامة عن طريق الشقة. واللي لسّا مش عارف بأي منطقة رح يتعلموا ولاده، أو شغله لسّا مش ثابت، فيه يستأجر أول سنة، وبنفس الوقت يبلّش يدوّر على شقة للشراء.

باختصار

- تكاليف شراء شقة جاهزة عن طريق وسيط بتوصل لحوالي 7% من السعر، وبشقة بغرفة نوم بـ JVC هاد تقريباً إيجار سنة.
- الإيجار ما بيعطي إقامة. الشقة الجاهزة بتعطي إقامة لسنتين، والعقار بقيمة 2 مليون درهم بيعطي إقامة ذهبية لعشر سنين.
- اللي لسّا مش عارف بأي منطقة رح يتعلموا ولاده، أو شغله لسّا مش ثابت، فيه يستأجر أول سنة، وبنفس الوقت يبلّش يدوّر على شقة للشراء.

في هذا الدليل

01 قديش بيكلّف الإيجار بدبي
02 قديش بيكلّف الشراء بدبي
03 مثال بالأرقام: شقة بغرفة نوم بـ JVC
04 الإقامة بتغيّر الحساب
05 الرهن العقاري: المقيم بياخذ شروط أحسن
06 متى الأفضل تستأجروا أول
07 متى الشراء أفضل

01 قديش بيكلّف الإيجار بدبي

هالدليل جزء من الصفحة الرئيسية عن الانتقال إلى دبي.

الإيجار بدبي بيتحدد بالسنة، وعادةً بيندفع بكم شيك مؤجل بتعطوها من قبل. الجدول بيعرض متوسطات سنوية من 2026، من مصدرين منفصلين: Property Monitor (عن طريق Engel & Völkers، أرقام نوفمبر 2026) وBayut (الأسعار المطلوبة بالإعلانات، بالنص الأول من 2026).

المنطقة	النوع	الإيجار السنوي، بالدرهم
قرية جميرا الدائرية (JVC)	شقة بغرفة نوم	67,000 إلى 79,000
قرية جميرا الدائرية (JVC)	شقة بغرفتين نوم	98,000 إلى 113,000
دبي هيلز (Dubai Hills Estate)	شقة بغرفة نوم	حوالي 90,000
دبي هيلز (Dubai Hills Estate)	شقة بغرفتين نوم	حوالي 141,000
DAMAC Hills	فيلا بثلاث غرف نوم	201,000 إلى 211,000
DAMAC Hills 2	فيلا بثلاث غرف نوم	105,000 إلى 112,000
مردف (Mirdif)	فيلا بثلاث غرف نوم	111,000 إلى 142,000

ليش في رقمين: كل مصدر بيقيس بطريقة مختلفة. أرقام Property Monitor هي أرقام نوفمبر 2026 للشقق، وأرقام 2026 من بداية السنة للفلل. وBayut بيعتمد على الأسعار المطلوبة بالإعلانات بالنص الأول من 2026. بدبي هيلز في رقم واحد بس، من Property Monitor. إيجار شقة معيّنة بيعتمد على المبنى وعلى مساحتها وحالتها.

شو بتدفعوا زيادة لما تسكنوا بشقة مستأجرة:

- **عمولة الوسيط:** بالعادة 5% من الإيجار السنوي، والمستأجر هو اللي بيدفعها.
- **التأمين:** بالعادة 5% من الإيجار للشقة غير المفروشة، و10% للشقة المفروشة. بيرجعلكم بنهاية العقد بعد خصم الأضرار.
- **الكهرباء والماء:** بحسب DEWA، مبلغ تأمين 2,000 درهم للشقة و4,000 درهم للفيلا، إضافة لـ 130 درهم للتفعيل. وفاتورة الكهرباء فيها كمان رسوم بلدية بنسبة 5% من الإيجار السنوي.
- **تسجيل العقد بـ Ejari:** عقد الإيجار بدبي بيتسجّل عند دائرة الأراضي والأملاك. وهالتسجيل مطلوب كمان لخدمات ثانية، مثل توصيل الكهرباء.

02 قديش بيكلّف الشراء بدبي

لما تشتروا شقة جاهزة عن طريق وسيط، بتدفعوا زيادة عن السعر هالتكاليف (بحسب دليل التكاليف بالموقع):

التكلفة	قديش
رسوم التسجيل عند دائرة الأراضي والأملاك	4% من السعر. بأغلب الصفقات المشتري بيدفعها كلها
رسوم التسجيل وإصدار سند الملكية	حوالي 520 إلى 580 درهم
مكتب أمين التسجيل	4,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة
عمولة الوسيط	2% + ضريبة القيمة المضافة
مبلغ التأمين وتوصيل الكهرباء والماء	حوالي 2,130 درهم للشقة

اللي بيشتري برهن عقاري بيدفع كمان رسوم تسجيل الرهن، 0.25% من مبلغ القرض. ولما تشتروا على الخارطة مباشرة من المطوّر ما بيكون في عادةً عمولة وسيط ولا مكتب أمين تسجيل.

لحساب سريع: حاسبة تكاليف الشراء.

بعد الشراء، كل سنة: رسوم الخدمات على المناطق المشتركة، حسب التعرفة اللي بتعتمدها RERA، ورسوم البلدية 5%، واللي بيدفعها كمان المالك الساكن بالشقة، حسب إيجار شقة مماثلة.

03 مثال بالأرقام: شقة بغرفة نوم بـ JVC

الافتراضات: شقة حوالي 700 قدم مربع (حوالي 65 متر مربع). بحسب الأرقام بدليل التكاليف، سعرها بـ JVC حوالي مليون درهم. وإيجار هيك شقة 67,000 إلى 79,000 درهم بالسنة، حسب الجدول فوق.

	الإيجار	الشراء
مصاري بتطلع بالبداية وما بترجع	عمولة وسيط حوالي 3,400 إلى 4,000 درهم	حوالي 68,000 درهم: 40,000 رسوم تسجيل، 21,000 عمولة وسيط مع الضريبة، 4,200 مكتب أمين التسجيل، وكمان رسوم وتوصيل الكهرباء
كل سنة	67,000 إلى 79,000 درهم إيجار	رسوم الخدمات. على فرض 18 درهم للقدم المربع، 12,600 درهم بالسنة
بالحالتين	كهرباء وماء ورسوم بلدية	كهرباء وماء ورسوم بلدية
إقامة عن طريق الشقة	لا	إقامة لسنتين على شقة جاهزة

شو بيبيّن المثال: تكاليف الشراء، بدون السعر نفسه، بتساوي تقريباً إيجار سنة. ومن السنة الثانية، اللي اشترى بيدفع رسوم خدمات بدل الإيجار. بالمقابل، المصاري اللي انحطّت بالشقة ما بتضل متاحة لشي ثاني، واللي بيبيع بعد فترة قصيرة بيدفع كمان تكاليف بيع. وسعر الشقة ممكن يطلع، بس كمان ممكن ينزل.

مهم: رسوم الخدمات 18 درهم للقدم المربع هي افتراض للمثال، نفس الافتراض اللي بدليل التكاليف. افحصوا التعرفة الحقيقية للمبنى بـ مؤشر رسوم الخدمات عند دائرة الأراضي والأملاك.

04 الإقامة بتغيّر الحساب

الإيجار ما بيعطي إقامة. الشراء بيعطي:

- **شقة جاهزة، بأي قيمة:** إقامة لسنتين للمالك. من سنة 2026 ما في حد أدنى لقيمتها للمالك الفرد، والرسوم حوالي 10,200 درهم بحسب دائرة الأراضي والأملاك. وما بتحتاجوا صاحب عمل أو شركة.
- **عقار قيمته 2 مليون درهم على الأقل:** إقامة ذهبية لعشر سنين، مع الزوج أو الزوجة والأولاد والوالدين. شقة بغرفة نوم بـ JVC ما بتوصل لهالمبلغ. الفيلا أو التاون هاوس ممكن توصل، فالعيلة اللي أصلاً بتدوّر على بيت كبير يستاهل تفحص إذا فيها تاخذ إقامة ذهبية عن طريق البيت اللي بتسكن فيه.

اللي بينتقل لدبي بدون صاحب عمل لازم ياخذ إقامة بطريقة أو بأخرى. بالإقامة عن طريق شركة بتدفعوا كل سنة على الرخصة، وبالإقامة عن طريق شقة المصاري بتضل بالعقار.

05 الرهن العقاري: المقيم بياخذ شروط أحسن

بحسب المصرف المركزي الإماراتي، المقيم اللي بيشتري أول شقة جاهزة ممكن ياخذ تمويل لحد 80% من قيمة عقار لحد 5 مليون درهم. واللي مش مقيم بياخذ عادةً 50% إلى 60%، وبس من بنوك قليلة. عشان هيك منطقي تاخذوا الإقامة أول، وبعدين تشتروا برهن عقاري. التفاصيل بدليل الرهن العقاري.

06 متى الأفضل تستأجروا أول

- **لسّا مش عارفين وين رح يتعلموا الأولاد.** مكان المدرسة أحسن تحسموه قبل الشراء، لأن مشوار المدرسة اليومي بيفرق كثير.
- **الشغل لسّا مش ثابت.** إذا ممكن تنتقلوا تشتغلوا بطرف ثاني من المدينة، أو ترجعوا على بلدكم بعد سنة، تكاليف الشراء رح تتوزع على فترة قصيرة كثير.
- **اشتريتوا شقة على الخارطة، ولسّا مش جاهزة.** لحد استلام المفتاح لازم تسكنوا بمكان ما. استأجروا لهالفترة، وخططوا نهاية العقد حسب موعد استلام المفتاح.
- **المصاري لسّا ما وصلت من بلدكم.** التحويل الكبير بدّه تحضير مع البنك عندكم، ومش منيح تلتزموا بالشراء قبل ما تعرفوا متى رح توصل المصاري.

07 متى الشراء أفضل

- **ناويين تبقوا كم سنة بنفس المنطقة.** بمثال JVC، تكاليف الشراء بتساوي تقريباً سنة إيجار. وكل ما بقيتوا أكثر، بتتوزع على سنين أكثر، بس النتيجة بتعتمد كمان على سعر الشقة ورسوم الخدمات والإيجار بنفس المبنى.
- **بدكم إقامة بدون صاحب عمل وبدون شركة.** الشقة الجاهزة بتعطي إقامة لسنتين، والعقار بقيمة 2 مليون درهم بيعطي إقامة ذهبية لعشر سنين.
- **محتاجين بيت كبير للعيلة.** إيجار الفيلا ممكن يكلّف 201,000 درهم بالسنة وأكثر (DAMAC Hills، حسب الجدول). وهاي مصاري بتروح لصاحب البيت كل سنة.
- **معكم المبلغ نقداً، أو أنتو أصلاً مقيمين وفيكم تاخذوا رهن عقاري.**

الطريقة اللي بنصحكم تفحصوها: استأجروا لسنة بالمنطقة اللي اخترتوها، وبنفس الوقت دوّروا على شقق للشراء بنفس المنطقة، جاهزة أو على الخارطة. هيك بتعرفوا الحي من جوّا. الشقة الجاهزة بتعطيكم إقامة لسنتين، والعقار على الخارطة بيناسب بس الإقامة الذهبية، من 2 مليون درهم.

أسئلة شائعة

قديش بيكلّف استئجار شقة بدبي؟

بيعتمد كثير على المنطقة. بحسب أرقام من 2026، شقة بغرفة نوم بـ JVC بتكلّف حوالي 67,000 إلى 79,000 درهم بالسنة، وبدبي هيلز حوالي 90,000.

قديش بيكلّف شراء شقة بدبي زيادة عن السعر؟

بالشقة الجاهزة عن طريق وسيط، حوالي 7% من السعر: 4% رسوم تسجيل، و2% عمولة وسيط مع الضريبة، ورسوم صغيرة ثانية. ولما تشتروا مباشرة من المطوّر ما بيكون في عادةً عمولة وسيط.

الإيجار بدبي بيعطي إقامة؟

لا. الإقامة عن طريق عقار بتاخذوها بس كمالكين. المستأجرين بيحتاجوا إقامة عن طريق شغل أو شركة أو عمل حر.

بعد قديش الشراء بيصير أوفر من الإيجار؟

بمثال شقة بغرفة نوم بـ JVC، تكاليف الشراء بتساوي تقريباً إيجار سنة. الحساب لشقتكم بيعتمد على السعر ورسوم الخدمات والإيجار بنفس المبنى.

فينا ناخذ رهن عقاري بدبي بدون إقامة؟

آه، بس من بنوك قليلة وبشروط أقل. المقيم ممكن ياخذ لحد 80% على أول شقة جاهزة.

أحسن نستأجر أول وبعدين نشتري؟

آه، إذا لسّا ما قررتوا المنطقة أو المدرسة. سنة إيجار بتخليكم تعرفوا الحي، وبهالوقت فيكم تختاروا شقة للشراء.

المصادر

- الإيجار، شقق JVC ودبي هيلز: Property Monitor، أرقام نوفمبر 2026 (تحديث 13.11.2026)، كما يظهر عند Engel & Völkers: JVC غرفة نوم 67,398، غرفتين نوم 98,051. دبي هيلز غرفة نوم 90,339، غرفتين نوم 141,122. المصدر الثاني، الأسعار المطلوبة: Bayut، تقرير الإيجارات للنصف الأول من 2026: JVC غرفة نوم 79,000، غرفتين نوم 113,000. تقرير Bayut ما فيه رقم لشقق دبي هيلز.
- الإيجار، فلل بثلاث غرف نوم: Property Monitor، كما يظهر عند Engel & Völkers (تحديث 14.11.2026، أرقام 2026 من بداية السنة): DAMAC Hills 2 104,632، DAMAC Hills 201,451، مردف 110,965. المصدر الثاني، الأسعار المطلوبة: Bayut، النصف الأول من 2026: DAMAC Hills 2 112,000، DAMAC Hills 211,000، مردف 142,000.
- عمولة الوسيط 5%، والتأمين 5% أو 10%، وEjari: موجودة بدليل التأجير بالموقع، مع مصادره: Real Estate Club Dubai، FAM Properties، Oliva، DLD، Gulf News.
- تأمين DEWA و130 درهم، ورسوم البلدية 5%: دليل التكاليف بالموقع: DEWA، Bayut، Binghatti.
- تكاليف الشراء (4%، رسوم التسجيل، أمين التسجيل، عمولة الوسيط 2%): دليل التكاليف بالموقع: DLD، Property Finder.
- سعر القدم المربع بـ JVC (1,420 إلى 1,510): دليل التكاليف بالموقع: Property Monitor عند Engel & Völkers، Bayut.
- الإقامة لسنتين بدون حد أدنى للقيمة، والرسوم حوالي 10,200 درهم: دليل المقارنة بين الإقامة لسنتين والإقامة الذهبية بالموقع.
- الإقامة الذهبية من 2 مليون درهم وأفراد العيلة: دليل الإقامة الذهبية بالموقع (DLD، ICP).
- الرهن العقاري، 80% للمقيم و50% إلى 60% لغير المقيم: دليل الرهن العقاري بالموقع (المصرف المركزي الإماراتي، ومصادر إضافية هناك).
- الحساب بالمثال: 700 قدم مربع ضرب 1,420 إلى 1,510 بيعطي حوالي 994,000 إلى 1,057,000 درهم. تكاليف الشراء محسوبة على سعر مليون درهم: 4% هي 40,000، وعمولة وسيط 2% مع ضريبة 5% هي 21,000، ومكتب أمين التسجيل 4,200، ورسوم التسجيل حوالي 550، والكهرباء والماء 2,130. المجموع حوالي 67,900، مقرّب لـ 68,000. عمولة الوسيط بالإيجار: 5% من 67,398 إلى 79,000.

كيف بقدر أساعدكم

برافق المشترين بدبي، من اختيار العقار لحد استلام المفتاح والإقامة. ابعتولي رسالة على واتساب واحكولي قديش ميزانيتكم، وإذا رح تشتروا نقداً أو برهن عقاري، ومتى ناويين تنتقلوا. بعد أول جلسة استشارة بعطيكم عرض سعر، وهو بيعتمد على عملية البيع والخدمات المطلوبة.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة. الأرقام متوسطات من 2026، ومع الوقت بتصير قديمة. إيجار شقة معيّنة بيعتمد على المبنى وعلى مساحتها وحالتها، ورسوم الخدمات بالمثال افتراض، مش رقم من السوق.