تأجير شقة في دبي: ما يحتاج المالك إلى معرفته، من المستأجر الأول حتى التجديد

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

لما بتأجروا شقة في دبي لمدة سنة، جزء من المدفوعات بيكون على المستأجر وجزء عليكم، وفي قواعد واضحة لتسجيل العقد ورفع الإيجار والإخلاء. رح أشرح هنا الخطوات بالترتيب: إيجاد مستأجر، التأمين والشيكات، تسجيل العقد، الكهرباء والماء، التجديد والإخلاء.

باختصار

- بالعادة المستأجر بيدفع عمولة الوساطة، اللي هي 5% من الإيجار السنوي. والعقد بينسجل في Ejari، وبالعقد بتحددوا مين بيسجله.
- المستأجر بيفتح حساب الكهرباء والماء باسمه وبيدفع رسوم البلدية. وأي دين بيتركه المستأجر لما يطلع هو دينه هو، بس بالواقع ممكن يوصل لعندكم، عشان هيك اطلبوا منه إثبات إنه ما عليه دين.
- لا يمكن رفع الإيجار إلا بحسب مؤشر الإيجارات الصادر عن دائرة الأراضي والأملاك وبإشعار قبل 90 يوماً على الأقل، ومن دون إشعار في الوقت المحدد لا توجد زيادة. ويتطلب الإخلاء إشعاراً قبل 12 شهراً.

في هذا الدليل

01 قديش بيطلع إيجار الشقة في دبي، حسب المنطقة
02 . إيجاد مستأجر
03 . التأمين والشيكات
04 . تسجيل العقد في Ejari
05 . الكهرباء والماء ورسوم البلدية
06 . رفع الإيجار عند التجديد
07 . إخلاء المستأجر
08 . شركة الإدارة
09 . المصروفات التي تبقى عليكم
10 شو اللي بنفحصه مع بعض

01 قديش بيطلع إيجار الشقة في دبي، حسب المنطقة

الجدول بيبيّن الإيجار السنوي لشقة بغرفة نوم وصالة، مساحتها من 55 لـ 85 متر مربع. العمود الأول مبني على العقود الجديدة اللي انسجلت بدائرة الأراضي والأملاك بين أغسطس ونوفمبر 2026. والعمود الثاني هو السعر اللي طلبه الملّاك بإعلانات Bayut بالنص الأول من 2026.

المنطقة	المبلغ الموقع فعلياً (القيمة الوسيطة)	المطلوب بالإعلانات
وسط مدينة دبي (Downtown Dubai)	110,000 درهم	133,000 درهم
الخليج التجاري (Business Bay)	87,000 درهم	104,000 درهم
دبي مارينا (Dubai Marina)	87,000 درهم	103,000 درهم
أبراج بحيرات جميرا (JLT)	80,000 درهم	ما في رقم
قرية جميرا الدائرية (JVC)	68,000 درهم	79,000 درهم

ليش في رقمين: الملّاك بيطلبوا بالإعلان أكتر من اللي بينسكّر عليه العقد بالآخر. لتعرفوا قديش رح تقبضوا فعلياً، الأفضل تعتمدوا على عمود العقود المسجّلة. ومن هالمبلغ بتنزل المصاريف اللي بتبقى عليكم، وهي مفصّلة بالبند 8.

01 . إيجاد مستأجر

بالعادة بيتم التأجير عن طريق وسيط أو شركة إدارة عقارات في دبي. والمستأجر بيدفع عمولة الوساطة، اللي هي بالعادة 5% من الإيجار السنوي، بالإضافة لضريبة القيمة المضافة. الأفضل تتفقوا خطياً مع القيمة الوسيطة على شو رح يدفع كل طرف، عشان ما يكون في مفاجآت.

02 . التأمين والشيكات

- **التأمين:** بالعادة 5% من الإيجار السنوي للشقة غير المفروشة، و10% للشقة المفروشة. هذا عُرف متبع بالسوق ومش مبلغ بيحدده القانون. التأمين بيبقى عند المالك، وبيرجع بنهاية العقد بعد خصم تكلفة إصلاح أي ضرر بيتجاوز الاستهلاك العادي.
- **الشيكات:** الإيجار بيندفع بشيكات مؤجلة بيقدمها المستأجر مسبقاً عن السنة كلها. من تجربتي، المستأجر بالعادة بيدفع بـ 4 شيكات بالسنة. وبعض الملاك بيوافقوا ينزلوا الإيجار قليلاً لما يندفع بعدد أقل من الشيكات.

03 . تسجيل العقد في Ejari

Ejari هو نظام دائرة الأراضي والأملاك لتسجيل عقود الإيجار. بحسب دائرة الأراضي والأملاك، مسؤولية التسجيل مشتركة بين المالك والمستأجر، ويحدد العقد من يقوم بذلك ومن يدفع. الرسوم 177.75 درهماً في تطبيق Dubai REST أو على الموقع، أو 220 درهماً في مركز الخدمة. ومن دون عقد مسجّل يصعب إنفاذه أمام مركز فض المنازعات الإيجارية، ولا يستطيع المستأجر أيضاً فتح حساب الكهرباء والماء باسمه.

04 . الكهرباء والماء ورسوم البلدية

- **المستأجر بيفتح حساب باسمه** عند DEWA، هيئة كهرباء ومياه دبي، برقم العقد المسجل في Ejari، وبيدفع لها مبلغ تأمين: 2,000 درهم للشقة و4,000 درهم للفيلا.
- **رسوم البلدية** هي 5% من الإيجار السنوي، ويدفعها المستأجر على أقساط شهرية ضمن فاتورة الكهرباء.

- **لما يطلع المستأجر:** دين الكهرباء والماء اللي تراكم خلال فترة الإيجار هو دين المستأجر اللي استخدمها، ومش دين المستأجر اللي بعده. في مصادر بتكتب إنه المالك هو المسؤول، وبالواقع المستأجر الجديد بيرجع للمالك. عشان هيك المالك بيتأكد إنه الحساب القديم تسكّر: قبل ما ترجعوا التأمين للمستأجر المغادر، اطلبوا منه شهادة براءة ذمة من DEWA بتثبت إغلاق الحساب وإنه ما في دين (Clearance Certificate).

05 . رفع الإيجار عند التجديد

لا يُسمح برفع الإيجار إلا بحسب مؤشر الإيجارات الصادر عن دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD). ومنذ يناير 2025 يُسمّى المؤشر Smart Rental Index، وهو يحسب الزيادة بحسب عقود الإيجار في المبنى، ومتوسط الإيجار في المنطقة، وتصنيف المبنى. وتعتمد نسبة الزيادة المسموح بها على الفرق بين الإيجار الحالي والمتوسط. وعندما يكون الفرق صغيراً، لا يُسمح بأي زيادة. والمؤشر يحدد سقفاً وليس حقاً: فهو يبيّن إلى أي حد يُسمح برفع الإيجار، ولا يعني أن لكم حقاً في الزيادة. يتم الحساب في حاسبة دائرة الأراضي والأملاك أو في تطبيق Dubai REST. ويُرسل الإشعار بالزيادة، أو بأي تغيير آخر في الشروط، إلى المستأجر كتابياً قبل نهاية العقد بـ90 يوماً على الأقل، مع المبلغ الجديد. ومن دون هذا الإشعار في الوقت المحدد، لا تُطبّق الزيادة حتى لو كان المؤشر يسمح بها.

06 . إخلاء المستأجر

لا يمكن إخلاء المستأجر لمجرد انتهاء العقد. بحسب القانون رقم 33 لسنة 2008، يُسمح بالإخلاء عند نهاية العقد فقط للأسباب التي يحددها القانون: بيع الشقة، أو سكن المالك أو أحد أقاربه من الدرجة الأولى، أو الهدم أو الترميم الشامل. ولكل سبب شروط. فعندما يكون السبب سكن المالك أو أحد أقاربه، على المالك أن يثبت أنه لا يملك عقاراً آخر مناسباً لهذا الغرض. ويتطلب الهدم وإعادة البناء موافقات من الجهات المختصة، ويتطلب الترميم الشامل موافقة فنية من بلدية دبي بأنه لا يمكن تنفيذه والمستأجر يسكن في الشقة. والإشعار قبل 12 شهراً، ويجب إرساله عبر الكاتب العدل أو بالبريد المسجّل. ولا يفي الإشعار بالبريد الإلكتروني أو واتساب بهذا الشرط، ولا يكفي للإخلاء إشعار قبل 90 يوماً. ومن أخلى شقة ليسكن فيها هو أو أحد أقاربه لا يجوز له تأجيرها لشخص آخر لمدة سنتين على الأقل. وتُرفع النزاعات مع المستأجر إلى مركز فض المنازعات الإيجارية.

07 . شركة الإدارة

اللي ما بيعيش في دبي بالعادة بيأجر عن طريق شركة إدارة عقارات. وعمولتها بالعادة من 5% إلى 10% من الإيجار السنوي، وبيدفعها المالك. تأكدوا شو بتشمل العمولة: إيجاد مستأجر، تجديد العقد، الزيارات التفقدية، والإصلاحات. بعض الشركات بتاخد رسوم منفصلة عن كل بند منها.

> قديش عائد شقتكم بعد المصاريف؟ في حاسبة صافي العائد بتدخلوا السعر والإيجار والمصاريف، وبتشوفوا العائد الإجمالي وصافي العائد.

08 . المصروفات التي تبقى عليكم

حتى لما تكون الشقة مؤجرة، رسوم خدمات المبنى بتبقى عليكم، إلا إذا العقد نص على غير هيك. وحتى لما العقد بيحمّلها للمستأجر، بتضلوا مسؤولين قدام شركة الإدارة إذا هو ما دفع. جمعت كل المصروفات السنوية، وكيف تحسبوا شو بيبقى

لكم فعلاً، في دليل رسوم الإدارة وصافي العائد. ولازم تصرحوا عن دخل الإيجار حسب القانون بالبلد اللي مقيمين فيه (شوفوا "هل يجب التصريح عن العقار في بلد الإقامة؟" في الأسئلة الشائعة).

10 شو اللي بنفحصه مع بعض

بعد الشراء، برافقكم كمان في التأجير طويل الأمد.

المرافقة: الاستشارة الأولى مجانية وبتاخد لحد 20 دقيقة، بمكالمة واتساب أو برسائل واتساب أو بمكالمة هاتفية عادية. بعدها بقدم عرض سعر بيعتمد على العملية والخدمات المطلوبة.

أسئلة شائعة

مين بيدفع عمولة الوساطة عند التأجير؟

بالعادة المستأجر، 5% من الإيجار السنوي بالإضافة لضريبة القيمة المضافة. والمالك بيدفع عمولة شركة الإدارة إذا كان بيتعامل مع شركة مثل هذه.

مين بيسجل العقد في Ejari؟

بحسب دائرة الأراضي والأملاك، المسؤولية مشتركة بين المالك والمستأجر. ويحدد العقد من يقوم بالتسجيل، المالك أو المستأجر أو شركة الإدارة، ومن يدفع الرسوم.

كم شيك بتحصلوا عليه؟

هذا بيتحدد بالتفاوض. من تجربتي، بالعادة 4 شيكات بالسنة.

هل فيني أرفع الإيجار مثل ما بدي؟

لا. فقط في حدود ما يسمح به مؤشر الإيجارات الصادر عن دائرة الأراضي والأملاك (Smart Rental Index)، وبإشعار كتابي قبل نهاية العقد بـ90 يوماً على الأقل. ومن دون إشعار في الوقت المحدد، لا توجد زيادة.

طلع المستأجر وعليه دين بفاتورة الكهرباء. على مين بيكون الدين؟

على المستأجر اللي استخدم الكهرباء والماء. المصادر مش متفقة بهالنقطة، وفي مصادر بتكتب إنه المالك هو المسؤول قدام المستأجر الجديد. عشان هيك اطلبوا من المستأجر شهادة من DEWA بتثبت إنه ما في دين، قبل ما ترجعوا له التأمين.

قبل كم وقت لازم أبلغ المستأجر إني رح أبيع الشقة أو أسكن فيها؟

12 شهراً، عبر الكاتب العدل أو بالبريد المسجّل. البريد الإلكتروني أو واتساب لا يكفي. وإذا كان السبب سكنكم أنتم أو أحد أقاربكم من الدرجة الأولى، يجب أن تثبتوا أنه لا يوجد لديكم عقار آخر مناسب.

المصادر

- الإيجار حسب المنطقة: البيانات المفتوحة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي، العقود الجديدة المسجّلة من 18.08 إلى 18.11.2026. القيمة الوسيطة في عمود "المبلغ الموقّع فعلياً" حسبته بنفسي من هذه البيانات، لشقق بغرفة نوم مساحتها من 55 لـ 85 متر مربع وللعقود الجديدة فقط. السعر المطلوب بالإعلانات: Bayut، تقرير الإيجارات للنصف الأول من 2026 (تم التحقق 18.11.2026).

- عمولة وساطة بنسبة 5% يدفعها المستأجر: Real Estate Club Dubai; fäm Properties (تم التحقق 14.10.2026).
- تأمين بنسبة 5% أو 10%، عُرف في السوق وليس قاعدة قانونية: Oliva; fäm Properties (تم التحقق 14.10.2026).
- تسجيل العقد في Ejari مسؤولية مشتركة بين المالك والمستأجر، والرسوم: DLD، الأسئلة الشائعة; Gulf News; DLD (تم التحقق 18.11.2026).
- الكهرباء والماء بحسب العقد المسجّل، والتأمين: DEWA, Move-in; Engel & Völkers (تم التحقق 14.10.2026).
- رسوم البلدية 5% في فاتورة الكهرباء: Binghatti (تم التحقق 14.10.2026).
- دين الكهرباء والماء على المستأجر المغادر، وشهادة براءة الذمة (المصادر غير متفقة على من المسؤول): Bayut; Property Finder (تم التحقق 18.11.2026).
- مؤشر الإيجارات (Smart Rental Index) وإشعار قبل 90 يوماً: DLD، إعلان بتاريخ 02.01.2025; Dubai Media Office, 16.02.2025; Khaleej Times (تم التحقق 18.11.2026).
- الإخلاء بإشعار قبل 12 شهراً عبر الكاتب العدل أو البريد المسجّل، وشروط الإخلاء: القانون رقم 33 لسنة 2008، بوابة تشريعات دبي; Khaleej Times; Property Finder (تم التحقق 18.11.2026).
- عمولة شركة الإدارة من 5% إلى 10%: Bayut; Property Finder (تم التحقق 14.10.2026).
- رسوم الخدمات على المالك، إلا إذا نص عقد الإيجار على غير ذلك: DLD، إعلان بتاريخ 06.01.2020; القانون رقم 6 لسنة 2019، المادة 16 (تم التحقق 18.11.2026).

بتأجروا في دبي لأول مرة؟

احكولي عن الشقة، ورح نمر مع بعض على الخطوات، من المستأجر الأول حتى التجديد.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث، وهي ليست استشارة قانونية. قبل إرسال إشعار إخلاء أو رفع الإيجار، تحققوا من وضعكم المحدد لدى الجهة المختصة أو محامٍ.