إقامة لسنتين أو إقامة ذهبية: أي إقامة تحصلون عليها عن طريق شقة في دبي

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

بيقدر مالك العقار في دبي يحصل على الإقامة بطريقتين: إقامة لسنتين ما بيُشترط لها حد أدنى لقيمة العقار للمالك الفرد من سنة 2026، أو إقامة ذهبية لعشر سنوات، لعقار ما بتقل قيمته عن 2 مليون درهم. وهذه المقارنة بينهم، بحسب الجهات الرسمية في دبي.

باختصار

- شقة مكتملة في دبي، بأي سعر، ممكن تمنحكم إقامة لسنتين. بالملكية المشتركة، لازم ما تقل حصة كل مالك عن 400,000 درهم.
- عقار ما بتقل قيمته عن 2 مليون درهم بيمنحكم إقامة ذهبية لعشر سنوات.
- الفرق الكبير عملياً: مع الإقامة لسنتين، البقاء خارج الإمارات أكثر من ستة أشهر ممكن يلغي الإقامة، وما هو واضح إذا كان استثناء المستثمرين بينطبق عليها. مع الإقامة الذهبية ما بيصير هيك.

في هذا الدليل

01 الفرق في جدول
02 الإقامة لسنتين: من يحق له التقديم
03 مستندات الإقامة لسنتين
04 كم تبلغ التكلفة
05 ستة أشهر خارج الإمارات
06 أي إقامة تناسب من
07 ما الذي تمنحه الإقامة فعلياً
08 مهم تعرفوا
09 من تجربتي الشخصية

01 الفرق في جدول

	إقامة لسنتين	إقامة ذهبية
قيمة العقار	لا حد أدنى للمالك الفرد. في الملكية المشتركة، 400,000 درهم على الأقل لكل مالك	2 مليون درهم على الأقل

	إقامة لسنتين	إقامة ذهبية
نوع العقار	عقار مكتمل بسند ملكية	عقار بسند ملكية. وقد يكون العقار على الخارطة لدى مطوّر معتمد مؤهلاً بحسب الهيئة الاتحادية للهوية والجنسية والجمارك وأمن المنافذ (راجعوا دليل الإقامة الذهبية)
المدة	سنتان، قابلة للتجديد	عشر سنوات، قابلة للتجديد
البقاء خارج الإمارات	أكثر من 180 يوم متواصلة ممكن تلغي الإقامة (تحققوا من GDRFA)	يمكن البقاء في الخارج أكثر من ستة أشهر
رسوم المالك، بحسب دائرة الأراضي والأملاك	نحو 10,200 درهم	نحو 9,900 درهم
أفراد العائلة	الزوج أو الزوجة والأبناء دون 18 سنة لسنتين، والابن فوق 18 سنة لسنة، والوالدان لسنة	الزوج أو الزوجة والأبناء والوالدان. 5,774.50 درهم لكل فرد من العائلة، إضافة إلى 318.75 درهم لفتح ملف العائلة
مدة المعاملة، بحسب دائرة الأراضي والأملاك	7 إلى 10 أيام عمل	7 إلى 10 أيام عمل

02 الإقامة لسنتين: من يحق له التقديم

- **المالك الفرد:** بحسب دائرة الأراضي والأملاك، فيكم تقدّموا بغض النظر عن قيمة العقار. وقبل 2026 كان لازم ما تقل قيمة العقار عن 750,000 درهم.
- **الملكية المشتركة:** لازم ما تقل قيمة حصة كل مالك عن 400,000 درهم. عم تشتروا مع بعض؟ شوفوا دليل الشراء مع الزوج أو الزوجة أو مع شريك.
- **العقار:** عقار مكتمل وصالح للسكن، بسند ملكية. العقار على الخارطة ما بيأهّل لهذه الإقامة.
- **الحضور:** بحسب الدائرة، بيحضر مقدّم الطلب بنفسه، بدون مرافقين وبدون وكيل.

03 مستندات الإقامة لسنتين

بحسب الدائرة: جواز السفر، وسند الملكية، وصورة شخصية، وشهادة حسن السيرة والسلوك من شرطة دبي موجّهة للدائرة. الشهادة بتطلع من دبي، حتى لو ساكنين برّا الإمارات. واللي ساكن بالإمارات من قبل بيضيف الهوية الإماراتية والإقامة الحالية. أما اللي عم يقدّم لأول مرة فما معه الهوية الإماراتية ولا الإقامة، والهوية بتطلع بآخر الإجراءات. ولأفراد العائلة: عقد زواج مصدّق وشهادات ميلاد مصدّقة.

04 كم تبلغ التكلفة

بحسب الدائرة، رسوم المالك بالإقامة لسنتين 10,212.50 درهم. ولأفراد العائلة رسوم منفصلة، مثلاً 7,382.25 درهم للزوج أو الزوجة و6,482.25 درهم لطفل تحت 18 سنة. والابن فوق 18 سنة 7,182.25 درهم، لسنة وحدة بس. والبنت فوق 18 سنة 7,182.25 درهم، ولازم شهادة الحالة الاجتماعية من محاكم دبي. والوالدان 8,882.25 درهم بالسنة،

إضافة إلى 318.75 درهم لفتح ملف. وبالإقامة الذهبية بتبلغ رسوم المالك 9,884.75 درهم (التفاصيل بدليل الإقامة الذهبية).

> قديش رح تكلّف الإقامة الذهبية للعائلة كلها؟ في حاسبة الإقامة الذهبية بتختاروا كم فرد من العائلة بدكم تضيفوا، وبتشوفوا مجموع الرسوم حسب جدول دائرة الأراضي والأملاك.

05 ستة أشهر خارج الإمارات

القاعدة العامة بحسب بوابة حكومة الإمارات (u.ae): العيش خارج الإمارات أكثر من 180 يوم متواصلة بيلغي الإقامة. وبنفس الصفحة في استثناءات، منها المستثمرين اللي معهم إقامة سارية. الصفحة ما بتوضح إذا كانت الإقامة لسنتين عن طريق عقار بتُحسب إقامة مستثمر، عشان هيك قبل غياب طويل تحققوا من GDRFA دبي. الخدمة الاتحادية لطلب تصريح دخول بعد ستة أشهر ما بتنطبق على مقيمي دبي. والقاعدة ما بتنطبق على الإقامة الذهبية: بتقدروا تدخلوا بأي وقت طول ما الإقامة سارية.

06 أي إقامة تناسب من

- **اللي بيعيش خارج الإمارات وبيزور دبي من وقت للثاني:** ممكن تُلغى الإقامة لسنتين بعد ستة أشهر بالخارج. أما الإقامة الذهبية فبتبقى حتى بدون زيارة.
- **اللي بينتقل للعيش في دبي:** بتكفي الإقامة لسنتين طول ما أنتم عايشين هناك، وما بيلزم يكون العقار غالي كثير.
- **اللي بيشتري على الخارطة:** ما في سند ملكية لحد التسليم، عشان هيك ما بتتاح الإقامة لسنتين. والإقامة الذهبية على عقار على الخارطة ممكنة بشروط معيّنة بس، والأحسن تتحققوا مسبقاً عند دائرة الأراضي والأملاك.

07 ما الذي تمنحه الإقامة فعلياً

- **الهوية الإماراتية.** بتتيح لكم الإقامة الحصول على الهوية الإماراتية، ومعها فيكم تفتحوا حساب بنكي عادي، حتى عن طريق التطبيق (راجعوا دليل الحساب البنكي).
- **شروط أفضل للرهن العقاري.** مع الإقامة بيعاملكم البنك كمقيمين، وعادةً بتحصلوا على تمويل أعلى وبيُطلب منكم عدد أقل من المستندات (راجعوا دليل الرهن العقاري).
- **استبدال رخصة القيادة.** مع الإقامة فيكم تستبدلوا رخصة القيادة (راجعوا دليل رخصة القيادة).

مدة البقاء في دبي: بحالتي، أخذت المراحل اللي تطلّبت حضوري حوالي أسبوعين ونص، عشان هيك خطّطوا لأسبوعين إلى ثلاثة أسابيع في دبي.

08 مهم تعرفوا

- القواعد هون خاصة بدبي. وبالإمارات الثانية في قواعد وجهات مختلفة.
- الإقامة في الإمارات ما بتغيّر التزامات الإبلاغ ببلد إقامتكم الحالي (راجعوا السؤال عن الإبلاغ بالأسئلة الشائعة).
- مع الإقامة تتغيّر شروط الرهن العقاري والحساب البنكي (راجعوا دليل الرهن العقاري ودليل الحساب البنكي).

09 من تجربتي الشخصية

حصلت على الإقامة الذهبية بسنة 2025 عن طريق عقار. المراحل اللي تطلّبت حضوري أخذت حوالي أسبوعين ونص في دبي (التفاصيل بدليل الإقامة الذهبية).

كل خطوات الانتقال إلى دبي، بالترتيب، موجودة في دليل الانتقال إلى دبي.

أسئلة شائعة

هل ممكن الحصول على إقامة لسنتين بشقة سعرها منخفض؟

نعم. من سنة 2026، وبحسب دائرة الأراضي والأملاك، ما في حد أدنى لقيمة العقار للمالك الفرد. ولازم تكون الشقة مكتملة وبسند ملكية.

هل ممكن الانتقال من الإقامة لسنتين للإقامة الذهبية؟

نعم. لما توصل قيمة عقاراتكم لـ 2 مليون درهم، فيكم تقدّموا على الإقامة الذهبية بحسب شروطها.

شو بيصير للإقامة لسنتين إذا بقيت خارج الإمارات أكثر من ستة أشهر؟

حسب القاعدة العامة، البقاء خارج الإمارات أكثر من 180 يوم متواصلة بيلغي الإقامة. في استثناء للمستثمرين اللي معهم إقامة سارية، وما هو واضح إذا كان بينطبق على الإقامة لسنتين عن طريق عقار، عشان هيك تحققوا من GDRFA دبي قبل غياب طويل. والخدمة الاتحادية لطلب تصريح العودة ما بتنطبق على مقيمي دبي. وهذا ما بيصير مع الإقامة الذهبية.

المصادر

- الإقامة لسنتين، الشروط والملكية المشتركة والمستندات والرسوم ومدة المعاملة والحضور: DLD, Investor Residence Application (Taskeen) (تم التحقق في 18.11.2026).
- لا حد أدنى للقيمة، و400,000 درهم لكل مالك في الملكية المشتركة: أيضاً Erickson Immigration Group وGulf Today.
- العقار المكتمل: GDRFA Dubai, Residence permit for the owner of a property وDLD Cube.
- ستة أشهر خارج الإمارات، واستثناء المستثمرين، وإعفاء الإقامة الذهبية: u.ae, General provisions for the residence visa وICP, Permit to stay outside the country for more than 6 months (تم التحقق في 18.11.2026).
- الإقامة الذهبية: DLD, Golden Visa application - Investor، وباقي المصادر في دليل الإقامة الذهبية.

مش متأكدين أي إقامة بتناسبكم؟

احكولي عن العقار وعن خططكم، وبنتحقق مع بعض من الخيارات الممكنة.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث. الشروط والرسوم قد تتغيّر، لذلك تحقّقوا منها في صفحات خدمات الدائرة قبل البدء. وهي لا تغني عن الاستشارة القانونية.