ARDARA ESTATES

وساطة عقارية مرخّصة — دبي | أبوظبي | عُمان | أوروبا

تقرير المستثمر — إصدار ٢٠٢٥ / ٢٠٢٦

917 مليار درهم

دليلك للاستثمار العقاري في الإمارات

دبي وأبوظبي بالأرقام: أين الدخل، وأين نمو رأس المال،
وكيف تصل إلى الصفقات التي لا تُعلَن — من مستشار محايد.

محمد الرواحي — مستشار استثمار عقاري

RERA 52109

سنة قياسية بكل المقاييس

أغلقت دبي عام ٢٠٢٥ على أرقام غير مسبوقة، فيما سجّلت أبوظبي أقوى نمو سعري في المنطقة. الأهم: نسبة كبيرة من المشترين ليسوا من السكان — مستثمرون من الخليج وأوروبا وآسيا وأفريقيا يرون هنا ما لا تقدّمه العواصم التقليدية.

917 مليار درهم
قيمة المعاملات العقارية في دبي ٢٠٢٥ — رقم قياسي تاريخي

3.11 مليون
صفقة مسجّلة بين بيع وإيجار وتصرفات عقارية

+80,000
مليونير يتخذون من دبي مقراً للسكن والأعمال

6 – 9%
نطاق العائد الإيجاري الإجمالي — نحو ضعف لندن ونيويورك

الميزة التي لا يضاهيها أحد

صفر ضريبة على الدخل الشخصي. صفر ضريبة على أرباح بيع العقار. صفر ضريبة على دخل الإيجار للأفراد. ما تكسبه من عقارك يبقى لك.

المصادر: دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD)، بيانات Bayut وProperty Finder وDXBinteract — أرقام موثّقة ومنشورة.

أين يعمل رأس مالك بجهد أكبر؟

المدينة	متوسط العائد الإيجاري	ضريبة دخل الإيجار	ضريبة أرباح البيع	رسوم التملّك
دبي	6 – 9%	0%	0%	4% لمرة واحدة
أبوظبي	5 – 9%	0%	0%	2% لمرة واحدة
لندن	2 – 4%	حتى 45%	حتى 24%	حتى 17% (Stamp Duty)
نيويورك	2 – 3%	فيدرالية + ولاية	حتى 20%+	رسوم وضرائب سنوية
سنغافورة	2 – 3%	حتى 24%	رسوم إضافية	حتى 60% للأجانب

الفارق ليس في العائد فقط، بل فيما يتبقى منه بعد الضرائب. في الإمارات، العائد الصافي يقارب الإجمالي — معادلة نادرة عالمياً.

الإجمالي ليس الصافي — وهنا يظهر المستشار الحقيقي

عائد إعلاني 9% في منطقة رسوم خدماتها مرتفعة قد يصفّي أقل من عائد 6% في مبنى رسومه منخفضة. رسوم الخدمات في دبي تتراوح من 10 إلى أكثر من 30 درهم/قدم² سنوياً حسب المبنى — لذلك نقارن المباني، لا المناطق فقط.

الأرقام الضريبية للمدن الأخرى تقريبية وتختلف حسب شريحة الدخل ووضع المستثمر — الغرض منها المقارنة العامة.

الدخل شيء، ونمو رأس المال شيء آخر

مناطق الدخل الإيجاري — تدفق نقدي من اليوم الأول

المنطقة	عائد إجمالي تقريبي	لماذا؟
قرية جميرا الدائرية (JVC)	7 – 9%	أعمق طلب إيجاري متوسط السعر في دبي
أرجان / واحة السيليكون	8 – 9%	أسعار دخول منخفضة وطلب مهني ثابت
مدينة دبي الرياضية	7 – 9%	أفضل علاقة إيجار/سعر شراء حالياً

مناطق نمو رأس المال — المناطق الجديدة تحديداً

المنطقة	عائد إجمالي	محرّك النمو الرأسمالي
دبي الجنوب (Dubai South)	7 – 8%	مطار آل مكتوم + قطار الاتحاد + إكسبو سيتي — عائد ونمو معاً
ذا فالي / المجتمعات الجديدة	6 – 7%	تاون هاوس بأسعار إطلاق — قيمة ترتفع مع اكتمال المجتمع
جزر دبي / المناطق الساحلية الجديدة	5 – 7%	ندرة الواجهة البحرية الجديدة

القاعدة التي يتجاهلها أغلب المسوّقين

النمو الرأسمالي الكبير يأتي من المناطق الجديدة التي ما زالت تُبنى — تشتري بسعر اليوم وتبيع بسعر المدينة المكتملة. أما المناطق المكتملة كوسط المدينة والخليج التجاري والمارينا، فهي ممتازة للاستقرار والسيولة والدخل، لكن مساحة الارتفاع السعري فيها محدودة: المنطقة اكتملت، والسعر سبقك إليها.

النطاقات إجمالية وتقريبية وفق بيانات Bayut وProperty Finder ومؤشرات السوق ٢٠٢٥/٢٠٢٦ — العائد الصافي يقل عادة بنسبة 1.5 – 2% بعد رسوم الخدمات والإدارة.

العاصمة تنمو أسرع — وبسعر أقل

بينما تتجه الأنظار لدبي، سجّلت أبوظبي نحو 142 مليار درهم معاملات عقارية بنمو يتجاوز 40% سنوياً، وارتفعت أسعار الشقق بأكثر من 30% خلال عام واحد — والأسعار الرئيسية ما زالت أقل من مثيلاتها في دبي بنحو 30%.

المنطقة	عائد إجمالي	التوصيف الاستثماري
جزيرة ياس	6 – 8%	التوازن الأمثل: دخل + نمو + طلب سياحي (ديزني لاند قادمة)
جزيرة السعديات	4.5 – 5.5%	نمو رأسمالي هو الأقوى في الإمارات — المتاحف والندرة
جزيرة الريم	6 – 8%	حصان العمل: دخول من ~420 ألف درهم وسيولة عالية
مدينة مصدر / الريف	7 – 9%	الأعلى عائداً — طلب وظيفي وشركات ثابت
جزيرة الحديريات	ناشئة	قصة الفلل الجديدة — لمستثمر النمو طويل المدى

لماذا تدخل محفظتك الآن؟

عرض محدود، إطلاقات منتقاة، وبنية ثقافية وترفيهية تتوسع (اللوفر، جوجنهايم، متحف زايد، قطار الاتحاد). أبوظبي اليوم تشبه دبي قبل دورة صعودها — والرسوم الحكومية فيها 2% فقط مقابل 4% في دبي.

المصادر: مركز أبوظبي العقاري (ADREC)، تقارير Knight Frank وColliers وValuStrat ٢٠٢٦.

خطتان مختلفتان لهدفين مختلفين

العقار على الخارطة (Off-Plan)

- دفعة أولى منخفضة تبدأ من 10 – 20%
- خطط سداد ممتدة أثناء البناء وبعد التسليم
- سعر إطلاق أقل من السوق الجاهز
- نمو رأسمالي حتى التسليم — خاصة في المناطق الجديدة
- بلا عمولة وساطة عليك — المطوّر يتحملها
- يناسب: بناء الثروة على مدى 3 – 5 سنوات

العقار الجاهز (Ready)

- دخل إيجاري يبدأ من اليوم الأول
- ترى ما تشتريه — لا مفاجآت في التشطيب
- قابل للتمويل العقاري البنكي مباشرة
- سيولة أسرع عند إعادة البيع
- عمولة وساطة 2% في صفقات إعادة البيع
- يناسب: الدخل الفوري والتأجير المباشر

حماية أموالك في مشاريع الخارطة

القانون في دبي يُلزم المطوّر بإيداع دفعاتك في حساب ضمان (Escrow) مسجّل لدى دائرة الأراضي، ولا يُصرف منه إلا حسب تقدّم البناء. تحقق دائماً من رقم حساب الضمان وتسجيل المشروع قبل التوقيع.

اختيار المطوّر لا يقل أهمية عن اختيار المنطقة: سجلّ التسليم، جودة التشطيب، وقوة إدارة المجتمع بعد التسليم — كلها تحدد عائدك الحقيقي.

مفارقة الإعلانات العقارية

كلما رأيت إعلانات أكثر عن مشروع،
فاعلم أن المشروع يحتاجك — لا أنت من يحتاجه.

المشاريع القوية حقاً — الوحدات المميزة، أسعار الإطلاق الأولى، الحصص المخصصة لكبار المستثمرين — نادراً ما تصل إلى الإعلانات المدفوعة. تُباع قبل أن تُعلَن، عبر شبكات العلاقات بين المطورين والمستشارين المتخصصين في السوق.

- ما يصلك في الإعلان: غالباً ما تبقّى بعد أن أخذ السوق الداخلي حصته — أو مشروع يواجه بطئاً في البيع فرفع ميزانيته التسويقية.
- ما لا يصلك: الإطلاقات المغلقة، وحدات المستثمرين الأوائل، وصفقات إعادة البيع المستعجلة بأقل من سعر السوق.
- كيف تصل إليها؟ عبر مستشار متخصص في السوق تصل إليه هذه الفرص مباشرة من المطورين والملّاك — قبل أي منصة إعلانية.

معيار بسيط تختبر به أي عرض

اسأل من يعرض عليك المشروع: ما البدائل في نفس الميزانية؟ ولماذا هذا تحديداً؟ مندوب المطوّر يملك إجابة واحدة. المستشار المحايد يملك مقارنة — وهذه هي القيمة التي تدفع مقابلها صفراً في مشاريع الخارطة.

من القرار إلى سند الملكية

١ **تحديد الهدف والميزانية**

دخل إيجاري؟ نمو رأسمالي؟ إقامة ذهبية؟ الهدف يحدد المنطقة ونوع العقار.

٢ **مقارنة المشاريع والمطورين**

بما فيها الفرص غير المعلنة — ثم حجز الوحدة وتوقيع اتفاقية البيع والشراء (SPA).

٣ **الدفع والتسجيل المبدئي**

الدفعات في حساب الضمان حصراً، وتسجيل الوحدة في سجل «عقود» لدى دائرة الأراضي.

٤ **التسليم وسند الملكية**

عند الإنجاز يصدر سند الملكية باسمك — ملكية حرة كاملة (Freehold) للأجانب في المناطق المخصصة.

تكاليف شراء عقار على الخارطة في دبي

البند	التكلفة
رسوم تسجيل دائرة الأراضي (DLD)	4% من قيمة العقار
رسوم التسجيل المبدئي «عقود» (Oqood)	نحو 1,000 – 5,000 درهم حسب المشروع
عمولة وساطة	0% — يتحملها المطوّر
رسوم الخدمات السنوية (بعد التسليم)	10 – 30+ درهم/قدم² حسب المبنى

في صفقات إعادة البيع الجاهزة تضاف عمولة وساطة 2% ورسوم أمين تسجيل. في أبوظبي: رسوم البلدية 2% فقط.

الإقامة الذهبية: تملّك عقاري بقيمة مليوني درهم فأكثر يؤهلك للتقدم على إقامة 10 سنوات لك ولعائلتك — في دبي وأبوظبي.

سوق منظّم يحمي المشتري — إذا عرفت أدواته

- **تعامل مع وسيط مرخّص فقط:** تحقق من رقم بطاقة الوسيط (BRN) ورخصة المكتب عبر تطبيق Dubai REST قبل أي التزام.
- **لا إعلان بلا تصريح:** أي إعلان عقاري نظامي يحمل رقم تصريح (Trakheesi) — غيابه إشارة تحذير.
- **حساب الضمان إلزامي:** في مشاريع الخارطة، ادفع فقط في حساب الضمان المسجّل باسم المشروع — لا تحويلات لحسابات شخصية أبداً.
- **التسجيل المبدئي (عقود):** تأكد من تسجيل وحدتك على الخارطة في سجل دائرة الأراضي فور التعاقد.
- **كل شيء مكتوب:** الوعود الشفهية لا قيمة لها — خطة السداد، تاريخ التسليم، والمواصفات تكون في العقد نصاً.
- **لديك جهة تحتكم إليها:** دائرة الأراضي ومؤسسة التنظيم العقاري (RERA) تستقبلان الشكاوى وتفصلان في النزاعات وفق آليات واضحة.

قاعدة أردارا الذهبية

المستشار الحقيقي يعمل لمصلحتك أنت، لا لمصلحة مطوّر بعينه. نقارن المشاريع بالأرقام — العائد الصافي لا الإعلاني، وسجل التسليم لا الكتيّب التسويقي — ونرشّح ما يخدم هدفك، حتى لو كان القرار الصحيح هو الانتظار.

ARDARA ESTATES

الخطوة التالية؟ جلسة استشارية مجانية

نحلل هدفك وميزانيتك، ونرشّح لك مناطق ومشاريع محددة بالأرقام —
بما فيها الفرص التي لا تصل إلى الإعلانات.

محمد الرواحي

مستشار استثمار عقاري — دبي | أبوظبي | عُمان | أوروبا

Ardara Estates L.L.C — RERA License 52109 · Trade License 1513530

_Instagram: @mohammedalrawahi

هذا التقرير لأغراض معلوماتية عامة ولا يُعد استشارة مالية أو قانونية. الأرقام والنسب تقريبية، مبنية على بيانات منشورة وقابلة للتغير حسب السوق والمبنى والوحدة.