دليل المشتري · 30 أكتوبر 2026

الإقامة الذهبية عبر العقار: *ما يحتاج المشتري في دبي إلى معرفته في 2026*

كم تحتاج أن تستثمر، وهل تُحتسب العقارات على الخارطة والمرهونة، وكيف تقدم، بعد مراجعتها مع المصادر الرسمية.

يمكن أن يمنحك شراء عقار في دبي أنت وعائلتك **إقامة إماراتية لمدة 10 سنوات قابلة للتجديد**، تُعرف بالإقامة الذهبية. لا تحتاج إلى صاحب عمل أو كفيل محلي، وتبقى إقامتك سارية حتى لو قضيت فترات طويلة خارج الدولة. تغيرت الشروط عدة مرات منذ إطلاق هذه الإقامة، وما زالت معلومات قديمة كثيرة منتشرة على الإنترنت. يعرض هذا الدليل الشروط كما هي في أكتوبر 2026، مع مصدر كل معلومة.

الإقامة الذهبية *باختصار*

2 مليون درهم الحد الأدنى لقيمة العقار في عقار واحد أو أكثر	**10 سنوات** مدة الإقامة قابلة للتجديد	**بلا حد أدنى** للدفعة المقدمة: لا يُخضع شرط المليون درهم في 2024
العائلة يمكنك كفالة الزوج والأبناء على إقامتك	**7–10 أيام** مدة الحجز الخدمة لدى الهيئة، أيام عمل	**6+ أشهر** يمكنك البقاء خارج الدولة أكثر من مرة دون أن تفقدها

المصادر: دائرة الأراضي والأملاك في دبي، خدمة الإقامة الذهبية – مستثمر؛ البوابة الرسمية لحكومة الإمارات u.ae؛ خليج تايمز، 24 يناير 2024.

من يحق له التقديم

بحسب خدمة الإقامة الذهبية لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي، تكون مؤهلاً كمستثمر عقاري عندما:

- **لا تقل قيمة عقارك عن 2 مليون درهم.** ويمكن أن يكون **عقاراً واحداً أو عدة عقارات** يبلغ مجموعها 2 مليون درهم.
- **يكون العقار مسجلاً باسمك** لدى دائرة الأراضي والأملاك. وتنص شروط الدائرة على أن يكون العقار مملوكاً بالكامل للمستثمر.
- **تكون داخل الدولة** عند التقديم، وتحضر بنفسك إلى مركز الخدمة.

العقار على الخارطة *والمرهون والملكية المشتركة*

العقار المرهون	**مؤهل.** تحتاج إلى شهادة عدم ممانعة من البنك تُبيّن المبلغ المدفوع والمتبقي. لا يوجد حد أدنى للدفعة المقدمة؛ فمنذ يناير 2024 لم يعد شرط سداد مليون درهم مطبقاً.
العقار على الخارطة	**يمكن أن يكون مؤهلاً** بعد تسجيل الشراء لدى الدائرة (أوقود)، وفق شروط معينة. وعادة يحتاج المطور إلى تأكيد الشراء. اطلب منا مراجعة مستندات مشروعك قبل التوقيع.
أكثر من عقار	**مؤهل** إذا بلغت قيمتها مجتمعة 2 مليون درهم أو أكثر.
الملكية المشتركة	تشترط الدائرة أن يكون العقار مملوكاً بالكامل لمقدم الطلب. إذا كنت تخطط للشراء مع الزوج أو شريك، تحقق من الشرط المعمول به معنا أو مع الدائرة قبل الشراء.

خطوات التقديم

1. **اشترِ العقار وسجّله** ليظهر باسمك في سجلات الدائرة (سند ملكية، أو أوقود للعقار على الخارطة).
2. **جهّز المستندات:** جواز السفر، صورة شخصية، سند الملكية، الهوية الإماراتية والإقامة الحالية إن وجدت، وشهادة عدم الممانعة من البنك إذا كان العقار مرهوناً.
3. **قدّم الطلب عبر الدائرة** في أحد مراكز Cube. ومنذ أبريل 2026 تقدم الدائرة والإدارة العامة للهوية وشؤون الأجانب في دبي خدمات الإقامة الذهبية وإقامة المتقاعدين والإقامة العقارية عبر قناة موحدة.
4. **أكمل الفحص الطبي والهوية الإماراتية.** مدة إنجاز الخدمة المعلنة لدى الدائرة 7–10 أيام عمل.
5. **اكفل عائلتك،** مثل الزوج والأبناء، بعد صدور إقامتك.

معلومات *خاطئة شائعة*

- **"يجب دفع مليون درهم أو 50% مقدماً."** لم يعد ذلك صحيحاً؛ أُلغي الحد الأدنى للدفعة المقدمة في يناير 2024، وما زالت بعض المواقع تصفه بأنه تغيير حدث في 2026.
- **"العقار على الخارطة لا يُحتسب أبداً."** الشراء المسجل على الخارطة يمكن أن يكون مؤهلاً وفق شروط.
- **"تسقط الإقامة بعد ستة أشهر خارج الدولة."** يمكن لحامل الإقامة الذهبية البقاء خارج الدولة أكثر من الأشهر الستة المعتادة.

ميزانية أقل: *إقامات عقارية أخرى*

الإقامة	شرط العقار
إقامة المستثمر العقاري لسنتين	لا حد أدنى للقيمة للمالك الوحيد، و400,000 درهم على الأقل لكل مالك في الملكية المشتركة. أُلغي الحد الأدنى السابق البالغ 750,000 درهم في أبريل 2026، بحسب موقع خدمات Cube التابع للدائرة.
إقامة المتقاعدين لخمس سنوات (55 عاماً فأكثر)	عقار لا تقل قيمته عن مليون درهم مدفوع بالكامل، أو معايير مالية أخرى مثل المدخرات أو الدخل.
الإقامة الذهبية لعشر سنوات	عقار لا تقل قيمته عن 2 مليون درهم.

المصدر: غلف نيوز، 29 أبريل 2026، نقلاً عن التحديث على موقع خدمات Cube التابع للدائرة، دون إعلان رسمي منفصل.

مشاريع *من 2 مليون درهم*

تبدأ أسعار هذه المشاريع على موقعنا من حد الإقامة الذهبية أو أعلى. السعر النهائي يعتمد على الوحدة التي تختارها، فتأكد أن سعر الشراء 2 مليون درهم أو أكثر.

مارينا بليس من إعمار

راشد يخوت ومارينا · من 2.08 مليون درهم

كمبينسكي مارينا ريزيدنسز

دبي مارينا · من 2.2 مليون درهم

داماك آيلاندز

دبي لاند · تاون هاوس من 2.25 مليون درهم

تشتري من أجل *الإقامة الذهبية؟*

أخبرنا بميزانيتك ونرسل لك خيارات مؤهلة من 2 مليون درهم، مع خطط السداد والمستندات التي ستحتاجها.

تواصل مع طارق عبر واتساب

المصادر

- دائرة الأراضي والأملاك في دبي، خدمة الإقامة الذهبية – مستثمر (الشروط والمستندات ومدة الإنجاز)
- البوابة الرسمية لحكومة الإمارات u.ae، الإقامة الذهبية، تحديث 28 يوليو 2026
- خليج تايمز، دبي تلغي الحد الأدنى للدفعة المقدمة لملاك العقارات للحصول على الإقامة الذهبية، 24 يناير 2024
- غلف نيوز، دبي توحد خدمات العقارات والإقامة في نظام واحد، أبريل 2026
- غلف نيوز، دبي تلغي الحد الأدنى لقيمة العقار لإقامة المستثمر الفرد، 29 أبريل 2026
- غلف نيوز، دليل الإقامات العقارية في دبي 2026، 29 أبريل 2026

هذا الدليل لأغراض المعلومات فقط وليس استشارة قانونية أو استشارة هجرة. شروط الإقامة ورسومها تحددها حكومة الإمارات وحكومة دبي وقد تتغير، فتأكد من حالتك مع دائرة الأراضي والأملاك أو الإدارة العامة للهوية وشؤون الأجانب في دبي قبل التقديم. طارق عماد · BRN 52002 · تنامي العقارية ذ.م.م · ORN 770107