

دليل المشتري · 2 ديسمبر 2026

شراء عقار على المخطط في دبي *للأجانب*

أين يمكنك الشراء، والخطوات من الحجز حتى استلام المفاتيح، والمستندات والرسوم، والتمويل، والضمانات التي تحميك، حتى لو كنت تقيم خارج الإمارات.

دبي من الأماكن القليلة التي يستطيع فيها الأجانب تملّك العقار بالكامل، دون شريك محلي ودون الإقامة في الدولة. والعقارات على المخطط، التي تُشترى قبل البناء أو خلاله، هي الخيار الأكثر شيوعاً: ففي أكتوبر 2026 كانت 64% من جميع المبيعات في دبي على المخطط. يشرح لك هذا الدليل العملية من البداية حتى النهاية.

الأساسيات *في لمحة*

100%	**بدون إقامة**	4%
تملّك حر في المناطق المحددة	لا تحتاج إلى إقامة إماراتية للشراء	رسوم تسجيل دائرة الأراضي عند حجز الوحدة على المخطط
حساب ضمان		
تُودع مدفوعات المشروع في حساب ضمان خاص		

المصادر: القانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري؛ القانون رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات الضمان؛ دائرة الأراضي والأملاك.

أين يمكن *للأجانب الشراء*

بموجب القانون رقم 7 لسنة 2006، يحق لغير المواطنين تملّك العقارات بنظام التملك الحر في المناطق التي يحددها حاكم دبي. وتشمل معظم المجتمعات التي يعرفها المشترون الدوليون، مثل نخلة جميرا ووسط مدينة دبي والخليج التجاري ودبي مارينا وأبراج بحيرات جميرا وجميرا بيتش ريزيدنس وقرية جميرا ودبي هيلز استيت والمرابع العربية ومدينة دبي الرياضية وموتور سيتي والمدينة العالمية ودبي الجنوب، إضافة إلى المجتمعات الأحدث مثل جزر دبي ودبي لاند. وتقع معظم مشاريع البيع على المخطط المسوّقة للمشترين الدوليين في مناطق تملك حر. ويمكنك التأكد من وضع المشروع لدى دائرة الأراضي والأملاك قبل الدفع.

خطوة بخطوة: *من الحجز إلى المفاتيح*

الخطوة	ماذا يحدث
1. اختر المشروع	قارن الموقع والمطور وسعر القدم المربعة وخطة السداد وموعد التسليم. تعامل مع وسيط مرخص من مؤسسة التنظيم العقاري واطلب رقم تسجيله (BRN).
2. تحقق من التسجيل	تأكد أن المطور والمشروع مسجلان لدى مؤسسة التنظيم العقاري وأن للمشروع حساب ضمان. يمكنك التحقق من المشاريع عبر تطبيق Dubai REST التابع لدائرة الأراضي والأملاك.
3. احجز الوحدة	وقّع نموذج الحجز وادفع مبلغ الحجز، أو مبلغ إبداء الاهتمام قبل الإطلاق. ادفع في حساب الضمان الخاص بالمطور، ولا تدفع أبداً في حساب شخصي.
4. وقّع اتفاقية البيع والشراء	تحدد الاتفاقية السعر وجدول الدفعات وموعد التسليم والمواصفات وشروط التأخر في السداد. اقرأها بعناية قبل التوقيع.
5. التسجيل في أوقود	يسجل المطور عملية الشراء في السجل العقاري المبدئي لدى دائرة الأراضي والأملاك، المعروف بـ"أوقود". تدفع رسوم الدائرة 4% ورسوماً إدارية بسيطة، وتحصل على شهادة أوقود باسمك.
6. سدّد الدفعات	ادفع حسب الخطة، بالتاريخ أو بمراحل الإنجاز، في حساب الضمان. اقرأ دليل خطط السداد.
7. التسليم	عند اكتمال المبنى، افحص الوحدة بحثاً عن العيوب، وادفع دفعة التسليم، واستلم المفاتيح.
8. سند الملكية	تُصدر دائرة الأراضي والأملاك سند الملكية. وإذا كان جزء من السعر يُسدَّد بعد التسليم، يصدر السند بعد استيفاء شروط المطور.

المستندات *المطلوبة*

- **جواز سفر ساري المفعول.** ويستخدم المقيمون في الإمارات الهوية الإماراتية أيضاً.
- **إثبات العنوان وبيانات الاتصال** لإجراءات "اعرف عميلك" لدى المطور.
- **مصدر الأموال** إذا طلبه المطور أو البنك، وفق قواعد مكافحة غسل الأموال في الإمارات.
- **وكالة قانونية** إذا كان شخص آخر سيوقع أو يحضر نيابة عنك. وإذا وُقّعت في الخارج، فيجب توثيقها وتصديقها لاستخدامها في الإمارات.

الرسوم *إضافة إلى السعر*

الرسوم	القيمة	المتى
رسوم تسجيل دائرة الأراضي	4% من السعر	عند التسجيل في أوقود، عادةً عند الحجز
رسوم أوقود والرسوم الإدارية للمطور	رسوم ثابتة بسيطة	عند التسجيل
عمولة الوساطة	يدفعها المطور عادةً في مبيعات المخطط الجديدة	—
رسوم الخدمات	تُحدَّد لكل مبنى بالقدم المربعة سنوياً	من التسليم
رسوم التمويل العقاري إن وُجد	رسوم البنك والتقييم، وتسجيل الرهن لدى دائرة الأراضي	عند ترتيب القرض

تقدم بعض المطورين عروضاً تغطي رسوم الدائرة كلها أو جزءاً منها. اطلب تفصيلاً كاملاً للتكاليف قبل التوقيع.

الدفع من الخارج *والتمويل*

- **يمكنك الدفع بتحويل دولي** مباشرة إلى حساب الضمان الخاص بالمشروع. ولا تحتاج إلى حساب بنكي في الإمارات للشراء.
- **التمويل العقاري متاح لغير المقيمين** من عدة بنوك إماراتية. وفي العقارات على المخطط، تموّل البنوك حتى 50% من القيمة، ويجب أن تكون الدفعة الأولى من أموالك الخاصة. وعادةً ما تكون شروط غير المقيمين أشد من المقيمين.
- **يعتمد معظم المشترين الأجانب على خطة السداد** بدلاً من التمويل خلال البناء، ويرتبون التمويل عند الحاجة لدفعة التسليم.
- **يمكنك الشراء عن بُعد.** عادةً ما يتم الحجز وتوقيع الاتفاقية والدفع إلكترونياً أو عبر وكالة قانونية، فلا تحتاج إلى السفر.

الضرائب *والإقامة*

- **لا ضريبة عقارية سنوية ولا ضريبة على الأرباح الرأسمالية** على العقارات في دبي.
- **لا ضريبة إماراتية على دخل الإيجار الشخصي.** بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 49 لسنة 2023، لا يخضع دخل الإيجار الذي يحققه الفرد من عقار مملوك باسمه، دون رخصة تجارية، لضريبة الشركات في الإمارات. وقد تكون عليك ضريبة في بلدك، فاستشر مستشاراً ضريبياً هناك.
- **الإقامة الذهبية.** العقار الذي تبلغ قيمته مليوني درهم أو أكثر قد يؤهلك للإقامة الذهبية لمدة 10 سنوات، بما في ذلك العقارات على المخطط. اقرأ دليل الإقامة الذهبية.

كيف *تتم حمايتك*

- **حساب الضمان.** تُودع دفعاتك في حساب ضمان خاص بالمشروع، ولا تُستخدم إلا في بنائه (القانون رقم 8 لسنة 2007).
- **التسجيل.** تُسجَّل عملية الشراء لدى دائرة الأراضي والأملاك عبر أوقود، فتكون في السجل الرسمي منذ البداية.
- **المشاريع الملغاة.** إذا ألغت مؤسسة التنظيم العقاري المشروع، يلتزم المطور برد دفعاتك.
- **التأخر في السداد.** يجب على المطور اتباع إجراءات قانونية عبر دائرة الأراضي قبل فسخ العقد، وما يحق له الاحتفاظ به يعتمد على نسبة الإنجاز.

أخطاء شائعة *يجب تجنبها*

- دفع مبلغ الحجز لأي جهة غير حساب الضمان الخاص بالمطور.
- الاختيار على أساس السعر فقط دون التحقق من سجل المطور في التسليم.
- الموافقة على خطة سداد لا تستطيع الالتزام بها إذا تأخر التسليم أو جاء الإيجار أقل من المتوقع.
- نسيان رسوم الدائرة 4% ورسوم الخدمات في ميزانيتك.
- توقيع الاتفاقية دون قراءة بنود التأخر في التسليم والتأخر في السداد.

مشاريع على المخطط *نقدمها*

- ريف 995، مجمع دبي لاند السكني: استوديوهات من 696,777 درهم، خطة 60/40 مع خيار السداد بعد التسليم.
- سورينتو، داماك لاجونز: خطة سداد 50/50.
- ذا ميريفا، جزر دبي، من إلينغتون.
- فيور 1، ميناء راشد للمراكب واليخوت، من إعمار.

تشتري *من الخارج؟*

يمكننا إنجاز العملية كاملة عن بُعد: اختيار المشاريع، والتحقق من المطور والمشروع، والحجز، والاتفاقية، والتسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك. راسلنا للبدء.

تواصل مع طارق عبر واتساب

المصادر

- القانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي
- القانون رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي
- القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي، وتعديلاته بالقانون رقم 19 لسنة 2017
- قرار مجلس الوزراء رقم 49 لسنة 2023 بشأن الأشخاص الطبيعيين الذين يمارسون الأعمال (وزارة المالية)
- دائرة الأراضي والأملاك، إجراءات ورسوم الشراء؛ خليج تايمز، "How foreigners can buy property in Dubai"، تحديث 3 أغسطس 2024
- خليج تايمز، "30 ،UAE property: Can you use a personal loan to fund your mortgage down payment?" أغسطس 2026

هذا الدليل للمعلومات فقط وليس استشارة قانونية أو ضريبية أو مالية. القواعد والرسوم قابلة للتغيير، لذا تأكد من الوضع الحالي لدى دائرة الأراضي والأملاك ومستشاريك قبل الشراء. طارق عماد · BRN 52002 · تنامي العقارية ذ.م.م · ORN 770107