

دليل المشتري · نوفمبر 2026

التكلفة الحقيقية لشراء عقار في دبي

شرح كل الرسوم

رسوم دائرة الأراضي، وعمولة الوسيط، وتكاليف التمويل العقاري، ورسوم الشراء على المخطط، والتكاليف السنوية، مع أمثلة محسوبة على أسعار حقيقية من دائرة الأراضي.

السعر المعلن ليس كل ما ستدفعه. عند شراء عقار جاهز عبر وسيط، خصّص نحو **6 إلى 7.5% فوق السعر** للرسوم، وأكثر قليلاً مع التمويل العقاري. أما الشراء على المخطط في السوق الأولي فتكلفة دخوله أقل. فيما يلي كل التكاليف، ومن يدفعها، وثلاثة أمثلة محسوبة على أسعار حقيقية من دائرة الأراضي والأملاك في دبي.

الأرقام *في لمحة*

4%	6.5%~	7.5%~	20%
رسوم تسجيل دائرة الأراضي	إجمالي الرسوم للعقار الجاهز	إجمالي الرسوم مع التمويل العقاري	الحد الأقصى لأول عقار يُعفى من ضريبة القيمة المضافة، بقيمة 5 ملايين درهم

الرسوم *عند الشراء*

الرسوم	الإجمالي	من يدفع
رسوم دائرة الأراضي	4% من سعر الشراء	المشتري (يمكن قانوناً تقسيمها، لكن المشتري يدفعها عملياً)
إصدار سند الملكية	580 درهماً (الشقق والفلل)	المشتري
رسوم أمين التسجيل	4,000 درهم + 5% ضريبة (للعقار بقيمة 500,000 درهم فأكثر)؛ 2,000 درهم + الضريبة لما دون ذلك	المشتري

رسوم المعرفة والابتكار	نحو 20 درهماً	المشتري
عمولة الوسيط	عادةً 2% من السعر + 5% ضريبة	المشتري، في إعادة البيع
شهادة عدم ممانعة من المطوّر	500 إلى 5,000 درهم + الضريبة	البائع عادةً، في إعادة البيع
تأمين ديوا	2,000 درهم (شقة) أو 4,000 درهم (فيلا)، مسترد، مع رسم تفعيل بسيط	المشتري أو الساكن

الرسوم الحكومية تحددها دائرة الأراضي ولا يمكن إلغاؤها. تأكد من المبالغ النهائية لدى مكتب أمين التسجيل يوم نقل الملكية.

تكاليف إضافية *مع التمويل العقاري*

تسجيل الرهن (دائرة الأراضي)	0.25% من قيمة القرض + نحو 290 درهماً
رسوم ترتيب القرض	حتى 1% من القرض + الضريبة (بعض البنوك تخفضها أو تلغيها)
التقييم	نحو 2,500 إلى 3,500 درهم + الضريبة
تأمين الحياة والعقار	يشترطه البنك، ويُدفع شهرياً أو سنوياً

كم يمكنك أن تقترض؟

يحدد مصرف الإمارات المركزي سقف القرض كنسبة من قيمة العقار لأول منزل:

مقيم، أول منزل	قرض 80% (دفعة أولى 20%)	قرض 70% (دفعة أولى 30%)
مواطن إماراتي، أول منزل	قرض 85% (دفعة أولى 15%)	قرض 75% (دفعة أولى 25%)

يحتاج المنزل الثاني والعقار الاستثماري إلى دفعة أولى أكبر (تقرض البنوك المقيمين عادةً نحو 60%)، وفي الشراء على المخطط لا تتجاوز معظم البنوك نحو 50%. كما لا يجوز أن تتجاوز أقساط ديونك الشهرية 50% من دخلك.

الشراء على المخطط *في السوق الأولي*

الشراء على المخطط هو أقل الطرق تكلفة للدخول. عند شراء وحدة جديدة على المخطط في السوق الأولي عبر مستشار عقاري مسجّل:

- **تبقى رسوم دائرة الأراضي 4% مستحقة،** وتُدفع عادةً عند الحجز عند تسجيل البيع في نظام أوقود.
- **لا عمولة وسيط عليك:** المطوّر يدفع عمولة مستشارك المسجّل.
- **رسوم إدارية بسيطة:** رسم إداري لدائرة الأراضي نحو 40 درهماً، إضافة إلى رسم تسجيل المطوّر، عادةً بين 1,500 و6,000 درهم.
- **لا رسوم أمين تسجيل ولا رسوم رهن عند الحجز،** لأنك تدفع للمطوّر على أقساط. اطّلع على دليل خطط السداد.
- **عند التسليم** يتحول عقد أوقود إلى سند ملكية، وتبدأ رسوم الخدمات والمرافق.

ثلاثة أمثلة محسوبة *على أسعار حقيقية*

يعتمد كل مثال على متوسط سعر البيع المسجل لدى دائرة الأراضي لهذا النوع من الوحدات خلال آخر 90 يوماً (حتى أوائل نوفمبر 2026).

1. شراء نقدي: شقة غرفة نوم واحدة في قرية جميرا الدائرية، 1,080,000 درهم

رسوم دائرة الأراضي (4%)	43,200 درهم
سند الملكية	580 درهماً
رسوم أمين التسجيل + الضريبة	4,200 درهم
رسوم المعرفة والابتكار	20 درهماً
عمولة الوسيط (2% + الضريبة)	22,680 درهماً
إجمالي الرسوم	**70,680 درهماً (6.5%)**
إجمالي النقد المطلوب	**1,150,680 درهماً**، إضافة إلى تأمين ديوا المسترد

2. شراء بتمويل عقاري: شقة غرفتي نوم في دبي مارينا، 2,550,000 درهم

الدفعة الأولى (20%)	510,000 درهم
رسوم دائرة الأراضي (4%)	102,000 درهم
سند الملكية وأمين التسجيل ورسوم أخرى	4,800 درهم
عمولة الوسيط (2% + الضريبة)	53,550 درهماً

تسجيل الرهن (0.25% + 290 درهماً)	5,390 درهماً
رسوم ترتيب القرض (حتى 1% + الضريبة)	حتى 21,420 درهماً
التقييم (مثال)	3,150 درهماً
إجمالي الرسوم	**نحو 190,310 دراهم (7.5%)**
إجمالي النقد المطلوب	**نحو 700,310 دراهم**
القسط الشهري	نحو 11,340 درهماً (قرض 2.04 مليون درهم، 25 سنة بفائدة 4.5%)

بسعر 2.55 مليون درهم، يؤهل هذا العقار المشتري أيضاً للإقامة الذهبية لمدة 10 سنوات. اطّلع على دليل الإقامة الذهبية.

3. على المخطط في السوق الأولي: تاون هاوس بسعر 3,800,000 درهم، دفعة أولى 10%

الدفعة الأولى (10%)	380,000 درهم
رسوم دائرة الأراضي (4%)	152,000 درهم
الرسم الإداري لدائرة الأراضي	نحو 40 درهماً
رسم تسجيل المطوّر (مثال)	نحو 5,000 درهم
عمولة الوسيط	0 درهم (يدفعها المطوّر)
النقد المطلوب عند الحجز	**نحو 537,040 درهماً**

يُسدَّد باقي السعر على أقساط خلال البناء وعند التسليم، دون رسوم نقل إضافية.

التكاليف *بعد الشراء*

- **رسوم الخدمات:** تُدفع سنوياً للمبنى أو المجتمع حسب المساحة بالقدم المربعة. المتوسط في دبي نحو 16 إلى 18 درهماً للقدم المربعة، وقد تكون أعلى بكثير في المباني الفاخرة. راجع سعر المبنى في مؤشر رسوم الخدمات لدى دائرة الأراضي قبل الشراء.
- **رسوم السكن:** تُحصَّل عبر فاتورة ديوا. يدفع المستأجر 5% من الإيجار السنوي، ويدفع المالك الساكن 5% من متوسط القيمة الإيجارية التي تحددها ريرا. المواطنون الإماراتيون معفون.
- **المرافق والتأمين:** الكهرباء والمياه والتبريد، وتأمين المنزل (يشترطه البنك عند التمويل).
- **لا ضريبة عقارية:** لا تفرض دبي ضريبة عقارية سنوية، ولا يدفع الأفراد ضريبة على دخل الإيجار أو أرباح إعادة البيع.

خمس طرق *لتقليل التكاليف*

1. **اشترِ على المخطط في السوق الأولي عبر مستشار عقاري مسجّل:** المطوّر يدفع عمولة المستشار فلا تدفع أنت أي عمولة، ولا رسوم رهن عند الحجز.
2. **ابحث عن عروض رسوم دائرة الأراضي:** بعض المطورين يدفعون جزءاً من رسوم 4% أو كلها خلال الإطلاقات.
3. **قارن بين البنوك:** رسوم الترتيب والتقييم تختلف، وبعض البنوك تلغيها.
4. **تحقق من رسوم الخدمات أولاً:** السعر المنخفض مع رسوم خدمات مرتفعة قد يكلف أكثر على مدى خمس سنوات.
5. **احسب المبلغ كاملاً مبكراً:** الرسوم تُدفع يوم نقل الملكية، فوق الدفعة الأولى.

تكلفة الشراء في دبي: *أسئلة شائعة*

كم تبلغ رسوم شراء عقار في دبي؟

عند شراء عقار جاهز نقداً عبر وسيط، تبلغ الرسوم نحو 6.5% من السعر: 4% لدائرة الأراضي، و2% عمولة وسيط مع الضريبة، ونحو 4,800 درهم رسوماً أخرى. ومع التمويل العقاري أضف نحو 1%.

من يدفع رسوم دائرة الأراضي 4%، المشتري أم البائع؟

يمكن قانوناً تقسيمها بين المشتري والبائع، لكن المشتري يدفع 4% كاملة عملياً، إلا إذا اتُّفق على غير ذلك أو غطّاها عرض من المطوّر.

هل أدفع عمولة وسيط عند الشراء على المخطط؟

لا، عند الشراء على المخطط في السوق الأولي عبر مستشار عقاري مسجّل. المطوّر يدفع العمولة.

كم الدفعة الأولى المطلوبة للمقيم؟

20% على الأقل لأول منزل حتى 5 ملايين درهم، و30% فوق 5 ملايين، إضافة إلى الرسوم. وفي الشراء على المخطط لا تتجاوز البنوك عادةً نحو 50% تمويلاً.

هل توجد ضريبة عقارية في دبي؟

لا. لا توجد ضريبة عقارية سنوية، ولا يدفع الأفراد ضريبة على دخل الإيجار أو أرباح إعادة البيع. لكن المالك يدفع رسوم الخدمات ورسوم السكن عبر فاتورة ديوا.

اعرف تكاليفك بدقة *قبل الالتزام*

أرسل لي العقار الذي تهتم به، وسأحسب لك كل الرسوم والمبلغ النقدي المطلوب والقسط الشهري.

واتساب طارق

المنهجية والمصادر

- الأسعار في الأمثلة: متوسط أسعار البيع المسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك (عبر DXBinteract) لشقق غرفة نوم واحدة في قرية جميرا الدائرية وشقق غرفتي نوم في دبي مارينا، خلال آخر 90 يوماً حتى 3 نوفمبر 2026. القسط الشهري محسوب بفائدة 4.5% على 25 سنة بدفعة أولى 20%.
- حدود التمويل: دليل قواعد مصرف الإمارات المركزي، تعديلات التعميم 31/2013 بشأن القروض العقارية. نسب تمويل المنزل الثاني والشراء على المخطط هي ممارسة البنوك المعتادة، وفق Real Estate Club Dubai (أبريل 2026).
- رسوم دائرة الأراضي وأمين التسجيل وتسجيل الرهن: Property Finder، دليل رسوم دائرة الأراضي 2026 (يوليو 2026)؛ بن غاطي، رسوم دائرة الأراضي للمشترين في 2026.
- الرسوم الإدارية على المخطط، وتأمين ديوا، ورسوم الترتيب والتقييم، ومتوسط رسوم الخدمات: Stake، الدليل الكامل لتكاليف شراء عقار في دبي (يناير 2026).
- رسوم السكن: بيوت، كل ما تحتاج معرفته عن رسوم السكن في بلدية دبي (حُدّث في سبتمبر 2026).

هذا الدليل لأغراض المعلومات فقط، وليس استشارة قانونية أو ضريبية أو مالية. قد تتغير الرسوم؛ تأكد من المبالغ النهائية لدى دائرة الأراضي والبنك ومكتب أمين التسجيل.

طارق عماد · BRN 52002 · تنامي العقارية ذ.م.م · ORN 770107