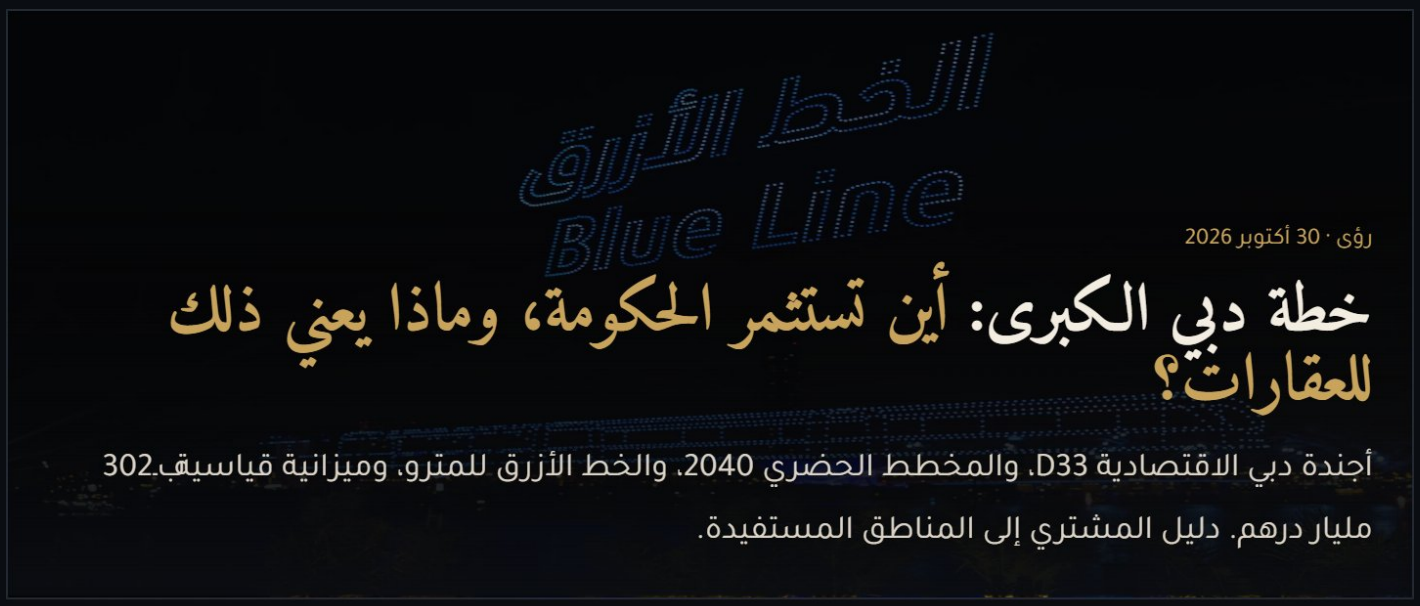



رؤى · 30 أكتوبر 2026

# خطة دبي الكبرى: أين تستثمر الحكومة، وماذا يعني ذلك للعقارات؟

أجندة دبي الاقتصادية D33، والمخطط الحضري 2040، والخط الأزرق للمترو، وميزانية قياسية.302 مليار درهم. دليل المشتري إلى المناطق المستفيدة.

الصورة: المكتب الإعلامي لحكومة دبي

تخطط دبي لنموها قبل سنوات وتعلن خططها. وثلاث منها تحدد إلى أين سيتجه الطلب على المساكن خلال العقد المقبل: **أجندة دبي الاقتصادية D33**، و**مخطط دبي الحضري 2040**، ومشاريع النقل التي تربط بينهما وفي مقدمتها **الخط الأزرق لمترو دبي** و**مطار آل مكتوم الدولي** الجديد. إليك ما تلتزم به كل خطة، والمناطق التي ستستفيد.

## دبي اليوم بالأرقام

| | | |
|---|---|---|
| **4.8 مليون**<br>نسمة (سبتمبر 2026)، بزيادة 226,885 منذ يناير | **917 مليار درهم**<br>تصرفات عقارية في 2025، رقم قياسي (+20%) | **355 مليار درهم**<br>الناتج المحلي في أول تسعة أشهر من 2025 (+4.7%) |
| **302.7 مليار درهم**<br>ميزانية الحكومة 2026-2028، الأكبر على الإطلاق | | |

المصادر: مؤسسة دبي للبيانات والإحصاء عبر غلف نيوز (29 سبتمبر 2026)، دائرة الأراضي والأملاك عبر غلف نيوز (12 يناير 2026)، وام، ذا ناشيونال (23 نوفمبر 2025).

## 1. أجندة D33: مضاعفة الاقتصاد بحلول 2033

أُطلقت أجندة دبي الاقتصادية D33 في يناير 2023، وتحدد الأهداف الاقتصادية للعقد:

| | |
|---|---|
| **حجم الاقتصاد** | مضاعفته بحلول 2033 والوصول إلى أفضل ثلاث مدن في العالم |
| **المعاملات الاقتصادية** | 32 تريليون درهم خلال 10 سنوات |
| **التجارة الخارجية** | مضاعفتها إلى 25.6 تريليون درهم وإضافة 400 مدينة شريكة تجارياً |
| **الاستثمار الأجنبي المباشر** | 650 مليار درهم |
| **الاقتصاد الرقمي** | 100 مليار درهم سنوياً من التحول الرقمي |
| **المشاريع** | 100 مشروع تحولي |

وتدعم ميزانية 2026-2028 ذلك بإنفاق **302.7 مليار درهم**، يذهب نحو **48%** من إنفاق 2026 إلى البنية التحتية، وهي الحصة الأكبر.

## 2. المخطط الحضري 2040: أين سيعيش الناس

يحدد مخطط 2040، الذي أُطلق في مارس 2021، استخدامات الأراضي في الإمارة مع نمو السكان من 3.3 مليون في 2020 إلى **5.8 مليون بحلول 2040**، و7.8 مليون شخص في المدينة خلال النهار.

- **خمسة مراكز حضرية** تحظى بأكبر الاستثمارات: ديرة وبر دبي؛ داون تاون والخليج التجاري؛ دبي مارينا وجي بي آر؛ مركز إكسبو 2020 (إكسبو سيتي دبي حالياً بجوار دبي الجنوب)؛ ومركز واحة دبي للسيليكون.
- **مضاعفة المساحات الخضراء والترفيهية**، وتشكل المحميات الطبيعية والمناطق الريفية **60%** من مساحة الإمارة.
- **زيادة الشواطئ العامة بنسبة تصل إلى 400%**، ولهذا تكتسب مشاريع الواجهة البحرية مثل جزر دبي ونخلة جبل علي أهميتها.
- زيادة الأراضي المخصصة للفنادق والسياحة بنسبة **134%**، والأراضي التجارية إلى **168 كم²**.

## 3. الخط الأزرق للمترو: عمود فقري جديد للشرق

الخط الأزرق هو أكبر مشروع نقل عام قيد التنفيذ في دبي، بدأ بناؤه في 2025 وانطلقت أعمال حفر الأنفاق في مايو 2026.

| | |
|---|---|
| **التكلفة** | **20.5 مليار درهم** (تحالف مابا وليماك وCRRC) |
| **الطول والمحطات** | 30 كم نصفها تقريباً تحت الأرض، و**14 محطة** و28 قطاراً |
| **المناطق المخدومة** | مردف وواحة دبي للسيليكون ودبي كريك هاربر والمدينة العالمية، مع ربط مباشر بمطار دبي الدولي |
| **الركاب** | 200,000 يومياً بحلول 2030 و320,000 يومياً بحلول 2040 |
| **الافتتاح** | **9 سبتمبر 2029** |
| **الأثر على العقارات** | تقدّر هيئة الطرق والمواصلات ارتفاع قيمة الأراضي والعقارات حول محطاته بنسبة **تصل إلى 25%**، وسيخدم مناطق يقطنها نحو مليون نسمة بحلول 2040 |




ورقة الحقائق الرسمية لهيئة الطرق والمواصلات عن الخط الأزرق. الصورة: المكتب الإعلامي لحكومة دبي

## الأسعار على امتداد الخط الأزرق

اعتُمد الخط الأزرق في نوفمبر 2023. وتُظهر بيانات دائرة الأراضي والأملاك تغير متوسط سعر القدم المربع منذ ذلك الحين في ثلاث من المناطق التي سيخدمها:

| المنطقة | 2023 | 2026 (حتى أكتوبر) | التغير |
|---|---|---|---|
| واحة دبي للسيليكون | 673 درهم | 1,077 درهم | +60% |
| المدينة العالمية | 518 درهم | 675 درهم | +30% |
| دبي كريك هاربر | 2,063 درهم | 2,563 درهم | +24% |

المصدر: بيانات صفقات دائرة الأراضي والأملاك، متوسط سعر بيع القدم المربع، جميع أنواع العقارات. تعكس الأسعار أيضاً حالة السوق عموماً ونوع الوحدات المباعة كل عام، فالخط الأزرق عامل واحد من عدة عوامل.

## 4. مطار آل مكتوم: الجنوب الغربي

الرهان الكبير الآخر هو توسعة مطار آل مكتوم الدولي في دبي الجنوب بقيمة 128 مليار درهم، والمرحلة الأولى مقررة في 2032. ومع جافزا وميناء جبل علي، يرسّخ النمو في جنوب غرب المدينة. اقرأ مقالينا عن **المطار** و**جافزا**.

## المناطق الأكثر استفادة

| المنطقة | السبب | للمزيد |
|---|---|---|
| دبي كريك هاربر | محطة على الخط الأزرق وربط بمطار دبي الدولي | بالاس ريزيدنسز كريك بلو |
| واحة دبي للسيليكون | أحد المراكز الحضرية الخمسة لعام 2040 وعلى الخط الأزرق | دانوب تايمز |
| دبي الجنوب وإكسبو سيتي | مركز حضري لعام 2040 بجوار المطار الجديد | دليل دبي الجنوب |
| دبي مارينا وJLT | مركز حضري لعام 2040 بجوار 26,000 شركة في مركز دبي للسلع المتعددة | مقال مركز دبي للسلع المتعددة |
| ديرة وجزر دبي | مركز حضري لعام 2040 وشواطئ عامة جديدة | دليل جزر دبي |
| بر دبي وميناء راشد | مركز حضري لعام 2040 وتجديد للواجهة البحرية | دليل راشد لليخوت والمارينا |
| نخلة جبل علي وجبل علي | شواطئ جديدة وجافزا وميناء جبل علي | دليل نخلة جبل علي |

## ماذا يعني ذلك للمشتري؟

- **تابع مواعيد البنية التحتية.** كثيراً ما يُعاد تسعير المناطق مع اقتراب افتتاح المشاريع: الخط الأزرق في سبتمبر 2029 والمرحلة الأولى من مطار آل مكتوم في 2032.
- **اشترِ قرب المحطة لا في المنطقة فقط.** تقدير هيئة الطرق بارتفاع يصل إلى 25% يخص الأراضي حول المحطات، فالمسافة سيراً مهمة.
- **الطلب مستمر في النمو.** أضافت دبي نحو 227,000 نسمة في أول تسعة أشهر من 2026، ويتوقع مخطط 2040 وصول السكان إلى 5.8 مليون.
- **تحقق من المطور وموعد التسليم.** الخطط القوية تجذب إطلاقات كثيرة، فاختر مطوراً بسجل تسليم جيد وخطة سداد تتوافق مع جدول البنية التحتية.

# مشاريع للاطلاع عليها




## بالاس ريزيدنسز كريك بلو

دبي كريك هاربر · إعمار




## دانوب تايمز ريزيدنسز

واحة دبي للسيليكون · دانوب




## أواسيس لوفتس

واحة دبي للسيليكون · يونيستيت

## اشترِ حيث تستثمر دبي

اطلب أحدث المشاريع قرب محطات الخط الأزرق والمطار الجديد والمراكز الحضرية لعام 2040.

تواصل مع طارق عبر واتساب

## المصادر


- المكتب الإعلامي لحكومة دبي، محمد بن راشد يعتمد مشروع الخط الأزرق لمترو دبي، 24 نوفمبر 2023
- المكتب الإعلامي لحكومة دبي / هيئة الطرق والمواصلات، ترسية عقد الخط الأزرق وورقة الحقائق، 19 ديسمبر 2024
- ذا ناشيونال، اكتمال المرحلة الأولى من حفر أنفاق الخط الأزرق، 9 يوليو 2026
- غلف نيوز، محمد بن راشد يطلق مخطط دبي الحضري 2040، 14 مارس 2021
- أريبيان بزنس، أجندة دبي الاقتصادية D33، 10 نوفمبر 2023
- ذا ناشيونال، دبي تعلن أكبر ميزانية لثلاث سنوات، 23 نوفمبر 2025
- غلف نيوز، سكان دبي يزيدون 226,885 منذ بداية 2026، 29 سبتمبر 2026
- غلف نيوز، سوق دبي العقاري يسجل رقماً قياسيًّا 917 مليار درهم في 2025، 12 يناير 2026
- وام، اقتصاد دبي يسجل 355 مليار درهم في أول تسعة أشهر من 2025
- بيانات صفقات دائرة الأراضي والأملاك، أكتوبر 2026


*هذا المقال لأغراض المعلومات فقط وليس نصيحة استثمارية. الأرقام مأخوذة من المصادر المذكورة وقد تتغير. طارق عماد · BRN 52002 · تنامي العقارية ذ.م.م · ORN 770107*