

دليل المشتري · 31 أكتوبر 2026

خطط السداد للعقارات على الخارطة في دبي: كيف تعمل وكيف تختار

شرح خطط 60/40 و50/50 وما بعد التسليم و1% شهرياً، مع أمثلة حقيقية والرسوم الإضافية وكيف يحمي القانون أموالك.

عند شراء عقار على الخارطة في دبي لا تدفع السعر كاملاً من اليوم الأول، بل على مراحل: دفعة أولى عند الحجز، ثم أقساط خلال البناء، ثم المبلغ المتبقي عند التسليم، أو في بعض الخطط بعد استلام المفاتيح. طريقة توزيع هذه المراحل هي **خطة السداد**، وهي لا تقل أهمية عن السعر نفسه. يشرح هذا الدليل الخطط الشائعة، وما تدفعه إضافة إلى السعر، والقواعد التي تحمي أموالك.

الخطط باختصار

10–20% الدفعة الأولى المعتادة عند الحجز	**4%** رسوم تسجيل دائرة الأراضي والأملاك تُدفع إضافة إلى السعر	**حساب ضمان** تودع أقساطك في حساب ضمان خاص بالمشروع
50% أقصى تمويل تقدمه معظم البنوك للعقار على الخارطة		

المصادر: قانون دبي رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات الضمان؛ خليج تايمز، 30 أغسطس 2026 (حدود التمويل العقاري). تختلف الدفعة الأولى حسب المطور.

كيف تقرأ *خطة السداد*

تُكتب الخطط عادة برقمين مثل **60/40**. الرقم الأول هو ما تدفعه **قبل التسليم** بما في ذلك الدفعة الأولى، والثاني هو المتبقي **عند التسليم** أو بعده في خطط ما بعد التسليم. وتُحدَّد الأقساط قبل التسليم إما **بالتاريخ** (مثلاً 10% كل ستة أشهر) أو **بنسبة إنجاز البناء** (مثلاً 5% عند بلوغ 30% من الإنجاز)، وكثير من الخطط تجمع بين الاثنين.

أنواع *الخطط الرئيسية*

الخطة	طريقة عملها	تناسب
مرتبطة بالبناء (مثل 80/20 و70/30)	يُدفع معظم السعر خلال البناء، ومبلغ أصغر عند التسليم.	من لديه مدخرات منتظمة ويريد دفعة أخيرة صغيرة.
متوازنة (50/50 و60/40)	نحو النصف خلال البناء والباقي عند التسليم.	المستثمر الذي يريد الاحتفاظ بسيولة أو يخطط لتمويل عقاري عند التسليم.
ما بعد التسليم	يُدفع جزء من السعر بأقساط شهرية أو ربع سنوية لمدة سنة إلى خمس سنوات بعد استلام المفاتيح.	من يريد تأجير الوحدة واستخدام الإيجار لسداد الأقساط.
1% شهرياً	نسبة ثابتة 1% من السعر كل شهر، غالباً خلال البناء وأحياناً بعده.	من يفضّل أقساطاً شهرية صغيرة وواضحة.

أمثلة حقيقية *من مشاريع حالية*

المشروع	الخطة	الدفعة الأولى	التسليم
ريف 995، مجمع دبي لاند السكني	60/40 عند التسليم، أو 60/40 مع 40% على سنتين ونصف بعد التسليم (1.33% شهرياً)	20%	الربع الرابع 2028
سورينتو، داماك لاجونز	50/50: النصف خلال البناء والنصف عند الإنجاز	15% (5% عند الحجز + 10% خلال شهر)	الربع الأول 2030
داماك آيلاندز، دبي لاند	75/25 بنحو 1% شهرياً: 55% خلال البناء و25% عند الإنجاز	20%	الربع الرابع 2028
ذا ميريفا، جزر دبي	70/30: أقساط بتواريخ محددة ثم أقساط مرتبطة بنسبة الإنجاز، و30% عند الإنجاز	20%	الربع الثاني 2030
فيور 1، راشد يخوت ومارينا	80/20: أقساط 10% كل ستة أشهر تقريباً، و20% عند الإنجاز	10%	يوليو 2030

الخطط كما هي منشورة في قوائمنا. يغيّر المطورون الخطط والعروض باستمرار، فاسألنا عن الشروط الحالية قبل الحجز.

مثال عملي: شقة بمليون درهم

الخطة	60/40 عند التسليم	60/40 مع عرض سنتين ونصف بعد التسليم
الدفعة الأولى (20%)	200,000 درهم	200,000 درهم
خلال البناء (40%)	400,000 درهم	400,000 درهم
عند التسليم (40%)	400,000 درهم	—
بعد التسليم	—	نحو 13,300 درهم شهرياً لمدة 30 شهراً
رسوم الدائرة (4%)، غالباً عند الحجز	40,000 درهم	40,000 درهم

في خطة ما بعد التسليم تستلم المفاتيح وما زال 40% غير مدفوع. وإذا أجّرت الشقة، يمكن أن يغطي الإيجار جزءاً كبيراً من هذه الأقساط الشهرية.

ما تدفعه *إضافة إلى السعر*

- **رسوم تسجيل دائرة الأراضي والأملاك: 4% من السعر.** تُدفع عند تسجيل الشراء في الدائرة عبر نظام أوقود، غالباً عند الحجز. وبعض المطورين يقدّمون عروضاً تغطي الرسوم كلها أو نصفها.
- **رسوم التسجيل والرسوم الإدارية.** رسوم ثابتة صغيرة لتسجيل أوقود ومعاملات المطور.
- **رسوم الخدمات** تبدأ بعد تسليم المبنى.
- **التمويل العقاري إن احتجت إليه.** تموّل البنوك حتى **50%** من قيمة العقار على الخارطة، ويجب أن تكون الدفعة الأولى من أموالك الخاصة لا من قرض شخصي أو بطاقة ائتمان.

كيف يحمي القانون *مدفوعاتك*

- **حسابات الضمان.** بموجب قانون دبي رقم 8 لسنة 2007، تودَع مدفوعات مشتري العقارات على الخارطة في حساب ضمان مفتوح لهذا المشروع تحديداً لدى بنك معتمد، وتُخصص الأموال لبناء المشروع فقط، ولا يجوز لدائني المطور الحجز عليها.
- **الاسترداد عند إلغاء المشروع.** إذا ألغت مؤسسة التنظيم العقاري (ريرا) المشروع، يلتزم المطور بإعادة جميع المدفوعات.
- **التسجيل.** يُسجَّل شراؤك في الدائرة عبر أوقود، فيظهر في السجلات الرسمية قبل اكتمال المبنى.
- **عند التأخر في السداد.** على المطور أن يتقدم إلى الدائرة، التي تمنحك مهلة 30 يوماً للسداد أو التسوية. بعدها يتوقف ما يحق للمطور الاحتفاظ به على نسبة إنجاز المبنى: حتى 25% من قيمة الوحدة إذا كان الإنجاز أقل من 60%، وحتى 40% إذا بلغ 60% أو أكثر، مع إعادة ما يزيد على ذلك. لذلك اختر خطة تستطيع الالتزام بها.

المصادر: قانون دبي رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات الضمان؛ المادة 11 من القانون رقم 13 لسنة 2008 المعدلة بالقانون رقم 19 لسنة 2017 (بوابة التشريعات في دبي)؛ خليج تايمز، 10 أكتوبر 2026.

كيف تختار *الخطة المناسبة*

- **طابق الخطة مع دخلك.** اجمع كل الدفعات ومواعيدها، وتأكد أنك تستطيع سداد كل منها براحة.
- **خطط لدفعة التسليم مبكراً.** إذا كنت ستحتاج إلى تمويل للدفعة الأخيرة، فاعرف قيمة ما سيمولك به البنك قبل التسليم بوقت كافٍ.
- **قارن الإجمالي لا الدفعة الأولى فقط.** الدفعة الأولى المنخفضة قد تأتي بسعر أعلى، فقارن سعر القدم المربع بين المشاريع.
- **تحقق من سجل المطور في التسليم** ومن موعد التسليم، فالخطة لا تكون أفضل من المطور الذي يقف خلفها.
- **اقرأ اتفاقية البيع والشراء** لمعرفة شروط التأخير في السداد وشروط التسليم وما يحدث إذا تأخر المبنى.
- **تفكر في الإقامة الذهبية؟** العقار على الخارطة والمرهون يمكن أن يكون مؤهلاً. اقرأ دليل الإقامة الذهبية.

قارن *خطط السداد* معنا

أخبرنا بميزانيتك وطريقة السداد التي تفضلها، ونرشح لك مشاريع تناسب خططها مع الجدول الكامل لكل منها.

تواصل مع طارق عبر واتساب

المصادر

- قانون دبي رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري (بوابة التشريعات في دبي)
- المذكرة التفسيرية للمادة 11 من القانون رقم 19 لسنة 2017 المعدل للقانون رقم 13 لسنة 2008 (بوابة التشريعات في دبي)
- خليج تايمز، ماذا يحق للمطور إذا تأخرت في سداد أقساط العقار على الخارطة؟، 10 أكتوبر 2026
- خليج تايمز، هل يمكن استخدام قرض شخصي للدفعة الأولى من التمويل العقاري؟، 30 أغسطس 2026
- خطط سداد المطورين كما هي منشورة في قوائم dxblisting.com، أكتوبر 2026

هذا الدليل لأغراض المعلومات فقط وليس استشارة قانونية أو مالية. خطط السداد والرسوم والعروض يحددها المطورون وقد تتغير، فاقرأ اتفاقية البيع والشراء بعناية قبل التوقيع. طارق عماد · BRN 52002 · تنامي العقارية ذ.م.م · ORN 770107