

تحليل السوق · نوفمبر 2026

على المخطط أم جاهز في دبي: *أيهما حقق أرباحاً أكثر؟*

خمس سنوات من بيانات دائرة الأراضي والأملاك عن الأسعار والفارق السعري والإيجارات، وماذا تعني لقرار شرائك القادم.

اثنان من كل ثلاثة عقارات تُباع في دبي اليوم على المخطط. لكن خلال السنوات الخمس الماضية **ارتفعت أسعار العقارات الجاهزة أسرع للقدم المربعة**، بينما دفع مشترو العقارات على المخطط نقداً أقل بكثير في البداية. إليك ما تُظهره أرقام دائرة الأراضي والأملاك، منطقة بمنطقة، وكيف يقارَن الخياران على المال الذي تدفعه فعلاً.

الأرقام *في لمحة*

84.6%+	**47.7%+**	**68%**	**40%+**
ارتفاع سعر القدم المربع للعقارات الجاهزة، 2020 – 2025	ارتفاع سعر القدم المربع للعقارات على المخطط، 2020 – 2025	حصة العقارات على المخطط من المبيعات، 2025	الفارق المتراكم بين سعر القدم المربع للجاهز والمخطط، 2020 – 2025

خمس سنوات من الأسعار: *الجاهز نما أسرع*

السنة	المخطط (درهم/قدم²)	الجاهز (درهم/قدم²)	فارق المخطط
2020	1,211	758	+60%
2021	1,211	889	+36%
2022	1,524	1,033	+48%
2023	1,584	1,144	+38%

2024	1,662	1,297	+28%
2025	1,789	1,399	+28%
2026 (حتى الآن)	1,783	1,460	+22%

نمت أسعار العقار الجاهز بمعدل مركب **13.0% سنوياً** بين 2020 و2025، مقابل **8.1% سنوياً** للعقار على المخطط. وتقلّص الفارق بينهما من 60% إلى 22%: ما زالت الإطلاقات الجديدة تُباع بعلاوة سعرية، لكن عقارات إعادة البيع تلحق بها. وفي 2026 حتى الآن ارتفع سعر القدم المربعة للجاهز 4.4% بينما بقي المخطط مستقراً.

المتوسطات على مستوى دبي تجمع مناطق وأنواع مبانٍ مختلفة: مبيعات المخطط تميل إلى مشاريع أحدث وأعلى مواصفات، لذا جزء من الفارق يعود إلى الجودة لا إلى التوقيت فقط.

منطقة بمنطقة: *فارق المخطط اليوم*

متوسط سعر القدم المربعة خلال آخر 12 شهراً، على المخطط مقابل الجاهز، في ثلاث من أنشط مناطق دبي.

المنطقة	على المخطط (درهم/قدم²)	جاهز (درهم/قدم²)	الفارق	العائد الإيجاري (جاهز)
قرية جميرا الدائرية	1,590	1,300	+22%	8%
الخليج التجاري	2,850	1,910	+49%	7%
دبي هيلز إستيت	2,380	2,330	+2%	7%

الفارق مهم. في دبي هيلز إستيت تكاد تتساوى أسعار الجديد والجاهز للقدم المربعة، فالإطلاق الجديد لا يحمل خطراً كبيراً في دفع سعر مبالغ فيه. أما في الخليج التجاري فالأبراج الجديدة أغلى بنحو النصف من إعادة البيع، فيجب أن يبرر المشروع والإطلالة والمطوّر ذلك.

أيهما حقق أكثر *على أموالك؟*

نمو السعر نصف القصة فقط. مشتري العقار الجاهز يدفع السعر كاملاً مقدماً ويحصّل الإيجار من اليوم الأول. ومشتري العقار على المخطط يدفع على أقساط ولا يحصّل إيجاراً حتى التسليم. إليك مثالاً توضيحياً على عقار بقيمة 1.5 مليون درهم لمدة أربع سنوات، باستخدام متوسطات 2020 – 2025 أعلاه.

	جاهز شارع قرية جميرا الدائرية	على المخطط، دفع 40% قبل التسليم
النقد المدفوع (مع 4% لدائرة الأراضي)	1.56 مليون درهم	660,000 درهم
القيمة بعد 4 سنوات	نحو 2.45 مليون درهم (13.0% سنوياً)	نحو 2.05 مليون درهم (8.1% سنوياً)
ربح السعر	نحو 949,000 درهم	نحو 550,000 درهم
الإيجار المحصّل (إجمالي 7%)	نحو 420,000 درهم	لا شيء

العائد على النقد	نحو 88%	نحو 83%

النتيجتان متقاربتان. مشتري الجاهز يربح أكثر إجمالاً لكنه يحتاج إلى أكثر من ضعف النقد. ومشتري المخطط يربح تقريباً القدر نفسه على كل درهم مستثمر، ويبقي باقي أمواله متاحة. هذا مثال توضيحي وليس توقعاً: الإيجار إجمالي (قبل رسوم الخدمات)، ولا يزال على مشتري المخطط دفع الـ60% المتبقية عند التسليم نقداً أو بالتمويل.

اطّلع على دليل خطط السداد والتكلفة الكاملة للشراء في دبي، وللعقار الجاهز أفضل مناطق العائد الإيجاري.

مشروع مختار *للاستثمار*

اختيارنا لمن يريد ميزة الشراء على المخطط: دخول منخفض مع دفع معظم السعر لاحقاً، في منطقة ما زالت أسعارها في المتناول.



مجمع ريف 995 السكني · المرحلة الرابعة

ريف 995

334 وحدة من الاستوديو حتى 3 غرف نوم فوق مول للحي، ولكل وحدة شرفة غائرة مبرّدة حاصلة على براءة اختراع من ريف. ادفع 60% خلال البناء والباقي عند التسليم، أو على سنتين ونصف بعد التسليم.

696,777 درهم الاستوديو يبدأ من	الربع الرابع 2028 التسليم المتوقع
20% دفعة أولى خطة سداد 60/40	استوديو – 3 غرف 334 وحدة

عرض ريف 995 | واتساب طارق

لست متأكداً أيهما يناسبك؟ *دعني أساعدك*

أخبرني بميزانيتك وتوقيتك، وسأعرض لك أفضل خيارات المخطط والجاهز جنباً إلى جنب.

واتساب طارق

المنهجية والمصادر

- الأسعار: صفقات البيع المسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك عبر DXBinteract. متوسط سعر القدم المربعة على مستوى دبي سنوياً، على المخطط والجاهز، من 2020 إلى 2026 (حتى أوائل نوفمبر). معدلات النمو سنوية مركبة على السنوات الكاملة 2020 – 2025.
- مقارنة المناطق: متوسط سعر القدم المربعة لمبيعات المخطط والجاهز خلال 12 شهراً حتى أوائل نوفمبر 2026؛ العوائد الإجمالية من بيانات دائرة الأراضي لكل منطقة.
- الإيجارات: عقود الإيجار المسجلة، متوسط الإيجار السنوي للقدم المربعة 2020 – 2025.
- العائد على النقد: مثال توضيحي فقط باستخدام معدلات نمو 2020 – 2025 على مستوى دبي، وعائد إجمالي 7%، ودفع 40% قبل التسليم، دون احتساب رسوم الخدمات وتكاليف التمويل وعمولات الوسطاء.

هذا التقرير لأغراض المعلومات فقط، وليس استشارة مالية أو استثمارية. نمو الأسعار في الماضي لا يضمن العوائد في المستقبل.

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