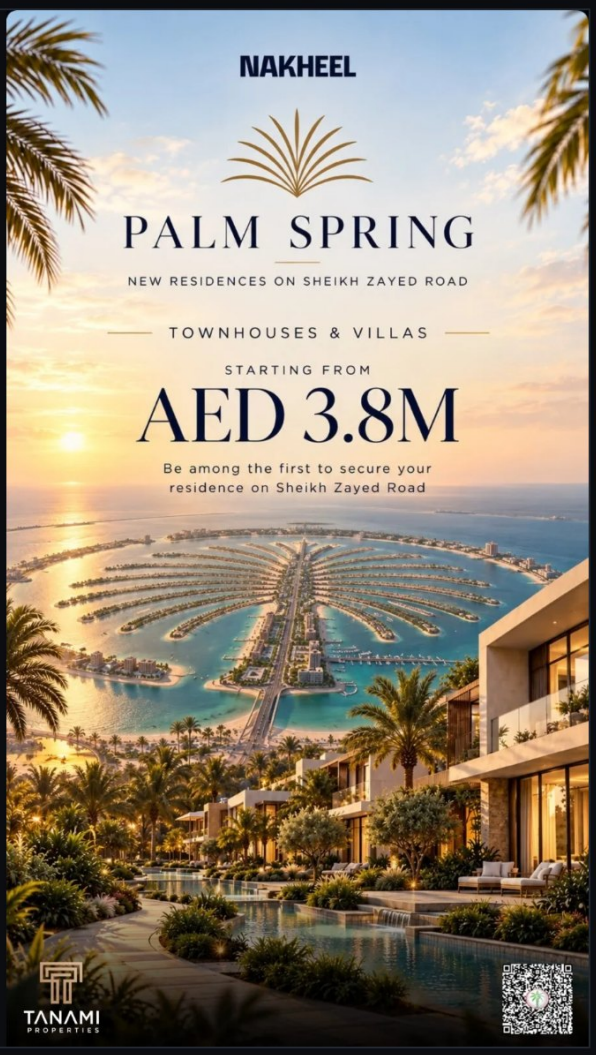


تقرير السوق · 3 نوفمبر 2026

لماذا يستحق بالم سبرينغز من نخيل *مكاناً في قائمتك المختصرة*

أسعار الإطلاق مقارنة بصفقات اليوم المسجلة لدى دائرة الأراضي في مروج الفرجان وقرية جبل علي وتلال الفرجان، وماذا يعني هذا السجل لبالم سبرينغز.

الأرقام *في لمحة*

+84% إلى +182%

من سعر الإطلاق الأولي إلى القيمة السوقية الحالية في المشاريع المماثلة

3.8 – 9 مليون درهم

نطاق أسعار الإطلاق في بالم سبرينغز، بما يتوافق مع الفيلات الحديثة في مروج الفرجان وتلال الفرجان

+133%

ارتفاع أسعار الإطلاق في بعض المشاريع المماثلة خلال 3 إلى 6 سنوات من أول عملية بيع مسجلة

المصدر: صفقات البيع وعقود الإيجار المسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك، يونيو إلى أكتوبر 2026. أسعار الإطلاق من سجلات إطلاق المشاريع والتغطية الصحفية.

آخر ثلاثة إطلاقات لنخيل في جبل علي *تضاعفت جميعها*

بين مايو 2021 ومارس 2022 أطلقت نخيل ثلاثة مجتمعات فلل عائلية في الممر نفسه: **مروج الفرجان** و**قرية جبل علي** و**تلال الفرجان**. سُلّمت المجتمعات الثلاثة، وتُظهر سجلات دائرة الأراضي والأملاك ما ربحه المشترون عند الإطلاق. فالتاون هاوس التي أُطلقت بين 1.65 و2.46 مليون درهم تُباع اليوم بين 4.2 و5.0 مليون درهم، والفلل التي أُطلقت بين 2.8 و4.2 مليون درهم تُباع اليوم بين 6 و9 ملايين درهم.

+163%	+129%	+104%
فيلا 4 غرف في مروج الفرجان: من 2.87 إلى 7.55 مليون درهم	فيلا 4 غرف في تلال الفرجان (م2): من 3.51 إلى 8.05 مليون درهم	فيلا 4 غرف في قرية جبل علي: من 4.23 إلى 8.65 مليون درهم

الخلاصة: سعر الدخول في بالم سبرينغز البالغ 3.8 مليون درهم أقل من سعر بيع تاون هاوس من 3 غرف اليوم في مروج الفرجان أو قرية جبل علي، وفيلا 6 غرف في أعلى الفئة بسعر 9 ملايين درهم تعادل سعر إعادة بيع فيلا من 5 غرف في الجوار.

الربح: *سعر الإطلاق مقابل اليوم*

تعتمد القيمة الحالية على متوسط سعر البيع المسجل خلال 12 شهراً لكل نوع وحدة، ما يخفف أثر الصفقات الاستثنائية. ويُحسب النمو السنوي من تاريخ الإطلاق حتى 30 أكتوبر 2026.

المجمع	الوحدة	الإطلاق	سعر الإطلاق	اليوم (المتوسط)	نطاق اليوم	الربح	سنوياً
مروج الفرجان	تاون هاوس 3 غرف	يونيو 2021	1.65 مليون	4.65 مليون	4.15 – 5.00 مليون	**+182%** (+3.00 مليون)	21.1%
مروج الفرجان	تاون هاوس 4 غرف	يونيو 2021	1.98 مليون	5.00 مليون	3.90 – 5.85 مليون*	**+152%** (+3.02 مليون)	18.6%
مروج الفرجان	فيلا 4 غرف	مايو 2021	2.87 مليون	7.55 مليون	6.90 – 8.20 مليون	**+163%** (+4.68 مليون)	19.4%
تلال الفرجان	فيلا 4 غرف (م1)	يناير 2022	2.79 مليون	6.00 مليون	5.50 – 8.10 مليون	**+115%** (+3.21 مليون)	17.3%
تلال الفرجان	فيلا 4 غرف (م2)	مارس 2022	3.51 مليون	8.05 مليون	7.90 – 9.20 مليون**	**+129%** (+4.54 مليون)	19.5%
قرية جبل علي	فيلا 4 غرف	نوفمبر 2021	4.23 مليون	8.65 مليون	7.50 – 10.50 مليون	**+104%** (+4.42 مليون)	15.5%
قرية جبل علي	تاون هاوس 3 غرف	مارس 2022	2.46 مليون	4.53 مليون	4.00 – 5.00 مليون	**+84%** (+2.06 مليون)	14.1%

* متوسط التاون هاوس 4 غرف مأخوذ من مروج الفرجان ويست (مرحلة تاون هاوس فقط). بيعت التاون هاوس 4 غرف في مروج الفرجان 2 بين 4.8 و5.6 مليون درهم في 2026، فهذا رقم متحفظ. ** يستثني تسجيلاً واحداً في المرحلة 2 بقيمة 3.85 مليون درهم، أقل بكثير من السوق ويُرجح أنه نقل غير اعتيادي.

متوسط الربح عبر الأنواع السبعة: +133%، أي نحو 2.1 إلى 4.7 مليون درهم لكل منزل في أقل من خمس سنوات ونصف. حققت التاون هاوس أعلى نسب ربح (تاون هاوس 3 غرف في مروج الفرجان +182%)، وحققت الفلل أكبر الأرباح بالدرهم (فيلا 4 غرف في مروج الفرجان +4.68 مليون درهم). ولأن المشترين عند الإطلاق دفعوا 5–10% فقط عند الحجز و40–60% حتى التسليم، فإن العائد على المبلغ المدفوع فعلياً كان أعلى بكثير.

ماذا تخبرنا المجتمعات الثلاثة

- **الممر مثبت.** الطلب على الفلل العائلية في جهة شارع الشيخ زايد وجبل علي عميق، من المالكين الساكنين والمستأجرين معاً.
- **أسعار إطلاق نخيل كانت الفرصة الأفضل.** في كل الحالات ذهبت أكبر الأرباح للمشترين عند الإطلاق، قبل التسليم وقبل اكتمال المجتمع.
- **النمو مستمر.** ارتفع سعر القدم المربعة 8.5–10% إضافية خلال 12 شهراً في مروج الفرجان وتلال الفرجان وتاون هاوس قرية جبل علي (فلل قرية جبل علي +3.7%).
- **المعروض محدود.** هذه المجتمعات بيعت بالكامل والملاك يحتفظون بعقاراتهم، ما يُبقي معروض إعادة البيع نادراً.

بالم سبرينغز من نخيل: *الفصل التالي*

بالم سبرينغز مجتمع جديد من نخيل يضم تاون هاوس وفلل في **حصيان الأولى**، على البر بجوار نخلة جبل علي، مع وصول مباشر إلى شارع الشيخ زايد. يقع في ممر النمو الجنوبي الغربي نفسه الذي يضم مروج الفرجان وتلال الفرجان وقرية جبل علي، وأقرب إلى الساحل والمشاريع التي تقود نمو دبي في العقد القادم.

المطوّر	نخيل (نخلة جميرا، نخلة جبل علي، جزر دبي، مروج، تلال، قرية جبل علي)
الموقع	حصيان الأولى، جبل علي: على البر بجوار نخلة جبل علي، قرب شارع الشيخ زايد
المنتج	تاون هاوس وفلل مستقلة من 3 إلى 6 غرف
نطاق الأسعار	من 3.8 إلى 9 ملايين درهم
الإطلاق	متوقع في نوفمبر 2026

خمسة أسباب لوضع بالم سبرينغز في قائمتك

1. **تدخل بأقل من أسعار إعادة البيع في الجوار اليوم.** يبدأ السعر من 3.8 مليون درهم، بينما يُباع تاون هاوس 3 غرف في مروج الفرجان بمتوسط 4.65 مليون درهم وفي قرية جبل علي بـ 4.53 مليون درهم.
2. **6 غرف بسعر إعادة بيع فيلا من 5 غرف.** أعلى الفئة بـ 9 ملايين درهم يعادل متوسط إعادة بيع فيلا 5 غرف في مروج الفرجان (9.0 مليون) وأقل من تلال الفرجان (9.6 مليون) وقرية جبل علي (10.8 مليون).

3. **المطور نفسه والممر نفسه والنهج نفسه.** حققت إطلاقات الفلل الثلاثة السابقة لنخيل في المنطقة بين +84% و+182% منذ الإطلاق حتى اليوم.
4. **بجوار نخلة جبل علي.** فلل نخلة جبل علي التي أُطلقت في 2023 تُعاد بيعها اليوم من نحو 18 مليون درهم، وأفادت التقارير ببيع فيلا من 7 غرف في السعفة M بـ 49 مليون درهم في أغسطس 2026. ومنحت نخيل عقوداً بأكثر من 3.5 مليار درهم لبناء 544 فيلا هناك في أبريل 2026. اطلع على بالم سنترال برايفت ريزيدنسز.
5. **على أعتاب أكبر مشروع مطار في العالم.** توسعة مطار آل مكتوم الدولي بقيمة 35 مليار دولار تسير نحو افتتاح المرحلة الأولى في 2032 بطاقة تتجاوز 260 مليون مسافر. اقرأ دليل المطار.

سجّل اهتمامك *في بالم سبرينغز*

كن أول من يحصل على قائمة أسعار الإطلاق واختيار الوحدات وخطة السداد فور إعلان نخيل عنها.

تواصل مع طارق واتساب

المنهجية والمصادر

- الصفقات والمتوسطات خلال 12 شهراً والإيجارات: صفقات البيع وعقود الإيجار المسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك (عبر DXBinteract)، حتى 30 أكتوبر 2026. "نطاق اليوم" هو الحد الأدنى والأقصى خلال 12 شهراً. الربح = المتوسط خلال 12 شهراً ناقص سعر الإطلاق الابتدائي، والنمو السنوي مركّب من الإطلاق حتى 30 أكتوبر 2026.
- أسعار الإطلاق: أسعار المطور الابتدائية لأرخص وحدة في كل مرحلة، من سجلات الإطلاق والتغطية الصحفية: Gulf News (مروج الفرجان، مايو 2021)، Khaleej Times (تلال الفرجان، يناير 2022)، Gulf Business / المكتب الإعلامي لحكومة دبي (فلل قرية جبل علي، نوفمبر 2021)، بيان نخيل الصحفي (تاون هاوس قرية جبل علي، 16 مارس 2022).
- نخلة جبل علي: "Nakheel launches 222 homes for sale at Palm Jebel Ali"، The National، يونيو 2026؛ Property Monitor عبر تقرير سوق نخلة جبل علي الرئيسي الأول 2026