

دليل المشتري · 2 نوفمبر 2026

أفضل مناطق دبي *لعائد الإيجار*

أين يحقق الإيجار أفضل عائد على أموالك، بناءً على صفقات البيع وعقود الإيجار المسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك في 2026، وكيف تحسب ما يبقى لك فعلاً.

عائد الإيجار هو الإيجار السنوي الذي يحققه العقار كنسبة من سعره. وهو أول رقم ينظر إليه معظم المستثمرين، ويختلف كثيراً في دبي من منطقة إلى أخرى. يستخدم هذا الدليل سجلات دائرة الأراضي والأملاك لعام 2026 للمقارنة بين المناطق الرئيسية، ثم يشرح التكاليف التي تحوّل العائد الإجمالي إلى ما يبقى لك فعلاً.

العوائد *في لمحة*

10%	8%–7	6%
المدينة الدائرية، أعلى عائد إجمالي بين المناطق أدناه	قرية جميرا الدائرية وأرجان ومدينة دبي الرياضية ومدينة دبي للإنتاج	دبي هيلز استيت وقرية جميرا
56,000 درهم		
متوسط الإيجار السنوي في دبي، أكتوبر 2026		

المصدر: صفقات البيع وعقود الإيجار المسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك من 1 يناير إلى 31 أكتوبر 2026. العائد الإجمالي = إجمالي الإيجار السنوي ÷ إجمالي سعر البيع للوحدات التي بيعت وأُجّرت خلال الفترة، مقرّباً إلى أقرب رقم صحيح.

كيف تقرأ *عائد الإيجار*

العائد الإجمالي هو الإيجار السنوي مقسوماً على السعر. فالشقة المشتراة بـ 800,000 درهم والمؤجرة بـ 60,000 درهم سنوياً عائدها الإجمالي 7.5%. أما **العائد الصافي** فهو ما يتبقى بعد التكاليف السنوية على المالك، مثل رسوم الخدمات والصيانة والإدارة والأشهر الشاغرة. والعائد الصافي هو الرقم المهم، وهو دائماً أقل من العائد الإجمالي.

العائد الإجمالي *حسب المنطقة، 2026*

المنطقة	متوسط الإيجار السنوي (درهم)	العائد الإجمالي	الطابع
المدينة العالمية	50,000	10%	أسعار دخول منخفضة وطلب قوي من المستأجرين
مدينة دبي الرياضية	52,000	8%	أسعار معقولة، مطلوبة من العائلات والمشاركين في السكن
أرجان	63,000	8%	مبانٍ حديثة قرب حديقة دبي المعجزة
ديسكفري جاردنز	51,000	8%	مبانٍ أقدم قريبة من المترو
قرية جميرا الدائرية	66,000	7%	أنشط منطقة في دبي من حيث الصفقات
دبي مارينا	110,000	7%	واجهة بحرية مميزة وسوق إيجار واسع
الخليج التجاري	100,000	7%	موقع مركزي، مطلوب من المهنيين
أبراج بحيرات جميرا	96,000	7%	مركز أعمال مع وصول إلى المترو
وسط مدينة دبي	147,000	7%	موقع مميز وطلب قوي على الإقامات القصيرة
الفرجان	72,000	7%	تاون هاوس وشقق مع خط المترو
تاون سكوير	81,000	7%	مجتمع عائلي بقيمة جيدة
دبي هيلز استيت	135,000	6%	مجتمع عائلي راقٍ
نخلة جميرا	180,000	6%	فاخر، عائد أقل وطلب مرتفع

جميع أنواع الغرف معاً. قد يختلف عائد المبنى الواحد كثيراً عن رقم المنطقة، لذا تحقق دائماً من المبنى نفسه.

الوحدات الأصغر *تحقق عائداً أعلى*

في دبي عموماً، تحقق الاستوديوهات وشقق الغرفة الواحدة عائداً أعلى من الوحدات الأكبر، لأن الإيجار لا يرتفع بسرعة ارتفاع السعر مع زيادة المساحة. وتُظهر أرقام دائرة الأراضي والأملاك لعام 2026 ذلك بوضوح:

المنطقة	استوديو	غرفة نوم	غرفتا نوم	3 غرف نوم
قرية جميرا الدائرية	46,000 · 8%	67,000 · 7%	95,000 · 7%	150,000 · 6%
مدينة دبي الرياضية	40,000 · 9%	55,000 · 8%	79,000 · 7%	140,000 · 7%
أرجان	45,000 · 8%	65,000 · 7%	91,000 · 7%	140,000 · 6%
دبي مارينا	59,000 · 8%	86,000 · 7%	135,000 · 7%	202,000 · 5%
وسط مدينة دبي	70,000 · 7%	110,000 · 6%	175,000 · 6%	285,000 · 5%

العائد الإجمالي ومتوسط الإيجار السنوي بالدرهم حسب عدد الغرف، 2026 حتى تاريخه. المصدر: دائرة الأراضي والأملاك.

من العائد الإجمالي *إلى الصافي*

مثال توضيحي لشقة غرفة نوم مساحتها 700 قدم مربعة في مجتمع متوسط الأسعار:

البند	درهم سنوياً
سعر الشراء	800,000
الإيجار السنوي	60,000 (عائد إجمالي 7.5%)
رسوم الخدمات (نحو 15 درهماً للقدم المربعة)	−10,500
الصيانة والإصلاحات	−2,000
إدارة العقار (5% من الإيجار)	−3,000
شهر شاغر بين مستأجرين	−5,000
صافي الإيجار	**39,500 (عائد صافٍ نحو 4.9%)**

تُحدَّد رسوم الخدمات لكل مبنى وتعتمدها مؤسسة التنظيم العقاري (RERA)، لذا تحقق من الرسوم الفعلية للمبنى قبل الشراء. وإذا اشتريت بتمويل عقاري فأضف الفوائد أيضاً. كما تقلل تكاليف الشراء لمرة واحدة، مثل رسوم دائرة الأراضي 4%، من عائدك في السنة الأولى.

ما الذي يؤثر أيضاً *على عائدك*

- **زيادة الإيجار منظمة.** عند التجديد، لا يحق للمالك رفع الإيجار إلا إذا كان أقل بأكثر من 10% من متوسط إيجار الوحدات المماثلة في مؤشر الإيجارات الذكي لدائرة الأراضي والأملاك، وبالنسب المحددة في المرسوم رقم 43 لسنة 2013 (من 5% حتى 20% كحد أقصى). ويجب على المالك الإخطار قبل 90 يوماً من انتهاء العقد.
- **المعروض الجديد.** المناطق التي تشهد تسليمات كثيرة قد تشهد إيجارات أضعف للعقود الجديدة. ففي أكتوبر 2026 كانت عقود الشقق الجديدة في دبي أرخص بنسبة 5.8% من العام السابق، بينما ارتفعت التجديدات 4.9%.
- **الإيجار قصير الأجل.** قد يحقق التأجير بالليلة دخلاً أعلى في المناطق السياحية مثل وسط المدينة ومارينا ونخلة جميرا، لكنه يتطلب تصريح بيت عطلات من دائرة الاقتصاد والسياحة في دبي وتكاليف تشغيل أعلى.
- **نمو رأس المال.** المناطق ذات العائد المرتفع غالباً ما يكون نمو أسعارها أقل، بينما تحقق المناطق المميزة عائداً أقل لكنها تحافظ على قيمتها. حدد ما يهمك أكثر.
- **العقارات على المخطط.** لا تحقق الوحدة على المخطط أي إيجار قبل التسليم. ويمكن لخطط السداد بعد التسليم أن تجعل الإيجار يساعد في سداد المبلغ المتبقي. اقرأ دليل خطط السداد.

مشاريع في *مناطق العائد المرتفع*

- ريف 995، مجمع دبي لاند السكني: استوديوهات من 696,777 درهم مع خطة سداد بعد التسليم.
- بن غاطي رويال، قرية جميرا الدائرية.
- ريدان غربي 1، أرجان.
- غولف لينكس 18 ريزيدنسز من كوندور، مدينة دبي الرياضية.
- ريف 999، الفرجان.

اسألنا عن الأسعار والتوافر الحالي قبل اتخاذ القرار.

قائمة تحقق *قبل الشراء بغرض التأجير*

- راجع عقود الإيجار الحديثة في المبنى نفسه، لا الإيجارات المعروضة على الإنترنت.
- اعرف رسوم الخدمات للمبنى لكل قدم مربعة.
- انظر إلى عدد الوحدات الجديدة التي ستُسلَّم بالقرب منك خلال العامين القادمين.
- احسب العائد الصافي، بما في ذلك تكاليف التمويل إن كنت ستشتري بتمويل عقاري.
- اختر تصميماً سهل التأجير: الاستوديوهات وشقق الغرفة الواحدة قرب المترو أو الطرق الرئيسية تؤجَّر أسرع.

اعثر على عقار *يغطي تكاليفه*

أخبرنا بميزانيتك وما إذا كنت تبحث عن العائد أو النمو أو كليهما، وسنرسل لك قائمة مختصرة بأرقام إيجار حقيقية لكل مبنى.

تواصل مع طارق عبر واتساب

المصادر

- سجلات صفقات البيع وعقود الإيجار لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي، يناير إلى أكتوبر 2026، عبر DXBinteract
- المرسوم رقم 43 لسنة 2013 بشأن تحديد زيادة بدل إيجار العقارات في إمارة دبي
- القانون رقم 26 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات، وتعديلاته بالقانون رقم 33 لسنة 2008
- دائرة الأراضي والأملاك في دبي، مؤشر الإيجارات الذكي

هذا الدليل للمعلومات فقط وليس نصيحة مالية. العوائد إجمالية ومبنية على عقود مسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك، والإيجارات السابقة لا تضمن الدخل مستقبلاً. مثال العائد الصافي توضيحي فقط. طارق عماد · BRN 52002 · تنامي العقارية ذ.م.م · ORN 770107