

التقرير الشهري للسوق · 2 نوفمبر 2026

سوق العقارات في دبي: أكتوبر 2026

11,898 صفقة بيع بقيمة 34.7 مليار درهم. ارتفعت الصفقات مقارنة بسبتمبر، وحافظت مبيعات المخطط على الصدارة، واستقرت الإيجارات.

كل شهر نقرأ سجلات دائرة الأراضي والأملاك في دبي ونحوّلها إلى تقرير قصير وواضح: كم عقاراً بيع، وبأي أسعار، وأين نشط المشترون، وماذا حدث للإيجارات، وما المشاريع التي أُطلقت وسُلّمت. هذا تقرير أكتوبر 2026.

أكتوبر في لمحة

11,898 صفقة بيع بارتفاع 5.4% عن سبتمبر	34.7 مليار إجمالي قيمة المبيعات بالدرهم بارتفاع 18% عن سبتمبر	1,636 درهم متوسط سعر القدم المربع بارتفاع 1.1% عن سبتمبر
64% نسبة صفقات البيع على المخطط		

المصدر: سجلات معاملات دائرة الأراضي والأملاك من 1 إلى 31 أكتوبر 2026، لجميع أنواع العقارات.

الصورة العامة: *شهر أكثر استقراراً*

كان أكتوبر الشهر الثاني على التوالي الذي تتحسن فيه قيمة المبيعات. ارتفع عدد الصفقات 5.4% عن سبتمبر وارتفعت قيمتها الإجمالية 18%، مدعومة بارتفاع متوسط سعر الصفقة إلى **1.39 مليون درهم** (بزيادة 4.4%). وتراجع سعر القدم المربعة قليلاً إلى 1,636 درهماً.

ومقارنة بأكتوبر 2025، وهو عام قياسي، فالسوق أهدأ: الصفقات أقل بنحو 40% والقيمة أقل بنحو 41%. ومعظم هذا التراجع حدث في الربيع، إذ تباطأت المعاملات منذ مارس مع تأثر المعنويات بالتوترات الإقليمية، واستقرت منذ ذلك الحين عند نحو 11,000 إلى 14,000 صفقة شهرياً. أما الأسعار فتحركت أقل بكثير من حجم الصفقات، إذ يقل متوسط سعر القدم المربعة بنحو 4% عن أكتوبر 2025، وهو ما يصفه المحللون بعودة السوق إلى وضعه الطبيعي بعد خمس سنوات من النمو السريع، وليس تصحيحاً واسعاً.

المؤشر	أكتوبر 2026	سبتمبر 2026	أكتوبر 2025
عدد صفقات البيع	11,898	11,288	19,850
إجمالي القيمة (درهم)	34.7 مليار	29.4 مليار	59.2 مليار
متوسط السعر (درهم)	1.39 مليون	1.33 مليون	1.45 مليون
سعر القدم المربعة (درهم)	1,636	1,654	1,703

على المخطط *مقابل الجاهز*

بقيت مبيعات المخطط (السوق الأولي) في الصدارة بـ**7,609 صفقات بقيمة 19.2 مليار درهم**، أي 64% من الصفقات و55% من القيمة. وشكّلت عقارات إعادة البيع (الجاهزة والسوق الثانوي) **4,289 صفقة بقيمة 15.6 مليار درهم**. وبلغ متوسط سعر القدم المربعة 1,667 درهماً على المخطط مقابل 1,548 درهماً لإعادة البيع.

حسب *نوع العقار*

النوع	الصفقات	القيمة (درهم)	متوسط السعر (درهم)	سعر القدم المربع
شقق	8,903	15.5 مليار	1.14 مليون	1,667
فلل	1,361	9.1 مليار	4.07 مليون	1,359
تاون هاوس	649	2.0 مليار	2.99 مليون	1,575
تجاري	540	2.3 مليار	2.11 مليون	2,271
أراضٍ	444	5.8 مليار	5.61 مليون	468

أسماء المناطق كما هي مسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك. سعر القدم المربعة للأراضي محسوب على مساحة الأرض.

أين نشط *المشترون*

المنطقة	الصفقات	القيمة (درهم)	أعلى قيمة
البرشاء جنوب الرابعة (قرية جميرا الدائرية)	838	1.78 مليار	مرسى دبي (دبي مارينا)
دبي الجنوب	784	1.74 مليار	الخليج التجاري
وادي الصفا 3	509	1.10 مليار	الروية الأولى
الخليج التجاري	457	1.03 مليار	نخلة جميرا
جبل علي الأولى	457	1.02 مليار	دبي هيلز استيت

تصدّرت قرية جميرا الدائرية عدد الصفقات بين مشتري المخطط وإعادة البيع معاً. وكانت **دبي الجنوب** الأنشط على المخطط بـ 713 صفقة أولية، مع استمرار المشترين في التمركز حول توسعة مطار آل مكتوم الدولي (اقرأ دليل المطار). وتصدّرت دبي مارينا ونخلة جميرا ووسط مدينة دبي قيمة صفقات إعادة البيع.

أبرز صفقات *الشهر*

- **فلل:** 97 مليون درهم في دبي هيلز استيت، تليها 79 مليون درهم في جزر العالم و78 مليون درهم في نخلة جميرا.
- **شقق:** 55 مليون درهم في بلقيس ريزيدنس بيتش فيلاز و53.7 مليون درهم في دبليو ريزيدنسز، وكلاهما في نخلة جميرا، و49.4 مليون درهم في أورلا من أومنيات. كما سُجّلت صفقة جماعية بقيمة 919.8 مليون درهم في مارينا بيناكل في دبي مارينا.

الإيجارات: *مستقرة عموماً*

94,404	56,000 درهم	79 درهماً
عقود إيجار سُجّلت بزيادة 0.8% عن أكتوبر 2025	متوسط الإيجار السنوي لجميع الأنواع (أكتوبر 2025: 56,470)	متوسط الإيجار السنوي للقدم المربعة (أكتوبر 2025: 78)
+4.9%		
تجديدات عقود الشقق مقارنة بالعام الماضي		

النوع	العقود	متوسط الإيجار السنوي (درهم)	التغير عن أكتوبر 2025
شقق، عقود جديدة	17,545	67,815	−5.8%
شقق، تجديدات	17,691	60,000	+4.9%
فلل، عقود جديدة	1,035	214,618	−4.6%
فلل، تجديدات	790	200,000	+14.4%

إيجارات العقود الجديدة للشقق والفلل أقل قليلاً من العام الماضي مع اكتمال مزيد من المباني الجديدة، بينما لا يزال المستأجرون المجددون في مساكنهم يدفعون أكثر. وهذا يعني للملاك أن الطلب صامد، لكن المستأجرين الجدد لديهم خيارات أكثر.

المعروض الجديد: *إطلاقات وتسليمات*

أُطلق **19 مشروعاً تضم 6,969 وحدة** في أكتوبر. وكان أكبرها بن غاطي سبكتر-بي في الجداف (1,932 وحدة)، وذا واو تاور في وادي الصفا 5 (1,382)، وهولم سنترال في السطوة (461)، وبورت سايد سكوير البرج 3 من إلينغتون في ميناء راشد (413). وأطلقت امتياز مشروعين: راو ديستركت 2 البرج سي وذا فولت.

وسُلّم **10 مشاريع تضم 2,201 وحدة**، تتقدمها كلوب درايف البرج بي من إعمار في دبي هيلز استيت (529 وحدة)، وأنيا وأنيا 2 في المرابع العربية 3 (854 وحدة معاً).

ماذا يعني ذلك *للمشترين*

- **مجال أوسع للتفاوض.** مع صفقات أقل من 2025 وأسعار مستقرة، لدى المشترين وقت أطول للمقارنة ومجال أكبر للتفاوض، خاصة في إعادة البيع.
- **المطورون يتنافسون على الشروط.** ابحث عن خصومات ما قبل الإطلاق وخطط السداد بعد التسليم، مثل ريف 995 في مجمع دبي لاند السكني (خصم 4% على أسعار الإطلاق لطلبات الاهتمام حتى 11 نوفمبر). ويشرح دليل خطط السداد كيف تقارن بينها.
- **تحقق من الإيجارات قبل الشراء بغرض التأجير.** إيجارات العقود الجديدة أضعف في المناطق التي تشهد تسليمات كثيرة، لذا احسب العائد على أساس العقود الحديثة في المبنى نفسه، لا الأسعار المعروضة.
- **الإقامة الذهبية.** العقار الذي تبلغ قيمته مليوني درهم أو أكثر لا يزال مؤهلاً. اقرأ دليل الإقامة الذهبية.

تريد أرقام *منطقتك؟*

أخبرنا بالمنطقة أو المبنى الذي يهمك، وسنرسل لك أحدث أسعار البيع والإيجارات والعوائد من سجلات دائرة الأراضي والأملاك.

تواصل مع طارق عبر واتساب

المصادر

- سجلات معاملات البيع وعقود الإيجار لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي، أكتوبر 2025 إلى أكتوبر 2026، عبر DXBinteract
- "Dubai property sales tumble but market settling at true value"، AGBI، يوليو 2026

هذا التقرير للمعلومات فقط وليس نصيحة مالية. الأرقام مبنية على معاملات مسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك وقد تُعدّل مع إضافة التسجيلات المتأخرة. طارق عماد · BRN 52002 · تنامي العقارية ذ.م.م · ORN 770107