تقرير سوق العقارات في دبي — المبيعات والإيجارات خلال آخر 6 أشهر

A G H Properties من SoldDXB · Nov 23, 2026

نظرة سريعة

سجّلت دبي مبيعات أقل بنسبة 35% خلال الفترة من مايو إلى أكتوبر 2026 مقارنةً بالعام السابق، لكن الأسعار صمدت: ارتفع المؤشر السعري المقارن (المثل بالمثل) بنسبة 0.9% خلال عام. وتحرّك سوق الإيجار في الاتجاه المعاكس: ارتفع عدد عقود الإيجار الجديدة بنسبة 10%، وانخفضت إيجارات العقود الجديدة بنحو 3–5%، بينما رفع الملاك الإيجارات عند التجديد بنسبة 4–7%.

تقارن هذه الأرقام بين **مايو–أكتوبر 2026 ومايو–أكتوبر 2025**، أشهر كاملة في الجانبين، مع عرض نوفمبر 2026 حتى تاريخه بشكل منفصل.

المؤشر	مايو–أكتوبر 2026	مايو–أكتوبر 2025	التغير
عدد المبيعات المسجلة	73,360	113,580	**−35.4%**
قيمة المبيعات	189.6 مليار درهم	348.3 مليار درهم	**−45.6%**
المؤشر السعري لكل المساكن (أكتوبر)	202.5	200.6	**+0.9%**
السعر الوسيط للقدم المربعة (مساكن)	1,713 درهم	1,708 درهم	+0.3%
حصة البيع على الخارطة من مبيعات المساكن	73.5%	71.3%	+2.2 نقطة
عقود الإيجار المسجلة	314,461	315,797	−0.4%
عقود الإيجار الجديدة	138,316	125,530	**+10.2%**
الإيجار السنوي الوسيط للعقود الجديدة	70,000 درهم	73,399 درهم	**−4.6%**
مؤشر إيجار العقود الجديدة (متوسط 6 أشهر)	107.0	110.2	−2.9%
الإيجار السنوي الوسيط عند التجديد	63,000 درهم	60,500 درهم	**+4.1%**

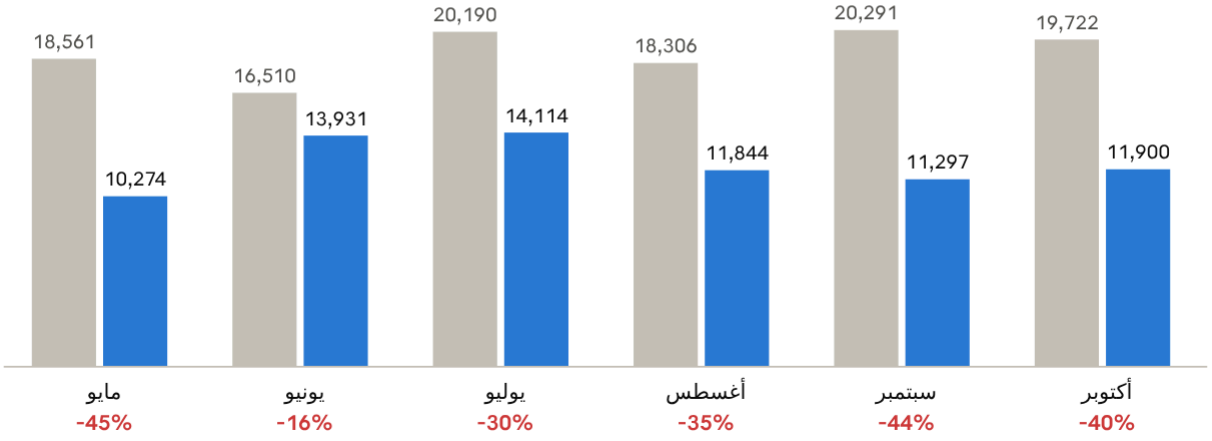
باختصار: **سوق بيع أهدأ بأسعار متماسكة، وسوق إيجار أنشط يدفع فيه المستأجر الجديد أقل قليلًا بينما يدفع المستأجر القائم أكثر.** بدأ التباطؤ في مارس 2026 مع النزاع الإقليمي؛ تراجعت الأسعار في الصيف ثم عادت إلى مستواها قبل عام بحلول أكتوبر.

المبيعات: صفقات أقل وأسعار ثابتة

سجّل كل شهر منذ مايو مبيعات أقل من الشهر نفسه في 2025، بنسبة تتراوح بين 16% و45%. تراجع النشاط مع بدء النزاع الإقليمي في مارس 2026 ولم يعد بعد إلى وتيرة العام الماضي. وترصد جهات أخرى الحجم نفسه: تراجعت المعاملات السكنية في الربع الثالث بنسبة 38% إلى نحو 34 ألف معاملة مع ازدياد حذر المشترين.

المبيعات الشهرية: أقل بنسبة 16–45% من الشهر نفسه في العام الماضي

كل المبيعات المسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك. الرمادي = 2025، الأزرق = 2026، والنسبة = التغير عن العام السابق

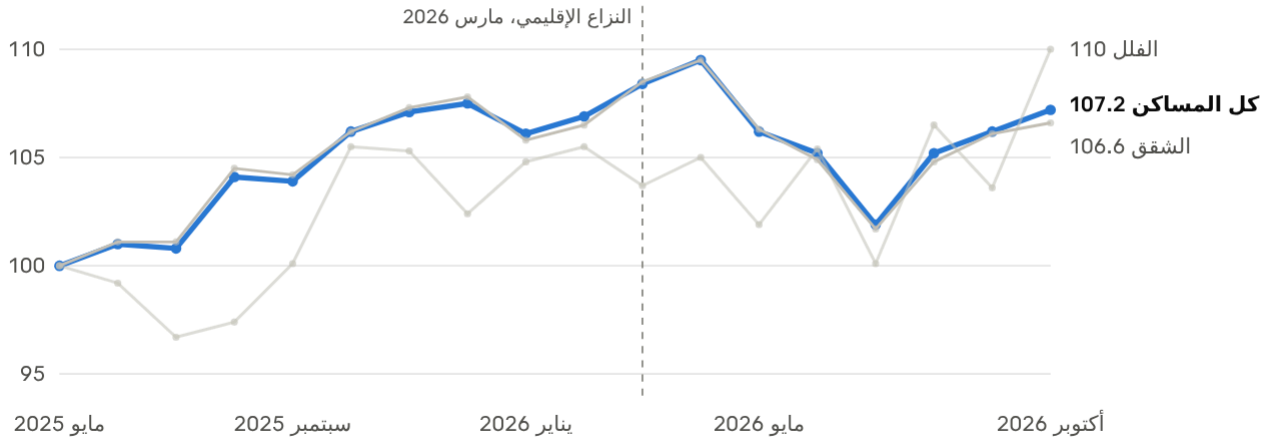


مايو–أكتوبر 2025 و2026 · المصدر: SoldDXB المبيعات المسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك، أرشيف

لم يعنِ قلّة المشترين انخفاض الأسعار. عند مقارنة المثل بالمثل، أي النوع نفسه من المساكن في المنطقة نفسها، تراجعت الأسعار نحو 7% بين أبريل ويوليو ثم تعافت بحلول أكتوبر لتصبح أعلى بنسبة 0.9% من أكتوبر 2025. كانت الفلل الأكثر صمودًا (+4.2% خلال عام)، بينما استقرت الشقق (+0.4%).

الأسعار صمدت: أكتوبر أعلى بنسبة 0.9% من العام السابق

المؤشر السعري المقارن، مايو 2025 = 100، المنطقة نفسها والنوع والحجم والحالة



السعري من المبيعات المسجلة · أُعيد احتسابه على أساس مايو 2025 = 100 (المؤشر المنشور: 202.5 SoldDXB المصدر: مؤشر لكل المساكن، يناير 2021 = 100)

- **لماذا تراجعت القيمة أسرع من العدد (−46% مقابل −35%).** لأن الصفقات الكبيرة قلّت: انخفض سعر الصفقة الوسيط من 1.53 مليون إلى 1.23 مليون درهم لأن المبيعات تحوّلت نحو الاستوديوهات وشقق الغرفة الواحدة، لا لأن المساكن نفسها رخصت. بقي السعر الوسيط للقدم المربعة عند نحو 1,710 دراهم.
- **المساكن الجاهزة تتعافى أولًا.** سجّل أكتوبر أعلى مبيعات للمساكن الجاهزة منذ مارس، نحو 3,700 صفقة، بزيادة تفوق 20% عن سبتمبر.
- **نوفمبر حتى الآن (1–21 نوفمبر):** 7,250 صفقة بيع، بسعر وسيط 1.50 مليون درهم و1,735 درهمًا للقدم المربعة. لا يزال تسجيل الأسبوع الأخير جاريًا وسترتفع الأرقام.

ما الذي بِيع: شقق على الخارطة بأقل من مليوني درهم

ثلاثة من كل أربعة مساكن بِيعت على الخارطة، وثلاثة من كل أربعة بأقل من مليوني درهم. تراجعت مبيعات المساكن الجاهزة أكثر (−42%)، لكنها الفئة التي ارتفع فيها سعر القدم المربعة (+4.5%)، وهذا مؤشر على طلب حقيقي من الساكنين على المساكن المكتملة.

الفئة	المبيعات مايو–أكتوبر 2026	المبيعات مايو–أكتوبر 2025	التغير	السعر الوسيط للقدم المربعة 2026 (درهم)	مقارنة بـ 2025
الشقق	63,190	94,793	−33.3%	1,712	−0.9%
الفلل والتاون هاوس	4,579	7,485	−38.8%	1,591	انظر المؤشر: +4.2%
الأراضي	5,591	11,302	−50.5%	1,405	−7.1%
مساكن على الخارطة	47,196	72,647	−35.0%	1,732	−3.9%
مساكن جاهزة	16,989	29,306	−42.0%	1,434	**+4.5%**

إلى أين ذهبت الأموال: المساكن حسب السعر (مايو–أكتوبر 2026):

فئة السعر	المساكن المباعة	الحصة	القيمة
أقل من مليون درهم	28,741	43%	19.5 مليار درهم
1–2 مليون درهم	21,850	33%	30.0 مليار درهم
2–3 ملايين درهم	8,498	13%	20.4 مليار درهم
3–5 ملايين درهم	5,580	8%	21.1 مليار درهم
5–10 ملايين درهم	1,924	3%	12.5 مليار درهم
أكثر من 10 ملايين درهم	613	1%	14.4 مليار درهم

استحوذت أغلى 4% من الصفقات (أكثر من 5 ملايين درهم) على 23% من القيمة. تجمع أعداد الفلل في 2026 بين تصنيفَي «فيلا» و«مبنى» لدى دائرة الأراضي والأملاك، لأن التغذية اليومية للدائرة سجّلت معظم الفلل كـ«مبنى» حتى سبتمبر.

أين اشترى المشترون

تصدّرت دبي الجنوب بفارق واسع: 9,656 صفقة، ضعف المنطقة التالية، وكلها تقريبًا على الخارطة. بحث المشترون عن نقاط دخول دون مليون درهم في المجتمعات الرئيسية الجديدة، بينما تداولت المناطق الراسخة مثل الخليج التجاري وجزر دبي بين 2,100 و2,750 درهمًا للقدم المربعة.

المنطقة	المبيعات	السعر الوسيط (درهم)	سعر القدم المربعة (مساكن)	حصة البيع على الخارطة
دبي الجنوب (مدينة المطار)	9,656	725,800	1,711	99%
قرية جميرا الدائرية	4,859	1,000,000	1,431	53%
ماجان	2,688	721,374	1,399	92%
سيتي أوف أرابيا	2,654	615,000	1,704	98%
الخليج التجاري	2,646	2,000,000	2,115	40%
مجمع دبي لاند السكني	2,602	825,000	1,404	88%
الحبية الخامسة (داماك لاجونز)	2,039	1,551,200	1,721	70%
داون تاون جبل علي	1,900	810,662	1,622	97%
جبل علي الصناعية الثانية	1,793	746,142	1,736	100%
أرجان	1,691	908,000	1,605	66%
الفرجان	1,229	1,100,000	1,431	61%
جزر دبي (نخلة ديرة)	1,162	2,903,756	2,757	94%

المشاريع العشرة الأكثر مبيعًا كلها على الخارطة، وأربعة منها أبراج عزيزي فينيس.
استحوذت أبراج فينيس مجتمعة على نحو 4,500 صفقة، أي نحو صفقة من كل ست عشرة صفقة في دبي.

المشروع	المنطقة	المبيعات	سعر القدم المربعة (درهم)
Azizi Venice 14	دبي الجنوب	1,998	1,652

المشروع	المنطقة	المبيعات	سعر القدم المربعة (درهم)
Binghatti Skyflame 1	ماجان	1,017	1,375
Azizi Venice 6	دبي الجنوب	974	2,038
Azizi Venice 15	دبي الجنوب	760	1,714
Azizi Milan Heights	سيتي أوف أرابيا	758	1,755
Azizi Venice 7	دبي الجنوب	740	1,857
Binghatti Skyterraces	الحبية الأولى	736	1,751
RAW District by Imtiaz	جبل علي الصناعية الثانية	686	1,760
DAMAC Lagoons – Valencia	الحبية الخامسة	677	1,676
Eltiera Views	الثنية الخامسة	646	2,507

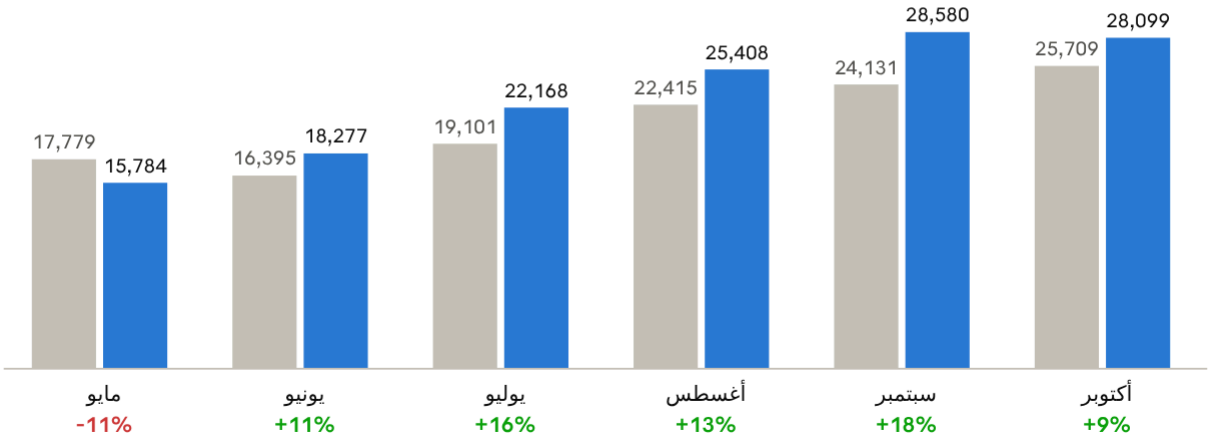
تغطي أرقام المناطق مايو–أكتوبر 2026 فقط: غيّرت دائرة الأراضي والأملاك طريقة تسمية المناطق بين ملفَي 2025 و2026، لذا لا تُعدّ المقارنة السنوية حسب المنطقة موثوقة.

الإيجارات: مستأجرون جدد أكثر وإيجارات جديدة أقل قليلًا

بدأ 138,316 عقد إيجار جديدًا بين مايو وأكتوبر 2026، بزيادة 10.2% عن 125,530 عقدًا قبل عام. انتقل عدد أكبر من السكان، وقلّ عدد من جدّدوا (176,145 تجديدًا، بتراجع 7.4%). وتفوّق كل شهر منذ يونيو على مستوى 2025.

العقود الجديدة: زيادة 10% عن العام الماضي، وخمسة أشهر من ستة أعلى

العقود الجديدة، مايو–أكتوبر: 138,316 في 2026 مقابل 125,530 في 2025. الرمادي = 2025، الأزرق = 2026

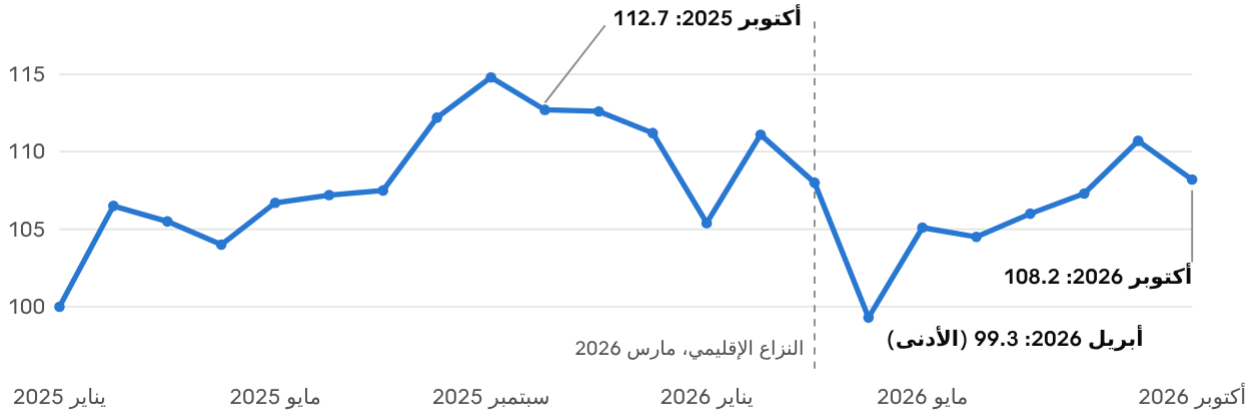


المصدر: عقود «إيجاري» عبر البيانات المفتوحة لدائرة الأراضي والأملاك · مساكن، وحدة واحدة لكل عقد، حسب شهر البدء

إيجارات العقود الجديدة أقل بنسبة 4.0% من أكتوبر 2025، لكنها في صعود منذ أبريل. هبط المؤشر إلى 99.3 في أبريل 2026، وهو أدنى مستوى منذ يناير 2025، ثم تعافى إلى 108.2 بحلول أكتوبر. وبلغ متوسطه خلال الأشهر الستة 107.0 مقابل 110.2 قبل عام (−2.9%).

إيجارات العقود الجديدة: أقل بنسبة 4% من أكتوبر الماضي، لكنها ترتفع منذ أبريل

مؤشر إيجار العقود الجديدة، يناير 2025 = 100، مع تثبيت توزيع عدد الغرف



المصدر: SoldDXB · الأوزان: استوديو 21%، غرفة 38%، غرفتان 25%، ثلاث غرف 10%، أربع غرف فأكثر 6%

حسب عدد الغرف، تراجعت إيجارات العقود الجديدة بينما ارتفعت إيجارات التجديد في كل الفئات. يحدّ مؤشر الإيجارات لدى مؤسسة التنظيم العقاري (RERA) من زيادات التجديد، لذا تتأخر التجديدات عن السوق. وقد ضاقت الفجوة بشكل واضح بين ما يدفعه المستأجر الجديد وما يدفعه المستأجر المجدّد.

المسكن	إيجار العقد الجديد 2026	2025	التغير	إيجار التجديد 2026	2025	التغير
استوديو	42,000 درهم	45,000	−6.7%	37,450 درهم	35,000	+7.0%
غرفة واحدة	65,000 درهم	68,000	−4.4%	55,000 درهم	51,975	+5.8%
غرفتان	95,000 درهم	95,000	0.0%	72,765 درهم	70,000	+4.0%
ثلاث غرف	150,000 درهم	155,000	−3.2%	125,000 درهم	120,000	+4.2%
أربع غرف فأكثر	240,000 درهم	260,000	−7.7%	216,031 درهم	204,600	+5.6%

كل الإيجارات قيم سنوية وسيطة للفترة مايو–أكتوبر. بلغ الإيجار الوسيط للعقود الجديدة 65,000 درهم سنويًا للشقق و180,000 درهم للفلل. **نوفمبر حتى الآن (1–23 نوفمبر):** 17,586 عقدًا جديدًا بإيجار وسيط 68,000 درهم.

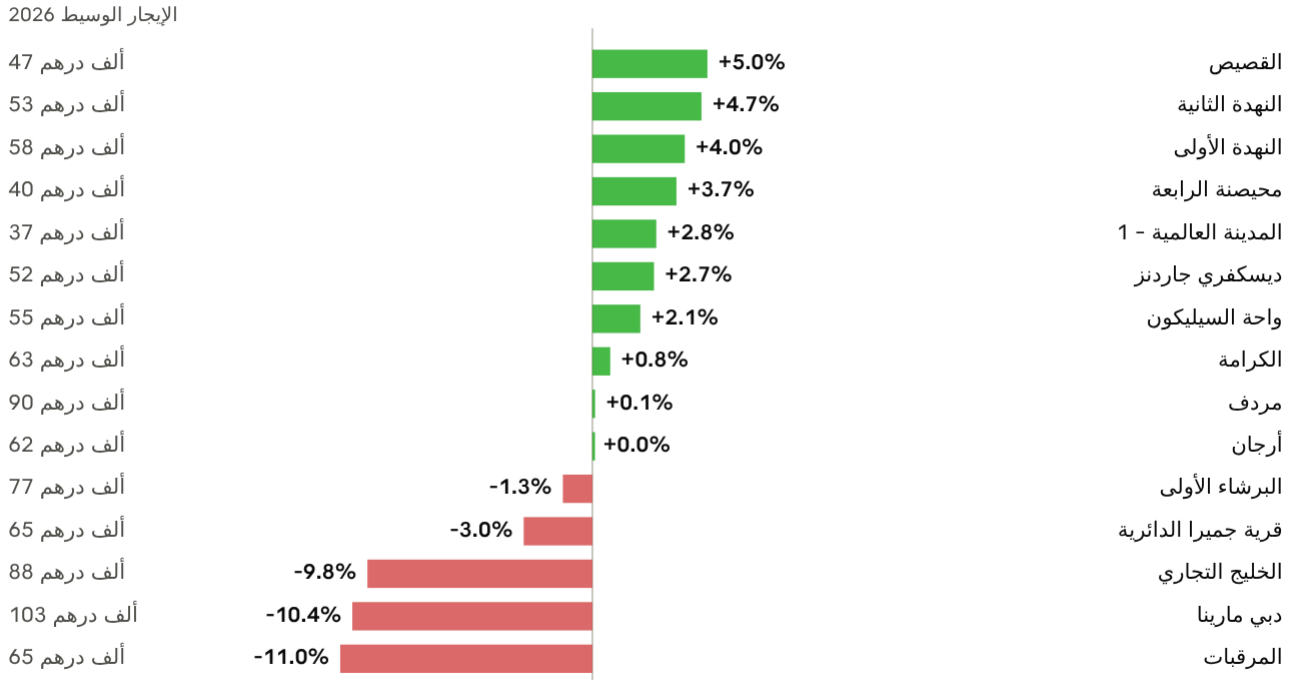
مناطق الإيجار والعوائد

تراجعت الإيجارات بنسبة 10–11% في المناطق المميزة على الواجهة البحرية، وارتفعت بنسبة 2–5% في المناطق الميسّرة. اتجه المستأجرون إلى خيارات أقل كلفة: تراجعت دبي مارينا والخليج التجاري، بينما ارتفعت الإيجارات في القصيص والنهدة والمدينة العالمية. وتراجعت قرية جميرا

الدائرية، أكبر سوق إيجار بـ 17,518 عقدًا، بنسبة 3%.

المناطق الميسّرة ارتفعت، والمارينا والخليج التجاري تراجعا

الإيجار السنوي الوسيط، مايو–أكتوبر 2026 مقابل 2025، أكثر 15 منطقة نشاطًا في الإيجار



الأخضر = ارتفاع عن العام السابق، الأحمر = انخفاض. القيم الوسيطة تشمل كل أعداد الغرف

المصدر: عقود «إيجاري» عبر البيانات المفتوحة لدائرة الأراضي والأملاك · مساكن، مايو–أكتوبر 2025 و2026

العوائد الإجمالية الأعلى في المناطق المتوسطة، 6–8% مقابل نحو 4% في الخليج التجاري. العائد الإجمالي هو الإيجار الوسيط للعقد الجديد لشقة غرفة واحدة مقسومًا على سعر البيع الوسيط لشقة غرفة واحدة، قبل رسوم الخدمات والشغور والرسوم الأخرى.

المنطقة	إيجار غرفة واحدة (عقد جديد، سنويًا)	سعر بيع غرفة واحدة (وسيط)	العائد الإجمالي
ديسكفري جاردنز	64,580 درهم	778,020 درهم	**8.3%**
واحة السيليكون	58,000 درهم	830,000 درهم	**7.0%**
قرية جميرا الدائرية	69,000 درهم	1,096,510 درهم	6.3%
أرجان	70,000 درهم	1,177,777 درهم	5.9%
مردف	60,000 درهم	1,040,000 درهم	5.8%
دبي مارينا	85,000 درهم	1,550,000 درهم	5.5%
الخليج التجاري	85,000 درهم	1,954,999 درهم	4.3%
البرشاء الأولى	63,000 درهم	1,707,318 درهم	3.7%

الإيجارات لعقود جديدة بين مايو وأكتوبر 2026؛ وأسعار البيع لشقق غرفة واحدة مسجلة خلال آخر 12 شهرًا. عادةً ما يكون العائد الصافي أقل بـ 1.5–2.5 نقطة بعد رسوم الخدمات والتكاليف.

ماذا يعني ذلك لك

هذه سوق مشترين من حيث النشاط لا من حيث السعر: المشترون المتنافسون أقل، لكن القيم لا تزال عند مستواها قبل عام.

للملاك الراغبين في البيع

- قيمة عقارك قريبة مما كانت عليه قبل عام (المؤشر +0.9%)، لكن البيع سيستغرق وقتًا أطول: عدد المشترين الذين يسجّلون صفقات أقل بنحو الثلث.
- سعّر على أساس المبيعات المسجلة حديثًا في مبناك نفسه، لا على أسعار الطلب في 2025. العروض المسعّرة فوق الدليل هي ما يتعثر في السوق الهادئة.
- المساكن الجاهزة تتعافى أولًا (كان أكتوبر الأفضل منذ مارس)، لذا تُباع الوحدة الجاهزة الشاغرة المعروضة جيدًا أسرع من وحدة مؤجرة أو بتسليم بعيد.

للمستثمرين الراغبين في الشراء

- المنافسة الأقل تعني مساحة أكبر للتفاوض، بينما لم تنخفض الأسعار بما يكفي للدلالة على بيع اضطراري.
- المناطق المتوسطة تحقق أفضل عائد إيجاري: ديسكفري جاردنز 8.3%، واحة السيليكون 7.0%، وقرية جميرا الدائرية 6.3% إجماليًا، مقابل 4.3% في الخليج التجاري.
- البيع على الخارطة يمثّل 73% من مبيعات المساكن ويتركز في عدد قليل من المجتمعات الرئيسية (دبي الجنوب وحدها سجلت 9,656 صفقة). تحقّق من حجم المعروض المنافس الذي سيُسلّم في المنطقة والسنة نفسيهما قبل الشراء.

للمؤجرين

- ارتفعت إيجارات التجديد بنسبة 4–7% بينما تراجعت إيجارات العقود الجديدة بنسبة 3–8%. المستأجر الجيد القائم أصبح أثمن من إعادة التأجير: التجديد غالبًا أفضل من فترة شغور يليها إيجار جديد أقل.
- المناطق المميزة هي الأضعف: يدفع المستأجرون الجدد في دبي مارينا والخليج التجاري نحو 10% أقل مما كانوا يدفعون قبل عام. سعّر إعادة التأجير هناك على أساس أرقام هذا العام.

للمستأجرين

- لدى المستأجرين الجدد خيارات أكثر مما كانت قبل عام، وإيجارات أقل في المناطق المميزة. ارتفاع العقود الجديدة بنسبة 10% يبيّن أن كثيرين يستغلون ذلك للانتقال.
- إذا كانت الزيادة المطلوبة عند التجديد أعلى مما يدفعه المستأجرون الجدد في مبناك، فهذه هي نقطة التفاوض الخاصة بك.

كيف بُنيت الأرقام

- **المبيعات:** كل عملية بيع مسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك (إجراء «بيع»، دون الرهون والهبات)، مايو–أكتوبر 2026 مقابل مايو–أكتوبر 2025. الأسعار والإيجارات قيم وسيطة لا متوسطات، فلا تؤثر فيها صفقات قليلة ضخمة.
- **المؤشر السعري:** مؤشر SoldDXB المقارن. كل شهر تُصنّف المبيعات حسب المنطقة ونوع العقار وعدد الغرف والحالة (على الخارطة أو جاهز)؛ لا تُحتسب المجموعة إلا بثلاث مبيعات على الأقل في كلا الشهرين؛ وتُجمع تغيّرات سعر القدم المربعة موزونةً بعدد المبيعات. الأساس المنشور: يناير 2021 = 100 (كل المساكن 202.5 في أكتوبر 2026). المنهجية الكاملة على solddxb.com/ar/method.
- **الإيجارات:** عقود «إيجاري» من البيانات المفتوحة لدائرة الأراضي والأملاك، مساكن فقط، وحدة واحدة لكل عقد، حسب تاريخ بدء العقد. استُبعدت سكنات العمال وسكن الموظفين والوحدات التجارية. يثبّت مؤشر إيجار العقود الجديدة توزيع عدد الغرف حتى لا يُقرأ تغيّر نوع الوحدات المؤجرة على أنه تغيّر في الإيجارات.
- **العائد الإجمالي:** الإيجار الوسيط للعقد الجديد لشقة غرفة واحدة مقسومًا على سعر البيع المسجل الوسيط لشقة غرفة واحدة في المنطقة نفسها، قبل التكاليف.
- **الأيام الأخيرة:** تواصل الدائرة التسجيل في آخر أسبوع، لذا سترتفع أرقام نوفمبر.
- **سياق السوق:** ذا ناشيونال، 7 أكتوبر 2026 · خليج تايمز عن مبيعات المساكن الجاهزة في أكتوبر.

أعدّته SoldDXB، وهي خدمة من A G H Properties (رقم التسجيل لدى RERA 38903)، المكتب C1703، برج أونتاريو، الخليج التجاري، دبي · 600 524 477 · aghproperties.com. أرقام مسجلة، ليست تقييمًا ولا نصيحة استثمارية. SoldDXB غير تابعة لدائرة الأراضي والأملاك في دبي.