



# دليل اجراءات شراء العقارات بوضوح كامل

# المحتويات

- ٣ مقدمة ●
- ٤ إجراءات شراء عقار قيد الانشاء ●
- ٥ الإجراءات القانونية لشراء عقار من السوق الثانوي في دبي ●
- ٧ نصائح قبل شراء عقار في دبي ●
- ٨ الأسئلة الأكثر تكراراً حول شراء عقار في دبي ●
- ١١ الاستثمار في القطاع العقاري في الإمارات ●
- ١٢ كيف تنجح في الاستثمار في القطاع العقاري في الإمارات ●
- ١٤ بعض العوامل التي تشجع على الاستثمار في القطاع العقاري في الإمارات ●
- ١٦ ميزات شراء عقار في دبي للأجانب ●



## المقدمة

تسعى إمارة دبي على الدوام الى تسهيل سبل العيش للمقيمين فيها من مواطنين وأجانب، وعليه قامت بتحديد مجموعة من مناطق التملك الحصري للمواطنين الإماراتيين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي في دبي التي تتيح لهم شراء عقار في دبي، كما تم توفير مناطق خاصة ليتسنى للأجانب شراء العقارات في الإمارة، ولعل أبرز هذه المناطق هي دبي مارينا وداون تاون دبي ونخلة جميرا وغيرها الكثير.

قد يعتقد البعض أن امتلاك المال اللازم لشراء عقار يكفي للشروع بعملية شراء عقار دبي، إلا أنه يتوجب تحقيق بعض المتطلبات ليصبح الفرد مؤهلاً لذلك. تشرّع إمارة دبي قوانين تملك العقارات في دبي، وتتمثل في مناطق التملك الحر التي يحددها القانون، كما قد يغفل الأفراد عن قوانين كل منطقة متاحة للتملك الحر. هنا، يتوجب على الراغب بشراء عقار في دبي أن يكون على اطلاع بكافة هذه القوانين، وعلى الفرق بين التملك الحر والمنطقة الحرة، وغير ذلك.

# اجراءات شراء عقار قيد الانشاء

هناك الكثير من التردد والتساؤلات عند اخذ القرار بشراء عقار من جهة إختيار المشروع المناسب والإجراءات والمتطلبات والاعتمادات من جهة اخرى والطريقه الصحيحه كالتالي:

سنطرح لكم تجربة حقيقية حدثت

من خلال شركة **Realqubaisi properties** لتتعرف بشكل واقعي على مراحل إتمام العملية بالشكل الصحيح:

**اليوم لدي عميل إماراتي "احمد سعيد" قمنا بمساعدته من خلال تقديم الاستشارة العقارية المناسبة للوصول الى المشروع المناسب له وقد قام باعتماد مشروع تحت التنفيذ جديد الطرح وتم الاتفاق على خطه دفع على 3 سنوات وبعد ان اتخذنا عوامل النجاح واهمها:**

امكانه زياره موقع المشروع من وقت الى اخر للتأكد من سير المشروع تبعاً لخطه تنفيذ المشروع المذكوره في العقد

02

اختيار الموقع الصحيح والمشروع والمطور الذي يجب ان يكونو معتمدين من دائره الاملاك والاراضي وحساب عقاري معتمد. للمشروع (حساب الضمان) حتى تودعون اموالكم به بأمان

01

واخيرا التخطيط الداخلي للعميل (خطه تأمين الدفعات) بشكل ينجح الاستثمار . مع العلم ان احمد كان عنده مبلغ ٤٠٠٠٠٠ درهم والباقي دفعات

03

# الإجراءات القانونية لشراء عقار من السوق الثانوي في دبي



تُعد دائرة الأراضي والأملاك في دبي الهيئة المسؤولة عن تنظيم عملية تملك العقارات في دبي، حيث تحدد من هو مؤهل لشراء عقار ومتى يمكن تحويل الملكية للمشتري، فهي تعمل كرابط بين المشتري والبائع. تساعد الدائرة الراغبين بشراء عقار على فهم إجراءات شراء عقار في دبي القانونية.

تتيح لك الدائرة خدمات عديدة، أهمها تقديم طلب تقييم عقار بأنواعه سواء أرض سكنية أو تجارية، أو شراء عقار في دبي للوحدات السكنية، ويتوجب عند شراء عقار في دبي طلب تسجيل البيع الذي سنقوم بتغطيته تالياً:

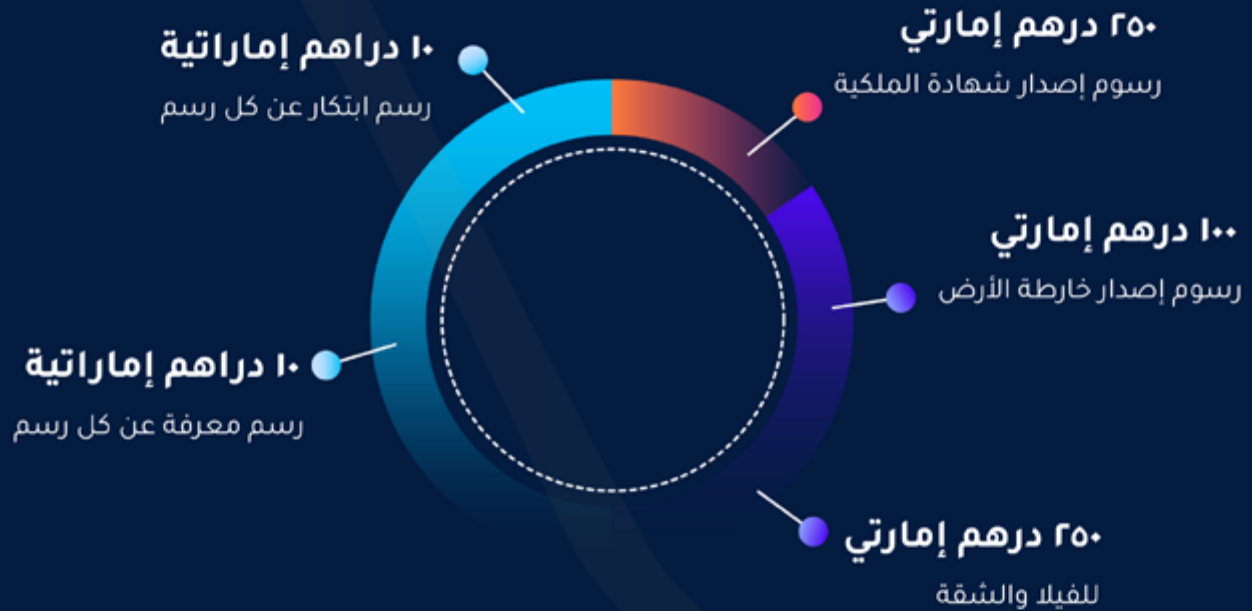
## الأوراق المطلوبة

- أصل شهادة الملكية
- شهادة بيع مبدئي (شهادة بيان)
- اتفاقية بيع (MOU) في حال إعادة البيع
- شهادة التسجيل المبدئي
- SPA من المطور (في حال البيع المبدئي)
- ملكية حق منفعة
- الهوية الإماراتية للبائع والمشتري أو جواز السفر ساري الصلاحية للأجانب غير المقيمين
- شهادة عدم ممانعة في مناطق التملك الحر
- وكالة قانونية في حال وجود من ينوب عنهم

في حال عدم تسجيل الجهة مسبقاً، يتوجب تسجيل الجهة  
عبر التقدم بطلب تسجيل شركة

## الرسوم

البائع : ٢% من قيمة المبيعة  
المشتري : ٢% من قيمة المبيعة



## آلية الخدمة

أما عن آلية شراء عقار في دبي لتقديم طلب تسجيل البيع، فيجب أن يتوجه المشتري إلى أحد مراكز الخدمة **(مكاتب أمين التسجيل العقاري)** وتقديم المستندات المطلوبة والتأكد من عدم وجود أي نواقص، من ثم يتم إدخال بيانات المعاملة في النظام ويتم التدقيق عليها. بعد ذلك يتوجب على المشتري دفع رسوم المعاملة وسيحصل على إيصال بالدفع، وبعدها يستلم المشتري شهادة ملكية وملكية حق المنفعة وعقد بيع مبدئي (شهادة بيان) وعقد تسجيل مبدئي. تتطلب إتمام هذه العملية مدة زمنية تتراوح بين ٢٥ و ٣٥ دقيقة فقط.

# نصائح

## قبل شراء عقار في دبي

قبل الإقبال على شراء عقار في دبي، يتوجب على المشتري التأكد من البائع بأن جميع الأوراق المتعلقة في العقار صحيحة وقانونية، كما ننصح بالاطلاع على سند الملكية الأصلي وفهم تفاصيله. يمكن للمشتري أيضاً أن يطلب من البائع أو المطور العقاري شهادة عدم ممانعة التي تؤكد للمشتري قيام البائع أو المالك بتسديد كافة الرسوم المستحقة، إضافة لعدم مخالفته لأي أمر يتعلق بنظام الملكية المشتركة.

تشمل بعض النصائح المهمة الأخرى على ما يلي:

**موقع العقار:** تؤثر عوامل مثل قرب العقار من وسائل النقل العامة والخدمات والمؤسسات التعليمية وغيرها في زيادة عوائد الاستثمار



دراسة مساحة العقار

الاطلاع على كافة المرافق الخدمية في العقار المطلوب

اختيار الوقت الأنسب للاستثمار تبعاً لحال السوق العقاري

التأكد من جودة الخدمات المقدمة والتجهيزات المتوقعة في العقار

رسوم الصيانة والخدمات التي تفرضها دائرة الأراضي والاملاك في دبي

الاستفادة من أفضل معدلات الفائدة في حال اقتراض مبلغ لتمويل عملية شراء العقار

# الأسئلة الأكثر تكراراً حول شراء عقار في دبي

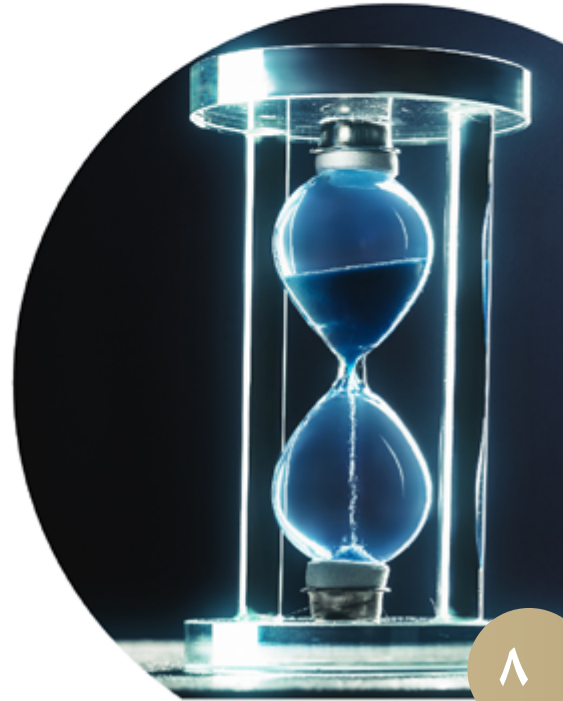


ما هي المدة الزمنية المتوقعة  
لإتمام خطوات شراء عقار في دبي؟

قد تستغرق العملية منذ توقيع عقد البيع  
إلى نقل الملكية بشكل كامل حوالي ٣٠ يوماً.

ما هي المدة التي تحتاجها لإكمال شروط  
شراء عقار في دبي في حالة وجود رهن عقاري؟

بمجرد اعتبار البنك طرف ثالث في عقد البيع،  
فإن الإجراءات ستأخذ وقتاً أطول، ولكن نعمل  
في **Realqubaisi properties** على تيسير عملية  
شراء العقار من خلال حاسبة الرهن العقاري  
التي تقوم بحساب مبلغ الرهن بناءً على مبلغ  
الدفعة الأولى وعدد السنوات ونسبة الفائدة  
المتوقعة.



# الطريقة الصحيحة لإجراء المبايعة

## الخطوة الاولى

تسجيل بياناتكم بنموذج من المطور-تقديم  
صوره من الجواز ساري المفعول والهوية

خلال اسبوع يتم دفع مبلغ الحجز ويتم اصدار ورقه حجز الوحد  
ويذكر بها



تفاصيل اساسية



السعر



بيانات الوحد

يتم دفع الدفعة الاولى (20/10/5)٪ حسب خطه الدفع للمشروع  
بالاضافه الى 4٪ دائرة الاراضي والاملاك ومبلغ مقتطع كمصاريف  
إداريه المطور

تفاهيه للبيع الاولى من المطور SPA sales purchase agreement  
بعدها خلال اسبوع من هذه العملية

يتم اصدار العقود والتي يجب ان تقرأ بنودها ويمكن  
يساعدك بها وسيطك العقاري قبل التوقيعات **تعرف**  
**حقوقك وما لك وما عليك**

خلال فترة يتم إستخراج ملكية عقود عن طريق  
برنامج عقود في دائرة الاراضي والاملاك موضحاً  
بها إتفاقيه البيع فيها جميع تفاصيل المبايعه يتم  
توقيعها و إرجاعها للمطور



سيصل لك ايميل رسمي من دائره الاراضي والاملاك خلال اسبوع  
فيه الباركود الخاص فيك والملكيه المبدئية لحين اكتمال المشروع  
**Title deed**. ويتم تسليمه للمستثمر ومن ثم اصدار الملكيه النهائيه.

**اتمني ان كانت الاجراءات واضحه**

**والأهم بان لا يتم ايداع الدفعات الا في حساب الضمان العقاري للمشروع**

# الاستثمار في القطاع العقاري في الإمارات

يعرف الاستثمار العقاري بشكل عام على أنه عملية تتمحور حول شراء العقارات السكنية أو التجارية وتسويقها وبيعها فيما بعد، وهو من الاستثمارات المجزية لتأمين مصدر دخل دائم وبناء ثروة كبيرة.

أما الاستثمار العقاري في الإمارات وخاصة في إمارة دبي، يصفه البعض أنه رحلة في طريق وعرة وذلك لصعوبة التنبؤ في متغيرات السوق.

على الرغم من ذلك، تحقق إمارة دبي بشكل خاص وباقي الإمارات بشكل عام في الوقت الحالي أفضل النجاحات والتقدمات في قطاع الإستثمار العقاري، نتيجة انخفاض أسعار العقارات السكنية والتجارية بشكل عام بسبب جائحة كورونا.





## كيف تنجح في الاستثمار في القطاع العقاري في الإمارات:

الإطلاع على أسعار العقارات ومقارنتها بأسعار العقارات في الفترة نفسها في السنوات السابقة، وذلك من أجل بناء فكرة متكاملة عن السوق العقاري.

دراسة المنطقة التي تريد الاستثمار فيها دراسة جيدة، وفهم نوع الاستثمار الذي تريده، حيث يتفرع الاستثمار العقاري، إلى الاستثمار في بيوت العطلات، أو الشقق الفندقية، وغيرها الكثير.

كن على إطلاع بشركات العقارات وأصحاب الخبرة في الإمارات وتواصل معهم، لأن الاستثمار العقاري بحاجة إلى المساعدة من أهل الخبرة وذوي الاختصاص.

عدم التسرع في اتخاذ القرار عند اختيار العقار المناسب. يجب عليك التأكد بأنه أفضل خيار للاستثمار مقارنة بالفرص الأخرى.

# هل هذا الوقت الأفضل للاستثمار في القطاع العقاري في الإمارات؟



أشارت العديد من الأبحاث والدراسات إلى أن معدلات الاستثمار العقاري في دولة الإمارات تسير بخطى ثابتة نحو الازدهار.

ووفقاً للتقارير الرسمية الصادرة عن الإدارات المحلية في أبوظبي ودبي والشارقة وعجمان ، فقد حقق سوق العقارات في الإمارات المعنية ٥٩,٢ مليار درهم إماراتي خلال الأشهر الثلاثة الأولى من عام ٢٠٢١.

تُعزى هذه الأرقام الكبيرة إلى زيادة الإنفاق على تطوير البنية التحتية والنمو الذي حققه قطاعا التجارة والسياحة في البلاد بعد تفشي COVID١٩.

و بفضل إطلاق اللقاحات على نطاق واسع في جميع أنحاء الدولة، يظهر اقتصاد الدولة بوضوح علامات الانتعاش التي يتم تتبعها في استقرار السوق والنمو الذي تحقق في سوق العقارات.

## بعض العوامل التي تشجع على الاستثمار في القطاع العقاري في الإمارات:



◆ تمتاز الإمارات بموافقتها لجميع المعايير العالمية في كل المناطق ليس في دبي فحسب.

◆ توفر الدولة العديد من المرافق الخدمية والترفيهية الفاخرة التي تساعد على جذب الأشخاص من مختلف أنحاء العالم، إضافة إلى مناخها الصيفي الحار الذي قد يناسب البعض.



◆ تضم أهم معالم الجذب السياحي المعماري التي تصدرت أرقام مجموعة غينيس مثل برج خليفة، الذي يعتبر أطول برج في العالم، وأيضاً يوجد بها جزر اصطناعية فريدة من نوعها ومليئة بالعقارات السكنية، مثل نخلة جميرا.

◆ تتميز الإمارات بأنها توفر للمستثمر متوسط عائد للعقارات مرتفع حيث يعود عليه بالكثير من الأموال.



توفر الإمارات بيئة استثمارية معفاة من ضريبة الدخل، وهذا يساعد في زيادة نسبة العرض والطلب.

إقامة الإمارات لمعرض إكسبو دبي ٢٠٢٠ الذي تم تأجيله العام الماضي، بعد انتشار فيروس كورونا، حيث التوقعات تشير إلى جذب العديد من الاستثمارات في القطاع العقاري نتيجة المعرض.

يعيش في الإمارات جنسيات من مختلف أنحاء العالم، حيث تمتاز بموقع جغرافي مهم يجعلها بمثابة حلقة وصل مادية وثقافية بين مختلف القارات في العالم، مثل أوروبا وشبه القارة الهندية والشرق الأقصى وأفريقيا

ومن الأسباب التي تشجع على الاستثمار العقاري في الإمارات الحصول على إقامة، حيث يمكن للمستثمرين الآن إصدار إقامة ١٠ سنوات في الإمارات شريطة أن يكون له عدة استثمارات في الإمارات بقيمة لا تقل عن ١٠ ملايين درهم إماراتي. كما من المشترط ألا يقل الاستثمار في غير القطاع العقاري عن ٦٠٪ من إجمالي الاستثمارات وأيضاً يجب الاحتفاظ بالعقارات المستثمرة لمدة ٣ سنوات على الأقل من تاريخ إصدار الإقامة، وأن يكون رأس مال المستثمرين مملوكاً بالكامل وليس قرضاً ويجب تقديم أدلة على هذا.



# مميزات

## شراء عقار في دبي للأجانب

وفق قانون تملك الأجانب للعقارات في دبي فإن ذلك يسمح لهم بما يلي:

التملك في مناطق التملك الحر للأجانب في دبي

اكتساب حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن

حق الانتفاع بالعقار، أو حق استئجاره لمدة لا تتجاوز ٩٩ سنة في المناطق المحددة من قبل دائرة الأراضي والأموال

لا يُشترط أي عمر عند شراء عقار دبي

## نحن في ريل القبيسي للعقارات

**ندرك ان الاستثمار في العقارات** هو أفضل أنواع الاستثمار لأنه يحمي رأس المال ويمنحك عائد مضمون، وعليه قمنا بإعداد خطة مبنية على دراسات ميدانية وخبرات متراكمة تضمن لك الحصول على أفضل فرصة للاستثمار، بحيث تحافظ على رأس المال وتضمن عائد ربحي مجدي

### أنا مريم القبيسي أتفهم أهدافك و وضعك الحالي

من ناحية شراء العقارات وساعدت الكثير من الأشخاص في شراء عقار مناسب وبسعر مناسب وفي موقع ممتاز مع أفضل عائد على الاستثمار، وطريقتي في العمل هي تحليل الوضع الحالي للمشتري والبحث عن المشاريع الملائمة ثم إجراء المقارنة بين المشاريع وتقديم تقرير واضح يساعد المشتري على اتخاذ القرار

**بإمكانك الحصول على استشارة مجانية**

**من خلال النقر على زر التواصل في الأسفل**

<https://www.realqubaisi.com>



REAL qubaisi  
PROPERTIES

شكراً لك



+971528080200

realqubaisi

