

از رؤیا تا سند

چطور در دبی صاحب خانه شویم؟

ARE
ARABLAND
REAL ESTATE

مقدمه

دبی، شهری که زمانی به عنوان یک بندر ساده شناخته میشد، امروز به یکی از پیشرفته ترین قطب های اقتصادی و سرمایه گذاری جهان تبدیل شده است. رشد پایدار اقتصادی، زیرساخت های مدرن، سیاست های باز در جذب سرمایه خارجی، و استانداردهای زندگی بالا، دبی را به مقصدی مطلوب برای سرمایه گذاران بین المللی بدل کرده است.

در سال های اخیر، بازار املاک دبی با شفافیت قانونی، تنوع پروژه ها، و مزایای متعدد مالیاتی و اقامتی، توجه بسیاری از سرمایه گذاران فارسی زبان را به خود جلب کرده است. [خرید ملک در دبی](#) نه تنها میتواند ارزش سرمایه شما را حفظ کند، بلکه راهی برای ورود به بازار دلاری، بهره برداری از [اجاره های کوتاه مدت](#) یا بلندمدت، و حتی دریافت اقامت امارات خواهد بود. این [PDF توسط تیم مشاوره املاک عربلند](#) با هدف راهنمایی شما در مسیر خرید ملک در دبی تهیه شده است. محتوای آن به گونه ای طراحی شده که حتی اگر آشنایی چندانی با بازار املاک نداشته باشید، بتوانید با اعتماد و آگاهی وارد این مسیر شوید.



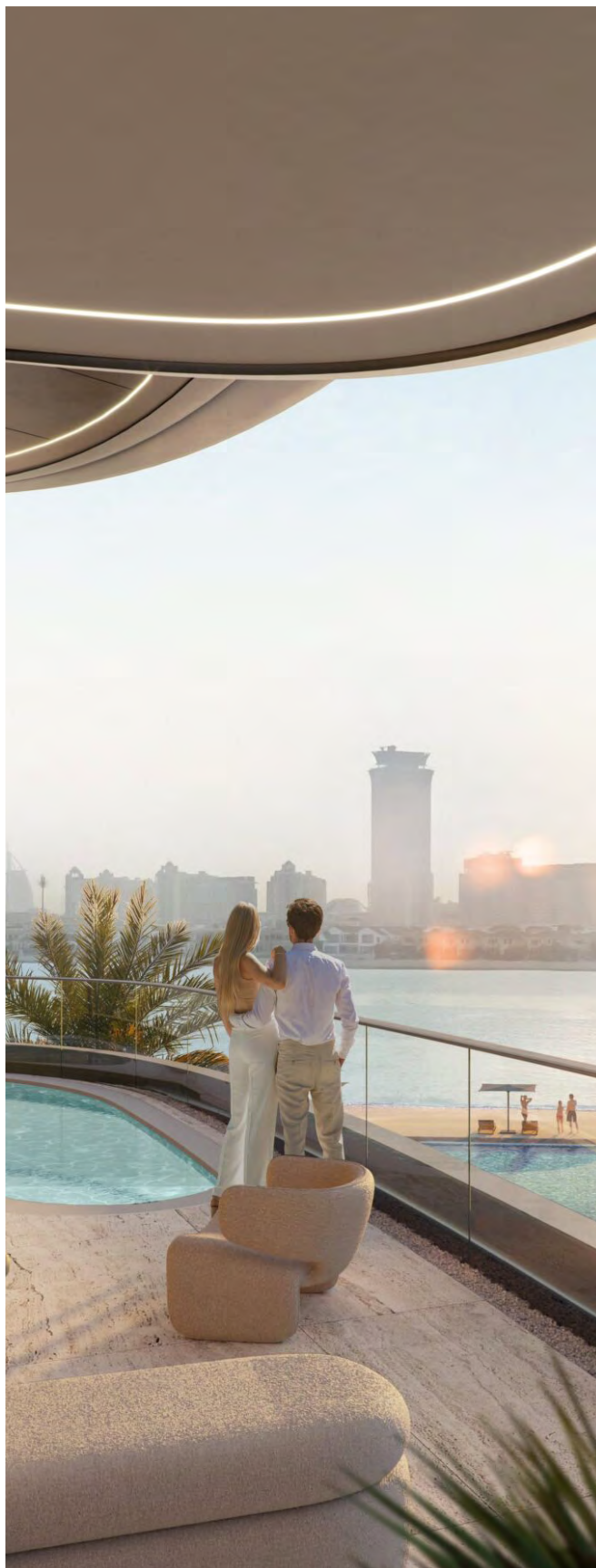
مالکیت برای خارجی‌ها آیا واقعا ممکن است؟

یکی از پرسش‌های اصلی سرمایه‌گذاران فارسی‌زبان این است که آیا اتباع غیراماراتی، به ویژه ایرانی‌ها، میتوانند به طور کامل صاحب ملک در دبی شوند یا خیر. برخلاف تصور عمومی، پاسخ این سوال کاملا مثبت است. دولت دبی از اوایل دهه ۲۰۰۰ میلادی، مناطقی را تحت عنوان **Freehold** برای مالکیت صددرصدی خارجی‌ها تعریف کرد. در این مناطق، خریدار خارجی می‌تواند مانند یک شهروند اماراتی، صاحب دائم ملک و زمین باشد.

این نوع مالکیت هیچ محدودیت زمانی ندارد و سند رسمی آن توسط اداره اراضی دبی (**Dubai Land Department**) صادر می‌شود.

در کنار **Freehold**، نوع دیگری از مالکیت به نام **Leasehold** نیز وجود دارد. در این حالت، مالکیت ملک به صورت اجاره‌ای بلندمدت (معمولا تا ۹۹ سال) واگذار می‌شود **Leasehold** بیشتر در مناطق خاصی استفاده می‌شود و برای سرمایه‌گذارانی که به دنبال خریدهای موقت‌تر هستند مناسب است.

نکته مهم اینکه هیچ مانع قانونی برای خرید ملک توسط ایرانی‌ها وجود ندارد. تنها چالش، نحوه انتقال پول به دبی است که آن هم با کمک صرافی‌های معتبر، حساب‌های واسطه و روش‌های قانونی قابل مدیریت است. همکاری با مشاورانی که تجربه و مجوز رسمی دارند، در این مرحله بسیار کلیدی است.



مزایای خرید ملک در دبی برای سرمایه گذاران فارسی زبان

سرمایه گذاری در املاک دبی، برای فارسی زبانان مزایای متعددی دارد که تنها به سود مالی محدود نمیشود. در این فصل، مهمترین مزایای این بازار را مرور میکنیم.



۲. درآمد دلاری از اجاره ملک

بازار اجاره در دبی بسیار فعال است، چه در قالب اجاره های بلندمدت و چه در پلتفرم هایی مانند **Airbnb** به ویژه در مناطقی که توریستی یا تجاری هستند، میتوان با مدیریت درست، بازدهی بسیار خوبی از اجاره ماهانه کسب کرد. مدیریت ملک شما جهت ارائه به عنوان اجاره کوتاه مدت از طریق شرکت عربلند و **Citihome** قابل اجراست.

۱. دریافت اقامت امارات

خرید ملک به ارزش حداقل ۷۵۰ هزار درهم امارات، میتواند منجر به دریافت اقامت دو ساله شود. اگر ارزش ملک به بیش از ۲ میلیون درهم برسد، امکان دریافت اقامت ۱۰ ساله ([اقامت طلایی امارات](#)) نیز وجود دارد. این اقامت ها قابل تمدید هستند و برای همراهان (همسر و فرزندان) نیز صادر میشوند.

۴. بدون مالیات سالیانه ملک

در دبی، برخلاف بسیاری از کشورها، مالیات بر درآمد اجاره یا مالیات سالیانه برای مالکیت ملک وجود ندارد. تنها مالیات پرداختی، مالیات نقل و انتقال (**Fee Transfer**) است که هنگام ثبت سند پرداخت میشود.



۵. زندگی در سطح بین المللی

برای کسانی که قصد اقامت دارند، دبی امکانات آموزشی، بهداشتی و رفاهی در سطح جهانی را فراهم کرده است. مدارس بین المللی، بیمارستان های مدرن، مراکز خرید، و امنیت اجتماعی بالا، سبک زندگی با کیفیتی را در اختیار خانواده ها قرار میدهد.

۳. ثبات اقتصادی و حقوقی

سیستم قضایی شفاف، قوانین ثبت رسمی و نظارت دولت بر معاملات ملکی، این اطمینان را به خریدار میدهد که سرمایه اش در محیطی امن قرار دارد. قیمت ملک نیز در سال های اخیر رشد پایداری داشته و دبی را به بازار مطمئن تری نسبت به بسیاری از نقاط دیگر جهان تبدیل کرده است.

محلّه های محبوب دبی برای سرمایه گذاری ملک

انتخاب محلّه مناسب، یکی از مهم ترین عوامل در موفقیت سرمایه گذاری ملک در دبی است. هر محلّه، ویژگی ها، امکانات و بازده سرمایه متفاوتی دارد. در ادامه، به طور خلاصه چند محلّه مهم را بررسی می کنیم:



خرید ملک در داون تاون

قلب تپنده دبی. محل قرارگیری برج خلیفه و دبی مال. مناسب برای سرمایه گذاری که به دنبال ملک لوکس و بازده اجاره بالا هستند. قیمت خرید بالا، اما تقاضا نیز همیشه پایدار است.



خرید ملک در دبی مارینا

محله ای مدرن و نزدیک به دریا. محبوب بین گردشگران و اکسپت ها. مناسب برای اجاره کوتاه مدت و زندگی لوکس.



خرید ملک در بیزنس بی

منطقه ای تجاری-مسکونی با موقعیت عالی در مرکز دبی. مناسب برای سرمایه گذاران میانه رو با قیمت مناسب تر نسبت به **Downtown** ولی با امکانات مشابه.



خرید ملک در JVC

محله ای در حال توسعه با پروژه های متنوع و قیمت های مقرون به صرفه. مناسب برای سرمایه گذاران تازه وارد یا افرادی با بودجه محدود.



خرید ملک در پالم جمیرا

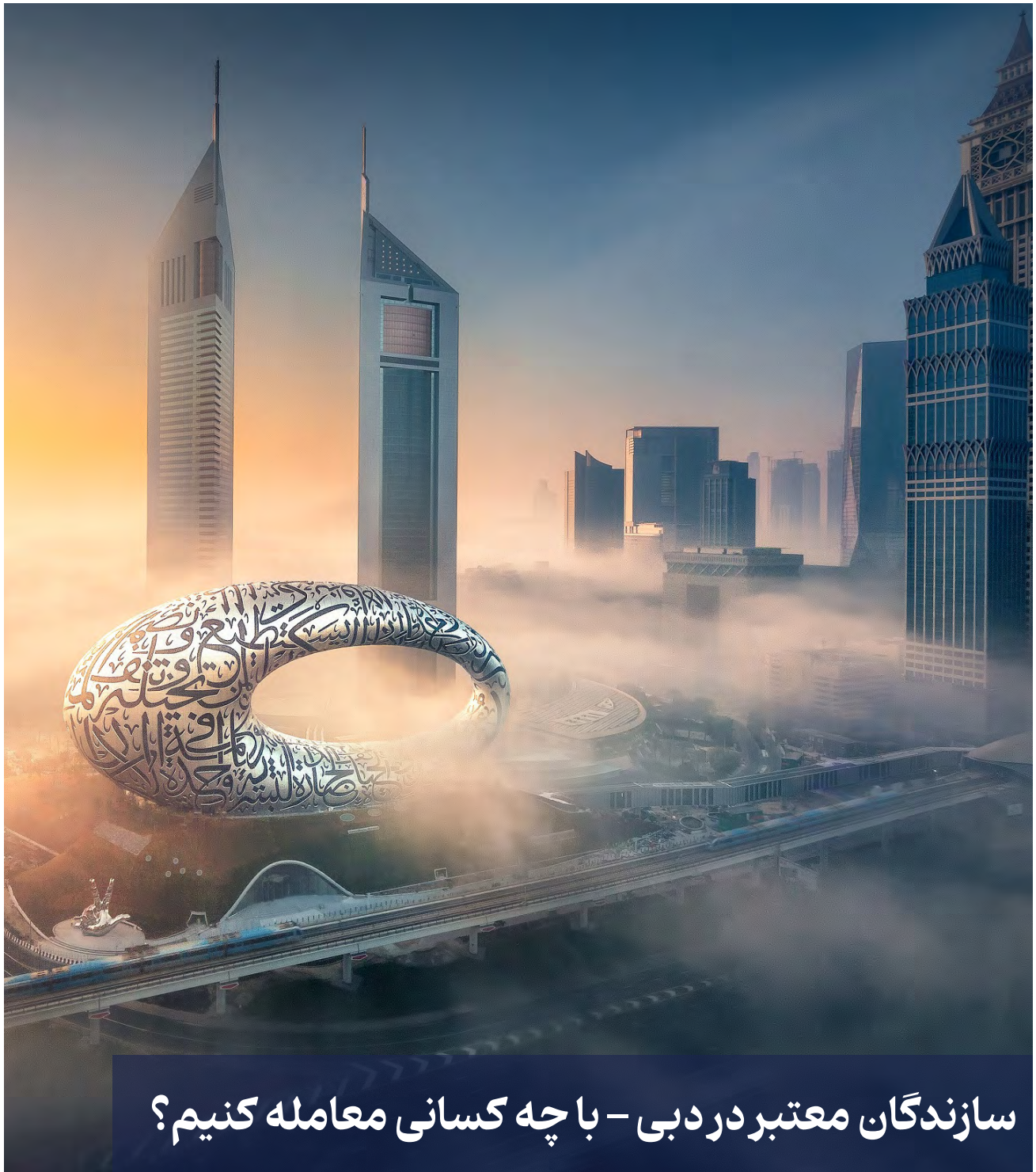
جزیره مصنوعی مشهور دبی. مناسب برای خرید ملک های لوکس و توریستی. بازده بالا در اجاره کوتاه مدت و خانه های برند شده.



خرید ملک در دبی هیلز

یکی از پروژه های جدید **EMAAR** با ویلا ها و آپارتمان های لوکس در محله ای آرام و خانوادگی. امکانات سبز و طراحی مدرن آن را محبوب خانواده ها کرده است.





سازندگان معتبر در دبی - با چه کسانی معامله کنیم؟

در بازار املاک دبی، یکی از عوامل کلیدی در امنیت و سودآوری سرمایه گذاری، انتخاب سازنده ای قابل اعتماد و معتبر است. سازندگانی که سابقه ای قوی، پروژه هایی با کیفیت، و شفافیت قانونی دارند، نه تنها خریدی مطمئن برای شما رقم میزنند، بلکه باعث افزایش ارزش ملک شما در بلندمدت خواهند شد.

در ادامه، به چند سازنده مهم و شناخته شده در دبی اشاره می کنیم که پروژه های آنها در میان سرمایه گذاران فارسی زبان بسیار پرطرفدار هستند:



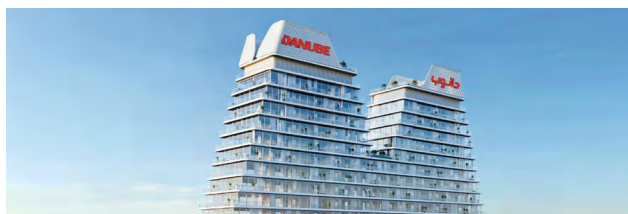
خرید ملک از اعمار

یکی از بزرگترین و معتبرترین سازندگان امارات. سازنده برج خلیفه، دبی مال و پروژه های بزرگی همچون **Dubai Marina Hills Dubai** و پروژه های **Emaar** از نظر طراحی، کیفیت ساخت و ارزش سرمایه گذاری جزو بهترین ها هستند.



خرید خانه از شرکت نخیل

سازنده مشهور جزیره نخل (**Jumeirah Palm**) و پروژه های خانوادگی همچون **Park Jumeirah Nakheel**. پروژه های معمولاً امکانات گسترده ای برای خانواده ها دارند و ارزش بلندمدت بالایی ارائه میدهند.



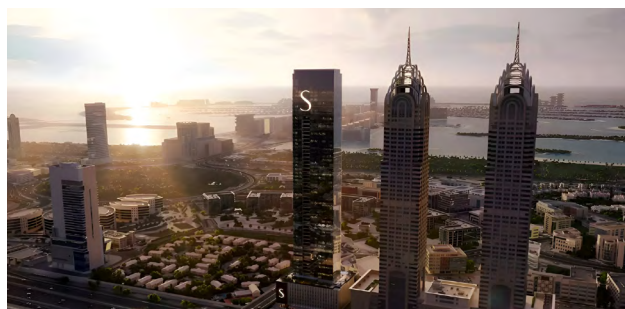
سازنده دانوب

یکی از سازندگانی که تمرکزش بر پروژه های میان قیمت و شرایط پرداخت اقساطی آسان است. گزینه ای مناسب برای سرمایه گذاران با بودجه متوسط که خواهان ورود مطمئن به بازار هستند.



خرید ملک از داماک

برند مطرحی در حوزه املاک لوکس و برج های مسکونی-تجاری. همکاری با برندهای بین المللی مانند **Versace**، **Cavalli** و **Paramount** قیمت مناسب تر نسبت به **Emaar** و تنوع زیاد پروژه ها از مزایای **DAMAC** است



خرید ملک از سازنده شوبا

سازندهای با تمرکز روی پروژه های لوکس و باکیفیت بالا. پروژه هایی مثل **Hartland** **Sobha** در نزدیکی **Downtown** از نمونه های برجسته آن هستند. مناسب سرمایه گذاری که به دنبال پروژه های خاص با طراحی داخلی سطح بالا هستند.

نکته مهم:

همکاری با سازنده معتبر، نه تنها کیفیت ملک را تضمین میکند، بلکه شفافیت حقوقی، تحویل به موقع و رشد قیمت ملک را نیز تضمین خواهد کرد. برای اطمینان بیشتر، مشاوران شرکت عربلند تنها پروژه هایی را معرفی میکنند که از نظر حقوقی و اقتصادی تایید شده اند.



مراحل گام به گام خرید ملک در دبی

خرید ملک در دبی فرآیندی شفاف و ساختارمند دارد که زیر نظر دولت امارات انجام می شود. آشنایی با مراحل این فرآیند، به شما کمک میکند با آرامش خاطر و بدون نگرانی وارد مسیر سرمایه گذاری شوید.



۱. انتخاب ملک مناسب

با مشاوره تخصصی، بودجه و اهداف شما مشخص میشود و لیستی از گزینه های مناسب در اختیار شما قرار میگیرد. بازدید حضوری یا آنلاین از پروژه ها انجام میشود و در نهایت، ملک مورد نظر انتخاب میگردد.



۲. پرداخت ودیعه و امضای فرم رزرو

پس از انتخاب ملک، مبلغی بین (۵٪ تا ۱۰٪) از ارزش ملک به عنوان ودیعه پرداخت می شود و فرم رزرو (BOOKING FORM) امضا می گردد. در این مرحله ملک برای شما رزرو می شود.



۳. تنظیم قرارداد خرید (SPA)

سپس قرارداد رسمی خرید بین خریدار و سازنده یا مالک تنظیم میشود که شامل جزییات پرداخت، زمان تحویل، و شرایط حقوقی است. این قرارداد تحت نظارت اداره اراضی دبی ثبت می شود.



۴. پرداخت اقساط یا مبلغ نهایی

بسته به پروژه، پرداخت به صورت کامل یا اقساطی انجام می شود. پروژه های در حال ساخت معمولاً شرایط پرداخت مرحله ای دارند.



۵. انتقال سند رسمی

پس از پرداخت کامل، سند رسمی مالکیت خریدار (Title Deed) در اداره اراضی دبی (DLD) ثبت می شود.

از این مرحله به بعد، شما مالک رسمی ملک هستید و می توانید آن را اجاره دهید، بفروشید یا برای اقامت اقدام کنید.



مدارک مورد نیاز برای خرید ملک:

- کپی پاسپورت
- شماره تماس و ایمیل
- در برخی موارد، شماره TRN مالیاتی یا مدرک اثبات محل اقامت

نکته:

تیم عربلند در تمام مراحل بالا، از انتخاب ملک تا دریافت سند نهایی، همراه و نماینده قانونی شما خواهد بود.



چقدر سرمایه نیاز داریم؟ + هزینه های جانبی

برای بسیاری از علاقه مندان، این پرسش مطرح است که آیا سرمایه من برای ورود به بازار دبی کافی هست؟ یا چقدر باید هزینه کنم تا یک ملک مطمئن بخرم؟

۱. حداقل قیمت برای خرید ملک

در حال حاضر، حداقل قیمت آپارتمان های کوچک (استودیو یا یک خوابه) در مناطقی مانند JVC یا South Dubai از حدود ۴۰۰،۰۰۰ تا ۶۰۰،۰۰۰ درهم شروع میشود. این گزینه ها مناسب کسانی است که به دنبال اجاره یا افزایش قیمت در آینده هستند. در مناطق مرکزی تر مانند Marina Bay Business یا Jumeirah Hills Dubai یا Palm، قیمت ها به ۲ میلیون درهم و بیشتر میرسد.



۲. هزینه های جانبی خرید ملک

- مالیات انتقال سند: (Fee Transfer DLD) ۴٪ از قیمت ملک
- هزینه ثبت سند: حدود ۵،۰۰۰ تا ۱۰،۰۰۰ درهم
- هزینه خدمات: (Charge Service) بسته به پروژه و متر، مبلغی سالانه بابت نگهداری فضاهای عمومی
- کمیسیون مشاور املاک: بین ۲٪ تا ۵٪ (در پروژه های نوساز معمولاً از طرف سازنده پرداخت میشود)

۳. امکان خرید اقساطی ملک

در بسیاری از پروژه های در حال ساخت، شرایط پرداخت اقساطی در طول ساخت وجود دارد. برخی پروژه ها حتی پس از تحویل نیز امکان پرداخت اقساط دارند. (Plan Handover-Post) این گزینه ها، بازار دبی را برای سرمایه گذاران با بودجه متوسط نیز در دسترس قرار داده اند.



نکته پایانی:

برای تصمیم گیری بهتر، میتوانید با مشاوران عربلند تماس بگیرید تا متناسب با بودجه تان، پروژه های مناسب پیشنهاد شود.

اشتباهات رایج خریداران ایرانی - و چگونه از آنها اجتناب کنیم



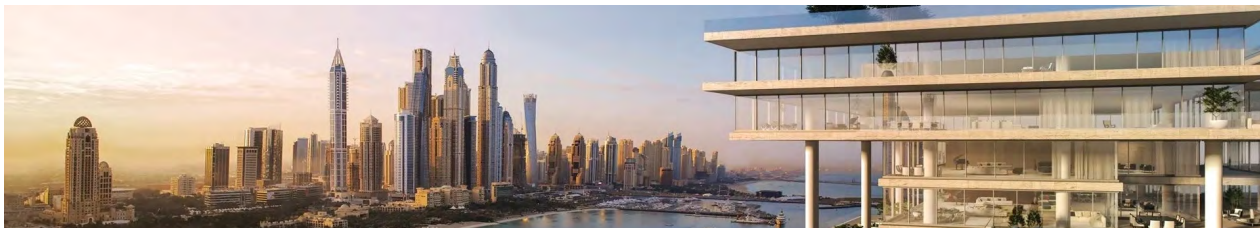
بازار دبی برای خریداران بین المللی شفاف و قانونی است، اما همچنان برخی خریداران، به ویژه افراد بدون تجربه، دچار اشتباهاتی می شوند که گاه خسارت های جدی به همراه دارد. در این فصل، مهمترین اشتباهات رایج بین سرمایه گذاران فارسی زبان را مرور می کنیم تا شما با دید بازتر وارد این مسیر شوید.

۱. خرید از واسطه های غیرمجاز

در برخی موارد، خریداران بدون بررسی مجوز یا سابقه شرکت واسطه، تنها به توصیه آشنایان یا تبلیغات اعتماد میکنند. این تصمیم میتواند منجر به از دست رفتن سرمایه، تاخیر در تحویل ملک یا حتی خرید ملک غیرقانونی شود.



راه حل: فقط با مشاوران رسمی و شرکت های دارای مجوز RERA (تنظیم مقررات امالک دبی) همکاری کنید. شرکت عربلند به عنوان نماینده رسمی پروژه های معتبر، تمامی مجوزهای لازم را دارد.



۲. توجه نکردن به موقعیت و کیفیت پروژه

برخی خریداران صرفاً به ظاهر پروژه یا قیمت پایین آن توجه میکنند و بدون بررسی دقیق محل، سازنده و امکانات، اقدام به خرید می نمایند. نتیجه، سرمایه گذاری در پروژه هایی با رشد کم یا حتی با تاخیر در ساخت است.

راه حل: از مشاور بخواهید تحلیل محله، سابقه سازنده و ارزشگذاری ملک را با شفافیت کامل در اختیار شما بگذارد.

۳. تصور اشتباه درباره اقامت

بعضی افراد فکر میکنند خرید هر ملکی در دبی، منجر به دریافت اقامت خودکار میشود؛ در حالی که اقامت ملک، شرایط خاصی دارد (حداقل ارزش ملک، نوع مالکیت، نداشتن بدهی بانکی و...)



راه حل: پیش از خرید، درباره شرایط اقامت املاک با مشاور آگاه و به روز مشورت کنید.

۴. انتقال غیرقانونی وجه

برخی خریداران تلاش میکنند پول ملک را از طریق کانال های غیررسمی یا فردی به دبی منتقل کنند که ممکن است با مسدود شدن حساب یا مشکلات بانکی مواجه شوند.



راه حل: انتقال وجوه باید تنها از طریق صرافی های معتبر، حساب های قانونی و با تأیید مشاور رسمی انجام شود.

عربلند - همراه مطمئن شما در مسیر سرمایه گذاری در دبی

شرکت عربلند، با سابقه ای حرفه ای در حوزه مشاوره و فروش املاک در دبی، به طور خاص برای خدمات رسانی به سرمایه گذاران فارسی زبان طراحی شده است.

ما با درک دقیق نیازها و دغدغه های ایرانیان، توانسته ایم در سال های اخیر صدها مشتری را در مسیر خرید یا سرمایه گذاری امن و موفق در دبی همراهی کنیم.





خدمات ما شامل:

- مشاوره رایگان و تحلیل بازار طبق بودجه و اهداف شما
- معرفی پروژه های قانونی، تایید شده و سازندگان معتبر
- همراهی کامل از مرحله انتخاب تا دریافت سند
- ارتباط با صرافی های مجاز برای انتقال امن وجه
- مشاوره در زمینه اقامت و دریافت ویزای ملکی
- پشتیبانی پس از خرید (اجاره، مدیریت ملک، فروش مجدد)

چرا عربلند؟

- تیم فارسی زبان متخصص در دبی
- مجوز رسمی مشاوره املاک از RERA
- دسترسی مستقیم به پروژه های EMAAR ، DAMAC ، SOBHA و...
- صداقت، شفافیت، و احترام به سرمایه شما





پرسش های متداول خریداران فارسی زبان

● آیا با خرید ملک در دبی اقامت دریافت میکنم؟

بله، اگر ارزش ملک حداقل ۷۵۰ هزار درهم باشد، میتوانید برای اقامت دو ساله اقدام کنید. اقامت طلایی با حداقل ملک ۲ میلیون درهم قابل دریافت است.

● آیا خرید ملک به اسم ایرانی ممکن است؟

بله. اتباع ایرانی نیز میتوانند مالک رسمی ملک شوند. سند رسمی به نام شما در اداره اراضی ثبت میشود.

● آیا خرید ملک در دبی مالیات دارد؟

فقط در زمان نقل و انتقال، ۴٪ مالیات پرداخت میشود. مالیات سالیانه ملک یا مالیات بر اجاره وجود ندارد.

● آیا می توانم از ایران پول ملک را پرداخت کنم؟

پرداخت از طریق صرافی های رسمی و مجاز قابل انجام است. ما با صرافی های قانونی همکاری داریم تا فرآیند به صورت امن و قانونی انجام شود.

● آیا امکان خرید به صورت اقساطی وجود دارد؟

بله. بسیاری از پروژه ها، مخصوصا پروژه های در حال ساخت، امکان پرداخت مرحله های یا حتی اقساط پس از تحویل را دارند.



سخن پایانی – از رؤیا تا سند

برای بسیاری از ما، خرید ملک در کشوری مثل امارات، سال ها فقط یک رویا بوده است. اما امروز، با شفاف تر شدن قوانین، باز بودن درهای سرمایه گذاری، و حضور شرکت هایی مثل عربلند، این رؤیا بیش از هر زمان دیگری دست یافتنی شده است.

اگر شما هم به دنبال فرصت های واقعی برای رشد سرمایه، حفظ ارزش دارایی، و ورود به بازار مطمئن و دلاری هستید، حالا بهترین زمان برای اقدام است. برای مشاوره رایگان و بررسی گزینه های مناسب بودجه تان، با ما تماس بگیرید.

arablandpersian.com  [instagram.com/arabland.persian](https://www.instagram.com/arabland.persian) 

International Business Tower-G02 AI Aamal-Business Bay
Dubai- UAE 

+۹۷۱۵۵۲۳۲۳۰۳۹ 