

راهنمای خرید ملک در دبی

حامد قلیچ خانہ

سال انتشار: 2025

Hamed
Al-Qalichani

HOMELAND REALTY

Real Estate Is My Language

فهرست

	۴	سخن نگارنده	
	۷	پیش‌بینی و چشم‌انداز قیمت املاک دبی در سال‌های ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶	
	۱۷	اهمیت همکاری با مشاور املاک حرفه‌ای	
	۲۱	آیا هنوز هم سرمایه‌گذاری در املاک دبی سودآور است	
	۲۶	نکات مهمی که باید قبل از خرید ملک در دبی بدانید	
	۳۳	خرید آپارتمان در دبی	
	۳۸	بهترین مناطق برای خرید آپارتمان در دبی	
	۴۵	تغییر بنیادین در بازار املاک لوکس دبی	
	۴۹	درباره نویسنده	
	۵۱	مشاوره و کارگزاری	

سخن نگارنده



Hamed
Sheikhkhani

HOMELAND REALTY

Real Estate Is My Language

دبی، شهری که فقط چند دهه پیش تنها یک بندر تجاری کوچک در خاورمیانه بود، امروز به یکی از پویاترین و مدرن‌ترین شهرهای جهان تبدیل شده است. این دگرگونی حیرت‌آور، نتیجه نگرش و برنامه‌ریزی هوشمندانه، سرمایه‌گذاری‌های عظیم و سیاست‌های اقتصادی پایدار است. دبی اکنون به عنوان یکی از مهم‌ترین مراکز مالی، تجاری، گردشگری و سرمایه‌گذاری در جهان شناخته می‌شود. این شهر، که ترکیبی از سنت و مدرنیته را در خود جای داده است، هر ساله میلیون‌ها بازدیدکننده و هزاران سرمایه‌گذار بین‌المللی را به خود جذب می‌کند. آسمان‌خراش‌های سر به فلک کشیده، زیرساخت‌های پیشرفته، امنیت اجتماعی مثال‌زدنی، سبک زندگی راحت، و امکاناتی که تمامی ملیت‌ها و فرهنگ‌ها را به آغوش می‌کشد، دبی را به شهری بی‌مانند در جهان تبدیل کرده است.



اما آنچه دبی را به یک مقصد بی‌رقیب برای سرمایه‌گذاری ملکی بدل کرده، فراتر از ظاهر مجلل و امکانات مدرن آن است. در این شهر، مالکیت قطعی املاک، نرخ بالای درآمد اجاره، افزایش ارزش سرمایه، عدم وجود مالیات بر املاک، و ارزش ثابت، سرمایه‌گذاری ملکی را به یک گزینه بسیار جذاب تبدیل کرده است. دبی به دلیل موقعیت استراتژیک خود، پل ارتباطی میان شرق و غرب است. با دسترسی آسان به نقاط مهم جهان و رشد پایدار اقتصاد، این شهر نه تنها برای زندگی، بلکه برای سرمایه‌گذاری نیز ایده‌آل است. رشد سریع جمعیت، توسعه گردشگری، و برنامه‌های کلان شهری همچون دستورکار اقتصادی دبی (D۳۳) و طرح جامع شهری دبی ۲۰۴۰ نیز نشان‌دهنده آینده‌ای روشن و رو به رشد است.

اما در کنار همه این جذابیت‌ها، این پرسش‌ها مطرح است:

- آیا واقعاً خرید ملک در دبی همچنان سودآور است؟
- در بازاری که به سرعت در حال تغییر است، چگونه می‌توان تصمیمی هوشمندانه گرفت؟
- کدام نکات کلیدی را باید پیش از خرید در نظر گرفت؟
- چگونه می‌توان از طرح‌های اقساطی و فرصت‌های مالی به بهترین شکل استفاده کرد؟

چرا این کتاب؟

این راهنما برای همه کسانی نوشته شده که به دنبال سرمایه‌گذاری آگاهانه در بازار املاک دبی هستند؛ چه برای خرید خانه‌ای جهت زندگی و چه برای سرمایه‌گذاری و کسب سود. در این راهنما، تمامی اطلاعات ضروری و نکات عملی را به زبانی ساده و کاربردی برای شما گردآوری کرده‌ام.

چه چیزی در این کتاب خواهید یافت؟

• بررسی وضعیت فعلی بازار املاک دبی:

تحلیل دقیق از بازار مسکونی و لوکس دبی در سال ۲۰۲۵، با داده‌های به‌روز و بررسی روندهای قیمتی.

• چشم‌انداز آینده سرمایه‌گذاری:

پیش‌بینی قیمت‌ها و روندهای بازار در سال‌های ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶، بر اساس سیاست‌های اقتصادی و شهری.

• روش‌های خرید ملک در دبی:

توضیح کامل فرآیند خرید، از پیش‌خرید پروژه‌های در حال ساخت تا خریدهای نقدی و اقساطی.

• فرصت‌های سرمایه‌گذاری و چالش‌ها:

شناخت طرح‌های کلان همچون D۳۳ و برنامه ۲۰۴۰، و تأثیر آن‌ها بر بازار املاک.

• راهنمای عملی برای خریداران:

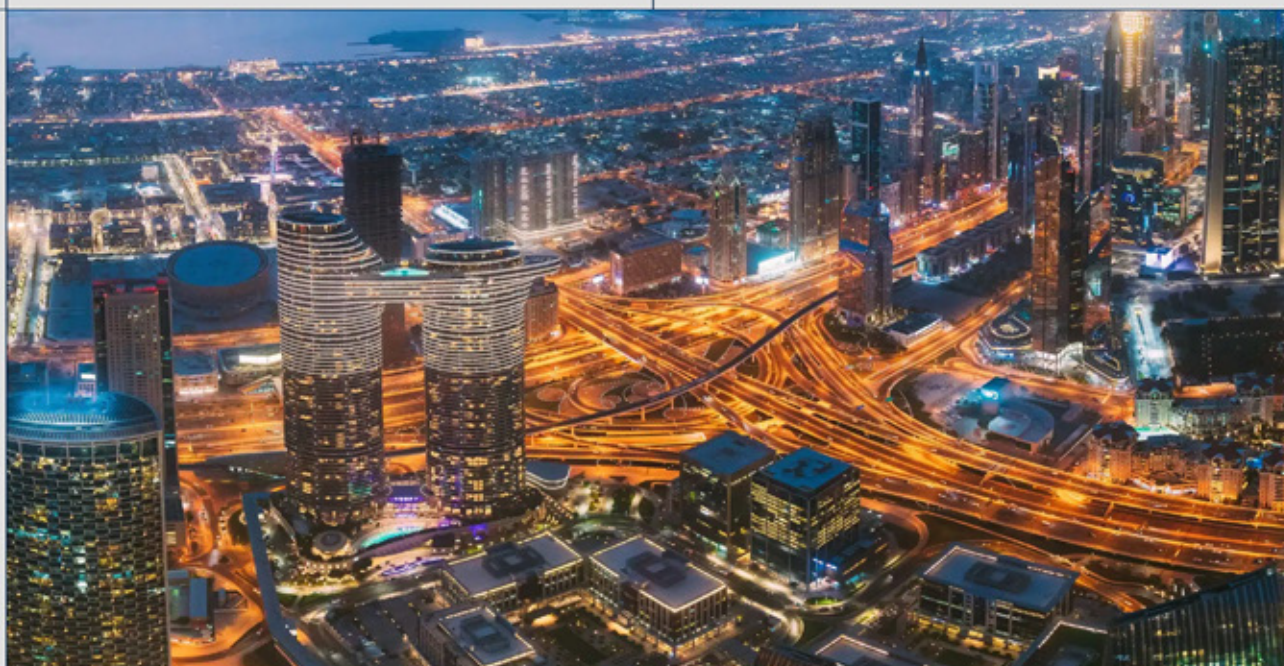
نکاتی که باید پیش از خرید در نظر بگیرید؛ از بررسی وضعیت مالی و قانونی تا نکات مربوط به انتقال سند.



این کتاب نه تنها یک راهنمای گام به گام برای خرید ملک در دبی است، بلکه دریچه‌ای است به سوی درک عمیق‌تری از بازار املاک این شهر. هدف من این است که شما با اطلاعات کافی، تحلیل‌های دقیق، و ابزارهای لازم برای تصمیم‌گیری آگاهانه، به بهترین سرمایه‌گذاری ممکن دست یابید. در دبی، سرمایه‌گذاری هوشمندانه در املاک به معنای بهره‌مندی از رشد اقتصادی، درآمد پایدار و امنیت مالی است. این راهنما شما را در هر مرحله از این مسیر همراهی خواهد کرد تا بتوانید با اطمینان خاطر وارد این بازار پررونق شوید.

**به دنیای سرمایه‌گذاری هوشمند در دبی
خوش آمدید!**

حامد قلیچ خانی



پیش‌بینی و چشم‌انداز قیمت املاک دبی در سال‌های ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶



مرور کلی روندهای اخیر بازار املاک دبی



٪۴۰

بیش از ٪۴۰ افزایش قیمت
واحدهای مسکونی در دبی
طی سالهای ۲۰۲۳ و ۲۰۲۴

٪۳۰

رشد ۲۰ تا ۳۰ درصدی نرخ
میانگین واحدهای مسکونی
در محدودههای ساحلی و
پروژههای لوکس

٪۹۲

نرخ اشغال دفاتر تجاری و
اداری دبی در پایان سال
۲۰۲۴

بازار املاک دبی پس از سال ۲۰۲۰ رشدی چشمگیر را تجربه کرده است. قیمت واحدهای مسکونی در دبی طی سالهای ۲۰۲۳ و ۲۰۲۴ در مجموع بیش از ٪۴۰ افزایش داشته است. تعداد معاملات ثبت شده واحدهای مسکونی در سال ۲۰۲۴ نیز از ۱۶۹ هزار معامله فراتر رفت و ارزش کل این معاملات به حدود ۴۸۰ میلیارد درهم رسید. در برخی مناطق، رشد قیمت حتی از نرخ میانگین بالاتر گزارش شد؛ مثلاً در محدودههای ساحلی و پروژههای لوکس، افزایش سالانه در مقطعی به بیش از ۲۰ تا ۳۰ درصد نیز رسیده است.

در بخش تجاری و اداری، نرخ اشغال دفاتر در پایان سال ۲۰۲۴ به حدود ۹۲٪ اعلام شد؛ این رقم برای مناطق مالی و مرکزی دبی از ۹۵٪ هم فراتر رفت. همگام با آن، اجاره‌بهای دفاتر اداری در سال ۲۰۲۴ به‌طور میانگین تا ۲۰٪ نسبت به سال قبل رشد کرد. چنین ارقامی نشان می‌دهد که کسب و کارهای جدید و شرکت‌های بین‌المللی به‌شکل مداوم وارد بازار دبی شده‌اند یا عملیات خود را گسترش داده‌اند.

پیش‌بینی بازار مسکونی در سال‌های ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶

با ورود به سال ۲۰۲۵، برآورد می‌شود رشد قیمت‌ها همچنان ادامه داشته باشد، اما احتمالاً از شتاب دو سال قبل کمتر خواهد بود. نتایج تحقیقات متعدد موسسات معتبر نشان می‌دهد که رشد قیمت در بازار مسکونی برای سال ۲۰۲۵ به‌صورت میانگین حدود ۸ تا ۱۰ درصد خواهد بود؛ این در حالی است که در سال ۲۰۲۴، نرخ رشد در برخی محله‌های لوکس تا بیش از ۲۰ درصد نیز گزارش شد.

همچنین انتظار می‌رود در سال ۲۰۲۵ بیش از ۴۰ هزار واحد مسکونی جدید به مرحله‌ی تحویل برسند که نسبت به سال ۲۰۲۴ افزایش قابل‌توجهی محسوب می‌شود (در سال ۲۰۲۴ کمتر از ۳۰ هزار واحد تحویل قطعی گزارش شده بود). با این حال، بخشی از این پروژه‌های جدید دیرتر از موعد عرضه می‌شوند و معمولاً ۲۰ تا ۳۰ درصد واحدها هر سال با تاخیر مواجه هستند. مجموع این شرایط باعث می‌شود بازار همچنان با سطح بالای تقاضا نسبت به عرضه موجود روبه‌رو باشد؛ اما تا سال ۲۰۲۶ ممکن است در برخی از مناطق میان‌رده یا اقتصادی، فشار تقاضا کمتر شود و رشد قیمت به ثبات نسبی برسد.

در کنار آن، به دلیل رشد مداوم جمعیت دبی (حدود ۴ تا ۵ درصد سالانه)، پیش‌بینی می‌شود تا پایان ۲۰۲۶ جمعیت از مرز ۴ میلیون نفر فراتر رود. این افزایش جمعیت، به‌ویژه در میان گروه‌های شغلی حرفه‌ای و سرمایه‌گذاران خارجی، یکی از دلایل اصلی بالا ماندن تقاضا برای خرید و اجاره است.

پیش‌بینی و چشم انداز بخش املاک اداری و تجاری

در پایان سال ۲۰۲۴، نرخ اشغال دفاتر در مناطق مهم تجاری از ۹۲ درصد عبور کرد و در مناطقی مانند مرکز مالی و چند برج اداری شناخته‌شده، حتی به بیش از ۹۶ درصد رسید. به موازات این سطح اشغال بالا، میانگین اجاره‌بهای دفاتر اداری در سال ۲۰۲۴ حدود ۲۰ تا ۲۲ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافت. با توجه به پروژه‌هایی که برای ساخت یا توسعه‌ی فضای اداری تا سال ۲۰۲۵ برنامه‌ریزی شده‌اند، پیش‌بینی می‌شود حدود ۱.۵ تا ۲ میلیون فوت مربع دفتر اداری جدید در بازار عرضه شود.



باوجوداین، بخش قابل توجهی از این فضاهای تازه از پیش اجاره شده یا قراردادهای درازمدت دارند و به‌سرعت در اختیار شرکت‌ها قرار می‌گیرند. همین مساله سبب می‌شود در سال ۲۰۲۵ اجاره‌بها برای دفاتر کلاس A (ممتاز) همچنان روند افزایشی داشته باشد و احتمالاً بین ۱۰ تا ۱۲ درصد دیگر هم رشد کند. اما در سال ۲۰۲۶، هم‌زمان با تکمیل پروژه‌های انبوه‌تر، امکان تثبیت یا کند شدن روند صعودی اجاره بهای دفاتر بالا می‌رود.



نقش تدابیر کنترلی در شکل‌دهی بازار

دبی از اواخر سال ۲۰۲۳ و اوایل ۲۰۲۴، مجموعه‌ای از تدابیر را برای پایدارسازی بازار به اجرا گذاشت. از جمله این تدابیر، محدودیت خرید و فروش‌های مکرر واحدهای در حال ساخت (معروف به Off-Plan) بود؛ به این شکل که مالکان پیش از اقدام به فروش مجدد، باید درصد معینی از پرداخت و پیشرفت فیزیکی پروژه را پشت سر گذاشته باشند.

در بخش وام‌های مسکن نیز، در اوایل سال ۲۰۲۵ نرخ‌های پیش‌پرداخت (Down Payment) برای گروهی از وام‌گیرندگان اندکی افزایش یافت؛ به نحوی که بعضی خریداران اکنون ملزم هستند ۶٪ بیشتر از قبل آورده‌ی اولیه داشته باشند. هرچند دبی به‌خاطر حضور زیاد خریداران نقدی کمتر از بازارهای دیگر از نرخ‌های وام تأثیر می‌گیرد، اما سخت‌تر شدن شرایط وام می‌تواند تقاضای خرید خریدارانی که با استفاده از وام و تسهیلات بانکی خرید می‌کنند را تا اندازه‌ای کاهش دهد.

در کنار تدابیر کنترلی، دولت با تصویب ویزاهای بلندمدت سرمایه‌گذاری و کاهش محدودیت‌های مالکیت خارجی در برخی مناطق، همچنان در پی جذب سرمایه‌گذاران برون‌مرزی است. همین ترکیب سیاست‌های حمایتی و تنظیمی، به حفظ رشد پایدار بازار و جلوگیری از ایجاد حباب‌های شدید کمک می‌کند.

عرضه و تقاضا در بازار مسکونی

بر اساس آمار موجود، در سال‌های ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶ مجموعاً احتمال تحویل دست‌کم ۸۰ تا ۹۰ هزار واحد جدید (شامل آپارتمان و ویلا) در دبی مطرح است. با این حال، تحلیل‌ها نشان می‌دهد که به دلیل افزایش جمعیت و ورود قابل‌توجه مهاجران، میزان تقاضا در بیشتر مناطق لوکس و میان‌رده همچنان بالاتر از سطح عرضه باقی می‌ماند.

تخمین‌ها حاکی از آن است که اگر تا پایان ۲۰۲۶ جمعیت دبی به محدوده‌ی ۴ میلیون نفر برسد، برای تامین مسکن این افراد (اعم از خریدار و مستاجر)، حداقل به ۳۵ تا ۵۰ هزار واحد جدید سالانه نیاز خواهد بود. برخی سناریوهای خوش‌بینانه پیشنهاد می‌کنند حتی این تعداد نیز در صورت ادامه‌ی روند فعلی مهاجرت ممکن است کافی نباشد. بدین ترتیب، به‌خصوص در مناطقی که زمین محدود یا پروژه‌های انحصاری دارند، رشد قیمت با وجود افزایش ساخت‌وساز همچنان ادامه خواهد داشت.



مرور کلی روندهای اخیر بازار املاک دبی

اقتصاد غیرنفتی امارات در سال ۲۰۲۴ رشدی نزدیک به ۴ درصد تجربه کرده و برآورد می‌شود این روند در سال‌های ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶ نیز پایدار بماند یا حتی اندکی بهبود یابد. همین امر سبب شده فرصت‌های شغلی در بخش‌های مالی، بازرگانی، گردشگری و فناوری افزایش یابد؛ که به معنای حضور بیشتر متخصصان خارجی و افزایش تقاضای مسکن است.



در عین حال، اگر در سطح جهانی نرخ‌های بهره تا سال ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶ کاهش یابد، کاهش خواهد یافت. البته در دبی، بیش از ۸۵ درصد معاملات به صورت نقدی انجام می‌شود؛ اما همین کاهش احتمالی نرخ بهره می‌تواند طبقه‌ای از خریداران میان‌رده یا خریداران مرتبه اول را برای ورود به بازار تشویق کند.

در بخش جذب سرمایه‌گذاری خارجی، گزارش‌های مالی حاکی از آن است که طی سال ۲۰۲۴ میلادی، تعداد خریداران خارجی در بازار املاک دبی نسبت به سال قبل دست‌کم ۲۵ درصد افزایش یافته و بیشترین گروه خریداران خارجی از کشورهای اروپایی و آسیایی بوده‌اند. افزون بر این، تعداد افرادی که خانه‌ای به ارزش ۱۰ میلیون درهم یا بیشتر خریداری کرده‌اند، نسبت به سه سال پیش حداقل سه برابر شده است.

مرور مناطق کلیدی و وضعیت قیمتی

دان تاون برج خلیفه

دان تاون دبی به عنوان قلب تجاری و گردشگری شهر، میزبان برج خلیفه، دبی مال و فواره دبی است. این منطقه با دسترسی به امکانات رفاهی لوکس و موقعیت مرکزی خود، از محبوبترین مناطق مسکونی دبی برای سرمایه‌گذاران به شمار می‌آید. میانگین قیمت فروش املاک در این منطقه حدود ۲۸۰۰ درهم بر فوت مربع (حدود ۸۲۰۰ دلار بر متر مربع) است.



دبی کریک هاربر

دبی کریک هاربر به عنوان یک مقصد مسکونی مدرن با نماهای خیره‌کننده از خط ساحلی و خور زیبای دبی، در حال رشد و توسعه است. این منطقه که توسط شرکت املاک اعمار توسعه یافته است، به دلیل قیمت‌های نسبتاً کمتر نسبت به مناطق مرکزی و پتانسیل سرمایه‌گذاری بالا، محبوبیت زیادی یافته است. میانگین قیمت فروش در اینجا حدود ۲۴۰۰ درهم بر فوت مربع (حدود ۷۱۰۰ دلار بر متر مربع) است.

پالم جمیرا

پالم جمیرا به عنوان نمادی از لوکس‌ترین زندگی ساحلی دبی، با ویلاهای اختصاصی و آپارتمان‌های مجلل خود، مقصدی بی‌نظیر برای سرمایه‌گذاران برجسته است. این جزیره مصنوعی با دسترسی به سواحل خصوصی و رستوران‌های معروف، ارزش زیادی دارد. میانگین قیمت فروش آپارتمان‌ها در پالم جمیرا حدود ۲۸۰۰ درهم بر فوت مربع (حدود ۸۳۰۰ دلار بر متر مربع) و میانگین قیمت ویلاهای این منطقه، حدود ۶۴۰۰ درهم بر فوت مربع (۱۹ هزار دلار بر متر مربع) است که آن را در زمره مناطق گران‌قیمت دبی قرار می‌دهد.

دبی هیلز استیت

دبی هیلز استیت به عنوان یک مجموعه مسکونی متنوع با ترکیبی از ویلاها و آپارتمان‌های مدرن، در میان خانواده‌ها و سرمایه‌گذاران جذابیت زیادی دارد. وجود زمین گلف، مدارس معتبر و مراکز خرید بزرگ، ارزش این منطقه را دو چندان کرده است. قیمت متوسط فروش در این منطقه حدود ۲۳۰۰ درهم بر فوت مربع (حدود ۶۸۰۰ دلار بر متر مربع) است.



بیزینس بی

بیزینس بی به عنوان یکی از مراکز اقتصادی دبی، با ساختمان‌های مدرن اداری و مسکونی، موقعیتی استراتژیک در نزدیکی داون‌تاون دارد. این منطقه برای سرمایه‌گذاری که به دنبال بازدهی اجاره‌ای بالا هستند، گزینه‌ای ایده‌آل است. میانگین قیمت فروش آپارتمان‌ها در بیزینس بی حدود ۲۳۰۰ درهم بر فوت مربع (حدود ۶۸۰۰ دلار بر متر مربع) است.

دبی مارینا

دبی مارینا با خط ساحلی بی‌نظیر، اسکله‌های قایق‌های تفریحی و آسمان خراش‌های مدرن، به عنوان یک مقصد لوکس و پویای مسکونی شناخته می‌شود. این منطقه به ویژه برای اجاره کوتاه‌مدت و خریداران سرمایه‌گذاری خارجی جذاب است. قیمت فروش آپارتمان‌ها به طور میانگین حدود ۲۴۰۰ درهم بر فوت مربع (حدود ۷۱۰۰ دلار بر متر مربع) است.



بازار املاک دبی در سال‌های ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶، به احتمال زیاد همچنان روند افزایشی خواهد داشت، اما نه با همان شدت و شتاب سال‌های ۲۰۲۲ تا ۲۰۲۴. پیش‌بینی می‌شود در سال ۲۰۲۵ میانگین افزایش قیمت در بخش مسکونی به محدوده‌ی تک رقمی یا نزدیک ۱۰ درصد برسد و در سال ۲۰۲۶، برخی مناطق به حالت ثبات نزدیک شوند یا حتی در مواردی اندکی از رشد آن‌ها کاسته شود.

حجم قابل‌توجهی از پروژه‌های جدید در سال‌های آینده به بازار عرضه خواهد شد (حدود ۸۰ تا ۹۰ هزار واحد طی ۲۰۲۵ تا ۲۰۲۶)، اما تداوم ورود سرمایه‌گذاران خارجی، امنیت و ثبات دبی، رشد بالای جمعیت و سیاست‌های حمایتی دولت همچنان محرک اصلی باقی خواهند ماند. در بخش اداری و تجاری نیز، با وجود عرضه‌های جدید، نرخ اجاره و قیمت در بسیاری از مناطق روند صعودی دارد؛ زیرا بخش عمده‌ای از فضاهاى تازه از پیش اجاره شده‌اند و شرکت‌ها برای خرید و اجاره دفاتر خوب، با کمبود عرضه مواجه‌اند و رقابت می‌کنند.

در مجموع، کارشناسان و نتایج موسسات تحقیقاتی بر این باور هستند که تا سال ۲۰۲۶، بازار املاک دبی علیرغم فرازوفرودهای مقطعی، به رشدی متعادل‌تر و درعین‌حال پایدار خواهد رسید. این امر همزمان فرصتی مناسب برای خریداران و سرمایه‌گذاران فراهم می‌کند تا با ارزیابی دقیق و انتخاب مناطق و پروژه‌های مستعد رشد و خرید به قیمت مناسب، بتوانند از مزایای سرمایه‌گذاری در این بازار پویا بهره‌مند شوند.

اهمیت همکاری با مشاور املاک حرفه‌ای





جستجو و انتخاب ملک در بازار املاک دبی فرآیندی است که اگر با همراهی یک مشاور حرفه‌ای و قابل‌اعتماد انجام شود، می‌تواند بسیار ساده‌تر، سریع‌تر و با نتایج بهتری همراه باشد. یک مشاور متخصص، با تسلط بر تحلیل بازار، قیمت‌گذاری صحیح و شناخت دقیق پروژه‌ها و مناطق مختلف، می‌تواند در کوتاه‌ترین زمان ممکن، بهترین گزینه‌های سرمایه‌گذاری یا سکونت را به شما معرفی کند.

با توجه به رقابت بالا در بازار املاک دبی، دسترسی سریع به جدیدترین پروژه‌ها و املاک، پیش از انتشار عمومی در رسانه‌ها یا پلتفرم‌های آنلاین، یک مزیت مهم محسوب می‌شود. مشاوران حرفه‌ای به دلیل ارتباط مستقیم با توسعه‌دهندگان و مالکین، به اطلاعات به‌روز و فرصت‌های ویژه‌ای دسترسی دارند که ممکن است در دسترس خریداران معمولی نباشد. همچنین، با داشتن تجربه و دانش کافی، شما را از اشتباهات رایج در خرید ملک، مانند پرداخت قیمت بیش از حد، انتخاب نامناسب منطقه، یا سرمایه‌گذاری در پروژه‌های کم‌بازده دور نگه می‌دارند.

یک مشاور آگاه و باتجربه می‌تواند شما را به سمت مناطقی هدایت کند که پتانسیل رشد سرمایه‌ای و بازدهی بالای اجاره‌ای دارند. شناخت ویژگی‌های مناطق مختلف، پروژه‌های در حال ساخت، و چشم‌اندازهای توسعه‌ای هر منطقه، از جمله عواملی است که یک مشاور متخصص می‌تواند در اختیار شما قرار دهد. این اطلاعات به شما کمک می‌کنند تا تصمیمی آگاهانه بگیرید که با نیازها، اهداف و استراتژی سرمایه‌گذاری شما همسو باشد.

ویژگی‌های یک مشاور املاک حرفه‌ای



برای اطمینان از اینکه انتخاب درستی داشته باشید، ضروری است که مشاور را انتخاب کنید که دارای مجوز رسمی از دایره اراضی دبی (DLD) و موسسه تنظیم امور املاک (RERA) باشد. این مجوز تضمین می‌کند که مشاور از دانش فنی کافی، تجربه لازم و پایبندی به قوانین بازار املاک برخوردار است.

یکی از بهترین روش‌های ارزیابی یک مشاور، بررسی سوابق کاری و رتبه‌بندی او در وب سایت رسمی دایره اراضی دبی است. این رتبه‌بندی بر اساس تعداد و ارزش معاملات انجام‌شده، میزان رضایت مشتریان، میزان پایبندی به قوانین و تجربه کاری محاسبه می‌شود و به شما کمک می‌کند تا دیدگاه بهتری نسبت به عملکرد مشاور داشته باشید. همچنین، مصاحبه و پرسش از مشاوران مختلف می‌تواند اطلاعات ارزشمندی درباره میزان تسلط آن‌ها بر بازار املاک دبی ارائه دهد. هنگام انتخاب مشاور، از او درباره مناطقی که به آن‌ها علاقه‌مند هستید، روند رشد قیمت‌ها، میزان بازدهی اجاره و امکانات پروژه‌های مختلف سوال کنید. پاسخ‌های او می‌تواند معیار مناسبی برای سنجش میزان دانش و تسلط وی بر بازار باشد.

آیا خرید آپارتمان در دبی ارزشمند و هوشمندانه است؟

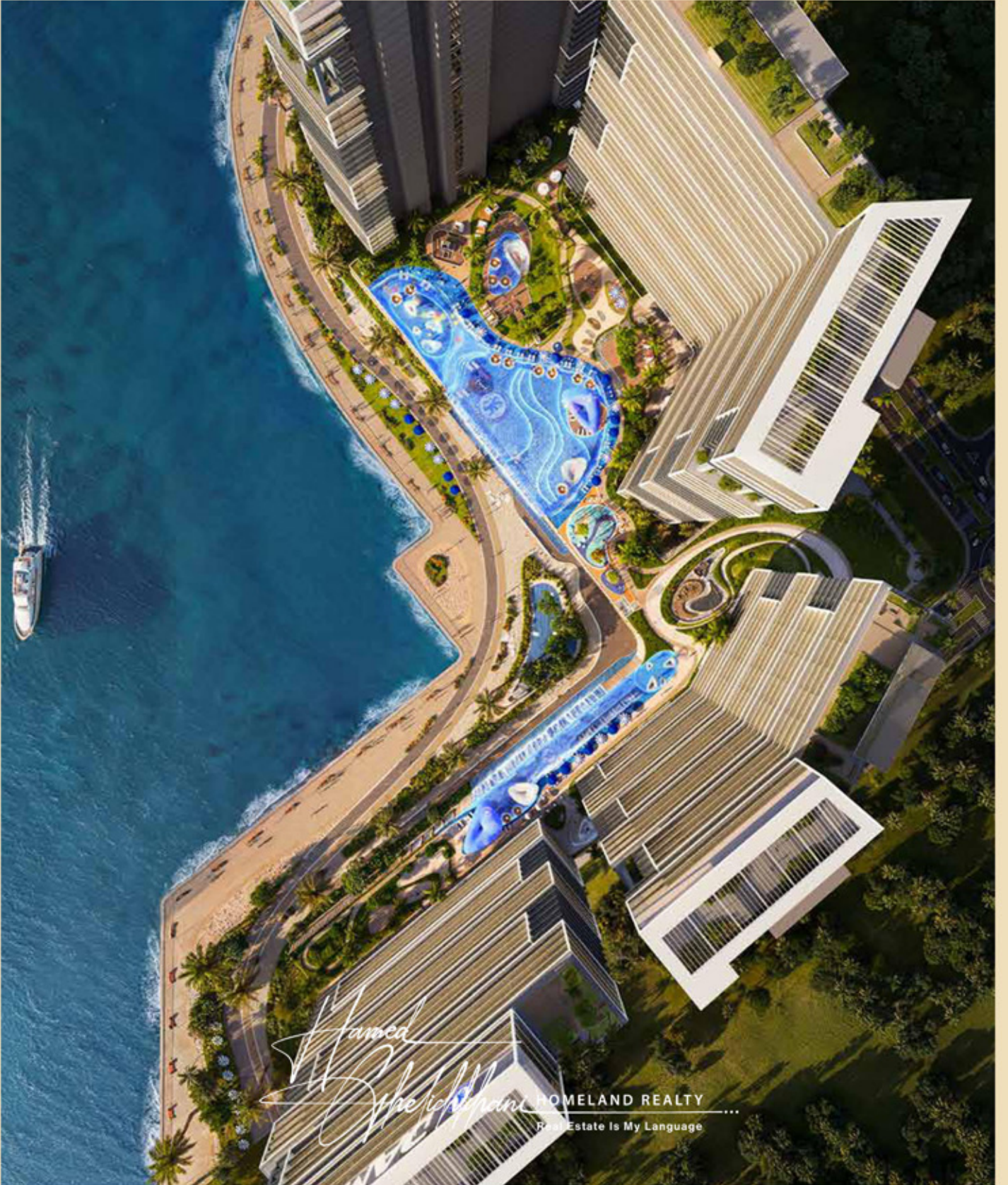
بازار املاک دبی یکی از پویاترین و سودآورترین بازارهای املاک در جهان محسوب می‌شود. رشد اقتصادی پایدار، عدم وجود مالیات بر املاک مسکونی، تقاضای بالا برای اجاره و سیاست‌های تشویقی دولت امارات، از جمله عواملی هستند که سرمایه‌گذاران بین‌المللی را به این بازار جذب می‌کنند.

خرید آپارتمان در دبی، چه به قصد زندگی شخصی و چه به عنوان یک سرمایه‌گذاری بلندمدت، می‌تواند بازدهی قابل‌توجهی داشته باشد. انتخاب روش خرید، یعنی خرید ملک آماده یا پیش‌خرید از سازنده، بستگی به شرایط مالی، اهداف سرمایه‌گذاری و بازه زمانی شما دارد. خرید ملک آماده امکان تحویل سریع، بررسی فیزیکی و درآمدزایی فوری از اجاره را فراهم می‌کند، در حالی که پیش‌خرید از سازنده معمولاً شامل قیمت‌های مقرون‌به‌صرفه‌تر و پرداخت اقساطی است، اما نیاز به صبر برای تکمیل پروژه دارد.

انتخاب منطقه مناسب نیز نقش تعیین‌کننده‌ای در میزان سودآوری سرمایه‌گذاری دارد. مناطق لوکسی مانند داون‌تاون دبی و دبی مارینا برای کسانی که به دنبال زندگی در محیط‌های مدرن با امکانات رفاهی برتر هستند، گزینه‌ای ایده‌آل محسوب می‌شوند. از سوی دیگر، مناطقی مانند دبی کریک هاربر و بیزینس بی که در حال توسعه و رشد هستند، پتانسیل بالایی برای افزایش ارزش املاک دارند. دبی هیلز استیت نیز به عنوان منطقه‌ای سرسبز و خانوادگی، گزینه‌ای جذاب برای افرادی است که به دنبال آرامش و زندگی باکیفیت در محیطی مدرن هستند.



آیا هنوز هم سرمایه‌گذاری در املاک دبی سودآور است؟



Hamed
Al-Hajjari HOMELAND REALTY
Real Estate Is My Language



با توجه به اینکه میانگین قیمت املاک در دبی به بالاترین سطح در سال‌های اخیر رسیده است و از طرفی با در نظر گرفتن شرایط اقتصاد جهانی و همچنین تعداد پروژه‌های جدیدی که در دست ساخت هستند، برخی از افراد این سؤال را مطرح می‌کنند که آیا بازار املاک دبی همچنان یک گزینه مناسب برای سرمایه‌گذاری است؟ پاسخ این سؤال مثبت است. در این فصل، دلایل این ادعا را با تکیه بر واقعیت‌ها، آمارها و تحقیقات موسسات معتبر بین‌المللی توضیح خواهیم داد.

چرا سرمایه‌گذاران همچنان دبی را انتخاب می‌کنند؟

در سال‌های اخیر، سرمایه‌گذاران از سراسر جهان به دلایل متعددی به بازار املاک دبی ورود کرده‌اند. این دلایل کلیدی همچنان پابرجا هستند و موجب ادامه رشد بازار خواهند شد. برخلاف بسیاری از کشورها، در دبی امکان مالکیت ۱۰۰٪ املاک برای خارجی‌ها در مناطق Freehold وجود دارد. بازده اجاره در دبی یکی از بالاترین‌ها در جهان است و در اغلب مناطق، بین ۶ تا ۸ درصد درآمد سالانه از اجاره کسب می‌شود. دبی یکی از امن‌ترین شهرهای جهان است که این موضوع باعث جذب سرمایه‌گذاران، کارآفرینان و افراد ثروتمند زیادی شده است. جمعیت دبی به سرعت در حال رشد است. پیش‌بینی می‌شود جمعیت دبی تا سال ۲۰۴۰ به ۵.۸ میلیون نفر برسد، که این افزایش تقاضای مسکن و سرمایه‌گذاری را تضمین می‌کند. دبی دارای پیشرفته‌ترین زیرساخت‌های جهان است؛ از فرودگاه‌های بین‌المللی و بنادر پیشرفته گرفته تا مترو، سیستم حمل‌ونقل هوشمند و شهرهای پایدار. دبی یکی از معدود شهرهای جهان است که هیچ‌گونه مالیات بر درآمد، مالیات بر دارایی، و مالیات بر ارث ندارد، که این یک مزیت رقابتی بزرگ برای سرمایه‌گذاران محسوب می‌شود. ارز دبی (درهم) مستقیماً به دلار آمریکا متصل است، که باعث حداقل شدن ریسک نوسانات ارزی برای سرمایه‌گذاران خارجی می‌شود. دبی دروازه تجارت بین آسیا، اروپا و آفریقا است و به‌عنوان هاب اقتصادی و سرمایه‌گذاری جهانی شناخته می‌شود. در مقایسه با سایر مقاصد محبوب سرمایه‌گذاری در دنیا، قیمت‌های املاک دبی همچنان بسیار مقرون به‌صرفه‌تر هستند و پروژه‌های جدید، با شرایط پرداخت اقساطی و بدون بهره ارائه می‌شوند.



دلایل تحلیل‌گران برای رشد ادامه‌دار بازار املاک دبی



دبی با برنامه‌هایی مانند چشم‌انداز ۲۰۴۰ و D۳۳، در حال گسترش محله‌های مسکونی، توسعه حمل‌ونقل عمومی و اجرای پروژه‌های لوکس جدید است. در سال ۲۰۲۳ بیش از ۵,۲۰۰ میلیونر جدید به دبی مهاجرت کردند که این بیشترین میزان جذب ثروتمندان در جهان بود. در سال ۲۰۲۴ این عدد به ۶,۷۰۰ میلیونر رسید که نشان‌دهنده رشد چشمگیر ورود سرمایه‌گذاران ثروتمند به این شهر است. افزایش تقاضای افراد ثروتمند برای املاک لوکس، موجب رشد ارزش املاک در دبی شده است. دبی بدون مالیات بر درآمد و دارایی، بهترین مقصد برای سرمایه‌گذاری در املاک است. همین سیاست اقتصادی باعث افزایش حضور شرکت‌های بین‌المللی، استارت‌آپ‌ها و کارآفرینان در این شهر شده است. برخلاف بسیاری از شهرهای منطقه، دبی اقتصاد متنوعی دارد و به نفت وابسته نیست. منابع درآمدی دبی شامل گردشگری، تجارت، فناوری و خدمات مالی است، که این موضوع باعث شده بازار املاک دبی حتی در شرایط نامساعد جهانی، رشد پایدار داشته باشد. دبی یکی از امن‌ترین شهرهای جهان است و این امنیت یکی از دلایل اصلی مهاجرت میلیونرها، کارآفرینان و سرمایه‌گذاران خارجی به این شهر محسوب می‌شود. اگر قیمت املاک در دبی را با سایر شهرهای مطرح در از نظر محبوبیت و جذابیت بازار املاک مقایسه کنید، دبی همچنان یکی از مقرون‌به‌صرفه‌ترین بازارهای املاک لوکس در جهان است. درحالی‌که میانگین قیمت هر متر مربع در نیویورک حدود ۲۴,۰۰۰ دلار و در لندن ۱۷,۰۰۰ دلار است، قیمت ملک در دبی تنها ۶,۰۰۰ تا ۸,۰۰۰ دلار در هر متر مربع است که این تفاوت قیمتی، دبی را به مقصدی ایده‌آل برای سرمایه‌گذاران خارجی از سراسر دنیا تبدیل کرده است. در سال‌های اخیر، دبی به مقصدی جذاب برای سرمایه‌گذاران و مهاجران اروپایی و آمریکایی تبدیل شده است. حضور ستاره‌های شبکه‌های اجتماعی از آمریکا، آسیا و اروپا در این شهر، رشد کم‌سابقه‌ای داشته است. این روند نشان‌دهنده اعتماد بین‌المللی به ثبات و پویایی بازار املاک دبی است.

با وجود افزایش قیمت‌ها، بازار املاک دبی همچنان یک مقصد ایده‌آل برای سرمایه‌گذاری است. دلایلی مانند ورود میلیونرهای جدید، توسعه زیرساخت‌های مدرن، سیاست‌های اقتصادی پایدار، ثبات ارزی و نبود مالیات، موجب رشد پایدار این بازار خواهند شد. همچنین، مقایسه قیمت‌های املاک دبی با شهرهای مطرح جهان نشان می‌دهد که این بازار همچنان فرصت‌های سودآوری فوق‌العاده‌ای دارد. اگر قصد سرمایه‌گذاری در املاک دبی را دارید، همین حالا با مشاوران حرفه‌ای هوملند تماس بگیرید و بهترین فرصت‌های بازار را بررسی کنید.



نکات مهمی که باید قبل از خرید ملک در دبی بدانید



*Hamed
Sheikhkhani*

HOMELAND REALTY
Real Estate Is My Language

بازار املاک یکی از جذاب‌ترین مناطق برای سرمایه‌گذاری است. این بازار پر از فرصت‌های مناسب بوده و برای بهره‌برداری بهینه از آن، لازم است که تصمیمات آگاهانه و هوشمندانه اتخاذ شود. در اینجا چند نکته ضروری ارائه شده است که می‌تواند در جهت یک سرمایه‌گذاری موفق و پرسود در بازار املاک دبی مفید باشد.



خرید با قیمت مناسب

یکی از مهم‌ترین موارد هنگام خرید ملک در دبی، پرداخت قیمت مناسب است. هرچند که قیمت املاک در دبی نسبت به بسیاری از شهرهای بزرگ دنیا مقرون به صرفه‌تر است، اما این امر به معنای مناسب بودن هر قیمتی و ارزشمند بودن هر خریدی نیست. توصیه می‌شود که قیمت املاک را با مناطقی مشابه در کشور خود مقایسه نکنید، بلکه به فروش‌های اخیر همان منطقه در دبی، به‌ویژه معاملات سه تا شش ماه گذشته، توجه داشته باشید. بهترین معیار برای مقایسه، املاکی با ویژگی‌های مشابه است که شامل کیفیت ساخت، طبقه، منظره، امکانات، اندازه، نقشه و شرایط پرداخت می‌شود. توجه به قیمت هر مترمربع یا فوت‌مربع املاک مشابه، معیار درستی برای انجام یک مقایسه منطقی خواهد بود. بازار املاک دبی شفاف است و یک مشاور املاک آگاه می‌تواند به اطلاعات مربوط به معاملات اخیر دسترسی داشته باشد و مناسب‌ترین قیمت را برای ملک مورد نظر مشخص کند.

داشتن برنامه خروج (استراتژی فروش)

حتی اگر هدف، نگهداری طولانی مدت از ملک باشد، داشتن یک برنامه برای فروش یا خروج از سرمایه گذاری ضروری است. ممکن است در آینده نیاز به خرید ملکی ارزشمندتر یا بزرگتر وجود داشته باشد و یا بخشی از سرمایه برای یک سرمایه گذاری دیگر آزاد شود. بنابراین، پیش از خرید باید قوانین فروش، به ویژه برای املاک در حال ساخت و قبل از تحویل، بررسی شود. لازم است مشخص شود که چه مدت باید ملک نگهداری شود یا چه مقدار از پرداخت ها باید تکمیل گردد تا امکان فروش در بازار ثانویه وجود داشته باشد. همچنین، باید میزان عرضه و تقاضا برای املاک مشابه در منطقه مورد نظر بررسی شود، زیرا همه املاک در بازار ثانویه پتانسیل فروش مطلوب را ندارند.

پرداخت امن

روش های پرداخت در دبی کاملاً تحت نظارت بوده و از امنیت بالایی برخوردار هستند. هنگام خرید از یک شرکت سازنده، بررسی دقیق شرایط پرداخت توصیه می شود. اغلب پروژه های جدید دارای شرایط پرداختی متصل به پیشرفت پروژه هستند. ضروری است که تمامی پرداخت ها مستقیماً به حساب تضامنی (Escrow Account) پروژه واریز شود تا مبالغ واریزی محفوظ بماند و فقط در راستای پیشرفت پروژه استفاده شود. برای خرید املاک دست دوم، بهترین روش، استفاده از چک های بانکی است و کلیه پرداخت ها باید در زمان انتقال رسمی مالکیت و در دفتر اسناد رسمی انجام شود. این شامل قیمت ملک، هزینه های انتقال سند، هزینه های دفترخانه و کمیسیون مشاور می شود. این رویه باعث افزایش شفافیت و امنیت در تمامی پرداخت ها خواهد شد.

توجه به موقعیت

دبی با سرعت بالایی در حال توسعه بوده و پروژه‌های زیرساختی متعددی در حال اجرا هستند. انتخاب ملکی که در نزدیکی زیرساخت‌های موجود یا در حال احداث - نظیر ایستگاه‌های مترو، مراکز خرید، مدارس و مراکز درمانی - قرار دارد، می‌تواند در آینده موجب افزایش ارزش آن شود. پروژه‌های زیرساختی جدید مانند بزرگراه‌ها یا مراکز تفریحی نیز تاثیر بسزایی در رشد ارزش املاک دارند. بنابراین، مناطقی که پتانسیل رشد قوی دارند، ارزش بررسی بیشتری خواهند داشت.

هزینه‌های جانبی

علاوه بر قیمت خرید ملک، آگاهی از کلیه هزینه‌های جانبی ضروری است. این هزینه‌ها شامل هزینه‌های ثبت و انتقال سند، هزینه‌های اداری، هزینه‌های دفتر اسناد رسمی، کمیسیون مشاور املاک و مالیات بر ارزش افزوده می‌شود. همچنین، هزینه‌های خدمات و نگهداری، شامل هزینه‌های مربوط به فضاهای عمومی و تاسیسات، باید مورد توجه قرار گیرد. توصیه می‌شود این هزینه‌ها پیش از امضای قرارداد بررسی شوند تا از هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده جلوگیری شده و سرمایه‌گذاری مطابق با بودجه و اهداف مالی باشد.



فرآیند خرید اقساطی خانه در دبی

۱- انتخاب پروژه مناسب

قبل از اقدام به خرید، آشنایی با نحوه ارزیابی و تخمین ارزش واقعی پروژه اهمیت دارد. این امر به خریدار کمک می‌کند تا با اطمینان بیشتری یک خرید به‌صرفه و مطمئن انجام دهد. علاوه بر این، درک فرآیند کلی پیش‌خرید نیز ضروری است، زیرا آگاهی از مراحل خرید می‌تواند از بروز مشکلات احتمالی جلوگیری کند.

۲- رزرو واحد

پس از انتخاب پروژه و واحد مورد نظر، سازنده یک فرم رزرو تحت عنوان Reservation Form یا Offer to Purchase به خریدار ارائه می‌کند. این فرم شامل اطلاعات شخصی خریدار، مشخصات واحد، قیمت، جدول پرداخت و تاریخ تکمیل پروژه است. برای رزرو واحد، خریدار باید مبلغی را به عنوان پیش‌پرداخت بپردازد که معمولاً حدود ۱۰,۰۰۰ دلار است، اما ممکن است بسته به پروژه و سازنده متفاوت باشد.



۳- پیش پرداخت و هزینه‌های مربوط به دایره اراضی

بعد از رزرو واحد، خریدار باید قسط اول را پرداخت کرده و هزینه دولتی مربوط به ثبت مالکیت در دایره اراضی و املاک دبی را نیز بپردازد. قسط اول معمولاً ۱۰ درصد از مبلغ کل خرید است. تمامی پرداخت‌های اقساط باید به حساب Escrow Account پروژه واریز شوند. اطلاعات این حساب توسط سازنده ارائه شده و همچنین از طریق وبسایت و اپلیکیشن DubaiRest قابل بررسی است. برای ثبت رسمی مالکیت، خریدار باید مبلغی معادل ۴ درصد از قیمت خرید ملک را به عنوان هزینه ثبت پرداخت کند. این مبلغ تحت عنوان Land Registration Fee یا DLD Fee شناخته می‌شود. علاوه بر این، یک هزینه اداری (حدود ۳۰۰۰ درهم) نیز باید به سازنده پرداخت شود. پس از انجام این مراحل و امضای قرارداد خرید، سازنده این مبلغ را به دایره اراضی دبی منتقل می‌کند.

۴- قرارداد خرید و فروش (SPA)

قرارداد خرید و فروش یا Sales and Purchase Agreement (SPA) یکی از مهم‌ترین اسناد در فرآیند خرید اقساطی ملک است. این قرارداد در دو نسخه اصلی تهیه شده و شامل اطلاعات خریدار، مشخصات پروژه، شماره واحد، مترáž، قیمت، جدول پرداخت، تاریخ تکمیل، نقشه (پلان) واحد، و سایر شرایط خرید است. خریدار باید تمامی صفحات هر دو نسخه قرارداد را امضا کرده و آن‌ها را به دفتر سازنده تحویل دهد. سازنده نیز پس از تأیید و مهر و امضا، یکی از نسخه‌ها را به خریدار بازمی‌گرداند.

۵- ثبت مالکیت در سیستم عقود

پس از امضای قرارداد، طی مدت ۶۰ روز، سازنده مالکیت خریدار را در سیستم عقود (مدیریت املاک در حال ساخت دبی) ثبت می‌کند. در نتیجه، یک گواهی دیجیتال تحت عنوان عقود صادر می‌شود که به عنوان سند موقت مالکیت تا زمان تکمیل پروژه مورد استفاده قرار می‌گیرد. پس از تکمیل پروژه و پرداخت تمامی اقساط، سند مالکیت نهایی یا Title Deed صادر خواهد شد.



۶- امکان خرید از راه دور

یکی از ویژگی‌های بارز خرید اقساطی در دبی، امکان انجام تمام مراحل به صورت غیرحضوری است. خریداران می‌توانند بدون نیاز به حضور فیزیکی در دبی و حتی بدون داشتن وکالتنامه، فرآیند خرید را انجام دهند. این مراحل شامل امضای دیجیتال فرم رزرو، واریز اقساط به حساب تضامنی، پرداخت هزینه ثبت سند، دریافت قرارداد خرید و فروش از طریق پست، و امضای آن و ارسال به شرکت سازنده است. همچنین، گواهی ثبت مالکیت نیز به صورت دیجیتال از طریق ایمیل یا اپلیکیشن DubaiRest قابل دریافت است.

۷- کمیسیون مشاور املاک

به هنگام خرید مستقیم از سازنده، هزینه کمیسیون مشاور املاک توسط شرکت سازنده پرداخت می‌شود.

انتخاب یک مشاور املاک معتبر که دارای مجوز رسمی از دایره اراضی و موسسه تنظیم امور املاک (RERA) باشد، تضمین‌کننده خریدی مطمئن و سودآور خواهد بود. همچنین، بررسی و مقایسه قیمت‌ها و شرایط پروژه‌های مختلف، می‌تواند به خریداران کمک کند تا بهترین گزینه را با توجه به نیازهای خود انتخاب کنند. با برنامه‌ریزی دقیق و انتخاب آگاهانه، سرمایه‌گذاری در بازار املاک دبی می‌تواند یکی از بهترین تصمیمات مالی شما باشد.

خرید آپارتمان در دبی





دبی، با رشد سریع اقتصادی، زیرساخت‌های پیشرفته و قوانین شفاف سرمایه‌گذاری، به یکی از برترین مقاصد جهانی برای خرید املاک تبدیل شده است. ثبات اقتصادی، عدم مالیات بر املاک مسکونی، رشد پایدار قیمت‌ها و امکان اخذ اقامت از طریق خرید ملک، این شهر را برای سرمایه‌گذاران داخلی و بین‌المللی جذاب کرده است. یکی از بهترین روش‌های سرمایه‌گذاری در دبی، خرید آپارتمان است. با توجه به رشد تقاضا، سودآوری اجاره‌ای بالا و افزایش ارزش ملک در بلندمدت، خرید آپارتمان در دبی می‌تواند بازدهی بالایی داشته باشد.

در این بخش، به بررسی انواع روش‌های خرید آپارتمان در دبی (پیش‌خرید و خرید ملک آماده)، بهترین مناطق برای سرمایه‌گذاری، متوسط قیمت آپارتمان‌ها در هر منطقه، عوامل تاثیرگذار بر قیمت و مهم‌ترین نکاتی که پیش از خرید باید بدانید، می‌پردازیم:

خرید آپارتمان آماده در بازار دست دوم



در این روش، خریدار یک آپارتمان تکمیل شده و قابل سکونت را از یک مالک فعلی خریداری می‌کند. این نوع خرید برای افرادی که به دنبال نقل مکان سریع یا شروع درآمد از طریق اجاره سریع ملک هستند، گزینه‌ای ایده‌آل محسوب می‌شود.

مزایا و معایب خرید آپارتمان آماده:

- تحویل فوری: نیازی به صبر برای تکمیل پروژه نیست و می‌توان بلافاصله از ملک استفاده کرد یا آن را اجاره داد.
- بررسی کیفیت و امکانات: می‌توان ملک را به صورت حضوری و فیزیکی مشاهده کرد.
- درآمد فوری از اجاره: در صورت خرید برای سرمایه‌گذاری، امکان دریافت اجاره بلافاصله پس از خرید وجود دارد.
- نیاز به پرداخت مبلغ بالا به صورت یکجا: برخلاف خرید سازنده که معمولاً اقساطی انجام می‌شود، در خرید ملک آماده، پرداخت مبلغ معمولاً به صورت یکجا (یا از طریق وام بانکی برای واجدین شرایط واکم بانکی) انجام می‌شود. البته کلیه مبالغ و پرداختی‌ها از جمله مبلغ خرید، هزینه‌های مربوط به انتقال سند مالکیت و کمیسیون فروشنده، فقط در زمان انتقال رسمی مالکیت در دفترخانه دایره اراضی و املاک دبی انجام می‌شود.

پیش‌خرید آپارتمان از سازنده



در این روش، خریدار یک ملک در حال ساخت یا پروژه‌ای که هنوز تکمیل نشده است را مستقیماً از سازنده خریداری می‌کند. این روش برای سرمایه‌گذارانی که قصد خرید ملک با شرایط اقساطی دارند، گزینه‌ای بهتر است.

مزایا و معایب پیش‌خرید آپارتمان از سازنده:

- قیمت پایین‌تر: معمولاً (و نه همیشه) قیمت املاک در حال ساخت کمتر از املاک آماده است.

- پرداخت اقساطی: بسیاری از سازندگان برنامه‌های پرداخت اقساطی بدون نیاز به وام بانکی ارائه می‌دهند. پروژه‌هایی که به تازگی رونمایی و برای فروش عرضه می‌شوند، معمولاً شرایط پرداخت اقساطی چهار ساله (با پرداخت حدوداً ۲۰٪ در هر سال) دارند.

- افزایش ارزش ملک پس از تکمیل: معمولاً (و نه الزماً همیشه) پس از تکمیل پروژه، ارزش ملک افزایش یافته و امکان فروش با سود بیشتر وجود دارد.

- طرح‌ها و امکانات مدرن‌تر: پروژه‌ها و املاک جدید، معمولاً دارای طراحی‌های به‌روزتر و امکانات رفاهی مدرن‌تر هستند.

- نیاز به انتظار برای تکمیل پروژه: تکمیل پروژه معمولاً از زمان رونمایی بین سه تا پنج سال طول می‌کشد.

- نبود امکان بازدید حضوری: تا زمان تکمیل پروژه، امکان بررسی فیزیکی ملک وجود ندارد. البته اغلب سازندگان، نمونه‌هایی فیزیکی از آپارتمان‌ها و مصالحی که در آن‌ها بکار می‌برند را ساخته و در دفاتر فروششان، به خریداران نمایش می‌دهند.

اگر به دنبال پرداخت کامل، استفاده فوری از ملک یا قصد اجاره دادن سریع دارید، خرید ملک آماده گزینه بهتری است.

اگر به دنبال سرمایه‌گذاری با پرداخت اقساطی هستید، پیش‌خرید از سازنده گزینه‌ای مناسب است.

خلاصه پیش‌خرید املاک به صورت قسطی در دبی

خرید اقساطی ملک در دبی یک گزینه محبوب برای سرمایه‌گذارانی است که قصد دارند بدون نیاز به پرداخت کل مبلغ در ابتدا، یک ملک را خریداری کنند. در این روش، خریدار یک ملک در حال ساخت یا پروژه‌ای که هنوز تکمیل نشده است را مستقیماً از سازنده خریداری می‌کند. این روش برای سرمایه‌گذارانی که قصد خرید ملک با شرایط اقساطی دارند، گزینه‌ای بهتر است. این روش دارای مزایای متعددی است.



مزایای پیش‌خرید ملک از سازنده:

- قیمت پایین‌تر: معمولاً (و نه همیشه) قیمت املاک در حال ساخت کمتر از املاک آماده است.
- پرداخت اقساطی بدون بهره: اغلب سازندگان املاک در دبی، برنامه‌های پرداخت اقساطی بدون نیاز به وام بانکی ارائه می‌دهند. پروژه‌هایی که به تازگی رونمایی شده‌اند، معمولاً شرایط پرداخت اقساطی چهار ساله (با پرداخت حدود ۲۰٪ در هر سال) دارند. شرایط پرداخت پروژه‌ها متفاوت است.
- افزایش ارزش ملک پس از تکمیل: معمولاً (و نه الزاماً همیشه) پس از تکمیل پروژه، ارزش ملک افزایش یافته و امکان فروش با سود بیشتر وجود دارد.
- طرح‌ها و امکانات پیشرفته‌تر: پروژه‌های جدید معمولاً دارای طراحی‌های به‌روزتر و امکانات رفاهی مدرن‌تر هستند.
- تضمین پرداخت اقساط مطابق پیشرفت پروژه: موعد پرداخت اقساط، مرتبط و متصل با پیشرفت فیزیکی پروژه است که توسط دایره اراضی و املاک دبی نظارت و بازرسی می‌شود.
- امکان بازفروش قبل از تکمیل پروژه: بسیاری از پروژه‌ها این امکان را به خریداران می‌دهند که قبل از تحویل نهایی، واحد خود را در بازار ثانویه بازفروش کنند.

بهترین مناطق برای خرید آپارتمان در دبی



Hamed
Sheikhkhani HOMELAND REALTY
Real Estate Is My Language



دبی به عنوان یکی از پویاترین بازارهای املاک جهان، گزینه‌های متعددی را برای خریداران و سرمایه‌گذاران ارائه می‌دهد. انتخاب منطقه مناسب برای خرید آپارتمان به عوامل مختلفی از جمله هدف سرمایه‌گذاری، میزان بودجه و سبک زندگی بستگی دارد. برخی مناطق به دلیل امکانات لوکس و موقعیت استراتژیک خود، گزینه‌ای عالی برای سکونت هستند، در حالی که برخی دیگر بازدهی بالایی برای سرمایه‌گذاری و اجاره دارند. در ادامه، بهترین و سودآورترین مناطق دبی برای خرید آپارتمان معرفی و بررسی می‌شوند.

داون‌تاون دبی (Downtown Dubai) قلب دبی

داون‌تاون دبی یکی از گران‌ترین و لوکس‌ترین مناطق این شهر است که با برج خلیفه، دبی مال، اپرای دبی و بلوار شیخ محمد بن راشد به یکی از مهم‌ترین مراکز مسکونی و تجاری در جهان تبدیل شده است. این منطقه با ساختمان‌های مدرن، طراحی شهری فوق‌العاده و امکانات رفاهی سطح بالا، مقصدی محبوب برای سرمایه‌گذاران بین‌المللی است. با توجه به رشد پایدار قیمت املاک و تقاضای همیشگی برای اجاره، خرید آپارتمان در این منطقه گزینه‌ای مطمئن و سودآور محسوب می‌شود.



آپارتمان‌های داون‌تاون دبی معمولاً دارای طراحی‌های مدرن، متریال‌های لوکس و امکاناتی مانند استخرهای روباز، باشگاه‌های ورزشی، پارکینگ‌های هوشمند و خدمات هتل‌ی هستند. بسیاری از واحدهای مسکونی در این منطقه منظره‌ای بی‌نظیر از برج خلیفه و آبنمای دبی دارند که ارزش آن‌ها را دوچندان می‌کند. متوسط قیمت آپارتمان در داون‌تاون دبی در سال ۲۰۲۴، حدود ۲۷۰۰ درهم بر فوت مربع (تقریباً ۷۹۶۰ دلار بر متر مربع) بوده است.

دبی کریک هاربر (Dubai Creek Harbour)



دبی کریک هاربر یکی از مناطق در حال توسعه دبی است که در آینده میزبان یک پروژه بزرگ نمادین خواهد بود. این منطقه با چشم انداز بی نظیر از خور دبی، مسیرهای پیاده روی ساحلی، فضاهای سبز گسترده و برجهای مسکونی مدرن و مناظر زیبای منطقه حیات وحش و فلامینگوهای زیبای آن، یکی از بهترین مقاصد برای سرمایه گذاری و زندگی محسوب می شود. ساختمانهای مسکونی در دبی کریک هاربر دارای امکانات پیشرفته از جمله استخرهای لوکس، سالنهای ورزشی مدرن، فضاهای بازی کودکان و مراکز خرید بزرگ هستند. نزدیکی این منطقه به فرودگاه بین المللی دبی و مرکز شهر، آن را به یکی از برترین مناطق برای سکونت و سرمایه گذاری تبدیل کرده است. متوسط قیمت آپارتمان در دبی کریک هاربر در سال ۲۰۲۴، حدود ۲۴۰۰ درهم بر فوت مربع (تقریباً ۷۰۸۰ دلار بر متر مربع) بوده است.

دبی هیلز استیت (Dubai Hills Estate) ترکیب طبیعت و زندگی مدرن

دبی هیلز استیت یکی از مناطق مدرن و در حال رشد دبی است که برای خانواده‌ها و افرادی که به دنبال زندگی در محیطی آرام، سرسبز و مجهز هستند، گزینه‌ای ایده‌آل محسوب می‌شود. این منطقه دارای مسیرهای دوچرخه‌سواری، پارک‌های گسترده، زمین گلف، مدارس بین‌المللی و مراکز خرید مدرن است که زندگی روزمره را برای ساکنان راحت‌تر و لذت‌بخش‌تر می‌کند. واحدهای مسکونی در دبی هیلز استیت از معماری مدرن و استانداردهای بالا برخوردار هستند. اکثر آپارتمان‌های این منطقه دارای منظره‌ای زیبا از زمین گلف، یا پارک‌ها و فضاهای سبز هستند. نزدیکی این منطقه به مرکز شهر و بزرگراه‌های اصلی، دسترسی آسان به نقاط مهم دبی را فراهم می‌کند.

متوسط قیمت آپارتمان در دبی هیلز استیت در سال ۲۰۲۴، حدود ۲۳۰۰ درهم بر فوت مربع (تقریباً ۶۷۸۰ دلار بر متر مربع) بوده است.



بیزینس بی (Business Bay)



بیزینس بی یکی از مناطق مدرن دبی است که در نزدیکی داون‌تاون قرار دارد. این منطقه ترکیبی از برج‌های تجاری، مسکونی و هتل‌های لوکس است که آن را به یکی از پویاترین مراکز اقتصادی و تجاری دبی تبدیل کرده است. حضور شرکت‌های بین‌المللی در این منطقه باعث شده تقاضا برای اجاره آپارتمان در بیزینس بی بسیار بالا باشد. آپارتمان‌های این منطقه به دلیل موقعیت استراتژیک خود، ارزش سرمایه‌گذاری بالایی دارند و بازدهی خوبی را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌کنند. ساختمان‌های مسکونی در بیزینس بی دارای امکاناتی مانند استخرهای روباز، سالن‌های ورزشی، پارکینگ‌های هوشمند و فضاهای کاری اشتراکی هستند که زندگی را برای ساکنان راحت‌تر می‌کند. متوسط قیمت آپارتمان در بیزینس بی در سال ۲۰۲۴، حدود ۲۴۰۰ درهم بر فوت مربع (تقریباً ۷۰۸۰ دلار بر متر مربع) بوده است.

دبی مارینا (Dubai Marina)



دبی مارینا یکی از پرطرفدارترین مناطق برای زندگی و سرمایه‌گذاری در دبی است. این منطقه به دلیل نزدیکی به دریا، اسکله تفریحی، برج‌های مرتفع، رستوران‌های بین‌المللی و مسیرهای پیاده‌روی ساحلی، مقصدی ایده‌آل برای کسانی است که به دنبال زندگی مدرن و لوکس هستند. زندگی در دبی مارینا با منظره‌ای زیبا از خلیج فارس و تجربه‌ای از سبک زندگی مدیترانه‌ای همراه است. این منطقه به دلیل دسترسی عالی به مترو، تراموا و بزرگراه‌های اصلی دبی، امکان رفت‌وآمد آسان را برای ساکنان فراهم می‌کند. علاوه بر این، دبی مارینا یکی از سودآورترین مناطق برای سرمایه‌گذاری است، زیرا تقاضا برای اجاره در این منطقه همیشه بالا بوده و بازدهی سرمایه در آن بسیار مطلوب است. متوسط قیمت آپارتمان در دبی مارینا در سال ۲۰۲۴، حدود ۲۰۰۰ درهم بر فوت مربع (تقریباً ۵۹۰۰ دلار بر متر مربع) بوده است.

تحول بنیادین در بازار املاک لوکس دبی



بازار املاک دبی در سال‌های اخیر دستخوش تغییرات اساسی شده است، به‌ویژه در بخش املاک لوکس که نه‌تنها از نظر میزان عرضه و تقاضا دچار تحول شده، بلکه دلایل سرمایه‌گذاری و رفتار خریداران نیز تغییر کرده است. این تغییرات، دبی را به یکی از مهم‌ترین قطب‌های جهانی املاک تبدیل کرده و مسیر جدیدی برای سرمایه‌گذاری در این شهر ترسیم کرده است.



رشد تقاضا برای املاک لوکس در دبی

بررسی آمارهای اخیر نشان می‌دهد که از میان پروژه‌های جدید در دبی، تنها ۱۷٪ از املاک در بخش ویلاها قرار دارند، درحالی‌که بیش از ۸۳٪ آن‌ها مربوط به آپارتمان‌های مسکونی است. این در حالی است که ورود هزاران میلیونر جدید به دبی باعث افزایش چشمگیر تقاضا برای ویلاهای لوکس شده است. اما نکته قابل توجه اینجاست که تعداد لیستینگ‌ها یا آگهی‌های املاک لوکسی که قیمت آن‌ها بالای ۱۰ میلیون دلار است، طی یک سال گذشته ۶۵٪ کاهش یافته است. این کاهش شدید در عرضه، در کنار افزایش مداوم تقاضا، مدل خرید و فروش املاک لوکس را در دبی تغییر داده است. در گذشته، بسیاری از سرمایه‌گذاران به دنبال خرید و فروش کوتاه‌مدت برای کسب سود سریع بودند، اما اکنون مالکان این املاک هیچ عجله‌ای برای فروش ندارند. آن‌ها تمایل دارند خود را برای بلندمدت نگه دارند تا از افزایش ارزش قابل توجهی که در سال‌های آینده پیش‌بینی می‌شود، بهره‌مند شوند. این تغییر نگرش، نشان‌دهنده ورود بازار املاک دبی به مرحله‌ای جدید و پایدارتر است.

مقایسه دبی با سایر بازارهای املاک لوکس جهان

یکی از مهم‌ترین شاخص‌های رشد بازار املاک لوکس در دبی، تعداد معاملات بالای ۱۰ میلیون دلار در مقایسه با شهرهای بزرگ جهانی است. تنها در سه‌ماهه دوم سال گذشته، ۹۴ معامله املاک بالای ۱۰ میلیون دلار در دبی ثبت شد، که این شهر را از بازارهای سنتی املاک لوکس پیش انداخت.

برای مقایسه:

- نیویورک، یکی از بزرگ‌ترین مراکز املاک جهان، در همین بازه ۷۲ معامله ثبت کرد.
 - هنگ‌کنگ، یکی از اصلی‌ترین بازارهای املاک فوق لوکس، تنها ۶۱ معامله داشت.
 - میامی، که به املاک مجلل و لوکس خود مشهور است، در این دوره ۵۵ معامله را به ثبت رساند.
- این آمارها نشان می‌دهند که دبی نه‌تنها به‌عنوان یک مقصد برتر برای سرمایه‌گذاری در املاک لوکس شناخته می‌شود، بلکه در حال سبقت گرفتن از برخی از بزرگ‌ترین بازارهای سنتی املاک لوکس در جهان است.



نتیجه‌گیری: دبی در مسیر تبدیل شدن به قطب املاک لوکس جهانی



بازار املاک لوکس دبی در حال تجربه یک تحول بنیادین است. این بازار وارد فاز جدیدی از رشد و ثبات شده و سرمایه‌گذاران اکنون نگاه بلندمدت‌تری به سرمایه‌گذاری در این بخش دارند. از افزایش تقاضا برای ویلاهای لوکس گرفته تا کاهش چشمگیر عرضه در این حوزه، همگی نشان می‌دهند که دبی به سرعت در حال تبدیل شدن به یکی از برترین مقاصد جهانی برای سرمایه‌گذاری املاک است.

با کمبود املاک لوکس و کاهش میزان عرضه، رقابت برای خرید این املاک بیش از گذشته شدید شده است. در چنین شرایطی، تصمیم‌گیری به‌موقع و ورود آگاهانه به بازار می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای در میزان سودآوری سرمایه‌گذاری در املاک دبی داشته باشد. به نظر می‌رسد که روند رشد بازار املاک لوکس در دبی همچنان ادامه خواهد داشت و این شهر همچنان به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مراکز جهانی املاک لوکس باقی خواهد ماند.

حامد قلیچ‌خانی، متولد تهران و موسس و مدیرعامل شرکت املاک هوملند در دبی، از چهره‌های برجسته و معتبر بازار املاک دبی است. در سن ۴۳ سالگی، او با ۲۲ سال اقامت و ۱۸ سال تجربه درخشان در بازار املاک دبی، به عنوان یکی از تاثیرگذاران پیشگام این صنعت شناخته می‌شود. حامد در اواسط سال ۲۰۰۳ به دبی مهاجرت کرد و پیش از تأسیس هوملند در اکتبر ۲۰۲۱، در پست‌های کلیدی مانند مدیر فروش شرکت‌های املاک دهکده، کاسپین، و فیدو فعالیت داشت و با تربیت مشاورین و آموزش سیستم‌های موثر مدیریت و فروش، موفقیت‌ها و افتخارات چشمگیری برای این شرکت‌ها رقم زد.



او دارای مدارک تحصیلی در رشته‌های مهندسی عمران و مدیریت بازرگانی است و به زبان‌های انگلیسی و فارسی تسلط کامل داشته و آشنایی کاری با زبان عربی دارد. او تخصص گسترده‌ای در تمام انواع املاک و مناطق دبی، به ویژه مناطق مالکیت آزاد، پروژه‌های اعمار، و مشاوره ساخت و ساز و توسعه دارد. از جمله دستاوردها و افتخارات حامد، می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- رتبه ۷ در بین بیش از ۲۵ هزار مشاور رسمی املاک در دایره اراضی و املاک دبی در سال ۲۰۲۵
- رتبه ۸ در بین بیش از ۲۳ هزار مشاور رسمی املاک در دایره اراضی و املاک دبی در سال ۲۰۲۴
- بالاترین رتبه معتبر ۵ ستاره از اداره املاک و اراضی دبی، که براساس میزان رضایت مشتریان، پایبندی به قوانین و ضوابط، تعداد و ارزش معاملات، و تجربه و سوابق مشاورین ارزیابی می‌شود.
- انتخاب به عنوان یکی از ۵۰ پیشگام برتر املاک در کشور امارات در سال ۲۰۲۴ توسط مجله FinanceWorld
- جایزه اول ستاره PropertyFinder در سال ۲۰۲۲ برای هوملند
- جایزه اول ستاره Realtek در سال ۲۰۲۴ برای هوملند
- دریافت چندین جایزه نمایندگی برتر از شرکت اعمار در سال‌های ۲۰۰۷، ۲۰۰۸، ۲۰۱۳، ۲۰۱۴، ۲۰۱۸، ۲۰۲۴، قبل و بعد از تأسیس شرکت هوملند

علاوه بر این، حامد به دلیل ویدیوهای جلسات آموزشی جامع و کاربردی خود در یوتیوب شهرت زیادی کسب کرده است. هزاران مدیر و مشاور املاک از محتوای آموزشی او برای ارتقای دانش، مهارت‌ها، و آموزش خود و تیم‌هایشان بهره‌مند می‌شوند. او اولین متخصص املاک است که دوره آموزشی جامع و گسترده‌ای در خصوص قوانین، مقررات، مهارت‌ها و تحولات بازار املاک دبی، ایجاد و منتشر کرده است.

حامد به خاطر رویکرد دانش‌بنیان، تسلط بر بازار املاک و ارتباطات پایدار و موثر با سازندگان، سرمایه‌گذاران و شرکای تجاری، در این صنعت بسیار مورد تحسین قرار می‌گیرد. او از فرصت‌سازی و کمک به مشتریان در تصمیم‌گیری‌های آگاهانه لذت می‌برد و تعهد مثال‌زدنی‌اش به ارائه مشاوره و خدمات عالی، شهرت و اعتبار فوق‌العاده‌ای برای او به ارمغان آورده است.

حامد قلیچ‌خانی تنها یک مدیرعامل یک شرکت موفق املاک نیست، بلکه یک الگوی الهام‌بخش و راهنمای مورد اعتماد است که با تعهد و دلسوزی به مشاوران و سرمایه‌گذاران کمک می‌کند تا به اهداف خود در بازار املاک دبی دست یابند. او با ارائه مشاوره‌های دقیق و حرفه‌ای، مسیر موفقیت در املاک دبی را هموار می‌کند.



مشاوره و کارگزاری

مشاوره و کارگزاری در زمینه خرید، فروش، سرمایه گذاری و اجاره املاک در دبی
در زمینه خرید، فروش، سرمایه گذاری و اجاره املاک در دبی؛ که شامل فایل های فروش و اجاره و پروژه های در دست ساخت می شود؛ از آپارتمان های مسکونی، تاون هاوس ها، ویلا ها، قطعات زمین، ساختمان ها، فضاهای تجاری، دفاتر اداری، فروشگاه های خرده فروشی، تا کمپ های کارگری، انبار ها و املاک صنعتی.

مجموعه ای گسترده از خدمات مرتبط و مورد نیاز سرمایه گذاران ،
برای پاسخگویی به تمامی نیازهای مشتریان، از طریق شبکه ای از
همکاران و شرکای معتبر:

- مدیریت املاک
- تأمین وام های مسکن
- بیمه ملک
- ثبت شرکت
- اخذ اقامت و ویزای طلایی
- طراحی و اجرای پروژه های بازسازی و نوسازی انواع املاک
- پیمانکاری، مدیریت پروژه و ساخت و ساز
- طراحی داخلی و دکوراسیون
- طراحی و اجرای محوطه و فضای سبز





خدمات جامع به سازندگان و توسعه‌دهندگان املاک

- مشاوره تخصصی ساخت و ساز و توسعه در دبی، با هدف ارائه آگاهی و تصویر کلی به سازندگان (تشریح قوانین و ضوابط ساخت و ساز در دبی، تشریح و مقایسه ویژگی‌های مناطق، قیمت زمین‌ها، تشریح بازار خرید و فروش زمین، تخمین هزینه‌های خرید ساخت و فروش، تشریح کلی عرضه و تقاضای املاک ساخته شده، برآورد قیمت و شرایط فروش، ارائه امکان سنجی تخمینی، استراتژی‌های فروش و بازاریابی)
- تحقیقات بازار (شامل: تحلیل دقیق بازار، شناسایی پروژه‌های مشابه، تحلیل رقبا شامل شناسایی رقا، ارزیابی استراتژی‌های رقا، بررسی نقاط تمایز رقا، ارزیابی عملکرد فروش رقا، ارزیابی مناطق مختلف، تحلیل جمعیتی و اقتصادی، پیش‌بینی روندهای آینده بازار، ارائه گزارش‌های آماری و نموداری، ارائه نتیجه‌گیری و پیشنهادات برای ساخت و ساز)
- مشاوره و کارگزاری برای خرید زمین
- مشاوره طراحی و اجرا
- ثبت پروژه و دریافت مجوزهای لازم
- بازاریابی و فروش قبل یا بعد از تکمیل پروژه شامل تدوین استراتژی بازاریابی مدیریت فروش مشاوره در ایجاد تیم حقوقی بازاریابی و فروش داخلی و مشاوره در انتخاب مناسب‌ترین شرکت‌های نمایندگی فروش)



Hamed_ghelichkhani



Hamed.ghelichkhani



H o m e l a n d . a e



H a m e d g h

*Hamed
Ghelichkhani*

HOMELAND REALTY

Real Estate Is My Language