

راهنمای جامع صنعت املاک دبی برای سرمایه‌گذاران



تهیه و تدوین توسط شرکت املاک AKT

AKT
REAL ESTATE BROKER

نسخه پاییز سال ۲۰۲۵

فهرست مطالب

3	 سخن ما
4	 درباره ما
5	 چرا دبی ' چرا الان؟
10	 سیر تکاملی بازار املاک در دبی
12	 آیا هنوز سرمایه گذاری در املاک دبی سود آور است؟
15	 بایدها و نبایدهای مهم در خرید املاک دبی
18	 انواع سرمایه گذاری و خرید ملکی در دبی
23	 صفر تا صد خرید ملک در دبی
27	 بهترین مناطق برای خرید ملک در دبی
36	 مقایسه دبی با دیگر شهر های لوکس دنیا
39	 مقایسه دبی با مقاصد محبوب ایرانیان
42	 اقامت امارات با خرید ملک
46	 معرفی بهترین سازنده های دبی
51	 چگونه یک مشاور املاک خوب در دبی انتخاب کنیم؟
54	 خدمات اختصاصی AKT
59	 درباره AKT
64	 اصطلاحات رایج ملکی در دبی
68	 جوایز و دستاوردهای AKT
71	 تماس با ما

سخن ما

پیامی برای سرمایه‌گذار فردا

وقتی به دبی نگاه می‌کنیم، فقط یک شهر نمی‌بینیم. چشم‌اندازی می‌بینیم از آینده‌ای که همین حالا در حال ساختن است. شهری که هر متر از آن داستانی از فرصت، رشد و جسارت دارد.

در AKT، ما فقط مشاور املاک نیستیم؛ ما همراه سرمایه‌گذاری هستیم که تصمیم گرفته آینده‌اش را در دبی بسازد؛ با اطمینان، با هوشمندی، با قدرت انتخاب.

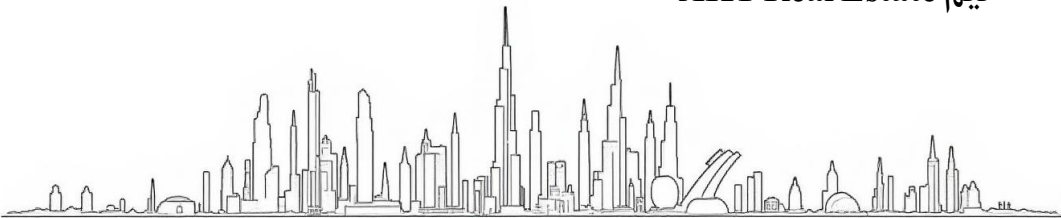
این کتابچه، برای شماست؛ کسی که می‌خواهد بداند، مقایسه کند، تحلیل کند، و تصمیم بگیرد. فرقی نمی‌کند تازه‌وارد بازار باشید یا سرمایه‌گذاری با سابقه؛ ما اینجا هستیم تا شما را دقیق، سریع و حرفه‌ای به مقصدتان برسانیم.

با تکیه بر تجربه‌ی تیمی که سال‌ها در قلب بازار املاک دبی کار کرده، این راهنما حاصل همان مسیری‌ست که خود ما رفته‌ایم؛ با تمام بایدها، نبایدها، تله‌ها، و فرصت‌ها.

ورق بزنید و اجازه بدهید این کتابچه، نقشه‌راه شما برای ساخت آینده‌ای مطمئن در یکی از پویاترین شهرهای جهان باشد.

با احترام،

تیم AKT Real Estate



درباره ما

شرکت AKT از سال ۲۰۱۰ میلادی فعالیت خود را با مدیریت دکتر سینا قادری در زمینه مشاوره خرید و فروش املاک در کشور امارات، شهر دبی، آغاز کرده و از آن زمان تا کنون با دیدگاه همراهی و حمایت از حقوق هموطنان عزیز ایرانی در جهت مشاوره در حوزه خرید، فروش، اجاره و سرمایه گذاری ملکی، گامهای مثبتی برداشته و به موفقیت‌های چشمگیری نائل آمده است.

تیم مشاورین آموزش دیده و با سابقه و تجربه شرکت AKT، با معرفی پروژه های پیش فروش، دست دوم و آماده تحویل با شرایط پرداخت اقساط بلند مدت و حتی نقدی، در شهر دبی، فرصتهای سرمایه گذاری و خانه دار شدن را در اختیار علاقمندان این حوزه قرار میدهند و در هفت روز هفته همه ساعته آماده ارائه خدمات مشاوره رایگان به هم میهنان عزیز هستند. لازم به ذکر است که سابقه درخشان بلند مدت ما در جلب رضایت و اعتماد همیشگی سرمایه گذاران عزیز، کارنامه پر افتخار شرکت AKT است.

فصل ۱: چرا دبی؟ چرا الان؟

دبی؛ جایی که آینده شروع شده است

در جهانی پر از بی‌ثباتی‌های اقتصادی،
مالیات‌های سنگین و محدودیت‌های
مالکیت، شهری هست که خلاف جریان شنا
می‌کند؛ دبی. اینجا نه تنها چشم‌اندازها
بلندپروازانه‌اند، بلکه برای تحققشان
برنامه‌ریزی دقیق وجود دارد.

اما چرا الان دبی، مقصد
هوشمندانه‌ای برای سرمایه‌گذاری در
ملک است؟



رشد پایدار بازار ملک

دبی با داشتن یکی از متنوع‌ترین بازارهای املاک دنیا، از استودیوهای اقتصادی گرفته تا پنت‌هاوس‌های لوکس، برای هر نوع سرمایه‌گذار گزینه‌ای دارد.

طی سال‌های اخیر، رشد قیمت ملک در دبی در برخی مناطق تا بیش از ۴۰٪ افزایش داشته و هنوز نشانه‌ای از کند شدن دیده نمی‌شود.



مالیات صفر

برخلاف بسیاری از کشورهای غربی، در دبی هیچ مالیاتی بر درآمد اجاره، سود سرمایه‌ای یا ارث وجود ندارد. این یعنی بازده خالص شما «واقعاً خالص» است.



موقعیت عالی توریستی

از نظر جاذبه های توریستی در یک موقعیت ایده آل قرار گرفته و اغلب مردم چه ثروتمندترین ها و چه مردم عادی دبی را به عنوان مقصد سفر و تفریح خود انتخاب میکنند.



ملیت های مختلف

بیش از ۲۰۰ ملیت با فرهنگ، زبان و دین متفاوت در این کشور در کنار هم کار و زندگی میکنند که یکی دیگر از جذابیت های منحصر بفرد دبی است.



حمل و نقل عمومی

حمل و نقل عمومی دبی یکی دیگر از ویژگیهای برتر این شهر بوده که علاوه بر تعدد، تمیز بودن، به موقع و ارزان بودن، همه جا در دسترس بودن، استفاده از تجهیزات و تکنولوژی جدید و به روز، امن بودن برای همه اقشار از جمله بانوان و کودکان و سالمندان، باعث برجسته شدن آن شده است.



امنیت اجتماعی

در دبی امنیت اجتماعی بسیار بالایی برای زندگی خانوادگی و حتی بانوان تنها و نیز کودکان و سالمندان وجود دارد.



مراکز آموزشی

دارای رتبه ۱۲ از نظر کیفیت آموزشی در دنیا و رتبه 1 در منطقه، با بیش از ۵۰ برنامه متنوع درسی بین المللی برای دانش آموزان و دانشجویان



مراکز بهداشتی

دبی رتبه اول دنیا از نظر تعداد و کیفیت مراکز بهداشتی از جمله بیمارستانها را دارد.

اقتصاد باثبات و سیاست مهاجرپذیر

دبی یکی از معدود شهرهای جهان است که همزمان با رشد سریع، ثبات اقتصادی بالا و مقررات روشن برای سرمایه‌گذاران خارجی دارد. از اقامت دو ساله گرفته تا **ویزای طلایی ده‌ساله**، زیرساخت اقامتی برای سرمایه‌گذاران کاملاً آماده است.

فرصت‌های بی‌سابقه برای مالکیت خارجی

در سال‌های اخیر، مناطق آزاد بیشتری برای خرید ملک توسط غیرساکنین گشوده شده‌اند. اکنون شما می‌توانید **مالک کامل ملک** شوید، سند رسمی بگیرید و حتی آن را اجاره دهید یا بفروشید، درست مثل یک شهروند.

موقعیت جغرافیایی طلایی

در قلب خاورمیانه، با دسترسی سریع به اروپا، آسیا و آفریقا، دبی نه‌تنها یک مقصد سرمایه‌گذاری است، بلکه پایگاهی برای توسعه بیزنس و سبک زندگی بین‌المللی است.

جمع‌بندی

دبی امروز، همان فرصت‌هایی را در خود دارد که نیویورک در دهه ۶۰، یا سنگاپور در دهه ۹۰ داشت. اگر به دنبال بازاری شفاف، آینده‌دار و امن برای سرمایه‌گذاری ملکی هستید، دبی برای شما ساخته شده.

فصل ۲: سیر تکاملی بازار املاک در دبی

از بیابان تا آسمان خراش

کمتر از نیم قرن پیش، دبی شهری ساحلی و آرام بود با اقتصاد متمرکز بر تجارت سنتی و نفت. امروز اما، دبی تبدیل شده به یکی از رقابتی ترین بازارهای املاک دنیا. از پنت هاوس های میلیاردی در پالم جمیرا گرفته تا آپارتمان های مقرون به صرفه در جمیرا ویلیج سرکل.

این دگرگونی یک شبه اتفاق نیفتاده؛ داستانی ست از بینش، سرمایه گذاری هوشمند و برنامه ریزی دقیق.



مروری بر تحولات مهم بازار املاک دبی

دوره	تحولات کلیدی
دهه ۱۹۹۰	ایجاد نخستین پروژه‌های مدرن مانند امارات هیلز و دبی مارینا توسط اعمار
۲۰۰۲	تصویب قانون مالکیت خارجی در مناطق مالکیت آزاد (فری هولد) نقطه‌ی آغاز سرمایه‌گذاری بین‌المللی
۲۰۰۹-۲۰۰۸	بحران جهانی اقتصاد؛ بازار افت کرد اما زیرساخت‌ها تثبیت شدند
۲۰۱۵-۲۰۱۴	رشد دوباره بازار با اکسپو ۲۰۲۰ و توسعه حمل‌ونقل شهری
۲۰۲۰	پاندمی؛ کاهش موقت تقاضا اما شکل‌گیری موج جدید مهاجرت و دورکاری
۲۰۲۱ تا امروز	جهش قیمت‌ها، رشد بازار لوکس، رونق اجاره کوتاه‌مدت و بازگشت سرمایه‌گذاران جهانی

رشد واقعی قیمت‌ها

در برخی مناطق مانند پالم جمیرا و داون تاون دبی، قیمت املاک در ۳ سال گذشته تا ۵۰٪ افزایش یافته.
در همین حال، مناطق نوظهور مانند دبی هیلز و محمد بن راشد سیتی با رشد مستمر در حال تبدیل شدن به قطب‌های آینده هستند.

چرا این تاریخچه مهم است؟

زیرا سرمایه‌گذاری موفق، همیشه ریشه در شناخت گذشته دارد.
وقتی بدانید دبی از کجا آمده، راحت‌تر می‌فهمید کجای خواهد بود و در کدام نقطه، فرصت در انتظار شماست.

فصل ۳ : آیا هنوز سرمایه‌گذاری در املاک دبی سودآور است؟

سودآوری واقعی یا توهم تبلیغاتی؟

وقتی صحبت از سرمایه‌گذاری در دبی می‌شود، خیلی‌ها می‌پرسند: آیا هنوز هم وقت مناسبی است؟ آیا ممکن است دیر شده باشد؟

پاسخ ما ساده است: اگر بدانید کجا، چطور و با چه دیدگاهی سرمایه‌گذاری کنید، هنوز هم فرصت‌ها چشم‌گیرند.

دبی هر روز فرصتی تازه و نوآوری خاصی را پیش روی شما می‌گذارد.



بازده سرمایه (ROI) ؛ واقعی، نه تبلیغاتی

- مناطق اقتصادی تر مثل جی وی سی یا دبی ساوث بازده اجاره ای ۷ تا ۹٪ سالانه را ارائه می دهند.
- مناطق لوکس مثل پالم جمیرا یا امارات هیلز هم گرچه نرخ بازگشت سرمایه پایین تری دارند (۴ تا ۶٪) اما ارزش دارایی در آن ها با سرعت بیشتری افزایش یافته است.

رشد قیمتی طی ۳ سال گذشته

میانگین رشد قیمت (۲۰۲۱-۲۰۲۴)	منطقه
۵۲٪+	Palm Jumeirah
۳۵٪+	Dubai Marina
۲۸٪+	Business Bay
۲۵٪+	JVC
۴۳٪+	Downtown Dubai

بازار متنوع، فرصت های چندلایه

- برای سرمایه گذاران کوتاه مدت : خرید در پروژه های پیش خرید (آف پلن) با قیمت مناسب و فروش قبل از تحویل واحد .
- برای سرمایه گذاران اجاره ای : خرید واحدهای آماده در مناطق با تقاضای اجاره بالا
- برای حفظ سرمایه : خرید ملک در پروژه های برند مثل اعمار و مراس با ریسک پایین و رشد آهسته ولی پیوسته

نوسانات بازار؟ بله! ولی...

دبی بازار پرنوسانی دارد، اما برخلاف بسیاری از بازارهای دیگر، قوانین مالکیت شفاف، نظارت دولتی، و زیرساخت حرفه‌ای باعث می‌شود این نوسانات قابل مدیریت باشند. مخصوصاً وقتی با مشاور حرفه‌ای همراه باشید.

نتیجه‌گیری

اگر دنبال سود سریع و بدون مطالعه‌اید، دبی برایتان جای اشتباهی است. اما اگر دید بلندمدت، مشاوره درست و انتخاب حساب‌شده داشته باشید، طبق آمارهای دقیق جهانی دبی هنوز یکی از امن‌ترین و سودآورترین بازارهای ملکی جهان است.

فصل ۴: باید‌ها و نبایدهای مهم در خرید املاک دبی

۱۰ قانون طلایی خرید موفق در دبی

بازار املاک دبی فرصت‌های بی‌نظیری دارد؛ اما هر فرصتی، اگر درست دیده و شناخته نشود، می‌تواند تبدیل به مشکل شود. در این فصل، به مهم‌ترین باید‌ها و نبایدهایی که از دل تجربه‌ی صدها معامله موفق بیرون کشیده ایم می‌پردازیم. چیزهایی که خیلی‌ها به آنها اشاره ای نمیکنند، اما همین نکته تفاوت آشکار بین یک سرمایه‌گذار موفق و یک خریدار متضرر است.



بایدها:

1. با مشاور صادق، با تجربه و دارای مجوز رسمی از اداره املاک و اراضی دبی مشورت کنید.
مشاور بدون مجوز، فاقد مسئولیت‌پذیدی و غیرقابل پیگیری است.
2. قبل از هر تصمیم، تحقیق مبسوط در بازار املاک باید انجام شود.
منطقه، سازنده، قیمت، آینده‌ی پروژه؛ همگی باید سنجیده شوند.
3. پیش از پرداخت هر وجهی، کلیه قراردادها باید با دقت مطالعه شوند.
مخصوصاً در خریدهای دست دوم.
4. هزینه‌های جانبی را در نظر بگیرید.
مثل هزینه ثبت سند (۴٪)، کمیسیون و گواهی عدم ممانعت در معامله، این هزینه‌ها گاهی تا ۷٪ تا ۸٪ کل معامله را در برمیگیرند.
5. برنامه‌ی خروج داشته باشید.
یعنی از قبل بدانید که قصد فروش یا اجاره و یا نگه داری ملک را دارید، تصمیم بعد از خرید همیشه پرهزینه است.

نبایدها:

1. فقط بر اساس تبلیغات تصمیم نگیرید.
عکس‌های سه بعدی، وعده‌های اقامت رایگان، یا «رشد تضمینی» واقعیت بازار نیست.
2. به قیمت پایین بیش از حد اعتماد نکنید.
پروژه‌هایی که بیش از حد زیر قیمت بازار هستند بعضاً مشکل حقوقی یا تأخیری دارند.
3. بدون چک کردن قرارداد فروش مبلغی پرداخت نکنید.
مخصوصاً در پروژه‌های پیش فروش (آف پلن)
4. فقط به ROI نگاه نکنید، قابلیت نقدشوندگی هم مهم است.
یعنی آیا می‌توانید به راحتی بفروشید یا اجاره دهید؟ در چه مدت زمانی؟
5. با "مشاورین پرنرژی اما بی اطلاع" وارد معامله نشوید.
فروشنده خوب الزاماً مشاور خوب نیست!

جمع‌بندی

وقتی با دقت و باهوش خرید می‌کنید، سود فقط عدد نیست. آرامش است.
بهترین پیشنهاد این است که از خرید هیجانی پرهیز کرده و با آگاهی و دقت خرید کنید.

فصل ۵: انواع سرمایه‌گذاری و خرید ملکی در دبی

پیش فروش یا دست دوم؟ سرمایه‌گذاری یا مصرف شخصی؟

همه خریدهای ملکی شبیه هم نیستند. هدف،
زمان‌بندی، میزان نقدینگی و حتی شخصیت
سرمایه‌گذار تعیین می‌کند کدام مسیر مناسب‌تر است.
در دبی، مدل‌های مختلفی برای خرید ملک وجود
دارد. اگر نوع سرمایه‌گذاری را درست بشناسیم، هم
سود بیشتری خواهیم داشت و هم ریسک کمتر.



۱ - Off-plan | پیش خرید

ویژگی‌ها:

- خرید در مرحله پیش از ساخت یا حین ساخت
- پرداخت اقساط تا زمان تحویل یا حتی پس از تحویل
- قیمت پایین‌تر از ملک آماده و رشد قیمت پس از تحویل
- امکان فروش قبل از تحویل

مناسب برای:

- سرمایه‌گذارانی که دنبال رشد سرمایه در میان مدت هستند
- کسانی که با بودجه محدود دنبال ملک لوکس‌تر هستند

مثال:

خرید آپارتمان یک خوابه در جمیرا ویلیج سیرکل با قیمت ۹۵۰ هزار درهم، تحویل ۲۰۲۶، با ROI پیش‌بینی شده ۸٪.

۲ - Secondary Market | بازار دست دوم

ویژگی‌ها:

- خرید از مالک قبلی
- تحویل فوری
- مناسب برای سکونت یا اجاره بلافاصله

مناسب برای:

- کسانی که دنبال درآمد اجاره‌ای سریع هستند
- کسانی که قصد سکونت یا گرفتن اقامت فوری دارند

مثال:

خرید استودیوی مبله در بیزینس بی با قیمت ۸۵۰ هزار درهم و اجاره ماهانه ۶۵۰۰ درهم.

۳- End-user Purchase | خرید

برای سکونت شخصی

هدف: زندگی در ملک و نه لزوماً

سرمایه گذاری

نکات مهم:

- بسته به سبک زندگی خود باید بررسی کنید به عنوان مثال، نزدیکی به مدرسه، محل کار یا مترو اهمیت دارد.
- نباید تنها ROI را در انتخاب ملک مد نظر قرار داد.

۴ Buy-to-let خرید برای اجاره

دو مدل اصلی:

- اجاره بلندمدت (سالانه)
- اجاره کوتاه مدت (Airbnb)

آیا نیاز به مجوز خاص دارد؟

بله، برای اجاره کوتاه مدت باید مجوز هالیدی هوم از DTCM (دپارتمان اقتصاد و گردشگری دبی) بگیریم و یا با شرکت مدیریت املاک همکاری کنیم.

۵ Flipping | خرید و فروش سریع

ویژگی‌ها:

- خرید ملک آف پلن و فروش قبل از تحویل
- یا خرید در بازار ثانویه با قیمت مناسب و فروش سریع پس از بازسازی یا افزایش قیمت بازار

نیازمند:

دانش بازار، مشاوره حرفه‌ای، و البته شانس خوب در انتخاب به موقع و مناسب

نتیجه‌گیری:

شما فقط به ملک نمی‌خرید بلکه یک استراتژی انتخاب می‌کنید. AKT به شما کمک می‌کند تا استراتژی را درست طراحی کنید، چه هدف اقامت داشته باشید، چه سود، چه آرامش.

فصل ۶: صفر تا صد خرید ملک در دبی

مسیر خرید ملک در دبی 'گام به گام و بی ابهام

در این فصل، دو مسیر اصلی خرید ملک در دبی یعنی آف پلن (پیش خرید) و Secondary (بازار ثانویه) را به صورت کاملاً جداگانه و شفاف بررسی میکنیم. هرکدام از این مسیرها ویژگی‌ها، مراحل حقوقی، زمان‌بندی، و هزینه‌های خاص خود را دارند.



مسیر اول: خرید Off-plan

مراحل خرید:

1. انتخاب پروژه و واحد مناسب
با توجه به بودجه، لوکیشن، شرایط پرداخت و اهداف سرمایه گذاری با یک مشاور آگاه و صادق اقدام به انتخاب پروژه مناسب کنید.
2. رزرو واحد
معمولاً با پرداخت بین ۲٪ تا ۵٪ از قیمت کل میتوان واحد انتخابی را رزرو کرد.
3. امضای قرارداد فروش (SPA)
همراه با مدارک هویتی (پاسپورت، ویزا و یا امارات آی دی) بصورت حضوری و یا حتی غیر حضوری و معمولاً با پرداخت ۱۰ تا ۲۰ درصد از مبلغ ملک بعلاوه پرداخت ۴ درصد هزینه ثبت سند (DLD) صورت میگیرد.
4. پرداخت اقساط طبق جدول زمانی سازنده
پرداخت مستقیم به حساب امانی (Escrow Account)
5. تحویل واحد
با صدور نامه تحویل و ارائه کلید (و البته معمولاً بعد از مرحله رویت ملک و بررسی و اعلام مشکلات و ایرادات به سازنده، قبل از تحویل کلید (Snaging) انجام میشود.
6. ثبت سند مالکیت (Title Deed)
پس از پرداخت کامل و دریافت تاییده پایان کار Completion Certificate از شهرداری سند ملک مربوطه صادر میشود.

هزینه های جانبی:

مورد	درصد یا مبلغ تقریبی
هزینه ثبت DLD	۴٪ از قیمت ملک
هزینه Oqood (پیش سند)	۱۰۵۰ درهم
هزینه صدور سند	۵۲۰ درهم
هزینه خدمات مشاوره	معمولاً رایگان یا درصد توافقی

مسیر دوم: خرید در بازار دست دوم یا سکندری

مراحل خرید:

1. بازدید از ملک و توافق با فروشنده
از طریق مشاور رسمی
2. امضای فرم B
به منظور دادن اجازه به مشاور که فرآیند خرید را انجام دهد
3. امضای قولنامه (Memorandum of Understanding) یا فرم F
و پرداخت ۱۰٪ بیعانه (بصورت چک امانت)
4. دریافت NOC از سازنده
تاییدیه ای برای عدم ممانعت معامله برای انتقال مالکیت
5. پرداخت نهایی و انتقال سند در دفاتر رسمی Trusty Office
با حضور طرفین یا وکیل رسمی

هزینه‌های جانبی:

مورد	درصد یا مبلغ تقریبی
کمیسیون مشاور	۲٪ از قیمت معامله + VAT
هزینه DLD (ثبت سند)	۴٪
هزینه NOC	۵۰۰ تا ۵۰۰۰ درهم (بسته به سازنده)
هزینه انتقال سند	۵۲۰ درهم
هزینه دفتر اسناد رسمی (در صورت وجود وکالت‌نامه)	۲۵۰۰-۴۵۰۰ درهم

نکات مهم:

- در صورت معامله پیش فروش، تمام پرداخت‌ها باید فقط به حساب‌های رسمی مشترک بین دایره املاک و اراضی دبی و سازنده یعنی *Escrow Account* واریز شوند.
- گرفتن وام بانکی (Mortgage) هم در Off-Plan و Secondary حالت امکان پذیر است، ولی پروسه‌ی مجزا و طولانی‌تری دارند که بهتر است از همان ابتدا با کارشناسان مربوطه مشورت و بررسی شوند.

نتیجه‌گیری:

فرآیند خرید ملک در دبی، با وجود تنوع و سرعت بالا، کاملاً شفاف و قانون‌مند طراحی شده است. در صورت داشتن یک مشاور حرفه‌ای و آگاه به قوانین، هر مرحله فقط به قدم ساده است.

فصل ۷: بهترین مناطق برای خرید ملک در دبی

کجای دبی ملک بخریم تا بیشترین سود را ببریم؟

دبی مثل یک «نقشه فرصت» است؛ هر منطقه ویژگی‌ها و بازده خودش را دارد. انتخاب منطقه درست می‌تواند تفاوت بین یک سرمایه‌گذاری معمولی و یک سرمایه‌گذاری فوق‌العاده باشد. در این فصل، مناطق برتر دبی را با توجه به بازده اجاره‌ای (ROI)، رشد قیمت و محبوبیت بین خریداران ایرانی را بررسی می‌کنیم.



۱ - داون تاون دبی | Downtown Dubai



- ویژگی‌ها : برج خلیفه، دبی مال و موقعیت مرکزی شهر.
- بازدهی سرمایه متوسط : ۵٪ تا ۶٪
- مناسب برای : سرمایه‌گذارانی که بدنبال پروژه‌های لوکس و برند هستند.
- مزیت : بیشترین رشد قیمت در ۳ سال اخیر (بیش از ۴۰٪)

۲- دبی مارینا | Dubai Marina



- ویژگی‌ها: ساحل، قایق‌های لوکس و سبک زندگی شبانه.
- بازدهی سرمایه متوسط: ۶٪ تا ۷٪
- مناسب برای: اجاره کوتاه مدت (Airbnb) و گردشگران.

۳- پالم جمیرا | Palm Jumeirah



- ویژگی‌ها: جزیره‌ای مصنوعی با ویلاهای فوق لوکس.
- بازدهی سرمایه متوسط: ۴٪ تا ۵٪
- مناسب برای: خریدارانی که بدنبال سبک زندگی لوکس و ارزش افزوده بالا هستند.
- مزیت: رشد قیمت ۵۰٪ در سه سال گذشته.

۴- جی وی سی | JVC



- ویژگی‌ها: واحدهای اقتصادی‌تر با دسترسی خوب و نزدیکی به دبی مارینا و ساحل.
- بازدهی سرمایه متوسط: ۷٪ تا ۹٪
- مناسب برای: سرمایه‌گذاران با بودجه متوسط که بدنبال سود اجاره‌ای بالا هستند.

۵- دبی هیلز استیت | Dubai Hills Estate



- ویژگی‌ها: جامعه‌ای سبز، زمین گلف ۱۸ حفره‌ای، مرکز خرید مدرن.
- بازدهی سرمایه متوسط: ۵٪ تا ۹٪
- مزیت: آینده ای رو به رشد، مناسب سرمایه‌گذاری بلندمدت.

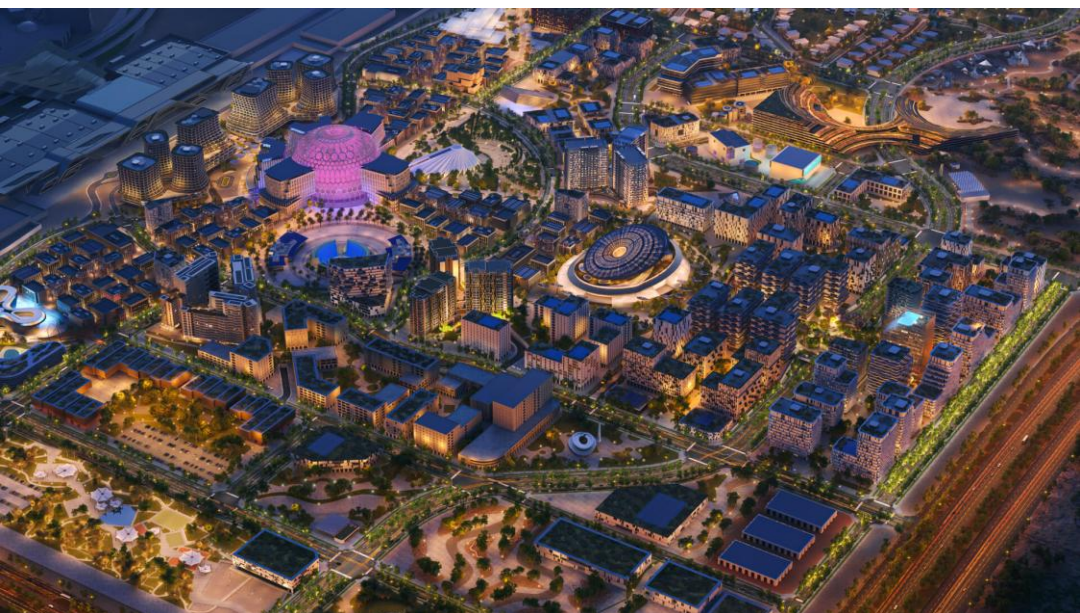
۶- بیزینس بی | Business Bay



- ویژگی‌ها: منطقه تجاری و نزدیک به مرکز شهر و داون تاون و در موازات کانال زیبای آبی شهر.
- بازدهی سرمایه متوسط: ۵٪ تا ۷٪
- مناسب برای: خریدارانی که بدنبال آپارتمان‌های نوساز و لوکس با قیمت مناسب‌تر از داون تاون هستند.

۷- اکسپو سیتی و دبی ساوت

Expo City & Dubai South



- ویژگی‌ها: توسعه داده شده برای اکسپو ۲۰۲۰، نزدیکی به فرودگاه آل مکتوم.
- بازدهی سرمایه متوسط: ۷٪ تا ۸٪
- مزیت: رشد سریع پروژه‌های اقتصادی و فرصت‌های پیش فروش

جدول مقایسه سریع نرخ بازدهی سرمایه مناطق محبوب:

منطقه	ROI اجاره	رشد قیمت ۳ سال اخیر
Palm Jumeirah	۵٪-۴	۵۰٪+
Downtown Dubai	۶٪-۵	۴۳٪+
JVC	۹٪-۷	۲۵٪+
Business Bay	۷٪-۵	۲۸٪+
Dubai Marina	۷٪-۶	۳۵٪+
Dubai Hills	۶٪-۵	۳۲٪+

جمع بندی:

انتخاب منطقه به هدف شما بستگی دارد؛ نرخ بازدهی سرمایه بالا؟
سبک زندگی؟ رشد ارزش ملک؟

AKT می تواند بسته به نیاز و بودجه شما، بهترین منطقه را پیشنهاد دهد.

فصل ۸: مقایسه دبی با دیگر شهرهای لوکس دنیا

دبی در برابر لندن، میامی، پاریس و دیگران

سرمایه‌گذاران جهانی همیشه دنبال مقصدی هستند که سودآور، امن، و قابل پیش‌بینی باشد.

شهرهای بزرگی مثل لندن، میامی، نیویورک، پاریس، سنگاپور و هنگ‌کنگ سال‌هاست در صدر گزینه‌ها قرار دارند. اما حالا، دبی با سرعتی شگفت‌انگیز وارد این لیست شده، و حتی در برخی موارد، پیشی گرفته است.

در این فصل، به‌صورت فشرده و مقایسه‌ای بررسی می‌کنیم که چرا دبی، انتخابی هوشمندانه‌تر برای سرمایه‌گذاری ملکی است.



جدول مقایسه کلیدی (۲۰۲۵)

سنگاپور	پاریس	میامی	لندن	دبی	شاخص / شهر
۱۵٪	۳۰٪	۲۵٪	۴۵٪-۲۰٪	۰٪	مالیات بر اجاره
۰٪	۳۶٪	۲۰٪	۲۸٪	۰٪	مالیات بر سود سرمایه
۳٪~	۶٪~	۲٪~	۵٪~	۴٪~	هزینه ثبت سند
☒	✗	☒	☒	☒	مالکیت خارجی کامل
۴٪-۲	۳٪-۲	۵٪-۳	۴٪-۲	۸٪-۶	بازده اجاره‌ای میانگین
۱۵٪	۷٪-۵	۱۲٪-۸	۱۵٪-۱۰	۵۰٪-۳۰	رشد قیمت ۳ سال اخیر
✗	✗	☒	✗	☒ از ۷۵۰ هزار درهم	مجوز اقامت با خرید ملک
۲ هفته	تا ۱ ماه	۲ هفته	۳-۲ هفته	۳-۱ روز	سرعت ثبت و انتقال سند

نکات برجسته:

- دبی تنها شهری است با صفر درصد مالیات هم بر اجاره و هم بر سود سرمایه
- فرآیند خرید و انتقال سند بسیار سریع و دیجیتالی است
- قانون مالکیت شفاف و ثبت سند واقعی است (Title Deed)
- تنوع قیمتی بالا: هم آپارتمان ۸۰۰ هزار درهمی وجود دارد، هم ویلا ۸۰ میلیون درهمی و حتی بسیار بالاتر.
- اقامت مستقیم با سرمایه‌گذاری ملکی در دسترس است؛ مزیتی که بسیاری از کشورهای غربی ندارند.

نتیجه گیری:

لندن، پاریس یا سنگاپور همچنان مقصدهای کلاسیکی هستند، اما اگر دنبال بازدهی بالا، سرعت معامله، مالیات صفر و رشد واقعی هستید، دبی نه تنها رقیب آن‌هاست، بلکه در بسیاری شاخص‌ها، برتر هم هست.



فصل ۹: مقایسه دبی با مقاصد محبوب ایرانیان

دبی، ترکیه، قبرس، کانادا یا اسپانیا؟ کجا واقعاً ارزش
دارد؟

در سال‌های اخیر، ایرانی‌ها به دلایل
مختلف بدنبال خرید ملک و گرفتن
اقامت در کشورهای مختلف بوده‌اند.
ترکیه، قبرس، اسپانیا، کانادا،
گرجستان و قطر جزو محبوب‌ترین
انتخاب‌هاست. اما آیا همه این گزینه‌ها
واقعاً عاقلانه و سودآور هستند؟
در این فصل، مقایسه‌ای شفاف و
بی‌طرفانه داریم تا بفهمیم چرا دبی یک
انتخاب متمایز است.

جدول مقایسه کلیدی:

شاخص	دبی	ترکیه	قبرس شمالی	اسپانیا	کانادا
مالکیت خارجی کامل	☒	☒	☒	☒	☒
ویزا با خرید ملک	☒ از ۷۵۰ هزار درهم	☒ ۴۰۰ هزار دلار	☒ کمتر از ۱۰۰ هزار دلار	☒ ۵۰۰ هزار یورو	☒ خرید ملک هیچ مزیتی برای اقامت ندارد
مالیات بر اجاره	۰٪	۱۵٪	۰٪	۱۹٪	تا ۳۵٪
سود سرمایه مشمول مالیات؟	☒	☒	☒	☒	☒
بازار ارزی	درهم (ثابت و دلاری)	لیر (بسیار ناپایدار)	لیر ترکیه (غیررسمی)	یورو	دلار کانادا
امکان خرید ملک در مناطق رشد؟	☒ زیاد	محدود	خیلی محدود	محدود	بسیار محدود
سرعت خرید و انتقال سند	۱-۳ روز	۱-۲ ماه	۲-۳ ماه	۲ ماه	تا ۴ ماه
رشد بازار ملک (۳ سال اخیر)	۳۰٪-۵۰٪	۱۰٪-۱۵٪	۰٪-۵٪	۸٪	۵٪
امنیت سرمایه گذاری	بسیار بالا	متوسط (ریسک ارز و سیاست)	پایین (عدم شفافیت حقوقی)	بالا ولی مالیات بر	بالا ولی مالیات محور

نکات تکمیلی:

- **ترکیه** با وجود مزایای اولیه، به دلیل ریسک ارزی و کاهش ارزش لیر، در سال‌های اخیر برای بسیاری از خریداران ایرانی زیان‌ده بود است.
- **قبرس شمالی** فاقد نظام حقوقی بین‌المللی معتبر است و بازار بسیار محدودی دارد.
- **اسپانیا و کانادا** بازارهایی با ثبات دارند اما قوانین مالیاتی و فرآیند دریافت اقامت دشوار باعث کاهش جذابیت آنها شده است.
- **دبی** نه تنها با رشد بازار و مالیات صفر شناخته می‌شود، بلکه فرآیند شفاف، سریع و ارزی دلاری آن، امنیت و سود واقعی را ممکن می‌سازد.

جمع‌بندی:

اگر هدف شما فقط گرفتن اقامت باشد، شاید گزینه‌های بیشتری داشته باشید.
اما اگر دنبال ترکیب اقامت + حفظ سرمایه + رشد + درآمد
آجاره‌ای واقعی هستید،
دبی، انتخابیست که هم عاقلانه‌ست، هم به صرفه و هم
آینده‌دار.

فصل ۱۰: اقامت امارات با خرید ملک

خانه بخرید، اقامت بگیرید؛ ساده، قانونی، امن

یکی از جذاب‌ترین مزایای خرید ملک در دبی، دریافت اقامت قانونی امارات است. بدون نیاز به تابعیت، بدون شرط اقامت دائم، و بدون درگیری‌های بوروکراتیک. برخلاف بسیاری از کشورها، امارات فرمولی ساده، شفاف و سریع برای سرمایه‌گذاران ملکی ارائه می‌دهد. در ادامه، دو گزینه اصلی برای دریافت اقامت از طریق خرید ملک را معرفی می‌کنیم.



اقامت ۲ ساله سرمایه‌گذاری (Investor Visa)

شرایط:

- خرید ملک (آماده و یا پیش فروش) به ارزش حداقل ۷۵۰۰۰۰ درهم
- صدور سند رسمی (Title Deed) به نام خریدار
- در خصوص میزان پرداخت برای دریافت اقامت از طریق ملک پیش فروش باید به قوانین روز امارات استناد شود.

مدارک مورد نیاز:

- پاسپورت معتبر
- سند ملک
- گواهی سلامت پزشکی و تست بیومتریک

ویژگی‌ها:

- قابل تمدید مادامی که ملک در مالکیت شماست
- امکان اخذ اقامت برای همسر و فرزندان زیر ۱۸ سال
- دریافت کارت اقامت امارات (Emirates ID)، افتتاح حساب بانکی، و سفر راحت به امارات
- بدون الزام به زندگی دائم در دبی

ویزای طلایی ۱۰ ساله (Golden Visa)

شرایط:

- خرید ملک آماده یا پیش فروش به ارزش حداقل ۲'۰۰۰'۰۰۰ درهم
- امکان خرید چند ملک مجزا که جمعاً به این رقم برسند
- قابل دریافت برای مالکین، حتی اگر ملک وام‌دار باشد (با شرایط خاص)
- امکان اقدام برای اخذ مالکیت حتی در صورت پرداخت ۲۴ درصد از ارزش ملک در صورت خرید ملک پیش فروش (بسته به قوانین روز امارات)

ویژگی‌ها:

- اقامت بلندمدت با تمدید خودکار
- بدون نیاز به اسپانسر یا کارفرما
- امکان اخذ اقامت برای خانواده، حتی فرزندان تا ۲۵ سال
- دسترسی راحت به سیستم آموزشی، درمانی و بانکی امارات
- ایده آل برای خانواده‌ها، سرمایه‌گذاران بلندمدت و افراد با درآمد بالا

تفاوت کلیدی بین اقامت ۲ ساله و ویزای طلایی:

ویزگی	اقامت ۲ ساله	ویزای طلایی ۱۰ ساله
حداقل مبلغ ملک	حداقل ۷۵۰ هزار درهم	حداقل ۲ میلیون درهم
مدت اعتبار	۲ ساله (قابل تمدید)	۱۰ ساله (قابل تمدید)
اقامت برای خانواده	☒	☒ شامل فرزندان بالاتر از ۱۸ سال
نوع ملک	آماده یا پیش خرید (توجه به قانون روز امارات)	آماده یا پیش خرید و حتی چند واحد در مجموع ۲ میلیون

نتیجه گیری:

دریافت اقامت امارات با خرید ملک، نه پیچیده است، نه پر ریسک، نه پرهزینه، فقط کافیست بدانیم چه زمان و چه ملکی را از کدام سازنده بخریم. و ما در AKT این مسیر را از ابتدا تا پایان برای شما هموار می کنیم.

فصل ۱۱: معرفی سازندگان برتر دبی

سازندگان بزرگ، پروژه‌های بزرگ‌تر

در دبی، فقط موقعیت منطقه و متراژ مهم نیست. اینکه چه سازنده‌ای پروژه را ساخته، اغلب مهم‌تر است.

یک سازنده‌ی معتبر یعنی:

- تحویل به موقع
 - کیفیت ساخت بالا
 - خدمات پس از فروش منظم
 - افزایش ارزش ملک در بلندمدت
- در ادامه، با مهم‌ترین سازندگان بازار املاک دبی آشنا می‌شویم؛ سازندگانی که پشت پروژه‌های مطرح این شهر ایستاده‌اند.

Emaar Properties

- خالق برج خلیفه، دبی مال، داون تاون و دبی هیلز استیت و مارینا
- شهرک ساز بزرگ، دقیق، معتبر و برند اول در بازار
- مناسب برای خریداران لوکس‌پسند و سرمایه‌گذاران محافظه‌کار

DAMAC Properties

- شناخته شده برای طراحی‌های جسورانه و پروژه‌های با امکانات ویژه
- پروژه‌هایی مانند DAMAC Hills ، Aykon ، Cavalli Tower ، City
- قیمت مناسب‌تر نسبت به EMAAR با تمرکز بر جذابیت بصری

Sobha Realty

- تخصص در ساخت پروژه‌های بسیار باکیفیت در مناطق آینده‌دار
- S Tower ، Sobha One ، Sobha Hartland مثل
- طراحی مدرن، تحویل دقیق و ساخت کاملاً خصوصی

Meraas

- سازنده مفهومی با پروژه‌هایی مثل City Walk ، Jumeirah Bay Island ، Bluewaters
- کیفیت ساخت بالا + طراحی متفاوت و لوکس
- مناسب برای سبک زندگی خاص و خریداران سخت‌گیر

Nakheel

- خالق پالم جمیرا، جمیرا پارک، جمیرا آیلندز، و The World Islands
- پروژه‌های با هویت منطقه‌ای
- گزینه‌های ویلایی و جزیره‌ای خاص

Ellington Properties

- سازنده‌ای boutique-style با تمرکز بر طراحی داخلی و پروژه‌های کوچک‌تر
- مناسب برای خریدارانی که به جزئیات اهمیت می‌دهند
- پروژه‌هایی در مناطق مختلف از جمله در JVC ، Business Bay و Downtown احداث کرده است.

نکته مهم:

برخی از سازنده‌ها فقط در ساخت پروژه های لوکس مطرح هستند، بعضی در تحویل پروژه های اقتصادی یا با اقساط بلندمدت.

انتخاب سازنده، بسته به هدف شما از خرید ملک انجام می شود و انتخاب اشتباه می تواند سال ها هزینه برای شما در بر داشته باشد.

نتیجه گیری:

در AKT ما نه تنها پروژه را بررسی می کنیم، بلکه سابقه عملکرد، روند تحویل، اعتبار برند و خدمات پس از فروش سازنده را نیز به شما گزارش می دهیم. شما فقط انتخاب کنید، ما کنار و همراه شما هستیم.



فصل ۱۲: چطور یک مشاور املاک خوب در دبی انتخاب کنیم؟

شاید فکر کنید مهم‌ترین بخش خرید ملک، انتخاب پروژه است اما واقعیت این است که انتخاب مشاور درست، تعیین‌کننده کل تجربه شما از خرید در دبی است.

در بازاری با تنوع زیاد، قیمت‌های شناور، و سازوکار قانونی خاص، مشاور املاک خوب فقط یک فروشنده نیست؛ او راهنماست، محافظ سرمایه شما، و کسی است که باید به جای شما فکر کند.

ویژگی‌های یک مشاور قابل اعتماد در دبی:

۱. دارای مجوز رسمی از RERA

هر مشاور فعال در دبی باید بعد از دیدن یکسری آموزشها در خصوص قوانین و اصول املاک و اراضی دبی، در آزمون مربوطه شرکت کرده و مجوز رسمی و کد ثبت در سازمان املاک و مستغلات (RERA) را دریافت نماید. این کد باید قابل استعلام در سایت Dubai REST یا DLD باشد.

۲. آموزش به جای تبلیغ

یک مشاور خوب بدنبال قانع کردن نیست؛ بدنبال روشن کردن مسیر و دادن آگاهی است.

به جای وعده‌های مبهم، عدد، نمودار، مقایسه و تحلیل واقعی می‌دهد.

۳. معرفی ملک‌های مناسب با شرایط شما به جای انتخاب پروژه‌هایی با کمیسیون بالاتر

اگر مشاور شما فقط یک پروژه خاص را تبلیغ می‌کند و روی آن بدون هیچ دلیل منطقی اصرار دارد، شک نکنید که به نفع خودش شرایط را هدایت میکند نه به نفع شما.

۴. توضیح کامل بندها و مفاد قراردادها و فرایندها

از پیش پرداخت تا انتقال سند، از مالیات‌ها تا مفاد SPA، یک مشاور خوب همه چیز را شفاف تشریح میکند.

۵. همراهی با شما حتی بعد از اتمام فرآیند فروش

آیا بعد از خرید هنوز پاسخ‌گو هست؟ آیا برای دریافت اقامت، تحویل واحد، اجاره یا فروش دوباره شما را همراهی میکند؟ همکاری مشاور روز پرداخت به پایان نمیرسد، تازه شروع کار اوست.

نشانه‌های مشاور نامعتبر:

- تبلیغات هیجانی و غیرواقعی (نرخ بازگشت سرمایه تضمینی، ویزای رایگان، رشد ۲ برابری در ۶ ماه)
- درخواست پرداخت مستقیم بدون قرارداد
- نداشتن آدرس دفتر یا پروفایل معتبر در شبکه های اجتماعی
- تغییر مداوم پروژه‌های پیشنهادی بر اساس وضعیت شما!



جمع‌بندی:

در دبی، یک مشاور غیرمتخصص می‌تواند صدها هزار درهم از سرمایه شما را به هدر دهد.
ولی یک مشاور آگاه و صادق و متخصص، مثل قطب‌نمایست که می‌تواند شما را به‌موقع و دقیق به اهدافتان برساند.

فصل ۱۳ : خدمات اختصاصی AKT

با ما فقط ملک نمی خرید؛ تجربه می خرید



در دبی، صدها مشاور املاک فعال هستند، اما تعداد انگشت شماری هستند که همزمان متخصص بازار، متعهد به مسیر شما، و مجهز به ابزارهای حرفه‌ای باشند. ما در **AKT Real Estate**، خود را صرفاً به عنوان یک مشاور نمی بینیم. ما همراه سرمایه‌گذاری شما از اولین سوال تا آخرین مرحله کارتان و تا اطمینان از عدم نیاز شما به حضورمان هستیم.

خدمات ما، از روز اول تا بعد از خرید:

مشاوره تخصصی پیش از خرید

- تحلیل هدف شما (اقامت، سرمایه‌گذاری، استفاده شخصی)
- طراحی استراتژی خرید متناسب با بودجه و زمان‌بندی
- معرفی گزینه‌های متنوع، نه فقط پروژه‌های با کمیسیون بالا!



بررسی حقوقی و مستندات

- بررسی کامل قراردادهای SPA یا MOU
- اطمینان از اعتبار سازنده و حساب امانی (Escrow)
- همراهی کامل در ثبت سند و انتقال مالکیت

راهکارهای مالی و بانکی

- معرفی پروژه‌هایی با پرداخت قسطی بدون نیاز به وام بانکی
- همراهی در فرآیند دریافت وام ملکی در صورت نیاز
- راهنمایی جهت افتتاح حساب بانکی شخصی یا شرکتی در امارات

دریافت اقامت امارات

- اخذ اقامت ۲ ساله یا ویزای طلایی ۱۰ ساله از طریق خرید ملک
- پیگیری امور پزشکی، تست بیومتریک، Emirates ID و اسپانسرینگ خانواده



مدیریت پس از خرید

- همراهی در تحویل ملک خریداری شده و فرآیند بررسی تحویل صحیح و کامل (Snaging)
- خدمات اجاره‌ی واحد برای درآمدزایی ماهانه (بلندمدت و کوتاه‌مدت)
- فروش مجدد یا مشاوره برای ارتقای سبد ملکی شما
- خدمات طراحی داخلی، مبلمان‌سازی و نظافت حرفه‌ای ملک



گزارش‌گیری و تحلیل بازار

- گزارش ماهانه از وضعیت قیمت منطقه، واحد شما و فرصت‌های جایگزین
- تحلیل ROI و زمان مناسب برای فروش یا اجاره

خدمات VIP برای سرمایه‌گذاران خاص:

- بازدید حضوری خصوصی با راننده و راهنمای حرفه‌ای
- جلسات یک‌به‌یک مشاوره در دفاتر ویژه یا به صورت آنلاین
- مدیریت دارایی‌های ملکی و استراتژی رشد بلندمدت



نتیجه‌گیری:

شما به یک تیم نیاز دارید. تیمی که بفهمد شما چه کسی هستید، دنبال چه چیزی هستید و اصولاً چه چیزی برای شما و بودجه و سبک زندگی شما مناسبتر است و مسیر را برایتان شخصی‌سازی کند.

AKT، نه فقط مشاور، بلکه حامی منافع سرمایه‌گذاری شماست.

فصل ۱۴: درباره AKT

AKT ؛ پشوانه‌ای برای تصمیم‌های بزرگ

AKT Real Estate از دل تجربه، تخصص و نیاز واقعی خریداران ایرانی در بازار دبی متولد شد.

ما فعالیت خود را نه صرفاً به عنوان یک آژانس معاملات ملکی، بلکه به عنوان یک برند مشاوره محور و حرفه‌ای برای سرمایه‌گذاران آگاه‌آغاز کردیم با این باور که در بازار پویا و پرقاب‌ت املاک دبی، اطلاعات درست و همراه مطمئن، نیمی از موفقیت است.



فلسفه ما

در AKT ، ما معتقدیم که:

- هر سرمایه گذار، یک مسیر منحصر به فرد دارد
- هیچ پروژه ای «بهترین» نیست مگر اینکه مناسب شرایط شما باشد
- اعتماد، فقط با شفافیت و استمرار ساخته می شود.

تیم ما

AKT متشکل از گروهی چندملیتی از مشاوران خبره، مدیران حقوقی، تحلیلگران بازار، و متخصصان اقامتی است که همه ی آنها در یک چیز مشترکند: متعهد بودن به موفقیت شما.

حوزه‌های فعالیت ما:



- مشاوره و فروش پروژه‌های پیش فروش یا **Off-Plan** از معتبرترین سازنده ها
- معاملات حرفه‌ای در بازار دست دوم یا **Secondary**
- خدمات اقامت، افتتاح حساب بانکی، و ثبت شرکت
- مدیریت پس از خرید (اجاره، فروش مجدد، تجهیز به لوازم)
- گزارش‌گیری حرفه‌ای از بازگشت سرمایه و تغییرات قیمت ملک شما
- تولید محتوا و آموزش برای سرمایه‌گذاران ایرانی

چرا ما متفاوتیم؟

- تنها شرکت ایرانی که هم تخصص مشاوره ملکی دارد، هم زیرساخت اجرای اقامت، حساب بانکی و خرید کامل از صفر تا صد و هم خدمات پس از فروش
- صدها فروش موفق و مشتریان راضی
- فروش های آنلاین و از راه دور
- شفاف، پاسخ گو و هم مسیر با مشتری تا انتها
- استفاده از تیم محتوایی و دیجیتال برای اطلاع رسانی حرفه ای و بروز
- شناخت دقیق از ذهنیت خریدار ایرانی و ریسک های خاص او



هدف ما

خلق تجربه‌ای امن، سریع و سودآور برای شما در
بازار دبی

تجربه‌ای که باعث میشود سرمایه‌گذاری بعدی خود را
هم با ما انجام دهید.



فصل ۱۵: اصطلاحات رایج ملکی در دبی

واژه نامه هوشمند سرمایه گذاران املاک دبی

بازار املاک دبی مثل هر بازار بین المللی دیگری، پر از اصطلاحات و مفاهیم تخصصی است.

درک این اصطلاحات، نه تنها باعث می شود قراردادهای، گفت وگوها و تبلیغات را راحت تر درک کنید، بلکه از خیلی سوء تفاهم ها، اشتباهات حقوقی و حتی ضررهای مالی جلوگیری می کند.

در ادامه، مهم ترین اصطلاحات کاربردی ملکی در دبی را به صورت خلاصه و قابل فهم مرور می کنیم:



واژه‌نامه کاربردی:

اصطلاح	توضیح ساده
Real Estate	شرکتی که در حوزه مشاوره، خرید، فروش و اجاره املاک فعالیت دارد
Developer	شرکت سازنده انواع پروژه های ساختمانی
Off-plan	پیش خرید ملک در حال ساخت، با پرداخت اقساط و تحویل در آینده
Secondary Market	خرید ملک آماده از مالک قبلی، با امکان تحویل فوری
Title Deed	سند رسمی مالکیت ملک، صادرشده توسط DLD
Oqood	گواهی پیش سند برای املاک آف پلن، ثبت شده در سیستم DLD (معادل قولنامه)
DLD	Dubai Land Department؛ سازمان ثبت و نظارت املاک و اراضی در دبی
RERA	نهاد قانونی ناظر بر فعالیت مشاوران و شرکت های املاک
Escrow Account	حساب امانی و مشترک بین سازنده و دولت، تحت نظارت دولت برای پرداخت اقساط سازنده
SPA (Sales & Purchase Agreement)	قرارداد رسمی خرید و فروش املاک پیش فروش
NOC (No Objection Certificate)	مجوز انتقال مالکیت از طرف سازنده
ROI (Return on Investment)	نرخ بازده سرمایه؛ سود سالانه نسبت به قیمت خرید
Golden Visa	اقامت ۱۰ ساله امارات برای خریداران ملک بالای ۲ میلیون درهم
Service Charge	شارژ نگهداری سالانه ملک؛ شامل تمیزکاری، آسانسور، فضای سبز و...
Furnished / Unfurnished	تجهیزات کامل منزل / بدون تجهیزات
Mortgage	وام ملکی (بانکی) با بازپرداخت بلندمدت

اصطلاح	توضیح ساده
Handover	زمان تحویل ملک توسط سازنده به خریدار
Kitchen Appliances	مجهز به وسایل آشپزخانه
Tenancy Contract	به عبارت ساده، قرارداد اجاره ملک بین مالک و مستاجر که باید در سامانه اجاری ثبت شده و قابل استعلام باشد.
Trustee Office	دفاتر متولی ثبت، املاک و مستغلات (مشابه دفاتر ثبت اسناد رسمی در ایران)
Ejari	سامانه ثبت، تنظیم، تسهیل و مدیریت معاملات اجاره املاک در دبی
Free Hold	املاک با قابلیت مالکیت ۱۰۰٪ برای خریدار
Lease Hold	املاک با شرایط مالکیت ۹۹ ساله برای خریدار
Deposit	۵٪ از قیمت سالانه اجاره ملک برای املاک غیر مبله و ۱۰٪ برای املاک مبله که به عنوان وثیقه قابل استرداد در ابتدای قرارداد توسط مستاجر به مالک پرداخت میشود.
Security Deposit	۱۰٪ از مبلغ ملک در بازار دست دوم که به صورت چک یا وجه نقد توسط خریدار به مالک جهت ضمانت خرید و رزرو واحد در هنگام عقد قرارداد پرداخت میگردد.
Refinance	تامین مالی مجدد که طی آن صاحب خانه ملک خود را در گرو بانک قرارداده و در ازای آن ۷۵٪ ارزش ملک را از بانک وام میگیرد.
Dewa	سازمانی که مسئولیت تامین برق و آب مداوم و مطمئن را برای ساکنین دبی فراهم میکند.
Empower	ارائه دهنده خدمات خنک کننده منطقه ای است.
Du	اپراتور موبایل، خط ثابت و اینترنت در سراسر امارات
Etisalat	یکی از بزرگترین شرکت های ارتباطات در خاورمیانه و همچنین اپراتور موبایل، خط ثابت و اینترنت در سراسر امارات

نکته حرفه‌ای:

هر بار که با مشاور یا سازنده صحبت می‌کنید، اگر معنی اصطلاحی را نمی‌دانید، حتماً بپرسید.

درک کامل مفاهیم حقوقی، فنی و مالی اولین قدم برای تبدیل شدن به یک سرمایه‌گذار آگاه است.

فصل ۱۶: جوایز و دستاوردهای AKT

ما در AKT باور داریم که اعتبار، چیزی نیست که فقط ادعا شود، باید ساخته شود، اثبات شود و حفظ شود.

در طول سال‌های فعالیت خود در بازار املاک دبی، با تمرکز بر شفافیت، کیفیت و همراهی واقعی با مشتریان، موفق شدیم جایگاه خود را در میان برندهای برتر تثبیت کنیم.



افتخارات ما:

- انتخاب به عنوان بهترین عملکرد فروش بین شرکت های املاک توسط سازندگان معتبر در سال 2023
- نرخ رضایت ۹۶٪ از مشتریان (بر اساس نظرسنجی پایان خرید)
- همکاری مستقیم با بیش از ۳۰ سازنده برتر از جمله اعمار، شوبا، مراس، داماک، نخیل و امنیات.
- برگزار کننده رویدادهای متعدد در شهرهای دبی، استانبول، تهران، اصفهان و مشهد با موضوع سرمایه گذاری ایرانیان در بازارهای بین المللی.
- افتخار دریافت لوح تقدیر از شرکت های سازنده بزرگ امارات همچون اعمار، شوبا، الحبتور، داماک، آمال، آبجکت وان، میرا و سامانا

چرا این برای شما مهم است؟

وقتی قصد دارید سرمایه گذاری سنگینی در کشوری جدید انجام دهید،

باید بدانید که با چه تیمی وارد می شوید، و آن تیم چه چیزی پشت سر خود دارد.

AKT اینجاست که تجربه، تخصص و موفقیت هایش را با شفافیت در اختیار شما قرار دهد. چون شما لایق اطمینان واقعی هستید.

فصل ۱۷: تماس با ما

قدم بعدی؟ یک تصمیم آگاهانه، با همراهی مطمئن



اگر تا اینجا کتابچه را خواندید، یعنی نه تنها به فکر خرید ملک در دبی هستید،

بلکه به دنبال تصمیمی دقیق، حرفه‌ای و امن هم هستید. درست مثل همه مشتریان ای کی تی.

ما اینجا هستیم که این مسیر را برای شما روشن، ساده و قابل اعتماد کنیم.

راه‌های ارتباط با ما



لطفا برای ارتباط با ما بارکد بالا را اسکن کنید و یا [اینجا](#) کلیک کنید



www.AktRealEstate.ae



@AKT.Realestate.Farsi



+971 50 518 4986



Info@Aktrealestate.ae



+971 44 434 911