אקדמיק סיטי וסיליקון אואזיס בדובאי: מה כדאי לדעת לפני שקונים בית

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 18.11.2026

אקדמיק סיטי נמצאת בדרום מזרח דובאי, ליד סיליקון אואזיס, לאורך הכביש לאל עין. יש בה אוניברסיטאות, ולידה שכונות מגורים ותיקות.

בקצרה

- בשנים הקרובות מתוכננים שני שינויים גדולים: הקו הכחול של המטרו, שיגיע עד אקדמיק סיטי ועד סיליקון אואזיס, והרחבה של סיליקון אואזיס בהיקף של 12.8 מיליארד דירהם. אזור החברות שלה נפתח בשלבים מ-2026, ושכונת המגורים אמורה להסתיים ב-2029.
- האזור מתאים למשפחות שמחפשות בית צמוד קרקע גדול במחיר נמוך יותר ממרכז העיר, ולמי שמוכן לחכות שהתוכניות יושלמו.

במדריך הזה

01 איפה זה, וכמה זמן נוסעים
02 מה יש שם היום, ומה עוד נבנה
03 כמה עולה בית באזור
04 שכירות: כמה משלמים על בית בשכונה הסמוכה
05 למי האזור מתאים
06 הסיכונים שכדאי להכיר
07 מהניסיון שלי

01 איפה זה, וכמה זמן נוסעים

אקדמיק סיטי נמצאת לאורך הכביש לאל עין (Al Ain Road), באזור Al Ruwayyah, ליד סיליקון אואזיס, ובקרבת Emirates Road. זה אזור פנימי, רחוק מהים, שמתחבר לכבישים הראשיים של העיר.

יעד	זמן נסיעה ברכב מ-Greenz	לפי מי
Silicon Central Mall	כ-10 דקות	היזם
Dubai Safari Park	11 עד 15 דקות	היזם (11). Bayut מציין כ-15 דקות מסיליקון אואזיס
Global Village	15 עד 20 דקות	היזם (15). Bayut מציין עד 20 דקות מסיליקון אואזיס

יעד	זמן נסיעה ברכב מ-Greenz	לפי מי
Dubai Creek Harbour	כ-15 דקות	היזם
נמל התעופה DXB	כ-17 דקות	היזם
דאונטאון ובורג' חליפה	כ-18 דקות	היזם

הזמנים לדאונטאון ולשדה התעופה הם לפי היזם בלבד, ובשעות עומס הם יכולים להיות ארוכים יותר.

מטרו: היום אין מטרו באזור. לפי Bayut, התחנה הקרובה לסיליקון אואזיס היא Centrepoint בקו האדום, כרבע שעה נסיעה. לפי רשות התחבורה של דובאי (RTA), הקו הכחול אמור להתחיל לפעול ב-9 בספטמבר 2029, ואחד הענפים שלו יגיע עד אקדמיק סיטי. לפי משרד התקשורת של דובאי, תהיה לקו תחנה גם בסיליקון אואזיס.

02 מה יש שם היום, ומה עוד נבנה

- **מה כבר קיים:** סיליקון אואזיס היא שכונה ותיקה עם בתים, דירות, בתי ספר, מרפאות וסופרמרקטים. באקדמיק סיטי פועלות אוניברסיטאות בינלאומיות. לפי היזם, באזור חיים היום יותר מ-100,000 תושבים.
- **מה מתוכנן:** בינואר 2026 השיק השליט של דובאי הרחבה של סיליקון אואזיס בהיקף של 12.8 מיליארד דירהם. רובה, כ-11 מיליארד, הוא District IO, אזור לחברות טכנולוגיה, ושאר הסכום, כ-1.8 מיליארד, הוא Block 14, שכונת מגורים חדשה. לפי ההודעה הרשמית, District IO צפוי ליצור יותר מ-70,000 משרות בעשר שנים, והוא נפתח בשלבים: השלב הראשון מתחיל ב-2026 והשני ב-2027. מועד סיום של 2029 נמסר רק עבור Block 14, והוא מקביל לפתיחת הקו הכחול. תחנת הקו הכחול בסיליקון אואזיס נמצאת לידו.
- **Greenz עצמו:** לפי רשות המקרקעין, 1,458 יחידות על שטח של כ-387,000 מ"ר, עם קבלת מפתח ב-31.12.2029. לפי היזם, זו קהילה סגורה עם יותר מ-50 מתקנים.

מה המשמעות בשבילכם: הרבה מהערך של האזור תלוי בתוכניות לשנים הקרובות: הקו הכחול ושכונת Block 14 ב-2029, ו-District IO בשלבים שמתחילים ב-2026 וב-2027. אם הן יתעכבו, גם השינוי באזור יתעכב.

03 כמה עולה בית באזור

ב-Greenz, היזם קובע את המחירים, והם משתנים בין סוגי הבתים. תוכנית התשלומים, לפי היזם: 20% בחתימה, 1% בכל חודש לאורך הבנייה, והיתרה בקבלת המפתח. בקבלת המפתח הבתים מרוהטים.

לאזור עצמו קשה לתת מחיר ממוצע לרגל רבועה, כי באקדמיק סיטי כמעט אין עדיין בתים צמודי קרקע גמורים, ובסיליקון אואזיס רוב העסקאות הן בדירות. לפי הפרסומים על ההשקה, Greenz היא גם הקהילה הראשונה של Danube שבנויה מבתים צמודי קרקע ומווילות. לכן מה שכדאי להשוות הוא שכר הדירה של בתים דומים בשכונה הסמוכה.

04 שכירות: כמה משלמים על בית בשכונה הסמוכה

השכונה הקרובה עם בתים דומים היא Cedre Villas בסיליקון אואזיס. לפי Bayut, ב-Cedre Villas וב-Semmer Villas יחד יש יותר מ-1,600 בתים ווילות.

נתון ב-Cedre Villas	הסכום	המקור
ממוצע חוזה חדש בשנה האחרונה	כ-228,000 דירהם בשנה	Property Finder, לפי רשות המקרקעין (754 חוזים)
חידוש חוזה, 3 עד 4 חדרי שינה, אוקטובר 2026	כ-167,000 עד 210,000 דירהם בשנה	אותו מקור
מודעה לבית עם 3 חדרי שינה, יוני 2026	205,000 דירהם בשנה	מודעה ב-Dubizzle

שימו לב: Cedre Villas היא שכונה ותיקה וגמורה, עם בתים גדולים. Greenz הוא פרויקט חדש על הנייר. ההשוואה נותנת כיוון לשכר הדירה באזור, ולא הבטחה לשכר דירה ב-Greenz.

השוכרים באזור הם בעיקר משפחות שעובדות בסיליקון אואזיס, באוניברסיטאות ובמרכז העיר, וצריכות בית גדול עם חניה.

בשקלים: מיליון דירהם הם כ-888 אלף ₪, לפי השער היציג של 18.11.2026 (3.261 ₪ לדולר). את השער של היום אפשר לראות באתר בנק ישראל.

05 למי האזור מתאים

- **מתאים:** למשפחות שרוצות בית צמוד קרקע עם 3 עד 5 חדרי שינה, חדר עוזרת וגינה, ולמי שמעדיף תשלום חודשי קבוע במקום תשלומים גדולים בבת אחת.
- **פחות מתאים:** למי שרוצה ים או חיי עיר, ולמי שמחפש דירה קטנה להשכרה קצרה לתיירים.

06 הסיכונים שכדאי להכיר

1. **תלות בתוכניות עתידיות:** הקו הכחול (2029), שכונת Block 14 (2029) וההרחבה של District IO (בשלבים מ-2026) הם הסיבות העיקריות לביקוש העתידי. כדאי לעקוב אחרי ההתקדמות שלהם בהודעות הרשמיות.
2. **שלב מוקדם מאוד:** Greenz נרשם ברשות המקרקעין ב-17.08.2026, וההתקדמות הבנייה בבדיקה האחרונה הייתה 0%.
3. **הרבה בתים חדשים באותו זמן:** 1,458 יחידות בפרויקט אחד, ועוד פרויקטים באזור. בכל דובאי, לפי Cushman & Wakefield, צפויות כ-55,600 יחידות חדשות ב-2026 ויותר מ-60,000 ב-2027.
4. **תשלום חודשי ארוך:** 1% בחודש לאורך כל שנות הבנייה דורש תזרים קבוע. כדאי לבדוק מראש איך מעבירים כסף כל חודש.

07 מהניסיון שלי

אני מלווה קונים ב-Greenz. את הפרויקט אפשר לבדוק בעצמכם באפליקציה Dubai REST לפי מספר הפרויקט, 4430, ולראות בה את היזם, את חשבון הנאמנות ב-Commercial Bank of Dubai ואת אחוז ההתקדמות.

שאלות נפוצות

Greenz נמצא בדובאילנד או באקדמיק סיטי?

לפי היזם, הוא נמצא בתוך Dubai International Academic City, סמוך לסיליקון אואזיס. האזור כולו נחשב חלק מהשטח הגדול שנקרא דובאילנד.

מתי יגיע המטרו לאקדמיק סיטי?

לפי רשות התחבורה של דובאי, הקו הכחול אמור להתחיל לפעול ב-9 בספטמבר 2029, ואחד הענפים שלו מגיע עד אקדמיק סיטי. תהיה לקו תחנה גם בסיליקון אואזיס, לפי משרד התקשורת של דובאי.

מה זה District IO?

זה אזור לחברות טכנולוגיה שנבנה כחלק מההרחבה של סיליקון אואזיס, בהיקף של כ-11 מיליארד דירהם מתוך 12.8 מיליארד. הוא נפתח בשלבים: השלב הראשון מתחיל ב-2026 והשני ב-2027.

כמה שכר דירה מקבלים על בית באזור?

בשכונה הסמוכה Cedre Villas, חוזה חדש בשנה האחרונה היה בממוצע כ-228,000 דירהם בשנה, לפי נתוני רשות המקרקעין.

איך משלמים ב-Greenz?

לפי היזם, 20% בחתימה, 1% בכל חודש לאורך הבנייה, והיתרה בקבלת המפתח, בדצמבר 2029.

מקורות

- פרטי Greenz (המיקום לפי היזם, יחידות, שטח, מספר פרויקט, חשבון נאמנות, התקדמות, תוכנית תשלומים, קבלת מפתח, זמני נסיעה לפי היזם, 100,000 תושבים לפי היזם): דף הפרויקט באתר, /greenz/.
- המיקום באקדמיק סיטי: Khaleej Times (01.04.2026, תוכן ממומן של היזם), ו-Property Finder, דף הפרויקט Greenz by Danube. המיקום של אקדמיק סיטי לאורך הכביש לאל עין ובאזור Al Ruwayyah: Bayut, מדריך האוניברסיטאות באקדמיק סיטי, ו-Wikipedia.
- הקו הכחול, 9 בספטמבר 2029, וענף לאקדמיק סיטי: Gulf News, ו-The National (09.07.2026). מקור נוסף: Wikipedia, Blue Line (Dubai Metro).
- ההרחבה של סיליקון אואזיס, 12.8 מיליארד דירהם, District IO כ-11 מיליארד, 70,000 משרות של District IO, שלבים מ-2026, וסיום ב-2029 לשכונת המגורים Block 14: WAM, סוכנות הידיעות הרשמית (22.01.2026), ו-The National (22.01.2026). מקור נוסף: משרד התקשורת של דובאי, mediaoffice.ae.
- אין מטרו בסיליקון אואזיס, Centrepoint כתחנה הקרובה, וזמני נסיעה מסיליקון אואזיס: Bayut, מדריך האזור Dubai Silicon Oasis (נבדק 30.10.2026).
- שכר דירה ב-Cedre Villas: Property Finder, Cedre Villas rent transactions, לפי רשות המקרקעין (נבדק 30.10.2026). מקור שני: מודעה ב-Dubizzle מיוני 2026. מספר הבתים ב-Cedre ו-Semmer: Bayut.

- היקף היחידות החדשות בדובאי: (20.08.2026) Khaleej Times, לפי Cushman & Wakefield Core. מקור שני: The National (08.11.2025).

רוצים לבדוק אם האזור מתאים לכם?

שלחו לי הודעה בוואטסאפ, וספרו לי מה התקציב שלכם, אם אתם קונים במזומן או עם מימון, וכמה חדרי שינה אתם צריכים.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי, וחלק מהפרטים לא אומתו. 100,000 התושבים הם לפי היזם בלבד, והיעדר המטרו בסיליקון אואזיס והתחנה הקרובה הם לפי מקור אחד. התיאור של השוכרים באזור, והאמירה שבאקדמיק סיטי כמעט אין עדיין בתים צמודי קרקע גמורים, הם תיאור כללי בלי נתון מספרי. לא מצאתי מקור רשמי שקובע את הגבולות של דובאילנד, ולא את שם התחנה של הקו הכחול באקדמיק סיטי ואת המרחק שלה מ-Greenz.