חלק 3 מתוך המדריך: אי אל מרג'אן בראס אל חיימה: מה כדאי לדעת לפני שקונים דירה ליד ה-Wynn

כמה עולה דירה באי אל מרג'אן

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

נתון	הסכום	המקור
מחיר ממוצע לרגל רבועה בדירות באי, רבעון שלישי 2025	כ-1,127 דירהם	ValuStrat, כפי שפורסם ב-Khaleej Times
עלייה במחירי הדירות באי בשנה	16.8%	אותו מקור
מחיר לרגל רבועה בדירות פרימיום (Prime) בראס אל חיימה, 2025, השיא של המחזור הנוכחי	כ-2,428 דירהם	Gulf News (19.02.2026), לפי CBRE
מחיר השקה חציוני לדירת חדר שינה, ב-36 פרויקטים חדשים באי	2.45 מיליון דירהם	ezre.ae, אוקטובר 2026, כפי שמופיע בדף The Views

למה יש פער כל כך גדול? המחיר הממוצע של ValuStrat כולל בניינים ותיקים יותר באי. הפרויקטים החדשים על הנייר, במיוחד הממותגים, נמכרים במחיר גבוה בהרבה. לכן משווים פרויקט חדש לפרויקטים חדשים אחרים, ולא לממוצע של כל האי.

הדוגמאות משני הפרויקטים שאני מלווה באי:

	Arthouse Residences	ARDEE The Views
מחיר התחלתי, לפי היזם	1,553,000 דירהם לדירת חדר שינה (Type 1, לפי רשימת הזמינות מ-18.09.2026)	1.3 מיליון דירהם לדירת חדר שינה (נכון ל-28.10.2026)
תוכנית תשלומים, לפי היזם	25% עד קבלת המפתח, 75% בקבלת המפתח	50% עד קבלת המפתח, ו-50% ב-12 תשלומים במשך שלוש שנים אחריה
קבלת מפתח משוערת, לפי היזם	הרבעון הרביעי של 2027	הרבעון הרביעי של 2029

ב-Arthouse, דירת Type 1 של 609 רגל רבועה ב-1,553,000 דירהם יוצאת כ-2,550 דירהם לרגל רבועה (חישוב שלי לפי רשימת הזמינות). זה קרוב לממוצע של דירות היוקרה בראס אל חיימה.

ויזת זהב: הסף זהה בכל האמירויות, נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות. רוב דירות חדר השינה בשני הפרויקטים מתחת לסף. ב-The Views דירת 2 חדרי שינה מתחילה ב-2.08 מיליון דירהם, לפי היזם.

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.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-area-al-marjan

רוצים לבדוק אם אי אל מרג'אן מתאים לכם?

שלחו לי הודעה בוואטסאפ, וספרו לי מה התקציב שלכם, אם אתם קונים במזומן או עם מימון, ואם אתם מתכננים לגור בדירה או להשכיר אותה.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי. פרטי הפרויקטים הם לפי היזמים, ונתוני השוק לפי הפרסומים שמצוינים כאן, ולכן התנאים המחייבים הם אלה שכתובים בחוזה שלכם.