חלק 6 מתוך המדריך: אי אל מרג'אן בראס אל חיימה: מה כדאי לדעת לפני שקונים דירה ליד ה-Wynn

הסיכונים שכדאי להכיר

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

1. **תלות ב-Wynn:** חלק גדול מהעלייה במחירים מבוסס על הציפייה לפתיחת הריזורט. הפתיחה כבר נדחתה פעם אחת, מתחילת 2027 לספטמבר 2027.
2. **הרבה היצע חדש:** באי נבנים עשרות פרויקטים חדשים, ולפי CBRE מתוכננים בראס אל חיימה כ-8,500 חדרי מלון נוספים בין 2027 ל-2030, ובדוח הקודם שלה, על שנת 2025, מדובר היה ביותר מ-9,500 חדרים עד 2030. כשהרבה דירות ומלונות נפתחים יחד, העלייה בשכר הדירה יכולה להיעצר.
3. **שוק קטן ומכירה חוזרת:** השוק בראס אל חיימה קטן בהרבה מזה של דובאי. כשרוצים למכור, יש פחות קונים.
4. **רשות אחרת, בדיקה אחרת:** ראס אל חיימה לא כפופה לרשות המקרקעין של דובאי. הרישום נעשה בעירייה, ו-RERA של ראס אל חיימה מפקחת על פרויקטים בבנייה. את מספר הרישום ואת פרטי חשבון הנאמנות מקבלים מהיזם במהלך התהליך, ולא מצאתי כלי ציבורי לבדיקה עצמית כמו Dubai REST.
5. **אגרת רישום:** בראס אל חיימה, לפי העירייה, הקונה משלם 2% והמוכר 2%. ב-The Views, לפי היזם, את אגרת הרישום של 4% משלמים בקבלת המפתח. בודקים בחוזה מי משלם מה.

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.