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

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

אי אל מרג'אן הוא ארבעה איים מלאכותיים בראס אל חיימה, עם כ-7.8 ק"מ של חופים, בערך 45 דקות עד שעה נסיעה מדובאי. זו אמירות אחרת, עם רשות רישום וחוקים משלה. האזור מתאים למי שרוצה דירה על הים בסכום נמוך יותר מאשר על החוף של דובאי, ומבין שהשוק כאן קטן ותלוי מאוד בתיירות.

בקצרה

- אי אל מרג'אן הוא ארבעה איים מלאכותיים בראס אל חיימה, עם כ-7.8 ק"מ של חופים, בערך 45 דקות עד שעה נסיעה מדובאי. זו אמירות אחרת, עם רשות רישום וחוקים משלה.
- ריזורט Wynn באי אמור להיפתח בספטמבר 2027, לפי החברה. זו הסיבה העיקרית לעלייה החדה במחירים ובשכר הדירה באי בשנים האחרונות.
- האזור מתאים למי שרוצה דירה על הים בסכום נמוך יותר מאשר על החוף של דובאי, ומבין שהשוק כאן קטן ותלוי מאוד בתיירות.

במדריך הזה

01 איפה זה, וכמה זמן נוסעים
02 מה יש שם היום, ומה עוד נבנה
03 כמה עולה דירה באי אל מרג'אן
04 שכירות: כמה משלמים, ומי שוכר
05 למי האזור מתאים
06 הסיכונים שכדאי להכיר
07 מהניסיון שלי

01 איפה זה, וכמה זמן נוסעים

אי אל מרג'אן נמצא בחוף של ראס אל חיימה, האמירות הצפונית, בין דובאי לגבול עם עומאן. לפי רשות התיירות של ראס אל חיימה, אלה ארבעה איים מלאכותיים שנקראים Breeze, Treasure, Dream ו-View, והם נכנסים כ-4.5 ק"מ לתוך הים.

יעד	זמן נסיעה או מרחק	לפי מי
נמל התעופה הבינלאומי של דובאי, DXB	כ-45 דקות, פחות מ-80 ק"מ	רשות התיירות של ראס אל חיימה, ו-Khaleej Times
העיר דובאי	45 דקות עד שעה, תלוי מאיפה ובתנועה	רשות התיירות של ראס אל חיימה
נמל התעופה של ראס אל חיימה	33 דקות מ-Arthouse, כ-22 ק"מ מ-The Views	היזמים
Al Hamra Mall	11 דקות מ-Arthouse, כ-5 ק"מ מ-The Views	היזמים
ריזורט Wynn	8 דקות מ-Arthouse, כ-2 ק"מ מ-The Views	היזמים

מה המשמעות בשבילכם: מי שעובד בדובאי ייסע כל יום לפחות 45 דקות לכל כיוון. לכן הדירות כאן מתאימות יותר לחופשות, להשכרה לתיירים או למגורים של מי שעובד בראס אל חיימה.

02 מה יש שם היום, ומה עוד נבנה

- **מה כבר קיים:** מלונות וריזורטים על החוף, בהם DoubleTree, Hampton by Hilton, Rixos, Mövenpick ו-Rove, טיילת, ומסלול ריצה ואופניים. לידו, באל חמרה, יש קניון, מרינה ומועדון גולף.
- **ריזורט Wynn:** לפי Wynn Resorts, הריזורט ייפתח בספטמבר 2027. המועד המקורי היה תחילת 2027, והוא נדחה. בריזורט מתוכננים 1,530 חדרים וסוויטות, במגדל של 70 קומות. באוקטובר 2024 קיבלה Wynn את רישיון ההימורים המסחרי הראשון באיחוד האמירויות.
- **מה עוד נבנה:** עשרות פרויקטים של דירות, הרבה מהם ממותגים על שם מלונות. ב-ARDEE Downtown, שבו נבנה The Views, מתוכננים לפי היזם קניון, טיילת ומלון.
- **התיירות:** לפי רשות התיירות של ראס אל חיימה ולפי WAM, האמירות קיבלה ב-2025 שיא של 1.35 מיליון מבקרים שנשארו בה לפחות לילה אחד, עלייה של 6%. היעד של האמירות הוא יותר מ-3.5 מיליון מבקרים בשנה עד 2030.

03 כמה עולה דירה באי אל מרג'אן

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

נתון	הסכום	המקור
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.

04 שכירות: כמה משלמים, ומי שוכר

נתון	הסכום	המקור
שכר דירה חציוני לשנה באי, אפריל 2025 (נתון ישן יותר)	64,800 דירהם	Property Finder, כפי שפורסם ב-Khaleej Times (15.05.2025)
עלייה בשכר הדירה בשנתיים, אפריל 2023 עד אפריל 2025	62%	אותו מקור
שכר דירה חציוני לרגל רבועה לשנה	כ-81 דירהם	אותו מקור
שכר דירה מבוקש לשנה באי, דצמבר 2025: סטודיו, חדר שינה ושני חדרי שינה	כ-39,000, כ-59,000 וכ-86,000 דירהם	Bayut, מודעות להשכרה (העמוד עודכן ב-17.11.2026)
עלייה בשכר הדירה של דירות בראס אל חיימה ב-2025	כמעט 25%	Gulf News (19.02.2026)

נתון	הסכום	המקור
תשואה ברוטו ממוצעת בדירות בראס אל חיימה	כ-5.4%	ValuStrat, כפי שפורסם ב-Khaleej Times (16.11.2025)

השוכרים באי הם עובדים במלונות ובתיירות, אנשים שעובדים בראס אל חיימה, ותיירים לטווח קצר. כשה-Wynn ייפתח, הוא צפוי להביא אלפי עובדים ומבקרים, אבל איש לא יודע עדיין כמה מהם ישכרו דירה באי עצמו.

05 למי האזור מתאים

- **מתאים:** למי שרוצה דירה על הים בסכום נמוך יותר מאשר על החוף של דובאי, למי שמתכנן השכרה לתיירים, ולמי שמעדיף לשלם חלק גדול מהמחיר רק בקבלת המפתח או אחריה.
- **פחות מתאים:** למי שעובד בדובאי ורוצה לגור בדירה, ולמי שרוצה לבדוק הכול לבד באפליקציה רשמית כמו בדובאי.

06 הסיכונים שכדאי להכיר

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.

07 מהניסיון שלי

אני מלווה קונים בשני פרויקטים באי, Arthouse ו-The Views. בשניהם אני כותב במפורש מה הגיע מהיזם ומה עוד לא אומת, כי בראס אל חיימה אי אפשר לבדוק הכול באפליקציה כמו בדובאי.

שאלות נפוצות

מתי נפתח ה-Wynn באי אל מרג'אן?

לפי Wynn Resorts, בספטמבר 2027. היום המדויק עוד לא פורסם.

כמה זמן נוסעים מדובאי לאי אל מרג'אן?

בערך 45 דקות עד שעה ברכב, לפי רשות התיירות של ראס אל חיימה. זה תלוי מאיפה יוצאים ובתנועה.

כמה עולה דירה באי אל מרג'אן?

זה תלוי מאוד בפרויקט. הממוצע של כל האי, ברבעון השלישי של 2025, היה כ-1,127 דירהם לרגל רבועה, לפי ValuStrat. בפרויקטים חדשים המחיר גבוה בהרבה, ומחיר ההשקה החציוני לדירת חדר שינה הוא 2.45 מיליון דירהם, לפי ezre.ae.

אפשר לקבל ויזת זהב על דירה באי אל מרג'אן?

כן, אם הנכס שווה 2 מיליון דירהם לפחות. הסף זהה לסף בדובאי.

מי מפקח על פרויקטים באי אל מרג'אן?

RERA של ראס אל חיימה, ולא רשות המקרקעין של דובאי. הרישום נעשה בעיריית ראס אל חיימה.

מקורות

- פרטי Arthouse ו-The Views (מחירים, שטחים, תוכניות תשלומים, קבלת מפתח, זמני נסיעה ומרחקים לפי היזמים, אגרת רישום בקבלת המפתח, מחיר ההשקה החציוני לפי ezre.ae): דפי הפרויקטים באתר, /arthouse/ ו-/the-views/.
- ארבעת האיים, 7.8 ק"מ חופים, 4.5 ק"מ לתוך הים, 45 דקות מ-DXB, המלונות: Visit Ras Al Khaimah, רשות התיירות (נבדק 30.10.2026). מקור שני: Opr.ae, מדריך האזור, ותוצאות של Property Finder על האי. מקור שני למרחק מ-DXB: Khaleej Times (03.05.2026), "פחות מ-50 מייל".
- פתיחת Wynn בספטמבר 2027, והדחייה מתחילת 2027: Gulf News (05.08.2026). מקור שני: Intergame. מקור שלישי: Khaleej Times (03.05.2026), שעוד כתב "תחילת 2027".
- 1,530 חדרים ו-70 קומות: Khaleej Times (03.05.2026). מקור שני: Wikipedia, Wynn Al Marjan Island.
- רישיון ההימורים הראשון, אוקטובר 2024: הודעת Wynn Resorts (04.10.2024). מקור שני: Khaleej Times.
- 1.35 מיליון מבקרים ב-2025, עלייה של 6%: WAM (19.01.2026). מקור שני: רשות התיירות של ראס אל חיימה, RAKTDA. היעד של 3.5 מיליון עד 2030: Fast Company Middle East, לפי RAKTDA.
- מחיר ממוצע לרגל רבועה ותשואה ברוטו בראס אל חיימה: Khaleej Times (16.11.2025), לפי ValuStrat. מקור שני לרמת המחירים בפרויקטים חדשים: Gulf News (19.02.2026), ומודעות על הנייר ב-Property Finder (ממוצע 2,899 דירהם לרגל רבועה בפרויקט אחד).
- שכר דירה באי: Khaleej Times (15.05.2025), לפי Property Finder ולפי Bayut ו-Dubizzle. שכר דירה מבוקש בדצמבר 2025: Bayut, דוח ראס אל חיימה השנתי 2025. מקור שני למגמה: Gulf News (19.02.2026).
- היצע חדרי מלון: CBRE (19.02.2026), Gulf News, כפי שפורסם ב-Zawya (המחצית הראשונה של 2026).
- הרישום בעירייה, RERA של ראס אל חיימה, ואגרת רישום 2% ו-2%: כבר במדריך על ההבדלים בין האמירויות, עם המקורות שלו.

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.