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

DAMAC Lagoons היא קהילה גדולה של DAMAC בדובאילנד, ליד DAMAC Hills, בנויה סביב לגונות ובריכות ומחולקת לאשכולות בשמות של ערי חוף בים התיכון. רוב הבתים הם בתים צמודי קרקע ווילות, ויש בה גם כמה פרויקטים של דירות.

בקצרה

- בחלק מהאשכולות כבר גרים אנשים, ושכר הדירה של בית צמוד קרקע עם 4 חדרי שינה הוא בממוצע כ-165,000 דירהם בשנה.
- האזור מתאים למשפחות שרוצות שקט ומתקני מים בתוך הקהילה, ומוכנות לנסוע ברכב כחצי שעה למרכז העיר.

במדריך הזה

01 איפה זה, וכמה זמן נוסעים
02 מה יש שם היום, ומה עוד נבנה
03 כמה עולה נכס ב-DAMAC Lagoons
04 שכירות: כמה משלמים, ומי שוכר
05 למי האזור מתאים
06 הסיכונים שכדאי להכיר
07 מהניסיון שלי

01 איפה זה, וכמה זמן נוסעים

DAMAC Lagoons נמצאת בדובאילנד, ליד רחוב Hessa וליד DAMAC Hills. זה אזור פנימי, לא על הים, בין הכבישים הראשיים שמובילים לדאונטאון, למרינה ולשדה התעופה אל מכתום.

יעד	זמן נסיעה ברכב	לפי מי
DAMAC Hills	כ-10 דקות	Property Finder
קניון האמירויות	כ-25 דקות	היזם (דף Sorrento) ו-Property Finder
דאונטאון ובורג' חליפה	כ-30 דקות	היזם ו-Property Finder
נמל התעופה DXB	30 עד 35 דקות	היזם (35) ו-Property Finder (30)
פאלם ג'ומיירה	כ-28 דקות	היזם

יעד	זמן נסיעה ברכב	לפי מי
אתר אקספו 2020	כ-20 דקות	היזם
שדה התעופה אל מכתום	כ-28 דקות	היזם

מטרו: לא מצאתי תחנת מטרו בקהילה או לידה, ולכן כדאי להניח שזה מקום שבו חיים עם רכב.

02 מה יש שם היום, ומה עוד נבנה

- **מה כבר גמור:** הקונים באשכול Santorini כבר התחילו לקבל מפתחות, ובאשכולות כמו Santorini, Malta, Portofino ו-Costa Brava כבר נרשמים חוזי שכירות ברשות המקרקעין. כלומר, יש דיירים שגרים שם היום.
- **מה עוד נבנה:** אשכולות נוספים, וגם פרויקטים של דירות, כמו Lagoon Views ו-Sorrento. לפי DAMAC, הקהילה כולה משתרעת על כ-4.5 מיליון מ"ר ומתוכננת לכ-35,000 תושבים.
- **בתוך הקהילה:** לפי אתר DAMAC, הקהילה בנויה סביב לגונות, עם חוף לבן מלאכותי, בריכת גלים, מועדון דיירים, מסעדות ובתי קפה לצד המים וחנויות. לפי Property Finder יש גם מסלולי הליכה. אלה המתקנים שהיזם מציג, ולכן כדאי לבדוק בביקור מה כבר פועל.

שימו לב: Sorrento הוא פרויקט דירות בתוך קהילה שרובה בתים צמודי קרקע. לפי היזם, בפרויקט יש 754 יחידות, רובן סטודיו (524), ו-224 דירות של חדר שינה.

03 כמה עולה נכס ב-DAMAC Lagoons

נתון	הסכום	המקור
בתים צמודי קרקע במכירה מיד שנייה, רבעון שלישי 2026	כ-1,144 דירהם לרגל רבועה בממוצע	Metropolitan, דוח הרבעון השלישי של 2026
כל סוגי הנכסים, בעסקאות של השנה האחרונה	כ-1,721 דירהם לרגל רבועה בממוצע	Property Finder, לפי נתוני רשות המקרקעין (3,100 עסקאות)
סטודיו על הנייר ב-Lagoon Views, אוקטובר 2026	כ-1,760 עד 1,930 דירהם לרגל רבועה	Property Finder, לפי רשות המקרקעין

מה ההבדל בין המספרים? בתים צמודי קרקע גדולים עולים פחות לכל רגל רבועה, ודירות קטנות על הנייר עולות יותר לכל רגל רבועה. הממוצע הכללי מערבב את שני הסוגים. לכן משווים סטודיו לסטודיו, ובית לבית.

הדוגמה מהפרויקט שאני מלווה, Sorrento: לפי היזם, סטודיו מתחיל ב-680,000 דירהם ודירת חדר שינה ב-1.26 מיליון דירהם. משלמים 50% לאורך כשלוש שנים ו-50% בקבלת המפתח, ברבעון הרביעי של 2029 לפי היזם (ברשות המקרקעין רשום 31.01.2030). הדירות בפרויקט מתחת ל-2 מיליון דירהם, ולכן דירה אחת לא מספיקה לוויזת זהב.

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
בית צמוד קרקע עם 4 חדרי שינה	כ-165,000 דירהם בשנה בממוצע	Metropolitan, הרבעון הראשון של 2026 (40 חוזים)
ממוצע חוזה חדש, כל הנכסים	כ-161,500 דירהם בשנה	Property Finder, לפי רשות המקרקעין (906 חוזים בשנה האחרונה)
תשואה ברוטו בבתים צמודי קרקע	כ-5.9%	Metropolitan, הרבעון השלישי של 2026

השוכרים כאן הם בעיקר משפחות שמחפשות בית עם גינה ומתקנים בתוך הקהילה. לדירות קטנות עדיין אין נתוני שכירות אמינים באזור, כי פרויקטי הדירות עוד לא גמורים. מי שקונה סטודיו כאן צריך לדעת שהשוכרים של סטודיו הם בדרך כלל יחידים וזוגות, ושהקהילה תוכננה בעיקר למשפחות.

05 למי האזור מתאים

- **מתאים:** למשפחות שרוצות בית צמוד קרקע בקהילה סגורה עם מתקני מים, ולמי שרוצה לקנות בדובאי בסכום נמוך יחסית, עם תוכנית תשלומים פרוסה, כמו ב-Sorrento.
- **פחות מתאים:** למי שרוצה ים, מטרו או חיי עיר בהליכה, ולמי שלא רוצה לנסוע ברכב כחצי שעה לעבודה במרכז העיר.

06 הסיכונים שכדאי להכיר

1. **הרבה יחידות באותה קהילה:** יש הרבה אשכולות, ונוספים עוד פרויקטים. כשהרבה בתים ודירות דומים מגיעים לשוק יחד, העלייה במחירים ובשכר הדירה יכולה להיעצר. בכל דובאי, לפי Cushman & Wakefield, צפויות כ-55,600 יחידות חדשות ב-2026 ויותר מ-60,000 ב-2027.
2. **שלב מוקדם של בנייה:** ב-Sorrento, נכון ל-18.10.2026, הבנייה עמדה על 0.25%, והיא התחילה ב-15.07.2026. זה מתאים לפרויקט שרק התחיל, אבל משאיר יותר זמן לעיכובים.
3. **דירה בקהילה של בתים:** הביקוש לשכירות של סטודיו ב-DAMAC Lagoons עוד לא נבדק בפועל, כי אין עדיין דירות גמורות.
4. **מרחק ותנועה:** הנסיעה למרכז העיר תלויה בכבישים, ובשעות העומס היא ארוכה יותר.

07 מהניסיון שלי

אני מלווה קונים ב-Sorrento. בפרויקט הזה אפשר לבדוק בעצמכם באפליקציה Dubai REST את מספר הפרויקט (4381), את חשבון הנאמנות ב-Abu Dhabi Commercial Bank ואת קצב הבנייה.

שאלות נפוצות

איפה נמצאת DAMAC Lagoons?

בדובאילנד, ליד רחוב Hessa וליד DAMAC Hills. לדאונטאון נוסעים בערך חצי שעה ברכב.

כבר גרים ב-DAMAC Lagoons?

כן. הקונים באשכול Santorini כבר התחילו לקבל מפתחות, ובכמה אשכולות כבר נרשמים חוזי שכירות ברשות המקרקעין.

כמה עולה בית ב-DAMAC Lagoons?

בעסקאות מיד שנייה של בתים צמודי קרקע, ברבעון השלישי של 2026, המחיר הממוצע היה כ-1,144 דירהם לרגל רבועה, לפי Metropolitan. זה כ-4% יותר מהרבעון המקביל אשתקד.

כמה שכר דירה מקבלים שם?

על בית צמוד קרקע עם 4 חדרי שינה, כ-165,000 דירהם בשנה בממוצע ברבעון הראשון של 2026.

Sorrento נמצא ב-DAMAC Lagoons?

כן. לפי רשות המקרקעין הוא בחלקה 32265, באזור הרשום Al Hebiah Fifth, בתוך DAMAC Lagoons.

מקורות

- פרטי Sorrento (חלקה, אזור רשום, מחירים, תוכנית תשלומים, יחידות, התקדמות בנייה, זמני נסיעה לפי היזם, קבלת מפתח): דף הפרויקט באתר, /sorrento/, נכון ל-18.10.2026.
- המיקום בדובאילנד, ליד רחוב Hessa ו-DAMAC Hills: Property Finder, מדריך DAMAC Lagoons (03.07.2026). מקור שני: Opr.ae, מדריך האזור, ודף Sorrento באתר.
- זמני נסיעה: דף Sorrento לפי היזם, ו-Property Finder (03.07.2026).
- תחילת קבלת המפתח ב-Santorini, ושטח הקהילה ומספר התושבים המתוכנן: הודעת DAMAC, כפי שפורסמה ב-Zawya. מקור שני לכך שיש דיירים: חוזי שכירות ב-Santorini, Malta, Portofino ו-Costa Brava, Property Finder, Damac Lagoons rent-transactions, לפי רשות המקרקעין (נבדק 30.10.2026).
- מחיר לרגל רבועה ותשואה בבתים צמודי קרקע: Metropolitan, DAMAC Lagoons Townhouses Q3 2026 Resale Report. שכר דירה: Metropolitan, DAMAC Lagoons Townhouses Q1 2026 Resale Report. מקור שני: Property Finder, sales ו-rent transactions, לפי רשות המקרקעין (נבדק 30.10.2026). מקור שלישי לשכר הדירה: מודעות ב-Bayut ל-4 חדרי שינה, 140,000 עד 200,000 דירהם בשנה.
- היקף היחידות החדשות בדובאי: Khaleej Times (20.08.2026), לפי Cushman & Wakefield Core. מקור שני: The National (08.11.2025).

רוצים לבדוק אם DAMAC Lagoons מתאימה לכם?

שלחו לי הודעה בוואטסאפ, וספרו לי מה התקציב שלכם, אם אתם קונים במזומן או עם מימון, ומתי אתם רוצים לקבל מפתח.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ השקעות.