מאריטיים סיטי בדובאי: מה כדאי לדעת לפני שקונים דירה על המים

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

מאריטיים סיטי הוא חצי אי בין נמל ראשיד למספנות של דובאי, ונוסעים ממנו לדאונטאון בין רבע שעה לעשרים דקות. רוב הבניינים למגורים עדיין בבנייה. המחיר הממוצע בעסקאות של השנה האחרונה היה כ-3,137 דירהם לרגל רבועה, ושכר הדירה של דירת חדר שינה בבניינים הגמורים הוא בערך 70,000 עד 95,000 דירהם בשנה. האזור מתאים למי שרוצה דירה בקו ראשון לים, קרוב למרכז העיר הישן, ומוכן לחכות כמה שנים עד שהשכונה תתמלא.

בקצרה

- מאריטיים סיטי הוא חצי אי בין נמל ראשיד למספנות של דובאי, ונוסעים ממנו לדאונטאון בין רבע שעה לעשרים דקות. רוב הבניינים למגורים עדיין בבנייה.
- המחיר הממוצע בעסקאות של השנה האחרונה היה כ-3,137 דירהם לרגל רבועה, ושכר הדירה של דירת חדר שינה בבניינים הגמורים הוא בערך 70,000 עד 95,000 דירהם בשנה.
- האזור מתאים למי שרוצה דירה בקו ראשון לים, קרוב למרכז העיר הישן, ומוכן לחכות כמה שנים עד שהשכונה תתמלא.

במדריך הזה

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

01 איפה זה, וכמה זמן נוסעים

מאריטיים סיטי הוא חצי אי מלאכותי שנבנה בין נמל ראשיד (Port Rashid) למספנות היבשות של דובאי (Dubai Dry Docks), ממש ליד בור דובאי. כלומר, זה לא באזור המרינה או הפאלם, אלא בצד הישן והמרכזי של העיר, מול הים הפתוח.

יעד	זמן נסיעה ברכב	לפי מי
דאונטאון ובורג' חליפה	12 עד 22 דקות	היזמים של OceanZ ושל Chelsea. מדריך של Engel & Völkers מציין כ-15 עד 20 דקות
נמל התעופה הבינלאומי DXB	15 עד 23 דקות	היזמים. Engel & Völkers מציין כ-20 דקות
סיטי ווק	12 עד 15 דקות	היזמים
חוף ג'ומיירה	14 דקות	היזם של Chelsea
בור דובאי	כ-5 דקות	Engel & Völkers

הזמנים משתנים מאוד לפי השעה ולפי התנועה. ההבדל בין היזמים נובע כנראה מנקודות מוצא שונות בחצי האי ומשעות נסיעה שונות.

מטרו: לפי מדריכי האזור, אין היום תחנת מטרו בתוך מאריטיים סיטי. התחנות הקרובות נמצאות כרבע שעה נסיעה ברכב. לפי משרד התקשורת של ממשלת דובאי (22.04.2026), הקו הזהב החדש, באורך 42 ק"מ ועם 18 תחנות, יעבור גם דרך Mina Rashid, שכנה של מאריטיים סיטי, והוא אמור להיפתח ב-9 בספטמבר 2032. אישור לתחנה בתוך מאריטיים סיטי עצמה לא מצאתי.

02 מה יש שם היום, ומה עוד נבנה

- **מה כבר קיים:** כמה בנייני מגורים גמורים, למשל ANWA ו-Mar Casa, מרינה ועגינת יאכטות, ומבנים של משרדים ושל עסקים בתחום הימי. בתי ספר, מרפאות וקניונים נמצאים בבור דובאי ובאזורים הסמוכים, ולא בתוך חצי האי עצמו.
- **מה עוד נבנה:** רוב הפרויקטים למגורים נמצאים בבנייה, עם מועדי קבלת מפתח בין 2027 ל-2029. ב-Property Finder רשומים 27 פרויקטים חדשים באזור. בין היזמים: DAMAC (Harbour Lights, Chelsea Residences), Danube (Breez, OceanZ), Omniyat (Anwa Aria), Select Group ו-Deyaar.
- **השכנים:** ממש ליד, בנמל ראשיד, Emaar בונה את השכונה Mina Rashid יחד עם P&O Marinas, בהשקעה של כ-6.8 מיליארד דולר, לפי הודעה מ-2019.

מה המשמעות בשבילכם: בשנים הקרובות תגורו או תשכירו בתוך אתר בנייה גדול. מצד שני, כשהבנייה תיגמר, השכונה תהיה שונה לגמרי ממה שרואים היום.

03 כמה עולה דירה במאריטיים סיטי

נתון	הסכום	המקור
מחיר ממוצע לרגל רבועה, בעסקאות של השנה האחרונה	כ-3,137 דירהם	Property Finder, לפי נתוני רשות המקרקעין (2,825 עסקאות)

נתון	הסכום	המקור
מחיר ממוצע לדירת חדר שינה, דצמבר 2025	כ-2.34 מיליון דירהם	Property Monitor, כפי שמובא במדריך של Engel & Völkers
מחיר ממוצע לסטודיו, דצמבר 2025	כ-1.38 מיליון דירהם	אותו מקור

המחיר תלוי מאוד בבניין. בבניינים הגמורים שנמכרים מיד שנייה המחיר לרגל רבועה נמוך יותר, ובפרויקטים חדשים על הנייר הוא גבוה יותר. לכן כשמשווים, משווים מחיר לרגל רבועה ולא רק מחיר כולל.

דוגמה משני הפרויקטים שאני מלווה באזור:

- **OceanZ by Danube:** לפי היזם, המחיר הממוצע בפרויקט היה 2,790 דירהם לרגל רבועה, וכל היחידות בפרויקט כבר נמכרו. באותו אזור, Breez של אותו יזם משווק בכ-3,626 דירהם לרגל רבועה לדירה באותו גודל כמו ב-OceanZ, לפי חישוב ממחיר ההתחלה של היזם.
- **Chelsea Residences by DAMAC:** היזם קובע את המחיר ואת תוכנית התשלומים, והם משתנים בין סוגי הדירות. קבלת המפתח המשוערת היא בדצמבר 2029, 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

סוג דירה	שכר דירה ממוצע לשנה	המקור
סטודיו	כ-62,000 דירהם	Property Monitor, דצמבר 2025
חדר שינה אחד	כ-79,000 דירהם	Property Monitor, דצמבר 2025. בחוזים שנרשמו באוקטובר 2026: 70,000 עד 95,000 דירהם
2 חדרי שינה	כ-128,000 דירהם	Property Monitor, דצמבר 2025

כדי להבין כמה נשאר לכם בפועל אחרי דמי שירות, ניהול וחודשים ריקים, ראו את מדריך התשואה נטו.

השוכרים הם בעיקר אנשים שעובדים במרכז העיר ובאזור הנמל, זוגות ומשפחות קטנות. כרגע יש מעט דירות גמורות להשכרה, וזה עוזר לשמור על רמת שכר הדירה. כשאלפי הדירות שבבנייה יקבלו מפתח, ההיצע יגדל.

05 למי האזור מתאים

- **מתאים:** למי שרוצה דירה בקו ראשון לים, קרוב לדאונטאון ולשדה התעופה, ומוכן לחכות לפרויקט על הנייר. הוא מתאים גם למי שמחפש דירה של 2 מיליון דירהם ומעלה, שמאפשרת להגיש בקשה לוויזת זהב.
- **פחות מתאים:** למי שצריך מטרו בהליכה, בתי ספר בתוך השכונה, או דירה גמורה שאפשר להיכנס אליה מחר.

06 הסיכונים שכדאי להכיר

1. **הרבה בנייה באותו זמן:** עשרות פרויקטים באזור יקבלו מפתח בין 2027 ל-2029. בכל דובאי, לפי Cushman & Wakefield, צפויות כ-55,600 דירות חדשות ב-2026 ויותר מ-60,000 ב-2027. כשהרבה דירות נכנסות לשוק יחד, העלייה בשכר הדירה ובמחירי המכירה יכולה להיעצר.
2. **עיכובים בבנייה:** ב-Chelsea, למשל, הבנייה עמדה על 5.19% בדוח הפיקוח של רשות המקרקעין מ-07.08.2026. כדאי לעקוב אחרי קצב הבנייה לעומת מועד קבלת המפתח.
3. **רכב:** בלי מטרו בתוך האזור, רוב הדיירים יזדקקו לרכב או למונית.
4. **נוף:** לא כל דירה "על המים" פונה לים הפתוח. בודקים בתוכנית הקומה לאן הדירה פונה, ומה מתוכנן מולה.

07 מהניסיון שלי

אני מלווה קונים בשני פרויקטים במאריטיים סיטי. OceanZ נמכר במלואו לפי היזם, וב-Chelsea Residences עדיין אפשר לקנות. בשני הפרויקטים אפשר לבדוק בעצמכם את מספר הפרויקט, את חשבון הנאמנות ואת קצב הבנייה באפליקציה Dubai REST.

שאלות נפוצות

איפה נמצא מאריטיים סיטי בדובאי?

על חצי אי בין נמל ראשיד למספנות של דובאי, ליד בור דובאי. משם נוסעים כרבע שעה לדאונטאון ולשדה התעופה, תלוי בתנועה.

כמה עולה דירה במאריטיים סיטי?

בעסקאות של השנה האחרונה המחיר הממוצע היה כ-3,137 דירהם לרגל רבועה, לפי Property Finder ונתוני רשות המקרקעין. דירת חדר שינה עלתה בממוצע כ-2.34 מיליון דירהם בדצמבר 2025.

כמה שכר דירה מקבלים על דירת חדר שינה?

בבניינים הגמורים, בערך 70,000 עד 95,000 דירהם בשנה.

יש מטרו במאריטיים סיטי?

לפי מדריכי האזור, כרגע אין. התחנות הקרובות נמצאות כרבע שעה נסיעה ברכב. לפי משרד התקשורת של ממשלת דובאי, הקו הזהב החדש אמור להיפתח ב-2032 ויעבור דרך Mina Rashid, ליד מאריטיים סיטי. תחנה בתוך מאריטיים סיטי עצמה לא אושרה.

מאריטיים סיטי היא השקעה טובה?

זה תלוי במה שאתם מחפשים. בעד: דירות בקו ראשון לים, קרוב לדאונטאון ולשדה התעופה, ושכונת Mina Rashid נבנית ממש ליד. נגד: עשרות פרויקטים יקבלו מפתח בין 2027 ל-2029, ואין מטרו בתוך האזור. הפרטים בסעיפים על המחירים, השכירות והסיכונים.

OceanZ עדיין למכירה?

לא. לפי היזם, כל היחידות בפרויקט נמכרו. באותו אזור, Chelsea Residences של DAMAC עדיין משווק.

מקורות

- פרטי OceanZ ו-Chelsea (מחיר לרגל רבועה, נמכר במלואו, קבלת מפתח, התקדמות בנייה, זמני נסיעה לפי היזם, Breez): דפי הפרויקטים באתר, /oceanz/ ו-/chelsea/.
- המיקום בין נמל ראשיד למספנות, ואין מטרו בתוך האזור: Engel & Völkers, Dubai Maritime City Area Guide (נבדק 30.10.2026). מקור שני למיקום: עמוד הפרויקטים החדשים של Property Finder במאריטיים סיטי. מקור שני לכך שאין מטרו: לא נמצא. הקו הזהב: משרד התקשורת של ממשלת דובאי, 22.04.2026. מקור שני: Gulf News, לפיו מיקומי התחנות המדויקים עדיין לא נקבעו.
- זמני נסיעה: דפי הפרויקטים לפי היזמים, ו-Engel & Völkers.
- מחיר ממוצע לרגל רבועה ומספר העסקאות: Property Finder, Maritime City sales transactions, לפי נתוני רשות המקרקעין (נבדק 30.10.2026). מקור שני לטווח: מדריך האזור של Real Estate Club Dubai (2026), 2,700 עד 3,200 דירהם לרגל רבועה בבניינים קיימים.
- מחירים ושכר דירה ממוצעים לפי סוג דירה: Property Monitor, דצמבר 2025, כפי שמובא ב-Engel & Völkers. מקור שני לשכר הדירה: Property Finder, Maritime City rent transactions, לפי רשות המקרקעין (חוזים מאוקטובר 2026).
- 27 פרויקטים חדשים: Property Finder, New projects in Maritime City. מקור שני לרשימת היזמים: Engel & Völkers.
- Mina Rashid של Emaar, ההודעה על 6.8 מיליארד דולר היא ממאי 2019: Middle East Construction News (02.05.2019), Zawya. מקור שני: דף OceanZ (לפי היזם, Emaar בונה בסמוך).
- היקף הדירות החדשות בדובאי ב-2026 וב-2027: Khaleej Times (20.08.2026), לפי Cushman & Wakefield Core. מקור שני: The National (08.11.2025) על הפער בין היצע לביקוש בדירות.

רוצים לבדוק אם מאריטיים סיטי מתאים לכם?

שלחו לי הודעה בוואטסאפ, וספרו לי מה התקציב שלכם ואם אתם קונים במזומן או עם מימון.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי. הנתונים מגיעים מאתרי נדל"ן, ממתווכים ומיזמים, ומשתנים עם הזמן. התנאים המחייבים הם אלה שכתובים בחוזה שלכם.