כמה עולה דירה בדובאי: מחירים לפי אזור, ומה משלמים מעבר למחיר

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

מעבר למחיר הנכס משלמים אגרת רישום של 4% מהשווי לרשות המקרקעין של דובאי (DLD), ועוד אגרות מנהלה קטנות. בפרויקט בבנייה אגרת הרישום משולמת בדרך כלל בחתימה. אחרי קבלת המפתח, הבעלים משלמים דמי שירות (Service Charges) על השטחים המשותפים, בתעריף שמאושר על ידי RERA. בצד הישראלי יש עמלות של הבנק על ההעברה, ודיווח לרשות המסים אם הנכס מושכר או נמכר.

בקצרה

- דירה של כ-65 מ"ר עולה בדובאי בערך מיליון דירהם ב-JVC (כ-890 אלף ₪), ויותר מ-2 מיליון דירהם בדאונטאון (כ-1.8 מיליון ₪ ומעלה), לפי נתונים מ-2026.
- מעבר למחיר משלמים 4% אגרת רישום לרשות המקרקעין, ועוד אגרות של כמה מאות דירהם.
- בקנייה דרך מתווך מוסיפים בדרך כלל 2% ועוד מע"מ. בקנייה ישירה מהיזם בדרך כלל אין עמלה.
- אחרי הקנייה יש דמי שירות שנתיים, פיקדון לחשמל ומים, ואגרת עירייה שנגבית בחשבון החשמל.

במדריך הזה

01 מחיר דירה בדובאי: דוגמה מהפרויקטים שבאתר
02 כמה עולה דירה בדובאי לפי אזור
03 כמה עולה בית צמוד קרקע או וילה בדובאי
04 איך בודקים מחיר אמיתי של דירה או בית בדובאי
05 ברכישה: אגרת הרישום של DLD
06 דוגמה עם מספרים
07 בהעברת הכסף מישראל
08 אחרי קבלת המפתח: דמי שירות (Service Charges)
09 אחרי קבלת המפתח: חשמל, מים ואגרת עירייה
10 כמה עולה אחזקת דירה בשנה: דוגמה עם מספרים
11 אם משכירים
12 הליווי
13 ראס אל חיימה זה לא דובאי

01 מחיר דירה בדובאי: דוגמה מהפרויקטים שבאתר

אין מחיר אחד לדירה בדובאי. המחיר תלוי באזור, בגודל הדירה ובשלב של הפרויקט, ולכן משווים בין פרויקטים לפי מחיר מלא ולפי שטח. הנה דוגמאות משני פרויקטים שאני מלווה. המחירים לפי היזמים: ב-Sorrento נכון ל-18.10.2026, וב-Arthouse לפי רשימת הזמינות מ-18.09.2026.

פרויקט	דירה	שטח, כולל מרפסת	מחיר
Sorrento, DAMAC Lagoons, דובאי	סטודיו	כ-32-49 מ"ר	מ-680,000 דירהם
Sorrento, DAMAC Lagoons, דובאי	חדר שינה + סלון ומטבח	כ-67-82 מ"ר	מ-1,260,000 דירהם
Arthouse Residences, אי אל מרג'אן	חדר שינה + סלון ומטבח	כ-57 מ"ר	1,553,000-1,557,000 דירהם
Arthouse Residences, אי אל מרג'אן	חדר שינה + סלון ומטבח	כ-78-81 מ"ר	1,650,000-2,182,000 דירהם

Sorrento נמצא בדובאי, וכל הפרטים נמצאים בדף הפרויקט. Arthouse נמצא בראס אל חיימה ולא בדובאי (ראו את הסעיף בסוף המדריך), ואת הפרטים שלו אפשר לראות בדף הפרויקט. לכל מחיר מוסיפים את העלויות שבהמשך המדריך.

02 כמה עולה דירה בדובאי לפי אזור

בדובאי המחיר נמדד לפי רגל רבועה. מטר רבוע אחד הוא כ-10.8 רגל רבועה. הטבלה מראה את הטווח בין עסקאות שנרשמו ברשות המקרקעין באוקטובר 2026, לפי הנתונים של Property Monitor, לבין מחירים שמוכרים ביקשו ב-Bayut בשנת 2026, ואת המחיר שיוצא לדירה של 700 רגל רבועה (כ-65 מ"ר), גודל נפוץ לדירה של חדר שינה וסלון.

אזור	דירהם לרגל רבועה	דירה של כ-65 מ"ר (חישוב)	בשקלים, בערך
דאונטאון דובאי (Downtown Dubai)	3,120 עד 3,340	כ-2.18 עד 2.34 מיליון דירהם	כ-1.94 עד 2.08 מיליון ₪
ביזנס ביי (Business Bay)	2,160 עד 2,310	כ-1.51 עד 1.62 מיליון דירהם	כ-1.34 עד 1.44 מיליון ₪
דובאי מרינה (Dubai Marina)	2,050 עד 2,190	כ-1.44 עד 1.53 מיליון דירהם	כ-1.27 עד 1.36 מיליון ₪
ג'ומיירה לייק טאוורס (JLT)	1,720 עד 1,780	כ-1.20 עד 1.25 מיליון דירהם	כ-1.07 עד 1.11 מיליון ₪
ג'ומיירה וילג' סירקל (JVC)	1,410 עד 1,470	כ-0.99 עד 1.03 מיליון דירהם	כ-880 עד 910 אלף ₪

איך חישבתי בשקלים: לפי שער יציג של בנק ישראל, 18.11.2026, 3.261 ₪ לדולר, כלומר כ-0.888 ₪ לדירהם. הדירהם צמוד לדולר, ולכן המחיר בשקלים עולה ויורד עם שער הדולר. ההסבר המלא נמצא במדריך לשער השקל מול הדירהם, ואת השער של היום אפשר לראות באתר בנק ישראל.

למה יש טווח: מקור אחד מבוסס על עסקאות שנרשמו ברשות המקרקעין, והשני על המחירים שמוכרים מבקשים במודעות. המחיר של דירה מסוימת תלוי בבניין, בקומה, בנוף, ובשאלה אם הדירה מוכנה או עדיין

בבנייה. כדי לראות בכמה נמכרו דירות בבניין שמעניין אתכם, השתמשו בחיפוש העסקאות שבסעיף הבא. לכל מחיר מוסיפים את העלויות שבהמשך המדריך.

אם אתם עוברים לדובאי ומתלבטים אם לקנות בכלל, החישוב מול שכירות נמצא ב"לשכור או לקנות כשעוברים לדובאי".

03 כמה עולה בית צמוד קרקע או וילה בדובאי

גם בבתים המחיר נמדד לפי רגל רבועה. הטבלה מראה טווח לפי שני מקורות: עסקאות שנרשמו ברשות המקרקעין באוקטובר 2026, לפי הנתונים של Property Monitor, והמחירים שמוכרים ביקשו במודעות ב-Bayut ברבעון השלישי של 2026. כדי שיהיה קל להשוות, חישבתי גם את המחיר של בית בשטח 2,000 רגל רבועה, כלומר כ-186 מ"ר.

אזור	דירהם לרגל רבועה	בית של כ-186 מ"ר (חישוב)	בשקלים, בערך
דאמאק הילס 2 (DAMAC Hills 2)	907 עד 1,054	כ-1.81 עד 2.11 מיליון דירהם	כ-1.61 עד 1.87 מיליון ₪
ערביאן ריינצ'ס 3 (Arabian Ranches 3)	1,611 עד 1,782	כ-3.22 עד 3.56 מיליון דירהם	כ-2.86 עד 3.16 מיליון ₪
אל פורג'אן (Al Furjan)	1,678 עד 1,772	כ-3.36 עד 3.54 מיליון דירהם	כ-2.98 עד 3.15 מיליון ₪
ערביאן ריינצ'ס (Arabian Ranches)	2,352 עד 2,409	כ-4.70 עד 4.82 מיליון דירהם	כ-4.18 עד 4.28 מיליון ₪
דובאי הילס אסטייט (Dubai Hills Estate)	3,057 עד 3,311	כ-6.11 עד 6.62 מיליון דירהם	כ-5.43 עד 5.88 מיליון ₪

למה הטווח רחב יותר באזורים מסוימים: במקור הראשון בתים צמודי קרקע ווילות נספרים יחד, ובמקור השני נספרות רק וילות. בנוסף, המקור הראשון מבוסס על מחירים ששולמו בפועל, והשני על המחירים שהמוכרים מבקשים. את הסכומים ששולמו בשכונה מסוימת אפשר לבדוק בחיפוש העסקאות שבסעיף הבא, ולכל מחיר מוסיפים את העלויות שבהמשך המדריך.

04 איך בודקים מחיר אמיתי של דירה או בית בדובאי

במודעות מופיע המחיר שהמוכר מבקש. הסכום ששולם בפועל נרשם ברשות המקרקעין, ואפשר לבדוק אותו בחינם באתר שלה:

1. נכנסים לאתר של רשות המקרקעין, dubailand.gov.ae, ובוחרים Open Data ואז Real Estate Data.
2. בלשונית Transactions בוחרים טווח תאריכים, סוג עסקה (Sales), נכס מוכן או על הנייר, ואת האזור. ממלאים את קוד האימות ולוחצים Search.
3. בתוצאות רואים לכל עסקה את הסכום, את השטח, את מספר החדרים ואת שם הפרויקט. אפשר גם להוריד את התוצאות לקובץ (CSV).

כך אפשר לראות בכמה נמכרו דירות או בתים צמודי קרקע באותו אזור, ולהשוות למחיר שמציעים לכם. החיפוש לא מאפשר לבחור בניין מסוים, אבל אפשר לזהות את הבניין לפי שם הפרויקט בתוצאות.

05 ברכישה: אגרת הרישום של DLD

- **4% משווי הנכס.** לפי רשות המקרקעין, האגרה מתחלקת 2% על הקונה ו-2% על המוכר, אלא אם הוסכם אחרת. בפועל הקונה משלם בדרך כלל את כל ה-4%, ובקנייה מיזם זה כתוב בחוזה. בפרויקטים בבנייה שמופיעים באתר, הקונה משלם את האגרה בחתימה, יחד עם המקדמה (למשל OceanZ ו-20% Greenz: ועוד 4% DLD).
- **אגרות קטנות של DLD:** 10 דירהם Knowledge fee ו-10 דירהם Innovation fee, לפי דף השירות של DLD.
- **אגרות מנהלה של היזם:** גובהן משתנה לפי הפרויקט. בקשו את הפירוט לפני החתימה.
- **מבצעים:** יש יזמים שמציעים לכסות את האגרה. לכן משווים מחיר מלא, ולא רק מחיר לרגל רבועה.

מה בודקים: לפי DLD, החוזה צריך להירשם במרשם הזמני (Oqood) תוך 90 יום מהחתימה, והיזם צריך להעביר את האגרה ל-DLD תוך 60 יום. אפשר לבדוק ב-Dubai REST שהרכישה נרשמה.

מי משלם את ה-4%: לפי רשות המקרקעין, האגרה מתחלקת בין הקונה למוכר, 2% כל אחד. בפועל, ברוב העסקאות הקונה משלם את כל ה-4%. זה נקבע בהסכם.

> רוצים לחשב לדירה מסוימת? במחשבון עלויות הקנייה מכניסים את מחיר הדירה ורואים את כל מה שמשלמים מעבר למחיר. את כל האגרות בדובאי ריכזתי גם בטבלת האגרות.

06 דוגמה עם מספרים

דירה מוכנה במחיר 1,500,000 דירהם, שנקנית דרך מתווך:

עלות	דירהם
אגרת רשות המקרקעין, 4%	60,000
אגרות רישום ותעודת בעלות	כ-520 עד 580
משרד הנאמנות, 4,000 ועוד מע"מ	4,200
עמלת מתווך, 2% ועוד מע"מ	31,500
פיקדון וחיבור לחשמל ומים	2,130
סך הכול	**כ-98,400, בערך 6.6% מהמחיר**

עם משכנתא מוסיפים רישום משכנתא של 0.25% מסכום ההלוואה, ועוד 4,000 דירהם ומע"מ למשרד השירות ו-250 דירהם לתעודה (ראו את המדריך על משכנתא). בקנייה על הנייר ישירות מהיזם אין בדרך כלל עמלת מתווך ואין משרד נאמנות, ואגרות הרישום של היזם כתובות בחוזה.

07 בהעברת הכסף מישראל

הבנק בארץ גובה עמלות על העברה לחו"ל ועל המרת מטבע. כדאי לבדוק את גובה העמלות מראש מול הבנק. ההכנה מול הבנק ומול רשות המסים לוקחת זמן, ולכן חשוב להתחיל מוקדם (ראו את "העברת כסף לדובאי").

08 אחרי קבלת המפתח: דמי שירות (Service Charges)

- **מה זה:** תשלום שנתי על אחזקת השטחים המשותפים בבניין או בקהילה, כולל קירור מרכזי של השטחים האלה.
- **מי משלם:** לפי חוק 6 משנת 2019 בדובאי, הבעלים משלמים, אלא אם חוזה השכירות קובע אחרת. גם אם השוכר לא שילם, הבעלים נשארים אחראים.
- **כמה:** התעריף מאושר על ידי RERA. אפשר לבדוק אותו מראש ב-Service Charge Index באתר DLD, לפי אזור, סוג פרויקט ושנה.
- **למה זה חשוב:** לפי DLD, חוב מצטבר של דמי שירות עלול להוביל למכירת היחידה כדי לכסות אותו.

09 אחרי קבלת המפתח: חשמל, מים ואגרת עירייה

- **חשמל ומים:** לפי DEWA, פיקדון של 2,000 דירהם לדירה ו-4,000 לווילה, ועוד 130 דירהם להפעלה. בעל נכס מקבל את הפיקדון בחזרה כשהוא מוכר.
- **אגרת עירייה:** נגבית בחשבון החשמל. שוכר משלם 5% מדמי השכירות השנתיים. בעל נכס שגר בו משלם 5% מדמי השכירות של דירה דומה, לפי המדד של RERA.
- **דמי שירות:** התעריף משתנה מאוד בין בניינים. בודקים אותו מראש במדד דמי השירות של רשות המקרקעין.

10 כמה עולה אחזקת דירה בשנה: דוגמה עם מספרים

חשוב: המספרים הם הנחות לדוגמה, אותן הנחות שבמדריך התשואה נטו. הם לא נתוני שוק ולא מתארים בניין מסוים. כדי לחשב לדירה שלכם, מחליפים כל הנחה במספר האמיתי.

הנחות לדוגמה: דירה בשטח 700 רגל רבועה (כ-65 מ"ר), עם דמי שירות של 18 דירהם לרגל רבועה. שכר הדירה של דירה דומה הוא 60,000 דירהם לשנה. אתם גרים בדירה בעצמכם.

הוצאה	דירהם לשנה	מאיפה המספר
דמי שירות (700 כפול 18)	12,600	הנחה לדוגמה. בודקים במדד דמי השירות
אגרת עירייה (5% מ-60,000)	3,000	5% לפי כללי העירייה, ושכר הדירה הוא הנחה לדוגמה
ביטוח תכולה ואחריות	500	הנחה לדוגמה. הביטוח הזה לא חובה
סך הכול, לפני חשמל ומים	**16,100**	חישוב
חשמל, מים וקירור	לפי הצריכה	החשבון של DEWA ושל חברת הקירור, אם הקירור לא כלול בדמי השירות

אם הדירה מושכרת: את אגרת העירייה ואת החשמל והמים משלם בדרך כלל השוכר. מצד שני, נוספות עמלת ניהול, תחזוקה, רישום החוזה ב-Ejari וחודשים שבהם הדירה ריקה. את החישוב המלא אפשר לראות במדריך התשואה נטו, ולחשב לדירה שלכם במחשבון התשואה נטו.

11 אם משכירים

השכרה נעשית בדרך כלל דרך חברת ניהול והשכרה בדובאי. העמלה שלה נקבעת בהסכם איתה. את השלבים, מהשוכר הראשון ועד החידוש, ריכזתי במדריך להשכרת דירה. על הכנסה משכירות מדווחים בישראל (ראו את "האם צריך לדווח בישראל על נכס בדובאי" בשאלות הנפוצות).

12 הליווי

אחרי שיחת הייעוץ הראשונה אני נותן הצעת מחיר. היא תלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

13 ראס אל חיימה זה לא דובאי

האגרות והכללים כאן מתייחסים לדובאי. בפרויקטים באמירויות אחרות, כמו Arthouse באל מרג'אן, הם נקבעים על ידי רשויות אחרות. ההשוואה המלאה נמצאת במדריך על ההבדלים בין דובאי, אבו דאבי וראס אל חיימה.

שאלות נפוצות

כמה עולה דירה בדובאי?

זה תלוי בעיקר באזור. לפי נתונים מ-2026, דירה של כ-65 מ"ר עולה בערך מיליון דירהם ב-JVC (כ-890 אלף ₪), ויותר מ-2 מיליון דירהם בדאונטאון (כ-1.8 מיליון ₪ ומעלה). בפרויקטים שאני מלווה בדובאי, המחיר מתחיל ב-680,000 דירהם לסטודיו (כ-605 אלף ₪), לפי היזם. מעבר למחיר משלמים 4% אגרת רישום ועוד כמה אגרות מנהלה.

כמה עולה לקנות דירה מעבר למחיר?

מעבר למחיר משלמים אגרת רישום של 4% לרשות המקרקעין, אגרות מנהלה של היזם, ואחרי קבלת המפתח דמי שירות שנתיים. בישראל הבנק גובה עמלות על ההעברה ועל המרת המטבע.

מתי משלמים את ה-4%?

בפרויקט בבנייה משלמים אותם בדרך כלל בחתימה, יחד עם המקדמה.

מי משלם דמי שירות כשהדירה מושכרת?

את דמי השירות משלמים הבעלים, אלא אם חוזה השכירות קובע אחרת. גם אם השוכר לא שילם, הבעלים נשארים אחראים לתשלום.

כמה עולה אחזקת דירה בדובאי בשנה?

אין סכום אחד. בכל שנה משלמים דמי שירות, לפי תעריף ש-RERA מאשרת, והוא משתנה מאוד מבניין לבניין. אפשר לבדוק אותו מראש במדד דמי השירות של רשות המקרקעין. אם גרים בדירה, משלמים בנוסף חשמל ומים לפי הצריכה, ואגרת עירייה של 5% מדמי השכירות השנתיים של דירה דומה, שנגבית בחשבון החשמל. אם הדירה מושכרת, את אגרת העירייה משלם השוכר. בדוגמה במדריך, דירה של כ-65 מ"ר שגרים בה עולה כ-16,100 דירהם בשנה לפני חשמל ומים.

כמה עולה בית בדובאי?

אין מחיר אחד. לפי העסקאות ברשות המקרקעין ולפי המחירים במודעות בין יולי לאוקטובר 2026, בית של כ-186 מ"ר עולה מכ-1.8 מיליון דירהם (כ-1.6 מיליון ₪) בדאמאק הילס 2, ועד יותר מ-6 מיליון דירהם (כ-5.4 מיליון ₪) בדובאי הילס אסטייט. הטבלה לפי אזור נמצאת במדריך.

מקורות

- מחיר לרגל רבועה לפי אזור, לפי עסקאות שנרשמו ברשות המקרקעין באוקטובר 2026 (Property Monitor): Engel & Völkers (העמוד עודכן ב-14.11.2026). מחירים מבוקשים: Bayut (העמוד עודכן ב-23.10.2026), ו-Bayut לרבעון 3 של 2026, נתוני ספטמבר: Bayut, דוח המכירות לרבעון 3 של 2026.
- המחיר לדירה של 65 מ"ר הוא חישוב שלי: 700 כפול המחיר לרגל רבועה. המחיר לרגל רבועה מעוגל לעשרות, והמחיר לדירה לעשרות אלפי דירהם.
- מחיר לרגל רבועה לבתים צמודי קרקע ולווילות לפי שכונה, לפי עסקאות שנרשמו ברשות המקרקעין באוקטובר 2026 (Property Monitor): Engel & Völkers (העמוד עודכן ב-14.11.2026). מחירים מבוקשים לווילות ברבעון 3 של 2026: Bayut, דוח המכירות לרבעון 3 של 2026 (העמוד עודכן ב-11.11.2026).
- המחיר לבית של 186 מ"ר הוא חישוב שלי: 2,000 כפול המחיר לרגל רבועה, מעוגל לעשרות אלפי דירהם. בשקלים לפי 0.888 ₪ לדירהם, כמו בטבלת הדירות.
- שער הדולר: שער יציג של בנק ישראל, 18.11.2026 (3.261 ₪ לדולר). השער הקבוע של הדירהם, 3.6725 לדולר: הבנק המרכזי של איחוד האמירויות. את החישוב בשקלים ביצעתי בעצמי, והמספרים מעוגלים.
- 60 יום להעברת האגרה ל-DLD: DLD, 31.05.2021.
- אגרות רישום מכירה ראשונית, 10+10 דירהם, רישום תוך 90 יום: DLD, Request to register the initial sale (נבדק 30.09.2026).
- דמי שירות, חוק 6 משנת 2019, אחריות הבעלים, מכירת יחידה בשל חוב: DLD, 06.01.2020.
- התעריפים לפי אזור: DLD, Service Charge Index.
- תוכניות התשלומים של OceanZ ו-Greenz: לפי היזם, כפי שהן מופיעות בדפי הפרויקטים באתר.
- רישום מכירה, חלוקת ה-4% ואגרות: DLD, Property sale registration, Property Finder. רישום משכנתא: DLD, Mortgage registration.
- פיקדון חשמל ומים: DEWA, Bayut. אגרת עירייה של 5% מדמי השכירות השנתיים, שנגבית בחשבון החשמל: Bayut (העמוד עודכן ב-15.9.2026), Gulf News (עודכן ב-22.10.2026). לא מצאתי עמוד רשמי של עיריית דובאי או של DEWA שמפרט את האגרה.
- הדוגמה: חישוב שלי לפי האגרות שבמקורות. עמלת המתווך ומשרד הנאמנות משתנים בין עסקאות.
- חיפוש העסקאות שנרשמו, לפי תאריך, סוג עסקה, נכס מוכן או על הנייר ואזור, עם הסכום, השטח, החדרים והפרויקט: DLD, Real Estate Data (נבדק 21.10.2026), Techloy.
- מחירי Sorrento והשטחים: לפי המחירון של היזם, כפי שהם מופיעים בדף הפרויקט באתר (18.10.2026).
- הדוגמה לאחזקה שנתית: אותן הנחות לדוגמה שבמדריך התשואה נטו. אגרת העירייה של 5%: המקורות שלמעלה.

שאלה על העלויות בפרויקט?

שלחו לי את הפרויקט שאתם בודקים, ונעבור יחד על העלות המלאה שלו.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי, מבוסס על פרסומים של DLD, ונכון לתאריך העדכון. אגרות ותעריפים משתנים, ולכן בודקים אותם מול המקור לפני חתימה. המידע לא מחליף ייעוץ משפטי או בדיקה של החוזה שלכם.