חלק 1 מתוך המדריך: דובאי, אבו דאבי וראס אל חיימה: מה משתנה כשקונים נכס באמירות אחרת

# ההבדלים בטבלה

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

| | דובאי | אבו דאבי | ראס אל חיימה |
|---|---|---|---|
| **רשות הרישום** | רשות המקרקעין של דובאי (DLD), והרגולטור RERA | המרכז לנדל"ן של אבו דאבי (ADREC). באיים ריים ומריה הרישום נעשה ב-ADGM | אגף הקרקעות והנכסים בעיריית ראס אל חיימה, והרגולטור RERA של ראס אל חיימה |
| **איפה זרים יכולים לקנות בבעלות מלאה** | באזורים שנקבעו לכך, למשל דאונטאון, דובאי מרינה ופאלם ג'ומיירה | ב"אזורי השקעה", למשל האיים סעדיאת, יאס וריים | באזורים שנקבעו לכך, למשל אל חמרה, אי אל מרג'אן ומינה אל ערב |
| **אגרת רישום במכירה** | 4% בסך הכול: לפי החוק 2% על כל צד, ובפועל הקונה משלם בדרך כלל את כולה | בדרך כלל 2% בסך הכול, שמתחלקים בין הקונה למוכר אלא אם סוכם אחרת. לפי ההחלטה הרשמית האגרה היא בין 1% ל-4% | 4% בסך הכול: 2% על הקונה ו-2% על המוכר, לפי העירייה |
| **פרויקט בבנייה** | חשבון נאמנות לכל פרויקט, ורישום ראשוני של הרכישה (חוק 8 משנת 2007) | חשבון נאמנות לכל פרויקט, ורישום ראשוני של הרכישה (חוק 3 משנת 2015) | חשבון נאמנות לכל פרויקט, לפי החוק בראס אל חיימה, בפיקוח RERA של ראס אל חיימה |
| **ויזת זהב דרך נכס** | 2 מיליון דירהם לפחות | 2 מיליון דירהם לפחות. בנכס על הנייר זה מתאים רק אחרי ששולמו ליזם 2 מיליון דירהם. בנכס עם משכנתא זה מתאים רק אם המשכנתא מבנק לאומי וההון העצמי הוא 2 מיליון דירהם | 2 מיליון דירהם לפחות |
| **ויזה לשנתיים דרך נכס** | מבקשים אותה דרך רשות המקרקעין, ולבעלים יחיד אין שווי מינימלי (ראו את ההשוואה בין הוויזות) | מבקשים אותה דרך רשות התושבות הפדרלית. צריך נכס גמור בבעלות מלאה, וגם הכנסה של 10,000 דירהם בחודש או הוכחה של יכולת כלכלית | לא מצאתי מקור רשמי, בודקים מול הרשות המקומית |
| **רישום משכנתא** | 0.25% מסכום ההלוואה | בדרך כלל 0.1% מסכום ההלוואה, ועוד 1,050 דירהם במשרד הנאמן | 0.1% מסכום ההלוואה, לפי העירייה |

**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.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-emirates

## שוקלים נכס מחוץ לדובאי?

ספרו לי על הפרויקט, ונבדוק יחד מה הכללים באמירות שלו.

**שליחת הודעה בוואטסאפ ←**

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. האגרות והתנאים יכולים להשתנות, ולכן בודקים אותם מול הרשות של האמירות לפני שמתחילים. המידע לא מחליף ייעוץ משפטי.