דובאי, אבו דאבי וראס אל חיימה: מה משתנה כשקונים נכס באמירות אחרת

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

רוב מה שכתוב באתר הזה נכון לדובאי. אם אתם שוקלים נכס באבו דאבי או בראס אל חיימה, חשוב לדעת שכל אמירות היא שוק נפרד, עם רשות, אגרות וחוקים משלה. כאן תמצאו השוואה בין שלוש האמירויות, לפי הרשויות עצמן.

בקצרה

- כל אמירות היא שוק נפרד, עם רשות רישום משלה, אגרות משלה וחוקים משלה לפרויקטים בבנייה.
- בשלושתן זרים יכולים לקנות בעלות מלאה, אבל רק באזורים שנקבעו לכך.
- הסף לוויזת הזהב זהה בכולן: נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות. באבו דאבי יש תנאים מחמירים יותר לנכס על הנייר ולנכס עם משכנתא.

במדריך הזה

01 ההבדלים בטבלה
02 רשות הרישום: מי רושם את הנכס על שמכם
03 איפה זרים יכולים לקנות
04 כמה עולה הרישום
05 פרויקט בבנייה
06 ויזת תושבות דרך נכס
07 מה זהה בכל האמירויות
08 מהניסיון שלי

01 ההבדלים בטבלה

	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

	דובאי	אבו דאבי	ראס אל חיימה
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.

02 רשות הרישום: מי רושם את הנכס על שמכם

- **דובאי:** רשות המקרקעין של דובאי רושמת את הנכס, ו-RERA מפקחת על היזמים ועל חשבונות הנאמנות. את מצב הפרויקט אפשר לבדוק בעצמכם באפליקציה Dubai REST (ראו את "איך בודקים פרויקט" בעמוד הבית).
- **אבו דאבי:** המרכז לנדל"ן של אבו דאבי רושם את רוב הנכסים באמירות. באיים ריים ומריה, שנמצאים בתחום המרכז הפיננסי ADGM, חלים החוקים של ADGM.
- **ראס אל חיימה:** הרישום נעשה בעירייה, באגף הקרקעות והנכסים, ו-RERA של ראס אל חיימה מפקחת על פרויקטים בבנייה.

03 איפה זרים יכולים לקנות

בשלוש האמירויות זר יכול לקבל בעלות מלאה, עם תעודת בעלות על שמו, אבל רק באזורים שנקבעו לכך. מחוץ לאזורים האלה זר לא יכול לקבל בעלות מלאה. לכן הדבר הראשון שבודקים בפרויקט מחוץ לדובאי הוא אם הוא נמצא באזור שמיועד לזרים.

04 כמה עולה הרישום

ההבדל הכי בולט בכסף הוא אגרת הרישום. בדובאי משלמים 4% ממחיר הנכס, ובדרך כלל הקונה משלם את כולה. באבו דאבי האגרה היא בדרך כלל 2% בסך הכול. בראס אל חיימה, לפי העירייה, היא 4% בסך הכול: הקונה משלם 2% והמוכר משלם 2%. בכל המקרים מי משלם בפועל נקבע בהסכם, ולכן בודקים את זה לפני שחותמים (ראו את המדריך על העלויות).

05 פרויקט בבנייה

בשלוש האמירויות יש חוק שמחייב חשבון נאמנות נפרד לכל פרויקט בבנייה. הכסף של הרוכשים נכנס לחשבון, והיזם מושך ממנו לפי התקדמות הבנייה. בדובאי ובאבו דאבי הרכישה גם נרשמת ברישום ראשוני לפני שהבניין גמור. החוקים, הרשויות ודרכי הבדיקה שונים בכל אמירות, ולכן אין להניח שמה שנכון בדובאי נכון גם בפרויקט באמירות אחרת.

06 ויזת תושבות דרך נכס

ויזת זהב. הסף זהה בכל האמירויות: נכס, או כמה נכסים, בשווי 2 מיליון דירהם לפחות. לפי משרד התושבים של אבו דאבי, יש שם שני תנאים נוספים:

- **נכס על הנייר:** הוא מתאים רק אחרי ששולמו ליזם 2 מיליון דירהם לפחות.
- **נכס עם משכנתא:** הוא מתאים רק אם המשכנתא מבנק לאומי, וההון העצמי בנכס צריך להיות 2 מיליון דירהם לפחות. למשל, בנכס של 5 מיליון דירהם המשכנתא לא יכולה לעבור 3 מיליון.

בדף של אבו דאבי מוזכרים בן או בת זוג וילדים כבני משפחה שאפשר לצרף.

ויזה לשנתיים. בדובאי מבקשים אותה דרך רשות המקרקעין, ולבעלים יחיד אין שווי מינימלי (ראו את ההשוואה בין ויזה לשנתיים לוויזת זהב). באבו דאבי מבקשים אותה דרך רשות התושבות הפדרלית (ICP), ושם התנאים אחרים: הנכס צריך להיות גמור, ראוי למגורים ובבעלות מלאה של המבקש, והמבקש צריך הכנסה של 10,000 דירהם בחודש לפחות, או הוכחה של יכולת כלכלית לכל תקופת השהייה. בנוסף צריך ביטוח בריאות. בראס אל חיימה לא מצאתי מקור רשמי, ולכן בודקים מול הרשות המקומית.

07 מה זהה בכל האמירויות

- **הסף לוויזה:** נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות, בכל אחת מהאמירויות, יכול לתת ויזת זהב לעשר שנים (ראו את המדריך על ויזת הזהב). התנאים הנוספים של אבו דאבי מפורטים למעלה.
- **שישה חודשים בחוץ:** הכלל הכללי פדרלי: יותר מ-180 יום ברצף מחוץ לאמירויות מבטלים את ויזת התושבות. יש חריג למשקיעים שמחזיקים ויזת תושבות בתוקף, ולא ברור אם הוא חל על הוויזה לשנתיים דרך נכס, ולכן בודקים מול רשות התושבות של האמירות. ויזת זהב פטורה מהכלל הזה.
- **משכנתא:** התקרות למימון נקבעות על ידי הבנק המרכזי של איחוד האמירויות, ולכן הן זהות בכל אמירות (ראו את המדריך על משכנתא). מה שמשתנה הוא אגרת רישום המשכנתא, כמו בטבלה.

- **חשבון בנק:** אותם בנקים פועלים בכל המדינה, תחת הבנק המרכזי, ולא מצאתי כללים שונים בין האמירויות (ראו את המדריך על חשבון בנק).
- **רישיון נהיגה:** ישראל ברשימה הפדרלית של המדינות שמהן אפשר להמיר רישיון בלי טסטים. את ההמרה עושה הרשות של האמירות שבה הוצאה התושבות: רשות התחבורה בדובאי, משטרת אבו דאבי או משטרת ראס אל חיימה (ראו את המדריך על רישיון נהיגה).
- **הדיווח בישראל:** תושב ישראל מדווח בישראל על נכס בחו"ל, בלי קשר לאמירות שבה נמצא הנכס (ראו את "האם צריך לדווח בישראל על נכס בדובאי").

08 מהניסיון שלי

קניתי בדובאי, ואני מלווה גם פרויקט בראס אל חיימה, Arthouse באי אל מרג'אן. בדובאי אפשר לבדוק כמעט הכול בעצמכם באפליקציה הרשמית. בראס אל חיימה לא מצאתי כלי דומה, ולכן בדף של Arthouse כתוב במפורש מה עוד לא אומת.

מי ששוקל לקנות בראס אל חיימה ימצא את המחירים, שכר הדירה והסיכונים במדריך לאי אל מרג'אן.

שאלות נפוצות

איפה הכי זול לרשום נכס?

אגרת הרישום באבו דאבי היא בדרך כלל 2% בסך הכול, לעומת 4% בדובאי ובראס אל חיימה. אבל המחיר הכולל תלוי גם במחיר הנכס, בעמלות ובדמי השירות, ולכן חשוב להשוות את העלות המלאה.

אפשר לקבל ויזת זהב על נכס באבו דאבי או בראס אל חיימה?

כן. נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות, בכל אחת מהאמירויות, יכול להתאים. באבו דאבי יש תנאים נוספים. בנכס על הנייר צריך שכבר שולמו ליזם 2 מיליון דירהם, ובנכס עם משכנתא צריך משכנתא מבנק לאומי והון עצמי של 2 מיליון דירהם.

אפשר לקנות בכל מקום באבו דאבי?

לא. זרים יכולים לקנות בבעלות מלאה רק ב"אזורי השקעה" שנקבעו לכך.

מקורות

- דובאי, אגרה של 4%: DLD, Property sale registration ו-The National. אזורים לזרים: The National. חשבון נאמנות ורישום ראשוני: חוק 8 משנת 2007, ו-DLD.
- אבו דאבי, הרשות והאגרה (בין 1% ל-4%, מתחלקת בין הצדדים): ADREC, Registration. 2% בפועל: Khaleej Times ו-Oplus Realty. אזורי השקעה ו-ADGM: The National ו-Khaleej Times. חשבון נאמנות ורישום ראשוני (חוק 3 משנת 2015): ADREC, CMS ו-King & Spalding.
- ראס אל חיימה, אגרה של 2% על כל צד: RAK Municipality, Real Estate Sale Contract ו-Will & Rich. אזורים לזרים: RAK Municipality, שאלות ותשובות על חוזה מכירה, שמפרטות אזורי Freehold ובהם אי אל מרג'אן, ו-Al Tamimi. חשבון נאמנות ו-RERA לפי החוק בראס אל חיימה: Gulf News ו-Trowers & Hamlins.

- ויזת זהב בכל האמירויות: ICP, Golden Residency ו-The National. התנאים באבו דאבי: Abu Dhabi Residents Office, Visa for real estate investors (מקור רשמי אחד).
- ויזה לשנתיים באבו דאבי: ICP, מדריך השירותים ו-Abu Dhabi Residents Office, Real estate owner visa.
- רישום משכנתא: דובאי, המדריך על משכנתא באתר. אבו דאבי, 0.1%: Property Finder ו-Bayut, ו-1,050 דירהם: ADREC, Trustee details. ראס אל חיימה, 0.1%: RAK Municipality, ZL26.
- שישה חודשים בחוץ: u.ae ו-ICP (נבדק 18.11.2026). רישיון נהיגה וחשבון בנק: המדריכים באתר ומקורותיהם.

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.