איפה לגור בדובאי עם משפחה: האזורים המשפחתיים, ומה יש בכל אחד מהם

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

האזורים שמשפחות בוחרות הכי הרבה בדובאי הם דובאי הילס, ערביאן רנצ'ס, JVC, DAMAC Hills ומירדיף. ההבדל ביניהם הוא בעיקר בבתי הספר שבתוך האזור או לידו, בסוג הבית (דירה או וילה), ובמחיר. לפני שבוחרים אזור, כדאי לסגור את בית הספר, כי הוא קובע את הדרך היומית יותר מכל דבר אחר.

בקצרה

- לפני שבוחרים אזור, כדאי לסגור את בית הספר, כי הוא קובע את הדרך היומית יותר מכל דבר אחר.
- רוב מירדיף אינה אזור של בעלות חופשית, ולכן זרים בדרך כלל לא יכולים לקנות בה בית.
- בית בשווי 2 מיליון דירהם לפחות מאפשר להגיש בקשה לוויזת זהב, גם לבני המשפחה.

במדריך הזה

01 האזורים בטבלה
02 דובאי הילס (Dubai Hills Estate)
03 ערביאן רנצ'ס (Arabian Ranches)
04 ג'ומיירה וילג' סירקל (JVC)
05 DAMAC Hills ו-DAMAC Hills 2
06 DAMAC Lagoons
07 מירדיף (Mirdif)
08 ועוד אזור, למי שמתכנן לקנות על הנייר
09 איך בוחרים

01 האזורים בטבלה

מעבר לדובאי

אזור	מה גרים בו בעיקר	בתי ספר בתוך האזור או לידו (דוגמאות)	שכר דירה שנתי לדוגמה, בדירהם	זרים יכולים לקנות?
דובאי הילס (Dubai Hills Estate)	דירות ווילות	GEMS Wellington Academy, GEMS International School	דירת 2 חדרי שינה: כ-141,000	כן

אזור	מה גרים בו בעיקר	בתי ספר בתוך האזור או לידו (דוגמאות)	שכר דירה שנתי לדוגמה, בדירהם	זרים יכולים לקנות?
ערביאן רנצ'ס (Arabian Ranches)	וילות ובתים צמודי קרקע	JESS Arabian Ranches, Ranches Primary School	וילה עם 3 חדרי שינה: כ-359,000 בממוצע	כן
ג'ומיירה וילג' סירקל (JVC)	בעיקר דירות	JSS International School, וקרוב: Sunmarke Nord, Anglia	דירת 2 חדרי שינה: 98,000 עד 113,000	כן
DAMAC Hills	וילות, בתים צמודי קרקע ודירות	לא אומת, ראו למטה	וילה עם 3 חדרי שינה: 201,000 עד 211,000	כן
DAMAC Hills 2	וילות ובתים צמודי קרקע	לא אומת	וילה עם 3 חדרי שינה: 105,000 עד 112,000	כן
מירדיף (Mirdif)	בעיקר וילות	Mirdif American School	וילה עם 3 חדרי שינה: 111,000 עד 142,000	ברוב האזור לא. רק בחלק מהפרויקטים

שכר הדירה בטבלה הוא לפי Property Monitor (נובמבר 2026) ו-Bayut (מחירים מבוקשים, המחצית הראשונה של 2026). בדובאי הילס יש רק נתון אחד, של Property Monitor. בערביאן רנצ'ס הוא לפי Property Monitor, ו-Khaleej Times מציין טווח של 220,000 עד 450,000 דירהם לווילה כזאת (אוגוסט 2025).

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 דובאי הילס (Dubai Hills Estate)

- **מה יש בו:** שכונה מתוכננת וסגורה, עם מגרש גולף של 18 גומות, פארקים, שבילי אופניים, הפארק Dubai Hills Park והקניון Dubai Hills Mall.
- **בתי ספר:** בתוך האזור או לידו יש, בין השאר, את GEMS Wellington Academy ואת GEMS International School. בתי ספר נוספים, כמו Kings' School Al Barsha ו-Nord Anglia, נמצאים בשכונות הסמוכות.
- **שכר דירה:** דירת חדר שינה כ-90,000 דירהם בשנה, ודירת 2 חדרי שינה כ-141,000.
- **למי זה מתאים:** למשפחה שרוצה בתי ספר, פארק וקניון קרוב לבית, ומוכנה לשלם על זה.

03 ערביאן רנצ'ס (Arabian Ranches)

- **מה יש בו:** קהילה של וילות ובתים צמודי קרקע, עם הרבה שטחים ירוקים, מגרש גולף, אגמים ומגרשי טניס וכדורסל. היא בנויה בשלבים: ערביאן רנצ'ס, ערביאן רנצ'ס 2 וערביאן רנצ'ס 3.
- **בתי ספר:** בתוך הקהילה יש את Jumeirah English Speaking School (JESS), ובערביאן רנצ'ס 2 את Ranches Primary School, בית ספר יסודי בתוכנית הלימודים הבריטית.

- **שכר דירה:** וילה עם 3 חדרי שינה עולה כ-359,000 דירהם בשנה בממוצע, לפי Property Monitor.
- **למי זה מתאים:** למשפחה שרוצה בית עם חצר, ובית ספר שהילדים יכולים להגיע אליו בלי לצאת מהקהילה.

04 ג'ומיירה וילג' סירקל (JVC)

- **מה יש בו:** אזור של בעלות חופשית (Freehold), עם הרבה בנייני דירות, חלק מהבתים צמודי קרקע, ופארקים שכונתיים רבים. הוא קרוב לכביש אל ח'יל ולכביש שייח' מוחמד בן זאיד.
- **בתי ספר:** בתוך האזור יש את JSS International School. קרוב אליו נמצאים Sunmarke School ב-JVT, ו-Nord Anglia International School ב-Al Barsha South.
- **שכר דירה:** דירת חדר שינה 67,000 עד 79,000 דירהם בשנה, ודירת 2 חדרי שינה 98,000 עד 113,000.
- **למי זה מתאים:** למשפחה צעירה שמחפשת דירה במחיר נמוך יותר. זה גם האזור הזול ביותר מבין האזורים שבמדריך העלויות: דירה של כ-65 מ"ר עולה בו בערך מיליון דירהם.

05 DAMAC Hills ו-DAMAC Hills 2

- **DAMAC Hills:** קהילה של וילות, בתים צמודי קרקע ודירות, מסביב למגרש הגולף Trump International Golf Club. וילה עם 3 חדרי שינה עולה בה 201,000 עד 211,000 דירהם בשנה.
- **DAMAC Hills 2:** קהילה נפרדת, של וילות ובתים צמודי קרקע, בשכר דירה נמוך בהרבה: וילה עם 3 חדרי שינה עולה בה 105,000 עד 112,000 דירהם בשנה.
- **בתי ספר:** לא מצאתי שני מקורות שמסכימים על בתי הספר שבתוך הקהילות האלה. לפני שבוחרים, בודקים את בית הספר ואת זמן הנסיעה אליו בפועל.

06 DAMAC Lagoons

- **מה זה:** קהילה חדשה של DAMAC, ליד DAMAC Hills, שבנויה מסביב ללגונות ולבריכות. חלק מהשלבים כבר נמסרו לדיירים, וחלק עדיין בבנייה.
- **פרויקט שאני מלווה:** ב-DAMAC Lagoons נבנה Sorrento, עם סטודיו ודירות של חדר שינה, מ-680,000 דירהם, וקבלת המפתח צפויה ברבעון הרביעי של 2029, לפי היזם. זה לא בית למשפחה גדולה שעוברת עכשיו. זה מתאים לזוג או למשפחה קטנה שמתכננת קדימה, או למי שקונה כדי להשכיר. הפרטים בדף הפרויקט.

07 מירדיף (Mirdif)

- **מה יש בו:** שכונה ותיקה של וילות גדולות, חלקן עם חצר ובריכה, ליד פארק מושריף (Mushrif Park), אחד הפארקים הגדולים בדובאי. במירדיף נמצא הקניון Mirdif City Centre. אין בה תחנת מטרו, ולכן נוסעים בעיקר ברכב.
- **בתי ספר:** יש בה, בין השאר, את Mirdif American School.

- **שכר דירה:** וילה עם 3 חדרי שינה עולה 111,000 עד 142,000 דירהם בשנה, פחות מאשר בערביאן רנצ'ס או ב-DAMAC Hills.
- **חשוב לדעת:** רוב מירדיף אינה אזור של בעלות חופשית, ולכן זרים בדרך כלל לא יכולים לקנות בה בית. יש בה כמה פרויקטים של בעלות חופשית, כמו Mirdif Hills. מירדיף מתאימה לשכירות, אבל מי שרוצה לקנות, וגם לקבל ויזה דרך הבית, יבדוק בדרך כלל אזור אחר.

08 ועוד אזור, למי שמתכנן לקנות על הנייר

- **דובאילנד, ליד סיליקון אואזיס:** שם נבנה Greenz, פרויקט שאני מלווה, של בתים צמודי קרקע ווילות עם 3 עד 5 חדרים, גינה וחניה. לפי היזם, קבלת המפתח צפויה בדצמבר 2029, ובסמוך נמצאת Dubai International Academic City. הפרטים בדף הפרויקט.

09 איך בוחרים

1. **קודם בית הספר.** בודקים באיזה בית ספר יש מקום לילדים, ומה הדירוג שלו ברשות החינוך של דובאי (KHDA).
2. **אחר כך הדרך לעבודה.** בודקים את זמן הנסיעה בשעת עומס, ולא בצהריים.
3. **ואז סוג הבית.** דירה ב-JVC או בדובאי הילס, או וילה בערביאן רנצ'ס, ב-DAMAC Hills או במירדיף.
4. **ולבסוף, לשכור או לקנות.** אם קונים, בודקים שהאזור הוא אזור של בעלות חופשית. בית בשווי 2 מיליון דירהם לפחות מאפשר להגיש בקשה לויזת זהב, גם לבני המשפחה. ההשוואה המלאה נמצאת ב"לשכור או לקנות כשעוברים לדובאי".

שאלות נפוצות

איזה אזור בדובאי הכי טוב למשפחות?

אין אזור אחד. דובאי הילס וערביאן רנצ'ס נחשבים למשפחתיים מאוד, עם בתי ספר בתוך הקהילה, אבל הם גם מהיקרים. JVC ו-DAMAC Hills 2 זולים יותר.

איפה הכי זול לגור בדובאי עם משפחה?

מבין האזורים במדריך, DAMAC Hills 2 היא בין הזולות לשכור בהן וילה, בערך 105,000 עד 112,000 דירהם בשנה לווילה עם 3 חדרי שינה (מירדיף קרובה אליה לפי Property Monitor). דירה זולה יותר אפשר למצוא ב-JVC.

אפשר לקנות בית במירדיף?

ברוב מירדיף זרים לא יכולים לקנות, כי היא לא אזור של בעלות חופשית. יש כמה פרויקטים שבהם כן אפשר, כמו Mirdif Hills.

איך בודקים בית ספר בדובאי?

רשות החינוך של דובאי (KHDA) מדרגת את בתי הספר הפרטיים, ואת הדירוג ואת שכר הלימוד בודקים אצלה ובאתר של בית הספר.

אפשר לקבל ויזת זהב דרך הבית שגרים בו?

כן, אם הבית שווה 2 מיליון דירהם לפחות ורשום על שמכם. אפשר לצרף את בן או בת הזוג ואת הילדים.

מקורות

- דובאי הילס, בתי ספר, גולף, פארק וקניון: Bayut, Family-friendly residential areas near schools in Dubai (עודכן 21.10.2026), Khaleej Times, Moving your family to Dubai? 9 best areas for top schools (13.08.2025).
- ערביאן רנצ'ס, בתי ספר ומתקנים: Bayut, Khaleej Times.
- JVC, בתי ספר, בעלות חופשית וכבישים: Bayut, Khaleej Times.
- Trump International Golf Club ב-DAMAC Hills: The National, Gulf News (2017), Engel & Völkers, DAMAC Hills guide.
- מירדיף, וילות, פארק מושריף, הקניון ואין מטרו: Bayut, Pros and cons of living in Mirdif (עודכן 14.10.2026), Property Finder, Mirdif area guide.
- Mirdif American School: Property Finder, Bayut, Family-friendly residential areas (בשאלות הנפוצות שם).
- מירדיף ברובה לא בעלות חופשית, ו-Mirdif Hills כן: Bayut, Pros and cons of living in Mirdif, Gulf News, Vertical villas, mid-market freehold in Mirdif.
- שכר דירה: Property Monitor אצל Engel & Völkers (דירות, עודכן 13.11.2026, ווילות, עודכן 14.11.2026), ו-Bayut, מחירים מבוקשים במחצית הראשונה של 2026.
- ערביאן רנצ'ס, שכר דירה: Property Monitor אצל Engel & Völkers (עודכן 14.11.2026): וילה עם 3 חדרי שינה 359,465 Khaleej Times (13.08.2025): 220,000 עד 450,000.
- JVC, מחיר לדירה של 65 מ"ר: מדריך העלויות באתר.
- DAMAC Lagoons ליד DAMAC Hills, Sorrento: דף הפרויקט באתר, לפי היזם, ורשות המקרקעין (פרויקט 4381).
- Greenz: דף הפרויקט באתר, לפי היזם.

איך אני יכול לעזור

אני מלווה קונים בדובאי, מבחירת הנכס ועד קבלת המפתח והוויזה. שלחו לי הודעה בוואטסאפ וספרו לי כמה ילדים יש לכם, באיזה תקציב אתם מחפשים, ואם תקנו במזומן או עם משכנתא. אחרי שיחת הייעוץ הראשונה אני נותן הצעת מחיר. היא תלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי. שכר הדירה הוא לדוגמה, והוא משתנה עם הזמן. לכן לפני שמחליטים בודקים את המחירים ואת בתי הספר בפועל.