חלק 1 מתוך המדריך: ויזת זהב בדובאי דרך נכס: מי זכאי, איך התהליך עובד, וכמה זמן זה לקח לי

# מי זכאי

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

לפי רשות המקרקעין של דובאי (DLD):

- שווי הנכס בזמן הרכישה הוא 2 מיליון דירהם לפחות. אפשר להגיע לסכום הזה גם עם כמה נכסים יחד, בבעלות מלאה על שם המבקש.
- בנכס בבעלות משותפת, לפי GDRFA, השווי של החלק של המבקש צריך להיות 2 מיליון דירהם לפחות. למשל, בדירה ב-3 מיליון דירהם שרשומה חצי-חצי, החלק של כל אחד שווה 1.5 מיליון דירהם, וזה לא מספיק. מהניסיון שלי בשטח, גם בני זוג לא יכולים לחבר את החלקים שלהם כדי להגיע לסכום, ולכן בודקים מראש מול רשות המקרקעין או מול GDRFA (ראו את המדריך על קנייה עם בן זוג או שותף).
- סוג הנכס לא משנה: גם חנות או משרד מתאימים, העיקר שהשווי הוא 2 מיליון דירהם לפחות.
- אפשר לקבל את הוויזה גם על נכס עם משכנתא, עם מכתב מהבנק שמציין כמה כבר שולם ושהבנק לא מתנגד.
- המבקש צריך להיות בתוך האמירויות בזמן הבקשה.

**נכס על הנייר:** לפי רשות התושבות הפדרלית (ICP), גם נכס על הנייר שנקנה מיזם מאושר יכול להתאים, אם השווי שלו 2 מיליון דירהם לפחות. בדף של ICP ובדף השירות של רשות המקרקעין לא מופיעה דרישה לשלם אחוז מסוים מהמחיר לפני הבקשה. מה שכן צריך הוא שהיחידה תהיה רשומה על שמכם במרשם הזמני של רשות המקרקעין (Oqood), ולא רק טופס הזמנה. בדף השירות של רשות המקרקעין נכס על הנייר לא מוזכר בכלל, ולכן בודקים מולה לפני שמתחילים.

**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-golden-visa

## שוקלים ויזת זהב דרך נכס?

ספרו לי על הנכס, ונבדוק יחד אם הוא עומד בתנאים.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. התנאים והאגרות יכולים להשתנות, ולכן בודקים אותם בדף השירות של DLD לפני שמתחילים. המידע לא מחליף ייעוץ משפטי.