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

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

בעל נכס בדובאי בשווי 2 מיליון דירהם לפחות יכול לבקש ויזת זהב: אשרת תושבות לעשר שנים, שאפשר לחדש, בלי חסות של מעסיק. אפשר לצרף אליה את בן או בת הזוג, את הילדים ואת ההורים. אני קיבלתי ויזת זהב ב-2025, וכל השלבים שדרשו נוכחות לקחו אצלי כשבועיים וחצי בדובאי.

בקצרה

- נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות נותן תושבות לעשר שנים, בלי צורך במעסיק.
- האגרות לבעל הנכס הן כ-9,900 דירהם, והטיפול לוקח 7 עד 10 ימי עבודה.
- אפשר לצרף בן או בת זוג, ילדים והורים, בתנאי שיש להם ביטוח בריאות.

במדריך הזה

01 מי זכאי
02 מה הוויזה נותנת
03 את מי אפשר לצרף
04 המסמכים
05 התהליך הרשמי
06 כמה זה עולה
07 מה קורה אם רוצים למכור את הנכס
08 איך זה היה אצלי
09 מה חשוב לדעת

01 מי זכאי

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.

02 מה הוויזה נותנת

- **תושבות לעשר שנים,** שאפשר לחדש אם התנאים עדיין מתקיימים.
- **בלי חסות.** לא צריך מעסיק או גורם אחר שיחתום עליכם.
- **אין חובה לגור בדובאי.** אין מספר ימים מינימלי שצריך לשהות באמירויות כדי לשמור על הוויזה, ואפשר לשהות בחוץ יותר משישה חודשים, שזו התקופה שאחריה ויזת תושבות רגילה מתבטלת. צריך להיות באמירויות בזמן התהליך עצמו (ראו את "איך זה היה אצלי").

03 את מי אפשר לצרף

לפי רשות המקרקעין ולפי ICP, מחזיק ויזת זהב יכול לצרף אליה:

- **את בן או בת הזוג.**
- **את הילדים, בלי הגבלת גיל.** על ילדים מעל גיל 18 צריך לחתום על הצהרה שהם לא נשואים.
- **את ההורים.** לפי רשות המקרקעין, צריך להגיש תעודה מהקונסוליה שמאשרת שההורים תלויים בכם.

לכל בן משפחה צריך ביטוח בריאות. לפי רשות המקרקעין, אם האם היא זו שמצרפת את הילדים, צריך גם אישור מהאב, חתום אצל נוטריון. גם אני צירפתי בני משפחה לוויזת הזהב שלי.

04 המסמכים

לפי DLD, אלה המסמכים הבסיסיים לבעל הנכס:

- דרכון.

- תעודת בעלות על הנכס (Title Deed).
- תמונה אישית.
- תעודת זהות אמירתית ואשרת תושבות קיימת: רק למי שכבר גר באיחוד האמירויות. למי שמגיש בקשה בפעם הראשונה עדיין אין תעודת זהות אמירתית או אשרת תושבות, ואת תעודת הזהות הוא מקבל במסגרת התהליך של הוויזה.

בנכס על הנייר, במקום תעודת בעלות מגישים את אישור הרישום במרשם הזמני (Oqood). רשות המקרקעין לא מפרסמת רשימת מסמכים נפרדת לנכס על הנייר, ולכן כדאי לברר מולה מראש אילו מסמכים נוספים יבקשו, למשל מכתב מהיזם או דף חשבון שמראה כמה שולם.

לבני משפחה צריך מסמכים נוספים, למשל תעודת נישואים, תעודות לידה וביטוח רפואי. הרשימה המלאה והאגרות מופיעות בדף השירות של DLD.

05 התהליך הרשמי

לפי DLD, מגיעים למרכז שירות, מגישים את המסמכים ומשלמים, עוברים בדיקה רפואית במרכז, ואשרת התושבות נשלחת במייל. זמן הטיפול לפי DLD הוא 7 עד 10 ימי עבודה.

06 כמה זה עולה

לפי רשות המקרקעין, אלה האגרות לבעל הנכס:

מה	דירהם
אגרת רשות המקרקעין	4,020
אגרת טיפול	1,155
אישור תושבות	2,856.75
תעודת זהות אמירתית	1,153
בדיקה רפואית	700
סך הכול	**9,884.75**

לכל בן משפחה שמצרפים יש אגרות נוספות. לפי רשות המקרקעין, ויזת תושבות לעשר שנים לבן משפחה עולה 5,774.50 דירהם, גם לבן או בת זוג, גם לילד וגם להורה. בפעם הראשונה משלמים גם 318.75 דירהם על פתיחת תיק משפחה. למשל, בעל נכס שמצרף בן זוג ושני ילדים משלם 9,884.75 דירהם על עצמו, 318.75 דירהם על פתיחת התיק ו-17,323.50 דירהם על שלושת בני המשפחה, כלומר 27,527 דירהם בסך הכול, בלי ביטוח הבריאות.

כמה תעלה ויזת הזהב לכל המשפחה? במחשבון עלות ויזת הזהב בוחרים כמה בני משפחה מצרפים, ומקבלים את סך האגרות לפי הטבלה של רשות המקרקעין.

07 מה קורה אם רוצים למכור את הנכס

ויזת הזהב קשורה לנכס כל עוד היא בתוקף. לפי רשות התושבות של דובאי (GDRFA), על הנכס מוטל שעבוד, ואסור למכור אותו במשך עשר שנות התושבות. לא מצאתי מקור רשמי שקובע כמה זמן יש בין מכירת הנכס לקניית נכס חדש בלי לאבד את הוויזה. אתרים של יועצים ומשרדי עורכי דין נותנים מספרים שונים, מ-30 יום ועד חצי שנה. חלקם כותבים שרשות המקרקעין לא תעביר את הבעלות לקונה, אלא אם הוכחתם שיש לכם נכס אחר שעומד בתנאים, או שביטלתם קודם את הוויזה. לכן הדרך הבטוחה היא הפוכה: קונים קודם את הנכס החדש, מעבירים אליו את הוויזה מול רשות התושבות, ורק אחר כך מוכרים את הנכס הישן. מהניסיון שלי בשטח, מי שמוכר בלי נכס חלופי מאבד את ויזת הזהב, וגם בני המשפחה שצירף.

גם בני המשפחה מושפעים. הוויזות שלהם תלויות בוויזה שלכם, וכשוויזת הזהב מתבטלת, מתבטלות גם הן. לפי הכללים באמירויות, מי שמבטל את הוויזה שלו צריך קודם לבטל את הוויזות של בני המשפחה שהוא מצרף. לכן מתכננים את המכירה יחד עם הוויזות של כל המשפחה, ולא אחריה.

08 איך זה היה אצלי

אני עשיתי את זה ב-2025, דרך חברה לשירותי מסמכים בדובאי:

1. **ינואר:** הערכת שווי רשמית לנכס.
2. **אחרי ההערכה:** אישור מקדים. מהרגע הזה צריך להישאר בתוך האמירויות עד סוף התהליך.
3. **סוף מרץ:** בדיקה רפואית, וביטוח רפואי בסיסי.
4. **תחילת אפריל:** האשרה יצאה, לעשר שנים, כבעל נכס, בלי חסות של גורם אחר.
5. **אחרי זה:** טופס רישום לתעודת זהות אמירתית, טביעות אצבע במרכז שירות, והתעודה הגיעה בשליח.

כל השלבים שדרשו נוכחות לקחו אצלי כשבועיים וחצי בדובאי. אחרי שהייתה לי תושבות יכולתי גם להמיר את רישיון הנהיגה (ראו את המדריך על רישיון נהיגה בדובאי).

09 מה חשוב לדעת

- מי שאינו אזרח של האמירויות או של מדינות המפרץ יכול להחזיק נכס בדובאי בבעלות מלאה רק באזורים שנקבעו לכך (Freehold). לכן, נכס שזר קנה בבעלות מלאה ורשום על שמו, נמצא בהכרח באזור כזה. אם יש לכם ספק, בדקו זאת מול רשות המקרקעין לפני הקנייה.
- הכללים כאן הם של דובאי. באמירויות אחרות הרשויות והכללים אחרים.
- ויזת הזהב היא אשרת תושבות באמירויות. היא לא משנה את חובת הדיווח שלכם בישראל (ראו את "האם צריך לדווח בישראל על נכס בדובאי").

אחרי שיש תושבות, גם התנאים למשכנתא ולפתיחת חשבון בנק משתנים (ראו את המדריך על משכנתא והמדריך על חשבון בנק).

רוצים להשוות לוויזה לשנתיים, שאין לה שווי מינימלי? ראו את ההשוואה בין ויזה לשנתיים לוויזת זהב.

כל השלבים של המעבר לדובאי, לפי הסדר, נמצאים במדריך המעבר לדובאי.

שאלות נפוצות

מה השווי המינימלי של הנכס לוויזת זהב?

הנכס צריך להיות שווה לפחות 2 מיליון דירהם, לפי השווי בזמן הרכישה. אפשר להגיע לסכום גם עם כמה נכסים יחד.

אפשר לקבל ויזת זהב על נכס שיש עליו משכנתא?

כן, עם מכתב מהבנק שמציין כמה כבר שולם ושהבנק לא מתנגד.

כמה זמן לוקח התהליך?

לפי רשות המקרקעין, 7 עד 10 ימי עבודה. אצלי, השלבים שדרשו שאהיה בדובאי לקחו כשבועיים וחצי.

אפשר לקבל ויזת זהב על דירה שקנינו בזוג?

כן, אם החלק של המבקש שווה 2 מיליון דירהם לפחות, לפי GDRFA. מהניסיון שלי בשטח, בני זוג לא יכולים לחבר את החלקים שלהם כדי להגיע לסכום, ולכן בודקים מראש מול רשות המקרקעין או מול GDRFA.

אפשר לקבל ויזת זהב על נכס על הנייר?

לפי ICP, כן, אם השווי 2 מיליון דירהם לפחות, היזם מאושר, והיחידה רשומה על שמכם במרשם הזמני (Oqood). בודקים מול רשות המקרקעין לפני שמתחילים.

כמה עולה לצרף את המשפחה?

לפי רשות המקרקעין, 5,774.50 דירהם לכל בן משפחה, ועוד 318.75 דירהם על פתיחת תיק משפחה, בלי ביטוח הבריאות.

אפשר למכור את הנכס כשיש לי ויזת זהב?

לפי GDRFA, על הנכס מוטל שעבוד, ואסור למכור אותו במשך עשר שנות התושבות. אין מקור רשמי שקובע כמה זמן יש לקנות נכס חלופי, ולכן הדרך הבטוחה היא לקנות קודם את הנכס החדש, להעביר אליו את הוויזה, ורק אז למכור. מהניסיון שלי, מי שמוכר בלי נכס חלופי מאבד את ויזת הזהב, וגם בני המשפחה.

צריך לגור בדובאי כדי לשמור על ויזת הזהב?

לא. אין מספר ימים מינימלי, ואפשר לשהות בחוץ יותר משישה חודשים.

מקורות

- תנאים, מסמכים, שלבים וזמן טיפול: DLD, Golden Visa application - Investor (נבדק 30.09.2026).
- עשר שנים, אפשר לחדש: GDRFA Dubai (נבדק 30.09.2026).
- בלי חסות, שהייה בחוץ יותר משישה חודשים: u.ae, Golden Visa.
- השלבים והתאריכים אצלי: המסמכים של הוויזה שלי מ-2025.
- האגרות: DLD, Golden Visa application - Investor (נבדק 05.10.2026).
- נכס על הנייר: ICP, Golden residency.
- בעלות משותפת, החלק צריך להיות 2 מיליון דירהם: GDRFA Dubai; LY Lawyers, 25.02.2026 (נבדק 13.10.2026).
- נכס על הנייר, מיזם מאושר, 2 מיליון דירהם: ICP (נבדק 13.10.2026). רישום: Oqood; Anders Legal Consultancy, 10.05.2024; Gulf News, 03.10.2022. אין דרישה לאחוז ששולם: הדף של ICP ודף השירות של DLD (נבדק 13.10.2026).
- אזור פריהולד: חוק 7 משנת 2006 ותקנה 3 משנת 2006, הפורטל המשפטי של דובאי; Khaleej Times; Anders Legal Consultancy (נבדק 13.10.2026).
- בני משפחה, ילדים בלי הגבלת גיל, הורים: ICP; DLD; Anders Legal Consultancy (נבדק 13.10.2026).
- אגרות לבני משפחה, 5,774.50 ו-318.75 דירהם: דף השירות של DLD; UAE Expert Hub (נבדק 13.10.2026).
- שעבוד על הנכס כדי להבטיח שהבעלות תימשך כל תקופת התושבות: LY Lawyers; GDRFA Dubai (נבדק 13.10.2026). מכירת הנכס: GDRFA Dubai (אסור למכור במשך עשר שנות התושבות, נבדק 18.11.2026). אין מקור רשמי לזמן שיש להחלפת נכס; לקנות לפני שמוכרים: Kisser Legal ו-Takween Advisory. ביטול הוויזה אחרי מכירה בלי נכס חלופי: הניסיון שלי בשטח.
- מבטלים קודם את הוויזות של בני המשפחה: Gulf News; u.ae, Cancelling your residence visa, עודכן 24.04.2024 (נבדק 13.10.2026).
- אין שהייה מינימלית, ושהייה בחוץ יותר משישה חודשים: u.ae, Golden Visa (עודכן 28.07.2026); ICP, Permit to stay outside the country for more than 6 months (נבדק 13.10.2026).

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.