חלק 6 מתוך המדריך: דמי ניהול ותשואה נטו בדובאי: כמה נשאר מהשכירות אחרי ההוצאות

דוגמה: איך תשואה ברוטו הופכת לתשואה נטו

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

חשוב: המספרים בדוגמה שנבחרו כדי להראות את החישוב הם הנחות לדוגמה. הם לא נתוני שוק, לא תחזית ולא הבטחה, ואינם מתארים בניין מסוים. שכר הדירה בדוגמה מבוסס על החציון של חוזים חדשים בדירות של חדר שינה ב-JVC, לפי מדריך ההשכרה, והמספר האחר שלקוח ממקור רשמי הוא אגרת רישום החוזה. כדי לחשב את התשואה של הנכס שלכם, מחליפים כל הנחה במספר האמיתי.

הנחות לדוגמה: דירה מוכנה במחיר 1,000,000 דירהם, בשטח 700 רגל רבועה (כ-65 מ"ר), שמושכרת לטווח ארוך ב-68,000 דירהם לשנה. דמי שירות של 18 דירהם לרגל רבועה. הקירור כלול בדמי השירות או משולם על ידי השוכר. עמלת ניהול של 5% משכר הדירה. חודש אחד בשנה שבו הדירה ריקה.

שורה	דירהם לשנה	מאיפה המספר
שכר דירה שנתי	68,000	החציון של חוזים חדשים ב-JVC, לפי מדריך ההשכרה
תשואה ברוטו (68,000 חלקי 1,000,000)	**6.8%**	חישוב
דמי שירות (700 כפול 18)	12,600	הנחה לדוגמה. בודקים במדד דמי השירות
עמלת ניהול (5% מ-68,000)	3,400	הנחה לדוגמה. לפי ההסכם עם החברה
תחזוקה ותיקונים	3,000	הנחה לדוגמה
רישום חוזה השכירות (Ejari)	178	רשות המקרקעין, דרך Dubai REST (177.75)
ביטוח תכולה ואחריות	500	הנחה לדוגמה
חודש ריק (שכר של חודש)	5,667	הנחה לדוגמה
חשמל ומים בחודש הריק	300	הנחה לדוגמה
סך ההוצאות	**25,645**	חישוב
מה נשאר (68,000 פחות 25,645)	**42,355**	חישוב
תשואה נטו (42,355 חלקי 1,000,000)	**כ-4.2%**	חישוב

מה רואים כאן: בהנחות האלה, כ-38% משכר הדירה הולכים על הוצאות, והתשואה יורדת מ-6.8% ל-4.2% בערך. דמי השירות לבדם הם כמעט חמישית משכר הדירה. לכן הבדיקה במדד דמי השירות היא הבדיקה הראשונה.

עם עלויות הקנייה: אם מוסיפים למחיר את עלויות הקנייה של דירה מוכנה דרך מתווך, לפי השיטה במדריך העלויות (4% אגרת רישום, אגרות רישום ותעודת בעלות, משרד נאמנות, עמלת מתווך של 2% ועוד מע"מ, ופיקדון חשמל ומים), המחיר הכולל יוצא בערך 1,067,900 דירהם. אז התשואה נטו בדוגמה יורדת לכ-4.0%.

> את אותו חישוב לדירה שלכם אפשר לעשות במחשבון התשואה נטו: מכניסים מחיר, שכר דירה והוצאות, ומקבלים תשואה ברוטו ותשואה נטו.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-netyield

רוצים לדעת כמה באמת נשאר?

שלחו לי את הנכס שאתם בודקים, ונחשב יחד תשואה נטו לפי המספרים שלו.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ השקעות ולא ייעוץ מס. המספרים בדוגמה הם הנחות לצורך החישוב, ולא נתוני שוק, תחזית או הבטחה לתשואה.