דמי ניהול ותשואה נטו בדובאי: כמה נשאר מהשכירות אחרי ההוצאות

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

מהשכירות של דירה בדובאי נשאר לכם פחות ממה שמראה מספר התשואה שמציגים לכם בדרך כלל, כי המספר הזה הוא לרוב תשואה ברוטו: שכר הדירה השנתי חלקי המחיר, בלי אף הוצאה. ההוצאה השנתית הגדולה ביותר היא בדרך כלל דמי השירות של הבניין, שאנשים קוראים להם גם "דמי ניהול". אחריהם באות העמלה של החברה שמנהלת את ההשכרה, תחזוקה, רישום חוזה השכירות, ביטוח, חודשים שבהם הדירה ריקה, ולפעמים גם קירור. כאן אני מסביר מי קובע את דמי השירות, איך בודקים אותם לבד לפני שקונים, ואיך מחשבים בעצמכם כמה נשאר.

בקצרה

- תשואה ברוטו היא שכר הדירה חלקי המחיר. תשואה נטו היא מה שנשאר אחרי ההוצאות, חלקי המחיר. כששומעים מספר, שואלים קודם כל באיזה מהשניים מדובר.
- את דמי השירות של בניין מסוים בודקים בעצמכם במדד דמי השירות של רשות המקרקעין (Service Charge Index), באתר או באפליקציה Dubai REST.
- חוב של דמי שירות נשאר על הדירה, ובלי לסגור אותו אי אפשר למכור אותה, ולפי דיווחים גם לא לרשום או לחדש חוזה שכירות.

במדריך הזה

01 מה זה דמי שירות, ומי קובע אותם
02 איך בודקים את דמי השירות של בניין מסוים
03 חוב של דמי שירות חוסם מכירה והשכרה
04 תשואה ברוטו ותשואה נטו
05 ההוצאות השנתיות של בעל דירה שמשכיר
06 דוגמה: איך תשואה ברוטו הופכת לתשואה נטו
07 "תשואה של X%" מאיש מכירות? שלוש שאלות
08 מה בודקים בליווי

01 מה זה דמי שירות, ומי קובע אותם

דמי השירות הם תשלום שנתי שכל בעל דירה בבניין משותף משלם על אחזקת השטחים המשותפים. הם מממנים שמירה, ניקיון, תחזוקה של מעליות, בריכה וחדר כושר, קירור וחשמל של השטחים המשותפים, ביטוח

של הבניין וקרן לתיקונים גדולים. כל בעל דירה משלם את החלק היחסי לפי שטח הדירה שלו, ולכן התעריף מוצג בדרך כלל בדיררהם לרגל רבועה.

החוק: דמי השירות מוסדרים בחוק 6 משנת 2019 על נכסים בבעלות משותפת בדובאי. לפי החוק:

- **הבעלים משלמים,** אלא אם חוזה השכירות קובע אחרת. גם אם השוכר לא שילם, הבעלים נשארים אחראים.
- **RERA מאשרת את התקציב.** חברת הניהול של הבניין לא יכולה לגבות דמי שירות לפני ש-RERA, הרשות המפקחת על נדל"ן בדובאי, אישרה את התקציב. הכסף משולם לחשבון שהרשות אישרה, ומשמש רק להוצאות של הבניין.
- **מי מנהל את הבניין:** בפרויקט גדול, היזם או חברה שהוא ממנה באישור RERA. בבניין רגיל, RERA בוחרת את חברת הניהול. בבניין שמשמש כמלון, חברת ניהול של מלונות.
- **ועד בעלים:** החוק החליף את "אגודת הבעלים" (Owners Association) הישנה בוועד בעלים, שבודק את חברת הניהול, עובר על התקציב השנתי ומעביר תלונות ל-RERA. בשיחות, ובחלק מהמערכות, עדיין משתמשים בשם הישן.

Mollak: זו המערכת של רשות המקרקעין לניהול דמי השירות בבניינים משותפים. דרכה חברת הניהול מגישה את התקציב לאישור ומעלה חשבונות, והבעלים מקבלים חשבונות ומשלמים, גם דרך Dubai REST.

02 איך בודקים את דמי השירות של בניין מסוים

לפני שקונים, בודקים את התעריף שאושר לבניין, ולא מסתפקים במספר שהמוכר או נציג המכירות אמר.

1. נכנסים לשירות "Service Charge Index" באתר של רשות המקרקעין, או באפליקציה Dubai REST.
2. בוחרים את שם הפרויקט, את סוג השימוש (מגורים, משרדים או מסחר) ואת השנה.
3. התעריף שאושר מופיע מיד, עם פירוט ועם שם החברה שמנהלת את הבניין. באתר אפשר לחפש גם לפי מספר תעודת הבעלות (Title Deed) או לפי מפה.
4. מכפילים את התעריף לרגל רבועה בשטח של הדירה, כדי לקבל את הסכום השנתי.
5. משווים למה שאמרו לכם. אם יש פער, שואלים בכתב.

בנכס על הנייר: לבניין שעוד לא נמסר אין עדיין תקציב מאושר. אפשר לבדוק את התעריף בבניינים שהיזם כבר מסר באותו אזור, אבל זו רק הערכה.

לקח שלי: כשקניתי את הנכס שלי, לא בדקתי את דמי השירות לפני הקנייה. היום אני יודע שזו אחת הבדיקות הראשונות שצריך לעשות, ולכן אני עושה אותה עם כל משקיע שאני מלווה, עוד לפני שהוא מחליט.

03 חוב של דמי שירות חוסם מכירה והשכרה

בלי לסגור את החוב, אי אפשר למכור, ולפי דיווחים גם קשה להשכיר. לפי החוק, אסור למכור דירה כשיש עליה חוב של דמי שירות, ולחברת הניהול יש שעבוד על הדירה בגלל החוב. לפי דיווחים ב-Gulf News וב-The National משנת 2020, בעל דירה עם חוב כזה גם לא יקבל אישור לרשום או לחדש חוזה שכירות. ברישום המכירה ברשות המקרקעין צריך אישור אלקטרוני מהיזם שאין לו התנגדות (NOC), דרך Dubai REST, ויזם לא

נותן את האישור הזה כשיש חוב של דמי שירות. אם החוב לא נסגר, חברת הניהול יכולה לתבוע אותו במרכז ליישוב סכסוכי שכירות, ובסוף התהליך הדירה יכולה להימכר כדי לכסות את החוב.

מה זה אומר לכם:

- **כשאתם קונים דירה יד שנייה:** מבקשים מהמוכר דוח עדכני של דמי השירות, ובודקים שכל החוב נסגר לפני ה-NOC, ולא רק החוב של השנה הנוכחית.
- **כשאתם משכירים:** אם השוכר התחייב לשלם ולא שילם, החוב עדיין רשום עליכם.

04 תשואה ברוטו ותשואה נטו

	איך מחשבים	מה זה אומר
תשואה ברוטו	שכר הדירה השנתי, חלקי מחיר הדירה	מספר מהיר להשוואה ראשונה, בלי אף הוצאה
תשואה נטו	שכר הדירה השנתי פחות ההוצאות השנתיות, חלקי מחיר הדירה	מה שנשאר לכם בפועל, לפני מס ולפני משכנתא

שתי הערות:

- אפשר להוסיף למחיר גם את עלויות הקנייה (אגרת הרישום, עמלות ועוד, ראו את המדריך על העלויות מעבר למחיר). אז התשואה יוצאת נמוכה יותר. העיקר שמשווים בין נכסים באותה שיטה.
- התשואה נטו כאן היא לפני מס בישראל ולפני החזרי משכנתא. על הכנסה משכירות מדווחים בישראל (ראו את "האם צריך לדווח בישראל על נכס בדובאי" בשאלות הנפוצות), ואת החישוב עושים עם רואה חשבון.

05 ההוצאות השנתיות של בעל דירה שמשכיר

הוצאה	מי קובע אותה	מה בודקים
דמי שירות	RERA מאשרת את התקציב של הבניין	את התעריף במדד דמי השירות, כפול השטח
קירור (צ'ילר)	חברת הקירור המרכזי, לפי החוזה	אם הקירור כלול, או שיש חשבון נפרד. בחשבון נפרד יש תשלום שנתי קבוע לפי הקיבולת, שלא תלוי בשימוש, ועוד תשלום לפי מונה
עמלת ניהול ההשכרה	ההסכם עם החברה שמנהלת את ההשכרה	אחוז משכר הדירה, ומה הוא כולל
תחזוקה ותיקונים בתוך הדירה	מצב הדירה והחוזה	מי אחראי לאיזה תיקון לפי חוזה השכירות
רישום חוזה השכירות (Ejari)	רשות המקרקעין	177.75 דירהם דרך Dubai REST או האתר, או 220 דירהם במרכז שירות, בכל רישום או חידוש

הוצאה	מי קובע אותה	מה בודקים
ביטוח	חברת הביטוח	הבניין מבוטח דרך דמי השירות. ביטוח לתכולה ולאחריות שלכם הוא בחירה שלכם
חודשים שהדירה ריקה	השוק והמחיר שאתם מבקשים	כמה זמן לוקח להשכיר, וחודשים בין שוכר לשוכר
חשמל ומים (DEWA)	DEWA	בדרך כלל השוכר משלם. כשהדירה ריקה, או כשהחשבון על שמכם, אתם משלמים

השכרה לטווח ארוך (חוזה שנתי): שוכר אחד, חוזה רשום ב-Ejari, והחברה שמנהלת את ההשכרה, אם יש כזאת, גובה עמלה לפי ההסכם. את השלבים, מהשוכר הראשון ועד החידוש, ריכזתי במדריך להשכרת דירה. המדריך הזה עוסק בהשכרה לטווח ארוך בלבד. השכרה לטווח קצר, לימים או ללילות, דורשת היתר דירת נופש (Holiday Home), ויש לה הוצאות ותנאים אחרים.

06 דוגמה: איך תשואה ברוטו הופכת לתשואה נטו

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

שורה	דירהם לשנה	מאיפה המספר
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.

07 "תשואה של X%" מאיש מכירות? שלוש שאלות

כשנציג מכירות מציג לכם מספר תשואה, במיוחד בשיחה שבה לוחצים עליכם לסגור מהר, שואלים בכתב:

1. **זה ברוטו או נטו?** ואם נטו, אילו הוצאות ירדו בחישוב?
2. **מה דמי השירות של הבניין?** ואז בודקים בעצמכם במדד דמי השירות.
3. **"תשואה מובטחת" כתובה בחוזה?** אם היא לא כתובה בחוזה, היא לא קיימת. אם היא כתובה, בודקים לכמה זמן, מי משלם אותה, ומה קורה אחר כך. זו התחייבות של היזם בלבד, ולא נתון על השוק.

ועוד: לא חותמים באותה שיחה. ראו את המדריך על אנשי מכירות לוחצים.

08 מה בודקים בליווי

לפני שאתם מחליטים, אנחנו בודקים יחד את דמי השירות של הבניין במדד הרשמי, עוברים על ההוצאות הצפויות, ומחשבים תשואה נטו לפי המספרים של הנכס שלכם, ולא לפי מספר שמישהו אמר. אחרי הקנייה, אני מלווה גם בהשכרה לטווח ארוך.

הליווי: שיחת הייעוץ הראשונה היא בחינם ונמשכת עד 20 דקות, בשיחה בוואטסאפ, בהודעות בוואטסאפ או בטלפון רגיל. אחריה אני נותן הצעת מחיר, שתלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

שאלות נפוצות

מה ההבדל בין "דמי ניהול" ל"דמי שירות"?

זה אותו תשלום: התשלום השנתי על אחזקת השטחים המשותפים בבניין, שבאנגלית נקרא Service Charges. זה לא אותו דבר כמו העמלה של החברה שמשכירה את הדירה בשבילכם. זו הוצאה נפרדת.

איפה רואים את דמי השירות של בניין?

במדד דמי השירות של רשות המקרקעין, באתר או ב-Dubai REST. בוחרים את הפרויקט, את סוג השימוש ואת השנה, ורואים את התעריף שאושר.

מי משלם דמי שירות כשהדירה מושכרת?

הבעלים, אלא אם חוזה השכירות קובע אחרת. גם אם השוכר לא שילם, הבעלים נשארים אחראים.

אפשר למכור דירה כשיש חוב של דמי שירות?

לא. לפי החוק אסור למכור דירה עם חוב כזה, ובלי סגירת החוב היזם לא נותן את אישור ה-NOC שצריך לרישום המכירה.

איזו תשואה נטו אפשר לצפות לקבל בדובאי?

אין מספר אחד, ואני לא נותן מספר בלי לבדוק את הנכס. התשואה תלויה בשכר הדירה, בדמי השירות של הבניין הספציפי ובהוצאות שלכם. לכן מחשבים לכל נכס בנפרד, לפי הדוגמה שלמעלה.

דמי השירות יכולים לעלות?

התקציב נקבע כל שנה, ו-RERA צריכה לאשר אותו לפני שגובים. לכן בודקים במדד גם את השנים הקודמות, ולא רק את השנה הנוכחית.

מקורות

- חוק 6 משנת 2019, הבעלים משלמים גם כשהשוכר לא שילם, הקירור של השטחים המשותפים, ומכירת יחידה בגלל חוב: DLD, הודעה מ-06.01.2020; Hadef & Partners (נבדק 13.10.2026).
- RERA מאשרת את התקציב לפני גבייה, חשבון מאושר: Hadef & Partners; Afridi & Angell (שם) (נבדק 13.10.2026).
- מי מנהל את הבניין (יזם, חברה ש-RERA בוחרת, מלון), ועד בעלים במקום אגודת בעלים: Afridi & Angell (שם); Hadef & Partners (שם); Mondaq (נבדק 13.10.2026).
- Mollak (תקציב, חשבונות, תשלום): דף השירות של DLD, שמציין את Mollak כערוץ; Bayut, עודכן 26.02.2026 (נבדק 13.10.2026).
- מדד דמי השירות, באתר וב-Dubai REST, חיפוש לפי פרויקט, שימוש ושנה, ולפי תעודת בעלות או מפה: DLD (שם); Gulf News, 16.09.2023; bhomes, 19.03.2026 (נבדק 13.10.2026).
- חישוב לפי רגל רבועה ומה דמי השירות כוללים (כולל ביטוח הבניין וקרן לתיקונים): Bayut, עודכן 15.09.2026; bhomes (שם). ביטוח הבניין באחריות חברת הניהול: גם Mondaq (שם) (נבדק 13.10.2026).
- אסור למכור עם חוב, ושעבוד על היחידה: Hadef & Partners (שם); Gulf News, 05.10.2020 (אין אישור למכירה או להשכרה עד שהחוב נסגר); The National, 10.09.2020 (אין רישום או חידוש של חוזי שכירות) (נבדק 18.11.2026).
- NOC מהיזם דרך Dubai REST ברישום מכירה: DLD, רישום מכירה; Wasl (יזם), מרכז העזרה: בקשת NOC נדחית כשדמי השירות לא שולמו (נבדק 13.10.2026).

- הגדרות של תשואה ברוטו ונטו: Danube Properties; Wall Street Prep, על חישוב תשואה בדובאי (נבדק 13.10.2026).
- אגרת רישום חוזה שכירות (177.75 דירהם באפליקציה ובאתר, 220 במרכז שירות): DLD (נבדק 18.11.2026).
- קירור מרכזי: תשלום שנתי לפי קיבולת (750 דירהם לטון קירור לשנה אצל Empower) ותשלום לפי מונה, על הבעלים או השוכר: Gulf News, 03.07.2024; Bayut, 06.09.2024 (נבדק 13.10.2026).
- עלויות הקנייה בחישוב עם עלויות הקנייה: השיטה והמקורות במדריך העלויות באתר. החישוב ל-1,000,000 דירהם: 40,000 אגרה, כ-550 רישום ותעודה, 4,200 משרד נאמנות, 21,000 מתווך עם מע"מ, 2,130 חשמל ומים, סך הכול כ-67,900 (נבדק 13.10.2026).
- הדוגמה: שכר הדירה (68,000) הוא החציון של חוזים חדשים בדירות של חדר שינה ב-JVC, שחישבתי מהנתונים הפתוחים של רשות המקרקעין, כמפורט במדריך ההשכרה. אגרת Ejari היא של רשות המקרקעין. שאר המספרים הם הנחות לדוגמה, וכתובים ככאלה (נבדק 18.11.2026).
- היתר לדירת נופש להשכרה לטווח קצר: Khaleej Times (נבדק 18.11.2026).

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.