קניית דירה בדובאי על הנייר: איך עובדת תוכנית התשלומים ומה בודקים לפני שחותמים

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

רכישה על הנייר (Off-plan) היא קנייה של נכס שעדיין בבנייה. משלמים לפי תוכנית שהיזם קובע: חלק בחתימה, חלק במהלך הבנייה, ולעיתים חלק בקבלת המפתח. בדובאי התשלומים נכנסים לחשבון נאמנות של הפרויקט, ובחתימה משלמים בדרך כלל גם אגרת רישום של 4% ל-DLD. לפני חתימה בודקים שהפרויקט רשום, שהתוכנית כתובה בחוזה, ושפרטי חשבון הנאמנות זהים לאלה שב-DLD.

בקצרה

- משלמים בשלבים, והכסף נכנס לחשבון נאמנות של הפרויקט.
- אם הרשות מבטלת את הפרויקט, ההחזר ניתן מחשבון הנאמנות, ואם אין בו מספיק, היזם צריך להשלים. אין בחוק ערובה שכל הסכום אכן יוחזר.
- לפי מקורות משפטיים, אין לרוכש זכות לבטל חוזה רק כי התחרט. מה שקובע הוא מה שכתוב בחוזה, ולכן קוראים אותו לפני שחותמים.

במדריך הזה

01 מה זו רכישה על הנייר
02 צעד אחרי צעד: איך קונים דירה על הנייר בדובאי
03 איך בנויה תוכנית תשלומים
04 דוגמאות אמיתיות: חמישה פרויקטים מהאתר
05 תוכנית תשלומים ארוכה ותשלום אחרי קבלת המפתח
06 מה בודקים לפני שחותמים
07 מה קורה אם הפרויקט מתבטל או מתעכב
08 מה קורה אם מפסיקים לשלם
09 מהניסיון שלי

01 מה זו רכישה על הנייר

קונים נכס שעדיין לא נבנה, או שנמצא בבנייה. במקום לשלם את כל הסכום מראש, משלמים בשלבים. בזמן הבנייה הרכישה רשומה ב-DLD במערכת Oqood, ובקבלת המפתח מונפקת תעודת בעלות (Title Deed) על שמכם.

02 צעד אחרי צעד: איך קונים דירה על הנייר בדובאי

1. **בוחרים פרויקט:** מבקשים מהיזם את מספר הפרויקט ברשות המקרקעין, את המחירון ואת תוכנית התשלומים.
2. **בודקים את הפרויקט:** באפליקציה Dubai REST בודקים מי היזם, מה אחוז ההתקדמות של הבנייה, ולאיזה חשבון נאמנות משלמים (ראו את המדריך "איך בודקים יזם").
3. **מכינים את הכסף:** מתחילים להכין את העברת הכסף מישראל לפני שמתחייבים למועדי תשלום (ראו את "העברת כסף לדובאי").
4. **משריינים את היחידה:** משלמים דמי שריון בסכום שהיזם קובע. ב-Sorrento, למשל, 5% מהמחיר.
5. **חותמים על חוזה המכירה:** משלמים את התשלום הבא לפי התוכנית (ב-Sorrento עוד 10% תוך חודש), ואת אגרת הרישום של 4% לרשות המקרקעין, אלא אם יש מבצע שפוטר ממנה.
6. **רישום בעוקוד:** לפי רשות המקרקעין, החוזה צריך להירשם במרשם הזמני (Oqood) תוך 90 יום מהחתימה. מבקשים מהיזם את תעודת העוקוד, ובודקים את הרישום ב-Dubai REST.
7. **משלמים לפי התוכנית:** כל תשלום עובר לחשבון הנאמנות של הפרויקט. בכל העברה כותבים את מספר היחידה בשורת התיאור, ושומרים את אישור ההעברה.
8. **קבלת המפתח:** קודם עוברים על הדירה ורושמים כל ליקוי, אחר כך משלמים את היתרה, חותמים על טופס קבלת הדירה ומקבלים מפתח. אחרי זה הרישום עובר מעוקוד לתעודת בעלות (Title Deed) על שמכם (ראו את המדריך "יום המסירה"). אם צריך משכנתא לתשלום האחרון, מתחילים לטפל בה חודשיים עד שלושה לפני קבלת המפתח (ראו את המדריך על משכנתא).

03 איך בנויה תוכנית תשלומים

לכל פרויקט תוכנית משלו. בדרך כלל יש בה שלושה חלקים:

1. **בחתימה:** מקדמה, ויחד איתה אגרת הרישום של DLD (4% משווי הנכס).
2. **במהלך הבנייה:** תשלומים לפי לוח זמנים שהיזם קובע.
3. **בקבלת המפתח:** היתרה, אם התוכנית משאירה חלק לקבלת המפתח.

לפי רשות המקרקעין, אגרת הרישום מתחלקת 2% על הקונה ו-2% על המוכר, אלא אם הוסכם אחרת. בקנייה מיזם החוזה קובע בדרך כלל שהקונה משלם את כל ה-4%. בנוסף יש אגרות מנהלה, שגובהן משתנה לפי הפרויקט. יש יזמים שמציעים לכסות את אגרת ה-DLD כחלק ממבצע, ולכן משווים מחיר מלא ולא רק מחיר לרגל רבועה.

> כמה תשלמו מעבר למחיר, כולל אגרת הרישום? אפשר לחשב את זה במחשבון עלויות הקנייה.

04 דוגמאות אמיתיות: חמישה פרויקטים מהאתר

פרויקט	בחתימה	במהלך הבנייה	בקבלת המפתח	קבלת המפתח (לפי היזם)
OceanZ by Danube	DLD 4% + 20%	5% תוך חודש	75%	כ-18 חודשים
Greenz by Danube	DLD 4% + 20%	1% לחודש	היתרה	דצמבר 2029
Arthouse Residences ראס אל חיימה	20% ב-2026	5% ב-2027	75%	הרבעון הרביעי של 2027
Sorrento by DAMAC DAMAC Lagoons	5% בהזמנה ועוד 10% תוך חודש	0.25% בחודש, ותשלומים גדולים יותר בחודשים 12 עד 36	50%	הרבעון הרביעי של 2029
Chelsea Residences by DAMAC	לפי בקשה			31.12.2029

יש כאן ארבעה מבנים שונים: תוכנית שבה רוב הכסף משולם בקבלת המפתח (OceanZ, Arthouse), תוכנית שמתפרסת על כל תקופת הבנייה (Greenz), תוכנית שבה חצי משולם לאורך הבנייה וחצי בקבלת המפתח (Sorrento), ותוכנית שנקבעת מול היזם לכל משקיע (Chelsea).

ב-Sorrento הציע היזם, בזמן כתיבת המדריך, פטור מאגרת הרישום של 4% כמבצע לזמן מוגבל. זו דוגמה לכך שכדאי להשוות את המחיר המלא, ולא רק את המחיר לרגל רבועה.

מה זה אומר בשבילכם: בתוכנית שבה רוב התשלום הוא בקבלת המפתח (OceanZ, Arthouse), הסכום הגדול צריך להיות מוכן ביום קבלת המפתח. בתוכנית שמתפרסת על הבנייה (Greenz), משלמים 1% מהמחיר כל חודש לאורך כמה שנים. בתוכנית שבה חצי משולם לאורך הבנייה (Sorrento), משלמים כל חודש סכום קטן ועוד כמה תשלומים גדולים, ואת החצי השני צריך להכין ליום קבלת המפתח. לפני שבוחרים, בודקים מאיפה יגיע כל תשלום ומתי.

הפרויקט Arthouse נמצא בראס אל חיימה, ושם הכללים והאגרות נקבעים על ידי רשויות אחרות. אגרת 4% של DLD חלה רק בדובאי. ראו את המדריך על ההבדלים בין דובאי, אבו דאבי וראס אל חיימה.

05 תוכנית תשלומים ארוכה ותשלום אחרי קבלת המפתח

תוכנית ארוכה מפזרת את התשלומים על פני תקופה ארוכה, כך שבכל שלב משלמים סכום קטן יחסית. יש שני סוגים עיקריים:

- **תשלומים לאורך כל הבנייה:** למשל ב-Greenz משלמים 1% מהמחיר בכל חודש, עד קבלת המפתח המתוכננת בדצמבר 2029.
- **תשלום אחרי קבלת המפתח (Post-handover):** חלק מהמחיר משולם אחרי שמקבלים את המפתח, בתשלומים לאורך תקופה שהיזם קובע, ולפעמים היא נמשכת כמה שנים.

לא כל יזם מציע תשלום אחרי קבלת המפתח. אצל אמאר, למשל, תשלום אחרי קבלת המפתח פחות נפוץ, ובפרויקטים שבטבלה למעלה התוכניות שפורסמו אינן כוללות תשלום אחרי קבלת המפתח. תוכנית כזו יש, לפי היזם, ב-The Views בראס אל חיימה (ראו את המדריך על תשלום אחרי קבלת המפתח).

מה בודקים בתוכנית ארוכה:

- שכל התוכנית, כולל התשלומים שאחרי קבלת המפתח, כתובה בחוזה, ולא רק בחומרי השיווק.
- אם יש ריבית, ואם יש קנסות על איחור בתשלומים.
- את המחיר הכולל, בהשוואה לפרויקטים דומים עם תוכנית קצרה יותר, ולא רק את גובה התשלום החודשי.
- מאיפה יגיע הכסף לכל תשלום, לאורך כל התקופה.

> אם רוב התשלום נשאר ליום קבלת המפתח ואתם שוקלים משכנתא, במחשבון המשכנתא רואים עד כמה הבנק יכול לממן ומה ההחזר החודשי המקסימלי.

06 מה בודקים לפני שחותמים

- **הפרויקט רשום ב-DLD.** בקשו את מספר הפרויקט ובדקו אותו ב-Dubai REST (ראו את "איך בודקים פרויקט" באתר).
- **התוכנית כתובה בחוזה,** ולא רק בחומר השיווקי.
- **חשבון הנאמנות:** הבנק ומספר החשבון בהוראות התשלום זהים למה שמופיע ב-Dubai REST. בקשה להעביר לחשבון אחר היא סיבה לעצור ולשאול.
- **המחיר המלא:** מחיר, אגרת DLD ואגרות מנהלה (ראו את המדריך "כמה עולה לקנות דירה בדובאי").
- **התקדמות מול מועד קבלת המפתח:** אחוז ההשלמה הרשמי מול הזמן שנשאר.
- **העברת הכסף מישראל:** מתחילים להכין אותה לפני שמתחייבים למועדי תשלום (ראו את "העברת כסף לדובאי").

07 מה קורה אם הפרויקט מתבטל או מתעכב

- **ביטול פרויקט:** לפי החוק בדובאי, אם RERA מבטלת פרויקט, למשל כי הבנייה לא התחילה או שהיזם פשט רגל, ההחזר ניתן מחשבון הנאמנות של הפרויקט, והרשות מבקשת מנאמן החשבון להחזיר את הכסף תוך 14 יום מהביטול. אם אין בחשבון מספיק, היזם צריך להשלים את ההחזר תוך 60 יום מהחלטת הביטול, אלא אם RERA מאריכה את המועד. החוק לא מבטיח שכל הסכום נמצא בחשבון, ולכן אין ערובה להחזר מלא.
- **עיכוב בקבלת המפתח:** אין בחוק החזר כספי אוטומטי. מה שקובע הוא הסעיפים בחוזה על עיכוב ועל פיצוי. אפשר לבקש מבית המשפט לבטל את החוזה כשהיזם סוטה מהותית מהמפרט, או כשיש ליקויים חמורים.
- **שטח קטן יותר:** אם השטח נטו קטן ביותר מ-5% ממה שכתוב בחוזה, היזם חייב לפצות אתכם.

לכן בודקים בחוזה גם את מועד קבלת המפתח ומה קורה אם הוא עובר, תוכנית תשלומים שקשורה להתקדמות הבנייה, את השטח והמפרט, וסעיף פיצוי על עיכוב.

08 מה קורה אם מפסיקים לשלם

לפי החוק, היזם צריך קודם לתת הודעה של 30 יום דרך רשות המקרקעין. אחר כך מה שהוא רשאי לעשות תלוי בהתקדמות הבנייה:

התקדמות הפרויקט	מה היזם רשאי לעשות
יותר מ-80%	לדרוש את היתרה, למכור במכירה פומבית, או לבטל את החוזה ולשמור 40% מהמחיר
60% עד 80%	לבטל ולשמור עד 40% מהמחיר
פחות מ-60%	לבטל ולשמור עד 25% מהמחיר

09 מהניסיון שלי

כשקניתי ב-Damac Riverside שילמתי 5% לשריון היחידה, אחר כך 20% ועוד 4% אגרת DLD, ומשם המשכתי לפי התוכנית. בכל העברה בנקאית כתבתי את מספר היחידה בשורת התיאור, ושמרתי את אישור ה-SWIFT, כדי שהתשלום ישויך ליחידה הנכונה.

רוצים למכור לפני קבלת המפתח, או צריכים משכנתא כדי לשלם בקבלת המפתח? ראו את המדריך על מכירת נכס בבנייה ואת המדריך על משכנתא.

שאלות נפוצות

איך קונים דירה על הנייר בדובאי?

בודקים את הפרויקט ואת חשבון הנאמנות ב-Dubai REST, משריינים את היחידה, חותמים על חוזה המכירה ומשלמים את המקדמה ואת אגרת הרישום של 4%. אחר כך היזם רושם את החוזה בעוקוד, ומשלמים לפי התוכנית עד קבלת המפתח. אחרי קבלת המפתח הרישום עובר מעוקוד לתעודת בעלות על שמכם.

כמה משלמים בחתימה?

בדרך כלל משלמים מקדמה, למשל 20% מהמחיר, ועוד 4% אגרת רישום לרשות המקרקעין. בפרויקטים שבאתר, התשלום בחודש הראשון נע בין 15% ל-24%, לפי היזם.

מה קורה עם הכסף עד קבלת המפתח?

בפרויקט בבנייה בדובאי, התשלומים נכנסים לחשבון נאמנות נפרד של הפרויקט, והיזם מושך ממנו לפי התקדמות הבנייה. אם הפרויקט מתבטל, ההחזר ניתן מהחשבון הזה, והחוק לא מבטיח שכל הסכום נמצא בו.

איך יודעים שהפרויקט אמיתי?

מבקשים את מספר הפרויקט ובודקים אותו באפליקציה הרשמית של רשות המקרקעין: מי היזם, מה אחוז ההתקדמות, ולאיזה חשבון נאמנות משלמים.

מה תוכנית התשלומים הכי טובה?

אין תוכנית אחת שמתאימה לכולם. משווים שלושה דברים: כמה משלמים בחתימה, כמה בזמן הבנייה, וכמה נשאר לקבלת המפתח. בתוכנית שבה רוב הסכום משולם בקבלת המפתח, הסכום הגדול צריך להיות מוכן ביום קבלת המפתח. בתוכנית שמתפרסת על תקופת הבנייה, משלמים לאורך כל הבנייה. הטבלה למעלה משווה בין חמשת הפרויקטים שבאתר.

מה זה עוקוד, וזה כמו טאבו?

עוקוד (Oqood) הוא הרישום הזמני של רשות המקרקעין לנכס שעדיין בבנייה. אחרי שחותמים, היזם צריך לרשום את הרכישה, ואתם משלמים את אגרת הרישום של 4%. הרישום מגן על הזכויות שלכם בנכס, אבל הוא עדיין לא תעודת בעלות. את תעודת הבעלות (Title Deed) מקבלים רק אחרי קבלת המפתח. את תעודת העוקוד מבקשים מהיזם, ואפשר לבדוק את הרישום גם באפליקציית Dubai REST.

מה זו תוכנית תשלומים אחרי קבלת המפתח?

בתוכנית כזו, חלק מהמחיר משולם אחרי שמקבלים את המפתח, בתשלומים לאורך תקופה שהיזם קובע. לא כל יזם מציע אותה, והתנאים צריכים להיות כתובים בחוזה.

מקורות

- רישום הפרויקט, חשבון הנאמנות, Oqood ותעודת הבעלות: רשות המקרקעין של דובאי (DLD) ואפליקציית Dubai REST.
- אגרת הרישום של 4%: DLD, Request to register the initial sale.
- תוכניות התשלומים ומועדי קבלת המפתח: לפי היזמים, כפי שהם מופיעים בדפי הפרויקטים באתר.
- ביטול פרויקט, החזר מחשבון הנאמנות, 14 יום להחזר מהחשבון ו-60 יום להשלמה על ידי היזם (החלטה 6 משנת 2010, סעיפים 25 ו-26): Dubai Legal Portal, החלטה 6 משנת 2010. ההחזר מחשבון הנאמנות ושהחוק אינו מבטיח את מלוא הסכום: Hadef & Partners, Khaleej Times.
- הפסקת תשלומים, הודעה של 30 יום ושיעורי ההחזקה (חוק 19 משנת 2017): Al Tamimi, Mondaq.
- עיכוב וסטייה מהמפרט: Chambers, Mondaq. שטח קטן ביותר מ-5% מהשטח נטו (סעיף 13): Dubai Legal Portal, החלטה 6 משנת 2010, BSA. אין זכות לבטל חוזה רק מפני ששינו את הדעה: Chambers, ATB Legal.
- עוקוד ותעודת בעלות: Meraas ו-Bayut, Oqood vs Title Deed.
- תשלום אחרי קבלת המפתח, לאורך תקופה שהיזם קובע: bhomes; tekce. לא כל יזם מציע אותו: Engel & Völkers, Emaar payment plans, ודפי הפרויקטים באתר. לבדוק ריבית וקנסות על איחור: bhomes (נבדק 15.10.2026).

יש לכם שאלה על תוכנית תשלומים?

שלחו לי את הפרויקט שאתם בודקים, ונעבור יחד על התוכנית שלו.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ומתייחס לרכישה בדובאי. הוא לא מחליף ייעוץ משפטי, ייעוץ מס או בדיקה של החוזה שלכם. תוכניות התשלומים בטבלה הן לפי היזמים, ועשויות להשתנות.