לשכור או לקנות כשעוברים לדובאי: מה עולה יותר, ומתי כל אחד מהם נכון

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

בדובאי, העלויות של קניית דירה מוכנה דרך מתווך מגיעות לכ-7% מהמחיר, ובדירת חדר שינה ב-JVC זה בערך שנה של שכר דירה. לכן מי שנשאר כמה שנים, ומתכנן לגור באותו אזור, בדרך כלל יוצא נשכר מקנייה, וגם יכול לקבל ויזה דרך הדירה. מי שעדיין לא יודע באיזה אזור ילמדו הילדים, או שהעבודה שלו עוד לא סגורה, יכול לשכור לשנה ראשונה, ובמקביל להתחיל לבדוק דירה לקנייה.

בקצרה

- העלויות של קניית דירה מוכנה דרך מתווך מגיעות לכ-7% מהמחיר, ובדירת חדר שינה ב-JVC זה בערך שנה של שכר דירה.
- שכירות לא נותנת ויזת תושבות. דירה גמורה נותנת ויזה לשנתיים, ונכס בשווי 2 מיליון דירהם ויזת זהב לעשר שנים.
- מי שעדיין לא יודע באיזה אזור ילמדו הילדים, או שהעבודה שלו עוד לא סגורה, יכול לשכור לשנה ראשונה, ובמקביל להתחיל לבדוק דירה לקנייה.

במדריך הזה

01 כמה עולה לשכור בדובאי
02 כמה עולה לקנות בדובאי
03 דוגמה עם מספרים: דירת חדר שינה ב-JVC
04 הוויזה משנה את החשבון
05 משכנתא: תושב מקבל תנאים טובים יותר
06 מתי עדיף לשכור קודם
07 מתי קנייה עדיפה

01 כמה עולה לשכור בדובאי

העמוד המרכזי: מעבר לדובאי.

שכר הדירה בדובאי משולם לשנה, בדרך כלל בכמה צ'קים דחויים שנותנים מראש. הטבלה מראה ממוצעים שנתיים מ-2026, לפי שני מקורות נפרדים: Property Monitor (דרך Engel & Völkers, נתוני נובמבר 2026) ו-Bayut (מחירים מבוקשים במודעות, במחצית הראשונה של 2026).

אזור	סוג	שכר דירה שנתי, בדירהם
ג'ומיירה וילג' סירקל (JVC)	דירת חדר שינה	67,000 עד 79,000
ג'ומיירה וילג' סירקל (JVC)	דירת 2 חדרי שינה	98,000 עד 113,000
דובאי הילס (Dubai Hills Estate)	דירת חדר שינה	כ-90,000
דובאי הילס (Dubai Hills Estate)	דירת 2 חדרי שינה	כ-141,000
DAMAC Hills	וילה עם 3 חדרי שינה	201,000 עד 211,000
DAMAC Hills 2	וילה עם 3 חדרי שינה	105,000 עד 112,000
מירדיף (Mirdif)	וילה עם 3 חדרי שינה	111,000 עד 142,000

למה יש טווח: כל מקור מודד אחרת. Property Monitor מבוסס על נתוני נובמבר 2026 בדירות ועל נתוני 2026 מתחילת השנה בווילות, ו-Bayut על מחירים מבוקשים במודעות במחצית הראשונה של 2026. בדובאי הילס יש רק נתון אחד, של Property Monitor. השכר של דירה מסוימת תלוי בבניין, בגודל ובמצב שלה.

מה משלמים בנוסף כשנכנסים לדירה שכורה:

- **עמלת תיווך:** בדרך כלל 5% משכר הדירה השנתי, והשוכר משלם אותה.
- **פיקדון:** בדרך כלל 5% משכר הדירה בדירה לא מרוהטת, ו-10% בדירה מרוהטת. מקבלים אותו בחזרה בסוף החוזה, בניכוי נזקים.
- **חשמל ומים:** לפי DEWA, פיקדון של 2,000 דירהם בדירה ו-4,000 בווילה, ועוד 130 דירהם להפעלה. בחשבון החשמל נגבית גם אגרת עירייה של 5% משכר הדירה השנתי.
- **רישום החוזה ב-Ejari:** חוזה שכירות בדובאי נרשם ברשות המקרקעין. הרישום הזה נדרש גם לשירותים אחרים, למשל לחיבור החשמל.

02 כמה עולה לקנות בדובאי

כשקונים דירה מוכנה דרך מתווך, משלמים מעבר למחיר את העלויות האלה (לפי מדריך העלויות באתר):

עלות	כמה
אגרת רישום לרשות המקרקעין	4% מהמחיר. ברוב העסקאות הקונה משלם את כולה
אגרות רישום ותעודת בעלות	כ-520 עד 580 דירהם
משרד הנאמנות	4,000 דירהם ועוד מע"מ
עמלת מתווך	2% ועוד מע"מ
פיקדון וחיבור לחשמל ומים	כ-2,130 דירהם בדירה

מי שקונה עם משכנתא משלם גם אגרת רישום משכנתא של 0.25% מסכום ההלוואה. בקנייה על הנייר ישירות מהיזם בדרך כלל אין עמלת מתווך ואין משרד נאמנות.

לחישוב מהיר: מחשבון עלויות קנייה.

אחרי הקנייה, כל שנה: דמי שירות על השטחים המשותפים, לפי התעריף שמאושר בידי RERA, ואגרת העירייה של 5%, שגם בעל דירה שגר בה משלם, לפי שכר הדירה של דירה דומה.

03 דוגמה עם מספרים: דירת חדר שינה ב-JVC

ההנחות: דירה של כ-700 רגל רבועה (כ-65 מ"ר). לפי הנתונים במדריך העלויות, היא עולה ב-JVC בערך מיליון דירהם. שכר דירה של דירה כזאת הוא 67,000 עד 79,000 דירהם בשנה, לפי הטבלה למעלה.

	לשכור	לקנות
כסף שיוצא בהתחלה ולא חוזר	עמלת תיווך של כ-3,400 עד 4,000 דירהם	כ-68,000 דירהם: 40,000 אגרת רישום, 21,000 עמלת מתווך עם מע"מ, 4,200 משרד נאמנות, ועוד אגרות וחיבור לחשמל
כל שנה	67,000 עד 79,000 דירהם שכר דירה	דמי שירות. בהנחה של 18 דירהם לרגל רבועה, 12,600 דירהם בשנה
שני הצדדים	חשמל, מים ואגרת עירייה	חשמל, מים ואגרת עירייה
ויזה דרך הדירה	לא	ויזה לשנתיים על דירה גמורה

מה רואים בדוגמה: העלויות של הקנייה, בלי המחיר עצמו, שוות בערך לשנה של שכר דירה. מהשנה השנייה, מי שקנה משלם דמי שירות במקום שכר דירה. מצד שני, הכסף שהושקע בדירה כבר לא זמין לדברים אחרים, ומי שמוכר אחרי זמן קצר משלם גם עלויות מכירה. מחיר הדירה יכול לעלות, אבל הוא גם יכול לרדת.

חשוב: דמי השירות של 18 דירהם לרגל רבועה הם הנחה לדוגמה, אותה הנחה שבמדריך העלויות. בודקים את התעריף האמיתי של הבניין במדד דמי השירות של רשות המקרקעין.

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.

04 הוויזה משנה את החשבון

שכירות לא נותנת ויזת תושבות. קנייה כן:

- **דירה גמורה, בכל שווי:** ויזה לשנתיים לבעלים. מאז 2026 אין לה שווי מינימלי לבעלים יחיד, והאגרות הן כ-10,200 דירהם לפי רשות המקרקעין. אין צורך במעסיק או בחברה.
- **נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות:** ויזת זהב לעשר שנים, עם בן או בת הזוג, הילדים וההורים. דירת חדר שינה ב-JVC לא מגיעה לסכום הזה. וילה או בית צמוד קרקע לא פעם כן, ולכן משפחה שגם ככה מחפשת בית גדול יכולה לקבל ויזת זהב דרך הבית שהיא גרה בו.

מי שעובר לדובאי בלי מעסיק צריך ויזה מאיזשהו מקום. בוויזה דרך חברה משלמים כל שנה על הרישיון, ובוויזה דרך דירה הכסף נשאר בנכס.

05 משכנתא: תושב מקבל תנאים טובים יותר

לפי הבנק המרכזי של האמירויות, תושב שקונה דירה מוכנה ראשונה יכול לקבל מימון של עד 80% משווי נכס של עד 5 מיליון דירהם. מי שאינו תושב מקבל בדרך כלל 50% עד 60%, ורק במעט בנקים. לכן יש היגיון לקבל קודם תושבות, ואז לקנות עם משכנתא. הפרטים במדריך על משכנתא.

06 מתי עדיף לשכור קודם

- **עוד לא יודעים איפה ילמדו הילדים.** את מקום בית הספר כדאי לסגור לפני שקונים, כי הדרך היומית לבית הספר קובעת הרבה.
- **העבודה עוד לא סגורה.** אם ייתכן שתעברו לעבוד בצד אחר של העיר, או שתחזרו לישראל אחרי שנה, עלויות הקנייה יתחלקו על תקופה קצרה מדי.
- **קניתם דירה על הנייר, והיא עוד לא גמורה.** עד קבלת המפתח צריך לגור איפשהו. שוכרים לתקופה הזאת, ומתכננים את סוף החוזה לפי המועד של קבלת המפתח.
- **הכסף עוד לא עבר מישראל.** העברה גדולה דורשת הכנה מול הבנק ומול רשות המסים, ולא כדאי להתחייב על קנייה לפני שיודעים מתי הכסף יגיע.

07 מתי קנייה עדיפה

- **מתכננים להישאר כמה שנים באותו אזור.** בדוגמה של JVC, עלויות הקנייה שוות בערך לשנה של שכר דירה. ככל שנשארים יותר זמן, הן מתחלקות על יותר שנים, אבל התוצאה תלויה גם במחיר הדירה, בדמי השירות ובשכר הדירה באותו בניין.
- **רוצים ויזה בלי מעסיק ובלי חברה.** דירה גמורה נותנת ויזה לשנתיים, ונכס בשווי 2 מיליון דירהם ויזת זהב לעשר שנים.
- **צריכים בית גדול למשפחה.** וילות לשכירות יכולות לעלות 201,000 דירהם בשנה ויותר (DAMAC Hills, לפי הטבלה). זה כסף שהולך לבעל הבית בכל שנה.
- **יש מזומן, או שאתם כבר תושבים ויכולים לקבל משכנתא.**

הדרך שאני ממליץ לבדוק: שוכרים לשנה באזור שבחרתם, ובמקביל בודקים דירות לקנייה באותו אזור, מוכנות או על הנייר. כך מכירים את השכונה מבפנים. דירה גמורה נותנת ויזה לשנתיים, ונכס על הנייר מתאים רק לוויזת זהב, משווי של 2 מיליון דירהם.

שאלות נפוצות

כמה עולה לשכור דירה בדובאי?

זה תלוי מאוד באזור. לפי נתונים מ-2026, דירת חדר שינה ב-JVC עולה בערך 67,000 עד 79,000 דירהם בשנה, ובדובאי הילס בערך 90,000.

כמה עולה לקנות דירה בדובאי מעבר למחיר?

בדירה מוכנה דרך מתווך, בערך 7% מהמחיר: 4% אגרת רישום, 2% עמלת מתווך ועוד מע"מ, ועוד אגרות קטנות. בקנייה ישירה מהיזם בדרך כלל אין עמלת מתווך.

שכירות בדובאי נותנת ויזה?

לא. ויזה דרך נכס מקבלים רק כבעלים. שוכרים צריכים ויזה דרך עבודה, חברה או פרילנס.

אחרי כמה זמן קנייה משתלמת יותר משכירות?

בדוגמה של דירת חדר שינה ב-JVC, העלויות של הקנייה שוות בערך לשנה של שכר דירה. החישוב לדירה שלכם תלוי במחיר, בדמי השירות ובשכר הדירה באותו בניין.

אפשר לקבל משכנתא בדובאי בלי תושבות?

כן, אבל רק במעט בנקים ובתנאים פחות טובים. תושב יכול לקבל עד 80% בדירה מוכנה ראשונה.

כדאי לשכור קודם ורק אחר כך לקנות?

כן, אם עוד לא החלטתם על אזור או על בית ספר. שנה של שכירות מאפשרת להכיר את השכונה, ובזמן הזה אפשר כבר לבחור דירה לקנייה.

מקורות

- שכר דירה, JVC ודובאי הילס, דירות: Property Monitor, נתוני נובמבר 2026 (עודכן 13.11.2026), כפי שהוא מופיע אצל Engel & Völkers: JVC חדר שינה 67,398, שני חדרי שינה 98,051. דובאי הילס חדר שינה 90,339, שני חדרי שינה 141,122. מקור שני, מחירים מבוקשים: Bayut, דוח השכירות למחצית הראשונה של 2026: JVC חדר שינה 79,000, שני חדרי שינה 113,000. בדוח של Bayut אין נתון לדירות בדובאי הילס.
- שכר דירה, וילות עם 3 חדרי שינה: Property Monitor אצל Engel & Völkers (עודכן 14.11.2026, נתוני 2026 מתחילת השנה): DAMAC Hills 2 104,632, DAMAC Hills 201,451, מירדיף 110,965. מקור שני, מחירים מבוקשים: Bayut, המחצית הראשונה של 2026: DAMAC Hills 2 112,000, DAMAC Hills 211,000, מירדיף 142,000.
- עמלת תיווך 5%, פיקדון 5% או 10%, Ejari: כבר במדריך ההשכרה באתר, עם המקורות שלו: Real Estate Club Dubai, FAM Properties, Oliva, DLD, Gulf News.
- פיקדון DEWA ו-130 דירהם, אגרת עירייה 5%: מדריך העלויות באתר: DEWA, Bayut, Binghatti.
- עלויות הקנייה (4%, אגרות רישום, נאמנות, מתווך 2%): מדריך העלויות באתר: DLD, Property Finder.
- מחיר לרגל רבועה ב-JVC (1,420 עד 1,510): מדריך העלויות באתר: Property Monitor אצל Engel & Völkers, Bayut.
- ויזה לשנתיים בלי שווי מינימלי, אגרות כ-10,200: המדריך "ויזה לשנתיים או ויזת זהב" באתר.
- ויזת זהב מ-2 מיליון דירהם ובני משפחה: מדריך ויזת הזהב באתר (DLD, ICP).
- משכנתא, 80% לתושב ו-50% עד 60% ללא תושב: מדריך המשכנתא באתר (הבנק המרכזי של האמירויות, ומקורות נוספים שם).

- החישוב בדוגמה: 700 רגל רבועה כפול 1,420 עד 1,510 נותן כ-994,000 עד 1,057,000 דירהם. עלויות הקנייה חושבו לפי מחיר של מיליון דירהם: 4% הם 40,000, עמלת מתווך של 2% ועוד 5% מע"מ היא 21,000, משרד נאמנות 4,200, אגרות רישום כ-550, חשמל ומים 2,130. סך הכול כ-67,900, מעוגל ל-68,000. עמלת התיווך בשכירות: 5% מ-67,398 עד 79,000.

איך אני יכול לעזור

אני מלווה קונים בדובאי, מבחירת הנכס ועד קבלת המפתח והוויזה. שלחו לי הודעה בוואטסאפ וספרו לי מה התקציב, אם הכוונה היא לקנות במזומן או עם משכנתא, ומתי אתם מתכננים לעבור. אחרי שיחת הייעוץ הראשונה אני נותן הצעת מחיר. היא תלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי. המספרים הם ממוצעים מ-2026, והם מתיישנים. השכר של דירה מסוימת תלוי בבניין, בגודל ובמצב שלה, ודמי השירות בדוגמה הם הנחה, ולא נתון שוק.