להשכיר דירה בדובאי: מה בעל הדירה צריך לדעת, מהשוכר הראשון ועד החידוש

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 19.11.2026

כשמשכירים דירה בדובאי לשנה, חלק מהתשלומים נופלים על השוכר וחלק עליכם. יש גם כללים ברורים לגבי רישום החוזה, העלאת שכר הדירה ופינוי. כאן אני עובר על השלבים לפי הסדר: מציאת שוכר, פיקדון וצ'קים, רישום החוזה, חשמל ומים, חידוש ופינוי.

בקצרה

- את עמלת התיווך משלם בדרך כלל השוכר, 5% משכר הדירה השנתי. את החוזה רושמים ב-Ejari, ובחוזה קובעים מי עושה את זה.
- השוכר פותח את החשמל והמים על שמו ומשלם את אגרת העירייה. חוב שהשאיר שוכר יוצא הוא החוב שלו, אבל בפועל הוא עלול להגיע אליכם, ולכן כדאי לבקש ממנו אישור שאין חוב.
- מעלים שכר דירה רק לפי מדד שכר הדירה של רשות המקרקעין ובהודעה של 90 יום לפחות, ובלי הודעה בזמן אין העלאה. לפינוי צריך הודעה של 12 חודשים.

במדריך הזה

01 כמה שכר דירה מקבלים בדובאי, לפי אזור
02 . מוצאים שוכר
03 . פיקדון וצ'קים
04 . רישום החוזה ב-Ejari
05 . חשמל, מים ואגרת עירייה
06 . העלאת שכר הדירה בחידוש
07 . פינוי שוכר
08 . חברת ניהול
09 . ההוצאות שנשארות עליכם
10 מה בודקים בליווי

01 כמה שכר דירה מקבלים בדובאי, לפי אזור

הטבלה מראה כמה משלמים בשנה על דירה של חדר שינה וסלון, בגודל של 55 עד 85 מ"ר. העמודה הראשונה מבוססת על חוזים חדשים שנרשמו ברשות המקרקעין בין אוגוסט לנובמבר 2026. העמודה האחרונה היא המחיר שבעלי דירות מבקשים במודעות ב-Bayut, בחצי הראשון של 2026.

אזור	נחתם בפועל (חציון)	בשקלים, בערך	מבוקש במודעות
דאונטאון דובאי (Downtown Dubai)	110,000 דירהם	כ-98 אלף ₪	133,000 דירהם
ביזנס ביי (Business Bay)	87,000 דירהם	כ-77 אלף ₪	104,000 דירהם
דובאי מרינה (Dubai Marina)	87,000 דירהם	כ-77 אלף ₪	103,000 דירהם
ג'ומיירה לייק טאוורס (JLT)	80,000 דירהם	כ-71 אלף ₪	אין נתון
ג'ומיירה וילג' סירקל (JVC)	68,000 דירהם	כ-60 אלף ₪	79,000 דירהם

למה יש שני מספרים: בעלי דירות מבקשים במודעה יותר ממה שבסוף נחתם. כדי להעריך כמה תקבלו בפועל, עדיף להסתכל על העמודה של החוזים הרשומים. מהסכום הזה יורדות ההוצאות שנשארות עליכם, והן מפורטות בסעיף 8.

איך חישבתי בשקלים: לפי כ-0.888 ₪ לדירהם, אותו שער שמופיע במדריך העלויות.

01 . מוצאים שוכר

בדרך כלל משכירים דרך מתווך או חברת ניהול בדובאי. את עמלת התיווך משלם השוכר, ובדרך כלל היא 5% משכר הדירה השנתי, ועוד מע"מ. כדאי לכתוב בהסכם עם המתווך מי משלם מה, כדי שלא יהיו הפתעות.

02 . פיקדון וצ'קים

- **פיקדון:** בדרך כלל 5% משכר הדירה השנתי בדירה לא מרוהטת, ו-10% בדירה מרוהטת. זה נוהג מקובל ולא סכום שהחוק קובע. הפיקדון נשאר אצל בעל הדירה, ובסוף החוזה מחזירים אותו, בניכוי עלות התיקון של נזק שחורג מבלאי רגיל.
- **צ'קים:** שכר הדירה משולם בצ'קים דחויים, שהשוכר נותן מראש לכל השנה. אצלי השוכר משלם בדרך כלל ב-4 צ'קים בשנה. יש בעלי דירות שמסכימים להוריד קצת את שכר הדירה כשמשלמים בפחות צ'קים.

03 . רישום החוזה ב-Ejari

Ejari היא המערכת של רשות המקרקעין לרישום חוזי שכירות. לפי רשות המקרקעין, האחריות לרישום משותפת לבעל הדירה ולשוכר, ובחוזה קובעים מי עושה את זה ומי משלם. האגרה היא 177.75 דירהם באפליקציה Dubai REST או באתר, או 220 דירהם במרכז שירות. בלי חוזה רשום קשה לאכוף אותו במרכז ליישוב סכסוכי שכירות, והשוכר גם לא יכול לפתוח חשמל ומים על שמו.

04 . חשמל, מים ואגרת עירייה

- **השוכר פותח חשבון על שמו** ב-DEWA, חברת החשמל והמים של דובאי, לפי מספר החוזה הרשום ב-Ejari, ומשלם ל-DEWA פיקדון: 2,000 דירהם לדירה ו-4,000 לווילה.

- **אגרת העירייה** היא 5% משכר הדירה השנתי, והשוכר משלם אותה בתשלומים חודשיים בחשבון החשמל.
- **כשהשוכר עוזב:** חוב חשמל ומים שנצבר בתקופת השכירות הוא החוב של השוכר שהשתמש, ולא של השוכר הבא. יש מקורות שכותבים שבעל הדירה הוא האחראי, ובפועל אליו פונה השוכר החדש. לכן בעל הדירה מוודא שהחשבון הישן נסגר: לפני שמחזירים לשוכר היוצא את הפיקדון, מבקשים ממנו אישור מ-DEWA שהחשבון נסגר ואין חוב (Clearance Certificate).

5 06 . העלאת שכר הדירה בחידוש

מותר להעלות את שכר הדירה רק לפי מדד שכר הדירה של רשות המקרקעין של דובאי (DLD). מאז ינואר 2025 המדד נקרא Smart Rental Index, והוא מחשב את ההעלאה לפי חוזי השכירות בבניין, שכר הדירה הממוצע באזור ודירוג הבניין. כמה מותר להעלות תלוי בפער בין שכר הדירה הנוכחי לממוצע. כשהפער קטן, אסור להעלות בכלל. המדד קובע תקרה ולא זכות: הוא אומר עד כמה מותר להעלות, ולא שמגיעה לכם העלאה. את החישוב עושים במחשבון של רשות המקרקעין או באפליקציה Dubai REST. ההודעה על העלאה, או על כל שינוי אחר בתנאים, נשלחת לשוכר בכתב לפחות 90 יום לפני סוף החוזה, עם הסכום החדש. בלי הודעה כזאת בזמן, ההעלאה לא תחול, גם אם המדד מאפשר אותה.

6 07 . פינוי שוכר

אי אפשר לפנות שוכר רק כי החוזה נגמר. לפי חוק 33 משנת 2008, מותר לפנות בסוף החוזה רק מסיבות שהחוק מפרט: מכירה של הדירה, מגורים של בעל הדירה או של קרוב מדרגה ראשונה, או הריסה או שיפוץ גדול. לכל סיבה יש תנאים. כשהסיבה היא מגורים של הבעלים או של קרוב, על בעל הדירה להוכיח שאין בבעלותו נכס אחר שמתאים למטרה הזאת. הריסה ובנייה מחדש מחייבות אישורים מהרשויות, ושיפוץ מקיף מחייב אישור טכני של עיריית דובאי שאי אפשר לבצע אותו כשהשוכר גר בדירה. ההודעה היא של 12 חודשים מראש, וצריך לשלוח אותה דרך נוטריון או בדואר רשום. הודעה באימייל או בוואטסאפ לא עומדת בדרישה, והודעה של 90 יום לא מספיקה לפינוי. ומי שפינה דירה למגורים שלו או של קרוב לא יכול להשכיר אותה לאחר במשך שנתיים לפחות. מחלוקות עם שוכר מגיעות למרכז ליישוב סכסוכי שכירות.

7 08 . חברת ניהול

מי שלא גר בדובאי משכיר בדרך כלל דרך חברת ניהול. העמלה שלה היא בדרך כלל 5% עד 10% משכר הדירה השנתי, ואת העמלה הזאת משלם בעל הדירה. בודקים מה העמלה כוללת: מציאת שוכר, חידוש החוזה, ביקורות בדירה ותיקונים. אצל חלק מהחברות כל אחד מאלה עולה בנפרד.

> מה התשואה של הדירה שלכם אחרי ההוצאות? במחשבון התשואה נטו מכניסים מחיר, שכר דירה והוצאות, ורואים את התשואה ברוטו ואת התשואה נטו.

08 . ההוצאות שנשארות עליכם

גם כשהדירה מושכרת, דמי השירות של הבניין הם עליכם, אלא אם החוזה קובע אחרת. גם כשהחוזה מעביר אותם לשוכר, אתם נשארים אחראים מול חברת הניהול אם הוא לא משלם. את כל ההוצאות השנתיות, ואיך מחשבים כמה נשאר לכם בפועל, ריכזתי במדריך על דמי הניהול והתשואה נטו. על הכנסה משכירות מדווחים בישראל (ראו את "האם צריך לדווח בישראל על נכס בדובאי" בשאלות הנפוצות).

10 מה בודקים בליווי

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 ובשירותים המבוקשים.

שאלות נפוצות

מי משלם את עמלת התיווך בהשכרה?

בדרך כלל השוכר משלם אותה, והיא 5% משכר הדירה השנתי ועוד מע"מ. בעל הדירה משלם את העמלה של חברת הניהול, אם הוא עובד עם חברה כזאת.

מי רושם את החוזה ב-Ejari?

לפי רשות המקרקעין, האחריות משותפת לבעל הדירה ולשוכר. בחוזה קובעים מי מבצע את הרישום, בעל הדירה, השוכר או חברת הניהול, ומי משלם את האגרה.

כמה צ'קים מקבלים?

מספר הצ'קים נקבע במשא ומתן עם השוכר. אצלי זה בדרך כלל 4 צ'קים בשנה.

אפשר להעלות את שכר הדירה כמה שרוצים?

לא. מותר להעלות רק עד מה שמדד שכר הדירה של רשות המקרקעין (Smart Rental Index) מאפשר, ובהודעה בכתב לשוכר לפחות 90 יום לפני סוף החוזה. בלי הודעה בזמן, אין העלאה.

השוכר עזב עם חוב בחשמל. על מי החוב?

החוב הוא של השוכר שהשתמש בחשמל ובמים. המקורות לא מסכימים בנקודה הזאת, ויש שכותבים שבעל הדירה הוא האחראי מול השוכר החדש. לכן מבקשים מהשוכר אישור מ-DEWA שאין חוב, לפני שמחזירים לו את הפיקדון.

כמה זמן מראש צריך להודיע לשוכר שאני מוכר או נכנס לגור?

צריך לתת הודעה של 12 חודשים מראש, דרך נוטריון או בדואר רשום. אימייל או וואטסאפ לא מספיקים. אם הסיבה היא מגורים שלכם או של קרוב מדרגה ראשונה, צריך להוכיח שאין לכם נכס אחר מתאים.

מקורות

- שכר דירה לפי אזור: הנתונים הפתוחים של רשות המקרקעין של דובאי, חוזים חדשים שנרשמו 18.08 עד 18.11.2026. את החציון בעמודה "נחתם בפועל" חישבתי בעצמי מהנתונים האלה, לדירות של חדר שינה בשטח של 55 עד 85 מ"ר ולחוזים חדשים בלבד. המחיר המבוקש במודעות: Bayut, דוח השכירות לחצי הראשון של 2026 (נבדק 18.11.2026).
- עמלת תיווך של 5% שהשוכר משלם: Real Estate Club Dubai; fäm Properties (נבדק 14.10.2026).
- פיקדון של 5% או 10%, נוהג ולא חוק: fäm Properties; Oliva (נבדק 14.10.2026).
- רישום ב-Ejari באחריות משותפת של בעל הדירה והשוכר, והאגרה: DLD, שאלות נפוצות; Gulf News; DLD (נבדק 18.11.2026).
- חשמל ומים לפי החוזה הרשום, והפיקדון: DEWA, Move-in; Engel & Völkers (נבדק 14.10.2026).
- אגרת עירייה של 5% בחשבון החשמל: Binghatti (נבדק 14.10.2026).
- חוב חשמל ומים של שוכר יוצא, ואישור שאין חוב (המקורות לא מסכימים מי אחראי): Bayut; Property Finder (נבדק 18.11.2026).
- מדד שכר הדירה (Smart Rental Index) והודעה של 90 יום: DLD, הודעה מ-02.01.2025; Dubai Media Office, 16.02.2025; Khaleej Times (נבדק 18.11.2026).
- פינוי בהודעה של 12 חודשים דרך נוטריון או דואר רשום, והתנאים לפינוי: חוק 33 משנת 2008, אתר החקיקה של דובאי; Khaleej Times; Property Finder (נבדק 18.11.2026).
- עמלת חברת ניהול של 5% עד 10%: Property Finder; Bayut (נבדק 14.10.2026).
- דמי השירות על בעל הדירה, אלא אם חוזה השכירות קובע אחרת: DLD, הודעה מ-06.01.2020; חוק 6 משנת 2019, סעיף 16 (נבדק 18.11.2026).

משכירים לראשונה בדובאי?

ספרו לי על הדירה, ונעבור יחד על השלבים, מהשוכר הראשון ועד החידוש.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ משפטי. לפני שליחת הודעת פינוי או העלאת שכר דירה, בודקים את המצב הספציפי מול הגורם המוסמך או עורך דין.