ויזה לשנתיים או ויזת זהב: איזו תושבות מקבלים דרך דירה בדובאי

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

אם יש לכם דירה בדובאי, אתם יכולים לקבל תושבות בשתי דרכים: ויזה לשנתיים, שמאז 2026 אין לה שווי מינימלי לבעלים יחיד, או ויזת זהב לעשר שנים, על נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות. הנה ההשוואה ביניהן, לפי הרשויות בדובאי.

בקצרה

- דירה גמורה בדובאי, בכל מחיר, יכולה לתת ויזת תושבות לשנתיים. בבעלות משותפת, החלק של כל בעלים צריך להיות 400,000 דירהם לפחות.
- נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות נותן ויזת זהב לעשר שנים.
- ההבדל הגדול בפועל: עם הוויזה לשנתיים, שהייה של יותר משישה חודשים מחוץ לאמירויות עלולה לבטל את התושבות, ולא ברור אם החריג למשקיעים חל עליה. עם ויזת הזהב זה לא קורה.

במדריך הזה

01 מה ההבדל, בטבלה
02 ויזה לשנתיים: מי זכאי
03 המסמכים לוויזה לשנתיים
04 כמה זה עולה
05 שישה חודשים מחוץ לאמירויות
06 מה מתאים למי
07 מה הוויזה נותנת בפועל
08 מה חשוב לדעת
09 מהניסיון שלי

01 מה ההבדל, בטבלה

	ויזה לשנתיים	ויזת זהב
שווי הנכס	אין מינימום לבעלים יחיד. בבעלות משותפת, 400,000 דירהם לפחות לכל בעלים	2 מיליון דירהם לפחות

	ויזה לשנתיים	ויזת זהב
סוג הנכס	נכס גמור, עם תעודת בעלות	נכס עם תעודת בעלות. נכס על הנייר במיזם מאושר יכול להתאים לפי ICP (ראו את המדריך על ויזת הזהב)
תוקף	שנתיים, ואפשר לחדש	עשר שנים, ואפשר לחדש
שהייה מחוץ לאמירויות	יותר מ-180 יום ברצף עלולים לבטל את התושבות (בודקים מול GDRFA)	אפשר לשהות בחוץ יותר משישה חודשים
אגרות לבעל הנכס, לפי רשות המקרקעין (DLD)	כ-10,200 דירהם	כ-9,900 דירהם
בני משפחה	בן או בת זוג וילדים מתחת לגיל 18 לשנתיים, בן מעל 18 לשנה, והורים לשנה	בן או בת זוג, ילדים והורים. 5,774.50 דירהם לכל בן משפחה, ועוד 318.75 דירהם לפתיחת תיק משפחה
זמן טיפול, לפי DLD	7 עד 10 ימי עבודה	7 עד 10 ימי עבודה

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.

02 ויזה לשנתיים: מי זכאי

- **בעלים יחיד:** לפי DLD, אפשר לבקש את הוויזה בלי קשר לשווי הנכס. לפני 2026 היה צריך נכס בשווי 750,000 דירהם לפחות.
- **בעלות משותפת:** החלק של כל אחד מהבעלים צריך להיות שווה 400,000 דירהם לפחות. קונים יחד? ראו את המדריך על קנייה עם בן זוג או שותף.
- **הנכס:** נכס גמור שאפשר לגור בו, עם תעודת בעלות. נכס על הנייר לא מתאים לוויזה הזאת.
- **נוכחות:** לפי DLD, המבקש מגיע בעצמו, בלי מלווים ובלי מיופה כוח.

03 המסמכים לוויזה לשנתיים

לפי DLD תצטרכו: דרכון, תעודת בעלות, תמונה אישית ותעודת יושר ממשטרת דובאי, שמופנית לרשות המקרקעין. את תעודת היושר מוציאים בדובאי, גם מי שגר מחוץ לאיחוד האמירויות. מי שכבר גר באיחוד האמירויות מוסיף את תעודת הזהות האמירתית ואת הוויזה הקיימת שלו. למי שמגיש בקשה בפעם הראשונה עדיין אין תעודת זהות אמירתית או ויזה, ואת תעודת הזהות הוא מקבל בסוף התהליך. לבני משפחה צריך תעודת נישואים ותעודות לידה, מאומתות.

04 כמה זה עולה

לפי DLD, האגרה לבעל הנכס בוויזה לשנתיים היא 10,212.50 דירהם. לבני משפחה יש אגרות נפרדות, למשל 7,382.25 דירהם לבן או בת זוג ו-6,482.25 דירהם לילד מתחת לגיל 18. בן מעל גיל 18: 7,182.25 דירהם, לשנה אחת בלבד. בת מעל גיל 18: 7,182.25 דירהם, ונדרשת תעודת מצב אישי מבתי המשפט בדובאי. הורים: 8,882.25 דירהם לשנה, ועוד 318.75 לפתיחת תיק. בוויזת הזהב האגרות לבעל הנכס הן 9,884.75 דירהם (הפירוט במדריך על ויזת הזהב).

> כמה תעלה ויזת הזהב לכל המשפחה? במחשבון עלות ויזת הזהב בוחרים כמה בני משפחה מצרפים, ומקבלים את סך האגרות לפי הטבלה של רשות המקרקעין.

05 שישה חודשים מחוץ לאמירויות

הכלל הכללי, לפי פורטל הממשל של האמירויות: מי שגר מחוץ לאמירויות יותר מ-180 יום ברצף, ויזת התושבות שלו מתבטלת. באותו דף יש רשימת חריגים, ואחד מהם הוא משקיעים שמחזיקים ויזת תושבות בתוקף. הדף לא אומר במפורש אם הוויזה לשנתיים דרך נכס נחשבת לוויזת משקיע, ולכן לפני היעדרות ארוכה בודקים מול רשות התושבות של דובאי (GDRFA). השירות הפדרלי לבקשת היתר כניסה אחרי שישה חודשים לא חל על תושבי דובאי. בוויזת זהב הכלל לא חל: אפשר להיכנס בכל זמן, כל עוד הוויזה בתוקף.

06 מה מתאים למי

- **מי שגר בישראל ומגיע לדובאי מדי פעם:** ויזה לשנתיים עלולה להתבטל אחרי שישה חודשים בחוץ. ויזת זהב שומרת על התושבות גם בלי להגיע.
- **מי שעובר לגור בדובאי:** הוויזה לשנתיים מספיקה כל עוד גרים שם, והנכס לא חייב להיות יקר.
- **מי שקונה על הנייר:** עד קבלת המפתח אין תעודת בעלות, ולכן הוויזה לשנתיים לא אפשרית. ויזת זהב על נכס על הנייר אפשרית רק בתנאים מסוימים, ורצוי לבדוק מראש מול רשות המקרקעין.

07 מה הוויזה נותנת בפועל

- **תעודת זהות אמירתית.** הוויזה מאפשרת לקבל תעודת זהות אמירתית, ואיתה אפשר לפתוח חשבון בנק רגיל, גם באפליקציה (ראו את המדריך על חשבון בנק).
- **תנאים טובים יותר במשכנתא.** מי שיש לו תושבות נחשב לתושב בעיני הבנק, ובדרך כלל מקבל מימון גבוה יותר ומתבקש להציג פחות מסמכים (ראו את המדריך על משכנתא).
- **המרת רישיון נהיגה.** עם תושבות אפשר להמיר רישיון נהיגה (ראו את המדריך על רישיון נהיגה).

כמה זמן להישאר בדובאי: אצלי, השלבים שדרשו נוכחות לקחו כשבועיים וחצי, ולכן כדאי לתכנן שבועיים עד שלושה בדובאי.

08 מה חשוב לדעת

- הכללים כאן הם של דובאי. באמירויות אחרות הכללים והרשויות אחרים.
- תושבות באמירויות לא משנה את חובת הדיווח שלכם בישראל (ראו את "האם צריך לדווח בישראל על נכס בדובאי").
- עם תושבות, התנאים למשכנתא ולחשבון בנק משתנים (ראו את המדריך על משכנתא ואת המדריך על חשבון בנק).

09 מהניסיון שלי

אני קיבלתי ויזת זהב ב-2025, דרך נכס. השלבים שדרשו נוכחות לקחו אצלי כשבועיים וחצי בדובאי (הפירוט במדריך על ויזת הזהב).

כל השלבים של המעבר לדובאי, לפי הסדר, נמצאים במדריך המעבר לדובאי.

שאלות נפוצות

אפשר לקבל ויזה לשנתיים על דירה זולה?

כן. מאז 2026, לפי DLD, לבעלים יחיד אין שווי מינימלי. הדירה צריכה להיות גמורה, עם תעודת בעלות.

אפשר לעבור מוויזה לשנתיים לוויזת זהב?

כן. כשהשווי של הנכסים שלכם מגיע ל-2 מיליון דירהם, אפשר להגיש בקשה לוויזת זהב לפי התנאים שלה.

מה קורה לוויזה לשנתיים אם אני שוהה מחוץ לאמירויות יותר מחצי שנה?

לפי הכלל הכללי, אחרי יותר מ-180 יום ברצף בחוץ ויזת התושבות מתבטלת. יש חריג למשקיעים שמחזיקים ויזת תושבות בתוקף, ולא ברור אם הוא חל על הוויזה לשנתיים דרך נכס, ולכן בודקים מול GDRFA לפני היעדרות ארוכה. ההיתר הפדרלי לחזרה אחרי שישה חודשים לא חל על תושבי דובאי. בוויזת זהב זה לא קורה.

מקורות

- ויזה לשנתיים, תנאים, בעלות משותפת, מסמכים, אגרות, זמן טיפול ונוכחות: DLD, Investor Residence Application (Taskeen) (נבדק 18.11.2026).
- אין שווי מינימלי, ו-400,000 דירהם לכל בעלים בבעלות משותפת: גם Erickson Immigration Group ו-Gulf Today.
- נכס גמור: GDRFA Dubai, Residence permit for the owner of a property ו-DLD Cube.
- שישה חודשים מחוץ לאמירויות, החריג למשקיעים והפטור לוויזת זהב: u.ae, General provisions for the residence visa ו-ICP, Permit to stay outside the country for more than 6 months (נבדק 18.11.2026).
- ויזת זהב: DLD, Golden Visa application - Investor, ושאר המקורות במדריך על ויזת הזהב.

לא בטוחים איזו ויזה מתאימה לכם?

ספרו לי על הנכס ועל התוכניות שלכם, ונבדוק יחד מה אפשרי.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. התנאים והאגרות יכולים להשתנות, ולכן בודקים אותם בדפי השירות של DLD לפני שמתחילים. המידע לא מחליף ייעוץ משפטי.