

דוח ביצועי השקעות נדל"ן בדובאי

2024-2025

מדריך All In Dubai למשקיעים ישראלים

סיכום מנהלים

שוק הנדל"ן בדובאי הציג ביצועים שוברי שיאים בשנת 2024, עם **180,987 עסקאות בשווי 522.5 מיליארד דירהם (142.3 מיליארד דולר)**, המייצגות צמיחה של 36% בנפח ו-27% בערך משנה לשנה.

נכסים על הנייר (אוף-פלאן) שלטו בשוק ותפסו **60-75% מכלל העסקאות** כאשר יזמים השיקו למעלה מ-145,000 יחידות חדשות ב-428 פרויקטים.

למשקיעים, השוק מציע תשואות משכנעות — תשואות שכירות ממוצעות של **6.3-7.2%** בשילוב עם **עליית ערך הון של 19%** ב-2024 — הרבה יותר טוב משווקים גלובליים שבהם התשואות נעות בדרך כלל בין 2-5%.

מכירות על הנייר הגיעו לשיאים חסרי תקדים ב-2024

מגזר האוף-פלאן רשם כ **109,500-102,000 עסקאות** בשווי **228-213 מיליארד דירה** ב-2024, המייצג עלייה של 60.5% בנפח וצמיחה של 43.5% בערך לעומת 2023.

המומנטום התעצם לאורך השנה, כאשר רבעון שלישי 2024 לבדו הניב **31,800 עסקאות אוף-פלאן — שיא רבעוני** — בשווי 67.45 מיליארד דירה.

שוק 2025 המשיך במגמה זו, כאשר אוף-פלאן מהווה **75%-69 מכלל העסקאות** בשלושת הרבעונים הראשונים. מחצית ראשונה 2025 ראתה 125,538 עסקאות כוללות בשווי 431 מיליארד דירה, המשקפות צמיחה של 26% בנפח ו-25% בערך.

מחיר לרגל מרובעת עלה משמעותית במגזר האוף-פלאן. הממוצע העירוני הגיע ל **1,609 דירה לרגל מרובעת** באמצע 2025, עלייה של 8.4% מתחילת השנה ו **31.7%-מעל השיא של 2014**. מיקומי פרימיום מצריכים תעריפים גבוהים יותר: ביזנס ביי מגיע לממוצע של 2,600 דירה, דובאי הילס אסטייט מגיע ל-2,325 דירה, ופאלם ג'ומיירה עולה על 4,600 דירה.

נוף היזמים

אמאר פרופרטיז שמרה על מנהיגותה בשוק עם 19,515 עסקאות שהניבו **54.13 מיליארד דירה** במכירות דירות 2024 — נתח שוק של 14.4% וערך עסקה ממוצע של 2.77 מיליון דירה.

סובהא ריאלטי תפסה את המקום השני עם 9,967 עסקאות בשווי 21.68 מיליארד דירה.

דאמאק פרופרטיז עקבה עם 8,817 עסקאות בסך 13.43 מיליארד דירה.

בינגהאטי השיגה צמיחה מהירה עם 7,249 עסקאות.

תוכניות תשלום התפתחו משמעותית:

• תוכניות מקושרות בנייה (20/80, 40/60 או 50/50)

• תוכניות תשלום לאחר מסירה המתפרשות 2-5 שנים

• אפשרויות תשלומים חודשיים הדורשות רק 1% לחודש במהלך הבנייה

משקיעים זרים מהווים כמעט 60% מעסקאות המגורים

קונים בינלאומיים הניעו פעילות שוק משמעותית, כאשר **משקיעים זרים מהווים 58% מעסקאות המגורים** ב-2024. אזרחים הודים הובילו עם נתח שוק של 17%-20%. עד 2025, קונים הודים הגדילו את נתחם ל **28%-מהעסקאות**.

קונים בריטים מייצגים כ-12% מהשוק, משקיעים פקיסטנים מחזיקים נתח של 10%, קונים סינים 8%-9%, ומשקיעים צרפתים ורוסים 5%-8%.

אזורי השקעה מובילים

ג'ומיירה וילג' סירקל (JVC) שלטה בעסקאות דירות אופ-פלאן עם 11,927 מכירות ב-2024, אחריה ביזנס ביי (6,779 עסקאות) ודובאי הילס אסטייט (5,487 עסקאות).

ביזנס ביי — מחיר לרגל מרובעת הגיע ל-2,317 דירהם בנובמבר 2024 (עלייה של 46% לאורך שנתיים), תשואות שכירות 5.5-7.5%.

דובאי הילס אסטייט — מחירים עלו 68% לוילות ו-45% לדירות משניות לאורך 2022-2025.

דובאי קריק הארבור — עליית ערך הון חזקה של 23.3% במחצית ראשונה 2024.

דובאי סאות — 'צמיחת שכירות גבוהה של 29.5% לצד עליית מחירים של 25.2%.

דירוגי השקעה ונקודות כניסה לפי אזור

אזור	מחיר/רגל ²	תשואה	צמיחה	נקודת כניסה	פרופיל השקעה
JVC	1,469-1,496	7-8%	+6%	500,000	כניסה נגישה
דובאי סאות'	700-836	7-8%	+25%	400,000	צמיחה גבוהה
ביזנס ביי	2,317	5.5-7.5%	+5.6%	1,200,000	איזון תשואה/מיקום
דובאי מרינה	2,062-2,187	6-7%	+9%	1,200,000	חוף פרימיום
דובאי הילס	2,164-2,428	6.3%	+45%	1,000,000	וילות משפחתיות
דאונטאון	2,710-3,342	5.2-6%	+6%	1,500,000	יוקרה/עליית ערך
קריק הארבור	1,207-2,000	6.2%	+23%	1,700,000	פריים מתפתח
פאלם ג'ומיירה	2,500-6,000+	3-6%	+14%	1,500,000	אולטרה-לוקסוס
MBRסטי	1,400	5.5-6%	מתון	1,000,000	הזדמנות אופ-פלאן
דאמאק הילס	786-1,117	6-8%	+21%	700,000	יוקרה נגישה

דרישות גולדן ויזה

תוכנית הגולדן ויזה עברה רפורמות משמעותיות ב-2024, כאשר **השקעת נדל"ן של 2 מיליון דירהם** מזכה כעת בתושבות מתחדשת ל-10 שנים.

שינויים מרכזיים:

- ביטול דרישת הבנייה המינימלית של 50% לרכישות אוף-פלאן
- קבלת נכסים ממושכנים עם NOC בנקאי
- אפשרות לשלב מספר נכסים לקראת הסף

עלויות הבקשה מסתכמות בכ **9,685-דירהם** כולל בדיקה רפואית, תעודת זהות אמיריותית ל-10 שנים, עמלות תושבות ועמלות DLD.

שיעורי משכנתא נוכחיים נעים בין **2.85-5%** תלוי במלווה ובמבנה. יחסי הלוואה לערך מאפשרים לאזרחי איחוד האמירויות עד 80%, תושבים 80%, ולא-תושבים 75-80%.

עלויות עסקה

עלויות רכישה כוללות מסתכמות בכ **7-8% ממחיר הרכישה**:

- עמלת העברה DLD: 4%
- עמלת סוכנות: 2% בתוספת מע"מ
- עמלות מנהליות DLD: 430-580 דירהם
- עמלת רישום: 2,000-4,000 דירהם
- הנפקת שטר בעלות: 250 דירהם

ROI משולב ל-2024: תשואת שכירות ממוצעת של **6.76%** עליית ערך הון של **16.3%** תשואות משולבות פוטנציאליות העולות על **23%**.

תחזית שוק

צינור ההיצע מציג הזדמנויות וסיכונים: כ-66,596-76,000 יחידות צפויות להשלמה ב-2025, עולות ל-78,214-120,000 יחידות ב-2026 — שנת המסירה השיא.

באופן קריטי 68%, ממסירות 2026 כבר נמכרו מראש, מה שמעיד על ספיגת ביקוש חזקה. צמיחת אוכלוסייה של כ-1,000 תושבים חדשים ביום תומכת בביקוש יסודי.

תחזיות מחירים:

- נייט פרנק חוזה +3% לשווקי פריים ו-1% למיינסטרים ב-2026
- פיץ' רייטינגס צופה התייצבות ב-2026 לאחר העלייה של 60% מאז 2022
- תשואות ירדו ב-30 נקודות בסיס לממוצע של 7.4% בין H2 2024 ל-Q1 2025

סיכום

שוק הנדל"ן של דובאי נכנס ל-2025 מעמדה של חוזק אך מתמודד עם תקופת מעבר. השקעות אופ-פלאן ממשיכות לשלוט עם תוכניות תשלום משכנעות וזכאות לגולדן ויזה.

JVC, דובאי סאות' ודאמאק הילס מציעות את יחסי התשואה-לעלות-כניסה החזקים ביותר למשקיעים ממוקדי הכנסה, בעוד **דובאי הילס, פאלם ג'ומיירה ודאונטאון** מתגמלות הון סבלני עם פוטנציאל עליית ערך עדיף.

היתרונות המבניים של דובאי — אפס מס הכנסה, רווחי הון ומיסי נכס בשילוב תשואות של 6-9% — ממקמים אותה לטובה מול חלופות גלובליות. סף גולדן ויזה של 2 מיליון דירהם יוצר רצפה טבעית לפיתוחים איכותיים במיקומי פריים.

All In Dubai

השותף שלך להשקעות נדל"ן בדובאי בשקיפות מלאה

הערה: מסמך זה מיועד למטרות מידע בלבד ואינו מהווה ייעוץ השקעות או משפטי. מומלץ להתייעץ עם אנשי מקצוע מוסמכים לפני קבלת החלטות השקעה.