

הבנת עלויות השקעה באוף-פלאן בדובאי

פירוט מלא של עמלות, DLD חיובי, RERA דמי שירות ועלויות נסתרות

מדריך השקיפות של All In Dubai למשקיעים ישראלים

סיכום מנהלים

משקיעים ישראלים הנכנסים לשוק הנדל"ן באוף-פלאן בדובאי מתמודדים עם **עלויות מראש של 7-10%** **משווי הנכס**, עם הוצאות שנתיות שוטפות של 1-2%. הסכמי אברהם פתחו גישה ישירה לבעלות על נכסים באיחוד האמירויות, עם למעלה מ-100,000 עסקאות אוף-פלאן שנרשמו ב-2024 בשווי 213 מיליארד דירהם.

שינוי קריטי בפברואר 2025: בנקים באיחוד האמירויות אינם רשאים יותר לממן עמלות DLD ועמלות תיווך כחלק ממשכנתאות — מה שמגדיל משמעותית את המזומן הנדרש לקונים עם מימון.

עמלות ממשלתיות — ההוצאה הבודדת הגדולה ביותר

עמלות מחלקת הקרקעות של דובאי (DLD) מהוות את הבסיס לעלויות עסקאות נדל"ן. **עמלת ההעברה של 4%** נותרת החיוב הממשלתי המשמעותי ביותר, מחושבת על מחיר הרכישה המלא. למרות שמבחינה חוקית מחולקת 2%/2% בין קונה למוכר, הפרקטיקה בשוק מטילה זאת במלואה על הקונה.

מערכת עוקוד (Oqood) לנכסי אופ-פלאן:

לנכסי אופ-פלאן באופן ספציפי, מערכת עוקוד מספקת רישום בעלות ביניים. "עוקוד" (בערבית: "חוזים") יוצרת תעודה זמנית המגנה על הקונים במהלך הבנייה — מונעת מיזמים למכור את אותה יחידה פעמיים.

- עמלת עוקוד: 4% (זהה לעמלת DLD סטנדרטית)
- משולמת כאשר הקונה העביר 25% ממחיר הרכישה
- עמלה מנהלית: 40 דירה + 20 דירהם עמלות ידע וחדשנות

עמלות רישום ונאמנות:

- נכסים מתחת ל-500,000 דירהם: 2,100 דירהם
- נכסים מעל 500,000 דירהם: 4,200 דירהם (כולל 5% מע"מ)
- הנפקת שטר בעלות במסירה: 250 דירהם
- עמלת מפה: 250 דירהם

מבני תשלום ועלויות הזמנה באופ-פלאן

רכישות אופ-פלאן מתחילות עם תשלום **גילוי עניין (EOI)** בדרך כלל **20,000-50,000 דירהם** בהתאם לדרגת הפרויקט. זה בדרך כלל ניתן להחזר אם הקונה מחליט לא להמשיך, אך מזוכה לעמלת ההזמנה בעת התחייבות.

פיקדונות הזמנה ראשוניים נעים בין **10-20% משווי הנכס** עם חתימת הסכם הרכישה (SPA).

מבני תוכניות תשלום נפוצים:

- תוכנית 80/20: 80% במהלך הבנייה, 20% במסירה
- תוכנית 60/40: 60% מקושר לבנייה, 40% בהשלמה
- תוכניות לאחר מסירה: מבנים כמו 30/40/30 כאשר 30% מתפרש על 2-5 שנים לאחר המסירה

הגנת חשבון נאמנות: כל תשלומי הקונים עוברים דרך חשבונות נאמנות המחויבים על ידי RERA ומוחזקים בבנקים מאושרים. יזמים יכולים לגשת לכספים רק עם אבני דרך בנייה מאומתות. הגנה זו, שנקבעה תחת חוק מספר 8 משנת 2007, מספקת אבטחה משמעותית לקונה מפני כשל יזם.

קנסות איחור בתשלום: בדרך כלל **1-2% חודשי** על יתרות חוב. ברירת מחדל חמורה יכולה להוביל לביטול חוזה — יזמים עשויים לשמור עד 25% מהסכומים ששולמו אם הבנייה מתחת ל-60% הושלמה, עולה ל-40% אם 60-80% הושלמו.

דמי שירות — משתנים באופן דרמטי לפי מיקום

דמי שירות שנתיים מייצגים את העלות השוטפת המשתנה ביותר, נעים מ 3-עד 68 דירהם לרגל מרובעת בהתאם לפיתוח, מתקנים וסוג נכס.

אזור	בניין/פרויקט	דירהם/רגל ²
דאונטאון דובאי	בורג' חליפה	67.88
דאונטאון דובאי	The Address BLVD	65
דאונטאון דובאי	Burj Vista	21
דובאי מרינה	ממוצע	16.10
פאלם ג'ומיירה	ממוצע	10-15
JVC	ממוצע דירות	10
ארביאן ראנצ'ס	וילות	2.50-3.00

וילות עולות באופן עקבי פחות לרגל מרובעת מדירות: קהילות וילות טיפוסיות גובות 2-6 דירהם/רגל² לעומת דירות בינוניות ב-12-22 דירהם/רגל². זה משקף צפיפות מתקנים ועלויות מתקנים משותפים נמוכות יותר.

קרן שקיעה (Sinking Fund): רזרבה לתיקונים גדולים כמו החלפת מעליות או עבודות חזית — בדרך כלל מוסיפה 2-5% לדמי שירות או מופיעה כפריט נפרד של 20,000-500 דירהם שנתיים בהתאם לגודל היחידה וגיל הבניין.

עלויות נסתרות שתופסות משקיעים לא מוכנים

חיבורי שירותים: (DEWA)

- פיקדונות ביטחון: 2,000 דירהם לדירות, 4,000 דירהם לוילות
- עמלות הפעלה: 100-300 דירהם
- עמלת דיור עירונית: 5% מערך השכירות השנתי — נגבית חודשית דרך חשבונות DEWA מתחילה מיד עם הבעלות ללא קשר למצב האכלוס

קירור מחוזי: (Chiller Fees)

- משפיע על נכסים בדובאי מרינה, JLT, JBR, ביזנס ביי ופאלם ג'ומיירה:
- פיקדונות ביטחון Empower: 2,000-3,000 דירהם
- עמלות חיבור: 2,000 דירהם
- עמלות מנהליות: כ-1,000 דירהם
- חיובי קיבולת: כ-750 דירהם לטון קירור שנתי — דירת RT 6 עשויה לשלם 375-450 דירהם חודשית לחיובי ביקוש בלבד לפני צריכה

עלויות כניסה:

- פיקדונות בניין: 1,000-5,000 דירהם
- עמלות כרטיסי גישה: 150-500 דירהם לכרטיס
- היתרי מעבר דירה: 200-500 דירהם (חובה ברוב היזמים הגדולים)
- קנסות על מעבר ללא היתר: 500-5,000 דירהם

בדיקות סנאגינג מקצועיות:

- דירות: 800-2,500 דירהם
- וילות: עד 4,000 דירהם
- חייוני לתיעוד פגמים לפני קבלת המסירה — מוגן על ידי אחריות מבנית ל-10 שנים ואחריות גימור לשנה

עמלות ניהול נכסים (למשקיעים המשכירים):

- השכרה ארוכת טווח: 5-7% מהשכירות השנתית
- השכרה קצרת טווח/נופש: 20-30% מהשכירות השנתית

עלויות נוספות לקוני משכנתא

מימון נכס בדובאי מוסיף כ 2%-1% בעלויות מראש נוספות.

רישום משכנתא עם: DLD

0.25% • מסכום ההלוואה + 290 דירהם עמלה מנהלית

• דוגמה: הלוואה של 1.5 מיליון דירהם = כ-4,040 דירהם ברישום בלבד

עמלות בנקאיות:

• עמלות סידור: 0.5-1% משווי ההלוואה (חלק מהבנקים גובים עד 1.5%) + 5% מע"מ

• הערכות שווי נכס: 2,500-3,500 דירהם

• ביטוח חיים (חובה): 0.4-0.8% מיתרת ההלוואה היורדת שנתי

קנסות פירעון מוקדם: מוגבלים ל 1%-מהיתרה הנותרת או מקסימום 10,000 דירהם — שיקול חשוב למשקיעים המתכננים לצאת בתוך תקופת המשכנתא.

זכויות ביטול ומכירה חוזרת לפני השלמה

קונים המבקשים למכור מחדש לפני ההשלמה חייבים בדרך כלל לשלם 30-50% ממחיר הרכישה בהתאם ליזם:

• אמאר: 30-40%

• נחיל: 45%

• דאמאק: 35%

עמלות הקצאה:

• עמלות ליזמים: 0.5-2% משווי המכירה החוזרת

• עמלות NOC: 500-5,000 דירהם (עולות ל-8,000-15,000 דירהם לפיתוחי יוקרה)

• הקונה החדש חייב לשלם עמלת העברה DLD טרייה של 4% גם אם הקונה המקורי כבר שילם את שלו

ברירת מחדל של קונה (חוק מספר 19 משנת 2017):

• בנייה מתחת ל-60% יזם יכול לשמור עד 25% מהסכומים ששולמו

• בנייה 60-80% יזם יכול לשמור עד 40%

• בנייה לא התחילה: יזם יכול לשמור עד 30%

גישת משקיעים ישראלים ושיקולי מס

מאז הסכמי אברהם בספטמבר 2020, משקיעים ישראלים נהנים מזכויות נכס זהות לאזרחים זרים אחרים באזורי הפריהולד של דובאי. טיסות ישירות מתל אביב לדובאי (3.5 שעות) וערוצי בנקאות מבוססים מקלים על עסקאות.

הסחר ישראל-איחוד האמירויות הגיע ל **3.2-מיליארד דולר ב-2024**, עם יעד של 10 מיליארד דולר תוך חמש שנים תחת הסכם השותפות הכלכלית המקיפה.

יתרונות מס:

- דובאי: אפס מס נכסים, אפס מס רווחי הון, אפס מס הכנסות משכירות
- אמנת מס כפל ישראל-איחוד האמירויות (בתוקף מינואר 2022) מספקת הטבות מס קריטיות
- עם זאת, תושבי ישראל נותרים כפופים לחובות מס ישראליות על הכנסה עולמית — רווחים מנכסי איחוד האמירויות עשויים עדיין להיות חייבים במס בישראל

זכאות לגולדן ויזה:

- מינימום 2 מיליון דירהם (כ-545,000 דולר)
- כולל נכסים ממושכנים ללא מקדמה מינימלית נדרשת
- נכסי אופ-פלאן ללא קשר לשלב הבנייה
- עמלות ויזה כוללות: כ-9,885 דירהם

פירוט עלויות מלא לקבלת החלטות מושכלות

דוגמה: דירת אופ-פלאן טיפוסית של 2 מיליון דירהם ללא מימון:

אחוז	סכום	קטגוריית עלות
4.0%	80,000 AED	רישום/DLD עוקוד (4%)
2.1%	42,000 AED	עמלת סוכן (2% + מע"מ)
0.2%	4,200 AED	עמלת רישום/נאמנות
0.25%	5,000 AED	פיקדונות + DEWA צ'ילר
0.1%	2,000 AED	בדיקת סנאגינג
~6.7%	~133,000 AED	סה"כ מראש

עם עלויות משכנתא (רישום, הערכה, עמלות בנק) סך ההוצאות מראש מגיעות ל **8-10%-משווי הנכס**.

עלויות שנתיות שוטפות לאותו נכס:

- דמי שירות (1,200 רגל² × 15 דירהם/רגל²): 18,000 דירהם
- עמלת דיור עירונית (5% מ-~120,000 דירהם שכירות): 6,000 דירהם
- ביטוח: 2,500 דירהם
- סה"כ שנתי: כ-26,500 דירהם (1.3% משווי הנכס)

סיכום

השקעה בנדל"ן אוף-פלאן בדובאי מציעה למשקיעים ישראלים יתרונות משכנעים — אפס מיסי נכס, תשואות שכירות חזקות של 6-9%, ומסלולי גולדן ויזה — אך דורשת תכנון עלויות יסודי.

האיסור של פברואר 2025 על מימון עמלות DLD פירושו שדרישות המזומן עלו משמעותית לקוני משכנתאות. שוונות דמי שירות של יותר מפי 20 בין פיתוחים בתקציב לפרימיים הופכת מחקר מיקום לחיוני.

רכישות אוף-פלאן עולות בדרך כלל **10-25% פחות מנכסים מוכנים** מראש, כאשר יזמים לעתים קרובות מכסים או מפחיתים את עמלת ה-DLD של 4% בתקופות קידום מכירות.

למשקיעים המתקצבים באופן מקיף, צפו ל **7-10%-עלויות מראש 1.3-2% + שנתית** — סך של כ-15% משווי הנכס על פני תקופת החזקה של חמש שנים לפני כל עליית ערך הון או הכנסות שכירות.

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. כל הסכומים והעמלות נכונים לתאריך הפרסום ועשויים להשתנות.