

A night-time photograph of the Dubai skyline, featuring the Burj Khalifa as the central focus. The city lights are visible in the background, and the sky is dark. The image has a blue color overlay.

MAYORS
LUXURY ESTATE

המדריך למשקיע בדובאי

נעים להכיר. אנחנו במאיורס מלווים משקיעים ליצירת עתיד טוב יותר באמצעות השקעות נדל"ן בארץ ובעולם. את המסע שלנו בדובאי התחלנו מיד לאחר הסכמי אברהם וגילינו עולם שלם של הזדמנויות בעיר הזהב. בניגוד למה שנראה, הפיתוח בדובאי עדיין בשיאו. בהתחלה התמקדנו במחקר, ניתוח, עסקאות אישיות ויצירת קשרים. לאחר שליוונו בהצלחה עשרות משקיעים בינלאומיים, היינו מוכנים להציע למשקיעי מאיורס מישראל ליהנות מההזדמנויות המדהימות בדובאי.



החזון שלנו במאירס הוא להעניק לכל אדם את הכלים
וההזדמנויות הנכונות בעולם הנדל"ן, עם דגש על
התאמה אישית ושקיפות מלאה. בעולם עמוס שבו רבים
מציגים עצמם כמומחים, חשוב לנו להדגיש את הצורך
בקבלת החלטות נכונות ובטוחות. לפעמים צריך גם
לקפוץ למים, אבל בצורה נכונה.

נדל"ן צריך להתקדם איתנו יד ביד, לא לדחוף מהר מדי
ולא למשוך אחורה, וכך נוכל להתקדם לאורך שנים. אנו
גאים ללוות משקיעים רבים בישראל ובעולם, כולל
בדובאי, ולסייע להם לייצר הזדמנויות יוצאות דופן.

ברכות על הצטרפות למשפחת משקיעי מאירס!



מה במדריך הזה?

בין אם זו ההשקעה הראשונה, השנייה או העשירית שלכם בדובאי, ריכזנו עבורכם קווים מנחים להשקעה נכונה בדובאי. אתם עכשיו צועדים איתנו יד ביד, אז אתם בידיים טובות. עם זאת, אנו מאמינים שרק עם הידע הנכון תוכלו להרגיש בנוח בהשקעות שלכם ולפעול בחוכמה.

הכרות עם לב האמירויות - דובאי
מה מייחד את ההשקעה שלנו ומי היא דובאי?

1

הבנת השוק שלנו
ניתוח שוק מקצועי כמו המשקיעים המנוסים

2

הכרות עם חוקי השוק
כיצד למקם את עצמינו כמשקיעים עם יתרון

3

האסטרטגיה שמאחורי הקלעים
כיצד נדע מה לרכוש ואיך לנהל סיכונים
בצורה נכונה

4



דברי פתיחה

ברוכים הבאים למדריך המשקיעים בדובאי של מאיורס, נקודת הכניסה שלך לעולם מלא בהזדמנויות בלב אחת הערים המתפתחות ביותר בעולם.

תארו לעצמכם את דובאי לפני שלושה עשורים - אדמת מדבר, רחוקה מלהיות היעד שהיא היום. ועכשיו, תוך פרק זמן קצר יחסית, היא הופכת לעיר הבולטת בתכנון המודרני והקידמה הטכנולוגית, תוך שהיא כל הזמן נשארת בתנועה וממשיכה להתקדם ולצמוח.

דובאי היא אוסף של פרויקטים נדל"ניים מרהיבים, עם עיצובים ארכיטקטיים שנותנים לה את התדמית הייחודית שלה, ותוכניות ענק להרחבה וחדוש שאינם מוכרים ברוב העולם.

זה זמן מרגש להשקיע בדובאי, הביקוש לנדל"ן גובר מיום ליום, מה שמאפשר יציבות וביטחון כלכליים רבים למשקיעים. דובאי, העיר היזמית שמנוהלת כמו עסק שגודל באופן יציב וחכם עם התוכניות שלה להתרחבות בעתיד, מציעה פוטנציאל רווח גדול במיוחד.

היא לא רק מזמינה אתכם להיות חלק משוק הנדל"ן העולמי אלא גם מציעה חלק בפרויקט הבינלאומי שלה להיות עיר העתיד. תארו לעצמכם את הפוטנציאל לרווח כאשר אתם מחזיקים בחלק מהמטרופולין הבולט והמתפתח בעולם - זו ההזדמנות שדובאי מציעה לנו.



פרק 1

הכרות עם בירת האמירויות - דובאי

מה מיוחד את ההשקעה
שלנו ומי היא דובאי?

הבורג' ח'ליפה

הבניין הגבוה ביותר בעולם, סמל להישגי ההנדסה והארכיטקטורה של דובאי. מושך מיליוני תיירים מכל העולם בשנה. משרדים, דירות יוקרה, ומלונות בבורג' ח'ליפה הציעו הזדמנויות השקעה מרכזיות שחוו עליות מחירים אסטרונומיות בשנים האחרונות.



הפאלם ג'ומיירה

האי המלאכותי בצורת דקל, דוגמא לפרויקט ענק ששינה את פני התיירות והנדל"ן בעיר, עם וילות יוקרתיות ומלונות על שפת הים נחשבת היום לשכונה היקרה בדובאי עם מחיר וילות שמתחיל בכ-20 מיליון ומגיע גם עד לכ-200 מיליון שקל!



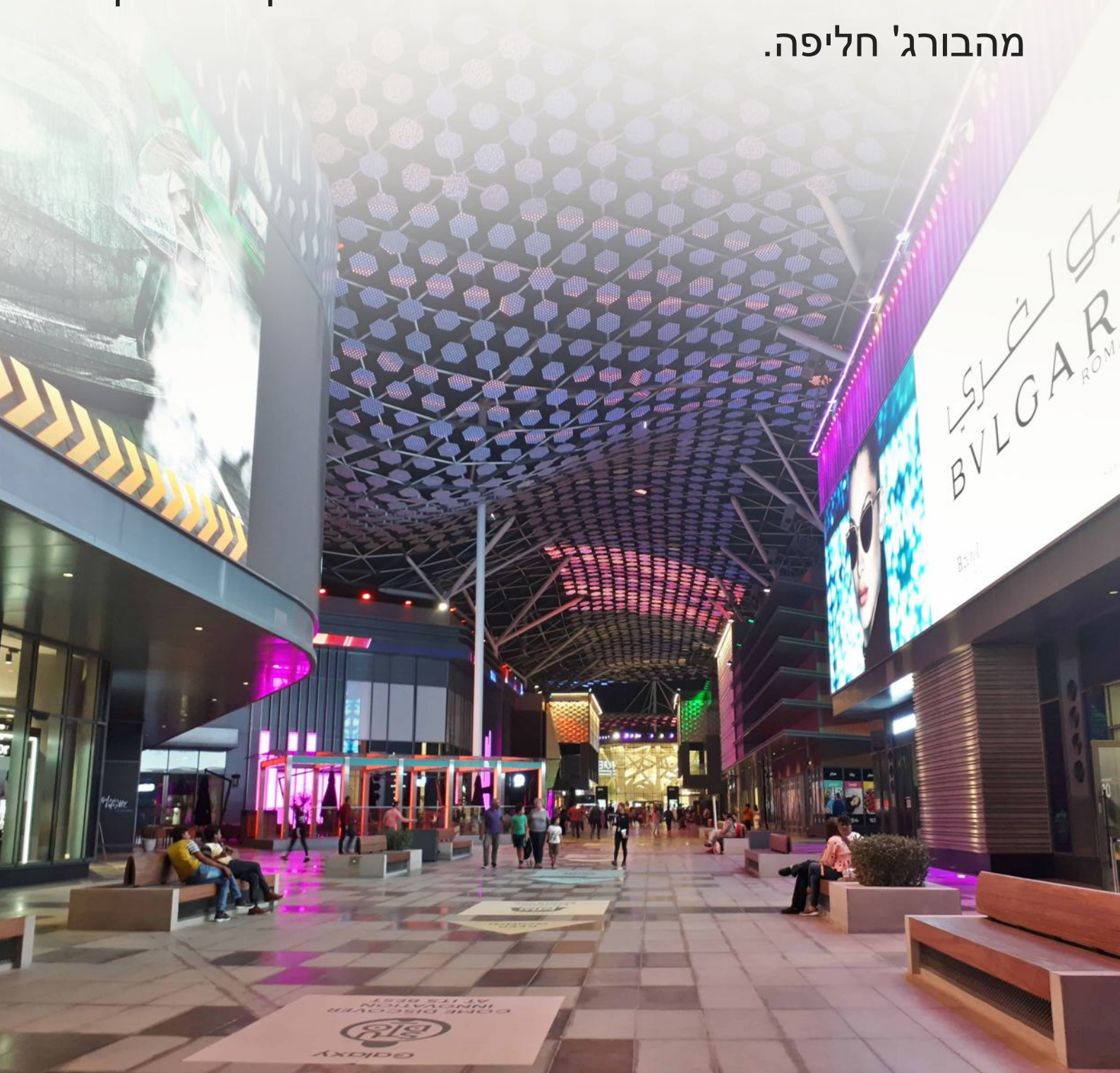
דובאי מרינה

אזור חיי לילה תוסס ומרכז עסקים, מציע מגדלי מגורים ומשרדים עם נוף מרהיב לים ולמרינה של דובאי, אחד מהאזורים הותיקים יותר בעיר שעברו חידוש והתחילו את פיתוחה של דובאי.



סיטי ווק (CITY WALK)

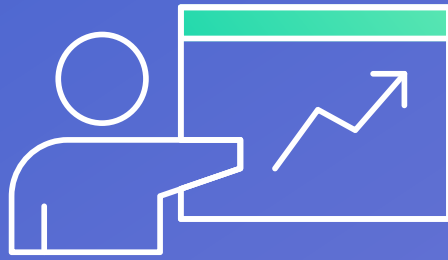
הקבלן מיראס , אותו קבלן שבנה גם את אי
ה-BLUEWATERS, איפה שנמצא הגלגל ענק המפורסם
בדובאי , בנה גם את הסיטי ווק שהוא קומפלקס קניות
ובילוי בחוץ, מציע חוויית קנייה עולמית ומסעדות גורמה,
והוא דוגמה לשכונה חדשנית בעיצוב עירוני ורק כ-10 דק
מהבורג' חליפה.



המרכז הפיננסי העולמי בדובאי (DIFC)

מרכז פיננסי מוביל עם מעמד חוקי ומס הכנסה של כ-9% לחברות, מושך חברות פיננסיות בינלאומיות ומשקיעים ונחשב כיום למרכז הפיננסי הגלובלי הגדול בעולם עם יותר מ-4,300 חברות רשומות ומציע גם מיצגי אמנות ומסעדות יוקרתיות בסמוך אליו.





השילוב של פרויקטים ייחודיים, רמת חיים גבוהה, וסביבה עסקית נוחה הופכים את דובאי למרכז עניין למשקיעים מכל העולם.

בין אם הם מחפשים מקום בטוח להשקעות או חממה עסקית להגדלת ההכנסות, דובאי מאפשרת זאת ולכן משקיעים רבים בוחרים להשקיע בה ולפתח את העיר.



פרק 2

הבנת השוק

ניתוח שוק מקצועי כמו
המשקיעים המנוסים



**בפרק הזה של המדריך אנו מתמקדים
בניתוח מקצועי של שוק הנדל"ן בדובאי.**

**שוק הנדל"ן בדובאי משך מגוון רחב של
משקיעים, מפרטיים קטנים ועד למפורסמים
מכל העולם וקרנות השקעות גדולות, כולם
מחפשים לנצל את הפוטנציאל הגבוה של
העיר הזו המתפתחת בקצב אדיר.**

דוגמאות לסוגי המשקיעים

1

משקיעים בינלאומיים

רבים מהם מחפשים לגוון את תיקי ההשקעות שלהם בשווקים יציבים ובעלי פוטנציאל גידול. הם נמשכים לדובאי בשל היציבות הפיננסית והגמישות הרגולטורית המאפשרת להם להעביר את כספם בצורה בטוחה וקלה.

2

משפחות וזוגות צעירים

מחפשים איכות חיים גבוהה והשקעה לטווח הארוך בנכסים שישמשו אותם ואת דורות העתיד שלהם.

3

יזמים ומשקיעים פרטיים

פועלים על מנת למצוא פרויקטים ייחודיים שיציעו רמת חיים גבוהה ויציעו תשואה גבוהה, כמו פרויקטים טכנולוגיים שמשלבים גם איכות חיים גבוהה וגם שמירה על הסביבה וקידום אנרגיה מתחדשת.

המטרות של המשקיעים

המטרה העיקרית של מרבית המשקיעים היא למקסם את התשואה על ההשקעה, תוך כדי שמירה על רמת סיכון נמוכה.

לכן, רבים נמשכים לפרויקטים בעלי מיקום אסטרטגי בשכונות שכבר נמצאות בתהליך פיתוח ופרויקטים שמבטיחים לשפר איכות חיים ולספק תמורה גבוהה עבור הקונספט השונה שלהם, כמו פיתוחים חדשניים בתחומי האנרגיה הירוקה, טכנולוגיות בית חכם, וקהילות מגורים בעלות תוכניות פיתוח ברמה גבוהה (כמו פארקים, אגמים, מרכזי גולף ועוד מגוון של פיתוחים שיעלו את רמת החיים של התושבים).



מספרים ממשיים

בעשור האחרון, דובאי חוותה גידול אוכלוסין גדול מאוד.

מחירי הנדל"ן גם עלו בהתאם, **עם עליות שנתיות ממוצעות של כ-6%**, גם באזורים המבוקשים שכבר עברו עלייה במחירים.

התשואה משכירות נעה בין 7% ל-10%, כשפרויקטים באזורים המקיפים את המרינה והדאון טאון נהנו מעליות ערך גבוהות במיוחד. בנוסף כמות התיירים בדובאי גדלה משנה לשנה כבר תקופה ארוכה וב-4 השנים האחרונות כמות התיירים השנתית גדלה בכל שנה בכ-25% בשנה.

דובאי מציעה מגוון רחב של הזדמנויות השקעה, כאשר ההבנה העמוקה של השוק, התמקדות במגמות והיכולת לזהות פרויקטים ברמות גימור גבוהות במיקומים אסטרטגיים עם פוטנציאל גבוה הם מפתח להשקעה מוצלחת.



פרק 3

הכרות עם חוקי המשחק

כיצד למקם את עצמינו
כמשקיעים עם יתרון



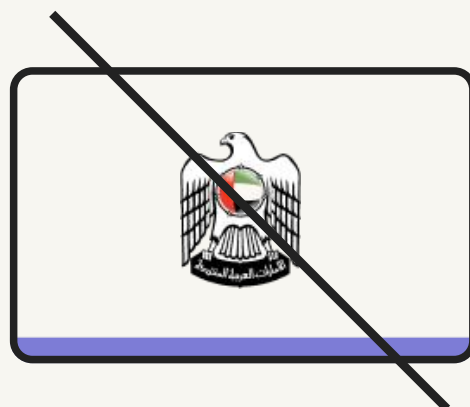
כאשר אתה מחליט להשקיע בנדל"ן בדובאי,
חשוב לקחת בחשבון את החוקים והתקנות
המקומיים ולהבין את היתרונות והחסרונות
של ההשקעה.

כדי לבחור באופציות נדל"ן חכמות, עלינו
לנתח את המיקום, סוג הנכס, והרווחים
הצפויים, ולנהל את הסיכונים בצורה חכמה.

הכרות עם חוקי המשחק:

הרגולציה המקומית

רכישת נדל"ן ללא אחריות אמירתית



מותרת באזורים מסוימים המוגדרים כאזורי
FREE HOLD.

וישנם אזורים ותיקים שנועדו לשמור על הצווין
בעיר ונחשבים רק לאזור LEASE (חכירה)
ששם משקיעים זרים אינם יכולים לקנות נדל"ן.

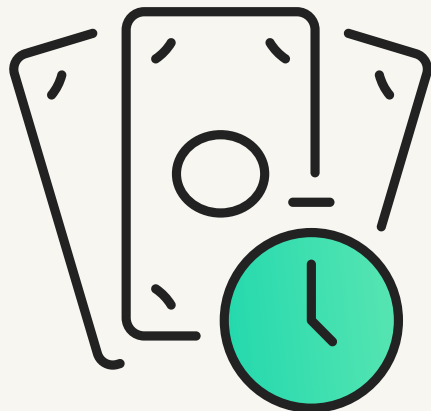
בירוקרטיה



ברכישת נכס חדש מהקבלן, הבירוקרטיה היא ישירה ופשוטה בשונה מארצות אחרות, מה שמאפשר למשקיעים זרים לרכוש נכסים בצורה זמינה וקלה יותר- כל מסמכי הרישום נעשים באתרים ממשלתיים ובצורה דיגיטלית.

*חשוב מאוד לדעת להתייחס לכל מסמך ולהיות עם היד על הדופק אל מול הקבלן ולדאוג לחתום על כל המסמכים הרלוונטיים מה שיביטיח בהמשך את הרישום המסודר בטאבו של דובאי ה-DLD.

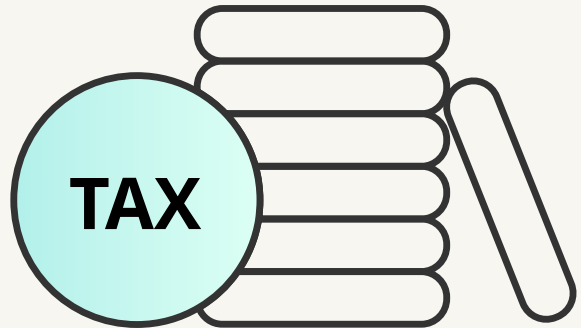
ניהול הכספים והעברה לקבלן



עבור ניהול חשבון הנאמנות מטעם המדינה אנו כמשקיעים נשלם כ-4% עמלת רישום לטובת רישום תקין של הנכס ובקרה על חשבון הנאמנות שגם נקרא אגרת DLD, כחלק מאותו תשלום וכרשום בחוק הקבלן יפתח חשבון נאמנות עם פרטי הרוכשים לשם יועברו כספי הרכישה שלנו ולקבלן תהיה גישה מוגבלת אליהם עד תום הבנייה.

*חשוב לדעת כי אם הקבלן לא יעמוד בהתחייבות לסיים את הבנייה עד הזמנים המוגדרים למסירה, יצטרך לשלם פיצוי בעבור העיכוב ובמידה ולא יוכל לסיים את העסקה, המדינה ערבה לכנספי המשקיעים כדי שהפרויקט יגמר לשביעות רצונם.

מס רכישה



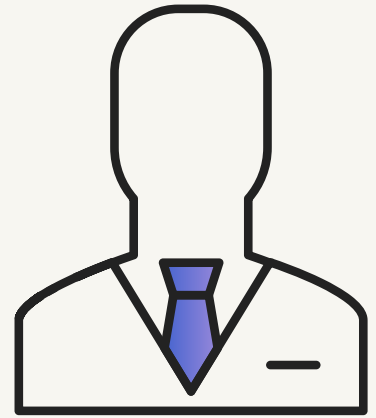
עמלות רכישה נעות בין 2% ל-4%, תלוי בסוג הנכס ומיקומו. (לדירות מגורים בנכס חדש מיזם OFFPLAN היא 4% לטובת ה-DLD לטיפול במסמכים, רישום הנכס וניהול חשבון הנאמנות של הרוכש) במקרים מסוימים בעסקאות מסחריות או יזמיות המס יכול להיות 2%.

הכרות עם חוקי המשחק:

קריטריונים לבחירת השקעה

בחירת השקעה בדובאי מתחילה בניתוח היכולת האישית שלנו לרכישה, תכנון נכון קדימה והבנת כוח הרכישה שזמין לנו, כמה הון עצמי יש לנו, מה התזרים החודשי הפנוי שלנו, כמה נרצה להקציב לטובת הרכישה באופן כללי ובאיזה צורה נחלק אותו (לפי איזו פריסה?) ומהו מרחב הביטחון שלנו הכספי שלנו לטובת ניהול סיכונים טוב יותר.

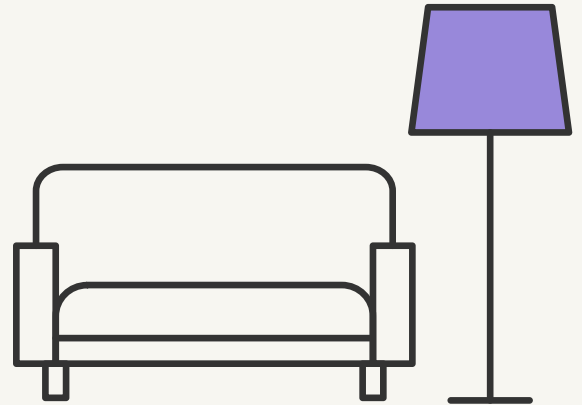
הקבלן המבצע



בחירת הקבלן המבצע היא קריטית, בדובאי, יש קבלנים שידועים יותר בצורה יוקרתית, יש קבלנים שבונים שכונות במאסות ויש קבלנים שבונים קונספטים ייחודיים של מגורים.

נרצה לברור בין מספר קבלנים ולהיות במעקב לגבי פרויקטים חדשים ופרויקטים בתהליך בנייה, ונבין את אופי השיווק שלהם (האם הוא מקומי? עולמי? מה קצב המכירות? מה מיקום הפרויקט? וכו')

רמת גימור הפרויקט



מכיוון שדובאי עברה פיתוח מאסיבי בתקופה קצרה יחסית של כ-30 שנה יש מגוון של פרויקטים חדשים, חשוב לבדוק את הפרויקטים לעומק ולהבין את איכות החומרים והבנייה (גם בפרויקטים חדשים אפשר לראות את השוני ברמות הגימור השונות ובספילטיזי וזה מצביע המון על איכות הפרויקט עצמו)

הנכסים הזמינים בפרויקט



קודם כל נרצה לראות שעדיין יש נכסים אטרקטיביים בפרויקט שתואמים את היכולות שלנו וגם מעט יותר (לפעמים יהיו מציאות טובות ששווים להתגמש מעט) בנוסף נסתכל על קצב מכירות הפרויקט ונראה לאן זורם הכסף (לאיזה קומה? איזה סוג נוף? כמה חדרים?)

מיתוג ושיווק הפרויקט



אמנם מיתוג ושיווק הפרויקט זה לא הכל, אבל הוא עדיין פקטור חשוב בבחירת הפרויקט המתאים.

נרצה לנתח פרויקטים שהשיווק שלהם ייחודי/יוצא דופן ונעשתה עבודה שיווקית חכמה שמדגישה את נתוני הפרויקט עצמו ומושכת קונים מכל העולם.



פרק 4

אסטרטגיות השקעה

כיצד נדע מה לרכוש ואיך
לנהל סיכונים בצורה נכונה

פה ננתח את העסקה ואת עצמינו בצורה
שתאפשר לנו לצפות מראש סיטואציות
שנוכל להערך אליהן:

מי הקבלן? מה העבר שלו? האם היו לו
בעיות? מה הרמות גימור שלו? מה האזור?
האם יש קירבה לפרויקטים עתידיים נוספים?
קרבה לכביש ראשי? מה קצב מכירת
הדירות? האם הפרויקט מתאים למידותיי
מבחינת לוח התשלומים והפריסה?

בעסקאות OFFPLAN בדובאי חשוב לבחור
את העסקה שהכי נכונה למידותינו על מנת
להכנס לשוק בצורה טובה שלא תדחוף
אותנו קדימה מדי ונוכל לעמוד בצורה קלה
בלוח התשלומים.

הצלחה בהשקעה בנדל"ן בדובאי תלויה
בבחירה נכונה של נכסים ובניהול חכם של
סיכונים.

כדי לבחור את ההשקעה הנכונה ולנהל
סיכונים בצורה יעילה, יש להתמקד
בקריטריונים הבאים.

מיקום

חשוב לבחון את מיקום הנכס בדובאי לפי מספר פרמטרים. למשל, נכסים בטבעות הפיתוח הראשונות נהנים מעליות ערך בגלל הקרבה לאזורים מרכזיים ומשפיעים על הביקוש.

קרבה לאזורי מרכז ושכונות יוקרתיות מעלים את הביקוש, וגם קרבה לכבישים ראשיים או לאטרקציות מיוחדות יכולה להוסיף ערך ייחודי לנכס.



סוג הנכס

האם ההשקעה בדירות מגורים והאם סטודיו? 1 חדר?
2 חדרים? 3? פנטהאוז? לפיכך נדע לאפיין את הביקוש
בצורה הכי נכונה.

דובאי מציעה מגוון גדול של סוגי נכסים, מדירות סטודיו
פשוטות לדירות יוקרה ופנטהאוזים מפוארים עם בריכות
פרטיות ואפילו וילות מדהימות עם מגרשי גולף פרטיים,
ברוב הפרויקטים החדשים בדובאי הסטנדרט יתחיל
מדירות סטודיו וגם זוהי הדרך הסולידית והנכונה ביותר
להתחיל לייצר עסקאות בדובאי בגלל תכניות התשלומים
הנוחות והפריסה שתאפשר תשלום חלקי של ההון העצמי
עד האכלוס או המכירה לדירה חדשה.



תשואה צפויה

חשוב לערוך חישובים כדי להבין את התשואה הצפויה מההשקעה, למרות שיהיה לנו קשה לחשב תשואה של עליות ערך נוכל להסתכל על מקרי עבר ולאמוד את הפוטנציאל.

וגם תשואה משכירות ולקחת בחשבון האם נרצה להשכיר את הנכס ובזמן ההשכרה מה השכירות הצפויה? מה התזרים השלילי שנשאר במידה ונשאר, וכמה אני מכניס בשנה מאותו הנכס?



אסטרטגיות השקעה

ניהול סיכונים

תזרים מזומנים

חשוב לוודא כי יש לך מספיק תזרים מזומנים או חיסכון צדדי של כסף לטובת העסקה לכיסוי הוצאות רגילות וחריגות, כדי למנוע מצב בו אתה נאלץ למכור נכס במחיר נמוך מהמצופה או לא בזמן שתכננת.



תפוסה

יש לבחון את רמות התפוסה באזור ולהבין מי קהל היעד שלי - לכן נשאף לקנות אך ורק באזורים שכבר במהלך הפיתוח ולקראת סיומו ולא שכונות חדשות מ-0 שעוד לא יצרו בסיס נתוני נדל"ן יציבים.



שינויים במדיניות הממשלה

יש לשים לב לשינויים רגולטריים וממשלתיים בענייני חוקי הנדל"ן והבעלות הזרה במדינה (לפי ה-15 שנה האחרונות הם רק משתנים לטובתם של בעלי הנכסים ומעודדים רכישה וצידוד בבעלי הנכסים עצמם) אבל חשוב להיות מודעים וערים לשינויים בעזרת אתרים נבחרים.



איך צוות מאיורס דובאי יכולים להוביל אותך לעסקת נדל"ן מניבה **תוך 90 ימים?**

אם קיבלת החלטה שאתה רוצה להשקיע חלק מהכסף שלך בנדל"ן, שאפו! זה כבר צעד משמעותי.

אסטרטגיית השקעה טובה היא חלק בלתי נפרד מהשגת הנכס המתאים ביותר עבורך. עם זאת, אסטרטגיה לבדה לא תספיק. בעולם הנדל"ן אלמנטים כמו ניסיון, רזומה, קשרים, היכרות גיאוגרפית ועוד... יכולים להיות ההבדל בין עסקה בינונית לבין עסקת חיך.

השקעה בנדל"ן שונה מכל סוג השקעה אחר כמו שוק ההון, קריפטו וכדומה. בתחום זה, נדרשת גישה מותאמת אישית כדי להשיג באמת את החזר ההשקעה הגבוה ביותר.

אנחנו נוביל אותך בכמה צעדים פשוטים לעשות זאת תוך השגת תשואה גבוהה הרבה יותר מהממוצע, וכל זאת – החל מהון עצמי של 300,000 ש"ח בלבד!



אזהרה

להשקיע בנדל"ן ברמה הטכנית זה פשוט, אבל אל תקח סיכונים במקומות שאתה לא יודע ב-100% מה אתה עושה. כאמור, השקעה בנדל"ן היא השקעה מאוד אטרקטיבית ורווחית, אבל צעד אחד לא נכון עלול להוביל אותך לבעיות כלכליות.

תהליך זה יכול להיות מבלבל למי שלא מנוסה בו, וקל מאוד לעשות טעות שתעלה לך ביוקר, במיוחד אם זאת הפעם הראשונה שלך בעולם הנדל"ן.

אצלנו במאיורס, אתה לא לבד, אנחנו נלווה אותך בכל שלבי התהליך ונייעץ לך גם בשלבי המכירה/ההשכרה.

שיחת ייעוץ ללא עלות עם יועץ נדל"ן

השלב הראשון בתהליך שלנו הוא שיחת ייעוץ והתאמה לתהליך. זה המקום בו יועץ נדל"ן מקצועי מהצוות שלנו, יכיר אותך לעומק, את היעדים והמטרות שלך ויבנה יחד איתך את התוכנית הטובה ביותר להשגת הנכס המתאים והמניב ביותר עבורך.

לאחר שנמצאת מתאים והחלטנו להתקדם יחד אל עבר המטרה, הנה טעימה קטנה ממה שנעשה:

1 בניית תוכנית עסקית מקיפה לפי היכולת הכלכלית

2 איתור הנכסים ע"י הצוות שלנו שנמצא בפיזית בדובאי

3 חיבור אל הפרויקטים המובילים והמבטיחים ביותר

4 משא ומתן אקטיבי אל מול הקבלנים

5 הבטחת העסקה הטובה ביותר לך

< לקביעת שיחת ייעוץ

לאחר לחיצה על הכפתור יש להשאיר
פרטים בטופס בתחתית העמוד

MAYORS
LUXURY ESTATE