

# DUBAI INGATLAN VÁSÁRLÁS

## ÁLMAI OTTHONA VAGY BEFEKTETÉSE

### EGY KATTINTÁSRA!

#### Dubaiban Fizetendő Díjak Ingatlanvásárlás Esetén

ADÓ/KÖLTSÉG NEVE	ADÓ/KTSG	RÉSZLETEK
Ingatlan Adó	0 %	Ingatlan vásárlás teljesen adómentes az országban
Jövedelemadó	0 %	Apartment kiadásból és tovább értékesítésből származó jövedelem adómentes
Földhivatali Díj	4 %	Dubai Földhivatalnak fizetendő, hogy az apartment a vevő nevére kerüljön
Ügynökségi Díj	2 % + ÁFA a vételi árnak	Ingatlan ügynökségek általában a vételár 2% + ÁFA-ért dolgoznak.
Adminisztrációs Díj	6000-10.000 AED	Az összes jogi dokumentum meglétéért és megfeleléséért felel.
ÁFA	5 %	Az Általános Forgalmi ADó (ÁFA) egységesen 5 % az országban.
Ingatlan Fenntartási Költség	2000-3000 Ft/nm/hó	Az átlagos költségtől nagyban el tud térni különböző lokáció és az ingatlan luxusától függően.
Ügynökségi Díj (Kiadás)	5% az éves díjnak	Az ügynökségek egyszeri 5%-át kérik el az ingatlan éves kiadási díjának.

#### Miért vásárolj ingatlant Dubaiban?

- Mind turisztikai mind nagyvárosi élet szempontjából keresett központ
  - Adómentesség
- Dubai ingatlan piaci árak 15-20%-al nőttek az elmúlt években és további növekedés várható
- Növekvő lakosság: az elmúlt 10 évben közel 500.000 fővel nőtt, mely növekvő ingatlan keresetet generál
- Folyamatosan épülő különleges luxus lakóövezetek, állami projektek (új repülőtér, turisztikai látványosságok) állandó értéknövekedést jelentenek

## Dubai Ingatlan Árak – Aktuális Piaci Információk

Dubai ingatlanárak rendkívül változatosak, attól függően, hogy melyik övezetben keres lakást vagy villát. Az apartmanok árai Dubai Marina vagy Downtown Dubai területén magasabbak lehetnek, mivel ezek kiemelkedő lokációk. Az átlagos árak:

- **Luxus apartmanok:** 150 – 400 millió forint
  - **Villák:** 500 – 1500 millió forint
- **Középkategóriás lakások:** 80 – 200 millió forint
- **Olcsó ingatlanok:** már 25 millió forinttól. További részletek: [Olcsó Dubai ingatlanok](#)

A piaci trendek azt mutatják, hogy a külföldi befektetők által támasztott kereslet folyamatosan növekszik, ami az árak stabil emelkedését eredményezi.

### Dubai Ingatlanvásárlás Menete

#### Adók:

- Se a vásárlás, se az eladás után se a kiadás esetében nem szükséges adót fizetni, kivéve a 4%-os regisztrációs adót.

#### Fő kormányzati szervek:

- DLD (Dubai Land Department) – Dubai földhivatal. Átlátható ellenőrzést folytat az ingatlan vásárlások felett és biztosítja a biztonságos adás-vételt.
- RERA (Real Estate Regulatory Agency) – Dubai ingatlan szabályozási ügynökség – Meghatározza a piaci szabályokat a fair és hatékony ingatlanpiaci működéshez.

#### Ingatlan vásárlás folyamata:

- A vásárlás szabályait és lépéseit a DLD határozza meg

- Magyarországról is megvalósítható a vásárlás, anélkül hogy Dubaiba kellene utazni – ugyanazt a dokumentációt kell csak digitálisan aláírni, mint személyes jelenlét esetében.
- Letéti számla – állam által menedzselte és csak abban az esetben kapja meg az építetű az itt elhelyezett pénzt, amikor átadja a teljesen befejezett ingatlant.

Nagyobb biztonságot biztosít, mint a direkt átutalás.

+1 Az ingatlan vásárlás mellé az állam egy arany vízumot állít ki, mellyel hosszú távon lehet az országban tartózkodni külön adminisztráció nélkül!

Részletesebb leírást az alábbi linken talál:



## Dubai ingatlanvásárlás menete

### Dubai Ingatlan Befektetés – Hogyan Érdemes Kezdeni?

Dubai az egyik legjobb hely az ingatlanbefektetésre. A magas megtérülés és az adómentes bevétel csábító lehetőség:

- **Rövid távú kiadások:** Airbnb-stílusú bérletek a turisták számára.

- **Hosszú távú bérlés:** Stabil jövedelem forrás helyi lakóktól.
- **Tőkenövekedés:** Az ingatlanárak folyamatos emelkedése hosszú távú profitot biztosíthat. Kezdshez fontos, hogy megbízható tanácsadót válasszon, aki segít eligazodni a piacon.

Szeretne többet megtudni? Foglaljon ingyenes konzultációs időpontot és segítünk

közelebb jutni a külföldi ingatlanjához:

## Ingyenes Konzultációs Időpont Eladó Lakások Dubaiban

Az eladó lakások széles kínálatával találkozhatunk, amelyek mind az ár, mind a lokáció szempontjából megfelelnek különböző igényeknek. A népszerű lokációk

között szerepel:

- **Dubai Marina:** Modern lakások gyönyörű kilátással a tengerre.
- **Palm Jumeirah:** Luxus villák és apartmanok a mesterséges szigeten.
- **Downtown Dubai:** Exkluzív lakások közvetlen közelben a Burj Khalifához.

Kínálatunkban megtalálja az összes népszerű ingatlantípust, így biztosítva, hogy

mindenki megtalálja az álmai otthonát.

## Gyakran Ismételt Kérdések a Dubai Ingatlan Vásárlásról

Ingyenes Konzultációs Időpont

### Mennyi a dubai ingatlanok várható megtérülése jelenleg?

Meg kell különböztetni rövid távú és hosszú távú lakásadás közötti különbséget. Rövid távú lakás kiadás esetén 4-6%-os hozammal számolhatunk. Rövid távú kiadás esetén 6-10%-al számolhatunk. Vannak ezen értékek felett hirdetett hozamok is, de ott sokszor összemoszák az ingatlanár érték növekedésével is valamint azok nem biztosított hozamok.

## Kiadhatom az ingatlanomat Dubaiban?

Igen, az ingatlantulajdonosok kiadhatják ingatlanukat Dubaiban. Ez egy népszerű lehetőség a bérleti bevételt kereső befektetők számára. Fontos, hogy tisztában legyen Dubai bérleti törvényeivel és szabályzataival.

## Milyen jogi védelmek vannak az ingatlanvásárlók számára Dubaiban?

Dubai ingatlanpiacát a Dubai Land Department (DLD) és az Ingatlanszabályozási Ügynökség (RERA) szabályozza. A legfontosabb védelmek a következők:

**Letéti számlák:** A tervtől eltérő ingatlanok esetében a pénzeszközöket letétben tartják a vásárlók védelme érdekében.

**Fejlesztői regisztráció:** A fejlesztőknek regisztrálniuk kell, és meg kell felelniük meghatározott feltételeknek.

**Szerződési feltételek:** A szabványosított szerződések védik a vevők jogait.

## Lehetséges ingatlant vásárolni az Egyesült Arab Emírségekben anélkül, hogy ingatlanközvetítőt kellene igénybe vennie?

Igen, lehetséges ingatlant vásárolni az Egyesült Arab Emírségekben ingatlanügynöki szolgáltatások igénybevétele nélkül. Vonzónak tűnhet azonban 2%-os díjat megtakarítani, de fontos megérteni, hogy a bróker pontosan mit tesz a jutalék igénylése érdekében. Az ingatlanvásárlás a legtöbb ember számára a legnagyobb anyagi ráfordítás, és rendkívül fontos annak biztosítása, hogy a dolgok megfelelően történjenek. Ezért érdemes ingatlanközvetítő vagy cég szolgáltatásait igénybe venni.

A bróker szerepe nagyon fontos – nemcsak a megfelelő ingatlan keresésének kezdeti szakaszában, hanem a jogi folyamat során is. Az ingatlaneladás sok jogi papírmunkával jár, és ezt megfelelően kell kitölteni. Az ügylet végrehajtásához speciális eljárásokat is be kell tartani. Minden munkát és kutatást saját kezűleg végezni nagyon időigényes, ezért ez az egyik fontos oka annak, hogy jó hírű brókert vagy a dubai ingatlanszabályozó ügynökségnél bejegyzett céget vegyen igénybe. Cégünk megbízható brókerekkel dolgozik együtt.

## Milyen költségekkel jár az ingatlanvásárlás Dubaiban?

Ingatlan ára: A megállapodás szerinti vételár.

Dubai Land Department díjak: Általában az ingatlan értékének 4%-a.

Ingatlanközvetítői jutalék: Általában az ingatlan árának 2%-a.

No Objection Certificate (NOC) díja: Fejlesztőnként változik, általában 500 és 5000 AED között.

Jelzálog-rendezési díj: Adott esetben jellemzően a hitelösszeg 0,25%-a.

Fenntartási díjak: Az ingatlan fenntartásának és kényelmi szolgáltatásainak éves díja.

## Mennyi ideig tart egy ingatlanvásárlás Dubaiban?

A folyamat néhány héttől néhány hónapig tarthat az ingatlan készültségi fokától és a vásárlási összegtől függően.

## Mi a különbség az új építésű és a kész ingatlanok között Dubaiban?

Új építésű ingatlanok: Ezek olyan ingatlanok, amelyek építés alatt állnak vagy még nem épültek fel. Gyakran alacsonyabb áron értékesítik őket, és rugalmas fizetési tervekkel is érkezhettek. A vásárlóknak ellenőrizniük kell a fejlesztő hírnevét és a projekt előrehaladását.

Kész ingatlanok: Azonnali bérbeadásra vagy bérbeadásra kész ingatlanok. Általában drágábbak, de kisebb kockázatot jelentenek az új építésű ingatlan vásárlásokhoz képest.

### **Hogyan finanszírozhatom ingatlanvásárlásomat Dubaiban?**

Kész ingatlanok esetében a teljes összeget kell kifizetni vásárláskor, míg az új építésű ingatlanok esetén általában 50-70%-ot kell az építési folyamat során kifizetni és a teljes összeget az ingatlan átadásakor.

Készpénz: Teljes fizetés előre.

Jelzáloghitel: Számos helyi és nemzetközi bank kínál jelzáloghitel-lehetőséget helyi lakosoknak és külföldieknek egyaránt. A követelmények általában magukban foglalják az előleget (20% külföldiek, 15% az Egyesült Arab Emírségek állampolgárai számára) és a jövedelemigazolást.

### **Honnan tudhatom, hogy egy ingatlanprojektbe biztonságos-e befektetni Dubaiban?**

Új építésű ingatlanok esetén a fejlesztő kiválasztása kiemelten fontos. Ellenőriznie kell, hogy milyen projekteket fejeztek be a múltban, a szállítási határidőket, nem volt-e késedelem az építkezésben vagy egyéb problémák, és van-e letéti számlájuk?

A projekt regisztrálásának ellenőrzéséhez és az építkezés állapotának ellenőrzését megteheti a Dubai Land Department DLD webhelyén ([www.dubailand.gov.ae](http://www.dubailand.gov.ae)), vagy letöltheti a Dubai Rest alkalmazást a Google Play vagy az App Store áruházból.

Kész ingatlanok esetén a legfontosabb a megfelelő ingatlan iroda kiválasztása, mely gondoskodik a megfelelő jogi dokumentációról.

Minden ingatlan vásárlás esetén az állam egy elkülönített számlájára fizetjük ki a vásárlási összeget és csak az ingatlan átadása esetén utalja át az építetőnek. Ezáltal bármi probléma esetén a vevőt védi.

### **Mekkora kezdeti befizetés szükséges ingatlanom biztosításához?**

Az előleg projektenként változhat, a legtöbb esetben „jelképes díjat” kell fizetnie annak érdekében, hogy az első díj esedékessége előtt megtarthassa a kiválasztott egységet. Ez a fizetés már 2.000.000 Ft-tól kezdődhet. A jelképes fizetés megerősítése után a következő fizetendő költség általában a teljes vásárlási ár 5%-a.

### **Kaphatok tartózkodási vízumot, ha ingatlant vásárolok Dubaiban?**

Igen, az ingatlantulajdonosok bizonyos feltételek mellett igényelhetnek tartózkodási vízumot:

**Minimális befektetés:** Általában az ingatlannak legalább 75.000.000 Ft értékűnek kell lennie.

Családi vízum esetén 100.000.000 Ft-nak. Ehhez egy 2 éves befektetői vízumot lehet igényelni, ami meghosszabbítható, ha az ingatlan még a birtokunkban van 3 év után. 10 éves arany vízumhoz minimum 200.000.000 Ft értékű ingatlan vásárlása szükséges.

### **Használhatok kriptovalutát ingatlan vásárlására az Egyesült Arab Emírségekben?**

Az elmúlt években az Egyesült Arab Emírségek (EAE) a kriptovaluták bevezetésének és innovációjának globális központjává vált. Míg az Egyesült Arab Emírségek még nem fogadták el teljesen a kriptovalutát az ingatlantranzakciókban, egyre nagyobb az érdeklődés a benne rejlő lehetőségek feltárása iránt. Jelenleg a kriptovaluta használata ingatlanvásárlásra az Egyesült Arab Emírségekben nem általános, elsősorban a szabályozási bizonytalanságok és az ingatlanszektor konzervatív jellege miatt. Az Egyesült Arab Emírségek technológiával kapcsolatos progresszív álláspontja és a digitális valuták egyre növekvő elfogadottsága miatt

azonban a táj a jövőben fejlődhet. Számos startup és ingatlanfejlesztő kísérletezik blokklánc technológiával, hogy megkönnyítse az ingatlantranzakciókat, ami a kriptovaluta integráció felé történő lehetséges elmozdulást sugallja.

### **Milyen szolgáltatási díjak vonatkoznak a dubai ingatlanokhoz?**

A normál szolgáltatási díjak körülbelül 1400-1600 Ft négyzetméterenként. A külső területekre ennek az árnak a 25%-át, a belső területre a 100%-át számítják fel. Az egyedi építési szabályzattól függően további hűtőberendezési díjakat is beszámítanak többletköltséggé.

### **Mikor adhatom el a már megvásárolt ingatlanom a viszonteladói piacon?**

A vételár 30%-a kifizetése után bármikor értékesíthető az ingatlan.

### **Mennyi ideig tart a garancia a lakásomra?**

Az épület átadásától számítva 1 évig garanciális az ingatlan.

### **Milyen okmányok, dokumentumok szükségesek ingatlanvásárláshoz Dubaiban?**

Útlevelemásolat: A személyazonosság ellenőrzéséhez.

Lakcímgazolás: Például közüzemi számla.

Jövedelemigazolás: bankszámlakivonatok vagy bérigazolások, különösen jelzáloghitel igénylése esetén.

Tartózkodási vízum: adott esetben.

### **Melyek jelenleg a legnépszerűbb lakás típusok Dubaiban?**

Befektetési szempontból jellemzően a stúdió- és egy hálószobás egységek részesítenek előnyt. Általában a legjobb megtérülést kínálják, és mindig nagy a kereslet a bérbeadó közösségeken belül. A két- és három hálószobás egységek általában népszerűbbek a családra koncentráló vásárlók körében, mivel ezeknek az ügyfeleknek nagyobb arányban élnek hosszú távon maguk is ezekben az egységekben.

### **Könnyű pénzügyi támogatást kapni a vásárlás finanszírozásához Dubaiban?**

Nagyon könnyű finanszírozni egy ingatlanvásárlást Dubaiban. A jelzáloghitelek és kölcsönök könnyen beszerezhetők bankoktól és pénzügyintézetektől, míg bizonyos projekteknél ütemezett fizetési tervek is igénybe vehetők, hogy a vevőt előre könnyítsék.

### **Vásárolhatok ingatlant távolról vagy Dubai látogatása nélkül?**

Igen, távolról is vásárolhat ingatlant. Számos ingatlaniroda és fejlesztő kínál virtuális túrákat, és a teljes folyamat kezelhető digitális kommunikációval és távoli dokumentum-aláírással.

Javasoljuk azonban, hogy egy megbízható képviselő vagy jogi tanácsadó felügyelje a tranzakciót.

### **Van-e adó Dubajban az ingatlanvásárlás után?**

Dubai nem vet ki ingatlanadót. Azonban 4%-os átutalási díjat kell fizetni a Dubai Land Department felé. Ezen túlmenően egyes ingatlanszolgáltatásokra áfa vonatkozhat.

### **Az épületek állatbarátok?**

Igen, a legtöbb épület állatbarát.

## **A külföldiek vásárolhatnak ingatlant Dubaiban?**

Igen, a külföldiek vásárolhatnak ingatlant Dubaiban. A kijelölt területeken szabadon birtokolt ingatlant vásárolhatnak:

### **Dubai belvárosa**

Ez a környék olyan ikonikus építményeknek ad otthont, mint a Burj Khalifa és a Dubai Mall bevásárlóközpont, valamint luxusapartmanokat és nyüzsgő városi életet kínál.

### **Dubai Marina**

Keresett vízparti közösség sokemeletes tornyokkal, jachtokkal és nyüzsgő éjszakai élettel.

### **Palm Jumeirah**

Világhírű mesterséges sziget előkelő apartmanokkal és villákkal, lenyűgöző kilátással a vízpartra.

### **Jumeirah Beach Residence (JBR)**

Tengerparti közösség apartmanokkal, rengeteg étteremmel, üzlettel és a stranddal a közelben.

### **Business Bay**

Vegyes felhasználású terület Dubai belvárosa közelében, ideális szakemberek és vállalkozások számára.

### **Arabian Ranches**

Családbarát közösség, amely villákat és sorházakat kínál nyugodt környezetben.

### **Jumeirah Lakes Towers (JLT)**

A tavakat körülvevő tornyok gyűjteménye lakó-, iroda- és üzlethelyiségekkel.

### **Dubai Hills Estate**

Újonnan létrejött negyed, amely apartmanok és villák keverékét kínálja golfpályával és parkokkal.

### **Al Barari**

Luxus, környezetbarát közösség buja növényzettel és tágas lakóházakkal.

### **City Walk**

Modern, városi környék, ahol a lakóterek kiskereskedelmi és étkezési lehetőségekkel ötvöződnek.

### **Meydan**

Lóversenypályájáról és luxusfejlesztéseiről ismert, beleértve a vízparti apartmanokat.

### **The Greens and The Views**

Megfizethető, mégis stílusos apartmanok közösségközpontú környezetben.



### **Bluewaters Island**

Exkluzív sziget csúcskategóriás apartmanokkal és közvetlen hozzáféréssel az Ain Dubaihoz.

### **Dubai Silicon Oasis**

Technológiai park lakossági lehetőségekkel, ideális a technológiai iparban dolgozó szakemberek számára.