TWO CONTINENTS
REAL ESTATE



दुबई प्रॉपर्टी निवेश गाइड

हर खर्च, विदेश से निवेश करने के सबसे अच्छे तरीके और बचने लायक गलतियाँ, निवेश से पहले आसान भाषा में।

हर खर्च | विदेश से निवेश | रेज़िडेंसी | बचने लायक गलतियाँ

आप क्या जानेंगे।

यह गाइड उन सवालों के जवाब देती है जो निवेशक हमसे सबसे ज़्यादा पूछते हैं, उसी क्रम में जिसमें वे आपके सामने आएँगे। इसे अपनी रफ़्तार से पढ़ें, और जब कोई बात आपके मामले पर लागू हो, तो आपके सलाहकार उसे आपके साथ समझ सकते हैं।

निवेशक दुबई की ओर क्यों देखते हैं 1

विदेशी कहाँ निवेश कर सकते हैं 2

कीमत के अलावा हर खर्च 4

ऑफ़-प्लान या रेडी प्रॉपर्टी 5

पेमेंट प्लान कैसे काम करते हैं 6

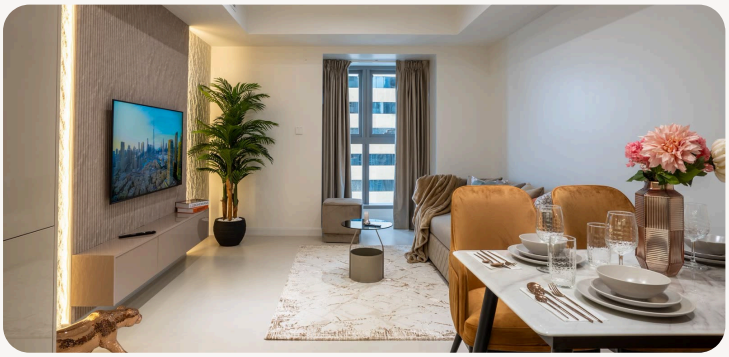
विदेश से निवेश कैसे करें, कदम दर कदम 7

प्रॉपर्टी के ज़रिए रेज़िडेंसी 8

बचने लायक गलतियाँ 9

साइन करने से पहले पूछे जाने वाले सवाल 10

आपका अगला कदम 11



यह गाइड नवंबर 2026 तक की सामान्य जानकारी देती है। यह कानूनी, टैक्स या वित्तीय सलाह नहीं है। दुबई में नियम और फ़ीस बदलते रहते हैं, इसलिए फ़ैसला लेने से पहले अपने मामले के मौजूदा आँकड़े हमेशा पक्का कर लें। अपने देश के टैक्स नियम भी जाँच लें।

01 | निवेशक दुबई की ओर क्यों देखते हैं।

लोग अलग-अलग वजहों से दुबई में निवेश करते हैं: किराये की आय, हॉलिडे होम, परिवार के लिए भविष्य का घर या रेज़िडेंस वीज़ा। इन वजहों के पीछे ये तथ्य हैं।

0%	फ़्रीहोल्ड	10 साल
UAE में किराये की आय पर पर्सनल टैक्स	विदेशियों के लिए पूरा मालिकाना हक़, टाइटल डीड आपके नाम पर	योग्य प्रॉपर्टी निवेशकों के लिए गोल्डन वीज़ा

विदेशियों के लिए पूरा मालिकाना हक़

जिन इलाकों को दुबई ने फ़्रीहोल्ड घोषित किया है, वहाँ विदेशी प्रॉपर्टी ले सकते हैं और उसके पूरे मालिक बन सकते हैं, टाइटल डीड उनके अपने नाम पर होती है।

किराये की आय पर कोई टैक्स नहीं

UAE में न सालाना प्रॉपर्टी टैक्स है, न किराये की आय पर पर्सनल टैक्स। आपका अपना देश फिर भी आपकी आय पर टैक्स ले सकता है, इसलिए उसके नियम जाँच लें।

ऑफ़-प्लान निवेशकों की सुरक्षा

ऑफ़-प्लान प्रोजेक्ट्स के भुगतान उसी प्रोजेक्ट के एस्क्रो अकाउंट में जाते हैं, जिसकी निगरानी Dubai Land Department करता है, और निर्माण आगे बढ़ने के साथ डेवलपर को जारी किए जाते हैं।

रेज़िडेंसी के विकल्प

कुछ प्रॉपर्टी निवेश आपको और आपके परिवार को UAE रेज़िडेंस वीज़ा के योग्य बना सकते हैं, जिसमें लंबी अवधि का गोल्डन वीज़ा भी शामिल है। अध्याय 7 में इसका तरीका समझाया गया है।

किरायेदारों और पर्यटकों की माँग

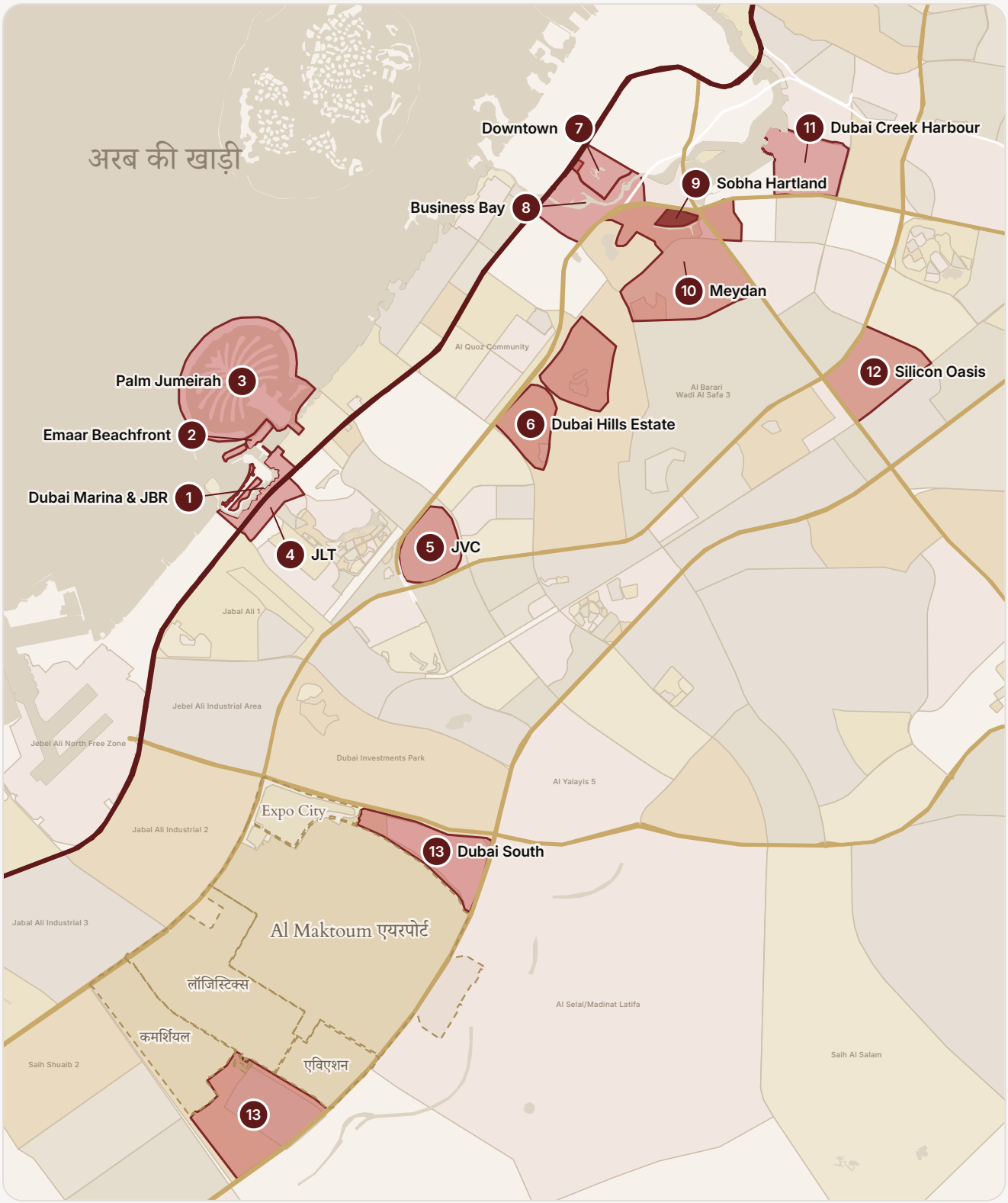
दुबई में बहुत से लोग रहने और काम करने आते हैं और हर साल ढेरों पर्यटक भी आते हैं, इसलिए घरों को लंबे समय के लिए किराये पर दिया जा सकता है या परमिट लेकर हॉलिडे होम की तरह चलाया जा सकता है।

आनंद लेने लायक शहर

लगभग पूरे साल धूप, बीच, सुरक्षा और ऐसा शहर जो कभी बोरिंग नहीं होता, इसीलिए कई निवेशक अपनी प्रॉपर्टी को अपनी छुट्टियों के लिए भी इस्तेमाल करते हैं।

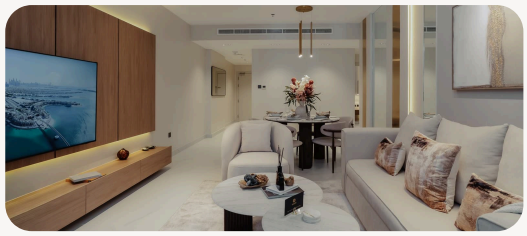
02 | विदेशी कहाँ निवेश कर सकते हैं।

विदेशी निवेशक फ़्रीहोल्ड इलाकों में निवेश करते हैं, और हर इलाका किसी अलग लक्ष्य के लिए सही है। मैप पर दिए नंबर अगले पेज की सूची से मेल खाते हैं।



हाइलाइट किए गए: इस गाइड में शामिल इलाके। मैप डेटा © OpenStreetMap contributors.





	इलाका	अक्सर किस लिए चुना जाता है
1	**Dubai Marina और JBR**	किराया · हॉलिडे होम पानी के किनारे का जीवन, किरायेदारों और हॉलिडे मेहमानों की मज़बूत माँग।
2	**Emaar Beachfront**	हॉलिडे होम · प्रीमियम Dubai Marina और Palm Jumeirah के बीच बीचफ़्रंट अपार्टमेंट।
3	**Palm Jumeirah**	प्रीमियम समुद्र के पास प्रीमियम अपार्टमेंट और विला।
4	**Jumeirah Lake Towers**	कम एंट्री प्राइस Marina के पास अपार्टमेंट, अक्सर कम एंट्री प्राइस पर।
5	**Jumeirah Village Circle**	कम एंट्री प्राइस · किराया ज़्यादा किफ़ायती अपार्टमेंट, किराये की लगातार माँग के साथ।
6	**Dubai Hills Estate**	परिवार परिवारों के लिए घर, पास में पार्क और स्कूल।
7	**Downtown Dubai**	हॉलिडे होम Burj Khalifa और Dubai Mall के पास घर, पर्यटकों में लोकप्रिय।
8	**Business Bay**	किराया शहर के केंद्र के पास अपार्टमेंट, अक्सर लंबे समय के किराये के लिए।
9	**Sobha Hartland**	परिवार · प्रीमियम Mohammed Bin Rashid City में Sobha के अपार्टमेंट और विला, Downtown के पास।
10	**Meydan**	परिवार · किराया Meydan रेसकोर्स के आसपास घर, Downtown से थोड़ी ही दूरी पर।
11	**Dubai Creek Harbour**	किराया · परिवार Dubai Creek पर Emaar की वॉटरफ़्रंट कम्युनिटी, Ras Al Khor वाइल्डलाइफ़ सैंक्चुअरी के बगल में।
12	**Dubai Silicon Oasis**	कम एंट्री प्राइस · किराया Dubai Academic City के बगल में ज़्यादा किफ़ायती अपार्टमेंट, लंबे समय के किरायेदारों में लोकप्रिय।
13	**Dubai South**	कम एंट्री प्राइस Al Maktoum International Airport और Expo City के पास, कम एंट्री प्राइस पर।

सही इलाका आपके बजट और लक्ष्य पर निर्भर करता है। कीमतें और किराये हर बिल्डिंग में अलग होते हैं, इसलिए हम हमेशा किसी प्रॉपर्टी की तुलना उसके आसपास की हाल की आधिकारिक बिक्री और किरायों से करते हैं।

03 | कीमत के अलावा हर खर्च।

प्रॉपर्टी की कीमत आपके कुल भुगतान का सिर्फ़ एक हिस्सा है। फ़ैसला पक्का करने से पहले, लिखित कॉस्ट शीट माँगें, जिसमें नीचे दिया गया हर वह खर्च हो जो आप पर लागू होता है।

एक बार, निवेश करते समय

Dubai Land Department फ़ीस *4%*
प्रॉपर्टी आपके नाम ट्रांसफ़र करने की रजिस्ट्रेशन फ़ीस। ऑफ़-प्लान में यह तब दी जाती है जब डेवलपर के पास आपका निवेश रजिस्टर होता है।

रजिस्ट्रेशन और ट्रस्टी फ़ीस
टाइटल डीड और ट्रांसफ़र संभालने वाले रजिस्ट्रेशन ट्रस्टी ऑफ़िस की तय फ़ीस।

एजेंसी फ़ीस
रेडी प्रॉपर्टी पर आम है और लिखित में तय होती है। डेवलपर से सीधे ली गई ऑफ़-प्लान प्रॉपर्टी पर निवेशक को आमतौर पर यह नहीं देनी पड़ती।

मॉर्गेज के खर्च
अगर आप लोन लेते हैं: मॉर्गेज रजिस्ट्रेशन फ़ीस, बैंक अरेंजमेंट फ़ीस और वैल्यूएशन फ़ीस।

मालिक रहते हुए

सर्विस चार्ज
बिल्डिंग के मेंटेनेंस और कॉमन एरिया के लिए सालाना फ़ीस, प्रॉपर्टी के साइज़ के आधार पर। यह हर बिल्डिंग में काफ़ी अलग होती है।

यूटिलिटी और कूलिंग
बिजली, पानी और कुछ बिल्डिंग्स में डिस्ट्रिक्ट कूलिंग, प्रॉपर्टी किराये पर होने पर आमतौर पर किरायेदार देता है।

फ़र्निशिंग
हॉलिडे होम और फ़र्निश्ड किराये के लिए ज़रूरी।

मैनेजमेंट
अगर कोई कंपनी आपके लिए किराया या हॉलिडे होम संभालती है, तो उसकी फ़ीस।

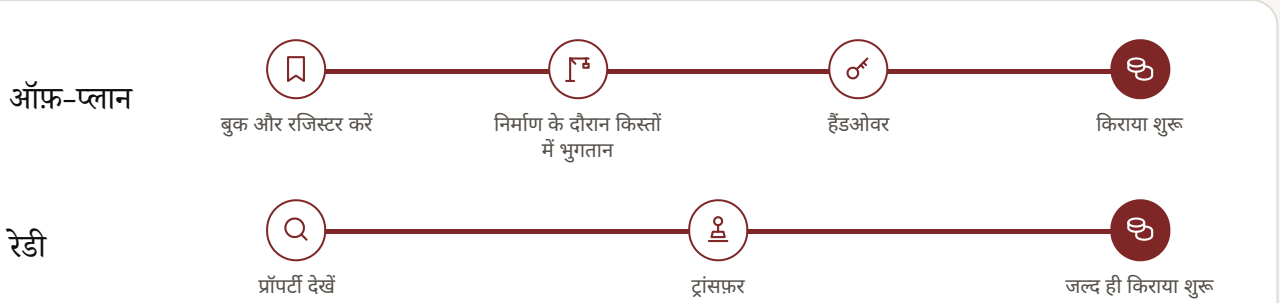
प्रॉपर्टीज़ की तुलना इस पर करें कि आपके पास क्या बचता है

किराया — जो किरायेदार या मेहमान देते हैं
− *सर्विस चार्ज* — सालाना, हर बिल्डिंग का अलग
− *मैनेजमेंट* — अगर कोई और इसे चलाता है
= *नेट किराया* — जो असल में आपके पास बचता है



04 | ऑफ़-प्लान या रेडी प्रॉपर्टी?

इसका कोई एक सही जवाब नहीं है। चुनाव इस पर निर्भर करता है कि आप किराये की आय कब चाहते हैं, भुगतान कैसे करना चाहते हैं और आपके पास कितना समय है।

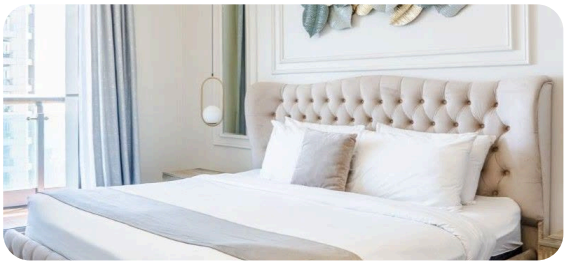




ऑफ़-प्लान

आप निर्माण से पहले या उसके दौरान सीधे डेवलपर के साथ निवेश करते हैं।

- आप पेमेंट प्लान के ज़रिए किस्तों में भुगतान करते हैं।
- आपके भुगतान प्रोजेक्ट के एस्क्रो अकाउंट में जाते हैं।
- नई बिल्डिंग, अक्सर डेवलपर वारंटी के साथ।
- हैंडओवर तक कोई किराया नहीं, और हैंडओवर की तारीख़ें आगे-पीछे हो सकती हैं।



रेडी

आप एक तैयार प्रॉपर्टी में निवेश करते हैं, नई या उसके मौजूदा मालिक से।

- ट्रांसफ़र के कुछ ही समय बाद आप इसे किराये पर दे सकते हैं।
- आप ठीक-ठीक देखते हैं कि आप किसमें निवेश कर रहे हैं।
- आमतौर पर ट्रांसफ़र पर पूरा भुगतान होता है, या मॉर्गेज से।
- रीसेल पर एजेंसी फ़ीस आम है।

कैसे चुनें: अगर आप जल्दी किराया चाहते हैं, तो रेडी प्रॉपर्टी देखें। अगर आप समय के साथ भुगतान करना पसंद करते हैं और हैंडओवर का इंतज़ार कर सकते हैं, तो अच्छे डिलीवरी रिकॉर्ड वाले डेवलपर का ऑफ़-प्लान प्रोजेक्ट आपके लिए बेहतर हो सकता है। आपके सलाहकार दोनों विकल्प साथ-साथ दिखा सकते हैं, हर एक के आँकड़ों के साथ।

05 | पेमेंट प्लान कैसे काम करते हैं।

ऑफ़-प्लान प्रोजेक्ट्स का भुगतान आमतौर पर एक साथ करने की जगह किस्तों में होता है। हर डेवलपर अपना प्लान खुद तय करता है, इसलिए कॉन्ट्रैक्ट में दिया शेड्यूल ध्यान से पढ़ें।

बुकिंग | निर्माण के दौरान | हैंडओवर पर | हैंडओवर के बाद

बुकिंग पेमेंट
पहला भुगतान यूनिट को रिज़र्व करता है, और इसके साथ Dubai Land Department की रजिस्ट्रेशन फ़ीस दी जाती है।

निर्माण के दौरान
तय तारीख़ों पर या निर्माण के तय चरणों तक पहुँचने पर भुगतान।

हैंडओवर पर
बाकी रकम तब दी जाती है जब प्रॉपर्टी तैयार होकर आपको सौंप दी जाती है।

हैंडओवर के बाद
कुछ डेवलपर कीमत का एक हिस्सा हैंडओवर के बाद देने देते हैं, जबकि प्रॉपर्टी तब तक किराया कमाना शुरू कर सकती है।

आपका पैसा कहाँ जाता है

आप
अपने कॉन्ट्रैक्ट के शेड्यूल के अनुसार भुगतान करते हैं

→

प्रोजेक्ट एस्क्रो अकाउंट
कभी निजी खाता नहीं

→

डेवलपर
निर्माण आगे बढ़ने के साथ पैसा पाता है

DUBAI LAND DEPARTMENT की निगरानी में

क्या जाँचें: तारीख़ें, देर से भुगतान करने पर क्या होता है, हैंडओवर में देरी होने पर क्या होता है, और क्या आप हैंडओवर से पहले रीसेल कर सकते हैं।

06 | विदेश से निवेश कैसे करें, कदम दर कदम।

आप दुबई आए बिना वहाँ निवेश कर सकते हैं। प्रक्रिया आमतौर पर ऐसे चलती है।

1 अपना लक्ष्य और बजट तय करें
किराये की आय, हॉलिडे होम, रेज़िडेंसी या ग्रोथ, और आप कुल कितना निवेश करना चाहते हैं, खर्चों समेत।

2 शॉर्टलिस्ट करें और जाँचें
आपके सलाहकार आपको सही विकल्प दिखाते हैं, हाल की आधिकारिक बिक्री और किरायों, डेवलपर के रिकॉर्ड और पूरी कॉस्ट शीट के साथ।

3 प्रॉपर्टी दूर से देखें
प्रॉपर्टी, बिल्डिंग और इलाके के लाइव वीडियो टूर।

4 रिज़र्व करें
रिज़र्वेशन फ़ॉर्म और बुकिंग पेमेंट से यूनिट आपके लिए रुक जाती है।

5 कॉन्ट्रैक्ट साइन करें
ऑफ़-प्लान कॉन्ट्रैक्ट आमतौर पर ऑनलाइन साइन हो सकते हैं। रेडी प्रॉपर्टी के लिए, आप ट्रांसफ़र के लिए दुबई आ सकते हैं या किसी भरोसेमंद व्यक्ति को पावर ऑफ़ अटॉर्नी दे सकते हैं।

6 रजिस्टर करें और भुगतान करें
आपका निवेश Dubai Land Department में रजिस्टर होता है और आप कॉन्ट्रैक्ट के अनुसार भुगतान करते हैं।

7 टाइटल डीड पाएँ और कमाई शुरू करें
ट्रांसफ़र या हैंडओवर के बाद, ज़रूरत हो तो प्रॉपर्टी फ़र्निश की जाती है और लंबे समय के लिए या हॉलिडे होम के तौर पर किराये पर दी जाती है।



The Torch, Dubai Marina में हमारा ऑफ़िस।

विदेश में साइन की गई पावर ऑफ़ अटॉर्नी को UAE में इस्तेमाल करने के लिए आमतौर पर नोटरी और लीगलाइज़ कराना पड़ता है। साइन करने से पहले अपने देश के लिए सही प्रक्रिया पूछ लें।



07 | प्रॉपर्टी के ज़रिए रेज़िडेंसी।

दुबई में प्रॉपर्टी का मालिक होना आपके लिए और कई मामलों में आपके परिवार के लिए UAE रेज़िडेंस वीज़ा का रास्ता खोल सकता है।

गोल्डन वीज़ा

लंबी अवधि का रेज़िडेंस वीज़ा, जिसे रिन्यू किया जा सकता है। प्रॉपर्टी निवेशक तब आवेदन कर सकते हैं जब उनकी प्रॉपर्टी की कीमत कम से कम AED 2 मिलियन हो। आमतौर पर कई प्रॉपर्टीज़ को जोड़ा जा सकता है, और मान्यता प्राप्त डेवलपर्स की ऑफ़-प्लान प्रॉपर्टीज़ भी योग्य हो सकती हैं।

10
साल, रिन्यू योग्य

AED 2M
या उससे ज़्यादा प्रॉपर्टी वैल्यू

दूसरे विकल्प

छोटे प्रॉपर्टी निवेश कम अवधि के रेज़िडेंस वीज़ा के योग्य हो सकते हैं। शर्तें UAE के अधिकारी तय करते हैं और ये समय-समय पर बदलती रहती हैं।



रेज़िडेंसी से आपको क्या मिलता है

- UAE में रहने का अधिकार, अपने परिवार को स्पॉन्सर करने के विकल्प के साथ।
- स्थानीय बैंकिंग तक पहुँच और कई मामलों में बेहतर मॉर्गेज विकल्प।
- ऐसे देश में जीवन जहाँ पर्सनल इनकम टैक्स नहीं है। अपने देश में आपका टैक्स खत्म होगा या नहीं, यह वहाँ के नियमों पर निर्भर करता है।

वीज़ा के नियम और सीमाएँ बदलती रहती हैं। निवेश से पहले आपके सलाहकार आपके मामले के लिए मौजूदा शर्तें जाँचते हैं।

08 | बचने लायक गलतियाँ।

दुबई में ज़्यादातर खराब निवेश कुछ ऐसी गलतियों से होते हैं जिनसे बचा जा सकता है।

किसी विज्ञापन या वीडियो को देखकर निवेश करना

हर प्रोजेक्ट वीडियो में अच्छा दिखता है। पहले उसी इलाके की आधिकारिक बिक्री और किरायों से उसकी तुलना करें।

सिर्फ़ कीमत देखना

सर्विस चार्ज, फ़ीस और मैनेजमेंट तय करते हैं कि असल में कितना किराया आपके पास बचता है।

डेवलपर की जाँच न करना

देखें कि डेवलपर ने कौन से प्रोजेक्ट पहले ही डिलीवर किए हैं, और क्या समय पर किए।

गलत अकाउंट में भुगतान करना

सिर्फ़ प्रोजेक्ट के एस्क्रो अकाउंट में या आपके कॉन्ट्रैक्ट में दिए आधिकारिक अकाउंट्स में भुगतान करें।

पेमेंट प्लान पढ़े बिना साइन करना

तारीख़ें, देर से भुगतान के नियम और हैंडओवर में देरी होने पर क्या होगा, यह जाँचें।

नियम जाने बिना हॉलिडे होम की योजना बनाना

हॉलिडे होम के लिए दुबई के Department of Economy and Tourism से परमिट चाहिए, और कुछ बिल्डिंग्स इसकी अनुमति नहीं देतीं।

एग्ज़िट प्लान भूल जाना

शुरू से सोचें कि बाद में आपसे यह प्रॉपर्टी कौन ख़रीदेगा या किराये पर लेगा।

अकेले, जल्दबाज़ी में फ़ैसला करना

एक अच्छा मौका तब भी अच्छा दिखता है, जब आप किसी भरोसेमंद व्यक्ति के साथ आँकड़े जाँच लेते हैं।



09 | साइन करने से पहले ये सवाल पूछें।

आप जिस भी प्रॉपर्टी पर विचार करें, यह सूची साथ रखें। एक अच्छा सलाहकार इन सबका जवाब लिखित में देता है।

कीमत और किराया

- [ ] आधिकारिक रिकॉर्ड के अनुसार, इस बिल्डिंग या इलाके में मिलती-जुलती प्रॉपर्टीज़ हाल में कितने में बिकीं?
- [ ] मिलती-जुलती प्रॉपर्टीज़ का किराया कितना है, लंबे समय के लिए और हॉलिडे होम के तौर पर?
- [ ] सभी खर्चों के बाद कितने नेट किराये की उम्मीद की जा सकती है?

खर्च

- [ ] सालाना सर्विस चार्ज कितने हैं, और उनमें क्या-क्या शामिल है?
- [ ] कीमत के अलावा खर्चों की पूरी सूची क्या है?
- [ ] प्रॉपर्टी कौन मैनेज करेगा, और उसका खर्च कितना है?

डेवलपर और भुगतान

- [ ] इस डेवलपर ने कौन से प्रोजेक्ट डिलीवर किए हैं, और क्या वे समय पर थे?
- [ ] मेरे भुगतान किस एस्क्रो अकाउंट में जाएँगे?
- [ ] पेमेंट प्लान क्या है, और देर से भुगतान होने या हैंडओवर में देरी होने पर क्या होगा?

निवेश के बाद

- [ ] क्या हैंडओवर से पहले रीसेल किया जा सकता है, और किन शर्तों पर?
- [ ] क्या इस प्रॉपर्टी से मुझे रेज़िडेंस वीज़ा मिल सकता है?
- [ ] क्या बिल्डिंग में हॉलिडे होम की अनुमति है?



कॉल से पहले ये सवाल WhatsApp पर अपने सलाहकार को भेज दें, ताकि जवाब लिखित में तैयार रहें।

10 | आपका अगला कदम, एक भरोसेमंद टीम के साथ।

Two Continents Real Estate 12 साल से ज़्यादा समय से दुबई मार्केट में है। हमारे सलाहकार चुनने, जाँचने और निवेश करने में आपकी मदद करते हैं, और हमारी इन-हाउस टीमें आपकी प्रॉपर्टी को फ़र्निश करती हैं, किराये पर देती हैं और उसकी देखभाल करती हैं।



दुबई के प्रमुख डेवलपर्स से सम्मानित



Sobha Top Performing Channel Partner
H1 2026



Binghatti Top Performing Channel Partner
H1 2026



Sobha Top Performing Channel Partner
Q1 2026



Sobha Top Performing Channel Partner
2025



Sobha Top Performing Channel Partner
H1 2025

अपने सलाहकार से बात करें

अपने बजट और लक्ष्य के साथ WhatsApp पर अपने सलाहकार को मैसेज करें। आपको अपने लिए सही विकल्प मिलेंगे, हर एक के साथ आधिकारिक आँकड़े, आपकी भाषा में और बिना किसी दबाव के।



Thufail Abdul +971 50 181 6620 estate.twocontinents.com

The Torch, Dubai Marina