TWO CONTINENTS
REAL ESTATE



DUBAJI INGATLANBEFEKTETŐI *útmutató*

Minden költség, a külföldről történő befektetés legjobb módjai és az elkerülendő hibák, egyszerűen elmagyarázva, mielőtt befektet.

MINDEN KÖLTSÉG | BEFEKTETÉS KÜLFÖLDRŐL | TARTÓZKODÁSI ENGEDÉLY | ELKERÜLENDŐ HIBÁK

AMIT *megtudhat.*

Ez az útmutató azokra a kérdésekre válaszol, amelyeket a befektetők a leggyakrabban feltesznek nekünk, abban a sorrendben, ahogyan Ön is találkozni fog velük. Olvassa a saját tempójában, és ha valami az Ön esetére vonatkozik, tanácsadója végigveszi Önnel.

Miért figyelnek a befektetők Dubajra 1

Hol fektethetnek be külföldiek 2

Minden költség az áron felül 4

Off-plan vagy kész ingatlan 5

Hogyan működnek a fizetési tervek 6

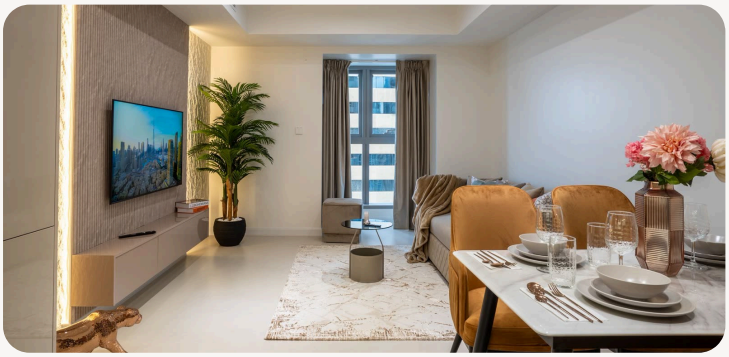
Hogyan fektessen be külföldről, lépésről lépésre 7

Tartózkodási engedély ingatlannal 8

Elkerülendő hibák 9

Kérdések aláírás előtt 10

A következő lépés 11



Ez az útmutató 2026 novemberi állapot szerinti általános tájékoztatást nyújt. Nem minősül jogi, adó- vagy pénzügyi tanácsadásnak. A dubaji szabályok és díjak változnak, ezért döntése előtt mindig ellenőrizze az Ön esetére vonatkozó aktuális számokat. Nézze meg a saját országa adószabályait is.

01 | MIÉRT FIGYELNEK A BEFEKTETŐK *Dubajra.*

Az emberek különböző okokból fektetnek be Dubajban: bérleti bevétel, nyaraló, a család jövőbeli otthona vagy tartózkodási vízum miatt. Ezek a tények állnak ezen okok mögött.

0%	*Freehold*	*10 év*
személyi adó a bérleti bevételre az Egyesült Arab Emírségekben	teljes tulajdonjog külföldieknek, az Ön nevére szóló tulajdoni lappal	Golden Visa a feltételeknek megfelelő ingatlanbefektetőknek

Teljes tulajdonjog külföldieknek

A Dubaj által freehold területként kijelölt övezetekben a külföldiek teljes tulajdonjoggal szerezhetnek és birtokolhatnak ingatlant, a saját nevükre szóló tulajdoni lappal.

Nincs adó a bérleti bevételre

Az Egyesült Arab Emírségekben nincs éves ingatlanadó, és a bérleti bevételt sem terheli személyi adó. Saját országa ettől még megadóztathatja a jövedelmét, ezért nézze meg annak szabályait.

Védelem az off-plan befektetőknek

Az off-plan (még épülő) projektek befizetései az adott projekt letéti (escrow) számlájára kerülnek, amelyet a Dubai Land Department felügyel, és a fejlesztő az építkezés előrehaladásával kapja meg őket.

Tartózkodási lehetőségek

Bizonyos ingatlanbefektetésekkel Ön és családja jogosulttá válhat az Egyesült Arab Emírségek tartózkodási vízumára, többek között a hosszú távú Golden Visára. A 7. fejezet elmagyarázza, hogyan.

Kereslet a bérlők és a látogatók részéről

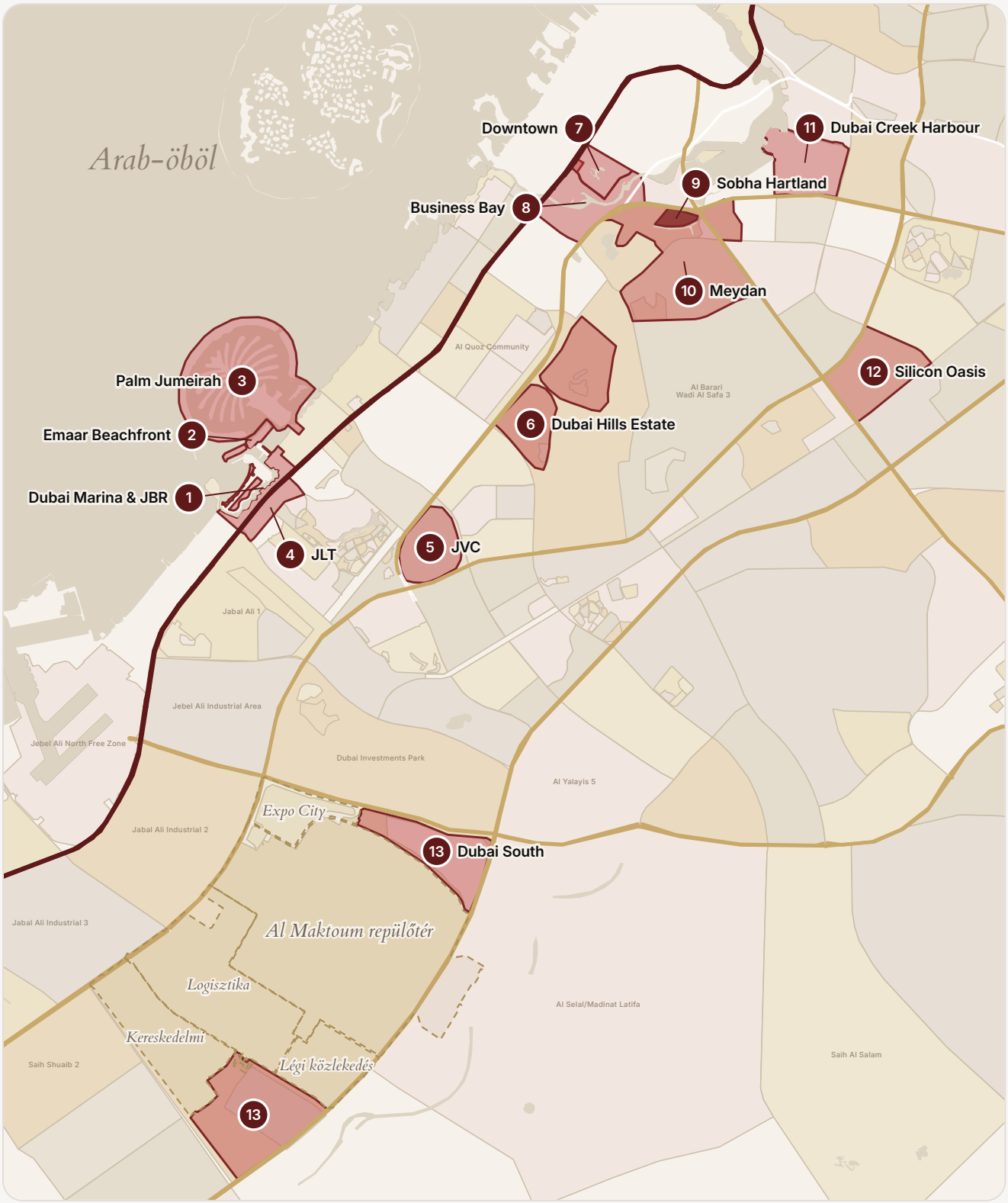
Dubaj vonzza azokat, akik ott akarnak élni és dolgozni, és évente sok látogatót is, így a lakások hosszú távra kiadhatók, vagy engedéllyel nyaralóként üzemeltethetők.

Egy város, amelyet élvezhet

Szinte egész éves napsütés, strandok, biztonság és egy város, amely sosem válik unalmassá, ezért sok befektető a saját nyaralásaira is használja az ingatlanát.

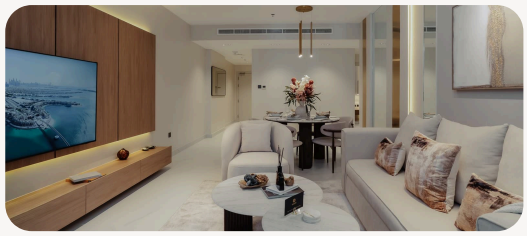
02 | HOL FEKTETHETNEK BE *külföldiek.*

A külföldi befektetők freehold területeken fektetnek be, és mindegyik terület más célra alkalmas. A térképen lévő számok a következő oldal listájának felelnek meg.



Kiemelve: az útmutatóban szereplő területek. Térképadatok © az OpenStreetMap közreműködői.





TERÜLET	GYAKRAN VÁLASZTJÁK
1 **Dubai Marina és JBR**	BÉRBEADÁS NYARALÓ Vízparti élet, erős kereslet a bérlők és a nyaralóvendégek részéről.
2 **Emaar Beachfront**	NYARALÓ PRÉMIUM Tengerparti apartmanok Dubai Marina és Palm Jumeirah között.
3 **Palm Jumeirah**	PRÉMIUM Prémium apartmanok és villák a tenger mellett.
4 **Jumeirah Lake Towers**	BELÉPŐ ÁR Apartmanok a Marina közelében, gyakran alacsonyabb belépő áron.
5 **Jumeirah Village Circle**	BELÉPŐ ÁR BÉRBEADÁS Megfizethetőbb apartmanok stabil bérleti kereslettel.
6 **Dubai Hills Estate**	CSALÁD Családi otthonok, a közelben parkokkal és iskolákkal.
7 **Downtown Dubai**	NYARALÓ Otthonok a Burj Khalifa és a Dubai Mall közelében, a látogatók körében népszerűek.
8 **Business Bay**	BÉRBEADÁS Apartmanok a központ közelében, gyakran hosszú távú bérbeadásra.
9 **Sobha Hartland**	CSALÁD PRÉMIUM A Sobha apartmanjai és villái Mohammed Bin Rashid Cityben, Downtown közelében.
10 **Meydan**	CSALÁD BÉRBEADÁS Otthonok a Meydan lóversenypálya körül, rövid autóútra Downtowntól.
11 **Dubai Creek Harbour**	BÉRBEADÁS CSALÁD Az Emaar vízparti lakóközössége a Dubai Creek partján, a Ras Al Khor természetvédelmi terület mellett.
12 **Dubai Silicon Oasis**	BELÉPŐ ÁR BÉRBEADÁS Megfizethetőbb apartmanok Dubai Academic City mellett, a hosszú távú bérlők körében népszerűek.
13 **Dubai South**	BELÉPŐ ÁR Az Al Maktoum nemzetközi repülőtér és az Expo City közelében, alacsonyabb belépő áron.

A megfelelő terület a költségvetésétől és a céljától függ. Az árak és a bérleti díjak épületről épületre eltérnek, ezért egy ingatlant mindig összevetünk a környék friss hivatalos eladási és bérleti adataival.

03 | MINDEN KÖLTSÉG *az áron felül.*

Az ingatlan ára csak egy része annak, amit fizet. Mielőtt elköteleződne, kérjen írásos költséglistát az alábbi tételek közül mindazokkal, amelyek Önre vonatkoznak.

EGYSZER, A BEFEKTETÉSKOR

Dubai Land Department díj *4%*
Az ingatlan Ön nevére történő átírásának regisztrációs díja. Off-plan esetén akkor fizetik, amikor a vételt a fejlesztőnél regisztrálják.

Regisztrációs és ügyintézési díjak
Fix díjak a tulajdoni lapért és az átírást intéző regisztrációs irodáért (Registration Trustee).

Közvetítői díj
Kész ingatlanoknál szokásos, és írásban rögzítik. A közvetlenül a fejlesztőtől vett off-plan ingatlannál a vevő általában nem fizet ilyet.

Jelzáloghitel költségei
Hitel esetén: jelzálog-bejegyzési díj, banki kezelési díj és értékbecslési díj.

AMÍG AZ ÖNÉ

Szolgáltatási díjak
Éves díj az épület karbantartásáért és a közös területekért, az ingatlan mérete alapján. Épületenként nagyon eltérő.

Közművek és hűtés
Áram, víz és egyes épületekben távhűtés, amelyet kiadás esetén általában a bérlő fizet.

Berendezés
Nyaralóknál és bútorozott kiadásnál szükséges.

Ingatlankezelés
Díj, ha egy cég kezeli Ön helyett a bérbeadást vagy a nyaralót.

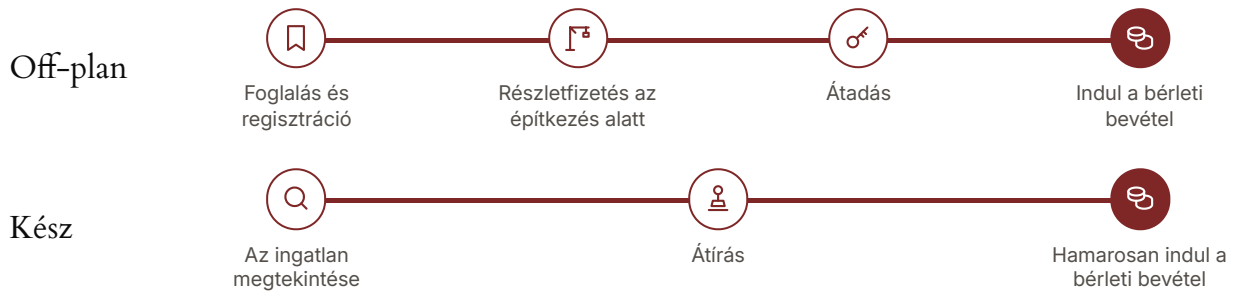
AZ INGATLANOKAT ASZERINT HASONLÍTSA ÖSSZE, MENNYI MARAD ÖNNEK

Bérleti díj — amit a bérlő vagy a vendégek fizetnek
– *Szolgáltatási díjak* — évente, épületenként
– *Ingatlankezelés* — ha valaki üzemelteti Ön helyett
= *Nettó bérleti díj* — ami ténylegesen megmarad Önnek



04 | OFF-PLAN VAGY *kész ingatlan?*

Nincs egyetlen helyes válasz. A választás attól függ, mikor szeretne bérleti bevételt, hogyan szeretne fizetni, és mennyi ideje van.

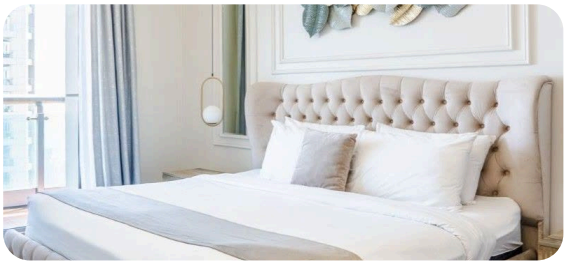




Off-plan

Közvetlenül a fejlesztőnél fektet be, az építkezés előtt vagy alatt.

- Részletekben fizet, fizetési terv szerint.
- Befizetései a projekt letéti számlájára kerülnek.
- Új épület, gyakran fejlesztői garanciával.
- Az átadásig nincs bérleti bevétel, és az átadás időpontja csúszhat.



Kész ingatlan

Elkészült ingatlanba fektet be, újba vagy a jelenlegi tulajdonosától.

- Az átírás után hamarosan kiadhatja.
- Pontosan látja, mibe fektet be.
- Általában az átíráskor egy összegben fizetik, vagy jelzáloghitellel.
- Továbbértékesítésnél szokásos a közvetítői díj.

Hogyan válasszon: ha gyorsan szeretne bérleti bevételt, nézze a kész ingatlanokat. Ha inkább részletekben fizetne, és ki tudja várni az átadást, egy megbízhatóan szállító fejlesztő off-plan projektje jobban illhet Önhöz. Tanácsadója mindkettőt megmutathatja egymás mellett, mindegyikhez a számokkal.

05 | HOGYAN MŰKÖDNEK *a fizetési tervek.*

Az off-plan projekteket általában részletekben fizetik, nem egy összegben. Minden fejlesztő saját tervet határoz meg, ezért figyelmesen olvassa el a szerződésben szereplő ütemezést.

FOGLALÁS | ÉPÍTKEZÉS ALATT | ÁTADÁSKOR | ÁTADÁS UTÁN

Foglaló

Az első befizetés lefoglalja az egységet, a Dubai Land Department regisztrációs díjával együtt.

Az építkezés alatt

Befizetések meghatározott időpontokban, vagy amikor az építkezés eléri a meghatározott szakaszokat.

Átadáskor

A fennmaradó összeget akkor fizeti, amikor az ingatlan elkészül, és átadják Önnek.

Átadás után

Egyes fejlesztőknél az ár egy részét az átadás után is fizetheti, amikor az ingatlan már bérleti bevételt hozhat.

HOVÁ KERÜL A PÉNZE

Ön
a szerződésében szereplő ütemezés szerint fizet

→

A projekt letéti számlája
soha nem magánszámla

→

Fejlesztő
az építkezés előrehaladásával kapja a pénzt

A DUBAI LAND DEPARTMENT FELÜGYELETE ALATT

Mit ellenőrizzen: az időpontokat, mi történik késedelmes fizetésnél, mi történik, ha az átadás csúszik, és hogy továbbértékesítheti-e az ingatlant az átadás előtt.

06 | HOGYAN FEKTESSEN BE KÜLFÖLDRŐL, *lépésről lépésre.*

Dubajban úgy is befektethet, hogy nem utazik oda. A folyamat általában így zajlik.

1 Határozza meg célját és költségvetését

Bérleti bevétel, nyaraló, tartózkodási engedély vagy értéknövekedés, és mennyit szeretne összesen befektetni, a költségekkel együtt.

2 Szűkített lista és ellenőrzés

Tanácsadója megmutatja az Önhöz illő lehetőségeket a friss hivatalos eladási és bérleti adatokkal, a fejlesztő eddigi teljesítményével és teljes költséglistával.

3 Az ingatlan megtekintése távolról

Élő videós bejárás az ingatlanban, az épületben és a környéken.

4 Foglalás

Egy foglalási űrlap és egy foglaló befizetése leköti Önnek az egységet.

5 A szerződés aláírása

Az off-plan szerződések általában online is aláírhatók. Kész ingatlan esetén eljöhet Dubajba az átírásra, vagy meghatalmazást adhat egy megbízható személynek.

6 Regisztráció és fizetés

A tranzakciót a Dubai Land Departmentnél regisztrálják, Ön pedig a szerződés szerint fizet.

7 Tulajdoni lap és az első bevételek

Az átírás vagy az átadás után az ingatlant szükség esetén berendezik, és hosszú távra vagy nyaralóként kiadják.



Irodánk a The Torch toronyban, Dubai Marinában.

A külföldön aláírt meghatalmazást az Egyesült Arab Emírségekben való felhasználáshoz általában közjegyzővel hitelesíteni és felülhitelesíteni kell. Aláírás előtt kérdezzen rá az Ön országára vonatkozó pontos lépésekre.



07 | TARTÓZKODÁSI ENGEDÉLY *ingatlannal.*

Egy dubaji ingatlan utat nyithat az Egyesült Arab Emírségek tartózkodási vízumához Önnek és sok esetben a családjának is.

A Golden Visa

Hosszú távú, megújítható tartózkodási vízum. Az ingatlanbefektetők akkor igényelhetik, ha a tulajdonukban lévő ingatlan értéke legalább 2 millió AED. Több ingatlan értéke általában összeadható, és a jóváhagyott fejlesztők off-plan ingatlanai is megfelelhetnek.

10
ÉV, MEGÚJÍTHATÓ

AED 2M
VAGY ANNÁL NAGYOBB INGATLANÉRTÉK

Más lehetőségek

Kisebb ingatlanbefektetések rövidebb tartózkodási vízumra jogosíthatnak. A feltételeket az Egyesült Arab Emírségek hatóságai határozzák meg, és időről időre változnak.



Mit ad Önnek a tartózkodási engedély

- A jog, hogy az Egyesült Arab Emírségekben éljen, és családját is szponzorálhassa.
- Hozzáférés a helyi bankokhoz és sok esetben kedvezőbb jelzáloghitel-lehetőségek.
- Élet egy olyan országban, ahol nincs személyi jövedelemadó. Hogy otthon megszűnik-e az adófizetési kötelezettsége, az a saját országa szabályaitól függ.

A vízumszabályok és értékhatárok változnak. Tanácsadója a befektetés előtt ellenőrzi az Ön esetére vonatkozó aktuális feltételeket.

08 | ELKERÜLENDŐ *hibák.*

A legtöbb rossz dubaji befektetés néhány elkerülhető hibából fakad.

Hirdetés vagy videó alapján befektetni

Videóban minden projekt jól mutat. Előbb vesse össze ugyanazon környék hivatalos eladási és bérleti adataival.

Csak az árat nézni

A szolgáltatási díjak, az illetékek és az ingatlankezelés döntik el, mennyi bérleti díj marad ténylegesen Önnél.

Nem ellenőrizni a fejlesztőt

Nézze meg, milyen projekteket adott már át a fejlesztő, és hogy határidőre-e.

Rossz számlára fizetni

Csak a projekt letéti számlájára vagy a szerződésében szereplő hivatalos számlákra fizessen.

A fizetési terv elolvasása nélkül aláírni

Ellenőrizze az időpontokat, a késedelmes fizetés szabályait, és hogy mi történik, ha az átadás csúszik.

Nyaralót tervezni a szabályok nélkül

A nyaralóként való kiadáshoz a dubaji Department of Economy and Tourism engedélye kell, és egyes épületek nem engedik meg.

Megfeledkezni a kiszállásról

Már az elején gondolja végig, ki veszi meg vagy bérli ki Öntől később az ingatlant.

Egyedül, sietve dönteni

Egy jó lehetőség akkor is jónak tűnik, miután egy megbízható személlyel átnézte a számokat.



09 | KÉRDÉSEK, AMELYEKET *aláírás előtt tegyen fel.*

Vigye magával ezt a listát minden ingatlanhoz, amelyet fontolóra vesz. Egy jó tanácsadó mindegyik kérdésre írásban válaszol.

Ár és bérleti díj

- [ ] A hivatalos adatok szerint mennyiért keltek el nemrég a hasonló ingatlanok ebben az épületben vagy környékén?
- [ ] Mennyiért adják ki a hasonló ingatlanokat hosszú távra és nyaralóként?
- [ ] Milyen nettó bérleti díjra számíthatok az összes költség után?

Költségek

- [ ] Mennyi az éves szolgáltatási díj, és mit fedez?
- [ ] Mi az áron felüli költségek teljes listája?
- [ ] Ki fogja kezelni az ingatlant, és mennyibe kerül ez?

Fejlesztő és befizetések

- [ ] Mely projekteket adta már át ez a fejlesztő, és határidőre?
- [ ] Melyik letéti számlára kerülnek a befizetéseim?
- [ ] Mi a fizetési terv, és mi történik, ha késve fizetek, vagy csúszik az átadás?

A befektetés után

- [ ] Továbbértékesíthetem az átadás előtt, és milyen feltételekkel?
- [ ] Jogosít ez az ingatlan tartózkodási vízumra?
- [ ] Engedélyezi az épület a nyaralóként való kiadást?



Egy hívás előtt küldje el ezeket a kérdéseket tanácsadójának WhatsAppon, hogy a válaszok írásban készen álljanak.

10 | A KÖVETKEZŐ LÉPÉS, *egy csapattal, amelyben megbízhat.*

A Two Continents Real Estate több mint 12 éve van jelen a dubaji piacon. Tanácsadóink segítenek a választásban, az ellenőrzésben és a befektetésben, saját csapataink pedig berendezik, kiadják és gondozzák az ingatlanát.



ELISMERÉS DUBAJ VEZETŐ FEJLESZTŐITŐL



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

Beszéljen tanácsadójával

Írja meg tanácsadójának WhatsAppon a költségvetését és a célját. Önhöz illő lehetőségeket kap, mindegyik mellett a hivatalos számokkal, az Ön nyelvén és nyomás nélkül.



Hunor Vita +971 58 286 9060 estate.twocontinents.com

The Torch, Dubai Marina