TWO CONTINENTS
REAL ESTATE



GHIDUL INVESTITORULUI *imobiliar în Dubai*

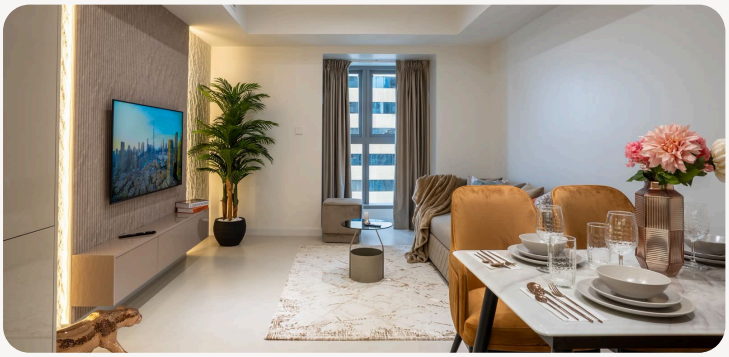
Toate costurile, cele mai bune moduri de a investi din străinătate și greșelile de evitat, explicate simplu înainte să investești.

TOATE COSTURILE · INVESTIȚIA DIN STRĂINĂTATE · REZIDENȚA · GREȘELI DE EVITAT

CE VEI *afla.*

Ghidul acesta răspunde la întrebările pe care investitorii ni le pun cel mai des, în ordinea în care apar pe parcurs. Citește-l în ritmul tău, iar când ceva se aplică în cazul tău, consultantul tău îl poate lua pas cu pas împreună cu tine.

- De ce se uită investitorii la Dubai — 1
- Unde pot investi străinii — 2
- Toate costurile pe lângă preț — 4
- Off-plan sau proprietate finalizată — 5
- Cum funcționează planurile de plată — 6
- Cum investești din străinătate, pas cu pas — 7
- Rezidența prin proprietate — 8
- Greșeli de evitat — 9
- Întrebări de pus înainte să semnezi — 10
- Următorul tău pas — 11



Ghidul oferă informații generale, valabile în noiembrie 2026. Nu reprezintă consultanță juridică, fiscală sau financiară. Regulile și taxele din Dubai se schimbă, așa că verifică întotdeauna cifrele actuale pentru cazul tău înainte să decizi. Verifică și regulile fiscale din țara ta.

01 | DE CE SE UITĂ INVESTITORII *la Dubai.*

Oamenii investesc în Dubai din motive diferite: venit din chirii, o locuință de vacanță, o viitoare casă pentru familie sau o viză de rezidență. Iată faptele din spatele acestor motive.

0%	Freehold	10 ani
impozit personal pe veniturile din chirie în Emiratele Arabe Unite	proprietate deplină pentru străini, cu titlul de proprietate pe numele tău	Golden Visa pentru investitorii imobiliari care se califică

Proprietate deplină pentru străini

În zonele declarate freehold de Dubai, străinii pot cumpăra și deține proprietăți integral, cu titlul de proprietate pe numele lor.

Fără impozit pe chirii

Emiratele Arabe Unite nu au impozit anual pe proprietate și nici impozit personal pe veniturile din chirie. Țara ta poate totuși să îți impoziteze venitul, așa că verifică-i regulile.

Protecție pentru investitorii off-plan

Plățile pentru proiectele off-plan intră într-un cont escrow al proiectului, supravegheat de Dubai Land Department, și ajung la dezvoltator pe măsură ce construcția avansează.

Opțiuni de rezidență

Unele investiții imobiliare vă pot califica, pe tine și familia ta, pentru o viză de rezidență în Emiratele Arabe Unite, inclusiv Golden Visa pe termen lung. Capitolul 7 explică cum.

Cerere din partea chiriașilor și a turiștilor

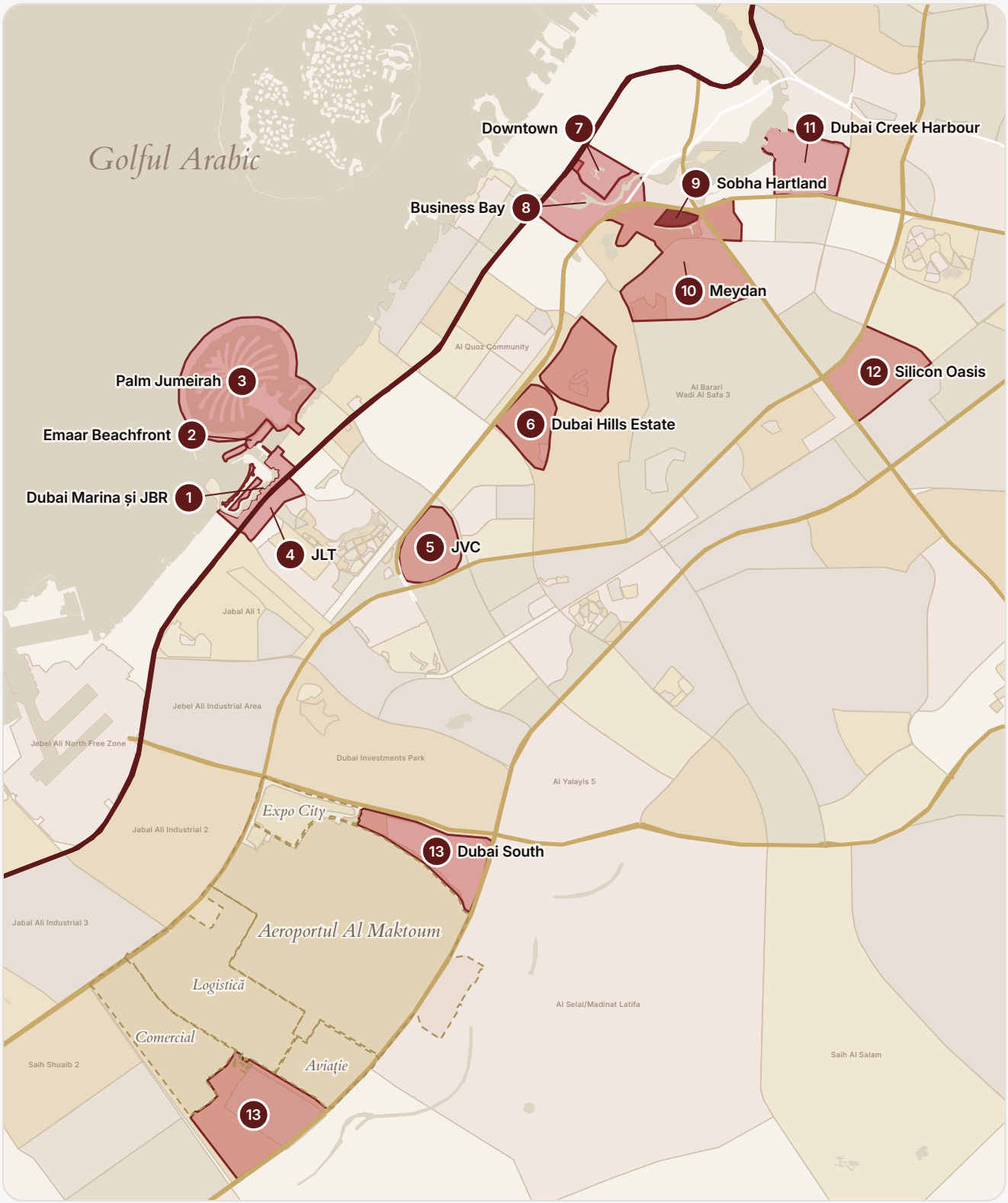
Dubaiul atrage oameni care vin să locuiască și să lucreze, plus mulți turiști în fiecare an, așa că locuințele pot fi închiriate pe termen lung sau, cu autorizație, ca locuințe de vacanță.

Un oraș de care să te bucuri

Soare aproape tot anul, plaje, siguranță și un oraș care nu te plictisește niciodată, de aceea mulți investitori își folosesc proprietatea și pentru propriile vacanțe.

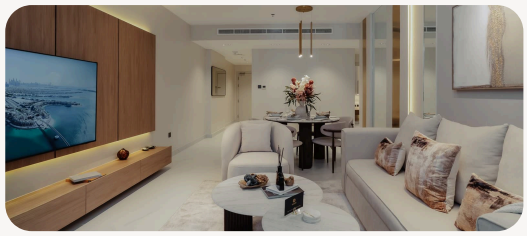
02 | UNDE POT *investi străinii.*

Investitorii străini investesc în zonele freehold, iar fiecare zonă se potrivește unui alt obiectiv. Numerele de pe hartă corespund listei de pe pagina următoare.



Evidențiate: zonele din acest ghid. Date hartă © contribuitorii OpenStreetMap.





ZONA	ALEASĂ ADESEA PENTRU
1 **Dubai Marina și JBR**	ÎNCHIRIERE · LOCUINȚĂ DE VACANȚĂ Viață pe malul apei, cerere mare din partea chiriașilor și a turiștilor.
2 **Emaar Beachfront**	LOCUINȚĂ DE VACANȚĂ · PREMIUM Apartamente pe plajă, între Dubai Marina și Palm Jumeirah.
3 **Palm Jumeirah**	PREMIUM Apartamente și vile premium la malul mării.
4 **Jumeirah Lake Towers**	PREȚ DE INTRARE Apartamente lângă Marina, adesea la un preț de intrare mai mic.
5 **Jumeirah Village Circle**	PREȚ DE INTRARE · ÎNCHIRIERE Apartamente mai accesibile, cu cerere constantă de închiriere.
6 **Dubai Hills Estate**	FAMILIE Locuințe pentru familii, cu parcuri și școli în apropiere.
7 **Downtown Dubai**	LOCUINȚĂ DE VACANȚĂ Locuințe lângă Burj Khalifa și Dubai Mall, căutate de turiști.
8 **Business Bay**	ÎNCHIRIERE Apartamente aproape de centru, adesea pentru închiriere pe termen lung.
9 **Sobha Hartland**	FAMILIE · PREMIUM Apartamente și vile Sobha în Mohammed Bin Rashid City, aproape de Downtown.
10 **Meydan**	FAMILIE · ÎNCHIRIERE Locuințe în jurul hipodromului Meydan, la câteva minute cu mașina de Downtown.
11 **Dubai Creek Harbour**	ÎNCHIRIERE · FAMILIE O comunitate Emaar pe malul Dubai Creek, lângă rezervația naturală Ras Al Khor.
12 **Dubai Silicon Oasis**	PREȚ DE INTRARE · ÎNCHIRIERE Apartamente mai accesibile lângă Dubai Academic City, căutate de chiriașii pe termen lung.
13 **Dubai South**	PREȚ DE INTRARE Aproape de Aeroportul Internațional Al Maktoum și Expo City, la un preț de intrare mai mic.

Zona potrivită depinde de bugetul și de obiectivul tău. Prețurile și chiriile diferă de la o clădire la alta, așa că mereu comparăm o proprietate cu vânzările și chiriile oficiale recente din jurul ei.

03 | TOATE COSTURILE *pe lângă preț.*

Prețul proprietății este doar o parte din ce plătești. Înainte să te angajezi, cere o listă scrisă a costurilor, cu fiecare element de mai jos care se aplică în cazul tău.

O SINGURĂ DATĂ, LA ACHIZIȚIE

Taxa Dubai Land Department *4%*
Taxa de înregistrare pentru transferul proprietății pe numele tău. La off-plan se plătește când achiziția este înregistrată la dezvoltator.

Taxe de înregistrare și de trustee
Taxe fixe pentru titlul de proprietate și pentru biroul de înregistrare (registration trustee) care se ocupă de transfer.

Comision de intermediere
Obișnuit la proprietățile finalizate și stabilit în scris. La off-plan, direct de la dezvoltator, de obicei cumpărătorul nu plătește nimic.

Costuri de credit ipotecar
Dacă iei credit: o taxă de înregistrare a ipotecii, un comision bancar de acordare și o taxă de evaluare.

CÂT TIMP O DEȚII

Taxe de întreținere (service charges)
O taxă anuală pentru întreținerea clădirii și a spațiilor comune, în funcție de suprafața proprietății. Diferă mult de la o clădire la alta.

Utilități și răcire
Electricitate, apă și, în unele clădiri, răcire centralizată (district cooling), plătite de obicei de chiriaș când proprietatea este închiriată.

Mobilare
Necesară pentru locuințele de vacanță și închirierile mobilate.

Administrare
Un comision dacă o firmă administrează pentru tine închirierea sau locuința de vacanță.

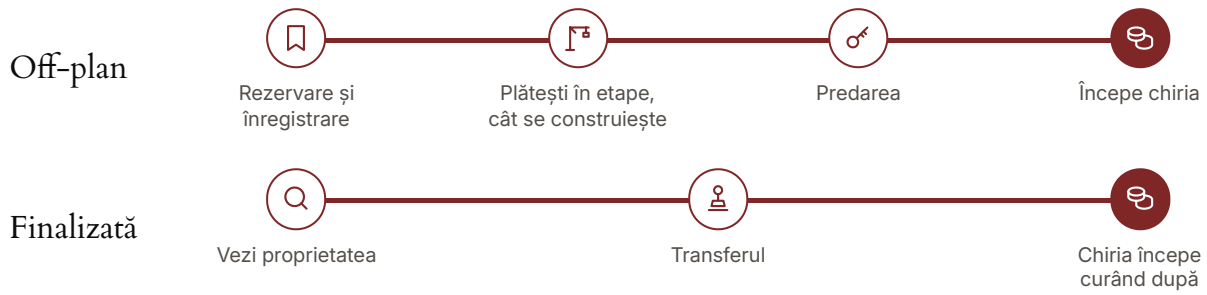
COMPARĂ PROPRIETĂȚILE DUPĂ CE ÎȚI RĂMÂNE

Chiria — ce plătesc chiriașul sau oaspeții
− *Întreținere* — anual, pe clădire
− *Administrare* — dacă altcineva se ocupă pentru tine
= *Chiria netă* — ce îți rămâne de fapt



04 | OFF-PLAN SAU *proprietate finalizată?*

Nu există un singur răspuns corect. Alegerea depinde de când vrei venit din chirie, de cum vrei să plătești și de cât timp ai.

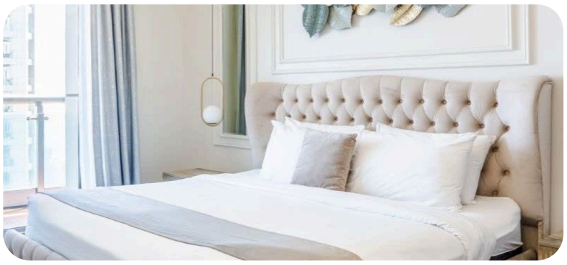




Off-plan

Investești direct la dezvoltator, înainte sau în timpul construcției.

- Plătești în etape, printr-un plan de plată.
- Plățile tale intră în contul escrow al proiectului.
- Clădire nouă, adesea cu garanție de la dezvoltator.
- Fără chirie până la predare, iar data predării se poate muta.



Finalizată

Investești într-o proprietate terminată, nouă sau de la actualul proprietar.

- O poți închiria curând după transfer.
- Vezi exact în ce investești.
- De obicei se plătește integral la transfer sau cu un credit ipotecar.
- La o revânzare, comisionul de intermediere este obișnuit.

Cum alegi: dacă vrei chirie repede, uită-te la proprietățile finalizate. Dacă preferi să plătești în timp și poți aștepta predarea, un off-plan de la un dezvoltator cu un istoric bun de livrări ți se poate potrivi mai bine. Consultantul tău ți le poate arăta pe amândouă, una lângă alta, cu cifrele fiecăreia.

05 | CUM FUNCȚIONEAZĂ *planurile de plată.*

Proiectele off-plan se plătesc de obicei în etape, în loc de o singură plată. Fiecare dezvoltator își stabilește propriul plan, așa că citește cu atenție graficul din contract.

REZERVARE | ÎN TIMPUL CONSTRUCȚIEI | LA PREDARE | DUPĂ PREDARE

Plata de rezervare
O primă plată rezervă unitatea, împreună cu taxa de înregistrare la Dubai Land Department.

În timpul construcției
Plăți la date stabilite sau când construcția ajunge la anumite etape.

La predare
Restul sumei se plătește când proprietatea este gata și îți este predată.

După predare
Unii dezvoltatori te lasă să plătești o parte din preț după predare, când proprietatea poate deja să aducă chirie.

UNDE AJUNG BANII TĂI

Tu
plătești după graficul din contract

→

Contul escrow al proiectului
niciodată un cont personal

→

Dezvoltatorul
primește banii pe măsură ce construcția avansează

SUPRAVEGHEAT DE DUBAI LAND DEPARTMENT

Ce să verifici: datele, ce se întâmplă dacă plătești cu întârziere, ce se întâmplă dacă predarea întârzie și dacă poți revinde înainte de predare.

06 | CUM INVESTEȘTI DIN STRĂINĂTATE, *pas cu pas.*

Poți investi în Dubai fără să zbori până acolo. Iată cum decurge de obicei procesul.

1 Stabilește obiectivul și bugetul

Venit din chirii, o locuință de vacanță, rezidență sau creșterea valorii, și cât vrei să investești în total, cu tot cu costuri.

2 Selecție și verificare

Consultantul tău îți arată opțiunile potrivite, cu vânzările și chiriile oficiale recente, istoricul dezvoltatorului și lista completă a costurilor.

3 Vezi proprietatea de la distanță

Tururi video live ale proprietății, ale clădirii și ale zonei.

4 Rezervarea

Un formular de rezervare și o plată de rezervare îți păstrează unitatea.

5 Semnează contractul

Contractele off-plan se pot semna de obicei online. Pentru o proprietate finalizată, poți veni în Dubai pentru transfer sau poți da o procură unei persoane de încredere.

6 Înregistrare și plată

Achiziția este înregistrată la Dubai Land Department, iar tu plătești conform contractului.

7 Titlul de proprietate și primele venituri

După transfer sau predare, proprietatea este mobilată, dacă e nevoie, și închiriată pe termen lung sau ca locuință de vacanță.



Biroul nostru din The Torch, Dubai Marina.

O procură semnată în străinătate trebuie de obicei autentificată la notar și supralegalizată ca să poată fi folosită în Emiratele Arabe Unite. Întreabă care sunt pașii exacți pentru țara ta înainte să o semnezi.



07 | REZIDENȚA *prin proprietate.*

O proprietate în Dubai îți poate deschide drumul spre o viză de rezidență în Emiratele Arabe Unite, pentru tine și, în multe cazuri, pentru familia ta.

Golden Visa

O viză de rezidență pe termen lung, reînnoibilă. Investitorii imobiliari pot aplica atunci când proprietatea pe care o dețin valorează cel puțin AED 2 milioane. De obicei se pot combina mai multe proprietăți, iar proprietățile off-plan de la dezvoltatori aprobați se pot califica și ele.

10
ANI, REÎNNOIBILĂ

AED 2M
VALOAREA PROPRIETĂȚII SAU MAI MULT

Alte opțiuni

Investițiile imobiliare mai mici se pot califica pentru o viză de rezidență pe o perioadă mai scurtă. Condițiile sunt stabilite de autoritățile din Emiratele Arabe Unite și se schimbă din când în când.



Ce îți oferă rezidența

- Dreptul de a locui în Emiratele Arabe Unite, cu posibilitatea de a-ți sponsoriza familia.
- Acces la băncile locale și, în multe cazuri, opțiuni mai bune de credit ipotecar.
- Viață într-o țară fără impozit pe venitul persoanelor fizice. Dacă mai datorezi impozit acasă depinde de regulile din țara ta.

Regulile și pragurile pentru vize se schimbă. Consultantul tău verifică condițiile actuale pentru cazul tău înainte să investești.

08 | GREȘELI *de evitat.*

Cele mai multe investiții proaste în Dubai pornesc de la câteva greșeli care pot fi evitate.

Să investești din cauza unei reclame sau a unui video

Orice proiect arată bine într-un video. Compară-l mai întâi cu vânzările și chiriile oficiale din aceeași zonă.

Să te uiți doar la preț

Taxele de întreținere, celelalte taxe și administrarea decid câtă chirie îți rămâne de fapt.

Să nu verifici dezvoltatorul

Uită-te la proiectele pe care dezvoltatorul le-a livrat deja și dacă le-a livrat la timp.

Să plătești în contul greșit

Plătește doar în contul escrow al proiectului sau în conturile oficiale din contract.

Să semnezi fără să citești planul de plată

Verifică datele, regulile pentru plățile întârziate și ce se întâmplă dacă predarea întârzie.

Să plănuiești o locuință de vacanță fără să știi regulile

Locuințele de vacanță au nevoie de o autorizație de la Departamentul de Economie și Turism din Dubai (DET), iar unele clădiri nu le permit.

Să uiți de ieșirea din investiție

Gândește-te de la început cine va cumpăra sau va închiria proprietatea de la tine mai târziu.

Să decizi singur, în grabă

O oportunitate bună arată la fel de bine și după ce ai verificat cifrele cu cineva de încredere.



09 | ÎNTREBĂRI DE PUS *înainte să semnezi.*

la lista asta cu tine la fiecare proprietate pe care o iei în calcul. Un consultant bun îți răspunde în scris la toate întrebările.

Preț și chirie

- [ ] Cu cât s-au vândut recent proprietăți similare din această clădire sau zonă, conform datelor oficiale?
- [ ] Cu cât se închiriază proprietăți similare, pe termen lung și ca locuințe de vacanță?
- [ ] Ce chirie netă pot să aștept după toate costurile?

Costuri

- [ ] Care sunt taxele anuale de întreținere și ce acoperă?
- [ ] Care este lista completă a costurilor pe lângă preț?
- [ ] Cine va administra proprietatea și cât costă asta?

Dezvoltator și plăți

- [ ] Ce proiecte a livrat acest dezvoltator și le-a livrat la timp?
- [ ] În ce cont escrow intră plățile mele?
- [ ] Care este planul de plată și ce se întâmplă dacă plătesc cu întârziere sau dacă predarea întârzie?

După ce investești

- [ ] Pot revinde înainte de predare și în ce condiții?
- [ ] Mă califică această proprietate pentru o viză de rezidență?
- [ ] Permite clădirea închirierea în regim de locuință de vacanță?



Trimite aceste întrebări consultantului tău pe WhatsApp înainte de o discuție, ca să ai răspunsurile pregătite în scris.

10 | URMĂTORUL TĂU PAS, *cu o echipă în care poți avea încredere.*

Two Continents Real Estate este pe piața din Dubai de peste 12 ani. Consultanții noștri te ajută să alegi, să verifici și să investești, iar echipele noastre proprii îți mobilează, îți închiriază și au grijă de proprietatea ta.



RECUNOSCUȚI DE CEI MAI IMPORTANȚI DEZVOLTATORI DIN DUBAI



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

Vorbește cu consultantul tău

Scrie-i consultantului tău pe WhatsApp bugetul și obiectivul tău. Vei primi opțiuni potrivite pentru tine, cu cifrele oficiale lângă fiecare, în limba ta și fără nicio presiune.



Robert Alexandru +971 54 295 5991 estate.twocontinents.com

The Torch, Dubai Marina