

דובאי – סקירה אסטרטגית לשותפים עסקיים

גודל שוק הקמעונאות (2021–2024) 

- 2021: כ-54.7 מיליארד דולר
- 2022: כ-59.3 מיליארד דולר
- 2023: כ-63.1 מיליארד דולר
- 2024: כ-66.8 מיליארד דולר

גידול אוכלוסייה (2015–2025) 

- 2015: כ-2.38 מיליון תושבים
- 2025: כ-3.95 מיליון תושבים

מיקום גאוגרפי 

דובאי ממוקמת בדרום-מערב חצי האי ערב, לחוף המפרץ הפרסי, עם קו חוף של כ-72 ק"מ.

שיאים בתיירות 

- 2023: 17.15 מיליון תיירים בינלאומיים
- 2024: 18.72 מיליון תיירים בינלאומיים

צמיחה כלכלית 

- תוצר מקומי גולמי (2023): כ-429 מיליארד דירהם
- צמיחה ב-2024 (תשעת החודשים הראשונים): 3.1%

מרכזים עסקיים ותשתיות מרכזיות 

DIFC – המרכז הפיננסי הבינלאומי של דובאי 

- אזור כלכלי מיוחד שהוקם ב-2004, משתרע על פני 110 הקטרים
- מארח מעל 3,000 חברות בינלאומיות
- מציע פטור ממס חברות ל-50 שנה ומערכת משפטית עצמאית באנגלית

DWTC – מרכז הסחר העולמי של דובאי 

- מרכז כנסים ותערוכות מוביל עם שטח של מעל 100,000 מ"ר

Dubai Silicon Oasis

- אזור טכנולוגי מתקדם המיועד לחברות הייטק וסטארט-אפים
- מספק תשתיות מתקדמות, כולל מרכזי מחקר ופיתוח, מגורים ומוסדות חינוך

Expo City Dubai

- מרכז כנסים ואירועים עם שטח של 45,000 מ"ר
- מארח כנסים בינלאומיים בנושאי טכנולוגיה, קיימות וחדשנות
- יכולת אירוח של עד 20,000 משתתפים באירוע

BSI: Profitable Real – פעילות החברה שלנו בדובאי Estate Investments in Dubai

BSI – Be Smart Investor היא חברה ישראלית-אמירתית שמלווה משקיעים מהארץ ומרחבי העולם להשקעות חכמות, בטוחות ורווחיות בשוק הנדל"ן של דובאי. החברה הוקמה מתוך חזון להעניק ללקוחותיה **חופש כלכלי וביטחון אישי**, דרך מודל ייחודי של ליווי אישי, בחירת נכסים איכותית, ותכנון פיננסי מדויק.

מה אנחנו עושים בפועל?

1. **איתור פרויקטים:** עבודה שוטפת עם מיטב היזמים בדובאי (Binghatti, Object 1, Ellington, DAMAC, ועוד) – כולל גישה מוקדמת להשקעות בשלבי טרום מכירה (Pre-Launch).
2. **השגת תנאים בלעדיים:** מחירים מוזלים עד 15% מהמחירון, תנאי תשלום ייחודיים, ולעיתים קרובות – בלעדיות על קומה או מבנה.
3. **ליווי מלא ללקוח:**
 - אפיון השקעה בהתאם ליכולת הכלכלית והיעדים
 - בניית תכנית השקעה לטווח קצר ולטווח ארוך
 - ליווי מול הבנק, רשם הנכסים ועורכי הדין
4. **ניהול נכסים:** כולל ניהול דירות נופש, השכרות לטווח קצר וארוך, שירותי אחזקה, ניקיון ודיווח שוטף למשקיע
5. **השקעות משולבות:** שילוב של רכישת דירה, מכירתה לאחר עליית ערך, או השכרה עם תשואה שוטפת. בחלק מהמקרים – גם שימוש במינוף בנקאי.
6. **כנסים ואירועים בישראל:** מביאים את דובאי למשקיעים – פגישות עם יזמים, הצגת פרויקטים, חתימות במקום.

BSI היא הרבה מעבר לחברת נדל"ן.

זהו בית לאנשים שחושבים רחוק, פועלים חכם – ובוחרים להשקיע לא רק בכסף, אלא גם בדרך שבה הם חיים.

אנחנו מתמחים בליווי משקיעים מישראל ומרחבי העולם לעסקאות נדל"ן חכמות ורווחיות בדובאי, עם מערכת תמיכה מלאה – משלב ההיכרות הראשוני, דרך בניית תכנית השקעה אישית, ועד לליווי גם לאחר הרכישה וההשכרה.

אבל מה שבאמת מייחד אותנו זו הגישה:

- אנחנו לא "מוכרים דירות" – אנחנו פותחים לאנשים שער להזדמנות חדשה.

- אנחנו לא לוחצים – אנחנו מלווים.

- אנחנו לא שוכחים – שכל משקיע הוא קודם כל אדם.

בנוסף לפעילות ההשקעות, BSI מפעילה קורסים והכשרות לאנשים שרוצים להפוך למקצוענים אמיתיים בעולם הנדל"ן, עם דגש על ידע מעשי, בניית קהל לקוחות, שירות אישי ומכירה חכמה.

אנחנו מקפידים שכל מי שמצטרף לעשייה שלנו – כל משקיע, יועץ או לומד – יפעל מתוך ערכים ברורים:

- ◆ **אמינות** – כי אמן הוא הבסיס לכל מערכת יחסים
- ◆ **שפתנות** – כי אנחנו לא מתפשרים על בינוניות
- ◆ **מצוינות** – כי כל פרויקט הוא הזדמנות להבריק
- ◆ **יצירתיות וחדשנות** – כי העולם משתנה, ואנחנו תמיד צעד קדימה
- ◆ **עצמאות** – כי חופש אמיתי נבנה מתוך ביטחון כלכלי אישי

1. סקירה על פעילות החברה שלכם (BSI – Be Smart Investor) בדובאי

2. סקירה על שוק הנדל"ן בדובאי עם נתונים, מגמות ויתרונות בולטים

BSI: Profitable Real Estate – בדובאי Investments in Dubai

BSI – Be Smart Investor היא חברה ישראלית-אמירתית שמלווה משקיעים מהארץ ומרחבי העולם להשקעות חכמות, בטוחות ורווחיות בשוק הנדל"ן של דובאי. החברה הוקמה מתוך חזון להעניק ללקוחותיה **חופש כלכלי וביטחון אישי**, דרך מודל ייחודי של ליווי אישי, בחירת נכסים איכותית, ותכנון פיננסי מדויק.

מה אנחנו עושים בפועל?

1. **איתור פרויקטים:** עבודה שוטפת עם מיטב היזמים בדובאי (Binghatti, Object 1, Ellington, DAMAC, ועוד) – כולל גישה מוקדמת להשקעות בשלבי טרום מכירה (Pre-Launch).

2. **השגת תנאים בלעדיים:** מחירים מוזלים עד 15% מהמחירון, תנאי תשלום ייחודיים, ולעיתים קרובות – בלעדיות על קומה או מבנה.

3. **ליווי מלא ללקוח:**

○ אפיון השקעה בהתאם ליכולת הכלכלית והיעדים

○ בניית תכנית השקעה לטווח קצר ולטווח ארוך

○ ליווי מול הבנק, רשם הנכסים ועורכי הדין

4. **ניהול נכסים:** כולל ניהול דירות נופש, השכרות לטווח קצר וארוך, שירותי אחזקה, ניקיון ודיווח שוטף למשקיע

5. **השקעות משולבות:** שילוב של רכישת דירה, מכירתה לאחר עליית ערך, או השכרה עם תשואה שוטפת. בחלק מהמקרים – גם שימוש במינוף בנקאי.

6. **כנסים ואירועים בישראל:** מביאים את דובאי למשקיעים – פגישות עם יזמים, הצגת פרויקטים, חתימות במקום.

- מערכת CRM מתקדמת ומעקב שקוף לכל משקיע
- שירות בסטנדרט של לקוחות פרימיום
- מודלים מוכחים של תשואות משולבות – רווח ממכירה + הכנסה שוטפת מהשכרה
- שירות גם בעברית, גם באנגלית, גם בערבית – ללקוחות מכל העולם



נתונים כלכליים בולטים

- **2023:** מעל 1.6 מיליון עסקאות נדל"ן נרשמו בדובאי (כולל חוזים, מכר, שכירות ועוד)
- **2024 (תחילת השנה):** שיא כל הזמנים – עלייה של 22% בהיקף העסקאות ברבעון הראשון לעומת 2023
- **עליית מחירים:** עלייה שנתית ממוצעת של 7%-12% בפרויקטים מובילים
- **תשואות שכירות:** 7%-9% לשנה בדירות מגורים רגילות, ובין 10%-14% בדירות נופש

למה דובאי מושכת משקיעים מכל העולם?

1. **ללא מס רכישה או מס שבח**
2. **חוזים ברורים ובטוחים** – עם רגולציה ממשלתית שמגנה על המשקיע
3. **תכניות תשלום נוחות** – 10%-20% מקדמה בלבד, והיתרה בתשלומים עד מסירת הדירה או לאחר מכן
4. **עלייה עקבית בביקוש לשכירות** – בעיקר בזכות גידול באוכלוסייה ובתיירות
5. **נזילות גבוהה** – קל למכור דירה גם לפני סיום הבנייה

סוגי השקעות פופולריות:

- **דירות סטודיו ודירות 1 חדר** – מניבות תשואה גבוהה, מבוקשות על ידי תיירים ואנשי עסקים
- **דירות יוקרה ונכסים עם נופ לים** – עולים משמעותית בערך עם הזמן
- **דירות בפרויקטים מתחדשים ליד המטרו** – מבוקשות מאוד להשכרה
- **קומות שלמות או השקעות קבוצתיות** – למי שמעוניין לרכוש כמה נכסים יחד

מיקומים אסטרטגיים בולטים:

- **JVC** – אזור מתפתח עם נגישות, מחיר נוח ותשואה מצוינת
- **Business Bay** – אזור יוקרתי עם קרבה לדאוונטאון, מתאים למגורים ולמשרדים
- **(Dubai Islands (Deira Islands** – אי חדשני עם פוטנציאל אדיר לעליית ערך
- **Meydan, MBR City** – פרויקטים יוקרתיים עם גישה נוחה לכל חלקי העיר