CLAVE
DUBAI · ASESORÍA INMOBILIARIA

GUÍA GRATUITA · EDICIÓN 2026



Cómo comprar sobre plano en Dubái *desde España y Latinoamérica*

El método completo, paso a paso: cómo funciona la compra a distancia, qué protege tu dinero, cuánto cuesta realmente y cómo elegir un buen proyecto.

+10 años
viviendo y asesorando en Dubái

15 M€
asesorados en inversión inmobiliaria

52
operaciones acompañadas, de la reserva a las llaves

Invierte en Dubái sin comprar a ciegas

Comprar una vivienda en otro país, antes de que esté construida, es una decisión importante. Es normal tener preguntas: ¿cómo se paga desde lejos?, ¿quién guarda mi dinero mientras se construye?, ¿cuánto cuesta de verdad?, ¿y si luego quiero alquilarla?

Somos un equipo hispanohablante que vive en Dubái desde hace más de diez años. Son las preguntas que respondemos en cada llamada, y en esta guía las hemos reunido, por escrito y con cifras oficiales.

Al terminarla sabrás cómo funciona una compra sobre plano de principio a fin, qué leyes protegen tus pagos y qué mirar para elegir un proyecto. Y si quieres dar el siguiente paso, una llamada con nosotros es gratuita y sin compromiso.

El equipo de Clave Dubai

En esta guía

Por qué Dubái, y por qué sobre plano	3
Tres objetivos, tres estrategias	4
Comprar a distancia, paso a paso	5
Lo que protege tu dinero	6
Cómo se paga: el plan de pagos	7
Lo que cuesta comprar y mantener	8
Alquilar: larga o corta duración	9
Las zonas, en cifras	10
Cómo elegir un proyecto	11
Golden Visa	12
Fiscalidad y lista final	13
Hablemos	14

> «Nuestro cliente eres tú, no el promotor.»
>
> Nos paga el promotor, como en toda venta sobre plano en Dubái. Tú pagas el precio oficial del proyecto y nuestro asesoramiento no te cuesta nada.

Esta guía es orientativa y no constituye asesoramiento fiscal ni jurídico. Cifras e importes revisados en noviembre de 2026. Conversión indicativa: 1 € ≈ 4,17 AED (Banco Central de los EAU, 30/09/2026); 1 USD = 3,6725 AED (tipo fijo).

Por qué Dubái, y por qué sobre plano

Una ciudad pensada para que los extranjeros inviertan, y una forma de comprar que te permite entrar pagando por fases.



Dubái

Propiedad plena para extranjeros
En las zonas designadas, hoy más de 60 (Downtown, Dubai Marina, Palm Jumeirah, JVC, Dubai Hills…), puedes ser propietario pleno (*freehold*), con tu nombre en el registro oficial.

Rentas sin impuesto local
Los Emiratos no gravan a los particulares por el alquiler ni por la plusvalía de su vivienda.

Rentabilidades de alquiler atractivas
En torno al 6,5–6,8 % bruto anual de media en apartamentos, y más en algunas zonas.

Una moneda estable
El dirham está ligado al dólar a un tipo fijo: 1 USD = 3,6725 AED.

Sobre plano

Pagas por fases
Una reserva del 10–20 %, pagos ligados al avance de la obra y el resto a la entrega. Algunos planes permiten pagar parte después de recibir las llaves, sin intereses.

Precio de lanzamiento
Las primeras fases de un proyecto suelen salir a mejor precio que las siguientes. Depende de la zona y del promotor: por eso lo comparamos con las ventas registradas.

Vivienda nueva
Zonas comunes nuevas y garantías del promotor: una vivienda que se alquila con facilidad.

Eliges tu unidad
Planta, orientación y vistas, antes de que se vendan las mejores.

Fuentes: Ley n.º 7 de 2006 y Reglamento n.º 3 de 2006 (zonas freehold); Decisión del Consejo de Ministros n.º 49 de 2023; Engel & Völkers, informe residencial H1 2026 (rentabilidad bruta); Banco Central de los EAU.

Tres objetivos, tres estrategias

Lo primero que te preguntamos en la llamada es para qué compras. La zona, el tipo de vivienda y el plan de pago dependen de tu respuesta.



Invertir y alquilar

Compras para obtener una renta. A la entrega eliges entre **larga duración** (un inquilino con contrato anual, ingresos estables y gestión sencilla) o **corta duración** (alquiler vacacional con permiso turístico, más ingresos en zonas turísticas y la posibilidad de usar la vivienda algunas semanas al año).

Buscamos zonas con demanda real de inquilinos y un precio de entrada que deje margen a la rentabilidad.

Para ti si buscas ingresos en dólares y diversificar tu patrimonio.



Vivir en Dubái

Compras tu futura casa: un apartamento cerca del trabajo o una villa en una comunidad familiar con colegios, parques y servicios. Comprar sobre plano te permite pagarla por fases mientras preparas el traslado.

Te ayudamos a elegir barrio según tu día a día y, cuando llegan las llaves, a instalarte.

Para ti si planeas mudarte en los próximos años, solo o en familia.

2 M

dirhams de inversión inmobiliaria para la Golden Visa

Obtener la Golden Visa

Una inversión inmobiliaria de al menos 2.000.000 AED (≈ 480.000 €) da acceso a una residencia de **10 años renovables** en los Emiratos, que puede incluir a tu cónyuge, tus hijos y tus padres.

Seleccionamos proyectos que alcanzan el umbral y verificamos contigo las condiciones de cada caso. Todo el detalle, en la página 12.

Para ti si quieres una residencia estable para tu familia.

Comprar a distancia, paso a paso

Todo el proceso se puede hacer desde España o Latinoamérica. La mayoría de nuestros clientes viajan después, para ver su vivienda terminada.

1

Llamada

Definimos tu objetivo, tu presupuesto, tu país de residencia y tus plazos. 30 minutos, gratis y sin compromiso.

Por videollamada

2

Selección

Te presentamos solo los proyectos que encajan contigo y pasan nuestros 6 criterios, con su plan de pago real. Si quieres, recorremos la zona y la sala de ventas contigo por videollamada.

En una o dos semanas

3

Reserva

Eliges tu unidad y pagas la reserva (normalmente el 10-20 %) y la tasa del DLD directamente a las cuentas oficiales del proyecto, nunca a terceros.

Desde tu banco

4

Contrato de compraventa (SPA)

Lo revisamos contigo cláusula por cláusula, en español, antes de que lo firmes digitalmente.

Firma digital

5

Registro Oqood

El promotor inscribe tu compra en el registro provisional del Dubai Land Department (DLD), en un plazo de 90 días desde la firma. Recibes tu certificado.

Lo gestiona el promotor

6

Pagos por hitos, a la cuenta escrow

Pagas cada fase a la cuenta de garantía del proyecto, al ritmo de la obra. Te avisamos de cada pago y te enviamos el avance de la construcción.

Transferencia internacional

7

Entrega

Inspección de acabados (*snagging*), pago final y título de propiedad a tu nombre: el Oqood se convierte en tu escritura.

En persona o con nosotros como apoyo

8

Alquiler o mudanza

Ponemos tu vivienda a rentar, en larga o corta duración, con un gestor de confianza. O te ayudamos a instalarte.

Seguimos a tu lado después

Sin viajar para comprar

Reserva, contrato y pagos se hacen a distancia, con firma digital y transferencia.

Todo en español

Te explicamos cada documento y cada pago en tu idioma.

Pagos solo a cuentas oficiales

Tu dinero va siempre al promotor o al escrow del proyecto, nunca a un intermediario.

Lo que protege tu dinero

Dubái regula la venta sobre plano desde 2007. Estas son las piezas que hacen que comprar a distancia sea un proceso seguro.



Ley n.º 8 de 2007

La cuenta escrow del proyecto

El promotor debe ingresar todos los pagos de los compradores en una cuenta de garantía exclusiva del proyecto, abierta en un banco aprobado por el DLD. Ese dinero solo puede usarse para construir ese proyecto, y el DLD audita las cuentas.

El banco libera los fondos por fases de construcción y retiene un 5 % durante un año tras la finalización.

Tus pagos → Escrow del proyecto → Obra, por fases

Si el regulador cancelara un proyecto, el promotor debe devolver los pagos de los compradores a través del escrow.

Ley n.º 13 de 2008

El registro Oqood

Tu contrato se inscribe en el registro provisional del Dubai Land Department en un plazo de 90 días desde la firma. A la entrega, se convierte en tu título de propiedad.

Dubai Land Department

Registro oficial a tu nombre

Tu compra queda registrada en el DLD, la autoridad pública del registro de la propiedad. La tasa de registro (4 %) se paga directamente al DLD.

Ley n.º 7 de 2006

Propiedad plena (freehold)

En las zonas designadas, más de 60, un extranjero puede ser propietario pleno de su vivienda, igual que un residente.

Nuestro trabajo

Un promotor elegido con lupa

El escrow asegura el uso de tu dinero; elegir un promotor con historial de entregas es nuestro trabajo. Leemos contigo las cláusulas de entrega antes de firmar.

Cómo se paga: el plan de pagos

Sobre plano no pagas todo de golpe. Cada proyecto tiene su calendario, ligado al avance de la obra.

Ejemplo: 1.500.000 AED (≈ 360.000 €) con un plan 60/40



150.000
Reserva

750.000 AED
En varios pagos, a medida que avanza la construcción

600.000 AED
Al recibir las llaves (con fondos propios o con hipoteca)

Al reservar (10 % + tasa DLD del 4 % + gastos Oqood)	Pagado al llegar a la entrega, tasas incluidas	Coste total con gastos de compra
≈ 214.000 AED	≈ 964.000 AED	≈ 1.565.000 AED
≈ 51.000 €	≈ 231.000 €	≈ 375.000 €

Ejemplo ilustrativo: reserva del 10 %, tasa DLD del 4 % a cargo del comprador, 4.000 AED de gastos Oqood y unos 1.000 AED a la entrega. Cada proyecto tiene su propio plan.

Los planes más habituales

60/40
60 % durante la obra, 40 % a la entrega

70/30
Muy habitual en los grandes promotores

80/20
La mayor parte durante la obra, poco a la entrega

Post-entrega
Del 20 al 50 % después de las llaves, en 1–5 años y sin intereses

¿Con hipoteca?
Los bancos de los EAU financian hasta en torno al 50 % en sobre plano; para no residentes, el porcentaje varía según el banco (normalmente 50–60 %). Muchos clientes pagan con fondos propios durante la obra y valoran la hipoteca a la entrega.

¿Y si quiero vender antes?
Una vez pagado el mínimo que fija el promotor (normalmente el 30–40 %), puedes ceder tu contrato a otro comprador con su certificado de no objeción (NOC). Lo valoramos contigo según el proyecto.

Fuentes: Khaleej Times (enero 2026) y guías de planes de pago 2026; Dubai Land Department; Banco Central de los EAU (límites de financiación); condiciones de cesión publicadas por los promotores. Conversión a 4,17 AED/€.

Lo que cuesta comprar y mantener

Comprando sobre plano directamente al promotor, cuenta con un 4–5 % sobre el precio. Sin sorpresas.

Al comprar

CONCEPTO	IMPORTE	CUÁNDO
Tasa del Dubai Land Department Legalmente 2 % comprador + 2 % vendedor; en sobre plano el comprador suele asumir el 4 %, salvo promoción del promotor escrita en el contrato.	**4 % del precio**	En la reserva
Registro Oqood y gastos administrativos No está estandarizado: cada promotor fija su importe.	**1.000–5.250 AED**	En la reserva
Nuestro asesoramiento Lo paga el promotor; tú pagas el precio oficial.	**0 €**	—
Título de propiedad y conexiones Sin un segundo 4 %: la tasa del DLD ya se pagó al registrar el Oqood.	**≈ 1.000 AED**	A la entrega
Si financias con hipoteca 0,25 % del préstamo + 5.000 AED + IVA de registro, comisión bancaria de hasta ~1 % y tasación.	**Variable**	Al firmar el préstamo

Cada año, tras la entrega

CONCEPTO	IMPORTE HABITUAL	QUIÉN
Gastos de comunidad (service charges) Aprobados edificio por edificio por el regulador (RERA). Villas: 2–6 AED/ft^2.	**10–30 AED / ft^2 al año**	Propietario
Gestión del alquiler de larga duración	**5–8 % del alquiler**	Propietario
Agua, luz y tasa municipal (5 % del alquiler)	—	Inquilino
Gestión del alquiler vacacional	**15–25 % de los ingresos**	Propietario
Permiso de alquiler vacacional (DET)	**370 AED / año (1 dormitorio)**	Propietario
Impuesto local sobre el alquiler o la plusvalía	**0 %**	Particulares

Fuentes: Dubai Land Department; Resolución del Consejo Ejecutivo n.º 30 de 2013; Departamento de Economía y Turismo de Dubái; índice de gastos de comunidad Mollak/RERA; Property Finder; Bayut. Noviembre de 2026.

Alquilar: larga o corta duración

Tú eliges la estrategia a la entrega, y puedes cambiarla más adelante. Estos son los órdenes de magnitud.



Larga duración

Contrato anual registrado (Ejari), un inquilino, ingresos estables.

Rentabilidad bruta media (apartamentos)	6,5–6,8 %
Zonas con rentabilidad más alta	7–8 %
Gestión	5–8 % del alquiler
Agua, luz y tasa municipal	Las paga el inquilino

Para ti si quieres ingresos previsibles y una gestión sencilla.

Corta duración

Alquiler vacacional con permiso del Departamento de Economía y Turismo (DET).

Ocupación media en Dubái	≈ 69 %
Precio medio por noche	≈ 657 AED
Gestión	15–25 % de los ingresos
Agua, luz y refrigeración	Las paga el propietario

Para ti si la zona es turística, buscas más ingresos y quieres usar la vivienda algunas semanas.

≈ 97.500 AED al año

Alquiler bruto de larga duración de un apartamento de 1.500.000 AED a una rentabilidad del 6,5 % (≈ 23.400 €). La rentabilidad neta suele quedar entre 1,5 y 3 puntos por debajo de la bruta, tras gastos de comunidad, gestión y periodos sin inquilino.

En la llamada calculamos contigo los números de cada proyecto, en larga y en corta duración, con sus gastos reales. También puedes probar tus cifras en el simulador de clavedubai.com.

Fuentes: Engel & Völkers (junio–agosto 2026) y REIDIN, rentabilidad bruta; Property Finder/DLD y Bayut por zona; AirDNA, 12 meses a agosto de 2026 (media de toda la ciudad, todas las tipologías); Property Finder y operadores de alquiler vacacional (gestión).

Las zonas, en cifras

Dubái no es un solo mercado. Precio de entrada, rentabilidad y demanda turística cambian mucho de un barrio a otro.

ZONA	APARTAMENTO DE 1 DORMITORIO	RENTABILIDAD BRUTA	ALQUILER VACACIONAL
Dubai South Junto al nuevo aeropuerto; mucha obra nueva	0,83–0,86 M AED	6,4–7,2 %	Baja
Town Square Comunidad familiar, precios de entrada	0,87–0,96 M AED	7,2–8,0 %	Baja
Jumeirah Village Circle (JVC) Muy buscada por inquilinos	1,09–1,15 M AED	7,1–7,5 %	Media
Business Bay Junto a Downtown; mucha oferta sobre plano	1,60–1,62 M AED	6,0–6,9 %	Alta
Dubai Hills Estate Parques, colegios y villas; ideal para vivir	1,68–1,77 M AED	6,0–6,3 %	Media
Dubai Marina Frente al mar, junto a la playa de JBR	1,70–1,80 M AED	5,6–6,0 %	Alta
Dubai Creek Harbour Nuevo distrito junto a la ría	1,80–1,90 M AED	5,5–5,9 %	Media
Downtown Dubai Burj Khalifa y Dubai Mall	2,28–2,39 M AED	5,0–5,5 %	Alta
Palm Jumeirah La isla; apartamentos y villas de lujo	2,75–3,18 M AED	4,4–5,2 %	Alta

Cómo leer esta tabla. Las zonas con precio de entrada más bajo suelen dar más rentabilidad en alquiler de larga duración; las zonas icónicas atraen más turismo y alcanzan antes el umbral de la Golden Visa. No hay una zona mejor: hay una zona mejor para tu objetivo, y la elegimos juntos en la llamada.

Fuentes: Bayut, informes de ventas H1 y Q3 2026 (precio medio anunciado de un apartamento de 1 dormitorio, vivienda nueva y de reventa); Property Finder/DLD (rentabilidad bruta, 3 meses a octubre de 2026) y Bayut. Cifras orientativas: los proyectos sobre plano tienen su propio precio.

Cómo elegir un proyecto: nuestros 6 criterios

Un proyecto entra en tu selección solo si pasa los seis. Llevamos más de diez años afinándolos, y la mayoría de los proyectos no los pasa.

1 El historial del promotor

Proyectos entregados, plazos pasados, calidad de lo construido y cómo ha tratado a sus compradores.

¿Ha entregado a tiempo sus últimos proyectos?

2 La demanda real de alquiler

Quién vive o se aloja en la zona, a qué precio y con qué ocupación. No lo que dice el folleto.

¿Hay inquilinos para esta vivienda, hoy y dentro de 3 años?

3 El precio frente a la zona

Comparamos el precio por pie cuadrado con las ventas registradas en el DLD de la misma zona.

¿Estás pagando el lanzamiento o ya el precio de reventa?

4 El plan de pago y el escrow

Que el proyecto esté registrado, con su cuenta escrow, y que el calendario de pagos encaje con tu flujo de caja.

¿Puedes pagar cada hito con tranquilidad?

5 Los costes de mantenimiento

Gastos de comunidad, calidad de las zonas comunes y lo que pesarán en tu rentabilidad neta.

¿Cuánto te queda realmente cada año?

6 La facilidad para vender

Tipología, tamaño y zona que otros compradores buscarán cuando quieras salir.

¿A quién se la venderás dentro de 5 o 10 años?

Lo que hacemos

- Te decimos que no cuando un proyecto no encaja contigo.
- Te enseñamos todos los costes antes de firmar.
- Revisamos el contrato contigo, en español.
- Seguimos tu compra hasta la entrega, y después.

Lo que no hacemos

- Prometer revalorizaciones ni rentabilidades garantizadas.
- Presionarte con «últimas unidades» inventadas.
- Cobrar pagos en cuentas que no sean las oficiales del proyecto.
- Darte asesoramiento fiscal: para eso te ponemos en contacto con especialistas.

Golden Visa por inversión inmobiliaria

Una residencia de larga duración en los Emiratos para ti y tu familia, a partir de una inversión en vivienda.

2.000.000

dirhams en una o varias propiedades a tu nombre (≈ 480.000 €)

10 años

renovables

Inversión mínima
2.000.000 AED en una o varias propiedades a tu nombre, valoradas en el momento de la compra.

Duración
Residencia de 10 años renovables.

Familia
Puedes incluir a tu cónyuge, tus hijos y tus padres. Sin estancia mínima: una ausencia de más de 6 meses no la cancela.

Copropiedad
Cada propietario debe tener al menos 2.000.000 AED de su parte.

Con hipoteca
Es posible, con un banco local aprobado y su certificado de no objeción.

Sobre plano
Puede dar acceso si el promotor está aprobado y la compra está registrada en el Oqood. Las condiciones se confirman caso por caso.

Coste oficial

Inversor (permiso de residencia, reconocimiento médico, Emirates ID y tasas)	**9.884,75 AED**
Cada miembro de la familia	**5.774,50 AED**
Apertura del expediente familiar	**318,75 AED**
Por cada persona a tu cargo	**+ 100 AED**

El proceso

1. Elegimos juntos un proyecto que alcance el umbral y verificamos sus condiciones con el DLD y la ICP.
2. Compras y registras la vivienda a tu nombre.
3. Viajas a Dubái: la solicitud se presenta en persona, dentro de los EAU, en un centro de servicios del DLD.
4. Pagas las tasas, presentas tu seguro médico y haces el reconocimiento.
5. Recibes tu permiso por correo electrónico en 7–10 días hábiles.

¿Menos de 2 millones? Existe el visado de inversor inmobiliario de 2 años, renovable mientras conserves la propiedad. Y un visado de jubilación de 5 años para mayores de 55 años con una propiedad de al menos 1.000.000 AED, con condiciones de ahorro o ingresos. Te explicamos qué opción encaja contigo.

Fuentes: Dubai Land Department, servicio «Golden Visa investor»; ICP; Gulf News (abril 2026). Revisado el 5/11/2026; verificamos las condiciones vigentes antes de cada solicitud.

Una nota sobre fiscalidad

Lo esencial, en pocas líneas. Para tu caso concreto, te ponemos en contacto con asesores fiscales especializados.

En los Emiratos

Los EAU no gravan las rentas ni las plusvalías inmobiliarias de las personas físicas que invierten a título particular. La compra de una vivienda residencial tampoco paga IVA (sí lo llevan, al 5 %, los gastos de comunidad y algunos servicios).

En tu país de residencia

Un residente fiscal en España tributa en España por su renta mundial y debe declarar los inmuebles en el extranjero (Modelo 720) si supera los umbrales. Existe un convenio de doble imposición España–EAU (BOE de 23/01/2007). En Latinoamérica, las reglas dependen de cada país.

Esta información es orientativa y no es asesoramiento fiscal.

Antes de firmar, comprueba que...

- [ ] El proyecto está registrado y tiene su cuenta escrow.
- [ ] El promotor tiene proyectos entregados que puedes visitar o ver.
- [ ] Conoces el plan de pagos completo y puedes asumir cada hito.
- [ ] Conoces los gastos de comunidad previstos del edificio.
- [ ] Tienes claro tu objetivo: alquilar, vivir o la Golden Visa.
- [ ] Todos los pagos van a cuentas oficiales del promotor o del escrow.
- [ ] Has leído en español las cláusulas de entrega del contrato (SPA).
- [ ] Sabes quién paga la tasa del DLD y está escrito en el contrato.
- [ ] Sabes cuándo podrías ceder el contrato si lo necesitas.
- [ ] Has hablado con un asesor fiscal de tu país.

¿Te falta alguna respuesta? Repasamos esta lista contigo en la llamada, proyecto por proyecto.

Fuentes: Decisión del Consejo de Ministros n.º 49 de 2023 y guía de la FTA (24/10/2024); normativa de IVA de los EAU; Agencia Tributaria (Modelo 720); BOE-A-2007-1343.



El siguiente paso es *una conversación*

En 30 minutos entendemos tu objetivo y tu presupuesto y te contamos qué proyectos encajan contigo. Es gratis, en español y sin compromiso: nos paga el promotor, pero trabajamos para ti.

Agenda tu llamada gratuita

Elige día y hora en clavedubai.com/agenda. Te llamamos por videollamada.

Agendar mi llamada →

¿Prefieres escribirnos?

Mándanos un WhatsApp o llámanos, de lunes a sábado, de 9:00 a 19:00 (hora de Dubái).

Escribir por WhatsApp

TELÉFONO Y WHATSAPP
+971 52 511 1486

EMAIL
info@clavedubai.com

WEB
clavedubai.com

OFICINA
Dubái, EAU

© 2026 Clave Dubai. Guía orientativa: no constituye asesoramiento fiscal, jurídico ni financiero. Importes, tasas y requisitos vigentes en noviembre de 2026, según las fuentes citadas en cada página; pueden cambiar. Las rentabilidades pasadas o medias no garantizan resultados futuros. Fotografías: Unsplash.