

ЗАЧЕМ НУЖНА недвижимость в Дубае

ПРЕЖДЕ ЧЕМ ВЛОЖИТЬ КАПИТАЛ В НЕДВИЖИМОСТЬ, КАЖДЫЙ ЗАДУМЫВАЕТСЯ, С КАКОЙ ЦЕЛЬЮ ОН ЭТО ДЕЛАЕТ. МНОГИЕ ХОТЯТ ОБЕСПЕЧИТЬ СЕБЕ БЕЗБЕДНУЮ СТАРОСТЬ, ВЕДЬ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ ОТЛИЧАЮТСЯ СВОЕЙ НАДЕЖНОСТЬЮ; ДРУГИЕ ХОТЯТ ПОЛУЧИТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД ИЛИ ПРОСТО ПРИУМНОЖИТЬ СОБСТВЕННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ. ТОЛЬКО ОПРЕДЕЛИВШИСЬ С ЦЕЛЬЮ ВЛОЖЕНИЯ СРЕДСТВ, МЫ МОЖЕМ ВЫБРАТЬ ПРАВИЛЬНОЕ ДЛЯ ЭТОГО МЕСТО И РАЗРАБОТАТЬ ДАЛЬНЕЙШУЮ СТРАТЕГИЮ.

Статья подготовлена специалистами компании IMEX Real Estate

IMEX
Real Estate
НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАЭ

Мак зачем нужна недвижимость в Дубае? Действительно, зачем? Попробуем привести лишь несколько вариантов того, чем может быть полезна квартира или вилла в Дубае.

Недвижимость в Дубае как выгодная инвестиция...

Несмотря на то, что отголоски глобального экономического кризиса до сих пор слышны во всем мире, на рынке недвижимости Дубая наблюдается оживление. В последнее время цены на недвижимость и арендные ставки растут и вплотную приближаются к докризисным значениям. По оценкам мировой консалтинговой компании Jones Lang LaSalle, по состоянию на август 2012 года цены на виллы увеличились на 23% по сравнению с тем же периодом прошлого года и на 14% превысили уровень начала 2008 года. Цены на квартиры

пока растут медленнее (за тот же период – на 4%) и остаются на 18% ниже своих максимальных значений, имевших место в третьем квартале 2008 года. Что касается стоимости аренды жилья, то она в годовом измерении растет в среднем на 5-7% в обоих сегментах.

Кроме того, до последнего времени в Дубае не запускалось никаких новых проектов в сфере недвижимости, а только завершались старые, начатые еще до кризиса. Это значит, что в ближайшие несколько лет предложение нового жилья будет заметно ограничено, в то время как спрос на покупку и аренду недвижимости, в связи с ростом экономики Дубая и деловой активности в странах Персидского залива, как ожидается, будет расти.

Однако, несмотря на рост цен, приобрести в Дубае качественную недвижимость по доступной цене вполне реально. За те же деньги, за которые в Москве можно купить небольшую квартиру, в Дубае можно приобрести просторные апартаменты со всеми удобствами и возможностью каждый день бывать на море.

ОАЭ отличаются от многих стран мира тем, что за владение недвижимостью вам не придется платить ровным счетом никаких налогов. При этом законы, касающиеся покупки недвижимости в ОАЭ иностранцами, предельно прозрачны. Граждане иностранных государств, не являющихся членами Совета сотрудничества арабских государств

Персидского залива, имеют право приобретать недвижимость в Дубае в полную собственность. Правда, на специально оговоренных территориях, в так называемых фригольд-зонах. Перечень таких зон установлен Указом правителя Дубая №3 от 2006 года. К ним относятся практически вся территория «нового Дубая», включая такие популярные районы, как Dubai Marina, The Palm Jumeirah, Emirates Living, Jumeirah Lakes Towers, Downtown Dubai и другие. Как правило, покупка квартиры или виллы осуществляется через агентства недвижимости, которые берут на себя оформление всех юридических формальностей.

Из всех семи эмиратов, входящих в состав ОАЭ, Дубай обладает самой развитой и прозрачной законодательной базой в сфере недвижимости. Регистрация сделок с недвижимостью осуществляется в момент обращения договаривающихся сторон, после чего покупателю на руки выдается регистрационное свидетельство, удостоверяющее право его собственности на приобретенный объект недвижимости.

Такой порядок регистрации максимально упрощает процедуру купли-продажи недвижимости и сводит к минимуму возможные риски как со стороны продавца, так и со стороны покупателя. Контроль за соблюдением законодательства осуществляет Агентство по регулированию рынка недвижимости Дубая (RERA). ▶▶

▶▶▶ ЧИСТЫЙ ДОХОД ОТ СДАЧИ КВАРТИРЫ ИЛИ ВИЛЛЫ В ДУБАЕ В АРЕНДУ МОЖЕТ ДОСТИГАТЬ 10-15% В ГОД ОТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ. ПО СОСТОЯНИЮ НА АВГУСТ 2012 ГОДА ЦЕНЫ НА ВИЛЛЫ УВЕЛИЧИЛИСЬ НА 23% ПО СРАВНЕНИЮ С ТЕМ ЖЕ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА И НА 14% ПРЕВЫСИЛИ УРОВЕНЬ НАЧАЛА 2008 ГОДА ◀◀◀

▶▶ Оно, в частности, отвечает за регистрацию проектов недвижимости, а также за обязательную регистрацию застройщиков, агентств недвижимости и самих агентов. Деятельность RERA направлена, прежде всего, на защиту прав и интересов покупателей и продавцов и призвана минимизировать возможность недобросовестных действий со стороны агентов.

...И как дополнительный источник дохода

Если вы не собираетесь сами жить в приобретенной вами в Дубае недвижимости, то ее можно сдавать в аренду и получать за это дополнительный доход. При этом с полученных доходов вам опять-таки официально не нужно платить никаких налогов.

Спрос на аренду жилья в Дубае велик. Это неудивительно – ведь более 90% из двух миллионов жителей мегаполиса – это приезжие, так называемые экспатрианты. Большая часть из них не собирается обзаводиться в Дубае собственным жильем, однако всем им надо где-то жить, работать и отдыхать. Поэтому рынок аренды здесь очень развит, а недвижимость, особенно жилая, приносит высокий текущий рентный доход – гораздо выше, чем аналогичная недвижимость в России или Западной Европе.

Если говорить о средних рыночных значениях, то для жилья в Дубае на сегодня показатель годового чистого дохода от сдачи в долгосрочную аренду (то есть дохода за вычетом расходов на обслуживание

недвижимости) составляет в среднем 5-10% от его стоимости. Разброс доходности обусловлен различиями в типе и категории недвижимости, ее местоположении и стоимости обслуживания. При этом более дорогая эксклюзивная недвижимость, как правило, дает меньшую отдачу в виде рентного дохода, чем массовое жилье в доступных проектах.

При сдаче жилья в аренду на вас, как на собственника, останутся расходы по обслуживанию здания и прилегающей территории: охрана здания, уборка и благоустройство общей территории (парковки, бассейна), вывоз мусора и так далее. Как правило, такие платежи взимаются ежегодно и составляют составляющую от 20 до 80 долларов за квадратный метр в зависимости от типа недвижимости. Временные жильцы будут платить за свет и воду, а если речь идет о вилле или таунхаусе – то и за полив газона, но не за обслуживание и благоустройство территории жилого комплекса.

Сдавать жилье в Дубае безопасно. Поручив дела агентству недвижимости, его владелец может находиться в любой точке мира, тогда как агентство будет от имени собственника платить расходы на содержание объекта недвижимости, взимать плату с жильцов, заключать договоры аренды и так далее.

Здесь необходимо отметить, что курс местной валюты – дирхама ОАЭ – жестко привязан к доллару США и находится на уровне примерно 3,67 дирхама за 1 доллар, а значит, арендный доход будет устойчивым, и вам не придется следить за колебаниями курсов валют. ▶▶

КОММЕНТАРИЙ



Артур Кобозов
Исполнительный директор
IMEX Real Estate

Цены на квартиры в одном из самых новых районов Дубая, JLT (Jumeirah Lakes Towers), намного меньше, чем в ветхом жилье на окраине Москвы, и начинаются примерно с 2-2,5 тысяч долларов за квадратный метр. За эти деньги вы покупаете вид из окна небоскреба, подземную парковку, бассейн, спортивный зал в доме и пляж в 15-20 минутах ходьбы или десяти минутах езды на машине.

Цены на бюджетные апартаменты прямо у моря на искусственном острове The Palm Jumeirah начинаются с 3-3,5 тысяч долларов за квадратный метр. Примерно такие же цены на квартиры в расположенных у моря небоскребах Dubai Marina – района, который по количеству и разнообразию высотных зданий напоминает американский Манхэттен. В большинстве домов наряду с двух- и трехкомнатными квартирами есть и однокомнатные студии по более скромной цене. При этом недвижимость в Дубае сдается застройщиками уже с отделкой, полным оснащением сантехники и кухонной мебелью, а в большинстве проектов – и со встроенной бытовой техникой.



» Или как сезонное жилье

Если вы собираетесь покупать недвижимость в Дубае, то, конечно, знаете, что это не только один из самых безопасных городов мира, но и развитый туристический и деловой центр, предоставляющий своим жителям развлечения на любой вкус, а также, конечно, теплое море, температура в котором круглый год практически не опускается ниже +25 градусов. Дубай привлекает и тем, что большая часть его жителей – иностранцы. Здесь живут люди со всех концов света, и этот космополитизм не дает никому из приезжих чувствовать себя чужим.

Неудивительно, что многим из тех, кто покупает квартиру или виллу в Дубае, хочется использовать свое приобретение в качестве дальней дачи, куда можно приезжать в отпуск. Поручить управление вашей недвижимостью в ваше отсутствие можно агентству недвижимости. Оно будет заниматься всеми вопросами, связанными с вашей собственностью, вплоть до уборки в квартире.

Более того, имея жилье в Дубае, в котором вы периодически отдыхаете, вы можете получать дополнительный доход, сдавая его в аренду на время вашего отсутствия. Сдача жилья в краткосрочную аренду позволит покрыть расходы на его содержание, которые должен оплачивать владелец. Причем уборкой и другими бытовыми делами вам заниматься не придется – все вопросы за вас уладит агентство недвижимости. Такая аренда, которой по вашему поручению будет заниматься агентство недвижимости, является даже прибыльнее обычной долгосрочной аренды (чистый доход может достигать 10-15% в год от стоимости недвижимости).

Или для постоянного проживания

В Дубае удобно не только отдыхать, но и вести коммерческие дела. Этот город претендует на звание крупнейшего центра деловой активности на Ближнем Востоке. Для тех, кто хочет заниматься бизнесом, здесь есть, например, многочисленные свободные экономические зоны, в которых вам помогут с оформлением виз и получением лицензий, а также региональные штаб-квартиры ведущих мировых компаний в самых различных сферах от нефти до информационных технологий.



Лететь до Дубая из Москвы всего пять часов, а уже из Дубая можно легко добраться в любой уголок земного шара, ведь это крупнейший транзитный центр, расположенный на пересечении воздушных и морских маршрутов между Европой, Африкой и Азией. Вдобавок к действующему международному аэропорту Дубая, уже с трудом справляющемуся с таким объемом пассажиров, построен новый международный аэропорт Аль Мактум, который после полного ввода в эксплуатацию должен стать самым большим в мире.

Многие называют Дубай «городом будущего», ведь удивительно то, как на месте пустыни так быстро и стремительно вырос современный мегаполис с развитой сетью дорог, торговыми центрами, в которых есть все, даже горнолыжные спуски, аквапарками и совершенно «космическим» метро. Здесь регулярно проводятся известные на весь мир спортивные соревнования и международные выставки, приезжают выступать популярные мировые артисты. Неслучайно то, что по данным компании Master Card, Дубай в 2012 году стал восьмым из самых посещаемых городов в мире, обойдя Нью-Йорк, Барселону и Рим.

Только за первую половину текущего года иностранцы приобрели здесь жилья почти на 6 миллиардов долларов. Что само по себе является ответом на вопрос: зачем нужна недвижимость в Дубае.

Любую дополнительную информацию о приобретении и управлении Вашей недвижимостью в Дубае Вы можете получить у специалистов компании IMEX Real Estate по тел. в Москве +7 495 5100008, бесплатному телефону в ОАЭ 800-IMEX (800-4639) или отправив запрос по электронной почте info@IMEXre.com

IMEX

Real Estate

НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАЭ

ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ОАЭ

- Подбор оптимального варианта для инвестиций
- Продажа, покупка и аренда объектов жилой, офисной и торговой недвижимости
- Сопровождение сделок и послепродажное обслуживание
- Управление недвижимостью
- Консультации юристов и адвокатов
- Содействие в открытии банковских счетов и регистрации компаний в ОАЭ

UAE: Dubai, Dubai Marina, JBR, Al Fattan Marine Towers, 1st floor, Office No.6
Tel: +971 (4) 3951911 Fax: +971 (4) 3951912
Mob: +971 (50) 8598098

Toll-Free: 800 - IMEX (800-4639)

РОССИЯ: 105122, Москва, Щелковское ш., дом 3, стр.1, оф. 511
Тел.: +7 495 5100008 Факс: +7 495 984 2057

**info@IMEXre.com
www.IMEXre.com**

Номер лицензии 612218
Номер регистрации в RERA 1671