СЕМЬ МИФОВ О ДУБАЕ
и дубайской недвижимости

Согласно отчету Земельного департамента Дубая, граждане России занимают пятое место среди иностранцев, покупающих недвижимость в этом популярном среди туристов эмирате. Россияне пропустили вперед индийцев, пакистанцев, британцев и иранцев и опередили американцев и канадцев. За первую половину 2012 года российские граждане потратили 400 миллионов долларов на покупку около 700 объектов недвижимости в курортном городе Дубае. Много это или мало? Смотря с чем сравнивать.

К примеру, в таких странах, как Болгария или Черногория, россияне скупают недвижимость так активно, что от обилия русской речи на побережье порой забываешь, что ты находишься за границей. Что же мешает россиянам быть активными на дубайском рынке недвижимости? Возможно, многие просто не знакомы с дубайской действительностью или смотрят на Дубай сквозь призму мифов, навеянных передачей по телевизору или рассказами знакомых. Постараемся эти мифы развеять.

1 МИФ

Дубай – это исключительно роскошные пентхаусы, на которые можно копить всю жизнь.

На самом деле без преувеличения можно сказать, что в Дубае можно найти жилье на любой вкус и даже на любой кошелек. Например, цена квадратного метра квартиры в одном из самых новых районов Дубая, JLT (Jumeirah Lakes Towers), намного меньше, чем цена квадратного метра «хрущевки» на окраине Москвы, и начинается примерно с 2,5 тысяч долларов. 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 апартаменты прямо у моря на искусственном острове 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 просторными двух-, трех- и четырехкомнатными квартирами есть и однокомнатные студии по более скромной цене. При этом недвижимость в Дубае сдается застройщиками уже с отделкой, полным оснащением

Jumeirah Lakes Towers (Фото: Глеб Осипов)

сантехникой и кухонной мебелью, а в большинстве проектов – и со встроенной бытовой техникой.

ОАЭ отличаются от большинства стран тем, что за владение недвижимостью, равно как и за сдачу его в аренду, вам не придется платить никаких налогов. Другое дело – расходы на содержание объекта недвижимости. Если вы покупаете, а не арендуете виллу или квартиру в Дубае, то должны помнить, что владелец недвижимости обязан оплачивать расходы на её обслуживание, включая охрану здания, уборку и благоустройство общей территории (парковки, бассейна), вывоз мусора и так далее. Как правило, такие платежи взимаются ежегодно и в Дубае могут составлять от 20 до 80 долларов за квадратный метр в год, в зависимости от конкретного проекта. Даже если вы сдаете недвижимость в аренду, то временные жильцы будут платить за свет и воду, а если речь идет о вилле или таунхаусе – то и за обслуживание земельного участка, но не за обслуживание и благоустройство территории жилого комплекса, на которые как раз и приходится большая часть расходов.

2 МИФ

Покупать недвижимость в Дубае имеет смысл только у моря.

В реальности покупать квартиру у моря или нет – дело вкуса. Многие из тех, кто приобретает недвижимость в Дубае, чтобы проводить здесь отпуск, едут сюда именно ради моря, поэтому предпочитают квартиры в прибрежных районах. Но есть и такие, которые, например, не хотят жить в районе, где много туристов, боятся устать от постоянного созерцания морского пейзажа или покупают квартиру исключительно в инвестиционных целях – для сдачи в аренду. В Дубае для них есть ряд возможностей.

Например, коттеджные районы Дубая – виллы, скорее, подходят для семей с маленькими детьми или людей, ищущих большей приватности. По цене от 2,5 тысяч долларов за квадратный метр вы получаете таунхаус (спальный район The Springs) или отдельный дом (например, в таких популярных районах, как Jumeirah Islands или The Meadows) со всеми коммуникациями; места для прогулок, ландшафтный дизайн, тишину, спокойствие и одновременно близость к цивилизации. В коттеджных районах Дубая, в отличие от того же Подмосковья, нет высоких заборов и злых собак. Вам не нужно отгораживаться от других жителей, боясь за свое имущество. По результатам всемирного опроса Gallup World Poll, 95% населения ОАЭ чувствуют себя в безопасности, находясь в одиночестве ночью на улице, что является самым высоким показателем среди всех стран мира.

Кроме вилл в зеленых коттеджных районах и небоскребов на берегу моря в Дубае существуют и другие возможности выбора жилья. Есть промежуточные варианты наподобие района The Greens. Он оправдывает свое название – зелени здесь, действительно, много, а сам он своими 7-8 этажными домами и зелеными улочками напоминает курортные жилые кварталы в европейских странах. Здесь же располагаются и высокие башни, окна которых выходят на лужайки одного из самых известных гольф-клубов Дубая – Emirates Golf Club. При этом до моря вы можете доехать отсюда на машине всего за 10-15 минут или за 20-30 минут на общественном транспорте.

3 МИФ

Приобретать жилье в Дубае невыгодно, потому что цены на него упали из-за кризиса.

Oceana (The Palm Jumeirah)

Многие помнят, что Дубай стал одним из первых мест за пределами США, по которым ударил мировой финансовый кризис, и что рынок недвижимости в эмирате впал в глубокую стагнацию. Однако в последнее время цены на недвижимость и аренды снова растут и вплотную приближаются к докризисным значениям. По оценкам авторитетного мирового консультационного агентства Jones Lang LaSalle, по состоянию на май 2012 года цены на виллы увеличились на 21% по сравнению с тем же периодом прошлого года и на 9% превысили уровень начала 2008 года. Цены на квартиры восстанавливаются не так быстро и пока остаются на 18% ниже значений января 2008 года. Что касается стоимости аренды жилья, то она в годовом измерении растет в среднем на 10% в обоих сегментах.

Кроме того, следует обратить внимание на то, что до самого 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 сильно ограничено (по данным того же агентства в 2012 году будет введено в строй 24 тыс. квартир и вилл, в 2013 году – 14 тыс., а в 2014 году – всего 3 тысячи). В то же время спрос на покупку и аренду недвижимости в связи с ростом экономики Дубая и неплохими перспективами деловой активности в странах Персидского залива и на Ближнем Востоке, как ожидается, будет расти. Тем более что вместо неквалифицированной рабочей силы, которая была раньше занята в строительном секторе и стала ненужной из-за кризиса, в Дубай теперь чаще приезжают квалифицированные работники из развитых стран.

Поэтому, кроме высокого потенциала прироста стоимости, жилая недвижимость в Дубае способна приносить высокий текущий доход от сдачи в аренду – гораздо выше, чем, например, в России или в Западной Европе. Если говорить о средних рыночных показателях, то для жилья в Дубае на сегодня показатель чистого рентного дохода (то есть дохода от аренды за вычетом всех расходов на обслуживание недвижимости) составляет в среднем 5-10% годовых, в зависимости от типа и категории недвижимости, её местоположения и стоимости обслуживания. Если же владелец согласен доверить агентству недвижимости сдачу его жилья в краткосрочную аренду, а сам собирается приезжать в Дубай, например, только летом и на Новый год, то доход может быть еще выше.

4 МИФ

Иностранец не имеет права оформить в собственность недвижимость в Дубае.

Kempinski Residences (The Palm Jumeirah)

Не секрет, что во многих странах мира иностранцы не имеют права покупать недвижимость и оформлять её в свою собственность. В этих странах покупателям приходится прибегать к помощи местных жителей, или регистрировать местные компании, от их имени покупая тот или иной объект недвижимости. В Дубае подобных проблем не существует. Многие считают, что недвижимость в Дубае можно приобрести лишь в долгосрочную аренду на 99 лет. Однако, это не так.

Граждане иностранных государств, не являющихся членами Совета сотрудничества арабских государств Персидского залива (ССАГПЗ), 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.

Чтобы купить квартиру или виллу на свое имя, иностранному гражданину требуется предъявить лишь свой паспорт. В большинстве случаев, покупатели обращаются в агентства недвижимости, без которых в Дубае не обходится практически ни одна сделка.

5 МИФ

Процедура покупки недвижимости в Дубае сложна и непрозрачна.

The Residences (The Palm Jumeirah)

Из всех семи эмиратов, входящих в состав ОАЭ, Дубай обладает самой развитой и прозрачной законодательной базой в сфере недвижимости. Регистрация сделок с недвижимостью осуществляется Земельном департаменте Дубая в момент обращения продавца и покупателя, которому на руки выдается регистрационное свидетельство, удостоверяющее право его собственности на приобретенный объект недвижимости.

Такой порядок «моментальной» 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 государственное Агентство по регулированию рынка недвижимости Дубая (RERA). 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.

6 МИФ

Дубай – арабский город, в котором живут одни мусульмане, шейхи и женщины в черном.

Так могут думать только те, кто никогда не бывал в Дубае и считает, что все страны Персидского залива одинаковые. На самом деле Дубай, пожалуй, самый «западный» и демократичный из всех арабских городов. Это не Саудовская Аравия, где даже европейские женщины не могут выйти на улицу с открытыми плечами и головой. В Дубае проживает всего 10% местного населения, а остальные 90% – иностранцы, люди из абсолютно разных стран мира, со своими культурными особенностями, традициями. Их никто не заставляет менять свой привычный уклад жизни, к тому же, такому огромному количеству людей просто невозможно даже при большом желании навязать все порядки местных жителей.

В районах, где иностранцы имеют право покупать недвижимость, вашими соседями, скорее всего, будут преимущественно европейцы. Да, ими могут быть и арабы, но приезжие арабы из других стран, то есть такие же иностранцы, как и вы. А представителей местного населения вы будете встречать только в госучреждениях, торговых центрах или других людных местах.

Конечно, культурные традиции и особенности коренного населения ОАЭ надо уважать, в том числе и в Дубае. В частности, во время священного для мусульман лунного месяца поста, Рамадана, который проходит один раз в год, рестораны и кафе будут закрыты весь день и откроются только после захода солнца. Также резидентов и гостей ОАЭ просят в этот период воздерживаться от приема пищи, питья и курения на улице и в общественных местах в дневное время.

7 МИФ

В Дубае всё время жарко и нечего делать

Signature Villa (The Palm Jumeirah)

В Дубае 345 дней в году – солнечные. Но это не значит, что здесь все время стоит адская жара. Жара, действительно, есть, но только летом. На это время люди пожилого возраста, а также те, у кого есть маленькие дети, стараются выехать из страны.

Температура летом часто бывает выше +40°С. Зато зимой средняя температура не превышает +25°С. Весной и осенью также стоит комфортная погода, не зря именно эти сезоны работники туристической

Dubai Marina

индустрии называют «бархатными». Температура моря практически никогда не опускается ниже +25°С. Стоит ли говорить о том, что в Дубае, с его развитой инфраструктурой и качеством жизни, кондиционеры установлены даже на крытых автобусных остановках, поэтому даже летом вам не придется мучиться от жары и духоты.

Как уже говорилось, в Дубае проживает 90% экспатриантов, и большая их часть, как вы понимаете, приезжает в Дубай работать и зарабатывать. Этот город – крупный мегаполис, в котором кипит не только курортная, но и деловая жизнь. Дубай расположен на пересечении воздушных и морских торговых маршрутов между Европой, Африкой и Азией и по праву претендует на звание крупнейшего центра деловой активности на Ближнем Востоке. Для этого здесь есть практически всё: свободные экономические зоны, в которых размещены региональные штаб-квартиры ведущих международных компаний, крупнейший в регионе морской порт с современной инфраструктурой, действующий Дубайский международный аэропорт и новый аэропорт имени Шейха Мактума, который после 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 и ледовые арены, аквапарками, совершенно «космическим» метро. Здесь регулярно проводятся известные на весь мир спортивные соревнования и международные выставки, приезжают выступать популярные мировые артисты.

Не случайно, что по данным компании Master Card, Дубай в 2012 году стал восьмым из самых посещаемых городов в мире, обойдя Нью-Йорк, Барселону и Рим. Столкновения с такой реальностью большинство мифов просто не выдерживает.

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.

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**
- **Содействие в открытии банковских счетов и регистрации компаний в ОАЭ**
- **Консультации юристов и адвокатов**

IMEX Real Estate

НЕДВИЖИМОСТЬ 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)**

Номер лицензии 612218
Номер регистрации в RERA 1671

РОССИЯ: 105122, Москва,
Щелковское ш., дом 3, стр. 1, оф. 511
Тел.: +7 495 510 0008
Факс: +7 495 984 2057

E-mail: info@IMEXre.com
www.IMEXre.com

Сравнительная таблица рентного дохода от инвестиций в жилую недвижимость «фригольд» по основным районам Дубая. Октябрь 2012г.

Район	Количество спален	Ориентировочная стоимость, USD		Ориентировочная стомость аренды в год, USD		Ориентировочные расходы на содержание в год, USD		Ориентировочный чистый ежегодный доход от сдачи в аренду	
		Всего	За кв.м	Всего	За кв.м	Всего	За кв.м	USD	% от суммы инвестиций
Dubai Marina	Studio (45 кв.м)	137 000-193 000	3 000-4 300	12 300-17 500	270-390	1 800	36	10 500-15 700	8
	1BR (82 кв.м)	233 000-356 000	2 800-4 300	17 800-25 000	220-300	2 900	35	14 900-22 100	6
	2BR (120 кв.м)	370 000-550 000	3 100-4 600	27 000-43 000	220-360	4 200	35	22 800-38 800	6-7
Jumeirah Beach Residence	Studio (65 кв.м)	238 000-260 000	3 600-4 000	16 500-17 800	250-300	2 900	45	13 600-14 900	6
	1BR (90 кв.м)	330 000-383 000	3 700-4 250	22 000 - 27 000	250-300	3 700	45	18 300-23 300	5
	2BR (115 кв.м)	410 000-520 000	3 550-4 500	30 000-35 000	260-300	5 200	45	24 800 - 29 800	6
	3BR (162 кв.м)	520 000-685 000	3 200-4 200	37 000-48 000	230-300	7 300	45	29 700 - 40 700	6
Jumeirah Lakes Towers	Studio (43 кв.м)	132 000 -150 000	3 050-3 500	11 000 - 13 000	260-300	1 600	37	9 400-11 400	7-8
	1BR (75 кв.м)	192 000-235 000	2 550-3 100	16 500 - 19 000	220 - 250	2 700	36	13 800-16 300	7
	2BR (115 кв.м)	274 000 - 410 000	2 400-3 550	22 000-32 000	190-280	4 600	40	17 400-27 400	6-7
Discovery Gardens	Studio (45 кв.м)	89 000-100 000	2 000-2 200	8 800 - 10 400	195-230	2 000	44	6 800 - 8 400	8
	1BR (86 кв.м)	123 000-135 000	1 450-1 550	11 800 - 14 200	140-165	3 800	44	8 000 - 10 400	7-8
The Greens	Studio (50 кв.м)	159 000-192 000	3 200-3 850	12 300-16 500	250-330	2 600	52	9 700-13 800	6-7
	1BR (70 кв.м)	220 000-300 000	3 150-4 300	17 500-23 500	250-350	3 700	52	13 800-19 800	6-7
	2BR (120 кв.м)	356 000-465 000	2 950-3 900	27 500-34 000	230-280	6 250	52	21 250 - 27 750	6
The Springs (виллы)	2BR (170 кв.м)	410 000-465 000	2 400-2 700	24 600 - 27 400	145-160	1 200	7	23 400 - 26 200	6
	3BR (230 кв.м)	600 000 - 740 000	2 600-3 200	35 500 - 44 000	155-190	1 700	7	33 800-43 300	6
The Palm Jumeirah (Shoreline Apartments)	1BR (100 кв.м)	330 000-530 000	3 300-5 300	24 600-35 600	250-350	6 000	60	18 600-29 600	6
	2BR (150 кв.м)	465 000-795 000	3 100-5 300	33 000-50 000	220-330	8 000	53	25 000-43 000	5
The Palm Jumeirah (апартаменты класса люкс)	1BR (122 кв.м)	550 000 - 685 000	4 500-5 600	41 000-45 000	340-370	6 300	52	34 700-38 700	6
	2BR (165 кв.м)	800 000-930 000	4 850-5 600	46 500-63 000	280-380	8 200	52	38 300-54 800	5-6
	3BR (210 кв.м)	1 040 000-1 230 000	4 950-5 850	60 000 - 68 500	285-330	11 000	52	49 000 - 57 500	5
The Palm Jumeirah (виллы)	4BR (465 кв.м)	2 600 000-3 400 000	5 600-7 300	110 000 - 131 500	235-280	5 500	12	104 500 - 126 000	4
	6BR (650 кв.м)	4 800 000-6 850 000	7 400-10 500	165 000-205 000	255-315	8 200	12	156 800-196 800	4
Down Town Dubai	1BR (85 кв.м)	330 000-410 000	3 900-4 800	24 500-33 000	290-390	4 500	53	20 000-28 500	6-7
	2BR (115 кв.м)	520 000-700 000	4 500-6 100	32 800 - 49 300	285 - 430	6 000	52	26 800 - 43 300	5-6

Данные предоставлены компанией IMEX Real Estate, www.IMEXre.com