

Рынок недвижимости: ГОД С НАЧАЛА КРИЗИСА



ОЛЕГ ВАДИМОВИЧ ЛАВРИК
Управляющий партнер компании
IMEX Real Estate Broker

С момента начала мирового финансового кризиса прошел уже год. Появляются первые признаки стабилизации и восстановления крупнейших мировых экономик. Как кризис отразился на рынке недвижимости Объединенных Арабских Эмиратов? Что произошло за прошедший период? Каковы текущая ситуация и перспективы на будущее? Все эти вопросы мы адресовали управляющему партнеру компании IMEX Real Estate Broker Олегу Вадимовичу Лаврику.

Олег Вадимович, скажите, чем в профессиональном плане Вам запомнился прошедший с начала кризиса год?

Я думаю, что прошедший год надолго останется в памяти каждого бизнесмена. Что касается рынка недвижимости Эмиратов, прежде всего, необходимо отметить его глубочайшую коррекцию. В среднем, падение цен на рынке составило около 50% от докризисного уровня. Результатами такой серьезной коррекции стала стагнация, а впоследствии, фактическое исчезновение так называемого рынка "off-plan", то есть объектов, продаваемых еще на стадии проектирования. В итоге с рынка ушли спекулянты, а сам рынок переориентировался на готовые объекты и конечных пользователей.

Кого Вы понимаете под «конечными пользователями»?

Не секрет, что в течение нескольких лет до кризиса, рынок недвижимости Эмиратов рос огромными темпами, во многом благодаря притоку краткосрочных спекулятивных инвестиций со всего мира. Люди вкладывали деньги не с целью получить готовый объект недвижимости для дальнейшего использования, а с целью последующей перепродажи еще на этапе строительства или даже раньше. Поскольку графики финансирования подразумевали оплату частями на протяжении периода реализации проекта, это использовалось как финансовый рычаг для игры на растущем рынке. По этой причине рынок готовой недвижимости, интересовал спекулянтов мало. ▶▶



►► Данный сегмент естественным образом привлекал, в основном, конечных пользователей, то есть тех, кто предполагал использовать готовые объекты недвижимости в потребительских или инвестиционных целях.

Естественно, после того как рынок начал падать, спекулянты с него ушли. А конечные пользователи остались. Рынок "off-plan", перегретый спекуляциями, исчез вместе со спекулянтами, а рынок готовой (или почти готовой) недвижимости остался и вышел на первый план.

А как изменилась ситуация с законодательством?

В сфере законодательного регулирования рынка недвижимости Эмиратов за последний год также произошли значительные изменения. Прежде всего, следует сказать о том, что общего федерального законодательства в сфере недвижимости в Объединенных Арабских Эмиратах до сих пор нет. Каждый из семи эмиратов самостоятельно регулирует все связанные с рынком недвижимости вопросы на своей территории. Самым прогрессивным в этом направлении, традиционно, является Дубай.

Из наиболее значительных изменений в законодательстве Дубая можно отметить новые законы: о регистрации залога недвижимости и о регистрации объектов незавершенного строительства. Также был внесен ряд изменений и поправок в уже существующую законодательную базу, регулиющую

отношения между арендаторами и собственниками, между инвесторами и застройщиками. В целом, все эти изменения направлены на улучшение законодательного регулирования рынка, повышения его прозрачности и защиту интересов его участников.

Что касается других эмиратов, то они стараются не отставать от Дубая. Например, во втором полугодии прошлого года в Рас-Аль-Хейме был издан указ об обязательном использовании гарантийных счетов и реестре застройщиков. А в конце прошлого года в Аджмане, по аналогии с Дубаем, было создано специальное Управление по регулированию рынка недвижимости (ARRA), в компетенцию которого входит регистрация застройщиков, их проектов и гарантийных счетов.

На федеральном уровне, наиболее значительным изменением законодательства, влияющим на рынок недвижимости, стало внесение поправок в порядок предоставления резидентских виз ОАЭ иностранным инвесторам в недвижимость. В мае текущего года, впервые в истории ОАЭ, на федеральном уровне было узаконено право собственника жилой недвижимости на получение резидентской визы. И хотя многое пока неясно в порядке предоставления таких виз, да и установленные критерии (стоимость недвижимости, срок визы и др.) нельзя назвать однозначными, сам факт появления общих федеральных правил и процедур является, безусловно, положительным.

Каковы, на Ваш взгляд, перспективы рынка недвижимости в Дубае и других эмиратах?

Без сомнения, в результате кризиса рынку недвижимости Эмиратов был нанесен серьезный удар. Однако шок прошел, и участники рынка приняли новые условия. В отношении Дубая, уже сейчас можно с уверенностью констатировать, что дно падения пройдено. На настоящий момент цены на рынке недвижимости стабилизировались вблизи нижних ценовых уровней. Самые низкие ценовые показатели были зафиксированы в феврале-марте этого года, и сейчас по наиболее популярным объектам наблюдается умеренный рост цен. Большинство участников рынка сходятся во мнении, что в течение ближайших нескольких лет в Дубае мы будем наблюдать плавный рост рынка.

Что касается других эмиратов, то, на мой взгляд, очень неплохие перспективы имеет Абу-Даби. В отношении северных эмиратов однозначные прогнозы дать сложнее. Например, Аджман и Рас-Аль-Хейма столкнулись в результате кризиса с серьезными проблемами и, видимо, на их решение им потребуется значительно больше времени, чем Дубаю и Абу-Даби.

То есть, Вы считаете, что самым привлекательным в ближайшее время остается рынок недвижимости Дубая? ►►

Сравнительная таблица рентного дохода от инвестиций в жилую недвижимость "фригольд" по основным районам Дубая. Октябрь 2009г.

РАЙОН	Количество спален	Ориентировочная стоимость, USD		Ориентировочная стоимость аренды, USD		Ориентировочные расходы на содержание, 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(50 кв.м.)	150 000-170 000	3 000-3 400	15 000-17 500	300-350	1 800	36	13 200-15 700	8-10
	1BR(82 кв.м.)	230 000-330 000	2 800-4 000	22 000-30 000	270-365	2 900	35	19 100-27 100	8-10
	2BR(120 кв.м.)	410 000-680 000	3 400-5 600	30 000-45 000	270-370	4 200	35	25 800-35 800	7-9
Jumeirah Beach Residence	Studio(65 кв.м.)	230 000-260 000	3 540-4 000	19 000-21 800	300-335	2 900	45	16 100-18 900	7-8
	1BR(82 кв.м.)	315 000-370 000	3 800-4 500	24 500-28 700	300-350	3 700	45	20 800-25 000	7-8
	2BR(115 кв.м.)	440 000-500 000	3 800-4 350	35 500-39 000	310-345	5 200	45	30 300-33 800	7-8
	3BR(162 кв.м.)	520 000-600 000	3 200-3 700	41 000-44 000	250-270	7 300	45	38 200-43 600	7-8
Jumeirah Lakes Towers	Studio(40 кв.м.)	115 000-130 000	2 870-3 250	12 000-15 000	300-375	1 300	33	10 700-13 700	8-10
	1BR(70 кв.м.)	190 000-225 000	2 700-3 200	16 500-19 000	235-270	2 400	34	14 100-16 600	7-9
	2BR(115 кв.м.)	280 000-360 000	2 450-3 100	22 000-27 000	191-235	4 000	35	18 000-23 000	7-10
Discovery Gardens	Studio(45 кв.м.)	100 000-115 000	2 200-2 500	10 500-12 500	230-270	2 000	44	8 500-10 500	8-10
	1BR(86 кв.м.)	150 000-165 000	1 750-1 900	16 400-19 000	190-220	3 800	44	12 600-15 200	8-9
Greens	Studio(50 кв.м.)	140 000-170 000	2 800-3 400	14 000-17 000	280-340	2 200	44	11 800-14 800	8-9
	1BR(70 кв.м.)	230 000-330 000	3 300-4 700	19 000-23 000	270-330	3 000	44	16 000-20 000	7-8
	2BR(120 кв.м.)	380 000-500 000	3 170-4 170	25 000-38 000	210-315	5 300	44	19 700-32 700	6-7
Springs (виллы)	2BR(170 кв.м.)	380 000-425 000	2 240-2 500	30 000-34 000	180-200	1 200	7	28 800-32 800	7-8
	3BR(230 кв.м.)	500 000-600 000	2 170-2 600	38 000-46 500	165-200	1 700	7	36 300-44 800	7-8
Palm Jumeirah (Shoreline Apartments)	1BR(90 кв.м.)	410 000-464 500	4 500-5 100	26 000-30 000	290-330	4 800	53	21 200-25 200	5-6
	2BR(120 кв.м.)	560 000-628 500	4 600-5 200	41 000-45 000	340-375	6 300	52	34 700-38 700	6-7
Down Town Burj Dubai	1BR(80 кв.м.)	260 000-430 000	3 250-4 700	27 000-33 000	290-415	3 500	44	23 500-29 500	7-9
	2BR(115 кв.м.)	400 000-550 000	3 600-4 700	35 000-45 000	305-390	5 000	44	31 000-40 000	7-8
International City	Studio(51 кв.м.)	78 000-84 000	1 530-1 650	8 500-10 000	167-196	1 400	26	7 100-8 600	9-10
	1BR(68 кв.м.)	116 000-123 000	1 700-1 800	11 000-12 500	162-184	1 800	26	9 200-10 700	8-9
	2BR(120 кв.м.)	190 000-245 000	1 580-2 000	16 500-18 000	138-150	3 200	26	13 300-14 800	6-7
Dubai Silicon Oasis	1BR(70 кв.м.)	140 000-180 000	1 800-2 500	14 000-16 000	190-220	2 700	38	11 300-13 300	7-8
	2BR(105 кв.м.)	190 000-270 000	1 800-2 500	20 000-22 000	190-210	4 000	38	16 000-18 000	7-8

**ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ
БОЛЕЕ ПОДРОБНОЙ
ИНФОРМАЦИИ,
ПОЖАЛУЙСТА,
ОБРАЩАЙТЕСЬ:**

IMEX
REAL ESTATE

UAE: Dubai, UAE, P.O.Box
282448, Sheikh Zayed Road,
Interchange 4, Gold & Diamond
Park, Building 5, office 208
Tel: +971 (4) 3416778
Tel/fax: +971 (4) 3416779
Mob: +971 (50) 8598098
800 - IMEX

РОССИЯ:
105122, Москва, Щелковское ш.,
дом 3, стр.1, оф. 511
Тел.: +7 495 984 2053
Факс: +7 495 984 2057

Номер лицензии 612218
Номер регистрации в Земельном
департаменте 1671

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



» Да. И связано это с тем, что в Дубае самый большой и развитый рынок недвижимости. Несмотря на потенциальную будущую привлекательность проектов в Абу-Даби, в настоящий момент только Дубай может предложить богатый выбор готовых объектов со статусом «фри-гольд», позволяющих иностранцам приобретать недвижимость в собственность. Добавьте к этому развитую инфраструктуру и перспективы дальнейшего развития.

А какой из сегментов рынка Дубая Вы считаете наиболее привлекательным в настоящий момент?

Цены на рынке сейчас привлекательны во всех сегментах. И если говорить о приобретении недвижимости с целью личного потребления (например, для своего проживания, или размещения офиса своей компании), то можно смело рекомендовать воспользоваться текущей ситуацией на рынке и покупать любую подходящую недвижимость по низкой цене. Если же

рассматривать приобретение недвижимости как инвестицию, то я рекомендовал бы остановить свой выбор на жилье в популярных проектах или на сегменте торговой недвижимости. Что касается офисов, в ближайшие год-два будет достроено и выйдет на рынок большое количество офисных площадей в таких проектах как Business Bay, Jumeirah Lakes Towers и других. Поэтому, с точки зрения прироста стоимости и величины генерируемого рентного дохода, инвестиции в офисную недвижимость в ближайшие 2-3 года, на мой взгляд, выглядят менее привлекательными, чем, скажем, инвестиции в жилье.

Какие суммы подразумеваются, когда идет речь о покупке недвижимости в Дубае?

Начальный уровень составляет сейчас порядка 80 тысяч долларов США. Ну, а верхнего предела, как вы понимаете, практически не существует. Например, у нас есть предложение на продажу гостиничного комплекса на искусственном острове The Palm Jumeirah стоимостью более 200 млн долларов.

Отразился ли пуск метро в Дубае на стоимости недвижимости?

Однозначно ответить на этот вопрос довольно сложно. Скажем так – какого-либо заметного изменения цен на недвижимость, связанного с запуском Дубайского метро мы пока не почувствовали. Но метро было запущено совсем недав-

но – 9 сентября текущего года, и работают пока только 10 из 29 станций «красной» линии. Думаю, о полномасштабном влиянии метро можно будет говорить только спустя некоторое время, когда люди привыкнут к его использованию и смогут оценить реальные преимущества, которые с ним связаны. Но уже сейчас можно утверждать, что в перспективе недвижимость, расположенная в непосредственной близости (скажем, в радиусе 500 м) от станций метро, будет обладать дополнительными преимуществами для потенциальных покупателей.

Какие рекомендации Вы могли бы дать нашим читателям, задумывающимся о покупке недвижимости в Эмиратах?

С моей стороны, рекомендация одна – покупать. Лучшей возможностью приобрести недвижимость в ближайшие несколько лет, а может быть и в ближайшие десятилетия, не будет. Рынок сейчас только-только миновал дно падения. Намечилась четкая тенденция к его восстановлению и росту, но цены пока находятся вблизи своих минимальных значений. Так что клиенты «с деньгами» сейчас имеют, как говорится, «все козыри на руках».

Спасибо за беседу. Желаем успехов.

Любую дополнительную информацию Вы можете получить у специалистов компании IMEX Real Estate по тел. в Москве +7 495 9842053, бесплатному телефону в ОАЭ 800-IMEX (800-4639) или отправив запрос по электронной почте info@IMEXre.com



21-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

ДОМЭКСПО

8-11 ОКТЯБРЯ
МОСКВА
ГОСТИНЫЙ ДВОР
2009



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
МОСКВЫ

ОРГАНИЗАТОР

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ
ПОДДЕРЖКА



ВАШ ПЕРСОНАЛЬНЫЙ ПРОВОДНИК В МИРЕ НЕДВИЖИМОСТИ



НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ
ПОКУПКА / ПРОДАЖА / АРЕНДА / ИНВЕСТИЦИИ

Генеральный
информационный
партнер



Генеральный
интернет-партнер



Официальный
интернет-партнер



Ведущий
интернет-партнер



Стратегический
интернет-партнер



Главный
журнал выставки



Официальный
медиа-партнер



Ведущий
информационный
партнер



Официальный
аналитический
партнер



Стратегический
аналитический
партнер



Информационные спонсоры



WWW.DOMEXPO.RU | WWW.DOMEXPO.BIZ