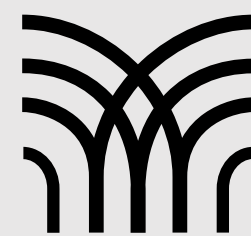


real estate

MEDEYA
international

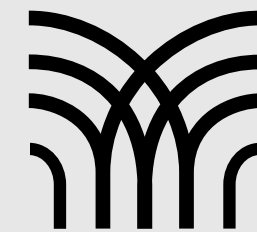
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ ДУБАЯ ДЛЯ ЧАЙНИКОВ

СОДЕРЖАНИЕ



Введение _____	03
Почему Дубай _____	04
Обзор рынка _____	05
Каким станет Дубай через 20 лет? _____	11
Основные термины _____	12
В чем разница между первичным и вторичным рынком _____	14
Стратегии инвестирования _____	15
Успешные кейсы _____	17
Застройщики в Дубае _____	20
Пошаговый план по покупке недвижимости в Дубае _____	22
Зачем нужен агент по недвижимости? _____	23
Заключение _____	24

1. ВВЕДЕНИЕ



Если Вы читаете этот гайд, добро пожаловать. Сразу оговоримся, что, конечно же, не считаем Вас чайниками, напротив – грамотными людьми на пути к важному вложению и приумножению своих сбережений!

Инвестиции в недвижимость ОАЭ – отличное решение для тех, кто хочет получить стабильный доход. Однако, перед тем как приступить к поиску объекта, необходимо разобраться во всех тонкостях покупки, чтобы не наделать ошибок.

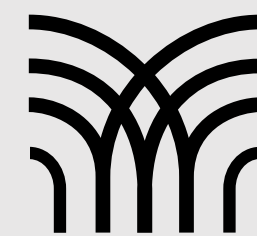
Давайте знакомиться, мы **Medeya International** – элитное агентство недвижимости в ОАЭ. Мы помогаем инвесторам со всего мира купить, перепродать и сдать в аренду недвижимость в Арабских Эмиратах.

Мы работаем с инвесторами из России и стран СНГ, Штатов, Канады, Европы и даже Австралии.

Обязательно дочитайте наш гайд до конца и вы получите ответы на все вопросы, которые могут возникнуть в процессе покупки недвижимости в ОАЭ.



2. ПОЧЕМУ ДУБАЙ?



Если Вы хотите инвестировать в недвижимость с невероятной прибылью, Дубай – это то, что Вам нужно. Вот некоторые из основных причин, по которым вам следует рассмотреть именно этот эмират.

1 НАДЕЖНОСТЬ И БЕЗОПАСНОСТЬ

ОАЭ является одной из самых стабильных в политическом отношении стран. Власти уделяют большое внимание общественному порядку и контролируют ситуацию. Уровень преступности в городе – один из самых низких в мире. Экономическая стабильность неразрывно связана с безопасностью, поскольку люди, естественно, хотят поселиться, посетить или инвестировать в места, где они чувствуют себя в безопасности, в безопасности и защите.

2 ЛОЯЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА

ОАЭ справедливо называют налоговым раем. Налога на покупку и сдачу в аренду недвижимости нет. Единственный налог оплачивается в земельный департамент единовременно, 4% от стоимости объекта. На этом ваши налоги заканчиваются.

3 НЕВЕРОЯТНЫЙ ROI

В то время как средний мировой показатель рентабельности инвестиций в недвижимость составляет 5-7%, Дубай предлагает вам наивысшую доходность в среднем до 14%.

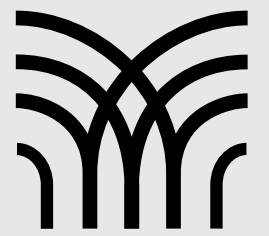
4 НАДЕЖНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

Застройщики в Дубае считаются одними из самых надежных, так как их деятельность жестко контролируется на государственном уровне.

5 СВОБОДНОЕ ВЛАДЕНИЕ И ВНЖ

При покупке недвижимости в Дубае покупатель становится полноправным собственником недвижимости. Ее можно перепродавать, сдавать в аренду, отчуждать и дарить. Кроме этого, вы можете получить визу резидента для себя и всех членов своей семьи на 2 года или 10 лет.

3. ОБЗОР ДУБАЙСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. СРАВНЕНИЕ С ДРУГИМИ КРУПНЫМИ ГОРОДАМИ



Для того, чтобы Вы могли наглядно сравнить цены на недвижимость в Дубае с ценами на жилье в других крупных городах мира, обратимся к статистическим данным.

Продажа:

Несомненный лидер Гонконг. Цена за квадратный фут жилой недвижимости обходится в \$4 070, что почти в 2 раза больше, чем в Нью-Йорке (около \$2 680), который занимает второе место. Дубай, при этом, находится только на 26 месте и его \$730 за квадратный фут (+15% год к году с потенциалом роста x 5,57).

Аренда:

На 1-м месте Нью-Йорк с его \$2,23 за квадратный фут в неделю. Дубай занимает 14-е место, и его \$0,69 за квадратный фут в неделю (+24% год к году с потенциалом роста x 3,2).

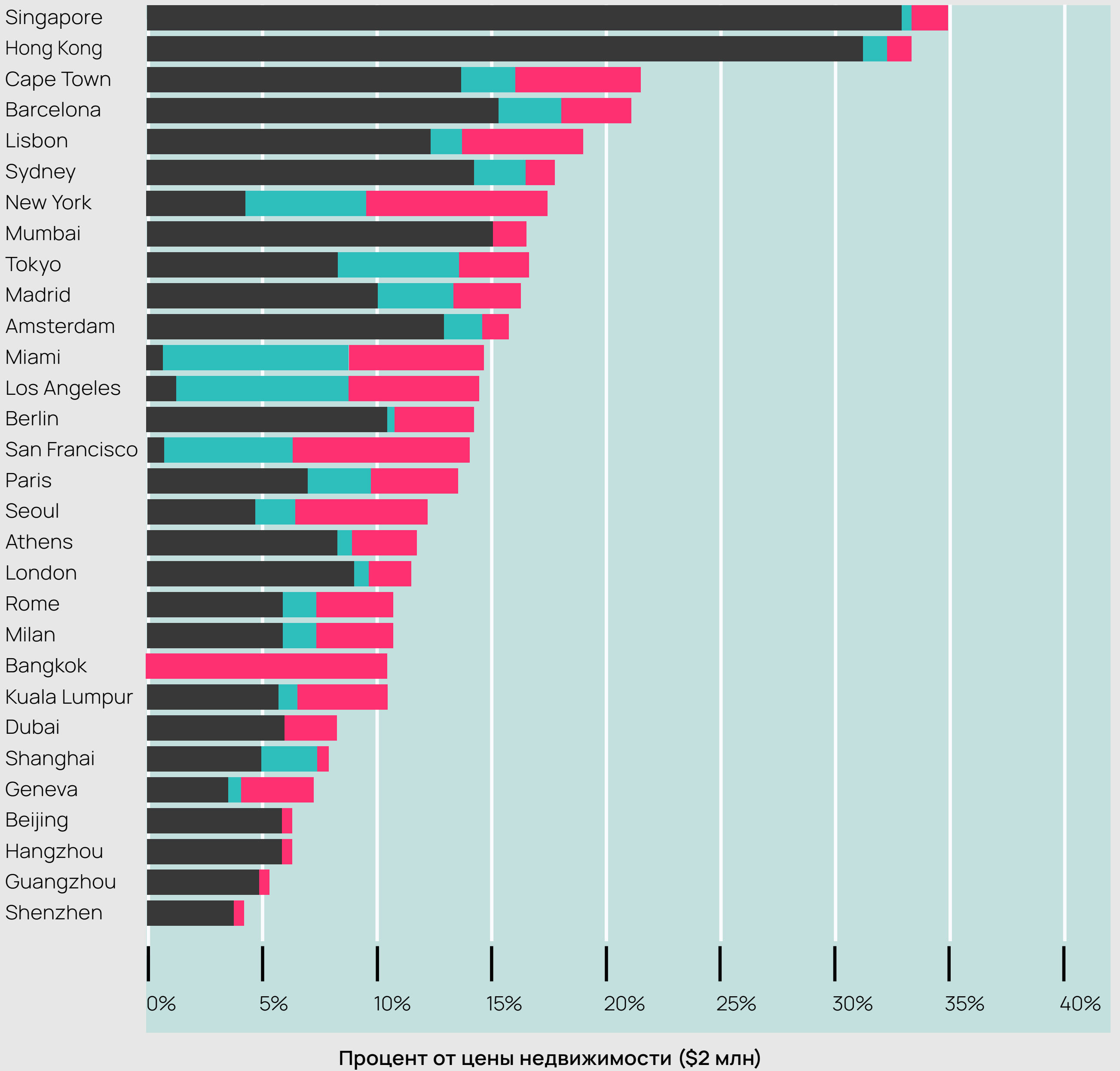


Дубай находится на этих позициях не потому, что все хотят здесь жить, а потому что он все еще недооценен. И именно сейчас лучшая возможность приобрести здесь недвижимость.

Город	Первоначальная капитальная стоимость на декабрь 2022г. (\$ за фут²)	Первоначальная капитальная стоимость на декабрь 2022г. (€ за м²)
Hong Kong	\$4.070	€41.100
New York	\$2.680	€27.100
Geneva	\$2.350	€23.700
Shanghai	\$2.060	€20.80
Tokyo	\$1.950	€19.700
London	\$1.820	€18.400
Singapore	\$1.780	€18.000
Seoul	\$1.760	€17.700
Sydney	\$1.720	€17.40
Shenzhen	\$1.670	€16.90
Los Angeles	\$1.570	€15.90
Paris	\$1.550	€15.60
Beijing	\$1.520	€15.40
San Francisco	\$1.500	€15.20
Guangzhou	\$1.480	€15.00
Milan	\$1.450	€14.60
Miami	\$1.440	€14.50
Rome	\$1.330	€13.40
Lisbon	\$1.280	€12.90
Hangzhou	\$1.260	€12.70
Berlin	\$1.160	€11.700
Athens	\$1.070	€10.80
Mumbai	\$1.040	€10.50
Amsterdam	\$970	€9.700
Bangkok	\$810	€8.100
Dubai	\$730	€7.300
Madrid	\$710	€7.100
Barcelona	\$650	€6.500
Kuala Lumpur	\$270	€2.700
Cape Town	\$260	€2.600

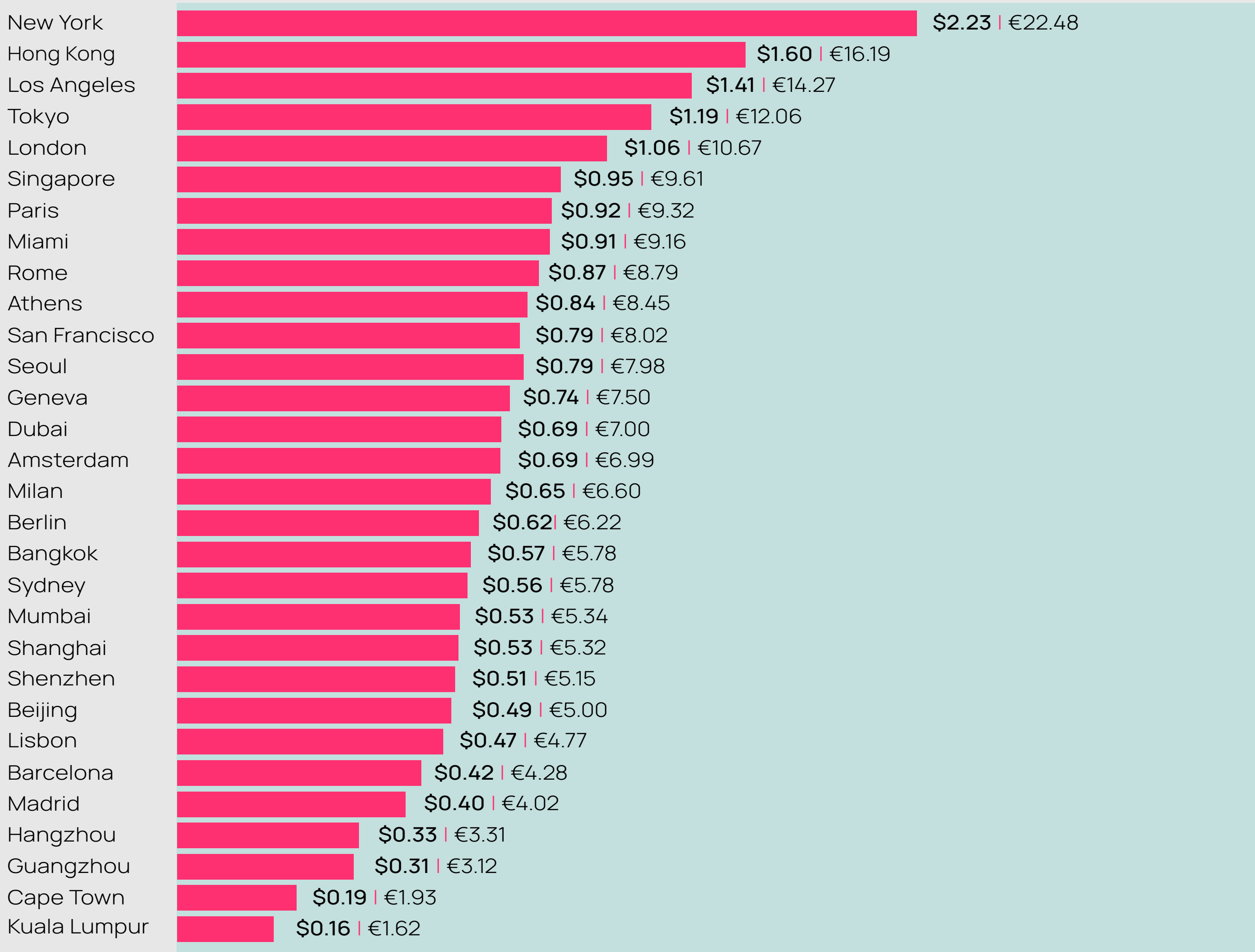
Стоимость покупки, содержания и продажи жилой недвижимости стоимостью \$1 млн

Стоимость покупки
 Стоимость содержания
 Стоимость продажи



Savills: Prime Residentia Index World Cities

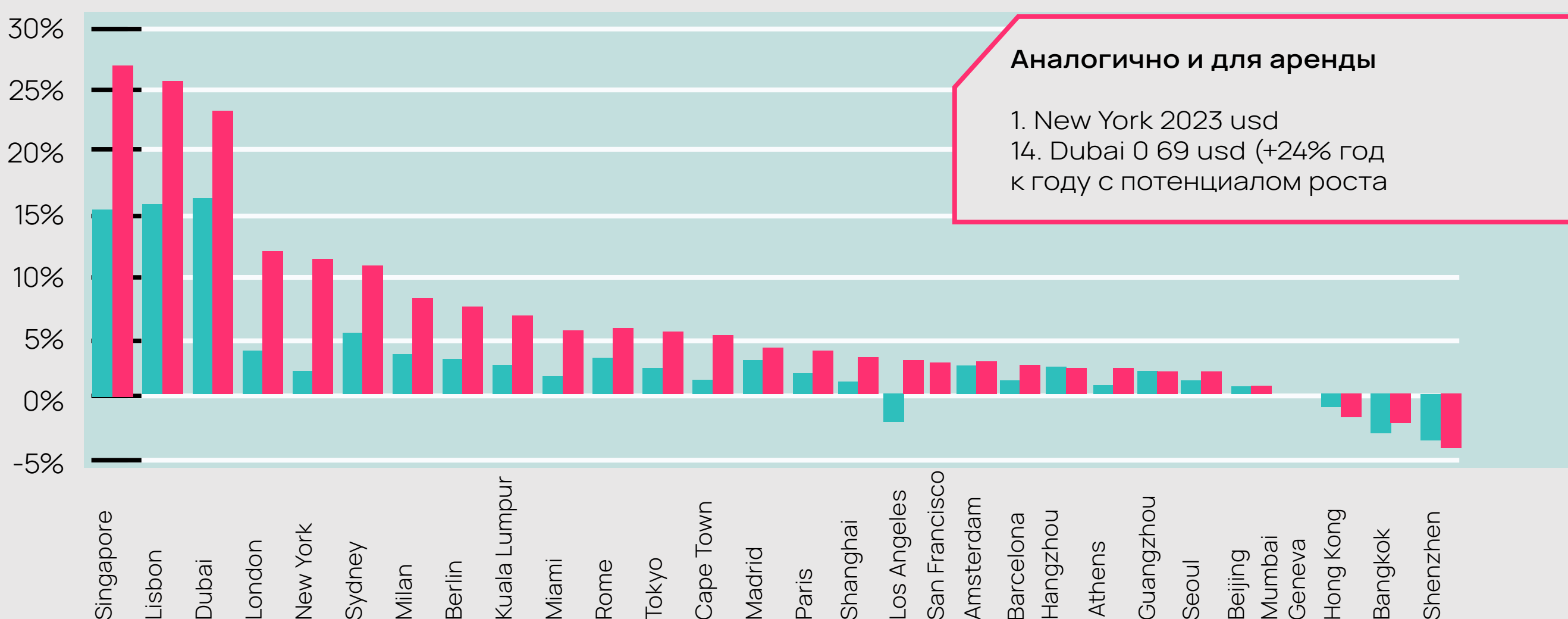
Стоимость покупки, содержания и продажи жилой недвижимости стоимостью \$1 млн



Еженедельная арендная плата (\$ за фут²/€ за м²)

Рост стоимости аренды элитного жилья к декабрю 2022г

■ Стоимость покупки ■ Стоимость содержания



Если Вам показалось, что дубайский рынок недвижимости перегрет, то спешим разубедить: риска «мыльного пузыря» тут точно нет. И здесь мы тоже неголословны. Международное аналитическое агентство UBS Global Wealth Management проанализировало рынки недвижимости 25 крупных городов мира и пришло к выводу, что рынок Дубая удерживает справедливый уровень цен. Индекс риска здесь всего 0,16. Для сравнения: в Лондоне – 1,08, Мюнхене – 1,80, а в Торонто – 2,24. Так что инвестировать в Дубай сейчас гораздо выгоднее и безопаснее, чем в другие крупные города мира. Рассмотрим сравнение инвестиций в недвижимость Дубая с несколькими популярными в настоящий момент странами – Турцией, Кипром и островом Бали.

ДУБАЙ И ТУРЦИЯ

	ВНЖ	НАЛОГИ	ЗАЩИТА СРЕДСТВ	ДОХОД С АРЕНДЫ
ДУБАЙ	Резидентская виза на 2 года с неограниченным продлением при покупке недвижимости от \$204 000, "золотая виза" на 10 лет при покупке от \$550 000. Программа действует на первичное и вторичное жилье	Налог на доход от сдачи в аренду и продажу жилья 0%. Вы платите только регистрационный сбор 4% от общей стоимости	В Дубае средства инвестора от финансовых потерь защищают эскроу-счета, на котором деньги блокируются регулятором до определенной стадии готовности объекта	Долгосрочная аренда жилья может приносить до 8% годовых. Самая высокая рентабельность у студий и 1-спальных апартаментов до 14% в год
ТУРЦИЯ	ВНЖ на 2 года при покупке объекта свыше \$50 000, гражданство – при покупке от \$400 000	Ежегодный имущественный налог 0,2% от стоимости объекта; налог на покупку 4% от кадастровой стоимости; доход от сдачи в аренду 15-35%	В Турции такие счета не используют	Долгосрочная аренда принесёт 3-5% годовых, краткосрочная аренда – до 10% годовых

ДУБАЙ И КИПР

	ВНЖ	НАЛОГИ	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ДОХОДА	ДОХОД С АРЕНДЫ
ДУБАЙ	Резидентская виза на 2 года с неограниченным продлением при покупке недвижимости от \$204 000, "золотая виза" на 10 лет при покупке от \$550 000. Программа действует на первичное (после получения ключей) и вторичное жилье	Налог на доход от сдачи в аренду и продажу жилья 0%. Вы платите только регистрационный сбор 4% от общей стоимости	Не нужно подтверждать свои доходы	Долгосрочная аренда жилья может приносить до 8% годовых. Самая высокая рентабельность у студий и 1-спальных апартаментов до 14% в год



ДУБАЙ И КИПР

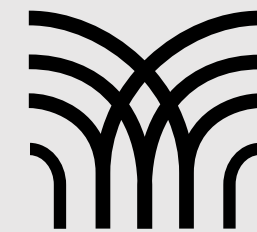
	ВНЖ	НАЛОГИ	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ДОХОДА	ДОХОД С АРЕНДЫ
КИПР	ПМЖ при покупке объекта свыше €325 000. Программа действует только для первичного рынка	НДС 5% или 19%, если объект приобретен для собственного проживания или сдачи в аренду; административный сбор €500+€500 за каждого члена семьи старше 18 лет; прогрессивный налог с продажи недвижимости	Нужно подтверждать свои доходы. Для этого требуется внести на счет в кипрском банке сумму минимального годового дохода в размере €30 000 и не снимать деньги в течение 3-х лет + €5 000 за супруга/супругу + €5 000 за каждого ребенка	Долгосрочная аренда приносит 4-5% годовых, краткосрочная – 6-7% годовых, в сезон до 8% годовых



ДУБАЙ И ОСТРОВ БАЛИ

	ВНЖ	НАЛОГИ	НЕДВИЖИМОСТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ	ДОХОД С АРЕНДЫ
ДУБАЙ	Резидентская виза на 2 года с неограниченным продлением при покупке недвижимости от \$204 000, "золотая виза" на 10 лет при покупке от \$550 000. Программа действует на первичное (после получения ключей) и вторичное жилье	Налог на доход от сдачи в аренду и продажу жилья 0%. Вы платите только регистрационный сбор 4% от общей стоимости	Любой иностранец может приобрести в полную собственность любое недвижимое имущество, расположенное в Freehold - зонах (а их более 50)	Долгосрочная аренда жилья может приносить до 8% годовых. Самая высокая рентабельность у студий и 1-спальных апартаментов до 14% в год
БАЛИ	Покупка недвижимости в Индонезии не даёт вам права на получение вида на жительство	11% на доход от сдачи в аренду; ежегодный налог на недвижимость 0,1-0,2%; ежегодный налог на землю и строительство; 10% от стоимости объекта при продаже дома и передаче прав собственности; 20% налог с продаж элитной недвижимости от \$2,1 млн	Иностранец не может приобрести недвижимость в полную собственность. Для иностранцев 3 вида программы: Hak Guna Bangunan (право на строительство в течение 25 лет с продлением); Hak Pakai (право на использование земли в течение 25 лет с продлением до 100 лет); Hak Sewa (покупка права пользования недвижимостью и землей на 25 лет с пролонгацией на 25 лет)	В высокий сезон с марта по сентябрь аренда так же может приносить до 14% годовых

4. КАКИМ СТАНЕТ ДУБАЙ ЧЕРЕЗ 20 ЛЕТ?



Город мечтаний. Именно таким для многих людей был и остается Дубай. Количество запросов на недвижимость здесь увеличивается каждый день, а эксперты прогнозируют, что население эмирата через 20 лет может достигнуть шести миллионов человек.

Но что важно? Все эти 6 миллионов будут жить в самом безопасном, прогрессивном и зеленом городе.

И это не просто громкие слова. Это устойчивый план городского роста, который представил правитель Дубая, шейх Мохаммед бен Рашид Аль Мактум. Это «Дубай 2040».

Цель Плана – обеспечить в Дубае лучшее качество жизни и создать множество возможностей для жителей, гостей и инвесторов. В новом генеральном плане Дубая нет четкого упоминания о строительстве конкретных вилл или небоскребов. Однако в нем говорится о том, что эмират будет разделен на 5 центров:

- **Deira and Bur Dubai**
(историческое наследие города);
- **Downtown Dubai and Business Bay**
(глобальный финансовый центр);
- **Dubai Marina and JBR**
(туризм и развлечения);
- **Dubai Expo**
(международная площадка для выставок и мероприятий);
- **Dubai Silicon Oasis**
(центр знаний и инноваций)

Каждый из этих центров представляет разные стороны эмирата, которые планируется развить и приумножить. Согласно плану, к 2040 году площади для хозяйственной и развлекательной деятельности вырастут в 1,5 раза, а зеленых насаждений и зон отдыха в два.

Туристическая деятельность и площадь гостиниц вырастет на 134%, сделав Дубай еще более популярным среди туристов. И, конечно, увеличится протяженность пляжей. Просто представьте – на 400%. 168 квадратных километров земли будут отведены под промышленность и экономическую деятельность, а площадь для строительства объектов образования и здравоохранения увеличится на 25%.

Это, как ожидается, побудит крупные корпорации размещать свои штаб-квартиры в Дубае ввиду быстрого роста и развития бизнеса.

Также, в рамках плана, планируется создание 20-минутного города, где каждый сможет за двадцать минут пешком или на велосипеде добраться до любой точки. А более 50% населения будет проживать в пределах 800м от остановок общественного транспорта.

Улучшат в Дубае и городские территории, включая площади, переходы и улицы. В конечном итоге план направлен на повышение качества жизни при одновременном увеличении плотности населения. Кстати, в программу развития включен и горный городок Хатта – 78% его территории будет отведено под заповедники для активного туризма.

В целом видение Дубая 2040 заключается в создании среды, которая поможет людям раскрывать свои творческие способности, находить инновационные решения и реализовывать наивысший потенциал.

Итак, к 2040 году Дубай ждёт:

1. Двукратное увеличение зеленых пространств
2. Создание широкой сети пешеходных и велодорожек
3. Рост числа отелей и мест для привлечения туристов на 134%
4. А площади коммерческих зон на 168 квадратных километров
5. Увеличение на 25% площади районов для получения образования и оздоровительных услуг
6. А протяженности общественных пляжей на 400%

Генеральный план развития Дубая 2040 – это смелое путешествие в новый мир, где в центре всего находится человек, и важнее всего его благосостояние, здоровье и комфорт.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ

В сфере недвижимости существует множество терминов, которые могут запутать покупателей. Мы постараемся разъяснить Вам некоторые из них. И, надеемся, что это поможет вам понять более детально то, чем занимается рынок недвижимости ОАЭ.

OFF-PLAN

Именно так называют недвижимость на стадии строительства в Дубае. Такие проекты обеспечивают более выгодные условия покупки и дают возможность получить доход и от аренды, и от прироста рыночной стоимости приобретенных объектов.

ROI (АНГЛ. RETURN ON INVESTMENT – ОКУПАЕМОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ)

Рентабельность недвижимости рассчитывается по коэффициенту ROI. Благодаря этой формуле можно выяснить, какой доход вы получите в обмен на ваше вложение. Данный показатель выражается в % от стоимости актива. Имея эти данные, инвестор может решить, принесет ли сделка прибыль.

DLD (DUBAI LAND DEPARTMENT)

Это регулирующий орган правительства, который занимается всем законодательством, организацией и услугами, связанными со всей недвижимостью в Дубае.

EJARI (ОТ АРАБСКОГО «МОЯ АРЕНДА»)

Система, которая регулирует договоры между арендодателем и арендаторами в Дубае.

RERA

Одно из регулирующих подразделений Земельного департамента Дубая, которое устанавливает правила для рынка недвижимости эмирата: от законов о покупке и аренде недвижимости до легализации и регистрации различных договоров.

TITLE DEED

Сертификат права собственности на недвижимость после выплаты всей стоимости.

SPA (АНГЛ. SALES AND PURCHASE AGREEMENT)

Договор купли-продажи недвижимости на первичном рынке Дубая. Перед подписанием документа инвестор подтверждает бронирование, перечислив застройщику первоначальный взнос. Схему дальнейших выплат устанавливает девелопер, она зависит от типа объекта, стадии строительства и сроков сдачи.

FREEHOLD

Районы Дубая, в которых иностранцы могут купить недвижимость в 100% собственность. Недвижимость может быть использована как в личных, так и в инвестиционных целях.

LEASEHOLD

Регионы, где иностранцы имеют право арендовать недвижимость сроком до 99 лет. После окончания срока объект вернется застройщику. Владелец может перепродать собственность до окончания срока использования, организовать перепланировку, сдать помещение третьим лицам по договору субаренды.

USUFRUCT

Вариант владения недвижимостью сроком до 99 лет, при котором нельзя видоизменять жилье (капитальный ремонт, перепланировка, реконструкция).

Далее много практических советов, поэтому советуем дочитать книгу до конца, чтобы узнать, как сохранить и приумножить свой капитал в валюте.

6. В ЧЕМ РАЗНИЦА МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКОМ

Согласно данным DXB Interact, в 2022 году на рынке off-plan жилья совершено 52 076 сделок (что, кстати, на 99% больше 2021 года), против 41 279 сделок на рынке вторичного жилья.

Цифры говорят сами за себя. Но что же все-таки выбрать?

Недвижимость на вторичном рынке выигрывает у off-plan только в одном случае – если вы планируете воспользоваться жильем уже в ближайшее время.

Первичный рынок предлагает вам объекты стоимостью в среднем **на 20% ниже готовых объектов**. Причем цена повышается по мере продвижения строительства, поэтому выгоднее покупать недвижимость на самых ранних стадиях застройки.

Инвесторы рассматривают первичный рынок как более интересный еще и потому, что могут **перепродать объект при 30-50% оплате до его сдачи в эксплуатацию**. Таким способом можно заработать до 40% от первоначальной стоимости. В случае с объектами вторичного рынка, такой высокой доходности не будет.

Советуем дочитать до 8 главы, в которой мы делимся реальными кейсами наших клиентов, которые успешно перепродали жилье в строящихся проектах с фантастической доходностью.

При этом, найти объект мечты на первичном рынке легче, благодаря тому, что на ранних стадиях реализации проекта выбор лотов гораздо больше, чем при завершении строительства. Уже к моменту сдачи в эксплуатацию все апартаменты могут быть распроданы. Например, проекты застройщика Emaar раскупают в день старта продаж, а на лоты мега популярного проекта City Walk at Central Park от Meraas разыгрывается лотерея.

Кроме того, важное преимущество первичного рынка – возможность **беспроцентной рассрочки на всё время строительства**. Срок платежей составляет в среднем 2-7 лет. Некоторые застройщики даже готовы разделить стоимость недвижимости, чтобы Вы смогли выплачивать в месяц всего лишь 1% от стоимости апартаментов! Кроме того, девелоперы предлагают и дополнительные бонусы, например, оплачивают половину суммы регистрационного сбора Земельного департамента (DLD) или полностью берут на себя эти расходы.

Еще одно неоспоримое преимущество покупки жилья на первичном рынке – это минимум налогов. Вы платите только 4% от стоимости в Земельный департамент Дубая. Чего не скажешь о рынке вторичного жилья, где Вы платите комиссию агентству, переоформляете право собственности и т.д. Кажется, выбор очевиден?

7. СТРАТЕГИИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

В последние годы Дубай стремительно развивается, и сегодня это один из самых привлекательных городов для инвестирования. Предлагаем рассмотреть варианты, как выгодно вложить Ваши средства!

1. Перепродажа

Вы покупаете квартиру off-plan (на этапе строительства) и затем её в дальнейшем продаёте.

За время строительства недвижимость может вырасти в цене до 40% к стоимости.

Вы получаете максимальную доходность, поскольку используете беспроцентную рассрочку от застройщика с первоначальным взносом 10-20%.

Перепродать жилье Вы можете при 30-50% оплате объекта (в зависимости от политики застройщика и конкретного проекта).

2. Сдача в аренду

Аренда - это главный способ заставить жилую недвижимость «работать» и приносить прибыль. Переехать в Дубай, работать здесь и открыть свое дело стремятся люди со всего мира. Чем больше туристов и экспатов приезжает в Дубай, тем выше спрос на недвижимость, следовательно, и ее доходность. Поэтому проблем с поиском арендаторов у Вас не будет.

Прибыль зависит от типа недвижимости и района, в котором она находится.

Средняя доходность в год:

- краткосрочная аренда 9-14%
- долгосрочная 6-8%

Если жилье приобретено в ипотеку, то арендная плата может полностью или частично перекрывать ежемесячные ипотечные выплаты.

Налог на доход от сдачи в аренду 0%.

Средние цены на долгосрочную аренду за год по районам (за последние 3 месяца):

- Business Bay \$24 503 (90 000 AED)
- Dubai Marina \$29 950 (110 000 AED)
- JVC \$17 700 (65 000 AED)
- Downtown Dubai \$35 393 (130 000 AED)
- Palm Jumeirah \$49 010 (180 000 AED)
- Dubai Hills \$24 503 (90 000 AED)

3. Инвестиции в отельные номера под управлением гостиничного бренда

В 2022 году Дубай посетили 12 млн туристов! Поэтому вкладывать средства в такой вид жилья – максимально выгодно.

Теперь расскажем о процессе:


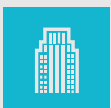

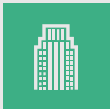

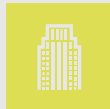



1. Вы приобретаете отельные апартаменты
2. Хотелер сдает номер в краткосрочную аренду и несет все расходы за его содержание
3. Вы получаете свою долю от прибыли этой компании.

Преимущества инвестирования:










- вы приобретаете полностью меблированные и обслуживаемые апартаменты
- вы можете бесплатно проживать в номере в течение 7-14 дней в году
- вам не нужно беспокоиться о поиске арендатора Доходность до 12% годовых.

Чтобы ориентироваться в стоимости апартаментов и вилл, рекомендуем посмотреть средние цены в топ-районах Дубая (данные DXB Interact)

○ Apartments

	BUSINESS BAY 1,260,888 AED 1,837 AED per sqft		DUBAI MARINA 2,100,000 AED 2,275 AED per sqft		JUMEIRAH VILLAGE CIRCLE 642,000 AED 941 AED per sqft
	BURJ KHALIFA 2,369,444 AED 2,446 AED per sqft		DUBAI CREEK HARBOUR 1,890,888 AED 1,795 AED per sqft		PALM JUMEIRAH 3,708,800 AED 2,822 AED per sqft
	SOBHA HEARTLAND 1,315,968 AED 1,815 AED per sqft		ARJAN 603,355 AED 1,115 AED per sqft		DUBAI HILLS 1,300,000 AED 1,698 AED per sqft

○ Villas

	DAMAC LAGOONS 1,795,000 AED 1,105 AED per sqft		JABAL ALI FERST 2,928,800 AED 745 AED per sqft		DUBAI SOUTH 1,750,000 AED 650 AED per sqft
	DAMAC HILLS 1,200,000 AED 703 AED per sqft		VILLANOVA 1,673,000 AED 831 AED per sqft		ARABIAN RANCHES III 2,309,286 AED 1,045 AED per sqft
	MUDON 2,346,000 AED 1,017 AED per sqft		DUBAI HILLS 5,100,000 AED 1,252 AED per sqft		THE VALLEY 1,568,888 AED 803 AED per sqft

Со спросом и ценами разобрались. Они стабильно растут. И это не удивительно, ведь Дубай — это город, в развитие которого вкладываются миллиарды. Здесь можно с хорошей прибылью сдавать недвижимость в аренду или перепродавать её, что привлекает инвесторов со всего мира, которые хотят сохранить и увеличить свой капитал.

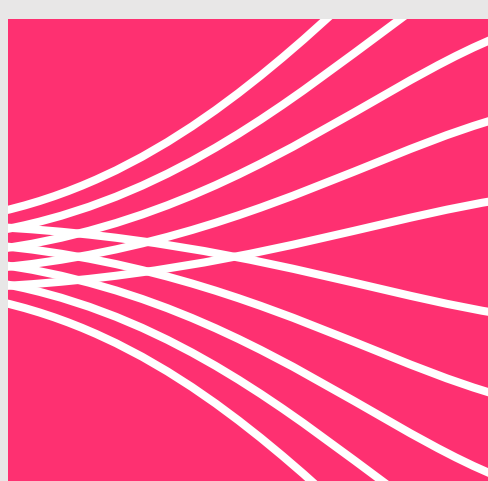
Двигаемся дальше.

8. УСПЕШНЫЕ КЕЙСЫ

Поговорим о выборе недвижимости и её доходности на практике. Пока без советов — это тема отдельной главы.

КЕЙС 1 | АПАРТАМЕНТЫ НА Palm Jumeirah

С ЕЖЕГОДНЫМ ДОХОДОМ 15%



ПРОЕКТ

Seven Palm Residences на Palm Jumeirah.

В 2020 году наш клиент приобрел 1-спальные апартаменты за 982 000 AED, то есть за 16 596 000₽ (1 AED=16,9₽)

Сейчас апартаменты сдаются в аренду за 180 000 AED в год
Результат: около 15% чистого дохода

Если клиент решит продавать свои апартаменты, то он заработает 818 000 AED, поскольку на данный момент их стоимость составляет уже 1 800 000 AED, то есть 36 720 000₽ (1 AED=20,4₽)

В рублях это 121% чистой прибыли.

КЕЙС 2 | ПРОЕКТ ОТ ЕМААР

65% ПРИБЫЛИ В ВАЛЮТЕ



ПРОЕКТ

Address Residences at JBR, The Walk.

В ноябре 2021 года наш клиент приобрел 2-спальные апартаменты без мебели за 2,9 млн AED

В июне 2022 года апартаменты были перепроданы за 4,5 млн AED
Клиент заработал на перепродаже: 1,5 млн AED
Результат: 65% за 6 месяцев

КЕЙС 3 | Elie Saab

БРЕНДОВЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ И ПОЧТИ ПОЛ МИЛЛИОНА ДОЛЛАРОВ ЗА 1 ГОД



ПРОЕКТ

Elie Saab.
В 2021 году клиент приобрел 2-спальные апартаменты во 2 здании на 16 этаже с видом на остров Palm Jumeirah за 4,2 млн AED

В 2022 году апартаменты были перепроданы за 6 млн AED
Заработал на перепродаже:
1,8 млн AED
Результат: 43% за 1 год

ВЫВОД

Советуем заходить на старте продаж по самой минимальной цене проекта. За время строительства прирост инвестиций может составить от 40% к стоимости квартиры.

А что с рублем?

Курс дирхама жестко привязан к доллару США и стабилен уже более 20 лет, поэтому риски потери инвестиций минимальны. А курс рубля к дирхаму постоянно меняется. Поэтому, чем дольше Вы тянете с переводом активов в стабильную валюту – тем ниже становится ваша покупательская способность.

В отличие от других инструментов инвестирования, например, акций, облигаций, золота и т.д., инвестиции в недвижимость обладают рядом неоспоримых преимуществ, которые делают их привлекательными для большинства инвесторов.

9. ЗАСТРОЙЩИКИ В ДУБАЕ

От того, насколько ответственно Вы подойдете к вопросу выбора девелопера, напрямую зависит успех вашей инвестиционной деятельности. Чем более надежного подрядчика Вы выберете, тем ниже вероятность задержки срока сдачи или получения недвижимости ненадлежащего качества.

I ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ОАЭ

ЕМААР

Крупнейший девелопер арабского мира. Все проекты отличаются неповторимым духом архитектуры, удобными локациями и уникальным подходом к комфортной жизни. Один из основных принципов компании – экологическая устойчивость. Проекты Emaar и в целом вся работа холдинга поддерживают концепцию «зеленого видения» ОАЭ, направленную на улучшение экологической системы мира.

Районы и комьюнити: Downtown Dubai, Emaar Beachfront, Dubai Marina, Arabian Ranches, Dubai Creek Harbour, Dubai Hills Estate, Rashid Yachts & Marina, The Valley.

1997 ГОД
основания

150
международных
и региональных премий

4
рекорда Гиннеса

158 МЛН КМ²
площадь застройки

14 000
зданий в Дубае
в собственности

НАКНЕЕЛ

Девелопер из Дубая с мировым именем, который уже почти 20 лет ведет генеральную застройку города общей площадью 150 кв. км. Компания построила в эмирате ряд искусственных островов, включая легендарный Palm Jumeirah, а также десятки элитных жилых комьюнити, торгово-развлекательных центров и отелей.

15 000 ГА
площадь застройки

55 000
жилых объектов

300 000+
резидентов

27
КОМЬЮНИТИ

MERAAS

Дубайская холдинговая компания, основанная в 2007 году, которая является одним из крупнейших застройщиков города. Ее проекты охватывают различные секторы, в том числе рестораны, розничную торговлю, досуг и развлечения.

Для постройки зданий Meraas применяет инновации, чтобы обеспечить комфортную жизнь для жителей Дубая. Компания создает жилые комплексы в эксклюзивных кварталах: Jumeirah Bay, Bluewaters Island, Dubailand.

2 000+
коммерческих
объектов

3 500+
апартаментов
в 5 районах города

1 300+
отельных
номеров

\$4,9 МЛРД
инвестировано
в развлекательный
сектор

DUBAI PROPERTIES

На сегодняшний день Dubai Properties – это один из самых известных и передовых застройщиков в ОАЭ, который построил в Дубае ряд многофункциональных комплексов, которые пользуются спросом как среди конечных покупателей недвижимости, так и выступающих в качестве выгодного вложения инвестиций со стороны инвесторов.

2004 ГОД
основания

В 12
странах офисы
компаний

40 БАШЕН
в самом большом жилом
квартале в мире Jumeirah
Beach Residence

ЧАСТНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ДУБАЯ

Когда вспоминаешь проекты от DAMAC, то сразу представляешь резиденции с дизайнами от Cavalli, De Grisogono, Fendi или Versace.

DAMAC PROPERTIES

Ведь компания – мировой лидер в сфере брендовой недвижимости, которая разрабатывает дизайны совместно с легендарными брендами из мира высокой моды. По словам застройщика, залог успеха состоит в агрессивном управлении проектными затратами, приобретения участков земли в престижных районах Дубая и скорости выполнения работ.

2002 ГОД
основания

27400+
объектов сдано

35 500+
объектов
в разработке

100+
мировых наград

SOBHA REALTY

Sobha Developers Ltd – это молодая девелоперская компания, основанная в 2012 году. Она является дочерним предприятием крупного индийского холдинга Sobha Developers, который ведет свою деятельность еще с 1976 года. Это застройщик, который использует методы качества и эстетики, что делает его популярным брендом среди людей.

Флагманский проект: Sobha Hartland – роскошный жилой комплекс площадью более 74 га на берегу Дубайского канала. 30% района – зеленые зоны.

1976 ГОД
основания

2012 ГОД
основания в Дубае

390+
реализованных
проектов

100+
престижных
наград

ELLINGTON PROPERTIES

По-настоящему ориентированный на клиента девелопер строит красивые резиденции в Дубае, спроектированные с невероятным мастерством и безупречной архитектурой. Каждый проект спроектирован в соответствии с 4 ключевыми принципами: создание доверия, изменение мышления, дифференциация и пробуждение эмоций.

2014 ГОД
основания

4 ПРЕМИЙ
в категории «лучший
дизайн интерьера»
и «лучшее
архитектурное
решение»

3,6 МЛН КВ.Ф.
площадь
недвижимости

49 ОБЪЕКТОВ
на стадии
строительства

10. ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ПО ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ

Итак, Вы уже твердо решили приобрести недвижимость в ОАЭ, а именно в Дубае. Что же происходит дальше? Эта глава подскажет Вам последовательность действий и поможет разобраться со всеми тонкостями приобретения.

1. Выбор недвижимости | От 1 недели

Выбрать объект можно дистанционно в зависимости от задачи инвестора. Осмотреть объект можно в онлайн или приехать в ОАЭ лично.

2. Резервирование объекта | до 5 дней

Фиксируется стоимость недвижимости, и объект снимается с продажи. Для резервирования нужно оплатить задаток (обычно 10% от стоимости), вычитаемый из стоимости объекта. В Дубае резервирование и оплата часто проходят онлайн.

3. Подписание договора купли-продажи | 1-3 дня

Продавец и покупатель подписывают договор на английском или арабском языке, в котором указаны: площадь, стоимость, местоположение объекта, сумма и сроки внесения обязательных оплат. Важно, чтобы в договоре была указана компенсация, выплату которой осуществляет строительная компания при нарушении сроков сдачи объекта.

4. Внесение первого платежа | до 5 дней

После подписания покупатель вносит первый платеж на счет-эскроу.

5. Регистрация права собственности | 1–3 дня

Покупатель и продавец регистрируют сделку в Земельном департаменте Дубая. Оплату по договору продавец получает после регистрации перехода права собственности. Заявку на регистрацию договора подают в электронном виде через приложение Управления по регулированию рынка недвижимости RERA.

6. Получение свидетельства о праве собственности | 2–3 недели

Оформляется в Земельном департаменте Дубая. С этим документом можно оформлять резидентскую визу.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ:

- налог в Земельный департамент Дубая — 4% от стоимости объекта
- административный сбор для получения документа о праве собственности около \$70

11. ЗАЧЕМ ВАМ НУЖНО АГЕНТСТВО

Ни для кого ни секрет, что привлечение опытного брокера позволяет сделать процесс подбора недвижимости более быстрым и эффективным. Знающий специалист поможет вам подобрать оптимальные варианты жилья с учетом бюджета и цели приобретения.

Отойдем от рекламных призывов и выясним, в чем конкретно заключается помощь профессионального брокера.

- ✓ Агент работает с разными объектами
- ✓ Хорошо знает рынок застройщиков, их условия, детали контрактов
- ✓ Легко делает сравнительный анализ всех вариантов
- ✓ Предостерегает от выбора проблемного объекта
- ✓ Всегда знает о последних изменениях законодательства и подготовит необходимый пакет документов в соответствии с требованиями Земельного департамента Дубая
- ✓ Делает калькуляцию расходов и находит способ экономии.

Все это однозначно экономит время и деньги покупателя, а также придает спокойствия и уверенности.

Возможно, Вы думаете, что если купить апартаменты через агентство, то они будут стоить в разы дороже, чем если их же купить напрямую у застройщика. Спешим обрадовать, при совершении сделки Вы ничего не платите агентству, а работаем мы исключительно с ценами от застройщика.

Важно лишь не попасться на мошенников. По закону все агентства недвижимости в Дубае должны иметь лицензию и быть зарегистрированными в реестре RERA.

И да, мы состоим в этом реестре и осуществляем свою деятельность законно!

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Дамы и господа, мы и подошли к концу этого гайда.

Теперь Вы знаете, с какой стратегии начать инвестировать, как выбрать самые ликвидные проекты и обладаете актуальной информацией о рынке недвижимости Дубая. На наш взгляд, всего этого достаточно для хорошего старта – грамотного и успешного.

Мы также подобрали отличные проекты для жизни и инвестиций и поместили их в один каталог, который Вы можете скачать

Скачать

А еще наши агенты проводят бесплатные онлайн-консультации, на которых мы отвечаем на все Ваши вопросы, связанные с приобретением жилья! Просто напишите нам в Телеграме.

Telegram

ИЩИТЕ НАС В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ:

Telegram [↗](#) You-Tube [↗](#) Instagram [↗](#) Вконтакте [↗](#)

А мы желаем всем поклонникам дубайской недвижимости удачно вложиться в апартаменты у моря, купить перспективную новостройку на старте продаж и сдавать в аренду виллу где-нибудь на Пальме Джумейра. Удачи!

Medeya International – ваше агентство недвижимости в ОАЭ.

🌐 medeyainternational.com

@ info@medeyainternational.com

📍 Офис UAE Dubai, Palm Jumeirah, Golden Mile 8, office 12

