# ОАЭ, Дубай

# Дубай

**Дубай – крупный финансовый, транспортный и туристический центр ОАЭ и Ближнего Востока.**

**Здесь находятся два международных аэропорта, один из которых является самым крупным транспортным хабом в Персидском заливе, и два морских порта.**

**Морской порт Дубая установил низкие пошлины, благодаря чему вкупе с лояльной политикой налогообложения, Дубай занимает третье место в рейтинге мировых центров реэкспорта.**

## Стабильность и безопасность

ОАЭ признаны одной из самых экономически и политически стабильных стран в мире.

## Перспективы

Дубай молодой и быстроразвивающийся город

## Развитый туризм

Большой приток туристов. Согласно отчету Департамента экономики и туризма Дубая, с января по июнь 2022 года Дубай принял 7,12 млн туристов

# Почему выгодно инвестировать в недвижимость Дубай?

### Динамика

Рынок недвижимости Дубая достиг нового пика в I квартале 2023 года, общая сумма сделок - 24,1 млрд $, что на 60% больше, чем в I кв. 2022 г.

### Окупаемость

В ОАЭ окупаемость инвестиций варьируется от 10 до 12 лет, когда в Москве она в среднем занимает 25-30 лет

### Прибыль

Прибыль от инвестиций в жилую недвижимость для сдачи в долгосрочную аренду составляет 5-7%, виллы – 6-10%, в краткосрочную аренду 8-15% в год.

### Развитие экономики

Последние 5 лет, экономика показывает стабильный рост ВВП, который составляет более 2% в год. За 2022 год рост составил 5%.

Почти 40% экономического роста в ОАЭ приходится на рынок недвижимости.

### Минимальные налоги

Лояльная система налогообложения: владение недвижимостью, перепродажа и сдача его в аренду не обязывает Вас к выплате каких-либо сборов или налогов.

# Сейчас настало лучшее время для покупки недвижимости в Дубай

На фоне привлекательных оценок рентабельности вложений и умеренной стоимости резиденций, многие эксперты и опытные аналитики утверждают, что сейчас настало **наиболее удачное время для покупки недвижимости в Дубае.**

Покупка недвижимости в Дубае — это **отличная инвестиция** в свое будущее и будущее своих детей: это активно развивающийся эмират с первоклассными условиями жизни.

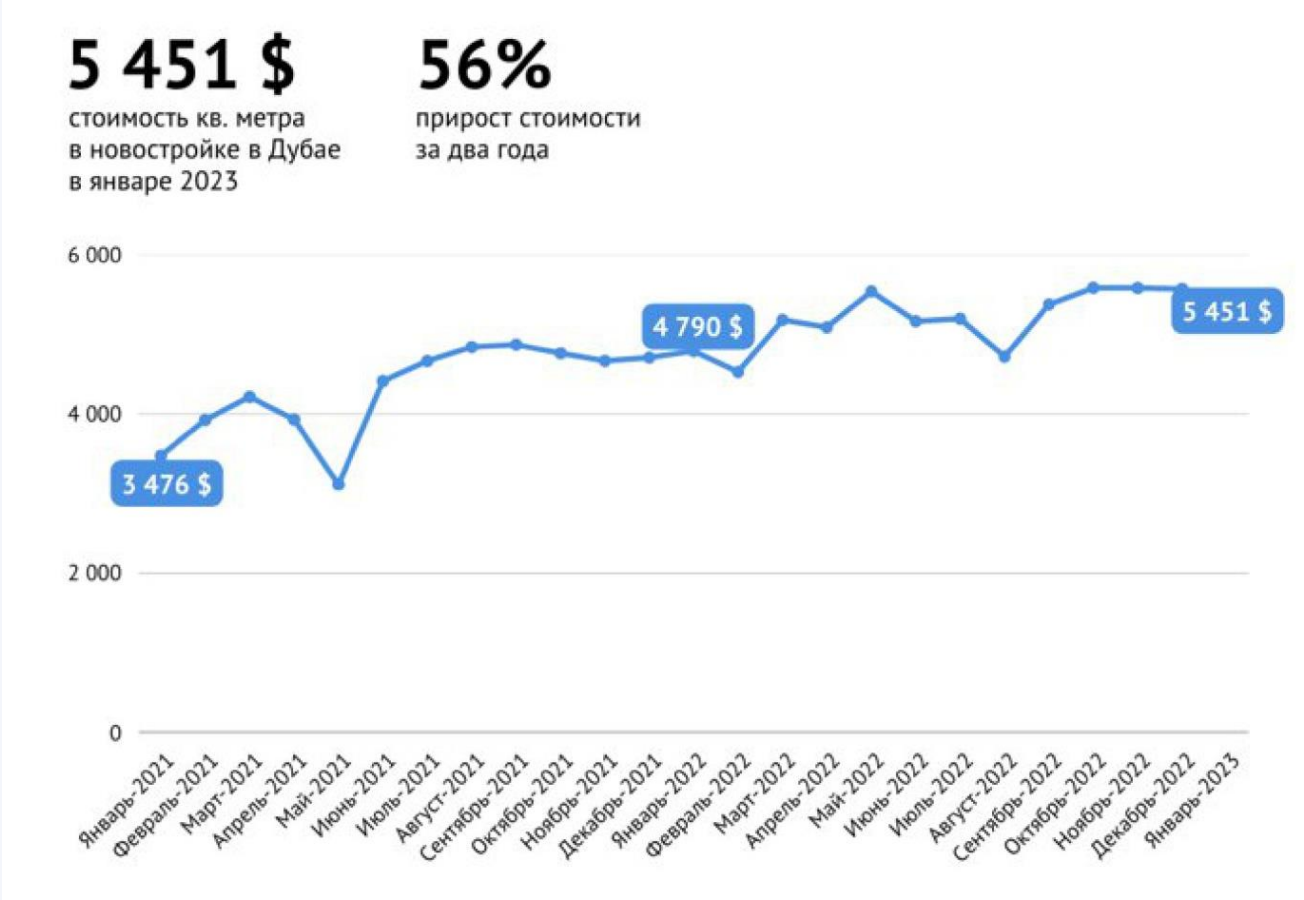
Дубай предлагает **гораздо более доступные условия покупки** по сравнению с аналогичными развитыми мегаполисами в других популярных странах.

**Акции и скидки от застройщиков,** включая освобождение от сервисных сборов.

Квартиры сдаются с чистовой отделкой, с встроенной кухней, с бытовой техникой и без нее. Парковочное место включено в стоимость.

# Динамика цен на кв. метр

**В январе 2023 года средняя стоимость квадратного метра в off-plan апартаментах — то есть в апартаментах на стадии строительства — составила 5 451 $**



# Популярные районы Дубай

**Средняя стоимость квадратного метра на апартаменты с одной спальней (1 bedroom) в декабре 2022 года.**

**Palm Jumeirah**

~9 501 $/м²

**Business Bay**

~6 220 $/м²

**Dubai Marina**

~10 427 $/м²

**Dubai Creek Harbour**

~5 253 $/м²

**Mohammed Bin Rashid**

~5 303 $/м²

**Downtown** ~7787 $/м², **JLT** ~2973 $/м², **JVC** ~2716 $/м², **Dubai Hills** ~5256 $/м², **Damac Hills** ~3653 $/м²

# Расчет доходности

| Показатели | Итого за 12 месяцев |
|---|---|
| Инвестиции, расходы | 170 000 $ |
| Платежи первого года | 150 000 $ |
| Комиссия, % оплата DLD | 20 000 $ |
| Поступления от продажи | 250 000 $ |

**Итого прибыль 80 000 $**

**Рентабельность 47,1 %**

# Расходы при покупке и содержании

## Расходы на сделку

**Обязательные платежи при приобретении недвижимости на первичном рынке:**

• земельный налог - 4% от стоимости;
• административный сбор застройщику. Его величина зависит от стоимости объекта, от 1 095 до 5 000 дирхамов.

**Вторичный рынок:**

• земельный налог - 4% от стоимости;
• 5 250 дирхамов за услуги Trustee Center, который обработает заявку из Земельного департамента;
• 40 дирхамов за выдачу OQOOD или аналога сертификата о праве собственности;
• 5 250 дирхамов за выдачу NOC или разрешения от застройщика на перепродажу;
• 1% Для подготовки менеджер чеков от суммы покупки и DLD-земельный департамента;
• 2% Комиссионные агента от суммы покупки.

## Оплата

Первичный рынок - застройщик выставляет счет (инвойс) и делает предварительный договор (договор бронирования).
По инвойсу происходит оплата.

Вторичный рынок - заключается договор с АН. Покупателем открывается банковский счет и с него осуществляется оплата по сделке.

Переводы осуществляет Райффайзен. Доступна оплата криптовалютой

## Расходы на содержание

Сервис Чаржд (1 раз в год или в квартал) – обслуживание дома. Цена за $м^2$ – от 100 AED

Коммунальные платежи - по счетчикам (оплачивает тот, кто проживает).

Управляющая компания или партнёр берет на себя сдачу, контроль, уход за 15-20% от дохода

# Рассрочка

**Сейчас в ОАЭ рынок покупателя. Многие девелоперы предлагают такие условия, о которых еще несколько лет назад нельзя было и мечтать. У каждого застройщика по каждому комплексу свой вариант рассрочки. Вот несколько примеров:**

## Вариант 1. План оплаты:

20% первоначальный взнос. + 4% DLD

1% ежемесячно в течение 80 месяцев. 29 месяцев до передачи и 51 месяц после передачи.

## Вариант 2. План оплаты:

10% первоначальный взнос. + 4% DLD

10% через 3 месяца

И по 10% каждые 6 месяцев 2 года в процессе строительства и 2 года после получения ключей

# Получение ВНЖ через недвижимость

**От 750 000 AED (~205 000$) - виза на 2 года.**
**От 2 000 000 AED (~545 000$) – «Golden» виза на 10 лет.**

**При обычной визе каждые два года продление около 800$.**

**Виза выдается на семью: родители, дети (незамужняя дочь в любом возрасте, сын до 21 года), супруги.**

**Что дает ВНЖ:**

- неограниченный въезд и выезд за пределы государства;
- доступ к страховке, позволяющей посещать врачей и лечиться в ОАЭ;
- право на работу и ведение бизнеса;
- возможность обучаться на коммерческой основе во всех местных учебных заведениях.
- облегченная схема оформления ипотеки при покупке объектов недвижимости и возможность получить кредит на сумму до 80% от стоимости объекта;
- получение личного ID, необходимого для оптимизации налогообложения;
- оформление водительского удостоверения местного образца и приобретение автомобиля в ОАЭ;
- открытие банковских счетов.

# Виды недвижимости

Застройщики сдают жилье с чистовой отделкой (под ключ), встроенной кухней, с техникой и без нее. Все остальное предлагается за дополнительную плату.

## Обозначения планировки:

- **Студия** - одна комната, в которой кухня соединена со спальней. От 30 кв.м., стандарт 45 м$^2$
- **1 Bedroom** – апартаменты с 1 спальней, гостиной и кухней. В среднем 70-75 м$^2$
- **2 Bedroom** – апартаменты с 2 спальнями, гостиной и кухней, 2-3 санузла. От ~75 м$^2$, чаще от 100 м$^2$
- **3 Bedroom** - апартаменты с 3 спальнями, гостиной и кухней, 3 санузла и т.д. Чаще от 180 м$^2$
- **Дуплекс** — двухуровневые апартаменты. Располагается в многоквартирных домах средней этажности и малоэтажных застройках. От 80 м$^2$
- **Пентхаус** — это двухэтажные апартаменты или дуплекс премиум класса, которые располагаются на двух последних этажах высоток и небоскребов. От 100 м$^2$
- **Таунхаус** — вилла, поделенная на несколько семей. У каждого владельца свой вход с улицы. Площадь 130-400 м$^2$
- **Виллы** - это комфортабельный частный дом для проживания одной семьи. От 320 м$^2$