



IMEX
Real Estate

НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАЭ



Олег Лаврик, управляющий партнер компании IMEX Real Estate, глава Департамента инвестиций и недвижимости Российского Совета предпринимателей в Дубае

ОАЭ – РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Тенденции и перспективы

МИНУЛО УЖЕ ТРИ ГОДА С МОМЕНТА НАЧАЛА МИРОВОГО ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА 2008 ГОДА. В МИРЕ ЗА ЭТО ВРЕМЯ ПРОИЗОШЛИ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ. МНОГИЕ СЧИТАЮТ, ЧТО МЫ СТОИМ НА ПОРОГЕ НОВЫХ ПОТРЯСЕНИЙ. АМЕРИКА НИКАК НЕ МОЖЕТ РАЗОБРАТЬСЯ СО СВОИМИ ПРОБЛЕМАМИ, ЕВРОПА БАЛАНСИРУЕТ НА ГРАНИ ДЕФОЛТА, ПО АРАБСКОМУ МИРУ ПРОКАТИЛАСЬ ВОЛНА РЕВОЛЮЦИЙ. В ЭТО НЕСПОКОЙНОЕ ВРЕМЯ ОБЪЕДИНЕННЫЕ АРАБСКИЕ ЭМИРАТЫ ВЫГЛЯДЯТ ОСТРОВКОМ СТАБИЛЬНОСТИ В РЕГИОНЕ. НАСЕЛЕНИЕ ЭМИРАТОВ РАСТЕТ, ПОЛНЫМ ХОДОМ ИДЕТ РЕАЛИЗАЦИЯ КРУПНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ, НАИБОЛЕЕ ПОСТРАДАВШИЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ КРИЗИСА СЕКТОРЫ ЭКОНОМИКИ УВЕРЕННО ВОССТАНАВЛИВАЮТСЯ.

О том что происходит на рынке недвижимости ОАЭ, каковы текущая ситуация и перспективы на будущее, мы беседуем с главой Департамента инвестиций и недвижимости Российского Совета предпринимателей в Дубае и северных эмиратах, управляющим партнером компании IMEX Real Estate Олегом Вадимовичем Лавриком.

Олег Вадимович, скажите, пожалуйста, каковы, на Ваш взгляд, основные итоги прошедших с начала кризиса трех лет для рынка недвижимости ОАЭ?

Безусловно, глобальный финансовый кризис, начавшийся в 2008 году с банкротства Lehman Brothers, явился серьезнейшим испытанием для всей современной мировой экономической системы. И для Объединенных Арабских Эмиратов это испытание не прошло

безболезненно. Несмотря на серьезную поддержку со стороны традиционно сильного нефтяного сектора, значительной коррекции подверглись практически все отрасли экономики. И, конечно, особенно тяжелым испытанием кризис стал для относительно молодого и быстрорастущего рынка недвижимости ОАЭ. Падение цен на недвижимость, в среднем, составило около 50% от докризисных уровней. Следствием такой серьезной коррекции стала стагнация, а впоследствии, фактическое исчезновение так называемого рынка "off-plan", то есть объектов, продаваемых еще на стадии проекта. В итоге с рынка ушли спекулянты, а сам рынок переориентировался на готовую недвижимость и конечных пользователей.

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. За прошедшие три года рынок оправился от шока, а его участники осознали новую действительность и перестроились для работы в новых условиях.

Изменились ли за последнее время законодательные основы рынка недвижимости в ОАЭ?

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.

Непосредственно перед началом кризиса в Дубае были приняты новые важные законы: о регистрации залога недвижимости и о регистрации объектов, не завер-

шенных строительством. Также за последние три года был внесен ряд изменений и поправок в уже существующую законодательную базу, регулирующую отношения между арендаторами и собственниками, и между инвесторами и застройщиками. В целом, все изменения направлены на улучшение законодательного регулирования рынка, повышения его прозрачности и защиту интересов его участников.

На федеральном уровне наиболее значительным событием, влияющим на рынок недвижимости, стало внесение изменений в порядок предоставления резидентских виз. В мае 2009 года, впервые в истории ОАЭ, на федеральном уровне было узаконено право иностранного собственника жилой недвижимости на получение 6-месячной визы. А в конце июня этого года на заседании правительства ОАЭ было объявлено о решении увеличить срок предоставляемых иностранным собственникам виз с 6 месяцев до 3 лет. И хотя многое пока не ясно в порядке предоставления виз, сам факт принятия такого решения на самом высоком уровне является, безусловно, положительным.

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

Как и любой актив, стоимость недвижимого имущества подвержена циклическим колебаниям. Периоды роста неизбежно сменяются падением цен и наоборот. Однако, волатильность цен на недвижимое имущество относительно невелика. По крайней мере, частота и амплитуда ценовых колебаний на рынке недвижимости не идет ни в какое сравнение с соответствующими показателями фондового рынка. Именно поэтому, приобретение недвижимого имущества считается одним из самых надежных и консервативных вариантов вложений средств.

Безусловно, в результате кризиса рынку недвижимости Эмиратов был нанесен серьез-

ный удар. Однако шок прошел, и участники рынка приняли новые условия. Рынок перешел в новую стадию – зрелого роста. В отношении Дубая, сейчас с уверенностью можно констатировать, что дно падения пройдено, и сейчас по наиболее популярным районам наблюдается умеренный рост цен как продажи, так и аренды. Большинство участников рынка сходятся во мнении, что в течение ближайших нескольких лет в Дубае мы будем наблюдать плавный рост рынка.

На чем базируется такая уверенность?

Рассудите сами. За последние три года в Дубае не было заложено ни одного нового жилого проекта. В то же время, по данным Дубайского статистического центра, население эмирата за тот же период выросло на 300 тысяч жителей, и процесс роста продолжается.

Этому способствуют политическая стабильность, безопасность, благоприятный инвестиционный климат, отсутствие налогов и ограничений на движение капиталов, а также значительно снизившаяся в результате кризиса стоимость ведения бизнеса (аренда офисов, стоимость проживания персонала и т.д.). Все это привлекает бизнес, которому, в свою очередь, требуются людские ресурсы.

Сейчас на рынке идет процесс поглощения излишков той недвижимости, строительство которой было начато еще до кризиса. Поскольку недвижимость относится к активам, на создание которых затрачивается значительное время (цикл строительства здания занимает, в среднем, 2-3 года), то в обозримом будущем на рынке неизбежно возникновение дефицита. Именно поэтому можно с уверенностью говорить об оптимистическом сценарии развития ситуации на рынке недвижимости Дубая.

Что касается других эмиратов, то, на мой взгляд, очень неплохие перспективы имеет Абу-Даби, где аккумулируется основная часть доходов от нефти. 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 останется рынок недвижимости Дубая?

Да. И связано это с тем, что в Дубае самый большой и развитый рынок недвижимости. Несмотря на потенциальную будущую привлекательность проектов в Абу-Даби, на настоящий момент только Дубай может предложить богатый выбор готовых объектов со статусом «фригольд», позволяющим иностранцам иметь недвижимость в собственности. Добавьте к этому самую развитую из всех семи эмиратов инфраструктуру, самый благоприятный инвестиционный климат и перспективы дальнейшего развития.

Какой из сегментов рынка недвижимости Дубая Вы считаете наиболее привлекательным на 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 собственной компании), то можно смело рекомендовать пользоваться текущей ситуацией 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 районах.

Дело в том, что Дубай – город приезжих. Более 90% из двух миллионов жителей мегапо-

лиса – это экспатрианты. Всем надо где-то жить, работать, отдыхать. Поэтому рынок аренды здесь очень развит. Жилье в популярных проектах очень востребовано, а арендный доход в Дубае в два-три раза выше, чем на развитых рынках. К тому же налоги с дохода, а также налоги на недвижимость – отсутствуют. Все это делает инвестиции в жилую недвижимость весьма привлекательными.

Что касается офисов, в ближайшее время будет достроено и выйдет на рынок большое количество офисных площадей, строительство которых было начато еще до кризиса. Поэтому с точки зрения прироста стоимости и величины генерируемого рентного дохода, инвестиции в офисную недвижимость в ближайшие несколько лет, на мой взгляд, выглядят менее привлекательными, чем, скажем, инвестиции в жилье.

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

С моей стороны, рекомендация одна – покупать. Рынок сейчас стабилизировался, наметилась четкая тенденция к восстановлению и росту рынка, но цены пока не успели значительно вырасти. Так что если у кого-то были мысли о покупке недвижимости в Дубае, сейчас – самое время.

Спасибо за беседу. Желаем успехов.

Любую дополнительную информацию о приобретении недвижимости 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 отправить 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
- 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

Лицензия № 612218 info@IMEXre.com
RERA ORN 1671 www.IMEXre.com