

IMEX
Real Estate

НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАЭ



ВЕЧНОЕ ДВИЖЕНИЕ

Текст: Гелена Крюкова, фото: Якуб Исламов

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ МОЖНО СРАВНИТЬ С НОВЫМ, ТОЛЬКО ЧТО СОШЕДШИМ С КОНВЕЙЕРА АВТОМОБИЛЕМ: ВДОХНОВЛЕННЫЕ ХОЗЯЕВА НОВЕНЬКОГО СУПЕРКАРА РАЗОГНАЛИСЬ ДО ОПАСНЫХ ПРЕДЕЛОВ И ОДНАЖДЫ, В 2008–2009 ГОДАХ, ЧУТЬ БЫЛО НЕ СОШЛИ С ДИСТАНЦИИ. ОДНАКО СЕГОДНЯ ПЕРВЫЙ НЕОБУЗДАННЫЙ ПЫЛ ОСТЫЛ, И ДВИЖЕНИЕ СТАЛО БОЛЕЕ РАЗМЕРЕННЫМ И УПРАВЛЯЕМОМ. ТЕПЕРЬ ЭТОМУ НЕСПЕШНОМУ ХОДУ ВПЕРЕД УЖЕ НЕ УГРОЖАЮТ КРУШЕНИЯ.

О том, что «пыль улеглась» и дела на рынке обстоят даже намного лучше, чем можно было ожидать, сказали результаты первого квартала, на анализ которых у ведущих аналитиков было достаточно времени. Сначала робкие оценки отдельных агентств, а затем и убедительные данные официальных отчетов таких признанных авторитетов в мире недвижимости, как CBRE и Knight Frank, подтвердили: о снижении цен на недвижимость в Дубае в первом квартале можно говорить чисто символически. Да, сумасшедший рост цифр на ценниках недвижимости остался в прошлом, но при этом он же заложил такую прочную основу, что даже с учетом поправки на снижение активности в целом данные при сравнении годовых показателей все равно оказываются в пользу текущего года.



Олег Лаврик, генеральный менеджер IMEX Real Estate, глава Департамента инвестиций и недвижимости Российского Совета предпринимателей в Дубае и северных эмиратах

О чем говорят цифры

Первым был опубликован отчет CBRE. Согласно данным анализа этой международной аналитической компании, цены в сегменте купли-продажи недвижимости за три первых месяца 2015 года в Дубае снизились на 2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Причем следует понимать, что это лишь усредненный показатель, так что в некоторых сегментах рынка падения не наблюдалось и вовсе. Однако, безусловно, торможение общих процессов на рынке недвижимости должно было в чем-то выразиться — в первую очередь, в заметном снижении инвесторской и покупательской активности. Совокупная стоимость жилой недвижимости, проданной в Дубае за первый квартал года, по данным CBRE, составила US\$ 17,4 млрд, что на 20% меньше аналогичного показателя за первый квартал 2014 года. Вместе с тем общее количество заключенных в первом квартале сделок купли-продажи жилья уменьшилось всего на 4% по сравнению с первым кварталом 2014 года.

А совсем недавний и официальный отчет Земельного департамента Дубая, что называется, поставил точку в этом вопросе, опубликовав свои данные: общая сумма сделок с недвижимостью в «городе будущего» за первый квартал действительно составила US\$ 17,4 млрд, здесь аналитики CBRE не ошиблись ни на доллар. А вот что касается общего количества сделок с недвижимостью, то, по данным отчета отдела исследований и разработок в сфере торговли недвижимостью при Земельном

Чрезвычайно активно продолжали вкладывать средства в дубайскую недвижимость и зарубежные инвесторы. По данным отчета, 5466 инвесторов 102 разных национальностей вложили за указанный период в дубайскую недвижимость US\$ 3,27 млрд. Наибольшую активность в этом сегменте проявили индийцы, вложившие US\$ 830 млн за первые три месяца года. Не слишком отставали от них и россияне, пополнившие бюджеты дубайских застройщиков на сумму US\$ 138,6 млн

департаменте Дубая, за первый квартал в эмирате всего было зарегистрировано 11 603 сделки с недвижимостью, из которых 8000 пришлось на сегмент купли-продажи, в котором общая сумма сделок составила US \$ 6,54 млрд.

Сегмент ипотечного кредитования в общем количестве сделок купли-продажи тоже значительно усилил свои позиции. Более 3000 объектов недвижимости в первом квартале в Дубае были проданы с использованием кредитных средств, общее количество которых составило US\$ 10,08 млрд. Официальные данные и данные компании CBRE подтвердил и еще один авторитет от аналитики на рынке недвижимости — компания Jones Lang LaSalle (JLL). Однако аналитики этого агентства представили традиционно более скрупулезный отчет, из которого стало понятно, какие именно сферы на рынке недвижимости были наиболее подвержены процессам замедления в течение первого квартала года.

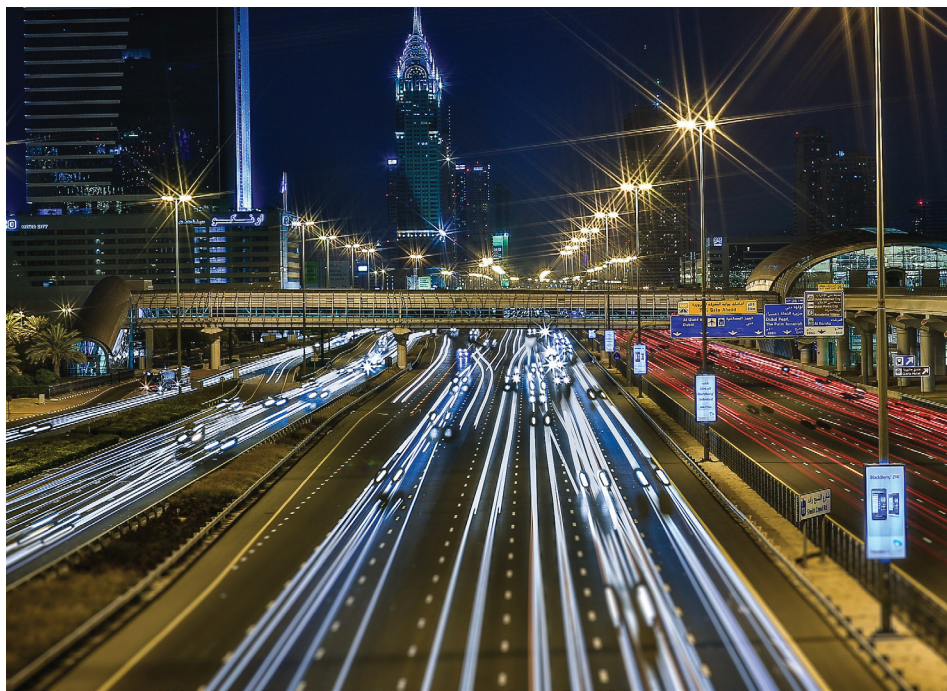
Так, конкретизируя цифры CBRE, агентство JLL отметило 2%-ное снижение цен на квартиры в Дубае и совсем незначительный спад в сегменте продажи вилл — на 1% от прошлогоднего результата за аналогичный период. И здесь мы подходим к весьма интересной «развилке», на которую в 2015 году вышел рынок недвижимости Дубая.

Дубай – город контрастов

Или, по крайней мере, имеет все шансы стать таковым в ближайшее время, но исключительно в самом лучшем и наиболее выгодном для всех участников рынка смысле. Речь идет о двух наиболее ярких тенденциях последнего времени, выступивших вперед на фоне стабилизации рынка недвижимости и его очевидной теперь уже для всех зрелости.

С одной стороны, Дубай — это мировая столица роскоши, и цены на элитную недвижимость здесь если и замедляют темпы роста, то в минус уходить точно не собираются. Что, в принципе, всегда и побуждало застройщиков проявлять особый интерес к этому сегменту недвижимости. Но на фоне взметнувшихся цен внезапно стало очевидно, что не меньшую выгоду, главным образом благодаря исключительно высокому спросу, может принести и строительство доступного жилья.

Доступное жилье — для Дубая словосочетание скорее непривычное, учитывая имидж прогрессивной роскоши, который стал визитной карточкой «города будущего». Но реалии с течением времени показали: «земля обетованная» для многих, этот регион способен привлечь гораздо больше крепкого среднего класса, качественных специалистов со средней зарплатой, чем можно было ожидать. И всем этим людям нужно где-то жить. При этом не все, а скорее даже большинство из них не способны угнаться за ценами с той же скоростью, с которой рос в последнее время индекс аренды. Таким образом, доступное жилье стало вопросом, весьма актуальным для Дубая.



И застройщики вовремя это поняли. В настоящее время руководство Дубая даже решило принять ряд мер регуляторного характера для обеспечения строительства нужного количества доступного жилья. Сейчас правительство эмирата рекомендует застройщикам каждый свой проект сопровождать строительством доступного жилья, которое должно составлять 15–20% от общего масштаба проекта. Для этого будет выделяться земля, а процедуры выдачи разрешений на строительство будут упрощаться. Пока что эти меры носят рекомендательный добровольный характер, но в будущем, если потребуются, эти требования могут стать обязательными для всех застройщиков. Впрочем, учитывая, что материальная выгода застройщиков и общественная польза в виде строительства доступного жилья в Дубае имеют все шансы совпасть в ближайшее время, возможно, что принудительных регуляторных мер и не потребуются.

Второе направление, наиболее ярко проявившее себя в последнее время, — это сохранение и дальнейшее укрепление статуса Дубая как одной из мировых столиц роскоши. Популярный в ОАЭ портал о недвижимости Reidin составил очередной спи-

В последние 10 лет фокус внимания самых богатых людей мира переключился с Лондона, Нью-Йорка, Парижа и французской Ривьеры на Сингапур, Гонконг и Дубай



сок самой дорогостоящей недвижимости, проданной в Дубае на первый квартал 2015 года. Этот рейтинг, как и в прошлые периоды, снова возглавляет рукотворный остров The Palm Jumeirah: самой дорогой частной недвижимостью стала квартира, проданная здесь в январе 2015 года за US\$ 3,51 млн. Также в «престижный» список самой дорогой дубайской недвижимости в первом квартале 2015 года попали самая высокая в мире «перекрученная» башня Cayan Tower в районе Dubai Marina, в которой было продано сразу две дорогие квартиры, а также The Address Downtown Hotel (Lake Hotel) в районе Downtown Dubai, где также было зарегистрировано три «топовых» сделки купли-продажи недвижимости. По данным отчета организаций Wealth-X и Sotheby's International Realty, в последние десять

лет фокус внимания самых богатых людей мира, тех, чье состояние оценивается более чем в US\$ 30 млн, переключился с Лондона, Нью-Йорка, Парижа и французской Ривьеры на Сингапур, Гонконг и особенно Дубай. Именно в этой части света сейчас сосредоточены все самые активные экономические и социальные процессы, именно здесь перспективы инвестиций в недвижимость выглядят особенно многообещающими.

По данным аналитиков, в сегменте недвижимости класса «люкс» на рынке недвижимости Дубая в 2014 году было зарегистрировано по меньшей мере 350 сделок на очень крупные суммы, а общая стоимость сделок с недвижимостью класса «люкс», заключенных в Дубае в 2014 году, составила не менее US\$ 750 млн.



И эта тенденция, как ожидается, имеет все шансы сохраниться и в дальнейшем. Несмотря на замедление многих процессов на рынке недвижимости Дубая, новых громких проектов класса люкс от ведущих застройщиков Дубая совсем не убавилось. Главными причинами «миграции» миллионеров из насиженных мест по-прежнему остаются политическая стабильность ОАЭ на общем зыбком политическом фоне региона, а также многочисленные налоговые льготы. При этом пошла за регистрацию недвижимости в Дубае по-прежнему считается одной из самых низких в мире.

Приметы зрелости

Как бы там ни было, и для сегмента доступного жилья, и для рынка торговли недвижимостью класса «премиум» справедливым будет общий коллегиальный вывод экспертов от недвижимости: дубайский рынок недвижимости приобрел все черты зрелости. Тип основного покупателя недвижимости в ОАЭ меняется, на рынок приходит истинный конечный покупатель, а в сфере инвестиций наблюдается уход от стандартных спекулятивных схем с быстрой перепродажей купленного жилья.

Теперь инвесторы более заинтересованы в долгосрочной прибыли. Масштабы будущего строительства тоже внушают уверенность в завтрашнем дне. Например, один из гигантов индустрии Nakheel в следующие три года намерен вложить в реализацию новых проектов в Дубае почти US\$ 4 млрд, а конкретно US\$ 3,81 млрд. Территория, на которой планируется строительство новых объектов, занимает без малого 85 тысяч квадратных метров. А его прямой конкурент Етааг недавно сделал достоянием обществу данные об истинных размерах своего земельного фонда, который тоже будет застроен в ближайшие годы. Компании Етааг принадлежит 235 миллионов квадратных метров земли в эмирате. Так что очевидно одно: тот расцвет строительной отрасли в Дубае, который мы наблюдаем сейчас, служит лишь трамплином, стартовой площадкой для его развития, масштабы и темпы которого будут поистине грандиозными. **BR**

Дополнительную информацию о приобретении недвижимости и управлении ею 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.



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
- Управление недвижимостью
- 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

info@IMEXre.com
www.IMEXre.com

Лицензия № 612218. Регистрация в RERA 1671

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА РЕНТНОГО ДОХОДА ОТ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ «ФРИГОЛЬД» ПО ОСНОВНЫМ РАЙОНАМ ДУБАЯ. ИЮНЬ 2015 ГОДА *Данные предоставлены компанией IMEX Real Estate, www.IMEXre.com*

Район	Количество спален	Ориентировочная стоимость, USD		Ориентировочная стоимость 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.)	210 000 - 273 000	4 650 - 6 000	16 500 - 22 000	355-475	2 200	54	14 200 - 19 500	7
	1BR (82 кв. м.)	270 000 - 500 000	3 300 - 6 000	22 000-33 000	260-410	4 000	43	18 000 - 29 000	6
	2BR (120 кв. м.)	384 000 - 770 000	3 200 - 6 400	31 500-52 000	260-440	6 000	54	25 500 - 45 000	6-7
Jumeirah Beach Residence	Studio (65 m2)	343 000 - 400 000	5 300 - 6 100	21 700 - 27 200	325-410	3200	54	18,600-24,000	5 - 6
	1BR (82 m2)	425 000 - 493 000	5 200 - 6 000	27 000 - 33 000	325-410	4000	54	23,000-28,000	6
	2BR (115 m2)	600 000 - 770 000	5 200 - 6 700	38 100 - 50 000	325-410	5800	54	32,000-44,000	5 - 6
	3BR (162 m2)	712 000 - 1 090 000	4 400 - 6 700	49 000-63 000	325-380	7200	43	43,000-55,000	5 - 6
Jumeirah Lakes Towers	Studio (40 кв. м.)	192 000 - 273 000	4 800 - 6 800	18 000 - 22 000	450 - 550	1 800	43	16 000 - 20 000	7 - 8
	1BR (70 кв. м.)	245 000 - 410 000	3 500 - 5 900	22 000 - 30 000	290 - 440	3 500	54	19 000 - 26 000	6 - 7
	2BR (115 кв. м.)	384 000 - 650 000	3 300 - 5 600	27 000 - 44 000	230 - 380	5 000	43	22 000 - 38 000	6
Discovery Gardens	Studio (45 кв. м.)	132 000 - 164 000	2 900 - 3 650	13 700 - 16 500	300 - 370	2 000	44	11 700 - 14 500	8
	1BR (86 кв. м.)	186 000 - 214 000	2 150 - 2 500	17 800 - 20 500	210 - 240	3 800	44	14 000 - 16 700	8
The Greens	Studio (50 кв. м.)	219 000 - 288 000	4 400 - 5 700	18 000 - 20 500	355 - 410	2 700	54	15 000 - 19 000	7
	1BR (70 кв. м.)	274 000 - 438 000	3 900 - 6 200	23 000 - 29 000	330 - 410	3 800	54	19 000 - 25 000	6 - 7
	2BR (120 кв. м.)	450 000 - 685 000	3 750 - 5 700	35 000 - 44 000	290 - 370	6 600	54	26 000 - 41 000	6
The Springs (виллы)	2BR (170 кв. м.)	493 000 - 700 000	2 900 - 4 100	35 000 - 41 000	205 - 240	1 200	11	32 800 - 39 800	6 - 7
	3BR (230 кв. м.)	712 000 - 1 035 000	3 100 - 4 600	44 000 - 55 000	190 - 240	1 700	11	42 000 - 53 000	5 - 6
The Palm Jumeirah (Shoreline Apartments)	1BR (100 кв. м.)	438 000 - 710 000	4 400 - 6 900	31 500 - 42 000	315 - 410	6 000	54	25 500 - 36 000	5 - 6
	2BR (150 кв. м.)	600 000 - 1 100 000	4 000 - 7 300	41 000 - 60 000	320 - 400	8 000	54	35 000 - 52 000	5 - 6
The Palm Jumeirah (апартаменты класса «люкс»)	1BR (122 кв. м.)	660 000 - 820 000	5 400 - 6 700	41 000 - 48 000	300 - 390	7 000	54	34 000 - 41 000	5
	2BR (165 кв. м.)	930 000 - 1 230 000	5 600 - 7 400	49 000 - 60 000	300 - 360	9 000	54	40 000 - 51 000	4
	3BR (210 кв. м.)	1 300 000 - 1 780 000	6 200 - 8 200	71 000 - 93 000	330 - 440	12 000	54	59 000 - 81 000	4
The Palm Jumeirah (виллы)	4BR (465 кв. м.)	3 300 000 - 4 900 000	7 100 - 10 500	125 000 - 164 000	260 - 350	5 500	11	120 000 - 158 000	3 - 4
	6BR (650 кв. м.)	5 200 000 - 10 000 000	8 000 - 15 000	205 000 - 300 000	315 - 460	7 700	11	197 000 - 292 000	3 - 4
Downtown Dubai	1BR (85 кв. м.)	397 000 - 550 000	4 700 - 6 500	27 000 - 33 000	315 - 390	4 200	54	23 000 - 29 000	5 - 6
	2BR (115 кв. м.)	575 000 - 770 000	5 000 - 6 700	38 000 - 49 000	330 - 430	6 000	54	32 000 - 43 000	5
Jumeirah Village	Studio (42 кв. м.)	137 000 - 170 000	3 250 - 4 000	12 300 - 16 500	290 - 380	1 500	43	10 800 - 15 000	8-9
	1BR (75 кв. м.)	205 000 - 245 000	2 750 - 3 300	16 500 - 19 000	240 - 260	2 700	43	13 800 - 16 300	7
	2BR (110 кв. м.)	315 000 - 440 000	2 850 - 4 000	22 000 - 30 000	240 - 300	4 000	43	18 000 - 26 000	6