IMEX Real Estate
НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАЭ

В начале нового года эксперты рынка недвижимости Дубая анализируют данные и выделяют основные ведущие тенденции года, которые сформировали развитие отрасли в 2014 году.

ФАКТОРЫ СПРОСА

Автор: Гелена Крюкова

Темы года

Не в меру оптимистичные прогнозы начала года для рынка недвижимости Дубая ближе к завершению года уступили место более сдержанным оценкам и острожным прогнозам на будущий год ввиду очевидного замедления темпов роста сектора недвижимости в эмирате. Двумя главными темами для обсуждения в течение всего года были замедление темпов роста цен на недвижимость, а также общее сокращение количества транзакций и бум строительства новых проектов жилья офф-план с другой стороны. Однако при всей злободневности указанных тем, на их общем фоне многие упустили из виду некоторые менее заметные, но от этого не менее значимые детали, на которые мы и предлагаем вам обратить внимание.

Первое, что многие аналитики упускали из виду, это поведение конечных покупателей жилья на вторичном рынке и связанный с этим рост процента использования заемных средств для покупки недвижимости. Если общая активность покупателей за 2014 год неуклонно снижалась, то кривая использования ипотечного кредитования так же неуклонно шла вверх. Общее число выданных за год кредитов на приобретение жилья в Дубае в целом увеличилось на 18%. При этом рост числа ипотечных кредитов тоже имел свои характерные особенности, связанные с поведением покупателей на рынке готовой недвижимости. Вопреки убеждению многих брокеров в приоритетной значимости малометражных квартир, в частности студий и квартир с одной спальней, статистика свидетельствует о том, что наибольшим спросом на рынке пользуются квартиры с двумя и тремя спальнями.
Статистика по ипотечному кредитованию только подтверждает данное мнение экспертов. Так, 37% всех выданных на квартиры кредитов были предназначены для приобретения квартир с двумя спальнями, а еще 21% — для приобретения квартир с тремя спальнями. Таким образом, наибольший спрос на квартиры сейчас наблюдается именно в этом сегменте, что необходимо учитывать застройщикам при запуске новых проектов. Однако спрос на виллы, если опираться на данные по ипотечному кредитованию, все же преобладает. Большая часть ипотечных кредитов, а именно 65% была выдана именно для покупки вилл. Для определения баланса спроса и предложения аналитики рынка недвижимости обычно используют три самых главных критерия: расположение, внутренний метраж и ценовая категория недвижимости. И если о росте спроса на квартиры с двумя и тремя спальнями мы уже упомянули (фактор метража), то первый и третий критерии, локация и стоимость недвижимости, оказываются взаимосвязанными, когда речь идет о Дубае. Чем выше популярность района, тем, как правило, выше цена. Таким образом, наиболее востребованными у покупателей, а, следовательно, и самыми дорогими стали в уходящем году такие районы и жилые сообщества Дубая, как JLT, Dubai Marina, Sports City и Jumeirah Village Circle, Emirates Living, Arabian Ranches. И если JLT и Dubai Marina просто были наиболее востребованы у желающих взять кредит для приобретения квартиры, то Sports City и Jumeirah Village Circle в этом смысле вышли на лидирующие позиции с точки зрения самого большого роста количества ипотечных кредитов на приобретение квартир в процентном отношении за год. Emirates Living и Arabian Ranches, со своей стороны, стали самыми востребованными локациями у покупателей вилл.

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

> *Для определения баланса спроса и предложения аналитики рынка недвижимости обычно используют три самых главных критерия: расположение, внутренний метраж и ценовая категория недвижимости*

Наибольшим спросом на рынке пользуются квартиры с двумя и тремя спальнями

Аренда VS Собственность

И, наконец, следует упомянуть еще две немаловажных тенденции, которые если и были замечены аналитиками рынка недвижимости в 2014 году, то не всеми. Первая тенденция – это склонность все большего числа арендаторов недвижимости становиться владельцами жилья. Представители верхней прослойки среднего класса экспатриантов, арендующих жилье в Дубае стали находить стоимость аренды чрезмерно обременительной для своих доходов. По данным экспертов стоимость аренды квартир и вилл в Дубае в целом за год выросла как минимум на 24%. И хотя многие арендаторы защищены законами об аренде, не допускающими повышения арендной платы до истечения определенных сроков аренды, многим арендаторам все же пришлось столкнуться с проблемой повышения. Поэтому все большее число из них подумывает о приобретении своего собственного жилья, из-за чего спрос естественным образом тоже растет. Поэтому данную тенденцию тоже следует рассматривать как важную составляющую спроса. При этом, у данной категории покупателей, как правило, есть лимит, который они определяют для себя на покупку жилья. Это, в среднем US$ 550 тысяч — сумма, за которую можно купить квартиру с двумя спальнями. Именно эта сумма стала верхним пределом для 85% всех ипотечных кредитов, выданных в 2014 году в Дубае.

Последняя тенденция, о которой имеет смысл сказать, может служить обобщающим выводом для анализа ведущих особенностей развития рынка дубайской недвижимости в 2014 году, а также ответом на главное опасение участников рынка. Уменьшение объема транзакций наблюдалось в уходящем году в Дубае лишь в сегменте наличного расчета, покупки жилья за «живые деньги», а также в сегменте спекулятивной торговли жильем. Торможение этих отраслей рынка произошло за счет своевременных и эффективных мер дубайского правительства, которые и позволили оздоровить весь рынок жилья в целом. Таким образом, если замедление активности на рынке и наблюдается, то исключительно за счет рецессии в «нездоровых» секторах, и без того требовавших ограничения своего прогресса.

Дополнительную информацию о приобретении и управлению недвижимостью 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.

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**
- **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 шоссе дом 3, стр.1, оф. 511
Тел.: +7 495 5100008 Факс: +7 495 984 2057

info@IMEXre.com
www.IMEXre.com

Номерлицензии612218•НомеррегистрацииRERA1671

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА РЕНТНОГО ДОХОДА ОТ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ «ФРИГОЛЬД» ПО ОСНОВНЫМ РАЙОНАМ ДУБАЯ. ФЕВРАЛЬ 2015 г.

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.)	290 000 - 500 000	3 500 - 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.)	274 000 - 410 000	3 900 - 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
Down Town 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.)	145 000 - 170 000	3 600 - 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

Данные предоставлены компанией IMEX Real Estate, www.IMEXre.com