Покупка недвижимости в Дубае: ЗА И ПРОТИВ

»» По результатам всемирного опроса Gallup World Poll, 95% населения ОАЭ чувствуют себя в безопасности, находясь в одиночестве ночью на улице, что является наивысшим показателем среди всех стран мира ««

Покупка недвижимости за рубежом, в особенности в курортных странах, всегда привлекала наших соотечественников. Многие из них остановили свой выбор на недвижимости в Дубае. Что заставило их выбрать именно этот город? Мы постарались рассмотреть все плюсы и минусы покупки недвижимости в Дубае. Итак, аргументы «ЗА» и «ПРОТИВ»:

IMEX Real Estate
НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАЭ

СТАТЬЯ ПОДГОТОВЛЕНА СПЕЦИАЛИСТАМИ КОМПАНИИ IMEX REAL ESTATE

Плюс СОЛНЦЕ, МОРЕ И ПЕСОК

Дубай – известное во всем мире круглогодичное туристическое направление для семейного и активного отдыха, манящее своим теплым солнечным климатом, белыми песчаными пляжами и лазурными водами Персидского залива. В Дубае более 345 дней в году – солнечные. Тепла и солнца здесь – в избытке и летом, и зимой. Летом средняя температура воздуха составляет около + 40°С, зимой – +20-23°С днем и около +15°С ночью. В летние месяцы, особенно в июле-августе, конечно, жарковато, зато все остальное время погода в Эмиратах очень приятная. Особенно осенью и весной, когда можно большую часть суток проводить на открытом воздухе наиболее комфортно. Дожди бывают редко, преимущественно в период с ноября по март. Количество осадков составляет около 120 мм в год.

Температура морской воды на пляжах Дубая практически не опускается ниже +25°С. Исключение составляют только зимние месяцы, когда море может охладиться до +20 градусов. Сильные штормы в Персидском заливе бывают крайне редко. Большую часть года море спокойное, высота волн у побережья не превышает 0,5 м.

Плюс ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Географически Дубай расположен очень выгодно. В пределах 4 часов авиаперелета от Дубая проживает треть населения Земли. Так перелет, скажем, из Москвы занимает всего пять часов. При этом Дубай находится в том же самом часовом поясе, что и Москва, т.е. для жителей центральных регионов России отсутствует временной сдвиг, требующий адаптации при дальних путешествиях. А поскольку международный аэропорт Дубая находится в черте города, то и трансфер из аэропорта занимает не более получаса.

На сегодня из Москвы, Самары, Екатеринбурга и ряда других крупных городов России осуществляются прямые регулярные и чартерные рейсы таких авиакомпаний, как Emirates Airlines, Flydubai, «Аэрофлот», «Трансаэро», S7 и других. Например, авиакомпании Emirates Airlines и «Аэрофлот» ежедневно выполняют по два регулярных рейса по маршруту Москва – Дубай.

Плюс РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И КАЧЕСТВО ЖИЗНИ

Дубай – современнейший мегаполис. Многие называют его «городом будущего», и они недалеки от истины. Удивительный город, выросший на краю пустыни, будто бы создан для того, чтобы поражать воображение человека. Уходящие в облака небоскребы, огромные аэропорты, ультрасовременное метро, обходящееся без машинистов, потрясающие торговые центры с настоящими ледовыми катками и горнолыжными спусками… Здесь всё создано для максимального комфорта. Развитая сеть дорог высочайшего качества практически лишена такого порока как пробки, хотя на два миллиона жителей Дубая приходится более миллиона автомобилей.

Недавно были опубликованы результаты исследования качества жизни Worldwide Quality of Living Survey, ежегодно проводимого британской компанией Mercer Human Resource Consulting. За базовый город для построения рейтинга традиционно принимается Нью-Йорк. По качеству жизни и, как следствие, привлекательности для экспатриантов, Дубай занимает 75-е место среди 221 крупнейших городов мира (Нью-Йорк – 49-е), а по показателю развития инфраструктуры – 35-е место (Нью-Йорк – 32-е).

Эксперты составляли рейтинг на основе анализа 39 критериев по каждому городу, включая политическое, экономическое и экологическое положение, факторы персональной безопасности, уровень образования, транспортных услуг и бытового обслуживания. А по версии независимого экспертного совета Legatum Institute из Лондона Объединенные Арабские Эмираты признаны лучшей для проживания арабской страной, также попавшей в рейтинг 50-ти лучших стран мира.

Плюс РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

Как уже упоминалось, Дубай, в отличие от большинства аналогичных курортных направлений, является крупным мегаполисом, что позволяет, проживая на курорте, вести еще и активную деловую жизнь. Дубай расположен на пересечении воздушных и морских торговых маршрутов между Европой, Африкой и Азией, что обусловливает его развитие как крупнейшего центра деловой активности в регионе Ближнего Востока и Северной Африки. Для этого здесь есть практически всё: свободные экономические зоны, в которых размещены региональные штаб-квартиры ведущих международных компаний, крупнейший в регионе морской порт с современной инфраструктурой, действующий Дубайский международный аэропорт и новый аэропорт имени Шейха Мактума, который после полного ввода в эксплуатацию должен стать самым большим в мире.

Кстати, по последним данным Международного Совета аэропортов (Airport Council International) Дубайский международный аэропорт (Dubai International Airport) занимает 4-е место в мире по показателю международного пассажиропотока и 6-е место в мире по объему грузоперевозок. Дубайский международный аэропорт является единственным в десятке крупнейших аэропортов мира, показывающим двузначные темпы роста в течение последних нескольких лет.

На сегодняшний день Дубайский международный аэропорт обслуживает более 130 авиакомпаний, осуществляющих рейсы по более чем 220 направлениям на пяти континентах. Аэропорт является крупнейшим региональным воздушным транспортным центром и обеспечивает около 30% всех пассажирских авиаперевозок в ближневосточном и североафриканском регионах.

Плюс БЕЗОПАСНОСТЬ

Объединенные Арабские Эмираты и Дубай в частности, широко известны высоким уровнем личной безопасности и социальной стабильности. В период глобальной напряженности и все возрастающей волны беспорядков в мире, Эмираты по-прежнему остаются островком надежности и безопасности в регионе. В значительной степени это обусловлено жесткой иммиграционной политикой властей. Не секрет, что граждане Эмиратов составляют всего около 15%, а остальная часть населения страны – экспатрианты, которым необходимо получать и периодически обновлять статус резидента ОАЭ, в соответствии с установленными правилами. При этом проводятся соответствующие проверки и, если репутация экспатрианта по каким-либо причинам не соответствует критериям отбора, в выдаче новой резидентской визы ему отказывается.

В своем ежегодном отчете о криминогенной обстановке и безопасности в Дубае (United Arab Emirates Crime & Safety Report: Dubai) Бюро дипломатической безопасности Государственного департамента США (US Department of State, Bureau of Diplomatic Security) отмечает: «Судебная система ОАЭ работает быстро и жестко в отношении преступников. Экспатрианты, признанные виновными в совершении преступления, получают тюремный срок с незамедлительной депортацией из страны, сразу после отбытия наказания».

Согласно исследованиям независимой британской организации Legatum Institute, ОАЭ занимают 18-е место в мире по показателям личной безопасности. В своем исследовании, охватившем 104 страны, в которых совокупно проживает порядка 90% населения мира, эксперты Legatum Institute оценивали каждую страну по нескольким критериям, включая экономические, социальные, показатели безопасности, гражданской свободы, общественной жизни и отношение к иммигрантам. Наиболее высокие оценки Эмираты получили по показателям безопасности, опередив США, Британию, Германию и Францию, а также по показателям толерантности к иммигрантам. Арабские Эмираты находится на втором месте среди стран с самым низким количеством убийств на сто тысяч человек населения. А по результатам всемирного опроса Gallup World Poll, 95% населения чувствуют себя в безопасности, находясь в одиночестве ночью на улице, что является наивысшим показателем среди всех стран мира.

Плюс ПРОЗРАЧНОСТЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Из всех семи эмиратов, входящих в ОАЭ, Дубай обладает самой развитой и прозрачной законодательной базой в сфере недвижимости. Согласно законодательству эмирата Дубай, граждане иностранных государств, не являющихся членами Совета сотрудничества арабских государств Персидского залива (ССАГПЗ), имеют право напрямую приобретать недвижимость в Дубае в полную собственность («фригольд») на специально оговоренных территориях, в так называемых фригольд-районах. Перечень таких зон установлен Указом Правителя Дубая № 3 от 2006 года. К ним относятся практически вся территория «нового Дубая», включая такие популярные районы, как Dubai Marina, The Palm Jumeirah, Emirates Living, Jumeirah Lakes Towers, Downtown Dubai и другие.

Права на недвижимое имущество регистрируются в специальном реестре Земельного департамента Дубая, а собственникам выдается соответствующее свидетельство о регистрации (т.н. "Title Deed"). Регистрация сделок с недвижимостью осуществляется в момент обращения покупателя и продавца, и сразу же на руки покупателю выдается регистрационное свидетельство, удостоверяющее право его собственности на приобретенный объект недвижимости. Такой порядок «моментальной» регистрации максимально упрощает процедуру купли-продажи недвижимости и сводит к минимуму возможные риски, как со стороны продавца, так и со стороны покупателя.

Контроль за соблюдением законодательства осуществляет специальное Управление по регулированию рынка недвижимости Дубая (RERA). Оно, в частности, отвечает за регистрацию проектов недвижимости, а также за обязательную регистрацию застройщиков, агентств недвижимости и самих агентов. Деятельность RERA направлена, прежде всего, на защиту прав и интересов покупателей и продавцов и призвана минимизировать возможность недобросовестных действий со стороны агентов. Проверить регистрацию любого агентства недвижимости и его агентов очень просто. Для этого достаточно зайти на официальный интернет-сайт RERA по адресу www.rpdubai.com

Плюс ОТСУТСТВИЕ НАЛОГОВ

В Объединенных Арабских Эмиратах отсутствуют налоги на имущество и на доходы. НДС и налоги с оборота также практически отсутствуют. Владение и недвижимым имуществом в Дубае, равно как и получение дохода, например, от его сдачи в аренду, не влечет никаких налоговых последствий для собственника в пределах юрисдикции ОАЭ.

По данным отчета, подготовленного совместно Группой Всемирного банка (World Bank Group), крупнейшей в мире международной сетью фирм, предлагающих профессиональные услуги в области консалтинга и аудита, PricewaterhouseCoopers (PwC) и Международной финансовой корпорацией (International Finance Corporation), система налогообложения в Объединенных Арабских Эмиратах является одной из самых привлекательных для бизнеса и занимает четвертое место в мире.

В отчете Paying Taxes 2010 – The Global Picture отмечается также, что Арабские Эмираты входят в десятку стран с лучшей экономикой, отличаясь самой низкой ставкой общего налога (Total Tax Rate, TTR) и одними из наиболее простых требований для ведения бизнеса, что помогает стране эффективно привлекать прямые иностранные инвестиции.

Плюс ЦЕНА

Если сравнивать цены, например, с Москвой или Екатеринбургом, то на сегодня сложилась уникальная ситуация, когда в Дубае цены на жилье заметно ниже. Например, цена квадратного метра полностью готовых апартаментов в престижных прибрежных районах Дубая начинается всего с 2 тысяч долларов США. А квартиру на знаменитом искусственном острове Palm Jumeirah можно приобрести за 2500 долларов за кв.метр. При этом, жилая недвижимость в Дубае сдается в эксплуатацию уже с чистовой отделкой, включая полное оснащение всей сантехникой, кухонной мебелью и встроенной бытовой техникой. Все здания в обязательном порядке имеют парковочные места для жильцов, а большинство проектов также имеют такие удобства, как бассейн, спортивный зал, игровые площадки, круглосуточная охрана и т.п.

Плюс ВЫСОКИЙ РЕНТНЫЙ ДОХОД

Дубай – город приезжих. Более 90% из двух миллионов жителей мегаполиса – это экспатрианты. Немногие из них могут позволить себе приобрести собственное жилье, однако всем надо где-то жить, работать и отдыхать. И потому рынок аренды здесь очень развит. Это, в свою очередь, делает дубайскую недвижимость привлекательной с точки зрения инвестиций. Недвижимость в Дубае, особенно жилая, способна приносить высокий текущий доход от сдачи в аренду. Гораздо выше, чем аналогичная недвижимость в России или в Западной Европе.

Если говорить о средних рыночных показателях текущей доходности вложений в недвижимость, то для жилья в Дубае на сегодня показатель чистого рентного дохода (то есть дохода за вычетом расходов на обслуживание недвижимости) составляет в среднем 5-10% годовых. Разброс доходности обусловлен различиями в типе и категории недвижимости, её местоположении и стоимости обслуживания. При этом более дорогая эксклюзивная недвижимость, как правило, дает меньшую отдачу в виде рентного дохода, чем массовое жилье в доступных проектах.

Что касается рынка офисной недвижимости, то на сегодняшний день такие инвестиции являются менее привлекательными с точки зрения доходов от сдачи в аренду, чем приобретение жилья. Сдача в аренду торговых площадей (сюда относятся не только магазины, но и сервисные пункты, кафе, рестораны и т. п.) потенциально способна приносить более высокий доход (до 15%), однако, это зависит как от параметров самого объекта недвижимости, так и от внешних по отношению к нему факторов.

Кроме того, в Дубае, как, впрочем, и на остальной территории ОАЭ, принято оплачивать аренду за год вперед. Как правило, все расчеты производятся банковскими чеками. В зависимости от условий договора, сумма годовой аренды оплачивается одним или несколькими чеками. В последнем случае, чеки датируются будущими датами. Например, если количество чеков – 4, то даты чеков будут соответствовать датам в будущем через каждый квартал, а если количество чеков – 12, то они будут датироваться с интервалом в месяц. Соответственно, при наступлении даты, указанной на чеке, арендодатель может предъявить его в банк и получить деньги со счета арендатора. Выдача необеспеченных чеков является в ОАЭ уголовным преступлением, поэтому оплата чеками, хотя и не дает стопроцентной гарантии получения арендной платы, сводит риски арендодателя к минимуму.

»» Цена квадратного метра полностью готовых апартаментов в престижных прибрежных районах Дубая начинается всего с 2 тысяч долларов США ««

Минус ВИЗОВЫЙ РЕЖИМ

Обратной стороной высокого уровня безопасности в ОАЭ являются жесткие критерии отбора при получении резидентских виз для проживания в стране. Согласно федеральному законодательству Объединенных Арабских Эмиратов, право на получение визы имеют собственники жилья, стоимостью от 1 млн дирхамов ОАЭ (примерно 274 тысяч долларов США). Если стоимость недвижимости меньше, то получить визу на основании владения недвижимостью в Эмиратах нельзя. В этом случае, для постоянного проживания в стране можно зарегистрировать свою компанию (от 5500 долларов США), устроиться на работу в какую-либо из местных компаний, поступить в местное учебное заведение или получить семейную визу от близкого родственника, уже имеющего статус резидента.

Минус КУЛЬТУРНЫЕ ОСОБЕННОСТИ

Дубай – это современный многонациональный мегаполис, в котором рука об руку живут люди разных национальностей, культур и вероисповеданий. Дубай – самый лояльный из семи эмиратов федерации по отношению к иностранцам, а местное население здесь составляет менее 10% жителей. Тем не менее, ОАЭ официально являются мусульманской страной со своими законами, обычаями и традициями, что накладывает определенный отпечаток на повседневную жизнь населения.

Здесь существуют довольно строгие нормы поведения, особенно в общественных местах. И хотя, по признанию многих экспатриантов, на образ их жизни существующие ограничения практически не влияют, наличие культурных различий и особенностей нельзя скидывать со счетов.

Минус РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Владелец недвижимости в Дубае несет ответственность за её надлежащее содержание и обязан оплачивать расходы на её обслуживание (т.н. Maintenance Fees или Service Charges), устанавливаемые управляющей компанией или Ассоциацией собственников жилья (если таковая уже создана). Плата за обслуживание включает расходы на охрану здания, уборку зон общего пользования, вывоз мусора, поддержание инфраструктуры (парковки, бассейны, спортзалы, зоны отдыха) и т. п. Как правило, такие платежи взимаются ежегодно и для Дубая составляют, в зависимости от проекта, где-то от 20 до 80 долларов за кв. м в год. Когда недвижимость арендуется, расходы на её обслуживание покрываются за счет рентного дохода. Однако если недвижимость не сдается в аренду, расходы на её содержание необходимо учитывать, вне зависимости от того, используется она или нет.

Минус СЛОЖНОСТИ С КРЕДИТОВАНИЕМ

Мировой финансовый кризис заставил банки в ОАЭ пересмотреть правила и критерии выдачи кредитов на приобретение недвижимости. И, хотя в последнее время отчетливо прослеживается тенденция к увеличению числа выдаваемых ипотечных кредитов, получить такой заем иностранцу, не имеющему статус резидента ОАЭ, в настоящий момент практически невозможно.

Ипотечные кредиты на сегодняшний день выдаются, в основном, работникам государственного сектора, а также сотрудникам крупных компаний, не попавших в «черный» список. Как правило, для получения финансирования необходимо оплатить минимум 30% стоимости недвижимости, а минимальный ежемесячный доход заемщика должен быть не менее 5 тысяч дирхамов ОАЭ (примерно 1400 долларов США).

Таким образом, приобретая недвижимость в Дубае, вы получаете:

- ✓ Недвижимость на знаменитом курорте
- ✓ Недвижимость, до которой можно быстро и легко добраться
- ✓ Недвижимость в одном из лучших для проживания мегаполисов мира
- ✓ Недвижимость в крупнейшем деловом центре региона
- ✓ Недвижимость в одном из самых безопасных городов мира
- ✓ Недвижимость с прозрачным правовым титулом
- ✓ Недвижимость в безналоговой юрисдикции
- ✓ Качественную недвижимость по доступной цене
- ✓ Недвижимость, приносящую высокий рентный доход

Выбор за вами!

Дополнительную информацию о недвижимости в Дубае Вы можете получить у специалистов компании IMEX Real Estate по телефону 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**
- **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
RERA 1671

info@IMEXre.com
www.IMEXre.com