



## Зачем покупать недвижимость в Дубае?

Дубай быстро развивается и является очень популярным среди международных инвесторов, покупателей и туристов, привлекая их своим стилем жизни, сверкающей космополитической атмосферой и сухим субтропическим климатом. Дубай имеет один из самых быстрых темпов роста экономики, которую подпитывают торговля, производство, грузоперевозки, финансовые услуги, строительная промышленность и сферы обслуживания. Процветанию Дубая способствует политическая стабильность, либеральное управление, свободная и сбалансированная экономическая политика, полное отсутствие налогов. Все товары, импортированные в страну для экспорта, имеют 100% освобождение от налогов. В то же время это престижнейший мировой курорт с большим выбором развлечений и обслуживанием самого высокого уровня, способным удовлетворить вкус любого посетителя. Планируется, что Дубай станет самым любимым местом отдыха не только для персидского региона, привлекая самых требовательных и взыскательных клиентов из соседних энергетически обогащенных стран, но и посетителей со всего мира.

С 2002 года, когда согласно королевскому указу, иностранным гражданам разрешили покупать недвижимость, Дубай переживает настоящий бум в строительстве. За последние годы цены растут на 25% в год, а город Дубай – главный центр одноименного эмирата, стал международной горячей точкой по приобретению недвижимости, где спрос на приобретение объектов недвижимости велик и снижение его в ближайшее время не прогнозируется.

Учитывая оживленный интерес клиентов, частные инвестиции, проекты, запланированные или находящиеся в процессе разработки, прогнозируется увеличение ВВП Дубая на 7,6% в 2008-12 годах.

### Направления: город Дубай

Город Дубай, столица эмирата, где сосредоточено его основное население, состоит из: Бар Дубай - старый город и Дейра, которая сейчас является центром города.

В Бар Дубай находятся хорошо сохранившиеся старые постройки, такие как исторический квартал Бастакийя, Этнографическая деревня, Музей истории Дубай.

В части Дейра можно побродить как по улочкам «старого» Дубая, посетить Золотой Рынок, Рынок Благовоний, Рыбный Рынок, а также погулять по ее сверкающим современным бульварам, где находится множество модных бутиков, кафе и ресторанчиков.

Жилые районы включают элитные прибрежные районы Джумейра на юго-западе центра города, Дубай Марина на западе города, которые застроены курортными комплексами с суперсовременным дизайном, удивительными по красоте интерьерами и предоставляющими беспримерное качество жизни. Но строительство не ограничено лишь прибрежной линией. Бум на недвижимость привел к расширению популярных направлений жилого строительства. В настоящее время множество жилых районов находятся в стадии строительства, такие например, как International City- комплекс, поделенный на микрорайоны, выполненные в архитектурных стилях разных стран, или крупномасштабный проект Дубай Ленд – без сомнения величайший проект, находящийся в процессе разработки. Располагающийся на огромной территории в юго-восточной части эмирата, Дубай Ленд будет включать в себя аттракционы, развлечения, зону отдыха, эко туризм, спорт, центральный парк. Среди прочего проект будет содержать три спортивных стадиона, горнолыжный курорт со снежными горами, гостиницы, природный заповедник. Такие проекты как строительство трех островов в форме пальмового дерева, завоевали популярность во всем мире, потому что в роскошные места для жизни и отдыха были превращены глыбы камней, сформированные в искусственные острова в водах Персидского залива. Побывать в Дубае – это реальная возможность увидеть, как творится история.

## Виды недвижимости

Диапазон предлагаемых проектов в Дубае таков, что подходящее жилье можно подобрать на любой запрос и на любой бюджет. В Дубае практически нет одинаковых архитектурных проектов, уровень фантазии и новаторства разработчиков невероятны. Наиболее популярные типы недвижимости среди покупателей – это апартаменты и виллы, расположенные в охраняемых комплексах с прекрасными условиями для жизни и отдыха. Комплексы не только имеют красивые дизайны и интерьеры, но также и теннисные корты, бассейны, тренажерные залы, ландшафтные сады. А компании, управляющие комплексами, предлагают программы аренды полностью меблированного и управляемого жилья.

Новое строительство в большинстве случаев элитное и оформлено по последнему слову дизайна и техники. Прославившийся остров, созданный разработчиками в виде пальмового дерева, предусматривает увеличение береговой линии Дубая на 61 км и уходит в море на 5 км. На нем располагаются 2000 роскошных вилл с частными пляжами, дома с апартаментами и отели. А когда будут закончены все три проекта пальмовых островов, береговая линия увеличится в общей сложности на 520 км. Стоит отметить и уникальный, почти законченный проект - комплекс «Мир», который состоит из рукотворных островов, расположенных в виде карты мира и предлагает шикарные апартаменты и условия для отдыха. В Дубае также есть традиция брать на себя крупные девелоперские проекты, как например строительство самого высокого в мире отеля Burj Dubai, строительство которого ведется самым полным ходом.

Инфраструктура мирового уровня в сочетании с безопасностью проживания и условиями для бизнеса делают Дубай идеальным местом для проживания и работы. По прогнозам ближайшие годы население Дубая значительно увеличится, в основном благодаря специалистам из разных стран, приезжающих в Дубай на работу. Ежедневно сообщается о новых, многомиллионных проектах, которые создают сотни новых мест для жительства, отдыха и развлечений. Поэтому заинтересованные инвесторы найдут в Дубай великолепные инвестиционные возможности.

## Покупка недвижимости

### Право собственности

До 2002 года право собственности в Дубае было ограничено законом только для жителей ОАЭ и других стран Персидского залива. В мае наследный принц Дубая особым указом позволил продавать землю и жилье иностранцам в Дубае в полную собственность. Не смотря на это, до недавнего времени не было никакого федерального закона об имуществе, находящемуся в полной собственности. Это означало, что ценность полноправного владения собственностью была только частью международных торговых документов и хорошего имени, но совсем не частью закона.

### Новые законы о собственности

В марте 2006 года правительством Дубая был принят закон, санкционирующий этот указ наследного принца о собственности. Согласно принятому закону, лица не являющиеся гражданами ОАЭ или стран Персидского залива, имеют право на приобретение земли и собственности на условиях фрихолда, т.е. полного права собственности, а также в лизинг на 99 лет в специально отведенных на то территориях, обозначенных правителем. Владельцем разрешено получать доход от своей недвижимости, сдавая ее в аренду.

Понятно, что фрихолд (freehold), как это прописано в законе, является фрихолдом в международном смысле. Собственник имеет полное право на собственность, при котором владелец рассматривается как абсолютный собственник земли и собственности. Лизхолд (leasehold) обеспечивает переход полного права собственности к владельцу после определенного периода времени, когда он полностью выплачивает предыдущему владельцу стоимость собственности плюс определенную плату за ее владение.

### Процесс покупки

Так как до недавнего времени купля-продажа недвижимости имущества в Дубае была разрешена только главным образом гражданам ОАЭ, сделки совершались, наполовину строясь

...на доверии. Международный рынок недвижимости в Дубае все еще молод, формирование

процесса покупки находится в процессе становления. Основной документ - это прямой договор купли-продажи. Перед подписанием получите консультации профессионала, знакомого с рынком Дубая, так как сразу после подписания документ вступает в силу.

Иностранные инвесторы будут иметь дело непосредственно с застройщиком, который будет готовить и представлять договор купли-продажи (sale and purchase agreement). В большинстве случаев клиент обязан заплатить депозит от покупной цены и затем осуществлять выплаты согласно графику платежей, привязанного к различным этапам строительства.

В Дубае отсутствует гербовый сбор, налог с продажи, или какой-либо платежный эквивалент на недвижимость. Государственная пошлина не существует. Единственная сумма, которую нужно будет оплатить – это регистрационный взнос в размере 2% от покупной цены, который обычно оплачивается в размере 0,5% продавцом и 1,5% покупателем и платится при регистрации недвижимого имущества.

### **Финансирование вашей покупки**

Обычно при приобретении объекта недвижимости в Дубае по договору купли-продажи оплата стоимости происходит в рассрочку с гибким графиком платежей, привязанных к различным этапам строительства до момента его завершения.

### **Получение ипотеки в Дубае**

Ипотеку в Дубае получить очень сложно. В Дубае относительно мало финансовых предприятий, готовых ссудить необходимые суммы для покупки недвижимости и особенно это касается иностранных инвесторов. Отсутствуют формальные правовые основы в этой области и финансовые учреждения, занимающиеся ипотекой, сталкиваются с традиционными трудностями.

### **Налогообложение**

Налоги практически не существуют, Дубай считается «безналоговым» эмиратом. Нет никаких вычетов или налогов на капитал – за исключением нефтяных компаний и национального банковского сектора.

Дубай не накладывает налоги на доход, включая доход, полученный от сдачи в аренду недвижимости, приобретенной там, и также не накладывает налог на прирост капитала. Товары покупаются без наложения на них налога, что является привлекательной опцией для покупателей со всего мира.

В Дубае нет никаких налогов на недвижимость.

В стране отсутствует подоходный налог, нет и подоходного налога, удерживаемого из заработной платы. В Дубае не существует налога на корпорации, единственные налогоплательщики – это иностранные банки и энергетические компании нефтяной отрасли.

В стране не существует валютного контроля, квот и каких-либо торговых барьеров. Дирхам свободно конвертируется в любую валюту, нет никаких ограничений на перевод денег в страну или из страны.

### **Паспорта, визы и проживание**

Все посетители ОАЭ должны иметь паспорт, действительный минимум в течение трех месяцев со дня въезда.

Каждый, кто въезжает в ОАЭ, должен иметь въездную визу. Исключение распространяется только на страны Совета Сотрудничества Залива.

Для въезда в страну оформляется гостевая виза на срок 60 дней с возможным продлением до 90 дней. Она оформляется через «гаранта», которым может быть любой резидент ОАЭ, компания или гостиница, имеющие лицензии на осуществление деятельности в ОАЭ. Также оформляется туристическая виза - специальная категория гостевой визы для туристов. Оформляется на 60 дней и продлению не подлежит. Оформляется через гостиницы или туроператоров в ОАЭ.

### **Деньги**

Валюта Дубай – дирхам ОАЭ. (AED). На данный момент курс валют: 1 дирхам = 9.1241 руб.; 100 руб.= 11.02 дирхам. 15.04.09

### **Проживание**

Те, кто хотят работать, открыть банковский счет или снять в аренду жилье, должны иметь визу.

При приобретении недвижимости в ОАЭ ее владелец и члены его семьи получают визу, по которой могут находиться на территории страны и пользоваться своей собственностью без всяких ограничений. Оформляется виза на три года и по истечении продляется.

При регистрации фирмы на деятельность в ОАЭ, ее сотрудники и учредители могут получить резидентскую визу ОАЭ.

### **Заключение**

Важно убедиться, что Вы тщательно изучили всю информацию и владеете всеми необходимыми фактами при принятии решения о покупке недвижимости в Дубае.

Мы надеемся, что данная информация поможет вам определить, является ли Дубай страной для приобретения недвижимости для отдыха или для инвестирования в недвижимость. Есть много источников, которые помогут Вам в дальнейшем изучении информации, в том числе агентства недвижимости, журналы, Интернет и выставки по недвижимости.

Copyright © 2008-2009 ООО "Эдом Медиа". Все права защищены.