

<https://doi.org/10.24182/2073-9885-2024-17-1-82-100>



**Недвижимость на высоте:
обзор и анализ рынка недвижимости
некоторых стран Персидского залива**

С. Ю. Бабенкова

*Кандидат экономических наук, старший научный сотрудник,
s.babenkova@ivran.ru*

*Центр арабских и исламских исследований,
Институт востоковедения РАН,
Москва, Россия*

Аннотация: Покупка недвижимости иностранцами и полное владение ею в странах Персидского залива стали осуществимы совсем недавно. Диверсификация экономики стран-экспортёров нефти вынуждает их усиливать роль ненефтяных секторов, в частности сектора недвижимости.

Резкое повышение спроса на недвижимость произошло два года назад, в том числе, с приходом на рынок ОАЭ богатых россиян, которые решили минимизировать риски для своих финансов, инвестируя в недвижимость эмиратов.

При этом, несмотря на открывающиеся окна возможностей для иностранных инвесторов, по мнению некоторых экспертов, рынок ОАЭ может быть перегрет и в нем образовывается характерный для быстрорастущих рынков пузырь, дальнейшее развитие которого может привести к падению рынка.

Ключевые слова: Страны Персидского залива, рынок недвижимости, пузырь, ОАЭ, законодательство, ипотека, сделки с недвижимостью, риски, законодательство в области недвижимости.

Для цитирования: Бабенкова С.Ю. Недвижимость на высоте: обзор и анализ рынка недвижимости некоторых стран Персидского залива. Путеводитель предпринимателя. 2024. Т. 17. № 1. С. 82–100. <https://doi.org/10.24182/2073-9885-2024-17-1-82-100>.

**Real estate up to the mark: review and analysis
of the real estate market in some Gulf countries**

S. Yu. Babenkova

*Cand. Sci. (Econ.),
Senior scientific officer,
s.babenkova@ivran.ru*

*Institute of Oriental Studies of the Russian Academy of Sciences,
Moscow, Russia*

Abstract: The purchase of real estate by foreigners and its full ownership in the Gulf countries has become feasible only recently. The diversification of the economies of oil exporting countries is forcing them to strengthen the role of non-oil sectors, in particular the real estate sector.

A sharp increase in demand for real estate occurred, including two years ago, with the arrival of wealthy Russians on the UAE market, who decided to minimize the risks to their finances by investing in real estate in the Emirates.

At the same time, despite the opening windows of opportunity for foreign investors, according to some experts, the UAE market may be overheated and a bubble, characteristic of fast-growing markets, will form, the further development of which may lead to a market decline.

Key words: *Gulf countries, real estate market, bubble, UAE, legislation, mortgage, real estate transactions, risks, real estate legislation.*

For citation: Babenkova S. Yu. Real estate up to the mark: review and analysis of the real estate market in some Gulf countries. *Entrepreneur's Guide*. 2024. T. 17. № 1. P. 82–100. <https://doi.org/10.24182/2073-9885-2024-17-1-82-100>.

Сектор недвижимости стран Персидского залива

После событий начала Специальной военной операции (СВО) некоторые граждане России, желая обезопасить себя и своих близких от всевозможных рисков, связанных с конфликтом, решили купить недвижимость за рубежом, как для своего проживания, так и для последующей сдачи в аренду. В связи с введенными практически всеми государствами Европы санкциями против России, покупка недвижимости богатыми россиянами в популярных у них странах Старого Света, таких как, Испания, Италия, Франция, Великобритания и так далее, оказалась вложением, несущим в себе колоссальные риски, включающие в себя, как потери вложенных денег, так и отъем недвижимости, санкционированный европейским государством.¹

В этой связи россияне обратили внимание на страны Персидского залива, а именно на Объединенные Арабские Эмираты (далее — ОАЭ), где строительство жилья растет большими темпами, уровень жизни очень высок, а риски лишиться вложенных денег не так высоки, как в странах Европы. В 2022 г. россияне стали главным покупателями на рынке недвижимости Дубая. По данным агентства Frank RG, в 2022 г. состоятельные россияне потратили на покупку недвижимости в Дубае больше 800 млрд рублей. Это подтверждает и отраслевое исследование, проведенное консалтинговой компанией Redseer, в котором приводится информация, о том, что 72% российских эмигрантов сообщили о приобретении в 2022 г. недвижимости в ОАЭ (см. рис. 1 и рис. 2).² Фактически, россияне в 2022 г. потратили на покупку недвижимости на 98 % денежных средств больше, чем покупатели из других стран.³

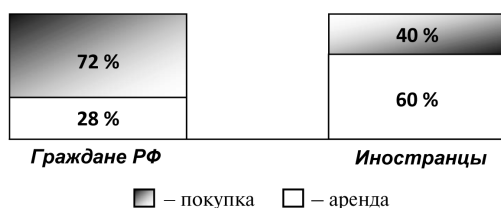
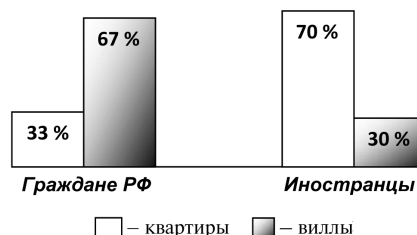
Однако экспертами ожидается, что в краткосрочной перспективе, российские покупатели продолжат стимулировать бум недвижимости в ОАЭ, совершая больше покупок и приобретая более дорогую недвижимость.

Однако, экспертами ожидается, что в краткосрочной перспективе, российские покупатели продолжат стимулировать бум недвижимости в ОАЭ, совершая больше покупок и приобретая более дорогую недвижимость.

¹ В шестой пакет санкций Евросоюза против России, который еще обсуждается, может войти запрет на продажу нашим гражданам недвижимости в Европе. При этом россияне, которые успели обзавестись жильем ранее и бывали в нем наездами, начали беспокоиться о его сохранности. Арест зарубежного имущества фигурантов санкционных списков, а также планы использовать вырученные от его продажи средства якобы на восстановление Украины почти узаконили отъем имущества у наших соотечественников. (Что будет с испанской и прочей зарубежной недвижимостью россиян. 22.02.2022. — URL: <https://russpain.com/news/ru-vs-ua/chto-budet-s-ispanskoj-i-prochej-zarubezhnoj-nedvizhimostju-rossiyan> <https://russpain.com/news/ru-vs-ua/chto-budet-s-ispanskoj-i-prochej-zarubezhnoj-nedvizhimostju-rossiyan>) (дата обращения 01.12.2023).

² Why Russians Are Buying Property In Dubai? (URL: <https://www.dubaihousing-ae.com/post/why-russians-are-buying-property-in-dubai/#:~:text=The%20lack%20of%20property%20taxes,top%20choice%20for%20Russian%20investors.>) (дата обращения 11.11.2023).

³ Patrick Ryan. «Pressing need» for more homes to ease Dubai property shortage, experts say. Apr 20, 2023 (URL: <https://www.thenationalnews.com/uae/2023/04/20/pressing-need-for-more-homes-to-ease-dubai-property-shortage-experts-say/>).

Рис. 1. Количество сделок в секторе недвижимости в 2022 г. в ОАЭ ⁴Рис. 2. Виды недвижимости, покупаемые в 2022 г. в ОАЭ ⁵

Как было отмечено выше, российские граждане все чаще стали покупать недвижимость в ОАЭ, как с целью проживания в этой стране, так и с целью дальнейшего его сдачи в аренду. Страна является определённым «островком безопасности» для состоятельных людей, имея стабильную экономику и высокий уровень безопасности ⁶.

В 2022 г. цены на элитную недвижимость в эмирате Дубай выросли более чем на 70 %, что сделало его лидером роста в глобальном индексе Knight Frank ⁷. Это намного превышает рост индекса в Лондоне на 2,5%, в Париже на 8,9% и в Нью-Йорке на 7,3%, где сделкам препятствуют более высокие процентные ставки и экономический спад, связанный с проблемами в энергетике ⁸.

Наряду с этим, рост цен в 2022 г. также был вызван притоком богатых российских покупателей, ищущих выгодные инвестиции и возможность сохранности своих сбережений, несмотря на то, что доля русских покупателей выросла с 5% до 10%, остальными 90% покупателями были богатые индийцы, граждане из стран Юго-Восточной Азии и стран Персидского залива. ⁹ Если сравнивать с цифрами в 2020 г., то основными покупателями недвижимости в Дубае были граждане Индии — 29,3 млрд. долл. США, Великобритании — 14,7 млрд. долл. США, Пакистана — 10,6 млрд. долл. США, КСА — 9,8 млрд. долл. США, далее следуют граждане Ирана, Иордании, Канады, Кувейта, Египта, Ливана от 7 млрд. долл. США до 3,4 млрд. долл. США, России — 3,3 млрд. долл. США, Соединенных Штатов — 3 млрд. долл. США. ¹⁰ В марте 2023 г. 25% покупателей недвижимости в ОАЭ составляли британцы, 8% — русские и 7% — индийцы. ¹¹

Если говорить о рынке оффшорной недвижимости, то, по меньшей мере, 146 млрд. долл. США иностранного капитала инвестировано в рынок недвижимости Дубая. Около 20% оффшорной недвижимости Дубая принадлежит инвесторам из Индии и 10% — инвесторам из Великоб-

⁴ По данным Redseer Research & Analysis (URL: <https://www.consultancy-me.com/news/6586/wealthy-russian-buyers-are-fueling-uae-real-estate-boom>) (дата обращения 25.11.2023).

⁵ По данным Redseer Research & Analysis (URL: <https://www.consultancy-me.com/news/6586/wealthy-russian-buyers-are-fueling-uae-real-estate-boom>) (дата обращения 25.11.2023).

⁶ Согласно информации TheGlobalEconomy.com, значение Индекса угроз безопасности ОАЭ с 2023 г. составляет 2,3 индексных пункта (0-низкий уровень, а 10-высокий уровень). Для сравнения, средний мировой показатель в 2023 г., основанный на 177 странах, составляет 4,98 индексных пункта. (URL: https://www.theglobaleconomy.com/United-Arab-Emirates/security_threats_index/) (дата обращения 01.12.2023).

⁷ Компания Knight Frank, основана в 1896 г. со штаб-квартирой в Лондоне. Является одной из ведущих мировых независимых консалтинговых компаний в сфере услуг недвижимости. (URL: <https://www.knightfrank.com/about-us>).

⁸ Survey on Dubai's Luxury Property Market Soaring High. October 27, 2022 (URL: <https://realresearcher.com/media/survey-on-dubais-luxury-property-market-soaring-high/#:~:text=The%20price%20of%20premier%20real,tied%20to%20the%20energy%20sector>) (дата обращения 20.11.2023).

⁹ Dubai Homes Reasonably Priced Despite Record Surge, Emaar Says. By Abeer Abu Omar and Manus Cranny (URL: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2022-11-03/dubai-homes-reasonably-priced-despite-record-surge-emaar-says>).

¹⁰ Annette Alstadsaeter, Blueberry Planterose, Gabriel Zucman, Andreas Wkland. Who Owns Offshore Real Estate? Evidence from Dubai. May 2, 2022. Preprint submitted on 23 May 2023. HAL Id: halshs-04103509. (URL: <https://shs.hal.science/halshs-04103509>).

¹¹ Patrick Ryan. «Pressing need» for more homes to ease Dubai property shortage, experts say. Apr 20, 2023 (URL: <https://www.thenationalnews.com/uae/2023/04/20/pressing-need-for-more-homes-to-ease-dubai-property-shortage-experts-say/>).

ритании, далее крупные страны-инвесторы включают Пакистан, страны Персидского залива, Иран, Канаду, Россию и США.¹²

Что же касается вопроса количества россиян, приехавших в ОАЭ, с различными целями, то согласно статистике погранслужбы Федеральной службы безопасности России, в 2022–2023 гг. ОАЭ стало вторым по популярности направлением дальнего зарубежья у россиян. Так, в январе–сентябре 2023 г. граждане России совершили 21 млн. поездок за рубеж. В числе направлений, куда россияне чаще всего выезжали за девять месяцев 2023 г., оказались, в том числе популярные для отдыха страны — Турция, ОАЭ, Египет, Таиланд (см. рис. 3 и рис. 4).¹³

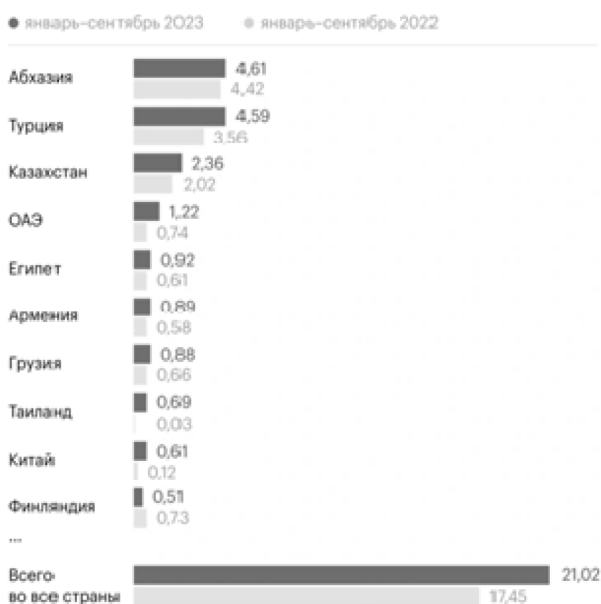


Рис. 3. Количество пересечений границы (цель визита — любая) (млн человек)¹⁴

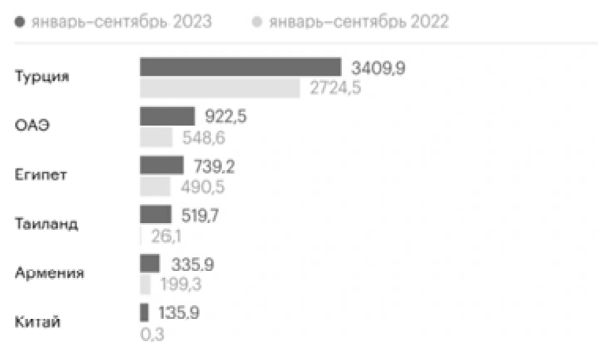


Рис. 4. Количество пересечений границы с туристическими целями (в тыс. человек)¹⁵

В сентябре 2022 г., на фоне объявления в России частичной мобилизации, количество выездов россиян резко возросло. С июля по сентябрь 2022 г. россияне выехали 9,7 млн. раз, что на 1,2 млн. человек больше по сравнению с аналогичным периодом 2021 г., но все же меньше рекордных показателей 2019 г., когда россияне совершили за рубеж 16,1 млн. выездов.

Перед рассмотрением и анализом вопроса: почему россиян привлекает рынок недвижимости в ОАЭ, в частности Дубая, целесообразно в целом рассмотреть рынок недвижимости всего региона стран Персидского залива, приводя некоторые прогнозы по его развитию.

Ожидается, что в 2023 г. экономики стран Персидского залива продолжат демонстрировать высокие темпы роста. Углеводородный и неуглеводородный секторы продолжают вносить суще-

¹² Annette Alstadsaeter, Bluebery Planterose, Gabriel Zucman, Andreas Wkland. Who Owns Offshore Real Estate? Evidence from Dubai. May 2, 2022. Preprint submitted on 23 May 2023. HAL Id: halshs-04103509. (URL: <https://shs.hal.science/halshs-04103509>).

¹³ Число выездов россиян за рубеж выросло за год на 20%. (URL: <https://www.rbc.ru/business/06/11/2023/6544b8ce9a7947302066b048>). (дата обращения 11.11.2023).

¹⁴ Источник: ФСБ России. Статистика погранслужбы ФСБ учитывает пересечения иностранными и российскими гражданами государственной границы по целям визита: деловые, рабочие, туристические, частные, учебные, переезд на постоянное место жительства, а также поездки обслуживающего транспорта персонала и военнослужащих. По методологии, если один и тот же гражданин за отчетный период неоднократно въезжал в страну, он учитывается столько раз, сколько пересекал государственную границу в одном направлении (то есть корректно говорить о количестве поездок, а не о количестве граждан). (URL: <https://www.rbc.ru/business/06/11/2023/6544b8ce9a7947302066b048>).

¹⁵ URL: <https://www.rbc.ru/business/06/11/2023/6544b8ce9a7947302066b048>. (дата обращения 11.11.2023).

ственный вклад в общие темпы роста. Ожидается, что средний рост ВВП по странам Персидского залива в 2023 г. составит 2,7%, уровень инфляции снизится с 3,9% до 2,4%.

Цены на нефть в 2022 г. достигли в среднем 98,7 долл. США за баррель, что является самым высоким уровнем за последнее десятилетие. Наряду с этим, наблюдается заметный рост добычи нефти в основных нефтедобывающих странах: Кувейте, Саудовской Аравии (далее — КСА) и ОАЭ. В случае, если цены на нефть останутся на высоком уровне, то есть примерно 86 долл. США за баррель, а производство, останется стабильным, то это обеспечит прочную основу для развития региональных экономик. Также эксперты ожидают, что благоприятная экономическая обстановка в регионе даст возможность нефтедобывающим странам продолжить проводить политику диверсификации экономики. Проекты в сфере недвижимости и связанных с ней секторах, в том числе промышленном, логистическом и производственном, будут играть важную роль в процессах диверсификации.

В настоящее время, общая стоимость проектов недвижимости, планируемых или находящихся в стадии строительства в странах Персидского залива, составляет 1,36 трлн. долл. США.

Прогнозируется, что в течение 2023–2028 гг. рынок недвижимости стран Персидского залива будет демонстрировать темпы роста на уровне 5,7 %. Увеличение государственных инвестиций в ненефтяные секторы, а также быстрая урбанизация, рост населения в регионе и растущее внимание со стороны потенциальных инвесторов к доступному жилью, появление интеграции PropTech¹⁶ будут являться ключевыми драйверами, развивающими рынок.

Наблюдаемый многими экспертами рост спроса на жилую и коммерческую недвижимость в регионе произошел, в том числе, от быстрого роста населения и повышения уровня урбанизации. Эти тенденции, которые в сочетании с решениями правительств многих стран региона в области обеспечения доступного жилья для молодых людей со средним доходом, в дальнейшем помогут поддерживать рост рынка. Кроме того, поскольку страны Персидского залива стремятся диверсифицировать свою экономику от нефти, то повышенное внимание уделяется не только стимулированию отрасли недвижимости. Предполагается дальнейшее развитие секторов туризма, развлечений и других различных отраслей на рынке услуг, которые, в свою очередь, требуют развития инфраструктуры, включающей в себя постройку и введение в эксплуатацию объектов недвижимости. То есть эти направления также будут стимулировать рост рынка недвижимости.

Наряду с этим правительства многих стран Персидского залива принимают законы и инициативы по расширению рынка недвижимости, такие как: ослабление законодательных ограничений на владение собственностью, которая может быть приобретена иностранными гражданами, предложения о долгосрочных визах при покупке недвижимости, ослабление бюрократических барьеров при инвестициях в инфраструктуру и мегапроекты. Кроме того, крупномасштабная интеграция технологий в недвижимость, также известная как PropTech, меняет рынок, повышая эффективность, прозрачность и доступность. В соответствии с этим, растущие государственные и частные инвестиции в развитие инфраструктуры городов, которые включают в себя транспортную инфраструктуру, коммунальные услуги, общественные услуги, также помогут росту рынка недвижимости. Ожидается, что растущая популярность Инвестиционных фондов недвижимости (Real Estate Investment Trust (REIT) в регионе, выгодные ставки по кредитам, улучшение геополитической стабильности и продолжающаяся экономическая диверсификация также будут способствовать дальнейшему развитию рынка недвижимости в ближайшие годы.¹⁷

Если рассматривать вопрос относительно рынка недвижимости в странах Персидского залива, то на долю КСА приходится 64,5% от общего объема рынка или около 877 млрд. долл. США, далее следуют ОАЭ, где доля составляет 21,6% от общего объема (стоимость проектов оценивает-

¹⁶ PropTech (property technology) — область, связанная с использованием технологий в сфере недвижимости. Она включает в себя стартапы и новые компании, которые предлагают инновационные продукты и услуги в недвижимости, включая: планирование, строительство, оценку, управление, аренду, покупку и продажу недвижимости.

¹⁷ URL: <https://www.imarcgroup.com/gcc-real-estate-market>.

ся в 293 млрд. долл. США), доля Бахрейна, Кувейта, Омана и Катара составляет от общего объема 1,7%, 4,4%, 4,6% и 3,3% соответственно (см. рис. 5).

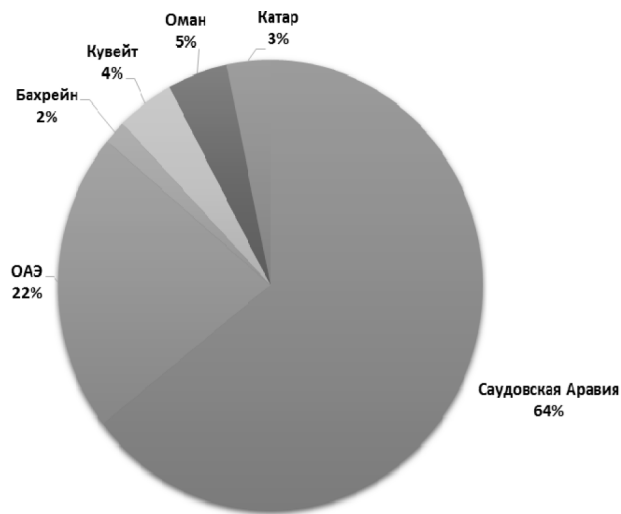


Рис. 5. Доля рынка недвижимости в странах Персидского залива на 2022 — 2023 гг. (III квартал) ¹⁸

В секторе коммерческой недвижимости в Бахрейне, в 2023 г. арендные ставки останутся стабильными, уровень закупаемости ¹⁹ коммерческих объектов останется на отметке 74%, в КСА уровень закупаемости будет держаться на отметке 99%, при концентрации основной коммерческой недвижимости в районе Эр-Рияда, при этом уровень арендной платы будет расти более медленными темпами, чем в 2021 г. Также, уровень арендной платы будет повышаться в ОАЭ, в частности в Абу-Даби, однако, более медленными темпами, чем в период 2021–2022 гг., в Дубае уровень закупаемости в 2023 г. составил 88 % по сравнению с 78,8% в 2022 г., при этом, специалисты не ожидают большого количества новых предложений на рынке коммерческой недвижимости в краткосрочной перспективе.

В 2022 г. динамика цен в жилищном секторе стран Персидского залива была неоднородной. Рост цен в Дубае и Эр-Рияде значительно опередил средний показатель по региону. В 2022 г. ОАЭ были единственным рынком, где был зафиксирован рост цен и объемов совершенных сделок во всех городах и секторах рынка недвижимости. По мнению аналитиков, объемы сделок в 2024 г. в Дубае снизятся по сравнению с 2023 г., однако цены продолжают расти как в сегменте квартир, так и в сегменте вилл, хотя и более медленными темпами. В Абу-Даби прогнозируется рост объема совершенных сделок и темпов роста цен в течение ближайшего года. Ожидается, что в Бахрейне цены на виллы будут рекордно низкими. В сегменте квартир, учитывая новые предложения и существующий уровень предложения, прогнозируется более существенное снижение цен. Прогнозируется, что в следующем году в КСА динамика цен как на рынке квартир и вилл станет более гибкой, также ожидается, что цены на виллы продолжают расти, хотя и более медленными темпами, тогда как цены на квартиры, вероятно, продолжают снижаться, например, в Эр-Рияде.

Как и в целом по региону, эксперты ожидают большой рост населения в Эр-Рияде. Так, по прогнозам оно приблизится к 17 млн. человек к 2030 г., по сравнению с примерно 7,5 млн. человек в 2022 г. В связи с пониманием проблемы возникновения дефицита жилья в будущем властями города за последние шесть лет было открыто множество проектов в сфере недвижимости на сумму 104

¹⁸ Составлен автором по данным из отчета «CBRE — Middle East Real Estate 2023 Outlook» (URL: <https://www.cbre.ae/insights/books/cbre-middle-east-real-estate-2023-outlook>).

¹⁹ Уровень закупаемости — это отношение арендованных квартир к общему количеству доступных квартир в здании, башне, жилой единице, штате или городе. (URL: <https://voxt.ru/zapolnyaemost/#:~:text=>

млрд. долл. США. Целесообразно отметить, что общая стоимость проектов в сфере недвижимости и инфраструктуры с момента запуска Национального плана преобразований Саудовской Аравии (Saudi Arabia's National Transformation Plan) в 2016 г. превысила 1,1 трлн. долл. США.²⁰

Что же касается покупки недвижимости иностранными инвесторами, то в целом иностранные инвесторы могут приобретать недвижимость для строительства и инвестиций, но для этого также требуется предварительное разрешение, при этом, иностранцы не могут владеть недвижимостью в Мекке и Медине. Недвижимостью могут владеть иностранные граждане, постоянно проживающие в странах Персидского залива, могут владеть или арендовать один жилой дом. Граждане СССПЗ могут купить или арендовать один жилой дом или земельный участок площадью 3 000 кв. м. Иностранные граждане, имеющие вид на жительство в КСА Премиум-класса, могут арендовать один дом площадью 3000 кв. м, жилой дом или землю в Мекке или Медине на правах Usufructa сроком на 99 лет.²¹

Совокупный вклад секторов строительства и недвижимости Бахрейна в ВВП страны в 2022 г. составил 12,5%, при этом за год зафиксирован рост соответственно на 1,4% и 5,5% соответственно. В первой половине 2023 г. рынок недвижимости Бахрейна продемонстрировал впечатляющий рост. Продажи резко выросли, а стоимость сделок с недвижимостью выросла на 14,5%, достигнув значения в 3,2 млрд. долл. США.²²

Устойчивый экономический рост Бахрейна с ростом на 4,9% в 2022 г. и ожидаемым дальнейшим ростом на 2,2% в 2023 г., что делает его привлекательным местом для инвестиций среди стран Персидского залива, а растущее население страны напрямую показывает потребность в большем объеме жилой недвижимости, а также в его разнообразном ассортименте.

Действительно, в 2022 г. и начале 2023 г. в секторе недвижимости Бахрейна наблюдалось оживление, которое нашло отражение в росте арендной платы за жилье. За последние годы на рынке появилось несколько новых доступных домов, и правительство продолжает работать с банковским сектором над запуском новых ипотечных продуктов, которые помогут населению с низким и средним уровнем дохода покупать жилье. После экономической стагнации, вызванной пандемией COVID-19, в ноябре 2021 г., правительство Бахрейна объявило о Плане стратегических проектов (Strategic Projects Plan (SPP) стоимостью 30 млрд. долл. США, который включает в себя 22 крупных строительных проекта в ключевых секторах экономики. Среди наиболее амбициозных из них — это строительство пяти новых городов, которые будут возведены на мелиорированных землях у побережья королевства. Эти города увеличат общую площадь Бахрейна примерно на 60% и будут обладать комплексной транспортной и логистической инфраструктурой.

Наряду с этим Бахрейн открывает свои возможности и для иностранных инвесторов в сектор недвижимости. Согласно новым поправкам в законодательство, Бахрейн допускает стопроцентное иностранное владение недвижимостью для компаний, работающих в большинстве секторов экономики. Иностранное владение жилой недвижимостью разрешено для определенных земельных участков, выделенных правительством. Между тем, в феврале 2022 г. была введена в действие 10-летняя Золотая резидентская виза, позволяющая людям с минимальным ежемесячным доходом в размере 10 600 долл. США стать владельцами недвижимости стоимостью не менее 531 тыс. долл. США.²³

²⁰ Faisal Durrani. Saudi Arabia's Vision 2030 real estate and infrastructure projects top US\$ 1.1 trillion. September 07, 2022 (URL: <https://www.knightfrank.ae/blog/2022/09/07/saudi-arabias-vision-2030-real-estate-and-infrastructure-projects-top-us-11-trillion>) (дата обращения 01.12.2023).

²¹ Can Foreigners, Ex-pat Iqama Holders, Buy Property In Saudi Arabia? (URL: <https://saudiscoop.com/business/foreigners-expat-iqama-holders-buy-property-saudi-arabia/>).

²² Bahrain's real estate market in 2023 and beyond. Aug 09, 2023 (URL: <https://www.cityscape-intelligence.com/bahrain-residential/bahrains-market-2023-and-beyond-emerging-real-estate-hotspot>).

²³ New developments and regulations to boost Bahrain's infrastructure and real estate — Bahrain 2023 — Oxford Business Group. (URL: <https://oxfordbusinessgroup.com/reports/bahrain/2023-report/construction-real-estate/laying-foundations-new-developments-and-regulatory-changes-are-expected-to-boost-infrastructure-and-real-estate-projects-overview/>).

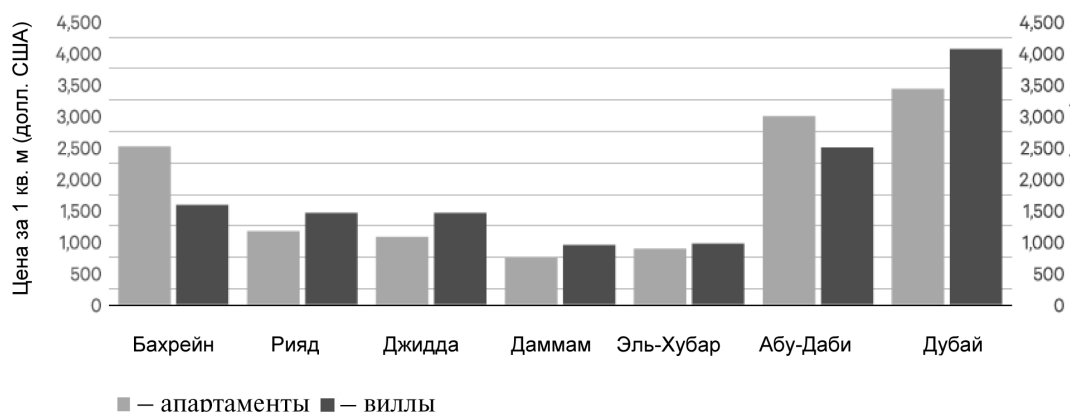


Рис. 6. Цена продажи 1 кв. метра в странах Персидского залива в 2022 г.

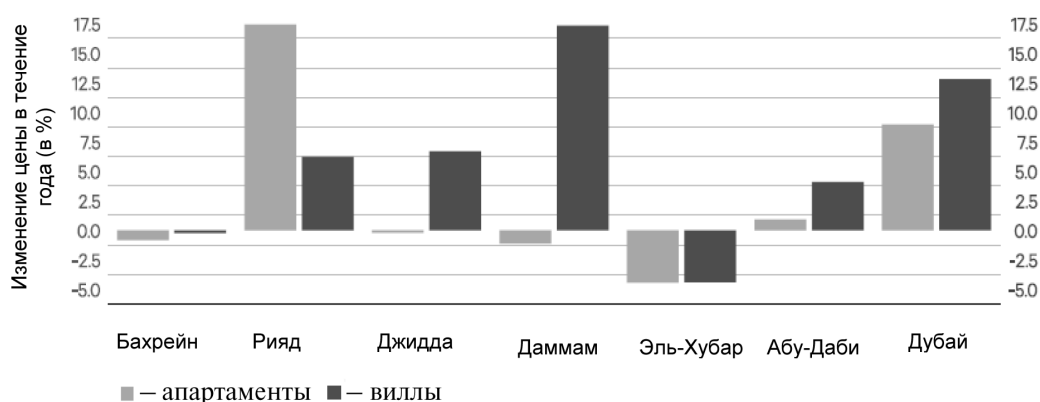


Рис. 7. Изменение цены на квартиры и виллы в странах Персидского залива в течение 2022 года (в %) ²⁴

По сравнению со II кварталом 2022 г. средние цены на квартиры и виллы в Абу-Даби выросли в годовом исчислении на 0,9% и 1,7% соответственно. Средние цены на рынке жилья Дубая выросли на 16,9% за год (с июня 2022 г. до июня 2023 г.), при этом средние цены на квартиры выросли на 17,2%, а средние цены на виллы — на 15,1%.

Если рассматривать арендные платежи за жилье, то в соответствии с вышепредставленными ценами продажи за 1 кв. м., в Бахрейне в 2022 г. арендная плата за виллу незначительно увеличилась в 2023 г., тогда как за тот же период произошло снижение средней арендной платы за квартиры.

Рынок недвижимости в Дубае в период 2022 г. — начало 2023 гг. находится в хорошем состоянии: цены росли в среднем на 11,5 %. Арендная плата за жилую недвижимость в Дубае достигла в 2022 г. наибольшего уровня, так в 2022 г. средняя арендная плата за квартиры выросла на 27,1%, а средняя арендная плата за виллу выросла на 24,9%. Спрос также значительно увеличился: количество зарегистрированных договоров аренды увеличилось на 10,8% в годовом исчислении, однако количество новых регистраций сократилось на 7,0%. В 2023 г. арендная плата за объекты недвижимости в эмирате продолжала равномерно расти.

Средняя розничная арендная плата в Абу-Даби и Дубае в период до II квартала 2023 г. выросла на 16,9% и 38% соответственно.²⁵ В 2022 г. арендная плата за виллы и квартиры выросла на 0,5% и 1,3% соответственно. В течение 2023 г. продолжился положительный рост арендной платы, однако темпы роста не стали существенными.

²⁴ Графики Source: CBRE Research.

²⁵ UAE Real Estate Market Review Q2 2023. August 1, 2023. By Taimur Khan (URL: <https://www.cbre.ae/insights/figures/uae-real-estate-market-review-q2-2023>). (дата обращения 06.11.2023).

Таблица 1

Сравнение стоимости арендной платы за 1 кв. метр
за виллу или квартиру в 2022 г. в Бахрейне и ОАЭ (в долл. США)

Страна / эмират	Вилла	Квартира
Бахрейн	102	150
Абу-Даби	130	180
Дубай	230	250

Наряду с этим ставки по ипотечным кредитам практически во всех странах региона выросли за последний год примерно на 2–3% (см. рис. 8). Это связано как с вновь открывающимися возможностями у банков расширять линейку предоставляемых ипотечных продуктов, например, в зависимости от доходов заемщика, также предоставлять ипотечные кредиты иностранным гражданам для покупки жилья в стране и возрастающими потребностями в строительстве объектов недвижимости, реализуемых правительством стран Персидского залива.

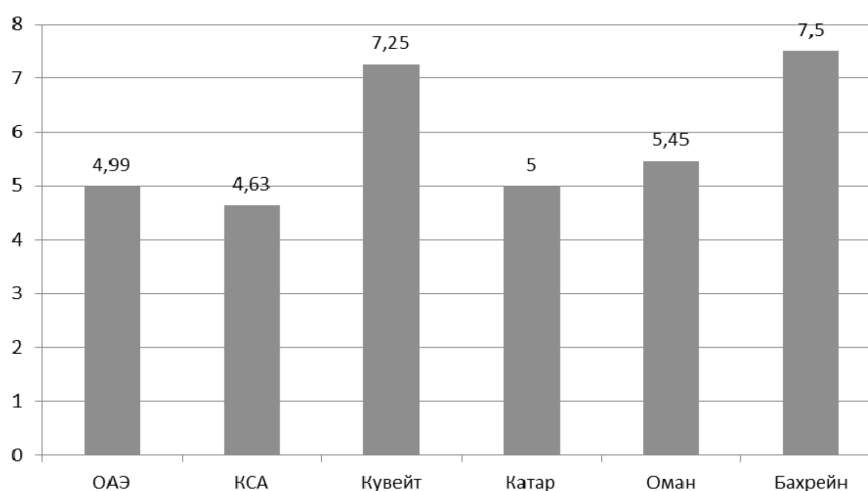


Рис. 8. Ставки по ипотечным кредитам в некоторых странах Персидского залива на 2023 г. (в %) ²⁶

Компания Deloitte в своем отчете «Прогнозы в сфере недвижимости на Ближнем Востоке на 2023 г.» (Middle East Real Estate Predictions 2023) ²⁷ дает позитивный прогноз на 2023 г., отмечая рост продаж жилья в обоих регионах, а также рост цен на аренду коммерческих офисных помещений в Дубае. Наряду с этим, значительный рост ВВП КСА делает его одним из наиболее привлекательных мировых направлений для инвесторов.

Обзор рынка недвижимости в ОАЭ

Как известно, более 10 лет назад рынок недвижимости в ОАЭ переживал непростые времена, можно сказать, что он был на грани краха, из-за мирового экономического кризиса в 2008–2013 гг., однако в настоящее время рынок переживает настоящий бум, особенно в области элитного жилья. Так, согласно Индексу пузыря (Global Real Estate Bubble Index), эмират находится в зоне справедливой стоимости цен ²⁸.

²⁶ Составлено автором по данным — URL: https://www.theglobaleconomy.com/Kuwait/mortgage_interest_rate, URL: <https://www.adcb.com/en/personal/loans/home-loans/standard-mortgage-loan>, URL: <https://www.alfransi.com.sa/english/mortgageloancalculator>, URL: <https://www.ceicdata.com/en/indicator/oman/bank-lending-rate>, URL: <https://www.saakin.qa/blog/how-to-buy-a-house-with-a-mortgage-in-qatar> (дата обращения 01.12.2023).

²⁷ URL: <https://www2.deloitte.com/iq/en/pages/real-estate/articles/me-real-estate-predictions-2023.html>.

²⁸ Индекс эмирата равен 0,14. UBS Global Real Estate Bubble Index 2023. (URL: <https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/2023/global-real-estate-bubble-index.html>). (дата обращения 25.11.2023).

Министр экономики ОАЭ Абдулла бен Тук Аль Марри (Abdulla bin Touq Al Marri) высказал мнение, что экономика страны вырастет на 5–6% по мере постепенного восстановления от пандемии, а также продолжит расти такими же темпами в течение следующих нескольких лет. Если данные тренды будут находиться на постоянной основе, то в целом объемы экономики ОАЭ могут удвоиться к 2031 г. Также ненефтяная экономика ОАЭ выиграла от роста государственных расходов, роста кредитования и улучшения делового климата, а проведение Всемирной выставки Dubai World Expo способствовало росту туризма.²⁹

По мнению аналитиков, в 2023 г. ВВП страны вырастет на 2,8%, также прогнозируется, что углеводородный сектор ОАЭ сократится на 1,6%, а в неуглеводородном секторе ожидается темпы роста на 4,5%.

Согласно рейтингу UBS Bubble Index 2022, Дубай является одним из лучших мировых рынков для инвесторов,³⁰ он извлек выгоду из пандемии и внешних вызовов, сохраняя тренды к привлечению новых крупных инвесторов в 2023 г.³¹

Как было отмечено выше, индустрия недвижимости является важной опорой диверсификации экономики ОАЭ. Как известно, правительство страны, сосредоточено на расширении диверсификационных направлений в экономике страны, с целью уменьшения ее финансовой зависимости от доходов от нефти и газа. Деятельность в сфере недвижимости приносит около 5,5% общего ВВП ОАЭ.³²

Сектор недвижимости Дубая внес большой вклад в развитие экономики, как эмирата, так и страны в целом. На отрасль недвижимости в эмирате Дубай приходится 8,2% ВВП. Это также ведущий сектор, в котором занято наибольшее количество иностранной рабочей силы.³³ Большинство городских строений в эмирате — это инвестиционные виллы стоимостью почти 72 тыс. долл. США, за которыми следуют частные виллы стоимостью около 40,6 тыс. долл. США.

На рынке арендаторов Дубая общее количество зарегистрированных договоров аренды в 2022 г. достигло 29 932, что на 41,6% больше, чем в 2021 г. Повышенная заполняемость офисов продолжает стимулировать рост средней арендной платы на рынке коммерческой недвижимости Дубая, где во втором квартале 2023 г. средняя арендная плата за офисы премиум-класса, класса А, класса В и класса С выросла на 17,2%, 11,0%, 16,4% и 30,0% соответственно.

В июне 2023 г. в Дубае было зарегистрировано в общей сложности 9876 сделок с жилой недвижимостью, что на 18,8% больше, чем годом ранее. За этот период с июня 2022 г. по июнь 2023 г. продажи на вторичном рынке выросли на 44,9%, однако в июне этот показатель немного упал на 0,5%.

Несмотря на недавнее незначительное снижение продаж на вторичном рынке, уровень активности на рынке жилой недвижимости Дубая оставался высоким в первые два квартала 2023 г.,

²⁹ UAE hopeful of 5–6% economic growth in 2022 and beyond. Mon 28 Mar 2022 (URL: <https://www.khaleejtimes.com/economy/uae-hopeful-of-5-6-economic-growth-in-2022-and-beyond>).

³⁰ UBS Global Real Estate Bubble Index: At the tipping point. 12 Oct 2022 (URL: <https://www.ubs.com/global/en/media/display-page-ndp/en-20221012-ubs-bubble-index.html>).

³¹ Richard Waind. Can the Dubai real estate market defy a global downturn in 2023? Dec 30, 2022 (URL: <https://www.thenationalnews.com/weekend/2022/12/30/can-the-dubai-real-estate-market-outrun-a-global-downturn-in-2023/>) (дата обращения 25.11.2023).

³² URL: <https://www.statista.com/topics/9139/real-estate-in-the-uae/#topicOverview>. (дата обращения 20.11.2023).

³³ Здесь нужно отметить, что речь идет не только о низкоквалифицированной рабочей силе. Так согласно Руководству по заработной плате в ОАЭ на 2023 г., востребованные должности в секторе недвижимости и строительства в ОАЭ будут включать в себя директоров проектов и девелопмента, специалистов по управлению недвижимостью, лизинга и менеджеров по недвижимости и сооружениям.

В странах Персидского залива ощущается нехватка специалистов для крупных консалтинговых компаний по недвижимости, предлагающих консультационные услуги по недвижимости, такие как оценка, девелопмент, консультирование по сделкам. Так, в 2023 г., согласно руководству Hays по заработной плате, в странах Персидского залива, потребуются сотрудники на должности строителей, прорабов, директоров по проектам и старших менеджеров. Значительная часть этого спроса будет обеспечена крупными проектами — флагманами в Саудовской Аравии, такими как Red Sea Global, Neom, Diriyah Gate Development Authority и Roshn. (Construction and real estate jobs in the UAE: How much do they pay? — URL: <https://www.thenationalnews.com/business/money/2023/08/01/property-jobs-best-paying/>) (дата обращения 20.11.2023).

где за период середины 2022 г. до середины 2023 г. общий объем транзакций достиг 57 738. Это самый высокий показатель за этот период, он означает увеличение на 43,2% по сравнению с тем же периодом, но годом ранее.³⁴

Наиболее инвестиционно привлекательными районами Дубая за II квартал 2023 г. стали Dubai Marina, Downtown Dubai, Business Bay, Jumeirah Village Circle, Palm Jumeirah, Dubai Hills Estate, Arabian Ranches, DAMAC Hills и Al Furjan.

Рыночная стоимость сделок купли-продажи в Дубае достигла самого высокого уровня более, чем за всю историю статистических наблюдений и составила 24,7 млрд. долл. США по сравнению с 16 млрд. долл. США во II кв. 2022 г. Рыночная стоимость объектов недвижимости выросла на 53,93%, что связано с сильным экономическим ростом в стране и растущим интересом иностранцев к туристической отрасли и дальнейшему приобретению жилья.

Стоимость продаж недвижимости на стадии строительства также достигла во II кв. 2023 г. рекорда и составила 9,5 млрд. долл. США по сравнению с 4,9 млрд. долл. США во II кв. 2022 г., что представляет собой рост на 91,18%. Стоимость совершенных сделок купли-продажи достигла нового максимума. В 2023 г. сделок было совершено на сумму 15,2 млрд. долл. США по сравнению с 11 млрд. долл. США в 2022 г., продемонстрировав рост на 37,11%.

Также стоит отметить, что в июле 2023 г. зафиксирована самая высокая сумма сделок купли-продажи за один месяц: она составила более 10,2 млрд. долл. США. Она побила предыдущий рыночный рекорд на 10%, установленный в марте 2023 г. Более того, объем транзакций достиг отметки 11 000, что показывает рост на 58% по сравнению с 2022 г.

Сделки, которые были осуществлены в июле 2023 г. с недвижимостью, находящейся на этапе строительства, сыграли решающую роль в поддержании восходящего тренда на рынке недвижимости Дубая. Совершив 47% от общего объема продаж и имея 33 % от общей стоимости транзакций, они внесли значительный вклад в общую динамику рынка. Объем продаж недвижимости на стадии строительства продемонстрировал исключительный рост в годовом исчислении на 81%, при этом было зарегистрировано более 5200 сделок по сравнению с 2883 в июле 2022 г.

Что касается договоров аренды, то во II квартале 2023 г. года наблюдался рост на 6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Было зарегистрировано 131 293 договора по сравнению со 123 856 договорами в 2022 г. Самыми популярными районами для аренды были Dubai Marina, Downtown Dubai, Business Bay, Jumeirah Village Circle, Palm Jumeirah, Dubai Hills Estate, Arabian Ranches, DAMAC Hills, Al Furjan.

Если рассматривать Эмират Абу-Даби, то здесь нужно отметить, что доверие инвесторов, значительный рост новых проектов и внедрение инновационных разработок способствовали росту количества сделок II кв. 2023 г. в Абу-Даби. Так за этот период было совершено 1 838 сделок внеплановой продажи по сравнению с 947 во II квартале 2022 г., что составило 71,4% от общего количества сделок, тогда как в 2021 г. он составлял 60,7%. Подавляющее большинство покупателей по-прежнему хотят владеть недвижимостью на островах Al Reem, Yas, Saadiyat Islands, Al Raha Beach, Masdar City, которое можно использовать, как для личного проживания, так и для инвестиций.

Более того, за тот же период наблюдался значительный рост стоимости недвижимости на 118%. Стоимость сделок купли-продажи на этапе строительства в Абу-Даби во II кв. 2023 г. составила 71,9% от общей стоимости сделок купли-продажи по сравнению с 58,7% за тот же период в 2022 г., достигнув отметки в 1,3 млрд. долл. США по сравнению с 585 млн. долл. США за один расчетный год.

В настоящее время на рынке в Абу-Даби зарегистрировано 735 объектов недвижимости, что является увеличением на 20,1% по сравнению с 612 объектами во II квартале 2022 г.

Эмират Абу-Даби использовал сектор недвижимости в качестве важного фактора диверсификации своей экономики, который принес около 10,6 млрд. долл. США в ВВП страны.³⁵

³⁴ UAE Real Estate Market Review Q2 2023. August 1, 2023. By Taimur Khan (URL: <https://www.cbre.ae/insights/figures/uae-real-estate-market-review-q2-2023>). (дата обращения 06.11.2023).

³⁵ Real estate in the United Arab Emirates — statistics & facts | Statista (URL: <https://www.statista.com/topics/9139/real-estate-in-the-uae/#topicOverview>). (дата обращения 20.11.2023).

Несмотря на то, что сфера недвижимости в ОАЭ является достаточно открытым сектором для инвесторов, целесообразно отметить, что иностранные покупатели, не являющиеся гражданами стран региона Персидского залива, могут столкнуться с определенными трудностями при приобретении недвижимости, связанными, прежде всего с особенностями местной законодательной базы, регулирующий вышеуказанный сектор. Так, например, недвижимость в Дубае и Абу-Даби можно приобрести только в специально определённых правительством зонах, условия аренды жилья могут варьироваться, а для сдачи собственности в аренду необходимо будет предоставить специальный документ.³⁶

В ОАЭ гражданские сделки и вопросы, связанные с недвижимостью, регулируются Гражданским кодексом ОАЭ, в частности, Законом № 5 от 1985 г. (Federal Law No. (5) of 1985 On the Civil Transactions Law of the United Arab Emirates)³⁷ Защита частной собственности также закреплена в Конституции страны³⁸, а законы, касающиеся непосредственно владения недвижимыми объектами, могут приниматься семью эмиратами независимо друг от друга, но в каждом регионе существуют зоны свободного владения, на которые могут распространяться эксклюзивные постановления и законы.

Условия владения недвижимостью в ОАЭ на примере эмирата Дубай следующие.

I. Владение недвижимостью в Дубае для граждан ОАЭ и стран Персидского залива.

В соответствии со ст. 4 Закона № 7 от 2006 г. «О регистрации недвижимости в эмирате Дубай» (Law No. (7) of 2006 Concerning Real Property Registration in the Emirate of Dubai)³⁹, компании, которые полностью принадлежат гражданам ОАЭ или гражданам из стран Персидского залива, имеют право свободно владеть недвижимостью и приобретать все виды прав собственности на недвижимость, такие как узуфрукт, мусатаха и долгосрочная аренда сроком до 99 лет, расположенные в любом районе эмирата Дубай, за исключением свободной зоны.⁴⁰

Таблица 2

Определения понятий «узуфрукт» и «мусатаха»

Понятие	Определение
Мусатаха	Особая форма договора, которая дает право на использование и развитие участка земли и получение с него прибыли в течение ограниченного периода времени. Обычно срок пользования участком не превышает 50 лет, но при необходимости его можно продлить. <i>Больше всего такая форма собственности распространена в Абу-Даби.</i> Например, застройщик после заключения договора на условиях мусатахи получает право на возведение новостройки в Дубае или Абу-Даби на конкретной территории. При этом все объекты, возведенные на этом участке, принадлежат девелоперу, и он может распоряжаться ими на свое усмотрение.
Узуфрукт	По сути, узуфрукт означает право собственности на объект, ограниченное по времени (не более 99 лет) и узуфрукт не допускает внесение изменений во внешний вид объекта.

³⁶ Согласно закону № 26 от 2007 года, все договоры аренды подлежат онлайн-регистрации через систему Ejari, которая была внедрена для защиты интересов арендаторов и арендодателей. Ejari — это система, разработанная с целью регулирования отношений между арендаторами и арендодателями в Дубае. Платформа была запущена в 2007 г. в качестве инициативы Агентства по регулированию недвижимости (Real Estate Regulatory Agency, RERA). (URL: <https://emirates.estate/ru/faq/dictionary-of-the-uae-real-estate-investor-freehold-musatah-usufruct-what-else-can-a-buyer-face/>).

³⁷ Полный текст закона см. — URL: <https://legaladvice.me.com/legislation/126/uae-federal-law-5-of-1985-on-civil-transactions-law-of-united-arab-emirates>.

³⁸ Текст основного закона см. — URL: <https://u.ae/en/about-the-uae/the-constitution-of-the-uae>.

³⁹ Полный текст закона. см. URL: [https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2006/Law%20No.%20\(7\)%20of%202006%20Concerning%20Real%20Property%20Registration%20in%20the%20Emirate%20of%20Dubai.pdf](https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2006/Law%20No.%20(7)%20of%202006%20Concerning%20Real%20Property%20Registration%20in%20the%20Emirate%20of%20Dubai.pdf).

⁴⁰ URL: <https://fotislaw.com/lawtify/understanding-the-real-estate-laws-in-dubai/> (дата обращения 20.12.2023).

Владение недвижимостью в Дубае для иностранных граждан

Граждане, которые не являются гражданами ОАЭ и стран Персидского залива, могут владеть недвижимостью на праве собственности, аренды (сроком до 99 лет) или usufruct только в определенных районах Дубая, например, The Palm Jumeirah, The World Islands, Downtown Dubai, Old Town, Burj Khalifa, Business Bay, Dubai Marina, Emirates Hills, Jumeirah Lakes Towers, Jumeirah Beach Residence (JBR), Discovery Gardens, Arabian Ranches, Midriff (определенные участки), Dubai Investment Park, Falcon City, Dubai Sports City, Dubai Motor City, International City, Jumeirah Islands & Jumeirah Village. Кроме того, иностранное лицо может приобрести в аренду территорию за пределами этих специально отведенных зон. Иностранная собственность также разрешена в свободных зонах.

Необходимо отметить, что покупка дома на территории свободного владения может в определенных условиях предоставить иностранцу права на землю, на которой построен объект.

Таблица 3

Основные законы о собственности Эмирата Дубай в 2023 г.⁴¹

Название закона / нормативного акта	Комментарии
Требование о [внесении] депозита (Deposit Requirement)	При покупке недвижимости в Дубае покупатели должны внести депозит в размере 10%–20% от общей стоимости недвижимости.
Оплата новостроек (Payment for New Builds)	Если вы инвестируете в недавно построенный проект, платежи производятся частями в соответствии с этапами реализации проекта.
Оплата поставщикам услуг (Vendor Fees)	Если платежи осуществляются через поставщика [риелтора], обычно взимается комиссия в размере 2% от стоимости недвижимости.
Закон о недвижимости № 7 (Real Estate Law Number 7)	Этот важный закон, принятый в 2006 г., предоставляет права собственности нерезидентам и иностранцам примерно на 99 лет. Это открыло доступ к собственности в Дубае для более широкой аудитории.
Закон об аренде недвижимости (Rental Property Laws)	Правила аренды недвижимости в Дубае требуют заключения договора аренды сроком на один год со строгими правилами повышения арендной платы. Арендодатели, как правило, могут повысить арендную плату по окончании срока действия договора или при его продлении, с максимальной ставкой в 15%.
Закон о наследном имуществе (Inheritance Property Law)	Закон Дубая о наследственной собственности может быть сложным, особенно для арендодателей с несколькими гражданствами. Очень важно иметь законное завещание для защиты собственности.

Рынок недвижимости Эмиратов достаточно централизован. В Дубае все полномочия переданы двум агентствам — Земельному департаменту Дубая (Dubai Land Department, DLD)⁴² и Организация по надзору за недвижимым имуществом (Real Estate Regulatory Authority, RERA)⁴³. Спектр их деятельности обширен: от принятия законов и нормативных актов до консультаций, разрешения споров и утверждения документов и сделок.

⁴¹ Информация с сайта. — URL: <https://xrealty.ae/dubai-property-laws/>.

⁴² Земельный департамент Дубая предлагает следующие виды услуг: обслуживание клиентов (запрос от свидетельства о праве собственности до контроля за недвижимостью), отображение отчетов о сделках с недвижимостью (отображает отчеты о сделках по продаже и ипотеке, также отчет включает описание объекта недвижимости, площадь объекта, а также стоимость объекта недвижимости), подтверждение сертификата собственности (подтверждение свидетельства о праве собственности), надзор за управлением недвижимостью, получение информации о своей собственности в режиме онлайн, запрос статистического отчета и т.д. (URL: <https://www.propertynews.ae/guide/a-complete-guide-on-dld-dubai-land-department/>) (дата обращения 04.12.2023)

⁴³ Одно из регулирующих подразделений Земельного департамента Дубая, которое устанавливает правила для рынка недвижимости эмирата. (URL: <https://dubailand.gov.ae/en/rera/>).

Таблица 4

Юридические моменты, которые следует учитывать при покупке или аренде недвижимости в Дубае ⁴⁴

Название закона / нормативного акта	Комментарии
Полноправное владение и пользование на правах аренды (Freehold and Leasehold)	Дубай разрешает экспатам владеть недвижимостью в специально отведенных зонах свободного владения, предоставляя права собственности, аналогичные тем, которые действуют в их странах проживания. Для арендуемой недвижимости срок аренды, разрешенный правительством, обычно составляет около 99 лет.
Регулируемая сумма арендной платы (Rental Regulations)	Договоры аренды в Дубае обычно заключаются сроком на один год. Повышение арендной платы ограничено, что обеспечивает справедливый рынок аренды, как для арендодателей, так и для арендаторов
Двойное гражданство (Dual Citizenship)	Законы Дубая о собственности учитывают правовые стандарты ОАЭ или Дубая для арендодателей с двойным гражданством. Важно передать собственность законным бенефициарам, чтобы избежать юридических сложностей.
Закон о завещании (Legal Wills)	Нерезидентам и иностранным инвесторам в Дубае рекомендуется иметь законное завещание для передачи своей собственности своим иждивенцам. Это гарантирует законное распределение собственности после смерти владельца недвижимости.

В ОАЭ существует четыре типа землевладения, которые разрешены на законодательном уровне:

1. Абсолютное владение землей существует на территории стран, входящих в ССАГПЗ. Этот тип землевладения доступен только для граждан этих стран.
2. Лизхолд сроком от одного года до 99 лет распространен на территории стран, входящих в ССАГПЗ. Этим типом землевладения могут воспользоваться все граждане стран Персидского залива.
3. Фрихолд в районах свободного владения всех для граждан, в том числе иностранцев.
4. Владение землей на территории свободных экономических зон (freezone). Этим условием могут пользоваться все иностранцы. ⁴⁵

Таблица 5

Некоторые термины и определения типов землевладения в ОАЭ

Понятия	Определения
Лизхолд (leasehold)	Ограниченное по времени владение недвижимым имуществом. Условно данную форму владения можно назвать долгосрочной арендой, однако, в отличие от аренды в привычном понимании, в этом случае речь идет не о нескольких месяцах или годах, а о десятилетиях. В ОАЭ объект, оформленный в лизхолд, может находиться в условной собственности у покупателя-арендатора до 99 лет. При этом объект можно видоизменять на свое усмотрение: сделать ремонт, перепланировку, перестройку и пр. Данная форма владения недвижимостью доступна только гражданам стран Персидского залива, и, следовательно, неактуальна для граждан РФ.
Фрихолд (freehold)	Форма владения недвижимостью с эксклюзивным правом собственности. В отличие от формы лизхолд, фрихолд предназначен специально для иностранных граждан, которые хотят жить в стране и вести предпринимательскую деятельность на территории ОАЭ. Покупатель может свободно использовать недвижимость в качестве постоянного места жительства или источника заработка (путем сдачи в аренду), то есть владелец может делать с объектом все, что посчитает нужным, в том числе подарить, завещать или перепродать.

⁴⁴ Информация с сайта. — URL: <https://xrealty.ae/dubai-property-laws/>.

⁴⁵ URL: <https://fotislaw.com/lawtify/understanding-the-real-estate-laws-in-dubai/> (дата обращения 20.11.2023).

Продолжение таблицы 5

Понятия	Определения
	Одно из главных преимуществ формата фрихолд для иностранцев — возможность получить визу резидента за покупку недвижимости стоимостью от 204 тыс. долл. США. Необходимое условие для получения ВНЖ на вышеуказанных условиях: приобретенная недвижимость должна находиться на специальной территории свободного владения. Например, в настоящее время в Дубае функционируют 79 фрихолд-зон, в Абу-Даби — 17.

Приведенная и рассмотренная выше положительная динамика роста рынка недвижимости в Дубае, не может полноценно охарактеризовать риски рынка эмирата в целом. Так, по мнению экспертов по недвижимости, демографический бум в сочетании с притоком европейских и российских инвесторов в сектор недвижимости приведет к нехватке жилья и росту арендной платы.

Популярность города — эмирата привела к тому, что новые объекты недвижимости распродаются практически мгновенно, в то время как стремительный рост цен означает, что многие арендаторы и владельцы недвижимости не хотят переезжать в другие места, поскольку считают, что там им пришлось бы платить значительно больше и условия аренды или качество собственности было бы намного хуже, чем в Дубае. Эти факторы являются одним из многих причин, которые привели к дефициту доступной недвижимости на рынке, при превышении спроса над предложением. Если учесть, что по прогнозам, то численность населения эмирата к 2040 г. вырастит до 6,5 млн. человек и, если не произойдет значительного увеличения скорости и частоты строительства недвижимости и передачи ее в собственность, то на рынке будет ощущаться нехватка доступного жилья.⁴⁶

Это подтверждается и данными Счетчика живого населения⁴⁷ Дубайского статистического центра (Dubai Statistics Center), которые показали, что в апреле 2022 г. население Дубая превысило 3,5 млн. человек, а по состоянию на конец года выросло еще на 69 000, то есть ориентировочно, если численность населения будет расти такими же темпами, то в 2023 г. в Дубае появятся еще 70 000 новых жителей, то есть при расчете проживания двух человек в квартире, доступного на сегодняшний день жилья будет не хватать⁴⁸.

Однако введение Центральным банком ОАЭ ограничений по ипотечным кредитам привело к сокращению банковского финансирования, особенно для сделок по покупке жилья. При этом, финансирование может быть получено из других источников, таких как инвестиционные компании, работающих в сфере недвижимости. Однако этот вид финансирования обычно основан на хороших деловых отношениях и доверии между сторонами, поскольку кредитор не имеет зарегистрированного обеспечения в отношении недвижимости, принадлежащей заемщику.

Основным типом инвесторов по-прежнему остаются покупатели, оплачивающие покупку наличными средствами, что приводит к ситуациям, когда девелоперские компании должны банкам миллиарды долларов. В настоящее время 70% транзакций осуществляются с наличными или без ипотечных кредитов.

В этой связи из-за не совсем легальных схем купли — продажи недвижимости, которые открывают возможности для отмывания денежных средств, полученных преступным путем, в сектор недвижимости привлекаются незаконные иностранные средства, что повлекло за собой попадание в 2022 г. ОАЭ в серый список Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (Financial Action Task Force, FATF).

Также необходимо отметить, что реестр недвижимости в Дубае не является общедоступным, и Земельный департамент обычно не предоставляет доступ к информации о личности покупате-

⁴⁶ Patrick Ryan. «Pressing need» for more homes to ease Dubai property shortage, experts say. Apr 20, 2023 (URL: <https://www.thenationalnews.com/uae/2023/04/20/pressing-need-for-more-homes-to-ease-dubai-property-shortage-experts-say/>). (дата обращения 20.11.2023).

⁴⁷ URL: <https://www.dsc.gov.ae/en-us/Pages/default.aspx> (дата обращения 20.11.2023).

⁴⁸ URL: <https://www.thenationalnews.com/uae/2023/04/20/pressing-need-for-more-homes-to-ease-dubai-property-shortage-experts-say/>. (дата обращения 20.11.2023).

лей конкретной недвижимости ⁴⁹, вследствие чего у властей мало инструментов для осуществления полноценного надзора и контроля за покупателями. По нашему мнению, причина «закрытости списков собственников» в полной мере лежит в финансовой плоскости, так как большие экономические выгоды, получаемые на рынке жилья заинтересованными лицами, позволяют не обращать особого внимания на «серый рынок» жилья.

Некоторые риски покупки недвижимости в ОАЭ иностранными гражданами приведены в таблице 6.

Таблица 6

Риски покупки недвижимости в ОАЭ иностранными гражданами ⁵⁰

Риск	Описание
Мошенничество	Люди, выдают себя за агентов по недвижимости, продавцов или кредиторов.
Экономика ОАЭ может столкнуться с кризисом	ОАЭ получают значительную долю своих доходов от добычи нефти. Поскольку в может ожидаться снижение спроса на нефть, финансовые поступления в страну могут сократиться, что окажет влияние на экономику.
Выбор неправильного района	Существуют некоторые районы, в которых отсутствуют удобства. Если купить недвижимость в одном из этих районов, то в случае аренды можно не получить ожидаемый доход от арендной платы.
Выбор неправильного застройщика	Должна быть известная компания с большим опытом и хорошей репутацией на рынке недвижимости.
Покупка объекта в районе с более низкой доходностью от аренды	Можно получить до 7% за сдачу в аренду виллы и до 15% за аренду апартаментов. Однако такая ситуация не во всех районах. Рекомендуется провести анализ рынка, чтобы узнать, в каких районах города самая высокая доходность от аренды.
Вводящая в заблуждение реклама	Риск, который принимает на себя покупатель, незнакомый с местным рынком. При данном риске покупатель приобретает объект недвижимости, который стоит намного меньше, чем за него заплатили.

Что же касается покупки россиянами недвижимости в настоящих сложных экономических условиях, то при осуществлении сделок с недвижимостью в Дубае, а также в обход наложенных многочисленных санкций, они предпочитают вносить полную сумму покупки заранее из-за возможных осложнений, возникающих при переводе валюты через международную банковскую сеть SWIFT. Как известно, ОАЭ не ввели санкции против России, как это сделали США, Великобритания и Европейский Союз. Однако, по мнению министра экономики ОАЭ Абдуллы бен Тук Аль Марри, страна будет соблюдать международное право, когда дело касается российских инвестиций. ⁵¹

Причины, по которым россияне покупают недвижимость в ОАЭ, представлены ниже в таблице 7.

Положительные факторы покупки недвижимости россиянами в Эмирате Дубай, представлены в таблице 8.

Рассмотрев и проанализировав вышепредставленную информацию, нами был проведен SWOT-анализ покупки недвижимости россиянами в ОАЭ, результаты которого приведены в рисунке 9.

⁴⁹ В последнее время среди этих новичков, инвестирующих в недвижимость есть израильские инвесторы, криптовалютные миллионеры, руководители хедж-фондов, банкиры из Азии, богатые люди из Лондона, на которых негативно сказываются последствия выхода Великобритании из ЕС, а также граждане России, которые начали активно скупать недвижимость после событий 24.02.2022.

⁵⁰ По мнению специалистов Emirates.Estate от 17.11.2022 (URL:) и Imtilak Global (URL: <https://www.imtilak.net/en/uae/articles/buying-property-in-dubai-risk>).

⁵¹ Dubai Homes Reasonably Priced Despite Record Surge, Emaar Says. By Abeer Abu Omar and Manus Cranny (URL: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2022-11-03/dubai-homes-reasonably-priced-despite-record-surge-emaar-says>).

Таблица 7

Причины, по которым россияне покупают недвижимость в ОАЭ⁵²

Причины	Комментарии
Резидентство	За покупку квартиры дороже 205 000 долл. США. (примерно 18,4 млн. рублей) можно получить статус резидента, с которым можно доступ к медицине, образованию, банковскому обслуживанию, и возможность легально находиться в стране от 3-х лет. При этом можно оформить резидентство на семью.
Доходность инвестиций	Ни один вклад не дает такой доходности, как инвестиции в недвижимость Дубая и пока этот рынок еще не перегрет – в течение года прогнозируется рост цен на 13,5%. Некоторые инвесторы получают доходность в районе 50% годовых в долл. США.
Относительная доступность цен на недвижимость	Дубай остаётся одним из самых доступных по цене на рынке элитной недвижимости. Например, за 1 млн долл. США в самом престижном районе Дубая можно купить квартиру в 4 раза больше, чем в Нью-Йорке или Сингапуре.
Налоги	В эмиратах физические лица не платят подоходный налог, а также налог на роскошь, подарки, наследство. Очень лояльное налоговое законодательство привлекает инвесторов со всего мира.

Таблица 8

Положительные факторы покупки недвижимости россиянами в Эмирате Дубай⁵³

Вопросы	Факторы
Почему российских покупателей интересует недвижимость Дубая?	- выгодные налоговые льготы; - люксовый образ жизни; - обещание выгодных инвестиций; - городская среда премиум-класса отвечает повышенным требованиям российских инвесторов.
Какие типы недвижимости предпочитают российские покупатели в Дубае?	- роскошные квартиры; - роскошные виллы.
Как экономические связи между Россией и ОАЭ влияют на инвестиции в недвижимость?	Хорошие экономические и торговые отношения между Россией и ОАЭ создают основу взаимного доверия, что позволяет российским инвесторам рассматривать недвижимость Дубая как стабильный канал для диверсификации своих средств.

Покупка или инвестирование в недвижимость в принципе остается рискованным предприятием, даже на таком «островке благополучия и безопасности, как ОАЭ.

Эксперты предсказывали в 2023 г. возникновение пузыря на рынке недвижимости Дубая в 2023 г., однако другие эксперты, наоборот, дали благоприятные прогнозы по этому сектору. Итак, возникает вопрос, может ли возникнуть пузырь на рынке недвижимости в ОАЭ?

Поскольку Дубай стал одним из самых быстрорастущих городов мира, то это сказалось и на росте цен на недвижимость, которые в период с 2002 по 2008 гг. выросли почти в четыре раза. В 2002 г. наследный принц Дубая Мохаммед бен Рашид Аль Мактум издал указ, разрешающий иностранцам приобретать недвижимость в Дубае, а также стать ее полноправными владельцами, и после окончательного принятия закона, к 2006 г. поток иностранных денег усилил позиции Дубая, как сильного игрока на рынке недвижимости.

⁵² По информации агентства недвижимости Inside «Почему россияне скупают недвижимость в Дубае: массовое помешательство или осознанный выбор» от 28.03.2023 (URL: <https://vc.ru/migrate/643301-pochemu-rossiyane-skupayut-nedvizhimost-v-dubae-massovoe-pomeshatelstvo-ili-osoznannyy-vybor>). (дата обращения 25.11.2023).

⁵³ По мнению эмиратского риэлтерского (консалтингового) агентства «Azco Real Estate Brokers LLC.» Why Russian Buyers Are Attracted To Dubai's Realty Market? от 13.09.2023 (URL: <https://azcorealestate.ae/why-russian-buyers-are-attracted-to-dubais-realty-market/>). (дата обращения 25.11.2023).

<i>S-сильные стороны</i> - безопасность (финансовая, физическая); - растущий рынок недвижимости; - большой выбор недвижимости с развитой инфраструктурой; - широкомасштабная реализация многочисленных проектов и планов по урбанизации; - отсутствие налогов по некоторым статьям [доходов]; - отсутствие санкций в отношении России.	<i>О-возможности</i> - получение ВНЖ; - хороший инвестиционный доход со сдачи в аренду; - возможность иметь собственность премиум-класса по более низкой цене, чем в Москве; - более выгодные ставки по ипотечному кредитованию; - полноценный отдых на берегу Персидского залива.
<i>W-слабые стороны</i> - наличие высокого уровня жизни местного населения, дорогая местная валюта приведут к значительным затратам на коммунальные услуги, медицину, оплату учебных заведений, детских садов и т.д.; - незнание арабского языка, плохое знание английского языка; - наличие неблагоприятных районов; - климат (очень жарко летом, наличие песчаных бурь и т.д.); - слабое знание местных законов, в том числе в области недвижимости; - слабое знание религиозных и культурных традиций, которые играют важную роль в жизни арабского общества; - развивающиеся электронные сервисы (интернет-банкинг, электронные государственные услуги и т.д.) - отсутствие получения гражданства ОАЭ.	<i>T-угрозы</i> - перегретый рынок; - сильный информационный шум, который искусственно подогревает рынок и вызывает неоправданный ажиотаж вокруг объекта недвижимости; - много «посредников» и «фирм-однодневок», которые стараются получить свою прибыль на искусственно созданном ажиотажном спросе, не являясь, при этом, специалистами по рынку; - «инфоцыганство» (сайты, социальные сети и т.д.); - жесткие административные и уголовные законы; - миграционная среда (только 10% населения страны являются местными жителями).

Рис. 9. SWOT-анализ покупки недвижимости россиянами в ОАЭ ⁵⁴

Миллиарды долларов были потрачены на мегапроекты, включая Jumeirah Garden City (ориентировочная стоимость: 95 млрд. долл. США), Dubailand (64 млрд. долл. США), The Lagoons (25 млрд. долл. США), Palm Jumeirah (14 млрд. долл. США) и The World (14 млрд. долл. США).

Затем, в конце 2008 г., разразился глобальный кредитный кризис. Объемы сделок резко упали. Почти половина строительных проектов в ОАЭ на сумму около 300 млрд. долл. США были либо приостановлены, либо отменены. Объемы сделок резко упали. Почти половина строительных проектов в ОАЭ на сумму около 300 млрд. долл. США были либо приостановлены, либо отменены.

Поскольку экономика постепенно возвращалась к росту, были возобновлены приостановленные строительные проекты. С января 2012 г. по конец 2014 г. в Дубае наблюдался стремительный рост цен на жилье, составляя в среднем 21,5% в год, однако он замедлился к концу 2014 г. С тех пор рынок жилья находился в перманентной депрессии.

Согласно данным статистических агентств в 2015 г., индекс цен на жилую недвижимость Дубая (RPPI) упал на 11%, в 2016 г. цены на жилье в Дубае упали на 0,4 %, в 2017 г. упали на 3,9%, в 2018 г. — на 8,6%, в 2019 г. — на 6%, в 2020 г. — упали на 7,1%. Огромный избыток предложения квартир тянул рынок вниз. Рынок жилья начал восстанавливаться в 2021 г. Цены на жилье в Дубае выросли на 9,25%, в то время как в Абу-Даби цены выросли на 1,56%, также они продолжили расти в 2022 г., хотя и более медленными темпами. ⁵⁵

⁵⁴ Составлено автором на основе проанализированной информации, приведенной, в том числе в данной статье.

⁵⁵ Lalaine C. Delmendo. UAE / Dubai Residential Real Estate Market Analysis 2023, Q2 — April 10, 2023 (URL: <https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/united-arab-emirates/price-history>).

Судя по результатам первых месяцев 2023 г. цены на недвижимость в Дубае продолжают расти, в спрос на жилье остается высоким. По мнению аналитиков Forbes, рынок недвижимости Дубая не считается подверженным риску, скорее, он переживает замедление роста примерно до 4,5%. Эта ситуация свидетельствует о стабилизации рынка, хотя эксперты из Zoom Property Insights ожидают роста цен до 20%.⁵⁶

Говоря о возможностях и цифрах, можно предположить, что общий пузырь на рынке Дубая может вырасти на 7%, но это должно стать хорошей новостью для потребителей и инвесторов в целом. В элитном секторе отрасли в 2022 г. наблюдался рост, который составил 12,4%, также в 2023 г. возросло количество сделок, увеличился приток богатых иностранных инвесторов, эти факторы поддержат наличие пузыря и могут способствовать его увеличению. Относительно ответа на поставленный вопрос, однозначного концептуального ответа нет. Анализируя проделанную большую работу многих государственных структур, регламентирующих работу сектора недвижимости, а также его основных крупных бенефициаров, целесообразно говорить о минимизации риска увеличения пузыря в 2023 г.⁵⁷ без учета внешнеполитической обстановки, как в мире, так и в целом по региону.

Список литературы / References

1. 2023 UAE Real Estate Market Outlook Mid-Year Review [Электронный ресурс] – CBRE RESEARCH – 2023 – Режим доступа: <https://mktgdocs.cbre.com/2299/e20f5941-6f76-41c2-a732-915ebef8a1cb-167538939.pdf>, свободный – Загл. с экрана. – Яз. англ.
2. The UAE Real Estate Market overview. RESEARCH [Электронный ресурс] – A Year in Review 2022 – JLL SEE BRIGHTER.COM – Режим доступа: <https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/the-uae-real-estate-market-overview>, свободный – Загл. с экрана. – Яз. англ.
3. Middle East Real Estate Predictions 2023. Dubai market review [Электронный ресурс] – Deloitte – Режим доступа: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/xe/Documents/realestate/ksa-real-estate-predictions-2023.pdf>, свободный – Загл. с экрана. – Яз. англ.
4. Nader Kabbani and Nejla Ben Mimounel. Economic Diversification in the Gulf: Time to Redouble Efforts. POLICY BRIEFING [Электронный ресурс] – Brookings Doha Center – JANUARY 2021 – Режим доступа: <https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2021/01/Economic-diversification-in-the-Gulf.pdf>, свободный – Загл. с экрана. – Яз. англ.
5. Richa Syal. Bahrain lacks land, so it's building more: lavish artificial islands – AUGUST 31, 2022 – <https://www.nationalgeographic.com/environment/article/bahrains-expansion-into-the-sea-threatens-fisheries>.
6. Gulf Real Estate: Situation Analytics during COVID-19 Pandemic – Jun 30, 2020 – <https://www.weetas.com/insights/en/gulf-real-estate-situation-analytics-covid-19.html>.
7. Julian Roche MA (Oxon). The Gulf Real Estate Year in Review – 31 January 2019 – <https://cavendishmaxwell.com/insights/opinion/gulf-real-estate-a-year-in-review-an-economic-perspective>.
8. Al-Darbas, Ahmad Mohammed, and Mohammed Ebrahim al-Wasmi. «Challenges Facing Real-Estate Mortgages in the Arabian Gulf Region.» Arab Law Quarterly, vol. 33, no. 1, 2019, pp. 81–98. JSTOR, <https://www.jstor.org/stable/26768491>. Accessed 5 Dec. 2023.
9. Oxford Analytica (2020), «Gulf real estate markets face sharp, sustained decline», Expert Briefings. <https://doi.org/10.1108/OXAN-ES256924>, ISSN: 2633-304X.
10. Zaidan E. From Planning Cities to Sustaining Communities: Smart and Sustainable Urban Strategies for the Post-carbon Transition in the Gulf States. Sustainable Qatar: Social, Political and Environmental Perspectives. – Singapore: Springer Nature Singapore, 2022. С. 283–303. [* | In-line.WMF *][* | In-line.WMF *].

⁵⁶ The Dubai Housing Bubble: Will It Burst? July 14, 2023 (URL: <https://housesearch.com/en/blog/post/the-dubai-housing-bubble-will-it-burst/>) (дата обращения 04.12.2023).

⁵⁷ Мнение Estate Land Marketing. Will there be a Dubai real estate bubble in 2023? June 12, 2023 (URL: <https://estateland.com.pk/will-there-be-a-dubai-real-estate-bubble-in-2023/>) (дата обращения 04.12.2023).