

## Дубай: каковы риски инвестиций в недвижимость

К числу типичных рисков инвестиций в недвижимость относится опасность переизбытка предложения на рынке.

Дубай считается одним из самых привлекательных рынков недвижимости в мире и самым многообещающим в ближневосточном регионе. Привлекательность местного жилья объясняется такими факторами, как:

- относительно низкие цены (особенно сейчас, после периода ценового спада);
- высокий уровень доходности (до 10% годовых в зависимости от района);
- высокий спрос на аренду жилья (из-за большого количества мигрантов);
- доход от сдачи объекта в аренду не облагается налогами.

То же во многом относится и к сектору гостиничной недвижимости. Многочисленные отели, в ряде которых инвестор может купить номер в собственность для последующей сдачи в аренду, приносят неплохой пассивный доход, чему способствуют:

- плотный туристический поток (порядка 15 млн. человек в год);
- обилие достопримечательностей;
- развитая сфера розничной торговли и индустрия развлечений;
- развитый семейный туризм;
- тёплый климат и обилие пляжей.

Вместе с тем, всегда остаются определённые риски инвестиций в недвижимость, но нужно уметь трезво их оценивать.

### Переизбыток предложения на рынке?

Напомним, что совокупные планы застройщиков Дубая подразумевают строительство в 2017 г. порядка 31 000 единиц жилой недвижимости. При этом по результатам минувшего 2016 г. рынок пополнился 15 000 единиц – самый высокий показатель с 2012 г. Хотя ряд специалистов и аналитиков уверены, что рынок эмирата вплотную приблизился к восстановительному периоду, подобные объёмы нового предложения не могут не вызвать усугубления ещё остающихся

проблем на рынке. Однако существует и альтернативное мнение.

Так, в компании Propertyfinder Group – местный портал недвижимости – уверены, что реальный объём новых объектов будет значительно ниже ожидаемого. По словам Лукмана Хадджа, директора по работе с клиентами компании Propertyfinder, темпы строительства будут зависеть от спроса на новые объекты. И если спрос будет низким, рынок автоматически подстроится под эти условия, что положительно скажется на его стабилизации.

При этом стоит заметить, что средний объём реализации объектов в Дубае составляет порядка 30-35% от запланированного, а значит, реальные риски инвестиций в недвижимость Дубая в этом году на порядок ниже, чем можно было бы ожидать. Аналогичная ситуация складывается и в секторе гостиничной недвижимости Дубая, где застройщики ????? ?????????? ??? ? ??????????.

Ссылка на статью: <http://businessmens.ru/article/dubay-kakovy-riski-investiciy-v-nedvizhimost>