



Piața imobiliară din Dubai, tot mai atractivă pentru români

● Val de achiziții imobiliare făcute de investitori români în Dubai ● Zilișteanu: "Banii sunt deștepți, știu unde să se ducă, iar românii încearcă destinații în care fiscalitatea și birocrăția sunt mai prietenoase"

Dubai, perla Emiratelor Arabe Unite, devine o destinație tot mai atractivă pentru investitorii români, în urma unui val recent de achiziții imobiliare pornite dintr-un trend care a început să

circule în România imediat după ridicarea restricțiilor împotriva COVID-19.

Odată cu "finalul" pandemiei și începutul crizei provocate de războiul din Ucraina, prețurile proprietăților din Dubai au scăzut puternic, ceea ce a făcut ca investitorii români să se orienteze către

achiziții imobiliare în zonă, considerând că o investiție pe coasta Golfului Persic poate avea un randament mai bun decât o investiție pe piața din România.

În mod neașteptat, prețurile proprietăților în centrul financiar al Emiratelor Arabe Unite sunt variate și acoperă o arie mare de

bugete, investitorii având posibilitatea să achiziționeze un studio cu prețuri începând de la 80.000 de euro sau apartamente cu două, trei sau patru camere, cu prețuri între 120.000 și 450.000 de euro.

Astfel, piața imobiliară din Dubai a atras în mod semnificativ

NICOLETA MANEA:

"Am avut ocazia de a face un număr mare de vânzări încă de la primul eveniment și datorită faptului că lumea ne cunoaște pe noi și pe consultanții noștri, dar și renumele brandului creat în timp, oferind servicii de calitate, idei de investiții, consultanță și calcule de randament pentru clienții noștri".



ALEXANDRU MANEA

"Din oferta actuală fac parte atât studio-uri, camere de hotel direct mobilate și utilate, cât și apartamente în ansambluri rezidențiale de lux care oferă toate facilitățile unui hotel".



atenția celor care preferă investițiile în proprietăți cu randament ridicat și venituri mari. Aceste proprietăți pot fi găsite în locații premium, cum ar fi Dubai Marina, Jumeirah Lake Towers și diverse alte locații celebre.

Randamentul ridicat și lipsa impozitului pe proprietăți, motivele principale ale investițiilor

Două dintre motivele principale invocate de românii care aleg să achiziționeze proprietăți în Dubai sunt absența impozitului pe proprietate și lipsa taxelor de timbru.

Cu toate acestea, deși Dubai nu are impozit pe proprietate, are taxe de comunitate privată exact ca taxele asociației de proprietari. Această taxă este de obicei calculată pe metru pătrat și diferă de la caz la caz. De asemenea, un inves-

titor trebuie să fie conștient de taxele indirecte, de costurile și taxele legate de tranzacțiile imobiliare. Aceste taxe și costuri se încadrează în general în trei categorii: costul real al înregistrării și obținerii titlului de proprietate, costurile asociate care pot apărea dacă achiziția este finanțată printr-un credit și, în cele din urmă, taxele care trebuie plătite pentru consultanță juridică și imobiliară.

Unul dintre cei mai importanți factori care sunt luați în considerare la nivel global pentru achiziționarea de proprietăți imobiliare este accesibilitatea. Bugetul inițial ar trebui să fie suficient și pentru costurile de dinaintea achiziției, care ar putea reprezenta aproape 9% din prețul total de cumpărare al proprietății.

Totodată, chiar dacă tranzacția imobiliară implică anumite costuri, randamentul ridicat al proprietăților din Dubai continuă să îi atragă pe investitori. Potrivit agențiilor imobiliare specializate în proprietățile din Dubai, investitorii pot obține un randament de

Din punct de vedere al prețurilor, compania ANG Luxury Properties tranzacționează imobile în Dubai începând cu
160.000 dolari,
iar o proprietate poate ajunge până la
17 milioane de dolari.

până la 15% pe an, prin închirierea în regim hotelier a apartamentelor sau caselor achiziționate. Acest procent este aproape dublu față de randamentul mediu de 8% pe an pe care îl oferă un apartament achiziționat pe litoralul românesc și este de trei ori mai mare decât randamentul mediu de 5% pe an pe care îl oferă un apartament în București.

Un alt motiv pentru care investitorii sunt tot mai atrași de Dubai îl reprezintă vizele de ședere oferite de Emiratele Arabe Unite pen-

tru proprietarii de imobile. Aceste vize pot varia de la 2 la 10 ani, în funcție de valoarea imobilului achiziționat.

Metode alternative de finanțare pentru investiții

Există situații în care investitorii nu au suficienți bani disponibili sau nu doresc să investească toți banii deodată, deși doresc să cumpere o casă în Dubai fără un

avans. Pentru acest lucru există diferite facilități de finanțare oferite de diferite bănci și instituții financiare din Emiratele Arabe Unite. Acest lucru vă permite achitarea unui depozit către vânzător, fără a folosi propriile fonduri ca avans.

Printre cele mai cunoscute instituții financiare care oferă soluții de finanțare pentru străini se numără:

- Mashreq: Mashreq este o instituție financiară de top din Emiratele Arabe Unite care oferă credite ipotecare și împrumuturi pentru locuințe. Compania oferă împrumuturi pentru expații și străinii care trăiesc în Emiratele Arabe Unite. Creditele ipotecare, precum și împrumuturile pentru locuințe, sunt acordate pentru angajații și expații care desfășoară activități independente care au un venit lunar de cel puțin 15.000 de dirhams. Cu acest tip de finanțare, expații își pot cumpăra o casă în Dubai în rate;

- HSBC: O altă instituție financiară care oferă împrumuturi pentru locuințe, precum și opțiuni de credit ipotecar potențialilor investitori și cumpărători pentru proprietăți imobiliare din Dubai. Expații și străinii cu un venit de cel puțin 15.000 de dirhams pe lună pot solicita un credit ipotecar sau un împrumut pentru locuință în Emiratele Arabe Unite prin intermediul acestui creditor;

- Emirates NBD Bank: Una dintre cele mai importante instituții financiare din Dubai, Emirates NBD oferă împrumuturi ipotecare cu valori de până la 15 milioane de dirhams. Împrumuturile pentru locuințe și creditele ipotecare pot ajunge la 70% raport împrumut-valoare (LTV). În afară de aceasta, instituția oferă disponibilitatea pre-aprobării.

Val de achiziții în prima jumătate a anului

Începutul anului 2022 a marcat un val de achiziții imobiliare în Dubai, compania ANG Luxury Properties anunțând investiții de peste 52 de milioane de euro, în



primele șase luni ale anului.

ANG Luxury Properties a organizat, în primul semestru, mai multe întâlniri pentru a prezenta proprietățile din Dubai, în mai multe orașe din România, reușind, astfel să inițieze tranzacții în valoare de 35 de milioane de dolari în luna martie, 11 milioane de dolari în luna aprilie și 6 milioane de dolari în luna mai a acestui an, cu o sumă totală de 52 milioane de dolari în urma tuturor achizițiilor realizate de investitori.

„Ne dorim să oferim clienților

din România șansa de a se familiariza cât mai mult cu posibilitățile pe care piața imobiliară din Dubai le oferă celor interesați de segmentul de luxury. Am avut ocazia de a face un număr mare de vânzări încă de la primul eveniment și datorită faptului că lumea ne cunoaște pe noi și consultanții noștri, dar și renumele brandului creat în timp, oferind servicii de calitate, idei de investiții, consultanță și calcule de randament pentru clienții noștri”, a declarat Nicoleta Manea, CEO

ANG Luxury Properties.

„Printre facilitățile de care clienții se pot bucura în urma achiziționării unui apartament în Dubai se află, în principal, faptul că nu există taxe și impozite pe proprietate și trebuie achitată o singură taxă de 4% DLD, pentru Dubai Land Department. Toate actele sunt realizate și semnate prin intermediul Guvernului, iar ratele pe 5 ani se plătesc direct către dezvoltator, fără dobândă: 60% se plătesc până la finalizarea proiectului, în 2025 și 40% pe parcur-

sul a doi ani după finalizare. Un alt aspect pozitiv este reprezentat de faptul că randamentul se găsește la un procent de 10-15%. Casele sunt dotate cu sisteme inteligente de funcționare și se află în proximitatea facilităților necesare pentru orice familie: școli britanice, transport în comun și plajă privată pentru rezidenți" spun cei de la ANG Luxury Properties.

Potrivit acestora, cele mai căutate tipuri de apartamente sunt cele cu două camere sau două camere + study, adică încă o cameră de aproximativ 8 mp, care poate fi folosită ca un dormitor mai mic sau loc de birou, astfel transformându-se în 3 camere și 2 băi.

Din punct de vedere al prețurilor, compania ANG Luxury Properties tranzacționează imobile în Dubai începând cu 160.000 dolari, iar o proprietate poate ajunge până la 17 milioane de dolari.

"Din oferta actuală fac parte atât studio-uri, camere de hotel direct mobilate și utilizate, cât și aparta-

mente în ansambluri rezidențiale de lux care oferă toate facilitățile unui hotel. Pentru clienții mai sofisticati, avem la vânzare penthouse-uri de excepție cu piscină proprie pe balcon și vedere 360 grade denumite sky villas. Alte mari atracții pentru clienții noștri din categoria premium le reprezintă proiectele în colaborare cu brand-uri renumite precum Just Cavalli sau de Grisogono, care oferă apartamente ultra luxury", declară Alexandru Manea, fondator ANG Luxury Properties.

Ce spun experții și dezvoltatorii despre investițiile în Dubai

Doctorul în economie Ion Radu Zilișteanu, expert în imobiliare, ne-a precizat: "Banii sunt deștepți, știu unde să se ducă. În Uniunea Europeană există foarte multe bariere pentru acest gen de investiții, precum și o fiscalitate

destul de complicată, așa că românii încearcă destinații în care fiscalitatea este mai prietenoasă și nu sunt atâtea probleme birocratice. În afară de acest lucru, Dubai este și un centru financiar și de afaceri foarte importante, așa încât sunt avantaje suplimentare pentru a investi acolo.

Întrebat dacă acest curent al achizițiilor în Dubai este trecător sau va fi de lungă durată, Ion Radu Zilișteanu spune că acest lucru depinde doar de legile și condițiile locale: "Acest curent depinde de cât de stabilă va fi situația în Dubai, din punct de vedere fiscal și al atractivității și, evident, dacă va apărea o destinație mai interesantă, oamenii se vor duce acolo".

Legat de metodele de finanțare prin care investitorii străini pot achiziționa proprietăți în Dubai, specialistul afirmă că acestea reprezintă o alternativă bună, însă cei care aplică pentru finanțări trebuie să îndeplinească anumite condiții de eligibilitate.

Ion Radu Zilișteanu a conchis:

"Sunt instituții locale care oferă finanțări, însă, ca în orice țară, o persoană care dorește să obțină un credit trebuie să fie eligibilă, așadar și în Dubai sigur că este nevoie de același lucru. Potențialul debitor trebuie să dovedească faptul că are un flux financiar destul de mare, că are dețineri de active precum alte proprietăți, companii, lichidități colaterale, iar atunci poate obține un credit în Dubai. Totodată, este uimitor pentru mine de ce românii nu apelează la bănci din zona euro, pentru a lua credite cu o dobândă mult mai mică decât în România".

