

Égbetörő álmok

Sikerrecept a Dubai Ingatlanpiachoz

Garics Mátyás István

ÉGBETÖRŐ ÁLMOK

SIKERRECEPT A DUBAI INGATLANPIACHOZ

Szeretnék köszönetet mondani a feleségemnek, akinek a támogatása nélkül nem vágtam volna bele a Dubai kalandba.



Magán kiadás

Szerző: Garics Mátyás István

Copyright © 2024,
All rights reserved

Második, módosított kiadás. 2025 február 05.

Minden jog fenntartva, beleértve a sokszorosítás, nyilvános előadás, rádió- és tévéadás jogát, az egyes fejezetekre is.

Megrendelhető: info@adubajiingatlanos.hu
vagy weboldalon keresztül: adubajiingatlanos.hu

2024, Dubai, UAE

ELŐSZÓ

Üdvözöllek Dubai dinamikus ingatlanpiacának világában!

Legyél tapasztalt befektető, kíváncsi újonc vagy egyszerűen csak valaki, akit érdekel ennek az elképesztő városnak a vibráló növekedése, ez a könyv neked készült.

Ismeretlenül is tegezni foglak, de ez nem a tiszteletlenség jele részemről. Egyszerűen ezen a lüktető, folyamatosan változó ingatlanpiacon nincs helye a konzervatív hozzáállásnak.

Ezt a könyvet valamivel több mint 8 hónapja írtam, de egyes részek máris megértek a módosításra. A második, módosított kiadást olvasod jelenleg. Olyan mértékű változások vannak mind az itteni ingatlan piacon, mind a nemzetközi gazdaságban, amelyek hatása begyűrűzik ide, hogy már két hónapja fontolgattam a könyvem módosításait.

Nem célozom az irodalmi Nobel-díj, ezért igyekszem egyszerű nyelvezetet használni, és a megértésre törekedni. Ha találsz olyan szavakat az írásomban amik nem használtak a mindennapokban, egy rövid szótár segítségével a könyvem végén megértheted ezeket. Valamint egy térkép segítségével megmutatom a könyvemben említett helyszíneket is.

Elkövetek egy szándékos helyesírási hibát. Dubai nálam nem Dubaj, mondjon bármit a helyesírási szabályzat. Ez a nemzetközileg elfogadott módja ahogy leírják. New York sem Nyú Jork ahogy magyarul íránk. (És azt sem szeretem ha Budapestet Budapesztnak ejtik külföldön...)

Dubai ingatlanpiaca egyedülálló. Az égben elvesző felhőkarcolóitól és luxusvilláitól kezdve a merész városfejlesztési terveken át, a csúcstechnológias okos-városi kezdeményezésekig, Dubai egy poros sivatagi kisvárosból globális ingatlanhatalommá vált.

De mi mozgatja ezt a piacot? Lehet mondani, hogy a pénz, és ez részben igaz is. De van egy fontosabb faktor, és ezt később meg is fogom mutatni. Ez a város vezetésének víziója a jövőről amely felé halad.

Nem a pénz a legfontosabb ebben a történetben, és bár ez hajtja a gépezetet, nem ez a motorja. De ne legyen önáltatás, ezért írom és te valószínűleg ezért olvasod ezt a könyvet.

Kérdezheted, nem érte-e már el Dubai ingatlanpiaca a benne rejlő lehetőségeket. Tudnak-e még emelkedni az ingatlan árak?

A válasz Tokyo, New York, Szingapúr. Ezeknek a városoknak az árai. Bár ezek a nagyvárosok maguk nem nyújtanak többet, ingatlanárai magasan Dubai árai felett vannak. Tehát a város ingatlanpiaci árainak van hová növekedni.

De hogyan lehet eligazodni a bonyodalmak között, megragadni a lehetőségeket és elkerülni a buktatókat? Pontosan ezt fogjuk együtt felfedezni. A következő fejezetekben igyekszem egyszerűen bemutatni Dubai ingatlanpiacának lényegét.

Persze a kockázatkezelés és a kellő körültekintés minden befektetés során kiemelkedő fontosságú. Arra törekszem, hogy ezzel a könyvvel megadjam azokat az adatokat amelyekkel ezek a kockázatok minimalizálhatók.

Bemutatom továbbá a hagyományos és alternatív finanszírozási lehetőségeket is, hogy megtalálhasd a legjobb utat befektetéseid számára.

Egy picit betekintünk majd a jövőbe, és megmutatom, hogy milyen terveket álmódott meg Dubai a jövőre vonatkozóan. (Amely terveket folyamatosan meg is valósítják.) Valamin, hogy milyen hatása lesz ezeknek az ingatlanpiacra, és ha úgy döntesz, a te jövődre is.

Végül gyakorlati tippeket adok az ügynökökkel és fejlesztőkkel való együttműködéshez, az üzleti tárgyalásokhoz és a kilépési stratégiák megtervezéséhez.

Úgy gondolom, hogy végül átfogó megértést kapsz Dubai ingatlanpiacáról és magabiztosan vághatsz bele befektetési utadba.

Nyissuk ki együtt a kapukat Dubai izgalmas ingatlanlehetőségei előtt, és hozzunk okos, megalapozott befektetési döntéseket a világ egyik leggyorsabban fejlődő városában.

Akkor vágjunk bele!

TARTALOM

1 BEVEZETÉS DUBAI INGATLANPIACÁBA

6. oldal

2 JOGI ÚTMUTATÓ AZ INGATLANPIACHOZ

11. oldal

3 A PIAC MŰKÖDÉSÉNEK MEGÉRTÉSE

18. oldal

4 HOL ÉRDEMES BEFEKTETNI? KULCSTERÜLETEK ÉS LEHETŐSÉGEK

24. oldal

5 GAZDASÁGI TÉNYEZŐK ÉS INGATLANPIACI HATÁSUK

30. oldal

6 BEFEKTETÉSI STRATÉGIÁK

35. oldal

TARTALOM

7 BEFEKTETÉSI KOCKÁZATOK ÉS KEZELÉSÜK

39. oldal

8 INGATLANBEFEKTETÉSEK FINANSZÍROZÁSA

44. oldal

9 DUBAI INGATLANPIACI JÖVŐKÉPE

49. oldal

10 ESETTANULMÁNYOK

54. oldal

11 GYAKORLATI TIPPEK BEFEKTETŐKNEK

58. oldal

12 ZÁRSZÓ

64. oldal

ELSŐ FEJEZET

BEVEZETÉS DUBAI INGATLANPIACÁBA

Dubai gazdaságának áttekintése

Ez a lenyűgöző város, az elmúlt évtizedekben hatalmas növekedést és fejlődést mutatott. Ez a vibráló metropolisz nem csak a luxus és a modern építészet szimbóluma, hanem a világ egyik jelentős és dinamikus gazdasági központja is, amely számos lehetőséget kínál a befektetők számára.

Dubai gazdasága az olajra épült, de az elmúlt évtizedekben sikeresen változtatta meg gazdasági alapjait. A turizmus, a kereskedelem, a pénzügyi szolgáltatások és természetesen az ingatlanpiac mind hozzájárultak ahhoz, hogy Dubai a világ egyik leggyorsabban növekvő városává váljon. Például a Dubai International Financial Centre (DIFC) a régió vezető pénzügyi központjaként szolgál, míg a Dubai World Trade Centre a globális kereskedelem egyik fő központja.

Dubai gazdasága 2024-ban meghaladta a 500 milliárd AED (kb. 53.000 milliárd forint) GDP-t. Ez több mint kétszerese Magyarországnak, harmadannyi lakossággal. Ez az eredmény a folyamatos gazdasági növekedésnek és a diverzifikációs stratégiáknak köszönhető.

Az idegenforgalom az egyik legnagyobb bevételi forrás. 2024-ben Dubai több mint 17 millió turistát fogadott, ami jelentős növekedést jelent az előző évekhez képest és az emírség bevételeinek 16%-át adja. Az ingatlanpiac szorosan követi ezt 15%-al.

A világkiállítás 2021-ben (Expo 2020) rendezvényének sikeres lebonyolítása tovább növelte a város nemzetközi hírnevét és turistaforgalmát.

A kereskedelmi szektor szintén erős pillére a gazdaságnak. Dubai az egyik legnagyobb re-export központ a világon, és a Jebel Ali kikötő a legforgalmasabb a Közel-Keleten.

Dubai folyamatosan fejleszti infrastrukturális kapacitásait. A Dubai Metro az egyik legmodernebb tömegközlekedési rendszer a világon, és tovább bővítik, hogy még több területet lefedjen. Az Al Maktoum Nemzetközi Repülőtér bővítési célja, hogy a világ legnagyobb repülőtérévé váljon az évtized végére, biztosítva évente több mint 260 millió utazó kiszolgálását.

Dubai törekvése a fenntarthatóságra is figyelemre méltó. A Dubai Clean Energy Strategy 2050 célja, hogy a város energiafelhasználásának 75%-át tiszta energiaforrásokból biztosítsa.

A Dubai International Financial Centre (DIFC) a közel-keleti régió pénzügyi központja, ahol több mint 2400 céget regisztráltak, beleértve vezető nemzetközi bankokat, biztosítótársaságokat és jogi cégeket. A Dubai World Trade Centre (DWTC) évente több száz nemzetközi kiállítást és konferenciát rendez, amelyek hozzájárulnak a város globális kereskedelmi központ szerepéhez.

Dubai lakossága 2024-ben elérte a 3,8 millió főt, és folyamatosan növekszik. A lakosság növekedése nagyban hozzájárul a helyi ingatlanpiac keresletéhez. Az expat közösség jelentős része a lakosságnak, ami változatos kultúrákat és szakértelmet hoz a városba. Az expatok száma meghaladja a helyi lakosságot, ami különleges dinamikát kölcsönöz a város társadalmi és gazdasági életének. Hiszen közel 90%-ban bevándorlókból áll, és mindössze 10% körüli az itt élők aránya.

Dubai számos szabadkereskedelmi zónát hozott létre, amelyek vonzóvá teszik a várost a nemzetközi vállalatok számára az adókedvezmények és egyszerűsített szabályozások révén. Ezek a zónák fontos szerepet játszanak abban, hogy Dubai globális üzleti központ legyen, és jelentősen támogatják a város gazdasági növekedését is.

Dubai több lábon álló gazdasága, folyamatos infrastrukturális fejlesztései és előre-mutató fenntarthatósági céljai mind hozzájárulnak ahhoz, hogy a város továbbra is vonzó legyen a befektetők számára. Az elkövetkező években ezért várhatóan tovább nő a város gazdasági szerepe és nemzetközi vonzereje, ami még több lehetőséget teremt a befektetők számára az ingatlanpiacon is.

Történelmi fejlődés

Dubai története egy igazi mesébe illő átalakulásról szól. Az 1960-as években Dubai még csak egy csendes kisváros volt, ahol a gyöngyhalászat és a kereskedelem voltak a fő gazdasági tevékenységek. A dolgok azonban gyorsan változtak, amikor olajat fedeztek fel a régióban. Az olajból származó bevételek lehetővé tették a kormány számára, hogy jelentős beruházásokat hajtson végre az infrastruktúrában és a gazdaságban.

A sorsfordító év 1966 volt, amikor olajat fedeztek fel a Fateh mezőben (nyílt tengeri terület Dubai partjai előtt). Ez az esemény megváltoztatta Dubai gazdasági pályáját, és az olajból származó bevételek lehetővé tették a város számára, hogy gyors fejlődési pályára állítsa és diverzifikálja gazdaságát. Az olajkincsek felfedezése után a városvezetés okosan fektette be a bevételeket, például az infrastruktúra fejlesztésébe és új gazdasági alapok kiépítésébe.

Az 1970-es és 1980-as években Dubai ambiciózus infrastrukturális fejlesztési tervet valósított meg. Az első nagyobb projekt a Dubai World Trade Centre (DWTC) volt, amely 1979-ben nyitotta meg kapuit. Ez az épület nemcsak az első toronyépület volt Dubaiban, hanem a régió egyik legfontosabb kereskedelmi központjává is vált, ahol napjainkban is számos nemzetközi kiállítást és konferenciát rendeznek. A Jebel Ali kikötő megnyitása 1979-ben szintén mérföldkő volt Dubai számára. Ez a kikötő ma a Közel-Kelet legnagyobb és legforgalmasabb kikötője, amely hozzájárul Dubai kereskedelmi központi szerepéhez. A kikötő köré épített Jebel Ali Free Zone (JAFZA) pedig vonzó feltételeket kínál a nemzetközi vállalatoknak, amelyek ott adókedvezményeket és egyszerűsített szabályozásokat élvezhetnek.

Az 1990-es években Dubai elkezdte fejleszteni a turizmust és a szórakoztatóipart, megnyitva olyan ikonikus helyeket, mint a Burj Al Arab, amely 1999-ben nyílt meg a világ első hét csillagos, és egyben legismertebb luxushoteljeként. A vitorlás alakú épület nemcsak Dubai jelképévé vált, hanem a luxus és gazdagság szimbólumává is. Ezen kívül a Dubai Marina és a Jumeirah Beach Residence (JBR) fejlesztése szintén ebben az időszakban kezdődött, amelyek a város népszerű turisztikai és lakóövezeteivé váltak. A Dubai Marina, amely a világ egyik legnagyobb mesterséges kikötője, modern lakóépületeivel és pezsgő éjszakai életével vonzza a látogatókat.

A 2000-es években Dubai jelentős előrelépéseket tett az ingatlanfejlesztés terén. Az olyan ikonikus projektek, mint a Palm Jumeirah, a világ legnagyobb mesterséges szigetcsoportja, 2006-ban készült el, és azonnal a város egyik legfelkapottabb lakó- és turisztikai központjává vált. A pálma alakú sziget, amely a tengerre terjeszkedik, luxus villákat, apartmanokat és ötcsillagos szállodákat kínál, és hozzájárult Dubai nemzetközi hírnevének növeléséhez. 2010-ben befejezték a Burj Khalifát, amely 828 méteres magasságával a világ legmagasabb lakóépülete. A Burj Khalifa nem csak Dubai látképét változtatta meg, hanem globális szinten is növelte a város hírnevét. Az épület számos luxuskakást, irodát és a világ legmagasabban fekvő kilátóját kínálja, amely vonzza a turistákat és a befektetőket egyaránt.

Dubai 2021-ben rendezte meg az Expo 2020 világkiállítást, amelyet a Covid-19 járvány miatt halasztottak el. Az Expo 2020 több millió látogatót vonzott, és számos új infrastrukturális fejlesztést hozott magával, beleértve a Dubai South nevű új városrészt, amely az Al Maktoum Nemzetközi Repülőtér köré épült. Az Expo 2020 célja nemcsak a globális együttműködés elősegítése volt, hanem Dubai gazdaságának fellendítése is. A kiállítás témái közé tartozott a fenntarthatóság, a mobilitás és a lehetőségek, és számos ország mutatta be innovációit és kultúráját. Az Expo után a helyszínt új városközponttá kezdték átalakítani, amely számos lakó-, kereskedelmi és szórakoztató létesítményt kínál majd.

Dubai gazdasági fejlődése szinte példa nélküli a világon. A város vezetői folyamatosan keresik az új lehetőségeket és innovációkat, hogy Dubai továbbra is vonzó célpont maradjon a befektetők, turisták és lakosok számára. Ez neked, mint esetleg itt befektetést vagy ide áttelepülést keresőnek biztató hír lehet.

Kulcsszereplők

Dubai ingatlanpiacát számos kulcsszereplő formálja, akik közül néhányat érdemes közelebbről is megismerni. Ezek a szereplők nem csak a piac alakításában játszanak fontos szerepet, hanem innovatív projektjeikkel és kezdeményezéseikkel folyamatosan előreviszik Dubai fejlődését. Felsorolok párat közülük.

A legfontosabbak természetesen az emberek, akik támogatnak egy olyan víziót, amely már alá van támasztva eredményekkel, és ezért úgy gondolják, hogy itt élni, vagy ide befektetni jó elképzelés. De kik vannak még a piacon?

Emaar Properties: Az Emaar az egyik legnagyobb és legismertebb ingatlanfejlesztő Dubaiban. Ők építették a világ legmagasabb épületét, a Burj Khalifát, valamint a híres Dubai Mall-t, amely a világ második legnagyobb bevásárlóközpontja. Emaar portfóliójában számos luxus lakóépület, kereskedelmi ingatlan és szálloda, és teljes lakónegyedek felépítése is megtalálható. Az Emaar projektjei hozzájárultak Dubai városképének kialakításához, és globális hírnevének megerősítéséhez.

Nakheel Properties: A Nakheel szintén jelentős szereplő a piacon, hiszen olyan projekteket hoztak létre, mint az első, és a második pálma sziget, amelyek több mint megháromszorozták Dubai tengerpartjának hosszát. (És a harmadik szigetet csoportot is elkezdtek már építeni.) Ezek a fejlesztések nem csak Dubai látképét formálták át, hanem globális szinten is nagy hatással vannak az ingatlanpiacra.

Damac Properties: A Damac Properties luxus ingatlanfejlesztéseiről ismert, és számos ikonikus projektet valósított meg Dubai különböző részein. A vállalat egyidejűleg számos lakó negyedek építése mellett több fényűző toronyházat is épít a Palm Jumeirah és a Dubai Marina között, hozzájárulva a város luxus ingatlanpiacának fejlődéséhez.

Nem kívánom az összes jelentős fejlesztőt felsorolni, hiszen ez egy külön könyvet is kitenne, de még számos ilyen található a városban.

Dubai Land Department (DLD): A Dubai Földhivatal kormányzati szerv, amely szabályozza az ingatlanpiacot és biztosítja a jogi kereteket a tulajdonjogok és tranzakciók kezeléséhez. A DLD különböző kezdeményezésekkel és programokkal segíti a piac átláthatóságát és biztonságát, így a befektetők bizalommal fordulhatnak a piac felé. Emellett a DLD fontos szerepet játszik az ingatlanpiaci adatok gyűjtésében és elemzésében, amely segíti a befektetőket a megalapozott döntéshozatalban.

RERA (Real Estate Regulatory Agency): Dubai ingatlanpiacának szabályozó hatósága. A RERA 2007-ben jött létre a Dubai Land Department (DLD) alatt, és fő feladata az ingatlanpiac szabályozása, a jogszabályok betartásának biztosítása, valamint a piac átláthatóságának növelése.

Főbb feladatai és szerepei közé tartozik:

1. Szabályozás és Felügyelet: A RERA kidolgozza az ingatlanpiacra vonatkozó jogszabályokat és szabályokat, valamint biztosítja azok betartását. Felügyeli az ingatlanügynököket, fejlesztőket és más piaci szereplőket.
2. Projektregisztráció: A RERA kezeli és felügyeli a dubai ingatlanfejlesztési projekteket, beleértve azok regisztrációját, a pénzügyi biztonságot, valamint a befektetők védelmét.
3. Befektetői Védelem: A RERA olyan szabályokat és előírásokat dolgozott ki, amelyek célja, hogy megvédje a befektetőket az ingatlanpiacon felmerülő csalásoktól vagy tisztességtelen gyakorlatoktól.
4. Ingatlanügynökök és Ügynökségek Regisztrálása: A RERA regisztrálja és engedélyezi az ingatlanügynököket és ügynökségeket, biztosítva, hogy azok megfeleljenek a jogi előírásoknak és szakmai normáknak.

5. Panaszkezelés: A RERA lehetőséget biztosít az ingatlanügyletek során felmerülő viták és panaszok kezelésére, biztosítva, hogy a jogszerűtlenségek megfelelően legyenek kezelve.

A RERA célja, hogy biztosítsa a dubai ingatlanpiac stabilitását és fenntartható fejlődését, valamint növelje a befektetők és a vásárlók bizalmát.

Ingatlanközvetítő ügynökségek: Dubai ingatlanpiacán közel kétezer nemzetközi és helyi ingatlanközvetítő ügynökség működik. Ezek az ügynökségek fontos szerepet játszanak az ingatlanok értékesítésében és bérbeadásában, valamint szakértői tanácsadást nyújtanak a vásárlók és a befektetők számára.

Az ingatlanpiacon a könyv írásakor több mint hatvanezer másodkézből származó eladó ingatlan található. Ezenfelül ennek közel háromszorosa az éppen épülő ingatlanok száma. Amihez érdemes helyismerettel rendelkező ingatlan szakértőt megbízni, hogy jó megtérülésű legyen a befektetésünk.

Pénzügyi intézmények: Dubai ingatlanpiacán rengeteg helyi, stabil, és régóta a piacon működő pénzügyi intézmény található. Olyanok mint például az Emirates NBD és a Dubai Islamic Bank. Ezek fontos szerepet játszanak a finanszírozási lehetőségek biztosításában nem csak itt élők számára. Ezek az intézmények különféle jelzáloghiteleket, finanszírozási megoldásokat kínálnak a befektetőknek. Ezekről később még írok a könyvben.

(Kiegészítés: A helyi bankok különböző típusú jelzáloghiteleket kínálnak, amelyek rugalmas feltételekkel állnak a helyi és külföldi befektetők rendelkezésére. A bankok általában 20-25 évre nyújtanak jelzáloghiteleket, amelyek lehetnek változó vagy fix kamatozásúak. Az alacsony kamatlábak és a hosszú távú hitelidőszakok vonzóvá teszik ezeket a hiteleket mind a helyi lakosok, mind a külföldi befektetők számára. Dubai bankjai különösen figyelmet fordítanak a külföldi befektetőkre, mivel ők jelentős szerepet játszanak az ingatlanpiac növekedésében. Számos bank kínál az iszlám szabályrendszerhez passzoló jelzáloghiteleket és finanszírozási megoldásokat, amelyek lehetővé teszik számunkra, hogy könnyebben vásároljunk ingatlant.)

A pénzügyi intézmények és a bankok is kulcsszerepet játszanak abban, hogy Dubai ingatlanpiaca folyamatosan növekedjen és fejlődjön. A helyi és külföldi befektetők számára nyújtott széleskörű finanszírozási lehetőségek pedig hozzájárulnak a piac dinamizmusához és vonzerejéhez.

A finanszírozási lehetőségekről a későbbiekben még írni fogok.

MÁSODIK FEJEZET

JOGI ÚTMUTATÓ AZ INGATLANPIACHOZ

Ingatlantörvények és szabályozások

A legfontosabb pont (és esetleg néhány ember számára tévhit lehet), de Dubai és az Emírátságok területén korlátozás mentesen, teljes tulajdonhoz lehet jutni.

Ezért Dubai ingatlanpiaca rendkívül vonzó a nemzetközi befektetők számára, részben a világos és átlátható jogi és szabályozási keretek miatt is. (Ez a nyugati félteke országában az átlagember számára ijesztő terület, mert nehezen érthető szóhasználatával, és bonyolultságával rákényszerít jogi tanulmányokat végzett személyek igénybevételére.)

Én abból a tudásból tudok neked átadni, amely az ingatlanos vizsgához szükséges vizsga tananyaga, de úgy gondolom ez elegendő ahhoz, hogy képed adjon neked az elinduláshoz. Nem kívánom elvenni az ügyvédek kenyerét, de egy egyszerű adásvétel Dubai területén (szerintem) nem igényel ügyvédi segítséget. Hiszen az átírás képzett helyi jegyző jelenlétében történik, akit támogat egy jól felépített online rendszer, és aki minden adatot, tartozást, tulajdoni viszonyt lát az átíráshoz.

De ez ne állítson meg téged. Ha úgy gondolsz a korábbi tapasztalataid, vagy az ország ismeretlen volta miatt, hogy nagyobb biztonságban vagy egy helyi ügyvéd támogatásával, akkor mindenképpen fogadj helyi törvényekkel tisztában lévő, abból vizsgát tett személyt.

Nézzük az alapoktól, hogy milyen területeken vásárolhatunk tulajdont:

Szabad tulajdonú és bérleti területek: két fő ingatlantulajdoni forma létezik, a szabad tulajdonú (freehold) és a bérleti (leasehold) területek.

A szabad tulajdonú területeken a vásárlók teljes tulajdonjogot szerezhetnek az ingatlanhoz és a földhöz, míg a bérleti területeken a tulajdonjog általában 99 évre szól, és a föld a kormány vagy egy magánszemély tulajdonában marad. A szabad tulajdonú területek közé tartoznak például a Dubai Marina, a Downtown Dubai, a Palm Jumeirah és még számos másik terület, ahol külföldi vásárlók is teljes tulajdont szerezhetnek, ezért különösen vonzóak a külföldi befektetők számára.

Ezek a területek a város legnépszerűbb és legértékesebb részein találhatók, ahol a lakó- és kereskedelmi ingatlanok értéke folyamatosan növekszik. A szabad tulajdonú ingatlanok vásárlása örökös, (99 évet meghaladó) befektetési lehetőséget jelent. Ezek az ingatlanok (freehold) nagyobb értéknövekedést mutatnak, mint a bérleti (leasehold) területeken találhatók.

Ingatlan vásárlásának folyamata: Az ingatlan vásárlásának folyamata Dubaiban viszonylag egyszerű és átlátható. A vásárlók a megfelelő ingatlan megtalálása után, megállapodnak az árról és a feltételekről az eladóval. Ezt követően aláírják az adás-

vételi szerződést, amelyet a Dubai Land Departmentnél (DLD) regisztrálni kell.

A regisztráció során a vásárlóknak be kell fizetniük a regisztrációs díjat, amely általában az ingatlan értékének 4%-a. Ezt a "DLD fee"-t az ingatlan nyilvántartásba vételekor kell megfizetni, és ez az összeg a kormány számára biztosít bevételt, amelyet további infrastruktúra fejlesztésekre fordítanak a törvények alapján.

De nézzük ennek a folyamatnak a teljes menetét:

1. Miután kiválasztottad az ingatlant, a következő lépés az adásvételi szerződés, a (Memorandum of Understanding - MOU) megkötése.

Ez egy hivatalos dokumentum, amely rögzíti az eladó és a vevő közötti megállapodás részleteit. Itt fontos, hogy minden részlet tisztázzatok, például az ingatlan árát, a fizetési feltételeket, és a birtokbaadás időpontját. Ezt meg lehet fogalmaztatni egy erre szakosodott irodában, kerülhet rá hivatalos aláírás, pecsét, és iktatva lehet arab és angol nyelven közjegyző által. (Természetesen itt az arab a hivatalos nyelv.)

2. A foglaló befizetése a következő lépés, amely általában az ingatlan értékének 10%-a. Ez az összeg biztosítja az eladó számára, hogy komolyan gondolod a vásárlást. A foglalót általában egy közvetítő cégnél helyezik letétbe egy csekken. Ez mindkét felet védi.

3. A tranzakció véglegesítése előtt szükség lesz egy NOC-ra (Non Objection Certificate), amit az ingatlan fejlesztőjétől kell beszereznie az eladónak. Ez a dokumentum igazolja, hogy az ingatlan tulajdonosának nincs tartozása az ingatlan fejlesztője felé, és az átadásra készen áll. A NOC díja fejlesztőtől függően változhat, de általában 500-5000 AED között mozog.

4. A következő lépés az ingatlan regisztrálása a Dubai Land Department (DLD) hivatalánál, de ez történhet egy erre szakosodott jegyzői irodában is. A DLD az a hivatal, amely az ingatlan tulajdonjogait nyilvántartja. A regisztrációs díj az ingatlan értékének 4%-a, plusz egy adminisztrációs díj, ami körülbelül 580 AED.

Miután minden dokumentumot rendeztél, és a NOC is megvan, jöhet a végleges fizetés. Ezután a DLD hivatalánál vagy a jegyzőnél megtörténik a tulajdonjog hivatalos átadása. Itt kapod meg a tulajdoni lapot, amely bizonyítja, hogy hivatalosan is a tiéd az ingatlan. A tulajdoni lap másolatát körülbelül 30-60 perc elteltével meg is kapjuk.

A tulajdoni lap átvétele után már nincs más dolgod, mint birtokba venni az ingatlant. Ezzel a folyamat lezárul, és hivatalosan is dubaji ingatlantulajdonos vagy!

Dubaiban ingatlant vásárolni nem bonyolult, de fontos, hogy tisztában legyél a jogi lépésekkel és a költségekkel. Ne feledd, hogy a DLD díj, a foglaló és a NOC díjak mind-mind a vásárlás szerves részei. Ha követed ezeket a lépéseket, akkor gördülékenyen megszerezheted álmaid ingatlanját Dubaiban.

Külföldi befektetési szabályok és előírások

Ha külföldiként szeretnél Dubaiban befektetni, jó hír, hogy a város kifejezetten barátságos környezetet kínál a nemzetközi befektetők számára. Az alábbiakban bemutatom a legfontosabb szabályokat és előírásokat, amelyeket érdemes tudnod, mielőtt belevágnál egy helyi befektetésbe. Az ingatlanok területét már kifejtettem, de lehetnek más céljaid is. Vagy még nincsenek mert nem ismered a lehetőségeidet.

Dubai egyik legnagyobb vonzereje a befektetők számára az adómentesség. Nincs személyi jövedelemadó, ingatlanadó, és semmilyen nyereségadó sem terheli az ingatlan befektetéseidet. Ez azt jelenti, hogy a befektetéseidből származó jövedelem teljes egészében a tiéd marad, ami különösen vonzóvá teszi a várost a globális befektetők számára. Azonban fontos megjegyezni, hogy ha a bevételeidet hazautalod, az adott ország adózási szabályai érvényesek lehetnek rád.

A minimális befektetési összeg 750.000 AED (körülbelül 80.000.000 Ft), amelyért cserébe 2 éves tartózkodási vízum igényelhető. Házastársak esetén a minimális befektetési összeg 1.000.000 AED. A 10 éves Golden Visa (arany vízum) megszerzéséhez pedig legalább 2.000.000 AED értékű ingatlanbefektetés szükséges.

Fontos megjegyezni, hogy a vízum igényléséhez az ingatlannak kész állapotúnak kell lennie, kivéve a Golden Visa esetében, ahol off-plan (tervezés alatt álló) ingatlan is elfogadható, amennyiben a kifizetés eléri az 50%-ot.

Ez a vízum lehetővé teszi, hogy hivatalosan élj és dolgozz Dubaiban, valamint lehetőséget biztosít a családot számára is, hogy veled együtt vízumhoz juthassanak. Ez a vízum megújítható. De fontos tudni, hogy ha eladod az ingatlant, és nem fekteted be a pénzt újra, a vízumod megszűnik.

Dubai lehetőséget biztosít a külföldiek számára, hogy 100%-os tulajdonjoggal rendelkező céget alapítsanak a mind szabadkereskedelmi zónákban külföldre irányuló tevékenységénél, mind az országon belül tevékenykedő cégeknek egyaránt. Kedvező szabályozási környezetet hoztak létre, amely megkönnyíti a cégalapítást és a vállalkozás működtetését. A cégek egyszerűsített adózási rendszerben működhetnek. Ez különösen előnyös azoknak, akik nemcsak ingatlanbefektetést, hanem üzleti tevékenységet is terveznek Dubaiban.

Dubai komoly hangsúlyt fektet a pénzmosás elleni szabályok betartására. Ez azt jelenti, hogy minden külföldi befektetőnek át kell esnie egy átvilágítási folyamaton, amelynek része a forrás igazolása és a pénzügyi tranzakciók nyomon követése. Az ingatlanügynökök, bankok és pénzügyi intézmények kötelesek jelenteni minden gyanús tranzakciót a hatóságoknak. Ez a szabályozás a befektetők védelmét és a piac integritását is szolgálja. Hamis az a mítosz, hogy ez itt a Vadkelet, és a pénzek utalása teljesen szabályozatlan és kontrollálatlan.

Röviden leírom a cégek adózását is, mert vannak akik cégen keresztül szeretnék megvásárolni az ingatlanaikat. A teljes képhez azonban érdemes további adatokat is begyűjtened.

Mainland és Freezone cégek (2025-ben)

Dubaiban vállalkozást indítani vagy céget üzemeltetni továbbra is vonzó lehetőség, különösen az adózási előnyök miatt. Azonban a 2024-es adószabályok bizonyos változásokat hoztak, amelyeket érdemes megismerni, mielőtt belevágnál egy vállalkozásba. Nézzük meg, hogyan alakul az adózás a mainland (belföldi) és freezone (szabadkereskedelmi övezet) cégek esetében. Ha ez a rész nem érdekes neked, akkor csak ugorj át.

Mainland cégek adózása:

A mainland cégek azok a vállalkozások, amelyek Dubai „belföldi” területein működnek, tehát nem tartoznak a szabadkereskedelmi övezetekbe. Ezek a cégek a 2024-es szabályozás szerint a következő adózási előírásoknak kell, hogy megfeleljenek:

Társasági adó (Corporate Tax): 2024-től Dubaiban a mainland cégek számára bevezetésre került a társasági adó. Az adó mértéke a következőképpen alakul:

- 0% adókulcs az éves nyereség első 375.000 AED-jére (ami jelenleg 40.000.000 Ft).
- 9% adókulcs a 375.000 AED feletti éves nyereségre.

Ez az új adó bevezetése azt jelenti, hogy a mainland cégeknek mostantól adóköteles nyereségüket jelenteniük kell az adóhatóságnak (Federal Tax Authority - FTA) és be kell nyújtaniuk az éves adóbevallásukat.

Hozzáadottérték-adó (ÁFA): A mainland cégeknek 2018 óta hozzáadottérték-adót kell fizetniük, amelynek mértéke 5%. Ez az adó az áruk és szolgáltatások eladásakor kerül felszámításra, és a cégeknek rendszeresen be kell nyújtaniuk a bevallásukat.

Import és vámköltségek: A mainland cégeknek vámot kell fizetniük, ha árut importálnak az Egyesült Arab Emírségekbe. A vámkulcs általában 5%, de bizonyos termékek esetében magasabb is lehet.

Freezone cégek adózása

A freezone, vagyis szabadkereskedelmi övezetben működő cégek különleges adózási előnyöket élveznek, amelyek vonzóvá teszik ezeket a területeket a külföldi befektetők számára. A 2025-ös szabályok szerint a következőképpen alakul az adózás:

Társasági adó (Corporate Tax): A freezone cégek számára továbbra is fennáll az adómentesség, amennyiben tevékenységük kizárólag a szabadkereskedelmi övezeten belül történik, vagy külföldi ügyfelekkel üzletelnek. Azonban ha a freezone cég belföldi, azaz mainland cégekkel is üzleti kapcsolatba lép, akkor az adózásuk ugyanúgy alakul, mint a mainland cégeké. A könyvelés vezetése és az éves bevallás benyújtása egyaránt kötelező (bár vannak ezzel ellentétes híresztelések)!

- 0% adókulcs az első 375.000 AED nyereségig (ami jelenleg 40.000.000 Ft).
- 9% adókulcs a 375.000 AED feletti nyereségre.

Hozzáadott érték adó: A freezone cégek szintén kötelesek ÁFA-t fizetni, ha belföldi ügyfeleknek vagy szolgáltatásokra értékesítenek. Az ÁFA mértéke itt is 5%, és a bevallást ugyanúgy be kell nyújtani, mint a mainland cégek esetében.

Import és vámköltségek: A freezone cégek mentesülnek a vámköltségek alól, ha árukat importálnak az övezetbe, és azon kívül értékesítik vagy reexportálják. Ha azonban az árukat a belföldi piacra hozzák, akkor 5% vámot kell fizetniük.

Üzleti licenc és regisztráció: Mind a mainland, mind a freezone cégeknek éves üzleti licencdíjat kell fizetniük, amelynek összege az üzleti tevékenység típusától és a cég méretétől függ. A freezone cégeknek ezen felül regisztrációs díjat is kell fizetniük, amely magában foglalja a cég alapítási költségeit. Az állam jelentős bevételt szerez ezekből a díjakból, mert sok cég van ide regisztrálva. A számuk közelíti a félmilliót.

A freezone övezetekben tevékenykedő cégeknek bérleti díjat kell fizetniük az iroda- vagy raktárhelyiségek használatáért. Ezek a díjak szabadon meghatározottak, de általában alacsonyabbak, mint a mainland területeken.

Ingtatlan adózási szabályok

Dubai vonzó befektetési célpontként az adópolitikája miatt. Ahogy említettem 2018 januárjában Dubai bevezette az általános forgalmi adót (ÁFA), amely 5%-os mértékű. Az új építésű ingatlanok értékesítése ÁFA köteles, míg a használt ingatlanok értékesítése mentes az ÁFA alól.

Az ÁFA bevezetése előtt Dubai adómentes paradicsomként volt ismert, ahol sem jövedelemadó, sem vállalati adó nem létezett. Az ÁFA bevezetésével a kormány célja az volt, hogy stabil és fenntartható bevételi forrást teremtsen, amely hozzájárul a közszolgáltatások és az infrastruktúra fejlesztéséhez. Az ÁFA-ból származó bevételeket az állam különféle fejlesztési projektekre és közszolgáltatások finanszírozására használja fel.

Ingtalanadó: Dubaiban nincs hagyományos értelemben vett ingatlanadó. Az ingatlantulajdonosoknak azonban évente fizetniük kell egy úgynevezett "housing fee"-t, amely az ingatlan bérleti díj értékének 5%-a. Ez a díj az ingatlan használatához kapcsolódó közszolgáltatások és infrastruktúra fenntartásához járul hozzá. Az "housing fee" célja, hogy támogassa az infrastruktúra fejlesztést és karbantartást, beleértve az úthálózatokat, közműveket és közterületeket.

A "housing fee" alapja az ingatlan éves bérleti díja, és a díjat havonta kell fizetni a víz- és áramdíjakkal együtt. A díjat a Dubai Electricity and Water Authority (DEWA), ami a Dubai Villamosenergia- és Vízügyi Hatóság) számlázza ki.

Az ingatlantulajdonosoknak és a bérlőknek egyaránt fontos tisztában lenniük ezzel a díjjal, mivel ez hozzáadódik az ingatlan fenntartási költségeihez. A legtöbbször a bérlő fizeti ezt a havi közmű számlával, hiszen a közmű számla a bérlő nevében van.

Bérbeadás adózása: A bérbeadásból származó jövedelmet nem terheli jövedelemadó Dubaiban. Ez különösen vonzó lehetőség a befektetők számára, akik bérbeadással szeretnék bevételt termelni. A bérbeadók élvezhetik a bérleti jövedelmük teljes megtartását, ami növeli a befektetések jövedelmezőségét. Az adómentesség különösen vonzóvá teszi Dubaiban a befektetést a nemzetközi befektetők számára, akik más országokban magasabb adókkal szembesülhetnek. Magyarországgal kötött kettős adóztatást elkerülő egyezmény alapján nem kell az országba utalt ingatlan profit után adót fizetni

A bérleti szerződések (Arabul: EJARI) szabályozása és átláthatósága hozzájárul ahhoz, hogy a bérbeadók és a bérlők biztonságban érezzék magukat. A bérleti szerződések általában rögzítik a bérleti díjakat, a bérleti időszakot és a karbantartási felelőségeket, ami megkönnyíti a bérbeadás folyamatát és minimalizálja a kockázatokat. Az adómentesség és a stabil bérleti piac együttesen hozzájárulnak, hogy Dubai vonzó célpont maradjon a bérbeadásra vásárolt ingatlanok befektetői számára.

Bár korábban említettem, de ehhez a részhez tartozik a DLD díj, amit ingatlan vásárlásakor a vásárlóknak kell fizetniük, és ami az ingatlan értékének 4%-a. Ez díj biztosítja, hogy az ingatlan tulajdonjoga hivatalosan regisztrálva legyen, és az új tulajdonos nevére kerüljön. Ezt a regisztrációs hivataloknál be lehet fizetni helyben az átíráskor. A DLD további szolgáltatásokat is nyújt. Ingatlanok értékbecslése, a tulajdoni lapok nyilvántartása, kiadása, amelyek hozzájárulnak az ingatlanpiac átláthatóságához és biztonságához.

Véleményem szerint az ingatlanokkal kapcsolatos adózási szabályok ismerete elengedhetetlen a sikeres befektetési stratégia kialakításához és biztosításához. De mit tegyünk, ha a felek között probléma merül fel.

A Real Estate Regulatory Agency (RERA) Dubajban kulcsszerepet játszik az ingatlanpiac szabályozásában és a vásárlók, bérlők, valamint ingatlanügynökök védelmében. Az esetlegesen felmerülő panaszok kezelése során a RERA több lépésben biztosítja a tisztességes eljárást és a problémák megoldását:

Ha valakinek problémája vagy panasza van egy ingatlanügynök, fejlesztő vagy más piaci szereplő ellen, a RERA hivatalos panasztételi rendszert biztosít. A panaszt online lehet benyújtani a Dubai Land Department (DLD) weboldalán keresztül, vagy személyesen a DLD irodáiban.

A panasz benyújtását követően a RERA megvizsgálja az ügyet. Ez magában foglalhatja a kapcsolódó dokumentumok áttekintését, valamint a felek meghallgatását. A RERA igyekszik objektíven felmérni a helyzetet, hogy megfelelő döntést hozhasson. Legtöbbször a RERA megpróbál közvetíteni a felek között, hogy megegyezésre jussanak. Ez segít elkerülni a hosszadalmas jogi eljárásokat, és gyorsabb megoldást kínálhat.

Ha a panasz jogosnak bizonyul, a RERA megfelelő intézkedéseket hozhat, amelyek közé tartozhat a pénzbírság kiszabása, a jogsértő ügynök vagy fejlesztő tevékenységének felfüggesztése, vagy más szankciók alkalmazása. A RERA biztosítja, hogy a jogsértő magatartás következményekkel járjon.

Ha valamelyik fél nem elégedett a RERA döntésével, jogorvoslati lehetősége van a döntés ellen a megfelelő bírósági fórumokhoz fordulva.

Összességében a RERA fontos szerepet játszik abban, hogy a dubai ingatlanpiac átlátható, szabályozott és tisztességes legyen minden résztvevő számára, és hogy a felmerülő panaszokat hatékonyan és gyorsan kezeljék.

Panaszok benyújtásának folyamata:

Online Panasz Benyújtása:

A RERA hivatalos weboldalán keresztül vagy a Dubai REST mobilalkalmazásban lehetőség van online panasz benyújtására.

A panaszt be kell nyújtani minden szükséges dokumentációval együtt, amely alátámasztja a panaszt, például szerződések, fizetési bizonylatok, és egyéb releváns iratok.

RERA Eljárás és Döntéshozatal:

Miután a panaszt benyújtották, a RERA megvizsgálja az ügyet, és adott esetben mediációs szolgáltatást kínál a felek között.

Ha a mediáció nem vezet megoldáshoz, a RERA bíróság elé viheti az ügyet, ahol hivatalos döntés születik.

Ingatlanviták Bírósága (Rental Dispute Settlement Center - RDC):

A RERA részeként működő RDC az ingatlanviták gyors és hatékony megoldására jött létre. Ez a fórum kifejezetten a bérleti és egyéb ingatlanviták kezelésére specializálódott.

Szükséges díjak:

Panasz benyújtási díja: A RERA-nál történő panasz benyújtásának díja jellemzően 2020 AED, amely magában foglalja az adminisztrációs költségeket is.

Bírósági díjak: Amennyiben az ügy bíróság elé kerül az RDC-n keresztül, a bírósági díjak a vita típusától és az igényelt összeg nagyságától függően változnak, de általában 3500-7500 AED között mozognak.

Mediációs díjak: A mediációs folyamat igénybevétele díja általában 1000-2000 AED között mozog, de a pontos összeg az ügy bonyolultságától függ.

És most nézzük meg milyen trendek vannak az ingatlan piacon rövid és hosszú távon:

HARMADIK FEJEZET

A PIAC MŰKÖDÉSÉNEK MEGÉRTÉSE

A jelenlegi piaci trendek

Dubai ingatlanpiaca folyamatosan változik, és ez állandó változásban tartja a piaci trendeket. A befektetők számára fontos, hogy megértsék ezeket az irányokat, és azokat a tényezőket, amelyek hatással vannak a piacra. Ebben a részben bemutatom ezeket a legnépszerűbb ingatlantípusokat, és az árak alakulását a legkeresettebb befektetési területeken.

Az ingatlanpiac egyik legfontosabb jellemzője az ingatlantípusok sokfélesége. Dubai különböző részein különböző típusú ingatlanok találhatóak, beleértve a luxus villákat, apartmanokat, sorházakat és lakóparkokat.

A város egyik legismertebb része, a Palm Jumeirah, ahol a pálma alakú mesterséges szigeten luxus villák és apartmanok találhatóak. Ezek az ingatlanok nemcsak exkluzív életmódot kínálnak, hanem kiváló befektetési lehetőséget is jelentenek, mivel az ingatlanok értéke folyamatosan növekszik. Az eredeti vételárhoz képest 300-500%-os növekedések is vannak ezen a területen.

A Dubai Marina egy másik népszerű terület, amely a világ egyik legnagyobb mesterséges kikötője 8 km hosszan. A modern lakóépületekkel és pezsgő éjszakai élettel rendelkező terület különösen vonzó a külföldi befektetők számára. Az itt található apartmanok és penthouse lakások magas hozamot kínálnak (rengeteg itt az Airbnb lakás), és ez a város egyik legkeresettebb befektetési célpontjává tette ezeket. A Dubai Marina különleges vonzereje abban rejlik, hogy közvetlen hozzáférést biztosít a tengerhez és a modern városi élet minden kényelméhez. Bár az ingatlanárak itt is növekednek, az új városrészek növekedési potenciálja magasabb.

A Downtown Dubai szintén jó befektetési terület, ahol a világ legmagasabb épülete, a Burj Khalifa, valamint a Dubai Mall is található. A terület modern lakóépületeivel, luxus szállodáival és kiváló közlekedési kapcsolataival vonzza a befektetőket és vásárlókat. De érdekesség, hogy a vevőknek például vonzóbb egy olyan lakás ami a világ legmagasabb épületére néz, mint egy ingatlan magában a Burj Khalifában.

A Downtown Dubai lakóingatlanai egyébként magas színvonalú kivitelezést és exkluzív életmódot kínálnak, beleértve az elérhető szolgáltatásokat és a lenyűgöző városi panorámát. A terület népszerűsége miatt az ingatlanok értéke folyamatosan növekszik, és hosszútávú befektetési lehetőséget biztosít. De véleményem szerint az első nagy ugrást értéknövekedésben nem fogja követni újabb, mert a város más részei, mint például a Creek Harbour részben át fogja venni a városközpont szerepét. Az áremelkedés itt viszonylag egyenletes, évi 7-8% körül várható (a korábbi évek emelkedései alapján).

Az árak alakulását számos tényező befolyásolja, beleértve a gazdasági növekedést, a turizmus alakulását és a kínálatot. Az elmúlt években az ingatlanárak növekedése stabil volt, bár időnként ingadozások tapasztalhatók a gazdasági helyzet és a kereslet változásai miatt. A Covid-19 járvány hatásai is érezhetőek voltak, de a piac gyorsan helyreállt, és a kereslet ismét növekvő trendet mutat. Az Expo 2020 rendezvénye is pozitív hatással volt az ingatlanpiacra, növelve a befektetői bizalmat és a keresletet. Ami érdekes, hogy a nemzetközi gazdasági válságok hatásai csak kis mértékben és rövid ideig gyűrűznek be az országba, ami növeli a befektetői bizalmat. Az átlagos infláció 2010 óta átlagosan 1,67%.

A jelenlegi trend főként a szoba-konyhás, és az egyszobás ingatlanok vásárlásának és kiadásának kedvez. Hiszen a városba költöző expatok (munkavállalók) 70%-a egyedülálló. És növekvő számuk miatt ez a trend nem is tűnik úgy, hogy változni fog. De egy újabb irányvonal is megfigyelhető. A tartósan az emírségbe költözők egy része idővel hozza a családját, és ez egy új fellendülést hozott a kertvárosi területek 3-5 szobás családi és sorházas ingatlanjainak építésében és eladásában egyaránt. A 2024-es évben hatalmas árnövekedés volt megfigyelhető ezen a területen, és további erősödés várható.

A kereskedelmi ingatlanok piacán az irodaépületek és üzlethelyiségek iránti kereslet szintén erős. Dubai, mint globális üzleti központ, folyamatosan vonzza a nemzetközi vállalatokat és befektetőket. Az olyan területeken, mint a Business Bay és a DIFC (Dubai International Financial Centre), az irodák iránti kereslet különösen magas. Ezek a területek modern infrastruktúrával és kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkeznek, ami tovább növeli vonzerejüket.

Jelenleg közel 500.000 bejegyzett vállalkozás működik az Emírátságokban, és bár ezek javarészt nem az országban élő és tevékenykedő vállalkozók tulajdonában vannak, az itteni irodaházakba, üzletekbe befektetés kifizetődő tud lenni.

Dubai ingatlanpiacán a kiskereskedelmi szektor is jelentős szerepet játszik. A város számos bevásárlóközpontja, mint például a Dubai Mall, a Mall of the Emirates és az Dubai Hills Mall, világszínvonalú vásárlási élményt kínál. Ezek a bevásárlóközpontok nemcsak helyi lakosokat, hanem turistákat is vonzanak, növelve a kiskereskedelmi üzlethelyiségek iránti keresletet.

Az irodaházak piacán a modern és fenntartható épületek iránti kereslet növekszik. A fenntarthatóság és az innováció iránti növekvő érdeklődés miatt az új irodaházakban gyakran alkalmaznak zöld építészeti megoldásokat, amelyek csökkentik az energiafogyasztást és a környezeti hatásokat. Az olyan projektek, mint a például a Sustainable City, példák arra, hogyan próbálja a városvezetés integrálni a fenntarthatóságot az ingatlanfejlesztésbe.

Fontos tudni, hogy hamarosan bevezetnek egy ingatlan értékelési pontozási rendszert, amelyben az épületek energiahatékonysága is fontos szempont lesz. Ez jelentősen befolyásolhatja majd az árakat, néhány esetben lefelé is. Ez is egy szempont amit ingatlan vásárlásnál érdemes figyelembe venni!

Az ingatlanpiac trendjei közé tartozik az intelligens technológiák alkalmazása is. Dubai számos intelligens városprojektet dolgozik, amelyek célja a városi élet minőségének javítása és a hatékonyság növelése. Az intelligens technológiák, mint például az okos otthonok, az automatizált közlekedési rendszerek és az intelligens közmu­szolgáltatások, növelik az ingatlanok vonzerejét és értékét. Az ilyen technológiák alkalmazása hozzájárul a fenntarthatósághoz és a hosszú távú értéknövekedéshez is. Ezek egyre elterjedtebbek, főleg az új építésű ingatlanokban.

Kínálati és keresleti tényezők

A piaci dinamika megértéséhez elengedhetetlen, hogy megértsük a keresletet és kínálatot befolyásoló tényezőket. A keresletet számos tényező befolyásolja, beleértve a népességnövekedést, a turizmust, a gazdasági növekedést és a külföldi befektetéseket. Dubai gyors népességnövekedése és a folyamatosan növekvő turizmus jelentős hatással van az ingatlanpiacra, mint például a rövid távra bérbeadásban gondolkodó befektetők esetében.

Népességnövekedés és demográfia: Dubai lakossága dinamikusan növekszik, ami jelentős hatással van az ingatlanpiac keresletére. Az Egyesült Arab Emírségek hivatalos statisztikai adatai szerint 2024-ben Dubai lakossága elérte a 3,8 millió főt, és ez a szám folyamatosan növekszik. A népességnövekedés egyik fő hajtóereje az expat közösség növekedése. Dubai vonzza a szakembereket a világ minden tájáról, akik a városban találnak munkalehetőségeket és magas életszínvonalat. Az expat közösség növekedése növeli a lakóingatlanok iránti keresletet, különösen a szabad tulajdonú területeken. Emellett a város folyamatosan fejlődő infrastruktúrája és szolgáltatásai is hozzájárulnak a kereslet növekedéséhez.

Az expatok különböző életstílusokat és lakhatási igényeket hoznak magukkal, ami változatos ingatlantípusokat eredményez. Például a fiatal szakemberek gyakran keresnek modern, egyszobás apartmanokat a város központi területein, mint például a Dubai Marina vagy a Downtown Dubai, míg a családok inkább tágasabb villákat vagy sorházakat választanak a külvárosi részeken, mint az Arabian Ranches vagy a Jumeirah Village Circle, amely elérhető távolságban van a belvárostól.

Dubai a világ egyik legnépszerűbb turisztikai célpontja, évente több millió turistát vonzva. A Dubai Turisztikai és Kereskedelmi Marketing Vezetősége (DTCM) adatai szerint 2023-ban több mint 17 millió turista látogatott el Dubaiba, ami jelentős növekedést jelent az előző évekhez képest és ez a trend a könyv írásakor az első félév ismeretében tovább emelkedett. A turizmus növeli a rövid távú bérleti piac iránti keresletet, különösen a kis méretű ingatlanok és villák esetében. A turisták és üzleti utazók gyakran keresnek rövid távú bérleti lehetőségeket a turista attrakciók, és kiállító helyek közelében, amelyek kényelmesek és jól felszereltek. Ez a tendencia különösen erős az olyan szabad tulajdonú területeken, mint a Palm Jumeirah, a Dubai Marina és a Downtown Dubai és a Business Bay. Ezek a helyeken a rövid távú bérleti díjak magasak, és a hozamok jelentősek. És ez a trend tovább emelkedik.

A turizmus növekedése emellett pozitív hatással van a kereskedelmi ingatlanpiacra is, mivel növeli az üzletek, éttermek és szállodák iránti keresletet. A turisták számára vonzó bevásárlóközpontok, mint a Dubai Mall és a Mall of the Emirates, szintén hozzájárulnak az eziránti kereslet növekedéséhez. A szállodák és vendéglátóipari létesítmények szintén profitálnak a növekvő turizmusból, és folyamatosan bővülnek, hogy kielégítsék a növekvő keresletet. Hogy érzékeltessem a turizmus nagyságát, és város fizetőképes lakosságának méretét, jelenleg Dubai teljes területén több mint kétezer kisebb-nagyobb étterem működik, többségében sikeresen.

Gazdasági növekedés és külföldi befektetések: Mivel Dubai gazdasága folyamatosan növekszik, a stabil gazdasági környezet növeli a befektetők bizalmát, és hozzájárul az ingatlanpiac keresletének növekedéséhez. Ez egy öngerjesztő folyamat, mert a bizalom további külföldi befektetésekre ösztönöz. Tovább nő az országba érkezők száma, és ez növeli az ingatlanpiaci keresletet, különösen a szabad tulajdonú területeken és a kereskedelmi ingatlanok piacán.

A külföldi befektetők számára Dubai vonzó célpont, mivel a város biztonságos jogi környezetet kínál. De nem csak a jogi környezet biztonságos. A legbiztonságosabb városok ranglistáján Abu Dhabi, az Emírségek fővárosa első, Dubai ugyanezen a listán az ötödik helyen található.

A kínálatot befolyásoló tényezők közé tartozik az új fejlesztések száma és típusa, a meglévő ingatlanállomány és a kormányzati szabályozások. A fejlesztők folyamatosan új projekteket indítanak, hogy kielégítsék a növekvő keresletet, és ezek a projektek gyakran magukban foglalnak modern infrastruktúrát és fenntarthatósági elemeket. De Dubai kormánya különféle ösztönzőket és támogatásokat is kínál a fejlesztők számára, hogy növeljék az új fejlesztések számát.

A kormány szigorúan szabályozza az ingatlanpiaci résztvevőket, de nem a vásárlókat, hogy biztosítsa a piac stabilitását és átláthatóságát. A kormányzati intézkedések célja, hogy fenntartsák az ingatlanpiac egészséges egyensúlyát a kereslet és kínálat között. És ezt nagyon komolyan veszik, mert nem akarják, hogy rossz híre legyen az ingatlanpiacnak, mert az mindenkinek rossz. Például, hogy elkerüljék az új ingatlanok átadási csúszását, elkezdtek kötbérezni azokat az ingatlanfejlesztőket, akik túlmennek a határidőn. Vagy például kidolgoztak egy letéti számla rendszert az új építésű ingatlanok finanszírozására. Ezt a számlát a Földhivatal kezeli és nem az ingatlanfejlesztője. A befolyt pénzeket a Földhivatal az épület elkészülésének ütemében, adja át az ingatlanfejlesztőknek, így biztosítva azt, hogy a pazarló módon gazdálkodó, vagy az esetleges csaló építetők ne juthassanak hozzá mások befektetett pénzéhez.

Dubai folyamatosan fejleszti infrastruktúráját, hogy lépést tartson a növekvő kereslettel és fenntartsa a város versenyképességét. Az infrastruktúra fejlesztések közé tartoznak az új közlekedési projektek, mint például a metróvonalak bővítése, az új autópályák építése és a repülőterek fejlesztése. A fejlesztések célja, hogy javítsák a közlekedési kapcsolatokat és a város elérhetőségét, ami növeli az ingatlanok értékét és vonzerejét.

De itt álljunk meg egy gondolatra. Minden ország vagy város vezetésének hasonló irányba kellene gondolkodni. A XVII. századhoz képest, amikor a lakosság zöme még vidéken és főként mezőgazdaságból élt, mára ez teljesen megfordult. A lakosság zöme beköltözött városokba és falvakba. Ez a jelenlegiekénél sokkal modernebb városok kialakítását teszi szükségessé.

Az elavult, pszichológiai gondolat, hogy az autósokkal utáltassuk meg a városban autózást nem működik. Ami a természetben gyors, az túlél, ami lassú az gyakran elpusztul. Egy országot, egy várost, egy működő gazdaságot vagy egy vállalkozást a gyorsasága teszi túlélővé. Dubai egyik stratégiai terve, a húsz perces városok kialakítása. Ahol minden elérhető húsz percen belül. Bevásárló központ, kórház, sportpálya és még sorolhatnám. És ahhoz, hogy minden gyorsan elérhető kell legyen, jelenleg a közlekedés lassú csomópontjainak fejlesztése zajlik. Ez hatalmas logisztikai feladat. De van erre vízió, vannak stratégiai tervek és van kivitelezés is. Hiszen Dubai mint város nem egy egybefüggő, homogén valami. Több, egymáshoz kapcsolódó városrészeről beszélhetünk, amelyeket össze kell kötni.

Szezonális változások

Az ingatlanpiacot a szezonális változások is befolyásolják. Ezek hatással vannak az árakra és a keresletre. A szezonális változások megértése segít jobb döntéseket hozni és kihasználni ezt a piaci lehetőséget.

Dubai turizmusa jelentős szezonális ingadozásokat mutat. A főszezon általában októbertől ápriliséig tart, amikor az időjárás hűvösebb és kellemesebb. Ebben az időszakban a turisták száma jelentősen megnövekszik, ami növeli a szállodák, rövid távú bérletek és turisztikai szolgáltatások iránti keresletet. A magas turisztikai szezon idején a rövid távú bérleti díjak és a szállodai árak is magasabbak, ami vonzó lehetőség például az Airbnb lakáskiadóknak számára.

A nyári hónapokban, júniustól szeptemberig, amikor a hőmérséklet gyakran meghaladja a 40°C-ot, a turizmus és a rövid távú bérletek iránti kereslet csökken. Az ingatlanpiac ilyenkor lassabb, és az árak stagnálhatnak vagy csökkenhetnek. Ez az időszak azonban kedvező lehet azok számára, akik hosszú távú befektetéseket terveznek, mivel a kevesebb kereslet miatt az árak alacsonyabbak szoktak lenni ebben az időszakban, és jobb alku pozícióba is tudunk kerülni az eladóknál. A befektetők rendszeresen kihasználhatják ezeket az időszakokat, hogy kedvező áron vásároljanak ingatlant, amit később magasabb áron értékesíthetnek a főszezonban.

A főszezonban ezzel szemben a kereslet magasabb, mivel több befektető és vásárló érdeklődik az ingatlanok iránt. Az árak ilyenkor emelkednek, és a tranzakciók száma magasabb. A főszezon ideális időszak lehet azok számára, akik gyorsan szeretnének ingatlant eladni, mivel a magas kereslet és az emelkedő árak kedvező piaci környezetet teremtenek. A negyedik negyedévben a legtöbb az ingatlaneladások száma, mivel sokan ilyenkor keresnek befektetést a pénzüknek.

Dubai minden évbe számos nemzetközi eseménynek és rendezvénynek ad otthont, amelyek szintén befolyásolják az ingatlanpiacot. Az olyan nagy rendezvények, mint a Dubai Shopping Festival, a Dubai World Cup, Crypto rendezvények és mindenféle expo, amelyek gyakran 100.000 főt meghaladó létszámúak. És az ilyen nemzetközi rendezvények száma meghaladja az éves 500-at.

Ezek növelik a városba érkező látogatók számát és a rövid távú bérletek iránti keresletet. Az ilyen események idején a szállodák és rövid távú bérletek iránti kereslet jelentősen megnő, amivel befektetőként érdemes számolni.

Ingatlan vásárláskor érdemes a rövidtávú bérbeadásban gondolkodóknak olyan helyszínek közelében ingatlant vásárolni, ami rendszeresen vonz nagyobb tömegeket!

De nézzük milyen területet válasszunk, ha úgy döntünk, hogy befektetünk!

NEGYEDIK FEJEZET

A PIAC MŰKÖDÉSÉNEK MEGÉRTÉSE

Lakóingatlanok

Ez a fejezet akkor érdemel nagy figyelmet, ha szerepel a terveid között emirátusi befektetés. Itt főleg a város különböző területeit veszem majd sorra, hogy a befektetést, ingatlan vásárlást tervezők jobban el tudjanak majd igazodni a későbbiekben. Itt azokról készítettem felsorolást, amelyekben nagyobb a növekedési potenciál mint az átlagos befektetésekben. Mert átlagosat bármikor lehet találni...

Palm Jumeirah:

A Palm Jumeirah a világ egyik legismertebb mesterséges szigete, amely pálmafa alakú és a Perzsa-öbölbe nyúlik. A szigeten található luxus villák és apartmanok rendkívül keresettek a befektetők és vásárlók körében. A Palm Jumeirah lakóingatlanai magas színvonalú kivitelezést és exkluzív életmódot kínálnak, beleértve privát strandokat, jachtkikötőket és világszínvonalú éttermeket. A sziget népszerűsége miatt az ingatlanok értéke folyamatosan növekszik, és ez magas profitú, hosszú távú befektetési lehetőségeket biztosít.

És most jön a de... Épül az új pálmasziget, pontosabban a sziget maga már készen van. Sokkal nagyobb, "szellősebb", és már most jobb befektetésnek ígérkezik mint az elődje. Aki az elején fektetett be az első pálma szigetre, az háromszor-ötször annyit vehetett ki a befektetéséből mint amennyit befektetett. Ezt elgondolkodtatónak csak úgy ideteszem...

Természetesen a most készülő sziget árai jelenleg lényegesen alacsonyabbak, mint amikor a szigeten felépülnek majd az ingatlanok. De a sziget nem a kisbefektetőknek kedvez. Hiszen ha a befektetők listáját nézem, Ronaldo neve is ott szerepel.

Dubai Marina:

A Dubai Marina a világ egyik legfelkapottabb területe, amely modern nagyvárosi, és pezsgő éjszakai élettel vonzza a látogatókat és befektetőket. A terület kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, beleértve a metróvonalat és a közeli autópályákat, amelyek könnyű hozzáférést biztosítanak a város többi részéhez. Az apartmanok és penthouse lakások különösen népszerűek a külföldi befektetők körében, mivel jó értéknövekedést és könnyű, rövidtávú kiadhatóságot biztosítanak. A terület bár népszerű, figyeljünk az épületek korára. Bár jó befektetés itt egy ingatlan, találhatunk magasabb profitot hozó területeket is. De kétségtelen, hogy a hely sajátos atmoszférája eladhatóvá teszi az ingatlanokat itt még hosszú ideig. Ide kapcsolódik még szervesen a Jumeirah Lake Towers (JLT) terület is, ami séta távolságra van, lényegesen alacsonyabb áron. Amíg a Marina részen elsősorban rövid távú, addig a JLT-n a hosszabb kiadásban gondolkodók tudnak profitálni. De ez nincs köbe véve. Mindig van kivétel!

Downtown Dubai:

A Downtown Dubai maga a város szíve. Otthont ad a világ legmagasabb épületének, a Burj Khalifának, valamint a Dubai Mall-nak, a világ második legnagyobb bevásárlóközpontjának. (Megjegyzés: Dubai kormánya nemrég egy két és félszer ekkora bevásárló komplexum terveit fogadta el.) A terület modern lakóépületeivel, luxus szállodáival és kiváló rezgésével vonzza a befektetőket és vásárlókat. Lakóingatlanai magas színvonalú kivitelezést és exkluzív életmódot kínálnak, beleértve az elérhető szolgáltatásokat és a lenyűgöző városi panorámát. A terület népszerűsége miatt az ingatlanok értéke folyamatosan, meredeken emelkedett, és további jó, hosszú távú befektetési lehetőségeket ígér.

Dubai Creek Harbour:

A Dubai Creek Harbour a jövő egyik legizgalmasabb városnegyede, amely a modern dizájn és a városi luxus ötvözetét kínálja. Ez a fejlesztés magában foglalja a Dubai Creek Tower-t, amely a világ legmagasabb építménye lesz, valamint a Dubai Square-t, egy új, innovatív bevásárló- és szórakoztató központot (amit a korábbi bekezdésben említettem). A Dubai Creek Harbour kivételes elhelyezkedésének köszönhetően a város egyik legkeresettebb területe lett, hiszen a Creek partján található, lenyűgöző kilátással a vízre és az új városrész merész tervezésű épületeire. A terület modern lakóépületei és zöld közterei ideális környezetet biztosítanak a luxus életstílushoz. A közeli repülőtér hozzáférhetősége tovább növeli a terület vonzerejét a befektetők és vásárlók számára. A Dubai Creek Harbour ingatlanai hosszú távon is értékálló befektetést jelentenek, köszönhetően a folyamatos fejlődésnek és a jövőorientált tervezésnek. Erre a városrésze elsősorban a közepes és nagybefektetőknek érdemes fókuszálni. Hiszen ez lesz a város új belvárosa.

Emirates Hills:

Az Emirates Hills egy exkluzív lakónegyed, amely luxus villáiról és privát golfpályáiról híres. A terület a gazdag és híres emberek kedvelt lakóhelye, és magas színvonalú biztonságot és privát életmódot kínál. Az Emirates Hills villái tágasak, modern kivitelezésűek és lenyűgöző kilátást nyújtanak a környező tájra. A terület népszerűsége és az ingatlanok magas minősége miatt az ingatlanok értéke folyamatosan növekszik, és hosszú távú befektetési lehetőséget biztosít.

Arabian Ranches:

Az Arabian Ranches egy családbarát lakónegyed, amely különböző típusú ingatlanokat kínál, beleértve a villákat és sorházakat. A terület kiváló szolgáltatásokat kínál, beleértve iskolákat, bevásárlóközpontokat, sportlétesítményeket és közösségi központokat. Az Arabian Ranches lakóingatlanai tágasak, modern kivitelezésűek és kényelmes életmódot biztosítanak a családok számára. A terület népszerűsége és a kiváló szolgáltatások miatt az ingatlanok értéke folyamatosan növekszik, és hosszú távú befektetési lehetőséget biztosít. Ide az emberek a nyugalmat keresni költöznek, hiszen ez a város családi házas övezete. A nyugalmat az is biztosítja, hogy a terület zárt és őrzött. Bár a város az egyik legbiztonságosabb a világon, ez mégis ad egy kis pluszt, egy kis pozitív érzést az ide költözőknek.

Bluewaters Island:

Ez egy újabb fejlesztés, amely modern lakóingatlanokat, szállodákat és szórakoztató létesítményeket kínál. Az ikonikus Dubai Eye óriáskerék itt található, amely lenyűgöző kilátást nyújt a városra és a tengerre. A sziget különleges vonzereje, hogy a város szívében található, ugyanakkor privát és exkluzív életmódot kínál. A Bluewaters Island lakóingatlanai modern kivitelezésűek, privát strandokkal és jachtkikötőkkel megteremt egy folyton nyaralunk életérzést az ideköltözőknek.

Dubai Hills Estate:

A Dubai Hills Estate egy vegyes használatú közösség, amely lakó- és kereskedelmi ingatlanokat kínál. A terület modern luxus villáival és zöld területeivel vonzza a befektetőket és vásárlókat. A Dubai Hills Estate különleges vonzereje a kiváló infrastruktúra és a különféle szabadidős létesítmények, beleértve a golfpályákat, parkokat és sportlétesítményeket. A terület népszerűsége és a magas színvonalú szolgáltatások miatt az ingatlanok értéke folyamatosan növekszik, és hosszú távú befektetési lehetőséget biztosít.

Jumeirah Village Circle (JVC):

Hogy ne csak a magasabb árkategóriás területek legyenek képviselve, bemutatom a Jumeirah Village Circle-t, egy gyorsan fejlődő lakónegyedet, amely különböző típusú ingatlanokat kínál, beleértve a villákat, sorházakat és apartmanokat. A terület központi elhelyezkedésű, és a kiváló közlekedési kapcsolatai révén népszerű a családok és a befektetők körében. A JVC lakóingatlanai a modern kivitelezést kínálnak megfizethető áron. A terület folyamatos fejlesztése és a növekvő kereslet miatt az ingatlanok értéke várhatóan tovább fog növekedni. Főleg mivel a város fejleszti az ide irányuló utakat, és több metróvonalat is épít ide.

Ez a helyszín a kis és közepes befektetőknek ideális.

Kereskedelmi ingatlanok

Aki a kereskedelmi ingatlanpiacban tervez befektetni számos befektetési lehetőséget talál, beleértve az irodákat, üzlethelyiségeket, szállodákat és ipari ingatlanokat. Ebben a részben nem teljességében, bemutatom a kereskedelmi ingatlanok piacának területeit és azok előnyeit. Erről a területről kevesebbet fogok írni, hiszen kevesebb érdeklődést kaptam ebbe az irányba mostanáig. De ha érdekel személyesen beszélhetünk róla bővebben.

Business Bay:

A Business Bay Dubai egyik legfontosabb üzleti központja, ahol számos modern irodaház és üzlethelyiség található. A terület központi elhelyezkedése és kiváló közlekedési kapcsolatai miatt népszerű a nemzetközi vállalatok és befektetők körében. A Business Bay irodái modern kivitelezést és magas színvonalú szolgáltatásokat kínálnak, beleértve a 24 órás biztonsági szolgálatot, a parkolóhelyeket és a konferenciatermeket. A terület folyamatos fejlődése és a növekvő kereslet miatt az ingatlanok értéke várhatóan tovább fog növekedni.

A Business Bay különleges vonzereje a kiváló elhelyezkedésében rejlik. A terület a Dubai Creek partján fekszik, és közvetlen hozzáférést biztosít a Sheikh Zayed Road-hoz, amely Dubai egyik fő közlekedési útvonala. Az üzleti negyedben található irodaházak és üzlethelyiségek modern dizájnnal és korszerű technológiával rendelkeznek, ami vonzóvá teszi őket a multinacionális vállalatok és a helyi üzletek számára egyaránt. Az itt található ingatlanok értéke folyamatosan növekszik, köszönhetően a terület dinamikus fejlődésének és a folyamatosan növekvő keresletnek. A bérleti árak ezen a területen mind a kereskedelmi, mind a lakás célú kiadással magasak.

Dubai International Financial Centre (DIFC):

A DIFC a Közel-Kelet egyik legfontosabb pénzügyi központja, ahol számos nemzetközi bank, biztosítótársaság és pénzügyi szolgáltató található. A terület modern irodaházai és üzlethelyiségei magas színvonalú kivitelezést és kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkeznek. A DIFC különleges gazdasági övezetként működik, amely vonzó feltételeket kínál a vállalatok számára, beleértve az adókedvezményeket és a kedvező szabályozásokat. A terület népszerűsége magas a banki szektor területén befektetést keresőknek.

A DIFC különleges vonzereje a globális pénzügyi központként betöltött szerepében rejlik. A terület kiváló infrastrukturális szolgáltatásokat kínál, beleértve a modern irodaházakat, konferenciaközpontokat és luxus szállodákat. Az itt működő vállalatok számára különleges gazdasági övezetként működik, ami vonzó feltételeket biztosít, mint például a 100%-os külföldi tulajdonjog és a vállalati adókedvezmények. Az itt található ingatlanok értéke és a bérleti díjak folyamatosan növekednek, köszönhetően a terület nemzetközi vonzerejének.

Jebel Ali Free Zone (JAFZA):

A Jebel Ali Free Zone Dubai legnagyobb szabadkereskedelmi zónája, amely különleges gazdasági övezetként működik. A terület vonzó feltételeket kínál a nemzetközi vállalatok számára, beleértve az adókedvezményeket, a 100%-os külföldi tulajdonjogot és az egyszerűsített szabályozásokat. A JAFZA modern ipari ingatlanokat, raktárakat és logisztikai létesítményeket kínál, amelyek kiváló infrastruktúrával rendelkeznek. A terület népszerűsége és a kiváló szolgáltatások miatt az ingatlanok értéke folyamatosan növekszik, és hosszú távú befektetési lehetőséget biztosít. Itt a raktározás, szállítmányozás területén érdekelt cégeknek érdemes befektetésben és cégalapításban gondolkodniuk.

A JAFZA különleges vonzereje a kiváló logisztikai és ipari infrastruktúrájában rejlik. A terület közvetlen hozzáférést biztosít a Jebel Ali kikötőhöz, amely a Közel-Kelet egyik legnagyobb és legforgalmasabb kikötője. Az itt található ipari ingatlanok és raktárak kiváló elhelyezkedésük és modern felszereltségük miatt vonzóak a nemzetközi vállalatok számára, amelyek gyors és hatékony logisztikai megoldásokat keresnek.

Dubai South:

A Dubai South egy új, vegyes használatú közösség, amely az Al Maktoum Nemzetközi Repülőtér köré épült. A terület lakó-, kereskedelmi és ipari ingatlanokat kínál, és különleges gazdasági övezetként működik. A Dubai South különleges vonzereje a közelben épülő munkahelyek magas száma miatt vonzó a befektetők és a vállalatok számára. A terület folyamatos fejlődése és a növekvő kereslet miatt az ingatlanok értéke várhatóan gyorsan, az átlag felett fog növekedni.

A Dubai South vonzereje a jövőbeni növekedési potenciáljában rejlik. A terület az Expo 2020 helyszínéül szolgált, és számos új fejlesztést hozott magával, beleértve új lakónegyedeket, üzleti központokat és ipari létesítményeket. Az Al Maktoum Nemzetközi Repülőtér bővítésének hírére az ingatlanpiac gyorsan, emelkedő árakkal reagált, és ez várhatóan fokozódni fog az építések előrehaladtával. Erre a területre figyelni kell, és érdemes befektetni!

Feltörekvő környékek

Vannak olyan területek amiket korábban már említettem, de most egy picit más nézőpontból, és ehhez a fejezet címhez passzolóan mutatok be. Itt bemutatom a legfontosabb feltörekvő környékeket, amelyek jelentős növekedési potenciállal rendelkeznek és ezért kiváló befektetési lehetőségeket kínálnak.

Dubai Creek Harbour:

A egyik legambiciózusabb fejlesztési projekt Dubaiban egy természetvédelmi park határára, ahol flamingók és védett mangrove erdő található. Ezen a területen lesz a jövő városa és Dubai új városközpontja, amely kombinálja a modern városi életet a természeti környezettel. A terület különleges vonzereje lesz egy hatalmas központi park és a vízparti sétányok. Maga lesz az esztétika.

A Dubai Creek Harbour kiváló közlekedési kapcsolatokkal és metróvonalakkal fog kapcsolódni a város más részeivel. A területen minden megtalálható lesz ami egy modern nagyváros része. Modern lakóépületeket, irodaházakat, kereskedelmi létesítményeket és szórakoztató központokat kínál. Ez a projekt nagy hangsúlyt fektet a fenntarthatóságra és a környezettudatosságra, ami vonzóvá teszi az erre fogékony vásárlók és befektetők számára.

Mohammed Bin Rashid City (MBR City):

Az uralkodó után lett elnevezett városnegyed, a név miatt kötelezően kell hozza a magas luxus minőséget. Az MBR City egy jelentős fejlesztési projekt, amely Dubai szívében található, központi elhelyezkedése miatt könnyen elérhetőek Dubai főbb üzleti és kereskedelmi központjai. Látótávolságra a belvárostól és a Burj Khalifától, de családi házas környezetben. Az MBR City különleges vonzereje a hatalmas zöldterületek, és kristálytisza lagúnák a házak között. Ezek vonzó lehetőséget kínálnak a modern ingatlanok és a zöld környezet kombinációjára vágyók számára. Az MBR City folyamatos fejlesztése és a növekvő kereslet miatt az ingatlanok értéke várhatóan tovább fog növekedni, és hosszú távú, nyereséges befektetési lehetőséget biztosít.

Palm Jabal Ali:

A Palm Jumeirah után a második mesterséges sziget, amely a Dubai partjainál épül. És területileg közel kétszerese az elődjének. Ez a grandiózus projekt hasonlóan a korábbi pálma szigetekhez, luxus lakóingatlanokat, szállodákat, szórakoztató létesítményeket és kereskedelmi központokat kínál. A Palm Jabal Ali különleges vonzereje a kialakításában és a tenger közelségében rejlik, amely exkluzív életmóddal van társítva, de ez a sziget az elődjéhez képest átgondoltabb tervezésű.

A sziget igazi luxus szolgáltatásokat kínál majd, beleértve privát strandokat, jachtkikötőket és világszínvonalú éttermeket. Jó hozzáférése van a város többi részéhez a Sheikh Zayed út révén, valamint már épül ide egy új metróvonal is. A növekvő kereslet miatt az ingatlanok értéke várhatóan drasztikusan növekedni fog, és kiváló közép és hosszú távú befektetési lehetőséget biztosít.

(Szerintem ezt a területet gyakran fogjuk majd látni Dubairól szóló műsorokban.)

Dubai South:

Ahogy már korábban is említettem, a fejlesztés alatt álló Al Maktoum Nemzetközi Repülőtér, és egy kialakulóban lévő logisztikai város, (amely Dubai léptékeit ismerve gigászi méretű lesz) teszi kiemeltté. Dubai South lakózóna egyaránt tartalmaz ingatlan komplexumokat és jelenleg is épülő villanegyedeket lagúnákkal. A terület már most is lakó-, kereskedelmi és ipari ingatlanokat kínál egymástól elkülönülve természetesen, és különleges gazdasági övezetként is működik egyben. A terület folyamatos fejlődése és a növekvő kereslet miatt az ingatlanok értéke várhatóan az átlag felett gyorsasággal fog tovább emelkedni. Kis és közepes befektetőknek egyaránt ajánlom ezt a területet. A helyet nem a szépsége teszi kiemelten befektetésre javasoltnak, hanem a környékre tervezett közel egymillió munkahely, hiszen ki ne szeretne viszonylag rövid idő alatt beérni a munkahelyére, elkerülve a hosszú utazásokat.

Dubai Islands:

Egy viszonylag új fejlesztésű terület, amelyen a legnagyobb ingatlan fejlesztők kezdtek építeni. A tenger közelsége miatt vegyes használatú, családi házak és a nyaralóknak rövid távra kiadható ingatlan komplexumok épülnek itt. A nyugalmas életet kedvelők, és a letelepedők számára is ideális helyszín lehet. Körülbelül két és fél, három év múlva már az első lakók átvehetik az ingatlanukat. A kormány több autópálya és híd építésével hamarosan könnyebben elérhetővé teszi a szigeteket. A hely egyetlen problémája az előnye is, ami a Dubai reptér közelsége. 2030-ban amikor az Al Maktoum reptér átadásra kerül, akkor a területnek lényegesen kevesebb zaj terhelése lesz, de nem fog megszűnni.

ÖTÖDIK FEJEZET

GAZDASÁGI TÉNYEZŐK ÉS INGATLANPIACI HATÁSUK

GDP növekedés és ingatlanpiac

Dubai gazdasági növekedése és a GDP alakulása komolyan meghatározza az ingatlanpiacot, és ezeknek a gazdasági mutatóknak az alapos ismerete segít jobban megérteni és előre jelezni a jövőbeli trendeket. Ebben a részben bemutatom, hogy milyen hatással van Dubai GDP növekedése az ingatlanpiacra, és milyen kilátásokkal kell számolniuk a befektetőknek. Hiszen amíg Európa gazdasága hanyatlik, Dubai a 2024-es év első három negyedévében 3.1%-os növekedést ért el, ami jelentős ingatlan ár erősödésben is megnyilvánult.

Dubai GDP növekedése és gazdasági diverzifikáció:

Dubai gazdasága az állam megalakulása, 1971 óta szinte töretlen növekedést mutat, amelynek egyik fő motorja az olajkitermelés volt. Azonban az emirátus vezetése időben felismerte, hogy gazdaságilag több lábbon kell állnia, és ezért az olajkitermeléstől függő gazdaságát kibővítette számos új iparággal. Ide tartozik a turizmus, a pénzügyi szektor, a kereskedelem és az ingatlanfejlesztés is. Dubai GDP-jének növekedéséhez ezek a nem olajipari területek is jelentősen hozzájárulnak, hamarosan megelőzve a 25% nemzeti GDP-t termelő olajipart. Az Egyesült Arab Emírségek statisztikai hivatala szerint 2023-ban Dubai GDP-je elérte a 500 milliárd AED-t (kb. 136 milliárd USD), ami a folyamatos gazdasági növekedésnek és a diverzifikációs stratégiáknak köszönhető.

Ingatlanpiaci kereslet és gazdasági növekedés:

A GDP növekedése általában világszerte növekvő keresletet eredményez a lakó- és kereskedelmi ingatlanok iránt, mivel a magasabb jövedelmek és a növekvő munkahelyek száma növeli az ingatlanvásárlások és -bérlések iránti igényt. A gazdasági növekedés időszakában az ingatlanárak és bérleti díjak általában emelkednek, ami vonzó lehetőségeket teremt a befektetők számára, ami itt szinte töretlen az elmúlt fél évszázadban.

Dubai gyors gazdasági és lakosság növekedése, a munkahelyek számának növekedése jelentős hatással van az ingatlanpiacra is. Az expatok beáramlása növeli a lakóingatlanok iránti keresletet, különösen a szabad zónákban, mint a JLT, Marina, a Downtown Dubai és Jumeirah. De az új fejlődő területek, mint például Silicon Oasis, Dubai Land, JVC ingatlanainak 2024-es értéknövekedése is jelentős volt. És ez a trend tovább tud emelkedne ezeknek a városrészeknek a további infrastruktúra fejlesztésével, mint például az új metró vonalak építése. Valamint további új munkahelyek létrejötte és a gazdasági növekedés tovább fogja növelni a fizetőképes lakosság számát, jövedelmét, ami további keresletet generál a lakóingatlanok iránt.

Ingatlanárak és GDP növekedés

Az ingatlanárak és a GDP növekedése között szoros kapcsolat van. A gazdasági növekedés időszakában az ingatlanárak általában emelkednek, mivel a növekvő kereslet és a korlátozott kínálat árnövekedést eredményez. Dubai ingatlanpiaca különösen érzékenyen és pozitívan reagált a gazdasági növekedésre, és az elmúlt évtizedben ennek köszönhetően jelentős árnövekedést tapasztalhattunk. Az ingatlanárak növekedése vonzó lehetőségeket teremt a befektetők számára is, akik hosszú távú értéknövekedésre és magas hozamokra számíthatnak.

Gazdasági mutatók és előrejelzések

A gazdasági mutatók alapján a GDP növekvő, ezzel szemben az infláció, a munkanélküliségi ráta és a kamatlábak alacsonyak. Ezek jelentősen erősítik az ingatlanpiacot. Az ilyen mutatók alapos elemzése segíthet a befektetőknek előre jelezni a piaci trendeket bármely országban, és meghozni a legjobb döntéseket. Az infláció és a kamatlábak változása közvetlen hatással van az ingatlanfinanszírozásra és a hitelfelvételi költségekre, ami befolyásolja az ingatlanpiac keresletét és kínálatát. Az előrejelzések szerint Dubai GDP-je tovább fog növekedni, ami pozitív hatással lesz az ingatlanpiacra és további befektetési lehetőségeket teremt. Az Egyesült Arab Emírségek külkereskedelmét -a 2020-as pandémiás évet leszámítva- évek óta kereskedelmi többlet jellemezi, részben az ország nagy mennyiségű kőolajexportjának köszönhetően.

Miért előnyösebb gazdasági szempontból Dubaiban befektetni Európával és az USA-val szemben?

Mint korábban is említettem, Dubaiban nincs személyi jövedelemadó, ingatlanadó vagy tőkenyereség-adó, ami jelentős előnyt jelent a befektetők számára Európával és az USA-val szemben, ahol az adóterhek jelentősen magasabbak lehetnek. Ez az egyén, és a vállalkozás szempontjából fékező hatású a növekedésre. Én úgy szoktam mondani, hogy nyugaton olyan vállalkozni, mint béklyóval futni. Nem csak az adók, de a felesleges adminisztráció is feleslegesen hátráltatja a vállalkozók sikerességét és gyarapodását.

Az emíráts folyamatosan fejleszti infrastruktúráját, ami tovább növeli az ingatlanok értékét és vonzerejét. Európa és az USA arányosan kevesebbet fordít az infrastruktúra fejlesztésére, ezzel saját maguk korlátozzák a GDP növekedését.

Például ha egy elmaradott régióba nem épít a kormány utat, vasutat, akkor a régió elmaradott fog maradni. Bevétele az elköltöző vagy bezáró vállalkozások miatt csökken, és ez lefelé tartó pályára állítja a régiót, az országot vagy akár a kontinenst. Tehát amikor azt látod, hogy egy földrajzi zónában inkább fegyverekre, szociális támogatásokra, vagy látványberuházásokra megy el a pénz, ott a befektetésed nincs biztonságban.

Az Emírségek politikamentessége, semleges hozzáállása és gazdasági partnerségre törekvése a világ országaival, kiszámítható gazdasági stabilitást és vonzó környezetet hoz létre a nemzetközi befektetők számára. Míg Európában és az USA-ban a politikai bizonytalanságok, és ezek eredményeként létrejött gazdasági ingadozások gyakrabban jelentenek kockázatot.

A világ nyugati felén az országokat irányító politikai vezetés és pártok cserélődése gyakran együtt jár gazdasági irányváltásokkal, megtorpanásokkal. Az Emírségekben ez "hiányzó összetevő". Az állam formailag mint Emírség létezik, amit politika mentesen, gazdasági célokat megfogalmazó uralkodók irányítanak. (Megjegyzés: a hét különálló, mégis együttműködő emír és emírségek alkotnak egy uniót, az általuk közösen kiválasztott vezetésével. De minden emír ura és irányítója a saját emírségének)

Az emírség jelentős beruházásokat hajt végre a modern infrastruktúra és az innováció terén. Ez vonzó lehetőségeket teremt a befektetők számára, míg Európa és az USA infrastruktúrája gyakran lassabban fejlődik.

Az emírség diverzifikált befektetési lehetőségeket kínál, míg Európa és az USA gazdaságai gyakran csak egy-egy iparágra koncentrálnak, mint például autópár.

Dubait a stratégiai elhelyezkedése is segíti, mivel a világ egyik fontos csomópontjában helyezkedik el. A Közel-Keleten, Európa, Ázsia és Afrika találkozásánál. Emellett kiváló globális kapcsolatokkal és logisztikai előnyökkel is rendelkezik. A város kiváló közlekedési és szállítási infrastruktúrája lehetővé teszi a könnyű hozzáférést a világ különböző részeihez, ami szintén növeli a befektetések vonzerejét.

Kamatlábak és finanszírozási lehetőségek

A kamatlábak és a finanszírozási lehetőségek jelentős hatással vannak az ingatlanpiacra. A befektetők számára elengedhetetlen, hogy megértsék, hogyan befolyásolják ezek a tényezők a piacot és milyen hatással vannak a befektetési döntésekre. Ebben a részben részletesen bemutatjuk, hogyan hatnak a kamatlábak és a finanszírozási lehetőségek az ingatlanpiacra Dubaiban, és összehasonlítjuk őket Európával és az USA-val.

Kamatlábak alakulása és hatása az ingatlanpiacra:

A kamatlábak szintje közvetlen hatással van az ingatlanpiacra, mivel befolyásolják az ingatlanvásárlások finanszírozási költségeit. A magasabb kamatlábak növelik a hitelfelvétel költségeit, ami csökkentheti a vásárlási kedvet és az ingatlanpiac keresletét. Ezzel szemben az alacsonyabb kamatlábak kedvezőbb finanszírozási feltételeket biztosítanak, és ez általában vásárlási kedv növelő hatást szokott kiváltani.

Dubaiban a kamatlábak viszonylag alacsonyak maradtak az elmúlt években, ami kedvező feltételeket teremtett az ingatlanvásárlók számára. Az Egyesült Arab Emírségek Központi Bankja (CBUAE) gyakran követi az amerikai Federal Reserve (Fed) kamatpolitikai döntéseit, mivel a dirham az amerikai dollárhoz van kötve. Ez azt jelenti, hogy a globális kamatlábak alakulása közvetlen hatással van Dubaiban is.

Finanszírozási lehetőségek Dubaiban

Dubai számos finanszírozási lehetőséget kínál az ingatlanvásárlók és befektetők számára. A helyi bankok és pénzügyi intézmények különböző típusú jelzáloghiteleket kínálnak, beleértve a fix és változó kamatozású hiteleket, valamint az iszlám finanszírozási termékeket, mint például a murabaha (költségalapú finanszírozás, ahol a bank megvásárolja az ingatlant és nyereséggel továbbértékesíti a vásárlónak) és az ijarah (lízingalapú finanszírozás, ahol a bank megvásárolja az ingatlant és a vásárló bérlőként, majd a futamidő végén megvásárolhatja az ingatlant). Ezek a termékek különböző előnyöket kínálnak a vásárlók számára, attól függően, hogy milyen típusú finanszírozást keresnek.

Helyi bankok ingatlan finanszírozása

A helyi bankok Dubaiban különböző jelzáloghiteleket és ingatlanfinanszírozási termékeket kínálnak. Ezek a hitelek kedvező kamatozásúak, és különböző futamidőkkel és törlesztési lehetőségekkel állnak rendelkezésre. A bankok által kínált finanszírozási termékek közé tartoznak a fix kamatozású hitelek, amelyek állandó törlesztőrészeket biztosítanak a futamidő alatt, valamint a változó kamatozású hitelek, amelyek a piaci kamatlábak változásaihoz igazodnak. (A könyvem írásakor átlagosan 3,89% az ingatlan kamat.)

Az iszlám finanszírozás szintén népszerű Dubaiban. Az iszlám bankok különböző finanszírozási termékeket kínálnak, amelyek megfelelnek a saría (iszlám jog) előírásainak. Az iszlám finanszírozási termékek, mint a murabaha és az ijarah, lehetővé teszik a vásárlók számára, hogy az iszlám jog szerint vásároljanak ingatlant, és elkerüljék a hagyományos kamatozást. De ezt még fogom részletezni a későbbiekben.

Dubaiban a külföldi befektetők is hozzáférhetnek különböző finanszírozási lehetőségekhez. A külföldi állampolgárok ingatlant vásárolhatnak, és jogosultak jelzáloghitel felvételére is a helyi bankoktól. A bankok különböző finanszírozási termékeket kínálnak külföldi befektetők számára, beleértve a kedvező kamatozású jelzáloghiteleket és iszlám finanszírozási lehetőségeket.

A külföldi befektetők számára fontos tényező a finanszírozási feltételek rugalmassága és a finanszírozási költségek átláthatósága. Dubaiban a bankok általában versenyképes kamatlábakat és kedvező feltételeket kínálnak a külföldi befektetők számára, ami növeli az ingatlanpiac vonzerejét.

Európában és az USA-ban a kamatlábak és a finanszírozási lehetőségek jelentős hatással vannak az ingatlanpiacra. Az elmúlt években az európai és amerikai kamatlábak változatos képet mutattak, az alacsony kamatkörnyezet kedvező feltételeket teremtett az ingatlanvásárlások számára, azonban ez egy ideje megfordult. A megnövelt finanszírozási költségek csökkentették a vásárlási kedvet.

Európában és az USA-ban a jelzáloghitelek és ingatlanfinanszírozási termékek széles választéka áll rendelkezésre, beleértve a fix és változó kamatozású hiteleket. Azonban az adózási környezet rosszabb, és a finanszírozási költségek magasabbak mint az Emírségekben, ami erősen csökkenti a befektetések jövedelmezőségét. Ezzel szemben Dubaiban a kedvező adózási feltételek és az alacsony kamatkörnyezet vonzóak a külföldi befektetők számára.

Globális gazdasági tényezők

A nemzetközi gazdasági környezet változásai, beleértve az olajárakat, a valutaárfolyamokat és a nemzetközi kereskedelmi trendeket, mind befolyásolják az ingatlanok iránti keresletet és az árakat. Ebben a részben részletesen bemutatom, hogyan hatnak ezek a tényezők Dubai ingatlanpiacára, és hogyan viszonyulnak Európához és az USA-hoz.

Olajárak:

Bár csökkenő mértékben, Dubai gazdaságának jelentős része még mindig az olaj- és gázszektorra épül, bár a város jelentősen csökkentette már a függőségét az olajbevételektől. Az olajárak változásai közvetlenül befolyásolják a gazdasági növekedést és az állami beruházásokat.

Magas olajárak esetén az olajexportáló országok, mint az Egyesült Arab Emírségek, nagyobb bevételhez jutnak, ami növeli az állami beruházásokat az infrastruktúrába és az ingatlanfejlesztésekbe. Alacsony olajárak esetén a bevételek csökkenése visszafoghatja az állami beruházásokat, ami lassíthatja az ingatlanpiac növekedését. Azonban nem ez a trend

A valutaárfolyamok változása is közvetlen hatással van a nemzetközi befektetőkre és a külföldi ingatlanvásárlókra. A dirham szorosan kötve van az amerikai dollárhoz, nincs árfolyam ingadozás. Így a dollár erősödése vagy gyengülése közvetlen hatással van a dirham értékére. Erős dollár (és így erős dirham) esetén a külföldi befektetők számára drágábbá válhat az ingatlanvásárlás, míg gyenge dollár esetén kedvezőbbé válnak az ingatlanárak. A magyar forint viszonylatában 2010-ig visszatekintve ez duplázódást mutat, ami további profitot eredményezhet az ingatlan érték-növekedésen felül a magyarországi befektetőknek. Az emírátsi dirham 2010-ben még 50 Ft volt, 2017-ben már elérte a 75 Ft-ot, jelenleg 2025-ben egy dirham már 106 Ft körül kapható.

A valutaárfolyamok változása befolyásolja a nemzetközi kereskedelmet és ezzel a befektetési áramlásokat is. Az erős dirham előnye, hogy csökkenti az importált áruk költségét, ami kedvező az építési projektek számára, mivel sok építőanyag és technológia importált. Ugyanakkor a gyenge dirham növelheti az export versenyképességét, ami jótékony hatással lehet a turizmusra és a külföldi befektetésekre. Amiben a pozitívum az, hogy az ország így is úgy is nyer, tehát a beruházások, az infrastruktúra fejlesztése, építése tovább tud folytatódni.

HATODIK FEJEZET

BEFEKTETÉSI STRATÉGIÁK

Rövidtávú befektetések

A rövidtávú befektetések olyan stratégiákat jelentenek, amelyek célja a gyors nyereség elérése az ingatlanok vételével és eladásával. Sokaknak vonzó lehet ezen az ingatlan piacon, hogy az ingatlanárak gyorsan változhatnak, gyorsan és nagyot emelkedhetnek.

Az egyik kedvelt stratégia, az új építésű ingatlanokba fektetés, és ezek eladása még az átadás előtt vagy röviddel utána. De lehetnek benne buktatók is. A piac gyengülése, vagy rosszul megválasztott ingatlan esetén, mert ez nem a hagyománya, ráérős, hosszú távú, "előbb vagy utóbb úgyis felmegy az ára" típusú befektetés.

Ezért fontos, hogy soha ne érjük el, vagy haladjuk meg a pénzügyi lehetőségeinket! Ha az ingatlan törlesztő részleteket még fizetni kell, az nagy nyomás tud lenni az emberen. És a törlesztő részletet fizetni kell, mert három hónap kimaradás után el lehet bukni a befizetett ingatlant és a befizetett pénz egy részét is...

De fejtjük ki ezt a stratégiát.

A vezető emirátusi ingatlan fejlesztő cégek az utóbbi években hatalmas mértékben megerősödtek. Kamat és banki hitel mentes törlesztő lehetőségeket biztosítanak a vevőknek, akár 8 éves futamidővel is. (Megjegyzés: ennél hosszabb futamidőt nem minden építő cég tud vagy akar megtenni. Többnyire ez az időszak 3-5 év.)

A befektetők, jövőbeli ingatlan tulajdonosok nem kell igazolják, hogy a jövőben miből fogják fizetni a részleteket. Egy útlevel, személyes kontakt adatok megadása, egy megállapodás aláírása és a kezdő részlet befizetésével már el is indul a tulajdonszerzés. Ez általában az ingatlan árának 10-20%-a, (ezt 10% esetén legtöbbször három hónapon belül egy újabb 10%-os részlet követi). Ennyi szükséges az induláshoz.

Az ilyen befektetésnél, mint minden befektetésnél az eladhatóság a fő szempont.

Dubaiban a legnagyobb igény a stúdió és az egyszobás lakásokra van. Ezek kelnek el a leggyorsabban egy új ingatlan projekt indításakor. Néha napok alatt. Ezért ezen a piacon érdemes gyors döntéseket hozni! Ha egy ingatlan minden szempontból jó vételnek tűnik, nem érdemes várni.

(Ahogy korábban is említettem, az itt dolgozó, ide települő expatok 70%-ban egyedülállóak, vagy gyermektelen párok. Ezért van a legnagyobb igény ilyen ingatlanokra.)

Ingatlan fejlesztőként eltérő mekkora tulajdon részt, hány százalékot kell kifizetnünk mielőtt el tudjuk adni a meglévő befektetésünket. Nem kell, hogy száz százalékban a miénk legyen. Gyakran elegendő a 30-40%. Amint az ingatlanfejlesztő cég eléri az épület 40%-os elkészültségi szintjét, a tulajdon részünk haszonnal eladható.

Amennyiben száz százalékos, teljesen kifizetett ingatlan részünk van, akkor nem kell megvárunk ezt. Néhány fejlesztő nem is ragaszkodik a 40%-hoz.

(Megjegyzés: Mindkét esetben az ingatlan fejlesztőjétől egy beleegyező nyilatkozatot kell kérni, aminek van egy egyszeri díja. De ezt megadják minden esetben.)

Amint a fejlesztő eladta a projekt stúdió és egyszobás ingatlanait, a jól megválasztott befektetések árai emelkednek. A legideálisabb pont az eladási statisztikák alapján általában fél évvel az épület átadása előtti időszakban van. A második ideális pont nagyjából fél évvel az átadás után kezdődik. Azok a tulajdonosok akik kivárták az átadást, gyakran egyszerre, dömping szerűen kínálják ingatlanukat eladásra. A kereslet-kínálat törvénye alapján ezt az időszakot érdemes kivárni. Ez nem jelenti azt, hogy ne kínáljuk eladásra az ingatlant, csak ne adjuk el nyomottabb áron. A piac úgyis utol fogja érni azt.

A második lehetőség a használt, másod kézből származó ingatlanok piaca.

Gyakran az online felületekre reggel feltöltött ingatlan délután már nem található. Ez gyors döntéseket igénylő terület. Mindig lehet olyan ingatlanokat találni, amiknek az ára kedvezőbb. Valamint az áralku lehetőségét se hagyjuk figyelmen kívül. Esetenként átlagosan 5-10% alkudható az árból. Ennél ritkán magasabb, de ne feledjük, "az kap sütit aki kér"! Próbálkozni lehet.

A rövid távú befektetések egyik legnagyobb előnye, hogy lehetőséget kínálnak a gyors nyereség elérésére. Az ingatlanok árának gyors emelkedése lehetőséget teremt a befektetők számára, hogy gyorsan eladják ingatlanjaikat magasabb áron. Például ilyen időszak az év vége, az utolsó negyedév, amikor a (korábbi időszakok statisztikáinak megfigyelése alapján) meredekebben emelkednek az ingatlan árak.

A rövidtávú befektetések nagyobb rugalmasságot biztosítanak, mivel a befektetők gyorsan alkalmazkodhatnak a piaci változásokhoz. Ez különösen fontos az ilyen dinamikus piacokon, mint Dubai, ahol az ingatlanárak és a kereslet gyorsan változhatnak. Dubaiban ráadásul nincs tőkenyereség adó, ami növeli a rövid távú befektetések jövedelmezőségét. Ez jelentős előny a befektetők számára Európával és az USA-val szemben, ahol a nyereségadó jelentős.

Azonban a rövid távú befektetések kockázatokat is rejtenek. Az egyik legnagyobb kockázat a negatív irányú piaci ingadozások. Mint például a nyári időszakban, amikor az árak általában valamivel alacsonyabbak. Az ingatlanpiac változásai jelentős veszteségeket okozhatnak, amikor az árak csökkennek. A megfigyelések alapján érdemes ezeket az időszakokat kivárni. Mert a piac mindig helyreáll és tovább növekszik. Azonban a jól megválasztott ingatlanoknál nincs jelentős áresés.

Tartsuk figyelembe, hogy Dubaiban vásárlásonként átírási költséget kell fizetni (DLD 4%), valamint a jegyzői és ingatlan közvetítői díjak és az illetékek csökkentik a profitot.

A rövid távú befektetések jelentős időráfordítást igényelnek, mivel a befektetőknek folyamatosan figyelniük kell a piaci változásokat és gyorsan kell döntéseket hozniuk.

A harmadik lehetőség olyan ingatlanok keresése, amelyek felújítással, modernizálással, új bútorokkal lényegesebb magasabb áron adható el. Dubaiban ez a Távol-Keletről érkezett, olcsó munkaerő segítségével alacsonyabb költségekkel megoldható. De érdemes ezt személyesen kontrollálni, és részben vagy egészben magunk végezni a profit maximálásának érdekében.

A sikeres rövid távú befektetésekhez elengedhetetlen az alapos piackutatás. Ismerd meg a helyi piacot, a kereslet és kínálat alakulását, valamint az ártrendeket. Fontos, hogy tisztában legyél az aktuális piaci körülményekkel és előre tudd jelezni a jövőbeli változásokat. Ezen kívül a gyors és hatékony döntéshozatal is kulcsfontosságú. Legyél készen arra, hogy gyorsan cselekedj, amikor megfelelő lehetőséget találsz.

A vásárlás vagy eladás időzítése kiemelkedően fontos, mivel a piaci körülmények gyorsan változhatnak. A kockázatok minimalizálása érdekében fontos, hogy alaposan megvizsgáld az ingatlanokat és a befektetési lehetőségeket. Ha erre nincs idő, dolgozz együtt tapasztalt ingatlanügynökökkel, akik már ismerik a piacot. Mert az olyan egyéni befektető, aki nem rendelkezik tapasztalattal az ingatlanpiacon, könnyen veszteségeket szenvedhet el egy rosszul kiválasztott ingatlan, vagy a piaci ingadozások miatt.

A kockázatok csökkentése érdekében fontold meg portfóliód diverzifikálását. Ha megteheted fektess különböző típusú ingatlanokba és különböző helyszíneken, hogy minimalizáld a piaci ingadozások hatását.

A rövid távú befektetések különösen vonzóak lehetnek azok számára, akik gyors nyereséget keresnek és képesek gyors döntéseket hozni!

Hosszú távú befektetések

A hosszú távú befektetések célja a stabil és folyamatos jövedelem, valamint a tőkenövekedés biztosítása az ingatlanok hosszú távú megtartásával. Ez a megközelítés különösen vonzó lehet azok számára, akik stabilitásra és biztonságra vágnak, valamint hosszú távú, bérbeadásból származó befektetési céljaik vannak. Előnyei közé tartozik a rendszeres bevétel, valamint az ingatlanok folyamatos, átlag éves 7-8%-os értéknövekedése, ami hosszú távon jelentős tőkenövekedést eredményezhet. Ez különösen fontos lehet például a nyugdíjra vagy más hosszú távú pénzügyi célokra spóroló befektetők számára.

A hosszú távú befektetések során fontos szempont a kockázatkezelés és a portfólió diverzifikálása. Az ilyen befektetők számára elengedhetetlen, hogy alaposan megvizsgálják az ingatlanokat, a befektetési lehetőségeket, valamint hogy dolgozzanak együtt tapasztalt ingatlanügynökökkel. A hosszú távú befektetések során felmerülő költségek, mint például a karbantartási költségek és a biztosítási díjak szintén fontos szempontok, amelyeket vegyél majd figyelembe.

Diverzifikáció

Ez az egyik legfontosabb stratégia a kockázatkezelésben és a hosszú távú befektetések sikerének biztosításában. A diverzifikáció lényege, hogy a befektetők különböző típusú ingatlanokba és különböző helyszíneken fektetnek be, hogy minimalizálják a kockázatokat és növeljék a befektetési portfóliójuk stabilitását. Ebben a részben részletesen bemutatom ennek előnyeit, és hogy miként lehet hatékonyan alkalmazni ezt a stratégiát Dubaiban,

A diverzifikáció egyik legnagyobb előnye, hogy csökkenti a kockázatokat azáltal, hogy a befektetők portfólióját különböző típusú ingatlanok között osztja el. Például, ha a befektető csak lakóingatlanokba fektet be, és az adott piacon visszaesés következik be, a teljes portfólió értéke jelentősen csökkenhet. Azonban, ha a befektető portfóliójában lakó-, kereskedelmi- és ipari ingatlanok is szerepelnek, a kockázatok kiegyenlítődnek, és az egyik szektorban bekövetkező veszteségek kompenzálhatók a másik szektorban elért nyereségekkel.

Dubai számos lehetőséget kínál a diverzifikációra. A lakóingatlanok piacán a város különböző területei eltérő vonzerővel bírnak. Például a Palm Island, a Downtown Dubai luxus lakóingatlanokat kínálnak, amelyek vonzóak a felső középosztály és a külföldi befektetők számára. Ezzel szemben a Jumeirah Village Circle és a Dubai South megfizethetőbb lakóingatlanai vonzóak a családok és a középosztály számára. Az ingatlanok típusának diverzifikálása mellett fontos, hogy a befektetők különböző helyszíneken vásároljanak, hogy csökkentsék a helyi piaci ingadozások hatásait.

A kereskedelmi ingatlanok vásárlása szintén szélesítheti a portfóliót, és lehetővé teszi a befektetők számára, hogy kihasználják a különböző szektorok nyújtotta lehetőségeket, és csökkentsék a kockázatokat.

A diverzifikáció nem csak az ingatlan típusok és helyszínek közötti megosztást jelenti, hanem a befektetési időhorizontok diverzifikálását is. A befektetők rövid, közép- és hosszú távú befektetéseket kombinálva kiegyenlíthetik a piaci ingadozások hatásait, és biztosíthatják a stabil jövedelemforrást. Például, egy befektető vásárolhat ingatlanokat rövid távú bérbeadásra, mint például az Airbnb, hogy gyors nyereséget érjen el, miközben hosszú távú bérbeadásra is befektet, hogy stabil jövedelemforrást biztosítson.

A diverzifikáció különösen fontos azok számára, akik hosszú távú pénzügyi célokat tűztek ki maguk elé. Azonban nagy kihívást jelenthet azok számára, akik kevésbé ismerik a piacot, vagy nem rendelkeznek elegendő idővel és erőforrással a különböző típusú ingatlanok kezelésére.

HETEDIK FEJEZET

BEFEKTETÉSI KOCKÁZATOK ÉS KEZELÉSÜK

Piaci kockázatok

Ebben a részben részletesen bemutatom, hogyan lehet azonosítani és kezelni a piaci kockázatokat, és milyen stratégiákat alkalmazhatnak a befektetők a kockázatok minimalizálására.

A piaci kockázatok egyik legfontosabb tényezője az ingatlanpiac keresletének és kínálatának változása. A kereslet növekedése általában az ingatlanárak emelkedéséhez vezet, míg a kereslet csökkenése akár jelentős árcsökkenést eredményezhet. A keresletet befolyásoló tényezők közé tartozik a népességnövekedés, a gazdasági növekedés, a munkahelyek száma és a jövedelmek szintje. Dubaiban a gyors népességnövekedés és a gazdasági fejlődés jelentős és tartós keresletnövekedést eredményezett. (A fejezet végén egy grafikonnal megmutatom miként nő az ingatlanpiac.)

Dubai kormányzata azon dolgozik, hogy a ingatlanpiac tartós emelkedő pályán maradjon. Az építési engedélyek kiadása, az építető cégek kiválasztása szigorú szűrőn megy keresztül. Ennek eredményeképpen az ingatlanok minősége, tartósága, esztétikai megjelenése emelkedik. Én személy szerint nem szoktam javasolni olyan ingatlanokat, amelyek idősebbek 10 évnél, mivel korábbi építési technológiával készültek, a fenntartásuk drágább, a hőszigetelésük kevésbé megfelelő. És ez utóbbi például magas hűtési költséget eredményez. (Ez már egyre kevésbé furcsa, ha ezt a könyvet Magyarország területén olvasod.)

A kínálati oldalon a piaci kockázatok a fejlesztési projektek számától és időzítésétől függenek. Ha túl sok új ingatlan kerül piacra rövid időn belül, az túlkínálathoz vezethet, ami nyomást gyakorolhat az árakra és csökkentheti a befektetések jövedelmezőségét. A fejlesztési projektek késedelmei vagy leállásai szintén kockázatot jelentenek, mivel befolyásolhatják a piaci kínálatot és az ingatlanok értékét.

A kormányzat szigorú döntést hozott a közelmúltban. Nagyon sokba fog kerülni, az ingatlanok átadásánál az építő cégeknek, ha nem teljesítik a vállalt átadási határidőt. Nem játszhatnak a befektetők pénzével, hiszen ők a tervezett átadástól számítják a befolyó ingatlanbérleti bevételeket, és annak onnantól kellene profitot termelnie. A csúszások rossz hírének tudják kelteni Dubainak mint befektetési környezetnek.

A piaci kockázatok azonosításához és kezeléséhez elengedhetetlen az alapos piackutatás és elemzés. A befektetőknek figyelniük kell a gazdasági mutatókat, a demográfiai trendeket, a fejlesztési projekteket és a kormányzati szabályozásokat. A piaci előrejelzések és elemzések segíthetnek a befektetőknek előre jelezni a kereslet és kínálat változásait, és ennek megfelelően alakítani a befektetési stratégiáikat.

(Megjegyzés: A demográfiai trendek itt kedvezőek. Nem csak az országba költöző emberek száma növekvő, de az ország lakosságának reprodukciós szintje is 2.4, ami magasan az európai átlag felett van. Magyarországé 1.6 alatt. Az ideális minimum 2.1, ami alatt előregedő társadalmat kapunk.)

Jogi és szabályozási kockázatok

Az ingatlanpiac szabályozási környezetének változásai, az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos jogi kérdések és a szerződések betartásának biztosítása mind befolyásolhatják a befektetések sikerét. De milyen lépéseket tehetnek a befektetők a kockázatok minimalizálására?

Az Emírségekben minden Emírség saját ingatlan törvényekkel és szabályozási rendszerrel rendelkezik. Az ide vonatkozó törvényeket a vizsgázott ingatlan ügynököknek ismerniük kell, és ezek szerepelnek a vizsgakérdések között.

Dubaiban az ingatlanos vizsga minden ingatlanos forgalmazással foglalkozó cég tulajdonosának, és ügynökének kötelező, és évente meg kell ismételni azt, hogy naprakészen legyen tartva a tudás.

Az egyik legfontosabb jogi kockázat az ingatlan tulajdonjogának biztonsága. Dubaiban az ingatlanpiac szabályozott és jól dokumentált, de fontos, hogy a befektetők, és az általuk megbízott ügynök alaposan ellenőrizze az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos dokumentumokat. Az ingatlanok tulajdonjogának átvilágítása elengedhetetlen a jogi problémák elkerülése érdekében. A befektetőknek biztosnak kell lenniük abban, hogy az ingatlan tulajdonjogát helyesen jegyezték be, és hogy nincs semmilyen terhelés vagy jogvita az ingatlannal kapcsolatban.

Ezt segíti egy mindenre kiterjedt, minden esetleges tartozást mutató online rendszer, amelyhez az engedéllyel rendelkező ügynökök hozzá tudnak férni.

A szabályozási kockázatok kezelése szintén kulcsfontosságú az ingatlanbefektetések során. Az ingatlanpiac szabályozási környezete folyamatosan változik, és a befektetőknek naprakésznek kell lenniük a helyi jogszabályok és szabályozások tekintetében. Ez magában foglalja az ingatlanvásárlásra, -fejlesztésre és -bérbeadásra vonatkozó szabályozásokat, valamint a pénzügyi előírásokat.

Bonyolultabb adás-vételi esetekben érdemes helyi jogi szakértők bevonása, aki segíthet a befektetőknek eligazodni a bonyolult szabályozási környezetben, és biztosítani, hogy megfeleljenek minden előírásnak.

Egyszerű vásárlások nem igénylik ezt, mert az adás-vétel megtörténte egy állami engedéllyel rendelkező jegyző előtt történik, aki kizárólag helyi állampolgár lehet. Feladata, hogy minden dokumentumot átnézzen, és az ingatlan kifizetése is előtte történik.

Ingatlanvásárláskor előfordul, hogy az ingatlant bérbeadási szerződéssel együtt vásárolja meg a vevő. Ezeknek a szerződéseknek az alapos átvizsgálása és jogi szempontból történő ellenőrzése elengedhetetlen a problémák elkerülése érdekében.

A bérleti jogviták gyors kezelésére Dubai kormányzata világos törvényeket, és külön bíróságot hozott létre.

A Shariah törvények nem engedik, hogy valaki fizetés nélkül, hosszan élhessen valaki más ingatlanában. Azt lopásnak tekintik. Az ilyen bérlő egy hónap elteltével utcán találja magát, ha szükséges akár rendőri segítséggel is.

De ezek a törvények nem csak az ingatlan tulajdonosát védik. A becsületesen fizető bérlő sem tehető utcára a tulajdonos hirtelen jött ötletei alapján.

Gazdasági és pénzügyi kockázatok

Sajnos az iskolában nem tanítottak nekünk pénzügyi tudatosságot. Nekem is magamnak kellett összeszednem azokat a dolgokat, amikre érdemes figyelni ezen a téren az életben.

Dubai az én megfigyelésem szerint biztonságos befektetői szempontból. És mint minden erős gazdaság, rekord gyorsan jött ki a világgazdasági válságból.

A gazdasági és pénzügyi kockázatok ismerete és kezelése kulcsfontosságú a sikerhez. Ezek a kockázatok kiterjedhetnek a gazdasági környezet változásaira, a pénzügyi piacok ingadozásaira.

A gazdasági kockázatok közé tartozik a gazdasági növekedés lassulása, az infláció, a munkanélküliség növekedése és a geopolitikai bizonytalanságok.

A gazdasági növekedés lassulása csökkentheti az ingatlanpiac keresletét, ami az árak eséséhez vezethet. Az infláció növelheti az ingatlanok fenntartási költségeit és csökkentheti a befektetések jövedelmezőségét. Ezeket nap mint nap megfigyelhetjük Európában.

A munkanélküliség növekedése csökkentheti a lakosság jövedelmét, valamint a fizetőképességét. Ezek szintén negatív hatással vannak az ingatlanpiacra. A geopolitikai bizonytalanságok pedig negatívan befolyásolhatják a befektetői bizalmat.

A pénzügyi kockázatok közé tartozik a kamatlábak emelkedése, a hitelfelvétel költségei és a pénzügyi piacok ingadozásai, amelyek a korábban említett gazdasági hatások, események következményei. Tehát ha ezeket látjuk egy országban, akkor az befektetésre nem javasolt!

A kamatlábak emelkedése növeli a hitelfelvétel költségeit, ami csökkentheti az ingatlanpiac keresletét és a befektetések jövedelmezőségét. A hitelfelvétel költségei szintén befolyásolhatják a befektetők döntéseit, mivel a magasabb költségek csökkenthetik a befektetések hozamát. A pénzügyi piacok ingadozásai pedig befolyásolhatják a befektetők bizalmát és a befektetési lehetőségeket.

Ha ezeket a jeleket látod, fontold meg gyorsan, hogy érdemes-e megtartani egy befektetést az adott területen!

Érdemes figyelned a gazdasági mutatókat, mint például az ország GDP növekedési ütemét (vagy esését, stagnálását), az inflációs rátát, a munkanélküliségi rátát és a kamatlábakat. Ezek a mutatók segíthetnek előre jelezni a gazdasági környezet változásait és ennek megfelelően tudjuk alakítani a befektetési stratégiánkat.

Egy másik fontos pont, a hitelfelvétel költségeinek kezelése. A befektetőknek figyelniük kell a kamatlábak alakulását és a hitelfelvételi feltételeket. Az alacsony kamatlábak időszakában érdemes hosszú távú fix kamatozású hiteleket felvenni, hogy csökkentsék a kamatlábak emelkedéséből származó kockázatokat. Emellett kiemelkedően fontos, hogy a befektetők megfelelő tartalékokat képezzenek a váratlan kiadások fedezésére és a pénzügyi stabilitás biztosítására!

Pénzügyi átvilágítás

A pénzügyi átvilágítás célja, hogy teljes képet kapj az ingatlan pénzügyi helyzetéről és esetleges kockázatairól. Ez magában foglalja az ingatlanhoz kapcsolódó minden pénzügyi adat alapos vizsgálatát, beleértve a bevételi és kiadási jelentéseket, a bérleti szerződéseket, az adózási dokumentumokat és az esetleges finanszírozási megállapodásokat. A cél az, hogy az ingatlan pénzügyileg stabil és jövedelmező legyen.

Az átvilágítás első lépése az ingatlan pénzügyi dokumentumainak összegyűjtése és elemzése. Ez Dubai online rendszerében megtalálható. Látni bármilyen tartozást, legyen az banki, elmaradt közmű számla vagy közös költség díj. Vizsgáljuk meg az ingatlanból származó jövedelmeket, például a bérleti díjakat vagy egyéb bevételeket.

A másik oldalon, a kiadások ismerete szintén fontos. Vegyük számításba az ingatlan fenntartási költségeit, mint például a karbantartási költségeket, az ingatlanadót, a biztosítási díjakat és az egyéb működési költségeket.

A bérleti szerződések átnézése szintén fontos a pénzügyi átvilágítás során. Te mint befektető meg kell vizsgálnod a bérleti szerződések feltételeit, beleértve a bérleti díjak összegét, a bérleti időszak hosszát és ha lehetséges a bérlők fizetőképességét, vagy hogy voltak-e elmaradások a fizetésben. A Dubai Rest applikáció segítségével utána tudunk nézni, hogy a bérleti megállapodás összege megfelelő-e a környék, vagy az adott ingatlan piaci áraihoz képest.

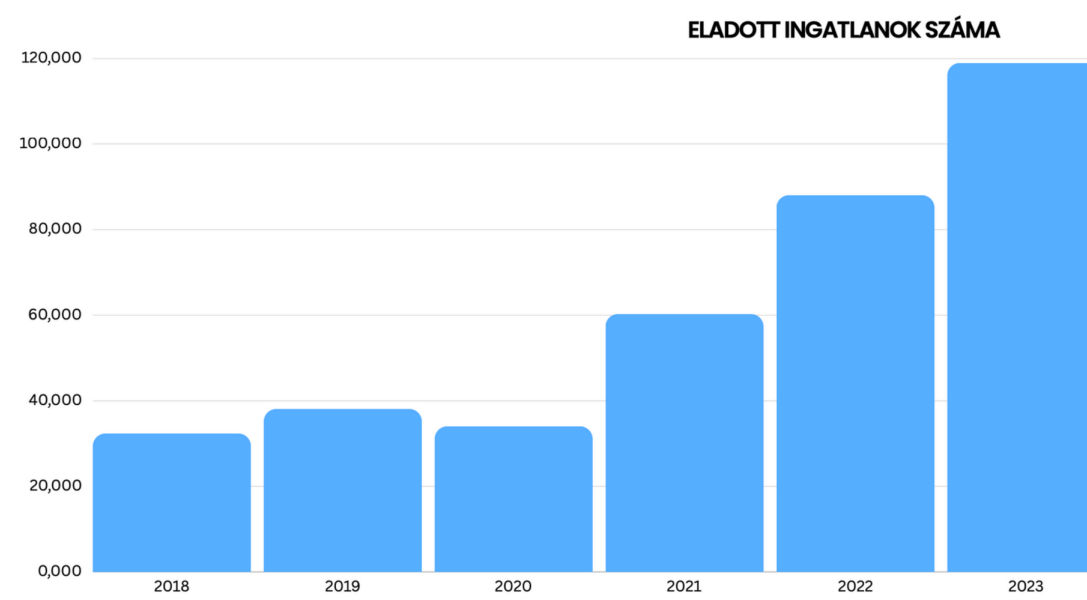
Fontos, hogy a bérleti szerződések világosak és jogilag érvényesek legyenek. Ez szerencsére Dubai területén kizárólag az online Ejari (bérleti) rendszeren keresztül történhet, ami kizárja a jogszegés lehetőségeit.

A pénzügyi átvilágítás során a befektetőknek alaposan meg kell vizsgálniuk az ingatlan piaci értékét is. Ez magában foglalja az ingatlan értékelését és összehasonlítását más hasonló ingatlanokkal a piacon, valamint az ingatlan kiadhatóságát. Ezt szintén meg tudjuk nézni a Dubai Rest alkalmazásban.

Az ingatlan piaci értékének ismerete segít meghatározni, hogy az ingatlan megvásárlása megfelelő áron történik-e, és hogy várhatóan milyen hozamot érhetünk el.

A pénzügyi átvilágítás végső célja, hogy teljes képet kapj az ingatlan pénzügyi helyzetéről és annak kockázatairól. Az alapos pénzügyi átvilágítás segít azonosítani a potenciális problémákat a megalapozott döntésekhez. Így minimalizálni tudod a kockázatokat és a befektetésed jövedelmezőségét.

Ahogy a fejezetben korábban említettem, megmutatom az ingatlanpiac növekedésének mértékét:



NYOLCADIK FEJEZET

INGATLANBEFEKTETÉSEK FINANSZÍROZÁSA

Jelzáloghitelek

A jelzáloghitelek az ingatlanvásárlások egyik leggyakoribb finanszírozási formái Dubaiban. A helyi bankok és pénzügyi intézmények különféle jelzáloghiteleket kínálnak, amelyek különböző feltételekkel és kamatlábakkal érhetőek el. Ebben a részben bemutatom a jelzáloghitelek típusait, a jelenlegi kamatlábakat és a hitel-felvétel feltételeit.

Dubaiban a jelzáloghitelek két fő típusa érhető el: fix kamatozású és változó kamatozású hitelek. A fix kamatozású hitelek esetében a kamatláb a teljes futamidő alatt változatlan marad, míg a változó kamatozású hitelek esetében a kamatláb a piaci kamatlábak változásaitól függően módosulhat.

A jelzáloghitelek kamatlábai jelenleg 3,75% és 4,25% között mozognak, attól függően, hogy melyik banktól és milyen típusú hitelt vesznek fel. Például a helyi Mashreq Bank fix kamatozású jelzáloghitele 3,99%-os éves kamattal érhető el, míg a változó kamatozású hitelek kamatlába 3,5% körül alakul a National Bank of Dubai kínálatában. Fontos megjegyezni, hogy a kamatlábak a hitel összegétől és a hitelfelvevő hitelképességétől is függenek.

A jelzáloghitelek futamideje általában 5 és 25 év között változik, de egyes bankok akár 30 éves futamidőt is kínálnak. Például az Emirates NBD Bank akár 25 éves futamidőt is biztosít jelzáloghiteleinél.

A helyben élő hitelfelvevőknek általában 20% önrészt kell befizetniük, de ez az összeg változhat a hitelfelvevő pénzügyi helyzetétől és a hitel típusától függően.

Hasznos lehet tudni, hogy külföldi állampolgárok is kaphatnak hitelt. Ez esetben rendelkezniük kell az ingatlan vételárának legalább negyven százalékával. Hasonló banki átvilágításon mennek keresztül mint az európai bankoknál. A hitelbírálat átfutása átlagosan 1-2 hónap.

A jelzáloghitel felvételének feltételei közé tartozik a hitelfelvevő jövedelmének és hitelképességének ellenőrzése. A bankok általában azt várják el, hogy a hitelfelvevő havi jövedelme legalább háromszorosa legyen a havi törlesztőrészletnek. Például, ha a havi törlesztőrészlet 5.500 AED (kb. 583.000 Ft), akkor a hitelfelvevő havi jövedelmének legalább 16.500 AED-nek (kb. 1.749.000 Ft) kell legyen.

A jelzáloghitelek felvételéhez szükséges dokumentumok közé tartozik a hitelfelvevő azonosítója, jövedelemigazolás, közüzemi számlák, hazai bankszámla kivonatok és az ingatlan adásvételi szerződése.

A hitelfelvevőknek biztosítékot kell nyújtaniuk a bank számára, ami általában az ingatlan jelzálogba adása. (Vagy iszlám banki finanszírozás esetén a bank vásárolja meg azt.)

Hitel esetén javasom olyan pénzügyi szakemberek bevonását, akik ismerik a piacot, és jó kapcsolatokkal rendelkeznek több bankkal is. Őket általában a bank fizeti (egyszerűbb esetekben), és jutalékért dolgoznak.

Alternatív finanszírozási lehetőségek

A hagyományos jelzáloghitelek mellett számos alternatív finanszírozási lehetőség is elérhető Dubaiban, amelyek különösen vonzóak lehetnek a külföldi befektetők és az iszlám pénzügyi szabályoknak megfelelő befektetők számára. Ezek az alternatívák különböző előnyöket kínálnak, és lehetőséget biztosítanak a diverzifikált finanszírozási stratégiák kialakítására.

Az iszlám finanszírozás olyan pénzügyi megoldásokat kínál, amelyek megfelelnek a saría (iszlám jog) előírásainak. Két népszerű iszlám finanszírozási forma a murabaha és az ijarah.

Murabaha: Ez egy költségalapú finanszírozás, ahol a bank megvásárolja az ingatlant és nyereséggel továbbértékesíti a vásárlónak. Eladás profittal. A bank és a vásárló előre megegyeznek a nyereség összegében, és a vásárló ezt a nyereséget részletekben fizeti vissza a banknak. Például, ha a bank 1.000.000 AED-ért (kb. 106.000.000 Ft) vásárol egy ingatlant, és 10% nyereséget számít fel, akkor a vásárló 1.100 000 AED-et (kb. 116.600.000 Ft) fizet vissza a banknak részletekben.

Ijarah: Ez egy lízingalapú finanszírozás, ahol a bank megvásárolja az ingatlant és bérbe adja a vásárlónak. A vásárló bérleti díjat fizet a banknak, és a futamidő végén megvásárolhatja az ingatlant.

Például, ha egy ingatlan havi bérleti díja 10.000 AED (kb. 1.060.000 Ft), és a futamidő végén a vásárló 1.000.000 AED-ért (kb. 106.000.000 Ft) megvásárolhatja az ingatlant, akkor a vásárló összesen 1.100.000 AED-et (kb. 116.600.000 Ft) fizet a banknak.

Az iszlám finanszírozási termékek előnye, hogy megfelelnek a saría előírásainak, és lehetőséget biztosítanak a kamatmentes finanszírozásra. Ez vonzó lehet azok számára, akik a hagyományos jelzáloghitelekkel szemben előnyben részesítik az iszlám finanszírozást.

Egy másik lehetőség az ingatlanbefektetési alapok (REIT-ek). Ezek olyan pénzügyi megoldások, amelyek lehetővé teszik a befektetők számára, hogy ingatlanokba fektessenek anélkül, hogy közvetlenül ingatlant kellene vásárolniuk. A REIT-ek tulajdonképpen részvények, a tőzsdén kereskednek velük, és a befektetők osztalékot kapnak a bérleti díjakból és az ingatlanok értéknövekedéséből származó bevételekből.

Dubaiban több REIT is működik, például az Emirates REIT, amely irodaházakba, iskolákba és kiskereskedelmi ingatlanokba fektet be. Az Emirates REIT 2023-ban 7%-os osztalékhozamot kínált befektetőinek, ami vonzó lehetőséget jelent a passzív jövedelem elérésére. Az ingatlanbefektetési alapok előnye, hogy lehetővé teszik a diverzifikált ingatlan portfólió kialakítását és a likviditást, mivel ezek a részvények könnyen adhatók-vehetők a tőzsdén.

Ezen felül találhatunk privát befektetési csoportokat is. Ez a fajta közösségi finanszírozás szintén alternatív pénzügyi lehetőségeket kínál az ingatlanbefektetők számára. A privát befektetési csoportok olyan befektetők csoportjai, akik összeadják tőkéjüket, hogy közösen vásároljanak és fejlesszenek ingatlanokat. Ez a megközelítés lehetővé teszi a befektetők számára, hogy nagyobb és értékesebb ingatlanokba fektessenek, mint amit egyedül megengedhetnének maguknak.

Finanszírozási költségek

Az ingatlanbefektetések finanszírozása során elengedhetetlen figyelembe vennünk a finanszírozási költségeket. Ezek a költségek jelentős hatással lehetnek a befektetés jövedelmezőségére, és alapos tervezést igényelnek. Ebben a részben bemutatom a finanszírozási költségek típusait, és adatokat adok a különböző költségekről.

A jelzáloghitelek kamatlábai a hitelfelvétel egyik legjelentősebb költségei. Ahogy korábban említettem, a hagyományos, nem iszlám banki kamatlábak jelenleg 3,5% és 5% között mozognak, attól függően, hogy melyik banktól és milyen típusú hitelt vesznek fel. Például, ha egy befektető 1.000.000 AED (kb. 106.000.000 Ft) hitelt vesz fel 4%-os kamattal és 20 éves futamidővel, a havi törlesztőrészlet körülbelül 6060 AED (kb. 642.360 Ft) lesz, a teljes visszafizetendő összeg körülbelül 1.454.400 AED (kb. 154.177.000 Ft).

Az ingatlanvásárlás előzetes költségei közé tartoznak a foglaló, esetleges jogi költségek, az értékbecslési díjak és adminisztrációs díjak. Dubaiban a foglaló általában a vételár 10%-a, amit a vevőnek előre kell kifizetnie. Például egy 1.000.000 AED értékű ingatlan esetében a foglaló 100.000 AED (kb. 10.600.000 Ft).

A jogi díjak az ingatlanvásárlás során felmerülő költségek közé tartoznak, és általában a vételár 0,5%-a és 1%-a között mozognak. Az értékbecslési díjak általában 2500 AED és 5000 AED (kb. 265.000-530.000 Ft) között mozognak, míg az adminisztrációs díjak bankonként változhatnak, de általában 1000 AED és 3000 AED között vannak (kb. 100.000-300.000 Ft).

Az ingatlanvásárlás során fizetendő egyik legjelentősebb költség a Dubai Land Department (DLD) díja. A DLD díja a vételár 4%-a, amelyet az ingatlan átruházásakor kell megfizetni. Ez a díj az állami adminisztrációs költségeket fedezi.

Az ügyvédi és közvetítói díjak szintén fontos tényezők a finanszírozási költségek között. Az ügyvédi díjak általában a vételár 0,5%-a és 1%-a között mozognak, hasonlóan a jogi díjakhoz. A közvetítói díjak, amelyek az ingatlanügynökök jutalékait jelentik, általában a vételár 2%-a.

Az ingatlanbiztosítás éves díja általában a vételár 0,1%-a és 0,2%-a között mozog. Például egy 1.000.000 AED értékű ingatlan esetében az éves biztosítási díj 1000 AED és 2000 AED (kb. 106.000-212.000 Ft) között lehet.

Az ingatlan fenntartási és működési költségei közé tartoznak a karbantartási díjak, az ingatlanadó, a közüzemi számlák és az egyéb működési költségek. Dubaiban a lakóingatlanok éves karbantartási díja általában a vételár 1%-a és 2%-a között mozog.

Finanszírozási stratégiák

A kombinált finanszírozási stratégia lényege, hogy a befektetők különböző finanszírozási forrásokat kombinálnak, hogy a lehető legkedvezőbb feltételekkel jussanak tőkéhez. Például egy befektető kombinálhatja a jelzáloghitelt az iszlám finanszírozási termékekkel és a saját tőkével, hogy optimalizálja a finanszírozási költségeket és minimalizálja a kockázatokat.

Egy tipikus példa erre a stratégiára, ha egy befektető 1.000.000 AED értékű ingatlant vásárol, és a finanszírozás 60%-át jelzáloghitellel fedezi 4%-os kamattal, 20%-át murabaha finanszírozással 5%-os nyereséggel, és a fennmaradó 20%-ot saját tőkéből. Ez a kombináció lehetővé teszi a befektető számára, hogy kihasználja a különböző finanszírozási források előnyeit, miközben minimalizálja a finanszírozási költségeket és a kockázatokat.

Újrafinanszírozás:

Az újrafinanszírozás egy olyan stratégia, amely során a befektető egy meglévő hitelt kedvezőbb feltételekkel rendelkező új hitellel vált ki. Ez a stratégia különösen akkor lehet előnyös, ha a piaci kamatlábak csökkennek, vagy ha a befektető pénzügyi helyzete javul, és kedvezőbb feltételekkel juthat hitelhez.

Például, ha egy befektető 5%-os kamatozású jelzáloghitellel vásárolt ingatlant, de a piaci kamatlábak időközben 3,5%-ra csökkentek, az újrafinanszírozás lehetőséget nyújt arra, hogy a magasabb kamatozású hitelt kedvezőbb kamatozásúra cserélje. Ez jelentős megtakarítást eredményezhet a törlesztő részletekben és növelheti a befektetés jövedelmezőségét.

Leverage (tőkeáttétel) alkalmazása:

A tőkeáttétel alkalmazása azt jelenti, hogy a befektető hitelt vesz fel az ingatlanvásárláshoz, hogy növelje a befektetett tőke hozamát. A tőkeáttétel növeli a befektetés potenciális hozamát, de ugyanakkor növeli a kockázatot is. Ez a stratégia különösen akkor lehet előnyös, ha a befektető magas hozamú ingatlanbefektetéseket talál, amelyek meghaladják a hitel költségeit.

Ha egy befektető 1.000.000 AED értékű ingatlant vásárol 20%-os saját tőkével, 80%-os hitellel és 4%-os kamattal, és az ingatlan éves hozama 10%, akkor a befektető saját tőkéjének hozama jelentősen meghaladhatja a hitel költségeit. Azonban a tőkeáttétel növeli a kockázatot is, mivel a hiteltörlesztések terhét viselni kell még akkor is, ha esetleg az ingatlan hozama csökken.

Vészhelyzeti tartalékok kialakítása:

A vészhelyzeti tartalékok kialakítása fontos stratégia a kockázatok minimalizálásában és a pénzügyi stabilitás biztosításában. A befektetőknek érdemes tartalékokat képezniük a váratlan kiadások és pénzügyi nehézségek fedezésére. Ez magában foglalja a karbantartási és javítási költségeket, valamint a bevételek kieséseket, például ha a bérlők nem fizetnek időben.

KILENCEDIK FEJEZET

DUBAI INGATLANPIACI JÖVŐKÉPE

A mondás, miszerint „semmilyen szél nem kedvez annak, aki nem tudja, melyik kikötőbe tart” igaz. Ez igaz az egyénre, vagy egy országra egyaránt. Dubai hosszú távú fejlesztési tervei, a Vision 2030 és Vision 2040, jelentős hatással vannak az ingatlanpiacra. Ezeknek a terveknek célja az emírség gazdasági diverzifikációjának és fenntarthatóságának elősegítése, valamint az életminőség javítása. Ebben a részben bemutatom ezeket a jövőképeket 2030 és 2040-ig. És várható hatásukat az ingatlanpiacra.

A Vision 2030 célja, hogy Dubai gazdaságát tovább erősítse, miközben tovább csökkentse az olajkereskedelem arányát a gazdaságban a többi gazdasági ágazat erősödése révén. A terv középpontjában az infrastruktúra fejlesztése, az innováció ösztönzése és a turizmus bővítése áll. A Vision 2030 keretében több nagy volumenű projekt is megvalósul, amelyek várhatóan pozitív hatással lesznek az ingatlanpiacra.

2030 számos infrastrukturális fejlesztést tartalmaz, beleértve az új utak, hidak és közlekedési rendszerek építését. Például a Dubai Metro hálózatának bővítése, amely új vonalakkal és állomásokkal egészül ki, javítja a város különböző részei közötti közlekedési kapcsolatokat. Ez a fejlesztés növelheti az ingatlanok értékét és vonzerejét a metróállomások közelében. Jelenleg két vonal létezik 56 állomással. 2030-ig további három vonal fog elkészülni, és ez a város több területén is hatással van az ingatlanok árára. A fejlesztők már most is a metrótól való távolsággal árulják az ingatlanaikat.

2016 júniusában Dubai elindította a 2030-as ipari stratégiát, hogy Dubai a tudásalapú, fenntartható és innovációra összpontosító vállalkozások globális gyűjtőpontja legyen. Ennek a végrehajtásakor láthatóak olyan intézkedések, mint például vízum megszerzési könnyítések azok számára akik ilyen területeken dolgoznak.

A Dubai Ipari Stratégia öt kulcsfontosságú célkitűzésen alapul, amelyek Dubai ipari jövőjének alapjául szolgálnak. A stratégia célja, hogy növelje a feldolgozóipari ágazatok számát, termelését és a hozzáadott értéket. Fokozza a tudás és az innováció mélységét, Dubait a globális vállalkozások számára előnyben részesített gyártási hellyé tegye, előmozdítsa a környezetbarát és energiahatékony gyártást.

A stratégia továbbá hat kiemelt ágazatot határozott meg: repülőgépipar, tengerészet, alumínium és fémfeldolgozás, gyógyszeripar és orvosi berendezések, élelmiszeripar és italgyártás, valamint gépek és berendezések. Ezekből az alumínium ipar már jelentősnek számít ebben a földrajzi zónában. Az új irányok, az ipar területe, egy újabb területté fog válni, amelynek bevételei biztosítják az emírség növekedését.

A Dubai Ipari Stratégia 75 kezdeményezést határozott meg annak érdekében, hogy Dubai a tudáson, innováción és fenntarthatóságon alapuló iparágak globális gyűjtőpontjává váljon. Ami az előrejelzések szerint 2030-ig további 160 milliárd AED generálását segíti elő.

A Dubai autonóm közlekedési stratégia célja, hogy 2030-ra a teljes dubaji közlekedés 25 százalékát önvezérelt üzemmódra alakítsa át.

A stratégia várhatóan 22 milliárd AED éves gazdasági bevételt hoz számos ágazatban a szállítási költségek, a szén-dioxid-kibocsátás és a balesetek csökkentése, az egyének termelékenységének növelése, valamint a hagyományos közlekedéssel elvesztegetett több százmillió óra megtakarítása révén.

A stratégia hozzájárul a szállítási költségek 44 százalékos csökkentéséhez, ami évente akár 900 millió AED megtakarítást eredményez, emellett a környezetszennyezés 12 százalékos csökkentésével évi 1,5 milliárd AED megtakarításhoz is hozzájárul, valamint a közlekedési ágazat hatékonyságának növelésével 2030-ig 18 milliárd AED éves gazdasági hozamot generál.

A Dubai Autonóm Közlekedési Stratégia célja továbbá a közlekedési balesetek és veszteségek 12 százalékos csökkentése, ami évi 2 milliárd AED megtakarításnak felel meg, valamint az egyének termelékenységének 13 százalékos növelése. Évente 396 millió órányi közlekedési utat takarít meg. A stratégia négy fő pillérre épül: egyének, technológia, jogszabályi struktúra és infrastruktúra. A stratégia alkalmazására a metró, a buszok és a taxik a fő ágazatok.

A turizmus továbbra is kulcsszerepet játszik Dubai gazdaságában. A Vision 2030 célja a turizmus bővítése új látványosságok és szállodák építésével. Például a Dubai Creek Harbour fejlesztése, amely a világ legmagasabb épületét, a Dubai Creek Tower-t is magában foglalja, várhatóan növeli a turizmus és az ingatlanpiac iránti keresletet.

Vision 2040

A Vision 2040 célja Dubai hosszú távú fenntarthatóságának és versenyképességének biztosítása. A terv középpontjában a városi fejlődés, a fenntarthatóság és az életminőség javítása áll. A mindennapokban hozott, napi szintű intézkedések igazolják, hogy az állam ebbe a megtevezett irányba halad.

A Vision 2040 keretében számos stratégiai fejlesztés valósul meg, amelyek jelentős hatással lesznek az ingatlanpiacra.

Városi fejlődés: A Vision 2040 célja a városi fejlődés irányítása és a városi területek optimalizálása. A terv szerint Dubai lakossága 2040-re várhatóan eléri a 5,8 millió főt. A lakónegyedek fejlesztése és az új lakóingatlan projektek létrehozása növeli az ingatlanok iránti keresletet és az árakat.

Fenntarthatóság: A Vision 2040 hangsúlyt fektet a fenntarthatóságra és a zöld építkezési gyakorlatokra. A fenntartható városfejlesztés és az energiahatékonyság növelése csökkentheti az ingatlanok fenntartási költségeit és növelheti azok vonzerejét. Például a Dubai Clean Energy Strategy 2050 célja, hogy Dubai energiafelhasználásának 75%-a megújuló forrásokból származzon.

Életminőség javítása: A Vision 2040 célja az életminőség javítása és a közösségi terek fejlesztése. Az új parkok, zöldterületek és szabadidős létesítmények létrehozása növelheti az ingatlanok vonzerejét és értékét. Például a Dubai 2040 Urban Master Plan (Városi Mester Terv) célja, hogy a város zöldterületeit 105%-kal növelje, ami jelentős hatással lehet a város klímájára és az ingatlanpiacra egyaránt.

Megjegyzés: A szomszédos királyság, Szaudi Arábia is jelentős lépéseket tesz abba az irányba, hogy a sivatagot kizöldítsék. Ezek az egy irányba haladó döntések bár nem rövid távon, de meg fogják változtatni az Arab félsziget klímáját.

Fenntarthatóság

Dubai elkötelezett, és nem csak szavakban a fenntarthatóság és az okos városfejlesztés iránt, ami jelentős hatással lesz az ingatlanpiac jövőjére. A fenntartható fejlődés és az okos technológiák alkalmazása nemcsak a környezetvédelmet szolgálja, hanem növeli az ingatlanok értékét és vonzerejét is.

Dubai különböző stratégiákat alkalmaz a fenntarthatóság növelése érdekében. Az egyik legfontosabb kezdeményezés a Dubai Clean Energy Strategy (Dubai Zöld Energia Stratégia) 2050, amely célja, hogy a város energiafelhasználásának 75%-a megújuló forrásokból származzon 2050-re. Ez a stratégia magában foglalja a napelemek telepítését, a zöld építkezési gyakorlatok ösztönzését és az energiahatékonyság növelését.

Dubai nagy hangsúlyt fektet a napelemek telepítésére. A Dubai Electricity and Water Authority (DEWA) által vezetett Mohammed bin Rashid Al Maktoum Solar Park a világ egyik legnagyobb napelemparkja, amelynek célja, hogy 5000 megawatt (MW) napenergia kapacitást érjen el 2030-ra. A park jelenleg több mint 1000 MW kapacitással rendelkezik, és tovább bővül. 2012 előtt nem létezett zöld energia az országban. Jelenleg a villamos energia felhasználás 12.5%-a már megújuló energiaforrásokból származik. 2030-ra el fogják érni a 25%-ot!

Dubai építési szabályzatai ösztönzik a zöld építkezési gyakorlatokat. Az ingatlanfejlesztőknek meg kell felelniük annak, amit a Dubai Green Building Regulations and Specifications (Dubai Zöld Építési Szabályzata és Előírásai) előír, melyek célja az energia- és vízfelhasználás csökkentése, valamint az épületek környezeti hatásainak minimalizálása. Például az új épületeknek legalább 50%-kal kevesebb energiát kell felhasználniuk, mint a hagyományos épületek. Ez már közép és hosszú távon is jelentős hatással lesz az ingatlanárakra. Hiszen az alacsonyabb energia besorolású épületek árai lejjebb fognak menni, vagy nem fognak hasonló mértékben emelkedni.

Dubai számos fenntartható városfejlesztési projektet indított, mint például a The Sustainable City (A Megújuló Város), amely teljes mértékben megújuló energiával működik és számos környezetbarát megoldást alkalmaz. A projekt célja, hogy csökkentse az ökológiai lábnyomot és javítsa az életminőséget.

Dubai célja, hogy a világ egyik első okos városává váljon. Az okos városfejlesztés keretében a város olyan technológiákat és innovációkat alkalmaz, amelyek javítják az életminőséget, növelik az energiahatékonyságot és csökkentik a környezeti hatásokat. De jelentős fejlesztéseket hajt végre az okos közlekedés terén is. Az önvezető járművek és az elektromos autók népszerűsítése, valamint az intelligens közlekedési rendszerek bevezetése mind hozzájárulnak a közlekedés hatékonyságának növeléséhez és a károsanyag-kibocsátás csökkentéséhez. Például a Dubai RTA (Roads and Transport Authority - Közúti és Közlekedési Hatóság) célja, hogy 2030-ra az összes közlekedési mód 25%-a önvezető legyen.

Az okos épületek technológiái, mint például az intelligens világítás, az automatikus hőmérsékletszabályozás és az energiafelhasználás monitorozása, növelik az épületek energiahatékonyságát és csökkentik a fenntartási költségeket. Az okos épületek hozzájárulnak a fenntarthatósághoz és vonzóbbá teszik az ingatlanokat a bérlők és a vásárlók számára.

Dubai fejleszti az okos város infrastruktúráját, beleértve az intelligens hálózatokat, a digitális szolgáltatásokat és az adatvezérelt döntéshozatalt. Az okos város infrastruktúra lehetővé teszi a város hatékonyabb működését és javítja az életminőséget. Például a Dubai Smart City projekt célja, hogy a város minden területén digitális megoldásokat alkalmazzanak, beleértve az okos parkolást, az intelligens hulladékkezelést és az e-kormányzati szolgáltatásokat.

A technológiai fejlődés és az innováció jelentős hatással van Dubai ingatlanpiacára. Az új technológiák és innovatív megoldások nemcsak az ingatlanfejlesztést valamint azok kezelését forradalmasítják, hanem növelik az ingatlanok értékét és vonzerejét is.

A PropTech (Property Technology - Ingatlan Technológia) egy platform az ingatlaniparban, ami magában foglalja az ingatlanok keresését, vásárlását, bérbeadását, kezelését és értékesítését segítő digitális megoldásokat. Az ingatlanok átírásával már megfigyelhető, hogy 30-60 perc alatt tulajdonost tud cserélni egy ingatlan, gyakran jogi végzettségű személy igénybevétele nélkül is.

Az Emírátsban az online ingatlanpiaci platformok, forradalmasították az ingatlanok keresését és vásárlását. Ezek a platformok lehetővé teszik a felhasználók számára, hogy részletes kereséseket végezzenek, virtuális túrákat tegyenek és közvetlenül kapcsolatba lépjenek az ingatlanügynökökkel. Az ilyen platformok növelik az ingatlanpiac átláthatóságát és hozzáférhetőségét. Ez nekem mint ingatlanosnak hatalmas segítséget jelent, mind megtalálni az ideális épületet az ügyfélnek, mind az ingatlan helyes árának meghatározásában.

Az okos szerződések és a blockchain technológia lehetővé teszi az ingatlanügyletek biztonságos és átlátható lebonyolítását. Az okos szerződések automatikusan végrehajtják a szerződésben rögzített feltételeket, csökkentve a hibák és csalások kockázatát. Például a Dubai Land Department (DLD) bevezette a blockchain technológiát az ingatlan regisztráció és tranzakciók kezelésére, ami növeli az átláthatóságot és csökkenti az adminisztrációs költségeket.

A mesterséges intelligencia (AI) és a gépi tanulás alkalmazása egyre inkább terjed az ingatlanpiacon, növelve az ingatlanok értékesítésének és kezelésének hatékonyságát. Az AI és a gépi tanulás lehetővé teszi az ingatlanpiaci trendek és árak pontos előrejelzését. Az AI-alapú elemzési eszközök, mint például a HouseCanary és a Zillow, nagy mennyiségű adatot elemeznek, hogy előre jelezzék az ingatlanárak alakulását és az ingatlanpiac jövőbeni trendjeit.

Az AI alkalmazható a bérlők hitelképességének és kockázatának értékelésére is. Az AI-alapú rendszerek elemzik a bérlők pénzügyi adatainak és hiteltörténetének nagy mennyiségű adatát, hogy előre jelezzék a fizetési hajlandóságot és kockázatot. És ez növeli a bérbeadók biztonságát is, mert csökkenti a nemfizetés kockázatát.

Építési technológiák és innovációk

Az új építési technológiák és innovációk javítják az építési folyamatok hatékonyságát és csökkentik a költségeket, ami pozitív hatással van az ingatlanpiacra.

A 3D nyomtatás forradalmasítja az építőipart, lehetővé téve az épületek gyorsabb és olcsóbb felépítését. Dubai célja, hogy 2030-ra az új épületek 25%-át 3D nyomtatással építse fel.

A Dubai Future Foundation (Dubai Jövő Alapítvány) által elkészült az "Office of the Future - A Jövő Irodája" ami a világ első 3D nyomtatott irodája, és mindössze 17 nap alatt épült fel.

A moduláris építési technológiák lehetővé teszik az épületek előregyártott modulokból történő gyors és hatékony összeszerelését. Ez csökkenti az építési időt és költségeket, valamint növeli az építési folyamatok rugalmasságát. A moduláris építés különösen hasznos lehet a lakó- és kereskedelmi ingatlanok fejlesztésében.

Beszélgünk egy kicsit a közeljövőről. A virtuális valóság (VR) és a kiterjesztett valóság (AR) technológiák forradalmasítják az ingatlanok bemutatását és értékesítését.

A VR technológia lehetővé teszi a potenciális vásárlók számára, hogy virtuális túrákat tegyenek az ingatlanokban, anélkül, hogy fizikailag jelen lennének. Ez növeli az ingatlanok elérhetőségét és vonzerejét, különösen a külföldi befektetők számára. Rövidesen lehetővé teszik a részletes 3D túrák létrehozását, amelyek segítségével a vásárlók valósághűen felfedezhetik az ingatlanokat.

Az AR technológia lehetővé teszi a vásárlók számára, hogy a valós környezetben megjelenítsék az ingatlanok terveit és elrendezését. Ez növeli a vásárlók képességét, hogy elképzeljék, hogyan néznének ki az ingatlanok berendezve és felújítva. Az AR alkalmazások, lehetővé teszik a vásárlók számára, hogy a valós környezetben virtuálisan elhelyezzék a bútorokat és dekorációkat.

TIZEDIK FEJEZET

ESETTANULMÁNYOK

Sikeres ingatlanbefektetések példái

Esettanulmány 1: Lakásvásárlás a Dubai Marina-ban

2012-ben egy brit befektető, Emily úgy döntött, hogy Dubai Marina-ban vásárol egy két hálószobás lakást. A vásárlási ár 1.800.000 AED volt. Emily kihasználta a 2008-as pénzügyi válság utáni csökkentett ingatlanárakat.

Emily célja az volt, hogy az ingatlant hosszú távú bérbeadásra kínálja, így stabil jövedelemforrást biztosítson magának. Az ingatlant havi 12.000 AED-ért adta bérbe, ami évente 144.000 AED bevételt eredményezett, körülbelül 8%-os bruttó hozamot biztosítva.

Az ingatlan értéke az évek során folyamatosan emelkedett, és 2021-ben elérte a 2.850.000 AED-et. Emily bérleti díj bevételei is emelkedtek, 2021-ben havi 16.000 AED-re, ami évi 192.000 AED bevételt jelentett. Az ingatlanból származó stabil jövedelem és az értéknövekedés jelentős tőkenyereséget eredményezett.

Esettanulmány 2: Kereskedelmi ingatlan a Business Bay-ben

2015-ben egy indiai vállalkozó, Rajiv vásárolt egy kereskedelmi ingatlant a Business Bay-ben, amelyet irodaterületként kívánt bérbe adni.

Az ingatlan vásárlási ára 4.500.000 AED volt.

Rajiv célja az volt, hogy az ingatlant több kisebb egységre bontsa, és ezeket különböző vállalkozásoknak adja bérbe. Az éves bérleti díj bevételei 480.000 AED körül alakultak, ami körülbelül 10,7%-os bruttó hozamot jelentett.

Az ingatlan értéke az évek során emelkedett, és 2023-ban elérte az 6.000.000 AED-et. A bérleti díjak is növekedtek, éves szinten 550.000 AED-re emelkedtek, ami 9,2%-os hozamot jelentett a megnövekedett ingatlanértékkel számolva. Rajiv befektetése stabil jövedelmet biztosított és jelentős tőkenyereséget eredményezett.

Esettanulmány 3: Villa vásárlása a Palm Jumeirah-on

2013-ban egy szaúd-arábiai üzletember, Ahmed vásárolt egy luxusvillát a Palm Jumeirah-on 13.000.000 AED-ért. Ahmed felismerte a Palm Jumeirah vonzerejét, különösen a rövid távú bérbeadás iránti kereslet növekedését.

Ahmed a villát rövid távú bérbeadásra kínálta, kihasználva a turizmus növekedését. A villát heti 75.000 AED-ért adta bérbe, ami évente körülbelül 3.000.000 AED bevételt eredményezett.

2023-ra az ingatlan értéke 19.000.000 AED-re nőtt. A rövid távú bérbeadásból származó bevételek szintén növekedtek, elérve az évi 3.500.000 AED-et, ami Ahmed számára jelentős jövedelmet és tőkenyereséget biztosított.

Tanulságok a sikertelen projektekről

A sikertelen ingatlanbefektetések is értékes tanulságokat kínálnak a befektetőknek. Ezek az esetek rávilágítanak arra, hogy milyen kockázatokkal kell szembenézni, és milyen hibákat kell elkerülni.

Esettanulmány 1: A Dubailand projekt

A Dubailand projektet 2003-ban indították el azzal a céllal, hogy a világ legnagyobb szórakoztató központját hozzák létre. A projekt részeként terveztek tematikus parkokat, lakónegyedeket, szállodákat és kereskedelmi létesítményeket. Azonban a 2008-as globális pénzügyi válság miatt a projekt jelentős része leállt.

A projekt kezdetén túlzottan optimista előrejelzések készültek a keresletről és a finanszírozásról. A valós kereslet és a finanszírozási lehetőségek alulmaradtak a várakozásokhoz képest.

A 2008-as pénzügyi válság jelentős hatással volt a dubai ingatlanpiacra, és a Dubailand projektet különösen súlyosan érintette. A befektetők elvesztették a bizalmat, és a finanszírozási források megszűntek. A projekt mérete és összetettsége miatt nehéz volt megfelelően kezelni és koordinálni a különböző részeket.

(Azonban a terület az elmúlt években a korábbi projekttől függetlenül életre kapott, és jelenleg gyorsan növekszik a beruházások száma és az ottani ingatlanok értéke.)

Tanulságok: A befektetőknek reális előrejelzéseket kell készíteniük a keresletről és a finanszírozásról. A túlzott optimizmus és a valós piaci helyzet figyelmen kívül hagyása súlyos következményekkel járhat.

A piaci ingadozásokkal szembeni rugalmasság elengedhetetlen. A befektetőknek fel kell készülniük a váratlan piaci változásokra, és rugalmas finanszírozási stratégiákat kell alkalmazniuk.

Esettanulmány 2: A The World Islands projekt

A The World Islands projekt 2003-ban indult, és célja az volt, hogy mesterséges szigetek csoportját hozza létre, amelyek a világ térképét formázzák. Azonban a projekt számos problémával szembesült, beleértve a pénzügyi válságot, a beruházási érdeklődés hiányát és a logisztikai kihívásokat.

A 2008-as pénzügyi válság miatt a befektetők elvesztették a bizalmat, és a projekt finanszírozása megszűnt. Az ingatlanfejlesztők nem tudták befejezni a szigetek fejlesztését.

A projekt különleges jellege miatt nehéz volt befektetőket vonzani. Sok sziget kihasználatlan maradt, és a projekt nem hozta meg a várt jövedelmezőséget.

A mesterséges szigetek létrehozása és fenntartása jelentős logisztikai kihívásokkal járt, amelyek növelték a költségeket és a kockázatokat.

Tanulságok: A befektetőknek gondoskodniuk kell a megfelelő finanszírozási forrásokról, és fel kell készülniük a piaci ingadozásokra. A stabil finanszírozás elengedhetetlen a projektek sikeréhez. Fontos, hogy a befektetők alaposan felmérjék a potenciális befektetői keresletet, valamint megtalálják a megfelelő célközönséget.

Esettanulmány 3: A Nakheel Tower projekt

A Nakheel Tower projektet 2008-ban indították azzal a céllal, hogy a világ legmagasabb épületét hozzák létre. Azonban a 2008-as pénzügyi válság miatt a projektet leállították, és soha nem valósult meg.

A 2008-as pénzügyi válság jelentős hatással volt a projekt finanszírozására. A befektetők elvesztették a bizalmat, és a finanszírozási források megszűntek.

A projekt túlzottan ambiciózus volt, és nem volt reális a gazdasági helyzet és a piaci körülmények figyelembevételével. A projekt költségei folyamatosan növekedtek, és a költségtúllépés miatt a finanszírozás fenntarthatatlanná vált.

Tanulságok: A befektetőknek reális célokat kell kitűzniük, és figyelembe kell venniük a gazdasági helyzetet és a piaci körülményeket. A túlzott ambíciók és a valós helyzet figyelmen kívül hagyása súlyos következményekkel járhat.

A költségek alapos tervezése és ellenőrzése elengedhetetlen a projektek sikeréhez. A költségtúllépés és a fenntarthatatlan finanszírozás súlyos kockázatot jelent.

A befektetőknek fel kell készülniük a gazdasági kockázatokra, és rugalmas finanszírozási stratégiákat kell alkalmazniuk. A gazdasági válságok jelentős hatással lehetnek a projektek sikerére.

Befektetői példák

Ebben a részben két különböző típusú befektetőt mutatok be, hogy jobban megértsük, milyen stratégiák és döntések vezethetnek sikerhez vagy kudarchoz.

Befektetői profil I: A vásárló, aki túl sokat hezitált

Péter, egy magyar expat, 2016-ban költözött Dubaiba, és röviddel később elhatározta, hogy vásárol egy lakást, amelyet majd bérbe ad. Több ígéretes ajánlatot is kapott a város különböző részein, például a Jumeirah Lakes Towers és a Dubai Marina területén. Az ingatlanárak abban az időszakban viszonylag alacsonyak voltak, ami kedvező lehetőséget kínált a befektetésre.

Péter azonban sokat hezitált, nem volt biztos a döntésében, és végül túl sokáig várakozott. Úgy érezte, hogy még alacsonyabb árakat is elérhet, és várta a „tökéletes” lehetőséget. Mire végül rászánta magát a vásárlásra, az ingatlanárak már jelentősen emelkedtek, és a korábban megcélzott ingatlanok ára már nem volt elérhető számára. Végül 2018-ban vásárolt egy lakást a Jumeirah Village Circle-ben, de az ingatlan már nem volt olyan vonzó helyszínen, mint az eredetileg megcélzottak. Az ingatlan bérleti hozama is alacsonyabb lett, mint amit eredetileg elérhetett volna, így a befektetése nem bizonyult olyan jövedelmezőnek, mint remélte. Esete rávilágít arra, hogy a túlzott hezitálás és a döntés halogatása költséges lehet az ingatlanpiacon. A piaci trendek figyelése és a határozott döntéshozatal kulcsfontosságú a sikeres befektetésekhez.

Befektetői profil 2: A körültekintő, aki hosszú távban gondolkodott

Ann, egy fiatal egyedülálló nő, 2017-ben döntött úgy, hogy ingatlanba fektet Dubaiban. Egy kétszobás lakást vásárolt a Town Square területén, egy akkoriban még fejlődő városrészben. Ann tudta, hogy a terület jelenleg nem olyan népszerű, mint a központi helyszínek, de hitt a környék jövőbeli fejlődésében.

Ann hosszú távú bérbeadásra vásárolta az ingatlant, alapos kutatást végzett a piacon, és biztos volt benne, hogy az ingatlan értéke idővel növekedni fog. A lakást havi 6500 AED-ért adta bérbe, és biztosította, hogy a bérlői hosszú távra szerződjenek le.

Az évek során a Town Square területén jelentős fejlesztések történtek, és az ingatlanok értéke folyamatosan emelkedett. 2023-ra Ann lakásának értéke 35%-kal növekedett, és a bérleti díjat is 8000 AED-re emelhetette. Az ingatlan hozama stabil, és a környék fejlődése további növekedési lehetőségeket kínál.

Ann példája azt mutatja, hogy a körültekintő tervezés és a hosszú távú szemlélet kifizető lehet. A megfelelő kutatás és a jövőbeni lehetőségek figyelembevétele hozzájárulhat a sikeres ingatlanbefektetésekhez.

Remélem a különböző befektetői profilok bemutatása segít megérteni, hogy a sikeres ingatlanbefektetésekhez nem csak tőkére, hanem jól átgondolt stratégiákra és megfelelő döntéshozatalra is szükség van. A kisvásárlók és nagy fejlesztők egyaránt szembesülhetnek kihívásokkal, de a piaci trendek figyelése, a döntések időzítése és a hosszú távú tervezés jelentős mértékben hozzájárulhat a sikerhez. Ugyanakkor a túlzott hezitálás vagy a helytelen piaci elemzés komoly veszteségeket is eredményezhet.

TIZENEGYEDIK FEJEZET

GYAKORLATI TIPPEK BEFEKTETŐKNEK

Tárgyalási stratégiák

Az ingatlanvásárlás és -bérbeadás során a hatékony tárgyalási stratégiák alkalmazása kulcsfontosságú a sikeres üzletek megkötéséhez és a költségek minimalizálásához. Hiszen a profitunk egy része a vásárláskor keletkezik. Ahogy az angol mondás is tartja: "Ne hagyd pénzt az asztalon!"

Az egyik legfontosabb lépés a sikeres tárgyalásokhoz az alapos piackutatás és előkészületek elvégzése. A befektetőknek tisztában kell lenniük a piaci körülményekkel, az ingatlanok valódi árával és a kereslet-kínálat viszonyaival. A megfelelő előkészületek segítenek megalapozott döntéseket hozni, sikeresen és magabiztosan tárgyalni.

Vizsgáld meg az ingatlanpiaci trendeket, az árakat és a bérleti díjakat az adott területen. Például, ha lakást szeretnél vásárolni a Dubai Marina-ban, nézd meg a hasonló ingatlanok átlagos négyzetméterárát és bérleti díját. Ez segít meghatározni a reális árakat és kiváló tárgyalási alapot biztosítani. Az ingatlan állapotának ismerete segít az esetleges felújítási vagy karbantartási költségek becslésében, és elkerülheted a későbbi problémákat ezzel.

A hatékony kommunikáció és a jó kapcsolatok építése kulcsfontosságú a sikeres tárgyalásokhoz. Az empátia és a megértés segíthet elnyerni az eladó vagy a bérbeadó bizalmát, és előnyös feltételeket elérni.

Legtöbbször nem az eladóval, hanem az ő képviselőjében fellépő ügynökkel tárgyalunk, akinek az anyagi érdeke az ingatlan magas áron eladása, hiszen a jutalék az ingatlan árának (általában 2 százaléka).

Van amikor az eladó kiköti a minimum árat, ha annál kevesebb akkor elveszítheti az ügynök a jutaléka egy részét. De legtöbb esetben azonban az ügynöknek van mozgástere az alkuhoz. Ez 5-10% körül lehet.

Van amikor az ügynök maga árazza be az ingatlan értékét, és ezt magasra teszi, hogy adjon magának mozgásteret. Tehát van lehetőség áralkura a legtöbb esetben.

De az áralku legyen mindig tiszteletteljes. A túl alacsony ajánlat lehet sértő, aminek az eredménye pont ellentétes azzal mint amit el akarunk érni.

Tárgyalások során légy nyitott és őszinte. Oszd meg az eladóval vagy a bérbeadóval az igényeidet és elvárásaidat. Az őszinte kommunikáció segít a kölcsönös megértés és bizalom kialakításában.

Folyamatosan építsd a kapcsolataidat az ingatlanpiacon. Az ingatlanügynökök, ügyvédek és más szakértők segítséget nyújthatnak a későbbi tárgyalások során. Ezek a kapcsolatok segítenek előnyös információkhoz jutni és kedvező feltételeket elérni.

A tárgyalások során fontos a rugalmasság és a kreatív megoldások keresése. A befektetőknek nyitottnak kell lenniük a különböző lehetőségek és alternatívák iránt, hogy a lehető legjobb megállapodást kössék. A mottónk lehet, hogy "Mindig van valamilyen megoldás a problémára"!

Légy rugalmas az árban és a feltételekben. Ha az ár nem egyezik az elvárásaidnak, próbáld meg kedvezőbb fizetési feltételeket vagy további juttatásokat (például ingyenes festést, felújítást, vagy valaminek a megjavítását) kérni.

Keresd a kreatív megoldásokat, amelyek mindkét fél számára előnyösek lehetnek. Például, ha egy bérleti szerződésről tárgyalasz, javasolhatsz hosszabb bérleti időszakot alacsonyabb bérleti díj mellett, ami stabil jövedelmet biztosít a bérbeadó számára, miközben csökkenti a költségeidet.

A tárgyalások során a megfelelő időzítés és türelem kulcsfontosságú. A befektetőknek tudniuk kell, mikor érdemes nyomást gyakorolni és mikor célszerű türelmesen várni.

De fontos a jó piaci időzítés is. Például, ha a piacon csökken a kereslet, nagyobb esélyed van kedvező árat és feltételeket elérni. Ha viszont a kereslet növekszik, türelmesnek kell lenned és várnod a megfelelő pillanatra. Légy türelmes és kitartó a tárgyalások során. Ne hagyd, hogy az érzelmek befolyásolják a döntéseidet. Ha az ajánlat nem felel meg az elvárásaidnak, a problémát mindig a kommunikáció fogja megoldani, nem a sértődöttség. Csak folytasd amíg kedvezőbb feltételeket nem tudsz elérni.

Az ügynökökkel és fejlesztőkkel való együttműködés

Az ingatlanügynökökkel és fejlesztőkkel való hatékony együttműködés kulcsfontosságú az ingatlanbefektetések sikeréhez. A megfelelő partnerek kiválasztása és az együttműködés optimalizálása segíthet a befektetőknek megtalálni a legjobb ingatlanokat, előnyös feltételeket elérni és minimalizálni a kockázatokat.

Az ingatlanügynök kiválasztása kulcsfontosságú. Az ügynök segíthet megtalálni a legjobb ajánlatokat, tárgyalni az árakról és feltételekről, valamint eligazodni a jogi és adminisztratív folyamatokban.

Válassz olyan ügynököt, aki tapasztalt és jól ismeri a helyi ingatlanpiacot. Kérj referenciákat, és nézd meg az ügynök korábbi ügyleteit. Egy tapasztalt ügynök segíthet megtalálni a legjobb ingatlanokat és elérni a legjobb feltételeket.

Az ügynököknek elérhetőnek és számodra könnyen megközelíthetőnek kell lennie. A jó és gyors kommunikáció elengedhetetlen az ingatlanügyletek során. Válassz olyan ügynököt, aki gyorsan válaszol a kérdéseidre és folyamatosan tájékoztat a folyamatokról. Az ügynök olyan legyen, aki igazán jól ismeri a város különböző részeit és azok ingatlanpiaci sajátosságait. Ez segíthet megtalálni a legjobb befektetési lehetőségeket az adott területen.

Tisztázd az igényeidet és elvárásaidat az ügynökkel. Oszd meg vele a befektetési céljaidat, az elvárt hozamokat és a költségvetést. Az egyértelmű kommunikáció segít az ügynöknek megtalálni a neked megfelelőbb ingatlanokat. Hidd el nekem nincs rosszabb egy bizonytalan ügyfélnél, aki maga sem tudja mit akar.

Adj rendszeres visszajelzést az ügynöknek a bemutatott ingatlanokról és ajánlatokról. Ez segít az ügynöknek jobban megérteni az igényeidet és finomítani a keresést. Légy nyitott az ügynök javaslataira és ajánlataira! Legtöbb esetben tudja mi lenne a piacon a legjobb befektetés. Ha nem te fogsz a lakásban lakni, ha befektetésnek veszed az ingatlant nem a szerelem számít. A számoknak kell megmutatni, hogy egy befektetés jó vagy rossz számodra.

Az ügynök tapasztalata és helyismerete segíthet új lehetőségeket és alternatívákat felfedezni. A helyismerettel rendelkező ügynökök tudják, hogy melyik fejlesztőt javasolják neked, milyen minőségben dolgoznak, és szokták-e tartani a vállalt határidőket az átadásra.

Válassz olyan fejlesztőt, aki jó hírnévvel és jelentős tapasztalattal rendelkezik. Nézd a fejlesztő korábbi projektjeit, hogy milyen állapotban vannak azok amelyek már 5-10 évesek. Hiszen a tapasztalt fejlesztők nagyobb valószínűséggel képesek sikeresen megvalósítani az elkövetkező projekteket is.

Nézd meg, hogy a szerződések érthetőek, rögzítik-e a projekt minden részletét, beleértve a határidőket, a költségvetést és az esetleges büntetéseket késések vagy költségütlépések esetén. A részletes szerződések segítenek elkerülni a félreértéseket és a jogi problémákat.

Rendszeres ellenőrizd a projekt előrehaladását. Az ellenőrzések segítenek időben felismerni az esetleges problémákat. De Dubai online rendszere szerencsére segítségre van ebben. Nyomon tudod követni a projekt haladását akár otthonról is.

Dubai kormányának rendkívül fontos a jól működő ingatlanpiac. Ezért bevezettek egy minőségbiztosítási rendszert. Minden ingatlan projekt átadás előtt alapos kormányzati minőség ellenőrzésen megy keresztül. Ez gyakran napokig tartó, mindenre kiterjedő átvizsgálási folyamat.

Kilépési stratégiák

A sikeres ingatlanbefektetések egyik kulcsfontosságú eleme a megfelelő kilépési stratégia megtervezése. A kilépési stratégia meghatározza, hogyan és mikor értékesíted az ingatlanodat, hogy a lehető legnagyobb hozamot érjed el. Ebben a részben részletesen bemutatom a különböző kilépési stratégiákat, és hasznos tippeket adok azok megvalósításához.

Az egyik legnépszerűbb kilépési stratégia, és egyben talán a legegyszerűbb is, az ingatlan értékesítése akkor amikor a piaci árak a csúcson vannak. De ehhez szükséges a jó időzítés, ami maximális tőkenyereséget fog biztosítani.

Minden ingatlan árának van egy életrajza. A fejlesztő meghatároz egy árat, megbecsülve a piaci árat amikor az ingatlan elkészül. Van rajta profit bőségesen, hogy legyen a fejlesztőnek mozgástere.

Amint egy bizonyos méretű ingatlan, például stúdió lakások, vagy az egyszobások elfogytak a kínálatból és hiány keletkezik, az árak elkezdnek felfelé menni.

Általában fél évvel az átadás előtt az árak meredekebben elkezdnek felfelé menni, mert azok akik új ingatlant akarnak, de nem akarják kivárni egy ingatlan átlagos három éves elkészülési idejét, ilyenkor lépnek be a képbe.

A legtöbb eladó az átadást követően jelenik meg a piacon. A túlkínálat esetenként az árak átmeneti csökkenéséhez vezet. Érdemes ilyenkor kivárni, és inkább egy időre kiadni a lakást. Aki gyorsan szeretne túladni rajta, válassza a rövid kiadási lehetőségeket, mint a Booking vagy Airbnb. Nem minden vevő szereti a lakott ingatlanokat, és a bérlők sem mindig készségesek, hogy be kell engedniük idegeneket a lakásba. De ez nem egy aranyszabály. Van aki kifejezetten annak örül, ha megbízható bérlővel együtt vásárolhat ingatlant Dubajban, hiszen annak is van költsége, ha egy közvetítő cég bérlőt talál neked. De térjünk is át a rövid távú bérbeadás és értékesítés területére.

A rövid távú bérbeadás mint stratégia különösen a turisták és üzletemberek körében népszerű ha felhasználói oldalról nézzük. Például egy ingatlan vásárlása a Dubai Marina vagy a Downtown Dubai kifizetődő tud lenni, ha így tervezzük a kiadását.

Kiemelkedő profitot realizálhatsz, ha az ingatlant rövid távú bérbeadással kiadod, majd később értékesíted. Az Airbnb és hasonló platformok segítségével könnyen megtalálhatod a bérlőket.

Miután az ingatlanból stabil jövedelmet realizáltál, értékesítheted azt, amikor az árak kedvezően alakulnak. Ez a stratégia rugalmas kilépési lehetőséget biztosít miközben jövedelmet generál az ingatlan tartási ideje alatt.

De mi a helyzet a hosszútávú bérbeadással?

Ha hosszú távon kívánsz befektetni az ingatlanpiacba, érdemes az ingatlanodat hosszú távra bérbe adni. A hosszú távú bérlők általában megbízhatóbbak és kisebb karbantartási költségeket jelentenek.

A stabil bevétel előnye, hogy a bevételekből és a tőkenyereségből újabb ingatlanokat vásárolhatsz, így növelve a portfóliódat és diverzifikálva a befektetéseidet. Ez a stratégia hosszú távon jelentős vagyonnövekedést eredményez.

De milyen vagyongyarapító módszer van még?

A felújító műsoroknak köszönhetően egyre népszerűbb a befektetők körében a felújítás és magasabb áron értékesítés.

A felújítás és értékesítés, más néven flipping, egy olyan stratégia, amely során az ingatlan megvásárolod, felújítod, majd magasabb áron értékesíted. Az ingatlan olyan mértékben újítod fel, hogy jelentősen növelj annak értékét. Ez magában foglalhatja a belső terek modernizálását, az energiatakarékos megoldások beépítését, és magas minőségi színvonalú design bútorokat.

A felújított ingatlan magasabb áron tudod értékesíteni, kihasználva az ingatlan felújított állapotának vonzerejét. Ez a stratégia gyors tőkenyereséget eredményezhet, de jelentős felújítási költségekkel járhat.

Gyakran a legjobb megoldás a különböző stratégiák kombinálása. Például egy ingatlan rövid távra bérbe adhatsz, majd később hosszú távra kiadhatod, vagy felújíthatod és értékesítheted.

Légy rugalmas és állj készen az alkalmazkodásra amennyiben a piaci körülmények változnak. Ez esetben módosítsd a stratégiádat, hogy a lehető legnagyobb hozamot érhesd el. Ha egy módszer nem működik megfelelően, akkor módosíts. Nem érdemes arra várni, hogy magától megjavul valami.

Az ingatlan karbantartása és kezelése

A megfelelő karbantartás és kezelés segít elkerülni a váratlan költségeket, növeli az ingatlan értékét és biztosítja a bérlők elégedettségét. Ebben a részben részletesen bemutatom, miként érdemes az ingatlanokat karbantartani és kezelni.

Évente legalább egyszer végezz átfogó ellenőrzést az ingatlan állapotáról. Azonnal javítsd ki a kisebb hibákat és sérüléseket, mielőtt nagyobb problémává válnának. Például, ha egy csap csöpög vagy egy ablak nem záródik megfelelően, azonnal orvosold a problémát. Vagy találd meg valakit aki elvégzi ezeket helyetted.

A tisztaság és a rend fenntartása növeli az ingatlan vonzerejét és értékét. A szőnyegek, padlók, ablakok rendszeres tisztítása elengedhetetlen.

A bérlők szerepe is fontos az ingatlan karbantartásában, ezért törekedjünk a bérlőkkel való hatékony kommunikációra és együttműködésre.

Készíts világos karbantartási szabályokat és útmutatókat a bérlők számára. Tájékoztasd őket arról, hogy milyen karbantartási feladatokat vársz el tőlük, és hogyan jelenthetik be a problémákat. Biztosítsd a bérlők számára könnyen elérhető kommunikációs csatornákat. Reagálj gyorsan a bérlők karbantartási igényeire. Az azonnali válasz és a problémák gyors megoldása növeli a bérlők elégedettségét és hosszú távú bérleti viszonyokat eredményezhet.

A professzionális ingatlankezelés segíthet a hatékonyan kezelni és karbantartani az ingatlanokat, különösen, ha több ingatlannal rendelkezel. Ha erre nincs időd, kedved, akkor vedd fel a kapcsolatot olyan ingatlankezelő cégekkel, akik széles körű szolgáltatásokat nyújtanak, és megkönnyítik számodra az ingatlanok kezelését. Sokak legnagyobb aggodalma, hogy mit csináljak a megvásárolt ingatlanommal, ha csöpög a csap és a bérlő ideges emiatt. Dubaiiban a legtöbb ingatlanhoz tartozik ingatlan kezelő cég is. Legtöbbjük kezeli az ilyen problémákat is. De erről tájékozódj vásárlás előtt.

Tájékozódj az ingatlankezelő cégek által nyújtott szolgáltatásokról és díjakról is. Egyes cégek teljes körű szolgáltatásokat nyújtanak, míg mások csak bizonyos feladatokat látnak el. A díjak általában a bérleti díjak egy százaléka körül mozognak, de változóak lehetnek a szolgáltatásoktól függően.

Biztosítsd, hogy az ingatlankezelő céggel való kommunikáció és együttműködés megbízható legyen, és ellenőrizd rendszeresen az ingatlankezelő jelentéseit és beszámolóit. Ne a semmiért fizess őket!

És ezt nem győzöm eleget hangsúlyozni. Legyen vészhelyzeti tartalékod! Kellhet a váratlan karbantartási és javítási költségek fedezésére. Ez a tartalék segít biztosítani, hogy az ingatlan karbantartása ne legyen akadályozva pénzügyi nehézségek miatt.

Lassan a végére érek annak, amit érdemesnek tartottam megosztani Dubai ingatlan piacáról. Foglaljuk össze mit tanulhattunk.

TIZENKETTEDIK FEJEZET

ZÁRSZÓ

Gyakorlatilag a végére értem a "Dubai ingatlanpiac ahogy én látom" kalandnak. Személy szerint én megszerettem ezt az országot józan vezetése és az embereket támogató politikája miatt.

Azt tapasztalom, hogy az ideköltözők, amikor már megvan a stabilitásuk ami az életükhöz kell lenyugszanak, mert egyszerűen ilyen a hely rezgése.

Persze rengeteg olyan dolgot próbál a média sugallni, hogy mennyire rossz itt néhány szempontból. Úgy látom, hogy a nyugati világ egyszerűen csak nem szeretné elengedni a legjobb adófizetőit, és a jó képességű embereit.

Az ingatlanbefektetések Dubaiban izgalmas és jövedelmező lehetőségeket kínálnak, de ugyanakkor gondos tervezést és alapos ismereteket is igényelnek.

Persze bízhatunk az ösztöneinkben is, és lehetnek érzelmi döntéseink ingatlan vásárláskor. Van akinek megy, van akinek nem. De mindig előnyben van az aki mögött tudás áll.

Meg kell találnunk az egyensúlyt a kettő között. Hiszen aki csak elemez, gondolkodik, további adatokat gyűjt de nem lép előre, az nem keres pénzt semmilyen ingatlan piacon.

De mivel az ország és ezen belül a Dubai emírség gazdasága számos ágazatban erős, ez megteremti azt a biztonságos környezetet, amiben érdemes befektetésben gondolkodni. Így a tapasztalatlan befektetőknek is nagyobb esélyük van jelentős nyereséget elérni, mint egy bizonytalan ország, bizonytalan piacán.

A városban tapasztalható folyamatos népességnövekedés, és a szabályozott ingatlanpiac támogatja a folyamatos ingatlan árnövekedést.

Az infrastruktúra fejlesztései (amelyek gyakran megelőzik a építkezés tényleges megkezdését) hozzájárulnak az ingatlanpiaci kereslet növekedéséhez és stabilitásához.

Dubai továbbra is biztosít lehetőséget a külföldi befektetők számára, hogy ingatlanokat, földet vásároljanak és birtokoljanak, száz százalékos tulajdonjoggal.

Az Emírség kedvező adózási környezete vonzó a befektetők számára. Az ingatlanvásárlás és -bérbeadás során nincs személyi jövedelemadó és ingatlanadó, de fontos ismerni a kapcsolódó költségeket, hogy ne legyenek utólagos meglepetések. Kérdezz! Inkább kérdezz sokat, minthogy később meglepődj mert nem tettél fel egy fontos kérdést. Ne feledd, nincsenek rossz kérdések, csak hiányzó adatok.

Ha rászánsz az időből valamennyit, nap mint nap, akkor "érezni" fogod a piacnak a

dinamikáját. Rá tudsz lelni a statisztikák mintázataira, ismétlődéseire. Ez segít majd mind a rövid, mind a hosszútávú befektetések tervezésénél. Nálam egy ilyen pont a nyár vége, ősz legeleje, ami rendszeresen az mutatja, érdemesebb ilyenkor itt vásárolni, befektetni. De nincs igazán rossz pillanat amennyiben hosszútávban gondolkodsz.

Találd meg a saját befektetési stratégiád, legyen az rövid vagy hosszútávú befektetés, felújítás és értékesítés, de ha tudod és rendelkezésedre áll megfelelő összeg, akkor szélesítsd a portfóliód, legyen több helyen, különböző típusú ingatlan befektetésed. Törekedj arra, hogy optimalizáld a hozamokat és minimalizáld a kockázatokat. Kivéve ha kockázat kedvelő típusú vagy, akinek gyakran bejön a tizenkilencre újabb lap húzás. Én a magam részéről a középútat javaslom. A minimális kockázattal elérhető kedvező profitot.

Fontos pont szerintem, hogy ne higgy nekem 100%-ban. Nézd meg a dolgokat a saját szemeddel. Járj utána, ellenőrizd az adatokat, a statisztikákat. És ha úgy találsz igaz amiket írtam, hozd meg a saját döntésedet. Én itt leszek és támogatni foglak ha egyezik az irány amiben gondolkodunk!

Vannak kockázatok? Természetesen igen. Örülnék egy olyan jósgömbnek ami megmutatja a jövőt, de nem rendelkezik egyik ügynök sem ilyenekkel. De az életben minden kockázatos, csak különböző mértékben. Az úton átmenni is kockázatos, még akkor is ha üres, mert mi van ha jön egy meteor? Csak vállalj ésszerű kockázatot! Tervezz adatok alapján, és ha nincs kedved, időd ilyeneket elemezni akkor bízz meg egy hozzáértő, vizsgázott, és ezt bizonyítani is tudó ingatlanügynököt.

Buktak el emberek pénzt ingatlan befektetésen? Igen! Ebben a városban is. De ez szerintem minden esetben a házi feladat elvégzésének a hiánya miatt történt. Nem nézték meg a saját szemükkel az adatokat, amelyek kimutatták volna, hogy ne azt az ingatlant vedd meg. Vagy belementek egy olyan vásárlásba, ami túlmutatott a lehetőségeiken. És nem volt biztonsági tartalékuk, hogy átvészeljék azt az időszakot amíg a piacon jó árat kapnak az ingatlanukért. Tehát az "addig nyújtózkodj, amíg a takaród ér" mondást nem tartották érvényesnek magukra. Annyi rizikót vállaltak amekkorára nem tesz tönkre, ha a dolgok nem úgy mennek mint tervezted.

De ennyi ijesztgetés után szeretnék megnyugtani. Ez még mindig az egyik legbiztosabb, és nagyon jó megtérülést hozó ingatlanpiac! Csak nem kamikaze módon kell beleszállni.

Csináld részletes pénzügyi tervezést, beleértve a költségvetés készítését, a finanszírozási lehetőségek elemzését és a tartalékok képzését. Tartalmazza a bejövő és kiadásra kerülő pénzeket. A saját, máshonnan származó bevételeid is része kell legyen ennek. Amiből ha nem úgy jön össze az ingatlanod kiadása mint szeretnéd, meg tudod menteni a helyzetet. Aki nem készül fel a vészhelyzetre, azt meglepetésként éri, és számára katasztrófává válik az, ami másnak csak egy kezelhető probléma.

Dubai ingatlanpiaca az elmúlt évtizedekben dinamikusan fejlődött, és ez a trend várhatóan az elkövetkező évtizedben és azon túl is folytatódik. Mert itt vannak követhető tervek, és áll mögöttük pénz és akarat megvalósítani azokat.

Én korábban úgy határoztam meg az Emírátságokat, mint az arab világ Svájcát. Ez az ország olyannak tekinthető ebben a térségben. Európában is vannak olyan országok, ahová sokan nem szívesen mennének. Ez a térség is ilyen, hiszen van itt ahová nem akarnak emberek nyaralni menni, és pedig élni főleg nem. Én is tudnék megnevezni párat. Amíg egy kalap alá vesszük ezt az országot a többi arabvilágbeli országgal, addig nem tudunk befektetésben gondolkodni itt. Nem sok olyan embert ismerek, aki jelenleg sok pénzt fektetne be az Európában található Moldovában, pedig lehet az évszázad üzlete. Add meg a bizalmat ennek az országnak, de a saját megfigyelésem alapján. Gyere el, nézd meg. Beszélj az emberekkel, vagy ha a nyelvi korlátok miatt ez nem megy, akkor nézd meg milyenek. Valószínűleg több mosolyt látsz majd mint Európában.

Dubai folytatja ambiciózus városfejlesztési terveit, amelyek célja, hogy a város globális szinten is kiemelkedő központtá váljon. Veled vagy nélküled meg fogja tenni!

Azzal fejezem be amit az előszó végén írtam, csak most kérdő mondatban.

Akkor vágjuk bele?

SZÓTÁR ÉS A KÖNYVBEN TALÁLHATÓ HELYEK TÉRKÉPE

(Megjegyzés: Ebben a szótárban a könyvemben található, ritkábban használt szavak, szövegkörnyezetbe illő meghatározásait adtam meg. Érdemes ezeket egy nagyobb szótárban is megnézni, más meghatározásukkal és eredetükkel együtt, hogy teljesen meg tudjuk érteni ezeket a szavakat. Hiszen hogyan értsünk meg bármit, ha maguk a szavak ismeretlenek számunkra?)

Adaptáció: Alkalmazkodási folyamat. Amikor az egyének alkalmazkodnak a környezetük megváltozásához.

Al Maktoum: Az uralkodó családneve. Az új reptér, és egy új városrész is ezzel a névvel épül.

Aspektus: Valamilyen dolog, összefüggés megítélésének nézőpontja, szempontja; tekintet, szemszög. Például: Ebből az aspektusból nézve a helyzet kedvezőnek látszik.

BRICS: Brazíliát, Oroszországot, Indiát, Kínát és a Dél-afrikai Köztársaságot magában foglaló gazdasági szövetség, (a neve a tagállamok angol nevének kezdőbetűiből álló mozaikszó). 2024. január 1-jén a BRICS négy új tagot vett fel: Egyiptomot, Etiópiát, Iránt és az Egyesült Arab Emírségeket.

Dinamika – Lendületesség, valamilyen hajtóerő. – dinamikus: erőteljes, lendületes. – dinamizmus: tetterő, lendület, mozgékonyság.

Diverzifikáció: Olyan befektetési stratégia, amelynél általános kockázatok csökkentése érdekében különböző eszközökbe fektetsz. (Például ingatlan, arany, tőzsde.) Diverzifikált portfólió esetén kisebb annak a kockázata, hogy egyetlen esemény vagy rossz befektetés jelentős kárt okozzon.

Dubai Downtown: Dubai belvárosa

Dubai Electricity and Water Authority (DEWA): Dubai Villamosenergia- és Vízügyi Hatóság.

Dubai Land Department (DLD): Dubai Földhivatal.

EJARI: Dubaiban egy online rendszer, amelyet a Dubai Földhivatal (DLD) hozott létre az ingatlanbérleti szerződések regisztrálására és nyilvántartására. Az "Ejari" arab szó jelentése "bérlésem" vagy "bérlés". Az EJARI rendszer célja, hogy szabályozza, védje és átláthatóvá tegye a bérleti piacot, biztosítva, hogy minden ingatlan bérleti szerződés hivatalosan regisztrálva legyen a hatóságoknál.

Emír: Herceg, uralkodó egy területhez való jogosultságának jelzője. Az uralkodóház férfi tagja.

Emirátus vagy emírség: Olyan terület, melyet egy iszlám dinasztia tagja, úgynevezett emír irányít. A kifejezés magára a királyságra is vonatkozik.

Expat: Az angol expatriate szóból ered, jelentése idegen országban élő ember, avagy az adózásban az illetőségétől eltérő helyen ideiglenesen vagy tartósabban munkát végző személy. Példaként egy ilyen személy lehet a Magyarországról külföldre, vagy külföldről Magyarországra érkező munkavállaló.

Fateh mező: Nyílt tengeri terület Dubai partjai előtt.

Federal Tax Authority - FTA: Dubai Adóhivatala (Szövetségi Adóhatóság)

GDP (angolul gross domestic product - bruttó hazai termék): Egy ország adott idő alatti gazdasági termelésének a mérőszáma. Méri a nemzeti jövedelmet és teljesítményt.

Generál – Előidéz, létrehoz. A latin generare (létrehoz) alapján

Globális: Világméretű, az egész világra vonatkozó, mindenre kiterjedő.

Golden Visa (Arany vízum): 10 évre szóló befektetői vízum, amely a közvetlen családtagokra is érvényes tud lenni.

Homogén: Minden részén egyforma szerkezetű vagy összetételű, egyöntetű, egységes. A „homogén” görög eredetű összetett szó: homo- (azonos) + genosz (fajta).

Housing fee (Ingatlan adó): Az ingatlan bérleti díj értékének 5%-a, amely a víz és villany számlához van hozzáadva. Ez egyfajta kommunális adó, amely infrastruktúra fejlesztésre van fordítva.

Ijarah: Olyan szerződés, amikor bank bérbe adja az ingatlanát valakinek és bérleti díjat kap a hasznélvezetért. Ebben a szerződésben az ingatlan tulajdonjoga a bérbeadóé marad. A bank megvásárolja az ingatlant és a vásárló bérlő azt, majd a futamidő végén a bérlő megvásárolhatja. A nyugati világban elterjedt lízingalapú finanszírozásra hasonlít a legjobban.

Iszlám: Az arab nyelvben a szó alapvető jelentése: „Isten akaratának való alávetés” vagy „Isten akaratában való megbékélés, megnyugvás”.

Kiterjesztett valóság (angolul augmented reality, AR): A valóság egyfajta virtuális (látszólagos) kibővítése, amikor például egy mobiltelefon kamerájával szétnézve vagy egy erre a célra létrehozott szemüveget használva a valós környezetbe virtuális elemeket vetítünk.

Leasehold ingatlan: Bérleti jogú ingatlanok nevezünk minden olyan ingatlant, ahol a (földterület) birtoklás joga a tulajdonostól vagy az államtól csak meghatározott időtartamig szól. Ez általában 99 év Dubaiban.

Makrogazdaság: Adott ország vállalkozásai, háztartásai, az állam és a külföldi szereplők közötti erőforrás áramlások (ez jellemzően a pénz). A makrogazdaság legfőbb piaca szereplői: az árupiac, a tőkepiac, a munkapiac és a pénzpiac.

Mediáció: egy közvetítő, egy konfliktusmegelőző, -kezelő módszer és folyamat, amelynek lényege, hogy a két vagy több fél vitájában, a konfliktusban állók belemegyezésével egy semleges, harmadik fél (mediátor) jár közben.

Memorandum of Understanding - MOU: A szándéknyilatkozat, egy nem kötelező érvényű megállapodás, amely kifejezi az egyes felek szándékát, hogy lépéseket tesznek, üzleti tranzakciót hajtanak végre, vagy új partnerséget alakítanak.

Murabaha (Eladás nyereséggel): Gyakorlatilag egy olyan adásvételi szerződés, amelyben az eladó nyilatkozik a költségeiről és a nyereségéről. Finanszírozási technikaként az ügyfél kérése a bank felé, hogy vásároljon meg számára egy bizonyos terméket, ingatlant. A bank ezt a költségen felüli meghatározott nyereségért teszi, amelyet előre elszámolnak. Költségalapú finanszírozás, ahol a bank megvásárolja az ingatlant és nyereséggel továbbértékesíti a vásárlónak.

No Objection Certificate (NOC): egy hatóság vagy magánszemély által kiállított hivatalos dokumentum, amely megerősíti, hogy nincs kifogása a birtokos által javasolt jogi tevékenység (itt eladás) szemben. Ez a dokumentum az Egyesült Arab Emírségekben számos közigazgatási és jogi eljárás során alapvető fontosságú, mivel bizonyítékként szolgál arra, hogy a meghatározott tevékenység rendelkezik a szükséges jóváhagyásokkal, és nem sért semmilyen szabályozást vagy jogot és nincs tartozás rajta.

Off-Plan: Induló ingatlanfejlesztési projektek.

Portfólió: Szűkebb értelemben különféle értékpapírok összessége, amelyeket egy befektető egy adott időpontban birtokol. Tágabb értelemben (és a szövegben) vagyonszösszességet, több, akár eltérő jellegű ingatlant jelent.

Potenciál: Lehetőség, amekkora eredményt létrehozni vagy okozni képes valami vagy valaki.

Reprodukciós szint: Egy ország népesség növekedésének családonként mutatója (két szülőre átlagosan jutó gyermekek száma). Ezt fenntarthatónak tekinthetjük, ha a teljes termékenységi arányszám eléri a 2,1-et. Ezt nevezzük reprodukciós szintnek. Amennyiben a termékenység tartósan a reprodukciós szint alá kerül, az össznépesség csökken és öregszik. A reprodukciós szinthez közeli tartós termékeny-

ség kiegyensúlyozott korösszetételű népességet eredményez, ami nélkülözhetetlen feltétele a nyugdíjrendszer és az egészségügyi ellátórendszer hosszú távú fenntarthatóságának.

Platform: Egy szoftveres alkalmazást platformnak nevezhetünk ha a funkciója az, adatokat szedjen össze azért, hogy konkrét feladatot lásson el egy szervezetnek, vagy egy szervezeten belül, összedolgozva más számítógépekkel és azok kezelőivel.

RERA (Real Estate Regulatory Agency): Dubai ingatlanpiacának szabályozó hatósága. A Dubai Földhivatal szerve. Fordítása: Ingatlan Szabályozó Ügynökség

Shariah (vagy Saría jelentése: vízhez vezető ösvény):

- Az Isten által alkotott a világ harmonikus működését megszabó törvényeket jelenti, beleértve a természeti törvényeket is.
- Az iszlám életforma, életmód, az Isten által előírt viselkedés.
- Az iszlám vallásjog, vallásjogi hagyomány.

Shariah-alapú finanszírozás: Az iszlám banki tevékenység nemcsak a kamatalapú tranzakciók elkerülését jelenti, hanem a saría által tiltott etikátlan és társadalmilag elfogadhatatlan gyakorlatok, például a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatok, a felhalmozás, a spekuláció stb. elkerülését is. Ezenfelül nem támogathat tisztátalan dolgokat, mint például alkohollal kereskedés, stb.

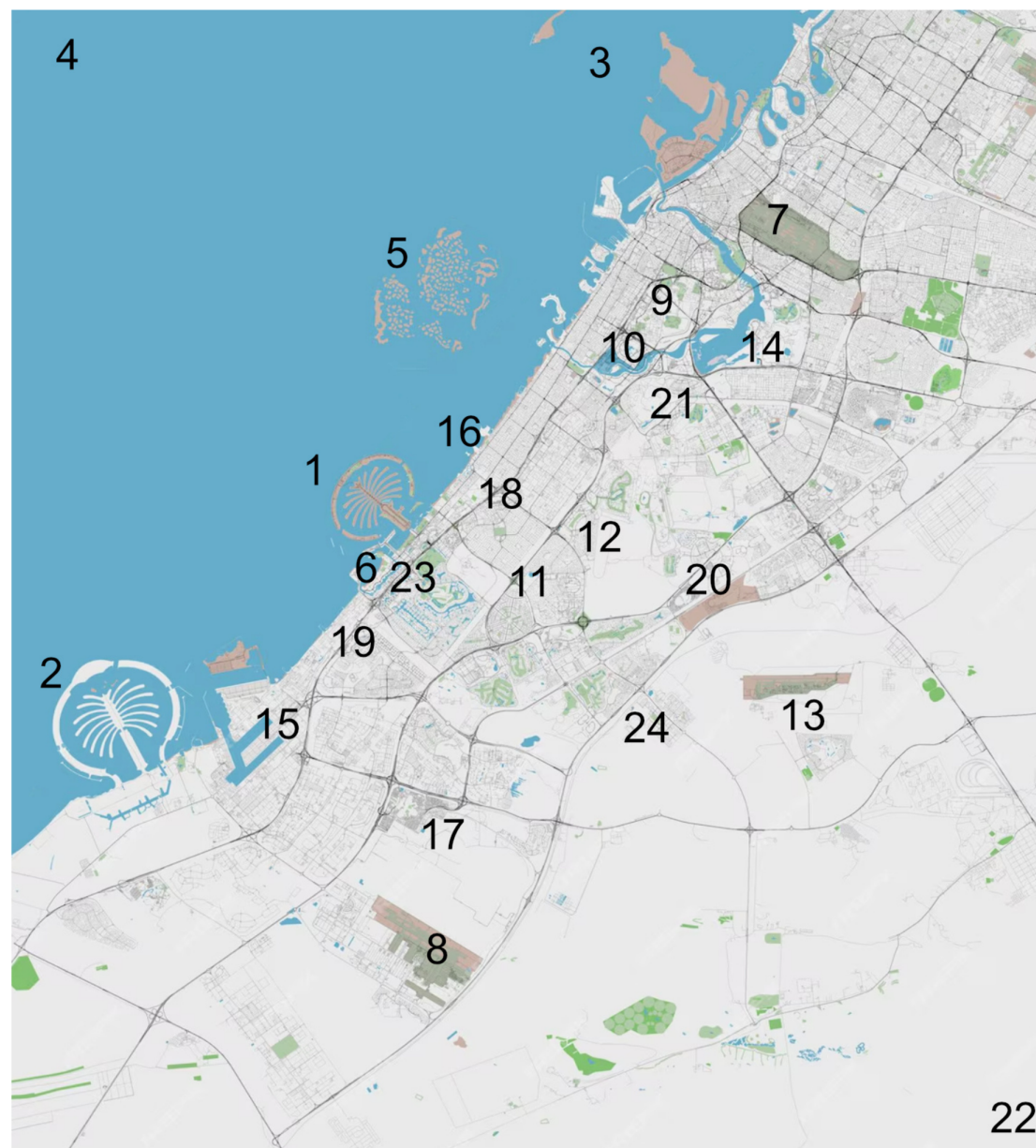
Stagnál: Pang, vesztegel, megrekedt. A latin stagnare (el van árasztva), a stagnum (állóvíz, tó, pocsolya) szóra megy vissza.

Stratégia: Nagyobb arányú tevékenység tervezése, irányítása, a kitűzött cél elérésének átfogó terve.

Virtuális valóság: Egy olyan technológia, amely lehetővé teszi, hogy egy számítógéppel létrehozott, 3 dimenziós környezetbe lépjünk be. Ezt a környezetet speciális szemüvegekkel nézhetjük meg, és úgy érezhetjük, mintha tényleg ott lennénk, még akkor is, ha valójában csak egy virtuális térben vagyunk. Ez a technológia gyakran játékokban, oktatásban vagy szimulációkban használatos, hogy valóságosnak tűnő élményeket nyújtson.

Vision (látomás): Egy jövőkép arról, hogy milyen lesz az emírség a jövőben. Összhangban más, akár időben távolabbi célokkal és törekvésekkel. A jövőkép az emírség céljainak és kötelezettségvállalásainak másokkal való hivatalos kommunikálásának formális módja.

- | | |
|--|---|
| 1. Palm Jumeirah (Pálma sziget) | 12. Dubai Hills (1) |
| 2. Palm Jabel Ali (második Pálma sziget) | 13. Dubai Hills (2) |
| 3. A tervezett harmadik Pálma sziget | 14. Creek Harbour |
| 4. Fatah mező | 15. Jabel Ali Harbour és Freezone |
| 5. World Islands (Világ szigetek) | 16. Burj Al Arab Hotel |
| 6. Marina, Bluewaters Island | 17. Expo 2020, Dubai South |
| 7. Dubai reptér (DXB) | 18. Mall of the Emirates |
| 8. Al Maktoum reptér (DWC) | 19. Ibn Battuta Mall, Nakheel Tower Projekt |
| 9. Dubai Downtown (belváros), | 20. Sustainable City, Arabian Ranches |
| 10. Dubai International Financial Centre (DIFC), | 21. Mohammed Bin Rashid City (MBR City) |
| Dubai World Trade Centre, | 22. Mohammed bin Rashid Al Maktoum Solar Park |
| Dubai Mall | 23. Jumeirah Lake Towers (JLT) |
| 11. Jumeirah Village Circle | 24. Town Square |



Remélem hasznosan eltöltött időnek érzed a könyvem elolvasását!
A magam részéről mindent megtettem, hogy támogassalak. Innentől rajtad áll, hogy az "én városomban", vagy valahol máshol kamatoztatod-e az itt megszerzett tudást. Ha csak némi extra üzleti nézőpontot adtam az ingatlan befektetéseidhez és azok kezeléséhez, számomra már megérte ezen a könyvön dolgozni!

Sok sikert neked a jövőben!

Garics Mátyás



Ha segítségre van szükséged, kérdésed van, akkor lépj velem kapcsolatba az info@adubajiingatlanos.hu e-mail címen.