

## Текст-подводка

Если смотреть на буклеты застройщиков Дубая, кажется, что каждый объект — воплощение мечты: красивая архитектура, последние технологии в обустройстве квартиры, зеленая территория и всё-всё в шаговой доступности от дома.

На практике это не всегда так: детские площадки усыпаны песком от соседних строящихся объектов, лифт работает по настроению, а слышимость в квартире такая, будто сосед сидит с вами на одном диване.

Чтобы ваши ожидания от жилья совпали с реальностью, читайте по ссылке, на что обратить внимание при выборе недвижимости для жизни и инвестиций: **(ссылка)**

## Статья

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тема                           | <b>Как не ошибиться с покупкой недвижимости в Дубае</b><br>Рассказываем, на что обратить внимание при выборе агентства, застройщика и объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Для кого пишем                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Для людей, которые рассматривают переезд в Дубай, и хотят понять, какие в тут условия</li><li>• Для тех, кто уже сюда приезжал, но не жил на постоянной основе</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Какие страхи у аудитории       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Выберу неприбыльный объект</li><li>• Застройщик задержит сдачу объекта</li><li>• Куплю строящийся объект, а качество не понравится</li><li>• Вдруг меня обманет агентство, к которому обращусь</li><li>• Жилье не оправдает ожиданий</li><li>• Я не живу в Дубае и не знаю, как выбрать недвижимость</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Как мы отрабатываем эти страхи | <ul style="list-style-type: none"><li>• Даем подробный список критериев, по которым стоит выбирать объект для разных целей</li><li>• Показываем инструменты, как самостоятельно проверять информацию об объектах</li><li>• даем список проверенных застройщиков</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Задача статьи                  | Формировать доверие клиентов через контент                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Откуда бралась фактура         | <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="https://internationalwealth.info/real-estate-abroad-offshore/9-things-to-know-about-buying-real-estate-dubai/">https://internationalwealth.info/real-estate-abroad-offshore/9-things-to-know-about-buying-real-estate-dubai/</a></li><li>• <a href="https://dzen.ru/media/id/5dd64feaf7b0f702d253e611/glavnye-oshibki-investorov-pri-pokupke-nedvizhimosti-v-oae-5e3d35e78103b13abd405d6d">https://dzen.ru/media/id/5dd64feaf7b0f702d253e611/glavnye-oshibki-investorov-pri-pokupke-nedvizhimosti-v-oae-5e3d35e78103b13abd405d6d</a></li><li>• <a href="https://dubai-investments.ru/blog/5-investing-mistakes-off-plan-property">https://dubai-investments.ru/blog/5-investing-mistakes-off-plan-property</a></li><li>• <a href="https://imexre.com/ru/news/novosti-nedvizhimosti/glavnye-oshibki-investorov-pri-pokupke-nedvizhimosti-v-oae-12032019/">https://imexre.com/ru/news/novosti-nedvizhimosti/glavnye-oshibki-investorov-pri-pokupke-nedvizhimosti-v-oae-12032019/</a></li><li>• <a href="https://emirates.estate/ru/faq/answers-to-the-most-common-questions">https://emirates.estate/ru/faq/answers-to-the-most-common-questions</a></li></ul> |

|                       |                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
|                       | <a href="#">estions-of-real-estate-buyers-in-the-uae/</a> |
| Ссылка на иллюстрации | <a href="#">ГД</a>                                        |

## Как не ошибиться с покупкой недвижимости в Дубае

Рассказываем, на что обратить внимание при выборе агентства, застройщика и объекта

Мы часто слышим от клиентов, что поиск недвижимости обернулся для них настоящей полосой препятствий: то нет нужного объекта, то застройщик тянет со сдачей, то агентство наобещало взять всю работу на себя, а по факту только скинули буклеты и выставили счет на 1 000\$.

Чтобы ваши поиски увенчались успехом, ниже рассказываем, на что обратить внимание при выборе застройщика, жилья и, конечно, агентства.

### Где иностранец может купить недвижимость

По закону иностранцы могут купить недвижимость в полную собственность только в специальных фрихолд-зонах. В других зонах недвижимость можно арендовать, исключение — для граждан арабских стран. Если кто-то говорит, что поможет с покупкой квартиры в других зонах — это реклама или мошенники.

На момент написания этой статьи список фрихолд-зон с разными типами недвижимости выглядит так:

| APARTMENTS                           | APARTMENTS AND VILLAS        | VILLAS               |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Arjan                                | Al Barari                    | Arabian Ranches      |
| Barsha Heights                       | Al Furjan                    | Arabian Ranches 2    |
| Bluewaters Island                    | Al Khail Heights             | Arabian Ranches 3    |
| Business Bay                         | Al Warsan                    | Emirates Hills       |
| Culture Village                      | DAMAC Hills (Akoya by DAMAC) | Jumeirah Islands     |
| Discovery Gardens                    | Dubai Festival City          | Jumeirah Park        |
| Downtown Dubai                       | Dubai Hills                  | Reem                 |
| Dubai Creek Harbour                  | Dubai Silicon Oasis          | The Lakes            |
| Dubai Harbour                        | Dubai South                  | The Meadows          |
| Dubai International Financial Centre | Dubai Sports City            | The Springs          |
| Dubai Investment Park                | Dubai Waterfront             | The Sustainable City |
| Dubai Marina                         | Dubailand                    | The Villa            |
| Dubai Production City                | International City           |                      |
| Dubai Residence Complex (Dubailand)  | Jumeirah                     |                      |
| Dubai Science Park                   | Jumeirah Golf Estates        |                      |
| Dubai Studio City                    | Jumeirah Village Circle      |                      |
| Jumeirah Beach Residence             | Jumeirah Village Triangle    |                      |
| Jumeirah Heights                     | Meydan City                  |                      |
| Jumeirah Lake Towers                 | Mohammed Bin Rashid City     |                      |
| Liwan                                | Motor City                   |                      |
| Mirdif Hills                         | Mudon                        |                      |
| Mirdif Tulip                         | Palm Jumeirah                |                      |
| Old Town                             | The World Islands            |                      |
| Park Gate Residences                 | Tilal Al Ghaf                |                      |
| Remraam                              | Town Square                  |                      |
| The Greens                           | Wadi Al Safa 2               |                      |
| The Views                            |                              |                      |

Список фрихолд-зон Дубая по данным [Bayut](#)

## С чего начать поиск недвижимости

Главное, что нужно сделать перед покупкой недвижимости — точно понять, для каких целей она вам нужна и на какой срок. Есть три ключевые цели:

### Для личного проживания

Как правило, выбор недвижимости для личного проживания и отдыха даётся проще, поскольку не нужно думать о рентабельности жилья. При выборе недвижимости для проживания обратите внимание на критерии, которые важны лично вам: местоположение, транспортная развязка, инфраструктура, тип жилья и площадь, и прочее.

При покупке жилья определенной стоимости владелец может получить резидентскую визу для постоянного проживания в ОАЭ:

- от 750 тыс. дирхамов — резидентская виза на 2 года с возможностью продления
- от 2 млн. дирхамов — резидентская виза на 10 лет с возможностью продления

### Для отдыха

Если вы не планируете постоянно проживать в Дубае и недвижимость нужна именно для отдыха, важно учесть, что именно вы считаете комфортным отдыхом:

- **Местоположение:** хотите ли вы жить у моря, в зелёном районе вдали от суеты или же в деловом центре города.
- **Инфраструктура:** важна ли близость торговых центров, ресторанов, культурных мест, учебных заведений и т.д.

- **Тип жилья:** бизнес-апартаменты, просторные видовые квартиры или виллы в зеленой зоне.

#### Для инвестиций

В этом случае нужно понять, какая именно у вас цель:

- **преумножение капитала** — покупка недвижимости с последующей перепродажей
- **сохранение сбережений** — сдача жилья в длительную или краткосрочную аренду.

Исходя из целей, важно примерно понять:

- **Кого заинтересует ваша недвижимость:** работающего в Дубае специалиста, успешного предпринимателя семью с детьми или пожилых людей, которые хотят приятно провести старость. Отдельно нужно подумать о финансовом состоянии этих людей. Например, в элитных комплексах выше стоимость не только аренды, но и ежегодного обслуживания жилья.
- **Местоположение:** например, в долгосрочную аренду и для жизни чаще рассматривают жилье подальше от туристического центра. Для краткосрочной наоборот — людям может быть важна близость моря, делового центра, достопримечательностей и ресторанов.
- **Тип жилья:** например, виллы чаще выбирают семьи, которые хотят жить с детьми подальше от городской суеты. По части аренды спросом пользуются относительно небольшие квартиры для проживания 1-2 человек: у них доступные цены для покупки, а стоимость обслуживания жилья ниже.
- **Контингент проживающих.** Например, в районе Jumeriah Village Circle проживают высококвалифицированные специалисты, которые работают в Дубае, а вот Dubai Marina чаще могут выбирать туристы или предприниматели на время краткосрочных визитов.
- **Инфраструктуру района:** что входит в план проекта, есть ли уже отстроенные элементы инфраструктуры, насколько близко они находятся к объекту и т.д.

## Как выбрать агентство

Выбор правильного агентства — один из ключевых факторов успешной покупки. Вот что важно проверить при выборе компании.

#### Наличие лицензии

Для совершения сделок с недвижимостью в Дубае у брокеров и агентств недвижимости должна быть специальная лицензия от [Агентства по регулированию рынка недвижимости Дубая — RERA](#).

На практике у большинства русскоязычных агентств нет такой лицензии, о чем клиенту не говорят. Из-за этого в ходе сделки он переплачивает тысячи долларов за услуги, которые на самом деле оказывает посредник.

Имея такую лицензию агентство может сопровождать сделку под ключ: от подбора недвижимости до представления ваших интересов при общении с застройщиком и в

ведомствах. На сайте Земельного департамента Дубая есть специальные сервисы для проверки лицензий:

- [брокеров](#)
- [агентств недвижимости](#)

Перед проверкой агентства лучше уточнить юридическое название компании. Например, наше агентство называется LP Estate, основатель и управляющий партнер — Виталий Лазарчук. Юр. лицо же называется L&P REAL ESTATE BROKERAGE.

Вот так выглядит лицензия нашего агентства:



رخصة مهنية  
Professional License

License No.

1134226

رقم الرخصة

Trade Name

L&P REAL ESTATE BROKERAGE

الاسم التجاري

Legal Type

Sole Establishment

مؤسسة فردية

Expiry Date

15/01/2024

تاريخ الانتهاء

D&B D-U-N-S ®

0

رقم الدليل

Register No.

رقم التسجيل التجاري

Main License No.

1134226

رقم الرخصة الأم

DCCI No.

عضوية الغرفة

الأطراف / License Members

| Share / الحصص | Role / الصلة | Nationality / الجنسية           | Name / الاسم                                   | No. / رقم الشخص |
|---------------|--------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|
| مالك / مؤسسة  | Est. Owner   | Russia / روسيا                  | فيتالي لازارчук                                | 1127001         |
| مدير          | Manager      | Russia / روسيا                  | VITALII LAZARCHUK                              | 1127001         |
| وكيل خدمات    | Agent        | United Arab Emirates / الإمارات | VITALII LAZARCHUK<br>FATIMA ALI HASSAN HUSSAIN | 696881          |

License Activities / نشاط الرخصة التجارية

الوساطة في تأجير العقارات  
الوساطة في بيع العقارات وشراؤها

Address / العنوان

Phone No

تليفون

P.O. Box

452453

صندوق بريد

Fax No

فاكس

Parcel ID

C-005-006

رقم القطعة

Mobile No

971-52-3460674

هاتف محمول

Khanzareen95@yahoo.com

Email

البريد الإلكتروني

ملحوظات / Remarks

لإعادة نشاط بيج السجل والحصول على شهادة تسجيل المكتب ومطابقة ممارسة المهنة من مؤسسة التعليم العقاري، وذلك من خلال الدخول على موقع دائرة الأراضي والإملاك (Dubailand.gov.ae) Please visit "Dubailand.gov.ae" – (Trakheesi System) to obtain Profession Practice Card and Office Registration Certificate in Order to be allowed to Practice Activity https://dubailand.gov.ae/en/myddi#login

Print Date

16/01/2023 14:24

تاريخ الطباعة

Receipt No.

14784653

رقم الإيصال

Activity Owners

الجهات التي لها صلاحية ممارسة أنشطة الرخصة

يمكنك الآن تجديد رخصتك التجارية من خلال إرسال الرسالة القصيرة آرسنر إلى رقم الرخصة إلى 6969 (دو-إتسالات) للحصول على إذن الدافع.  
Now you can renew your trade license by sending a text message (SMS). Send your trade license number to 6969 (Du/ Ettsalat) to receive payment voucher.

Get FREE access to Zoho One for the first year  
احصل على زوهو ون مجاناً لمدة الأولى  
Zoho.com/et

وثيقة إلكترونية معتمدة ومصادرة بدون توقيع من دائرة الاقتصاد والمهنة في دبي. لمراجعة صحة البيانات الواردة في الرخصة يرجى منح رمز الاستجابة السريعة. this is a certified e-document issued without signature by the department of Economy and Tourism. Kindly Scan the QR Code to

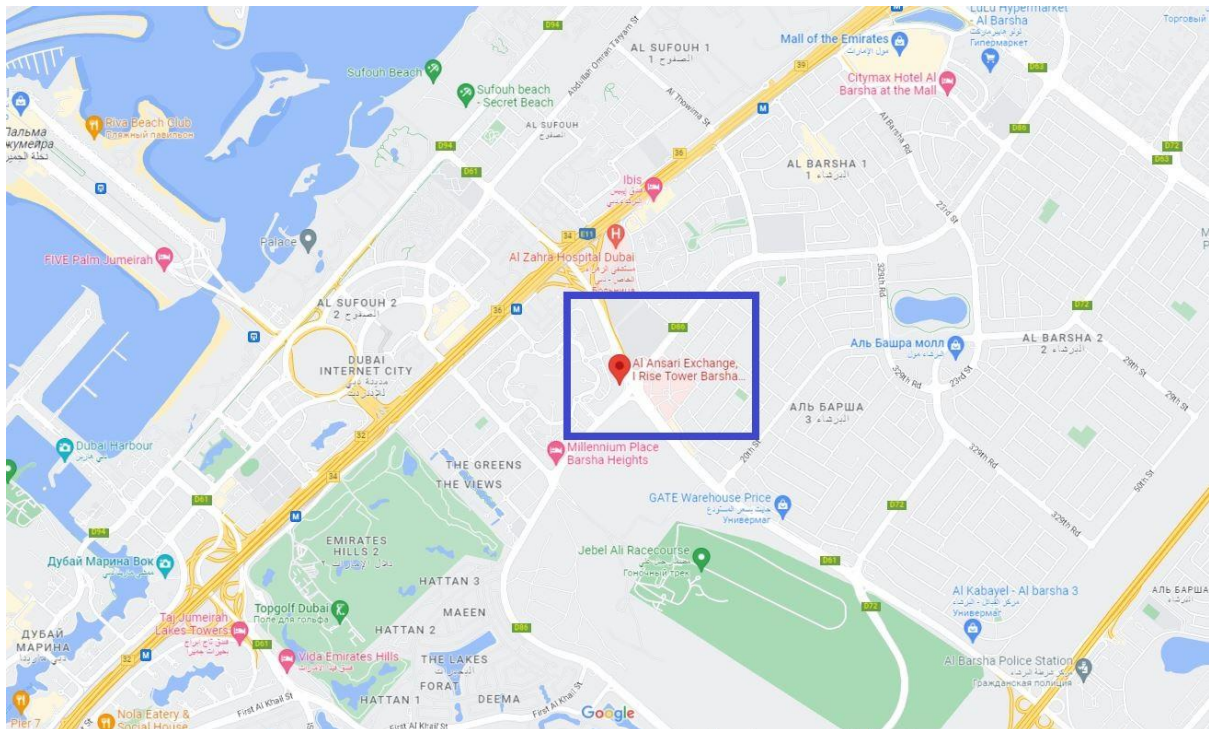
Лицензия агентства L&P REAL ESTATE BROKERAGE

## Наличие офиса

Этот фактор играет не только репутационную роль. Дело в том, что некоторые компании склонны преувеличивать масштаб своей деятельности: завышают срок существования компании, количество реализованных проектов, объемы сделок и т.д.

По факту они работают не больше месяца, для работы снимают коворкинг или номер в отеле и главное — могут оказывать некачественные услуги, за которые не понесут никакой юридической ответственности.

Наличие постоянного офиса показывает, что компания, как минимум, оплатила аренду на год, что снижает риск внезапных исчезновений. Например, наш офис находится по адресу [I-Rise Tower, Hessa Street, Barsha Heights Dubai, Dubai, United Arab Emirates](#).



Местоположение офиса на карте

А вот так выглядит вид, с которым мы работаем:



Вид из нашего офиса в I-Rise Tower, Дубай, ОАЭ

### **Добросовестность агентства**

Несмотря на все старания ОАЭ по обеспечению безопасности и защиты интересов продавцов и покупателей, на рынке недвижимости все же встречаются [компании, которые обманывают покупателей](#).

Чтобы оценить качество работы агентства, помимо проверки лицензии, можно провести небольшой тест. Зайдите в [Google Maps](#) и поищите объекты, у которых много негативных отзывов. Далее при общении с агентством задайте вопросы по поводу объектов. Менеджер может не знать всех нюансов конкретного объекта — все же в Дубае активно строится новая недвижимость и за всем не уследишь — однако он может попросить время, чтобы проанализировать объект.

Исходя из ответа вы сможете понять, хочет ли менеджер на самом деле помочь вам с выбором объекта или его задача исключительно вывести вас на сделку.

### **Отзывы в сети**

Перед тем, как определиться с агентством, проведите небольшой мониторинг репутации в сети: какая есть информация об агентстве, как давно существует и есть ли отзывы. Это, как минимум, поможет понять, есть ли в сети негатив и сверить общую информацию о компании.

## **Наличие дополнительных услуг**

Помимо основных услуг по подбору и сопровождению сделок с недвижимостью, некоторые агентства готовы помочь и с другими направлениями.

Например, мы оказываем дополнительные услуги, чтобы помочь клиентам быстрее наладить комфортную жизнь в Дубае:

- проводим в квартире электричество, воду, интернет и подобрать дизайн
- оформляем оплату коммунальных услуг — самостоятельно это сделать непросто
- делаем резидентские визы для владельца недвижимости и членов семьи, открываем счета в местных банках
- помогаем с поступлением в лучшие учебные заведения
- оказываем юридическую поддержку по работе и ведению бизнеса в ОАЭ

## **Как выбрать застройщика**

Государство внимательно следит за застройщиками и всеми этапами строительства. Чтобы обезопасить покупателей от риска задержки сроков и недостроя, все платежи за строящееся жилье поступают на специальный эскроу-счёт. Это значит, что застройщик получает доступ к средствам покупателя только по ходу достижения определённого этапа строительства, а всю сумму он получит только после полного завершения работ.

При этом проект считается завершённым только после вынесения заключения комиссией Земельного департамента Дубая, подтверждающее готовность объекта к проживанию.

Несмотря на это, проблемы в процессе стройки все же случаются. Чтобы свести их к минимуму, при выборе застройщика обратите внимание на следующие критерии:

### **Как давно застройщик на рынке**

Например, если застройщик на рынке всего пару лет и у него еще нет достроенных объектов, сложно понять, какого качества дома он строит. Напротив — застройщики, которые давно на рынке, берегут свою репутацию и отслеживают недочеты, о которых сообщают жильцы.

### **Бывали ли срывы сроков сдачи объекта**

Порой, даже у самых крупных застройщиков происходят задержки сдачи объекта. Однако такие компании стараются найти оптимальный выход. Например, могут предложить вернуть вложенные средства или предлагают компенсацию строительства.

Чтобы обезопасить себя от таких рисков, важно, чтобы в договоре с застройщиком были прописаны этапы строительства и сроки окончания работ.

### **Качество готовых объектов**

Как правило, компании, которые уже давно на рынке, следят за качеством строительства: используют дорогие материалы, делают плотные стены. В случае

жилья под ключ, некоторые застройщики сразу обставляют квартиру мебелью и техникой.

Например, 2-этажные виллы в комплексе Masaar от Arada сразу оборудованы технологией «умный дом»



### Жалобы на сами объекты

Даже самые лучшие застройщики могут порой сталкиваться с проблемами. Например, бывает, что подводит сантехника, часто ломаются лифты, не продумана входная группа.

Иногда впечатление от объекта может портиться из-за внешних обстоятельств: например, из-за соседней стройки, которая добавляет пыли и мешает гулять с детьми.

Увы, не все эти моменты можно выявить в сети, особенно, если это касается строящихся объектов, поэтому лучше лично проверять объекты перед покупкой или же обращаться за помощью к специалистам.

Ниже мы собрали некоторых застройщиков, которые на рынке больше 5 лет

| Застройщик | Как давно на рынке | Короткое описание                                                                                                                                                 |
|------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emaar      | с 1997 года        | Крупнейший девелопер ОАЭ. Компания строила самое высокое здание в мире — Burj Khalifa                                                                             |
| Meraas     | с 2007 года        | Специализируется на элитной недвижимости в популярных районах. В частности, компания строила комплексы Bluewaters Residences, Port de La Mer Residences и Bulgari |
| DAMAC      | с 2002 года        | Является частью Damac Group, которая работает с 1992 года. Построило такие популярные комплексы,                                                                  |

|        |             |                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |             | как Hills 1-2, Damas Lagoons и сейчас строит комплекс в коллаборации с мировым брендом — Cavalli                                                                                                                           |
| Meydan | с 2009 года | Принадлежит вице-президенту ОАЭ, премьер-министру и правителю Дубая — шейху Мухаммеду бин Рашиду Аль Мактуму. Компания строила такие известные проекты как Meydan City и самый большой ипподром в мире — Meydan Racecourse |
| Azizi  | с 2007 года | Частная девелоперская компания, строила такие проекты, как Palm Jumeirah, Downtown Jebel Ali и Dubai Healthcare City                                                                                                       |
| Arada  | с 2017 года | Крупнейший частный застройщик Шарджи — соседнего города с Дубаем. Сейчас застройщик работает над крупными жилыми комплексами, которые включают просторные виллы и апартаменты.                                             |

## Что важно при выборе объекта

### Расположение

Расположение стоит выбирать в зависимости от вашего образа жизни и кто будет проживать в выбранном объекте.

Например, элитный комплекс в районе набережной Дубая находится в 150 метрах от пляжа, в пешей доступном до всех популярных ресторанов и моллов, а до аэропорта Дубая можно доехать всего за 20 минут.



Комплекс DAMAC Bay by Cavalli

Если же нужно более спокойное место с большим количеством зелени подальше от туристического центра, можно рассмотреть районы, которые находятся дальше от центра.

Например, комплекс Aljada от Arada включает 250 тыс. м<sup>2</sup> парков и зеленой зоны, при этом находится всего в 7 минутах езды от аэропорта Шарджи.



Жилой комплекс Aljada от Arada

## Инфраструктура

При выборе объекта, важно ознакомиться с имеющейся инфраструктурой и планируемой. Например, если на весь район есть всего один детский сад и школа, есть риск, что классы будут заполнены. Или, если в выходные вам не хочется тратить время, чтобы провести, нужно проверить, планируются ли в районе развлекательные комплексы, СПА-центры, бассейны и парки.

Зелень — отдельный фактор, на который стоит обратить внимание. Хотя застройщики стараются обеспечить максимально комфортные условия для проживания, в случае недостатка зелени в районе, вам придется сталкиваться с последствиями жары и близости пустыне: духотой, пылью и песчаными бурями.

Например, все виллы комплекса Nasma Residences от Arada на площади 464,5 тыс. м<sup>2</sup> будут окружены зеленью, чтобы спасти от жары.



Комплекс Nasma Residences от Arada

## Сообщество

При выборе жилья некоторые покупатели обращают внимание на сообщество проживающих внутри комплекса. В частности, интересуют, кто именно проживает в домах и владеют ли они русским языком. Эту информацию не найти на сайтах застройщиков, поэтому лучше уточнить это напрямую у агентства.

## Транспортная развязка

Помимо удаленности от интересующих вас мест — залива, парков, развлечений, шоппинга или просто центра города — важно оценить, насколько в принципе удобно выезжать из конкретного комплекса.

Например, из-за неудачной постройки в некоторых комплексах выезд занимает дополнительный час времени, не считая время на саму поездку до места назначения.

## Сам объект

Если жилье уже достроено, вы можете оценить его качество при личном визите или попросив вашего представителя приехать на место, чтобы рассказать о состоянии жилья и показать местность по видео.

Отдельно, можно всегда обратиться к отзывам об объектах: на [Google Maps](#) жители активно делятся своим мнением об объектах — как на этапе стройки, так и после заселения.

Помимо самих отзывов, вы можете проверить, реагирует ли застройщик на проблемы жильцов и пытается ли он их решить. Например, вот так выглядят отзывы и ответы застройщика на объект [DAMAC Hills 2 \(AKOYA\) — Claret](#)



Vaibhav Setiya  
34 отзыва

★★★★★ 4 недели назад

(Переведено Google) Это немного далеко от главного города, но очень-очень спокойно. Хорошо для семейного проживания.

К тому же цена очень номинальная. Вы можете получить двухэтажный дом с 3 спальнями примерно за 1,5 миллиона дирхамов ОАЭ.

(Оригинал)

It is a bit far from the main city but very very peaceful. Good for a family living.

Plus the pricing is also very nominal. You can get a 3 bedroom two floor house at around 1.5 Million AED



Нравится



Поделиться

**Ответ владельца** 4 недели назад

(Переведено Google) Привет, Вайбхав,

Спасибо, что поделились положительным отзывом.

С уважением,  
Команда ДАМАК

(Оригинал)

Hello Vaibhav,

Thank you for sharing a positive review.

Regards,  
Team DAMAC



Samir Bholim  
Местный эксперт · 14 отзывов

★★★★★ 2 месяца назад

(Переведено Google) Нужна и чистая территория, полностью охраняемая, потрясающие 🏡 виллы, здание.

(Оригинал)

Need and clean area , fully secured, amazing 🏡 villas , building.



Нравится



Поделиться

**Ответ владельца** 2 месяца назад

(Переведено Google) Привет,

Спасибо за положительный отзыв. Мы ценим это!



С уважением,  
Команда ДАМАК

(Оригинал)

Hello,

Thank you for the positive review. We appreciate it! 😊

Regards,  
Team DAMAC

Отзывы жителей и ответы застройщика Damas

А вот так выглядят отзывы об одно из комплексов [Port de La Mer by Meraas](#) [от застройщика Meraas](#). Как видно, тут застройщик не отвечает на отзывы жильцов.



George J Lloyd  
110 отзывов



5 месяцев назад

(Переведено Google) Это идеальное место, если вы любите тишину и покой и красивый частный пляж с закатами, за которые можно умереть.

(Оригинал)

It's the perfect place if you like peace and quiet and a beautiful private beach with sunsets to die for.



1



Поделиться



Ire Z

Местный эксперт · 53 отзыва



месяц назад

(Переведено Google) 5 лет назад из грузовиков разгружали только кирпичи, сейчас восхитительный жилой комплекс еще в стадии строительства в одном из самых красивых, на мой взгляд, районов.

(Оригинал)

5 anni fa c'erano solo mattoni scaricati da camion ora un complesso residenziale delizioso ancora in via di sviluppo in una zona, secondo me tra le più belle.



Нравится



Поделиться

Отзывы о комплексе Port de La Mer

Дополнительно информацию можно искать на форумах и в телеграм каналах. Например, много полезной информации о Дубае можно почитать на [форуме Винского](#).

### Потенциал недвижимости

Если вы рассматриваете объект для инвестиций, важно исследовать, какой потенциал у конкретного жилья в зависимости от способа получения дохода: перепродажа или аренда.

Для начала можно проверить данные, которые уже публиковались о конкретных объектах. Например, так выглядит рейтинг фрихолд-зон с самым высокими ROI — показатель возврата инвестиций — у апартаментов согласно исследованиям сервиса [Bayut](#):

## WHICH FREEHOLD AREAS IN DUBAI OFFER THE HIGHEST ROI FOR APARTMENTS?

Here's a list of the areas offering high ROI for apartments.

| Area                           | ROI   |
|--------------------------------|-------|
| International City             | 9.2%  |
| Dubai Sports City              | 8.08% |
| Jumeirah Lake Towers (JLT)     | 8.02% |
| Dubai Silicon Oasis            | 7.98% |
| Jumeirah Village Circle (JVC)  | 7.34% |
| Dubai Marina                   | 7.04% |
| Business Bay                   | 6.34% |
| Downtown Dubai                 | 6.22% |
| Palm Jumeirah                  | 6.01% |
| Jumeirah Beach Residence (JBR) | 5.62% |

Список самых рентабельных зон для покупки апартаментов по данным [Bayut](#)

Важно учитывать, что рентабельность конкретных объектов со временем может меняться. При выборе объекта лучше дополнительно уточнить информацию у вашего агентства: специалисты проанализируют рынок и смогут подобрать наиболее прибыльные объекты.

### Стоимость обслуживания

В Дубае владельцы не платят налог на недвижимость, при этом ежегодно нужно оплачивать обслуживание объекта и прилегающих территорий. Эта плата зависит от ставок конкретного застройщика, элитности комплекса, инфраструктуры, типа и площади жилья.

Если вы рассматриваете недвижимость для инвестиций, нужно рассчитать рентабельность конкретного объекта с учетом этих расходов.

### Выводы

1. Перед покупкой недвижимости важно четко определить, для кого и каких целей вы покупаете жилье.
2. В случае обращения к агентству, выбирайте компании, у которых есть свой офис, подтвержденный опыт работы в Дубае и лицензия на ведение деятельности.
3. Лучше выбирать объекты у проверенных застройщиков: если будут проблемы, компания с большей вероятностью решит их в вашу пользу.

4. Если у вас нет возможности лично проверить выбранный объект, попросите специалиста приехать на местность, чтобы показать вам все особенности: так вы сможете получить более объективное представление.