



Персидский залив

География и тренды русскоязычного спроса
на недвижимость в 2024 году



Исследование

География и тренды русскоязычного спроса на недвижимость в 2024 году

- ✓ Иностранная недвижимость удержала статус востребованного актива среди россиян.
- ✓ Ключевым трендом минувшего года стала диверсификация портфеля через поиск новых направлений и продукта с более высокой потенциальной доходностью.
- ✓ В топ-5 регионов для покупки зарубежной недвижимости в 2024 году вошли Таиланд, Грузия, ОАЭ и Франция, пятое место разделили Испания и Греция.



В долгосрочной перспективе интерес к недвижимости в ОАЭ остаётся выше, чем в 2021 году, на 139%



“

Концептуально рынки ОАЭ находятся на достаточно высоких позициях, и ждать экстраординарных доходностей здесь не стоит — прогнозируемый рост держится на умеренном уровне ~5–10%.

Тот, кто чётко понимает целевую аудиторию арендаторов и потенциальных покупателей на перепродаже, кто детально прорабатывает портрет клиента и изучает рынок, имеет здесь высокие шансы на успешный кейс.

В противном случае без досконального разбора всех деталей и механизмов конкретного проекта инвестора будут ждать очередные «аварии».



Михаил Буланов

Сооснователь и управляющий
партнёр Tranio

В 2024 году спрос на ОАЭ показал **снижение на 21%**, несмотря на рекордные показатели рынка Дубая.

Качественных проектов в сумме всех запусков Дубая **становится меньше**, что требует от инвесторов тратить на изучение рынка и выбор активов больше времени и ресурсов.

Часть инвесторов начала выход из прежних метров в поиске спекулятивных сценариев, но уже с запросом на **доступный сегмент**. К этому подталкивают фундаментальные изменения в структуре арендного спроса: увеличение арендных ставок, пересмотр индекса аренды, рост стоимости жизни.

Другая часть диверсифицирует портфель на молодых рынках других эмиратов, спрос на которые **вырос больше чем в 2 раза** (13,24% в 2024-м против 6,3% в 2023 году).



Рекордный рост рынка Рас-эль-Хаймы

Пик строительной активности в эмирате пришёлся на середину 2023 года, когда активнее тиражировалась новость о возможном запуске казино.

«Эффект Wynn» оказал положительное влияние на рынок недвижимости Рас-эль-Хаймы, в результате чего в 2024 году объём сделок с недвижимостью, по данным муниципалитета эмирата, вырос почти в 3 раза (+198%).

Wynn официально получил первую (и на обозримый период эксклюзивную) игорную лицензию и отчитался о готовности проекта на ~55%.

По мнению холдинга, в ОАЭ есть достаточный объём платёжеспособного спроса, чтобы обеспечить заполняемость проектов в локации.

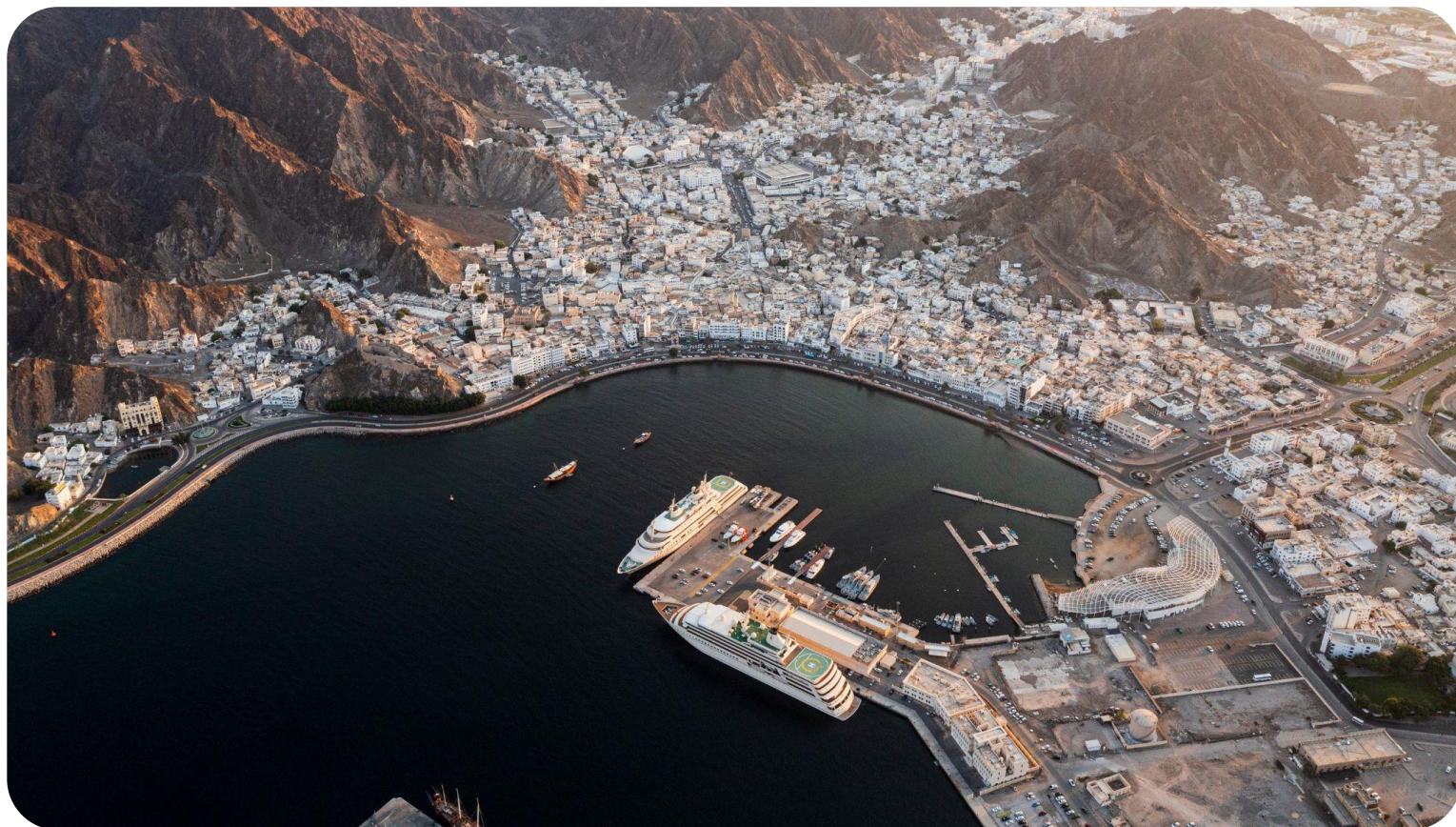


В 2024 году спрос на Оман вырос на 173%

Покупатели недвижимости в Омане рассматривают местный продукт как актив под краткосрочную аренду на первой линии с кратно меньшим порогом входа, чем в Дубае.

Здесь есть сформировавшийся спрос со стороны туристов из Восточной Европы или соседних стран Персидского залива.

Инвестор может претендовать на «золотую визу» без нижнего порога входа.



Как инвестируют регионы России

2024 год закрепил тренд 2023-го на снижение доли Москвы в спросе на зарубежные метры — столичный регион достиг минимума в совокупном числе заявок за 5 лет наблюдений.

Доля столичного региона снизилась с 40% в 2022 году до 23,6% в 2024-м.

Интерес к зарубежной недвижимости показали инвесторы из Санкт-Петербурга (10%), Красноярского края (7,4%), Краснодарского края (5,7%), Свердловской области (3,9%) и Татарстана (2,3%).

“

Зарубежная недвижимость сегодня для многих остаётся важным инструментом диверсификации портфолио, закрывающим потребность в защите от валютных рисков и успешно противопоставляющим себя альтернативным инструментам вроде депозитов, ставки по которым достигли в 2024 году 20–22%.

Массовость спроса на иностранные метры в регионах обеспечена ростом интереса к направлениям с низким порогом входа с флагманским продуктом в Таиланде.



Михаил Буланов

Сооснователь и управляющий
партнёр Tranio

Подписывайтесь на наш Telegram-канал



Жизнь и инвестиции
в Дубае от Tranio

[@traniodubai](https://t.me/@traniodubai)



Буланов про метры
и деньги

[@BulanovRealEstate](https://t.me/@BulanovRealEstate)



Если у вас есть вопросы,
напишите нам

[@TranioSales](https://t.me/@TranioSales)