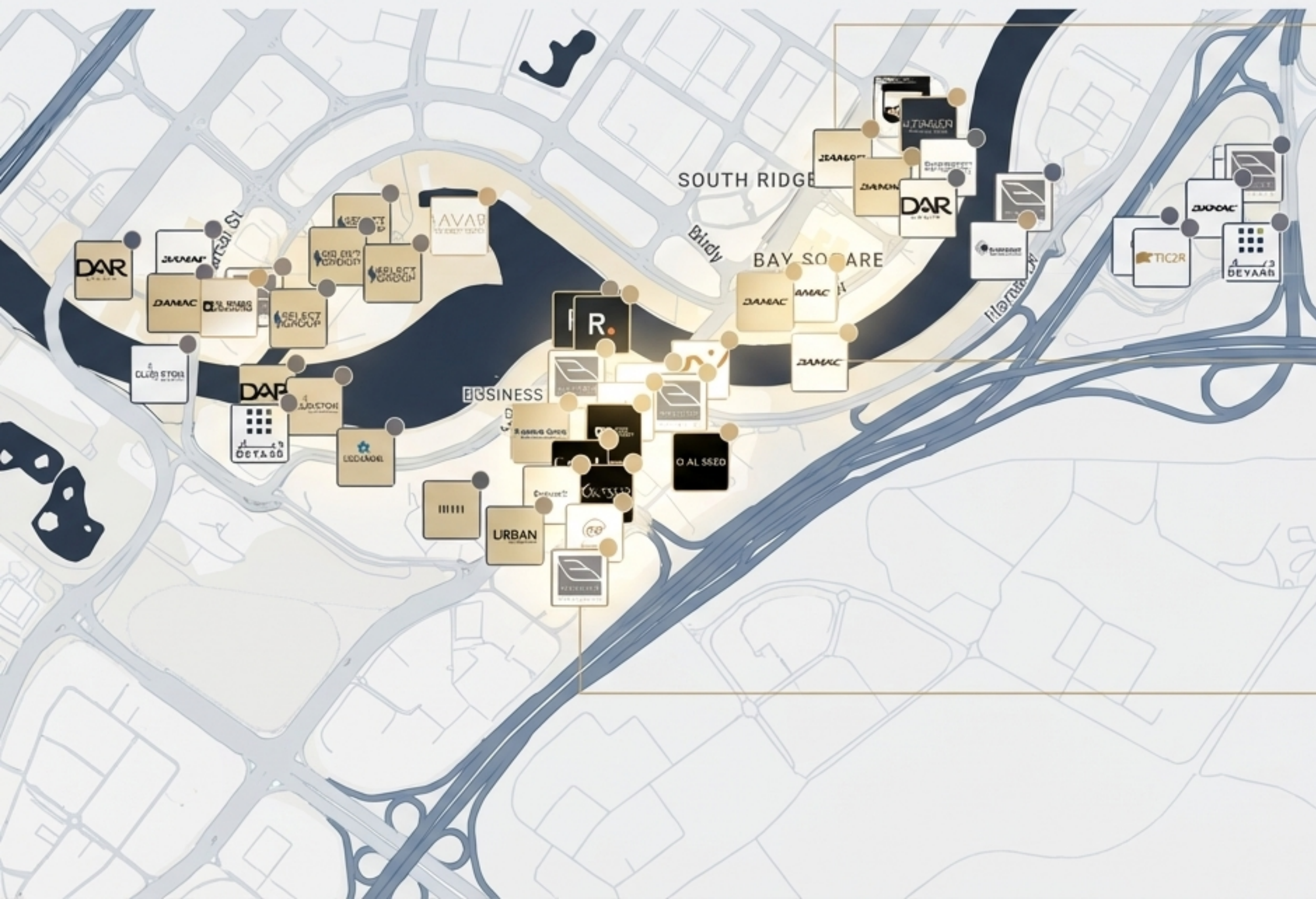


# Интеллектуальный гид инвестора: Недвижимость Центрального Дубая

Стратегическое портфолио и сегментация рынка  
в районах Downtown & Business Bay

Фокус: Off-plan & Trophy Assets
Аудитория: HNWI & Portfolio Managers
Аналитика: Кому, зачем и почему

# Эпицентр капитала: География спроса



**Концентрация элиты:**  
Плотная застройка ведущими девелоперами вдоль канала Business Bay подтверждает высокий институциональный спрос.

**Ограниченное предложение:**  
Участки у воды (Waterfront) становятся дефицитными, что гарантирует капитализацию проектов в этой зоне.

**Инфраструктурный премиум:**  
Близость к Downtown и финансовым центрам формирует стабильный пул арендаторов премиум-класса.

# Стратегическая архитектура рынка: 3 уровня инвестиций

Уровень 3: Трофейные активы  
(Ultra-Luxury Trophy)

Эксклюзивность, редкость.  
Сохранение наследия.

Уровень 2: Премиальный образ  
жизни (Premium Lifestyle)

Баланс цены и качества.  
Брендовые резиденции.

Уровень 1: Умные инвестиции  
(Smart Investment)

Высокий объем, низкий порог  
входа. Фокус на ROI.

Уровень 2: Премиальный образ  
жизни (Premium Lifestyle)

Высокая цена и качества.  
Жизненные резиденции.

Успешное портфолио не собирается хаотично. Каждый актив должен строго соответствовать вашему инвестиционному профилю и горизонту планирования.

# Уровень 1: Умные инвестиции (До 2.5 млн AED)



## Кому (Целевая аудитория)

- Начинающие инвесторы в недвижимость Дубая.
- Опытные флипперы, ищущие быструю ликвидность.
- Рантье, ориентированные на высокую дивидендную доходность.



## Зачем (Стратегия)

- Генерация стабильного денежного потока (Cash Flow) от краткосрочной/долгосрочной аренды.
- Спекулятивная перепродажа (Flipping) до момента сдачи объекта (Handover).



## Почему (Драйверы рынка)

- Студии и 1-спальные квартиры (St, 1BR) — самый ликвидный товар на рынке.
- Минимальный порог входа позволяет диверсифицировать капитал, покупая несколько юнитов вместо одного.

# Курируемое портфолио: Умные инвестиции



## Binghatti Skyhall

Девелопер: Binghatti | Юниты: St, 1BR  
Старт: 1.2M AED | Сдача: Q3 2026

Тезис: Абсолютный минимум цены в Business Bay для быстрого входа.



## V-Suites by Anax

Девелопер: Anax Developments |  
Юниты: St, 1-3BR

Старт: 1.4M AED | Сдача: Q4 2026



## ONDA

Девелопер: Kasco | Юниты: St, 1-2BR

Старт: 1.4M AED | Сдача: Q3 2027

# Уровень 2: Премиальный образ жизни (2.5 – 8.5 млн AED)

Кому (Целевая аудитория)	Зачем (Стратегия)	Почему (Драйверы рынка)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Экспаты топ-менеджеры и семьи, переезжающие в Дубай (End-users).</li><li>• Инвесторы в семейный капитал, ищущие стабильность.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Проживание в комьюнити с отельным сервисом (Branded Residences).</li><li>• Долгосрочная аренда премиум-класса с минимальной ротацией жильцов.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Наличие 2-4 спален (2BR-4BR) закрывает дефицит качественного семейного жилья в центре.</li><li>• Имя бренда (например, Sofitel, Palace) гарантирует стандарты управления и защищает актив от обесценивания.</li></ul>

# Курируемое портфолио: Премиальный образ жизни



Coming Soon

## Sofitel Branded Residences

Девелопер: CITYVIEW | Юниты: 1-5BR

Старт: 2.6M AED | Сдача: Q4 2029

Тезис: Сила глобального отельного бренда в Downtown.



## Avarra by Palace

Девелопер: Emaar Properties | Юниты: 1-4BR

Старт: 2.8M AED | Сдача: Q2 2031

Тезис: Гарантия качества от главного застройщика Дубая (Emaar).



## Inaura Hotels & Residences

Девелопер: ARADA | Юниты: 1-5BR

Старт: 3.6M AED | Сдача: Q2 2030

# Уровень 3: Трофейные активы (От 9 млн до 40+ млн AED)

## Кому (Целевая аудитория)

- UHNWIs (Ультрахайнеты) и миллиардеры.
- Глобальные коллекционеры недвижимости.
- Институциональные инвесторы (для коммерческих башен).

## Зачем (Стратегия)

- Парковка и защита крупного капитала в безналоговой юрисдикции.
- Создание семейного наследия (Legacy).
- Абсолютная приватность и статус.

## Почему (Драйверы рынка)

- Искусственный дефицит: такие объекты штучны и не поддаются массовой репликации.
- Уникальная архитектура (например, концепты Omniyat) переводит недвижимость в разряд произведений искусства.

# Курируемое портфолио: Ультра-Роскошь



## Lumena Alta (Omniyat)

Старт: 25M - 35M AED | Сдача: 2029-2030

Тезис: Архитектурный шедевр, определяющий новый скайлайн Business Bay.



## Wedyan - The Canal

Девелопер: Al Ghurair Collection | Юниты: 3-5BR

Старт: 26M AED | Сдача: Q3 2029

Тезис: Бескомпромиссное пространство на берегу канала.

## ✦ Bearau Lamar Commercial Tower

Тезис: Коммерческий трофей для корпоративного штаба (От 43M AED).

# Матрица принятия решений: Сравнительный анализ стратегий

Параметр	Tier 1: Smart Investment	Tier 2: Premium Lifestyle	Tier 3: Trophy Assets
Кому (Профиль)	Флипперы / Рантье	Семьи / Экспаты	UHNWIs / Коллекционеры
Зачем (Цель)	ROI & Ликвидность	Качество жизни	Защита капитала
Порог входа	1.2M - 2.5M AED	2.5M - 8.5M AED	9M - 43M+ AED
Ликвидный формат	Студии, 1 Спальня	2-4 Спальни	4-5 Спален, Пентхаусы
Ключевые проекты	Skyhall, ONDA	Sofitel, Inaura	Lumena, Wedyan

# Горизонт событий: График сдачи объектов (Handover Timeline)

Исторический бенчмарк:  
Q4 2015 – Mon Reve (2.8M AED)  
(Индикатор стоимости готового  
жилья на вторичном рынке)

Ближний горизонт  
(Быстрый ROI):

- Q3 2026: Binghatti Skyhall
- Q4 2026: V-Suites, Binghatti Aquarise

Среднесрочный горизонт  
(Созревание капитала):

- Q3 2027: ONDA
- Q4 2027: Binghatti Skyblade
- Q2 2028: Haus of Tenet, VELOR

2015

2031

Долгосрочный горизонт  
(Трофеи и бренды):

- Q4 2029: Sofitel, Lumena
- Q1 2030: Lumena Alta
- Q2 2030: Inaura
- Q4 2030: DWTN
- Q2 2031: Avarra by Palace

Инвестирование на ранних стадиях (**Off-plan**) в проекты с датой сдачи 2029-2031 позволяет максимизировать прирост капитала к моменту передачи ключей, распределив платежи по удобным рассрочкам.