

МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

Тема выступления:

Инвестиционный
потенциал
Wujha Development

housebook

Цифровая экосистема мирового
рынка недвижимости

Для девелоперов, агентов, покупателей/инвесторов



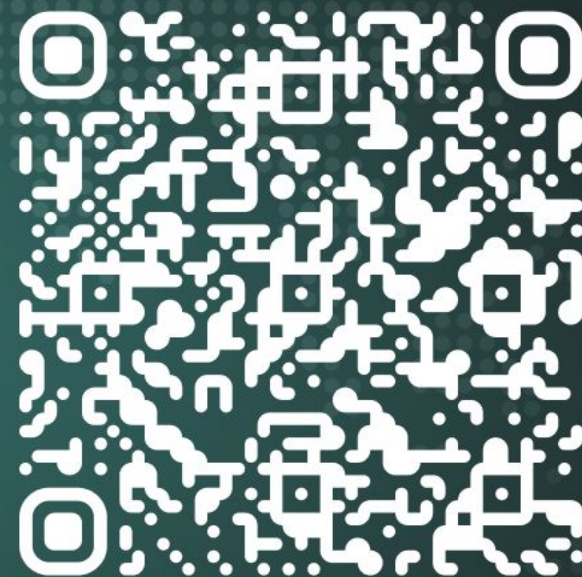
+79219614947



Ирина Щёголева

Руководитель направления
по работе с VIP-клиентами
международной платформы
Housebook. Эксперт
по международной недвижимости

housebook



Подключиться к платформе

A woman with long dark hair, wearing a black, short-sleeved, V-neck dress, stands in a modern, light-colored architectural structure. The structure features large, angular openings and is set against a backdrop of a rocky coastline, a blue sea, and distant mountains under a clear sky. The scene is bathed in warm, golden light, suggesting late afternoon or early morning. The overall aesthetic is clean, minimalist, and sophisticated.

WUJHA

DEVELOPMENT

INSPIRED FROM NATURE TO FUTURE

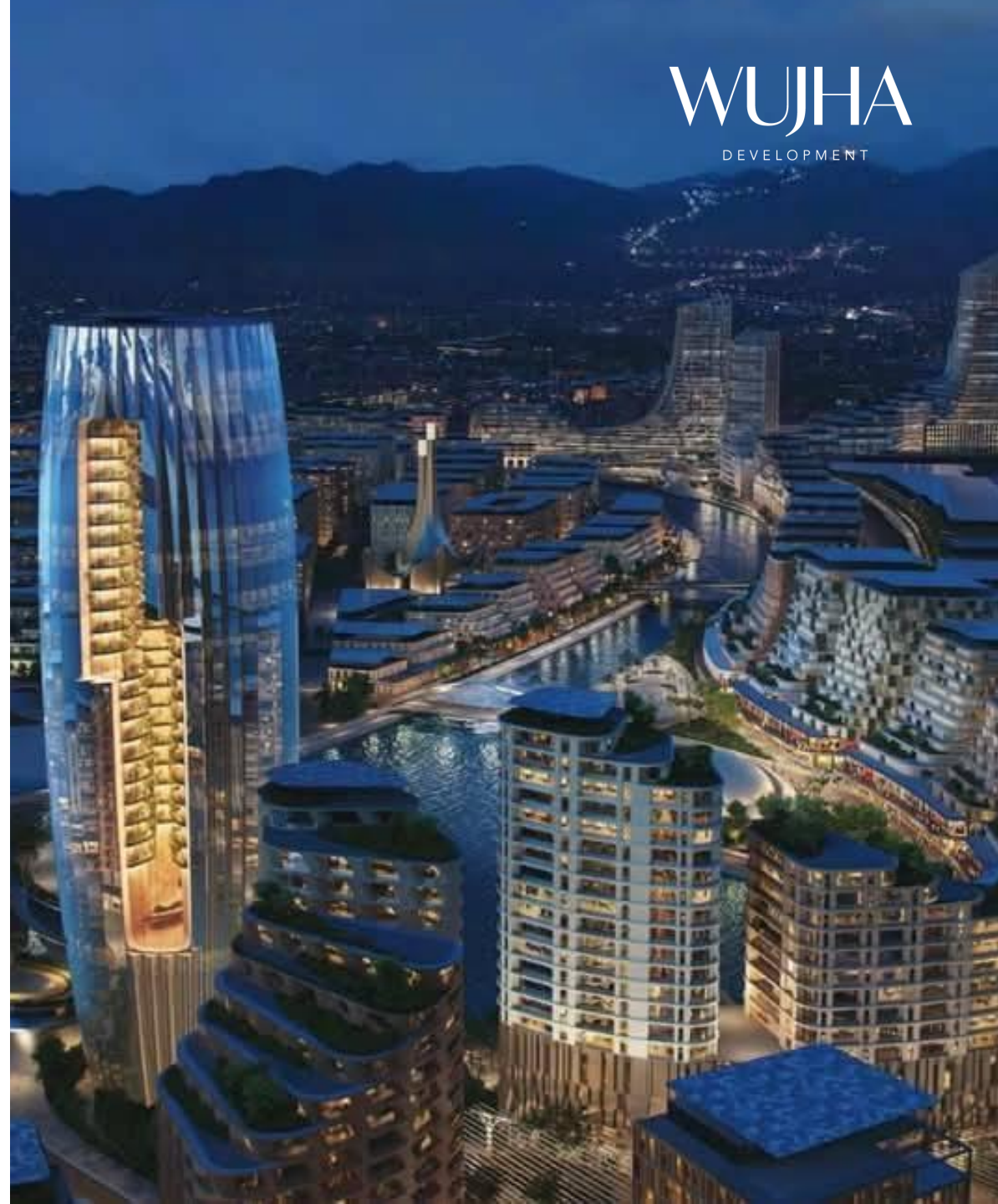
**Инвестируй в жилую и
коммерческую
недвижимость в Омане с
правом полного (100%)
иностранного владения
(Freehold)**



Факторы инвестиционной привлекательности Омана

Оман динамично развивающаяся страна, которая активно трансформируется в инновационную экономику с высокой долей несырьевого сектора.

Текущая стадия развития, конъюнктура рынка и политика властей привлекают инвестиции в Оман из крупнейших экономик мира - США, Великобритании, Китая, ОАЭ.



Краткая справка о стране и экономике

Оман - одна из крупнейших нефтедобывающих стран

Оман берет курс на диверсификацию экономики и постепенное развитие туризма. В 2020 власть перешла новому султану **Хейсаму бен Тарику**, который проводит более современную политику диверсификации и развития экономики (**Vision 2040**).



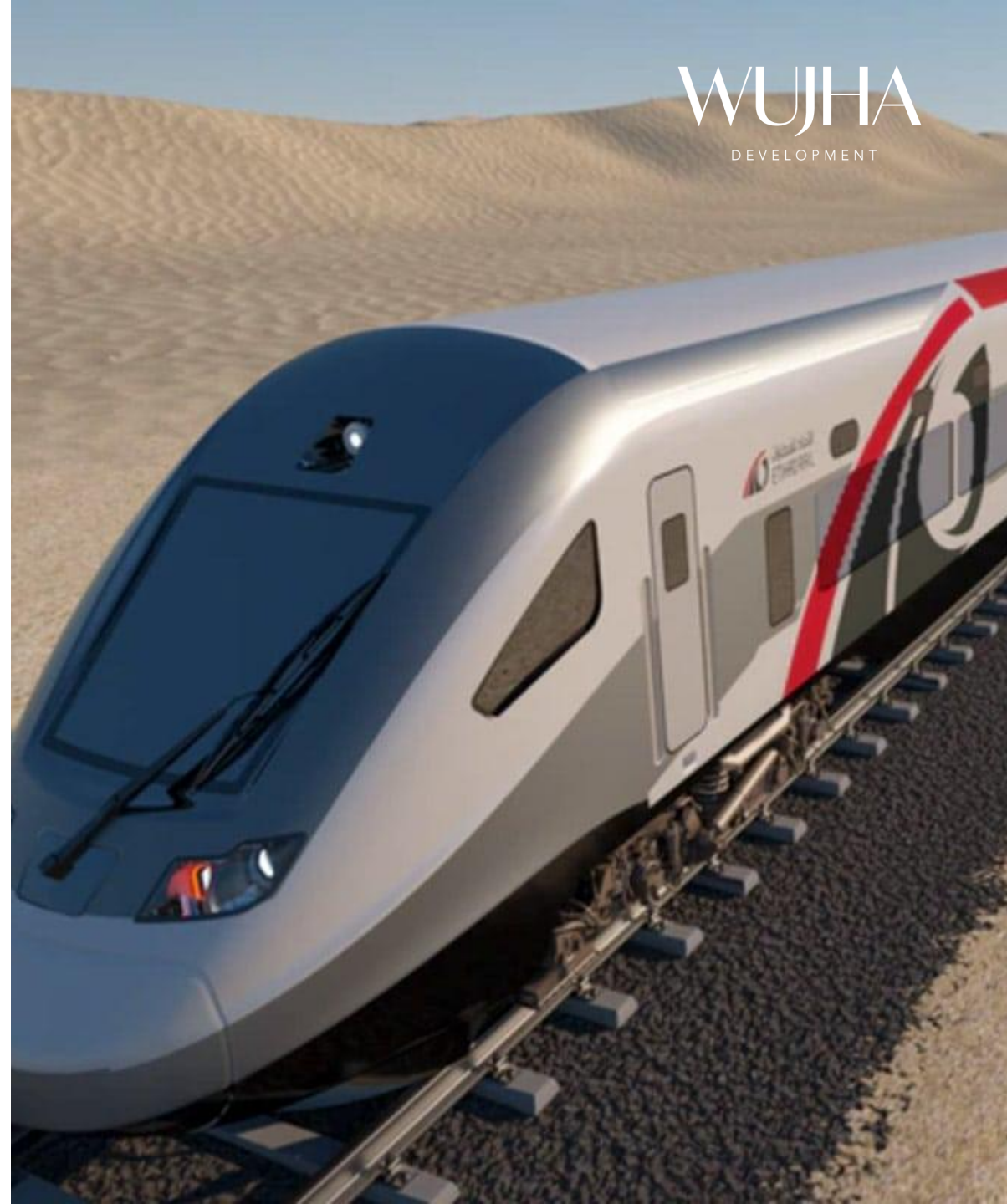
Стратегия развития экономики Омана


Vision 2040. Цели

51.98 Глобальный инновационный индекс (или Топ-20)	5 % Реальный рост ВВП	10 % Процент ВВП от прямых иностранных инвестиций
83.2 Глобальный конкурентный индекс (или Топ-10)	40 % Пропорция рабочих мест в частном секторе для жителей Омана	90% Процент ВВП вне нефтяного сектора
90 % Рост реального ВВП на душу населения	74.69 Индекс окружающей среды (или Топ-20)	1.8 Эффективность правительства (или Топ-10)

Прямой доступ к будущей станции метро в пределах проекта

являющейся частью государственной программы модернизации транспортной инфраструктуры, что обеспечивает максимальное удобство и высокий инвестиционный потенциал.





Оман
Обзор рынка недвижимости

Инвестиции в Оман

135,000 USD стартовый чек

7-10% доходность

Локации для инвестиций: Маскат, Салала, Сифа

Типы недвижимости: апартаменты, таунхаусы, виллы

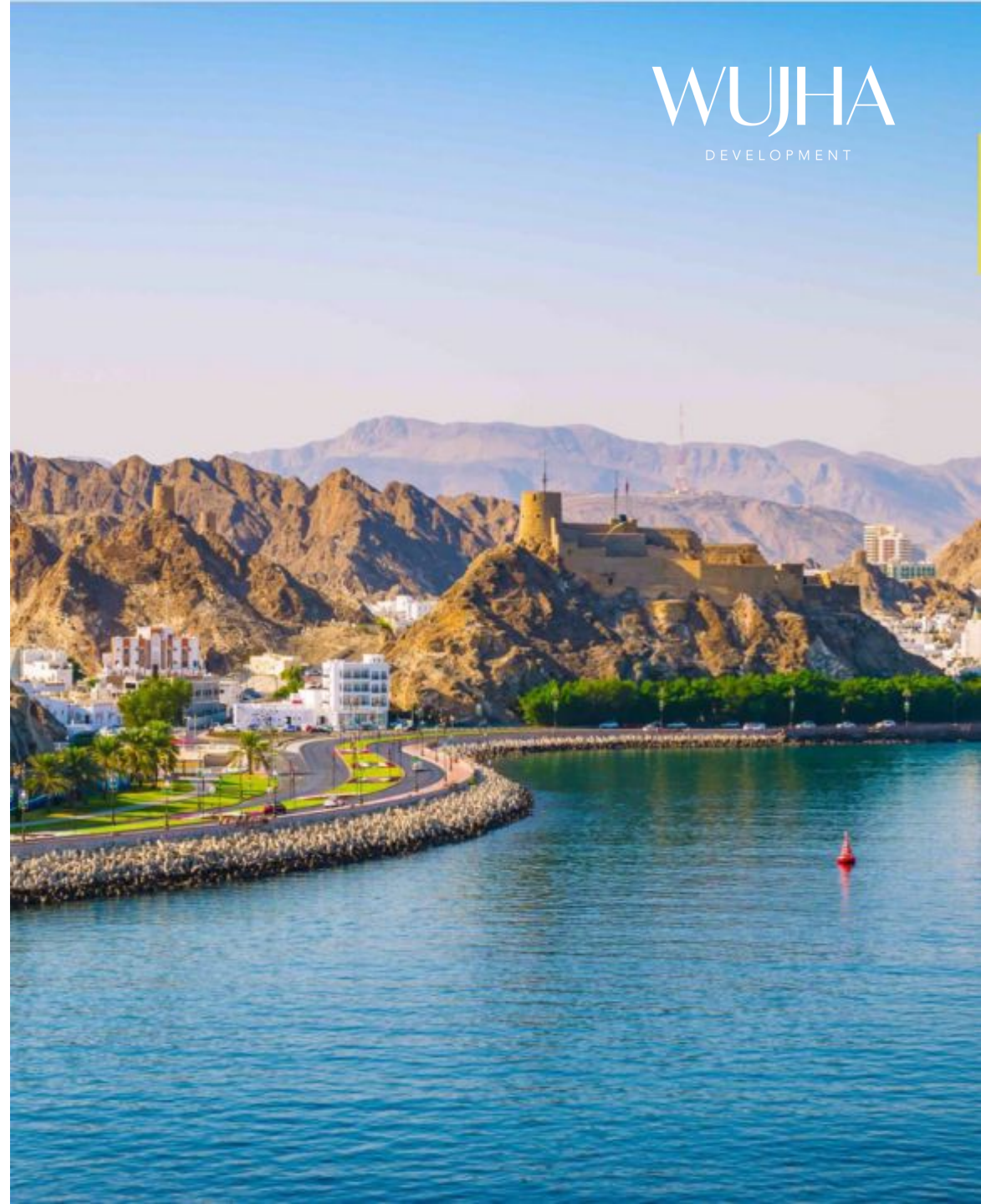
- Валюта выплаты дохода: оманский риал OMR

1 OMR = 2.6 USD

- OMR искусственно привязан к USD, как и валюты GCC
- Уровень инфляции: 0.6% в 2024, 1.4% в среднем за последние 48 месяцев

ВНЖ за инвестиции в недвижимость

Да, при любой сумме инвестиций в проекты со статусом ИТС – интегрированного туристического комплекса или статусом freehold



Возможные стратегии инвестиций

Арендная стратегия

Покупка для долгосрочного удержания и сдачи в долгосрочную или краткосрочную аренду

Постоянный и стабильный доход, который может расти за счет увеличения арендной платы

7-10% / 12-15%

Средняя доходность от сдачи в долгосрок / краткосрок



Дом для отпуска

Покупка эксклюзивного объекта в качестве дома для отпуска или собственного жилья

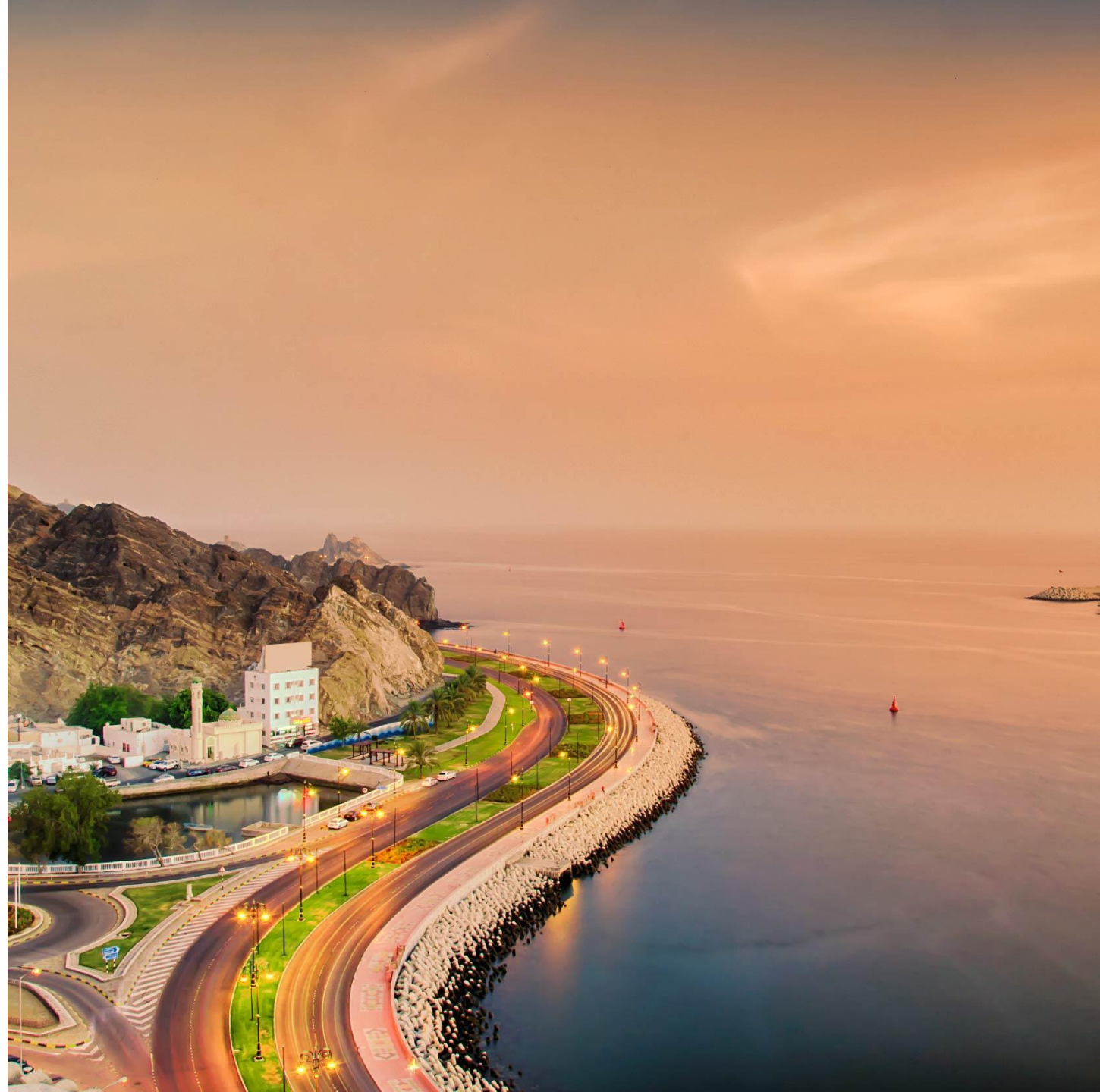
В качестве инвестиции или прироста капитала рынок предлагает различные варианты жилой и коммерческой недвижимости

5-7% годовой прирост цены после сдачи

10-15% прирост цены за время строительства

Маскат

Особенности столичной
недвижимости



Маскат

Преимущества локации

В столицу Омана туристы приезжают ради уникальной природы - песчаных пляжей и гор, восточного колорита и великолепных памятников истории - Маскат считается одной из самых красивых столиц арабского мира.

Столица Омана привлекает европейских туристов для долгосрочного проживания или зимовки. Среди них граждане Великобритании, Голландии, Германии. Престижные жилые комьюнити в Маскате расположены вблизи частных школ, окончив которые можно поступить в британские университеты.



Маскат

Локация для жизни с семьей



ТОП 7 самых безопасных городов мира по версии Numbeo



Стоимость жизни ниже по сравнению с другими странами Персидского залива



Лучшие частные международные школы



Престижные жилые комьюнити

Оман занимает **первое место** в рейтинге качества уровня жизни среди стран Персидского залива и **четвертое место** в мире. (2025)



Мечеть Султана Кабуса



Королевский оперный театр



Дворец Султана



Горы и море



Международный Аэропорт Маската

WUJHA
DEVELOPMENT

Аэропорт Маската – один из самых больших и загруженных на Ближнем Востоке

В 2010х года аэропорт прошел полную модернизацию, и в 2017 году был открыт новый терминал, способный принимать суперлайнеры и увеличивший пассажиропоток на 1,2 млн за год.



6 МЕСТО

В рейтинге
лучших аэропортов
Ближнего Востока

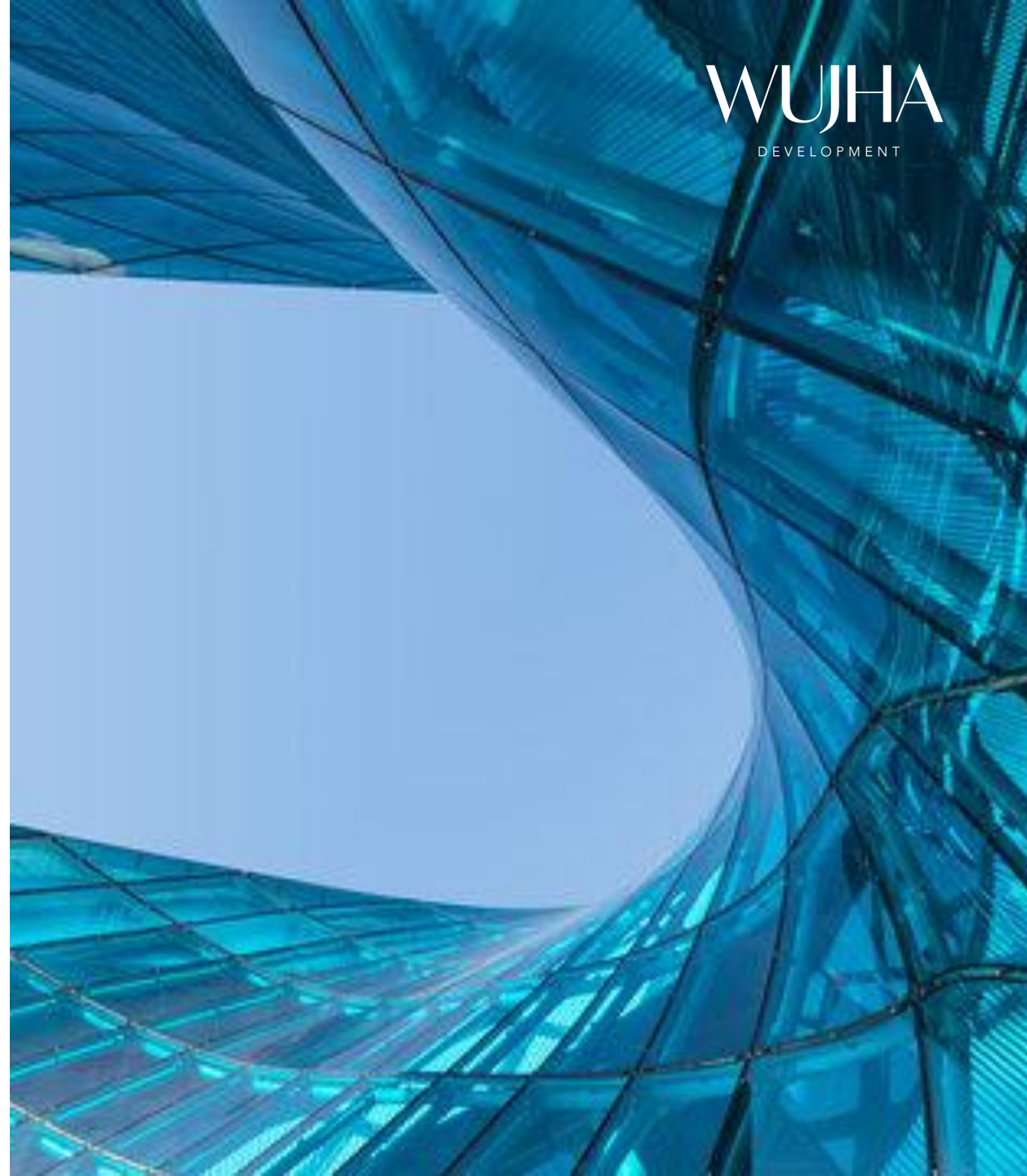
4 МЕСТО

По пассажиропотоку среди
аэропортов, обслуживающих
5-10 млн пассажиров в год



**Крупнейший технопарк Омана -
Knowledge Oasis Muscat**

**Жилая и коммерческая
недвижимость**



IT - парк Knowledge Oasis Muscat (КОМ) и недвижимость со статусом Freehold на его территории



КОМ – одно из стратегических направлений развития в соответствии с Vision 2040

Knowledge Oasis Muscat (КОМ)— ведущий технологический парк Омана площадью 1 млн кв.м, основанный в 2005 году. Соседствует с промышленной зоной Rusayl Industrial Estate и Университетом Султана Кабуса.

Цель создания: поддержка технологически ориентированных стартапов и корпоративных предприятий.

Ключевые резиденты: Ericsson, Oracle Corporation, Hewlett Packard, Motorola, Microsoft, Oman TradaNet LLC, NCR, Wipro Gulf LLC, Huawei и др. Также здесь находится Управление информационных технологий Омана ИТА.

Образовательные учреждения: на территории КОМ расположены Middle East College, Waljat College of Applied Sciences, а также Университет Султана Кабуса в 5 минутах езды.

Жилой комплекс Uptown Muscat на территории IT парка Knowledge Oasis Muscat

- ✓ Состоит из 6 фаз
- ✓ Расположено в КОМ (Knowledge Oasis Muscat)
- ✓ 25.000 кв.м площадь торговых помещений
- ✓ Площадь: 100.000 кв.м
- ✓ 100% право собственности для иностранцев
- ✓ Типы объектов: апартаменты и дуплексы с 1-4 спальнями
- ✓ Клубный дом, самая длинная торговая пешеходная улица Омана, музыкальный театр, кинотеатр и бассейны
- ✓ Общественные парки
- ✓ Детские игровые зоны
- ✓ Специальные дорожки для велосипедов и самокатов





Апартаменты Uptown Muscat в крупнейшем технопарке Омана

WUJHA
DEVELOPMENT

от 135 000 USD цена

47-361 кв.м площадь апартаментов, сдача объекта: 36 месяцев

Доходность 9% годовых

Премиальное жилое комьюнити в крупнейшем технопарке Омана Knowledge Oasis Muscat. Рядом строится бизнес-центр, работники которого обеспечат арендный спрос. Проект будет реализовываться в несколько этапов.

В стоимость входит: полумеблированные или полностью меблированные апартаменты с оборудованной кухней и кондиционерами

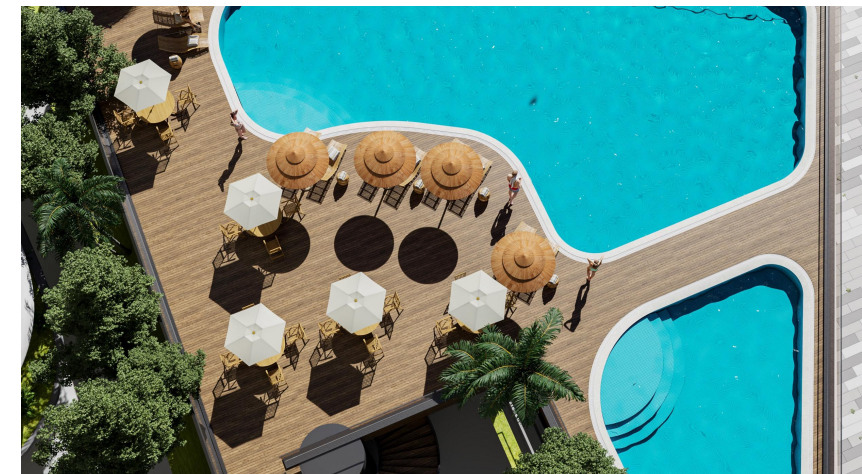
Локация: в 20 минутах езды до международного аэропорта Маската и центра города

Инфраструктура: самый длинный бульвар Омана с международными и локальными брендами клубный дом, фитнес-центр, музыкальный театр, бассейн, сауна и джакузи, детские игровые зоны, магазины, кафе и рестораны, прогулочные и велосипедные дорожки.

Гибкая рассрочка с первоначальным взносом 15%

www.wujha.com







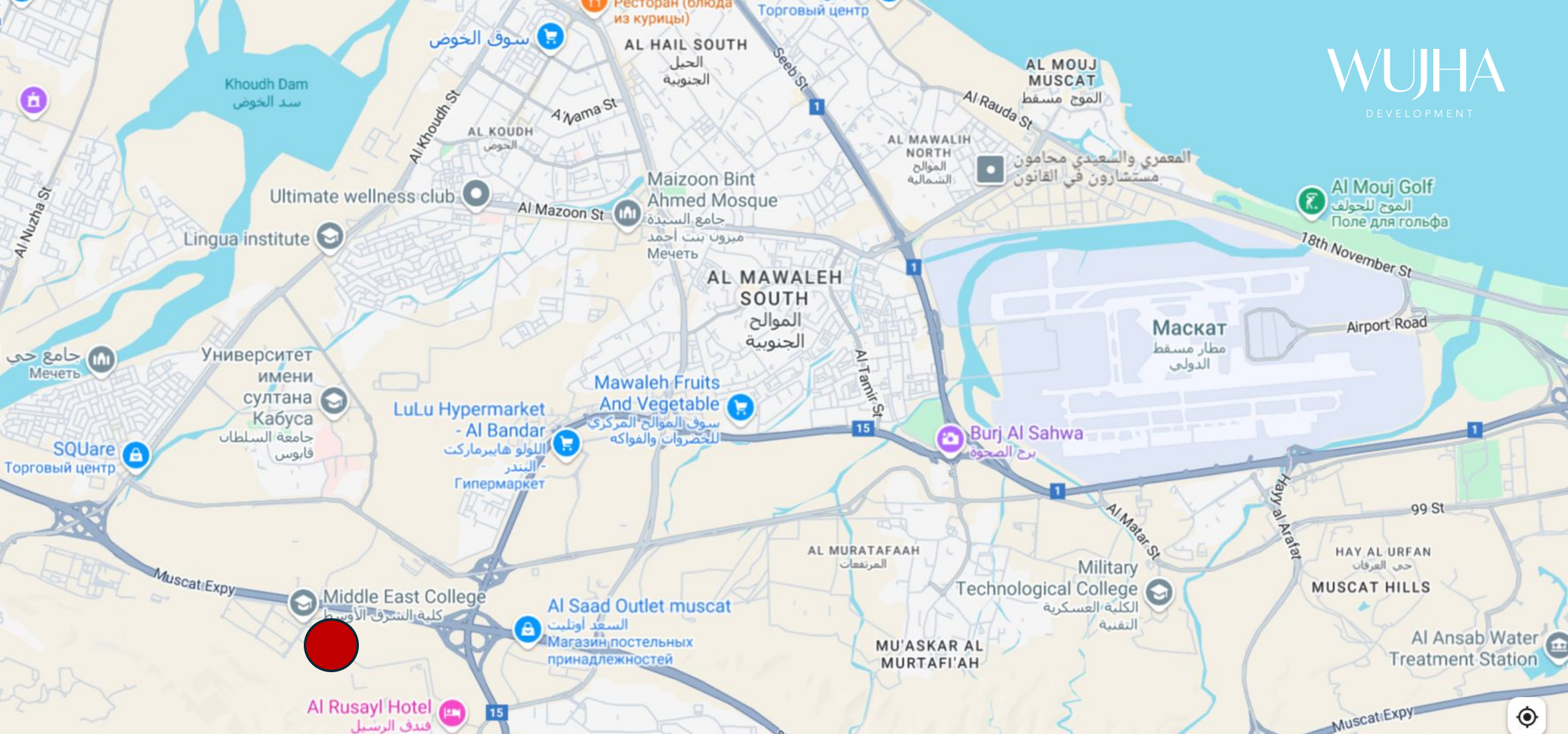
WUJHA
DEVELOPMENT

**4* брендированный отель
как часть комплекса Uptown
Muscat**

**250 брендированных
резиденций**

150 гостиничных номеров

www.wujha.com



Рядом с проектом проходит главная магистраль **Muscat Expressway**, по которой легко добраться до аэропорта, больниц, торговых центров, достопримечательностей и других популярных локаций в Маскате. В радиусе **10-15 минут** езды находится множество медицинских и образовательных учреждений.





Офисы в бизнес-центре премиум-класса в крупнейшем технопарке Омана

WUJHA
DEVELOPMENT

от 110 000 USD Цена

56073 кв.м Площадь

Сдача объекта: 30 месяцев Доходность 10-12% годовых

Комплекс состоит из 7 этажей с технологичными офисами и торговой зоны.

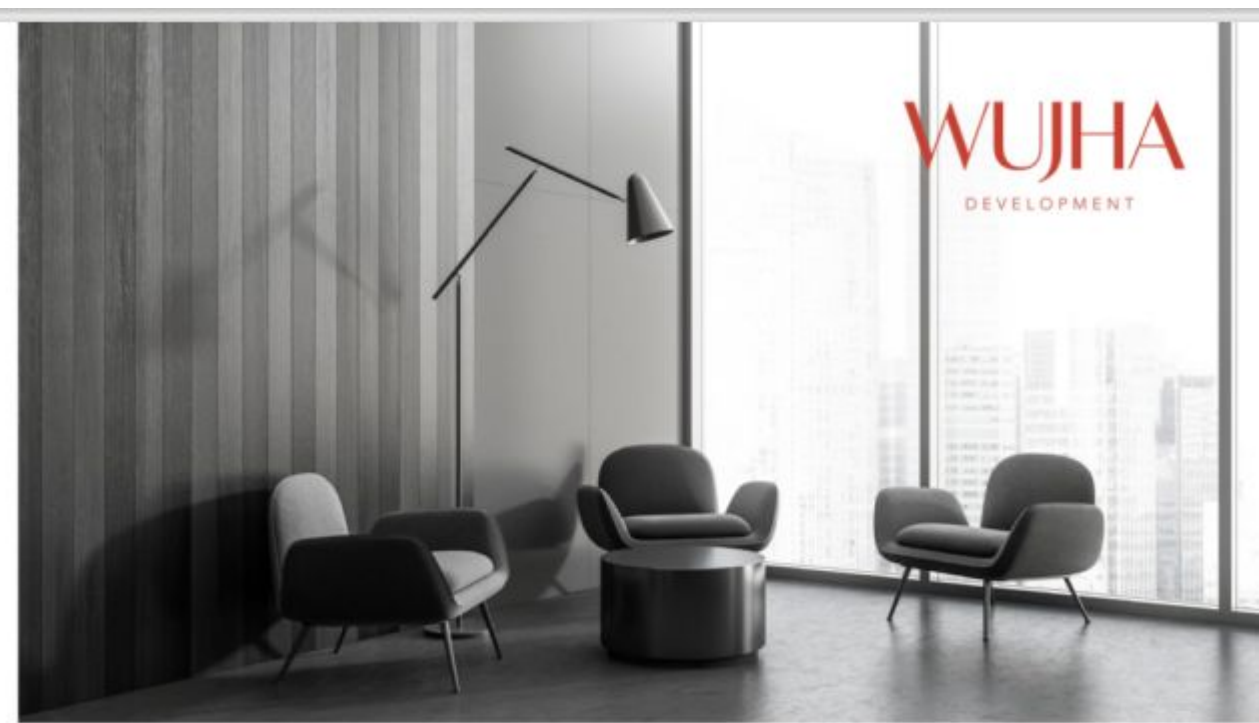
Он станет самым экологичным офисным зданием в Омане и претендует на получение сертификата LEED Gold за применение новейших технологий устойчивого развития.

LEED-технологии: солнечные батареи, освещение с датчиками движения, переработанные материалы, экологичные системы кондиционирования.

Инфраструктура в комплексе: коворкинг -пространство, переговорные комнаты, тренажерный зал с бассейном, отдельные спа -салоны для мужчин и женщин, рестораны и кафе, аптека, магазин канцелярских товаров, банки, молитвенная комната, паркинг на 2 000 мест.

Гибкая рассрочка с первоначальным взносом 20%

www.wujha.com





Central7

- Премиум офисное пространство
- Офисное здание класса А
- 2 подземных уровня парковки
- Мобильные офисы и коворкинг пространства
- Многофункциональный зал
- Бассейн и тренажерный зал
- Система резервного питания
- Цифровые информационные табло
- Умная система входа
- Охрана и обслуживание 24 / 7
- Гарантированный доход от аренды в течение 3-5 лет*

*применяются положения и условия

Central7 – офисы класса А

7 этажей офисов и коммерческая зона

WUJHA
DEVELOPMENT



19 707 кв.м офисные помещения

154 кв.м комнаты для переговоров

3165 кв.м магазины и retail

190 кв.м общее рабочее пространство

56073 кв.м общая застройки

316 кв.м конференц-зал

321 кв.м ресторан

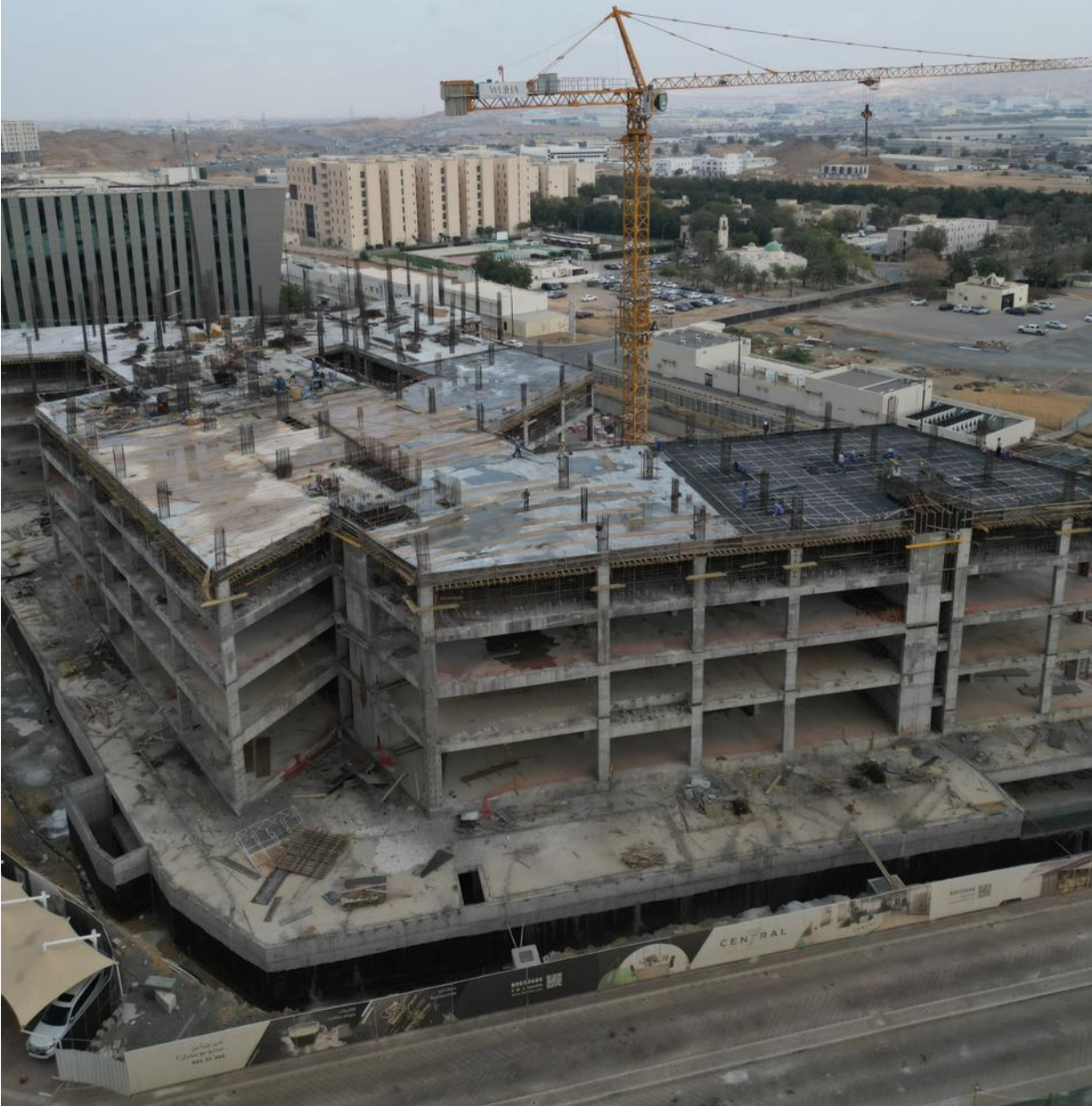
2038 СПА: бассейн, тренажерный зал

22400 кв.м парковка

850 количество парковочных мест

WUJIA

DEVELOPMENT





Процесс сделки

Налоги, расходы, ВНЖ, оформление сделки

Налоги и расходы при покупке недвижимости



5 %

НДС, уплачивается на покупку недвижимости от застройщика



0 %

Нет налога на доход от сдачи недвижимости в аренду



0 %

Нет налога на продажу недвижимости, прирост капитала и наследство



3 %

Расходы за регистрацию объекта уплачиваются при вводе объекта в эксплуатацию

Порядок оформления сделки



- 1. Подбор объекта недвижимости.** Выбор объекта и подписание формы резервации.
- 2. Оплата первоначального взноса.** Uptown Muscat - 15% первоначальный взнос, Central 7 – 20%
- 3. SPA.** Подписание SPA договора купли-продажи недвижимости
- 4. Оплата.** Оплата по плану рассрочки, согласно условиям в договоре покупки недвижимости
- 5. Последний платеж и ввод здания**
Central7, последний платеж по завершению строительства
Uptown Muscat, план рассрочки после завершения строительства
- 6. Выпуск Title Deed.** Объект регистрируется в Министерстве жилищного строительства. Выпуск Title Deed.
- 7. Единовременный регистрационный сбор 3%** от стоимости объекта

WUJHA

DEVELOPMENT



Азербайджан как страна для инвестиций и жизни

20
SEA BREEZE
EST. 2006

hoūsebook

АЗЕРБАЙДЖАН СТРАНА ОГНЕЙ

Азербайджан — один из древнейших центров культуры и современная светская республика с развитой инфраструктурой. Страна занимает ведущие позиции на Кавказе по уровню государственного развития и активно инвестирует в спорт, образование, туризм и транспорт. Азербайджан является членом ООН, ОБСЕ, Совета Европы, ОИС, СНГ, а также одним из государств-основателей ГУАМ.



БАКУ — НОВЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ ХАБ

- 25+ км бульвар
- 50+ исторических памятников
- 30+ музеев
- Мировые бренды модных домов, ресторанов и отелей
- Зоны активного отдыха и развлечений
- Курортные зоны и пляжи



ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ АЗЕРБАЙДЖАНА

С 2017 года курс доллара к манату остаётся стабильным на уровне 1,7 (1 \$ = 1,7 AZN). Прогноз на период 2024–2027 годов предусматривает сохранение обменного курса на этом же уровне.



АЗЕРБАЙДЖАН В МИРОВЫХ РЕЙТИНГАХ

Согласно глобальному рейтингу Doing Business, Азербайджан занимает 34-е место среди 191 страны, 3-е место по простоте найма иностранной рабочей силы и 9-е место по срокам открытия бизнеса. В рейтинге инвестиционной привлекательности FDI Intelligence за 2024 год Азербайджан занял 7-е место.

↑ 3

Удобные условия трудоустройства иностранных граждан

↑ 34

Позиция среди всех стран

↑ 9

Время запуска бизнеса

↑ 7

Высокий инвестиционный потенциал



Масштабы территории Sea Breeze

20
SEA BREEZE
EST. 2006

hoūsebook



Sea Breeze сегодня

Первая фаза: 750+ га

Развитие территории Sea Breeze



Phase 1

SEA BREEZE

ORIGINAL PROPOSED DEVELOPMENT

750 ha

8 000 000 m²

Phase 2

FUTURE MASTERPLAN

SEA BREEZE COASTLINE VISION

1000 ha

22 000 000 m²

Total

1750 ha

30 000 000 m²

Sea Breeze — надежный актив для инвестиций



hoūsebook

Почему инвесторы выбирают Sea Breeze:

- Отсутствие налога на приобретение
- Возможность получения ВНЖ (от \$59 000)
- Низкий налог на продажу
- Регистрация прав собственности на недвижимость
- Туристический спрос
- Ежегодный рост стоимости недвижимости от 15% до 35% и выше
- Пассивный доход от аренды от 8% в год

Инвестиционные стратегии инвесторов Sea Breeze:

- Capital Growth
- Покупка на стадии котлована → доход на росте цен
 - Rental Income
- Покупка с целью сдачи в аренду
 - Resale Strategy
- Покупка с последующей перепродажей



Комфорт жизни и условия покупки

20
SEA BREEZE
EST. 2006

hoūsebook



Теплый климат:
средняя температура
летом 32–39°C



Русскоязычная среда
и высокий уровень
бытового комфорта



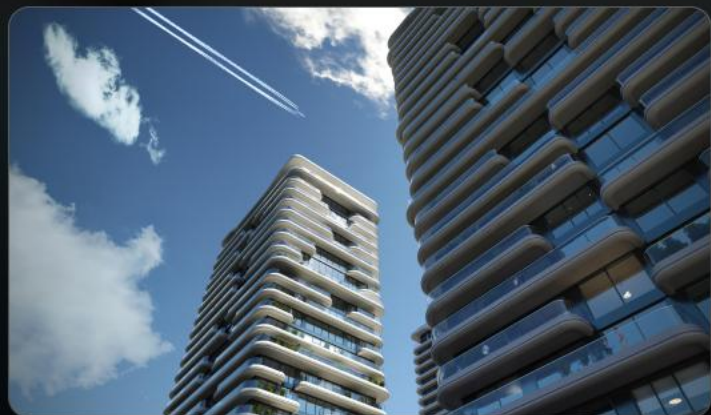
Светское государство
с понятной правовой
системой



Беспроцентная и
безкомиссионная
рассрочка на проекты
Sea Breeze

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ

Sky Park



Общая площадь проекта: 95 828 м²
Количество зданий: 4
Количество этажей: 24
Количество апартаментов: 2016
Площади апартаментов: от 52 до 89 м²
Состояние при сдаче: с черновой отделкой

Miami Residence



Общая площадь проекта: 191 382 м²
Количество зданий: 5
Количество этажей: 10
Количество апартаментов: 1372
Площади апартаментов: от 33 до 317 м²
Состояние при сдаче: с черновой отделкой

Park Residences 4



Общая площадь проекта: 176 160 м²
Количество зданий: 8
Количество этажей: 9
Количество апартаментов: 1872
Площади апартаментов: от 38 до 100 м²
Состояние при сдаче: с черновой отделкой

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ

Caspian Dream Liner



Общая площадь проекта: 59 274 м²
Количество зданий: 1
Количество этажей: 11
Количество апартаментов: 226
Площади апартаментов: от 50 до 838 м²
Состояние при сдаче: под-ключ (с мебелью и техникой)

Halfmoon



Общая площадь проекта: 1 000 000 м²
Площадь территории: 500 000 м²
Количество отелей: 3 (JW Marriott, Hilton, Radisson Blu)

Casino



Общая площадь объекта: 90 000 м²
Игровая зона: 25 000 м²

20
ANNIVERSARY
YEARS
SEA BREEZE
EST. 2006

housebook

*Станьте частью Sea Breeze и
Sea Breeze станет частью вас!*



Сеймур Гусейнзаде



Housebook