

33ESSENCE

REAL ESTATE DUBAI

www.33essence.com



Índice

- ¿Por qué invertir en Dubái? 1
- Comparativa entre España y Dubái 2
- Requisitos 3
- Beneficios por invertir 4
- Guía de compra paso a paso 5-6
- Zonas donde invertir 7
- Contacto 8



¿Por qué considerar Dubái para tu próxima inversión inmobiliaria?

- Alta demanda internacional.
- Rentabilidad alta.
- Impuestos mínimos.
- Beneficios fiscales.
- Criminalidad prácticamente inexistente.
- Estabilidad política y monetaria.
- Revalorización continua del mercado.
- Seguridad jurídica.
- Economía fuerte y diversificada.
- Ubicación estratégica entre Europa, Asia y África.

Beneficios para un inversor español

- Puedes invertir desde España sin necesidad de residir en Emiratos Árabes Unidos (EAU).
- Potencial de alquiler muy interesante debido a la alta demanda internacional.
- Fiscalidad muy atractiva: Dubái no tiene impuesto sobre la renta personal ni sobre las ganancias de capital como sucede en España.
- Seguridad jurídica: Hay un sistema legal claro y definido, ágil y sin mucha burocracia. Esto ofrece un plus de seguridad al inversor extranjero comparado con la inversión en países europeos.
- Registro claro, sistema legal definido, lo que da más seguridad al inversor extranjero comparado con mercados menos regulados.
- Oportunidad de obtener la residencia en Emiratos en un futuro mediante el visado de inversor o Golden Visa si cumples los requisitos.
- residir en Emiratos más adelante mediante visado de inversor si cumples los requisitos de inversión.
- Buena diversificación de patrimonio: inviertes fuera de España, en una de las economías de mayor proyección a nivel mundial y con una moneda estable (AED) ya que está referenciada oficialmente al USD.
- Posibilidad de beneficiarte del crecimiento del mercado inmobiliario de Dubái, gracias al desarrollo económico, tecnológico y turístico.
- Estabilidad política ya que los EAU siempre mantienen una posición neutral y de buena relación con el resto de países del mundo.

Diferencias entre Dubái y España

Aspecto	España	Dubái
Impuestos sobre la renta	19-24 % para no residentes	0%
Impuesto sobre plusvalías	19-30 %	0%
Impuesto anual de propiedad (IBI)	0,4-1,1 %	0%
Ocupación ilegal	Alta incidencia; procesos judiciales largos	Inexistente
Seguridad ciudadana	Media; robos y ocupaciones frecuentes	Muy alta; índice de criminalidad bajísimo
Rentabilidad media por alquiler	3 – 6 %	6 – 9 %
Revalorización anual promedio (2024)	2-4 %	15 %
Demanda internacional	Limitada, principalmente europea	Global (Asia, Europa, América, África)
Estabilidad política y económica	Media – Alta, con alta presión fiscal	Muy alta, con política proinversión
Posibilidad de residencia por inversión	Muy restringida	Golden Visa (5-10 años)

Requisitos para invertir en Dubái

- No se requiere tener visado de residencia en Emiratos para comprar.
- La propiedad debe estar en una zona designada como “Freehold” (propiedad libre para extranjeros) dentro de Dubái (Si compras fuera de esas zonas, los extranjeros solo pueden alquilar a largo plazo “leasehold”, pero no ser dueños).
- Pasaporte válido y vigente.
- Prueba de fondos o estado bancario para demostrar que puedes afrontar la compra (extracto bancario o carta de tu banco mostrando solvencia o disponibilidad del dinero).
- Acuerdo de compraventa (SPA-Sale & Purchase Agreement) firmado con el vendedor/desarrollador.
- Formulario de reserva o depósito si es propiedad sobre plano (off-plan).
- Pago de la tasa del 4 % del valor de la propiedad al Dubai Land Department (DLD) por la transferencia de propiedad.

Guia de compra paso a paso



1. Elegir zona y tipo de inversión

Comprar para alquilar (ingresos pasivos) o comprar para revender (ganancia por revalorización). Elige también la zona (por ejemplo: Dubai Marina, Downtown, Business Bay, etc).



2. Buscar el inmueble

A través de un agente inmobiliario certificado en Dubái (RERA license) puedes comprar sobre plano (off-plan) o una propiedad ya terminada.



3. Notificación de interés

Cuando se produce el lanzamiento de una nueva promoción, simplemente notificas tu interés con una copia del pasaporte (EOI - Expression of interest).



4. Reservar la propiedad

Pagas una reserva de entre el 5-10% para bloquear el inmueble y se firma un acuerdo de reserva (Reservation Agreement).

Guia de compra paso a paso



5. Sin impuestos complicados

No hay impuestos sobre la renta ni plusvalías. Solo se paga un 4% de tasa de registro a la DLD (único pago oficial).



6. Pagar y registrar la propiedad

Haces el pago completo o según el plan de pagos (si es sobre plano). La propiedad se registra en la Dubai Land Department (DLD) y recibes el título de propiedad (Title Deed).



7. Gestionar el alquiler o la venta

Puedes contratar una empresa de gestión inmobiliaria para alquilar tu piso y cobrar rentas mensuales. Si decides vender, el proceso es rápido y sin impuestos sobre la ganancia.



8. Obtener visado (opcional)

Si la inversión supera los 2 millones de AED (470.000 €) puedes solicitar la Golden Visa (10 años) o un Visado por Inversor (2 años) si supera los 750.000 AED (180.000 €).

Zonas donde invertir

Dubai Marina y Downtown son ideales para lujo y alta rentabilidad, mientras que Jumeirah Village Circle es una opción económica en crecimiento.

Palm Jumeirah es sinónimo de exclusividad, y Business Bay es perfecto para profesionales. ¡Elige la zona que mejor se adapte a tus objetivos de inversión!





33ESSENCE

Contáctanos



info@33essence.com



www.33essence.com



@the33essence

Gerente General