

Pourquoi Dubaï est un eldorado de l'immobilier en pleine expansion

Après une année 2023 record pour le tourisme, Dubaï ayant accueilli 17,15 millions de visiteurs internationaux, l'industrie touristique poursuit sur sa lancée au premier trimestre 2024 avec 5,14 millions de touristes, en progression de 11% par rapport à 2023. Cette croissance résulte également des objectifs ambitieux de l'agenda économique de Dubaï, qui vise à consolider sa position comme ville internationale de premier plan pour les affaires et les loisirs. Le plan 2040 prévoit une croissance de la population permanente de 3,3 millions à 5,8 millions, qui devrait stimuler la demande dans l'économie et lui donner une forte base pour son développement.

La situation du marché de l'immobilier dans l'émirat de Dubaï

Le marché immobilier de Dubaï connaît une croissance exceptionnelle. En octobre 2024, le nombre de ventes a atteint un record de 20 461 transactions, soit une augmentation de 68,5% par rapport à octobre 2023. Le montant total des ventes a dépassé les 61 milliards de dirhams (environ 14,77 milliards CHF). Les prix des biens, qu'il s'agisse d'appartements ou de villas, sont également en forte hausse, avec une augmentation des loyers de 14,3% pour les appartements.

Le marché est en plein essor, avec des transactions record et le lancement de nouveaux projets. Les promoteurs immobiliers investissent dans des développements mixtes, combinant résidences, bureaux et commerces, pour répondre à la demande croissante. La plupart des promoteurs offrent des programmes de financement sur mesure pour les acheteurs, qui permettent de réduire l'apport personnel et d'étaler les paiements sur une période définie.

Les quartiers à fort retour sur investissement

Parmi les quartiers les plus dynamiques, Jumeirah Village Circle se distingue avec 1487 ventes en octobre 2024, suivi de près par Business Bay et Dubaï Hills. Ces zones offrent d'excellents retours



Laurent Rigaud. Responsable du développement international.

sur investissements entre 5% et 7% pour les appartements et de 5% à 10% pour les villas, grâce à leur popularité et leur développement rapide.

Le prix moyen au mètre carré

En octobre 2024, le prix moyen d'un appartement est de 1320 AED par pied carré, soit 3520 CHF le m², et celui d'une villa de 1980 AED par pied carré soit 5280 CHF le m². Ces prix ont connu une augmentation significative ces dernières années, avec une forte reprise après la pandémie.

Le prix d'un appartement varie entre 500.000 AED (121 000 CHF) pour un studio dans un des

nouveaux quartiers et 5 millions AED (1,2 million CHF) pour un trois-pièces dans un quartier prisé. Des penthouses luxueux peuvent se vendre entre 10 et 60 millions AED (2,4 millions à 14,5 millions CHF). Les villas situées dans des quartiers résidentiels varient entre 5 et 10 millions AED suivant la taille et le quartier. Avec des records sur la Palm ou Down Town. Bien que Dubaï n'impose pas de taxe sur les plus-values immobilières, des frais annuels et des frais de vente s'appliquent.

Les investisseurs européens de plus en plus nombreux apprécient la qualité de vie, le niveau de sécurité qui est plus élevé que celui de beaucoup de villes européennes, les opportunités de croissance économique que l'émirat offre, sans oublier une fiscalité très intéressante. Cela fait de Dubaï une destination attrayante pour ceux qui cherchent à investir à l'international. ■



FIDUCIAIRE PISSETAZ

6, avenue du Pré Félin - 74940 Annecy-Le-Vieux
Tél : +33 4 50 64 00 22



FIDUCIAIRE DE LA CORRATERIE
GENÈVE

Rue de la Corratierie 14 - 1204 Genève
Tél : +41 22 312 18 50