

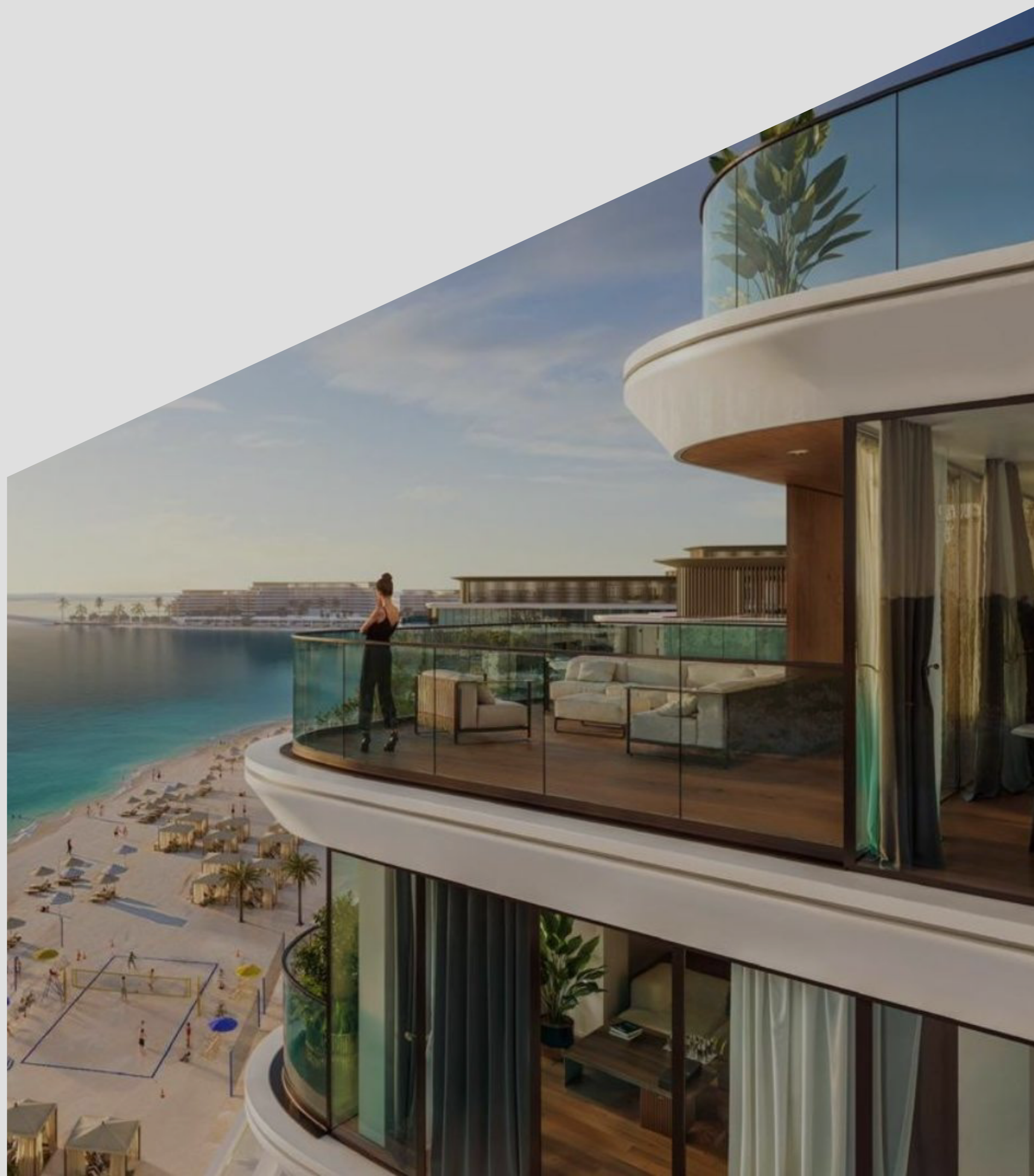
L'ÉVOLUTION DE L'IMMOBILIER À DUBAÏ SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE



SOMMAIRE

- INTRODUCTION
- ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ (2012 À 2022)
- CATALYSEURS DE CROISSANCE
- CYCLES IMMOBILIERS ET PROJECTIONS FUTURES
- L'IMPACT DE LA GÉOPOLITIQUE SUR L'ATTRACTIVITÉ IMMOBILIÈRE
- L'ESSOR DU TRADING IMMOBILIER
- LEXIMMO : UNE STRATÉGIE D'AVANT-GARDE
- CONCLUSION





INTRODUCTION

DEPUIS PLUS DE VINGT ANS, DUBAÏ NE CESSE DE SURPRENDRE. VILLE D'INNOVATION, DE RECORDS ET DE CONTRASTES, ELLE A RÉUSSI À S'IMPOSER COMME UNE PLATEFORME ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE MAJEURE ENTRE L'OCCIDENT ET L'ASIE. L'IMMOBILIER Y EST PLUS QU'UN SECTEUR : C'EST UN PILIER DU DÉVELOPPEMENT ET UN VECTEUR DE TRANSFORMATION SOCIÉTALE.

CHEZ LEXIMMO, NOUS AVONS ASSISTÉ, CONSEILLÉ, STRUCTURÉ ET ACCOMPAGNÉ CETTE ÉVOLUTION. FORTS DE NOTRE EXPERTISE JURIDIQUE, FISCALE ET PATRIMONIALE, NOUS AVONS OBSERVÉ LES DYNAMIQUES PROFONDES DU MARCHÉ AFIN D'OFFRIR À NOS CLIENTS DES CONSEILS ÉCLAIRÉS, LOIN DES EFFETS DE MODE.

2012 - 2022 : UNE DÉCENNIE DE MUTATIONS ET D'OPPORTUNITÉS

- SELON LES DONNÉES OFFICIELLES DU DUBAI LAND DEPARTMENT (DLD), LE PRIX MOYEN DES BIENS SUR PLAN EST PASSÉ DE 2 620 €/M² EN 2012 À 4 950 €/M² EN 2022, REPRÉSENTANT UNE CROISSANCE DE +88,93 % SUR LA DÉCENNIE.
- MAIS DERRIÈRE CETTE MOYENNE SE CACHENT DES MOUVEMENTS PARFOIS BRUSQUES, SOUVENT RÉVÉLATEURS DE DYNAMIQUES PROFONDES :
- EN 2013, L'ANNONCE DE L'EXPO UNIVERSELLE DÉCLENCHÉ UNE HAUSSE FULGURANTE DE +57,29 %
- EN 2014, LE MARCHÉ CORRIGE (-9,85 %) SUITE À UNE HAUSSE SPÉCULATIVE RAPIDE
- DE 2015 À 2019, LE MARCHÉ SE STABILISE ET PROGRESSED LENTEMENT
- LA PANDÉMIE DE 2020 PROVOQUE UN ARRÊT MOMENTANÉ...
- AVANT UNE RELANCE SPECTACULAIRE DÈS 2021, AVEC LA STRATÉGIE DUBAÏ 2040



CATALYSEURS DE CROISSANCE

- L'EXPO UNIVERSELLE : VÉRITABLE VITRINE MONDIALE, ELLE A ATTIRÉ DES MILLIONS DE VISITEURS ET D'INVESTISSEURS, RENFORÇANT LA CRÉDIBILITÉ INTERNATIONALE DE DUBAÏ.
- LA STABILITÉ JURIDIQUE ET FISCALE : À DUBAÏ, IL N'Y A NI IMPÔT SUR LE REVENU, NI TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES. CETTE SÉCURITÉ FISCALE, COUPLÉE À UNE LÉGISLATION PROTECTRICE DES INVESTISSEURS, CRÉE UN CADRE EXTRÊMEMENT ATTRACTIF.
- L'AFFLUX DE CAPITAUX INTERNATIONAUX : EN PROVENANCE D'EUROPE, D'ASIE, MAIS AUSSI DE PAYS EN CRISE COMME LE LIBAN, L'UKRAINE OU LA RUSSIE, LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ONT EXPLODÉ. DUBAÏ EST AUJOURD'HUI UNE VALEUR REFUGE POUR LES PATRIMOINES À PROTÉGER.
- LES INFRASTRUCTURES ET LA VISION GOUVERNEMENTALE : LE PLAN "DUBAÏ 2040" NE SE LIMITE PAS À L'IMMOBILIER. IL S'INSCRIT DANS UNE TRANSFORMATION URBAINE ET SOCIÉTALE DE GRANDE AMPLEUR : TRANSPORTS INTELLIGENTS, DURABILITÉ, ÉDUCATION, SANTÉ, QUALITÉ DE VIE.



L'IMMOBILIER À DUBAÏ : UN CYCLE DE 10 ANS

L'ANALYSE RÉTROSPECTIVE DU MARCHÉ MONTRE QUE L'IMMOBILIER À DUBAÏ ÉVOLUE PAR CYCLES DE 8 À 12 ANS :

- 2002-2008 : OUVERTURE DU MARCHÉ AUX ÉTRANGERS > EXPLOSION DES PRIX
- 2009-2011 : CRISE MONDIALE > REPLI
- 2012-2019 : CROISSANCE PROGRESSIVE > STABILISATION
- 2020-2022 : REDÉMARRAGE POST-COVID > ACCÉLÉRATION

LES PRÉVISIONS INDIQUENT UNE CROISSANCE DE +58 % SUR LA PÉRIODE 2022-2032, AVEC UNE ESTIMATION DE 7 821 €/M² À L'HORIZON 2032. LE CAP SYMBOLIQUE DES 12 000 €/M² POURRAIT ÊTRE ATTEINT AVANT 2040, REJOIGNANT AINSI LES MÉTROPOLES COMME LONDRES, PARIS OU NEW YORK.

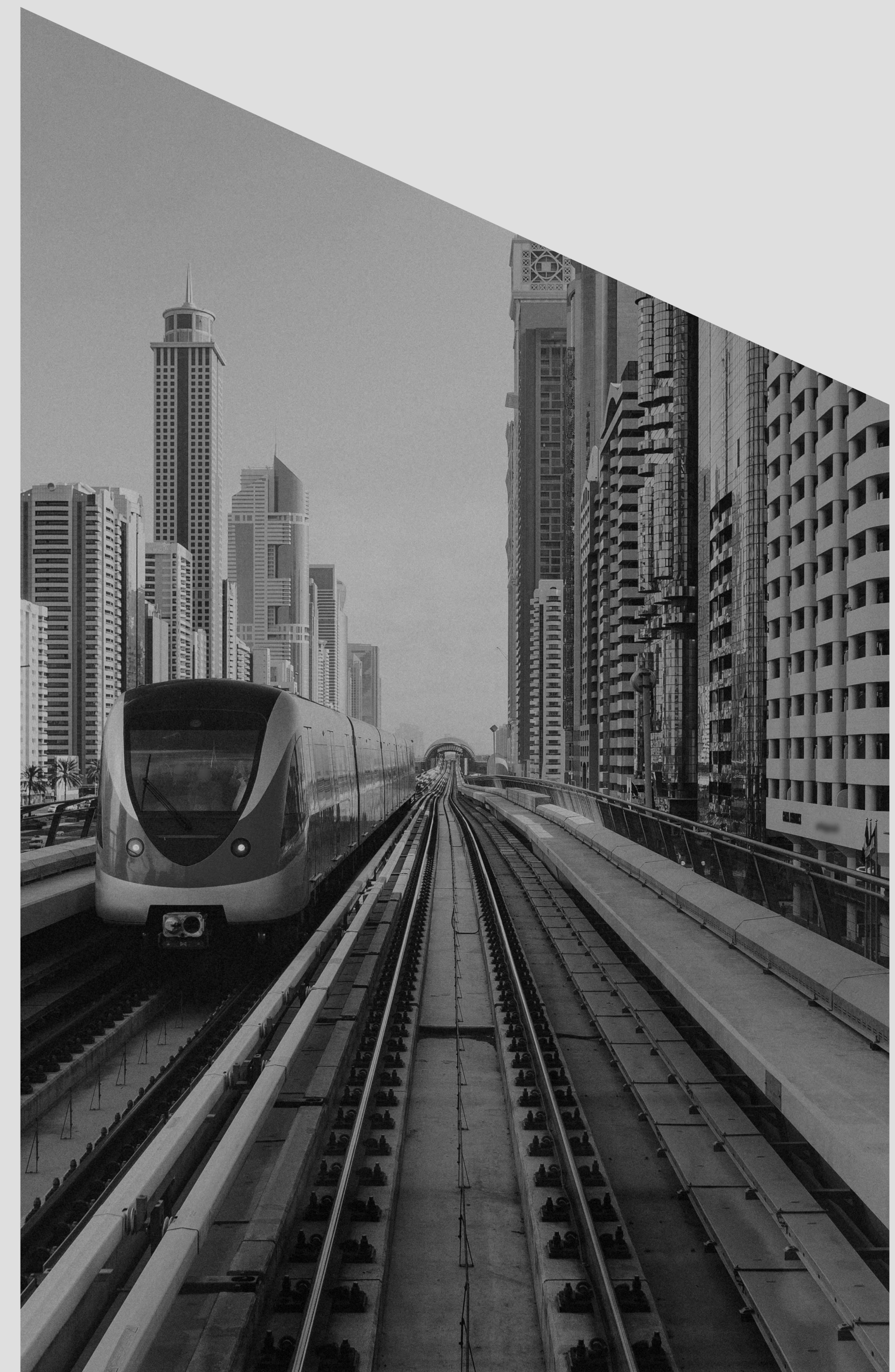


GÉOPOLITIQUE ET ATTRACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'IMMOBILIER À DUBAÏ EST DE PLUS EN PLUS INFLUENCÉ
PAR LES ÉVÉNEMENTS GÉOPOLITIQUES :

- LE PRINTEMPS ARABE A ACCÉLÉRÉ LES INVESTISSEMENTS DES DIASPORAS MOYEN-ORIENTALES
- LA GUERRE EN UKRAINE A PROVOQUÉ UNE RUÉE VERS LES ACTIFS SÉCURISÉS
- LA STABILITÉ POLITIQUE DES ÉMIRATS RENFORCE LEUR STATUT DE PLATEFORME DIPLOMATIQUE ET ÉCONOMIQUE RÉGIONALE

EN D'AUTRES TERMES : DUBAÏ NE DÉPEND PLUS
UNIQUEMENT DE SON IMAGE. ELLE DÉPEND
AUJOURD'HUI DE SA RÉSILIENCE INTERNATIONALE.





LE TRADING IMMOBILIER : UNE APPROCHE DYNAMIQUE

CHEZ LEXIMMO, NOUS AVONS OBSERVÉ LA MONTÉE EN PUISSANCE D'UNE NOUVELLE TYPOLOGIE D'INVESTISSEUR : LE TRADER IMMOBILIER. CETTE APPROCHE CONSISTE À ACHETER UN BIEN DÈS SON LANCEMENT (OU AVANT VIA DES ALLOCATIONS PRIVILÉGIÉES), PUIS À LE REVENDRE À COURT OU MOYEN TERME AVEC UNE PLUS-VALUE POUVANT DÉPASSER 30 À 50 % EN MOINS DE DEUX ANS. CONTRAIREMENT AUX MARCHÉS FINANCIERS, LE TRADING IMMOBILIER À DUBAÏ RESTE TANGIBLE, ENCADRÉ PAR DES LOIS STRICTES, ET PERMET UNE GESTION DU RISQUE PLUS MAÎTRISÉE.



LEXIMMO : L'EXPERTISE QUI FAIT LA DIFFÉRENCE

LEXIMMO EST BIEN PLUS QU'UNE AGENCE IMMOBILIÈRE. C'EST UN CABINET D'EXPERTISE FONDÉ PAR DES JURISTES FISCALISTES EUROPÉENS, IMPLANTÉ À DUBAÏ. NOUS ACCOMPAGNONS LES INVESTISSEURS FRANCOPHONES DANS :

- L'ANALYSE DU MARCHÉ ET LA SÉLECTION DE PROJETS EXCLUSIFS
- LA STRUCTURATION JURIDIQUE (ACQUISITION EN NOM PROPRE, EN SOCIÉTÉ, DONATION, SUCCESSION...)
- L'OPTIMISATION FISCALE SELON LES CONVENTIONS BILATÉRALES EN VIGUEUR
- LA PROJECTION DE RENTABILITÉ ET DE VALORISATION À 5, 10 ET 15 ANS

NOS CLIENTS SONT MÉDECINS, CHEFS D'ENTREPRISE, SPORTIFS, EXPATRIÉS OU INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS. CE QU'ILS ONT EN COMMUN ? ILS CHERCHENT LA SÉCURITÉ D'UN CADRE, LA TRANSPARENCE D'UN INTERLOCUTEUR, ET LA VISION D'UN PARTENAIRE.

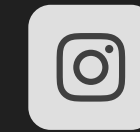
CONCLUSION

L'IMMOBILIER À DUBAÏ N'EST PLUS UN SIMPLE PRODUIT FINANCIER. C'EST UNE STRATÉGIE PATRIMONIALE, INTERNATIONALE, ET RÉSOLUMENT TOURNÉE VERS L'AVENIR.

CHEZ LEXIMMO, NOUS NE FAISONS PAS DE PROMESSE. NOUS APPORTONS DES FAITS, DES CHIFFRES, UNE LECTURE RIGOUREUSE DU MARCHÉ. ET SURTOUT : UNE STRUCTURE.

L'IMMOBILIER À DUBAÏ, C'EST COMME LA VILLE ELLE-MÊME : AMBITIEUX, EXIGEANT, DURABLE.





@SOFIENSEMICH



LEXIMMO DUBAI



LEXIMMO DUBAI



WWW.LEXIMMO-DUBAI.COM

© LEXIMMO REAL ESTATE - 2025