

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СУДАНА Real estate market of Sudan

**Е. Д. Костяков**, студент

Уральский государственный аграрный университет  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

*Рецензент:* Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

### **Аннотация**

В этой статье представлен анализ рынка недвижимости в Судане, одной из самых активно развивающихся стран Африки. Рассмотрены основные преимущества рынка, виды недвижимости, а также факторы, ограничивающие его развитие. Даны рекомендации по улучшению ситуации на рынке, в том числе улучшение инфраструктуры, создание эффективной системы регулирования и привлечение инвестиций. Следует также учитывать политическую и экономическую ситуацию в стране, так как они могут влиять на рынок недвижимости.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, Судан, Африка, жилье, коммерческая недвижимость, земельные участки, цены, инвесторы, инфраструктура, регулирование рынка, политическая ситуация, экономика, туризм, жилье, демографические тенденции, развитие.

### **Summary**

This article presents an analysis of the real estate market in Sudan, one of the most actively developing countries in Africa. The main advantages of the market, types of real estate, as well as factors limiting its development are considered. Recommendations are given to improve the market situation, including improving infrastructure, creating an effective regulatory system and attracting investment. The political and economic situation in the country should also be taken into account, as they can affect the real estate market.

**Keywords:** real estate market, Sudan, Africa, housing, commercial real estate, land plots, prices, investors, infrastructure, market regulation, political situation, economy, tourism, housing, demographic trends, development.

Рынок недвижимости Судана является одним из самых активно развивающихся в Африке. Он быстро растет из-за роста экономики страны, увеличения числа туристов и потребности в жилье.

Одним из основных преимуществ рынка недвижимости Судана является низкий уровень цен. В сравнении с другими странами Африки и даже некоторыми развитыми странами, цены на недвижимость в Судане остаются низкими. Это привлекает инвесторов, которые хотят купить недвижимость для дальнейшей рентабельности

Основной доход поступает в страну от сельского хозяйства и нефтяной промышленности. Туристам здесь тоже всегда рады. На территории Судана организуют интересные Сафари-туры. Прибрежные рифы Красного моря отличаются активной морской жизнью. 50 лет назад именно Жак-Ив-Кусто стал первым исследователем местных глубин и открыл их богатства и разнообразие.

Ценители древности приезжают посмотреть на местную архаику. Туристам, естественно, всегда нужно где-то остановиться. С этого ракурса покупка недвижимости в Судане будет

крайне выгодной инвестицией. Это будет не сезонный бизнес, как во многих других странах. Туристы едут за экзотикой в Судан круглый год.

С недавних пор столица Судана Хартум признана безопасным для жилья городом. Это самая жаркая столица мира. В Судане недавно обнаружили открытые нефтяные месторождения. Страна, которая активно развивает нефтедобывающую отрасль, несомненно, заинтересует инвесторов. Это длительная перспектива. С 2001 года к разработке месторождений привлечены и российские специалисты, с которыми были заключены контракты на длительный срок. К тому же, здесь находятся пирамиды Мерое и Нага, история которых не менее интригующая, чем у египетских пирамид. Интерес к ним растет, а значит, поток туристов будет увеличиваться. С потоком любопытных, увеличится спрос на продажу и аренду жилья. Одно ведет за собой другое. Этот процесс происходил бы быстрее, если бы не напряженный микроклимат.

Снять небольшую квартирку в Судане (в зависимости от региона) можно за 200-600\$ в месяц, трехкомнатная квартира побольше, потянет на 500 – 1300\$ в месяц. Купить квартиру в Судане можно за 500-2300 \$ метр квадратный. Для физических и юридических лиц такое денежное вложение оправдывает себя очень скоро.

Среди наиболее популярных видов недвижимости в Судане можно выделить жилье, коммерческую недвижимость и земельные участки. Жилье состоит из квартир, домов и вилл, которые предназначены для жилья. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные и торговые помещения, а также здания для производства. Земельные участки предназначены для строительства и инвестирования [1].

Налоги и пошлины на недвижимость в Судане могут отличаться в зависимости от места нахождения недвижимости и типа недвижимости. В Судане существует налог на недвижимость, который называется "налог на имущество". Этот налог взимается с владельцев недвижимости и является основным источником финансирования местных правительств в Судане.

Налоговая ставка на недвижимость в Судане зависит от типа недвижимости и места ее расположения. Например, налоговая ставка на жилую недвижимость может быть ниже, чем на коммерческую недвижимость. В некоторых случаях могут применяться скидки на налоги на недвижимость, например, для владельцев жилья, которые живут в нем на постоянной основе.

Кроме того, в Судане могут применяться различные пошлины на недвижимость, такие как сборы за регистрацию сделок с недвижимостью, например, при продаже, аренде или создании залога. Эти сборы обычно составляют небольшую часть стоимости сделки с недвижимостью.

В Судане также могут применяться различные ограничения на владение недвижимостью для иностранных граждан и юридических лиц. В этом случае могут применяться специальные налоги и пошлины, которые необходимо уплатить для получения разрешения на владение недвижимостью.

Важно отметить, что налоги и пошлины на недвижимость в Судане могут изменяться, поэтому важно следить за актуальными нормами и условиями. Рекомендуется обращаться к квалифицированным юристам или налоговым консультантам, чтобы быть в курсе всех изменений и получить полную информацию о налогах и пошлинах, которые могут применяться к вашей недвижимости. Это поможет вам соблюдать все требования и уплачивать нужные суммы в срок.

В настоящее время наиболее активно развиваются районы столицы Хартума, а также крупные города вроде Картума, Обеда и Найроби. В этих районах существует большой спрос на недвижимость из-за развития туризма и бизнеса.

Однако, существует ряд факторов, которые могут ограничивать развитие рынка недвижимости в Судане. Это включает в себя нестабильность политической ситуации, низкий уровень развития инфраструктуры и отсутствие эффективной системы регулирования рынка.

Чтобы спрогнозировать будущее развитие рынка недвижимости в Судане, следует учитывать все эти факторы и оценивать их влияние на рынок. Также необходимо учитывать демографические тенденции, уровень развития экономики и туризма, а также потребность в жилье.

Чтобы улучшить рынок недвижимости в Судане, рекомендуется улучшить инфраструктуру страны, установить эффективную систему регулирования рынка и создать более привлекательные условия для инвестирования. Также необходимо развивать туризм и привлекать иностранных туристов, что способствует росту спроса на жилье [2].

В заключение, рынок недвижимости в Судане является одним из самых активно развивающихся в Африке, но его развитие ограничивается рядом факторов. Чтобы улучшить ситуацию, следует улучшить инфраструктуру, установить эффективную систему регулирования рынка и создать более привлекательные условия для инвестирования. Также необходимо развивать туризм и привлекать иностранных туристов, что способствует росту спроса на жилье. Однако, следует помнить, что рынок недвижимости чувствителен к политической и экономической ситуации в стране, поэтому важно следить за этими факторами, чтобы улучшить перспективы рынка.

### **Библиографический список**

1. Привлекательна ли недвижимость Судана [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.earthsnr.ru/news/privlekatelna-li-nedvijimost-sudana>
2. Недвижимость за рубежом: Рынок недвижимости Судана на подъеме [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://1-property.ru/news/3345.html>.