OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN · DUBÁI

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái



BUSINESS BAY · DUBÁI

ONDA by KASCO

Unidad 1607 · Piso 16 · 1 habitación Plus · 79,48 m²

PRECIO	PLAN DE PAGO	ENTREGA	AVANCE DE OBRA
USD 481.961	**30 / 70**	**Q3 2027**	**61,1%**
AED 1.770.000	70% a la entrega	Septiembre 2027	Según la constructora

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái · Tarjeta de broker n.º 100302 (RERA)
WhatsApp +971 58 563 0795 · gilbergarzondubai.com

Ficha generada el 21 de octubre de 2026
Precios y disponibilidad sujetos a cambio

Escríbeme por WhatsApp

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

RESUMEN

Lo que necesita saber en una página

CAPITAL HASTA LA ENTREGA	SALDO A LA ENTREGA	PRECIO POR M²	RENTA ANUAL ESTIMADA
USD 165.296	**USD 337.372**	**USD 6.064**	**USD 25.062**
30% + registro	70%, Q3 2027	Zona: USD 7.465	Contrato anual, no Airbnb

Qué es	Apartamento de 1 habitación Plus en Business Bay, a 9 minutos en carro del Burj Khalifa, dentro de una torre de 348 unidades con 61,1% de avance de obra.
Precio	USD 481.961, es decir USD 6.064 por m². Es cerca de **19% menos** que el promedio de apartamentos de Business Bay en 2026.
Cuánto pone	USD 117.100 al firmar y USD 48.196 en enero de 2027. El 70% restante (USD 337.372) se paga al recibir la unidad, con recursos propios o crédito.
Qué puede rentar	Unos USD 25.062 al año brutos con un contrato de arriendo anual (no Airbnb), según el rendimiento promedio de la zona para 1 habitación. Después de la cuota de mantenimiento quedan cerca de USD 21.102.
Principal riesgo	El mercado está en corrección: los apartamentos en Dubái bajaron 3% interanual al segundo trimestre de 2026. Es una compra para mantener y arrendar, no para revender antes de la entrega.

La unidad

Proyecto	**ONDA by KASCO**
Unidad	**1607**
Piso	**16**
Tipología	**1 habitación Plus (1 BR Plus)**
Área total	**79,48 m² (855,5 ft²)**
Parqueadero	**1**
Se entrega	**Sin amoblar**
Estado	**Disponible al 9 oct 2026**



Fachada en forma de ola. Render de la constructora.

"Plus" es la tipología de la constructora para la unidad de 1 habitación con espacio adicional. El reparto entre área interior y balcón se confirma con el plano de la unidad.

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

PLAN DE PAGO 30 / 70

Cuánto paga y cuándo



Firma — 15 ene 2027 — Q3 2027

HITO	FECHA	%	AED	USD
Cuota inicial	Al firmar	20%	354.000	96.392
Segunda cuota	15 de enero de 2027	10%	177.000	48.196
Pago a la entrega	Q3 2027	70%	1.239.000	337.372
Precio de la unidad		**100%**	**1.770.000**	**481.961**

Costos de compra

CONCEPTO	CUÁNDO	AED	USD
Registro en el Dubai Land Department (4%)	Al firmar	70.800	19.278
Tarifa administrativa (AED 5.000 + IVA 5%)	Al firmar	5.250	1.430

Su capital, paso a paso

AL FIRMAR
USD 117.100
20% + registro + tarifa

TOTAL HASTA LA ENTREGA
USD 165.296
Incluye la cuota de enero 2027

A LA ENTREGA
USD 337.372
Recursos propios o crédito

Plan calculado con los porcentajes de la hoja oficial de la constructora para una unidad similar del mismo piso (1604). Las fechas y montos de la unidad 1607 se confirman en su oferta. El crédito hipotecario para el 70% está sujeto a la aprobación del banco. Cifras en dólares a la paridad fija de 3,6725 AED por USD; las sumas pueden variar en USD 1 por redondeo.

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

EL PROYECTO

Ficha técnica

Constructora	**KASCO Real Estate Development LLC**	Arquitecto	**Next Engineering Consultant**
Proyecto RERA n.º	**3052**	Parcela n.º	**3460608**
Ubicación	**Business Bay, Dubái**	Unidades	**348**
Ascensores	**4 residenciales + 1 de servicio**	Entrega estimada	**Q3 2027**
Avance de obra	**61,1%**	Unidades se entregan	**Sin amoblar**
Cuota de mantenimiento estimada	**AED 17 / ft² al año**	Equivale a	**USD 3.960 al año (1607)**

Distribución de las 348 unidades

TIPOLOGÍA	UNIDADES	% DEL TOTAL	DESDE (FT²)	DESDE (M²)
Estudio	85	24,4%	416	38,6
1 habitación Plus esta unidad	156	44,8%	815	75,7
2 habitaciones	35	10,1%	876	81,4
2 habitaciones Plus	68	19,5%	1.268	117,8
3 habitaciones	4	1,1%	1.665	154,7

La constructora

Kasco terminó la obra de **Volna**, su primer proyecto residencial (65 residencias en Al Jaddaf, sobre el Creek), antes de la fecha registrada ante las autoridades. ONDA es un proyecto mayor, con 348 unidades, y se vende con número de proyecto RERA 3052, lo que obliga a que los pagos vayan a una cuenta escrow regulada.



Parte alta de la torre. Render de la constructora.

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

AMENIDADES

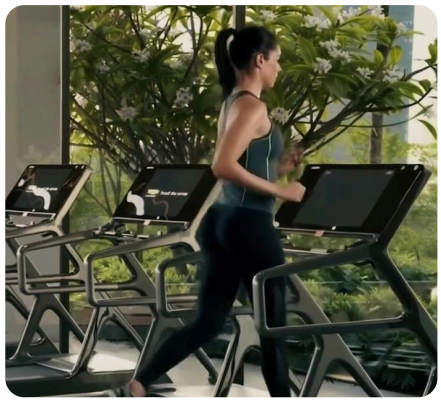
Lo que trae el edificio



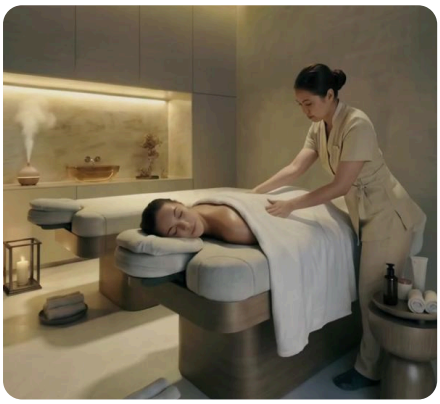
Piscina infinita y zona de descanso



Piscina cubierta



Gimnasio



Spa



Sala de inmersión en frío



Espacio de coworking

Exteriores

- Piscina infinita
- Piscina para niños
- Piscina con asientos sumergidos
- Zona de descanso exterior
- Pista para correr
- Zona de yoga
- Gimnasio al aire libre

Interiores

- Piscina cubierta
- Spa, sauna y baño turco
- Sala de inmersión en frío
- Gimnasio
- Café de bienestar
- Espacio de coworking
- Vestidores

Imágenes de referencia de la constructora. Lista de amenidades según la ficha técnica y el sitio oficial del proyecto.

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

AVANCE DE OBRA

Así va la obra

AVANCE REPORTADO
61,1%
Hoja de la constructora

ENTREGA ESTIMADA
Q3 2027
Septiembre 2027

TIEMPO DE ESPERA
≈ 11 meses
Desde octubre 2026



Estructura de la torre con grúa



Vista desde la vía



Balcones y fachada en ejecución



Ventanales ya instalados

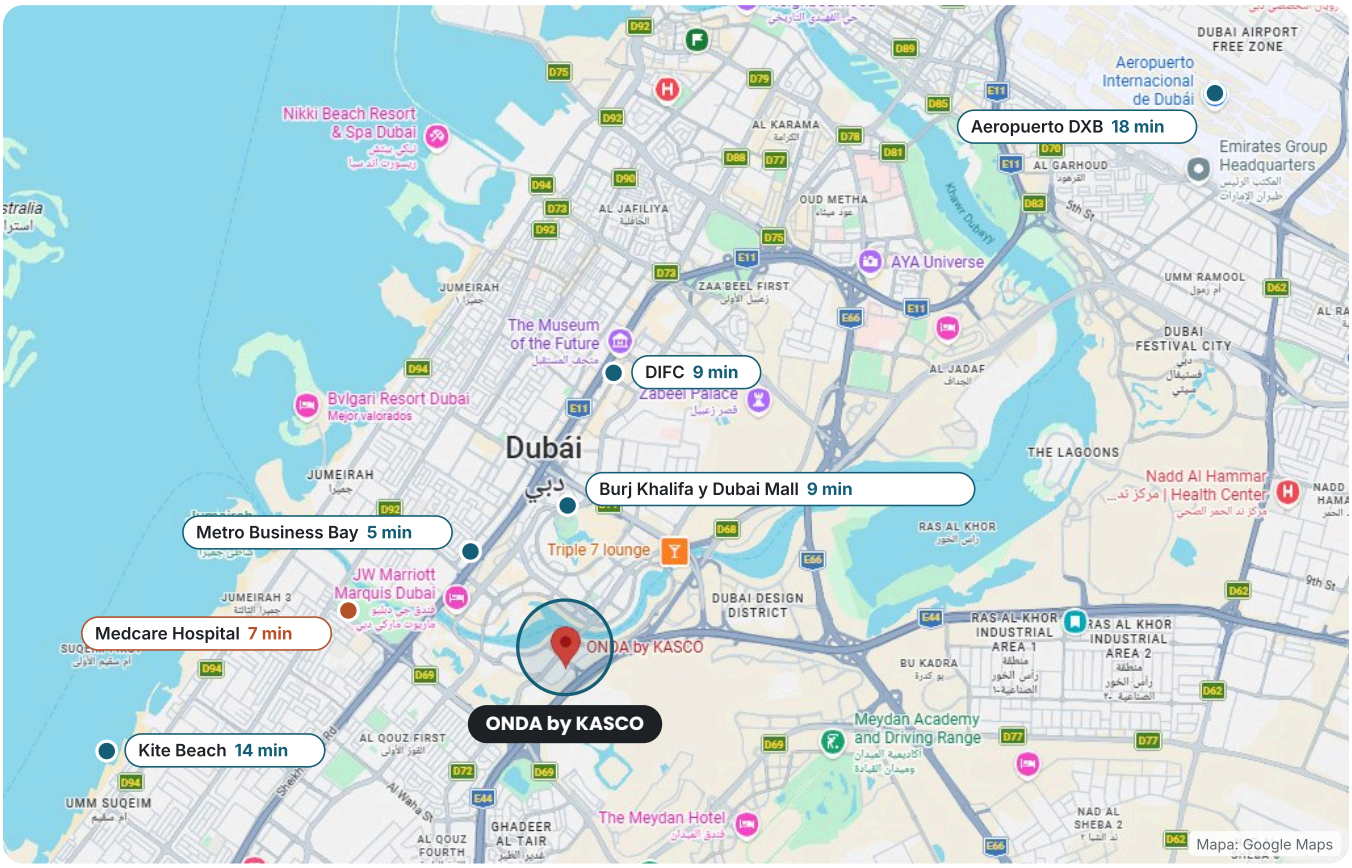
Fotogramas del video de avance de obra de la constructora, recibido el 17 de septiembre de 2026. Si quiere ver el video completo, pídamelo por WhatsApp y se lo envío.

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

UBICACIÓN

Business Bay, junto a Downtown

El Plan Maestro Dubái 2040 define cinco centros urbanos para concentrar la inversión de la ciudad. Downtown y Business Bay forman uno de ellos, descrito como el corazón de negocios y finanzas de Dubái.



Emirates Hospital Clinics, Business Bay	9 min	Dubai Mall	9 min
Bay Avenue (centro comercial)	9 min	Medcare Hospital Al Safa	7 min
Souk Al Bahar	14 min	DIFC (centro financiero)	9 min
Estación de metro Business Bay	5 min	Emirates Hospital Jumeirah	12 min
Burj Khalifa	9 min	Kite Beach (playa)	14 min

AEROPUERTO DXB
18 min
Dubai International

BURJ KHALIFA
9 min
Downtown Dubai

DUBAI MARINA
14 min
Dubai Marina Mall

Tiempos en carro según Google Maps.

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

MERCADO Y RENTABILIDAD

La zona y lo que puede rentar

Precio por m², apartamentos



Promedios de transacciones registradas entre el 1 de enero y el 6 de junio de 2026 (Property Monitor con datos del Dubai Land Department, publicados por Engel & Völkers). El área de la 1607 incluye balcón y el promedio mezcla unidades terminadas y sobre planos, así que la comparación es una referencia, no una tasación.

Renta bruta anual en Business Bay

Estudio	6,49%
1 habitación	**5,20%**
2 habitaciones	5,35%
3 habitaciones	4,08%
Promedio Dubái	5,53%

Global Property Guide, segundo trimestre de 2026. Arriendo anual tradicional, no alquiler vacacional.

Oferta nueva

En el primer semestre de 2026 se entregaron cerca de **20.000 unidades** en Dubái, apenas el 15% de las 129.066 programadas para todo el año (ValuStrat). Las entregas suelen atrasarse, pero el volumen previsto es alto y presiona precios y rentas en las zonas con más lanzamientos.

No encontramos una cifra verificable de entregas solo para Business Bay.

Renta anual después de la entrega

Contrato anual, no Airbnb

RENTA ANUAL ESTIMADA
USD 25.062
5,20% del precio

CUOTA DE MANTENIMIENTO
– USD 3.960
AED 17 / ft² estimado

RENTA ANUAL NETA DE CUOTA
USD 21.102
4,38% del precio

Estimación para arriendo con contrato anual, no para alquiler vacacional tipo Airbnb. Antes de administración, meses vacíos y mantenimiento interno. Rendimiento de 1 habitación en Business Bay aplicado al precio de compra. La cuota definitiva la aprueba RERA y se publica en Mollak al entregar.

Por qué se la recomiendo

> ONDA es una buena forma de entrar a Business Bay sin pagar precio de Downtown. La 1607 sale a USD 6.064 por m², por debajo del promedio de la zona, y la tipología Plus trae un espacio adicional que facilita arrendarla a profesionales que trabajan desde casa. La torre ya va en 61,1% y la entrega está prevista en menos de un año, así que la espera es corta.
>
> Justo al lado del proyecto hay desarrollos de marcas reconocidas, como Binghatti AquaRise y los proyectos Canal de DAMAC, con precios por m² bastante más altos. Eso le permite entrar a la zona por debajo del precio de sus vecinos. Además, la unidad tiene vista despejada y una ubicación privilegiada, a minutos del Burj Khalifa, el Dubai Mall y el metro.
>
> **Le conviene si** puede completar el 70% a la entrega, con recursos propios o crédito, y piensa mantenerla al menos tres a cinco años. **No se la recomiendo** si busca revenderla antes de la entrega.

Gilber Garzón · Asesor inmobiliario · Tarjeta de broker n.º 100302 (RERA)



Torre ONDA by KASCO. Render de la constructora.

PRÓXIMO PASO

Cómo avanzamos

PASO 1
Confirmo la 1607
El inventario cambia sin aviso

PASO 2
Le envío plano y video
Plano de la unidad y avance de obra

PASO 3
Reservamos
Oferta firmada y cuota inicial

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái · Intrust Real Estate L.L.C. (Core Realty), ORN 31840

WHATSAPP
+971 58 563 0795
gilbergarzondubai.com

Escríbeme por WhatsApp

Fuentes

- Hoja de oferta de la constructora (unidad 1604) e inventario de ONDA del 9 de octubre de 2026: precio, plan de pago, avance de obra y costos de compra.
- Ficha técnica oficial de ONDA: unidades, tipologías, arquitecto, cuota de mantenimiento y amenidades. onda-bykasco.com/pdf/ONDA-Factsheet.pdf
- Sitio oficial del proyecto: amenidades y ubicación. onda-bykasco.com
- ValuStrat, Dubai Real Estate Review Q2 2026 (21 jul 2026): variación de precios de apartamentos y entregas. zawya.com
- Global Property Guide, rentabilidad bruta por zona, Q2 2026. globalpropertyguide.com
- Engel & Völkers con datos de Property Monitor y del Dubai Land Department, 1 ene a 6 jun 2026: precio por ft². engelvoelkers.com
- Khaleej Times, 13 mar 2021: Plan Maestro Dubái 2040. khaleejtimes.com
- Gulf Today, 18 may 2026: terminación de Volna by Kasco. gulftoday.ae
- Google Maps: mapa, coordenadas y tiempos en carro, consultados el 21 oct 2026.
- Banco Central de los Emiratos Árabes Unidos: paridad fija de 3,6725 AED por USD.

Los ejercicios de esta ficha son cálculos propios sobre los supuestos declarados en cada tabla. No son proyecciones de rendimiento ni una garantía de resultado. Precios y disponibilidad pueden cambiar sin aviso. Esta ficha es informativa y no constituye asesoría tributaria: valide su caso con un contador. Imágenes de referencia de la constructora. Ficha generada el 21 de octubre de 2026; datos consultados entre el 9 y el 21 de octubre de 2026.