

I квартал 2026 г.

Жилая недвижимость

ОАЭ | Дубай



«Рынок жилой недвижимости ОАЭ сейчас находится в фазе осторожной переоценки: официальная статистика ещё не отражает реальных настроений покупателей из-за временного лага регистрации сделок, но на вторичном рынке уже появляются точечные предложения с дисконтами. Девелоперы формально сохраняют ценовую политику, однако на практике широко предлагают скрытые стимулы для поддержания спроса.

Русскоязычные инвесторы взяли паузу, азиатские покупатели сократили активность, а западные институциональные инвесторы выжидают — при этом массового выхода из активов пока нет. На данный момент мы наблюдаем не системную коррекцию, а селективную адаптацию: те продавцы, кто нуждается в ликвидности, уже готовы торговаться, тогда как долгосрочные игроки рассматривают текущий период как возможность для выгодных вложений. Ближайшие месяцы покажут, перерастёт ли эта временная волатильность в более широкую трансформацию».



Андрей Косарев
Партнер
ОАЭ

Основные индикаторы рынка

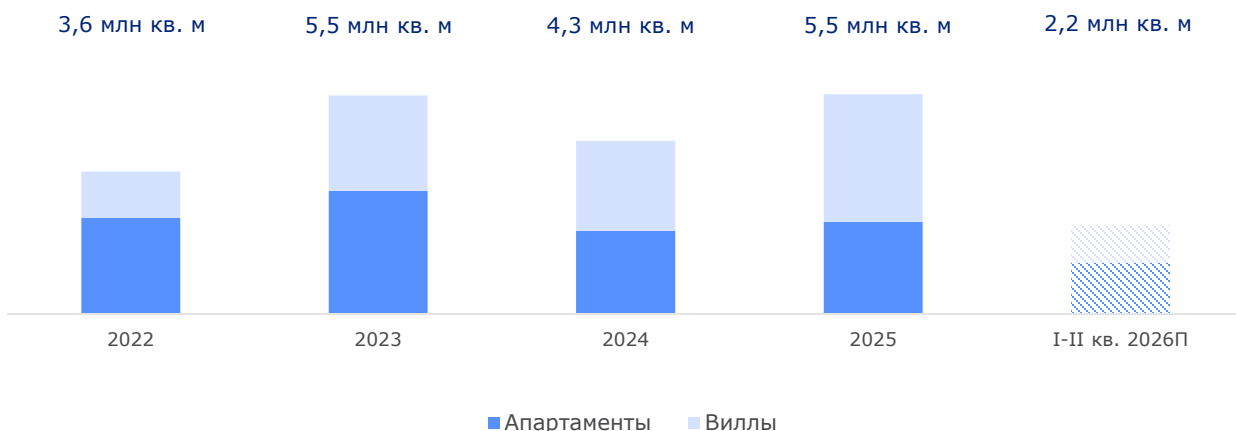
	2022	2023	2024	2025	I кв. 2026 г.
Ввод, млн. кв. м	3,6	5,5	4,3	2,3	0,7
Апартаменты	2,4	2,1	2,1	3,2	0,37
Виллы	1,2	2,4	2,2	34,4	0,33
Кол-во сделок продажи, тыс. сделок	46,8	63,7	104,6	131,3	25,5
Апартаменты	32,4	50,7	86,6	111,0	20,6
Виллы	14,4	13,0	18,0	20,3	4,9
Средневзвешенная цена, USD/кв. м					
Апартаменты	6 176	6 635	5 990	6 494	6 713
Виллы	3 095	4 214	4 365	4 837	5 489
Кол-во новых договоров аренды, тыс. шт.	229,9	207,8	199,4	178,5	41,3
Апартаменты	214,3	191,8	182,4	159,1	37,2
Виллы	15,6	16,0	17,0	19,4	4,1
Средневзвешенная ставка аренды, USD/кв. м/год					
Апартаменты	151	192	268	303	311
Виллы	175	224	268	291	297

Предложение

По итогам I кв. 2026 г. было введено 696 тыс. кв. м жилой недвижимости (-58% г/г). 53% от общего объема пришлось на апартаменты.

С учетом анонсированных девелоперами сроков строительства суммарный объем ввода во II кв. 2026 г. может составить более 1,5 млн кв. м (+22% г/г). Однако ввиду геополитической обстановки показатель может скорректироваться.

Ввод жилой недвижимости в Дубае, 2021 г.—IП 2026 г.

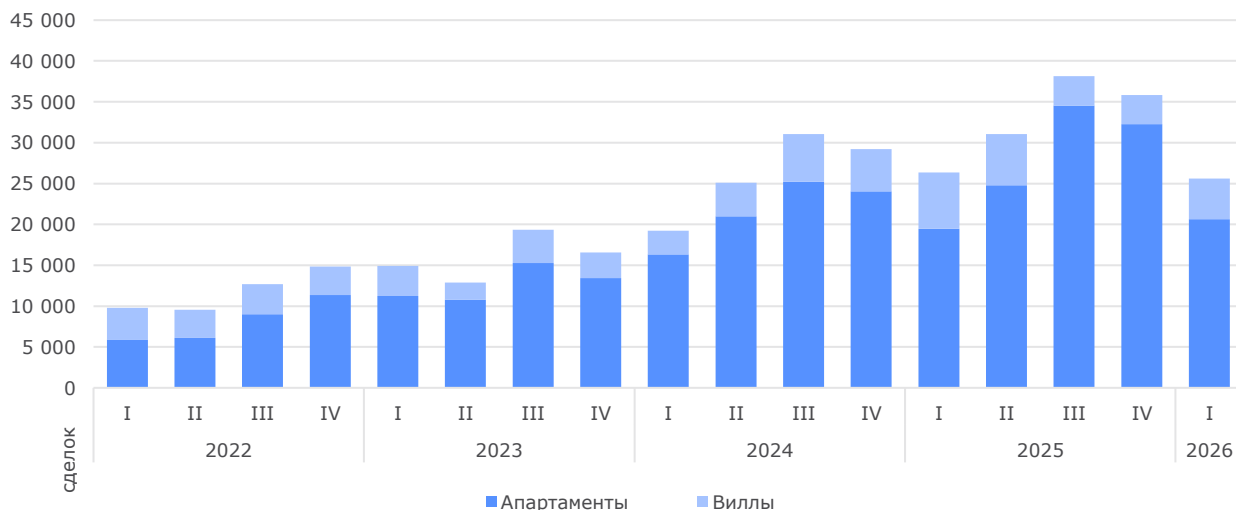


Продажа: спрос

По итогам I кв. 2026 г. на рынке жилой недвижимости Дубая было заключено более 25,5 тыс. сделок со строящейся недвижимостью. Данный показатель на 3% меньше аналогично периода прошлого года.

Стоит отметить, что спрос по покупке апартаментов вырос (г/г) на 6%. Суммарно было заключено более 20,6 тыс. сделок.

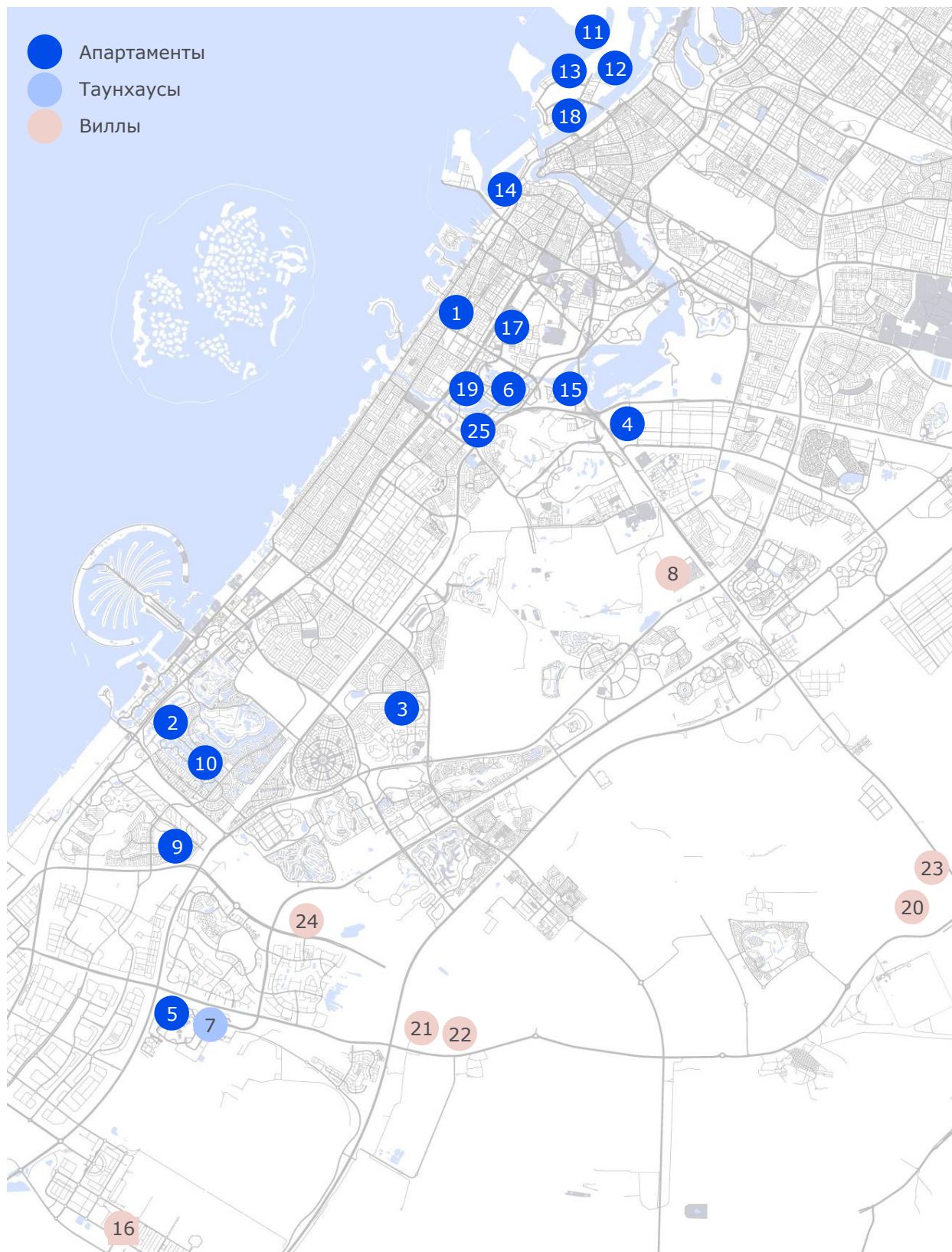
Количество сделок по покупке первичной жилой недвижимости



Примеры стартов продаж жилых проектов в I кв. 2026 г.

№	Название проекта	Девелопер	Минимальная стоимость юнита, AED	Минимальная стоимость юнита, USD	Срок сдачи объекта	Район
1	Holm 3	HOLM Development	1 140 000	307 800	Q3 2028	Jumeirah Garden City
2	Hilton Residences	Emirates Developments	1 150 000	310 500	Q3 2027	Jumeirah Lake Towers
3	Nova Tower	Al Ansari Properties	1 370 000	369 900	Q2 2027	Dubai Science Park
4	Zen Lagoons by Sanzen	Sanzen Developments	1 400 000	378 000	Q4 2028	Meydan Horizon
5	Expo Valley Views - Ghadeer	Expo City Development	1 590 000	429 300	Q4 2029	Expo City Dubai
6	Mercedes-Benz Places	Binghatti	1 600 000	432 000	Q2 2028	Meydan
7	Terra Woods	Emaar	1 600 000	432 000	Q1 2030	Expo City Dubai
8	The Wilds Residences	ALDAR	1 600 000	432 000	Q2 2030	Wadi Al Safa 3
9	Casa Altia	YAS Developers	1 800 000	486 000	Q1 2028	Al Furjan
10	Serenia District East Residences	Palma Holding	1 960 000	529 200	Q2 2030	Jumeirah Islands
11	Sea Cliff by Imtiaz	Imtiaz Development	1 990 000	537 300	Q1 2028	Dubai Islands
12	Bayview Boulevard	AB Developers	2 140 000	577 800	Q1 2027	Dubai Islands
13	Isla Private Residences	Chaimaa Holding	2 200 000	594 000	Q1 2028	Dubai Islands
14	Fior 1	Emaar	2 210 000	596 700	Q3 2030	Rashid Yachts and Marina
15	Artistry Two Residences	Select Group	2 300 000	621 000	Q1 2029	Dubai Design District
16	Terva Homes	Al Mizan	2 550 000	688 500	Q2 2027	Dubai Industrial City
17	The Residences DIFC Zabeel District	DIFC	2 600 000	702 000	Q4 2029	DIFC Zabeel District
18	Treppan Living Privé	Fakhruddin Properties Development	3 240 000	874 800	Q4 2028	Dubai Islands
19	Inaura Hotels & Residences Downtown	Arada	3 590 000	969 300	Q2 2030	Downtown Dubai
20	The Brooks	Sobha	3 990 000	1 077 300	Q3 2029	Sobha Sanctuary
21	Salva	Emaar	6 500 000	1 755 000	Q3 2030	The Heights
22	Serro	Emaar	6 500 000	1 755 000	Q1 2030	The Heights
23	The Grove at Sobha Sanctuary	Sobha	9 320 000	2 516 400	Q3 2029	Sobha Sanctuary
24	Palmiera	Emaar	16 500 000	4 455 000	Q1 2029	The Oasis
25	Wedyan – The Canal	Al Ghurair Collection	26 000 000	7 020 000	Q1 2030	Business Bay

Карта проектов



Указано приблизительное расположение проектов

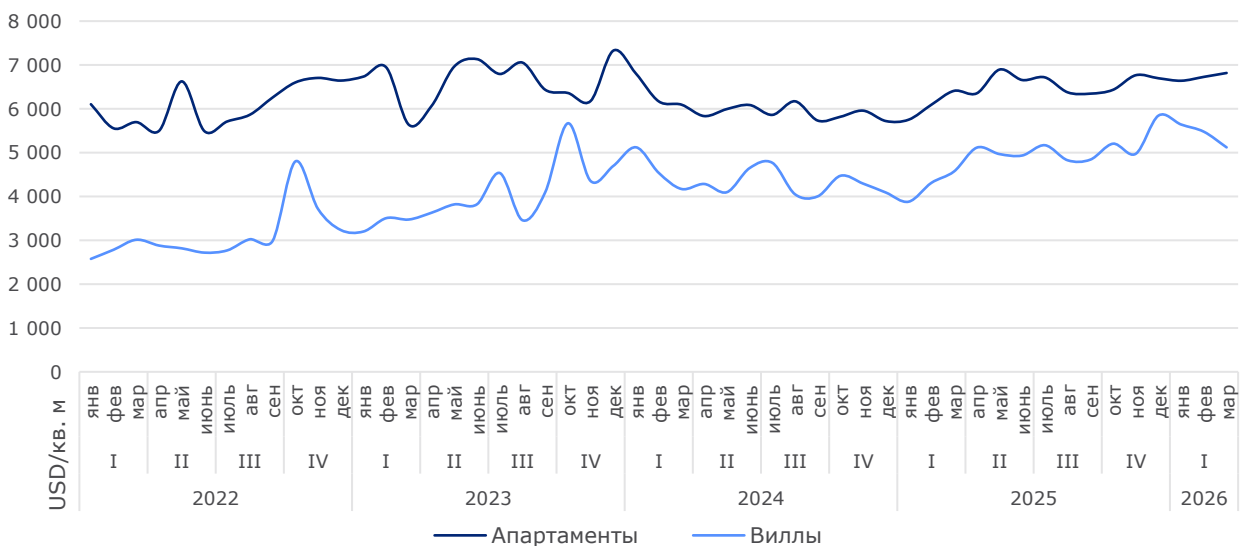


Цены продаж

По данным за I кв. 2026 г. средневзвешенная цена продажи кв. м апартаментов составила 6 712 USD, вилл – 5 489 USD. Для сравнения: в аналогичном периоде прошлого года средневзвешенная цена кв. м составила 6 100 USD и 4 225 USD соответственно.

Такую динамику можно объяснить активным ростом рынка во второй половине прошлого года и продолжавшимся притоком частного капитала в Дубай, выходом на рынок предложения в центральных и прибрежных локациях города, а также тем, что турбулентность марта еще не успела отразиться в статистике сделок.

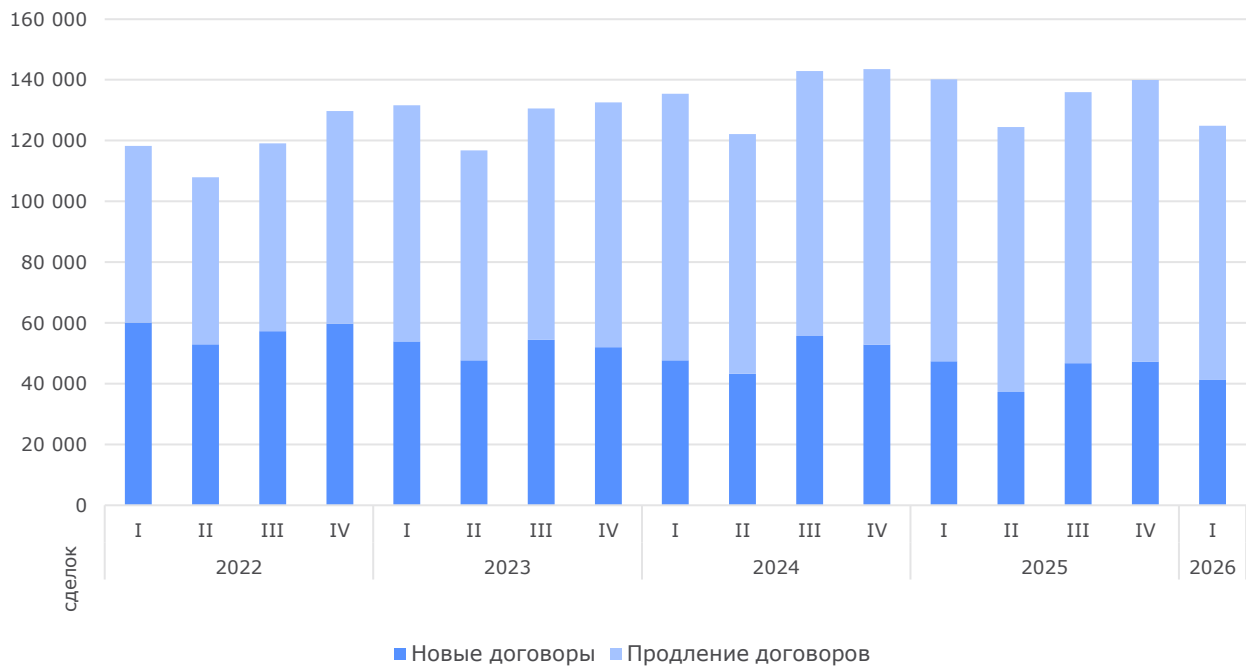
Средневзвешенная цена продажи строящейся жилой недвижимости



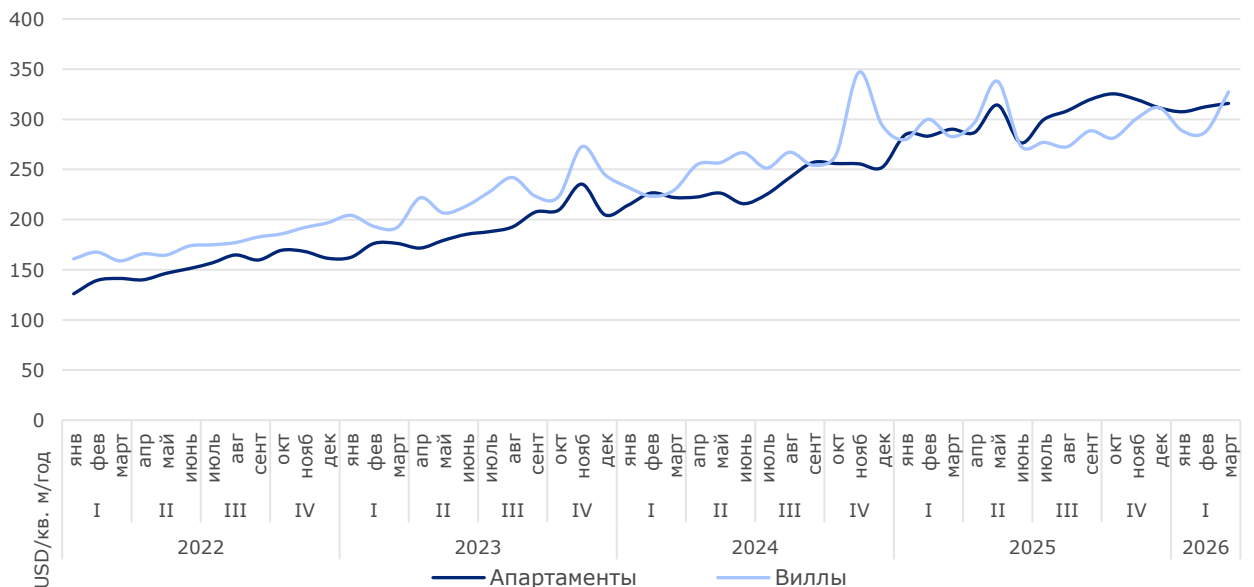
Аренда

- В I кв. 2026 г. суммарно было заключено 41,3 тыс. новых арендных сделок, где 90% от всех сделок пришлось на апартаменты. Для сравнения: в I кв. 2025 г. суммарно было 47,3 тыс. новых арендных сделок.
- Средневзвешенная ставка аренды апартаментов по итогам I кв. 2026 г. составила 311 USD/кв. м/год, вилл — 297 USD/кв. м/год.

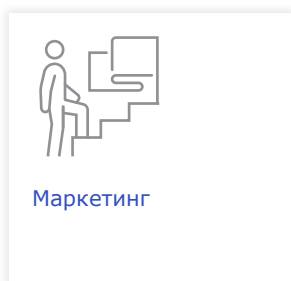
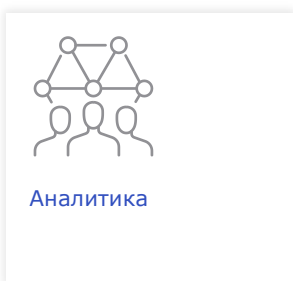
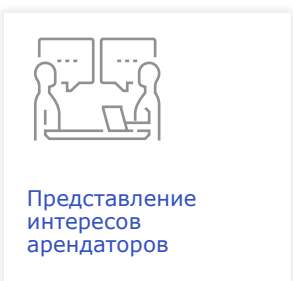
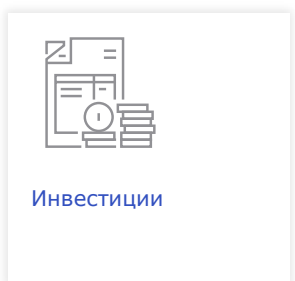
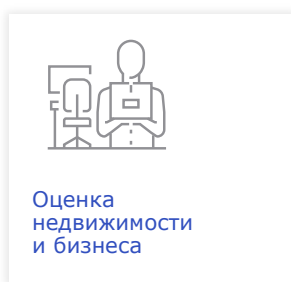
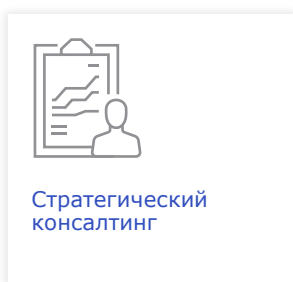
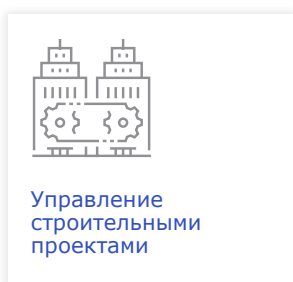
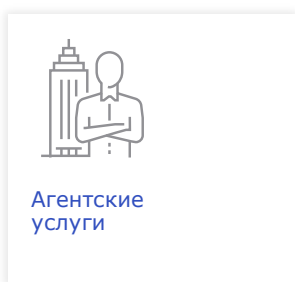
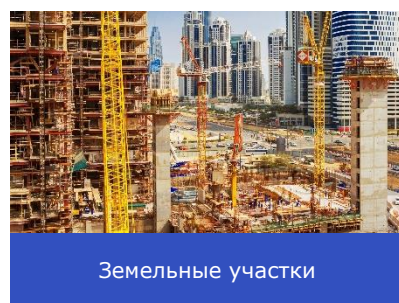
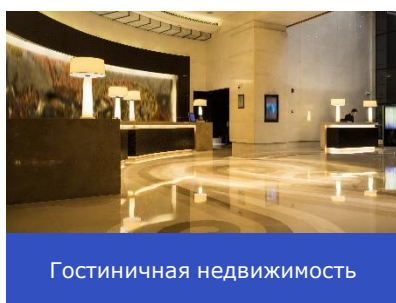
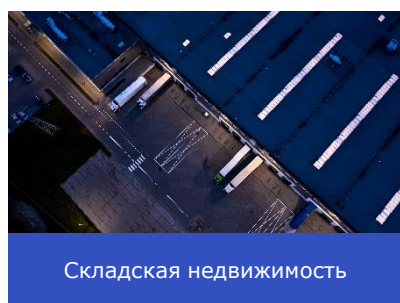
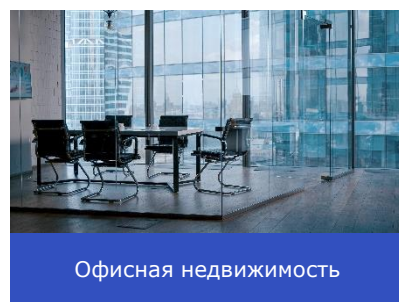
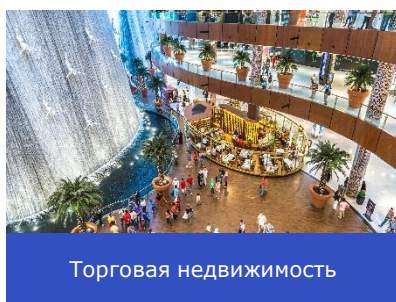
Сделки аренды в Дубае



Средневзвешенная ставка аренды по новым договорам



Услуги Nikoliers



Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Дарья Вишнякова
Младший аналитик
Daria.Vishniakova@nikoliers.ru

Copyright © 2026 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С,
52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru