

I полугодие 2025 г.

Офисная недвижимость

ОАЭ | Дубай



Основные индикаторы* рынка офисной недвижимости Дубая в I-II кв. 2025 г.

Объем заключенных новых арендных сделок

3,6
тыс. сделок

4,9
млн кв. футов

Объем заключенных сделок продажи

1,3
тыс. сделок

1,8
млн кв. футов

Средняя ставка аренды по новым заключенным договорам

203
AED/кв. фут/год (590 USD/кв. м/год)

Средневзвешенная цена покупки готового объекта

2 039
AED/кв. фут (5 926 USD/кв. м)

*Учитывались сделки в основных деловых районах Дубая

Основные итоги на рынке офисной недвижимости Дубая в I-II кв. 2025 г.

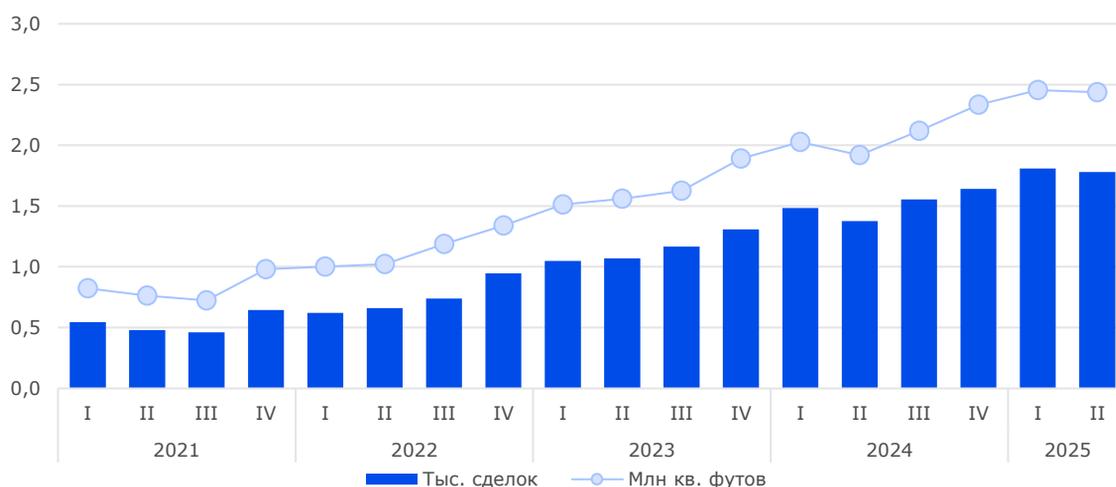
- Рынок офисной недвижимости Дубая **демонстрирует рост** арендных ставок и объема закрытых сделок как по аренде, так и по покупке офисных площадей.
- Общее предложение офисных площадей в Дубае превышает 59 млн кв. футов (5,5 млн кв. м), при этом до 2029 г. **планируется ввод более 7,5 млн кв. футов (700 тыс. кв. м) новых качественных офисных помещений.**
- **Девелоперы** активно **реагируют** на растущий спрос, **выводя на рынок новые проекты**, которые успешно продаются еще на стадии строительства.
- Развитие рынка сопровождается **территориальным расширением** деловых кластеров. Так, например, реализация плана по развитию района DIFC 2.0 предусматривает ввод более 13 млн кв. футов (1,2 млн кв. м) жилых, офисных и торговых площадей.

Аренда: спрос

По итогам I полугодия 2025 г. в основных деловых районах Дубая было заключено более 3,6 тыс. новых сделок аренды (+25% г/г), или более 4,9 млн кв. футов (455 тыс. кв. м) (+24% г/г). Сумма сделок в основных деловых районах составляет 38% от общей площади всех сделок, заключенных на рынке офисной недвижимости Дубая за рассматриваемый период.

Средняя площадь арендуемого блока в I полугодии 2025 г. составила 1 365 кв. футов (127 кв. м).

Объем заключенных сделок с офисной недвижимостью по новым договорам аренды в основных деловых районах Дубая, 2021—II кв. 2025 гг.



По сравнению с I полугодием 2021 г. число новых арендных сделок выросло на 250%, а объем арендованной площади — на 208%.

В условиях стабильной экономики и активной инвестиционной политики эмират продолжает привлекать транснациональные корпорации и технологические компании. Рост конкуренции за офисы в центральных районах стимулирует смещение спроса в сторону развивающихся локаций, что, в свою очередь, формирует новые ориентиры для девелоперов.

I-II кв. 2025 г. к	Количество новых сделок аренды, шт.	Сумма сделок, кв. футы
I-II кв. 2024	▲ 25%	▲ 24%
I-II кв. 2021	▲ 250%	▲ 208%

46%

Доля района Business Bay в объеме арендных сделок в 9 основных деловых районах Дубая в I-II кв. 2025 г.

Ставки аренды

В I полугодии 2025 г. средневзвешенная ставка по новым договорам аренды зафиксировалась на уровне 203 AED/кв. фут/год (590 USD/кв. м/год), рост в среднем составил 15% (г/г). Самая высокая арендная ставка за наблюдаемый период была зафиксирована в районе DIFC — 559 AED/кв. фут/год (1 625 USD/кв. м/год).

Наибольший рост по новым договорам аренды пришелся на район Downtown. Он составил 27%, что объясняется удачным расположением района, высококачественной инфраструктурой, развитой транспортной доступностью, ограниченным офисным предложением.

Средневзвешенная ставка аренды в районе Downtown в I полугодии 2025 г. составила 344 AED/кв. фут/год (1 000 USD/кв. м/год). Однако в премиальных офисах с высококачественной отделкой (например, Boulevard Plaza, Emaar Square) ставка аренды могла достигать 640 AED/кв. фут/год (1 860 USD/кв. м/год).

Аналогичную тенденцию можно наблюдать в районе Business Bay, где ставки аренды в таких объектах, как Opus Tower, The Binary, достигали 700 AED/кв. фут/год (2 034 USD/кв. м/год).

Рост средневзвешенной ставки аренды по новым договорам в основных деловых районах

15%

I-II кв. 2025 г. vs I-II кв. 2024 г.

40%

I-II кв. 2025 г. vs I-II кв. 2021 г.

Средневзвешенная ставка по новым договорам аренды* в основных деловых районах Дубая в I полугодии 2025 г.

Район	AED/кв. фут/год	USD/кв. м/год
Barsha Heights	160	465
Business Bay	199	578
Downtown	344	1 000
Dubai Design District	233	677
Dubai Internet City	233	677
Dubai Media City	195	567
JLT	194	564
Trade Center First	174	506
Trade Center Second	267	776
DIFC**	559	1 625

Диапазон* средневзвешенной ставки по новым договорам аренды* в наиболее качественных офисных объектах

250-450

AED/кв. фут/год

727-1 310

USD/кв. м/год

*Диапазон варьируется в зависимости от района, качества и престижности здания, площади офиса, этажа и видовых характеристик, качества отделки и других характеристик объекта, а также особенностей конкретной сделки

* Расчет производился по закрытым сделкам, за исключением DIFC.

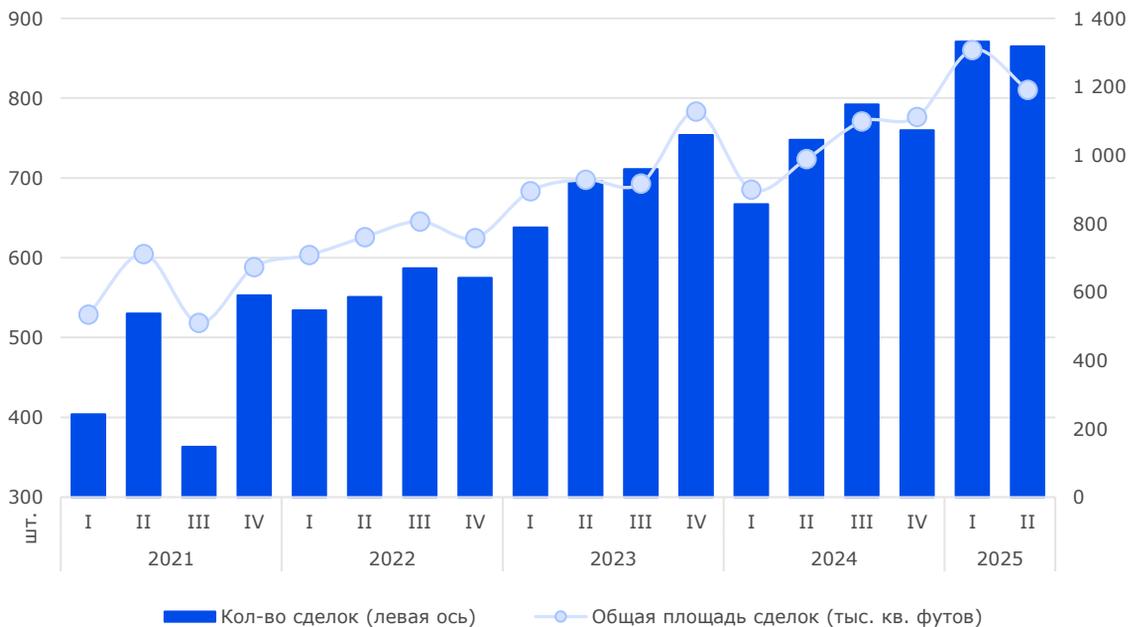
** Для расчета средневзвешенной ставки аренды использовалась информация из открытых источников, включающих текущие предложения вакантных офисных помещений.

Продажа: спрос

В I-II квартале 2025 г. общая площадь сделок по покупке офисных площадей составила более 2 млн кв. футов (191 тыс. кв. м) — расчет производился по всем сделкам рынка офисной недвижимости Дубая. 82% всех сделок пришлось на готовые объекты.

Из них площадь сделок по покупке площадей в строящихся объектах составила 443 тыс. кв. футов (41,3 тыс. кв. м), что больше почти в 10 раз, чем за аналогичный период 2024 г. Это объясняется стартом продаж новых офисных проектов в конце 2024 г. и первой половине 2025 г.

Объем продаж строящихся и готовых офисных помещений



1 440
кв. футов (134 кв. м)

Средняя площадь покупки офисного помещения в I полугодии 2025 г.

42%

Доля сделок по покупке офисной недвижимости в 9 основных деловых районах Дубая в I-II кв. 2025 г.

I-II кв. 2025 г. к	Количество новых сделок по покупке*	Общая площадь сделок
I-II кв. 2024	▲ 23%	▲ 32%
I-II кв. 2021	▲ 86%	▲ 101%

*в расчеты вошли сделки по покупке готовых и строящихся офисных помещений

Источник: REIDIN, расчеты Nikoliers

Продажа: цены сделок

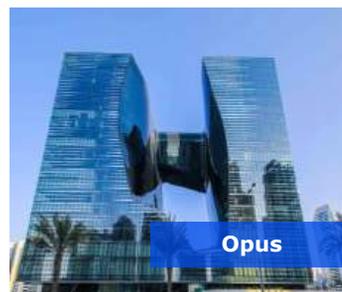
Средневзвешенная цена продажи квадратного фута в **готовых офисных объектах** в основных деловых районах Дубая по итогам I полугодия 2025 г. составила 2 040 AED/кв. фут (5 935 USD/кв. м), что больше на 33%, чем в I полугодии прошлого года.

Функционирующие офисные здания с самыми дорогими ценами покупки офисных блоков в I полугодии 2025 г.

Офисное здание	Район	Цена* AED/кв. фут	Цена*, USD/кв. м	Число закрытых сделок
Boulevard Plaza 1, 2	Downtown Dubai	5 580	16 240	8
Burj Khalifa	Downtown Dubai	4 900	14 260	3
Opus	Business Bay	4 500	13 095	26
Emaar Square 4	Downtown Dubai	4 150	12 080	1
Almas Tower	JLT	3 765	10 960	16

Расчеты Nikoliers на основе данных REIDIN

*Средневзвешенная цена продажи по закрытым сделкам за рассматриваемый период



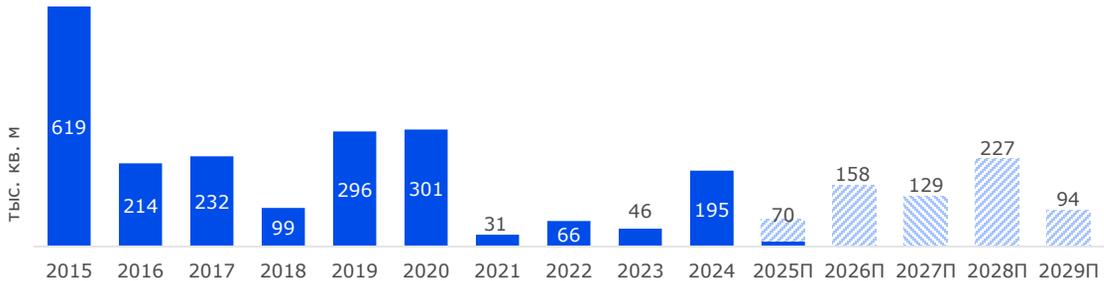
Средневзвешенная цена покупки площадей в **строящихся офисных проектах** за последние 12 месяцев выросла практически в полтора раза, что объясняется запуском новых офисных проектов в конце 2024 г. и первой половине 2025 г. По итогам I полугодия 2025 г. она составила 2 440 AED/кв. фут (7 100 USD/кв. м).



Пример одного из самых дорогих строящихся объектов в Дубае на данный момент. Планируемая дата ввода: IV кв. 2029 г.

Новый девелопмент

Динамика ввода офисных площадей в Дубае, 2015-2029 гг.



На данный момент общее предложение офисных площадей составляет более 59 млн кв. футов (5,5 млн кв. м) (расчет производился по арендопригодной площади) в основных деловых районах Дубая. До 2029 г. планируется ввести еще более 7,5 млн кв. футов (700 тыс. кв. м) качественных арендопригодных офисных площадей.

До конца 2025 г. планируется ввести в эксплуатацию около 603 тыс. кв. футов (56 тыс. кв. м) новых офисных площадей. Среди ожидаемых объектов — вторая фаза TECOM’s Innovation Hub (GLA — 355 тыс. кв. футов / 33 тыс. кв. м), а также новая штаб-квартира DEWA (200 тыс. кв. футов / 18,6 тыс. кв. м), которая станет одним из крупнейших объектов государственного назначения.





Тенденции и прогнозы развития рынка



Растущий спрос на фоне ограниченного предложения

Рынок офисной недвижимости находится в фазе активного роста, продолжая оставаться привлекательной площадкой для инвестиций и бизнеса. Это подтверждается увеличением числа международных компаний, особенно в секторах технологий и финансов, стремящихся расширить свое присутствие в регионе, открывая офисы в эмирате. На фоне дефицита предложения ставки аренды растут, а качественные предложения быстро находят своих арендаторов. Ожидается, что до конца 2025 г. этот тренд продолжится.



Активизация девелоперской активности

В ответ на стремительно растущий спрос девелоперы активно выводят на рынок новые офисные проекты, которые распродают еще на начальной стадии строительства. В ближайшие пять лет планируется ввод более 15 новых офисных проектов не только в привычных деловых зонах Дубая, но и за их пределами.



Реструктуризация портфелей частных инвесторов

Инвестиционный фокус смещается: всё больше инвесторов, ранее ориентированных на жилую недвижимость, начинают присматриваться к офисному сегменту. Устойчивый спрос, рост арендных ставок в ключевых деловых районах, а также запуск новых высококачественных проектов поддерживают рост спроса.



Рост числа mixed-use-проектов с офисной компонентой

В ответ на изменяющийся спрос и дефицит качественных офисных площадей девелоперы в Дубае всё чаще включают офисные пространства в состав mixed-use-проектов. В жилых башнях и многофункциональных комплексах появляется доля площадей, адаптированных под рабочие пространства.

Приложение

Методология расчета индикаторов рынка и карта основных деловых районов Дубая

С IV квартала 2024 г. компания Nikoliers использует собственную методологию для анализа рынка офисной недвижимости Дубая, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются иными компаниями и источниками. В отчетах компании представлен более глубокий анализ по девяти **основным деловым** районам Эмирата: Barsha Heights, Business Bay, Downtown Dubai, Dubai Design District, Dubai Internet City, Dubai Media City, Jumeirah Lake Towers (JLT), Trade Center First и Trade Center Second. Данная выборка не ограничивает наличие других деловых районов в Дубае. Также одним из ключевых деловых районов является Dubai International Financial Centre (DIFC), где представлено множество качественных офисных объектов. Однако данные по сделкам аренды и покупки офисной недвижимости в этом районе находятся в закрытом доступе.

Для расчета спроса, средневзвешенных ставок аренды и цен продаж в основных деловых районах Дубая учитываются сделки от 500 кв. футов (46,5 кв. м).

Карта основных деловых районов Дубая



Специализированные отчеты 2025

Рынок низкотемпературных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

[Посмотреть](#)

Реконцепция торговых центров

[Посмотреть](#)

Индустриально-складские зоны – Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

РЕНЕССАНС внутригородской индустриально-складской недвижимости: ключевые катализаторы и перспективы развития рынка

[Посмотреть](#)

Офисы российских компаний в Дубае

[Посмотреть](#)

«Фактор Газпрома»: продолжение истории

[Посмотреть](#)

Офисная недвижимость Индикаторы рынка в «Москва-Сити»

[Посмотреть](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Жилая недвижимость



Торговая недвижимость



Офисная недвижимость



Складская недвижимость



Гостиничная недвижимость



Земельные участки



Агентские услуги



Управление строительными проектами



Стратегический консалтинг



Оценка недвижимости и бизнеса



Инвестиции



Представление интересов арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев
Партнер
Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Дарья Вишнякова
Младший аналитик
Daria.Vishniakova@nikoliers.ru

Copyright © 2025 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