

I квартал 2026 г.

# Торговая недвижимость

ОАЭ | Дубай

## Методология расчета индикаторов рынка

С I квартала 2025 г. компания Nikoliers использует собственную методологию для анализа рынка торговой недвижимости Дубая, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются иными компаниями и источниками. Наряду с анализом рынка торговых центров (ТЦ) Дубая в целом, в отчетах компании представлен более глубокий анализ по шести **ключевым** ТЦ: Dubai Mall, Mall of the Emirates, Dubai Marina Mall, Dubai Hills Mall, City Centre Mirdif, Dubai Festival City Mall.

**Ключевые ТЦ** — наиболее востребованные среди арендаторов и посетителей торговые центры, которые имеют значительное влияние на рынок Дубая. Однако данной выборкой не ограничивается список других современных концептуальных объектов в эмирате.

Внутри выборки ключевых ТЦ выделены две категории:

**«Знаковые»** — Dubai Mall и Mall of the Emirates, всемирно известные проекты, являются культурными и коммерческими символами, ориентированы на привлечение не только местных жителей, но и туристов и притягивают посетителей со всего мира. Самые крупные торговые объекты на рынке.

**«Топовые»** — Dubai Marina Mall, Dubai Hills Mall, City Centre Mirdif и Dubai Festival City Mall, крупные ТЦ с профессиональной концепцией, сбалансированным составом арендаторов и высокой долей наиболее популярных международных брендов.

Для расчета средневзвешенных ставок аренды по ключевым ТЦ учитываются сделки от 200 до 10 000 кв. футов.





## Основные тенденции рынка в I кв. 2026 г.

### Устойчивость рынка в условиях геополитической нестабильности

В I кв. 2026 г. рынок торговой недвижимости Дубая демонстрировал устойчивость, несмотря на геополитическую напряженность с начала марта, когда события в регионе привели к некоторым ограничениям и временному падению трафика. При этом ключевые моллы и городская инфраструктура продолжили работать без сбоев.

### Фокус на районные ТЦ

Наблюдается тренд на создание малоформатных ТЦ. Все чаще девелоперы объявляют о запусках моллов, которые не только удовлетворяли бы потребности большого числа покупателей, но и становились важной частью инфраструктуры жилых районов. Помимо привычных магазинов и бутиков, такие ТЦ предполагают наличие разнообразных сервисных услуг, таких как фитнес-центры, салоны красоты, кафе и рестораны. Главное внимание уделяется созданию удобной и комфортной среды для местных жителей, что важно в условиях стремительного развития эмирата. Примеры будущих проектов — First Avenue Jumeirah Mall, Villa Square Mall, Liwan Mall.

### Анонсы новых проектов

В Эмирате продолжается активный девелопмент. Помимо классических торговых центров, наблюдается развитие специализированных торговых кластеров. В I кв. 2026 г. состоялось открытие пешеходной улицы 25 Jump Street в районе One Central. Зона сочетает в себе рестораны и бары с алкогольной лицензией, а также кинотеатр Cinema Akil с уличными кинопоказами.

Также анонсированы такие проекты, как Dubai Gold District в Al Ras — первая «золотая улица», где будут представлены различные ювелирные бренды, и Dubai Food District в районе Al Aweer — кластер, предполагающий сочетание фуд-кортов, фермерского рынка и производств различных продуктов питания.

## Ключевые ТЦ Дубая: спрос

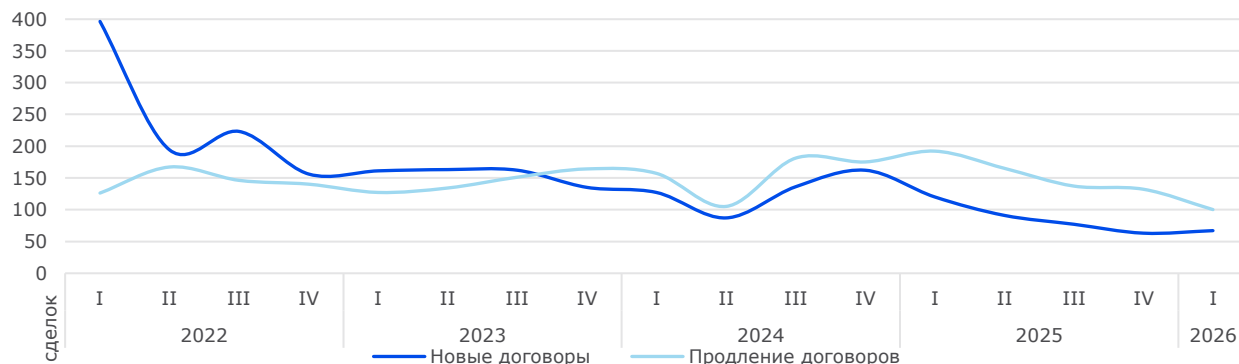
2  
раза

Сокращение объемов новых арендных договоров в ключевых ТЦ Дубая

Суммарно в I кв. 2026 г. было заключено 67 новых договоров аренды в ключевых ТЦ Дубая. Для сравнения: в аналогичном периоде 2025 г. было заключено 120 новых арендных договоров. Снижение арендной активности можно объяснить следующими факторами: низкой активностью арендаторов в период Рамадана, ограниченным предложением свободных торговых площадей, а также отменой и переносом части сделок ввиду геополитической ситуации в Эмирате в марте 2026 г.

Dubai Mall традиционно формирует наибольшую долю в структуре арендных сделок (42%), и с учётом текущих работ по расширению объекта ожидается сохранение данного тренда. 22% от всех новых арендных сделок пришлось на Dubai Hills Mall, который с момента открытия в 2022 г. успел стать одним из наиболее востребованных моллов Эмирата.

### Сделки аренды в ключевых ТЦ Дубая, 2021-2026 гг.



## Ключевые ТЦ Дубая: ставки аренды

В I кв. 2026 г. средневзвешенная ставка аренды по новым договорам в «топовых» ТЦ Дубая составила 353 AED/кв. фут/год (1 027 USD/кв. м/год), в «знаковых» — 997 AED/кв. фут/год (2 898 USD/кв. м/год). Для сравнения: в I кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды по новым договорам составила 345 AED/кв. фут/год (1 003 USD/кв. м/год) и 1 034 AED/кв. фут/год (3 005 USD/кв. м/год) соответственно.

Стоит отметить, что в условиях ограниченного предложения и единичных сделок средневзвешенная ставка аренды может значительно колебаться под влиянием отдельных транзакций.

### Ставки аренды в ТЦ Дубая в I кв. 2026 г., AED/кв. фут/год (USD/кв. м/год).

Категория ТЦ	Средняя	Минимальная	Максимальная
Топовые	<b>353 (1 027)</b>	165 (480)	553 (1 607)
Знаковые	<b>997 (2 898)</b>	713 (2 072)	1 248 (3 627)

## Новый девелопмент

47

тыс. кв. м

Планируемый объем ввода торговых площадей в ТЦ Дубая в 2026 г.

### Примеры новых проектов, запланированных к вводу в 2026 г.:

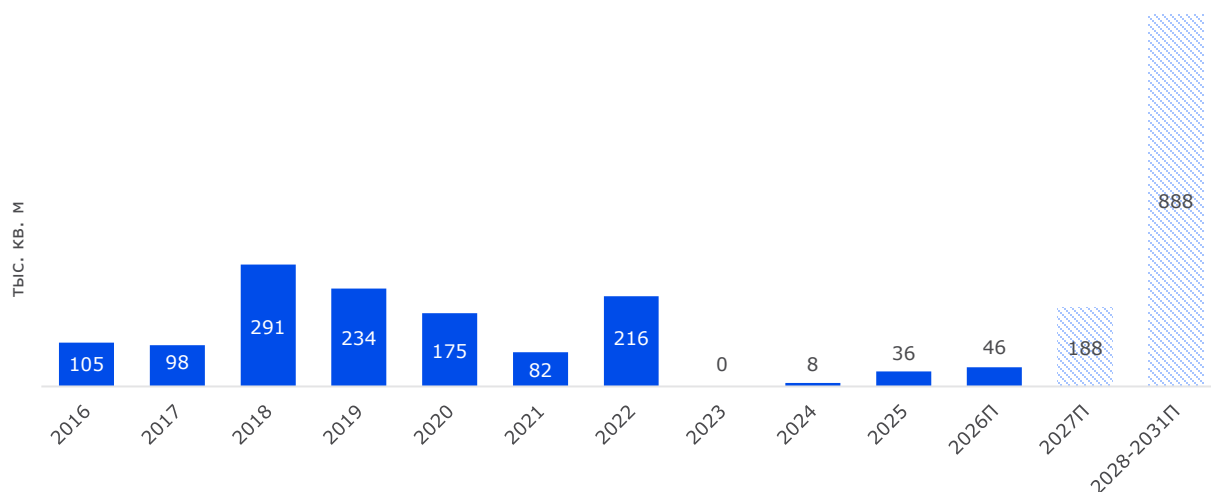


Девелоперы смещают фокус на малоформатные ТЦ и расширение существующих объектов.

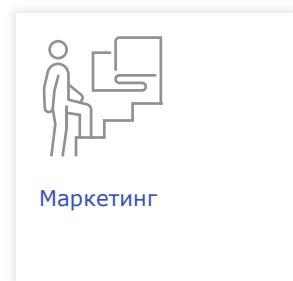
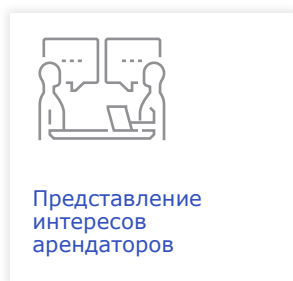
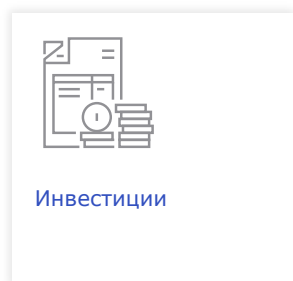
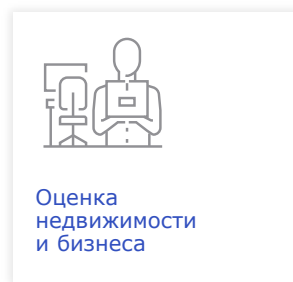
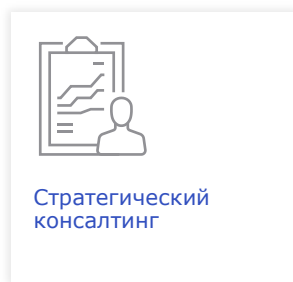
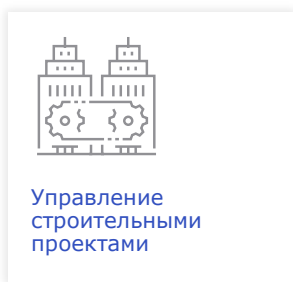
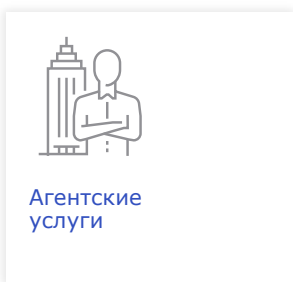
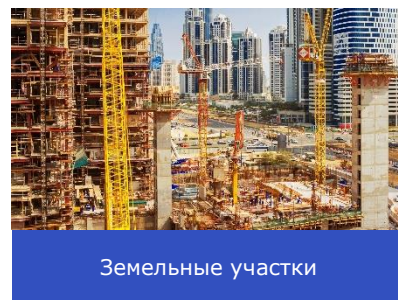
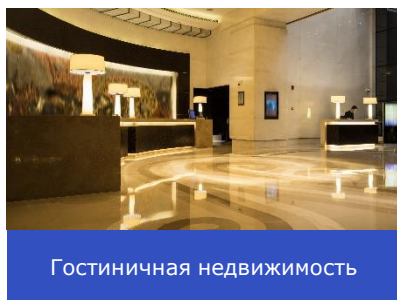
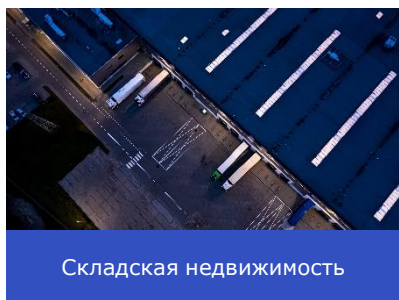
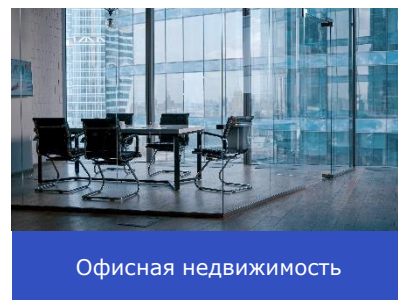
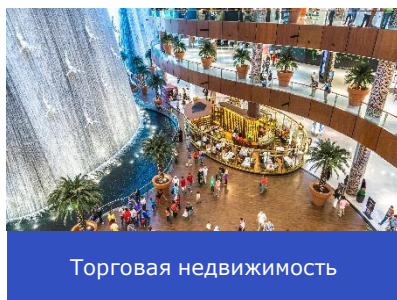
Параллельно с новыми запусками продолжается модернизация существующих объектов. В Dubai Mall ведется масштабное расширение с добавлением около 240 новых магазинов и ресторанов. В Mall of the Emirates реализуется поэтапная реновация с расширением зон развлечений, гастрономии и общественных пространств; завершение последнего этапа запланировано на 2030 г. Это позволит обоим ТЦ удерживать лидерские позиции на рынке.

На основе заявленных девелоперами сроков, в 2027-2031 гг. планируется ввод масштабных проектов, среди которых Dubai Square в районе Dubai Creek Harbour (GLA: 390 тыс. кв. м).

### Ввод торговых площадей в ТЦ Дубая, 2016-2031 гг.



# Услуги Nikoliers



## Контакты

### Офис в Дубае

**Андрей Косарев MRICS, PhD**  
Партнер, ОАЭ  
[andrey.kosarev@nikoliers.com](mailto:andrey.kosarev@nikoliers.com)

### Торговая недвижимость

**Владимир Каликин**  
Директор по развитию  
и брокериджу  
[Vladimir.Kalikin@nikoliers.com](mailto:Vladimir.Kalikin@nikoliers.com)

### Блок поддержки бизнеса

**Ольга Бакулина, MCIM**  
Региональный директор  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

### Исследования

**Дарья Вишнякова**  
Младший аналитик  
[Daria.Vishniakova@nikoliers.ru](mailto: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](http://www.nikoliers.ru)