

I квартал 2024 г.

Обзор рынка недвижимости

ОАЭ | Дубай

Тенденции и тренды



По итогам первого квартала 2024 г. рынок жилой и коммерческой недвижимости Дубая можно охарактеризовать как стабильный и демонстрирующий рост.

Спрос как на покупку, так и на аренду жилой и коммерческой недвижимости растет — как следствие, повышаются цены. Это поддерживается ростом населения, улучшением транспортной инфраструктуры - строительство новых линий метро, дорог и развязок, а также развитием туризма, экономическим ростом и инициативами правительства. Кроме того, Дубай занял третье место в рейтинге самых безопасных городов в мире, что также способствует привлечению потенциальных инвесторов и покупателей недвижимости.

Как деловой и туристический центр, Дубай благоприятствует высокому уровню активности и миграции. Это упрощает поиск арендаторов, что, в свою очередь, приводит к быстрому росту цен на аренду недвижимости. По сравнению с европейскими столицами, Дубай остается гораздо более доступным, однако после пересмотра ставок RERA ожидается увеличение ставок аренды на 10–20%. В сегменте жилой недвижимости это может привести к росту спроса на покупку недвижимости, а снижение ставок по ипотеке будет дополнительным стимулом к приобретению готовых объектов.

После смягчения в Китае в 2023 г. ограничений, связанных с COVID-19, ожидается бум спроса со стороны китайских инвесторов. Как следствие, ожидается больше сделок, особенно с элитной недвижимостью.

Рост населения Дубая продолжает стимулировать высокий спрос на различные категории жилья, включая бюджетное и ультра-премиум класса. Уже сейчас элитная недвижимость показывает значительный рост активности продаж по сравнению с более доступными ценовыми сегментами. С развитием элитной застройки важно обеспечить разнообразное предложение высококачественного жилья, чтобы удовлетворить потребности покупателей с разным бюджетом и поддержать разнообразие на рынке недвижимости.

В 2023 г. наблюдался повышенный интерес к брендовой недвижимости, и в I кв. 2024 г. были анонсированы запуски новых проектов (Armani Beach Residences от Arada, Mercedes-Benz Places от Binghatti, Damac Altitude by Grisogono от Damac). Ожидается, что в 2024 г. этот тренд сохранится, мировые компании будут разрабатывать новые проекты в сотрудничестве с девелоперами.

Спрос

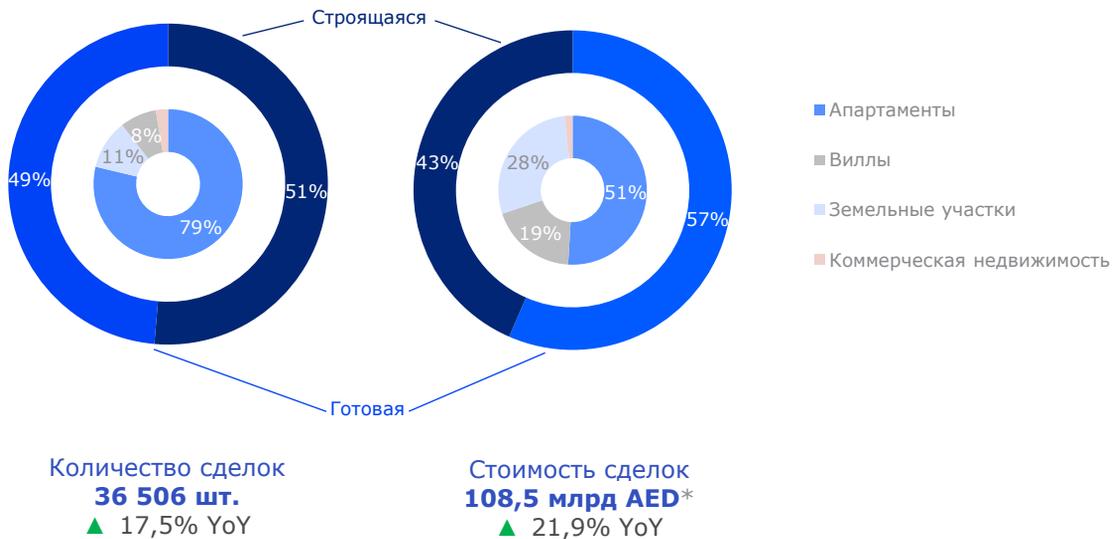
В I кв. 2024 г. объем сделок по покупке недвижимости вырос как в количественном, так и в стоимостном выражении относительно аналогичного периода 2023 г. (на 17,5% и 21,9% соответственно).

Сделки со строящейся и готовой недвижимостью были одинаково привлекательными. Однако, поскольку стоимость готовых объектов обычно выше, их доля в общем объеме сделок в денежном выражении составила порядка 57%.

Около 89% всех сделок было связано с приобретением жилой недвижимости. Апартаменты сохранили свою позицию на первом месте. По сравнению с первым кварталом прошлого года спрос на них вырос почти на 25%. Спрос на виллы снизился на 9,4% год к году.

Коммерческая недвижимость составила лишь 2% от общего объема сделок. Главной причиной является ограниченное предложение как качественных готовых объектов, так и новых строящихся проектов на рынке.

Объем заключенных сделок в I кв. 2024 г.



* 29,5 млрд USD

Апартаменты
28 739 шт.
▲ 24,7% YoY

Виллы
3 910 шт.
▼ -9,4% YoY

Земля
2 890 шт.
▲ 2,1% YoY

Коммерция
967 шт.
▲ 9,4% YoY

Источник: DXB Interact

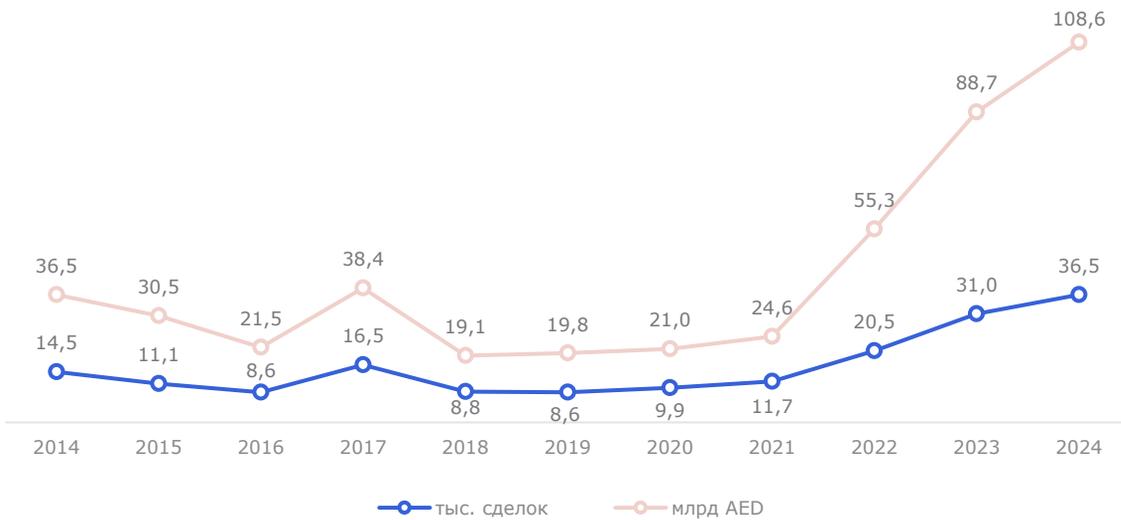
Динамика продаж

За последние 10 лет объем сделок как по количеству, так и по стоимости увеличился в 2,5–3 раза. Однако наиболее стабильный и быстрый рост наблюдается в течение последних трех лет.

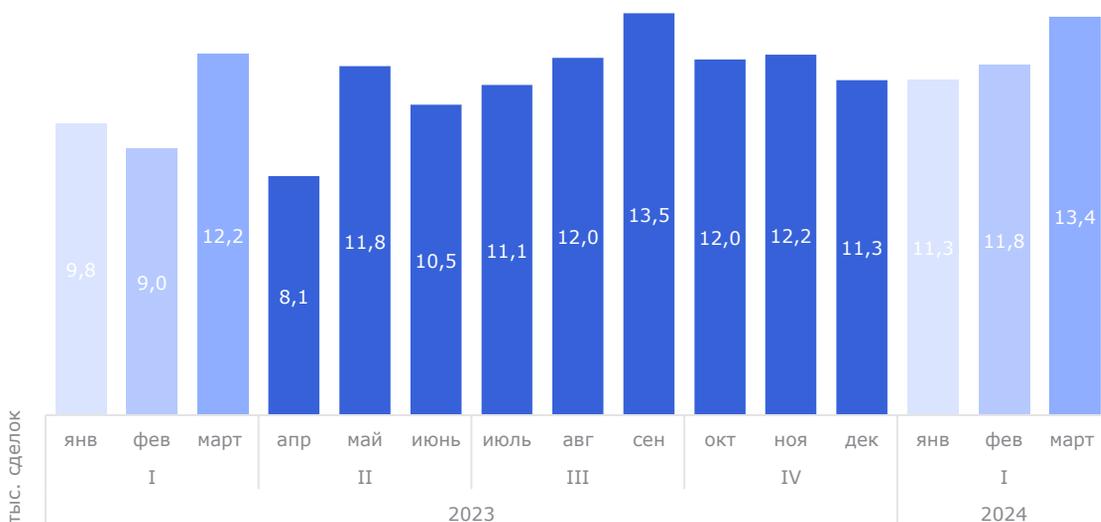
В 2024 г. на рынке заметна небольшая естественная коррекция, характерная для любого устойчиво развивающегося рынка.

Это, среди прочего, подтверждает динамика за январь-март 2024 г.: наблюдался планомерный рост спроса без резких скачков или падений, чего нельзя сказать про аналогичный период 2023 г. Кроме того, в марте был зафиксирован один из лучших результатов (13,4 тыс. сделок) на рынке недвижимости за последние 15 месяцев.

Динамика объема заключенных сделок в I кв. 2014-2024 гг.



Динамика количества заключенных сделок с января 2023 г. по март 2024 г.



Цены

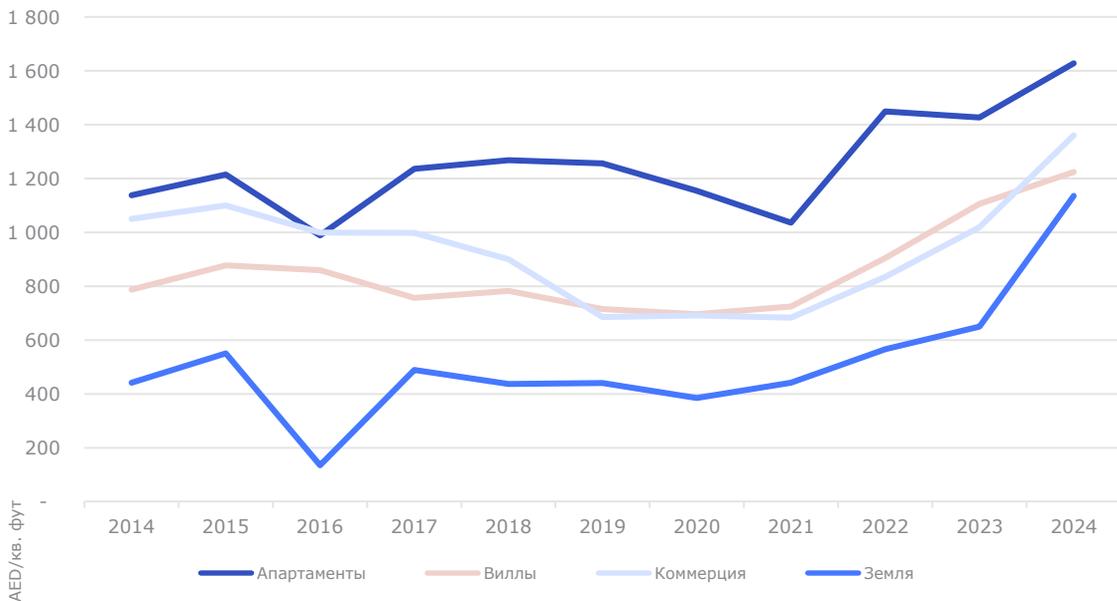
За последние 10 лет цены на рынке жилой и коммерческой недвижимости Дубая в среднем выросли на 30–60%, тогда как на земельные участки за последний год выросли в среднем на 75% из-за их ограниченного предложения.

Резкий рост спроса на недвижимость начиная с 2022 г. значительно ускорил рост цен.

На конец I кв. 2024 г. медианная стоимость сделки возросла на все типы

недвижимости по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. Однако наибольший прирост стоимости наблюдался на виллы и земельные участки. Рост стоимости вилл объясняется возросшим спросом со стороны семей с детьми, переезжающих в эмират, а также спросом на элитную недвижимость со стороны покупателей с высоким уровнем дохода.

Динамика медианной цены кв. фута недвижимости в I кв. 2014-2024 гг.



Медианная стоимость сделки с недвижимостью в I кв. 2024 г.

Апартаменты
1,2 млн AED
▲ 2,3% YoY

Виллы
3,3 млн AED
▲ 38,9% YoY

Земля
3,9 млн AED
▲ 37% YoY

Коммерция
1,3 млн AED
▲ 16,3% YoY

Аренда

Медианная стоимость аренды апартаментов и вилл в I кв. 2024 г. в среднем выросла на 20% и 15,8% год к году соответственно. Эта тенденция обусловлена продолжающимся увеличением числа приезжающих туристов, релокантов и людей, которые выбирают эмират для сезонного проживания. Апартаменты востребованы в первую очередь, независимо от цели посещения эмирата и количества членов семьи, в то время как виллы предпочтительнее для семей с детьми.

Стоимость арендной сделки с коммерческой недвижимостью за прошедшие 12 месяцев выросла на 43,5% и в среднем составила 55,1 тыс. AED/год*. Такой активный рост обусловлен ограниченным предложением, высокой конкуренцией на рынке коммерческой недвижимости Дубая и указывает на потенциал инвестиций в этот тип

недвижимости. Качественных вакантных помещений практически нет, объекты устаревают, новых вводится мало, а в строящихся на большую часть площадей уже заключены предварительные договоры аренды.

Кроме того, Дубай стал одним из самых востребованных направлений для иностранных сотрудников и компаний, и, согласно международному рейтингу «The Global Expat Index», он занимает девятое место в мире по удобству жизни для релокантов.

Активно развивается финансовый сектор, что, как следствие, привлекает топ-менеджеров и международные корпорации.

Все эти факторы влекут за собой рост цен на аренду жилой и коммерческой недвижимости.

Медианная стоимость аренды недвижимости в I кв. 2024 г.

Апартаменты
72 000 AED/год*
▲ 20% YoY

Виллы
169 000 AED/год*
▲ 15,8% YoY

Коммерция
55 100 AED/год*
▲ 43,5% YoY

Ипотечные сделки

- В настоящее время в Дубае большая часть сделок (около 76%) совершается без привлечения ипотеки. Вместе с тем ипотечные сделки заключаются только в отношении готовой недвижимости, на это существует две основные причины: нежелание банков давать ипотеку под строящиеся объекты и доступность беспроцентной рассрочки от застройщика.
- Банки постепенно начали предлагать более низкие ипотечные ставки. Это стимулирует спрос на покупку готовой недвижимости, и тенденция в ближайшее время продолжится.
- По сравнению с прошлым годом в I кв. 2024 г. количество сделок с привлечением ипотечного кредитования увеличилось на 3%.
- Общая стоимость сделок с привлечением ипотеки за год возросла на 52%, что может быть связано с возросшим спросом на премиальное жилье.

Объем ипотечных сделок с недвижимостью в I кв. 2024 г.

8 676 сделок
▲ 3,2% YoY

47,8 млрд AED**
▲ 52% YoY

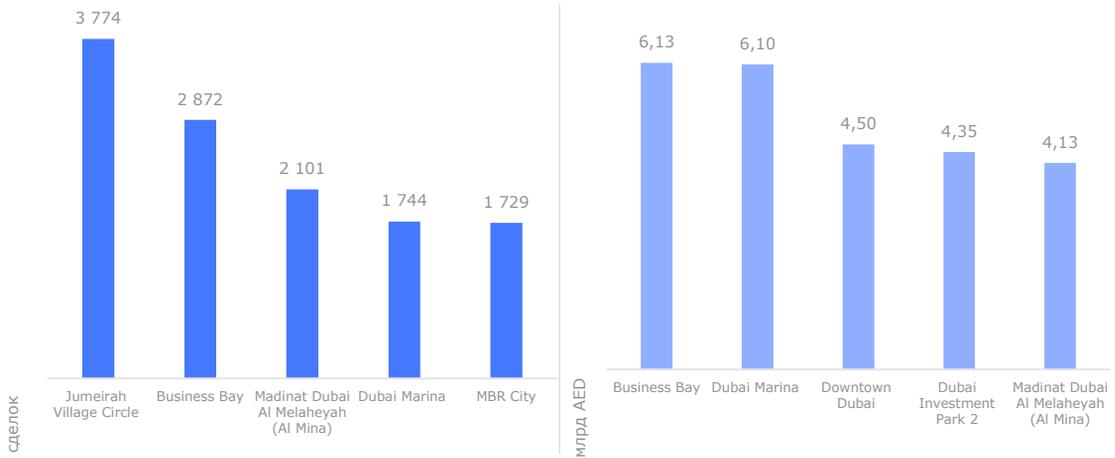
Источник: DXB Interact

* Апартаменты – 20 тыс. USD/год, виллы – 46 тыс. USD/год, коммерческая недвижимость – 15 тыс. USD/год.

** 13 млрд USD.

Востребованные районы

Наиболее востребованные районы Дубая по объему заключенных сделок продажи в I кв. 2024 г.



Источник: DXB Interact



Наиболее востребованные районы Дубая по:

- 📊 - количеству заключенных сделок
- 💰 - объему заключенных сделок в стоимостном выражении
- 📈 - объему заключенных сделок в количественном и стоимостном выражениях.

Топ-3 проектов с самыми дорогими проданными апартаментами*



BULGARI Lighthouse Dubai

Цена сделки: **140 млн AED** (38 млн USD)

Девелопер: Meraas

Район: Jumeirah Bay Island

Срок сдачи объекта: II кв. 2027 г.

27-этажное жилое здание под управлением отельной сети Bulgari Hotel & Resorts, спроектированное архитектурным бюро Antonio Citterio Patricia Viel. Bulgari Lighthouse предлагает пентхаусы с 4 и 5 спальнями с разнообразными дизайном и планировками. Здание «воплощает итальянскую современную эстетику, черпая вдохновение из мира природы и прекрасного окружающего ландшафта».



Casa Canal

Цена сделки: **140 млн AED** (38 млн USD)

Девелопер: AHS Properties

Район: Al Safa (Dubai Water Canal)

Срок сдачи объекта: IV кв. 2025 г.

Премиальный жилой комплекс, архитектором которого выступила компания Killa Design. В Casa Canal представлены роскошные виллы с 3–6 спальнями и стильные пентхаусы. Из всех резиденций открывается потрясающий вид на Dubai Water Canal и Safa Park.



Como Residences

Цена сделки: **96 млн AED** (26 млн USD)

Девелопер: Nakheel (Dubai Holding)

Район: Palm Jumeirah

Срок сдачи объекта: III кв. 2027 г.

71-этажный жилой комплекс премиум-класса. Включает в себя эксклюзивную коллекцию недвижимости, состоящую из апартаментов с 2–6 спальнями, пентхауса с 5 спальнями и двухэтажных дуплексов с 7 спальнями. В проекте есть все удобства для проживания семьей с детьми.

* Сделки состоялись в I кв.е 2024 г.

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



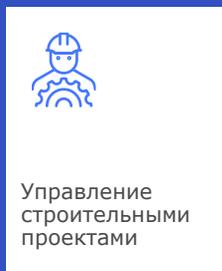
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



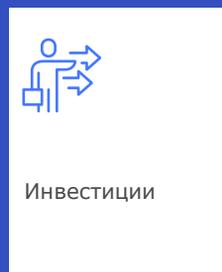
Управление
строительными
проектами



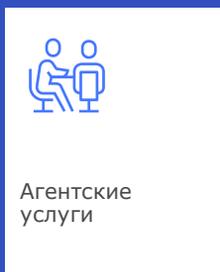
Стратегический
консалтинг



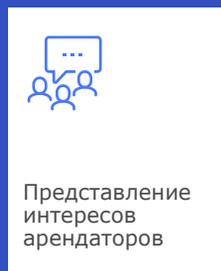
Оценка
недвижимости
и бизнеса



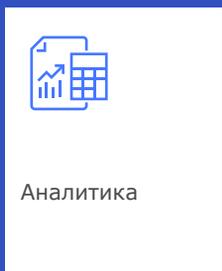
Инвестиции



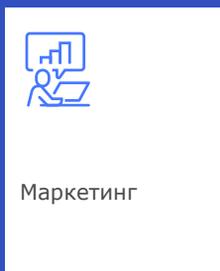
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

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

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев

Партнер

Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Исследования

Татьяна Дивина

Региональный директор

Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Милена Тоноян

Аналитик

Milena.Tonoyan@nikoliers.ru

Copyright © 2024 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**

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. За
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru