I полугодие 2023 г.

Торговая недвижимость

Дубай | ОАЭ

Основные тенденции

Дубай по-прежнему остается международным «хабом» для торговли и бизнеса. Население и туристическая активность растут, оказывая положительное влияние на развитие рынка ритейла эмирата. Выходят новые иностранные бренды, в том числе российские, разного профиля (food & beverages, fashion, beauty и др.). Несмотря на высокие температуры в летнее время, поток туристов сохраняется, перераспределяясь между странами (например, продолжают активно приезжать туристы из Индии, Омана и Саудовской Аравии), поэтому на посещаемости торгово-развлекательных центров это негативно не сказывается.

Явление сезонности в торговых центрах Дубая практически отсутствует, так как создаются все необходимые условия (комфортный температурный режим, разнообразная и развитая инфраструктура), привлекающие посетителей и позволяющие им удовлетворять большинство своих потребностей (в еде, работе, шопинге, спорте, развлечениях и т. д.). Торговые центры уже давно стали «третьим местом» после дома и офиса, этот тренд сохраняется и сегодня, особенно в Дубае.

Серьезное позитивное влияние на ритейл оказала отмена ограничений в период пандемии COVID-19. У покупателей возникли желание и потребность в офлайн-шопинге с возможностью сочетать его с посещением фудкортов, кафе, ресторанов, детских и семейных развлечений на любой вкус.

На конец I полугодия 2023 г. общая торговая арендопригодная площадь составила порядка 60,65 млн кв. футов*. Наблюдается возобновление строительной активности: объекты, ввод которых задерживался из-за пандемии, возвращаются к активной стадии реализации.

* 10 кв. футов = 0,93 кв. м

Спрос и баланс рынка

В первой половине 2023 г. арендная активность снизилась и приблизилась к цифрам на момент действующих «ковидных» ограничений. По состоянию на I полугодие 2023 г. зарегистрировано 1 311 договоров аренды (новых и продленных), что свидетельствует о снижении практически в 1,5 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. Количество новых договоров сократилось почти в 2 раза, в то время как число пролонгаций возросло на 9%. Причиной подобного снижения становится ограниченный объем доступного предложения. После всплеска 2021–2022 гг., когда число новых договоров практически утроилось, сейчас рынок переживает острую нехватку предложения торговых помещений в качественных торговых центрах.

В течение последних 12 месяцев наибольший рост средневзвешенной цены за квадратный фут по новым сделкам аренды в торгово-развлекательных центрах был отмечен среди площадей более 5 000 кв. футов. Ставка выросла более, чем в 4 раза (на конец I полугодия 2023 г. составила 516 AED**/кв. фут/год, в аналогичном периоде 2022 г. — 121 AED/кв. фут/год). Происходящее связано с возросшей активностью арендаторов после пандемии COVID-19, которые интересовались в первую очередь большими площадями. В связи с этим вакантных площадей становилось меньше, цены росли.

Сегодня большинство брендов стремится заходить в «топовые» локации, такие как Dubai Mall, Mall of the Emirates, Dubai Marina Mall и т. д., но основная проблема заключается в нехватке качественных вакантных площадей, а при их наличии нужно обладать интересной концепцией, конкурентным преимуществом или наработанной репутацией. Рабочая стратегия для новых брендов (особенно иностранных) — аренда площадей в других ТЦ с не менее привлекательными характеристиками и последующим переходом в желаемые локации при освобождении площадей и получении достаточной узнаваемости. Впоследствии «топовые» торговые центры могут самостоятельно формировать хорошие предложения для зарекомендовавшего себя бренда.

График 1
Динамика объема заключенных сделок по аренде в ТРЦ Дубая

Источник: Nikoliers, REIDIN

График 2
Динамика средневзвешенной цены по новым сделкам аренды в ТРЦ Дубая (в зависимости от площади)

Источник: Nikoliers, REIDIN

* 10 кв. футов = 0,93 кв. м
** 100 AED = 27,23 USD

Экспансия российских брендов в Дубае

Мы наблюдаем высокую активность и экспансию российских брендов в Дубае. Преимущественно это связано с интересом собственников бизнеса к географической диверсификации, высоким уровнем жизни (высокими заработными платами, высокой покупательской способностью) в данной локации, большой долей путешествующих и релоцировавшихся россиян и, как следствие, спросом на узнаваемые бренды и привычные заведения. Повышенный интерес туристы и резиденты страны проявляют к сегменту общественного питания, особенно к «fine dining».

В Дубай вышли такие российские ресторанные холдинги, как Soho Family, REStart Vasilchuk Brothers, White Rabbit Family, Bulldozer Group, Novikov Group, Duoband и др. Запланировано открытие Frank by Basta в районе Palm Jumeirah, открытие трех ресторанов (петербургского Birch, заведений от White Rabbit Family и Novikov Group) в отеле Ritz-Carlton в районе DIFC. Холдинг Tigrus планирует открыть 30 ресторанов по франчайзинговой модели. Создатель сети фудмаркетов EatMarket запланировал открытие фудхолла под новым брендом в торгово-развлекательном комплексе Dubai Festival City Mall. Однако российские рестораторы не останавливаются на рынке Дубая и начинают осваивать соседние эмираты, такие как Шарджа и Абу-Даби. Третье в ОАЭ кафе Angel Cakes открылось в Yas Mall в Абу-Даби. Ресторанный холдинг Bulldozer Group открыл рестораны Tanuki и Sand в Шардже.

Кроме того, мы наблюдаем активность fashion- и beauty-ритейлеров, ориентированных как на приезжающую аудиторию, так и на местных покупателей. Открылись 12Storeez, Belle YOU, Lichi, NIKITA EFREMOV, пространства красоты Mon Poney, The Face Only и т. д.

До конца 2023 г. на рынок планируют выйти сеть магазинов косметики «Л'Этуаль» и парк детских развлечений Zamania. В дальнейшем мы ожидаем расширения присутствия игроков этих профилей («косметика и парфюмерия» и «детские и семейные развлечения») в Дубае.

Таблица 1
Примеры ключевых открытий российских брендов в Дубае

Источник: Nikoliers

Профиль	Название	Локация
Food & Beverages	ABC Coffee Roasters	Dubai Hills Mall
	Angel Cakes	Dubai Mall; Bluewaters
	Novikov Café	Dubai Mall
	DUO Gastrobar	Dubai Hills
	Osteria Mario	Dubai Hills Mall
	Shvilli	Dubai Hills Mall
	Belcanto	Dubai Opera (в здании оперы)
	Crab Market	Dubai International Financial Centre (DIFC)
	Miya	Bluewaters
	Virgin Izakaya	Bluewaters
	Cipriani	DIFC
	Gaia	DIFC
	Shanghai Me	DIFC
	FRNDS Grand Cafe	Downtown Dubai
	Gallery 7/40	Palm Jumeirah
	Lucky Fish	Palm Jumeirah
	Secret Room	Palm Jumeirah
	Eden	Dubai Opera (в здании оперы)
	Black Star Lounge	Business Bay
	Hookah Place	DIFC
	Dodo Pizza	Dubai Marina
	Drinkit	Dubai Marina
	Pims	The Walk
	…	…
Fashion	12Storeez	Dubai Mall; Dubai Marina Mall
	Belle YOU	Dubai Mall
	NIKITA EFREMOV	Mall of the Emirates
	Post Meridiem	Dubai Marina Mall
	Lichi	Dubai Mall
	SODAMODA	Dubai Marina Mall
	…	…
Beauty	Mon Poney	Dubai Marina
	The Face Only	Bluewaters
	…	…

Будущие ТРЦ

Al Khail Avenue

1 500 000 кв. футов*

Девелопер: Nakheel Properties

Стадия строительства: ввод в 2024 г.

Локация: Jumeirah Village Triangle

Новый оживленный центр розничной торговли, ресторанов и развлечений, расположенный в Jumeirah Village Triangle и обслуживающий быстрорастущие районы Jumeirah Village, Jumeirah Park и другие перспективные районы.

350 магазинов, 14-зальный мультиплекс, отель.

Expo City Mall

385 000 кв. футов

Девелопер: EMAAR Properties

Стадия строительства: ввод в 2024 г.

Локация: Expo City Dubai

Расположен в развивающемся районе Expo City Dubai, в нескольких минутах от станции метро Expo 2020 и улиц Sheikh Mohammad Bin Zayed Road, Expo Road и Jebel Ali Road.

190 торговых точек, а также магазины с продуктами питания.

Nad Al Sheba Mall

388 409 кв. футов

Девелопер: Nakheel Properties

Стадия строительства: ввод в 2024 г.

Локация: Nad Al Sheba

Расположен рядом с улицей Sheikh Mohammed Bin Zayed Road. Центр густонаселенного района Nad Al Sheba.

Около 200 магазинов, ресторанов и развлекательных заведений, в том числе супермаркет, универмаги, многозальный кинотеатр, медицинский центр и фитнес-центр.

Девелопер Meydan Real Estate строит торговый центр **Meydan One Mall** на 6,9 млн кв. футов в MBR City. Концепция молла: новые возможности розничной торговли благодаря объединению дизайна мирового класса, предпринимательства и передовых технологий. В ТРЦ будет 550 магазинов, 190 кафе и ресторанов, кинотеатр на 21 экран, горнолыжный склон, медицинский центр, развлечения, отель, офисная башня, 12 600 парковочных мест.

На этапе строительства находится молл на 4,5 млн кв. футов на территории Dubai Islands (проект Nakheel Properties). В торговом центре будет более 1 000 магазинов, кафе, ресторанов и развлекательных заведений, стеклянный атриум — 1 км, многоэтажная парковка на 8 400 мест.

EMAAR Properties планирует строительство торгового центра **Creek Harbour Mall** в активно развивающемся жилом кластере Dubai Creek Harbour.

* 10 кв. футов = 0,93 кв. м

Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев
Партнер
Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Торговая недвижимость

Владимир Каликин
Коммерческий директор
Vladimir.Kalikin@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Милена Тоноян
Младший аналитик
Milena.Tonoyan@nikoliers.ru

Дубай, ОАЭ
Бурдж Халифа, Забиль
Улица Эмар Плаза, 6
Тел. + 971 58 594 15 62

Москва
123112, Пресненская наб., 10
БЦ «Башня на Набережной»,
блок С, 52-й этаж
Тел. +7 495 154 03 89

Санкт-Петербург
191186, Волынский пер., д. 3а
БЦ «Северная Столица»
Тел. +7 812 718 36 18

Nikoliers

Nikoliers.com

Copyright © 2023 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.