

I полугодие 2024 г.

Обзор рынка недвижимости

ОАЭ | Дубай

Тенденции

По итогам I полугодия 2024 г. рынок недвижимости Дубая по-прежнему остается **привлекательным для инвесторов**, что обусловлено грамотно выстроенной политикой государства по развитию туризма, рынка труда и других секторов экономики. Данная тенденция продолжится, и, как следствие, спрос на покупку и аренду жилья будет расти. К тому же **недавнее исключение Дубая из «серого списка» FATF** (Группа разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег) значительно повысит его привлекательность для международных инвесторов, укрепит их доверие и облегчит процедуру приобретения недвижимости для иностранцев.

Отмена минимального первоначального взноса в размере 1 млн AED (272 тыс. USD) за объект недвижимости для возможности претендовать на **Золотую визу** упрощает процесс ее получения для инвесторов. С 2024 г. для оформления Золотой визы достаточно внести депозит в размере 10-20% от стоимости недвижимости (минимальный порог входа – 2 млн AED (544 тыс. USD)). Ранее это фактически работало только после 100% оплаты и только для готовой недвижимости, сейчас это распространяется в том числе и на строящуюся. Такой шаг будет привлекать больше инвесторов, стимулируя рынок девелопмента, создавая новые рабочие места и способствуя общему экономическому росту эмирата.

Развитие **нового аэропорта Al Maktoum** даст возможность развивать близлежащие к нему районы — Exhibition City (Expo City), Residential City, Emaar South (Golf City) и др. — и позволит активизировать спрос не только на жилую, но и на гостиничную, офисную и торговую недвижимость.

Устойчивость экономики, высокий уровень жизни и покупательская способность ОАЭ, налоговая политика государства, поддержка деловой активности со стороны правительства, большое количество туристов — все это создает благоприятные условия россиянам для инвестиций и открытия бизнеса в Эмиратах. В I полугодии 2024 г. на рынок вышло **9 новых ритейлеров из России**.

Активно развивается рынок **торговой недвижимости**. Сегодня отчетливо виден тренд к **расширению существующих и реконцепции устаревающих торговых центров (ТЦ)**. Внимание также уделяется быстрой адаптации к новым трендам и потребностям покупателей: вводятся новые услуги и сервисы.

На рынке **офисной недвижимости** спрос продолжает опережать предложение. Наблюдается **девелоперская активность в свободных экономических зонах** (Free Zones), например в районе Expo City, который отличается выгодным расположением, развитой инфраструктурой и наличием метро в пешей доступности.

На рынке **жилой недвижимости** растет интерес к **брендовой недвижимости**, предоставляющей доступ к роскошной жизни, которая уже у многих ассоциируется с Дубаем. Такая тенденция объясняется притоком состоятельных людей в ОАЭ: по прогнозам компании Hanley & Partners, в 2024 г. в Эмираты переберется около 6,7 тыс. долларовых миллионеров. Примеры проектов брендированных резиденций, стартовавших в I полугодии 2024 г.: Six Senses by Select Group и Karl Lagerfeld Villas by Taraf.

Объемы продаж жилой недвижимости продолжают расти одновременно с изменением географической структуры покупателей. Рынок эмиратов остается привлекательным как для стран Европы, где невозможно получить подобную доходность, так и для многих развивающихся стран, где нет такого роста экономики, безопасности инвестиций и стабильности национальной валюты, как в ОАЭ. К тому же рост спроса на жилье связан со значительным притоком персонала, в том числе высокооплачиваемого в сферах менеджмента, финансов и IT. Сотрудники компаний, занимающие руководящие должности, переезжают в Дубай со своими семьями и зачастую склонны отдавать предпочтение собственному жилью.

Андрей Косарев
Партнер
Офис в Дубае



Спрос Все типы недвижимости

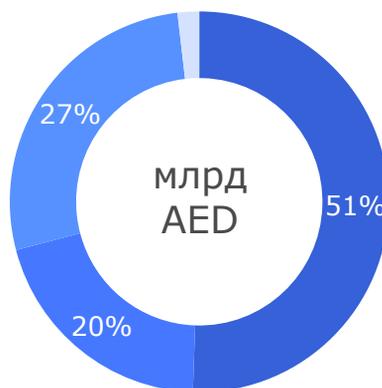


В I полугодии 2024 г. в Дубае было заключено на 30% больше сделок с недвижимостью как в количественном, так и в денежном выражениях, чем за аналогичный период 2023 г. Спрос сосредоточен на апартаментах (78%), однако они составляют половину стоимости всех сделок (51%), значительная часть приходится на земельные участки и виллы (27% и 20% соответственно).

Дубай стал «тихой гаванью» для покупателей и инвесторов из-за стабильной экономики страны, ликвидности рынка недвижимости эмирата как для последующей перепродажи, так и для потенциальной сдачи в аренду, удобного налогового законодательства, правовой системы в целом, уровня безопасности и качества жизни.

По данным Национального института трансформации Kearney Middle East, ОАЭ поднялись с 18-го места на 8-ое по привлечению прямых иностранных инвестиций. Местные власти поддерживают перспективные стартапы, создают комфортную деловую среду и инициируют разные программы по поддержке бизнеса.

Несмотря на все перечисленные факторы недвижимость в Дубае по-прежнему дешевле, чем в других мировых мегаполисах. Город развивается, население активно растет: к 2040 году ожидается рост до 5,8 млн жителей. Такой демографический рывок связывают с притоком иностранных инвесторов и открытием иностранными компаниями своих представительств. Это способствует как рабочей миграции, так и притоку капитала и миграции обеспеченных людей.



- Апартаменты
- Виллы
- Земельные участки
- Коммерческая недвижимость

Цены

Все типы недвижимости

2,2
раза

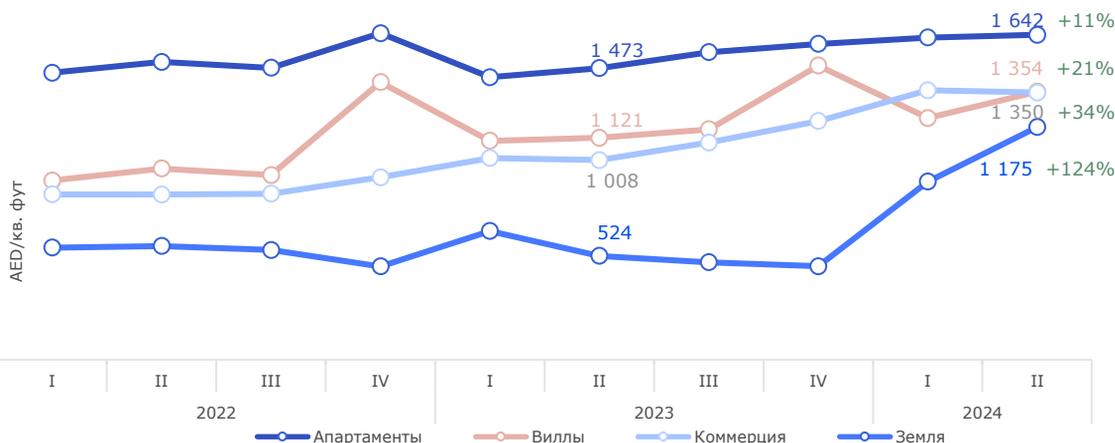
Рост медианной стоимости квадратного фута земельного участка во II квартале 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В I полугодии 2024 г., если сравнивать с I полугодием 2023 г., медианная стоимость квадратного фута выросла на все типы недвижимости.

Наибольший прирост характерен для земельных участков (ограниченное предложение) и коммерческой недвижимости. Рост стоимости коммерческой недвижимости объясняется превышением спроса над предложением, а также выходом новых иностранных компаний.

Наблюдается рост цен на рынке жилой недвижимости, что обусловлено преобразованием и развитием районов, запуском новых инфраструктурных проектов. Эти факторы являются катализатором для привлечения большего количества людей в эмират. Грамотно выстроенная политика правительства, рост туризма и развитие различных секторов экономики делает Дубай привлекательным для инвестиций со стороны иностранцев.

Динамика медианной цены квадратного фута недвижимости в 2022–2024 гг.



Ипотечные сделки

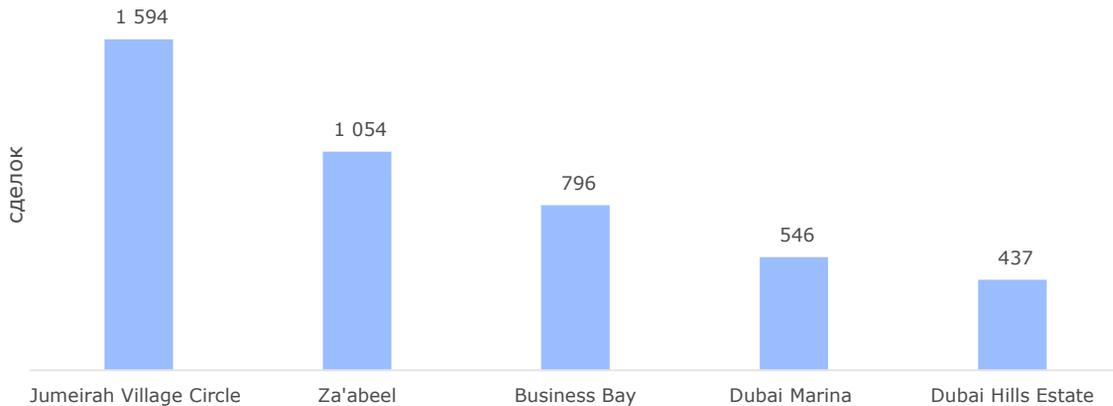
17,6
тыс. шт.

Количество заключенных сделок с привлечением ипотечного кредитования в I полугодии 2024 г. Сумма таких сделок составила более 90 млрд AED.

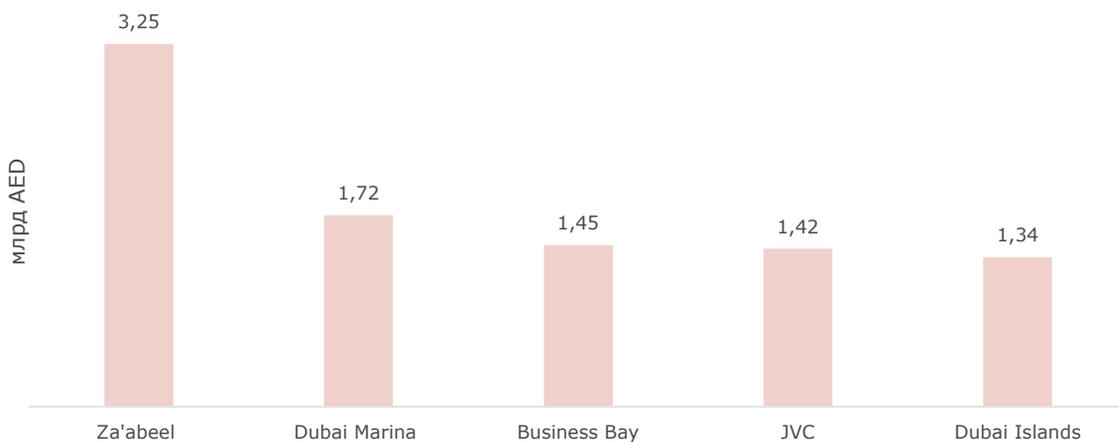
- В I полугодии 2024 г. 22% всех сделок было совершено с привлечением ипотеки. Такие сделки совершаются только с готовой недвижимостью. В отношении строящейся недвижимости можно оформить беспроцентную рассрочку от застройщика.
- По сравнению с аналогичным периодом 2023 г. количество таких сделок выросло на 5%.

Востребованные районы Все типы недвижимости

Наиболее востребованные районы Дубая по количеству заключенных сделок продажи в I полугодии 2024 г., шт.



Наиболее востребованные районы Дубая по объему заключенных сделок продажи в I полугодии 2024 г., млрд AED



Аренда

С ростом спроса на покупку недвижимости растет спрос и на аренду. За год медианная стоимость аренды выросла на все типы недвижимости. Наибольший прирост пришелся на коммерцию, что обусловлено ограниченным предложением на рынке, незначительным объемом ввода и большим количеством зданий, нуждающихся в реконструкции и реконцепции.

Медианная стоимость аренды недвижимости в I полугодии 2024 г.

Апартаменты
75 000 AED/год*
▲ 23% YoY

Виллы
167 000 AED/год*
▲ 10% YoY

Коммерция
93 000 AED/год*
▲ 33% YoY

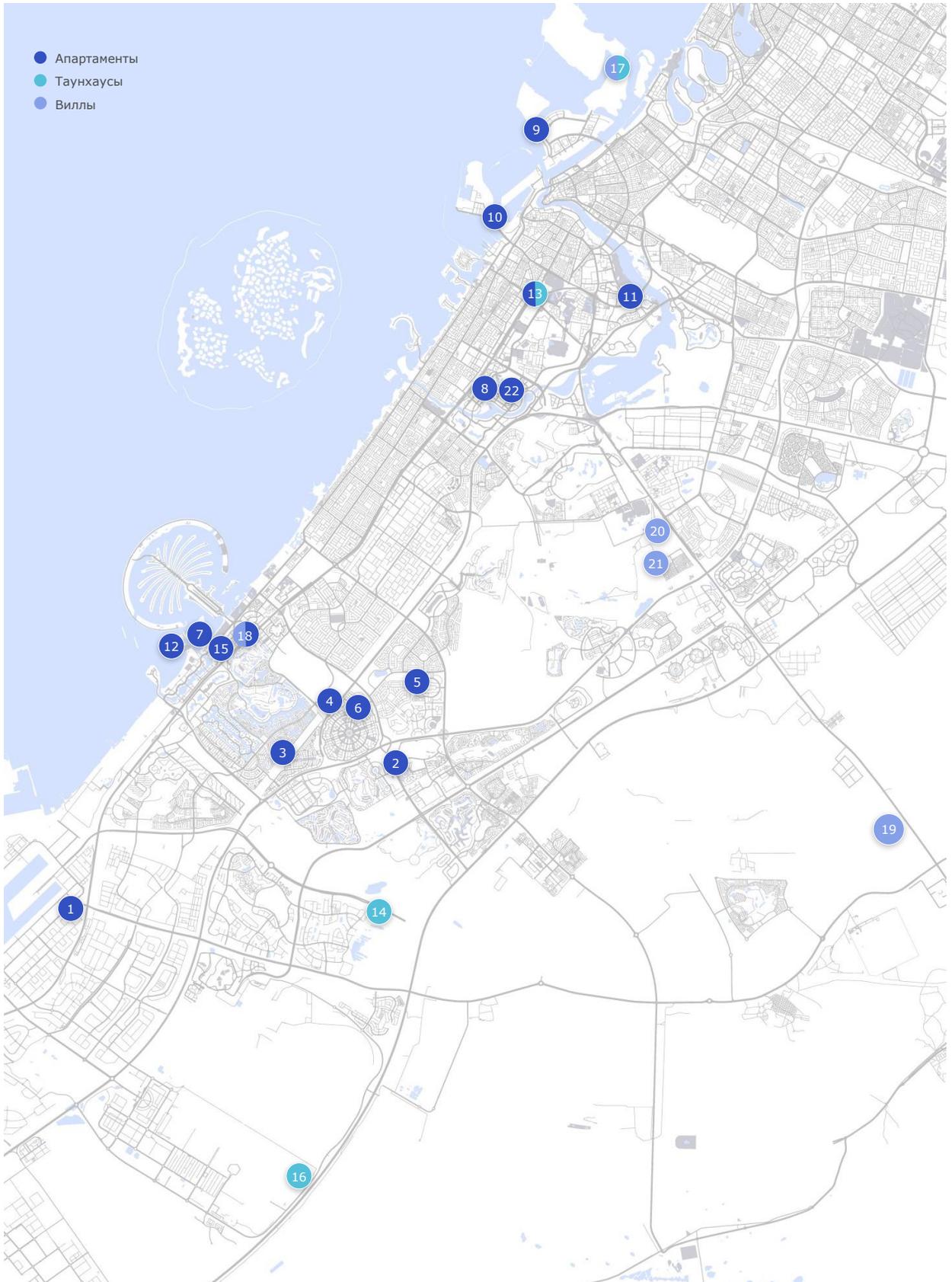
* Апартаменты — 20,4 тыс. USD/год, виллы — 45,5 тыс. USD/год, коммерческая недвижимость — 25,3 тыс. USD/год.

Источник: DXB Interact

Старты продаж жилых проектов в I полугодии 2024 г.

№	Название проекта	Девелопер	Минимальная стоимость юнита, AED	Срок сдачи объекта	Район
1	Eleve	Deyaar	555 000	Q2 2027	Jebel Ali
2	Beach Oasis Tower 2	Azizi	570 000	Q2 2024	Dubai Studio City
3	Cavendish Square	Leos	580 000	Q4 2025	JVT
4	Alta	Meteora Developers	600 000	Q3 2026	JVC
5	Binghatti Hills	Binghatti	780 000	Q3 2026	Al Barsha South
6	Binghatti Phantom	Binghatti	1 000 000	Q3 2025	JVC
7	Dubai Harbour Residence	H&H Development	1 100 000	Q4 2027	Dubai Harbour
8	Bayz 101	Danube	1 180 000	Q2 2028	Business Bay
9	Azura Residences	MAG Group	1 500 000	Q2 2026	Dubai Islands
10	Ocean Point	Emaar	1 660 000	Q2 2028	Rashid Yachts and Marina
11	Art Bay	Ellington	1 700 000	Q3 2026	Al Jaddaf
12	Aeternitas	London Gate	1 700 000	Q2 2027	Dubai Marina
13	Address Residences Zaabel	Emaar	1 800 000	Q3 2029	DIFC
14	Riverside	Damac Properties	1 900 000	Q4 2027	Dubai Investments Park
15	Kempinski Marina Residences	ABA Group	2 200 000	Q1 2028	Dubai Marina
16	Greenway	Emaar	3 150 000	Q2 2028	Dubai South
17	Bay Villas	Nakheel	4 000 000	Q2 2027	Dubai Islands
18	Six Senses Residences	Select Group	5 800 000	Q2 2028	Dubai Marina
19	Farm Gardens Villas 2 at The Valley	Emaar	9 284 000	Q1 2028	The Valley
20	The Woodland Residences	Amis Properties	13 500 000	Q2 2026	Meydan
21	Karl Lagerfeld Villas	Taraf	15 000 000	Q4 2027	Meydan
22	Mercedes-Benz Places	Binghatti	16 500 000	Q4 2026	Downtown Dubai

Карта стартов продаж жилых проектов в I полугодии 2024 г.



Российские бренды на рынке ОАЭ Торговая недвижимость

ОАЭ вошли в число лучших стран мира для открытия бизнеса в 2024 г. Такое положение подчеркивает благоприятные условия для развития торговли и коммерции в Дубае, а также укрепляет доверие к перспективам развития. Со стороны российских компаний продолжает наблюдаться интерес к рынку ОАЭ, в частности Дубаю. Во II квартале 2024 г. стало известно о скором выходе на рынок таких крупных компаний как Wildberries и Lada.

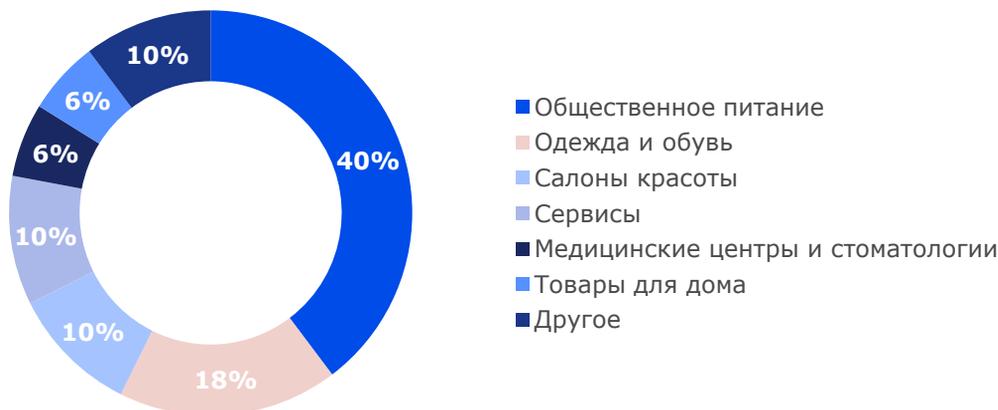
На данный момент на рынке Дубая представлено уже 68 российских ритейлеров, 9 из которых вышли в I полугодии 2024 г.

Примеры российских брендов, вышедших на рынок Дубая в 2024 г.

Профиль	Бренд	Название	Локация
Общественное питание	Frank By Basta	Frank Meats&Taps	Bluewaters
	MetaFoodies	Alba	Downtown
		Bisou	
	Pinskiy&Co	Loona	Downtown
	Чистая линия	O!Eskimo	Bluewaters JBR
Товары для дома	Ribambelle	Ribambelle	Bluewaters
	Bork	Bork	Dubai Mall
	KuchenLand	KuchenLand	Dubai Hills Mall Abu Dhabi Mall*
Ювелирные изделия	Poison Drop	Poison Drop	Dubai Hills Mall
Табак и алкоголь	Pair. Вино и сигареты	Pair. Вино и сигареты	DIFC

Наибольшая заинтересованность в выходе в Дубай наблюдается у ритейлеров категории «общественное питание». В Дубае уже представлено 26 отечественных брендов (50 точек), а 15 только планируются или готовятся к выходу в эмират. Например, в ближайшее время ожидается открытие фуд-холла The Market Island Food Hall от Zemskiy Group в Dubai Festival City и ресторана Сахалин. Наибольшей популярностью для запуска точек общественного питания среди российских брендов пользуются районы Bluewaters, Downtown и DIFC.

Количество российских ритейлеров, вышедших на рынок Дубая, %



* ТЦ расположен в Абу-Даби.

Источник: Nikoliers



Новый девелопмент

Торговые центры

Рынок торговых центров ОАЭ активно развивается — уделяется внимание быстро меняющимся трендам, вводятся новые услуги и сервисы, строятся новые ТЦ. Для сохранения конкурентоспособности владельцы ТЦ проводят реконцепцию, редевелопмент и модернизацию помещений, а также внедряют технологии и инновации с целью предоставления больших возможностей для совершения покупок онлайн и офлайн.

На данный момент наблюдается нехватка торговых площадей в популярных ТЦ. В ближайшие пару лет ожидается ввод новых арендопригодных торговых площадей объемом более 500 тыс. кв. м.

Мультиформатность ТЦ

На сегодняшний день ТЦ все больше ориентируются на мультиформатность, предоставляя своим посетителям комфортную обстановку: помимо магазинов открываются различные форматы кафе, ресторанов, семейных и детских развлекательных центров, спортивные залы, салоны красоты и многое другое.

Рост спроса на online-шопинг

Растет спрос на онлайн-покупки и сервисы доставки товаров — как следствие, ТЦ адаптируются к новым цифровым трендам и предлагают соответствующие решения покупателям.

Экспансия российских брендов

Наблюдается высокий интерес к ТЦ Дубая со стороны российских ритейлеров. Некоторые из них только готовятся к выходу на рынок, в то время как другие расширяют свое присутствие и открывают новые точки.

Рост точек общественного питания

Торговые центры делают серьезный акцент на удовлетворение всевозможных гастрономических потребностей посетителей, поэтому растет число открытий новых точек питания и фуд-холлов.

Новый девелопмент Примеры строящихся торговых центров



Nad Al Sheba Mall

Открытие планируется во II кв. 2025 г.

GLA ≈ 47 тыс. кв. м

Девелопер: Nakheel (Dubai Holding)

Локация: Nad Al Sheba

Концепция: общественный центр, спроектированный специально для жителей района Nad Al Sheba. Торговый центр нацелен на удовлетворение различных потребностей его посетителей.

Около 200 магазинов, 24 ресторана, кинотеатр, детская игровая зона, фитнес-зал, фуд-корт на крыше, мечеть, 1153 парковочных места.



Al Khail Avenue Mall

Открытие планируется в IV кв. 2025 г.

GLA ≈ 110 тыс. кв. м

Девелопер: Nakheel (Dubai Holding)

Локация: Jumeirah Village Triangle

Концепция: новый оживленный центр с магазинами, ресторанами и развлечениями.

350 магазинов, 14-зальный мультиплекс, отель, фуд-холл площадью около 4200 кв. м, скейт-парк, фитнес-центры, медицинский центр, детские игровые зоны.



Expo City Mall

Открытие планируется во II кв. 2026 г.

GLA ≈ 36 тыс. кв. м

Девелопер: Emaar

Локация: Expo Village Boulevard

Концепция: входит в состав многофункционального проекта Expo City Dubai и является примером стремления Дубая к инновациям и устойчивому развитию.

Более 175 магазинов и 1000 парковочных мест, семейные развлекательные центры, фуд-холл, прямой выход к станции метро Expo 2020.

Новый девелопмент

Офисная недвижимость

Развитая инфраструктура и благоприятное налоговое законодательство делают Дубай привлекательным для инвестиций и открытия бизнеса. В эмирате наблюдается активный **приток финансовых компаний**, готовых активно расширять свои позиции. Местные власти создают комфортную деловую среду и иницируют разные программы поддержки бизнеса.

Спрос на объекты офисной недвижимости продолжает **превышать предложение**. С притоком иностранных компаний, которые открывают свои офисы в Дубае, собственники вынуждены модернизировать старые помещения, так как средний возраст офисных объектов в Дубае составляет 15 лет, а компаниям требуются современные качественные площади. По этой же причине **сохраняется спрос на гибкие и сервисные офисные пространства**, поскольку для только вышедших на рынок Дубая компаний такой формат офисной недвижимости является наиболее подходящим на первоначальных этапах.

Новое офисное строительство в Дубае в последние годы **крайне ограничено** и преимущественно ведется в рамках единичных проектов на территориях свободных экономических зон (Free Zones). В мае 2024 г. было завершено строительство 6 Falak в Dubai Internet City. Общая площадь проекта составила 18,1 тыс. кв. м. Также планируется завершить строительство mixed-use-здания Wasl Tower, в котором расположится отель Mandarin Oriental. Здание будет содержать более 17 тыс. кв. м офисных площадей.



6 Falak



Wasl Tower

Ведется активное **преобразование района Expo City** в новую свободную экономическую зону, отличающуюся выгодным расположением и наличием метро в пешей доступности. Кроме того, в 2029 г. планируется завершить проект новой синей линии метро, которая соединит пять основных районов эмирата.

Высокий спрос на офисные помещения на фоне роста арендных ставок и цен продажи в топовых районах Дубая является **драйвером для роста объема нового девелопмента**, особенно на территориях mainland.

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



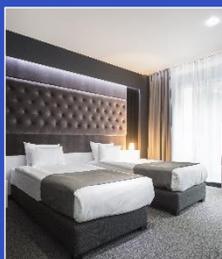
Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



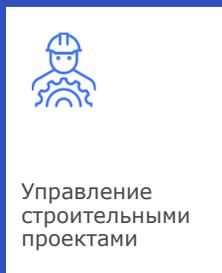
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



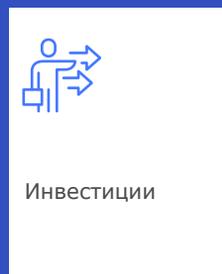
Управление
строительными
проектами



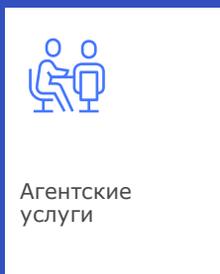
Стратегический
консалтинг



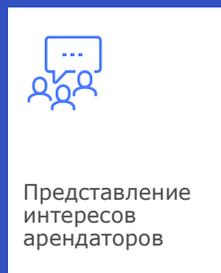
Оценка
недвижимости
и бизнеса



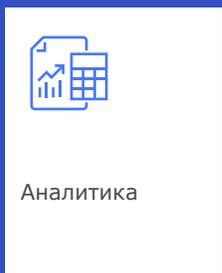
Инвестиции



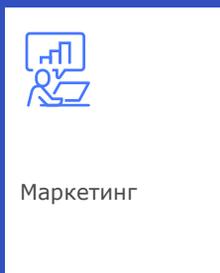
Агентские
услуги



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.temnyshhev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных
услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

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

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

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

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanassenko@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

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

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

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

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

Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев

Партнер

Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Торговая недвижимость

Владимир Каликин

Коммерческий директор

Vladimir.Kalikin@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина

Региональный директор

Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Милена Тоноян

Аналитик

Milena.Tonoyan@nikoliers.ru

Дарья Вишнякова

Младший аналитик

Daria.Vishniakova@nikoliers.ru

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.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 172 2718
www.nikoliers.ru