

I квартал 2025 г.

Офисная недвижимость

ОАЭ | Дубай

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



* Учитывались только новые договоры аренды

** В основных деловых районах Дубая

Рынок офисной недвижимости Дубая продолжает демонстрировать развитие. В I квартале 2025 г. арендные ставки продолжили рост. В основных деловых районах рост ставок аренды идет темпами, опережающими среднерыночные. Увеличение числа местных и международных компаний является одним из ключевых драйверов роста спроса на качественные офисы в эмирате.

Вместе с постоянным ростом ставок наблюдается рост количества новых договоров аренды. В начале 2025 г. Торговая палата Дубая объявила о рекордном притоке числа новых компаний в эмирате. Суммарно в 2024 г. в Дубае было зарегистрировано более 70 тыс. новых компаний. Наблюдается рост количества новых сделок и снижение средней площади арендуемого блока.

Согласно последнему отчету The Global Financial Centres Index, Дубай является самым влиятельным финансовым центром стран Персидского залива. В международном рейтинге он поднялся с 16-го до 12-го места (из 137). Такое достижение не только будет способствовать притоку новых инвестиций в эмират и увеличит спрос на офисные объекты, но и станет стимулом для дальнейшего развития городской и деловой инфраструктуры города.

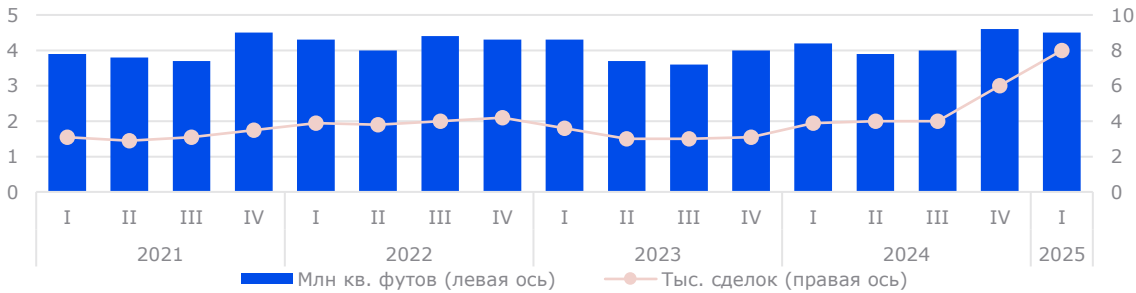
В краткосрочной перспективе вакантность офисных помещений, особенно в основных деловых районах Дубая, будет снижаться, являясь ключевым драйвером роста арендных ставок. Ввод новых качественных объектов планируется не ранее 2027 г., однако он будет единичным и, скорее всего, не сможет в полной мере удовлетворить имеющийся на рынке спрос.

Аренда. Спрос

Правительство ОАЭ и некоторые частные компании в Эмирате принимают меры для создания привлекательного инвестиционного климата. Например, в марте 2025 г. компания Yango Group запустила фонд Yango Ventures, цель которого — поддержка стартапов в области технологий, программного обеспечения и онлайн-услуг. Такой шаг в будущем будет поддерживать рост офисного рынка недвижимости, увеличит спрос, в особенности на небольшие площади и гибкие офисные пространства, привлечет большее число международных компаний и инвесторов. Также возможно создание новых специальных деловых зон, адаптированных под потребности технологических компаний.

Общее количество сделок в основных деловых районах Дубая в I квартале 2025 г. выросло более чем в два раза, при этом рост объема сделок в квадратных футах составил 7% (сравнивая с I кварталом 2024 г.) Средняя площадь арендуемого блока в I квартале 2025 г. составила 563 кв. фута (52 кв. м).

Объем заключенных сделок с офисной недвижимостью по новым договорам аренды, I кв. 2021–I кв. 2025 гг.



Ставки аренды

Ставки аренды продолжают расти. В I квартале 2025 г. рост средневзвешенных ставок по новым договорам аренды в основных деловых районах Дубая составил 11% (по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

В некоторых районах рост ставок оказался выше среднего. В Barsha Heights он составил 14%, в Downtown — 34%, а в Dubai Internet City — 54% (что может быть связано с ростом электронной коммерции в регионе, увеличением числа IT-компаний и стартапов в области технологий).

Самые высокие ставки аренды по новым договорам в I квартале 2025 г. наблюдались в районе Downtown — 316 AED/кв. фут/год и DIFC — 510 AED/кв. фут/год. В премиальных офисных объектах с высококачественной отделкой в данных локациях можно наблюдать более высокие значения ставки аренды.

Средневзвешенная ставка по новым договорам аренды* в основных деловых районах Дубая в I кв. 2025 г., AED/кв. фут/год

Район	AED/кв. фут/год	USD/кв. м/год
Barsha Heights	158	459
Business Bay	194	564
Downtown Dubai	316	918
Dubai Design District	197	573
Dubai Internet City	229	666
Dubai Media City	185	537
Jumeirah Lake Towers	177	514
Trade Center First	166	482
Trade Center Second	253	735
DIFC**	510	1 482

* Расчет производился по закрытым сделкам, за исключением DIFC.
** Для расчета средневзвешенной ставки аренды использовалась информация из открытых источников, включающих текущие предложения вакантных офисных помещений.

Рост средневзвешенной ставки аренды по новым договорам в основных деловых районах

3%
I кв. 2025 г. vs IV кв. 2024 г.

11%
I кв. 2025 г. vs I кв. 2024 г.

31%
I кв. 2025 г. vs I кв. 2021 г.

Источник: Nikoliers, REIDIN

Продажа

В I квартале 2025 г. общая площадь сделок по покупке офисных площадей составила более 1,3 млн кв. футов (121,5 тыс. кв. м) — расчет производился по всем сделкам рынка офисной недвижимости Дубая. 82% всех сделок пришлось на готовые объекты.

Общая площадь сделок по покупке строящихся объектов составила 275 тыс. кв. футов (25,6 тыс. кв. м), что больше в 13 раз по сравнению с I кварталом 2024 г. такая тенденция объясняется стартом продаж новых офисных проектов: The One, Azizi Emerald, Capital One и др.

Динамика объема продаж готовых офисных помещений, I кв. 2021-I кв. 2025 гг.



1 455
кв. футов (135 кв. м)

Средняя площадь покупки готового офисного объекта в I кв. 2025 г.

Средневзвешенная цена продажи готового офисного объекта в I квартале 2025 г. составила 1 903 AED/кв. фут (5 531 USD/кв. м), что на 23% больше, чем в I квартале 2024 г. (и в 1,5 раза больше, чем в I квартале 2021 г.).

Динамика изменения средневзвешенной цены на готовые офисные помещения, 2021-2024 гг.



Дисклеймер

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 десяти **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, Dubai International Financial Centre (DIFC*).

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

**Данные по сделкам аренды и покупки офисной недвижимости в этом районе находятся в закрытом доступе. Для расчета средневзвешенной ставки аренды использовалась информация из открытых источников, включающих текущие предложения вакантных офисных помещений.*

Карта основных деловых районов Дубая



Специализированные отчеты

2025

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок в
налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

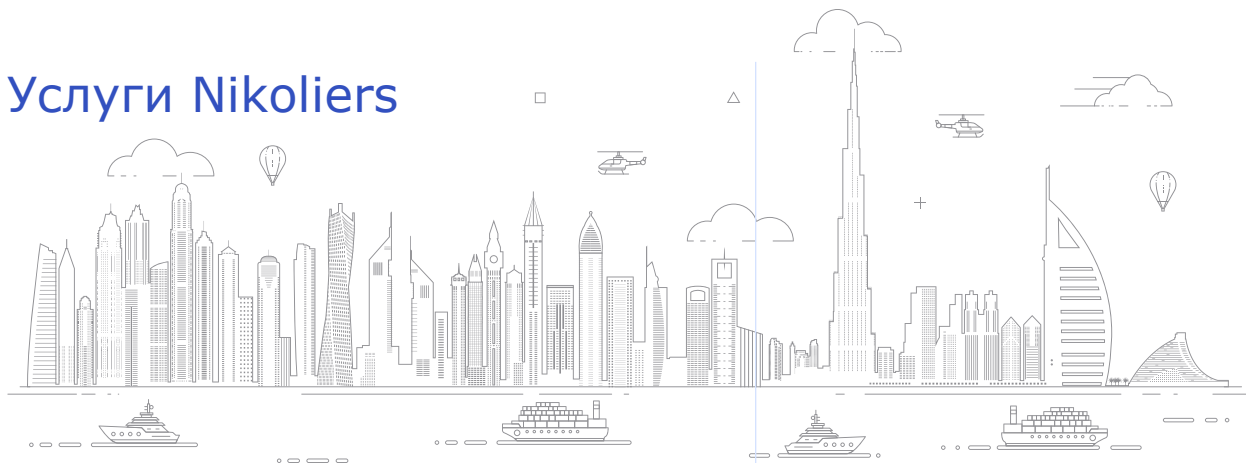
[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[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

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM

Региональный директор

Olga.Bakulina@nikoliers.ru

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.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru