

I полугодие 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, Mirdif City Centre, Dubai Festival City Mall.

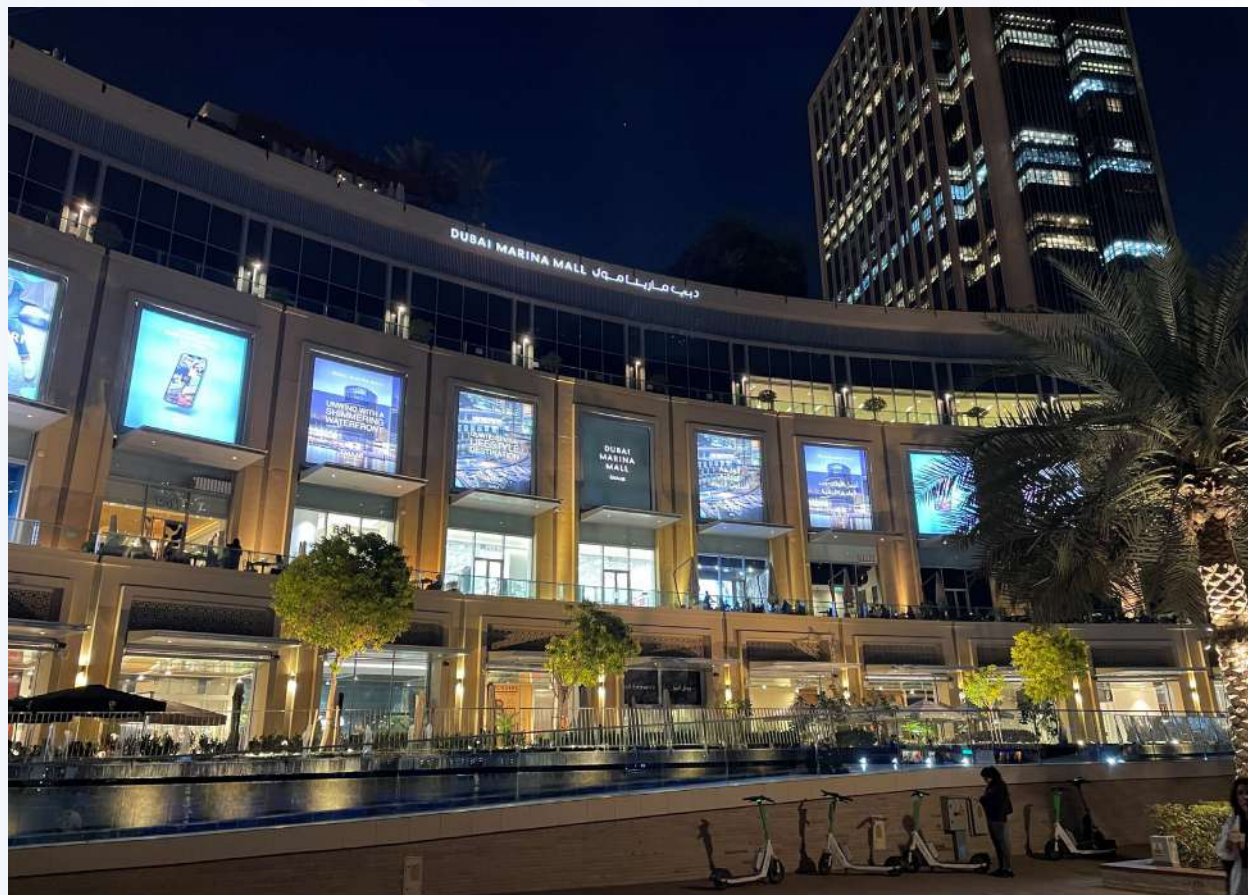
Ключевые ТЦ — наиболее востребованные среди арендаторов и посетителей торговые центры, которые имеют значительное влияние на рынок Дубая. Однако данная выборка не ограничивает наличие других современных концептуальных объектов в эмирате.

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, Mirdif City Centre 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.





Ключевые тенденции на рынке торговой недвижимости Дубая

- Крупнейшим событием квартала стал **анонс мега-проекта** на юге эмирата. В мае 2026 г. **Dubai South и Majid Al Futtaim** объявили о создании многофункционального комьюнити стоимостью 62 млрд дирхамов (16,9 млрд USD) площадью 22 млн кв. футов рядом с аэропортом Аль-Мактум (DWC), якорным объектом которого станет крупный торговый центр.
- Девелоперы смещают фокус на малоформатные окружные ТЦ, обслуживающие конкретные жилые кластеры. Во II полугодии 2026 г. ожидается открытие ряда таких объектов, включая **NAS Gardens Community Mall** в комьюнити Nad Al Sheba Gardens.
- Владельцы продолжают **модернизацию флагманских объектов**: расширяется Dubai Mall, идёт поэтапная реновация в Mall of the Emirates. Это позволяет ключевым ТЦ удерживать лидерство на фоне ограниченного предложения качественных площадей.
- Усиливается роль **онлайн-каналов и быстрой доставки**. Потребители всё активнее совмещают покупки в офлайн-точках с онлайн-заказами, что подталкивает ритейлеров развивать омниканальные форматы.

«Период с марта 2026 г. оказался непростым для большинства операторов торговой недвижимости. Заметнее пострадали операторы в крупных моллах, чья аудитория во многом зависит от туристического потока; особенно чувствительным оказался сегмент общественного питания. А наибольшую устойчивость продемонстрировали community-моллы, ориентированные на местных жителей, — трафик во многих из них практически восстановился. Рынок в целом сохраняет прочную основу, и мы ожидаем заметного возобновления активности к осени.

Показательно, что устойчивее других работают операторы с узнаваемой концепцией и лояльной местной аудиторией: гарантированный трафик делает бизнес гораздо менее уязвимым к колебаниям внешней конъюнктуры».



Андрей Косарев
Партнер
ОАЭ

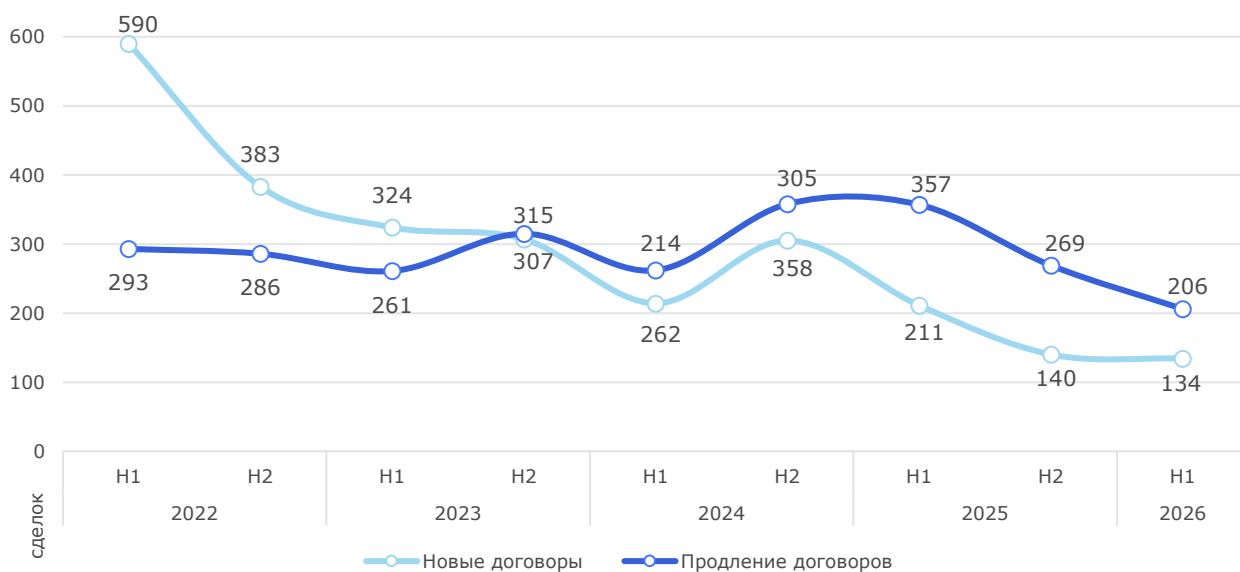
Ключевые ТЦ Дубая: спрос

По итогам I полугодия 2026 г. в ключевых торговых центрах Дубая было заключено 134 новых договора аренды, что на 36% ниже, чем в аналогичном периоде 2025 г. Относительно пикового I полугодия 2022 г. снижение составило 77%. Текущая динамика отражает прежде всего более осторожный настрой части арендаторов в условиях региональной неопределённости начала года, а также ограниченное предложение качественных площадей.

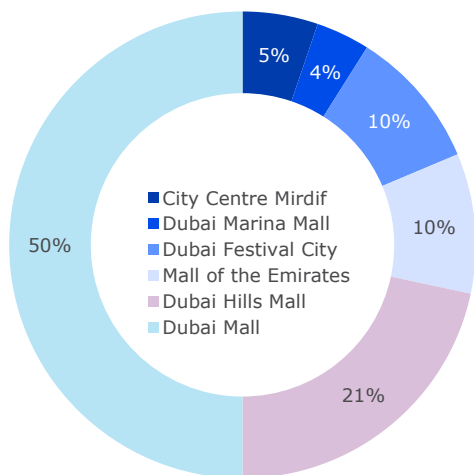
Наибольшее количество новых арендных сделок было заключено среди площадей 1 000–5 000 кв. футов (93–465 кв. м). Средняя площадь арендуемого блока составила 2 008 кв. футов (187 кв. м).

Количество сделок по продлению договоров аренды в ключевых ТЦ эмирата в I полугодии 2026 г. составило 206. В сочетании с низкой активностью по новым сделкам это привело к появлению вакантных площадей в ключевых ТЦ.

Сделки аренды в ключевых ТЦ Дубая, 2022 — I полугодие 2026 гг.



Структура новых сделок аренды в ключевых ТЦ Дубая, I полугодие 2026 г.



- На Dubai Mall пришлось 50% всех новых арендных сделок в ключевых ТЦ Дубая — он стабильно занимает первое место по числу сделок благодаря масштабу и наибольшему числу торговых площадей. Dubai Hills Mall сохраняет вторую позицию с долей 21%.
- На фоне дефицита в действующих ключевых ТЦ спрос арендаторов всё чаще переориентируется на новые проекты, включая объекты на стадии ввода и проходящие реконцепцию.
- Завершение расширения Mall of the Emirates и Dubai Mall увеличит объём качественных торговых площадей в ключевых ТЦ, открывая в перспективе новые возможности для арендаторов.



Dubai Mall

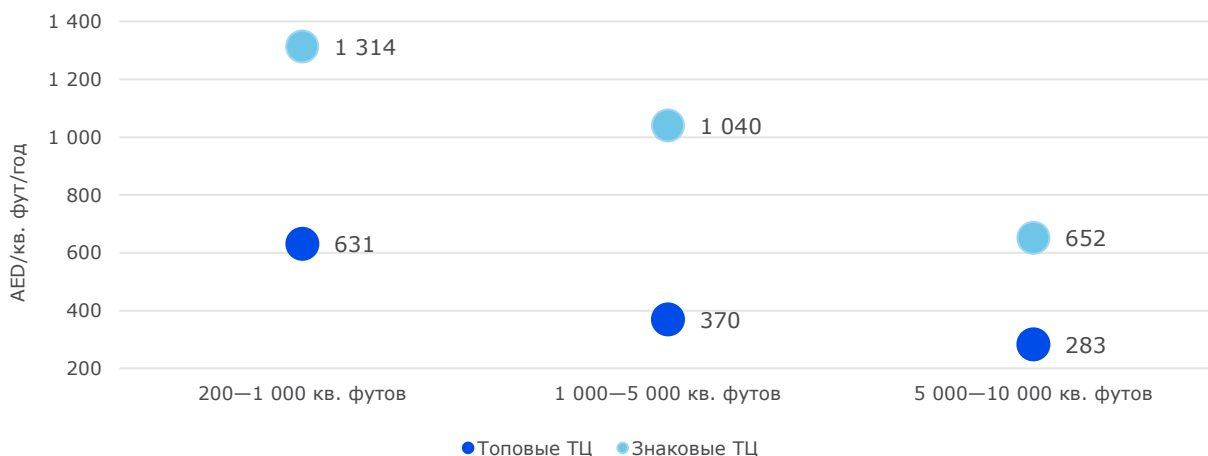
Ключевые ТЦ Дубая: ставки аренды

В I полугодии 2026 г. средневзвешенная ставка аренды по новым договорам в «знаковых» ТЦ составила 1 031 AED/кв. фут/год (3 001 USD/кв. м/год), в «топовых» — 365 AED/кв. фут/год (1 061 USD/кв. м/год). Год к году динамика разнонаправленная: +9% в «знаковых» и –3% в «топовых».

Наибольший рост средневзвешенной ставки аренды в I полугодии 2026 г. в «топовых» ТЦ наблюдался среди площадей 200–1 000 кв. футов. Относительно I полугодия 2025 г. средневзвешенная ставка по новым договорам в этом сегменте выросла на 19% и достигла 631 AED/кв. фут/год (1 836 USD/кв. м/год).

В «знаковых» ТЦ Дубая основной прирост ставки за тот же период обеспечил сегмент площадей 1 000–5 000 кв. футов. Здесь средневзвешенная ставка по новым договорам прибавила 18% год к году, составив 1 040 AED/кв. фут/год (3 027 USD/кв. м/год).

Ставки аренды в «знаковых» и «топовых» ТЦ Дубая в I полугодии 2026 г.



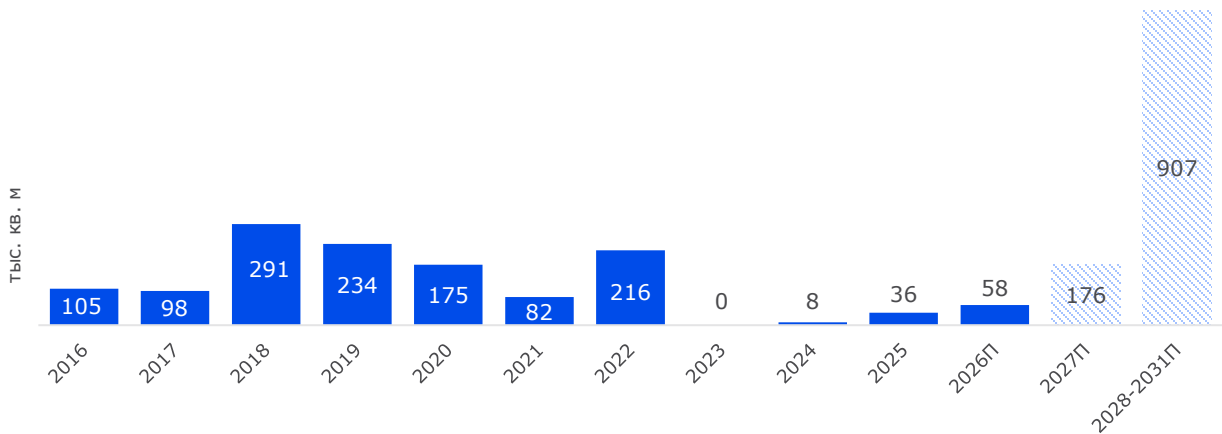
Ставки аренды в «знаковых» и «топовых» ТЦ Дубая в I полугодии 2026 г., USD/кв. м/год (в зависимости от площади)

Категория ТЦ	Средняя	Минимальная	Максимальная
Топовые	1 245	823	1 836
Знаковые	2 915	1 897	3 823

Новый девелопмент

После сдержанной динамики 2023–2025 гг. рынок торговой недвижимости Дубая готовится к новой волне запусков. Основной объём ввода в 2026 г. составит 58 тыс. кв. м. и придётся на II полугодие за счёт открытия ряда малоформатных окружных ТЦ (включая Le Meridien Mall, NAS Gardens Community Mall и др.), ориентированных на быстрорастущие жилые кластеры эмирата.

Ввод торговых площадей в ТЦ Дубая, 2016—2031 гг.



Российские бренды

Российские ритейлеры сохраняют присутствие в Дубае. На момент II квартала 2026 г. в эмирате представлено 78 торговых и ресторанных операторов российского происхождения.

В наблюдаемом периоде ряд небольших проектов в сегментах, чувствительных к колебаниям туристического потока, приостановил работу; большинство приостановок носит временный характер. Вместе с тем продолжались и открытия: новые точки запустили Lichi, Shvili (Tigrus) и Dodo Brands.

Примеры открытий в I полугодии 2026 г.

Профиль	Бренд	Название	Локация	Номер точки
Общественное питание	Tigrus Holding	Shvili	Circle Mall, JVC	5
	Dodo Brands	Dodo Pizza	Al Barsha 1	13
	Dodo Brands	Drinkit	Dubai Creek Harbour	10
Одежда и обувь	Lichi	Lichi	Palm Jumeirah Mall	4

«Дубай был и остаётся одной из наиболее стабильных площадок для бизнеса. Геополитический фон, безусловно, оказывает влияние на рынок, однако российские ритейлеры за последние годы адаптировались к работе в условиях неопределённости — для многих это уже привычный режим, своего рода выработанный «иммунитет».

Показательно, что игроки, уже представленные в эмирате, не предпринимают резких шагов: большинство аккуратно наблюдает за ситуацией, сохраняя действующие позиции. В основе такого поведения — уверенность в долгосрочной стабильности рынка, которая на данный момент в целом оправдывается».



Владимир Каликин
Директор по развитию
и брокериджу
Департамент управления
недвижимостью

В расчеты вошли бренды следующих категорий: «одежда и обувь», «общественное питание», «косметика и парфюмерия», «товары для дома», «медицинские центры», «ювелирные изделия», «развлечения», «салоны красоты», «спортивные студии», «сервисы», «табак и алкоголь».

Специализированные отчеты

Рейтинг деловых районов | Москва

[Посмотреть](#)

Облако возможностей. Перспективы развития рынка ЦОД России в эпоху цифровизации

[Посмотреть](#)

Гастрономический сектор Дубая

[Посмотреть](#)

Индикаторы рынка в «Москва-Сити»

[Посмотреть](#)

Прогнозы офисного рынка 2025—2029

[Посмотреть](#)

Рынок апартamentов.
Санкт-Петербург 2025

[Посмотреть](#)

Рынок низкотемпературных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

[Посмотреть](#)

Реконцепция ТЦ

[Посмотреть](#)

РЕНЕССАНС внутригородской
индустриально-складской недвижимости:
ключевые катализаторы и перспективы
развития рынка

[Посмотреть](#)

Малоформатные торговые центры | Москва
| Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Санатории России 2025

[Посмотреть](#)



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

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

Элеонора Богданова
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
Eleonora.Bogdanova@nikoliers.ru

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

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

Ирина Царькова
Генеральный директор,
офис в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор департамента торговой
недвижимости
julia.kuznetsova@nikoliers.ru

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

Марат Мурадян
Региональный директор
по стратегическим коммуникациям
marat.muradyan@nikoliers.ru

Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Торговая недвижимость

Владимир Каликин
Директор по развитию
и брокериджу
Vladimir.Kalikin@nikoliers.com

Департамент маркетинга и связей с общественностью

Марат Мурадян
Региональный директор
по стратегическим
коммуникациям
Marat.Muradyan@nikoliers.ru

Исследования

Рената Ахметшина
Младший аналитик
Renata.Akhmetshina@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