

I полугодие 2026 г.

Жилая недвижимость

ОАЭ | Дубай

«К середине 2026 г. в цифрах уже отчётливо видно влияние геополитического шока на рынок жилья Дубая: активность заметно снизилась относительно рекордных уровней прошлого года прежде всего — в сегменте апартаментов, где концентрация инвестиционного спроса традиционно наиболее высокая.

Главное изменение периода — рынок продавца сменился рынком покупателя. Появилось время на анализ, пространство для переговоров, а часть продавцов, которым нужна ликвидность, готова обсуждать цену. Речь не о резком спаде, а о перенастройке: долгосрочные игроки рассматривают этот период как возможность для взвешенного входа.

Девелоперы отреагировали по-разному. Многие отложили приобретение новых участков и перенесли старты продаж на осень, выжидая стабилизации. Тем не менее рынок новых запусков не встал: сильный бренд, качественный продукт и правильная локация по-прежнему позволяют успешно выходить на рынок даже в условиях сократившегося спроса, притягивая к себе значительную его часть. Отдельная история — активные покупки земельных участков: те, кто действует сейчас, получают доступ к активам по ценам с дисконтом и в условиях заметно меньшей конкуренции среди покупателей.

Восстановление спроса будет напрямую зависеть от развития геополитической ситуации. Как только конфликт получит полноценное урегулирование, рынок имеет все шансы на достаточно быстрое восстановление в том числе за счёт отложенного спроса, который накопился за эти месяцы».



Андрей Косарев
Партнер
ОАО

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	2025	I полугодие 2026 г.
Ввод, млн кв. м	3,6	5,5	4,3	5,5	3,3
Апартаменты	2,4	2,1	2,1	2,3	1,4
Виллы	1,2	2,4	2,2	3,2	1,9
Кол-во сделок продажи, тыс. сделок	46,8	63,7	104,6	131,3	50,6
Апартаменты	32,4	50,7	86,6	111,0	43,5
Виллы	14,4	13,0	18,0	20,3	7,1
Средневзвешенная цена, USD/кв. м					
Апартаменты	6 176	6 635	5 990	6 494	6 540
Виллы	3 095	4 214	4 365	4 837	5 499
Кол-во новых договоров аренды, тыс. шт.	229,9	207,8	199,4	178,5	78,8
Апартаменты	214,3	191,8	182,4	159,1	69,7
Виллы	15,6	16,0	17,0	19,4	9,1
Средневзвешенная ставка аренды, USD/кв. м/год					
Апартаменты	151	192	268	303	300
Виллы	175	224	268	291	291

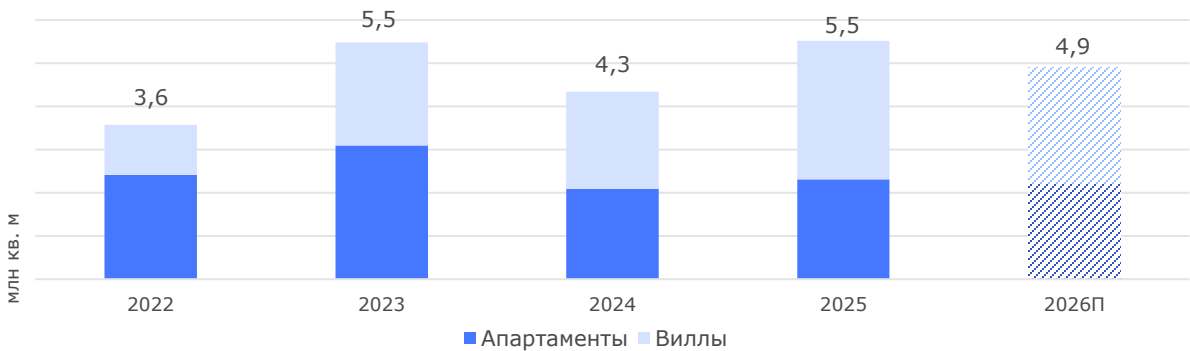
Источник: Reidin, расчеты Nikoliers



Предложение

- Несмотря на региональную напряжённость, в I полугодии 2026 г. было введено более 35,6 млн кв. футов (3,3 млн кв. м) жилой недвижимости — на 14% больше, чем за аналогичный период 2025 г.
- В структуре ввода динамика по сегментам разнонаправленная: объём введённых апартаментов снизился на 3% г/г, тогда как в сегменте вилл зафиксирован рост на 31%. Основной вклад обеспечили крупные вилловые комплексы — Malta и Costa Brava в кластере Damas Lagoons, а также Elora в составе комьюнити The Valley от Emaar Properties.

Ввод жилой недвижимости в Дубае



- По оценкам Nikoliers, **суммарный объём ввода** за 2026 г. может составить около 4,9 млн кв. м. При этом фактический показатель может оказаться ниже: часть проектов сдвигается на более поздние сроки, в том числе из-за сложившейся геополитической обстановки с марта 2026 г., повлиявшей на график строительных работ.
- За счёт ранее анонсированных проектов и смещения сроков ввода части объектов значительный объём нового предложения ожидается в 2027–2028 гг.

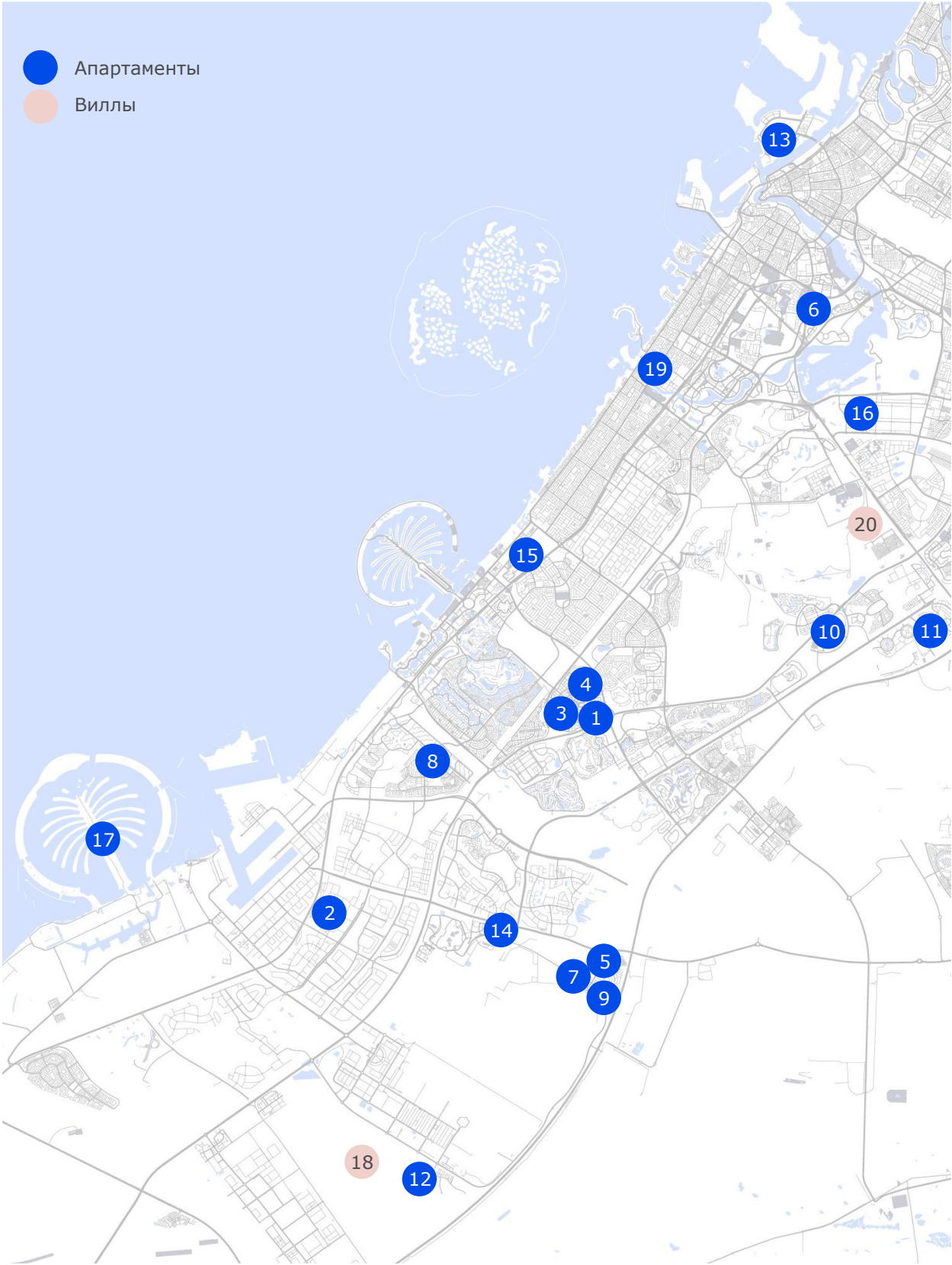
Районы с наибольшим вводом жилой недвижимости в Дубае в I–II кв. 2026 г.

Апартаменты		Виллы	
Район	Кол-во юнитов	Район	Кол-во юнитов
Jumeirah Village Circle	2 967	Damac Lagoons	3 540
Business Bay	1 730	Jebel Ali Village	614
Arjan	980	The Valley	576
Sobha Hartland	965	Arabian Ranches	240
Dubai Studio City	938	Mudon (Dubailand)	134

Примеры стартов продаж жилых проектов во II кв. 2026 г.

№	Название проекта	Девелопер	Минимальная стоимость юнита, AED	Минимальная стоимость юнита, USD	Срок сдачи объекта	Район
1	Arthouse Park Heights	Veha Developments	630 000	170 100	Q4 2029	Jumeirah Village Circle (JVC)
2	Raw District	Intiaz Development	650 000	175 500	Q1 2029	Jebel Ali
3	Beverly Crown	HMB Homes Real Estate Development	680 000	183 600	Q4 2028	JVC
4	Oxford Cove by Iman	Iman Developers	680 000	183 600	Q1 2029	JVC
5	Calisi by Zoya	Zoya Developments	690 000	186 300	Q3 2027	Dubai South
6	Binghatti Wraith	Binghatti	700 000	189 000	Q4 2027	Al Jaddaf
7	Manarina by Zenith	Zenith Group	740 000	199 800	Q2 2028	Dubai South
8	John Richmond District	MIRA Developments	890 000	240 300	Q2 2029	Al Furjan
9	X11	BAMX Development	1 070 000	288 900	Q1 2028	Dubai South
10	Arancia Yards	Beyond Developments	1 100 000	297 000	Q1 2029	City of Arabia
11	Rosewell Park	Centurion	1 140 000	307 800	Q4 2028	Dubai Land Residence Complex
12	Golf Fields	Emaar	1 260 000	340 200	Q3 2030	Emaar South
13	Soma Residences	Origami Development	1 670 000	450 900	Q3 2028	Dubai Islands
14	Expo Valley Views - Roudah	Expo City Development	1 690 000	456 300	Q4 2029	Expo City Dubai
15	113 Residences by Iman	Iman Developers	1 800 000	486 000	Q2 2029	Al Sufouh
16	Everly Place	Ellington	1 900 000	513 000	Q4 2029	Mohammed Bin Rashid City (MBR City)
17	Palm Central Private Residences Phase 2	Nakheel	2 700 000	729 000	Q3 2030	Palm Jebel Ali
18	Hayat 6	Dubai South Developers	4 750 000	1 282 500	Q1 2029	Dubai South
19	Sea Mirror Residences	Lamar Development	24 790 000	6 693 300	Q1 2027	Jumeirah Second
20	Fleurs de Jardin	AMIS Development	26 000 000	7 020 000	Q3 2028	Wadi Al Safa 3

Карта стартов продаж жилых проектов во II кв. 2026 г.



Указано приблизительное местоположение проектов

Продажа: спрос

Апартаменты

43,5

тыс. сделок

Средневзвешенная цена

2 248

AED/кв. фут
(6 540 USD/кв. м)

Виллы

7,1

тыс. сделок

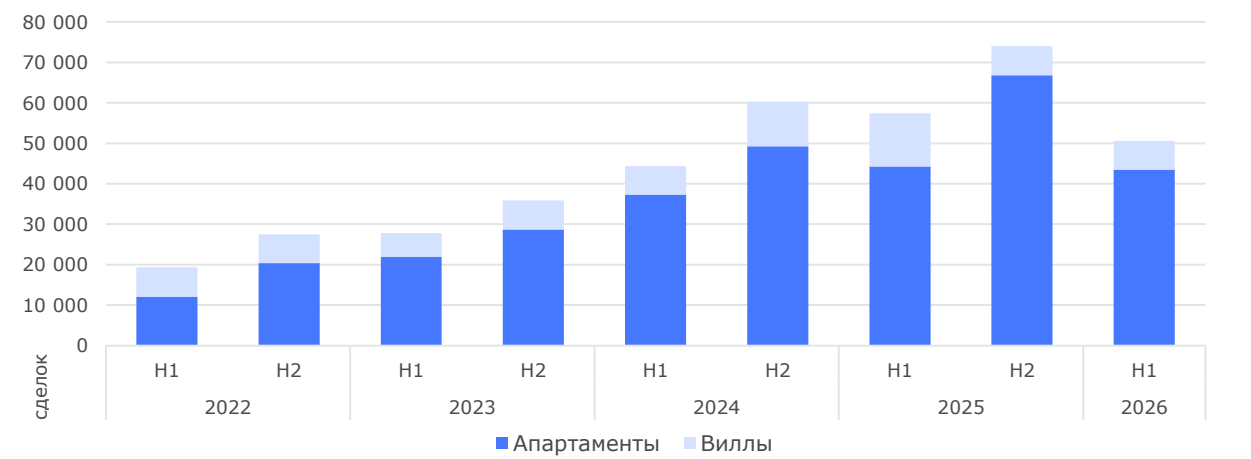
Средневзвешенная цена

1 890

AED/кв. фут
(5 499 USD/кв. м)

- В I полугодии 2026 г. количество сделок по **покупке первичной недвижимости** снизилось на 12% (г/г) и составило 50,6 тыс. транзакций, из которых 86% пришлось на апартаменты.
- Число сделок с виллами сократилось почти вдвое относительно I полугодия 2025 г. — до 7,1 тыс. транзакций.
- В сегменте готовой недвижимости снижение составило 16% г/г. Основным фактором выступила геополитическая ситуация, повлиявшая на активность покупателей начиная с марта 2026 г.

Количество сделок по покупке первичной жилой недвижимости в Дубае



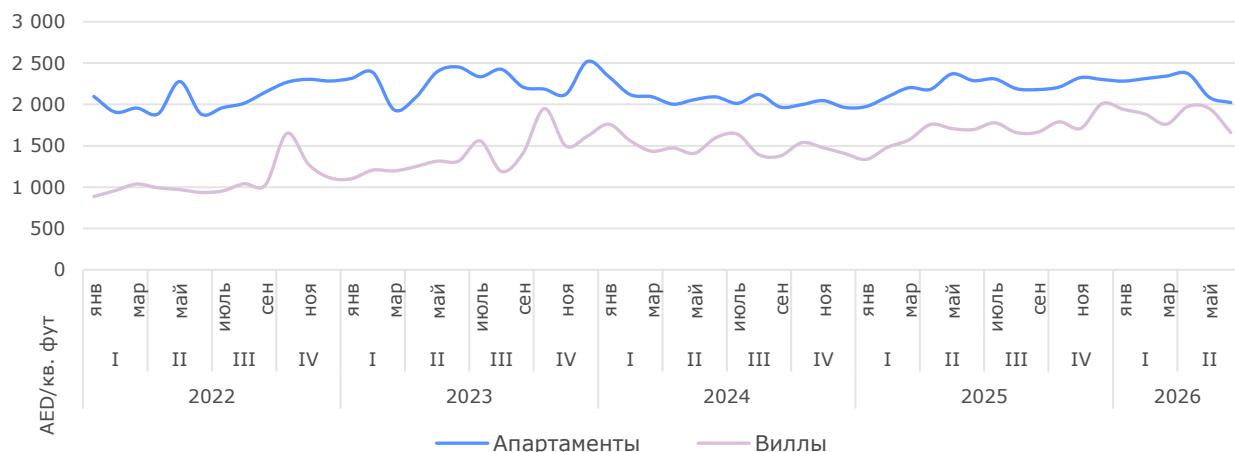
Районы с наибольшим количеством сделок продажи строящейся недвижимости, I полугодие 2026 г.

Апартаменты		Виллы	
Район	Кол-во сделок	Район	Кол-во сделок
Azizi Venice (Dubai South)	3 727	Damac Island City	3 026
Dubailand Residence Complex	3 284	The Heights	755
Dubai Islands	2 690	The Oasis	508
Jumeirah Village Circle	2 622	Dubai Investment Park Second	370
Majan	2 229	Jebel Ali Village	358

Цены продаж

- В сегменте апартаментов **средневзвешенная цена квадратного фута строящейся недвижимости** по итогам I полугодия 2026 г. составила 2 248 AED/кв. фут (6 540 USD/кв. м) — на 1% ниже среднего уровня I полугодия 2025 г.
- В сегменте вилл зафиксирован рост на 14% (г/г): средневзвешенная цена достигла 1 890 AED/кв. фут (5 499 USD/кв. м). Однако внутри периода динамика была обратной, и с января по июнь 2026 г. средневзвешенная цена снизилась приблизительно на 14%.
- Данное расхождение отражает общее состояние рынка: после периода активного роста цены несколько скорректировались на фоне сложившейся ситуации в регионе.

Средневзвешенная цена строящейся жилой недвижимости в Дубае



Элитные жилые объекты (>10 млн USD)

- Рынок элитной недвижимости Дубая сохраняет **высокую активность**: по итогам I полугодия 2026 г. было заключено 173 сделки со строящимися объектами — на 35% больше, чем в I полугодии 2025 г.
- Средневзвешенная цена апартаментов составила 7 644 AED/кв. фут (22 245 USD/кв. м), вилл — 3 743 AED/кв. фут (10 892 USD/кв. м).
- В сегменте апартаментов **наибольшее число сделок** зафиксировано в районах Palm Jumeirah, Jumeirah Second и Downtown Dubai, в сегменте вилл — Palm Jebel Ali, Dubai Hills Estate и World Islands, где все сделки пришлись на два премиальных проекта — Amali Island и Zaya Zuha Island.
- Девелоперы продолжают заявлять проекты в **коллораации с известными брендами**: AMIS Development строит вилловый комплекс Fleurs de Jardin совместно с Jacob & Co., Imtiaz Developments — проект Sea Cliff Residence на Dubai Islands с интерьерными от Hermès.

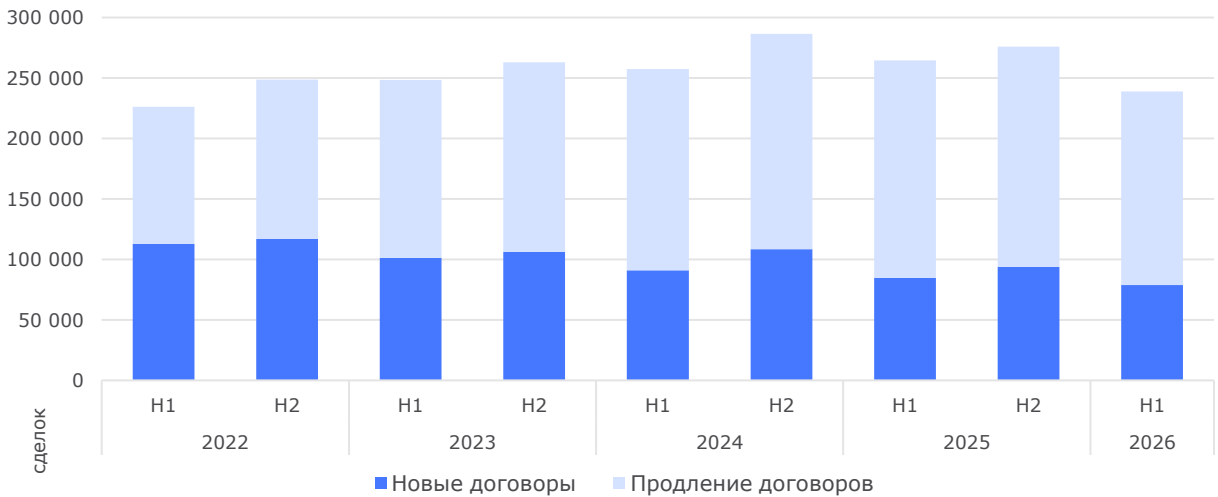
Сделки с элитной первичной недвижимостью в Дубае



Аренда

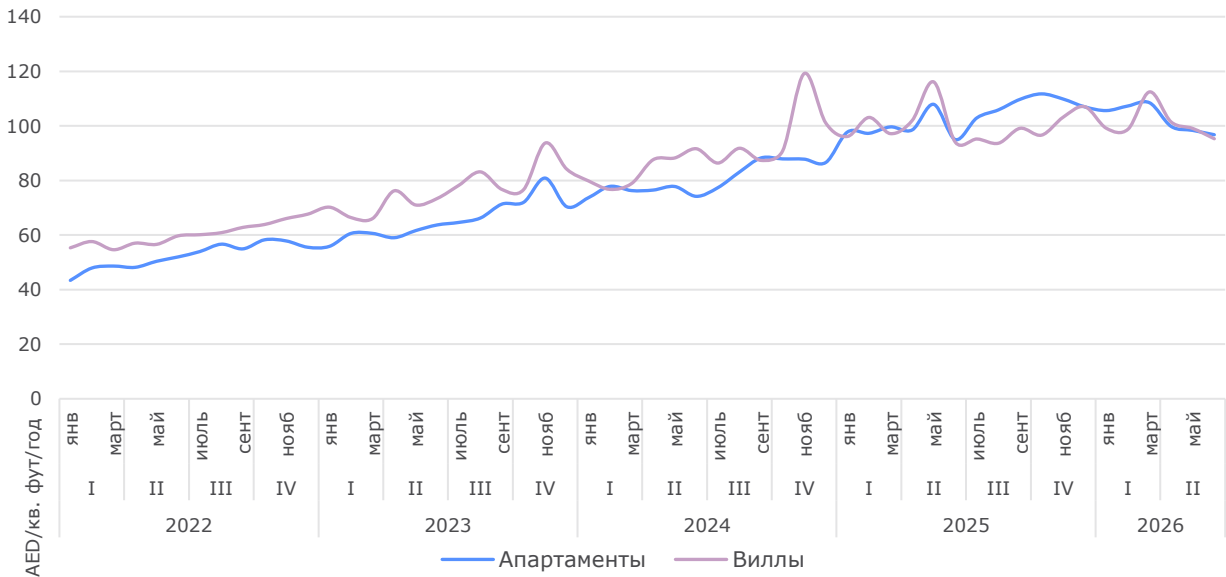
- В I полугодии 2026 г. заключено 78,8 тыс. **новых договоров аренды** — на 7% ниже уровня I полугодия 2025 г. На апартаменты пришлось 88% всех новых арендных сделок.
- Количество новых договоров аренды апартаментов снизилось на 8% г/г, тогда как в сегменте вилл зафиксирован рост на 5% г/г.

Сделки аренды в Дубае



- За последние 12 месяцев **средневзвешенная ставка по новым договорам аренды** выросла на 2%. В I полугодии 2026 г. она составила 103 AED/кв. фут/год (300 USD/кв. м/год) для апартаментов и 100 AED/кв. фут/год (291 USD/кв. м/год) для вилл.
- Наиболее высокие ставки аренды за полугодие зафиксированы в районе Jumeirah Bay Island — 546 AED/кв. фут/год (1 589 USD/кв. м/год) для апартаментов и 588 AED/кв. фут/год (1 711 USD/кв. м/год) для вилл. Показатель во многом сформирован сделками в двух премиальных объектах — Bvlgari Residences и Villa Amalfi.

Средневзвешенная ставка аренды по новым договорам



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

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.



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