

I квартал 2025 г.

Жилая недвижимость

ОАЭ | Дубай

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2022	I кв. 2023	I кв. 2024	I кв. 2025
Новое предложение, тыс. юнитов	8,6	10,2	6,7	11,2
Апартаменты	8,2	9,0	5,0	8,7
Виллы	0,4	1,2	1,7	2,5
Кол-во сделок продажи, тыс. сделок	9,8	14,9	19,2	26,3
Апартаменты	5,9	11,2	16,3	19,4
Виллы	3,9	3,7	2,9	6,9
Средневзвешенная цена, AED/кв. фут				
Апартаменты	1 957	1 935	2 094	2 203
Виллы	1 037	1 195	1 434	1 571
Кол-во новых договоров аренды, тыс. шт.	60,1	53,8	47,7	47,3
Апартаменты	56,7	50,3	43,8	43,2
Виллы	3,4	3,5	3,9	4,1
Средневзвешенная ставка аренды, AED/кв. фут/год				
Апартаменты	49	61	76	89
Виллы	55	66	79	93



Рынок жилой недвижимости Дубая возвращается к более активному росту. Если уровень девелоперской активности сохранится, то 2025 год может стать рекордным по объему ввода новых проектов за последние четыре года. Новые районы, такие как Dubai South, Expo City и Dubai Islands, становятся точками роста за счет активного девелопмента и позиционирования как современных жилых кластеров с высокой инвестиционной привлекательностью. Цены продаж также показали рост г/г.

Государство продолжает инвестировать в инфраструктуру города, включая развитие транспорта (Dubai Metro, аэропорты, дорожные развязки), новые урбанистические кластеры (например, Dubai South, Expo City), что позитивно влияет на рост привлекательности новых жилых районов и поддерживает спрос на недвижимость.

Ставки аренды продолжают рост. До конца 2025 г. возможно дальнейшее повышение арендных ставок в сегменте качественного жилья, особенно в объектах с хорошим местоположением и развитой инфраструктурой. Сильный спрос со стороны экспатов, увеличение трудовой миграции и ограниченное предложение готового жилья будут поддерживать арендный рынок.

Предложение

За счет окончания строительства новых проектов в I квартале 2025 г. рынок жилой недвижимости Дубая пополнился на 11,2 тыс. юнитов, что больше на 66% относительно I квартала 2024 г. Если по итогам 2024 г. наблюдалось снижение темпов ввода новых проектов, то в I квартале 2025 г. фиксируется рост — 22% относительно IV квартала 2024 г. За счет смещения сроков ввода множества проектов годами ранее, мы ожидаем, что 2025 год может стать рекордным по темпам ввода жилья за последние четыре года.

Динамика ввода жилой недвижимости в Дубае 2021–2025 гг.



*Прогноз по данным Reidin

Структура ввода жилой недвижимости в Дубае, I кв. 2025 г.



Большая часть ввода пришлась на апартаменты – 78%. По типологии квартир лидировали апартаменты с 1 спальней — на них пришлось 37% от всего объема ввода. На студии и апартаменты с 2 спальнями — 21% и 15% соответственно.

Суммарно рынок жилой недвижимости пополнился на 2,5 тыс. вилл (22% от общего объема ввода), что на 43% больше чем в I кв. 2024 г. Лидером по вводу новых жилых проектов с виллами стал район Dubai South.

Районы с наибольшим вводом жилой недвижимости в Дубае в I кв. 2025 г.

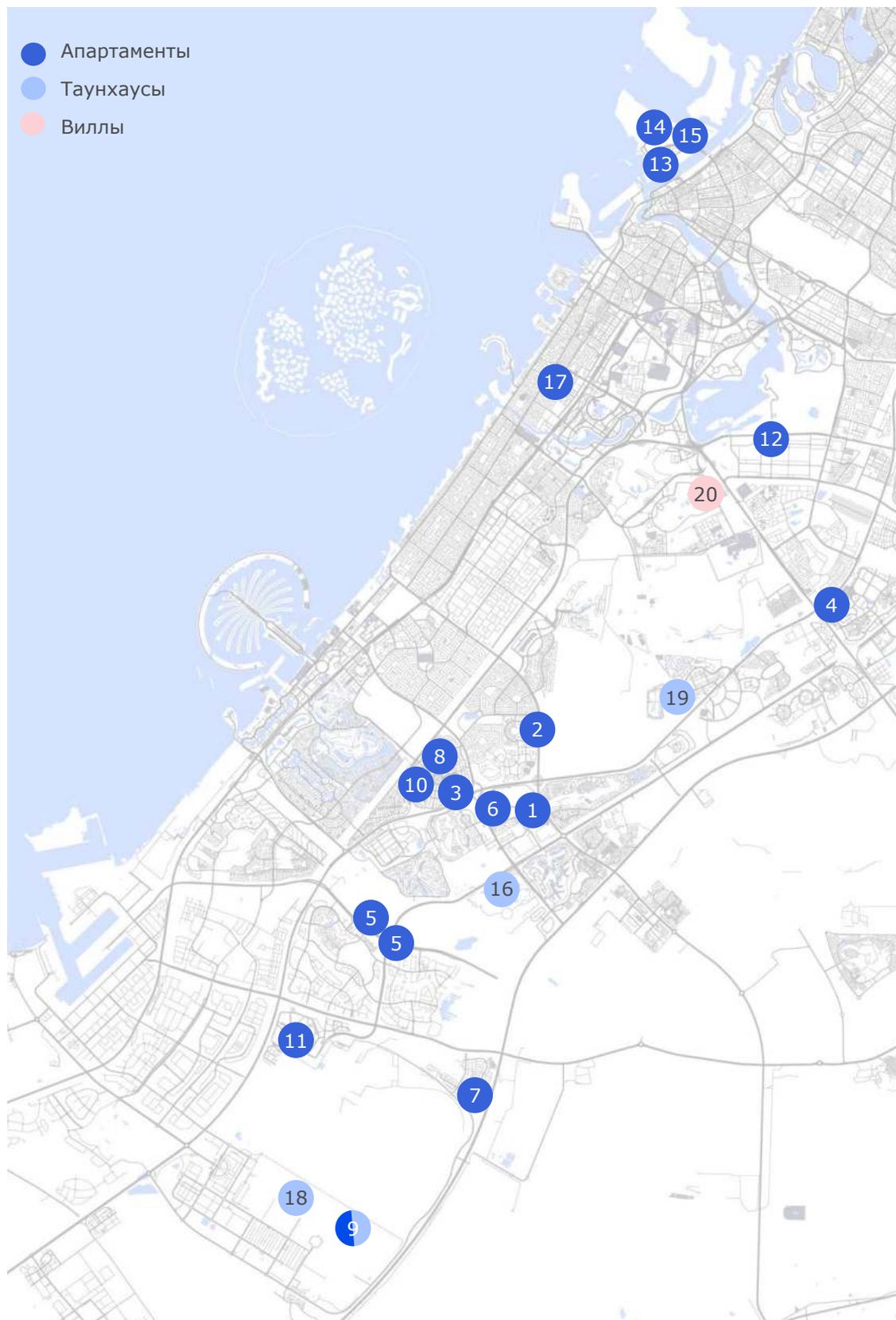
Апартаменты		Виллы	
Район	Кол-во юнитов	Район	Кол-во юнитов
JVC	1 688	Dubai South	484
Business Bay	743	The Valley	330
Dubai Harbour	550	Tilal Al Ghaf	268
Dubai Creek Harbour	538	Damac Hills	258
Meydan One	535	Arabian Ranches Phase 3	247

Примеры стартов продаж проектов в I кв. 2025 г.

№	Название проекта	Девелопер	Минимальная стоимость юнита, AED	Минимальная стоимость юнита, USD	Срок сдачи объекта	Район
1	Verano by Prescott	Prescott	65 000	17 550	Q3 2027	Dubai Studio City
2	Sky Hills Astra	HRE Development	750 000	202 500	Q4 2027	Dubai Science Park
3	IR1DIAN Park	Object 1	770 000	207 900	Q2 2027	JVC
4	Timez	Danube	800 000	216 000	Q2 2028	Dubai Silicon Oasis
5	Damac Riverside Views	Damac	890 000	240 300	Q4 2028	Riverside
6	15 Cascade Featured by Versace Ceramics	Iman Developers	900 000	243 000	Q3 2028	Motor City
7	Beachfront Gates	Dubai South Developers	1 000 000	270 000	Q4 2026	Dubai South
8	Binghatti Amberhall	Binghatti	1 000 000	270 000	Q1 2026	JVC
9	Golf Edge	Emaar	1 170 000	315 900	Q1 2029	Emaar South
10	Zenith J1	Zenith Group	1 300 000	351 000	Q4 2025	JVC
11	Al Waha	Expo City Development	1 700 000	459 000	Q4 2026	Dubai Expo City
12	The Element at Sobha One	Sobha	1 820 000	491 400	Q4 2028	Ras Al Khor
13	Sunset Bay 3	Intiaz Development	1 900 000	513 000	Q1 2027	Dubai Islands
14	Flora Isle Beachfront Residences	Centurion Development	2 090 000	564 300	Q2 2027	Dubai Islands
15	Villa Del Divos	Mr. Eight Development	2 300 000	621 000	Q1 2027	Dubai Islands
16	Reportage Hills	Reportage Properties	2 600 000	702 000	Q4 2028	Dubailand
17	City Walk Crestlane	Meraas	2 600 000	702 000	Q4 2028	Al Wasl (City Walk)
18	Greenville	Emaar	3 200 000	864 000	Q1 2029	Emaar South
19	The Wilds	Aldar	5 100 000	1 377 000	Q2 2029	Dubailand
20	Mews Mansions	API	59 900 000	16 173 000	Q4 2025	Nad Al Sheba

* 1 AED (1 дирхам) = 0,27 USD

Карта* стартов продаж жилых проектов в I кв. 2025 г.



* Указаны приблизительные месторасположения

Продажа



Спрос

В I кв. 2025 г. количество сделок по покупке недвижимости составило более 28 тыс., что больше на 32% относительно аналогичного периода прошлого года. 94% от общего количества сделок пришлось на покупку строящейся недвижимости. Смещение интереса покупателей в сторону строящейся недвижимости объясняется рядом факторов: переносы сроков стартов продаж проектов, развитие новых жилых районов, сильные маркетинговые стратегии девелоперов и высокая активность со стороны брокеров на рынке.

В I кв. 2025 г. количество сделок по покупке строящихся апартаментов увеличилось на 19%, при этом количество сделок с виллами выросло более чем в два раза (по сравнению с 1 кварталом 2024 г.) Активная застройка районов Dubai South и Emaar South стала одним из факторов, способствовавших росту количества сделок с виллами.

Структура продаж жилой недвижимости в Дубае, I кв. 2025 гг.



Динамика покупки жилой недвижимости в Дубае, 2021–I кв. 2025 гг.



Примеры районов с наибольшим количеством заключенных сделок в сегменте строящегося жилья в I кв. 2025 г.

Апартаменты		Виллы	
Район	Кол-во сделок	Район	Кол-во сделок
JVC	1 938	Damac Island	1 715
Dubailand Residence Complex	1 510	The Valley	1 309
Business Bay	1 278	Damac Hills 2	858
Emaar South	1 250	Villanova	767
Dubai Marina	855	Rukan	372

Цены продаж

Рынок строящегося жилья в Дубае восстанавливается после небольшой коррекции цен во второй половине 2024 г. Средневзвешенная цена на конец I квартала 2025 г. составила 1 920 AED/кв. фут (5 621 USD/кв. м), что на 8%, чем за аналогичный период прошлого года.

В сегменте апартаментов рост (г/г) средневзвешенной цены квадратного фута строящейся недвижимости составил 5%, в сегменте вилл — 10%. Средневзвешенная цена апартаментов и вилл на конец I квартала 2025 г. составила 2 203 AED/кв. фут (6 451 USD/кв. м) и 1 571 AED/кв. фут (4 602 USD/кв. м) соответственно.

Динамика средневзвешенной цены в строящемся жилье на первичном рынке Дубая, 2021-2025 гг.



В некоторых районах, например Downtown Dubai, Dubai Marina, Dubai South, рост средневзвешенных цен оказался выше среднерыночных (март 2025 г. vs март 2024 г.).

Примеры районов с наибольшим ростом средневзвешенной цены продажи (март 2025 г. vs. март 2024 г.)

Апартаменты			Виллы		
Район	AED/кв. фут	Динамика	Район	AED/кв. фут	Динамика
Palm Jumeirah	7 364	28%	Dubai South	971	43%
Downtown Dubai	4 678	25%	Emaar South	951	55%
Dubai Marina	3 062	42%	Rukan	734	43%

Источник: Nikoliers, Reidin

Топ-3 проектов с самыми дорогими проданными апартаментами в I квартале 2025 г.



The Rings - 1

Цена сделки: **116 млн AED**
(31 млн USD)

Девелопер: PMR Property

Район: Jumeirah 2

Срок сдачи объекта: IV кв. 2025 г.

Комплекс из двух малоэтажных зданий, девелопером которого выступил PMR Property. Проект включает в себя несколько уникальных резиденций, из которых открывается вид на небоскреб «Бурдж-Халифа» и Дубайский водный канал.



AVA at Palm Jumeirah

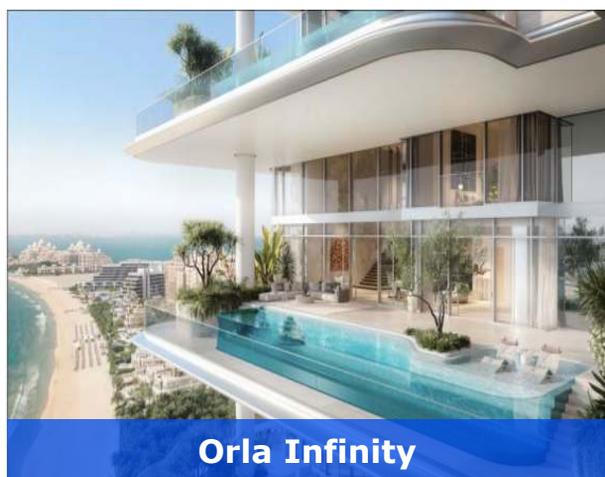
Цена сделки: **73 млн AED**
(20 млн USD)

Девелопер: Omniyat

Район: Palm Jumeirah

Срок сдачи объекта: IV кв. 2025 г.

24-этажный комплекс премиум-класса расположен на берегу Персидского залива. В AVA представлено 17 резиденций: апартаменты с 3-4 спальнями, один дуплекс и один пентхаус. Проект предоставляет гостиничный уровень комфорта и исключительные удобства.



Orla Infinity

Цена сделки: **68 млн AED**
(18 млн USD)

Девелопер: Omniyat

Район: Palm Jumeirah

Срок сдачи объекта: IV кв. 2026 г.

Жилое здание от Omniyat Properties. 12-этажный комплекс предлагает 20 двухуровневых резиденций с 4 спальнями. Расположенный в престижном районе, Orla Infinity предлагает все удобства для проживания.

Аренда

На арендном рынке продолжает наблюдаться тенденция, при которой арендаторы предпочитают пролонгацию уже существующих договоров аренды. В то время как количество новых договоров аренды в I квартале 2025 г. осталось на уровне аналогичного периода 2024 г., количество сделок по продлению договоров выросло на 6%. На фоне продолжающегося роста арендных ставок арендаторы предпочитают фиксировать первоначальные условия аренды

Динамика арендных сделок в Дубае, 2021-I кв. 2025 гг.



За последние 12 месяцев рост ставок аренды по новым договорам составил порядка 20%.

Средняя ставка по новым договорам аренды апартаментов на конец I квартала 2025 г. составила 89 AED/кв. фут/год (260 USD/кв. м/год), вилл — 93 AED/кв. фут/год (272 USD/кв. м/год). Рост (г/г) ставок по новым договорам аренды апартаментов составил 21%, вилл — 17%.

В наиболее популярных районах средневзвешенные ставки аренды по новым договорам на конец I квартала 2025 г. оказались выше среднерыночных. Например, в JVC она составила 110 AED/кв. фут/год (322 USD/кв. м/год), в Business Bay — 120 AED/кв. фут/год (351 USD/кв. м/год), в Downtown — 159 AED/кв. фут/год (465 USD/кв. м/год). Средний рост ставок аренды по новым договорам в этих трех районах в I квартале 2025 г. составил 14% (г/г).

Динамика средневзвешенной ставки по новым договорам аренды, 2021-2025 гг.



Источник: Nikoliers, Reidin

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

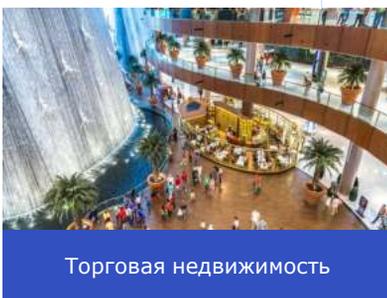
[Посмотреть](#)



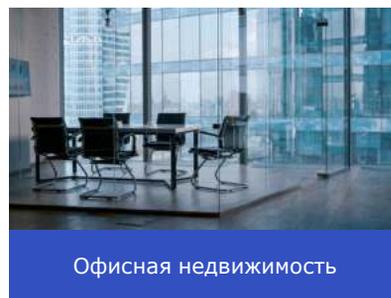
Услуги Nikoliers



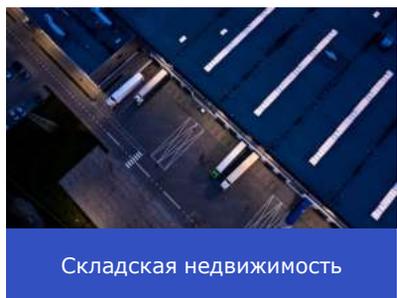
Жилая недвижимость



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, МСІМ

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.



 **Nikoliers**

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