

III квартал 2024 г.

# Торговая недвижимость

ОАЭ | Дубай

## Тенденции на рынке торговой недвижимости Дубая

Рынок торговой недвижимости Дубая демонстрирует устойчивый рост, отражая ключевую роль города как глобального делового и туристического центра. Сегодня Объединенные Арабские Эмираты имеют значительный потенциал для роста и развития как бизнес-сферы, так и рынка недвижимости, что подтверждается увеличением числа не только локальных, но и международных компаний, а также ростом населения. В последние годы сектор торговой недвижимости трансформируется, чтобы в полной мере отвечать меняющимся потребностям покупателей и новым трендам, вызванным изменениями в потребительском поведении и развитием электронной коммерции.

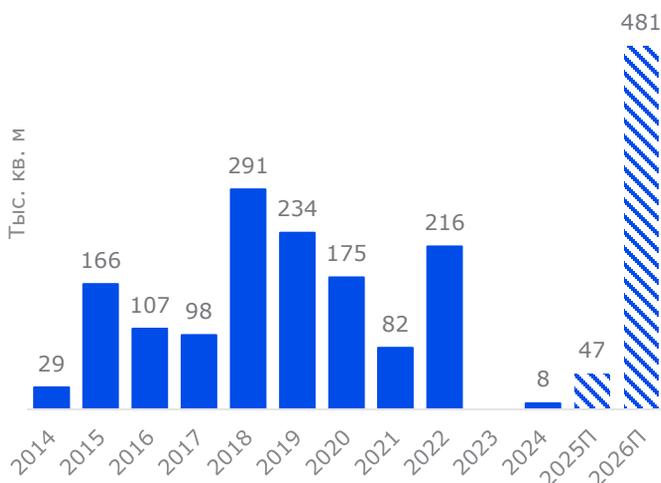


### Реконцепция ТЦ как способ решения проблемы нехватки площадей

Высокий спрос со стороны ритейлеров формирует потребность в качественных торговых площадях. Предложение ограничено, а строительство новых ТЦ — процесс, требующий значительных капиталовложений и времени. Такое положение на рынке приводит к острому **дефициту качественных торговых площадей** и побуждает владельцев проводить **реконцепцию** уже существующих проектов.

Активное строительство новых ТЦ возобновилось после завершения пандемии. В ближайшие три года планируется **ввод** около 567 тыс. кв. м **новых** арендопригодных **площадей** в ТЦ Дубая.

### Динамика ввода торговых площадей в ТЦ Дубая, 2014-2027 гг.



Источник: Nikoliers, REIDIN



### Экспансия российских брендов

Рынок ОАЭ продолжает вызывать **интерес у российских ритейлеров**. Так, в III квартале 2024 г. стало известно минимум о трех новых открытиях российских брендов в Дубае: Letoile, Zemskiy Group, Fix Price.

### Примеры открытий российских ритейл-брендов, впервые вышедших на рынок Дубая в III кв. 2024 г

Профиль	Бренд	Локация
Косметика и парфюмерия	Letoile	Dubai Festival City Mall
Общественное питание	The Market Island Food Hall (Zemskiy Group)	
Товары для дома	Fix Price*	Deira

\*Указана только первая точка

## Спрос

За 9 месяцев 2024 г. суммарно было заключено 1 032 новых договора аренды, что на 30% меньше аналогичного периода прошлого года. Такая тенденция связана с острой нехваткой качественных торговых площадей.

На фоне экспансии международных и расширения локальных брендов, а также постоянного переноса сроков открытия новых ТЦ формируется дефицит. Доля переподписания договоров по продлению аренды текущих помещений составила 65% от общего числа за 9 месяцев 2024 г.

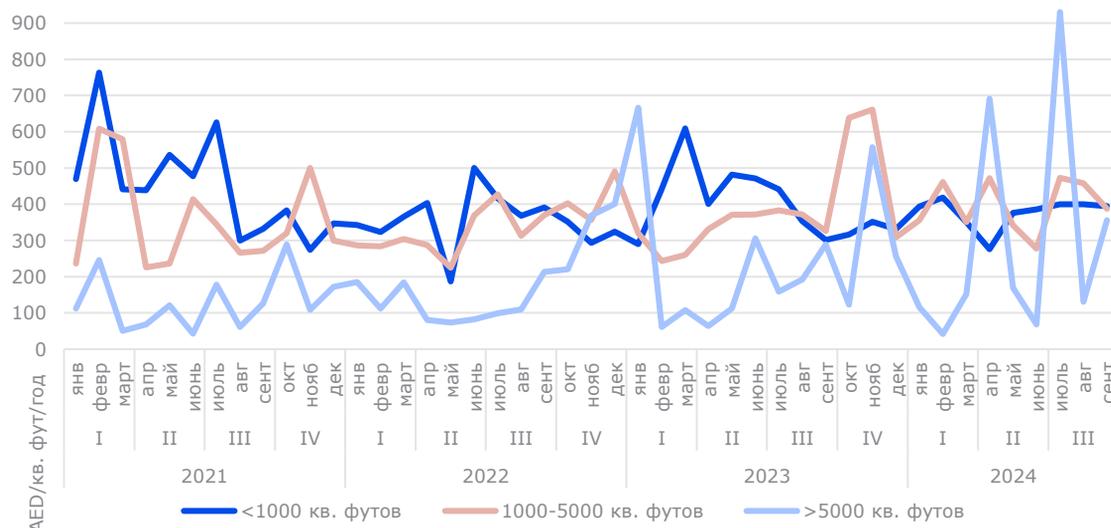
### Динамика договоров аренды в ТЦ Дубая, 2021-2024 гг.



## Ставки аренды

Рост арендных ставок в ТЦ по новым заключенным договорам в среднем по рынку составил более 25% и связан с заключением большого количества сделок в топовых ТЦ Эмирата. Так, например, в Dubai Mall и Dubai Hills Mall рост ставок аренды составил 108% и 34% соответственно по сравнению с III кв. 2023 г., что связано с ростом востребованности ТЦ и меньшей средней площадью сделок, чем за аналогичный период 2023 г. Средневзвешенная ставка по новым договорам аренды с площадью <1000 кв. футов составила 395 AED/кв. фут/год (1 158 USD/кв. м/год), с площадью 1000-5000 кв. футов – 388 AED/кв. фут/год (1 137 USD/кв. м/год), с площадью >5000 кв. футов – 356 AED/кв. фут/год (1 043 USD/кв. м/год).

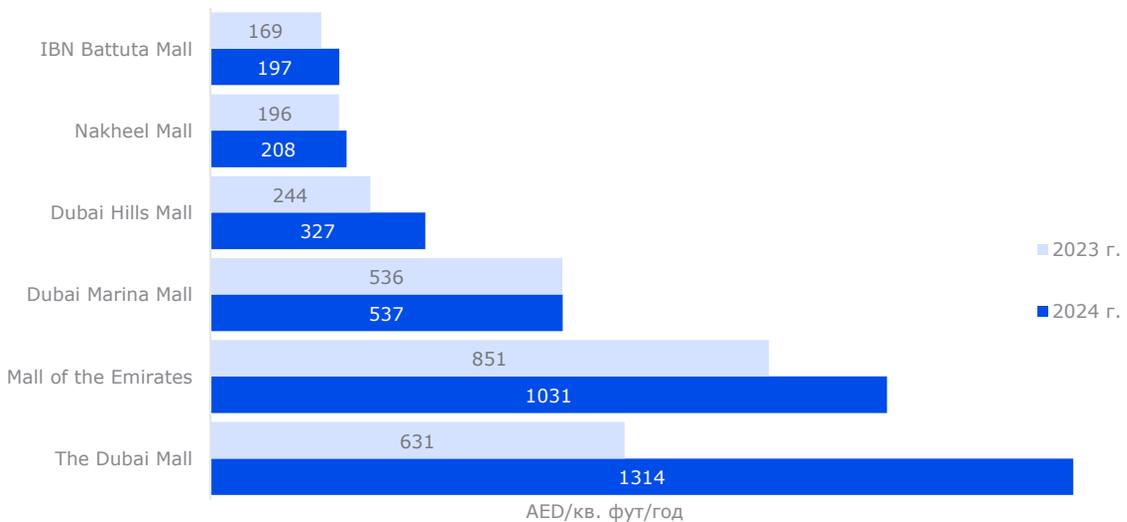
### Динамика средневзвешенных ставок аренды по новым договорам аренды в ТЦ Дубая, 2021-2024 гг., в зависимости от площади



В течение 9 месяцев 2024 г. наибольший рост средневзвешенной ставки по новым договорам аренды в торговых центрах Дубая наблюдался среди площадей >5 000 кв. футов (> 465 кв. м), что связано с подписанием нескольких крупных сделок в одних из наиболее востребованных ТЦ Эмирата: в Mall of the Emirates в апреле и сентябре и в Dubai Mall — в июле и сентябре.

Наибольший рост средневзвешенной ставки аренды был зафиксирован в Dubai Mall, Dubai Hills Mall и Mall of the Emirates. Средневзвешенная ставка по новым договорам аренды в Dubai Mall составила 1 314 AED/кв. фут/год (3 851 USD/кв. м/год), в Dubai Hills Mall — 327 AED/кв. фут/год (958 USD/кв. м/год), в Mall of the Emirates — 1 031 AED/кв. фут/год (3 022 USD/кв. м/год). В III кв. 2024 г. средневзвешенная ставка по новым договорам аренды в Эмирате составила 380 AED/кв. фут/год (1 114 USD/кв. м/год).

### Средневзвешенные ставки по новым договорам аренды в наиболее популярных ТЦ Дубая (III кв. 2024 г. vs III кв 2023 г.)



Источник: Nikoliers, REIDIN

«Рынок торговой недвижимости Дубая за последние два года кардинально изменился, пройдя путь от «рынка арендатора» к «рынку арендодателя». Последствия пандемии были быстро преодолены, а благоприятные условия для ведения бизнеса способствовали не только восстановлению активности существующих игроков, но и выходу новых сетей и концепций. Как следствие, операторы сейчас столкнулись с растущими ставками аренды и нехваткой подходящих помещений в самых востребованных торговых центрах».

«Владельцы недвижимости становятся более разборчивыми в выборе арендаторов, что создает конкуренцию на свободные торговые площади и будет стимулировать операторов внедрять инновационные концепции и уникальные форматы, способные привлечь внимание покупателей. Достижение успеха в условиях усиливающейся конкуренции будет зависеть от способности ритейлеров предлагать покупателям уникальные впечатления и адаптироваться к рынку».

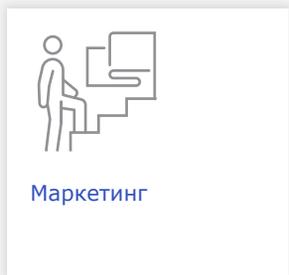
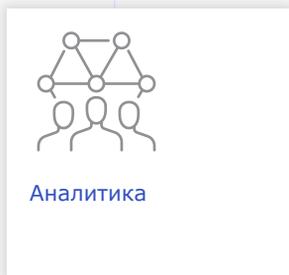
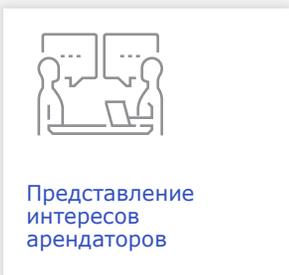
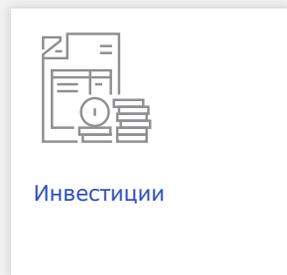
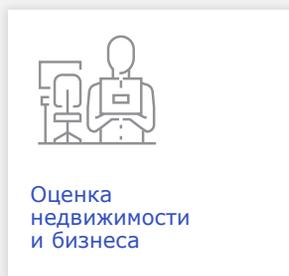
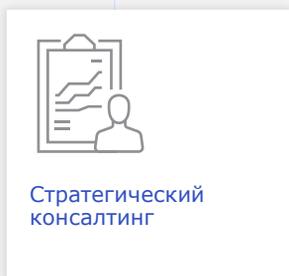
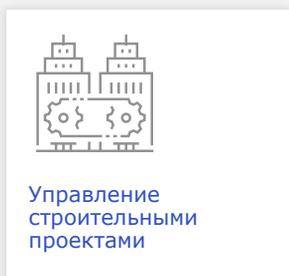
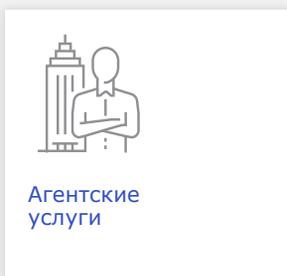
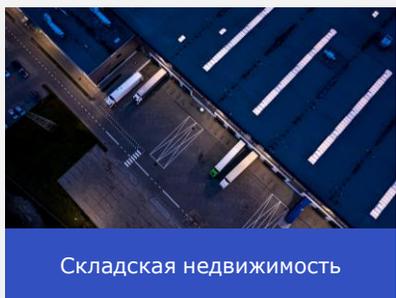
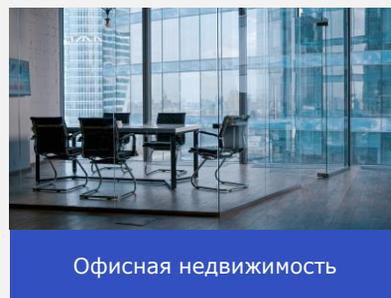
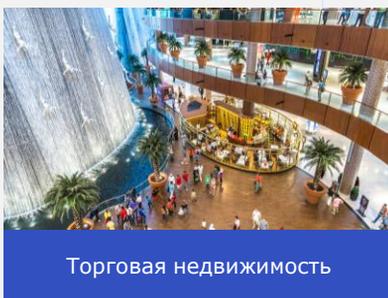
Андрей Косарев  
Партнер  
ОАЭ



Владимир Каликин  
Коммерческий директор  
Департамент управления недвижимостью



# Услуги Nikoliers



## Контакты

### Офис в Дубае

**Андрей Косарев**

Партнер

[Andrey.Kosarev@nikoliers.com](mailto:Andrey.Kosarev@nikoliers.com)

### Торговая недвижимость

**Владимир Каликин**

Коммерческий директор

[Vladimir.Kalikin@nikoliers.ru](mailto:Vladimir.Kalikin@nikoliers.ru)

### Исследования

**Татьяна Дивина**

Региональный директор

[Tatiana.Divina@nikoliers.ru](mailto:Tatiana.Divina@nikoliers.ru)

**Дарья Вишнякова**

Младший аналитик

[Daria.Vishniakova@nikoliers.ru](mailto:Daria.Vishniakova@nikoliers.ru)

Copyright © 2024 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 2585151