

III квартал 2024 г.

Жилая
недвижимость
ОАЭ | Дубай

Итоги и тенденции

Новое предложение

19,7

тыс. юнитов

Средневзвешенная цена

1 771

AED/кв. фут

Кол-во новых договоров аренды

63,3

тыс. шт.

Средняя ставка аренды

94

AED/кв. фут

Согласно глобальному рейтингу Economist Intelligence Unit, Дубай вошел в топ-5 самых комфортных городов для жизни на Ближнем Востоке и в Африке. Город продолжает сохранять статус одного из наиболее динамичных экономических центров, предлагая высокий уровень жизни, развитую инфраструктуру и безопасность инвестиций, что привлекает покупателей. Сочетание инноваций, технологических преобразований и стратегического положения Эмирата создает благоприятный климат для преобразования рынка жилой недвижимости и способствует стабильному росту и развитию в долгосрочной перспективе.



Стабильный рост

Рынок жилой недвижимости Дубая продолжает демонстрировать **стабильный рост**. По итогам трех кварталов 2024 г. объем продаж увеличился на 52% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Покупатели продолжают отдавать предпочтение строящейся недвижимости. Самым **популярным районом** для покупки апартаментов стал Jumeirah Village Circle (JVC), в то время как наибольшее количество сделок с виллами было в районах The Valley, Damac Hills 2 и Dubai South.

На арендном рынке за последние 12 месяцев **рост ставок** по новым договорам аренды составил около 23%. Количество сделок с апартаментами и виллами выросло на 6% и 16% соответственно.



Активное строительство и развитие новых районов

Ведется **активная застройка** и **модернизация районов**. Наибольший объем ввода новых жилых проектов наблюдался в таких районах как, Meydan One и JVC. Суммарно за III кв. 2024 г. рынок недвижимости Дубая пополнился на 19,7 тыс. новых юнитов.

Вывод на рынок большого количества новых жилых проектов в еще только развивающихся районах привел к **коррекции средневзвешенной цены** сделок на фоне изменения структуры предложения и соответствующего спроса в пользу более «доступного продукта».



Интерес к брендированным резиденциям

Сохраняется повышенный **интерес к брендированным резиденциям**. В III квартале 2024 г. было объявлено о запуске еще одного проекта — Bvlgari Lighthouse by Bvlgari.

Примеры стартов продаж проектов в III кв. 2024 г.

№ на карте	Название проекта	Девелопер	Минимальная стоимость юнита, AED*	Минимальная стоимость юнита, USD	Срок сдачи объекта	Район
1	Weybridge Gardens 3	Leos	550 000	148 500	Q3 2026	Dubailand
2	Fairway Residences	Prescott	590 000	159 300	Q3 2026	Dubai Sports City
3	Samana Park Meadows	Samana	690 000	186 300	Q3 2027	Dubailand
4	Aurora by Binghatti	Binghatti	710 000	191 700	Q3 2027	JVC
5	Me Do Re 2	Me Do Re Properties	830 000	224 100	Q4 2027	JLT
6	Golf point	Emaar	850 000	229 500	Q4 2028	Emaar South
7	Binghatti Dusk	Binghatti	880 000	237 600	Q4 2024	JVC
8	Azizi Neila	Azizi	930 000	251 100	Q2 2026	Al Furjan
9	Sobha Solis	Sobha	1 010 000	272 700	Q4 2027	Motor City
10	One Residence	Ginco Properties	1 280 000	345 600	Q1 2027	Downtown Dubai
11	Club Place	Emaar	1 450 000	391 500	Q4 2028	Dubai Hills
12	Golf Hillside	Emaar	1 470 000	396 900	Q4 2028	Dubai Hills
13	Parkland	Emaar	1 500 000	405 000	Q4 2028	Dubai Hills
14	Skyscape Altius	Sobha	1 560 000	421 200	Q4 2028	Sobha Hartland II
15	Ocean Pearl	Samana	1 600 000	432 000	Q4 2026	Dubai Islands
16	Altus	Emaar	1 600 000	432 000	Q1 2029	Dubai Creek Harbour
17	Urban Life	Urban Properties Development	1 600 000	432 000	Q2 2026	Business Bay
18	Seaside by Prestige One	Prestige One Developments	1 630 000	440 100	Q4 2026	Dubai Islands
19	Ocean Cove	Emaar	1 760 000	475 200	Q3 2028	Rashid Yachts and Marina
20	Address Residences	Emaar	2 000 000	540 000	Q1 2029	Dubai Creek Harbour
21	Beach Walk Residence II	Intiaz Development	2 080 000	561 600	Q2 2026	Dubai Islands
22	Hyde Residences	City View	2 100 000	567 000	Q4 2026	Dubai Hills
23	Fairmont Residences Solara Tower	SOL Properties	2 700 000	729 000	Q3 2027	Downtown Dubai
24	Avena at the Valley	Emaar	4 360 000	1 177 200	Q3 2027	The Valley
25	The Acres	Meraas	5 500 000	1 485 000	Q4 2027	Dubailand
26	Seascape	Emaar	18 370 000	4 959 900	Q4 2026	Mina Rashid

* 1 AED (1 дирхам) = 0,27 USD

Карта стартов продаж жилых проектов в III кв. 2024 г.

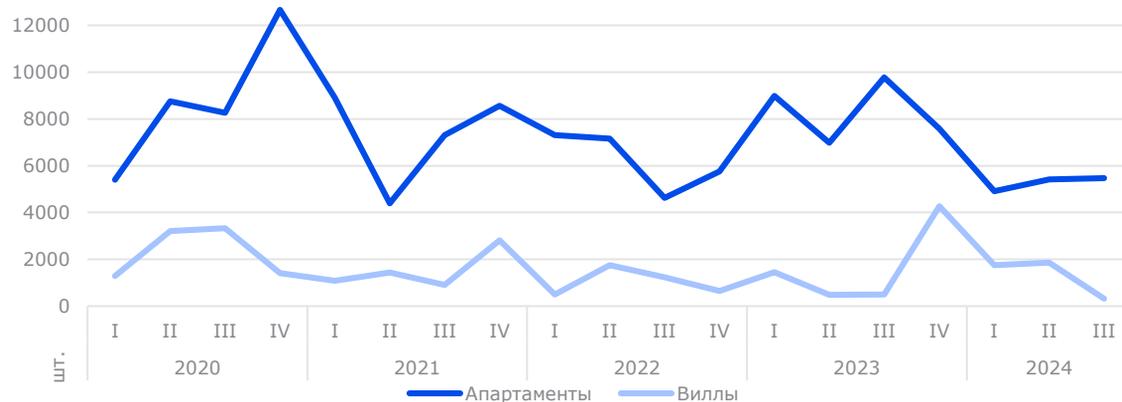


Предложение

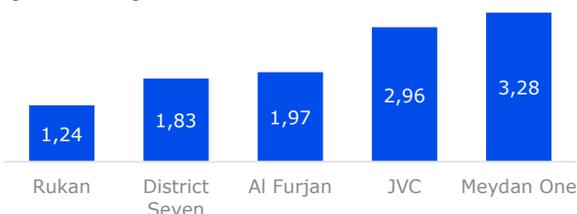
Суммарно за девять месяцев 2024 г. рынок жилой недвижимости Дубая пополнился на 19,7 тыс. новых юнитов, что на 30% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. 80% жилых единиц пришлось на апартаменты, 15% — на виллы.

В структуре предложения по комнатности (в шт.) лидировали апартаменты с одной спальней* — 33% от общего числа. На студии и апартаменты с двумя спальнями пришлось 27% и 17% соответственно.

Динамика ввода жилой недвижимости в Дубае 2020 – III кв. 2024 гг.

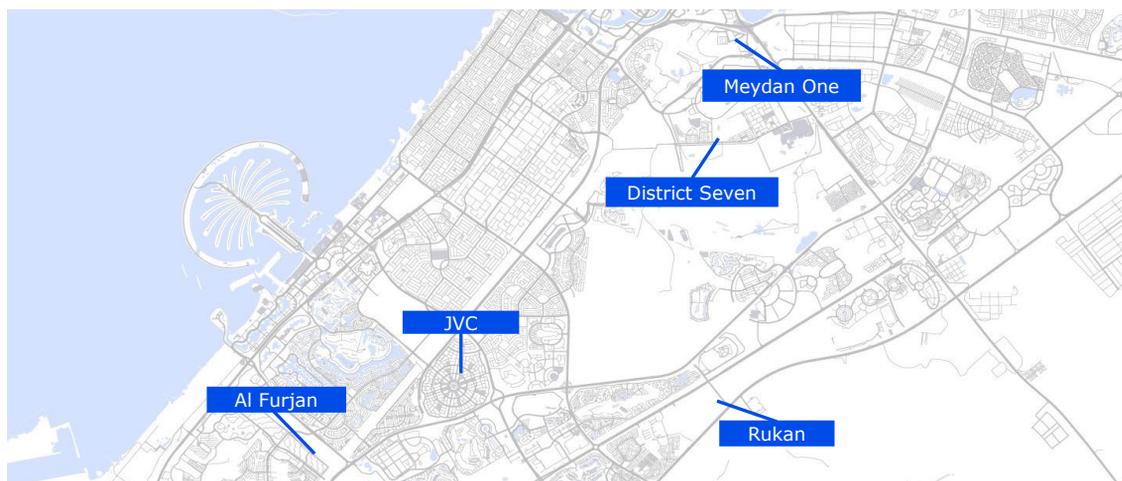


Районы с наибольшим вводом жилой недвижимости в Дубае за 9 мес. 2024 г., (тыс. шт.)



Источник: Nikoliers, REIDIN

По итогам I–III кварталов 2024 г. лидером по объему ввода жилья стал район Meydan one (часть развивающегося крупного района MBR City). Для сравнения, за аналогичный период прошлого года лидирующие позиции заняли Business Bay, Downtown Dubai. Однако для этих районов характерны высокие цены на землю и ограниченное предложение участков под новую застройку, что вынуждает девелоперов строить новые проекты в других частях города. Происходит формирование новых точек роста и притяжения спроса в развивающихся районах.



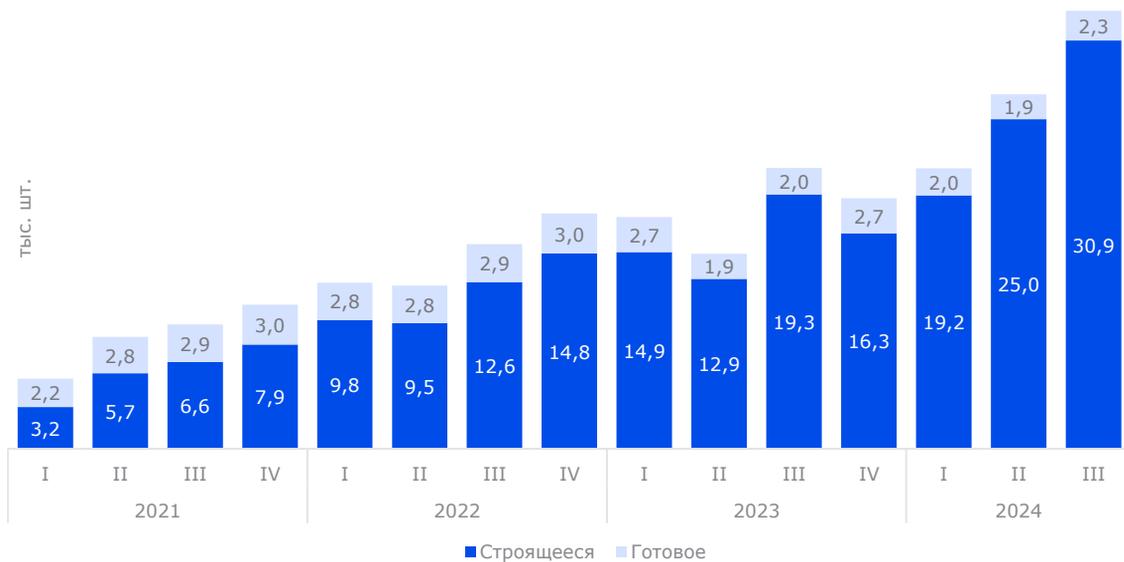
* Апартаменты с одной спальней предполагают наличие одной изолированной спальни и общей зоны с кухней-гостиной.

Спрос

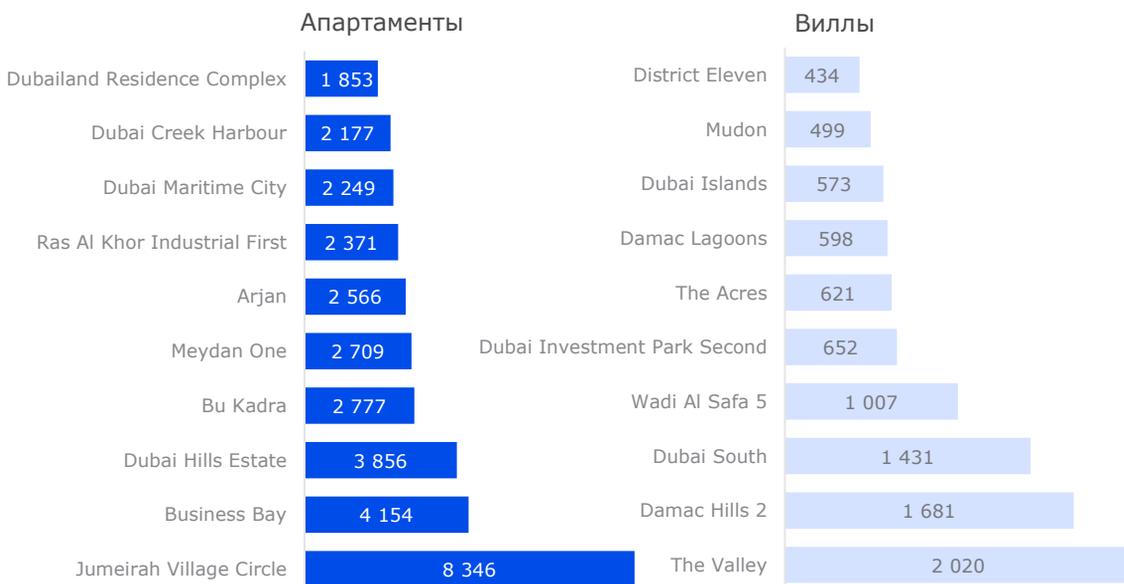
За девять месяцев 2024 г. объем продаж на первичном рынке жилой недвижимости составил более 81 тыс. сделок, что на 52% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Сделки со строящейся недвижимостью составили около 92% от общего числа. Предложение в готовых проектах ограничено и не может конкурировать с привлекательными условиями от застройщиков, действующими только для строящихся объектов, например с беспроцентной рассрочкой.

Самым популярным районом для покупки апартаментов стал Jumeirah Village Circle (JVC) — на него пришлось 25% от общего числа сделок. Наибольший объем сделок с виллами сосредоточен в таких районах, как The Valley, Damac Hills 2, Dubai South.

Динамика продаж жилья в Дубае 2021-2024 гг.



Объем заключенных сделок на рынке строящегося жилья за 9 мес. 2024 г. (по районам, шт.)

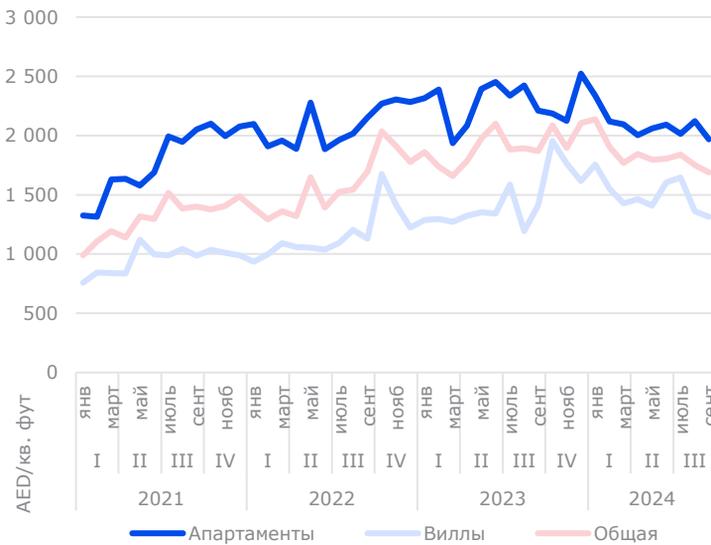


Цены продаж

Согласно Генеральному плану развития Дубая, Эмират нацелен увеличить свое население до 6 млн чел. к 2040 г. Такая тенденция приведет к росту спроса на покупку и аренду жилья. На конец III квартала 2024 г. средневзвешенная цена квадратного фута в строящихся жилых объектах на рынке первичной жилой недвижимости в среднем составила 1 771 AED (5 147 USD/кв. м.), что меньше на 6%, чем в III квартале 2023 г. Коррекция цен связана с изменением структуры предложения за счет запусков продаж в проектах в новых развивающихся районах, где стоимость жилья значительно ниже, чем в более развитых.

При этом в наиболее популярных районах, таких как Business Bay, Downtown, Dubai Marina, JVC, Damas Hills, можно наблюдать стабильный рост цен. Средневзвешенная цена квадратного фута недвижимости в III квартале 2024 г. в этих пяти районах составила 2 192 AED (6 386 USD/кв. м), что на 3% больше, чем в аналогичный период 2023 г.

Динамика средневзвешенной цены в строящемся жилье на первичном рынке Дубая, 2021-2024 гг.

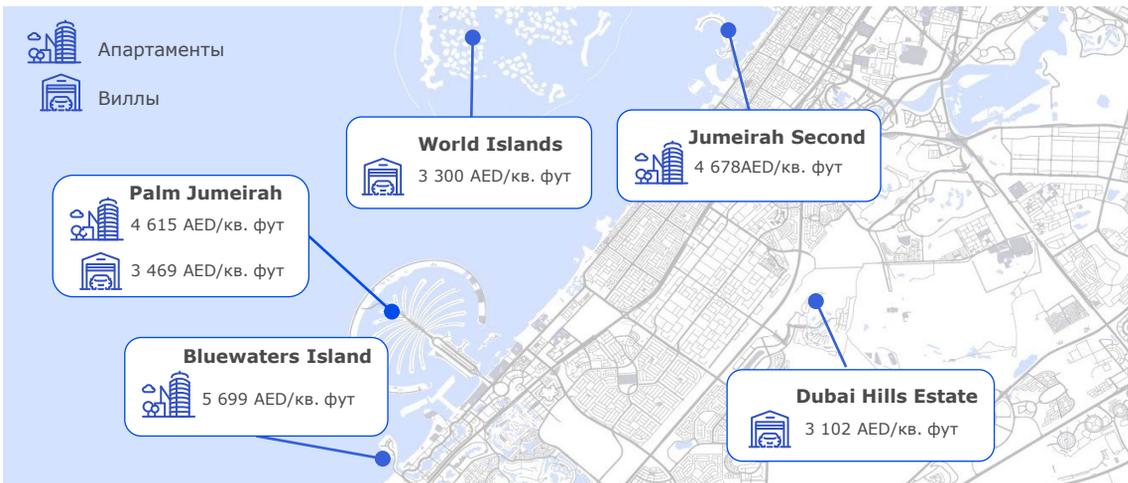


3%
Рост цен продажи в наиболее популярных районах
3 кв. 2024 vs 3 кв. 2023

-6%
Коррекция цены продажи в среднем по рынку за счёт выхода новых проектов
3 кв. 2024 vs 3 кв. 2023

Самые дорогие предложения за кв. фут апартаментов в III кв. 2024 г. были сосредоточены в следующих районах: Bluewaters Island, Palm Jumeirah, Jumeirah Second, вилл — World Islands, Palm Jumeirah и Dubai Hills Estate.

Карта с наиболее дорогими районами по средневзвешенной цене за кв. фут недвижимости в III кв. 2024 г.



Источник: Nikoliers, REIDIN

Аренда

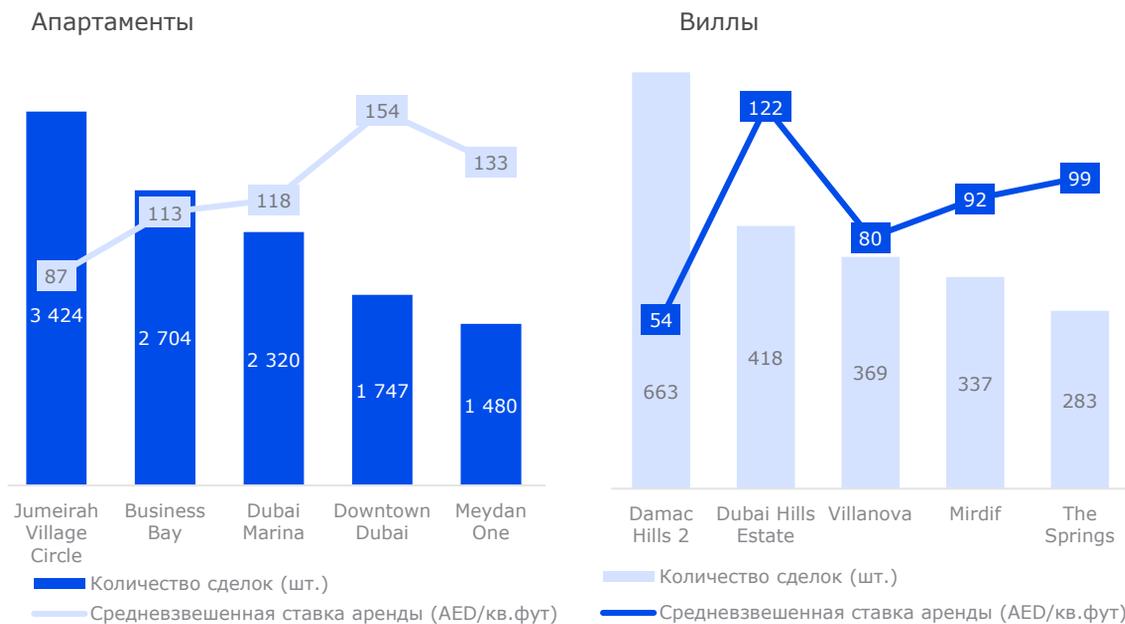
За девять месяцев 2024 г. в сравнении с аналогичным периодом 2023 г. количество новых договоров аренды апартаментов увеличилось на 6%, вилл — на 16%.

Динамика новых арендных сделок в III кв. 2021-2024 гг.



На рынке аренды можно наблюдать рост в количественных и ценовых показателях. Так, за последние 12 месяцев рост ставок по новым договорам в Дубае составил порядка 23%. В наиболее популярных районах — JVC, Business Bay, Damas Hills 2 — рост арендных ставок оказался ниже среднерыночного уровня (10%), ввиду большого количества предложений на фоне высокого объема ввода жилья в 2023-2024 гг. Текущие арендаторы предпочитают пролонгацию существующих договоров, поскольку она позволяет сохранить уже согласованные условия и избежать значительного увеличения затрат на аренду ввиду законодательных ограничений.

Районы с наибольшим количеством заключенных новых договоров аренды в III кв. 2024 г. (тыс. шт.)



Источник: Nikoliers, REIDIN

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



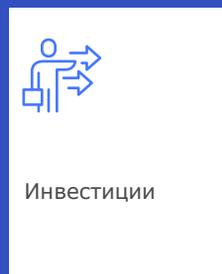
Управление
строительными
проектами



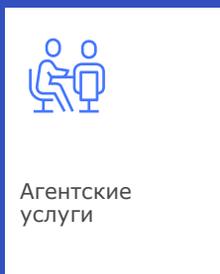
Стратегический
консалтинг



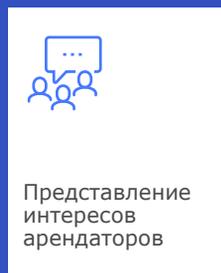
Оценка
недвижимости
и бизнеса



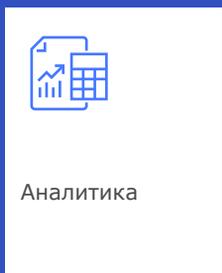
Инвестиции



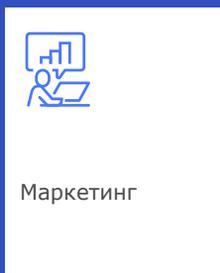
Агентские
услуги



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.temnyshhev@nikoliers.ru

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

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

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanassenko@nikoliers.ru

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

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

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

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

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

Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев

Партнер

Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Мария Бекмурзина

Консультант

Mariia.Bekmurzina@nikoliers.com

Исследования

Татьяна Дивина

Региональный директор

Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Дарья Вишнякова

Младший аналитик

Daria.Vishniakova@nikoliers.ru

Copyright © 2023 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**

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. За
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru