

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
ОАЭ | Дубай



Дубай привлекает всеобщее внимание как активно развивающийся рынок недвижимости, выходящий на новую волну роста ключевых показателей. Сделав ставку на развитие финансового и технологического центра, а также туристического центра и авиа хаба, Дубай практически уже перестал быть нефтяным регионом.

Развитие особых экономических зон и открытие в 2004 году Дубайского международного финансового центра (DIFC) привело к тому, что Дубай превратился в глобальный центр таких отраслей услуг, как ИТ и финансы.

По мнению многих экспертов рынка, Дубай в последние два года стал точкой притяжения инвесторов из многих стран. После затишья в период 2016–2019 гг. изменения государственной политики, направленные на привлечение мировых инвестиций в бизнес, дали толчок для развития рынка в целом и разных сегментов недвижимости.

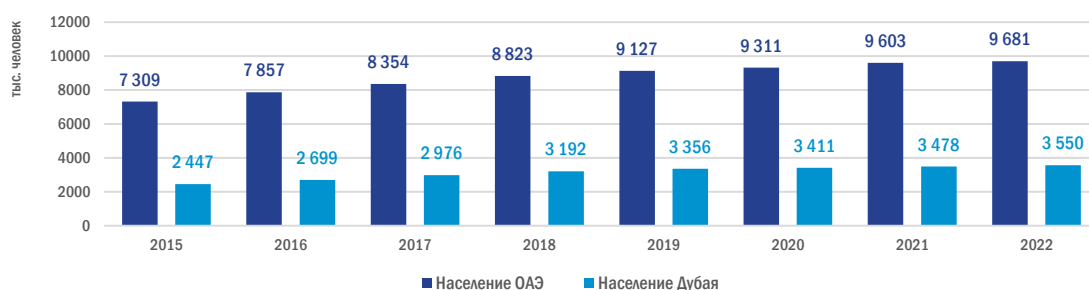
Инвестиции в развитие собственной инфраструктуры и привлекательности для туристов и экспатов – вектор развития, характерный для всех эмиратов ОАЭ. И перспективы рынка недвижимости Дубая следует оценивать в том числе и с точки зрения этого вектора, а также тех программ развития региона, которые последовательно принимаются как на уровне ОАЭ, так и на уровне Дубая.

Планируемый прирост населения, развитие транспортной инфраструктуры, озеленение 50% площади эмирата, а также реализация новых уникальных девелоперских проектов (например, 93-километровой крытой улицы) – всё это будет положительно влиять на спрос на жилье (аренду и покупку) даже в случае снижения турбулентности в мире и снижения релокационных (финансовых и человеческих) потоков.

Макроэкономика и инициативы развития Дубая

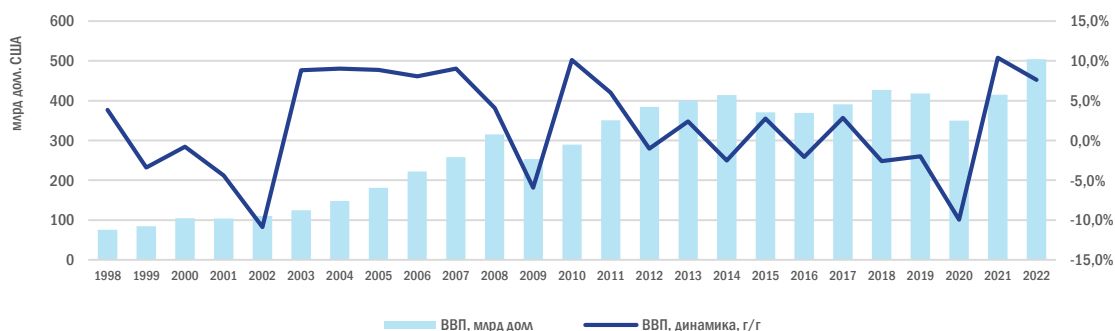
- Население ОАЭ на конец 2022 года составляет порядка 9,7 млн человек, из которых 3,55 млн человек проживают в Дубае. Отличительной чертой гендерного распределения в Дубае является доминирование мужского пола — 67% населения составляют мужчины.
- После нескольких лет отрицательной динамики ВВП 2021 и 2022 годы показывают уверенный рост экономики. На фоне открытия границ и роста неуглеводородной части ВВП Дубай и в целом Объединенные Арабские Эмираты занимают сильную финансовую позицию.
- Дополнительным стимулом для привлечения инвестиций в Дубай стало проведение выставки «Экспо-2020», которая проходила с октября 2021 года по март 2022 года. Выставку посетило порядка 23 млн человек.
- В марте 2021 года Дубай анонсировал новый Генеральный план развития до 2040 года. Согласно данному плану планируется увеличение населения до 5,8 млн человек, развитие дорожно-транспортной инфраструктуры, предполагающее наличие в радиусе 800 метров от дома остановки общественного транспорта для более чем 55% населения. План также предполагает дальнейшую модернизацию региона, привлечение прямых иностранных инвестиций в сектор недвижимости.
- Программа государственной политики Дубая Dubai Clean Energy 2050 по переходу к использованию «чистой» энергии к 2050 году формирует дополнительные стимулы для привлечения в страну R&D-компаний в сфере электроэнергетики, а также «зеленых» производств. Кроме того, планируется озеленение не менее 50% территории эмирата.
- Еще одна амбициозная программа экономического развития Dubai Economic Agenda D33 предполагает практически удвоение экономики по разным сферам в течение следующего десятилетия, включая удвоение объема прямых иностранных инвестиций, увеличение объемов международной торговли с 14,2 трлн дирхам до 25,6 трлн дирхам, увеличение инвестиций в частный сектор с 790 млрд до 1 трлн дирхам.

Динамика населения ОАЭ и Дубая
Источники: *Nikoliers Research, REIDIN*



Динамика ВВП ОАЭ

Источники: *Nikoliers Research, World Bank, Central Bank of U.A.E.*

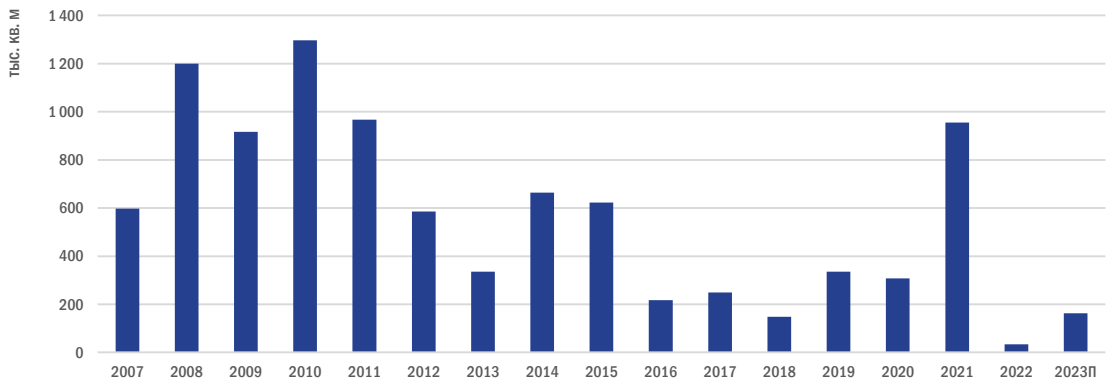


Рынок офисной недвижимости

- Рынок офисной недвижимости Дубая составляет порядка 8,3 млн кв. м площадей в 355 объектах, реализованных по схеме freehold, то есть находящихся в собственности у инвестора, реализующего проект, а также 3,6 млн кв. м офисных площадей, реализованных по схеме leasehold, то есть построенных на территории, арендованной на 99 лет.
- Несмотря на то что на протяжении нескольких лет офисный рынок Дубая демонстрировал высокий уровень вакантности, последние полтора года рынок активно поглощает новые офисные здания. По итогам 2022 года средний уровень вакантности на рынке составляет около 14%, при этом наиболее востребованные локации и премиальные объекты практически полностью заполнены.

Динамика ввода офисной недвижимости

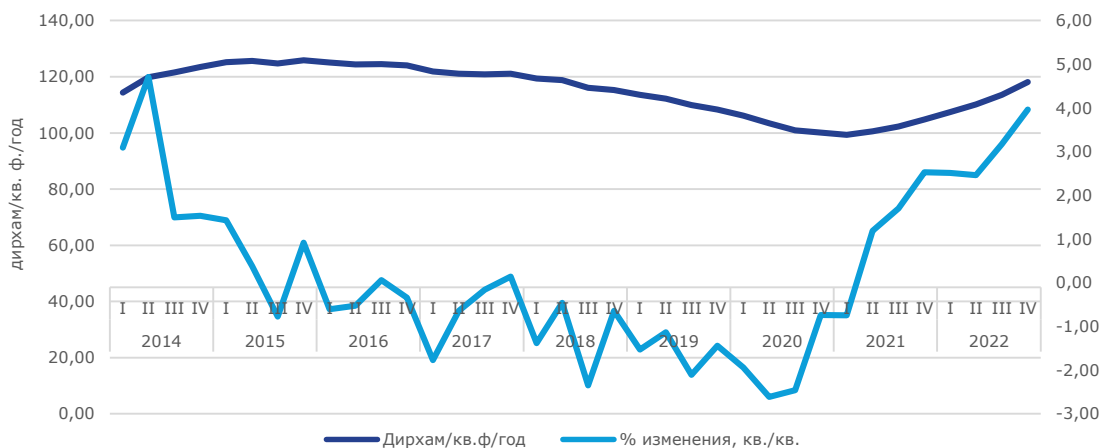
Источники: *Nikoliers Research, REIDIN*



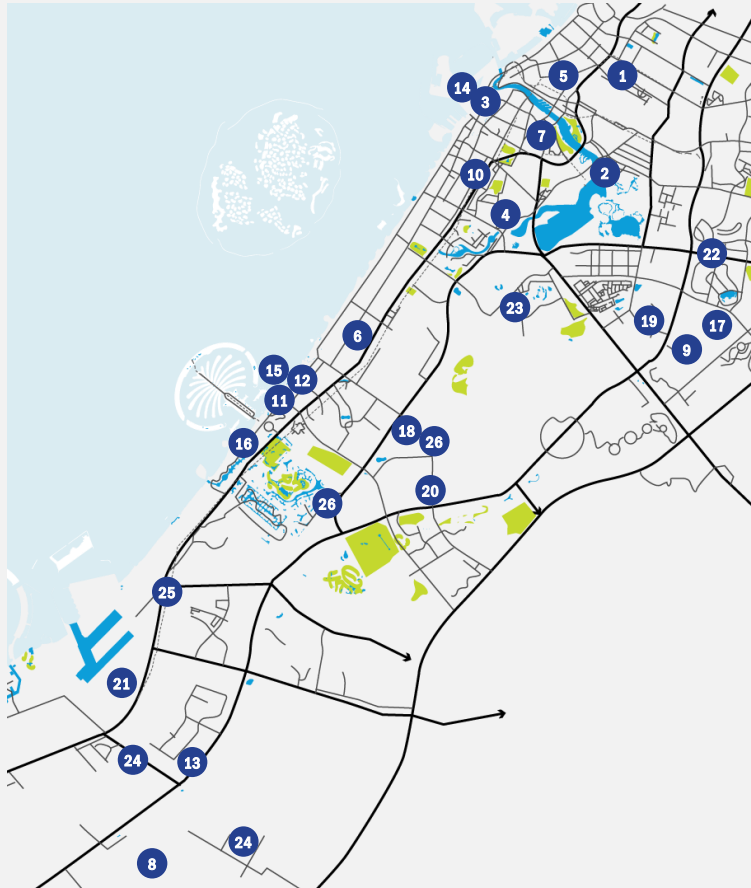
- Низкие объемы строительства новых офисов после бума ввода в 2021 году приводят к формированию «рынка арендодателя» и, как следствие, — росту ставок аренды. Низкие объемы будущего строительства (порядка 230 тыс. кв. м) также будут стимулировать повышение ставок на горизонте 2023-2024 гг.
- По итогам 2022 года уровень средних ставок аренды вырос на 13% по сравнению с IV кварталом 2021 года — 118 дирхам/кв. ф./год против 104,8 дирхам/кв. ф./год (\$346/кв. м/год vs. \$307,3/кв. м/год).

Динамика ставок аренды и изменение квартал к кварталу (кв./кв.)

Источники: *Nikoliers Research, REIDIN*



Особые экономические зоны Дубая



Отличительной особенностью рынка Дубая стало активное развитие особых экономических зон — здесь более 20 особых экономических зон, в каждой из которых присутствует качественное офисное предложение. Для аренды офиса в бизнес-центре подобной зоны требуется лицензия на осуществление деятельности ОЭЗ. Для многих производственных, ИТ-, R&D-компаний подобная опция становится экономически привлекательной.

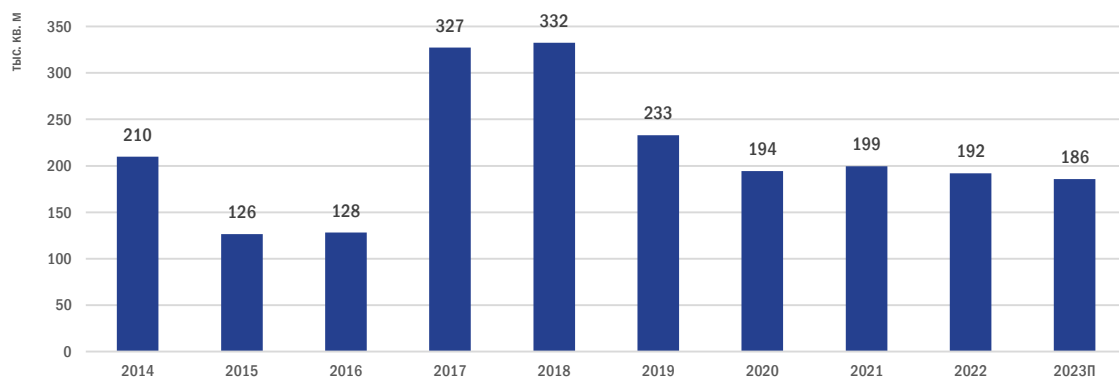
№	НАЗВАНИЕ ЗОНЫ	ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
1	Dubai Airport Free Zone (DAFZA)	крипто, сервисная, торговая, логистическая
2	Dubai Auto Zone (DAZ)	торговая, сервисная
3	Dubai Cars and Automotive Zone (DUCAMZ)	автомобильная промышленность, торговая, производственная
4	Dubai Design District D3	профессиональная, сервисная, торговая, fashion
5	Dubai Flower Centre	агропромышленность, импорт/экспорт агрокультур
6	Dubai Gold and Diamond Park (DGDP)	торговая, драгоценные металлы и обработка
7	Dubai Health Care City (DHCC)	профессиональная, сервисная, медицинская
8	Dubai Industrial Park	производственная, логистическая, профессиональная
9	Dubai International Academic City (DIAC)	научная, профессиональная, сервисная
10	Dubai International Financial Centre (DIFC)	торговая, крипто, профессиональная, сервисная
11	Dubai Internet City (DIC)	сервисная, профессиональная, высокотехнологичная
12	Dubai Knowledge Village (DKV)	сервисная, профессиональная, образовательная
13	Dubai Logistics City (DLC)	логистическая, таможенная
14	Dubai Maritime City (DMC)	производственная, судостроительная
15	Dubai Media City (DMC)	сервисная, профессиональная
16	Dubai Multi Commodities Centre (DMCC)	торговая, крипто, профессиональная, сервисная
17	Dubai Outsource City (DOC)	торговая, профессиональная, сервисная
18	Dubai Science Park (DSP)	научная, промышленная, сервисная
19	Dubai Silicon Oasis (DSO)	сервисная, торговая, профессиональная, крипто, научная
20	Dubai Studio Zone (DSZ)	телерадиовещательная, профессиональная, сервисная
21	Dubai Techno Park (DTP)	научная, сервисная, высокотехнологичная
22	Dubai Textile City	производственная, профессиональная, текстильная
23	Meydan Free Zone (MFZ)	торговая, научная, профессиональная
24	Dubai International Humanitarian City (DIHC)	сервисная, торговая
25	Jebel Ali Free Zone (JAFZA)	торговая
26	Dubai Production City (DPC)	профессиональная, сервисная
27	Dubai South	профессиональная, логистическая, производственная

Рынок торговой недвижимости

- Рынок торговой недвижимости Дубая составляет порядка 5,57 млн кв. м площадей в 130 торговых центрах. Кроме того, порядка 1,2 млн кв. м представлено в формате встроенных торговых помещений.
- Среднегодовой объем ввода торговых площадей в ТЦ составляет порядка 180 тыс. кв. м, при этом в последние годы объем нового ввода оставался достаточно равномерным. Однако ожидается, что в течение 2023-2024 гг. объем нового ввода составит более 1 млн кв. м арендопригодных площадей в связи с развитием жилищного строительства и рынка в целом. Кроме того, рост населения и туристического потока также диктует потребность в новых торгово-развлекательных центрах.
- Возвращение туристической активности на дубайский рынок, а также рост доходов населения эмирата позитивно влияют на развитие рынка ритейла. Эксперты отмечают резкий рост интереса к сегменту общественного питания – рост числа туристов и резидентов страны формируют новую волну спроса на fine dining.

Динамика ввода торговой недвижимости

Источники: *Nikoliers Research, REIDIN*



Крупнейшие строящиеся торговые/многофункциональные центры



Meydan One Mall

550 магазинов, 180 кафе и ресторанов, 21-зальный кинотеатр, горнолыжный склон, 46 000 кв. м развлечений, гостиничный комплекс

Девелопер: Meydan Group

622 220 кв. м

Deira Islands Mall

Более 1000 магазинов, кафе и ресторанов, стеклянный атриум – 1 км

Девелопер: Nakheel

418 063 кв. м

Al Khail Avenue

350 магазинов, 14-зальный мультиплекс, гостиница

Девелопер: Nakheel

139 354 кв. м

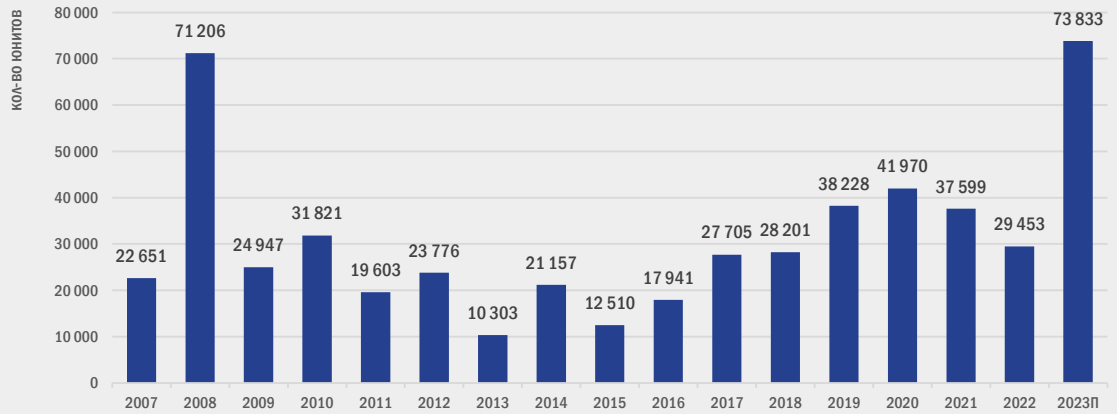


Рынок жилой недвижимости

- Рынок жилой недвижимости Дубая переживает период активного развития как с точки зрения нового девелопмента, так и с точки зрения объемов продаж и роста ключевых показателей рынка.
- Реализуемые в регионе типы жилой недвижимости базово можно разделить на многоквартирные дома (апартаменты) и виллы (включая таунхаусы). Общий объем рынка жилой недвижимости Дубая составляет порядка 486 тыс. юнитов (виллы и апартаменты). Среднегодовой объем нового ввода в эксплуатацию находится на уровне 26-27 тыс. юнитов.
- С точки зрения формата сделок по приобретению жилья рынок можно сегментировать на так называемые off-plan продажи, то есть продажи жилья до ввода объекта в эксплуатацию, и готовое жилье.
- На конец 2022 года средняя стоимость квадратного метра жилья составляет порядка 1200 дирхам/кв. фут, или \$3 500/кв. м, показав годовой прирост в размере 10%. При этом средняя стоимость квадратного метра вилл на 18–20% выше стоимости метра апартаментов.
- В течение 2022 года рынок жилой недвижимости Дубая столкнулся с беспрецедентным интересом со стороны иностранных покупателей. Среди лидеров по объемам приобретенного жилья – представители России, Индии, Великобритании, Франции и Италии. Ожидается, что дополнительный спрос будет сформирован покупателями из Китая, число которых увеличивается на фоне сокращения ограничений, связанных с Covid-19.
- Мы прогнозируем, что средняя стоимость квадратного метра на рынке жилой недвижимости Дубая продолжит расти, однако темпы роста сократятся. Кроме того, мы наблюдаем нарастающую дифференциацию рынка. С одной стороны, на фоне растущего спроса уже сейчас ощущается нехватка высококачественного предложения, в частности в высоком ценовом сегменте рынка и в сегменте вилл, что будет подталкивать цены вверх. В то же время реализация крупных многоквартирных жилых комплексов в нецентральных локациях Дубая может сформировать избыток предложения менее ликвидных юнитов. Уже по итогам 2022 года мы наблюдали опережающий рост стоимости квадратного метра в сегменте вилл по сравнению с сегментом апартаментов и ожидаем сохранения данного тренда.

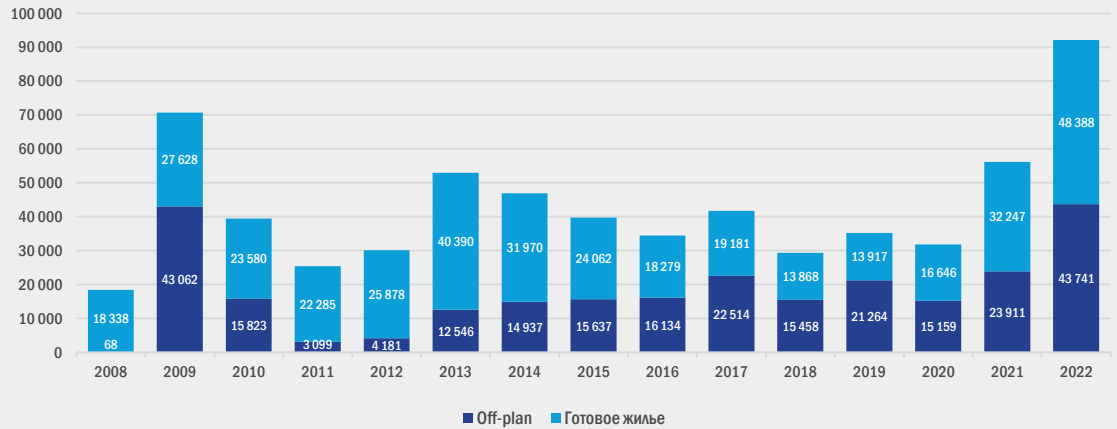
Динамика ввода жилья, кол-во юнитов

Источники: *Nikoliers Research, REIDIN*



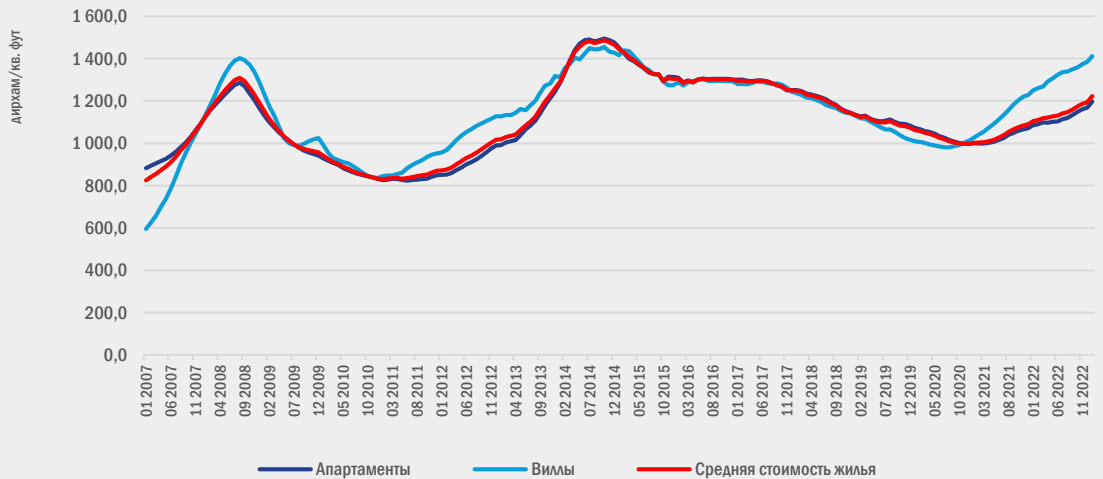
Динамика продаж жилья, кол-во юнитов

Источники: *Nikoliers Research, REIDIN*



Динамика цен на апартаменты и виллы

Источники: *Nikoliers Research, REIDIN*

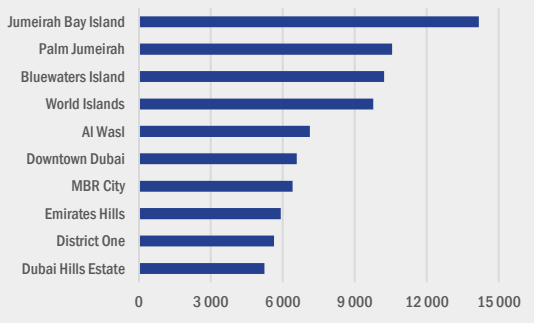
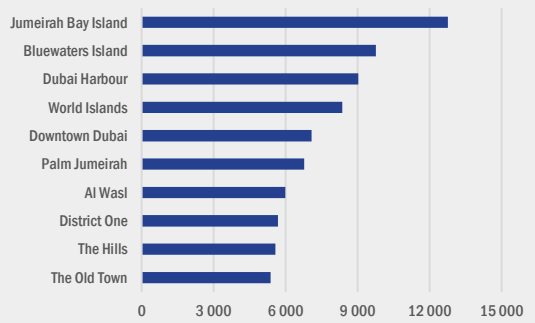


Карта наиболее дорогих районов



Топ-районы по стоимости квадратного метра предлагаемых юнитов (off-plan, продажа от девелопера), апартаменты, \$/кв. м

Топ-районы по стоимости квадратного метра предлагаемых юнитов (off-plan, продажа от девелопера), виллы, \$/кв. м

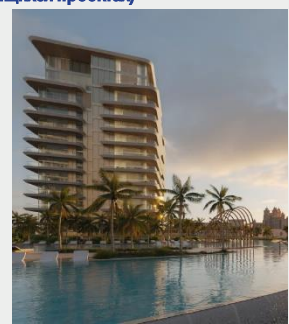


Самые дорогие продаваемые проекты (существующие предложения в строящихся проектах)



Five Luxe

\$12 668/кв. м



Serenia Living Tower 3

\$12 023/кв. м



**The Residences
Dorchester Collection**

\$11 900/кв. м



Il Primo

\$11 716/кв. м

Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев

Партнер

Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Исследования

Вероника Лежнева

Директор

Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Москва

123112, Пресненская наб., 10.

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 154 03 89

Санкт-Петербург

191186, Волынский пер., д. 3а

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18

Дубай, ОАЭ

Бурдж Халифа, Забиль

Улица Эмар Плаза, 6

Тел. + 971 58 594 15 62



[Nikoliers.ru](https://www.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.