



III квартал 2024 г.

# Офисная недвижимость

ОАЭ | Дубай

## Основные индикаторы рынка



Дубай продолжает оставаться привлекательной площадкой для инвестиций и бизнеса благодаря своей развитой инфраструктуре, выгодным налоговым условиям и доступу к растущим рынкам. Это подтверждает увеличение числа международных компаний, особенно в секторах технологий и финансов, стремящихся расширить свое присутствие в регионе, открывая офисы в Эмирате.

По итогам трех кварталов 2024 г. рынок офисной недвижимости Дубая демонстрирует стабильный рост, что подтверждается **ростом числа заключенных сделок** по новым договорам аренды **и средневзвешенной ставки аренды**. В III квартале 2024 г. рост составил 26% и 21% соответственно, сравнивая с аналогичным периодом 2023 г.

Интерес со стороны инвесторов способствует активному развитию офисной недвижимости, особенно в контексте стратегического положения города как финансового центра. **Количество сделок по покупке** офисных объектов за первые девять месяцев 2024 г. **выросло** на 8%, сравнивая с аналогичным периодом прошлого года. Увеличение спроса на качественные офисные помещения, в сочетании с ограниченным предложением и растущими арендными ставками, создает благоприятные условия для развития сектора офисной недвижимости в основных деловых районах Дубая.

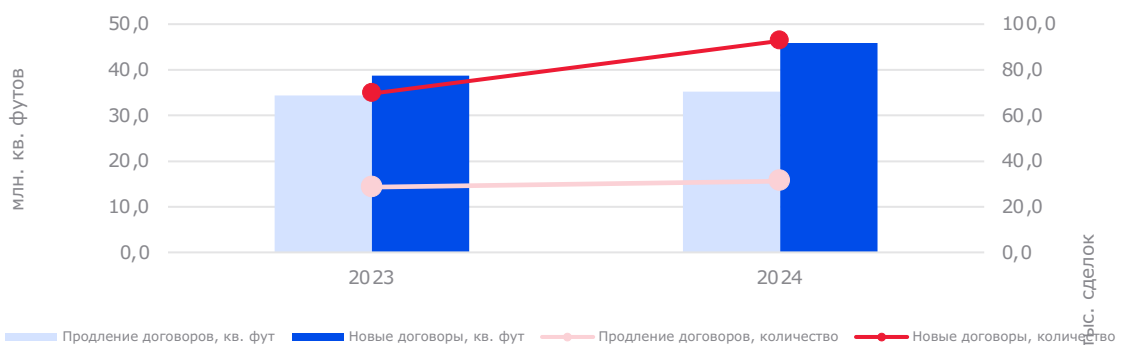


## Аренда

Рынок офисной недвижимости Дубая продолжает демонстрировать рост. Общая площадь сделок в I-III кварталах 2024 г., по данным REIDIN, составила более 81 млн кв. футов, или 7,5 млн кв. м (+11% г/г), где около 46 млн кв. футов, или 4,2 млн кв. м (+19% г/г), пришлось на новые договоры аренды.

В количественном выражении суммарно за первые девять месяцев 2024 г. было заключено более 120 тыс. сделок (+26% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), где 75% пришлось на новые договоры аренды, остальные пришлось на продление договоров. За аналогичный период 2023 г. было заключено 69,6 тыс. сделок по новым договорам аренды и 28,6 тыс. сделок с продлением договоров.

### Объем заключенных сделок с офисной недвижимостью, I-III кв. 2023 vs. I-III кв. 2024 гг.

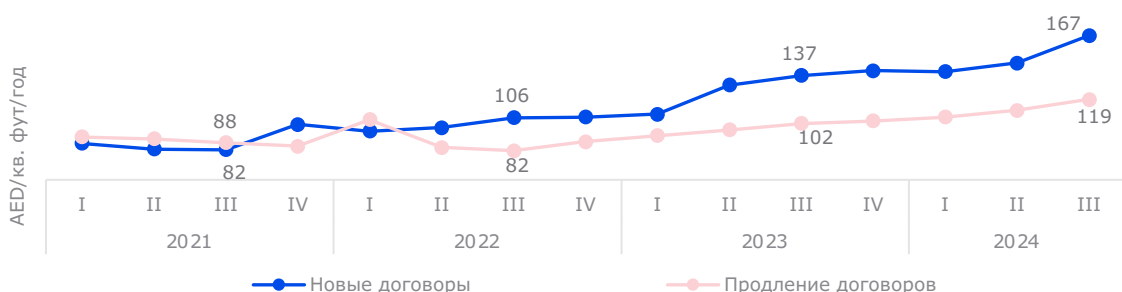


Наблюдается планомерный рост средневзвешенной ставки аренды в основных деловых районах Дубая. На конец III квартала 2024 г. она составила 167 AED/кв. фут/год (489 USD/кв. м) на новые договоры аренды, на продление договоров аренды — 119 AED/кв. фут/год (349 USD/кв. м), что больше на 21% и 17% соответственно, сравнивая с аналогичным периодом 2023 г.

989  
кв. футов (91,8 кв. м)

Средняя площадь новых арендованных помещений в III кв. 2024 г.

### Динамика средневзвешенной ставки аренды в основных деловых районах Дубая, 2021-2024 гг.



## Аренда

Основные деловые районы Дубая — Business Bay, Barsha Heights, Downtown Dubai, Dubai Design District, Dubai Internet City, Dubai Media City, Jumeirah Lake Towers, Trade Center First и Trade Center Second, где сосредоточено основное предложение офисной недвижимости. Предложение в этих районах ограничено, что влияет на ставки аренды и их динамику.

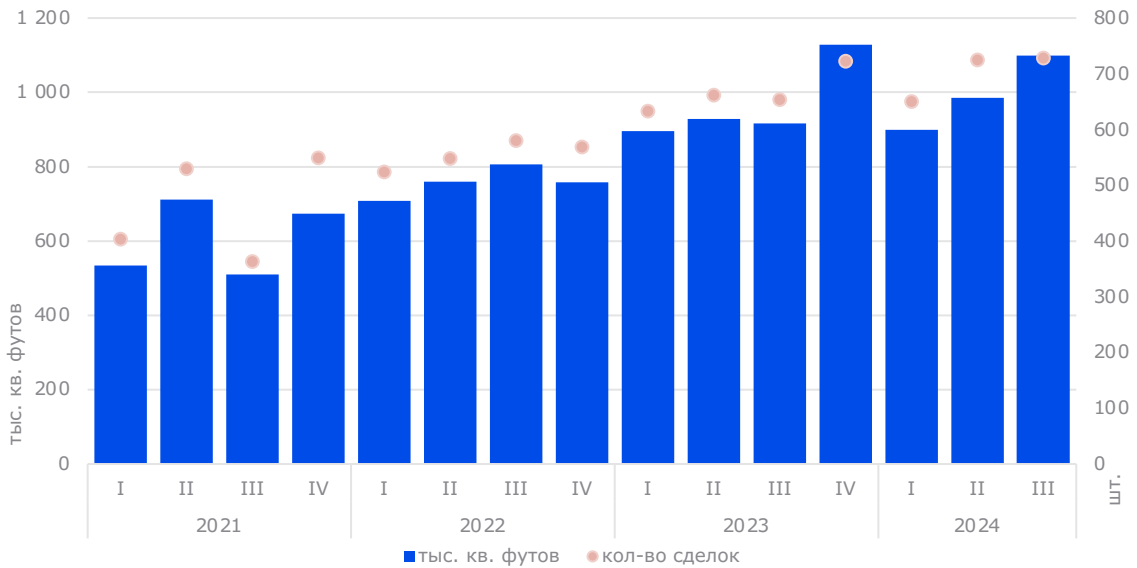
### Средневзвешенные ставки по новым договорам аренды в основных деловых районах Дубая в III кв. 2024 г.



## Покупка

Суммарно за девять месяцев 2024 г. было заключено более 2 тыс. сделок общей площадью около 3 млн кв. футов (278 тыс. кв. м), из которых 95% от всех продаж пришлось на готовые объекты. Средневзвешенная цена квадратного фута в готовых офисных объектах недвижимости в III квартале 2024 г. составила 1 483 AED (4 347 USD/кв. м), что на 15% больше аналогичного периода прошлого года.

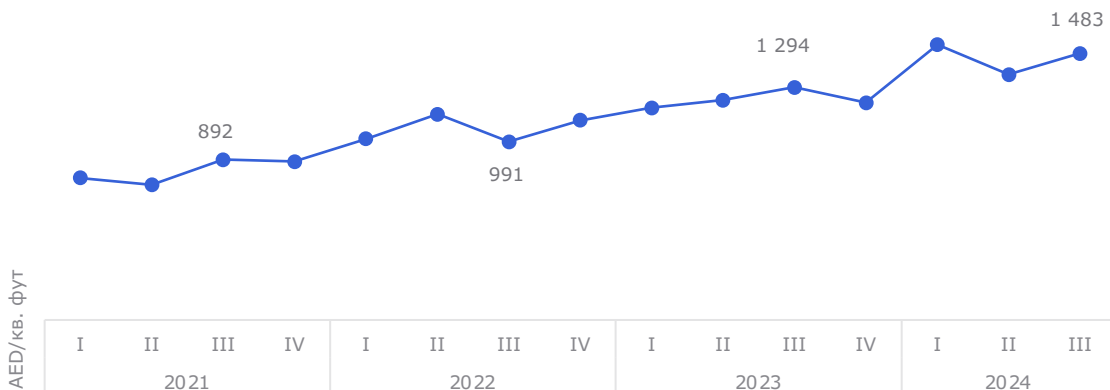
### Динамика объема продаж готовых офисных помещений, 2021-2024 гг.



1 439  
кв. футов (134 кв. м)

Средняя площадь покупки готового офисного объекта в III кв. 2024 г.

### Динамика изменения средневзвешенной цены на готовые офисные помещения, 2021-2024 гг.



## Новый девелопмент

С выходом все большего количества не только локальных, но и международных компаний на рынок ОАЭ возрастает спрос на качественные офисные помещения. Увеличение спроса на офисные помещения, наряду с ростом арендных ставок и цен в основных деловых районах Дубая, является стимулом для активизации новых строительных проектов.

### Примеры будущих проектов

Международный финансовый центр Дубая (DIFC) начал строительство проекта **DIFC Square**, который включает единый комплекс, состоящий из трех зданий с офисами и торговыми помещениями. Проект будет призван удовлетворить растущий спрос на высококачественные офисы класса А в Дубае и подчеркнуть стратегическую важность DIFC как мирового финансового центра. Офисные помещения займут площадь около 600 тыс. кв. футов (55,7 тыс. кв. м).

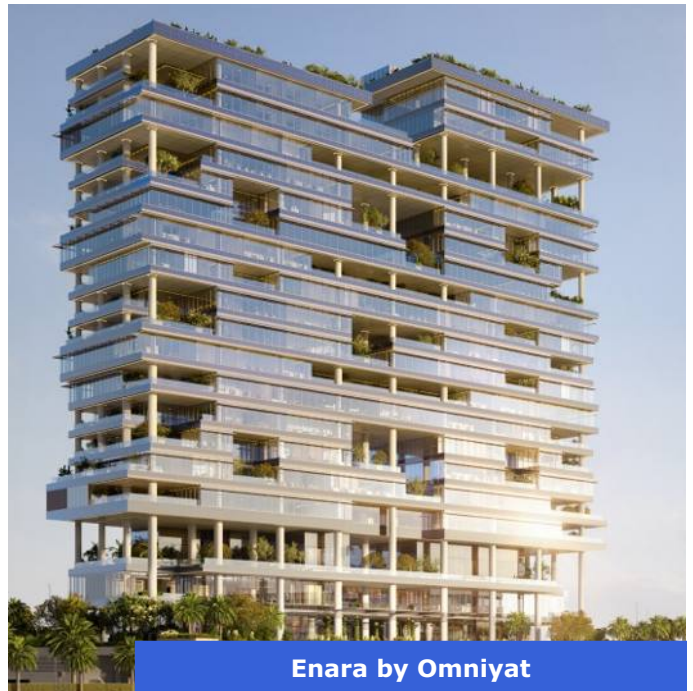
*Строительство планируется завершить в I квартале 2026 г.*

Девелопер Prestige One реализует в районе Varsha Heights проект **The One**, который будет включать в себя 14 этажей офисных помещений и ритейл-пространство.

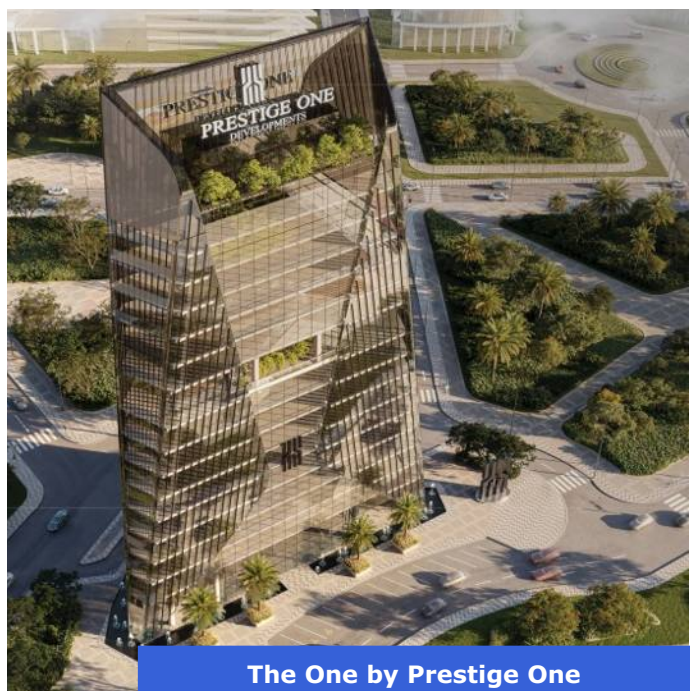
*Строительство планируется завершить в IV квартале 2026 г.*

Также в III кв. 2024 г. Omniyat анонсировал в районе Marasi Marina проект **Enara**, который будет включать 318 тыс. кв. футов (29,5 тыс. кв. м) высококачественных офисных площадей.

*Строительство планируют завершить в I квартале 2028 г.*

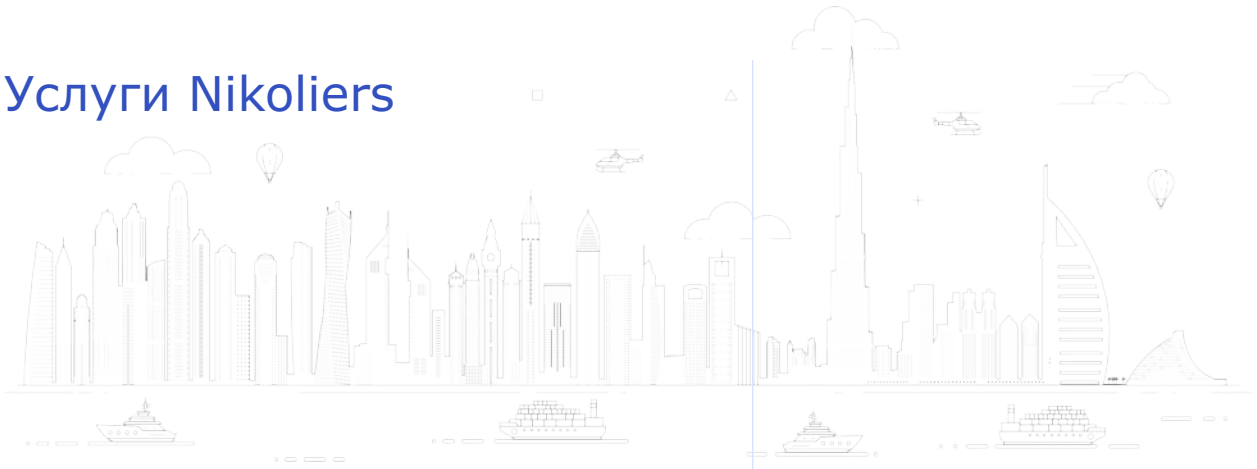


**Enara by Omniyat**



**The One by Prestige One**

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

### 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 © 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.



123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж  
Тел. +7 495 172 2718  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)