

Итоги 2023 г.

Торговая недвижимость

ОАЭ | Дубай

Основные тенденции

В 2023 г. Дубай сохранил и приумножил свою привлекательность как глобальный центр для торговли и бизнеса. Население Дубая продолжает устойчиво расти: за 2023 г. оно увеличилось на 3% и составило 3,65 млн человек. Туристическая активность Дубая бьет рекорды и в 2023 г. превзошла допандемийные показатели. С января по ноябрь 2023 г. Дубай посетили более 15 млн туристов, что на 20% больше, чем за аналогичный период 2022 г. Среди всего туристического потока эмирата большая часть приходится на граждан Индии.

Вместе с тем на рынке появляется все больше международных брендов, в том числе из России. Об этом свидетельствует рост количества продленных и новых лицензий на ведение коммерческой деятельности, выданных правительством Дубая. Так, только за первый квартал 2023 г. количество новых лицензий увеличилось на 30% по сравнению с аналогичным периодом 2022 г., а количество обновленных лицензий выросло на 14% за тот же период.

На конец 2023 года общая сумма всех торговых площадей Дубая составила порядка 60,79 млн кв. футов* (5,6 млн кв. м) (расчет произведен по арендопригодной площади). В активной стадии реализации и ввода находятся объекты, строительство которых на время было приостановлено в период пандемии, например, Al Khail Avenue. Ожидается, что в 2024 году предложение эмирата пополнится на 1,8 млн кв. футов (167,2 тыс. кв. м) торговой арендопригодной площади, в том числе за счет открытия трех торгово-развлекательных центров в активно развивающихся районах Дубая.

Одной из важных тенденций является реновация устаревших/устаревающих торговых центров Дубая (Dubai Outlet Mall, Wafi Mall, Ibn Battuta Mall). За счет высокого спроса и низкого объема ввода новых торговых площадей

исторически популярные ТЦ, такие как Wafi Mall и Dubai Outlet Mall, анонсировали предстоящие расширение и реновацию. Кроме того, Dubai Festival City Mall готовится к глобальной модернизации, которая затронет реновацию фасадов и обновление состава арендаторов. В то же время ТЦ, открывшиеся в период пандемии COVID-19 (Cityland Mall, Silicon Central Mall), в настоящий момент успешно перезапускаются и в скором времени могут также стать отличным решением для новых брендов, выходящих на рынок Дубая, учитывая тот факт, что в топовых ТЦ наблюдается низкий уровень вакантности и что собственники ТЦ все чаще отдают предпочтение мощным и оригинальным концепциям либо известным мировым брендам.

Ритейлеры по-прежнему заинтересованы в помещениях в лучших локациях эмирата. Для этого они усиленно работают над концепцией и качеством продукта, уникальностью, узнаваемостью, продвижением, маркетингом и т. д. Ритейлеры, вышедшие на рынок, довольно быстро начинают расширять свое присутствие, охватывая разные районы Дубая, в первую очередь с высокой проходимостью.

По сравнению с 2022 г. ставки по новым договорам аренды в ТЦ выросли на 44%, по продленным — на 12%. При этом из-за нехватки вакантных площадей, новые договоры составляют только 28% в общем объеме договоров аренды.

В 2023 г. на рынке Дубая наблюдался существенный рост арендных ставок в ТЦ (+20% по сравнению с 2022 г.). Спрос арендатора остается направленным на высококачественные площади в популярных локациях. Дефицит предложения таких активов остается одним из основных вызовов, и мы ожидаем, что это продолжит стимулировать рост ставок.



* 10 кв. футов = 0,93 кв. м

Спрос и баланс рынка

По состоянию на 2023 г. зарегистрировано 2 623 договора аренды (новых и продленных) в торговых центрах Дубая, что свидетельствует о снижении более чем на четверть (27%) в сравнении с 2022 г. Количество новых договоров сократилось в 2,5 раза, в то время как число пролонгаций возросло на 7%. Объясняется это достаточно ограниченным объемом доступного предложения. На фоне экспансии большого числа международных ритейлеров рынок переживает острую нехватку торговых площадей в качественных торговых центрах, в том числе в связи с переносом сроков открытия новых комплексов.

В течение 2023 г. наибольший рост средневзвешенной ставки за кв. фут по новым сделкам аренды в торгово-развлекательных

центрах был отмечен среди площадей >5 000 кв. футов* (>465 кв. м). Среднегодовая ставка выросла более чем в 1,5 раза по сравнению с 2022 г. (в 2023 г. составила 316 AED**/кв. фут/год (925 USD/кв. м/год)). Такой рост связан с заключением нескольких крупных договоров аренды в Dubai Mall в январе и ноябре 2023 г. (средневзвешенные ставки на площади >5 000 кв. футов взлетели до 842 и 933 AED/кв. фут/год соответственно (2 465 и 2 731 USD/кв. м/год)), что повлияло на среднюю ставку по году. Такая динамика связана с высоким спросом в ТЦ на большие площади, как следствие, вакантных площадей не хватает.

График 1

Динамика объема заключенных сделок аренды в торговых центрах Дубая

Источник: REIDIN, Nikoliers



График 2

Динамика средневзвешенной ставки по новым сделкам аренды в ТРЦ Дубая (в зависимости от площади)

Источник: REIDIN, Nikoliers



* 1 кв. ф. = 0,093 кв. м, 1 AED = 0,27 USD, 1 AED/кв. ф. = 2,93 USD/кв. м.

Ставки аренды

Рост спроса привел к увеличению средних ставок аренды по новым договорам в наиболее популярных торговых центрах Дубая на 71% по сравнению с 2022 г. Этот восходящий тренд свидетельствует о сохраняющемся интересе к аренде помещений и подчеркивает наличие благоприятных условий для бизнеса в данном регионе. С учетом роста активности ритейлеров ожидается, что в ближайшей перспективе положительная динамика сохранится.

В 2023 г. наибольшие ставки аренды по новым договорам наблюдались в Mall of the Emirates, Dubai Mall и Dubai Marina Mall. Такая высокая средневзвешенная ставка в Mall of the Emirates (1 736 AED/кв. фут/год или 5 088 USD/кв. м/год) обусловлена низкой вакантностью площадей в ТЦ и редкой ротацией арендаторов:

в течение 2023 г. было зарегистрировано всего три сделки по новым договорам аренды (800 – 1 800 кв. футов или 74 – 176 кв. м). В то время как в Dubai Mall было зарегистрировано 258 новых сделок (до 27 000 кв. футов или 2 508 кв. м) со средневзвешенной ставкой 875 AED/кв. фут/год (2 565 USD/кв. м/год).

Средние арендные ставки по новым договорам в ритейл-пространствах** также выросли по сравнению с предыдущим годом: наибольший рост отмечается в La Mer (20%), Downtown Dubai и Dubai Marina (на 10,6% каждый). Как и в прошлом году, больше половины сделок аренды в ритейл-пространствах составляют новые договоры (57,4%).

График 3

Средневзвешенные ставки по новым договорам аренды в наиболее популярных торговых центрах Дубая в 2023 г.

Источник: REIDIN, Nikoliers

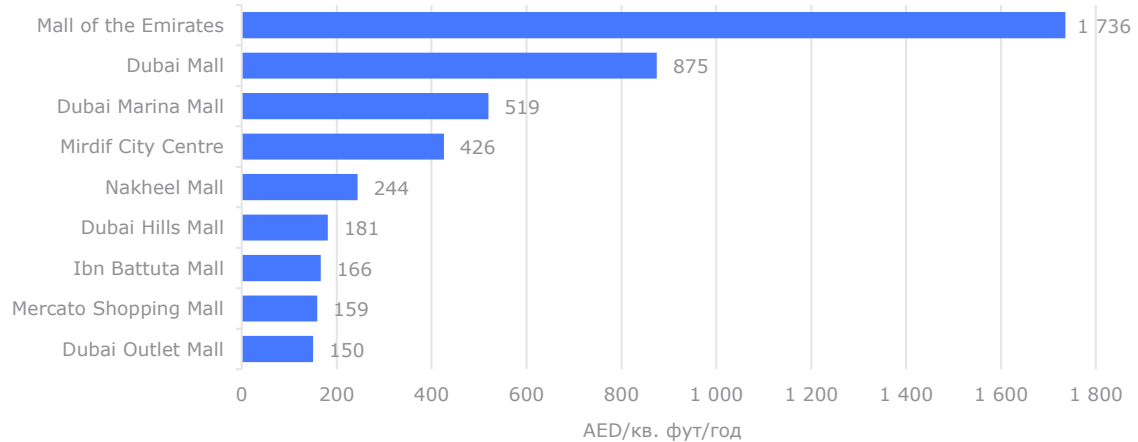
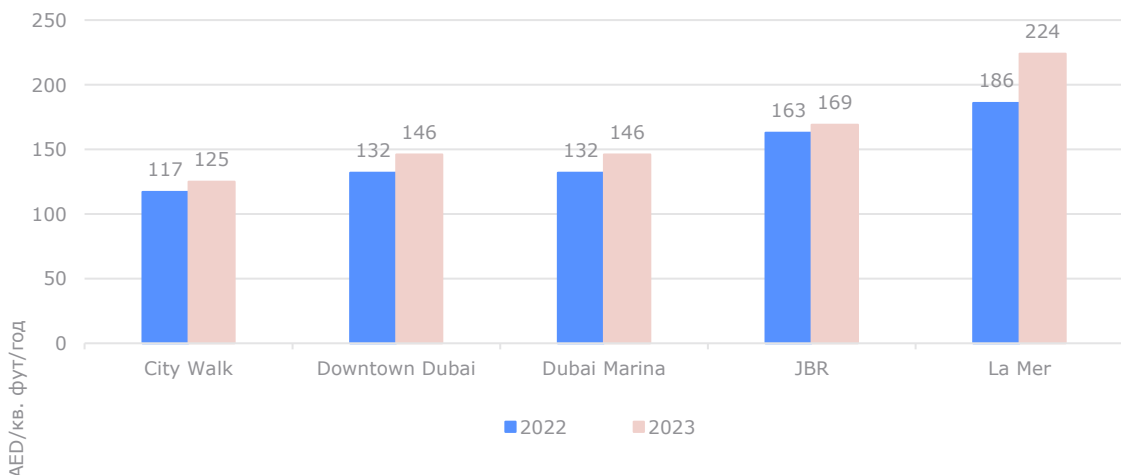


График 4

Средневзвешенные ставки по новым договорам аренды в наиболее популярных ритейл-пространствах Дубая в 2022 и 2023 гг.

Источник: REIDIN, Nikoliers



* 1 кв. ф. = 0,093 кв. м, 1 AED = 0,27 USD, 1 AED/кв. ф. = 2,93 USD/кв. м.

** Оживленные торговые зоны, размещенные в популярных туристических районах и находящиеся в собственности и под управлением одного девелопера или инвестора. В таких пространствах по аналогии с ТЦ формируется свой пул арендаторов и разрабатывается маркетинговая стратегия.

Экспансия российских брендов в Дубае

В 2023 г. российские ритейлеры продолжали выходить и расширяться на рынке Дубая. Это объясняется заинтересованностью владельцев компаний в географической диверсификации бизнеса, а также высоким уровнем жизни, высокими доходами и покупательной способностью в эмирате. Многие российские операторы рассматривают Дубай как ключевой рынок, успешное присутствие на котором становится знаком качества бренда, повышает его узнаваемость и благоприятствует международному расширению как в страны Персидского залива, так и в другие регионы.

За 2023 г. на рынок Дубая вышли порядка 11 новых ритейлеров в сфере общественного питания и 10 в категории «одежда и обувь». В ближайшей перспективе ожидаем выхода еще 26 новых ритейлеров разных профилей. Наибольшей популярностью среди российских брендов пользуются районы Dubai Hills, Bluewaters, Dubai Marina, Business Bay и Dubai Festival City.

Наблюдается наибольшая заинтересованность собственников торговых центров в арендаторах категорий «одежда и обувь» и «общественное

питание». В 2023 г. несколько российских брендов успешно запустили свою деятельность на рынке Дубая (12 STOREEZ, belle you, Lime и др.)

За 2023 г. активную экспансию на рынок Дубая начали и российские салоны красоты: Wax&Go, Epilate Me, Mon Poney и др. Открывается все больше медицинских центров: во II квартале 2023 г. на JBR открылась стоматология Polar Bear российской сети «Белая медведица», в III квартале 2023 г. — стоматологии BUDOVSKY и AESTHETE. В сентябре в Dubai Healthcare City открылся медицинский центр Kandinsky Clinic российской сети «Чайка». Экспансию на рынок Дубая также планирует сеть медицинских клиник «Медси». Медицинские центры стремятся расширить свое присутствие на рынке ОАЭ по нескольким причинам. Во-первых, вместе с ростом спроса со стороны платежеспособного русскоязычного населения растет спрос на русскоговорящих врачей. Во-вторых, у русскоязычных экспатов и туристов есть потребность в привычных и проверенных брендах, к которым уже сформировалось доверие.

Таблица 1

Примеры ключевых открытий российских брендов в Дубае в 2023 г.

Источник: Nikoliers

Профиль	Название	Локация
Общественное питание	ABC Coffee Roasters	Dubai Hills Mall
	Arte	Dubai Mall
	Babushka	JBR
	Duo Gastrobar	Dubai Hills
	KRASOTA	Address Downtown
	Miya	Bluewaters
	Roll&Boil	Dubai Mall
	Sfumato	Business Bay
Одежда и обувь	Soiree	Business Bay
	12 STOREEZ	Dubai Mall; Dubai Marina Mall
	belle you	Dubai Mall
	Brusnika	Dubai Marina Mall
	Choupette	Dubai Hills Mall
	Lime	Dubai Hills Mall
	Post Meridiem	Dubai Marina Mall
	SODAMODA	Dubai Marina Mall
Развлечения	Hello Park	Dubai Festival City Mall
	Leo&Loona	Dubai Festival City Mall
Салоны красоты	Epilate Me	JLT
	FaceRoom	Dubai Marina
	Mon Poney	Dubai Marina
	Sok Beauty	Media City
Стоматологии	Wax&Go	City Walk
	AESTHETE	Bluewaters
	BUDOVSKY	Jumeirah
Медицинские центры	Polar Bear	JBR
	Kandinsky Clinic	Dubai Healthcare City

Будущие ТЦ*



Al Khail Avenue

900 000 кв. футов**

Девелопер: Nakheel Properties

Стадия строительства: ввод в 2024 г.

Локация: Jumeirah Village Triangle

Новый оживленный центр розничной торговли, ресторанов и развлечений, расположенный в Jumeirah Village Triangle и обслуживающий быстрорастущие районы Jumeirah Village, Jumeirah Park и другие перспективные районы.

350 магазинов, 14-зальный мультиплекс, отель.



Nad Al Sheba Mall

505 000 кв. футов

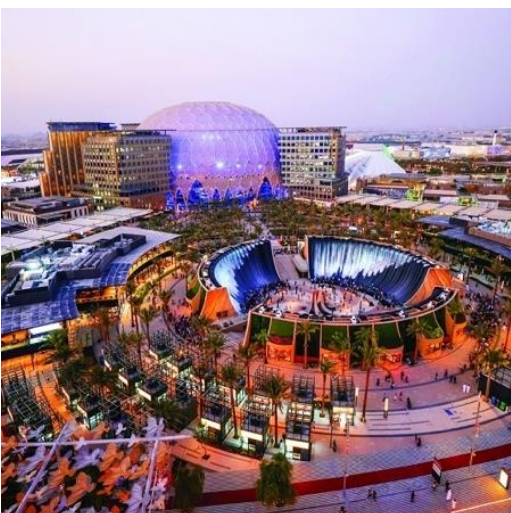
Девелопер: Nakheel Properties

Стадия строительства: ввод во II кв. 2024 г.

Локация: Nad Al Sheba

Расположен рядом с улицей Sheikh Mohammed Bin Zayed Road. Центр густонаселенного района Nad Al Sheba с более чем 11 000 элитных вилл.

Около 200 магазинов, ресторанов и развлекательных заведений, в том числе супермаркет, универмаги, многозальный кинотеатр, медицинский центр и фитнес-центр.



Dubai Expo Mall

385 000 кв. футов

Девелопер: EMAAR Properties

Стадия строительства: ввод в 2024 г.

Локация: Expo City Dubai

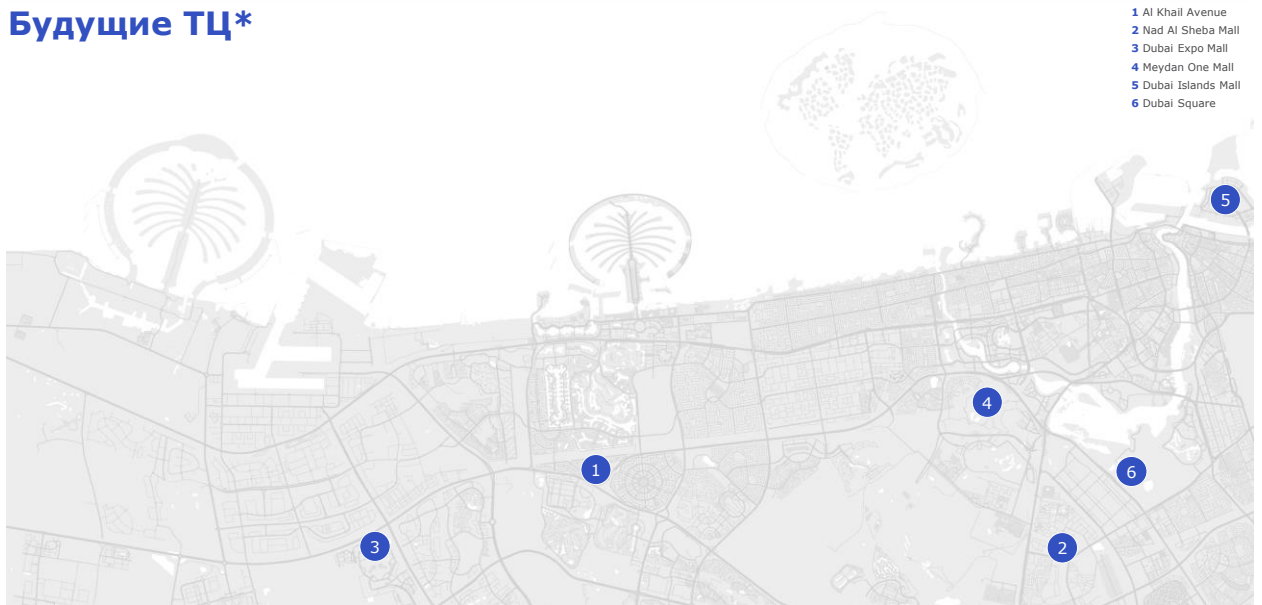
Расположен в развивающемся районе Expo City Dubai, в нескольких минутах от станции метро Expo 2020 и улиц Sheikh Mohammad Bin Zayed Road, Expo Road и Jebel Ali Road. Торговый центр является частью комплекса Expo City Dubai, который представляет собой многофункциональный комплекс площадью 600 гектаров, включающий жилые, коммерческие и развлекательные объекты.

190 торговых точек, а также магазины с продуктами питания.

* Площади, указанные в проектах, являются приблизительными.

** 10 кв. футов = 0,93 кв. м

Будущие ТЦ*



- 1 Al Khail Avenue
- 2 Nad Al Sheba Mall
- 3 Dubai Expo Mall
- 4 Meydan One Mall
- 5 Dubai Islands Mall
- 6 Dubai Square



Meydan One Mall

6 700 000 кв. футов**

Девелопер: Meydan Group

Локация: Meydan One

Новый торговый центр станет частью мастер-комьюнити в развивающемся районе Meydan One, а также одним из крупнейших ТЦ в Дубае. На территории ТЦ планируется самый большой крытый горнолыжный склон в Дубае, шоу фонтанов и множество спортивных площадок.

550 магазинов, 180 ресторанов, медицинский центр, гипермаркет, развлекательные центры.



Dubai Islands Mall

4 000 000 кв. футов

Девелопер: Nakheel Properties

Локация: Dubai Islands

Dubai Island Mall будет представлять собой трехэтажное здание, состоящее из торговых, а также спортивных сооружений, включая беговую дорожку. Торговый центр строится на одном из группы искусственных островов Dubai Islands в составе жилого квартала, состоящего из 16 высотных башен.

1 000 магазинов, гипермаркет, развлекательная зона площадью 15 000 кв. футов для детей и взрослых.



Dubai Square

81 000 кв. футов

Девелопер: EMAAR Properties

Локация: Dubai Creek Harbour

Dubai Square Mall будет представлять собой ТЦ в составе района Dubai Creek Harbour в тени башни Creek Tower, которая превзойдет по высоте Burj Khalifa. Застройщик планирует соединить многофункциональный комплекс с метро.

* Площади, указанные в проектах, являются приблизительными.

** 10 кв. футов = 0,93 кв. м

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



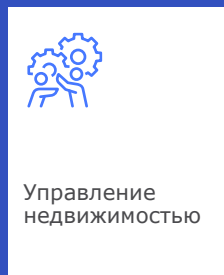
Жилая
недвижимость



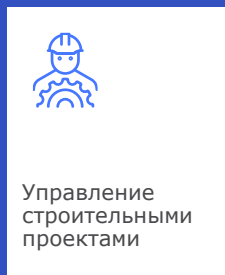
Гостиничная
недвижимость



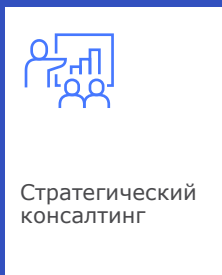
Земельные
участки



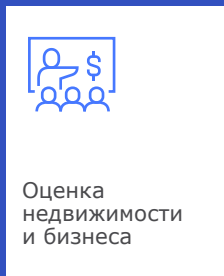
Управление
недвижимостью



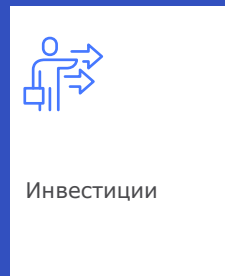
Управление
строительными
проектами



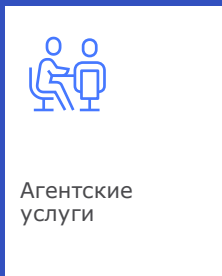
Стратегический
консалтинг



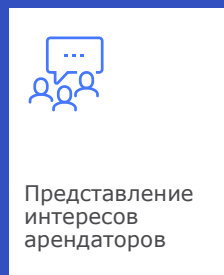
Оценка
недвижимости
и бизнеса



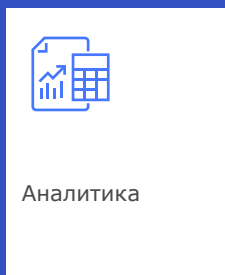
Инвестиции



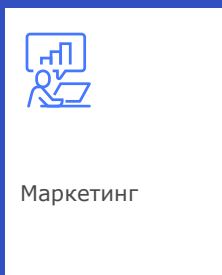
Агентские
услуги



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.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

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

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

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

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

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

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

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

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

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

Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев

Партнер

Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Торговая недвижимость

Владимир Каликин

Коммерческий директор

Vladimir.Kalikin@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина

Региональный директор

Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Милена Тоноян

Аналитик

Milena.Tonoyan@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**

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

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