

Итоги 2024 г.

Офисная недвижимость ОАЭ | Дубай

Методология

С IV квартала 2024 г. компания Nikoliers использует собственную методологию для анализа рынка офисной недвижимости Дубая, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются иными компаниями и источниками. В отчетах компании представлен более глубокий анализ по девяти **основным деловым** районам Эмирата: Barsha Heights, Business Bay, Downtown Dubai, Dubai Design District, Dubai Internet City, Dubai Media City, Jumeirah Lake Towers (JLT), Trade Center First и Trade Center Second. Данная выборка не ограничивает наличие других деловых районов в Дубае. Также одним из ключевых деловых районов является Dubai International Financial Centre (DIFC), где представлено множество качественных офисных объектов. Однако данные по сделкам аренды и покупки офисной недвижимости в этом районе находятся в закрытом доступе.

Для расчета средневзвешенных ставок аренды и цен продаж в основных деловых районах Дубая учитываются сделки от 500 кв. футов (46,5 кв. м).

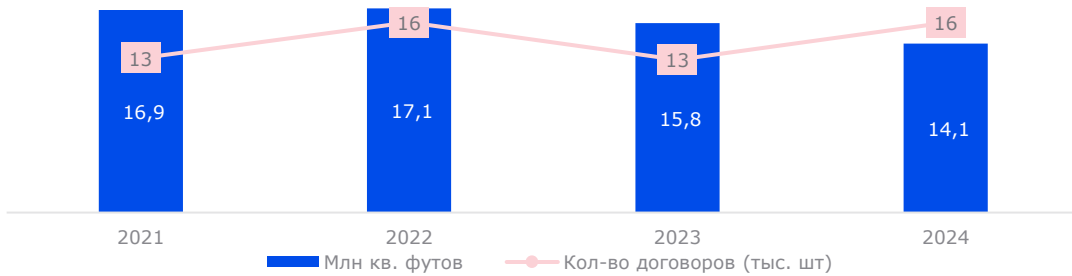
Карта основных деловых районов Дубая



Аренда. Спрос

Несмотря на общее увеличение числа новых договоров аренды, которое составило более 16 тыс. шт. (+24% по сравнению с 2023 г.) в основных деловых районах, произошло сокращение объема сделок в кв. футах на 11% по сравнению с 2023 г., что говорит о снижении среднего размера арендуемого блока.

Объем заключенных сделок с офисной недвижимостью по новым договорам аренды, 2021–2024 гг.



Источник: Nikoliers, Reidin

Снижение средней площади сделки в 2024 г. на 28% (по сравнению с 2023 г.) может объясняться несколькими причинами: острая нехватка офисных площадей в Эмирате, отсутствие нового предложения на рынке, активное развитие в Дубае небольших компаний, которые не нуждаются в больших офисных площадях. Таким образом, основная активность сделок происходит в маленьких по площади предложениях.

890

кв. футов (83 кв. м)

Средняя площадь новых арендованных помещений в 2024 г.

(-28% относительно прошлого года)



Ставки аренды

Ставки аренды продолжили рост. В 2024 г. рост средневзвешенных ставок по новым договорам аренды в основных деловых районах Дубая в среднем составил 18% (по сравнению с 2023 г.).

Наибольший рост средневзвешенных ставок на новые договоры аренды пришелся на такие районы как Downtown и Business Bay. Рост составил 43% и 28% соответственно, что объясняется их удачным расположением, высококачественной инфраструктурой, развитой транспортной доступностью, ограниченным офисным предложением, а также тем, что они являются зонами mainland, где компании имеют возможность вести свою деятельность с лицензией DED (Dubai Economic Department).

Средневзвешенная ставка по новым договорам аренды* в основных деловых районах Дубая в 2024 г., AED/кв. фут/год.

Район	AED/кв. фут/год	USD/кв. м/год
Barsha Heights	110	322
Business Bay	159	466
Downtown Dubai	248	727
Dubai Design District	200	586
Dubai Internet City	150	440
Dubai Media City	163	478
JLT	141	413
Trade Center First	140	410
Trade Center Second	238	697

*Расчет производился по закрытым сделкам

Стоит отметить, что ставки аренды за год значительно ниже текущих предложений в аналогичных объектах. На это существует несколько причин: запрашиваемые цены обычно несколько выше цен реальных сделок, цены сделок могут учитывать арендные каникулы и другие льготы, средневзвешенные ставки аренды рассчитывались на основе сделок, заключенных в период с января по декабрь. Однако в течение 2024 г. ставки аренды продолжали расти: за 12 месяцев рост составил около 20%.

Самые высокие арендные ставки по новым договорам в 2024 г. наблюдались в районе Downtown. Средневзвешенная ставка аренды для всех офисных объектов составила 248 AED/кв. фут/год. Однако, в премиальных офисах с высококачественной отделкой (например, Boulevard Plaza, Emaar Square) ставка аренды могла достигать 500 AED/кв. фут/год (1 466 USD/кв. м/год).

Аналогичную тенденцию можно наблюдать в районе Business Bay, где ставки аренды в таких объектах, как Opus Tower, The Binary достигали 580 AED/кв. фут/год (1 700 USD/кв. м/год).

Рост средневзвешенной ставки по новым договорам аренды в основных деловых районах Дубая

53%

2024 г. vs 2021 г.

Источник: Nikoliers, Reidin

Диапазон средневзвешенной ставки по новым договорам аренды* в наиболее качественных офисных объектах

200-350

AED/кв. фут/год

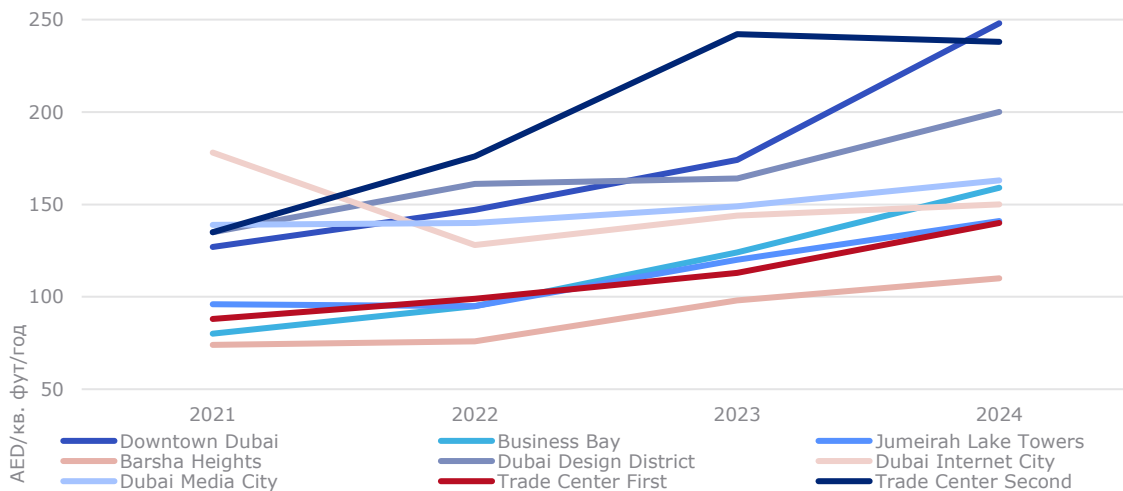
*Диапазон варьируется в зависимости от района, качества и престижности здания, площади офиса, этажа и видовых характеристик, качества отделки и других характеристик объекта, а также особенностей конкретной сделки

*Расчет производился по закрытым сделкам

Одновременно с увеличением средневзвешенной ставки на новые договоры аренды в Business Bay уменьшается средняя площадь сделки. Так, в 2024 г. средняя площадь арендуемых офисов уменьшилась на 30%, по сравнению с предыдущим годом, что обусловлено ограниченным предложением традиционных офисных помещений в районе. В Downtown средняя площадь сделки в 2024 г. составила 2,2 тыс. кв. футов (206 кв. м).

Также значительный рост ставок аренды можно наблюдать в Dubai Design District (+22% по сравнению с 2023 г.) и Trade Center First (+24% по сравнению с 2023 г.). Эти районы являются свободными экономическими зонами, которые предлагают инвесторам и иностранным владельцам бизнеса льготы и безналоговую среду, а также полные права собственности. Тенденцию роста арендных ставок можно объяснить продолжающейся активностью международных компаний, стремящихся установить свое присутствие в Дубае. Стратегическая локация города и благоприятные условия для ведения бизнеса делают его привлекательным центром для иностранных инвесторов и международных компаний.

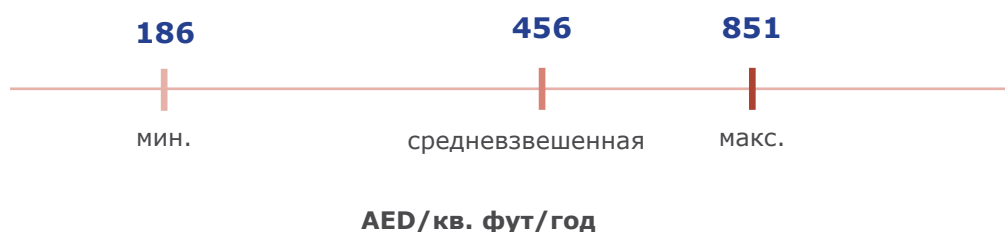
Динамика средневзвешенных ставок по новым договорам аренды в основных деловых районах Дубая, 2021–2024 гг.



Источник: Nikoliers, Reidin

Dubai International Financial Centre (DIFC) остается одним из ключевых бизнес-районов города, привлекающим крупных игроков различных секторов: финансов, юриспруденции и других отраслей. Данные по заключенным сделкам аренды и покупки в районе недоступны, поэтому для расчета средневзвешенной ставки аренды использовалась информация из открытых источников, включающих текущие предложения вакантных офисных помещений.

Диапазон ставок аренды в районе DIFC в 4 кв. 2024 г.



Покупка

Суммарно в 2024 г. на рынке офисной недвижимости Дубая было заключено более 2,3 тыс. сделок в основных деловых районах. Общая площадь сделок составила более 3,2 млн кв. футов (более 302 тыс. кв. м). 97% от общего количества сделок пришлось на готовые объекты. На данный момент основное офисное предложение в Эмирате сформировано зданиями со средним возрастом 15 лет. Новые объекты планируется вести в эксплуатацию в ближайшие несколько лет.

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



1 324
кв. фута (123 кв. м.)

Средняя площадь покупки готового офисного объекта в 2024 г.

Средневзвешенная цена продажи квадратного фута в готовых офисных объектах недвижимости в основных деловых районах Дубая в 2024 г. составила 1 751 AED/кв. фут (5 132 USD/кв. м), что больше на 19%, чем в 2023 г.

19%
2024 vs 2023

Рост средневзвешенной цены готового офисного объекта

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



Источник: Nikoliers, Reidin

Предложение и уровень вакантности

На данный момент общее предложение офисных площадей составляет более 65 млн кв. футов (5,9 млн кв. м) (расчет производился по арендопригодной площади) в основных деловых районах Дубая.

По данным Reidin с 2021 г. вакантность офисных помещений в среднем уменьшилась на 8 п.п.; с 19% во II полугодии 2021 г. до 11% во II полугодии 2024 г.

Новый девелопмент

С расширением присутствия как местных, так и зарубежных компаний в Дубае наблюдается повышенный интерес к высококачественным офисным объектам. Возрастающий спрос на офисные площади в сочетании с постоянно растущими арендными ставками способствует активизации девелоперов.

Примеры будущих проектов

Capital One — новый строящийся офисный объект, расположенный в районе Motor City. Застройщиком проекта выступает девелопер Centurion. Capital One один из немногих новых проектов класса А в Дубае и единственный в районе. Здание будет включать 240 офисных юнитов.

Работы планируется завершить в III кв. 2027 г.



Capital One

Azizi Emerald — новый коммерческий проект от застройщика Azizi в Dubai Healthcare City. Офисное здание будет площадью более 7,8 тыс. кв. м и высотой более 65 м. Объект будет расположен рядом с основными автомагистралями города, что обеспечит легкий доступ к основным деловым и густонаселенным жилым районам эмирата.

Работы планируется завершить во II кв. 2027 г.



Azizi Emerald

Тенденции и прогнозы



Рост арендных ставок

В течение 2024 г. наблюдался рост ставок аренды по новым договорам в основных деловых районах Дубая, что связано как с дефицитом офисных площадей и отсутствием нового предложения, так и с растущим интересом к офисной недвижимости. Это подтверждается увеличением числа международных компаний, функционирующих в регионе. Ожидается, что в будущем этот тренд продолжится, способствуя дальнейшему увеличению арендных ставок.



Активизация девелоперов

Долгое время девелоперы не обращали внимания на офисный сегмент, в особенности последние несколько лет, когда происходил бум на рынке жилья. В результате этого основное офисное предложение в эмирате сформировано зданиями со средним возрастом 15 лет. Ожидается, что в 2025 г. будут анонсированы новые проекты, а ранее объявленные объекты планируется ввести в эксплуатацию до конца 2027 г. Однако новый ввод единичных зданий будет ниже объема растущего спроса. Высокий спрос на офисные помещения на фоне роста арендных ставок и стоимости продажи в топовых районах Дубая является драйвером для роста объема нового девелопмента, особенно на территориях mainland.



Рост количества гибких офисных пространств

На данный момент на рынке офисной недвижимости Дубая можно наблюдать появление все большего количества гибких офисных пространств, которые пользуются большим спросом у арендаторов, ориентированных на высокое качество и готовый продукт, и которые не требуют времени и инвестиций в отделку и оснащение.



Снижение вакантности офисных помещений

Вакантность офисных помещений будет снижаться, особенно в районах с развитой инфраструктурой. В связи с ограниченным предложением в существующих деловых районах, стремительным развитием новых территорий и транспортной инфраструктуры в Эмирате новые качественные офисные здания будут появляться и за пределами привычных деловых зон.

Активное развитие экономики и бизнеса в ОАЭ в последние годы неизбежно привело к дефициту качественных офисных помещений, что отразилось в снижении вакантности, росте ставок аренды и цен продаж. Как итог, важной тенденцией 2024 г. стало возвращение интереса девелоперов к офисному сегменту и запуск целого ряда новых офисных проектов. На горизонте 3-4 лет это позволит отчасти компенсировать недостаток предложения современных офисов. Однако в течение 2025-2027 гг. дефицит будет лишь нарастать, способствуя дальнейшему росту ценовых показателей.

Складывающаяся на рынке ситуация благоприятна как для девелоперов, запускающих новые проекты, так и для инвесторов, приобретающих юниты в готовых и строящихся качественных объектах. Кроме того, недостаток премиальных офисов позволяет крайне успешно развивать бизнес операторам сервисных офисных пространств, предлагающим новый, качественный и полностью готовый продукт для своих арендаторов в основных деловых районах Дубая.

Андрей Косарев
Партнер
ОАЭ



Специализированные отчеты 2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья
в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок в
налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств
в Санкт-Петербурге

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



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

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Дарья Вишнякова
Младший аналитик
Daria.Vishniakova@nikoliers.ru

Copyright © 2025 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. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru