

I полугодие 2025 г.

Торговая недвижимость

ОАЭ | Дубай

Дисклеймер

С I квартала 2025 г. компания Nikoliers использует собственную методологию для анализа рынка торговой недвижимости Дубая, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются иными компаниями и источниками. Наряду с анализом рынка торговых центров (ТЦ) Дубая в целом, в отчетах компании представлен более глубокий анализ по шести **ключевым** ТЦ: Dubai Mall, Mall of the Emirates, Dubai Marina Mall, Dubai Hills Mall, Mirdif City Centre, Dubai Festival City Mall.

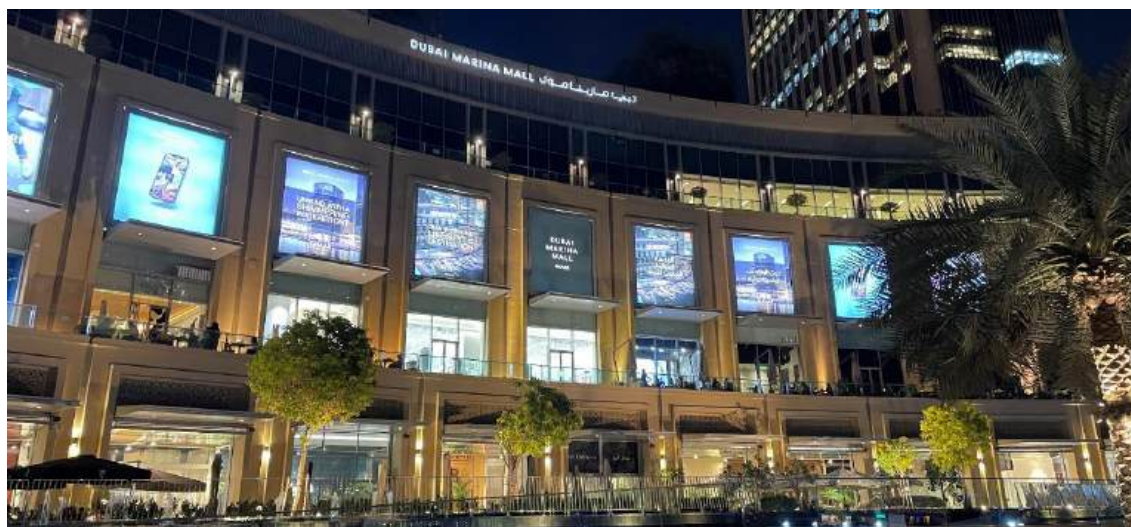
Ключевые ТЦ — наиболее востребованные среди арендаторов и посетителей торговые центры, которые имеют значительное влияние на рынок Дубая. Однако данная выборка не ограничивает наличие других современных концептуальных объектов в эмирате.

Внутри выборки ключевых ТЦ выделены две категории:

«**Знаковые**» — Dubai Mall и Mall of the Emirates, всемирно известные проекты, являются культурными и коммерческими символами, ориентированы на привлечение не только местных жителей, но и туристов и притягивают посетителей со всего мира. Самые крупные торговые объекты на рынке.

«**Топовые**» — Dubai Marina Mall, Dubai Hills Mall, Mirdif City Centre и Dubai Festival City Mall, крупные ТЦ с профессиональной концепцией, сбалансированным составом арендаторов и высокой долей наиболее популярных международных брендов.

Для расчета средневзвешенных ставок аренды по ключевым ТЦ учитываются сделки от 200 до 10 000 кв. футов.



Основные итоги на рынке торговой недвижимости Дубая



Ввод новых проектов



Инвестиции в модернизацию объектов



Продолжающийся рост ставок аренды



Экспансия международных брендов



Цифровизация в ритейле



Рост сегмента семейных развлечений

Ключевые тенденции:

- В I полугодии 2025 г. один из крупнейших ТЦ Дубая Mall of the Emirates объявил о своем **расширении**. Инвестиции в проект составят 5 млрд AED (1,36 млрд USD). По окончании работ в ТЦ появится более 100 новых торговых точек, оздоровительный клуб и ресторанная зона под открытым небом. Дополнительно на данный момент в ТЦ начал свою работу новый кинотеатр IMAX с капсульными VIP-зонами, подушками и ресторанным обслуживанием, что подчеркивает **фокус на создании премиального индивидуального опыта**.
- ОАЭ, а в частности Дубай, продолжает привлекать известные **международные бренды**. Так, во II квартале 2025 г. стало известно об открытии первых магазинов Disney Store в Дубае в Dubai Mall и в Абу-Даби в Yas Mall. В 2026 г. запланирован запуск сразу трех магазинов Primark, в том числе в Dubai Mall, Mall of the Emirates и City Centre Mirdif.
- Усиливается интеграция технологий в шопинг-процессы**. Так, например, Amazon начала тестирование голосовых AI-обзоров товаров, которые позволяют пользователям быстрее получать информацию о продукте в аудиоформате. Эта тенденция демонстрирует растущую роль искусственного интеллекта в персонализации и оптимизации потребительского опыта, что в перспективе может повлиять и на офлайн-торговлю.
- Наблюдается **развитие сегмента семейных развлечений**. В Dubai Festival City Mall откроется тематическое пространство Haribo Happy World с магазином, кафе и зоной для празднования дней рождения, а в начале 2030-х гг. ожидается запуск первого в ОАЭ парка развлечений Disneyland.

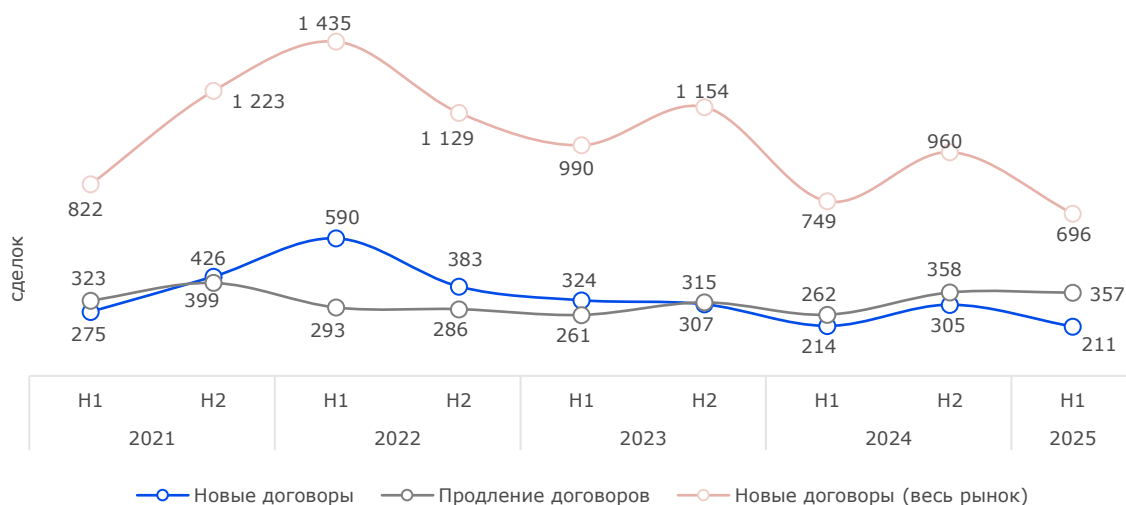
Ключевые ТЦ Дубая: спрос

По итогам I полугодия 2025 г. в ключевых торговых центрах Дубая было заключено 211 новых договоров аренды, что можно сопоставить с уровнем аналогичного периода 2024 г. По сравнению с I полугодием 2022 г. объем новых сделок снизился на 64%, что объясняется всплеском активности на фоне запуска Dubai Hills Mall, а также дефицитом качественных торговых площадей на данный момент.

Наибольшее количество новых арендных сделок было заключено среди площадей 1 000–5 000 кв. футов (93–465 кв. м). Средняя площадь арендуемого блока составила 1 800 кв. футов (170 кв. м).

Количество сделок по продлению договоров аренды в ключевых ТЦ эмирата в I полугодии 2025 г. превысило 350 сделок, что на 36% выше показателя аналогичного периода 2024 г.

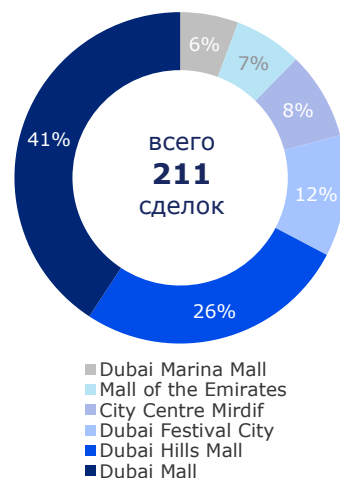
Сделки аренды в ключевых ТЦ Дубая, 2021—I полугодие 2025 гг.



На данный момент один из самых популярных ТЦ мира Dubai Mall находится на стадии своего расширения. В марте 2025 г. в молле открылся новый кластер The District, включающий 65 новых магазинов и ресторанов. На фоне трансформации ТЦ продолжает укреплять свои позиции: 41% от всех новых арендных сделок в ключевых ТЦ Дубая пришелся на Dubai Mall.

Завершение работ по расширению торговых площадей в Mall of the Emirates, запланированное на 2027 г., в будущем может стать одним из главных факторов роста арендной активности и трансформации структуры сделок в ключевых ТЦ Дубая. Ожидается, что обновленная инфраструктура усилит конкурентоспособность объекта на фоне растущего спроса на качественные торговые площади.

Структура новых сделок аренды в ключевых ТЦ Дубая, I-II кв. 2025 г.





Dubai Mall

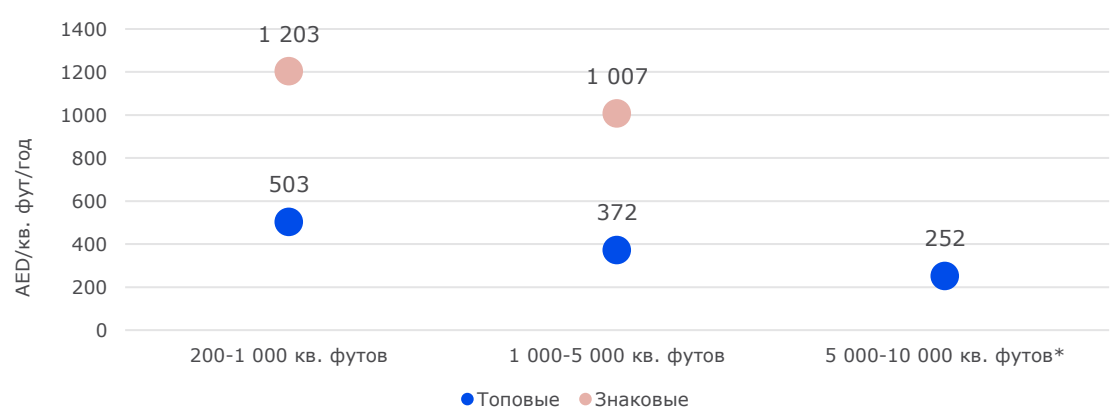
Ключевые ТЦ Дубая: ставки аренды

В I полугодии 2025 г. средневзвешенная ставка аренды по новым договорам в «знаковых» ТЦ составила 1 055 AED/кв. фут/год (3 066 USD/кв. м/год), в «топовых» — 356 AED/кв. фут/год (1 035 USD/кв. м/год). Рост г/г составил 3% и 6% соответственно.

Наибольший рост средневзвешенной ставки аренды в I полугодии 2025 г. в «топовых» ТЦ наблюдался среди площадей 5 000–10 000 кв. футов. В наблюдаемом периоде он составил 38% относительно I полугодия 2024 г. Средневзвешенная ставка по новым договорам аренды составила 252 AED/кв. фут/год (732 USD/кв. м/год).

Наибольший рост средневзвешенной ставки по новым договорам аренды в «знаковых» ТЦ Дубая по итогам I полугодия 2025 г. наблюдался среди площадей 200–1 000 кв. футов. Рост составил 6% (относительно I полугодия 2024 г.). Средневзвешенная ставка по новым договорам аренды составила 1 203 AED/кв. фут/год (3 496 USD/кв. м/год).

Ставки аренды в «знаковых» и «топовых» ТЦ Дубая в I полугодии 2025 г.



*В I полугодии 2025 не было проведено ни одной сделки площадью 5 000–10 000 кв. футов в «знаковых» ТЦ Дубая

Ставки аренды в «знаковых» и «топовых» ТЦ Дубая в I полугодии 2025 г., USD/кв. м/год, (в зависимости от площади)

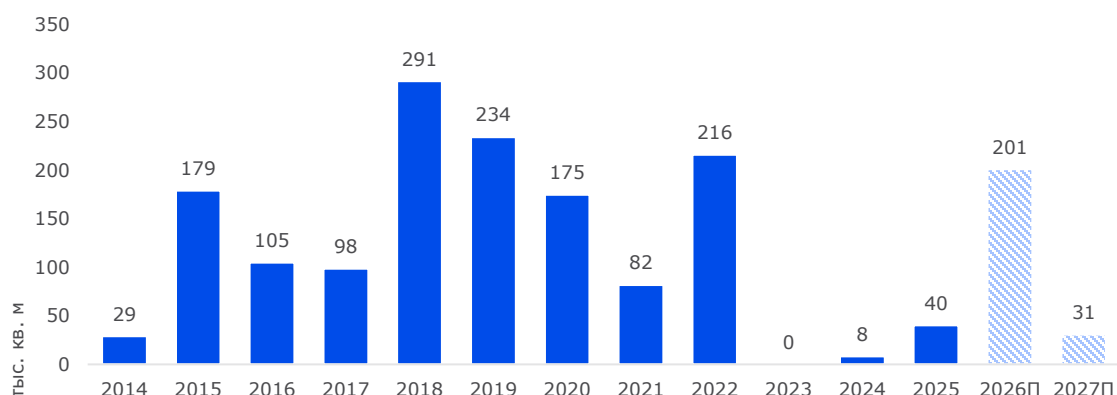
Категория ТЦ	Средняя	Минимальная	Максимальная
Топовые	1 036	733	1 464
Знаковые	3 070	2 930	3 501

Новый девелопмент

122
тыс. кв. м

Среднегодовой объем ввода торговых арендопригодных площадей в ТЦ Дубая (2014 – 2025 гг.)

Ввод торговых площадей в ТЦ Дубая, 2014-2027 гг.



После периода небольшого затишья в 2023 и 2024 гг. рынок торговой недвижимости Дубая демонстрирует восстановление. За счет запуска окружного ТЦ **Nad Al Sheba Mall** и гастрономической зоны **Social District** в Dubai Mall объем нового ввода по итогам I полугодия 2025 г. составил 40 тыс. кв. м.

Примеры проектов, открывшихся в I полугодии 2025 г.



Рост девелоперской активности поддерживается благоприятными прогнозами на среднесрочную перспективу. В 2026 г. ожидается ввод более 200 тыс. кв. м (благодаря запуску Al Khail Avenue Mall, Expo City Mall и First Avenue Jumeirah Mall), что позволит сформировать высокий потенциал для привлечения новых арендаторов. В 2027 г. планируется запуск ТЦ Sobha Hartland Mall.

Высокий спрос со стороны ритейлеров формирует потребность в качественных торговых площадях. На данный момент предложение ограничено, что побуждает владельцев недвижимости проводить реконцепцию уже существующих проектов. Так, в стадии реконцепции находится Ibn Battuta Mall, а во II квартале 2025 г. глава Mall of the Emirates объявил о расширении ТЦ в честь его 20-летия. К 2027 г. к Mall of the Emirates будет добавлено еще 20 тыс. кв. м арендных площадей. Также на стадии расширения находится Dubai Mall.

Российские бренды

Российские бренды и операторы общественного питания продолжают наращивать присутствие в Дубае. Однако акцент смещается с выхода новых игроков на масштабирование уже представленных. Ключевую роль в этом процессе играют операторы общественного питания.

Во II квартале 2025 г. **Angels Cakes** открыл свою четвертую точку в Дубае в районе Dubai Creek Harbour. Да этого кафе сети уже были открыты в ТЦ Dubai Mall, а также в популярных районах эмирата — Bluewaters и Dubai Hills.

Сеть кофеен **Drinkit** во II квартале 2025 г. запустила свою пятую точку в эмирате в ТЦ City Centre Mirdif. В этом же ТЦ в мае состоялось официальное открытие первого офлайн-магазина известной сети косметики и парфюмерии **«Золотое Яблоко»**. До этого бренд был представлен исключительно в онлайн-формате, начав доставку по ОАЭ в конце 2024 г.

Вместе с этим продолжается развитие премиального ресторанного сегмента. Так, в Radisson Beach Resort на Palm Jumeirah открылся ресторан **«Магадан»** в коллаборации известных ресторанных групп — Pinskiy&Co и Novikov Group.

В ближайшее время планируется открытие двух новых филиалов сети кафе **Baba Roma**. В настоящее время в Дубае действует уже три точки в разных районах эмирата, включая Downtown, Dubai Creek Harbour и Al Barsha South.

На данный момент в Дубае ведут свою деятельность 88 торговых и ресторанных операторов российского происхождения.

Примеры открытий в I-II кв. 2025 г.

Профиль	Бренд	Название	Локация	Номер точки
Общественное питание	Birch	Birch	The Ritz-Carlton DIFC	1
	Plumpy	Plumpy	Business Park, Dubai Hills	1
	Мята Lounge	Myata Platinum	City Walk, C2	1
	Novikov Group & Pinskiy Co	Magadan	Radisson Beach Resort, Palm Jumeirah	1
	Angels Cakes	Angels Cakes	Dubai Creek Harbour	4
	Dodo Brands	Drinkit		5
Косметика и парфюмерия	Золотое Яблоко	Gold Apple*	City Centre Mirdif	1

*консультантом сделки выступила компания **Nikoliers**.

«Выход российских брендов на рынок Дубая стал заметным трендом с 2022 г., поскольку эмират предлагает благоприятную налоговую среду, развитую инфраструктуру и мультикультурный потребительский рынок. Наблюдается рост присутствия российских fashion-брендов, операторов общественного питания и онлайн-ритейла. При этом успешными становятся те, кто вкладывается в локализацию, адаптирует маркетинг и не ограничивается русскоязычной аудиторией. Сейчас Дубай постепенно становится не просто точкой физического присутствия для российских брендов, а важным этапом в их международной экспансии, так как для многих компаний такой опыт работы становится трамплином к расширению не только в соседние эмираты, но и на другие рынки Ближнего Востока и Азии».



Владимир Каликин
Директор по развитию
и брокериджу
Департамент управления
недвижимостью

В расчеты вошли бренды следующих категорий: «одежда и обувь», «общественное питание», «косметика и парфюмерия», «товары для дома», «медицинские центры», «ювелирные изделия», «развлечения», «салоны красоты», «спортивные студии», «сервисы», «табак и алкоголь».

Специализированные отчеты 2025

Реконцепция торговых центров

[Посмотреть](#)

Индустриально-складские зоны – Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

РЕНЕССАНС внутригородской индустриально-складской недвижимости: ключевые катализаторы и перспективы развития рынка

[Посмотреть](#)

Офисы российских компаний в Дубае

[Посмотреть](#)

«Фактор Газпрома»: продолжение истории

[Посмотреть](#)

Офисная недвижимость Индикаторы рынка в «Москва-Сити»

[Посмотреть](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

Фитнес-клубы

[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 MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Торговая недвижимость

Владимир Каликин
Директор по развитию
и брокериджу
Vladimir.Kalikin@nikoliers.com

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

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.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru