

Итоги 2024 г.

# Торговая недвижимость

ОАЭ | Дубай

## Методология

С IV квартала 2024 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 пяти **ключевым** ТЦ: Dubai Mall, Mall of the Emirates, Dubai Marina Mall, Dubai Hills Mall, Mirdif City Centre.

**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 и Mirdif City Centre, 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.



## Тенденции на рынке торговой недвижимости Дубая



В 2024 г. Дубай сохранил свою привлекательность как центр для торговли и ведения бизнеса. Туристическая активность и покупательская способность растут. Так, например, один из самых популярных ТЦ мира Dubai Mall побил свой рекорд и в 2024 г. принял рекордное количество посетителей — 111 млн человек.

Наблюдается увеличение количества локальных и международных брендов. Так, например, в 2024 г. свое намерение выйти на рынок ОАЭ выразил известный международный ритейлер Primark. На данный момент у бренда насчитывается порядка 450 магазинов в 17 странах.

В 2024 г. отечественные бренды продолжили экспансию на рынок ОАЭ, поскольку для многих российских операторов Дубай представляет собой ключевой рынок, успешное присутствие на котором укрепляет репутацию бренда, способствует повышению его узнаваемости и расширению возможностей международной экспансии как в страны Персидского залива, так и в другие регионы.

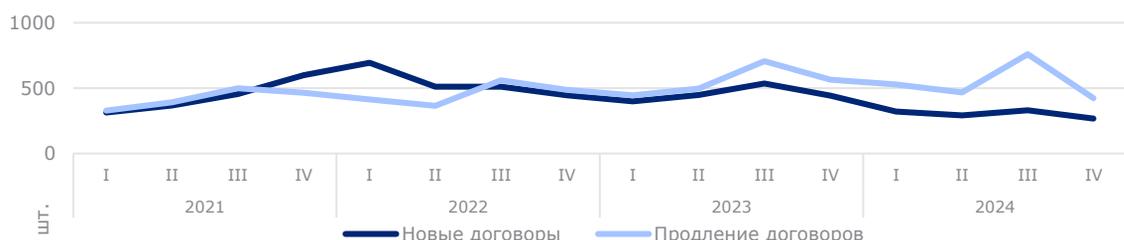
На конец 2024 г. сумма всех арендопригодных площадей в ТЦ Дубая составила порядка 47,3 млн кв. футов (4,2 млн кв. м). На данный момент предложение (11 млн кв. футов или 1 млн кв. м) в ключевых ТЦ значительно ограничено, что не способствует удовлетворению быстрорастущего спроса на аренду. В 2025 г. ожидается открытие ТЦ Nad Al Sheba Mall (GLA=47 тыс. кв. м), а в 2026-м сразу двух ТЦ: Al Khail Avenue Mall (GLA=139,5 тыс. кв. м) и Expo City Mall (GLA=36 тыс. кв. м). Дефицит высококачественных активов остается одним из основных вызовов для сегмента, который может продолжить стимулировать рост арендных ставок в ТЦ Эмирата.

## Спрос

В 2024 г. суммарно было заключено более 3,3 тыс. договоров аренды во всех ТЦ Дубая, 36% из которых пришлось на новые договоры аренды. Всего было заключено 1,2 тыс. новых договоров аренды, что на 34% меньше, чем в прошлом году. За последние четыре года наибольшее количество новых договоров аренды было зарегистрировано в 2022 г., что может быть обусловлено восстановлением активности арендаторов после пандемии, а также запуском Dubai Hills Mall, который на текущий момент является одним из самых востребованных ТЦ в Дубае. На фоне сдержанной строительной активности в последние годы объем и доля новых сделок снижается, в то время как растет активность по продлению существующих договоров.

На фоне экспансии международных брендов и роста числа локальных игроков, а также постоянных переносов открытия новых ТЦ уже сейчас можно наблюдать дефицит качественных торговых площадей в Эмирате.

## Динамика заключения договоров аренды в ТЦ Дубая, 2021-2024 гг.

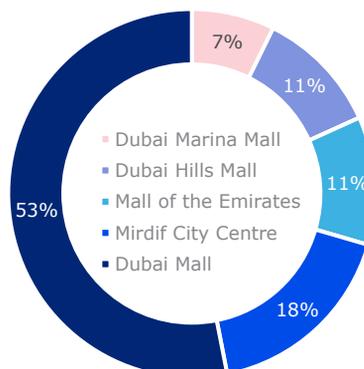


## Ключевые ТЦ Дубая: спрос и ставки аренды

Снижение активности по заключению новых договоров аренды наблюдается в сегменте ключевых ТЦ Эмирата также как и в целом по рынку. Суммарно за 2024 г. в ключевых ТЦ Дубая было заключено 356 новых договоров аренды (-36% по сравнению с 2023 г.). 53% от общего числа новых договоров аренды было заключено в наиболее популярном ТЦ мира — Dubai Mall.

В III квартале 2024 г. девелопер Emaar заявил об увеличении молла. По окончании работ в Dubai Mall появятся порядка 240 новых магазинов и ресторанов. Объем инвестиций составит около 1,5 млрд AED (более 408 млн USD). Такое решение в будущем позволит привлечь еще большее количество новых арендаторов.

Структура сделок в ключевых ТЦ Дубая



## Ставки аренды

В 2024 г. средняя ставка аренды на новые договоры в топовых ТЦ Дубая составила 370 AED/кв. фут./год (1 075 USD/кв. м/год), что на 20% больше, чем в 2023 г. Такая тенденция связана с дефицитом качественных торговых площадей в ключевых ТЦ Эмирата.

Наибольший рост средневзвешенной ставки по новым договорам аренды в топовых торговых центрах Дубая по итогам 2024 г. наблюдался на площади 5 000 – 10 000 кв. футов (+28% по сравнению с 2023 г.), что связано с подписанием нескольких крупных сделок в Dubai Marina Mall в апреле.

### Диапазоны ставок аренды в знаковых и топовых ТЦ Дубая в 2024 г., AED\*/кв. фут\*\*/год, (в зависимости от площади)



\* 1 AED = 0,27 USD

\*\* 1 кв. фут = 0,093 кв. м

## Ставки аренды

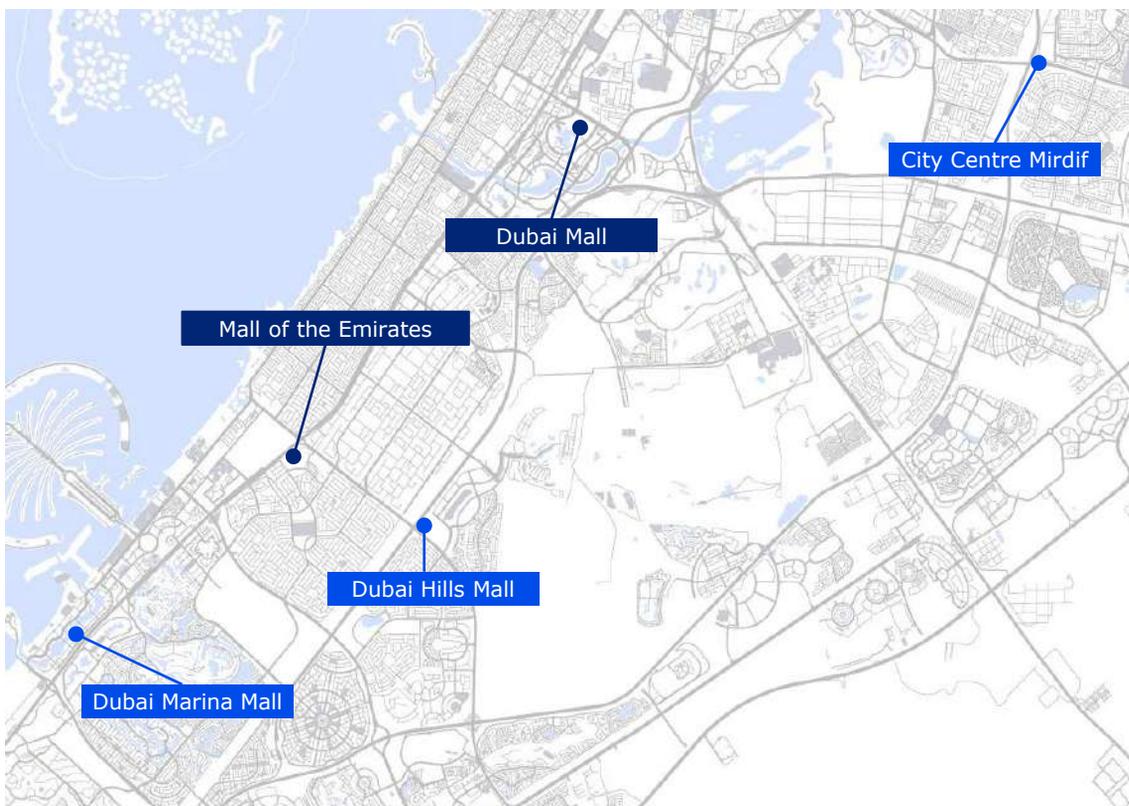
В знаковых ТЦ наибольший рост ставок по новым договорам аренды пришелся на торговые площади размером 1 000 – 5 000 кв. футов. Рост ставки по итогам 2024 г. составил в среднем 8%. Самая крупная сделка была заключена в Mall of the Emirates в августе.

На данный момент существуют листы ожидания на качественные торговые площади в ключевых ТЦ Эмирата. Владельцы недвижимости становятся более разборчивыми в выборе арендаторов, что создает конкуренцию на свободные торговые площади и будет стимулировать операторов внедрять инновационные концепции и уникальные форматы, способные демонстрировать жизнеспособность и успешность брендов.

### Диапазоны ставок аренды в знаковых и топовых ТЦ Дубая в 2024 г., USD/кв. м/год, (в зависимости от площади)

Категория ТЦ	Средняя	Минимальная	Максимальная
Знаковые	2 912	1 726	3 252
Топовые	1 093	712	1 843

### Карта ключевых ТЦ Дубая



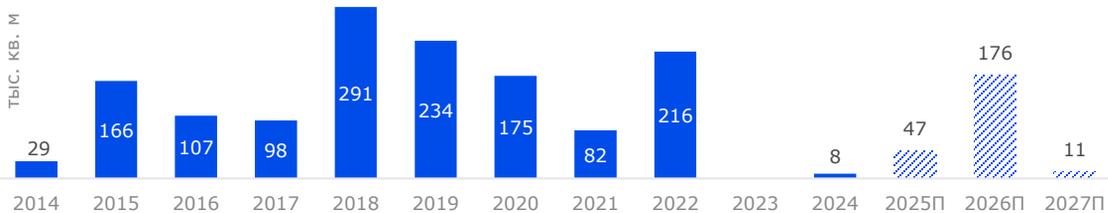
● Знаковые ТЦ ● Топовые ТЦ

## Новый девелопмент

128  
тыс. кв. м

Среднегодовой объем ввода торговых арендопригодных площадей в ТЦ Дубая (2014 – 2024 гг.)

### Динамика ввода торговых площадей в ТЦ Дубая, 2014-2027 гг.



Источник: Nikoliers, REIDIN

### Примеры будущих открытий, объявленных в 2024 г.

#### Nad Al Sheba Gardens Mall

Девелопер: Meraas

Nad Al Sheba Gardens Mall станет дополнением нового развивающегося жилого района Nad Al Sheba Gardens. На двух этажах расположатся магазины, рестораны и фитнес центры.



Nad Al Sheba Gardens Mall

#### Sobha Hartland Mall

Девелопер: Sobha Realty

ТЦ будет находиться в жилом районе Sobha Hartland. На 115 тыс. кв. м расположатся магазины, рестораны, тренажерный зал, детские комплексы и городской парк. Дизайн ТЦ был вдохновлен мотивами живой природы.



Sobha Hartland Mall

«ОАЭ продолжает сохранять привлекательность для ритейлеров, стимулируя как экспансию существующих брендов, так и выход новых игроков на рынок. Повышенный спрос, обусловленный благоприятными условиями ведения бизнеса и растущим потребительским рынком, приводит к дефициту качественных площадей в ключевых торговых центрах и, как следствие, к росту арендных ставок. Данная ситуация вынуждает собственников ТЦ к активным действиям, среди которых — реконцепция существующих объектов с целью повышения их привлекательности для арендаторов. Параллельно происходит строительство новых торговых центров, запланированных к открытию до 2030 года».

Андрей Косарев  
Партнер  
ОАЭ



## Гастропространства

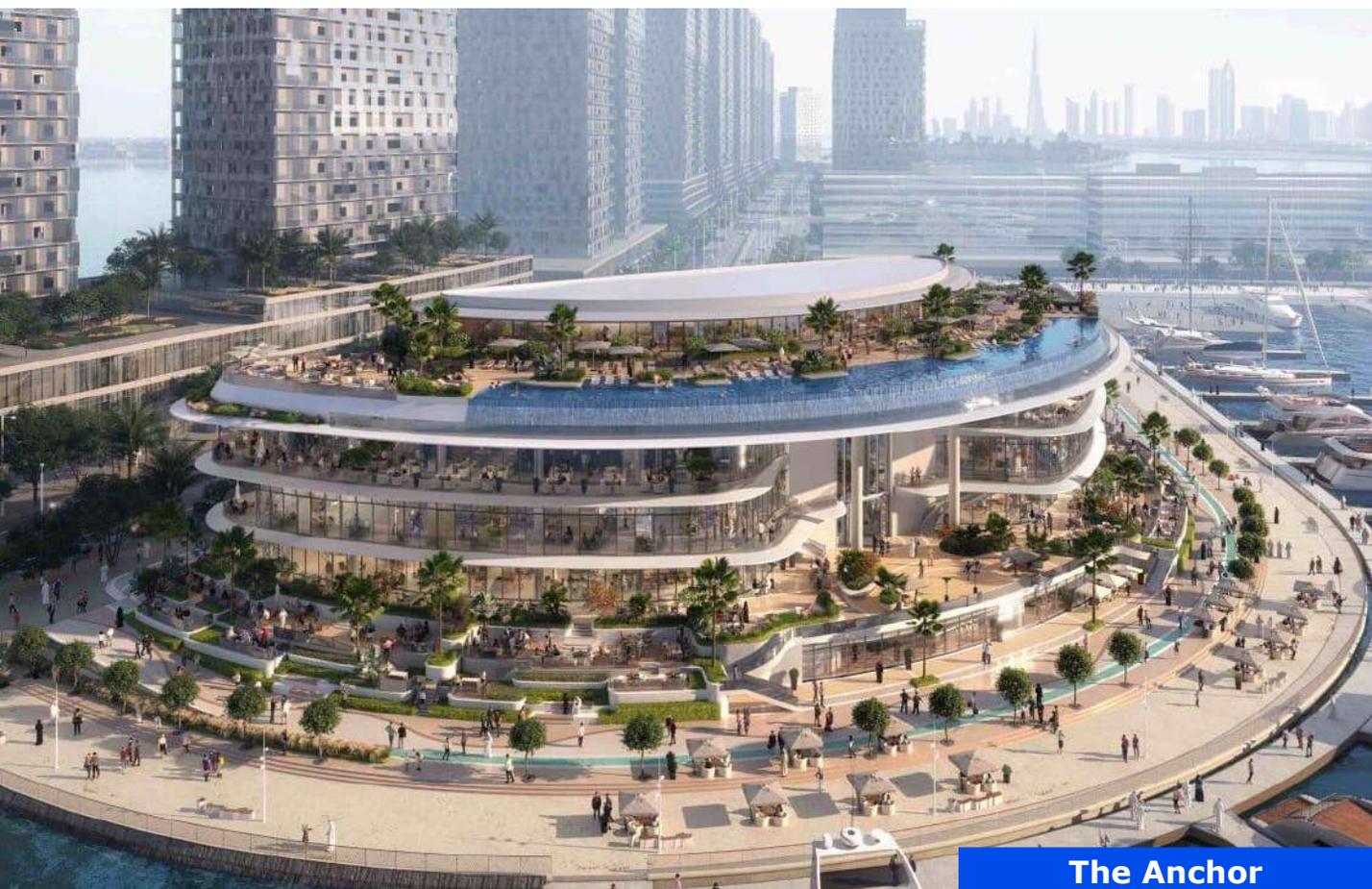
Гастрономическая культура Дубая имеет уникальное разнообразие и динамично развивается. За последние годы город стал настоящим центром кулинарных инноваций, где представлены как международные сети ресторанов, так и местные концептуальные заведения. Однако, развитие данного сектора не останавливается и в городе появляются новые интересные локации и концепции.

В январе 2024 г. в районе City Walk был представлен лицензированный ресторанный квартал «С2» площадью около 2 тыс. кв. м, где можно попробовать 11 разнообразных концепций общественного питания.

В III квартале 2024 г. открылся фуд-холл The Market Island Food Hall от российского оператора Zemskiy Group, ставший самым большим в Дубае. Его площадь составляет около 6,5 тыс. кв. м, на которых разместилось более 50 гастро концепций со всего мира. Стоит отметить, что формат фуд-холлов в Эмирате пока представлен в ограниченном количестве и не отличается такими креативными концепциями, которые развивают российские ресторанные группы. Мы ожидаем дальнейшего развития формата в ближайшие годы.

Также в 2024 г. был открыт пляжный курорт J1 Beach, где расположились 13 различных ресторанных концепций. Первым открывшимся заведением было Gigi Rigolatto от Rikas Group. На данный момент на J1 уже работают рестораны Sakhalin от российского оператора WRF, Sirene by Gaia, который стал самым большим пляжным рестораном в мире, и др.

В IV квартале 2024 г. о запуске нового проекта объявили 25 Jump Street. Это будет целая улица баров, ресторанов и ночных клубов в районе One Central Dubai. А в районе Dubai Harbour идет стройка мега-проекта The Anchor, в состав которого войдут четыре этажа ресторанов, крыша с бассейном и панорамным видом на Персидский залив.



## Российские бренды

### Золотое Яблоко



В 2024 г. на рынок Дубая впервые вышли российские ритейлеры из категории «Косметика и парфюмерия». «Золотое Яблоко» запустило свой первый онлайн магазин. Вскоре ожидается открытие физического магазина в одном из ключевых ТЦ Дубая. A Letoile открыл магазин в Dubai Festival City Mall, который стал самым большим магазином косметики и парфюмерии в ОАЭ. Однако экспансия Letoile распространилась и на соседние эмираты — Абу-Даби, Шарджу и Рас-эль-Хайм.

### KÜCHENLAND



За прошедшие 12 месяцев наблюдалась активизация открытий новых точек в категории «Товары для дома», на них пришлось 25% от общего числа.



В 2024 г. только один ритейлер из категории «Одежда и обувь» вышел на рынок Дубая. Бренд одежды You Wanna открыл свой поп-ап в магазине NE Store by Nikita Efremov в одном из наиболее популярных ТЦ Дубая — Mall of the Emirates.

## Количество российских ритейлеров, впервые вышедших на рынок Дубая



Источник: Nikoliers

«Уменьшение количества открытий новых отечественных брендов на рынке Дубая предсказуемо, поскольку в 2023 году рынок испытал настоящий бум, когда многие ритейлеры спешили воспользоваться открывающимися возможностями. Однако в любой отрасли за периодом высокой активности наступает период стабилизации. Но это не свидетельствует о снижении интереса, напротив, мы наблюдаем динамично развивающийся интерес к рынку Дубая среди российских ритейлеров. Лидером выступает сегмент «Общественное питание», вместе с тем ТЦ Дубая ждут выхода российских фэшн операторов. Учитывая, что теперь у российских ритейлеров появятся новые возможности для расширения на рынке благодаря реконцепции существующих торговых центров, а также реализации новых проектов, 2025 год представляется перспективным для экспансии».

**Владимир Каликин**  
Коммерческий директор  
Департамент управления недвижимостью



## Российские бренды

Операторы категории «Общественное питание» продолжают лидировать в структуре новых открытий — на них пришлось 50% от общего количества открытий с начала 2024 г. Так, например, был открыт ресторан Sakhalin в J1, Ribambelle и Frank by Basta в районе Bluewaters. Российские игроки в сегменте общественного питания являются трендсеттерами для рынка эмиратов, и их выход в регион позволит привнести в сегмент новые стандарты качества и сервиса.

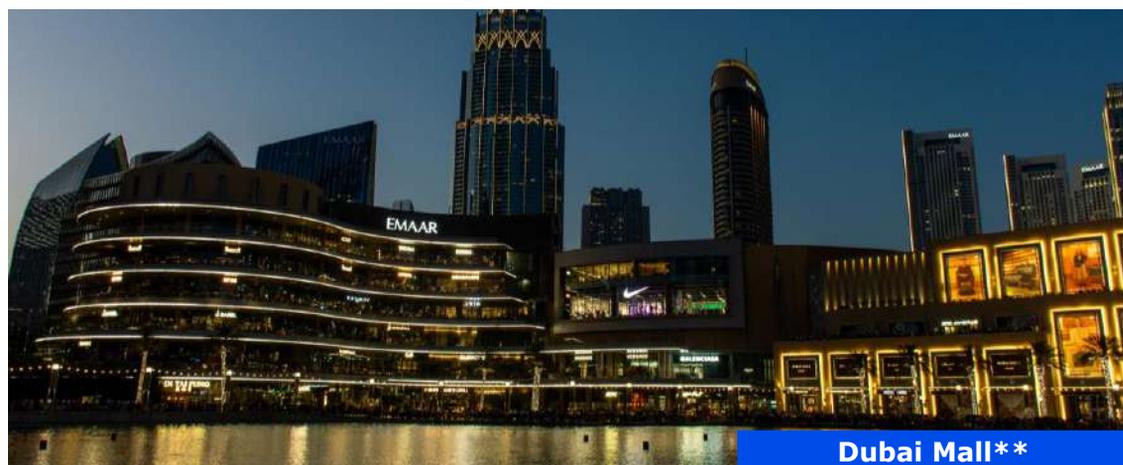
Порядка 20 ритейлеров и операторов общественного питания выразили свои намерения выйти на рынок ОАЭ. Из ближайших открытий в Дубае ожидается запуск известной ресторанной сети «Кофемания», первая точка которой будет располагаться в Dubai Hills Mall, а также Birch при отеле The Ritz-Carlton в DIFC.

### Примеры открытий российских ритейл-брендов, впервые вышедших на рынок Дубая в 2024 г.

Профиль	Бренд	Локация
Косметика и парфюмерия	Золотое яблоко	Online магазин
	Letoile	Dubai Festival City Mall
Общественное питание	Frank By Basta	Bluewaters
	Nahate	DIFC
	Pinskiy&Co	Downtown Dubai
	Ribambelle	Bluewaters
	Sobremesa	Downtown Dubai
	Zemskiy Group	Dubai Festival City Mall
	Сахалин	J1
	VASILCHUKI Chaihona №1	Dubai Marina
	Flor	DIFC
Чистая линия	JBR	
Товары для дома	Askona	Dubai Festival City Mall
	Bork	Dubai Mall
	KuchenLand	Dubai Hills Mall
	Fix Price	Deira
Ювелирные изделия	Poison Drop	Dubai Hills Mall
Одежда и обувь	You Wanna	Mall of the Emirates

\*Указана только первая точка

Источник: Nikoliers



Dubai Mall\*\*

\*\*Один из наиболее популярных и посещаемых ТЦ мира, а также лидер по количеству российских ритейлеров. В Dubai Mall находятся: 12Storeez, Angel Cakes, Arte, Belle YOU, Bork, Brusnika, Lichi, Pims, Лепим и Варим, Fundamental Hospitality, Novikov Group, BlinBerry.

# 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

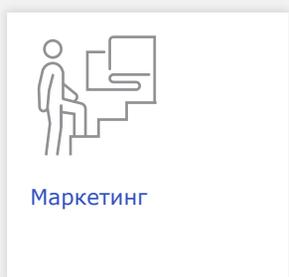
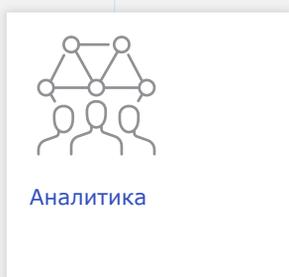
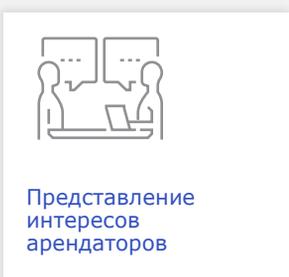
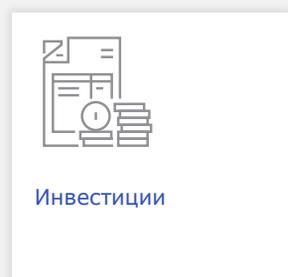
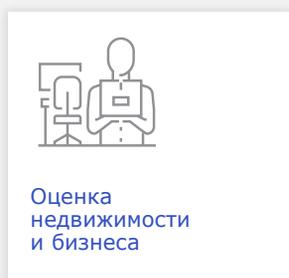
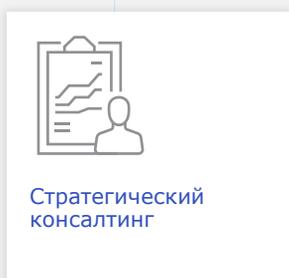
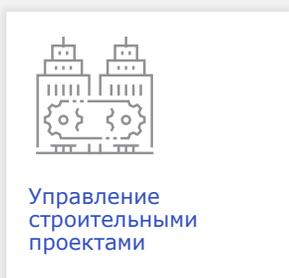
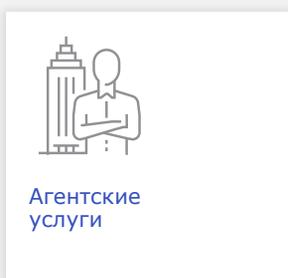
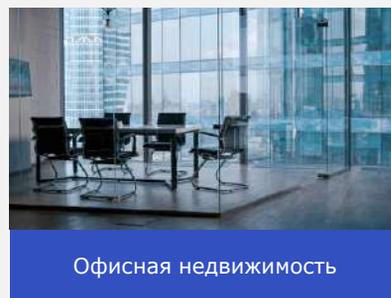
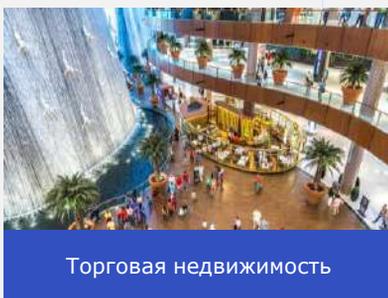
[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств  
в Санкт-Петербурге

[Посмотреть](#)



# Услуги Nikoliers



## Контакты

### Офис в Дубае

**Андрей Косарев**  
Партнер  
[Andrey.Kosarev@nikoliers.com](mailto:Andrey.Kosarev@nikoliers.com)

### Торговая недвижимость

**Владимир Каликин**  
Коммерческий директор  
[Vladimir.Kalikin@nikoliers.com](mailto:Vladimir.Kalikin@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 © 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](http://www.nikoliers.ru)