

I полугодие 2023 г.

Жилая недвижимость

Дубай | ОАЭ

Тенденции на рынке жилой недвижимости Дубая

Таблица 1

Основные индикаторы рынка*

Источник: Nikoliers, REIDIN

		P1 2022	P2 2022	P1 2023
Объем ввода жилой недвижимости, шт.	Апартаменты	13 807	10 493	12 843
	Виллы	2 447	1 942	1 199
Объем заключенных сделок по покупке, шт.	Строящееся жилье	14 725	23 413	25 037
	Готовое жилье	10 258	9 687	7 152
Средневзвешенная цена сделки, AED/кв. фут	Апартаменты	2 015	2 286	2 340
	Виллы	725	978	1 180
Объем заключенных сделок по аренде, шт.	Апартаменты	112 141	113 801	94 668
	Виллы	11 661	12 836	10 896
Средняя ставка аренды, AED/кв. фут	Апартаменты	76,4	85,2	93,7
	Виллы	72,3	79,8	89,0
Средняя чистая доходность, %	Апартаменты	5,5	6,1	6,4
	Виллы	5,2	5,6	5,8

* В отчете приведены средневзвешенные цены за кв. фут жилья по закрытым транзакциям на первичном рынке (off-plan покупка или новые сделки по долгосрочной аренде). Источник: Dubai Land Department.

Рынок жилой недвижимости Дубая продолжает привлекать покупателей. В I полугодии 2023 г. было закрыто на 41% больше сделок по покупке жилой недвижимости на этапе строительства по сравнению с I полугодием 2022 г., в то время как спрос на покупку готового жилья упал примерно в 1,5 раза. Покупатели заинтересованы в приобретении недвижимости на этапе pre-launch (первый этап продажи девелопером еще до начала строительства), ожидая в дальнейшем рост цен и получение прибыли при перепродаже.

На рынке аренды наблюдается устойчивый рост ставок (около 20% по сравнению с I полугодием 2022 г.), что ведет к сокращению числа новых договоров аренды и увеличению числа пролонгаций существующих.

Прослеживается тенденция к строительству и развитию крупных жилых кластеров с собственной инфраструктурой. Это могут быть локации как в центральной части города, так и более удаленные. Примерами таких кластеров являются Dubai Creek Harbour, Dubai Hills Estate, Damac Lagoons, Tilal al Ghaf, Mudon al Ranim и др. В первых двух будут преобладать апартаменты, к концу 2027 г. планируется ввести 27 000 юнитов. В жилых кластерах Damac Lagoons, Tilal al Ghaf, Mudon al Ranim запланированы виллы. Ориентировочно к 2026 г. в эксплуатацию здесь будет введено 10 524 юнита.

Сохраняется тренд на запуски брендированных апартаментов. Такой продукт вызывает доверие, так как отличается престижностью, высоким качеством строительства, дизайнера, что в конечном счете формирует повышенную капитализацию и доход от аренды. Среди наиболее интересных проектов можно отметить: Bugatti Residence и Burj Binghatti Jacob & Co Residences от девелопера Binghatti, Pagani Tower от OMNIYAT, Fashionz от Danube Properties.

Наибольший интерес среди покупателей вызывает трофейная недвижимость (недвижимость с уникальной архитектурой, недвижимость у моря, искусственных или природных водоемов). Особенность такой недвижимости в том, что она является более устойчивым активом в условиях экономической турбулентности. Доходность в подобных объектах при краткосрочной аренде может достигать 12–14% годовых.

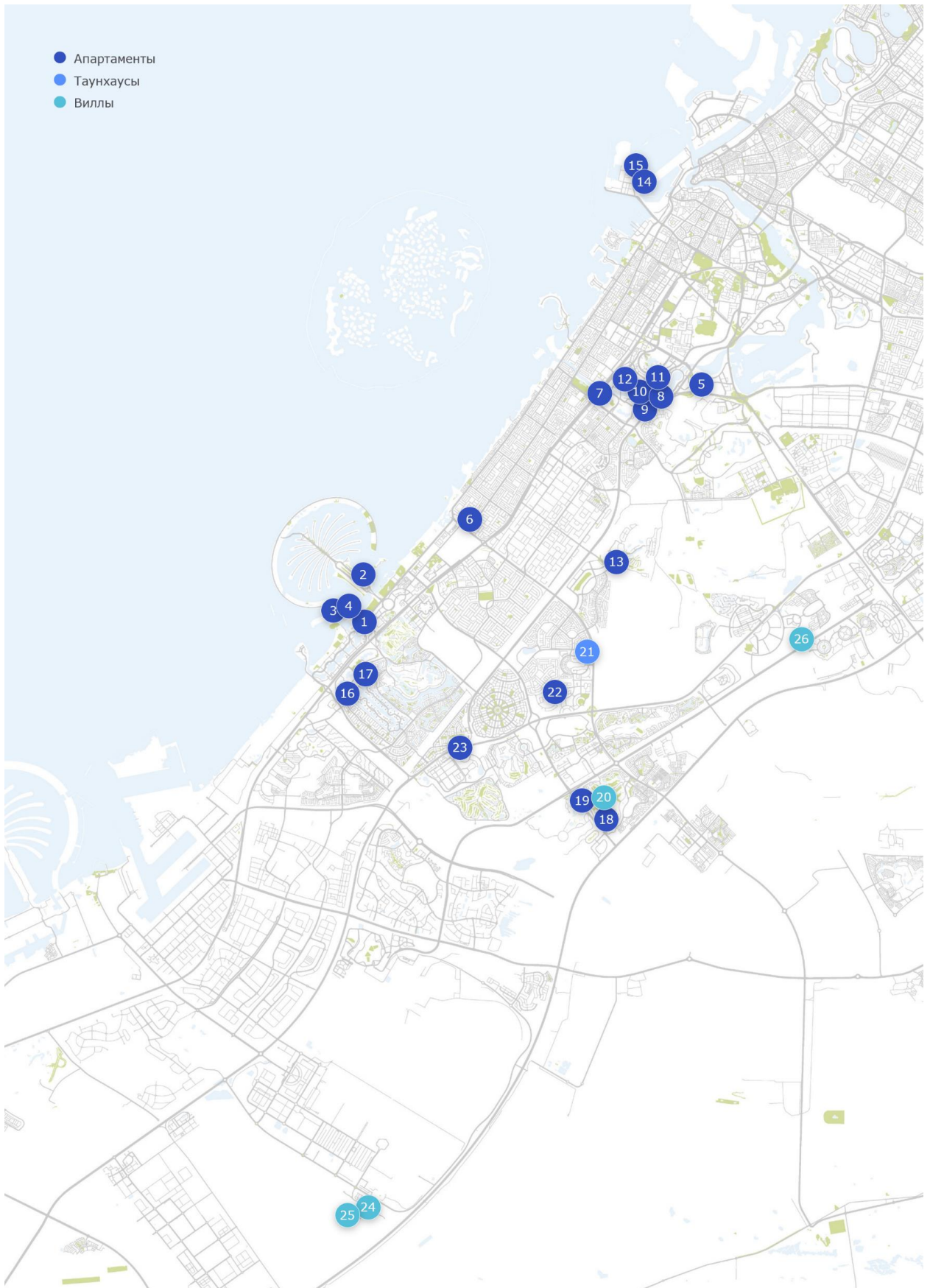
Распространенной стратегией среди инвесторов по-прежнему остается «флиппинг», то есть покупка недвижимости на этапе релиза проекта (pre-launch) для дальнейшей перепродажи в короткие сроки (в процессе строительства) и получения прибыли. В большинстве объектов наилучшая точка продаж — перед сдачей объекта (перед последним платежом). На «флиппинге» прирост стоимости для широкого спектра объектов за весь срок строительства (3–3,5 года) при консервативной оценке составляет 20–30%, а доходность — до 60% годовых на вложенный капитал благодаря стабильному росту рынка и беспроцентной рассрочке на период строительства объекта.

Таблица 2

Старты продаж проектов в I полугодии 2023 г.

Источник: Nikoliers

№	Название объекта	Девелопер	Район	Средняя стоимость кв. фута по району
1	DAMAC Bay 2 by Cavalli	Damac Properties	Dubai Harbour	3817 AED
2	Como Residences	Nakheel	Palm Jumeirah	3748 AED
3	Bayview by Address Resorts	Emaar Properties	Emaar Beachfront	3008 AED
4	Seapoint Emaar Beachfront	Emaar Properties		
5	Design Quarter	Meraas	Dubai Design District (D3)	2451 AED
6	MJL Jomana	Meraas	Madinat Jumeirah Living	2289 AED
7	Al Habtoor Tower	Al Habtoor Group	Business Bay	2055 AED
8	Canal Crown	Damac Properties		
9	Marriott Residences	OCTA Properties		
10	Peninsula 4 The Plaza	Select Group		
11	Canal Heights	Damac Properties		
12	Peninsula 2	Select Group		
13	Ellington House IV	Ellington	Dubai Hills	1876 AED
14	Omniyat Anwa 2	OMNIYAT	Maritime City	1799 AED
15	DAMAC Harbour Lights	Damac Properties		
16	Me Do Re Tower at JLT	Me Do Re Properties	Jumeirah Lake Towers (JLT)	1640 AED
17	SOBHA Verde	Sobha Group		
18	Golf Greens at Damac Hills	Damac Properties	Damac Hills 1	1259 AED
19	DAMAC Golf Gate	Damac Properties		
20	Beverly Hills Drive	Damac Properties		
21	Marriott Executive Residences	MAG Property Development		
22	Ellington Arbor View	Ellington		
23	Fashionz by Danube	Danube Properties	Jumeirah Village Triangle (JVT)	1038 AED
24	Fairway Villas	Emaar Properties	Emaar South	738 AED
25	Fairway Villas 2	Emaar Properties		
26	SOBHA Reserve	Sobha Group		



Предложение

На конец II квартала 2023 г. рынок жилой недвижимости Дубая сформирован 502 797 юнитами. В I полугодии 2023 г. было введено 14 042 юнита, 91% которых пришлось на апартаменты и 9% — на виллы.

По сравнению с I полугодием 2022 г. объем ввода жилья в эксплуатацию в аналогичном периоде 2023 г. сократился на 16%. Основная причина — приостановка строительства в 2020 г. из-за действовавших ограничений, связанных с COVID-19. Однако низкий объем ввода начнет компенсироваться уже во II полугодии этого года (прогнозируется рекордный ввод, порядка 50 000 юнитов). Согласно экспертной оценке Nikoliers, даже в случае переноса ввода некоторых проектов на следующий год, как во второй половине 2023 г., так и в ближайшие 2–3 года ожидается устойчивый рост объемов вводимого жилья.

Структура предложения относительно количества спален по сравнению с I полугодием 2022 г. изменилась незначительно: предложение сосредоточено на апартаментах с 1–2 спальнями* (около 60%).

Большая часть нового предложения сконцентрирована в центральных районах Дубая, сочетающих в себе инфраструктуру для работы, жизни и отдыха. Районы Downtown Dubai и Dubai Creek Harbour лидируют по объему ввода (2 614 и 2 271 юнитов соответственно), составляя 35% от общего объема. Однако во второй половине 2023 г. в уже сформированных районах, таких как Dubai Creek Harbour, Sobha Hartland и др., ввод постепенно замедлится, и более активное строительство и ввод объектов будут сконцентрированы в районах: Meydan One (8 179 юнитов), District 7 (5 911 юнитов) и Business Bay (4 470 юнитов).

График 1

Динамика ввода жилой недвижимости в Дубае

Источник: Nikoliers, REIDIN

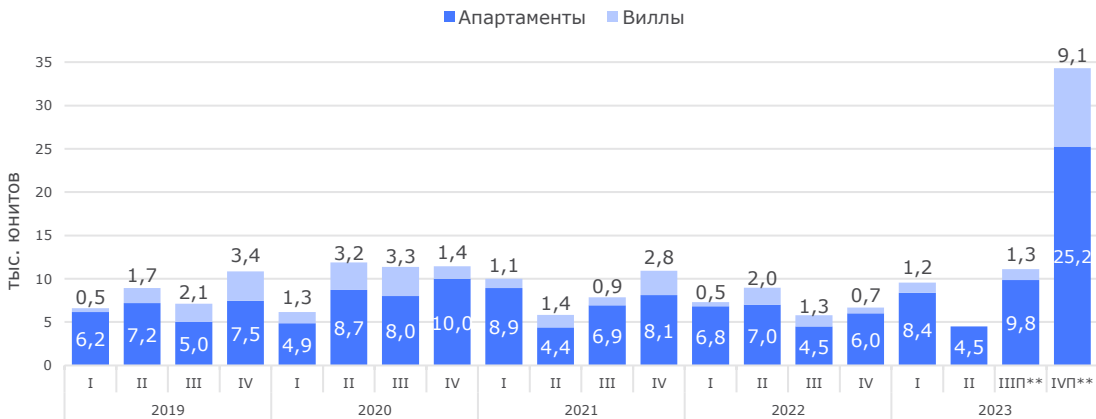
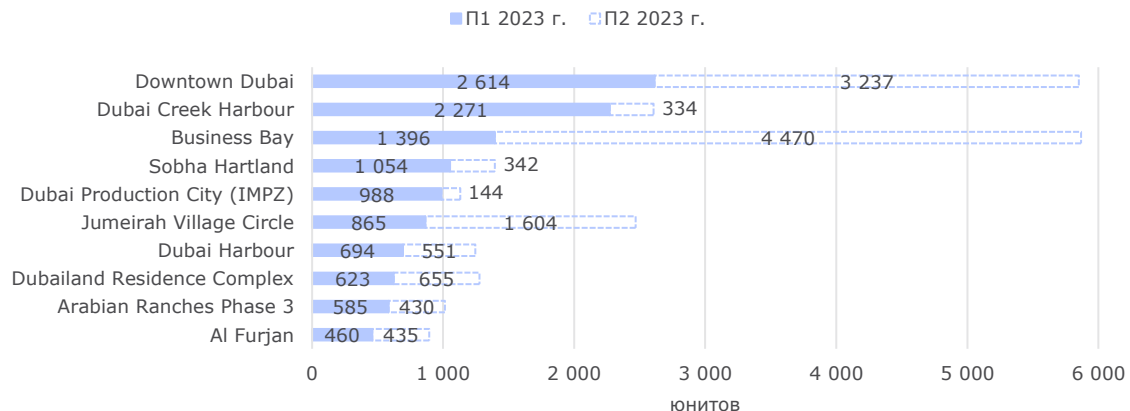


График 2

Объем ввода жилой недвижимости в 2023 г. по районам

Источник: Nikoliers, REIDIN



* Апартаменты с одной спальней предполагают наличие одной изолированной спальни и общей зоны с кухней-гостиной.

** Прогнозируемый объем ввода.

Спрос

Прирост объема продаж жилья на этапе строительства по количеству сделок в I полугодии 2023 г. составил +41% по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. В то же время объем продаж жилья девелоперами после ввода объекта в эксплуатацию сократился в 1,5 раза. На рынке наблюдается смягчение покупательского всплеска, стартовавшего весной 2022 г., при этом динамика продаж остается позитивной по сравнению с концом 2021 г. и началом 2022 г., что говорит о выходе на более «рыночный» уровень роста спроса, не разогнанный дополнительным спросом со стороны россиян.

Распределение спроса на жилье исходя из размера чека сделки достаточно равномерно. Однако покупатели в большей степени склонны приобретать жилье стоимостью менее 1 млн AED (USD 270 тыс.) и более 2 млн AED (USD 540 тыс.).

Апартаменты лидируют по количеству сделок и составляют 88% от общего объема. Структура спроса на апартаменты относительно количества спален сохраняется. Спрос сосредоточен на апартаментах с одной спальней (47% от общего объема спроса), тогда как соотношение студий и апартаментов с двумя спальнями примерно одинаковое (19% и 24% соответственно). На апартаменты с тремя спальнями приходится 9%, с четырьмя спальнями и более — 1%.

35% общего объема спроса на апартаменты сосредоточено в районах: JVC, Dubai Creek Harbour и Business Bay. 54% объема спроса на виллы приходится на районы: Arabian Ranches Phase 3, Town Square и The Valley.

График 3

Динамика продаж жилья в Дубае (от девелоперов)

Источник: Nikoliers, REIDIN

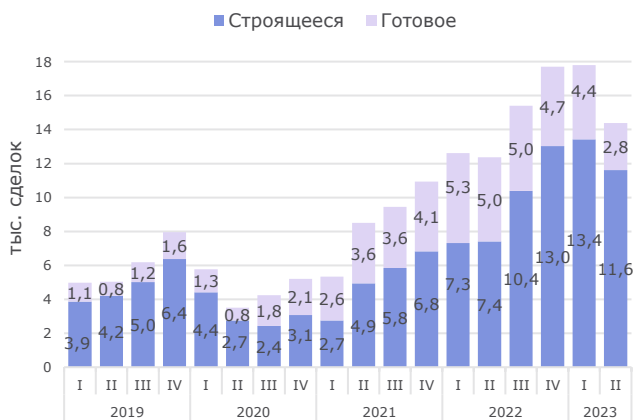


График 4

Распределение спроса на первичное строящееся жилье по размеру чека в П1 2023 г.

Источник: Nikoliers, REIDIN

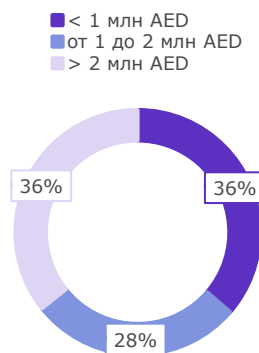
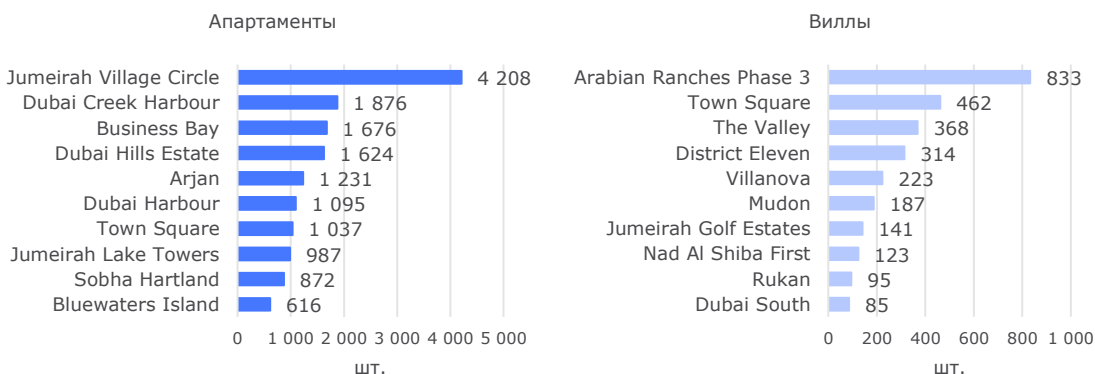


График 5-6

Объем заключенных сделок на первичном рынке строящегося жилья в П1 2023 г. (по районам)

Источник: Nikoliers, REIDIN



Цены

Рынок жилой недвижимости подвергается временным корректировкам на фоне роста конкуренции и предложения. На конец I полугодия 2023 г. средневзвешенная цена на строящуюся первичную жилую недвижимость составила 2 084 AED/кв. фут, что на 24% выше результата I полугодия 2022 г. (1 581 AED/кв. фут). После IV квартала 2022 г. в начале года наблюдалось небольшое снижение средневзвешенной цены на апартаменты (на 5%), связанное с выходом на рынок более бюджетных проектов, однако с середины I квартала 2023 г. цены возвращаются к положительной динамике роста.

Давление на стоимость предложения оказывают новые игроки из Абу-Даби, Египта и Пакистана, реализующие проекты по более низким ценам, чтобы успешно конкурировать на рынке. В то же время местные девелоперы диверсифицируют свои объекты, формируя как бюджетные, так и более дорогие продукты. Например, девелопер Binghatti запустил два

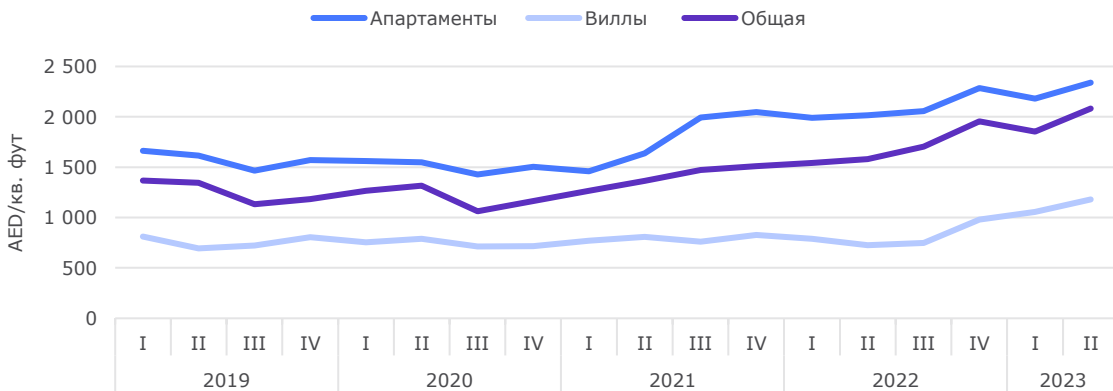
объекта класса люкс в Business Bay (Bugatti Residence и Burj Binghatti Jacob & Co Residences).

Самые дорогие предложения сосредоточены в районах Jumeirah Bay Island (JBI) и World Islands. Средняя цена на апартаменты в JBI составляет 11 034 AED/кв. фут, на виллы в World Islands — 715 AED/кв. фут. Однако по рынку Дубая в целом на I полугодие 2023 г. районами с самой высокой средней стоимостью сделки стали: Jumeirah Bay Island, Jumeirah Second, Dubai Internet City (апартаменты); World Islands, JBI, Emirates Hills (виллы). Среди примеров локаций, где еще остается серьезный потенциал к застройке — World Islands, где на новых намывных островах планируется к реализации крупный объем жилья. Противоположная ситуация с Emirates Hills и Palm Jumeirah, где новая застройка ограничена в связи с тем, что кварталы уже практически сформированы, ожидается только реновация, а также ввод апартаментов в Palm Jumeirah.

График 7

Динамика средневзвешенной цены по типу недвижимости

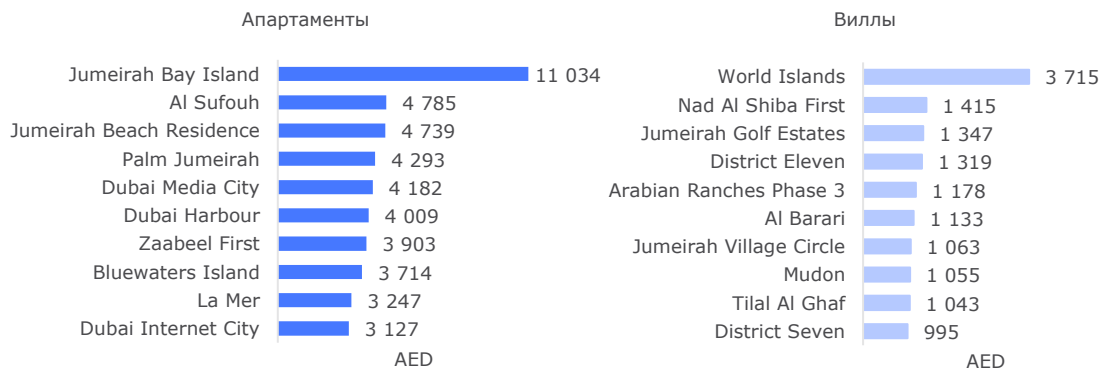
Источник: Nikoliers, REIDIN



Графики 8-9

Средняя стоимость кв. фута в строящихся апартаментах и виллах на первичном рынке в П1 2023 г. (по районам)

Источник: Nikoliers, REIDIN



Аренда

Рынок аренды показывает серьезный рост в ценовых показателях - за последние 12 месяцев рост ставок составил порядка 20%. При этом число новых сделок на рынке апартментов по сравнению с I полугодием 2022 г. сократилось на 18%. В объеме сделок по аренде вилл существенных изменений не произошло: показатель держится на уровне 5-6 тыс. за квартал.

В I полугодии 2023 г. средняя заполняемость жилья по Дубаю составила 89%, что выше на 2,2 п. п. заполняемости за аналогичный период 2022 г. Положительная динамика заполняемости в совокупности со снижением объема арендных сделок говорит о том, что на рынке наблюдается тенденция к вымыванию ликвидного предложения. Кроме того, арендаторы предпочитают пролонгацию существующих договоров аренды, по которым

ставка увеличивается на фиксированную государством индексацию, нежели менять локацию и тем самым увеличивать стоимость аренды апартментов.

Чистая доходность (доходность за вычетом операционных расходов) от сдачи в аренду вилл и апартментов в среднем составляет 5,8% и 6,4% соответственно. Для сравнения: год назад доходность была на 0,5–0,7 п. п. ниже.

В определенных районах, например, таких как Discovery Gardens, The Greens, Jumeirah Village Circle средний показатель чистой доходности составляет 7–8% годовых. При этом доходность от сдачи апартментов сильно варьируется в зависимости от локации, достигая 8–10%, а в отдельных проектах — более 10%.

График 10

Динамика новых арендных сделок

Источник: Nikoliers, REIDIN

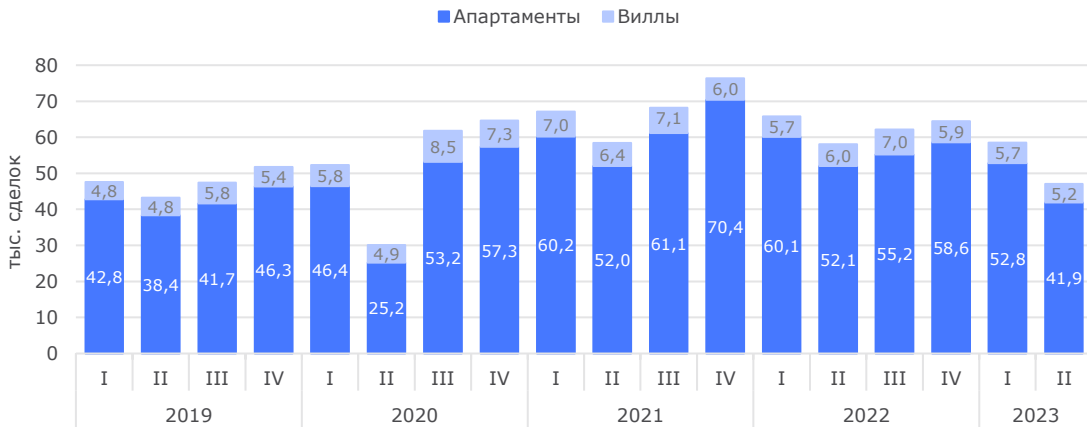
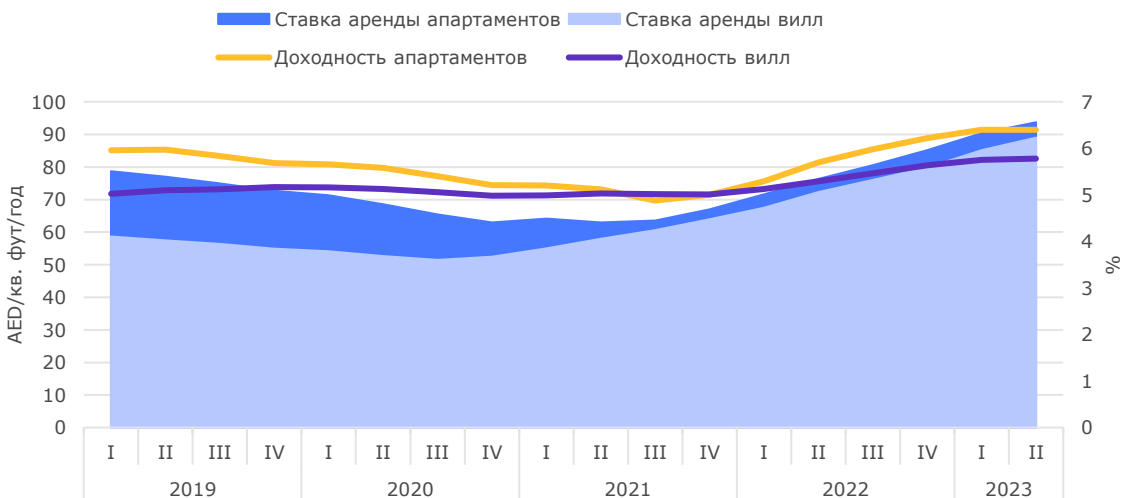


График 11

Динамика средних ставок аренды и чистой доходности

Источник: Nikoliers, REIDIN



Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев

Партнер

Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Михаил Ханин

Руководитель департамента жилой недвижимости

Michael.Khanin@nikoliers.com

Дубай, ОАЭ

Бурдж Халифа, Забиль
Улица Эмар Плаза, 6

Тел. + 971 58 594 15 62

Исследования

Вероника Лежнева

Директор

Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Милена Тоноян

Младший аналитик

Milena.Tonoyan@nikoliers.ru

Москва

123112, Пресненская наб., 10
БЦ «Башня на Набережной»,
блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 154 03 89

Санкт-Петербург

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

Тел. +7 812 718 36 18



[Nikoliers.com](https://www.nikoliers.com)

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.