

Итоги 2023 г.

Жилая недвижимость

ОАЭ | Дубай

Основные итоги и тенденции

Таблица 1

Основные индикаторы рынка*

Источник: REIDIN, Nikoliers

		Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	2023
Объем ввода (шт.)	Апартаменты	9 107	6 430	8 793	5 453	29 783
	Виллы	1 288	488	498	3 088	5 362
Объем продаж на первичном рынке (шт.)	Строящееся жилье	15 232	12 753	14 272	3 125	45 382
	Готовое жилье	2 742	2 082	2 124	2 072	9 020
Средневзвешенная цена кв. фута (AED**)	Апартаменты	2 182	2 340	2 358	2 763	2 321
	Виллы	1 307	1 350	1 343	2 116	1 512
Объем новых арендных сделок (шт.)	Апартаменты	52 797	44 343	51 404	47 959	196 503
	Виллы	5 688	5 502	6 761	5 493	23 444
Средняя цена аренды (тыс. AED/год)	Апартаменты	64,0	66,7	72,8	72,4	72,4
	Виллы	188,5	211,8	220,8	226,4	226,4
Средняя доходность (gross) (%)	Апартаменты	7,6	7,5	7,4	7,5	7,5
	Виллы	6,0	6,0	5,8	5,6	5,6

* В отчете приведены данные по закрытым транзакциям на первичном рынке (off-plan-покупка (в строящихся объектах) или новые сделки по долгосрочной аренде). Источник: Dubai Land Department.

Востребованность жилой недвижимости Дубая остается высокой. Прежде всего покупатели интересуются строящимися объектами на первичном рынке за счет наличия беспроцентной рассрочки и перспективы получения максимальной прибыли от роста стоимости актива в будущем. В 2023 г. наблюдалось умеренное сокращение объема продаж на рынке строящейся первичной жилой недвижимости (на 3% по сравнению с рекордным 2022 годом). Кроме того, спрос сегодня частично идет в другие эмираты, такие как Абу-Даби и Рас-эль-Хайма. Первый развивается и привлекает инвестиции как мировой финансовый центр и культурная столица, второй — хорошими пляжами, планами по открытию самого большого в мире казино, наличием свободной зоны для компаний, занимающихся криптовалютой.

Цены на жилье растут (+20% на строящееся жилье на первичном рынке по сравнению с 2022 г.), прямо пропорционально дорожает аренда. Средняя цена аренды выросла на 22–23% по сравнению с 2022 г. Как следствие, сокращается число новых договоров аренды и растет число пролонгаций существующих.

Большой бум в 2023 г. вызвали запуски проектов с люксовыми брендами. Популярность такого продукта на рынке Дубая в первую

очередь объясняется высокой платежеспособностью покупателей. Объединенные Арабские Эмираты занимают второе место среди стран с наибольшим числом мигрирующих миллионеров. Брендовые резиденции отличаются эксклюзивностью, высоким качеством отделки, фирменным дизайном, отличным управлением, сервисом и всей необходимой инфраструктурой. Это то, что привлекает состоятельных людей со всего мира, которые хотят не просто приобрести хороший жилой объект, но и стать обладателем уникального актива. Примеры проектов, анонсированных в 2023 г., — Bulgari Lighthouse, Armani Beach Residence, DAMAC Bay 2 by Cavalli, Mercedes-Benz Places.

На сегодняшний день ОАЭ проявляют стабильность в своем политическом устройстве, соблюдают нейтралитет и поддерживают спокойствие. Государство придерживается устойчивых финансовых стратегий, систематично и внимательно управляет экономикой. Традиционно используется собственный, а не заемный капитал для финансирования недвижимости. В результате можно охарактеризовать ОАЭ как «тихую гавань», особенно ценную в условиях глобальной нестабильности и кризисов, где сохранение и приумножение капитала остаются важными аспектами.

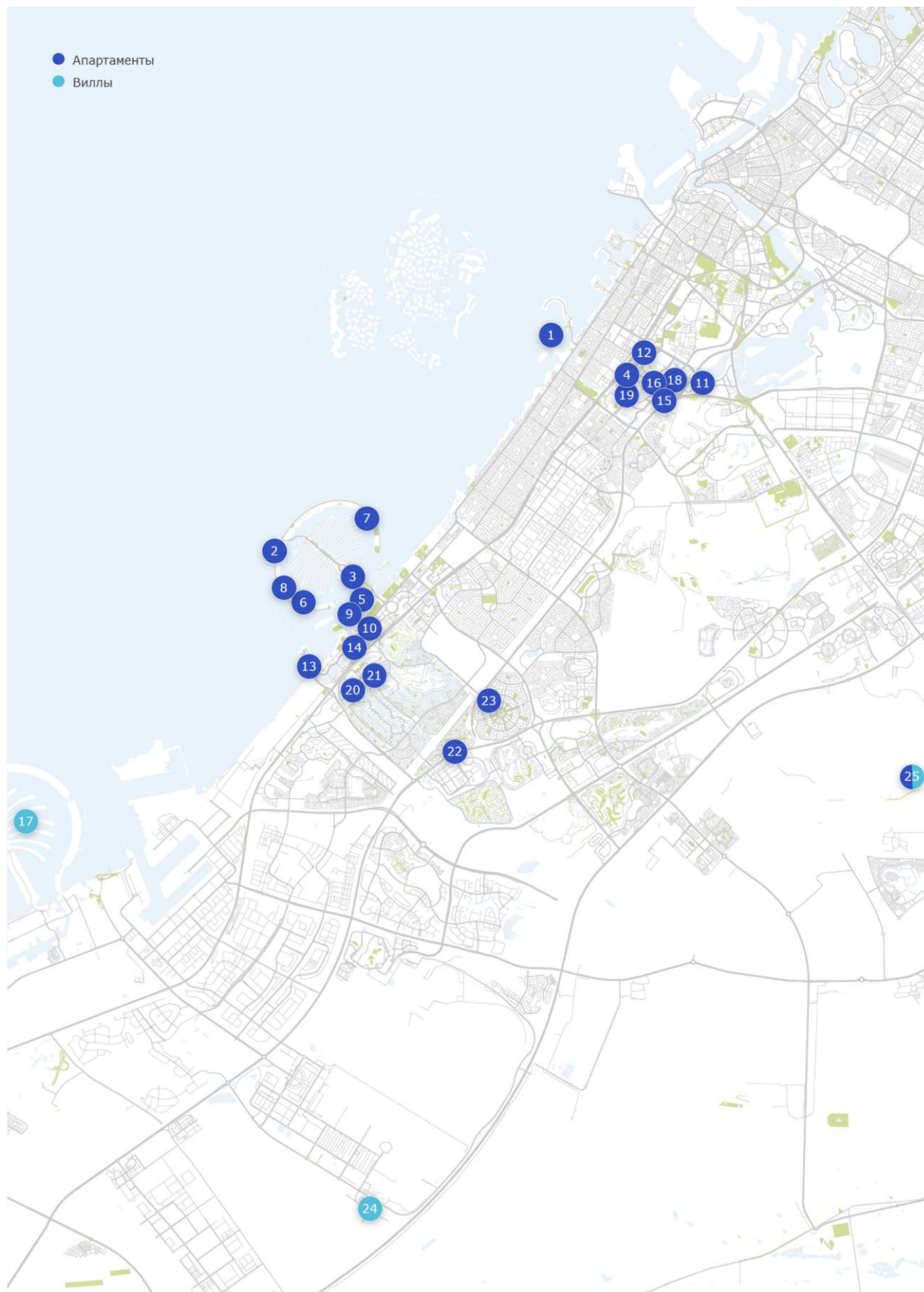
Таблица 2

Примеры проектов, стартовавших в 2023 году

Источник: Nikoliers, REIDIN

№	Название объекта	Девелопер	Район	Средняя стоимость кв. фута в проекте, AED	Средняя стоимость кв. метра в проекте, USD
1	Bulgary Lighthouse	Meraas	Jumeirah Bay Island	11 000	32 241
2	Orla	Omniyat	Palm Jumeirah	7 000	20 517
3	Como Residences	Nakheel	Palm Jumeirah	6 647	19 482
4	Bugatti Residences	Binghatti	Business Bay	6 599	19 335
5	Bayview by Address	Emaar Properties	Dubai Harbour	5 559	16 294
6	Six Senses Residences The Palm	Select Group	Palm Jumeirah	5 320	15 593
7	Ocean House	Ellington Properties	Palm Jumeirah	5 194	15 224
8	SLS at Palm Jumeirah	Roya Lifestyle Development	Palm Jumeirah	4 864	14 256
9	Seapoint	Emaar Properties	Dubai Harbour	4 738	13 887
10	DAMAC Bay 2 by Cavalli	Damac Properties	Dubai Harbour	4 090	11 988
11	Design Quarter	Meraas	Dubai Design District (D3)	3 817	11 188
12	Volta	Damac Properties	Downtown Dubai	3 810	11 167
13	Bluewaters Bay	Meraas	Bluewaters Island	3 765	11 035
14	LIV Marina	LIV Real Estate Development	Dubai Marina	3 413	10 004
15	Canal Crown	Damac Properties	Business Bay	2 853	8 362
16	Canal Heights	Damac Properties	Business Bay	2 848	8 348
17	Palm Jabel Ali	Nakheel	Palm Jabel Ali	2 643	7 747
18	Trillionaire Residences	Binghatti	Business Bay	2 400	7 034
19	Peninsula 4 The Plaza	Select Group	Business Bay	2 366	6 935
20	Sobha Verde	Sobha Group	Jumeirah Lake Towers	2 115	6 199
21	Me Do Re Tower	Me Do Re Properties	Jumeirah Lake Towers	2 022	5 927
22	Fashionz	Danube Properties	Jumeirah Village Triangle	1 797	5 267
23	Binghatti House	Binghatti	Jumeirah Village Circle	1 441	4 224
24	Fairway Villas	Emaar Properties	Emaar South	1 200	3 517
25	The Valley	Emaar Properties	Dubailand	944	2 767

Рисунок 1
Карта с проектами, стартовавшими в 2023 году



Предложение

На конец 2023 г. рынок жилой недвижимости Дубая сформирован 524,6 тыс. юнитов, включая апартаменты, виллы и сервисные апартаменты. До конца 2027 г. ожидается ввод еще 190,8 тыс. юнитов.

В 2023 г. было введено 35,1 тыс. юнитов, 85% из которых пришлось на апартаменты и 15% — на виллы. Объем ввода вырос на 23% по сравнению с 2022 г. за счет новых активно стартовавших проектов.

В структуре предложения (в шт.) относительно количества спален лидировали апартаменты с одной спальней* (42%). На студии и апартаменты с двумя спальнями пришлось 25 и 22% соответственно.

В 2023 г. лидером по объему ввода жилья стал район Meydan One, который является частью развивающегося и активно застраиваемого сейчас крупного района MBR City. Downtown Dubai и Business Bay заняли второе место. Для сравнения в 2022 г. лидирующие позиции занимали JVC, Damac Hills 2, Dubai Hills Estate (вместе составляли 26% объема вводимого жилья).

График 1

Динамика ввода жилой недвижимости в Дубае

Источник: REIDIN, Nikoliers

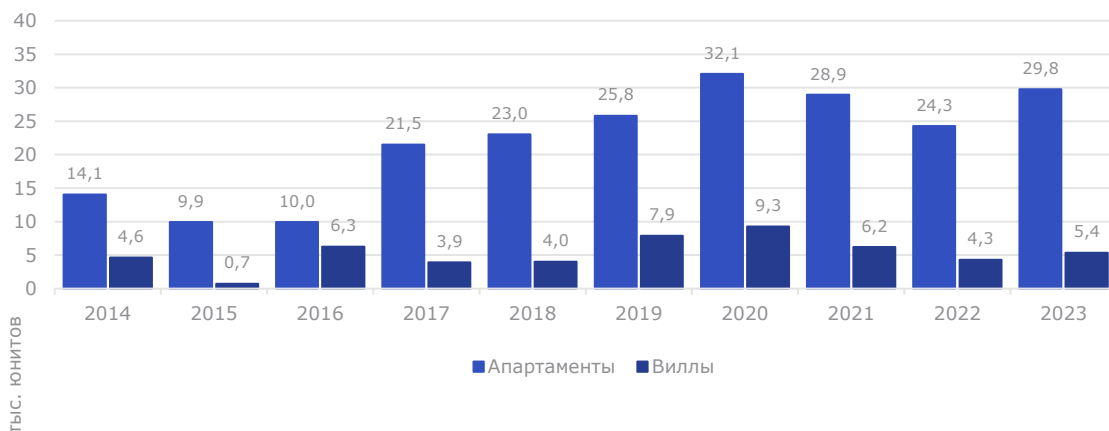
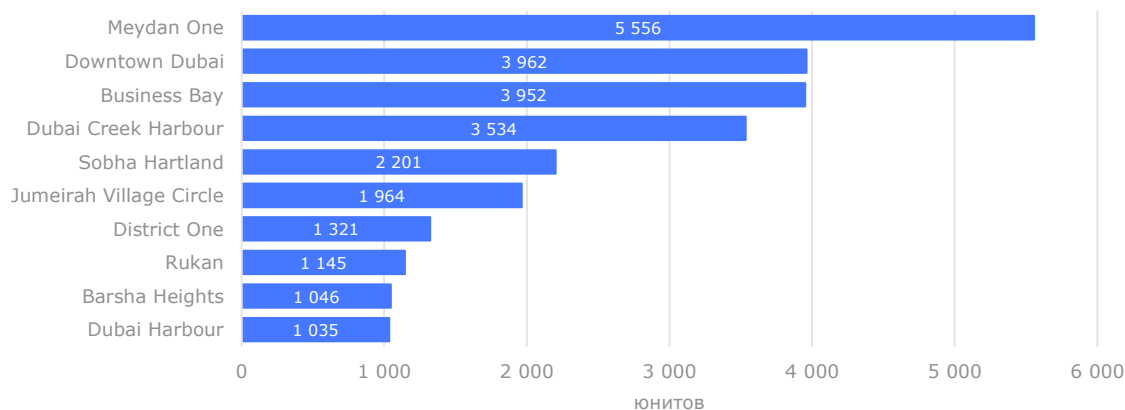


График 2

Объем ввода жилой недвижимости в 2023 году по районам

Источник: REIDIN, Nikoliers



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

Спрос

В 2023 г. объем продаж строящегося жилья на первичном рынке по количеству заключенных сделок уменьшился на 3% по сравнению с 2022 г. Наблюдается выравнивание спроса. Рынок переживает естественную коррекцию после бума покупательской активности в 2022 г.

На рынке первичного строящегося жилья первое место заняли сделки с чеком >2 млн AED (>545 тыс. USD) (19,8 тыс. сделок). На втором месте — сделки на сумму <1 млн AED (<272 тыс. USD) (14,5 тыс. сделок).

Апартаменты лидировали по объему сделок в количественном выражении, составив

77% от общего объема. Спрос был сосредоточен на апартаментах с одной спальней (45% от общего объема спроса), тогда как соотношение студий и апартаментов с двумя спальнями составило 21% и 24% соответственно. На апартаменты с тремя спальнями пришлось 8%, с четырьмя спальнями и более — 1%.

33% общего объема спроса на апартаменты сосредоточилось в районах JVC, Business Bay и Arjan. Наиболее популярными районами для покупки вилл стали Damac Lagoons, Arabian Ranches Phase 3 и The Valley.

График 3

Динамика продаж жилья в Дубае (от девелоперов)

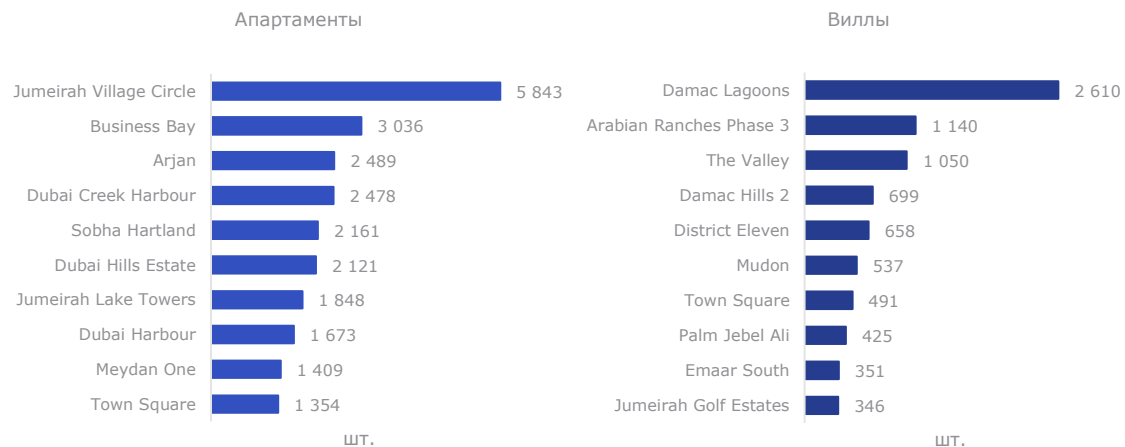
Источник: REIDIN, Nikoliers



Графики 4-5

Объем заключенных сделок на первичном рынке строящегося жилья в 2023 году (по районам)

Источник: REIDIN, Nikoliers



Цены сделок

На конец 2023 г. средневзвешенная цена квадратного фута в строящихся жилых объектах на первичном рынке составила 2 254 AED (6 606 USD/кв. м), что на 18% превышает результат на конец 2022 г. В последние три года отмечается значительный рост цен, но в отличие от 2022 г., когда прирост составил 35%, в 2023 г. рынок начал проявлять признаки стабилизации. При сравнении результатов в 2023 и 2014 гг. цены на строящееся жилье за девятилетний период номинально увеличились в 1,9 раза, а с учетом коррекции на инфляцию — в 1,6 раза, что только подчеркивает динамичность рынка Дубая и его устойчивый потенциал к росту.

Самые дорогие предложения на апартаменты и виллы в 2023 г. были сосредоточены в районах Jumeirah Bay Island (JBI) и Palm Jumeirah. Средневзвешенная цена

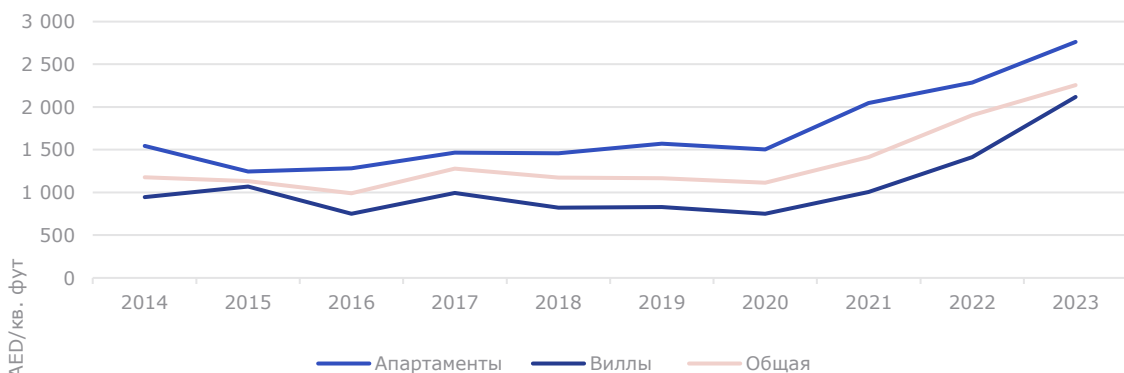
апартаментов там составила 10 882 AED/кв. фут и 5 397 AED/кв. фут соответственно (31 857 USD/кв. м и 15 800 USD/кв. м), вилл — 16 250 AED/кв. фут и 6 812 AED/кв. фут (47 572 USD/кв. м и 19 942 USD/кв. м).

Сохраняется потенциал к застройке в районе World Islands. Большой объем жилья будет введен на островах Dubai Islands и на втором искусственном острове в виде пальмы Palm Jebel Ali. Проект второй «пальмы» возобновился во второй половине 2023 г. и уже успел привлечь внимание инвесторов. Остров будет в два раза больше застроенной «пальмы» Palm Jumeirah, на нем будут расположены элитные апартаменты, виллы, отели, яхт-клуб, торговый центр, клубы и рестораны, променады для прогулок, парки и специальные зоны для проведения досуга.

График 6

Динамика средневзвешенной цены квадратного фута* в строящемся жилье на первичном рынке

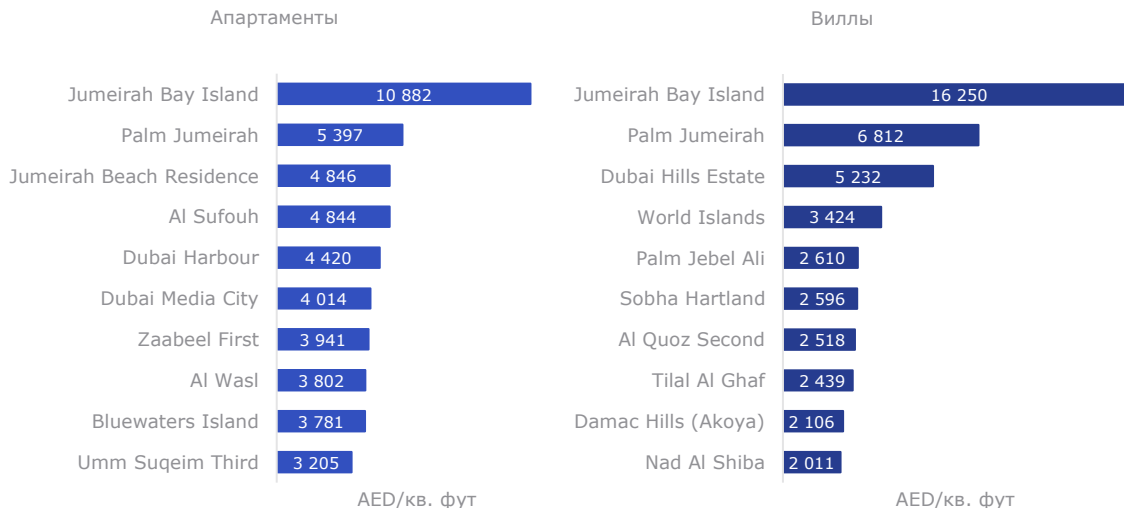
Источник: REIDIN, Nikoliers



Графики 7-8

Средневзвешенная цены квадратного фута в строящихся апартаментах и виллах на первичном рынке в 2023 году (по районам)

Источник: REIDIN, Nikoliers



* Средневзвешенная цена квадратного фута рассчитана как отношение суммы цен лотов на сумму площадей данных лотов.

Аренда

По сравнению с 2022 г. рост цен на новые договоры аренды составил 22–23%. При этом объем сделок в количественном выражении на новые договоры аренды с апартаментами сократился на 13%, с виллами — на 4%. Средняя заполняемость жилья выросла на 2,2 п.п. по сравнению с 2022 г., составив 89%.

Положительная динамика заполняемости в совокупности со снижением объема арендных сделок говорит о том, что на рынке наблюдается тенденция к вымыванию ликвидного предложения. Арендаторы предпочитают пролонгацию существующих договоров аренды. К тому же собственник, ежегодно пересматривая ставку аренды, ориентируется на фиксированную государством индексацию и не всегда может поднять ее до рыночного уровня.

Gross-доходность (доходность до вычета операционных расходов) от сдачи в аренду

вилл и апартаментов в 2023 г. в среднем составила 5,9% и 7,5% соответственно. Для сравнения: год назад доходность была на 0,3–0,4 п.п. ниже. В определенных районах, таких как Dubai Silicon Oasis, JLT, JVC, средний показатель доходности от сдачи в аренду апартаментов составил 8,4–9,3% в год. При этом доходность сильно варьируется в зависимости от локации, достигая в отдельных проектах более 10%.

Рынок долгосрочной аренды демонстрирует динамичный рост, при этом несмотря на растущее предложение сокращается уровень вакантности и повышаются цены. Эти тенденции свидетельствуют о прочных фундаментальных основах рынка жилья, что минимизирует возможные риски волатильности спекулятивного спроса на жилую недвижимость.

График 9

Динамика новых арендных сделок

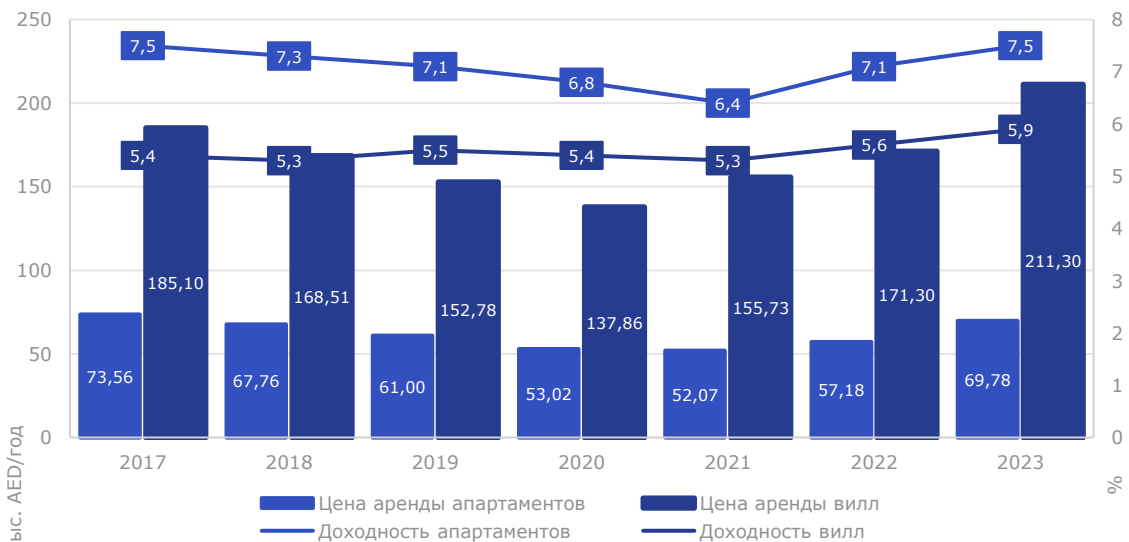
Источник: REIDIN, Nikoliers



График 10

Динамика средних цен на новые договоры аренды и gross-доходности

Источник: REIDIN, Nikoliers



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



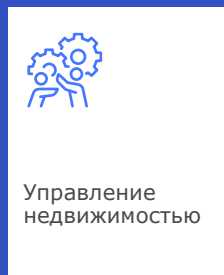
Жилая
недвижимость



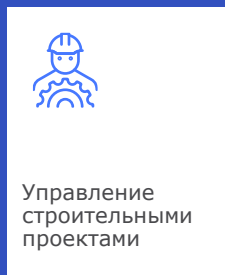
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



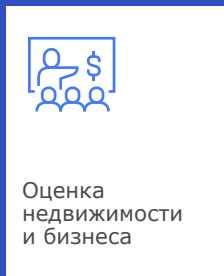
Управление
недвижимостью



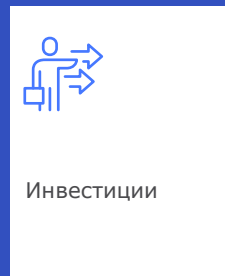
Управление
строительными
проектами



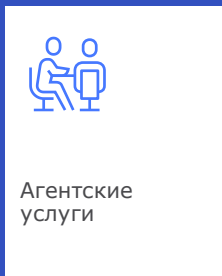
Стратегический
консалтинг



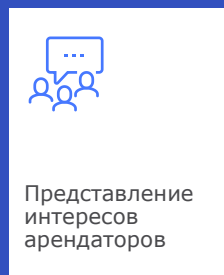
Оценка
недвижимости
и бизнеса



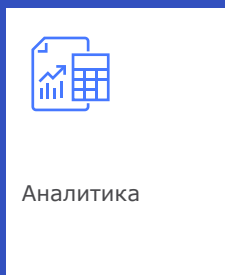
Инвестиции



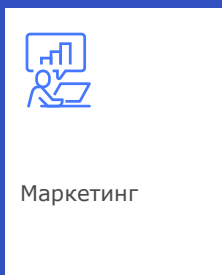
Агентские
услуги



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

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