

DUBAI MARINA MALL دبي مارينا مول

DUBAI MARINA MALL
UNWIND WITH A
SHIMMERING
WATERFRONT
EMMARE
DUBAI

QUINTESSENTIAL
LIFESTYLE
DESTINATION
EMMARE
DUBAI

DUBAI
MARINA
MALL
EMMARE

الاسترخاء
الجميل
الواجهة المائية
EMMARE
DUBAI

استرخاء
جميل
الواجهة المائية
EMMARE
DUBAI

استرخاء
جميل
الواجهة المائية
EMMARE
DUBAI

I квартал 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.

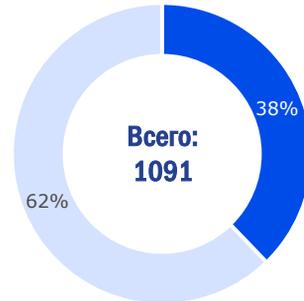
Спрос

Суммарно в I квартале 2025 г. было заключено более 1000 договоров аренды в ТЦ Дубая, из них новых договоров — 412.

В I квартале 2025 г. рост количества новых договоров аренды составил 23%, договоров по продлению — 25% (сравнивая с аналогичным периодом прошлого года).

В апреле 2025 г. мы ожидаем открытие нового ТЦ — Nad Al Sheba Mall (GLA 47 тыс. кв. м), а в 2026-м — ввод еще двух проектов: Al Khail Avenue Mall (GLA 139,5 тыс. кв. м) и Expo City Mall (GLA 36 тыс. кв. м), что приведет к росту числа новых договоров аренды.

Структура договоров аренды в ТЦ Дубая, I кв. 2025 г.



- Новые договоры
- Продление договоров

Торговые центры, запланированные к вводу в 2025-2026гг.



Nad Al Sheba Mall



Al Khail Avenue Mall



Expo City Mall

Ключевые ТЦ Дубая: спрос

Рост количества договоров аренды в ключевых ТЦ эмирата в I квартале 2025 г. относительно аналогичного периода 2024 г. составил порядка 24% (относительно IV квартала 2024 г. наблюдается спад 5%, что связано с сезонностью). Суммарно было заключено 286 договоров аренды, 117 из них — новая аренда. В «знаковых» и «топовых» ТЦ было заключено 49 и 68 новых договоров аренды соответственно.

Наибольшее количество новых договоров аренды было заключено с блоками 200–1 000 кв. футов (18–92 кв. м). Средняя площадь сделки среди объектов такого размера в I квартале 2025 г. составила 538 кв. футов (50 кв. м), что отчасти связано с низкой вакантностью торговых площадей в ключевых ТЦ Дубая.

Динамика договоров аренды в ключевых ТЦ Дубая, 2021 – I кв. 2025 г.



Ставки аренды

В I квартале 2025 г. средневзвешенная ставка по новым договорам аренды в ключевых ТЦ Дубая составила 612 AED/кв. фут/год (1 779 USD/кв. м/год). В «топовых» ТЦ средневзвешенная ставка аренды на новые договоры составила 371 AED/кв. фут/год (1 078 USD/кв. м/год), в «знаковых» — 1 113 AED/кв. фут/год (3 235 USD/кв. м/год).

Наибольший рост средневзвешенной ставки аренды по новым договорам в топовых ТЦ пришелся на торговые площади размером 5 000–10 000 кв. футов. В I квартале 2025 г. он составил 46% (относительно аналогичного периода 2024 г.).

Наибольший рост средневзвешенной ставки по новым договорам аренды в «знаковых» ТЦ Дубая по итогам 2024 г. наблюдался на площади 200–1 000 кв. футов. Рост составил 10% (относительно I квартала 2024 г.).

Диапазоны ставок аренды в знаковых и топовых ТЦ Дубая в I кв. 2025 г., AED/кв. фут/год, (в зависимости от площади)



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

Диапазоны ставок аренды в знаковых и топовых ТЦ Дубая I кв. 2025 г., USD/кв. м/год, (в зависимости от площади)

Категория ТЦ	Средняя	Мин.	Макс.
Топовые	1 055	741	1 639
Знаковые	3 235	3 046	3 610

Рынок торговой недвижимости Дубая продолжает испытывать дефицит качественных торговых площадей, что создает повышенную конкуренцию за площади среди арендаторов. Владельцы и девелоперы недвижимости активно ищут способы решения этого вопроса, разрабатывая планы по расширению и модернизации существующих объектов. Так, в 2024 г. девелопер Emaar заявил о расширении Dubai Mall. По окончании работ в ТЦ 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 больше новых арендаторов. В марте 2025 г. стало известно об открытии в Dubai Mall новой зоны The District, где появилось 65 новых магазинов и ресторанов.

Один из первых крупных торговых центров Дубая, IBN Battuta Mall, сейчас находится на стадии реконцепции. На сегодняшний день вместо брендов масс-маркета привлекаются крупные бренды из других ценовых категорий — «среднего» и «выше среднего». После обновления ожидается рост посещаемости ТЦ.



Интернет торговля

Рынок электронной коммерции ОАЭ, в частности Дубая, развивается в последние несколько лет. Правительство Дубая играет ключевую роль в развитии данного сектора. Например, была создана специализированная зона электронной коммерции — Dubai CommerCity, что сформировало специальную экосистему для интернет-магазинов с современной инфраструктурой и услугами.

По данным совместного исследования маркетплейса Flowwow и компании Admitad, рынок электронной коммерции ОАЭ в 2024 г. продемонстрировал рост на уровне 6%. Flowwow зафиксировал существенное увеличение числа пользователей своего маркетплейса на 160%, а выручки — на 212%, что подтверждает активное развитие сектора электронной коммерции в стране.

Согласно отчету Statista, сегмент «Одежда и обувь» занял около 41% доли рынка электронной коммерции ОАЭ в 2024 г., что обусловлено доступностью всемирно известных брендов массмаркета на онлайн-платформах. На рынке наблюдается постоянное расширение портфеля продуктов, особенно в сегментах моды, электроники и красоты.

Электронная коммерция в ОАЭ объединяет крупнейшие мировые технологические компании (например, Amazon) и местных цифровых ритейлеров (например, Noon), которые продвигают инновации в различных товарных категориях. Компании все активнее развивают технологии, внедряя ИИ для персонализации и усовершенствованные логистические решения.

Российские бренды

Согласно стратегии правительства «We the UAE 2031», ОАЭ намерены укрепить свои позиции как глобального партнера и привлекательного и влиятельного экономического центра. Уже сейчас можно увидеть успехи этой инициативы, поскольку с каждым годом Эмираты привлекают все большее число международных компаний. По данным Nikoliers, на рынке Дубая представлено **50 ритейл-брендов**, а также **37 операторов общественного питания** российского происхождения.

Российские бренды продолжают свою экспансию на рынок Дубая. Однако темпы выхода значительно замедлились. Такая тенденция предсказуема, поскольку в 2023 г. рынок испытал настоящий бум, когда многие ритейлеры спешили воспользоваться открывающимися возможностями. Несмотря на это, консультанты Nikoliers наблюдают высокий интерес к рынку Дубая среди российских ритейлеров и операторов общественного питания. Одним из основных факторов, ограничивающих дальнейшее расширение, является дефицит торговых площадей: в условиях высокого спроса и ограниченного качественного предложения (особенно больших площадей) бренды сталкиваются с трудностью в поиске подходящих объектов для расширения.

По итогам I квартала 2025 г. на рынок Дубая вышли три новых оператора общественного питания российского происхождения. В DIFC открылись рестораны **Birch** (при отеле The Ritz-Carlton), в квартале C2 в City Walk — лаундж-бар **Myata Platinum** от Мята Lounge, в Business Park (район Dubai Hills) — **Plumpy**.

Количество российских брендов, представленных в Дубае



- Ритейл бренды
- Операторы общественного питания

Структура российских брендов, представленных в Дубае, по кол-ву точек



- Общественное питание
- Одежда и обувь
- Салоны красоты
- Сервисы
- Спортивные студии
- Товары для дома
- Косметика и парфюмерия
- Медицинские центры
- Ювелирные изделия
- Табак и алкоголь
- Развлечения

Тенденции и прогнозы

Фокус на районные ТЦ

К 2028 г. ожидается ввод более 230 тыс. кв. м арендопригодных площадей в ТЦ Дубая. При этом девелоперы преимущественно нацелены на создание районных ТЦ, которые бы не только удовлетворяли потребности большого числа покупателей, но и становились важной частью инфраструктуры жилых районов. Помимо привычных магазинов и бутиков такие ТЦ предполагают наличие разнообразных сервисных услуг, таких как фитнес-центры, салоны красоты, кафе и рестораны. Главное внимание уделяется созданию удобной и комфортной среды для местных жителей, что важно в условиях стремительного развития эмирата. Примерами районных ТЦ на стадии девелопмента могут служить – Expo City Mall, Nad Al Sheba Gardens Mall, Sobha Hartland Mall.

Цифровизация в ритейле

Развитие ритейла, рост покупательской способности, а также дефицит качественных торговых площадей стимулируют арендаторов внедрять различные концепции и современные технологии, например «умные» парковки, системы персонализированных рекомендаций и улучшение качества обслуживания через внедрение технологий. Владельцы бизнесов все больше ориентированы на внедрение технологии ИИ с целью предоставить своим потребителям уникальный опыт покупок

Смена портрета посетителей ТЦ

На сегодняшний день можно наблюдать постепенную смену потребительских профилей, поскольку поколение Z активно встраивается в рынок, привнося свои особенности взаимодействия с торговыми центрами. Согласно данным Google Trends, интерес к теме поколения Z в ОАЭ растет. Чтобы соответствовать этим изменениям, девелоперы и ритейлеры будут проявлять гибкость и интегрировать инновационные технологии, обеспечивая удобство и высокое качество обслуживания всем группам покупателей.



Специализированные отчеты

2025

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

2024

Дайджест по ключевым трендам и стоимости отделки

[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](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Жилая недвижимость



Торговая недвижимость



Офисная недвижимость



Складская недвижимость



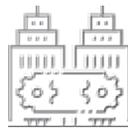
Гостиничная недвижимость



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

Торговая недвижимость

Владимир Каликин
Коммерческий директор

Vladimir.Kalikin@nikoliers.com

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСМ
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.



 **Nikoliers**

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