

I полугодие 2025 г.

# Офисная недвижимость

ОАЭ | Дубай



## Основные индикаторы\* рынка офисной недвижимости Дубая в I-II кв. 2025 г.

Объем заключенных новых арендных сделок

**3,6**  
тыс. сделок

**4,9**  
млн кв. футов

Объем заключенных сделок продажи

**1,3**  
тыс. сделок

**1,8**  
млн кв. футов

Средняя ставка аренды по новым заключенным договорам

**203**  
AED/кв. фут/год (590 USD/кв. м/год)

Средневзвешенная цена покупки готового объекта

**2 039**  
AED/кв. фут (5 926 USD/кв. м)

\*Учитывались сделки в основных деловых районах Дубая

### Основные итоги на рынке офисной недвижимости Дубая в I-II кв. 2025 г.

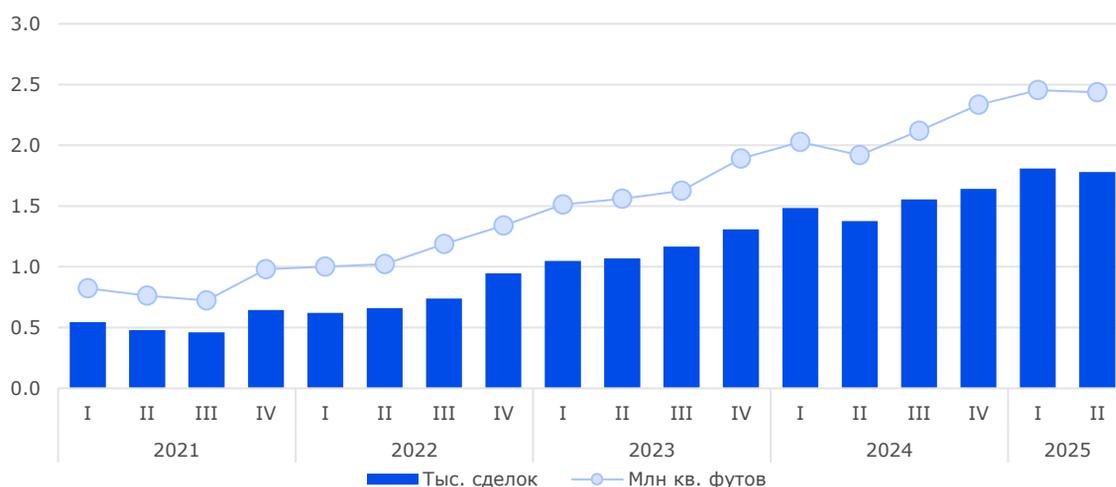
- Рынок офисной недвижимости Дубая **демонстрирует рост** арендных ставок и объема закрытых сделок как по аренде, так и по покупке офисных площадей.
- Общее предложение офисных площадей в Дубае превышает 59 млн кв. футов (5,5 млн кв. м), при этом до 2029 г. **планируется ввод более 7,5 млн кв. футов (700 тыс. кв. м) новых качественных офисных помещений.**
- **Девелоперы активно реагируют** на растущий спрос, **выводя на рынок новые проекты**, которые успешно продаются еще на стадии строительства.
- Развитие рынка сопровождается **территориальным расширением** деловых кластеров. Так, например, реализация плана по развитию района DIFC 2.0 предусматривает ввод более 13 млн кв. футов (1,2 млн кв. м) жилых, офисных и торговых площадей.

## Аренда: спрос

По итогам I полугодия 2025 г. в основных деловых районах Дубая было заключено более 3,6 тыс. новых сделок аренды (+25% г/г), или более 4,9 млн кв. футов (455 тыс. кв. м) (+24% г/г). Сумма сделок в основных деловых районах составляет 38% от общей площади всех сделок, заключенных на рынке офисной недвижимости Дубая за рассматриваемый период.

Средняя площадь арендуемого блока в I полугодии 2025 г. составила 1 365 кв. футов (127 кв. м).

### Объем заключенных сделок с офисной недвижимостью по новым договорам аренды в основных деловых районах Дубая, 2021–II кв. 2025 гг.



По сравнению с I полугодием 2021 г. число новых арендных сделок выросло на 250%, а объем арендованной площади — на 208%.

В условиях стабильной экономики и активной инвестиционной политики эмират продолжает привлекать транснациональные корпорации и технологические компании. Рост конкуренции за офисы в центральных районах стимулирует смещение спроса в сторону развивающихся локаций, что, в свою очередь, формирует новые ориентиры для девелоперов.

I-II кв. 2025 г. к	Количество новых сделок аренды, шт.	Сумма сделок, кв. футов
I-II кв. 2024	▲ 25%	▲ 24%
I-II кв. 2021	▲ 250%	▲ 208%

46%

Доля района Business Bay в объеме арендных сделок в 9 основных деловых районах Дубая в I-II кв. 2025 г.

## Ставки аренды

В I полугодии 2025 г. средневзвешенная ставка по новым договорам аренды зафиксировалась на уровне 203 AED/кв. фут/год (590 USD/кв. м/год), рост в среднем составил 15% (г/г). Самая высокая арендная ставка за наблюдаемый период была зафиксирована в районе DIFC — 559 AED/кв. фут/год (1 625 USD/кв. м/год).

Наибольший рост по новым договорам аренды пришелся на район Downtown. Он составил 27%, что объясняется удачным расположением района, высококачественной инфраструктурой, развитой транспортной доступностью, ограниченным офисным предложением.

Средневзвешенная ставка аренды в районе Downtown в I полугодии 2025 г. составила 344 AED/кв. фут/год (1 000 USD/кв. м/год). Однако в премиальных офисах с высококачественной отделкой (например, Boulevard Plaza, Emaar Square) ставка аренды могла достигать 640 AED/кв. фут/год (1 860 USD/кв. м/год).

Аналогичную тенденцию можно наблюдать в районе Business Bay, где ставки аренды в таких объектах, как Opus Tower, The Binary, достигали 700 AED/кв. фут/год (2 034 USD/кв. м/год).

Рост средневзвешенной ставки аренды по новым договорам в основных деловых районах

15%

I-II кв. 2025 г. vs I-II кв. 2024 г.

40%

I-II кв. 2025 г. vs I-II кв. 2021 г.

### Средневзвешенная ставка по новым договорам аренды\* в основных деловых районах Дубая в I полугодии 2025 г.

Район	AED/кв. фут/год	USD/кв. м/год
Barsha Heights	160	465
Business Bay	199	578
Downtown	344	1 000
Dubai Design District	233	677
Dubai Internet City	233	677
Dubai Media City	195	567
JLT	194	564
Trade Center First	174	506
Trade Center Second	267	776
DIFC**	559	1 625

Диапазон\* средневзвешенной ставки по новым договорам аренды\* в наиболее качественных офисных объектах

250-450

AED/кв. фут/год

727-1 310

USD/кв. м/год

\*Диапазон варьируется в зависимости от района, качества и престижности здания, площади офиса, этажа и видовых характеристик, качества отделки и других характеристик объекта, а также особенностей конкретной сделки

\* Расчет производился по закрытым сделкам, за исключением DIFC.

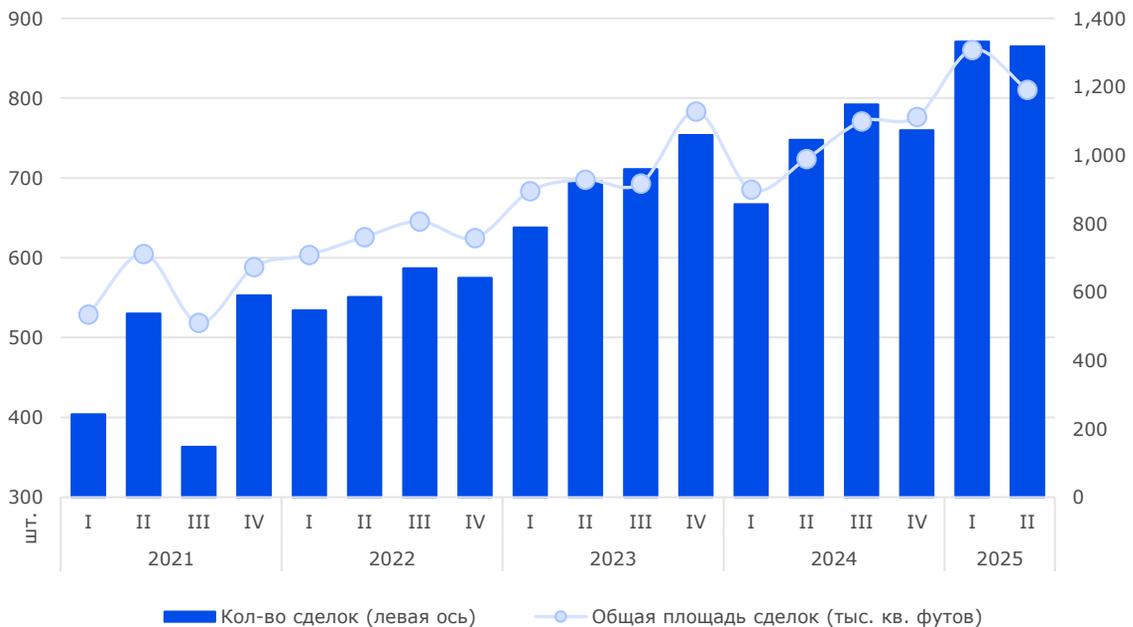
\*\* Для расчета средневзвешенной ставки аренды использовалась информация из открытых источников, включающих текущие предложения вакантных офисных помещений.

## Продажа: спрос

В I-II квартале 2025 г. общая площадь сделок по покупке офисных площадей составила более 2 млн кв. футов (191 тыс. кв. м) — расчет производился по всем сделкам рынка офисной недвижимости Дубая. 82% всех сделок пришлось на готовые объекты.

Из них площадь сделок по покупке площадей в строящихся объектах составила 443 тыс. кв. футов (41,3 тыс. кв. м), что больше почти в 10 раз, чем за аналогичный период 2024 г. Это объясняется стартом продаж новых офисных проектов в конце 2024 г. и первой половине 2025 г.

### Объем продаж строящихся и готовых офисных помещений



**1 440**  
кв. футов (134 кв. м)

Средняя площадь покупки офисного помещения в I полугодии 2025 г.

**42%**

Доля сделок по покупке офисной недвижимости в 9 основных деловых районах Дубая в I-II кв. 2025 г.

I-II кв. 2025 г. к	Количество новых сделок по покупке*	Общая площадь сделок
I-II кв. 2024	▲ 23%	▲ 32%
I-II кв. 2021	▲ 86%	▲ 101%

\*в расчеты вошли сделки по покупке готовых и строящихся офисных помещений

## Продажа: цены сделок

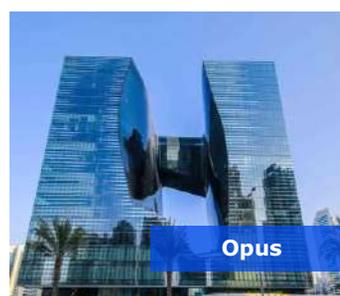
Средневзвешенная цена продажи квадратного фута в **готовых офисных объектах** в основных деловых районах Дубая по итогам I полугодия 2025 г. составила 2 040 AED/кв. фут (5 935 USD/кв. м), что больше на 33%, чем в I полугодии прошлого года.

### Функционирующие офисные здания с самыми дорогими ценами покупки офисных блоков в I полугодии 2025 г.

Офисное здание	Район	Цена* AED/кв. фут	Цена*, USD/кв. м	Число закрытых сделок
Boulevard Plaza 1, 2	Downtown Dubai	5 580	16 240	8
Burj Khalifa	Downtown Dubai	4 900	14 260	3
Opus	Business Bay	4 500	13 095	26
Emaar Square 4	Downtown Dubai	4 150	12 080	1
Almas Tower	JLT	3 765	10 960	16

Расчеты Nikoliers на основе данных REIDIN

\*Средневзвешенная цена продажи по закрытым сделкам за рассматриваемый период



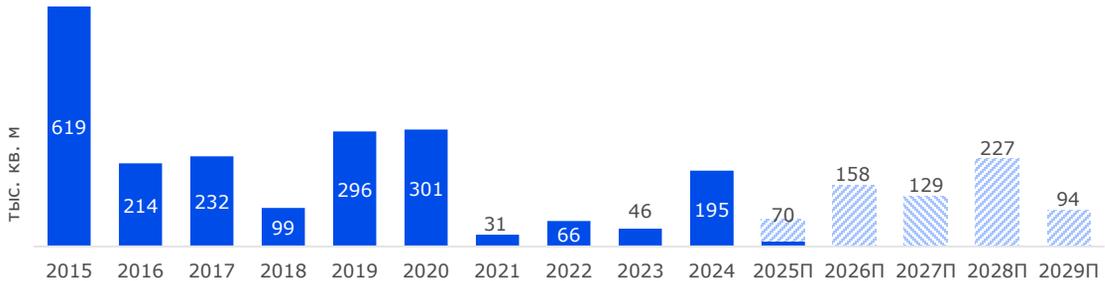
Средневзвешенная цена покупки площадей в **строящихся офисных проектах** за последние 12 месяцев выросла практически в полтора раза, что объясняется запуском новых офисных проектов в конце 2024 г. и первой половине 2025 г. По итогам I полугодия 2025 г. она составила 2 440 AED/кв. фут (7 100 USD/кв. м).



Пример одного из самых дорогих строящихся объектов в Дубае на данный момент. Планируемая дата ввода: IV кв. 2029 г.

## Новый девелопмент

### Динамика ввода офисных площадей в Дубае, 2015-2029 гг.



На данный момент общее предложение офисных площадей составляет более 59 млн кв. футов (5,5 млн кв. м) (расчет производился по арендопригодной площади) в основных деловых районах Дубая. До 2029 г. планируется ввести еще более 7,5 млн кв. футов (700 тыс. кв. м) качественных арендопригодных офисных площадей.

До конца 2025 г. планируется ввести в эксплуатацию около 603 тыс. кв. футов (56 тыс. кв. м) новых офисных площадей. Среди ожидаемых объектов — вторая фаза TECOM’s Innovation Hub (GLA — 355 тыс. кв. футов / 33 тыс. кв. м), а также новая штаб-квартира DEWA (200 тыс. кв. футов / 18,6 тыс. кв. м), которая станет одним из крупнейших объектов государственного назначения.





## Тенденции и прогнозы развития рынка



### Растущий спрос на фоне ограниченного предложения

Рынок офисной недвижимости находится в фазе активного роста, продолжая оставаться привлекательной площадкой для инвестиций и бизнеса. Это подтверждается увеличением числа международных компаний, особенно в секторах технологий и финансов, стремящихся расширить свое присутствие в регионе, открывая офисы в эмирате. На фоне дефицита предложения ставки аренды растут, а качественные предложения быстро находят своих арендаторов. Ожидается, что до конца 2025 г. этот тренд продолжится.



### Активизация девелоперской активности

В ответ на стремительно растущий спрос девелоперы активно выводят на рынок новые офисные проекты, которые распродают еще на начальной стадии строительства. В ближайшие пять лет планируется ввод более 15 новых офисных проектов не только в привычных деловых зонах Дубая, но и за их пределами.



### Реструктуризация портфелей частных инвесторов

Инвестиционный фокус смещается: всё больше инвесторов, ранее ориентированных на жилую недвижимость, начинают присматриваться к офисному сегменту. Устойчивый спрос, рост арендных ставок в ключевых деловых районах, а также запуск новых высококачественных проектов поддерживают рост спроса.



### Рост числа mixed-use-проектов с офисной компонентой

В ответ на изменяющийся спрос и дефицит качественных офисных площадей девелоперы в Дубае всё чаще включают офисные пространства в состав mixed-use-проектов. В жилых башнях и многофункциональных комплексах появляется доля площадей, адаптированных под рабочие пространства.

## Приложение

### Методология расчета индикаторов рынка и карта основных деловых районов Дубая

С IV квартала 2024 г. компания Nikoliers использует собственную методологию для анализа рынка офисной недвижимости Дубая, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются иными компаниями и источниками. В отчетах компании представлен более глубокий анализ по девяти **основным деловым** районам Эмирата: Barsha Heights, Business Bay, Downtown Dubai, Dubai Design District, Dubai Internet City, Dubai Media City, Jumeirah Lake Towers (JLT), Trade Center First и Trade Center Second. Данная выборка не ограничивает наличие других деловых районов в Дубае. Также одним из ключевых деловых районов является Dubai International Financial Centre (DIFC), где представлено множество качественных офисных объектов. Однако данные по сделкам аренды и покупки офисной недвижимости в этом районе находятся в закрытом доступе.

**Для расчета спроса, средневзвешенных ставок аренды и цен продаж** в основных деловых районах Дубая учитываются сделки от 500 кв. футов (46,5 кв. м).

#### Карта основных деловых районов Дубая



# Специализированные отчеты 2025

Рынок низкотемпературных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

[Посмотреть](#)

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

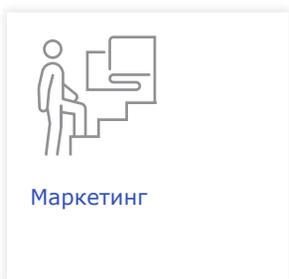
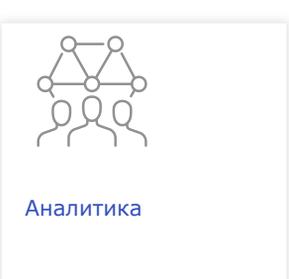
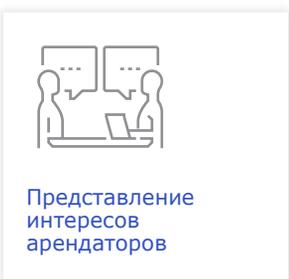
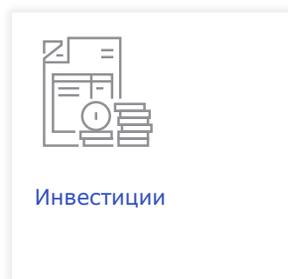
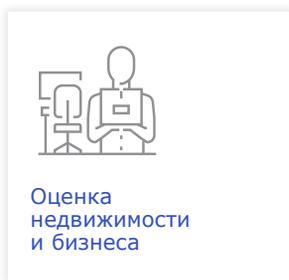
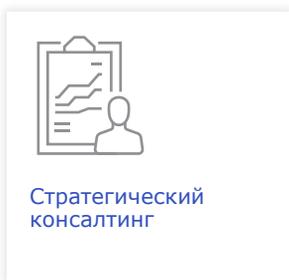
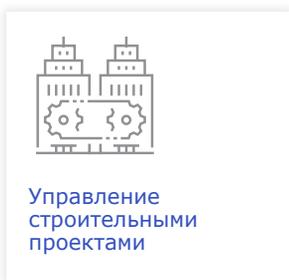
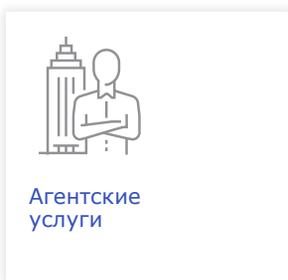
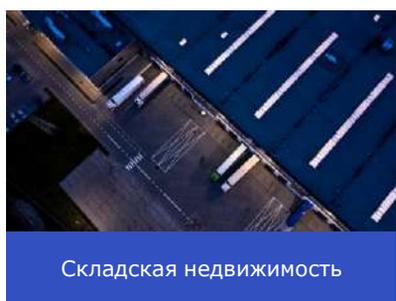
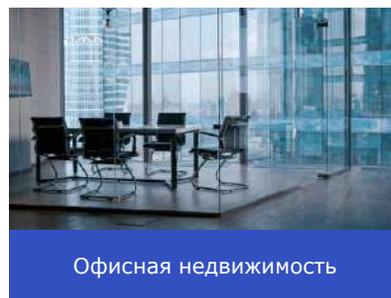
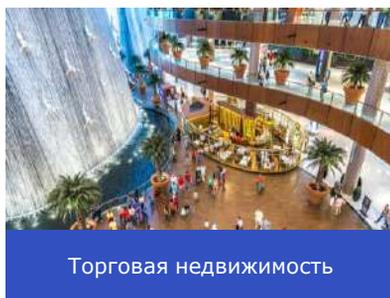
[Посмотреть](#)

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)



# Услуги Nikoliers



## Контакты

### Офис в Дубае

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