

Итоги 2023 г.

Офисная недвижимость

ОАЭ | Дубай

Аренда

В сравнении с 2018 г. наблюдается кратный рост спроса (более чем в три раза) на новые офисные помещения. Это свидетельствует о привлекательности эмирата для ведения бизнеса по нескольким причинам. Во-первых, большая доля спроса поддерживается притоком компаний из США, Европы и Азии (в частности, из Индии и Китая), так как эмират рассматривается как стратегическое место, позволяющее компаниям укрепить свое присутствие на стремительно развивающемся рынке стран Персидского залива с доступными арендными ставками на офисы (по сравнению с другими мировыми центрами). Во-вторых, географическое положение Дубая позволяет сотрудникам комфортно работать с партнерами из разных часовых поясов. В-третьих, в последнее время Дубай развивается как один из ключевых мировых бизнес-хабов.

В 2023 г. было заключено 144 507 сделок, из которых 73% (105 110 сделок) составляют новые договоры аренды, 27% (39 397 сделок) составляют пролонгации существующих. Для сравнения, в 2022 г. суммарно было заключено на 36% меньше сделок.

Одни из самых развитых и востребованных деловых районов эмирата — Business Bay, Downtown Dubai, Jumeirah Lake Towers (JLT), Trade Center 1, Trade Center 2 и Barsha Heights. Предложение офисов в этих локациях ограничено, в связи с чем ставки аренды высокие и динамично растут. На конец 2023 г.

средневзвешенная ставка аренды* в этих зонах составила 129 AED/кв. фут/год (378 USD/кв. м/год) для новых договоров и 95 AED/кв. фут/год (278 USD/кв. м/год) — для пролонгированных. С 2020 г. ставки в среднем выросли в 1,5–1,8 раза и в прошлом году достигали в отдельных объектах 400–600 AED/кв. фут/год (1172–1759 USD/кв. м).

Сделки в офисных помещениях указанных зон составляют порядка 20% от общего объема спроса эмирата (новые сделки без учета продления договоров аренды).

График 1

Структура сделок (в шт.) новых договоров аренды в 2023 г. по средневзвешенным ставкам за 1 кв. фут/год

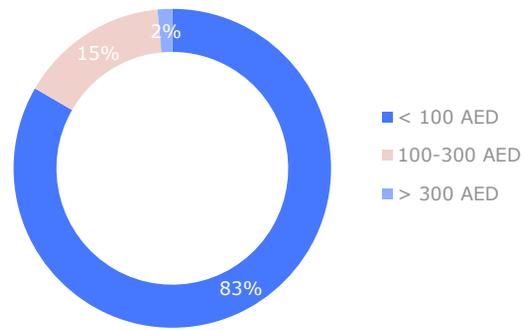


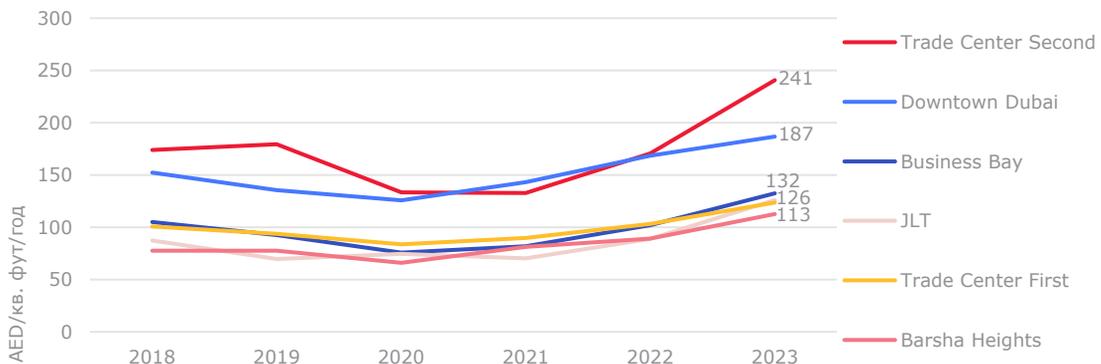
График 2

Динамика объема арендных сделок



График 3

Динамика изменения средневзвешенной ставки по новым договорам аренды в наиболее развитых и востребованных деловых районах Дубая



Источник: REIDIN, Nikoliers

* Средневзвешенная арендная ставка рассчитана как отношение суммы цен аренды офисов на сумму площадей данных офисов.

Предложение и уровень заполняемости

На конец 2023 г. общая сумма всех офисных площадей Дубая составила порядка 125,26 млн кв. футов (11,64 млн кв. м), расчет произведен по арендопригодной площади. Находится на стадии строительства и запланировано к вводу в 2024–2026 гг. 2,75 млн кв. футов (255,79 тыс. кв. м) офисных площадей.

За последние три года заполняемость офисных помещений увеличилась на 8,2 п.п., с 77,7%

График 4

Средняя заполняемость офисов

во втором полугодии 2020 г. до 85,9% во II полугодии 2023 г. По сравнению с 2022 г. рост этого показателя составил 4,3 п.п. Заполняемость на рынке офисной недвижимости Дубая уже превысила доковидный уровень.

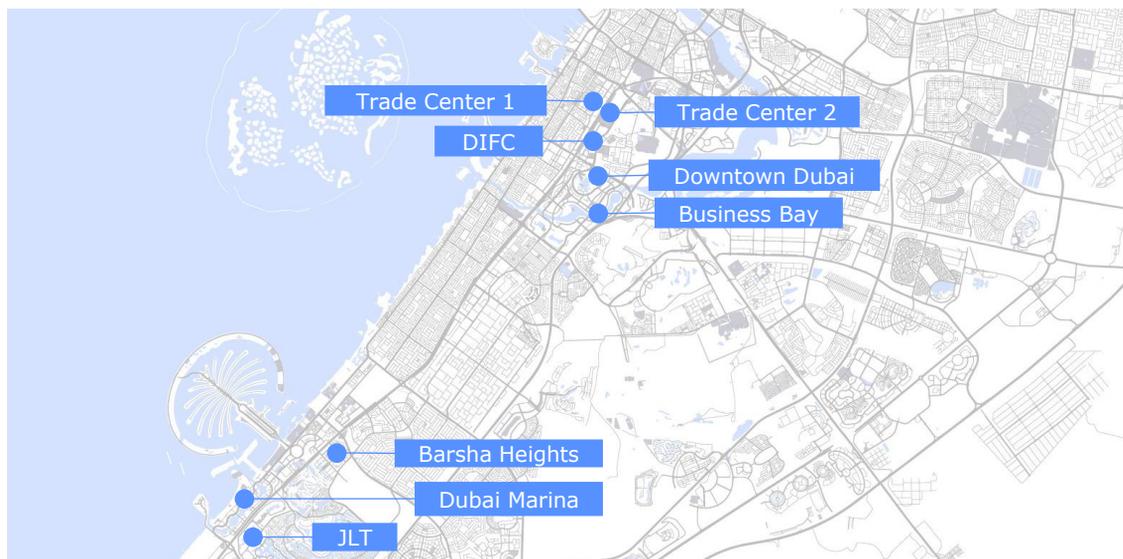
Уровень вакантности офисов в «топовых» районах находится на низком уровне, особенно в районах Al Sufouh, DIFC и Al Garhoud.



Таблица 1

Средняя заполняемость офисов по итогам II полугодия 2023 года по районам

Район	Заполняемость, %
DIFC	91,8
Trade Center 2	87,6
Dubai Marina	86,7
Downtown Dubai	86,4
JLT	85,3
Barsha Heights	83,8
Trade Center 1	83,3
Business Bay	81,3



Покупка

В 2023 г. было заключено наибольшее число сделок по покупке готовых офисных помещений (3 854 шт.) общей площадью 5,7 млн кв. футов (529,5 тыс. кв. м). Общее число сделок со строящимися офисами существенно выросло: в пять раз по сравнению с 2022 г. Тем не менее, в сравнении с готовыми офисами их число значительно меньше. Это объясняется ограниченным объемом предложения в строящихся проектах.

Средневзвешенная цена сделки купли-продажи на готовые офисы в IV квартале 2023 г. составила 1 228 AED/кв. фут* (3 600 USD/кв. м), что на 9% выше результата за аналогичный период 2022 г. В сравнении с минимумом, зафиксированным в период пандемии COVID-19 (II квартал 2020 г.), цены на рынке офисной недвижимости в среднем выросли в 1,7 раза. Однако, при сопоставлении с предыдущим пиковым значением в III квартале 2018 г., рост цен в среднем составил 11%.

График 5

Динамика объема продаж офисных помещений

Источник: REIDIN, Nikoliers

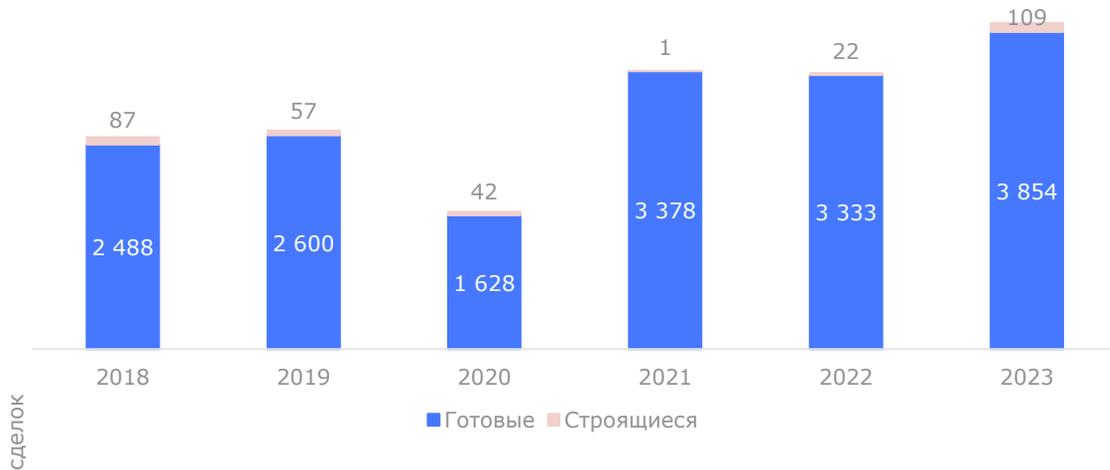
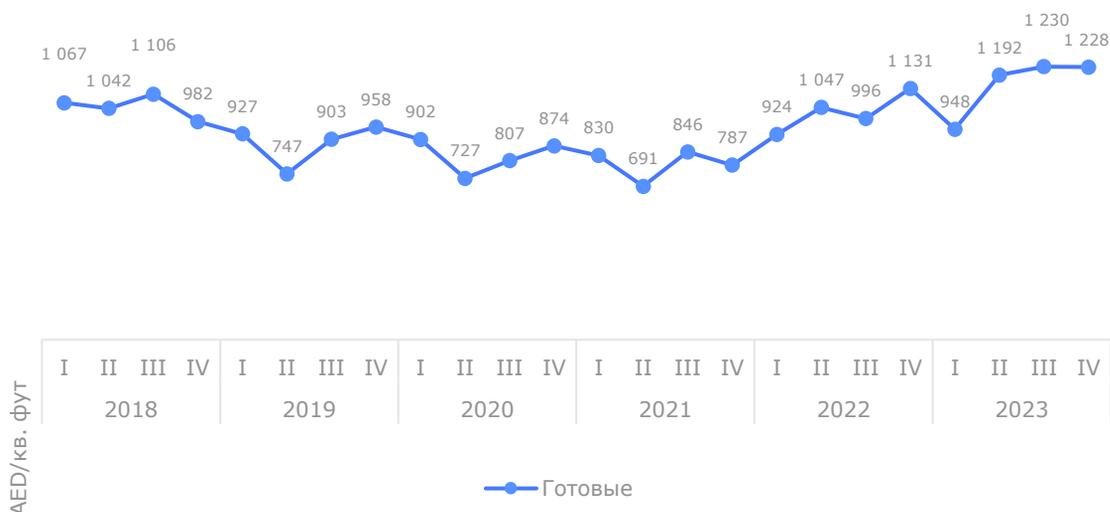


График 6

Динамика изменения средневзвешенной цены сделки на готовые офисные помещения

Источник: REIDIN, Nikoliers



* 1 кв. ф. = 0,093 кв. м, 1 AED = 0,27 USD, 1 AED/кв. ф. = 2,93 USD/кв. м.

Новый девелопмент

Новое офисное строительство в Дубае в последние годы крайне ограничено и преимущественно ведется в рамках единичных проектов на территориях свободных экономических зон (free zones). В начале 2024 г. ожидается завершение строительства 6 Falak в Dubai Internet City (195 тыс. кв. футов), а в конце 2025 г. — окончание строительства второй фазы TECOM's Innovation Hub (355 тыс. кв. футов). В 2024 г. планируется завершить строительство mixed-use здания Wasl Tower в районе Al Wasl (190 тыс. кв. футов офисных площадей).

В планах — преобразовать район Expo City в новую свободную экономическую зону для местных и международных компаний, которая будет отличаться выгодным расположением и наличием метро в пешей доступности. Кроме того, в 2029 г. планируется завершить проект новой синей линии метро, которая соединит пять основных районов эмирата: Bur Dubai/Deira, Downtown Dubai/Business Bay, Dubai Silicon Oasis, Dubai Marina/JBR и Expo City Dubai. Так, свои намерения открыть офисы в Expo City уже выразили такие крупные компании, как Emirates Airlines, Siemens Energy, Siemens Industrial, Terminus Group и другие. Компания DP World заявила о планах

переноса штаб-квартиры в новое здание площадью 400 тыс. кв. футов в Expo City.

Кроме выше упомянутых проектов компания DEWA (Dubai Electricity and Water Authority) строит себе новую штаб-квартиру в районе Al Jaddaf на 5 тыс. сотрудников. На стадии запуска находится DIFC Expansion 2.0; планируется ввести около 13 млн кв. футов, включая жилье, магазины и зоны отдыха. Почти половина этой площади будет предназначена под офисы. Завершение проекта ожидается к концу 2026 г. Также DMCC недавно представили вторую фазу проекта Uptown Dubai в JLT, который будет состоять из двух офисных башен с 753 тыс. кв. футов офисных площадей. Этот проект должен быть завершен ко II кварталу 2026 г.

Высокий спрос на офисные помещения на фоне роста арендной ставки и стоимости продаж в топовых районах Дубая является драйвером для роста объема нового девелопмента, особенно на территориях mainland.

Тенденции

Рынок офисной недвижимости Дубая справился с последствиями предыдущих кризисов и пандемии, выйдя на уверенный рост уровня заполняемости по рынку в целом и ставок аренды в наиболее востребованных локациях. Вместе с тем, девелоперы долгое время не обращали внимания на этот сегмент, в результате чего современных качественных зданий крайне мало, основное предложение сформировано зданиями со средним возрастом 15 лет, а планируемый на ближайшие три года ввод новых зданий многократно ниже объема растущего спроса и сосредоточен в свободных экономических зонах (free zones), что создает некоторые препятствия для компаний, которые в первую очередь интересуются офисами в основной части Дубая (mainland)

Географическое положение Дубая, развитая инфраструктура, комфортное налогообложение и доступ к развивающимся рынкам делают его привлекательным местом для инвестиций и бизнеса. Это подтверждает приток международных компаний, особенно крупных технологических и финансовых, которые стремятся развивать свое присутствие в регионе, открывая офисы в эмирате. Растущий спрос на качественные офисы и их ограниченное предложение наряду с повышающимися ставками аренды создают благоприятные условия для девелопмента офисной недвижимости в востребованных локациях Дубая.

Доходность от инвестиций в готовые офисные объекты в Дубае в среднем достигает 8–9% годовых и зависит от локации. Например, такая доходность характерна для районов Business Bay и JLT. В условиях роста уровня заполняемости и ставок аренды офисов в Дубае мы ожидаем рост инвестиций в данный сегмент.

Помимо классических офисов, наблюдается высокий спрос на гибкие офисные пространства и сервисные офисы, предоставляющие готовые высококлассные решения для эффективного ведения бизнеса. Такой формат в особенности предпочитают компании, которые только заходят на рынок. Зачастую им нужны небольшие качественные офисы, без дополнительных инвестиций и потерь времени, с возможностью расширения в соответствии с потребностями бизнеса, в хорошей локации и со всеми необходимыми услугами. Кроме того, высококлассные сервисные офисы отчасти компенсируют устаревание офисных зданий в Дубае и острый дефицит свободных площадей в наиболее современных объектах.

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



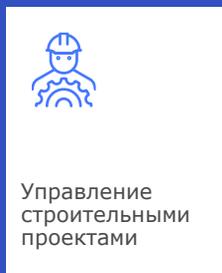
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



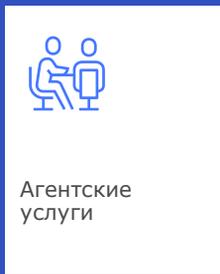
Стратегический
консалтинг



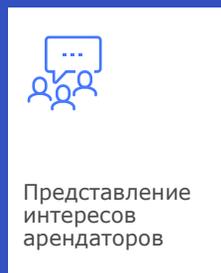
Оценка
недвижимости
и бизнеса



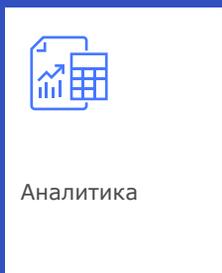
Инвестиции



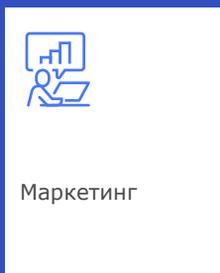
Агентские
услуги



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