ДУБАЙ СТРОИТ РЕКОРДЫ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ ДЕМОНСТРИРУЕТ УСТОЙЧИВОСТЬ К СЕЗОННЫМ КОЛЕБАНИЯМ. ПО ДАННЫМ NIKOLIERS, В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ 2025 ГОДА ЗАФИКСИРОВАНЫ РЕКОРДНЫЕ ОБЪЕМЫ ПРОДАЖ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ, НЕСМОТРЯ НА ТРАДИЦИОННОЕ СНИЖЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ И ОТЪЕЗД ЧАСТИ РЕЗИДЕНТОВ И ИНВЕСТОРОВ ИЗ РЕГИОНА. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ЭТА ДИНАМИКА СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О ДЕЙСТВИИ СТРУКТУРНЫХ ФАКТОРОВ, ФОРМИРУЮЩИХ СТАБИЛЬНУЮ ИНВЕСТИЦИОННУЮ СРЕДУ. ЭЛИНА ИВАНОВА



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПОЧТИ 80% ОТ ОБЩЕЙ ВВОДИМОЙ ПЛОЩАДИ В ДУБАЕ ПРИХОДИТСЯ НА ВИЛЛЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ДРАЙВЕРЫ РОСТА По информации Статистического центра Дубая, численность постоянного населения эмирата к сентябрю 2025 года достигла 4 млн человек, что формирует устойчивую основу для внутреннего спроса. Одновременно наблюдается значительный приток иностранного капитала. Согласно исследованию Henley & Partners, в 2025 году в ОАЭ ожидают прибытия приблизительно 9,8 тыс. состоятельных лиц. Это укрепляет позиции Дубая как глобального центра благосостояния: эмират уже входит в топ-20 богатых городов мира с 81,2 тыс. миллионеров, преимущественно из Великобритании, Европы, Индии, Китая и России. «Рост числа состоятельных резидентов будет способствовать повышению спроса на премиальное жилье и дальнейшему развитию сегмента элитной жилой недвижимости»,— говорится в отчете Nikoliers, с которым ознакомился Guide.

СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ РЫНКА Статистика третьего квартала этого года демонстрирует существенное изменение структуры вводимого жилья, отмечают в Nikoliers: при общем объеме ввода около 800 тыс. кв. м, что на 18% ниже показателей аналогичного периода прошлого года, 79% от общей площади пришлось на виллы (более 630 тыс. кв. м). Значительный рост доли вилл в общем объеме ввода (для сравнения, в аналогичный период прошлого года этот показатель составлял 44%) связан с завершением строительства масштабных проектов, таких как The Valley и Damac Lagoons.

ПРОГНОЗЫ И ТЕКУЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ Что касается прогнозов на 2025 год, то при сохранении девелоперами заявленных сроков ввода объектов рынок может показать рекордные за последние четыре года объемы ввода вилл. По оценкам Nikoliers, активные темпы строительства позволяют полагать, что объем введенной недвижимости по итогам года способен превысить показатели 2024 года. Ожидается, что фактический объем ввода составит около 4,5 млн кв. м жилой недвижимости при заявлениях девелоперов о планах по вводу 6–7 млн кв. м.

В третьем квартале 2025 года общее количество сделок выросло на 23% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, достигнув 38,2 тыс. транзакций. Рост обеспечивается активным спросом на апартаменты, количество сделок с которыми увеличилось на 37% (34,5 тыс. сделок). В то же время сегмент вилл показал снижение на 38%, что связано с ограниченностью предложения после высокого спроса в конце 2024 — первом полугодии 2025 года.

«Инвестиционная привлекательность Дубая по-прежнему высокая. Дубай удерживает статус одного из самых активных и доходных рынков мира: почти на 500 млрд AED сделок за девять месяцев, это на треть больше, чем год назад. При этом доходность по квартирам в среднем составляет 6–8% годовых, что делает рынок привлекательным и для локальных, и для международных инвесторов»,— указывает Евгения Гиль, директор по развитию You&Co.

Если смотреть глубже, то появляются первые признаки балансировки, полагает эксперт. «Спрос все еще сильный, особенно в новостройках (off-plan занимает уже около 70% сделок), но вторичный рынок немного остыл. Есть ощущение, что рост постепенно выходит на плато. И это не кризис, а скорее естественное насыщение после трех лет непрерывного ралли»,— констатирует госпожа Гиль.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ДУБАЙ УДЕРЖИВАЕТ ПОЗИЦИИ ОДНОГО ИЗ САМЫХ АКТИВНЫХ И ДОХОДНЫХ РЫНКОВ МИРА

По оценкам эксперта, рынок Дубая и дальше продолжит расти, но не такими темпами, как раньше. «Большинство аналитиков сходится в том, что в 2026 году рынок начнет выравниваться: предложение растет, прогнозируется ввод до 250 тыс. кв. м жилья, и это, конечно, будет оказывать давление на цены. В лучшем случае мы увидим стабилизацию, в умеренном сценарии — коррекцию на 10–15% в некоторых сегментах»,— рассуждает она.

При этом фундамент у рынка крепкий: население растет, экономика диверсифицируется, застройщики финансово устойчивы, ипотека становится доступнее. «Поэтому говорить о „пузыре“ было бы преувеличением. Скорее рынок постепенно взрослеет. И даже если рост замедлится, Дубай останется одним из самых предсказуемых и доходных направлений для инвестиций на горизонте нескольких лет»,— замечает госпожа Гиль.

ЦЕНОВАЯ ДИНАМИКА По итогам отчетного периода средневзвешенная стоимость квадратного метра на рынке недвижимости составила $6479 для апартаментов и $5005 для вилл. В годовом выражении ценовой рост в сегменте строящегося жилья достиг 10% для апартаментов и 17% для вилл. При этом с конца 2023 года рынок демонстрирует фазу консолидации: средневзвешенные цены колеблются в узком диапазоне без выраженного тренда. Сложившаяся динамика обусловлена постепенным увеличением объемов предложения, а также структурными изменениями на рынке за счет активного запуска проектов в новых развивающихся районах.

ПРЕМИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ И АРЕНДНЫЙ РЫНОК Рынок премиальной недвижимости (>$10 млн) демонстрирует устойчивую положительную динамику. По итогам девяти месяцев текущего года объем сделок со строящимися объектами премиум-класса достиг 183 транзакций, что на 15% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Структура спроса распределилась следующим образом: 117 сделок пришлось на апартаменты и 66 — на виллы. Средневзвешенная стоимость объектов сегмента составила $22 420 за квадратный метр для апартаментов и $15 514 для вилл.

Арендный рынок Дубая в третьем квартале 2025 года продемонстрировал перераспределение спроса между сегментами. Общее количество новых арендных сделок составило 46,9 тыс., из которых 88% пришлось на апартаменты. В годовом сопоставлении рынок показал разнонаправленную динамику: при общем снижении количества сделок на 16% сегмент вилл продемонстрировал рост на 14%, в то время как количество новых договоров аренды апартаментов сократилось на 19%. Несмотря на снижение количества сделок, арендные ставки продолжают расти. За последние 12 месяцев средневзвешенная ставка по новым договорам аренды выросла на 14% для апартаментов и на 6% для вилл. По итогам третьего квартала 2025 года сложились следующие уровни ставок: $310 за квадратный метр в год за аренду апартаментов и $281 — за аренду вилл. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (онлайн-выпуск Санкт-Петербург, Guide «Инвестиции в недвижимость»)

Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Михаил Лукин — главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Ксения Ахметжанова — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Мария Кузнецова — отдел спецпроектов
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб, д.10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ».
Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

В печатном виде номер не выходит.
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко