



BusinessStat[®]

готовые обзоры рынков



Анализ рынка недвижимости в Дубае в 2018-2022 гг, прогноз на 2023-2027 гг

АДРЕС:

107023, г. Москва
ул. Электрозаводская
д. 23, стр. 8

ТЕЛ.:

+7 (495) 180-04-19

ФАКС:

+7 (495) 180-04-19

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:

info@businessstat.ru

САЙТ:

www.businessstat.ru

Аннотация

За 2018-2022 гг число сделок с недвижимостью в Эмирате Дубай возросло более чем в 3,5 раза: с 17 до 62 тыс. Дубай относится к числу самых быстрорастущих городов мира, привлекая международный бизнес и инвестиции своими специальными экономическими зонами, высокоразвитой туристической отраслью, коммуникациями, торговлей и финансовым сектором.

С 2009 г темпы строительства недвижимости Эмирата Дубай опережали спрос и к 2013 г рынок был полностью затоварен. К 2016 г цены на недвижимость упали на 20-30%, однако объемы продаж продолжали сокращаться. По оценкам BusinesStat, в 2017-2018 гг численность сделок с недвижимостью упала с 24 до 17 тыс.

В 2019 г правительство ОАЭ объявило о 10-летнем виде на жительство для инвесторов, а также разрешило 100% иностранное владение компаниями. Заработал национальный комитет по контролю строительства.

В итоге к 2020 г рынок начал восстанавливаться. Число сделок с недвижимостью выросло до 19 тыс в год, хотя цены продолжали падать. На фоне низких цен значительный интерес к рынку проявили инвесторы из СНГ. Доля граждан СНГ в сделках на рынке недвижимости Эмирата Дубая составила 30%.

В 2021 г рынок вырос сразу на 90%, что стало рекордом за последние 12 лет. Впервые рост рынка не сопровождался падением цен. Росту способствовала грамотная государственная политика в отношении коронавирусных ограничений, позволившая стране быстро выйти из кризиса.

В 2022 г к факторам роста добавилась геополитическая напряженность, вынудившая инвесторов из России, Украины и Беларуси искать «тихую гавань» для своего бизнеса и сбережений, что привело к массовому переезду в Дубай тысяч людей и сильно повлияло на динамику развития рынка.

«Анализ рынка недвижимости в Дубае», подготовленный BusinesStat, включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- численность сделок с недвижимостью
- объем рынка недвижимости
- средние цены на объекты недвижимости
- средние сроки продажи объектов недвижимости
- профили компаний девелоперов – лидеров рынка
- тренды рынка недвижимости, целевые группы и факторы спроса
- особенности инвестиционных проектов на рынке недвижимости

В обзоре приводится информация по сегментам рынка недвижимости:

- апартаменты
- виллы и таунхаусы
- земельные участки
- квартиры

При подготовке обзора использована статистика профильных ведомств и аналитических центров:

- Dubai Land Department
- Property Monitor
- Knight Frank
- JLL

Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях **BusinessStat:**

- [Обзор фондов прямых инвестиций на мировом рынке недвижимости](#)
- [Анализ рынка недвижимости в ОАЭ](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Греции](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Грузии](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Испании](#)
- [Анализ рынка недвижимости Кипра](#)
- [Анализ рынка коммерческой недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Турции](#)

Содержание

МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ И ОАЭ

ЧИСЛЕННОСТЬ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Таблица 1. Численность сделок с недвижимостью в Эмирате Дубай (ОАЭ) в 2018-2022 гг
- Таблица 2. Численность сделок с недвижимостью по сегментам рынка в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг
- Таблица 3. Динамика численности сделок с недвижимостью по сегментам рынка в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 4. Прогноз численности сделок с недвижимостью в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг
- Таблица 5. Прогноз численности сделок с недвижимостью по сегментам рынка в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг
- Таблица 6. Прогноз динамики численности сделок с недвижимостью по сегментам рынка в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг (%)

ОБЪЕМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Таблица 7. Объем рынка недвижимости в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг (млрд долл)
- Таблица 8. Объем рынка недвижимости по сегментам в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг (млрд долл)
- Таблица 9. Прогноз объема рынка недвижимости в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг (млрд руб)
- Таблица 10. Прогноз объема рынка недвижимости по сегментам в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг (млрд долл)

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НЕДВИЖИМОСТИ

- Таблица 11. Средние цены на недвижимость в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг (тыс долл)
- Таблица 12. Средние цены на недвижимость по сегментам рынка в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг (тыс долл)
- Таблица 13. Прогноз средних цен на недвижимость в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг (тыс долл)
- Таблица 14. Прогноз средних цен на недвижимость по сегментам рынка в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг (тыс долл)

БАЛАНС СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

- Таблица 15. Превышение предложения над спросом на рынке недвижимости в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг (накопительным итогом)
- Таблица 16. Превышение предложения над спросом по сегментам недвижимости в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг (накопительным итогом)
- Таблица 17. Прогноз превышения предложения над спросом на рынке недвижимости в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг (накопительным итогом)
- Таблица 18. Прогноз превышения спроса над предложением по сегментам рынка недвижимости в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг (накопительным итогом)

СРЕДНИЙ СРОК ПРОДАЖ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- Таблица 19. Средний срок продажи объектов недвижимости в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг (лет)
- Таблица 20. Средний срок продажи объектов недвижимости по сегментам рынка в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг (лет)
- Таблица 21. Прогноз среднего срока продажи объектов недвижимости в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг (лет)
- Таблица 22. Прогноз среднего срока продажи объектов недвижимости по сегментам рынка в Эмирате Дубай в 2023-2027 гг (лет)

Факторы влияющие на срок продаж

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Экономическая политика ОАЭ

Политика по контролю за рынком недвижимости ОАЭ

Всемирная выставка EXPO 2020-2022

Миграционная политика ОАЭ

Политика ОАЭ по поддержке иностранных стартапов

СЕГМЕНТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЭМИРАТА ДУБАЙ

Апарт-отели

Виллы и таунхаусы

Квартиры

Земельные участки

КЛЮЧЕВЫЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ГРУППЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Жители ОАЭ

Иностранные инвесторы

ФАКТОРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Местоположение и зоны застройки
2. Тип недвижимости
3. Готовность жилья
4. Прочие характеристики

КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Структура рыночного предложения

Ключевые девелоперы

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

Факторы инвестиционной привлекательности Эмирата Дубая

Особенности районов freehold и leasehold

Особенности инвестиций в арендную недвижимость

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Апарт-отели

Виллы и таунхаусы

Квартиры

Земельные участки

Методика подготовки обзора рынка

При подготовке обзора BusinesStat ставит целью собрать максимум информации об анализируемом рынке.

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, информацию из деловых и отраслевых изданий. Дополнительно проводятся собственные исследования: опросы потребителей или экспертов, наблюдения за ценами в рознице и в оптовых каналах продаж. Источники данных для каждого обзора подробно представлены в его аннотации. Под каждой таблицей обзора приведены ссылки на источники.

На втором этапе работ полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитикам противоречивыми и менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка. Например, спрос должен быть равен предложению с учетом производства, импорта и экспорта, продаж и складских запасов.

Данные по производству, таможенным операциям, продажам извлекаются из разных источников и первоначально не полностью соответствуют друг другу, что часто требует проведения дополнительных расчетов. В итоге по части уточненных, расчетных параметров рынка BusinesStat сам становится источником данных, что отмечено в соответствующих таблицах.

Третьим этапом работ является построение динамических рядов – прогнозирование. Первичное прогнозирование осуществляется математическими методами, суть которых сводится к анализу ретроспективных данных для построения прогноза. Однако такой анализ может задать лишь общий тренд на стабильных рынках с известной многолетней динамикой. Подобные стабильные рынки в России фактически отсутствуют, из-за чего эффективность математического анализа падает.

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования производства, импорта и экспорта. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Пользуясь накопленным опытом о влиянии на отрасли подобных изменений, аналитики BusinesStat могут достаточно точно прогнозировать дальнейшее развитие рынка.

Влияние других групп факторов менее выражено либо факторы противоречат друг другу. Чаще всего подобные факторы связаны с динамикой продаж и потребления. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков тех же отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Применение международных бенчмарков для российских обзоров становится возможным благодаря одновременному анализу BusinesStat рынков в других странах мира. BusinesStat готовит глобальные обзоры, обзоры рынков СНГ и ЕС, а также обзоры рынков отдельных стран мира.

Классификация объектов недвижимости

Обзор посвящен анализу жилых форматов недвижимости для частных клиентов (розничного рынка недвижимости). В обзоре приведена информация о рынке жилой индивидуальной недвижимости в целом, а также о ее конкретных типах – апарт-отелях, квартирах, виллах и таунхаусах, земельных участках под строительство.

Апарт-отели

Апарт-отели представляют собой обслуживаемые жилые комплексы, в которых применяется система бронирования гостиничного типа. Использование апарт-отелей больше всего похоже на аренду квартир, но без фиксированных контрактов за время проживания. Апарт-отели обычно предлагает полностью оборудованную квартиру.

Апарт-комплексы строятся по индивидуальному заказу и похожи на гостиничные комплексы. Люди, которые останавливаются в апарт-отелях, используют их для длительного проживания, поэтому они часто оснащены стандартным набором оборудования для жилого дома.

Данный вид недвижимости стал особо популярен в последние годы, так как зачастую приносит инвесторам большую доходность, а также требует меньшей сервисной поддержки в отличие от обычных отелей.

К апарт-отелям также относятся коливинги и резиденции и прочие жилые объекты, которые можно выкупить в частную собственность. Не относятся отели, хостелы и общежития, где можно проживать только на сервисной основе, без права собственности.

Квартиры

Квартиры – это жилые помещения в составе жилых комплексов или многоквартирных домов. Наиболее распространен тип недвижимости, который включает в себя как обычные квартиры (flats), так и более расширенный варианты, порой состоящие из нескольких этажей (residential flats).

Виллы и таунхаусы

Виллы как правило представляют собой одноуровневые дома, часто с внешним патио или террасой. Согласно классификации, виллы могут иметь как минимум одну общую стену с соседней виллой (таунхаусы) или быть отдельными.

Данный вид недвижимости чаще всего относится к высокому ценовому сегменту, а потому менее распространен по сравнению с многоквартирными домами.

Земельные участки

Участок – вид недвижимости, который может учитываться отдельно или идти вместе с перечисленными ранее объектами недвижимости, например, вместе с виллами.

Земельные участки в основном предназначены для комплексного строительства коммерческой и жилой инфраструктуры. Назначение участка может уточняться на стадии утверждения архитектурного проекта.

Стоимость земельных участков напрямую зависит от расположения и наличия инфраструктуры.

Другие виды недвижимости

В обзоре отдельно не рассмотрены нежилые форматы недвижимости, объекты общего и смешанного назначения, коммерческие, социальные, промышленные, сельскохозяйственные, инфраструктурные объекты и объекты без установленного типа. В данную группу попадают жилые форматы, которые относятся к коммерческой (сервисной) инфраструктуре, такие как хостелы, общежития, отели. Эти виды объектов обычно не приобретаются для частного проживания.

Средние цены на недвижимость

В разделе приведены средние цены на объекты недвижимости Эмирата Дубай. Средняя цена считается, как объем рынка, деленный на количество проданных объектов недвижимости.

Таблица 11. Средние цены на недвижимость в Эмирате Дубай в 2018-2022 гг (тыс долл)

Параметр	2018	2019	2020	2021	2022
Средняя цена недвижимости	928,5	929,2	742,2	787,2	791,3
Динамика (% к предыдущему году)	-3,4	0,1	-20,1	6,1	0,5

Источник: *BusinesStat*

За 2018-2022 гг средние цены на недвижимость в Эмирате Дубай снизились на 15% с 928,5 до 791,3 тыс долл. В первую очередь это было связано с кризисом на рынке недвижимости, вызванным затовариванием. В объеме рынка большую долю стали занимать объекты недвижимости из классов эконом и комфорт. Падение цен привлекло на рынок массу инвесторов из стран СНГ, ориентированных не недорогою недвижимость. Под давлением спроса в 2021 г цены начали восстанавливаться.

Наплыв покупателей из СНГ приведет к росту цен и объему продаж, что спровоцирует рост темпов строительства на рынке и новым инвестициям в объекты недвижимости в Дубай. Тем не менее, поскольку предложение недвижимости является менее эластичным, чем спрос, резкий подъем числа покупок создаст ложные сигналы для инвесторов, что приведет к еще большему затовариванию рынка и стагнации цен в долгосрочной перспективе.