

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ. СЕГМЕНТ OFF-PLAN

III квартал 2023 г.





Хелен Тэтхэм

руководитель отдела
продаж и аренды жилья
NF Group Middle East

«В III квартале 2023 г. на рынке строящегося жилья Дубая вновь фиксировался высокий уровень покупательской активности. Устойчивое экономическое развитие региона обеспечивает спрос со стороны иностранных граждан, заинтересованных в развитии бизнеса и инвестициях в недвижимость. В июле-сентябре в очередной раз отмечалось увеличение количества выданных «золотых» резидентских виз. Безусловно, за счет сильной позиции на мировой арене в регионе отмечается стабильный рост цен на недвижимость, а также выход новых проектов, в том числе со стороны иностранных девелоперов. Рост объема спроса на строящееся жилье также обусловлен более привлекательными условиями покупки – застройщики активно используют гибкие планы оплаты и беспроцентные рассрочки, которые особенно интересны инвесторам. Более того, учитывая рост ставок по ипотечным кредитам, многие покупатели недвижимости видят более благоприятные перспективы в сегменте строящегося жилья, который сейчас гарантирует большую инвестиционную доходность в сравнении с сегментом готового жилья. Таким образом, в ближайшей перспективе ожидается сохранение тенденций роста ключевых показателей рынка строящейся жилой недвижимости Дубая, которая по-прежнему будет выступать одним из самых надежных активов для сохранения и увеличения капитала. В целом, уже сейчас можно прогнозировать успешное завершение 2023 года».

Основные выводы

- > Сохранение высоких темпов девелоперской активности.
- > Рост средневзвешенной цены предложения как в сегменте апартаментов, так и в сегменте вилл.
- > Стимулирование спроса за счет привлекательных условий приобретения недвижимости и высокой инвестиционной доходности.

Спрос

По итогам III квартала 2023 г. на рынке жилой недвижимости Дубая в сегменте off-plan было реализовано около 16,2 тыс. лотов: 12,6 тыс. апартаментов (-3,4% за квартал и +24% за год) и 3,6 тыс. вилл (+31,5% за квартал и -0,5% за год).

В сегменте апартаментов фиксируется незначительное квартальное замедление темпов роста, которое связано преимущественно с продолжительным вымыванием качественного предложения с рынка.

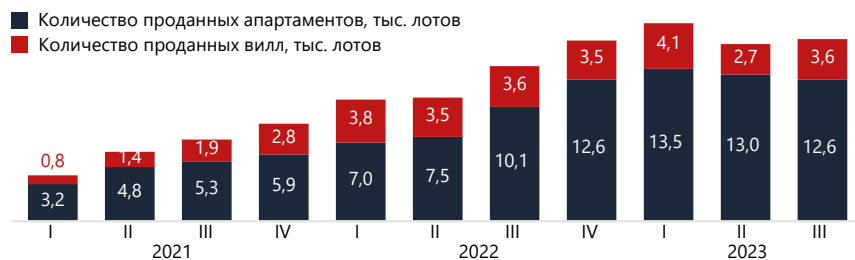
Суммарная стоимость реализованных апартаментов на протяжении 9 месяцев 2023 г. была относительно стабильной и по итогам сентября составила 28,5 млрд дирхам (-6% за квартал и +33% за год).

В свою очередь, суммарная стоимость сделок с виллами показывала разнонаправленную динамику начиная с конца прошлого года. Тем не менее, по итогам III квартала показатель достиг 19,3 млрд дирхам (+89% за квартал и +86% за год) – это рекордное значение с 2021 г.

В структуре спроса по количеству реализованных апартаментов и их суммарной стоимости лидирующие позиции закрепили за собой локации: Jumeirah Village Circle (JVC), Business Bay, Dubai Marina, Al Merkadh и Arjan.

В структуре спроса по количеству реализованных вилл и их суммарной стоимости самые высокие квартальные результаты продемонстрировали локации DAMAC Lagoons, Mudon, The Valley, MBR District 1 и Arabian Ranches 3.

Динамика количества сделок в сегменте off-plan на рынке жилой недвижимости



Источник: NF Group Research на основании данных DxB Interact, 2023

Динамика суммарной стоимости сделок в сегменте off-plan на рынке жилой недвижимости



Источник: NF Group Research на основании данных DxB Interact, 2023

Цены

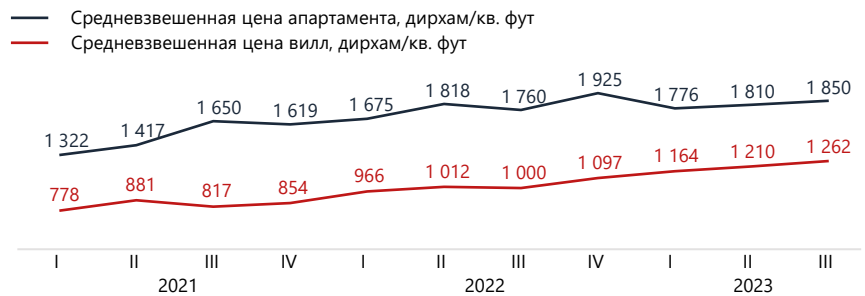
С конца 2022 г. средневзвешенная цена квадратного фута на рынке off-plan жилой недвижимости Дубая демонстрирует уверенную положительную динамику.

Так, по итогам III квартала 2023 г. сегменте апартаментов показатель достиг 1 850 дирхам (+2% за квартал и +5% за год), а в сегменте вилл – 1 262 дирхам (+4% за квартал и +26% за год).

В целом, продолжительный рост цен в первую очередь связан со сформировавшимся высоким спросом на недвижимость в регионе, в том числе со стороны иностранных граждан. Учитывая высокие темпы развития экономики региона, а также продолжительный рост рынка недвижимости, в целом, такая реакция средневзвешенной цены предложения может считаться вполне оправданной.

Средняя стоимость апартаментов отметилась на уровне 1,4 млн дирхам (+8% за год), виллы – 3,1 млн дирхам (+63% за год). Примечательно, что в III квартале 2023 г. разрыв в бюджете покупки апартаментов и виллы стал еще более выраженным.

Динамика средневзвешенной цены предложения по типу лотов в сегменте off-plan



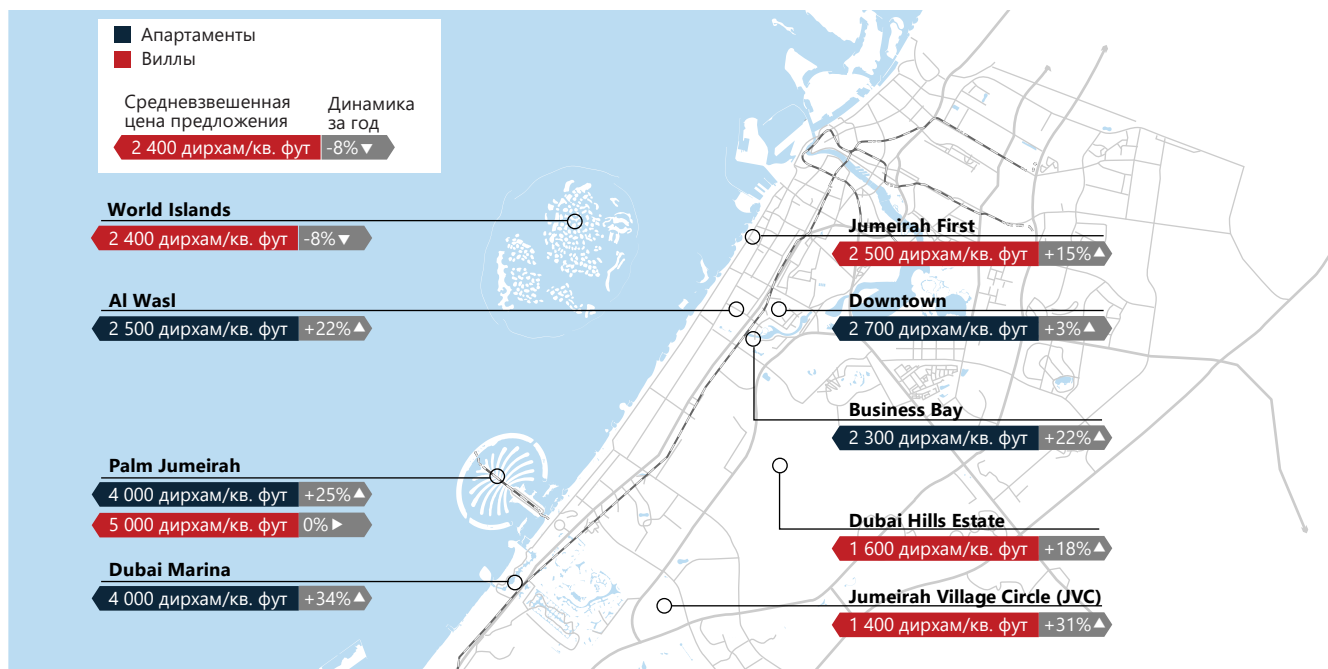
Источник: NF Group Research на основании данных DxB Interact, 2023

Динамика среднего бюджета предложения по типу лотов в сегменте off-plan



Источник: NF Group Research на основании данных DxB Interact, 2023

ТОП районов по средневзвешенной цене предложения в сегменте off-plan



Источник: NF Group Research на основании данных DxB Interact, 2023

Предложение

По итогам III квартала 2023 г. основная часть предложения формата off-plan на рынке жилой недвижимости Дубая находится на низкой стадии строительной готовности (уровень готовности проектов 0-20%) – около 64%. В свою очередь, на завершающей стадии находится около 10% всех проектов.

Средняя площадь лотов, экспонируемых в сегменте off-plan, составляет 880 кв. футов.

По итогам III квартала 2023 г. наибольший объем предложения формата off-plan экспонируется в районах:

- > Jumeirah Village Circle (JVC) – около 33 тыс. лотов,
- > Business Bay – около 29 тыс. лотов,
- > MBR City – около 20 тыс. лотов.

Всего за 9 месяцев 2023 г. были введены в эксплуатацию:

- > в JVC – 1 тыс. лотов (-29,5% за год)
- > в Business Bay – 3 тыс. лотов (+192,8% за год)
- > в Dubai Marina – 1,3 тыс. лотов.

ТОП-3 района по объему предложения и новые проекты в знаковых локациях Дубая

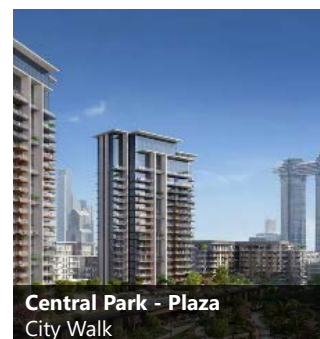
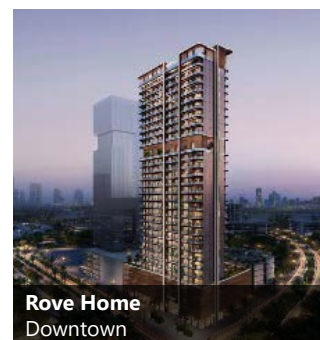
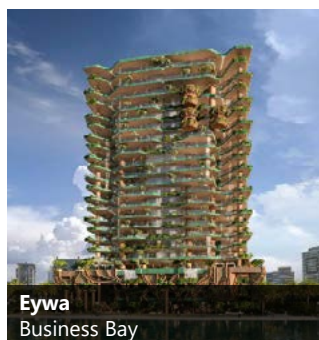
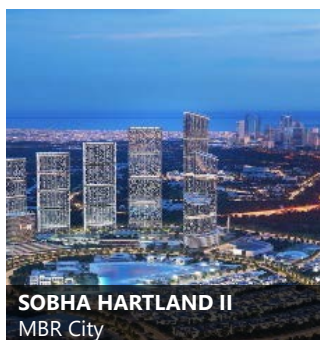
Jumeirah Village Circle (JVC)



Business Bay



MBR City



ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- > Концепция/реконцепция Проекта
- > Аудит, оптимизация существующего Проекта
- > Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- > Бизнес-план Проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и Международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.