

# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АБУ-ДАБИ

I полугодие 2024 г.



Ohana by the Sea Phase 2



### София Пургина

руководитель направления по работе с российскими клиентами  
NF Group Middle East

«В I пол. 2024 г. на рынке жилой недвижимости Абу-Даби сохранились высокие темпы роста ключевых показателей, которые были обусловлены стремительным развитием эмирата как делового и туристического центра Ближнего Востока. Структура спроса в разрезе целей приобретения недвижимости достаточно стабильна – основная доля сделок формируется за счет инвесторов, для которых созданы оптимальные условия на рынке, в том числе высокая доходность от сдачи в аренду и отсутствие налога на доход с аренды. Тем не менее если для инвесторов стремительно растущие арендные бюджеты являются очевидным преимуществом, то для большинства арендаторов – большой проблемой. Именно поэтому значительная часть покупательского спроса сместилась с рынка аренды в сегмент ready – готовые объекты с налаженной инфраструктурой и качественной отделкой стали отличной альтернативой для тех покупателей, которые ранее интересовались долгосрочной арендой по более низким ставкам. В свою очередь, в сегменте off-plan, где также фиксируется высокий инвестиционный интерес на фоне роста стоимости недвижимости до 75% в период строительства, в отдельных локациях эмирата ощущается некоторый дефицит качественного предложения, который застройщики стараются активно восполнять».

## Предложение

Следуя общим тенденциям, отмечаемым на протяжении последних 5 лет в ОАЭ, в Абу-Даби уверенно сохраняется положительный фон на рынке жилой недвижимости, который формируется за счет высокой покупательской активности. Именно это позволяет застройщикам активно наращивать объемы предложения и расширять объектную базу эмирата. Так, в I пол. 2024 г. сегмент off-plan пополнился такими новостройками, как Ohana by the Sea Phase 2, Elie Saab Waterfront, SHA Residences, Sama Yas, The Bay Residence, Reem Hills Apartments и др. Значительная доля в совокупной структуре предложения по-прежнему приходится на одного из самых влиятельных застройщиков ОАЭ – Aldar Properties.

В отличие от Дубая, где для покупателей в равной степени доступны бюджетные варианты и высококачественная премиальная недвижимость, в Абу-Даби отмечается смещение интереса застройщиков в сторону строительства более дорогих объектов, которые смогли бы удовлет-

ворить запросы состоятельной аудитории. Это находит отражение в том числе в развитии сегмента брендированных резиденций. Например, в центральной локации столицы, где преимущественно сконцентрирована деловая застройка и в последнее время особенно ощущается дефицит качественного жилья, в начале 2024 г. был анонсирован проект с коллекцией брендированных апартаментов Elie Saab Waterfront от одного из ведущих застройщиков Абу-Даби – Ohana Development.

Впрочем, несмотря на то что большая часть застройщиков делает ставку на более премиальную недвижимость, в отдельных локациях Абу-Даби все же можно найти привлекательные предложения в более доступных сегментах. Так, в районах Al Reef, Al Ghadeer и Halifa City представлены наиболее бюджетные апартаменты и виллы, в то время как самое дорогое предложение преимущественно сконцентрировано на островах Yas, Al Saadiyat и Al Reem, а также в локации Al Raha Beach.



**Сегмент off-plan** – лоты в объектах незавершенного строительства (новостройка не введена в эксплуатацию, уровень строительной готовности составляет 0-99%); такие лоты приобретаются непосредственно у застройщика.

**Сегмент ready** – лоты в готовых объектах (новостройка введена в эксплуатацию, уровень строительной готовности составляет 100%); такие лоты приобретаются как у застройщика, так и у физических лиц на вторичном рынке.

Новые проекты в знаковых локациях



**Ohana by the Sea Phase 2**

Девелопер	Ohana Development
Район	Ghantoot, Between Dubai and Abu Dhabi
Срок сдачи	4 кв. 2027
Стартовая цена	5,4 млн дирхамов



**Elie Saab Waterfront**

Девелопер	Ohana Development
Район	Al Reem Island
Срок сдачи	1 кв. 2027
Стартовая цена	1,8 млн дирхамов



**SHA Residences**

Девелопер	Imkan Properties
Район	Al Jurf Gardens
Срок сдачи	4 кв. 2026
Стартовая цена	4,6 млн дирхамов



**Sama Yas**

Девелопер	Aldar Properties
Район	Yas Island
Срок сдачи	2027
Стартовая цена	3,4 млн дирхамов



**The Bay Residence**

Девелопер	Baraka Real Estate Development
Район	Yas Island
Срок сдачи	2027
Стартовая цена	0,8 млн дирхамов



**Reem Hills Apartments**

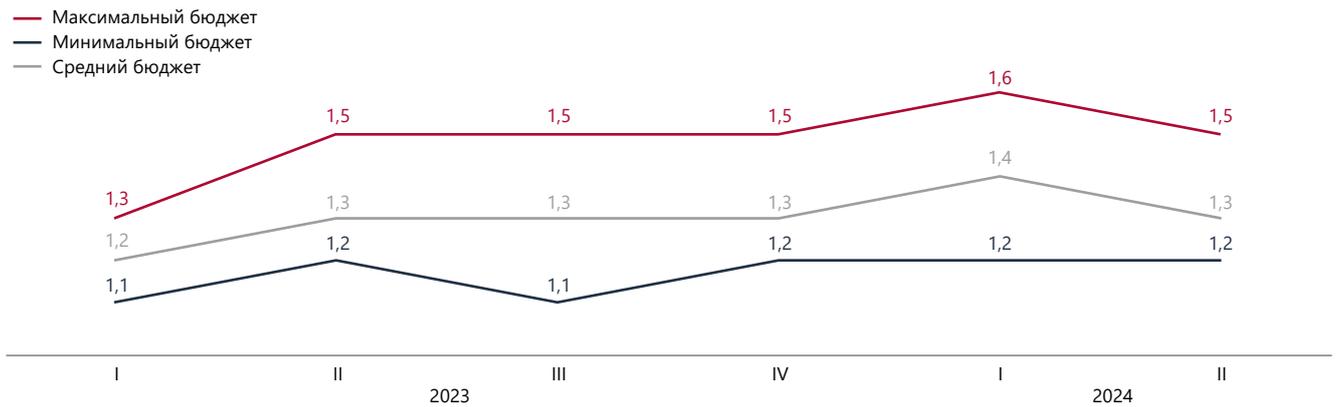
Девелопер	Q Properties
Район	Al Reem Island
Срок сдачи	2026
Стартовая цена	0,9 млн дирхамов

## Цены

В I пол. 2024 г. средний бюджет предложения на рынке жилой недвижимости Абу-Даби сохранился на уровне аналогичного периода прошлого года и составил 2,1 млн дирхамов (-9% за полугодие). При этом в разрезе форматов недвижимости в сегменте апартаментов показатель по-прежнему остается относительно стабильным, удерживая значение 1,3 млн дирхамов. В свою очередь, в сегменте вилл с 2023 г. наблюдаются значительные колебания среднего бюджета предложения – так, несмотря на отрицательную полугодовую динамику в размере 2%, по итогам июня 2024 г. показатель вырос на 8% за год и достиг 4 млн дирхамов.

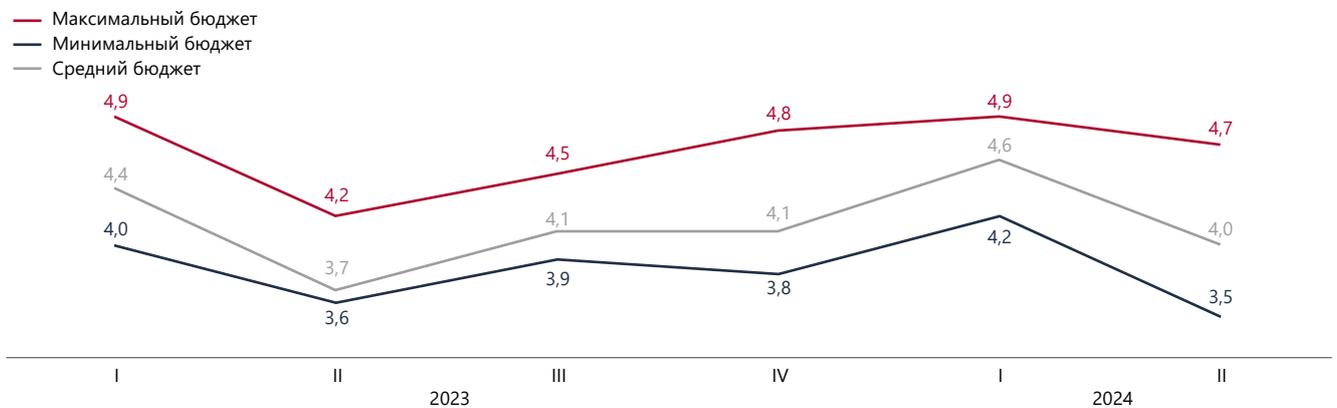


Динамика бюджета апартаментов, млн дирхамов



NF Group Research на основании данных DARI, 2024

Динамика бюджета вилл, млн дирхамов



NF Group Research на основании данных DARI, 2024

Тем временем в разрезе знаковых локаций Абу-Даби средний бюджет апартаментов варьировался от 0,5 до 3,1 млн дирхамов, при этом по типу лотов были зафиксированы следующие диапазоны:

- > студия – от 0,5 до 0,7 млн дирхамов;
- > 1 спальня – от 0,6 до 1,6 млн дирхамов;
- > 2 спальни – от 0,8 до 3 млн дирхамов;

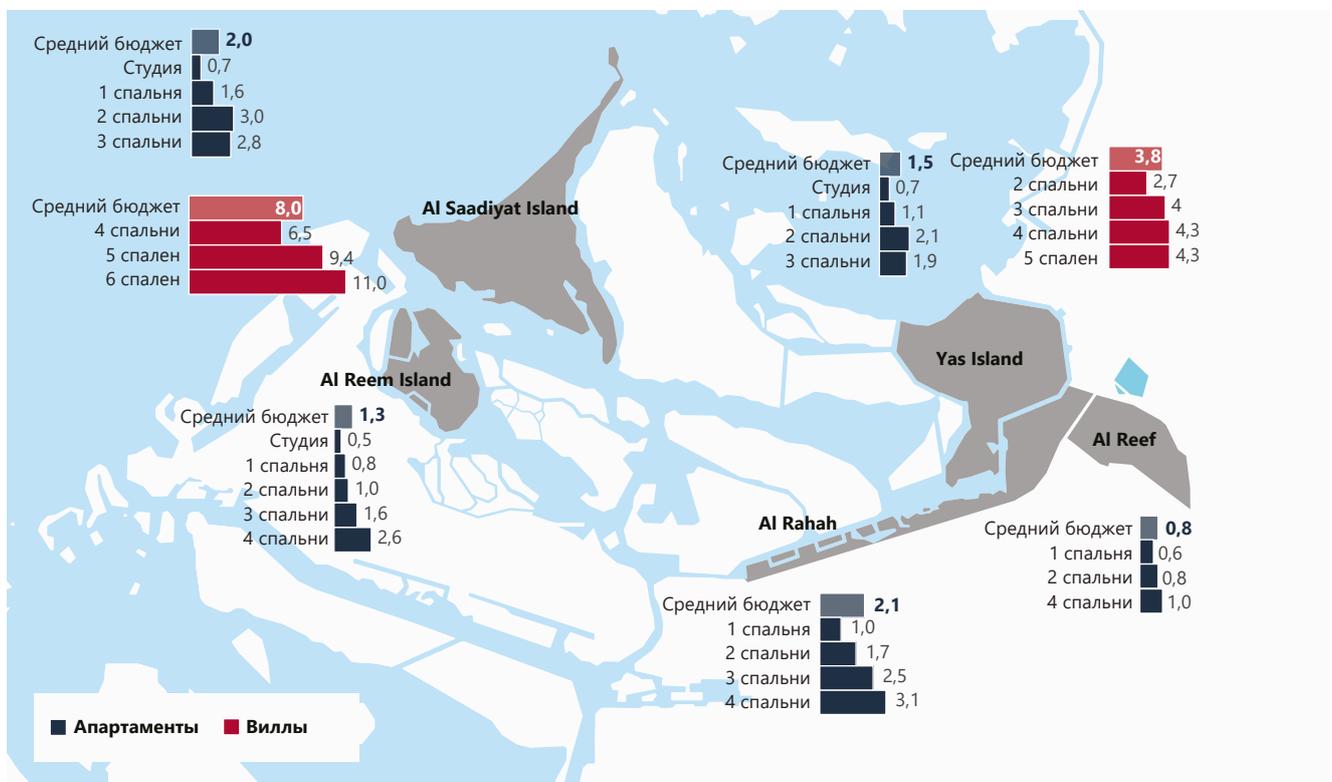
- > 3 спальни – от 1,6 до 2,5 млн дирхамов;
- > 4 спальни – от 1 до 3,1 млн дирхамов.

Районами с наибольшим средним бюджетом апартаментов стали Al Rahah и Al Saadiyat Island – здесь по итогам I пол. 2024 г. показатель составил 2,1 и 2 млн дирхамов соответственно.

В локациях Al Saadiyat Island и Yas Island также реализуется формат вилл, средний бюджет которых составил

по итогам июня 2024 г. 8 и 3,8 млн дирхамов соответственно. По типу лотов показатель варьируется от 6,5 до 11 млн дирхамов на острове Al Saadiyat – здесь представлено наиболее дорогое предложение в данном формате с 4–6 спальнями. На острове Yas можно приобрести виллу за 2,7–4,3 млн дирхамов – в отличие от острова Al Saadiyat, представлены и компактные варианты с 2–3 спальнями.

Средняя стоимость по типу лота в разрезе районов, млн дирхамов



Источник: NF Group Research на основании данных DARI, 2024



## Спрос

По итогам I пол. 2024 г. на рынке жилой недвижимости Абу-Даби объем реализованных лотов достиг 4,6 тыс. шт., что на 15% выше результата аналогичного периода прошлого года. При этом суммарная стоимость сделок составила 11,5 млрд дирхамов, продемонстрировав годовой прирост в размере 13%. В целом рост покупательской активности по-прежнему отражает стремительное развитие столицы ОАЭ как наиболее привлекательного региона для инвестиций в недвижимость и собственного проживания.

Эмират обладает рядом преимуществ, которые формируют прочный фундамент в принятии решения о покупке апартаментов или виллы. Согласно данным глобального индекса Economist Intelligence Unit, Абу-Даби является одним из самых комфортных для проживания городов на Ближнем Востоке и в странах Магриба. Более того, с точки зрения инвестиций основными преи-

муществами выступают: значительный рост стоимости объекта до 75% в период строительства, высокая доходность от сдачи в аренду на короткий и долгий срок (7–12 и 5–9% соответственно), отсутствие налога на доход от сдачи в аренду и др.

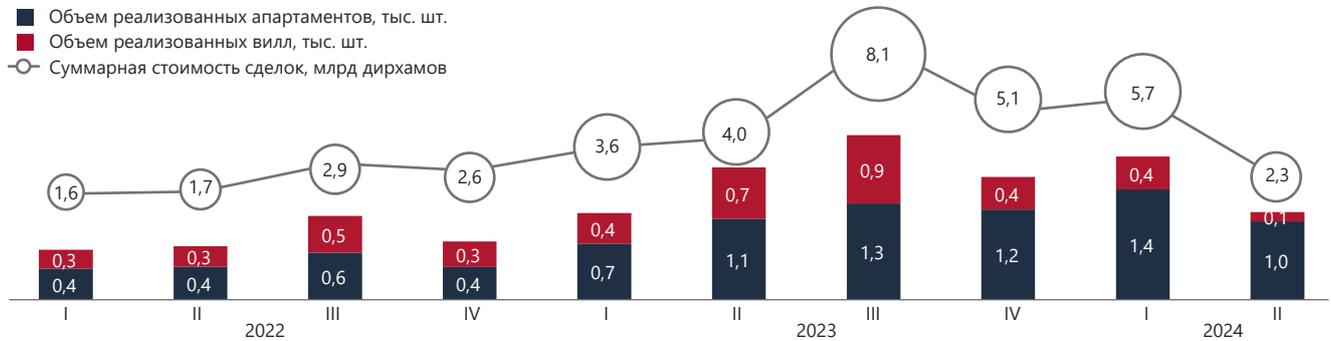
В разрезе сегментов в первой половине 2024 г. более выраженная динамика наблюдалась на рынке готовой недвижимости. Так, в сегменте ready по итогам I пол. 2024 г. было реализовано 1,6 тыс. апартаментов и вилл (+40% за год) на сумму 3,5 млрд дирхамов (+35% за год). Большая часть покупателей была заинтересована в приобретении готовых лотов в связи с удорожанием аренды жилья в регионе – данная тенденция сохраняется не только в столице ОАЭ, но и в Дубае. Кроме того, по данным Boston Consulting Group, в 2024 г. Абу-Даби вошел в топ-5 лучших городов для релокации кадров – сейчас здесь созданы оптимальные

условия для карьерного развития. Заинтересованные «деловые экспаты» также делают выбор в пользу приобретения недвижимости, а не аренды.

В свою очередь, в сегменте off-plan по итогам I пол. 2024 г. объем реализованных лотов составил 3 тыс. шт., что на 5% выше результата аналогичного периода прошлого года. При этом суммарная стоимость сделок достигла 8 млрд дирхамов – годовой прирост в размере 5%.

Среди наиболее ярких событий на рынке новостроек выделяется реализация самого дорогого пентхауса в Абу-Даби в комплексе Nobu Residence от Aldar Properties, расположенного на острове Al Saadiyat. Общая сумма сделки составила 137 млн дирхамов. Примечательно, что прежний рекорд также зафиксирован в данном объекте – была продана скай-вилла за 130 млн дирхамов.

### Динамика объема спроса в сегменте off-plan



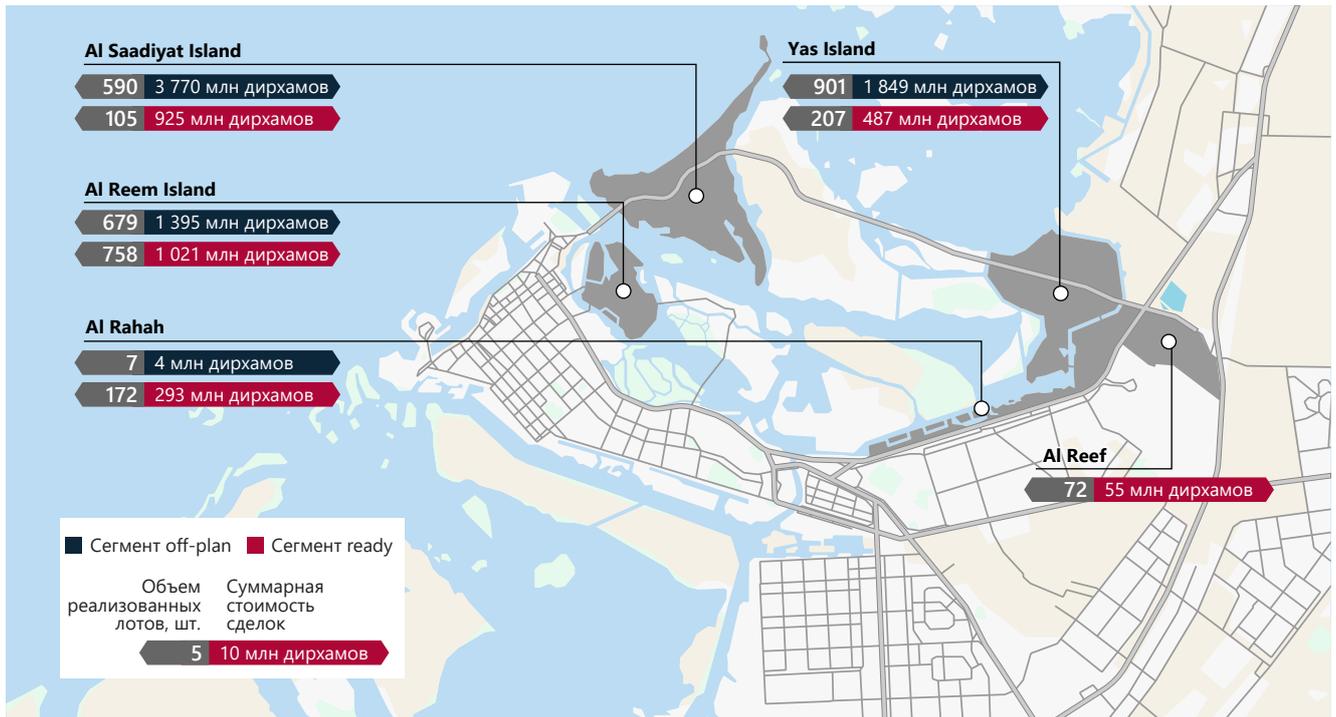
Источник: NF Group Research на основании данных Департамента муниципалитетов и транспорта Абу-Даби и DARI, 2024

### Динамика объема спроса в сегменте ready



Источник: NF Group Research на основании данных Департамента муниципалитетов и транспорта Абу-Даби и DARI, 2024

Спрос в знаковых локациях Абу-Даби в I полугодии 2024 г.



Источник: NF Group Research на основании данных Департамента муниципалитетов и транспорта Абу-Даби и DARl, 2024



## Аренда

В I пол. 2024 г. на рынке аренды жилой недвижимости Абу-Даби было отмечено сохранение позитивного фона, связанного с положительной динамикой ключевых показателей. Учитывая стремительное развитие сегмента off-plan и высокую заинтересованность застройщиков в строительстве новых комплексов, в том числе элитного класса, структура предложения на рынке аренды также активно пополняется новыми объектами. Решение о сдаче недвижимости в аренду дается инвесторам легко ввиду стабильно высокой доходности, наблюдаемой на протяжении последних нескольких лет.

Более того, учитывая статус Абу-Даби как одного из наиболее высокоразвитых и безопасных регионов, средние арендные бюджеты также показали значительные приросты – до 15% в годовом выражении. В целом, по итогам I пол. 2024 г. в знаковых локациях Абу-Даби средний арендный бюджет апартаментов варьировался от 61 до 126 тыс.

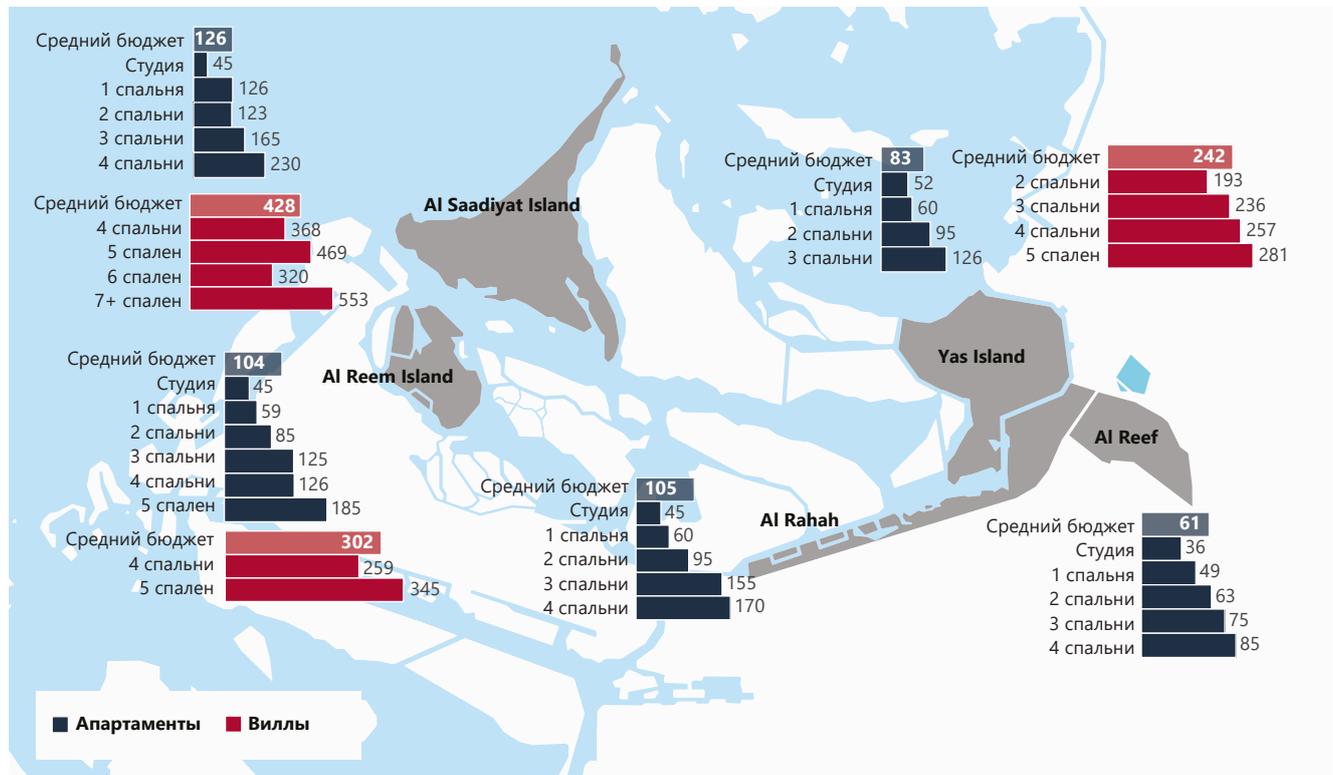
дирхамов/год, при этом самой бюджетной локацией выступил район Al Reef, а самой дорогой – остров Al Saadiyat. В свою очередь, самые доступные виллы за 242 тыс. дирхамов/год в среднем можно было арендовать на острове Yas, а самые дорогие – на острове Al Saadiyat за 428 тыс. дирхамов/год.

Такая положительная динамика ценовых показателей оказала некоторое влияние на структуру спроса. Так, в первой половине 2024 г. основной интерес на рынке аренды формировали состоятельные покупатели, которые были готовы к повышению бюджетов. Те покупатели, которые рассчитывали на более доступные варианты аренды, сделали выбор в пользу приобретения жилья, в частности на рынке готовой недвижимости. При этом важным элементом в формировании покупательского интереса стала также структура предложения, которая с начала 2024 г. преимущественно состояла из объектов элитного класса с высоким порогом входа. Тем не менее спрос

по-прежнему остается достаточно высоким, что позволяет инвесторам свободно повышать арендные бюджеты, особенно в тех случаях, когда объект высокого класса (премиум и выше) и обладает большим набором качественных характеристик.

Впрочем, в ближайшей перспективе стоит ожидать некоторой коррекции арендных бюджетов в отдельных объектах. Это связано с появлением нового инструмента на рынке аренды жилой недвижимости Абу-Даби – в I пол. 2024 г. в столице был запущен официальный Индекс аренды (The Abu Dhabi Rental Index), основной целью которого является обеспечение большей прозрачности рынка наряду с нивелированием завышенных ценовых показателей. Поэтому теперь заинтересованные арендаторы смогут объективно оценивать те или иные объекты и более обоснованно подходить к решению об аренде.

Средний бюджет аренды по типу лота в разрезе районов, тыс. дирхамов/год



Источник: NF Group Research на основании данных DARI, 2024

# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

Обширная география работы:  
вся Россия, страны СНГ,  
Ближний Восток

**6** офисов  
в 4 городах присутствия

**>550**  
экспертов



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:

NF Group  
+7 (495) 023-08-12  
[Nf@nfgroup.ru](mailto:Nf@nfgroup.ru)

NF Group Middle East  
+971 56 901 7849  
[Sales@nfgroup.ae](mailto:Sales@nfgroup.ae)

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

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

*Партнер, региональный директор*  
[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ПРОДАЖА НОВОСТРОЕК

**Софья Пургина**

*Руководитель направления по работе с  
российскими клиентами*  
[sp@nfgroup.ae](mailto:sp@nfgroup.ae)

**Лев Евстратов**

*Директор*  
[levstratov@nfgroup.ru](mailto:levstratov@nfgroup.ru)

