

Рынок жилой недвижимости Дубая



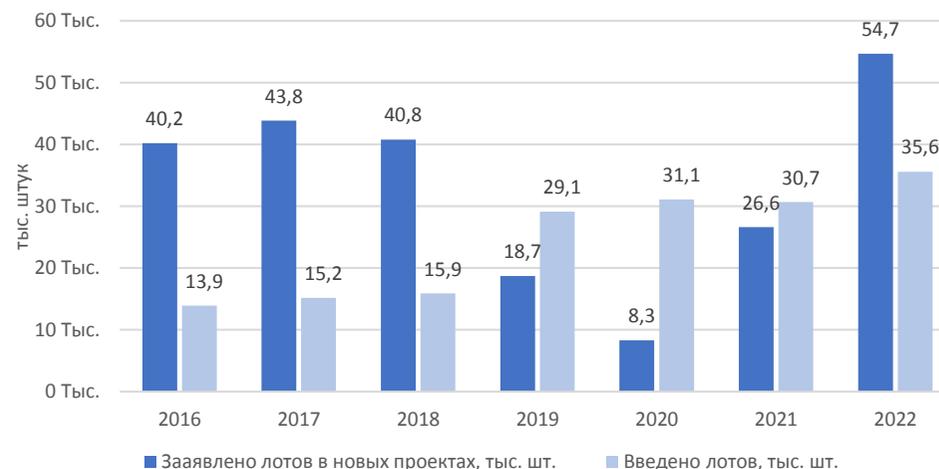
2022

Аналитический обзор рынка

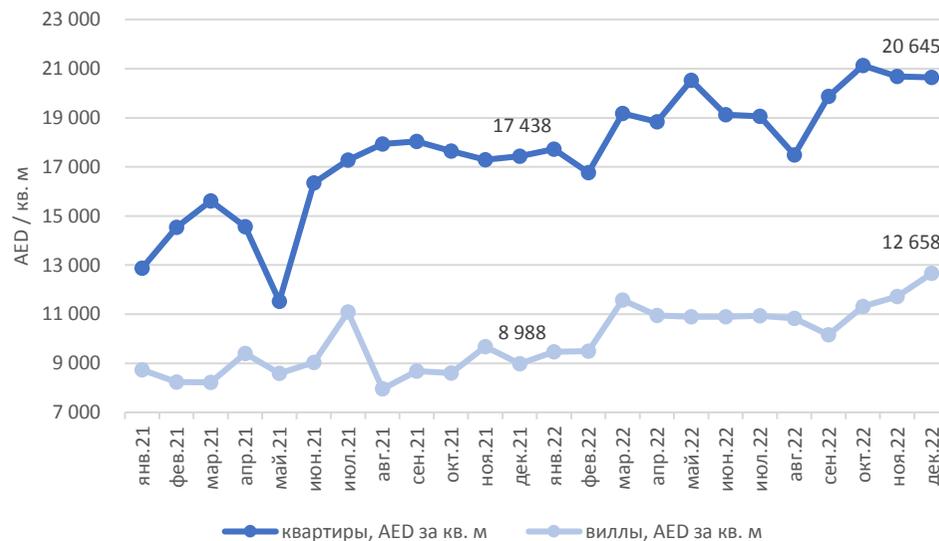
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Дубай активно развивается, на рынок выходит все больше новых проектов, в том числе элитных, большинство из которых реализуются целиком на начальных фазах проекта. В 2022 году зарегистрировано порядка 100 новых комплексов на 54,7 тыс. лотов (в 2 раза больше 2021 года).
- При этом объемы ввода недвижимости пока демонстрируют не столь существенное превышение по сравнению с прошлыми годами: по итогам года разрешение на ввод получено для 35,6 тыс. лотов, что на 17% выше показателя 2021 года (показатель составил 30,7 тыс. лотов).
- По итогам 2022 года средняя стоимость лота в сегменте строящихся комплексов с квартирами увеличилась на 6% по сравнению с прошлым годом и составила 1,4 млн AED, а средняя стоимость виллы на первичном рынке возросла на +34% по сравнению с итогом 2021 года – до 2,6 млн AED за лот.
- Стоимость 1 кв. м квартир на первичном рынке увеличилась на +18% за год и составила 20,6 тыс. AED, а стоимость вилл возросла на +41%, составив 12,7 тыс. AED за 1 кв. м.
- По данным экосистемы Kalinka на основе информации Dubai Land Department, на рынке недвижимости Дубая спрос в 2022 году демонстрировал рекордные показатели: за 2022 год суммарно было заключено 97,3 тыс. сделок, что на 60% превышает показатель сделок за весь 2021 год (61 тыс. сделок), суммарно на 264,9 млрд AED, что на 76% выше, чем в 2021 году.
- Квартальная динамика также продемонстрировала рост. Так, в 4 квартале было заключено 28,8 тыс. сделок суммарно на 81 млрд AED (+13% и +17% к предыдущему кварталу соответственно), из них на первичном рынке квартир и вилл – 15,9 тыс. сделок на 40,2 млрд AED (+16% и +26% к предыдущему кварталу соответственно).
- Рекордным по количеству сделок с недвижимостью в 2022 году стал ноябрь – за месяц было заключено порядка 10,6 тыс. сделок с недвижимостью суммарно на 29,5 млрд AED. Прирост показателей составил +22% к октябрю 2022 года и +52% по сравнению с ноябрем 2021 года по количеству совершенных сделок и +16% к октябрю 2022 года и +65% по сравнению с ноябрем 2021 года по сумме транзакций.
- Показатель спроса во многом вырос за счет увеличения количества сделок на первичном рынке. В 2022 году наблюдалось увеличение

Динамика введенного и заявленного количества лотов в новых проектах Дубая, тыс. шт.



Источник: экосистема Kalinka на основе данных Dubai Land Department
Динамика средневзвешенных цен жилых лотов, AED / кв. м



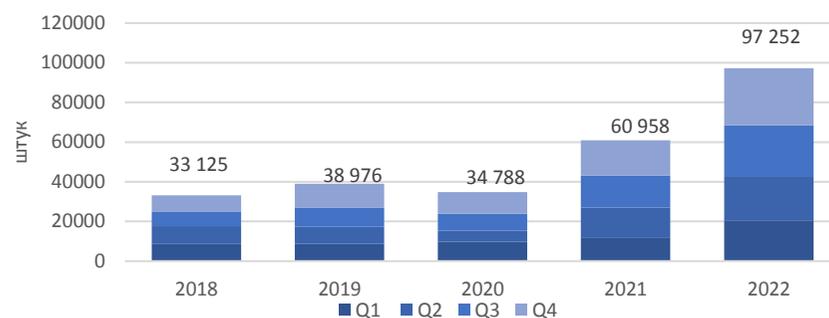
Источник: экосистема Kalinka на основе данных Dubai Land Department

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ. ИТОГИ 2022

числа сделок на первичном рынке с 43% в 2021 году до 53%; доля вторичного рынка составила 47%, соответственно.

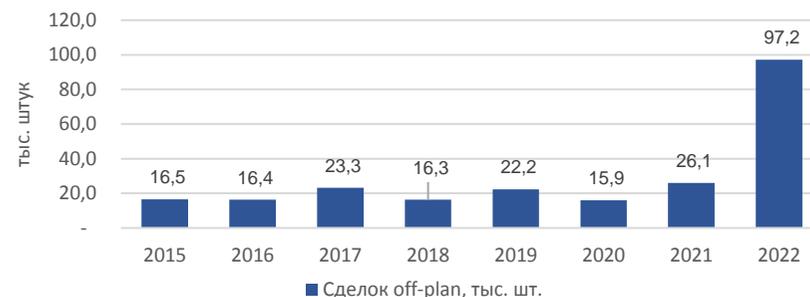
- Количество сделок на первичном рынке (off-plan) жилой недвижимости составило 51,5 тыс., что почти в 2 раза больше показателя за 2021 год. Суммарно на первичном рынке было реализовано недвижимости на 121,1 млрд AED, что в 2,4 раза больше показателя прошлого года.
- Основная доля спроса пришлась на строящиеся проекты с квартирами – 71%, что эквивалентно 37,1 тыс. сделкам на 80,8 млрд AED (+94% по сравнению с 2021 годом, рост количества сделок составил 129% по сравнению с 2021 годом).
- Сегмент строящихся вилл и таунхаусов традиционно занимает меньшую долю в структуре сделок, что связано с низким объемом предложения. Однако сегмент также демонстрирует рекорд продаж на фоне выхода в 2022 году нескольких крупных проектов с виллами, крупнейший из которых – Damas Lagoons. Всего было заключено порядка 14,2 тыс. сделок на 40,3 млрд AED (что в 2 раза больше показателя 2021 года по количеству сделок и на 160% больше – по сумме транзакций).
- Наиболее востребованные районы на рынке новостроек с квартирами в 2022 году: Business Bay, MBR City, Dubai Marina, Jumeirah Village Circle, Downtown Dubai. Сделки на первичном рынке вилл были в основном сконцентрированы в локациях проекта Damas Lagoons, в районе Jabal Ali First и в южной части Дубая.

Динамика количества сделок на рынке недвижимости Дубая, тыс. лотов



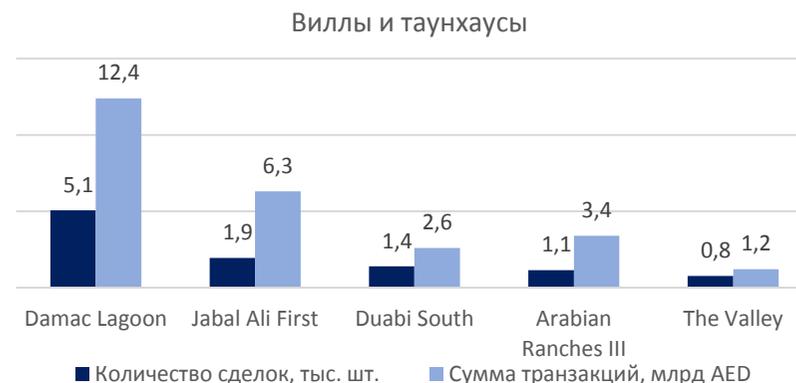
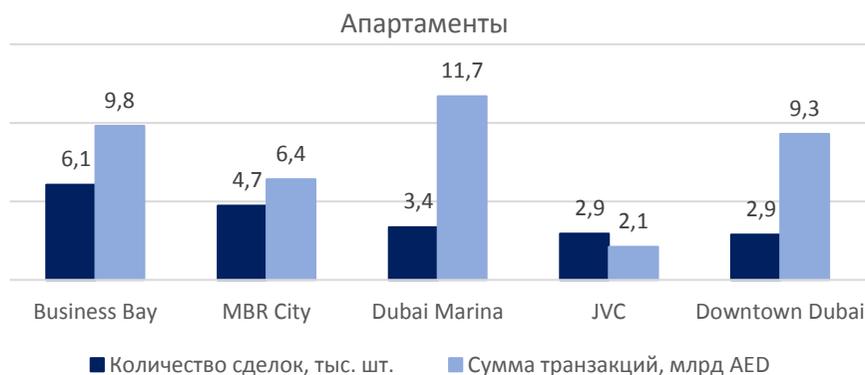
Источник: экосистема Kalinka на основе данных Dubai Land Department

Динамика количества сделок на первичном рынке жилой недвижимости Дубая, тыс. лотов



Источник: экосистема Kalinka на основе данных Dubai Land Department

Топ-5 районов по количеству сделок на первичном рынке жилой недвижимости в Дубае в 2022 году



Источник: экосистема Kalinka на основе данных Dubai Land Department



 www.kalinka-realty.ru

 kalinka@kalinka-realty.ru