

Рынок жилой недвижимости ОАЭ



2023

Аналитический обзор рынка. 1 полугодие 2023

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОАЭ

- В 1-м полугодии 2023 года, несмотря на некоторую коррекцию спроса, наблюдался прирост количества сделок на рынке недвижимости ОАЭ.

Таблица. Сводные показатели спроса на рынке недвижимости ОАЭ

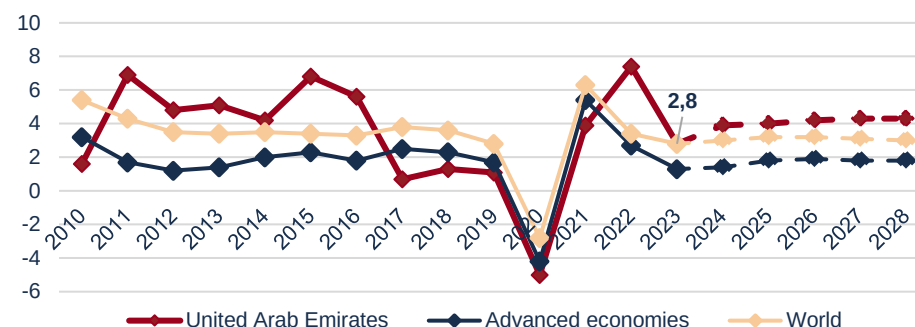
ПОКАЗАТЕЛЬ	1 ПГ. 2022	1 ПГ. 2023	ДИНАМИКА ЗА ПОЛУГОДИЕ
ДУБАЙ			
<i>Всего сделок</i>			
Количество сделок, шт.	42 969	61 242	+43%
Объем сделок, млрд AED	114,4	179,9	+57%
Средний бюджет сделки, AED	2 662 385	2 937 527	+10%
<i>Всего off-plan</i>			
Количество сделок, шт.	21 764	32 960	+51%
Объем сделок, млрд AED	48,5	80,7	+66%
Средний бюджет сделки, AED	2 228 450	2 448 422	+10%
АБУ-ДАБИ			
<i>Всего сделок</i>			
Количество сделок, шт.	3 257	5 162	+58%
Объем сделок, млрд AED	7,3	14,4	+97%
Средний бюджет сделки, AED	2 241 326	2 789 616	+24%
<i>Всего off-plan</i>			
Количество сделок, шт.	1 824	3 643	+100%
Объем сделок, млрд AED	4,1	10,8	+163%
Средний бюджет сделки, AED	2 247 807	2 964 590	+32%
РАС-ЭЛЬ-ХАЙМА			
Количество сделок, шт.	898	1114	+24%
Объем сделок, млрд AED	1,01	1,02	+1%
Средний бюджет сделки, AED	1 124 722	915 619	-19%

Источник: Экосистема Kalinka

Макроэкономика

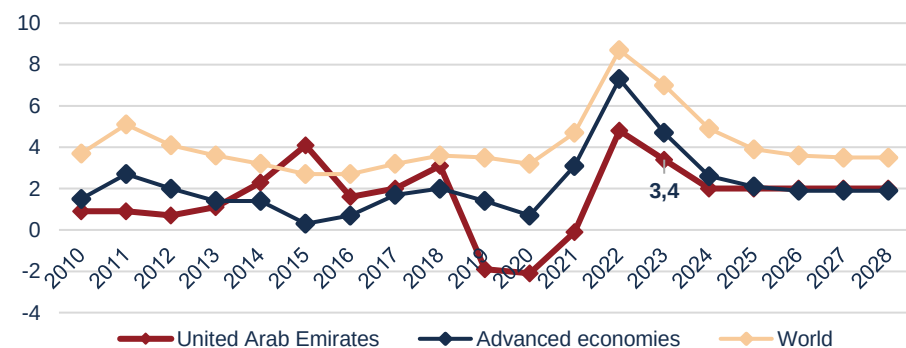
- Прогноз среднего роста ВВП в ОАЭ в 2023 году был снижен с 3,5% до уровня 2,8%, а уровень инфляции составит 3,4%.
- Снижение показателей роста за счет прогнозируемого сокращения добычи нефти. При этом всемирный банк ожидает, что нефтяной сектор экономики ОАЭ вырастет на 4,8% на фоне устойчивого спроса в сфере туризма, строительства и производства в 2023 году.

Динамика роста ВВП в ОАЭ и мире



Источник: Министерство экономики ОАЭ

Динамика уровня инфляции в ОАЭ и мире

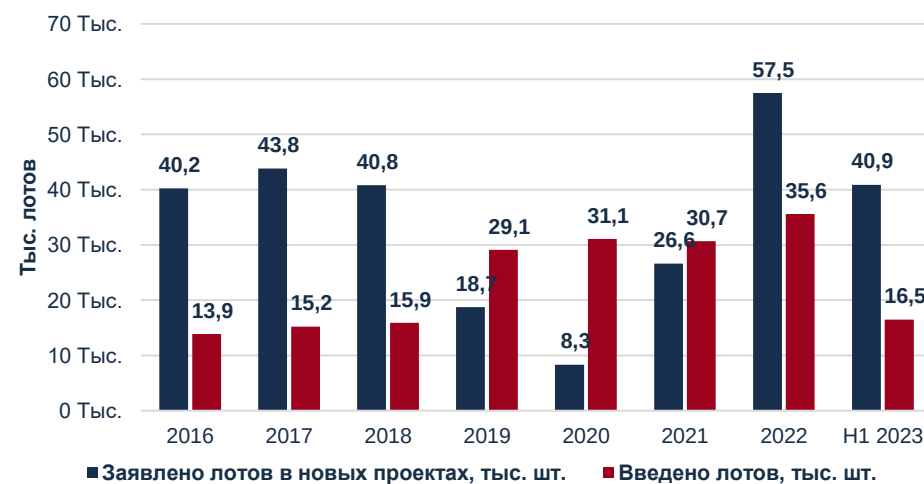


Источник: Международный валютный фонд

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ДУБАЯ

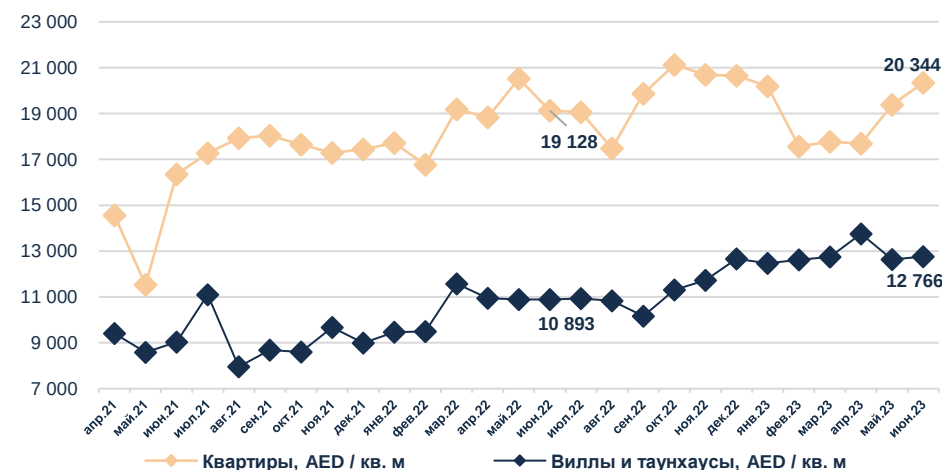
- Дубай продолжает наращивать предложение, объявляя о стартах новых проектов. По данным Экосистемы Kalinka, только во 2-м квартале на рынке было анонсировано 45 новых проектов на 23 тыс. лотов (+28% к показателю 1-го квартала 2023 года и +81% ко 2-му кварталу 2022 года).
- В целом за 1-е полугодие 2023 года было анонсировано более 100 проектов на 40,9 тыс. лотов (+54% к 1-му полугодю 2022 года).
- Объемы ввода недвижимости демонстрируют снижение в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Так, во 2-м квартале 2023 года разрешение на ввод получили проекты всего на 3,1 тыс. лотов, что на 77% меньше показателя 1-го квартала 2023 года (13,4 тыс. лотов).
- За полугодие было введено зданий на 16,5 тыс. лотов, что на 20% меньше, чем было введено в 1-м полугодии 2022 года.
- Средний бюджет лота в сегменте строящихся комплексов с квартирами увеличился на 9% по сравнению с прошлым годом и составил 1,5 млн AED, а средняя стоимость вилл и таунхаусов на первичном рынке возросла на 30% по сравнению с показателем 2-го квартала 2022 года – до 2,4 млн AED за лот.
- Цена 1 кв. м квартир на первичном рынке выросла на 6% за год и составила 20,3 тыс. AED (показатель вырос на 16% к 1-му кварталу 2023 года), а удельная цена вилл и таунхаусов возросла на 17% за год, составив 12,8 тыс. AED за 1 кв. м (0% к 1-му кварталу 2023 года).
- В Дубае наблюдается высокий рост спроса на недвижимость, обусловленный такими факторами как: рост населения, экономическая диверсификация, туризм и иностранные инвестиции. По данным Экосистемы Kalinka на основе данных Dubai Land Department, спрос во 2-м квартале 2023 года продолжает демонстрировать высокие квартальные показатели: суммарно было заключено 30 тыс. сделок, что на 35% превышает показатель 2-го квартала 2022 года. Однако впервые за 2,5 года квартальный показатель демонстрировал снижение относительно предыдущего квартала: показатель 2-го квартала на 2% меньше показателя 1-го квартала 2023 года.

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 (Off-Plan), AED / кв. м



Источник: экосистема Kalinka на основе данных Dubai Land Department

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОАЭ. 1 ПОЛУГОДИЕ 2023

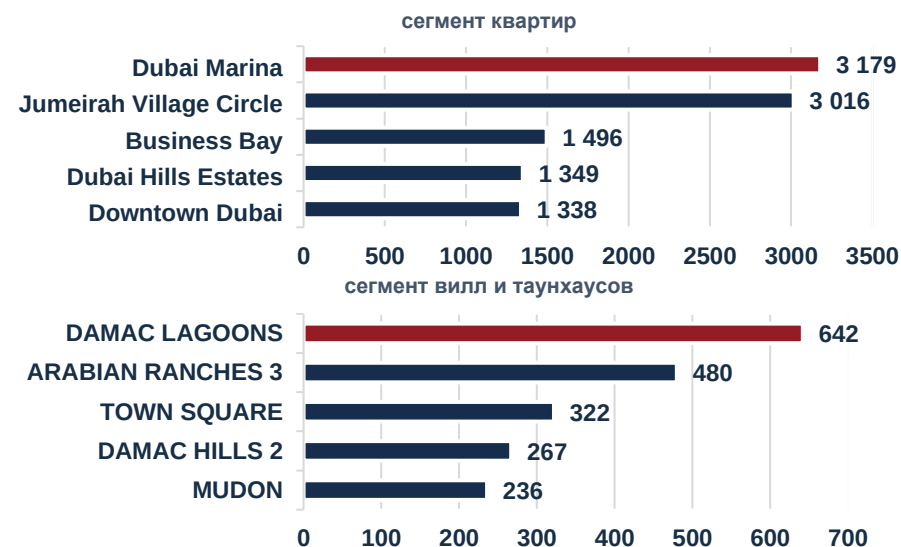
- Суммарно во 2-м квартале было совершено сделок на 91 млрд AED, что на 54% выше показателя годом ранее и на 3% больше, чем в 1-м квартале 2023 года.
- Спрос 1-го полугодия 2023 года составил 61,2 тыс. сделок (+43% к 1-му полугодю 2022 года). В целом в 1-м полугодии 2023 года было совершено сделок на 179,9 млрд AED (+57% к 1-му полугодю 2022 года).
- За прошедший 2-й квартал 2023 года количество сделок с жилой недвижимостью на первичном рынке составило 15,3 тыс. штук, что на 40% больше показателя за аналогичный период 2022 года и на 13% меньше количества сделок в 1-м квартале 2023 года. Суммарно за квартал на первичном рынке недвижимости было реализовано лотов на 38 млрд AED, что на 49% больше показателя аналогичного периода прошлого года и на 13% меньше показателя прошлого квартала.
- В 1-м полугодии 2023 года доля первичного рынка жилой недвижимости Дубая (Off-Plan) за год возросла: по итогам полугодия доля составила 54% (51% во 1-м полугодии 2022 года). Доля вторичного рынка в спросе соответственно равна 46% (против 49% во 1-м полугодии 2022 года).
- В целом в 1-м полугодии 2023 года на первичном рынке было совершено 33,0 тыс. сделок с жилой недвижимостью (+51% к 1-му полугодю 2022 года). Суммарно было реализовано недвижимости на 81 млрд AED (+66% к 1-му полугодю 2022 года).
- Основной спрос за полугодие на первичном рынке, как и ранее, пришелся на проекты с апартаментами, доля которых составила 81% или 26,6 тыс. сделок суммарно на 59,6 млрд AED (+84% и +109% соответственно ко 1-му полугодю 2022 года).
- В сегменте строящихся вилл и таунхаусов всего в 1-м полугодии 2023 года было заключено 6,4 тыс. сделок на 21,1 млрд AED (-13% и +5% соответственно к 1-му полугодю 2022 года).
- Наиболее востребованные районы на рынке новостроек с квартирами во 2-м квартале 2023 года были: Dubai Marina, Jumeirah Village Circle, Business Bay, Dubai Hills Estates, Downtown Dubai.
- Сделки на первичном рынке вилл и таунхаусов были в основном сконцентрированы в локациях проектов Damac Lagoons, Arabian Ranches III, Town Square, Damac Hills 2, Mudon.

Динамика количества сделок на рынке 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 во 2-м квартале 2023 года

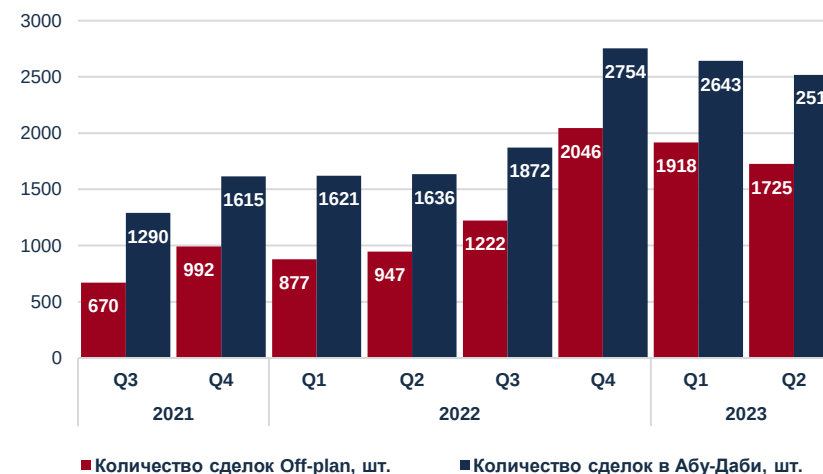


Источник: экосистема Kalinka на основе данных Dubai Land Department

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ АБУ-ДАБИ

- По данным аналитиков Экосистемы Kalinka, во 2-м квартале 2023 года на рынок Абу-Даби вышли 13 новых проектов, 5 из которых представил застройщик Aldar Properties. С начала года рынок пополнился минимум 16 проектами.
- В отличие от рынка недвижимости Дубая, где основной объем предложения представлен квартирами, в Абу-Даби основная доля предложения, и как следствие, сделок приходится на проекты с виллами, таунхаусами и дуплексами. Среди новых проектов 2-го квартала 2023 года в 6 проектах представлены апартаменты и в 7 виллы и таунхаусы.
- В течение 5 кварталов наблюдался рост цен на недвижимость Абу-Даби, однако, 1-й квартал 2023 года оказался заключительным за счет выхода более бюджетных комплексов. Средний бюджет на первичном рынке жилья во 2-м квартале 2023 года составил порядка 2,5 млн AED (+7% ко 2-му кварталу 2022 года и -21% к предыдущему кварталу).
 - Средний бюджет квартиры на первичном рынке (off-plan) в Абу-Даби во 2-м квартале 2023 года составил порядка 1,4 млн AED (-27% ко 2-му кварталу 2022 года);
 - Средний бюджет вилл и таунхаусов составил 3,5 млн AED (+37% ко 2-му кварталу 2022 года).
- Средние цены в наиболее востребованных районах, где иностранцам разрешено покупать недвижимость и оформлять право собственности на нее, находятся в диапазоне от 740 тыс. AED в районе Al Reef до 2,9 млн AED в Al Saadiyat Island.
- Средняя цена в Khalifa City возросла на 36% до 1,2 млн AED, в других районах за квартал наблюдалось небольшое снижение: в Al Reem Island до 1,4 млн AED, в Al Rahah до 1,5 млн AED, в Yas Island до 1,4 млн AED.
- Всего во 2-м квартале 2023 года, по данным аналитиков Экосистемы Kalinka на основе данных цифровой экосистемы DARI при поддержке Департамента муниципалитетов и транспорта (DMT), в Абу-Даби было продано 2,5 тыс. объектов жилой недвижимости. За год отмечалось увеличение показателя более чем на 54% по сравнению со 2-м кварталом 2022 года. При этом относительно 1-го квартала 2023 года показатель снизился на 5%.

Динамика количества сделок на рынке жилой недвижимости Абу-Даби, шт.



Источник: экосистема Kalinka на основе данных DARI при поддержке DMT

Динамика среднего бюджета на первичном рынке жилой недвижимости Абу-Даби, тыс. AED

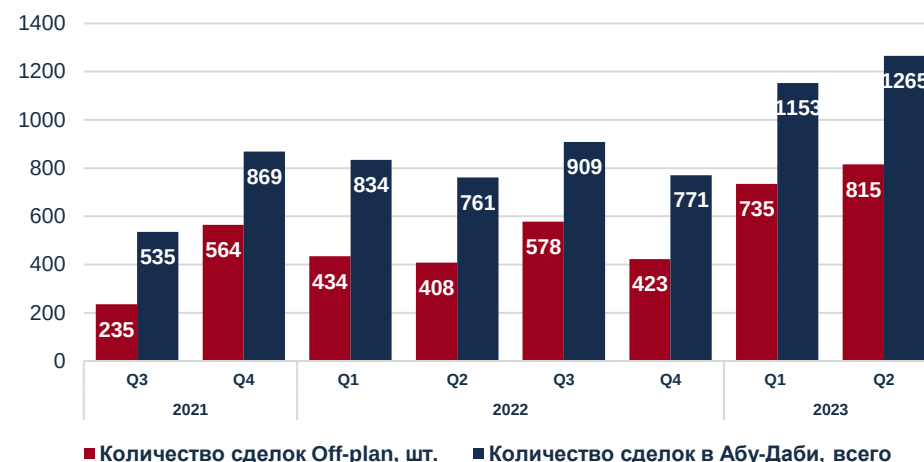


Источник: экосистема Kalinka на основе данных DARI при поддержке DMT

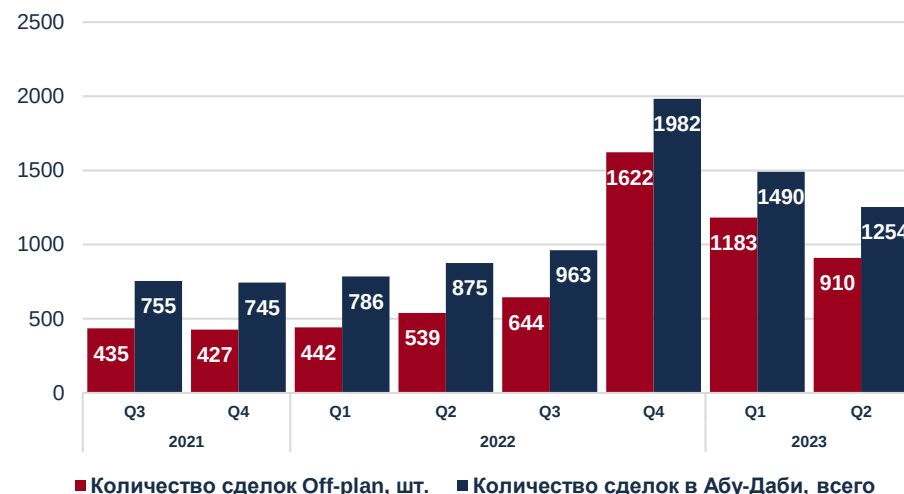
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОАЭ. 1 ПОЛУГОДИЕ 2023

- Суммарно во 2-м квартале 2023 года было реализовано недвижимости на 6,2 млрд AED (+64% ко 2-му кварталу 2022 года и -25% к предыдущему кварталу).
- В целом в 1-м полугодии 2023 года было совершено 5,2 тыс. сделок (+58% к 1-му полугодию 2022 года) суммарно на 14,4 млрд AED (+97% к 1-му полугодию 2022 года).
- Рост спроса за прошедший год связан с увеличением продаж на первичном рынке и выходом нового предложения. Позитивное влияние на спрос также оказали новые правила, касающиеся резидентских виз, включая золотую визу сроком на 10 лет.
- За прошедший год структура спроса изменилась, а доля новостроек в спросе возросла с 58% до 68%. На первичном рынке отмечается увеличение спроса на 82%, а на вторичном рынке – на 15% по сравнению со 2-м кварталом 2022 года.
- Общая сумма реализованных лотов на первичном рынке (off-plan) в 1-м полугодии составила 3 643 лота суммарно на 10,8 млрд AED, что на 100% и 162% соответственно превышает показатели 1-го полугодия 2022 года.
- На малоэтажные проекты на первичном рынке в Абу-Даби в 1-м полугодии 2023 года пришлось 57% сделок против 54% в 1-м полугодии 2022 года. Общее количество сделок с виллами и таунхаусами составило порядка 2,7 тыс. лотов суммарно на 10,9 млрд AED, что на 65% и 120% соответственно больше, чем в 1-м полугодии 2022 года.
- Из них большая часть сделок (76%) пришлась именно на сделки на первичном рынке – 2 093 сделки суммарно на 8,6 млрд AED (соответственно в 2,1 раз и в 3,6 раз больше, чем в 1-м полугодии 2022 года).
- Количество сделок с квартирами составило 2,4 тыс. лотов на 3,5 млрд AED, что на 52% и 50% соответственно больше сделок, чем в 1-м полугодии 2022 года. Из них 64% сделок произошло на первичном рынке жилья.

**Динамика количества сделок на рынке жилой недвижимости
Абу-Даби, шт.
Квартиры**



Виллы и таунхаусы



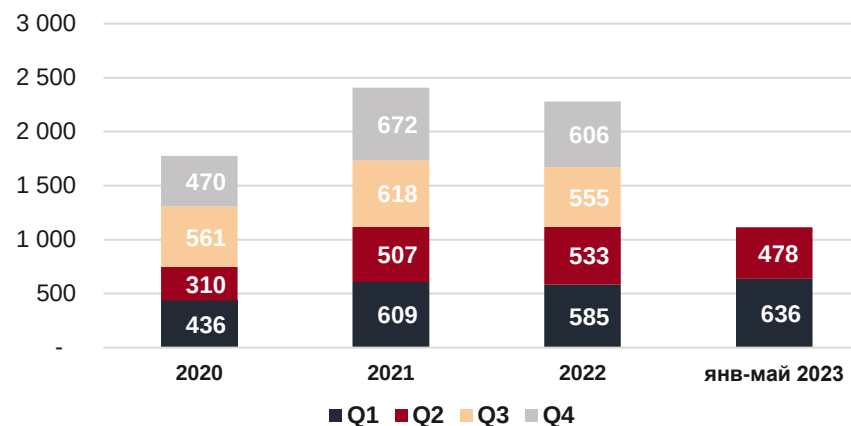
Источник: экосистема Kalinka на основе данных DARI при поддержке DMT

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РАС-ЭЛЬ-ХАЙМА

- На фоне роста количества сделок в эмиратах растет и интерес к северному эмирату – Рас-Эль-Хайма. В последние годы власти эмирата нацелены на увеличение количества туристического потока, в результате фиксируется рост экономических показателей.
- На фоне роста интереса к посещению эмирата и растет и интерес к приобретению недвижимости со стороны иностранных покупателей. Так, в числе наиболее часто посещающих эмират иностранцев с 2022 года – туристы из России, Казахстана и Великобритании.
- На фоне роста посещаемости возрастает и количество заключенных сделок с недвижимостью. Более 60% сделок приходится на внутренних покупателей, порядка 40% – на сделки с иностранными покупателями.
- Наиболее активно в 2022 году приобретали недвижимость в эмирате жители Индии (13% спроса) и Великобритании (12%).
- За 2022 год количество сделок россиян с недвижимостью в Рас-Эль-Хайме возросло на 48% по сравнению с прошлым годом. Однако доля россиян в целом среди иностранных покупателей составляет порядка 8%.
- В целом по эмирату за 5 месяцев 2023 года, по данным аналитиков Экосистемы Kalinka на основе данных Government of Ras Al Khaimah, было заключено 1 114 сделок с недвижимостью (+24% к аналогичному периоду 2022 года).
- Суммарно за этот период было реализовано недвижимости на 1,02 млрд AED, что на 1,5% больше, чем за аналогичный период 2022 года.
 - Сделок с апартаментами было заключено 347 шт. на 183 млн AED (+45% и +65% за год соответственно);
 - Сделок с виллами было заключено 83 шт. на 136 млн AED (+26% и +37% за год соответственно).
- Средний бюджет востребованного апартамента за 5 месяцев 2023 года составил 527 тыс. AED, что в 4 раза ниже, чем в Дубае.
- Средний бюджет востребованной виллы за 5 месяцев 2023 года составил 1,6 млн AED, что в 2 раза ниже, чем в Дубае.

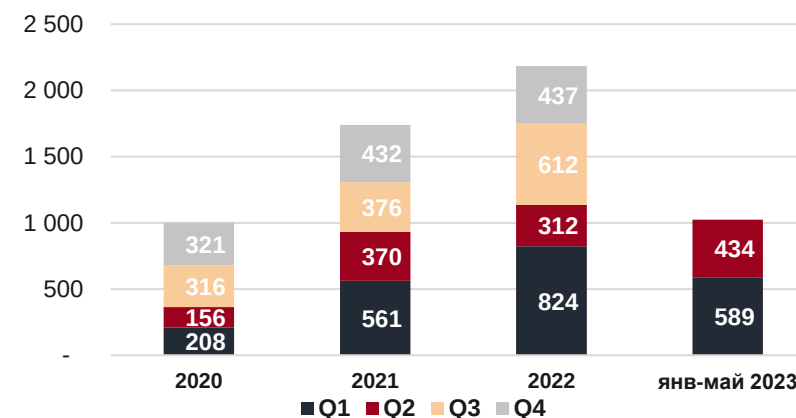
- Наиболее популярные районы Рас-Эль-Хайма у покупателей: Al Hamra и Al Marjan.

Динамика количества сделок на рынке жилой недвижимости Рас-Эль-Хайма, шт.



Источник: экосистема Kalinka на основе данных Ras Al Khaimah Municipality

Динамика объема сделок на рынке жилой недвижимости Рас-Эль-Хайма, млн AED



Источник: экосистема Kalinka на основе данных Ras Al Khaimah Municipality



 www.kalinka-realty.ru

 kalinka@kalinka-realty.ru