



ДЕПАРТАМЕНТ СТРАТЕГИЧЕСКОГО КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

3 КВАРТАЛ 2023



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РЫНКИ ДУБАЙ, АБУ-ДАБИ



ОАЭ. ИТОГИ СПРОСА Q1-3 2023

Таблица. Сводные показатели спроса на рынке недвижимости ОАЭ

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Q1-3 2022 | Q1-3 2023 | ДИНАМИКА |
|------------------------|-----------|-----------|----------|
| ДУБАЙ | | | |
| Всего сделок | | | |
| Количество сделок, шт. | 68 472 | 92 641 | +35% |
| Объем сделок, млрд AED | 183,9 | 277,4 | +51% |
| Всего off-plan | | | |
| Количество сделок, шт. | 35 553 | 49 163 | +38% |
| Объем сделок, млрд AED | 80,3 | 129 | +61% |
| АБУ-ДАБИ | | | |
| Всего сделок | | | |
| Количество сделок, шт. | 5 128 | 9 200 | +79% |
| Объем сделок, млрд AED | 12,0 | 29,3 | +144% |
| Всего off-plan | | | |
| Количество сделок, шт. | 3 045 | 6 790 | +123% |
| Объем сделок, млрд AED | 6,9 | 23,6 | +242% |
| РАС-ЭЛЬ-ХАЙМА | | | |
| Количество сделок, шт. | 1484 | 2103 | +42% |
| Объем сделок, млрд AED | 1,4 | 2,1 | +50% |

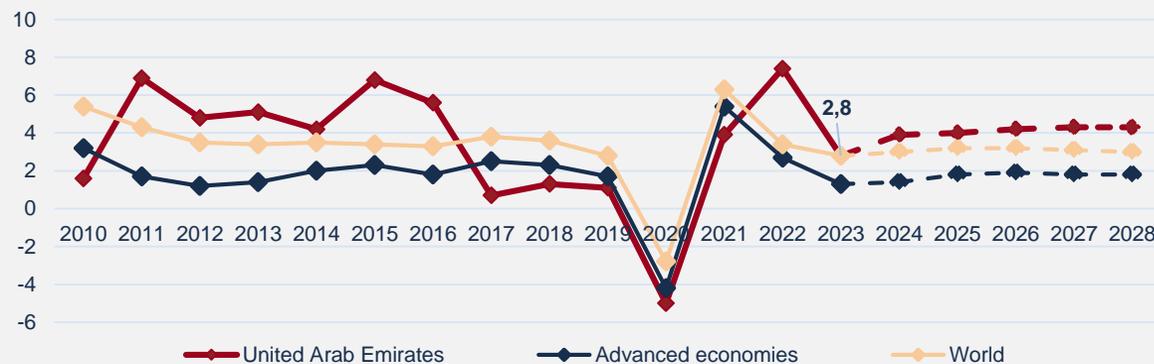


- На фоне волатильности курса часть россиян переориентировались на покупку недвижимости в России (с целью вложений), либо отложили покупку
- Покупателям интересно вложение с точки зрения инвестиций

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 нефтефтяной 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



Динамика уровня инфляции в ОАЭ и мире

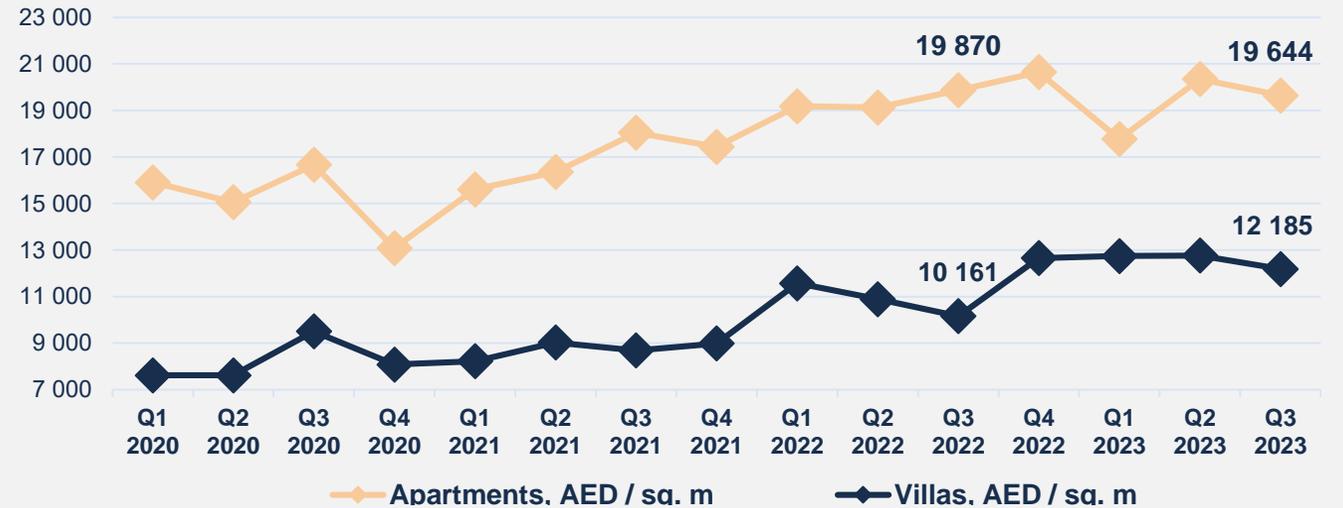


КЛЮЧЕВЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ. ОАЭ РЕЗУЛЬТАТЫ. Q3 2023

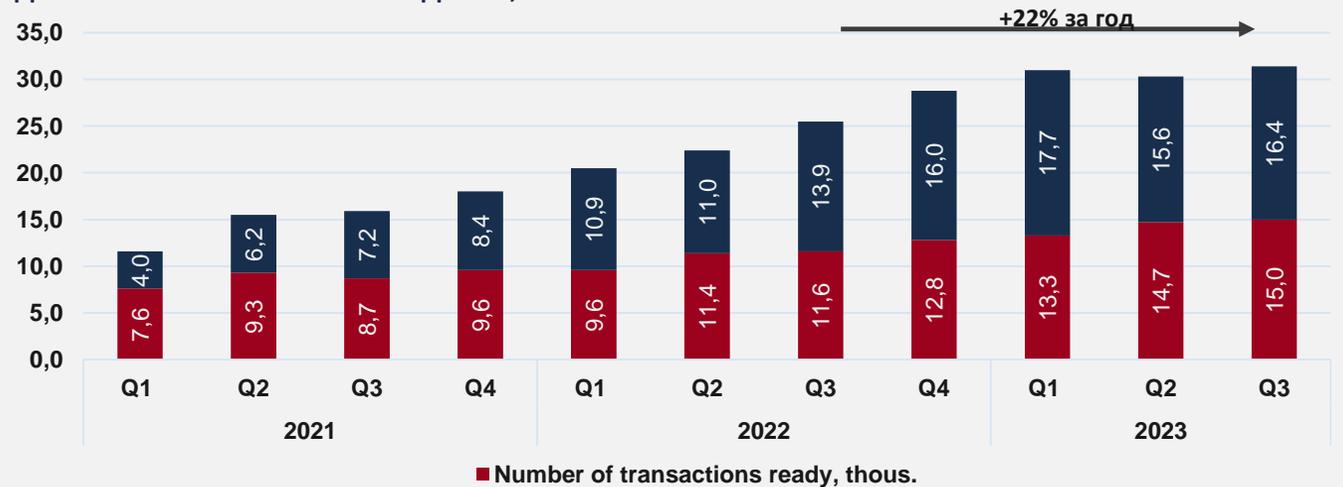
ОАЭ(ДУБАЙ)

- Количество сделок за Q3 2023 - 31,4 тыс. сделок (+23% YoY и +4% QoQ) на 97,5 млрд AED (+40% YoY и +7% QoQ)
- Первичный рынок: 16,4 тыс. сделок (+18% YoY и +5% QoQ) на 43 млрд AED (+35% YoY и +10% QoQ)
- Из них:
 - Первичный рынок апартаментов: 12,6 тыс. сделок (+25% YoY и -3% QoQ) на 29 млрд AED (+36% YoY и -3% QoQ)
 - Первичный рынок вилл: 4,1 тыс. сделок (+13% YoY и +78% QoQ) на 22 млрд AED (+112% YoY и +214% QoQ)
- Цена 1 кв. м апартаментов – 19,6 тыс. AED (-3% QoQ и -1% YoY)
- Цена 1 кв. м вилл – 12,2 тыс. AED (-4% QoQ и +20% YoY)

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ В ДУБАЕ



ДИНАМИКА СПРОСА НА РЫНКЕ ДУБАЙ, ТЫС.



ОАЭ РЕЗУЛЬТАТЫ. Q3 2023. ДУБАЙ

Новые проекты Q3 2023: 48 проектов

Новые проекты 2023: 84 проекта



Nautica
Место: Dubai Maritime City
Девелопер: Select Group
1,2 bedroom апартаменты
Цены: from 1,352k AED



Damac Casa Tower
Место: Dubai Media City
Девелопер: Damac Properties
1,2,3 bedroom апартаменты и пентхаусы
Цены: от 680k AED



Central Park Plaza
Место: City Walk
Девелопер: Meraas
1-4 bedroom апартаменты, пентхаусы, таунхаусы
Цены: от 743k AED

Старт продаж на новом острове Palm Jebel Ali by Nakheel!



Всего вилл: 566
Девелопер: Nakheel
Цены: от 18 млн AED
Мин ROI: ~40% за 3 года



ТОП-10 ПРОЕКТОВ ПО СПРОСУ В ДУБАЕ Q1-3 2023

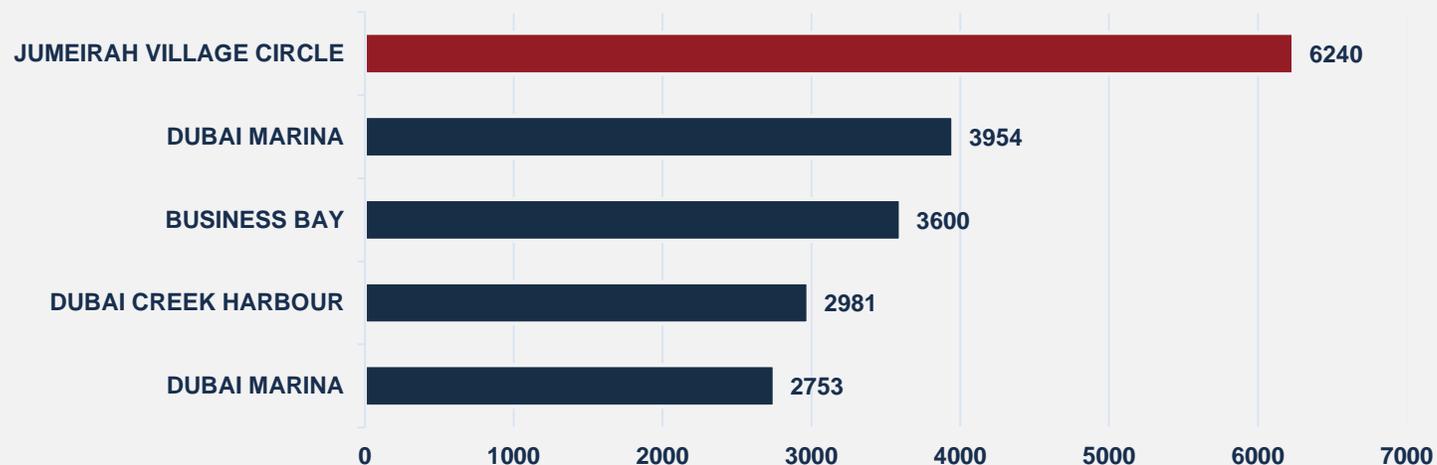
| АПАРТАМЕНТЫ OFF-PLAN Название проекта | Количество о сделок, шт. | Ср. бюджет, млн AED | Ср. бюджет, млн \$ |
|--|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| SOBHA HARTLAND - CREST GRANDE | 456 | 2,46 | 0,66 |
| KYOTO BY ORO24 | 445 | 0,79 | 0,21 |
| CREEK WATERS 2 | 351 | 2,86 | 0,77 |
| CANAL HEIGHTS | 284 | 1,90 | 0,51 |
| FASHIONZ 1 BY DANUBE | 268 | 1,14 | 0,31 |
| VIEWZ 2 BY DANUBE | 261 | 1,64 | 0,44 |
| DESIGN QUARTER | 260 | 2,82 | 0,76 |
| SOBHA HARTLAND WAVES OPULENCE | 242 | 2,54 | 0,69 |
| VIEWZ 1 BY DANUBE | 231 | 1,58 | 0,43 |
| BAYVIEW | 225 | 8,42 | 2,27 |

| ВИЛЛЫ И ТАУНХАУСЫ Название проекта | Количество о сделок, шт. | Ср. бюджет, млн AED | Ср. бюджет, млн \$ |
|--|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| MOHAMMED BIN RASHID AL MAKTOUM CITY DISTRICT ONE WEST - PHASE 1 | 444 | 16,35 | 4,42 |
| THE VALLEY - RIVANA | 432 | 3,55 | 0,96 |
| DAMAC HILLS (2) - CAMELIA | 343 | 1,52 | 0,41 |
| DAMAC LAGOONS - MYKONOS | 339 | 2,79 | 0,75 |
| DAMAC LAGOONS - MOROCCO 1 | 295 | 4,47 | 1,21 |
| ARABIAN RANCHES LLL - MAY | 238 | 2,78 | 0,75 |
| MUDON AL RANIM 6 | 223 | 2,77 | 0,75 |
| MOHAMMED BIN RASHID AL MAKTOUM CITY, DISTRICT 11- OPAL GARDENS | 192 | 8,05 | 2,17 |
| MUDON AL RANIM 5 | 125 | 2,80 | 0,76 |
| SOUTH BAY 2 | 113 | 3,25 | 0,88 |

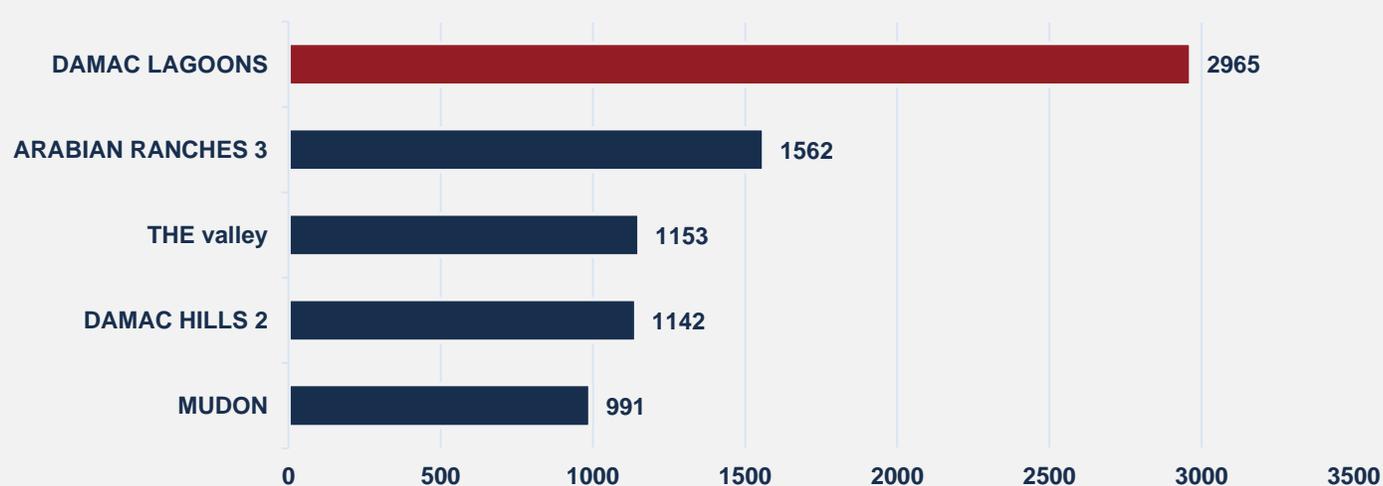


ТОП-5 РАЙОНОВ В ДУБАЕ ПО СПРОСУ

Топ районов в сегменте квартир Q1-Q3 2023



Топ районов в сегменте вилл и таунхаусов Q1-Q3 2023



ТЕЗИСЫ И ТРЕНДЫ ДУБАЙ И ОАЭ. Q3 2023

- Средний рост ВВП в ОАЭ в 2023 году прогнозируется 2,8%
- Прогнозируется, что уровень инфляции составит 3,4%
- Всемирный банк ожидает, что нефтяная экономика ОАЭ вырастет на 4,8% в 2023 году
- В октябре на фоне конфликта Израиля и Палестины может быть ухудшение обстановки
- В Дубае наблюдается устойчивый рост спроса на недвижимость, обусловленный такими факторами, как рост населения, экономическая диверсификация, туризм и иностранные инвестиции (Китай, ближайшие страны)
- Снижение спроса со стороны россиян со Q2 2023, доля россиян в общем спросе по оценкам составляет менее 5%
- Продолжение тенденции рекордного количества сделок за квартал на рынке недвижимости (30 тыс. шт. в Q3 2023)
- Средневзвешенная цена на апартаменты выросла за год на 6% (20,3 тыс. AED за кв. м), цена на виллы и таунхаусы также выросла на 6% (12,8 тыс. AED за кв. м)

Первичный рынок Q3 2023 (динамика к Q3 2022)

| Количество сделок, тыс. шт. | Объем сделок, млн \$ |
|-----------------------------|----------------------|
| 16,2 (+17%) | 13 635 (+50%) |

Первичный рынок Q1-3 2023 (динамика к Q1-3 2022)

| Количество сделок, тыс. шт. | Объем сделок, млн \$ |
|-----------------------------|----------------------|
| 49,2 (+38%) | 35 400 (+63%) |

Вторичный рынок Q3 2023 (динамика к Q3 2022)

| Количество сделок, тыс. шт. | Объем сделок, млн \$ |
|-----------------------------|----------------------|
| 15,0 (+29%) | 23 300 (+13%) |

Вторичный рынок Q1-3 2023 (динамика к Q1-3 2022)

| Количество сделок, тыс. шт. | Объем сделок, млн \$ |
|-----------------------------|----------------------|
| 43,0 (+32%) | 75 500 (+22%) |

КЛЮЧЕВЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ. ОАЭ РЕЗУЛЬТАТЫ. Q3 2023

ОАЭ (АБУ-ДАБИ)

Сделок на рынке Абу-Даби в Q3 2023:
3,6 тыс. сделок (+93% YoY и +23% QoQ) на AED 13,8 млрд (+194% YoY и +89% QoQ)

Сделки на первичном рынке:
2759 сделок (+126% YoY и +31% QoQ) на AED 11,8 млрд (+269% YoY и +123% QoQ)

Из них:

Первичный рынок апартаментов:
1033 сделки на 1,6 млрд AED

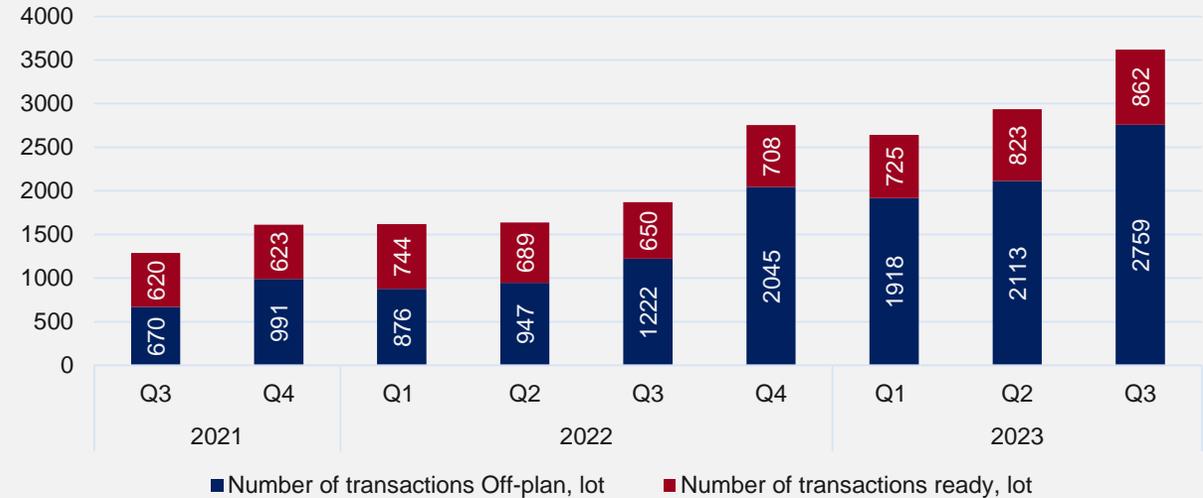
Первичный рынок вилл:
1726 сделок на 10,2 млрд AED

Средний бюджет – 4,3 млн AED (+65% YoY и +72% QoQ)

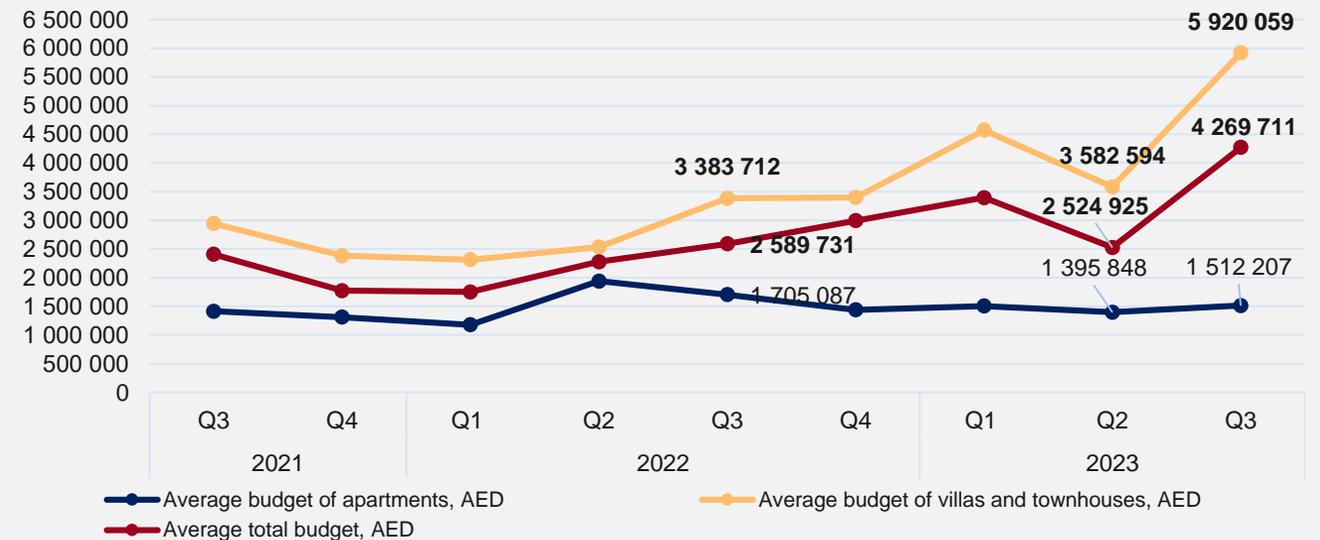
Средний бюджет апартаментов – 1,5 млн AED (-12% YoY и +7% QoQ)

Средний бюджет вилл и таунхаусов – 5,9 млн AED (+74% YoY и +64% QoQ)

ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК НА РЫНКЕ АБУ-ДАБИ, ШТ.



ДИНАМИКА СРЕДНЕГО БЮДЖЕТА СДЕЛКИ, AED



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ АБУ-ДАБИ. Q3 2023



Yas Acres North Bay by Aldar Properties



Sea-Front Mansion by Ohana Development



Gardenia Bay by Aldar Properties



Murjan Al Saadiyat by AMS Real Estate Management



Perla 3 by Reportage Properties



Vista 3 by Reportage Properties

РАС-АЛЬ-ХАЙМА. Q3 2023

Количество сделок на рынке Рас-Аль-Хайма за 8 месяцев 2023:
2103 сделки(+42% к янв. – авг. 2022)

Объем сделок AED 2,1 млрд (+50% к янв.-авг. 2022)

- Апартаменты – 889 сделок на AED 441 млн(+124% и+136%)
- Виллы и таунхаусы – 154 сделок на AED 269 млн (+13% и +39%)

Средний бюджет апартаментов за 8 месяцев 2023: 496 тыс. AED

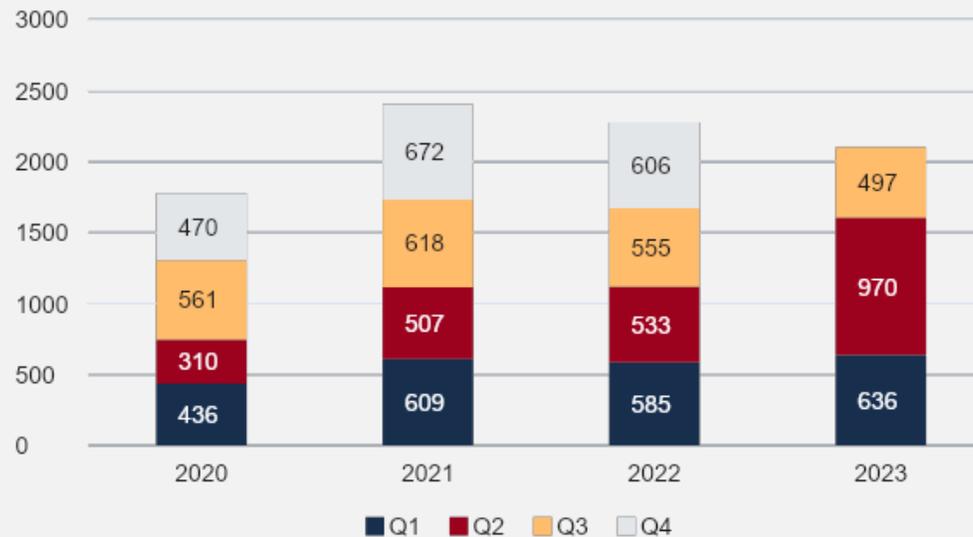
Средний бюджет вилл за 8 месяцев 2023: 1,7 млн AED

Наиболее популярные районы: Al Hamra и Al Marjan

ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК НА РЫНКЕ РАС-ЭЛЬ-ХАЙМА, ШТ.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА СДЕЛОК НА РЫНКЕ РАС-ЭЛЬ-ХАЙМА, МЛН AED



Источник: Government of Ras Al Khaimah

ПРОЕКТЫ РАС-АЛЬ-ХАЙМА. Q3 2023



Oceano by Luxe Developers
Price from 4,2 mln AED



Cape Hayat by Rak properties PJSK
Price from 0,6 mln AED



Marbella Villas by Rak properties PJSK
Price from 2,1 mln AED



- Появление новых проектов в эмирате
- Рост спроса на недвижимость
- Инвестиционный потенциал локации высокий
- Увеличение доли Калинки



Bay Residences by Rak properties PJSK
Price from 0,9 mln AED



Porto Playa by Ellington Properties
Price from 0,8 mln AED



Gateway Residences II by Rak properties PJSK
Price from 0,9 mln AED



Falcon Island by Al Hamra
Price from 2,9 mln AED



Al Mahra Resort by Fam Holding
Price from 1,0 mln AED



Ellington Views by Ellington



- В Дубае, Абу-Даби и Рас-Эль-Хайме наблюдается устойчивый рост спроса на недвижимость, обусловленный такими факторами, как рост населения, экономическая диверсификация, туризм и иностранные инвестиции (Китай, ближайшие страны)
- Доля русских в спросе значительно снизилась как за счет сезонности, так и на фоне экономической ситуации
- Продолжение тенденции высокого количества сделок за квартал на рынке недвижимости (Максимальное количество в Дубае - 30 тыс. шт. в Q3 2023)
- Рост цен по всем сегментам: на динамику цен оказывает влияние также структура предложения по классам в виду вывода на продажу лотов в проектах небольшими пулами и очередями
- Средний бюджет востребованного апартаментов на первичном рынке в Дубае составил 1,2 млн AED, средний бюджет востребованной виллы Off-plan в Дубае составил 2,9 млн AED
- Средний бюджет апартаментов на первичном рынке в Абу-Даби составил 1,5 млн AED, средний бюджет покупки виллы/таунхауса составил 5,9 млн AED
- Растущий рынок – Рас-Эль-Хайма, где средний бюджет востребованного апартаментов составил 0,5 млн AED (что в 3 раза ниже, чем в Дубае), средний бюджет востребованной виллы – 1,7 млн AED (что в 2 раза ниже, чем в Дубае)



- Покупателям интересно вложение с точки зрения инвестиций – рост спроса на Абу-Даби и Рас-Эль-Хайму
- Преимущество – наличие аналитики и экспертизы для поиска выгодных с точки зрения инвестиций объектов



Kalinka

GROUP SINCE 1999