

Рынок жилой недвижимости ОАЭ



2023

Аналитический обзор рынка. Итоги 2023

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОАЭ

- В 2023 году наблюдался прирост количества сделок на рынке недвижимости ОАЭ.

Таблица. Сводные показатели спроса на рынке недвижимости ОАЭ

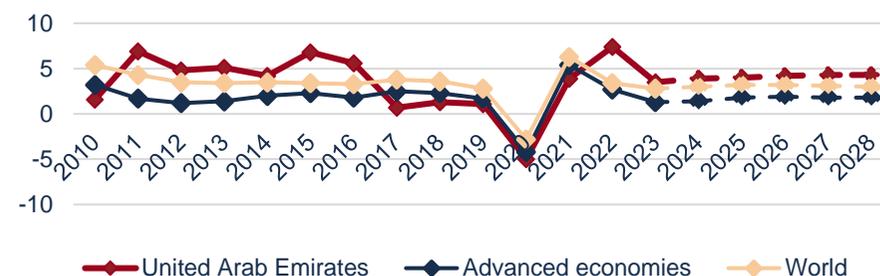
| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2022 | 2023 | ДИНАМИКА |
|----------------------------|-----------|-----------|----------|
| ДУБАЙ | | | |
| <i>Всего сделок</i> | | | |
| Количество сделок, шт. | 97 252 | 128 071 | +32% |
| Объем сделок, млрд AED | 264,9 | 399,9 | +51% |
| Средний бюджет сделки, AED | 2 723 851 | 3 120 925 | +15% |
| <i>Всего off-plan</i> | | | |
| Количество сделок, шт. | 51 491 | 69 017 | +34% |
| Объем сделок, млрд AED | 120,5 | 190,0 | +58% |
| Средний бюджет сделки, AED | 2 340 215 | 2 448 422 | +18% |
| АБУ-ДАБИ | | | |
| <i>Всего сделок</i> | | | |
| Количество сделок, шт. | 7 881 | 13 491 | +72% |
| Объем сделок, млрд AED | 19,9 | 43,2 | +118% |
| Средний бюджет сделки, AED | 2 529 356 | 3 205 444 | +27% |
| <i>Всего off-plan</i> | | | |
| Количество сделок, шт. | 5 090 | 10 118 | +99% |
| Объем сделок, млрд AED | 13,0 | 35,5 | +173% |
| Средний бюджет сделки, AED | 2 549 913 | 3 504 085 | +37% |
| РАС-ЭЛЬ-ХАЙМ | | | |
| Количество сделок, шт. | 2 279 | 2 899 | +28% |
| Объем сделок, млрд AED | 2,2 | 3,2 | +50% |
| Средний бюджет сделки, AED | 958 337 | 1 119 585 | +17% |

Источник: Экосистема Kalinka

Макроэкономика

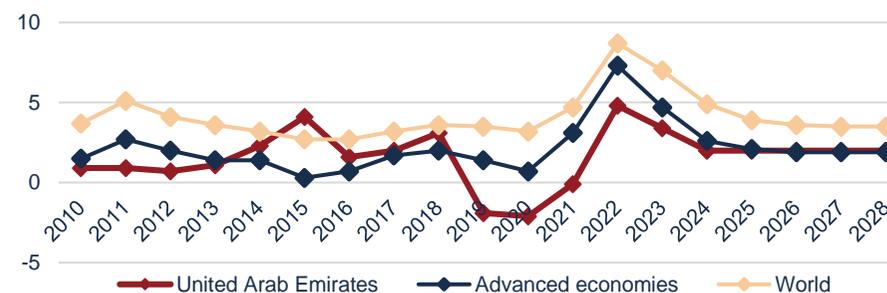
- Рост экономики ОАЭ обусловлен устойчивым спросом в туристическом секторе, секторе недвижимости, транспортном и производственном секторах. Прогноз FAV среднего роста ВВП в ОАЭ в 2024 году составил 4%.
- Уровень инфляции в 2023–2024 гг. прогнозируется на уровне 2,3%.
- Снижение показателей роста за счет 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.

Динамика роста ВВП в ОАЭ и мире



Источник: Министерство экономики ОАЭ

Динамика уровня инфляции в ОАЭ и мире

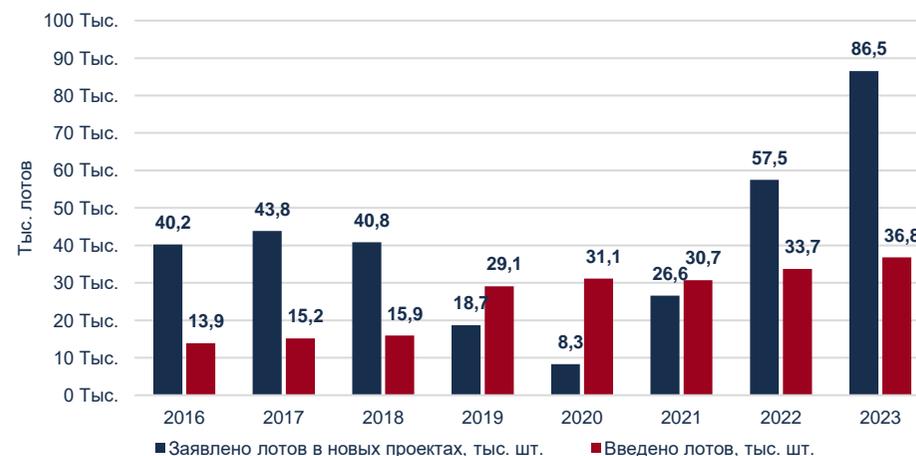


Источник: Международный валютный фонд

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ДУБАЯ

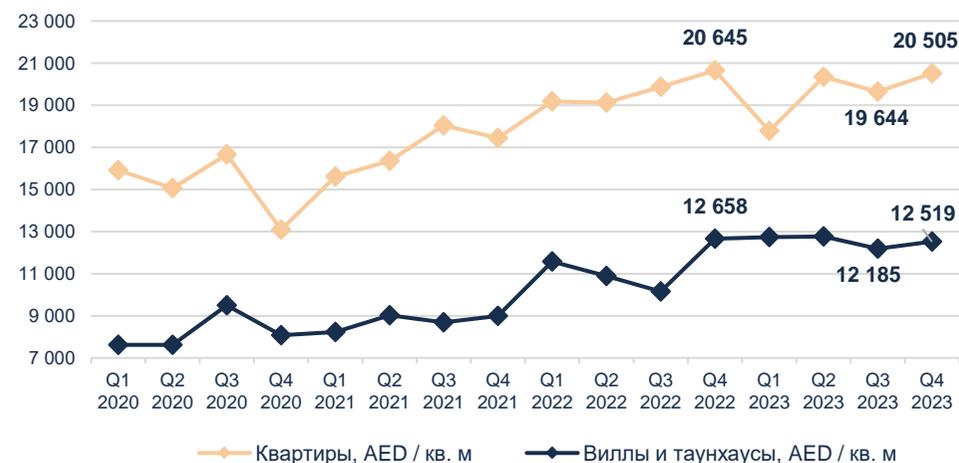
- Дубай продолжает увеличивать объем предложения, застройщики активно объявляют старты продаж новых проектов. По данным Экосистемы Kalinka, за 2023 год было анонсировано 86,5 тыс. лотов (+50% к показателю 2022 года).
- Несмотря на рост количества анонсированных лотов, фактический объем ввода жилой недвижимости не сильно превысил показатели прошлого года. Так, за 2023 год было введено 36,8 тыс. лотов, что на 9% больше показателя 2022 года.
- Средний бюджет лота в сегменте строящихся комплексов с квартирами по итогам 2023 года увеличился на 20% по сравнению с итогом 2022 года и составил 2,4 млн AED, а средняя стоимость вилл и таунхаусов на первичном рынке возросла на 54% по сравнению с показателем итога 2022 года и достигла 3,4 млн AED за лот.
- Цена 1 кв. м квартир на первичном рынке за год не претерпела серьезных изменений, составив 20,5 тыс. AED, удельная цена вилл и таунхаусов также за год существенно не изменилась, составив 12,5 тыс. AED за 1 кв. м.
- В Дубае наблюдается высокий рост спроса на недвижимость, обусловленный такими факторами как: рост населения, экономическая диверсификация, туризм и иностранные инвестиции.
- По данным Экосистемы Kalinka и данных Dubai Land Department, 2023 год представил новый рекорд по спросу на недвижимость в эмирате: всего было заключено 128 тыс. сделок суммарно на 399,7 млрд AED, что на 32% и на 51% соответственно превышает показатель 2022 года.
- Показатель 4-го квартала 2023 года также установил новый рекорд – 35,4 тыс. сделок суммарно на 122,3 млрд AED (+23% и +51% к 4-му кварталу 2022 года соответственно).
- За 2023 год доля новостроек в спросе продолжает расти. Так, к концу года показатель составил 55%, тогда как в 2022 году доля новостроек составляла 53%. Доля вторичного жилья в спросе соответственно равно 45%.
- За прошедший 2023 год количество сделок с жилой недвижимостью на первичном рынке составило 70,2 тыс. штук суммарно на 185 млрд AED, что на 36% и 53% соответственно больше, чем за 2022 год в целом.

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

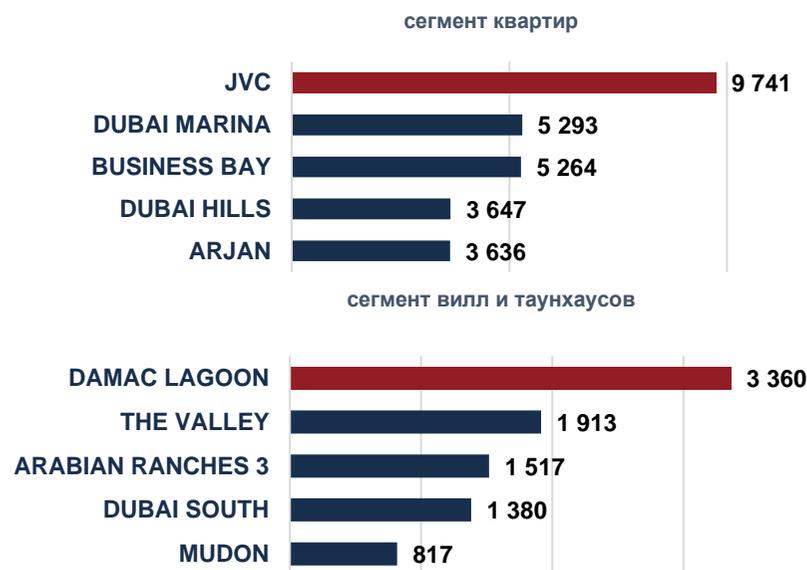


Источник: экосистема Kalinka на основе данных Dubai Land Department

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОАЭ. ИТОГИ 2023

- Основной спрос на рынке off-plan традиционно пришелся на квартиры, доля которых составила 79%, тогда как в прошлом году показатель был равен 72%. Суммарно было заключено 54,7 тыс. сделок, что на 47% больше показателя годом ранее.
- В сегменте строящихся вилл и таунхаусов за год было заключено 14,3 тыс. сделок (на уровне 2022 года) суммарно на 67,6 млрд AED (+68% соответственно к 2022 году).
- Наиболее востребованные районы на рынке новостроек с квартирами в 2023 году были: Jumeirah Village Circle, Dubai Marina, Business Bay, Dubai Hills Estates, Arjan.
- Сделки на первичном рынке вилл и таунхаусов были в основном сконцентрированы в локациях проектов Damas Lagoons, The Valley, Arabian Ranches 3, Dubai South, Mudon.

Топ-5 районов по количеству сделок на первичном рынке жилой недвижимости в Дубае в 2023 году



Источник: экосистема Kalinka на основе данных Dubai Land Department

Динамика количества сделок на рынке недвижимости Дубая, тыс. лотов



Динамика количества сделок на рынке недвижимости Дубая, тыс. лотов

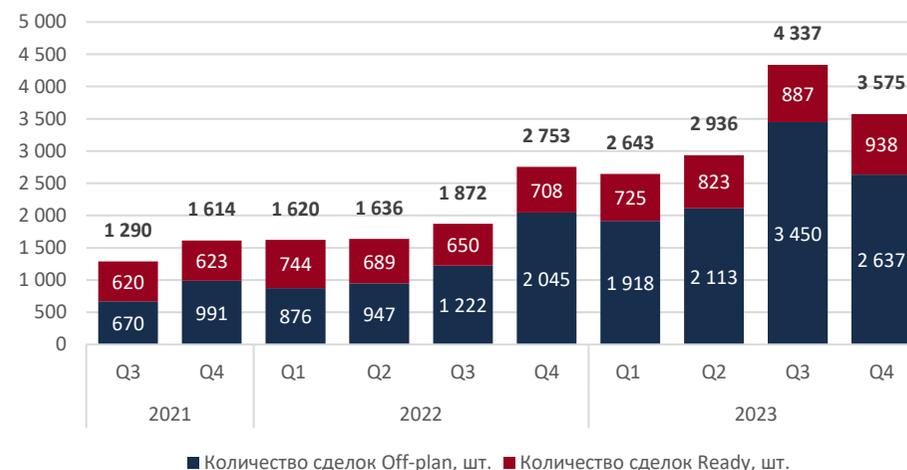


Источник: экосистема Kalinka на основе данных Dubai Land Department

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ АБУ-ДАБИ

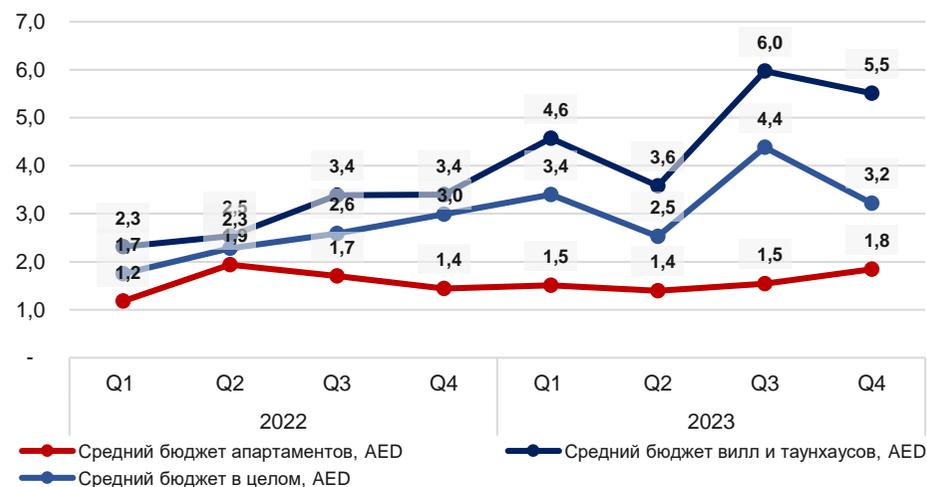
- Абу-Даби остается перспективным за счет следующих точек роста:
 - 60% ВВП ОАЭ приходится на Абу-Даби, поэтому эмират — основной экономический двигатель региона. Крупнейший сектор, из которого складывается ВВП, — строительство (57%), за ним следуют транспортный и нефтегазовый секторы;
 - развитию международной торговли за счет удачной геолокации;
 - развитие инфраструктуры и инноваций: к 2030 году построят сеть железных дорог Etihad и наладят пассажирское железнодорожное сообщение между Абу-Даби и Аль-Айном. А к 2024 году – расширят аэропорт в Абу-Даби;
 - безопасность: в 2022 году Абу-Даби признали самым безопасным городом в мире;
 - сохранение низкого налога на регистрацию собственности (2%).
- В 2023 году сектор недвижимости Абу-Даби достиг рекордных показателей. Прогресс обусловлен высоким спросом, в результате которого появлялись перспективные проекты и предложения по всему эмирату.
- По данным аналитиков Экосистемы Kalinka, в 2023 году на рынок Абу-Даби вышло более 20 новых проектов, большую часть из которых представлена застройщиком Aldar Properties (30% проектов). Более двух проектов выели также застройщики Ohana Development, Nine Yards.
- В течение 2023 года наблюдался сдержанный рост цен на недвижимость Абу-Даби: Средний бюджет на первичном рынке жилья по итогам 2023 года составил порядка 3,2 млн AED (+8% к итогу 2022 года).
 - Средний бюджет квартир/апартаментов на первичном рынке (off-plan) в Абу-Даби по итогам 2023 года составил порядка 1,8 млн AED (+28% к итогам 2022 года);
 - Средний бюджет вилл, таунхаусов и дуплексов составил 5,5 млн AED (+62% к аналогичному периоду 2022 года).
- Средние цены в наиболее востребованных районах, где иностранцам разрешено покупать недвижимость и оформлять право собственности

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, млн AED



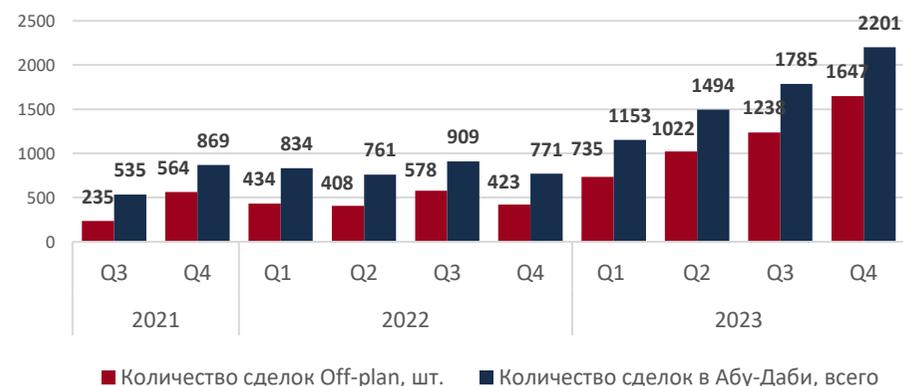
Источник: экосистема Kalinka на основе данных DARI при поддержке DMT

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОАЭ. ИТОГИ 2023

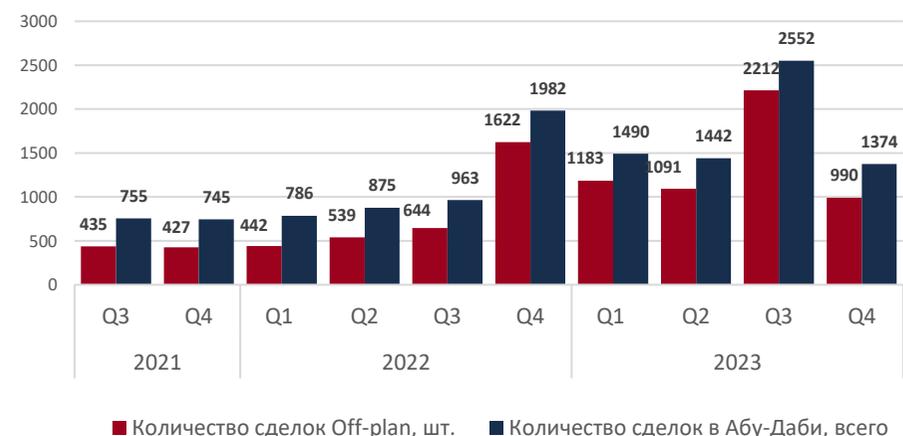
- на нее, находятся в диапазоне от 500 тыс. AED в среднем в районе Al Reef до 3,0 млн AED в Al Saadiyat Island.
- За год наибольший прирост цен произошел в Yas Island до 2,2 млн AED (+71% за год), а также в Al Reem Island до 1,8 млн AED (+32% за год). В некоторых районах показатель снизился. Так, средняя цена в Khalifa City снизилась на 24% в год до 0,9 млн AED, в Al Reef на 31% за год до 0,5 млн AED в среднем за счет структурных изменений в предложении.
- Всего в 2023 году в Абу-Даби, по данным аналитиков Экосистемы Kalinka на основе данных цифровой экосистемы DARI при поддержке Департамента муниципалитетов и транспорта (DMT), было продано 13,5 тыс. объектов жилой недвижимости. За год показатель вырос на 71% (2022 год – 7,9 тыс. сделок).
- Суммарно в 2023 году было реализовано недвижимости на 43,2 млрд AED (+117% к показателю 2022 года).
- Рекордным по числу сделок остался 3-й квартал 2023 года: 4,3 тыс. сделок (32% от сделок за год), который на 132% превысил показатель 3-го квартала 2022 года, а также 4-й квартал 2023 года (3,6 тыс. сделок – 27% сделок за год), который на +30% превышает показатель 4-го квартала 2022 года.
- Рост спроса за прошедший год связан с увеличением продаж на первичном рынке и активным выходом нового предложения. Позитивное влияние на спрос также оказали новые правила, касающиеся выдачи резидентских виз, включая золотую визу сроком на 10 лет.
- За прошедший год структура спроса изменилась, а доля новостроек в спросе возросла с 65% до 75%. На первичном рынке отмечается увеличение спроса в абсолютном выражении на 99%, а на вторичном рынке – на 21% по сравнению с 2022 годом.
- Общая сумма реализованных лотов на первичном рынке (off-plan) в 2023 году составила 10 118 сделок на 35,4 млрд AED, что на 99% и 173% соответственно превышает показатели 2022 года.
- Количество сделок с квартирами/апартаментами составило 6,6 тыс. лотов на 10,2 млрд AED, что на 103% и 111% соответственно, превышают данные показатели в 2022 году. Из них 70% сделок произошло на первичном рынке жилья.
- На малоэтажные проекты на первичном рынке в Абу-Даби в 2023 году пришлось 54% сделок против 64% в 2022 году.

- Общее количество сделок с виллами и таунхаусами составило порядка 6,9 тыс. лотов суммарно на 33,0 млрд AED, что на 49% и 119% соответственно больше, чем в 2022 году. Из них большая часть сделок (80%) пришлось на сделки на первичном рынке – 5 476 сделок (+69% к 2022 году) суммарно на 28,0 млрд AED (увеличение на 178% по сравнению с 2022 годом).

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



Виллы и таунхаусы



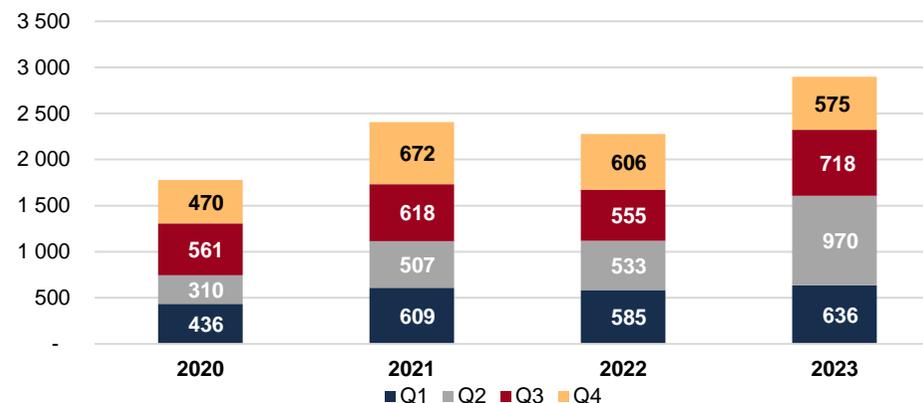
Источник: экосистема Kalinka на основе данных DARI при поддержке DMT

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 диверсификацию экономики, привлечение инвестиций, развитие туризма и увеличение числа экспатов, что ведет к увеличению количества новых проектов в эмирате и росту числа сделок с недвижимостью.
- Большую роль в подъеме экономики будет играть строительство Wynn Al Marjan Island Resort – первого отеля с казино, площадь которого оценивается в 18 000 кв. м. Закончить строительство проекта планируют в 2027 году.
- Кроме этого, запущен проект превращения эмирата в первую в мире свободную зону для компаний, занимающихся криптовалютой – RAK Digital Assets Oasis, что поспособствует притоку топ-менеджеров, бизнесменов и в целом сотрудников компаний из разных стран мира.
- Во 2-м полугодии 2023 года на продажу были выведены нескольких новых проектов, среди которых: Danah Bay, Porto Playa, Cape Hayat, Ellington Views 1, Nikki Beach & Aldar Rosso, Address.
- В ноябре 2023 года российский застройщик VOS'HOD (H&N Development) вывел в продажу проект Nobu Hotel, Residences and Restaurant Al Marjan Island в Рас-Эль-Хайме. Завершение проекта планируется в 2026 году.
- В целом за год стартовали продажи как минимум 9 новых проектов.
- В целом по эмирату, по данным аналитиков Экосистемы Kalinka на основе данных Government of Ras Al Khaimah, за 2023 год было заключено 2 899 сделок с недвижимостью (+40% к 2022 году).
- Суммарно за этот период было реализовано недвижимости на 3,2 млрд AED, что на 60% больше, чем за 2022 год.
 - Сделок с апартаментами было заключено 1 199 шт. на 619 млн AED (+213% и +234% за год соответственно);
 - Сделок с виллами было заключено 218 шт. на 392 млн AED (+123% и +152% за год соответственно).
- Средний бюджет востребованного апартамента в конце 2023 года составил порядка 546 тыс. AED (+13% за год), что в 4 раза ниже, чем в Дубае.
- Средний бюджет востребованной виллы на конец 2023 года составил 1,8 млн AED (+15% за год), что в 2,5 раза ниже, чем в Дубае.

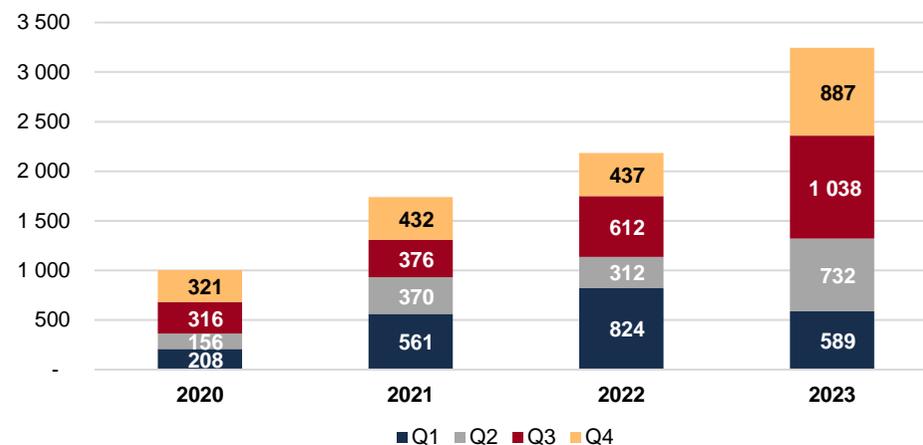
- Наиболее популярные районы Рас-Эль-Хайма у покупателей недвижимости: Al Jazeera Al Hamra, Al Marjan, Hayat Island.

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