Tranio Capital

Рынок недвижимости Дубая: бум на первичном рынке продолжается

КОНТЕКСТ

Экономика ОАЭ растёт и сохраняет устойчивость к негативным макроэкономическим и геополитическим факторам: торговым войнам и низким ценам на нефть, а также к локальным конфликтам.

По прогнозам правительства, ключевой вклад в рост экономики, помимо нефтедобычи, внесёт технологический сектор — в частности инвестиции в цифровую инфраструктуру и внедрение ИИ — а также торговля и инфраструктурные проекты.

Однако главные драйверы ненефтяного ВВП — туризм и авиаперелёты — наиболее уязвимы к геополитическим рискам и глобальной экономической неопределённости.

Главным вектором политики ОАЭ остаётся усиление позиций страны как центра притяжения глобального капитала.

Бум на первичном рынке недвижимости продолжается: объёмы продаж новостроек держатся на исторических максимумах, а продажи смещаются в премиальный сегмент.

Вторичное жильё также дорожает: темпы роста средней стоимости метра вторичного жилья опередили аналогичный показатель в новостройках в новостройках.

Темпы роста числа сделок, средней стоимости метра и доли новостроек в структуре продаж замедляются, что может указывать на приближение рынка к фазе пика текущего цикла.

Экономика в хорошей форме

ЦБ ОАЭ понизил прогноз роста ВВП на 2025 год с 4,7% до 4,4%; причины — торговые войны США и низкие цены на нефть. Тем не менее прогноз по ВВП остаётся выше среднемировых темпов глобальных темпов роста в 2,8–3% и существенно выше прогнозов для развитых стран по развитым странам.

Внешнеторговый оборот страны вне нефтяного сектора вырос на 18,6% в годовом выражении — что опережает собственные экономические цели, заложенные на 4 года.

Денежно-кредитные условия:
в фазе смягчения с сентября 2024 года

Фондовый рынок:
в фазе роста с 2020 года

Ключевые показатели

июнь 2025

	2023	2024	2025F	2026F
Рост ВВП	3,6%	4,0%	4,4%	5,4%
Инфляция	1,6%	1,7%	1,9%	1,9%
Ключевая ставка ЦБ ОАЭ*	5,4%	4,4%	4,4%	—
Индекс биржи DFMGI*	4059,8	5158,67	5705,76	—

F — прогноз * Данные на конец периода и на 30.06.2025

Источники centralbank.ae • Dubai Financial Market

Геополитика: устойчивость к локальным конфликтам

После эскалации конфликта между Ираном и Израилем рынок восстановился за 11 дней — быстрее, чем при предыдущих кризисах. Акции девелоперов подорожали на 9% по итогам июня.

Вторичный рынок избежал распродаж: цены продолжили расти.

Кредитный рейтинг

Прогноз

S&P	AA	СТАБИЛЬНЫЙ
Moody's	Aa2	СТАБИЛЬНЫЙ
Fitch Ratings	AA-	СТАБИЛЬНЫЙ

ЭКОНОМИКА И ТРЕНДЫ

ОАЭ — лидер по притоку крупного капитала в 2025 году

32,500
Иностранных инвесторов в H1 2025

22,6 млрд Dh
Инвесторы GCC

28,4 млрд Dh
Арабские инвесторы

228,3 млрд Dh
Другие страны

dxbinteract

ОАЭ занимает 14-е место в мире по объёму частного капитала. К концу 2024 года в Эмиратах проживали 130 500 миллионеров, из них 325 — с капиталом выше 100 миллионов долларов. В недвижимость Дубая в 2025 году поступит 10,3 миллиарда частных долларов.

9 800 миллионеров планируют мигрировать в ОАЭ в 2025 году (+36% к 2024 году). Совокупное состояние мигрирующих хайнетов составит ~63 миллиарда долларов.

ОАЭ на 7-м месте в Индексе возможностей Henley & Partners в 2025 году. Исследование оценивает и ранжирует программы инвестиционного резидентства и гражданства.

ОАЭ на 1-м месте в индексе самых безопасных стран в 2025 году по версии крупнейшей в мире базы данных о качестве и стоимости жизни Numbeo.

Эмираты обеспечили 37% всего входящего капитала в регионе, согласно отчёту UNCTAD World Investment Report 2025.

Первое место в мире по числу greenfield-проектов прямых иностранных инвестиций (ПИИ).

+168% Объёмы прямых иностранных инвестиций в недвижимость Дубая. 51 проект на 1,18 млрд долларов в 2024 году traniodubai

Глобальные институциональные инвесторы закрепляются в регионе для управления долгосрочным капиталом с упором на защиту от рыночной цикличности. В фокусе — сегменты премиальной, доходной и социально значимой недвижимости в ОАЭ.

Goldman Sachs | APOLLO | HILLHOUSE | mapletree | Brookfield

Налоги: первый опыт НДФЛ у соседей

С 2028 года власти Омана вводят подоходный налог в размере 5% для граждан и резидентов с годовым доходом свыше 42 тыс. риалов (около 109 тыс. долларов).

Это первый случай введения НДФЛ в странах доходов физических лиц в странах Персидского залива. Если эксперимент окажется успешным, он может стать примером для соседних стран.

Население и туризм: Дубай остаётся в тренде

Темпы роста населения Дубая опережают прогнозы правительства: в 2024 году прирост постоянного населения составил около 4,7%, тогда как в стратегии Dubai 2040 заложено около 3%. За 1-ю пол. 2025 года население выросло на 103 тыс. человек.

Население Дубая

3,86 млн 2024 → 3,97 млн H1 2025 | +2,7% за полгода

Несмотря на эскалацию ирано-израильского конфликта, драматического падения турпотока не зафиксировано: в июне ОАЭ посетили 1,2 миллиона путешественников. Западная Европа остаётся лидером по числу туристов в первом 1-м пол. 2025 года.

Туристы

9,31 млн январь–июнь 2024 → 9,88 млн январь–июнь 2025 | +6% за год

ЭКОНОМИКА И ТРЕНДЫ

Ипотека и программы для увеличения доступности жилья: драйверы устойчивого спроса

Ослабление курса доллара и, соответственно, привязанного к нему дирхама, делает покупку жилья более доступной для иностранцев. Со снижением ставок по кредитам мы уже видим и будем наблюдать ещё большую активность покупателей.

Правительство принимает меры по цифровизации ипотеки и ускорению процедур.

Ряд банков снизил ставки по ипотеке ниже уровня ключевой ставки.

Количество ипотечных кредитов на покупку квартир выросло на 32% в 1-м пол. 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

Ипотека

8 635 H1 2024 → 11 383 H1 2025 | +32% за год

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

1-е пол. 2025 года: объёмы продаж ставят новые рекорды

Общее число проданных квартир выросло на 14,1%. Объём продаж увеличился на 19,7% и достиг рекордных 140,5 млрд дирхамов.

Медианная стоимость метра выросла на 2,7%: увеличение объёма продаж в деньгах происходит за счёт роста цен на вторичном рынке и продаж в более высоком ценовом сегменте.

Новостройки: устойчивый рост. Число сделок выросло на 15,9%, а стоимость проданного жилья — на 22,3%. Медианная стоимость метра осталась практически без изменений (+0,9%).

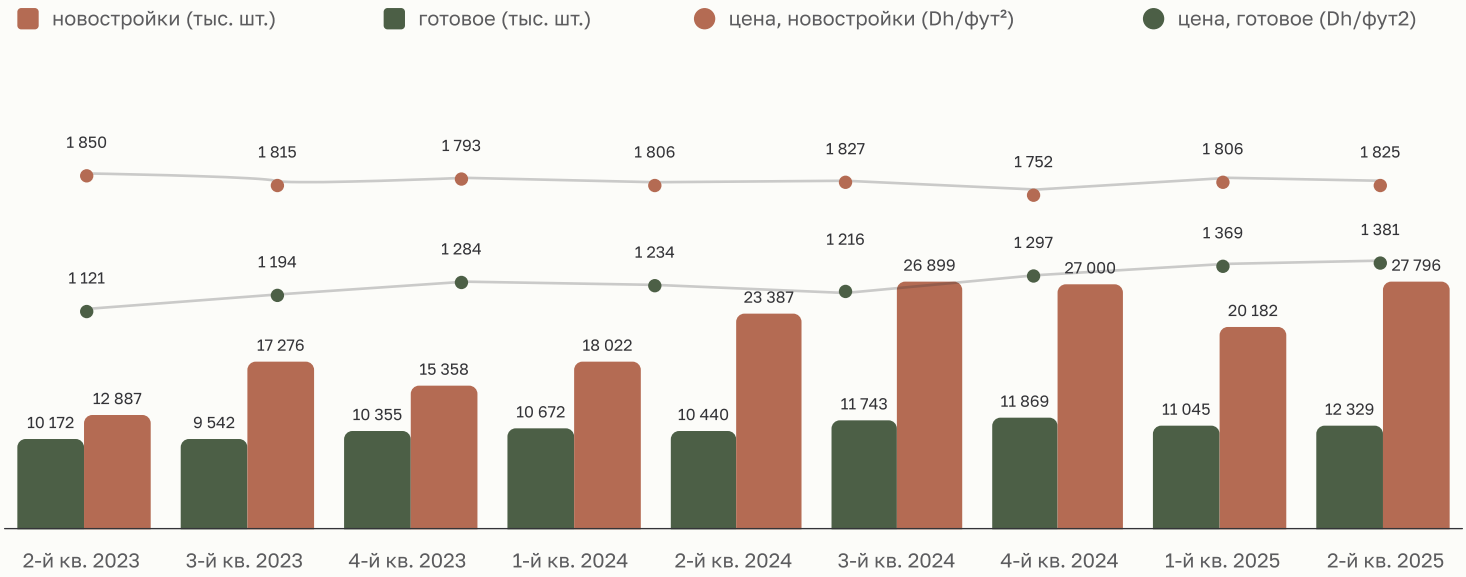
Вторичка: спрос растёт вместе со стоимостью метра. Число сделок выросло на 10,7%, стоимость метра — на 9,2%.

Аренда: рост числа новых договоров в 2025 года на 7%, продлений — рост на 10%. Премия по новому договору достигает 40%. В совокупности рынок приблизился к 300 тыс. договоров за 1-ю пол. 2025 года.

Сделки

71 352 H1 2025 | +14,1% за год → 140,5 млрд Dh / 38 млрд $ H1 2025 | +19,7% за год

1-е пол. 2025 года: объёмы продаж ставят новые рекорды



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Темпы роста цен замедляются: рынок приближается к фазе пика, а покупатели становятся чувствительнее к цене

КОНТЕКСТ

Цикл роста с 2020 года

Рынок недвижимости Дубая цикличен: с начала 2000-х рынок пережил два цикла (сейчас — третий).

После каждого цикла правительство принимало меры для сглаживания дисбалансов рынка и повышения его устойчивости.

Ключевая особенность текущего цикла: устойчивый рост численности постоянного населения благодаря визовой политике и разрешению иностранцам на 100% владеть компаниями материковой зоны.

Эти меры способствовали притоку компаний и квалифицированных специалистов трудоспособного возраста в Дубай.

Несмотря на сохранение спроса, ландшафт рынка меняется: покупатели могут стать чувствительнее к цене, и поддерживать устойчивый рост цен будет сложнее.

Темпы роста числа сделок, средней стоимости метра и доли новостроек в структуре продаж замедляются, что может указывать на приближение рынка к фазе пика текущего цикла.

Особенности текущего цикла

Рынок растёт пятый год, пик роста цен пришёлся на 2022 год (на ~29%) с последующей корректировкой рынка в 2023 году (на ~1%).

Ажиотажный спрос на новостройки: доля сделок off-plan в общем объёме продаж достигла 67% (среднее за последние 5 лет — 56%).

С 2024 года замедляются и рост числа сделок (+74% в 2022 году → +47% в 2023 году → +43% в 2024 году), и средняя стоимость метра, и темпы роста доли новостроек в структуре продаж.

Индикаторами потенциального перегрева являются: усиление спекулятивного спроса (что особенно заметно в сегменте новостроек), падение объёма сделок в сегменте off-plan вилл, замедление темпов запуска новых проектов.

Продажи off-plan вилл в 1-й пол. 2025 года выросли на 45% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года, однако во 2-м кв. по сравнению с 1-м кв. показали снижение на 7%. Количество и объём сделок снижаются второй месяц подряд, что может быть сигналом сегментного охлаждения.

В 1-м пол. 2025 года было запущено всего на 5% больше новых юнитов по сравнению с аналогичным периодом 2025 года, с 2021 года темпы роста снизились с более чем 200% в год до 83% в 2024 году.

На этапе строительства находятся около 383 тыс. объектов недвижимости, из них около 62% выполнены менее чем на 10%, а у 37% объектов строительство ещё не начато.

На рынке услуг генподрядчиков наблюдаются задержки по срокам и рост себестоимости: в ответ на это крупные девелоперы (Emaar, Samana, Ellington, Azizi и Arada) переходят к вертикальной интеграции, создавая собственные строительные подразделения.

Геополитика или угроза глобальной рецессии могут нарушить баланс спроса и предложения. На рынок также давят резкий рост стоимости земли в перспективных локациях и удорожание стоимости строительства.

Рынок Дубая приближается к пику

Источники: DLD Property Monitor Knight Frank

СТРАТЕГИЯ TRANIO CAPITAL

Tranio Capital использует оптимальную стратегию в текущей фазе рынка, которая позволяет быстро выйти из зоны риска и обеспечивает защиту от возможного снижения рынка.

Входит в сделку на этапе покупки земли и на предпродажах фиксирует прибыль, обеспечивая инвесторам от 15% валютной доходности в год.