

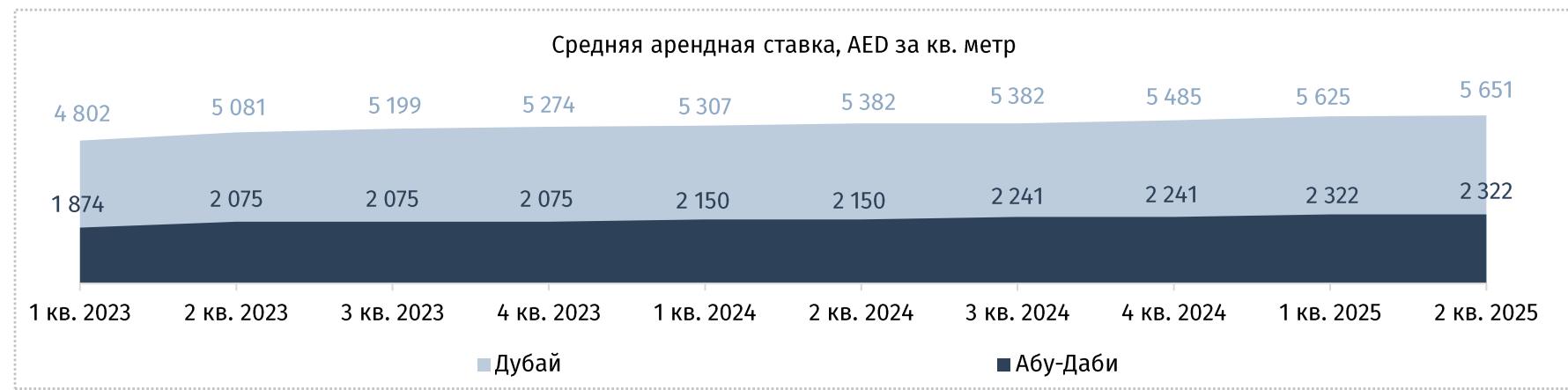
Исследование рынка торговой недвижимости

Объединенные Арабские Эмираты

Август 2025 года



ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА



В 2024 году рынок торговой недвижимости ОАЭ демонстрировал устойчивый рост арендных ставок, обусловленный дефицитом предложения и высокой заполняемостью премиальных объектов. В Дубае и Абу-Даби ограниченное введение новых площадей при сохраняющемся сильном спросе со стороны арендаторов создало давление на арендные ставки, особенно в сегменте элитных локаций. Рост цен сопровождался активным поиском альтернативных форматов и перемещением локальных брендов в небольшие торговые центры, что позволило частично компенсировать нехватку качественных площадей.

Предложение на рынке торговой недвижимости

Дубай

Общий запас GLA на конец 2024 года, млн кв. метров 5,0

Ввод новых арендных торговых площадей в 2025-2027 гг., млн кв. метров 0,4

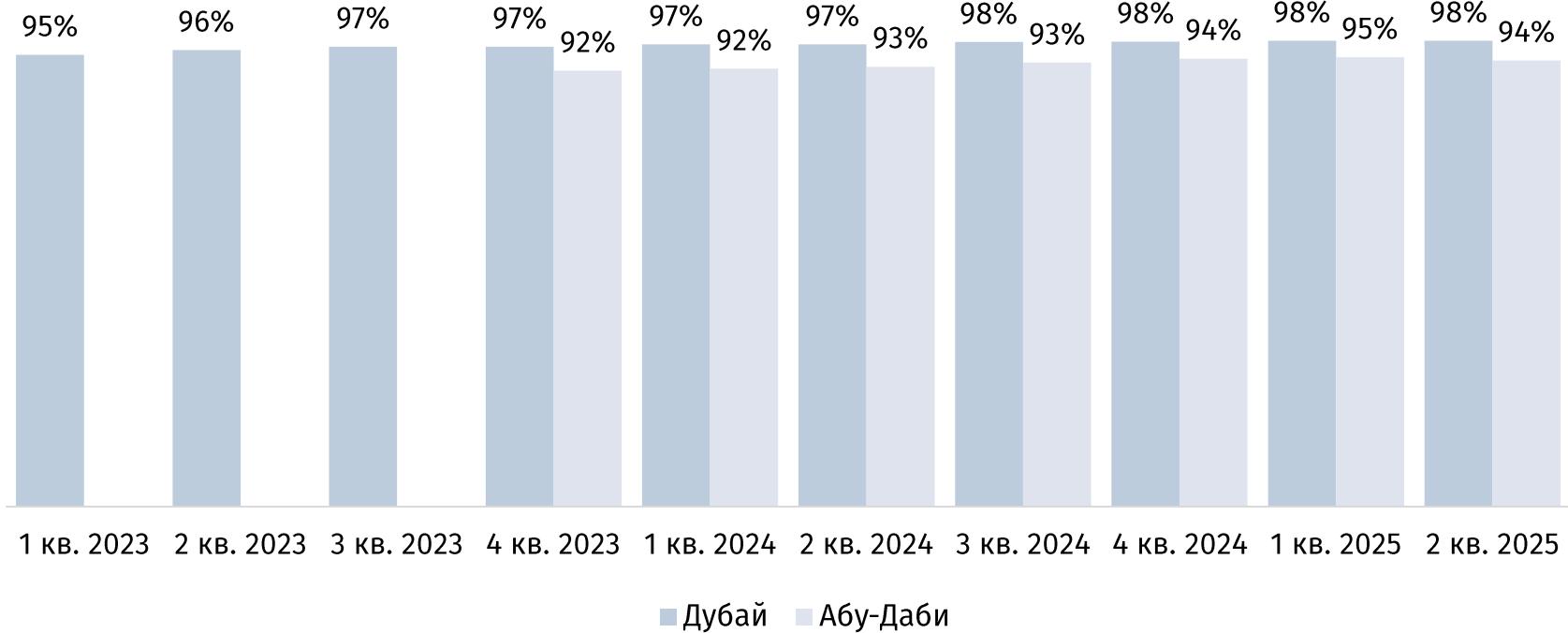
Абу-Даби

Общий запас GLA на конец 2024 года, млн кв. метров 3,2

Ввод новых арендных торговых площадей в 2025-2027 гг., млн кв. метров 0,3

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА

Средний уровень заполненности региональных и суперрегиональных торговых центров, %



Заполняемость ведущих торговых центров ОАЭ в 2024 году находилась на рекордно высоком уровне – в премиальных моллах Дубая и Абу-Даби показатель превышал 98%. Дефицит вакантных площадей привел к формированию списков ожидания арендаторов и стимулировал развитие новых проектов и расширений действующих комплексов. Высокий уровень заполненности свидетельствует о стабильности ритейл-сектора, но одновременно ограничивает возможности для быстрого выхода новых брендов на рынок.

Источники: SBRE, MARKAZ, ValuStrat, ASER

Заполняемость в 2024 году

| | |
|--|-----|
| Emaar Malls (основные активы) | 99% |
| Majid Al Futtaim (все коммерческие активы, включая торговые) | 96% |
| Dubai Festival City | 95% |
| Aldar | 89% |
| Yas Mall | 95% |

ИГРОКИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



الدار العقارية
ALDAR PROPERTIES



ИГРОКИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Majid Al Futtaim Group

Холдинговая компания ОАЭ, основанная эмиратским бизнесменом в 1992 году. Majid Al Futtaim Group владеет и управляет 29 торговыми центрами, около половины из которых расположено в Египте, Омане и Ливане. Компания также является франчайзи французского продовольственного ритейлера Carrefour, владея более чем 12 торговыми объектами данной сети.

Местоположение: Абу-Даби, Дубай, Фуджейра, Шарджа



Emaar Properties

Компания, основанная в 1997 и функционирующая в сфере девелопмента. Учредителями компании выступали частный инвестор и государственная Инвестиционная корпорация Дубая (ICD). Emaar Properties, являясь одним из крупнейших девелоперов в ОАЭ, реализовало такие проекты в сфере торговой недвижимости как Dubai Mall, Dubai Marina Mall, Gold and Diamond Park и др. Компания также является девелопером самого высокого небоскреба в мире: Burj Khalifa.

Местоположение: Дубай



Nakheel Properties

Компания-девелопер, являющаяся дочерней компанией Dubai Properties (дочерняя к Dubai Holding). На счету компании такие известные проекты как Palm Jumeirah, Jumeirah Village Circle, Azure Residences, Jumeirah Village Triangle. Данные проекты представляют собой масштабную застройку районов жилой недвижимостью с возведением инфраструктурных объектов (в т.ч. торговые центры).

Местоположение: Дубай

ИГРОКИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



الدار العقارية
ALDAR PROPERTIES

Aldar Properties

Девелоперская компания, основанная в ОАЭ. Наибольшую долю в структуре собственности компании занимает государственный инвестиционный фонд Alpha Dhabi Holding. Компания является застройщиком как жилой, так и коммерческой недвижимости преимущественно в Абу-Даби. В портфеле реализованных проектов такие торговые центры как: Yas Mall, Al Jimi Mall, World Trade Center Abu Dhabi (WTCAD). На стадии реализации находится Saadiyat Grove. Компания также имеет торговый центр на территории Казахстана – Abu Dhabi Plaza.

Местоположение: Абу-Даби



Al-Futtaim Group

Крупный конгломерат ОАЭ, функционирующий в том числе на рынке девелопмента через подразделение Al-Futtaim Real Estate. Компания специализируется на смешанной застройке, включая жилые комплексы (Al Badia Hillsides), торговые центры (Festival City Mall), офисные пространства и гостиницы. Среди ключевых проектов – Dubai Festival City, масштабный район с набережной, торговыми точками и премиальными резиденциями. Компания активно расширяет портфель недвижимости в ОАЭ и за рубежом: в Египте, Катаре, Морокко.

Местоположение: Дубай



Al Maryah Retail Company

Оператор и управляющая компания премиальных торговых центров в Абу-Даби, входящая в структуру Al Maryah Investment Company (подразделение государственной Mubadala Investment Company). Основной фокус – развитие люксового ритейла и проектов типа «город в городе» на острове Аль-Мария, ключевом деловом и торговом кластере эмирата.

Местоположение: Абу-Даби

ИГРОКИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Meraas

Частная девелоперская компания, ставшая дочерней для Dubai Holding с 2020 года. Особый акцент Meraas делает на креативную урбанистику, создавая пешеходные зоны, бутик-отели и премиальные апартаменты. Среди ключевых проектов — Port de La Mer (элитная набережная) и The Outlet Village (торговый центр). Meraas также развивает тематические зоны, такие как Boxpark (лофт-ритейл) и Al Seef (традиционный базар).

Местоположение: Дубай



Al Ghurair Group

Один из старейших и наиболее диверсифицированных конгломератов ОАЭ, основанный в 1960 году семьей Аль-Гураир. Группа играет значительную роль в развитии дубайской недвижимости, сочетая современные подходы с традиционными арабскими принципами градостроительства. В портфеле компании 2 торговых центра в Дубае: BurJuman и Reef Mall, а также жилая застройка Serenova и иные проекты.

Местоположение: Дубай



Al Ahli Holding Group

Диверсифицированный конгломерат со штаб-квартирой в Дубае, основанный в 1970 году. Группа активно участвует в секторе недвижимости, а также развивает проекты в сфере финансов, здравоохранения, образования и энергетики. Представительства компании присутствуют на территории ~20 стран. Единственным крупным проектом группы в сфере торговой недвижимости ОАЭ является Dubai Outlet Mall.

Местоположение: Дубай

ИГРОКИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

| Объект | Год основания | Страна основания | Совокупная площадь торговых объектов | Количество торговых объектов на территории ОАЭ | Объекты торговой недвижимости |
|--------------------------|---------------|------------------|--------------------------------------|--|--|
| Majid Al Futtaim Group | 1992 | ОАЭ | ~ 1 млн м ² | 16 торговых центров, 12+ продовольственных магазинов | Mall of the Emirates, City Centre Deira, My City Centre Nasseriya, Matajer Al Khan |
| Emaar Properties | 1997 | ОАЭ | ~ 900 тыс. м ² | 19 торговых центров | Dubai Mall, Dubai Hills Mall, Dubai Marina Mall, Souk Al Bahar и др. |
| Nakheel Properties | 2003 | ОАЭ | ~ 500 тыс. м ² | 5 торговых центров | Ibn Battuta Mall, Circle Mall, Nakheel Mall, Dragon Mart |
| Aldar Properties | 2004 | ОАЭ | ~ 400 тыс. м ² | 3 торговых центра | Yas Mall, Al Jimi Mall, World Trade Center Abu Dhabi (WTCAD) |
| Al-Futtaim Group | 1939 | ОАЭ | ~ 350 тыс. м ² | 3 торговых центра | Arabian Center, Dubai Festival City Mall, Dubai Festival Plaza |
| Al Maryah Retail Company | 1990-е | ОАЭ | ~ 210 тыс. м ² | 1 торговый центр | The Galleria Al Maryah Island |
| Meraas | 2007 | ОАЭ | ~ 150 тыс. м ² | ~3 торговых центра | City Walk, Boxpark, Meraas Outlet Mall, Dubai Outlet Mall |
| Al Ghurair Group | 1960 | ОАЭ | ~ 100 тыс. м ² | 2 торговых центра | BuJuman Centre, Reef Mall |
| Al Ahli Holding Group | 1977 | ОАЭ | ~ 100 тыс. м ² | 1 торговый центр | Dubai Outlet Mall |

ПЛАНИРУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ



Компания Emaar Properties объявила о масштабном расширении торгового центра Dubai Mall, которое включит в себя 240 новых магазинов класса люкс, а также точек общественного питания и напитков.

Инвестиции в проект составят 1,5 млрд дирхамов, и подрядчик уже приступает к работе на объекте.

Проект нацелен на усиление туристического магнита «самого посещаемого места в мире».



Majid Al Futtaim объявил о знаковых инвестициях в размере 5 млрд дирхамов для превращения торгового центра Mall of the Emirates в место для жизни нового поколения. Этот проект, приуроченный к 20-летию торгового центра, представляет собой смелое возрождение региональной культовой торговой сети, основанное на многолетнем наследии Группы, предлагающей услуги мирового класса. Концепция «Торгового центра новых возможностей» представит новые торговые, ресторанные, оздоровительные, развлекательные и культурные предложения.

В рамках трансформации будет добавлено 20 000 кв. метров новых торговых площадей, где разместятся 100 новых магазинов товаров класса люкс, моды и товаров для дома. 1,1 млрд дирхамов ОАЭ уже выделены на масштабные улучшения, которые в настоящее время реализуются, включая новый оздоровительный клуб, культурный центр, ресторанный зону и модернизацию инфраструктуры.



Emaar Properties завершила детальное проектирование Dubai Square, который должен стать вторым по величине торгово-развлекательным центром в районе Дубай-Крик-Харбор.

Этот значимый проект знаменует собой важный шаг на пути к превращению Дубая в ведущий мировой центр шопинга и отдыха. Dubai Square будет включать в себя передовые технологии и инновационные концепции в сфере розничной торговли, общественного питания и развлечений, предлагая опыт, выходящий за рамки традиционного шопинга.

Проект «индор-города» в Dubai Creek Harbour включает огромный ритейл-кластер (заявлено ~750 000 кв. метров GFA розницы), пешеходные «улицы» под стеклянной кровлей и продвинутые цифровые сервисы.

ВЫВОДЫ И ТЕНДЕНЦИИ

Дефицит предложения – ограниченный ввод новых GLA и низкий уровень вакантных площадей в премиальных локациях поддерживают высокую арендную ставку и стимулируют запуск масштабных расширений и новых проектов.

Рост арендных ставок – в 2024 году фиксировалось устойчивое повышение цен на аренду как в Дубае, так и в Абу-Даби из-за дисбаланса спроса и предложения, особенно в сегменте luxury и high-street retail.

Списки ожидания арендаторов – во многих ключевых объектах (Dubai Mall, Mall of the Emirates, Yas Mall, The Galleria Al Maryah Island) арендаторы ждут освобождения площадей, что усиливает конкуренцию за качественные лоты.

Драйверы спроса – мода и F&B остаются ключевыми сегментами, причем последние лидируют по количеству новых открытий и форматов, ориентированных на experiential retail.

Адаптация владельцев ТЦ – активное внедрение инновационных концепций, диверсификация предложения и поддержка локальных брендов позволяют компенсировать недостаток площадей в премиальных локациях.

Фокус на опыт и уникальность – застройщики в Абу-Даби и Дубае все больше внимания уделяют уникальному покупательскому опыту, развлечениям и смешанным форматам, чтобы избежать дублирования и удерживать лояльность клиентов.



asercapital.ae



ОАЭ, Дубай

DSO-IFZA, IFZA Properties, Dubai Silicon Oasis



+971 55 417 8477



sales@aser.ae

