

Исследование рынка офисной недвижимости

Объединенные Арабские Эмираты

Ноябрь 2025 года

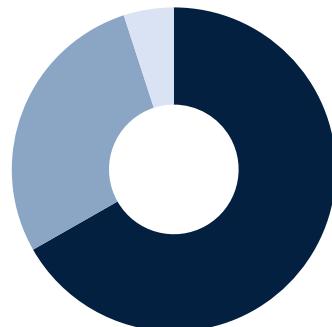


РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Предложение на рынке, млн кв. м GLA



Структура предложения по эмирятам



■ Дубай
■ Абу-Даби
■ Иные

Источник: оценка ASER

Дубай

Ключевые характеристики: Крупнейший, самый ликвидный и динамичный рынок. Эпицентр международного бизнеса и стартап-экосистемы.
Драйверы спроса: Финансовые услуги, технологии, туризм, розничная торговля.
Тренды: Сильнейший рост ставок (до 20% в год) на качественные помещения (Grade A). Ярко выраженная поляризация между сегментами Premium и Grade B.

Абу-Даби

Ключевые характеристики: Стабильный, консервативный и качественный рынок. Фокус на крупных корпорациях и государственном секторе.
Драйверы спроса: Энергетический сектор, государственные компании, управление капиталами, развивающийся технологический кластер.
Тренды: Умеренный, но стабильный рост ставок (2-5%). Высокие стандарты качества и экологичности (ESG) зданий.

Шарджа

Ключевые характеристики: Ключевое преимущество — географическая близость к Дубаю и максимальная доступность по цене.
Драйверы спроса: Малый и средний бизнес, логистика, промышленные компании, ищащие альтернативу Дубаю.
Тренды: Стабильный спрос за счет стоимости. Ставки на 50-70% ниже, чем в Дубае.

Рас-эль-Хайма

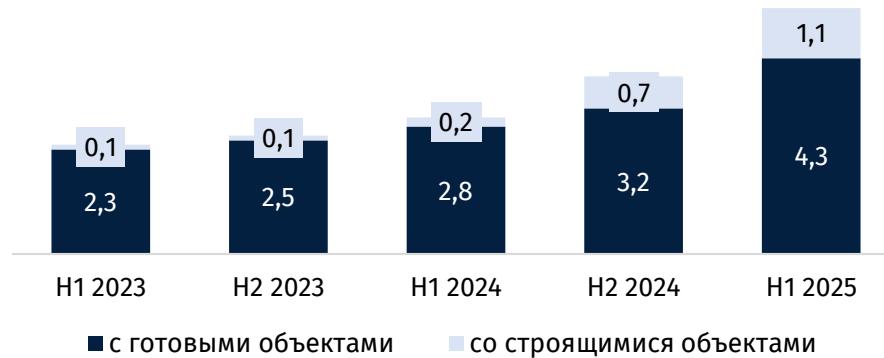
Ключевые характеристики: Динамично развивающийся нишевый рынок с фокусом на свободной экономической зоне.
Драйверы спроса: Производство, туризм, МСБ, привлекаемые программами RAKEZ.
Тренды: Развитие офисной инфраструктуры вокруг зон свободной экономики.

Аджман, Фуджейра, Умм-эль-Кайвайн

Ключевые характеристики: Наименее развитые офисные рынки с узкой специализацией.
Драйверы спроса: Локальный бизнес, компании, связанные с морской логистикой (Фуджейра), промышленностью и туризмом.
Тренды: Очень ограниченное предложение качественных офисных помещений. Рынок крайне фрагментирован.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ДУБАЙ

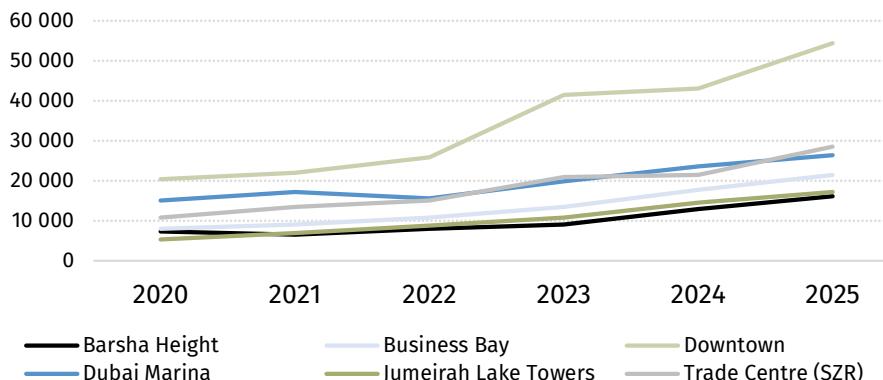
Объем сделок купли-продажи на рынке офисной недвижимости, млрд АED



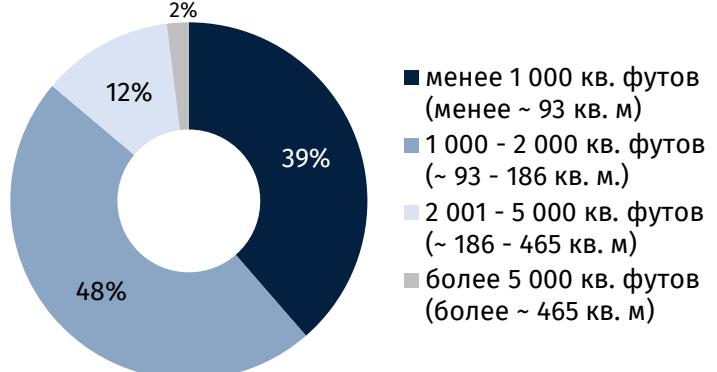
Количество сделок купли-продажи на рынке офисной недвижимости, ед.



Средняя стоимость продаж офисной недвижимости, АED / кв. м



Структура количества сделок в 1H 2025 по размеру единицы товара



Источники: Property Monitor, Cavendish Maxwell, Knight Frank, ASER

Краткая характеристика рынка

- Дисбаланс спроса и предложения.** Компании расширяются быстрее, чем застройщики могут сдавать в аренду новые офисные помещения.
- Рост доходности.** Старые ставки арендной платы пересматриваются, а доходность на некоторых офисных этажах достигает двузначных значений.
- Выход на рынок мировых брендов.** Застройщики элитного жилья впервые запускают строительство коммерческих башен.
- Рост бизнеса.** В прошлом году в Дубае зарегистрировалось более 70 000 новых компаний, что подогревает спрос.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ДУБАЙ



По оценкам, уровень вакантных офисных площадей в Дубае снизился до 7,7%, в то время как уровень вакантных площадей на рынке премиум-класса остался крайне низким и составил всего 0,3%. В башнях класса А в Business Bay и DIFC наблюдаются списки ожидания арендаторов.

Ожидается, что в конце 2025 года и первом квартале 2026 года будет введено в эксплуатацию около 1 миллиона квадратных футов новых площадей. Значительная часть этой площади занята предварительными договоренностями. Ключевые проекты включают в себя Wasl Tower, Immersive Tower и DIFC Square от DIFC, Sweid One от Sweid & Sweid, Uptown Towers в районе JLT, Capital One в районе JVC и др.

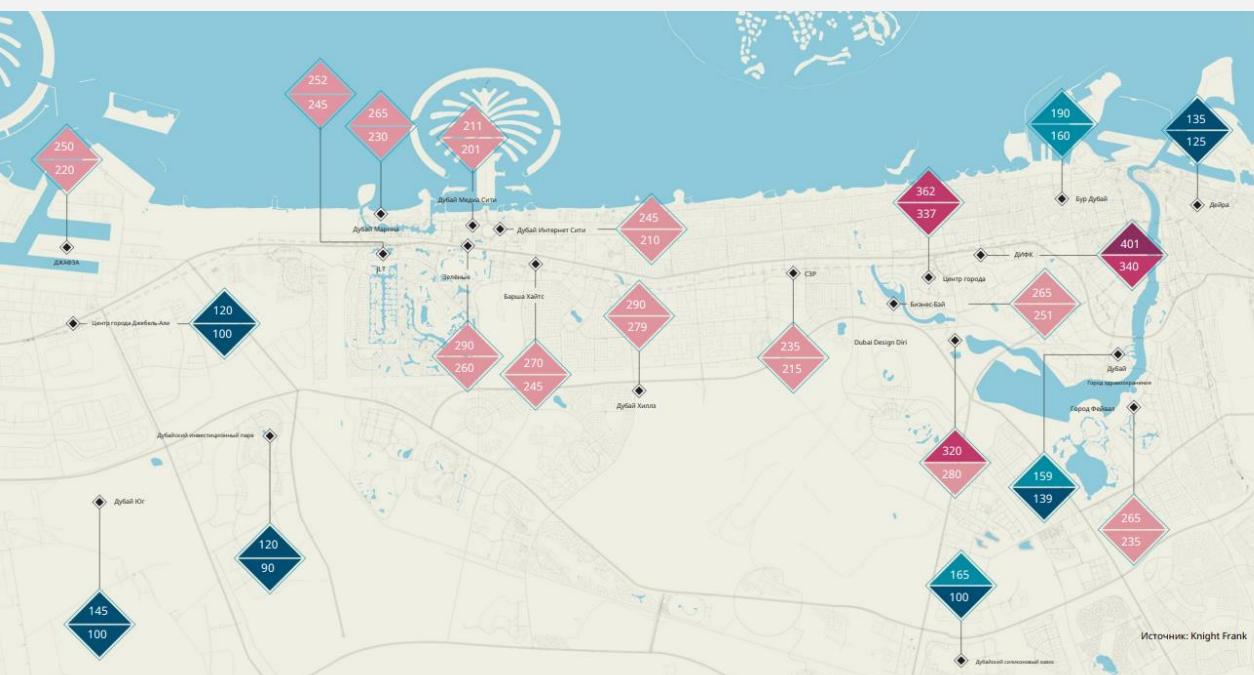
Источники: Property Monitor, Cavendish Maxwell, Knight Frank, ASER

Напряженная рыночная конъюнктура, характеризующаяся ограниченным предложением и ростом арендных ставок, способствует более раннему продлению договоров аренды, поскольку арендаторы ощущают давление, связанное с необходимостью принятия своевременных решений.

Арендная плата за офисы премиум-класса по-прежнему значительно выше, чем за помещения класса А: в Дубае в среднем на 50,8%. Ожидается, что разрыв в доходности между новыми активами класса А и иными, вторичными активами будет увеличиваться.

Средняя арендная плата за офисные помещения премиум-класса по субрынкам, AED за кв. фут | H1 2025 г.

*Стоимость указана с учетом платы за обслуживание



ИГРОКИ РЫНКА, ДУБАЙ

Девелопер	Описание компании		Ключевые офис-проекты в Дубае	Примерная совокупная офисная площадь
EMAAR	Emaar Properties	Один из крупнейших застройщиков ОАЭ. Основной фокус – mixed-use мегарайоны. В офисах представлен сильно: создатель крупнейшего делового кластера в Дубае (Downtown).	Burj Khalifa (офисы в Downtown), The Dubai Mall / Address office podiums, Business Bay проекты	~150 000–300 000 м ² (ориентир по крупным офисным блокам и mixed-use площадям)
DIFC	DIFC Authority	Финансовая зона с одним из лучших фондов Grade A офисов в регионе. Управляет и развивает весь район DIFC.	DIFC Square, Immersive Tower, Daman Tower	~200 000+ м ² (включая запланированные крупные фазы: DIFC Square, Immersive Tower)
DMCC	DMCC	Государственная свободная зона и девелопер JLT – одного из крупнейших офисных районов. Разрабатывает Uptown Dubai с новым Grade A фондом.	Uptown Towers, JLT office portfolio, Uptown Phase 2	~250 000–400 000 м ² (включая портфель JLT + Uptown фазы)
	Wasl Properties	Государственный девелопер жилья и комплексных районов. Офисы – непрофильный сегмент: присутствуют в отдельных mixed-use проектах.	Wasl Tower, офисные площадки в Downtown / офисный портфель по городу	~50 000–120 000 м ² (портфель коммерческих и офисных площадей)
SWEID & SWEID	Sweid & Sweid	Частный девелопер, специализирующийся на коммерческой недвижимости. Один из немногих частных игроков, активно создающих новые Grade A офисы.	Sweid One (JLT)	~46 000 м ² (Sweid One – ориентир для крупного Grade A офиса)
	Nakheel / Dubai Holding / Meraas	Категория крупных государственных mixed-use девелоперов. Основной профиль – жильё и крупные городские проекты. Офисный фонд ограничен, но присутствует в нескольких районах.	Palm / Jumeirah / City Centre и ряд mixed-use проектов с офисами	Разрозненный портфель – крупные mixed-use кампусы (десятки тыс. м ²)
	DAMAC Properties / Omniyat / Select Group	Категория крупных частных девелоперов премиального сегмента. Основная специализация – жильё и high-end mixed-use. Офисные проекты есть, но представлены точечно.	Select Group – Business Bay проекты; DAMAC – бизнес-элементы в mixed-use проектах	Разрозненный портфель – проектные офисные компоненты в mixed-use
	Centurion / Royal Centurion	Нишевый девелопер в сегменте mid-market коммерческой недвижимости. Работает преимущественно в сегменте малых и средних офисных объектов.	Capital One (JVC) – коммерческая башня	~10 000–20 000 м ² (маркетинговый ориентир совокупной офисной площади проекта Capital One)

ПЛАНИРУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ, ДУБАЙ



Объект: Immersive Tower
Район: DIFC
Застройщик: DIFC
Площадь офисов: ~630 000 sq.ft (~58 573 м²)
Класс офисов: Grade A
Ориентировочный период ввода: 1H 2027



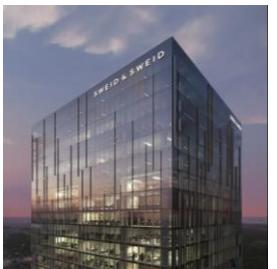
Объект: Capital One
Район: JVC
Застройщик: Centurion
Площадь офисов: 91 стандартный офис (870–1 370 sq ft) и 34 офисных помещения с собственными террасами (1 165–3 110 sq ft)
Класс офисов: Grade A
Ориентировочный период ввода: 2028



Объект: DIFC Square
Район: DIFC
Застройщик: DIFC
Площадь офисов: ~600 000 sq.ft (~55 740 м²)
Класс офисов: Grade A
Ориентировочный период ввода: 2026



Объект: Dubai CommerCity – Office Cluster Phase 3
Район: DAFZA / CommerCity
Застройщик: Dubai Airport Freezone
Площадь офисов: ~370 000–430 000 sq.ft (~35 000–40 000 м²)
Класс офисов: Grade A
Ориентировочный период ввода: 1H 2026



Объект: Sweid One
Район: Jumeirah Lakes Towers
Застройщик: Sweid & Sweid
Площадь офисов: ~500 000 sq.ft (~46 450 м²)
Класс офисов: Grade A
Ориентировочный период ввода: 2026



Объект: Expo City – Commercial District Phase 2
Район: Expo City Dubai
Застройщик: Expo City
Площадь офисов: ~320 000+ sq.ft (~30 000+ м²)
Класс офисов: Grade A
Ориентировочный период ввода: 1H 2026

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, АБУ-ДАБИ



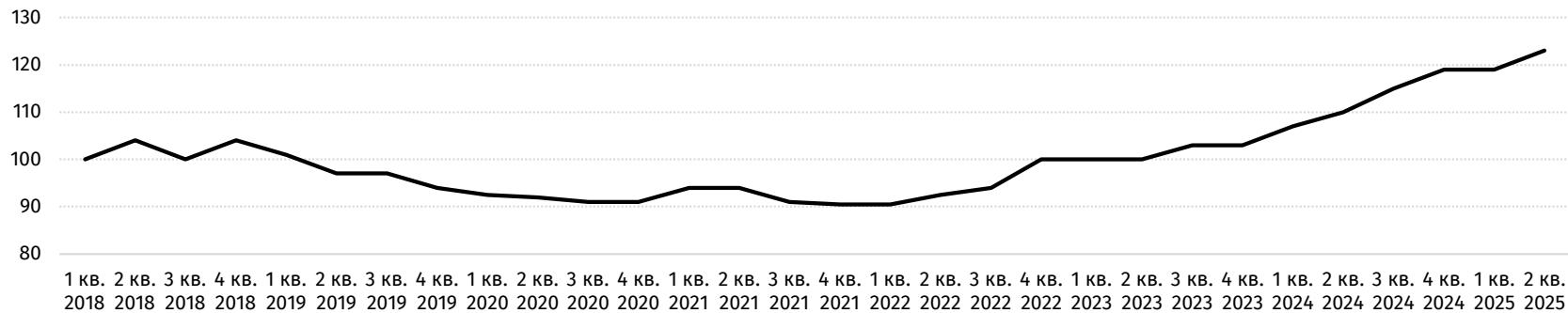
Источники: CBRE Research, ValuStrat, MarketBeat, ASER

Краткая характеристика рынка

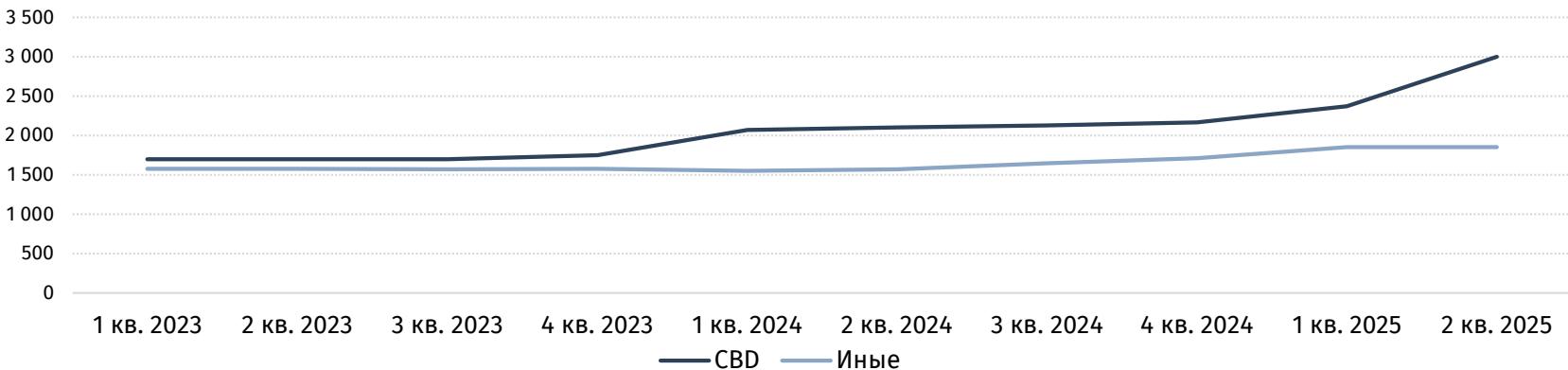
- Рынок офисной недвижимости Абу-Даби демонстрирует устойчивый рост, движимый государственными инициативами по диверсификации экономики, притоком международных компаний и высоким спросом на качественные помещения класса A.
- По сравнению с Дубаем, рынок характеризуется более ограниченным предложением премиальных объектов и более высокой стабильностью арендных ставок.
- Ключевыми спросообразующими отраслями являются энергетический сектор, финансовые услуги и государственный сектор.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, АБУ-ДАБИ

Индекс средней стоимости аренды (1 кв. 2018 = 100)



Средние арендные ставки Grade A, AED / кв. м



Источники: CBRE Research, Savills research, ASER

Рост арендной платы и ограниченное предложение недвижимости класса А продолжают подталкивать арендаторов к выбору недвижимости класса В, особенно в таких районах, как набережная Corniche и Downtown Абу-Даби.

При этом престижные районы, такие как Capital Centre, Masdar City и Al Maryah Island, по-прежнему пользуются высоким спросом благодаря превосходному качеству строительства, доступности, а также комплексной инфраструктуре и удобствам.

ИГРОКИ РЫНКА, АБУ-ДАБИ

Девелопер	Описание компании	Ключевые офис-проекты в Абу-Даби	Примерная совокупная офисная площадь
 ALDAR	Aldar Properties Девелопер и оператор жилой и коммерческой недвижимости. В Абу-Даби активно развивает Grade A офисные проекты, формируя деловой центр города.	One Maryah Place; Saadiyat Business Park; офисы на Al Maryah, Saadiyat	~700–900 тыс. м ²
 MUBADALA	Mubadala Investment Company Компания занимается инвестициями и управлением крупными активами. В рамках этих функций выступает девелопером центральных офисных комплексов Абу-Даби.	ADGM / Al Maryah офисные кластеры (совместно с партнёрами)	~500–650 тыс. м ² (включая совместные проекты)
 MASDAR	Masdar (дочерняя компания Mubadala) Развивает проекты в области устойчивой энергии и технологий. В Masdar City реализует кампусные офисные здания для инновационных и экологичных компаний.	Masdar City – The Link; Tech Park Offices	~30–300 тыс. м ² (включая кампусные площади)
 KEZAD GROUP	KEZAD Group (AD Ports) Управляет индустриальными и логистическими зонами. В составе бизнес-кластеров строит офисные башни для корпоративных арендаторов.	KEZAD Business District – Office Tower Phase 1	~21 000 м ² (первый этап)
 ADCP <small>Abu Dhabi Commercial Properties</small>	Abu Dhabi Commercial Properties (ADCP) Компания владеет и управляет коммерческой недвижимостью. Активно развивает и сдает в аренду офисные здания в центральных районах Абу-Даби.	Коммерческие и офисные здания в Al Danah, Khalidiya, Electra	~100–150 тыс. м ²
 ADNOC	ADNOC Group Основной бизнес – нефтегазовая деятельность. Дополнительно строит крупные офисные кампусы для корпоративного управления и штаб-квартир дочерних предприятий.	ADNOC Headquarters и корпоративные кампусы	~120–180 тыс. м ²
 ADQ	ADQ Управляет портфелем госактивов в различных секторах. В рамках этого развивает офисные проекты и бизнес-кластеры, включая совместные инициативы с другими девелоперами.	Инвестиции/участие в twofour54, KEZAD и других офисных инициативах	~90–130 тыс. м ² (портфельные активы)
 twofour54 <small>Abu Dhabi</small>	twofour54 Фокус на медиа и креативные индустрии. В рамках этого строит офисные пространства для медиа-компаний и творческих стартапов.	Yas Bay Media Zone office campus (Yas Island)	~70–100 тыс. м ²

ПЛАНИРУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ, АБУ-ДАБИ



Объект: One Maryah Place

Район: Al Maryah Island, ADGM

Застройщик: Aldar Properties, Mubadala

Площадь офисов: ~680 000 sq.ft (~63 000 м²)

Класс офисов: Grade A

Ориентировочный период ввода: 2027



Объект: Yas Creative Hub – кампус офисных / медиа корпусов

Район: Yas Island / Yas Bay

Застройщик: Twofour54, Miral

Площадь офисов: ~2 900 000 sq.ft (~270 000 м²) – всё кампусное пространство

Класс офисов: Grade A (специализированный)

Ориентировочный период ввода: 2026-2027



Объект: Saadiyat Business Park (Saadiyat Grove)

Район: Saadiyat Island

Застройщик: Aldar Properties

Площадь офисов: ~270 000 sq.ft (~25 000 м²)

Класс офисов: Grade A

Ориентировочный период ввода: 2027



Объект: KEZAD Business District – Office Tower Phase 1

Район: KEZAD

Застройщик: KEZAD Group (AD Ports)

Площадь офисов: ~225 000 sq.ft (~21 000 м²)

Класс офисов: Grade A

Ориентировочный период ввода: 2026-2027



Объект: Sowwah / Central Plaza – новые офисные башни

Район: Sowwah Island / Al Maryah CBD

Застройщик: Mubadala

Площадь офисов: ~1 900 000 sq.ft (~183 000 м²) – четыре Grade A башни

Класс офисов: Grade A

Ориентировочный период ввода: 2027-2028



Объект: Masdar City – The Link и новые офисные блоки фазы

Район: Masdar City

Застройщик: Masdar & Mubadala

Площадь офисов: ~320 000+ sq.ft (~30 000+ м²)

Класс офисов: Grade A, ESG

Ориентировочный период ввода: 2026-2027

ВЫВОДЫ И ТЕНДЕНЦИИ

Устойчивый рост на фоне экономической диверсификации – рынок демонстрирует положительную динамику, напрямую поддерживаемую государственными программами и притоком международных компаний и капитала

Дефицит премиального сегмента – наблюдается сильный дефицит качественных помещений класса А с высоким спросом и растущими ставками

Рост арендных ставок – ограниченное предложение и увеличение спроса приводят к постепенному удорожанию аренды в основных бизнес-локациях

Разная динамика и стратегии (Дубай / Абу-Даби) – Дубай остается более ликвидным, волатильным и ориентированным на частный сектор рынком; Абу-Даби характеризуется стабильностью, меньшим предложением и зависимостью от государственного и энергетического секторов

Смещение к современным форматам и ESG – востребованы гибкие офисы, пространства с высокой энергоэффективностью и смарт-инфраструктурой; также арендаторы всё чаще выбирают здания с зеленой сертификацией

Консолидация и повышение качества – рынок движется в сторону зрелости, где конкуренция будет вестись не за счет объема, а за счет качества объектов, их устойчивости и предоставляемого сервиса. Инвестиционная активность сохранится на высоком уровне

Позитивный среднесрочный прогноз – ожидается дальнейший рост сделок и расширение предложения за счет новых проектов, но давление на ставки сохранится из-за ограниченного числа высококлассных площадей



asercapital.ae



ОАЭ, Дубай

DSO-IFZA, IFZA Properties, Dubai Silicon Oasis



+971 55 417 8477



sales@aser.ae

