

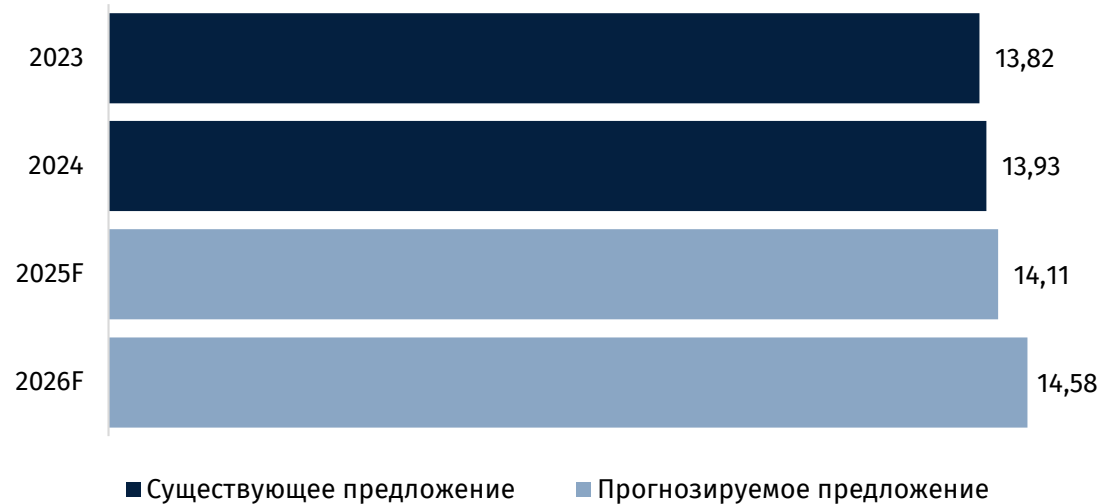
# Исследование рынка офисной недвижимости Объединенные Арабские Эмираты

Ноябрь 2025 года

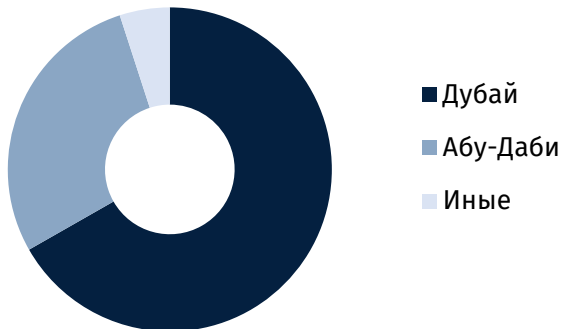


# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Предложение на рынке, млн кв. м GLA



Структура предложения по эмиратам



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, ищущие альтернативу Дубаю.  
**Тренды:** Стабильный спрос за счет стоимости. Ставки на 50-70% ниже, чем в Дубае.

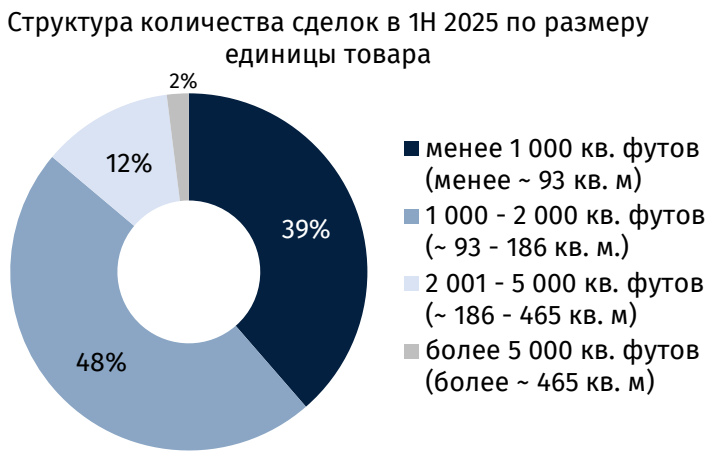
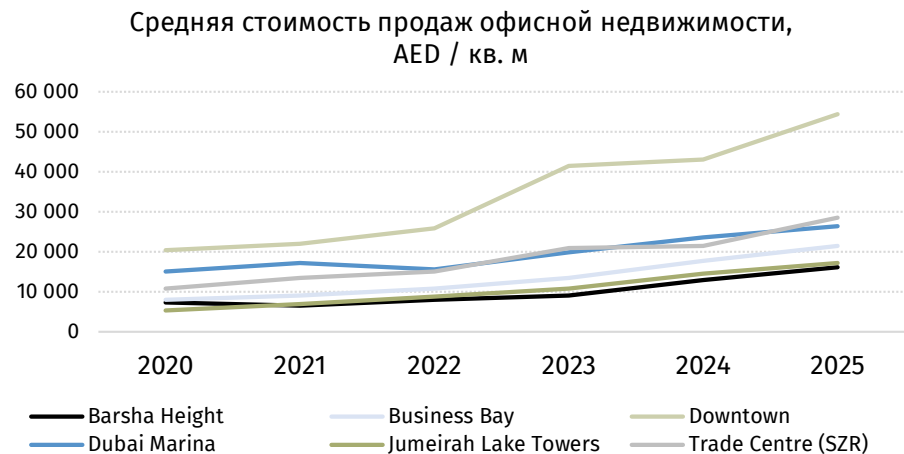
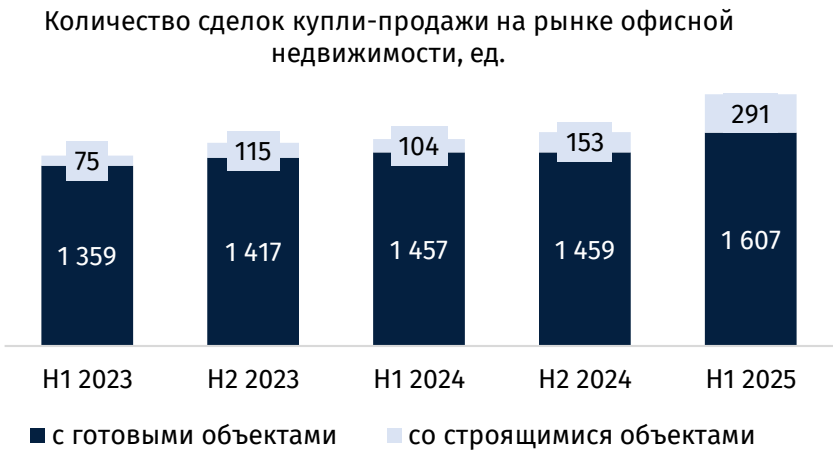
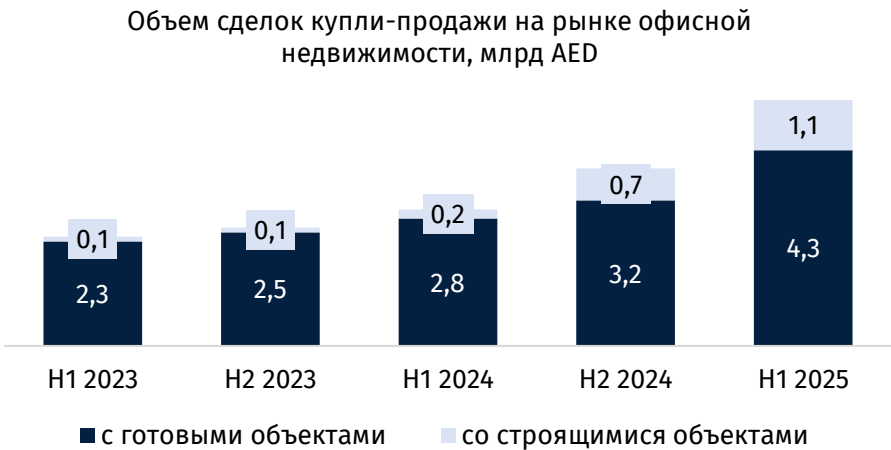
## Рас-эль-Хайма

**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



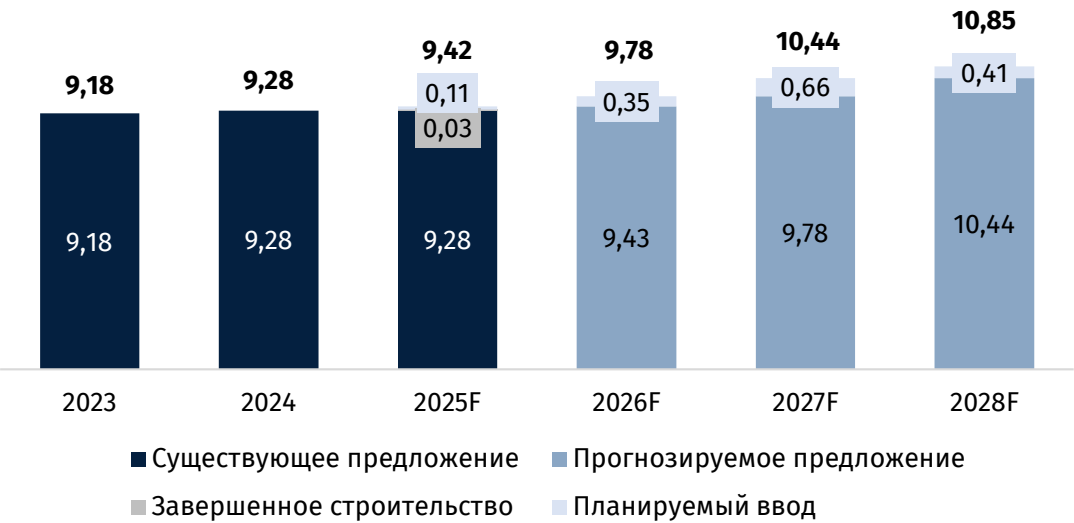
## Краткая характеристика рынка

- **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.

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

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ДУБАЙ

Предложение на рынке, млн кв. м GLA



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.

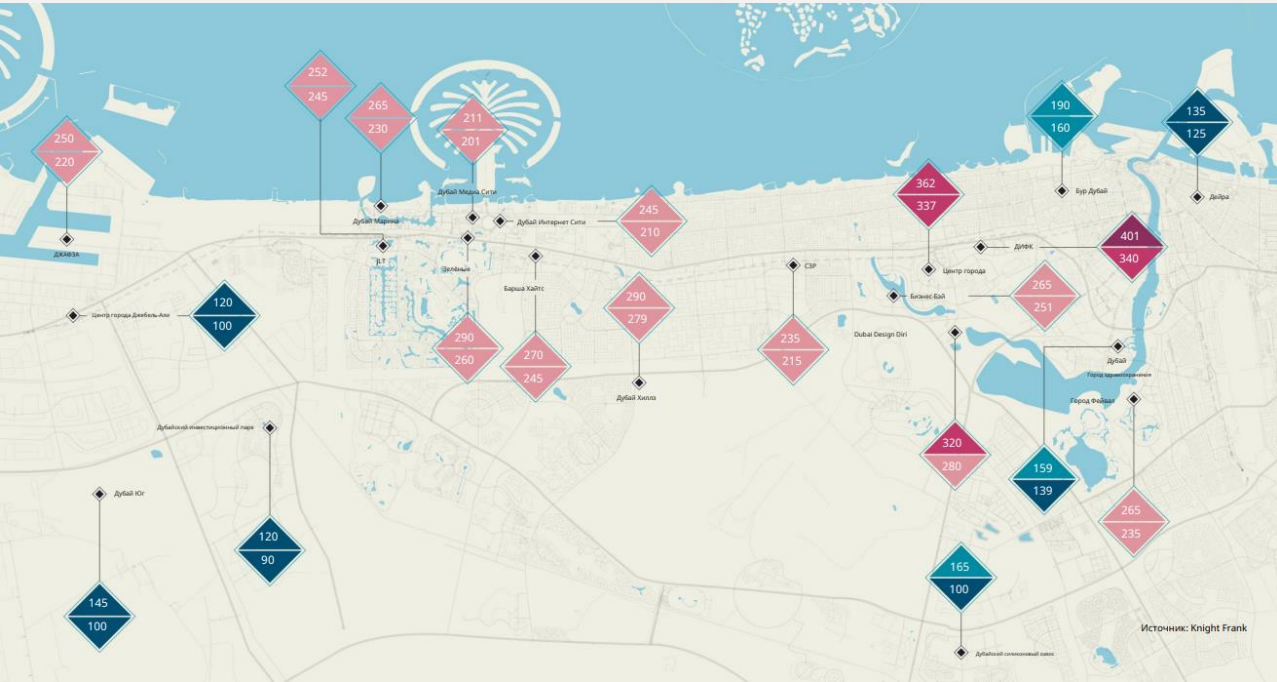
Ожидается, что в конце 2025 года и первом квартале 2026 года будет введено в эксплуатацию около 1 миллиона квадратных футов новых площадей. Значительная часть этой площади занята предварительными договоренностями. Ключевые проекты включают в себя Wasl Tower, Immersive Tower и DIFC Square от DIFC, Sweid 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. фунт | H1 2025 г.  
\*Стоимость указана с учетом платы за обслуживание



Источник: Knight Frank

# ИГРОКИ РЫНКА, ДУБАЙ

Девелопер		Описание компании	Ключевые офис-проекты в Дубае	Примерная совокупная офисная площадь
	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 <sup>2</sup> (ориентир по крупным офисным блокам и mixed-use площадям)
	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 <sup>2</sup> (включая запланированные крупные фазы: DIFC Square, Immersive Tower)
	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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (портфель коммерческих и офисных площадей)
	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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> )
	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 <sup>2</sup> (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



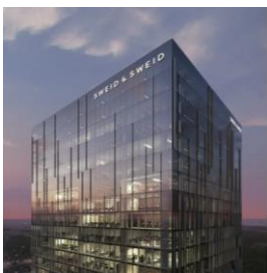
*Объект:* Capital One  
*Район:* JVC  
*Застройщик:* Centurion  
*Площадь офисов:* 91 стандартный офис (870–1 370 sq ft) и 34 офисных помещения с собственными террасами (1 165–3 110 sq ft)  
*Класс офисов:* Grade A  
*Ориентировочный период ввода:* 2028



*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



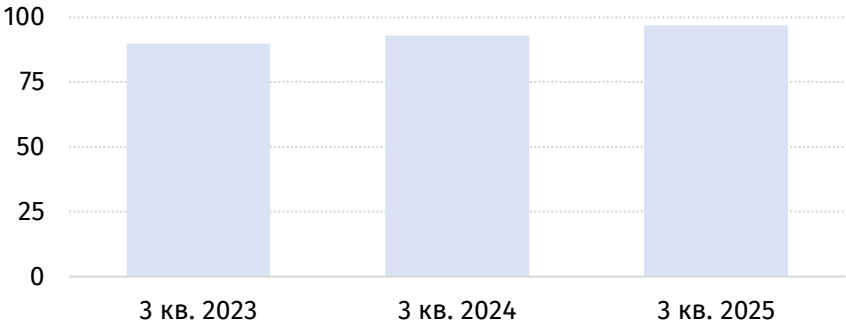
*Объект:* Expo City – Commercial District Phase 2  
*Район:* Expo City Dubai  
*Застройщик:* Expo City  
*Площадь офисов:* ~320 000+ sq.ft (~30 000+ м²)  
*Класс офисов:* Grade A  
*Ориентировочный период ввода:* 1H 2026

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, АБУ-ДАБИ

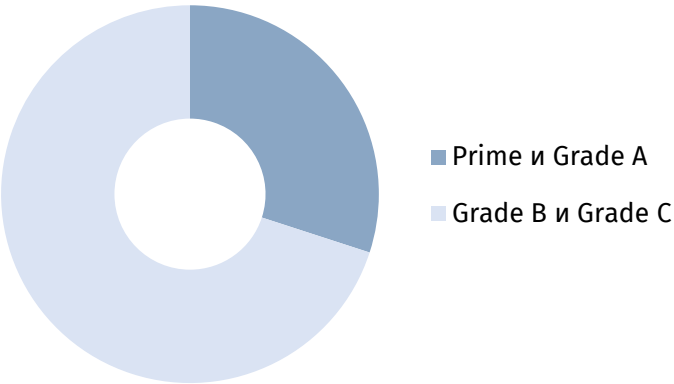
Предложение на рынке, млн кв. м GLA



Средняя заполняемость офисных помещений, %



Структура предложения на рынке



Структура спроса на рынке по секторам экономики

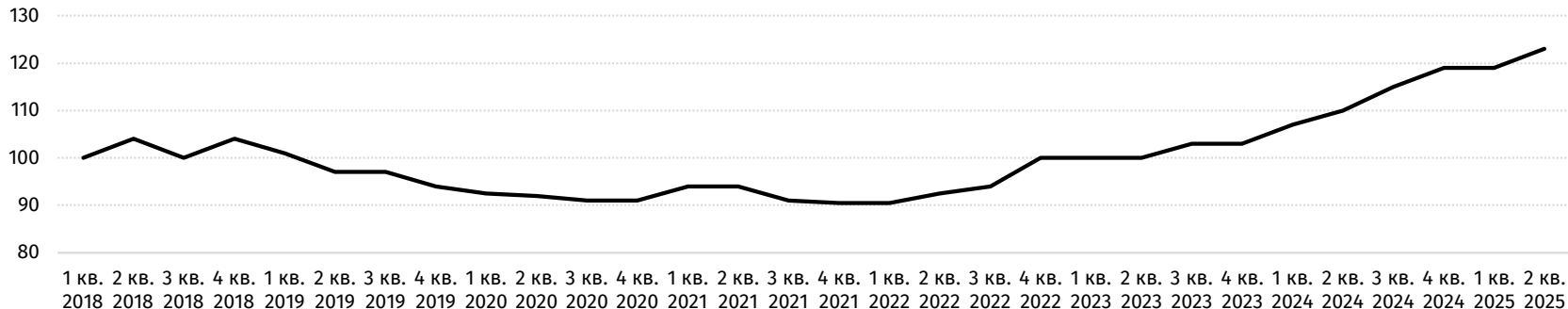


## Краткая характеристика рынка

- Рынок офисной недвижимости Абу-Даби демонстрирует устойчивый рост, движимый государственными инициативами по диверсификации экономики, притоком международных компаний и высоким спросом на качественные помещения класса А.
- 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.

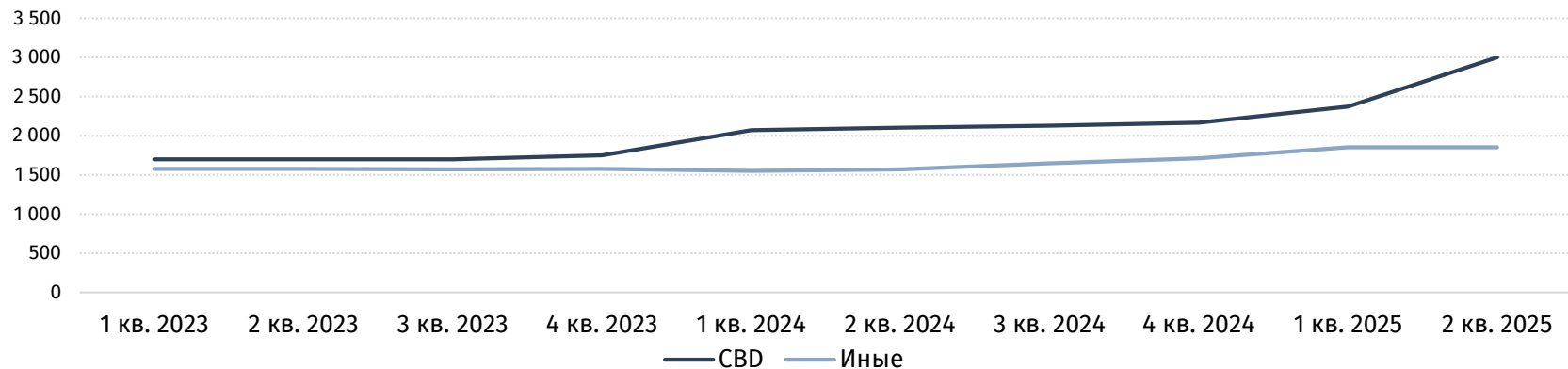
# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, АБУ-ДАБИ

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



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.

Средние арендные ставки Grate A, AED / кв. м



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.

Источники: CBRE Research, Savills research, ASER

# ИГРОКИ РЫНКА, АБУ-ДАБИ

Девелопер	Описание компании		Ключевые офис-проекты в Абу-Даби	Примерная совокупная офисная площадь
	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. м²
	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. м² (включая совместные проекты)
	Masdar (дочерняя компания Mubadala)	Развивает проекты в области устойчивой энергии и технологий. В Masdar City реализует кампусные офисные здания для инновационных и экологических компаний.	Masdar City – The Link; Tech Park Offices	~30–300 тыс. м² (включая кампусные площади)
	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 м² (первый этап)
	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. м²
	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. м²
	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. м² (портфельные активы)
	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. м²

# 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:* 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:* 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:* 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:* 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:* 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 высококласных площадей



asercapital.ae



ОАЭ, Дубай  
DSO-IFZA, IFZA Properties, Dubai Silicon Oasis



+971 55 417 8477



sales@aser.ae

