

Исследование



Тренды девелопмента Дубая

Что они значат для инвесторов в 2025 году

Ключевые изменения рынка и их влияние
на инвестиционные возможности в этом году



Содержание

03

Работа над ошибками:
в 2024 году девелопмент в 2 раза
меньше срывал сроки сдачи

05

Конец эпохи мегастроек:
застройщики меняют
количество на качество

07

**Есть ли на рынке Дубая
избыток предложения**

09

Дубай 2040:
меньше амбиции, выше доступность

Работа над ошибками

В 2024 году девелопмент в 2 раза меньше срывал сроки сдачи

Согласно анализу Tranio, девелоперы Дубая сократили медианный срок просрочек: с 7 месяцев в 2022-м и 4 месяцев в 2023-м до 2 месяцев в 2024 году.

Медианный срок задержки проекта в Дубае

	Количество месяцев	YoY (год к году)
2020	6	-
2021	1	Пандемия
2022	7	+16%
2023	4	-42%
2024	2	-50%

Источник: DLD

Позитивный тренд связан с уменьшением масштабов девелопмента

Вопреки устоявшемуся стереотипу, число мегапроектов в Дубае снижается, средняя площадь проектов сокращается, а сами квартиры становятся меньше.

Сокращая объёмы, застройщики страхуются от риска срывов сроков, разбивая строительство на этапы.

Такой подход — это возможность гибко реагировать на колебания спроса и лучше управлять сроками сдачи больших комплексов.

Медианная площадь проектов в Дубае уменьшалась с 2020 года.

Запланированные к сдаче в 2024 году объекты стали самыми компактными за последние 5 лет.

	Медианная площадь проекта, м ²	YoY (год к году)
2020	34 587	-16%
2021	31 501	-9%
2022	26 677	-15%
2023	22 683	-15%
2024	21 652	-4,6%

Источник: DLD

Если в 2019 году на один проект приходилась 41 022 м², то к 2024 году показатель снизился до 21 652 м² — на 47,2% меньше.

Конец эпохи мегастроек: застройщики меняют количество на качество

- ↘ Масштабы девелопмента
- ↗ Плотность застройки

Вместо масштабов застройщики Дубая
повышают плотность размещения и застройки.

	Медианное количество юнитов в проекте	Медианная площадь проекта, м ²
2021	209	31 501
2024	272 (+30%)	21 652 (-31%)

Источник: DLD

Со снижением метража проектов изменился
и розничный спрос покупателей недвижимости:

Средняя площадь квартиры, проданной
в 2024 году, составила 95,4 м², виллы — 294,9 м².

В 2023 году инвесторы выбирали более просторные
планировки: 98,4 и 343,6 м² соответственно.

Масштаб проекта исторически коррелирует со сроком просрочки.

За 20 лет наблюдений прослеживается тренд: с ростом площади ЖК повышается риск существенного срыва сроков вплоть до заморозки девелопмента.



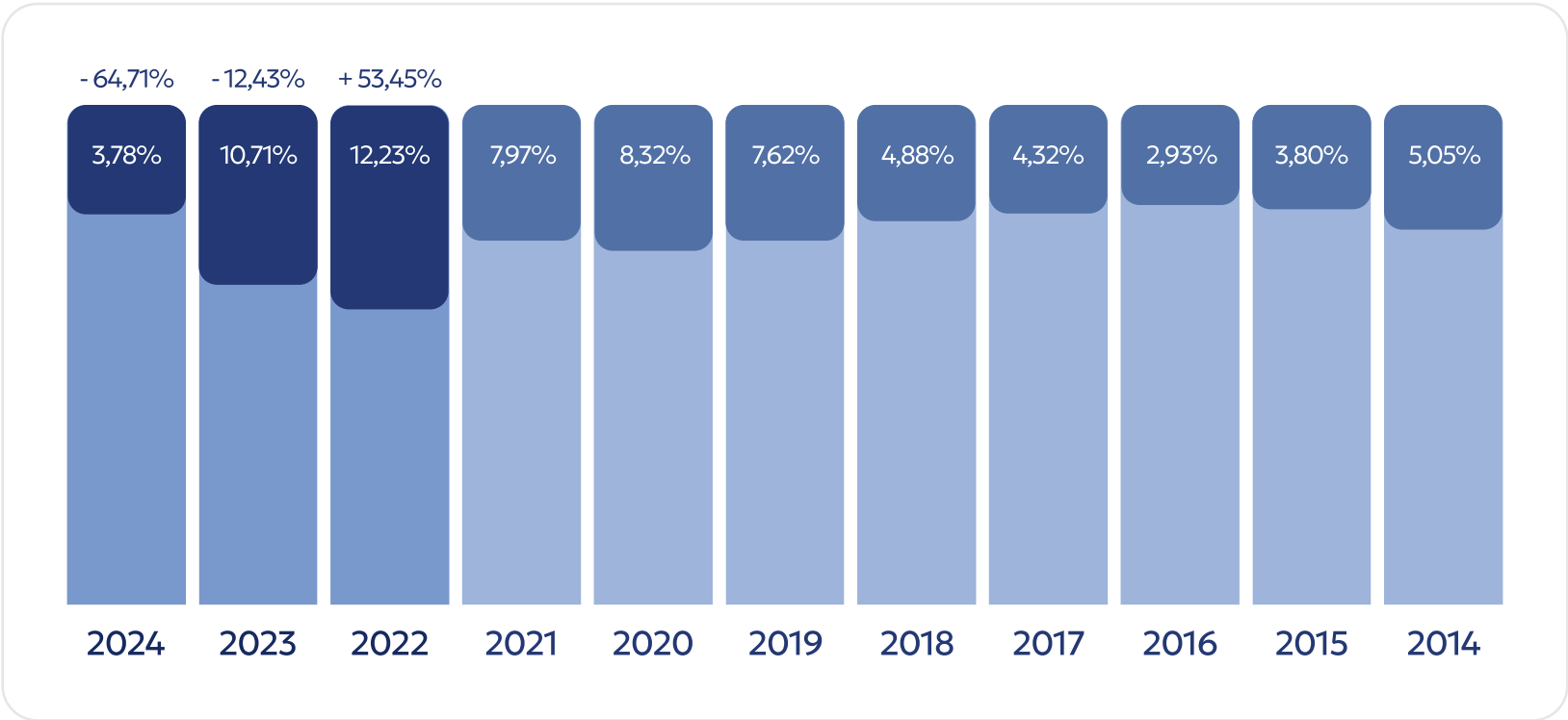
Высвобождение строительных мощностей создаёт основу для перераспределения ресурсов:

В нынешних объёмах стройки девелоперы могут сфокусироваться на оптимизации процессов и повышении качества.

Снижение нагрузки на подрядчиков в перспективе сократит риски перегрузки логистических цепочек и кадрового дефицита — одних из факторов задержек в предыдущие годы.

Есть ли на рынке Дубая избыток предложения

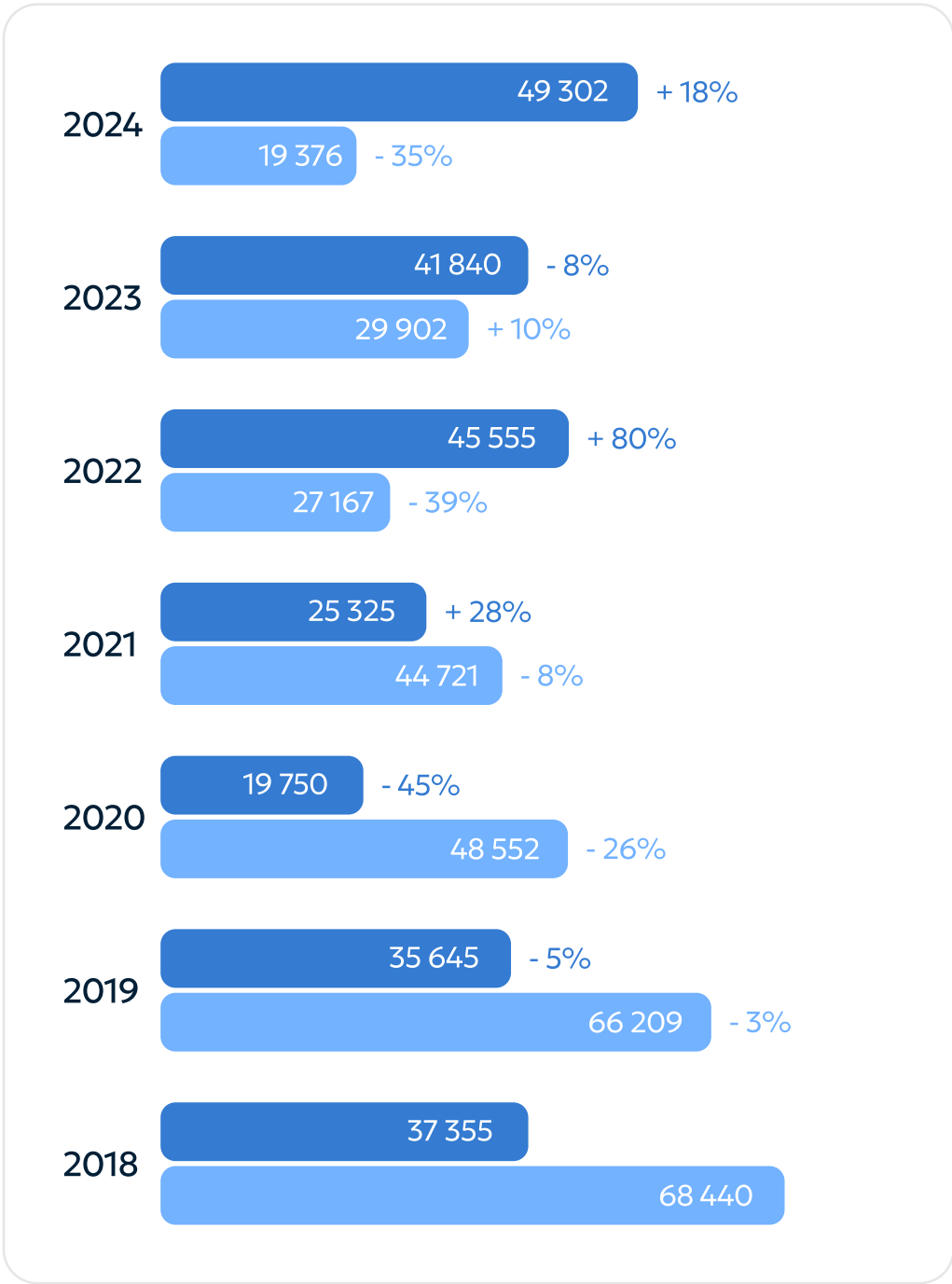
2024 год показал минимальные темпы ввода готовых квартир относительно всего активного стока — лишь 3,78% от общего объёма, накопленного с 2005 года.



Предыдущий антирекорд был зафиксирован в 2016 году, когда на рынок вышло 7,29% от накопленного объёма. Сегодня это 2,93% от всех апартаментов на вторичном рынке.

Показатели 2024 года — индикатор саморегуляции рынка и непреднамеренного возврата к норме после ажиотажного спроса в результате низких объёмов стройки времён пандемии.

Снижение темпов ввода — фактор, с одной стороны, предотвращающий перегрев рынка, с другой — создающий преграды для планов по увеличению численности населения с параллельным повышением доступности жилья.



Средний прирост домохозяйств в Дубае
~36 000 единиц

Темпы ввода новых юнитов
<30 000 единиц

Размер домохозяйства


4,4 человека


2018

↓


4 человека


2024

Семьи становятся меньше.
Спрос на компактные планировки растёт.

Если на рынке сохранится динамика прошлых лет, количество домохозяйств поглотит весь доступный на рынке сток жилья примерно в 2027–2028 гг.

Дубай 2040

меньше амбиции, выше доступность

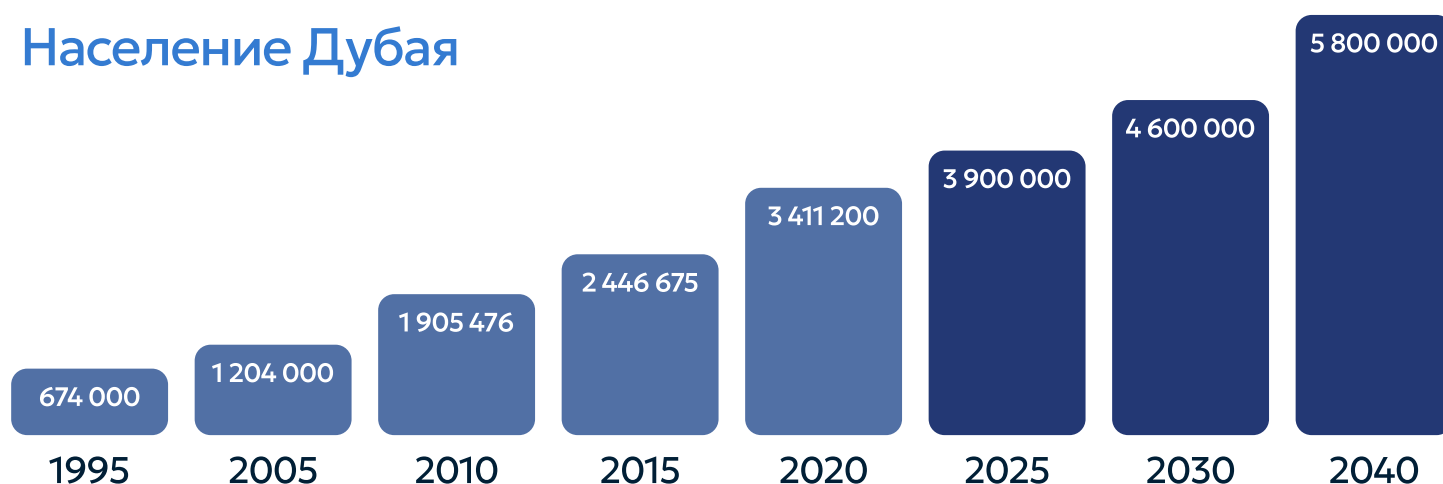
Дубай меняет подход к развитию города, отходя от гигантских проектов к созданию комфортной городской среды, где плотность застройки выше, а жильё доступнее.

Девелопмент отвечает на это снижением площади проектов в пользу более компактного жилья и увеличением среднего числа юнитов в ЖК.

Основной акцент генплана — доступность во всех смыслах:

Крупные транспортные узлы и центры занятости планируется наполнить бюджетным жильём для растущего населения города, так как к 2030 году Дубай планирует достичь 4,6 млн постоянных жителей, а к 2040-му уже 5,8 млн.

Население Дубая



Учитывает ли генплан проблемы прошлых лет?

Составители мастер-плана акцентируют внимание на том, что многие новые ЖК застраиваются лишь частично, что приводит к нерациональному использованию земель, разрастанию города и снижению эффективности инфраструктуры.

Определение просрочек как одной из ключевых проблем на пути к осуществлению генплана даёт надежду на усиление регулирования девелопмента со стороны правительства эмирата.



Читайте больше
про инвестиции
в недвижимость
Дубая в нашем
Telegram-канале
[@traniodubai](https://t.me/traniodubai)

Свяжитесь с экспертом
Tranio для детального
разбора трендов и
составления вашей
инвестиционной
стратегии
[@TranioSales](https://t.me/TranioSales)

