

Конфликт Израиля и Ирана: реакция рынка Дубая

Устойчивость рынка | Быстрое восстановление

Контекст

- Июньский конфликт на Ближнем Востоке стал стресс-тестом для рынка. Как и любое геополитическое потрясение, это период повышенной турбулентности.
- Сценарий эскалации остаётся потенциальной угрозой, но найти альтернативу Дубаю с сопоставимыми темпами роста и доходностями пока невозможно.
- Дубай подтверждает статус центра притяжения глобального капитала, демонстрируя устойчивый спрос, несмотря на локальные вызовы.

Рынок быстро восстановился

Стоимость акций EMAAR* и индекс биржи ОАЭ, AED



- С последнего крупного потрясения (7 октября 2023 года и войны Израиля и ХАМАС) рынок восстановился в разы быстрее.
- С начала войны Израиля и Ирана до полного восстановления цены акций крупного девелопмента прошло 11 дней.
- Рынок падал сильнее в апреле-мае 2025 года из-за тарифных войн и снижения цен на нефть. Восстановление заняло один месяц.

Циклы восстановления

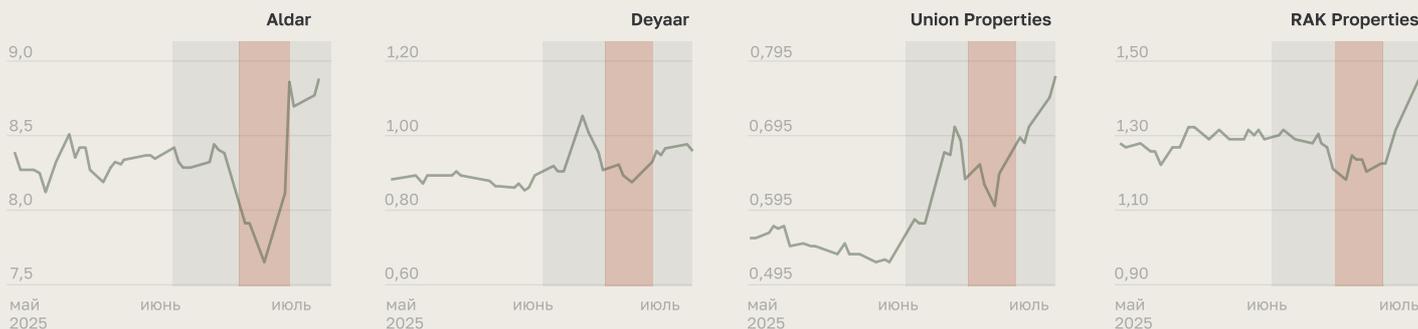
Израиль и Иран
июнь 2025 **11 дней**

Тарифные войны
апрель 2025 **1 месяц**

Израиль и ХАМАС
октябрь 2023 **6 месяцев**

* Крупнейший застройщик ОАЭ, чистая стоимость активов ~25 млрд долларов в 2025 году

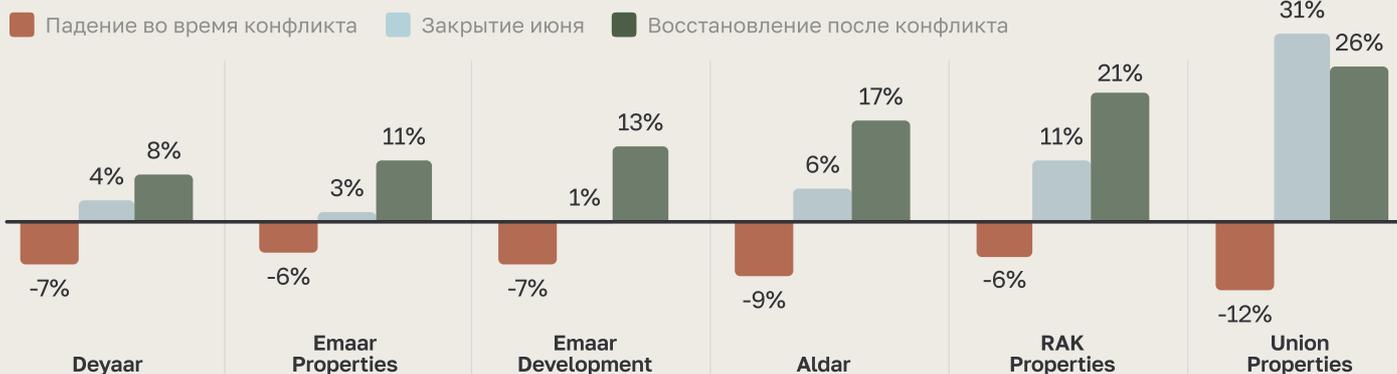
Весь крупный котируемый девелопмент ОАЭ восстановился после падения



Конфликт Израиля и Ирана: реакция рынка Дубая

Устойчивость рынка | Быстрое восстановление

Акции девелоперов выросли на 9% по итогам июня



→ Закрытие июня с ростом на 9%

→ Среднее падение в период конфликта на 8%

→ Среднее восстановление акций на 16%

Недвижимость – самый устойчивый сегмент рынка

S&P PMI, сфера строительства:

Май 2025

53,7 пункта

Июнь 2025

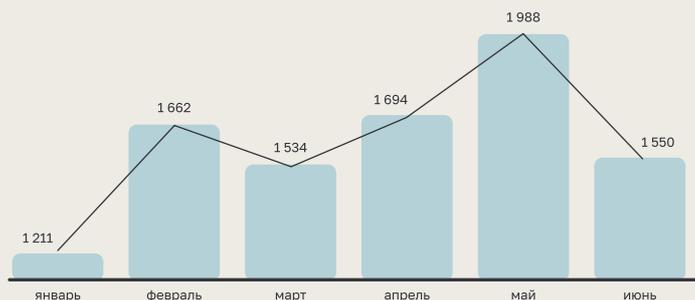
54,1 пункта

Индекс >50 указывает на рост деловой активности. Индекс деловой активности в строительстве даже вырос относительно мая.

Dubai PMI Survey, S&P Global, Emirates NBD



Частный сегмент без распродаж



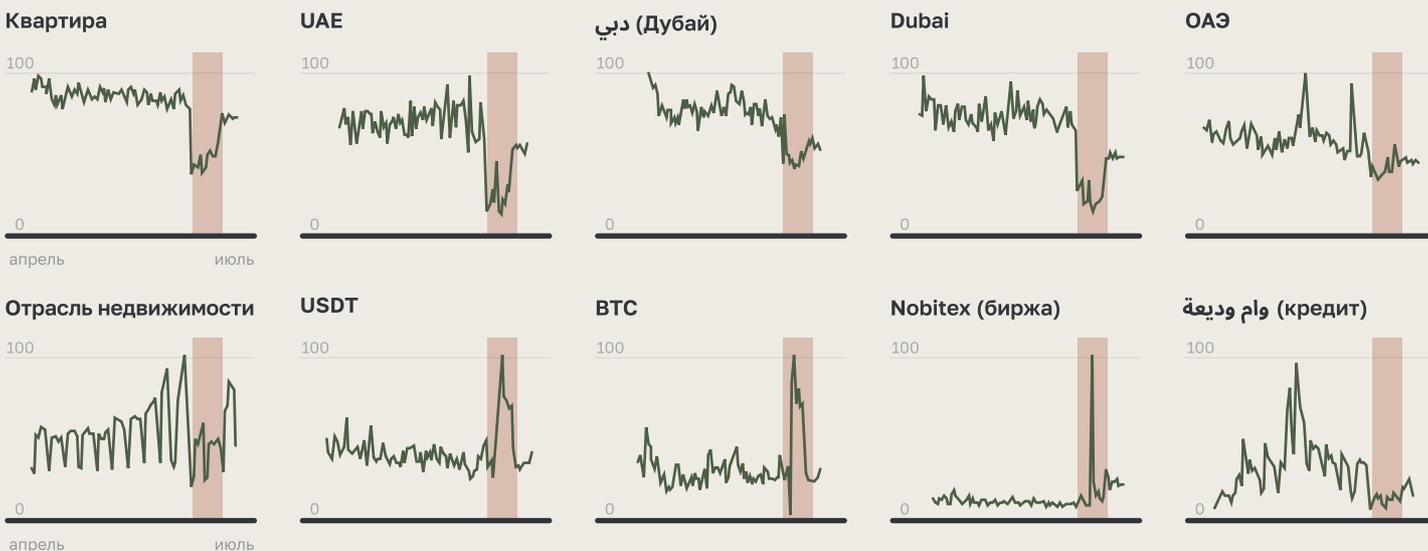
Дубай без паники

- Объем resale-сделок с off-plan в июне 2025 года снизился на 29% к маю.
- Resale-метры продаются без дисконта: средние цены на вторичку в июне выросли на 3,48% к маю 2025 года.
- Мы не наблюдали распродаж ни в момент конфликта, ни после его заморозки.

Конфликт Израиля и Ирана: реакция рынка Дубая

Устойчивость рынка | Быстрое восстановление

Всплеска спроса со стороны Ирана не наблюдалось



→ Потенциальные розничные покупатели не проявили резкого интереса к Дубаю и недвижимости

→ Частные деньги на фоне резкой девальвации риала ушли в криптовалюту

→ Спрос HNWI, вероятно, реализовался заранее по закрытым каналам

Мнения

“ Статус тихой гавани сохранится: макроэкономическая картина остаётся устойчивой. Мы по-прежнему ожидаем приток капитала и населения в среднесрочной перспективе

Моника Малик, главный экономист Abu Dhabi Commercial Bank PJSC

“ Весь иранский капитал, который мог бы направиться в недвижимость Дубая как в тихую гавань, скорее всего, уже сделал это

Джастин Александер, директор Khalij Economics и аналитик по странам Персидского залива GlobalSource Partners

“ Паттерны продаж не изменились. Я смотрю на сделки, которые состоялись в выходные, вчера и сегодня — ничего не изменилось

Карлос Вахим, CEO Bloom Holding

Итоги

→ Рынок ОАЭ демонстрирует устойчивую способность к восстановлению после геополитических кризисов.

→ Деловая активность в секторе недвижимости более стабильна по сравнению с другими отраслями.

→ Бизнес-ожидания остаются позитивными. Оптимизм достигает максимума с ноября 2024 года благодаря прогнозам по росту объёмов продаж и дезэскалации.