



ИТОГИ СЕНТЯБРЯ 2025

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ



квартиры

виллы

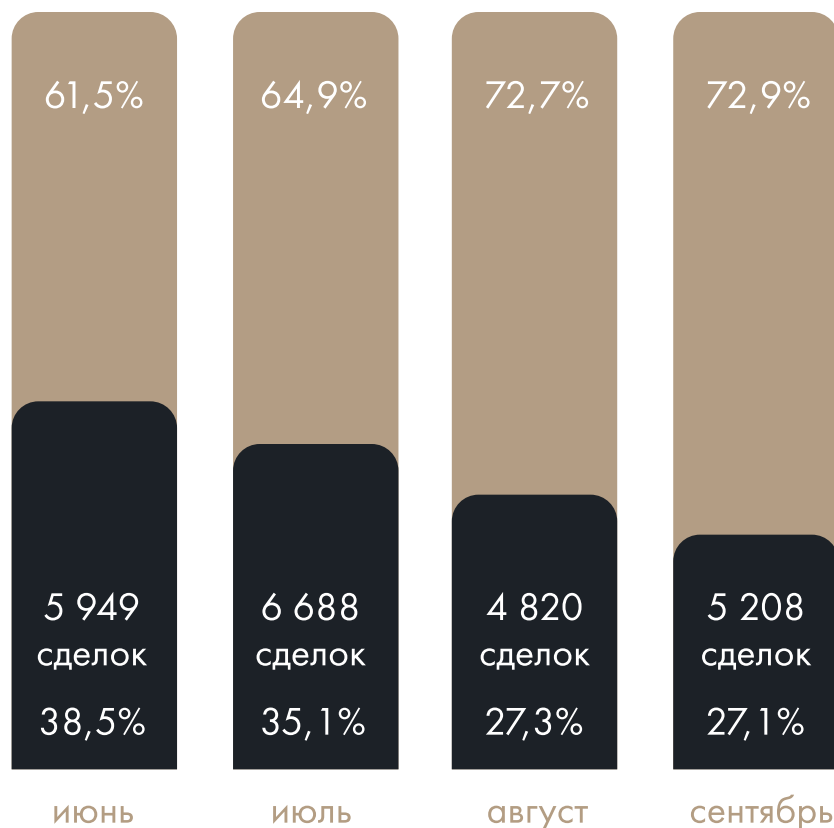
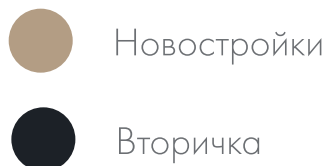
таунхаусы



ОБЩИЙ ОБЗОР СПРОСА

В сентябре рынок первичной недвижимости укрепил позиции, заняв 72,9% всех сделок — это один из самых высоких показателей за последние месяцы. Покупательский интерес смещается в сторону новостроек, чему способствует активный осенний сезон запусков и привлекательные условия от застройщиков.

Динамика спроса
на первичную и вторичную
недвижимость



квартиры

виллы

таунхаусы



РЫНОК В ЦИФРАХ

14 042

Количество сделок
на рынке новостроек

28,8 МЛРД AED

Общая сумма сделок
по новостройкам

5208

Количество сделок на рынке
вторичной недвижимости

17,1 МЛРД AED

Общая сумма сделок по
вторичной недвижимости

СТОИМОСТЬ КВАРТИР УПАЛА НА 5,18% В РАЙОНЕ BARSHA HEIGHTS

Топ-5 районов по росту цен

% изменение стоимости квартир

0

Living Legends

4,07%

Dubai Investment Park

3,88%

Dubai Production City

2,4%

Al Barsha

2,35%

Jumeirah Village Triangle

2,13%

Топ-5 районов по снижению цен

Barsha Heights

-5,18%

Dubai Healthcare City

-3,48%

Al Jaddaf

-2,39%

City Walk

-1,91%

Al Khail Heights

-1,64%

виллы

таунхаусы



ЦЕНЫ НА ВИЛЛЫ И ТАУНХАУСЫ УПАЛИ НА 3,69% В РАЙОНЕ MEYDAN

Топ-5 районов по росту цен

% изменение стоимости вилл и таунхаусов

0

Jumeirah Islands

2,83%

Jumeirah Village Triangle

2,54%

Dubai Investment Park

2,52%

Dubai Silicon Oasis

2,28%

Living Legends

2,27%

Топ-5 районов по снижению цен

Meydan

-3,69%

Al Barari

-1,7%

Dubai Islands

-0,85%

Tilal Al Ghaf

-0,63%

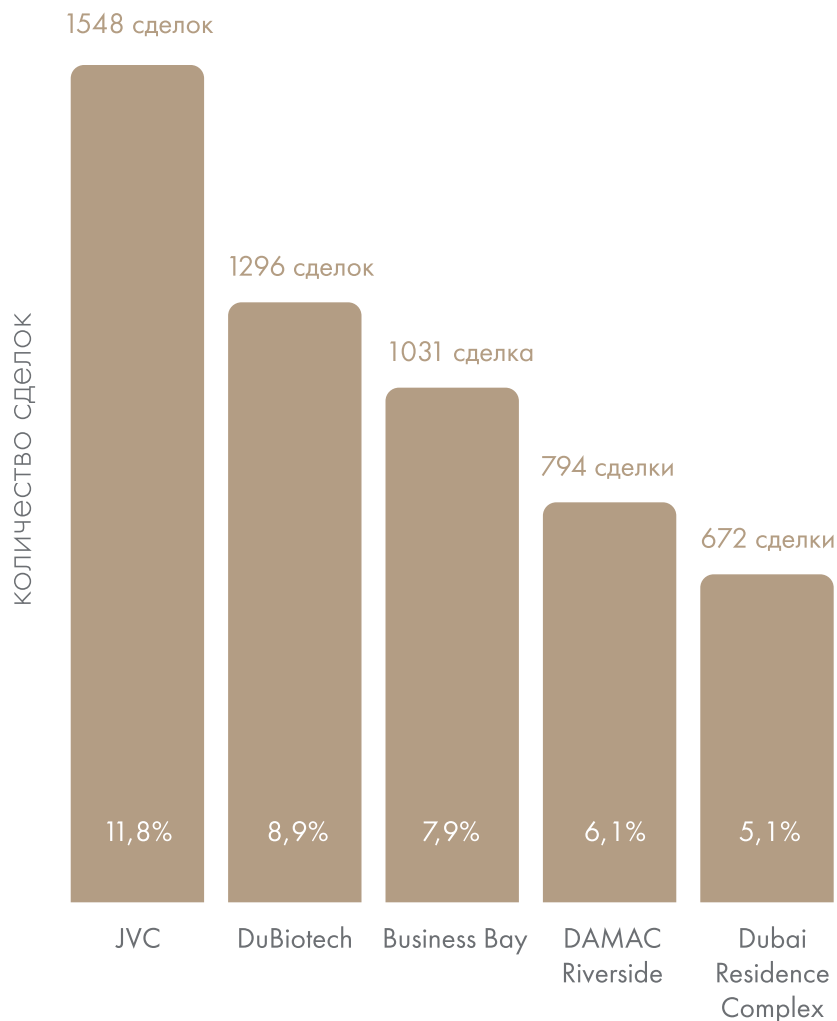


НОВОСТРОЙКИ

ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ



JVC — ЛИДЕР ПО СДЕЛКАМ В СЕНТЯБРЕ С ДОЛЕЙ 11,8%



13 121

Общее количество
купленных квартир
в новостройках

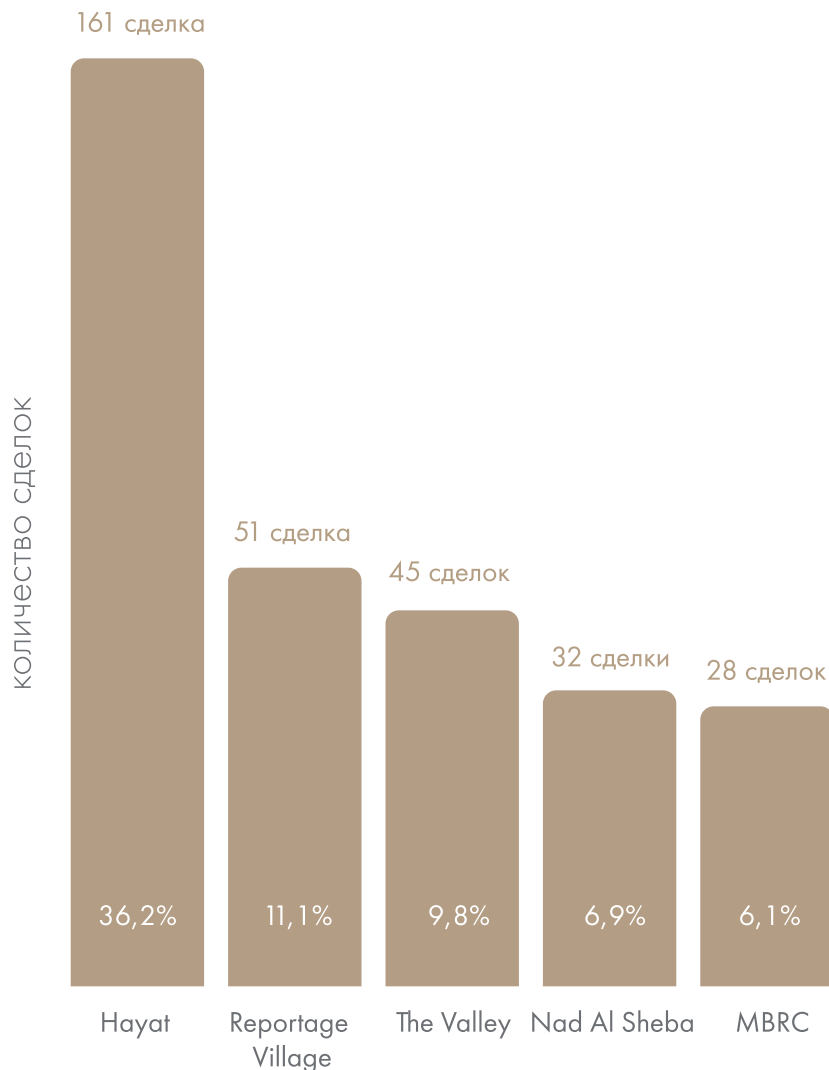
Топ-5 районов-лидеров
по числу сделок

виллы

таунхаусы



НАУАТ — САМЫЙ ПОПУЛЯРНЫЙ РАЙОН ДЛЯ ПОКУПКИ ДОМА В СЕНТЯБРЕ



461

Общее количество
купленных вилл и
таунхаусов в новостройках

Топ-5 районов-лидеров
по числу сделок

JUMEIRAH — ЛИДЕР ПО СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО ФУТА СРЕДИ КВАРТИР

В сентябре самая высокая стоимость квадратного фута была зафиксирована в престижном районе Jumeirah. Квартиры здесь дорожают в цене каждый год, а все благодаря развитой курортной инфраструктуре, пляжам и пятизвёздочным отелям, например, знаменитому Burj Al Arab в форме парусника.

Топ-5 районов по стоимости квадратного фута

Jumeirah	7752 AED/фут ²
Palm Jumeirah	6298 AED/фут ²
Trade Center 2	4961 AED/фут ²
JBR	4948 AED/фут ²
Dubai Water Canal	4243 AED/фут ²

Квадратный фут (фут²) — единица измерения площади в английской системе мер, используемая в ОАЭ.

Один квадратный фут равен 0,093 квадратного метра

PALM JUMEIRAH — ЛИДЕР ПО СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО ФУТА СРЕДИ ВИЛЛ И ТАУНХАУСОВ

Лидером среди вилл и таунхаусов по стоимости квадратного фута стал район Palm Jumeirah. Инвесторы ценят недвижимость здесь за уникальное расположение у воды, высокий уровень приватности и премиальные удобства, которые делают эту локацию символом статусной жизни в Дубае.

Топ-5 районов по стоимости квадратного фута

Palm Jumeirah	7502 AED/фут ²
Jumeirah	7242 AED/фут ²
World Islands	4797 AED/фут ²
MBRC	2033 AED/фут ²
Nad Al Sheba	1803 AED/фут ²

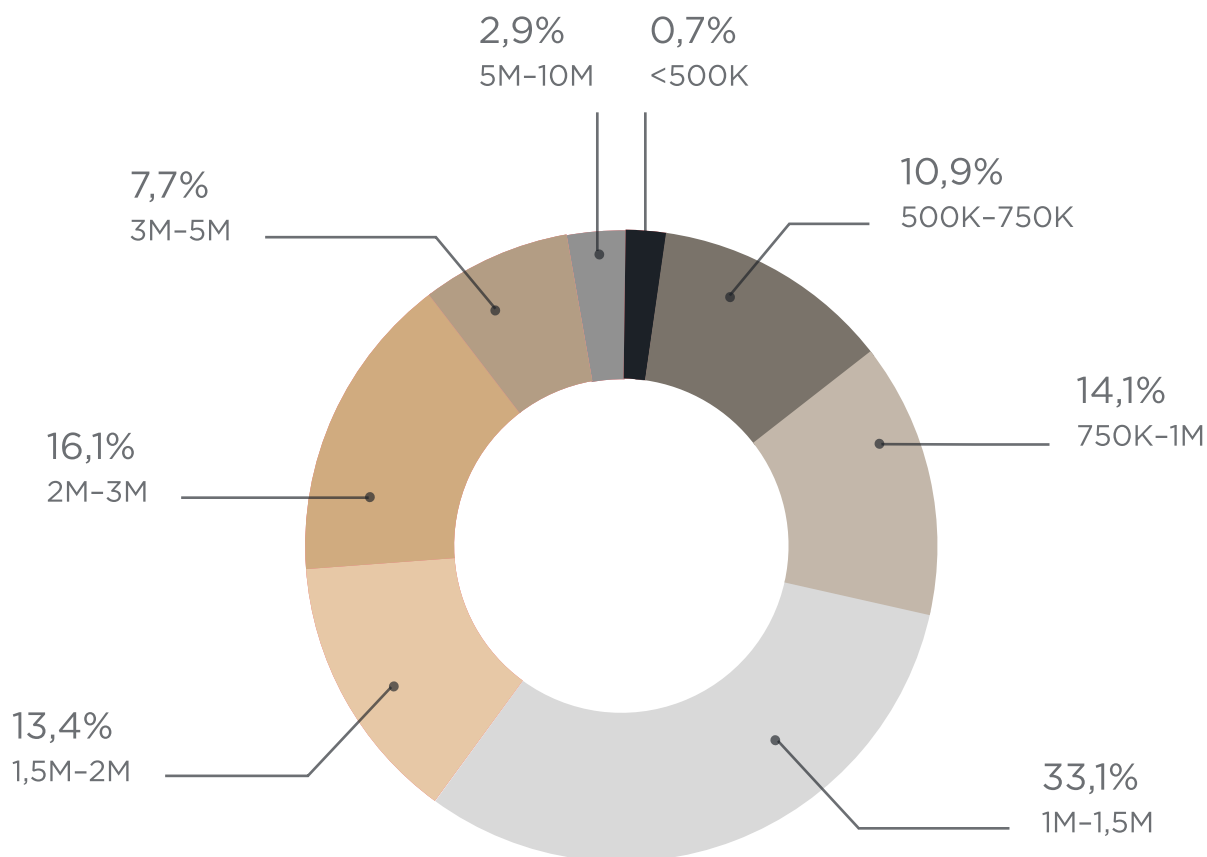
Квадратный фут (фут²) — единица измерения площади в английской системе мер, используемая в ОАЭ.

Один квадратный фут равен 0,093 квадратного метра

В КАКОМ БЮДЖЕТЕ ПРОДАНО БОЛЬШЕ ВСЕГО КВАРТИР

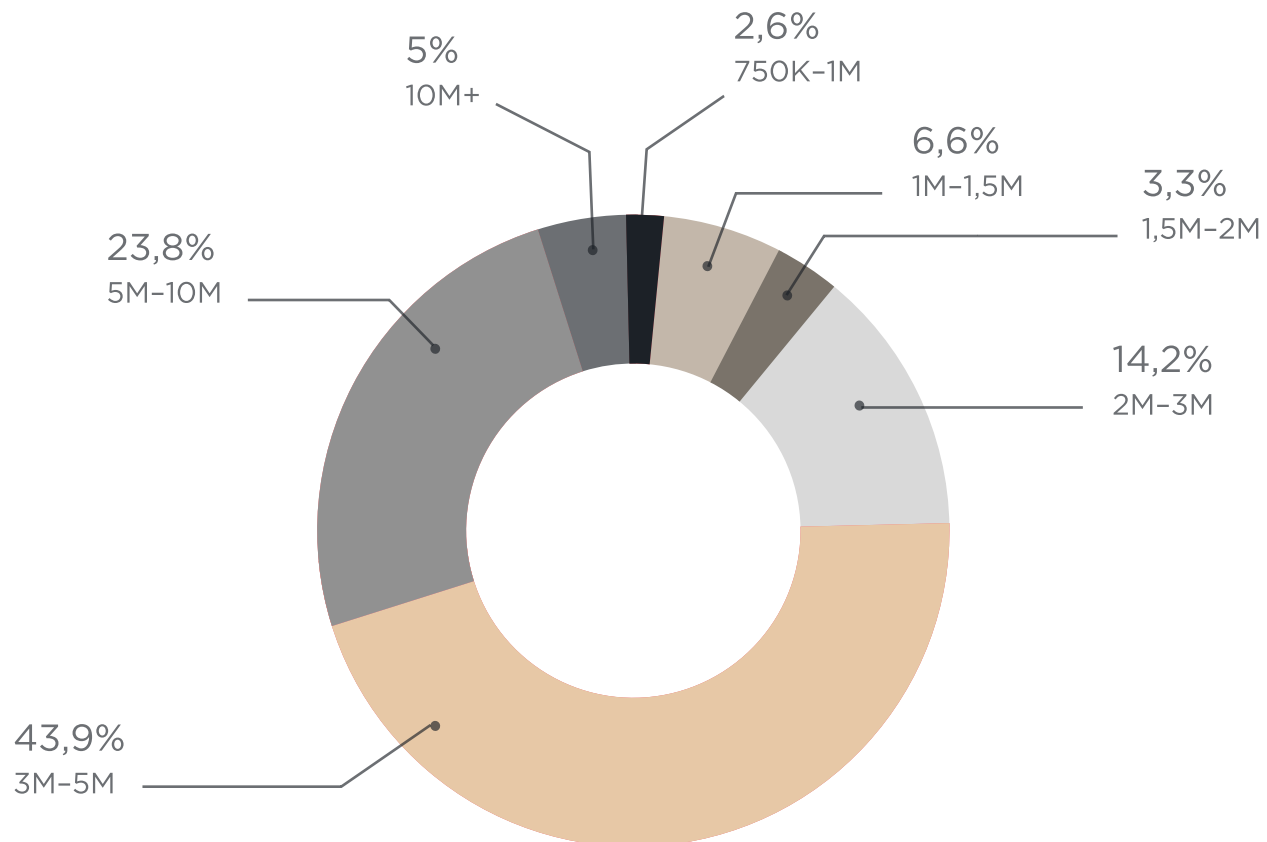
Квартиры в новостройках чаще всего выбирают в диапазоне 1–1,5 млн AED. Это надёжный и популярный вариант для инвесторов.

А вот наименьшей популярностью пользовались юниты стоимостью свыше 5 миллионов AED, доля которых составила 2,9%.



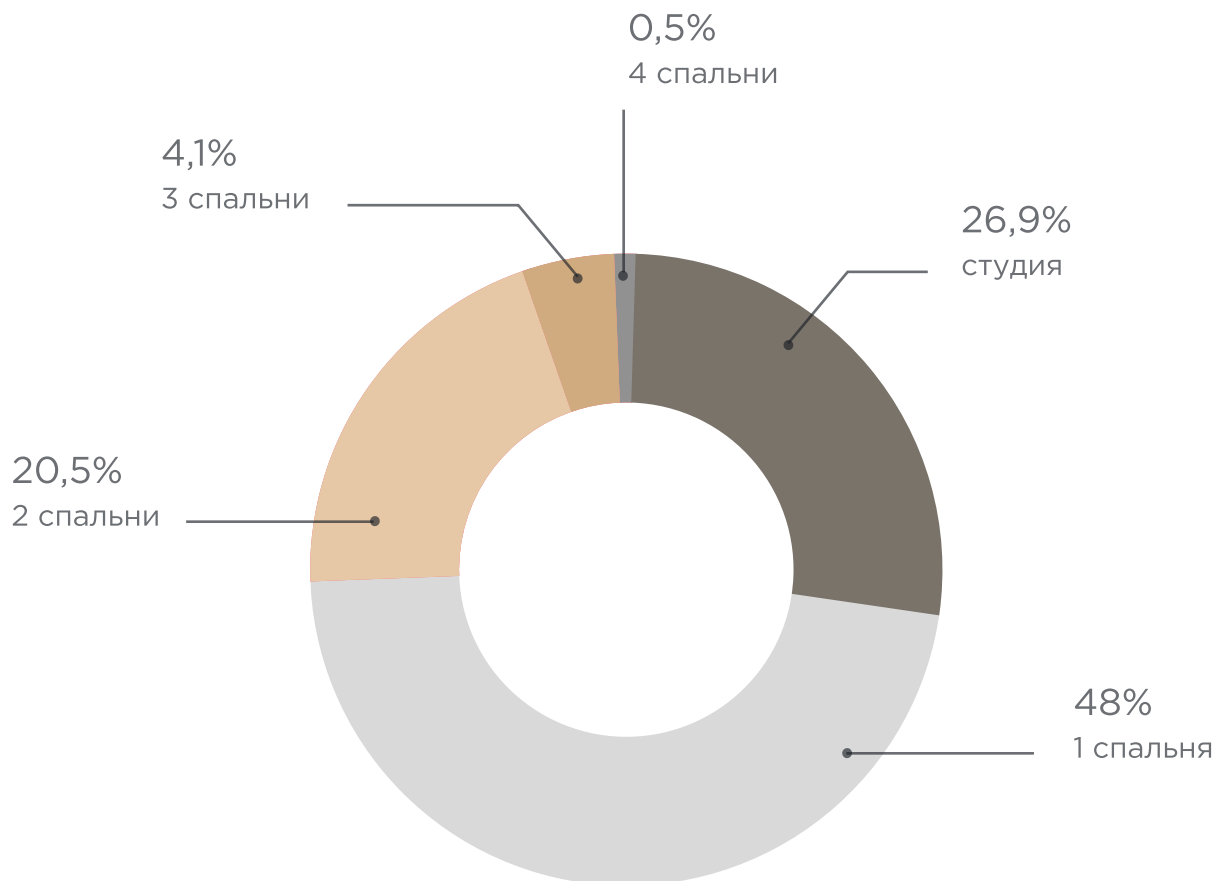
В КАКОМ БЮДЖЕТЕ БОЛЬШЕ ВСЕГО ПРОДАНО ВИЛЛ И ТАУНХАУСОВ

Последние месяцы на рынке заметен устойчивый спрос на виллы в среднем ценовом сегменте от 3 до 5 миллионов дирхамов. В сентябре на них пришлась почти половина всех сделок. Такие дома выбирают за оптимальное соотношение цены, площади и локации.



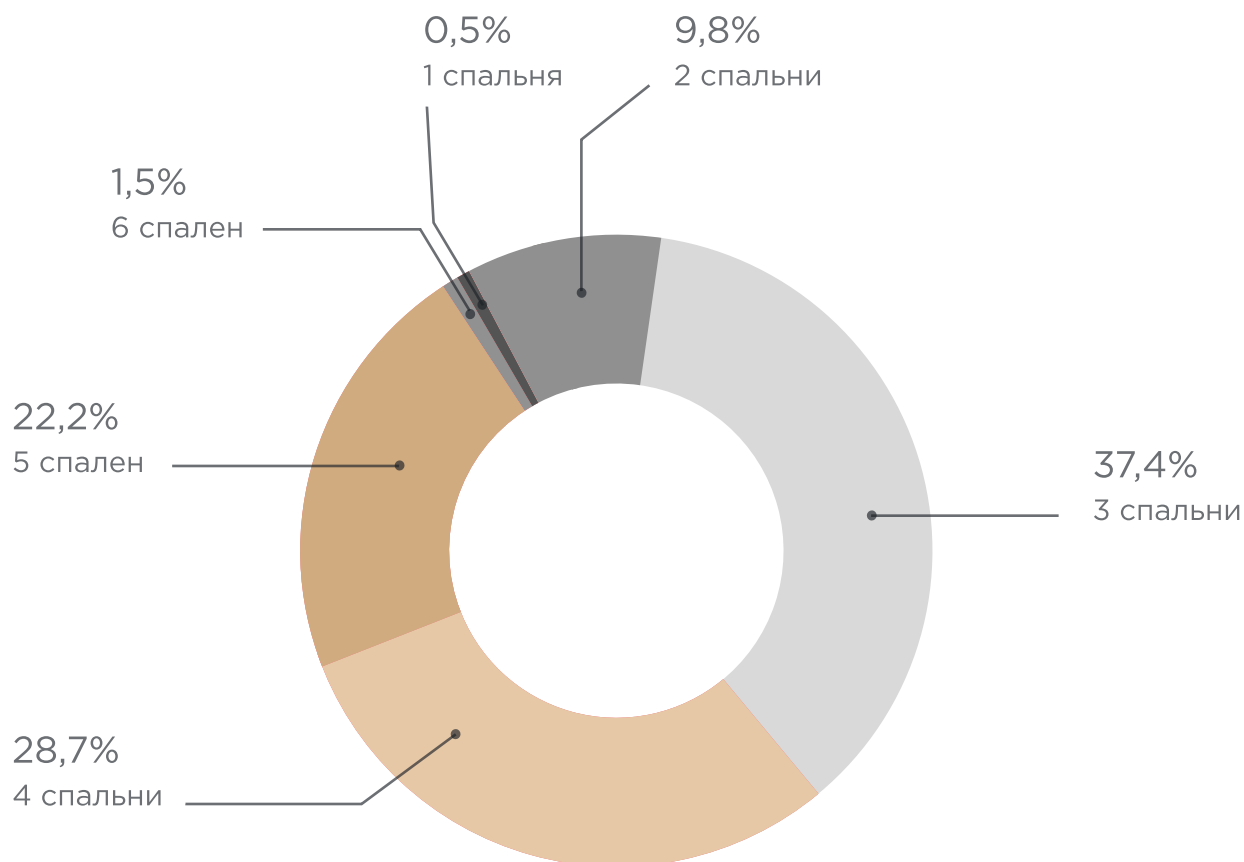
КВАРТИРЫ С 1 СПАЛЬНОЙ — СТАБИЛЬНЫЙ ТРЕНД У ПОКУПАТЕЛЕЙ

В сентябре 2025 однокомнатные квартиры приобрела почти половина всех покупателей. При этом меньше всего выбирали квартиры с 4 и 3 спальнями.



66,1% ВЫБРАЛИ ДОМА С 3–4 СПАЛЬНЯМИ

В сегменте вилл и таунхаусов дома с 3 спальнями покупали чаще всего — в сентябре на них пришлось 172 сделки. Вторым по популярности сегментом стали варианты с 4 спальнями, их купили 132 раза. Такой выбор показывает, что покупатели ищут баланс, выбирая недвижимость для комфортной загородной жизни.





НОВОСТРОЙКИ

ВЫВОДЫ



квартиры

Топ-район

Whitewill

В КАКОМ РАЙОНЕ БЫЛО КУПЛЕНО БОЛЬШЕ ВСЕГО КВАРТИР?

WOW

Безусловным лидером стал район Jumeirah Village Circle с 1 548 сделками. Проекты здесь традиционно пользуются высоким спросом благодаря камерной застройке, развитой инфраструктуре и удобному расположению недалеко от моря. Особое внимание покупателей привлёк проект Binghatti Circle, ставший лидером по числу сделок.



1548

количество сделок
в районе

1614 AED

средняя цена
квадратного фута

11,8%

от всех сделок в Дубае
за сентябрь 2025



Максим Кравчук
Топ-эксперт Whitewill

В числе лидеров также Dubai Science Park, Business Bay и DAMAC Riverside, традиционно сохраняющие высокие показатели среди инвесторов.

виллы

таунхаусы

Топ-район

Whitewill

В КАКОМ РАЙОНЕ БЫЛО КУПЛЕНО БОЛЬШЕ ВСЕГО ДОМОВ?

WOW

Лидером сентября стало комьюнити Hayat от застройщика Dubai South — на него пришлось 36,2% всех сделок в сегменте таунхаусов. Такой результат обусловлен активными новыми запусками, включая Hayat 2, которые вызвали высокий интерес покупателей.



Проект расположен в развивающемся районе Dubai South, где формируется комфортная среда для спокойной семейной жизни.

161

количество сделок
в районе

1119 AED

средняя цена
квадратного фута

36,2%

от всех сделок в Дубае
за сентябрь 2025

квартиры

виллы

таунхаусы



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Рост доли первичного рынка

В сентябре рынок первичной недвижимости продолжил укрепляться, заняв 72,9% всех сделок. Это подтверждает устойчивый сдвиг покупательского интереса в сторону офф-план-сегмента. Было зарегистрировано 14 042 транзакции на общую сумму 28,79 млрд AED — рост как в объёме, так и в стоимости по сравнению с августом. Спрос на первичную недвижимость поддерживают активные запуски новых проектов, гибкие рассрочки и ожидание дальнейшего роста цен

Спрос на компактные квартиры

Студии и квартиры с 1 спальней стабильно занимают более 70% всех сделок в сегменте апартаментов. Это удобный и доступный вариант как для инвесторов, так и для тех, кто ищет недвижимость для личного проживания.



Ирина Матвеева
Топ-эксперт Whitewill

Сейчас выгодное время для покупки недвижимости в новостройках Дубая, особенно с инвестиционной точки зрения. Если цель – капитализация и аренда, первичный рынок остаётся одним из самых перспективных сегментов для инвесторов.

квартиры

виллы

таунхаусы



НОВОСТРОЙКИ В ЦИФРАХ

1–2

Самое популярное количество спален в квартирах

1–1,5 МЛН AED

В каком бюджете было продано больше всего квартир

3–4

Самое популярное количество спален в виллах и таунхаусах

3–5 МЛН AED

В каком бюджете было продано больше всего вилл и таунхаусов

BUSINESS BAY, JVC, DUBAI MARINA, HAYAT, THE VALLEY

Самые популярные районы для покупки новостройки

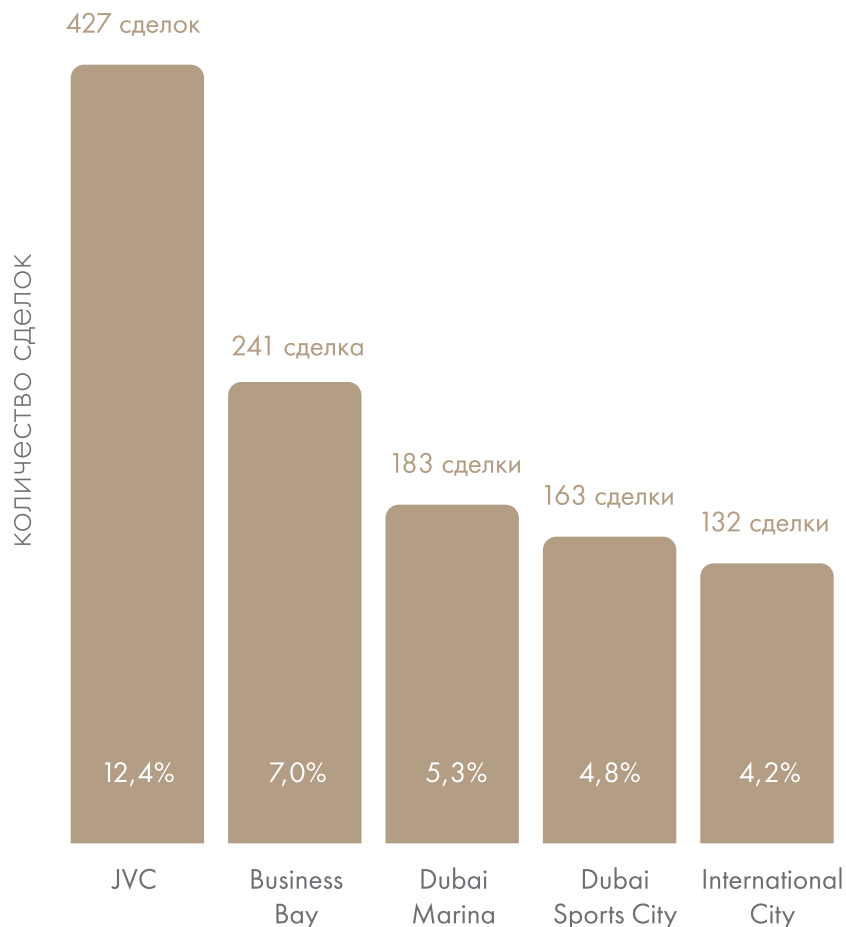


ВТОРИЧКА

ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ



12,4% ИНВЕСТОРОВ ПРИОБРЕЛИ ГОТОВУЮ КВАРТИРУ В JVC



3162

Количество сделок
с квартирами на
вторичном рынке

Топ-5 районов-лидеров
по числу сделок

виллы

таунхаусы

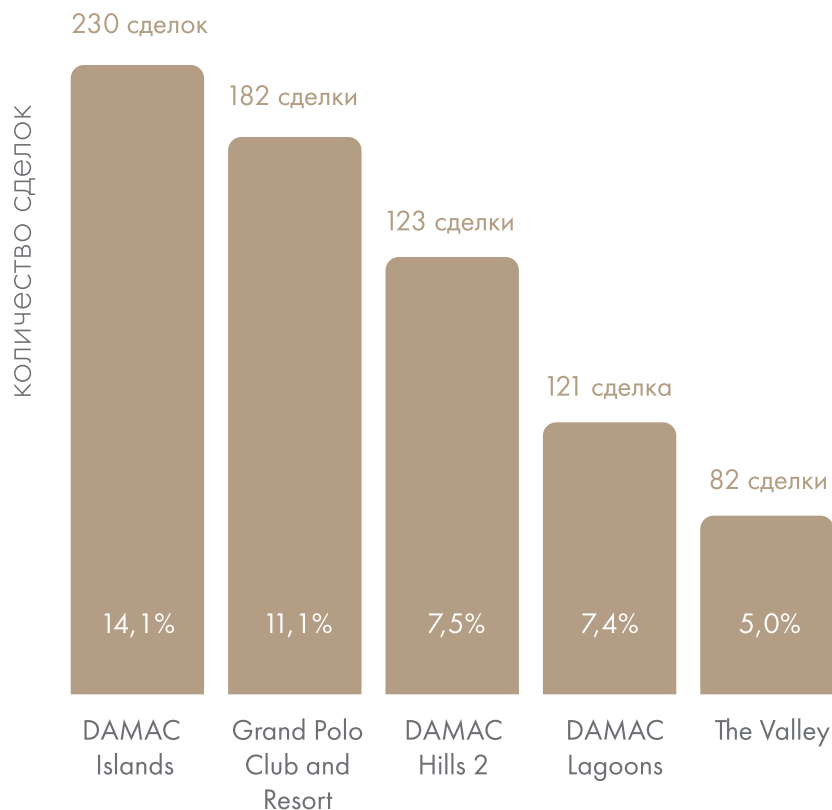


DAMAC ISLANDS — АБСОЛЮТНЫЙ ЛИДЕР ДЛЯ ПОКУПКИ ВИЛЛЫ ИЛИ ТАУНХАУСА

Продолжая лидерство летнего сезона, в сентябре рынок готовых домов вновь возглавило комьюнити DAMAC Islands от застройщика DAMAC. Здесь было зарегистрировано 230 сделок, преимущественно в проекте Seychelles, что закрепило район в статусе абсолютного лидера среди локаций для покупки готовых вилл и таунхаусов.

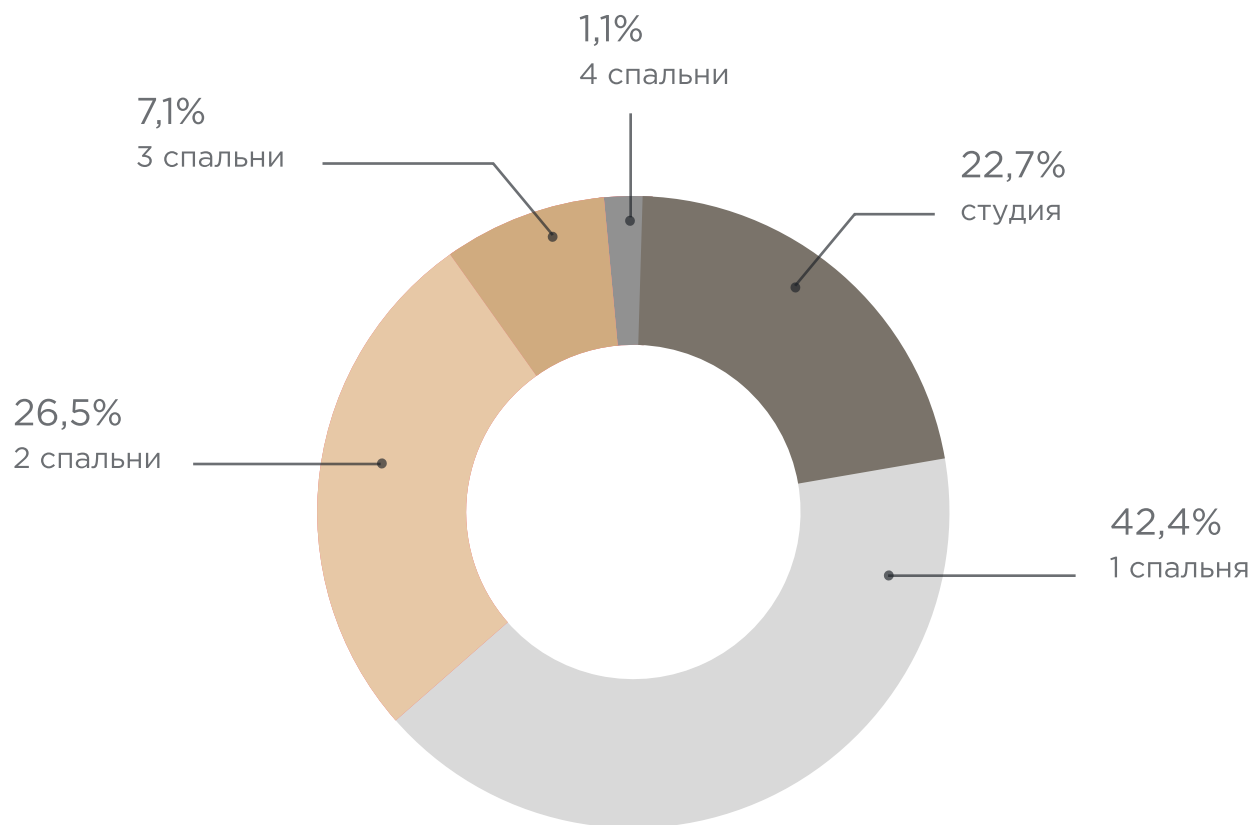
1658

Количество сделок с
виллами и таунхаусами
на вторичном рынке



Топ-5 районов-лидеров
по числу сделок

СТАБИЛЬНЫЙ СПРОС НА ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ С 1 СПАЛЬНЕЙ

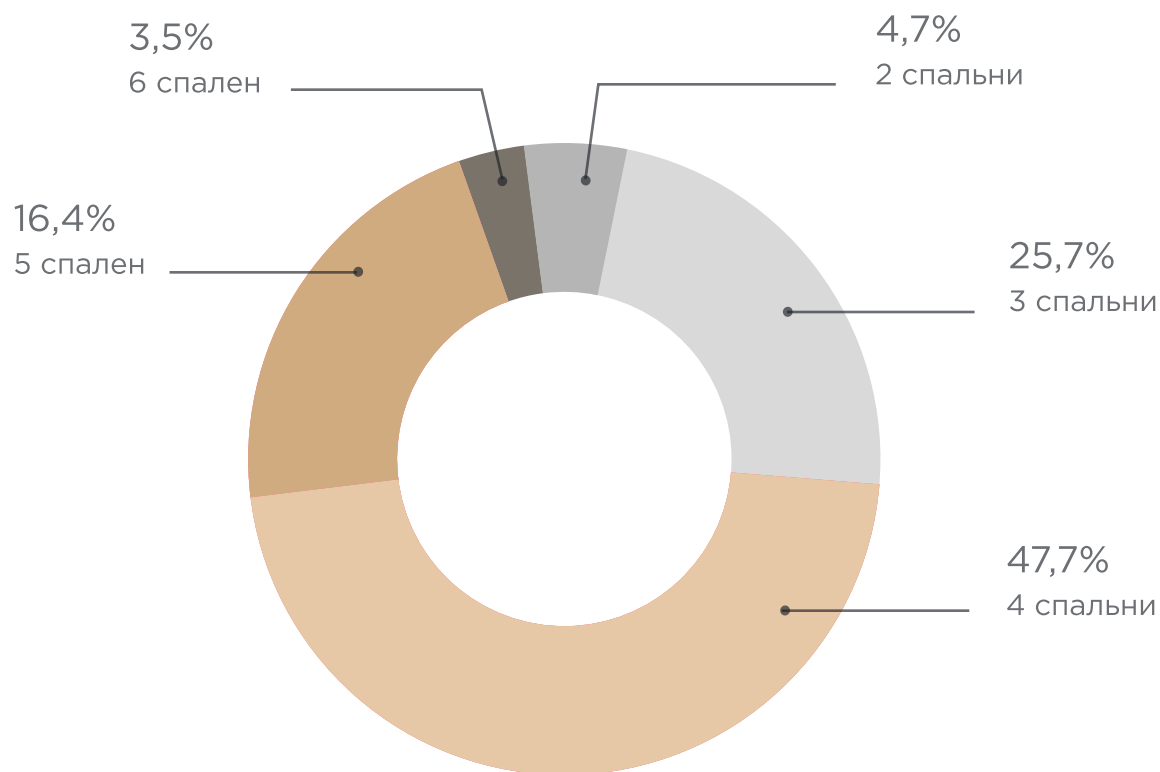


виллы

таунхаусы

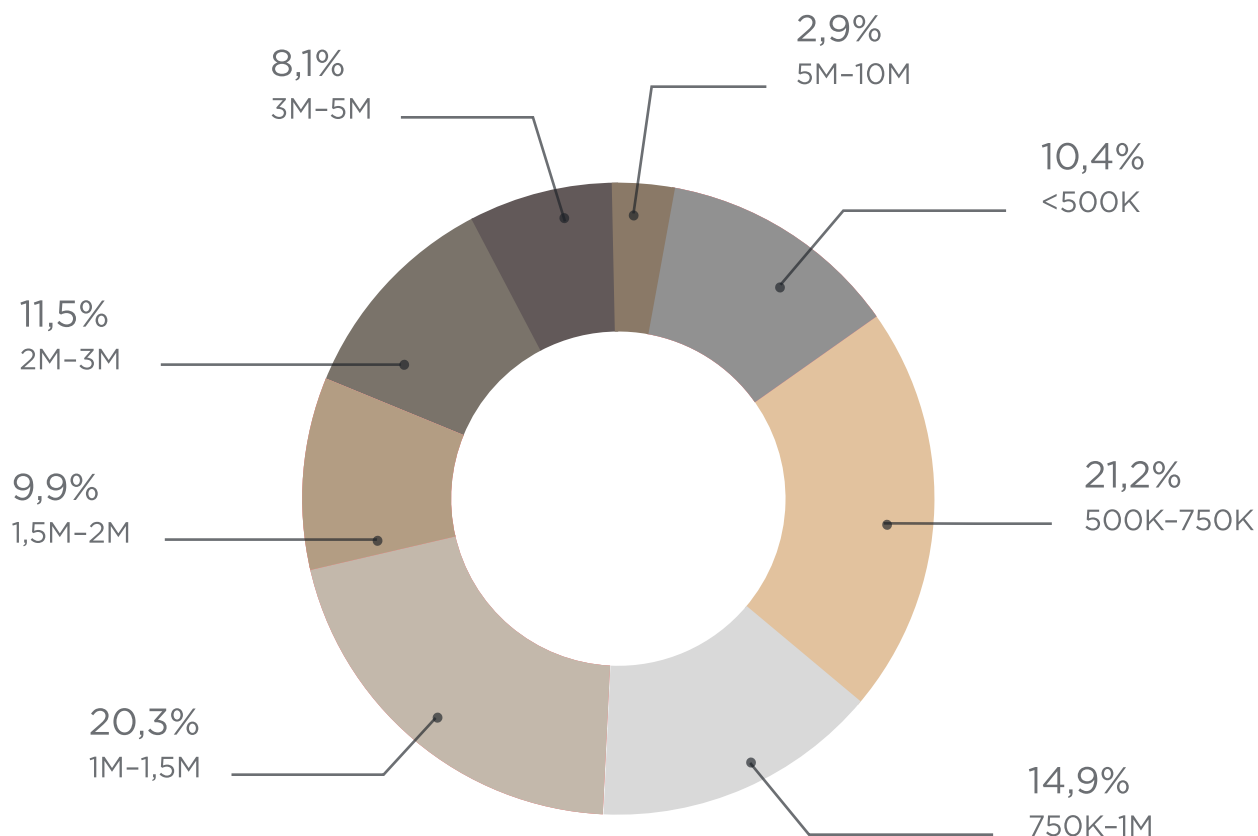


РЕЗИДЕНЦИИ С 4 СПАЛЬНЯМИ — ФАВОРИТ СРЕДИ ПОКУПАТЕЛЕЙ



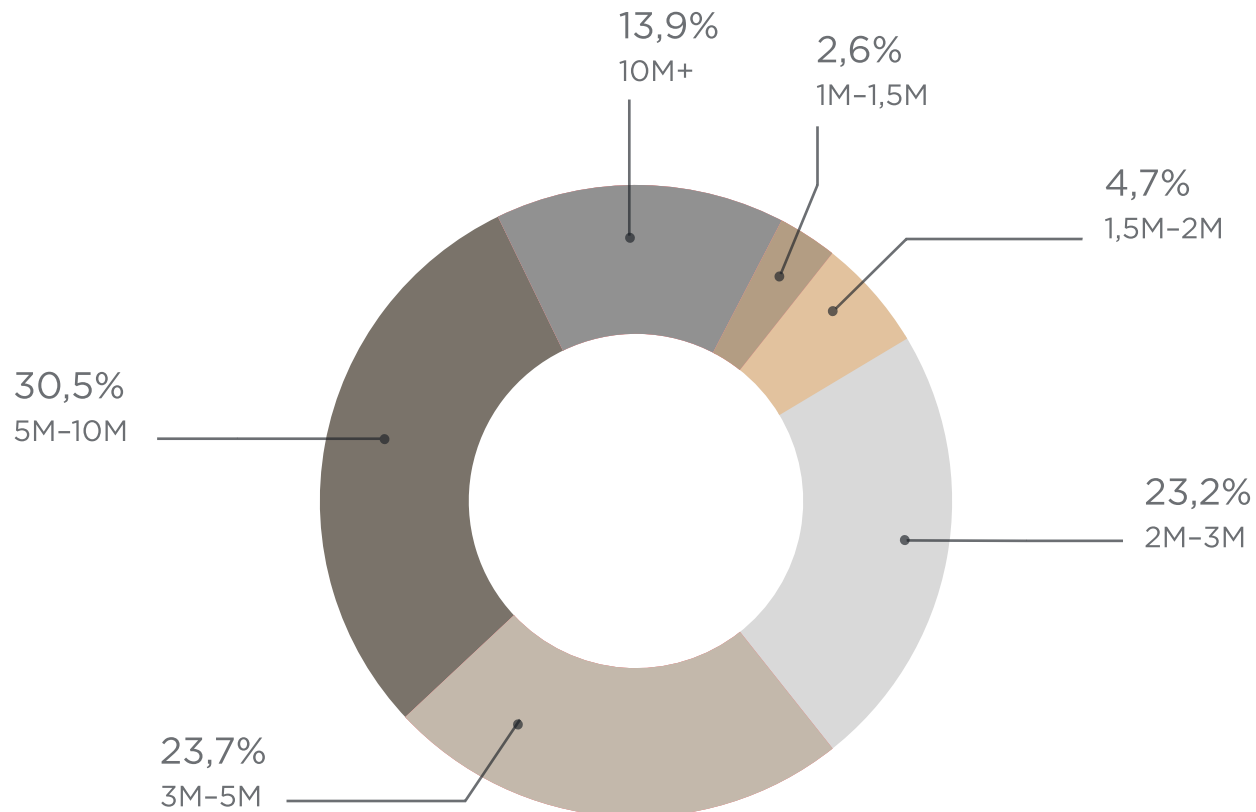
КВАРТИРЫ СТОИМОСТЬЮ 500 000 – 1 500 000 AED ВЫБРАЛИ 56,4% КЛИЕНТОВ

В сентябре на рынке вторичной недвижимости больше покупали квартиры среднем ценовом сегменте — от 500 000 до 1,5 млн AED, на который пришлось более половины всех продаж. Такой спрос подтверждает устойчивый тренд последних месяцев: покупатели по-прежнему выбирают доступные и ликвидные объекты с хорошим потенциалом роста.



КАЖДЫЙ ТРЕТИЙ ПРИОБРЁЛ ДОМ СТОИМОСТЬЮ 5–10 МИЛЛИОНОВ AED

Основной спрос на виллы и таунхаусы в сентябре пришёлся на более премиальный сегмент от 5 до 10 млн AED. При этом заметную долю составили сделки в диапазоне 2–3 млн AED и 3–5 млн AED, что подчёркивает разнообразие рынка и широкий спектр предложений.





АРЕНДА

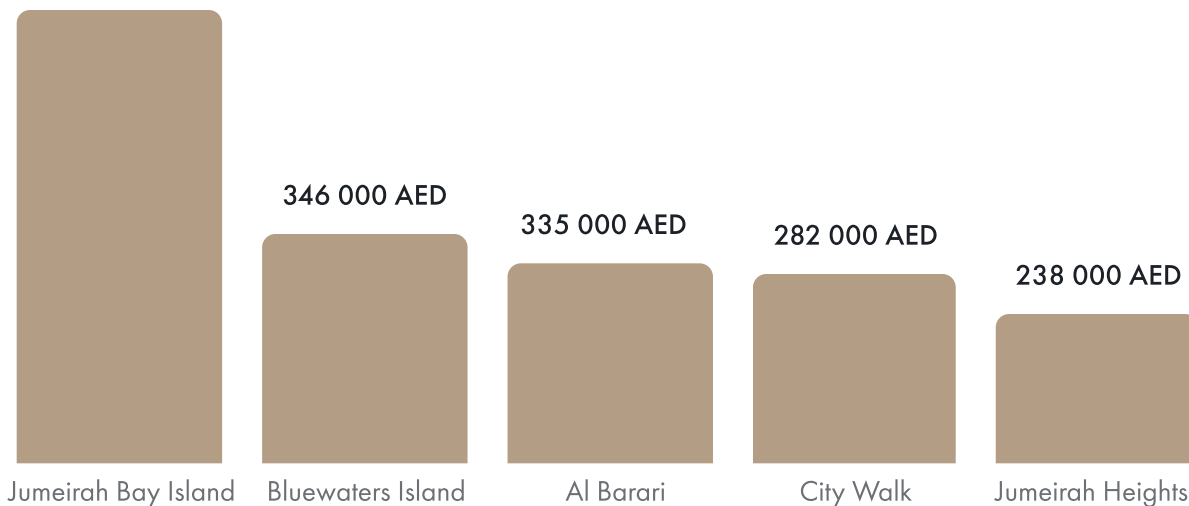
ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ ДУБАЯ



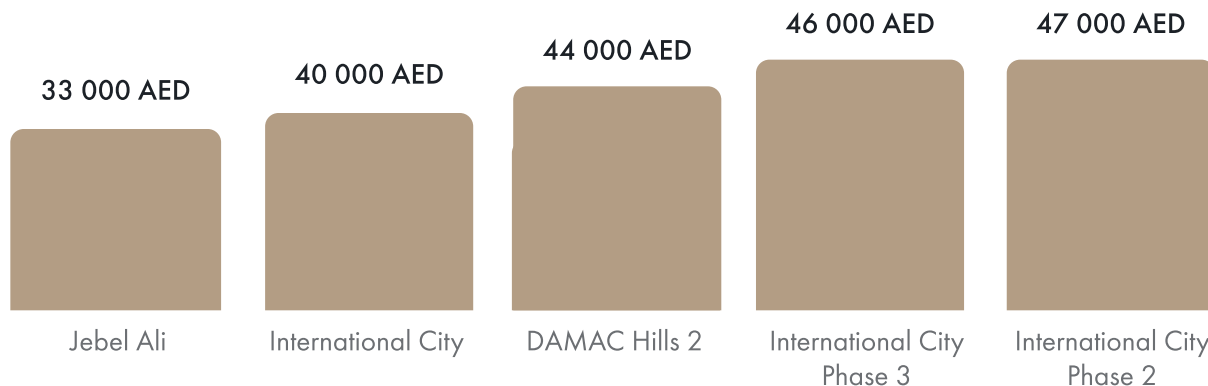
САМЫЕ ДОРОГИЕ И БЮДЖЕТНЫЕ РАЙОНЫ ДЛЯ АРЕНДЫ КВАРТИРЫ

средняя стоимость годовой аренды, AED/год

1 500 000 AED



Топ-5 самых дорогих районов для аренды



Топ-5 самых бюджетных районов для аренды

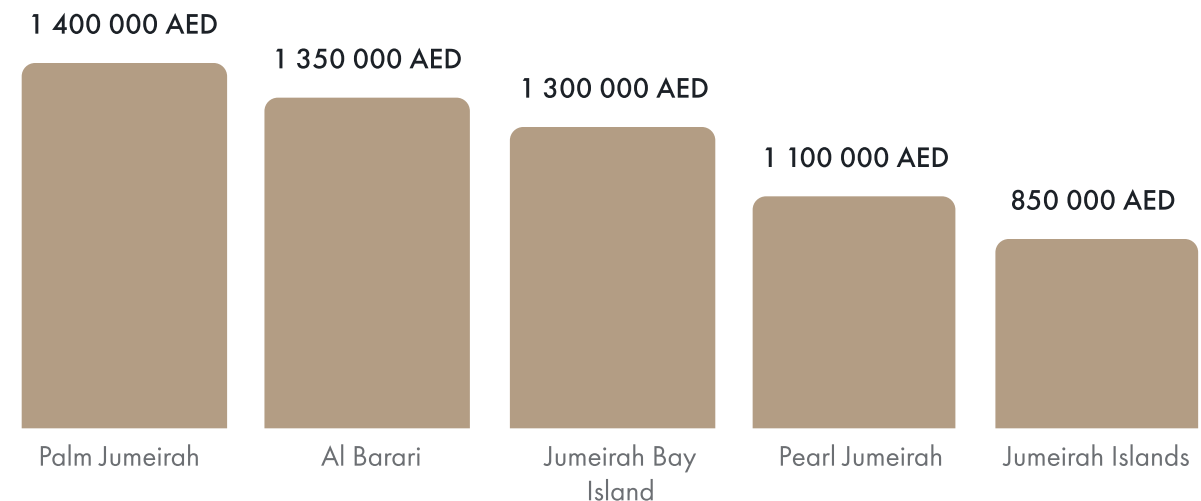
виллы

таунхаусы

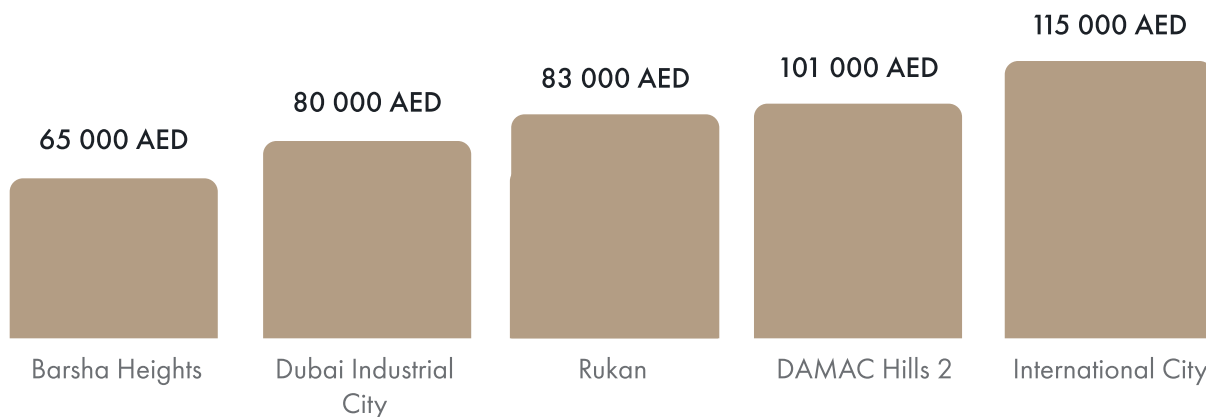


САМЫЕ ДОРОГИЕ И БЮДЖЕТНЫЕ РАЙОНЫ ДЛЯ АРЕНДЫ ДОМА

средняя стоимость годовой аренды, AED/год



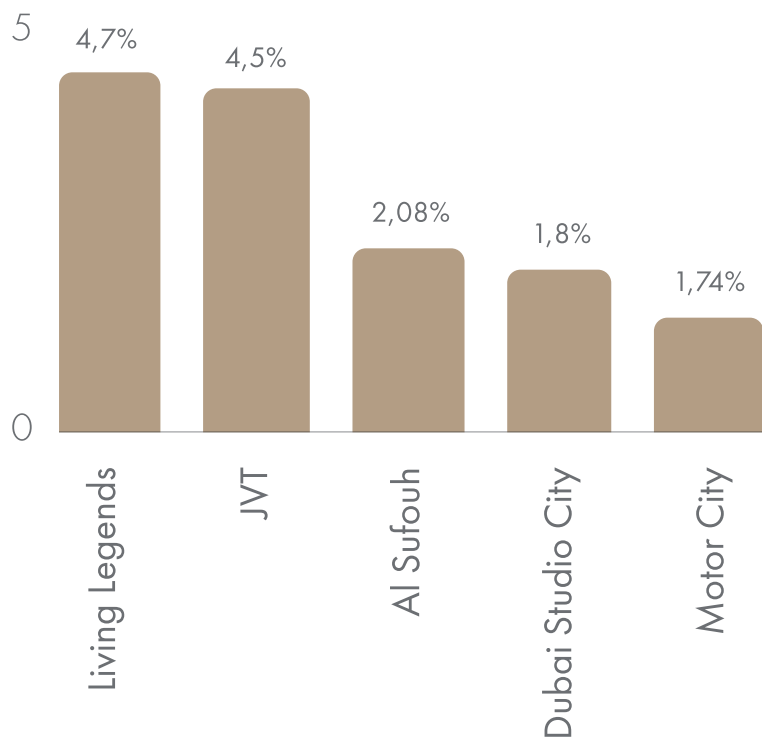
Топ-5 самых дорогих районов для аренды



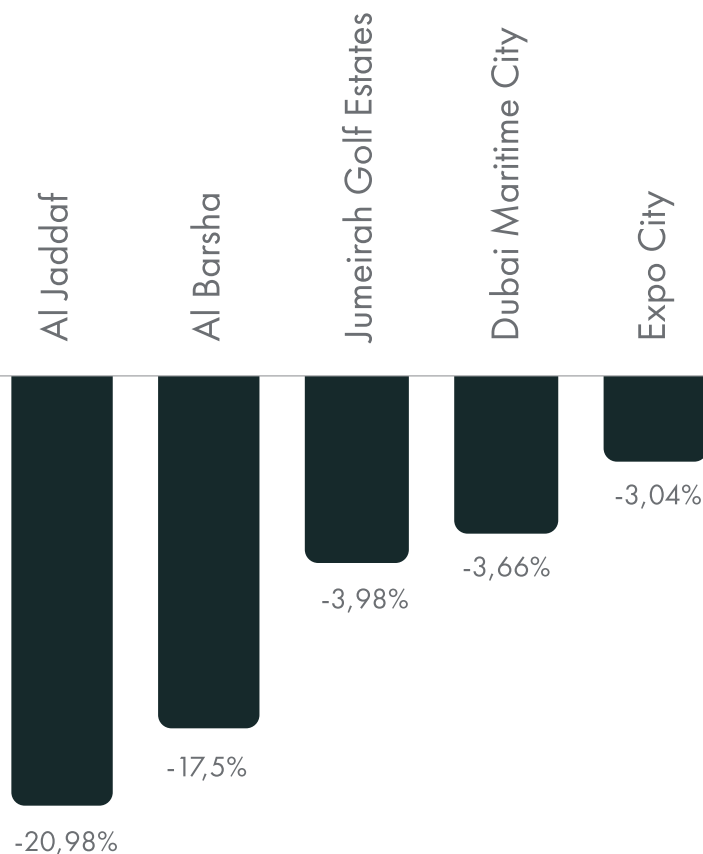
Топ-5 самых бюджетных районов для аренды

AL JADDAF — РАЙОН, ПОКАЗАВШИЙ НАИБОЛЬШИЙ СПАД СТОИМОСТИ АРЕНДЫ НА 20,98%

Топ-5 районов по росту
стоимости аренды



Топ-5 районов по наибольшему
снижению стоимости аренды



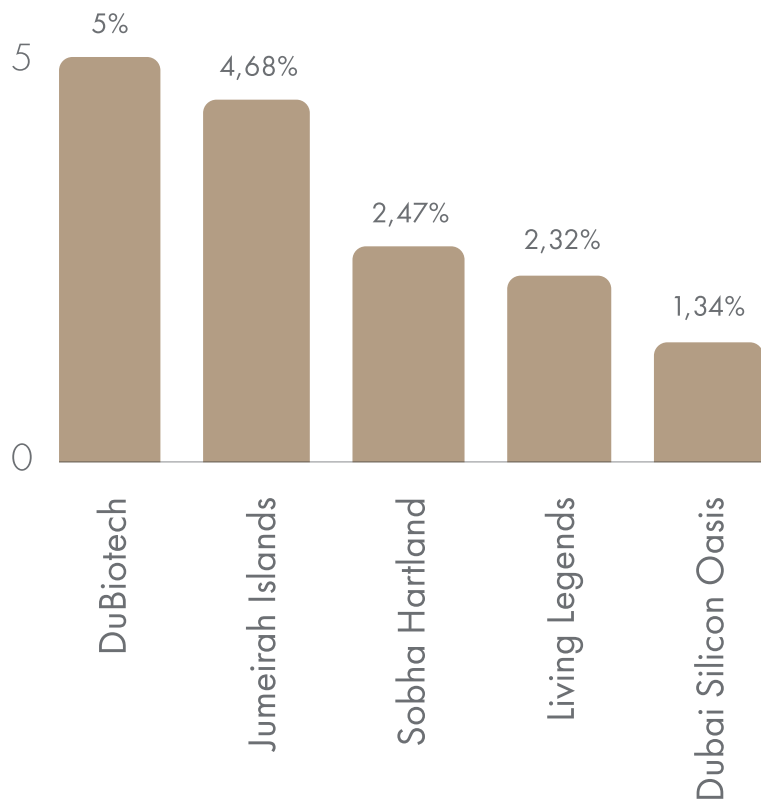
виллы

таунхаусы

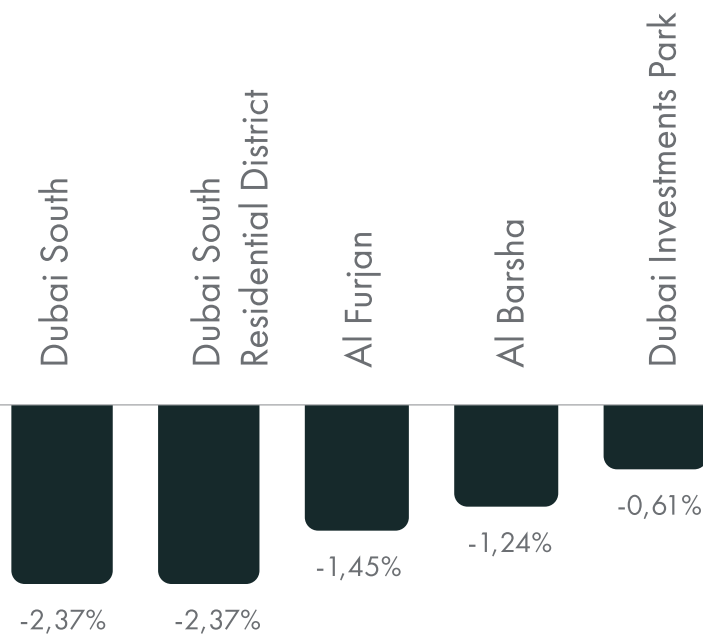


DUBAI SCIENCE PARK — СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ДОМА ВЫРОСЛА НА 5%

Топ-5 районов по росту
стоимости аренды



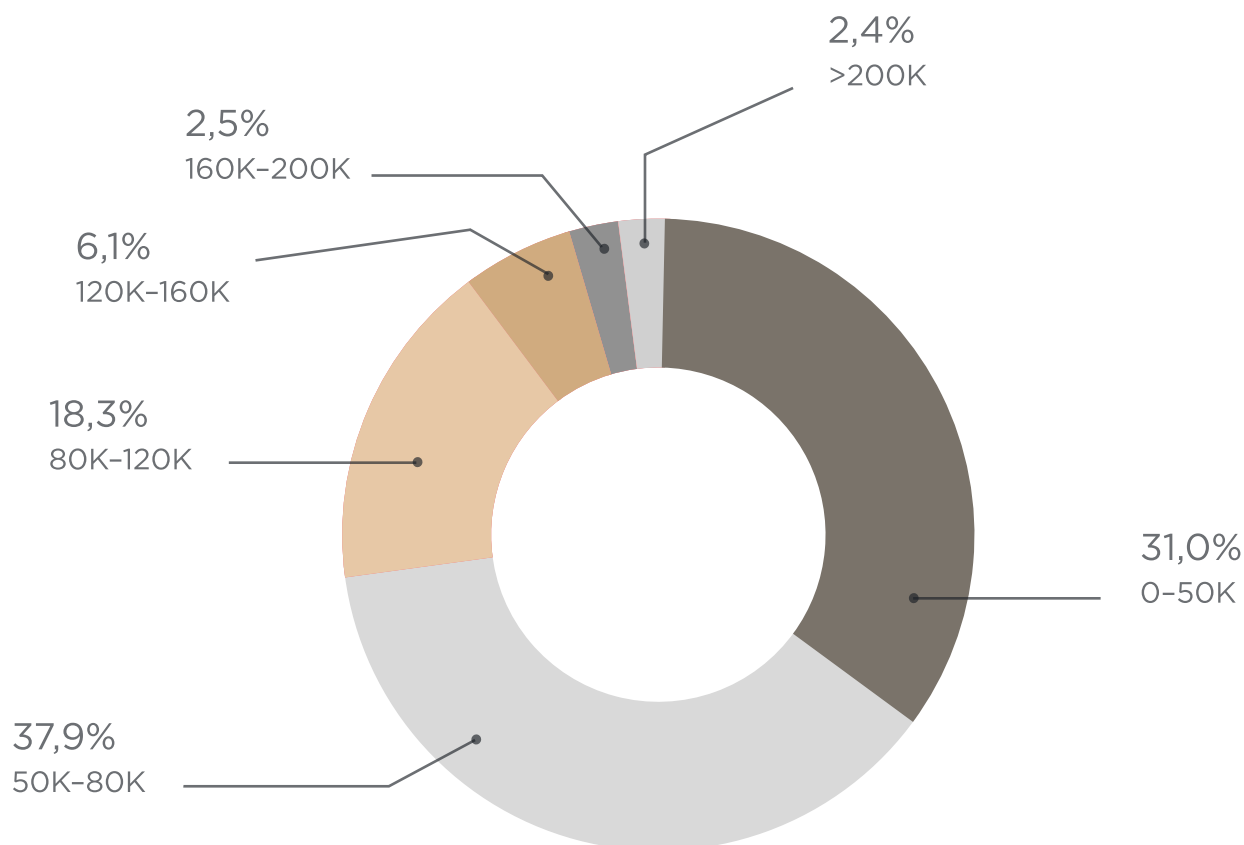
Топ-5 районов по наибольшему
снижению стоимости аренды



DuBiotech — сокращённое название района Dubai Science Park

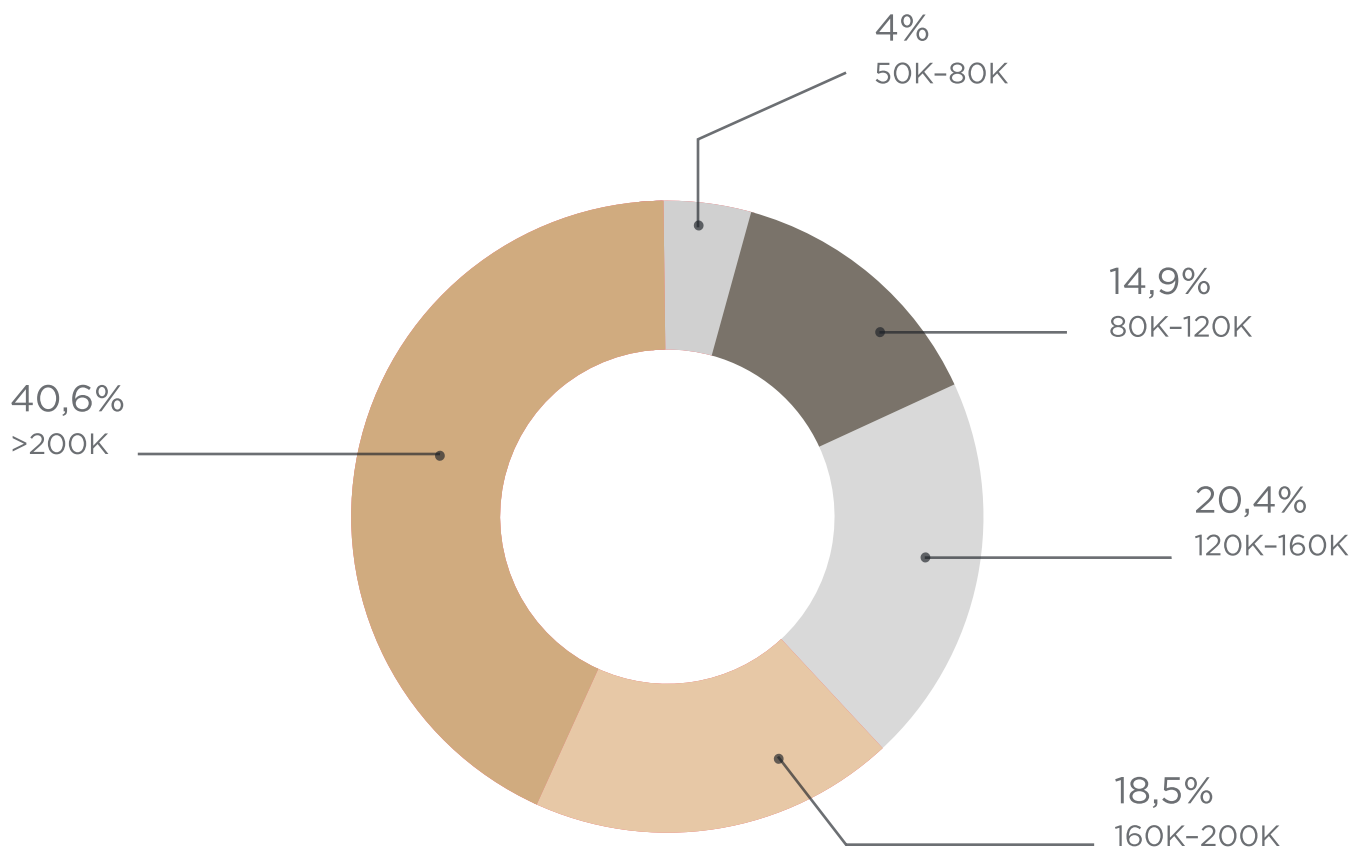
37,9% КЛИЕНТОВ ВЫБИРАЮТ КВАРТИРЫ, СТОИМОСТЬЮ 50 000 AED — 80 000 AED В ГОД

Основной спрос на рынке аренды сосредоточен в сегменте от 50 000 до 80 000 AED в год — именно этот диапазон стабильно выбирает большинство арендаторов. В то же время высокий интерес сохраняется и к более доступным вариантам до 50 000 AED, что делает его вторым по популярности направлением.



СТАБИЛЬНЫЙ СПРОС НА ВИЛЛЫ И ТАУНХАУСЫ СТОИМОСТЬЮ БОЛЕЕ 200 000 AED В ГОД

40,6% арендаторов вилл и таунхаусов выбрали дома с арендной ставкой выше 200 000 AED в год — такие объекты предлагают выгодное сочетание локации, качества и пространства. Наименьшим же спросом пользовались варианты стоимостью до 50 000 AED.





Whitewill



ВТОРИЧКА

ВЫВОДЫ



квартиры

Топ-район



В КАКОМ РАЙОНЕ ПОКУПАЛИ БОЛЬШЕ ВСЕГО ГОТОВЫХ КВАРТИР?

NOW

Абсолютный лидером месяца стал семейно-ориентированный район JVC, где спрос поддерживается более доступными ценами и стабильной арендной доходностью. Также в топе такие районы, как деловой Business Bay и Dubai Sports City.



Особой популярностью пользовался проект H Three, который вновь обеспечил максимальное количество продаж.

427

объём сделок в районе

1325 AED

средняя цена
квадратного фута

12,4%

от всех сделок в Дубае
за сентябрь 2025

Месяц	Количество сделок	Доля сделок от всех продаж
Июль 2025	719 сделок	18,3%
Август 2025	382 сделки	12,1%
Сентябрь 2025	427 сделок	12,4%

виллы

таунхаусы

Топ-район

Whitewill

В КАКОМ РАЙОНЕ ПОКУПАЛИ БОЛЬШЕ ВСЕГО ГОТОВЫХ ДОМОВ?

Лидером месяца вновь стало комьюнити DAMAC Islands — в сентябре здесь прошло 14,1% от всех сделок по виллам и таунхаусам.

DAMAC Islands — курортное комьюнити площадью 2,8 млн кв. м с виллами и таунхаусами, окружёнными лагунами, пальмами и пышной зеленью.



230

объём сделок в районе

1202 AED

средняя цена
квадратного фута

14,1%

от всех сделок в Дубае
за сентябрь 2025



Максим Кравчук
Топ-эксперт Whitewill

Район спроектирован как оазис уединения и природной эстетики, поэтому оно привлекает всё больше внимания со стороны покупателей.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Стабильный спрос на предложения от собственников

После заметного спада в августе вторичный рынок Дубая продемонстрировал умеренное восстановление. Несмотря на постепенный сдвиг интереса покупателей в пользу офф-план проектов, сегмент готовой недвижимости сохраняет стабильный спрос благодаря своей ликвидности и возможности немедленного заселения или получения арендного дохода.

Популярность проектов от DAMAC

На рынке вилл и таунхаусов уверенно доминируют объекты в проектах от DAMAC, при этом на рынок выходят новые районы, такие как Grand Polo Club and Resort.

Спрос на высоколиквидные объекты

Среднеценовой диапазон квартир от 500 тыс. до 1,5 млн AED по-прежнему остаётся драйвером рынка, формируя основу ликвидности и оборота. Покупатели всё чаще выбирают компактные варианты, которые одинаково удобны и для собственного проживания, и для инвестиций с быстрой окупаемостью.

квартиры

виллы

таунхаусы



ВТОРИЧКА В ЦИФРАХ

1–2

Самое популярное количество спален в квартирах

1–1,5 МЛН AED

В каком бюджете было продано больше всего квартир

4

Самое популярное количество спален в виллах и таунхаусах

5–10 МЛН AED

В каком бюджете было продано больше всего вилл и таунхаусов

JVC, BUSINESS BAY, GRAND POLO CLUB AND RESORT,
DAMAC ISLANDS, DAMAC HILLS 2, DAMAC LAGOONS

Самые популярные районы для покупки готовой недвижимости

Дубай
+7 (495) 182-73-33



Абу-Дабь
+7 (495) 156-27-77



ПОМОГАЕМ КУПИТЬ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Мы продаём недвижимость делюкс-, премиум-
и бизнес-класса в 140 новых жилых проектах ОАЭ.
Первые поздравим с новосельем.
Работаем с любовью и без комиссии.

