

Д Е М О

# АНАЛИЗ РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И ДУБАЯ

2012 – 2023 гг.

Тенденции и прогнозы рынка до 2025 г.

NEW

**INFO** *Line*

информационное агентство

information agency

- ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
- ДЕМОГРАФИЯ
- РЫНКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И ДУБАЯ
- СРАВНЕНИЕ ДОХОДНОСТИ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

**СОДЕРЖАНИЕ**

- **Часть I. Основные показатели**
    - Динамика ВВП и его структура
    - Динамика инфляции
    - Динамика курсов рубля и дирхама к доллару США
    - Демография
  - **Часть II. Показатели рынка жилой недвижимости Дубая**
    - Динамика спроса на жилую недвижимость
    - Динамика цен на жилую недвижимость
    - Динамика ставок аренды жилой недвижимости
- NEW** Текущая ситуация на 2023 г.: Динамика рынка жилой недвижимости
- **Часть III. Показатели рынка жилой недвижимости Москвы**
    - Динамика спроса на жилую недвижимость
    - Динамика цен на жилую недвижимость
    - Динамика ставок аренды жилой недвижимости
  - **Часть IV. Сравнение ключевых показателей рынков жилой недвижимости Москвы и Дубая**
    - Стоимость владения недвижимостью
    - Издержки при покупке, перепродаже и затраты по содержанию активов на начало 2023 года
    - Риски покупки жилой недвижимости в строящемся объекте и на вторичном рынке
    - Затраты по содержанию активов на начало 2023 г.
    - Сравнение доходности жилой недвижимости при сдаче в аренду
    - Перспективы развития рынка

**NEW**

**Цель исследования** – оценка развития экономики и рынка жилой недвижимости Москвы и Дубая за период 2012-2022 гг. Анализ привлекательности инвестиций в недвижимость с учетом издержек при покупке, перепродаже и затрат по содержанию активов на начало 2023 г.

## 1.1. ДИНАМИКА ВВП



- По итогам 2022 г. экономика РФ, на фоне военного конфликта с Украиной и введения санкций со стороны большинства развитых стран, по предварительным официальным данным снизилась на **2,1%**.
- Реальный ВВП находится в диапазоне снижения в **-2,5...-2,7%**. Параметры оценок сильно деформировались из-за пересмотра данных за 2021 г., где ФСГС улучшил оценку ВВП с 4,7% до **5,6%**, а также из-за изменения методологии.
- Дефицит фед. бюджета в 2022 г. достиг **3,3 трлн** рублей (около 2% ВВП) и оказался одним из крупнейших в истории. Выше он был только в пандемийном 2020 году – более 4,1 трлн рублей. При этом дефицит 2022 г. был зафиксирован на фоне перевыполнения плана по доходам на 10%, роста цен на энергоносители и высоких нефтегазовых доходов.
- Дефицит бюджета в 2022 г. был покрыт за счет заимствований и средств ФНБ, на эти цели направили 1 трлн руб. Использование ФНБ для покрытия бюджета усилится, объем фонда на начало 2023 г. составляет около 11 трлн руб.
- На протяжении 6-7 месяцев 2022 г. курс рубля был чрезмерно завышен (на 20%-30%), что стало следствием резкого обвала импорта и множества административных ограничений на валютные операции.
- РФ покинула TOP-10 стран по величине экономик. По прогнозам экспертов, снижение ВВП продолжится и в 2023 г.

Динамика ВВП РФ, трлн долл. США



Источник: ФСГС, расчеты INFOline. Данные за 2022 г. предварительные.

Структура ВВП РФ в 2021 г.



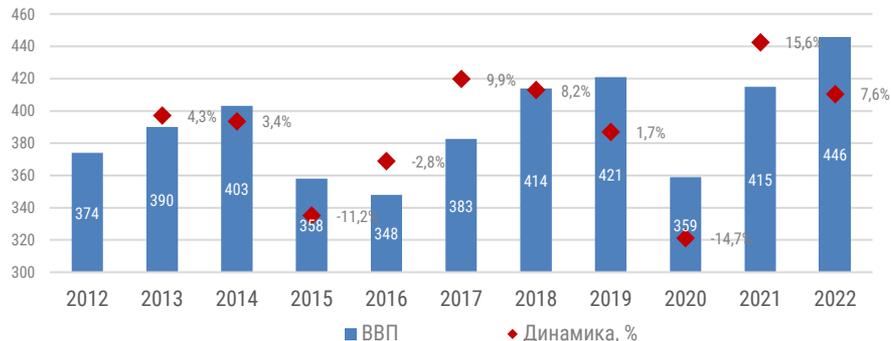
Источник: ФСГС, расчеты INFOline

## 1.2. ДИНАМИКА ВВП



- Экономика ОАЭ характеризуется высокой зависимостью от нефтяных доходов, обширным государственным сектором и высоким доходом на душу населения. Руководство эмиратов придерживается стратегии, которая направлена на создание условий для диверсификации экономики.
- Средние темпы роста ВВП страны с 1980 года составляют **3,4%** и опережают аналогичный показатель по региону (3,1%).
- ОАЭ занимает **32-е** место по показателю номинального ВВП, который составляет около 500 млрд долл. или 0,5% от мирового ВВП. При этом имеет **20-е** место по ВВП на душу населения в мире с показателем 48 тыс. долл.
- В 1980 году нефтегазовый ВВП обеспечивал более половины (55,2%) всего ВВП страны, к началу 2000 года показатель снизился практически в два раза (до 28,7%), а на начало 2022 года составил уже только около **24,5%**.
- В последние годы наблюдается рост обрабатывающей промышленности, особенно в таких отраслях, как металлообработка, производство мебели, алюминия, строительных материалов, нефтехимическая промышленность и др.
- Активно развивается IT сфера, ОАЭ планирует к 2030 г. стать мировой столицей в области искусственного интеллекта.
- К концу 2025 года все города и поселения планируют полностью покрыть сеть пятого поколения мобильной связи 5G.

Динамика ВВП ОАЭ, млрд долл. США



Источник: Центральный банк Объединенных Арабских Эмиратов (СВУАЕ), МВФ, расчеты и оценка INFOLine

Структура ВВП ОАЭ в 2021 г.



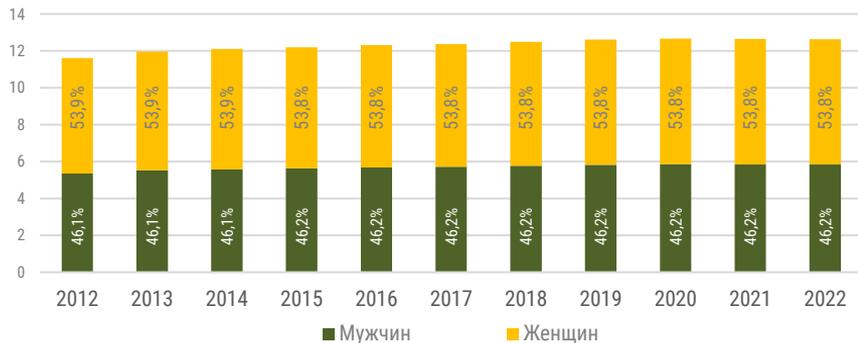
Источник: МВФ, расчеты INFOLine

## 1.3. СТРУКТУРА ВВП И ДЕМОГРАФИЯ МОСКВЫ



- Москва является столицей, политическим и экономическим центром России. В городе находятся головные офисы гос. структур и корпораций РФ. ВВП Москвы составляет около **20%** от общего ВВП России.
- Население Москвы на начало 2023 г. официально более **12 млн** человек, но с учетом постоянно проживающих мигрантов из других регионов России и стран – более **16 млн** человек. Что делает ее одним из самых населенных городов Европы.
- Город является важным транспортным узлом и туристическим центром. До пандемии Москву посещало от 15 до 20 млн человек в год, как с туристическими, так и с бизнес целями. Из-за пандемии количество визитов многократно снизилось.
- В 2012 году площадь города увеличилась в 2,5 раза: северо-западная граница Москвы была перенесена до границ Калужской области, а в состав "Новой Москвы" вошли некоторые значимые города Московской области.
- В последние годы Москва переживала бум строительства. Обновляя рекорды по объемам строительства жилых объектов и инфраструктуры. Москва занимает первое место в мире по интенсивности строительства метро - за последние 10 лет в городе построили более 150 км новых линий подземки, ввели более 100 станций и депо.
- В рейтинге «Индекс городского процветания» (OON) Москва в начале 2022 г. на третьем месте после Сингапура и Торонто.

Динамика численности населения Москвы, млн. человек



Источник: ФСГС, INFOLine

Структура ВВП Москвы



Источник: МВФ, расчеты INFOLine

## 1.4. СТРУКТУРА ВВП И ДЕМОГРАФИЯ ДУБАЯ



- Дубай - один из семи эмиратов, входящих в состав Объединенных Арабских Эмиратов, и он является вторым по величине по площади, его площадь составляет 4114 квадратных километров, и по размерам он уступает только Абу-Даби.
- Население Дубая в 2023 году оценивается в **3,5 млн** человека, а в 1950 году население было около 20 тыс. человек. За 2022 год Дубай вырос на 150 тыс. человек, что соответствует среднему росту последних лет на 10% ежегодно.
- Население состоит всего на **15%** из коренных жителей, а остальные **85%** составляют экспатрианты. 2/3 общего населения - азиаты, в основном из Индии (51%). Британцы составляют наибольшее количество западных экспатриантов.
- Дубай не имеет больших нефтедоходов. Доминируют торговля, строительство, недвижимость, туризм и сфера услуг.
- В конце 2019 года Дубайские власти прогнозировали рост ВВП на **3,2%** в 2020г., но вместо этого уже во втором квартале в связи с пандемией увидели колоссальное падение на 18,3% по сравнению со вторым кварталом 2019 г.
- Восстановилась экономика быстро и ровно через год, во втором квартале 2021 г., последовал рост в размере **18,8%**.
- В 2022 г. внутренняя экономика Дубая выросла, по оценкам аналитиков, на **5%** и составила более **110 млрд. долл.**
- По итогам 2022 года россияне стали крупнейшими покупателями недвижимости в Дубае среди иностранцев.

Динамика численности населения Дубая, млн. человек



Источник: Dubai Statistics Center, Government of Dubai, расчеты INFOline

Структура ВВП Дубая



Источник: МВФ, расчеты INFOline

## 1.5. ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН В РОССИИ



- По итогам 2022 г. инфляция в России в 2022 году составила **11,94%**. Рост цен на продовольственные товары за год составил **10,29%**, на непродовольственные товары составил **12,7%**. Ценовой скачок, произошедший в марте – апреле был рекордным за всю историю наблюдений. Правительство РФ для стабилизации цен вводило административное регулирование цен на сахар, масло и другие потребительские товары.
- Дезинфляционное влияние во втором полугодии связано с укреплением рубля, снижением доходов населения и потребительской активности домохозяйств, со сравнительной адаптацией предложения.
- По прогнозу ЦБ РФ, инфляция продолжит снижаться и весной 2023 г. может кратковременно опуститься ниже **4%** за счет эффекта базы. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит **5,0–7,0%** в 2023 г.
- Падение спроса в непродовольственном сегменте на **15-40%** в зависимости от категории и уход крупных западных брендов (Apple, Nike, Siemens и многих других) привели к глубокой трансформации ассортиментной матрицы. Ассортимент западных флагманских продуктов был частично заменен на более дешевые аналоги.

Потребительская инфляция, %



Источник: ФСГС

Соотношение валютной пары USD/RUB



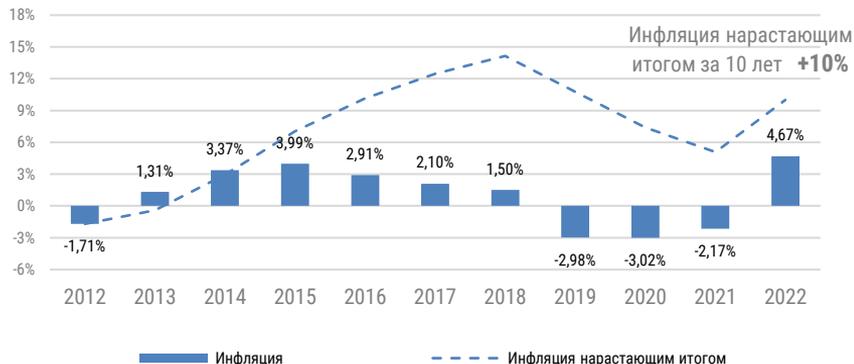
Источник: ЦБ РФ

## 1.6. ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН В ДУБАЕ



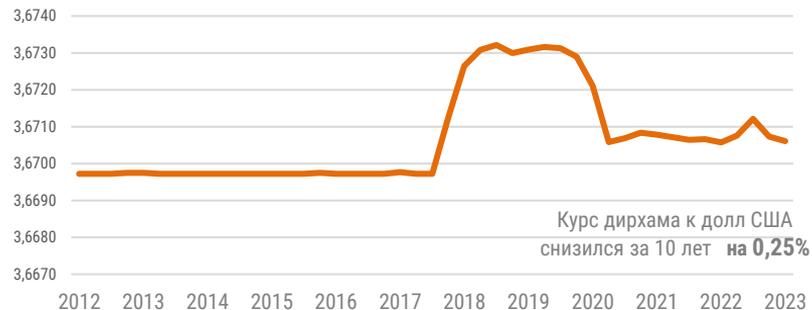
- Инфляция в ОАЭ находилась на уровне значительно ниже, чем в странах Ближнего Востока и развивающихся странах.
- По оценкам МВФ, инфляция в ОАЭ достигла максимума в **5%** в 2022 г. и начнет снижаться вплоть до **2%** в 2027 году.
- С 1997 года курс национальной валюты страны жестко привязан к доллару США на уровне **3,6725 AED**. Учитывая зависимость экспорта страны от цен на нефтепродукты, привязка курса позволяет правительству снизить волатильность экспорта и держать под контролем инфляцию. Стабильный курс также повышает привлекательность страны в глазах иностранных инвесторов, стимулируя рост иностранных инвестиций.
- Фиксированный валютный курс эффективен лишь при наличии у страны значительных валютных резервов, которые могут быть использованы для проведения валютных интервенций для удержания курса вблизи целевого уровня.
- На анализируемом периоде правительству ОАЭ удавалось успешно поддерживать курс валюты вблизи установленного уровня. Максимальное отклонение от целевого значения произошло в конце 2007 года, дирхам в течение трех недель торговался на **0,46%** ниже целевого показателя.

Потребительская инфляция, %



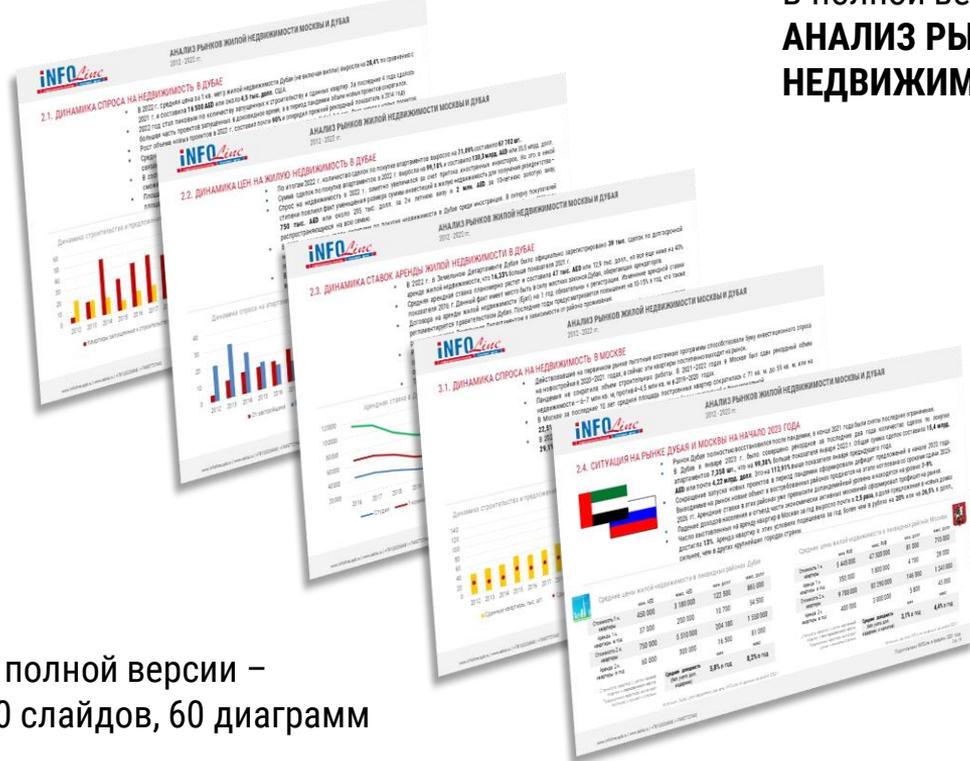
Источник: Dubai Statistics Center, Government of Dubai, расчеты INFOline

Соотношение валютной пары USD/AED



Источник: МВФ

**В полной версии Исследования  
АНАЛИЗ РЫНКОВ ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И ДУБАЯ**



- Показатели рынков жилой недвижимости Дубая
  - Динамика спроса на недвижимость
  - Динамика цен на жилую недвижимость
  - Динамика ставок аренды жилой недвижимости
  - Издержки при покупке, перепродаже и затраты по содержанию активов на начало 2023 года
- Показатели рынков жилой недвижимости Москвы
  - Динамика спроса на недвижимость
  - Динамика цен на жилую недвижимость
  - Динамика ставок аренды жилой недвижимости
  - Издержки при покупке, перепродаже и затраты по содержанию активов на начало 2023 года
- Сравнение ключевых показателей рынка жилой недвижимости Москвы и Дубая
  - Стоимость владения недвижимостью
  - Риски покупки жилой недвижимости в строящемся объекте и на вторично рынке
  - Сравнение доходности жилой недвижимости
  - Перспективы развития рынка

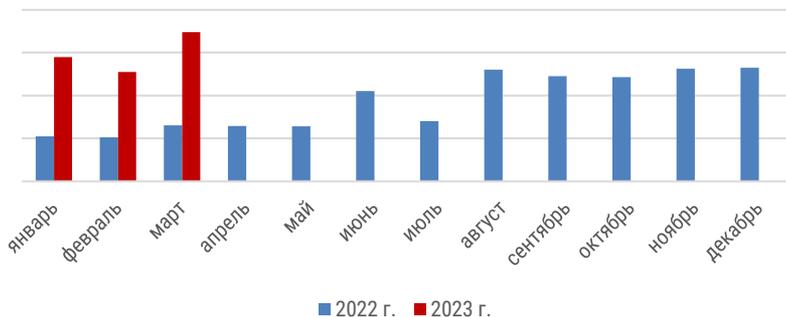
В полной версии –  
30 слайдов, 60 диаграмм

## 2.4. ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА 2023 Г.: ДИНАМИКА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ



- Экономика Дубая продолжает расти в 2023 г. Высокие цены на нефть, восстановление туризма (более 14 млн туристов по итогам 2022 г.) и торговли (рост на % за 2022 г.) поддерживают экономическую активность на высоком уровне.
- В 1 кв 2023 г. покупатели совершили **18 тыс. сделок** с недвижимостью на этапе строительства (off-plan) – в 2,5 раза больше, чем за тот же период в 2022 году. Этот показатель рекордный за последние два года.
- Стоимость проданной в 1 кв. 2023 г. недвижимости off-plan составила около \* **млрд** долл.
- Начиная с октября 2022 года стоимость проданной за месяц недвижимости находится в пределах \* **млрд** долл.
- Средняя стоимость квадратного метра в конце 1 кв. 2023 г. составила \* **тыс. долларов**. В марте прошлого года квадратный метр в среднем продавали за \* **долларов** – на **7,5%** больше.
- В 2023 г. ожидается ввод \* **тыс.** жилых апартаментов и около \* тыс. кв. м офисных пространств.
- Специалисты INFOLine ожидают, что рост рынка недвижимости в 2023 г. замедлится поскольку ограничения в глобальной экономике и высокие процентные ставки повлияет на покупательную способность инвесторов.

Динамика спроса на жилье Дубая, тыс. квартир



Динамика цен жилой недвижимости Дубая

тыс. AED за 1 кв. метр



тыс. долл. за 1 кв. метр



Источник: Dubai Land Department, расчеты INFOLine

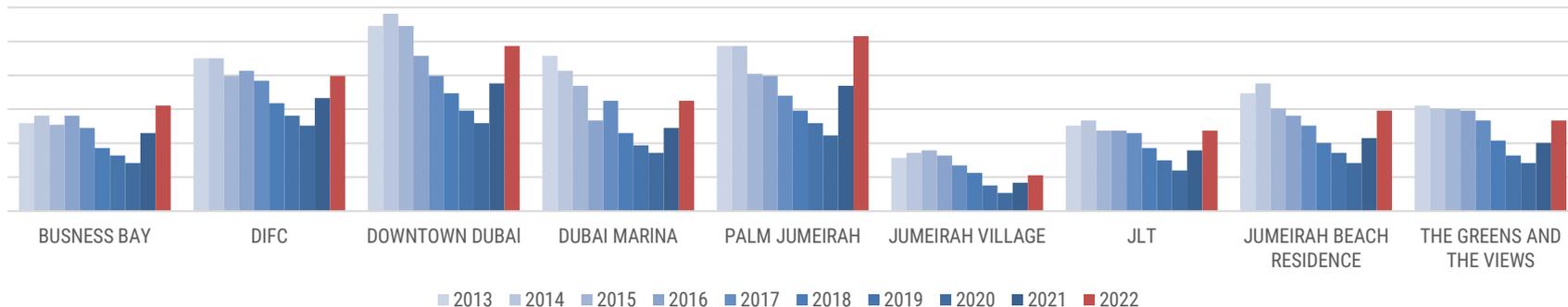
Источник: Dubai Land Department, расчеты INFOLine

## 2.4. ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА 2023 Г.: ДИНАМИКА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ДУБАЕ



- В начале 2023 г. динамика цен на жилую недвижимость в районах Дубая разнонаправлена. После динамичного роста в 2022 г. на **25-30%** в таких популярных районах, как BUSINESS BAY, DOWNTOWN, PALM JUMEIRAH, MARINA, рост цен приостановился, и по некоторым объектам цены незначительно снизились. При этом объем предложений не растет.
- В районах JUMEIRAH VILLAGE и JLT цены в 2022 г. выросли менее значительно (на **10-15%**), что связано с меньшей известностью данных районов и более высокой активностью девелоперов в них. В 1 кв. 2023 г. цены в данных районах продолжили расти по мере вывода на рынок новых строящихся объектов.
- По прогнозам INFOLine, в 2023 году ожидается дальнейший рост арендных ставок по всем основным классам активов, особенно для качественных объектов недвижимости и районов с ограниченным потенциалом новых поставок.
- Одним из новых драйверов рынка может стать введение **нового индекса арендной платы**, который будет основан на звездных рейтингах каждого здания, отражающих качество и удобства. Индекс будет стимулировать владельцев недвижимости повышать усилия по управлению и обслуживанию объектов, особенно для более зрелых объектов.

Динамика цен жилой недвижимости Дубая по районам, тыс. долл. за 1 кв. метр



Источник: Dubai Land Department, расчеты INFOLine

## СОГЛАШЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ИНФОРМАЦИИ

- Подписчик (клиент, покупатель) имеет право хранить и обрабатывать предоставляемую информацию.
- Дальнейшее распространение, перепродажа, копирование и публикация информации запрещены.
- Ни одна из информационных частей или вся предоставляемая информация полностью не может распространяться в локальной сети, транслироваться и передаваться в любом виде и любыми средствами, включая электронные, механические, фотокопировальные, записывающие или другие, без предварительного согласия INFOLine.
- Запрещается передача информации любым другим организациям: дочерним, предприятиям с долевым участием, любым другим юридическим лицам, а также передача информации структурным подразделениям без образования юридического лица, расположенным по другому физическому адресу, в том числе филиалам, отделениям и любым иным структурным подразделениям в коммерческих или некоммерческих целях.
- Срок исполнения своих обязанностей по настоящему соглашению 10 лет с момента предоставления информации.
- Подписчик не может передавать или иным образом уступать, полностью или частично, свои права и обязанности по данному Соглашению без предварительного письменного согласия INFOLine.
- Подписчик несет полную имущественную ответственность за невыполнение своих обязательств по Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*Предоставляемая информация является сообщениями и материалами INFOLine (зарегистрировано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор) за номером ИА № ФС 77 – 37500).*

## ОБ АВТОРЕ - ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО INFOLINE

В настоящее время для компаний как никогда остро встал вопрос необходимости проведения мониторинга и анализа отраслевых и общеэкономических событий в РФ и мире. Решение данной задачи не представляется возможным без профессионального и высокоэффективного информационного отдела.

Агентство INFOLine — это **ваш информационный отдел**, который будет работать на пользу и развитие вашего бизнеса, услугами которого смогут воспользоваться все сотрудники вашей фирмы.

Агентство INFOLine является независимой компанией и работает на рынке исследований различных отраслей РФ с 2001 г. Проведенные исследования инвестиционных процессов в различных отраслях промышленности **специалистами агентства INFOLine являются лучшими на рынке**, что признано многочисленными клиентами и партнерами.

199155, Санкт-Петербург, пр. КИМа, 28

[www.infoline.spb.ru](http://www.infoline.spb.ru) | [www.advis.ru](http://www.advis.ru) | +78123226848 | +74957727640

[mail@advis.ru](mailto:mail@advis.ru)

**Спасибо за внимание!**