

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОАЭ

2022 г.





Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group

«Мы видим рост интереса со стороны российских девелоперов и инвесторов относительно выхода на рынок складской недвижимости ОАЭ. Растущий интерес к складскому сегменту связан с потенциальной долларовой доходностью, которая выше, чем на рынке жилой недвижимости ОАЭ. При этом готовых инвестиционных предложений складской недвижимости на рынке практически нет. Российские конечные пользователи складской недвижимости на рынке ОАЭ занимают небольшие объемы. Наличие склада для них важно в первую очередь с точки зрения параллельного импорта в Россию, а не для работы на локальном рынке».

Основные выводы

- > Рынок складской недвижимости ОАЭ является одним из бенефициаров проводимой в Эмиратах политики по диверсификации экономики и увеличению роли страны в транснациональных грузоперевозках. Увеличение числа международных арендаторов с повышенными требованиями к складским площадям может стимулировать рост строительства качественных объектов в соответствии с международными стандартами.
- > Более 80% общего объема рынка сконцентрировано в Дубае. Подавляющее большинство стока составляют складские объекты, не отвечающие критерию качественных. Основными арендаторами данных площадей являются локальные компании, заключающие краткосрочные (1–3 года) продлеваемые договоры аренды.
- > До трети общего объема запросов на складские площади в Дубае и до половины в Абу-Даби традиционно формируют производственные компании. Дополнительными драйверами рынка выступают логистические компании, компании офлайн- и онлайн-ритейла.
- > Международные арендаторы в основном заключают долгосрочные договоры аренды на качественных складских площадях в свободных экономических зонах (free zones) с льготными налоговыми и таможенными режимами. Данные зоны обладают улучшенной инфраструктурой и располагаются преимущественно неподалеку от основных логистических объектов Эмиратов – аэропортов и морских контейнерных терминалов, что служит дополнительным стимулом к размещению там международных арендаторов.
- > На рынке сохраняется дефицит качественных площадей, из-за чего предложение представляет из себя преимущественно площади до 5 тыс. м², которые нельзя отнести к качественным. Подавляющее большинство предложений сконцентрировано вне свободных экономических зон.
- > На фоне восстановления экономики ОАЭ после пандемии и принятия ряда реформ был зафиксирован рост спроса на складские площади. Сохраняющийся дефицит качественных площадей привел к росту арендных ставок на объекты класса А и, как следствие, на объекты класса В, начиная с конца 2021 года.

Развитие рынка складской и индустриальной недвижимости в ОАЭ напрямую связано с проводимой в Эмиратах политикой по диверсификации экономики страны и снижению её зависимости от экспорта нефти. В рамках принятых национальных программ правительство способствует привлечению иностранных инвестиций в сельское хозяйство, возобновляемую энергетику и обрабатывающую промышленность, а также расширению сети международных торговых партнеров. Так, в 2021 после пандемии в ОАЭ был принят план по развитию промышленного сектора «Операция 300 млрд», предусматривающий создание более 13,5 тыс. промышленных компаний, благодаря чему объем местного промышленного производства страны должен увеличиться в 2,5 раза – со 133 млрд дирхам до 300 млрд в ближайшие 10 лет.

Для развития промышленности и торговли правительство делает ставку

на привлечение зарубежного капитала посредством образования свободных экономических зон (free zone) с льготными налоговыми и таможенными режимами, а также возможностью приобретения земли в собственность зарубежными лицами. На начало 2023 года в ОАЭ действует более 40 таких зон. Дополнительным стимулом к развитию ОАЭ в качестве делового, логистического и торгового регионального центра выступает выгодное географическое положение страны. Будучи расположенной на пересечении морских и воздушных торговых потоков между Европой и Азией на северо-востоке Аравийского полуострова, страна выступает в роли торгового коридора для Ближнего Востока.

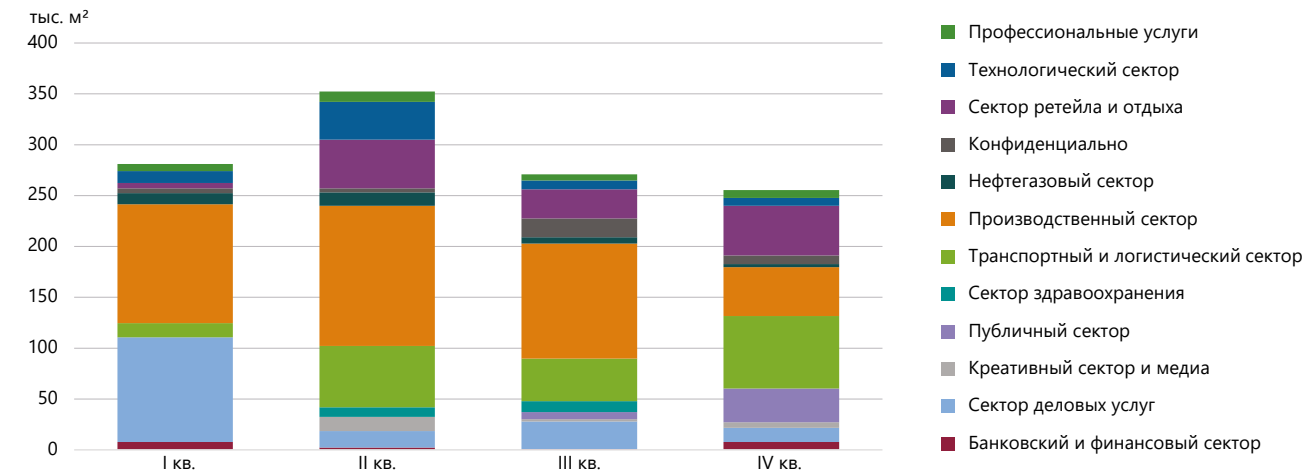
На 2020 год порт Jebel Ali, расположенный в ОАЭ, являлся 11-м по величине контейнерным терминалом в мире*, а аэропорт Dubai World Central –

13-м в мире по объему грузоперевозок**. Инициатива The World Logistics Passport, запущенная ОАЭ в 2020 году, призвана упростить процесс таможенного оформления для ускоренной транспортировки грузов в страны-партнеры программы из Латинской Америки, Африки и Азии. Успешное развитие логистической отрасли страны подтверждается данными Logistics Performance Index Всемирного Банка: на 2018 год ОАЭ занимали 11-е место, что является наивысшим результатом среди всех стран Ближнего Востока. Для сравнения: Россия в данном рейтинге занимала лишь 75-е место, а лидерами рейтинга стали Германия, Швеция и Бельгия. Таким образом, свободные экономические зоны, расположенные в непосредственной близости от морских контейнерных терминалов и аэропортов, являются одними из самых популярных локаций для развития складской недвижимости среди зарубежных инвесторов.

* По данным World Shipping Council

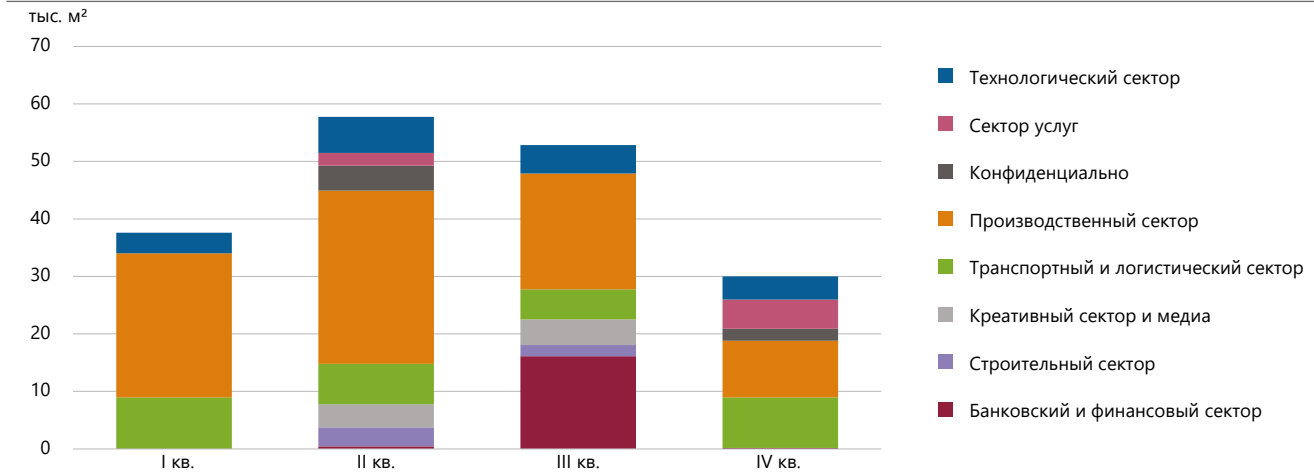
** По данным Airports Council International

Объем запросов по секторам, Дубай 2022



Источник: Knight Frank UAE

Объем запросов по секторам, Абу-Даби 2022



Источник: Knight Frank UAE

Объем складского рынка Дубая, по оценкам NF Group, превышает объем рынка Абу-Даби более чем в 5 раз. При этом объем запросов на складскую недвижимость в Дубае и Абу-Даби в 2022 г. составил 1,3 млн м², из которых на Дубай пришлось более 1,1 млн м² (86% общего объема спроса), а на Абу-Даби – 178 тыс. м². Основным драйвером рынка являются производственные компании. На них приходится около трети от общего объема запросов в Дубае и около половины в Абу-Даби. По оценкам локальных игроков, в значительной степени это связано с тем, что компании производственного сектора традиционно формируют основной спрос на складские помещения в ОАЭ. Принятые в последние годы экономические и социальные программы и

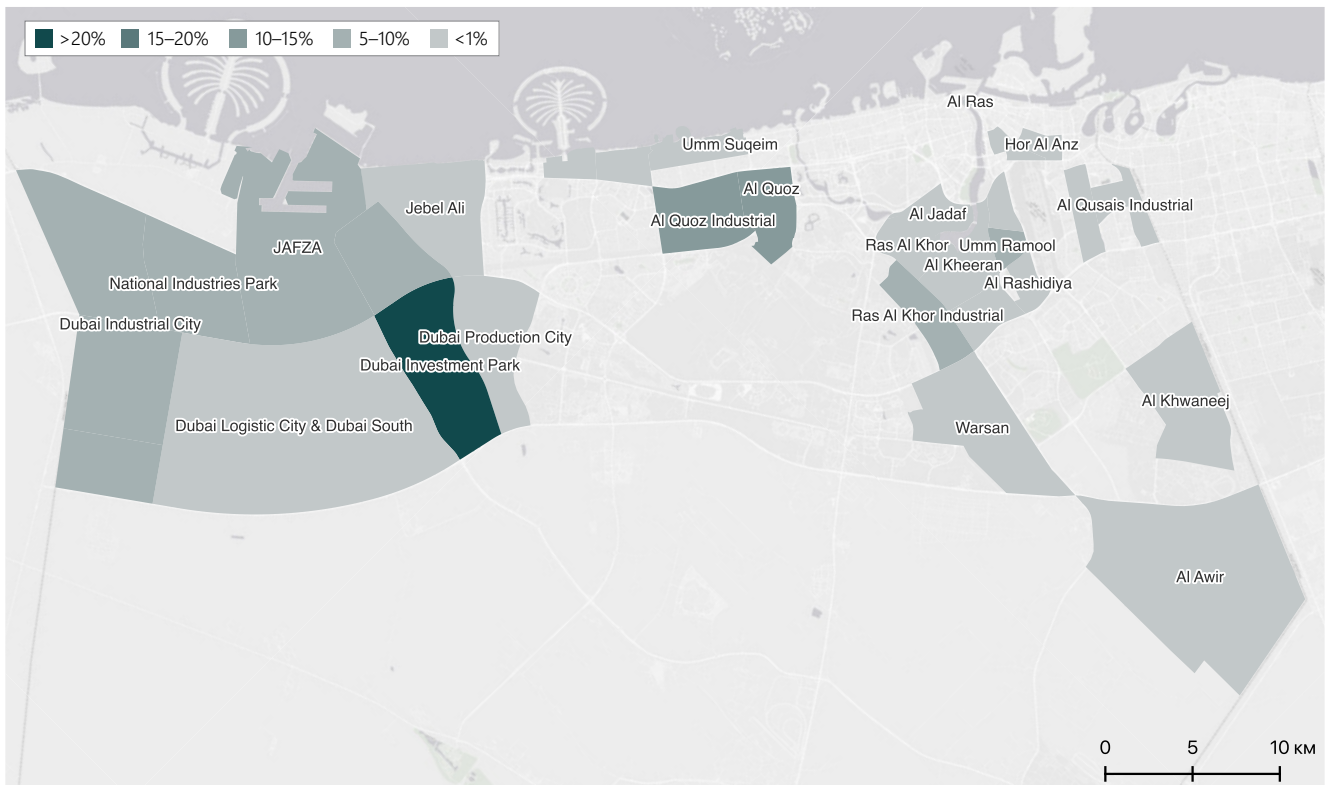
реформы направлены на привлечение международных торговых, производственных и логистических компаний, что может дополнительно стимулировать спрос со стороны данных секторов.

На рынке складской недвижимости активность проявляет сегмент онлайн-торговли. Так, например, в Абу-Даби в IV кв. 2022 г. маркетплейс Noon при поддержке государственного инвестиционного агентства Абу-Даби заключил сделку в формате built to suit распределительного центра площадью 252 тыс. м² в зоне KIZAD. Amazon при поддержке государственного агентства также реализует в формате built to suit фулфилмент-центр в Абу-Даби, зона Musaffah. Первая фаза площадью 45 тыс. м² должна вестись в эксплуа-

тацию в 2023 г. Общая площадь комплекса составит порядка 90 тыс. м², а реализация завершится в 2024 г. Стоит отметить, что в объект будут внедряться передовые зелёные технологии.

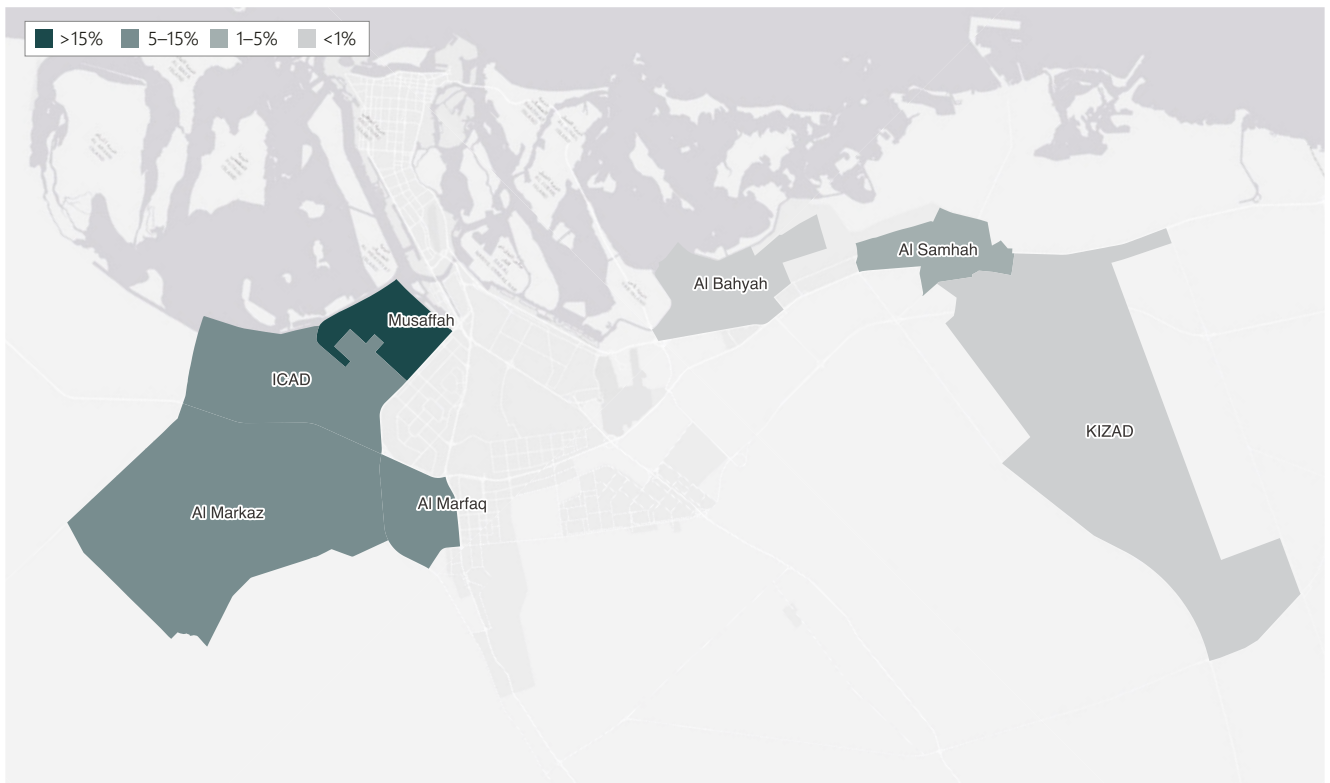
Помимо представителей онлайн-торговли, в 2022 г. в ОАЭ расширили складские мощности логистические компании. Так, например, DP World Logistic ввели в эксплуатацию объект площадью 6 тыс. м² с рабочей высотой потолков 18 м в Дубае, в Jebel Ali Free Zone. JD Logistics завершили строительство склада площадью 12 тыс. м² на территории Dubai Industrial City. DB Schenker ввели в эксплуатацию свой третий склад площадью 35 тыс. м², полностью обеспеченный солнечной энергией в зоне Dubai South.

Доля предлагаемых площадей от общего объема предлагаемых площадей, Дубай 2022



Источник: NF Group Research на данных Bayut.com

Доля предлагаемых площадей от общего объема предлагаемых площадей, Абу-Даби 2022



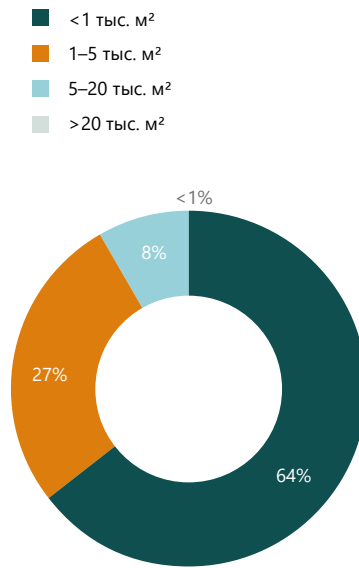
Источник: NF Group Research на данных Bayut.com

В Дубае новое строительство объектов класса А сконцентрировано преимущественно в свободных экономических зонах, а также на «новых» промышленных территориях, расположенных на южной периферии города поблизости от морского контейнерного терминала Jebel Ali (Dubai South, JAFZA, Dubai Investment Park). В то же время основной объем построенных действующих складских объектов класса В и С располагается в границах «старых» промышленных территорий в непосредственной близости от центра города (Al Quoz, Ras Al Khor, Al Qusais). Таким образом, имеет место пространственная дифференциация предложения, что в свою очередь определяет значительные различия диапазонов ставок на складские площади в зависимости от расположения и класса объектов. Аналогичная ситуация наблюдается и в Абу-Даби, где качественное предложение концентрируется преимущественно в свободной экономической зоне KIZAD, расположенной вокруг морского контейнерного терминала Khalifa Port.

Сделки продажи в основном связаны с инвестиционной деятельностью инвесторов из стран совета сотрудничества арабских государств Персидского залива. Частично это связано с тем, что зарубежные инвесторы могут владеть собственностью только в границах свободных экономических зон, если сфера деятельности компании лицензирована руководством экономической зоны. За пределами свободной экономической зоны нерезиденты могут заключать только долгосрочный договор аренды максимальным сроком от 50 до 99 лет в зависимости от формы договора. Исключения составляют компании, учрежденные совместно с представителем ОАЭ. Локальные компании из эмиратов же исторически заключают преимущественно продлеваемые договоры аренды.

В данных условиях иностранный девелопер чаще всего заключает долгосрочный договор аренды земли на срок от 15 до 30 лет с возможностью переподписания. При этом предоставляются арендные каникулы на срок от 12 до 18 месяцев для строительства складского объекта. Как отмечают представители локального рынка, стоимость аренды земли в Дубае и Абу-Даби под строительство складских и промышленных объектов на протяжении последних лет увеличи-

Доля объявлений по аренде складских помещений, Дубай



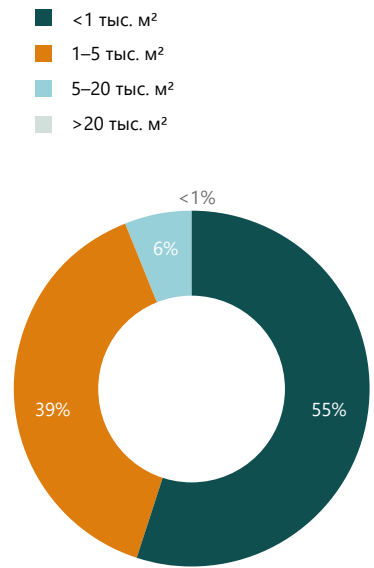
Источник: NF Group Research на данных Bayut.com

валась, а арендные ставки в складских комплексах находились на относительно стабильном уровне. Вследствие этого инвестиционная привлекательность строительства качественных объектов была незначительной даже при росте спроса. В результате на рынке складской недвижимости ОАЭ предлагаются за единичным исключением только площади, не отвечающие параметрам качественных объектов.

Так, по оценке NF Group, основанной на анализе доступных объявлений о предлагаемых в аренду складских площадей, в 65% объявлений в Дубае и около 55% в Абу-Даби предлагаются блоки площадью менее 1 тыс. кв. м. На блоки площадью от 1 тыс. кв. м до 5 тыс. кв. м приходится 27% объявлений в Дубае и 38% объявлений в Абу-Даби. На блоки от 5 до 20 тыс. кв. м – 8% в Дубае и 6% в Абу-Даби, а на блоки площадью более 20 тыс. кв. м – менее 1% в обоих эмиратах. Абсолютное большинство предлагаемых в аренду блоков не отвечает требованиям качественных складских площадей.

Предлагаемые в аренду объекты класса В и С в основном сконцентрированы вне свободных экономических зон ОАЭ. В Дубае наибольшее предложение представлено в зонах Dubai Investment Park, Al Quoz и Al Quoz Industrial, Jebel Ali Industrial и National Industries Park.

Доля объявлений по аренде складских помещений, Дубай



Источник: NF Group Research на данных Bayut.com

Суммарно в них представлено до 2/3 от общего объема предлагаемых площадей. В Абу-Даби порядка 60% от общего объема предлагаемых площадей сконцентрированы в зоне Musaffah – одной из первых промышленных зон в Абу-Даби, расположенных поблизости от одноименного морского грузового порта Musaffah Port.

В промышленно ориентированных свободных экономических зонах, к которым относятся JAFZA, Dubai Industrial City, Dubai Production City и KIZAD в Абу-Даби, объем предлагаемых площадей значительно ниже, чем в зонах без данного статуса. Например, в JAFZA он составляет чуть выше 5% от общего объема предлагаемых на рынке площадей. Низкий объем предлагаемых площадей связан с тем, что в свободных экономических зонах размещаются в основном качественные складские объекты, которые в кратчайшие сроки арендуются на долгосрочных условиях. По этой причине в данных зонах зафиксирован минимальный относительно других зон объем предложения независимо от класса предлагаемого объекта.

Минимальные объемы качественного предложения, доступного на рынке, привели к резкому росту запрашиваемых арендных ставок на фоне восстановления экономики ОАЭ после пандемии.

Так, в условиях практически полного отсутствия предложения площадей класса А арендаторы в Дубае были вынуждены заключать сделки на площадях в объектах класса В и С, что привело к росту арендных ставок в том числе и вне свободных экономических зон, где располагаются данные объекты. Незначительное снижение ставок было зафиксировано лишь с 2020 по 2021 годы, когда экономика ОАЭ столкнулась с ограничениями, вызванными пандемией. С конца 2021 в Дубае наблюдается положительная динамика роста арендных ставок, связанная с повышенным спросом на качественные складские помещения. Для Абу-Даби изменения в ставках аренды за последние 2,5 года практически не зафиксированы.

На конец 2022 года диапазон арендных ставок для Дубая составляет от 280 до 1 087 AED/кв. м/год без НДС, вкл.

ОРЕХ, в зависимости от зоны. Для Абу-Даби – от 300 до 560 AED/кв. м/год без НДС, вкл. ОРЕХ, в зависимости от зоны. Размер ОРЕХ в среднем составляет до 10% от арендной ставки (по данным КРМГ). По наиболее высокой ставке в Дубае площади класса А сдаются в свободной экономической зоне при аэропорте Dubai Airport Free Zone (DAFZA), а также в свободной экономической зоне Dubai Silicon Oasis. Наибольшая ставка вне свободных экономических зон достигается в Al Quoz.

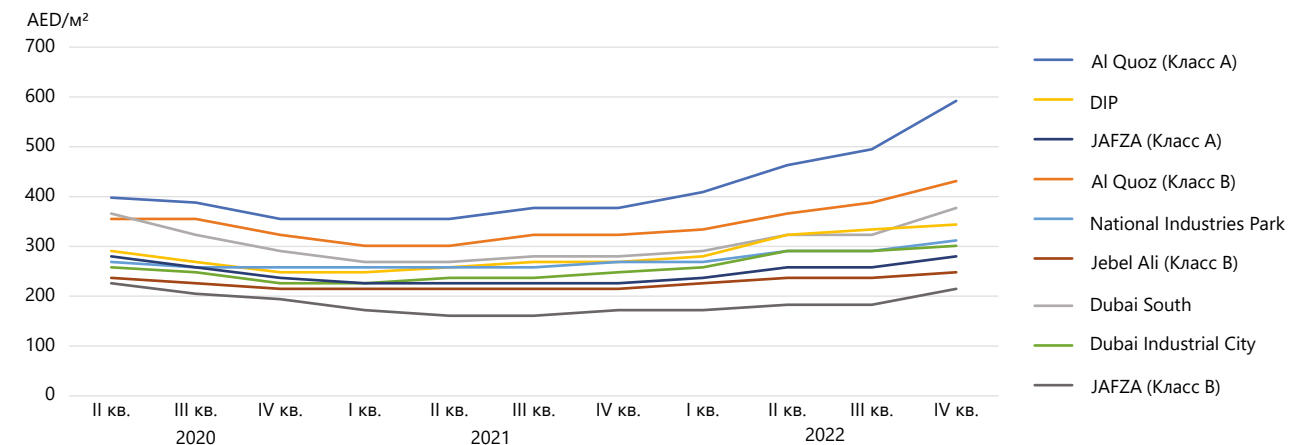
Размер запрашиваемой арендной ставки зависит преимущественно от качества предложения в зоне и транспортной доступности основных логистических коридоров (аэропортов, морских контейнерных терминалов) и рынков сбыта. Аналогичная ситуация наблюдается и на рынке Абу-Даби, где наибольшая ставка зафиксирована в свободных экономиче-

ских зонах Abu Dhabi Airport Free Zone (ADAFZ) и Khalifa Industrial Zone Abu Dhabi (KIZAD), а вне свободных экономических зон – в Musaffah.

Мы отмечаем рост интереса со стороны российских девелоперов и инвесторов относительно выхода на рынок складской недвижимости ОАЭ. Растущий интерес к складскому сегменту связан с потенциальной долларовой доходностью, которая выше, чем на рынке жилой недвижимости ОАЭ. При этом готовых инвестиционных предложений складской недвижимости на рынке практически нет.

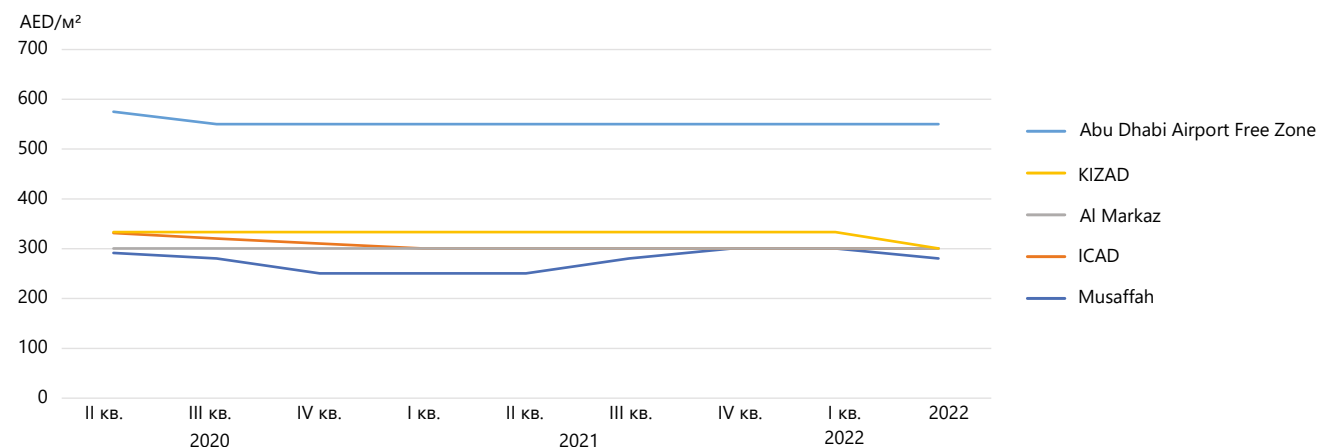
Российские конечные пользователи складской недвижимости на рынке ОАЭ занимают небольшие объёмы. Наличие склада для них важно в первую очередь с точки зрения параллельного импорта в Россию, а не для работы на локальном рынке.

Динамика арендных ставок на складские площади класса А и В, Дубай



Источник: Knight Frank UAE

Динамика арендных ставок на складские площади класса А и В, Абу-Даби



Источник: Knight Frank UAE

Основные вызовы

1. Опасения институциональных инвесторов, связанные с традиционно короткими сроками аренды среди локальных компаний. В основном компании из ОАЭ арендуют площади на срок от 1 до 3 лет, что выступает сдерживающим фактором для увеличения числа инвестиционных сделок с объектами, где основной арендный поток формируют локальные компании. При этом для выхода на рынок долгосрочных инвесторов минимальный срок нерасторжимого контракта арендатора на объекте должен составлять не менее 5 лет. Исключения составляют международные компании, заключающие

долгосрочные контракты аренды в новых качественных объектах.

2. Повышение ключевой ставки США привело к повышению ключевой ставки в ОАЭ, поскольку обменный курс дирхама жестко привязан к доллару, что значительно усложнило привлечение заемного финансирования для нового строительства и числа сделок с привлечением заемного капитала. В условиях острого дефицита качественного предложения это может ограничивать привлечение международных арендаторов с повышенными требованиями к арендуемым площадям.

3. Рост арендных ставок на торговые площади в «старых» промышленных зонах Дубая, расположенных близко к центру города, по оценкам локальных игроков, приводит к тому, что собственники земли и складских объектов класса В и С в данных зонах начинают рассматривать целесообразность реновации с последующим изменением функционального использования. На конец 2022 г. локальные игроки фиксируют незначительный объем подобных изменений, однако при усилении тренда существующее предложение менее качественных складских объектов в таких зонах, как Al Quoz, может сократиться.



Перспективы рынка

Рынок складской и производственной недвижимости ОАЭ в первую очередь зависит от прихода международных арендаторов и роста спроса со стороны локальных компаний на качественные складские площади. На конец 2022 года спрос со стороны локальных компаний в условиях дефицита качественного предложения удовлетворяется менее качественными объектами, несмотря на сниженную эффективность складской логистики. В долгосрочной перспективе при содействии со стороны правительства ОАЭ рынок складской недвижимости может стимулироваться появлением большего числа международных арендаторов, предъявляющих повышенные требования к качеству складских объектов, а также ростом числа институциональных инвесторов. При прогнозируемом росте ВВП в 2023 году (4,1%), а также в случае роста цен на нефть логистический и производственный секторы могут стать одними из основных выгодоприобретателей, что может стимулировать дополнительный рост арендных ставок. Также следует учитывать, что ОАЭ – один из лидеров ESG-повестки на Ближнем Востоке, из-за чего правительство может стимулировать устойчивое строительство новых качественных складских объектов класса А.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор

KF@nfgroup.ru

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- > Концепция/реконцепция Проекта
- > Аудит, оптимизация существующего Проекта
- > Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- > Бизнес-план Проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и Международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности



© NF Group 2023 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.