

アペックスキャピタル、ドバイ不動産市場 2024年調査レポートを発表 供給が絞られる一方で平均平米単価は +7%と需要の高さを維持 ～2025年ドバイ不動産トレンド予想も発表～

ドバイの不動産売買や不動産管理サービスを手がけるApex Capital Real Estate(アペックスキャピタル リアルエステート、以下「アペックスキャピタル」)は、2024年1月1日～12月31日のデータを参照し、2024年度のドバイ不動産市場の動向の分析を実施。「ドバイ不動産市場2024年調査レポート」として発表いたします。

※ 本リリース内容を掲載いただく際は、出典「アペックスキャピタル調べ」と明記をお願いいたします。

※ アペックスキャピタルへの取材、コメント提供も可能です。

調査結果のポイント

1. 2024年は高需要の中で供給量が絞られた年

供給量は絞られたが、平均平米単価、賃料は上昇傾向にあり需要が更に高まる結果に。

2. 平均平米単価は「+7%」、人気エリアは「+17%」の上昇率も

特定の高級住宅エリアでは価格が大幅に上昇。供給物件数は限られ需要が高まる。

3. 1ベッドルームが最も人気

1ベッドルームは日本の1LDKに近いが、70㎡以上の面積で作られる事も多く単身者や子育て層に人気。

4. 2040年に向けた都市計画に基づき不動産開発は継続の見通し

2025年2月25日現在、着工済み住居は339,465戸。

5. 希少立地物件の人気は引き続き高まり、価格高騰の期待も

ドバイの1,000万米ドル(約15億円)規模の住宅供給が減少にあるが、売上高は上昇しており需要は高い。

2024年は供給量が絞られ、高需要に拍車をかける

2024年の引き渡し物件数は27,541戸となり、2023年の引き渡し物件数38,475戸と比べ-28%と減少。一方で後述する平均平米単価や賃料の推移を見ると価格は上昇傾向にあり、需要が高いことが窺えます。

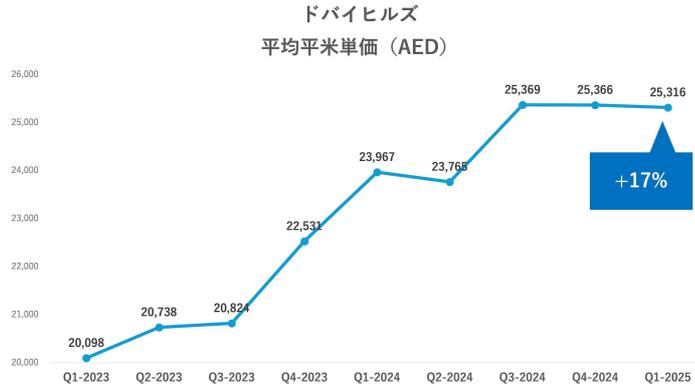
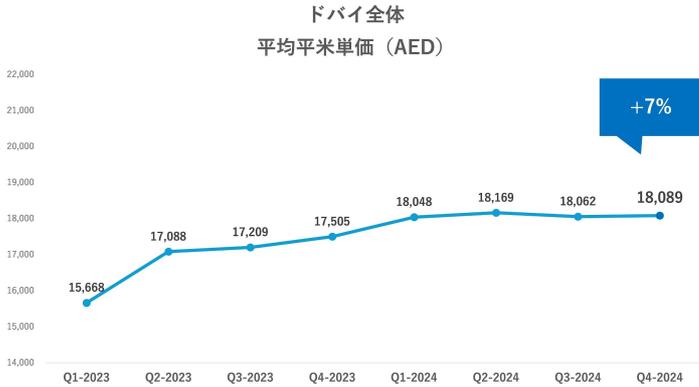


平均平米単価は「+7%」、人気エリアは「+17%」の上昇率も

- ・2024年のドバイ全体での平均平米単価は AED18,092 (約75.9万円)。2023年のAED16867.5 (約70.8万円) から約7%増。
- ・一方で日本から購入される方も多いドバイヒルズ (Dubai Hills Estate) では、2023年はAED21047.75 (約88.4万円) に対し、2024年はAED24616.75 (約103万円) と約17%の増加となっており人気のエリアなどより値上がり率がより高い場所も。

背景としては、下記のように複数の要因が考えられます。

- ・引き続き海外からの購入需要が伸びていること
- ・需要の高い人気エリアの供給物件数は限られるため、需要が高まる傾向にある
- ・開発中エリアの新物件は価格が上昇する傾向にある



利便性や居住環境の良いエリアは賃料の上昇率も高い

上位5エリアが持つ特徴として、下記が考えられます。

- ・オフィス街の近くやメトロ駅があるなど、利便性が高い
- ・開発中のエリアでもある程度の開発が進んでおり、落ち着いた居住環境になっている
- ・エリア内に新築の高品質物件が増加している

1位と4位の2エリアは2024年の物件引き渡し数エリアランキング2位のAl Merkadh(アル マルカダ)に近接しており、完成物件が増え、住環境が充実することにより賃料も増加した事が推測されます。また、5位に入っているDubai Hills Estateはショッピングモールや病院、学校なども完成済みで多くの住人が暮らす環境の良いエリアとしてアペックスキャピタルが特に日本の方にお勧めできるエリアとしてご案内しています。

賃料高騰エリアランキング

	エリア名	2023年	2024年	差異
1位	(メイダン アパートメンツ) Meydan Apartments	286,421	341,250	54,828 (+19%)
2位	(シティ ウォーク) City Walk	190,065	224,808	34,743 (+18%)
3位	(アル フルジャン アパートメンツ) Al Furjan Apartments	92,193	117,053	24,860 (+27%)
4位	(モハメッド ビン ラーシド シティ アパートメンツ) Mohammed Bin Rashid City Apartments	136,634	161,486	24,852 (+18%)
5位	(ドバイ ヒルズ エステート アパートメンツ) Dubai Hills Estate Apartments	180,687	205,183	24,496 (+14%)

人気の部屋タイプランキング(2024年)1位は1ベッドルーム

- ・取引件数1位は、1ベッドルームタイプ。
 - ・100平米以上のお部屋も多い2ベッドルームタイプはファミリー層の需要を満たすことができる。
 - ・3ベッドルーム以上はより大きな家族のみならず、ゆったり暮らしたい富裕層向けの需要も満たしている。
- 1ベッドルームタイプは日本の間取りでいう1LDKに近いプランですが、日本では2~3LDKタイプで見られる70平米以上で作られるお部屋が多く、非常に余裕があるため、単身からご夫婦、小さいお子様がいるご家族など多様な需要を満たすことができる間取りと言えます。

部屋タイプ別 取引件数ランキング

	部屋タイプ	2023年	2024年	差異
1位	1ベッドルーム (1LDK)	40,546	61,266	20,720 (+51%)
2位	2ベッドルーム (2LDK)	25,648	38,049	12,401 (+49%)
3位	スタジオ (Studio)	18,364	28,604	10,240 (+56%)
4位	3ベッドルーム (3LDK)	17,120	18,441	1,321 (+8%)
5位	4ベッドルーム (4LDK)	10,324	15,137	4,813 (+47%)

総括

今回は住宅にフォーカスした分析を行いました。オフィスについても需要が高く、CBRE Middle East発行の2024年第4四半期レポートによるとオフィスの入居率は2023年第4四半期は92%だったのが、2024年第4四半期では94%と上昇し、オフィス需要も旺盛のため、それに連動する形で、引き続き居住用物件の需要も高く推移するものと推察されます。

2025年2月25日現在、着工済み住居は339,465戸となっており、現在約384万人の人口に対し、ドバイ政府が2040年に向けて人口を580万人に拡大する目標を掲げる都市計画「Dubai 2040 Urban Master Plan」の実現に向けた投資、開発が行われており、将来的にも安定した需要が見込まれます。

2025年ドバイ不動産トレンド予想

統括でも言及した2040年に向けて人口を580万人に拡大する目標を掲げる都市計画、「Dubai 2040 Urban Master Plan」の実現に向けて投資が継続して行われており、開発規模の見通しも明るいだけでなく、Henley & Partnersが発表した2024年のミリオネアと呼ばれる富裕層の純流入予測において、ドバイのあるUAEが6,700人の増加で世界第一位を記録しており、世界各国の富裕層の注目をより集めています。

また、Knight Frank MENAの分析によると2024年には1,000万米ドル(約15.2億円)以上の取引が435件と、2023年の取引数434件を上回る新記録をマーク。この高価格帯の住宅市場では、高級住宅の供給が長期にわたって減少しているにもかかわらず、売上高が上昇しておりこのことから、世界の富裕層からの需要が高まっていることが読み取れます。

その中でもヤシの木型を模した人工島「パーム・ジュメイラ」は高級物件の取引が盛んで、2024年には1,000万米ドル(約15.2億円)以上の取引が127件と、海の前という希少な立地の物件に引き続き注目が集まることが予想されます。

一方で、現在着工済み戸数の上位2エリアである「JVC(ジュメイラ・ヴィレッジ・サークル)」「Dubai South(ドバイサウス)」は新築物件の販売開始価格が3,000万円台からという物件もあり、富裕層のみならずマス層向けの需要の高さも窺えます。

上記の事から2025年もドバイ不動産への注目は世界各国から継続して集まることが予想されます。

Apex Capital Real Estateとは

ドバイの不動産市場で17年の経験を結集させた、ドバイ不動産の事なら何でも揃う「ワンストップブティック」です。日本チームでは日本の宅地建物取引士や建築士等の有資格者、サービスアパートメント運営、会計、コンサルタントなどの経験を持つメンバーにより、多面的に不動産を極め、「不動産物件の購入・売却」を中心に「現地の銀行口座開設」「現地法人の立ち上げ」「居住(投資家ビザ・ゴールデンビザ)ビザの申請」「UAEと日本の法律に詳しい専門家との連携」「日本の暗号資産専門の税理士との連携」「日本でのローン」など、周辺領域もワンストップでご相談できる体制でサポートいたします。

- 社名 : APEX CAPITAL REAL ESTATE LLC
- ORN(ドバイ政府RERA登録番号) : 30128
- 代表者名 : Vimal Vaya(ヴィマル ヴァヤ)
- 事業内容 : 不動産の売買・賃貸・管理に関わる各種業務
- 従業員数 : 42名
- 本社住所 : Office 1203, Control Tower, Motor City, Dubai, United Arab Emirates
- 公式ウェブサイト: <https://apexcapitaldubai.com/jp/>
- 公式LINE: <https://weurl.jp/bmH6TN6>

LINE 友だち追加



【本件に関するお問い合わせ先】

Apex Capital Real Estate PR事務局(株式会社スキュー内) 担当: 寒川・高橋
Tel: 03-6438-9808 Mail: apex-capital-real-estate_pr@skewinc.co.jp