



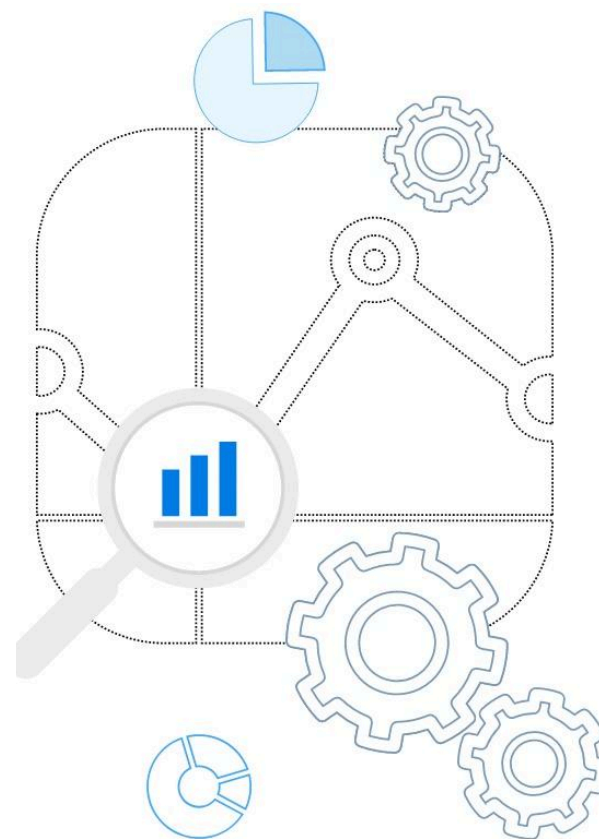
SMART INDEXES

Презентация продукта

Аналитика рынка недвижимости Эмирата Дубай

<https://smartindexes.com>

Презентация обновлена 12 июня 2025 г.



Содержание

Smart Indexes	3
Целевая аудитория	4
Продукт GeoAnalytics	6
Возможности GeoAnalytics	7
Основные ценности продукта	8
Коммерческая ценность	9
Геоанализ рынка недвижимости Дубая в ГИС	10
Картография Эмирата Дубай	11
Верификация статистики	12
Совместимость с Power BI и другими платформами	13
Кейс №1. Частным инвесторам	14
Кейс №1. Инструментарий для частного инвестора	15
Кейс №2. Инвестиционным фондам	16
Кейс №2. Инструментарий для инвестиционного фонда	17
Кейс №3. Ритейл	18
Кейс №3. Инструментарий для ритейла	19
Метрики аналитики	20
Тарифы Smart Indexes	21
Контакты Smart Indexes	22

Smart Indexes

Ценность аналитики Smart Indexes заключается в прозрачной оценке производных индексов для анализа рисков перспективных инвестиций в жилую и коммерческую недвижимость в районах Дубая.

Комплексный анализ включает оценку цены, риска и других эмпирических показателей для формирования комплексной оценки инвестиционной привлекательности зданий, мастер проектов девелопмента и районов Дубая.



Цель аналитики Smart Indexes

Сопоставление рисков с ценой за кв. метр жилой и коммерческой недвижимости в каждом районе Дубая.

API Smart Indexes содержит производные индексы, которые в режиме реального времени оценивают риски инвестиций в недвижимость в развивающихся районах Дубая на основе цены за кв. метр, полученной из открытых государственных и коммерческих источников.

Целевая аудитория

Финансовые учреждения

GeoAnalytics помогает пользователям находить наиболее привлекательных застройщиков в Дубае, используя полностью настраиваемые критерии фильтрации, сортировки списка застройщиков, их сравнения портфолио девелоперов в табличном виде, а также по рейтингу репутации, и по локациям девелопмента с сегментацией на первичную и вторичную недвижимость.

Страховые компании

Операционный анализ застрахованных объектов недвижимости для выявления ключевых факторов риска.

Управление рисками включает:

- Оценки транспортной доступности и очаги ДТП.
- Уровни риска наводнений по местоположению.
- Средний уровень преступности по официальной статистике полиции.
- Все результаты можно объединить в один комплексный аналитический отчет для любого выбранного объекта недвижимости или местоположения.

Девелопмент

Онлайн-сравнение ведущих застройщиков и визуализация их проектов на интерактивной карте для оценки конкурентной среды.

Для городских планировщиков и групп по инфраструктуре GeoAnalytics также предоставляет данные о плотности населения, доступности общественного транспорта и специфических рисках на участке, необходимые для проектирования и планирования строительства.

Целевая аудитория

Агентства недвижимости

Практика внедрения геоаналитических исследований для поддержки сложных транзакций:

- Глубокий анализ рынка недвижимости Эмирата Дубай.
- Геомониторинг индексов цен в указанном радиусе на карте местности Дубая.
- Риск-менеджмент сделок путем сопоставления цен за кв.метр и сопутствующих рисков затопления, ДТП, криминала.

Инвестиционные фонды

Детальная оценка застройщика, используя широкий набор показателей недвижимости и риска.

Основные функции:

- Автоматизированное принятие решений.
- Сравнительный анализ рынка (СМА) для определения оптимальных мест для инвестиций на основе стратегии, типа недвижимости и подтипа.
- Экспортируемые отчеты СМА для выбранных зданий.

Логистические компании

Определение местоположения для обеспечения баланса между транспортной доступностью и точками аварийности, с целью оптимизации маршрутов.

GeoAnalytics позволяет:

- Выполнять поиск по номерам Makani для точек А, В и С на ваших маршрутах доставки.
- Экспортировать оптимизированные маршруты для бесшовной интеграции в ваши логистические системы.

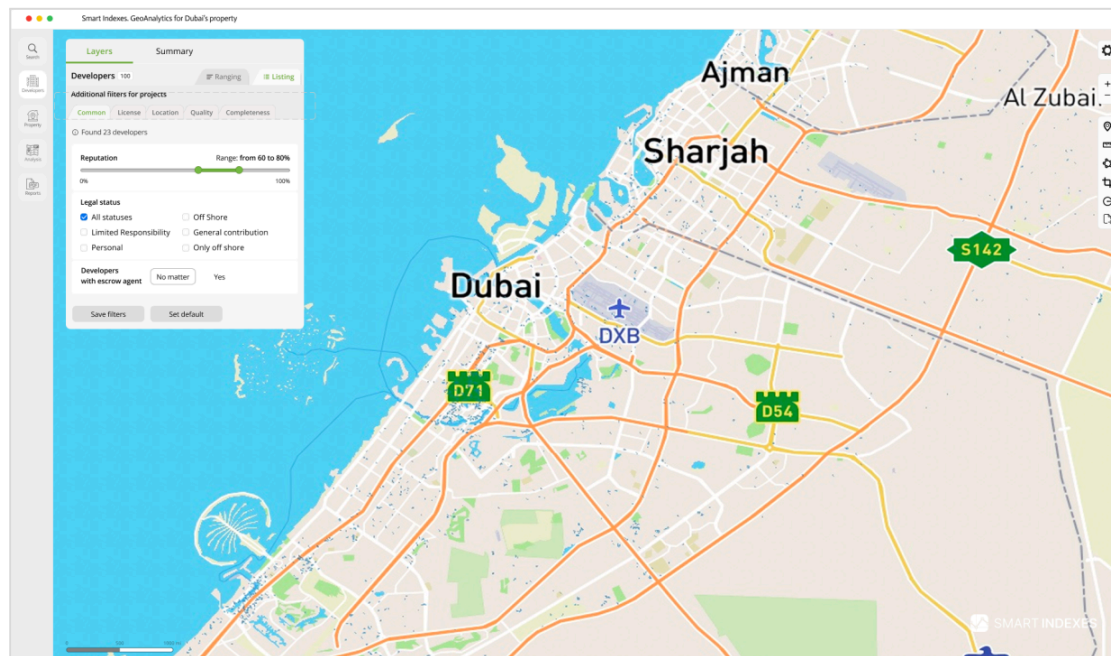
GeoAnalytics

О продукте

ГИС-продукт Smart Indexes для представления геопространственной аналитики и статистики для оценки инвестиционной привлекательности недвижимости в Дубае, ОАЭ.

GeoAnalytics — геоаналитическая система с адаптивным интерфейсом, объединяет инструменты Mapbox, производные датасеты, визуализации многослойных карт местности и сводки в панелях Слои, Аналитика (Сводка) для углубленного мультифакторного анализа и сравнения недвижимости Дубая на карте местности.

Узнать больше о продукте GeoAnalytics
в [Базе Знаний Smart Indexes](#).



Фрагмент интерфейса продукта GeoAnalytics



Раздел Developers, фильтрация по основным характеристикам из зарегистрированных данных о девелоперских компаниях Эмирата Дубай.

Возможности

Geo Analytics

Разработчики Smart Indexes представляют возможности продукта GeoAnalytics:

- поиск по Makani Number, по названию девелопера, по названию коммерческого проекта девелопмента, по наименованию района и/или мастер проекта;
- выбор девелопера с учетом рейтинга репутации, портфолио проектов и других характеристик из официальных данных DLD о деятельности девелоперов Эмирата;
- геоанализ рисков и ценовых индексов на карте местности Дубая;
- сравнительный СМА-анализ недвижимости с учетом выбранной инвестиционной стратегии;
- формирование корпоративного аналитического отчета в разделе Report Manager для экспорта в режиме реального времени.

Функционал продукта GeoAnalytics в Базе Знаний Smart Indexes.



Фрагмент интерфейса продукта GeoAnalytics



Раздел Developers, подраздел Аналитика (Сводка - Summary): сегментация по юридическим формам компаний мастер девелоперов, зарегистрированных в DLD, для оценки состояния рынка и его состава.

Основные ценности продукта

Точность и актуальность данных

Высокая точность и актуальность представленных данных основана на проверенных источниках Центра статистики Дубая, Земельного Департамента Дубая и других государственных ведомств Дубая, ОАЭ.

Это повышает качество аналитики и принимаемых на их основе управленческих решений.

Масштабируемость и интеграция

API Smart Indexes интегрируется с другими системами и может масштабироваться по мере роста потребностей пользователей, что делает его более ценным.

Возможность интеграции с ГИС-системами и приложениями для анализа рынка недвижимости.

Аналитический потенциал

Smart Indexes API позволяет проводить анализ индекса в реальном времени, который измеряет риски по отношению к цене за кв. метр в каждой районе Дубая и имеет высокую коммерческую ценность.

Функциональность предоставляет инвесторам, застройщикам и аналитикам инструмент для более точного управления инвестициями в недвижимость, что может значительно повысить их конкурентоспособность на рынке.

Пользователи могут анализировать транспортную доступность, плотность населения, риски (например, наводнения), что особенно важно для компаний, работающих в секторах недвижимости, логистики и планирования инфраструктуры.

Коммерческая ценность

Оценка рисков для инвестиционных сделок

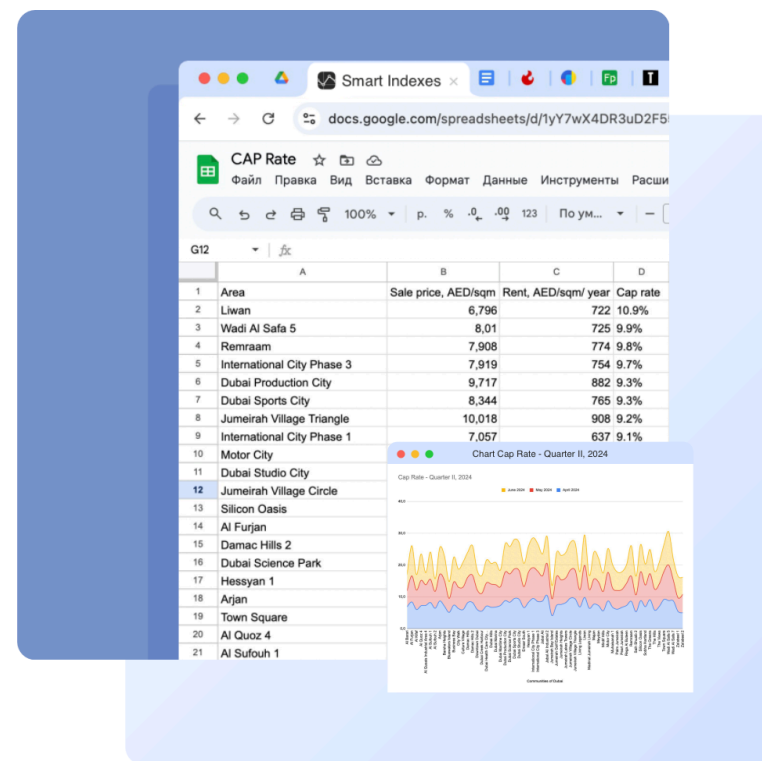
Индексы, объединяющие показатели риска (уровень преступности, плотность населения, доступность метрополитена, риск наводнения на квадратный метр), предоставляют инвесторам и застройщикам критически важную информацию.

Глубокая аналитика помогает принимать управленческие решения о распределении капитала, снижая вероятность потерь из-за недооцененных или скрытых рисков.

Прозрачность и сопоставимость

Интеллектуальные индексы предоставляют инвесторам высокую степень прозрачности рынка недвижимости Дубая, позволяя проводить факторный анализ сопоставимых районов города на основе количественных оценок рисков и других показателей и индексов.

Экспертный анализ Дубая особенно полезен для международных инвесторов, не знакомых со спецификой местного рынка недвижимости.

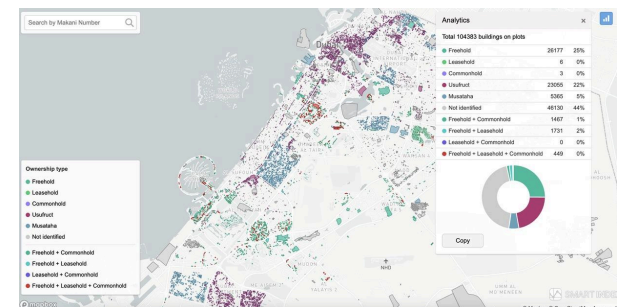


Геоанализ рынка недвижимости Дубая в ГИС

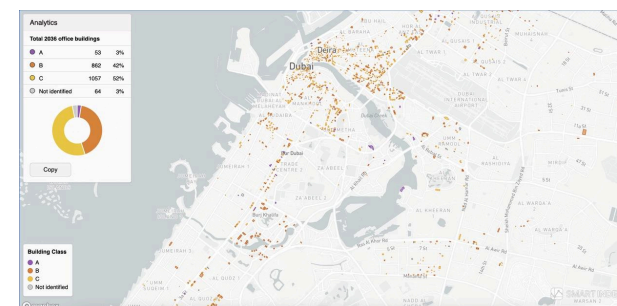
Функционал геоинформационной системы GeoAnalytics обеспечивает пользователям необходимый и достаточный набор функций для решения задач геопространственного анализа объектов и локаций местности Дубая для следующих направления:

- риск-менеджмент сделок с недвижимостью на основе анализа ценовых индексов и сопутствующих рисков затопления, ДТП, криминала;
- сравнительный СМА-анализ интересных зданий для инвестиций с учетом выбранной стратегии: Short Term, Long Term или Max Yield;
- формирование актуальных корпоративных отчетов по ряду критериев таргетинга с целью закрытия задач обеспечения команды офиса актуальной сводкой по зданиям, по мастер-проектам и по районам Эмирата Дубай.

Инструменты для геоанализа описаны в [Базе Знаний Smart Indexes](#).



Сегментация земель по праву собственности в соответствии с действующими типами владений в Эмирате Дубай, ОАЭ. [Показ демо по запросу](#)



ABC-классификация офисных зданий для быстрого выбора по локации, инфраструктурному классу зданий. [Показ демо по запросу](#)

Картография Эмирата Дубай

Команда Smart Indexes провела исследование картографии и сформировала необходимый и достаточный набор геоданных с координатной привязкой к объектам местности с учетом переименований районов и мастер проектов Дубая.

Геообъекты	Кол-во
Эмираты ОАЭ	7
Секторы Эмирата Дубай	9
Районы (communities)	221
Мастер-проекты девелопмента	146
Все зарегистрированные здания	104 тыс.
Все участки земель	198,5 тыс.

На фрагменте карты справа мастер-проекты девелопмента с цветовой сегментацией по году завершения строительства.



Верификация статистических данных осуществляется на основе использования исключительно государственных первоисточников



Dubai Pulse — это цифровая платформа данных, часть Dubai Digital Government, предоставляющая открытый доступ к ключевым статистическим данным и аналитике в ОАЭ.



Dubai Statistics Centre (DCS) является официальным органом по сбору, анализу и публикации статистических данных в Дубае.



Dubai Land Department (DLD) также предоставляет открытые данные о недвижимости и инфраструктуре Дубая, способствуя прозрачности и информированию инвесторов, застройщиков и граждан для принятия обоснованных решений.



مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي
CENTRAL BANK OF THE U.A.E.

Central Bank of UAE — центральный банк Объединенных Арабских Эмиратов, регулирующий финансовую систему страны, поддерживающий стабильность валюты, разрабатывающий денежно-кредитную политику и осуществляющий надзор за деятельностью коммерческих банков.

Совместимость с Power BI и другими платформами

Аналитика Smart Indexes совместима с Power BI, Tableau и другими ведущими платформами бизнес-аналитики.

Актуальные статистические данные и аналитика легко интегрируются с помощью CSV, Excel/Google Sheets, JSON или импорта через API, обеспечивая гибкость при создании интерактивных отчетов, визуализаций и аналитики ключевых рыночных показателей.

Поддерживаются обновления для актуального мониторинга экономических, рыночных и других показателей Дубая.



Плоские данные
Статистика и аналитика



Таблицы
Excel & Google Sheets & Row Zero



Стандартные отчеты
Корпоративные стандарты отчетов



Smart Indexes API
Автоматический доступ к аналитике рынка

Кейс № 1. Для частного инвестора

Задача

Выполнить анализ недвижимости на местности Дубая с целью ответа на запрос: “Как лучше всего инвестировать до 500 000 долларов в недвижимость Дубая”, чтобы получить стабильный доход от аренды и быструю окупаемость инвестиций.

Решение

Предлагается использовать Калькулятор инвестиций для оценки возможной доходности и окупаемости, а также мультифакторный сравнительный анализ сообществ Дубая для оценки рисков, доходности и перспектив рынка недвижимости.

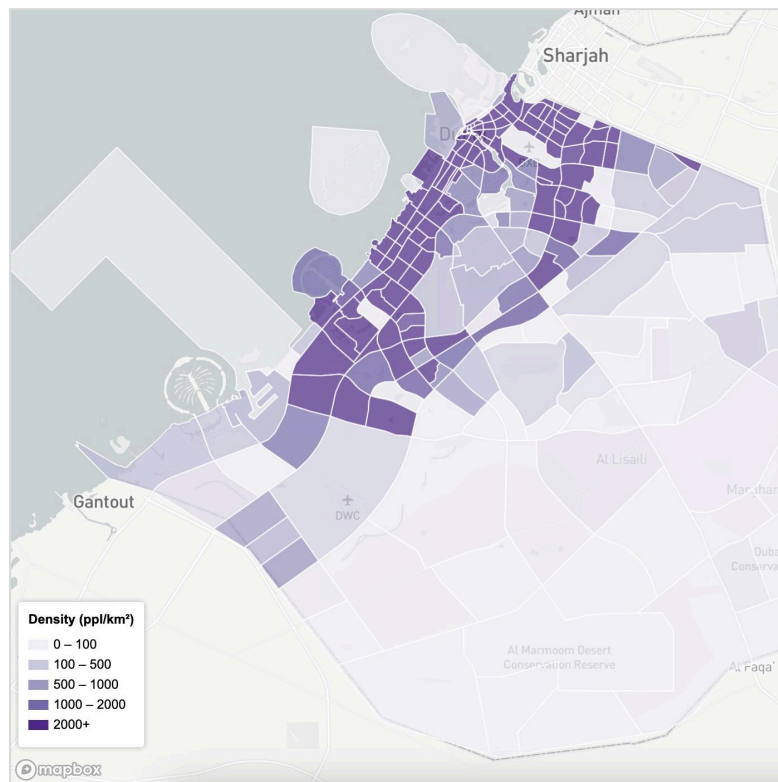
Визуально-аналитический подход к оценке недвижимости на основе аналитики цветовой сегментации на карте, в которой представлены ключевые индексы рынка, динамика цен и прогнозы арендной платы.

Инструменты

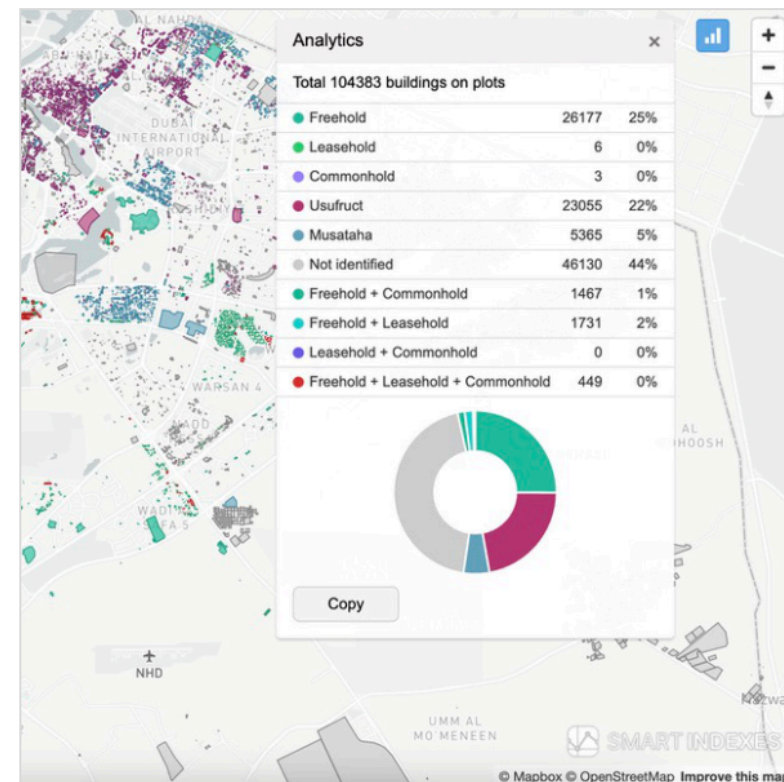
- **Инвестиционные калькуляторы**
для оперативного расчета Cap Rate, ROI (%).
- **Мультифакторный анализ районов Дубая**
для оптимального выбора локаций для инвестиций.
- **Цветовая сегментация недвижимости на карте Дубая**
работать с динамикой показателей за доступные периоды времени.

Кейс № 1. Инструментарий для частного инвестора

Мультифакторный анализ районов Дубая



Цветовая сегментация недвижимости на карте



Кейс № 2. Инвестиционным фондам

Задача

Выполнить анализ рынка недвижимости, в том числе объектов розничной торговли и/или жилищного и коммерческого строительства для выбора оптимальной локации и зданий, юнитов для инвестиций с учетом стратегии.

Решение

Предлагается использовать полный набор инструментов для экспертной корпоративной аналитики.

Начинать с анализа плоских данных в формате CSV, использовать интерактивные дашборды с типовыми графиками динамики метрических показателей и сопутствующих ценовых индексов.

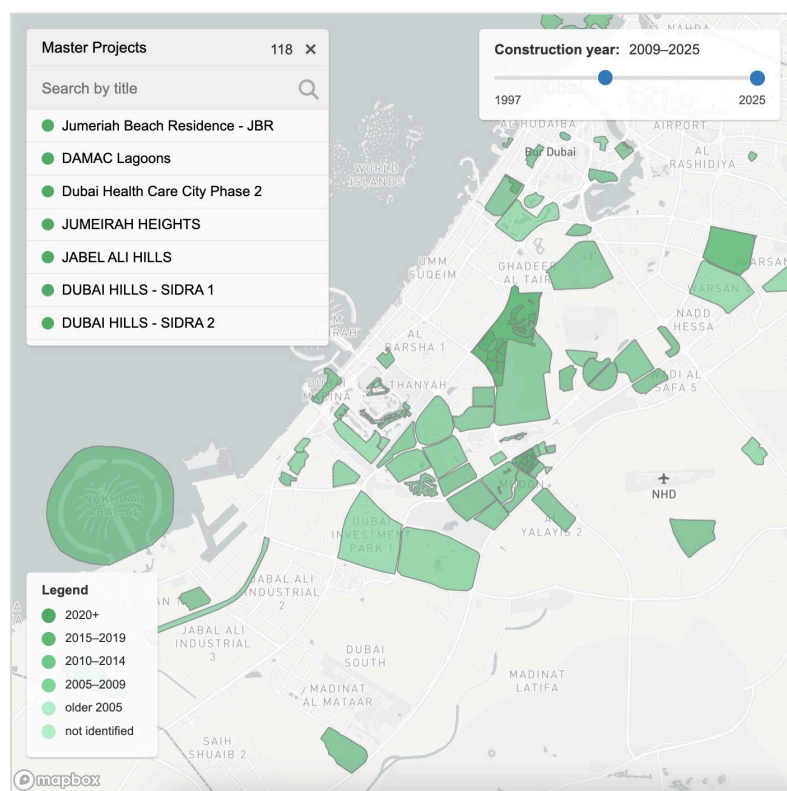
Качество исходных данных позволяет выполнять исследования с необходимой точностью расчетов для принятия решений на основе математического моделирования системы показателей.

Инструменты

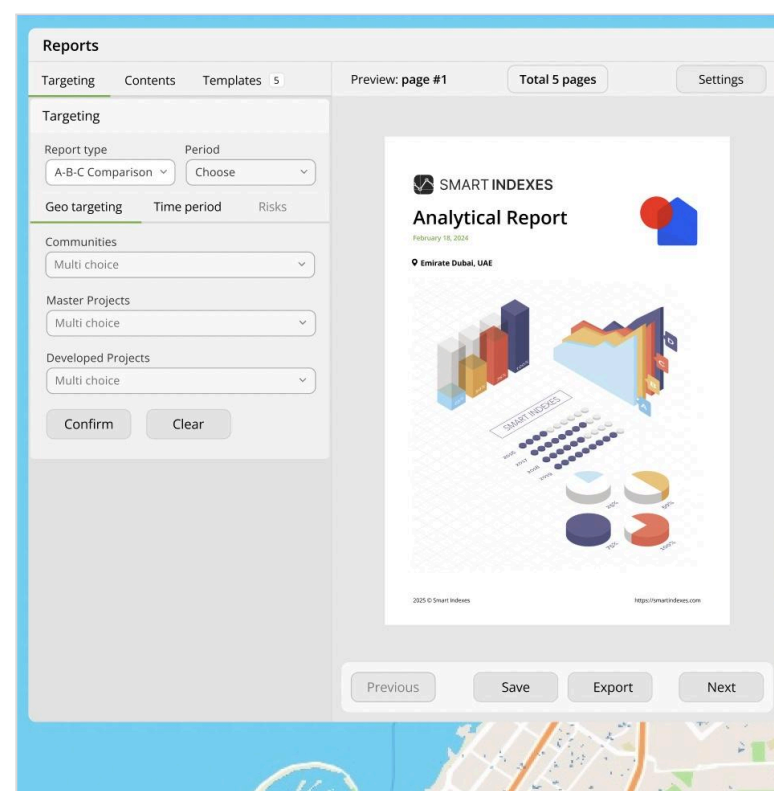
- Плоские данные в формате CSV для построения регрессионных моделей путем импорта в Power BI и другие аналитические платформы.
- Панель мониторинга: типовые графики динамики метрик и связанных с ними индексов.
- Отчеты по продажам, аренде недвижимости по кварталам года.
- Отчеты по зданиям, мастер-проектам и районам Дубая.
- Геоданные по локациям застройки для экспертного анализа.

Кейс № 2. Инструментарий для инвестиционного фонда

Сегментация мастер-проектов по году завершения строительства



Report Manager для настройки экспорта корпоративных отчетов



Кейс № 3. Ритейл

Задача

Выбрать локации для открытия ритейла в Дубае с перспективой роста продаж на основе геоанализа транспортной доступности станций метрополитена и основных автомагистралей Эмирата Дубай.

Решение

Инструментарий Retail nearby metro на подготовленной карте со слоями главных дорог Дубая, станций метро 2025-2030 с указанием перспективных точек метро в радиусе 500 м от торговых комплексов.

Фильтрация ритейла на карте с внедренной классификацией по площади, охвату и локациям размещения торговых комплексов на карте.

Полигоны недвижимости и связанная с ними аналитика позволяют оценить качество инфраструктуры и транспортной доступности по всему Эмирату Дубай.

Инструменты

- **Карта ритейла с транспортной доступностью** метро и главных дорог.
- **Плоские данные CSV** для импорта и моделирования геоданных на карте, эконометрические показатели для визуализации аналитики.
- **Отчеты о характеристиках** зданий, мастер проектов проектов и районах Дубая.
- **Поиск точек входа в здания по Makani Number** и другие пространственные геоданные для геоанализа перспективных локаций для ритейла в Дубае.

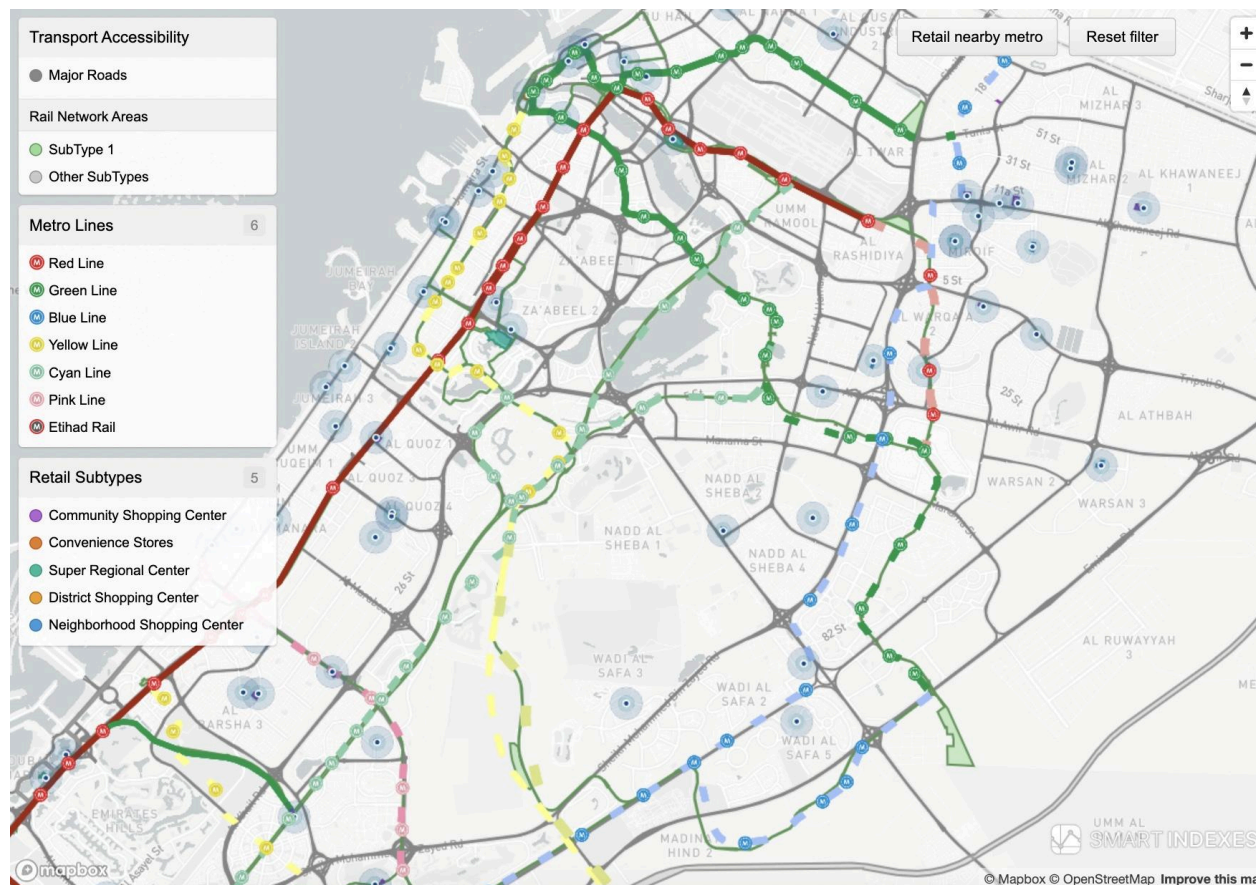
Кейс № 3. Инструментарий для ритейла

Сегментация объектов ритейла по общепринятой типологии дополнена станциями метро 2025-2030 и основными магистралями для оценки транспортной доступности на карте местности Эмирата Дубай.

Функция показа Retail nearby metro фильтрует выборку объектов ритейла в радиусе 500 м от ближайших станций метрополитена, с учетом открытых и перспективных станций с планом запуска до 2030 г.

Визуальный геоанализ с учетом транспортной доступности позволяет выбрать перспективные локации к детальному анализу ценовых индексов.

[Демо по запросу](#)



Аналитические метрики

Макроэкономика	Рынок коммерческой недвижимости	Квартальные отчеты
Ключевые экономические индексы ВВП, AED Темпы роста/снижения ВВП, % Инфляция, % Индекс потребительских цен, % Безработица, % Процентная ставка, % Прямые иностранные инвестиции, %	Ценовые индексы недвижимости Индекс цен на жилую недвижимость Индекс цен на коммерческую недвижимость Индекс эффективности аренды жилых помещений Ставка капитализации районов Дубая	Стандартные отчеты о состоянии рынка недвижимости Дубая Зарегистрированные сделки купли-продажи Зарегистрированные контракты аренды
Геоаналитика		
Характеристики районов Дубая Население и плотность (чел./км ²) Площадь района Общая численность населения Ближайшая станция метро Евклидово/пешеходное расстояние до ближайшей станции метро Оценка доступности метро Высота над уровнем моря	Расстояние от побережья Оценка рисков Уровень риска затопления района Уровень риска ДТП Уровень криминала по плотности населения Доход на душу населения Относительный уровень риска	Характеристики мастер-проектов Площадь участка девелопмента (км ² / фут ²) Полигоны границ мастер-проектов Расстояние до аэропорта Оценка транспортной доступности Свободные экономические зоны Полигоны границ СЭЗ Сводная информация о СЭЗ для аналитики по запросу

Тарифы Smart Indexes

Клиентам Smart Indexes предоставляются гибкие тарифные планы по запросу относительно требований к аналитике.

Фактическая стоимость формируется по запросу и зависит от выбора метрик и ограничений на использование функционала.

Свяжитесь с отделом продаж:

sales@smartindexes.com



Контакты Smart Indexes

Свяжитесь с нами

По вопросам консультаций

mail@smartindexes.com

По техническим вопросам

support@smartindexes.com

Telegram канал

[@smartindexes](https://t.me/smartindexes)

Все коммерческие запросы обрабатываются в рамках NDA.

