



CUSHMAN &
WAKEFIELD

CORE

تحديث سوق أبوظبي

منذ بداية العام 2024

Better never settles

لمحة علمة عن سوق السكن منذ بداية العام 2024

2,431

إجمالي الوحدات التي تم تسليمها
حتى أغسطس 2024



إجمالي عمليات التسليم

1,950

إجمالي الوحدات السكنية المتوقعة
خلال الفترة الممتدة من عام 2024



عمليات التسليم السكنية

54%

من جميع الوحدات التي تم تسليمها
منذ عام 2024 كانت هناك شقق
(وحدة 1,315)



تسليم الشقق

46%

من جميع الوحدات التي تم تسليمها
منذ عام 2024 كانت هناك فيلات
(وحدة 1116)



تسليم الفيلات

15%

ارتفاع سنوي في جميع أنحاء المدينة
أسعار الإيجار السكني



أسعار الإيجار السكني

9%

ارتفاع سنوي في جميع أنحاء المدينة
أسعار المبيعات السكنية



أسعار المبيعات السكنية

6.8%

العائد الإجمالي للشقة



عائد الشقة

5.1%

العائد الإجمالي للفيلات



عائد الفيلات

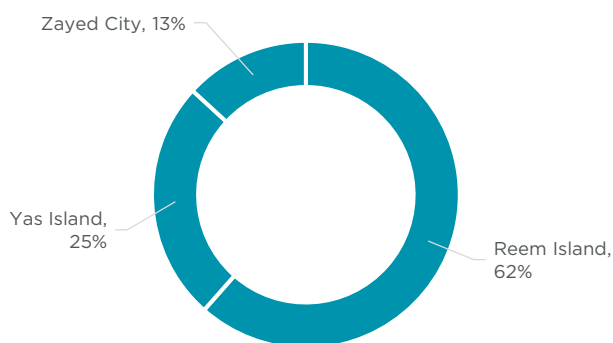
العرض السكني

تشهد جزيرة ياس وجزيرة الماريه الحصة الأكبر من عمليات تسليم الوحدات السكنية الجديدة

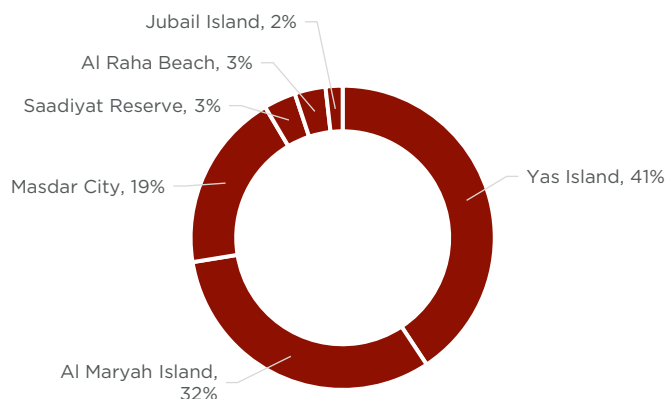
وحتى عام 2024، تم تسليم ما مجموعه 2431 وحدة، بما في ذلك 1315 شقة في شاطئ الراحة وجزيرة الماريه ومدينة مصدر، بالإضافة إلى 1116 فيلا في جزيرة الجبيل وجزيرة ياس ومحمية السعديات. ومن المتوقع تسليم 1,950 وحدة إضافية في وقت لاحق من هذا العام، ليصل العدد الإجمالي لعام 2024 إلى ما يقرب من 4300 وحدة، مع توقع غالبية عمليات التسليم القادمة في جزيرة ريم وجزيرة ياس.

ومن أبرز المشاريع الجديدة التي تم الإعلان عنها في الربع الثاني من عام 2024 «إيلي صعب برانديد ريزيدنسز» (174 وحدة) من شركة أوهانا للتطوير العقاري في جزيرة الريم، ومشروع باب القصر ريزيدنس 25 من بورتفيل في جزيرة ياس، وأولفيرا (288 وحدة) من بلووم العقارية في بلووم ليفينج (مدينة خليفة) ومشروع جزيرة الفهد (حوالي 4,000 وحدة) من شركة الدار، وهو مشروع على الواجهة البحرية بين جزيرة ياس وجزيرة السعديات.

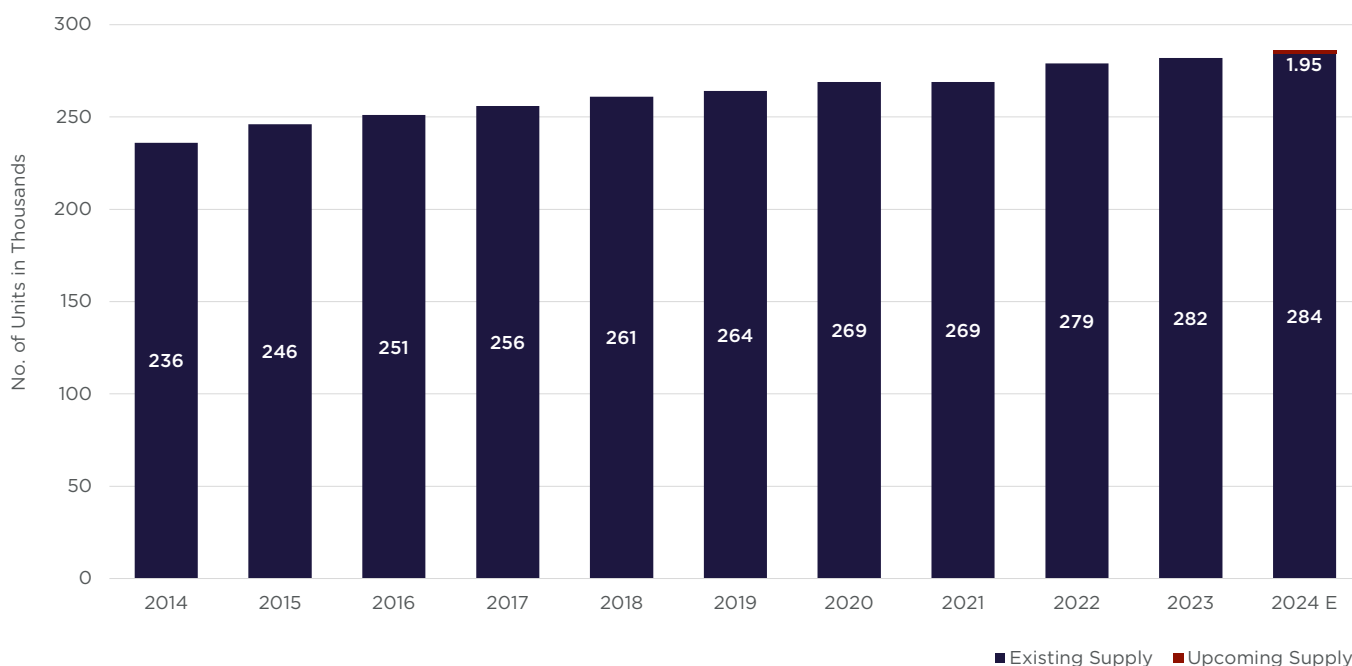
Upcoming Residential Supply 2024



Supply Delivered by Area - YTD 2024



Residential Deliveries in Abu Dhabi 2014 - 2024



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN, Dari

المعاملات السكنية

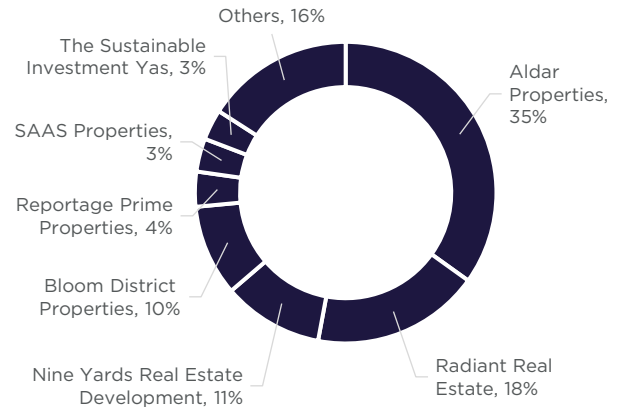
تستمر أحجام معاملات السوق الثانوية في رؤية نمو مطرد

على الرغم من أن المعاملات خارج الخطة لا تزال تشكل جزءا كبيرا من إجمالي الأحجام، فقد كان هناك تحول في الطلب نحو العقارات القائمة في عام 2024 منذ بداية العام وحتى تاريخه. ارتفعت معاملات العقارات الجاهزة بنسبة 54% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2023، مما يعكس الحصة المتزايدة من مشتري المستخدمين النهائيين الذين يبحثون عن منازل جاهزة للسكن.

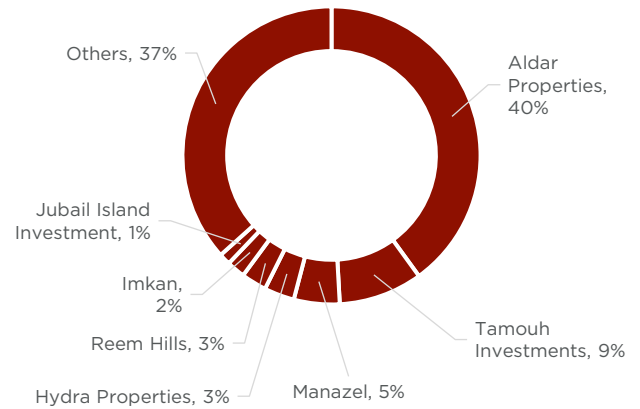
من ناحية أخرى، شهدت معاملات المبيعات خارج الخطة انخفاضا بنسبة 19% منذ بداية العام 2024 مقارنة بالفترة نفسها من عام 2023. ويرجع ذلك إلى الإطلاق المحدود للمشاريع الجديدة وانخفاض أحجام الإطلاق.

سيطرت شركة الدار على السوق غير المخطط حيث استحوذت على 35% من إجمالي المعاملات تليها شركة Estate Real Radiant بنسبة 18% وشركة Nine-Yards Estate Real بنسبة 11%. وقادت شركة الدار العقارية سوق المبيعات الثانوية أيضا بنسبة 40% من إجمالي المعاملات، تليها شركة طموح للاستثمار بنسبة 9% وشركة منازل بنسبة 5%.

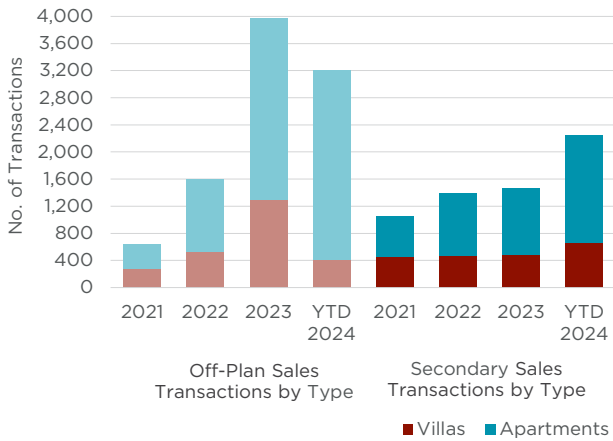
Off-Plan Market Sales Transactions by Developers - YTD 2024



Secondary Sales Transactions by Developers - YTD 2024



Residential Sales Transactions Trends



Source: Cushman & Wakefield Core Research, Quanta

Source: Cushman & Wakefield Core Research, Quanta



أسعار مبيعات المساكن

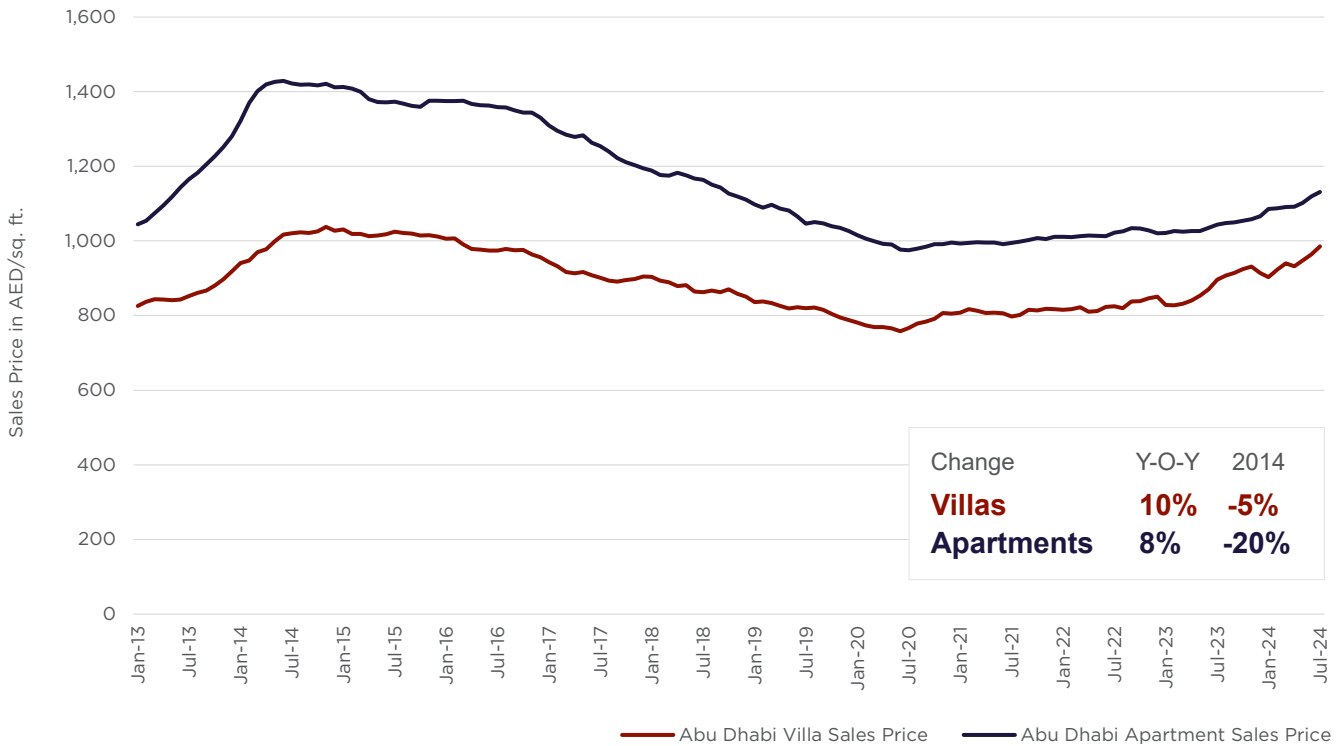
أظهرت أسعار المبيعات على مستوى المدينة نموًا ثابتًا على أساس سنوي

شهدت الشقق في جزيرة السعديات زيادة كبيرة بنسبة 30% مما يسلط الضوء على الطلب القوي على الشقق الفاخرة في هذا الموقع المتميز للغاية، تليها جزيرة ياس وجزيرة ريم التي شهدت زيادة ملحوظة بنسبة 17% و 9% على التوالي. وشهدت الفلل في فلل شاطئ السعديات زيادة كبيرة بلغت 11%، تليها ياس إيكس التي شهدت زيادة بنسبة 7%، مما يشير إلى استمرار الطلب على الفلل الفاخرة في هذه المناطق.

في أبوظبي، شهدت أسعار مبيعات الفلل والشقق نموًا مطردًا على أساس سنوي، حيث أظهرت أسعار الفلل اتجاهًا تصاعديًا ملحوظًا في الأرباع الأخيرة.

يواصل سوق الفلل تفوقه على سوق الشقق من حيث ارتفاع الأسعار، حيث سجل ارتفاعًا بنسبة 10% في أسعار بيع الفلل، بينما شهدت أسعار الشقق زيادة أكثر اعتدالًا بنسبة 8%.

Abu Dhabi City-Wide Sales Price Trends

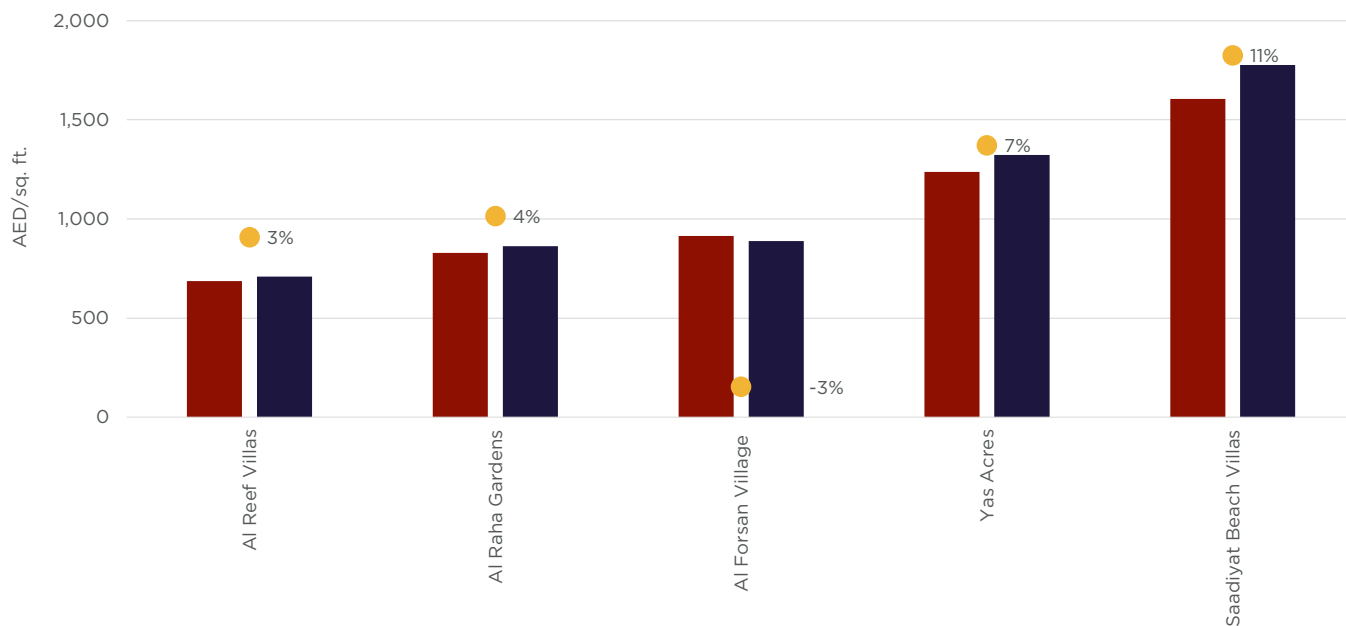


Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN



أسعار مبيعات المساكن

Villa Sales Prices YTD 2023 vs. YTD 2024

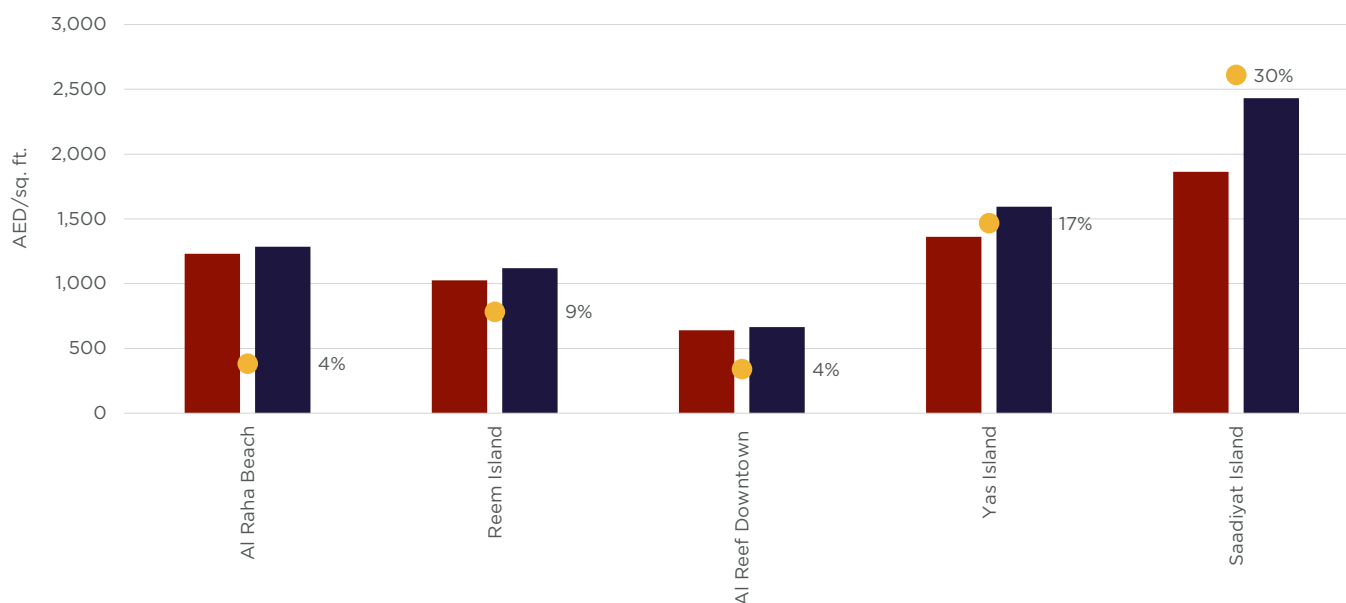


Note: YTD period is considered from January to August in 2023 and 2024

Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

■ YTD 2023 ■ YTD 2024 ● Year-on-Year Change

Apartment Sales Prices YTD 2023 vs. YTD 2024



Note: YTD period is considered from January to August in 2023 and 2024

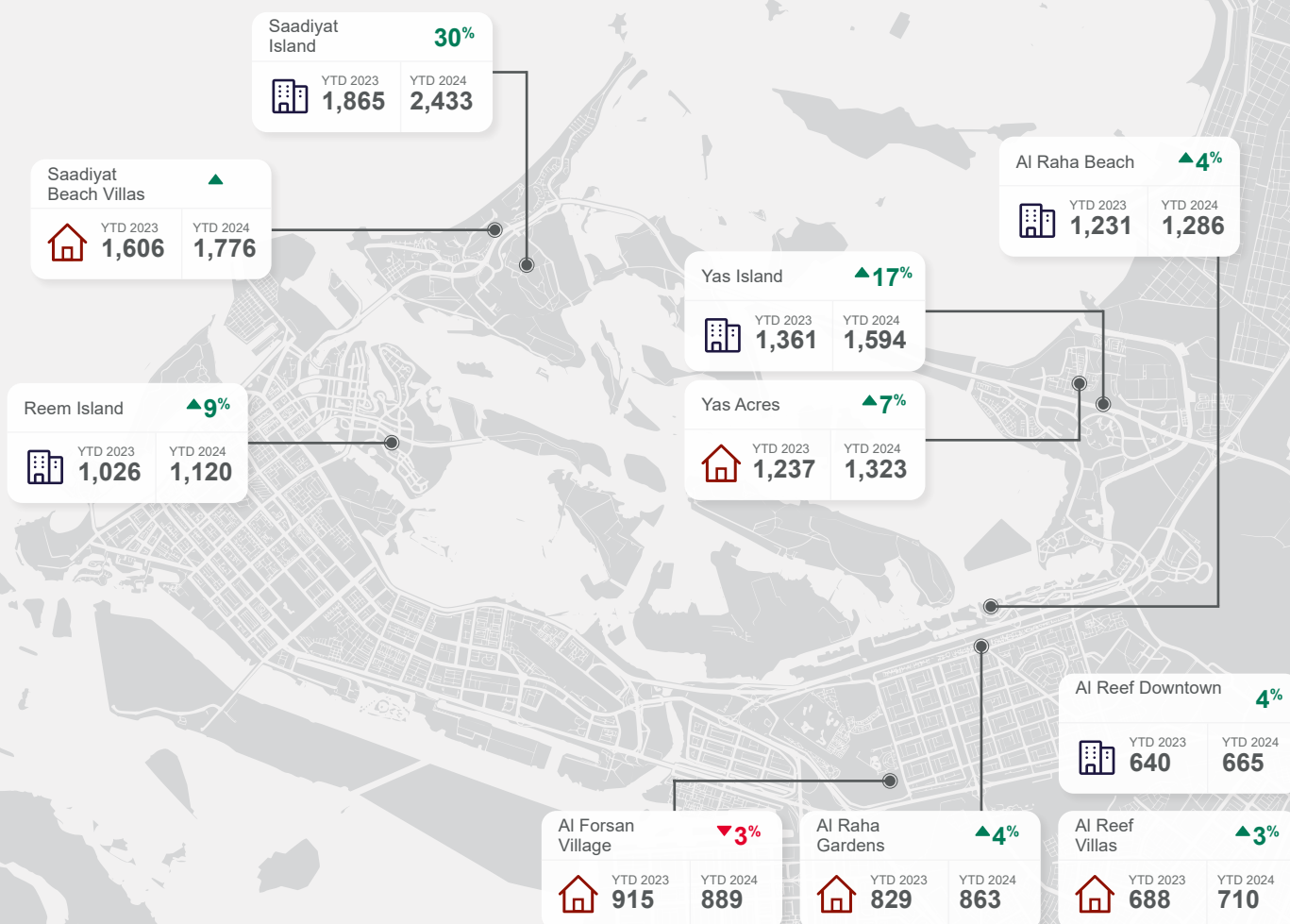
Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

■ YTD 2023 ■ YTD 2024 ● Year-on-Year Change

أسعار مبيعات المساكن (الدرهم الاماراتي / قدم مربع)

منذ بداية العام 2023 مقابل العام 2024

-  الفيلات
-  شقق
-  التغيير على أساس سنوي



أسعار الإيجار السكني

ترتفع الإيجارات على مستوى المدينة بمعدل أسرع من أسعار البيع، مما يؤدي إلى انخفاض العوائد

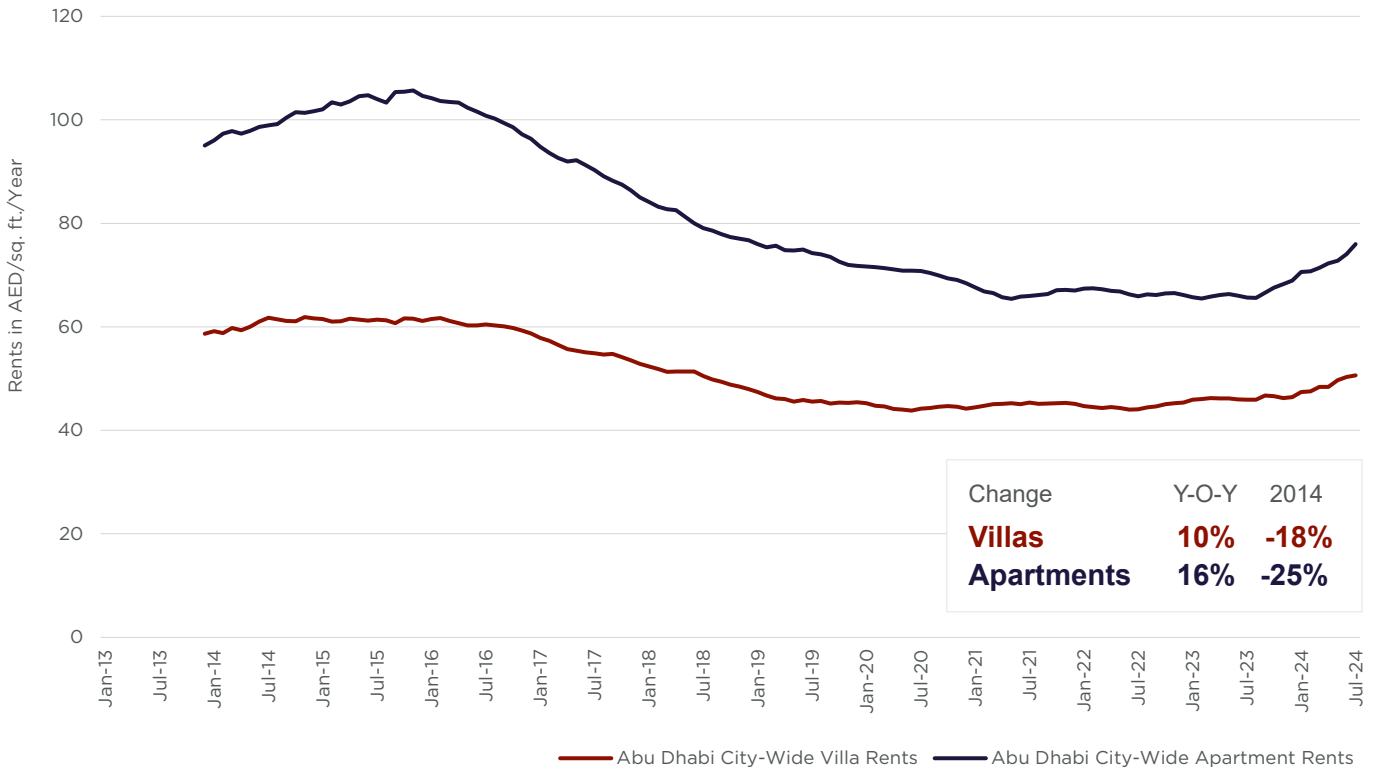
شهد سوق الإيجارات في أبوظبي نموًا قويًا في ارتفاع حيث ارتفعت الفلل إلى 10% والشقق إلى 16% مقارنة بالعام السابق

ياس أعلى زيادة بنسبة 15% في أسعار الإيجارات تليها جزيرة السعديات بنسبة 14% وجزيرة ريم بزيادة قدرها 12%

شهدت الفلل في جزيرة السعديات زيادة كبيرة في الإيجارات بنسبة 14% تليها ياس يركز بنسبة 13% وفيلات الريف بارتفاع 8%. وفي المناطق السكنية التي نتابعها، شهدت جزيرة

أصبحت مناطق مثل جزيرة ياس مرغوبة أكثر للمستأجرين، مما أدى إلى زيادة الإيجارات، في حين تقود المجمعات الفاخرة الراسخة مثل جزيرة السعديات نمو سوق الإيجار

Abu Dhabi City-Wide Rental Trends

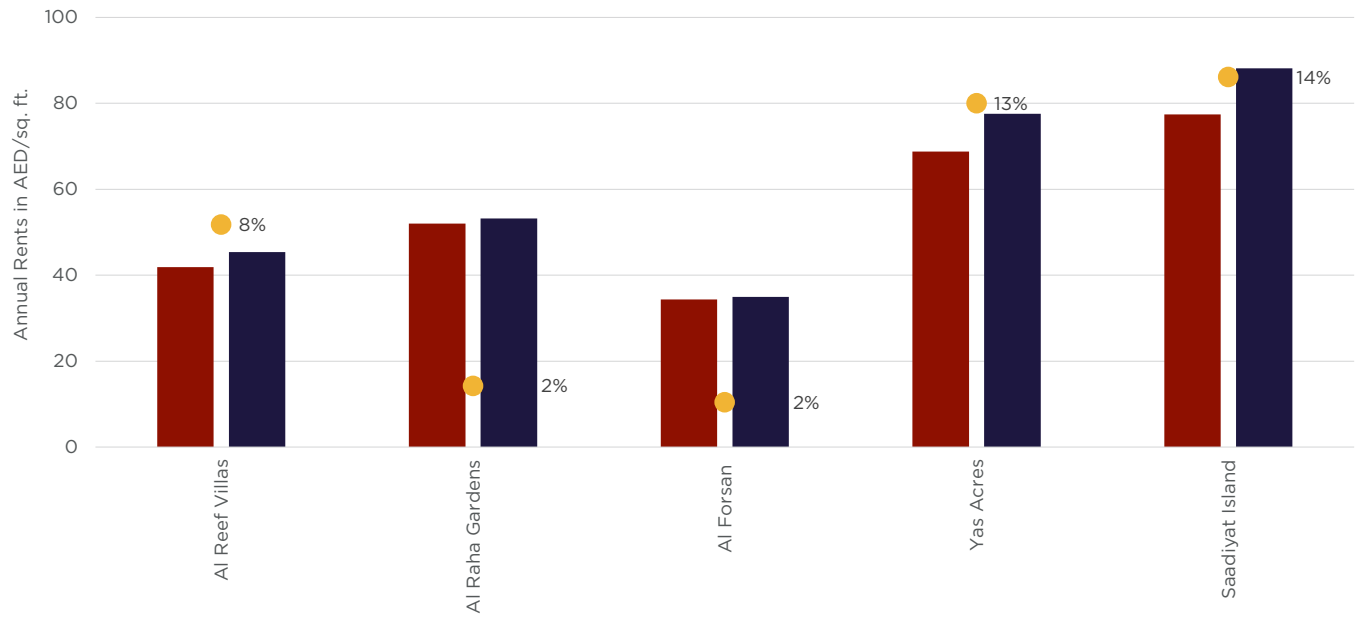


Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN



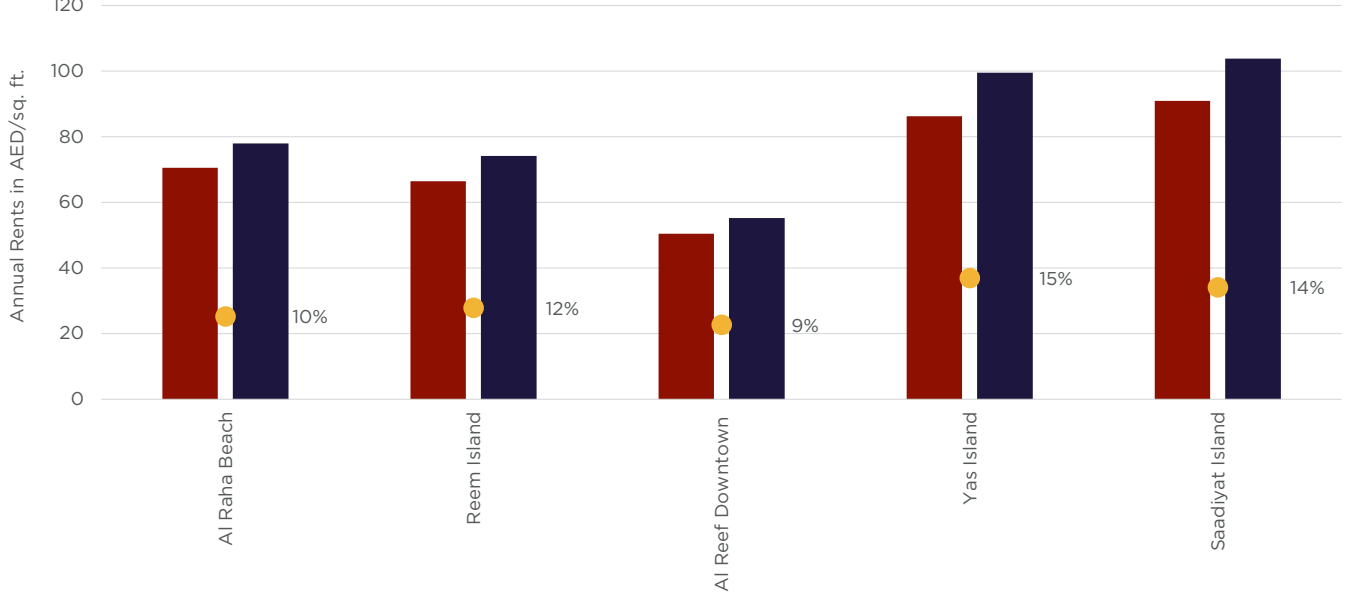
أسعار
السكن

Villa Rents YTD 2023 vs. YTD 2024



Note: YTD period is considered from January to August in 2023 and 2024
Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

Apartment Rents YTD 2023 vs. YTD 2024



Note: YTD period is considered from January to August in 2023 and 2024
Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

أسعار الايجار السكني (الدرهم الاماراتي / قدم. مربع)

منذ بداية العام 2023 مقابل العام 2024

-  الفيلات
-  شقق
-  التغيير على أساس سنوي

Saadiyat Island

	YTD 2023 77	YTD 2024 88	▲14%
	YTD 2023 91	YTD 2024 104	▲14%

Al Raha Beach ▲10%

	YTD 2023 71	YTD 2024 78
---	----------------	----------------

Yas Island ▲

	YTD 2023 86	YTD 2024 99
---	----------------	----------------

Yas Acres ▲

	YTD 2023 69	YTD 2024 78
---	----------------	----------------

Reem Island ▲12%

	YTD 2023 66	YTD 2024 74
---	----------------	----------------

Al Reef Downtown 9%

	YTD 2023 50	YTD 2024 55
---	----------------	----------------

Al Forsan Village ▲2%

	YTD 2023 34	YTD 2024 35
---	----------------	----------------

Al Raha Gardens ▲2%

	YTD 2023 52	YTD 2024 53
---	----------------	----------------

Al Reef Villas ▲8%

	YTD 2023 42	YTD 2024 45
---	----------------	----------------

لقطة سريعة لسوق المكاتب منذ بداية العام 2024

88%

إشغال المكاتب على مستوى المدينة
عبر درجات البناءعلى مستوى المدينة
الإشغال

4.05 Mn sq. m.

NLA مجموع المكتب الحالي
اعتباراً من عام 2024 منذ بداية العام وحتى
تاريخهمنطقة قبة
شبكة
مجموع
المكاتب
الإشغال

15%

ارتفاع سنوي في
إيجارات المكاتب على مستوى
المدينة

أسعار إيجار المكاتب

48k sq. m.

بحلول نهاية عام 2024 NLA المكتب القادم
(ساحة مدينة مصدر في مدينة مصدر)منطقة قبة
الشبكة
المكاتب
القادمة

نظرة عامة على السوق

تبلغ مساحة سوق المكاتب في أبوظبي حالياً أكثر من 4.05 مليون متر مربع،
ما يقرب من 30% من إجمالي Grade A و Prime حيث تمثل أسهم
ما يقرب من 70% من المخزون المتبقي C و B المخزون بينما تمثل الفئة

يشهد السوق اختلافاً ملحوظاً بين العرض والطلب، لا سيما في قطاعي
Prime و Grade A.

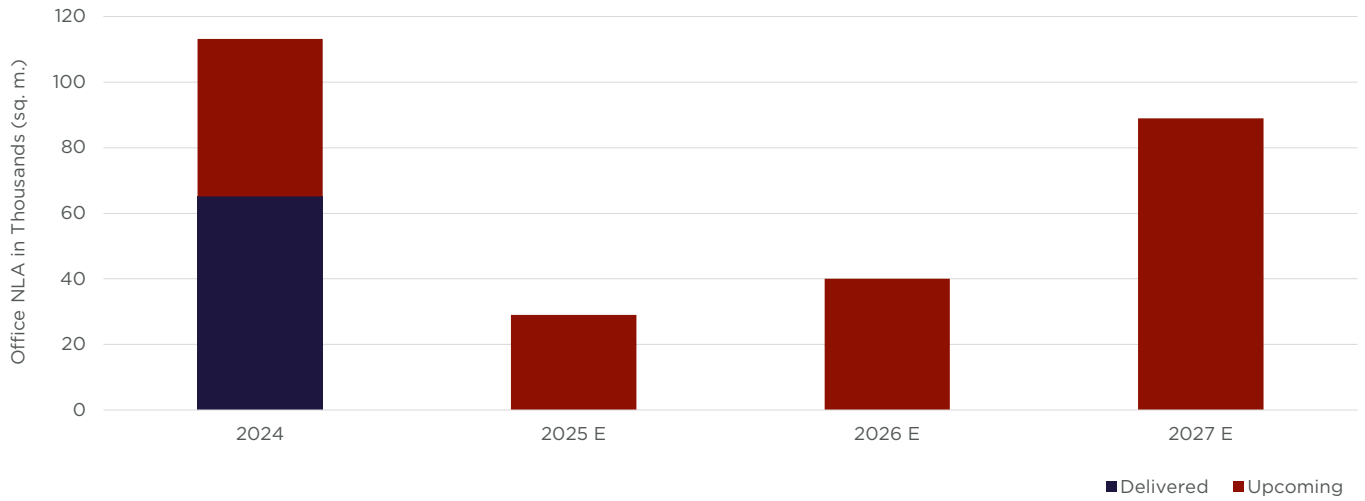
نظراً للندرة، فإن المساحات المكتبية الرئيسية تعمل بشكل جيد للغاية مع
معدلات إشغال تبلغ حوالي 95%. تتراوح أسعار التأجير لمباني برايم أوفيس
بين 1,950 درهماً إماراتياً و 2,800 درهماً إماراتياً لكل متر مربع سنوياً،
اعتماداً على الحجم والموقع. وبالمثل، تشهد مكاتب الدرجة الأولى طلباً قوياً،
حيث تزيد مستويات الإشغال عن 90% وتتراوح الإيجارات السنوية من
1,600 درهم إلى 1,900 درهم إماراتي لكل متر مربع

عرض المكتب

Prime and Grade A. تركز معظم اللوازم المكتبية القادمة على سوق

وتشمل الإضافات المهمة إلى السوق الانتهاء من برج المارية في سوق أبوظبي العالمي، والذي قدم 34,000 متر مربع من المساحات المكتبية من الدرجة الأولى في الربع الثاني من عام 2024. وساهمت مباني المكاتب في كابيتال سنتر وشاطئ الراحة ودانت بإجمالي 31 ألف متر مربع من المساحات المكتبية في السوق الثانوية، ومن المتوقع أن يتم تسليم ميدان مدينة مصدر بحلول نهاية عام 2024. واستشرافاً للمستقبل، سيوفر برج SAAS للأعمال في جزيرة ريم، والمقرر الانتهاء منه في الربع الأول من عام 2025، مساحة إضافية تبلغ 12,000 متر مربع من مخزون المكاتب من الدرجة الأولى.

Abu Dhabi Office Supply 2024 - 2027



Source: Cushman & Wakefield Core Research



طلب المكتب

الطلب القطاعي والاتجاهات

شهدت أبوظبي تنوعاً كبيراً في الطلب في السنوات القليلة الماضية، مع دخول وافدين من القطاع المالي، لا سيما أولئك الذين يحتاجون إلى ADGM، جدد في مناطق مثل تراخيص. المارية وجزيرة ريم

لا يزال القطاعان المصرفي والمالي مهيمنين، حيث يساهمان بنسبة 27% من إجمالي الطلب، يليهما قطاع النفط والغاز بنسبة 21%. كما تشهد قطاعات مثل الرعاية الصحية والذكاء الاصطناعي والحكومة والأمن والدفاع نمواً كبيراً في الطلب.

هناك اتجاه متزايد لتوسيع المستأجرين ونقلهم بسبب مساحة التوسع المحدودة في المباني القائمة، على الرغم من أن أنشطة الدمج لا تزال ضئيلة. تستمر الجهات الحكومية وشبه الحكومية في إظهار الطلب المطرد، لا سيما بالنسبة للمكاتب من الدرجة الأولى، حيث تفضل المساحات المجهزة

ظهور مساحات العمل المرنة والتفضيلات الجغرافية

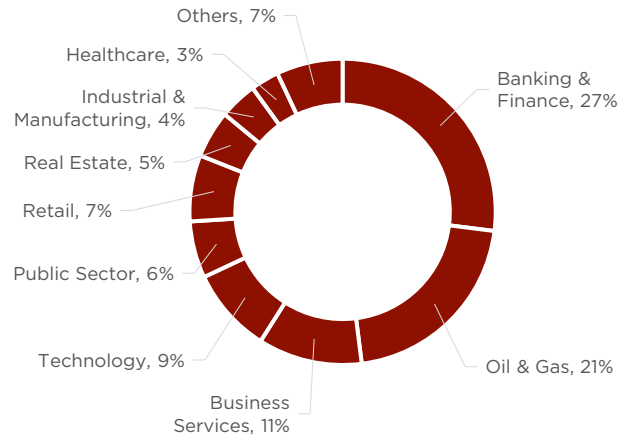
يتزايد الطلب على بيئات العمل المرنة في المكاتب المجهزة، مع قيام المشغلين الحاليين بتوسيع حضورهم واستيعاب اللاعبين الجدد للمساحات الكبيرة مع نمو الثقة في السوق

تكتسب الضواحي الشرقية لأبوظبي، بما في ذلك جزيرة الراحة وجزيرة ياس، شعبية بسبب اتصالها الاستراتيجي بدبي وقربها من المناطق السكنية، مما يوفر أوقات تنقل منخفضة للموظفين. بالإضافة إلى ذلك، تجذب مدينة مصدر المستأجرين من قطاعات التكنولوجيا والرعاية الصحية والبحوث، مما يعزز مكانتها كمركز للابتكار.

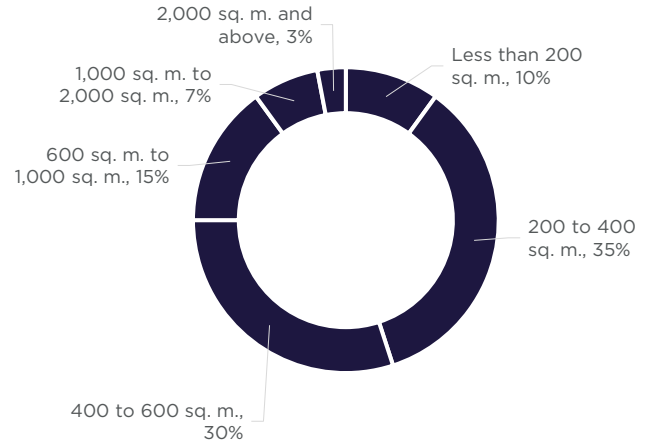
الطلب على أحجام المكاتب

هناك طلب ملحوظ على المساحات المكتبية متوسطة الحجم، حيث تبلغ نسبة الاستفسارات حول المساحات بين 200 إلى 400 متر مربع، نليها 30% للمكاتب التي تتراوح مساحتها بين 400 و 600 متر مربع، أما المكاتب الصغيرة التي تقل مساحتها عن 200 متر مربع فتتمثل 10% من الاستفسارات، في حين أن المساحات المكتبية الأكبر تشهد عدداً أقل من الاستفسارات. وعلى وجه التحديد، فإن 15% من الاستفسارات تتعلق بمساحات تتراوح بين 600 إلى 1000 متر مربع، و 7% لمساحة 1,000 إلى 2,000 متر مربع، و 3% فقط للمكاتب التي تزيد مساحتها عن 2,000 متر مربع.

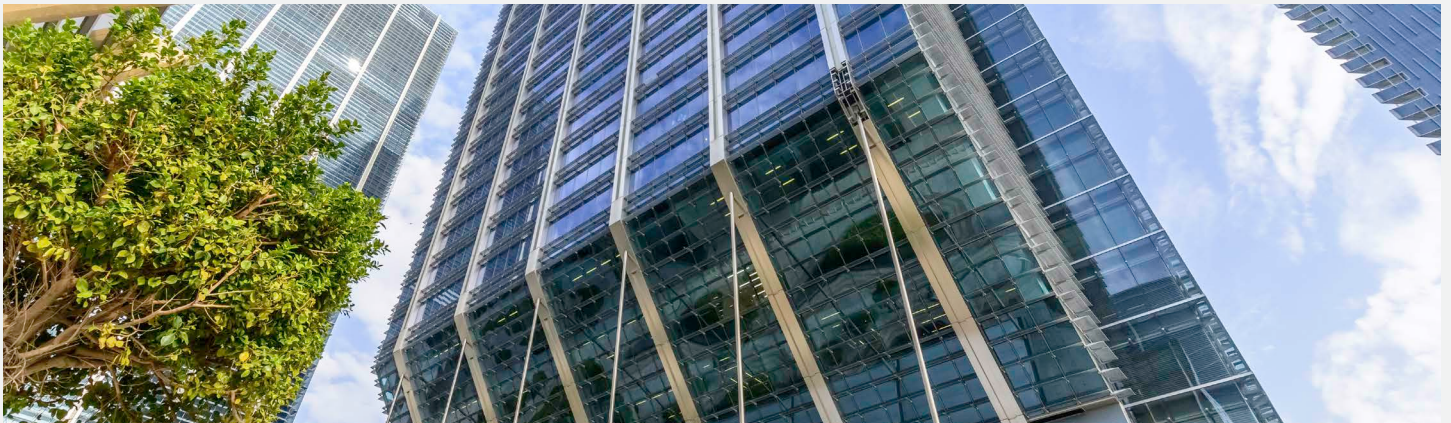
New Office Enquiries by Sector YTD 2024



Abu Dhabi Office Enquiries by Size YTD 2024



Source: Cushman & Wakefield Core Research



إيجارات المكاتب

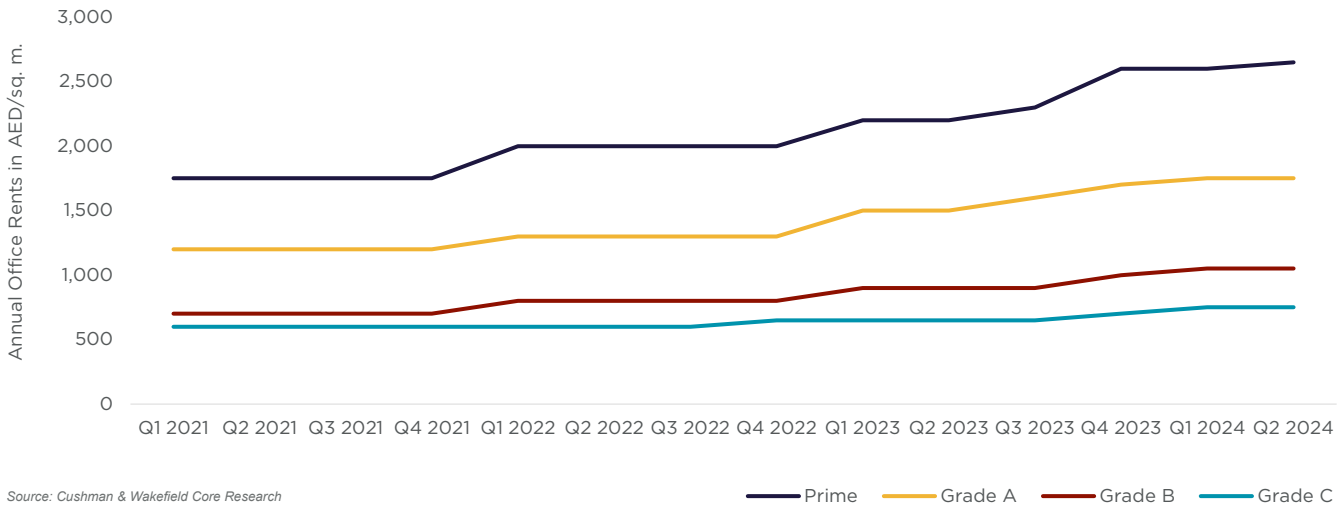
يستمر سوق المكاتب في رؤية زيادات في الإيجارات

نموا المواقع المركزية مثل جزيرة ريم وحديقة خليفة، اجتذبت المساحات المكتبية من طلبًا كبيرًا بسبب أسعارها التنافسية، وهي الآن على وشك الإشغال الكامل. في B الدرجة نمواً طفيفاً في الإيجارات، وظل مستقرًا. إن C المقابل، أظهر مخزون المكاتب من الدرجة الطبيعية القديمة والصيانة السيئة وخيارات وقوف السيارات المحدودة للعقارات من الدرجة تجعلها أقل جاذبية للمستأجرين، حتى في مستويات الإيجار المنخفضة C.

شهدت المساحات المكتبية الرئيسية في أبوظبي ارتفاعاً ثابتاً في معدلات الإيجار، حيث وصلت مستويات الإشغال إلى ما بين 90% و 95%. كان سوق أبوظبي العالمي المحرك الرئيسي لهذا الاتجاه التصاعدي (ADGM).

وقد عكست العقارات المكتبية من الدرجة الأولى هذا النمط، مع الاستيعاب القوي في مناطق البر الرئيسي مثل الراحة وكابيتال سنتر. والجدير بالذكر أن برج لاندمارك أظهر زخماً مذهلاً في التأجير في عام 2024، ويعزى ذلك إلى مبادرات الإدارة الاستباقية، مما أدى إلى التأجير الناجح لعدة طوابق لمجموعة من الشاغلين.

Office Rental Market Performance by Grade



أظهر سوق الإيجار الاتجاهات التالية:

المكاتب الرئيسية: شهدت معدلات الإيجار نمواً مطرداً خلال السنوات الأخيرة، مع زيادة حادة في الربع الأول من عام 2024 قبل أن تستقر في الربع الثاني من عام 2024. يبلغ متوسط السعر الآن 2650 درهماً إماراتياً للمتر المربع، مع بقاء الأسعار ثابتة منذ بداية العام وحتى تاريخه في عام 2024.

مكاتب من الدرجة الأولى: شهدت هذه العقارات أيضاً نمواً كبيراً في الإيجارات، مما يعكس الطلب القوي.

في حين شهدت هذه القطاعات زيادة معتدلة، إلا أن الطلب **C: و B مكاتب من الدرجة** لا يزال مرتفعاً بشكل ملحوظ **A** على المساحات المكتبية من الدرجة الأولى والدرجة



إيجارات المكاتب

مشاعر المستأجر والمالك

من ناحية أخرى، يعد هذا السوق صديقاً للمالك نظراً لندرة المساحات المكتبية المتاحة، لا سيما في قطاع الدرجة الأولى. زادت معدلات الإيجار للعقارات من الدرجة الأولى بشكل كبير، مما ترك مجالاً محدوداً للحوافز. في حين أن فترات الإيجار المجانية قد تظل متاحة، إلا أن المرونة في شروط الإيجار ومساهمات النفقات الرأسمالية ضئيلة، مما يدفع العديد من المستأجرين إلى استكشاف عقارات من الدرجة

مطلوبة بشدة ونادراً ما B و A المساحات المكتبية المجهزة، خاصة في المباني من الدرجة تظل شاغرة لفترة طويلة. بالإضافة إلى ذلك، مع اقتراب المباني من الإشغال الكامل، أصبح توفر مواقف السيارات عاملاً بالغ الأهمية للمستأجرين، مما يجعل العقارات ذات مرافق وقوف السيارات الكبيرة جذابة بشكل خاص

لا تزال ثقة المستأجرين في أبوظبي قوية، مما يعكس مرونة الاقتصاد المحلي والتوقعات الإيجابية لسوق المكاتب. في حين أن المساحات المكتبية المجهزة هي الخيار المفضل للمستأجرين، فإن التوافر المحدود يدفع المستأجرين إلى تخصيص النفقات الرأسمالية للتجهيزات في المساحات الخارجية والأساسية، مما يدل على رغبة (CAPEX) المستأجرين في الاستثمار، حيث تتطلع المزيد من الشركات إلى التوسع

يتجه عدد متزايد من المستأجرين إلى حلول المكاتب المجهزة كإجراء مؤقت بينما ينتظرون توافر المساحات المكتبية التقليدية. لا تزال مدينة أبوظبي موقعاً رئيسياً لمختلف القطاعات، وجهة رئيسية (ADGM) لا سيما النفط والغاز، في حين يظل سوق أبوظبي العالمي للمؤسسات المالية

توقعت السوق

وبالنظر إلى المستقبل، من المتوقع أن يشهد سوق المكاتب توسعاً مستمراً، مع دخول أكثر من 340 ألف متر مربع من الإمدادات الجديدة إلى السوق من الآن وحتى عام 2027. ستوفر هذه المشاريع القادمة، بما في ذلك ياس بليس في جزيرة ياس وذا لينك في مدينة مصدر وبرج ساس للأعمال في جزيرة ريم للمستأجرين مجموعة واسعة من خيارات المكاتب، مما يساعد على تخفيف قيود العرض الحالية. مع استمرار تطور السوق، يجب على المطورين وأصحاب العقارات إعطاء الأولوية لتقديم مساحات مكتبية مجهزة وحلول مكتبية مخدومة لتلبية الاحتياجات المتزايدة والمتغيرة للمستأجرين

بشكل عام، من المتوقع أن يستمر المشهد التنافسي للمساحات المكتبية في أبوظبي، مدفوعاً بمزيج من الطلب القوي على المستأجرين، والاقتصاد المزدهر، والتوسع في الصناعات الرئيسية





CONTACT DETAILS

Edward Macura

Co-CEO,
Country Head
+971 (0)50 501 5903
edward.macura@cushwake.ae

David Abood MRICS

Co-CEO,
Head of Capital Markets
+971 (0)50 379 7687
david.abood@cushwake.ae

Prathyusha Gurrapu MRICS

Director, Head of Research
and Consultancy
+971 (0)52 714 7175
prathyusha.gurrapu@cushwake.ae

Rashpal Heer MRICS

Director, Co-Head of
Valuation and Advisory
+971 (0)56 102 7699
rashpal.heer@cushwake.ae

Paul Barker MRICS

Director, Co-Head of
Valuation and Advisory
+971 (0)56 623 9229
paul.barker@cushwake.ae

Charlie Sargent MRICS

Associate Director, Head of
Global Occupier Services
+971 (0)50 884 7284
charlie.sargent@cushwake.ae

Robert Thomas MRICS

Director,
Head of Agency
+971 (0)56 681 5988
robert.thomas@cushwake.ae

Warren Krawchuk

Director,
Head of Retail
+971 (0)50 104 9578
warren.krawchuk@cushwake.ae

David Short MRICS

Associate Director,
Head of Abu Dhabi
+971 (0)56 989 1584
david.short@cushwake.ae

Tilana Kruger

Associate Director, Head of
Industrial and Logistics
+971 (0)58 889 3237
tilana.kruger@cushwake.ae

Khaldoun Arabiyat

Director, Head of
Property Management
+971 (0)52 452 4383
khaldoun.arabiyat@cushwake.ae

Fiona Johnston

Manager,
Marketing
+971 (0)56 161 0572
fiona.johnston@cushwake.ae

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more.

Cushman & Wakefield Core is an independently owned and operated affiliate of Cushman & Wakefield, operating in the UAE since 2008.

For additional information, visit www.cushwake.ae



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

CORE

HEAD OFFICE

Level 1, Building 4,
Dubai Hills Business Park,
Dubai Hills Estate,
Dubai, UAE

DOWNTOWN DUBAI OFFICE

Ground Floor, Building 6,
Emaar Square,
Downtown Dubai,
Dubai, UAE

ABU DHABI OFFICE

SU 02 & SU 03, Ground Floor,
Abu Dhabi National Exhibition Centre
(ADNEC),
Al Khaleej Al Arabi Street,
Abu Dhabi, UAE

+971 4 245 2100
info@cushwake.ae

Disclaimer:

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Cushman & Wakefield Core accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Cushman & Wakefield Core's research team. © Cushman & Wakefield Core.

Better never settles