



CUSHMAN &
WAKEFIELD

CORE

التقرير الصناعي لدولة الإمارات

2024

Better never settles

الإمارات العربية المتحدة التخزين والسوق الصناعي

نظرة عامة 2024

يشهد سوق العقارات الصناعية والمستودعات في الإمارات العربية المتحدة نمواً كبيراً في عام 2024، مدفوعاً بالطلب القوي عبر قطاعات رئيسية مثل الخدمات اللوجستية والتخزين والتصنيع. تشهد كل من دبي وأبوظبي نشاطاً قوياً، مع توسعات في مراكز المستودعات والصناعات مثل دبي الجنوب، والمنطقة الحرة لجبل علي (جافزا)، ومدينة دبي الصناعية، وكذلك "كزاد المعمورة" و"مصفح" في أبوظبي.

نظراً لأن المعروض من المساحات التخزينية والصناعية عالية الجودة من الدرجة الأولى يكافح لمواكبة الطلب المتزايد، فإن معدلات الإيجار أخذت في الارتفاع. في دبي، شهد قطاع التخزين والصناعة نمواً كبيراً، حيث ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 13% على أساس سنوي. كما شهد سوق التخزين والصناعة في أبوظبي زيادات إيجابية وإن كانت معتدلة، حيث ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 5% على أساس سنوي.

يستفيد المطورون والمستثمرون المؤسسيون من هذه الفرصة، من خلال مشاريع جديدة تهدف إلى تلبية الاحتياجات المتطورة للشركات للمرافق الحديثة والمتكاملة تقنياً والمستدامة. بشكل عام، من المتوقع أن يظل الطلب على المستودعات والعقارات الصناعية في دبي وسوق التخزين والصناعة في أبوظبي قوياً، مدفوعاً بالمواقع الاستراتيجية والنمو الاقتصادي والعرض المحدود.

النقاط الرئيسية

ارتفاع الإيجارات: يؤدي الطلب القوي إلى زيادة الإيجارات بنسبة 13% في دبي و 5% في أبوظبي.

نقص العرض: التوسعات جارية، لكن الطلب يفوق العرض.

التكنولوجيا والاستدامة: التركيز المتزايد على مرافق ذكية وموفرة للطاقة.

دبي

التخزين والتوريد الصناعي

Prominent Upcoming Supply

Development	Developer	Location	Total Size (sq. ft.)	Year of Delivery
Logistics Park	Aldar Properties	National Industries Park	1,550,000	Q4 2025
Dubai South Grade A Logistic Facility	Aldar Properties in partnership with Dubai South	Dubai South	247,600	Q4 2024
Logistic Expansion	TECOM Group PJSC	Dubai Industrial City	13,900,000	Land Acquisition for Industrial Plots
Storage and Distribution Centre	Arabian Automobile Company in partnership with Amana Group	Dubai Industrial City	350,000	2025

مجموعة أمانة التي تتخذ من الإمارات العربية المتحدة مقراً لها، وسيستفيد المركز ذو AAC ستعمل المنشأة على توسيع البصمة اللوجستية الحالية لشركة الموقع الاستراتيجي من قرب مدينة دبي الصناعية من مراكز النقل الرئيسية، بما في ذلك مطار آل مكتوم الدولي وميناء جبل علي ومحطة شحن الاتحاد للقطارات



من المقرر أن تقوم شركة الدار العقارية ببناء مجمع لوجستي جديد في مجمع الصناعات التابع لموانئ دبي العالمية. وستغطي الحديقة 1.55 مليون قدم مربع (NIP) الوطنية وتشمل ثلاثة مباني نموذجية بأحجام وحدات مرنة للمستأجرين الفرديين أو المتعددين. يعد هذا المشروع جزءاً من استثمار شركة الدار بقيمة مليار درهم (272 مليون دولار) لتوسيع محفظتها العقارية اللوجستية في جميع أنحاء أبوظبي ودبي، وزيادة التخزين والإمدادات الصناعية في المنطقة

ومن بين التطورات الرئيسية الأخرى توسيع المنطقة اللوجستية في دبي الجنوب من خلال شراكة بين الدار ودبي الجنوب. وسيقدم هذا التعاون عروضاً متميزة، بما في ذلك منشأة لوجستية جديدة من الدرجة الأولى تبلغ مساحتها الإجمالية حوالي 247600 قدم مربع، إلى جانب مرافق البناء للتأجير والبناء حسب الطلب، مما يعزز قدرة المنطقة على تلبية الطلب المتزايد على المستودعات عالية الجودة والمرافق الصناعية

أطلقت مدينة دبي الصناعية، التي تعد مركزاً صناعياً ولوجستياً رئيسياً في دولة الإمارات العربية المتحدة، توسعة تبلغ مساحتها 13.9 مليون قدم مربع لتعزيز قطاع التصنيع في البلاد. يمتدش هذا التوسع الذي يعد جزءاً من مجموعة تيكوم المساهمة العامة مع المبادرات الاستراتيجية لدولة الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك عملية 300 مليار مما يعكس الطلب المتزايد في المنطقة على المساحات، «D33» وأجندة دبي الاقتصادية الصناعية. يسلط هذا الإطلاق الضوء على التزام مدينة دبي الصناعية المستمر بتعزيز النمو الصناعي والابتكار، وجذب الشركات العالمية البارزة إلى نظامها البيئي

(AAC) بدأت الشركة العربية للسيارات التابعة لمجموعة عبد الواحد الرستماني، أعمال البناء في مركز تخزين وتوزيع قطع ، الغيار الذي تبلغ مساحته 350 ألف قدم مربع في مدينة دبي الصناعية

دبي التخزين والطلب الصناعي

الطلب يفوق العرض، مما يؤدي إلى اختلال التوازن في السوق

حاليًا، يعد أعلى طلب في سوق التخزين والعقارات الصناعية في دبي على مرافق الدرجة الأولى، لا سيما في المناطق الرئيسية مثل دبي الجنوب والمنطقة الحرة بجبل علي (جافزا) ومدينة دبي الصناعية. توفر هذه المناطق مرافق حديثة ذات بنية تحتية متطورة، بما في ذلك الأسقف العالية والواح الأرضيات الكبيرة وأرصعة التحميل الفعالة والأمن المعزز. إن المواقع الإستراتيجية لهذه المرافق من الدرجة الأولى، والتي تتميز ببنية تحتية فائقة للشوارع وطرق أوسع قادرة على التعامل مع الأحمال الثقيلة، تجعلها جذابة للغاية. إن قربها من مراكز النقل الرئيسية مثل مطار آل مكتوم الدولي وميناء جبل علي يجذب المزيد من القطاعات مثل الخدمات اللوجستية والتجارة الإلكترونية والتصنيع التي تتطلب كفاءة تشغيلية من الدرجة الأولى.

في دبي الجنوب، ارتفع الطلب على مستودعات الدرجة الأولى بسبب اتصال المنطقة ووسائل الراحة الحديثة، مما أدى إلى منافسة كبيرة على المساحات المتاحة. وبالمثل، في جافزا، اجتذب توافر المرافق اللوجستية الحديثة اهتمامًا كبيرًا من الشركات متعددة الجنسيات التي تتطلع إلى تأسيس أو توسيع وجودها في المنطقة.

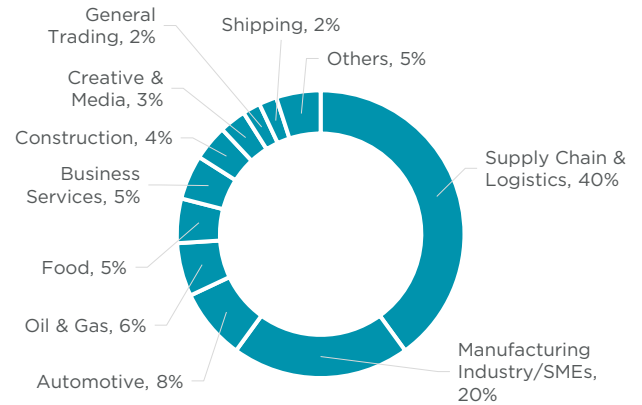
وفي المقابل، تشهد مرافق الدرجة

B

والمرافق ذات الدرجة الأدنى، مثل تلك الموجودة في المستودعات القديمة والمناطق الصناعية مثل القوز ورأس الخور، انخفاضًا طفيفًا في الطلب بسبب نقص العرض. في حين أن هذه المجالات لا تزال تجتذب الطلب من القطاعات الحساسة من حيث التكلفة، فإن السوق يفضل بشكل متزايد المساحات الجديدة عالية الجودة التي تلبي الاحتياجات المتطورة للشركات التي تركز على الكفاءة وقابلية التوسع. يسلط هذا التحول الضوء على الأهمية المتزايدة للاستثمار في المستودعات والمرافق الصناعية الحديثة ذات الموقع الجيد للاستفادة من الطلب القوي في سوق دبي الصناعي.

كان هناك اختلال كبير بين الطلب والعرض حيث تجاوز الطلب على المستودعات والمرافق الصناعية باستمرار العرض المتاح، مما أدى إلى معدل استيعاب إيجابي وزيادة معدلات الإيجار. الطلب مدعوم بعوامل مختلفة، بما في ذلك نمو قطاعات التجارة الإلكترونية والخدمات اللوجستية، والتوسع في شركات النفط والغاز، ودخول شركات جديدة إلى السوق. تعد إمكانية تحقيق عوائد قوية وفرصة لتلبية الطلب المتزايد على المستودعات عالية الجودة والمساحات الصناعية من العوامل الرئيسية التي تجذب المستثمرين المؤسسيين والمطورين غير الصناعيين إلى القطاع الصناعي. مع استمرار المستودعات والأصول الصناعية في تقديم عوائد جذابة وطلب مستقر، يدرك المزيد من المطورين والمستثمرين قيمة تنويع محافظهم لتشمل المستودعات والمرافق الصناعية، وبالتالي تلبية الاحتياجات المتطورة للسوق.

Dubai Warehousing and Industrial Demand by Sector - 2024



Source: Cushman & Wakefield Core Research



دبي التخزين والإيجارات الصناعية

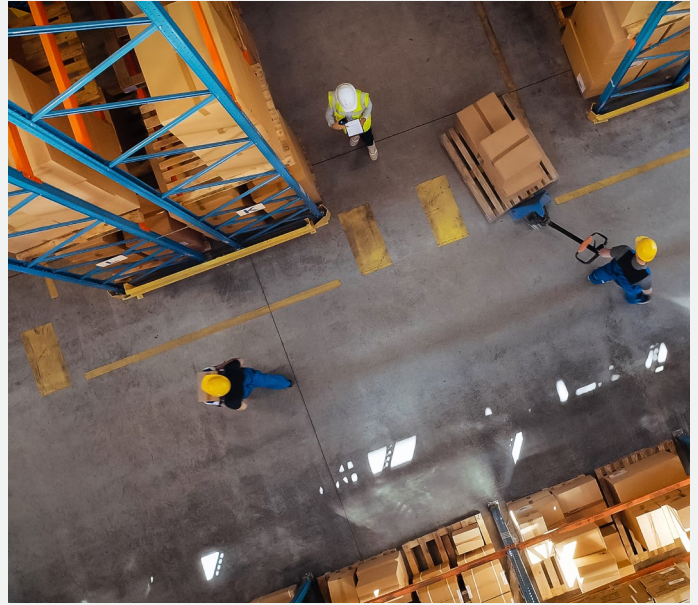
ارتفعت إيجارات الصناعة والتخزين في دبي في عام 2024 مع زيادة الإيجارات على مستوى المدينة بنسبة 13%.

شهدت معظم مناطق التخزين والمناطق الصناعية زيادات ملحوظة في معدلات الإيجار من 2023 إلى 2024. وسجلت منطقة دبي للاستثمار أعلى زيادة على أساس سنوي، حيث ارتفعت بنسبة 25%، تليها منطقة القوز (الدرجة B)

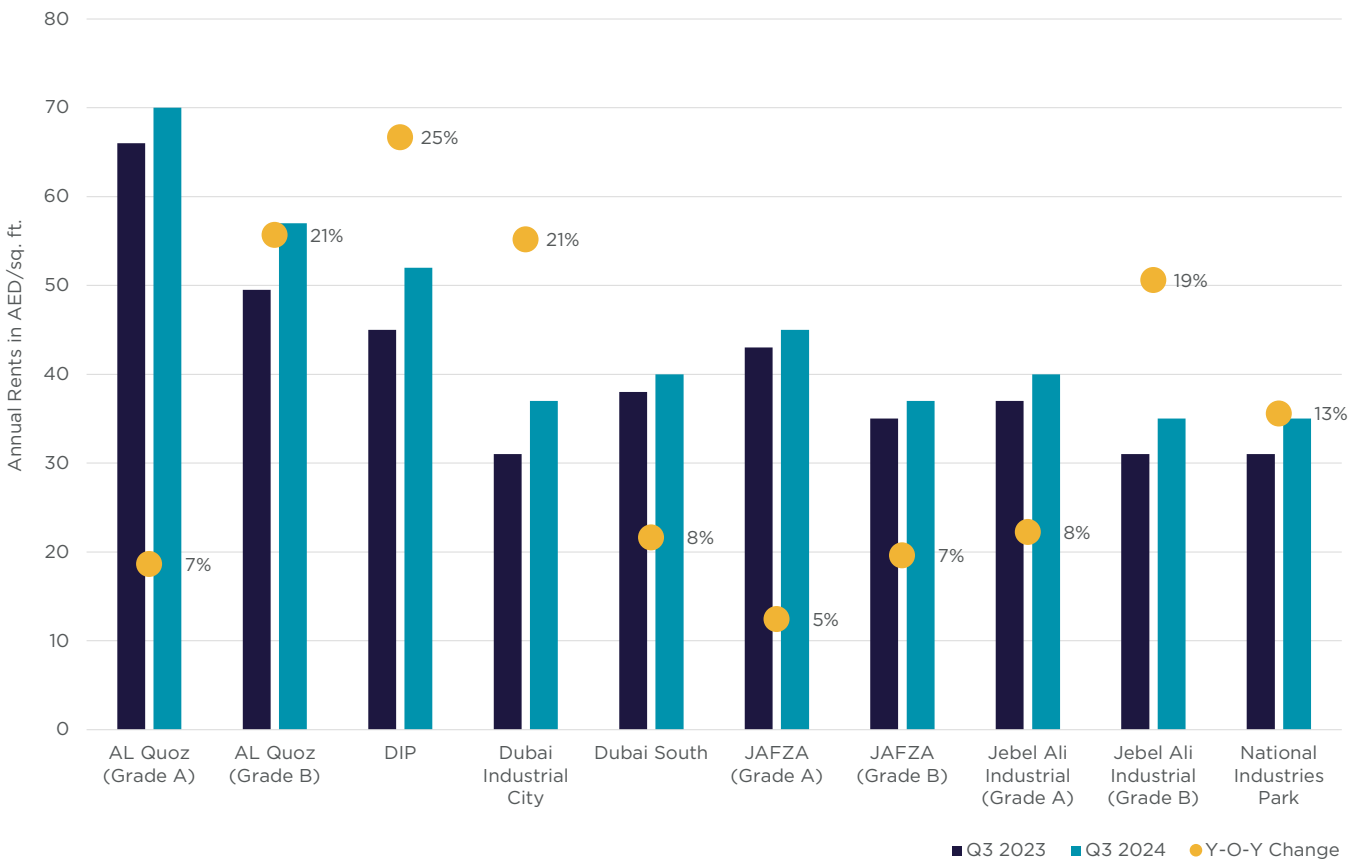
بنسبة 21%. كما أظهرت مدينة دبي الصناعية زيادة كبيرة بنسبة 21%، مما يعكس أهميتها المتزايدة والطلب عليها.

شهدت منطقة جبل علي الصناعية (الفئة ب) ارتفاعاً معتدلاً بنسبة 19%، مما يشير إلى وجود طلب مستقر في هذه المنطقة، بينما سجلت المنطقة الحرة لجبل علي (الفئة أ) أصغر زيادة بنسبة 5%، مما يشير إلى استقرار أسعار الإيجارات في هذه المنطقة الرئيسية أو أن الزيادات السابقة قد بلغت ذروتها. تشير الزيادات الحادة في معدلات الإيجار في مناطق مثل مجمع دبي للاستثمار (DIP)

والقوز إلى أن الطلب على المساحات الصناعية ينمو بسرعة، وربما يرجع ذلك إلى زيادة النشاط التجاري، وتوسع التجارة الإلكترونية، واحتياجات الخدمات اللوجستية



Dubai Warehousing and Industrial Rental Rate Comparison



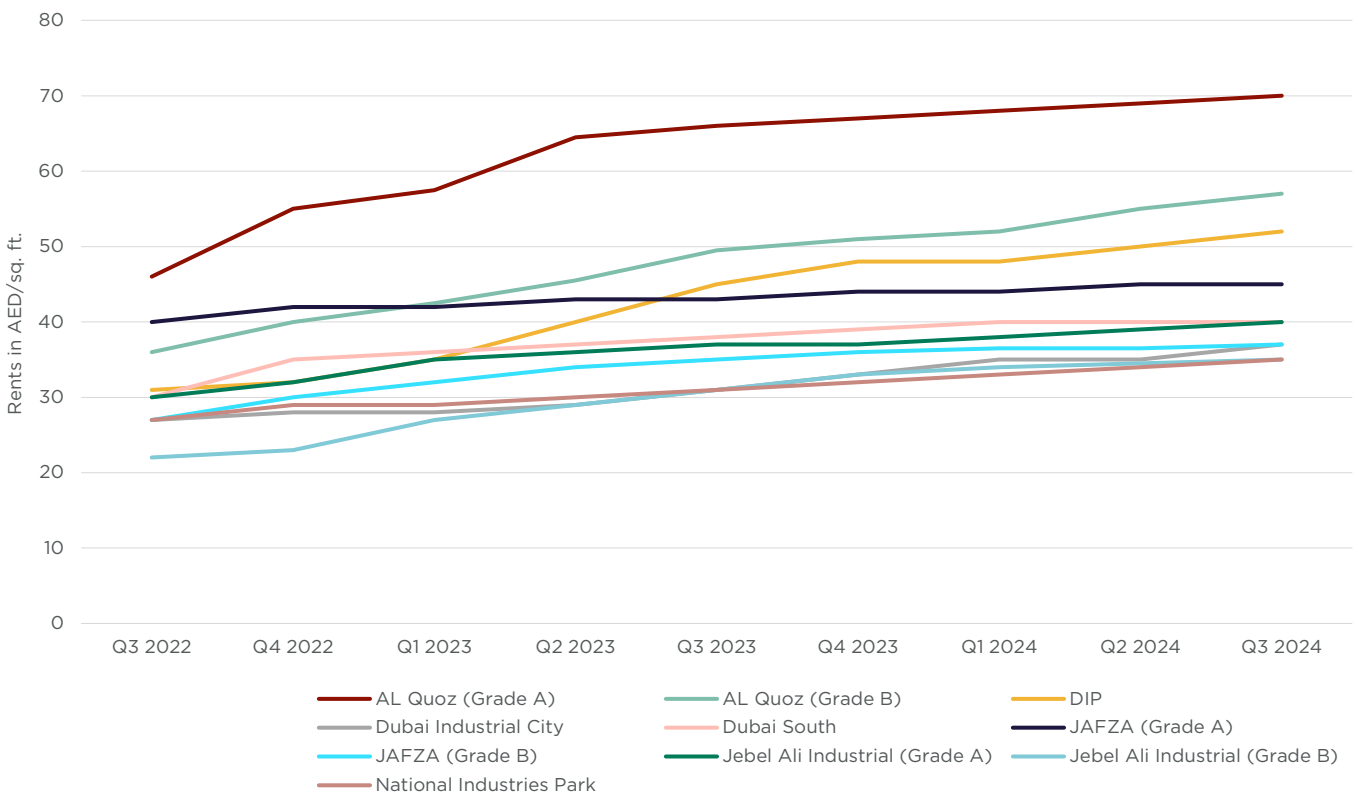
Source: Cushman & Wakefield Core Research

دبي التخزين والإيجارات الصناعية

في حين تُظهر المناطق القائمة مثل جافزا نموًا معتدلاً، تشهد المناطق الناشئة وذات الموقع الاستراتيجي ارتفاعاً كبيراً في الإيجارات، مما يشير إلى سوق عقارات صناعية قوي وتنافسي. يؤكد هذا الاتجاه العام على الحاجة إلى التخطيط الاستراتيجي من قبل كل من المستثمرين والمستأجرين مع استمرار ارتفاع تكاليف الإيجار.

أظهرت معدلات الإيجار في جميع أنحاء دبي زيادة مطردة على مدى العامين الماضيين، مع ارتفاع حاد بشكل خاص في مناطق مثل القوز وDIP (الدرجة الأولى). يشير هذا الاتجاه إلى الطلب المتزايد على التخزين والمساحات الصناعية، مدفوعاً بعوامل مثل توسيع شبكات الخدمات اللوجستية وزيادة نشاط التجارة الإلكترونية.

Dubai Warehousing and Industrial Rental Rate Trend



Source: Cushman & Wakefield Core Research



أبو ظبي

التخزين والتوريد الصناعي

يزداد المعروض من المستودعات في أبوظبي مع ارتفاع الطلب في القطاعات الرئيسية

الاستراتيجي لأبوظبي في أن تصبح مركزاً عالمياً للتصنيع، بدعم من الحوافز لتأجير الأراضي وتخفيض التعريفات الكهربائية للاستخدامات المعتمدة، قد زاد من تحفيز الطلب. شهدت منطقة "كيزاد المعمورة"، التي تستفيد من قربها من دبي وميناء خليفة، نشاطاً متزايداً، مما أدى إلى محدودية المخزون المتاح وقوة الحجز المسبق للإمدادات القادمة. بالإضافة إلى ذلك، يساهم مجتمع "رحيل" للسيارات، على الرغم من تركيزه على صالات عرض السيارات بدلاً من التصنيع، في تعزيز مشهد المستودعات والصناعات. تشمل الإنجازات الملحوظة في النصف الأول من عام 2024 "المركز" (70,000 متر مربع)، "المصفح" (15,000 متر مربع)، و"كيزاد المعمورة" (20,000 متر مربع).

في عام 2024، شهد سوق التخزين والصناعة في أبوظبي طلباً قوياً، مدفوعاً بالقطاعات الرئيسية مثل النفط والغاز والخدمات اللوجستية والتجارة الإلكترونية والتصنيع. تتعزز الميزة التنافسية للمدينة من خلال انخفاض أسعار الكهرباء والمياه بشكل ملحوظ مقارنة بدبي، مما يجعلها جذابة بشكل خاص للصناعات الثقيلة. لا يزال الطلب على المستودعات الجاهزة في البر الرئيسي قوياً، حيث تحظى الأنشطة الصناعية واللوجستية الخفيفة بشعبية خاصة، تليها الصناعات الثقيلة والتصنيع.

الالطلب على المستودعات الجاهزة في البر الرئيسي لا يزال قوياً، مع انتشار الأنشطة الصناعية الخفيفة واللوجستية بشكل خاص، تليها الصناعات الثقيلة والتصنيع. الهدف

Prominent Upcoming Supply

Development	Developer	Location	Total Size (sq. m.)	Year of Delivery
Abu Dhabi Business Hub Expansion	Aldar Properties	Musaffah - ICAD I	33,000	TBC
KEZAD Logistics Park Mussafah Phase I	KEZAD Group	KEZAD Al Ma'Mourah and KEZAD Musaffah	250,000	2025
Metal Park	KEZAD Group	KEZAD Al Ma'Mourah	450,000	2025
E-Commerce Fulfillment Centre for Noon.com	KEZAD Group	KEZAD Al Ma'Mourah	252,000	2025



أبو ظبي التخزين والطلب الصناعي

يؤدي الطلب القوي والعرض المحدود إلى ارتفاع الإيجارات في سوق التخزين والصناعة في أبوظبي.

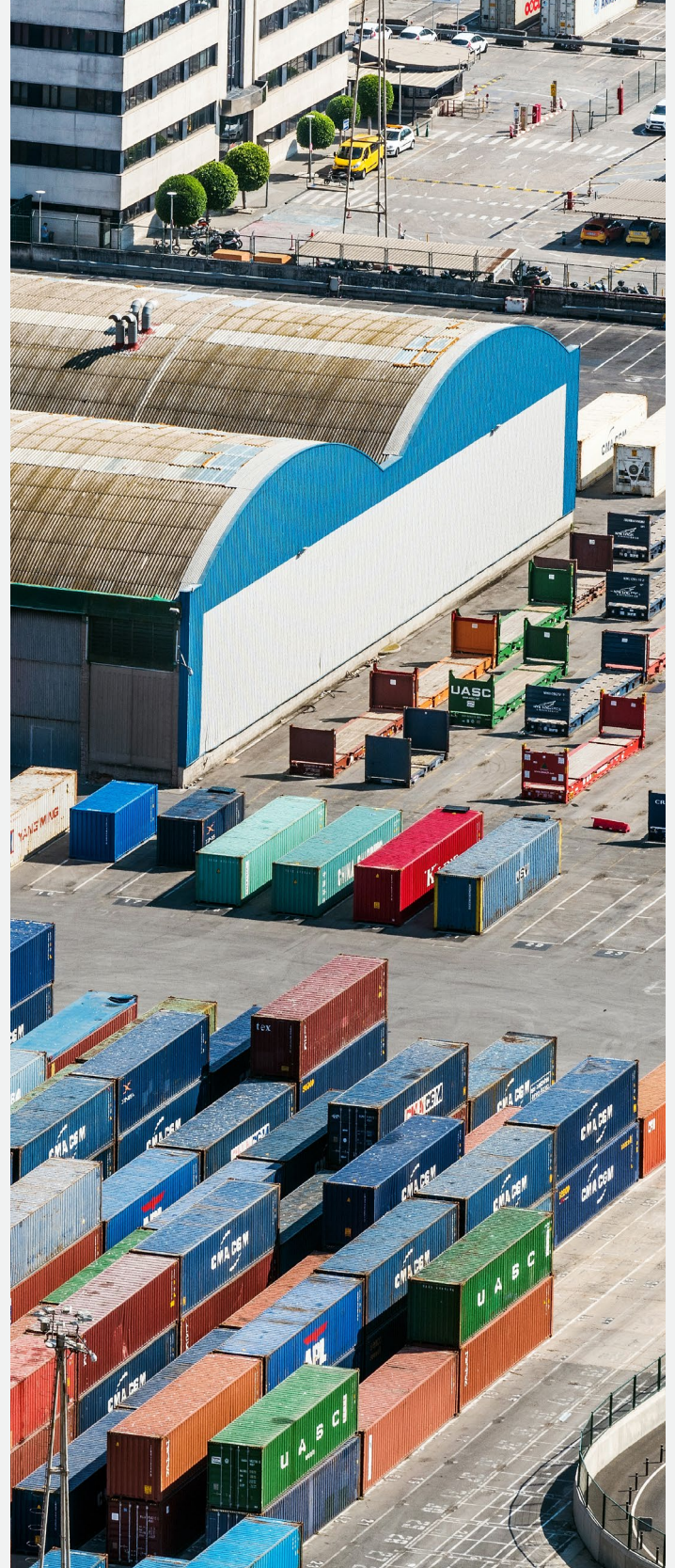
يُظهر المستأجرون في سوق التخزين والصناعة في أبو ظبي تفضيلاً قوياً للمستودعات الجاهزة التي تضم مكاتب متكاملة، إلى جانب مساحة الفناء الواسعة. لا يزال الطلب على التخزين مرتفعاً في مختلف القطاعات بما في ذلك الصناعات الخفيفة والخدمات اللوجستية، تليها الصناعات الثقيلة. يتمتع السوق بقدرة تنافسية عالية، مع اهتمام كبير من أطراف متعددة بالمستودعات المتاحة، وتنتشر المعاملات خارج السوق بشكل ملحوظ.

من حيث الحجم، تتراوح المساحات الأكثر طلباً بين 500 و 1500 متر مربع، مع الطلب المتكرر على المستودعات حوالي 3000 متر مربع، وتصل أكبر المساحات التي تمت ملاحظتها في الطلب إلى 20.000 متر مربع.

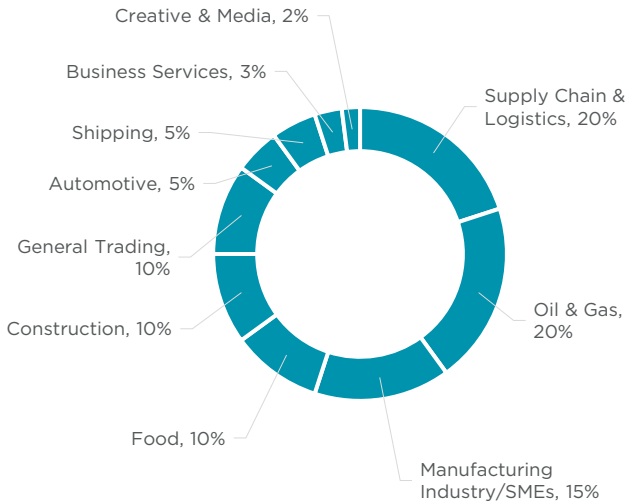
المالكون في سوق التخزين والصناعة في أبوظبي في وضع قوي للغاية بسبب العرض المحدود من المخزون الحالي والنشاط القوي في تأجير المساحات مسبقاً، خاصة في كيزاد المعمورة.

لقد أدت هذه الندرة إلى ارتفاع مستويات الإيجارات في معظم المناطق، بما في ذلك كيزاد المعمورة، مصفح .ICAD

بينما يستمر الطلب في تجاوز العرض، يستفيد الملاك من الظروف السوقية المواتية لتأمين إيجارات أعلى وامتيازات إيجارية ملائمة.



Abu Dhabi Warehousing and Industrial Demand by Sector - 2024



Source: Cushman & Wakefield Core Research

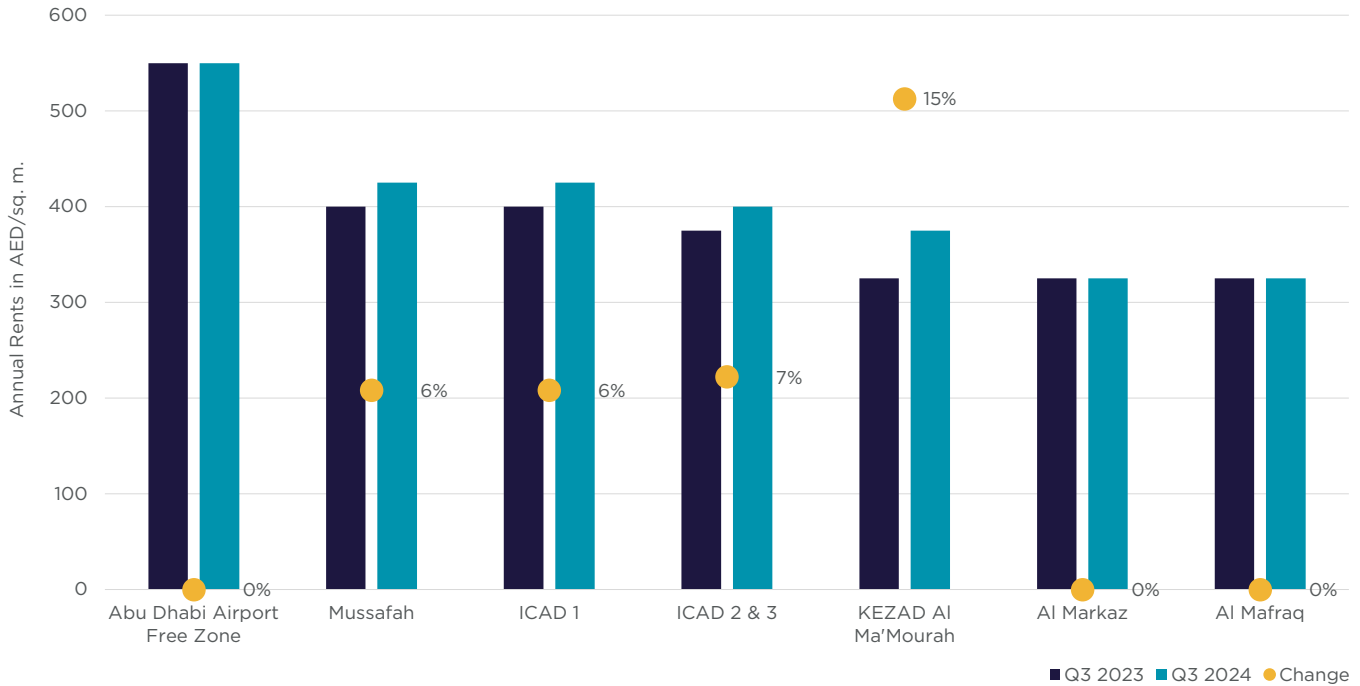
أبو ظبي التخزين والإيجارات الصناعية

تشهد الإيجارات والإشغال زيادات مطردة في المناطق الصناعية الرئيسية في أبو ظبي

من ناحية أخرى، شهد مجمع المركز استقرارًا في الإيجارات بينما ارتفعت معدلات الإشغال بعد تسليم مرحلة جديدة في عام 2024. وعلى الرغم من هذه الاتجاهات الإيجابية، لا يزال هناك حاجة متزايدة لمساحات تخزين إضافية في السوق من المتوقع أن يكون هناك مستوى كبير من العرض الجديد في عام 2025، لا سيما في كيزاد مصفح، والذي سيكون حاسمًا في تلبية الطلب المستمر

في مناطق التخزين والصناعية الرئيسية مثل 2 و 3، شهدت كل من ICAD 1 و Mussafah و KEZAD Al Ma'mourah الإيجارات ومعدلات الإشغال زيادات ملحوظة. وعلى أساس سنوي، شهد كيزاد المعمورة زيادة بنسبة 15%، يليه Mussafah و ICAD 2 و 3 بزيادة قدرها 7%، وشهد كل من ICAD 1 و KEZAD Al Ma'mourah ارتفاعًا بنسبة 6%.

Abu Dhabi Warehousing and Industrial Rental Rate Comparison



Source: Cushman & Wakefield Core Research



أضواء كاشفة: مجموعة كيزاد

إجمالي العرض	
أرض	
إجمالي بنك الأراضي	550 sq. km.
أرض بنك التنمية	110 sq. km.
أرض قابلة للتأجير	99 sq. km.
التخزين	
من المستودعات الخاضعة للإدارة، منها 93 ألف متر مربع عبارة عن مخزن بارد	585 sq. m.
الإشغال	
مستويات إشغال المستودعات كما في النصف الأول من عام 2024	92%
مستويات إشغال الأراضي كما في النصف الأول من عام 2024	70%

العرض القادم	
التخزين تحت بناء	
ومن المتوقع أن يتم تسليم 250,000 متر مربع من سعة التخزين الجديدة بحلول نهاية عام 2025، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 43% عن السعة الحالية. تبلغ مساحة هذا المشروع الجديد 97,500 متر مربع في منطقة خليفة و متر مربع، (KEZAD Al Ma'mourah A & B) الصناعية بأبوظبي في 153,000 ICAD 3 (KEZAD Musaffah)	
مصممة لتناسب تحت الإنشاء	
لعميل استراتيجي - BTS - ميتال بارك لشركة ميتال بارك للاستثمار	450k sq. m.
مركز تنفيذ التجارة الإلكترونية لـ Noon.com	252k sq. m.

طلب
الصناعات سريعة النمو في مجموعة كيزاد تشمل المعادن، السيارات، معالجة وتوزيع الأغذية، التكنولوجيا الزراعية، التكنولوجيا (الخضراء)، الصناعات الدوائية، التجزئة/التجارة الإلكترونية، البوليمرات، ومواد البناء، مع تخصيص ما يقرب من 67% من الأراضي المؤجرة حالياً للأغراض الصناعية والتصنيعية
تشهد مجموعة كيزاد طلباً قوياً على مرافق الدرجة الأولى الحديثة للتخزين والتوزيع عبر المحافظة، ومع ذلك، هناك أيضاً طلب مستمر على مجموعة متنوعة من أنواع الوحدات والمواصفات مثل الوحدات الصناعية الخفيفة للتصنيع والأنشطة الأخرى
تشهد مجموعة كيزاد طلباً متنوعاً مع متطلبات مكانية تتراوح من الوحدات الصغيرة من الشركات الصغيرة والمتوسطة في نطاق 300 إلى 500 متر مربع، بالإضافة إلى السكان الأكبر الذين يتطلعون إلى تأمين مرافق مبنية مسبقاً في نطاق 2,000 إلى 10,000 متر مربع. عادةً ما يقوم العملاء الذين يحتاجون إلى مساحات أكبر تزيد عن 2,000 متر مربع بتأمين عقود إيجار مسبقة للمشاريع قيد الإنشاء لضمان توفرها قبل الانتهاء



Metal Park - BTS client Metal Park

أضواء كاشفة: مجموعة كيزاد

أفضل 5 حوافز تقدمها مجموعة كيزاد للشركات والصناعات

1 أسعار خدمات تنافسية

توفر أبوظبي الأسعار الأكثر تنافسية للكهرباء والمياه والغاز داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

2 فعالة من حيث المرافق

تستفيد المبادرات الصناعية الاستراتيجية داخل مجموعة

KEZAD من فترات الإيجار الأولية لتقليل نفقات تطوير المشروع. علاوة على ذلك، تضمن مجموعة

KEZAD أسعاراً شفافة ومحددة لسكن الموظفين، مما يجعل إنشاء العمليات في المنطقة أكثر فائدة من الناحية المالية

تقدم مجموعة كيزاد أيضاً بنية تحتية متخصصة في الصناعات، تدعم تقليل تكاليف التشغيل، بالإضافة إلى تطوير نهج يعتمد على إنشاء تجمعات صناعية مع مرافق مشتركة (مثل حديقة التكنولوجيا الزراعية وحديقة البولييمرات) لتحسين التخطيط وتطوير أكثر كفاءة للعملاء

3 إعفاءات الضريبة والرسوم

جميع المشاريع الصناعية في مجموعة كيزاد معفاة من الرسوم الجمركية على المواد الخام والسلع الرأسمالية المنتجة التي تتأهل للحصول على شهادة "صنع في الإمارات" يمكن تداولها بدون رسوم جمركية عبر دول مجلس التعاون الخليجي ومنطقة الجافتا الأوسع KEZAD، بالإضافة إلى ذلك، اعتماداً على نوع الشركة وموقعها ضمن مجموعة قد تكون الشركات مؤهلة للإعفاءات من ضرائب الدخل والشركات والرسوم الجمركية، مما يعزز الربحية

4

البنية التحتية الشاملة لسلسلة التوريد والخدمات اللوجستية

تقدم مجموعة KEZAD

بنية تحتية ذات مستوى عالمي مع خيارات نقل متعددة الوسائط عن طريق الجو والبحر والطرق

مقترنة بشبكة

AD Ports Group

العالمية الواسعة التي تضم 33 ميناء ومحطة، وشبكة بحرية وشحن تربط 35 دولة وتقدم 23 خدمة نقل بحري قصيرة (feeder services)

وشبكة لوجستية تمتد عبر 33 دولة، تعمل هذه البنية التحتية على تبسيط سلاسل التوريد، وتقليل أوقات العبور، وتوفير اتصال سلس بالأسواق العالمية تحت مظلة واحدة

5

الوصول إلى رأس المال والحوافز في أبوظبي

كجزء لا يتجزأ من النظام البيئي في أبوظبي، تربط مجموعة

KEZAD

مستأجريها مع مكتب أبوظبي للاستثمار

و ADQ

ومبادلة، بالإضافة إلى المؤسسات المالية مثل بنك الإمارات للتنمية لتسهيل الوصول إلى رأس المال لدعم نمو الأعمال. علاوة على ذلك، يمكن للشركات العاملة في مجموعة

KEZAD

الاستفادة من برامج حوافز تعرفه الطاقة

(ETIP)،

والتي توفر تخفيضاً يصل إلى 30% في تكاليف الكهرباء وتخفيضاً يصل إلى 35% في

تكاليف الغاز للشركات التي تتبنى ممارسات مستدامة وموفرة للطاقة. بالإضافة إلى ذلك،

تقدم برامج خصومات تأجير الأراضي المخصصة تخفيضاً يصل إلى 80% في تكاليف

تأجير الأراضي. هذه الحوافز تمكن المستأجرين لدينا من خفض النفقات التشغيلية وتعزيز الربحية

توقعات السوق

محركات التخزين والطلب الصناعي في الإمارات

التوقعات المستقبلية

توسعة مطار آل مكتوم، والتي من المتوقع أن تزيد طاقتها بحلول عام 2025

ستعزز الطلب على الخدمات اللوجستية ومرافق التخزين في دبي. سيؤدي هذا النمو في سعة الشحن الجوي إلى زيادة الحاجة إلى المزيد من المساحات الصناعية، لا سيما في مناطق مثل المنطقة الحرة لجبل علي (جافزا) والمنطقة اللوجستية في دبي الجنوب

سكك حديد الاتحاد، الذي يربط دبي ببقية الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى، سيحسن الاتصال والتجارة داخل المنطقة. يمكن أن يؤدي هذا الاتصال المعزز إلى زيادة الطلب على المستودعات والمرافق الصناعية والمساحات اللوجستية في دبي، وخاصة للشركات العاملة في قطاعي التصنيع والتوزيع



الفرص

التوسع في المناطق الناشئة: في حين تستمر المناطق القائمة مثل جبل علي ومدينة دبي الصناعية في الازدهار، تقدم المناطق الناشئة مثل دبي الجنوب فرصًا جديدة. أصبحت هذه المناطق جذابة للشركات التي تبحث عن خيارات أكثر بأسعار معقولة مع الاستمرار في الاستفادة من القرب من البنية التحتية الرئيسية مثل مطار آل مكتوم الدولي. من المتوقع أن تدعم التوسعات الاستراتيجية لمجموعة

KEZAD

والحوافر المستقبلية لأعمال الطلب المتزايد في أبوظبي على قطاع التخزين والصناعة.

النمو المستمر في الطلب: من المتوقع أن يظل الطلب على المستودعات والمرافق الصناعية في دبي قويًا، لا سيما في المواقع الاستراتيجية مثل مدينة دبي الصناعية والمنطقة الحرة بجبل علي. ويعزى هذا الطلب إلى الأسس الاقتصادية القوية للمدينة ومكانتها كمركز لوجستي وتجاري. من المرجح أن تجذب التوسعات المستمرة والمشاريع الجديدة في هذه المجالات المزيد من الشركات، لا سيما في قطاعات التجارة الإلكترونية والخدمات اللوجستية والتصنيع. من المرجح أيضًا أن تشهد أبو ظبي زيادة مستمرة في الطلب مع محدودية الأسهم في السوق مما يؤدي إلى زيادة الإيجارات

التكامل التكنولوجي: تؤثر رؤية دبي وأبو ظبي للتحويل إلى مدن ذكية على قطاع التخزين والصناعة، مع اتجاه متزايد نحو دمج التكنولوجيا، مما أدى إلى ظهور المستودعات الذكية والمراكز اللوجستية الآلية. ومن المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه، مما يوفر فرصًا للمستثمرين والمطورين الذين يركزون على المساحات الصناعية التي تعتمد على التكنولوجيا.

التركيز على الاستدامة: أصبحت الاستدامة عاملاً مهماً في قطاع التخزين والصناعة. يزداد الطلب على ممارسات المباني الخضراء والتصميمات الموفرة للطاقة، بما يتماشى مع الأهداف الأوسع للمدينة المتمثلة في الحد من آثار الكربون وتعزيز المسؤولية البيئية. يوفر هذا التحول فرصًا للتطورات التي تعطي الأولوية للممارسات المستدامة.

الاستثمار في المرافق عالية التقنية والمستدامة: نظرًا لأن الشركات تبحث بشكل متزايد عن مساحات تخزين وصناعية حديثة ومستدامة ومتقدمة تقنيًا، هناك فرصة متزايدة للمطورين لتلبية هذا التخصص. من المرجح أن تحصل المرافق المجهزة بالتقنيات الذكية والشهادات الخضراء على إيجارات متميزة وتجذب المستأجرين على المدى الطويل.

الدعم التنظيمي والسياسي: يستمر الموقف الاستباقي لحكومة الإمارات العربية المتحدة بشأن خلق بيئة شفافة وصديقة للمستثمرين في تعزيز الثقة في سوق العقارات. من المرجح أن تؤدي التحسينات المستمرة للسياسات التي تهدف إلى حماية مصالح المستثمرين وتعزيز الاستثمارات طويلة الأجل إلى خلق بيئة مستقرة لاستثمارات المرافق الصناعية.



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