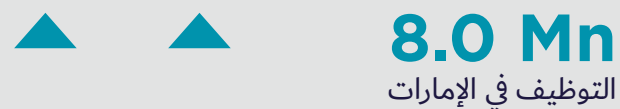
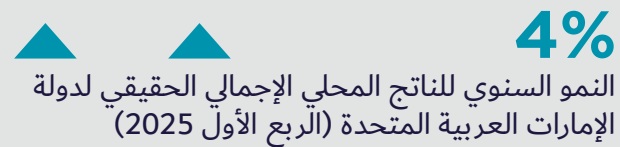


### أساسيات السوق



### المؤشرات الاقتصادية



Source: Oxford Economics, IMF, UAE Central Bank

### العرض: يستمر الطلب في تجاوز العرض مع توقع عمليات تسليم محدودة في عام 2025

مع ارتفاع مستويات الإشغال إلى أعلى مستوى لها على الإطلاق وأزمة العرض الواضحة، لا سيما في أصول الدرجة الأولى، لا يزال اختلال التوازن بين العرض والطلب قائمًا. وفي عام 2025، تشمل الإنجازات الرئيسية المتوقعة «مدينة مصدر» و «ذا لينك» في مدينة مصدر، بالإضافة إلى «ياس بليس» في جزيرة ياس. على الرغم من عدم تسليم أي مخزون جديد في الربع الأول من عام 2025، فقد أصبحت المساحة الثانوية متاحة في برج أوميغا. واستشرافًا للمستقبل، من المقرر الانتهاء من برج SAAS للأعمال في جزيرة ريم في الربع الثاني من عام 2025، مما يوفر 129,168 قدمًا مربعًا من المساحات المكتبية من الدرجة الأولى.

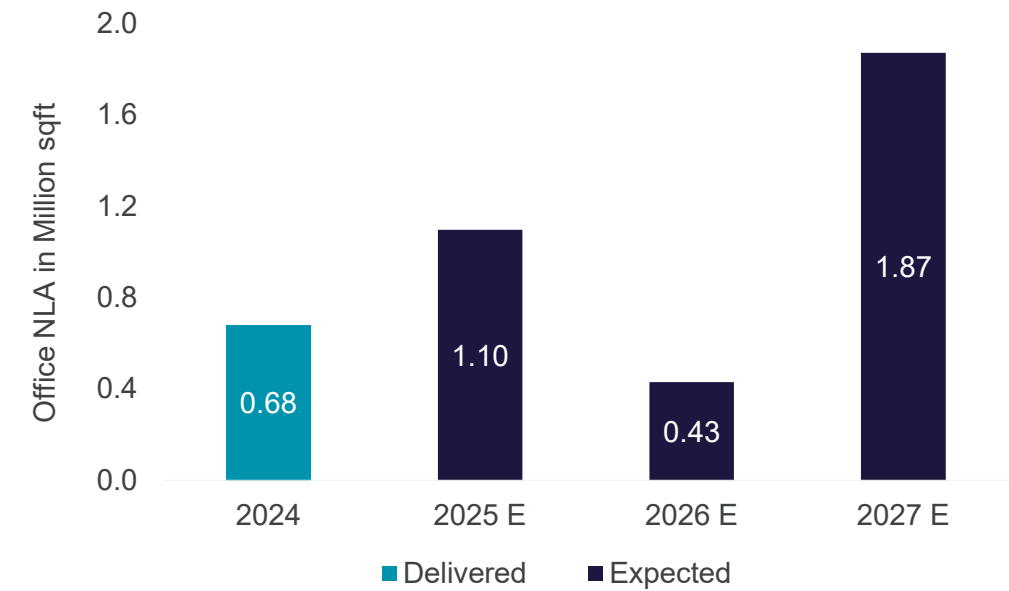
### الطلب: محركات الطلب الرئيسية - تهيمن القطاعات المصرفية والمالية والنفط والغاز

لا تزال نسبة إشغال المكاتب في جميع أنحاء أبوظبي جيدة بنسبة 90٪، مدعومة بالأداء القوي لسهم الدرجة الأولى، الذي يتقدم بنسبة 96٪. يواصل ADGM تفوقه في الأداء، حيث سجل أعلى مستويات الإشغال في العاصمة، مدفوعًا بالطلب المستمر من المؤسسات المالية العالمية والإقليمية. وقد توسعت قاعدة المحتلين في أبوظبي في السنوات الأخيرة، مما يعكس زيادة التنوع القطاعي. وفي حين تظل الخدمات المصرفية والمالية المحرك الرئيسي للطلب - حيث تساهم بنسبة 27٪ من إجمالي الإقبال - لا يزال الطلب من قطاع النفط والغاز مرتفعًا بنسبة 21٪، مدعومًا بالاستثمارات المستمرة في قطاع الطاقة ومواءمة الاستراتيجية الوطنية. يشير هذا التحول إلى عمق متزايد في طلب المحتل بما يتجاوز القطاعات التقليدية.

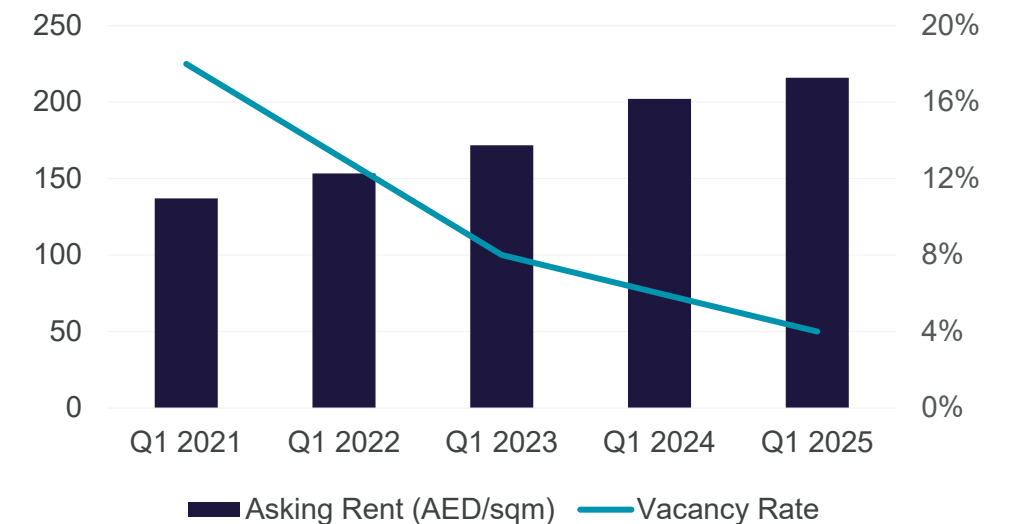
### التسعير: العقارات الممتازة والدرجة الأولى التي يزداد الطلب عليها

يتجاوز إجمالي مخزون المكاتب في أبوظبي حاليًا 43.5 مليون قدم مربع، حيث تشكل الأصول الرئيسية والدرجة A حوالي 30٪ من السوق، بينما تُعزى نسبة 70٪ المتبقية إلى فئتي الدرجة B و C. تتراوح إيجارات مباني المكاتب الرئيسية من 180 درهمًا إماراتيًا إلى 260 درهمًا إماراتيًا لكل قدم مربع سنويًا، مدفوعة بعوامل مثل الموقع وجودة المبنى وكفاءة ألواح الأرضيات. لا تزال مكاتب الفئة A تشهد اهتمامًا قويًا من قبل شاغليها، حيث تتراوح معدلات الإيجار السنوية بين 150 درهمًا و 180 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع، مما يعكس الطلب المستمر على المساحات عالية الجودة وسط العرض الجديد المحدود.

### SUPPLY: DELIVERY/EXPECTED



### GRADE A VACANCY & ASKING RENT



إحصائيات السوق

| SUBMARKET                                 | INVENTORY (SQFT) | DIRECT VACANT (SQFT) | OVERALL VACANCY RATE | UNDER CONSTRUCTION (SQFT) | OVERALL AVG ASKING RENT (ALL OFFICE GRADES)* |
|-------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------------------------------|
| Al Raha                                   | 600,000          | 66,000               | 11%                  | -                         | AED 140                                      |
| Khalifa City                              | 550,000          | 137,500              | 25%                  | -                         | AED 88                                       |
| Masdar City                               | 1,000,000        |                      | 5%                   | 1,237,860                 | AED 149                                      |
| Yas Island                                | 30,000           | -                    | -                    | 269,100                   | -                                            |
| Corniche                                  | 1,300,000        | 130,000              | 10%                  | -                         | AED 170                                      |
| Reem Island                               | 2,891,599        | 578,320              | 20%                  | 372,468                   | AED 100                                      |
| ADGM/ Al Maryah                           | 1,900,000        | 38,000               | 2%                   | 1,054,872                 | AED 250                                      |
| Capital District / Airport Road/ Al Falah | 950,000          | 28,500               | 3%                   | -                         | AED 125                                      |
| Muroor                                    | 1,500,000        | 180,000              | 12%                  | -                         | AED 100                                      |
| MBZ                                       | 700,000          | 50,050               | 7%                   | -                         | AED 90                                       |
| Madinat Zayed                             | 500,000          | 35,000               | 7%                   | -                         | AED 100                                      |
| Mussafah                                  | 500,000          | 50,000               | 10%                  | -                         | AED 65                                       |

\*Rental rates reflect asking exclusive of service charges

معاملات التأجير الرئيسية في الربع الأول من عام 2025

| PROPERTY            | SUBMARKET              | TENANT    | SQFT    | TYPE |
|---------------------|------------------------|-----------|---------|------|
| Omega Tower         | Al Reem Island         | Oil & Gas | 107,640 | New  |
| International Tower | ADNEC                  | N/A       | 18,299  | New  |
| Prestige Tower      | Mohamed Bin Zayed City | N/A       | 18,170  | New  |

\*Renewals not included in leasing statistics

خط أنابيب تسليم المفاتيح 2025

| PROPERTY            | SUBMARKET      | SIZE (SQFT) | DEVELOPER       |
|---------------------|----------------|-------------|-----------------|
| Masdar City Square  | Masdar City    | 516,672     | Masdar City     |
| SAAS Business Tower | Al Reem Island | 129,168     | SAAS Properties |
| The Link            | Masdar City    | 182,988     | Masdar City     |
| Yas Place           | Yas Island     | 269,000     | Aldar           |

PRATHYUSHA GURRAPU

Head of Strategic Consulting

Tel: +971 52 714 7175

[prathyusha.gurrapu@cushwake.ae](mailto:prathyusha.gurrapu@cushwake.ae)

DAVID SHORT

Head of Abu Dhabi

Commercial Sales & Leasing

Tel: +971 56 989 1584

[david.short@cushwake.ae](mailto:david.short@cushwake.ae)

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](http://www.cushwake.ae).

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.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.