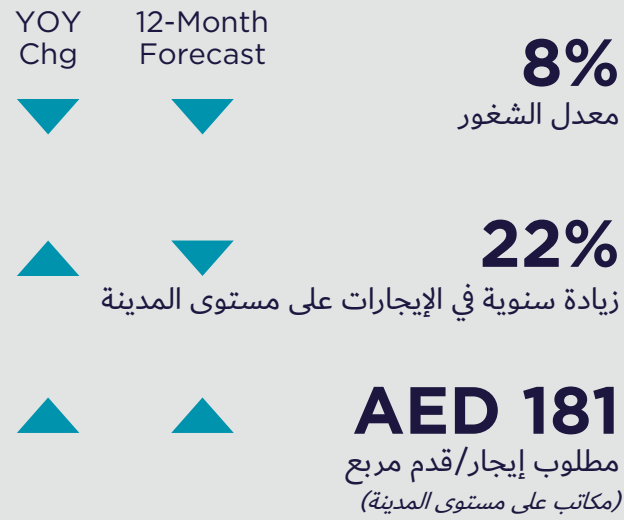
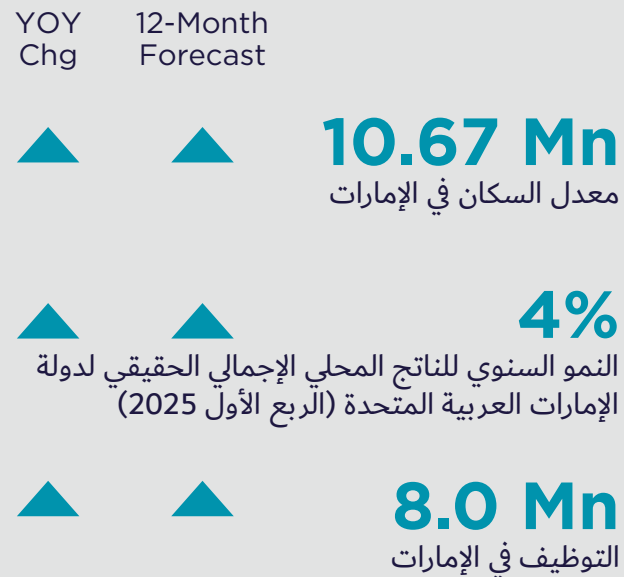


أساسيات السوق



المؤشرات الاقتصادية



Source: Oxford Economics, IMF, UAE Central Bank

العرض: من المتوقع أن يستمر نقص الإمدادات على المدى القريب، مع توقع وجود خط أنابيب أكبر لتخفيف الظروف بحلول 2027/2028.

لا تزال دبي تواجه نقصًا في العرض، حيث من المتوقع تسليم 0.89 مليون قدم مربع فقط من المخزون الجديد في عام 2025. وتشمل المشاريع الرئيسية القادمة مركز الابتكار (366,000 قدم مربع) المقرر الانتهاء منه في عام 2025، وميدان مركز دبي المالي العالمي (600,000 قدم مربع) في عام 2026، والعديد من المشاريع واسعة النطاق في عام 2027، مثل برج مكاتب الدار (947,223 قدم مربع). ومع ذلك، فإن غالبية هذه المشاريع تشهد نشاطًا قويًا للتأجير المسبق، مما يحد من توافر مخزون جديد عند التسليم. من المتوقع أن يظل السوق يعاني من نقص العرض حتى عام 2026، مع استمرار الضغط التصاعدي على الإيجارات ومستويات الإشغال، مع توقع إعادة التوازن المحتملة من 2027-2028 مع نضوج خط أنابيب التطوير. استجابةً للعرض المقيد والطلب الكامن القوي من كل من المستثمرين والمستخدمين النهائيين، شهد السوق ارتفاعًا ملحوظًا في مبيعات المكاتب متعددة الطبقات خارج الخطة. كان نشاط المعاملات عبر عمليات الإطلاق هذه قويًا خلال الأرباع الأخيرة، مما يعكس الاهتمام المتزايد بالأصول التجارية.

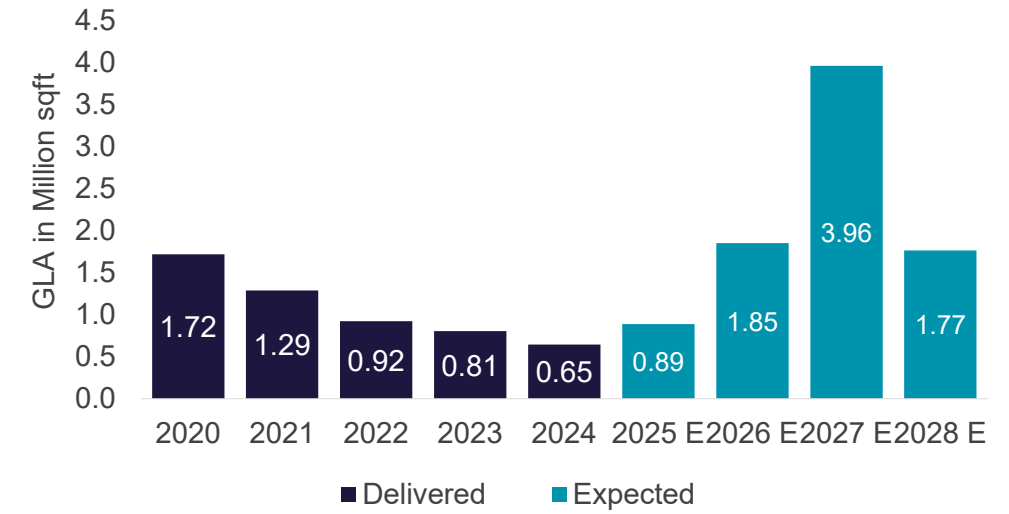
الطلب: معدل إشغال قياسي في جميع أنحاء دبي، بقيادة الأسهم من الدرجة الأولى

لا تزال نسبة إشغال المكاتب في جميع أنحاء المدينة قوية، حيث تتصدر أصول الدرجة الأولى نسبة 94%. وتتابع مكاتب الدرجة B و C عن كثب بنسبة 90% تقريبًا، مما يؤدي إلى معدل إشغال إجمالي قوي يبلغ 92%. تواصل المواقع الرئيسية مثل شارع الشيخ زايد ومنطقة دبي للتصميم (D3) وون سنترال ووسط مدينة دبي تسجيل أعلى مستويات الإشغال على مستوى المدينة.

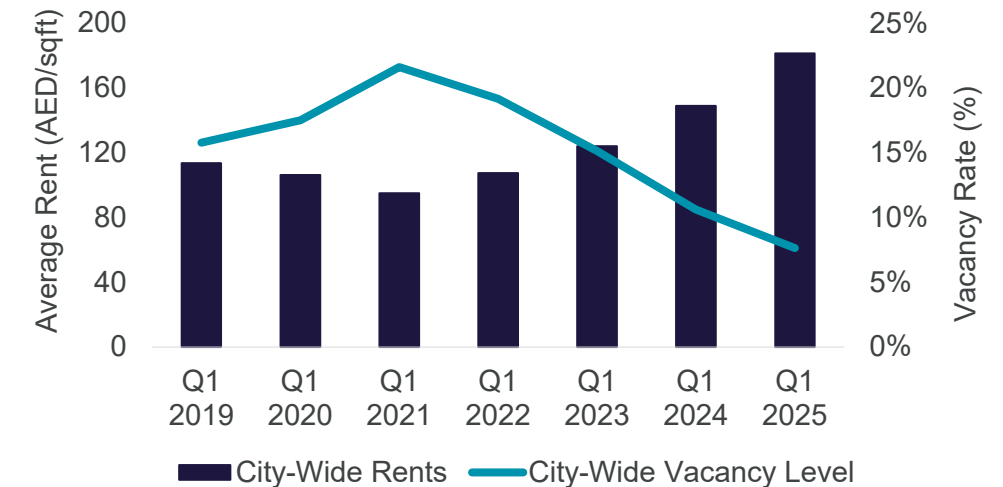
التسعير: تستمر الإيجارات في الارتفاع وسط الطلب القوي

ارتفع متوسط إيجارات المكاتب على مستوى المدينة إلى 184 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع، مما يمثل زيادة بنسبة 22% على أساس سنوي. يستحوذ مركز دبي المالي العالمي على أعلى متوسط للإيجارات، يليه وون سنترال ووسط مدينة دبي. عززت معدلات الشغور المنخفضة باستمرار ثقة المالك، مما أدى إلى مزيد من نمو الإيجارات وإنشاء علاوة على المخزون المحدود المتاح.

SUPPLY: DELIVERY/EXPECTED



OVERALL VACANCY & ASKING RENT



إحصائيات السوق

SUBMARKET	INVENTORY (SQFT)	DIRECT VACANT (SQFT)	OVERALL VACANCY RATE	UNDER CONSTRUCTION (SQFT)	OVERALL AVG ASKING RENT (ALL OFFICE GRADES)*
Downtown Dubai	4,874,585	146,238	3%	-	AED 350
SZR (Trade Center-Interchange 1)	7,361,689	147,234	2%	1,022,223	AED 250
DIFC	7,347,952	220,439	3%	2,365,216	AED 450
DIC/DMC	12,177,656	1,217,766	10%	533,000	AED 200
Business Bay	17,100,986	855,049	5%	490,739	AED 190
Jumeirah Lakes Towers	13,334,863	1,333,863	10%	1,491,000	AED 180

*Rental rates reflect asking exclusive of service charges

معاملات التأجير الرئيسية في الربع الأول من عام 2025

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQFT	TYPE
Al Nabooda Building	Deira – Port Saeed	Automotive Trading	29,000	New
Emaar Square 3	Downtown Dubai	N/A	27,339	New
HSBC Headquarters	Downtown Dubai	N/A	22,551	New

*Renewals not included in leasing statistics

معاملات المبيعات الرئيسية في الربع الأول من عام 2025

PROPERTY	SUBMARKET	SALE TYPE	SQFT	PRICE / AED PER SQFT
Control Tower	Business Park Motor City	Ready	29,571	AED 27,352,518 / AED 925
Emaar Square 1	Downtown Dubai	Ready	26,447	AED 82,500,000 / AED 3,120
Enara by Omniyat	Business Bay	Off-Plan	15,804	AED 52,007,276 / AED 3,291

خط أنابيب تسليم المفاتيح 2025

PROPERTY	SUBMARKET	SIZE (SQFT)	DEVELOPER
Innovation Hub Next Phase	Dubai Internet City	366,000	TECOM
Wasl Tower	Sheikh Zayed Road	140,000	Wasl
Building A1 and A3	Dubai CommerCity	271,250	Dubai CommerCity

PRATHYUSHA GURRAPU

Head of Strategic Consulting

Tel: +971 52 714 7175

prathyusha.gurrapu@cushwake.ae

ROBERT THOMAS

Head of Agency

Tel: +971 56 681 5988

robert.thomas@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.

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.