



CUSHMAN &
WAKEFIELD

CORE

دبي سٹوی سوق تحدیث

2024/2025

Better never settles

سكني سوق

النقاط الرئيسية

- « تم تسليم 30,200 وحدة فقط في عام 2024، وهو انخفاض بنسبة 11% عن التوقعات الأولية وأقل بنسبة 30% تقريبًا عن عام 2023 بسبب مشكلات سلسلة التوريد العالمية.
- « سيشهد عام 2025 زيادة بنسبة 41% في أحجام التسليم مع توقع تسليم 42,700 وحدة.
- « وبمعدل 16% على أساس سنوي، تواصل الإيجارات على مستوى المدينة نموها المتسارع.
- « بلغت عائدات السوق السكنية الإجمالية 6.77% مع ارتفاع عائدات الشقق مقارنة بالفلل.
- « زيادة حادة في إطلاق المشاريع في عام 2024، أي ما يعادل إطلاق مشروع واحد كل 15 ساعة؛ ومن المتوقع اعتدال السوق في غضون 3 إلى 5 سنوات مع بدء تشغيل خط الأنابيب



الطلب المتزايد والعرض المحدود يحددان السوق في عام 2024.

لقطة

30,200
إجمالي الوحدات السكنية التي تم تسليمها في عام 2024

42,700
إجمالي الوحدات السكنية المتوقعة خلال عام 2025

18%
ارتفاع سنوي في مبيعات الوحدات السكنية على مستوى المدينة

16%
ارتفاع سنوي في الإيجارات السكنية على مستوى المدينة

5.2%
العائد الإجمالي للفيلا

7.2%
العائد الإجمالي للشقة

ما الذي تبحث عنه في عام 2025

- « من المتوقع أن تبدأ أسعار المبيعات في قطاع الأسواق ذات الأسعار المعقولة والمتوسطة بالاعتدال، حيث من المتوقع أن ترتفع الأسعار الإجمالية بنحو 6 إلى 8% في عام 2025، وذلك بفضل العرض السكني الثابت الذي سيتم طرحه عبر الإنترنت على مدار العام.
- « المؤشر الجديد للإيجارات من هيئة التنظيم العقاري RERA سيساعد على استقرار زيادات الإيجارات ودفع الملاك إلى الاستثمار في التحديثات. من المتوقع أن تستمر العقود الجديدة في نمو مستقر ومعتدل بنسبة 8 إلى 10%.
- « ومع استمرار جذب الثروة العالمية إلى دبي، واستمرار الطلب في تجاوز العرض، سيظل الطلب على قطاع المنتجات فائقة الجودة مطلوبًا، ومع ذلك، قد يؤدي نقص العرض إلى تخفيف حجم المعاملات.

مخاطر السوق

- « تؤدي الضغوط التضخمية والمخاوف المتزايدة بشأن القدرة على تحمل التكاليف، لا سيما في سوق الإيجار إلى الهجرة إلى المواقع شبه الحضرية والإمارات الشمالية مع خلق ظروف أقل ملائمة مثل الازدحام المروري.
- « يتم تسعير المستخدمين النهائيين خارج السوق وأصبح سوق المعاملات خارج الخطة يميل بشكل متزايد نحو المستثمرين.
- « قد يؤدي التوجيه الجديد الصادر عن البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة، والذي يتطلب دفعة مقدمة إضافية بنسبة 6% لمشتري الرهن العقاري، إلى إبطاء معاملات الرهن العقاري والتأثير على قرارات المشترين، مما قد يدفع البعض نحو العقارات قيد الإنشاء بخطط سداد جذابة. ومع ذلك، سيكون التأثير العام على السوق السكنية في دبي محدودًا، حيث تهيمن المعاملات النقدية على السوق.
- « من المتوقع أن يؤثر الدولار الأمريكي القوي وأسعار المبيعات المرتفعة على القوة الشرائية لجنسيات المستثمرين الأجانب التقليدية، وخاصة الهند وروسيا والصين.

سكني توريد

شهدت عمليات تسليم المشاريع المتأخرة انخفاضًا بنسبة 11% في عمليات التسليم عما كان متوقعًا في عام 2024، مما أدى إلى توقعات قوية للإمدادات في عام 2025.

تم تسليم 30,200 وحدة سكنية فقط في عام 2024، وهو انخفاض بنسبة 11% عن التوقعات الأولية وأقل بنسبة 30% تقريبًا عن عام 2023. تج هذا النقص عن مشكلات سلسلة التوريد العالمية المستمرة التي دفعت المطورين إلى تأجيل التسليم إلى عام 2025، حيث من المتوقع أن تصل عمليات التسليم إلى 42,700 وحدة، أي بزيادة 41% تقريبًا عن عام 2024.

لوضع هذا في الاعتبار، في حين تم الانتهاء من ما يقرب من 116,000 معاملة خارج الخطة في عام 2024، تم تسليم 30,200 وحدة فقط - وهو تباين حاد يوضح مقدار الطلب الذي لا يزال موجودًا مقارنة بالعرض. سيطرت الشقق على عمليات التسليم، بحوالي 77% من الإجمالي، أو 23,200 وحدة. وفي الوقت نفسه، شهد سوق الفلل تسليم 6,900 وحدة فقط، وهو ما يمثل 23% من العرض، مما يسلط الضوء على استمرار نقص المعروض من الفلل مقارنة بالطلب المستدام.

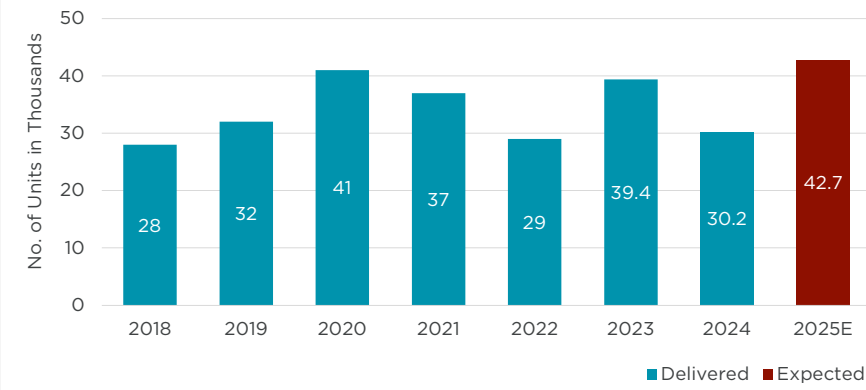
كان المساهمون الرئيسيون في العرض السكني لعام 2024 هم قرية جميرا الدائرية (بنسبة 15%) وميدان ون (11%) والفرجان (9%). ومن بين المطورين، تقدمت شركة إعمار العقارية بحصة بلغت 17%، تليها عزيزي للتطوير العقاري بنسبة 13% وشركة MAG للتطوير العقاري بنسبة 7%.

وبالنظر إلى العرض السكني في عام 2025، من المقرر أن تلعب المناطق الناشئة دورًا بارزًا حيث تتركز معظم الأسهم القادمة في مناطق الضواحي بالمدينة. وفي عام 2025، من المتوقع أن تستحوذ داماك لاجونز على 11% من المعروض الجديد، في حين يتوقع أن يساهم كل من الخليج التجاري وقرية جميرا سيركل وأرجان بما يتراوح بين 8% و 9%.



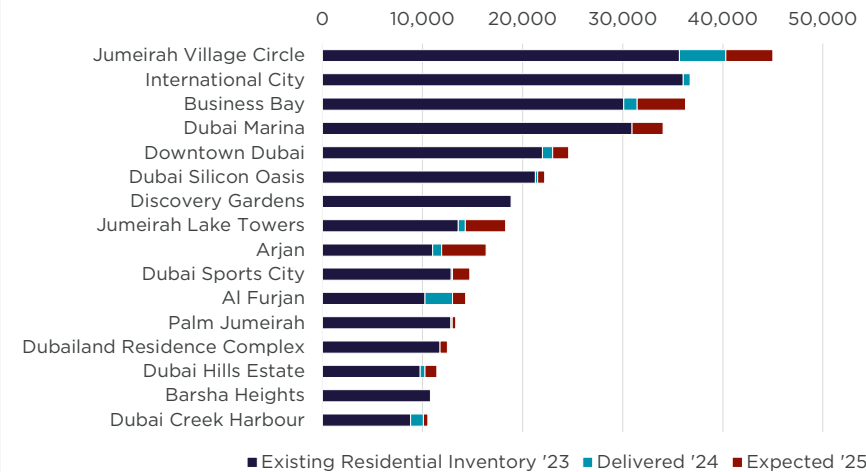
ومن المتوقع أن تهيمن دائرة قرية جميرا والخليج التجاري على العرض القادم في عام 2025.

Residential Deliveries in Dubai 2018 - 2024



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

Supply by Area - Existing vs. Upcoming



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

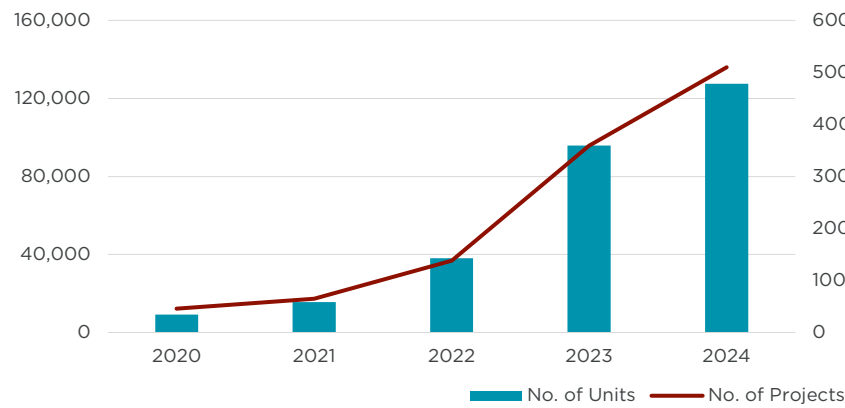
لا تزال معنويات السوق قوية في جميع أنحاء المدينة

مشروع إطلاقات

زيادة حادة في إطلاق المشاريع السكنية مع إطلاق أكثر من 570 مشروعًا في عام 2024، أي ما يعادل إطلاق مشروع جديد كل 15 ساعة.

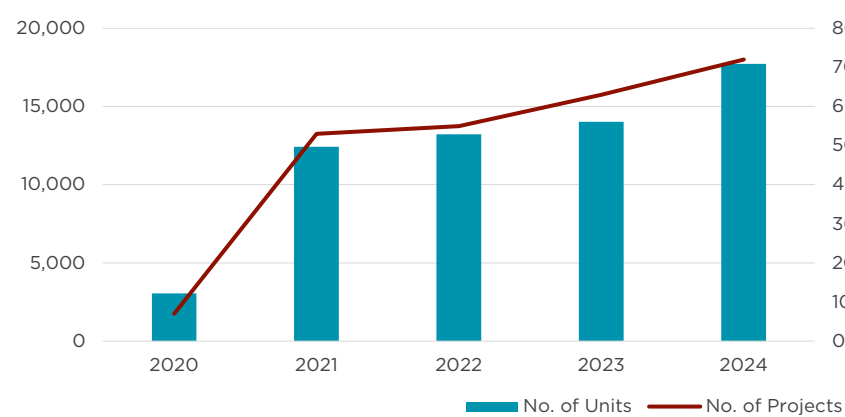
وتعكس الزيادة في إطلاق المشاريع والمعاملات القوية خارج الخطة ثقة السوق المستمرة، مدفوعة باهتمام المستثمرين والتأشيرات المرتبطة بالتملكات وخطط الدفع المرنة. قد يساعد هذا الزخم في تعديل الأسعار على مدى السنوات الثلاث إلى الخمس القادمة مع تحقق العرض. نمت عمليات إطلاق مشاريع الشقق بنسبة 42% تقريبًا على أساس سنوي، بينما شهدت عمليات إطلاق مشاريع الفلل أيضًا نموًا مطردًا مع زيادة بنسبة 14% على أساس سنوي.

Apartment Project Launches



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

Villa Project Launches



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

2024 بارز إطلاق الشقق

سوبها أوربيس من سوبها ريال شركة إستيت المحدودة
موتور سيتي

بايز 101 من داماك العقارية
خليج الأعمال

برج عزيزي من عزيزي للتطوير العقاري
شارع الشيخ زايد

2024 بارز إطلاق الفلل

داماك ريفرسايد من داماك
للعقارات
مجمع دبي للاستثمار

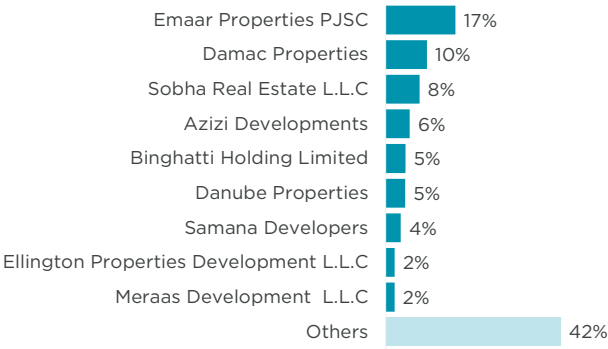
أثلون من شركة الدار العقارية
دبي لاند

ذا فالي - فينييرا من إعمار
للعقارات
ذا فالي

د

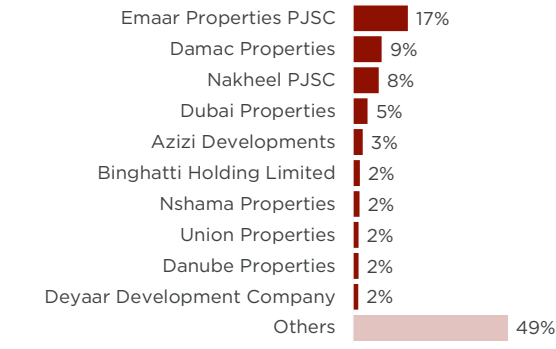
شهد عام 2024 ما يعادل إطلاق مشروع جديد كل 15 ساعة.

Off-Plan Market Sales Transactions by Developer - 2024



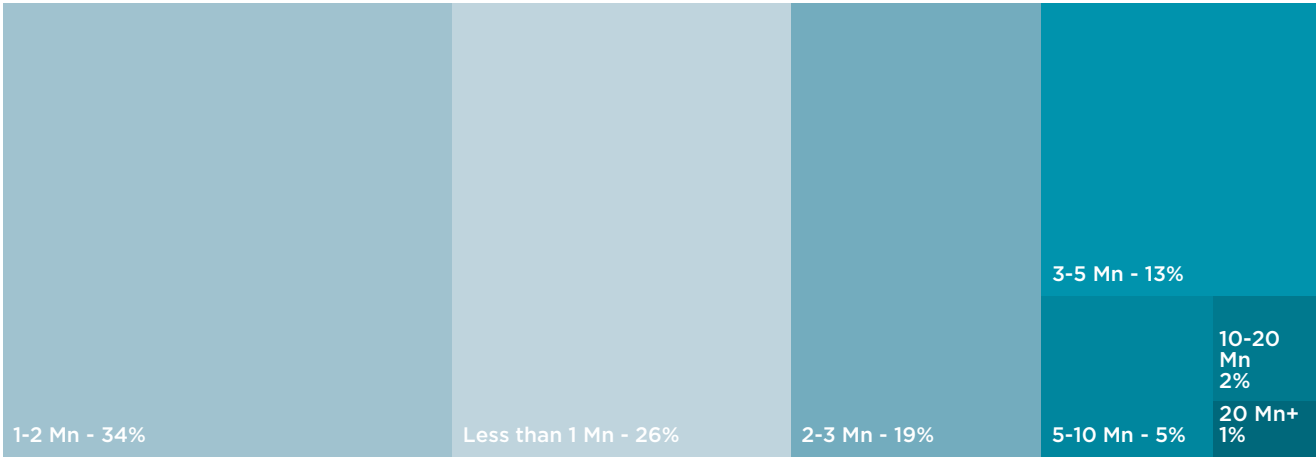
Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

Secondary Sales Transactions by Developer - 2024

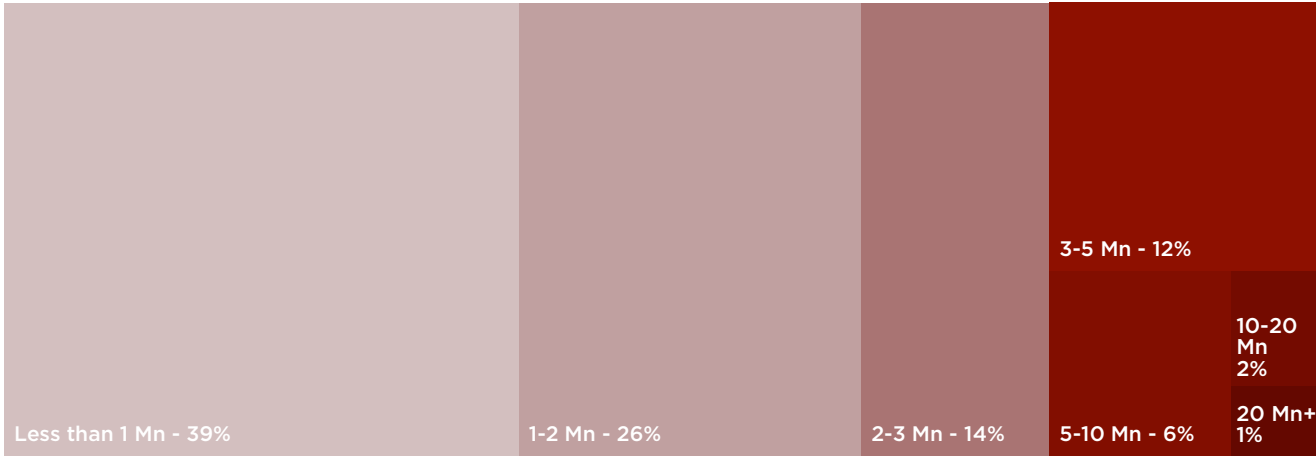


Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

Off-Plan Sales Transactions by Ticket Size (AED) - 2024



Secondary Sales Transactions by Ticket Size (AED) - 2024



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

على عكس تصور السوق، لا يزال المشترون في دبي حساسين للأسعار حيث تقل نسبة المعاملات التي تقل عن 2 مليون درهم تقريبًا من 62% من جميع المعاملات. تعتبر السوق الثانوية أكثر حساسية للأسعار بشكل ملحوظ حيث تقل 39% من جميع المعاملات عن 1 مليون درهم مقارنة بـ 26% في السوق خارج الخطة.

يواصل سوق دبي حساسية الأسعار مع ما يقرب من 62% من جميع المعاملات التي تقل عن 2 مليون درهم.

ارتفاع أحجام المبيعات للمشاريع قيد الانشاء

سكني

المعاملات

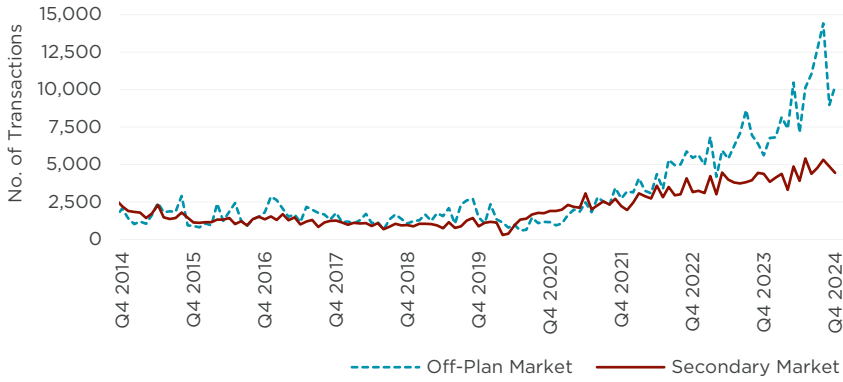
ارتفعت أحجام المعاملات خارج الخطة 8.4 مرة بينما زادت معاملات السوق الثانوية بأكثر من ثلاثة أضعاف في عام 2024 مقارنة بعام 2020. علاوة على ذلك، كانت المعاملات خارج الخطة أكثر بـ 2.3 مرة تقريبًا من السوق الثانوية في عام 2024، مما يشير إلى سوق يهيمن عليه المستثمرون بدلاً من المستخدمين النهائيين.

ويعكس النمو القوي للمبيعات خارج الخطة التطور المستمر لسوق العقارات السكنية في دبي. وقد أدت خطط الدفع الجذابة والأسعار التنافسية إلى تطلع المستثمرين إلى التطورات الجديدة، في حين يسلط المسار الثابت للسوق الثانوية الضوء على الجاذبية المتزايدة للمجتمعات القائمة والعقارات الجاهزة للانتقال مع تزايد عدد المستخدمين النهائيين الذين ينتقلون إلى ملكية المنازل.

وتواصل «إعمار العقارية» ريادتها لحصة السوق في كل من معاملات السوق الثانوية وغير المباشرة، في حين حصلت «داماك العقارية» على ثاني أعلى حصة من حيث النسبة المئوية.

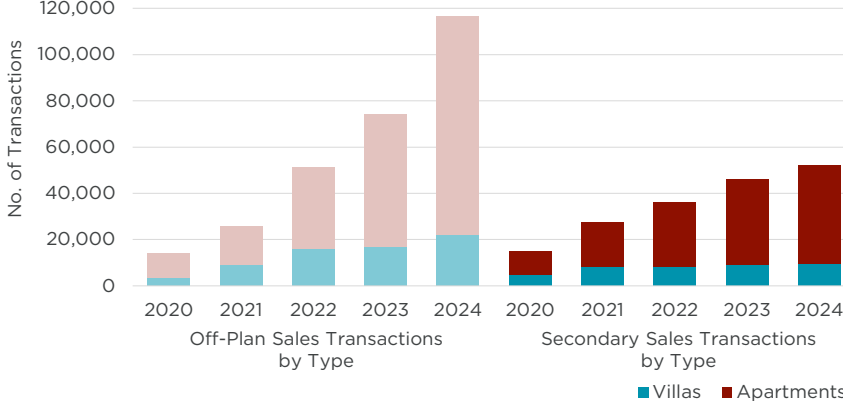
قد يؤدي التوجيه الجديد الصادر عن البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة، والذي يتطلب دفعة مقدمة إضافية بنسبة 6% لمشتري الرهن العقاري، إلى إبطاء معاملات الرهن العقاري والتأثير على قرارات المشترين، مما قد يدفع البعض نحو العقارات قيد الإنشاء بخطط سداد جذابة. ومع ذلك، من المتوقع أن يكون تأثيرها الأوسع على سوق العقارات السكنية في دبي محدودًا، حيث تمثل معاملات الرهن العقاري 36% فقط من السوق الثانوية، بينما تتكون 64% المتبقية من المشتريات النقدية. بالإضافة إلى ذلك، فإن المعاملات خارج الخطة، والتي تمثل أكثر من ضعف النشاط في السوق الثانوية، تعتمد بشكل أساسي على النقد، مما يؤكد طبيعة السوق التي يحركها المستثمرون.

Dubai Market Transaction Trends



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

Residential Sales Transaction Trends



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN



Villa Rent Price Trends by District

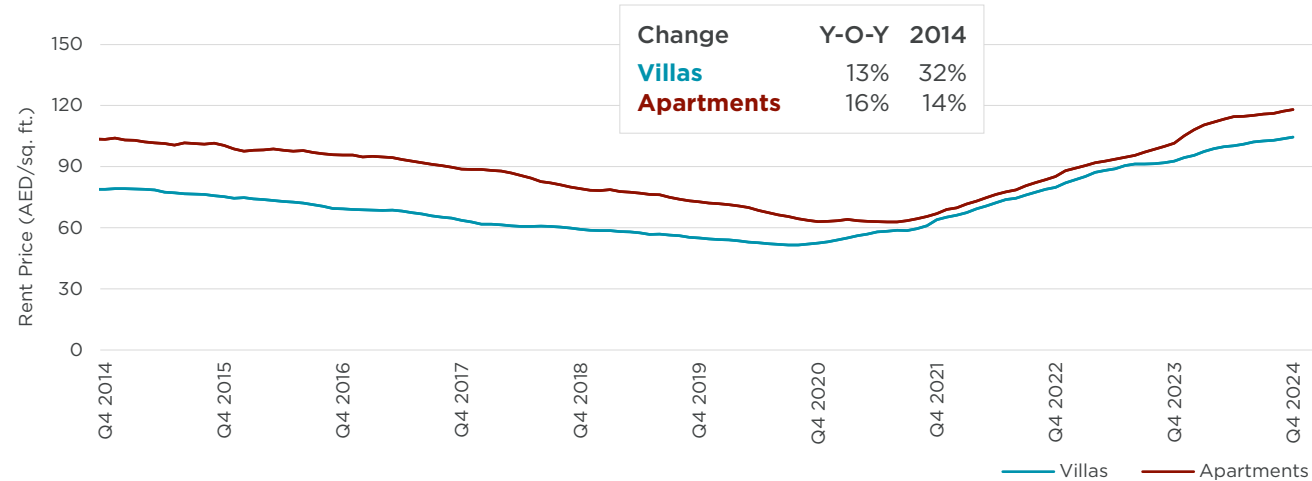
	Q4 2024 Avg. Rent Price/sq. ft.	Y-O-Y Change
Palm Jumeirah	146	-5% ▼
Dubai Hills	132	7% ▲
The Lakes	121	19% ▲
Emirates Hills	116	5% ▲
The Springs and The Meadows	96	10% ▲
Jumeirah Village Circle	95	48% ▲
Arabian Ranches	83	-4% ▼
Jumeirah Park	76	8% ▲
Dubailand	70	1% ▲

Apartment Rent Price Trends by District

	Q4 2024 Avg. Rent Price/sq. ft.	Y-O-Y Change
Downtown Dubai	172	17% ▲
Dubai Hills	163	8% ▲
City Walk	166	3% ▲
Palm Jumeirah	147	10% ▲
DIFC	144	11% ▲
Business Bay	138	12% ▲
Dubai Marina	126	-2% ▼
The Greens and The Views	123	10% ▲
JLT	114	11% ▲
Jumeirah Village Circle	105	15% ▲
Dubailand	87	16% ▲
Discovery Gardens	84	20% ▲
Dubai Sports City	81	16% ▲

Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

Dubai City-Wide Rental Trends



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

سكني
الإيجارات

عند 16% على أساس سنوي، ارتفعت الإيجارات للربع السادس عشر على التوالي، ولكن من المتوقع الاعتدال التدريجي.

في عام 2024، ارتفعت إيجارات الفلل على مستوى المدينة بنسبة 13% على أساس سنوي، بينما ارتفعت إيجارات الشقق بنسبة 16% مدفوعة بمستويات الإشغال المرتفعة والنمو السكاني المستمر. وقد ساهمت هذه العوامل في الربع السادس عشر على التوالي من ارتفاع الإيجارات.

قادت قرية جميرا سبكرل نمو إيجارات الفلل بزيادة قدرها 48% مدفوعة بالطلب الكبير على الفلل ذات الأسعار المعقولة، في حين شهدت The Springs و Meadows ارتفاعًا بنسبة 10% مما يعكس الطلب الثابت على المنازل العائلية ذات السوق المتوسطة العليا.

من ناحية أخرى، شهدت نخلة جميرا انخفاضًا طفيفًا بنسبة 5% في إيجارات الفلل، مما يشير إلى استقرار سوق الإيجار، على الرغم من أن أحجام التذاكر الإجمالية لا تزال مرتفعة بسبب جاذبية الواجهة البحرية فائقة الجودة في المنطقة.

وفي سوق الشقق، قادت ديسكفري جاردنز نمو الإيجارات بزيادة قدرها 20%، تليها وسط مدينة دبي بارتفاع بنسبة 17%.

وكما هو الحال في سوق المبيعات، نتوقع أن تنخفض الإيجارات تدريجيًا مع تسليم الإمدادات الجديدة ومؤشر RERA Rental الجديد لتحقيق المزيد من التكافؤ بين الإيجارات الجديدة والتجديدات.

Villa Sales Price Trends by District

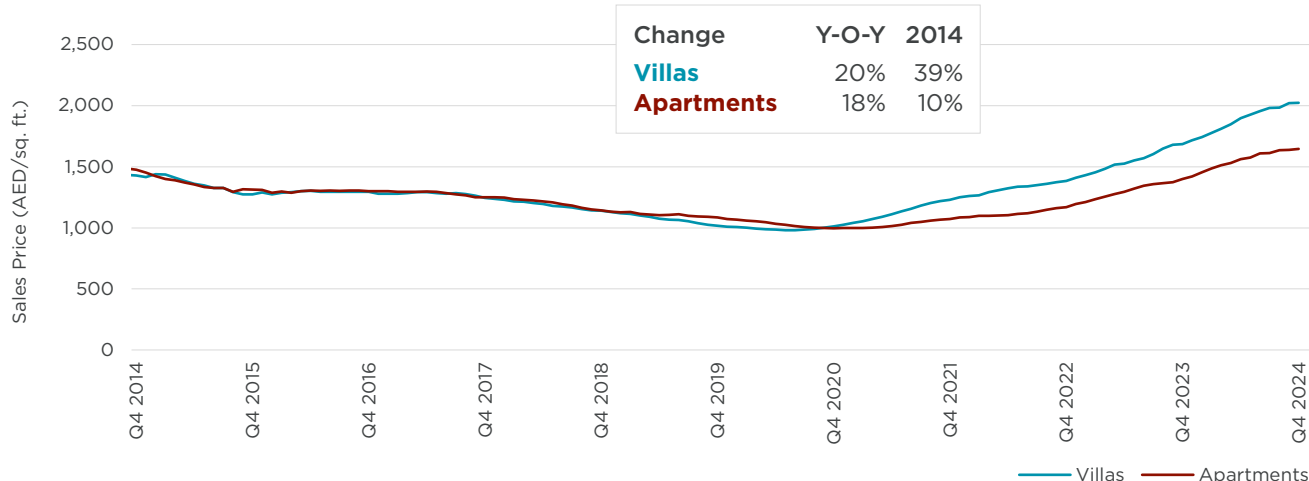
	Q4 2024 Avg. Sales Price/sq. ft.	Y-O-Y Change
Palm Jumeirah	5,748	9% ▲
Emirates Hills	2,875	7% ▲
Dubai Hills	2,385	20% ▲
The Lakes	2,291	18% ▲
The Springs and The Meadows	2,005	28% ▲
Arabian Ranches	1,917	29% ▲
Jumeirah Park	1,709	11% ▲
Dubailand	1,238	16% ▲
Jumeirah Village Circle	984	22% ▲

Apartment Sales Price Trends by District

	Q4 2024 Avg. Sales Price/sq. ft.	Y-O-Y Change
Palm Jumeirah	2,982	20% ▲
Downtown Dubai	2,840	10% ▲
City Walk	2,643	11% ▲
Dubai Hills	2,292	11% ▲
DIFC	2,282	20% ▲
Business Bay	2,027	5% ▲
Dubai Marina	1,912	15% ▲
The Greens and The Views	1,707	0% —
JLT	1,578	30% ▲
Jumeirah Village Circle	1,295	17% ▲
Dubai Sports City	977	21% ▲
Discovery Gardens	905	32% ▲
Dubailand	895	20% ▲

Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

Dubai City-Wide Sales Price Trends



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

سكني
مبيعات

ارتفعت أسعار المبيعات على مستوى المدينة بنسبة 18% على أساس سنوي، مسجلة 18 ربعًا متتاليًا ودخلت العام الخامس من الزخم التصاعدي المستمر.

نتوقع أن يحافظ سوق العقارات في دبي على مساره التصاعدي في عام 2025، على الرغم من أن نمو الأسعار سيكون معتدلًا مع زيادة العرض. في عام 2024، ارتفعت أسعار الفلل بنسبة 20% على أساس سنوي، متفوقة على الشقق التي ارتفعت بنسبة 18%.

وشهدت مجتمعات السوق المتوسطة العليا أعلى المكاسب، حيث ارتفع سهم المرافق العربية بنسبة 29%، بينما ارتفع سهم ذا سبرينجز أند ذا ميدوز بنسبة 28%. استقرت مناطق الفلل فائقة الفخامة، مثل نخلة جميرا (9%) وتلال الإمارات (7%)، بنمو أحادي الرقم.

كما شهدت مناطق الفلل في الجزء الجنوبي من دبي، مثل دائرة قرية جميرا (22%) ودبي الجنوبية (22%)، زيادات حادة في الأسعار. وقد عزز إعلان توسعة مطار آل مكتوم هذه الاتجاهات، مما عزز ثقة المستثمرين والطلب. وفي قطاع الشقق، حققت ديسكفري جاردنز نموًا بنسبة 32% تليها أبراج بحيرة الجميرا بنسبة 30%.



مقدمة عن مؤشر التأجير الذكي

الميزات الرئيسية

أطلقت دائرة الأراضي والأمالك في دبي (DLD) مؤشر الإيجارات الذكي 2025 ، وهو تقدم كبير في تنظيم وتطوير قطاع العقارات في دبي. من خلال عكس اتجاهات الإيجارات في الوقت الفعلي ومعالجة التحولات الديناميكية في الطلب والقيم العقارية، يدعم المؤشر المحدث الوضوح التنظيمي، ويمنع النزاعات، ويعزز الثقة في سوق الإيجارات في دبي.

« نظام تصنيف المباني المتقدم: يقوم هذا النظام بتقييم العقارات بناءً على الخصائص التقنية والهيكلية وجودة التشطيبات والصيانة والموقع الاستراتيجي والخدمات والمرافق المتاحة. الهدف هو ضمان تقييمات تأجير دقيقة وعادلة تعكس الجودة والمزايا الحقيقية لكل عقار.

« تكامل الذكاء الاصطناعي: يستخدم المؤشر تقنيات الذكاء الاصطناعي لتوفير تقييمات تأجير دقيقة وتعزيز الشفافية وبناء الثقة بين أصحاب المصلحة.

« التوافق مع الأهداف الاستراتيجية: تدعم المبادرة استراتيجية دبي الرقمية واستراتيجية قطاع العقارات في دبي 2033، والتي تهدف إلى خلق بيئة متوازنة ومستدامة لجميع الأطراف المشاركة في سوق العقارات.

تقوم DLD بتوسيع ملكية التملك الحر - ماذا يعني ذلك بالنسبة للسوق؟

« قيم أصول أعلى: من المتوقع أن تؤدي مجموعة أكبر من المستثمرين العالميين إلى زيادة الطلب في هذه المناطق المرغوبة.

« فرص إعادة التطوير: يمكن تجديد العقارات المستأجرة القديمة أو إعادة تطويرها لمبيعات الطبقات، مما يعزز الجودة الشاملة للممتلكات.

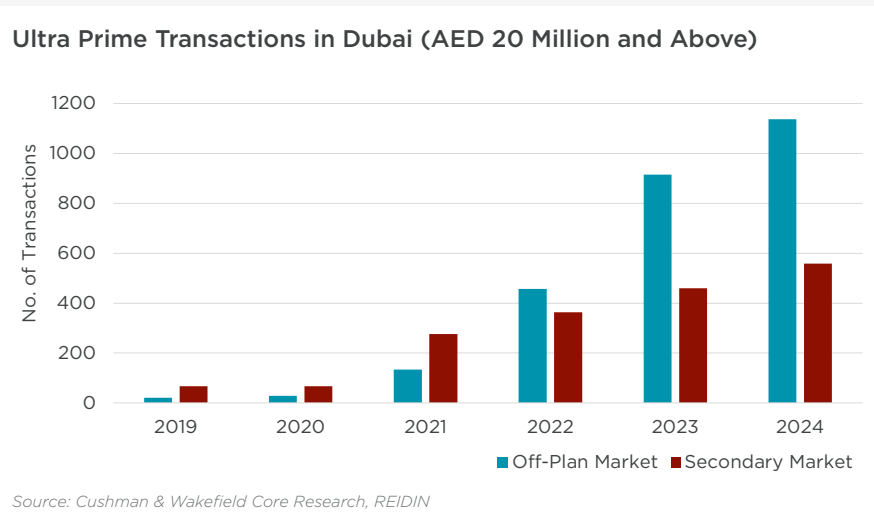
« مزيج متنوع من المالك\الساكن : يمكن للمكاتب العائلية وأصحاب الأراضي على المدى الطويل إعادة وضع الأصول، مما قد يؤدي إلى تنوع مزيج الساكنين.

« تعزيز الاستثمار الأجنبي المباشر: تعزز المبادرة سمعة دبي كوجهة عقارية عالمية رائدة. سيؤدي توسيع مجموعة المستثمرين وتشجيع الاستثمار الأجنبي المباشر إلى زيادة قيم الأصول في المناطق المتأثرة.

ألترا برايم سوق

عام قياسي للمعاملات فائقة الجودة في دبي حيث تشهد الإمارات أعلى تدفق صافي لأصحاب الملايين العالميين.

تم تصنيف أكثر من 1,600 صفقة كعقارات فائقة الجودة حيث بلغت المبيعات خارج الخطة حوالي 67٪، بينما ساهمت السوق الثانوية بنسبة 33٪.

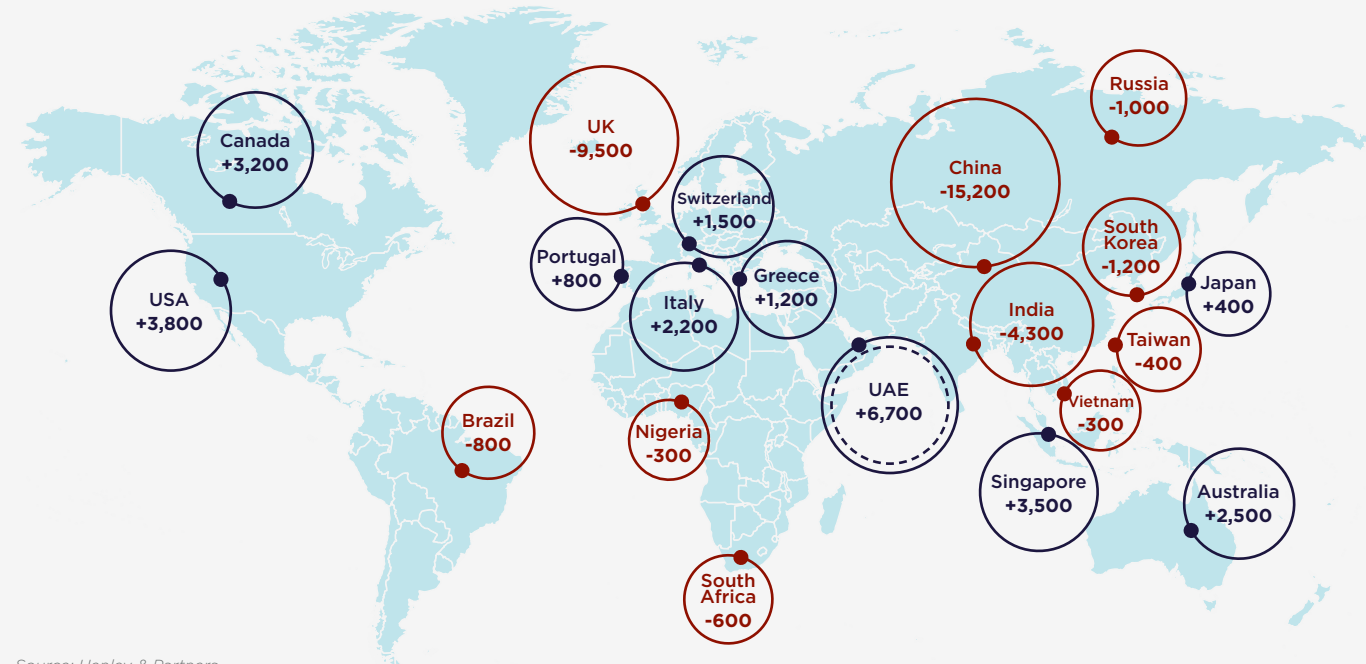


”

مع تدفق المواهب والثروة، سيظل الطلب على سوق العقارات الفاخرة في دبي مرتفعًا في عام 2025.

Projected Net Inflows and Outflows of Millionaires in 2024

● Millionaires Entering
● Millionaires Leaving



موجات التغيير الواجهة البحرية لدي تطور

«نخلة جميرا» الأيقونية في مواجهة المتنافسين الناشئين

سيعتمد الكثير على قدرة المنطقة على التمييز - سواء من خلال التسعير أو المفاهيم المبتكرة أو وسائل الراحة في نمط الحياة - مع تجنب البناء طويل الأجل.

على الرغم من أن المراحل التي تم إطلاقها قد شهدت إقبالاً قوياً وتفيد التقارير بأنها بيعت بالكامل، إلا أن الجدول الزمني للتسليم الكامل، وتطوير البنية التحتية الاجتماعية والمادية التي تصل إلى الكتلة الحرجة للمقيمين، وتأثير الاستيعاب في السوق ستكون عوامل مهمة تحدد نجاحها.

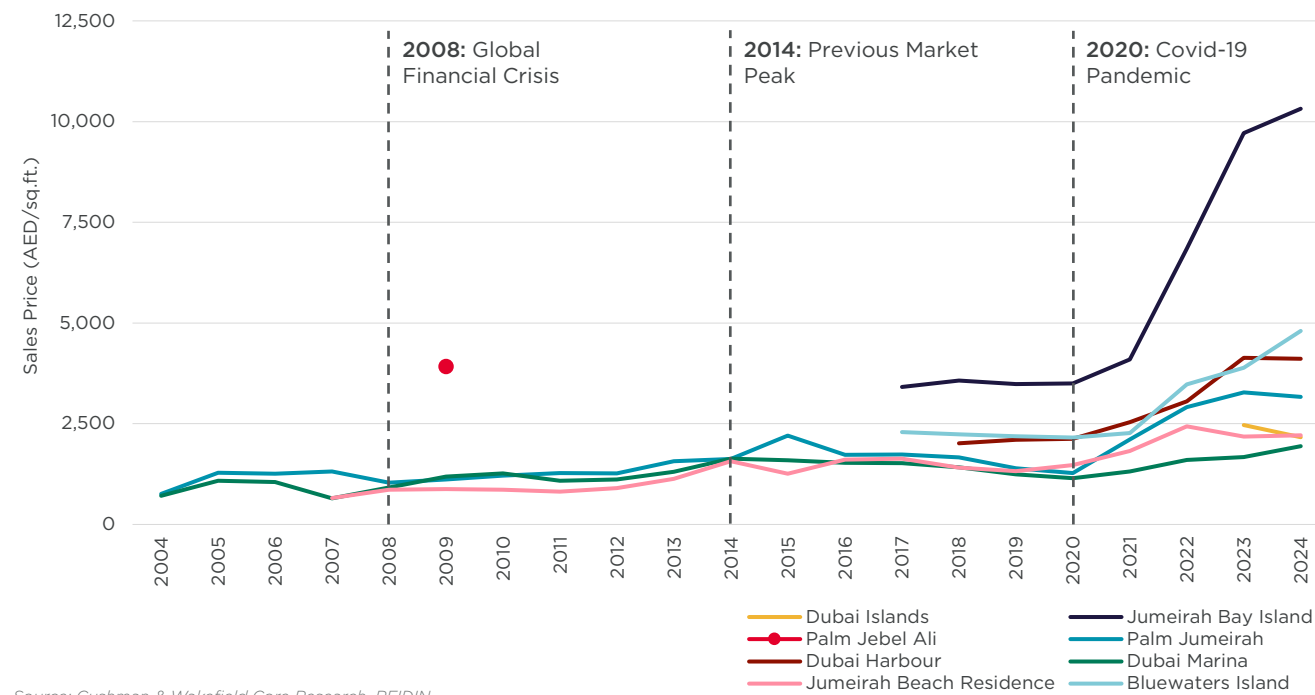
في حين أن المناطق تمر بمراحل مختلفة من التطوير، فمن المثير للاهتمام ملاحظة أن متوسط أسعار البيع في نخلة جميرا في عام 2024 كان أعلى بنسبة 130% من تلك الموجودة في نخلة جبل علي و 268% فوق جزر دبي. يسلط هذا التفاوت الكبير الضوء على العلاقة المرتبطة بنخلة جميرا، بينما يشير أيضاً إلى وجود مجال محتمل للنمو في المناطق

نحن نشهد تحولاً غير مسبوق في سوق العقارات على الواجهة البحرية في دبي. بفضل أسعارها القياسية، لا تزال **نخلة جميرا** رمزاً مشهوراً عالمياً للفخامة بفضل بنيتها التحتية الراسخة وعروض نمط الحياة، ولكن مع استمرار الطلب، تتنافس المناطق الناشئة مثل **نخلة جبل علي** و**جزر دبي** على الاستثمار.

ومع ذلك، ومع تطور السوق، ستعتمد الجدوى طويلة الأجل لهذه المناطق على توازن الطلب والعرض، إلى جانب التسليم الناجح للبنية التحتية عالية الجودة والمرافق المجتمعية.

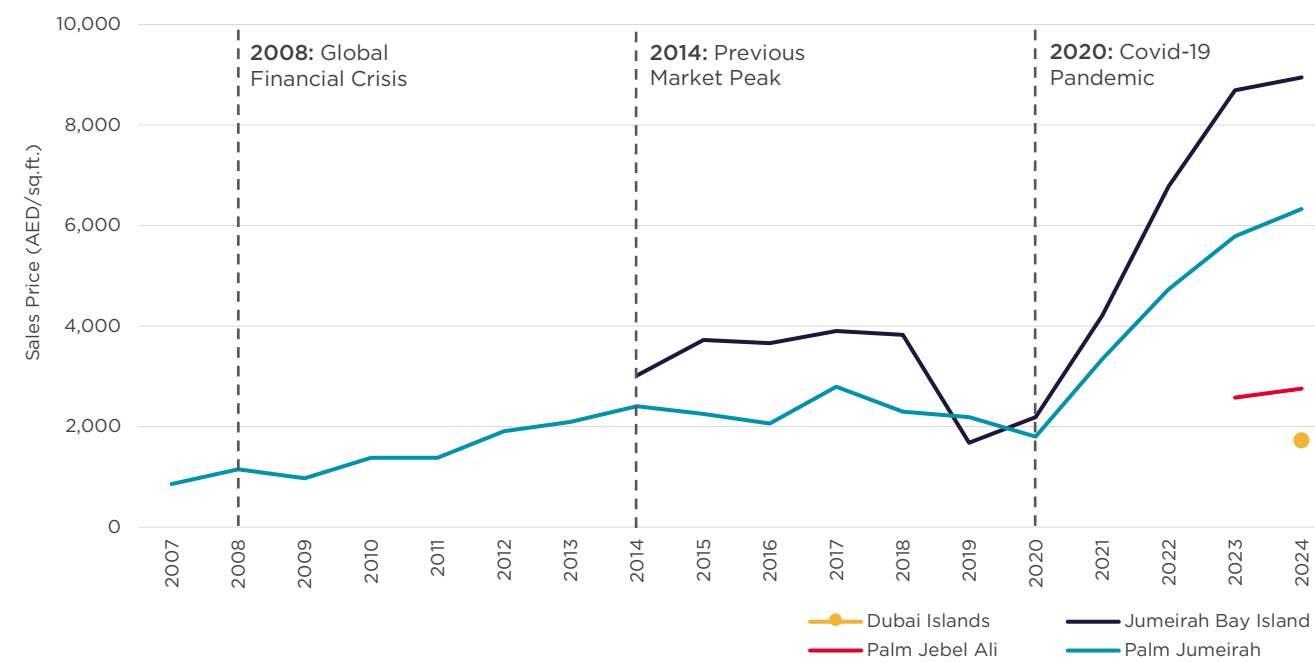
بفضل نطاقها الواسع ورؤيتها الطموحة، تكمن جاذبية نخلة جبل علي في وعدها بالحياة العصرية وقطع الأراضي الأكبر ومفاهيم الواجهة البحرية المبتكرة والقدرة النسبية على تحمل التكاليف مقارنة بنخلة جميرا. لكن الأسئلة لا تزال قائمة حول تأخيرات البناء وتصورات العرض الزائد التي قد تؤثر على قدرتها على المنافسة.

Waterfront Districts Sales Price Trends - Apartments



Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

Waterfront Districts Sales Price Trends - Villas



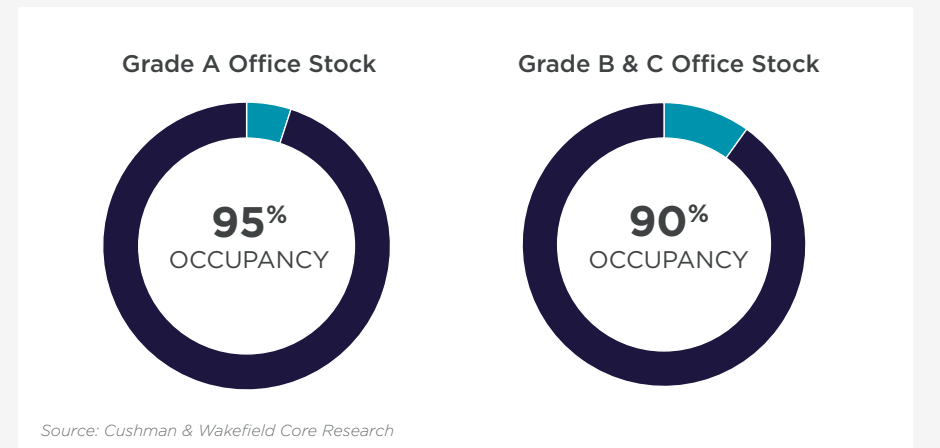
Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

	Most Expensive Property Sold 2024	Highest Price Transacted 2024 (AED/sq. ft.)
Palm Jumeirah	275,000,000	28,571
Jumeirah Bay Island	175,000,000	23,582
Dubai Marina	108,830,000	9,312
Bluewaters Island	84,000,000	9,313
Palm Jebel Ali	49,278,800	4,243
Dubai Islands (Deira Islands)	45,145,000	5,779
Dubai Harbour	36,158,000	7,005

مكتب سوق

النقاط الرئيسية

- « كان عام 2024 عامًا قياسيًا لسوق المكاتب.
- « تتمتع دبي بثاني أعلى معدلات إشغال على مستوى العالم، حيث وصلت إلى أعلى مستوى لها على الإطلاق بنسبة 92٪، ومن المتوقع أن تتجاوز 94٪ بحلول نهاية عام 2025.
- « يجد السكان الإقليميون والعالميون الرئيسيون صعوبة متزايدة في تأمين مساحات مكتبية كبيرة.
- « وصلت إيجارات المكاتب إلى أعلى مستوى لها على الإطلاق، حيث ارتفعت بنسبة 22٪ على أساس سنوي مع توقع المزيد من الزيادات بنسبة 10 إلى 12٪ في عام 2025.
- « لا يزال سوق المكاتب في دبي صديقًا للمالكين، حيث يفضل معظم ملاك المؤسسات المستأجرين متعددي الجنسيات والإيجارات طويلة الأجل.



نظرة عامة

شهد سوق المكاتب في دبي عامًا بارزًا في عام 2024، حيث أدى الطلب المتزايد إلى ارتفاع الإيجارات وزيادة مستويات الإشغال. على الرغم من الإعلان عن مشاريع جديدة في عام 2024 ومضاعفة العرض المتوقعة بحلول عام 2025، فمن المتوقع أن يظل السوق يعاني من نقص العرض خلال العامين المقبلين.

من المتوقع تحقيق الاستقرار بحلول عام 2027/2028 في مناطق محددة حيث يصل جزء كبير من التطورات المخطط لها إلى الاكتمال. إن أزمة العرض تجعل من الصعب على كبار السالكين الإقليميين والعالميين العثور على مساحة، مما يجبر السالكين على التحرك بسرعة في الجداول الزمنية للمعاملات لتأمين الوحدات التي يختارونها بينما يتطلع الآخرون إلى المواقع القادمة مثل إكسبو سيتي ودبي كوميرسيتي. من المتوقع أن يؤدي تحديث مؤشر إيجارات ريرا التجاري إلى تنظيم زيادات الإيجار للمستأجرين الحاليين، بينما يشجع الملاك الذين يمتلكون عقارات قديمة على النظر في ترقية لتحسين عقاراتهم وبالتالي المحافظة على دخلهم من الإيجار.



يستمر الطلب في تجاوز العرض

مستلزمات المكتب

من المتوقع أن يزيد العرض المكتبي بأكثر من الضعف في عام 2025 مقارنة بعام 2024، لكن الطلب يستمر في تجاوز العرض.

في عام 2024، تم تسليم أكثر من 650 ألف قدم مربع من المكاتب GLA، مع تأجير معظمها مسبقًا. وبالنظر إلى عام 2025، من المتوقع أن يتم تشغيل ما مجموعه 1.66 مليون قدم مربع، ومع ذلك يستمر الطلب في تجاوز العرض.

عمليات تسليم المشاريع الرئيسية في عام 2024 شملت 6 فلاك في مدينة دبي للإعلام، A2 في دبي كوميرسيتي، ميلينيوم داون تاون على شارع الشيخ زايد، وتكنوهاب3 في واحة دبي للسيليكون.

من المتوقع أن يتم الانتهاء من عمليات الإنجاز المستقبلية الكبيرة، لا سيما مشاريع الدرجة الأولى في مركز دبي المالي العالمي وشارع الشيخ زايد، بين عامي 2026 و 2028، ومن المتوقع أن تخفف من أزمة العرض في تلك المناطق.

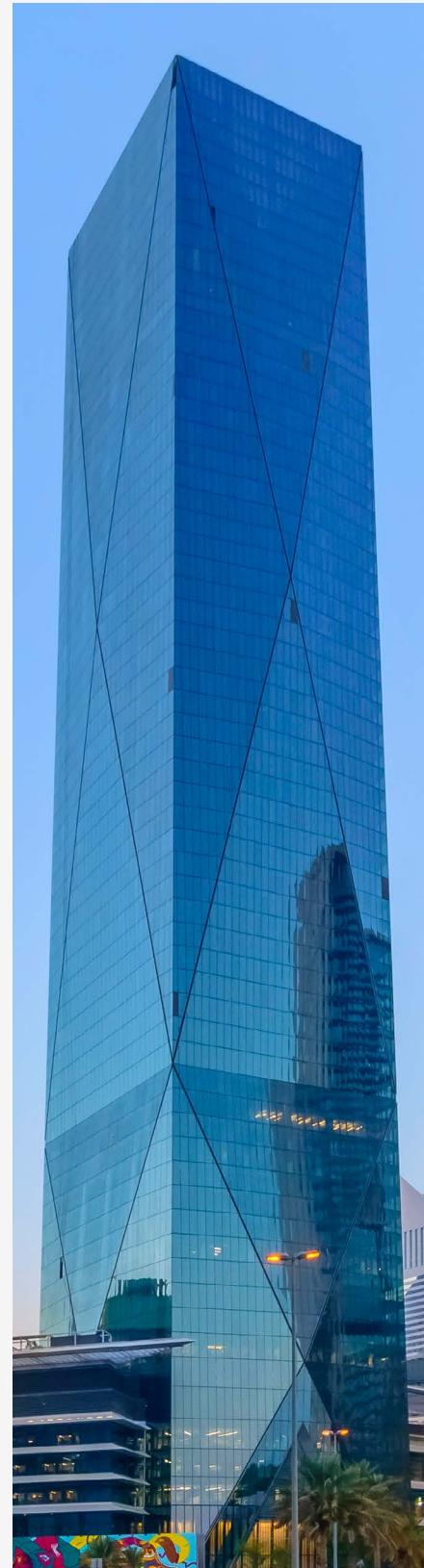
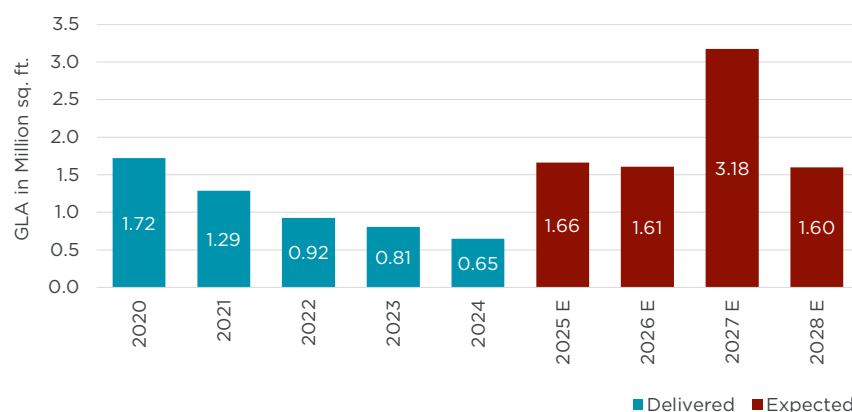
من المتوقع إتمام مشاريع رئيسية في السنوات القادمة، والتي تشمل العديد من التطويرات في مركز دبي المالي العالمي، المرحلة الثانية من مشروع أب تاون، المرحلة الثانية من مشروع دي3، سويد ون في جميرا ليك تاورز، ومشاريع الدار في مركز دبي المالي العالمي وشارع الشيخ زايد.

شهد الربع الرابع من عام 2024 صفقة شراء آجلة بقيمة 2.3 مليار درهم إماراتي لمشروع تجاري رئيسي في مركز دبي المالي العالمي (DIFC).

وسيشتمل هذا المشروع المتطور مكاتب متميزة ومساحات للبيع بالتجزئة، مما يعزز سمعة مركز دبي المالي العالمي كمركز أعمال عالمي رائد. تم تمثيل شركة كوشمان آند ويكفيلد كور حصريًا للبياع H&H Development.

شهد عام 2024 أيضًا مبيعات مؤسسية تجارية كبيرة بما في ذلك مبنى الثريا في تيكوم ومجمع المكاتب في مدينة دبي للإنترنت، مما يمثل سوقًا ناضجًا من خلال الاستثمار المؤسسي المستمر في المدينة. ومع افتتاح طريق الشيخ زايد وأصول الجفاف من التملك الحر في دول مجلس التعاون الخليجي إلى الملكية الحرة الدولية، تتوقع زيادة إضافية في الاستثمار المؤسسي العالمي للأصول المبنية ومبيعات الأراضي.

Dubai Office Supply 2020 - 2028



بارز مكتب المناطق

التوريد الحالي والقادم



يهيمن مركز دبي المالي العالمي

كجزء من استراتيجية النمو طويلة الأجل - ومعالجة مشكلة العرض - يخطط مركز دبي المالي العالمي لتقديم مركز دبي المالي العالمي 2.0، وهو مشروع تطوير رئيسي متعدد الاستخدامات يضم أكثر من 17 مليون قدم مربع سيتم تقديمه على مراحل متعددة.

مدى السنوات الثلاث المقبلة من خلال المشاريع البارزة بما في ذلك مركز دبي المالي العالمي سكوير ومركز دبي المالي سكوير، ومركز دبي المالي ليفينغ و إينوفيشن هب، إيدن هاوس ، إيميرسيف تاور و تطوير عليا بواسطة الدار

ومع استمرار الطلب في تجاوز العرض ومعدلات الإشغال عند مستوى قياسي بلغ 97٪، تتوقع استيعاباً كبيراً لهذا المخزون الجديد قبل التاجير.

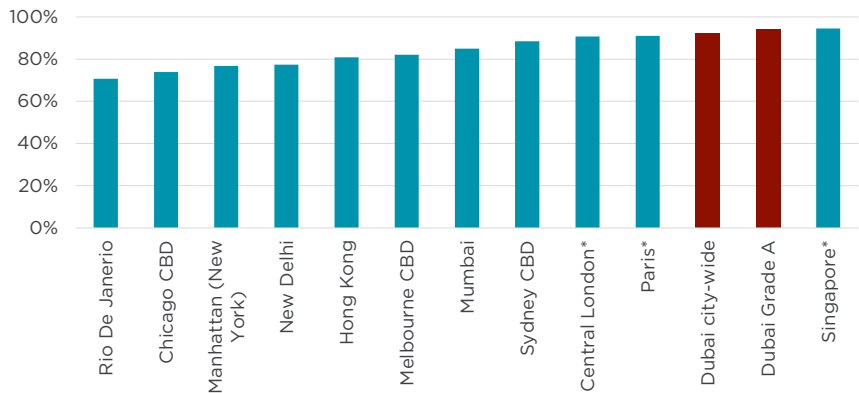
من المتوقع أن يهيمن مركز دبي المالي العالمي، الذي يعد بالفعل أحد رواد دبي، على سوق المكاتب في المدينة في المستقبل المنظور حيث يتنافس الساكنون العالميون والمحليون على المساحات المحدودة.

وسيستهم مركز دبي المالي العالمي بثلاث إجمالي المعارض من المكاتب على مستوى المدينة والذي يبلغ 8.04 مليون قدم مربع والمتوقع على



تتمتع دبي بثاني أعلى مستويات الإشغال بين المدن العالمية الكبرى بنسبة 92%

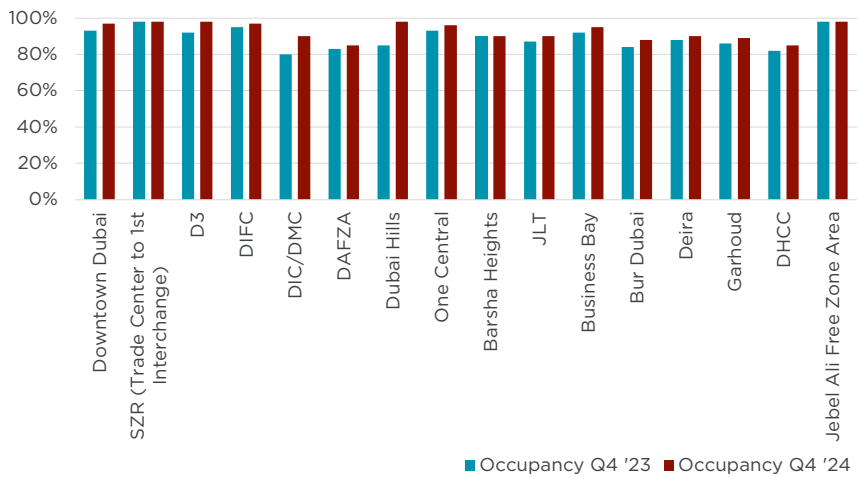
Occupancy Levels - Global Cities



*At the time of this publication, Q4 2024 data for these cities had not yet been released; therefore, Q3 2024 data has been referenced.

Source: Cushman & Wakefield Marketbeats

Dubai Office Occupancy - Q4 2023 vs. Q4 2024



Source: Cushman & Wakefield Core Research

سوق المكاتب الأداء

وصلت معدلات الإشغال على مستوى المدينة إلى أعلى مستوى لها على الإطلاق بنسبة 92 في المائة في عام 2024 مع استيعاب 4 ملايين قدم مربع من المساحات المكتبية - في المرتبة الثانية عالميًا بعد سنغافورة. تتناقض المستويات القياسية بشكل صارخ مع الأسواق العالمية التي تتمتع بمستويات إشغال منخفضة. في حين أن المساحات المكتبية متوفرة في بعض الجيوب في جميع أنحاء دبي، مثل إكسبو سيتي دبي ودي الجنوب، فإن كبار المقيمين الإقليميين والعالميين يجدون صعوبة متزايدة في تلبية المتطلبات المكانية الكبيرة وبدأوا في البحث عن فرص مضممة لتناسب مع مطوري القطاع الخاص والمناطق الحرة.

مع النقص في إمدادات المكاتب من الدرجة الأولى وارتفاع الإيجارات، ظلت عمليات النقل والترقيات الاتجاهات السائدة في الربع الرابع من عام 2024. كان القطاع المصرفي محركًا رئيسيًا لعمليات النقل، حيث انتقلت مؤسسات مثل بنك الإمارات دبي الوطني إلى دبي كوميرسيتي لتجديد مكاتبها في ديرة.

في الوقت نفسه، يقوم العديد من المحتلين بتجديد عقود الإيجار الحالية وتحسين مساحة العمل الخاصة بهم من خلال استراتيجيات مكان العمل المختلطة لزيادة استخدام المساحة. علاوة على ذلك، في محاولة لتعزيز الإنتاجية وجذب المواهب وتخفيف مخاوف حركة المرور في ساعات الذروة في دبي، دعت حكومة الإمارات العربية المتحدة إلى اعتماد العمل عن بُعد.

لا يزال مقدمو مساحات العمل المرنة والمشاركة يواجهون طلبًا قويًا من المقيمين العالميين والشركات الصغيرة والمتوسطة، حيث أن حلولهم القابلة للتكيف والمصممة تجعلهم الخيار المفضل في السوق الحالية. أدى هذا الطلب الكبير على المساحات المرنة إلى قيام مزودي المساحات المرنة المحليين والدوليين بالتطلع بقوة للتوسع في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. شهدت دبي هيلز ومدينة دبي للإعلام والإنترنت أهم الزيادات في معدلات الإشغال. ومع اقتراب المناطق الإدارية الرئيسية من الإشغال الكامل واستمرار الطلب في تجاوز العرض، من المتوقع أن تزداد الضغوط التصاعدية على الإيجارات الرئيسية.

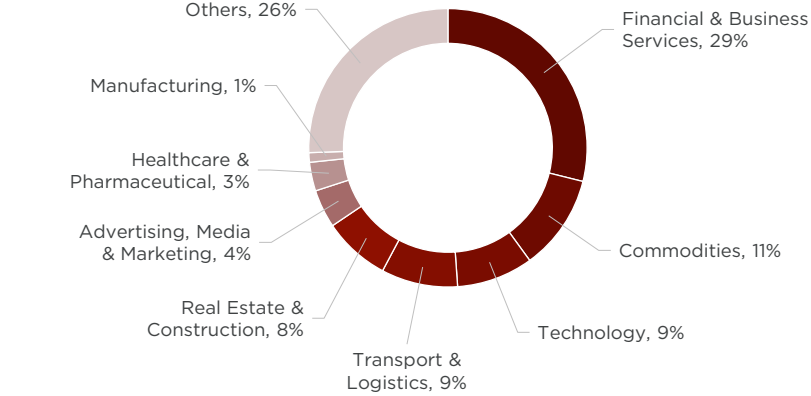
مكتب طلب

كان الطلب على المكاتب مدفوعًا في الغالب بعمليات النقل والتوسعات في عام 2024. في حين استمرت المرحلة الأولى من التوسع من قبل الوافدين الجدد إلى السوق، فقد اختاروا عادةً المساحات الأصغر أو الوحدات المكتبية المرنة خلال فترة التشغيل الأولية. على الرغم من أن السكان الإقليميين سيطروا على الطلب في عام 2024، إلا أن الملاك يستفيدون من ظروف السوق المواتية ليكونوا انتقائيين، مع إعطاء الأولوية للمستأجرين متعددي الجنسيات، خاصة بالنسبة للمساحات الكبيرة.

استحوذ قطاع الخدمات المالية والتجارية على ما يقرب من 29٪ من إجمالي استفسارات المكاتب، حيث تواصل دبي جذب اللاعبين الإقليميين والعالميين، بما في ذلك توسعات المرحلة الأولى والشركات القائمة. واستحوذ قطاع السلع على 11٪ من الاستفسارات التجارية، يليه قطاع التكنولوجيا بنسبة 9٪. انخفضت الاستفسارات من شركات التكنولوجيا، التي كانت في السابق محركًا رئيسيًا للطلب على المكاتب، نسبيًا، متأثرة بظروف السوق العالمية السائدة.

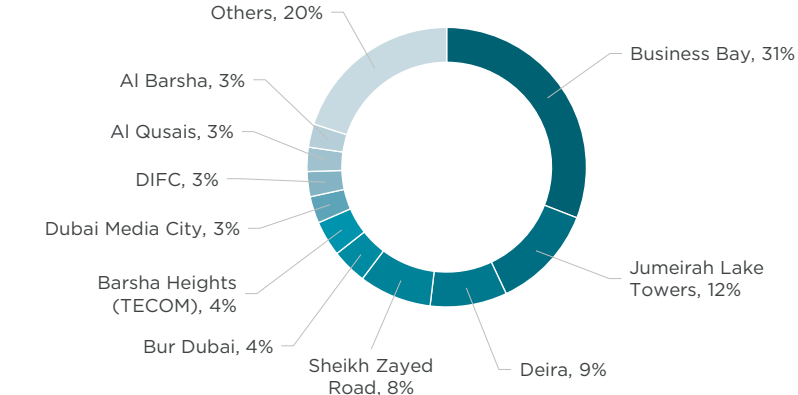
في حين أن الطلب على جميع أنواع الوحدات لا يزال مرتفعًا، فإن مساحات تجهيز CAT A مفضلة بشكل خاص نظرًا لطبيعتها الجاهزة للسكن، والتي تتطلب الحد الأدنى من تدخلات التصميم وتقليل الجداول الزمنية المهنية. ومع ذلك، فإن الندرة المتزايدة للوحدات المكتبية الأكبر حجمًا (أكثر من 2000 قدم مربع) تزيد من حدة المنافسة على المساحة. من حيث المساحة، يظل كل من الخليج التجاري ومركز دبي للسلع المتعددة (أبراج بحيرة الجميرا) أكثر المناطق رواجًا، ويشكلان معًا ما يقرب من 30٪ من إجمالي عدد المكاتب في دبي و 43٪ من جميع الاستفسارات المكتبية.

Office Demand by Sector - 2024



Source: Cushman & Wakefield Core Research

Office Leads by Area - 2024

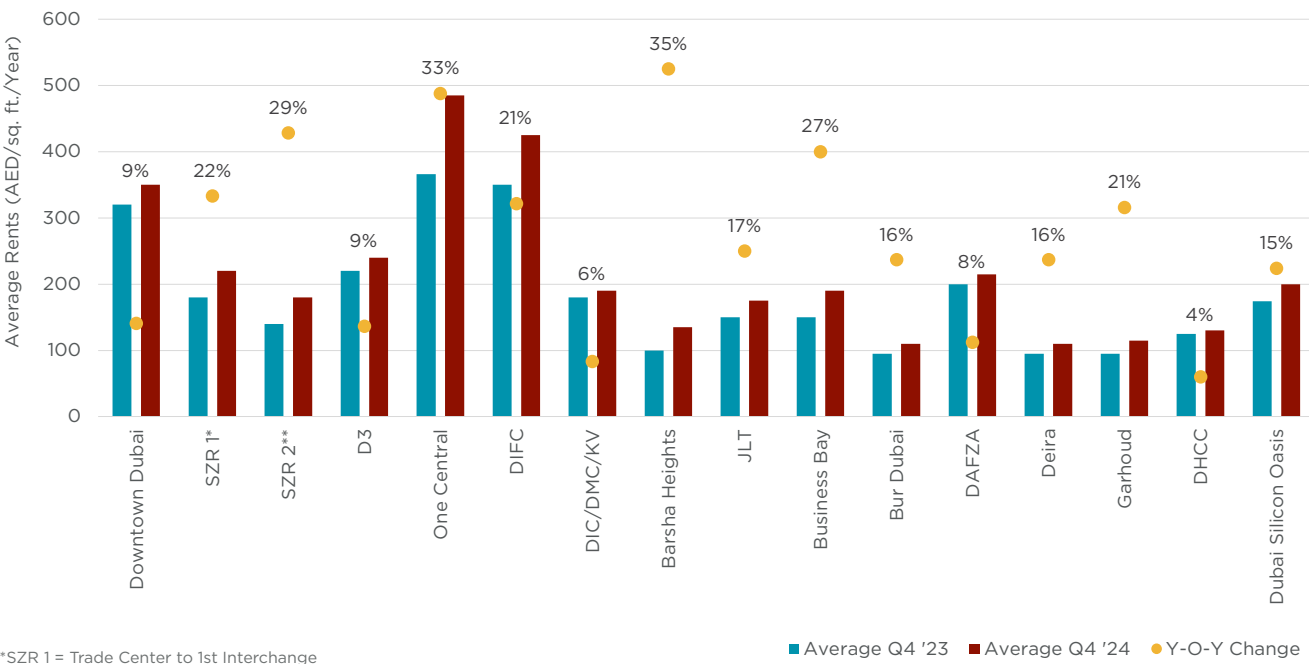


Source: Cushman & Wakefield Core Research, Data Finder



تم استيعاب 4 ملايين قدم مربع من المساحات المكتبية في عام 2024 مع استمرار الطلب في الارتفاع.

Change in Average Office Rents - Q4 2023 vs. Q4 2024

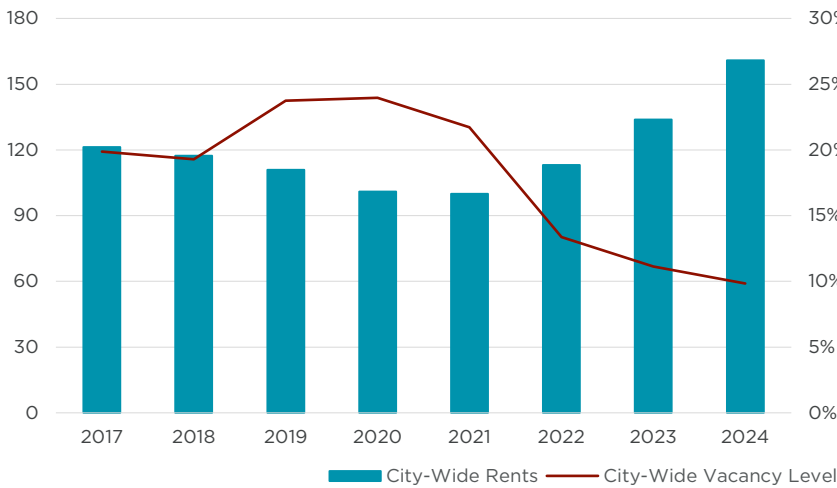


*SZR 1 = Trade Center to 1st Interchange
**SZR 2 = 1st to 3rd Interchange
Note: The above rents are including service charges across fit-out types
Source: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

تصل إيجارات المكاتب على مستوى المدينة إلى أعلى مستوى على الإطلاق

بلغ متوسط أسعار تأجير المكاتب على مستوى المدينة 174 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع، مما يمثل زيادة بنسبة 22% على أساس سنوي. يحافظ مركز دبي المالي العالمي على أعلى متوسط لسعر الإيجار لكل قدم مربع، يليه ون سنترال ووسط مدينة دبي. وقد عززت مستويات الإشغال المرتفعة باستمرار ثقة المالك، مما أدى إلى نمو مستدام في أسعار الإيجار ومعدلات متميزة للمساحات المكتبية المحدودة المتاحة. يستثمر مالكو ستراتا بنشاط في عمليات التجديد والتجهيزات عالية الجودة لجذب المستأجرين الراغبين في دفع إيجارات متميزة، في حين أن الملاك الفرديين أقل ميلًا لإجراء الترفيعات، مستفيدين من ظروف السوق المواتية للمالك.

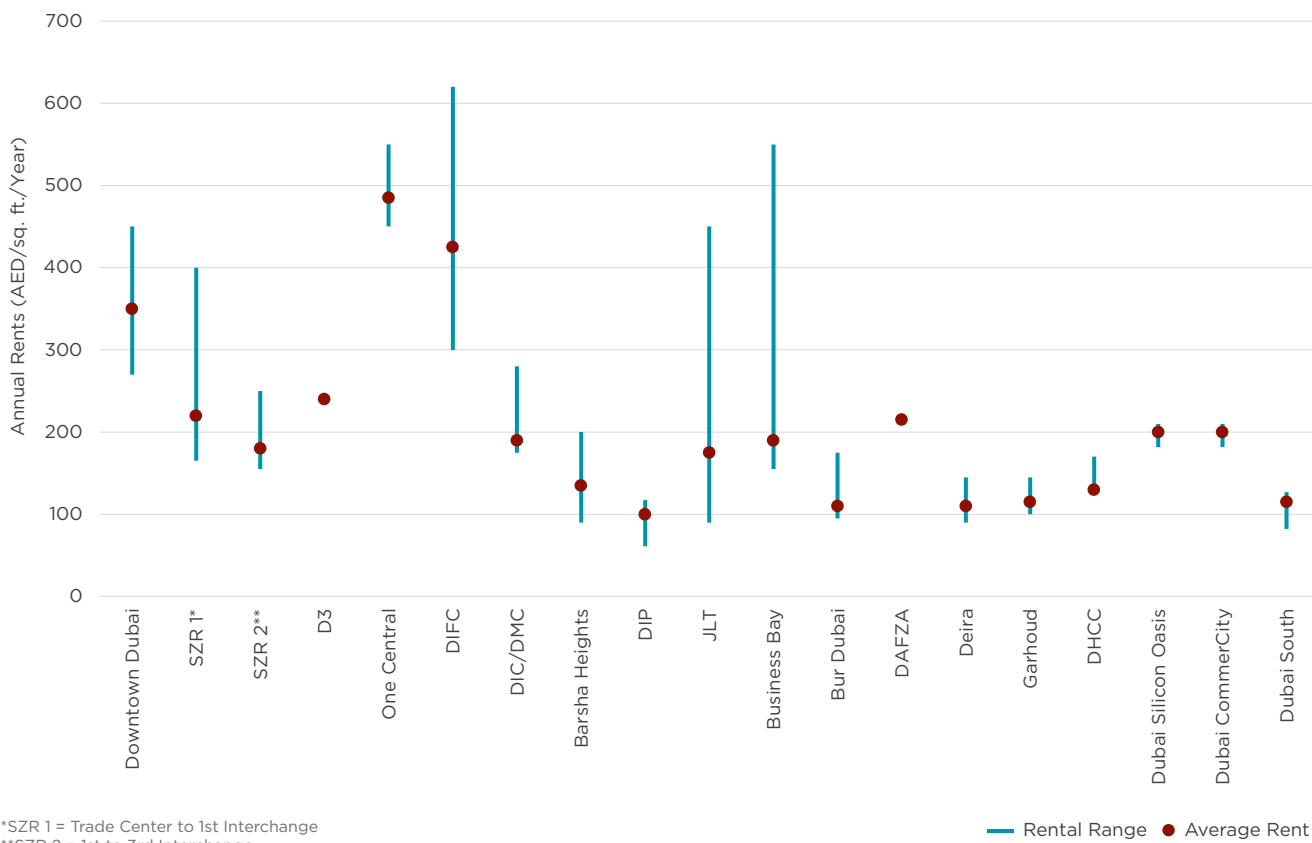
Dubai City-Wide Office Vacancy vs. Rental Trends



Source: Cushman & Wakefield Core Research



Dubai Office Rents - Q4 2024



*SZR 1 = Trade Center to 1st Interchange
**SZR 2 = 1st to 3rd Interchange
Note: The above rents are including service charges across fit-out types
Source: Cushman & Wakefield Core Research

2.3 مليار درهم تخطيط الرقم القياسي صفقة المكتب

أعلى معاملة تجارية لمشتري واحد على الإطلاق



قام فريق Cushman & Wakefield Core Capital Markets بتمثيل شركة H&H Development LLC حصريًا في صفقة شراء واحدة قياسية بقيمة 2.3 مليار درهم إماراتي لمشروع تجاري رئيسي في مركز دبي المالي العالمي (DIFC).

استحوذت الدار على البرج الذي لا يزال قيد الإنشاء والمكون من 40 طابقًا، والذي يحمل تصنيف بلاتيني من LEED ومن المتوقع الانتهاء منه في عام 2028. يعد هذا التطوير الحديث، الذي صممه المهندسون المعماريون المشهورون هيرزوغ ودي مورون، مشروعًا رائدًا حيث سيوفر مساحات مكتبية وتجارية من الدرجة الأولى. سيسهم هذا في تعزيز سمعة مركز دبي المالي العالمي (DIFC) كوجهة رائدة للأعمال التجارية العالمية.

”

هذه الصفقة التاريخية هي شهادة على القوة المستمرة وجاذبية دبي كوجهة استثمارية عالمية رائدة.

Key Investment Transactions in Dubai - 2024

Property	Submarket	Seller/Buyer	sq. ft.	Price
ICD Brookfield Place	DIFC	Brookfield/Olayan Group and Lunate	Stake Acquisition	AED 2.7 Bn (Split Sale of 24.5% Between 2 Buyers Equating 49% Stake Sale)
Alia Development	DIFC	H&H Development/Aldar Properties	Forward Purchase	AED 2.3 Bn
Office Park	Dubai Internet City	TECOM Investments FZ LLC/ Emirates REIT	370,761	AED 720 Mn
Emaar Square Building 3	Downtown Dubai	Emaar Properties/Driven Properties	210,000	AED 505 Mn
6 Falak	Dubai Internet City	Sweid & Sweid/Aldar Properties	90,000	AED 367 Mn
Emaar Business Park - Building 3	The Greens	Izdihar Real Estate Fund/Avighna Properties	150,000	AED 233 Mn
Thuraya Telecommunications Tower	Barsha Heights	Thuraya Telecommunications Company P.S.C./Indialand Group	348,000	AED 160 Mn



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 & Consultancy +971 (0)52 714 7175 prathyusha.gurrapu@cushwake.ae	Rachel Smylie Director, Head of Marketing & Communications +971 58 514 2111 rachel.smylie@cushwake.ae
Rashpal Heer MRICS Director, Co-Head of Valuation & Advisory +971 (0)56 102 7699 rashpal.heer@cushwake.ae	Paul Barker MRICS Director, Co-Head of Valuation & 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 Logistics & Industrial +971 (0)58 889 3237 tilana.kruger@cushwake.ae	Ben Mohammed Associate Director, Head of Property Management +971 (0)50 559 0199 ben.mohammed@cushwake.ae

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
Office 1003,
Centro Capital Centre,
Al Khaleej Al Arabi Street,
Al Rawdah,
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