



CUSHMAN &
WAKEFIELD

CORE

دبي
سنوي
سوق
تحديث

2023/2024

2023

الاتجاهات الكلية

اتجاهات السوق السكنية

- **التوريد السكني:** مع أكثر من 39,400 وحدة، شهد عام 2023 أعلى مستوى من عمليات تسليم التوريد منذ عام 2020. 83% من جميع عمليات التسليم لعام 2023 كانت عبارة عن شقق بينما شكلت الفلل 17% المتبقية.
- **إطلاق المشروع:** في عام 2023، شهدت عمليات إطلاق مشاريع الشقق الجديدة زيادة بنسبة 78% على أساس سنوي، بينما شهدت عمليات إطلاق مشاريع الفلل الجديدة انخفاضًا بنسبة 31%.
- **أحجام المعاملات:** في حين أن أحجام المعاملات وصلت إلى أعلى مستوياتها على الإطلاق، فقد تراجعت وتيرة الزيادة خلال عام 2023 مقارنة بالارتفاعات الحادة التي شهدتها عام 2022. شهد السوق خارج الخطة زيادة بنسبة 32% على أساس سنوي بينما شهد السوق الثانوي زيادة بنسبة 17% في عدد المعاملات.
- **سعر المبيعات:** بأكثر من 20%، شهد عام 2023 أكبر ارتفاع في أسعار المبيعات على أساس سنوي بينما شهد عام 2022 زيادة سنوية أقل نسبيًا بنسبة 11%.
- **الإيجارات:** على الرغم من استمرار ارتفاع الإيجارات السكنية، إلا أن الوتيرة تتباطأ. شهدت الإيجارات على مستوى المدينة في عام 2023 زيادة بنسبة 19% على أساس سنوي مقارنة بـ 27% في عام 2022.
- **إجمالي العوائد:** بلغ إجمالي العائدات السكنية أعلى مستوى له منذ سبع سنوات، مما يمثل تحسناً في عوائد الوحدات السكنية بسبب الزيادات المرتفعة في أسعار الإيجار مقارنة بأسعار البيع.

اتجاهات سوق المكاتب

- **اللوازم المكتبية:** من المتوقع تسليم 1.65 مليون قدم مربع فقط من المساحات المكتبية في عام 2024، ومعظمها مؤجر مسبقًا.
- **مستويات الإشغال:** يشهد سوق المكاتب مستويات إشغال عند أعلى مستوى لها على الإطلاق. تبلغ نسبة إشغال المكاتب على مستوى المدينة 89% وتبلغ نسبة إشغال المكاتب من الدرجة الأولى 92%.
- **الاستيعاب:** تم استيعاب 13 مليون قدم مربع من المخزون المكتبي في السنوات الثلاث الماضية.
- **الإيجارات:** ارتفعت إيجارات المكاتب في جميع أنحاء المدينة بنسبة 21% على أساس سنوي وهي أعلى بنسبة 16% من قيم الذروة لعام 2014. وشهدت المكاتب في ون سنترال بنسبة 46%، ووسط مدينة دبي بنسبة 45%، والخليج التجاري بنسبة 36%، أعلى زيادة سنوية في إيجارات في مركز دبي المالي ICD Brookfield Place المكاتب، في حين أن العالمي، لديه أعلى معدلات تأجير المكاتب في دبي.
- **أسعار المبيعات:** شهد سوق مبيعات المكاتب ارتفاعًا بنسبة 24% على أساس سنوي في حجم المعاملات إلى جانب زيادة بنسبة 23% في متوسط أسعار المبيعات، وإن كان لا يزال أقل من قيم الذروة لعام 2014 في كل من حجم المعاملات وأسعار المبيعات.



السوق السكني

لقطة

2023

39,400

الوحدات التي تم تسليمها في عام 2023



820,172

إجمالي الوحدات السكنية في دبي اعتبارًا من عام 2023



83%

من بين جميع الوحدات التي تم تسليمها في عام 2023 كانت وحدات سكنية



17%

من بين جميع الوحدات التي تم تسليمها في عام 2023 كانت وحدات فيلات



19%

ارتفاع سنوي في الإيجارات السكنية على مستوى المدينة



20%

ارتفاع سنوي في أسعار بيع الوحدات السكنية على مستوى المدينة



7.3%

العائد الإجمالي للشقة



5.5%

العائد الإجمالي للفيلا



سكني توريد

في عام 2024، بينما هناك أكثر من 65000 وحدة من المقرر تسليمها، تشير تقديراتنا المتحفظة لعام 2024 إلى حوالي 32000 وحدة، من المتوقع أن تكون 76% منها عبارة عن شقق و 24% فيلات. ومن المتوقع أن يتم تسليم ما يقرب من 12% من عمليات التسليم هذه في ميدان ون بليه الخليج التجاري (10%) (وسط مدينة دبي (6%).

شهدت دبي تسليم أكثر من 39,400 وحدة في عام 2023، بما يتماشى مع توقعاتنا في وقت سابق من هذا العام. هذا هو أعلى عدد من عمليات التسليم منذ عام 2020. شكلت الشقق أكثر من 83% من جميع عمليات التسليم لعام 2023 بينما شكلت الفيلات 17%. ومن المتوقع أن تستمر المستويات المنخفضة لتسليم الفلل الجديدة في الضغط التصاعدي على أسعار بيع الفلل والإيجارات.

النمو السكاني مقابل الولادات الجديدة

في عام 2023، شهدت المدارس في دبي زيادة بنسبة 12%، KHUDA، وفقًا لـ في التسجيل، مع تسجيل 39000 طالب إضافي في المدارس الخاصة مما يشير إلى زيادة محتملة في الطلب من العائلات الشابة. لا تزال دبي تشهد نموًا سكانيًا قويًا مع إضافة 100,240 مقيمًا في عام 2023، ووفقًا لمركز دبي للإحصاء، يبلغ عدد سكان دبي حاليًا أكثر من 3.65 مليون نسمة.

ومع الخطة الحضرية الرئيسية لدبي 2040، من المتوقع أن يرتفع عدد سكان المدينة إلى 5.8 مليون بحلول عام 2040. ويعكس ذلك زيادة بأكثر من 2.15 مليون مقيم في السنوات الـ 17 المقبلة. مع وجود حجم أسرة يبلغ 4.2 تقريبًا، ستحتاج دبي إلى ما يقرب من 30,000 وحدة سكنية باستمرار كل عام حتى عام 2040 لتلبية احتياجات هذا العدد المتزايد من السكان.

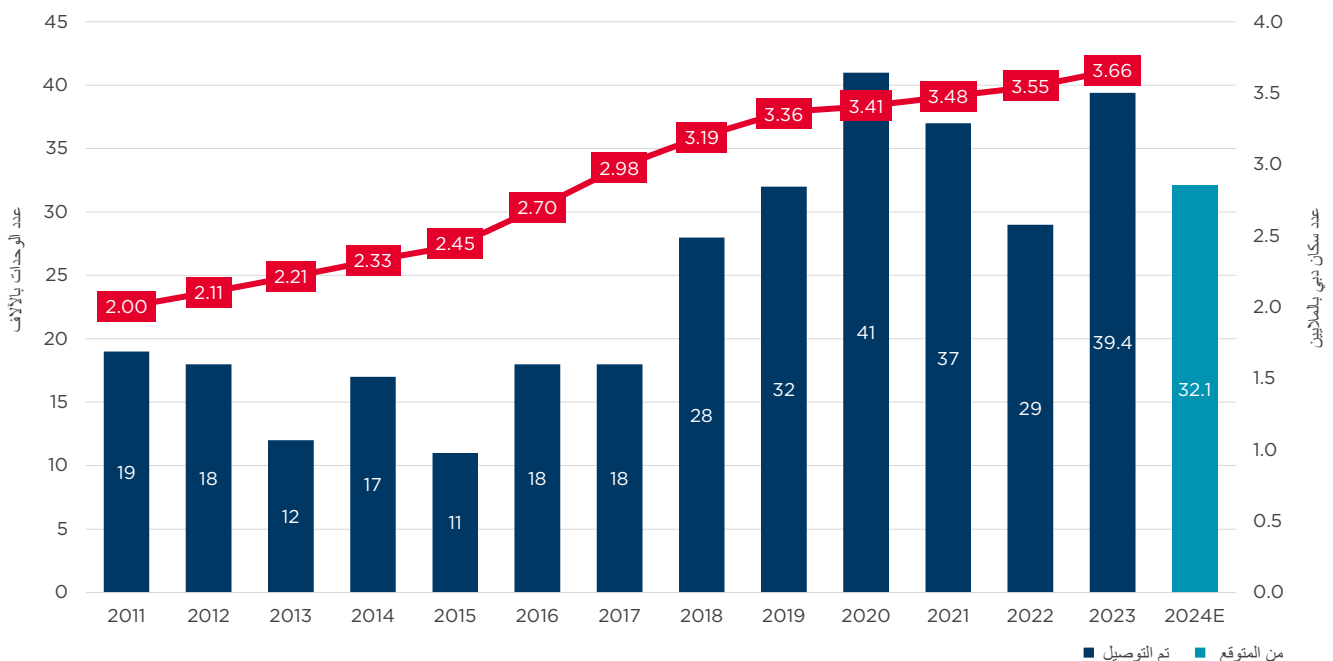
وبالنظر إلى التسليم حسب المناطق، شهد «ميدان ون» الواقع في منطقة محمد بن راشد تسليم أكثر من 5,556 وحدة واستحوذ على أعلى حصة من عمليات التسليم في المنطقة في عام 2023. شهد كل من وسط مدينة دبي والخليج التجاري تسليم أكثر من 3900 وحدة في عام 2023.

وكانت عمليات تسليم الشقق الرئيسية في عام 2023 هي أيكون سيتي في الخليج التجاري، وذا أدريس ريزيدنسز دبي أوبرا في وسط مدينة دبي، وسيرف آت كريك بيتش في ميناء خور دبي.

وتشمل مشاريع الفلل البارزة التي تم تسليمها في عام 2023 إيلان في تلال الغاف، وشيري وودز في دبي لاند، وجوي تاون هاوز في المربع العربية 3.

وقادت إعمار عمليات تسليم الإمدادات بنسبة 26% من إجمالي عمليات التسليم في عام 2023، في حين تفوقت عزي بنسبة 15% على داماك بنسبة 8% التي كانت ثاني أكبر مطور من حيث عمليات التسليم في السنوات الأخيرة.

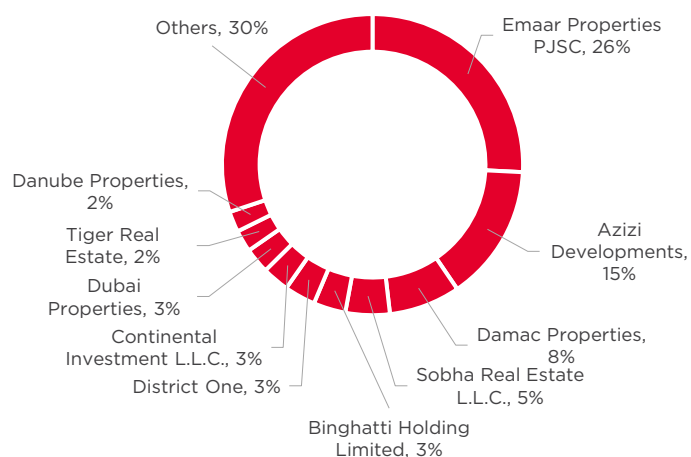
عمليات تسليم الوحدات السكنية في دبي 2011-2023



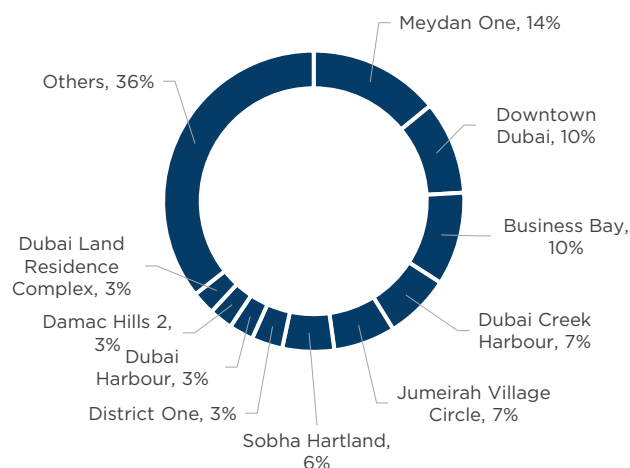
المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

سكني
توريد

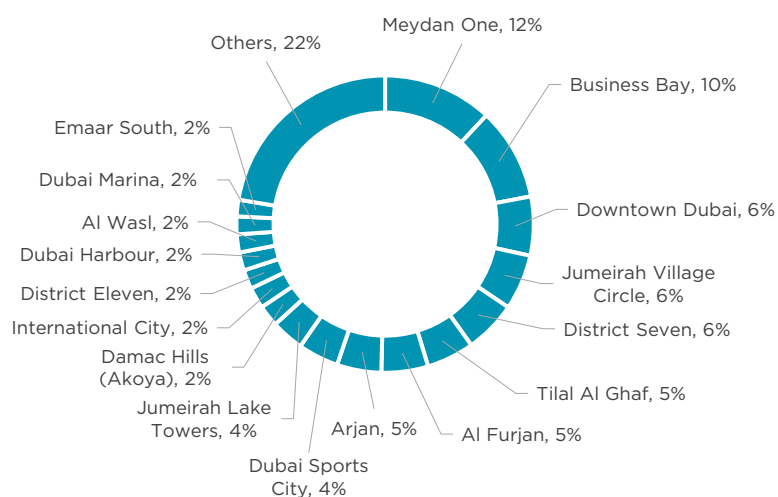
تم تسليم التوريد من قبل المطور - 2023



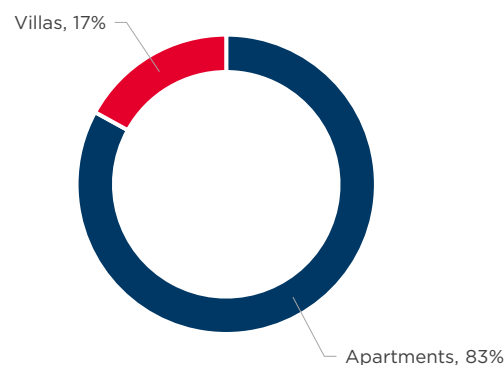
تم تسليم الإمدادات حسب المنطقة - 2023



توقعات العرض حسب المنطقة - 2024



عمليات تسليم الوحدات السكنية - 2023



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN



مشروع إطلاقات

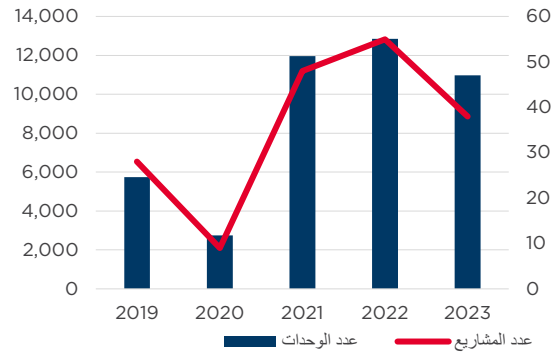


على الرغم من الطلب المتزايد على الفلل، إلا أن المطورين أبطأ في الاستجابة لهذه الزيادة. في عام 2023، كان عدد مشاريع الفلل الجديدة التي تم إطلاقها أقل بكثير، مع انخفاض بنسبة 31% تقريباً مقارنة بعام 2022. ونتيجة لذلك، يؤدي العرض المحدود للفلل الجديدة إلى زيادة الضغط على أسعار مبيعات الفلل ومعدلات الإيجار. من ناحية أخرى، يشهد سوق الشقق ارتفاعاً كبيراً، حيث شهد زيادة بنسبة 78% في إطلاق الشقق الجديدة خلال عام 2023 مقارنة بعام 2022. نظراً لأحجام التذاكر المنخفضة نسبياً وعوائد التطوير المرتفعة، فإن غالبية المطورين يوجهون تركيزهم نحو سوق الشقق الرئيسي.

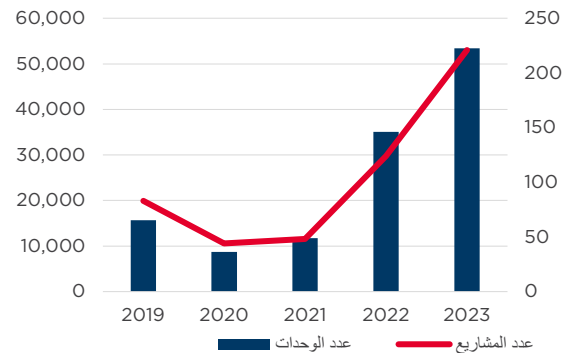
وتشمل الإعلانات البارزة خلال عام 2023 في سوق الفلل «ذا ريبورتاج فيليدج» من ريبورتاج العقارية في روكان (دبي لاند)، وهافن باي ألداف في دبي لاند، وناس جاردنز من ميراس، وعزيزي فينيسيا من عزيزي في دبي الجنوبية، وإكسبو سيتي فالي من إكسبو سيتي، وفي سوق الشقق، «سبورتز باي دانوب» في مدينة دبي الرياضية، و«سوبها كريك فيستا هايتس» من «شوبا العقارية» في شوبا هارتلاند، والشقق الفاخرة للغاية «كومو ريزيدنسز» و«أورلا باي باي» أومنيات، كلاهما على جزيرة نخلة جميرا.



إطلاق مشروع فيلا



إطلاق مشروع سكني

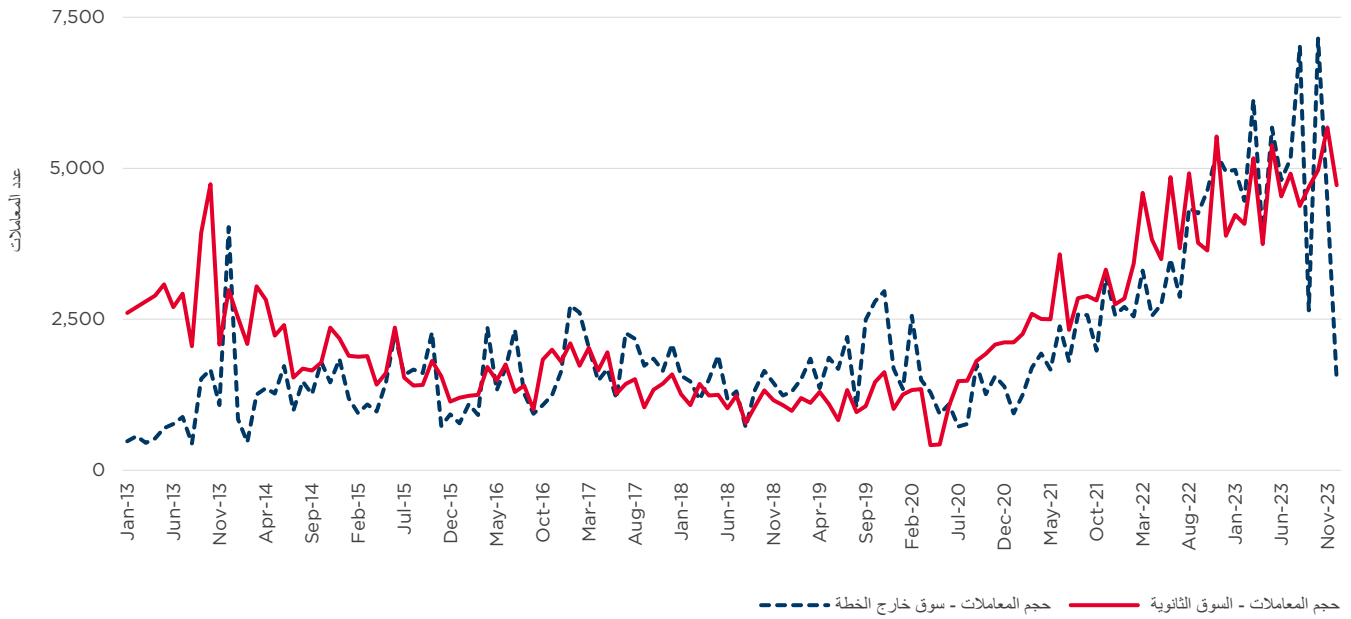


المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

سكني
المعاملات

استمر عام 2023 في رؤية مسار تصاعدي في معاملات المبيعات مع تسجيل أعلى معاملات السوق الثانوية وغير المخطط لها على الإطلاق من حيث أحجام وقيم المعاملات.

اتجاهات معاملات سوق دبي

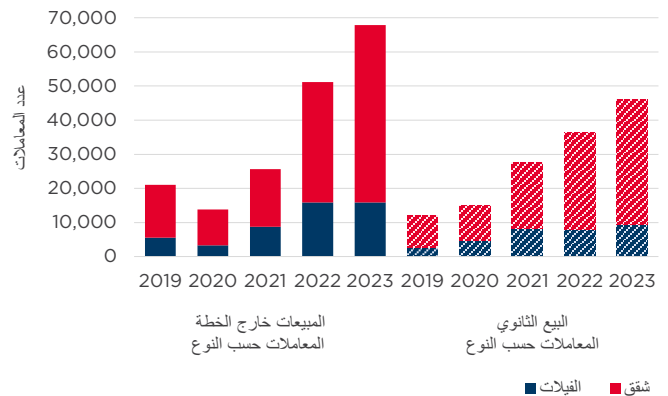


المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

شهد السوق خارج الخطة زيادة بنسبة 32% على أساس سنوي بينما شهد السوق الثانوي 17%. من المثير للاهتمام ملاحظة أنه على الرغم من ارتفاع أحجام المعاملات، فقد تراجعت وتيرة الزيادة خلال عام 2023 مقارنة بالارتفاعات الحادة التي شهدتها عام 2022. خلال النصف الثاني من عام 2023، استقرت أحجام معاملات السوق الثانوية بينما تقلبت الأحجام خارج الخطة بشكل حاد بناءً على إطلاق المشاريع البارزة. وقد أدت العديد من محركات الطلب مجتمعة إلى هذا الأداء القياسي بما في ذلك اللوائح الضريبية وثقة الأعمال والتأثيرات والإصلاحات الاجتماعية، ومكانة دبي الواضحة كوجهة أعمال وسياحية رائدة. وفي حين لا تزال هناك عوائق مثل ارتفاع أسعار الفائدة والضغط التضخمي، إلا أنها لم تقلل من الطلب على سوق العقارات في دبي لكل من المستخدمين النهائيين والمستثمرين.

علاوة على ذلك، نشهد عددًا متزايدًا من المستأجرين الذين يصبحون شاغلين للمستخدم النهائي حيث تستمر الإيجارات في رؤية زيادات حادة مقارنة بأسعار المبيعات.

اتجاهات معاملات المبيعات السكنية



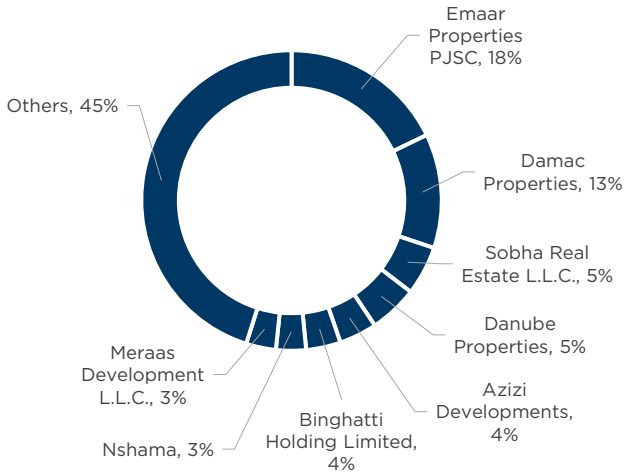
المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

سكني المعاملات

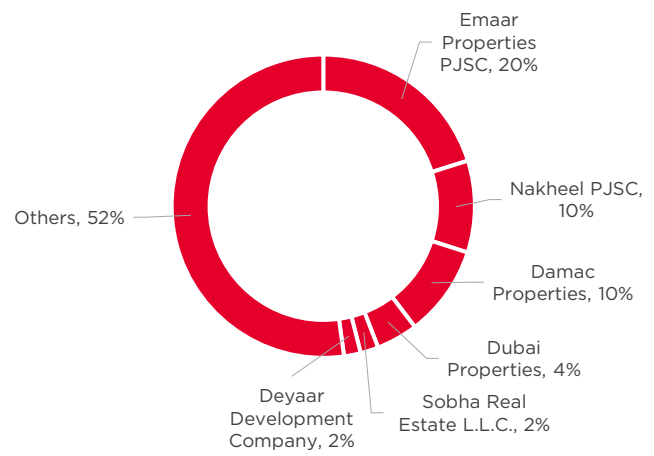
ومن حيث حصة المطور في السوق لكل مطور، تواصل إعمار ريادةها للطلب على الخطط قيد الإنشاء بفارق كبير، حيث تمثل 18% من جميع المعاملات قيد الإنشاء (المسجلة في عام 2022، تليها داماك (13%) وسوبها (5%).

في عام 2023، ظلت أحجام معاملات المبيعات قيد الإنشاء للفلل كما كانت في عام 2022، بينما لوحظ ارتفاع بنسبة 17% في معاملات المبيعات الثانوية مقارنة بعام 2022. في سوق الشقق، شهدنا ارتفاعاً بنسبة 47% في معاملات البيع خارج الخطة وزيادة بنسبة 31% في معاملات البيع الثانوية مقارنة بعام 2022.

معاملات مبيعات السوق خارج الخطة
من قبل المطورين - 2023



معاملات المبيعات الثانوية
من قبل المطورين - 2023

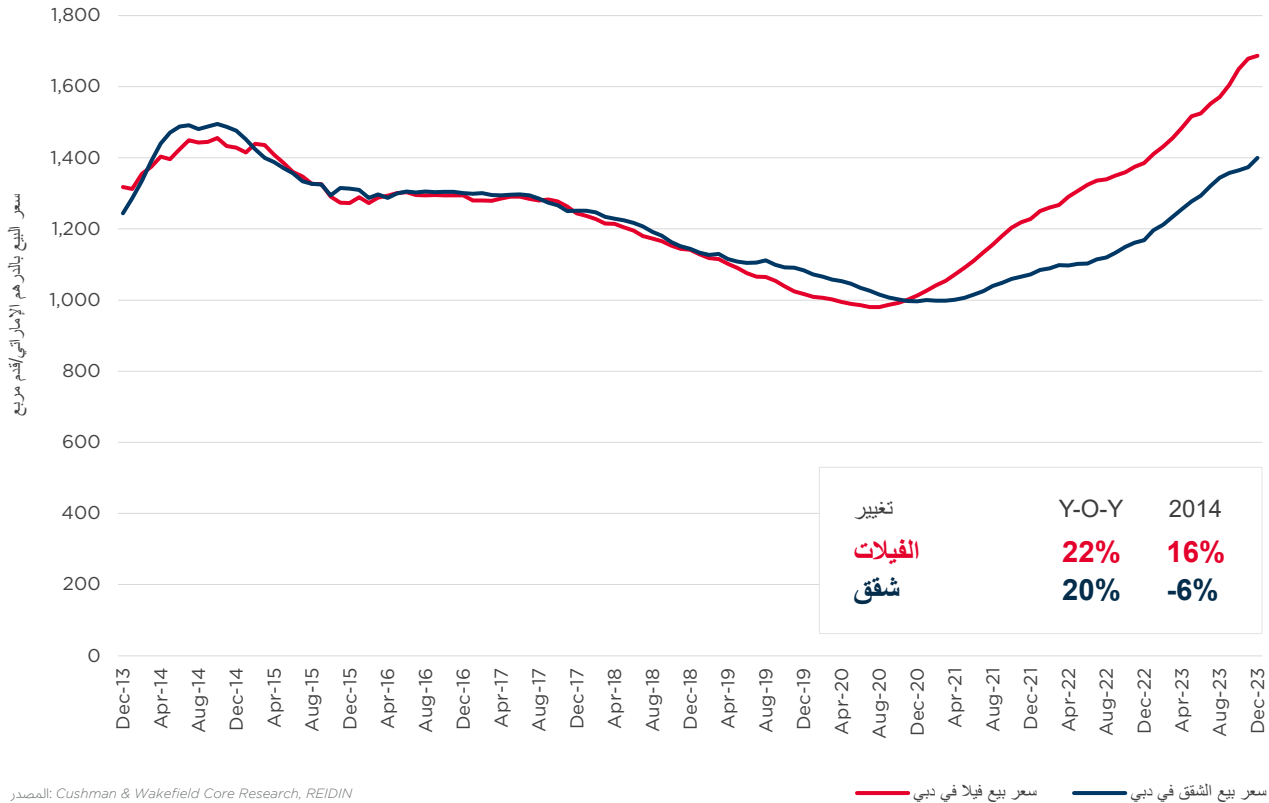


المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN



سكني أسعار المبيعات

اتجاهات أسعار المبيعات على مستوى مدينة دبي



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

لا يزال سوق الفلل الرئيسية في نخلة جميرا يشهد أعلى مستوى من الزيادات بنسبة 34%، بينما شهدت مناطق الفلل المركزية الأخرى بما في ذلك جميرا بارك (31%) والبحيرات (28%) أيضًا ارتفاعات حادة.

على الرغم من أننا لا نعتقد أن السوق سيشهد مستويات حادة من الزيادات في الأسعار كما رأينا في عام 2023، إلا أننا نعتقد أنه سيكون هناك اعتدال في السوق مع اتساع الفرق بين أسعار الطلب والعرض، وتسعير المستخدمين النهائيين خارج السوق.

ومع خطط الدفع المحدودة جدًا بعد التسليم التي تظهر الآن في السوق خارج الخطة، والانخفاض المحتمل لأسعار الفائدة في وقت لاحق من عام 2024، فمن المتوقع أن تدعم هذه الخطط سوق المبيعات الثانوية وتساعد في تخفيف الزيادات في أسعار المبيعات.

ارتفعت أسعار مبيعات الفلل في جميع أنحاء المدينة بنسبة 22% على أساس سنوي وارتفعت بأكثر من 16% عن قيم الذروة لعام 2014، في حين أن الشقق تتابعها عن كثب بزيادة قدرها 20% على أساس سنوي وأكثر من 6% أقل بقليل من قيم الذروة لعام 2014. ولوضع الزيادات الحادة في الاعتبار، ارتفعت أسعار مبيعات الشقق على مستوى المدينة بنسبة 32% وارتفعت أسعار مبيعات الفلل بنسبة 68% منذ الوباء.

في كل منطقة سكنية نراقبها، كانت هناك زيادة حادة في أسعار المبيعات على أساس سنوي. شهدت المناطق ذات الأسعار المعقولة في مدينة دبي الرياضية (27%) وديسكفري جاردنز (26%) ودبي لاند (23%) أعلى الزيادات في أسعار مبيعات الشقق بسبب القواعد المنخفضة نسبيًا.

أسعار المبيعات السكنية (د.إ.م. إماراتي/قدم مربع)

الربع الرابع من عام 2022 مقابل الربع الرابع من عام 2023



الفيلات



شقق



التغيير على أساس سنوي

Palm Jumeirah

	Q4 2022	Q4 2023	▲34%
	3,921	5,251	
	Q4 2022	Q4 2023	▲14%
	2,171	2,475	

Dubai Marina

	▲17%	
	Q4 2022	Q4 2023
	1,421	1,669

Jumeirah Lake Towers

	▲19%	
	Q4 2022	Q4 2023
	1,023	1,215

Emirates Hills

	Q4 2022	Q4 2023
	2,268	2,724

The Springs & The Meadows

	Q4 2022	Q4 2023
	1,246	1,581

Discovery Gardens

	Q4 2022	Q4 2023
	545	687

Jumeirah Park

	Q4 2022	Q4 2023
	1,189	1,558

The Greens & The Views

	Q4 2022	Q4 2023
	1,190	1,446

The Lakes

	Q4 2022	Q4 2023
	1,514	1,936

City Walk

	Q4 2022	Q4 2023
	2,009	2,374

DIFC

	▲18%	
	Q4 2022	Q4 2023
	1.653	1.950

Downtown Dubai

	Q4 2022	Q4 2023
	2.170	2.585

Business Bay

	Q4 2022	Q4 2023
	1,588	1,936

Dubai Hills

	Q4 2022	Q4 2023	▲20%
	1,653	1,985	
	Q4 2022	Q4 2023	▲20%
	1,722	2,059	

Arabian Ranches

	Q4 2022	Q4 2023
	1,232	1,491

Dubai Sports City

	Q4 2022	Q4 2023
	638	808

Jumeirah Village Circle

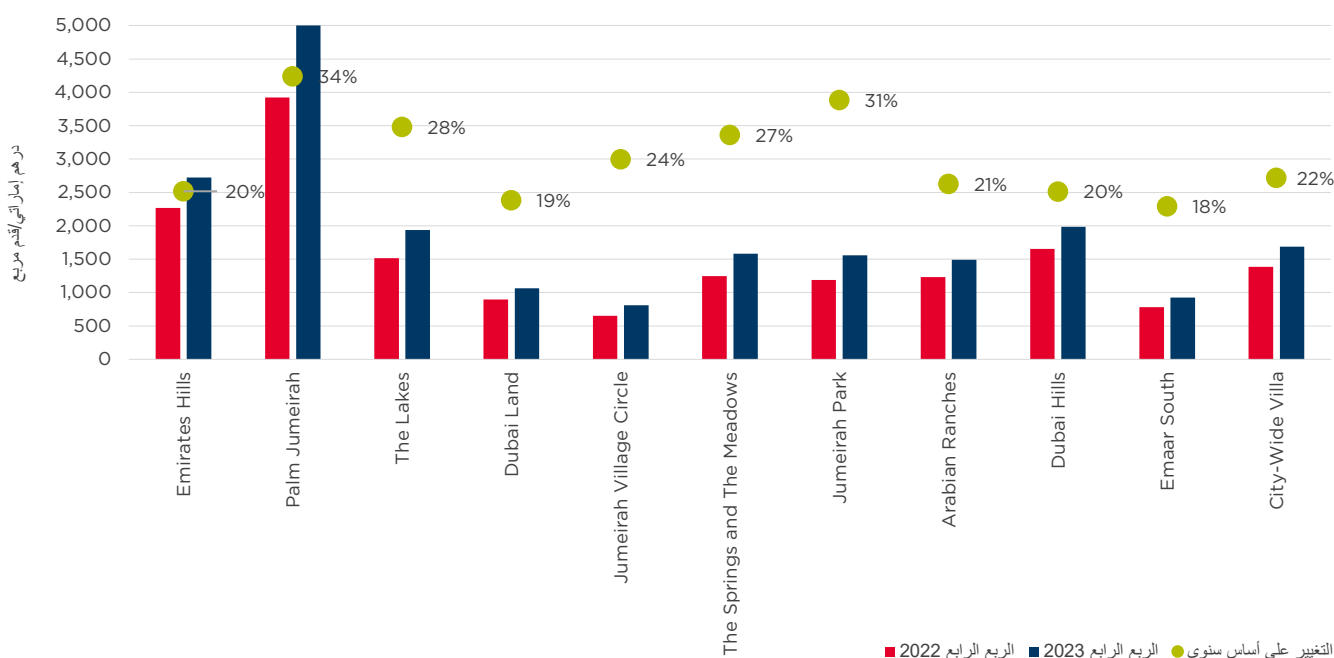
	Q4 2022	Q4 2023	▲24%
	652	808	
	Q4 2022	Q4 2023	▲17%
	950	1,108	

Dubai Land

	Q4 2022	Q4 2023	▲19%
	894	1,065	
	Q4 2022	Q4 2023	▲23%
	608	748	

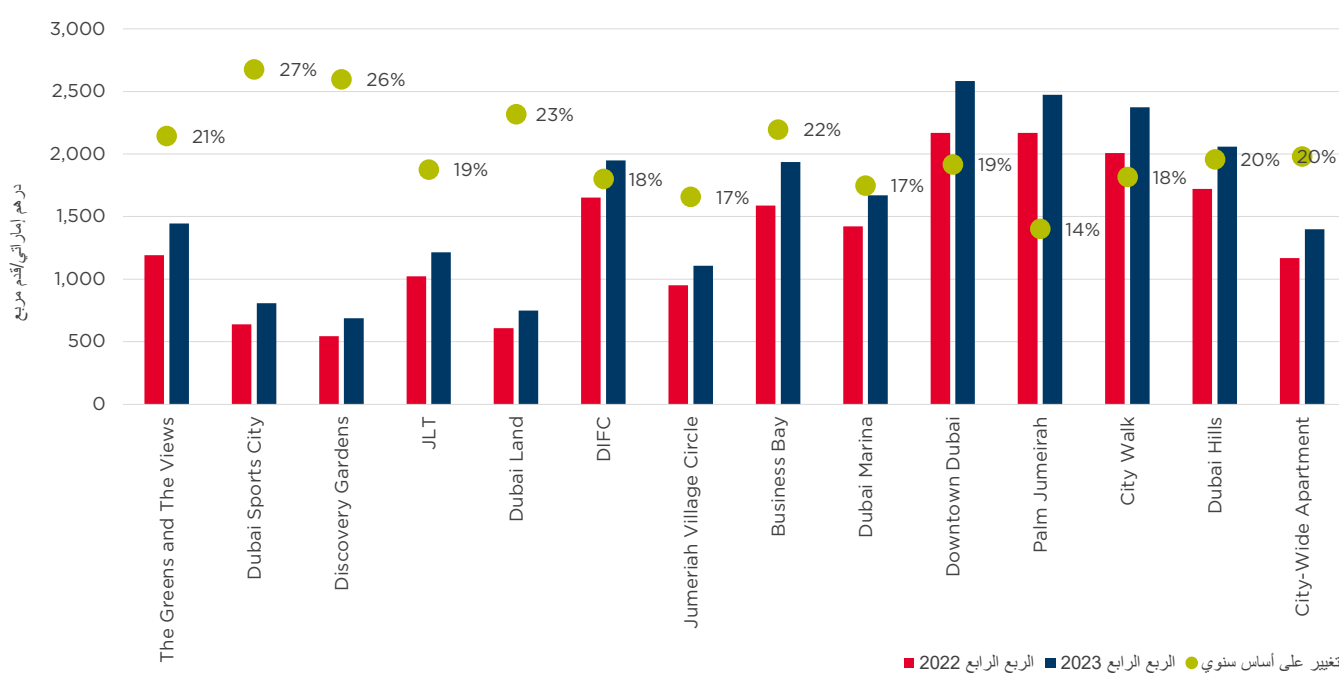
سكني أسعار المبيعات

أسعار مبيعات الفلل للربع الرابع من عام 2022 مقابل الربع الرابع من عام 2023



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

أسعار مبيعات الشقق في الربع الرابع من عام 2022 مقابل الربع الرابع من عام 2023



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

سكني أسعار الإيجار

يفضل المستأجرون البقاء في الوحدات الحالية حيث أن الزيادات الإيجارية أثناء التجديدات أقل بكثير من عقود الإيجار الجديدة ويتم تنظيمها بواسطة حاسبة يؤدي هذا إلى إنشاء سوق تأجير من مستويين مع فجوة متزايدة. RERA. تأجير بين الإيجارات التجديدية والإيجارات الجديدة

علاوة على ذلك، أصبح قسم من المستأجرين، على الرغم من ارتفاع أسعار البيع وأسعار الفائدة، مشتريين للمستخدم النهائي لتجنب مفاوضات التجديد المتكررة أو عمليات النقل.

نتوقع استمرار ارتفاع الإيجارات لعقود الإيجار الجديدة في عام 2024، لا سيما في المواقع المركزية القائمة، حيث ستؤدي مستويات الإشغال المرتفعة إلى زيادة الضغط على الإيجار. ومع ذلك، مع زيادة عدد عمليات التسليم في المواقع شبه الحضرية، نتوقع أن تكون الزيادات في الإيجارات معتدلة في المناطق التي تم تسليمها حديثاً.

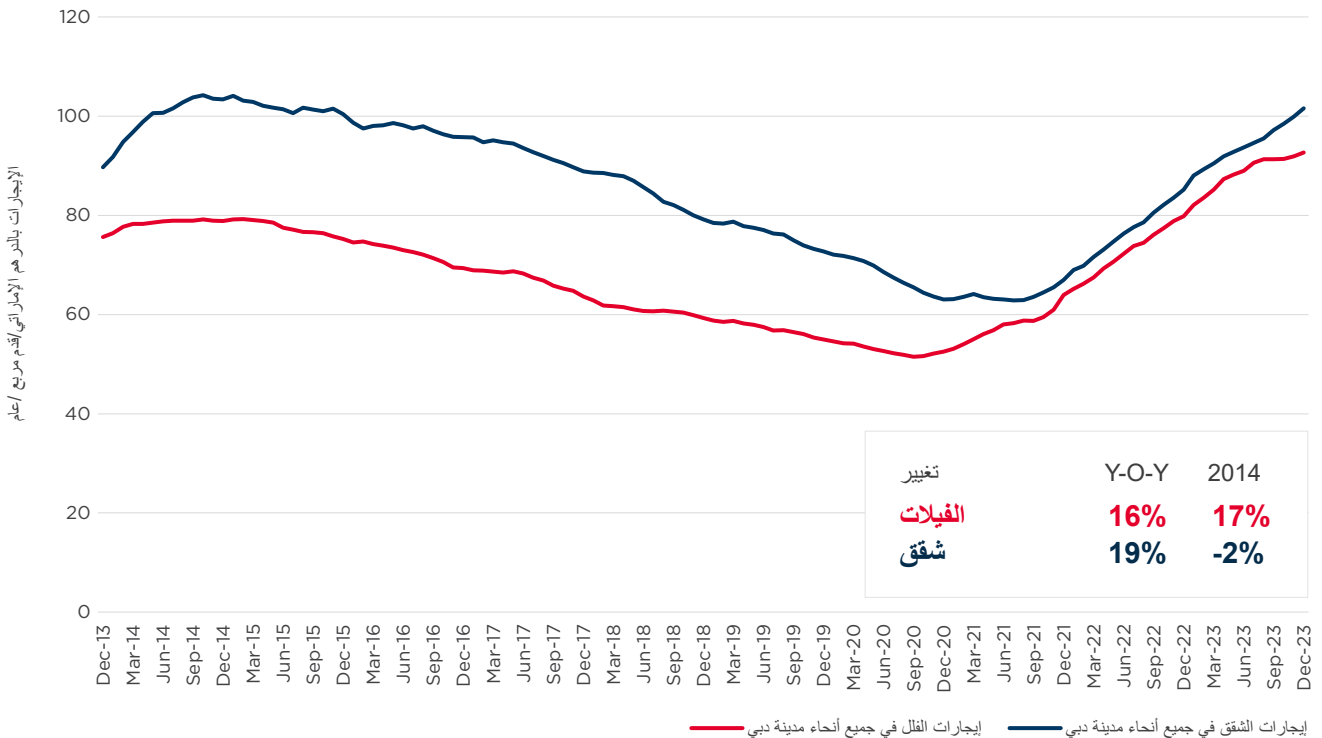
لا يزال سوق الإيجارات يشهد زيادات، حيث تشهد معظم المناطق السكنية التي نتابعها ارتفاعاً مضاعفاً في الإيجارات الجديدة.

ارتفعت إيجارات الفلل في جميع أنحاء المدينة بنسبة 16% على أساس سنوي وارتفعت بأكثر من 17% عن قيم الذروة لعام 2014، في حين شهدت الشقق زيادة حادة بنسبة 19% على أساس سنوي - على الرغم من أن إيجارات الشقق تقل بنسبة 2% عن قيم الذروة لعام 2014.

شهدت مناطق الشقق ذات الأسعار المعقولة، بما في ذلك ديسكفري جاردنز (33%) ودبي لاند (32%) ومدينة دبي الرياضية وقرية جميرا سيركل (29% لكل منهما)، أكبر زيادات في الإيجارات في الأشهر الـ 12 الماضية بسبب القواعد المنخفضة نسبياً.

وسجل الارتفاع الأكبر في إيجارات الفلل على أساس سنوي في قرية جميرا الدائرية (25%)، تليها ذا سيرينجز أند ذا ميدوز (24%) وتلال الإمارات (19%). تسببت هذه الزيادات الحادة في الإيجارات على مستوى المدينة في اضطراب كبير في سوق الإيجار على مدى السنوات القليلة الماضية حيث تلقى معظم المستأجرين إشعارات تصعيد الإيجار.

اتجاهات التأجير على مستوى مدينة دبي



أسعار الإيجار السكني (دراهم إماراتي/قدم مربع)

الربع الرابع من عام 2022 مقابل الربع الرابع من عام 2023

-  الفيلات
-  شقق
-  التغيير على أساس سنوي

Palm Jumeirah			
	Q4 2022	Q4 2023	▲1%
	154	156	
	Q4 2022	Q4 2023	▲5%
	128	134	

Dubai Marina			
	Q4 2022	Q4 2023	▲17%
	110	129	

Jumeirah Lake Towers			
	Q4 2022	Q4 2023	▲20%
	86	103	

Emirates Hills			
	Q4 2022	Q4 2023	▲19%
	93	111	

The Springs & The Meadows			
	Q4 2022	Q4 2023	▲24%
	70	87	

Discovery Gardens			
	Q4 2022	Q4 2023	▲33%
	53	70	

Jumeirah Park			
	Q4 2022	Q4 2023	▲1%
	70	71	

The Greens & The Views			
	Q4 2022	Q4 2023	▲18%
	95	113	

The Lakes			
	Q4 2022	Q4 2023	▲13%
	90	102	

City Walk			
	Q4 2022	Q4 2023	▲21%
	134	161	

DIFC			
	Q4 2022	Q4 2023	▲26%
	104	130	

Downtown Dubai			
	Q4 2022	Q4 2023	▼4%
	153	147	

Business Bay			
	Q4 2022	Q4 2023	▲19%
	104	123	

Dubai Hills			
	Q4 2022	Q4 2023	▲8%
	110	120	
	Q4 2022	Q4 2023	▲26%
	121	153	

Arabian Ranches			
	Q4 2022	Q4 2023	▲11%
	77	86	

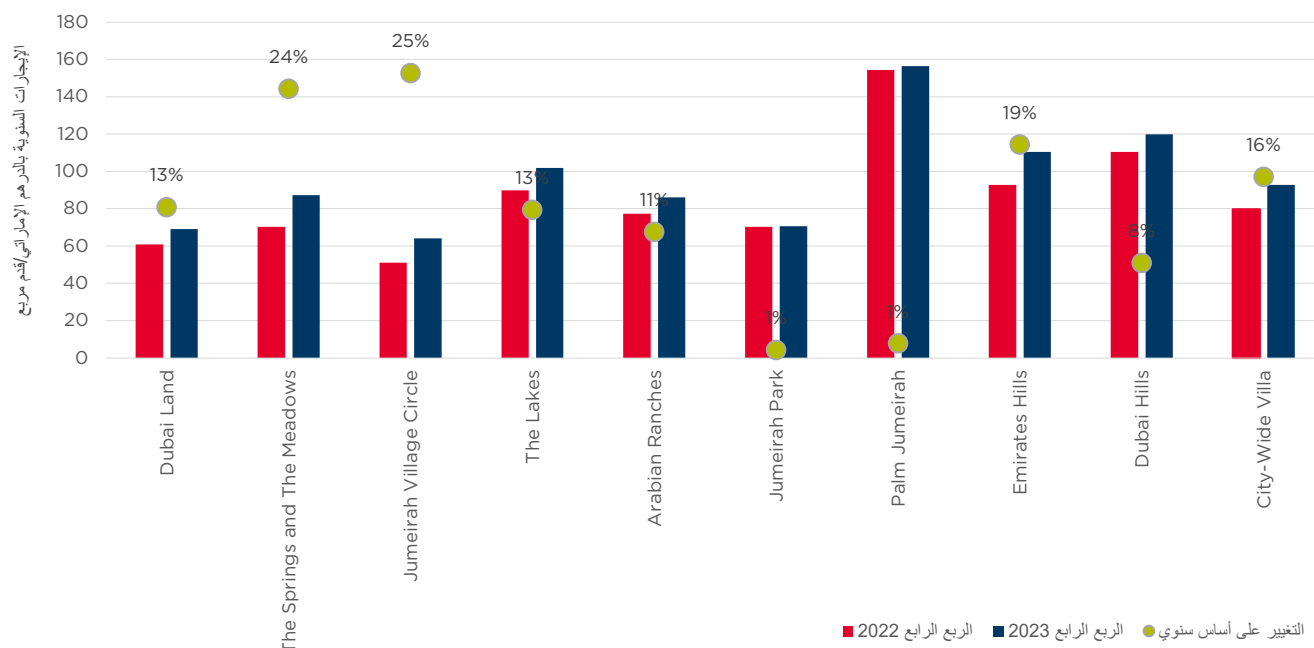
Dubai Sports City			
	Q4 2022	Q4 2023	▲29%
	54	70	

Jumeirah Village Circle			
	Q4 2022	Q4 2023	▲25%
	51	64	
	Q4 2022	Q4 2023	▲29%
	70	91	

Dubai Land			
	Q4 2022	Q4 2023	▲13%
	61	69	
	Q4 2022	Q4 2023	▲32%
	57	75	

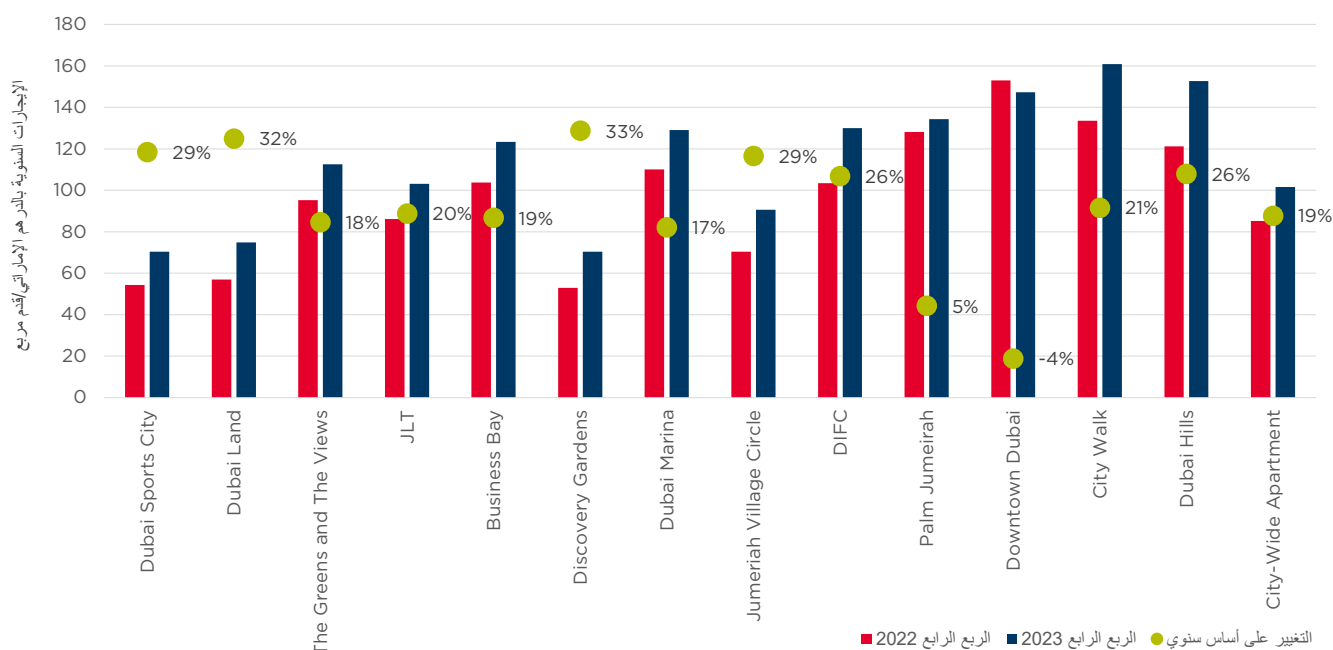
سكني أسعار الإيجار

إيجارات الفلل في الربع الرابع من عام 2022 مقابل الربع الرابع من عام 2023



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

إيجارات الشقق في الربع الرابع من عام 2022 مقابل الربع الرابع من عام 2023

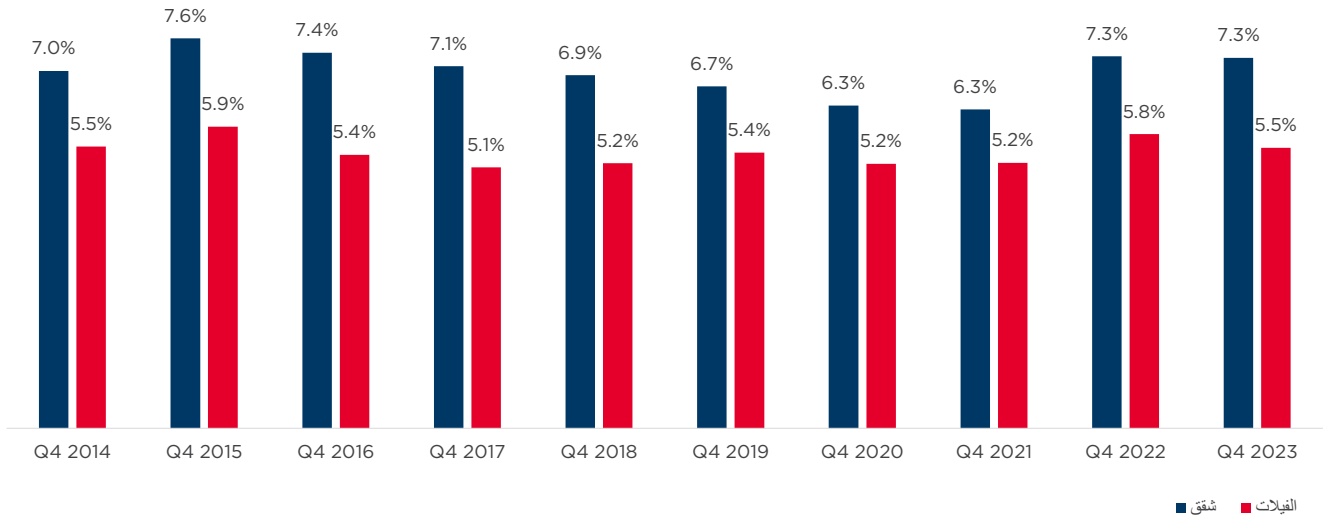


المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

سكني عائدات

لا تزال مستويات العائد الإجمالي للشقق عند 7.3% عند أعلى مستوى في السنوات السبع الماضية، في حين انخفض عائد الإيجار الإجمالي للفيلا على مستوى المدينة من 5.5% إلى 5.3% بسبب ارتفاع أسعار المبيعات بوتيرة أكثر حدة من أسعار الإيجار.

إجمالي العوائد السكنية



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN



RERA ري جات مي ق ت ق داهش

لزيادة إيجاراتهم على مؤشر RERA يستخدم بعض الملاك شهادة تقييم تأجير: يمكن الوصول إلى خدمة الشهادة من خلال RERA. تأجير

1. الموقع الرسمي لدائرة الأراضي والأماك في دبي أو
2. من خلال تطبيق دبي ريس

متطلبات

- تفاصيل وصور العقار المحدد
- دفع 2,000 درهم إماراتي لكل وحدة

استنادًا إلى المستندات المقدمة، قد تصدر دائرة الأراضي والأماك شهادة تقييم الإيجار، والتي تعكس القيمة السوقية الحالية لهذا العقار في دبي.

أثر ابراهيم ملكة

يشمل قطاع أثر ابراهيم عقار بقيمة 20 مليون درهم إماراتي وما فوق

شهد سوق العقارات في دبي تطوراً ملحوظاً للاستثمار حيث اختار أكثر من 4500 مليونير اعتبار المدينة موطناً لهم، مما يعكس جاذبية المدينة للمدنيين من مختلف الجنسيات والاستثمار في العقارات الفاخرة وكانت العقارات الفاخرة الأعلى طلباً في سوق العقارات الفاخرة في تلال الإمارات ونخلة جميرا، على التوالي.



1,422

تم بيع العقارات السكنية بأكثر من 20 مليون درهم في دبي في عام 2023 مقارنة بـ 822 في عام 2022.

وكانت غالبية المعاملات في نخلة جميرا ووسط مدينة دبي والخليج التجاري ونخلة جبل علي ودبي هيلز استيت وتلال الغاف.



40

تم إبرام المعاملات بأكثر من 100 مليون درهم في دبي عام 2023 مقارنة بـ 24 صفقة في عام 2022.

وكانت معظم المعاملات في نخلة جميرا وتلال الإمارات وجزيرة جميرا باي.



74%

زيادة سنوية في العقارات السكنية المباعة بأكثر من 20 مليون درهم في دبي



أعلى شقة تم بيعها على الإطلاق في دبي

500 مليون درهم

مسكن كومو في نخلة جميرا بسعر 22,780 درهم/قدم مربع



أعلى فيلا بيعت في عام 2023 في دبي

العمر: 209 مم

في تلال الإمارات بسعر 14,319 E القطاع درهم/قدم مربع

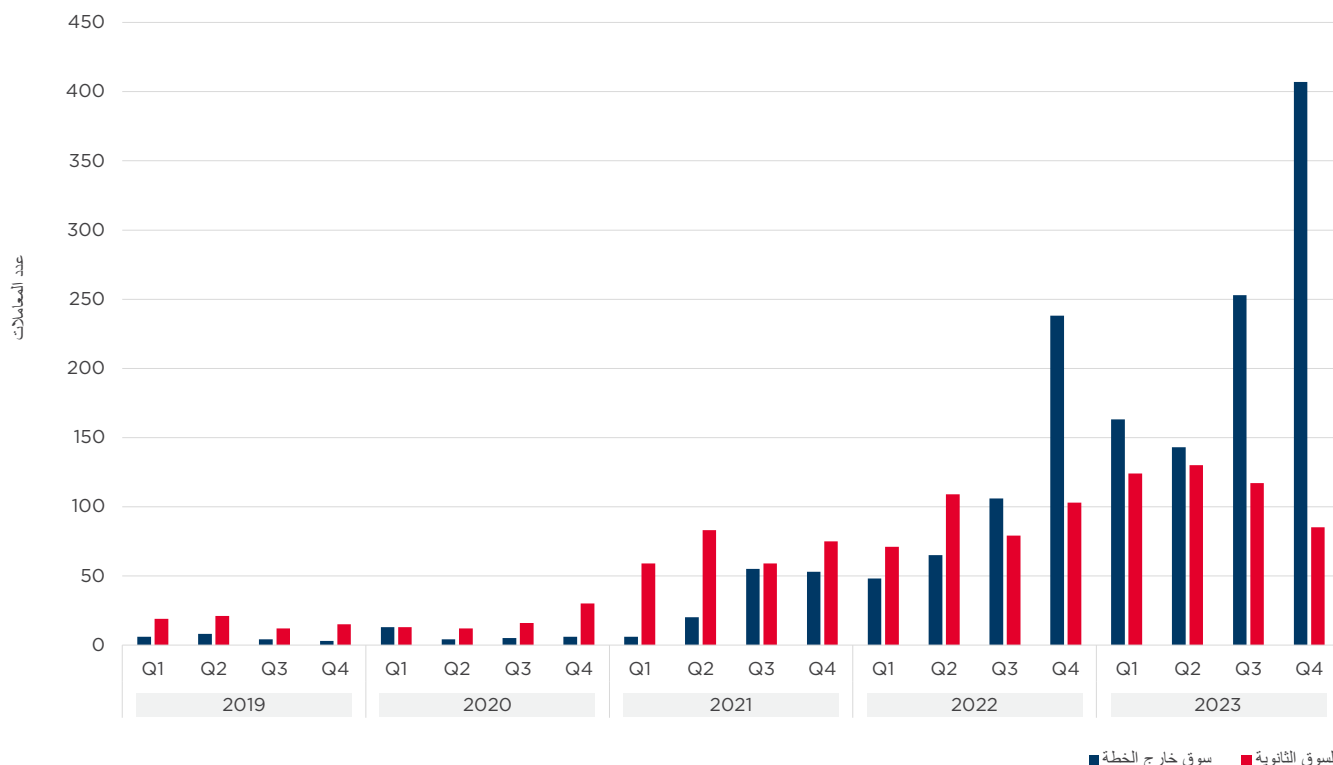


درهم إماراتي/قدم 22,780 مربع

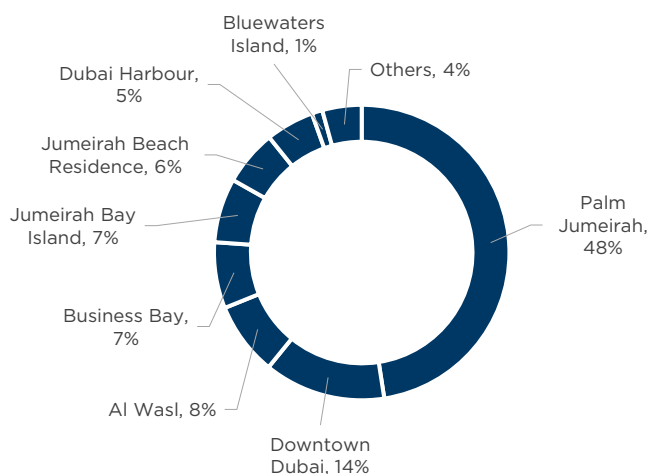
أعلى سعر للمبيعات السكنية المتداولة لكل قدم مربع في عام 2023

الترا برايم سوق

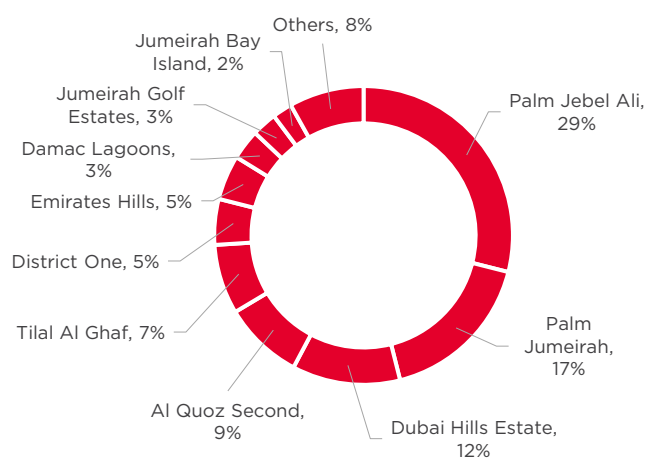
معاملات ألترا برايم في دبي (20 مليون درهم فأكثر)



معاملات شقق ألترا برايم حسب المنطقة - 2023



معاملات فيلا ألترا برايم حسب المساحة - 2023



Note: Total villa transactions above AED 20 Million = 888
Total apartment transactions above AED 20 Million = 511

سوق سكني توقعات

ستستمر أحجام المعاملات في رؤية زيادة مطردة من المتوقع أن تشهد معاملات المبيعات، في كل من السوق الثانوية وخارج الخطة، ارتفاعاً مستداماً في عام 2024 مع استمرار الطلب من المشتريين المحليين والدوليين - وإن كان ذلك بوتيرة معتدلة.

ستشهد أسعار المبيعات ارتفاعاً تدريجياً ولكن مستمراً بينما نتوقع نمواً مستمراً في أسعار المبيعات، فإننا نتوقع الاعتدال في الزيادات.

من المتوقع أن تستمر الزيادات في الإيجارات ومستويات الإشغال المرتفعة في عام 2024، خاصة بالنسبة للمواقع المركزية في حدود 10-20% ومن المتوقع أن تشهد المواقع الخارجية وشبه الحضرية مستويات أقل نسبياً من الزيادات في الإيجارات، مع تزايد التفاوت بين الإيجارات في عقود الإيجار الجديدة والتجديدات في جميع أنحاء المدينة.

في التفوق على السوق Ultra-prime سيستمر سوق

مخاطر السوق



الضغوط التضخمية والمخاوف المتزايدة من القدرة على تحمل التكاليف، لا سيما في سوق الإيجار والهجرة إلى الإمارات الشمالية.

ومع ذلك، فقد رأينا تاريخياً أن دبي هي الملاذ الآمن المفضل للاستثمارات في المنطقة.

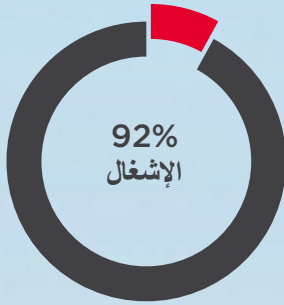
كما تنمو مناطق أخرى في دول مجلس التعاون الخليجي وتجذب الاستثمار والمواهب.

تجاوزت معاملات السوق خارج الخطة الأحجام التي شهدتها السوق الثانوية، مما يشير إلى انتشار المستثمرين مقارنة بالمستخدمين النهائيين في السوق الحالية.

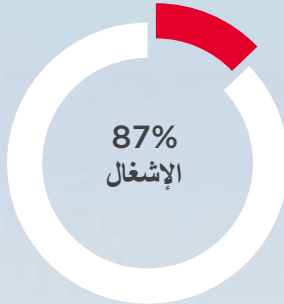
سوق المكتب لقطة

الربع الرابع 2023

35.21 مليون قدم مربع
مخزون Grade A المكتب



72.8 مليون قدم مربع
مخزون المكتب Grade B & C



108 مليون قدم مربع
إجمالي المكتب الحالي GLA



1.65 مليون قدم مربع
القادم بحلول عام 2025 GLA مكتب



89%
إشغال المكاتب على مستوى المدينة



33%
مخزون مكاتب من الدرجة الأولى



23%
ارتفاع سنوي في أسعار بيع المكاتب على مستوى المدينة



21%
ارتفاع سنوي في إيجارات المكاتب على مستوى المدينة



مكتب دبي توريد

ومع ذلك، فإن غالبية خطوط أنابيب المكاتب الجديدة في المنطقة الحرة مؤجرة مسبقاً بالفعل، مما يشير إلى محدودية التوافر عند التسليم. نظراً لأن معظم مباني المكاتب تشهد مستويات إشغال عالية جداً ويتم تسليم إمدادات جديدة محدودة، فمن المتوقع أن يؤدي النقص الواضح والشيك في اللوازم المكتبية إلى تقليص سوق المكاتب على مدى السنوات القليلة المقبلة.

في حين أن المناطق الحرة مثل دبي الجنوب ومنطقة إكسبو ومجموعات تيكوم الخارجية لديها بعض المخزون المكتبية الحالي المنتشر في جميع أنحاء المدينة، إلا أن المواقع المركزية المرخصة من دائرة التنمية الاقتصادية تعاني من نقص في العرض. نحن نشهد اهتماماً كبيراً من الملاك الفرديين (مع حيازات الأراضي غير المطورة) والمناطق الحرة الراغبين في تنشيط مشاريع المكاتب الجديدة أو ترقية/إعادة توظيف مخزون المكاتب الحالي، حيث يوجد حالياً عدد قليل جداً من المكاتب المحلية الجديدة قيد التطوير.

ومع ذلك، فإننا نتوقع نقصاً في إمدادات المكاتب في المستقبل القريب بسبب دورة البناء التي لا تقل عن سنتين إلى ثلاث سنوات، مما سيضع ضغطاً تصاعدياً إضافياً على الإيجارات ومستويات الإشغال.

تم تسليم أكثر من 810 ألف قدم مربع من المساحات المكتبية في عام 2023 ليصل إجمالي مخزون المكاتب في دبي إلى 108 مليون قدم مربع. وشملت عمليات تسليم المكاتب الرئيسية في عام 2023 برج أبتاون في أبراج بحيرة الجميرا، ون زعبيل في زعبيل، ومركز الابتكار في مركز دبي المالي العالمي.

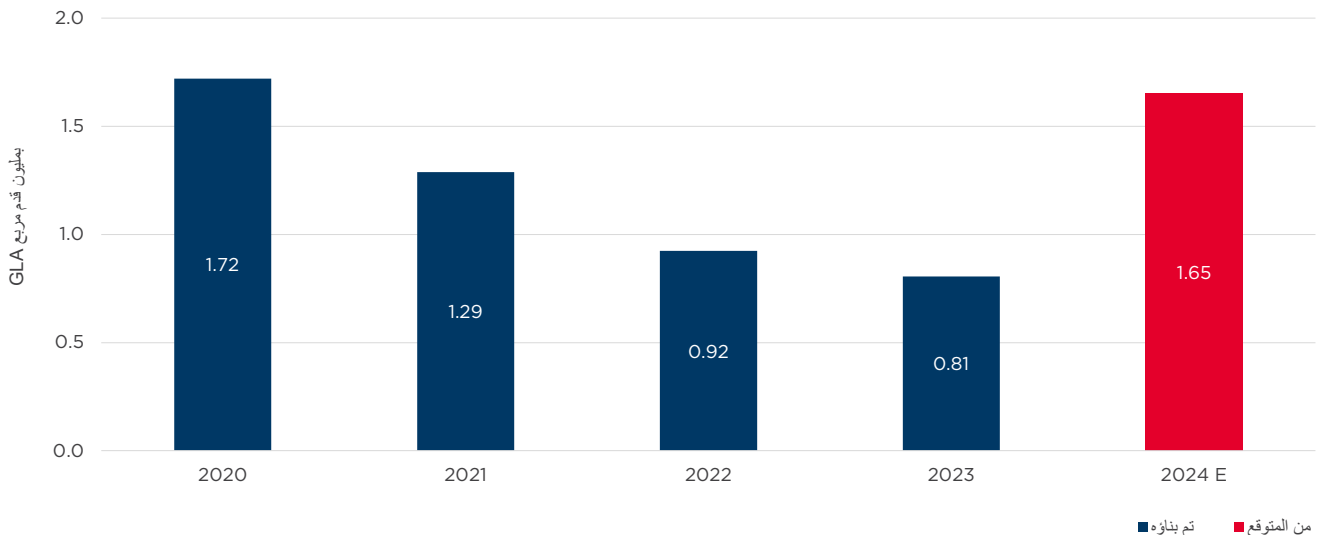
في عام 2024، نتوقع تسليم أكثر من 1.65 مليون قدم مربع من إجمالي مساحة التأجير التي تضم مشاريع مثل برج الوصل وميلينيوم داون تاون (كراون بلازا الذي تم تجديده) CommerCity ودبي Innovation Hub وإكسبو المرحلة 2 والمراحل التالية من

لقد لاحظنا أيضاً اتجاهًا حديثاً حيث يسعى عدد قليل من المقيمين العالميين الرئيسيين إلى تأجير مساحات مكاتبهم الحالية من الباطن، لا سيما في المناطق الحرة لأنهم إما يستخدمون بشكل غير كافٍ عدد موظفيهم المرتبط بالتأثيرات أو يتوسعون داخل المنطقة. غير أن هذا يشكل نسبة صغيرة جداً من إجمالي المخزون المكتبي الشاغر.

أدت الزيادة في الطلب بعد الوباء إلى استيعاب أكثر من 13 مليون قدم مربع من مخزون المكاتب في السنوات الثلاث الماضية. ومع تجاوز وتيرة الاستيعاب معدل عمليات التسليم إلى جانب غالبية المخزون القادم المؤجر مسبقاً بالفعل، تستمر ندرة العرض في التفاقم.



مستلزمات المكاتب في دبي 2020 - 2024

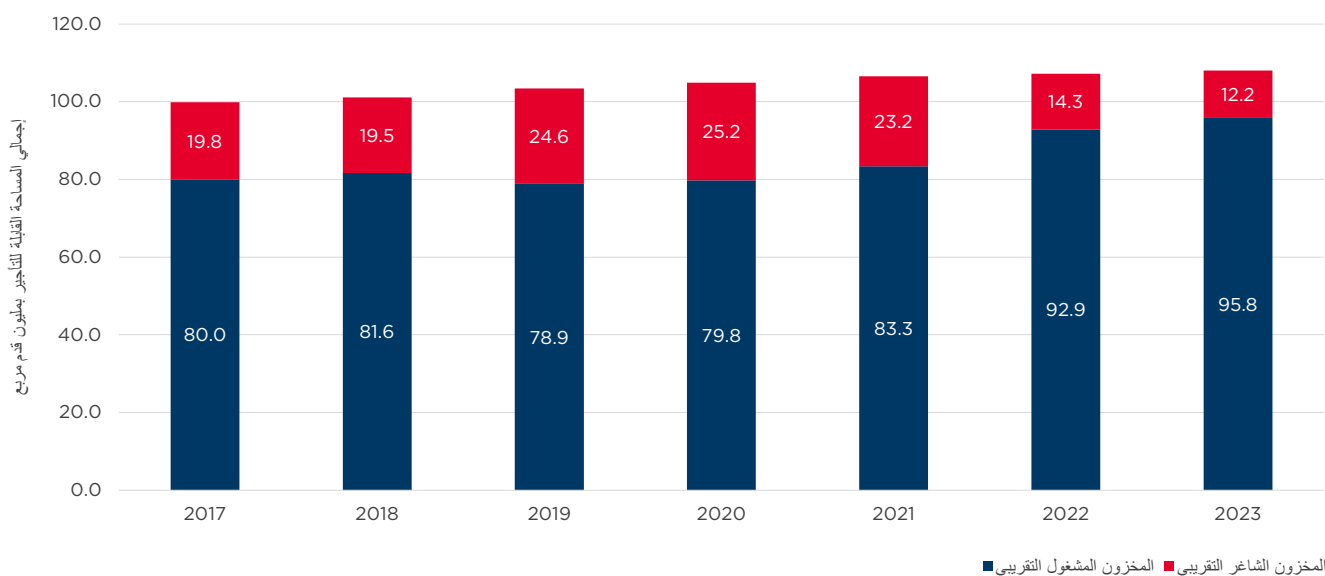


المصدر: Cushman & Wakefield Core Research

مكتب دبي الإشغال

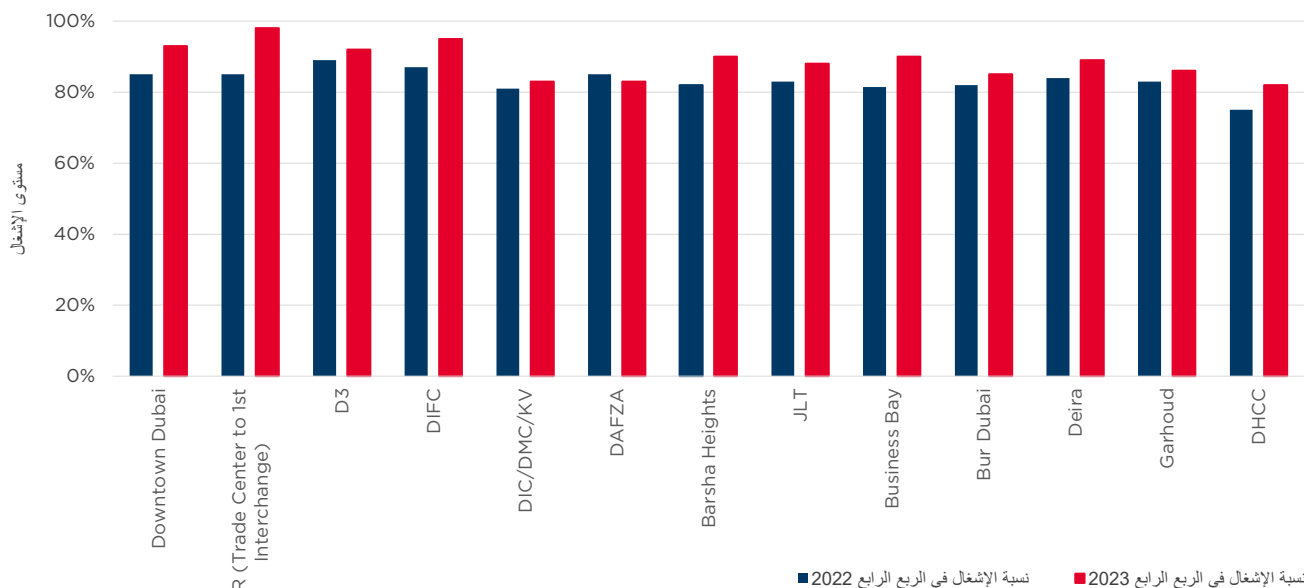
وسجل الارتفاع الأكبر في مستويات إشغال المكاتب في شارع الشيخ زايد (من المركز التجاري إلى التقاطع الأول)، حيث ارتفعت مستويات إشغال المكاتب من 85% إلى 98% على أساس سنوي. وقد وصل مستوى إشغال المكاتب في منطقة الخليج التجاري إلى 90% مقارنة بـ 81% في العام الماضي، وبلغت مستويات إشغال المكاتب في مركز دبي المالي العالمي الآن 95% مقارنة بـ 87% في العام الماضي.

إجمالي المكتب المشغول مقابل المخزون الشاغر



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research

إشغال المكاتب في الربع الرابع من عام 2022 مقابل الربع الرابع من عام 2023



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research

مكتب دبي طلب

لقد شهدنا ارتفاعاً حاداً في الاستفسارات وتسجيلات عقود الإيجار الجديدة خلال عام 2023 مقارنة بعام 2022 بسبب الطلب القوي من كل من الوافدين الجدد إلى السوق والمحتلين الحاليين الذين يتطلعون إلى التوسع.

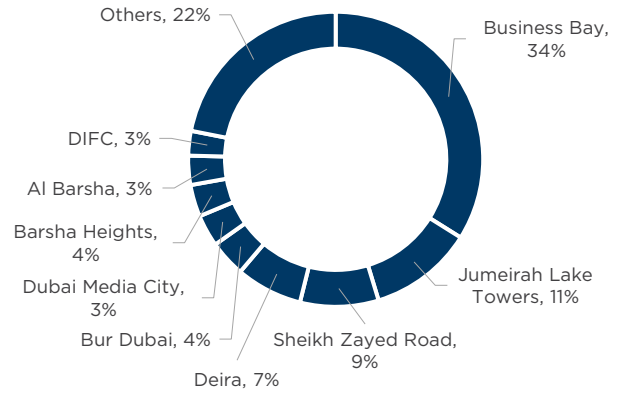
إن الخلفية الاقتصادية القوية، وسهولة ممارسة الأعمال التجارية، وإيجارات المكاتب ذات الأسعار التنافسية مقارنة بالمدن الأخرى، إلى جانب موقع دبي المركزي والتداخل مع مناطق زمنية متعددة في كل من الأسواق الغربية والشرقية، تجعلها مثالية للشركات لإيواء مكاتبها هنا.

وسجلت منطقة الخليج التجاري أعلى نسبة طلب بنسبة 22% من الاستفسارات المكتبية تليها أبراج بحيرة الجميرا بنسبة 14% ثم شارع الشيخ زايد بنسبة 10%. تمثل منطقتا الخليج التجاري وأبراج بحيرة الجميرا مجتمعة أكثر من 30% من إجمالي مخزون المكاتب في دبي. تُعزى جاذبية كلتا المنطقتين إلى زيادة توافر المساحات المكتبية مقارنة بالمواقع الأخرى.

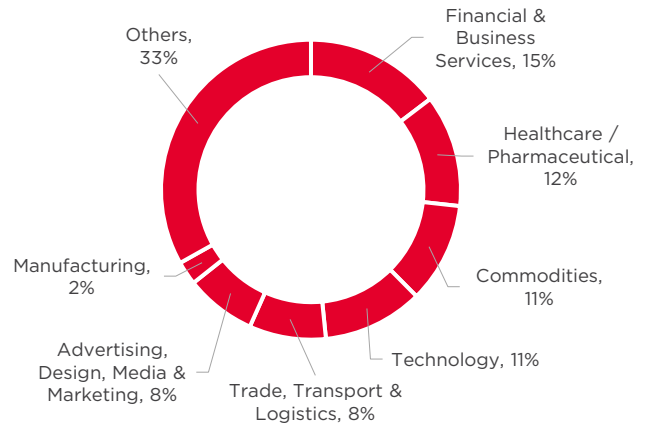
يقع حجم المكتب الأكثر طلباً في نطاق 1,000 إلى 3,000 قدم مربع، ويشكل ما يقرب من 70% من جميع استفسارات المكتب. يحافظ قطاع الخدمات المالية والتجارية على مكانته كأفضل قطاع يولد مكاتب رائدة، حيث أعرب العديد من شاغليها الحاليين والجدد عن اهتمامهم بالتوسع أو دخول السوق. بالإضافة إلى ذلك، تعد الرعاية الصحية والسلع والتكنولوجيا من القطاعات البارزة التي شهدت الاستفسارات طوال عام 2023. كما كان متوقعاً، انخفض الطلب في قطاع التكنولوجيا خلال العام الماضي، مما يعكس التباطؤ العالمي في الصناعة.

هناك ميل متزايد بين كل من المحتلين الحاليين والشركات المحلية نحو المساحات المكتبية المرنة. ينبع هذا التفضيل من الرغبة في القدرة على التكيف وراحة التوسع أو الانخفاض بسهولة. هذه الكيانات على استعداد لدفع علاوة مقابل هذه المرونة لتجنب التكاليف التشغيلية وتسريع الجداول الزمنية المهنية. تقترب معظم مراكز الأعمال العالمية والمحلية في مباني الدرجة الأولى من طاقتها الاستيعابية، كما نشهد أيضاً طلباً متزايداً من مشغلي المساحات المرنة الذين يتطلعون إلى فتح مواقع جديدة لتلبية هذه الزيادة.

قادة المكاتب حسب المنطقة - 2023



الطلب على المكاتب حسب القطاع - 2023



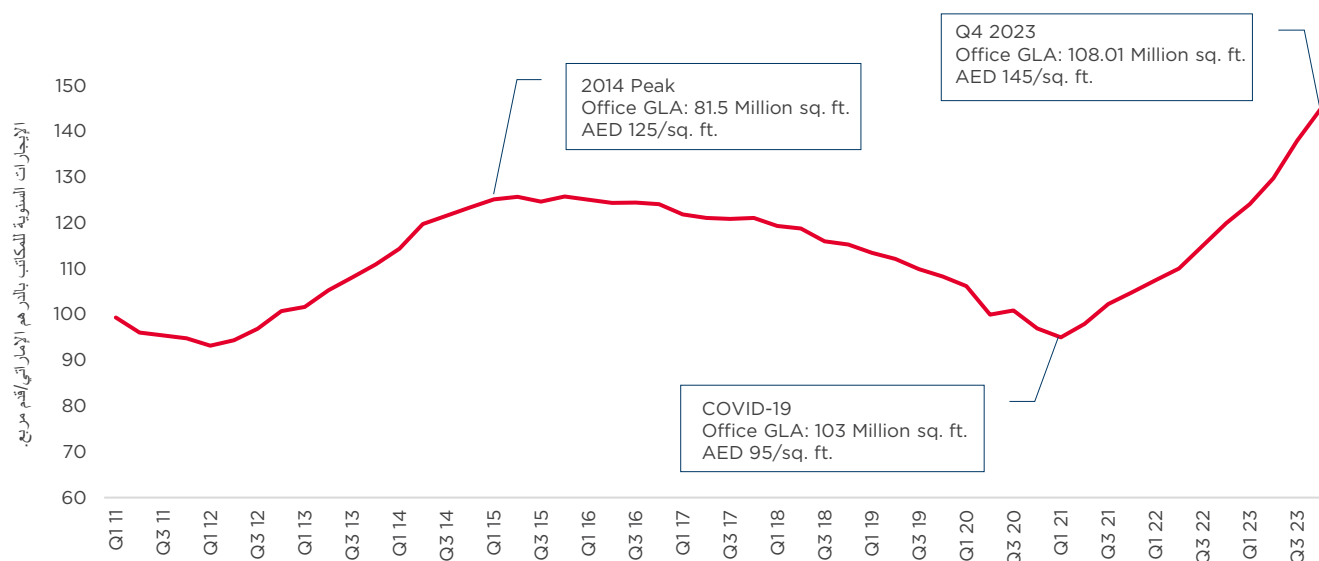
المصدر: Cushman & Wakefield Core Research



مكتب دبي الإيجارات

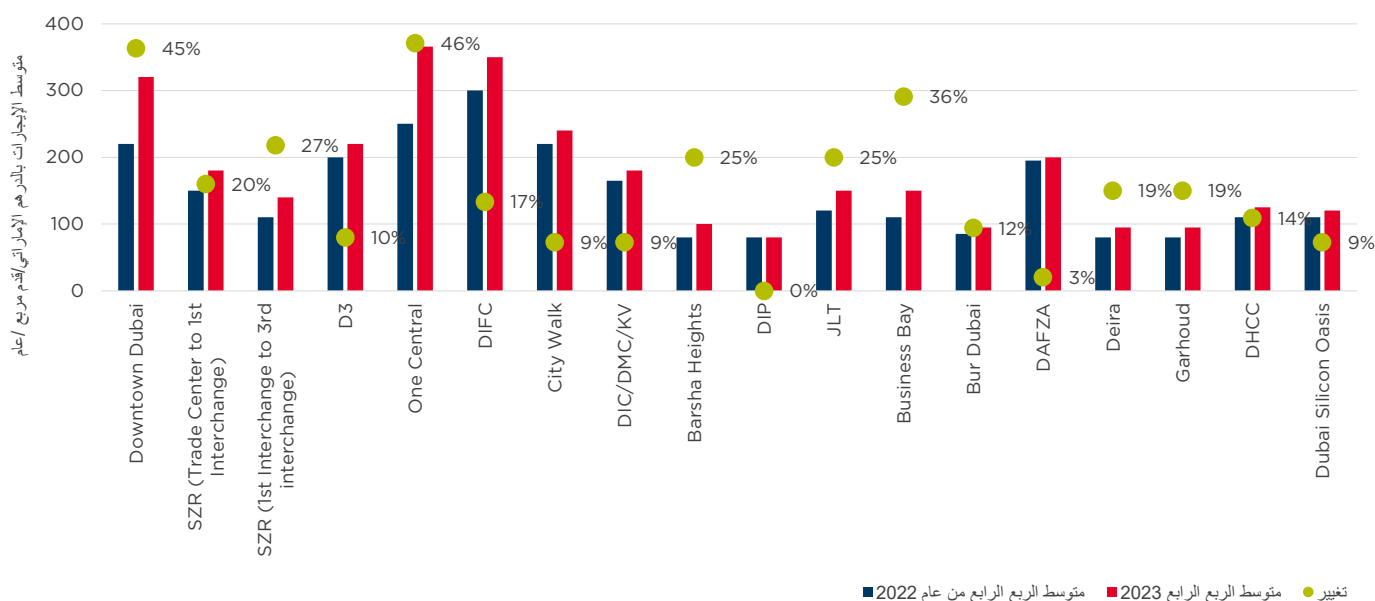
يزيد متوسط إيجارات المكاتب على مستوى المدينة بنسبة 16% عن قيم الذروة لعام 2014، ونتوقع أن يستمر هذا المسار التصاعدي في الإيجارات على المدى القريب.

متوسط إيجارات المكاتب على مستوى المدينة في دبي



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research

التغير في متوسط إيجارات المكاتب للربع الرابع من عام 2022 مقابل الربع الرابع من عام 2023



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research

مكتب دبي الإيجارات

ارتفاع أسعار إيجارات المكاتب وارتفاع معدلات الإشغال

أدى الطلب القوي في السوق على المساحات المكتبية، إلى جانب مستويات الإشغال المرتفعة، إلى مسار تصاعدي ثابت لأسعار الإيجارات في جميع أنحاء المدينة طوال عام 2023.

والجدير بالذكر أن ون سنترال شهد ارتفاعاً كبيراً بنسبة 46% على أساس سنوي في أسعار الإيجارات، تلاه عن كثب ارتفاع بنسبة 45% في وسط مدينة دبي وزيادة بنسبة 36% في الخليج التجاري. في عام 2023، برز مركز دبي المالي العالمي وون سنترال كرائدين في أعلى متوسط لإيجارات المكاتب في المدينة، حيث تجاوزا 360 درهماً إماراتياً للقدم على ICD Brookfield Place المربع، بينما تحصل مكاتب التوصيل والتشغيل في أقساط كبيرة أعلى من متوسط مركز دبي المالي العالمي.

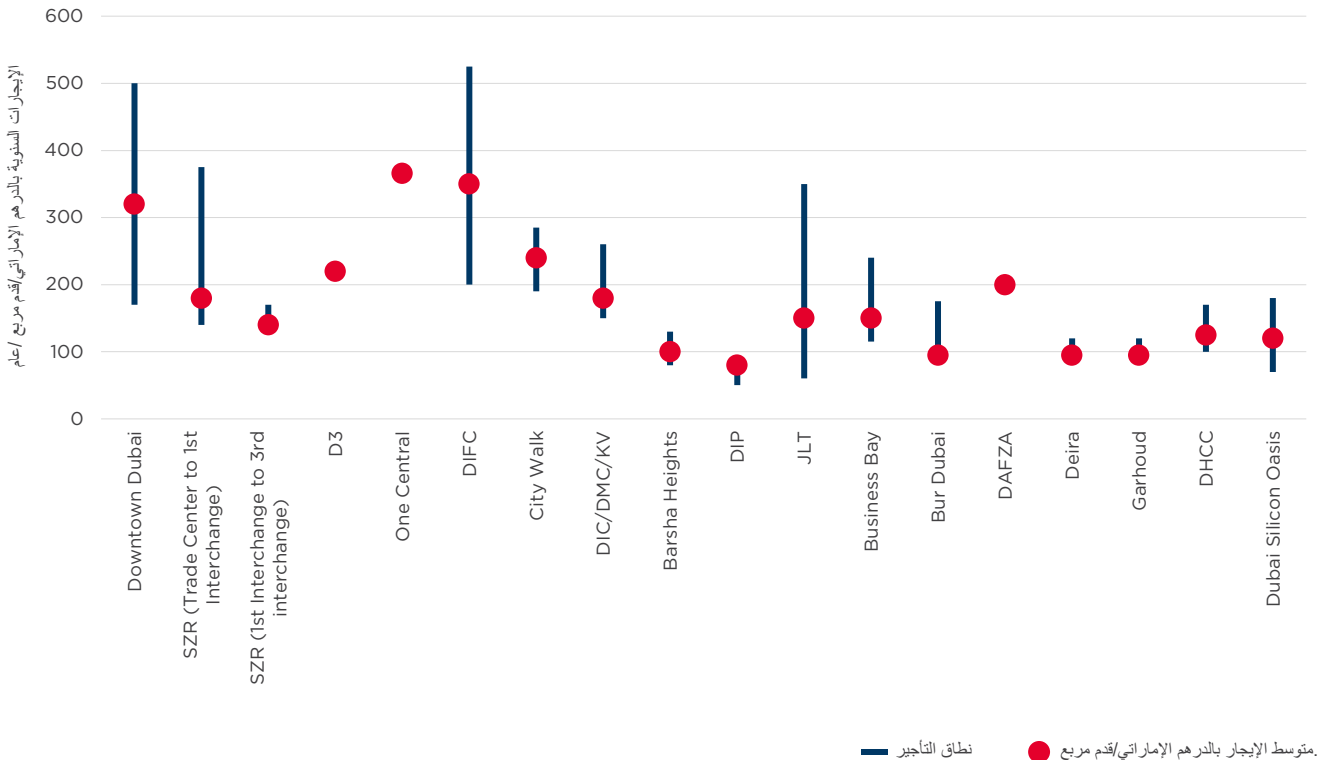
العديد من المستأجرين، الذين تفاوضوا سابقاً على شروط إيجار مواتية مع إيجارات أقل خلال الوباء، يصلون الآن إلى نهاية اتفاقيات الإيجار التي تبلغ مدتها سنتان أو ثلاث سنوات ويواجهون الملاك الذين يسعون إلى تصعيد الإيجارات أثناء التجديدات. في حين تساعد في تجنب الزيادات الحادة، فإن الملاك، الذين يدركون ظروف RERA حاسبة تأجير السوق المواتية، يواصلون الضغط من أجل إيجارات أعلى أثناء التجديدات.

وقد أدى هذا الوضع إلى ظهور سوق مكاتب من مستويين، حيث تختلف معدلات تأجير التجديد داخل نفس المبنى بشكل كبير عن إيجارات الإيجار الجديدة، حيث تصل إلى تفاوتات تصل إلى 30% إلى 60% في بعض الحالات.

عادة ما يكون لدى المستأجرين الذين التزموا بفترات إيجار أطول من 3 إلى 5 سنوات تصعيد متفق عليها مسبقاً بنسبة 5% كل عامين وسيواجهون قريباً نفس المشكلة. توقعاً للتأجير، من المتوقع أن يتم تضيق هذه الفجوة بين معدلات RERA للتحديثات في مؤشر التجديد وأسعار الإيجار الجديدة.

علاوة على ذلك، وبدافع من تفويضات الاستدامة، يستمر المحتلون الدوليون في الانجذاب نحو التطورات الجديدة من الدرجة الأولى. يسعى المستأجرون الإقليميون والدوليون بنشاط إلى الحصول على مباني مملوكة لشخص واحد ومدارة بكفاءة ويفضل أن تكون حاصلة في حين أن المخزون القديم يواجه طلباً غير مباشر، إلا أنه مهياً. LEED على شهادة لمواجهة تحديات على المدى المتوسط إلى الطويل مع تقدم العمر، مما يتطلب استثمارات كبيرة للترقيات. يدرك الملاك الفرديون بشكل متزايد الحاجة إلى تجديد المخزون القديم وقد رأينا مخزوناً كبيراً تم إخلاؤه، إلى جانب المناطق المشتركة، يخضع لعمليات تجديد. على في مدينة TECOM سبيل المثال، تعد أبراج الإمارات والمباني المتعددة التابعة لشركة دبي للإنترنت ومدينة دبي للإعلام وبرج الثريا في مدينة دبي للإعلام وميلينيوم داون تاون (المعروف سابقاً باسم كراون بلازا) من بين المباني البارزة التي شهدت ترقيات مؤخراً.

إيجارات مكاتب دبي للربع الرابع من عام 2023



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research

مكتب دبي اتجاهات سوق المبيعات

في حين أن أفاق الاستثمار في أسواق المكاتب الغربية الأخرى موجودة، إلا أنها تواجه تحديات الإشغال الناجمة عن نسبة أكبر من الشاغلين الذين يعملون عن بُعد. في المقابل، تفخر دبي بمستويات إشغال عالية للأصول من الدرجة الأولى، مما يشكل حجة مقنعة للاستثمار المؤسسي.

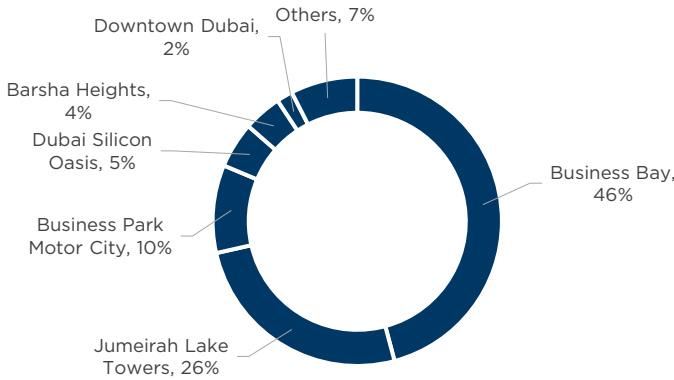
وبالنظر إلى أداء المنطقة، احتلت منطقة الخليج التجاري الصدارة بحصة 46% في حجم المعاملات، تليها أبراج بحيرة الجميرا بنسبة 26%، ويرجع ذلك أساسًا إلى أن هذه المناطق تضم أعلى نسبة من المكاتب متعددة الطيقات. إن الشعبية المستمرة والطلب المستمر على الوحدات المكتبية التي تقل مساحتها عن 2000 قدم مربع، والذي يُعزى إلى سهولة تأجيرها واستراتيجيات التصميم والبيع الأولية، تجعل هذه الفئة من الحجم الخيار المفضل للمبيعات، حيث شكلت أكثر من 84% من جميع المكاتب التي تم التعامل معها في عام 2023.

شهد سوق مبيعات المكاتب ارتفاعًا كبيرًا بنسبة 24% على أساس سنوي في حجم المعاملات، مصحوبًا بزيادة قدرها 23% في متوسط أسعار المبيعات. ومع ذلك، لا تزال أقل من قيم الذروة لعام 2014 من حيث حجم المعاملات وأسعار المبيعات.

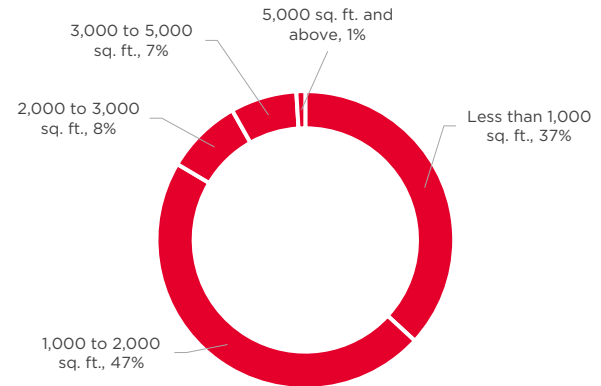
مع ارتفاع معدلات الإشغال ومعدلات الإيجار، يعد هذا هو الوقت المناسب لأصحاب العقارات للخروج من السوق. ومع ذلك، فإن أسعار الفائدة المرتفعة تثبط المشترين المحتملين، إلى جانب الفرق المتزايد بين أسعار الطلب وسعر العرض.

علاوة على ذلك، مع إطلاق العديد من الاكتتابات الأولية الواعدة مؤخرًا والعوائد الجذابة من الأسهم والودائع الثابتة المصرفية، وهي أدوات استثمارية سائلة، أصبح لدى المستثمرين طرق بديلة ويسعون للحصول على عوائد عالية بشكل خاص من سوق المكاتب لتبرير استثماراتهم.

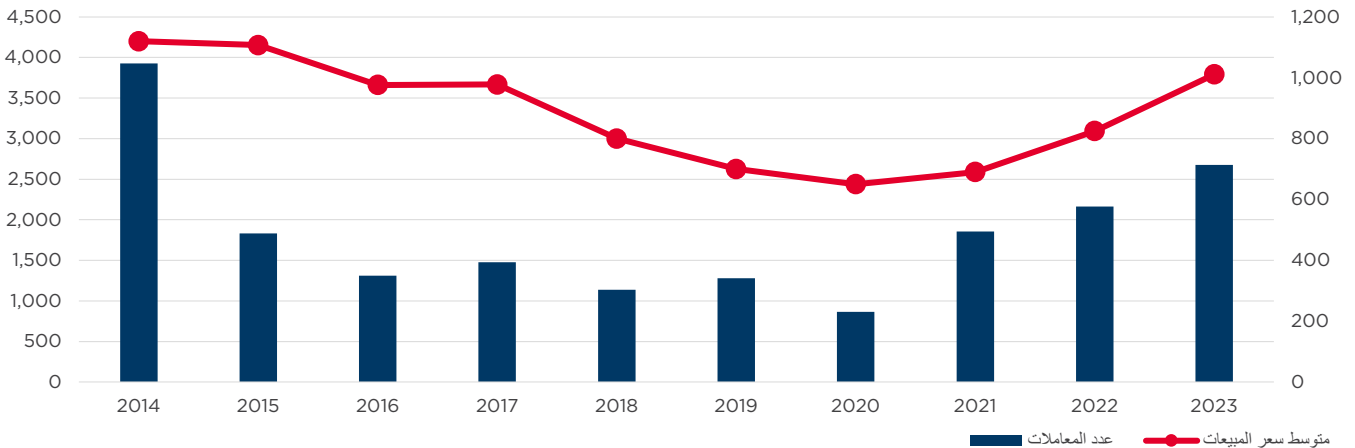
معاملات البيع في سوق المكاتب حسب المنطقة - الربع الرابع 2023



معاملات البيع في سوق المكاتب حسب الحجم - الربع الرابع 2023



سوق مبيعات المكاتب في دبي



المصدر: Cushman & Wakefield Core Research, REIDIN

سوق مكاتب دبي نظرة مستقبلية

يظهر اتجاه ملحوظ حيث يشرع بعض الملاك الفرديين في عمليات تجديد شاملة على مستوى المبنى لترقية مرافقهم.

في المقابل، قد تواجه المباني المملوكة للطبقات تحديات في تعزيز مناطقها العامة ووسائل الراحة، ويعزى ذلك إلى السيطرة المحدودة على الأصول.

ومع التدفق المستمر للوافدين الجدد إلى السوق، والكيانات الراسخة التي تتوسع في مختلف القطاعات، وندرة المساحات المكتبية المتاحة، من المتوقع أن ترتفع إيجارات المكاتب في دبي باستمرار. ومن المتوقع أن تشهد المناطق الرئيسية ارتفاعاً إضافياً بنسبة 10% إلى 15% في الإيجارات، ومن المتوقع أن تواجه مستويات الإشغال ضغوطاً تصاعدياً على مدار 18 إلى 24 شهراً القادمة.

يتناغم المستأجرون بشكل متزايد مع ديناميكيات السوق المتطورة ويتنقلون داخل مساحاتهم الحالية حيثما كان ذلك ممكناً. إنهم يستخدمون استراتيجيات مساحة العمل ويتبنون نماذج العمل المختلطة كبديل، بالنظر إلى القيود المفروضة على خيارات التوسع المكاني. أولئك الذين يسعون إلى التوسع ولكنهم غير قادرين على ذلك في المباني القائمة يتم دفعهم إلى الانتقال، مما يجلب جيوباً من الأسهم الثانوية إلى السوق.

وبفضل الاهتمام القوي بالتأجير المسبق، تتطلع المناطق الحرة وأصحاب العقارات الفرديون البارزون إلى تفعيل المراحل اللاحقة من مشاريعهم المكتبية. ومع ذلك، قد يواجه مخزون المكاتب القديمة صعوبات في الاحتفاظ بالمستأجرين وإرضائهم. يضطر الملاك الذين لديهم مخزون مكاتب قديم إلى استكشاف مبادرات التجديد للأصول ذات الأداء الضعيف، بهدف تحسين عوائد الإيجار والتوافق مع اتجاهات السوق.



2024

سوق المكاتب توقعت

استمرار الطلب على المكاتب في تجاوز العرض

سترتفع إيجارات المكاتب في حدود 10 إلى 15٪ خلال عام 2024

ستستمر مستويات الإشغال في توقع ضغوط تصاعدية مع توقع أن تكون نسبة إشغال المكاتب من الدرجة الأولى قريبة من 95٪

من المتوقع أن يبدأ المطورون والمناطق الحرة المراحل التالية من مشاريع المكاتب

يقوم عدد متزايد من الملاك بترقية مخزون المكاتب القديمة لتلبية الطلب المتزايد

من المتوقع طرح قسم صغير من الأسهم الثانوية في السوق مع توحيد بعض مستأجري قطاع التكنولوجيا والخدمات - وإن كان ذلك سيخفف من أزمة العرض

Recent market leading research publications



Dubai
Market Update
Q3 2023



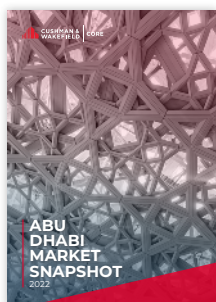
Dubai Annual
Market Update
2022/2023



Dubai
Market Update
Q3 2022



Dubai
Market Update
Q1 2022



Abu Dhabi
Market Snapshot
2022



Dubai Annual
Market Update
2021/2022



Dubai
Market Update
Q3 2021



Dubai
Market Update
Q1 2021

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in approximately 400 offices and 60 countries. In 2022, the firm reported revenue of \$10.1 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), Environmental, Social and Governance (ESG) 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



Prathyusha Gurrapu MRICS
Director

Head of Research and Consultancy



Robert Thomas
Director

Head of Agency



Rashpal Heer MRICS
Director

Co-Head of Valuation and Advisory



Paul Barker MRICS
Director

Co-Head of Advisory

HEAD OFFICE

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

+971 4 245 2100

ABU DHABI OFFICE

Office No. RU 04, Abu Dhabi National
Exhibition Centre (ADNEC), Al Khaleej
Al Arabi Street, Abu Dhabi, UAE

+971 4 245 2100

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.