

Исследование рынка складов Объединенные Арабские Эмираты

Июль 2025 года



ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ



Источники: Grand View Research

Склады в ОАЭ в основном расположены вблизи свободных экономических зон, что обеспечивает быструю доставку и эффективное перемещение товаров через границы. Объем складских площадей ОАЭ оценивается примерно в 30 млн кв. м.

Эксперты отмечают, что уровень вакантности в объектах класса А в Дубае остается крайне низким — около 3%, что говорит о дефиците качественных объектов.

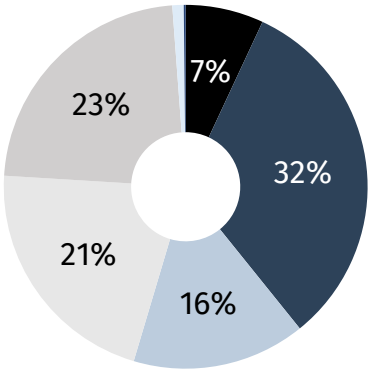
Ожидается, что в сфере логистики и складирования в ОАЭ будет наблюдаться устойчивый рост, обусловленный такими факторами, как стратегическое расположение страны, продолжающееся строительство железных дорог, непрерывное развитие инфраструктуры, увеличение иностранных инвестиций и быстрый рост электронной коммерции.

Так, по оценкам Grand View Research, доходы на рынке складских услуг ОАЭ будут увеличиваться на 7,8% ежегодно в 2025 – 2030 гг. и к 2030 году достигнут 34,2 млрд USD.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ

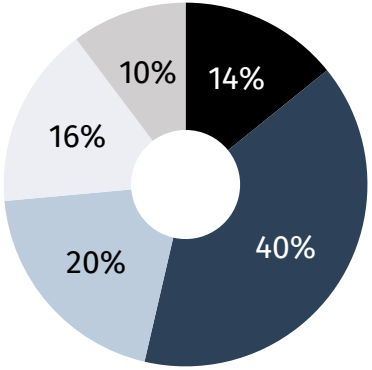
Структура предложения на рынке складов ОАЭ 3 558 предложений

по эмирату



- Абу-Даби
- Дубай
- Шарджа
- Аджман
- Умм-аль-Кувейн
- Рас-эль-Хайма
- Фуджейра

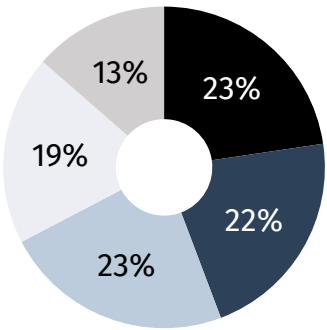
по площади помещения



- < 2 000 sqft (< 185,8 кв. м)
- 2 000 - 5 000 sqft (185,8 - 464,5 кв. м)
- 5 000 - 11 000 sqft (464,5 - 1 021,9 кв. м)
- 11 000 - 35 000 sqft (1 021,9 - 3 251,6 кв. м)
- > 35 000 sqft (> 3 251,6 кв. м)

1 148 предложений

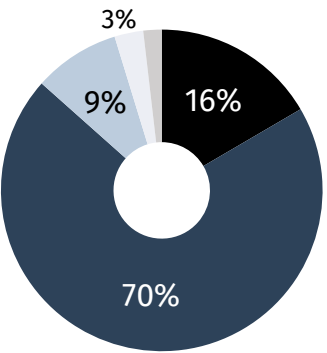
Дубай



- < 2 000 sqft (< 185,8 кв. м)
- 2 000 - 5 000 sqft (185,8 - 464,5 кв. м)
- 5 000 - 11 000 sqft (464,5 - 1 021,9 кв. м)
- 11 000 - 35 000 sqft (1 021,9 - 3 251,6 кв. м)
- > 35 000 sqft (> 3 251,6 кв. м)

760 предложений

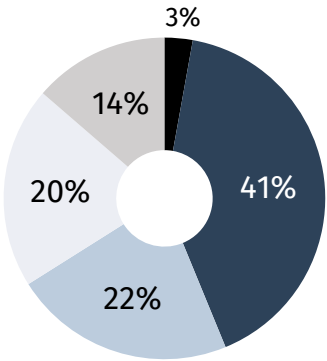
Аджман



- < 2 000 sqft (< 185,8 кв. м)
- 2 000 - 5 000 sqft (185,8 - 464,5 кв. м)
- 5 000 - 11 000 sqft (464,5 - 1 021,9 кв. м)
- 11 000 - 35 000 sqft (1 021,9 - 3 251,6 кв. м)
- > 35 000 sqft (> 3 251,6 кв. м)

813 предложений

Умм-аль-Кувейн



- < 2 000 sqft (< 185,8 кв. м)
- 2 000 - 5 000 sqft (185,8 - 464,5 кв. м)
- 5 000 - 11 000 sqft (464,5 - 1 021,9 кв. м)
- 11 000 - 35 000 sqft (1 021,9 - 3 251,6 кв. м)
- > 35 000 sqft (> 3 251,6 кв. м)

ИГРОКИ РЫНКА СКЛАДОВ

Компании, основанные в ОАЭ



Зарубежные компании на рынке ОАЭ



ИГРОКИ РЫНКА СКЛАДОВ



DP World

Один из ведущих мировых операторов морских терминалов и логистических услуг, базирующийся в Дубае. Компания специализируется на управлении портами, зонами свободной торговли и комплексных логистических решениях, обеспечивая глобальные торговые потоки.

Местоположение: Дубай



Emirates SkyCargo

Грузовое подразделение авиакомпании Emirates Airlines, являющееся одним из ведущих мировых операторов в сфере авиационных грузоперевозок. Emirates SkyCargo предлагает комплексные решения для широкого спектра грузов – от стандартных коммерческих партий до специализированных перевозок, включая фармацевтическую продукцию, скоропортящиеся товары, опасные грузы, живых животных, ценные грузы и сверхгабаритные изделия. Компания играет важную роль в поддержании статуса Дубая как одного из ключевых транспортных узлов мира, обеспечивая связь между Востоком и Западом.

Местоположение: Дубай



Aramex

Международная логистическая и транспортная компания, специализирующаяся на курьерских услугах, грузоперевозках и комплексных логистических решениях. Основанная в 1982 году в Иордании, компания стала первой арабской организацией, акции которой размещены на Лондонской фондовой бирже. Штаб-квартира Aramex находится в Дубае.

Местоположение: Дубай

ИГРОКИ РЫНКА СКЛАДОВ



DHL Supply Chain

Поставщик контрактной логистики и комплексных цепей поставок в ОАЭ, являющийся частью глобальной сети DHL Supply Chain, подразделения Deutsche Post DHL Group. Компания специализируется на управлении складскими операциями, дистрибуцией, транспортировкой и цифровой оптимизацией логистических процессов для различных отраслей промышленности.

Местоположение: Дубай



Al-Futtaim logistics

Логистическое подразделение Al-Futtaim Group, обеспечивающее комплексные решения в области грузоперевозок, складирования и управления цепями поставок в ОАЭ и за их пределами.

Местоположение: Дубай



Kuehne Nagel

Ведущий мировой провайдер логистических решений, представленный в ОАЭ с полным спектром услуг в области морских, воздушных и наземных перевозок, а также контрактной логистики. Компания входит в состав Kuehne+Nagel International AG, основанной в 1890 году и работающей более чем в 100 странах.

Местоположение: Абу-Даби, Дубай

ИГРОКИ РЫНКА СКЛАДОВ



Abu Dhabi Ports

Ключевой оператор морских портов и промышленных зон в ОАЭ, играющий стратегическую роль в развитии торговли, логистики и промышленности эмирата Абу-Даби. Компания управляет одной из самых современных портовых инфраструктур в регионе, способствуя экономической диверсификации.

Местоположение: Абу-Даби



Agility

Одна из крупнейших мировых логистических компаний, занимающая лидирующие позиции на Ближнем Востоке, в том числе в ОАЭ. Основанная в 1979 году в Кувейте, компания расширила свою деятельность в Дубае и других эмиратах, став ключевым игроком в региональной и международной логистике.

Местоположение: Дубай



Hellmann Worldwide Logistics

Немецкая международная логистическая компания с более чем 150-летней историей, представленная в ОАЭ с 1990-х годов. Компания специализируется на предоставлении интегрированных логистических решений для широкого спектра отраслей промышленности.

Местоположение: Дубай, Абу-Даби, Шарджа

ИГРОКИ РЫНКА СКЛАДОВ

Объект	Год основания	Страна основания	Количество складских объектов в ОАЭ	Объем складских площадей в ОАЭ	Типы складских объектов
DP World	2005	ОАЭ	10+	~3 млн кв. м	Порт-центричные склады, логистические зоны
Emirates SkyCargo	1985	ОАЭ	4 (аэропортовые хабы)	~200 тыс. кв. м	Авиационные грузовые терминалы
Aramex	1982	ОАЭ	15+	~1 млн кв. м	Региональные распределительные центры
DHL Supply Chain	1969	Германия	8	~800 тыс. кв. м	Мультиклиентские склады
Al-Futtaim logistics	1930	ОАЭ	12	~1.2 млн кв. м	Торгово-логистические комплексы
Kuehne Nagel	1890	Германия	5	~600 тыс. кв. м	Специализированные (химия, фарма)
Abu Dhabi Ports	2006	ОАЭ	7	~2 млн кв. м	Промышленные зоны (KIZAD)
Agility	1979	Кувейт	6	~700 тыс. кв. м	Военные и коммерческие склады
Hellmann Worldwide	1871	Германия	4	~400 тыс. кв. м	Малые и средние B2B-склады

ПЛАНИРУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ



Группа KEZAD, крупнейший оператор интегрированных и специализированных экономических зон, объявила о строительстве складских помещений общей площадью более 250 000 кв. метров с инвестициями в размере 621 млн дирхамов (169 млн USD) для ввода в эксплуатацию дополнительных мощностей готовых промышленных и логистических объектов к концу 2025 года. Это увеличит общую складскую мощность KEZAD на 43%.

Проект включает в себя строительство более 97 500 кв. метров арендуемой площади в промышленной зоне Халифа (KEZAD Al Ma'mourah A & B) и более 153 000 кв. метров арендуемой площади в ICAD 3 (KEZAD Musaffah).

Готовые объекты будут состоять из логистических и распределительных складов, холодильных камер, объектов легкой промышленности и выставочных залов различных размеров и спецификаций.



Компания DP World подтвердила, что в Дубае началось строительство Bharat Mart — торговой площадки для оптовой и розничной торговли площадью 2,7 млн кв. футов (250 000 кв. метров). Bharat Mart станет крупным распределительным центром для индийских компаний.

Первая очередь строительства площадью 1,3 млн кв. футов (120 000 кв. метров) должна открыться к концу 2026 года в свободной экономической зоне Джебель-Али (Джафза), всего в 11 км от порта Джебель-Али. Здесь разместятся 1 500 выставочных залов и более 700 000 кв. футов (65 000 кв. метров) складских помещений класса А, объектов легкой промышленности, офисных помещений и конференц-залов.



Компания Aldar, один из крупнейших девелоперов Абу-Даби, инвестирует 272 млн USD в расширение своего логистического бизнеса в ОАЭ на фоне роста спроса на складские помещения.

В рамках своих инвестиционных проектов Aldar приобрела 7 центральных логистических хабов и прилегающий к ним земельный участок, находящийся на территории Dubai Investments Park. Также компания приобрела активы у Seven Seas Steel Industries.

Компания построит на территории ОАЭ 233 000 кв. метров новых логистических объектов класса А, включая 200 000 кв. метров совокупной арендопригодной площади, на которой будут размещаться арендуемые помещения и логистические парки Дубая. Компания планирует завершить расширение на 33 000 кв. метров уже существующего логистического комплекса ADBH в Абу-Даби, полностью сданного в аренду Etihad, Mubadala и Twofour54.

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

- ① Концепция создания диверсифицированной, устойчивой и динамичной экономики ОАЭ обуславливает акцент страны на расширении складских площадей. Рост производственной активности, бурно развивающаяся международная торговля, рост внутреннего потребления являются движущими силами рынка.
- ② На производственный сектор приходится более четверти рынка складской недвижимости. При этом электронная коммерция, пережившая бум после пандемии, также вносит существенный, растущий вклад в развитие рынка, в том числе посредством увеличения спроса на last-mile склады. Следом за ним идут логистика и производство продуктов питания и напитков. Эти секторы, в частности, получают значительную выгоду от расширения складских возможностей, поскольку им все чаще приходится доставлять продукцию клиентам и компаниям быстрее, чем раньше.
- ③ Поскольку предложение высококачественных складских помещений класса А не поспевает за растущим спросом, арендные ставки растут. В Дубае сектор складской недвижимости характеризуется значительным ростом ставок: средняя арендная плата увеличилась за 2024 год на 13% в годовом исчислении. Рынок Абу-Даби также демонстрирует рост, но более умеренный: средняя арендная плата выросла на 5% за год.
- ④ Закон ОАЭ о прямых иностранных инвестициях теперь допускает до 100% иностранного участия в более чем 122 видах экономической деятельности в 13 секторах, включая транспорт и хранение, сельское хозяйство, космос, обрабатывающую промышленность, возобновляемые источники энергии, гостиничный бизнес и общественное питание, среди прочих. Данная мера также стимулирует развитие рынка складской недвижимости.



asercapital.ae



ОАЭ, Дубай
DSO-IFZA, IFZA Properties, Dubai Silicon Oasis



+971 55 417 8477



sales@aser.ae

