



أبحاث سوق البحرين – 2020

التقرير العقاري



تقرير
شغلز للأبحاث





المحتويات

- 4 نظرة على الاقتصاد الكلي
- 8 السوق السكنية
- 10 سوق المكاتب
- 12 سوق التجزئة
- 14 الأفاق المستقبلية

لكن النتائج الإيجابية التي تم إحرازها في إطار برنامج التوازن المالي لم تلبث أن تراجعت بسبب انتشار مرض كوفيد-19، وقد تفاقم الوضع مع الانخفاض الحاد لأسعار النفط في وقت سابق من العام الجاري. وبالنتيجة، شهدت الميزانية عجزاً مضاعفاً تقريباً في النصف الأول من العام لتصل قيمته إلى 798 مليون دينار بحريني (2,1 مليار دولار أمريكي)، أي بزيادة قيمتها 98% على أساس سنوي. لذا، بات من المرجح الآن تأجيل الإطار الزمني لتحقيق التوازن المالي المنشود.

وكشفت أحدث البيانات الصادرة عن وزارة المالية والاقتصاد الوطني تراجع إجمالي الإيرادات الحكومية خلال النصف الأول من العام الجاري إلى 910 ملايين دينار بحريني (2,4 مليار دولار أمريكي)، بانخفاض نسبته 29% قياساً بالفترة ذاتها من العام الماضي، فيما تراجعت عائدات النفط (تحديداً) بنسبة 35% عن نفس الفترة. ولم يكن القطاع غير النفطي بمنأى عن هذه التأثيرات، إنما كانت أقل حدة، حيث انخفضت الإيرادات بنسبة 13% على أساس سنوي، ويرجع ذلك أساساً إلى حزمة الدعم التي وضعتها الحكومة.

وعلى غرار المشهد الاقتصادي في البحرين، لم يسلم قطاع العقارات خلال السنوات القليلة الماضية من الضغوط التي من المرجح استمرارها في المستقبل القريب نظراً لتحديات المشهد الاقتصادي العالمي. فبالرغم من استراتيجية التنويع التي تعتمدها الحكومة، يشير الارتباط الجوهري بين اقتصاد المملكة وقطاع النفط والغاز إلى دور تقلبات الأسعار الأخيرة في زيادة الضغط على الاستثمارات والتوظيف، وبالتالي على قطاع العقارات. وفيما لا تزال التوجهات طويلة الأمد عبر القطاع في طور التطور، نتوقع تراجع سوق العقارات خلال الأشهر الـ 12 القادمة.

مقدمة

تبنت مملكة البحرين استراتيجية فاعلة لتنويع الاقتصاد وتمكين القطاع الخاص من أداء دور أكبر في تحقيق الرؤية الاقتصادية 2030. وفي هذا الإطار، تم إقرار مجموعة من الإصلاحات الاقتصادية التي أثمرت عن نتائج إيجابية لصالح المملكة، حيث تضاعف إجمالي الناتج المحلي المحلي بين عامي 2002 و2017 وازداد نمو القطاع غير النفطي بمتوسط 7.5% سنوياً.

كما نفذت الحكومة البحرينية إصلاحات على نطاق أوسع شملت إطلاق استراتيجية تنمية التخطيط الوطنية 2030 وإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري، ما يساهم اليوم في مضي المملكة نحو تحقيق نهج متكامل للتنمية العمرانية وتعزيز الشفافية وزيادة الاستثمارات وحماية حقوق المستهلكين في أن معاً. بالإضافة إلى توفير العديد من البرامج التنظيمية لسوق العمل، وعلى رأسها تصريح العمل المرن الذي يتيح للعمال الأجانب الإقامة في المملكة دون كفيل وخوض غمار الكثير من المجالات مع شركات مختلفة بدوام كامل أو جزئي. وقد ساهمت هذه العوامل في توفير بيئة حاضنة للأعمال في البحرين وتعزيز صورتها كخيار مفضل لدى الكثيرين للإقامة والعمل.

غير أن الإيرادات الحكومية لم تغلح بمواكبة استراتيجية التنويع الشاملة وبخاصة في القطاعات غير النفطية، إذ شهدت الميزانية عجزاً متتالياً في السنوات الأخيرة، ووصل الدين العام إلى 80% من الناتج المحلي الإجمالي عام 2018 مقارنة بـ 13% في عام 2008. ما دفع الحكومة إلى البحث عن حل فعال جاء على شكل برنامج التوازن المالي، الذي يهدف إلى تحقيق ميزانية متوازنة بحلول عام 2022. وتم اتخاذ خطوات بارزة في هذا السياق مثل تطبيق ضريبة القيمة المضافة وتوفير تمويل بقيمة 10 مليارات دولار أمريكي من دول مجلس التعاون الخليجي المجاورة.



هاشم كادهم

رئيس الخدمات المهنية
+973 1756 2888

hashim.kadhem@savills.me

من المفترض أن تساهم تدابير الضبط في إطار برنامج التوازن المالي بخفض العجز خلال السنوات القادمة من خلال مبادرات فاعلة مثل تطبيق ضريبة القيمة المضافة وتوفير تمويل بقيمة 10 مليارات دولار أمريكي من دول مجلس التعاون الخليجي.

تدهور اقتصادي كبير بسبب كوفيد-19

تسببت أزمة كوفيد-19 في تعطيل المشهد الاقتصادي في البحرين إلى حد كبير، لا سيما وأن المملكة كانت تترزح تحت ضغوط اقتصادية جمة، حيث أدى العجز المالي الكبير والمستمر إلى رفع الدين العام من 42% من الناتج المحلي الإجمالي عام 2013 إلى قرابة 79% في عام 2019. وتسبب انتشار المرض بإضعاف الجهود المالية الحكومية وتراجع أسعار النفط، ما أبقى الوضع المالي في حالة عدم استقرار. ومن المتوقع أن تنخفض الإيرادات الحكومية بنسبة 8.5% في عام 2020 مقارنة بنسبة نمو بلغت 2.5% في عام 2019، ما سيرفع إجمالي الدين إلى 103% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2020.

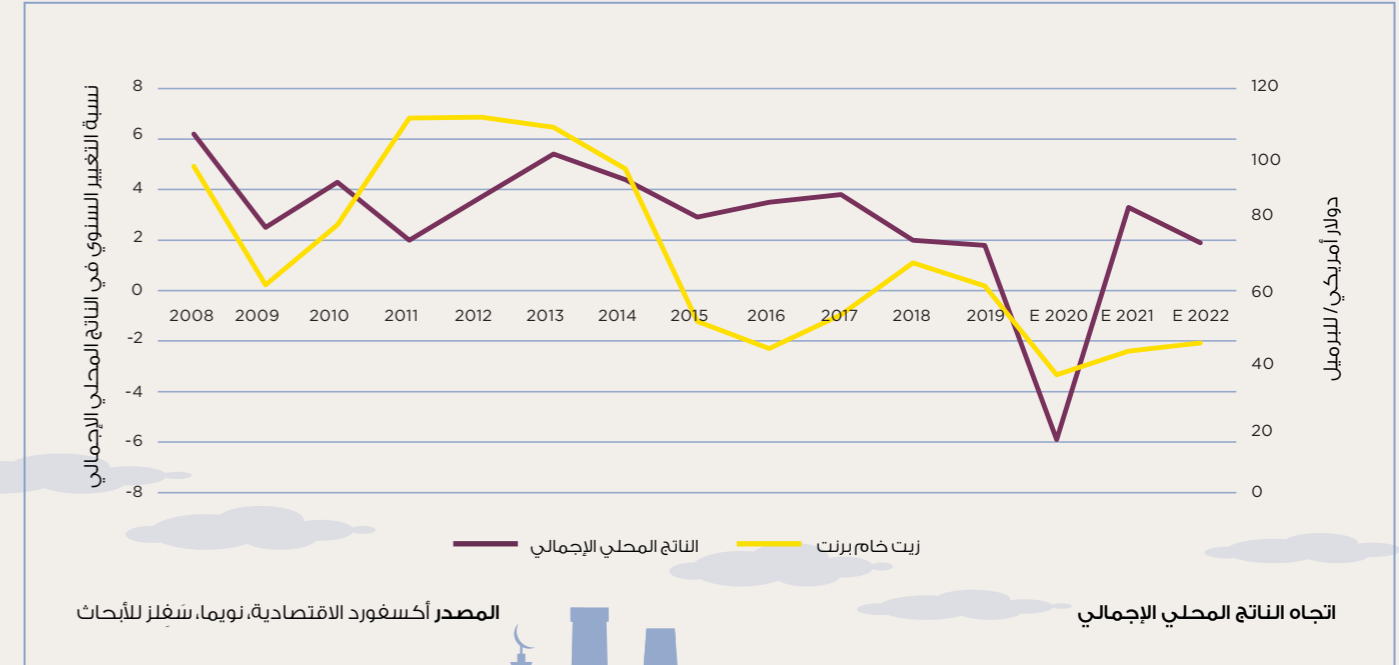
ومن المتوقع كذلك أن يشهد الناتج الاقتصادي الإجمالي تباطؤاً كبيراً في عام 2020 مع توقعات بانخفاض الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 5.9% في عام 2020 بعد تسجيل نمو بنسبة 1.8% العام المنصرم. فيما يُرجح انكماش الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة 5.1% على أساس سنوي وتراجع اقتصاد القطاع النفطي بنسبة 9.9% في عام 2020. وبحسب وكالة موديز للتصنيف الائتماني، تمثل مدفوعات الفائدة على الدين الحكومي العام الآن 20% من الإيرادات الحكومية، فيما يُقدر الدين بما يزيد قليلاً عن 100% من الناتج المحلي الإجمالي للمملكة.

تمثل البحرين وجهة أعمال مثالية حافظت على مرتبة متقدمة وفق معايير متعددة

- تتيح المملكة ربطاً إقليمياً عالي السرعة وتشكل حلقة وصل لأكبر سوق في المنطقة وجسراً في طور الإعداد.
- تسمح معظم القطاعات بملكية أجنبية بنسبة 100%
- تقدم مجموعة من المزايا الضريبية بما في ذلك إعفاء الشركات من الضرائب
- حققت المرتبة الأولى للإطار التنظيمي والحكومة الشرعية في تقرير تنمية التمويل الإسلامي لعام 2019
- توفر مزايا مرتبطة بتكاليف التشغيل، بما في ذلك تخفيض التكاليف بنسبة تصل إلى 43% على الخدمات اللوجستية و 33% على التصنيع و 35% على الخدمات المالية و 20% على تكنولوجيا المعلومات والاتصالات قياساً بسائر مدن الخليج العربي.
- تحتضن قوة عاملة محلية ماهرة وتنافسية تضم نسبة عالية من المتحدثين بلغتين
- حافظت على مراتب متقدمة في استطلاعات رضا الوافدين

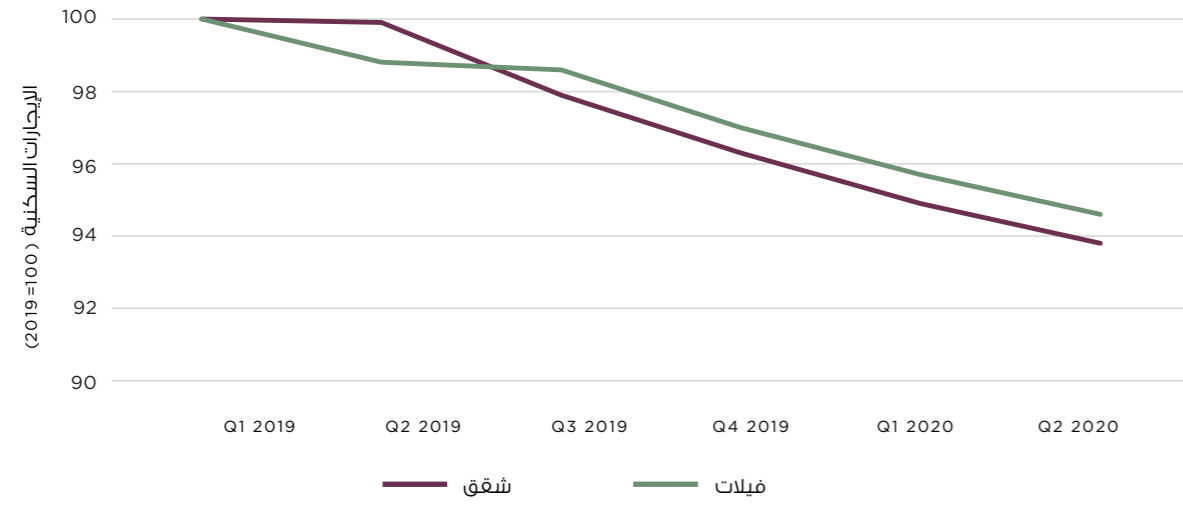
اتخذت حكومة البحرين خطوات عاجلة لوضع حزمة مخصصة لدعم الفئات الأكثر تضرراً في المجتمع، وتتضمن

- مساعدة مالية للموظفين البحرينيين في القطاع الخاص
- سداد فواتير الخدمات العامة لجميع المواطنين والمقيمين لمدة ثلاثة أشهر وتمديدتها لمدة ثلاثة أشهر إضافية للمواطنين
- تأجيل سداد القروض لمدة ثلاثة أشهر للمواطنين
- الإعفاء من الرسوم البلدية والضرائب السياحية
- الإعفاء من إيجار الأراضي الصناعية المملوكة للدولة
- إنشاء صندوق دعم السيولة
- تقديم تسهيلات فروض إضافية لمصارف التجزئة من قبل مصرف البحرين المركزي
- ساهم الدعم الذي قدمته الحكومة طوال هذه الفترة في تعزيز صورة البحرين كدولة داعمة للأعمال ووجهة متميزة للشركات الناشئة الدولية التي تخطط لدخول سوق دول مجلس التعاون الخليجي.



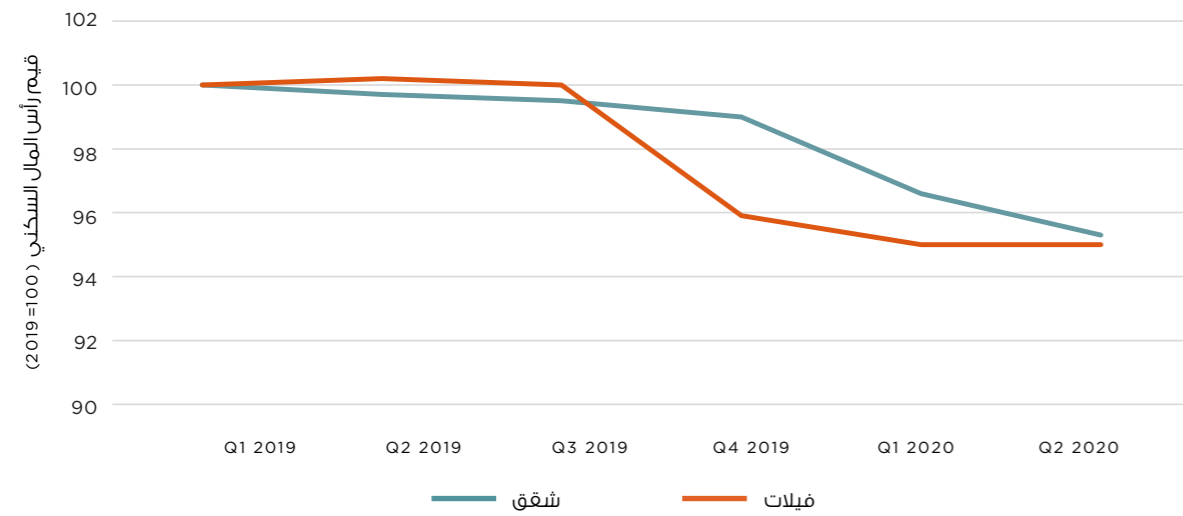
أعدت شركة سيفلز أولى مؤشرات سوق العقارات في البحرين لتغطي سوق بيع وتأجير المكاتب والعقارات السكنية، وتتولى تتبّعه على أساس ربع سنوي مع إضافة قطاعات عقارية أخرى في مرحلة لاحقة. وتضم محفظة عقاراتنا مشاريع واسعة تتراوح بين فئة الأسعار المنخفضة والمشاريع الراقية في المناطق الأكثر شهرة في البحرين.

أضيف عدد كبير من شقق التملك الحر إلى السوق خلال السنوات الثلاث الماضية



المصدر: سفيلا للأبحاث

مؤشر قيمة الإيجارات السكنية



المصدر: سفيلا للأبحاث

مؤشر قيمة رأس المال السكني

بيع

شهدت السوق طرح عدد كبير من شقق التملك الحر خلال السنوات الثلاث الفائتة مع توقعات بطرح 7500 وحدة جديدة في السنوات الخمس المقبلة، مما سيؤدي إلى تفاوت بين العرض والطلب، حيث اعتاد المستثمرون شراء طابق سكني كامل بقصد تأجيره مع توقعات بعوائد تزيد عن 8%، لكن قلة الطلب في سوق الإيجار أثر على سوق مبيعات مشاريع التملك الحر غير المكتملة.

أما من حيث القيمة الرأسمالية، تراجع أداء الفيلات على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2020 بمتوسط انخفاض قدره 5.2% مقارنة بـ 4.4% للشقق، وسجلت الفيلات الراقية أكبر انخفاض في الأسعار على أساس سنوي بنسبة 8.3%، بينما انخفضت أسعار الفيلات المتوسطة بنسبة 0.5% على الأقل للفترة ذاتها. وبالنسبة لسوق الشقق، سجلت الشقق ذات الأسعار المنخفضة أفضل أداء مع تراجع طفيف في الأسعار على أساس سنوي بنسبة 0.7% قياساً بانخفاض قدره 3.9% للشقق المتوسطة و 4.8% للشقق الراقية خلال الربع الثالث من عام 2020.

السوق السكنية

تأجير

تواجه الإيجارات السكنية اليوم مزيداً من الضغط التنافسي، حيث يفوق معدل العرض مستوى الطلب، وتبدأ أسعار الوحدات الجديدة في الجنبية/ أبراج الأثريوم من 250 دينار بحريني شهرياً (متضمنة تكاليف الخدمات العامة)، وتتوفر الإيجارات في فيلامار/ مرفأ البحرين المالي للوحدة الجديدة المؤلفة من غرفتين اعتباراً من 500 دينار بحريني شهرياً (متضمنة تكاليف الخدمات العامة)، وهي مجرد زيادة طفيفة بالنسبة للمشاريع التي تم تسليمها منذ أكثر من 10 سنوات مثل أبراج اللولو.

وشهدت الشقق خلال الربع الثالث من عام 2019 انخفاضاً متوسطاً في أسعار الإيجارات على أساس سنوي بنسبة 6.1%، بينما سجلت الفلل تراجعاً بنسبة 4.3%. أما الأسواق ذات الأسعار المنخفضة، فشهدت أداء أسوأ مع انخفاض سنوي بنسبة 10% في قطاع الشقق و 9% في قطاع الفيلات، وبدورها، سجلت السوق الراقية أقل حركة على أساس سنوي مع انخفاض بنسبة 2.6% لمشاريع الفيلات و 5.3% لمشاريع الشقق.

ونتوقع أن تستمر أسعار الإيجارات السكنية في مشاريع الشقق والفيلات بالانخفاض للفترة المتبقية من هذا العام، وتواجه السوق الراقية تحدياً أكبر قدر من الضغط مع توجه العائلات إلى تضيق ميزانيتها على خلفية التوقعات الاقتصادية الضعيفة وحالة عدم اليقين المحيطة بوظائف القطاع الخاص وتخفيضات الرواتب. وفيما وصفت نسبة كبيرة من الموظفين العمل من المنزل بأنه تجربة إيجابية ساهمت بزيادة إنتاجيتهم وأتاحت لهم تصميم بيئة عمل خاصة والتحكم بها، في حين، توافقت التجربة لدى آخرين مع الشعور بالملل والوحدة وتراجع عملية التعلم والتطور في غياب التفاعل المباشر مع نظرائهم. ومن ناحية أخرى، قد ينعكس ذلك في زيادة أعداد المستأجرين الباحثين عن مساحة إضافية للمكاتب المنزلية والتركيز على المساحات العامة التي لم تحظى بأولوية من قبل. وينطبق ذلك إلى حد ما على جميع القطاعات التي تشهد توجهها حقيقياً نحو الجودة.

كما أن المناطق السكنية المفضلة لدى الموظفين العاملين في المنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية مثل سار والجنبة والهملة قد تتأثر بشكل سلبي، حيث اضطر الكثير من الموظفين إلى الإقامة في المملكة العربية السعودية طوال فترة الإغلاق المؤقت لجسر الملك فهد، وتعذر وصولهم إلى وحدتهم السكنية ليضعة أشهر. ويمكن أن يحمل ذلك تأثيراً دائماً على ديناميكيات السوق سواء من منظور صاحب العمل أو الموظف بسبب ضرورة الوجود في المنطقة الشرقية، مما سينعكس في تفاوت أكبر بين العرض والطلب في المناطق الغربية من البحرين.



سوق المكاتب

تأجير

طُرِحَ عدد من المشاريع الجديدة على مدار العامين الماضيين مثل البرج المتحد وبرج أكسا رغم فائض العروض الذي استمر لسنوات عديدة، ما شكل ضغطاً على معدلات الإشغال والإيجارات.

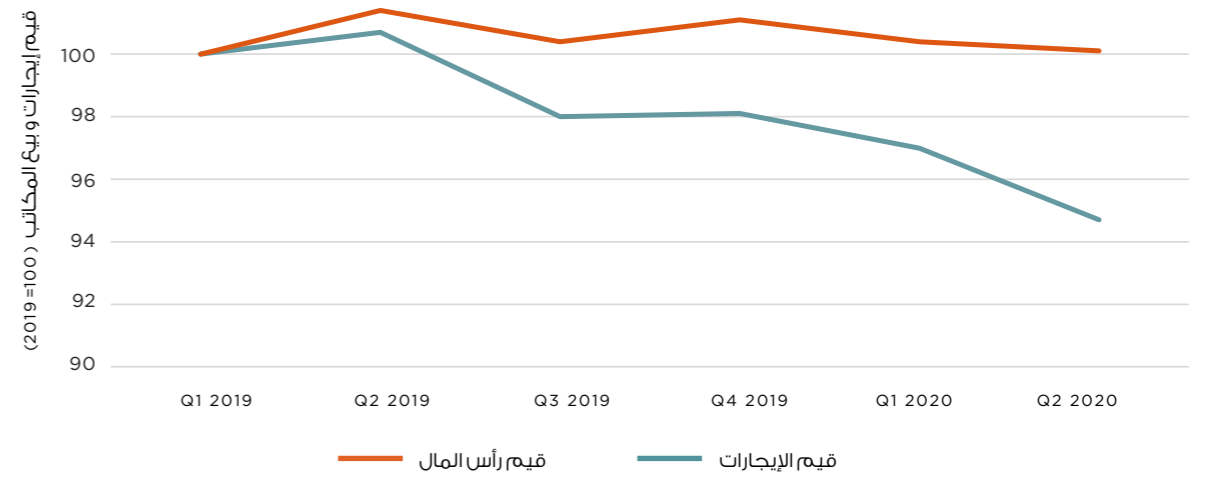
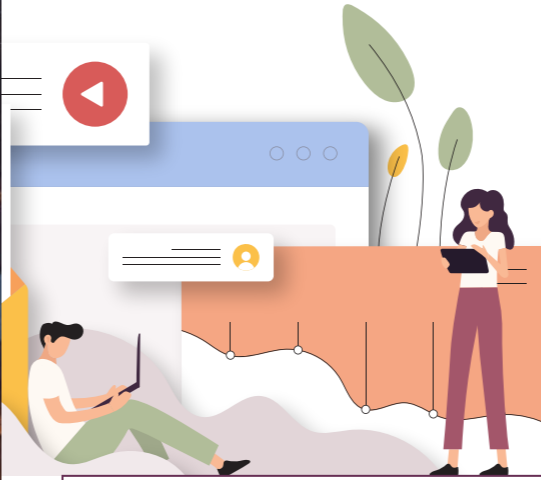
ورغم أن الوقت لا يزال مبكراً لاستخلاص أي استنتاجات مؤكدة بشأن الإنتاجية في العمل من المنزل، فمن الواضح أن أزمة كوفيد-19 العالمية قد حفزت المناقشات التي تتناول صيغة العمل المكتبية التقليدية والتي قد تؤثر بشكل أكبر على ديناميكيات السوق. ونتوقع أن يقوم المستأجرون خلال العام المقبل بدراسة متطلبات مكاتبهم مع احتمال تقليص مساحتها في ضوء توافر ظروف عمل أكثر مرونة للموظفين. وبدأ عدد من الشركات حول العالم باعتماد هذا التوجه، مثل تويتر وفوجيتسو، الذي يتيح الخيار للموظفين للعمل من المنزل أو

بيع

ويعتبر توافر عدد محدود من مكاتب التملك الحر أحد العوامل التي ساهمت في استقرار الأسعار في هذا القسم من السوق، حيث سجلت المكاتب الراقية ارتفاعاً طفيفاً في الأسعار بنسبة 0.6% على أساس سنوي. وبدورها، شهدت المكاتب منخفضة الأسعار زيادة هامشية بنسبة 0.1% والمكاتب متوسطة الأسعار تراجعاً بنسبة 4.3% للفترة ذاتها.

المكتب، وبالمقابل، تعثره شركة كابيتال للتوريد إغلاق أكثر من ثلث مكاتبها في المملكة المتحدة بشكل نهائي للتحويل نحو أسلوب عمل أكثر مرونة. وبذلت المكاتب منخفضة الأسعار قصارى جهدها للبقاء في المنافسة مع تراجع أسعار الإيجار بنسبة 10.1% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2020، وتجدر الإشارة إلى أن سوق العقارات ذات الأسعار المنخفضة قد شهدت معدلات إيجار مماثلة لتلك المعروضة في السوق الصناعية مما يسلط الضوء على الضغط الذي تواجهه هذه السوق.

وبالرغم من ذلك، حافظت المكاتب في القطاع الراقى على انخفاض طفيف بنسبة 1.4% على أساس سنوي بغض إصرار المالكين على مستوى الإيجار نظراً لجودة الأسهم ونوع العملاء الذين يستقطبونهم. وبالتالي، تتمتع هذه المشاريع الفاخرة مثل مركز البحرين التجاري العالمي بمعدلات إشغال مرتفعة تزيد عن 90%.



المصدر: شيفلز للأبحاث

مؤشر قطاع المكاتب

فائز الطلب الناجم عن نمو التجارة الإلكترونية والأمن الغذائي سيؤدي إلى زيادة الطلب على المستودعات

أثرت حالة عدم اليقين الراهنة حول العالم على مختلف القطاعات التجارية، التي اضطرت إلى تعليق أنشطتها، لكن الأصول الصناعية/المستودعات أثبتت أنها أكثر مرونة، ولا سيما بالنظر إلى زيادة الطلب من المستأجرين. ومن المقرر أن يستفيد القطاع الصناعي في عالم ما بعد كوفيد-19 من الزيادة الهائلة في الطلب على خدمات البيع بالتجزئة عبر الإنترنت، مما يجعل منه فئة أصول استثمارية مستقرة وأمنة.

ومن المرجح أن يساهم استمرار إنفاق المستهلكين على الطعام، رغم الوضع الاقتصادي، وزيادة الوعي بالأمن الغذائي في تعزيز الطلب على مرافق التخزين البارد، إذ تُمة إقبال كبير على المستودعات عالية الجودة. وشهد قطاع التجارة الإلكترونية نمواً سريعاً، حيث أثبت قطاعا البقالة والمنتجات والخدمات غير الأساسية قوتهم. وتُعزى زيادة الطلب المحلي إلى مجموعة من العوامل، بما في ذلك المستهلكين الراغبين بالتسوق الإلكتروني، ومخاطر سلسلة التوريد، والموردين الذين ينشدون قدراً أكبر من اليقين وحيارة المزيد من الأسهم.

وإس ستر، على تحويلها إلى مكاتب وفنادق وشقق ومراكز نقل أو حتى رعاية للأطفال بهدف إنشاء وجهة تحتضن مختلف أنماط الحياة. ويعكس فائز عروض البيع بالتجزئة في معظم الحالات ارتفاعاً هائلاً في تجارة التجزئة الإلكترونية. ولا يقتصر التكيف على المساحات الفعلية فحسب، بل كذلك على نماذج التأجير التي يقدمها المالكون والمطورون. وقد لاحظنا نمو الإقبال على عقود الإيجار التي تمنح نسبة من العائدات لأصحاب العقار، رغم أنها لم تلق استجابة المطلوبة من قبل المستأجرين الذين لا يفضلون إفادة أصحاب العقارات من كامل إيرادات أنظمة نقاط البيع الإلكترونية الخاصة بهم.

ويسعى بعض أصحاب العقارات في البحرين إلى اعتماد هذا النهج الاستباقي مثل دانه مول في سنابس، والذين نقلوا جميع المستأجرين باستثناء الهايبر ماركت لإفساح المجال أمام عملية تجديد كاملة بما في ذلك التغييرات الهيكلية الرئيسية. فيما يركز بعض المالكين الآخرين على تطوير علاقاتهم مع المستأجرين الحاليين والحفاظ عليها.

وبدورهم، سعى المالكون إلى مساعدة مستأجري متاجر التجزئة وتخفيف الضغط عنهم بدرجات متفاوتة من الدعم، ومن جهتنا أوصينا باعتماد نهج عملي لمناقشات المالكين والمستأجرين وتقديم الدعم اللازم عند الحاجة لعل ذلك يحمي الشركات والأطراف المعنية في نهاية المطاف.

وشهدت إيجارات التجزئة ضغطاً هبوطياً في جميع أنحاء البحرين، حيث وصل تفاوت العرض والطلب إلى مستوى غير مسبوق. وفي السنوات الأخيرة، لمسنا تقلباً في مشاريع التجزئة أدى إلى محاولة المالكين استقطاب ذات الفئة من المستأجرين من خلال تقديم حوافز مجزية مثل إيجار مجاني لمدة عام ومساهمات كبيرة في تكاليف التجهيز. لكن ذلك لم يمنع متاجر التجزئة من تعليق خطط التوسع بسبب نقص الطلب من جهة والتكاليف الإضافية من جهة أخرى.

وقد نكون اليوم أمام تحول نحو قطاع تجزئة قائم على مفاهيم المجتمع وراحة أفراد، والتي باتت اليوم تحظى بشعبية كبيرة مع الإشغال السريع للمساحات في المشاريع الجديدة في الحي منطقة الهمة والجنبيه. وسيؤدي تنامي التجارة الإلكترونية والإنفاق التقديري على تجارب الترفيه إلى تغيير أسلوب استخدامنا للمساحات، وعندنا سيسارع المالكون للبحث عن سبل للتكيف، قد يكون من ضمنها تحويل تجربة البيع بالتجزئة إلى خيارات ترفيهية تجريبية أو إعادة بناء المساحات كمكتب أو مسكن. ففي أستراليا على سبيل المثال يعمل مالكو مراكز التسوق، بما في ذلك فيسنتي

سوق التجزئة

كان قطاع التجزئة العالمي يعيش فترة تحول قبل كوفيد-19 بسبب التوجهات الاجتماعية والاقتصادية والتطورات التكنولوجية المختلفة. وقد سلطنا الضوء على مستوى هذا التحول في تقاريرنا العالمية الأخيرة مثل تقرير التأثيرات العالمية وتقرير إعادة توظيف التجزئة، لكنه بلغ ذروته في ظل القيود المفروضة على التفاعلات الاجتماعية خلال المراحل الأولى من انتشار المرض. ما اضطرت متاجر التجزئة ذات الأداء الضعيف إلى الإغلاق، فيما تأقلمت أخرى مع الوضع من خلال إنشاء نموذج مرن لغنوات التسويق الموحدة التي سيكون لها تأثير إيجابي طويل الأجل على القطاع.

ويؤثر تنامي التسوق الإلكتروني بصورة كبيرة على سوق التجزئة في البحرين رغم أنه لم ينتشر بمستوى يضاها الأسواق الناضجة الأخرى، إذ لاحظنا خلال العام الماضي زيادة كبيرة في معدلات الشواغر للأصول الرئيسية التي شهدت فترات طويلة من الإشغال الكامل مثل سيتي سنتر البحرين، الذي سجل اليوم انخفاضاً في الإشغال.

وفيما سارع تجار التجزئة للتأقلم من خلال تعديل نماذج أعمالهم، كان لخسارة الإقبال تأثير واضح. وحتى مع إعادة فتح المتاجر قد يستغرق الأمر بعض الوقت حتى تعود ثقة المستهلك إلى ما كانت عليه قبل كوفيد-19.



توقعات مستقبلية

تعديلات عقارية طويلة الأمد

من المرجح أن تؤدي أزمة كوفيد-19 إلى تغييرات دائمة في نمط حياة الكثيرين، ما قد يؤثر بشكل غير مباشر على سوق العقارات. وفيما يلي مجموعة من التغييرات التي نتوقع حدوثها على المدى الطويل:

ارتفاع

1. نسبة العمل من المنزل
2. مستوى المعيشة
3. زيادة طلب السكان على المساحات الترفيهية بالنسبة لمشاريع الشقق
4. زيادة الطلب على المكاتب المنزلية والمنشآت ذات المساحات الأكبر
5. وقت فراغ أكبر
6. تعزيز تواصل أفراد الأسرة بدعمهم من وسائل التواصل الاجتماعي/ الإنترنت
7. زيادة الاعتماد على الخدمات الإلكترونية في المشتريات ودعم الموظفين العاملين من المكاتب المنزلية
8. أهمية البحرين كنقطة دخول للشركات العالمية

انخفاض

1. أوقات ومسافات التنقل
2. الطلب على مساحات البيع بالتجزئة والمكاتب في مواقع مركزية
3. الإنفاق على مساحات شاسعة للمشاريع
4. الطلب والحاجة إلى المكاتب في الضواحي البعيدة
5. الإنفاق على العقارات التجارية
6. الإيجارات والقيم التي يترتب عليها انخفاض في الإيرادات الضريبية

سوق العقارات السكنية

1. ستشهد سوق بيع الوحدات السكنية مزيداً من التباطؤ
2. من المقرر أن يزداد التفاوت بين العرض والطلب مع طرح المزيد من العروض تحديداً للشقق
3. سيعزز تنامي ثقافة العمل من المنزل رغبة المستأجرين المحتملين بمكاتب منزلية
4. سيحتاج المطورون وأصحاب العقارات إلى تقديم المزيد من الحوافز لاستقطاب المشترين والمستأجرين

سوق المكاتب

1. حفاظ العقارات الفاخرة على إيجاراتها حتى نهاية العام
2. استمرار الضغط الهبوطي في سوق الأسعار المتوسطة والمنخفضة
3. بقاء الطلب ضعيفاً على المدى القصير إلى المتوسط
4. حفاظ الوحدات الأصغر على شعبيتها مع توجه الشركات إلى تقليص حجمها

سوق التجزئة

1. السماح بتمديد فترات الإيجار مع تراجع سوق المستأجرين
2. رزوح معدلات الإشغال تحت الضغط مع تأثير الكثير من متاجر التجزئة بأزمة كوفيد-19
3. سيتعين على المالكين تعديل أسعار الإيجار حسب تحول سلوكيات التسوق
4. استبعاد عودة الإقبال إلى مستويات ما قبل الأزمة في منتصف عام 2021



سَڤلز الشرق الأوسط
 بفضّل العمل والتعاون مع المستثمرين وشركات التطوير والمشغلين والمالكين، نمتلك القدرة على طرح رؤى السوق وتوفير الاستشارات المدروسة في مختلف مراحل دورة حياة أي من الأصول. ونمتاز بانتشار غير مسبوق في الشرق الأوسط، ونتمتع بخبرة واسعة بجمهورية مصر العربية، والمملكة العربية السعودية، والبحرين، والإمارات، وقطر وسلطنة عُمان.



سَڤلز لأبحاث السوق
 تقدّم سَڤلز خدمات متميزة حسب الطلب لأصحاب الأراضي، وشركات التطوير، والسكان والمستثمرين في مختلف مراحل دورة حياة المشاريع السكنية أو التجارية أو متعددة الاستخدامات، ونضيف القيمة عبر تزويد عملائنا بالاستشارات المدروسة عبر فريقنا العالمي للأبحاث ذي المستوى الرائد في السوق.

ريتشارد بول رئيس خدمات الاستشارات المتخصصة +971 4 365 7700 richard.paul@savills.me	سوانيل بيلاي مدير – قسم الأبحاث +971 4 365 7700 swapnil.pillai@savills.me	هاشم كازم رئيس الخدمات المهنية البحرين +973 1756 2888 hashim.kadhem@savills.me	هاري جودسون ويكس مدير مكتب البحرين، السعودية و مصر +973 1 756 2866 harry.goodson-wickes@savills.me	مينال باتل مساعد مساح الخدمات المهنية +973 1756 2896 minal.patel@savills.me
----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

'سڤلز' المحدودة تعتبر 'سڤلز' مؤهلاً عالمياً للخدمات العقارية، وهي مدرجة في سوق لندن للأوراق المالية، وتمتلك الشركة شبكة عالمية تضم أكثر من ٦٠ مكتب وشريك في الأمريكيتين، والمملكة المتحدة، وأوروبا، وآسيا والمحيط الهادئ، وأفريقيا، والشرق الأوسط. وتقدم 'سڤلز' لعملائها حول العالم طيفاً واسعاً من الخدمات الاستشارية المتخصصة وخدمات المعاملات والإدارة العقارية. تم إعداد هذا التقرير لأغراض إعلامية فقط. ولا يجوز نشره أو نسخه أو اقتباسه بشكل جزئي أو كلي، ولا يجوز استخدامه كأساس لأي عقد أو نشرة إعلامية أو اتفاق أو وثيقة أخرى دون الحصول على موافقة مسبقة، وبالرغم من الجهود التي بذلت لضمان دقة التقرير، لا تتحمل 'سڤلز' أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام هذا التقرير. ويخضع التقرير لصفحة صرامة من حيث حقوق الطبع والنشر، ويمنع إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من 'سڤلز' للأبحاث.

سَفِيز البحرين

برج المؤيد، جناح 2804، ضاحية

السيف، مملكة البحرين

+968 2205 7900

bahrain@savills.me

