النشاط التجاري في الإمارات – النصف الأول من عام 2020

السوق الصناعية في دبي

لمحة عن السوق
سافلز للأبحاث

زيادة في عدد الاستفسارات عن أصول التصنيع والتخزين

تأثر سوق مساحات التصنيع والتخزين خلال النصف الأول من عام 2020 بشكل كبير بالاضطرابات التي أصابت سلاسل التوريد العالمية، فضلاً عن التغييرات التي شهدتها مستويات الطلب المحلية وأنماط تسليم البضائع؛ حيث سارعت الشركات بشكل مفاجئ إلى تعزيز حضورها عبر الإنترنت والاستثمار في تطوير سلاسل التوريد في مجال الخدمات اللوجستية والتخزين. ونتيجة لذلك، شهد الطلب على المساحات الصناعية ومساحات التخزين المميزة ارتفاعاً قوياً في دبي، مما ساهم في رفع مستويات النشاط المتراجعة المسجلة خلال الأشهر الـ 12 الماضية.

وجاء الارتفاع في التعاملات نتيجة زيادة المستأجرين للمساحات التي يشغلونها، بهدف تعزيز قدرتهم على تخزين البضائع، فضلاً عن الشركات الراغبة بالاستثمار في مساحات التخزين والخدمات اللوجستية الخاصة بها، بهدف تعزيز مبيعاتها عبر الإنترنت.

تركّز الطلب بشكل خاص في الأسواق الثانوية للمناطق الحرة في دبي. وكانت شركات التجارة الإلكترونية في طليعة المساهمين في استئجار المساحات الجديدة. وقامت دائرة التنمية الاقتصادية بإصدار 102 ترخيصاً جديداً خلال أبريل 2020، مع الزخم الكبير الذي شهده قطاع التسوق عبر الإنترنت في دولة الإمارات العربية المتحدة. وجاءت في المرتبة الثانية تراخيص الأطراف الثالثة الموردة للخدمات اللوجستية التي حاولت اغتنام الفرص التي يولدها النمو المتواصل لقطاع التجزئة عبر الإنترنت ومختلف القنوات الأخرى. كما كانت الشركات العاملة في قطاع الرعاية الصحية من المحفزات الهامة للطلب خلال النصف الأول من عام 2020، إذ لا يزال القطاع يشكل محفزاً اقتصادياً مهماً، وشهد في الآونة الأخيرة تسارع مستويات النشاط فيه في ظل انتشار جائحة كوفيد-19، وخاصةً مع سعي الشركات العاملة في قطاع الرعاية الصحية لتأمين مساحات تخزين وأراضٍ صناعية لتنفيذ مشاريع مخصصة، وخصوصاً في منطقة مجمّع دبي للعلوم. كما شهدنا ارتفاعاً كبيراً في الاستفسارات حول منطقة دبي الجنوب، مع اقتراب إتمام أول مركز لتوصيل طلبات التجارة الإلكترونية، بمساحة تبلغ 355 ألف قد مربع تقريباً.

وبهدف إعداد هذا التقرير، تواصلنا مع مالكي العقارات الرئيسية بهدف تحديد تأثيرات جائحة كوفيد-19 على مستويات الإشغال والثقة التي يبديها المستأجرون، وكان التوجه العام للآراء التي حصلنا عليها إيجابياً. إذ أشار معظم المالكين أن أعمال عملائهم كانت مزدهرة خلال الأشهر الستة الماضية، فضلاً عن النشاط الذي شهدته حركة النقل في مجمعات الخدمات اللوجستية. كما شهدت عدد من الأسواق الفرعية زيادة كبيرة في الطلب على سكن العمال، مع سعي الشركات لنقل عمالها من مساكنهم بشكل مؤقت في إمارات أخرى، مثل عجمان، لتجاوز التحديات التي فرضتها ظروف الإغلاق. وحافظت معدلات الإشغال على استقرارها بشكل عام، وتحسنت بشكل طفيف في بعض الحالات، بسبب استئجار الشركات لمساحات إضافية مؤقتة. كما سجلنا زيادة في الإقبال على الأراضي من عملاء حاليين راغبين في توسيع منشآتهم القائمة.

بالإضافة إلى زيادة في الاستفسارات عن أصول التصنيع والتخزين من صناديق استثمارية إقليمية وشركات عائلية ومستثمرين من أصحاب الملاءة المالية المرتفعة. وكان التركيز الرئيسي منصباً على المنشآت القادرة على توليد العائدات، مع سعي منشآت الخدمات اللوجستية عالية الجودة لتأمين مستأجرين من قطاعات عالية النمو، مثل التجارة الإلكترونية أو الصناعات الصيدلانية أو الأطراف الثالثة الموردة للخدمات اللوجستية أو السلع الاستهلاكية سريعة التداول.

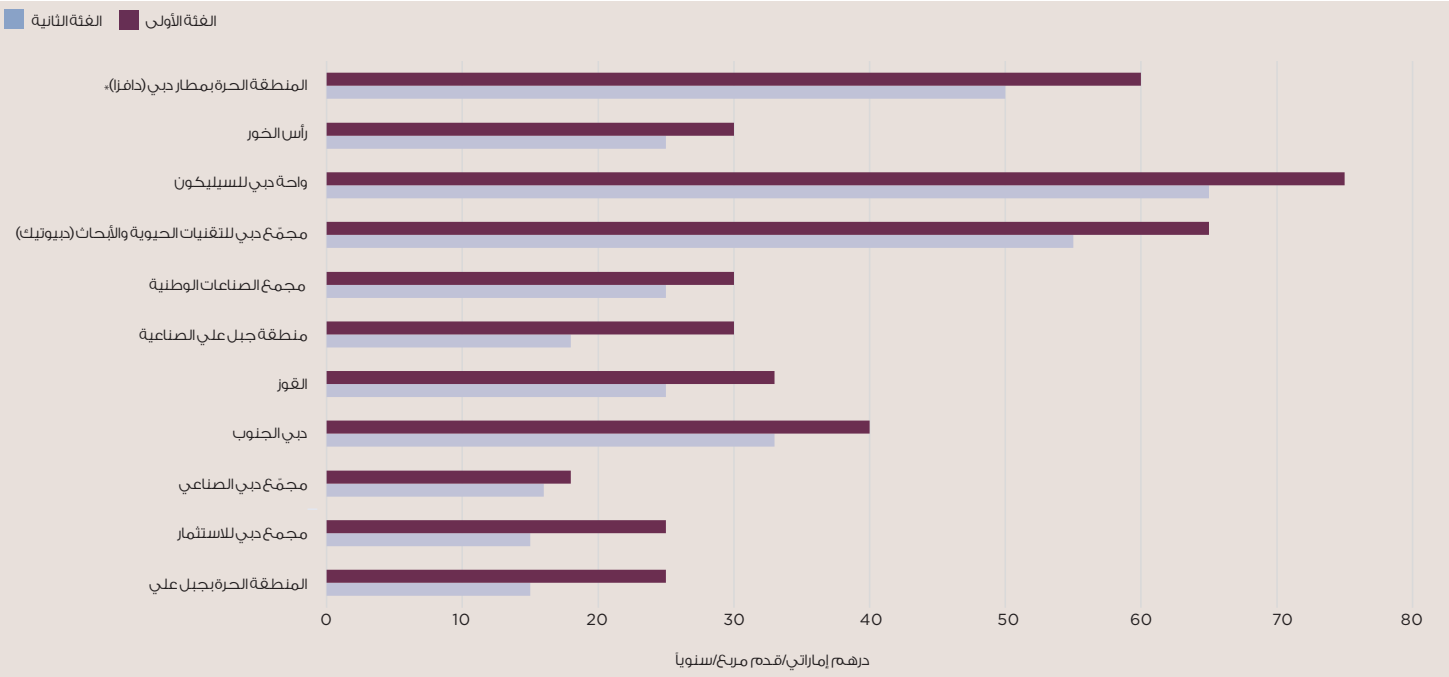
اندفاع مفاجئ من الشركات لتعزيز حضورها عبر الإنترنت والاستثمار في تطوير سلاسل التوريد في مجال الخدمات اللوجستية والتخزين.

أشار معظم المالكين أن أعمال عملائهم كانت مزدهرة خلال الأشهر الستة الماضية، فضلاً عن النشاط الذي شهدته حركة النقل في مجمعات الخدمات اللوجستية.

حافظت معدلات الإشغال على استقرارها بشكل عام، وتحسنت بشكل طفيف في بعض الحالات.

من المتوقع أن يبقى اهتمام الشاغلين خلال المستقبل القريب قوياً بالمراكز المؤتمتة المزودة بالتقنيات المتطورة والمبنية حسب الطلب والتي يمكن ضبط درجة الحرارة فيها.

الإيجارات الصناعية في دبي، النصف الأول من عام 2020

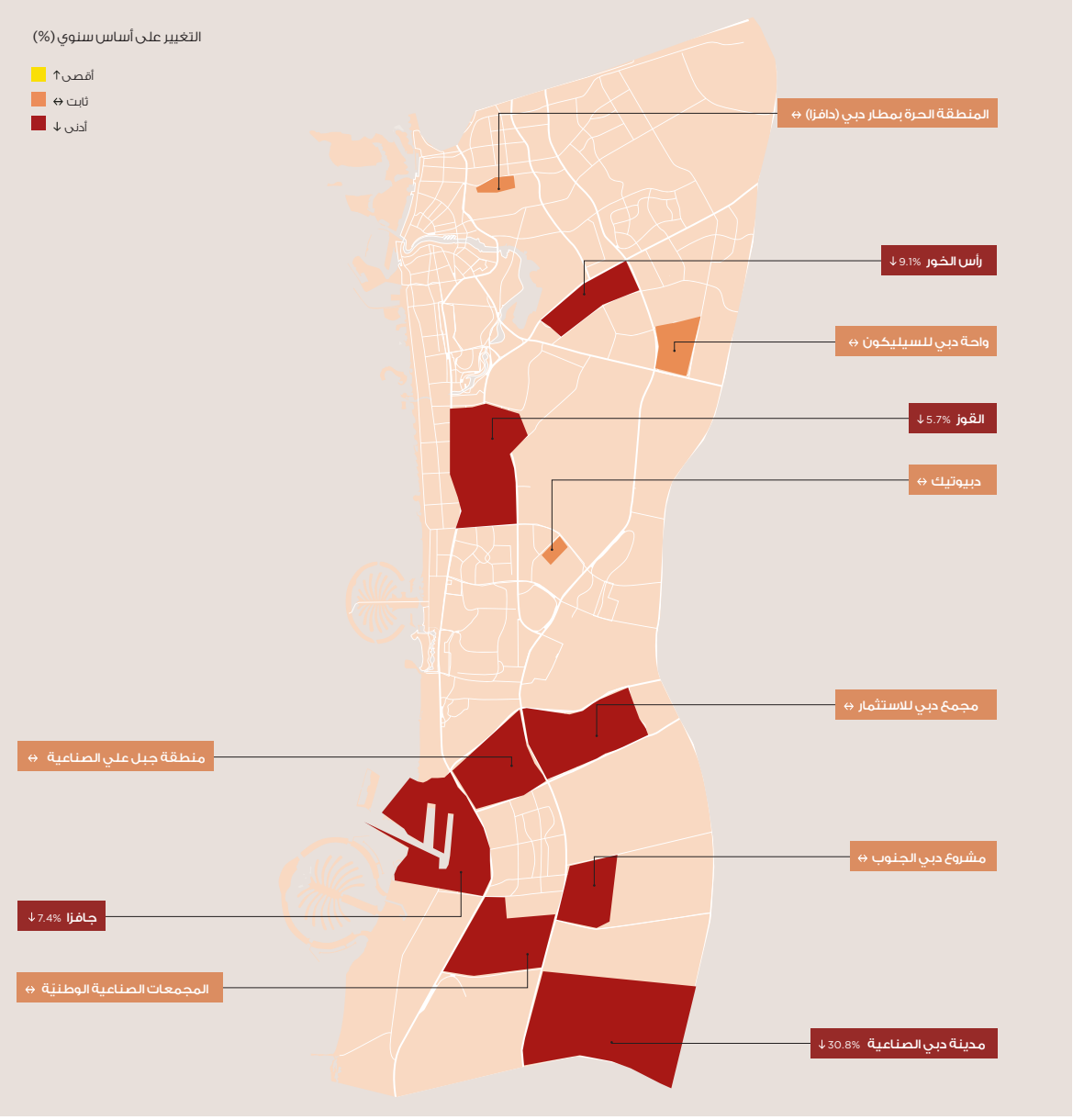


المصدر سافلز – الشرق الأوسط

وعلى عكس التوجه السائد في قطاع المكاتب، لم نشهد عرض تخفيضات للمستأجرين في قطاع مساحات التخزين، بل تمثلت معظم الحوافز في تأجيل دفعات الإيجار لمساعدة العملاء على إدارة تدفق السيولة. كما شهدنا زيادة في مرونة عدد دفعات الإيجار، حيث أصبح مالكو العقارات أكثر استعداداً لقبول الإيجار على أساس ربع أو نصف سنوي. ولكن الحوافز المقدمة من قبل الحكومة شهدت زيادة بهدف دعم قطاع الأعمال وتحسين السيولة المالية، حيث شملت الحوافز تعليق رسوم السوق البالغة 2.5%، واسترداد 20% من الرسوم الجمركية المفروضة على البضائع المستوردة التي تُباع في الدولة، وإلغاء الضمانة البنكية التي تبلغ 50 ألف درهم إماراتي المطلوبة في عملية التخليص الجمركي، وتخفيض الرسوم المفروضة على عملية تقديم الوثائق الجمركية بنسبة 90%، والكثير غيرها، مما ساهم في تعزيز الفوائد التي حصدتها الشركات العاملة في القطاع.

ورغم الزيادة القوية التي شهدتها أنشطة التأجير والاستفسار، حافظت قيم الإيجار على انخفاضها، بسبب وجود فائض في العرض، وخاصة في فئة عقارات الفئة الثانية والعدد المحدود من الشركات الجديدة التي دخلت سوق دبي. وتراجعت إيجارات العقارات من الفئة الأولى على أساس نصف سنوي بنسبة تراوحت بين 6 و10% في المنطقة الحرة بجبل علي والقوز ومنطقة جبل علي الصناعية ومنطقة رأس الخور الصناعية. وكان تصحيح قيم الإيجار في عقارات الفئة الثانية في الأسواق الثانوية أكبر، نتيجة انتقال تركيز المستأجرين إلى عقارات الفئة الأولى. وتراجعت قيم الإيجار بنسبة تراوحت بين 6 و10% في عقارات الفئة الثانية في المنطقة الحرة بجبل علي ومنطقتي جبل علي ورأس الخور الصناعيتين. في حين شهدت عقارات الفئة الثانية في منطقة القوز ومجمع دبي الصناعي تراجعاً كبيراً في قيمة الإيجارات بنسب تراوحت بين 17 و25% مقارنة بالنصف الثاني من عام 2019.

ومن المتوقع أن يبقى اهتمام الشاغلين خلال المستقبل القريب قوياً بالمراكز المؤتمتة والمبنية حسب الطلب والمزودة بالتقنيات المتطورة والتي يُمكن ضبط درجة الحرارة فيها، إذ تزايد الاهتمام بالمشاريع التي تتمتع بحمل كهربائي مرتفع يفوق 200 كيلوواط والمستودعات التي يزيد ارتفاع سقفها عن 10 أمتار. ونتوقع أن تحافظ الشركات العاملة في مجالات التجارة الإلكترونية والصناعات الصيدلانية والأطراف الثالثة المزودة للخدمات اللوجستية على نشاطها ومساهمتها في تعزيز مستويات الطلب خلال النصف الثاني من عام 2020. ويتم حالياً العمل على تصميم أربع منشآت جديدة في منطقة دبي للتجارة الإلكترونية، ومن المتوقع إتمامها في يوليو 2021. وستتضمن هذه المنشآت مركزين لخدمات توصيل طلبات العملاء بمساحة تصل إلى 89,000 قدم مربع تقريباً، ومركزين لتوصيل طلبات التجارة الإلكترونية بمساحة تبلغ 142,000 و236,800 قدم مربع.



المصدر أبحاث سفلز

فريق سَفلز

لأي استفسار، يرَجى التواصل معنا

سوابنل بيلاي
مدير مساعد – أبحاث
+971 4 365 7724
swapnil.pillai@savills.me

لوك تيب
مستشار عقاري – الوكالة التجارية
+971 4 365 7728
luke.tipp@savills.me

باولا والش
مدير عام
خدمات الشركات الدولية
+971 4 365 7731
paula.walshe@savills.me

سفلز المحدودة، تعتبر سفلز مزوداً عالمياً للخدمات العقارية، وهي مدرجة في سوق لندن للأوراق المالية. وتمتلك الشركة شبكة عالمية تضم أكثر من 700 مكتب وشريك في الأمريكيتين، والمملكة المتحدة، وأوروبا، وآسيا والمحيط الهادئ، وأفريقيا، والشرق الأوسط. وتقدم سفلز 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 "سفلز" أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام هذا التقرير. ويخضع التقرير لضوابط صارمة من حيث حقوق الطبع والنشر، ويمنع إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من "سفلز" للأبحاث.

savills