



تقرير

سُفِلز للأبحاث 2021

# التقرير العقاري

الإمارات العربية المتحدة



أبحاث سوق الإمارات العربية المتحدة 2021

# التقرير العقاري

## مقدمة

أحدث انتشار مرض كوفيد-19 اضطرابات شديدة في أنشطة قطاع العقارات في الإمارات، حيث أدت إجراءات الإغلاق التي فرضت نهاية شهر مارس إلى توقف شبه تام في حركة الصفقات العقارية في مختلف فئات الأصول، كما سجلت أنشطة المبيعات والتأجير انخفاضاً غير مسبوق في مشاريع التطوير السكنية والمكتبية والمستودعات. مع ذلك، بدأنا نلاحظ بعض الزيادة في مستويات الطلب بحلول نهاية أبريل وبداية مايو بالتوازي مع تأقلم الأفراد والشركات مع الأزمات الجديدة للعمل والمعيشة. وساهم إطلاق خطة التحفيز الاقتصادي الصادرة عن مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي في تعزيز زخم قطاع العقارات تزامناً مع رفع قيود الإغلاق، وشهدنا بالفعل زيادة تدريجية في معدلات الطلب، وبشكل خاص ضمن قطاع العقارات السكنية في النصف الثاني من عام 2020، كما أسهم تخفيض متطلبات القرض إلى القيمة في تعزيز إقبال المستثمرين على القطاع. وبجانب ذلك، عززت المصارف انكشافها لقطاعي العقارات والبناء، وسجلت زيادة كبيرة في أنشطة إعادة تمويل الرهن العقاري نتيجة معدلات الاقتراض الملائمة وغيرها من التخفيضات الترويجية.

ولم تأت الاضطرابات المفاجئة التي شهدتها السوق العقارية عام 2020 بنتيجة تراجع جوهري في السوق العقارية، إنما كانت ردة فعل على تأثيرات مرض كوفيد-19، وأدى انتشار المرض إلى آثار حتمية على النمو الاقتصادي والسياحة ومعدلات الإنفاق في قطاعات التجزئة الرئيسية وغيرها، بالإضافة إلى تسارع نمو التوجهات نحو مساحات العمل المرنة ومنصات التجزئة الإلكترونية، إلى جانب تزايد الطلب على المساحات اللوجستية لتحسين سلسلة التوريد.

وأفادت الركائز القوية للاقتصاد الإماراتي، بما فيها احتياطات العملات الأجنبية بقيمة تزيد عن 405 مليار درهم إماراتي والإجراءات المالية الصادرة عن مصرف الإمارات المركزي، في تجاوز التباطؤ الاقتصادي الناتج عن كوفيد-19. ونجحت معظم الشركات في مختلف أنحاء الإمارات في توفير خيارات العمل عن بعد لغالبيتها موظفيها، ما أسهم في ضمان استمرارية الأعمال والمحافظة على الزخم الاقتصادي.

كما تم تخفيض قيمة الدفعة المقدمة لشراء العقارات السكنية، إذ يستفيد الأفراد حالياً من زيادة في القدرة على الاقتراض بنسبة 5% كجزء من جهود تحسين نسبة القرض إلى القيمة، وأعلنت حكومة أبوظبي إلغاء رسوم التسجيل العقاري البالغة 2% لهذا العام.

وبالنسبة، ارتفعت أنشطة الصفقات العقارية بفعل هذه الإجراءات، وتوجه المستأجرون نحو شراء عقاراتهم الخاصة كونها تتميز بتكاليف أفضل وربحية أعلى. وقد أسهم الانخفاض المتواصل في أسعار الأصول، مصحوباً باستكمال عدد من المشاريع الجديدة خلال الأشهر القليلة الماضية، في توفير خيارات تتيح للمستخدمين النهائيين الانتقال من عقاراتهم الحالية إلى عقارات توفر لهم جودة أفضل. ورغم ذلك، شهدت سوق العقارات السكنية تباطؤاً في الطلب من المستثمرين العالميين نتيجة قيود السفر.

وعلى المستوى المؤسسي، تم تأخير أو تأجيل اتخاذ القرارات الرئيسية ذات الصلة بمتطلبات المساحات المكتبية المرنة والعصرية، بشكل أدى إلى زيادة عمليات إعادة تجديد عقود الإيجار.



# أبوظبي

## السوق السكنية

بدء قطاع العقارات السكنية في العاصمة أبوظبي عام 2020 بأداء إيجابي. وشهدت الإمارة عدداً من التطورات الإيجابية خلال عام 2019، وكان من أبرزها فتح السوق العقارية أمام المستثمرين الأجانب، وإتاحة المجال أمامهم لشراء العقارات والأراضي ضمن 15 منطقة متخصصة. واستفادت شركات التطوير العقاري من هذه السياسة لتوفير حوافز إضافية للمستثمرين وتزويدهم بخطط دفع ميسرة وحسومات وبرامج شراء مبتكرة مثل عروض الإيجار المنتهي بالتملك، الأمر الذي قاد إلى استقرار نشاط القطاع العقاري خلال عام 2019 والربع الأول من عام 2020.

إلا أن تراجع قطاع النفط، وما رافقه من انخفاض في الاستثمارات، إلى جانب إجراءات الإغلاق المفروضة، أدى إلى تأثيرات شديدة على الصفقات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2020، والتي بدأت بالتعافي تدريجياً ابتداءً من الربع الثالث من نفس العام. وعلى الرغم من التحسن النسبي في حركة الصفقات العقارية

خلال النصف الثاني من العام الماضي، ظلت حالة التراجع سائدة في السوق العقارية بصورة عامة. كما أن الزيادة المتوقعة في الاستثمارات السكنية من المستثمرين الأجانب لم تتبلور بصورة كاملة، إذ بقي المواطنون الإماراتيون المحرك الأكبر لأنشطة السوق العقارية.

وشهد عام 2020 زيادة ثابتة في الطلب على الفيلات ومنازل تاون هاوس عالية الجودة، والتي مثلت الشريحة المفضلة في السوق خلال عام 2020؛ وهو توجه ساد أسواق الإمارات الأخرى أيضاً. وتمثلت الدوافع الرئيسية وراء هذا التوجه في الحاجة إلى مساحات المعيشة الخارجية، وتحسن أسعار العقارات نتيجة زيادة معدلات القرض إلى القيمة، إضافة إلى الانخفاض غير المسبوق في معدلات الفائدة. كما شهد العام الماضي انتقال عدد من المستأجرين من الشقق الواسعة إلى منازل تاون هاوس.

وحققت المشاريع في جزيرة السعديات وجزيرة ياس معدلات

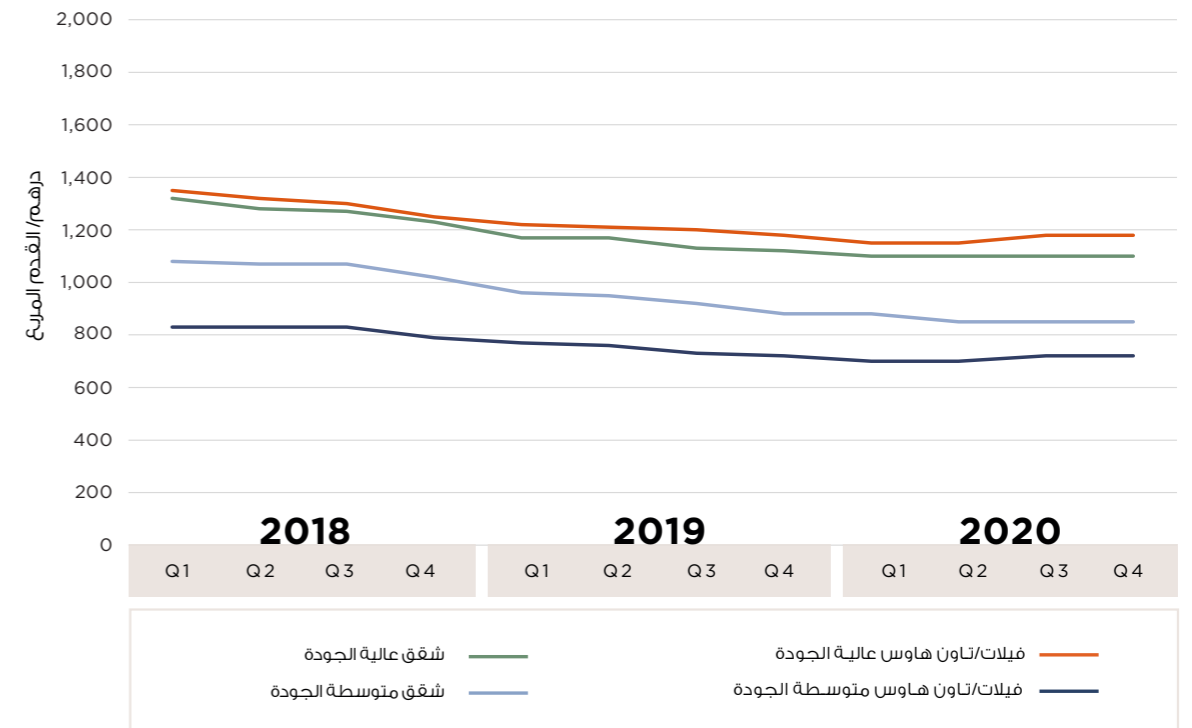
الطلب الأكبر، حيث شهدت هاتان المنطقتان مؤخراً تسليم مجموعة من المشاريع العقارية، مثل ممشى السعديات (461 وحدة) وجواهر السعديات (83 وحدة) وياس ايكرز (652 وحدة) وغيرها. ومن المحتمل أن تشهد المنطقتان زيادة إيجابية في المعروض خلال عام 2021، في ضوء التوقعات بتسليم مجموعة من المشاريع من أمثال وترز أج (1,626 وحدة) وليا (238 وحدة) في جزيرة ياس والسعديات ريزيرف (233) في جزيرة السعديات. كما تشمل المشاريع الرئيسية الأخرى التي يتوقع إنجازها خلال 12 شهراً المقبلة مشروع الريمان (1,012 وحدة) في الشامخة ومشروع ريفلكشن (192 وحدة) في جزيرة ريم ومشروع الغدير (707 وحدة) في منطقة سيح السديرة.

ورغم الارتفاع التدريجي في معدلات الأنشطة العقارية، يواصل فائض المعروض في غالبية الأسواق الجزئية التأثير سلباً على الأسعار في أبوظبي. ومع ذلك، شهدت بعض المشاريع، مثل

ياس ايكرز وممشى السعديات، ثباتاً أو حتى ارتفاعاً هامشياً في الأسعار بنتيجة النشاط القوي للصفقات خلال عام 2020. وبصورة مشابهة، حافظت أنشطة التأجير على استقرارها على امتداد أبوظبي، كما سجلت أعداد كبيرة من الاستفسارات من المستأجرين الذين غيروا مساكنهم بهدف تخفيض النفقات. وبالنتيجة، قاد طرح المعروض الجديد إلى تراجع قيمة الإيجارات ضمن غالبية الأسواق الفرعية.

ومن المرجح أن يتركز الطلب في الفترة المقبلة على المشاريع المدعومة بخدمات الإدارة العقارية من الأطراف الثالثة. وبجانب ذلك، تستغني أعداد متزايدة من الشركات عن توفير الإقامة لموظفيها، وتستبدلها ببديل سكن، الأمر الذي قد يقود إلى زيادة كبيرة في الطلب على المشاريع المتوسطة وعالية الجودة.

### توجهات القيمة الرأسمالية



المصدر: أبحاث شيفلز

### توجهات القيمة الإيجارية

السوق المصغر	عدد الغرف	متوسط الإيجار السنوي – درهم الإمارات	التغيير مقارنة بالعام السابق (%)
فيلات / تاون هاوس			
الريف	4	110,000	-8.3
جزيرة هيدرا	3	65,000	-18.8
حدائق الغولف	3	160,000	-5.9
حديقة الراحة	3	140,000	-0.0
جزيرة السعديات	4	300,000	-0.0
شقق			
الريف	2	55,000	-15.4
شاطئ الراحة	2	100,000	-16.7
جزيرة السعديات	2	95,000	-9.5
جزيرة الريم	2	85,000	-22.7

# أبو ظبي

## السوق المكتبية

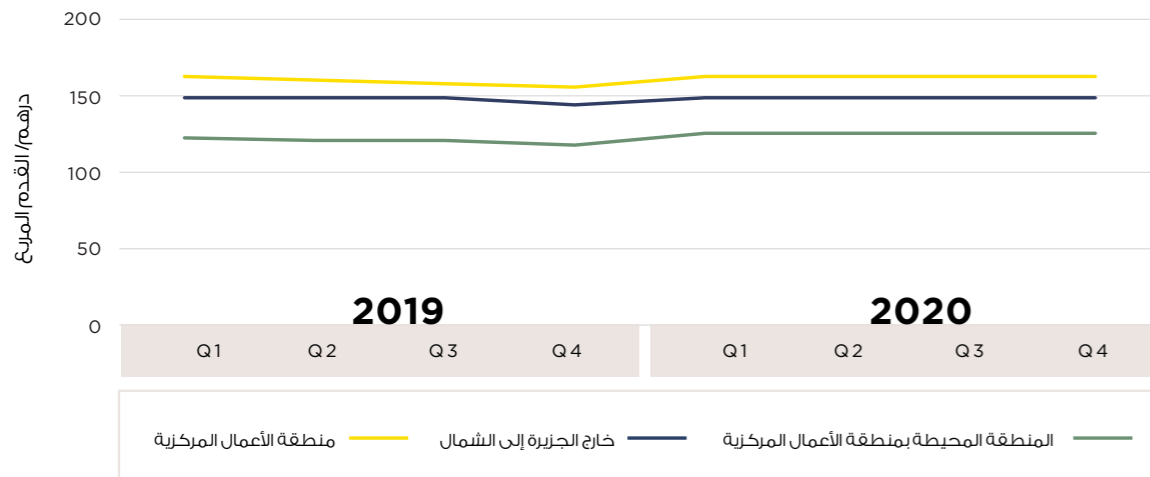
لا تزال الهيئات الحكومية والشركات في قطاع النفط والغاز تمثل الجهات الشاغلة الرئيسية لقطاع العقارات المكتبية في أبوظبي. وعادة ما تتخذ الشركات في قطاع النفط والغاز إجراءات سريعة في مواجهة مختلف الإشارات السلبية المتعلقة بالقطاع عبر تخفيض أعداد الموظفين والمساحات المكتبية. وواجهت سوق العقارات المكتبية في أبوظبي تحديات كبيرة في العام الماضي نتيجة انخفاض الطلب على خام برنت وتراجع أسعاره، بالإضافة إلى توقعات القطاع غير المباشرة على مدى 12 - 18 شهراً المقبلة. وبالتالي، ارتفعت مستويات المساحات الشاغرة على امتداد المشاريع المكتبية والأسواق الجزئية. كما ازدادت مستويات المساحات الشاغرة ضمن غالبية المشاريع العقارية من الفئة الأولى في أبوظبي، فيما سجلت المشاريع من الفئة الثانية مستويات شواغر تجاوزت تلك الخاصة بمشاريع الفئة الأولى بحلول نهاية عام 2020.

هذا وتميل الهيئات الحكومية عادةً إلى توسيع حضورها في أوقات الأزمات، وهو توجه لوحظ في أبوظبي أيضاً، حيث كانت الهيئات الحكومية، التي تمت الموافقة على ميزانياتها، الجهات الشاغلة الرئيسية للمساحات المكتبية في عام 2020. وشهدت أبوظبي دمج المكاتب القائمة بهدف تعزيز الكفاءة التشغيلية، بالإضافة إلى توسيع بعض الأقسام بهدف معالجة التحديات التي فرضها مرض كوفيد-19، ما أدى إلى إشغال ما يقارب 60 ألف قدم مربعة من المساحات المكتبية من قبل الهيئات الحكومية خلال عام 2020.

وفيما يتعلق بالتوزيع الجغرافي للطلب، سجل عدد من أنشطة الدمج من جانب الشركات العاملة في قطاع النفط والغاز والقطاعات التابعة له في كورنيش المنطقة المركزية للأعمال وجزيرة أبوظبي. كما شهدنا زيادة في أنشطة التأجير من شركات التكنولوجيا، وبشكل خاص ذات الصلة بالأمن السيبراني، بالإضافة إلى الهيئات العاملة في قطاعات أخرى مثل قطاع الأمن الغذائي.

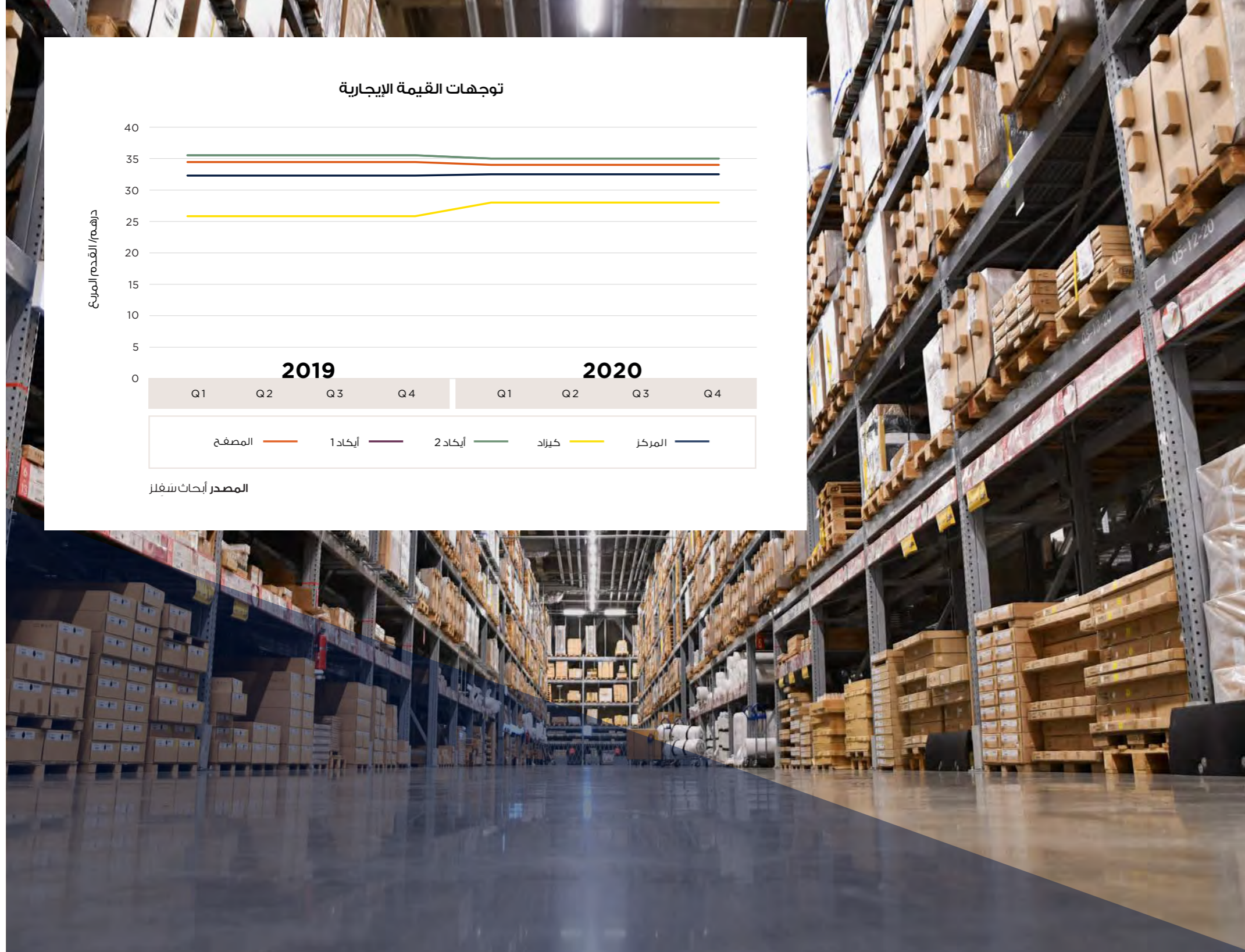
وعلى الرغم من ركود مستويات الطلب، شهد المعروض زيادة مستقرة في مختلف أنحاء الإمارة، وأضيف ما يقارب 600 ألف قدم مربعة من المساحات الجديدة في عدة مناطق، بما فيها مدينة خليفة والوحدة والخالدية وشاطئ الراحة وغيرها. وكانت غالبية هذه المشاريع من المساحات المكتبية الصغيرة إلى المتوسطة من الفئة الثانية التي تتراوح مساحتها بين 50,000 - 200,000 قدم مربعة، باستثناء مشروع أبراج البوابة، الذي كان المبنى الدولي الوحيد من الفئة الأولى الذي استكمل خلال تلك الفترة.

### توجهات القيمة الإيجارية

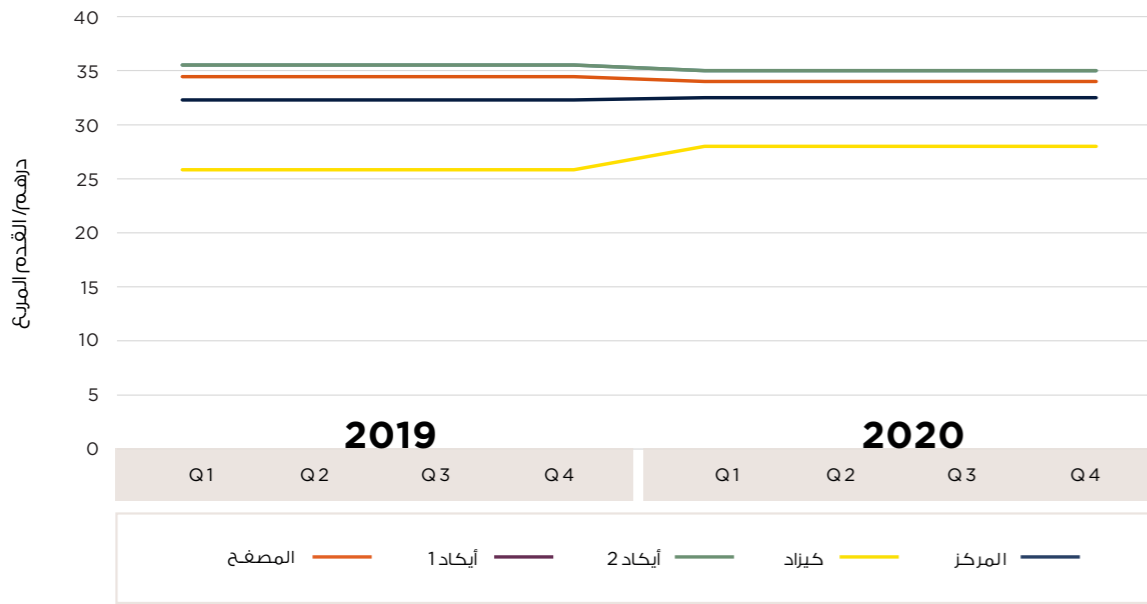


المصدر: أبحاث ستيفلز

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



### توجهات القيمة الإيجارية



## السوق الصناعية

أطلقت حكومة أبوظبي خلال السنوات القليلة الماضية عدداً من المبادرات الإيجابية المثمرة التي هدفت إلى تعزيز دور القطاعات الصناعية في اقتصاد الإمارة. وحلت إمارة أبوظبي في المرتبة التاسعة عالمياً والثانية إقليمياً من حيث الأداء الاقتصادي، والمرتبة 12 من حيث الكفاءة الحكومية وفقاً لتقرير صدر مؤخراً حول التنافسية العالمية. وبجانب ذلك، عززت الإمارة جهودها لدعم الاقتصاد المحلي خلال عام 2020 أيضاً. فنظراً للتراجع الحاد في الأنشطة الاقتصادية والتجارية، قررت الحكومة الاتحادية خفض رسوم تأجير الأراضي الصناعية بنسبة 25% للعقود الجديدة، إضافة إلى الإعفاء من الغرامات الصناعية والتجارية، وإلغاء غرامات تأخير تجديد الرخص الاقتصادية لما يقارب 72,200 شركة بإجمالي قيمته 246 مليون درهم إماراتي.

وقادت هذه الإجراءات الإيجابية إلى طلب ثابت على المساحات الصناعية في الإمارة، كما تم إنجاز العديد من الصفقات الصغيرة إلى متوسطة الحجم من الأطراف الثالثة الموردة للخدمات اللوجستية والشركات ضمن قطاع التصنيع. وبجانب ذلك، قررت بعض الشركات نقل عملياتها من إمارات أخرى إلى أبوظبي بفضل التجهيزات عالية الجودة فيها والحوافز الجذابة التي تقدمها الهيئات المحلية، مثل مدينة خليفة الصناعية (كيزاد) ومدينة أبوظبي الصناعية (أيكاد).

وبالنسبة للطلب، استمر التوجه نحو المشاريع العقارية من الفئة الأولى خلال عام 2020. وشملت قائمة مستأجري المساحات الصناعية الشركات من قطاع النفط والغاز وشركات التجارة الإلكترونية ومشغلي مراكز البيانات، بالإضافة إلى طلب ملحوظ من شركات الهندسة الصغيرة والمتوسطة وشركات التجارة. وأدى تشديد الحكومة الاتحادية على إنشاء منظومة تركز على الأمن الغذائي إلى تعزيز الطلب على المستودعات عالية الجودة. كما شهد قطاع العقارات الصناعية نشاطاً من القطاعات الناشئة، مثل قطاعات التكنولوجيا والذكاء الاصطناعي، حيث استأجرت بعض الشركات، مثل شركة جي 42، مساحات في مدينة مصدر.

ومن ناحية أخرى، جرى دمج المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية وشركة موانئ أبوظبي تحت مظلة واحدة، في خطوة استراتيجية من شأنها تسهيل الأنشطة الصناعية وعمليات التخزين في أبوظبي، فضلاً عن تزويد العملاء بالكفاءة والوفورات وإمكانية تقليص النفقات وتحقيق وفورات واسعة النطاق.





## السوق السكنية

حقق قطاع العقارات السكنية في دبي أداءً جيداً نسبياً على الرغم من إجراءات الإغلاق المفروضة والصعوبات الاقتصادية الناجمة عن كوفيد-19. وشملت الصفقات ما يقارب 32,900 وحدة في مختلف أنحاء دبي، وهو ما يمثل انخفاً بنسبة 15% على أساس سنوي بالمقارنة مع عام 2019. مع ذلك، من الضروري الإشارة إلى أن الطلب على الوحدات السكنية سجل أداءً متصاعداً قبل انتشار المرض. ففي عام 2019، ارتفعت أنشطة الصفقات العقارية بنسبة 25% مقارنةً بالعام السابق، تزامناً مع تحسن ثقة المستثمرين والمستخدمين النهائيين بفضل الإجراءات الحكومية الاستباقية الرامية إلى تعزيز النمو الاقتصادي.

وحافظت أنشطة الصفقات على أداء قوي خلال الربع الأول من عام 2020، وتم استيعاب حوالي 9,600 وحدة سكنية، التي شكلت زيادة بنسبة 14% مقارنةً بالعام السابق. وبحسب تقديراتنا السابقة، كان من المرجح أن يستمر زخم النمو هذا على مدار العام، نتيجة لاستكمال عدد من مشاريع البنية التحتية الرئيسية، بالإضافة

إلى حالة التفاؤل العامة الناتجة عن إقامة حدث إكسبو 2020 الذي كان من المفترض أن ينطلق في أكتوبر 2020. إلا أن أنشطة الصفقات سجلت تراجعاً بنسبة 40% على أساس سنوي في الربع الثاني من العام الماضي، تلاها انتعاش تدريجي في النصف الثاني من العام.

وشهد عام 2020 بروز توجه رئيسي تمثل في تجاوز الطلب على الوحدات الجاهزة معدّل مبيعات العقارات على المخطط للمرة الأولى خلال أربعة أعوام. وتركز القسم الأكبر من هذا الطلب على مشاريع الفيلات ومنازل تاون هاوس، حيث لاحظنا إبتعاد أنماط الإشغال عن الشقق السكنية. كما سجل ارتفاع في أعداد مشتري المنازل للمرة الأولى بفضل معدلات الفائدة الملائمة على القروض وزيادة نسبة القرض إلى القيمة، ما ساعد في تعزيز الطلب نظراً لأن غالبية المشترين فضلوا شراء الوحدات الجاهزة على المشاريع قيد الإنشاء. وبالمجمل، حققت الصفقات الخاصة بالفيلات ومنازل تاون هاوس زيادة بنسبة 32% على أساس سنوي عام 2020.

وشهد الطلب على الوحدات الجاهزة ضمن مشاريع الفيلات / منازل تاون هاوس أداءً قوياً ضمن مناطق دبي هيلز استيت ومدن والمرايع العربية والينابيع والفرجان وداماك هيلز، فيما كانت الشقق الجاهزة الخيار المفضل في مناطق مرسى دبي والخليج التجاري وقرية جميرا الدائرية وسيرينا من دبي للعقارات ووسط مدينة دبي وتاون سكوير.

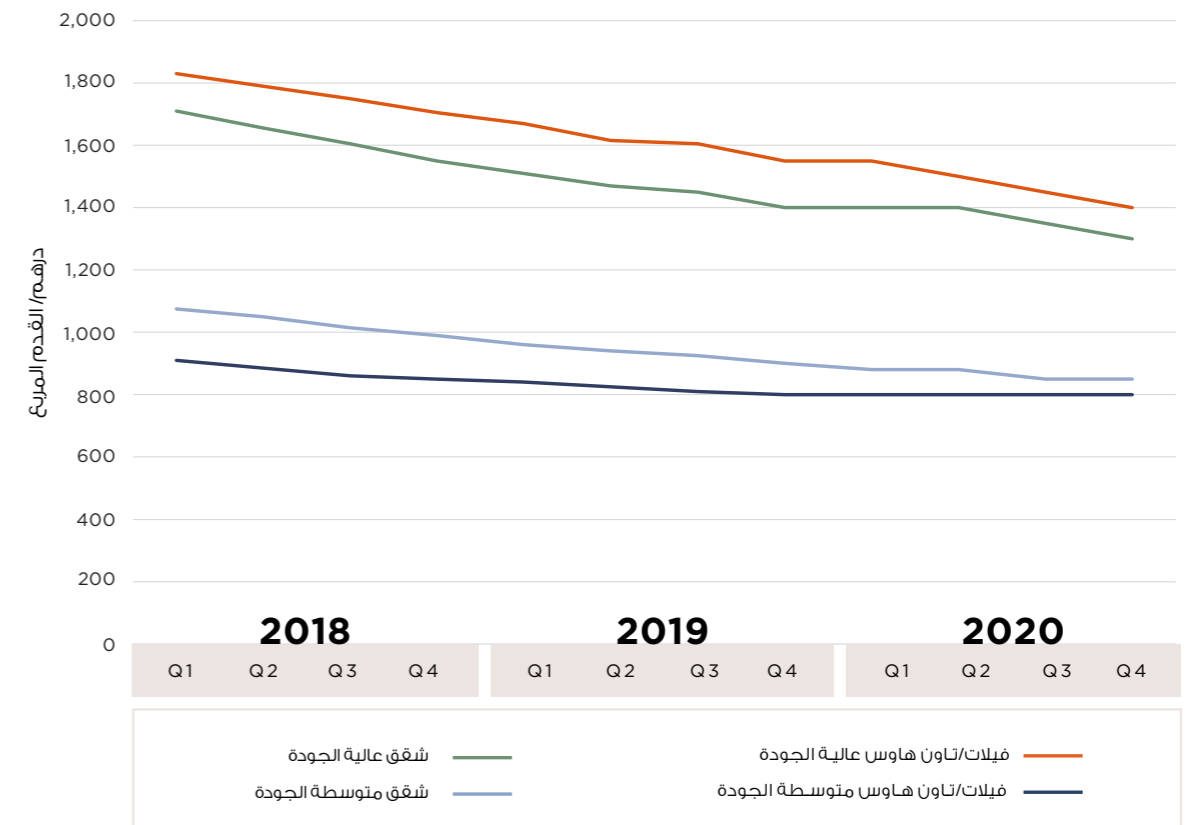
ومن جهة أخرى، سجلت مبيعات الشقق على المخطط أداءً قوياً في مناطق قرية جميرا الدائرية والخليج التجاري ووسط مدينة دبي وميناء خور دبي وشوبا هارتلاند. كما حققت مشاريع الفيلات / تاون هاوس نشاطاً قوياً ضمن المشاريع المُفتتحة حديثاً في تلال الغاف وإعمار الجنوب، بالإضافة إلى فيلانوفما والمرحلة الثالثة من مشروع المرايع العربية.

وشهدت الوحدات عالية الجودة والفاخرة طلباً مرتفعاً بشكل خاص خلال الـ 12 شهراً الماضية. وسجل عدد من الصفقات عالية القيمة (للعقارات التي تبلغ قيمتها 20 مليون درهم إماراتي على الأقل) ضمن المناطق المرموقة مثل نخلة جميرا ووسط مدينة دبي ومدينة محمد بن راشد وتلال الإمارات، وخاصة خلال النصف الثاني من العام الماضي. ووصلت القيمة التقديرية لهذه الصفقات إلى 2.9 مليار درهم إماراتي.

### توجهات القيمة الإيجارية

السوق المصغر	عدد الغرف	متوسط الإيجار السنوي – درهم الإمارات	التغيير مقارنة بالعام السابق (%)
فيلات/ تاون هاوس			
فيلات الفرجان	4	130,000	-3.7
الينابيع – تاون هاوس	3	120,000	4.3
ميرا – تاون هاوس	3	100,000	-2.4
المرايع العربية 1 – فلل ألفورادا	4	230,000	9.5
شقق			
منطقة داوون تاون دبي	1	68,000	-9
الخليج التجاري	2	75,000	-11
أبراج بحيرات الجميرا	2	85,000	-17
دبي مارينا	2	110,000	-13
ذا غرينز	3	95,000	-17

### توجهات القيمة الرأسمالية



المصدر: أبحاث سنغلز

## السوق المكتبية

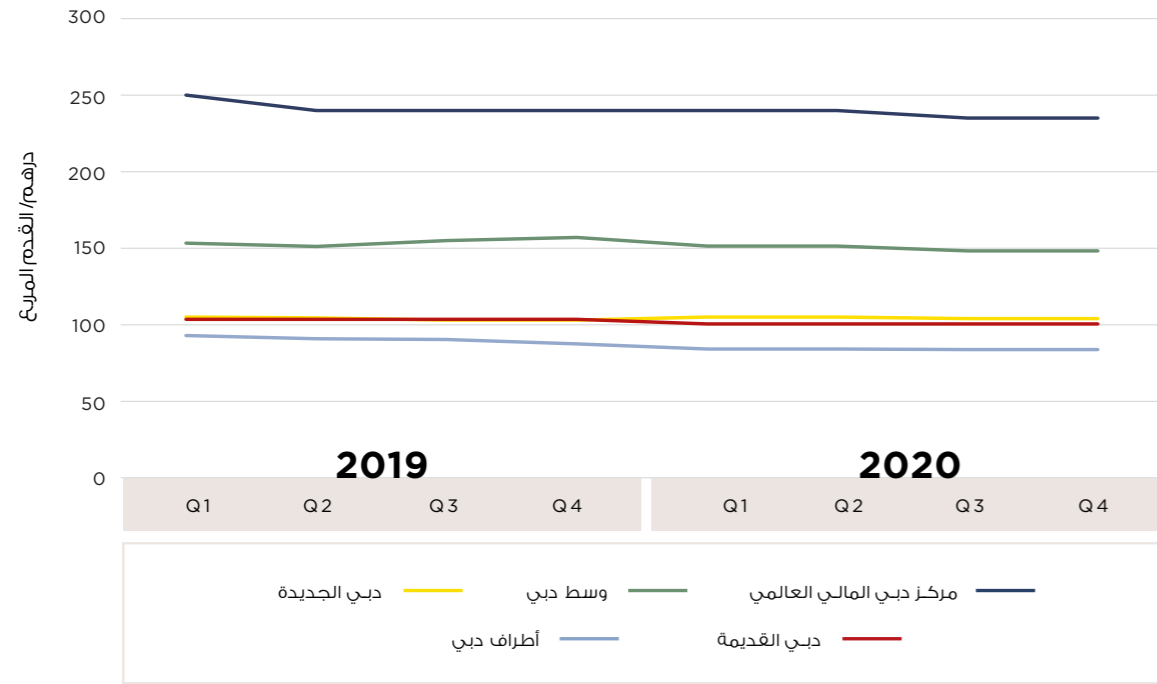
شهد الطلب على العقارات المكتبية في دبي حالة من الاستقطاب في عام 2020. فقد لاحظنا ميل الشركات متعددة الجنسيات العاملة في دبي إلى التفاوض على شروط إيجار أفضل مع ملاك العقارات، إضافة إلى قيام بعضها بنقل مقراتها وتخفيض أحجامها بهدف تقليص النفقات. إلا أن التوجه السائد الذي اعتمدته الشركات كافة تمثل في تقييم متطلبات المساحات المكتبية على المدى المتوسط إلى الطويل في أعقاب زيادة المرونة في العمل، بما في ذلك تمديد فترات العمل من المنزل.

ومن جهة أخرى، أبدى ملاك العقارات تكيفاً مع تغيرات السوق، واستعداداً للتعاون بشكل وثيق مع المستأجرين لمساعدتهم خلال هذه الظروف الاستثنائية. ونظراً لتراجع القدرات التشغيلية لغالبية الشركات، وفر ملاك العقارات حسومات مع تأجيل مواعيد تحصيل الإيجارات لدعم الشركات بالتدفقات النقدية التي تحتاجها، وركزت استراتيجيتهم على تأمين واستدامة اتفاقيات التأجير طويلة الأمد. لكن على الرغم من المرونة المحسنة التي وفرها ملاك العقارات، سجلت مستويات العقارات الشاغرة زيادة بطيئة ضمن مختلف الأسواق الجزئية، وبشكل خاص ضمن المشاريع منخفضة الجودة.

كما تراجعت الاستفسارات الجديدة خلال النصف الأول من العام الماضي، تلاه انتعاش تدريجي في النصف الثاني. وسُجلت زيادة في الاستفسارات من شركات التكنولوجيا من الصين والولايات المتحدة الأمريكية، إضافة إلى تزايد الطلب من الشركات العاملة في مجال علوم الحياة بالتوازي مع جهود الحكومة الإماراتية الرامية إلى تطوير بيئة مناسبة للقطاع في الدولة.

ومن ناحية معدلات الإيجار، حافظت قيم الإيجار المعروضة في دبي على معدلات مستقرة بصورة عامة. ومع ذلك، تم إنجاز عدد من صفقات الإيجار بتخفيضات فاقت نظيراتها المسجلة عام 2019. وتعمل أعداد متزايدة من الشركات على تخفيض مساحاتها المكتبية، أو تقييم إمكانية تقليص حضورها ضمن العقارات التي تشغلها عبر تزويد الموظفين بخيارات العمل المرنة.

### توجهات القيمة الإيجارية



المصدر: أبحاث شيفلز

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

## السوق الصناعية

حافظت معدلات الطلب والإشغال على مستويات مستقرة ضمن قطاع مساحات التخزين في دبي، مع زيادة هامشية في مجموعة من الأسواق الفرعية، وتركز الطلب بشكل خاص في الأسواق الجزئية للمناطق الحرة الرئيسية في دبي، وكانت شركات التجارة والأدوية والبقالة الإلكترونية في طليعة المساهمين في استئجار مساحات التخزين، تلتها شركات الأطراف الثالثة الموردة للخدمات اللوجستية، التي استفادت من النمو المتواصل لقطاع تجارة التجزئة عبر الإنترنت والطلب المتزايد على معدات الحماية الشخصية، إضافة إلى المبادرات الهادفة إلى تعزيز الأمن الغذائي، وهي نواحٍ اكتسبت زخماً متسارعاً بفعل الجائحة. كما كانت الشركات العاملة في قطاع الرعاية الصحية من الدوافع المهمة للطلب، إذ لا يزال القطاع يشكل محفزاً اقتصادياً مهماً، وشهد في الآونة الأخيرة أنشطة متسارعة في ظل انتشار مرض كوفيد-19، وخاصةً مع سعي الشركات العاملة في القطاع لتأمين مساحات تخزين وأراضٍ صناعية لتنفيذ مشاريع مبنية حسب الطلب، وخاصةً في منطقة مجمع دبي للعلوم.

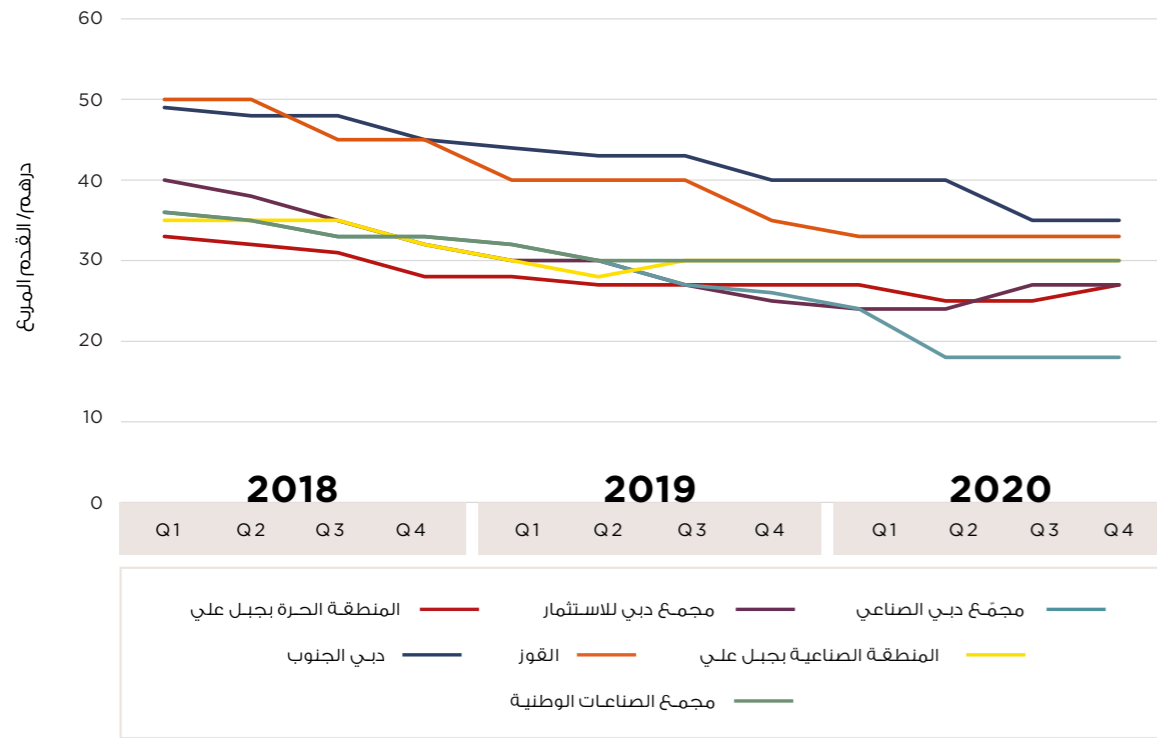
وأشار معظم ملاك العقارات أن أعمال عملائهم سجلت نشاطاً كبيراً، فضلاً عن الانتعاش الذي شهدته حركة النقل في مجمعات الخدمات اللوجستية، وحافظت معدلات الإشغال على استقرارها بشكل عام، وتحسنت بشكل طفيف في بعض الحالات نتيجة استئجار الشركات لمساحات إضافية مؤقتة، كما شهدنا زيادة في الإقبال على الأراضي من الشركات الراغبة في توسيع منشآتها القائمة. بجانب ذلك، سُجلت خلال العام الماضي زيادة في الاستفسارات عن شراء أصول التصنيع والتخزين من صناديق استثمارية إقليمية وشركات عائلية ومستثمرين من أصحاب الملاءة المالية المرتفعة، نظراً لأن أداء هذه الفئة من الأصول تفوق على مختلف فئات العقارات الأخرى في دبي. وشهد عام 2020 إنجاز عدد من الصفقات الاستثمارية لاستئجار مساحات التخزين البارد والمستودعات مضبوطة الحرارة من قبل شركات الصناعات الدوائية.

وعلى عكس قطاع العقارات المكتبية، قدّم ملاك العقارات في قطاع مساحات التخزين تخفيضات محدودة أو ضئيلة للمستأجرين، وتمثلت معظم الحوافز في تأجيل دفعات الإيجار لمساعدة العملاء على إدارة تدفق السيولة. كما يشهد القطاع زيادة في مرونة دفعات الإيجار، حيث يؤمّر ملاك العقارات إمكانية تسديد الدفعات بصورة فصلية أو نصف سنوية.

وحافظت قيم الإيجار على استقرارها بصورة عامة بالمقارنة مع عام 2019، فيما سجّلت بعض الأسواق الجزئية زيادة طفيفة في إيجارات عقارات الفئة الأولى. وقرر عدد من شاعلي العقارات اعتماد مساحات إضافية لاستيعاب مزيد من المخزون، نتيجة توسّع عمليات سلسلة التوريد ونمو قطاع التجارة الإلكترونية، الذي شمل مبيعات المستلزمات المنزلية والمنتجات الدوائية. كما جرى إطلاق عدد من الشركات الجديدة في قطاع التصنيع بهدف تلبية الزيادة في الطلب المحلي على معدات الحماية الشخصية ومعدات المختبرات.

أما من ناحية العرض، فقد شهد القطاع إضافة ملحوظة في عقارات الفئة الأولى، بنتيجة استكمال مركز التوزيع الجديد الخاص بمنصة noon.com في الربع الرابع من العام الماضي، والواقع في منطقة إي.زي. دبي المخصصة للتجارة الإلكترونية في دبي الجنوب. وبجانب ذلك، من المرجح أن يتم تسليم أكثر من 88,500 قدم مربعة من المرافق خلال الربع الأول من العام الجاري في دبي الجنوب. أما في الأسواق الجزئية للمناطق الحرة الأخرى، فقد شهدت المنطقة الحرة لجبل علي استكمال عدد من المشاريع المستقلة غير المخصصة خلال النصف الثاني من عام 2020 بمساحة تراوحت بين 60,000 - 200,000 قدم مربعة، كما تسير المنطقة الحرة بمطار دبي (دافزا) قدماً نحو إنجاز المرحلة الأولى من مشروع دبي كوميرسيتي في الربع الأول من العام الجاري. وفي المواقع الداخلية الرئيسية، شهد مجمع دبي للاستثمار تسليم مشروع للخدمات اللوجستية بمساحة 200,000 قدم مربعة في الربع الرابع من عام 2020. كما أنه من المقرر إتمام العمل على منشآت بمساحة 250,000 قدم مربعة في مجمع الصناعات الوطنية بحلول نهاية الربع الأول من العام الجاري.

### توجهات القيمة الإيجارية



المصدر: أبحاث شيفلز



# الشارقة

## السوق السكنية

واجه قطاع العقارات السكنية في الشارقة العديد من التحديات خلال عام 2020، إذ سبب مرض كوفيد-19 تأثيرات حادة على أنشطة الصفقات وأسعار الأصول العقارية. وبحسب دائرة التسجيل العقاري في الشارقة، فقد انخفضت قيمة صفقات بيع العقارات خلال الربع الأول من عام 2020 بنسبة قاربت 31% بالمقارنة مع الفترة ذاتها من العام السابق، ومثلت صفقات العقارات السكنية نسبة 70% من إجمالي التعاملات العقارية.

ودفع كوفيد-19 مطوري العقارات خلال النصف الأول من العام الماضي إلى التركيز على استكمال وتسليم المشاريع القائمة، ومع بدء الانتعاش التدريجي لحركة السوق ابتداءً من الربع الثالث 2020، استفادت المشاريع التي قاربت على الاكتمال من تحسّن الأنشطة الاستثمارية، فقد سجلت شركة أراذ للتطوير زيادة في إجمالي مبيعاتها بنسبة 35% على أساس سنوي، لتصل قيمتها إلى 1.75 مليار درهم إماراتي عام 2020، مستفيدة جزئياً من تسليم 500 وحدة ضمن المرحلتين الرابعة والخامسة من مشروع مساكن نسمة.

وبجانب ذلك، حافظ العرض على معدلات جيّدة بشكل عام في الشارقة، وشهد عام 2020 إطلاق عدد من المشاريع الجديدة، من أبرزها مشروع مساكن ندى من شركة إيجل هيلز في جزيرة مريم (74 وحدة)، وحي الياسمين من شركة الشارقة القابضة (200 وحدة من الفيلات ومنازل تاون هاوس والمنازل المزودة بحدائق) في مجمع الزاهية، إضافة إلى الإعلان عن إطلاق فيدا رزیدنسز- الجادة، أول شقق سكنية تحت إدارة علامة فندقية فاخرة في إمارة الشارقة (أكثر من 250 شقة) بالتعاون بين شركتي إعمار للضيافة وأراذ.

وبحسب بيانات دائرة التسجيل العقاري في الشارقة، حققت أنشطة الصفقات انتعاشاً بحلول الربع الثالث من العام الماضي، مع زيادة إجمالي قيمة الصفقات العقارية بنسبة قاربت 10% على أساس سنوي في تلك الفترة، وشكّلت العقارات السكنية نسبة 74.6% من إجمالي الصفقات.

وعلى الرغم من تحسّن حركة الصفقات العقارية خلال النصف الثاني من العام الماضي، ظلت حالة التراجع سائدة في سوق عقارات الإيجار، إذ تراجعت قيم الإيجار عبر مختلف الأسواق الجزئية في عام 2020 لتصل إلى معدلات أخفض من تلك المسجلة عام 2019، ولوحظت تصحيحات في أسعار الإيجار خلال الفترة بين شهري مايو ويوليو. وأشارت بيانات إيجارات العقارات السكنية الصادرة عن سِفِلز إلى انخفاض معدلات الإيجار بمعدل وسطي

بلغ -14% على أساس سنوي ضمن الأسواق الجزئية، ورغم انتشار تصحيحات أسعار الإيجار على امتداد الأسواق الجزئية، شهد عدد من المواقع انخفاضاً في الإيجارات، فيما حافظت مواقع أخرى على معدلات ثابتة نسبياً.

وواصلت الشقق من غرفة نوم واحدة تصدّر معدلات الطلب على العقارات السكنية، إلا أن ارتفاع مستويات العرض ضمن السوق أدى إلى ضغط إضافي على الأسعار، وبشكل خاص في شريحة الشقق منخفضة الجودة، وتراجعت قيم إيجار الشقق من غرفة واحدة في مختلف أنحاء الشارقة بنسبة 24% على أساس سنوي، فيما تراجعت الإيجارات ضمن المناطق السكنية المرموقة، مثل المجاز، بمعدل وسطي بلغ 9% على امتداد مختلف أنماط الشقق.

ومن جانبها، حافظت المناطق الناشئة في الشارقة، والمعروفة باسم الشارقة الجديدة، على معدلات اهتمام وأنشطة قوية خلال عام 2020، وبشكل خاص مناطق موبلج والمدينة الجامعية، حيث سجلت مستويات ثابتة ومرتفعة من الاستفسارات خلال عام 2020 بالمقارنة مع المناطق الأخرى. وتحظى منطقة الشارقة الجديدة بالعديد من المزايا التي عززت شعبيتها، بما يشمل زيادة توافر المجمعات السكنية الراقية والمسوّرة، وانخفاض الازدحام المروري واحتضان المنطقة للكثير من المدارس والمرافق ووجهات التجزئة، إلى جانب الوصول السهل الذي توفره إلى الإمارات المجاورة.

وبحسب مؤشر سِفِلز لمعدلات الإشغال في الشارقة، انخفضت مستويات الإشغال في الإمارة من 88.7% في ديسمبر 2019 إلى 84% في ديسمبر 2020. مع ذلك، حافظت معدلات الإشغال ضمن الوحدات الراقية على مستويات ثابتة خلال العام الماضي، تراوحت بين 90-95% وبحسب استبيان حديث أجرته سِفِلز حول المستأجرين الذين ألغوا عقود الإيجار القائمة خلال عام 2020، فإن 38% من المشاركين قرروا الانتقال من مساكنهم الحالية نتيجة تغير حالتهم الوظيفية (نقل/إقالة)، و 16% لأنهم يعتزمون مغادرة الدولة، و 8% لأنهم يحتاجون مساحة أكبر نتيجة إجراءات العمل من المنزل وتحسّن الإيجارات.

وتمثلت العوامل الأهم بالنسبة للمستأجرين الذين قرروا تغيير مساكنهم داخل الإمارات في الأسعار المعقولة (24%) والموقع (20%) وحجم العقار (13%).

### توجهات القيمة الإيجارية

السوق المصغر	عدد الغرف	متوسط الإيجار السنوي - درهم الإمارات	التغيير مقارنة بالعام السابق (%)
شقق			
منطقة المجاز	2	34,700	-9
منطقة الشرق	1	18,500	-24
منطقة القاسمية	1	23,600	-18
منطقة الخان	2	35,500	-21
المدينة الجامعية/ موبلج	2	33,500	-13



## السوق المكتبية

واصل الطلب على المساحات المكتبية في الشارقة تسجيل مستويات محدودة خلال عام 2020، نتيجة الطلب المحدود من الشركات وقلة أعداد الشركات الجديدة والعروض الجديدة. ومع ذلك، وبعد الضغط الهبوطي الذي ساد لما يقارب ثلاثة أعوام، استقرت الإيجارات بصورة عامة ضمن الأسواق المتوسطة والراقية خلال عام 2020، مع بعض حالات التراجع الطفيفة عبر المدينة. وتراوحت قيمة صفقات التأجير للوحدات المكتبية في المواقع المرموقة بالشارقة مؤخراً بين 48-62 درهم إماراتي للقدم المربعة سنوياً، في حين بلغت معدلات الإيجار الوسطية في المواقع الثانوية 42 درهم إماراتي للقدم المربعة سنوياً.

وكما ورد في تقريرنا السابق، يتجه الطلب على المساحات المكتبية والسكنية نحو المشاريع الجديدة ضمن منطقة الشارقة الجديدة. وما تزال السوق حالياً في مراحلها الأولية، ونتوقع أن تكون قادرة على النمو لتصبح وجهة مفضلة للمساحات المكتبية في المستقبل.

ولأنها لا تزال سوقاً ناشئة، تواصل الشارقة الجديدة تقديم معدلات إيجار جذابة بقيمة تقل بحوالي 18-20 بالمقارنة مع مثيلاتها في مدينة الشارقة، حيث تتراوح الأسعار بين 26-36 درهم إماراتي لكل قدم مربعة سنوياً. ومع سير عمليات البناء بحسب المخطط في عدد من المشاريع، مثل مجمّع الشارقة للبحوث والتكنولوجيا والابتكار ومدينة الشارقة للإعلام ومدينة الشارقة الطبية، إضافة إلى المشاريع متعددة الاستخدامات الأخرى، يواصل مئلك العقارات تقديم حوافز مجزية لجذب المستأجرين التجاريين، والتي تشمل تقديم المزيد من الفترات الممددة للعقود دون تكاليف إضافية وتوفير مساهمات في رأس المال المخصص للتجهيزات.

## السوق الصناعية

واجه القطاع الصناعي في الشارقة، وهو أحد أكبر القطاعات في الإمارات، العديد من التحديات خلال عام 2020، واستمرت الضغوط على معدلات الإشغال والإيجارات في الشارقة خلال العام. وبحسب تقديراتنا، بلغ معدل الإشغال الوسطي في الإمارة 76% بنهاية عام 2020، منخفضاً عن 80% في 2019، وتسجل المناطق الصناعية ضمن المدينة معدلات إشغال أكبر بالمقارنة مع المناطق الأخرى مثل منطقة الصجعة.

وتحافظ الشارقة على مكانتها كمركز مفضل للعمليات الصناعية، وبشكل خاص بالنسبة للشركات الصغيرة والمتوسطة، في ظل تواصل جهود الاستثمار ضمن هياكل البنية التحتية والمشاريع الجديدة ضمن المناطق الصناعية.

وشهد عام 2020 استمرار تراجع إيجارات العقارات الصناعية، وبشكل خاص المستودعات، إلا أن هذا التراجع جاء بصورة أبطأ بالمقارنة مع عام 2019. وانخفضت إيجارات المستودعات بمعدل وسطي

بلغ 8% على أساس سنوي. ويتراوح الإيجار الوسطي في المناطق الصناعية 2-18 بين 22-28 درهم إماراتي للقدم المربعة سنوياً، في حين تتراوح الإيجارات في ضاحية الصجعة الصناعية بين 16-20 درهم إماراتي للقدم المربعة سنوياً.

وتُعد منطقة الشارقة الصناعية 18 واحدة من أحدث المناطق الصناعية في الإمارة. وعلى الرغم من انخفاض معدلات الإشغال، من المتوقع أن تستقطب المنطقة مزيداً من المستأجرين على المدى المتوسط إلى الطويل. ومن المرجح أن يساهم إعادة انتشار العمليات الصناعية وأنشطة التجزئة من المناطق الصناعية التقليدية إلى الجديدة، مثل منطقة الشارقة الصناعية 18، في تعزيز الطلب على الخيارات عالية الجودة في المستقبل.



## التوقعات

ستستفيد السوق العقارية في الفترة المقبلة من تأثيرات إيجابية ناتجة عن استكمال مشاريع البنية التحتية، إضافة إلى الإجراءات الداعمة التي أطلقتها حكومة الإمارات في عام 2020 بهدف إنعاش الاقتصاد.

قد تستمر التحديات الناتجة عن التفاوت بين العرض والطلب ضمن مشاريع العقارات المكتبية بالتأثير على أسعار الأصول خلال الـ 12 شهراً المقبلة، مع ترجيح استمرار تباين محفزات الطلب في الإمارات. ويُتوقع أن تحفز الشركات غير العاملة في قطاع النفط الطلب على المساحات المكتبية في دبي، بينما قد تشهد أوضاعاً طلباً ثابتاً من الهيئات الحكومية وشركات التكنولوجيا، كما قد تستفيد السوق من أي تحسينات متوقعة في أسعار النفط.

بالنسبة لمشاريع المستودعات، يُتوقع أن يكون الطلب مدفوعاً من الشركات في قطاعي التجارة الإلكترونية والتجزئة. ومن المتوقع أن تستفيد الشركات من تراجع الإقبال على الإيجار وتقوم بعقد شركات طويلة الأجل مع المطورين للعمل على مراكز التوزيع الإقليمي الخاصة بها. وستسهم المفاهيم المبتكرة، مثل الزراعة العمودية والمطابخ السحابية، إضافة إلى الاستثمارات في أنشطة البحث والتطوير، في إنشاء طلب على المشاريع المبنية حسب الطلب.





## سَفِلز الشرق الأوسط

بفضل 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. ونتميز بانتشار غير مسبوق في الشرق الأوسط، ونتمتع بخبرة واسعة بجمهورية مصر العربية، والمملكة العربية السعودية، والبحرين، والإمارات، وقطر وسلطنة عُمان.



## سَفِلز لأبحاث السوق

تقدم سَفِلز 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.

<b>سواينيل بيلاي</b> مدير – أبحاث +971 4 365 7700 swapnil.pillai@savills.me	<b>ريتشارد بول</b> رئيس خدمات الاستشارات المتخصصة +971 4 365 7700 richard.paul@savills.me	<b>فراس إبراهيم</b> محلل سوق +971 4 365 7700 feras.ibrahim@savills.me
<b>إدوارد كارنيجي</b> مدير مكتب أبوظبي +971 2 441 1225 edward.carnegy@savills.sa	<b>سوزان إيفيلي</b> مدير مكتب الشارقة +971 6 572 3794 suzanne.eveleigh@savills.sa	



**سفلز الشارقة**  
ج 2702 أبراج المرزوقي،  
الشارقة  
+971 6 572 3794

**سفلز دبي**  
الطابق 22، برج أرينكو،  
دبي  
+971 4 365 7700

**سفلز أبوظبي**  
مكتب رقم 201، مبنى إي ام  
سي القديم، أبوظبي  
+971 2 441 1225

