



تقرير

سِفْلز للأبحاث 2022

التقرير العقاري

الإمارات العربية المتحدة

savills



مقدمة

كما أعلنت الدولة في عام 2022 عن استحداث ضريبة الشركات التي تزيد أرباحها عن 375 ألف درهم إماراتي، ومن المقرر تطبيق الضريبة في شهر يونيو 2023. وستُطبق الضريبة بنسبة أساسية تبلغ 9%، وهي أقل بكثير من متوسط معدل ضريبة دخل الشركات البالغ 23.5% في جميع أنحاء العالم، والذي تم قياسه من قبل مؤسسة تاكس فاوندیشن في الولايات المتحدة ضمن 180 سلطة قضائية. وتساهم هذه الجهود بمجموعها بتعزيز النمو السكاني والاقتصادي في دولة الإمارات. وتشير التوقعات الحكومية إلى أن التعداد السكاني لإمارة دبي وحدها سيزداد بمقدار الضعف تقريباً خلال العقدين القادمين ليبلغ أقل من 6 ملايين نسمة، وبما يتماشى مع الأهداف المحددة في خطة دبي الحضرية 2040. وسعيًا منها لاستيعاب زيادة التعداد السكاني وتوسع الأعمال، أقرت دولة الإمارات ميزانية لمدة ثلاث سنوات مالية بقيمة 181 مليار درهم بين عامي 2022-2024، مع إنفاق 60 مليار درهم إماراتي للخطط الخاصة بسنة 2022.

وخصصت الحكومة 42% من إجمالي الإنفاق في ميزانية العام الجاري لقطاعي البنية التحتية والنقل، فيما تم رصد 30% للتنمية الاجتماعي.

وتشير توقعات التقرير الاقتصادي ربع السنوي للربع الثالث من 2021 والصادر عن مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 2,1%، مع توقعات بمضاعفة هذا النمو ليبلغ 4,2% في عام 2022 مدفوعاً بالنمو القوي للقطاعات النفطية وغير النفطية. وترتكز توقعات المصرف المركزي على الزيادة السليمة في الإنفاق العام والافاق الإيجابية لنمو الائتمان وارتفاع معدلات التوظيف واسترداد الثقة في قطاع الأعمال، بدعم من الانفتاح الناجح للاقتصاد واستضافة مختلف الفعاليات الرياضية والتجارية، إلى جانب استمرار فعاليات إكسبو 2020 دبي خلال الربع الأول من عام 2022. كما ساهمت المكاسب السياحية المرتبطة بالفعاليات الإقليمية مثل استضافة قطر لبطولة كأس العالم لكرة القدم 2022 في تعزيز التوقعات الإيجابية للقطاع.

واقتربت أسعار النفط الخام من أعلى مستوياتها في 7 أعوام لتبلغ عتبة 100 دولار أمريكي للبرميل، حيث يستمد الطلب العالمي زخمه القوي من تسارع وتيرة التعافي من الأزمة الصحية ومخاوف تراجع الإمدادات النفطية نتيجة للظروف الجيوسياسية. وبينما تستمر حالة انعدام اليقين في التوقعات المتعلقة بأسعار ومستويات الطلب على النفط، فإن أي مكاسب محتملة خلال العام ستعود بالنفع على الدول المصدرة للنفط.

أظهر القطاع العقاري في عام 2020 مرونةً كبيرة في مواجهة الأزمة الصحية العالمية، بينما شكل التعافي القوي السمة الأساسية للقطاع في عام 2021.

واكتسبت السوق العقارية في دولة الإمارات، والتي تشكل إحدى محركات النمو الأساسية للاقتصاد، زخماً قوياً في عام 2021 بعد التراجع الذي شهدته في الأعوام الماضية.

ونجحت الإمارات، بدعم من برنامج التطعيم الذي شمل أكثر من 90% من سكان الدولة، في مواصلة أنشطتها الاقتصادية والاجتماعية بسرعة كبيرة نسبياً بالمقارنة مع غيرها من دول العالم، كما شهدت الافتتاح الناجح لحدث إكسبو 2020 دبي أمام الزوار من جميع أنحاء العالم بعد طول انتظار. وحظيت الإمارات بثقة العالم بفضل قدرتها على الاستئناف السريع للأنشطة الاقتصادية مع التركيز على صحة ورفاهية السكان، حيث يختار أو يفكر الكثيرون في الانتقال إليها للحصول على فرص عمل مجزية والاستمتاع بجودة الحياة العالية فيها والمستويات الاستثنائية من السلامة والأمان. وواصلت الحكومة الإماراتية بدورها إصدار سياسات جديدة وتحديث السياسات الحالية، بهدف تحسين بيئة مزاوله الأعمال واستقطاب رؤوس الأموال والمواهب الخارجية وتشجيع الشركات العاملة في قطاعات مختلفة على إرساء حضور لها أو توسيع نطاق عملياتها في الإمارات. وتشمل هذه الإصلاحات توفير خيارات متعددة لتأشيرات الإقامة في الدولة، وإتاحة الفرصة أمام المستثمرين الأجانب لتملك الشركات بالكامل، واعتماد استراتيجية جديدة تهدف لتعزيز مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات إلى 300 مليار درهم إماراتي خلال السنوات العشر القادمة، بالإضافة إلى الكثير من الإجراءات الأخرى.

وسعيًا منها لتعزيز حضورها كوجهة مفضلة للعيش بالنسبة للوافدين، أصدرت دولة الإمارات عدداً من قوانين العمل الجديدة التي ستدخل حيز التنفيذ في عام 2022. وتشمل هذه القوانين مساحات العمل المرنة والمشاركة والعمل بدوام جزئي وأنماط العمل عن بعد، فضلاً عن السماح بالبقاء داخل الدولة لمدة تصل إلى ستة أشهر بعد انتهاء عقود العمل، ما يمثل تغييراً جذرياً بالمقارنة مع القوانين السابقة التي كانت تتيح إمكانية البقاء لمدة 30 يوماً فقط. كما تم إصدار بعض القوانين المتعلقة بأنماط الحياة ورفع التجريم عن الأفعال التي لا تضر بالغير في قانون العقوبات للوافدين الأجانب، وإتاحة إمكانية تطبيق قوانين الوطن الأم للوافد الأجنبي فيما يتعلق بحالات الميراث والطلاق، ما يساهم في تسليط الضوء على التحولات النوعية الجارية للسياسات المتبعة في دولة الإمارات.

وتتمثل إحدى أهم الإجراءات التي أعلنت عنها الدولة في اعتماد النظام الجديد للعمل في الأسبوع ليصبح عدد أيام العمل أربعة أيام ونصف، وتمتد من الإثنين إلى الخميس ونصف يوم الجمعة، مع تحديد بعض إمارات الدولة الجمعة كيوم عطلة، ما يتيح للشركات الخاصة إمكانية تحديد أيام العمل في الأسبوع حسب متطلباتها. ولا تقتصر منافع هذه الخطوة على مواءمة الاقتصاد الوطني مع مختلف الاقتصادات العالمية، وإنما تظهر قدرة الدولة على تحقيق التوازن بين الحياة الشخصية ومتطلبات العمل.



أبو ظبي

أثرت محدودية العرض المتاح والنمو القوي في الأنشطة الاستثمارية إيجاباً على قيم الأصول الرأسمالية في الإمارة.

وحافظت عمليات إطلاق العروض السكنية الجديدة على استقرارها بالمقارنة مع العام 2020، لكنها بقيت أقل بكثير من الرقم الذي سجلته في عام 2019 والذي بلغ 5,500 وحدة سكنية. وشملت أبرز عمليات الإطلاق للمشاريع كلاً من فلل السعديات رزيرف (83 وحدة) في جزيرة السعديات، وذا ماغنوليا (312 وحدة) في جزيرة ياس من قبل شركة الدار العقارية، إلى جانب مشروع ديفا (725 وحدة) لشركة ريبورتاج العقارية في جزيرة ياس.

وأثرت محدودية العرض المتاح والنمو القوي في الأنشطة الاستثمارية إيجاباً على قيم الأصول الرأسمالية في الإمارة. وبقيت الأسعار ثابتة بشكل نسبي خلال العام 2021 بالمقارنة مع العامين 2019 و2020، عندما انخفضت الأسعار تدريجياً على أساس سنوي وربيع سنوي. وشهد القطاع تسجيل حالات ارتفاع في الأسعار، ولا سيما في قطاع الفيلات عالية الجودة وصولاً إلى الفاخرة. وازدادت قيم الأصول الرأسمالية بمعدل وسطي تراوح بين 6-12% على أساس سنوي في مشاريع الشقق السكنية والفيلات في الإمارة.

السوق السكنية

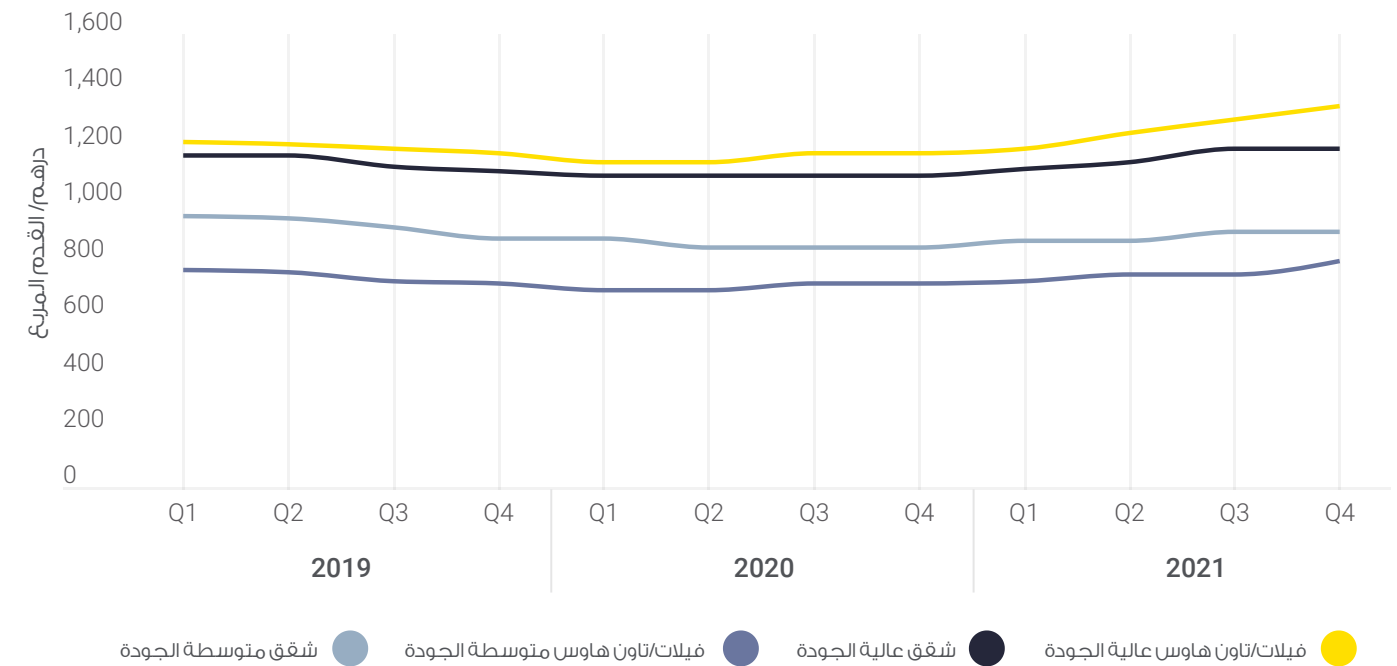
سجلت أنشطة قطاع العقارات السكنية في أبوظبي نمواً مستمراً خلال العام. وشهدت الإمارة نقلة نوعية تمثلت بإطلاق وإنجاز مجموعة متنوعة من مشاريع الضيافة والترفيه العائلي. وأدى ذلك إلى ارتفاع مستويات الطلب على الوحدات السكنية في الإمارة، كما ساهم في توسيع نطاق قاعدة المستثمرين. وتواصل استثمارات الوافدين والأجانب نموها، لكن تشير تقديرات شغل إلى أن استثمارات المواطنين الإماراتيين تشكل حوالي 60% من إجمالي الاستثمارات في القطاع العقاري لأبوظبي، ويليهم الوافدون من المقيمين في الإمارة.

وحافظت عمليات استكمال المشاريع العقارية على زخمها القوي خلال العام، حيث تم استكمال حوالي 5,400 وحدة سكنية في مختلف أنحاء الإمارة. ويشكل مشروع نكرة، الذي تطوره شركة إمكان العقارية في جزيرة السعديات ويضم حوالي 38 وحدة سكنية، مشروع الفيلات السكنية الوحيد الذي تم استكماله خلال العام، بينما كانت جميع المشاريع المستكملة الأخرى مخصصة للشقق السكنية. وشملت أبرز عمليات تسليم الوحدات السكنية مشاريع كانال ريزيدنس (300 وحدة سكنية) والفريدة (500 وحدة) و فيان ريزيدنس (66 وحدة)، بالإضافة إلى عمليات التسليم الجزئي في مشروع وترز إدج الذي تطوره شركة الدار العقارية في جزيرة ياس.

توجهات القيمة الإيجارية

السوق المصغر	عدد الغرف	متوسط الإيجار السنوي – درهم الإمارات	التغيير مقارنة بالعام السابق (%)
فيلات / تاون هاوس			
الريف	4	130,000	18.2%
جزيرة هيدرا	3	65,000	0.0%
حدائق الغولف	3	200,000	18.0%
حديقة الراحة	3	145,000	3.6%
جزيرة السعديات	4	350,000	16.7%
شقق			
الريف	2	60,000	9.1%
شاطئ الراحة	2	110,000	10.0%
جزيرة السعديات	2	120,000	12.0%
جزيرة الريم	2	90,000	5.9%

توجهات القيمة الرأسمالية

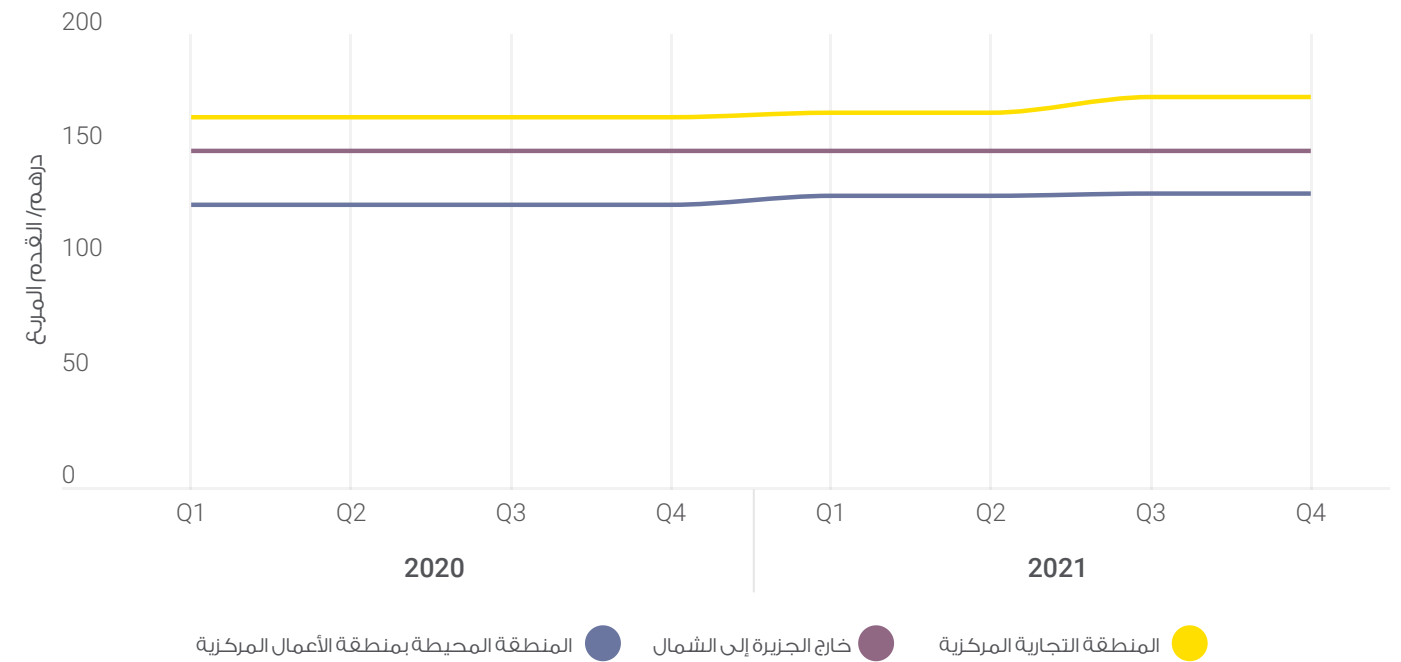


المصدر: أبحاث شغلز

السوق المكتبية

نجحت حكومة أبو ظبي على مدى الأشهر الـ 12 الماضية بتحقيق تقدم كبير في مساعيها لتسهيل مزاولة الأعمال في الإمارة. وقامت الحكومة في هذا الإطار بتخفيض رسوم تأسيس الشركات بنسبة 94%، بالإضافة إلى إلغاء ما يزيد عن 20 ألف من المتطلبات اللازمة لتأسيس الأعمال في الإمارة. وسجل القطاع تحولاً تدريجياً في مكونات قاعدة شاغلي المساحات المكتبية خلال الأعوام القليلة الماضية، واستمر هذا التوجه خلال العام 2021، حيث شهدنا زيادة في معدلات الطلب والمعاملات العقارية من قبل الشركات العاملة في مجالات الإعلام وعلوم الحياة والتكنولوجيا. وتمحورت غالبية المعاملات التي تم إنجازها حول المساحات المكتبية التي تتراوح بين 2,500 - 5,000 متر مربع. وحافظت مستويات الاهتمام والمعاملات العقارية على استقرارها في المشاريع المتميزة، مثل مقر شركة الدار وأبراج الاتحاد وبرج كابيتال جيت وسوق أبوظبي العالمي وغيرها.

توجهات القيمة الإيجارية



المصدر أبحاث سيفلز

شاهدنا زيارة في معدلات الطلب والمعاملات
العقارية من قبل الشركات العاملة في مجالات
الإعلام وعلوم الحياة والتكنولوجيا.

السوق الصناعية واللوجستية

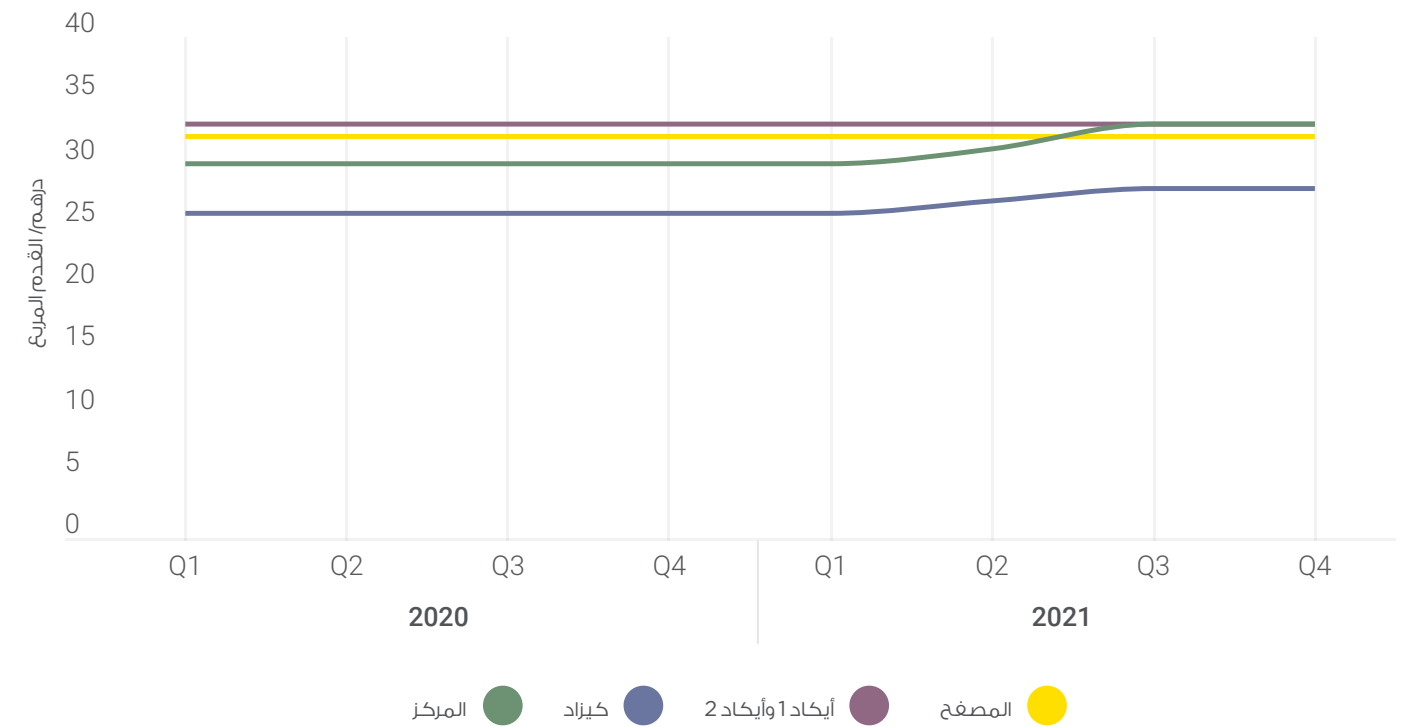
وتضم مدينة أبوظبي الصناعية (أيكاد) حالياً أكثر من 900 منشأة صناعية تشكل مقراً لعدد من أكبر اللاعبين في القطاع الصناعي على مستوى العالم، والذين يعملون في قطاعات متنوعة تشمل التصنيع المتقدم وعلوم الحياة والمنتجات الدوائية الحيوية والأغذية والتكنولوجيا الزراعية والآلات والمعدات والخدمات البحرية واللوجستية والمنتجات الكيماوية والبلاستيكية. بينما تم استكمال المرحلة الثالثة من مجمع الخدمات اللوجستية في مدينة خليفة الصناعية (الذي يضم 44 ألف متر مربع من المساحات المخصصة للتأجير) خلال الربع الأول من العام 2021، وتأجير أكثر من 90% من مساحاته مع نهاية النصف الأول من العام نفسه. وشهدت كلتا السوقين أنشطة تأجير بمساحات إجمالية بلغت 2,2 مليون متر مربع خلال الأشهر الستة الأولى من عام 2021، ما يسلط الضوء على مستويات الطلب القوية ومرونة قطاعي التصنيع والتخزين في العاصمة الإماراتية. كما تم تسجيل أنشطة تأجير خلال العام من قبل شركات عاملة في قطاع المعادن والسيارات والكيماويات، إلى جانب مشغلي مراكز البيانات.

نفذت حكومة أبوظبي خلال الأعوام القليلة الماضية عدة مبادرات للتوعية بدور قطاع التصنيع في اقتصاد الإمارة، ويتمثل أحدثها في إطلاق مشروع 300 مليار كاستراتيجية حكومية عشرية هي الأشمل من نوعها، للنهوض بالقطاع الصناعي في الدولة وتوسيع حجمه ونطاقه. وتهدف الاستراتيجية إلى تعزيز مساهمة القطاع الصناعي ضمن الدولة في الناتج المحلي الإجمالي من 133 مليار درهم إماراتي إلى 300 مليار درهم إماراتي بحلول العام 2031. كما بذلت الحكومة جهوداً حثيثة واستباقية للتواصل مع الشركاء الأجانب المحتملين لجذب استثمارات استراتيجية طويلة الأمد.

وأدت هذه الإجراءات الإيجابية إلى زيادة الطلب على المساحات الصناعية في المدينة. كما تم تسجيل العديد من التعاملات صغيرة إلى متوسطة الحجم من أطراف خارجية تقدم الخدمات اللوجستية وشركات ضمن قطاع الصناعة.

وكانت مدينة أبوظبي الصناعية (أيكاد) ومدينة خليفة الصناعية (كيزاد) من أكثر الأسواق المصغرة التي تجتذب النشاطات الصناعية في الإمارة.

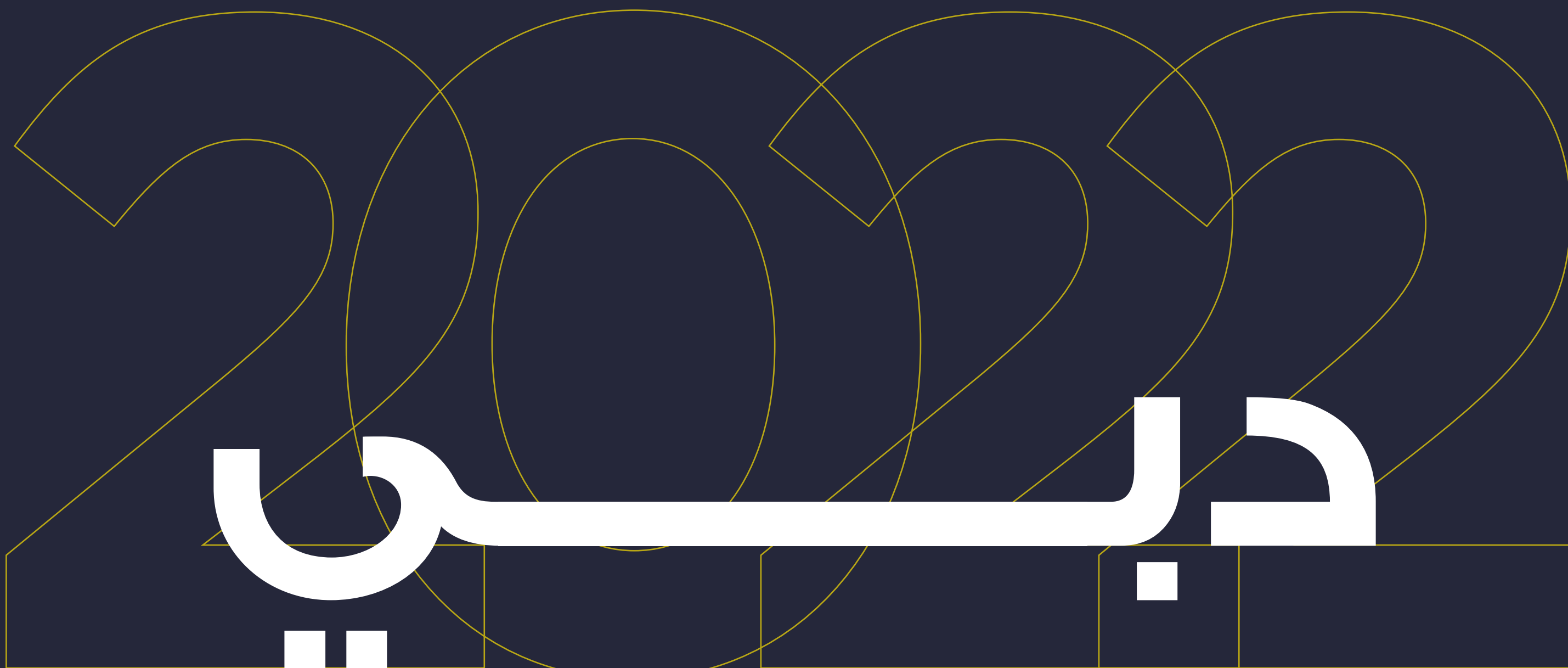
توجهات القيمة الإيجارية



تم تسجيل أنشطة التأجير خلال العام من قبل الشركات العاملة في قطاع المعادن والسيارات والكيماويات، إلى جانب مشغلي مراكز البيانات.

المصدر: أبحاث شيفلز

دین



السوق السكنية

شكلت سوق العقارات السكنية في دبي مثلاً حقيقياً على انتعاش الطلب على العقارات السكنية في عام 2021، وسجل الحجم الإجمالي للمعاملات العقارية نمواً قوياً خلال العام في الإمارة بلغت نسبته 74% على أساس سنوي لتشمل 56,600 وحدة سكنية. بينما وصلت القيمة الإجمالية للمعاملات العقارية إلى 35 مليار دولار أمريكي، ما يمثل أعلى مستوى لها منذ الأزمة المالية العالمية. ولم يقتصر نجاح سوق العقارات السكنية في الإمارة على تجاوز مستويات أنشطتها السابقة فحسب، وإنما تفوقت أيضاً على أداء عدد من أفضل الأسواق العقارية العالمية. وتشير إحصائيات مؤشر سنغلز للمساكن الفاخرة في المدن العالمية، والذي يقارن أداء العقارات السكنية الفاخرة في 30 مدينة عالمية، إلى نمو قيمة الأصول الرأسمالية في دبي خلال العام 2021 بمعدل وسطي قدره 17% على أساس سنوي، ليسجل ثالث أعلى معدلات النمو العالمية بعد مدينتي ميامي ولوس أنجلوس.

تصدّرت مشاريع الفلل ومنازل التاون هاوس أنشطة الصفقات العقارية التي بلغت حوالي 16,800 وحدة، بزيادة بلغت 122% مقارنةً بعام 2020. وتمّ إنجاز 39,700 صفقة خاصة بالشقق خلال العام، بنسبة نمو بلغت 59% على أساس سنوي.

وتابعت العقارات الجاهزة سيطرتها على الطلب بنسبة 57% من إجمالي الصفقات، حيث ازداد الإقبال على هذه العقارات بشكل مطرد منذ عام 2017، بعد أن كانت تشكل 39% فقط من مجمل الصفقات، نظراً لتفضيل العملاء لامتلاك عقار بصورة مباشرة بدلاً من الانتظار إلى حين اكتمال المشاريع.

وازداد الطلب على عقارات الفيلات والتاون هاوس على امتداد العديد من المشاريع، مثل أكويا أكسجين (1,100 وحدة) وداماك هيلز (730 وحدة) وفيلانوفنا (1,114 وحدة) ومدينة محمد بن راشد (2,070) وتلال الغاف (1,603) والمرحلة الثالثة من مشروع المرافق العربية (1,200). كما شهدت الأسواق الجزئية في الفرجان والينابيع والسهول ودبي الجنوب طلباً قوياً على عقارات الفيلات والتاون هاوس. وتركز النشاط العقاري الخاص بالشقق في مدينة محمد بن راشد والخليج التجاري

(4,080 وحدة لكلّ منهما) ومرسى دبي (3,400 وحدة) وقرية جميرا الدائرية (3,290) وأبراج بحيرات جميرا (2,450) ووسط دبي (2,430 وحدة).

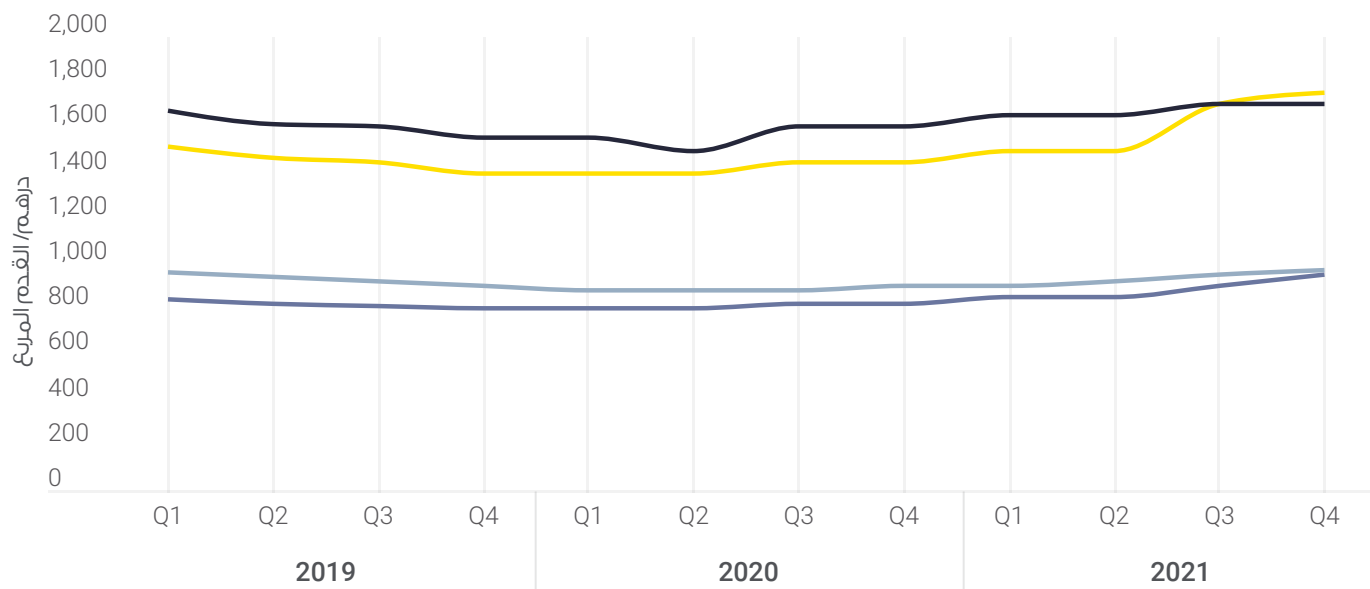
وحقّق تعافي الحركة التجارية مطوري العقارات على إطلاق مشاريع جديدة، خصيصاً في فئة العقارات الفاخرة والمتميزة. وسجّل إطلاق المشاريع الجديدة زيادةً بنسبة 80% على أساس سنوي في عام 2021 مع إنجاز ما يقارب 200 16 وحدة جديدة في مختلف أنحاء الإمارة. والجدير بالذكر أن نصف الوحدات الجديدة كانت من فئة الفلل والتاون هاوس، نظراً لزيادة الطلب على الوحدات السكنية الكبيرة. كما شهدت عدة أسواق فرعية إطلاق مشاريع جديدة، مثل المراحل الجديدة في تلال الغاف وفيلانوفنا والمرحلة الثالثة من مشروع المرافق العربية، والعديد من العقارات المستقلة في قرية جميرا الدائرية.

وأدى النمو المستمر في الصفقات منذ النصف الثاني للعام 2020 إلى زيادة لافتة في قيم رأس المال في مختلف أنحاء الإمارة، حيث ازدادت قيم عقارات الفيلات والتاون هاوس بمعدّل 21% على أساس سنوي، في حين ازدادت أسعار الشقق بمعدّل 8% على أساس سنوي مع تفضيل المقيمين لمساحات عيش أكبر ومفتوحة أكثر.

وشهدت بعض الأسواق الجزئية زيادةً أكبر في الأسعار خلال العام مثل نخلة جميرا، نظراً لتراجع العرض والإمكانيات المحدودة.

وأخذت قيم الإيجار بالارتفاع أيضاً مع عودة الموظفين والأخصائيين إلى المدينة سعياً وراء فرص العمل. وحقّقت فئة الفيلات والتاون هاوس أداءً أفضل من الشقق في سوق الإيجارات أيضاً، بسبب تفضيل العديد من السكان الحصول على مكان عيش أفضل عندما كانت الإيجارات أرض خلال الأيام الأولى من الأزمة الصحية العالمية، مع قلة العقارات المعروضة. كما كان أداء سوق الإيجارات في دبي هو الأقوى خلال العام 2021 وفق مؤشر سنغلز للمساكن الفاخرة في المدن العالمية، من بين 30 مدينة عالمية تتبعها المؤشر خلال العام، مسجلاً مكاسب بنسبة 25% على أساس سنوي.

توجهات القيمة الرأسمالية



● فيلات/تاون هاوس عالية الجودة ● شقق عالية الجودة ● فيلات/تاون هاوس متوسطة الجودة ● شقق متوسطة الجودة

المصدر: أبحاث سنغلز

توجهات القيمة الإيجارية

السوق المصغر	عدد الغرف	متوسط الإيجار السنوي – درهم الإمارات	التغيير مقارنة بالعام السابق (%)
فيلات/ تاون هاوس			
فيلات الفرجان	4	150,000	15.4%
الينابيع – تاون هاوس	3	150,000	25.0%
ميرا – تاون هاوس	3	120,000	20.0%
المرابع العربية 1 – فلل ألفورادا	4	270,000	17.4%
شقق			
منطقة داون تاون دبي	1	75,000	10.0%
الخليج التجاري	2	85,000	13.0%
أبراج بحيرات الجميرا	2	95,000	12.0%
دبي مارينا	2	130,000	18.0%
ذا غرينز	3	100,000	5.0%

أخذت قيم الإيجار بالارتفاع أيضاً مع عودة الموظفين والأخصائيين إلى المدينة سعياً وراء فرص العمل.

السوق المكتبية

شهد قطاع المكاتب في دبي تعافياً قوياً على امتداد عام 2021، وظهرت بوادر هذا التعافي منذ بداية النصف الأول من 2020 لتزداد زخماً في عام 2021، من خلال العديد من الصفقات الصغيرة ومتوسطة الحجم في مختلف أنحاء الإمارة، وانعكست زيادة نشاط القطاع العقاري على عدد الرخص الممنوحة من حكومة دبي للشركات الجديدة، والتي ازدادت بنسبة 69% لتصل إلى 72,152 رخصة في عام 2021 مقارنة بـ 42,729 رخصة ممنوحة في عام 2020. واستفاد قطاع المكاتب بشكل كبير من الإجراءات الوقائية والإيجابية المتخذة من قبل الحكومة، لضمان استمرار الأعمال وضمان سلامة السكان والزوار. كما لاقت السياسات الجديدة أصداً جيدة لدى مجتمع الأعمال العالمي، والذي زاد إقباله على دبي كموقع بديل لتوسيع وتنمية نشاطه فيه. ويبيد عدد متزايد من الشركات العالمية خصيصاً من أوروبا اهتماماً بخيارات المكاتب المتوفرة في الإمارة، بهدف نقل جزء من أعمالها أو التوسع في أسواق جديدة، وذلك خلال الأرباع القليلة الماضية. كما أثر قرار الحكومة الإماراتية، بتغيير أسبوع العمل ليصبح من الإثنين إلى الجمعة، بشكل إيجابي على رغبة الشركات متعددة الجنسيات بافتتاح مكاتب لها في الإمارة.

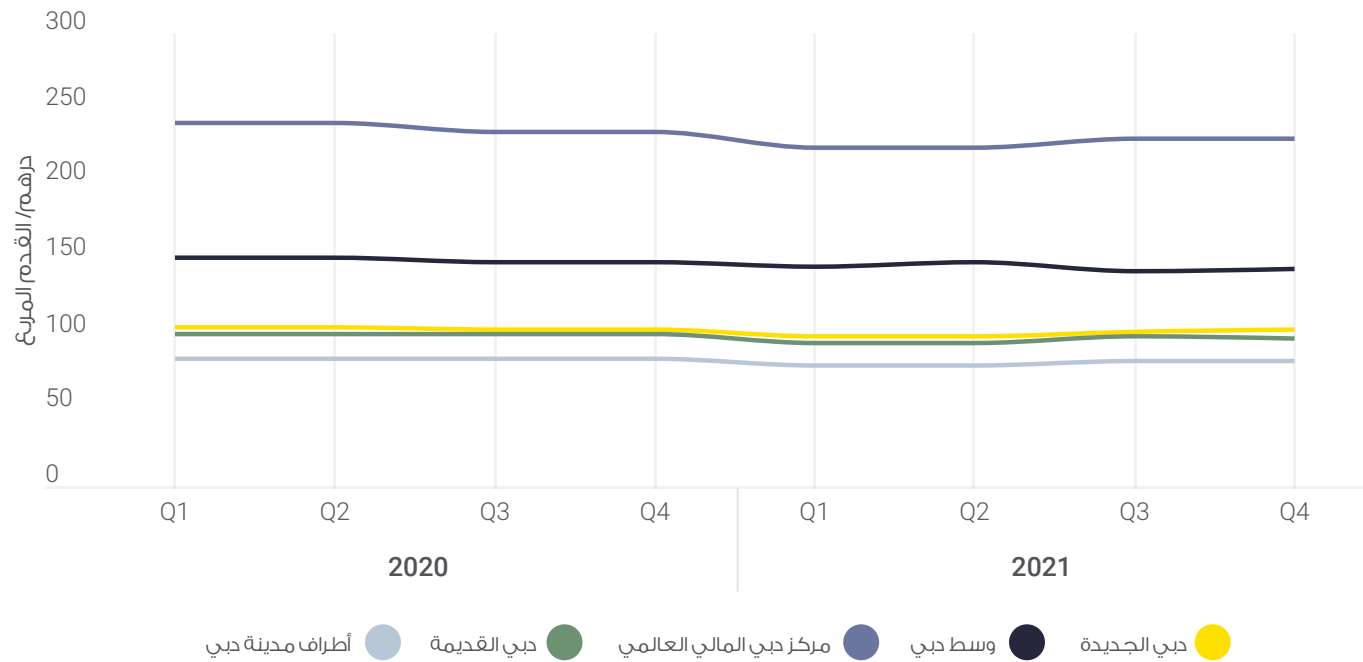
ويشهد الطلب تنوعاً متواصلاً من قبل شركات في قطاعات المصارف والخدمات المالية والاستشارات وعلوم الحياة والتكنولوجيا. ونتج عن النمو الكبير في النشاط العقاري خلال عام 2021 هبوط

حاد في نسب العقارات الشاغرة من الفئة الفاخرة، ما دفع الشركات الموجودة مسبقاً في المنطقة إلى إيلاء أهمية أكبر بمكاتبها على المدى الطويل ومناقشة شروط أفضل لعقود الإيجار مع المالكين. في المقابل حافظ العديد من المالكين على توقعاتهم الخاصة بالإيجارات، ما ساعد في الحفاظ على مستواها أو تحقيق ارتفاع طفيف في 10 من أصل 24 سوق جزئي تقوم سِفِلز بتتبعه. ويشير ارتفاع الإيجارات في ظل التراجع الواضح في عقارات الفئة الفاخرة مقارنة مع الطلب إلى إمكانية تزايد قيم الإيجار مستقبلاً، عقب التصحيح التدريجي في قيم الإيجارات منذ عام 2016.

وتواصل أنشطة التأجير ضمن فئة المكاتب الفاخرة والتميزية التركيز على الجودة كما كان متوقعاً، كما ازداد عدد الشركات التي خفضت مساحاتها المكتبية أثناء الانتقال إلى مباني جديدة عالية الجودة، نظراً لاعتمادها على أساليب العمل الهجينة.

وتسببت الزيادة في حالات كوفيد-19 عند نهاية عام 2021 في تمديد اعتماد أساليب العمل الهجينة في المنطقة، ما دفع العديد من الشركات للتفكير بإتاحة خيارات عمل مرنة لموظفيهم.

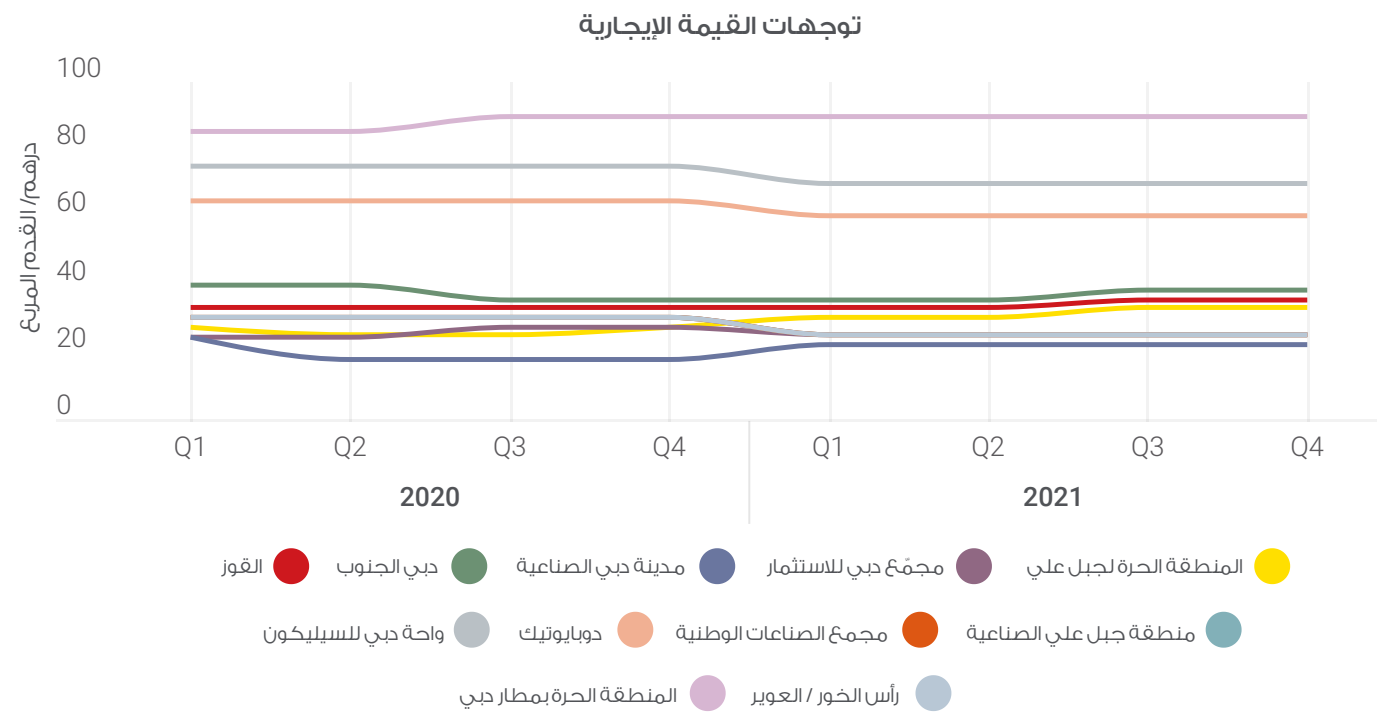
توجهات القيمة الإيجارية



المصدر أبحاث سِفِلز

ييدي عدد متزايد من الشركات العالمية خصيصاً من أوروبا اهتماماً بخيارات المكاتب المتوفرة في الإمارة، بهدف نقل جزء من أعمالها أو التوسع في أسواق جديدة.

السوق الصناعية واللوجستية



المصدر أبحاث شغلز

بينما كانت دبي الجنوب موقعاً مفضلاً بالنسبة لشركات التجارة الإلكترونية وبقيّة شركات الأطراف الثالثة التي تقدم الخدمات اللوجستية، نظراً لتوافر الوحدات العالمية وعالية الجودة والقرب من المرفأ والمطار وسهولة الوصول عن طريق أبرز شبكات الطرق.

وتمّ تعهيد حوالي 400 ألف قدم مربع من مساحات التخزين حسب الطلب إلى إحدى شركات الطرف الثالث العالمية المزودة للخدمات اللوجستية في دبي الجنوب خلال عام 2021، ومن المتوقع تسليم المستودعات بحلول نهاية 2022. كما استأجرت كارس 24 أكثر من مليون قدم مربع من المساحات في جبل علي، لتكون إحدى أكثر أسواق التصنيع والتخزين نشاطاً خلال عام 2021. وكان مجمع دبي للاستثمار والمنطقة الحرة لجبل علي من المناطق التي شهدت طلباً كبيراً خلال فترة الدراسة، فضلاً عن عدة صفقات صغيرة ومتوسطة الحجم في هذه المواقع.

وشهدت أسعار وصفقات الإيجار في معظم الأسواق الجزئية زيادةً كبيرة على أساس سنوي.

وسجلت العقارات من الفئة الفاخرة في دبي الجنوب والقوز ومجمع دبي للاستثمار أعلى مستويات نمو سنوي في أسعار الإيجارات، بزيادة مقدارها 25% على أساس سنوي. كما تأثرت عقارات الفئتين الثانية والثالثة بالزيادة الأخيرة في الطلب، ونظراً للعدد والعرض المحدود في عقارات الفئة الأولى، شهدت صفقات عقارات الفئة الثانية والثالثة زيادةً لافتة، ما أدى إلى متوسط نمو سنوي بنسبة 13% في قيم الإيجار ضمن الإمارة.

إضافةً إلى زيادة الطلب المدفوع بدخول العديد من الشركات متعددة الجنسيات خصباً في مجالات الهندسة والتصنيع، وزيادة نشاط الأطراف الثالثة التي تقدم الخدمات اللوجستية وشركات التجارة الإلكترونية.

يشهد قطاعا التصنيع والتخزين في المنطقة نمواً لافتاً، بعد أن شهدا نشاطاً كبيراً خلال عام 2021. بلغ مؤشر مدراء المشتريات الخاص بإمارة دبي، وفقاً لأبحاث بنك الإمارات دبي الوطني، أعلى مستوياته خلال عامين ونصف عند 55,3 نقطة في ديسمبر 2021 في زيادة من 54,5 نقطة في نوفمبر، وحافظ على هذا الزخم في النمو منذ بداية 2021. وأظهرت الأبحاث نمواً كبيراً في نشاط الأعمال والشركات الجديدة، نتيجة تخفيف قيود السفر مع بداية إكسبو 2020 دبي الذي لعب الدور الأكبر في هذا النشاط خلال عام 2021. وانعكس ذلك من خلال الزيادة القوية في الطلب على المستودعات والمساحات الصناعية على امتداد العام في العديد من المواقع الأساسية ضمن المناطق الحرة وخارجها.

ويرتبط النشاط المرتفع في حركة الإيجار بالزيادة في تجديد العقود وتغيير المواقع وعمليات الدمج، إضافةً إلى زيادة الطلب المدفوع بدخول العديد من الشركات متعددة الجنسيات خصباً في مجالات الهندسة والتصنيع، وزيادة نشاط الأطراف الثالثة التي تقدم الخدمات اللوجستية وشركات التجارة الإلكترونية. وتمت معظم هذه الصفقات بعد الإجراءات الوقائية المتخذة من قبل الحكومة، مثل تخفيض رسوم تأسيس الشركات وتخفيف القيود المفروضة على الاستثمارات الأجنبية المباشرة وغيرها، مع تنوع في حجم الصفقات بين صغيرة ومتوسطة وأخرى كبيرة في غالبية الأسواق الجزئية. كما تركز معظم الطلب في مواقع محددة، مثل دبي الجنوب والمنطقة الحرة لجبل علي ومجمع دبي للاستثمار ومجمع الصناعات الوطنية، مع تنوع العوامل المحفزة للطلب في هذه الأسواق الجزئية، مثل طبيعة عمل الشركة ومواصفات المستودعات.

وبرزت منطقة القوز خياراً مفضلاً بسبب موقعها الاستراتيجي، وذلك بالنسبة للعديد من المستأجرين من قطاع الأغذية والمشروبات وشركات الأطراف الثالثة الموردة للخدمات اللوجستية في السوق المحلية.

➡ إضافةً إلى زيادة الطلب المدفوع بدخول العديد من الشركات متعددة الجنسيات خصباً في مجالات الهندسة والتصنيع، وزيادة نشاط الأطراف الثالثة التي تقدم الخدمات اللوجستية وشركات التجارة الإلكترونية. ➡

الشراكة

السوق السكنية

سُجِّل سوق العقارات في الشارقة انتعاشاً ملحوظاً خلال عام 2021، مدعوماً بالإجراءات الحكومية لمواجهة تداعيات الأزمة الصحية العالمية، بما في ذلك برنامج التطعيم واسع النطاق. وبحسب مؤشر سِفِلز لمعدلات الإشغال في الشارقة في ديسمبر 2021، حافظت مستويات الإشغال في أنحاء الإمارة على استقرارها بنسبة 84% بدون أيّ تغيير مذكور مقارنة بعام 2020.

ووصلت قيمة الصفقات العقارية في الإمارة لعام 2021 إلى أعلى مستوى لها خلال أربع سنوات لتسجل 26,2 مليار درهم إماراتي، بزيادة قدرها 64,9% مقارنةً بالعام السابق، وفقاً لدائرة التسجيل العقاري في الشارقة. وبلغ حجم الصفقات 84,238 صفقة في عام 2021، والتي تُعد أعلى بنسبة 30,7% مقارنةً بالعدد المسجل في عام 2020 والبالغ 64,459 صفقة. وسُجِّل إجمالي مساحة الصفقات العقارية في الإمارة خلال عام 2021 حوالي 112 مليون قدم مربع، مع تصدّر مناطق الخان والرقبية ومويلح التجارية والحوشي قائمة المناطق الأكثر شعبيةً. وكشف تقرير أراد، شركة التطوير العقاري الرائدة، لعام 2021 عن ارتفاع قيمة المببيعات، حيث بلغت قيمتها 2,41 مليار درهم إماراتي، ما يُشكّل زيادةً بنسبة 38% عن عام 2020 ويعكس انتعاشاً قوياً في الطلب خصيصاً في المشاريع الجديدة. ونجحت أراد في بيع 2,488 منزلاً خلال عام 2021، بزيادة تفوق نسبة 6% مقارنةً بعام 2020، ما يشير إلى الارتفاع الملموس الذي شهدته من حيث القيمة.

وكان ارتفاع المببيعات مدفوعاً بشكل رئيسي بمشاريع رائدة مثل مسار، مجمع الفيلات المحاط بالمساحات الخضراء، ومشروع الجادة متعدد الاستخدامات الشهير، ما يؤكّد اهتمام المشترين المتواصل منذ عام 2020 بمجمّعات الفيلات والتاون هاوس. وتمكّنت أراد في مشروع الجادة من بيع 1,796 منزلاً بقيمة إجمالية تقارب 1,1 مليار درهم إماراتي، بينما تقترب الجهة المطورة من إكمال المرحلة السادسة والأخيرة من مشروع مساكن نسمة، مجمع الفيلات والتاون

هاوس في السيوج.

وضمن مشروع الجادة، أعلنت أراد في عام 2021 عن إطلاق ذا غيت، وهو مجمّع من مبنيين (120 وحدة)، وبوليفارد 3 (171 وحدة)، وسكون 4 (118 وحدة) وفيدا رزیدنسز 3 (149 وحدة)، أول مبنى شقق مخدم في الشارقة.

كما شهدت الشارقة خلال السنوات القليلة الماضية إطلاق العديد من مشاريع البيع بالتجزئة والضيافة والترفيه العائلي، في مراحل مختلفة من الإتمام، ما عزّز من جاذبيتها كوجهة للعائلات ضمن الأسواق المتوسطة والراقية. وتشرف الهيئات الحكومية على تطوير البنية التحتية الاجتماعية، مثل هيئة الشارقة للاستثمار والتطوير (شروق)، إلى جانب الجهات المطورة من القطاع الخاص والتي تطلق مشاريع متكاملة لتلبية الطلب المتزايد. ويُعدّ مشروع شاطئ الحيرة بقيمة 87 مليون درهم إماراتي أحد هذه المشاريع، ويضم مناطق لعب للأطفال ومجموعة من المطاعم والمقاهي ومنزّه للتنزّل، ومن المقرر أن يفتتح أبوابه في الربع الأول من عام 2022. بينما يهدف مشروع شاطئ خورفكان إنعاش الساحل الشرقي لإعادة تصميم الشاطئ الممتد على طول 3 كم، من خلال إضافة مرافق عامة عالية الجودة ومجموعة مميزة من الأنشطة الترفيهية والسياحية، وخيارات متنوعة من المطاعم ومرافق الضيافة. وتشمل المفاهيم الأخرى الكفيلة بتلبية الاهتمامات المتنوعة العديد من الوجهات، مثل نزل الرفراف الطبيعي والوجهات الصحراوية في نزل الغاية وواحة البداير، ومنتجع البردي ومزرعة للحيوانات الأليفة، وكلباء واتفرونت مول ومجموعة متنوعة من مرافق الضيافة الأخرى.

توجهات القيمة الإيجارية

السوق المصغر	عدد الغرف	متوسط الإيجار السنوي – درهم الإمارات	التغيير مقارنة بالعام السابق (%)
شقق			
منطقة المجاز	2	32,000	-7.9%
منطقة الشرق	1	16,000	-13.5%
منطقة القاسمية	1	18,000	23.9%
منطقة الخان	2	30,000	-15.7%
المدينة الجامعية/ مويلح	2	32,000	-4.7%

”شهدت الشارقة خلال السنوات القليلة الماضية إطلاق العديد من مشاريع البيع بالتجزئة والضيافة والترفيه العائلي، في مراحل مختلفة من الإتمام، ما عزّز من جاذبيتها كوجهة للعائلات ضمن الأسواق المتوسطة والراقية.“

تمتاز الإمارات بمكانة رائدة، ما يُعزز من جاذبيتها كوجهة مفضلة على المدى الطويل للتجارة والترفيه والسكن في المنطقة. ومن المرجح أن تستمر الضغوط على أسعار الأصول العقارية على المديين القصير والمتوسط، نتيجة العدد الكبير للمشاريع قيد الإنشاء، والتي يُتوقع تسليمها خلال 18 إلى 24 شهراً القادمة. بينما تشير التوقعات إلى استمرار استقرار الطلب مع تسجيل تحسّن خلال الأرباع القليلة القادمة، نتيجة السياسات الحكومية الاستباقية

وتلعب رؤية الحكومة للأعوام الخمسين المقبلة دوراً في التحول التدريجي نحو بناء اقتصاد قائم على المعرفة، فضلاً عن جهود تنويع الاقتصاد وسهولة مزاولة الأعمال وسياسات التأشيرات على المدى الطويل. ويشجّع ذلك الابتكار والبحث والتطوير ويزيد عدد الوظائف في قطاع الخدمات، ويقود بالتالي إلى ارتفاع مستويات الطلب على الوحدات السكنية

أما بالنسبة لقطاع التصنيع والتخزين، شهد الطلب على مساحات التخزين حسب الطلب نمواً قوياً، خاصةً من قبل الشركات التي تخطط للتوسع المستقبلي والاستثمار في الوحدات عالية الجودة. بينما شكّلت الاستثمارات في المشاريع العقارية المستدامة، والتي اكتسبت زخماً على مدار الأشهر الـ 12 الماضية، دافعاً رئيسياً للطلب على المستودعات المبنية حسب الطلب. وتسعى الشركات لبناء عقارات مستدامة وتتوافق مع المتطلبات التنظيمية المحلية والعالمية للحفاظ على قدرتها التنافسية

من ناحية أخرى، حافظ الطلب على العقارات المكتبية على قوته في عام 2021 عكس التوجه السائد في عام 2020، حيث كانت الأسواق تشهد تخفيفاً لإجراءات الإغلاق. كما يستمر هذا الاتجاه في تعزيز الطلب على المراكز التجارية ومزودي المساحات المرنة الآخرين الذين سجلوا مستويات إشغال جيدة. وتشير التوقعات إلى مواصلة التحوّل نحو اعتماد نهج الاستراتيجية العقارية، بينما يتحوّل تركيز الشركات بشكل تدريجي من توفير التكاليف إلى تأمين مساحات مكتبية عالية الجودة. كما يُتوقع أن تُسجّل الأنشطة الاقتصادية المحلية انتعاشاً بارزاً وارتفاعاً في معنويات قطاع الأعمال لعام 2022، ما يزيد الطلب على المساحات المكتبية في المستقبل

التوقعات

نقدّم خدمات مخصصة للمالكي الأراضي والمطورين والمقيمين والمستثمرين خلال دورة حياة المشاريع السكنية أو التجارية أو متعددة الاستخدامات. ونلتزم بدعم العملاء من خلال تزويدهم بالنصائح والاستشارات المدعومة بالبحوث من قبل فريق بحث عالمي المستوى ورائد في السوق. كما تدعم سفيلز السوق بالتحليلات المعمقة والمشورة القائمة على الأدلة في كل مرحلة من مراحل دورة حياة الأصول، من خلال التعاون مع المستثمرين والمطورين والمشغلين والمالكين، وتمتاز بوصول استثنائي في جميع أنحاء الشرق الأوسط مع خبرة واسعة في سوق الإمارات والبحرين وعمان ومصر والمملكة العربية السعودية.



سوزان إيفيلي
مدير مكتب الشارقة
+971 6 572 3794
suzanne.eveleigh@savills.me



إدوارد كارنيجي
مدير مكتب أبوظبي
+971 2 441 1225
edward.carnegy@savills.me



سوابنيل بيلاي
مدير – أبحاث
+971 4 365 7700
swapnil.pillai@savills.me



ريتشارد بول
رئيس خدمات الاستشارات المتخصصة
+971 4 365 7700
richard.paul@savills.me

سفيلز المحدودة، تعتبر شركة سفيلز، المدرجة في سوق لندن للأوراق المالية، مزوداً عالمياً للخدمات العقارية. وتمتلك الشركة شبكة عالمية تضم أكثر من 600 مكتب وشريك في الأمريكيتين والمملكة المتحدة وأوروبا وآسيا والمحيط الهادئ وأفريقيا والشرق الأوسط. وتقدم سفيلز 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 سفيلز أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام هذا التقرير. ويخضع التقرير لضوابط صارمة من حيث حقوق الطباعة والنشر، إذ يُمنع إعادة تداوله بشكل كلي أو جزئي وبأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من سفيلز للأبحاث.

سفيلز الشارقة
ج 2702 أبراج المرزوقي،
الشارقة
+971 6 572 3794

سفيلز دبي
الطابق 22، برج أرينكو،
دبي
+971 4 365 7700

سفيلز أبوظبي
مينى إي ام سى القديم،
أبوظبي
+971 2 441 1225