

القطاعات التي تنشط فيها

يعكس الاستحواذ الأخير للدار على شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"، إحدى كبريات شركات التطوير العقاري في مصر، وعمليات الاستحواذ الأخرى التي قامت بها في رأس الخيمة في عام 2022، الجهود المستمرة التي تبذلها الشركة لتتوسع محفظتها.

ومع استمرار عملياتها بشكل أساسي في القطاعات السكنية والتجزئة والمكتبية والضيافة، تواصل الدار جهودها لتتوسع نطاق أصولها وخلق مصادر بديلة للإيرادات كما يتجلى واضحاً في نشاطها الاستثماري الأخير في رأس الخيمة مع الاستحواذ على الحمرا مول وفندق "ريكسوس باب البحر".

يستعرض هذا القسم لمحة عامة عن مستوى أداء السوق العقارية في 2021 لكل مجال، ويقدم رؤية مستقبلية موجزة لعام 2022 وما بعد.

واصلت حكومة الإمارات العربية المتحدة تطوير قوانينها وتشريعاتها ولوائحها التنظيمية، الأمر الذي عزز مكانة أبوظبي لتحقيق المزيد من النمو والتوسع؛ بما في ذلك جملة التعديلات الأخيرة على قوانين الشركات التجارية، والعمل، وحقوق الملكية الصناعية، والجرائم والعقوبات، وحماية البيانات، وحماية البيانات الشخصية، من ضمن أكثر من 40 قانوناً آخر تم تعديها.

وفي إطار "عام الخمسين"، الذكرى السنوية الخمسين لتأسيس دولة الإمارات العربية المتحدة، تم في عام 2021 إقرار العديد من التعديلات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى تعزيز الفرص الاقتصادية والاستثمارية والتجارية للدولة، وترسيخ مكانتها كوجهة أكثر جاذبية لاستقطاب المواهب ورواد الأعمال والاستثمارات الأجنبية مع الاستمرار في إرساء أسس المساواة والأمن والاستقرار الاجتماعي.

وضمن إطار مساعيها لجذب الاستثمار الأجنبي المباشر، تسعى الإمارات اليوم إلى تحسين علاقاتها التجارية وإقرار العديد من الصفقات التجارية الجديدة مع دول عدة مثل إسرائيل وكولومبيا وإندونيسيا. وباتى ذلك في أعقاب اتفاقية الشراكة الاقتصادية الأخيرة مع الهند لمضاعفة التجارة غير النفطية إلى أكثر من 100 مليار دولار خلال السنوات الخمس القادمة.

وشهد عام 2021 استمرار نشاط أسواق رأس مال الديون والأسهم في أبوظبي والإمارات عموماً، مع طرح عروض سندات جديدة بقيمة 5.0 مليار دولار وإطلاق العديد من الاكتتابات العامة المهمة على مدار العام.

وفي مايو، جمعت أبوظبي 2.0 مليار دولار من بيع سندات مقومة بالدولار الأمريكي لأجل سبع سنوات، كما جمعت في أكتوبر 3.0 مليار دولار أمريكي من بيع سندات متعددة الشرائح: الشريحة الأولى بقيمة 1.75 مليار دولار لأجل 10 سنوات بسعر 63 نقطة أساس فوق سندات الخزنة الأمريكية، والثانية بقيمة 1.25 مليار دولار لأجل 30 عاماً بمستوى تسعير 3%.

من جانب آخر، أعلنت "أبولو جلوبال مانجمنت"، إحدى أكبر شركات إدارة الاستثمارات البديلة في العالم، عن استثمارها ما مجموعه 1.4 مليار دولار أمريكي في رأس المال الاستراتيجي لدعم مبادرات النمو التحويلي الخاصة بشركة الدار، وتأتي هذه الصفقة عقب شراكة استراتيجية أبرمتها "أبولو" في عام 2020 للاستثمار في أصول عقارية لشركة بترول أبوظبي الوطنية (أدنوك) بقيمة 5.5 مليار دولار، بالإضافة إلى علاقات طويلة الأمد مع صناديق الثروة السيادية في أبوظبي، الأمر الذي يعكس اتساع نطاق الاهتمام الاستثماري بالإمارة.

شهد الاقتصاد المحلي كذلك تحسناً ملحوظاً بفعل الانتعاش القوي لقطاع النفط؛ حيث بلغ متوسط سعر خام "برنت" 70.86 دولار للبرميل خلال عام 2021، وتجاوز بالفعل 130 دولاراً في مارس 2022². ومع ارتفاع أسعار النفط حالياً عن سعر التعادل المالي، تبدو الإمارة مستعدة لتحقيق فائض في الميزانية، مما يفسح المجال لرفع سوية الاستثمارات خلال السنوات المقبلة.

ومن المتوقع أن ينمو الاقتصاد الإماراتي بنسبة 4.2% في عام 2022 بالمقارنة مع 2.1% في 2021، مدفوعاً بالقوة النسبية لأعمال القطاع الخاص النفطي وغير النفطي³.

تحليل السوق

يتضمن هذا القسم لمحة عامة عن مستوى أداء السوق العقارية في أبوظبي في القطاعات السكنية والمكتبية والتجزئة والضيافة لعام 2021، ويقدم رؤية مستقبلية موجزة لعام 2022 وما بعد.

العقارات السكنية

شهد القطاع السكني خلال عام 2021 تحسناً ملحوظاً مع ارتفاع الطلب على المجتمعات السكنية ذات الكثافة المنخفضة، وقد ساهم توجه المقيمين للانتقال إلى مساكن أفضل ومجتمعات عالية الجودة في تحقيق انتعاش متواضع لأسواق الإيجارات والمعاملات على حد سواء.

مع ذلك، بقي هذا الانتعاش متفاوتاً إلى حد كبير مع تفضيل العملاء للفيلا ومنازل التاون هاوس والشقق السكنية عالية الجودة، وانخفاض الطلب على الأصول الأقل جودة، ويؤكد ذلك على التحول الواضح في تفضيلات المستخدمين النهائيين، والذي يُعزى جزئياً إلى تداعيات جائحة "كوفيد-19" لناحية التحول إلى العمل من المنزل، والرغبة بالعيش في وحدات سكنية ذات مساحات داخلية وخارجية أوسع.

بشكل عام، تفوق أداء سوق المعاملات على أداء قطاع التأجير مع نمو القيمة عبر جميع فئات الأصول خلال 2021، حيث ارتفعت قيمة العقارات في أبوظبي بمعدل متوسط 1.6% على أساس سنوي بالرغم من تحقيق مستويات نمو أعلى بكثير على مستوى الأصول⁴.

أما بالنسبة لسوق التأجير، فقد انخفضت معدلات الإيجارات بمعدل وسطي 1.4% على أساس سنوي⁴. إلا أنها حققت انتعاشاً إيجابياً خلال النصف الثاني من العام مع ارتفاعها بنسبة 0.8% على أساس ربع سنوي في ديسمبر بعد تسجيل زيادة بمعدل وسطي 0.7% على أساس ربع سنوي في سبتمبر.

واستمر ازدهار سوق بيع العقارات على المخطط خلال العام مع إطلاق العديد من المشاريع الناجحة، وبمكس ذلك تنامي مستويات الطلب على الاستثمار العقاري في جميع أنحاء الدولة من المستثمرين المحليين والدوليين مدفوعاً بالتغييرات التنظيمية الأخيرة، والأداء الدولية الإيجابية لأداء دولة الإمارات في مواجهة الجائحة.

وتحسن تقييم أبوظبي على المؤشرات العالمية لقابلية المعيشة حيث تم تصنيفها بين أكثر المدن أمناً على مستوى العالم، وأكثر المدن استقطاباً للمواهب، وأفضل المدن في العالم في الاستجابة لجائحة كوفيد.

ومع تركيز قاطني العقارات السكنية على الجودة والمساحة، ارتفعت نسبة انتقال السكان من المناطق القديمة في جزيرة أبوظبي إلى وجهاتها الرئيسية الجديدة مثل السعديات، ياس، والريم، وشاطئ الراحة. ومن المتوقع استمرار هذا التوجه مصحوباً بزيادة أعداد الوحدات الجديدة.

وفي ضوء التوقعات بتحسن المشهد الاقتصادي خلال 2022 في جميع أنحاء الدولة، من المرجح أن يزداد صافي الطلب على العقارات السكنية الجديدة بما يساهم في زيادة نشاط قطاعي التأجير والمبيعات بالتوازي مع انتعاش الوظائف.

ومع وجود دلائل واضحة على معاودة نمو الوظائف عبر القطاعات الأكثر تأثراً بالجائحة مثل الطيران والإنشاءات والضيافة والتجارة، هناك أيضاً مؤشرات أخرى على تحسن أداء القطاعات ذات الموائد المرتفعة. ويحدث ذلك بالتوازي مع زيادة تنوع الوظائف عبر مجالات اقتصادية جديدة وانتعاش القطاعات الرئيسية مثل النفط والغاز وبعض مجالات الخدمات المهنية.

وفي أعقاب التعافي الاقتصادي، شهدت أعمال المشاريع التطويرية للدار ارتفاعاً كبيراً في صافي قيمة المبيعات لعام 2021 مع وجود طلب واضح على شراء الوحدات السكنية على المخطط بما في ذلك الفيلا، ومنازل التاون هاوس، والشقق، والأراضي المحصنة للفيلا. وبدت شرائح المستثمرين أكثر تنوعاً مع زيادة الطلب تحديداً من المستثمرين الأجانب المقيمين والمستثمرين غير المقيمين.

وأطلقت الدار في عام 2021 مراحل جديدة من مشاريع "تويا" ("تويا لوما" و"تويا فيفا")، و"وترز إچ"، و"ياس إيكز" (ذا ماغوليار)، والسعديات ريزرف، مع استمرار الطلب أيضاً على الوحدات المكتملة.

وشهدت أبوظبي خلال عام 2021 إنجاز أكثر من 10 آلاف وحدة سكنية جديدة ليصل إجمالي مخزون الوحدات السكنية إلى قرابة 278,000 وحدة⁵. وتم تسليم معظم هذه العقارات الجديدة في مجتمعات شاطئ الراحة وجزيرتي ياس والريم، بما في ذلك تسليم الدار لوحدات ضمن مشروع وترز إچ (على جزيرة ياس)، وبرج رفلكشن (شمس، جزيرة الريم).

وشهدت محافظة إدارة الأصول السكنية التابعة للدار ارتفاعاً كبيراً في نسب الإشغال من 89% في ديسمبر 2020 إلى 93% في نهاية عام 2021 متفوقةً بذلك على متوسط نسب الإشغال في السوق⁵. ومع استمرار توجه المقيمين الأجانب للعيش في عقارات سكنية جديدة عالية الجودة في المناطق الناشئة الجديدة، لا تزال العقارات السكنية عالية الجودة تتأثر بالحصة الأكبر من إجمالي الطلب.

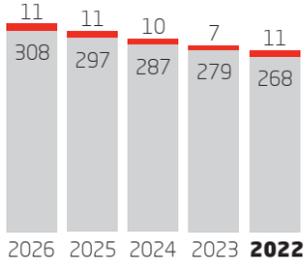
ونتيجة لذلك، انتمشت أسعار الإيجارات السكنية بشكل طفيف، وتتجلى مستويات الإقبال الأكبر على المجتمعات السكنية ذات الكثافة المنخفضة وعروض الشقق المتميزة حيث يفضل العملاء العقارات المدارة جيداً ضمن المجتمعات الراقية في الإمارة مثل جزيرتي ياس والسعديات، وهي المواقع التي تحظى فيها الدار الجزء الأكبر من حجم المعروض مع امتلاكها مخزوناً استراتيجياً من الأراضي لأنشطة التطوير المستقبلية، بما في ذلك الاستحواذ الأخير على قطعة أرض بمساحة 6.2 مليون متر مربع في موقع مميز على الجانب الشرقي من جزيرة السعديات.

النظرة المستقبلية

شمل الوحدات السكنية التي ستكون متاحة على المدى الطويل حتى عام 2026 أكثر من 40,000 وحدة سكنية جديدة، حيث يتركز المعروض على المدى القريب إلى المتوسط في مناطق الاستثمار الرئيسية، وخاصة جزيرة الريم وشاطئ الراحة وجزيرة ياس والتي تتأثر معاً بنحو 40% من المعروض الجديد خلال عامي 2022 و2023.

ومع توفر المعروض الجديد بشكل أساسي عبر وجهات المخطط الرئيسي الجديد، ستؤدي هجرة السكان من المناطق القديمة في المدينة إلى زيادة الكثافة السكانية بشكل ملحوظ داخل مجتمعات الدار، بالإضافة إلى دعم نمو معدلات الإشغال عبر الأصول الفردية.

حجم المعروض المستقبلي من المشاريع السكنية حسب العام (2022-2026)



■ المعروض المستقبلي
■ المعروض المنجز
عروض الوحدات السكنية (000/وحدة)

المصدر: دراسة الدار

المكاتب التجارية

عقب فترة طويلة اقتضت على عدد محدود من المشاريع الجديدة، شهد قطاع المكاتب اكتمال حوالي 150 ألف متر مربع من المساحات الجديدة، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى تسليم حرم "توفور 54" في جزيرة ياس، فضلاً عن تسليم العديد من العقارات التجارية الأخرى عبر مناطق جزيرة أبوظبي عموماً⁵. وبالتالي، بات إجمالي مخزون المساحات المكتبية القابلة للتأجير يبلغ حوالي 3.9 ملايين متر مربع بنهاية عام 2021⁵.

وبقيت ديناميكيات سوق التأجير ضعيفةً بشكل عام، مع نشاط محدود من جانب الشركات العالمية، ومع ذلك، استمر شاعلو الحكومة و الشركات الحكومية بتقديم الدعم الإيجابي وتحديداً عبر مساحات الفئة A، والتي لا تزال قليلة نسبياً مقارنةً بمخزون السوق عموماً.

ولا تزال عمليات طرح العروض المضاربة قليلة ومتباعدة. وهذا يدعم العقارات المكتبية عالية الجودة من الفئة A على المدى القصير مع استمرار التوجه نحو الجودة، مما يثمر عن ارتفاع معدلات إشغال الأصول المتميزة.

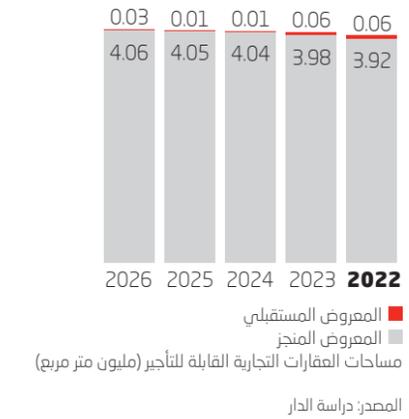
وشهد متوسط معدلات الشغور انتعاشاً طفيفاً خلال العام الماضي، رغم أن أصول الدار المكتبية من الفئة A تواصل تحقيق أداء متحسن وجذب المزيد من المستأجرين، مما أدى إلى معدل إشغال يبلغ حوالي 93% في ختام الربع الأخير 2021⁵.

النظرة المستقبلية

مع استمرار انخفاض حجم المساحات المكتبية قيد الإنشاء على المدى الطويل، باتت مساحة المشاريع المستقبلية لا تتجاوز حالياً 0.25 مليون متر مربع للفترة 2022-2026. وهذا يعني تسليم عدد محدود جداً من المساحات المكتبية المضاربة الجديدة خلال السنوات الخمس المقبلة.

وسيساهم هذا في مواصلة دعم أداء سوق الفئة A رغم أنه من غير المرجح أن تشهد مستويات الطلب أي انتعاش ملحوظ دون تسجيل زيادة أقوى بكثير في معدلات التوظيف على مستوى المكاتب.

حجم المعروض المستقبلي من مشاريع المساحات المكتبية حسب العام (2026-2022)



التجزئة

شهدت سوق التجزئة استكمال العديد من المشاريع الرئيسية خلال عام 2021، بما في ذلك تسليم وافتتاح أولى وحدات البيع بالتجزئة في مشروع "القناة"، وبالمجمل، تم استكمال أكثر من 100 ألف متر مربع من مساحات التجزئة الجديدة، مما يرفع إجمالي مخزون المساحات القابلة للتأجير إلى أكثر من 2.9 ملايين متر مربع حتى نهاية 31 ديسمبر 2021⁵.

ورغم رفع العديد من القيود التي فرضتها جائحة "كوفيد-19" في الإمارة، لا تزال هناك بعض القيود التي تخص السعة، فضلاً عن استمرار تطبيق بروتوكولات ارتداء المتاجر والدوائر الحكومية والفعاليات الترفيهية.

وعلى الرغم من هذه القيود، شهد قطاع التجزئة انتعاشاً إيجابياً خلال عام 2021 تزامن مع ارتفاع حجم الإقبال والمبيعات مقارنةً بعام 2020.

وفي حين زادت معدلات السفر إلى الخارج بشكل ملحوظ خلال العام الماضي، لا يزال قطاع التجزئة يستفيد من السوق المحلية رغم تقييدها، مما حفز عملية الانتعاش خاصة خلال أشهر الصيف عندما تراجعت معدلات السفر الخارج كثيراً عن السابق.

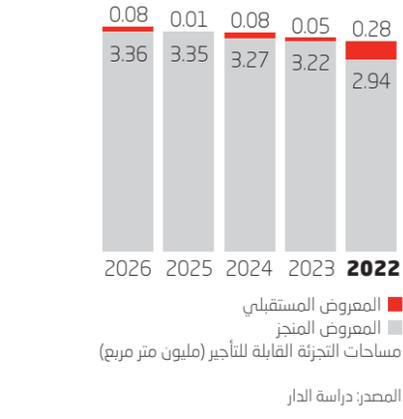
وبدورها انتمشت معدلات الإشغال خلال عام 2021، حيث سجلت محافظة الدار زيادة من 83% في نهاية عام 2020 إلى 93% في نهاية الربع الأخير 2021. ومع ذلك، لا تزال الضغوط مرتكزة في جوانب أخرى للقطاع في ضوء تنامي سوق الإيجار، الأمر الذي يفسر انخفاض متوسط معدلات الإيجار بنسبة 5% وسط ارتفاع العرض وتراجع مقومات الطلب الأساسية عبر العديد من الأصول والمواقع الثانوية.

النظرة المستقبلية

من المقرر تسليم حوالي 500 ألف متر مربع من مساحات التجزئة الإيجارية الجديدة في مجال التجزئة بين عامي 2022 و 2026، والتي يأتي القسم الأكبر منها مع افتتاح مركز ريم مول (جزيرة الريم) في الربع الأول 2022.

أما بالنسبة لعروض التجزئة الأخرى، فهي أكثر تشعباً وتوزع عبر مراكز التسوق الموجودة في المجمعات والأحياء السكنية الأصغر حجماً، وغيرها من المشاريع الطرقية ومشاريع التجزئة متعددة الاستخدامات. ويشير الحجم الكبير لمنتجات التجزئة الجديدة إلى استمرار نمو سوق الإيجار على المدى القصير إلى المتوسط.

حجم المعروض المستقبلي من مشاريع التجزئة حسب العام (2026-2022)



الضيافة

شهد قطاع الضيافة في أبوظبي عاماً حافلاً بالانتعاش، حيث زادت أعداد الزوار جراء تخفيف قيود الدخول المفروضة على المسافرين الدوليين والمحليين نتيجة "كوفيد-19".

وارتفع إجمالي عدد نزلاء الفنادق بنسبة 4.1% من حوالي 3.15 مليون نزير في عام 2020 إلى 3.28 مليون خلال عام 2021. ومع ذلك، يبقى هذا الرقم أقل بنسبة 36.2% مقارنةً بعام 2019 الذي سجل 5.1 مليون نزير.

واختتمت فنادق أبوظبي عام 2021 بتسجيل معدل إشغال قدره حوالي 70%، متراجماً عن 73% في عام 2019 خلال أوقات ما قبل الجائحة، لكنه تحسن عن معدل 66% المسجل في عام 2020. وهو ما عكس حالة انتعاش عامة عبر قطاع السياحة والضيافة الإماراتي، حيث بلغ متوسط إشغال فنادق دبي 67%، متحسناً عن 54% في عام 2020، ومتراجماً عن 75% في عام 2019.

وبصرف النظر عن استكمال أكثر من 1200 غرفة جديدة، شهدت معدلات الإشغال في أبوظبي انتعاشاً ملحوظاً أضاف سعة أكبر إلى السوق خاصة في جزيرة ياس⁵. ومن المتوقع افتتاح عدد مماثل من الغرف الجديدة خلال عام 2022، مع التركيز بشكل أساسي على جزيرة أبوظبي الرئيسية.

وترافق ارتفاع الطلب في القطاع مع تحسن أسعار الغرف التي بلغت متوسط 314 درهماً إماراتياً للغرفة/ليلة مقابل 278 درهماً للغرفة/ليلة خلال عام 2020، بزيادة قدرها أكثر من 11% على أساس سنوي؛ لكن هذا المعدل لا يزال منخفضاً بنحو 13% مقارنةً بعام 2019. وبالنسبة للإيرادات المسجلة لكل غرفة، فقد حققت انتعاشاً أكبر حتى؛ حيث قفزت بنسبة 18% من 187 درهماً للغرفة/ليلة إلى 211 درهماً للغرفة/ليلة. ومع ذلك، بقيت المعدلات المسجلة أقل من عام 2019 بنسبة 18%، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض متوسط الأسعار اليومية.

النظرة المستقبلية

من المتوقع أن يواصل الطلب الذي يشهده قطاع السياحة العالمي عموماً انتعاشه خلال عام 2022، مما يدعم تحسن أداء سوق الفنادق المحلية.

حجم المعروض المستقبلي من مشاريع الضيافة حسب العام (2026-2022)

