

سوق المكاتب في دبي

شكّلت القيمة الناجمة عن المساحات المكتبية أبرز سمات الربع الأول من عام 2019

و'داون تاون دبي' في حدود 170-135 درهم إماراتي لكل قدم مربعة في العام، أما أسعار الإيجارات في المنطقة المحيطة بمدينة الإعلام ومدينة دبي للإنترنت فقد بلغت 160 درهم إماراتي للقدم المربعة في العام.

وفي الفترة المقبلة، نتوقع استمرار الوتيرة الجيدة في الطلب على المباني الفاخرة، الأمر الذي يسهم في استقرار أسعار الإيجارات عبر كافة مشاريع التطوير العقاري ذات النوعية الجيدة. غير أن العرض سيواصل تفوقه على الطلب ما سيدفع شركات التطوير العقاري إلى الاستمرار في تقديم حوافز سخية. ومن المرجح أن تمتد هذه الحوافز لتشمل عمليات تجديد الإيجارات، وقد لاحظنا في بعض الحالات قيام بعض أصحاب العقارات بعرض فترات إعفاء من الإيجار وأسعار مخفضة مقابل بعض صفقات التجديد خلال الربع الأول من عام 2019.

وبدأت عملية إصدار التراخيص المزججة تساهم في دعم الأسواق الفرعية الناشئة، وهو توجه نتوقع ازدياده مستقبلاً، لأنه سيتيح للشركات إمكانية إجراء العمليات داخل الحولة وكارجها من داخل المساحات المكتبية المخصصة لها. كما ستحظى الشركات بمجموعة أكبر من الخيارات للانتقاء منها، لأنها لم تعد مقيدة بأمكنة معينة. وقد شهدت بعض مشاريع التطوير العقاري، مثل ون سنترال وأي سي دي بروكفيلد بليس، بالفعل إقبلاً على مساحاتها المكتبية خلال الأرباع القليلة الماضية وستواصل تمتعها بهذا القدر من الطلب

واصل نشاط سوق المكاتب في دبي انخفاضه خلال الربع الأول من عام 2019، وجاءت النسبة الأكبر من الطلب مدفوعة باعتماد استراتيجية دمج وتحسين المساحات المكتبية من قبل شاغليها من الجهات المؤسسية الرامية إلى تبسيط أعمالها بهدف تقديم خدمات أكثر جودة لعملائها المحليين والإقليميين على حد سواء. كما تمحورت غالبية الاستفسارات والصفقات حول المساحات المكتبية الصغيرة ومتوسطة الحجم، بينما بقي الطلب على المساحات المكتبية الكبيرة والجديدة محدوداً باستثناء حالات الدمج. وينتشر إلى أن سلسلة التوريد امتازت باستقرارها ما أدى إلى زيادة معدلات الشغور عبر مجموعة معينة من الأسواق الصغيرة.

وشكّل توليد القيمة من المساحات المكتبية السمة الأبرز للربع الأول من عام 2019، وشمل هذا إعادة التفاوض على شروط تأجير جديدة، وتحقيق وفورات لدى تجديد الإيجار، فضلاً عن عمليات الدمج وتحديد المساحات المناسبة عند الحاجة. كما أثبتت ديناميكيات السوق الحالية أنها أكثر ملاءمة بالنسبة لشاغلي المساحات المكتبية، ويعزى ذلك لمعدلات الشغور الحالية ومستويات الطلب الضعيفة، والتي دفعت بدورها أصحاب العقارات إلى عرض شروط تعاقد عقاري أكثر مرونة؛ إذ كانت فترات الإعفاء السخية من الإيجار، وأمكنة ركن السيارات الإضافية، والمرونة في شروط الإيجار مثل إمكانية إلغاء العقد بالحد الأدنى من الغرامات، وحتى الترقية من المساحات الصغيرة والمتوسطة إلى مساحات أكبر من الفئة (A) من ضمن الخيارات المقدمة كجزء من مفاوضات التأجير.

وبلغ متوسط الإيجارات في مركز دبي المالي العالمي حوالي 200 درهم إماراتي لكل قدم مربعة في العام، بينما بلغت إيجارات العقارات على طول شارع الشيخ زايد حوالي 140 درهم إماراتي للقدم المربعة في العام. وبدورها تراوحت الإيجارات في المنطقة الحرة بمطار دبي (دافزا)

أثبتت ديناميكيات السوق الحالية أنها أكثر ملاءمة بالنسبة لشاغلي المساحات المكتبية



سيُفضي الطلب القوي على مجموعة منتقاة من المواقع الفاخرة عن الاستقرار في أسعار الإيجارات

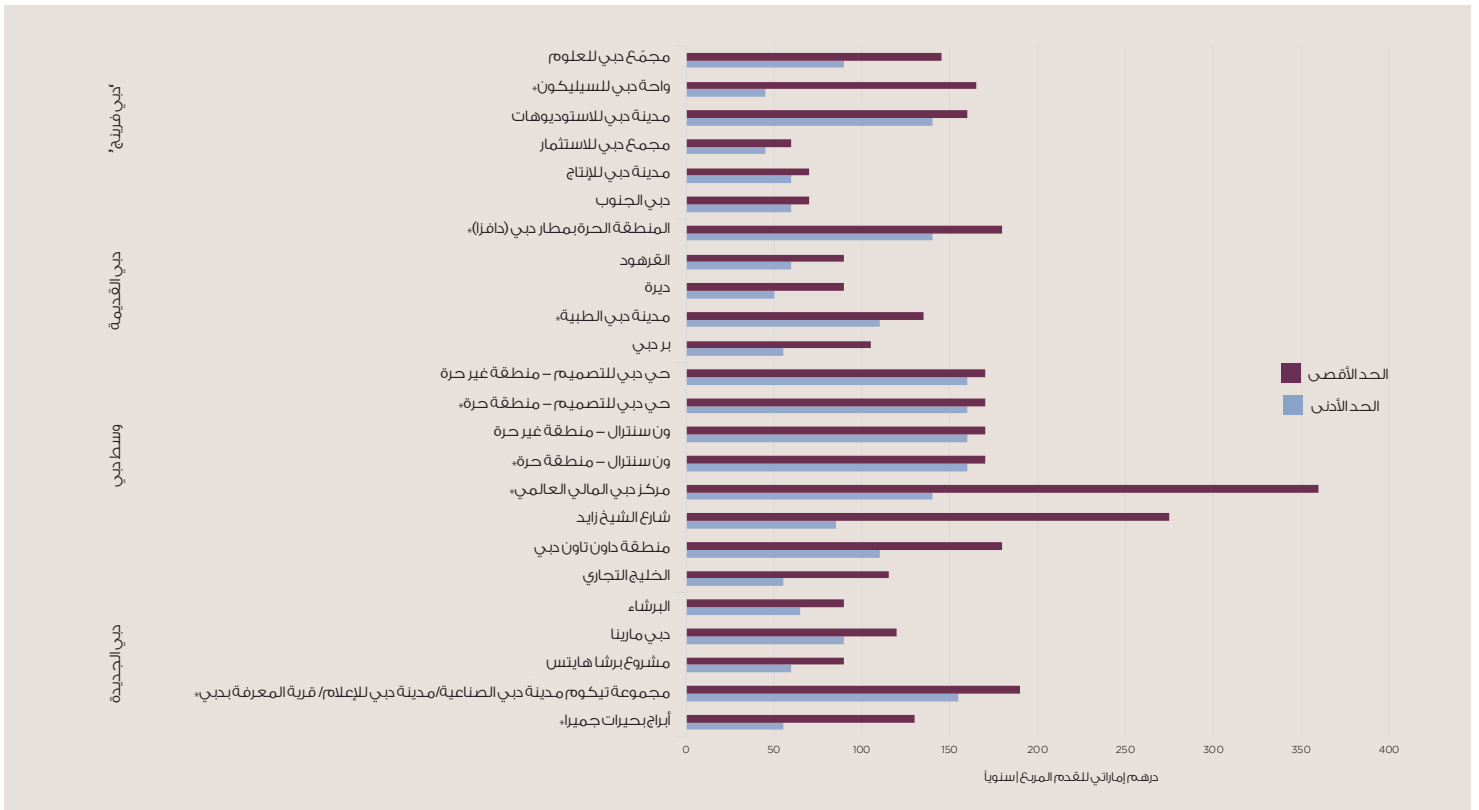


بدأت بعض الآثار الإيجابية لعملية إصدار التراخيص المزججة تتضح عبر طيف من الأسواق الفرعية



تسهم التشريعات المحسنة في استقطاب العديد من الموردين الجدد لقطاع المساحات المكتبية المخدّمة

إيجارات المكاتب في دبي - الربع الأول لعام 2019



فريق سيفلز

لأي استفسار، يرجى التواصل معنا

موراي سترينج

رئيس سيفلز دبي
+971 (0) 4 365 7741
murray.strang@savills.me

باولا والش

مدير عام
خدمات الشركات الدولية
+971 (0) 4 365 7731
paula.walsh@savills.me

سام كويلين روبرتس

مدير مساعد
خدمات الشركات الدولية
+971 (0) 4 365 7734
sam.roberts@savills.me

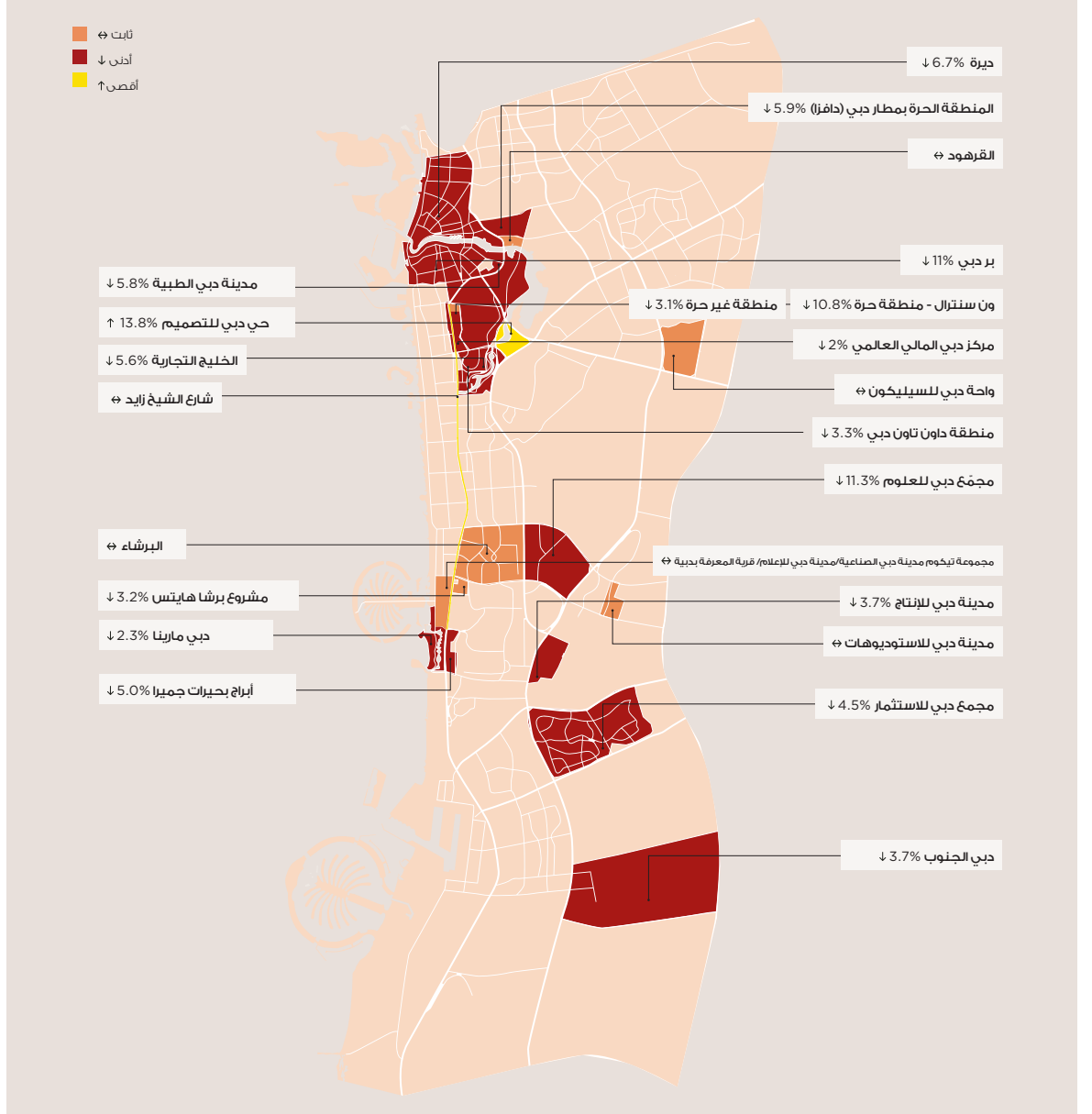
تشارلي سرجنت

مستشار
خدمات المؤسسة الدولية
+971 (0) 4 365 7732
charles.sargent@savills.me

سوابنل بيلاي

مدير مساعد - أبحاث
+971 (0) 4 365 7724
swapnil.pillai@savills.me

سيفلز المحدودة، تعتبر سيفلز مؤدعا عالميا للخدمات العقارية وهي مدرجة في سوق لندن للأوراق المالية، وتمتلك الشركة شبكة عالمية تضم أكثر من 700 مكتب وشركاء في الأمريكتين، والمملكة المتحدة، وأوروبا، آسيا والمحيط الهادئ، وأفريقيا، والشرق الأوسط. وتقدم سيفلز لعملائها حول العالم طيفا واسعا من الخدمات الاستشارية المتخصصة لخدمات المعاملات والإدارة العقارية، ثم 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 إفراق أو وثيقة أخرى دون الحصول على موافقة مسبقة وبالرغم من الجهود التي بذلت لضمان دقة التقرير، لا تتحمل 'سيفلز' أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام هذا التقرير، وبخضوع التقرير لروابط صارمة من حيث حقوق الطبع والنشر، ومنع إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من 'سيفلز' للبيانات.



المصدر: أبحاث سيفلز

بداية واعدة لعام 2019 بالنسبة لسوق المكاتب في دبي

ونظراً لاحتمال دخول شركة وي وورك إلى المنطقة، ستقوم هذه الشركات باعتماد مقارنة مختلفة تشمل خطة عمل مشترك مفتوحة، ومكاتب مخدمه مثل أسترولابز، التي تسعى لتلبية طلبات الشركات التكنولوجية الناشئة من خلال تقديم مساحات مكتبية مفتوحة، إذ تُعتبر هذه الطريقة أكثر كفاءة من حيث التكلفة بالنسبة للشركات الناشئة الراحبة بالبدء بأعمالها.

بدأنا نشهد دخول عدد من الموردين الجدد إلى قطاع المكاتب المخدمه، مثل 'ون سيسيس'، بالتزامن مع زيادة جاذبية الفرص الاستثمارية نظراً للتشريعات المحسنة التي تُتيح لهؤلاء الموردين إمكانية العمل في المنطقة بكل حرية، إلى جانب استقطاب فئات الشركات التجارية الناشئة والباقة المدفوعة بتكاليف وموقع وبيئة عمل إنشاء المشاريع التجارية.

له يحصل أن تمتعت دبي بمستويات متقدمة من العرض حين يتعلق الأمر بالمكاتب المخدمه، وهو القطاع الذي تهمين عليه جهات فاعلة رئيسية مثل سيرفكوروب وريغوس، بالإضافة إلى بعض الشركات المحلية المستقلة مثل ماي برينيس سنتر.