



قطاع العقارات الصناعية

ارتفاع مستويات الاستفسار والصفقات من الداخلين الجدد في القطاع

كما ساهم ارتفاع أعداد مشغلي المزارع في تحفيز الطلب، ولا سيما في الأشهر ٦ – ١٢ الأخيرة، كنتيجة لزيادة طلب المستهلكين على المنتجات المحلية، إضافة إلى جهود تحقيق الاكتفاء الذاتي والحد من الاعتماد على الواردات الغذائية الخارجية. ويلعب اتساع نطاق العمليات دوراً محورياً في نجاح قطاع الزراعة، حيث لمسنا تحقيق أداء جيد في عمليات الزراعة التي تتم ضمن مرافق تخصص مساحتها ٥٠ ألف قدم مربعة، خلافاً للمزارع الأصغر حجماً التي واجهت بعض التحديات.

وتلقينا ردود أفعال إيجابية عموماً من المالكين، حيث أشارت غالبيتهم إلى زيادة معدلات الإشغال، وتوقعوا أفاقاً مباشرة للقطاع في المستقبل.

وتركز الطلب في النصف الأول من عام ٢٠٢٢ بشكل رئيسي في المراكز التقليدية المهمة، بما في ذلك دبي الجنوب (Dubai South) والمنطقة الحرة لجبل علي ومجمع الصناعات الوطنية ومجمع دبي للاستثمار. وطوّرت دبي الجنوب اثنين من مراكز التسليم للعمليات النهائي من الفئة الأولى بمساحة ٨,٢٠٠ متر مربع لكل منهما في EZ دبي، المنطقة المخصصة بالكامل للتجارة الإلكترونية والتي توفر مزايا الترخيص المزدوج. وتم تطوير المركزين وإنجاز عقود التأجير الخاصة بهما خلال مرحلة البناء.

وقامت المنطقة الحرة لجبل علي بوضع حجر الأساس لمجمع الخدمات اللوجستية بمساحة ٤٦ ألف متر مربع، والذي حظي باهتمام وإقبال كبيرين لإنجاز عقود التأجير المسبق قبل استكمالها المقرر في عام ٢٠٢٣، ما يعكس الطلب القوي على عقارات التخزين عالية الجودة في دبي.

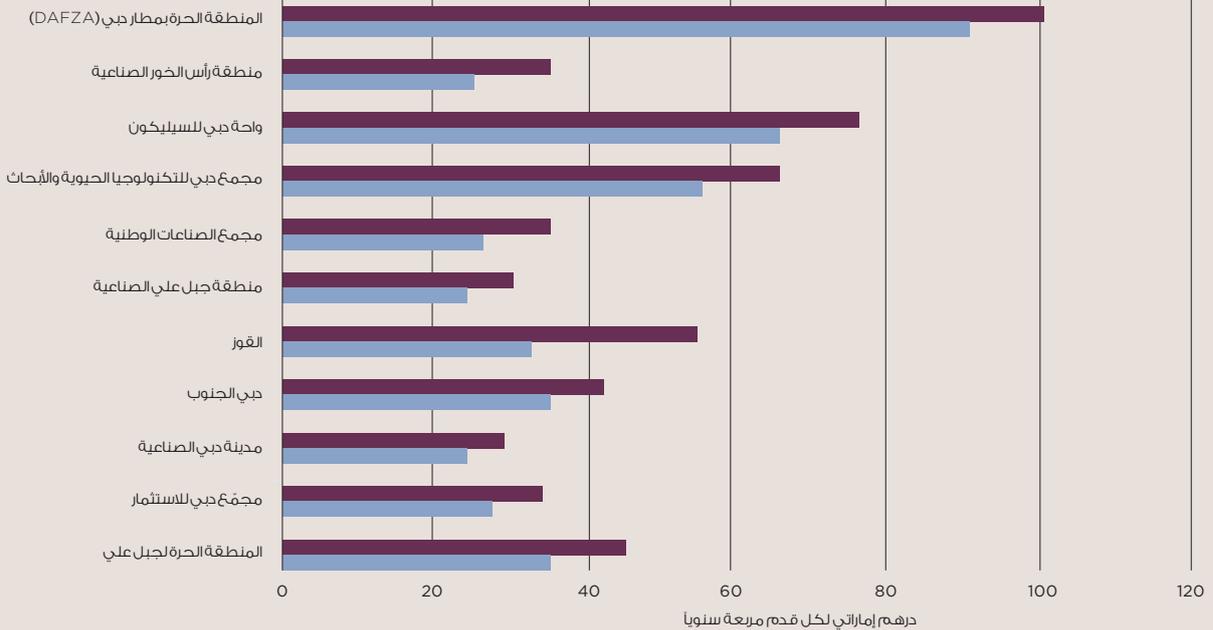
يواصل قطاع الصناعة والمستودعات ازدهاره في دبي، مع ارتفاع مستويات الطلب واستقرار أنشطة التأجير. وتم تسجيل طلب قوي من الشركات في قطاع النفط والغاز، وأدى ارتفاع أسعار النفط مؤخراً، وزيادة الإيرادات الناتجة عنه، إلى تعزيز الاستثمارات ونطاق العمليات من قبل شركات الهندسة وشركات الخدمات الداعمة الأخرى في القطاع. وأبدت الشركات التي تقع مقراتها الرئيسية في الولايات المتحدة والمملكة المتحدة والنرويج وهولندا مستويات اهتمام ملحوظة بإطلاق أنشطتها أو توسيع نطاق أعمالها الصناعية الحالية في دبي.

كما ساهمت مجالات التجارة الإلكترونية، وعقود الخدمات اللوجستية، والجهات المشغلة للمزارع الداخلية، في تحفيز الطلب على أنشطة تأجير المستودعات في النصف الأول من عام 2022. وتعمل شركات التجارة الإلكترونية التقليدية على توسيع نطاق عملياتها بشكل تدريجي في جميع أنحاء دبي توازياً مع اكتسابها حصة أكبر ضمن قطاع التجزئة في دبي.

وشكلت المتاجر المظلمة (Dark stores) إحدى أبرز مجالات نمو الحضور العقاري لشركات التجارة الإلكترونية خلال النصف الأول من عام 2022. وتهدف هذه المتاجر إلى تسليم السلع اليومية في فترة زمنية قصيرة لا تتعدى ٣٠ دقيقة، ويمكن تحقيق هذه السرعة في التوصيل عن طريق الاعتماد على المواقع القريبة من السوق التي يتم تقديم الخدمات فيها، والتي تكون عادةً مناطق سكنية عالية الكثافة يفضل غالبية قاطنيها التسوق من متاجر التجزئة في الطوابق الأرضية. وتعتمد المتاجر المظلمة على تجديد مخزونها باستمرار من خلال مراكز التوزيع المعنية، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع أنشطة التأجير بقوة في مراكز مستودعات التخزين الكبيرة التي يتم سداد رسومها شهرياً، والتابعة لمراكز التوزيع هذه، مثل القوز ومجمع دبي للاستثمار ومجمع الصناعات الوطنية.

الإيجارات الصناعية في مدينة دبي خلال النصف الأول من عام 2022

■ الفئة الأولى ■ الفئة الثانية



إيجارات أعلى توازياً مع ازدياد الطلب في هذه الفئة نتيجة محدودية مخزون الفئة الأولى. وتم تسجيل زيادة بنسب تتراوح بين 4% و9% في قيم الإيجار في عقارات الفئة الثانية ضمن مجمع الصناعات الوطنية ومنطقة جبل علي الصناعية مقارنة مع النصف الثاني من عام 2021.

وتشير التوقعات إلى استمرار طلب المستخدمين النهائيين القوي على الأصول اللوجستية التي تدعم تقنيات الأتمتة الجديدة والتي يُمكن ضبط درجة الحرارة فيها. و اتخذت المرافق التي تمتاز بحمولة كهرباء عالية (أكثر من 200 كيلو واط لكل 1,000 متر مربع) مجموعة واسعة من الشاغلين بما في ذلك التصنيع. وتوقع استمرار النشاط في قطاعات التجارة الإلكترونية وعقود الخدمات اللوجستية والهندسة والتصنيع ومواصلة دورها في تحفيز الطلب خلال النصف الثاني من عام 2022.

شهد النصف الأول من عام 2022 استمرار الزيادة في مستويات الاهتمام بخصائص أصول التصنيع والتخزين من قبل صناديق استثمار دولية ومكاتب عقارية مع التركيز على الأصول المحدّثة للدخل. كما ازداد عدد المستثمرين الباحثين عن مرافق تتمتع بخصائص لوجستية عالية الجودة. بهدف استقطاب مستأجرين من القطاعات عالية النمو، مثل التجارة الإلكترونية والمنتجات الدوائية وعقود الخدمات اللوجستية والسلع الاستهلاكية سريعة التداول.

ساهم الارتفاع اللافت في أنشطة التأجير ومستويات الاهتمام في دعم استقرار قيم الإيجارات توازياً مع ارتفاعها في عدد من الأسواق الفرعية. ويأتي هذا التوجه بشكل رئيسي نتيجة انخفاض العرض في السوق، وبالأخص في الفئة الأولى، مع انخفاض المخزون الحالي والمتوقع. وتكشف المقارنة على أساس نصف سنوي عن ارتفاع قيم إيجار عقارات الفئة الأولى بنسبة 16% وسطياً في مجمع الصناعات الوطنية ومنطقة رأس الخور الصناعية.

وبرز ارتفاع قيم إيجار عقارات الفئة الثانية بقوة في بعض الأسواق الجزئية، والتي سجلت

فريق سَفِلز

لأي استفسار، يرَجَى 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

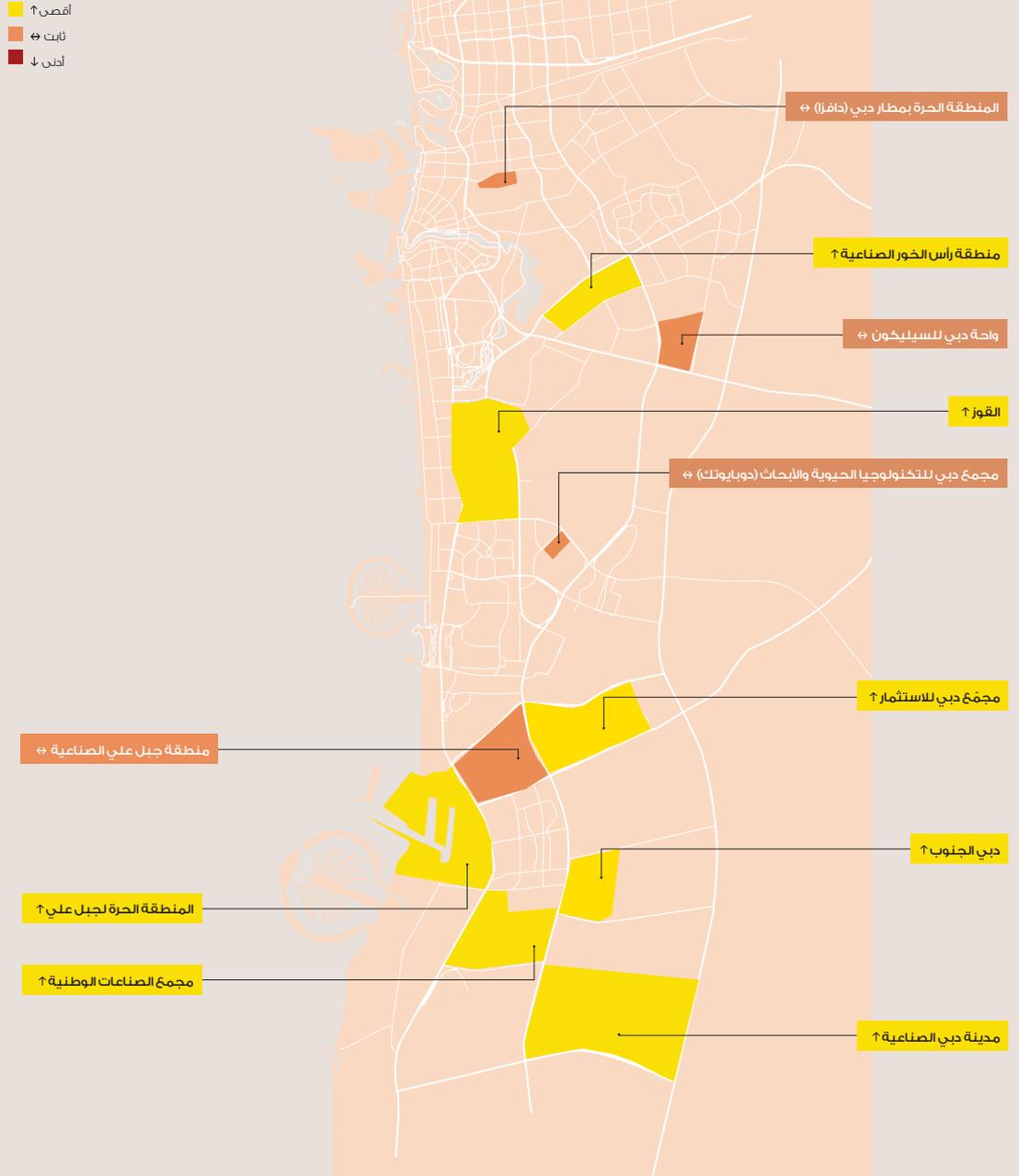
+971 4 365 7731

paula.walshe@savills.me

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

التغيير على أساس سنوي (%)

- أقصى ↑
- ثابت ↔
- أدنى ↓



* الخريطة لغرض التوضيح فقط

المصدر: أبحاث سَفِلز