



# سوق المكاتب في دبي



يساهم تنويع الاقتصاد وظهور مزيد من القطاعات الجديدة، مثل قطاع الأصول الافتراضية، في زيادة الجهات الشاغلة الرئيسية في القطاع.



ازدادت معدلات الطلب على خيارات المساحات المرنة، مثل المكاتب المخدّمة ومساحات العمل المشتركة، مع تفضيل الشركات لنفقاتها الرأسمالية.



أدى الارتفاع في معدلات الإشتغال في مشاريع الفئة الأولى في دبي إلى زيادة قيم الإيجار بنسبة 10% وحوالي 13% سنوياً مقارنةً بالنصف الثاني من عام 2021.

عمليات طرح وإصدار وإدراج وتداول الأصول المشفرة ومزاولة الأنشطة المالية المتصلة بها في المنطقة الحرة التابعة لسلطة مركز دبي التجاري العالمي. كما أدت هذه الاتفاقية، إلى جانب الارتفاع العام في مستويات الطلب، إلى انخفاض نسبة المساحات المتاحة في مباني المكاتب بمركز دبي التجاري العالمي لتصبح أقل من 15% خلال النصف الأول من عام 2022.

ما تزال مساحات الفئة الأولى الخيار الأول للمستأجرين مع استمرار التوجه نحو المكاتب عالية الجودة، نتيجة زيادة التركيز على الامتثال لمعايير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وتحديد الحجم الصحيح للصحة العقلية الحالية من حيث التكاليف والكفاءة التشغيلية.

استأثرت الأسواق الفرعية، مثل مركز دبي المالي العالمي ومركز دبي التجاري العالمي ومركز دبي للسلع المتعددة ومدينة دبي للإعلام ومدينة دبي للإنترنت، بالحصص الأكبر من أنشطة التأجير خلال النصف الأول من عام 2022. وما يزال كل من تغيير الموقع وعمليات الدمج السبب في الرئيسيين لزيادة معدلات الطلب خلال هذه الفترة.

أدى الارتفاع في معدلات الإشتغال في مشاريع الفئة الأولى في دبي إلى زيادة قيم الإيجار بنسبة 10% ووسطياً وحوالي 13% سنوياً مقارنةً بالنصف الثاني من عام 2021. كما حققت الإيجارات ضمن مشاريع الفئة الأولى في ون سنترال ومركز دبي المالي العالمي نمواً ملحوظاً بنسبة 15% ووسطياً مقارنةً بالنصف الثاني من العام الماضي. وتضم الأسواق الرئيسية الأخرى التي شهدت نمواً كبيراً في معدلات الإيجار خلال النصف الأول من عام 2022 كلاً من أبراج بصيرات جميرا والخليج التجاري وحي دبي للتصميم وغيرها من مشاريع الفئة الأولى في منطقة دبي الجنوب.

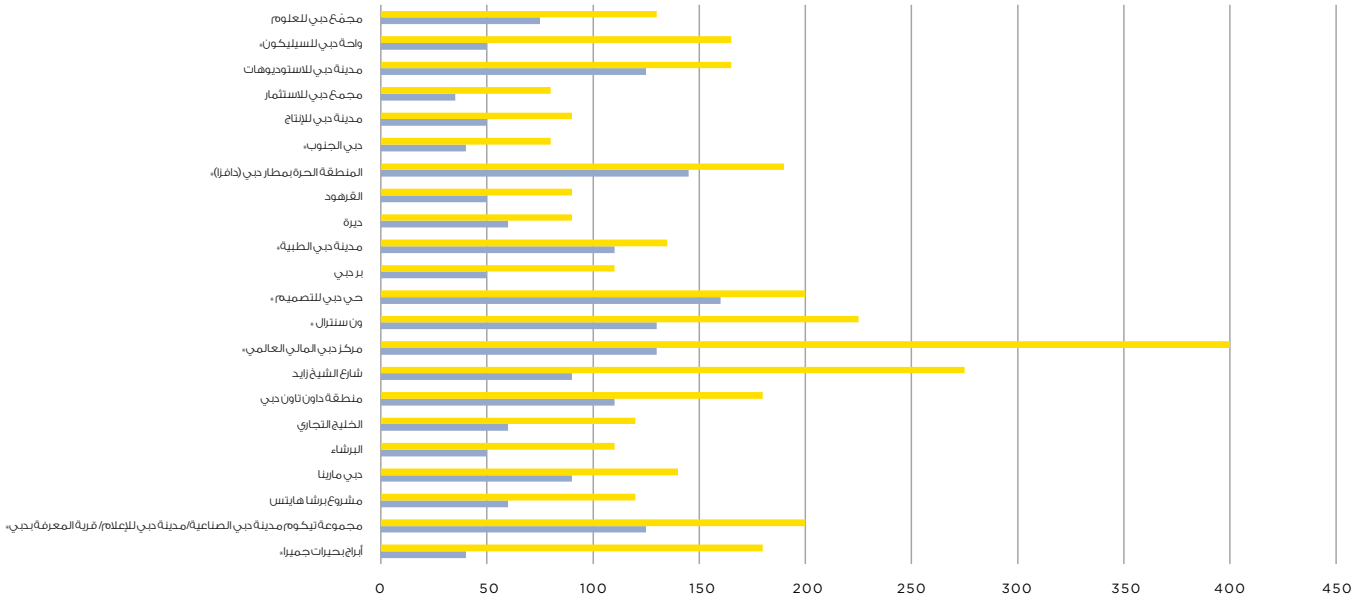
حافظ قطاع المكاتب في دبي على مرونته خلال النصف الأول من عام 2022، مما يعكس مستويات الإقبال القوية على المساحات المكتبية من الفئة الأولى. كما أدى النمو المتواصل في أنشطة التأجير إلى انخفاض حاد في عدد المساحات الشاغلة ضمن الأصول العقارية من الفئة الأولى في الإمارة، بالإضافة إلى الاقتصاد المحلي المزدهر الذي ساهم في ارتفاع معدلات الطلب، بفضل تركيز الشركات على خطط التوسع في الأسواق واستقطاب مزيد من كبار المسؤولين التنفيذيين وأصحاب المشاريع والمستثمرين ذوي الملاحة المالية العالية.

ازدادت معدلات الطلب على خيارات المساحات المرنة، مثل المكاتب المخدّمة ومساحات العمل المشتركة، نتيجة سعي الشركات لتخفيض النفقات الرأسمالية ومزاولة مزيد من الشركات الجديدة أنشطتها في أسواق الإمارة. كما تلبى هذه المساحات معدلات النمو المتزايدة للشركات، مقارنةً بعقود الإيجار طويلة الأمد للمساحات التي يمكن أن تصبح غير كافية حتى قبل انتهاء مدة العقد. ويسجل معظم مشغلو المساحات البارزين في دبي معدلات إشتغال عالية، تصل إلى 100% في بعض الحالات، مع تخطيط أهم هؤلاء المشغلين لتوسيع عروضهم أكثر في جميع أنحاء الإمارة، كما تشير هذه النتائج إلى مستقبل قطاع المكاتب الواعد، حيث يستفيد أصحاب العقارات من معدلات الإشتغال العالية لمشغلي المساحات المرنة ومستأجري المكاتب التقليدية، مما يتيح للعملاء إمكانية الاستفادة من المساحات المفروشة والجاهزة.

يساهم تنويع الاقتصاد وظهور مزيد من القطاعات الجديدة، مثل قطاع الأصول الافتراضية، في زيادة الجهات الشاغلة الرئيسية في القطاع. وعلى سبيل المثال، ازدادت معدلات الطلب في القطاع بعد الاتفاقية المشتركة بين هيئة الأوراق المالية والسلع ومركز دبي التجاري العالمي في الربع الثالث من عام 2021، والتي تهدف إلى تنظيم

## إيجارات المكاتب في دبي النصف الأول من عام 2022

الحد الأدنى الحد الأقصى



## فريق سَفِلز

لأي استفسار، يرجى التواصل معنا

### باولا والش

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

### هنري ماثيوس

مساح  
خدمات المؤسسة الدولية  
+971 4 365 7734  
henry.mathews@savills.me

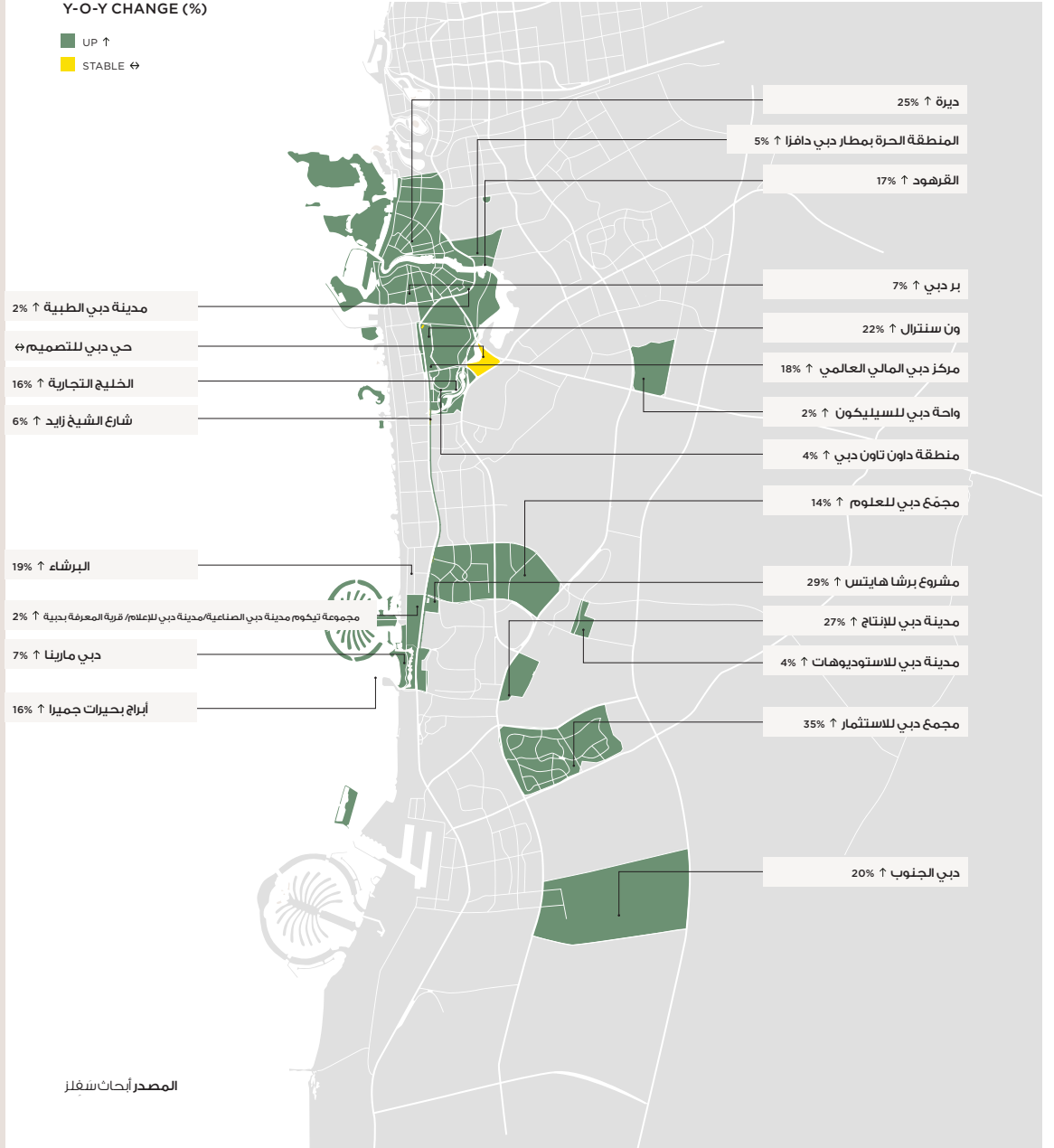
### سوابنل بيلاي

مدير  
أبحاث  
+971 4 365 7724  
swapnil.pillai@savills.me

### Y-O-Y CHANGE (%)

UP ↑

STABLE ↔



المصدر: أبحاث سفيلز

سفيلز المحدودة، تعتبر سفيلز مؤرخاً عالمياً للخدمات العقارية، وهي مدرجة في سوق لندن للأوراق المالية، وتمتلك الشركة شبكة عالمية تضم أكثر من 700 مكتب وشرك في الأمريكتين، والمملكة المتحدة، وأوروبا، وآسيا والمحيط الهادئ، وأفريقيا، والشرق الأوسط. وتقدم سفيلز لعملائها حول العالم طيفاً واسعاً من الخدمات الاستشارية المتخصصة وخدمات المعاملات والذراع العقارية، يتم إعدادها للتقرير 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 لظوابط هامة من حيث حقوق الطبع والنشر، ويتم إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي وسيلة دون الحصول على تصريح خطي من 'سفيلز' للأبحاث.

