

دبي في قائمة المدن الأعلى تكلفة لإشغال المكاتب الفاخرة



«دبي»: الخليج

أجرت «سَفِلز» دراسة لتحليل تكاليف المكاتب الفاخرة في مختلف الأسواق العالمية، والتي جاءت فيها مدن، مثل لندن وهونغ كونغ وطوكيو، على رأس قائمة تضم 29 دولة من حيث صافي التكاليف الفعلية التي تكبدها شاغلو العقارات المكتبية عند بداية عام 2022.

ويشمل صافي التكاليف الفعلية التي يتحملها شاغلو العقارات المكتبية بنوداً مثل إجمالي الإيجار (شاملة للضرائب العقارية والرسوم الخدمية)، وتكاليف التجهيزات، على أن يُخصم منها أيّ امتيازات يمكن الحصول عليها على شكل فترات إعفاء من الإيجار.

وحلّت دبي، المدينة الوحيدة المشمولة بالدراسة التحليلية من منطقة الشرق الأوسط، في المرتبة 14 ضمن القائمة، مع وصول تكاليف المكاتب الفاخرة فيها إلى 93.86 دولار للقدم المربعة، لتسجل انخفاضاً واضحاً عن نظيراتها من المدن

العالمية، مثل لندن (ويست إند والمدينة)، ونيويورك (ميدتاون ووسط المدينة)، وطوكيو وهونج كونج وسنغافورة وبكين وشنغهاي.

وكانت منطقة (ويست إند) في لندن الأكثر كلفة بقيمة 267.84 دولار للقدم المربعة، بينما كانت كوالالمبور أقل أسواق المكاتب كلفة بقيمة 45.89 دولار للقدم المربعة. وتعد دبي اليوم المدينة الوحيدة في منطقة أوروبا والشرق الأوسط «إفريقيا التي تشهد تسجيل أعلى معدلات إشغال المكاتب بعد المدن الآسيوية المشمولة في دراسة «سفلز».

ويُرجح خلال الفترة المتبقية من العام أن يضطر شاغلو العقارات المكتبية إلى دفع مبالغ لاستئجار مكاتب وتجهيزها في المدن العالمية، في ضوء ارتفاع تكاليف المواد الخام وأجور اليد العاملة ومواكبة التضخم المتفاجم. ونورد في ما يلي بعضاً من أبرز النقاط الواردة في الدراسة

شهدت بعض الأسواق بدء ارتفاع تكاليف التجهيز، وفي حين يشير الإيجار عادة إلى زيادة الكلفة فإن رسوم الخدمة والنفقات الرأسمالية ستسجل الزيادة الأكبر في الكلفة الإجمالية

وبحسب الدراسة، تلعب المساحات فائقة الجودة في المناطق التجارية الرئيسية في مختلف أنحاء العالم دوراً حيوياً في تحفيز الموظفين على العودة إلى العمل من المكتب واستقطاب الموظفين الجدد، ما يقلل احتمالية مساهمة ارتفاع التكاليف في خفض عدد شاغلي العقارات المكتبية

ويسجل عدد الموظفين العائدين للعمل من المكاتب ارتفاعاً في عدد من مناطق العالم، إذ عاد نحو 70% من الموظفين للعمل من المكاتب في دبي وفق نسب متفاوتة

ورغم الاحتمالات المستمرة لوقوع أحداث غير متوقعة، إلا أن المسار العالمي المرجح للعقارات المكتبية يشمل زيادة عودة الموظفين إلى العمل وفق منهجية مزودة في المكاتب وعلى الإنترنت

وتعليقاً على هذا الموضوع، قالت بولا وولش، مديرة شؤون خدمات الشركات الدولية لدى «سفلز»: «تتطابق النتائج التي توصلت إليها دراستنا البحثية العالمية مع التوجهات المسجلة في التحليل المحلي لسوق المكاتب في دبي خلال أواخر عام 2021 ومطلع عام 2022. وتركزت أغلبية أنشطة التأجير في دبي في فئتي العقارات المتميزة والفاخرة، مع استمرار الانتقال نحو المكاتب عالية الجودة. وازداد عدد الشركات التي خفضت مساحاتها المكتبية أو احتفظت بها». أثناء الانتقال إلى مبان جديدة عالية الجودة وتحولت للتكيف مع نماذج العمل الهجينة

من جانبه، قال سوابنيل بيلاي، مدير قسم الأبحاث في الشرق الأوسط لدى شركة «سفلز»: «حظيت السياسات المعتمدة من قبل حكومتَي دبي ودولة الإمارات، لضمان استمرارية الأعمال بالتوازي مع الحفاظ على صحة السكان بانطباعات جيدة للغاية في أوساط مجتمع الأعمال العالمي. وانعكس هذا التوجه بوضوح في مستوى الاستفسارات الصادرة عن الشركات العالمية متعددة الجنسيات؛ إذ يُبدي عدد متزايد من الشركات، خصيصاً من أوروبا، اهتماماً بخيارات المكاتب المتوفرة في الإمارة، بهدف نقل جزء من أعمالها، أو التوسع في أسواق جديدة. وتتيح هذه التوجهات فرصة مواتية للباحثين عن الاستثمار في العقارات التجارية في دبي، ولا سيما المساحات المكتبية من الفئة الأولى «والفاخرة».

