

دبي وأبوظبي تسجلان طلباً قوياً على «المساحات المكتبية من الدرجة الأولى»



دبي: خنساء الزبير

استمر تزايد قوة الطلب على «المساحات المكتبية من الدرجة الأولى» في دبي، جنباً إلى جنب مع ارتفاع مستويات الإشغال، وفقاً لأحدث التحليلات العالمية للاستشارات العقارية من «نايت فرانك»، بينما لا تزال إيجارات المكاتب في أكبر مركزين تجاريين في الإمارات (دبي وأبوظبي) مرنة

وقال فيصل دوراني، شريك ورئيس قسم أبحاث الشرق الأوسط في «نايت فرانك»، إن الطلبات الجديدة على المساحات المكتبية بلغت خلال الربع الثالث فقط 265000 قدم مربعة، وبذلك تكون دبي قد شهدت 739000 قدم مربعة من الطلب على المكاتب الجديدة حتى الآن هذا العام، وهي في طريقها لتجاوز الطلبات المسجلة في عام 2021 والبالغة 1.1 مليون قدم مربعة

وقال إن التحدي الأكبر للسوق هو نقص المعروض من مساحة الدرجة الأولى، حيث من المقرر أن تكتمل من الآن وحتى عام 2025، 2.9 مليون قدم مربعة فقط.

طلب يفوق المعروض

ويتوقع فيصل دوراني استمرار ارتفاع معدلات إيجارات المكاتب في أفضل المباني بسبب الطلبات التي تركز بشدة على المباني الأفضل في فئتها، بينما ستكافح مكاتب الدرجة الثانية (الأقدم) مع اتساع الفجوة بين أداء الإيجارات في أسواق المستويين من المكاتب.

ومع مستويات الإشغال التي تحوم حول 90% في المتوسط (وأعلى بالنسبة لبعض المباني الأكثر رواجاً)، فإن من يرغبون في الحصول على مكتب من الدرجة الأولى أو يتطلعون إلى التوسع، يواجهون عدداً محدوداً للغاية من الخيارات.

وبحسب «نايت فرانك»، فإن خدمات الأعمال (وهذا غير الطلبات السرية) تشكل الجزء الأكبر من الطلبات الجديدة لاستئجار مكاتب دبي الجديدة، ويمثلون معاً 97000 قدم مربعة من الطلب على المساحة خلال الربع الثالث.

المناطق

وأكثر المناطق التي تشهد طلبات للحصول على مكاتب فيها هي: برشا هايتس (31000 قدم مربعة)، والخليج التجاري (27000 قدم مربعة)، وأبراج بحيرات جميرا (28000 قدم مربعة)، وشارع الشيخ زايد (22000 قدم مربعة).

ويقول أندرو لوف، شريك ورئيس أسواق رأس المال في الشرق الأوسط في «نايت فرانك»، إن هناك توجهاً واضحاً نحو الجودة، حيث ينتقل شاغلو العقارات من المباني القديمة إلى المباني الأكثر حداثة والتي تتم إدارتها وصيانتها بشكل جيد، كما أن العديد من الشركات الدولية تبحث عن الاعتماد البيئي والاجتماعي والحوكمي.

ويرى أن مثل هذه المباني توجد في الغالب في المناطق الأحدث من المدينة؛ لذلك ليس من المستغرب أن الأسواق الفرعية ذات التركيز على الأعلى على الجديد، أو الحديث نسبياً، شهدت إيجارات تتجاوز مستويات ما قبل الوباء.

تسليمات

وقال أندرو لوف إنهم يتوقعون تسليم 2.9 مليون قدم مربعة في نهاية عام 2025، حيث تمثل «مدينة إكسبو دبي 2020»، الجزء الأكبر من المساحة الجديدة «T2 و«برج أبتاون

وتعد مدينة إكسبو دبي 2020 (موقع معرض إكسبو 2020 سابقاً) «ديستريكت 2020 سابقاً»، أكبر مشروع تطوير عقارات فردية للمكاتب التجارية المخطط لها في المدينة، ومن المتوقع أن تكتمل في عام 2023.

ويشير شدة النقص في المساحات المكتبية الجديدة، والطلب المتزايد، لا سيما بالنسبة للمكاتب عالية الجودة، إلى أن إيجارات المكاتب ستستمر في مواجهة ضغط تصاعدي خاصة مع مستوى إشغال الدرجة الأولى الذي يراوح بين أكثر من 80% وما يربو قليلاً على 90%، وأعلى من ذلك بالنسبة لبعض المباني الأحدث من الدرجة الأولى في المدينة.

ويشير ديفيد كروك، شريك ورئيس مكتب «نايت فرانك» في أبوظبي، إلى تزايد الثقة وسط الشركات بسبب تحسن البيئة الاقتصادية المحلية، وزيادة أعداد السائحين، فضلاً عن التخفيف الأخير للقيود المفروضة لمكافحة الجائحة. ويقول إن إيجارات المكاتب في جميع الأسواق الفرعية الرئيسية التي تتبعها «نايت فرانك»، ظلت مستقرة خلال الربع الثالث من عام 2022.

وقال إن «كابيتال سنتر» تفوقت على باقي أنحاء مدينة أبوظبي، حيث ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 4.9% على مدار الإثني عشر شهراً الماضية، ليصل إجمالي الإيجارات إلى 1400 درهم للمتر المربع.

ويرى أن التحدي الأكبر للسوق هو نقص المعروض من مساحات الدرجة الأولى، حيث تصل مستويات الإشغال إلى 95% في بعض المواقع مثل «سوق أبوظبي العالمي»، وبعض أفضل المباني في المدينة، ما يشكل تحدي أمام الوافدين الجدد أو أولئك الذين يتطلعون إلى التوسع.

ويرتبط الطلب الثابت على المكاتب جزئياً بالاستقرار في الإيجارات التي ارتفعت الآن بنسبة تصل إلى 15.4%، عما كانت عليه في عام 2020 في مناطق مثل الكورنيش ووسط المدينة، وبنسبة 6.3% في كابيتال سنتر، و4.3% في جزيرة الريم.

ووفقاً لبحث «نايت فرانك»، فإن معظم طلبات المساحات المكتبية في أبوظبي مدفوعة بقطاعي التعليم والإعلام، ويمثل هذان القطاعان 51% من 18000 متر مربع من الطلب على المكاتب الجديدة المسجلة حتى الآن هذا العام.

وعلاوة على ذلك تظل مرونة المساحات المكتبية المخدمة سمة رئيسية للوافدين الجدد إلى السوق، وكذلك للشركات الناشئة.

وهناك طلب على المكاتب المرنة في المكاتب المخدمة ذات العلامات التجارية، ما أدى إلى أن يبحث مشغلو هذه المكاتب عن فرص للتوسع، بينما يفضل المستأجرون عقود إيجار لمدة قصيرة.