

دبي تشهد ارتفاعاً لافتاً في صافي تكلفة شاغلي المكاتب الفاخرة



دبي: «الخليج»

كشف تقرير سَفِلز لتحليل تكاليف المكاتب الفاخرة عن الربع الثالث لعام 2022 عن استمرار ارتفاع تكاليف التجهيز في الأسواق المكتبية الرئيسية حول العالم بمعدل وسطي يصل إلى 10%، بالتزامن مع الزيادة المستمرة في مستويات التضخم. وأسفرت زيادة الإيجارات في العديد من الأسواق عن ارتفاع إجمالي صافي التكاليف الفعلية بالنسبة لشاغلي المكاتب الفاخرة، والتي تشمل تكاليف التجهيز والإيجارات وغيرها.

وارتفع صافي التكلفة الفعلية لشاغلي المكاتب الفاخرة في دبي بواقع 3% على أساس فصلي ليبلغ حالياً 108.7 دولار أمريكي لكل قدم مربع سنوياً.

وبشكل عام، تتركز الأسواق التي شهدت أكبر قدر من الزيادات في صافي التكاليف الفعلية خلال الربع المنتهي في سبتمبر في منطقة أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا على وجه الخصوص، بما في ذلك دبي (+7%)، ومدينة لندن (+5%)، ودبي (+3%)، وبرلين (+3%).

وأشارت سَفِلز إلى تباين مستويات تضخم تكاليف التجهيز بشكل طفيف بحسب المناطق، من 14% على أساس سنوي

وسطي في أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا إلى 9 و7% على أساس سنوي في كل من منطقة آسيا والمحيط الهادئ ومنطقة أمريكا الشمالية، على الترتيب، نتيجة التداعيات التي تركتها اضطرابات سلسلة التوريد على جميع الأسواق، وإن بدرجات متفاوتة.

ومع ذلك، كان التباين في ارتفاع الإيجارات أكثر وضوحاً، إذ شهدت أسواق المكاتب الفاخرة الواقعة في مناطق الأعمال المركزية في أوروبا والشرق الأوسط زيادة إيجار وسطية وصلت إلى 6% خلال العام الماضي، نتيجة زيادات الإيجارات المرتبطة بالمؤشرات وارتفاع تكاليف الطاقة على حد سواء، والتي غالباً ما تؤخذ بالحسبان عند حساب رسوم الخدمات. وإلى جانب ذلك، عززت محدودية المكاتب الشاغرة في الأسواق الرئيسية من الإيجارات المطلوبة، لا سيما في منطقة الشرق الأوسط.

الصورة



أعلى الأسواق نمواً •

وقال سوابنيل بيلاي، المدير المساعد لقسم الأبحاث لدى شركة سَفِلز في الشرق الأوسط: «تشير التوقعات إلى إمكانية نمو الاقتصاد الإماراتي بحوالي 6-7% خلال عام 2022، لتكون واحدة من أعلى الأسواق نمواً في العالم. وأدت عوامل مثل النمو الاقتصادي والمساعي الحكومية لتحقيق التنوع وتغيير السياسات لدعم مشهد الأعمال والتأثيرات طويلة الأمد، إلى زيادة اهتمام المؤسسات بدخول السوق الإماراتية أو توسيع حضورها فيها. وتركز الطلب على قطاع العقارات الفاخرة ما أسفر عن محدودية الشواغر وزيادة الإيجارات. بينما أسفرت الزيادة في تكاليف التجهيز جراء الضغوط التضخمية عن الارتفاع الإجمالي في تكلفة الإشغال».

ومن جانبها، لم تسجل غالبية الأسواق في منطقتي آسيا والمحيط الهادئ وأمريكا الشمالية أيّ تغييرات ملحوظة في تكاليف الإيجارات.

وأوضحت سَفِلز في تقريرها أيضاً بأن ارتفاع التكاليف يؤدي بدوره إلى تباطؤ أنشطة التطوير والتجديد، ما يتسبب في نقص المساحات المكتبية المستدامة والفاخرة.

ومن جانبه، قال ماثيو فيتزجيرالد، مدير وحدة استشارات المستشارين لدى سَفِلز في أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا: «بدأ الشاغلون يشعرون بالتأثيرات الحقيقية لزيادة التضخم خلال الربع الأخير من العام، من خلال تكاليف التجهيز والإيجار على حد سواء، لا سيما في منطقة أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا، والتي سجلت أعلى متوسط ارتفاعات في كلا الجانبين. ولسوء الحظ، تأتي هذه الزيادة في الأسعار في مرحلة نحتاج فيها لإنفاق المزيد على المباني الخضراء وتجديد الرصيد الحالي من الأصول لتلبية مستويات الطلب على العقارات الأكثر استدامة، ما يتسبب بنوع من التعقيدات عند التفكير بالخيارات طويلة الأمد».

سيطر الغموض على الأسواق العالمية خلال عام 2022، متسبباً بالتضخم والتقلب وزيادة التكاليف التي يتكبدها الشاغلون. وشكّل التضخم العنوان الأبرز هذا العام على مستوى الأفراد والشركات، لا سيما الباحثين عن المساحات المكتبية. وتدفع اضطرابات سلسلة التوريد والتكاليف المتزايدة للمواد واليد العاملة نحو زيادة تكاليف التجهيز وإطالة أمد عمليات البناء، في مرحلة يتطلع فيها الشاغلون لابتكار مساحات ديناميكية لجذب أفضل المواهب والحفاظ عليها. وتعيد الفرق العقارية ومديرو الأعمال تصور دور ووظيفة المساحات المكتبية والتحديات التي تفرضها، في توجه يكرس حالة من عدم اليقين في الأسواق المكتبية حول العالم.

• المنهجية

يُقدم مؤشر تكاليف المكاتب الفاخرة من سَفِلز لمحطةً فصليةً عن تكاليف إشغال المساحات المكتبية الفاخرة في جميع أنحاء العالم، على النحو الموضح من قبل خبراء فريقنا والمتخصصين بتمثيل المستأجرين المحليين وغيرهم من الباحثين.

ويُمثل إجمالي تكاليف الإشغال السنوي المُعدّلة شروط الصفقة العقارية في الوقت الفعلي لكلّ 20 ألف قدم مربع (ألفي متر مربع) من المساحات القابلة للاستخدام بناءً على حزمة من العقارات الخمسة الأكثر تكلفةً لحساب متوسط الكلفة للمساحات الفاخرة جداً. وتستخدم الأسواق في أمريكا الشمالية عينةً من المباني ذات عتبة الإيجارات المرتفعة للغاية (التأجير يحدث في الشريحة الأعلى تكلفةً في السوق).

ويجري الإبلاغ عن جميع التكاليف وفق صيغة سنوية موحدة بالدولار الأمريكي عن كلّ قدم مربعة من المساحة القابلة للاستخدام لمراعاة الاختلاف في العملات والانسجام مع بروتوكولات الدفع المحلية والتعديل بما يتسق مع ممارسات القياس في جميع أنحاء العالم. كما أخذت الدراسة في عين الاعتبار القيمة الائتمانية للمستأجر الناتجة عن الإيجار المخفض والتكلفة المرتبطة بتجهيز المبنى من أجل توفير إجمالي تكلفة الإشغال بالدولار الأمريكي لكل قدم مربعة قابل للاستخدام.

جرى تجميع تكاليف التجهيز من فرق سَفِلز المحلية على افتراض حدوث سيناريو التأجير الموضح أعلاه، إلى جانب ما يلي:

(أ) تقسيم 30% من خطة المساحة المتبقية المفتوحة إلى حصص فردية،

(ب) البناء ومد الكابلات فقط (دون أثاث أو رسوم مهنية).