الخليج

اقتصاد, أسواق الإمارات

19 يناير 2023 12:16 مساء

إيجارات القطاع الصناعي في دبي تقفز 17.7% مدعومة بارتفاع الطلب 2022

وفقاً للمراجعة السنوية للقطاع الصناعي في كل من دبي وأبوظبي الصادرة عن شركة الاستشارات العقارية العالمية «نايت فرانك»، ارتفعت إيجارات القطاع الصناعي في دبي بقوةٍ على مدار الشهور الـ12 الأخيرة مع استمرار تجاوز الطلب للعرض.

، تستمر معدلات إيجار المخازن في الارتفاع في جميع أنحاء دبي، وخصوصاً الإيجارات من الدرجة الأولىفي المتوسط في حي القوز (55 درهماً للقدم المربعة الواحدة)، والتي ارتفعت بنسبة 57% خلال عام 2022. وشهدت جميع الأسواق الفرعية الصناعية التسعة التي تتابعها شركة «نايت فرانك» في دبي ارتفاعات قوية في الإيجارات في عام 2022، وهي حالياً أعلى من مستويات الإيجارات السابقة للوباء.

يوضّح فيصل دوراني، الشريك ورئيس أبحاث الشرق الأوسط في شركة «نايت فرانك»: «تُعدّ السوق الصناعية في دبي قطاعاً مزدهراً يلعب دوراً رئيسياً في اقتصاد الإمارة، حيث تمثل ما يقارب 60% من الناتج المحلي الإجمالي. في دبي معدلات إيجار المخازن تحسناً ملحوظاً في الشهور الـ12 الماضية، حيث ارتفععلى وجه الخصوص، أظهر متوسط الطلب بنسبة 17.7%».

الصورة

استجابة حازمة •

وأضاف قائلاً: «يمكن أن يرجع جزء كبير منه إلى استجابة الحكومة الحازمة للوباء، والتي عملت على تعزيز ثقة الأعمال التجارية. أدت هذه الأجواء التفاؤلية بدورها إلى زيادة عدد الوافدين الجدد إلى السوق الصناعية، ولا سيما قطاع التصنيع الذي يمثل الآن 36% من 12.2 مليون قدم مربعة من الطلب الذي سجلناه خلال عام 2022. ويأتي بعده مباشرة قطاع الخدمات اللوجستية، والذي بلغت حصته من إجمالي الطلب في العام الماضي 1.95 مليون قدم مربعة».

تسلط شركة «نايت فرانك» الضوء على عوامل مثل الموقع الاستراتيجي لدولة الإمارات العربية المتحدة، والبنية التحتية عالمية المستوى، والسياسات المؤيدة لقطاع الأعمال، والتحفيز الاقتصادي وتوجهات التجارة الإلكترونية، وهي عوامل تستمر في جعل الإمارات العربية المتحدة وجهة عالمية لشاغلي العقارات الصناعية والتصنيعية.

قانون الملكية الأجنبية •

بالإضافة إلى ذلك، ما زال قانون الملكية الأجنبية بنسبة 100% يتيح للشركات الملكية الكاملة والعمل في المناطق الحرة الراسخة في المدينة دون وجود شريك إماراتي، وهذا يستقطب الشركات المصنعة العالمية التي لم تكن موجودة سابقاً في دبي.

يضيف آدم وين، شريك مساعد ـ رئيس مشترك لقسم الصناعة والخدمات اللوجستية في فرع الإمارات العربية المتحدة لشركة «نايت فرانك»: «كان 2022 عاماً قوياً آخر شهده قطاع الصناعة والخدمات اللوجستية في الإمارات العربية المتحدة، حيث يواصل السوق ارتقاءه في مسار التطور والنضج. على مدى الـ12 شهراً الأخيرة، استمر شاغلو العقارات في طلب وحداتٍ من الدرجة الأولى بالموازاة مع إمداد محدود في السوق؛ وهو عامل حاسم في دعم مرونة وأداء القطاع».

نشاط الاستثمار •

تشير شركة «نايت فرانك» إلى أن هياكل الإيجار ما زالت تمنع سوق الاستثمار من إطلاق العنان لكل إمكانياته. وقال أندري لوف رئيس أسواق رأس المال في الشرق الأوسط وخدمات الملكيات والإيجارات والوكالة التجارية في شركة «نايت فرانك»: «ما زلنا نلاحظ وجود طلبٍ على وحدات لوجستية مناسبة للتأجير من المستثمرين والصناديق العقارية الذين يسعون إلى تنويع محافظهم الاستثمارية. عندما بنى أحد المطورين العقاريين منشأة من الدرجة الأولى، فقد رأينا أنها تمثل توجّهاً لأن شاغلي العقارات المحليين والدوليين على استعدادٍ لتوقيع عقود إيجارٍ أطول بدون انقطاع، إلى جانب إيجاراتٍ سوقيةٍ أعلى. إذا استمر هذا التوجّه طوال عام 2023، ومع تبني نهجٍ أكثر تقدماً، وبالنظر إلى ثقل رأس المال الذي يستهدف هذا القطاع، يمكننا أن نتوقع انحساراً في عائدات قطاع الصناعة والخدمات اللوجستية يتراوح بين 8 و 8.25%، مقارنة مع 8.50 إلى 8.75% حالياً».

علاوة على ذلك، وفي ظل الارتفاع المتواصل لأسعار الفائدة، نتوقع أن تعتبر المزيد من الشركات عمليات البيع وإعادة التأجير طريقة بديلة للتمويل، بالموازاة مع تحرير ميزانياتها والانتقال إلى نموذج الأصول الخفيفة.

أبوظبي •

يتسم الوضع باستقرارٍ أكثر في أبوظبي، مع بقاء إيجارات المخازن في الأسواق الرئيسية الستة التي تتابعها شركة «نايت فرانك» دون تغييرٍ خلال عام 2022.

ولا تزال الأسعار في المنطقة الحرة لمطارات أبوظبي (550 درهماً للمتر المربع) هي الأغلى في المدينة. وعلى الرغم من أن هذه المنطقة الحرة استأجرت مساحة أكبر في عام 2022 مقارنة بعام 2021، فإن الإيجارات لا تزال مستقرة، ويعود ذلك أساساً إلى أن مستويات العقارات الشاغرة لا تزال مرتفعة بشكلٍ عنيد. في حين، لم تشهد المناطق الصناعية الأخرى في أبوظبي مثل منطقة كيزاد أي تغيير في الإيجارات، بما أن الطلب بقي ثابتاً.

الصورة

"حقوق النشر محفوظة "لصحيفة الخليج .2024 ©