

نظرة عامة على السوق

طورت الدار محفظة متنوعة من الأصول العقارية في سوقها الرئيسية أبوظبي وستواصل الشركة العمل بسياسة التنويع خلال السنوات المقبلة، مع خطط للتوسع جغرافياً والانتقال إلى فئات أصول بديلة. لكن في الوقت الحالي، تعمل الشركة في أربعة مجالات رئيسية في القطاع العقاري في أبوظبي، وتشمل: المجالات السكنية، والمكثبية، والتجزئة، والضيافة.

المقدمة

ويستعرض هذا القسم لمحة عامة عن مستوى أداء السوق العقارية في أبوظبي لكل مجال ويقدم رؤية مستقبلية موجزة لعام 2021 وما بعد.

وتواصل حكومة أبوظبي إيلاء الأهمية والتركيز على الاستثمارات التي تدعم سياسة الإمارة في التنويع الاقتصادي لتقليل الاعتماد على الصناعة النفطية، وبناء بيئة أكثر اكتفاء ذاتياً تخدم مصالح الأجيال القادمة، وشمل ذلك التحول مؤخراً إلى مجالات الصناعة واللوجستيات، والتكنولوجيا الزراعية، والطاقة المتجددة، والرعاية الصحية.

وجهة عالمية

وأصدرت الحكومة سلسلة من المبادرات الرامية إلى جعل دولة الإمارات وإمارة أبوظبي الوجهة العالمية المفضلة للمقيمين، والسياح، ومجتمع الأعمال والمستثمرين على حد سواء. ويشمل ذلك إجراء تعديلات على قوانين الجنسية للسماح بمنح الجنسية الإماراتية للمستثمرين غير الإماراتيين والمواهب الفذة والمهنيين وعوائلهم، فضلاً عن التوسع ببرنامج التأشيرات الذهبية لمدة عشر سنوات.

ويمثل تحديث المنظومة القانونية الإماراتية، وإجراء تعديلات على القوانين المدنية والملكية الأجنبية للشركات، تدابير تقدمية تهدف إلى تحسين مستويات المعيشة، وترسيخ مكانة الإمارات كبيئة حاضنة لأساليب الحياة، والتنوع، وريادة الأعمال.

الارتقاء إلى مستوى التحديات

وتمكنت حكومة أبوظبي من الارتقاء إلى مستوى التحديات الصحية الحرجة التي سببتها جائحة «كوفيد-19» من خلال تنفيذ برامج صارمة لحماية مواطنيها وتشجيع حملات التطعيم، وحققت حملة «ليكن خيارك التطعيم» الإماراتية أعلى معدلات التطعيم في العالم، ما يعكس نجاح حكومة أبوظبي بحماية صحة وسلامة سكانها. كما يضع إطلاق «ائتلاف الأمل» دولة الإمارات في مركز حملة توزيع اللقاح، ويؤكد من جديد على دورها المتميز في مكافحة الجائحة.

وفي خضم هذه التغييرات، تواصل الدعم القوي من أسواق الديون والاستثمار الدولية لإمارة أبوظبي، حيث تجاوزت طلبات الاكتتاب المعروض ليبلغ مجموعها 15 مليار دولار أمريكي خلال عام 2020، بما في ذلك شريحة مدتها 50 عاماً مثلت أطول فترة لإصدار سندات من أي جهة سيادية في مجلس التعاون الخليجي.

قيادة مسيرة التنمية والنمو الحضري المتسارع لإمارة أبوظبي

كما تم إبرام صفقات هامة للاستثمار الأجنبي المباشر، بما في ذلك استثمار مؤسسي ضخم بقيمة 20,7 مليار دولار أمريكي في خط أنابيب النفط التابع لشركة «أدنوك» والبنى التحتية النفطية الأوسع نطاقاً، والذي جمع «جلوبال إنفراستركشر بارتنز»، و«بروكفيلد لإدارة الأصول»، و«صندوق الثروة السيادية السعافوري «جي أي سي»»، ومجلس خطة المعاشات التقاعدية لمعلمي أونتاريو، وشركة «إن إتش إنفستمنت أند سيكيوريتيز»، وشركة «سنام». ويعد هذا الاستثمار من صفقات البنى التحتية للطاقة الأكبر هذا العام، ويؤكد ثقة المستثمرين في شركة البترول الوطنية.

ومع وجود تقديرات لتسعير خام «برنت» في عام 2021 بحدود 55-60 دولاراً أمريكياً للبرميل، سيشهد اقتصاد أبوظبي أفاقاً أفضل مع انتعاش الطلب في أسواق النفط العالمية بعد انخفاضه في عام 2020. ويبرز برنامج «أدنوك» الاستثماري بقيمة 122 مليار دولار أمريكي ومدته 5 سنوات، القوة الاقتصادية لأبوظبي وإمكاناتها الهائلة على توزيع رأس المال قبل انتعاش الطلب العالمي، ما يرسخ مكانة الإمارة كمُنتج رئيسي وموتوق للطاقة خلال السنوات المقبلة. وسيعكس ذلك إيجاباً على منظومة الغاز والنفط وسلسلة الإمداد في أبوظبي، وضخ المزيد من السيولة في الاقتصاد المحلي.

إجراءات التحفيز

في خضم التبعات غير المسبوقة لجائحة «كوفيد-19» على الاقتصاد العالمي، سارعت دولة الإمارات وإمارة أبوظبي والهيئات الحكومية إلى تعزيز حماية الاقتصاد ومشهد الأعمال المحلي والمواطنين، من خلال إطلاق سلسلة من حزم التحفيز، والتي سيستمر العمل ببعضها حتى عام 2021 مع استمرار تعطيل الجائحة للأعمال الاعتيادية.

مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي

اتخذت الحكومة الإماراتية ومصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي تدابير دعم بعيدة المدى لضمان استقرار الاقتصاد ودعم الوضع المالي للأفراد والشركات.

وتتضمن حزمة التحفيز الاقتصادي بقيمة 100 مليار درهم إماراتي تعزيز نشاط الإفراض للمشاريع الصغيرة والمتوسطة، وتشجيع عمليات الرهن العقاري الجديدة، وخفض الرسوم المفروضة على الأفراد. كما تم تمديد خطة الدعم الاقتصادي الموجه إلى 30 يونيو 2021 لتعزيز حماية الاقتصاد من التبعات المالية للجائحة. ويشمل هذا تمديد التسهيلات ذات التكلفة الصغرية البالغة قيمتها 50 مليار درهم لدعم عملاء الخدمات المصرفية من الأفراد والشركات عبر تمويل مضمون بدون تكلفة.

دائرة المالية ودائرة التنمية الاقتصادية في أبوظبي

وضعت كل من دائرة المالية ودائرة التنمية الاقتصادية في أبوظبي والعديد من البنوك في الإمارة حزمة من 10 نقاط لمساعدة القطاعات والأفراد الأكثر تضرراً من جائحة «كوفيد-19»، بما في ذلك عملاء التجزئة، والأعمال التجارية، والضيافة. ويشمل ذلك تأجيل أقساط الدفعات الأساسية للقروض الحالية والفوائد عليها (القروض الشخصية، وقروض السيارات، والرهن العقاري، والبطاقات الائتمانية)، ورفع الحجز عن الرهن العقاري للملاء المتخلفين عن السداد، واسترداد رسوم المعاملة وبرامج الأقساط.

المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي

عملاً بتعزيز وحفز النمو الاقتصادي في جميع أنحاء الإمارة، تُستأنف جميع النفقات الرأسمالية والمشاريع التطويرية المعتمدة، مع إيلاء الأولوية لدعم المشاريع الناشئة والصغيرة والمتوسطة للمساعدة في توسعة أنشطة الأعمال الصغيرة، ويشمل ذلك المبادرات المختلفة عبر برنامج أبوظبي للمسرّعات التكنولوجية «غداً 21» و Hub71، والتي ركزت على تبني مشاريع التكنولوجيا الجديدة. وتم دعم ذلك بقوانين ولوائح تنظيمية جديدة للاستثمار، لزيادة المرونة وضمان استمرار نمو اقتصاد الإمارة على المدى الطويل.

كما تم تنفيذ حزمة إضافية من تخفيضات الرسوم والإعفاءات، بما في ذلك رسوم تسجيل الممتلكات التجارية (توثيق) ورسوم تسجيل المركبات التجارية، والحسومات على إيجارات المطاعم، وتعليق رسوم السياحة والبلديات، وخفض إيجارات الأراضي لعقود الإيجار الصناعية الجديدة، فضلاً عن توظيف 5 مليار درهم إماراتي في دعم خدمات المياه والكهرباء للمواطنين الإماراتيين وشركات القطاعين التجاري والصناعي. ويندرج كل ذلك في إطار السعي الحكومي لتخفيض تكاليف الأعمال والمعيشة. وتم أيضاً تخصيص 3 مليار درهم إماراتي لبرنامج الضمانات الائتمانية لتمويل الشركات الصغيرة والمتوسطة، الذي يديره مكتب أبوظبي للاستثمار لمساعدة الشركات الصغيرة والمتوسطة على الاستمرار خلال العام.

تحليل السوق

يتضمن هذا القسم لمحة عامة عن مستوى أداء السوق العقارية في أبوظبي في القطاعات السكنية، والمكتبية، والتجزئة، والضيافة، ويقدم رؤية مستقبلية موجزة لعام 2021 وما بعد.

العقارات السكنية

شهد القطاع السكني خلال العام 2020 أداءً متبايناً بين قطاعي المبيعات والتأجير، حيث تفوق أداء سوق المعاملات بشكل عام على أداء سوق التأجير. وانعكس ذلك في استمرار هبوط متوسط الإيجارات خلال العام، مقابل ارتفاع واضح لقيم المبيعات، وذلك على الأقل خلال النصف الثاني من العام، حيث وصلت مستويات التسعير حددها الأدنى بعد انخفاض في القيم دام لعدة سنوات.

كما لوحظ انخفاض معدلات الإيجار في معظم المواقع وأنواع الوحدات، بخلاف بعض الاستثناءات، وعلى وجه التحديد المجتمعات السكنية الراقية ذات الكثافة المنخفضة (الفيلات ومنازل التاون هاوس)، حيث حققت زيادة في الطلب وفي بعض الحالات نمواً طفيفاً في معدلات التأجير. ويعزى ذلك بشكل رئيسي لجائحة «كوفيد-19» وشيء توجّهات إشغال جديدة، كالطلب المتزايد على استئجار عقارات ذات مساحة وخصوصية أكبر.

لوحظت كذلك زيادة في سعي المقيمين إلى تحسين أماكن إقامتهم نظراً لتزايد قدرتهم على تحمل التكاليف، وكان ذلك واضحاً في الأداء القوي للإشغال واستئجار الشقق السكنية عالية الجودة والمدارة جيداً، مما أدى إلى تحول واسع النطاق بعيداً عن المواقع عالية الكثافة.

ومع تركيز قاطني العقارات السكنية على الجودة والمساحة، ارتفعت نسبة انتقال السكان من المناطق القديمة في جزيرة أبوظبي إلى وجهاتها الرئيسية الجديدة مثل السعديات، وباس، والريم، وشاطئ الراحة. ومن المتوقع استمرار هذا التوجه مع تواصل تراجع الإيجارات، وبالتالي تعزيز القدرة على تحمل التكلفة.

وحافظت إجمالاً ديناميات العرض والطلب في السوق السكنية على توازنها، مع تسجيل حد أدنى من المشاريع الجديدة وامتلاك محافظة قابلة للإدارة نسبياً من المشاريع التطويرية المرتقبة. وجاء ذلك مدعوماً بعمليات اندماج المطورين على مدار العقد الماضي، مما أدى في نهاية المطاف إلى الحد من عروض القطاع الخاص. إلا أن الطلب تأثر بحالات التسريح من الوظائف، حيث امتدت آثار التداعيات الاقتصادية إلى الفئات ذات الدخل المنخفض وسببت خسارة الوظائف في قطاعات مثل الطيران، والبناء، والضيافة والتجارة.

وعلى الرغم من التأثير الكبير على معدلات الثقة في السوق، حافظت مبيعات المشاريع التطويرية لشركة الدار على ازدهارها في عام 2020، مدفوعة بكل من الطلب على المخزون القائم والعقارات على المخطط من خلال إطلاق مشروع «نوبا». ومن المتوقع أن يساعد النمو المستدام في شريحة العائلات بدولة الإمارات على حفز مبيعات الفلل/منازل التاون هاوس والأراضي المخصصة للفلل، بدعمها أيضاً بتوجه المقيمين للانتقال إلى أماكن عيش أفضل وأوسع. كما من المتوقع أيضاً أن يتوجه الطلب نحو الاستثمار في الشقق الأصغر حجماً وذات العائد المرتفع، مما يدعم إطلاق مشاريع سكنية معقولة التكلفة مثل «واتر إچ».

وخلال العام 2020، شهدت منطقة أبوظبي إكمال حوالي 6,500 وحدة سكنية جديدة، ليصل مجموع مخزون الوحدات إلى حوالي 267,000 وحدة. وتركزت غالبية الوحدات التي تم تسليمها في مشاريعنا الرئيسية في جزيرة الريم، وشاطئ الراحة، بالإضافة إلى مشاريع أخرى من دورات تطويرية سابقة.

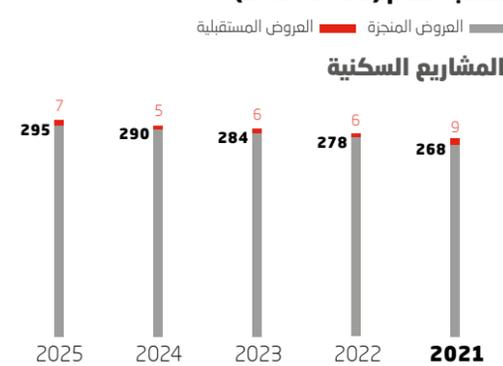
وعلى الرغم من التحديات الأخرى، سجلت محافظة إدارة الأصول السكنية التابعة للدار ارتفاعاً في نسب الإشغال من 88% في ديسمبر 2019 إلى 89% في نهاية عام 2020، متفوقة بذلك على متوسط نسب الإشغال في السوق، وهو ما يعزى إلى استمرار التوجه نحو عقارات سكنية جديدة عالية الجودة ومدارة جيداً. كما سجلت أسعار الإيجارات ارتفاعاً مقارنة مع المنتجات المماثلة الأخرى من الملاك الثانويين في السوق، مما يعكس قوة جاذبية منتجات الدار ونظامها الفعال في إدارة العقارات.

النظرة المستقبلية

تشمل الوحدات السكنية التي ستكون متاحة على المدى الطويل حتى عام 2025 أكثر من 30,000 وحدة سكنية جديدة، في حين يتركز المعروض على المدى القريب على مناطق الاستثمار الرئيسية، وخاصة جزيرة الريم، وشاطئ الراحة، وجزيرة ياس؛ والتي تستحوذ مآ على عمليات التسليم المقررة للسنوات المقبلة. إلا أن معدلات التسليم الفعلية قد تكون أدنى بكثير إذا ما أخذت التوجهات السابقة بعين الاعتبار.

وقد يؤدي ذلك إلى زيادة معدلات الشغور في الوحدات التابعة لملاك ثانويين، في ظل ارتفاع المنافسة بين الملاك المستقلين، مع احتمال أن تواجه الإيجارات انخفاضاً متواصلاً على الأقل في المدى القريب. ومع

حجم المعروض المستقبلي من المشاريع السكنية حسب العام (2021-2025)



عروض الوحدات السكنية (000/ وحدة)
المصدر: دراسة للدار



