

تقرير الإدارة

في هذا القسم

- نموذج العمل
- جغرافيتنا
- أبرز الإنجازات في عام 2023
- وجهاتنا الرائدة
- كلمة رئيس مجلس الإدارة
- كلمة الرئيس التنفيذي
- نظرة عامة على السوق**
- التحليل الكلي لدولة الإمارات
- التحليل الكلي لسوق الإمارات
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم
- التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
- التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
- إطار العمل الاستراتيجي
- ملخص الاستدامة
- بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
- المالية والاستدامة
- المراجعة التشغيلية
- الدار للتطوير
- الدار للاستثمار
- إدارة المخاطر
- مقاييس المنظمة الأوروبية
- للعقارات العامة

نظرة عامة على السوق

نحن نعمل في بيئة تشهد تغيرات متسارعة. من خلال فهم الاتجاهات الرئيسية، يمكننا الاستفادة من الفرص الواعدة عند ظهورها واتخاذ إجراءات سريعة لتقليل المخاطر التي تتعرض لها أعمالنا عند الضرورة.

نموذج العمل

جغرافيتنا

أبرز الإنجازات في عام 2023

وجهاً تارة الرائدة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

التحليل الكلي لسوق الإمارات

العقارات السكنية

العقارات التجارية

التجزئة

الضيافة

العقارات الصناعية

التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر

التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة

إطار العمل الاستراتيجي

ملخص الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون

المالية والاستدامة

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

مقاييس المنظمة الأوروبية

للعقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التحليل الكلي لسوق الإمارات

يقدم هذا القسم تحليلاً شاملاً لأداء القطاعات الرئيسية في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال العام 2023، شاملاً العقارات السكنية، والتجزئة، والمكاتب، وأصول الضيافة، والعقارات الصناعية، والعقارات اللوجستية، مع تسليط الضوء على التوقعات المستقبلية لهذه القطاعات. ويركز هذا التحليل بشكل خاص على القطاعات والمواقع التي تتوافق مع محفظة أصولنا الحالية.



العقارات السكنية

على مدار العام الماضي، شهد سوق العقارات السكنية في الإمارات العربية المتحدة نمواً كبيراً، لا سيما في قطاع البيع على الخارطة في المناطق الرئيسية مثل أبوظبي ودبي ورأس الخيمة. وقد تم تعزيز هذا المسار التصاعدي للسوق نتيجة الطلب المحلي المستمر من المستخدمين النهائيين والمستثمرين العقاريين. كما أدى ضخ استثمارات كبيرة من المستثمرين الأجانب غير المقيمين إلى مستويات غير مسبوقة في أرقام المبيعات وقيم العقارات في هذه الأسواق.

تعود جذور الطفرة الحالية في نمو السوق إلى عدة سنوات سابقة، حيث ساهمت فيها كل من الإصلاحات الهيكلية والاجتماعية التي تم إدخالها أثناء جائحة كوفيد. وقد غيرت هذه الإصلاحات بشكل كبير من النظرة تجاه دولة الإمارات، سواء كسوق سكني أولي أو ثانوي.

وقد ساهم ذلك في دعم النمو القوي في الطلب والأنشطة التطويرية الجديدة في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة، مما أدى إلى ارتفاع أسعار المبيعات لكل من عقارات البيع على الخارطة والوحدات الجاهزة للسكن. وكانت هناك زيادة كبيرة في أسعار الإيجارات السكنية في مشاريع التطوير والمجمعات العائلية السكنية.

وفي السنوات الأخيرة، تزايد تدفق أصحاب الملايين والأفراد ذوي الملاحة المالية العالية إلى دولة الإمارات، ونحو قطاع العقارات الجديدة تحديداً، حيث زاد الطلب على العقارات السكنية الراقية، لا سيما في المجمعات الساطية المعروفة والمطلوبة.

على مدار العام الماضي، شهد سوق بيع الوحدات السكنية على الخارطة في أبوظبي نمواً كبيراً، بمستوى مبيعات جديد تجاوز 36 مليار درهم، ما يمثل زيادة تقارب 200% مقارنة بإجمالي المبيعات في عام 2022. كما شهد سوق دبي لبيع الوحدات على الخارطة أيضاً ارتفاعاً ملحوظاً إلى 203 مليار درهم، بينما بلغت المبيعات 133 مليار درهم فقط في العام السابق².

شهدت سوق العقارات الجاهزة في أبوظبي نمواً قوياً، مدعوماً بزيادة الطلب من المستثمرين الأجانب، حيث ارتفعت قيمة مبيعات الوحدات السكنية من حوالي 7.0 مليارات درهم في عام 2022 إلى 8.0 مليارات درهم في عام 2023. ويشير هذا الارتفاع إلى إمكانية تحقيق نمو أكبر مع تسليم المزيد من المشاريع الكبيرة ضمن المجتمعات المخطط لها مسبقاً. وفي الوقت نفسه، شهد سوق المنازل الجاهزة في دبي ازدهاراً ملحوظاً، ووصلت قيمته إلى 112 مليار درهم مقارنة بـ 90 مليار درهم في العام السابق.

نظرة عامة على السوق (تتمة)

العقارات السكنية (تتمة)

نظرة على المستقبل

سيظل التطوير السكني نشطاً حتى عام 2024، حيث تواصل المشاريع التي بدأت منذ جائحة كوفيد في الاقتراب من مرحلة التسليم النهائي. وبالتالي، ستشهد هذه المرحلة عدداً كبيراً من عمليات تسليم الوحدات الجديدة منخفضة الكثافة، بما يتماشى مع التحول الواضح في التفضيلات بين المستخدمين النهائيين والمستثمرين خلال هذه الفترة.

في أبوظبي، من المتوقع حدوث طفرة كبيرة في إنجاز المشاريع السكنية، لا سيما في مناطق مثل جزيرة ياس وجزيرة السعديات، بالإضافة إلى تسليم الوحدات الأولى في مواقع مثل جزيرة الجبل. وسيشمل ذلك مشروع نوبا في جزيرة ياس، حيث من المتوقع أن تمتد دورة التطوير الحالية حتى عام 2028 على الأقل. نظراً للنشاط المستمر في عمليات البيع على الخارطة على مدار الـ 24 شهراً الماضية.

بشكل إجمالي، من المقرر تسليم حوالي 37,000 وحدة سكنية جديدة على مدار السنوات الثلاث المقبلة في أبوظبي، بمتوسط حوالي 12,000 وحدة كل عام. وفي حين سيتم توزيع غالبية هذا العرض السكني الجديد على مستوى وجهات الاستثمار، سيأتي جزء كبير منه أيضاً من مشاريع الإسكان الوطنية في مناطق مثل الفلاح ومدينة الرياض وبنّي ياس وبحيرات السعديات.

ومع ذلك، من المتوقع أن يستمر النشاط في سوق بيع الوحدات على الخارطة، مدفوعاً بالطلب المتزايد من المستثمرين الأجانب غير المقيمين، ومدعوماً بالعدد المتزايد من المغتربين الذين يشترون المنازل سواء كمستخدمين نهائيين أو مستثمرين، فيما يسعون لتعزيز حضورهم في الدولة. من شأن ذلك أن يساهم في إنشاء سوق أكبر وأكثر سيولة للمنازل الجاهزة، ومن ثمّ دعم النمو المستقبلي في مبيعات الوحدات السكنية وترسيخ مكانة أبوظبي مدينة عالمية متكاملة.

كما يُتوقع لدي أن تشهد ارتفاعاً ثابتاً في إنجاز المشاريع، مع وجود حوالي 180,000 وحدة قيد التخطيط أو الإنشاء على المدى الطويل. ومع أخذ في الاعتبار نسبة المشاريع التي تم تسليمها مقارنة بتلك التي تم البدء فيها، من المرجح أن يفترج عدد الوحدات الجديدة التي يتم تسليمها بحلول نهاية عام 2026 من 120,000 وحدة، بمتوسط حوالي 40,000 وحدة سنوياً.

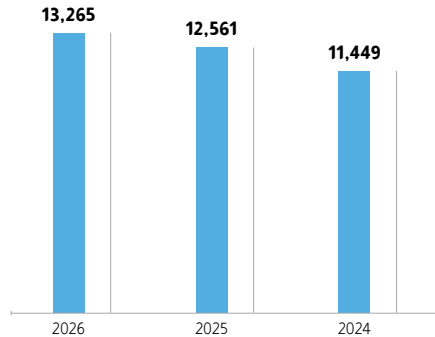
مع استمرار الزيادة السكانية، وإضافة حوالي 100,000 ساكن جديد خلال العام 2023، فمن المتوقع أن تشهد السوق العقارية طلباً متزايداً على الوحدات السكنية الجديدة ذات الجودة العالية، الأمر الذي سيفرض ضغوطاً تصاعديّة على أسعار الإيجارات والمبيعات.

من المرجح أن تشهد رأس الخيمة تسليم حوالي 4,000 وحدة سكنية جديدة بحلول عام 2026، وهي زيادة في مخزون التملك الحر الحالي الذي يبلغ حوالي 11,000 وحدة في مواقع مثل جزيرة المرجان وميناء العرب وقرية الحمراء. ومع ذلك، فإن خطط التطوير المستقبلية تبشر بمزيد من النمو والتوسع، كما يتضح من الحجم الكبير لعمليات إطلاق المشاريع الأخيرة والمقبلة في جميع أنحاء الإمارة. ويشير هذا إلى أن سوق العقارات في رأس الخيمة لا يزال في مراحله الأولى من التطور كسوق إسكان أولي وثانوي.

حجم المعروض المستقبلي من المشاريع السكنية

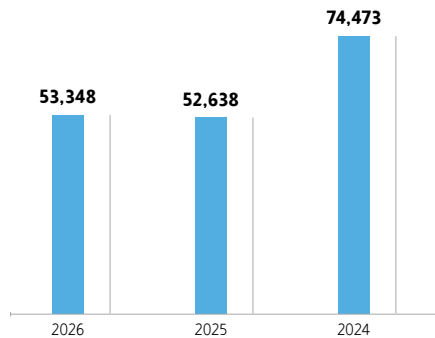
حسب العام (2024 - 2026)

سوق أبوظبي السكني (000 / وحدة)



المصدر: الدار

سوق دبي السكني (000 / وحدة)



المصدر: سي بي آر إي (CBRE)

نموذج العمل
جغرافيتنا

أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاً تارئة الرائدة

كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة

إطار العمل الاستراتيجي

ملخص الاستراتيجية

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون

المالية والاستدامة

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

مقاييس المنظمة الأوروبية

للعقارات العامة



نظرة عامة على السوق (تتمة)

العقارات التجارية

يشهد سوق المكاتب في دولة الإمارات ازدهاراً مدعوماً باقتصاد غير نفطي قوي، ويشهد طلباً مستمراً في كل من أبوظبي ودبي سواء من الشركات الجديدة التي تدخل السوق أو نمو وتوسع عمليات الشركات القائمة.

كان الطلب على المساحات المكتبية المتميزة من الدرجة الممتازة داخل المناطق الحرة المالية في دولة الإمارات قوياً بشكل استثنائي، حيث تقترب معدلات الإشغال من 100% في كل من مركز دبي المالي العالمي وسوق أبوظبي العالمي¹. وهذا يؤكد الحاجة الملحة لمبانٍ مكتبية جديدة إضافية داخل هذه المناطق، نظراً لتزايد الطلب.

على خلفية الطفرة النشطة في الاكتتاب العام عبر دول مجلس التعاون الخليجي، كان هناك تدفق مستمر لبنوك الاستثمار الدولية وصناديق التحوط والعديد من الوسطاء الماليين لبدء وتوسيع عملياتهم الإقليمية بقوة، والسعي وراء الفرص المتنامية في أسواق رأس المال المحلية، على النقيض من التراجع الكبير في أنشطة الاستثمار وجمع التبرعات عبر الأسواق الدولية التقليدية مثل نيويورك ولندن.

أدى الاعتراف المتزايد بدولة الإمارات كمركز مالي دولي رائد إلى تعزيز تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى قطاعي المالية والتأمين بعد جائحة كوفيد، حيث تضاعفت قيم الاستثمار تقريباً خلال هذا الإطار الزمني. ويؤكد هذا التحول أيضاً النمو القوي في خلق فرص العمل في قطاع الوساطة المالية، الذي شهد زيادة بنسبة 14% حتى سبتمبر 2023.

على الرغم من أن قطاع المكاتب التجارية قد أظهر أداءً متميزاً على مدار العامين الماضيين، إلا أن خط الإمداد المستقبلي وصل تقريباً إلى أدنى مستوياته التاريخية، مع محدودية عمليات التسليم قصيرة الأجل المتوقعة في مناطق الأعمال المركزية الرئيسية. ومن المتوقع إجاز معظم المشاريع التي ما تزال في مراحل التخطيط في مرحلة ما بعد عام 2026.



مركز مبيعات الدار

Aldar Sales Center

نظرة عامة على السوق (تتمة)

العقارات التجارية (تتمة)

يشير هذا السيناريو إلى مرحلة من الضغط التصاعدي المستمر على كل من معدلات الإشغال والإيجار للعقارات المكتبية من الدرجة الممتازة حتى تبدأ عمليات معالجة تراكم الطلبات الحالية. في ظل العرض المحدود من المساحات المكتبية عالية الجودة المتاحة للتأجير، وقلة عددها، فإن الطلب والأداء على الأصول منخفضة الجودة آخذان في الارتفاع أيضاً. ويواجه شاغلو هذه العقارات حالياً خيار تجديد مساحاتهم الحالية مع فرصة ضئيلة أو معدومة للتوسع أو اختيار مكاتب منخفضة الجودة مع مساحة أكبر للنمو والتطور.

أدى هذا الوضع إلى استمرار الاهتمام بحلول مساحات العمل المرنة، حيث تختار الشركات المساحات المكتبية المجهزة لفترات مؤقتة أثناء انتظار الانتهاء من المباني المطلوبة من الدرجة الممتازة. وهذا بدوره يشجع مالكي العقارات على المشاركة الاستباقية في إدارة الأصول للمستأجرين، واستكشاف سبل تحسين محافظ العقارات الخاصة بهم والاستفادة من ظروف السوق السائدة.

في أبوظبي، بلغ متوسط إيجار المساحات المكتبية من الدرجة الممتازة في جميع أنحاء المدينة حوالي 2,000 درهم للمتر المربع سنوياً، بزيادة قدرها 12% عن العام السابق. وسجل متوسط معدلات الشغور ارتفاعاً مقبولاً عند حوالي 22%، إلا أنه كان هناك انخفاض ملحوظ عن الأرقام المسجلة خلال نفس الفترة من عام 2022.

تبلغ معدلات المكاتب الشاغرة في منطقة الأعمال المركزية بدبي حوالي 10% في الوقت الحالي، مما يعزز الارتفاع المستمر في أسعار إيجارات المكاتب من الدرجة الممتازة، حيث شهدت نمواً سنوياً بنسبة 15% لتصل إلى حوالي 2,425 درهم للمتر المربع سنوياً. في الوقت نفسه، لوحظ أن معدلات الإيجار ومعدلات الإشغال أعلى بشكل ملحوظ في منطقة شمال مركز دبي المالي العالمي الرئيسية.

نظرة على المستقبل

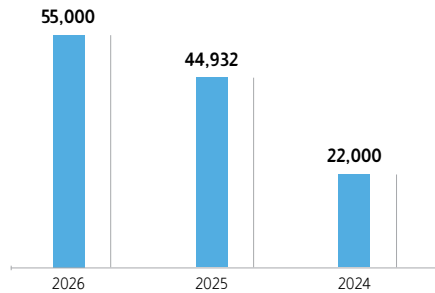
يُظهر المستقبل القريب لسوق المكاتب في دولة الإمارات استمراراً في الندرة الشديدة للعرض العرض، لا سيما في قطاع المساحات المكتبية المتميزة من الدرجة الممتازة، مع قلة المعروض من المشاريع الجديدة المتوقع تسليمها في العامين القادمين. رغم ذلك، وبالنظر إلى عام 2027 وما بعده، يبدو أن هناك إمكانية للتوسع، حيث لا تزال العديد من المشاريع الكبرى في كل من دبي وأبوظبي في المراحل الأولى من التخطيط، ومن المتوقع أن يتم إطلاقها رسمياً خلال العام المقبل.

من المتوقع أن تشهد أبوظبي اكتمال حوالي 120,000 متر مربع من المساحات المكتبية الإضافية على مدى الأعوام الثلاثة المقبلة لتكتمل المخزون الحالي البالغ 4.0 مليون متر مربع¹. ويمثل هذا النمو التدريجي زيادة بنسبة 3% فقط، وهو رقم أقل بشكل كبير مما لوحظ في الماضي. ومن المتوقع أن يساعد هذا النقص في العرض في الحفاظ على المسار التصاعدي الحالي لمستويات الإشغال وأسعار الإيجار لممتلكات المكاتب عالية الجودة.

من المقرر أن تشهد دبي إدخال حوالي 280,000 متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة من 2024 إلى 2026²، وسيتم إنجاز غالبية هذا العرض القادم على المدى القصير وبجودة الدرجة الثانية أو أقل. ومن المرجح أن يؤدي هذا السيناريو إلى زيادة مستمرة في إيجارات المساحات المكتبية عالية الجودة مع الحد الأدنى من الراحة للمستأجرين في سوق يهيمن عليه أصحاب العقارات بشكل متزايد.

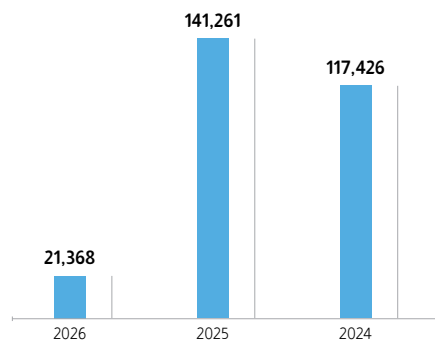
حجم المعروض المستقبلي من المكاتب التجارية حسب العام (2024 - 2026)

سوق أبوظبي للمكاتب التجارية (مليون متر مربع)



المصدر: الدار

سوق دبي للمكاتب التجارية (مليون متر مربع)



المصدر: سي بي آر إي (CBRE)

1. دبي إل إل (JLL)، 2. سي بي آر إي (CBRE)

نموذج العمل
جغرافيتنا
أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاً الرائدة
كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة

إطار العمل الاستراتيجي

ملخص الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون

المالية والاستدامة

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

مقاييس المنظمة الأوروبية

العقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التجزئة

استمر قطاع التجزئة في دولة الإمارات بالتعافي، مدعوماً بالزيادة الكبيرة في السياحة والنمو السكاني المحلي وخلق فرص العمل المستمرة. ومع ذلك، يُظهر قطاع التجزئة حالة من عدم الاستقرار بسبب اختلاف أداء الأصول والأسواق الفرعية بناءً على جودة المرافق والموقع الجغرافي وموقعها داخل السوق.

شهدت معدلات الشغور تحسناً عاماً على مدار العام الماضي، خاصة بالنسبة لمراكز التسوق عالية الجودة، وينعكس هذا في استمرار الطلب القوي من تجار التجزئة، بما في ذلك أولئك الذين يدخلون السوق الدولية لأول مرة. وبرز قطاع التجزئة الإقليمي كمناطق واعدة لشركات التجزئة العالمية، على خلفية الصعوبات المستمرة في الأسواق المتقدمة مثل الولايات المتحدة وأوروبا. وتشمل هذه التحديات الآثار السلبية على شوارع الأعمال الرئيسية بسبب العمل عن بُعد والتحويلات في سلوكيات الإنفاق الاستهلاكي.

بحلول نهاية العام، سجلت أبوظبي معدل شغور بنسبة 22% وقد تأثر هذا المعدل المرتفع في أبوظبي بشكل كبير نتيجة لاكتمال وتسليم ريم مول وعدد من مرافق البيع بالتجزئة الأصغر على الدائري عشرة شهراً الماضية. وشهدت دبي انخفاضاً في متوسط معدلات الشغور إلى 16%.

شهد قطاع التجزئة في أبوظبي نمواً في أعداد الزوار على أساس سنوي، لكن هذه الأرقام لم تنعش إلى مستويات ما قبل الجائحة، ويؤكد هذا الوضع التداعيات الاقتصادية العميقة لجائحة كوفيد وبعض التحويلات في سلوك المستهلكين، مثل التركيز على التسوق الإلكتروني والميل المتزايد إلى وجهات التسوق المطيبة.

ضمن الجهود لتحفيز الاستثمار في قطاع التجارة الإلكترونية المحلي وتعزيز القدرة التنافسية الاقتصادية لدولة الإمارات، أدخلت وزارة الاقتصاد قانون التجارة الإلكترونية الجديد (المرسوم الاتحادي رقم 14) لسنة 2023 بشأن التجارة عبر وسائل التكنولوجيا الحديثة)، ليحل محل القانون السابق لعام 2006، والذي كان موجهاً أكثر نحو المعاملات الإلكترونية، وتحويل التركيز نحو نهج أكثر توجهاً نحو الرقمية.

من المتوقع أن تصل قيمة سوق التجارة الإلكترونية في دولة الإمارات إلى 9.2 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2026، وهو ما يمثل 12.6% من إجمالي مبيعات التجزئة¹، ويعكس هذا الاتجاه تحولاً في سلوك المستهلكين، مع ظهور ميل متزايد إلى الراحة التي توفرها المنصات الرقمية، مما يجبر الشركات في دولة الإمارات على تعديل أنماط البيع واستراتيجيات دخول السوق للتعامل بشكل أفضل مع التغيير في الطلب.

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التجزئة (تتمة)

على الرغم من أن التضخم يشكل تحدياً أكبر في أوروبا ومختلف الأسواق الناشئة، إلا أن آثاره كانت محدودة للغاية على الصعيد المحلي، وذلك بفضل القدرة الشرائية القوية للمستهلكين المحليين الذين يواصلون الشراء على الرغم من الزيادة الطفيفة في أسعار السلع والخدمات. على الرغم من استمرار النمو في النشاط الاقتصادي، كان هناك تباطؤ واضح في مؤشر أسعار المستهلكين ليتوافق مرة أخرى مع معدلات التضخم طويلة الأجل التي بلغت حوالي 2-3% مقارنة بأكثر من 6% في عام 2022.

تحتل دولة الإمارات المرتبة الثالثة في العالم من حيث القوة الشرائية، بعد لوكسمبورغ وقطر، وتقدم فرصة كبيرة للعلامات التجارية للبيع بالتجزئة ولأصحاب العقارات لتحقيق المزيد من النمو المستدام في مبيعات التجزئة عبر القنوات، لا سيما خلال مرحلة استثنائية من التوسع الاقتصادي.

يُتوقع أن ينمو إجمالي مبيعات التجزئة في جميع أنحاء الإمارة (على أساس القيمة المحلية الحقيقية) بأكثر من 4.5% سنوياً على مدى الأعوام الخمسة القادمة، وذلك بفضل التوسع المستمر للاقتصاد المحلي وزيادة أعداد السكان المقيمين والسياح الوافدين.

على الرغم من أن قطاع السياحة في الإمارات أظهر علامات مشجعة على التعافي هذا العام، إلا أنه من المتوقع وجود دعم إضافي من الصين في عام 2024، حيث لا يزال عدد السياح الوافدين أقل من أرقام ما قبل الجائحة.

نظرة على المستقبل

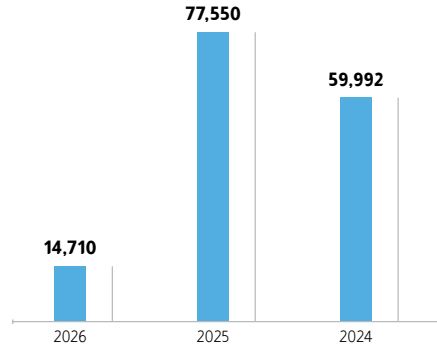
خلال العام المقبل، من المتوقع أن يشهد قطاع التجزئة في دولة الإمارات المزيد من التحسن مع استمرار النمو في الاقتصاد وسوق السياحة والذي من فضله أن يجذب السكان ويحفز سوق العمل عبر الإمارات.

سوف تكون مساحات التجزئة المستقبلية في أبوظبي محدودة للغاية، حيث ستضيف 150,000 متر مربع فقط بطول نهاية عام 2026. سيتم توزيع هذا النمو بين العديد من المشاريع متعددة الاستخدامات ومراكز التسوق المجتمعية ومنافذ البيع بالتجزئة.

أما في دبي فهناك توقعات مستقبلية واعدة لقطاع التجزئة، حيث يشير أداء السوق ومستويات الإشغال المرتفعة إلى أن المزيد من التوسع أمر قابل للتطبيق بنحو 364,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة الجديدة، والتي تشمل العديد من مراكز التسوق الكبرى⁵.

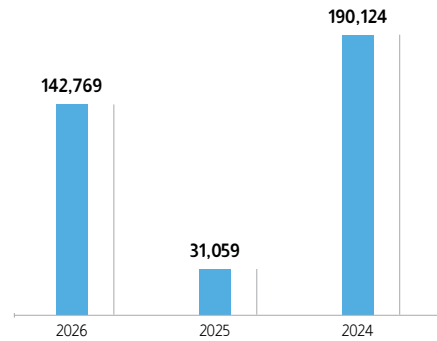
معروض مشاريع التجزئة المستقبلية حسب العام (2024 - 2026)

سوق أبوظبي للتجزئة (مليون متر مربع)



المصدر: الدار

سوق دبي للتجزئة (مليون متر مربع)



المصدر: الدار

1. مركز الإحصاء بأبوظبي (SCAD)؛ 2. نوميو؛ 3. أكسفورد إيكونوميكس؛ 4. الدار؛ 5. سي بي آي آر (CBRE)

في هذا القسم

نموذج العمل
جغرافيتنا

أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاً تارة الرائدة

كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة

إطار العمل الاستراتيجي

ملخص الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون

المالية والاستدامة

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

مقاييس المنظمة الأوروبية

للعقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

الضيافة

شهد قطاعا السياحة والضيافة في دولة الإمارات نمواً مستمراً على مدار عام 2023 تميّز بارتفاع عدد السياح الدوليين في دبي وأبوظبي ورأس الخيمة، وقد أدى هذا التدفق إلى ارتفاع الإيرادات والمزيد من فرص العمل.

وعلى مدى الاثني عشرة شهراً الماضية، شهدت أبوظبي ورأس الخيمة نمواً في الإعلانات عن مشاريع فندقية جديدة، بما في ذلك العقارات الجديدة للعلامة التجارية العالمية الفاخرة "توبو" في كلتا الإماراتين. في حين سجلت دبي طفرة في افتتاح الفنادق، مدفوعة بارتفاع عدد الوافدين عبر مطاراتها، لتتجاوز حالياً أرقام ما قبل الجائحة وتتجاوز وتيرة التعافي العالمية.

ارتفع متوسط معدلات إشغال الفنادق في جميع أنحاء دولة الإمارات من 71.4% في عام 2022 إلى 75.9% في عام 2023، وهو رقم أعلى من أي دولة أخرى في دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك المملكة العربية السعودية التي سجلت متوسط معدل إشغال قدره 63.0% فقط خلال نفس الفترة.

أما على مستوى الإمارات فقد سجلت عجمان أعلى نسبة إشغال فندقية، ويرجع ذلك إلى حد كبير لقطاع الفنادق الصغير نسبياً، تليها دبي بنسبة إشغال 77.4% ورأس الخيمة بنسبة 73.6%، وأبوظبي بنسبة 72.5%.

أما بالنسبة لمتوسط الأسعار اليومية فقد سجلت دبي أعلى معدل لها بمقدار 692 درهم للغرفة في الليلة، تليها أبوظبي ورأس الخيمة عند مستوى 535 درهم و 520 درهم على التوالي.

كما حققت دبي أعلى إيرادات لكل غرفة متاحة، بمتوسط 536 درهم للغرفة في الليلة، في حين سجلت أبوظبي ورأس الخيمة 388 درهم و 383 درهم على التوالي.



نظرة عامة على السوق (تتمة)

الضيافة (تتمة)

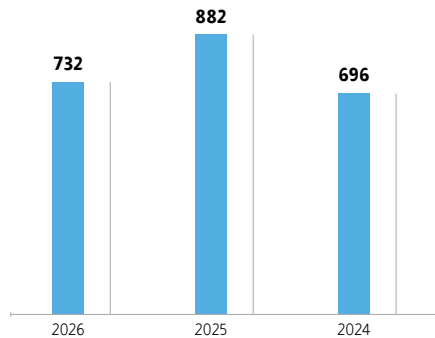
شهدت الإمارات نمواً مستمراً في كل من الفنادق والمطارات، حيث استقبلت أبوظبي 5.5 مليون زائرٍ من جنسياتٍ مختلفة، محققةً زيادةً بنسبة 27% مقارنةً بالعام 2022². علاوةً على ذلك، ارتفعت إيرادات الفنادق في أبوظبي بنسبة 22% لتصل إلى 6.45 مليار درهم، واستقطبت دبي 17.15 مليون زائرٍ من دولٍ في الأشهر الـ 11 الأولى من العام، بزيادةٍ نسبتها حوالي 19.4% مقارنةً بعام 2022 وزيادةً عن عدد 16.7 مليوناً التي تم تسجيلها في عام 2019³.

نظرة على المستقبل

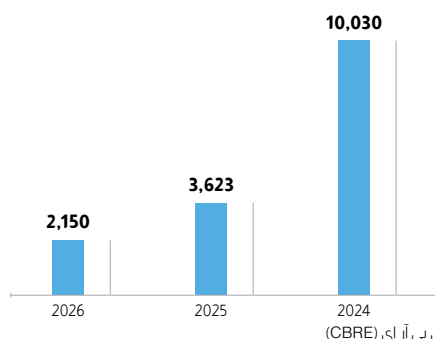
سجل قطاعا السياحة والضيافة في دولة الإمارات أداءً مميزاً في عام 2023، الأمر الذي يفسّر نتائج إيجابية للغاية خلال عام 2024، لا سيما مع النمو المتوقع في عدد الزوار من أسواق المصدر الرئيسية مثل الصين، ومع عودة العديد من المؤشرات، بما في ذلك عدد الوافدين إلى نقاط الدخول الرئيسية مثل مطار دبي، إلى مستويات ما قبل الجائحة، هناك تفاؤل كبير في استمرار الزخم الإيجابي خلال العام القادم.

على الرغم من أن التباطؤ الاقتصادي العالمي يمثل بعض القلق، إلا أن تأثيره على أنشطة السفر العالمية لم يتضح بعد، حيث لا يزال قطاع الضيافة يبني فوائد الطلب المتراكم وسياحة تعويض الوقت والفرص الضائعة بسبب الجائحة، ولا تزال توقعات نمو السفر الدولي إيجابية، حيث من المتوقع أن يسافر ما يقدر بنحو 4.7 مليار شخص في عام 2024، بما يتجاوز ذروة ما قبل الجائحة التي بلغت 4.5 مليار مسافر في عام 2019⁴.

معروض مشاريع الضيافة المستقبلية حسب العام (2024 - 2026)

سوق أبوظبي للضيافة
عدد الوحدات الفندقية: الغرف الجديدة

المصدر: الدار

سوق دبي للضيافة
عدد الوحدات الفندقية: الغرف الجديدة

المصدر: سي بي آر إي (CBRE)

شهدت أعداد الزوار إلى رأس الخيمة زيادةً كبيرةً بنسبة 22% على أساس سنوي، حيث وصلت إلى 1.22 مليون في عام 2023، مع نمو أعداد الزوار الدوليين بنسبة 24% خلال الفترة نفسها بدعم كبير من السوق الروسية التي سيطرت على حوالي 30% من الإجمالي، تليها كازاخستان والمملكة المتحدة وألمانيا والهند³. كما تم دعم هذه الزيادة أيضاً بارتفاع بنسبة 23% في إيرادات قطاع الاجتماعات والحوافز والمؤتمرات والمعارض، حيث تقوم الإمارة بتوسيع نطاق خدمات الضيافة الخاصة بها.

مع العدد المحدود من الغرف الفندقية الجديدة المتوقع دخولها السوق في أبوظبي خلال الأعوام الثلاثة المقبلة، تشير التوقعات إلى مزيد الاستراتيجيات الداعمة للغاية في كل من معدلات الإشغال ومتوسط أسعار الغرف، مع ذلك، لا بد من الإشارة إلى تأثر هذه التوقعات بزيادة معدلات التنافس على المستوى الإقليمي، لا سيما من المملكة العربية السعودية التي وضعت خطاً طموحاً للغاية لتوسيع قطاع السياحة.

في ظل التوقعات بدخول أكثر من 20,000 غرفة فندقية جديدة إلى السوق في دبي، من المرجح أن تظل تلك السوق تنافسية للغاية، مع ذلك، يشير النمو الكبير في عدد السياح الوافدين إلى أن معدلات الإشغال لن تتأثر بشدة، على الرغم من أنه قد يكون هناك بعض التراجع في أسعار الغرف بعد النمو الثابت على أساس سنوي⁴. ويمكن أن يُعزى هذا الاتجاه في المقام الأول إلى التأثير الأساسي الناجم عن انخفاض الطلب بعد انتهاء معرض إكسبو الذي سبق أن رفع الأرقام في العام الماضي.

1. دائرة الاقتصاد والسياحة (DET)، 2. دائرة الثقافة والسياحة (DCT)، 3. وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAK TDA)، 4. إس تي آر جلوبال

نموذج العمل
جغرافيتنا
أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاتنا الرائدة
كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات
التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
إطار العمل الاستراتيجي
ملخص الاستدامة
بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
المالية والاستدامة
المراجعة التشغيلية
الدار للتطوير
الدار للاستثمار
إدارة المخاطر
مقاييس المنظمة الأوروبية
العقارات العامة



نظرة عامة على السوق (تتمة)

العقارات الصناعية

يشهد القطاع الصناعي في دولة الإمارات المزيد من النمو بفضل استراتيجية الحكومة لتتبع الاقتصاد، والتي كانت فعالة في جذب المزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر وتعزيز الاستثمارات المحلية في التصنيع والنقل والتخزين، مما يعمل على تغذية الطلب المتزايد على المرافق الصناعية واللوجستية في جميع أنحاء الدولة.

بعد إنشاء وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة في دولة الإمارات في عام 2020، وإطلاق برنامجي "مشروع 300 مليار" و "اصنع في الإمارات"، وضعت الحكومة استراتيجية طموحة مدتها 10 سنوات تهدف إلى رفع الناتج المحلي الإجمالي للتصنيع من 133 مليار درهم في عام 2020 إلى 300 مليار درهم بحلول عام 2031.

تم تصميم استراتيجية أبوظبي الصناعية، التي تم الكشف عنها في عام 2022، لتكتمل الاستراتيجية الوطنية، بهدف مضاعفة حجم قطاع التصنيع بحلول عام 2031، بالإضافة إلى تبسيط مبادئ وشروط تأسيس الأعمال وتعزيز العمليات، وتحسين الوصول إلى التمويل عبر قنوات محددة مثل بنك الإمارات للتنمية، بالإضافة إلى ذلك، تتضمن الاستراتيجية هدفاً لتوليد 13,600 وظيفة للعماله الماهرة على مستوى الإمارة، مع إعطاء الأولوية للنهوض بقطاع تصنيع التكنولوجيا الفائقة والقطاعات الأخرى ذات العائد المرتفع في السوق الصناعية.

يتم تعزيز الاستراتيجية الصناعية عبر برنامج القيمة المحلية والمبادرات المستهدفة التي تركز على تقنيات الثورة الصناعية الرابعة والاقتصادات الدائرية وتطوير سلاسل التوريد المحلية، التي تهدف إلى تعزيز الإنتاج الصناعي ودعم نمو الشركات المحلية وإنشاء صناعات مستدامة ذات قيمة مضافة على المدى الطويل.

شهدت أبوظبي تقدماً كبيراً في إصدار التراخيص الصناعية الجديدة، حيث سجلت زيادة بنسبة 16.6% في النصف الأول من عام 2023 مقارنة بالفترة المماثلة من العام السابق. وقد تعزز هذا النمو بشكل كبير من خلال الارتفاع الهائل في الاستثمارات الرأسمالية من قبل الشركات المصنعة في دولة الإمارات، والتي ارتفعت بأكثر من 12 مليار درهم لتصل إلى 384 مليار درهم نهاية يونيو. ساهم هذا النمو في الاستثمار والترخيص في تعزيز قيمة الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لقطاعات التصنيع والنقل والتخزين معاً بنسبة 8.6%.

أدى الطلب المتزايد إلى ممارسة ضغط تصاعدي مستمر على معدلات التأجير للمخازن الصناعية. بحلول الربع الرابع من عام 2023، شهدت معدلات الإيجارات الصناعية في أبوظبي وديبي زيادات بنسبة 7.3% و14.8% على التوالي. وارتفع بالتالي متوسط الإيجارات في هذه المدن إلى 407 درهم للمتر المربع في أبوظبي و463 درهم للمتر المربع في دبي على أساس سنوي².

تشير محدودية العرض القائم على المضاربة إلى وجود مجال لمزيد من النمو الإيجاري، مع ارتفاع معدلات الإشغال والطلب المتراكم من المستأجرين مما يعكس اتجاهات السوق الحالية. وقد أصبح نقص العرض أكثر وضوحاً بسبب التطوير المستمر والتحول في المناطق الصناعية القديمة في دبي وأبوظبي، مما يؤدي إلى تقليل المخزون المتاح وبالتالي زيادة الضغط على أسعار الإيجار.

نظرة على المستقبل

من المتوقع أن يحافظ الطلب على المساحات الصناعية واللوجستية على مساره التصاعدي القوي في ظل النمو المتوقع بنحو 4% في اقتصاد دولة الإمارات. نظراً للتطور الضئيل للمضاربة في المناطق الحرة الرئيسية في البلاد، من غير المحتمل أن يزداد العرض بشكل كبير لمواكبة هذا الطلب المتزايد. وبالتالي سيكون هناك مزيد من النمو في الإيجارات ومعدلات الإشغال على المدى القصير والمتوسط.



1. صندوق النقد الدولي (IMF)، 2. سي بي آي (CBRE)

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التعليم

بعد النمو الاقتصادي المستمر في دولة الإمارات، إلى جانب ارتفاع عدد السكان الوافدين وزيادة الطلب على التعليم الخاص عالي الجودة، من المحفزات القوية لسوق التعليم من مرحلة رياض الأطفال وحتى نهاية التعليم الثانوي. مع ذلك، فإن المشاريع الجديدة لا تواكب الطلب المرتفع، مما تسبب في زيادة معدلات الاستخدام والرسوم الدراسية في المدارس المرموقة في الدولة.

في أبوظبي، بلغ عدد المدارس الخاصة 191 مدرسة، موزعة في مدينة أبوظبي والعين والظفرة¹، وشهد العام الدراسي 2023 / 2024 إضافة مدرسة جديدة واحدة فقط، مما يشير إلى شح المعروض الجديد.

تقدم هذه المدارس 14 منهجاً مختلفاً، ويعد المنهج البريطاني الأكثر شعبية. الجدير بالذكر أن 78% من الطلاب مسجلون في مؤسسات نقل فيها الرسوم السنوية عن 30,000 درهم¹.

حوالي 65% من طلاب الإمارة البالغ عددهم 370,000 طالب، أي ما مجموعه 241,000 طالب، مسجلون في المدارس الخاصة، بينما يلتحق بالمدارس الأخرى. ويمثل ذلك زيادة من 200,000 طالب تقريباً في 185 مدرسة 2 في عام 2016¹.

في بداية العام الدراسي 2023/2024، ارتفع إجمالي المؤسسات التعليمية الخاصة في دبي إلى 220، بعد افتتاح خمس مدارس جديدة من مرحلة رياض الأطفال وحتى الصف الثاني عشر، مما ساهم بأكثر من 12,000 مقعد إضافي². وبذلك وصل إجمالي عدد المدارس الجديدة إلى 27 مدرسة على مدار الأعوام الأربعة الماضية.

بلغ إجمالي عدد الطلاب في المؤسسات الابتدائية والثانوية بالإمارة 365,000 طالباً، تغطي أكثر من 17 منهجاً تعليمياً مختلفاً، وبمتوسط أكثر من 1,500 طالب لكل مدرسة². وتتصدر المشهد مناهج المملكة المتحدة، حيث تمثل 36% من إجمالي المناهج، تليها المناهج الهندية (25%)، ثم مناهج الولايات المتحدة (15%)، والباكالوريا الدولية (7%)².

نظرة على المستقبل

من المتوقع أن يؤدي النمو السكاني المستمر، إلى جانب العرض المحدود نسبياً للمؤسسات التعليمية الجديدة، إلى مزيد من النمو في استخدام المرافق المدرسية كما في الرسوم الدراسية في الأعوام المقبلة. كما يُتوقع أن تشهد أبوظبي افتتاح ثلاث مدارس جديدة على الأقل في عام 2024، بما في ذلك مدرسة نوفا البريطانية من قبل شركة الدار للتعليم في جزيرة ياس، في حين يُرَجَّح أن يكون عدد المدارس الجديدة التي سيتم افتتاحها في دبي خلال نفس الفترة أكبر إلى حد ما.

1. دائرة التعليم والمعرفة في أبوظبي (ADEK)؛ 2. هيئة المعرفة والتنمية البشرية (KHDA)