يناير 2022

نصائح للاستثمار العقاري في الشرق الأوسط لعام 2022

SAVILLS
أبحاث سَفِلز

الطلب على المساحات الصناعية يحمل آفاقاً للنمو في ظل ازدهار التجارة الإلكترونية

نجحت الإمارات العربية المتحدة بإثبات قدراتها على مواجهة الأزمة الصحية العالمية، مدعومةً بمستويات الاستجابة العالية والمبكرة وسياسات الاقتصاد الكلي القوية، فضلاً عن الانتعاش الذي شهده قطاع السياحة.

وساهمت أزمة كوفيد -19 بتسريع وتيرة توجهات كانت قيد التطوير وفرضت وجودها في عام 2021. كما عاد الموظفون إلى أماكن عملهم وبلورت المنظمات عمليات استراتيجياتها المهنية، ما أدى إلى عودة المساحات المكتبية الرئيسية بصورة أقوى مجدداً في أسواق الشرق الأوسط.

وستبقى المكاتب الرئيسية التي تشغلها المؤسسات الحكومية والشركات متعددة الجنسيات في عام 2022 من الأصول الأساسية ضمن المدن الكبرى في جميع أنحاء الإمارات والمملكة العربية السعودية والبحرين وعُمان ومصر، متبوعةً بالمكاتب المستأجرة من قبل جهاتٍ متعددة ضمن مواقع جيدة في جميع أنحاء القاهرة والرياض.

وتسهم الخدمات المصرفية والمالية والتقنيات المتنوعة وتطورات التكنولوجيا المالية بتعزيز الطلب على العقارات التجارية، على خلفية الجهود الإقليمية لزيادة التنويع الاقتصادي، إذ ازدهر سوق الاكتتاب العام الأولي في السعودية بصورة كبيرة مؤخراً.

ويواصل سوق التجارة الإلكترونية الآخذ بالنمو رفع مستويات الطلب على المخازن عالية الجودة، لكن ما تزال منطقة الشرق الأوسط من الأسواق الأقل نضوجاً فيما يتعلّق بالتسوق عبر الإنترنت، على الرغم من ارتفاع نسبة الشباب بين سكانها نسبياً وسهولة الوصول إلى الإنترنت وانتشار الهواتف الذكية، ومع ذلك يحمل عام 2022 الكثير من الآفاق الإيجابية، بفضل وجود العديد من الفرص غير المستغلة في القطاع.

واتسمت التجارة الإلكترونية بأهمية كبيرة خلال الأزمة الصحية العالمية، إذ شكّلت عاملاً أساسياً في الحفاظ على نجاح تجارة التجزئة، ما دفع مراكز التسوق اليوم للتركيز مجدداً على نماذج القنوات المتعددة أو عمليات البيع بالتجزئة القائمة على التجربة لتلبية متطلبات العملاء.

وتواصل مراكز التسوق الكبرى على المستوى الإقليمي في دبي والقاهرة والرياض استقطاب عدد أكبر من المستثمرين في عام 2022، كما تتجه الأنظار إلى مؤسسات تجارة التجزئة المجتمعية في المشاريع متعددة الاستخدامات في دبي وأبوظبي والرياض والقاهرة.

ويسجّل الطلب على العقارات السكنية الفاخرة في دبي ارتفاعاً متواصلاً، وخاصةً العقارات ذات المساحة الكبيرة، بينما تحاول شرائح أخرى من سوق العقارات السكنية اللحاق بها. وساعدت العديد من خيارات تأشيرات الإقامة، إلى جانب سهولة إنشاء العمليات التجارية، في تعافي الإمارة بسرعة أكبر بعد سبع سنوات من تعرض السوق السكني للكثير من التأثيرات السلبية.

وتُعد الرياض والقاهرة من الأسواق المهمة في مجال العقارات السكنية، مع إتاحة الفرصة للعلامات التجارية لتطوير مشاريع سكنية في القاهرة.

كما ستصبح علوم الحياة والأصول المرتبطة بالأمن الغذائي ومراكز البيانات أكثر شيوعاً خلال عام 2022، مما يجعل المستثمرين أكثر ارتياحاً تجاه تحمل مستويات متزايدة من المخاطر.

نصائح لمنطقة الشرق الأوسط 2022

فرص استثمارية مجزية

- علوم الحياة: تقدم المشاريع الجديدة التي تستهدف علوم الحياة فرصاً في جميع أنحاء الشرق الأوسط، وينبغي أن تحفز النشاط الاستثماري في هذا القطاع، وخصوصاً في دبي.
- مساكن وفنادق تابعة لعلامات تجارية فاخرة في جميع أنحاء القاهرة.

فرص استثمارية بديلة

- مشاريع مراكز البيانات في دبي وأبوظبي والرياض.
- وحدات التخزين البارد في القاهرة. يوجد حالياً عدد محدود من هذه المشاريع، ويتجه المستثمرون نحو خياراتٍ على مستوى الكيانات.

استثمارات رئيسية

- مكاتب رئيسية مع مؤسسات حكومية ومستأجرين متعددي الجنسيات في أبوظبي ودبي والرياض ومسقط والبحرين والقاهرة.
- مستودعات حديثة وعالية الجودة في دبي وأبوظبي والقاهرة والرياض.
- مراكز تسوق إقليمية كبرى في دبي والقاهرة والرياض.
- مساكن فاخرة في دبي.

استثمارات رئيسية متميزة

- مؤسسات تجارة التجزئة المجتمعية في المشاريع متعددة الاستخدامات في دبي وأبوظبي والرياض والقاهرة.
- مكاتب مستأجرة من قبل جهاتٍ متعددة ضمن مواقع جيدة في جميع أنحاء القاهرة والرياض.

خيارات استثمارية توفر قيمة مضافة

- مشاريع سكنية في الأسواق ذات الطلب المتزايد مثل دبي والرياض والقاهرة.
- مجمعات صناعية في أرجاء المملكة العربية السعودية وسلطنة عُمان وأبوظبي.

الأبحاث

سوابنيل بلاي
مدير قسم الأبحاث في الشرق الأوسط لدى شركة سَفلز
swapnil.pillai@savills.me

savills

سفلز المحدودة، تعتبر سفلز مزوّداً عالمياً للخدمات العقارية، وهي مدرجة في سوق لندن للأوراق المالية، وتمتلك الشركة شبكة عالمية تضم أكثر من ٦٠٠ مكتب وشريك في الأمريكيتين والمملكة المتحدة وأوروبا وآسيا والمحيط الهادئ وأفريقيا والشرق الأوسط. وتقدم سفلز لعملائها حول العالم طيفاً واسعاً من الخدمات الاستشارية المتخصصة وخدمات المعاملات والإدارة العقارية. تم إعداد هذا التقرير لأغراض إعلامية فقط. ولا يجوز نشره أو نسخه أو اقتباسه بشكل جزئي أو كلي، ولا يجوز استخدامه كأساس لأي عقد أو نشرة إعلامية أو اتفاق أو وثيقة أخرى دون الحصول على موافقة مسبقة. وبالرغم من الجهود التي بذلت لضمان دقة التقرير، لا تتحمل سفلز أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام هذا التقرير. ويخضع التقرير لضوابط صارمة من حيث حقوق الطبع والنشر، ويمنع إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من سفلز للأبحاث