

نشرة إخبارية

للمراجعة: السيدة نادين الحسن
المسؤولة عن العلاقات العامة في ديلويت الشرق الأوسط
هاتف: +961-1-748 444
nelhassan@deloitte.com

توقعات ديلويت لقطاع العقارات في الشرق الأوسط لعام 2020

29 يناير 2020 – نشر قطاع الاستشارات المالية في ديلويت النشرة السنوية السادسة من توقعات قطاع العقارات في الشرق الأوسط التي تتضمن تقييماً شاملاً لأداء قطاع العقارات في دبي خلال العام المنصرم 2019، بالإضافة إلى توقعاته حول التغييرات المتوقع أن تشهدها أسواق الضيافة والفنادق، والعقارات السكنية والمكتبية والتجزئة والصناعية واللوجستية خلال العام الحالي 2020.

وقد أفاد أوليفر مورغان، مدير ورئيس التطوير في قطاع العقارات في ديلويت الشرق الأوسط أن تواصل دبي نموها كمركز أساسي للخدمات اللوجستية في المنطقة ووجهة سياحية مفضلة. وأوعز مورغان هذا النمو إلى الاستثمارات الضخمة التي قامت بها حكومة دبي في البنية التحتية استعداداً لاستضافة معرض إكسبو 2020. وأضاف قائلاً: "بالرغم من مشكلة الزيادة في العرض التي يعاني منها حالياً قطاع العقارات السكنية والتجارية، إلا أن هذا القطاع يمتلك المقومات الأساسية للتعافي ومواصلة النمو في الأجل البعيد."

وتشير توقعات ديلويت العقارية إلى أن دبي ستحافظ على صدارتها كأفضل وجهة سياحية جذابة في العالم من حيث إجمالي عدد الزوار والسياح لفترة قصيرة من دول العالم ومعدل إنفاق الزوار. من جهة ثانية، لا يزال قطاع العقارات السكنية في أبوظبي يعاني من تراجع في معدلات النمو نتيجة للزيادة في العرض يقابها نمو في الحدود الدنيا في الطلب. ومع تعرض مؤشرات الأداء الأساسية لقطاع العقارات إلى مثل هذه الضغوط، يصبح من الضروري أن تعرف الشركات المالكة أو المشغلة للفنادق كيف تقدم خدمات مميزة وتدير إيراداتها.

كذلك، عانى قطاع العقارات السكنية من ضغوطات هائلة من جراء الزيادة الكبيرة في عدد الوحدات السكنية المعروضة للبيع والإيجار الأمر الذي وضع السكان أمام خيارات واسعة ومتنوعة من العروض سواء للشراء أو الاستئجار، وفي الوقت ذاته دفع أصحاب هذه العقارات وشركات التطوير إلى تقديم المزيد من العروض المغرية لتشجيع المشتريين والمستأجرين على حد سواء، وقد اشتملت هذه العروض على التأجير المنتهي بالتملك "استأجر وتملك" (أي تحويل دفعات الإيجار إلى أقساط للشراء) وجدول دفعات مريحة.

شهد قطاع العقارات المكتبية زيادة في طلبات المستأجرين لتحسين مكان العمل مثل توفير مكاتب تتيح العمل عن بُعد بالإضافة إلى تزويدها بالمزيد من التسهيلات التكنولوجية الأمر الذي لا زال يؤثر على المقاييس التشغيلية بالنسبة لأصحاب هذه العقارات المكتبية الأمر الذي دفعهم إلى عرض فترات إيجار قصيرة وفق مبدأ "انتقل واشتغل" أو خيار المكاتب الجاهزة للانتقال بالإضافة إلى مساحات مكتبية مرنة تلبي الاحتياجات الفردية لكل مستأجر وذلك من أجل جذب المزيد من المستأجرين.

بعيداً عن العقارات، يقف قطاع المأكولات والمشروبات عند نقطة تحوّل مهمة مع ازدياد الطلبات الإلكترونية التي أخذت تغير طريقة تناول المستهلكين لوجباتهم اليومية. خلال العام 2019،

اشتكى العديد من كبرى الشركات العاملة في قطاع المأكولات والمشروبات من ارتفاع الإيجارات التي غالباً ما كان تدخل فيها فرض نسبة إيجارية على حد معين من إجمالي المبيعات مما شكل تحدياً كبيراً لهذه الصناعة. بالمقابل، ومع اشتداد المنافسة الإيجارية نتيجة للزيادة في عدد الوحدات المعروضة للإيجار، غالباً ما كان المستثمرون في قطاع المأكولات والمشروبات، وعلى وجه التحديد أولئك الذين لديهم تصورات فريدة ومميزة وذات جودة عالية في هذه الصناعة، يجدون أنفسهم في موقع مهيمن يسمح لهم بالتفاوض مع أصحاب المحلات للحصول منهم على مزايا تشجيعية مثل فترات محددة معفية من الإيجار والمساهمة في رأس المال.

من المتوقع أن تكون الخدمات اللوجستية وشركات تعهيد جزء من سلسلة التوريد من الباطن (للغير) من بين العوامل الرئيسية في زيادة الطلب على الوحدات الصناعية مستقبلاً. يقف وراء هذه النظرة المتفائلة مجموعة من العوامل الأساسية من أبرزها استخدام اللاعبين في هذا القطاع الروبوتات والأتمتة مستقبلاً لزيادة الكفاءة (تقليص النفقات) في سلسلة التوريد وجمع المزيد من المعلومات عن مكان تخزين ووجود مختلف البنود وإلى أي سيتم تصريفها حيث من المتوقع أن تجعل هذه المتابعة الآلية قطاع الخدمات اللوجستية أكثر كفاءة وأكثر قدرة على استخلاص معلومات من المستودعات وأماكن التخزين، وتقليص عدد نقاط الاختناق والمعوقات.

وتعليقاً على هذه النظرة المستقبلية، أقر روبن وليامسون، رئيس قطاع العقارات في ديلويت الشرق الأوسط "أن سوق العقارات في دبي، ولا سيما قطاع الوحدات السكنية، تعاني من مجموعة من التحديات وانخفاض في رأس المال وقيمة الإيجارات الأمر الذي ظهر جلياً في انخفاض عائدات شركات التطوير والمستثمرين؛ والوجه الآخر لهذه المسألة أن دبي بدأت تصبح مكاناً تتوفر فيه أسعار ميسرة وفي متناول شريحة أوسع من المستأجرين المستهدفين. لذلك، يتمثل عامل النجاح الحاسم في قدرة دبي على تحويل هذه الميزة إلى طلب فعلي على مختلف أنواع العقارات.

نبذة عن تقرير توقعات قطاع العقارات في الشرق الأوسط، دبي 2020

يمثل هذا التقرير مبادرة أطلقتها ديلويت للقيام ببحث معمق لسوق العقارات، وإجراء مشاورات مكثفة مع الأطراف المعنية في صناعة العقارات، بالإضافة إلى إجراء تحليل للبيانات من مجموعة من المصادر من بينها وحدة الاستطلاع الاقتصادية، وشركة ماستر د كار د، والشركات الاستشارية أوكسفورد إيكونوميكس، ريدين، إس تي آر غلوبال. ويتكون هذا البحث من أداء الاتجاه العام والتوقعات المستقبلية لأسواق الضيافة والعقارات السكنية والتجارية والمكتبية والصناعية.

لمناقشة التقرير بمزيد من التفاصيل، يُرجى الاتصال [بأوليفر مورغان](#).

للاطلاع على التقرير كاملاً، يُرجى النقر [هنا](#).

- إنتهى -

نبذة عن ديلويت

يُستخدم اسم "ديلويت" للدلالة على واحدة أو أكثر من الشركات الأعضاء المرخص لها من قبل ديلويت توش توهامتسو المحدودة، وهي مجموعة عالمية من الشركات الأعضاء المرخص لها، والكيانات المرتبطة بها، تتمتع الأخيرة وكل من الشركات المرخص لها بشخصية قانونية مستقلة خاصة بها. لا تقدم ديلويت توش توهامتسو المحدودة والمشار إليها بـ"ديلويت العالمية" أي خدمات للعملاء. يُرجى مراجعة موقعنا الإلكتروني على العنوان التالي: www.deloitte.com/about

تعتبر ديلويت شركة عالمية رائدة في مجال التدقيق والمراجعة، وخدمات الاستشارات الإدارية والمالية، واستشارات المخاطر، والضرائب والخدمات المتعلقة بها. وهي توفر خدماتها لأربع من بين خمس شركات على قائمة مجلة فورتن العالمية لأفضل 500 شركة، بفضل شبكة عالمية مترابطة من الشركات الأعضاء المرخص لها في أكثر من 150 دولة. للحصول على المزيد من التفاصيل حول مهنيي ديلويت الـ 280,000 وأثرهم الإيجابي في مختلف القطاعات، يُرجى مراجعة موقعنا الإلكتروني على العنوان التالي: www.deloitte.com

نبذة عن ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط) هي شركة عضو مرخص لها من قبل "ديلويت توش توهامتسو المحدودة" وهي واحدة من الشركات الرائدة في تقديم الخدمات المهنية الاستشارية وقد تأسست في منطقة الشرق الأوسط ويمتد وجودها في المنطقة منذ سنة 1926. إن وجود شركة ديلويت أند توش (الشرق الأوسط) في منطقة الشرق الأوسط مكرس من خلال الشركات الحائزة على ترخيص من قبلها لتقديم الخدمات وفقاً للقوانين والمراسيم المرعية الإجراء في البلد التابعة له وتتمتع بالشخصية القانونية المستقلة. لا تستطيع الشركات والكيانات

المرخصة من قبلها الإزام بعضها البعض و/ أو الإزام شركة ديلويت أند توش (الشرق الأوسط). وعند تقديم الخدمات، تتعاقد كل شركة مرخص لها أو كيان مرخص له من قبل ديلويت أند توش (الشرق الأوسط) ويشكل مستقل مع العملاء الخاصين بها (دون الرجوع إلى ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)) وتكون هذه الشركات والكيانات مسؤولة فقط عن أفعالها أو تقصيرها.

وتعتبر ديلويت أند توش (الشرق الأوسط) من الشركات المهنية الرائدة التي تقدم خدمات التدقيق والمراجعة والضرائب والاستشارات الإدارية والمالية وخدمات استشارات المخاطر في المؤسسات وتضم قرابة ٣٣٠٠ شريك ومدير وموظف يعملون من خلال ٢٥ مكتباً في ١٤ بلداً. كما نالت عدة جوائز خلال السنوات الأخيرة من بينها جائزة أفضل شركة من حيث المرونة والاستمرارية في الشرق الأوسط واستشارية لعام ٢٠١٦ وجائزة مراجعة الضرائب الدولية للعام ٢٠١٧، وجائزة أفضل شركة استشارية لعام ٢٠١٦ و "جائزة التميز في التدريب والتطوير في الشرق الأوسط" من هيئة المحاسبين القانونيين في إنكلترا وويلز بالإضافة إلى جائزة "أفضل شركة متكاملة في مجال المسؤولية الاجتماعية".

المعلومات الواردة في هذا البيان الصحفي صحيحة في وقت إرسالها للصحافة.

للتوقف عن تلقي الرسائل الإلكترونية، يرجى إرسال رسالة رد إلى المرسل تحمل عبارة "[Unsubscribe](#)" في خانة الموضوع.

Nadine El Hassan

Senior Manager | Brand & Communications

Deloitte & Touche (M.E.)

Gefinor Center - Block D

Clemenceau Street

Beirut, P.O. Box 113 - 5144

Lebanon

D: +9611748444

nelhassan@deloitte.com | www.deloitte.com

