Knight Frank

أبحاث

تقرير المركز الاقليمي

كيف يقيّم أداء دبي مقارنة مع المراكز الاقليمية الأخرى حول العالم؟

النتائج الرئيسيّة

رسّخت دبي في السنوات القليلة الماضية من موقعها كمركزٍ اقليمي في المنطقة. حيث لعب تطور قطاع الخدمات اللوجيستية والمالية وقطاع الأعمال والسياحة دوراً محورياً في هذا النجاح، إضافةً إلى تقديم الإمارات كوجهةٍ لنمط الحياة المترفة. تظافر هذه العوامل كان سبباً في النجاح إلى درجة أن بعض الدول المجاورة استمدت الإلهام من دبي لتقوم بدورها بمحاكاة هذه العوامل. ولكن كيف تبلي دبي - والإمارات بشكل عام بالطبع - مقارنةً مع المراكز الاقليمية العالمية الأخرى؟

في الفترة ما بين عامي 2004 و2014، تزايدت الأنشطة التصنيعية في دولة الإمارات العربية المتحدة بمعدل سنوي بلغ 3.1% وفقاً لبيانات البنك الدولي. ووفقاً لنفس المعيار سجلت سنغافورة معدلاً أعلى قدره 6.1% بينما تفوقت دبي على المراكز الأخرى: هونغ كونغ (1-%) واستراليا (0.4%-) والمملكة المتحدة (0.3%-). وعلى صعيد أكثر أهمية، حققت الإمارات معدل نموٍ تراكمي في قطاع التصدير بلغ 117% ما بين عامي 2004 و2014 وهو أسرع بما يقارب الضعف مقارنةً بنمو التصدير في ألمانيا البالغ 58% وسنغافورة 61%. ومما لاشك فيه أن النوعية الممتازة للبنية التحتية لشبكة النقل كانت خلف الأداء القوي لقطاع التصدير، حيث صنف المنتدى الاقتصادي العالمي الإمارات في المركز الأول عالمياً في التقرير الخاص بعام 2014 - 2015 متقدّمةً بذلك على سنغافورة التي حلت ثانياً وهونغ كونغ ثالثاً وألمانيا في المركز السابع. وبمعزل عن العوامل الأخرى، كل ذلك يشير بشدّة إلى قدرة الإمارات على الاحتفاظ بلقب المركز الاقتصادي الاقليمي للمنطقة على المدى القريب والمتوسط. وكنتيجة جزئية لذلك وبالإضافة للنجاح المستمر لدبي في تعزيز موقعها الاستراتيجي بين الشرق والغرب، فإن الطلب على استئجار المساحات العقارية ذات الجودة في القطاع الصناعي والخدمي قد تجاوز المعروض في الإمارات في السنوات القليلة الماضية، ولهذا السّبب لم تتوقف إيجارات العقارات عن الارتفاع .

وبالنظر لقطاع خدمات الأعمال والخدمات المالية، ساعد ظهور مركز دبي المالي العالمي وهو واحد من 38 منطقة حرة في الإمارات في تعزيز صدارة الإمارات كمركز اقليمي في العقد الماضي. وبالنظر إلى التوقعات المستقبلية تُظهر توقعات صندوق النقد الدولي بأن اقتصاد الاتحاد الإماراتي سينمو بمعدل وسطي يعادل 3.6% سنوياً في الفترة ما بين 2015 - 2020 (بمعدل أسرع من ألمانيا، المملكة المتحدة، الولايات المتحدة، هونغ كونغ وسنغافورة) فمن غير المفاجئ أن تتابع الشركات الاستثمارية العالمية افتتاح فروعها في هذا السوق. بالإضافة إلى أن الإمارات تتابع تقديم تسهيلات كبيرة للأعمال (حيث لا زالت تتسلّق سلّم درجات التصنيف العالمي للبنك الدولي منذ عام 2011 وحلت في المركز 22 من أصل 189 بلداً في عام 2015)، حيث يتطلب فتح استثمار جديد في الإمارات فقط 8 أيام وهو رقم لا يبدو بعيداً عن 6 أيام التي يتطلبها افتتاح استثمار في المملكة المتحدة والولايات المتحدة وأقل من 15 يوماً المطلوبة في ألمانيا. وقد شهدت دبي قبيل الأزمة الاقتصادية في عام 2009-2008 اطلاق العديد من مشاريع أبنية المكاتب وتم تسليم عدد منها لاحقاً بعد سنتين أو ثلاث ولكن مع وجود طلب متدنٍّ من قبل المستأجرين في تلك المرحلة فقد ارتفع معدل العقارات الشاغرة في الإمارات بدون شكّ. ولكن في المقابل، استعاد قطاع الأعمال والقطاع المالي عافيته ابتداء منذ عام 2011 حيث ازداد معدل إشغال العقارات وانخفض معدل العقارات الشاغرة مما زاد من طلب المستثمرين على مباني المكاتب التجارية.

وفي قطاع الضيافة فإن معدل عدد الغرف الفندقية للفرد (المفاتيح الفندقية بالنسبة لعدد الأفراد) في دبي يزيد بشكل ملحوظ عن نظيره في المراكز الاقليمية الأخرى في العالم.

وبالنظر إلى معدل مفاتيح الفنادق الفاخرة للفرد فإن الفجوة بين دبي ومنافسيها تزداد اتساعاً لمصلحة دبي، ولا بد من الاعتراف بأن السبب يعود جزئياً لقلة تعداد سكان الإمارات مقارنة بمنافساتها من المدن العالمية الأخرى ذات التاريخ الأطول، ويعود ذلك أيضاً إلى العدد الكبير من الوحدات الفندقية التي تم بناؤها منذ الأزمة الاقتصادية الأخيرة. وأدى هذا الارتفاع الكبير في المعروض مترافقاً مع ارتفاع قيمة الدرهم الإماراتي مؤخراً (مما أدى إلى تضرر الطلب)، إلى الضغط على معدلات الأسعار اليومية والإشغالات الفندقية ودفعها إلى الهبوط. ومع ذلك، لم يغن كلّ هذا دبي عن سعيها الدائم لتعزيز مركزها كوجهة سياحية وكنقطة مركزية للرحلات الجويّة في العالم. وكمثال على نجاح هذا السعي يقضي زوار المدينة حالياً وقتاً أطول في دبي للتمكّن من زيارة معالمها السياحية حيث ارتفع معدل إقامة الزوار من 2.6 ليالٍ في عام 2004 إلى 3.8 ليالٍ في عام 2014 وهو دليل آخر على نجاح استراتيجية عمل الحكومة التي ارتكزت على زيادة المعروض السياحي في الدولة. وأخيراً، تفوق مطار دبي الدولي على مطار لندن هيثرو العام الفائت ليصبح بذلك المطار الأول عالمياً بالنسبة لعدد المسافرين (70.5 مليون مسافر لدبي العالمي مقابل 68.1 مليون للندن هيثرو) والمدهش في الأمر أن مطار دبي كان يستقبل ما يقارب نصف عدد مسافري مطار هيثرو قبل عقد من الزمن فقط.

في هذه الأثناء وفي القطاع السكني شهدت أسعار الوحدات السكنية الفخمة ارتفاعاً مقداره 59% عبر السنوات الخمس الأخيرة لينتهي ذلك في 2014، وهو أداء أفضل مما هو عليه في لندن ذات المعدل (52%) ونيويورك (47%) وهونغ كونغ (31%) وباريس (18%) وسنغافورة (7%) وسيدني (2%)، ولكن التقارير تشير إلى أن القطاع السكني في دبي واجه بعض العقبات في السنة الفائتة مما أدى لانخفاض الأسعار. وبالفعل فقد انخفضت أسعار الوحدات السكنية الفاخرة وفق معدل سنوي قدره 4.5% في نهاية الربع الثاني من 2015، ولكن ذلك لا يعدو عن كونه انخفاضاً ضئيلاً مقارنة مع الانخفاض العام لإجمالي الوحدات السكنية والذي وصل إلى 12.2% على نفس الفترة. وكذلك الأمر، فإن حجم المعروض من الوحدات السكنية الفخمة تحت الإنشاء لا يعتبر كبيراً مما يشير إلى أن الأسعار ستحافظ على درجة أكبر من المرونة في فترة 12 – 18 شهراً قادماً. وأخيراً تبقى دبي أحد أكثر الأماكن أماناً في العالم، تنعم بشبكة ارتباط ممتازة مع العالم كلّه وتتمتّع بنظام ضريبي منخفض وكذلك نظام سياسي مستقر ونموذج اقتصادي قوي. وبدون شك فإن تظافر تلك العوامل سيمهد الطريق لنجاح الإمارات ليس فقط كمركز اقتصادي اقليمي، بل على مستوى العالم أيضاً.

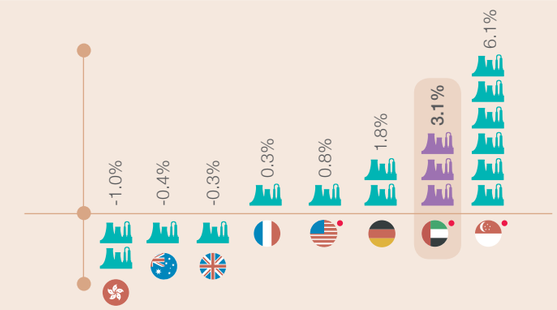
مفتاح الدولة

أستراليا	فرنسا	الأردن	سنغافورة
البحرين	ألمانيا	كينيا	كوريا الجنوبية
البرازيل	هونج كونج	المملكة العربية السعودية	تايوان
كندا	الهند	ماليزيا	الإمارات العربية المتحدة
الصين	أندونيسيا	نيوزيلندا	المملكة المتحدة
مصر	إيطاليا	عمان	الولايات المتحدة الأمريكية

يرجى الرجوع إلى الملاحظة الهامة في نهاية التقرير

قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

معدل نمو الناتج المحلي للتصنيع 2004-2014 (بالأسعار الثابتة)

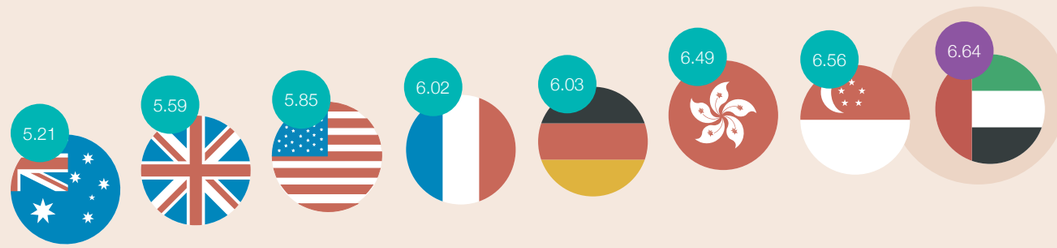


ملاحظة: المعدل المئوي محسوب بالعملة المحلية

• في وقت كتابة هذا التقرير، المعلومات المتوفرة للولايات المتحدة والإمارات وسنغافورة حتى سنة 2014 (معدل النمو الوسطي 2004-2013)

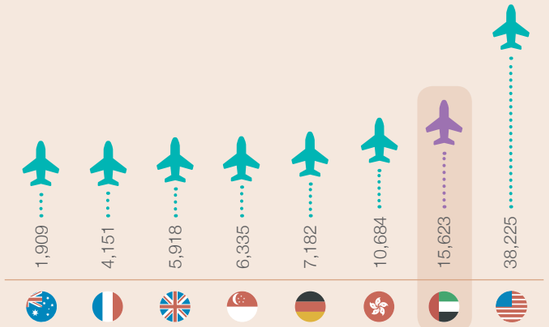
المصدر: البنك الدولي

جودة البنية التحتية لقطاع المواصلات، 2014-2015
(1= غير متطورة نهائياً، 7= كفؤة بالمقاييس العالمية)



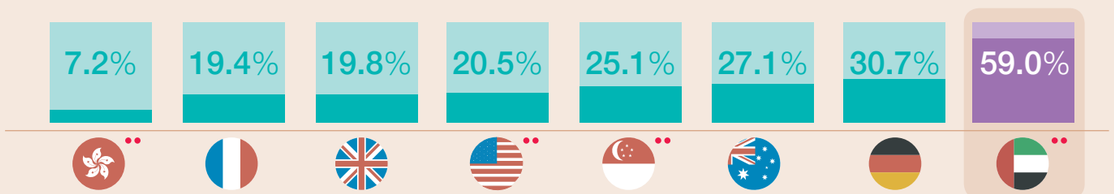
المصادر: منتدى الاقتصاد العالمي، تقرير التنافسية العالمي

النقل الجوي، الشحن، (مليون طن-كم 2014)



المصدر: البنك الدولي

•نسبة الناتج الصناعي للناتج الإجمالي المحلي 2014

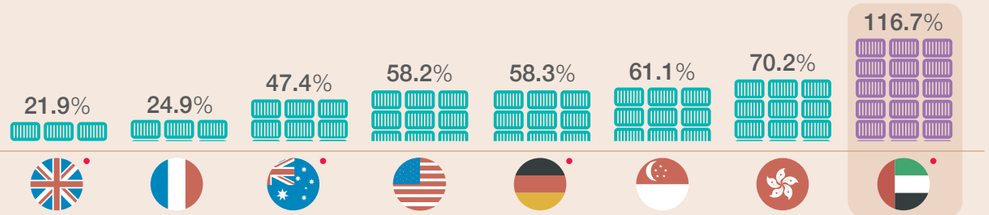


المصدر: البنك الدولي

•الصناعة تشمل قطاعات المناجم، التصنيع، البناء، المياه، الكهرباء والغاز بحسب تعريف البنك الدولي

••بيانات 2013

نمو تراكمي لتصدير البضائع 2004-2014

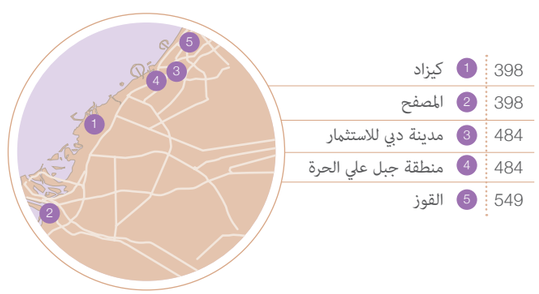


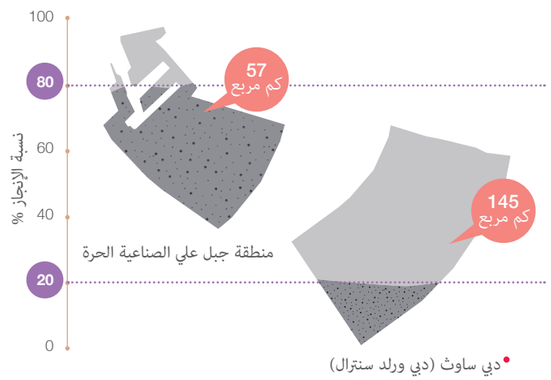
المصدر: البنك الدولي

• بيانات 2014 هي تقديرات صندوق النقد الدولي

قطاع العقارات الصناعية واللوجستية

معدلات الإيجارات في دبي وأبوظبي (درهم/متر مربع في السنة)

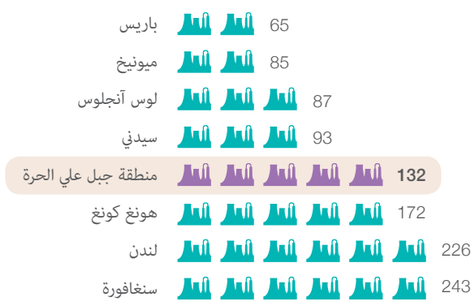




المصدر: دبي ساوث، منطقة جبل علي الحرة، أبحاث نايت فرانك

•الرقم يمثل القطاع اللوجستي

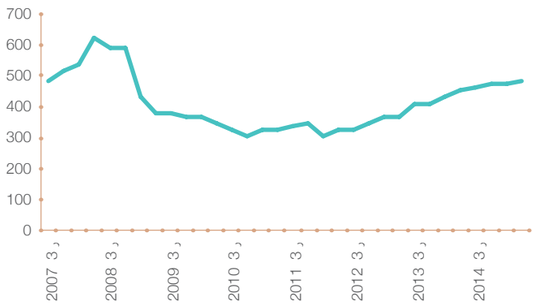
إيجارات العقارات الصناعية الفاخرة (دولار/ متر مربع في السنة)



مصادر: مختلفة ونايت فرانك

الإيجار بالعملة المحلية محولاً إلى الدولار بأسعار اغسطس 2015

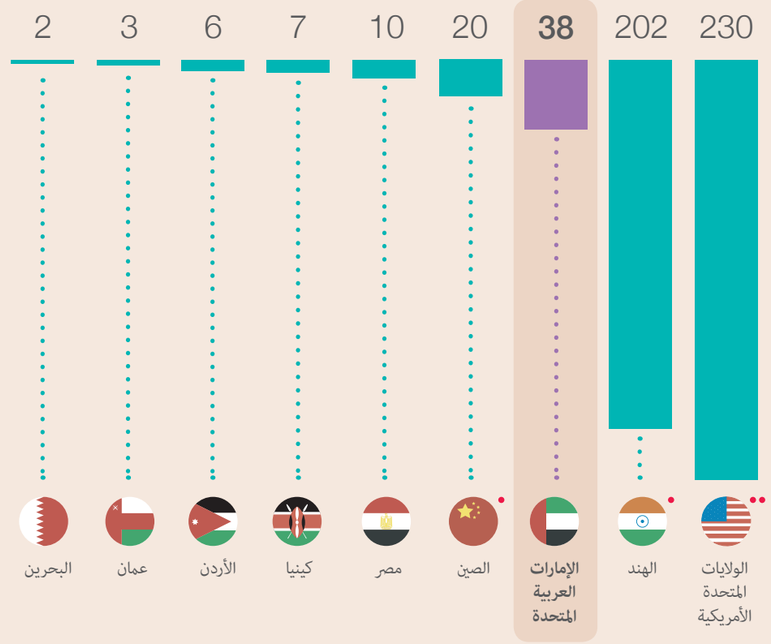
عقارات الدرجة الأولى في منطقة جبل علي



ر 3 = الربع الثالث

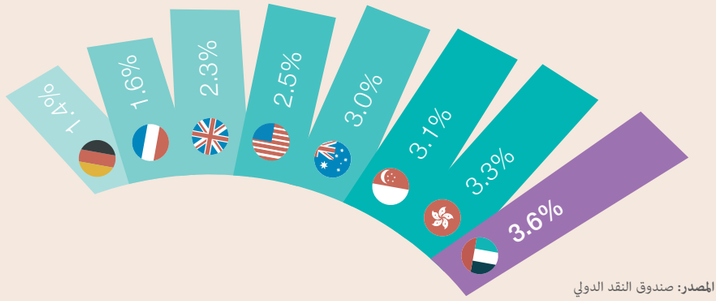
خدمات الأعمال والتمويل

عدد مناطق التجارة الحرة



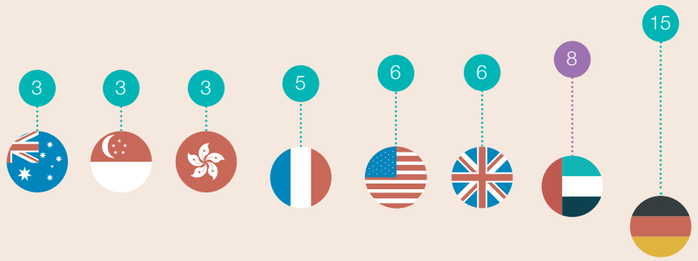
المصدر: هيلي للاستشارات، المناطق الاقتصادية الخاصة في الهند، الغرفة العربية للتجارة والصناعة • المناطق الاقتصادية الخاصة •• مناطق التجارة الخارجية

متوسط النمو المتوقع للناتج المحلي الإجمالي السنوي، 2015-2020 (٪)



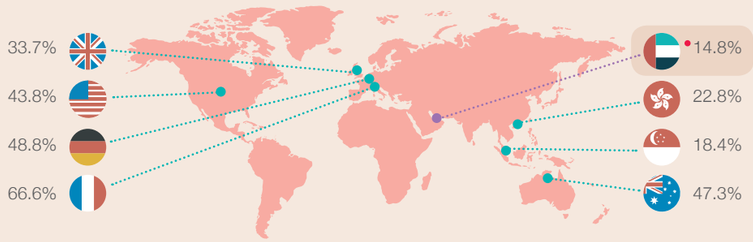
المصدر: صندوق النقد الدولي

عدد الأيام المطلوبة لإنشاء شركة 2014



المصدر: البنك الدولي

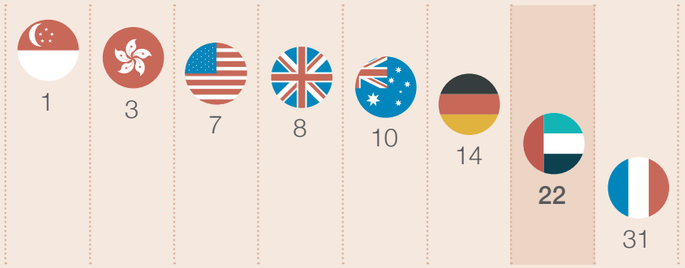
معدل الضريبة الاجمالية على الأعمال 2014 (من قيمة الأرباح التجارية)



• نسبة من البنوك الأجنبية وشركات النفط في الإمارات خاضعة للضريبة. الضرائب البلدية تفرض للمساحات التجارية

المصدر: البنك الدولي

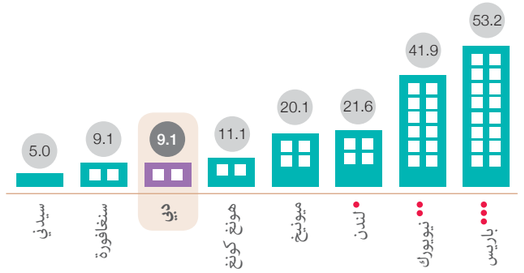
تصنيف سهولة أداء الأعمال 2015



المصدر: Doing Business 2015

قطاع العقارات المكتبية

اجمالي المعروض من المكاتب النصف الثاني 2015 (مليون متر مربع)

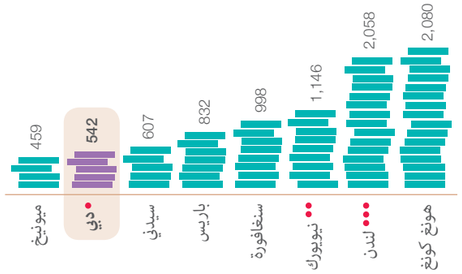


مصادر: مختلفة ونايت فرانك

معدلات الإشغار النصف الثاني 2015

• أرقام وسط لندن •• أرقام مانهاتن ••• أرقام باريس الكبرى

معدل إيجارات المساكن الفاخرة نـ2 2015 (دولار/متر مربع في السنة)



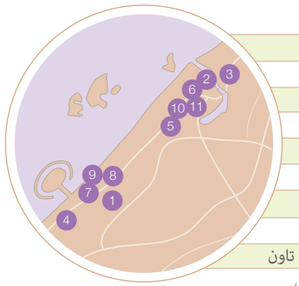
الإيجار بالعملة المحلية محولاً إلى الدولار بأسعار اغسطس 2015

•• ماعدا المناطق الحرة • وسطي الإيجار عند الطلب في الخمس الأعلى

••• الرقم في ويست اند

مصادر: مختلفة ونايت فرانك

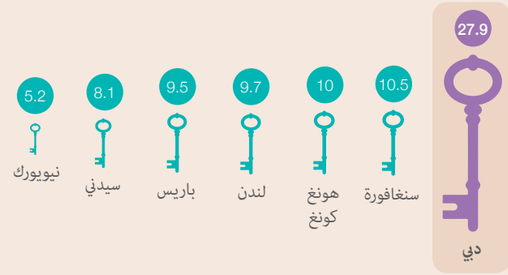
ايجارات دلالية في دبي نـ2 2015 (درهم/متر مربع في السنة)



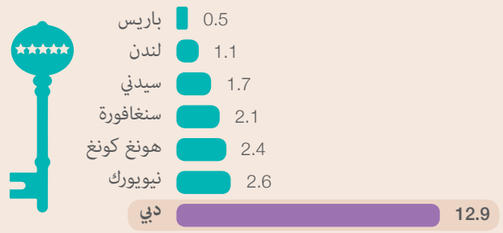
1	تيكوم سي	915
2	بر دبي	969
3	ديرة	1,075
4	جميرا ليك تاورز	1,130
5	خليج الأعمال	1,507
6	شارع الشيخ زايد	1,615
7	مدينة الإعلام	1,615
8	مدينة الانترنت	1,615
9	قرية المعرفة	1,615
10	اعمار سكوير – داون تاون	1,991
11	مركز دبي المالي العالمي	2,530

السياحة

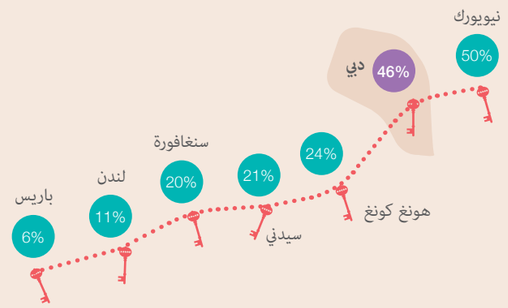
غرف فندقية لكل 1000 فرد



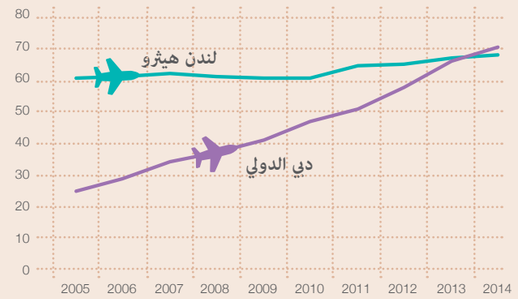
غرف فندقية 5 نجوم لكل 1000 فرد



غرف فندقية 5 نجوم كنسبة مئوية من إجمالي المعروض

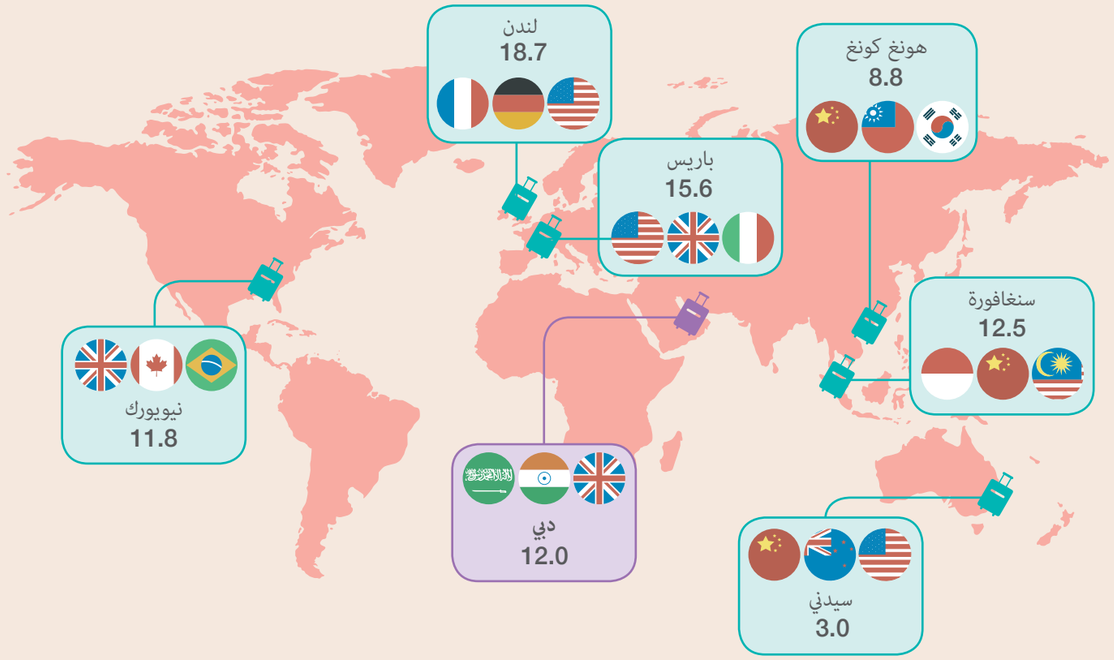


حركة المسافرين الدوليين (مليون)



مصادر: مطار دبي الدولي ومطار لندن هيثرو، وكالات الإحصاء الوطنية ذات الصلة، وكالات سياحية، أبحاث نايت فرانك

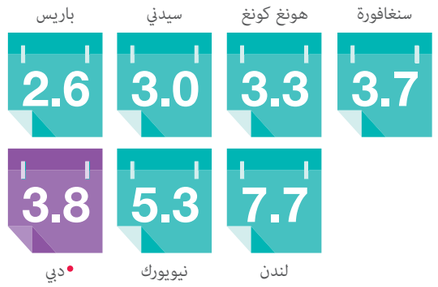
أبرز جنسيات القادمين والعدد الكلي لزوار ليلة فما فوق (مليون زائر)



مصادر: ماستر كارد، Destinations NSW، المدن المعنية، الوكالات الإحصائية ومجالس السياحة، أبحاث نايت فرانك

قطاع الضيافة

متوسط مدة الإقامة (ليالي)

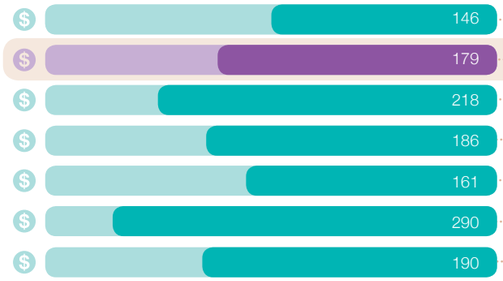


الرقم هو للفنادق والشقق الفندقية

مصادر: مختلفة ونايت فرانك

متوسط الإشغال

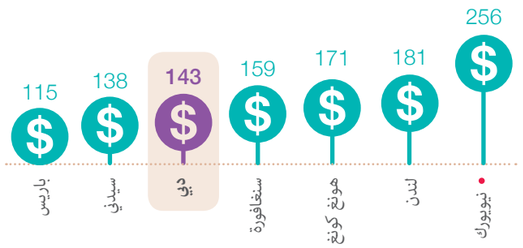
متوسط السعر اليومي (الدولار)



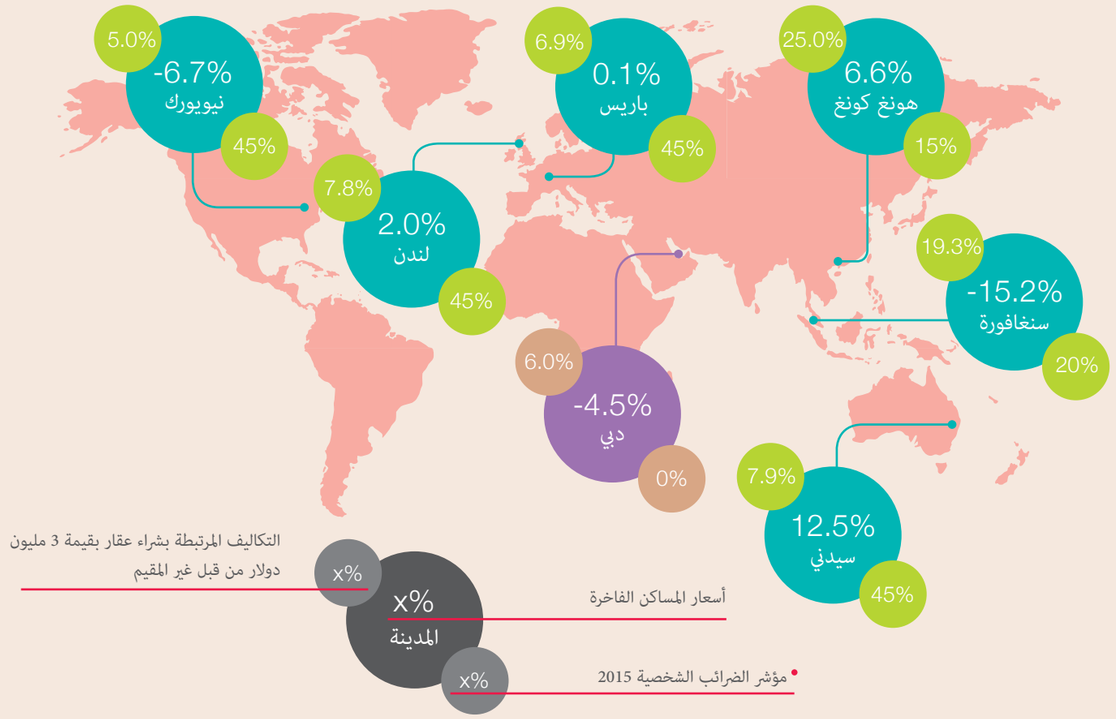
بيانات 2013

مصادر: مختلفة ونايت فرانك

متوسط الإيرادات لكل غرفة واحدة متاحة (الدولار)



القطاع السكني



• أعلى معدل هامشي

المصدر: KPMG وأبحاث نايت فرانك

نمو أسعار العقارات الفاخرة – 3 مليون دولار استثمرت في عام 2009

	لندن	باريس	نيويورك	هونغ كونغ	سنغافورة	سيدني	دبي
2009	$3.0	$3.0	$3.0	$3.0	$3.0	$3.0	$3.0
2010	$3.3	$3.5	$3.4	$3.4	$3.5	$2.8	$2.8
2011	$3.7	$4.0	$3.5	$3.6	$3.3	$2.6	$3.6
2012	$4.0	$3.9	$3.4	$3.9	$3.9	$2.6	$4.1
2013	$4.3	$3.7	$3.7	$3.8	$3.8	$2.8	$4.8
2014	$4.6	$3.5	$4.4	$3.9	$3.2	$3.1	$4.8

المصدر: نايت فرانك

اسلوب الحياة

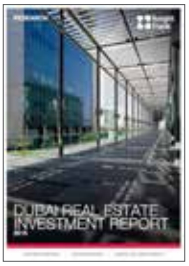
	دبي	لندن	سيدني	نيويورك	هونغ كونغ	سنغافورة	باريس
عدد الأيام المشمسة في السنة	350	120	245	100	150	186	122
عدد المدارس العالمية ضمن 50 كم حول المدينة	32	13	4	19	9	13	5
كم يبعد أقرب مطار	10	24	8	29	43	23	33
وسطي كلفة البنزين بالدولار (على ٣ أشهر حتى يوليو 2015)	0.47	1.82	1.01	0.78	1.97	1.60	1.59
مؤشر تكلفة المعيشة 2015 •	23	12	31	16	2	4	46

• الترتيب الأعلى يعني كلفة أعلى للمعيشة للموظفين الأجانب في المدينة

المصدر: أسعار الوقود العالمية، نايت فرانك للأبحاث

أحدث إصدارات البحوث الرائدة في السوق

تقرير سوق المكاتب في دبي - النصف الأول 2015



تقرير الاستثمار العقاري في دبي - 2015

تقرير العقارات الصناعية واللوجستية في الإمارات - النصف الثاني 2015

تقرير السوق العقارية في دبي - أهم أحداث 2014 وتوقعات 2015

تقرير العقارات الفاخرة في دبي - الربع الأول 2015

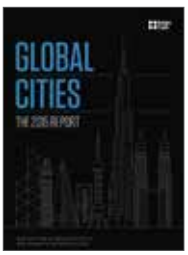
تقرير المكاتب في أبوظبي - النصف الأول 2015

تقرير المكاتب في المملكة العربية السعودية - النصف الأول 2015

تقرير القطاع الفندقي - النصف الأول 2015

دبي فيو 2015

برايفت فيو 2015



تقرير غلوبال سيتيز 2015 (المدن العالمية)

تقرير الثروة 2015

تتوفر تقارير أبحاث نايت فرانك على موقع **KnightFrank.com/Research**

GLOBAL BRIEFING
For the latest news, views and analysis on the world of prime property, visit
KnightFrankblog.com/global-briefing

استشارات وأبحاث التطوير

هارمن دي يونغ
شريك
+971 56 1766 588
Harmen.DeJong@me.knightfrank.com

خاوار خان
مدير الأبحاث
+971 56 1108 971
Khawar.Khan@me.knightfrank.com

ضياء نوفل
شريك تنفيذي، أبحاث الشرق الأوسط وشمال افريقيا
+971 56 4552 747
Diaa.Noufal@me.knightfrank.com

مبيعات وتأجير العقارات التجارية

ويليام نيل
شريك
+971 56 4202 312
William.Neill@me.knightfrank.com

المبيعات السكنية – الإمارات العربية المتحدة

ماريا موريس
شريك تنفيذي – عقارات دبي السكنية
+971 56 4542 983
Maria.Morris@me.knightfrank.com

Knight Frank

ملاحظة هامة

نايت فرانك – شركة تضامنية محدودة المسؤولية – جميع الحقوق محفوظة 2015 ينشر هذا التقرير للمعلومات العامة فقط ولا يجب الاعتماد عليه بأي شكل. على الرغم من المعايير العالية المعتمدة في إعداد المعلومات وتحليلها والآراء والتوقعات المقدمة في هذا التقرير، تخلي شركة نايت فرانك ش. ت. م. م. مسؤوليتها عن أي عطل أو ضرر ناجم عن استخدام محتوى هذا التقرير أو الاعتماد عليه أو الإشارة إليه. لا تمثل هذه المادة، كتقرير نظرة عامة، بالضرورة رأي نايت فرانك ش. ت. م. م. بما يتعلق بعقارات أو مشاريع معيّنة. يمنع إعادة انتاج هذا التقرير بشكل كامل أو بشكل جزئي بالشكل الذي يظهر فيه أو المضمون الذي يحتويه بدون موافقة خطية مسبقة من نايت فرانك ش. ت. م. م.

شركة نايت فرانك الامارات العربية المتحدة المحدودة – أبو ظبي هي فرع لشركة أجنبية مسجلة تحت رقم 1189910. يقع مكتبنا المسجل في مكتب رقم 103، ويست تاور، أبو ظبي. ص. ب. 105374، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة نايت فرانك الإمارات العربية المتحدة – دبي: برايم ستار انترناشيونال للوساطة العقارية "PSIREB" مسجلة في دائرة الأراضي والأملاك تحت رقم: 11964 وتقوم بنشاطها التجاري تحت اسم نايت فرانك برقم تسجيل 653414. يقع مكتبنا المسجل في الطابق الخامس، مبنى رقم 2، مجمع إعمار للأعمال، ص.ب. 487207، دبي، الإمارات العربية المتحدة.