

التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

نظرة عامة عن السوق

التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

■ نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التفريات في حقوق لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة

مجموعة الدار التقرير السنوي 2022

نظرة عامة عن السوق

يتضمن هذا القسم لمحة عامة عن أداء الشركة خلال عام 2022 في مختلف قطاعات الأصول، كما يقدم رؤية مستقبلية موجزة لعام 2023 وما بعده.

تواصل دولة الإمارات الاستفادة من النهج الحكومي الاستباقي الرامي إلى تحفيز النشاط الاقتصادي عبر مجموعة من المبادرات تشمل تعديل القوانين واللوائح التنظيمية، وخطط الاستثمار المركز، ونظام التأشيرات المرن، والتي ساهمت معاً في تحويل البلاد إلى وجهة جذابة للسياحة والأعمال والاستثمار والإقامة.

على امتداد الأشهر الاثني عشر الماضية، تم تسجيل زيادة ملموسة في عدد الشركات الجديدة التي دخلت الدولة، عدا عن توسع الشركات القائمة ولا سيما تلك التي تؤسس لعملياتها التشغيلية في المراكز المالية المزدهرة في أبوظبي ودبي. وتجدر الإشارة هنا إلى ازدياد عدد صناديق التحوط العالمية، والمصارف الاستثمارية، وشركات الاستثمار البديل التي تبحث عن مكاتب لمقراتها الإقليمية في منطقة الشرق الأوسط.

ويعزى ذلك جزئياً إلى المبادرات الحكومية الأخيرة الرامية إلى تعزيز سيولة السوق عبر طرح المؤسسات المحلية الكبرى للتداول العام بعية الاستحواذ على حصة أكبر من سوق التمويل العالمي، واستقطاب مستويات أعلى من الاستثمارات المؤسسية. وأدى ذلك إلى حفز الطفرة الأخيرة في أنشطة الطرح العام الأولي، ومن المرجح أن يتنامى الاهتمام الأجنبي بتأسيس أعمال في الدولة تزامناً مع التحفيز لعدد من الصفقات الجديدة في عام 2023، وبالتالي استقطاب المزيد من الاستثمارات الأجنبية المباشرة.

وبالمحطة، ارتفعت حصة منطقة دول مجلس التعاون الخليجي من عمليات الطرح العام الأولي العالمية إلى حوالي 23% (21 مليار دولار أمريكي) في عام 2022، وتصدرت دولة الإمارات القائمة مع إدراج 12 شركة للتداول العام جمعت بمجملها 11 مليار دولار أمريكي¹. وأكدت الأصداء الإيجابية في أوساط المستثمرين المحليين والعالميين حيال عمليات الإدراج الأخيرة على قوة الدعم المؤسسي في أبوظبي ودولة الإمارات عموماً، الأمر الذي بدأ جلياً في الفوائض التي تم تسجيلها في الاككتابات الأخيرة.

وفي خضم الظروف المالية الصعبة على مستوى العالم، واصلت دولة الإمارات توسيع نطاق برنامج السندات الخاص بها عبر وزارة المالية ومصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، والذي يهدف إلى طرح سندات خزينة بقيمة 9 مليارات دولار أمريكي. وتم إنجاز المزاد العلني

الأول على سندات بقيمة 1.5 مليار دولار أمريكي في سبتمبر، ولاققت هذه السندات احتتاباً فائضاً حالها حال معظم العمليات الأخيرة².

وواصلت دولة الإمارات تركيزها على عقد اتفاقيات تجارية جديدة مع سعيها لاجتذاب الاستثمارات في قطاعات رئيسية وتوسيع مساهمة الاقتصاد غير النفطي، وتضمن ذلك الاتفاقيات الموقعة مع كل من الهند وإسرائيل وإندونيسيا خلال عام 2022. ويجري العمل حالياً على إبرام المزيد من الاتفاقيات التجارية بما في ذلك أوكرانيا، وذلك بعد توقيع اتفاقيات شراكة اقتصادية شاملة أخرى مع تركيا والتي من المتوقع أن تساهم في رفع حجم التبادل التجاري بين الدولتين إلى 40 مليار دولار أمريكي في غضون خمس سنوات.

وصل متوسط أسعار النفط خلال عام 2022 إلى 101 دولار أمريكي للبرميل بعد أن بلغت أسعاره 140 دولاراً في مارس 2022³. وارتفعت مستويات الإنتاج بشكل حاد على أساس سنوي ليساهم ذلك في تحفيز النشاط الاقتصادي للدولة مع توقعات بنمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي⁴ بنسبة 7.6%، الأمر الذي نتج عنه فائض في الميزانية أتاح بدوره إقرار ميزانية اتحادية موسعة لعام 2023.

كان هذا مدعوماً بمرحلة قوية من النمو الاقتصادي في أبوظبي مع نمو الناتج المحلي الإجمالي للإمارة بنسبة 10.5% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021، مما جعل الإمارة واحدة من أسرع الاقتصادات نمواً في العالم خلال هذه الفترة مستفيدة بشكل كبير من ارتفاع أسعار النفط ومستويات الإنتاج، كما شهدت القطاعات غير النفطية نمواً ملموساً بنسبة 10.3% خلال الفترة ذاتها⁵.

وعلى الرغم من التوقعات بتباطؤ النمو في الدولة خلال عام 2023 وسط الظروف العالمية غير المواتية، إلا أن التوقعات تشير إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي للدولة بنسبة 3.9% بخلاف متوسط النمو الاقتصادي العالمي البالغ حوالي 2.9%، ومن المتوقع ارتفاع هذا الرقم إلى 3.1% في عام 2024⁶ وفقاً للتحديث المرحلي الصادر عن صندوق النقد الدولي في يناير.

تحليل السوق

يتضمن هذا القسم لمحة عامة عن أداء العقارات السكنية والمكثبية والصناعية والتجزئة والضيافة والخدمات اللوجستية في أبوظبي خلال عام 2022. ويقدم كذلك رؤية مستقبلية موجزة للأعوام القادمة، بالإضافة إلى لمحات عامة عن الأسواق العقارية في دبي ورأس الخيمة ومصر.

العقارات السكنية

استمر سوق العقارات السكنية بالتعافي في ضوء استمرار الطلب على الشقق السكنية عالية الجودة والمجمعات السكنية ذات الكثافة المنخفضة في المجتمعات القائمة والناشئة. ويعزى ذلك إلى رغبة المقيمين في أبوظبي بعقارات سكنية عالية الجودة، مما عزز الطلب على مجتمعات الدار.

ولا يخلو الأمر من بعض التباينات في قطاع العقارات السكنية، فكانت مبيعات العقارات الثانوية أدنى أداءً من مبيعات العقارات على المخطط، ويعزى ذلك إلى التدفق الكبير للمستثمرين الأجانب غير المقيمين خلال الأشهر الاثني عشر الماضية مع تنامي سمعة الدولة كملاذ آمن ووجهة جذابة لمبيعات العقارات السكنية الأساسية والثانوية. ويعزى ذلك عموماً إلى ازدياد مرونة الدولة فيما يخص تأشيرات العمل الافتراضي، ورواد الأعمال، واقتصاد العمل الحر، والتي تعزدي انخراط قوة عاملة جديدة في الدورة الاقتصادية.

وبالرغم من الإجراءات الرامية إلى تعزيز هذا القطاع، ما زالت العقارات السكنية الثانوية في أبوظبي دون أداء نظيرتها في سوق دبي. وقد ارتفعت قيم المبيعات السكنية بنحو 1.5% على أساس سنوي خلال عام 2022، مع تقييد أسعار المنازل جراء تنامي مستويات العرض والأثر السلبي لارتفاع معدلات الرهن العقاري المتصاعدة على حجم الطلب على العقارات السكنية الثانوية؛ علماً أن دبي سجلت نمواً بنسبة 10% تقريباً للفترة ذاتها.

وشهد سوق التأجير السكني في الإمارة توجهاً مشابهاً مع انخفاض متوسط قيمة بدلات الإيجار بنسبة 1% على أساس سنوي مقارنة بمتوسط نمو إيجارات العقارات السكنية في دبي⁷ البالغ 26.9%. ومع أن المجتمعات عالية الجودة حافظت على معدلات إشغال مرتفعة وشهدت تحسناً ملحوظاً في بدلات الإيجار، إلا أن خمول سوق التأجير يشير إلى استمرار اختلال التوازن بين العرض والطلب في عدد من المواقع الثانوية.

من ناحية أخرى، لا يمكن تعميم هذه التحديات على سوق مبيعات العقارات على المخطط خلال عام 2022، حيث نمت معاملات هذه السوق من حيث القيمة والحجم لتسطر عاماً آخرأ من النشاط القياسي.

ومع التحضير لإطلاق عدد من المشاريع في أبوظبي خلال الاثني عشر شهراً الماضية، يبدو أن تسليم المشاريع السكنية المستقبلية سيشهد نمواً ملحوظاً اعتباراً من عام 2025 وما بعده، مما سيؤدي على الأرجح إلى تحديد سقف لقيم الإيجار والمبيعات المستقبلية، ويسهم في تخفيف المخاوف المتعلقة بتكاليف المعيشة مع توقعات بوصول معدلات التسليم السنوية إلى أعلى مستوياتها خلال أكثر من عشر سنوات.

وعلى الرغم من انخفاض معدلات التسليم جراء تسليم الوحدات السكنية على مراحل وأثر دورات السوق، إلا أن نشاط التطوير العقاري يبدو في طريقه إلى فترة أخرى من النمو، مما سيؤدي غالباً إلى نمو مساهمة قطاعي الإنشاءات والعقارات في الاقتصاد غير النفطي عن نسبة 23% المسجلة في الأشهر التسعة الأولى من عام 2022.

انتهينا من بناء حوالي 11000 وحدة سكنية خلال عام 2022، معظمها داخل مجتمع شاطئ الراحة بنسبة تعادل أكثر من 25% من إجمالي عمليات التسليم خلال العام. وأغقب ذلك، الانتهاء من بناء وحدات سكنية في جزيرة أبوظبي الرئيسية، وجزيرة السمديات، وجزيرة الريم، وتضم مجتمعة 3700 وحدة سكنية معظمها شقق. ومن المتوقع أن تنبأط عمليات التسليم بشكل طفيف خلال عامي 2023 و2024، قبل أن تعود وتيزنرنا لتتسارع مرة أخرى خلال عامي 2025 و2026⁸.

^[1] وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAKTDA)

^[2] مركز دبي للإحصاء (DCS)

^[3] دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD)

^[4] دائرة الاقتصاد والسياحة (DET)

^[5] وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية - مصر

^[6] بلومبرغ

^[7] فيتش

^[8] الدار

^[9] وزارة الموارد البشرية والتوطين

^[10] جيه إل إل (JLL)

^[11] دائرة الثقافة والسياحة (DCT)

^[12] سي بي آر إي (CBRE)

^[13] وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة بدولة الإمارات العربية المتحدة

^[14] ستاندر أند بوز (S&P)

نظرة عامة عن السوق (تتمة)

التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

وفي ضوء التوقعات بمحافظه أسس للاقتصاد في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة على قوتها خلال عام 2023، من المرجح أن يرتفع صافي الطلب على المساكن الجديدة مما يعزز من نشاط قطاعي التأجير والمبيعات بالتزامن مع تعافي سوق العمل.

وبارتفاع عملية التوظيف في القطاعات غير النفطية، وصلت الزيادة إلى نسبة 9% في وظائف القطاع الخاص خلال عام الأشهر الستة الأولى من عام 2022 في جميع أنحاء الإمارات،⁹ حيث دعم الانتعاش في قطاع العقارات والبناء والبيع بالتجزئة والتجارة وال طيران والضيافة نمو الوظائف الجديدة. علاوةً على ذلك، شهدت عدة مجالات من القطاع المالي زخماً ملحوظاً، بدعم من المبادرات والاستثمارات الحكومية التي تعكس انتعاشاً أوسع نطاقاً للوظائف ذات العوائد المرتفعة.

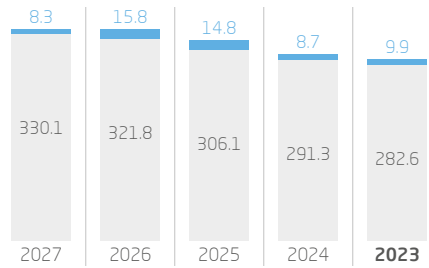
شهدت أعمال التطوير في الدار زيادة كبيرة في نسبة صافي إيرادات المبيعات لعام 2022، مدعومةً بتوجهات السوق الإيجابية وبخلفية اقتصادية قوية، ومدفوعةً بالطلب المتنامي على الشقق عالية الجودة والفيلات منخفضة الكثافة ومجمعات التاون هاوس، فضلاً عن الإقبال القويّ غير المسوق على المشاريع الجديدة التي تمّ إطلاقها في جزيرة السعديات حيث ارتفعت نسبة المبيعات للمستثمرين الأجانب غير المقيمين بشكل ملحوظ.

وسجلت محفظة الدار من الاستثمارات السكنية عالية الجودة أداءً قوياً، حيث ارتفعت معدلات الإشغال إلى 97% في نهاية العام، وحافظت الأصول المدارة جيداً على أدائها المتفوق مقارنةً بالسوق عموماً.⁸

النظرة المستقبلية

تشمل الوحدات السكنية التي ستكون متاحة على المدى الطويل حتى عام 2027 أكثر من 50,000 وحدة سكنية جديدة، حيث يتركز المعروض في مناطق الاستثمار الرئيسية وخاصة جزيرة ياس وجزيرة الريم، وستأثران معاً بنحو 40% من المعروض الجديد على مدى السنوات الخمس المقبلة.⁸ ومن المتوقع توفر المعروض بشكل أساسي في جزيرة أبوظبي الرئيسية، بما في ذلك عدد كبير من المنازل الجديدة المخطط لها لمواظبي دولة الإمارات العربية المتحدة. ومع اكتساب مواقع مثل السعديات وجزيرة ياس أهميةً كبيرة، من المرجح ارتفاع معدل هجرة السكان إليها من أجزاء أخرى من المدينة، مما يؤدي إلى زيادة الكثافة السكانية ودعم الأداء الإيجابي داخل مجتمعات الدار المزدهرة.

حجم المعروض المستقبلي من المشاريع السكنية حسب العام (2023-2027)⁸



■ المعروض المستقبلي
■ المعروض الفنجر

معرض الوحدات السكنية (000 / وحدة)

المكاتب التجارية

حافظ سوق المكاتب في أبوظبي على قوته خلال الربع الأخير من عام 2022، وكان الطلب التجاري مدعوماً بالاقتصاد التوسعي، مما أدى إلى ارتفاع نسبة الاستحواذ على الأصول عالية الجودة.

واصلت معدلات الإشغال في المباني من الفئة الممتازة الارتفاع، ويتجلى ذلك في التنامي الملحوظ في نسبة التأجير ضمن الأبراج المكتبية في سوق أبوظبي العالمي التي استحوذت عليها الدار مؤخراً في جزيرة الماربه. وتتجسد تلك القوة أيضاً في النمو المستمر لمؤشر التوظيف في القطاع الخاص في دولة الإمارات العربية المتحدة، والذي حافظ على موقعه التوسعي على مدار الاثني عشر شهراً الماضية، مما يوضح نمو معدل الوظائف عبر مجموعة من قطاعات الأعمال غير النفطية.

ومع وجود عدد محدود من المشاريع المكتبية الجديدة في طور التنفيذ الفوري، ستشهد معدلات إيجار المكاتب فترة من النمو المستدام، حيث يستمر طلب المستأجرين في تجاوز حجم المعروض من المكاتب، لا سيما الأصول المطلوبة من الفئة الممتازة.

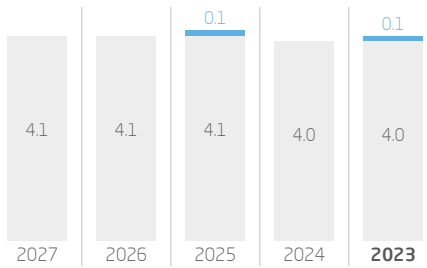
شهد قطاع المكاتب اكتمال حوالي 100,000 متر مربع من المساحات الجديدة خلال العام الماضي، مع تسليم العديد من العقارات التجارية عبر جميع أنحاء مناطق البر الرئيسية لأبوظبي وجزيرة أبوظبي. وبالتالي، وصل إجمالي مخزون المساحات المكتبية الآن لما يقارب 4.0 مليون متر مربع من إجمالي المساحات القابلة للتأجير بنهاية عام 2022.⁸

استمر متوسط معدلات الإشغال في الانتعاش خلال العام الماضي، حيث استأثرت أصول الدار المكتبية من الفئة الممتازة بشكل ملحوظ على السوق وجذبت المزيد من المستأجرين، مما أدى إلى إحراز متوسط معدل إشغال يبلغ حوالي 97% في نهاية العام، مقابل 88% في المحفظة عموماً⁸، وبالمقارنة مع متوسط معدل إشغال في السوق يبلغ حوالي 77%¹⁰.

النظرة المستقبلية

لا تزال محفظة المشاريع المكتبية قيد الإعداد محدودةً اليوم بالنظر إلى للمعدلات السابقة، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 5% فقط على مدى خمس سنوات، مع توقع اكتمال حوالي 210,000 متر مربع بحلول عام 2027.⁸ ومن المرجح أن يدعم ذلك الأداء قصير ومتوسط الأجل لسوق بيع العقارات من الفئة الممتازة، رغم إيجابية الطلب ومحدودية العرض. ويبدو أن ذلك قد يحفز إطلاق مشاريع جديدة في السنوات القادمة حيث يتطلع ملاك الأراضي إلى الاستفادة من ظروف السوق القادرة، مما قد يؤدي إلى تسريع وتيرة عمليات التسليم في المستقبل بما يتجاوز التوقعات الحالية.

حجم المعروض المستقبلي من المشاريع التجارية حسب العام (2023-2027)⁸



■ المعروض المستقبلي
■ المعروض الفنجر

المساحات المكتبية القابلة للتأجير (مليون متر مربع)
المصدر: دراسة الدار

التجزئة

لا يزال أداء سوق التجزئة في أبوظبي متشابهاً نوعاً ما، مع ارتفاع معدلات الإشغال عبر بعض أصول مراكز التسوق عالية الجودة في الإمارة مثل مشروع الدار الرائد «ياس مول». ومع ذلك، لا يزال الإقبال عموماً أدنى قليلاً من مستويات ما قبل الجائحة، وربما يعزى السبب لبقاء بعض القيود المتعلقة بـكورونا سارية حتى الربع الرابع من عام 2022.

من المرجح أن يستفيد القطاع من التراجع المستمر لمعدل التضخم، الذي انخفض بشكل ملحوظ عن ذروته التي كانت في شهر يونيو، رغم أن الأسعار ستبقى أعلى من معدلاتها في عام 2021 وستتأثر بالقوة الشرائية. ومن المحتمل أيضاً تخفيف القيود عبر أسواق المصادر الكبيرة مثل الصين، مما يدل على أنّ طلب الزوار الوافدين لم يستعد انتعاشه بالكامل.

بقيت معدلات الإشغال ثابتة نسبياً على مدار العام، حيث أنهت محفظة التجزئة لمجموعة الدار العام عند معدل 91%، مع بعض العروض المتميزة من «ياس مول» ومراكز التسوق المماثلة، والتي عملت بكامل طاقتها تقريباً بعد الانتهاء من بعض أعمال التجديد والتحسين الهامة على مدى الأعوام الثلاث الماضية.⁹

¹⁵ وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAKTDA)

¹⁶ مركز دبي للإحصاء (DCS)

¹⁷ دائرة الأراضي والأمالك في دبي (DLD)

¹⁸ دائرة الاقتصاد والسياحة (DET)

¹⁹ وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية - مصر

²⁰ بلومبرغ

²¹ فيتش

⁸ الدار

⁹ وزارة الموارد البشرية والتوطين

¹⁰ جيه إل إل (JLL)

¹¹ دائرة الثقافة والسياحة (DCT)

¹² سي بي آي (CBRE)

¹³ وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة بدولة الإمارات العربية المتحدة

¹⁴ ستاندر أند بوز (S&P)

¹ المجموعة المالية هيرميس

² وزارة المالية

³ وكالة معلومات الطاقة (EIA)

⁴ مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي (UAECEB)

⁵ مركز الإحصاء بأبوظبي (SCAD)

⁶ صندوق النقد الدولي (IMF)

⁷ ريدين

نظرة عامة عن السوق (تتمة)

التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

الحكومة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

1 المجموعة المالية هيرميس

2 وزارة المالية

3 وكالة معلومات الطاقة (EIA)

4 مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي (UAE CB)

5 مركز الإحصاء بأبوظبي (SCAD)

6 صندوق النقد الدولي (IMF)

7 ريدبن

8 الدار

9 وزارة الموارد البشرية والتوطين

10 جيه إل إل (JLL)

11 دائرة الثقافة والسياحة (DCT)

12 سي بي آر إي (CBRE)

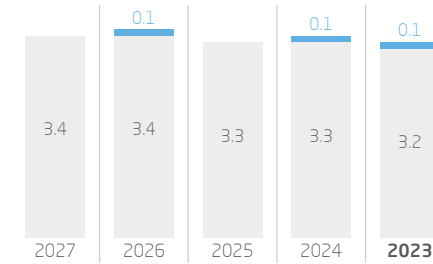
13 وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة بحولة الإمارات العربية المتحدة

14 ستاندر أند بوز (S&P)

النظرة المستقبلية

يوجد اليوم ما يقارب 260,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة الجديدة القابلة للتأجير والمقرر تسليمها بين عامي 2023 و2027، موزعة على مجموعة من المشاريع المستقلة ومتعددة الاستخدامات⁸ ومع ذلك، فإن العرض محزاً بدرجة كبيرة، ويتوزع عبر العديد من مراكز التسوق الموجودة في الأحياء السكنية ومراكز التسوق المجتمعية، وغيرها من منافذ التجزئة على الطرقات ومشاريع التجزئة متعددة الاستخدامات.

معروض مشاريع التجزئة المستقبلية حسب العام (2027-2023)⁸



■ المعروض المستقبلي

■ المعروض المنجز

مساحات التجزئة القابلة للتأجير (مليون متر مربع)
المصدر: دراسة الدار

الضيافة

استمر قطاع الضيافة بتقديم مؤشرات واضحة على التعافي والنمو خلال عام 2022، وانعكس ذلك في تحقيق زيادة بواقع 24% في إجمالي نزلاء الفنادق بلغت نسبة الأجنبي منهم 71%¹¹.

وصلت نسبة الإشغال في فنادق أبوظبي بنهاية العام إلى 70% بارتفاع طفيف عن عام 2021، وأدت زيادة عدد النزلاء واستمرار نسب الإشغال إلى ارتفاع إيرادات الفنادق إلى 5.4 مليار درهم مقارنة مع 4.3 مليار درهم في العام السابق، مما يعكس التحسن الملحوظ في قطاع الضيافة مع عودة فتح الأسواق ورفع قيود كوفيد-19¹¹.

ومع أن معظم مقاييس الأداء كانت إيجابية، إلا أن متوسط فترة الإقامة انخفض بنسبة 13% إلى 3.0 أيام، ولكن ذلك يعزى بدرجة كبيرة إلى رفع قيود كوفيد-19 خلال العام أكثر مما يعود لأي جوانب سلبية لتعافي السوق. ومما يبعث على التفاؤل أن هذا يمثل تحسناً كبيراً عن متوسط فترة الإقامة البالغ 2.6 يوماً خلال عام 2021، مما يؤكد على التقدم الذي أحرزته الهيئات السياحية وشركاؤها في تشجيع الزوار على البقاء في الإمارة لفترة أطول¹¹، وكان ذلك مدعوماً بأجندة الإمارة الحافلة من فعاليات الترفيه والأعمال، وخاصة خلال الفترة الأخيرة من العام.

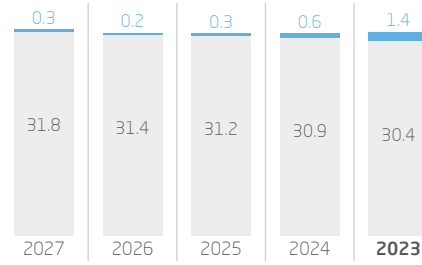
ارتفع متوسط السعر اليومي للغرف في أبوظبي بنحو 19% خلال عام 2022 ليصل في نهاية العام إلى 373 درهم للغرفة/ الليلة، في حين ارتفع معدل إيرادات الغرف المتاحة بنسبة 19% ليصل إلى 263 درهم للغرفة/ الليلة¹¹. ويؤكد ذلك على المستوى القوي لنمو عدد النزلاء على الرغم من إضافة العديد من الفنادق الجديدة والكبيرة خلال العام.

النظرة المستقبلية

حققت الإمارة عاماً آخر من النمو في أعداد الزوار ونسب الإشغال وأسعار الغرف، ويستعد قطاع الضيافة في أبوظبي لتحقيق المزيد من الانتعاش في عام 2023. ومع رفع المعروض بعدد محدود من الغرف الجديدة خلال الأشهر الـ 12 المقبلة، فقد يكون هناك ديناميكيات داعمة لاستمرار تحسن الأداء للعام للفنادق على الرغم من بعض المخاوف المتعلقة بحدوث تباطؤ محتمل في النشاط الاقتصادي العالمي.

ومع معاودة فتح أسواق مثل الصين وزيادة الطلب الدولي المكبوت على خدمات السفر وتعافي القطاع من أدنى مستوياته المسجلة خلال انتشار كوفيد-19، يبدو أن هناك العديد من العوامل الداعمة لزيادة المسافرين الوافدين خلال عام 2023.

معروض مشاريع الضيافة المستقبلية حسب العام (2027-2023)⁸



■ المعروض المستقبلي

■ المعروض المنجز

معروض الغرف الفندقية (000 غرفة)
المصدر: دراسة الدار

العقارات الصناعية واللوجستية

شهد سوق العقارات الصناعية في أبوظبي عاماً قوياً آخر مدعوماً بالتركيز الاستراتيجي للحكومة وزيادة الاستثمارات في هذا القطاع، وقد ساعد ذلك بدوره في زيادة أنشطة التأجير ولا سيما للمنشآت الصناعية عالية الجودة.

وارتفع متوسط إيجار العقارات الصناعية بنحو 4.7% على أساس سنوي خلال الربع الرابع من عام 2022 لتصل إلى ما يقارب 382 درهم/ متر مربع سنوياً، مدعوماً بالتوسع الاقتصادي القوي¹². وينسجم ذلك مع المساعي الحكومية الرامية إلى زيادة مساهمة القطاع الصناعي في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي من 133 مليار درهم إلى 300 مليار درهم بحلول عام 2031 كجزء من جهود الترويج الأوسع التي تركز على الصناعات الاستراتيجية طويلة الأجل.

وانعكست قوة هذه السوق أيضاً في الأداء الإيجابي لمحفظته الدار من العقارات الصناعية واللوجستية، والتي بلغت نسبة إشغالها بنهاية العام 93% مع وجود طلب قوي من المستأجرين على مرافق التخزين عالية الجودة وذات الموقع الجيد⁸.

15 وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAKTDA)

16 مركز دبي للإحصاء (DCS)

17 دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD)

18 دائرة الاقتصاد والسياحة (DET)

19 وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية - مصر

20 بلومبرغ

21 فيتش

التقرير الاستراتيجي

نطرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغييرات في حقوق لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة

مجموعة الدار التقرير السنوي 2022

نظرة عامة عن السوق (تتمة)

رأس الخيمة

من المتوقع أن ينمو اقتصاد رأس الخيمة بمعدل وسطي 2.7% سنوياً بين عامي 2022 و2025، مدفوعاً بشكل أساسي بنمو قطاعات السياحة والمحاجر والتصنيع¹⁴.

وتأكدت على مدار العام الماضي العديد من الاستثمارات الواردة في قطاعات العقارات والسياحة والضيافة مع الإعلان عن مشاريع فندقية جديدة وواسعة النطاق في مواقع رئيسية مثل جزيرة المرجان. وجاء ذلك مدعوماً بانتعاش قوي في أعداد السياح لتقارب المستويات المسجلة قبل الجائحة، حيث زار الإمارة أكثر من 1.1 مليون زائر خلال عام 2022¹⁵.

وتسعى رأس الخيمة جاهدة لتحقيق مكانة رائدة في مجال السياحة المستدامة بحلول عام 2025، وتهدف إلى تحقيق نمو بنسبة 40% في هذا القطاع واستقطاب عدد أكبر من السياح والمستثمرين الأجانب بما يدعم سوق العمل الأوسع في نهاية المطاف¹⁵.

وكدليل على نجاح استراتيجية التنوع السياحي، حققت رأس الخيمة نجاحاً كبيراً في استقطاب المستثمرين المحليين والدوليين على حد سواء، الأمر الذي انعكس جلياً في موجة الاستثمارات الجديدة التي ساهمت بحورها في الارتفاع بمكانة وجهاتها وزيادة مستويات الاستثمارات الواردة إلى الإمارة.

مع إضافة 8000 غرفة في 19 فندقاً جديداً قيد الإنشاء أو التخطيط على المدى الطويل، يستعد قطاع الضيافة لفترة من التوسع الكبير عقب الانتهاء من إنشاء العديد من العقارات الفندقية الجديدة خلال عام 2022، ونتيجة لذلك، شهدت إيرادات الغرف المتاحة انخفاضاً ملموساً خلال الـ 12 شهراً الماضية من 416 درهم إلى 336 درهم للغرفة/ الليلة في عام 2022. وخلال نفس الفترة، شهد متوسط نسب الإشغال تحسناً ملحوظاً من حوالي 61% في عام 2021 إلى 62% في عام 2022¹⁵.

بدا المشهد إيجابياً كذلك في سوق العقارات الأوسع، حيث ارتفعت أحجام وقيم المعاملات بشكل كبير على أساس سنوي في قطاع العقارات السكنية مدعومة بإطلاق المزيد من الوحدات الجديدة في المجمعات السكنية الرئيسية بالتوازي مع العديد من الصفقات الكبيرة للاستحواذ على الأراضي. وتضمن ذلك استثمارات الدار في الإمارة والتي تغطي الآن أصول البيع بالتجزئة والضيافة المدرة للدخل، فضلاً عن الأراضي المخصصة لمشاريع التطوير السكنية والفندقية مستقبلاً.

دبي

نما اقتصاد دبي بنحو 4.6% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2022 ليصل إلى 307.5 مليار درهم، حيث ساهم القطاع غير النفطي في حفز التعافي الاقتصادي¹⁶.

وجاء هذا التعافي مدعوماً بالتوسع الكبير في سوق العقارات المحلية، حيث تم تسجيل ما مجموعه 122,658 صفقة عقارية خلال عام 2022 بنسبة زيادة بلغت 44.7% عن عام 2021. وفي الوقت نفسه، بلغ إجمالي قيمة المعاملات العقارية السنوية في دبي أكثر من نصف تريليون درهم للمرة الأولى، فيما حققت مبيعات العقارات والأراضي 528 مليار درهم في عام 2022 بزيادة قدرها 76.5% عن عام 2021¹⁷.

وشهد قطاع السياحة بحوره انتعاشاً قوياً، حيث ازداد عدد الزوار على أساس سنوي بنسبة تقارب 100% ليصل إلى 14.4 مليون زائر بالمقارنة مع 7.28 مليون زائر في عام 2021. ويعكس ذلك انتعاشاً بنسبة 86% في طلب الزوار عن مستويات ما قبل الجائحة في عام 2019، حيث بلغ عدد الزوار حينها 16.7 مليون زائر¹⁸.

وسجلت دبي أعلى نسب الإشغال على مستوى العالم بمعدل وسطي 73% على مدار العام، بينما ارتفع متوسط السعر اليومي للغرف بنسبة 19% على أساس سنوي من 451 درهم للغرفة / الليلة في عام 2021، و415 درهم للغرفة/ الليلة في عام 2019. وارتفعت إيرادات الغرف المتاحة بشكل كبير، حيث قفزت بنسبة 30% من 301 درهم للغرفة/ الليلة في 2021 إلى 391 درهم للغرفة/ الليلة في عام 2022¹⁸.

بدوره حقق قطاع المكاتب التجارية أداءً قوياً خلال عام 2022 مع تسجيل قفزة كبيرة في معدلات الإيجار ونمو قوي في أنشطة التأجير، وأدى ذلك بدوره إلى ارتفاع معدلات إشغال العقارات الممتازة من الفئة الممتازة، وارتفع متوسط معدلات الإشغال في دبي إلى 88% بالمقارنة مع 79% في عام 2021 مع وجود أصول رئيسية تقترب من تحقيق قدرتها الاستيعابية الكاملة¹².

وتعزز هذا الارتفاع في طلب المستأجرين بزيادة أنشطة التأجير المسبق عبر العديد من مشاريع العقارات المكتبية قيد الإنشاء، ويؤكد ذلك قلة العقارات المكتبية الممتازة المتاحة فوراً للتأجير عبر منطقة الأعمال المركزية والمناطق الحرة الرئيسية الأخرى.

مصر

حقق الاقتصاد المصري نمواً بنسبة 6.6% خلال عامي 2021- 2022² مقارنة بمعدل نمو بلغت قيمته 3.3% في العام السابق، مدفوعاً بتحسن ملحوظ في حركة السياحة، التي حققت انتعاشاً ملحوظاً عن مستوياتها المنخفضة خلال فترة الجائحة لتحقيق نمواً قياسياً بنسبة 45.7%³ على أساس سنوي، وهو أعلى معدل نمو تسجله القطاعات غير النفطية في مصر.

وتعزى نمو الناتج المحلي الإجمالي للبلاد إلى الأداء القوي لقطاع الاتصالات، وتحسن عائدات قناة السويس ونموّ قطاع الصناعة بنسبة 16% و12% و10% على التوالي، ومع ذلك، فمن المتوقع أن يتباطأ نمو الناتج المحلي الإجمالي إلى 4.5% في عام 2023 متأثراً بارتفاع معدلات التضخم وتقلبات أسعار الصرف.

كما ارتفع معدل التضخم السنوي في مصر إلى 21.6% في شهر ديسمبر 2022، مقارنة بـ 6.5% في الشهر نفسه من عام 2021، حيث أدّى ارتفاع تكلفة الواردات، وتدايعات الانخفاضات الأخيرة في قيمة الجنيه المصري وارتفاع أسعار المواد الغذائية إلى ارتفاع تكاليف المعيشة⁴.

واتخذ البنك المركزي المصري عدداً من الإجراءات تضمنت التحول نحو سعر صرف أكثر مرونة للجنيه، مما أدى إلى انخفاض قيمة الجنيه المصري بنسبة 57%⁵ خلال عام 2022. وبدوره، ساهم انخفاض قيمة العملة في حفز مستويات الاستثمار والطلب على العقارات لينمو إجمالي مبيعات العقارات للعام بأكمله لأبرز ستة شركات تطوير عقاري مدرجة بنحو 35% على أساس سنوي إلى 136 مليار جنيه، مقارنة بـ 101 مليار جنيه في عام 2021.

علاوةً على ذلك، شهدت سوق العقارات المكتبية - لا سيما مرافق الإقامة من الفئة الممتازة - انتعاشاً خلال الربع الأخير من عام 2022، مع زيادة معدلات الإيجار بنحو 5% على أساس سنوي⁶. إلا أن التحديات التي فرضها تخفيض قيمة العملة دفعت أبرز مالكي المساحات المكتبية الرئيسية إلى تسعير الإيجار بالدولار الأمريكي للحدّ من هذه مخاطر انخفاض العملة.

وفي قطاع التجزئة، حافظ متوسط معدلات الإيجار على استقراره، ولم يشهد أي تغييرات كبرى على أساس ربعي، فيما شهد زيادة⁷ هامشية بنسبة 1% على أساس سنوي؛ حيث تأثرت القدرة الشرائية بصورة واضحة بالتضخم. ومن المتوقع أن يواجه قطاع التجزئة بعض العقبات قصيرة الأجل، مع التوقعات بأن يستمر ارتفاع تكلفة المعيشة بإضعاف قدرة الإنفاق المحلية.

ومن جانب آخر، أظهر قطاع السياحة مرونة أكبر بالمقارنة مع القطاعات غير النفطية في مصر، حيث سجلت حركة السياحة الوافدة انتعاشاً قوياً. وأشارت التقديرات إلى نموّ العدد الإجمالي للوافدين وحجوزات الإقامة الفندقية في عام 2022 بنسبة 8% على أساس سنوي، وإلى ارتفاع متوسط معدلات الإشغال بنسبة 13%⁸. وفي ضوء استمرار الانتعاش في عام 2023، من المتوقع أن يتجاوز عدد السياح الوافدين مستويات ما قبل الجائحة، لتقف مصر بذلك في صدارة حركة الانتعاش العالمي.

^[1] وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAKTDA)

^[2] مركز دبي للإحصاء (DCS)

^[3] دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD)

^[4] دائرة الاقتصاد والسياحة (DET)

^[5] وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية - مصر

^[6] بلومبرغ

^[7] فيتش

^[8] الدار

^[9] وزارة الموارد البشرية والتوطين

^[10] جيه إل إل (JLL)

^[11] دائرة الثقافة والسياحة (DCT)

^[12] سي بي آر إي (CBRE)

^[13] وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة بوزارة الإمارات العربية المتحدة

^[14] ستاندرد آند پورز (S&P)