

# «المولات»

## عائدات مستدامة لشركات العقارات وفرص نمو لقطاع المقاولات

ألهمت تجارب الغرير (أول مركز تجاري في دبي) وإعمار (بأكبر مول في العالم) قطاع التطوير العقاري بتنوع الاستثمارات في مشاريعها، وابتت مشروعات التجزئة والتسوق جزءاً لا يتجزأ من خريطة التطوير العقاري، ما يجعل من السهل جداً على دبي التفوق حتى على لندن ونيويورك رغم كونهما من أبرز معاقل العلامات التجارية في العالم.

ويرصد (البيان الاقتصادي) في هذا الملف قطاع تطوير مشاريع التجزئة وتوجهات أبرز اللاعبين العقاريين لبناء محفظة أصول قوية، تستثمر فيها في أوقات الرخاء، لتضمن لها عائدات في أوقات الشدة.

■ دبي - مشرق علي حيدر

أصبح تطوير مشاريع المراكز التجارية عموماً، والمراكز التسوق «المولات» خصوصاً، أحد أكثر الحلول التي لجأت إليها شركات التطوير العقاري، بعدما أثبت ذلك النوع من المشاريع الاستثمارية مقدرته على تحقيق عائدات مستدامة وأرباح مضمونة. وبالمقابل أصبحت هذه المشاريع عاملاً بارزاً في زيادة فرص نمو شركات المقاولات، التي تواجه تحديات شرسة على صعيد تكلفة التشييد والبقاء في السوق.

وكانت كبريات شركات التطوير العقاري حتى 2008 تفضل تشييد العقارات السكنية والمكتبية وبيعها على المستثمرين، لكن تلك الشركات تعلمت من «الأزمة المالية العالمية» أن بيع العقارات وحده لن يقيها «حرارة» الأزمات الاقتصادية العالمية، ولا برودة الطلب الناجم عن الدورة السوقية.



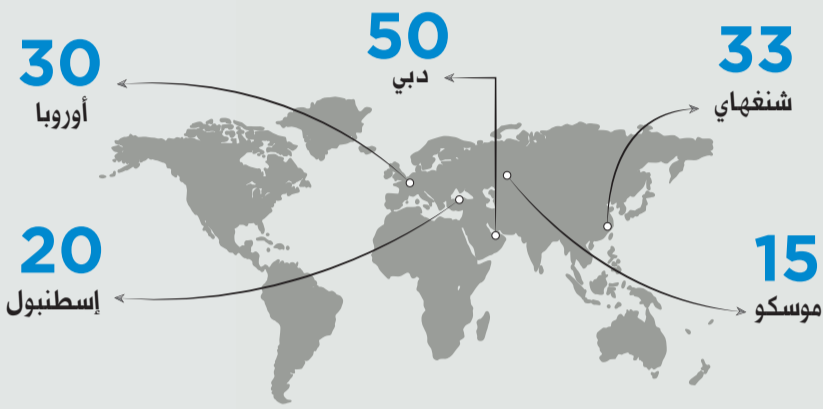
# المطورون يضحون المليارات فـ

## 50% الأرباح السنوية لشركات التطوير من تأجـ

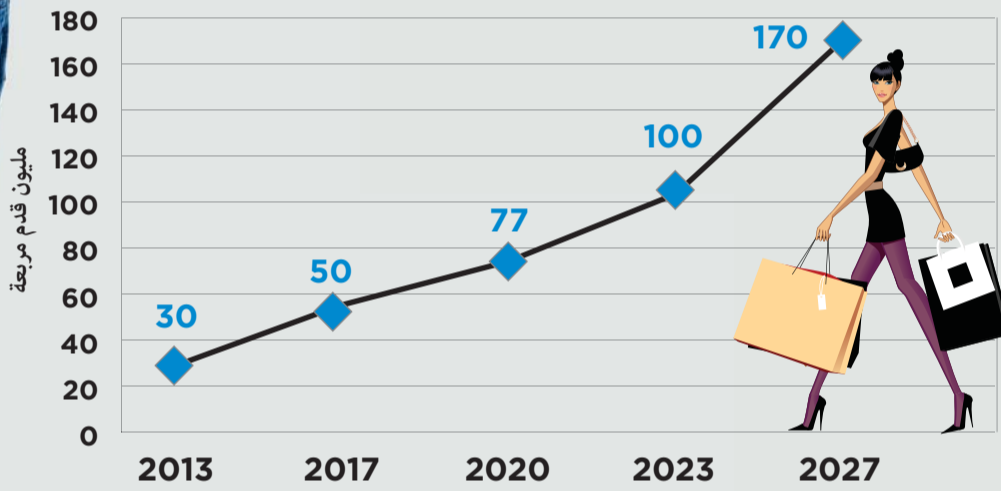
### 13 مشروعاً في قطاع التجزئة قيد التصميم

تحقق مشاريع مراكز التسوق فائدتين رئيسيتين، أولها العوائد المتحققة من تطوير المشاريع، والعوائد التي ستجنيها الشركة من إدارة هذه المشاريع بوصفها ممتلكات الشركة. تلك الفوائد أغرت اللاعبين الكبار لإطلاق 13 مشروعاً، بينها جرى ترسية عقود تشييده، والبعض الآخر قيد التصميم. ويعد قطاع البيع بالتجزئة واحداً من أهم القطاعات المساهمة في تعزيز النمو والتطور الاقتصادي في هذه المنطقة. وتظهر الدراسات التي تعدها بيوت الخبرة الاقتصادية العالمية أن قطاع البيع بالتجزئة يشكل أحد أكبر القطاعات الاقتصادية العالمية، ويحقق نمواً يقدر بنحو 15% سنوياً، كما أنه يشكل أكثر من 45% من الناتج المحلي الإجمالي في أية دولة.

مساحات التأجير في مراكز التسوق في دبي والعالم (مليون قدم مربع)



نمو مساحات التسوق في دبي



المصادر: البيان - إعمار - نخيل - دبي القابضة - مراس - ماجد الفطيم. غرفة تجارة وصناعة دبي - استيكو - كوليرز إترناشيونال - سي بي ار لندن - مؤشر ماستر كاردا العالمي - يورو مونيتر

■ 16 مليون قدم مربعة تديرها «نخيل مولز» في 2018

■ 1.8 مليار درهم أرباح «إعمار مولز»، في 2016

### الثلاثة الكبار في قطاع التسوق

حافظت المولات الثلاثة الأولى إقليمياً على شارع الشيخ زايد وهي مول دبي، ومول الإمارات واين بطوطة، على مكانتها بوصفها الخيار الأول للعلامات التجارية القائمة والجديدة التي تعمل مع بدء السوق في التشجيع، وتوفر المراكز المجتمعية مزيجاً من التأجير والخدمات، وتوفر سوقاً جذابة للغاية.

### موقع راسخ

رغم تواضع عدد سكانها، ثاني أعلى كثافة في المولات في العالم بعد نيويورك بهامش بسيط. وتعتبر كثافة المولات في دبي أعلى بـ 380% من لندن، و240% من باريس، ويرجع ذلك جزئياً إلى امتلاك تلك الأسواق الأوروبية لأسواق شوارع عريقة، إضافة إلى وجود قاعدة سكان أعرض من دبي.

### الأكثر تنافسية

توفر دبي في الوقت نفسه، أكثر

حققت دبي علامة تميز على سوق التجزئة الناشئة الخاصة بها، وثبتت موقعها الراسخ كوجهة تسوق عالمية، على خلفية النمو في قطاعي تجزئة وسياحة متينين، الأمر الذي أثار إيجاباً على مجالات أخرى في اقتصادها المتنوع. وتقول شركة «كور سافيلز» العاملة في الخدمات العقارية إن دبي باعتبارها واحدة من أكثر أسواق التجزئة اختراقاً، فإنها تمتلك

التأجير من جهة ومواكبة النمو الاقتصادي في مختلف الأنشطة لاسيما تلك المتعلقة بتجارة التجزئة إذ يتواصل الطلب على مساحة التجزئة في مراكز التسوق التي تغذيها عوامل عدة أبرزها السكان وأعداد السياح من مختلف أنحاء العالم. وبحسب الرصد فإن المساحات التي أعلن عنها في مشاريع التسوق الجديد في دبي لوحدها تعادل 3500 ملعب لكرة القدم.

وبينما يرى البعض أن تلك المشروعات قد تصيب السوق بالتخمة إلا أن البعض الآخر يرى أن التحدي يكمن في مستويات الدخل وثقة المستهلك ومعدلات الإنفاق والمناخ الاستثماري العام في السوق، وهو ما خططت ونجحت في توفيره الإمارة ويتطلب من أولئك المطورين دعمه بالتنافسية النوعية لا بالكمية.

### دبي-مشرق على حيدر

تواصل كبريات شركات (إعمار ونخيل ومراس ودبي للعقارات) إطلاق مشروعات عقارية في قطاع تجارة التجزئة وتحديداً التسوق. إذ يجري التخطيط والعمل في الوقت ذاته على تطوير 13 مشروعاً تضخ للسوق خلال السنوات العشر المقبلة أكثر من 120 مليون قدم مربع، صعوداً من 50 مليون قدم مربع في الوقت الراهن، ما يجعل دبي تحسم المرتبة الأولى في مساحات التجزئة والتسوق على مستوى العالم.

وطبقاً لرصد «البيان الاقتصادي» فإن تلك الشركات تفتح الباب أمام قطاع المقاولات لمزيد من النمو إذ لم تتأخر في التخطيط لمشاريع تسوق ضخمة مستهدفة ضمان عائدات مستدامة وأرباحاً صافية تصل إلى 50% من إجمالي إيرادات

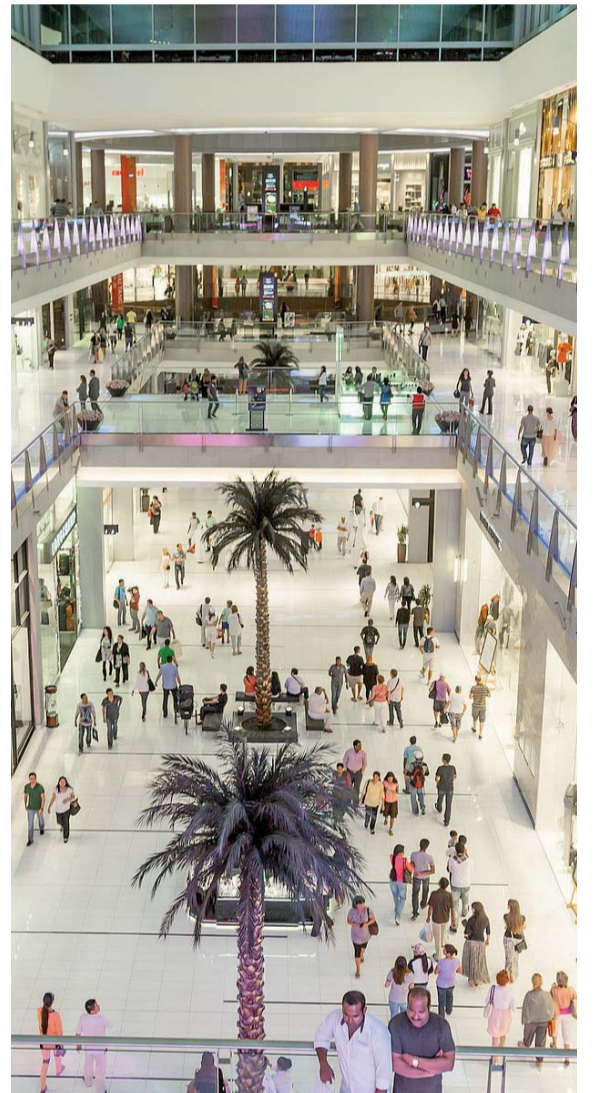
### صدارة بجدارة



علي راشد لوتاه

تبرز نخيل كلاعب لا يستهان به على صعيد وجهات التسوق إذ إن الشركة ماضية بقوة الاستحواذ على صدارة تجارة التجزئة والترفيه والضيافة في دبي لاسيما بعد أن أسست (نخيل مولز) وستقوم الشركة لاحقاً بإدارة مشاريع تسوق ترفع المساحة الحالية إلى 16 مليون قدم مربع في 2018. ويشدد علي راشد لوتاه رئيس مجلس إدارة نخيل العقارية على بناء محفظة أصول قوية تدر عائدات مستدامة. موضحاً أن الشركة أنجزت مؤخراً مشاريع في قطاع التسوق والترفيه أبرزها (سوق التينين 2 وكلوب فيستا ماري وتوسعة ابن بطوطة مول والفرجان بافليون والمدينة العالمية بافليون وممشى ذا بورد ووك)، خلال 2016 وتحديداً في محفظة التأجير وأبرزها 5 مشاريع جديدة وتوسعات في قطاع التجزئة، بقيمة 1.5 مليار درهم تضم 1300 محل تجاري، ليرتفع عدد منافذ التجزئة في محفظة نخيل إلى 5000 محل تجاري، هذا إضافة إلى مشاريع فندقية.

### اتجاهات وتطورات



يتوقع أن تسجل قيمة مبيعات تجارة التجزئة في العالم في العام 2015 نمواً بنسبة 6.4% وأن تبلغ 18.4 تريليون دولار، مقارنة بـ 17.3 تريليون دولار في 2014 زاد حجم المبيعات بنسبة 2.6% في المتوسط منذ 2011. ويتوقع أن تظل آسيا من بين أهم المناطق حسب قياس مبيعات التجزئة حيث يتوقع أن تقارب المبيعات في المناطق المذكورة 8 تريليونات دولار في 2015، تليها أميركا الشمالية وأوروبا الغربية بمبيعات تبلغ 4.3 تريليونات دولار و3.1 تريليونات دولار على التوالي. وفي الجهة الأخرى تأتي منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا جنوبي الصحراء بمبيعات تبلغ 0.6 تريليون دولار فقط. إلا أنه يتوقع تحقيق منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا نمواً قوياً حيث من المتوقع أن يسجل ثاني أسرع معدل للنمو في 2016 عند 3.9%، وذلك بعد آسيا وأستراليا اللتين ستحققان نمواً بنسبة 4.8%.

### مرونة

اتسم سوق تجارة التجزئة في الشرق الأوسط بالمرونة، إزاء تراجع أسعار النفط حتى الآن، حيث يشهد السوق تماماً مع توفر الكثير من مساحات التجزئة، ووجود العديد من المشاريع الرئيسة في طور البناء خاصة في دول مجلس التعاون الخليجي، كما تتوسع شركات التجزئة الموجودة، وفي ذات الوقت تدخل شركات محلية وعالمية جديدة إلى السوق.

ونوه التقرير بأن مبيعات التجزئة في دول مجلس التعاون تحقق نمواً سريعاً، ويدعمها في ذلك التوجهات الإيجابية العامة مثل النمو الاقتصادي والتنوع الاقتصادي المستمر، وزيادة عدد السكان خاصة الأفراد الميسورين مادياً، وتطور المنطقة باعتبارها جاذبة للسياحة.

### أغلى مساحات التسوق



باهنوف ( زيورخ - سويسرا) 33700 درهم للمتر المربع سنوياً



فيا مونتو نابليون ( ميلان - إيطاليا) 39000 درهم للمتر المربع سنوياً



نيوبوند ( لندن - المملكة المتحدة) 50000 درهم للمتر المربع سنوياً



شامبس اليزيه ( باريس - فرنسا) 52000 درهم للمتر المربع سنوياً



كوزواي باي (هونغ كونغ) 91000 درهم للمتر المربع سنوياً



فيث أفنيو ( نيويورك - أميركا) 132000 درهم للمتر المربع سنوياً

## ريادة وتفرد



محمد العبار

قال محمد العبار، رئيس مجلس إدارة «إعمار العقارية»: «تمتع دبي اليوم بمكانة رائدة في مجال الأعمال والترفيه على مستوى العالم، وتمثل الوجهة المفضلة لتجار التجزئة الذين يتطعون إلى توسعة نطاق عملياتهم. ولقد لعبت إعمار مولز دوراً جوهرياً كرافد لنمو قطاع تجارة التجزئة في دبي، مقدمة في الوقت ذاته لسكان المدينة وزوارها باقة استثنائية من أفضل خيارات التسوق والترفيه». وجاءت

تصريحات العبار عشية إعلان «إعمار مولز»، تحقيق صافي أرباح بقيمة 1.874 مليار درهم خلال عام 2016، بنمو بلغ 13% مقارنة بإيرادات السنة المالية 2015 والبالغة 1.656 مليار درهم وسجلت إيرادات العام 2016 نمواً بنسبة 8% لتصل إلى 3.227 مليارات درهم (879 مليون دولار) مقارنة بإيرادات عام 2015 البالغة 2.992 مليار درهم (815 مليون دولار). وتمتلك الشركة مساحات تسوق مؤجرة تصل إلى 6 ملايين قدم مربعة.

## مظلة تغذي احتياجات المستهلك

تعد مشاريع التجزئة والتسوق المظلة التي تغذي أغلب احتياجات المستهلكين، وتقول غرفة دبي إن معظم المستهلكين في الإمارات ينفقون أكثر مما ينفقون من دخلهم على السكن، مما جعل السكن يشكل أكثر من 41% من إجمالي إنفاق المستهلك، أي ما يقارب حوالي 25% من الناتج المحلي الإجمالي للدولة. وتعتبر الأغذية والمشروبات ثاني أكبر شريحة لإنفاق المستهلك بحصة بلغت 14%، تليها شريحة النقل بإنفاق قدره 9%، والاتصالات (7.8%)، والملابس والأحذية (7.4%)، في حين تشكل بقية السلع أقل من 5% من الإنفاق الخاص. وحسب التحليل فإن قطاع التجزئة الفاخرة يقدم العديد من الفرص الواعدة وهو داعم أساسي للنمو الاقتصادي، بفضل نمو المستهلكين الأثرياء وذوي الدخل المرتفع.

7



أظهر مؤشر تطور تجارة التجزئة العالمية (GRDI) لعام 2015، الذي ينشر قائمة بأكثر 30 دولة من حيث الاستثمارات في مجال تجارة التجزئة، أن الصين في الصدارة، تليها الأوروغواي ثانية، فيما حلت الإمارات في المرتبة السابعة مما يمنحها ثاني أفضل تصنيف في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا بعد قطر التي حلت رابعة. وقد جاءت السعودية في المرتبة السابعة عشرة في حين جاءت عمان والكويت في المرتبتين 26 و27 على التوالي. وعلى الرغم من التباطؤ في النمو الاقتصادي العالمي وحالة عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في الدول النامية، إلا أن شركات التجزئة العالمية استمرت في التوسع في هذا الجزء من العالم.

## في مشروعات بعائدات مستدامة

## ير مساحات التسوق

## م والتنفيذ في دبي

116 عدد مراكز التسوق، تجارية بأحجام ضخمة ومتوسطة وصغيرة

%380 نسبة تفوق دبي بكثافة المولات على لندن

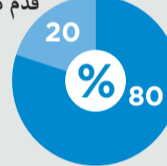
%90 نسبة انخفاض إيجارات دبي مقابل نيويورك

%68 حصة دبي من المراكز التجارية الإقليمية

3500 ملعب لكرة القدم إجمالي المساحات الجديدة

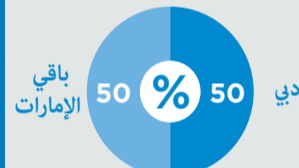
%30 مساهمة تجارة التجزئة من الناتج المحلي لدبي

دي (100 مليون قدم مربعة)



حصة دبي من إجمالي مساحات التسوق قيد التطوير في العالم

200 مليار درهم في الإمارات



حصة دبي من إجمالي تجارة التجزئة في الإمارات

البيكان | جرافيك: محمد أبو عبيدة

## 6000 درهم متوسط إيجار المتر المربع في المراكز التجارية

## 100% نجاح مضمون لملاك عقارات التجزئة على خلفية النمو

مراكز تسوق قائمة أو خطط لبناء مراكز تسوق جديدة والمزيد من أماكن الترفيه.

وذكر التقرير أنه في 2014، أنفق الأفراد في الإمارات 673 مليار درهم، حيث شهد الاستهلاك نمواً بنسبة 6.7% في العام بالقيمة الحقيقية وذلك حسب بيانات (يورومونيتور). أما بالقيمة الاسمية، فكان النمو في الإنفاق أعلى حيث بلغ 9.2% مقارنة بالعام السابق.

وتؤكد هذه الأرقام عودة أنماط الاستهلاك لمستوياتها العادية مقارنة بالتغيرات الكبيرة التي حدثت خلال الأعوام السابقة في 2009 و2012 حيث سجل إنفاق المستهلك نمواً سلبياً. أما فيما يتعلق بنصيب الفرد من الإنفاق، فقد ارتفع بنسبة 5.7% في 2014، ويعني ذلك أن كل شخص ينفق في المتوسط أكثر من 6,500 درهم شهرياً.

أسرع من اقتصاد الإمارات بشكل عام.

وتعد قطاعات تجارة التجزئة والجملة في دولة الإمارات من القطاعات الحيوية والهامة، حيث تُشكل أكثر من 11% من الناتج المحلي الإجمالي للدولة وما يقارب من 30% من الناتج المحلي الإجمالي لدبي.

التجزئة في الدولة تستل إلى 200 مليار درهم بحلول عام 2017، وبمتوسط نمو يبلغ 5% سنوياً، مع توقعات باستمرار ارتفاع الإنفاق الاستهلاكي على شرائح متنوعة على المدى المتوسط، ليستقر عند حدود 4% سنوياً مما سيؤدي إلى وصول إنفاق المستهلكين إلى أكثر من 750 مليار درهم بحلول عام 2017.

## حيوي

وأفاد التحليل الذي استند على بيانات من (يورومونيتور)، ومعلومات من دراسة صادرة عن (إيه تي كيرني للأبحاث) ومصادر أخرى، أن ثقة المستهلك لم تتأثر سلباً بالتوقعات حول تباطؤ النمو الاقتصادي في المنطقة. حيث تشير بيانات مبيعات التجزئة وإنفاق المستهلك إلى أن قطاع تجارة التجزئة يحقق نمواً

إيجارات المواقع الفاخرة تنافسية بين جهات التسوق العالمية، معززة مكانتها كوجهة مفضلة لدى شركات التجزئة والأزياء الفخمة. إذ تعتبر الإيجارات التجارية الفاخرة بدبي أدنى بـ 90% من نيويورك، وأقل بـ 75-76% تقريباً من هونغ كونغ، ولندن، وباريس.

وشهد عام 2016 زيادة تقريبية بنسبة 8% في مساحات التجزئة، وفي ضوء التوسعات القائمة في مول دبي، ونخيل مول، و«ودا بوينت» علاوة على مولات أخرى تأمل في دخول سوق العمل في المرحلة المقبلة حتى إقامة معرض إكسبو 2020. توقعت الشركة حدوث فائض في المعرض من مساحة التجزئة.

وبحسب توقعات لغرفة تجارة وصناعة دبي في تقرير أصدرته خلال فعاليات المنتدى العالمي لتجارة التجزئة فإن قيمة تجارة



يبلغ متوسط سعر إيجار المتر المربع في مراكز التسوق في دبي 6000 درهم للمتر المربع سنوياً ما يجعله منافساً قوياً أمام أبرز الوجهات العالمية



كاوفنجر (ميونخ - ألمانيا) 17000 درهم للمتر المربع سنوياً



كول ماركت (فيينا - النمسا) 18000 درهم للمتر المربع سنوياً



مايندونغ (سيول - كوريا الجنوبية) 33300 درهم للمتر المربع سنوياً



ذا كنزا (طوكيو - اليابان) 33300 درهم للمتر المربع سنوياً

## تسوق في العالم

# دبي تحسم التنافس على الرقم 1 عالمياً في وجهات التسوق

تحسم دبي المرتبة الأولى في مساحات التجزئة والتسوق على مستوى العالم لصالحها عبر المضي قدماً في تطوير 13 مشروعاً تضخ للسوق خلال السنوات العشر المقبلة أكثر من 120 مليون قدم مربع، صعوداً من 50 مليون قدم مربع في الوقت الراهن. وتدرّك دبي أن الطلب يعتمد على مساحة التجزئة في مراكز التسوق على عاملين أساسيين وهما السكان وأعداد السياح من مختلف أنحاء العالم، وإضافة إلى هذين العاملين فإنه يعتمد على مستويات الدخل وثقة المستهلك ومعدلات الإنفاق والمناخ الاستثماري العام في السوق، وهو ما خططت ونجحت في توفيره الإمارة.

قدم مربع 48.000.000



مول العالم  
دبي القايضة

قدم مربع 38.000.000



ميدان ون -  
مجموعة ميدان

قدم مربع 6.600.000



أسواق ومراكز  
تجارية - جزر  
ديرة - نخيل



قدم مربع 1.700.000

توسعة ابن  
بطوطة مول -  
نخيل



جبل علي مول -  
القطيم

قدم مربع 592.000



مول نخلة جميرا  
- نخيل

قدم مربع 1.000.000



سيتي لاند مول  
مجموعة سيتي  
لاند

قدم مربع 1.100.000



ذا بوينت النخلة  
- نخيل

قدم مربع 1.500.000



مول دبي هيلز -  
إعمار ومراس

قدم مربع 1.700.000



قدم مربع 4.500.000

كريك مول  
إعمار



قدم مربع 3.500.000

مركز تجاري دبي  
هاربور - مراس



قدم مربع 6.000.000

فينيكس مول  
مراس



قدم مربع 7.500.000

توسعات  
ومشاريع التجزئة  
حتى 2026 ماجد  
القطيم