



SHARJAH, WINTER 2014

COMMERCIAL MARKET OUTLOOK

Office rents stabilise

During Q3, rents across Sharjah’s main office submarkets remained stable, with the prime areas of Al Majaz retaining their position as the city’s most expensive submarkets. Despite this, rents in the prime areas of Al Majaz still stand almost 12% below this time last year, while the fringe areas of Al Majaz have seen rents surge by just over 18% in the 12 months to the end of Q3 2014.

Looking just at the first nine months of 2014, the best performing submarket was Al Soor, which recorded a 9% growth in office rents. This was followed by the fringe areas of Al Majaz (8.3%), while rents in the prime areas of Al Majaz remained stable at AED 75 psf over the same period. We attribute the flat rents to the sudden drop in rental rates across some Grade A buildings in the area.

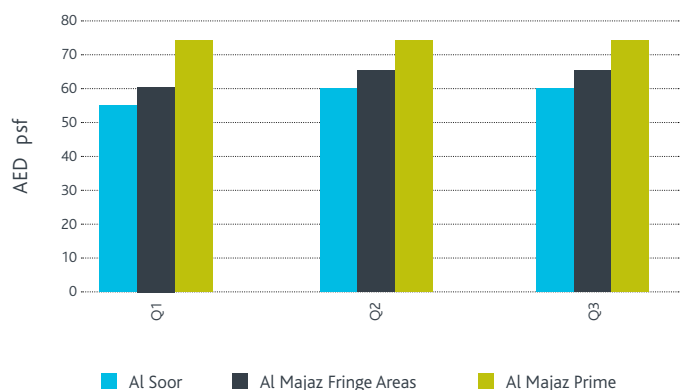
This has been recorded in schemes where stubborn landlords who were previously reluctant to lower rents are now being forced

to reassess their options due to prolonged void periods. This behaviour has started to undermine rents in the area, which is being further exacerbated by landlords attempting to undercut one another in an attempt to drive take up.

Pressure expected to build on Grade A rents

Like elsewhere in the UAE, occupiers are focussed on Grade A stock, which remains in limited supply. In particular, high spec Grade A space with adequate parking provisions continues to be highly sought. While most top tier schemes do offer ample

Performance of office rents by submarket during 2014



Source: Cluttons

18%

12-month change in rents in fringe areas of Al Majaz

Source: Cluttons

9%

12-month change in rents in fringe areas of Al Soor

Source: Cluttons

parking, these quality developments are operating at close to full occupancy.

The overall development pipeline of new office schemes remains limited. The only notable new scheme in central Sharjah is the recently completed AED 130 million 40-storey Al Hind Tower in the Al Majaz area, with asking rents standing at AED 60 psf.

With Sharjah's general economic restructuring now starting to bear fruit, the demand for office space by smaller domestic occupiers continues to rise. We expect this trend to continue against a backdrop of low levels of Grade A stock. In the short term, while supply levels play catch up to an extent, office rents at the top end of the market are likely to come under increased upwards pressure. The sheer shortage of space and capital expenditure associated with any potential move will mean that larger occupiers will be either unwilling, or unable, to relocate and are expected to absorb any rent hikes. We anticipate that smaller occupiers will be more flexible due to their cost conscious behaviour.

The subsequent impact on the overall office market is likely to be a steady upward creep in rents across the board, with more secondary locations also recording gradual increases, although these are likely to be less pronounced than Sharjah's prime submarkets.

Demand for warehousing strengthens

Elsewhere in the commercial sector, with both economic activity and the population continuing to expand, we have recorded an upturn in warehouse requirements from companies expanding operations in Sharjah as well as those new to the emirate. The segments driving the bulk of requirements include general trading companies, perfume factories, supermarkets and car accessories showrooms, with the majority of demand focussed at 2,000 sqft to 3,000 sqft.

The rezoning of peripheral areas of several of Sharjah's Industrial Areas to "commercial use" has meant that there has been a steady flow of warehouse occupiers looking for alternative premises.

Current warehouse rents in Sharjah Industrial Areas (AED psf)

Industrial Area(s)	Lower limit	Upper limit
1, 2, 3, 4, 7, 11, 13, 15	35	40
5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 17	30	35
18	25	30

Source: Cluttons

Furthermore, the rezoning of peripheral areas of several of Sharjah's Industrial Areas to "commercial use" has meant that there has been a steady flow of warehouse occupiers looking for alternative premises. The rezoning of these external parts of the Industrial Areas has translated into heightened interest for space in more internal areas, which have subsequently seen rents driven up.

Although there has been no official enforcement of the change of land use in the wider Industrial Areas, we have seen a knock on impact on the limited number of vacant land plots in the area, with prices continuing to rise. Land prices in the Sharjah Industrial Areas currently stand at between AED 200 psf and AED 300 psf, depending on the size of the plot and the proximity to main roads.

Demand growing for peripheral industrial areas

Away from the Sharjah Industrial Areas, we are recording a strong rise in the appetite to relocate to the emerging industrial estates around Sharjah International Airport and the existing Al Saja'a Industrial Area. The advantage of these areas is of course the widespread availability of larger land plots and better access to both the northern emirates and regional and international markets due the air-freight links available through Sharjah International Airport. In addition, with the Sharjah Municipality's rent rules also extending to cover the commercial sector, occupiers who have been in situ for a period of three years in the city's Industrial Areas are being subjected to substantial uplifts at renewal, which is driving relocation to these more affordable peripheral areas.

Through positive encouragement, the government too is aiding in the further development of these outer industrial estates, with Sharjah Asset Management's Sharjah Autozone expected to receive strong occupier interest once officially established next to Sharjah International Airport. Further specialist industrial areas are expected to emerge as the authorities continue to strengthen Sharjah's position as the UAE's industrial powerhouse.

For further information, please contact

Steve Morgan
CEO of Middle East
steven.morgan@cluttons.com
+9714 365 7700

Suzanne Eveleigh
Head of Sharjah
suzanne.eveleigh@cluttons.com
+9716 5723794

Shane Breen
Associate Director – Commercial Valuations
shane.breen@cluttons.com
+9716 5723794

Faisal Durrani
International research & business development manager
faisal.durrani@cluttons.com
+44 207 647 7166

© Cluttons LLC. 2014. This publication is the sole property of Cluttons LLC. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Cluttons LLP. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.



الشارقة، شتاء عام ٢٠١٤

نشرة توقعات سوق العقارات التجارية

استقرار إيجارات المكاتب

ظلت الإيجارات عبر الأسواق الفرعية للمكاتب في الشارقة مستقرة، حيث احتفظت المناطق الرئيسية في المجاز بمراكزها بوصفها الأسواق الفرعية الأغلى في المدينة. وعلى الرغم من هذا، لا تزال الإيجارات في المناطق الرئيسية في المجاز أقل بنسبة ١٢% في هذا الوقت من العام الماضي، في حين شهدت المناطق الهامشية في المجاز زيادة في الإيجارات تزيد قليلاً عن ١٨% خلال الاثني عشر شهراً التي تسبق نهاية الربع الثالث من عام ٢٠١٤.

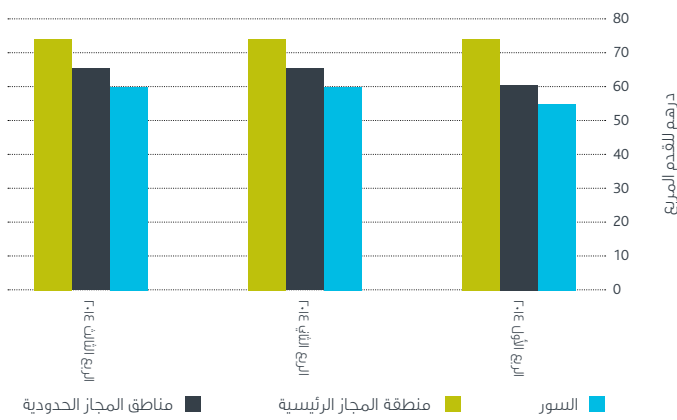
وبالنظر إلى الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠١٤، تمثلت أفضل الأسواق الفرعية أداء في منطقة السور، والتي سجلت نمواً بنسبة ٩% في إيجارات المكاتب، يلي ذلك المناطق الهامشية في المجاز (٨.٣%)، في حين ظلت الإيجارات في المناطق الرئيسية في المجاز مستقرة عند مستوى ٧٠ درهماً للقدم المربع خلال الفترة نفسها. ونحن نعوّض ثبات الإيجارات إلى الانخفاض المفاجئ في الإيجارات عبر بعض المباني من الدرجة الأولى في المنطقة.

وقد تم تسجيل هذا الانخفاض في المشاريع التي اضطر ملاكها الذين تردوا في خفض الإيجارات في السابق إلى إعادة تقييم خياراتهم في الآونة الحالية بسبب فترات الشغور التي استمرت لفترات طويلة. وقد بدأ هذا الاتجاه في خفض الإيجارات في المنطقة، وتم تعزيز هذا الخفض في الإيجارات بمحاولات الملاك خفض الإيجارات مرة تلو الأخرى في محاولة لجذب المستأجرين.

توقعات باعتماد الضغط على إيجارات الفئة الأولى

على غرار أي مكان آخر في دولة الإمارات العربية المتحدة، يركز المستأجرون على المعروض من الدرجة الأولى الذي لا يزال محدوداً. وعلى وجه الخصوص،

إداء إيجارات أسواق المكاتب حسب السوق الفرعية خلال عام ٢٠١٤



المصدر: كلا تونز

٩%

تغير على مدار ١٢ شهر في الإيجارات في المناطق الهامشية في السور

١٨%

تغير على مدار ١٢ شهر في الإيجارات في المناطق الهامشية في المجاز

المصدر: كلا تونز

إيجارات المستودعات الحالية في مناطق الشارقة الصناعية (درهم للقدم المربع)

المنطقة (المناطق) الصناعية	الحد الأدنى	الحد الأعلى
1, 2, 3, 4, 7, 11, 13, 15	35	40
5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 17	30	35
18	25	30

المصدر: كلاونز

علاوة على ذلك، يشير إعادة ضم المناطق الطرفية في العديد من المناطق الصناعية الرئيسية في الشارقة إلى "الاستخدام التجاري" إلى أنه كان هناك تدفق مستمر من مستأجري المستودعات الباحثين عن أماكن بديلة. وقد ترجمت إعادة تخطيط هذه الأجزاء الخارجية من المناطق الصناعية إلى زيادة الاهتمام بالمساحات في المناطق الداخلية، والتي شهدت في وقت لاحق ارتفاعاً في الإيجارات.

وعلى الرغم من أنه لم يكن هناك أي إنفاذ رسمي لتغيير استخدام الأراضي في المناطق الصناعية على نطاق أوسع، إلا أننا شهدنا تأثيراً ثانوياً على عدد محدود من قطع الأراضي الشاغرة في المنطقة، مع استمرار الأسعار في الارتفاع وتتراوح أسعار الأراضي في المناطق الصناعية في الشارقة حالياً ما بين ٢٠٠ درهم للقدم المربع و٣٠٠ درهم للقدم المربع، وذلك حسب حجم قطعة الأرض وقربها من الطرق الرئيسية.

نمو الطلب على المناطق الصناعية الطرفية

وبعيداً عن المناطق الصناعية في الشارقة، نسجل ارتفاعاً قوياً في الرغبة في الانتقال إلى المناطق الصناعية الناشئة حول مطار الشارقة الدولي ومنطقة الصجعة الصناعية القائمة. وتتمثل مزايا هذه المناطق بالطبع في توفر نطاق واسع من قطع الأراضي الأكبر حجماً وسهولة الوصول إلى كل من الإمارات الشمالية والأسواق الإقليمية والدولية بسبب خطوط الشحن الجوي المتاحة عبر مطار الشارقة الدولي. وبالإضافة إلى ذلك، ومع توسع نطاق قواعد الإيجارات التي حددتها بلدية الشارقة أيضاً لتشمل القطاع التجاري، يتعرض المستأجرون الذين شغلوا مواقعهم لمدة ثلاث سنوات في المناطق الصناعية الرئيسية بالمدينة لارتفاعات كبيرة في الإيجارات عند التجديد، ما يحفز المستأجرين للانتقال إلى هذه المناطق الطرفية التي توفر أسعاراً معقولة أكثر.

ومن خلال التشجيع الإيجابي، تساعد الحكومة أيضاً في مواصلة تطوير هذه المناطق الصناعية الطرفية، ومن المتوقع أن تحظى منطقة السيارات في الشارقة التابعة لشركة الشارقة لإدارة الأصول اهتماماً كبيراً من المستأجرين عند إنشائها رسمياً بالقرب من مطار الشارقة الدولي. ومن المتوقع ظهور مناطق صناعية متخصصة إضافية مع سعي السلطات المستمر لتعزيز مكانة الشارقة باعتبارها قبلة صناعية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تواصل مساحات الدرجة الأولى ذات المواصفات العالية والتي تضم مساحات مواقف سيارات كافية الاستحواذ على الطلب الأكبر. وعلى الرغم من أن مخططات المساحات المتميزة توفر مواقف سيارات وفيرة، إلا أن هذه المشاريع العالية الجودة قاربت على تحقيق الإشغال الكامل.

ولا يزال المعروض العام من مشاريع المخططات المكتبية الجديدة محدوداً. ويتمثل المخطط الجديد الوحيد الأبرز في وسط الشارقة في برج الهند المكون من ٤٠ طابقاً والذي تم الانتهاء منه مؤخراً بتكلفة ١٣٠ مليون درهم في منطقة المجاز، حيث سجلت الإيجارات المطلوبة ٦٠ درهماً للقدم المربع.

ومع إعادة الهيكلة الاقتصادية العامة في الشارقة التي بدأت تؤتي ثمارها في الآونة الحالية، لا يزال الطلب على المساحات المكتبية من قبل المستأجرين المحليين الأصغر حجماً أخذاً في الارتفاع. ونحن نتوقع استمرار هذا الاتجاه في ظل انخفاض مستويات المعروض من الدرجة الأولى. وعلى المدى القصير، ورغم ارتفاع مستويات المعروض إلى حد ما، فمن المحتمل أن تتعرض إيجارات المكاتب في الطرف الأعلى من السوق لضغوط تصاعدية متزايدة. ويشير النقص الهائل في المساحات والنفقات الرأسمالية المرتبطة بأي تحرك محتمل في الإيجارات إلى أن المستأجرين الأكبر حجماً قد يكونون إما راغبين أو غير قادرين على الانتقال ومن المتوقع أن يقوموا باستيعاب أي ارتفاع في الإيجارات. ونحن نتوقع أن يكون المستأجرون الأصغر حجماً أكثر مرونة نظراً لسلوكهم الحريص على التكلفة.

ومن المرجح أن يتمثل التأثير اللاحق على سوق المكاتب عموماً في الزحف الصعودي المستمر في الإيجارات في جميع المجالات، حيث تسجل المواقع الأكثر ثانوية أيضاً زيادات تدريجية، على الرغم من أنها من المحتمل أن تكون أقل وضوحاً من الأسواق الفرعية المتميزة في الشارقة.

زيادة الطلب على المستودعات

في أماكن أخرى في القطاع التجاري، والتي يستمر النشاط الاقتصادي وعدد السكان في الازدياد فيها، سجلنا زيادة في الطلب على المستودعات من الشركات التي تقوم بتوسيع نطاق عملياتها في الشارقة وكذلك من الشركات الجديدة القادمة إلى الإمارة. وتشمل القطاعات المشاركة في تعزيز هذا الطلب شركات التجارة العامة ومصانع العطور، ومحلات السوبر ماركت، ومعارض كماليات السيارات، حيث يركز معظم الطلب على المساحات التي تتراوح بين ٢٠٠ قدم مربع و٣٠٠٠ قدم مربع.

يشير إعادة ضم المناطق الطرفية في العديد من المناطق الصناعية الرئيسية في الشارقة إلى "الاستخدام التجاري" إلى أنه كان هناك تدفق مستمر من مستأجري المستودعات الباحثين عن أماكن بديلة

لمزيد من المعلومات، يرجى الاتصال:

ستيف مورغان

رئيس قسم الشرق الأوسط

steven.morgan@cluttons.com

+9714 365 7700

سوزان الفليج

مدير مكتب الشارقة

suzanne.eveleigh@cluttons.com

+9716 5723794

شين برين

المدير المساعد - التقييمات التجارية

shane.breen@cluttons.com

+9716 5723794

فيصل دوراني

المدير العالمي للبحوث وتطوير الأعمال

faisal.durrani@cluttons.com

+44 207 647 7166

© جميع الحقوق محفوظة لشركة كلاونز العقارية
ذ.م.م 2014. هذا المنشور ملكية خاصة لشركة كلاونز
العقارية. ويحظر نسخه أو إنتاجه أو نقله بأي شكل أو
وسيلة، إما كلياً أو جزئياً، دون الحصول على موافقة
خطية مسبقة من كلاونز إل.إل.بي. المعلومات الواردة
في هذا المنشور تم الحصول عليها من مصادر تعتبر
موثوقة بشكل عام. ومع ذلك، لا تقدم كلاونز أي تعهد أو
ضمان فيما يتعلق بدقة هذه المعلومات. ونود إحاطتنا
بأي معلومات غير دقيقة حتى يتسنى لنا تصحيحها.