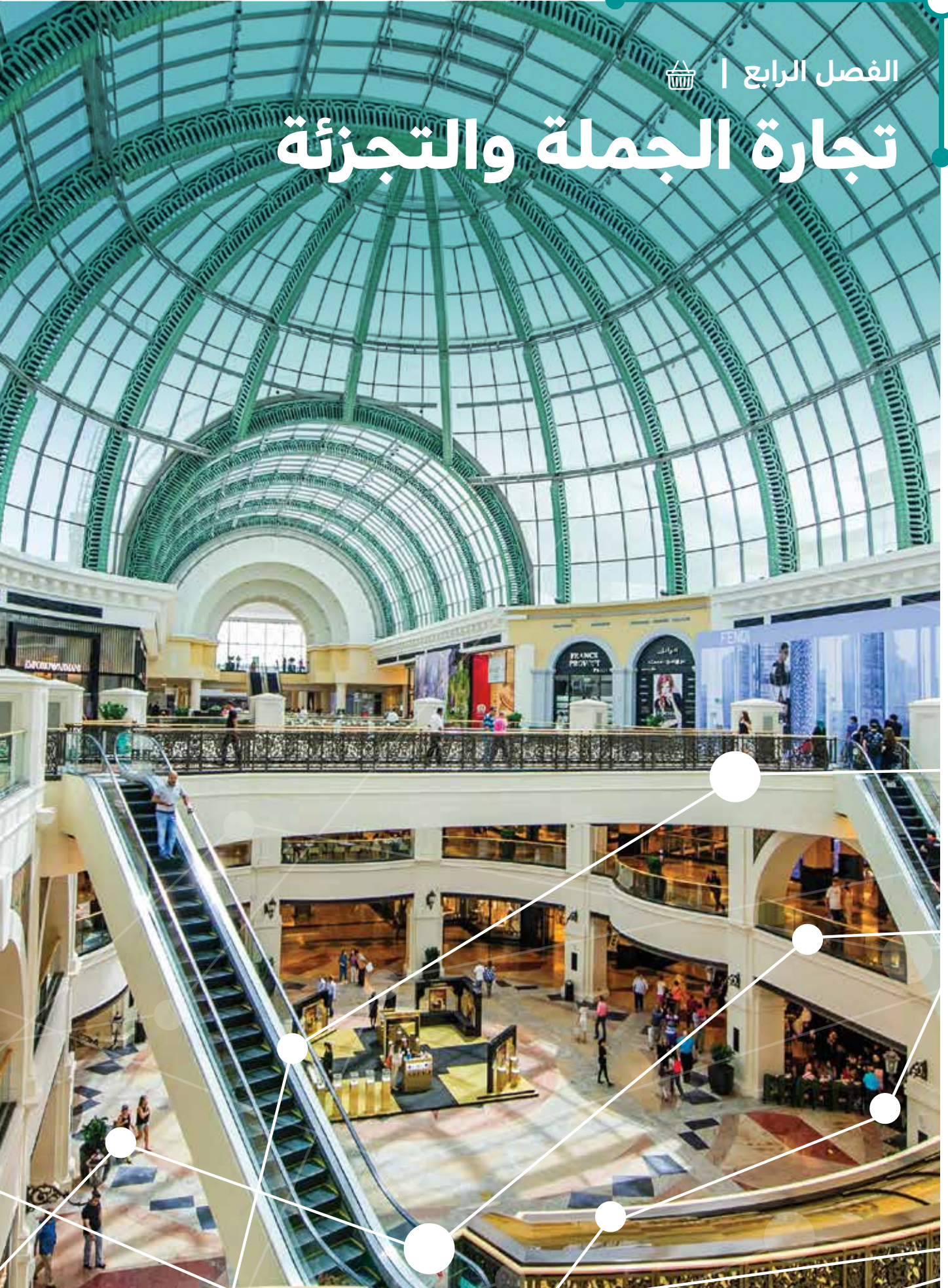




الفصل الرابع |

# تجارة الجملة والتجزئة



## السياحة تقود مبيعات التجزئة

تحتل دبي المرتبة 1 على رأس قائمة مدن العالم كوجهة للتسوق، وتتوفر فيها 62% من الماركات الفاخرة العالمية في التجزئة للزوار الدوليين.

1

No.1

كوجهة عالمية للتسوق

62%

من الماركات الفاخرة العالمية في التجزئة متوفرة للشراء



## تجارة الجملة والتجزئة تصدر الناتج المحلي الإجمالي لدبي

ساهم هذا القطاع بقيمة مضافة تبلغ 105.1 مليار درهم في عام 2018 (28.6 مليار دولار)، وهو ثاني أكبر قطاع للتوظيف في اقتصاد دبي.

### تحديات التجزئة وخدمات التسوق التقليدي



التجارة الإلكترونية



وفرة عرض  
مساحات التجزئة

2

### تحديات القطاع

يشكل رواج التجارة الإلكترونية ووفرة عرض مساحات التجزئة تحديين لقطاع التجزئة وخدمات التسوق التقليدي.

## نظرة عامة

سجلت القيمة المضافة الحقيقية في قطاع الجملة والتجزئة نمواً بنسبة 1.3 بالمائة في عام 2018 وكان أقل من معدل نمو الاقتصاد البالغ 1.9 بالمائة، وانخفضت العمالة في القطاع بنسبة 1.9 بالمائة. ومن المتوقع أن يرتفع معدل نمو القطاع إلى 2.5 بالمائة في عام 2019، وهو أعلى بقليل من المعدل المتوقع لنمو الناتج المحلي الإجمالي لدبي. وفي عام 2020، من المتوقع أن يرتفع النمو في القطاع بنسبة 3.4 بالمائة، ويعود ذلك جزئياً إلى الزيادة المتوقعة في التسوق والمبيعات الناجم عن الإرتفاع المنتظر في عدد الزوار الدوليين إلى الإمارة نتيجة لاستضافتها لمعرض إكسبو 2020. وتحسباً للأثر الإيجابي لإكسبو 2020، ازداد العدد الإجمالي لمساحات التجزئة المتاحة في الإمارة وسيُتوجب على السعة المستقبلية للقطاع التكيف لمجابهة التحدي المتمامي الذي تفرضه التجارة الإلكترونية.

قطاع تجارة الجملة والتجزئة (الذي يشمل اصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية) هو أكبر قطاع في اقتصاد دبي من حيث الناتج. ففي عام 2018، حقق القطاع قيمة مضافة (بالأسعار الثابتة) قدرها 105.1 مليار درهم أو ما نسبته 26.4 بالمئة من الناتج المحلي الإجمالي. كما أن القطاع هو ثاني أكبر قطاع من حيث توظيف العاملين حيث يقدر حجم العمالة فيه بنحو 573 ألف مشغل وبما نسبته 20.65 بالمائة من إجمالي عمالة دبي في عام 2018. ويلعب القطاع دوراً هاماً في دعم إنفاق المستهلكين ويساعد من خلال روابط خلفية وأمامية في دعم النشاطات الاقتصادية الأخرى في قطاعات مثل النقل والتخزين والطعام والإقامة. وكان القطاع الأكبر من حيث جذب الاستثمار (تكوين رأس المال) بقيمة 15 مليار درهم وبنسبة 20 بالمئة من إجمالي الاستثمارات في العام 2018.

## الأهمية الاقتصادية لقطاع الجملة والتجزئة

إجمالي الناتج في عام 2018 مقارنة مع نسبة 78.8 بالمئة في عام 2014. وقد حافظ القطاع الخدمي على مساهمة نسبية في اقتصاد دبي حيث بقيت فوق مستوى 78 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي منذ عام 2010. وتشكّل نشاطات تجارة الجملة والتجزئة حوالي ثلث مجموع القطاع الخدمي، (الجدول 1.4).

قطاع تجارة الجملة والتجزئة هو العنصر الأكبر في القطاع الثالث أو القطاع الخدمي في إقتصاد دبي حيث يتقدم على قطاعات خدمية أخرى مثل النقل والتخزين، والأنشطة العقارية، والإقامة والطعام، والنشاطات المالية والتأمين وغيرها. ويُعد القطاع الخدمي ككل المُساهم الأكبر في الناتج المحلي الإجمالي لدبي بنسبة 79.9 بالمئة من

الجدول 1.4: أهمية القطاع الخدمي في الناتج المحلي الإجمالي (%)

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	
17	18	18	19	21	22	24	19	15	القطاع الرئيسي
18.3	18.4	18.4	18.5	19	19.5	19.4	19.7	20.4	القطاع الثانوي
79.9	79.7	79.7	79.5	78.9	78.3	78.2	78.4	78.1	القطاع الخدمي
26.4	26.6	27.1	27.8	27.5	28.1	27.4	28	27	تجارة الجملة والتجزئة
100	100	100	100	100	100	100	100	100	المجموع

المصدر: حسابات مبنية على بيانات مركز دبي للإحصاء

## مساهمة قطاع تجارة الجملة والتجزئة في الناتج المحلي الإجمالي

المحلي الإجمالي لدبي وذلك بالرغم من تراجع هذه الحصة بنسبة 0.8 بالمائة من 26.6 بالمائة في عام 2017. وكان القطاع قد شكل ما نسبته 28.1 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2013، ولكن أخذت هذه الحصة في التراجع منذ ذلك الحين وفي كل عام من الأعوام السابقة باستثناء عام 2015. (الشكل 1.4).

تشكل تجارة الجملة والتجزئة أهمية كبرى في اقتصاد دبي من حيث حصتها في الناتج المحلي الإجمالي مع مرور الوقت. ففي عام 2018، شكّل القطاع ما نسبته 26.4 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي (بالأسعار الثابتة)، واحتل القطاع الحصة الأكبر من الناتج

2.4

## القيمة المضافة في قطاع الجملة والتجزئة

سلبى على المشاعر السائدة بين المقيمين مما أدى إلى تراجع نمو الإنفاق المحلي للمستهلكين. وفي الوقت ذاته، ازداد عدد مساحات التجزئة المعروضة وقدم تجار التجزئة تخفيضات إضافية على الأسعار لحث المستهلكين على الإنفاق وأدى ذلك إلى كبح نمو قيمة المبيعات (بالأسعار الجارية).

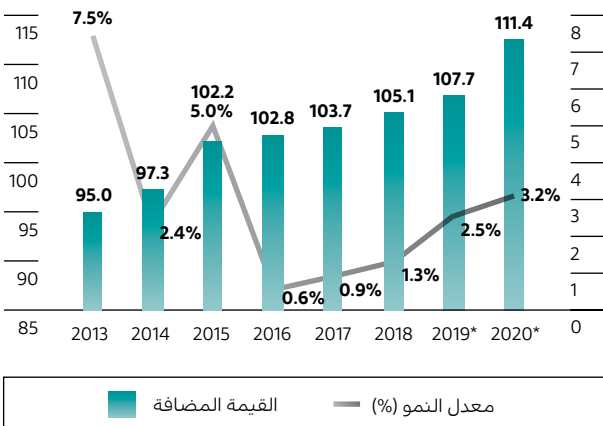
ومن المتوقع أن يرتفع معدل نمو الناتج الحقيقي للقطاع إلى 2.5 بالمائة في 2019، وهو أعلى بقليل من معدل النمو المتوقع للناتج المحلي الإجمالي لدبي، وفي عام 2020، من المتوقع أن يرتفع معدل النمو في القطاع إلى 3.4 بالمائة وسيعزى ذلك جزئياً إلى الإرتفاع المتوقع في عدد زوار الإمارة نتيجة لاستضافتها لإكسبو 2020.

بلغت القيمة المُضافة (بالأسعار الثابتة) لقطاع تجارة الجملة والتجزئة في اقتصاد دبي 105.6 مليار درهم في عام 2018، بزيادة بنسبة 1.3 بالمائة عن القيمة المضافة في عام 2017 والبالغة 103.7 مليار درهم، (الشكل 2.4). وكان النمو في القطاع في عام 2018 دون معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في اقتصاد دبي، ولكن كان أسرع معدل نمو له منذ عام 2015. ففي عامي 2016 و 2017 سجل القطاع نسبة نمو دون 1 بالمائة سنوياً حيث واجه القطاع فترة صعبة مع تباطؤ المبيعات لدى تجار التجزئة.

3.4

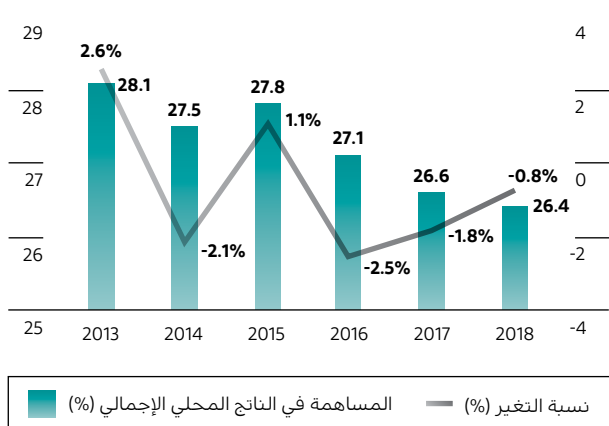
وقد شهد تجار التجزئة في عام 2018 كذلك طلباً ضعيفاً نتيجة لارتفاع قيمة الدولار مما أثر على إنفاق السائحين طوال العام. علاوة على ذلك، أثار فرض ضريبة القيمة المضافة بشكل

الشكل 2.4: القيمة المضافة لقطاع تجارة الجملة والتجزئة (مليون درهم، بالأسعار الثابتة)



المصدر: مركز دبي للإحصاء \* توقعات دائرة التنمية الاقتصادية بدبي

الشكل 1.4: مساهمة قطاع الجملة والتجزئة في الناتج المحلي الإجمالي (بالأسعار الثابتة)



المصدر: مركز دبي للإحصاء

## العمالة في قطاع الجملة والتجزئة

قطاع الجملة والتجزئة هو ثاني أكبر قطاع من حيث توظيف العاملين وبما نسبته 21 بالمائة من إجمالي عمالة دبي في عام 2018. ويتوقع أن تولّد استضافة دبي لإكسبو 2020 حوالي 95,000 وظيفة خلال الحدث — وستكون غالبية هذه الوظائف في هذا القطاع وقطاعات أخرى.

4.4 بلغ عدد العاملين في قطاع الجملة والتجزئة حوالي 573 ألف عامل في عام 2018، منخفضاً من نحو 584 ألف عامل في عام 2017. وشكّلت مساهمة القطاع في إجمالي العمالة في اقتصاد دبي 20.6 بالمائة منخفضة قليلاً عن 21 بالمائة في عام 2017. ويُعد القطاع ثاني أكبر قطاع من حيث توظيفه للعمالة بعد قطاع التشييد، (الشكل 3.4)

يغلب على الشركات العاملة في قطاع الجملة والتجزئة صغر حجمها، وهي في معظمها شركات صغيرة ومتناهية الصغر (SMEs) والتي توظف ما بين عامل واحد و49 عاملاً وتُهيمن على قطاع التجزئة. ويبلغ عدد هذه الشركات حوالي 65,000 شركة وهي تلعب دوراً هاماً في نشاط تجارة الجملة والتجزئة في دبي. وهي تشكّل 98 بالمائة من العدد الإجمالي للشركات التي تعمل في هذا القطاع في دبي وتوظّف حوالي 350 ألف عامل أو ما نسبته 66 بالمائة من إجمالي العاملين في القطاع<sup>1</sup>

الشكل 3.4: توزيع العمالة حسب النشاط الاقتصادي الرئيسي (2018)



المصدر: مركز دبي للإحصاء

1 المصدر: مركز دبي للإحصاء

## الإنتاجية

كانت إنتاجية العمالة في هذا القطاع الذي تُهيمن عليه الشركات الصغيرة التي تتسم باستخدامها الكثيف للعمالة وباستعمالها المنخفض للتقنيات الحديثة، دون المتوسط بين مختلف القطاعات الإقتصادية الأخرى في اقتصاد دبي، (الشكل 4.4).

ارتفعت إنتاجية العمالة في قطاع الجملة والتجزئة، التي تُقاس بالقيمة المضافة للعامل الواحد، بنسبة 3.3 بالمائة في عام 2018 لتبلغ 183,397 درهم بالأُسعار الثابتة مقارنة مع 177,558 درهم في عام 2017، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض عدد الموظفين. وبشكل عام،

5.4

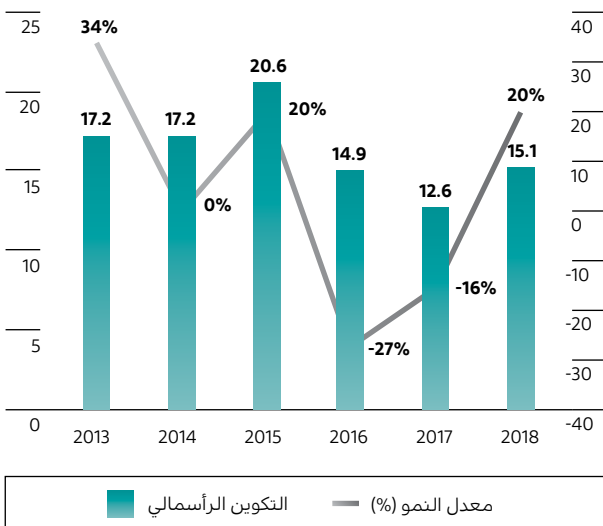
## تكوين رأس المال الثابت في قطاع الجملة والتجزئة

2018 كان الأكبر بين القطاعات الرئيسية في اقتصاد دبي حيث جذب استثمارات (تكوين رأس المال) بقيمة 15 مليار درهم أو ما نسبته 20 بالمائة من إجمالي الاستثمارات في اقتصاد دبي، في ذلك العام.

إن تكوين رأس المال الثابت، أي الإنفاق الاستثماري، هو أحد أهم المحركات التي تؤثر على معدل نمو الناتج الحقيقي في الاقتصاد<sup>2</sup> وكما يوضح (الشكل 5.4)، فإن تكوين رأس المال في قطاع الجملة والتجزئة في عام

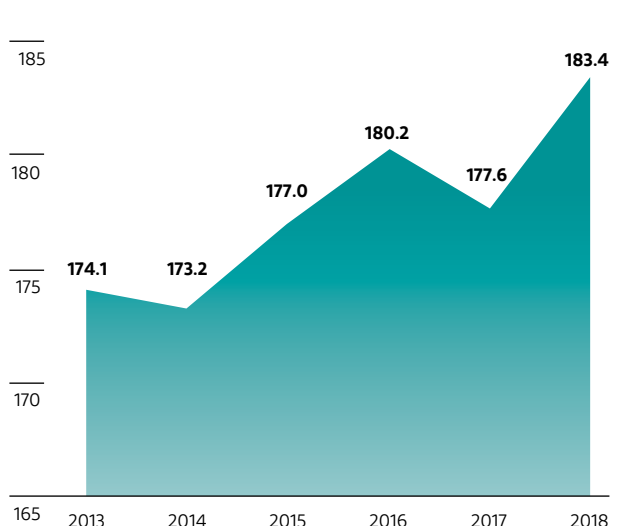
6.4

الشكل 5.4: التكوين الرأسمالي في قطاع تجارة الجملة والتجزئة (القيمة بالآلاف درهم)



المصدر: مركز دبي للإحصاء

الشكل 4.4: تطور نصيب العامل في القيمة المضافة لقطاع تجارة الجملة والتجزئة (ألف درهم، بالأُسعار الثابتة)



المصدر: مركز دبي للإحصاء

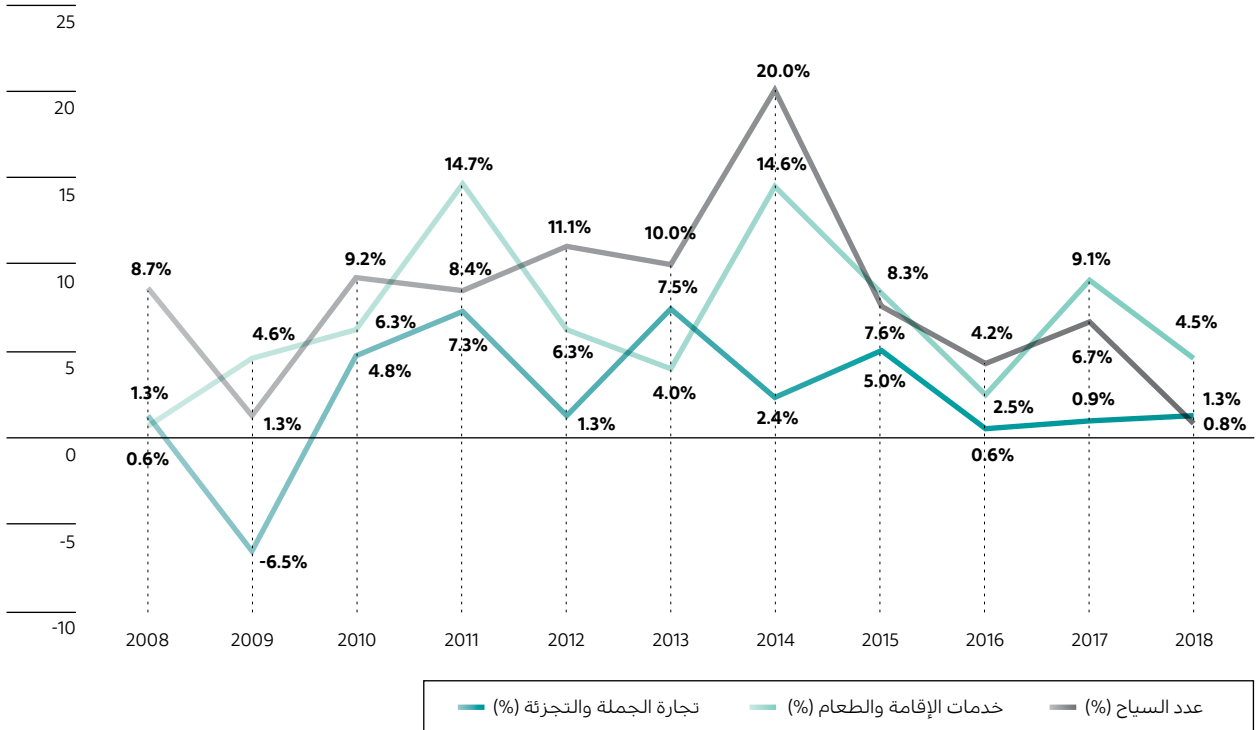
2 يتمثل تكوين رأس المال في الإنفاق الاستثماري من طرف الشركات التجارية لبناء المصانع ولشراء سلع رأس المال مثل الآلات والمعدات المستخدمة لإنتاج وتسويق سلع أخرى أو لتقديم خدمات أخرى تدعم جميع القطاعات، بما فيها قطاع الجملة والتجزئة، بالإضافة إلى الاستثمار في المباني، والعقارات ومختلف المعدات المستخدمة في الإنتاج، والشحن والتسويق. بالتالي، فإن تكوين رأس المال هو أحد أهم المؤشرات لمدى نجاح أي قطاع اقتصادي في جذب لرأس المال للاستثمار.

## قطاع التجزئة والسياحة

ووفقاً لمركز دبي للإحصاء، ارتفعت القيمة المضافة لقطاع السياحة، والتي تُقاس بقطاع خدمات الإقامة والطعام حسبما هو محدد في الحسابات القومية لدبي<sup>3</sup>، من حوالي 9.8 مليار درهم (بالأسعار الثابتة) في عام 2007 إلى 20 مليار درهم في عام 2018، أي بزيادة تقارب 56 بالمائة. وارتفعت القيمة المضافة لقطاع الجملة والتجزئة من حوالي 72 مليار درهم (بالأسعار الثابتة) إلى حوالي 107 مليار درهم، أي بزيادة بحوالي 28 بالمائة خلال الفترة ذاتها. وارتفعت القيمة المضافة الحقيقية في قطاع خدمات الإقامة و الطعام بمتوسط نسبة نمو سنوية بلغت 6.9 بالمائة مقارنة بنسبة نمو سنوية بنحو 2.4 بالمائة في قطاع الجملة والتجزئة، ويعود ذلك جزئياً إلى نمو عدد الزوّار في العقد الممتد بين 2008 و2018، وتشير هذه المقارنة إلى الإرتباط الوثيق بين نسبة التغير السنوي في أعداد السائحين والناتج لكلا القطاعين، (الشكل 6.4).

7.4 بصورة عامة، يُعزى نمو الطلب في قطاع الجملة والتجزئة في دبي إلى النمو السكاني المحلي والادخل المُتاح، وإلى السياحة أيضاً. ففي العقد الماضي، أدى نجاح تنمية قطاع التجزئة من خلال الاستثمار في مراكز التسوّق إلى جعل دبي مقصداً عالمياً للتسوّق. وتأثر أداء القطاع بتوسع قطاع السياحة من جانب النمو السنوي في أعداد الزوار للإمارة، وتأثراً قطاع التجزئة بأداء قطاع الإقامة وخدمات الطعام بشكل مباشر أكثر. ولقد ارتفع عدد السائحين الزائرين لدبي ليصل إلى ما مجموعه 15.8 مليون زائر في 2018، أي بزيادة بأقل من 1 بالمائة عن عام 2017، ولكن أعداد الزوّار ارتفعت بشكل مستمر من أقل من 7 مليون في عام 2007 و بمتوسط نسبة زيادة سنوية بحوالي 8 بالمائة.

الشكل 6.4: معدل نمو القيمة المضافة لقطاع تجارة الجملة والتجزئة وخدمات الإقامة والطعام و عدد السياح



المصدر: مركز دبي للإحصاء

3 المصدر: مركز دبي للإحصاء

## التجزئة العالمية في دبي

### الجدول 2.4: أهمية القطاع الخدمي في الناتج المحلي الإجمالي (%)

المرتبة	المدينة	نسبة تجار التجزئة المتواجدين عام 2017
1	دبي	62
2	شنغهاي	55.3
3	لندن	51.7
4	أبوظبي	51
5	باريس	48

المصدر: CB Richard Ellis (CBRE), 2018

8.4 لقد أصبحت دبي موقع جذب للسائح نظراً لاستثمارها في مجموعة كبيرة من مراكز التسوق التي تتيح الوصول لمتاجر تجزئة لعلامات تجارية فاخرة من الطراز العالمي مما يجعلها واحدة من أهم مقاصد التسوق الرئيسية في العالم. وفقاً لتقرير حديث لأبحاث السوق من إعداد CBRE<sup>4</sup> بعنوان "ما مدى عالمية تجارة التجزئة؟ (2018)", فإن دبي هي المقصد الأول للتسوق حيث تتوفر فيها 62 بالمائة من علامات التجزئة التجارية الموجودة في العالم. وتحتل شنغهاي المرتبة الثانية بنسبة 55.3 بالمائة، تليها لندن، و51.7 بالمائة، وأبوظبي (51 بالمائة)، ومن ثم باريس، 48 بالمائة. ويلاحظ تصنيف دبي وأبوظبي ضمن المدن الخمس الأولى الأمر الذي يُبرز نجاح الإمارات العربية المتحدة في تحسين موقعها على الخارطة العالمية للسياحة والتجزئة، (الجدول 2.4).

## قطاع الجملة والتجزئة وإكسبو 2020

يتأثر أداء قطاع التجزئة بالنمو السنوي في أعداد الزوار الدوليين للإمارة، وهناك علاقة ارتباط بين نمو قطاع تجارة الجملة والتجزئة وأداء قطاع السياحة مقاساً بقطاع خدمات الإقامة الطعام.

9.4 سيتم تنظيم إكسبو 2020 تحت شعار "تواصل العقول وصنع المستقبل" الذي يعكس تاريخ دبي من المبادرات، والأفكار الرائدة، والإبداع والرؤية المستقبلية. ومن المتوقع أن يجذب إكسبو دبي 25 مليون زائراً، 70 بالمائة معظمهم سيأتون من خارج الدولة، ليكون بذلك الفعالية ذات التنوع العالمي الأكبر في تاريخ المعارض التي استضافتها الإمارة. وسيكون لهذه الفعالية التجارية والاقتصادية الضخمة أثر إيجابي خاص على قطاعات التجزئة، والسياحة والعقارات التي ستجني معظم الفوائد.

4 سي بي ريتشارد إليس (CBRE)، 2018.



## تحديات القطاع

### التجارة الإلكترونية

10.4

يواجه قطاع أعمال التجزئة تحديات حاضرة ومستقبلية، يعود جزء منها إلى المنافسة المتزايدة من طرف التجارة الإلكترونية داخل الإمارة وخارجها. فالتجارة الإلكترونية تسمح للمستهلكين بالاختيار من تشكيلة واسعة من المنتجات دون زيارة أي متجر، وهي آخذة بالنمو بتسارع كبير في جميع أنحاء العالم مدفوعة بالوصول إلى الإنترنت من خلال النطاق العريض والهواتف الذكية، والاختراق المتنامي لأنظمة الدفع الرقمية ونموذج التوصيل المباشر الذي كانت شركة أمازون من الرائدة في استعماله. الأثر

الاقتصادي الرئيسي لهذه التقنيات هو أنها تهدد الحيوية الاقتصادية لمنافذ التسوق التقليدية ولمراكز تسوق التجزئة التي يقوم فيها المستهلك باختيار المنتج وبشراؤه في المواقع الفعلية، وهي تتسبب باضطرابات في سلاسل التوريد وتؤثر على استعمال المستودعات، (انظر الإطار 1.4).

يشهد قطاع التجارة الإلكترونية في دبي نمواً سريعاً استجابة للتطورات التكنولوجية، وتوسع الوصول إلى الإنترنت ووسائل الدفع الإلكتروني، وتلعب استثمارات القطاع الخاص والمبادرات الحكومية التمكينية دوراً هاماً في تطوير التجارة الإلكترونية

### أبرز الموردين في التجارة الإلكترونية بدبي



1

منصة للتجارة الإلكترونية على الإنترنت



2

حالياً تحت اسم Amazon.ae



3

شركة التجزئة للتجارة الإلكترونية على الإنترنت الأكبر في المنطقة المتخصصة في الموضة

### يُمثل تطوّر التجارة

الإلكترونية بين المؤسسات

التجارية والمستهلكين

(B2C) تحدياً وفرصة في

الوقت ذاته بالنسبة لقطاع

تجارة الجملة والتجزئة

في دبي وبالنسبة لنموه

المستقبلي من حيث

القيمة المضافة التي

يساهم بها في الاقتصاد.

## وفرة عرض مساحات التجزئة

بالرغم من نمو التجارة الإلكترونية وتهديدها بإغلاق المتاجر في المستقبل إلا أن عرض مساحات التجزئة الفعلية التي يتم تطويرها مستمر بالنمو في دبي. ووفقاً لتقرير أعدته الشركة الإستشارية JLL لدائرة دبي الاقتصادية، فإن المراكز فائقة المساحة والضخمة تستمر بالهيمنة على سوق التجزئة في دبي، من حيث العرض والطلب على حد سواء، ولكن ذلك أخذ بالتغير مع ازدياد اهتمام شركات التطوير بمراكز التسوق المجتمعية ومراكز تسوق الأحياء.

أدت زيادة استثمار رأس المال في القطاع في عامي 2017 و2018 إلى زيادة العرض من مساحات التجزئة في دبي. وأدت الزيادة الأخيرة في العرض، بناءً على تقديرات JLL وبيانات مركز دبي للإحصاء، إلى هبوط القيمة المضافة الحقيقية المحققة للمتر المربع الواحد من المساحة القابلة للتأجير (GLA) بنسبة 8.8 بالمائة في عام 2018 مقارنة بالعام السابق. وارتفع إجمالي المساحة المعروض، الذي كان مستقراً نسبياً ومقاساً بمتوسط المساحة القابلة للتأجير (GLA) والبالغ نحو 2.8 مليون متر مربع بين عامي 2011 و2014، بنسبة 28.6 بالمائة إلى 3.6 مليون متر مربع بحلول 2017 ومن المتوقع أن يصل إلى 4 مليون متر مربع بحلول نهاية عام 2018. ويمثل ذلك العرض نسبة زيادة سنوية بنحو 5.5 بالمائة بين الأعوام 2010 و2018، ومن المتوقع أن يرتفع متوسط الزيادة السنوية إلى 8.2 بالمائة لغاية عام 2022. ونتيجة لذلك، سيصل العرض من المساحات المتوفرة إلى 5.1 مليون متر مربع بحلول 2020، وهو عام استضافة الإكسبو، ومن هذه المساحات، سترتفع حصة المؤسسات ذات الصلة بالحكومة (GRE) إلى 54 بالمائة من الإجمالي، مرتفعة من حصتها البالغة 31 بالمائة في عام 2014. (الشكل 7.4).

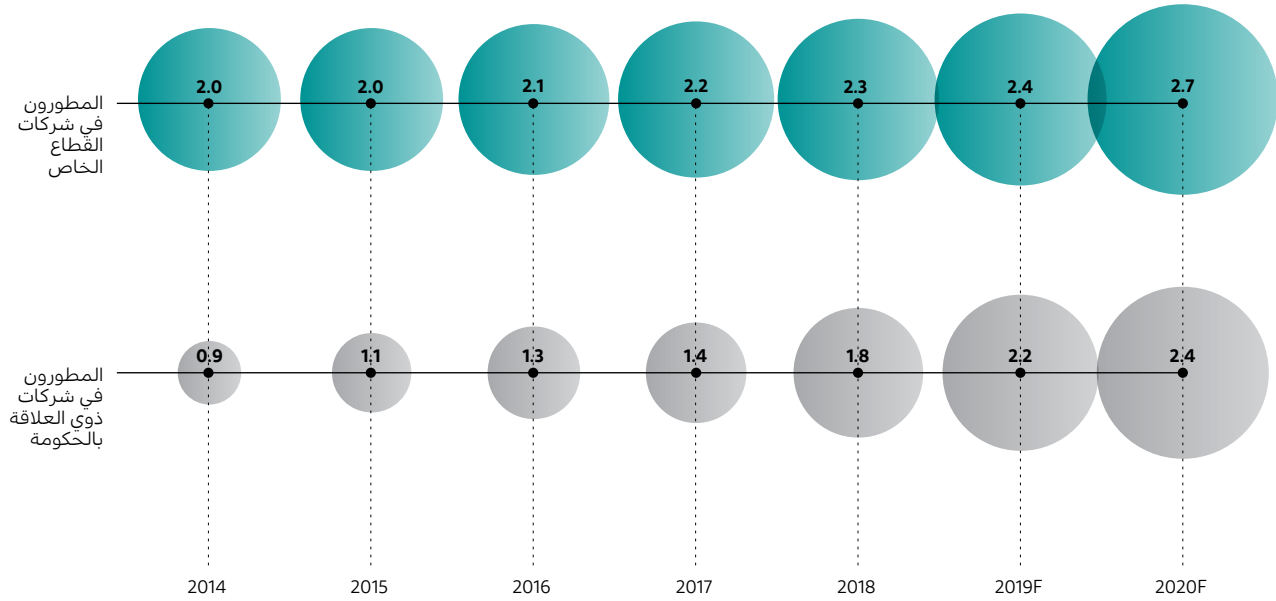
في الإمارة. وتتعامل الشركات وتجار التجزئة القادرة على التعامل مع تحدي التجارة الإلكترونية بطرق مختلفة حيث أطلق العديد منهم منصاتهم الخاصة للتجارة الإلكترونية على الإنترنت لتوسيع تشكيلة المنتجات المتاحة للمستهلكين مع توفير منصة مبيعات للشركات التجارية المحلية.

تأسست Souq.com في عام 2005 كأول شركة تجزئة للتجارة عبر الإنترنت في دولة الإمارات، وأصبحت الأكبر في العالم العربي، ثم قامت شركة أمازون بشراء شركة Souq.com في مارس 2017، وتم إطلاقها رسمياً في الإمارات العربية المتحدة تحت اسم Amazon.ae في مايو 2019. ويتيح موقع Amazon.ae للزبائن في دبي فرصة الوصول إلى الملايين من المنتجات من المنطقة ومن مختلف أنحاء العالم التي يمكن شراؤها بالدرهم الإماراتي إما بواسطة البطاقات الائتمانية أو من خلال الدفع عند التسليم.

وتأسست شركة التجزئة للتجارة الإلكترونية Noon.com في أكتوبر 2017، ثم بعد ذلك عقدت شراكة مع e-bay في يونيو 2018. أما شركة NAMSHI فتعتبر أكبر منصة إلكترونية لتجارة الأزياء والأحذية في منطقة العالم العربي حيث تقدم ما يقارب من 600 علامة تجارية على منصتها.

وفي جانب آخر، يخطّط مستثمرون في التجارة الإلكترونية لإطلاق مراكز تسوق افتراضية يمكن الوصول إليها رقمياً، حيث تقوم شركة التقنيات Mall.Global والتي مقرها دبي بتطوير مركز تسوق افتراضي يقدم 2500 متجراً افتراضياً للعلامات التجارية، إلى جانب تجارب تسوقية ستعزز تجربة الذكاء الاصطناعي والواقع الافتراضي، ومن المقرر إطلاق مركز التسوق الافتراضي في عام 2020.

### الشكل 7.4: عرض محلات التجزئة حسب المطورين من عام 2014 إلى عام 2020 (مليون متر مربع)



المصدر: Jones Lang LaSalle IP, INC (JLL)

5 دراسة سوق العقارات، دبي التقرير النهائي، JLL دائرة دبي الاقتصادية - DED (اقتصادية دبي) 17 شباط 2019، دراسة غير منشورة

6 Gross Leasable Area

## الإطار 1.4

## الاتجاهات العالمية ودبي في مجال التجارة الإلكترونية

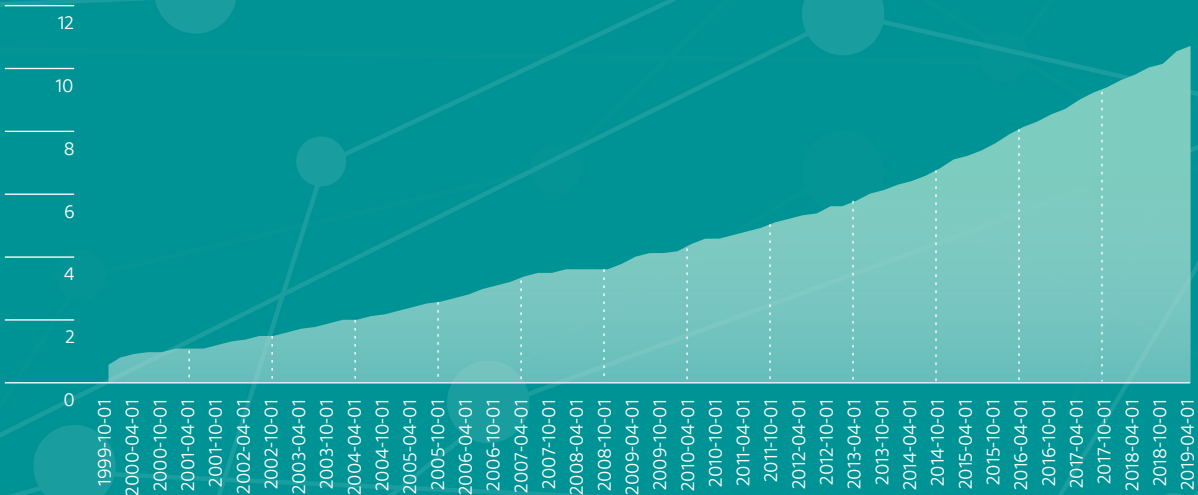
التجزئة الإلكترونية، وكان هذا التوسع أسرع من معدل نمو إجمالي مبيعات التجزئة البالغ 4.1 بالمائة. وعلى مدى العقدين الماضيين، تشير معدلات النمو التفاضلية بين المبيعات الإلكترونية وبين المبيعات داخل المتاجر إلى أن حصة مبيعات التجزئة الإلكترونية من إجمالي مبيعات التجزئة في الولايات المتحدة الأمريكية نمت بثبات ووصلت إلى 10.7 بالمائة في شهر أبريل 2019 مقارنة مع نسبة 0.6 بالمائة في نهاية عام 1999، (الشكل 1).

في الولايات المتحدة الأمريكية وفي العديد من الدول المتقدمة الأخرى، وخاصة تلك التي تقع فيها مراكز التسوق على أطراف المدن، أدى الانتقال إلى التجارة الإلكترونية إلى انخفاض عدد متاجر التجزئة وإلى انخفاض القيمة التجارية لعقارات التجزئة وللقيمة السوقية لشركات التجزئة والوظائف. وتشير البيانات العالمية إلى أن متاجر التجزئة ومراكز التسوق التقليدية تعاني بسبب النمو الثابت للتجارة الإلكترونية. فعلى سبيل المثال، نمت المبيعات الإلكترونية بسرعة في المملكة المتحدة لتصل إلى ما يقدر بـ 18 بالمائة من إجمالي مبيعات التجزئة في عام 2018، وأدت التجارة الإلكترونية إلى إغلاق المتاجر وإلى خفض معدل الاستثمار في افتتاح متاجر جديدة. ووفقاً لبيانات شركة PwC الاستشارية، أدى ذلك إلى تسارع

يمثل تطور التجارة الإلكترونية بين المؤسسات التجارية والمستهلكين (B2C) تحدياً وفرصة في الوقت ذاته بالنسبة لقطاع تجارة الجملة والتجزئة في دبي وبالنسبة لنموه المستقبلي من حيث القيمة المضافة التي يساهم بها في الاقتصاد. وينبع هذا التحدي من التهديد المفروض ومن الحاجة للاستجابة للأثر السلبي لتجارة التجزئة الإلكترونية على متاجر التجزئة الفردية وعلى مراكز التسوق الفعلية حول العالم مع انخفاض عدد المتسوقين وإغلاق المتاجر لأبوابها، أو ما يسمى "بأثر أمازون". تأسست شركة أمازون في عام 1994، وركزت في بداياتها على أن تكون سوقاً إلكترونية للكتب ومن ثم توسعت لتشمل الإلكترونيات، وألعاب الفيديو، والأجهزة المنزلية، والملابس، والأثاث، والطعام، والألعاب، وغيرها للعديد من المنتجات. وأدى النجاح الضخم الذي حققته شركة أمازون مع وصول قيمتها السوقية إلى ما يقارب 850 مليار دولار أمريكي في نهاية سبتمبر 2019 إلى ظهور العديد من الشركات المنافسة حول العالم مثل شركة علي بابا التي تهيمن على التجارة الإلكترونية في الصين والتي تحتل المرتبة الرابعة عالمياً.

في عام 2018، أشارت تقديرات وزارة التجارة إلى أن المستهلكين قد أنفقوا 513.6 مليار دولار أمريكي في العام 2018، بارتفاع بنسبة 14.2 بالمائة عن عام 2017 على مبيعات

الشكل 1: حصة المبيعات الإلكترونية من إجمالي مبيعات التجزئة في الولايات المتحدة الأمريكية من عام 1999 إلى عام 2019



المصدر: US Census Bureau

المنتجات ومن ثم الذهاب إلى الموقع الإلكتروني لشراؤها. ويركز العديد من تجار التجزئة على توفير الراحة والعناصر التجريبية الفريدة للاستمرار بجذب المتسوقين إلى متاجرهم الفعلية. وتنبع الفرصة الإيجابية من نمو التجارة الإلكترونية من قدرة المتاجر الموجودة في أفضل مواقع التسوق الممتازة ذات التركيز الجغرافي المرتفع مثل نيويورك، ولندن، وباريس، وسنغافورة، بالإضافة إلى دبي، على تحسين تجربة التسوق مع الاستفادة في الوقت نفسه من مكاسب الكفاءة الناجمة عن فصل عملية التصفح والشراء عن عملية التوصيل.

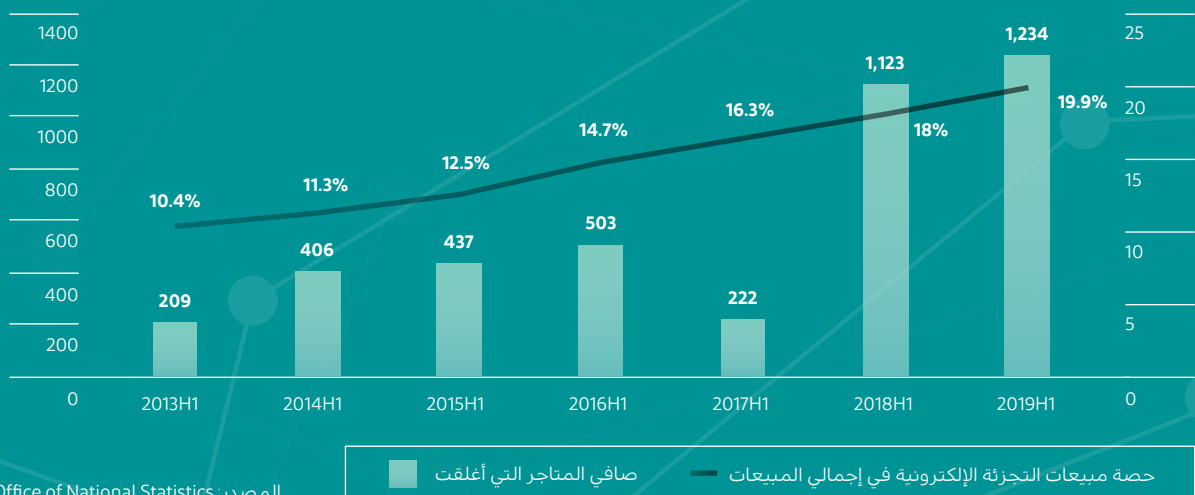
علاوة على ذلك، فإن نمو التجارة الإلكترونية يعمل حالياً على تغيير طبيعة قطاع الخدمات اللوجستية في جميع أنحاء العالم مع تطور مراكز التخزين والتنفيذ التي تتمتع باقتصاديات الحجم. كما أن هناك أثر إيجابي لتطور التجارة الإلكترونية على تطوير مجالي التجزئة والخدمات اللوجستية في القطاع من خلال تطور سلاسل التوريد. تتكون الخدمات اللوجستية للتجارة الإلكترونية من التوصيل إلى مركز التنفيذ، والتخزين والتعبئة ومن ثم الخطوة الأخيرة التي هي التوصيل إلى الزبون. وسيزداد حجم سوق الخدمات اللوجستية هذا مع ازدياد عدد عمليات الشراء الإلكتروني مما سيؤدي إلى زيادة الناتج والقيمة المضافة، والفرص الوظيفية، والاستثمار في قطاع تجارة الجملة والتجزئة، كما سيكون له أثر على قطاعي النقل والتخزين والعقارات. تتمتع دبي بروابط ممتازة للنقل الجوي والبحري وبدور هام في سلاسل التوريد العالمية، وبالتالي تتوفر لها فرصة حقيقية لتكون بمثابة مركز لتسهيل التجارة الإلكترونية ضمن مجلس التعاون الخليجي وكامل منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

المعدل الصافي لخسارة المتاجر مع ارتفاع حصة المبيعات الإلكترونية، (الشكل 2).<sup>1</sup>

لقد تطور سوق التجارة الإلكترونية بشكل أبطأ في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وفي دول مجلس التعاون الخليجي مقارنة مع الأجزاء الأخرى من العالم التي تتوفر فيها نفس العناصر الأساسية التي تقاس بالتركيبة السكانية، والدخل المتاح، والنفاذ إلى الهواتف الذكية، والوصول إلى الإنترنت، ولكنه أخذ بالنمو بسرعة في هذه الفترة. وتصدرت الإمارات العربية المتحدة دول المنطقة في مجال التجارة الإلكترونية ومن المتوقع أن يكون نمو المبيعات الإلكترونية فيها الأسرع حيث تقدر قيمة الحجم السوقي للمبيعات الإلكترونية 12.3 مليار دولار أمريكي في عام 2019 مقارنة بـ 5.0 مليار دولار أمريكي في عام 2015، ومن المتوقع أن تنمو هذه القيمة بنسبة 23 بالمائة سنوياً ولغاية عام 2022 وفقاً لتقرير مشترك بين فيزا واقتصادية دبي.<sup>2</sup> وتشير تقديرات وزارة الاقتصاد الإماراتية إلى أن حصة التجارة الإلكترونية قد بلغت 10.0 بالمائة من المبيعات في الدولة في عام 2018.<sup>3</sup>

سيتكيف تجار التجزئة في دبي، كسائر تجار التجزئة في العالم، مع هذا التحدي بطرق مختلفة إلا أن الرد الاستراتيجي والفوري من طرف العديد من كبار تجار التجزئة كان من خلال إنشاء مواقع خاصة بهم للتسوق الإلكتروني والخدمات التوصيل. كما ستكون هناك محاكاة للمتاجر الاستراتيجية في أجزاء أخرى من العالم على غرار شركة آيكي العالمية لتجارة الأثاث بالتجزئة التي تعمل على تحويل مراكزها الواقعة خارج مراكز المدن إلى مستودعات وعلى فتح متاجر في مراكز المدن لإقناع المستهلكين بزيارتها ومشاهدة

## الشكل 2: العدد الصافي للمتاجر التي أغلقت وحصة المبيعات الإلكترونية من إجمالي مبيعات التجزئة (%) في المملكة المتحدة، من عام 2013 وحتى عام 2019



المصدر: PwC, Office of National Statistics

<https://www.pwc.co.uk/press-room/press-releases/store-closures-hit-record-levels.html> 1

<https://ae.visamiddleeast.com/dam/VCOM/regional/cmea/UnitedArabemirates/home-page/documents/visa-white-paper.pdf> 2

<https://www.export.gov/article?id=United-Arab-Emirates-ECommerce> 3