

## زيادة أسعار الشقق في الإمارات حتى الربع الثالث % 30



أصدر موقع دوبيزل تقريره العقاري للربع الثالث لعام 2013، حيث تحلل معلوماته البيانية توجهات سوق العقارات في دولة الإمارات في الفترة نفسها . فقد باتت أسواق دبي وأبوظبي العقارية محط أنظار المستثمرين المحليين والعالميين، إلى جانب المستأجرين .

خلال العام الماضي، رصد موقع دوبيزل تغييرات من ربع إلى آخر في معدلات الأسعار المُعلنة، التي عكست في أغلب الأحيان توجهاً إيجابياً . كما أظهر الربع الثالث زيادة في الأسعار المُعلنة عبر أبوظبي ودبي . وقد كان هذا التوجه نتيجة عوامل عدة سيتم مناقشتها أدناه .

وقامت العاصمة في سبتمبر/أيلول الماضي بإصدار تعميم ينص على إلزام العاملين في القطاع الحكومي في أبو ظبي بالسكن داخل العاصمة، وإلا سيتم اقتطاع مخصصات السكن الخاصة بهم، وقد أدى هذا القرار إلى انتقال العديد من العائلات والأفراد من إمارات أخرى للسكن في العاصمة، مما نتج عنه زيادة الطلب على الوحدات السكنية في أبوظبي . وقالت آن بوتيلو، أخصائية التسويق العقاري في دوبيزل: أثرت سياسة السكن المحلي في أبو ظبي على أسعار

الإيجارات المُعلنة، ولعبت دوراً كبيراً في زيادتها . حيث شهدت العديد من المشاريع الجديدة كجزيرة الريم وجزيرة السعديات والريف زيادة في سعر الإيجار المُعلن، ما بين 4 و5 آلاف درهم، بينما أظهرت الوحدات السكنية في وسط المدينة كمدينة زايد انخفاضاً طفيفاً . وقد يرجع أحد أسباب هذه النتائج إلى اختيار السكان لمساحات سكن أكبر في مناطق سكنية أجدد وأقل تكلفة في ضواحي أبوظبي كمدينة خليفة (أ) ومدينة محمد بن زايد وأضافت بوتيلو: إلى جانب ذلك، قامت حكومة أبو ظبي بالاستثمار بشكل مكثف في مشاريع البنية التحتية، ما نتج عنه خلق فرص عمل جديدة . وتأثير جزئي كذلك على زيادة الأسعار

وأشارت البيانات تسجيل شقق ال3 غرف نوم في نخلة جميرا أعلى قفزة في الأسعار في دبي من الربع الأول إلى الربع الثالث مع زيادة في الأسعار المعلنة بنسبة 29%، بينما أظهرت الشقق ذات ال3 غرف نوم في شاطئ الراحة في أبوظبي زيادة كبيرة بنسبة 30% مقارنة بالربع الأول

الفلل:

وتبيّن أن الفلل ذات ال4 غرف نوم في نخلة جميرا المعروضة للبيع والإيجار كانت الأكثر رواجاً في محرك على الموقع من بين فئات الفلل الأخرى، بينما كانت شقق مرسى دبي ذات غرفة النوم الواحدة للإيجار Search البحث على الموقع . أما بالنسبة للعاصمة، فقد كانت Search و 2 غرفة نوم للبيع هي الأكثر رواجاً في محرك البحث المجتمعات والفئات الأكثر بحثاً هي شقق جزر الريم ذات ال2 غرفة نوم للبيع وفيلات الريف ذات ال2 غرفة نوم للبيع وشقق مدينة خليفة ذات غرفة النوم الواحدة للإيجار، إلى جانب فيلات مدينة محمد بن زايد ذات ال4 غرف نوم للإيجار .

مشاريع جديدة

وفي دبي، كان لطلب المستثمرين على مشاريع الجديدة التي دُشنت حديثاً من قبل المطورين العقاريين تأثير كبير على ارتفاع الأسعار الشراء من الخارطة . فقد أشار موقع دوبيزل إلى أن أحد الكلمات الرئيسية التي تم إدخالها في محرك على الموقع في الربع الثالث، هي كلمة ميرا، وهو اسم مشروع فلل أطلق مؤخراً وحظي باهتمام Search بحث العقارات . كبير من قبل المستثمرين

ويترقب العديد لمعرفة ما يحمله الربع الرابع للأسواق العقارية . ومع تضاعف رسوم تسجيل العقارات إلى 4%، تراجع العديد من الناس عن خططهم بسبب هذا القرار . فقد اعتبر بعضهم أن على هذا القرار أن يكون إلزامياً على المستثمرين فقط وليس على المستخدمين النهائيين (الذين يقوموا بشراء العقار لأغراض السكن) . وقد أوضحت دائرة الأراضي والأموال أن الهدف من هذا القرار هو الحد من المضاربة في السوق . وقد أدى هذا القرار إلى إعادة نظر العديد من المستخدمين النهائيين في خططهم لشراء منزل في دبي، مع تراجع العديد عن عملية الشراء . وقد عبّر أليكس هتلي، مدير التسويق في موقع دوبيزل، عن رأيه قائلاً: كنت أنوي الشراء وفي طور الحصول على موافقة التمويل، إلا أنني وبعد إقرار القانون الجديد، قررت الانسحاب

إلى جانب ذلك، إذا فازت دبي باستضافة إكسبو 2020 سيؤثر بشكل أكيد في توجهات الأسعار في الربع الرابع . وبالنسبة للمستثمرين الذين يراهنون على فوز دبي بمعرض إكسبو 2020 فإن زيادة 4% على الرسم لن تشكل عائقاً . ويبدو أن الشراء عاجلاً بدل الشراء آجلاً، هو الخيار الأنسب لهم، للاستفادة من زيادة الأسعار التي ستشهدتها دبي في

. حال فوزها

. وأضافت بوتيلو قائلة: نحن نتطلع لرؤية كيف سينعكس هذان العاملان على إحصاءاتنا لأسعار الربع المقبل

"حقوق النشر محفوظة لصحيفة الخليج. © 2024"