

تقارير أجنبية تجمع على نمو منضبط للقطاع العقاري في دبي





دبي - لؤي عبدالله

أجمعت تقارير عقارية اجنبية مختصة بدراسة القطاع العقاري في الإمارات ان القطاع نما بشكل منتظم وقائم على نمو حقيقي مدعوم بمعادلة العرض والطلب بالاضافة إلى نشاط الحركة الاقتصادية والنمو السياحي والاقتصادي بشكل عام

وأشارت التقارير إلى تغير الخريطة الاستثمارية لدى العديد من المستثمرين من خلال التركيز على مناطق ثانوية تمتاز

بأسعارها الجيدة مقارنة بمناطق أخرى شهدت ارتفاعات سعرية كبيرة خلال الفترة الماضية .
وتوقعت التقارير استمرار ارتفاع أسعار البيع والتأجير حتى نهاية العام الجاري ولكن بشكل أكثر انضباطاً في ظل إصدار العديد من التشريعات والقوانين التي ساهمت في ضبط السوق وجعلته أكثر واقعية على صعيد معادلة العرض والطلب .

بحسب تقرير "استكو" للخدمات العقارية حول أداء قطاع العقارات في دبي خلال الربع الثاني من العام الجاري، فإن أسعار العقار نمت بشكل منتظم خلال النصف الأول من العام الحالي وهو ما يشير إلى أن السوق العقارية باتت أكثر نضجاً .

مناطق ثانوية

وقال التقرير إن اهتمام المشتريين المحتملين في الربع الثاني تركّز على مناطق ثانوية مثل قرية جميرا ومدينة دبي الرياضية وواحة دبي للسيليكون مدفوعين بأسعارها الجاذبة مقارنة بالأسعار المرتفعة في المناطق الأرقى داخل المدينة بما فيها منطقتا داون تاون دبي ومرسى دبي .

وتشير أبحاث "استكو" إلى أنه على مدار الأشهر الستة إلى التسعة المقبلة ستشهد أسعار العقار نمواً منتظماً وتدرجياً خاصة بعد أن اتخذت الحكومة خطوات عدة من جانب البنية التحتية قيد التطوير والتشريعات وفرض البنك المركزي قيوداً على الإقراض الأمر الذي سيساعد على استقرار الأسواق والتخفيف مما يسمى الحماس غير المنطقي للسوق .
وتوقعت استكو تصحيحاً بسيطاً مستقبلاً وليس هبوطاً حاداً للأسعار وهناك الكثير الذي حصل في الإمارات ما يدعو للقول إن النمو في الأسعار قد يستمر لكن بالنسبة المرتفعة التي رأيناها سابقاً والتي بلغت 15% فصلياً وإنما بشكل منتظم يشير إلى وجود سوق عقارية أكثر نضجاً .

وشهد الربع الثاني من 2014 تباطؤاً في سوق بيع الوحدات السكنية في دبي على غرار الربع الأول، في حين ارتفعت أسعار بيع الشقق والفلل خلاله بنسبة 6 و 3% على التوالي .
وكشفت شركة "نايت فرانك" للاستشارات العقارية أن الإجراءات التي اتخذتها دبي ساهمت بشكل ملموس في كبح نمو أسعار العقارات السكنية الممتازة خلال الربع الأول من العام الجاري، الأمر الذي أدى إلى تباطؤ نمو أسعار المنازل الفاخرة خلال الربع الثاني .

وقالت الشركة في تقرير لها تحت عنوان "عقارات دبي، ربيع 2014"، إن النصف الأول من العام الجاري 2014 لم يشهد نمواً كبيراً في أسعار العقارات الفاخرة التي لامست 1% خلال الأشهر الثلاثة الأولى من العام الجاري، والتي لم تتجاوزها خلال الربع الثاني، ويعتبر هذا الارتفاع قليلاً جداً مقارنة بأسعار النصف الأول من العام الماضي 2013 التي وصلت إلى 4% .

تجارة التجزئة

أكد التقرير أن الطفرة الكبيرة في تجارة التجزئة انعكست إيجاباً على القطاع العقاري في دبي، ووفقاً للتقرير ارتفعت الإيجارات الصناعية في دبي في الربع الثاني بنسبة 1% مقارنة بالربع الأول، وسجلت بعض الإيجارات الصناعية الممتازة ارتفاعات بلغت 29% في مجمع دبي للاستثمار، وبنسبة 12% في جافزا وبنسبة 9% في منطقة القوز الصناعية .

أظهر التقرير أن دبي تصدرت مدن الشرق الأوسط وشمال إفريقيا على صعيد نمو أسعار العقارات السكنية الفاخرة خلال ال 12 شهراً الماضية .

وأوضح أن أسعار العقارات السكنية الفاخرة في دبي سجلت نمواً بواقع 1.7% خلال النصف الأول من 2014 مقارنة بالنصف الثاني من العام الماضي، كما نمت الأسعار بنسبة 1% خلال الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بالربع الأول من العام نفسه .

ارتفاع الإيجارات

وفي ذات السياق كشف موقع بروبارتي فايندر عن استمرار ارتفاع الإيجارات في دبي في الربع الثاني من العام الجاري، وقال إن سوق العقارات في الإمارة لا يزال من أعلى أسواق العالم أداءً، ومن حيث الارتفاع في الأسعار الذي بلغ ما بين 25 و30%، وقال الموقع إن متوسط أسعار الاستوديو في دبي بلغ 959 ألف درهم، بينما بلغ متوسط سعر الشقة من غرفة نوم واحدة 1.7 مليون درهم .

كبرى المجموعات العالمية للاستثمارات والاستشارات العقارية، تقريرها العقاري حول JLL وأصدرت مجموعة أسواق دبي العقارية للربع الثاني من عام 2014، وعرض هذا التقرير الذي يغطي أحدث التوجهات في الشرائح السكنية والمكتبية والتجارية والفندقية من القطاع العقاري في سوق دبي العقاري خلال الفترة المعنية .

وبحسب التقرير فقد حافظ سوق دبي العقاري على أدائه الإيجابي خلال الربع الثاني من عام 2014 . ورغم أن القطاع السكني شهد ارتفاعاً في أسعار وإيجارات العقارات في معظم المناطق، إلا أنه ظهرت مؤشرات على تباطؤ نمو تلك الأسعار والإيجارات، حيث شهد الربع الثاني من العام تباطؤاً ملحوظاً في حجم مبيعات الوحدات السكنية، خاصة في قطاع الفلل المطروحة في الأسواق، وفي الوقت الذي حقق فيه قطاعاً تجارة التجزئة والفنادق نمواً جيداً، ظل انتعاش قطاع المكتب مضطرباً نظراً لضخامة حجم العرض وارتفاع أعداد الوحدات المكتبية المعروضة، ما فرض ضغطاً تنافسية على أسعار الإيجارات . وعكست الأخبار الرئيسية الخاصة بالمشروع المقترح لبناء "مول العالم" في منطقة أم سقيم بدبي، ثقة المستثمرين بأفاق نمو قطاعي تجارة التجزئة والفنادق .

ومن جهة أخرى أفادت دائرة الأراضي والأموال في دبي بأن قيمة إجمالي التصرفات العقارية التي سجلتها خلال النصف الأول من العام الحالي بلغت 113 مليار درهم وتشتمل على عمليات بيع ورهن لأراض وشقق وفيلات و"إجارة منتهية بالتملك" وصل عددها إلى 30 ألفاً و380 إجراء .

وأظهر تقرير نصف سنوي صدر عن إدارة البحوث والدراسات العقارية في دائرة الأراضي والأموال في دبي أن عمليات البيع خلال الشهور الستة الأولى من العام الحالي استحوذت على ما نسبته 54% من إجمالي النشاط العقاري بنحو 22 . ألف إجراء بلغت قيمتها 61.5 مليار درهم .