

أسعار عقارات دبي ترتفع 2% إلى 10% خلال الربع الأول



أكد تقرير بيوت ودوبيزل عن سوق عقارات دبي للربع الأول من عام 2021 أن القطاع قد بدأ باستعادة عافيته خلال الأشهر الثلاثة الماضية متجاوزاً جميع التحديات الناجمة عن انتشار وباء فيروس كورونا، حيث أوضحت البيانات التي أوردها التقرير أن أسعار البيع والإيجار في معظم المناطق المعروفة في الإمارة قد سجلت نمواً واعدت زيادة في الطلب على العقارات الفاخرة.

وبحسب التقرير، ساهمت بعض العوامل الرئيسية في ارتفاع الطلب بشكل ملحوظ على العقارات وبالأخص الجاهزة منها للسكن، مثل؛ انخفاض معدلات الفائدة، وانخفاض نسبة الدفعات الأولى للقروض العقارية، بالإضافة إلى الأسعار الممتازة للعقارات، ووجود حاجة لمساحات معيشية أكبر ولمرافق خدمية وترفيهية أكثر من قبل المستخدمين.



ومن ناحية أخرى، أشار التقرير إلى أن المبادرات التي أطلقتها حكومة دولة الإمارات خلال الفترة الماضية؛ بما في

ذلك مبادرة منح الجنسية الإماراتية، وتوفير تأشيرات العمل عن بعد، قد لعبت دوراً أساسياً في تعزيز أهمية مكانة دبي لتصل إلى شريحة أوسع وأكبر. كما ساهمت استراتيجيات الحد من انتشار وباء فيروس كورونا المتبعة في دبي، وحملة التطعيم المنظمة في تعزيز سمعة المدينة كواحدة من أكثر الأماكن أماناً للعيش في العالم. ووفقاً للبيانات التي نشرتها دائرة الأراضي والأملاك في دبي، كان 62% من إجمالي المستثمرين في يناير وفبراير 2021 هم من فئة المشتريين الجدد، مما يشير إلى زيادة تأثير الإمارة في المستثمرين الجدد الذين يتطلعون لشراء العقارات لأول مرة.

ارتفاع أسعار العقارات

كشفت البيانات الخاصة بالمبيعات والإيجارات الصادرة عن بيوت ودوبيزل عن ارتفاع أسعار العقارات المعروضة للبيع في دبي بنسبة تراوحت بين 2% إلى 10% خلال الربع الأول من عام 2021. وارتفع معدل أسعار إيجارات العقارات الفاخرة في دبي بنسبة وصلت إلى 10%، في حين سجل متوسط أسعار العقارات منخفضة التكلفة انخفاضاً 13% بنسبة وصلت إلى 13.



المناطق المفضلة

خلال الربع الأول من عام 2021، كانت المناطق المفضلة للمستثمرين والمشتريين الباحثين عن عقارات بأسعار منخفضة هي قرية جميرا الدائرية، وأبراج بحيرات جميرا ودبي لاند وأكويلا أكسجين، بينما استحوذت المناطق الأكثر طلباً مثل دبي مارينا ووسط مدينة دبي، والمربع العربية ونخلة جميرا على اهتمام الباحثين عن شراء العقارات الفاخرة. وبالمثل، كانت كل من منطقة قرية جميرا الدائرية، ومردف والنهدة وأكويلا أكسجين هي الخيارات المفضلة للباحثين عن عقارات بأسعار منخفضة للإيجار، في حين ظلت دبي مارينا ووسط مدينة دبي والمربع العربية ودبي هيلز استيت تحظى بشعبية كبيرة لدى الباحثين عن عقارات فاخرة للإيجار. وفقاً لدائرة الأراضي والأملاك في دبي، فقد سجلت الإمارة 6,328 صفقة للعقارات السكنية بقيمة بلغت 8.9 مليار درهم إماراتي خلال الربع الأول من عام 2021. تربعت معاملات العقارات الجاهزة للسكن على عرش الصدارة في الربع الأول من عام 2021، حيث شكلت ما يقارب 64% من إجمالي المعاملات السكنية في الإمارة، الأمر الذي يُعزى إلى رغبة المستثمرين في الاستفادة من ظروف السوق السائدة للحصول على خيارات سكنية أحدث.

تعافي السوق

وقال حيدر علي خان، الرئيس التنفيذي لشركتي بيوت ودوبيزل، ورئيس مجموعة إيميرجنغ ماركيتس بروبرتي في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، على أداء سوق العقارات في دبي خلال الربع الأول: «أظهر سوق العقارات في دبي خلال الأشهر الأولى الماضية علامات واعدة دلت على تعافي السوق بشكل واضح، لوحظ من خلالها وجود ارتفاع ملحوظ في الطلب على العقارات وزيادة في عدد المعاملات العقارية؛ في الواقع، سجلت أسعار المبيعات في بعض المناطق الأكثر طلباً ارتفاعاً يعد الأعلى من نوعه منذ عام 2014، وهذا يدل على مدى ثقة المشتريين والمستثمرين بالسوق العقاري في دبي في الوقت الحالي».

وتابع: «لقد ساهمت المبادرات الصادرة عن حكومة دولة الإمارات بشأن منح جنسية دولة الإمارات وتأشيرة العمل عن بُعد وخطة دبي الحضرية 2020 في تعزيز الإيجابية السائدة في السوق، الأمر الذي يؤكد ارتفاع عدد الزيارات المسجلة على موقعي بيوت ودوبيزل معاً من قبل الباحثين عن عقارات، والذي تخطى 21 مليون زيارة في الأشهر الثلاثة

الماضية. كل ذلك يشير إلى حقيقة أن هناك إقبالاً هائلاً على العقارات السكنية في الإمارة؛ الأمر الذي نأمل أن يواصل بهذا الاتجاه حتى نهاية العام».

بيع العقارات في دبي

الشقق

وفقاً للبيانات الصادرة عن بيوت ودوبيزل، سجل سوق الشقق الفاخرة في دبي ارتفاعاً ملحوظاً في أسعار المبيعات، مما يشير إلى تزايد الطلب على المنازل الفاخرة. حافظت دبي مارينا على صدارة قائمة أكثر المناطق طلباً لشراء الشقق الفاخرة خلال الربع الأول من عام 2021، يذكر أن متوسط سعر القدم المربعة للشقق الجاهزة للسكن فيها قد ارتفع بنسبة 5.62%، من أصل 1152 درهم ليصبح 1217 درهماً. وشهد متوسط سعر القدم المربعة للشقق الجاهزة في مناطق وسط مدينة دبي، والخليج التجاري، ونخلة دبي كذلك ارتفاعات متباينة بين 5% إلى 8% خلال الربع الأول من عام 2021 ليتراوح من 1250 درهماً إلى 1890 درهماً.

شقق سكنية بأسعار منخفضة

من جهة أخرى، استحوذت قرية جميرا الدائرية على اهتمام المشترين والمستثمرين الباحثين عن شقق سكنية بأسعار منخفضة. وشهد متوسط سعر القدم المربعة للشقق في قرية جميرا الدائرية انخفاضاً طفيفاً بنسبة 2.21% ليصل إلى 806 دراهم.

سجلت أسعار الشقق في كل من أبراج بحيرات الجميرا وواحة دبي للسيليكون ومدينة دبي الرياضية المعروفة بأسعار عقاراتها المعتدلة، ارتفاعاً طفيفاً تراوح بين 2% إلى 4%. واستقر متوسط سعر القدم المربعة في المدينة العالمية على 439 درهماً خلال الربع الأول من عام 2021.

الفلل

على غرار مبيعات الشقق، شهدت مجمعات الفلل الفاخرة في دبي كذلك ارتفاعاً في أسعار المبيعات خلال الربع الأول 2021، والتي قد تكون نتجت عن المنازل الجاهزة للسكن والأكبر حجماً، وخاصة خلال فترة انتشار وباء فيروس كورونا.

سيطرت المراكز العربية على اهتمام المشترين والمستثمرين المحتملين الذين يبحثون عن فلل فاخرة للشراء خلال الربع الأول من عام 2021. وسجل متوسط سعر القدم المربعة للفلل المعروضة للبيع في المراكز العربية زيادة بنسبة 9.74%، حيث ارتفع من 931 درهماً إماراتياً إلى 1022 درهماً.

المستثمرون ذوو الدخل المرتفع

واصل المشترون والمستثمرون ذوو الدخل المرتفع أيضاً اهتمامهم بالمشاريع المصممة للأسر مثل دبي هيلز استيت، وذا فيلا، ونخلة جميرا، وجميرا جولف إستيت، والتي تتمتع بالمرافق والمنشآت الخدمية الراقية بما في ذلك ملاعب الجولف والشواطئ الخاصة.

وشهدت هذه المناطق كذلك زيادة في سعر البيع للقدم المربعة للفلل بنسب تراوحت بين 7% إلى 10% في الربع الأول من العام الجاري.

ووفقاً لتقرير بيوت ودوبيزل، فقد تحول اهتمام المستثمرين من ذوي الميزانية المحدودة والمعتدلة إلى مناطق

الضواحي، التي توفر خيارات متنوعة من الفلل السكنية بأسعار تنافسية

الفلل الجاهزة

وسجلت الفلل الجاهزة في كل من دبي لاند والينابيع كأكثر الخيارات المرغوبة للشراء وذلك نظراً لأسعارها التنافسية. هذا وقد انخفض سعر القدم المربعة في دبي لاند بنسبة طفيفة قدرت بنسبة تبلغ 1.82٪ ليصل معدل السعر إلى 667 درهماً إماراتياً.

شهدت منطقة مدن أيضاً ارتفاعاً في سعر القدم المربعة للفلل الجاهزة بنسبة 5.5٪، لينتقل من 776 درهماً إماراتياً إلى 818 درهماً إماراتياً، مما يعكس مدى الطلب المتزايد على المجمعات السكنية المناسبة للعائلات. واستمرت مناطق قرية جميرا الدائرية، وأكويلا أكسجين والينابيع في جذب أعداد كبيرة من المشترين والمستثمرين المحتملين الباحثين عن فلل سكنية جاهزة

العائد على الاستثمار في دبي

ظلت المدينة العالمية هي الخيار المفضل للباحثين عن أعلى العوائد الاستثمارية للشقق السكنية ذات الأسعار المنخفضة، حيث تقدم عوائد عالية بمتوسط 7.61٪. في حين سجلت الشقق الفاخرة في دبي مارينا عوائد استثمارية تنافسية بنسبة 5.5٪.

وحققت الفلل السكنية في كل من قرية جميرا الدائرية والمرايح العربية عوائد إيجارية مميزة بنسبة 5.89٪ و 5.2٪ على التوالي.



المشاريع قيد الإنشاء في دبي

وفقاً للبيانات الواردة في تقرير بيوت ودوبيزل، كان مشروع ابن غاطي أفينيوي في منطقة الجفاف هو الخيار الأكثر جذباً للراغبين بشراء الشقق منخفضة التكلفة من التي لا تزال قيد الإنشاء في دبي خلال الربع الأول من العام الجاري، بينما كان مشروع إعمار الواجهة المائية في دبي هاربور هو الخيار المفضل للباحثين عن شراء الشقق الفاخرة قيد الإنشاء. أما بالنسبة للباحثين عن شراء الفلل قيد الإنشاء فقد كان مشروع ركان هو الأكثر طلباً من قبل المشترين الباحثين عن العقارات منخفضة التكلفة، بينما كان مشروع دستركت ون في مدينة محمد بن راشد الأكثر استقطاباً للباحثين عن الفلل الفاخرة

استئجار العقارات في دبي

الشقق

تصدرت قرية جميرا الدائرية قائمة المناطق الأكثر طلباً لاستئجار الشقق ذات الأسعار المعقولة خلال الربع الأول من عام 2021 بحسب تقرير بيوت ودوبيزل عن سوق عقارات دبي.

شهد متوسط إيجار الشقق في قرية جميرا الدائرية ثباتاً خلال الأشهر الماضية، ليبليغ متوسط السعر فيها 27 ألف درهم سنوياً للاستوديو، و42 ألف درهم سنوياً للشقق ذات غرفة واحدة، و63 ألف درهم سنوياً للشقق المكونة من غرفتين وصالة.

وشملت قائمة المناطق المطلوبة من قبل المستأجرين الباحثين عن شقق منخفضة التكلفة للإيجار النهدة، واحة دبي للسيليكون، مدينة دبي الرياضية، والتي بشكل عام شهدت انخفاضات في متوسط الإيجارات تراوحت بين 2% إلى 7%.

دبي مارينا الأكثر طلباً

وبحسب النتائج الواردة في تقرير بيوت ودوبيزل، جاءت دبي مارينا في مقدمة المناطق الأكثر طلباً من قبل المستأجرين الباحثين عن استئجار الشقق الفاخرة خلال الربع الأول من عام 2021. سجل متوسط إيجار الشقق المكونة من غرفة وصالة وغرفتين وصالة في دبي مارينا ارتفاعاً طفيفاً، ليصل إلى متوسط 61 ألف درهم سنوياً و92 ألف درهم سنوياً على التوالي، في حين شهدت إيجارات الشقق المكونة من ثلاث غرف نوم ثباتاً نسبياً في الأسعار ليبليغ متوسط السعر فيها 129 ألف درهم سنوياً خلال الفترة الماضية. وارتفع متوسط إيجار الشقق في بعض المناطق الأخرى مثل جميرا بيتش ريزيدنس بنسب تراوحت بين 7% و8% نتيجة لزيادة الطلب على الشقق الفاخرة في دبي. وتباينت معدلات الإيجار في مناطق بارزة مثل وسط مدينة دبي، نخلة دبي، شارع الشيخ زايد حيث بقيت ثابتة أو سجلت ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 5%.

مردف الأكثر استقطاباً لمستأجري الفلل

كانت الفلل في منطقة مردف هي الأكثر استقطاباً للمستأجرين الباحثين عن خيارات منخفضة التكلفة خلال الربع الأول من عام 2021. وانخفض متوسط الإيجار في مردف إلى 84 ألف درهم إماراتي سنوياً و111 ألف درهم للفلل المكونة من 3 غرف نوم و5 غرف نوم على التوالي، في حين ظلت الفلل المكونة من 4 غرف نوم ثابتة عند 108 آلاف درهم. واتجه المستأجرون بشكل واضح نحو استئجار الفلل منخفضة التكلفة الواقعة في المناطق البعيدة عن وسط المدينة مثل أكويا أكسجين، قرية جميرا الدائرية، مدن، ودبي الجنوب، والتي شهدت إلى حد كبير تقلبات طفيفة في الأسعار لم تتجاوز 5% في الربع الأول 2021.

ارتفاع إيجارات الفلل الفاخرة

وسجلت مجمعات الفلل الفاخرة في دبي ارتفاعاً في الإيجارات بشكل عام، بما يتماشى مع التوجهات السائدة في السوق العقاري للإمارة. كانت منطقة جميرا الخيار الأكثر جذباً لمستأجري الفلل الراقية في دبي خلال الربع الأول. وسجلت المنطقة ارتفاعاً في متوسط الإيجارات وصل إلى 14%. يمكن للمستأجرين توقع دفع 167 ألف درهم سنوياً لاستئجار فلل مكونة من 3 غرف نوم، و225 ألف درهم للفلل المكونة من 4 غرف نوم، و334 ألف درهم إماراتي للوحدات المكونة من 5 غرف نوم. وشهدت البرشاء أيضاً زيادات ملحوظة في متوسط الإيجارات وصلت إلى 11% للفلل بينما شهدت الفلل في منطقة أم سقيم انخفاضاً هامشياً لم يتجاوز 3%.

وظلت المجمعات المغلقة مثل المرافق العربية ودبي هيلز استتبت ضمن الخيارات الأكثر جذباً للمستأجرين الحريصين
على استئجار الفلل الفاخرة

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2024