

نايت فرانك: دبي تسجل مبيعات قياسية للمنازل فائقة الفخامة»



وصلت مبيعات المنازل فائقة الفخامة، أو المنازل التي تزيد كلفتها على 36.7 مليون درهم (10 ملايين دولار)، إلى مستويات قياسية، وفقاً لتقرير جديد بعنوان عودة كوفيد في دبي، صادر عن شركة الاستشارات العقارية العالمية نايت فرانك. خلال عام 2021 بشكل عام، سجل سوق العقارات السكنية في دبي ما يزيد على 52,000 معاملة في الشقق والفيلا، بإجمالي 114.2 مليار درهم، أي أكثر من الإجمالي المُحقق خلال عامي 2019 و2020 مجتمعين.

وهو ما يوضحه فيصل دوراني، شريك - رئيس أبحاث الشرق الأوسط، نايت فرانك: «لا يزال لدى النخبة العالمية شهية قوية تجاه أكثر المنازل فخامة في دبي، وقد أدى ذلك إلى تحقيق المنازل التي تبلغ قيمتها 10 ملايين دولار لرقم مبيعات قياسي بلغ 93 منزلاً في عام 2021، بما يزيد على السنوات الخمس الماضية مجتمعة. وفي الواقع، يمثل عام 2021 نسبة 39% من إجمالي مبيعات المنازل البالغة قيمتها 10 ملايين دولار في دبي منذ عام 2010. وهذا يؤكد العمق الاستثنائي للطلب على العقارات فائقة الفخامة في السوق. ولا يزال الأشخاص أصحاب الثروات الفائقة يتدفقون إلى سوق العقارات السكنية الفاخرة بالمدينة من مواقع مثل الهند وروسيا وأوروبا، بمن فيهم مسترون من سويسرا». «وموناكو».

علاوة على ذلك، شهد مؤشر دبي للعقارات الفاخرة، المؤلف من تلال الإمارات وجزيرة خليج جميرا ونخلة جميرا مجتمعة، ارتفاعاً في أسعار المنازل بنسبة 44.4% في 12 شهراً حتى نهاية سبتمبر 2021. ومن المثير للاهتمام أن هذا ليس هو أسرع معدل للتوسع؛ إذ يعود أسرع معدل إلى الربع الثالث من عام 2017، عندما ارتفعت قيمة العقارات 57.3% الفاخرة بنسبة 57.3%.

مليار درهم إجمالي مبيعات الشقق والفلل في 2021 114.2

ارتفاع متوسط قيمة المنازل السكنية في 2021 % 9.2

يكشف تحليل نايت فرانك، أن الصورة تختلف إلى حد ما في سوق العقارات السائدة، خاصة عندما يتعلق الأمر بالشقق. وتستمر الجائحة في تحفيز السباق للحصول على المساحة الأكبر مع تغير عادات العمل. ولا يزال الطلب على المنازل الكبيرة مرتفعاً، وينعكس ذلك في حقيقة استمرار تصاعد مبيعات الفيلات. وفي الواقع، سجل السوق خلال الربع الأخير زيادة ربع سنوية بنسبة 29% في عدد الفيلات المباعة.

وكشفت أبحاث نايت فرانك، عن أن أسعار الفيلات قد قفزت بنسبة 22% تقريباً منذ بداية الجائحة، بينما لم تشهد قيمة الشقق نفس الزيادات، خلال نفس الفترة.

السؤال المهم الذي يدور في أذهان الجميع هو ما إذا كانت هذه هي بداية فقاعة سعرية أخرى. والإجابة هي: الأمر معقد، لكن يُحتمل ألا تكون كذلك. يعتمد ذلك حقاً على نقاط السعر التي تنتظر إليها. فعلى الرغم من الاحتمال الدائم بحدوث انخفاض في العرض، فإن إجمالي المخزون من العقارات الفاخرة في دبي لا يمثل في كل الأحوال سوى جزء صغير من السوق الأوسع نطاقاً. في عام 2022، سيتم تسليم 3.6% فقط مما هو مخطط له في الأسواق الفرعية للعقارات الفاخرة، وذلك على الرغم من استمرار تنامي الطلب في هذا القطاع من السوق، مما يشير إلى أنه لا يزال هناك مجال لمزيد من الارتفاعات السعرية.

بشكل عام، من الواضح أن الأسعار لا يمكن أن ترتفع إلى أجل غير مُسمى، وهناك عدد كبير من المشترين في السوق السائدة يتساءلون ما إذا كانت الأسعار تمثل قيمة جيدة. وتشير الأدلة بالفعل إلى أن النمو الذي شهدته أسعار الفيلات بنسبة 21.2% في عام 2021 يبدأ في التراجع. ومن المرجح أن يتباطأ نمو الأسعار هذا العام، لا شك في ذلك. ومع ذلك، سيتفوق الأداء في سوق العقارات الفاخرة وفائقة الفخامة مع محدودية المعروض وما ترتب على تعامل دبي مع الجائحة من عاطفة إيجابية انعكست على أداء السوق والأداء الاقتصادي.

ارتفاع أسعار الفلل منذ بداية الجائحة % 22

الارتفاع السنوي في أسعار العقارات الفاخرة حتى نهاية سبتمبر % 44.4

ووفقاً لشركة نايت فرانك، فإن القدرة على تحمل الأسعار والتقلب الشديد الذي شهدته سوق الإمارة في السابق سيلعبان بالتأكيد دوراً كبيراً في الحد من الحماس لدخول السوق في مرحلة يُنظر إليها على أنها ذروة. ومع ذلك، فإنه لم يمتض

من هذه الدورة الثالثة سوى عام واحد، ولا تزال الأسعار بصفة عامة أقل من آخر ارتفاع شهدته السوق بنسبة 26.6%. علاوة على أن الدورات السابقة استمرت ما يقرب من عقد. ومن المرجح أن تبدأ القيمة في التوقف بدلاً من الهبوط.

ويضيف أندرو كامينجس، شريك - رئيس قسم العقارات السكنية الفاخرة في نايت فرانك الشرق الأوسط: «في ديسمبر 2020، كانت دبي أول مدينة كبرى في العالم تعيد فتح حدودها، بعد فترة إغلاق دامت لستة أسابيع، لترسل رسالة قوية للغاية إلى المسافرين والمستثمرين الدوليين. وفي سوق كهذه تحركها العاطفة، كان لهذا الإجراء توابع إيجابية، حتى وإن كانت غير مقصودة؛ حيث تم تسجيل العديد من الصفقات القياسية منذ بداية الجائحة نتيجة هذا التدفق في رأس المال من الأشخاص أصحاب الثروات الفائقة».

وفي الواقع، تم تحقيق رقم قياسي جديد في الصيف الماضي مع بيع فيلا في جزيرة خليج جميرا بمبلغ 32.9 مليون دولار لمشتري أوروبي. وقبل بيع هذه الفيلا في جزيرة خليج جميرا، كان أعلى منزل تم بيعه في عام 2021 في نخلة بأكثر من 30 مليون دولار في الربيع الماضي. كما سجلت قطع الأراضي One100 Palm جميرا؛ حيث تم بيع منزل أيضاً قيمة قياسية، مع بيع قطعة أرض مزدوجة في جزيرة خليج جميرا مقابل 150 مليون درهم في يناير 2022 - وهو أعلى سعر مسجل للأرض على الجزيرة.