

بيع 737 شقة فاخرة خلال 4 أشهر في دبي



دبي:ملحم الزبيدي

جذبت المشاريع العقارية الجديدة في دبي اهتمامات المستثمرين منذ بداية العام 2022 تماشياً مع الانتعاش الكبير الذي تعرفه تصرفات عقارات الإمارة دعماً من خطط التحفيز الحكومية وعودة الحياة إلى طبيعتها في دبي، فضلاً عن الجاذبية الاستثمارية التي تتمتع بها الإمارة قياساً بأسواق منافسة

وتظهر بيانات القطاع العقاري محافظة سوق دبي على زخم مبيعات السنة الماضية في ظل الثقة الكبيرة التي يتمتع بها قطاع العقارات الذي يؤكد من سنة إلى أخرى على أهميته الكبيرة في اقتصاد الإمارة وقيادته لقاطرة النمو وجذب الاستثمارات الأجنبية. وارتفعت القيمة الرأسمالية للعقارات السكنية الفاخرة في دبي بنسبة 17.4% في عام 2021، مستفيدة من إقبال المشتريين الكبير على دبي بفضل أسعارها التنافسية، وجودة الحياة فيها، ومناخها الدافئ، إضافة إلى الإجراءات الناجحة التي اتخذتها الإمارات للتصدي لأزمة «كوفيد-19». وتشير المعطيات إلى أن التوجهات الإيجابية التي شهدتها 2021 ستستمر خلال 2022



ويواصل السوق العقاري في دبي تسجيل المزيد من الأرقام القياسية شهراً بعد شهر، حيث حقق 737 صفقة بيع لوحدات سكنية تفوق قيمة الواحدة منها المليون دولار (3.67 مليون درهم)، ونحو 100 عقار تجاوز سعر الواحدة حاجز الـ 2.7 مليون دولار (10 ملايين درهم) منذ بداية 2022 وحتى نهاية إبريل / نيسان بقيمة إجمالية تجاوزت ملياري درهم.

أبرز المناطق

تصدرت 10 مناطق في دبي صفقات العقار المليونية، استحوذت «نخلة جميرا» على الحصة الأكبر من عدد صفقات بيع الوحدات السكنية التي تزيد على 10 ملايين درهم بـ 45 صفقة، وجاءت منطقة «برج خليفة» ثانياً بـ 25 صفقة، ثم «جزيرة 2» بـ 13 صفقة، واحتلت «مرسى دبي» المركز الرابع بـ 9 صفقات، ثم الثانية الخامسة بصفقتين، وأخيراً «بواق» صفقة واحدة لكل من «الخليج التجاري» و«الجداف» و«أم سقيم الثالثة» و«جميرا الأولى» و«الوصل».

تصرفات مليارية

سجلت التصرفات العقارية في السوق المحلي في دبي منذ بداية العام 2022 وحتى نهاية إبريل / نيسان نحو 114 مليار درهم، نتجت عن 37795 تصرفاً، حسب بيانات الموقع الإلكتروني لـ «دائرة الأراضي والأموال» في الإمارة. وبلغت قيمة مبيعات السوق العقاري خلال نفس الفترة 73.69 مليار درهم نتجت عن 27489 صفقة. ولامست الرهون 32.44 مليار درهم، أما الهبات فتراوحت حول 4.53 مليار درهم.



نجاحات متواصلة

وأشارت تقارير عقارية إلى أن القطاع اختتم الربع الأول بشكل جيد، واعتبر من أفضل الفترات بالنسبة له على الإطلاق منذ 2010، فقد تم إنجاز 20,539 صفقة بيع قدرت قيمتها بما يربو على 55.50 مليار درهم.

كما أن السوق الثانوي سيطر على قطاع العقارات حيث شكل حوالي 58% من إجمالي المبيعات، في حين سجلت 42% المتبقية من المبيعات في السوق الأساسية.

وتوقعت التقارير أن يواصل السوق منحناه التصاعدي مع تدفق المزيد من المستثمرين الأجانب، بفضل الإجراءات المحفزة التي اتخذتها الدولة مثل تحديث إجراءات الحصول على التأشيرات والاستقرار الاقتصادي. كما أن التغيرات المستمرة التي تطال قانون العمل في دبي مع توافر المشروعات الضخمة سوف تجذب أعداداً أكبر من المستثمرين.

الانتعاش الكبير

وقال إسماعيل الحمادي، المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة «الرواد للعقارات»: «إن مبيعات الخارطة لا تنفصل عن

وتيرة الانتعاش الكبير التي تعرفها المبيعات الجاهزة، فقطاع كبير من سكان الإمارة والمستثمرين الأجانب تستهويهم البناءات على الخارطة لعدة امتيازات أولها السعر المنخفض قياساً بالجاهز والثاني الحوافز وطرق السداد التي تصل لسنوات بعد الاستلام والثالث فترة الإنجاز التي قد تكون لسنتين وهي فترة مساعدة للمستثمرين خاصة الجدد لتجميع الدفع بالتقسيط والسداد بأريحية». وأضاف الحمادي قائلاً: «تعزز الضوابط التي وضعتها الجهات المعنية في دبي ممثلة في دائرة الأراضي بخصوص الالتزام الصارم بمواعيد الإنجاز من ثقة المستثمر في المشاريع الجديدة زيادة على ذلك نضوج سوق دبي والمطور العقاري ساهم أيضاً في هذه الثقة وفي استقطاب مستثمرين جدد من داخل وخارج الإمارة».

تراجع المعروض

وأكد أن السوق العقاري في الإمارة جذاب ومغر للشركات لطرح مشاريع جديدة، كما حدث مؤخراً، حيث قام بعض المطورين بطرح عدد من الوحدات في السوق جميعها محدودة الطوابق وتلبي شريحة الطبقة المتوسطة، لافتاً إلى أن السوق في دبي نجح في التقليل من الفائض العقاري مع توقف كبار المطورين عن طرح مشاريع جديدة بأعداد كبيرة كما كنا نراها في السابق. وتوقع المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة «الرواد للعقارات»، استمرار ارتفاع الطلب على مبيعات الخارطة مع تحفز أعداد كبيرة من المستأجرين حالياً بالتوجه نحو التملك والشراء وخيارهم الأول في ذلك هو المشاريع قيد التنفيذ أو الجديدة في ظل تحفيز المطورين، لافتاً إلى أن ميزة سوق دبي قياساً بأسواق منافسة هي توفر جميع الخيارات للمستثمرين من الجاهز إلى البيع على الخارطة والرهون والهبات وغيرها من الميزات التي زادت من جاذبية السوق المحلي.

المستثمر الأجنبي

من جانبه، قال عطا شبيري، الرئيس التنفيذي في «زوم بروبرتي»: «يرجع الفضل في الأداء الاستثنائي لسوق العقارات في الأشهر الأخيرة للمستثمرين الأجانب». وأضاف: «يمكن إرجاع الفضل في الطلب المتزايد وارتفاع أسعار العقارات ونمو العائد على الاستثمار، بنسبة كبيرة إلى تدفق المستثمرين الأجانب، ومما لا شك فيه فقد يسّر «إكسبو 2020 دبي» السبل أمام العديد من المستثمرين الجدد لزيارة دبي، وأتيحت لهم الفرصة ليقرروا في نهاية الأمر أن سوق العقارات في دبي يستحق الاستثمار فيه».

كما أوضح شبيري، أن «الإعلان الأخير عن تأشيرة الإقامة الخضراء الجديدة وتوسيع معايير استحقاق التأشيرة الذهبية» سوف يوفر المزيد من الفرص للمستثمرين الأجانب، مما سيعزز انعكاسات إيجابية على الأداء في الفترات اللاحقة.

جنسيات المستثمرين

وسيطر المستثمرون الأوروبيون على السوق خلال الربع الأول من العام 2022، حيث احتلت المملكة المتحدة وإيطاليا وفرنسا المراكز الأولى والثالثة والسابعة على التوالي على قائمة مستثمري الدول الكبرى في دبي. كما ارتفع عدد المشتريين الكنديين بنسبة 116% خلال الربع الأول من العام 2022 مقارنة بالفترة ذاتها من 2021، كما احتل مستثمرو الهند وباكستان المرتبتين الثانية والثامنة على التوالي، ما أسهم بشكل كبير في تحسن أداء السوق.

وزاد عدد المستثمرين الروس في السوق العقاري في دبي بنسبة تجاوزت 65%، وذلك بفضل موقع الدولة في المركز الخامس عالمياً بين أكبر الدول الجاذبة للاستثمار. كما أنجزت لبنان والصين استثمارات كبيرة في السوق خلال الربع

الأول من 2022

ويرجح أن يدخل مستثمرون أجانب من مناطق أخرى السوق في ظل هذا الأداء الرائع، ويعتقد الخبراء أن العام 2022 سوف يختتم بشكل أقوى بفضل زيادة الأسعار وارتفاع الطلب

توجهات إيجابية

تشير المعطيات إلى أن التوجهات الإيجابية التي شهدها 2021 ستستمر خلال 2022، على الرغم من الإجراءات المحتملة التي قد تقود إلى إبطاء حركة السوق مثل رفع معدلات الفائدة. ومن المتوقع أن نشهد نمواً إيجابياً في 28 مدينة من أصل 30 خلال 2022، ولو بمعدل أكثر اعتدالاً مقارنة بـ 2021

وسجلت دبي نمواً كبيراً في الأسعار خلال النصف الثاني من عام 2021، لتصل إلى معدلات غير مسبوقة منذ الأزمة المالية العالمية في يونيو عام 2008، مدفوعة بمستويات الطلب القوية التي تجاوزت حجم المعروض المتوافر، إلى جانب التطبيق الناجح لبرامج التطعيم وفتح الحدود أمام المسافرين الدوليين، وغيرها من الإجراءات الحكومية الفعالة، ووفقاً لمؤشر شركة «سِفِلز» للاستشارات العقارية، للمساكن الفاخرة في المدن العالمية لعام 2021

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2024