

توقعات بتسليم 29 ألف شقة و3250 فيلا في دبي خلال 2022



- نمو إيجارات الفلل 25% والشقق 14
- ارتفاع أسعار الفلل 40% والشقق 22

دبي: «الخليج»

أكد «تقرير سوق العقارات في الإمارات» للربع الأول 2022، الصادر عن شركة «أستيكو»، المتخصصة في مجال إدارة العقارات، استمرار الحالة القوية للقطاع العقاري في دبي خلال الأشهر الثلاثة الأولى من العام الجاري، نتيجة للمبادرات الحكومية والنمو الاقتصادي والثقة في الأسواق.

وشهد سوق العقارات في دبي خلال الربع الأول من العام 2022 ارتفاعاً لافتاً في حجم المعروض من الشقق الجديدة، وتم تسجيل تسليم 6250 وحدة مقارنة بأقل من 4000 وحدة تم تسليمها خلال الربع الأخير من عام 2021. وفي الوقت نفسه، تأخر سوق الفلل إلى حد كبير، حيث تم استكمال وتسليم 250 وحدة فقط.

ويرجح التقرير أيضاً أن يكون المعروض الجديد لعام 2022 في دبي أقل من التقديرات السابقة. ومن المتوقع تسليم 29000 شقة و3250 فيلا بحلول نهاية العام الجاري، مع احتمال تأجيل عدة مشاريع حتى عام 2023.

المعروض الجديد

ولفت التقرير إلى أن المعروض الجديد والحالي والمستقبلي سيكون على امتداد مناطق دبي، حيث يجري تسليم الوحدات في المجمعات القائمة على غرار مرسى دبي والخليج التجاري، وكذلك في المشاريع قيد الإنشاء بما في ذلك بورت دي لا مير، ومدينة محمد بن راشد، ودبي هيلز استيت وداماك هيلز 1 و2. وأشار التقرير أيضاً إلى استمرار عمليات إطلاق المشاريع الجديدة (على المخطط وتحت الإنشاء والمشاريع المكتملة) والتي تحظى بقبول جيد لدى كل من المستثمرين والمستخدمين النهائيين.

صعود الإيجارات

وبما يتعلق بقطاع التأجير في دبي، من المتوقع أن تشهد كافة فئات الأصول العقارية الرئيسية ارتفاعاً أكبر بأسعار التأجير لاسيما في المشاريع عالية الجودة، وإن كان ذلك بمعدل أبطأ. وقد واصل متوسط معدلات إيجارات الشقق والفلل في النمو خلال الربع الأول من عام 2022، لاسيما في المشاريع عالية الجودة، مع تحقيق كل من الفئتين لارتفاع بنسبة 4% و5% على التوالي.

وواصلت الفلل كونها محور التركيز السائد للطلب، وانعكس العدد المحدود لعمليات تسليم الوحدات الجديدة في ارتفاع معدلات الإيجار والإشغال. وكان نمو الإيجارات في سوق الفلل كبيراً إلى حد ما بنسبة 25%، في حين ارتفع متوسط أسعار إيجارات الشقق بنسبة 14%.

ونمت معدلات إيجارات المكاتب بنسبة 4% في المتوسط خلال الأشهر الثلاثة الماضية، على الرغم من أن صافي الإيجارات الفعالة ربما تأثر بحوافز إضافية. وبلغت التغييرات السنوية 6%.

ارتفاع أسعار البيع

أما أسعار البيع فقد سجلت ارتفاعاً كبيراً، لاسيما فيما يتعلق بالفلل، بمتوسط زيادات ربع سنوية وسنوية بنسبة 5% و40% على التوالي. وكان لارتفاع الطلب القوي على الفلل تأثير مباشر على أسعار بيع الشقق والتي نمت بنسبة 5% مقارنة بالربع الأخير من عام 2021 وبمعدل 22% على مدار العام.

وتتوقع أستيكو استمرار زخم النمو في عام 2022، وهو اتجاه تدعمه المشاريع المتوقعة الناشئة عن المبادرات فضلاً عن (FDI) الحكومية مثل برامج التأشيرات الجديدة واللوائح الهادفة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة استمرار تخفيف القيود المرتبطة بجائحة كوفيد-19.

تأثير إكسبو 2020 دبي

جسد تنظيم إكسبو 2020 دبي نجاح الإمارة بتنظيم حدث عالمي استثنائي بكل المقاييس، حيث أثبت قدرة دبي على تخطي تحديات غير مسبوقة سببتها جائحة كوفيد-19 عبر تنظيم فعالية عالمية قدمت للعالم نموذجاً يقتدى به. وفي الوقت الذي كانت فيه العديد من الدول تغلق حدودها وتفرض قيوداً على السفر، قدم الحدث الذي انعقد على مدار ستة أشهر دليلاً على أن دولة الإمارات عموماً ودبي على وجه الخصوص ماضيتان في استقبال المستثمرين ورواد الأعمال والسياح.

وبفضل استضافة دبي لفعاليات إكسبو 2020، سجل القطاع العقاري مكاسب جمّة، وبدأت قبل وصول المجموعات الأولى من الزوار. فالإعلان عن اختيار الإمارة لاستضافة الحدث في نوفمبر 2013، شكل حافزاً قوياً لسوق العقارات. وكثيراً ما يُستشهد بنجاح دبي في تنظيم الحدث باعتباره أحد العوامل المحفزة، إن لم يكن العامل الأساسي، لانتعاش قطاع العقارات في دبي، والذي بدأ مساره التصاعدي في الربع الأول من عام 2014.