

نايت فرانك: أقوى ارتفاع لأسعار الشقق في دبي منذ الجائحة»



«دبي:» الخليج

وفق آخر تحليل أجرته الشركة الاستشارية العالمية المستقلة «نايت فرانك»، سجلت قيم العقارات السكنية في «الخليج التجاري» ارتفاعاً بنسبة 16.7% في العامين الماضيين، مما يشير إلى إعادة صياغة مركز دبي. ساهمت عناصر عدة في الرفع من شأن «الخليج التجاري»، من بينها البنية التحتية الممتازة للطرق، والتي تحققت بفضل مشروع الطرق الموازية وتحسين الوصول بشكل كبير إلى «وسط المدينة» و«مركز دبي المالي العالمي»، وظهر مجتمع سكني نابض بالحياة بفضل تسليم حوالي 7 آلاف منزل في 2019 و2020 وبأسعار أرخص بنسبة 27% في المتوسط من وسط المدينة. ويركز المطورون العقاريون أيضاً جهودهم على تطوير بعض من أعلى منازل المدينة في وسط دبي في محاولة لتلبية الطلب المتزايد على المنازل الفخمة. وبهذا الشأن، قال فيصل دوراني، الشريك ورئيس أبحاث الشرق الأوسط في «نايت فرانك»: «يعتبر النمو الكبير في أسعار العقارات السكنية في الخليج التجاري طوال العامين الماضيين جزءاً من إعادة ارتكاز أوسع لمركز ثقل المدينة نحو وسط دبي، بما في ذلك مركز دبي المالي العالمي ومنطقة شارع الشيخ زايد بين المركز التجاري ودوسيت ثاني،

وكذلك وسط المدينة. لقد وجد الخليج التجاري نفسه على أعتاب المنطقة التجارية الرئيسية في دبي، وعلى مقربةٍ شديدةٍ «مما يمكن القول بأنها أغنى أحياء الإمارة فيما يتعلق بنمط الحياة، مثل جميرا والصفاء».

الأعلى في وسط المدينة بـ 23%

17 % ارتفاع مساكن «الخليج التجاري» في عامين

% عقارات «نخلة جميرا» الفاخرة تنمو 47

وأضاف دين فولي، رئيس مبيعات وتسويق المشاريع السكنية في الشركة: «يدرك مطورو العقارات السكنية المميزون Mr. C Dorchester والأهمية الجغرافية للخليج التجاري، ونحن نرى مُقدّمي خدماتٍ من الدرجة العليا مثل صعوداً بمحاذاة قناة دبي المائية يسارعون لتقديم منتجات Four Seasons و Cipriani التابعة لعائلة Residences سكنية تُعدّ إعادة تحديدٍ للأسعار على طول هذا النطاق من وسط دبي».

ليس من المفاجئ أن يساهم بيع أراضي الواجهة البحرية المتميزة أو تطويرها في سدّ «قناة دبي المائية» لفجوةٍ في السوق من خلال توفير فرصٍ إضافية. في الواقع، نتوقع أن تكون منطقة «مراسي درايف» في «الخليج التجاري»، وتحديداً الأراضي المواجهة للقناة، نقطةً ساخنةً جديدةً في دبي - لا سيما مع المستثمرين والمشتريين للمنازل الثانية والمستخدمين النهائيين المحترفين الذين يعملون في «مركز دبي المالي العالمي» و«الخليج التجاري».

وحسب وكالة «نايت فرانك»، لا يتعلق الأمر فقط بـ «الخليج التجاري»، بل بـ «منطقة وسط دبي» الأوسع التي جذبت انتباه المطورين العقاريين والمشتريين. وفي مدن حول العالم مثل لندن أو نيويورك، يمكن التعرف بسهولة على مراكز المدن، وغالباً ما تكون على رأس قائمة أعلى الأسعار. وما نراه الآن هو ظهور وسط دبي الجديد، ويساعد نوع التطويرات وشركات العقارات السكنية المميّزة التي تدخل وسط دبي على ترسيخ ذلك.

وتقول الوكالة إن أسعار البيع التي تتراوح بين 10 و20 مليون دولار للمشاريع العقارية السكنية الراقية، والتي كانت تعتبر غير معهودة قبل خمس سنوات، يتم تحقيقها بسهولة في الوقت الحالي، مما يمنح «الخليج التجاري» مرتبةً متميزة كموقع رئيسي ناشئ في دبي.

كانت أغلى شقة تم بيعها في دبي على الإطلاق هي شقة تحمل العلامة التجارية «أرمانى» في «برج خليفة» في عام 2014 بسعرٍ يزيد على 14 ألف درهم إماراتي للقدم المربعة، واستمرت شعبية الإقامات السكنية ذات العلامات التجارية في النمو. وبعد أن بلغت نسبة جميع الصفقات السكنية من حيث القيمة العام الماضي 11% بقيمة 12.7 مليار درهم، شهد الربع الأول من عام 2022 حصّةً مماثلةً من مبيعات العقارات السكنية ذات العلامات التجارية.

المواقع ذات الكلفة الأقل

وأشار دوراني إلى أن الشقق شهدت أقوى نموّ في الأسعار منذ بداية الوباء في «وسط المدينة» (23%)، وفي «نخلة جميرا» (21.5%)، بينما احتلت منطقة «الخليج التجاري» المركز الثالث (16.7%). ومنذ بداية وباء «كوفيد-19»، رأينا أن المواقع ذات الكلفة الأقل في المدينة، على الأقل من حيث أسعار القدم المربعة، شهدت معدلات نموّ أبطأ. على سبيل المثال، كانت «دبي مارينا» متخلفةً إلى حد ما في سباق نمو الأسعار؛ حيث ارتفعت أسعار الشقق هنا بنسبة متواضعة نسبياً بلغت 5.6%. وقد يساهم المخزون السكني العتيق وزيادة الازدحام في تباطؤ النمو. لكن، من الواضح أن هناك استثناءات لذلك مثل «بلو ووترز»، و«إعمار بيتشفرانت»، و«لي ريف»، و«ذا أدريس بيتش ريزورت». وحسب ما ذكرته الوكالة، شهدت المشاريع العقارية السكنية ذات العلامات التجارية في «نخلة جميرا» ارتفاعاً في

الأسعار المتداولة بنسبة 47% إلى ما يقارب 3700 درهم للقدم المربعة خلال الربع الأول من عام 2022. متوسط وخلص فولي «يدخل سوق العقارات في دبي مرحلة النضج، بينما لا تزال العقارات السكنية الرئيسية أرخص بكثير من مدن البوابات العالمية الأخرى - حيث يشتري مليون دولار 1.330 قدماً مربعة في دبي، وهو ما يعادل أربعة أضعاف ما يمكنك تأمينه في لندن أو نيويورك. ويدرك المشترون الدوليون بسرعة القيمة النسبية لدبي التي ترافقها ميزة إضافية تتمثل في أسلوب حياة فاخر لا مثيل له.

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2024