

أسعار بيع المساكن في دبي ترتفع 11% والإيجارات تنمو 19% في مايو



دبي: «الخليج»

أصدرت «جيه إل إل» أحدث تقرير لها تحت عنوان «سوق العقارات في الإمارات للربع الثاني من عام 2022» والذي أشارت فيه إلى أن قطاع الفنادق في الإمارات العربية المتحدة قد استفاد من تدفق الزوار القادمين من مجموعة متنوعة من الأسواق المصدرة للسياح، وأن القطاع شهد ارتفاعاً ملحوظاً في معدلات الإشغال خلال الأشهر الخمسة الماضية؛ حيث سجلت دبي وأبوظبي معدلات إشغال بلغت 75% و71% على التوالي، وهي زيادة كبيرة مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. كما أشار التقرير إلى أن الارتفاع الذي شهده أداء هذا القطاع كان مدفوعاً بالمنتجات الفاخرة والوجهات المطلة على الوجهات البحرية والتي بقيت الخيار المفضل للضيف أكثر من الفئات الأخرى. وتجدر الإشارة إلى أن دبي شهدت إنجاز نحو 500 غرفة في الربع الثاني من عام 2022، ليصل إجمالي المخزون الفندقي في المدينة إلى 144 ألف غرفة. ومن المقرر تسليم 10 آلاف غرفة إضافية في النصف الثاني من العام. وعلى الرغم من دخول أي غرف جديدة إلى المخزون في أبوظبي خلال الربع الثاني، فإنه من المتوقع تسليم نحو 700 غرفة بحلول نهاية عام 2022.

وفي هذا الصدد، قال عمرو النادي، رئيس قسم الفنادق والضيافة في الشرق الأوسط وإفريقيا، نائب الرئيس التنفيذي، مكتب الفنادق العالمية في «جيه إل إل»: «نشهد تحسناً في الحالة المعنوية والتوقعات الإيجابية للقطاع، لكن سيتعين على مشغلي الفنادق تقديم عروض تنافسية وتطوير منتجاتهم بعيداً عن النماذج التقليدية حتى يتمكنوا من اعتلاء مكانة جيدة بين المتنافسين في ضوء زيادة نضج السوق. فقد أصبح لهذا الأمر أهمية كبيرة، خاصة في ضوء إدارة التأثير العام للتضخم وتنامي قوة الدرهم الإماراتي على القوة الشرائية للسائحين. وسيكمن الحل الرئيسي لهذا الأمر في اعتماد «نهج متوازن لتحقيق الإيرادات المستهدفة».



وأضاف: «يمكن أن يفرض الوضع الاقتصادي الراهن تحديات كبرى. ولكن في ضوء ارتفاع معدلات الطلب المحلي والانتعاش الذي يشهده قطاع السياحة في الوقت الحالي والتغييرات السياسية العديدة التي تعتمدها الحكومة مع التركيز على الشفافية، نشعر بالتفاؤل بأن دولة الإمارات العربية المتحدة تمتلك مقومات قوية، تمكنها من مواصلة التحول نحو مسار تصاعدي».

منافذ التجزئة

وفيما يتعلق بقطاع منافذ التجزئة، لم يشهد القطاع إنجاز أي مشاريع جديدة، ما أدى إلى استقرار المخزون في دبي وأبوظبيي من دون تغيير. لكن من المتوقع إنجاز نحو 333 ألف متر مربع من منافذ التجزئة في دبي، وإنجاز 203 آلاف متر مربع في أبوظبي خلال النصف الثاني من عام 2022. وعلى الرغم مما سبق فإن شركات التطوير أبدت بعض القلق إزاء تسليم مشاريع منافذ التجزئة المخطط تنفيذها خلال الإثني إلى الثمانية عشر شهراً المقبلة، ما قد يؤدي إلى تأرجح ميزان العرض والطلب. وبغية تخفيف الآثار المترتبة على ذلك، يحتمل تأجيل إنجاز المشاريع إلى حين تعافي الأوضاع الاقتصادية، بما يسمح باستيعاب المساحات المنتظر أن تضيفها مشاريع التطوير المقبلة إلى السوق. وعلى عكس أبوظبي التي شهدت استقراراً في أسعار إيجارات منافذ التجزئة، استمرت أسعار إيجارات منافذ التجزئة في دبي في الانخفاض في الربع الثاني التي انخفضت بنحو 3% في المتوسط، مقارنة بالعام الماضي. وبفضل الطلب المحلي القوي على الوجهات الترفيهية والانتعاش في قطاع السياحة، تفوق أداء منافذ المأكولات والمشروبات على بقية شرائح منافذ التجزئة في حين واصلت شريحة الأزياء والسلع الفاخرة تعافيتها.

الوحدات السكنية

وفيما يخص قطاع الوحدات السكنية، شهد السوق في دبي دخول نحو 6500 وحدة جديدة في الربع الثاني من العام الجاري، بينما شهدت أبوظبي إنجاز نحو 1300 وحدة سكنية جديدة. وظل الطلب على العقارات السكنية المميزة قوياً في دبي، خاصة في المشاريع المطلة على الواجهة البحرية. وتشير الدلائل إلى استمرار تدفق أعداد كبيرة من المستثمرين من أوروبا الشرقية، واستمرار إقبال المشتريين من الصين والهند وباكستان وأوروبا الوسطى والغربية على هذه العقارات. وتماشياً مع تزايد مستويات النشاط، أخذت أسعار الوحدات السكنية في دبي في التزايد لتسجل ارتفاعاً بواقع 11% في شهر مايو/ أيار مقارنة بالعام السابق، كما ارتفعت الإيجارات بمعدل من خانتين بلغ 19% خلال نفس الفترة.

وفي أبوظبي، استمر الطلب القوي على مشاريع الفلل ووحدات التاون هاوس الجديدة، وزادت أسعار المبيعات السنوية للشقق والفلل بمعدل 5% في حين ارتفعت الإيجارات بنسبة 3%.

المساحات المكتبية

وعلى صعيد سوق المساحات المكتبية، أدى الطلب القوي على المكاتب من الفئة الأولى إلى جانب محدودية توافر تلك

الفئة من المساحات إلى زيادة الإيجارات بمعدل أكثر من 10% في دبي مقارنةً بنسبة 8% في العاصمة أبوظبي ليصل إلى 1700 درهم للمتر المربع سنوياً.

وعلى الرغم من عدم تسليم أي مشاريع جديدة في قطاع المساحات المكتبية خلال الربع الثاني من العام، فإن المستويات الجيدة لنشاط التأجير ساعدت في تقليل توافر الوحدات الشاغرة في أحياء الأعمال، والتي وصلت إلى 14% في الربع الثاني من هذا العام. ويمكن أن يعزى ذلك إلى زيادة الطلب من المستأجرين على الجودة مع توجههم لتأجير مساحات في مباني المساحات المكتبية جيدة الإدارة والمملوكة لجهة فردية. وقد أدى هذا التوجه إلى استعادة ملاك المباني المكتبية لقدرتهم التفاوضية، ما أدى بدوره إلى تراجع مستويات المرونة والحوافز المعروضة في المفاوضات.

وشهد هذا الربع أيضاً ارتفاعاً كبيراً في عدد الاستفسارات من الشركات الجديدة في السوق، خاصة على المساحات المكتبية المرنة إلى جانب الطلب من المستأجرين الحاليين الذين يتطلعون إلى توسيع مقارهم. وفيما يتعلق بمعدلات الاستيعاب، فقد استمرت قطاعات الخدمات المالية والتكنولوجيا والتجارة الإلكترونية في المحافظة على ريادتها

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2023