

«استيكو»: استمرار انتعاش عقارات الإمارات خلال الربع الثالث»



أبوظبي: «الخليج»

أكد «تقرير سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة» للربع الثالث من عام 2022، الصادر عن شركة «استيكو»، المتخصصة في مجال إدارة العقارات، توقعات متفائلة للقطاع الاقتصادي الأوسع في دولة الإمارات العربية المتحدة، مدعومة بحكومة تتبع نهجاً استباقياً وتركز على التقدم الاقتصادي والاستدامة. وأشار التقرير إلى أهمية عوامل أخرى وراء التوقعات المتفائلة، تشمل الإصلاحات الاقتصادية المستمرة، والمبادرات الحكومية، مثل التأشيرات الذهبية، وانتعاش السفر العالمي، وزيادة النشاط السياحي، إضافة إلى نشاط قطاع التجزئة مع اقتراب بطولة كأس العالم لكرة القدم في قطر في الربع الأخير لعام 2022، والجهود العامة نحو الانتقال إلى الاقتصاد الرقمي.

أبوظبي

سجل سوق أبوظبي للعقارات السكنية تسليم ما يقرب من 1000 شقة في الربع الثالث من عام 2022 عبر مشاريع شاطئ الراحة، وجزيرة الريم، وجزيرة ياس، وجزيرة السعديات. وفي حين تم إطلاق عدة مشاريع أخرى على مدى الأشهر الأربعة الماضية، شهد الربع الثالث أيضاً إطلاق عدد من

المشاريع، بما في ذلك جزيرة الجبيل - قرية عين المها التي تضم نحو 240 فيلا، وياس بارك جيت، المشروع الذي سيوفر نحو 500 وحدة سكنية بمجرد اكتماله.

وفي حين ظل متوسط أسعار إيجارات الشقق دون تغيير إلى حد ما خلال الأشهر الثلاثة الماضية، سجلت «استيكو» نمواً ملحوظاً في الإيجارات لبعض المشاريع العقارية عالية الجودة. بالمقابل، شهدت أسعار الإيجارات للعديد من المباني الميسورة الكلفة الموجودة في الجزيرة الرئيسية لإمارة أبوظبي انخفاضاً هامشياً، ويعود ذلك إلى زيادة عمليات الانتقال من المدينة إلى العديد من المناطق المختلفة التي شهدت تسليم عدد كبير من المشاريع على مر السنين، بما في ذلك جزيرة الريم.

واستمر ارتفاع الطلب على الفلل والمنازل، لا سيما في مجمعات الفلل المتطورة. وارتفع متوسط أسعار إيجارات الفلل بنسبة 2% في الربع الثالث من عام 2022، في حين حققت مجمعات الفلل عالية الجودة نمواً في الإيجارات بنسبة 4% إلى 6% خلال الربع وما يزيد على 10% سنوياً.

وبالنسبة لسوق المبيعات، استمر نشاط المبيعات السكنية القوي في الربع الثالث من عام 2022 مع ارتفاع مستويات الطلب على مشاريع الفلل الجديدة قيد الإنشاء، وكذلك الفلل المكتملة، لا سيما في المجمعات السكنية المتطورة. وكان أداء سوق مبيعات الفلل استثنائياً خلال الاثني عشر شهراً الماضية. وسجلت مجمعات الفلل عالية الجودة، التي تقع في الغالب في جزيرة السعديات وجزيرة ياس، زيادة بنسبة 3% إلى 8% في الربع الثالث من عام 2022، وأكثر من 10% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وبالمقارنة، ارتفعت أسعار مبيعات الشقق بشكل هامشي بنسبة 1% في المتوسط خلال الأشهر الثلاثة الماضية وبنسبة 4% منذ الربع الثالث من عام 2021. وشهدت المشاريع في شاطئ الراحة زيادة ملحوظة في الطلب خلال الأشهر الستة إلى الاثني عشر الماضية.

وعلى الرغم من أن أسعار إيجارات المكاتب كانت مستقرة نسبياً خلال الأشهر الثلاثة الماضية، فإنه كانت هناك زيادة في الطلب على المساحات الجديدة والتي من المحتمل أن تنعكس في تحسن أسعار الإيجارات في الربع القادم.

دبي

يستمر الزخم القوي في سوق العقارات في دبي، وسجل الربع الثالث من عام 2022 إطلاق وتسليم عدد كبير من المشاريع الجديدة، مدعوماً بنشاط المعاملات القوي للعقارات على المخطط والمكتملة عبر جميع فئات الأصول. وشهد الربع الثالث تسليم 6,000 شقة، وهو ما يتماشى إلى حد كبير مع الأرباع السابقة من العام. وفي غضون ذلك، ارتفع المعروض من الفلل بشكل ملحوظ. وفي النصف الأول من عام 2022، تم تسليم نحو 800 وحدة، مقارنة مع 2000 عقار آخر أضيفت خلال الأشهر الثلاثة الماضية. وتركزت غالبية عمليات تسليم الفلل الجديدة في المشاريع القادمة بما في ذلك داماك هيلز 2 ودبي الجنوب.

أسعار إيجارات الشقق والفلل مساره التصاعدي في الربع الثالث من عام 2022 مع تسجيل زيادات وواصل متوسط ربع سنوية بنسبة 4% و5% على التوالي. بينما استمر نمو الإيجارات السنوي في سوق الفلل على نحو قوي عند 22%، أسعار إيجارات الشقق بنسبة 15%. في حين ارتفع متوسط

وتشير توقعات «استيكو» إلى أن تبقى أسعار الإيجارات مرتفعة بنهاية العام وحتى عام 2023، بيد أنه من المتوقع أن يتباطأ نمو الإيجارات، في الوقت الذي يشكل فيه زيادة المعروض مصدر قلق مستمراً.

أسعار فيما يتعلق بأسعار البيع، ظل نشاط المعاملات قوياً، سواء من حيث حجم المبيعات أو القيم. وارتفع متوسط مبيعات الشقق والفلل والمكاتب بنسبة 3% و3% و5% خلال الربع الثالث، وبنسبة 17% و19% و21% سنوياً على التوالي.

الشارقة

وارتفع متوسط أسعار مبيعات الشقق في الشارقة بنسبة 3% خلال الربع وبنسبة 8% مقارنة بالفترة نفسها من العام

الماضي. وبحسب دائرة التسجيل العقاري بالشارقة، سجل قطاع العقارات في الإمارة نمواً بنسبة 23% في المعاملات العقارية خلال الربع الثالث، مسجلاً 16,781 معاملة بقيمة 5.7 مليار درهم إماراتي نتيجة زيادة الطلب من المستثمرين والمستخدمين النهائيين.

وواصلت أسعار إيجارات مكاتب الشارقة مسارها التصاعدي على خلفية تحسن ثقة قطاع الأعمال والحوافز الحكومية، حيث نمت بنسبة 5% في المتوسط خلال الأشهر الثلاثة الماضية وبنسبة 11% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. العين

وفي العين، حافظ سوق العقارات على استقرار نسبي عبر جميع فئات الأصول. وأشارت استيكو إلى حدوث بعض التعديلات، صعوداً وهبوطاً، بما يتماشى مع أسعار السوق الحالية.

وفي حين لم يسجل متوسط أسعار إيجارات الشقق أي حركة ربع سنوية أو سنوية، انخفضت أسعار الفلل بشكل هامشي بنسبة 1% خلال الأشهر الثلاثة وكذلك خلال الاثنى عشر شهراً الماضية. ولم تُسجَل أي مشاريع مكتملة جديدة مهمة، بينما تستمر المجمعات السكنية القائمة ذات الجودة العالية في تسجيل مستويات طلب عالية.

وعلى الرغم من أن متوسط أسعار الإيجارات ظل دون تغيير على نطاق واسع، يواصل الملاك تقديم الخصومات والحوافز بما في ذلك الدفعات المرنة. وسجلت «استيكو» بعض الطلب على المساحات الإدارية، ما أدى إلى استقرار أسعار الإيجارات في الربع الثالث من عام 2022.