

بيع 94 شقة سكنية في «برج خليفة» بـ 477 مليون درهم



ارتفع إجمالي مبيعات الوحدات السكنية في برج خليفة بمقدار 16% خلال عام 2022، وفق أحدث التحليلات التي أجرتها الشركة الاستشارية العقارية العالمية «نايت فرانك»، تزامناً مع الذكرى الثالثة عشرة لبناء أعلى ناطحة سحاب في العالم البالغ طولها 828 متراً. وأفادت الشركة بأن الطلب على الوحدات السكنية في «برج خليفة» ما زال قوياً، مثلما هي الحال مع بقية دبي.

وبلغت مبيعات الشقق 94 عملية في 2022 بإجمالي 477 مليون درهم، ويمثل البرج 3% من جميع المبيعات في وسط المدينة التي بلغت 15.6 مليار درهم. وشهدت أسعار المنازل في أحياء دبي على مدار الـ 18-24 شهراً الماضية، أعلى ارتفاع لها، واحتلت الشقق في وسط المدينة المرتبة الثالثة لعام 2022، مسجلة بذلك متوسط زيادة يبلغ 16.7%، بعد (%نخلة جميرا 17.3%) وتلال دبي (19).

قفزة في الأسعار وقال فيصل دوراني، الشريك ورئيس أبحاث الشرق الأوسط في «نايت فرانك»: «مما يثير الإعجاب في برج خليفة أنه منذ افتتاحه من 13 عاماً، قد حقق 7.9 مليار درهم من مبيعات المنازل، أو ما يمثل 7% من قيمة كل

المبيعات في وسط المدينة و0.25% من كل المنازل المباعة في دبي منذ 2010

أضاف دوراني: تشير تحليلاتنا إلى أن الشقق في وسط المدينة قد شهدت ارتفاعاً في الأسعار بنسبة 27.6% منذ اندلاع الجائحة، ما يجعل وسط المدينة ثاني أفضل الأسواق الفرعية أداءً في المدينة بعد نخلة جميرا (36.6%). ولا تزال المنازل الفاخرة في المجتمعات المكتملة تحظى بطلب شديد بين كل من مشتري المنازل الثانية ومستثمري الشراء بغرض التأجير. فبالنسبة إلى تلك الفئة الثانية، مع بلوغ عائدات الشقق 6% تقريباً، تبقى دبي إحدى أسواق الاستثمار السكني الأكثر جاذبية في العالم، على الرغم من أن الغالبية العظمى من المشترين في تلك الدائرة العقارية يبدون من راغبي شراء المنازل الثانية أو منازل قضاء الإجازة وليسوا مشتريين مضاربين

ووفقاً لما أفادت به الشركة، فقد شهدت قيم الوحدات السكنية الممتازة في دبي التي تشمل أحياء نخلة جميرا وتلال الإمارات وجزيرة خليج جميرا ارتفاعاً قياسياً خلال عام 2022، على الرغم من أن هذا كان من قاعدة منخفضة

وتضع الشركة، إمارة دبي في المركز الأول عند 13.5% في توقعاتها لأسواق الوحدات السكنية الممتازة العالمية لعام 2023. وهذا يأتي في أعقاب زيادة تقدر بنحو 50% في أسعار الوحدات السكنية الممتازة في عام 2022

على الرغم من ذلك، بلغت أسعار الوحدات الممتازة ما يقرب من 3,200 درهم للقدم المربعة، أو ما يعادل نحو 850 «دولاراً أمريكياً للقدم المربعة، ما يجعل دبي إحدى أسواق المنازل الفارهة «الأيسر تكلفة

يذكر أن أعلى شقة مباعة في برج خليفة عام 2022 قد تم التعاقد عليها بقيمة 4,000 درهم تقريباً للقدم المربعة (ما يقرب من 1,100 دولار أمريكي للقدم المربعة

الصورة



• مرونة عالية

أضاف دوراني «إن المسار المستمر المتصاعد في قيم المنازل في دبي مقابل الخلفية غير المثيرة لمؤشرات الاقتصاد الكلي العالمي، تلقي بالضوء بوضوح على المرونة النسبية والأداء الفائق لسوق الوحدات السكنية في دولة الإمارات. لقد قيمنا مجموعة من مؤشرات الأداء الرئيسية للسوق العقارية بما في ذلك التكلفة الميسورة النسبية بالنسبة إلى المشترين المحليين في دبي. وعلى الرغم من الزيادة الهائلة في أسعار الوحدات السكنية على مدار الـ 18 شهراً الماضية، فإن الأسواق الفرعية مثل وسط مدينة دبي تبقى في النطاق «ميسور التكلفة» تماماً، مع بلوغ متوسط أسعار الشقق ستة أضعاف دخل الأسرة السنوي تقريباً. ويبدأ عادةً ارتفاع القيمة على ستة في الإشارة إلى مشكلات متزايدة تتعلق بالتكلفة «الميسورة

وأوضح دوراني: توجد بالطبع مجموعة من أخطار الخسارة التي نراقبها عن كثب، والتي تتراوح بين التأثير المرتبط بالأزمة الاقتصادية العالمية، وارتفاع تكاليف الرهن بعد قفز أسعار الفائدة، وتأثير قوة الدولار مع ثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمامه. ويرتبط الآن المحرك الأساسي لمنظورنا إلى السوق الممتازة بنقص المنازل الفارهة في مسار الخطة

• عامل جذب

وتشير «نايت فرانك» إلى عامل الجذب العالمي لوسط مدينة دبي وبرج خليفة بوصفه سبباً للزيادة المستمرة والشديدة في الأسعار.

وفي هذا الشأن، قال أندرو كومينغس، الشريك ورئيس القطاع السكني الفاخر في «نايت فرانك»: «على الرغم من توسع المدينة المستمر، فإن برج خليفة يظل محل تركيز المستثمرين والمشتريين النهائيين العقاريين العالميين على حد سواء. حيث يتميز بإطلالة شهيرة لا يجذب سائحي قضاء الإجازات فحسب، بل السكان الذين يرغبون في امتلاك أو استئجار العقارات الأكثر فخامة. وارتفعت عقارات وسط المدينة في قيمتها بما يقرب من 30% خلال الـ 12 شهراً الماضية، «وبينما وصلنا إلى 2023، سنرى مزيداً من الاهتمام ببعض المباني الأحدث مثل «إيل بريمو» و«جراندي» وغيرها

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2024.