

أثرياء العالم يستعدون لإنفاق 2.5 مليار دولار على العقارات في دبي 2023





دبي: «الخليج»

وفقاً لشركة الاستشارات العقارية العالمية «نايت فرانك»، يستعد أصحاب الثروات الكبيرة لإنفاق مبلغ 2.5 مليار دولار على العقارات في دبي خلال عام 2023. حيث تم إنفاق 3.8 مليار دولار في العام الماضي على منازل تزيد قيمتها على 10 ملايين دولار في الإمارة.

ويتضمن تقرير «وجهة دبي» الأول من نوعه والذي أعدته شركة «نايت فرانك»، الذي بني على استبانة لـ 183 شخصاً ثرياً على مستوى العالم، يبلغ صافي ثروتهم أكثر من 3 ملايين دولار، دون احتساب أماكن إقامتهم الرئيسية. وتمتلك هذه المجموعة 851 منزلاً حول العالم، وصافي ثروة مجتمعة قدرها 3.2 مليار دولار. ويستهدف أثرياء العالم بشكل متزايد المنازل الفاخرة في دبي، والتي تقع في المقام الأول بأكثر المناطق المرغوبة في المدينة. ويسلط التقرير الضوء على وسط المدينة داون تاون (37%) ونخلة جميرا (30%) كأفضل المناطق بين من المملكة المتحدة (HNWI) المشاركين في الاستطلاع. وعلى وجه التحديد، بالنسبة إلى الأفراد ذوي الثروات الكبيرة وأوروبا وأمريكا الشمالية، تظهر نخلة جميرا (15%) وتلال الإمارات (16%) كمواقع مفضلة لشراء الوحدات السكنية. أما بالنسبة إلى المستثمرين من شرق آسيا، يعد وسط المدينة داون تاون مفضلاً بنسبة (53%)، تليها منطقة بيزنس باي (%الخليج التجاري 32).

• نقطة تحول

وأوضح فيصل دوراني، الشريك ورئيس أبحاث الشرق الأوسط قائلاً: «مع تاريخ يمتد لمدة 23 عاماً فقط، فإن تحديد علامات النضج في سوق العقارات السكنية في دبي يُعد تحدياً. ومع الارتفاع في مشتريات الوحدات الجاهزة، لاسيما في مواقع مثل نخلة جميرا، تدفع النخبة العالمية أسعاراً قياسية لشراء فلل على شاطئ البحر. بعد ذلك، ينفقون مبلغاً مقارباً لإعادة تصميم وتجديد هذه المنازل، ما يشير إلى أنها ستخرج من دورة البيع الطبيعية للمنازل في السوق لفترة، وذلك يعكس ما نراه في الأسواق المعروفة مثل لندن. في الواقع، يعتزم 71% من المشاركين لدينا الذين يمتلكون صافي ثروة «تزيد على 10 ملايين دولار لإعادة تصميم وتجديد مشترياتهم السكنية في دبي

• الأحياء الناشئة

المحليين والدوليين، أسعار المنازل الفاخرة. ففي الربع (UHNWI) عزز الطلب الكبير من أصحاب الثروات الفائقة الأول من 2023، بلغ متوسط أسعار المنازل التي تزيد قيمتها على 10 ملايين دولار 7,235 درهماً للقدم المربع، بزيادة نسبتها 16% عن 6,250 درهماً للقدم المربع في عام 2022. وتستمر المناطق السكنية الفاخرة مثل نخلة جميرا وتلال الإمارات وجزيرة خليج جميرا في قيادة مبيعات العقارات الفاخرة؛ حيث بلغت الأسعار المتوسطة 8,800 درهم للقدم المربع في الربع الأول.

وتشكل هذه الأحياء الفاخرة 64% من مبيعات الربع الأول للمنازل التي تزيد قيمتها على 10 ملايين دولار، مع ظهور مناطق ناشئة مثل ممر الوصل - قناة دبي وتلال الغاف كمواقع مستقبلية «فاخرة». مع تسجيل العديد من المعاملات ذات القيمة العالية، تتموضع هذه المناطق تدريجياً كمراكز جذب لأصحاب الثروات الفائقة في سوق العقارات في دبي

• اهتمام عالمي

وتم الاعتراف بالاستجابة الناجحة لمدينة دبي لجائحة كوفيد-19 والتدابير الاقتصادية الاستراتيجية كمحركات رئيسية وراء النمو الملحوظ بنسبة 112% في قيم العقارات السكنية الفاخرة منذ يناير 2020. وفي دورة العقارات الحالية في دبي، شهد قطاع الشقق الفاخرة، وخاصة نخلة جميرا وداون تاون، معدلات نمو بنسبة 25% و15% على التوالي، منذ الربع الأول من عام 2022. بالمقابل، ارتفعت أسعار الفلل بشكل متساوٍ بفضل الطلب المحلي وارتفاع عدد مشتري الفلل من أصحاب الثروات الفائقة. ومع ذلك، تنصدر فلل نخلة جميرا قائمة نمو الأسعار في المدينة بزيادة تبلغ 126% منذ يناير 2020.

تفضيل الشقق

وعلى الرغم من شهرة نمط حياة الفيلا في دبي، وجد التقرير أن الشقق هي نوع العقارات السكنية الأكثر شعبية بين أصحاب الثروات الكبيرة؛ حيث يفضلها 64%. ومع ذلك، من بين أولئك الذين تزيد ثروتهم الصافية على 10 ملايين دولار، يفضل 53% منهم شراء فيلا في دبي

• تعريف السوق

ويتبع التقرير نهجاً فريداً لتحديد الأحياء الرئيسية في مدينة دبي التي تتميز بوجود خمسة أحياء فاخرة. وبالاستفادة من بيانات أكثر من 600 ألف صفقة عقارية سكنية في السنوات الـ23 الماضية، يحدد التقرير جزيرة نخلة جميرا وتلال الإمارات وجزيرة خليج جميرا كأهم الأحياء الرئيسية الفاخرة. هذه النتائج تمثل تطوراً مهماً في قطاع العقارات في دبي. وانضم حي تلال الغاف بسرعة إلى قائمة دبي المتزايدة من المناطق فائقة الفخامة؛ حيث تم بيع ثلاثة منازل بقيمة تزيد على 90 مليون درهم العام الماضي، وتم إبرام سبع صفقات للفلل بقيمة تجاوزت 10 ملايين دولار في الربع الأول من هذا العام، ما يشير إلى أن حي تلال الغاف سيوفي بتعريفنا للحي الفاخر قريباً

• إمكانات استثمارية

وتتنوع العوامل التي تدفع لاقتناء منزل في المدينة. ومع ذلك، يبرز عامل الرغبة في توسيع محفظة العقارات سبباً رئيسياً للأشخاص ذوي صافي ثروة تزيد على 10 ملايين دولار. وقد أعرب جزء كبير من الأشخاص الذين لم يزوروا دبي مطلقاً عن اهتمامهم باستخدام ممتلكاتهم العقارية كمنزل ثانٍ أو لأغراض استثمارية

• قوة استثمارية

ويكشف التقرير أن المشاركين في الاستبانة قد خصصوا مبلغاً هائلاً قدره 2.5 مليار دولار لشراء العقارات في دبي هذا العام. ومن اللافت للنظر أن 22% منهم على استعداد للاستثمار بمبلغ يتراوح بين 5 إلى 10 ملايين دولار، في حين أن 8% مستعدون لإنفاق أكثر من 80 مليون دولار.

• كبار المستثمرين

ووفقاً لاستطلاعنا، هناك طلب قوي على المنازل الثانية والعقارات الاستثمارية في دبي بين الأفراد ذوي الثروات الكبيرة. وظهر «الاستثمار/العائدات الرأسمالية» و«المنازل الثاني/منزل العطلات» كأهم المحفزات لهذه الفئة الديموغرافية؛ حيث يهدف الأفراد الذين تزيد ثروتهم الصافية على 10 ملايين دولار بشكل أساسي إلى «توسيع المحفظة».

وتصل الميزانية الإجمالية لعمليات شراء العقارات في دبي هذا العام بين المشاركين إلى 2.5 مليار دولار، مع استعداد جزء كبير لإنفاق ما يزيد على 5 ملايين دولار. ويظهر المشترون في شرق آسيا ميلاً أعلى للإنفاق؛ حيث يستعد الكثيرون لتخصيص أكثر من 20 مليون دولار أمريكي.

وخلال الربع الأول من عام 2023، تم تسجيل وصول نحو 4.7 مليون زائر إلى مدينة دبي. وبالنسبة إلى أولئك الذين لم يزوروا دبي بعد، يعد اعتبارها وجهة سياحية عالمية بارزة (بنسبة 54%) وغياب الضرائب (بنسبة 51%) هما السببان الرئيسيان وراء جاذبية دبي كوجهة استثمار عقاري مثيرة للاهتمام.

• البطاقة الراححة

ومن بين العوامل الرئيسية التي تعزز جاذبية دبي كوجهة لشراء العقارات «توافر مجموعة متنوعة من المشاريع»، اختارها 38% من المشاركين في الاستطلاع. وبالنسبة إلى أولئك الذين يمتلكون صافي ثروة تتجاوز 10 ملايين دولار ولأصحاب الثروة الكبيرة في المملكة المتحدة وأوروبا، فإن هذا العامل يُعدُّ سمة رئيسية تؤثر في اختيارهم؛ حيث سجلت نسبة 51% و38% على التوالي.

وتضاف إلى دبي عادة نحو 30,000 إلى 35,000 وحدة سكنية سنوياً، وحالياً يتم إنشاء نحو 94,000 وحدة سكنية من المقرر تسليمها بحلول نهاية عام 2026. وتوفر هذه العروض الواسعة من خيارات الإسكان تعزيزاً قوياً لمكانة دبي كوجهة مغرية للاستثمار العقاري.

• مركز عالمي

وتظهر النتائج أن 40% من المشاركين يرون الإمارات العربية المتحدة «فرصة استثمارية جيدة»، و37% منهم يعتبرون نمط الحياة النابض عاملاً جاذباً رئيسياً. وعلى الرغم من الاهتمام المتنامي بالإمارات العربية المتحدة بشكل عام، فإن دبي لا تزال تحتل المرتبة الأولى كوجهة مفضلة بنسبة 67%، تليها أبوظبي بنسبة 21% ورأس الخيمة بنسبة 5%. وهذا يدل على استمرارية هيمنة دبي كوجهة رئيسية في ما يتعلق بنمط الحياة والاستثمار.