

تسليم 1600 وحدة سكنية في أبوظبي خلال الربع الأول



«دبي»: الخليج

سجل تقرير العقارات الإماراتية للربع الأول من عام 2018 الصادر عن شركة استيكو انخفاضاً سنوياً في أسعار بيع وإيجار الفلل والشقق في مختلف أنحاء البلاد. وسلط التقرير ربع السنوي الضوء أيضاً على اتجاهات السوق الرئيسية، وأهم إعلانات المشاريع والتوقعات الخاصة بالفترة المتبقية من العام في إمارة أبوظبي والعين ودبي والإمارات الشمالية.

صرح جون ستيفينز، المدير التنفيذي لشركة استيكو، قائلاً: «يستفيد المستأجرون بصورة متزايدة من تراجع أسعار الإيجار عموماً، مما يدفعهم إلى الانتقال من الشقق إلى الفلل أو إلى وحدات أكبر وذات جودة أعلى. إلا أن الكثيرين منهم لا يزالون حذرين ترقباً لاستقرار أكبر على مستوى السوق، أو بسبب انتظار المزيد من الانخفاض في الأسعار. كما ينتقل الأفراد أيضاً من المباني القديمة إلى مباني أحدث، حيث إنها غالباً ما تشتمل على مواقف سيارات وغيرها من المرافق الأخرى التي لا تتوافر أو تتطلب رسوماً إضافية في المباني القديمة».

وفي أبوظبي، تم تسليم نحو 1600 وحدة سكنية خلال الربع الأول من عام 2018، ويقع أكثر من 75% منها داخل

المناطق الاستثمارية، بما في ذلك جزيرة ياس وجزيرة الريم وشاطئ الراحة. ومن المتوقع استكمال أكثر من 7300 وحدة سكنية و100000 متر مربع من المساحات المكتبية قبل نهاية عام 2018. إلا أن أنماط التسليم السابقة تشير إلى احتمال تأجيل استكمال عدد من هذه الوحدات حتى عام 2019.

ومن المشاريع الكبرى التي تم تسليمها في أبوظبي خلال الربع الأول من عام 2018 «مجمع أنسام» بجزيرة ياس و«مشروع الهديل» في شاطئ الراحة و«برج المحيمات» بجزيرة الريم، بالإضافة إلى العديد من المباني في مواقع مختلفة.

كما تم الإعلان عن مشروع سعديات جروف، وهو أول المشاريع التي تقع تحت التحالف الاستراتيجي المعلن بين كل من شركتي الدار العقارية وإعمار.

وانخفضت أسعار إيجار الشقق والفلل بنسبتي 3% و2% منذ الربع الرابع من عام 2017، في حين سجلت تراجعاً سنوياً بنسبتي 11% و9%. وواصلت أسعار مبيعات الشقق ثباتها على نطاق واسع خلال الربع الأول لمعظم المواقع باستثناء مارينا سكوير (-5%) والريف داون تاون (-6%) وبرجي صن آند سكاي (-6%). وقد استقرت أسعار البيع خلال الربع الأول من العام مع تراجعها قليلاً في «الريف» (بنسبة -2%) وعلى نحو سنوي، سجلت «قرية هيدرا» (-8%) ثم فلل «الريف» (-5%) و«حدائق الراحة» (-4%) كمشاريع ذات أكبر معدلات انخفاض في أسعار البيع. وفي العين، وعلى الرغم من ثبات أسعار إيجار الشقق بشكل عام، إلا أن إيجارات الفلل انخفضت بمعدل 2% منذ الربع الرابع من عام 2017 وبمعدل 5% سنوياً. وقد كان أقصى تراجع لأسعار الإيجار السنوية في العين من نصيب المباني القديمة (-7%) ثم المجمعات الرئيسية (-5%) ثم المباني الحديثة (-3%).

ومن المخطط استكمال مبانٍ في منطقتي تاون سنتر وعشارج في الربع الثاني من عام 2018. كما تم تسليم نحو 8000 متر مربع من المساحات المكتبية في منطقة سينابا، بينما لم يتم تسليم عدد كبير من الوحدات السكنية خلال الربع الأول من عام 2018.

وقال ستيفينز: «نتوقع تسليم ما يقرب من 30000 وحدة سكنية في دبي خلال عام 2018، ومع ذلك، كما هو الحال مع أبوظبي، أظهرت الأدلة السابقة أن معدلات إكمال المشاريع يتأثر سلباً بسبب التأخير في مختلف العمليات ذات الصلة. وقد تم حتى الآن تسليم 3650 عقاراً (12%) فقط في الربع الأول من العام».

(E311) وتتركز الوحدات التي سلمت مؤخراً «في مناطق الاستثمار الجديدة على طول طريق الشيخ محمد بن زايد في منطقة مرسى دبي تم تسليم وحدات إضافية تقع ضمن مشروع «ريزيدنسز أوف (E611) وممرات شارع الإمارات مارينا جيت»، حيث تم إنجاز البرج الأول من الأبراج السكنية الثلاثة.

ومبنى (DIFC) وشملت الإضافات الجديدة إلى سوق المكاتب تسليم «ذا إكستشينج» في مركز دبي المالي العالمي واحد ضمن مشروع «وان سنترال» في منطقة المركز التجاري المجاور. ويمثل هذا تطوراً مهماً بالنسبة لتوريد المكتب من «الفئة أ»، والذي كان نقص العرض في السابق.

وانخفضت أسعار إيجار الشقق في الإمارات الشمالية بنسبة 1% في المتوسط منذ الربع الرابع من عام 2017، في حين سجلت تراجعاً سنوياً بنسبة 11%. ويتوقع التقرير مزيداً من الانخفاض في إيجارات الشقق السكنية؛ إذ تتأثر معدلات الانتعاش في الإمارات الشمالية مباشرة بزيادة المعروض في دبي. وواصل الطلب على المكاتب في الشارقة انخفاضه، حيث انخفضت الأسعار على أساس ربع سنوي بنسبة 2% في المتوسط.