

# محرراً للسوق العقاري في 2021

## «البيان الاقتصادي» يستطلع آراء رؤساء ومديري شركات

أكد رؤساء ومديرو شركات عاملة في القطاع العقاري تعدد المحركات وعوامل الانتعاش للسوق العقاري خلال العام المقبل، حيث ستلعب الدور الأساس في قيادة دفة صفقات البيع والشراء في سوق عقارات الإمارات عموماً ودبي خصوصاً خلال عام 2021 المقبل.

وأجمع المستطلعة آراؤهم على أن عام 2020 فرض تحديات كبيرة على الجميع، وأخضع باسم جائحة كوفيد 19، كل الأنشطة الاقتصادية عموماً والعقارية خصوصاً إلى اختبارات صعبة، وقُصّ مقدرة بعض الشركات على مواجهة تداعيات الجائحة وآثارها، فيما حفز شريحة واسعة من تلك الشركات في قلب التحدي إلى فرصة، واستيعاب الدروس، والعبور إلى ضفة الأمان، ونفض غبار المواجهة تمهيداً لانطلاقة جديدة تركز على محورين، الأول، تحقيق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني والثاني، بلوغ أعلى درجات رضا المتعامل في السوق، سواء كان مستأجراً أو مستخدماً، فرداً أو شركة.

وأجرت «البيان» استطلاعاً لآراء رؤساء ومديري شركات عقارية حيث أظهرت تعليقات وآراء أولئك المسؤولين ورجال الأعمال 16 محرراً يرون أنها ستشكل المشهد العقاري خلال العام المقبل، وهي: (تعزيز مقدرة القطاع، وحزم محفزات الدعم الحكومي، وآثار تملك الأجانب 100% في 122 نشاطاً وتوسيع نطاق المشمولين بالإقامة الذهبية ودخول قطاعات استثمارية جديدة إلى السوق بالإضافة إلى تحول المستخدمين إلى مساحات أكبر بكثافة سكنية أقل وتراجع قيمة رسوم الصيانة والخدمات وعودة البنوك لسوق الإقراض وتوظيف التقنيات في السوق العقاري ومعايير الحفاظ على الصحة والسلامة وتنامي دور قطاع التجارة الإلكترونية وتنوع المعروض العقاري والحدث الدولي «إكسبو 2020 دبي» والشفافية والنفاذ إلى البيانات العقارية وتكلفة المعيشة وتنافسية الأسعار ومرونة الدفعات وجداول السداد.

### طموحات تنموية

وقال سلطان بطي بن مجرن، مدير عام دائرة الأراضي والأمالك في دبي، إن خطط تعزيز قدرات القطاع العقاري في دبي، تسير وفق رؤية صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي «رعاه الله»، وتتماشى مع الطموحات التنموية للعريضة للإمارة، منوهاً بالتأثير الإيجابي لحزمة التشريعات والمبادرات التي اعتمدها سموه لزيادة النمو وتحفيز النشاط الاقتصادي في الإمارة، ومنها مرسوم التسجيل والتصرّفات العقارية في إمارة دبي، وقانون ملكية العقارات المشتركة، وتقديم إقامة طويلة الأجل تصل إلى 10 سنوات للمستثمرين وأصحاب المهارات المتميزة، وخفض كلفة ممارسة الأعمال وغيرها من التشريعات والمبادرات التي شكلت خطوة نوعية تعزز جاذبية الاستثمار العقاري بالإمارة، وتدعم حقوق المستثمرين في القطاع.

### تنافس المطورين

ويلتقط أحمد المطروشي العضو المنتدب لشركة إعمار



أحمد المطروشي



سلطان بن مجرن



أحمد بن شعفار



أحمد بالحصا



حسين سجواني

العقارية صورة دقيقة لما سيكون عليه السوق العقاري خلال العام المقبل ويقول «براً في لوحات الطرق وجدان ناطحات السحاب، وجوّاً في شاشات الترفيه بالطائرات، وسابيرانيا في وسائل التواصل الاجتماعي والبريد الإلكتروني وعبر الهواتف النقالة، ستستمر معركة التنافس بين المطورين العقاريين، كبيرهم وصغيرهم، للفوز بشريحة الراغبين بتملك منزل العمر.

ويضيف المطروشي أن 2021 سيشهد أيضاً «دلال» المستثمرين وتأييدهم وصمودهم أمام «مغريات» بعض العروض العقارية التي أوشك أحدها أن يقول مبالغاً: «خذها مجاناً!!» وعلى الرغم من تزايد حدة ذلك التنافس الذي لا يقر به المطور فإن السوق لم يصل مرحلة «كسر العظم»

### سلطان بن مجرن:

التشريعات والمبادرات  
خطوة نوعية تعزز جاذبية  
الاستثمار العقاري

### أحمد المطروشي:

سوق العقارات ناضج  
ويحكمه العرض والطلب  
ويزخر بالفرص

### أحمد بالحصا:

الحوافز تبشر ببداية مشوار  
جديد من النمو والازدهار

### أحمد بن شعفار:

القرارات الحكومية تسهل  
ممارسة الأعمال ودعم  
المستهلكين والمستثمرين

### حسين سجواني:

تمكين الأجانب يمنح الطلب  
العقاري جرة قوية تحقق  
التوازن مع المعروض



في أسعار البيع. وهناك عدة عوامل تحكم السوق فلا يذهب صعوداً ليحترق بنار المضاربات، ولا يهبط نزولاً ليحترق بنيران حرق الأسعار. الكل يجمع على أن سوق العقارات اليوم ناضج ويحكمه العرض والطلب.

وأوضح أنه لم يعد هناك مضاربون ينقلون الأسعار إلى قمة جبل إيفرست. وأن «حبال التطوير العقاري» ليست على الغارب، لذلك ليس غريباً أن يتعاطى المطور الجاد مع متطلبات السوق بمسؤولية. والمسؤولية تقتضي إرضاء المستثمر بمسكن سعره حسب جودته وثمنه موزع على دفعات مريحة.

### محفّزات الأعمال

وقال الدكتور أحمد سيف بالحصا رئيس مجموعة الفايزة، إن الدور الحكومي واضح وجلي في تقديم الدعم والحوافز لمجتمع الأعمال، وهذه بالتالي تثمر زخماً قوياً لتمكين الأسواق ومنها السوق العقاري إلى تلقي جرعة إنعاش تنقله إلى بداية مشوار جديد من النمو والازدهار.

وأوضح أحمد بالحصا أن توجيهات صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله، باعتماد حزمة من المحفّزات الاقتصادية بقيمة نصف مليار درهم ليصل مجموع الحزم التحفيزية للاقتصاد في العام الحالي 2020 إلى 6.8 مليارات، تنطلق كما قال سمو الشيخ حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم، ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي من حرص دبي على القطاعات العاملة في دبي، وهو ما يعرّز سعيها المستمر للتخفيف من تداعيات الظروف الحالية وتمكين مسيرة النمو الاقتصادي.

سنوات إقامة طويلة  
الأجل للمستثمرين  
وأصحاب المهارات  
التميزة



قطاعاً اقتصادياً مفتوحاً  
أمام المستثمرين  
للملك ضمن قطاعات  
حيوية رئيسة



مليار درهم الأثر  
الاقتصادي للقيمة  
المضافة في فترة ما  
بعد «إكسبو دبي»



بالأرقام

## أفضل مدن العيش

قال صالح عبدالله لوتاه، المدير التنفيذي لشركة لوتاه للتطوير العقاري، إن أبوظبي ودبي هما أفضل مدينتين للعيش في العالم العربي، وذلك وفقاً لمؤشر المعيشة العالمي الصادر عن وحدة

الاستخبارات الاقتصادية في مارس 2020 ومن شأن هذا الإنجاز أن يعزز نمو قطاع العقارات ويسرّع عملية تعافيه من تداعيات أزمة كورونا. وأضاف: نحن بصدد اتخاذ مسار جديد في ما يتعلق بتلبية متطلبات السوق، والذي سوف يركّز بشكل رئيس على الصحة والسلامة في مواجهة الأزمة

موضحاً أن تصنيف الإمارات بين أفضل الدول للعيش انعكس إيجاباً على العديد من القطاعات وخاصة في السوق العقارية، ما يساعد على انتعاش القطاع. وتوقّع لوتاه ارتفاع الطلب على العقارات ذات الكثافة المنخفضة.



صالح لوتاه

## التنوع يزيد الصفقات

قال مهدي أمجد رئيس أمنيات العقارية إن تنوع السلع العقارية التي يزخر بها سوق دبي سيكون محرراً قوياً لصفقات 2021، موضحاً أن عقارات دبي عموماً والعقارات الفاخرة، أثبتت مرونة وتماسكاً وقدرة على امتصاص تداعيات جائحة «كوفيد 19»، التي طالت كافة الأنشطة الاقتصادية في العالم، باستثناء قطاعات محدودة استفادت من الظرف الصحي المتأزم.

وأشار أمجد إلى أن صفقات العقارات الفاخرة ستبرز أكثر في سوق الصفقات العقارية الآخذة بالتزايد في دبي، إذ لم تتراجع مبيعاتها الإجمالية عن سقف المليار درهم خلال العام الجاري بحسب البيانات الرسمية، وتراهن كبريات الشركات العقارية على الاهتمام المتواصل من الميسورين لاقتناء عقارات جديدة.



مهدي أمجد

## أطر قانونية وتنظيمية

قال مسعود العور، الرئيس التنفيذي لشركة ميداليون أسوشيتس إن الابتكار يعتبر أحد الأركان الرئيسية التي تقوم عليها مسيرة التنمية المستدامة في الإمارات، وساهمت سرعة الاستجابة والقدرة على مواكبة

التغيرات في إنجاح برامج وخطط الدولة لمواجهة الجائحة والحد من تداعياتها وإعادة التوازن إلى السوق العقاري مع إطلاق آفاق واعدة للازدهار والنمو مجدداً العام المقبل موضحاً أن حكومة الإمارات اتخذت خطوات عاجلة وتدابير فعالة لتخطي الأزمة من ضمنها وضع أطر قانونية وتنظيمية أكثر مرونة، وتقديم الدعم لعدد من القطاعات، وتخفيض الرسوم على خدمات وقد لعبت هذه الإجراءات دوراً محورياً في دعم القطاع. وأضاف أنه رغم التحديات عادةً ما تصاحب الأزمات فرص وإعادة لتحقيق النمو في مختلف القطاعات.



مسعود العور





## عوامل الانتعاش

- 01 تنامي مقدرة القطاع العقاري
- 02 حزم محفزات الدعم الحكومي
- 03 تملك الأجانب 100% في 122 نشاطاً
- 04 توسيع نطاق المشمولين بالإقامة الذهبية
- 05 دخول قوي لقطاعات استثمارية جديدة
- 06 مساحات أكبر بكثافة سكنية أقل
- 07 تراجع قيمة رسوم الصيانة والخدمات
- 08 عودة البنوك لسوق الإقراض السكني
- 09 توظيف التقنيات في السوق العقاري
- 10 معايير الحفاظ على الصحة والسلامة
- 11 توسّع دور قطاع التجارة الإلكترونية
- 12 تنوع منتجات المعروض العقاري
- 13 انطلاق الحدث الدولي «إكسبو 2020 دبي»
- 14 الشفافية والنفاذ إلى البيانات العقارية
- 15 تكلفة المعيشة وتنافسية الأسعار
- 16 مرونة الدفعات وجدول السداد

## شفافية



قال تيري ديلفو الرئيس التنفيذي لشركة «جيه إل إل الشرق الأوسط» إن الشفافية ستكون أحد أبرز محركات السوق في العام المقبل، وقد قمنا بإبرام شراكة مع دائرة الأراضي والأموال لتعزيز مستويات الشفافية العقارية، للإسهام في استقطاب المستثمرين المحليين والإقليميين والعالميين إلى سوق دبي، ولا سيما أن الإمارة تحتل بالفعل مكانة عالمية رائدة، كواحدة من أفضل الوجهات الاستثمارية في المنطقة، بفضل موقعها الاستراتيجي والمناخ الاستثماري المثالي.

عقارات دبي  
محط أنظار  
مستثمري  
العالم

انتمت قائمة المستثمرين في سوق دبي العقاري بالتنوع الكبير لتشمل مستثمرين من دول متعددة بما يعكس الجاذبية الاستثمارية للإمارة وتنوع الفرص لتكون محط أنظار واهتمام المستثمرين من دول العالم المختلفة. وتصدر للمستثمر الإماراتي قائمة الأكثر استثماراً في سوق عقارات دبي، وبلغت نسبتهم 19%، فيما احتل المستثمر الهندي مرتبة الوصافة بـ 16%، ثم الباكستاني والبريطاني بنسبة 7% لكل منهما، فالسعودي بنحو 5% والصيني 4%.



## أبرز الجنسيات

19%	الإمارات
16%	الهند
7%	بريطانيا
7%	باكستان
5%	السعودية
4%	الصين
2%	الأردن
2%	مصر
2%	كندا
2%	أمريكا

إعداد: مشرق علي حيدر - جغرافيك: حسام الحوراني البيان



## حزم الدعم

من جهته قال أحمد بن شعفار، الرئيس التنفيذي لمؤسسة الإمارات للتبريد المركزي «إمباور» إن حزم الدعم الحكومي لها تأثيرها المباشر على الشركات ومن ثم تظهر النتائج الإيجابية على السوق بالتالي جاء الدعم الحكومي رافعة جديدة تمددتها القيادة الحكيمة لمجتمع الأعمال لتؤكد لهم حرصها على حماية نشاطهم التجاري بيئة الأعمال ودعمها وإسنادها بهدف تسريع تعافيتها وضمان ديمومتها والتأسيس لازدهارها مجدداً. وأضاف بن شعفار أن عمق وحكمة قرارات القيادة في اتخاذها كل الإجراءات التي من شأنها خفض كلفة المعيشة وتسهيل ممارسة الأعمال ودعم المستهلكين والمستثمرين على اختلاف وتنوع شرائحهم وتعدد أنشطتهم التجارية والاستثمارية.

من جهته قال أحمد بن شعفار، الرئيس التنفيذي لمؤسسة الإمارات للتبريد المركزي «إمباور» إن حزم الدعم الحكومي لها تأثيرها المباشر على الشركات ومن ثم تظهر النتائج الإيجابية على السوق بالتالي جاء الدعم الحكومي رافعة جديدة تمددتها القيادة الحكيمة لمجتمع الأعمال لتؤكد لهم حرصها على حماية نشاطهم التجاري بيئة الأعمال ودعمها وإسنادها بهدف تسريع تعافيتها وضمان ديمومتها والتأسيس لازدهارها مجدداً. وأضاف بن شعفار أن عمق وحكمة قرارات القيادة في اتخاذها كل الإجراءات التي من شأنها خفض كلفة المعيشة وتسهيل ممارسة الأعمال ودعم المستهلكين والمستثمرين على اختلاف وتنوع شرائحهم وتعدد أنشطتهم التجارية والاستثمارية.

## تمكين الأجانب

وقال رجل الأعمال حسين سجواني رئيس داماك العقارية، إن تمكين الأجانب بالتملك 100% في 122 نشاطاً سيكون له الأثر القوي في السوق العقاري خلال العام المقبل 2021، وسيمنح الطلب العقاري جرعة قوية تحقق التوازن مع المعروض، هذا فضلاً عن دعم البيئة التنافسية للدولة وتوفير فرص استثمارية، ما يعزز من صورة الدولة على خريطة الاقتصاد العالمي،

الحد الأقصى لرسوم التسوية  
المبكرة للقروض العقارية من  
الرصيد المستحق أو ما قيمته  
10 آلاف درهم

10%

## زخم إكسبو

قال محمد العوضي من شركة دبي الجنوب للعقارات، سيكون لاستضافة دبي فعاليات «إكسبو 2020» وقعها الكبير وآثارها الإيجابية على السوق العقاري في العام المقبل، فقد قدرت دراسات عدة الأثر الاقتصادي لإجمالي القيمة المضافة في فترة ما بعد إكسبو، أي من مايو 2021 لغاية ديسمبر 2031، بـ 62.2 مليار درهم بناءً على مساهمة منطقة «دستركت 2020»، في دعم الرؤية المستقبلية لدولة الإمارات، من خلال دعم التنمية الاقتصادية المستدامة والانتقال نحو اقتصاد يقوم على الابتكار وتوفير بيئة أعمال ملائمة للمساعدة على دعم الزخم وحفز قطاعات النمو الرئيسية، مثل الخدمات اللوجستية والنقل والسفر والسياحة والإنشاءات والبناء والعقارات والتعليم.



محمد العوضي

## الإقامة الذهبية

قال رجل الأعمال علي السلامي رئيس ومؤسس «جي في جي» للتطوير العقاري، إن توسيع نطاق المشمولين بالإقامة الذهبية، سوف يعود على السوق العقاري بمكاسب مهمة أبرزها تزايد الطلب من الشرائح الجديدة على تملك العقارات، والانتقال من فئة المستأجرين إلى فئة الملاك، مؤكداً أن القرار دليل ناصح على إيمان وقناعة صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله، في أن الإنسان هو العنصر الأكثر تأثيراً في معادلة التنمية، وأن الاهتمام بتوفير البيئة الداعمة له والمعيّنة على استقطابه ضماناً بلوغ آفاق جديدة لعملية التطوير. وأشار إلى مواصلة الحكومة في العمل على تحديث الأطر القانونية والتنظيمية التي تسهم في ترسيخ أسس تلك البيئة نحو مستقبل يشارك فيه الجميع في مسيرة البناء.



علي السلامي

## أسعار تنافسية

قال محمد بن غاطي، المدير التنفيذي لمجموعة «ابن غاطي القابضة»، إن بند الإسكان، الذي يُعدّ الأكثر تأثيراً في تكلفة المعيشة قد شهد تراجعاً في القيمة الإيجارية تحديداً ما أسهم في تحريك سوق بيع العقارات من جهة وجذب المستثمرين الجدد إليه من مختلف بقاع العالم. وقال إن العقارات تؤدي في الوقت الراهن دوراً بارزاً في زيادة جاذبية دبي من خلال طرح سلع عقارية بأسعار تنافسية. وأشار محمد بن غاطي إلى انخفاض تكاليف المعيشة في الإمارات بفعل تراجع تكلفة النقل والإسكان والسلع الغذائية العام الجاري مقارنة بالأعوام الماضية. وأضاف إن تراجع الإيجارات وتخفيض الحكومة الرسوم والغرامات وإلغاء بعضها على الشركات جعلت تكلفة المعيشة أقل كما تراجع أيضاً أسعار المواد الغذائية والإيجارات على أساس سنوي.



محمد بن غاطي