

عشرات مليارات الدراهم تنعش مشاريع العقارات والبنية التحتية

اعداد : مشرق علي حيدر - غرافيك : أحمد عباس

تلقت قطاعات التطوير العقاري والإنشاءات والبنية التحتية جرعات تمويلية غير مسبقة تتجاوز عشرات مليارات الدراهم خلال السنوات العشر المقبلة. فقد شهدت الأشهر القليلة الماضية إعلانات متتالية عن ترسية عقود تنفيذ ضخمة لمشروعات بنية تحتية في عموم الدولة، في حين شهدت أسواق العقارات أخباراً متواترة عن مشاريع عمرانية ضخمة هي الأخرى لتدخل الأسواق بأكملها بوابة مرحلة جديدة من النمو والازدهار. ووفرت الخطط الاتحادية والمحلية دعماً نوعياً غير مسبوق يهد الطريق أمام إطلاق العديد من مشاريع البنية الأساسية والطرق والمرافق والخدمات فضلاً عن المشاريع العقارية السكنية والفندقية والترفيهية إلى جانب إثراء القطاع الصناعي والإنتاجي.

6 ملامح راسخة لعقارات الإمارات في 2014



1 بناء المدن

تدرس الشركات اليوم أكثر من أي وقت مضى مشاريعها الكبرى بشكل أفضل من السابق. ورغم أنها تتجه لتطوير مشاريع على شكل مدن كاملة إلا أنها تطرح عقاراتها على شكل مراحل ليتناغم مع حجم الطلب. وأبرز تلك المدن والمجمعات المتكاملة مدينة محمد بن راشد، ولاغون وواجهة دبي المائية، في حين تبرز في أبوظبي مشاريع جزيرة السعديات وحي العاصمة المعروف الآن باسم مدينة زايد.



2 مضاربات أقل

المضاربون الذين قادوا الأسعار إلى مستويات جنوبية قبل عام 2009 لم يعد لهم مكان في السوق العقاري. قاليات السوق الجديدة الناعمة لعمليات البيع وبحث المطورين عن المستخدم النهائي. وإنتقائية المستثمر ذاته. ووفرة المعروض تجعل من المضارب عبئاً على نفسه قبل أن يكون عبئاً على السوق. هذا غير أن أسواق دبي السكنية تعززت بفضل عوامل عدة، من بينها مكانة الإمارة كوجهة آمنة، وسعر الصرف الثابت المربوط بالدولار، إلى جانب تحسن الثقة الاستثمارية والاستهلاكية والتجارية.



3 تطبيقات مستدامة

لم يعد البناء في الإمارات مجرد خرسانة إذ أن التوجه الرسمي للدولة ألزم القاهين على صناعة التطوير العقاري بتطبيقات مستدامة. وسارعت الدوائر والجهات الرسمية إلى وضع لوائح ومعايير بمواصفات المباني التي يجب أن تكون صديقة للبيئة تعمل بأنظمة ذكية تقلل من إستهلاك الطاقة والمياه، وتوفر للقاطنين فيها أسلوب معيشة يركز على حماية البيئة والصحة.



4 ملء مالية متينة

هناك العديد من الفروقات التي تجعل السوق العقاري أكثر ذكاء من الأعوام الماضية. ومن أبرز تلك الفروقات، أن المستثمرين باتوا أكثر حذراً لجهة الشراء من دون التأكد من ملائمتهم المالية التي تخضع هي الأخرى لرقابة رسمية بموجب تعليقات البنك المركزي. ما جعل من المبيعات النقدية أكثر ظهوراً مقابل المبيعات الممولة عبر القروض.



5 فلل سكنية أكثر

شهدت اعوام 2000 وحتى 2009 تركيزاً كبيراً على تطوير عقارات الشقق السكنية لكن تجربة السوق العقاري لاسيما خلال مراحل التعافي عام 2010 او الإنتعاش في 2012 والنمو في 2013 أثبتت أن عقارات الفلل السكنية من أكثر السلع العقارية جذاباً للمستثمرين لاسيما الراغبين في الإستخدام الشخصي. وأصبحت الشركات في المرحلة الراهنة توازن ما بين الشقق والفلل في تطوير مشاريعها الجديدة.



6 تنظيم عقاري أقوى

أصبحت أنظمة السوق أفضل من الأعوام الماضية وأكثر وضوحاً هذا غير أن طبيعة المشاريع العقارية هي الأخرى أخذت تتغير نظراً لإعادة النظر في العديد من المشروعات العقارية التي جرى إطلاقها قبل 2009. وفرضت الأنظمة الجديدة لوائح تجعل من الاعتماد على المبيعات المسبقة غير كاف لتطوير المشروع كما جعلت منه منفذاً ضيقاً للراغبين بجني الأرباح على حساب السوق والإقتصاد الوطني.



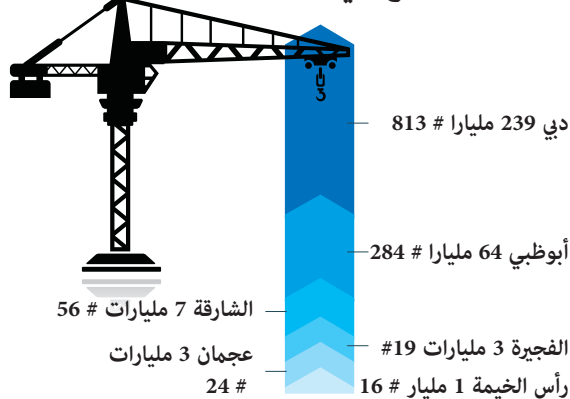
162

لا يزال اهتمام المستثمرين المحليين والإقليميين بالقطاع العقاري قوياً، حيث بلغت القيمة الإجمالية للصفقات التي سجلتها دائرة الأراضي في دبي 162 مليار درهم عام 2013. وأصبح طرح الأسهم للاكتتاب أسلوباً مفضلاً لتمويل المشاريع الجديدة بدلاً من الاقتراض. نظراً لاستمرار توشي البنوك الحذر في تمويل مشاريع جديدة.

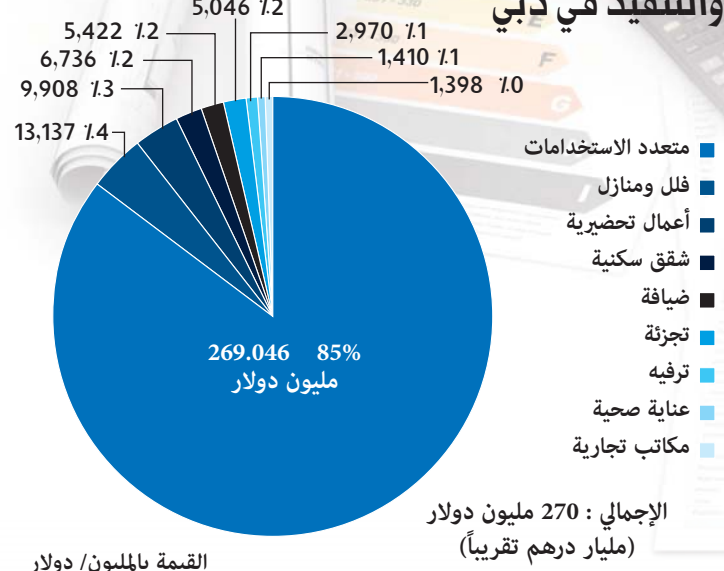
2020
إكسبو
2020

هناك توجه ملحوظ لإقامة مشاريع على مقربة من موقع إستضافة إكسبو 2020 وتعد مدينة محمد بن راشد مثلاً ممتازاً على هذا التوجه، كما تعد من أهم مشروع التخطيط الحضري لدبي.

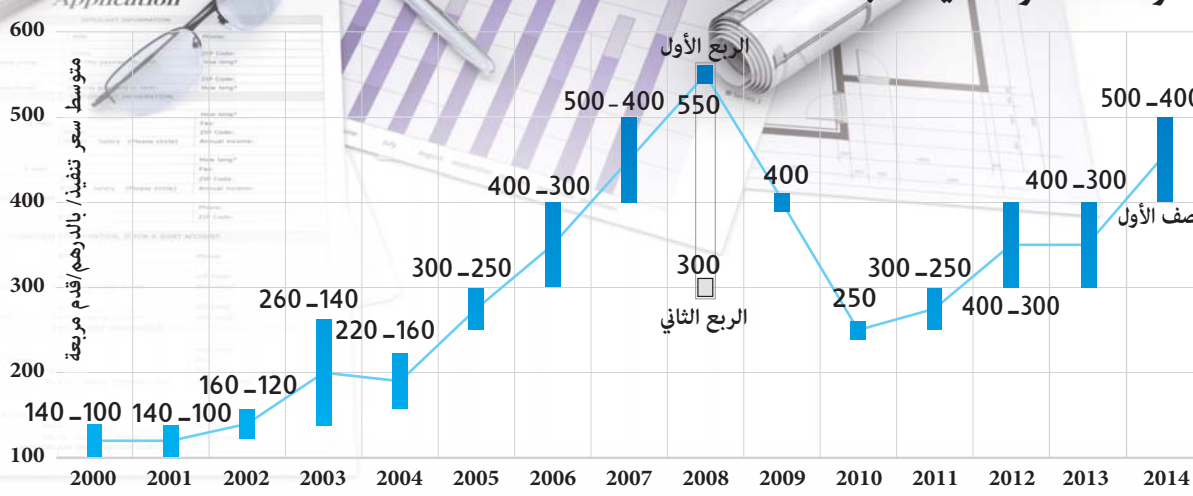
سوق المشاريع في الإمارات



استخدامات المشاريع الجديدة قيد التخطيط والتنفيذ في دبي



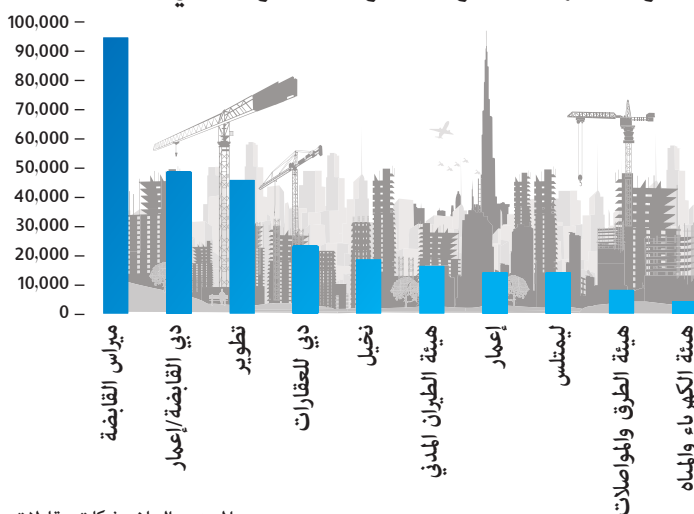
حركة أسعار تكاليف البناء 2000 - 2014



5%

لا تتعدى أرباح شركات المقاولات أكثر من خمسة بالمائة في أحسن العقود الإنشائية، لكنها تعد مجزية إذا ما قورنت بباقي عوائد الشركات في المنطقة أو العالم.

أكبر 10 جهات محركة لسوق المقاولات في المستقبل



أكبر شركات المقاولات حسب القيمة الإجمالية لعقود البناء

