

عقارات دبي نمو مستدام وصداقة عالمية



- رصد لخريطة القطاع في 7 سنوات وسياسات تعزيز النمو
- السوق يغادر الطفرات إلى القيمة المضافة ومتطلبات المستثمرين
- تعميق ثقة المستثمر وتطوير التشريعات والتنافس في الجودة والأسعار
- توازن العرض والطلب يحوّل دبي إلى أكبر سوق سكني عالمياً



تنافسية

تراجع الضغوط السعرية على العقارات

يقول كريج بلنب، رئيس دائرة البحوث في شركة جيه إل إل الشرق الأوسط وشمال إفريقيا (مينيا) إن تنافسية السوق العقاري في دبي مهمة لاسيما أن الضغوط تراجعت عنه، وتحديداً في أسعار الأصول العقارية التي بدأت الارتفاع في عام 2013 والنصف الأول من عام 2014. ومع ذلك يبدو السوق العقاري مختلفاً بدرجة كبيرة عن ذروة دورته الزمنية عامي 2007/2008. ولعل غياب الضرائب عموماً وعلى العقارات خصوصاً له أثر كبير في جعل عقارات دبي جاذبة للمستثمرين وهو ما يجعل

مستثمرين من بريطانيا يشترون عقاراتهم في دبي بدلاً من التملك في العاصمة البريطانية. وقال بلنب إن الميزة التي قفزت بشهرة عقارات الإمارات عموماً ودبي على وجه الخصوص هي العوائد غير المسبوقة والمجزية فقد جنى الكثير من الناس حول العالم الكثير من الأموال من الاستثمار في القطاع العقاري مقارنة بغيره من باقي الأصول، حتى المستثمرون الكبار عليهم العيش في مكان ما.

ولكن هناك الكثير من الأسباب التي تجعل



سياسات جديدة لتعميق ثقة المستثمر وتطوير التشريعات والتنافس في الجودة والأسعار

دبي تنشُد صدارة العقارات عالمياً بالنـ

تزايد الوعي بأهمية التعامل مع القطاع كاستثمار طويل الأمد

الجوانب التشغيلية والمالية للإدارة تتصدر الاهتمام

المبادرات الحكومية عامل ريادي مؤثر في دعم السوق

دبي - مشرق علي حيدر

ليس غريباً أن يغادر سوق عقارات دبي لغة الطفرات التي تمتاز عادة بالسرعة في جني العوائد الضخمة إلى النمو المستدام الذي يمتاز بالتأني مقابل ديمومة العائد المجزي. ويظهر المستثمر في الوقت الراهن مرونة عالية لجهة دراسة الفرصة الاستثمارية مفضلاً عائداً دائماً على المدى البعيد على عائد كبير خلال فترة وجيزة وهو تطور محمود في سلوك أغلب المستثمرين لم يعهده السوق قبل 10 أعوام.

يرى مراقبون أن السوق العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة عموماً ودبي على وجه الخصوص تغير للأحسن على جميع الأصعدة، وفي مقدمتها عودة الطلب من المستخدم النهائي. وربط هؤلاء بين التطورات الإيجابية التي يشهدها السوق وبين عوامل متنوعة تلعب الدور الأكبر في رسم معالم السوق في الوقت الراهن وربما تستمر حتى العام المقبل.

وقال مسؤولون ورؤساء شركات وخبراء لـ(البيان الاقتصادي) إن زيادة ثقة المستثمر العقاري في السوق، ومواصلة تطوير التشريعات العقارية، والتنافس بين المطورين العقاريين على صعيد الأسعار، وجودة السلعة العقارية، هي ما تقود في النهاية إلى بلوغ السوق النمو المستدام والصدارة العالمية.

وأضافوا بأن تلك العوامل تدعم زيادة رقعة الانتعاش في السوق العقاري المحلي، ورأوا أن عودة الثقة إلى سوق دبي من أبرز تلك العوامل الداعمة للنمو وانتعاش السوق لكن لا يزال عامل التمويل العقاري أبرز الغائبين عن ومطلوب نزوله (للملعب العقاري) ليسجل السوق أهدافاً عديدة في شبك المطلوب تحقيقه. وشددوا على أن المبادرات الحكومية تبقى عاملاً ريادياً والأكثر تأثيراً في دعم السوق العقاري وانتعاشه، في حين يتوقع أن يلعب التعاون الاقتصادي بين الإمارات والصين وكوريا الجنوبية دوراً كبيراً في استقطاب المزيد من الاستثمارات لاسيما في قطاع عقارات التجزئة.

وذكروا أن تنوع الخيارات في السوق العقاري بات عاملاً مهماً في زيادة رقعة نوعية المستثمرين وفسح المجال أمام الطبقة المتوسطة لدخول نادي ملاك العقارات، وأشاروا إلى أن عام 2015 سنة تزايد الوعي بأهمية الجوانب التشغيلية والمالية لإدارة العقارات. فيما يلعب عامل الاستدامة دوراً مهماً في التأثير الإيجابي على السوق مع تزايد زخمه.... وإلى التفاصيل:

ثقة المستثمر

قال سلطان بطي بن مجرن مدير عام دائرة أراضي وأملاك دبي إن المستثمر العقاري فرداً أو شركة هو العامل الرئيس في رسم ملامح السوق وأدائه، وهو الذي يحدد شكل العرض والطلب بقراراته سواء في سوق البيع أو الإيجارات.

وأشار بن مجرن إلى أن بلوغ النمو المستدام في السوق العقاري يقوم على ثقة المستثمر في البنية التشريعية العقارية التي تحفظ المصالح العليا وحقوق أطراف التعاقد العقاري وهو ما حققته دبي وتواصل تطويره بين الحين والآخر.

وأضاف بن مجرن أن حفاظ السوق العقاري على ديمومة النمو تجلّى باحتيازه موعة (الأعر) غير المبرر التي حاول البعض إشاعتها قبل أشهر بالترويج لفقاعة عقارية ومن ثم تضخيم تأثيرات ما كان يجري في

أسواق النفط وأسواق المال العالمية. وقال إن النتائج الرسمية تشير إلى حفاظ السوق على جاذبيته وبدء رحلة جديدة في مسيرته تقوم على تحقيق نمو مستدام بعيداً عن المضاربات.

من جهة أخرى سلط بن مجرن الضوء على قطاع التأجير في دبي وكيف كان كان بحاجة ماسة إلى «مركز فض المنازعات الإيجارية» لتحسين آليات الفصل في المنازعات الإيجارية

وجعل العلاقات التعاقدية أكثر نضجاً بين الأطراف الإيجارية، وزيادة الوضوح والشفافية، فضلاً عن تسريع معدلات الفصل في القضايا بالشكل الذي يلي احتياجات السوق.

وأكد بأن مركز فض المنازعات حقق نجاحاً باهراً في عامه الأول وتعامل بحكمة وصرامة مع ملف شائك من التحديات وتمكن من إثبات نفسه في زمن قصير. مؤكداً أن الدائرة لم ولن تدخر جهداً في إسناد وبذل كل أشكال

الدعم للمركز، لكونه ركناً مهماً من متطلبات زيادة جاذبية الاستثمار العقاري.

وأكد بن مجرن أن (أراضي دبي) وضعت طاقاتها في خدمة المركز منذ اليوم الأول لانطلاقته، تجسيدا لسمعتها في إحداث نقلة نوعية على صعيد التقاضي في سوق الإيجارات، الذي عانى طويلاً من تحديات جمة. لافتاً إلى أن القاضي عبدالقادر موسى رئيس مركز فض المنازعات الإيجارية، نائب مدير محاكم دبي، والطاقم الذي يقوده حققوا نجاحات مشهودة بنهوضهم بأعباء لا يحسدون عليها في نشاط تجاري لا يخلو من النزاعات. وجدد بن مجرن دعم أراضي دبي للمركز، بوصفه الذراع القضائية لدائرة أراضي وأملاك دبي، والعمود الفقري لاستقرار سوق الإيجارات على صعيد حفظ الحقوق.

مؤشرات

من جهته أكد محمد العبار رئيس مجلس إدارة إعمار العقارية أن جميع المؤشرات الاقتصادية في دبي جيدة وتدل على تعافي ونمو المدينة بصفة عامة. وقال إن السوق العقاري اليوم أقوى من ذي قبل، ويمضي في اتجاهات تضمن نمواً مستداماً، مشيراً إلى أن انتعاش السوق ولد ثمرة للسياسات الذكية التي جرى تطبيقها أخيراً لاسيما في ما



خالد بن كلبان



احمد المطروشي



عبدالقادر موسى



محمد العبار



سلطان بن مجرن



الان روبرتسون



رضوان ساجان



كريج بلنب



محمد الجنبور



راند التجمي

واللتزاماتهم معرفة تامة تحميمهم من الوقوع في خلافتات تتطور إلى نزاعات إيجارية». وأشار موسى إلى تراجع عدد النزاعات في الإمارة بعد مضي عام على تأسيس المركز الذي رأى النور بمرسوم أصدره صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء، حفظه الله، بصفته حاكماً لإمارة دبي في سبتمبر 2013.

هدوء صحي

رأى علي راشد لوتاه رئيس مجلس إدارة «نخيل» أن الهدوء النسبي في سوق العقار «صحي» وهو أفضل بكثير من الارتفاع القوي ومن ثم الهبوط القوي، مؤكداً عدم تعرض السوق لضغوط تلك التي تعرض لها خلال سنوات الأزمة المالية العالمية. وشدد على أن التطوير العقاري، الرئيسين والثانويين، مستدام. للشركة من جهة والمستثمرين على صعيد العائدات من جهة أخرى.

وقال سعيد القطامي الرئيس التنفيذي لـ «ديار للتطوير العقاري» إن اقتصاد دبي بات قدوة عالمية على صعيد صلاته في الرخاء ومرونته واحتوائه للتحديات في الأزمات. وأكد القطامي في حوار سابق مع (البيان

يتعلق بتضييع الفرصة على المضاربين، وفسح المجال للمستخدم النهائي في نيل فرصته في الاستثمار العقاري.

فض المنازعات

من جهته تحدث لـ(البيان الاقتصادي) القاضي عبدالقادر موسى رئيس مركز فض المنازعات الإيجارية، نائب مدير عام محاكم دبي عن نجاح المركز في حسم 88 % من الدعاوى التي استقبلها في عام 2014. وأوضح موسى أن عدد الدعاوى بلغ 8003 منها 1000 نزاع جرى تحييدها نحو الحلول الودية، ونجحت إدارة الصلح في حسم 570 نزاعاً ونزعت فتيلها بطرق توافقية. وأكد موسى أن عدد المنازعات في سوق الإيجارات خلال 2014 يشكل 1,9 % من إجمالي عقود الإيجارات المسجلة في الدائرة والبالغ عددها 420000 عقد، وهي نسبة ضئيلة للغاية لا تبعث على القلق، وتؤكد نضج سوق الإيجارات ووضوح التعاملات بين الأطراف.

لكن هذه النسبة الضئيلة تشكل تحدياً لنا وتعامل معها على نحو جاد بهدف خفضها إلى مستويات أقل لأن الغاية تتمحور حول ضرورة الوصول بسوق الإيجارات وتعاملاته إلى أعلى درجات التطور لجهة معرفة المؤجر والمستأجر لحقوقهم



مسؤولية تلبية احتياجات المستثمر النهائي أولوية المطورين

فإن المنزل يتمتع دائماً بقيمة باقية وبممتاز بعوائد جيدة عند بيعه بعد فترة من الزمن لأن قيمته لن تهبط. وأكد روبرتسون أن الاستثمارات الأخرى لا تتمتع بالضرورة بمثل هذه القيمة، فيمكن لصناديق التحوط أن تبخر في ليلة، وكذلك للأسهم إذا ما تأثرت بأداء شركة ما صعوداً أو هبوطاً أو حتى بخبر في نشرة الأخبار، لكن يمكن القول إن ما يتمتع به العقار من قيمة تتمتع به السندات الحكومية.

التنفيذي لشركة جونز لانغ لاسال إن تفادي دبي مخاطر فقاعة عقارية يعود على أنه ثمرة الحظ لكن التجربة أثبتت أن عقارات دبي لاسيما العقارات السكنية تجاوزت الحظوظ لتجلب الأرباح إلى جيوب المستثمرين، وأصبح الحظ فقط في سرعة المستثمر لاقتناص الفرصة لا في اتخاذه قرار الاستثمار. لافتاً إلى أن اتجاه غالبية الناس لشراء منزل ينوون السكن فيه، عزز توجهات المستثمرين للاحتفاظ بامتلاكاتهم العقارية. باختصار فإن على كل شخص أن يعيش في مكان ما ولذلك

قال رضوان ساجان رئيس مجلس إدارة المجموعة: على الرغم من حدثنا في السوق العقاري، إلا أننا نتعامل بمسؤولية ودقة تجاه مشاريعنا وعمالئنا، ضمن إطار رؤية حكومة دبي، وسنستمر في دعم القطاع العقاري من خلال إطلاق مشاريع جديدة تخلق فرصة استثمارية جديدة وتبلي مختلف شرائح العملاء. وأكد أن تلبية متطلبات واحتياجات المستثمر أو المستخدم النهائي شرط أساس في نجاح أي سوق عقاري في العالم. من جهته قال آلان روبرتسون، الرئيس



المستدام

توازن العرض والطلب يجعل دبي أكبر سوق سكني عالمي

القطاع العقاري وبالإضافة إلى النجاحات الكبيرة التي حققها إطلاق مبيعات مشاريع جديدة لأبرز المطورين، مثل إعمار العقارية، والتي غالباً ما تباع كافة وحداتها المطروحة بالكامل، يشهد السوق نمواً مستمراً في الطلب على الوحدات السكنية ضمن جميع المشاريع الرئيسية في مختلف أرجاء المدينة. وأضاف: لا شك بأن القطاع العقاري في دبي يشهد مرحلة من الازدهار الكبير، الذي يتزامن مع النمو الاقتصادي المستمر الذي تحققه المدينة التي نجتحت في ترسيخ مكانتها كوجهة عالمية رائدة في عالم السياحة والأعمال. ولعل التحول الأبرز الذي نلاحظه حالياً هو الزيادة على الشراء من قبل المستثمرين النهائيين. وهو توجه جيد يشير بنمو كبير يحققه القطاع على المدى الطويل. وفي الوقت الذي يعتبر فيه الطلب على الوحدات السكنية ضمن المجمعات المتكاملة هو الأكبر في دبي من السنة، فإن هذه الأجواء الإيجابية تمتد لتشمل مجمعات سكنية أخرى أيضاً، مما يعتبر مؤشراً هاماً لأداء القطاع في المرحلة المقبلة.

علاقة ناضجة

تواصل العلاقة القائمة بين المطورين والمستثمرين النهائيين النضج، بينما يشهد السوق شفافية متزايدة في مجالي نفقات التشغيل ورسوم الخدمات. وتعكف دبي على طرح مبادرات تستهدف تحسين تنظيم السوق والسيطرة على تذبذباته. في تحرك يرحب به السوق. وسوف يواصل توفير الاستدامة وحسن إدارة العقارات وتوفير السيولة وتقليص فائض المعروض من المباني غير المناسبة. تصدر أجندة عام 2015 والهيمنة عليها.

«هامبتون إنترناشونال الشرق الأوسط وشمال أفريقيا» إنه تم تصنيف دبي مؤخراً كأقوى سوق للعقارات السكنية في العالم من قبل دليل العقارات العالمية «Global Property Guide» وهو ما يؤكد النمو اللافت الذي حققه

دبي- البيان

بشهر عام 2015 تنامياً في الثقة والتفاؤل في سوق دبي بصورة عامة، حيث يشهد السوق توازناً بين العرض والطلب في حدوده الدنيا، ليشكل ملامح مرحلة انتعاش أوسع قاعدة تستفيد فيه جميع شرائحه. ومن المرجح أن تستقر الإيجارات خلال العام الجاري للمرة الأولى منذ عام 2008. إلا أن ذلك الاستقرار لن يشمل جميع العقارات في جميع المناطق. ويوحي التحمق في التحليل بأن دبي قد اخترقت ذروة دورتها العمرانية، ما يعني أن ازدياد الطلب سوف يواصل أدائه بوفرة تتناغم مع العرض. بالتأكيد أن عدداً من المشاريع الكبرى انطلقت في دبي مؤخراً، ولكنها تحتاج إلى بعض الوقت لكي تتجسد على أرض الواقع. وفي نفس الوقت، يبدو التفاؤل سائداً، حيث إن المشاريع الجيدة التي حصلت على التمويل وعلى التزامات من قبل المستثمرين سوف تنجح. وقال نيراج مسند، مدير العمليات في



عودة الثقة إلى سوق دبي من أبرز تلك العوامل الداعمة للنمو



بدر القرقاوي

السعرية التي تسببت بها المضاربات.

ضباية

قال محمد خلف الجبوت، نائب رئيس مجلس الإدارة والمدير التنفيذي لمجموعة الجبوت، إن الاستثمار في القطاع الفندقي يعتبر حالياً أفضل من الاستثمار في السكن، مشيراً إلى أن مقارنة العوائد تشير إلى أن العائد على الاستثمار السكني تصل إلى 9.79. بينما يبلغ العائد على الاستثمار في قطاع الضيافة ما بين 18 إلى 20٪، مشيراً إلى أن هذه النسبة ستستمر في النمو بالنظر إلى الاستحقاقات التي تنتظرها دبي في القطاع السياحي.



أحمد المري

والتخطيط في تيكوم للاستثمارات إن توجه المستثمرين تحدده قائمة الأهداف الاستثمارية التي يمكن أن نلخصها بشراء العقار بهدف السكن الشخصي أو تحويله إلى منزل للعطلات أو الاحتفاظ به لمدة طويلة وبيعته لتحقيق عائد مجز على البيع. وأضاف القرقاوي أن الغالبية في السوق العقاري تتفق على أن الاستثمار العقاري في المرحلة الراهنة جاذب على خلفية تزايد القيمة الرأسمالية للسكن ذاته، وبذلك يضرب المستثمر عصافيرين بحجر واحد، فهو يشتري عقاراً وسط توقيت يشهد فيه السوق نمواً مستداماً ومعتدلاً بعيداً عن القفزات



سالم الموسوي

دبي باركس أند ريزورتس أن صناعة التطوير العقاري التي تخدم الترفيه تصدر قاطرة المشروعات، لافتاً إلى سعي الشركة إلى جعل مشروع دبي باركس أند ريزورتس مقصداً للترفيه والتسليّة مصمماً وفقاً للموضوعات ويوفر 73 معلم جذب في 3 مدن ترفيهية وفندق استجمام (لايبنا) 4 نجوم وريفر بارك وهو منطقة مركزية ومتكاملة تشتمل متاجر تجزئة ومطاعم ووسائل ترفيه تربط مدن الترفيه الثلاث والفندق.

أهداف

قال بدر القرقاوي، الرئيس التنفيذي للتطوير



سعید القطامي

عقارات الإمارة ينحى باتجاه أكثر تطوراً لا سيما بعد جنبه دروساً ثمينة من الطفرة السابقة، وأصبح اليوم قادراً على التعامل مع التحديات مهما بلغ حجمها ونوعها. لافتاً إلى أن البنية التشريعية للسوق العقاري أصبحت جاهزة للتعامل مع استحقاقات النمو سواء النمو الذي خططت له الإمارة في إطار استراتيجيتها أو في إطار متطلبات التعامل مع الطلب المتوقع لمشاريع معرض إكسبو 2020، أو لما بعد الحدث العالمي.

ترفيه

وقال رائد النعيمي الرئيس التنفيذي لشركة



أحمد سيف بالحصا

فكرياً لتحقيق النمو العقاري المستدام.

بنية تشريعية

قال رجل الأعمال سالم الموسى إن دبي انتهجت أسلوباً متفرداً في تجهيز البيئة الاستثمارية للنمو العقاري الجديد، فقد حددت له أن يكون مستداماً وأن يستهدف المستثمر النهائي، إذ إن التجربة السابقة كانت تنطوي على معطيات تجريبية لم يكن من الممكن معها أن تمثل الصورة النهائية لما يجب أن يكون عليها السوق العقاري.

وأوضح الموسى الذي يرأس مجلس إدارة مشروع فالكن سيتي أوف وندرز، أن سوق



علي راشد لوتاه

الاقتصادي) على متانة واستقرار السوق العقاري. مشدداً على أن السوق اليوم لا يمضي في مشاريع عقارية ما لم يضع في الحسبان خطأً محكمة لإنجازها وتسليمها إذ يظهر سجل ديار على سبيل المثال نجاحات في عدم تأجيل أو تعثر أي من مشروعاتها العقارية. وأثنى القطامي على تعديل رسوم البيع والشراء ووصفها بأنها كانت وراء إقصاء المضاربات الضارة التي كانت تترصد السوق العقاري في المرحلة الجديدة من نموه.

نمو

من جهته قال أحمد خلف المري مدير عام الاتحاد العقارية إن قطاعات السكن والتجزئة والتجارة تواصل النمو بعدما رسخت دبي مركزاً إقليمياً للمنطقة ونقطة جذب عالية، وهو ما يطرح فرصاً استثمارية واعدة إلا أن المنافسة به قوية للغاية. وحول العائد في الاستثمار، أفاد بأنه فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية في الإيجار فإن النسبة لا تقل عن 5٪ ولا تزيد عن 10٪، فيما ترتفع نسبة العائد للعقارات في حالة البيع إلى 20٪.

مشاريع

من جهته شدد رجل الأعمال الدكتور أحمد سيف بالحصا رئيس جمعية المقاولين بالدولة على أن قطاع البناء والتشييد مقل على فترة ازدهار كبيرة وربما يحقق نسبة نمو قياسية خلال الفترة المقبلة وهو ما تعكسه عدد المشاريع الجاري تنفيذها والمطروحة للتنفيذ خلال الفترة المقبلة. وأضاف بالحصا: هذه الإشارات القوية جعلت المستثمرين يعاودون الاستثمار في القطاع العقاري، وبات من السهل معرفة أن عدداً ليس بالقليل يشتري العقار الجاهز بهدف تأجيله، مستفيداً من تزايد العائد على هذا النوع من الاستثمار والذي يتراوح ما بين 8٪ و10٪. مؤكداً عودة الانتعاش للسوق العقاري وأهميته في تحريك العشرات من الأنشطة الاقتصادية لكن بالحصا شدد على أن زيادة قوة سوق العمل وتوسيعه ضرورة مهمة وعموداً

التأثير السعري الإيجابي لتحسن مشاعر المستثمرين. 5 - الإدارة التشغيلية والمالية: يشهد العام الجاري ازدياد الوعي بأهمية الجوانب التشغيلية والمالية لإدارة العقارات. وتستقطب الجوانب التشغيلية اهتماماً متزايداً بسبب العديد من العوامل أمثال الصحة/ السلامة، المشترين والمستأجرين كثيري المطالب، والتشريعات الصارمة وتبني أفضل الممارسات. من ناحية أخرى، باتت الجوانب المالية تكتسب أهمية متزايدة أيضاً، نظراً للتركيز المتزايد على توفير المزيد من الشفافية للنفقات التشغيلية. 6 - الاستدامة: تكتسب الاستدامة المزيد من الزخم عام 2015. وسيحتاج السوق وقتاً حتى يتنازل المالكون عن تردددهم في تقبل الإيجارات «الخضراء»، وتشير تجارب عالمية إلى أنه من المستبعد أن يتم تقبل الاستدامة بالكامل، ما لم تفرض السلطات ذلك الإلزام أو يحدث تحول في نظرة السوق المحلي للجدوى الاقتصادية للمباني «الخضراء».

قيمة العقارات المرهونة لقاءه رادعاً إضافياً نظراً لتقييدها لقيمة القروض الممنوحة لأصحاب المشاريع. 3 - إقبال متزايد من شرق آسيا وجنوب العالم: يؤدي نمو التعاون الاقتصادي بين دولة الإمارات العربية المتحدة وكل من الصين وكوريا الجنوبية ثماره على صعيد استقطاب المزيد من الاستثمارات من هاتين الدولتين إلى الأسواق العقارية. وتضخ قوة الإقبال الصيني على هذه الأسواق في قطاع التجزئة بصفة خاصة، في توجه مرشح للاستمرار خلال عام 2015، بالتزامن مع استثمارات محتملة في قطاعي الضيافة والسياحة. 4 - خيارات متزايدة مع استمرار قوة مستويات العرض: العديد من الخيارات مستتري ومستتجري العقارات في بعض شرائح القطاع العقاري متاحة على نحو واسع بسبب الدور الكايج لنمو الأسعار الذي تلعبه المستويات المرتفعة للمشاريع الجديدة على إجمالي أداء هذا القطاع، ما قد يجهز



تضاضر عوامل مثل قوة النمو الاقتصادي في دعم السوق



طلب

مشاريع عقارات التسوق تتفوق

العام بحدود 10% على مدار العام الجاري 2015 بعد أن أنهى عام 2014 حالة من الاستقرار والهدوء المرحب به من قبل مختلف أطراف العاملين فيه بعد أن وصلت إلى ذروتها.

السلة العقارية على تفوقها، ولعله أيضا السبب الذي جعل نخيل تسرع خطاها للاستحواد على صدارة تجارة التجزئة عبر 16 مشروع تسوق توفر نحو 10 ملايين قدم مربع. وخلافا لأعوام 2006-2010 فقد أصبح العقار الجاهز أكثر جذبا للمستثمرين مقابل العقار المباع على الخريطة رغم أن سعر الأخير أقل بكثير عن العقار الجاهز. وتتجلى توجهات المستثمرين في التوجه للعقارات الجاهزة في مرآة سوق التملك الحر وهو سوق الإيصارات الذي شهد تراجع تصحيحية يتوقع أن تستمر هذا

أثبتت العقارات التي تخدم تجارة التجزئة، سواء في المراكز التجارية الصغيرة أو الكبيرة، أنها لن تخضع لأية حركة تصحيح سعري خلال السنوات القليلة المقبلة، خلافا للعقارات السكنية والمكتبية. الفضل في ذلك يعود للطلب المتزايد من قبل العلامات التجارية، لاستيعاب الأعداد المتزايدة من المتسوقين من داخل وخارج الدولة، هذا غير قلة المعروض. ولعل الرقم القياسي الذي سجله دبي مول باستقباله 75 مليون زائر العام 2014 بزيادة 15% عن 2013 دليل على حفاظ هذه



عقارات دبي تغادر الطفرات إلى القيمة المض

إعداد: مشرق علي حيدر - غرافيك: أحمد عباس

لم تكن دبي قبل 7 سنوات سعيدة بقيام المضاربين بدفع النمو العقاري نحو مسارات تخدم مصالحهم، ولا تخدم المدينة ولا المستثمرين النهائيين. عدم رضا المدينة تجلى بقيام السلطات العليا بمراجعة شاملة ودقيقة لكل أركان المنظومة العقارية فضلاً عن التدقيق في المشاريع الجديدة برمتها وصولاً إلى ضخ جرعات ضخمة من التنظيم العقاري لحماية المصالح العليا ومكتسبات السوق وحقوق المستثمرين من تداعيات الطفرات التي توفى ثمارها لجيوب وأرصدة المضاربين حصراً.

«البيان الاقتصادي» رصد التحولات في السوق العقاري خلال أعوام التعافي 2011/ 2013 وقرأ معطيات المشاريع الجديدة حتى 2017، وظهر أن السوق وكبار الشركات العاملة فيه وبفضل التدخل والتنظيم الرسمي يتجه لتطبيق ثلاثية مفادها ضرورة أن يكون للمشروع العقاري قيمة مضافة للمدينة وتسبقة دراسة جدوى وتبلي احتياجات المستثمر النهائي ومتطلباته. وإذا ما تحققت تلك الثلاثية فإن الوقت لن يطول قبل أن تعاود معدلات النمو الاستقرار عند مستويات مستدامة مدعومة بالإمكانات الهائلة لسوق دبي، مع الأخذ في الاعتبار مكانة الإمارة مقارنة بالمدن العالمية الرئيسة.



إكسبو 2020

فوز الإمارات باستضافة إكسبو 2020، يشكل أهم محفزات النمو خلال المرحلة المقبلة، وظهرت التأثيرات الإيجابية لهذا الحدث على قطاع الإنشاءات مطلع 2014 ويتوقع أن تزداد بقوة في 2015 مع بدء تكليف شركات المقاولات بتنفيذ المشروعات العقارية والبنية التحتية المتعلقة بالحدث.

10% - 15%

أنشطة مرتبطة بالعقارات والبناء

عملية التطوير العقاري والبناء والتشييد تحتاج إلى عشرات الأنشطة المساندة لإنجاز العمل وتنوع تلك الأعمال وتتسع وأبرزها عشرة أنشطة تجارية هي الأكثر طلباً من المستثمرين، وهي مزاولة أعمال الأصباغ والدهانات وأعمال تليط الأرضيات والجدران وأعمال التجارة وتركيب الأرضيات وأعمال التمديدات التركيبات الصحية وتركيب أنظمة التكييف والتهوية وتنقية الهواء وصيانتها وتركيب الأسقف المعلقة والقواطع الخفيفة وأعمال تركيب المعدات الكهربائية وصيانتها وإصلاح التمديدات التركيبات الكهربائية.



30% - 50%

التطوير العقاري

هو نوع من الأعمال التجارية ذات الأوجه المتعددة التي تشمل أنشطة تبدأ من نطاق الإصلاح والتجديد للمباني القائمة أو التأجير لها وحتى شراء الأراضي الخالية ثم بيع الأراضي المطورة بعد ذلك، والمطورون العقاريون هم المنسقون بين الأنشطة المختلفة السابقة والذين يقومون بتحويل الأفكار المبتكرة على الورق إلى واقع على الأرض في شكل عقارات. ولا بد من التفريق بين التطوير العقاري وصناعة التشييد، فالمطور العقاري يقوم بشراء الأرض ثم يقوم بتمويل المشروع، وبالاتفاق مع مقاول تشييد يتم بناء العقار.



10% - 25%

عقارات التجزئة

تسمى البيع القطاعي ويشتمل بيع السلع أو البضائع من مكان محدد، مثل متجر، دكان أو كشك. وفي التجارة يشتري تاجر التجزئة أو البيع القطاعي البضائع أو المنتجات بكميات كبيرة من المنتجين أو المستودعين، إما مباشرة أو عن طريق تاجر الجملة، ثم يبيع كميات صغيرة إلى المستخدم النهائي. مؤسسات البيع بالتجزئة غالباً ما تسمى المحلات أو المتاجر. تاجر التجزئة يكونون في نهاية سلسلة التوريد. المسوقون المصنعون يرون عملية التجزئة كجزء ضروري من الاستراتيجيات الشاملة للتوزيع. مصطلح "التجزئة" ينطبق على خدمات احتياجات عدد كبير من الأفراد، وتعد العقارات المطورة خصيصاً لهذا القطاع مجدية نظراً لتوسع وهو هذا القطاع.

مساحات التجزئة 2011 - 2017

(متر مربع)

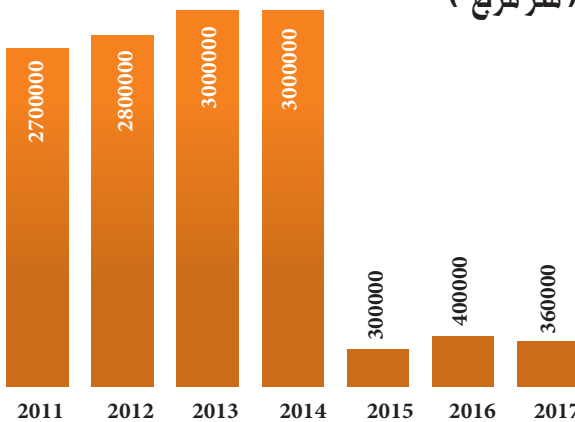
4000 - 5000 درهم

إيجار المتر المربع في مراكز التسوق الكبرى

1500 - 2000 درهم

إيجار المتر المربع في المناطق الثانوية

2 دبي بالمركز الثاني عالمياً بين أكثر الوجهات استهدافاً من قبل تجار التجزئة، بعد العاصمة البريطانية، لندن.



8% - 12%

العقار الصناعي

يشهد العائد على الاستثمار العقاري تحسناً وحقق نتائج مميزة في 2014 ليتراوح بين 8% و12% ويتوقع أن يواصل تحقيق المزيد من العائدات في 2015.



5% - 10%

مقاولات البناء

قطاع التشييد والبناء هو العصب المحرك لاقتصاديات الدول وهو يعبر عن حالة ازدهار الاقتصاد، وتشهد الدولة ارتفاع وتيرة الطلب على المنازل والمباني بشكل متسارع. وأصبح سوق السكن مستوعباً لكل المنتجات العقارية لاسيما الحديثة كتكنولوجيا المباني والبيوت الجاهزة السريعة الإنتاج والتركيب لتعطي بديلاً قوياً عن البيوت والمباني الخرسانية التقليدية.





خريطة عقارات دبي
في 7 سنوات



توجه ثريث في تطوير مشاريع المكاتب

الشركات الأجنبية بنسبة 15 % خلال عام 2014، وهذه مؤشرات تصب في صالح سوق إيجار المكاتب. من جهة أخرى، دفع فوز دولة الإمارات العربية المتحدة باستضافة إكسبو 2020 في دبي، إلى توجه المطورين لزيادة المشاريع الفندقية لاستيعاب الزيارات الملبونية المتوقعة. وشهد القطاع الفندقي في دبي، افتتاح 41 منشأة فندقية، منها 24 فندقاً و17 شقة فندقية في 2014، الذي سجلت أشهره الـ11 نحو 10 ملايين سائح. وبلغت عائدت الغرف الفندقية في دبي خلال 11 شهراً الأولى من 2014 إلى نحو

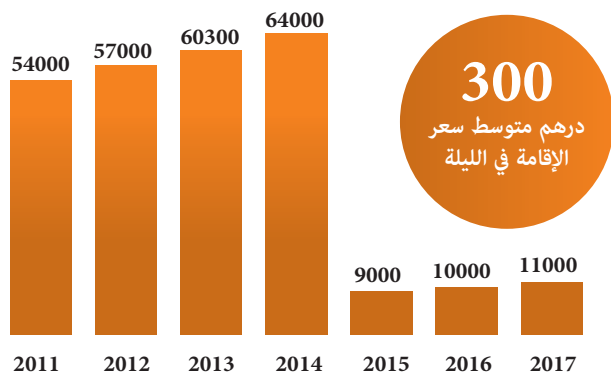
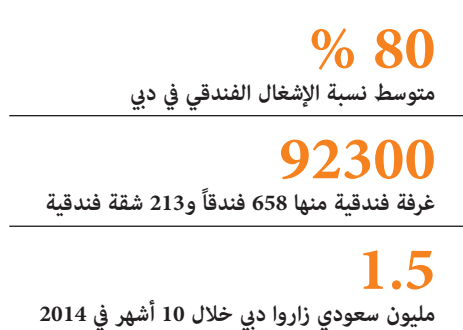
بلغ عدد الرخص التي أصدرتها التنمية الاقتصادية في دبي، 21,358 رخصة في 2014، بزيادة 13 % مقابل 2013، ويعطي ذلك انطباعاً بتسارع وتيرة إشغال المساحات المكتبية الشاغرة، سيجب على سوق التطوير العقاري المضي في تقليص عدد مشاريع المكاتب ليستفيد المعروض الشاغر من تنامي عدد الشركات، لا سيما فروع الشركات في المنطقة الحرة، والتي زادت 129 % في 2014. تليها الشركات التضامنية بنسبة 43 %، وشركات المساهمة العامة بنسبة 36 %، وارتفعت الرخص الصادرة لفروع

الشركات الأجنبية بنسبة 15 % خلال عام 2014، وهذه مؤشرات تصب في صالح سوق إيجار المكاتب. من جهة أخرى، دفع فوز دولة الإمارات العربية المتحدة باستضافة إكسبو 2020 في دبي، إلى توجه المطورين لزيادة المشاريع الفندقية لاستيعاب الزيارات الملبونية المتوقعة. وشهد القطاع الفندقي في دبي، افتتاح 41 منشأة فندقية، منها 24 فندقاً و17 شقة فندقية في 2014، الذي سجلت أشهره الـ11 نحو 10 ملايين سائح. وبلغت عائدت الغرف الفندقية في دبي خلال 11 شهراً الأولى من 2014 إلى نحو

دبي - مشرق علي حيدر

سافة ودراسة الجدوى ومتطلبات المستثمر

قطاع الفنادق 2011 - 2017



دخلت السوق خلال 2011/2015

إدارة الفنادق والضيافة نشاط تجاري يضم أعمالاً متنوعة هي الفنادق والمطاعم والسفن السياحية والمنتزهات ومراكز المؤتمرات والصناعات ذات الصلة. تتكون صناعة الضيافة من فئة واسعة من المجالات في قطاع الخدمات التي تشمل السكن والمطاعم وإدارة كافة الأنشطة التي تقام في الفنادق وصولاً إلى خطط الرحلات الجوية والبحرية وحقول إضافية في صناعة السياحة، وتغطي مجموعة واسعة من الأنشطة التي تقدم خدمات الطعام والإقامة. وتنقسم هذه الصناعة إلى قطاعات تشمل السكن والمواد الغذائية والمشروبات والفعاليات والخدمات السياحية وتوفير المعلومات للزوار.

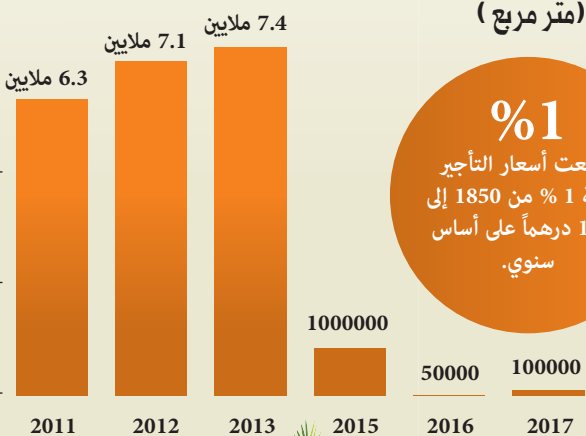
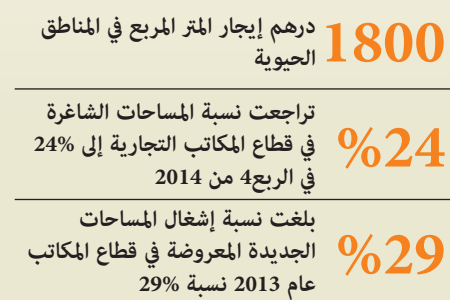
10 % - 35 %
عقارات الضيافة

5 % - 10 %
البيع والتأجير

بيع وتأجير العقارات أحد الأنشطة المعروفة بعائداتها الجيدة إذ ليس كل من يطور عقاراً يقوم ببيعه أو تأجيره بنفسه بل عادة ما يلجأ إلى وسيط (فرد أو شركة) والآخر يجب أن يكون مرخصاً ليتمكن من مزاوله هذه المهنة.



المساحات المعروضة في سوق إيجار المكاتب (متر مربع)

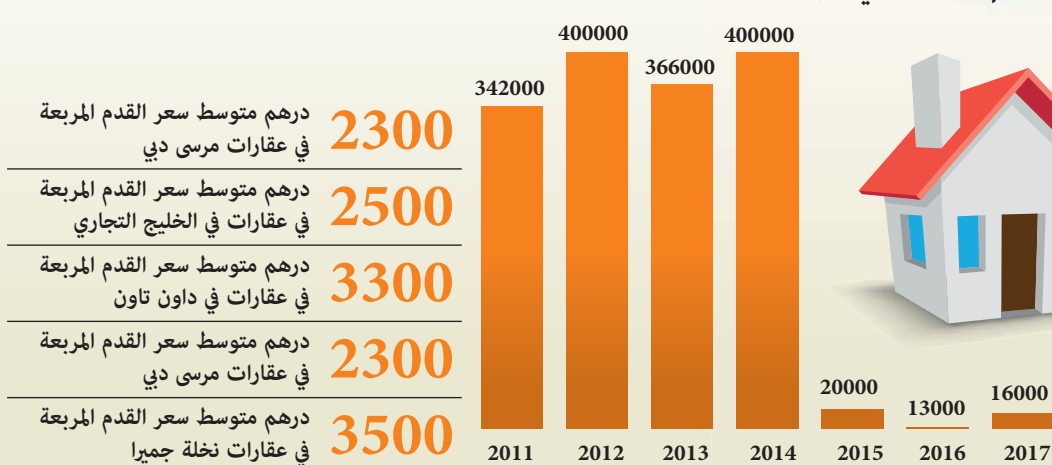


10 % - 20 %
عقارات الترفيه

تعد العقارات المطورة لأغراض الاستخدام تحت عنوان الأماكن العامة كالحديقة والشواطئ، أماكن أساسية لممارسة الأنشطة الترفيهية. وشهدت دولة الإمارات العربية المتحدة تطورات كبيرة وقامت بدور هام في دعم أنشطة الترفيه بإنشائها وصيانتها وتنظيمها، أما المشاريع التجارية المتعلقة بالترفيه فإنها تعتبر عاملاً هاماً في الاقتصاد.



حجم العرض في سوق الوحدات السكنية ما بين 2011 و2017 (وحدة سكنية)



الإنشاءات

تضع شركات المقاولات في الوقت الراهن نصب أعينها ما لا يقل عن 7 % عائدات مرجوة لتنفيذ أي عقود إنشائية. وتؤكد البيانات المتوافرة تزايد الطلب على قطاع البناء بنسبة تصل إلى 20 % خلال العام الجاري مقارنة بالعام الماضي.