

ملف الأسبوع

عقارات أبوظبي.. وفرة المعروض لا تخفض الأسعار

الأخيرة سيتم طرحها قريباً، كما يطالبون بضرورة التوسع في عدد الأراضي الممنوحة لها وتوفير التمويل الكافي من البنوك. ويرى رؤساء ومسؤولو كبريات شركات التطوير العقاري أن هناك خللاً في السوق، أدى خلال السنوات الماضية إلى كثرة وحدات الإسكان الفاخر وتراجع الإسكان المتوسط الذي يلبي احتياجات الفئة المتوسطة الأكثر تواجداً في أبوظبي.

ويطالب البعض بضرورة تدخل الحكومة لضبط أوضاع السوق، خصوصاً ما يتعلق بالقيم الإيجارية. وفي السياق، اقتربت دائرة الشؤون البلدية والنقل الزمن في أبوظبي من إنجاز مؤشر الإيجارات السكنية ليدخل حيز التنفيذ قبل نهاية العام الجاري، الذي يتوقع أن يعالج الكثير من مشكلات السوق العقاري في الإمارة، وخصوصاً ما يتعلق بالإيجارات المغالى فيها، وتوجيه بعض المستثمرين والشركات العقارية لحركة السوق، بما يخدم مصالحهم على حساب المستأجر، غير أن هناك خلافاً وتبايناً بين وجهات نظر المطورين والخبراء والوسطاء العقاريين حول طبيعة إلزامية أو استرشادية المؤشر، ويطالبون بوجود آليات عمل مرنة ومعايير عادلة وتصنيف دقيق للمباني تكفل لنجاح التطبيق.

يشهد السوق العقاري في أبوظبي حراكاً مستمراً، يتساوى فيه ارتفاع الطلب مع دخول المزيد من المشروعات العقارية الجديدة. ورغم توقعات الخبراء العقاريين بين حين وآخر بتراجع القيم الإيجارية، في ظل آلاف الوحدات التي دخلت أو تلك التي تستعد لدخول السوق، إلا أن تلك التوقعات تصدم دوماً باستمرار المستويات العالية للأسعار، سواء في المشاريع التطويرية الجديدة أو في المناطق التقليدية القديمة داخل جزيرة أبوظبي. ومع انطلاق الطفرة العقارية في أبوظبي عام 2006 ظهرت في السوق العقاري 9 شركات كبرى للتطوير العقاري أطلقت مشاريع سكنية فاخرة ومتوسطة، وقامت بدور لجنة المباني التجارية (لجنة الشيخ خليفة)، بعد تحويل إدارتها إلى شركة أبوظبي التجاري للعقارات. الشركات التسع وفق إحصاء دقيق لـ«البيان الاقتصادي» من مواقع الشركات وإنجازاتها تمكنت من ضخ أكثر من 65 ألفاً و500 وحدة سكنية في سوق أبوظبي العقاري، منها نحو 60% من الوحدات تم إنجازها ودخلت السوق بالفعل بحلول عام 2011 وما زالت نسبة 40% من تلك الوحدات تحت الإنجاز في جزر ياس والسعديات والريم ومناطق الريف والسحمة، غير أن الملاحظ على معظم تلك المشروعات هو توجهها نحو الإسكان الفاخر، وندرة المتوسط.

ويؤكد مسؤولو الشركات العقارية أن السوق بحاجة فعلية إلى مشاريع الإسكان المتوسط، باعتبار أنها الحل الأمثل للسيطرة على ارتفاع إيجارات أبوظبي، مشيرين إلى أن هناك مشاريع للإسكان المتوسط في مراحلها

«بلدية أبوظبي» تسابق الزمن

مؤشر الإيجارات السكنية.. هل يخ



أبوظبي: عبد الحى محمد

تسابق دائرة الشؤون البلدية والنقل الزمن لتهنئة السوق العقاري في أبوظبي لتطبيق مؤشر الإيجارات السكنية قبل نهاية العام الجاري، حيث قاربت حالياً على إنجاز قاعدة معلومات متكاملة تتضمن مناطق وأعداد الوحدات السكنية في أبوظبي، وقطعت شوطاً كبيراً نحو التطبيق الكامل لقانون التنظيم العقاري الذي دخل حيز التنفيذ بداية يناير الماضي.

ومن المتوقع أن يعالج المؤشر شكاوى ومشكلات كثيرة عانى منها سوق أبوظبي العقاري، أبرزها الإيجارات المغالى فيها، وتوجيه بعض المستثمرين والشركات العقارية لحرمة السوق بما يخدم مصالحهم على حساب المستأجر.

وعلى الرغم من إيجابيات المؤشر إلا أن هناك تخوفاً من جدواه خاصة بعد التأكيد أنه سيكون استرشادياً وليس ملزماً، وتباين وجهات نظر المطورين والخبراء والوسطاء العقاريين حول مدى إلزامية أو استرشادية المؤشر ويطالبون بوجود آليات عمل مرنة ومعايير عادلة وتصنيف دقيق للمباني تكفل في نجاح تطبيق المؤشر.

منظومة متكاملة

وأكد الدكتور عبد الله غريب البلوشي المدير التنفيذي لقطاع الأراضي والعقارات في دائرة الشؤون البلدية والنقل في أبوظبي لـ«البيان الاقتصادي» أهمية مؤشر الإيجارات مشيراً إلى أن الدائرة عكفت على إعداد مشروع المؤشر منذ فترة ليست قليلة ضمن منظومة التشريعات التي أعدتها لتنظيم القطاع العقاري، ورفعت المشروع للجهات المعنية في أبوظبي وتوقع إقراره قبل نهاية العام الحالي.

وأوضح أنه تم إعداده بعد دراسات مكثفة لتجارب إمارات ودول عديدة، ويمتاز المؤشر بأنه يحدد متوسطاً للإيجارات في كل منطقة سكنية في الإمارة، حيث تم تقسيم إمارة أبوظبي إلى 236 منطقة وفقاً للمؤشر، وتحديد متوسط الإيجارات في كل منطقة، وهذا التقسيم استند إلى نظام العنونة الجديد الذي وضعت الإمارة، وتستحوذ مدينة

أبوظبي على 100 منطقة، و68 منطقة في كل من مدينة العين والمنطقة الغربية، علماً بأن المؤشر استرشادي ويمكن أن تستند إليه المحاكم في أبوظبي عند نظر النزاعات الإيجارية.

وشدد على الفوائد الكبيرة للمؤشر في دفع سوق الإيجارات السكنية للاستقرار وبيت الثقة فيه، كما أنه سيضع حلولاً للمشكلات التي يعانيها بعض المستأجرين الذين يفاجئون بارتفاع غير مبرر في إيجاراتهم، كما سيحقق استفادة كبرى للمستأجرين الذين يفكرون في الانتقال من سكنهم الحالي إلى آخر وذلك وفقاً لمتوسط الأسعار في كل منطقة، فضلاً عن أنه سيساعد المطورين العقاريين والمستثمرين على تحديد المناطق الأكثر طلباً من السكان والتي تتوجه إليها مشاريعهم الجديدة.

ونوه البلوشي بأنه من الأفضل إصدار المؤشر بعد انتهاء دائرة الشؤون البلدية من التطبيق الكامل لقانون التنظيم العقاري الذي دخل حيز التطبيق أول يناير الماضي، وإنجاز تسجيل الوحدات العقارية الموجودة في أبوظبي بحيث تتوفر قاعدة معلومات متكاملة ويتم تطبيق المؤشر على أفضل وجه، وقال: «أعتقد أن ذلك سيحقق خلال النصف الثاني من العام الجاري ونتمنى تطبيق المؤشر قبل نهاية العام خاصة وأن الدائرة حققت إنجازاً كبيراً في تطبيق قانون التنظيم العقاري وتسجيل المطورين والوسطاء.

نقطة كبرى

ويقول عتبة العتيبة الرئيس السابق للجنة العقارات في غرفة تجارة وصناعة أبوظبي رئيس مجموعة العتيبة، طال انتظارنا للمؤشر وصدوره نهاية العام الجاري يعد نقلة كبيرة خاصة أنه سينطلق من قاعدة معلومات وإحصائيات دقيقة عن السوق العقاري في أبوظبي خاصة من ناحية عدد المباني والوحدات، وأهميته ليست على مستوى التوصل إلى قيمة إيجارية عادلة بل أيضاً تحديد الاحتياجات الفعلية للسوق من الوحدات الجديدة حيث ستتعرف من خلاله على كم ونوع الفائض أو النقص من الوحدات العقارية، واحتياجات أبوظبي المستقبلية، وهذه المعرفة ستدفع نحو مشاريع سكنية يحتاجها السوق بالفعل.

■ مبانٍ سكنية في منطقة الخالدية بأبوظبي | البيان

ويرى العتيبة أن أهمية مؤشر الإيجارات تأتي من كونه مؤشراً استرشادياً ورفضاً للتفكير بالزامية هذا المؤشر لأن الإلزامية هنا تضر بالسوق وتؤكد تدخل الحكومة ممثلة في دائرة الشؤون البلدية في آليات عمل السوق لأن القيم الإيجارية التي قد يضعها المؤشر الإلزامي قد لا تكون دقيقة وتخلق مشاكل مع الملاك المواطنين. ويضيف قائلاً: من الصعب تحديد قيمة إيجارية لكل وحدة سكنية في أبوظبي، وعلى سبيل المثال لا ينبغي القول إن إيجار الوحدة غرفتين وصالة وإيجار 70 ألف درهم على مستوى مساكن مدينة أبوظبي لأسباب كثيرة أولها أن كل وحدة قد يكون لها مواصفات خاصة تختلف عن الأخرى، فهناك وحدات تمتاز بمواقع



■ عبد الله البلوشي

خلاقة على الكورنيش أو بالقرب من مواقع الخدمات، وأخرى توفر لسكانها خدمات عديدة مثل المواقع أو حمامات السباحة



■ عتبية العتيبة

والصالات الرياضية، وثالثة تمتاز بخدمات صيانة ممتازة وهكذا، والمهم أن يكون هناك مستويات للإيجار تتراوح بين قيمة



■ رضا مسلم

وأخرى وأن يكون الفرق بين هذه القيمة معقولاً وملياً لرغبة الملاك حتى لا تفاجأ بعدم فعالية المؤشر.

كثيرون يعتبرونها الحل الأمثل لخفض الأسعار

حاجة ماسة إلى مشروعات الإسكان المتوسط

أبوظبي - البيان

ذهبت آماني وتوقعات المستأجرين بتراجع الإيجارات السكنية في أبوظبي خلال شهور الصيف الجاري سدى، واستقرت الإيجارات على مستوياتها المرتفعة، وذلك على الرغم من تخلي غالبية الملاك عن زيادة الإيجارات بنسب تذكر خلال الشهرين الماضيين. وظلت الإيجارات تتصاعد ثم تتراجع ببطء لتستقر عند مستويات مرتفعة، وأصبح إيجار الوحدة غرفتين وصالة بأقل من 85 ألف درهم ضرباً من الخيال في مدينة أبوظبي في الوقت الحالي. ويؤكد مسؤولو الشركات العقارية أن السوق بحاجة فعلية إلى مشروعات الإسكان المتوسط، باعتبار أنها الحل الأمثل للسكنية على ارتفاع إيجارات أبوظبي. مشيرين إلى أن هناك مشروعات للإسكان المتوسط في مراحلها الأخيرة سيتم طرحها قريباً، ويطالبون بضرورة التوسع في عدد الأراضي الممنوحة لها وتوفير التمويل الكافي من البنوك.

ويرى رؤساء ومسؤولو كبريات شركات التطوير العقاري، أن هناك خللاً في السوق أدى خلال السنوات الماضية إلى كثرة وحدات الإسكان الفاخر، وتراجع الإسكان المتوسط الذي يلبي احتياجات الفئة المتوسطة الأكثر حضوراً في أبوظبي.

طلب قوي

يرى عمير عرار الظاهري، رئيس مجلس إدارة شركة مدائن القايضة العضو السابق لمجلس إدارة غرفة تجارة وصناعة أبوظبي، أن الطلب على جميع أنواع الوحدات السكنية في أبوظبي خصوصاً على الكبريات القديمة مازال قوياً، وإن نسبة كبيرة من إيجارات المباني القديمة مازالت منخفضة بالنظر إلى مستويات السوق في الوضع الحالي، وليس من المتوقع أن تتراجع الإيجارات خلال الشهور المقبلة. ويقول: «صحيح هناك شركات كبرى أعادت هيكلة العمالة المتوفرة لديها بما يتناسب مع أوضاع السوق، خصوصاً مع تراجع أسعار النفط، إلا



■ عمير الظاهري

أن الواقع يؤكد أننا لم نشهد ظاهرة الوحدات الفاخرة الفعلية ومازال هناك مستأجرون كثيرون يقيمون حالياً في وحدات ويبحثون عن وحدات أخرى بإيجارات أقل، لكن محاولاتهم لم تسفر عن شيء، وقال: لا بد أن تركز الشركات العقارية على مشروعات الإسكان المتوسط، خصوصاً أن سوق أبوظبي يوفر فرص العمل الكثيرة ويدخله سنوياً عمالة ماهرة وعادية جديدة، وأغلب هذه العمالة من الفئة المتوسطة، كما أن تركز شركات التطوير العقاري على السكن المتوسط سيحقق لها أرباحاً وعوائد جيدة.

مقومات نجاح

ويرى محمد مهنا القبيسي رئيس مجلس إدارة شركة منازل العقارية، أن تجربة الشركة في قطاع الإسكان المتوسط متميزة، حيث شيدت الشركة فيلات بأسعار غير مسبوقه، وهذا النهج مازالت تسير فيه الشركة، حيث طرحت العام الماضي مشروع الريف 2، لكن المطلوب تركيز الشركات العقارية أكثر على هذا النوع من السكن وتوفير مقومات نجاحه.

ويشدد القبيسي على أن مقومات نجاح مشروعات الإسكان المتوسط في أبوظبي تتمثل في التوسع في عدد الأراضي الممنوحة للشركات العقارية، إضافة إلى سهولة إجراءات التمويل المصرفي للعقارات الجديدة، والتخطيط والتنفيذ الجيد لهذه المشاريع.



■ محمد القبيسي

ويقول: «ليس من المعقول أن نطالب كبريات الشركات بأن تقيم مساكن للفئات الهمية الأكثر حضوراً في أبوظبي (الفئة المتوسطة) في مواقع خلابة و متميزة مثل جزيرة ياس، ولكن من المهم أن تبادر الشركات التي تمتلك أراضي في مناطق جيدة في أبوظبي بالإعلان عن مشروعات مستودى إلى استقرار الإيجارات في أبوظبي، خصوصاً أن العمالة الوافدة يهجمها في المقام الأول أن تحصل على سكن ملائم بإيجار مناسب لدخلها الشهري، ويستطرد: «نحن بحاجة لشركات عقارية تقوم مقام لجنة الشيخ خليفة سابقاً (دائرة المباني التجارية) التي شيدت غالبية مباني أبوظبي خلال أكثر من ثلاثين عاماً، علماً بأن هذه اللجنة كانت تستهدف فئة الإسكان المتوسط بشكل خاص، ولذلك أحدثت هذه اللجنة توازناً في السوق، خصوصاً بعد أن وفرت المعروض المطلوب سنوياً، والمهم أن تكون لدى الشركات العقارية إحصاءات دقيقة عن سكان أبوظبي وكمية المطلوب من الوحدات السكنية. ويشدد القبيسي على أن المعروض حالياً من الوحدات السكنية المتوسطة محدود جداً، وقد يكون نادراً، بينما الوحدات الفاخرة كثيرة.

مشروع جديد

ويؤكد سامح مهدي الرئيس التنفيذي لشركة بلوم القايضة، أن الشركة ستطرح قريباً مشروعاً للإسكان



■ سامح مهدي

المتوسط سيكون الأكبر من نوعه في أبوظبي، ويتم حالياً الحصول على الموافقات النهائية له.

ويقول: «سوق أبوظبي يحتاج بشدة لمشروعات للإسكان المتوسط لتلبية احتياجات أكبر فئة تعيش في أبوظبي، وهي الفئة المتوسطة». ويؤكد أن الشركة طرحت مشروعات سكنية فاخرة في جزيرة السعديات وأبوظبي، لافتاً إلى أن السوق كان يحتاج هذه المشاريع، والدليل بيعها بالكامل بسبب تميز موقع هذه المشاريع إضافة إلى سبب ملائم بإيجار مناسب لدخلها الشهري، ويستطرد: «نحن بحاجة لشركات عقارية تقوم مقام لجنة الشيخ خليفة سابقاً (دائرة المباني التجارية) التي شيدت غالبية مباني أبوظبي خلال أكثر من ثلاثين عاماً، علماً بأن هذه اللجنة كانت تستهدف فئة الإسكان المتوسط بشكل خاص، ولذلك أحدثت هذه اللجنة توازناً في السوق، خصوصاً بعد أن وفرت المعروض المطلوب سنوياً، والمهم أن تكون لدى الشركات العقارية إحصاءات دقيقة عن سكان أبوظبي وكمية المطلوب من الوحدات السكنية. ويشدد القبيسي على أن المعروض حالياً من الوحدات السكنية المتوسطة محدود جداً، وقد يكون نادراً، بينما الوحدات الفاخرة كثيرة.

«الفاخرة» تفرض نفسها



■ طلال الذيابي

فرضت المشاريع الفاخرة نفسها على المشهد العقاري في أبوظبي. وانعكس ذلك على غالبية المعارض العقارية، وآخرها الدورة العاشرة لمعرض سيتي سكيب أبوظبي خلال أبريل الماضي الذي شهد مشروعات للإسكان الفاخر، من أبرزها مشروع ياس إيكس لشركة الدار العقارية في جزيرة ياس، ومشروع لاجونز لشركة التطوير والاستثمار السياحي في جزيرة السعديات، ومشروع شركة بلوم العقارية مثل مشروع بارك فيو في جزيرة السعديات وأبراج مارينا البطين على كورنيش أبوظبي.

وتعد شركة الدار أكبر مطور عقاري في أبوظبي، وتقع على عاتقها مسؤولية كبرى في توفير السكن الملائم لسكان أبوظبي، لكن غالبية مشاريعها فاخرة.

طلال الذيابي الرئيس التنفيذي للتطوير في الشركة، يوضح لنا أن دور الشركة في استقرار وضبط سوق العقارات في أبوظبي مهم للغاية، لافتاً إلى أن الشركة طرحت مشروع برججي ميرا للإسكان المتوسط في مشروع شمس أبوظبي جزيرة الريم بسعر يقل عن مليون درهم للوحدة، ووجدت الشركة إقبالاً كبيراً على هذا النوع ووصلت نسبة الحاجزين إلى أكثر من 90%. كما أن الشركة تخطط ل طرح مشروعات للإسكان المتوسط، إلا أنها تدرس احتياجات السوق بدقة دون نسيان أنها شركة مدرجة في سوق الأوراق المالية، ولا بد أن تحقق أرباحاً ونتائج مالية قوية.

مناطق

وذكر أن الشركة تمتلك مجموعة كبيرة من قطع الأراضي التي تقع

فرض الأسعار بعد طول انتظار؟

تصنيف المباني شرط النجاح



■ مبارك الغامري

أصبحت متاحة اليوم بعد تولي دائرة الشؤون البلدية والنقل لمسؤولية تنظيم القطاع العقاري في أبوظبي، وهذه الدائرة تتولى اليوم وضع السياسات والنظم القانونية بشأن ترخيص المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية في السوق، وتنظيم جميع عمليات ومعاملات التطوير العقاري في الإمارة، وتنظيم العلاقة القانونية فيما بين المطورين للمشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية والمستأجرين، وإعداد مسح شامل لمساكن أبوظبي ووضع تصنيف لها حسب عمر المبنى وخدماته، كما أعلنت الدائرة عن مؤشر جيد للإيجارات وأعتقد أن نجاحه يعتمد على تصنيف دقيق للمباني ولا بد أن يكون هذا التصنيف متاحاً أمام كافة المستأجرين والملاك والمستثمرين وأن يعتمد على بيانات دقيقة جداً عن أوضاع الوحدات العقارية ويحدد بدقة كم عدد الوحدات الشاغرة وأسباب شغورها، وأن يتم تسجيل كافة الوحدات وأن يتصف المؤشر بالمرونة الكافية التي تلبى رغبات المؤجر والمستأجر معاً وأن يكون للدائرة دور رقابي فعال يدفع السوق نحو الاستقرار.

يسرى الخبير العقاري مبارك الغامري أن نجاح المؤشر يتوقف على تصنيف دقيق للمباني السكنية في أبوظبي. ويقول: لا مؤشر عادل بدون تصنيف شامل لمباني أبوظبي خاصة وأن القيم الإيجارية بين الوحدات التي مضى عليها أكثر من ثلاثين سنة تتقارب جداً مع الوحدات الجديدة التي مضى عليها عامان فقط.

ويقول: لا يعقل أن يستأجر المستأجر وحدة سكنية تتكون من ثلاثة غرف في بناية قديمة بنحو 120 ألف درهم بينما الوحدة لا تستحق أكثر من 80 ألف درهم خاصة مع انعدام خدمات الصيانة فيها، كذلك لا يعقل أن تقترب قيمة إيجار وحدة سكنية قديمة تم تأجيرها منذ أكثر من عشرين سنة (95 ألف درهم) بوحدة سكنية جديدة في جزيرة الريم أو مدينة أبوظبي (100 ألف درهم).

ويوضح الغامري أنه أعد أول تصنيف شامل لمباني أبوظبي وقدمه للجهات المعنية مؤكداً أن هذا التصنيف يساهم في تحديد القيم العادلة للإيجارات أبوظبي.

ويتشابه مشروع تصنيف المباني السكنية مع تصنيف الفنادق، وأشار الغامري إلى أن مشروع التصنيف تضمن نحو 30 شرطاً ينبغي تطبيقها، ومن بين هذه الشروط معرفة العمر الزمني للوحدة السكنية ومواصفاتها ومدى تطبيقها لإجراءات الأمن والسلامة وأعمال الصيانة.

ويقوم المشروع على فكرة رئيسية مؤداها أن لا يتم التصنيف حسب مباني الشوارع الكبيرة في أبوظبي بل حسب العمر الزمني للمبنى. ويؤكد مبارك الغامري أن كافة العوامل المهية لتطبيق التصنيف

درجة ولكل درجة قيمة مالية، وأبرز هذه المعايير موقع وعمر المبنى، مدى سلامة وصيانة المبنى، نظافة المبنى وخدماته، مدى مديونية المبنى للبنوك، وغيرها من المعايير التي تتطلب وجود لجنة خبراء لهم باع طويل في قطاع العقارات في أبوظبي.

تطبيق

ويتابع: النقطة الثانية بعد المعايير هي النظر في مدى استرشادية أو إلزامية المؤشر، فهناك تخوف من استرشادية المؤشر حيث قد لا يفضل الملاك ويرونه مجحفاً لهم وبالتالي لا يعملون به ويؤجرون حسب رغبتهم كما يحدث في السوق حالياً، حيث يحدد المالك قيمة إيجارية محددة لوحدات عقارها ويرفض التنازل عنها، والحل أن تكون دائرة البلدية والنقل مسؤولة مسؤولية كاملة عن المؤشر وتطبيقه، بحيث تحدد القيمة العادلة بمبلغين يعني مثلاً الوحدة غرفة وصالة بين 60 ألف و70 ألف درهم، ويجب أن يكون الفارق بين المبلغين معقولاً حيث لا يعقل أن تصور أن يكون إيجار الوحدة غرفتين وصالة مثلاً بين 75 ألف و150 ألف درهم أي الضعف، ولذلك يجب أن تكون القيمة الإيجارية حقيقية وواقعية وتتماشى مع أوضاع السوق. ويشدد على ضرورة توافر المعايير المنطقية والعادلة في مؤشر الإيجارات التي لا تظلم أي طرف بل لابد أن يحقق المؤشر الرضا والتوافق التام بين المؤجر والمستأجر.

حوكمة السوق

ويسرى وائل الطويل الرئيس التنفيذي لشركة تلال للاستثمار العقاري في أبوظبي أن المؤشر سيعالج مشكلة الزيادة غير المعقولة للإيجارات في أبوظبي، كما سيخفف من الأعباء الكبيرة التي تقع على عاتق لجنة فض المنازعات الإيجارية، ويؤدي إلى ضبط السوق العقاري ودفعه إلى مزيد من الاستقرار والازدهار.

ويؤكد أن المؤشر يعد إحدى علامات حوكمة السوق العقاري في أبوظبي وأبرز مزاياه أنه يحدد القيمة الحقيقية للإيجار كل وحدة سكنية، وفق مساحة الوحدة وعمر المبنى العقاري وموقعه، كما أن نجاح المؤشر يرتبط بوجود آليات واضحة ومرنة لتطبيقه.

ثقة

قال نادر حسن الرئيس التنفيذي لشركة سكاى لاين للوساطة العقارية في أبوظبي إن وجود مؤشر للإيجارات من جهة رسمية ممثلة في دائرة الشؤون البلدية سيضفي نوعاً من الثقة على السوق العقاري وعمل مكاتب الوساطة العقارية، حيث سيحدد القيمة العادلة لإيجار الوحدة السكنية، كما إن هذا المؤشر سيضع حداً لاستغلال بعض الشركات العاملة في مجال إدارة العقارات في دفع الإيجارات إلى مستويات مرتفعة، والواقع يؤكد وجود شركات تقنع الملاك بالتأخر في تأجير الوحدات السكنية إلى أن يأتي «الزبون» المثالي لها وهي بذلك تؤثر سلباً في عمل السوق العقاري، كما إن هناك مستثمرين يضغطون على السوق ويرفعون الإيجارات بشكل غير منطقي لمصلحتهم الشخصية فقط.



■ وائل الطويل



■ نادر حسن

ملاءة ويلفت رضا مسلم الخبير والشريك في شركة تروث للاستشارات الاقتصادية في

أبوظبي الانتباه إلى عنصر مهم يعد الأهم في سوق أبوظبي العقاري وهو قوة الملاءة المالية للملاك المواطنين التي تدفعهم إلى

مشاريع جديدة لآلاف السكان

تشهد أبوظبي حالياً تنفيذ مشاريع عقارية سكنية، تنتشر بشكل خاص في جزر ياس والريم والسعديات ومناطق الكورنيش وميناء زايد والريف والسمحة، وتستوعب هذه المشاريع عشرات الآلاف من السكان.

700

وحدة سكنية تتضمنها 3 أبراج في مشروع مارينا رايزز مقابل جزيرة الماريا، والتسليم 2018.

408

وحدات سكنية، يضمها مشروع شمس ميرا، ويقع بالقرب من أبراج البوابة وبرجي صن وسكاى تاورز في جزيرة الريم.

4

أبراج سكنية فاخرة، يضمها مشروع أبراج آبار العقارية، وتقع في منطقة شاطئ الراحة، ويضم المشروع 435 وحدة سكنية وفلا.

1300

وحدة سكنية و1700 موقف سيارة وسوق تجاري، ضمن مشروع أبراج السدو على مساحة 17532 متراً مربعاً.

1315

فيلا فاخرة يضمها مشروع ياس إيكس في جزيرة ياس، ويضم 7 مجمعات سكنية بتكلفة 6 مليارات درهم، ويستوعب 15 ألف نسمة.

461

وحدة تاونهاوس في مشروع ممشي السعديات، وهو أول مشروع سكني في المنطقة الثقافية بالسعديات، والتكلفة 1.22 مليار درهم.

6000

وحدة سكنية تضمها عشرات الأبراج أبرزها أبراج الشاطئ وأبراج مارينا باي وأوشين سيبس وأبراج مايا وسي فيو ومانجروف وأفاق وبرج سي 12.

2292

وحدة سكنية فاخرة ضمن 6 أبراج ضمن مشروع هيدرا أفنيو على مساحة 25 ألف متر، ويضم 5 آلاف موقف للسيارات.

3500

وحدة سكنية ضمن 12 برجاً سكنياً وتجارياً يضمها مشروع أبراج مدينة الأضواء، والإنجاز نهاية العام المقبل.

4000

وحدة سكنية فاخرة ضمن مشروع لجنوز السعديات على مساحة 6 ملايين متر مربع، ويضم 2.4 مليون متر مربع حدائق ومساحات خضراء.

800

وحدة سكنية يضمها مشروع مايان، وتقع 90% من الوحدات على واجهات القرم والواجهة البحرية، ويضم 3 مراحل للتنفيذ والتسليم 2018.

1017

فيلا فاخرة في مشروع ويست ياس، ويتميز بإطلالة على غابات القرم والواجهة البحرية، ويضم متاجر ومساحات ومنزهات.

860

فيلا يضمها مشروع الريف 2، وتقع في منطقة السمحة بالقرب من شاطئ الراحة، وهو من فئة إسكان متوسط والتسليم 2017.

540

وحدة سكنية ضمن 4 مبانٍ، يضمها مشروع أنسام، وهو أول مشروع في جزيرة ياس للمشتريين الأجانب والتسليم 2017.

9

مطورين كبار يضحون 65 ألفاً و500 وحدة سكنية وفيلا في سوق أبوظبي العقاري.

إنجاز الوحدات



توزيع المشاريع الجديدة



حخص المطورين



