



6 ملامح راسخة لعقارات الإمارات في 2014

دبي - مشرق علي حيدر - غرافيك: أشرف نبيل

حققت صناعة التطوير العقاري وسوقها في عموم الدولة نقلة نوعية على جملة أصعدة لعل أبرزها التضج الاستثماري الذي بات واضحاً في كم ونوع الصفقات. وأصبح المشهد العقاري أكثر رسوخاً بفعل 6 ملامح رصدتها البيان الاقتصادي.

وتتربع السوق العقارية جرات أكبر من النمو عتية الفوز بإستضافة اكسبو 2020 فضلاً عن تماره المتوقعة على اقتصادات دول مجلس التعاون والمنطقة على خلفية الفوائد الكثيرة للشركات الرائدة والنامية في المنطقة ومقدرتها في الاستفادة القصوى من حدث لن تتأخر دبي في جعله علامة فارقة في تاريخ المعارض العالمية وتريد الإمارات من ورائه توجيه دعوة لاقتصاديات المنطقة لتتنظر إلى الجانب التجاري وتفتح أفق لموارد لا تنضب أسست لها دولة الإمارات العربية المتحدة. فاستضافة دبي لمعرض التجارة العالمي "أكسبو 2020" سيكون لها أثر اقتصادي كبير في اقتصادات دول الخليج العربي والمنطقة.



مضاربات أقل

المضاربون الذين قادوا الأسعار إلى مستويات جنونية قبل عام 2009 لم يعد لهم مكان في السوق العقاري. فأليات السوق الجديدة الناطمة 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 المرتبط بالدولار. إلى جانب تحسن الثقة الاستثمارية الاستهلاكية والتجارية.



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 وواجهه دبي المانية. في حين تبرز في ابوظبي مشاريع جزيرة السعديات وحي العاصمة المعروف الآن باسم مدينة زايد.



تطبيقات مستدامة

لم يعد البناء في الإمارات مجرد خرسانة إذ أن التوجه الرسمي للدولة إلزم القائمين 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.



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 والاقتصاد الوطني.



ملاءة 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 تعليمات البنك المركزي. ما جعل من المبيعات النقدية أكثر ظهوراً مقابل المبيعات الممولة عبر القروض.



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 جذبا للمستثمرين لاسيما الراغبين في الإستخدام الشخصي. وأصبحت الشركات في المرحلة الراهنة توازن ما بين الشقق والفلل في تطوير مشاريعها الجديدة.

162

2030 / 2020

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 الاسهم للاكتتاب أسلوباً مفضلاً لتمويل المشاريع الجديدة بدلاً من الاقتراض. نظراً لاستمرار توجي البنوك الحذر في تمويل مشاريع جديدة.

هناك توجه ملحوظ لإقامة مشاريع على مقربة من موقع إستضافة اكسبو 2020 وتعد مدينة محمد بن راشد مثلاً ممتازاً على هذا التوجه. كما تعد من أهم مشروع التخطيط الحضري لدبي. من جانبها تنتهج ابوظبي أيضاً سياسة تركيز المشاريع العقارية في عدد من المواقع الإستراتيجية التي حددتها للمدينة خطة رؤية ابوظبي 2030.

