CITYSCAPE GLOBAL

21-23 سبتمبر مركز دبي الدولي للمعارض والمؤتمرات

محلق خاص بفعاليات معرض ستي سكيب جلوبال 2014 www.albayan.ae إعداد مشرق علي حيدر

عقارات العالم تتنافس في دبي اليوم

CITYSCAPE GLOBAL

21-23 سبتمبر
مركز دبي الدولي للمعارض والمؤتمرات

دبي وورلد سنترال

مشروع عملاق لبناء مطار دولي جديد سيكون الأضخم في العالم. ويطرح «دبي وورلد سنترال» الذي يغطي مساحة 140 كلم مربع في جبل علي، مفهوماً جديداً في تخطيط مدن خدمات الطيران والوجهات السكنية المتكاملة.

جميرا غولف

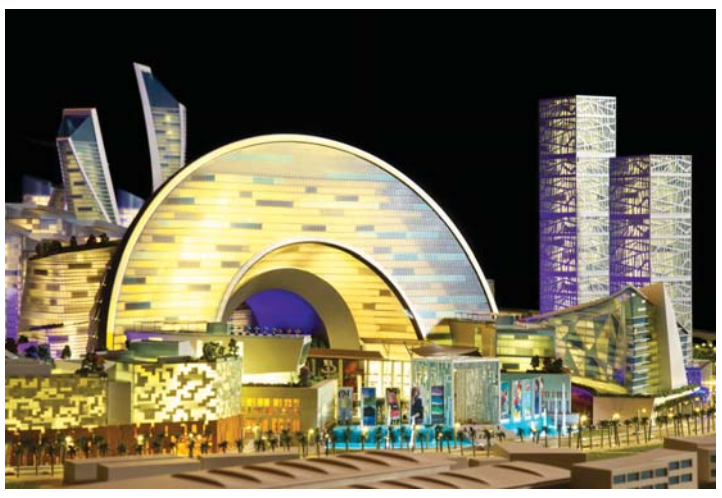
يطور على مراحل ويضم ملاعب غولف ومجمّعات سكنية «فاير سايد» و«فلايم تري ريدج» و« ويسبيرينغ باينز». وتقع المنطقة بين«مجمّع الحدائق» و«مدينة دبي الرياضية» على طول شارع الشيخ محمد بن زايد.

مشروعات دبي العملاقة توظف الطاقـــ

تشهد النهضة العمرانية الثالثة أو ما بات مشهوراً في السوق العقاري بدبي 3 بروز مشروعات مدن وأحياء سكنية وتجارية متكاملة يتوقع لها أن تساهم بقوة في الهوية الحضرية لإمارة دبي فضلاً عن النمو الاقتصادي لنحو 40 نشاطاً تجارياً واستثمارياً مترابطة بصناعة التطوير العقاري. ويجمع المراقبون على أن المشروعات العملاقة التي تطلقها الإمارة بين الحين والآخر تفجر الطاقات والإبداع لخدمة الإنسانية.
وتتميز تلك المشروعات التي رصدها «البيان الاقتصادي» بتميز التصاميم المعمارية فضلاً عن قوة شركات التطوير التي تقف وراءها وأغلبها شركات حكومية أو شبه حكومية.
ولاحظت «البيان الاقتصادي» تنوع أساليب الحياة التي يقدمها مشروع المدن والأحياء الجديدة في دبي والتي ينتظر لها أن تنجز على مراحل حتى 2020 الموعد الذي يجري فيه استضافة الحدث العالمي (إكسبو).
ويواصل القطاع العقاري في دبي خلال العام 2013 المضي قدماً على طريق التعافي على صعيد كافة محاوره وخيوطه، فالأسعار بدأت ترتفع عن مستويات القاع، والمطورون ارتفعت جرأتهم لإطلاق مشاريع عقارية جديدة، فيما زادت شهية المستثمرين والمشترين النهائيين على شراء الوحدات الجاهزة أو قيد الإنشاء وحتى على الخارطة.

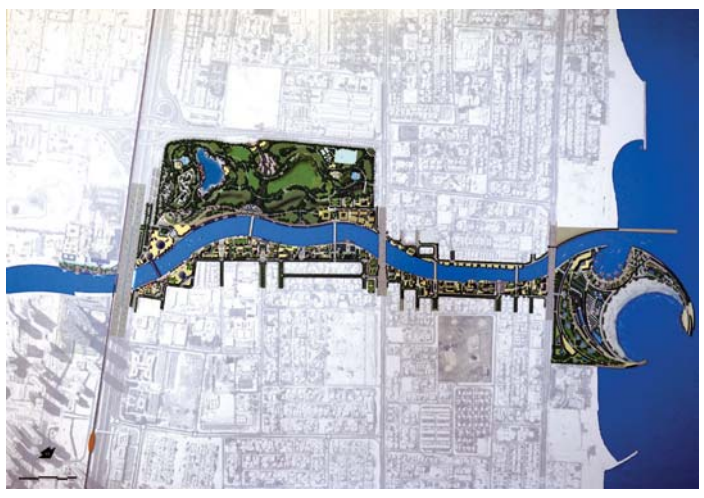
مدينة محمد بن راشد آل مكتوم

درة مشاريع دبي 3 لاستقطاب العالم اقتصادياً وسياحياً ويضم 4 مناطق بينها ما هو متخصص بالإبداع والابتكار وريادة الأعمال وأكبر مركز تسوق في العالم تستقطب 35 مليون زائر والمشروع شراكة بين دبي القابضة وإعمار.



مول العالم

مدينة مكيفة بالكامل ومقامة مساحاتها 48 مليون قدم مربعة على شارع الشيخ زايد بدبي تتصل بمول العالم الذي يضم 8 ملايين قدم مربعة المجهز لاستقبال 180 مليون زائر سنويا.



قناة دبي المائية

تربط منطقة الخليج التجاري بمياه الخليج العربي مروراً بقلب دبي ويضم مركزاً للتسوق ومحالاً تجارية ومرافق ترفيهية، 450 مطعماً ومرافئ لليخوت و4 فنادق عالمية. كما يتضمن مخطط المشروع إقامة مركز تجاري متميز.

مدينة إكسبو

مدينة متكاملة تستضيف فعاليات (إكسبو 2020) التي فازت الإمارات باستضافتها في دبي ويقع في مركز دبي التجاري بجبل علي ويستوحي تصميمه من الأسواق العربية التقليدية والمعاصرة. على مساحة 438 هكتاراً .

جزيرة بلوواترز

يقع المشروع جزيرة بلوواترز قبالة شاطئ جميرا بيتش ريزدنس (جي بي آر JBR). وتبلغ تكلفته 6 مليارات درهم ومن المخطط أن يحتضن المشروع (عين دبي) أكبر عجلة ترفيهية بالعالم. ومن تطوير شركة « مراس القابضة ».

مدينة دبي لاند

يضم 45 مشروعاً أغلبها عبارة عن مدن تطورها مجموعة دبي للعقارات وفالكن سيتي أوف وندرز وسيتي أوف أرابيا وكازا التي تطورها إعمار وموتور سيتي ومطورها الاتحاد العقارية والبراري وميركل جاردن وأساطير السكني الذي تطوره تنميات.

جزر ديرة

أربع جزر قامت نخيل بتصميمه ويضيف 40 كيلومتراً إلى سواحل دبي الحالية ويوفر البنية التحتية لتطوير عدد من الفنادق والمنتجعات والشقق المفروشة ومراكز تجارة التجزئة ومنازل فردية. وسوف يساهم المشروع في استراتيجية دبي السياحية.

الوجهة الترفيهية

تبلغ تكلفته الاستثمارية 10 مليارات درهم ويعد الأول من نوعه في دبي والذي سيكون أحد أهم وأكبر المقاصد السياحية والترفيهية على مستوى المنطقة، ونقطة جذب رئيسية للمقيمين والزوار من مختلف مناطق العالم.

ذا بوينت

تكلفته 300 مليون درهم ويتوقع إنجازه قريباً وهو عبارة عن مجمع من 175 محلاً و120 مقهى ومطاعم على شاطئ الخليج بمساحة 136 ألف متر مربع.

فالكن ستي اوف وندرز

يشيد على مساحة 41 مليون قدم مربعة، ويظهر من الجو على شكل طائر الصقر الذي يرمز إلى تراث دولة الإمارات. كما يضم مجموعة من مجسمات عجائب الدنيا السبع، مثل الأهرام وحدائق بابل المعلّقة وبرج إيفل وتاج محل وبرج بيزا.

دبي باركس

تشتمل المرحلة الأولى ثلاثة متنزهات ترفيهية أساسية. ومن المتوقع أن تكتمل في 2016 أحدث وجهة للتسوق في الهواء الطلق على شارع الصفا. ومع التوسعة سوف يمتد السوق إلى شارع الشيخ زايد.

ميدان

تتجاوز تكلفته 25 مليار درهم وهو الأكبر من نوعه ويغطي 76 مليون قدم مربع تتضمن أيضاً مضماراً رملياً وآخر عشبياً إلى جانب إسطبلات ومضامير تدريب وحظائر لإيواء الخيل. فيما تنهض على جوانبه مبان تجارية وفندقية عصرية ويجري تطوير مئات الفلل السكنية الفاخرة داخل المشروع.

CITYSCAPE GLOBAL

23-21 سبتمبر
مركز دبي الدولي للمعارض والمؤتمرات

ـــات والعقول والأموال لخدمة الإنسانية

قرية الثقافة

وجهة تقع على ضفة خور دبي وتهدف إلى تجسيد التراث والتنوع الثقافي للإمارة. وتقوم المجموعة بتصميمه وفق الطراز العربي وربطه بممرات للتنزه بطول 3.8 كيلومترات، مع مناظر طبيعية، وسوق تجزئة، ومنازل فاخرة مطلة على الخور.

بالم مول

تطوره نخيل العقارية بمليار درهم على مساحة تقدر بنحو 1.7 مليون قدم مربعة في نخلة جميرا، ويتوقع افتتاحه في عام2014 ليدخل كلاعب رئيس في سوق التجزئة المحلي لخدمة نحو 30 ألفاً من سكان النخلة جميرا.

الحبتور بالاس

يضم 3 فنادق وحديقة ضخمة ومسرحاً وملاعب للتنس على شارع الشيخ زايد، بتكلفة إجمالية قدرها 4 مليارات و875 مليون درهم. ويعد المجمّع الفندقي الأكبر في الشرق الأوسط، ويضم منصّة من 5 مستويات، وبرجين من 36 طابقاً و25 طابقاً.

منتجع وفندق رويال أتلانتس

مشروع مميز على هلال نخلة جميرا يضم نحو 1050 وحدة فاخرة تشيد بطول 46 طابقاً ويضم إطلالات مذهلة على المحيط وجزيرة النخلة، ما يقدم للضيوف تجربة إقامة أقل ما يمكن وصفها هو أنها معلقة بين السماء والبحر.

بالم ريزيدنس

تطوره نخيل في النخلة جميرا على مساحة 49 ألف متر مربع تشكل الكتل العمرانية نسبة 27٪ منها. ويضم 104 منازل شاطئية تقع في 6 مناطق خضراء تغطي أكثر من 3200 متر مربع.

حي الأعمال

تطوره مدينة دبي الملاحية التي أطلقت فيه أخيراً 6 مشروعات في إطار ما يعرف بحي الأعمال بكلفة 2.5 مليار درهم، فيما أعلنت مجموعة شركات الإماراتية المتكاملة وشركة ايكو العقارية عن مشروع الأبراج الفندقية بمليار درهم.

لؤلؤة جميرا

تطورها مراس وتتكون من 300 فيلا وسط مساحات خضراء ومجمعات خدمية وملاعب رياضية ومسجد وفندق ومنتجع 5 نجوم.

مجمعات تلال دبي

يضم أحياء فريدة التصميم والموزعة في محيط ملعب للغولف من 18 حفرة تم تصميمه وفق مقاييس ملاعب البطولات العالمية ومساحات شاسعة من المتنزهات وفلل ومركزاً تجارياً، ومجمعات سكنية وفنادق.

توسعة مدينة جميرا

المرحلة الرابعة من توسعات مدينة جميرا بتكلفة 2.5 مليار درهم. ويشتمل مخطط المشروع الذي سيقام مقابل فندق برج العرب بمنطقة جميرا بدبي على أربعة أجزاء رئيسية؛ هي فندق ضخم من فئة الخمس نجوم يشمل 420 غرفة مع إطلالة بحرية.

وسط مدينة دبي

تطوره على مراحل شركة إعمار ويحتضن برج خليفة ناطحة السحاب الأعلى في العالم فضلاً عن مول دبي الأكبر في العالم وتبلغ تكلفة مراحل تطوير وسط المدينة المقبلة 10،9 مليارات دولار، فيُتوقّع إتمامه بالكامل في العام 2020.

CITYSCAPE GLOBAL

23-21 سبتمبر
مركز دبي الدولي للمعارض والمؤتمرات

الاستثمار العقاري الناجح يتطلب 16 خطوة

سيتي سكيب جلوبال يستهدف كسب شريحة العائلات

التأكد من تسجيل المشروع والمطور في الدوائر الرسمية

وجود حساب ضمان عقاري للمشروع ضامن للحقوق

ضرورة تحديد الغاية من شراء العقار سواء للاستثمار أو الاستخدام

تشهد السوق العقارية دورة نمو جديدة ضاعفت عدد المشاريع الجديدة كما ضاعفت أعداد المستثمرين الراغبين في شراء العقار بهدف الاستثمار أو الاستخدام. ومع انطلاقة فعاليات معرض ستي سكيب 2014 في دبي لمدة 3 أيام تبدو الفرصة سانحة أمام الراغبين باستثمار أموالهم في أحد أهم القنوات الاستثمارية.

قد يواجه البعض تحديات خلال اختيارهم للعقار الذي يرغبونه لاسيما المستثمرين الجدد الذين يدخلون السوق لأول مرة. البيان الاقتصادي يعرض أهم الخطوات التي تثمر قراراً ناضجاً لاستثمار عقاري ناجح. وهذا استعراض لجانب مهم مما ينبغي على المستثمر معرفته أو الاطلاع عليه سواء أكان قراره شراء شقة سكنية أو فيلا أو مكتب تجاري، وأيضاً تغطي تلك الخطوات العقار المطلوب سواء أكان على المخطط او ما يعرف عقارات لخريطة أو تلك التي قيد الإنجاز أو المنجزة. على المستثمر أن لا يتجاهل حقيقة أن التنمية والتطوير يعني مزيداً من الضجيج في المستقبل نتيجة عملية البناء المستمر وربما توقع تغيير المنظر العام للمنطقة نتيجة لذلك.

1 - التأكد من أن المشروع العقاري مسجل لدى الجهات الرسمية (دائرة أراضي وأملاك دبي على سبيل المثال). لضمان جدية المشروع وصحة مراحل التنفيذ.

2 - التأكد من أن شركة التطوير العقاري (أو شركة الوساطة التي تقوم بعملية البيع) مسجلة في السجلات الرسمية (سجل المطورين العقاريين) يُنصح أن تقوم ببحث سريع عن خلفية المطور العقاري المهنية وسجل أعماله السابقة في الدولة.

3 - ان يكون للمشروع العقاري حساب ضمان عقاري لإيداع الدفعات المالية الخاصة بثمن العقار، كما ينص عقد البيع. تأكد من أن المطور أو الوكيل العقاري حدد في الفاتورة رقم حساب الضمان الخاص بالأموال المودعة من حصيلة المبيعات.

4 - تواصل مع البنك المشرف على حساب الضمان بهدف التحقق من أن البنك يتبع القواعد المعمول بها بشأن صرف الأموال للمطور وفقاً لنسبة التقدم في الإنشاءات، وكذا التأكد من أنهم يتابعون ما يحدث فعلاً في الموقع.

5 - الحرص على اختيار موقع مناسب للعقار سواء أكان شقة أو فيلا أو مكتباً تجارياً والتأكد من مطابقة خريطة العقار مع ما سيتم تسلمه بعد الإنجاز. فقد يختلف العقار عما يبدو عليه في الرسم التخطيطي.. ينبغي كذلك الإحاطة بالنتيجة النهائية للبناء.

6 - معرفة نوع الخدمات التي يوفرها المشروع (بنية تحتية جيدة، حمام سباحة، حراسة على مدار 24 ساعة، صيانة مجانية، مواقف سيارات مظللة، تقديم خدمة الإنترنت، سهولة الوصول للعقار المراد شراؤه عن طريق المواصلات العامة أو بالسيارة، والتشطيبان أو ما يسمى بأعمال الإنهاءات).

7 - معرفة السعر العادل للقدم المربع عن طريق الإعلانات أو شركات الوساطة أو ذوي الخبرة.

8 - تحديد الغاية من الشراء .. للاستثمار أو الاستخدام الشخصي.

9 - قرب الخدمات العامة من المشروع بمعنى قرب المدارس والمطاعم ومراكز التسويق، فهذه الخدمات تساعد على تزايد القيمة السوقية للعقار لاحقاً.

10 - انتظار مرحلة الشراء الانتقائي بمعنى عدم الاستعجال في شراء العقارات الاستثمارية، فالمعروض المتوفر بأسعار مختلفة ومواقع متعددة ومناطق عدة يتيح خيارات افضل واتخاذ قرار الاستثمار على نحو مريح.

11 - يجب إيلاء اهتمام خاص بنصوص عقد الشراء وطلب توضيح أي نقطة غير مفهومة أو تحمل معاني عامة غير محددة أو أي تعبيرات تبدو غامضة.

12 - تجنب التواريخ المفتوحة لموعد التسليم، تنص العديد من العقود على السماح بفترات تمديد قد تصل إلى عام كامل كما تنص على إدراج شرط جزائي محدد بوضوح يُطبق في حالة التأخير.

13 - يمكن الاستعانة بمحام جيد للعقود بهدف الإطلاع الدائم على أحدث تطورات القوانين الخاصة بالسوق العقاري والمساعدة على تجنب المشاكل القانونية مما قد يجعله خيار أقل تكلفة (رغم نفقاته) في حال صعوبات من هذا القبيل في وقت لاحق.

14 - بموجب القانون يجب تسجيل أي عقار انتهى من مرحلة الرسم التخطيطي في السجل العقاري المؤقت في دائرة الأراضي والأملاك، لضمان تسجيل وحماية الملكية وفي نفس الوقت لحماية اتفاقات البيع والشراء. علماً بأن تأخر المطورين في تسجيل عقاراتهم قد يعرضهم للمساءلة أو لغرامة مالية.

-15 التعرف على فرص تمويل الشراء من البنوك والمصارف.

16 - عند اتخاذ قرار الاستثمار عبر القرض المصرفي يفضل:

- معرفة فترة السداد (قد تصل إلى حتى 25 عاماً).
- كذلك معرفة معدل الفائدة (ربما 4% أو أقل).
- أيضاً معرفة نسبة التمويل (قد تصل إلى 75%).
- بعض المصارف تطلب أن يكون راتباً يبدأ من 15,000 درهم إماراتي كل شهر، وتحويل قرض السكن الحالي، وقد تتيح مميزات مثل (عدم فرض رسوم على السداد المبكر بعد أول 3 سنوات) كذلك قد تبدأ فترة السداد من 5 إلى 25 عاماً أو حتى بلوغ سن صاحب التمويل 65 عاماً (وذلك وفقاً لشروط التغطية أو التأمين على الحياة).
- في حالة وجود الرهن العقاري أو قرض «إجارة» (تمويل «الرهن العقاري» الإسلامي) تحتفظ الجهة المقرضة بملكية العقار حتى سداد قيمته بالكامل قبل نقل ملكيته للمشتري. تطبق تبعاً لذلك رسوم تسجيل إضافية تختلف تبعاً لقيمة العقار.

5٪

يتم فرض غرامة على المطور إذا كانت مساحة الوحدة التي قام بتسليمها تقل بأكثر من 5% عن المساحة المتفق عليها، وبنفس القدر لا يمكن فرض تكاليف إضافية على المشتري إذا كانت مساحة الوحدة المستلمة تزيد أكثر من 5% عن المتفق عليه. ما يثير الجدل حول الكيفية التي يتم بها قياس مساحة الوحدات.

وبالمثل، يجب على المشتري التأكد من أن موقف السيارات الخاص به مسجل وموجود ضمن بنود اتفاق الشراء. فقد كانت هناك حالات، حيث تراجع المطورون عن الاتفاق المبرم مع المشترين وحاولوا تحميل المشتري بمثل هذه الرسوم عند التسليم.

100٪

المشروع الذي لديه حساب ثقة أو ضمان يعد موثوقاً فيه والاستثمار فيه أكثر أماناً. إذ تدعم دائرة أراضي وأملاك دبي المشاريع المسجلة لديها والموثقة، والتي لديها حسابات ثقة . كما أن الدائرة قد تتيح للمشروع دخول برنامج تنمية أو تيسير.

40٪

تم إنجاز أكثر من 40% من المشاريع بالنسبة لبرنامج تيسير ولذا يمكنها الاستفادة بقدر معين من الدعم الحكومي بما في ذلك الانتهاء في الوقت المحدد، حيث يتم تمويلها في إطار خطة الدائرة عبر شراكات بنكية يجري بموجبها تمويل المشاريع العضو في البرنامج من خلال حزمة تسهيلات مصرفية مختارة في إطار منظومة محددة للعمل تضمن العوائد على الاستثمار.

100٪

على المشتري التأكد من أن المطور العقاري يملك الأرض التي يشيد عليها المشروع بنسبة 100% لاسيما بالنسبة للمطورين في القطاع الخاص فمن المتعارف عليه أن المطور يجب أن يكون لديه سند ملكية الأرض قبل الشروع في البناء، إلا أن هذا قد لا يكون الحال دائماً وخاصة عندما لا يتم سداد قيمة الأراضي بالكامل وهو ما قد ينشأ عنه مشاكل قضائية عديدة. لذا يجب على المستثمر أن يأخذ هذه النقطة الهامة في الاعتبار عند تقييم قوة الوضع المالي للمطور.

100٪

من المهم عند الشراء على الخريطة التأكد أن ما يعرضه المطور هو التصاميم النهائية المعتمدة، ففي بعض الأحيان يقوم المطور لأسباب عدة بتعديلات على التصاميم الأصلية أثناء التنفيذ كما قد تطلب بعض الجهات التنظيمية إجراء تغييرات في التصميم لمراعاة الاشتراطات البيئية أو لتلبي متطلبات القوانين التي تُستحدث خلال مراحل البناء وهو ما يؤدي إلى تأخير الإنجاز الفعلي للبناء وقد يمتد التأخير لفترة امن الوقت للحصول على الموافقات النهائية، ما يؤدي إلى ارتفاع التكلفة الكلية للعقار.

4٪

تبلغ رسوم التسجيل 4% يتحملها كل من المشتري والمطور مناصفة. وقد جرت العادة على احتساب النسبة المئوية على أساس سعر الشراء، إلا أن هناك اتجاهاً متزايداً الآن إلى احتساب هذه النسبة على أساس سعر السوق. وينبغي على المشترين إدراك أن المطورين بشكل عام (معظم الشركات الكبيرة) يلجأون إلى إجبار المشترين على دفع نسبة الـ 4% كاملة. ولا يوجد ما يمنع ذلك طالما لا يوجد بند في العقد يتعارض معه أو ينص على غير ذلك. فالعقد شريعة المتعاقدين.

الملاءة المالية تضمن الحماية من التعثر

أفضلية الاستثمار في المناطق قيد التطوير تعود بقيمة رأسمالية جيدة على العقار

يتفق الخبراء في السوق العقاري على أنه لا يوجد ما يسمى بفشل الاستثمار في العقار، وحجتهم في ذلك أن الحاجة إلى المسكن والمكتب ليست وليدة اليوم، ولا تنحصر بفترة زمنية، بل هي قائمة على الدوام، لكن حجم الطلب على السلعة العقارية هو الذي يختلف بين الحين والآخر بحسب عوامل مختلفة ومتنوعة وأسباب أخرى ساندة، أبرزها التسويق العقاري الذي يخلط البعض بينه وبين الترويج.

ويرى أولئك بأن على من يطرق أبواب الاستثمار العقاري أن يتحلى بجملة من الصفات، ومنها ما يأتي بحكم الممارسة لتحصيل الخبرة، أو ما يأتي بحكم التعليم والتدريب في إطار الممارسة.

ويقدم الخبراء نصائح تستند إلى 6 قواعد ضامنة لنتائج جيدة في الحد الأدنى وخلال الظروف الطبيعية للسوق. أبرزها أن تكون الملاءة المالية للمستثمر أو الراغب بشراء العقار متينة وتحميه من التعرض للتعثر وتحدياته.

تلك القواعد الست تنحصر بحسب أولئك الخبراء في ضرورة الاستثمار في المنطقة التي يعرفها المستثمر سواء تلك التي يعيش أو يعمل فيها، إذ يصبح المستثمر عارفاً بمزايا تلك المنطقة ونوعية العقارات فيها ومن ثم يستثمر فيها ما يقلل من حجم المخاطرة. لكن الخبراء ينصحون أيضاً بالاستثمار في المناطق المجاورة للحي الذي يقطنه أو يعمل فيه الراغب بالاستثمار، إلى جانب ضرورة الاستثمار في العقار المنفذ بمواصفات عالية، لأن قيمته تزداد مع الزمن ولا تنقص.

يرى الخبراء أيضاً ان من المهم التوجه الى الاستثمار في المباني لأن الطلب عليها يزداد مع مرور الزمن، ولا تخلو أحاديث الكبار عن قصص مبان بنيت بأسعار زهيدة مقارنة بأثمان بيعها لاحقاً.

ولا ينسى الخبراء الإشارة إلى ضرورة الاستثمار في العقارات القديمة شرط تجديدها.

CITYSCAPE GLOBAL

23-21 سبتمبر
مركز دبي الدولي للمعارض والمؤتمرات

بصمات عمرانية معاصرة

جرافيك : البيان

تواصل مجموعة دبي للعقارات العمل بصمت ومن دون ضجيج مراهنة على براعتها في ترك بصمتها المميزة في المشهد العقاري. وبالأمس زفت للسوق العقاري 6 مشروعات مميزة. وهي على التوالي(إبراج الخليج التجاري السكنية والفنقدية (برجين) ، وقرية الثقافة الفريد من نوعه (3 مشروعات سكنية وتجارية ومركز للفنون) ومبنى مرايا السكني في منطقة برج خليفة وفندق جي بي آر).

مرايا

فندق قرية الثقافة

فندق جميرا بيتش رزيدنس

منازل الخور

دبي للعقارات

تكشف عن خططها لإطلاق مشاريع جديدة خلال معرض سيتي سكيب جلوبال

تستعد شركة التطوير العقاري (دبي للعقارات) (DP)، للكشف عن محفظة مشاريعها الجديدة في «قرية الثقافة» ومنطقة «برج خليفة» خلال مشاركتها في معرض «سيتي سكيب جلوبال».

وسوف تعرض الشركة خلال الحدث مجموعة متنوعة من الوجهات السياحية والمجمّعات السكنية والمناطق التجارية.

وتعليقاً على مشاركة «دبي للعقارات» في الحدث، قال محمد الحباي، الرئيس التنفيذي للتخطيط العمراني والبنية التحتية في مجموعة دبي للعقارات: «اختارت دبي للعقارات معرض سيتي سكيب جلوبال كمنصة لعرض أحدث خططها المتعلقة بالمشاريع والفرص الجديدة للشركاء والمستثمرين، ومن ضمنها إطلاق مشاريع جديدة ومميزة في قرية الثقافة بهدف دعم النمو والتطور المستمرين لدبي، وتعزيز مكانتها كمدينة رائدة عالمياً».

وإلى جانب المشاريع الجديدة التي ستطلقها «دبي للعقارات» في «قرية الثقافة» ذات الموقع الاستراتيجي، ستعرض الشركة أيضاً محفظة متنوعة من المشاريع الجديدة الأخرى، والتي تشمل «منازل الخور» في «قرية الثقافة»، و«مدن» و«رمرام» في «دبي لاند».

قرية الثقافة

«قرية الثقافة» هي أحد المشاريع الرئيسية لدى «مجموعة دبي للعقارات»، وتجسّد بشكل رائع التراث الغني والتنوع الثقافي لإمارة دبي. وسوف تكون «قرية الثقافة» أول مشروع في المدينة يتم تطويره على محاذاة الخور مع وحدات سكنية وتجارية ومرافق ترفيهية وثقافية.

ويعتبر «منازل الخور»، التابع لشركة «دبي للعقارات»، مجمّعاً سكنياً فاخراً يطلّ على المعلم التاريخي «خور دبي» في «قرية الثقافة». ويحيي هذا المجمّع التراث العريق لمدينة دبي، ويوفر ممرات عبور إلى أحد أبرز المعالم التاريخية في المدينة.

ومن خلال تصميمه المستوحى من الطراز العربي التقليدي في «قرية الثقافة»، سوف يضم «منازل الخور» مرافق ترفيهية مشتركة، بما في ذلك صالة لياقة بدنية ومسبحاً، وسط بيئة يتجلى فيها الفن المعماري المحلي بوضوح. كما سيكون «منازل الخور» أول مشروع سكني في «قرية الثقافة»، وعقب اكتماله، سيتمكن المستثمرون من الاستفادة من المكونات التجارية والترفيهية والثقافية التي يوفرها.

وخلال مشاركتها في معرض «سيتي سكيب جلوبال»، تعتزم «دبي للعقارات» إطلاق مشروع متعدد الاستخدامات في «قرية الثقافة»، ضمن خططها المستقبلية القوية لتطوير مشاريع فندقية وسكنية ومتعددة الاستخدامات في هذه المنطقة الحيوية.

مجمّع رمرام

يعدّ «رمرام» أحد المجمّعات السكنية المزدهرة في دبي لاند، ويضم مزيجاً من المباني السكنية المنخفضة والمرتفعة في أحياء متميزة تقدم مجموعة من الاستوديوهات، والشقق المؤلفة من غرفة وغرفتين وثلاث غرف نوم. ويحتضن هذا المجمّع العديد من العائلات بالفعل حالياً، وقد أكّد الإعلان الذي صدر أخيراً حول إطلاق وحدات إضافية حجم الإقبال الكبير من قبل المستثمرين والعائلات الذين يبحثون عن شقق واسعة في مواقع مريحة مع مرافق مجتمعية متطورة.

وتقع الوحدات ضمن حدود هذا المجمّع المزدهر الذي يضم مسابح، وملاعب كرة سلة وتنس، ومساحات مجتمعية خضراء، وأماكن مخصصة للشواء، وممرات مخصصة للمشي، وأماكن للجلوس، ومناطق مظللة للعب. وبالإضافة إلى ذلك، من المقرر افتتاح سوبر ماركت جيان إيزي قريباً. كما يجري التقدم حالياً في تنفيذ خطط افتتاح نادٍ اجتماعي، سيضم صالة رياضية، وغرفة مجتمعية متعددة الاستخدامات، فضلاً عن مكاتب الأمن والإدارة الخاصة بمجمّع رمرام.

كما يحتلّ «رمرام» موقعاً استراتيجياً في قلب دبي لاند بالقرب من موقع معرض إكسبو 2020، قبالة طريق محمد بن زايد بين المنطقة الحرة لجبل علي ومطار آل مكتوم الدولي.

مجمّع مدن

ستقوم شركة «دبي للعقارات» أيضا بعرض مجمّعها المتميز «مدن» على منصتها. ويقع المجمّع وسط مساحات وافرة من الحدائق الخضراء، ويضم مرافق مجتمعية عدة أسهمت في تعزيز إقبال مستثمري قطاع الفلل على هذا المجمّع العائلي المتميز.

وتم تصميم مجمّع «مدن» على الطراز العربي المعاصر، كما يطغى عليه طابع الساحات والأحياء المحلية. ويقدم المجمّع للسكان فرصة الاستمتاع بنمط حياة مفعم بالنشاط والحيوية ضمن بيئة هادئة، مع ممرات مخصصة للدراجات الهوائية، ومسارات للجري، ومناطق لعب للأطفال تتخلل المساحات الطبيعية المفتوحة الخضراء.

هذا وعقدت (دبي للعقارات) أخيراً اتفاقية استراتيجية مع مؤسسة جيمس التعليمية من أجل افتتاح مدرسة جديدة في المجمّع، لتحظى بذلك العائلات المقيمة فيه بخيارات تعليم عالي الجودة لأبنائهم. وستغطي مدرسة جيمس كافة الفئات العمرية من مرحلة رياض الأطفال وحتى المرحلة الثانوية. وتتألف المدرسة الجديدة في مجمّع «مدن» والمقامة على قطعة أرض تبلغ مساحتها 419 ألف متر مربع، من ثلاثة طوابق، ومن المقرر افتتاحها في شهر سبتمبر لعام 2016.

وبالإضافة إلى ذلك، شارفت البنية التحتية وشبكة الطرق الأساسية في مشروع «مدن» على الانتهاء، مع مرافق تتضمن مدرسة ومركزاً مجتمعياً بمساحة 64 ألف متر مربع قيد التنفيذ. وسيحتضن المركز المخطط افتتاحه في مطلع عام 2015، متجر سوبر ماركت، ومطاعم، ومسبحاً، وصالة رياضية، وملاعب تنس، ومسجداً، وساحة ألعاب للأطفال، إضافة إلى دار رياض أطفال، وعيادة طبية، وقاعة متعددة الاستخدامات.

يقع مجمّع مدن على بعد 15 دقيقة عن مركز مدينة دبي، وعلى بعد 10 دقائق فقط من مول الإمارات على شارع أم سقيم.

أسعار خاصة فقط في معرض سيتي سكيب

أهلاً بك في "دبي وورف"، المشروع العقاري الفاخر الذي يضم أرقى الشقق السكنية للبيع بموقع متميز في قلب قرية الثقافة

- موقع مثالي بين جسر القرهود ومعبر الخليج التجاري
- بتصاميم عصرية على ضفاف خور دبي
- شقق ستوديو، 2,1 و3 غرف
- مرافق بأعلى المستويات تشتمل على حوض سباحة، نادٍ رياضي، سبا واتصال مباشر مع ممر التنزه
- محلات تجارية متنوعة

اسم المطوّر: مركز قرية الثقافة ش.ذ.م.م	رقم المطوّر العقاري: 1031
اسم المشروع: دبي وورف	رقم المشروع: 1583
اسم ورقم أمين الحساب: بنك المشرق، 019500000104	التاريخ المتوقع لإنهاء المشروع: مارس 2017
مقترح رسوم الخدمات للمناطق المشتركة: 15 درهماً لكل قدم مربع للسنة الأولى	

دبي للعقارات

DW
دبي وورف

800374 | dp.ae

DPUAE DPUAE DubaiPropertiesUae DPUAE

CITYSCAPE GLOBAL

21-23 سبتمبر
مركز دبي الدولي للمعارض والمؤتمرات

نتائج

مشروعات عقارية ترفع لافتة 100٪ مباع

دحضت نتائج السوق العقاري بدبي ما قيل حول ما قد يترتب على السوق عقب دهم فصل الصيف وموسم الإجازات، لاسيما بعد أن لاحت في الأفق حينها ملامح زيادة في الطلب من جانب المستخدم النهائي وغياب ملحوظ للمضاربين. ويجمع المراقبون على أن السوق العقاري دخل مرحلة جديدة لن يعيق نموها دخول الصيف أو بدء موسم الإجازات واستدلوا على ذلك بالإعلانات المتواترة عن بيع 100% من أي مشروع يجري إطلاقه من جانب الشركات العقارية التي تتقدمهم إعمار بصفة خاصة.

صعود

السوق يواصل منحنى التحسن والانتعاش

عبر بن مجرن عن ثقته من أن السوق العقاري المحلي يواصل منحنى التحسن والنمو بخطوات ثابتة ومستقرة في الوقت نفسه بعيداً عن القفزات السعرية الكبيرة، كما وصلت البنية التشريعية إلى مستوى نضج يتطلب الوصول بها إلى أقصى درجات التكامل الضامنة لترسيخ معدلات النمو المستدام. لكن بن مجرن أشار أيضاً إلى أن المستجدات والتطورات المستقبلية قد تفرض تعاملاً نوعياً جديداً لتشجيع الاستثمار كما حصل مع قطاع الضيافة، الذي نال أخيراً جرعة من التشجيع الحكومي.

ثمرة سياسات وضعتها الأراضي والأملاك وناقشتها وأثرتها السلطات العليا

العقارات تلتحق برؤية دبي لبلوغ الرقم 1 عالمياً

المضاربون يتحسرون لعدم مقدرتهم على تحقيق مصالح ضيقة على حساب مصلحة المدينة والمستخدم النهائي

تشجيع التمويل العقاري والارتقاء بالتقييم

تقنيات لجعل خدمات الدائرة الأولى عالمياً

تشجيع الاستثمار العقاري قلب السوق النابض

سلطان بن مجرن

حوار- مشرق علي حيدر

قال مدير عام دائرة أراضي وأملاك دبي سلطان بطي بن مجرن، إن صناعة التطوير العقارية وما يتصل بها من مختلف الأنشطة الاقتصادية التحقت بمرونة عالية بمسيرة بلوغ دبي الرقم 1 عالمياً تجسيداً لرؤية معالمها من رؤية صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله.

وقال في حوار مع «البيان الاقتصادي» إن الدائرة تضع اللمسات الأخيرة على مشروع فريد يمثل انعطافة تاريخية في مسيرتها طيلة أكثر من نصف قرن ويواكب طموحات الإمارة، لافتاً إلى أن الفترة المقبلة ستشهد صدارة عقارات دبي على صعيد المؤشرات الدولية المعنية بصناعة التطوير والتنظيم والتخطيط وتشجيع الاستثمار العقاري وإدارته على نحو ضامن لمستويات نمو مستدامة.

لافتاً إلى أن معطيات الأحداث المتسارعة في السوق العقاري في الإمارة ترسم صورة دقيقة لتوجهات أكثر نضجاً على صعيد سلوك المطور والمستثمر على حد سواء. فبعد تعافي سوق دبي العقاري أصبحنا أمام مشهد جديد في كل محاوره بيعاً وتأجيراً فضلاً عن نمو سوق الإنشاءات الرديف القوي للسوق العقاري.

رصد

قال بن مجرن إن أراضي دبي ترصد بدقة متناهية محركات السوق وتسهم بقوة في صياغة معايير وعوامل النمو المستدام عبر إجراءات وآليات تنفيذية تحمي المصلحة العليا أولاً وحقوق كل الأطراف المشاركة في السوق العقاري. مشيراً إلى أن ملامح التطور الجديد في المشهد العقاري وكيف يتحرك المطور العقاري وآليات اتخاذ القرار لدى المستثمر (المالك) وصولاً للمؤجر والمستأجر وانتهاءً بأسباب عودة الصفقات العقارية على الخريطة، فضلاً عن محركات تمسك الملاك بالعقارات وعدم التفريط بها على خلفية تفرد المناخ الاستثماري والعائد المغري للاستثمار، إنما هو ثمرة سياسات وضعتها الدائرة وناقشتها وأثرتها السلطات العليا في الإمارة.

مؤكداً أن أراضي دبي انطلقت في 2014 لتعمل على محاور رئيسة عديدة أبرزها التخطيط الشامل للقطاع وبلوغ التشريعات العقارية ذروة الشمولية، فضلاً عن توسيع وتشجيع قاعدة مشاركة المواطنين للانخراط في سوق العقارات والوصول بالتنظيم وادارة النشاطات العقارية إلى اقصى درجات التكامل والحرفية، هذا غير مواصلة نشر المعرفة العقارية وبناء قاعدة مركزية للمعلومات العقارية والعمل الجاد على رسم خارطة طريق واضحة تستهدف بلوغ عقارات المفهوم الشامل للاستدامة مدعومة بتوسيع قاعدة التمويل والرهن والتقييم العقاري، إلى جانب تطوير اعمال التسجيل والمسح والعقاري والتركيز على تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري بوصفه القلب النابض لأي سوق عقاري في العالم.

نمو

شدد بن مجرن على أن سوق عقارات الإمارة يتجه خلال العام الجاري لتطبيق استراتيجية نوعية، تستهدف تحقيق أمرين، الأول بلوغ النمو المستدام، خلافاً للأعوام السابقة، التي شهدت قفزات في مؤشر النمو صعوداً وهبوطاً، أما الأمر الثاني فيتلخص بالحفاظ على المستثمر أو المستخدم النهائي على عكس الفترة ما بين 2004/ 2008 التي كان المشهد فيها محكوماً برغبات المضاربين والذين باتوا خارج معادلة السوق بعدما طبقت الدائرة إجراءات احترازية نالت تقدير مؤسسات دولية اقتصادية متخصصة فضلاً عن الارتياح الواضح في السوق.

ورأى بن مجرن أن اراضي دبي لم تتأخر في تلبية وتنفيذ توجيهات السلطات العليا في الإمارة في ضرورة التحرك بحكمة وسرعة ودقة متناهية لصياغة سياسات واستراتيجيات لتوجيه بوصلة صناعة التطوير العقاري لضمان المصلحة العليا وتسريع عمليات التنظيم وزيادة رقعة تشجيع الاستثمار، من خلال ردم الفجوات التي تسهل دخول الطارئين على صناعة التطوير، لكن من دون المساس بمفاهيم السوق المفتوحة.

وأشار إلى أن السوق العقاري يتجه اليوم أكثر من أي وقت مضى إلى تحقيق هوية راسخة في الخريطة العقارية العالمية، ليتمكن خلال الأعوام القليلة المقبلة من تحقيق الهدف الغالي، الذي رسمته له القيادة الحكيمة بأن تصبح دبي البيئة العقارية الأولى عالمياً في جذب الاستثمارات والمستثمرين.

بيئة

قال المدير العام لدائرة أراضي وأملاك دبي، سلطان بطي بن مجرن، إن الدائرة ماضية قدماً في بلوغ الهدف الغالي الذي رسمته القيادة الحكيمة بأن تصبح دبي البيئة العقارية الأولى عالمياً في جذب الاستثمارات والمستثمرين. وأوضح أن الدائرة تركز في الوقت الراهن بعد نجاحها في تنظيم السوق العقاري إلى زيادة استقطاب المزيد من الاستثمارات ذات القيمة المضافة، التي تسهم في نمو اقتصاد الإمارة، مع حرصنا الكبير على ممارسات السوق المفتوحة إلا أننا وعبر سلسلة من التشريعات الأخيرة نسعى إلى سد الثغرات التي من الممكن أن تمثل ممراً للطارئين على صناعة التطوير العقاري، لافتاً إلى أن عدد شركات التطوير العقاري العاملة والفاعلة في السوق كاف جداً، إذ إن العبرة والحكمة ليست بالكم بل في النوع، وهذا ما ترجمته المشاريع الجديدة وشركات التطوير التي تقوم بتطويرها على نحو يحافظ على المستخدم النهائي بوصفه رأس المال الحقيقي في العملية الاستثمارية. وقال إن 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 يتعلق بتضييع الفرصة على المضاربين، وفسح المجال للمستخدم النهائي في نيل فرصته في الاستثمار العقاري.

تفاؤل

عد بن مجرن عودة طوابير المشترين إلى السوق العقاري أمراً يبعث على التفاؤل والأمل، لكنه وصف الطوابير التي لا يقف فيها المشتري النهائي بالعقيمة وغير المجدية. وشدد على أن السوق العقاري لا يرحب بطوابير المضاربين الذين لعبوا دوراً مسيئاً للطفرة العقارية، بعدما رفعوا الأسعار إلى مستويات غير مقبولة، لكن بن مجرن طمأن المتعاملين في السوق إلى أن المضاربين اليوم يتحسرون لعدم مقدرتهم على تحقيق مصالحهم الضيقة على حساب مصلة المدينة والمستخدم النهائي.

مشدداً على ضرورة التفريق بين المضارب والمشتري النهائي، وتحقيق الموازنة بين مصالح المطور كشركة وبين مصالح المستثمر من خلال قطع الطريق أمام المضارب. وقال إن أقصر الطرق لتحقيق تلك الغاية تتلخص بوضع شروط تكبح خططه لرفع الأسعار، وإلزامه بتنفيذ بنود تعاقدية (مالية وزمنية) تمنعه من البيع السريع على ألا تتحول تلك البنود إلى أثقال تكبل حركة المشتري النهائي، وهو ما طبقته العديد من الشركات، ولن يطول الأمر حتى يصبح ذلك سياقاً في كل الشركات العقارية.

هوية السوق

أوضح بن مجرن أن اراضي دبي لا ترى في النهضة العمرانية الجديدة في إطار المرحلة الثالثة من نهضة دبي العمرانية طفرة عقارية ثالثة بل تتلمس طريقها بدقة لتحقيق نمو عقاري مستدام يعي التحديات التي رافقت أعوام 2002 / 2008، ويحتويها ويستبدلها بتوجهات أكبر وأنضج تخدم بروز السوق مجدداً على نحو يلبي توجهات القيادة، ويساند جهودها لبلوغ مرتبة عالمية متقدمة لاسيما على صعيد الممارسات والأنشطة المستدامة في إطار الاقتصاد ككل، والتطوير العقاري بوصفه القاعدة الرئيسة لذلك النوع من الاقتصاد.

متفرد

وقال 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 أن سوق عقارات الإمارة ينحى باتجاه أكثر تطوراً لا سيما بعد جنيه دروساً ثمنية للطفرة 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 استضافة إكسبو 2020، أو لما بعد الحدث العالمي.

مدير عام الأراضي والأملاك لـ«البيان الاقتصادي»:

- «الأراضي» تطلق قريباً مشروعاً فريداً
- الصدارة العقارية العالمية مضمونة
- نمو مستدام بآليات تنفيذية غير مسبوقة
- التشريعات العقارية تخضع لتطوير مستمر
- تحفيز المواطنين للعمل في سوق العقارات

آليات تحمي المشتري من المضاربات

منع إعادة بيع العقار إلا بعد سداد 40٪

يرى المراقبون تراجعاً هائلاً على صعيد المضاربة في السوق العقاري في دبي وإلى مستويات مقبولة إلى حد ما، في الوقت الذي أوجد المطورون مقاييسهم الخاصة من أجل الحد من ممارسة المضاربة في المشاريع الجديدة التي وضع مطوروها شروطاً وضمانات مثل شركة إعمار التي تمنع إعادة بيع العقار قبل تسديد 40%، ونخيل التي تستخدم نظام الشيكات المؤجلة التي من شأنها التخفيف أو منع عمليات المضاربة.

وذكروا أن أسعار العقارات في دبي شهدت خلال السنة الماضية ارتفاعاً ملحوظاً يوفر في الوقت نفسه عوائد جيدة للمستثمرين الذين بات يقع على عاتقهم القيام بواجباتهم على أكمل وجه ودراسة أي توجه استثماري يرغبون فيه.

قالوا إن تزايد الصفقات العقارية لما يسمى بعقارات الخارطة هو اختبار حقيقي أظهر تعافي سوق عقارات دبي ونضجه وإلى الدرجة التي فاجأت المطورين انفسهم.

وفي رأي «البيان الاقتصادي» فإن جملة اسباب لعبت دوراً بارزاً في الإبقاء على السوق نشطاً خلال العام الجاري ويبقى المحرك القوي للسوق فاعلية المستثمر الإماراتي في إبرام الصفقات الكبيرة، أما بالنسبة لأولئك الذين توقعوا الإخفاق الوشيك للقطاع العقاري في دبي فهم اليوم يواجهون صيفاً حاراً آخر مع احتسابهم المكاسب التي كانوا سيجنونها لو قاموا بشراء العقارات واحتساب المبالغ التي دفعوها لقاء الإيجارات في هذا الوقت.

سوق التأجير مرآة تعافي سوق بيع العقارات

تنظيم قطاع الإيجارات حاجة ملحة

شرح بن مجرن أن السوق العقاري يتفرع إلى سوقين الأول بيعاً، والثاني تأجيراً. ومن وجهة نظر اقتصادية دقيقة فإن سوق التأجير صورة من صور تعافي سوق البيع، ونعمل حالياً على إلى إيلاء هذه السوق المزيد من الاهتمام والتنظيم.

لافتاً إلى أن تأسيس مركز لفض المنازعات الإيجارية خطوة على طريق تنظيم سوق الإيجارات، والمركز اليوم يبلي بلاء حسناً بشهادة المتعاملين وتراجع أعداد الشكاوى.

مشيراً إلى أن من المهم أيضاً أن يجري تنظيم سوق الإيجارات وضبطه بإيقاع يتناغم مع التشريعات واللوائح التنفيذية، التي أوصلت سوق التملك الحر تحديداً إلى هذا المستوى من النضج.

إن حجم المكاسب التي تحققت في السوق العقاري تلقي بمسؤولية كبرى على عاتق كبار شركات التطوير العقاري لأنها لا ترسم مشهداً عمرانياً وحسب بل تشارك في التنمية الاقتصادية، ما يعني أن عليها أن تنهض بأعباء جسيمة تتمثل بالمساهمة الفاعلة في تحقيق النمو المستدام.

وأوضح أن اللاعبين الكبار في السوق العقاري لديهم المقدرة على دعم صغار المستثمرين سواء بتوفير أراض استثمارية لاستخدامات محددة أو عبر تسهيلات في السداد لضمان الحصول على مشروعات نوعية تلبي احتياجات النمو الراهن والمستقبلي من دون مواجهة زيادة في المعروض في هذه السلعة أو تلك، كما حدث في الأعوام الماضية.

25٪
نمو في عدد ومساحات دورة 2014

280
شركة عاملة في صناعة التطوير العقاري

60٪
من المشاركين في معرض 2014 من الإمارات

40٪
يشاركون بقوة وبمشاريع مميزة من 28 دولة

30
عارضاً تركياً يغطون أكبر مساحات المعرض

CITYSCAPE GLOBAL
23-21 سبتمبر
مركز دبي الدولي للمعارض والمؤتمرات

مولمان مدير سيتي سكيب جلوبال لـ«البيان الاقتصادي»: دورة 2014 الأكبر في تاريخ المعرض

دبي تلهم المطورين والتنافس على المشتري

قمة للوسطاء العقاريين لأول مرة في المعرض

جانب من المعرض في دورة 2013

حوار - مشرق علي حيدر

قال ووتر مولمان، مدير معرض سيتي سكيب غلوبال إن دورة 2014 مرآة تعكس قوة دبي وريادتها في ترسيخ مكانتها كملهمة لشركات التطوير العقارية العالمية، موضحاً لـ«البيان الاقتصادي» أن التعافي والانتعاش والنمو حركت سوق التطوير العقاري بقوة في الإمارات عموماً ودبي على نحو خاص.

وأوضح مولمان بأن نحو 25000 مستثمر وخبير سيشاركون فعاليات سيتي سكيب على مدى 3 أيام، منهم من جاء بهدف الاستثمار وآخرون قدموا لإثراء الحوارات والنقاشات المعمقة بين أطراف صناعة التطوير العقاري تحت شعار «سيتي سكيب غلوبال، كن أول من يطلع على أحدث المستجدات في قطاع العقارات».

هل أثرت رسوم التسجيل العقاري على تقويض دور المضاربين؟

يبدو وكأن الزيادة في رسوم التسجيل التي اعتمدتها دائرة الأراضي والأملاك بدبي قد لعبت دوراً في تهدئة السوق قليلاً خلال الأشهر القليلة الماضية، وهي أخبار جيدة ومن شأنها تعزيز نمو السوق على المدى البعيد. المطورون بمن فيهم إعمار والدار على سبيل المثال لعبوا دوراً كبيراً أيضاً بعدم السماح للمستثمرين ببيع عقاراتهم حتى دفع ما لا يقل عن 40% أو 50% من أصل المبلغ المستحق، لكننا لا نزال بحاجة للمزيد من الجهد من الجهات المشرعة والمطورين لضمان العمل بهذه التشريعات وتطبيقها على المساهمين كافة.

قمة

ما جديد سيتي سكيب جلوبال هذا العام؟

نسعى دائماً للعمل على تحديث وتطوير معارضنا، وهذا بالضبط ما قمنا به هذا العام. نحن سعداء بعودة المعرض لسابق عهده وتألقه والنمو الكبير الذي شهده خلال السنوات الثلاث الماضية، لكن في النهاية عملاءنا يجذبون الأنظار ويخطفون الأضواء، مع سعيهم مجدداً للإعلان عن إطلاق أحدث مشاريعهم وخططهم في دورة المعرض الحالية.

دورة هذا العام من المعرض ستشهد أيضاً إطلاق قمة الوسطاء العقاريين، التي تقام بدعم من دائرة الأراضي والأملاك بدبي. من المتوقع أن تشهد القمة حضوراً ومشاركة واسعة من الوسطاء العقاريين والمهتمين بالقطاع الذين يشاركون لمناقشة أفضل الممارسات وأنجحها، والتعرف أكثر على القوانين والتشريعات الحالية ودورها في دعم الوساطة العقارية وبحث المشكلات التي يتعرضون لها في أعمالهم.

نحن فخورون بشكل خاص بالتطورات الأخيرة التي قمنا بإضافتها هذا العام لعملية التحكيم الخاصة بجوائز سيتي سكيب للأسواق الناشئة، والتي تقام للعام 13 إلى جانب سيتي سكيب جلوبال. فغالبية النشاطات التحكيمية والتحضيرات تقام خلف الكواليس، لكن ضمن قطاع العقارات العالمي تمكنت الجوائز من اكتساب الكثير من الزخم والمصداقية، وباتت واحدة من أكثر الجوائز ريادة في فئتها حول العالم، والفضل يعود للإخلاص والجهد الكبير الذي يوليه أعضاء لجنة التحكيم الدوليين.

ماذا عن حصة الاستدامة العقارية؟

لطالما كان معرض سيتي سكيب جلوبال منصة مهمة للمطورين لإطلاق أحدث مشاريعهم، ومع تزايد الاهتمام بالمشاريع البيئية والمستدامة، نتوقع أن نشهد المزيد من هذه المشاريع في السنوات المقبلة.

شهدنا ارتفاعاً في أعداد المطورين الذين يركزون على بيئة واستدامة مشاريعهم، على سبيل المثال إطلاق مدينة دبي المستدامة، بالإضافة إلى مشاريع أخرى لكل من شركات ميدان، إعمار، دبي العقارية، شركة التطوير والاستثمار السياحي في جزيرة السعديات في أبوظبي.

من الضروري الأخذ بعين الاعتبار بأن الاستدامة لا تدخل فقط في عمليات الإنشاء، بل وفي تشغيل المبنى وإدارته، وهذا الدور الذي يتوجب على شركات إدارة المرافق والعقارات تعزيزه والتعريف به. مجتمع إدارة إعمار على سبيل المثال يشكل مثالاً حياً لهذا، حيث تمكنوا أخيراً من الفوز بالنسخة الأولى لجائزة «مؤسسة العام لإدارة المرافق البيئية» من قبل مجلس الإمارات للمباني الخضراء، وستقوم الشركة أيضاً بعرض خدماتها خلال مشاركتها في سيتي سكيب جلوبال هذا العام.

أي الدول لها أكبر نسبة تمثيل في المعرض؟

يشارك في دورة هذا العام عارضون من 28 دولة مختلفة، المشاركون من داخل دولة الإمارات يشكلون نحو 60% من العدد الكلي للعارضين المشاركين في المعرض، والباقي أو ما نسبته 40% من خارج الدولة.

تركيا تستأثر بأكبر حضور دولي في المعرض بمشاركة أكثر من 30 عارضاً يغطون مساحة عرض تبلغ 2100 متر مربع، أي بزيادة بنسبة 22% عن دورة المعرض للعام 2013. هذا العدد يتضمن عودة عارضين من أمثال أغاوغلو، دومانكايا، إروغلو و«نيف»، إضافة إلى كل من غرانتي، كوزو توبلو ونيسا، واللذين يشاركون في المعرض للمرة الأولى.

أما المشاركات الدولية الأخرى فجاءت من كل من قطر، مصر، المملكة المتحدة، البحرين، أذربيجان، الكويت، المغرب والأردن.

ما هي القيمة المتوقعة للمشاريع العقارية المشاركة في دورة هذا العام؟

نعلم من خلال علاقاتنا الوطيدة مع العارضين بأنهم يعملون بجد خلف الكواليس للتحضير لإطلاق بعض المشاريع المهمة خلال مشاركتها في دورة سيتي سكيب جلوبال لهذا العام. لسوء الحظ نحن غير مخولين بالحديث أو الإفصاح عن هذه المعلومات، ذلك أن العارضين يخططون للقيام بالإعلان عن خططهم ومشاريعهم بأنفسهم وبطرقهم الخاصة.

ما هي الإشارات الإيجابية التي يبعثها سوق الإمارات عامة ودبي خاصة من أجل جلب المستثمرين؟

الشهرة التي تتمتع بها دبي بكونها خالية من الضرائب وملاذاً آمناً للاستثمار، عوائد الإيجار العالية، تحسّن القوانين والتشريعات فيها وحماية المستثمرين والبنية التحتية العالية الجودة ومعايير الحياة الجيدة، جميعها عوامل تساهم في الترويج لسمعة دبي ومواصلتها في استقطاب المستثمرين من أنحاء العالم.

مواكبة

هل يواكب السوق العقاري توجهات الإمارات ودبي في خططها الاستراتيجية التي أعلنت عنها أخيراً فيما يتعلق بالاستدامة والاقتصاد الأخضر؟

كان هناك الكثير من الحديث حول الاستدامة، لكن اتخاذ خطوات جادة في هذا الموضوع كانت محدودة حتى وقت قريب. خاصة مقارنة بمناطق أخرى حول العالم. كان هذا الموضوع بطيئاً نوعاً ما نظراً لشح القوانين التي تفرض اتباع الممارسات المستدامة، وأيضاً لشح العوائد المالية الناجمة عنها على المدى القصير، ونقص الوعي البيئي في أنحاء المنطقة.

دولة الإمارات وأبوظبي ودبي على وجه الخصوص كانت من أوائل الجهات التي قامت بتطبيق ممارسات البناء المستدامة في المنطقة، وتقديمها لمدينة مصدر ونظام التقييم بدرجات اللؤلؤ. العام الماضي، قامت حكومة دبي أيضاً بالإعلان عن تطبيق ممارسات البناء المستدام البيئي في جميع المباني بما فيها المباني الخاصة.

وبحسب استراتيجية دبي لتكامل الطاقة، تتطلع الإمارة لخفض ما نسبته 30% من نسب انبعاثات الكربون الضارة بحلول العام 2030. وتهدف الخطة لتأمين ما نسبته 5% من الحجم الكلي للطاقة اللازمة للإمارة من الطاقة الشمسية بحلول العام 2030.

وفي السياق ذاته، يتطلع سكان الإمارة بمختلف فئاتهم إلى خفض تأثيراتهم البيئية وتقليل مصاريف التشغيل. بالإضافة لهذا، هناك وفرة كبيرة في الخيارات البيئية اليوم. وفي مؤتمر مدن المستقبل، والذي يقام على هامش معرض سيتي سكيب جلوبال، سنتحدث عن الخيارات المتاحة التي يتوجب على المطورين والمصممين المعماريين الاطلاع عليها وأخذها بعين الاعتبار.

28 دولة

زادت نسبة نمو معرض سيتي سكيب جلوبال 25% مرة أخرى هذا العام، ويضم أكثر من 280 عارضاً من 28 دولة حول العالم.

وتضم قائمة أبرز المشاركين دبي القابضة وشركات إعمار ونخيل، ومراس، وميدان، الاتحاد العقارية، ديار وشركات الاستثمار والتطوير السياحي، منازل، فار غلوري وبلوم وراك العقارية، والكويتية المتحدة للإعمار والمتحدة للتنمية من قطر؛ ومشاركين جدد في المعرض، أو عائدين للمشاركة عشية الانتعاش العقاري القوي.

ووتر مولمان:
الاجراءات الحكومية أعادت ثقة المستثمرين للسوق العقاري

ملايين الأمتار المربعة تدخل حيز التطوير

قال مولمان إن الإعلان عن العديد من المشاريع التي من المتوقع تقديمها من الآن حتى نهاية العام 2015 مؤشر قوي على عودة النمو والازدهار فقد جرى الإعلان عن دخول ملايين الأمتار المربعة حيز التنفيذ وأبرزها إضافة حوالي 30.000 وحدة سكنية (غالبيتها شقق)، مليون قدم مربع من المساحات المكتبية، 7000 غرفة فندقية جديدة وحوالي 300.000 قدم مربع من مساحات التجزئة، مع أعمال التوسعة التي يشهدها كل من مول الإمارات، دبي مول ومول ابن بطوطة.

من جهة أخرى تواصل دولة الإمارات عامة ودبي بشكل خاص استقطاب استثمارات كبيرة من مستثمرين أجانب. ففي النصف الأول من العام 2014 وحده، سجلت دائرة الأراضي والأملاك بدبي 30.000 معاملة أو صفقة بقيمة 113 مليار درهم إماراتي. 7 مليارات درهم منها جاءت من خارج دولة الإمارات، من دول مجلس التعاون الخليجي والعالم، حيث بلغت المعاملات العائدة لأصول سعودية مثلاً حوالي 3.3 مليارات درهم، تتبعها قطر والكويت وسلطنة عمان والبحرين. أما الدول الأخرى التي تلعب دوراً متنامياً في الاستثمار في السوق العقاري في دبي فتتضمن كلاً من الهند، المملكة المتحدة وباكستان.

سألنا مولمان كيف ترون حاضر ومستقبل صناعة التطوير العقاري في العالم عموماً والإمارات خصوصاً؟

التوقعات العامة للسوق العقاري في دبي تبقى إيجابية في كل القطاعات العقارية، والتي تأتي مدعومة بمستقبل اقتصادي قوي مع توقعات بنمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 5% أو أكثر سنوياً حتى العام 2020، إضافة إلى النمو المتزايد في أعداد زوار إمارة دبي، الذين من المتوقع أن يصلوا إلى 20 مليون سائح بحلول العام 2020.

بالنسبة لنا فإنه من المثير للاهتمام مشاهدة التطور الحاصل في سوق دبي خلال الأشهر الـ 6 الماضية على وجه الخصوص، التي شهد فيها نمواً واقعياً ومعتدلاً خاصة مع الإعلان عن بعض المعايير والقوانين الجديدة من قبل دائرة الأراضي والأملاك بدبي والبنك المركزي الإماراتي. وضع رسوم أعلى لنقل الملكية وتطبيق قوانين الإقراض الجديدة تبدو أنها أرست المعايير المطلوبة في السوق، وهي مؤشرات بأن سوق العقارات الإماراتي أصبح أكثر نضجاً ومرونة عما كان عليه في ذروته في 2008، لذا فإنه لمن المثير أن نشهد إذا ما كان سيتي سكيب جلوبال - مؤشر ومقياس السوق العقاري - سيسهم في ترسيخ هذا التوجه وأن يعزز من ثقة المستثمرين في النمو المستدام للسوق على المدى الطويل.

توقعات بتزايد أعداد الزائرين في سيتي سكيب 2014

CITYSCAPE GLOBAL

21-23 سبتمبر
مركز دبي الدولي للمعارض والمؤتمرات

رؤساء شركات لـ«البيان الاقتصادي»: المعـ

الأسعار ورسوم الخدمات والدفعات المرنـ

المشتري يتطلع إلى تحقيق أعلى قيمة إستثمارية

خالد بن كلبان

علي راشد لوتاه

سعيد الطاير

أحمد بالحصا

احمد المطروشي

ايان البرت

مات جرين

عمار الاعسم

أجمع رؤساء شركات تمارس مختلف الأنشطة العقارية على أن السوق العقاري في الإمارات عموماً، وفي دبي على نحو خاص، دخل مرحلة جديدة من النضج المطلوب، وتتحكم في قرارات المستثمرين فيه جملة عوامل.

وأوضحوا أن تلك العوامل تتلخص في عدم قيام المستثمر النهائي من مشتري العقارات باتخاذ قرار الشراء، إلا بعد الإحاطة التامة بالأسعار وقيمة رسوم الخدمات وآلية الدفعات، فضلاً عن جودة العقار.

وقال خالد بن كلبان، رئيس الاتحاد العقارية ومجموعة دبي للاستثمار، إن شركات التطوير العقاري باتت تدرك تماماً أن طرح أسعار مبالغ فيها لا يمكن أن يساعدها على استكمال المشروع وتحقيق أرباح كبيرة في الوقت ذاته. وأوضح أن المشتري يبحث عن أسعار تتناسب مع دخله في الوقت الذي بات أكثر حرية على صعيد توافر العديد من الخيارات في السوق.

وقال علي راشد لوتاه، رئيس نخيل العقارية، إن أسعار بيع العقارات في الإمارة تحاف على ثباتها مع صعود مبرر في هذا المشروع أو ذاك، بسبب الموقع أو المساحة أو الجودة أو كلها مجتمعة.

وأوضح أن المشتري اليوم يشعر براحة أكبر، ولا يتعجل الشراء بسبب توافر عدد كبير من الوحدات المتاحة في العديد من المشروعات، هذا غير التنافسية التي ولدت مع إطلاق مشروعات جديدة، مؤكداً أن المستثمرين باتوا أكثر نضجاً.

تعديل

ورأى رجل الأعمال الدكتور أحمد سيف بالحصا «أن العديد من شركات التطوير أسرعت في تعديل خططها التسويقية، وتنازلت عن تشددها في تثبيت أسعار مبالغ بها عند التفاوض مع المشترين المحتملين الذين باتوا ينتقون الوحدات العقارية بحثاً عن أفضل قيمة ممكنة. والأهم من ذلك أننا نشهد مثل هذا التوجُّه في الوحدات العقارية الفخمة الواقعة في مناطق راقية بإمارة دبي، إذ ظلت التقلبات التي شهدتها هذه الفئة من الوحدات العقارية محدودة نسبياً في أواخر عام 2009 والرُّبع الأول 2010 بسبب التوجه نحو التنقل من منطقة إلى أخرى».

أما رئيس ميدان سعيد الطاير فيقول إن المستثمرين يبحثون اليوم عن قيمة إضافية لكلِّ درهم يدفعونه لشراء العقار، ويمكنهم في الظروف الراهنة أن يستفيدوا من البدائل المتاحة للتفاوض مع المطورين، واقتناص أفضل العروض المُجزية المتاحة. كما يظهر ذلك أن المطورين العقاريين قد أخذوا يبدون مرونة أكبر مع المشتري النهائي، وهذا يصب في النهاية في مصلحة الجميع.

واقعية

ويرى أحمد المطروشي، رئيس مجموعة دبي العقارية، أن المبالغات السعرية التي كانت سائدة في أعوام 2006 و2007 وحتى في 2008، أثبتت أنها لم تكن واقعية، مقارنة بعدد المستثمرين، لكن يمكن الجزم في المرحلة الراهنة بأن الأسعار التي بلغتها عقارات دبي، وإن كانت قريبة من أسعار تلك الأعوام، فإنها تتحرك في سياق العرض والطلب.

قال رجل الأعمال سالم الموسى، رئيس مجموعة الموسى ومشروع فالكن ستي أوف وندرز، إن الجهود الرسمية على صعيد التشريع والتنظيم واضحة جداً لجهة خلق آليات وضوابط جديدة، بهدف جعل الاستقرار في سوق التملك العقاري سمة من سمات المدينة، وهناك خطط ودراسات وخطوات عملية، بهدف إيجاد تلك الضوابط، وكان آخرها رسوم التسجيل التي ضبطت إيقاع السوق ومنعت المضاربات.

قال سعيد القطامي، الرئيس التنفيذي لشركة ديار للتطوير العقاري، إن قيمة رسوم الخدمات العقارية مهمة لدى المستثمر، فقد خبر العديد منهم أن ما يدفعونه من رسوم يثقل كاهلهم في المستقبل، لذلك كان من الجيد انخفاض متوسط أسعار الخدمات في عقارات مشاريع الملكية المشتركة في دبي في العام الجاري 2014 مقارنة بالعام الماضي، على خلفية التنافس بين

CITYSCAPE GLOBAL

23-21 سبتمبر
مركز دبي الدولي للمعارض والمؤتمرات

ـــــرض فرصة ذهبية لتبادل الخبرات عالمياً

ـــة والجودة توجه قرارات مشتري العقارات

سعيد القطامي

سالم الموسى

يوسف كاظم

محمد القاضي

سليمان الماجد

جون ستيفنز

ستيف مورغان

دانا وليمسون

الشركات المتخصصة في إدارة المرافق والأصول.

شريحة

من جهته، قال يوسف كاظم، مدير شركة عقارات جميرا غولف استيت، «تمر السوق بمرحلة قد يختلف التسعير فيها من وحدة إلى أخرى في أي من المشاريع العقارية. لقد لاحظنا استعداد شريحة كبيرة من المستثمرين المهتمين بالجودة أكثر من اهتمامهم بباقي الأمور المتعلقة بالعقار، وبالطبع لا يمكن تعميم هذا السلوك على الجميع، لكن من المهم أن يحافظ السوق العقاري على تنوعه لجهة تقديم عقارات تلبي تطلعات جميع الشرائح».

ويرى محمد القاضي، رئيس شركة رأس الخيمة العقارية، أن المشهد الجديد في سوق التملك الحر ألقى بظلاله الإيجابية على سوق التمويل العقارية، ليصبح الأخير أكثر نضجاً، مغادراً مرحلة «الأكثر تشدداً».

واستدل بإعلان العيد من البنوك عن خدمات وعروض جديدة تنافسية للرهون العقارية في الدولة، بعد أن ظهر ملياً أن العملاء من ذوي مستويات الدخل العالية لا يستطيعون الوصول إلى عروض للرهون العقارية تلبي احتياجاتهم.

وضرب رجل الأعمال سليمان الماجد، رئيس تنميات العقارية، مثالاً حول أهمية قيمة رسوم الخدمات العقارية بقوله «لا تزال رسوم الخدمات في مواقع التملك الحر مصدر قلق للمستثمرين الحاليين والمستقبليين. وأدى انخفاض أسعار الإيجارات إلى إبراز معدلات رسوم الخدمة المفرطة التي فرضها المطورون في فترة الذروة العقارية، وهذا أمر لمسنا الاهتمام المناسب به من قبل دائرة أراضي وأملاك دبي وذراعها التنظيمي مؤسسة التنظيم العقاري (ريرا)، للمساعدة على تحقيق المزيد من الشفافية، ولتحفيز وتشجيع زيادة النشاط الاستثماري في المستقبل».

توجهات

وقال ستيف مورغان، الرئيس التنفيذي لشركة كلاتونز الشرق الأوسط، «من المهم ملاحظة أنه على الرغم من أن القيم والإيجارات ربما تشهد استقراراً إلى حد ما، فإنها لا تزال تحافظ على مسارها الإيجابي نحو تسجيل معدلات نمو، ونتوقع أن يستمر هذا التوجه، بما يصب في مصلحة الاستدامة التي نتوقعها. إن تطبيق الإجراءات على المستوى الاتحادي والمحلي سجل نجاحات بشكل واسع في تعزيز سوق العقارات السكنية، وقد بدا ذلك جلياً خصوصاً في دبي، حيث يتجه النمو نحو اتخاذ مسار أكثر استدامة».

قال عمار الأعسم، من ديوان العمار للاستشارات الهندسية، «إن أسعار العقارات (بضمنها الأراضي) شهدت تراجعاً وتصحيحاً سعرياً جيداً، خاصة في مناطق التملك الحر، لكن لم تتراجع كل الأسعار، فنحن نقصد أسعار العقارات المبيعة على الخريطة التي تأثرت كثيراً، لكن تبقى كفة العقارات المكتملة راجحة على غيرها».

قال جون ستيفنز، العضو المنتدب لشركة أستيكو، «بحكم خبرتنا الطويلة في السوق العقاري في المنطقة، وتحديداً في الإمارات، فنحن على ثقة بأن المستثمر اليوم أصبح أكثر نضجاً على صعيد اتخاذ قرار الشراء، وهذا ما تصبو إليه الإمارة»، مؤكداً أن السوق ينتظر من يتطلع إلى الاستفادة من فرصه، في إطار بيئة عقارية ناجحة لأعمال القطاع العقاري.

إشغال

من جهته، أشار إيان ألبيرت، المدير الإقليمي لكوليرز إنترناشيونال، إلى وجود معدل إشغال قدره 90 في المئة في سوق العقارات الجاهزة، وقال: «لا تستطيع السوق أن تستوعب الأعداد الإضافية من الوحدات العقارية، ما لم يزدَد عدد السكان، أو إبطاء دخول هذه الوحدات العقارية الجديدة للسوق». وقال ألبيرت «إنه برغم كونها أخباراً جيدة للمستأجرين، فإن الانخفاض المحتمل في دخل العقارات السكنية المؤجرة يؤثر سلباً في القيمة السوقية، وهو ما سيكون عاملاً آخر يستوجب الرصد خلال الفصول المقبلة».

وقال مات غرين، المدير المساعد للأبحاث والاستشارات في سي بي ريتشارد أليس الشرق الأوسط، «إن تحييد المضاربات العقارية خطوة كبيرة منحت السوق المزيد من الشفافية المطلوبة للنمو والانتعاش». وأشار إلى أن «ثمة أموراً لم تكن واضحة في بدايات الطفرة العقارية، لكنها الآن بفضل التشريعات الجديدة باتت عكس ذلك».

فيما ربطت دانا وليمسون، أحد مسؤولي جي إل إل الشرق الأوسط، بين نتائج السوق العقاري، وبين ما سمته «استمرار السوق الحالية ثنائية الشرائح، بالتزامن مع تنامي معدلات إشغال المباني المميزة، وقِلّة الطلب على المباني الأدنى مستوى. ومع تركيز الشركات على حلول أكثر ابتكارية لمقرات عملها أمثال المكاتب المشتركة والمكاتب ذات المساحات المفتوحة، يتم الآن تحقيق درجات أعلى من الكفاءة، سوف تؤدي إلى نمو الطلب على العقارات بمعدلات أبطأ من معدلات نمو توظيف العمالة».

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 مسبوقة 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 يمهد 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 جنونية قبل عام 2009 لم يعد لهم مكان في السوق العقاري. فآليات السوق الجديدة الناظمة 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 الاستهلاكية والتجارية.

3 تطبيقات مستدامة

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

4 ملاءة مالية متينة

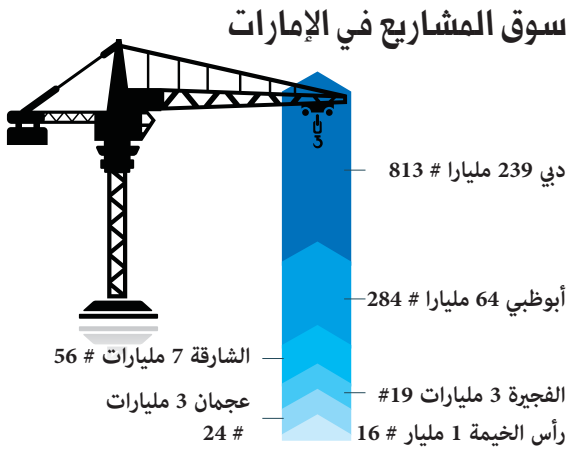
هناك العديد من الفروقات التي تجعل السوق العقاري أكثر ذكاء من الأعوام الماضية. ومن أبرز تلك الفروقات، أن المستثمرين باتوا أكثر حذراً لجهة الشراء من دون التأكد من ملائتهم المالية التي تخضع هي الأخرى لرقابة رسمية بموجب تعليمات البنك المركزي. ما جعل من المبيعات النقدية أكثر ظهوراً مقابل المبيعات الممولة 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 جذباً للمستثمرين لاسيما الراغبين في الإستخدام الشخصي. وأصبحت الشركات في المرحلة الراهنة توازن مابين 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 المُسبَقَة غير كاف لتطوير المشروع كما جعلت منه منفذاً ضيقاً للراغبين بجني الأرباح على حساب السوق والإقتصاد الوطني.



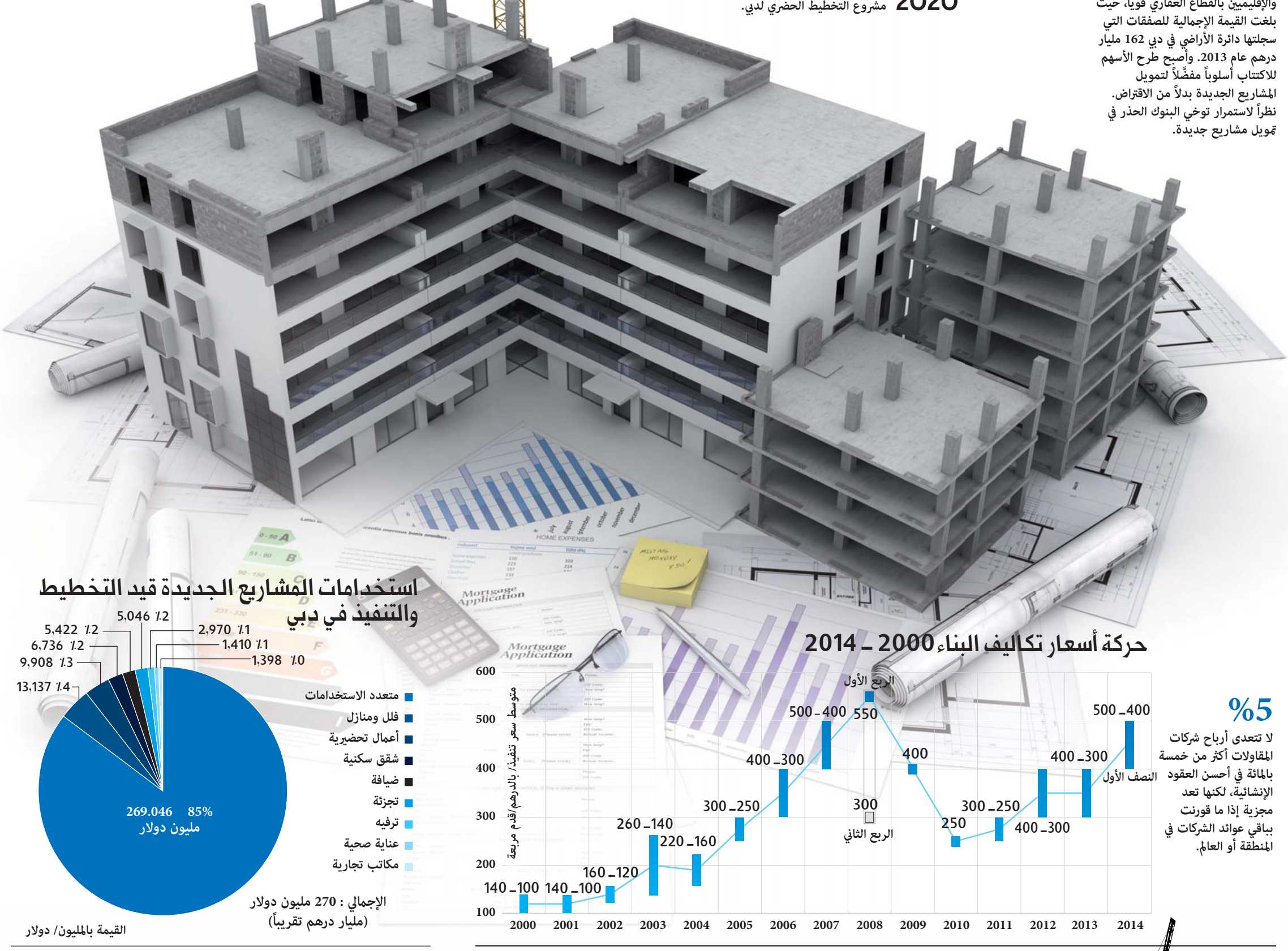
162

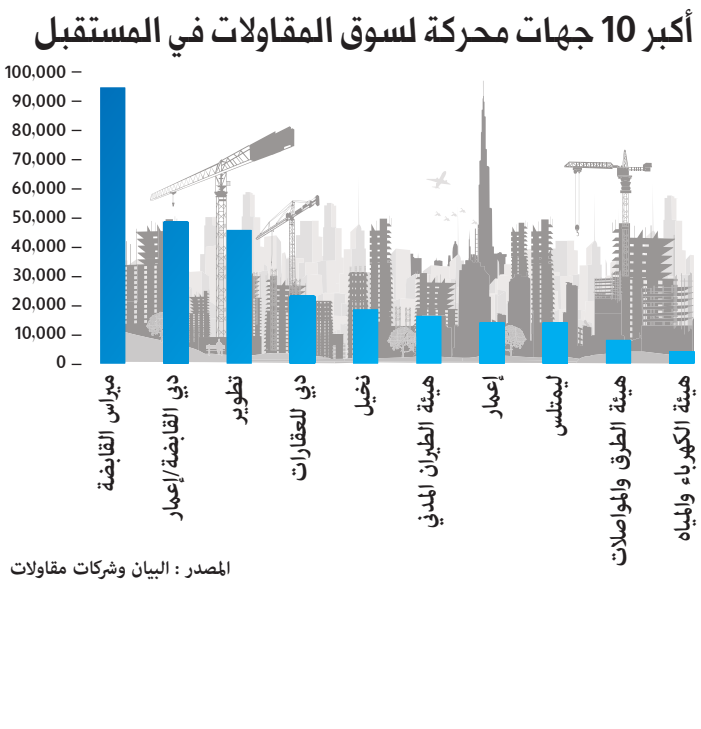
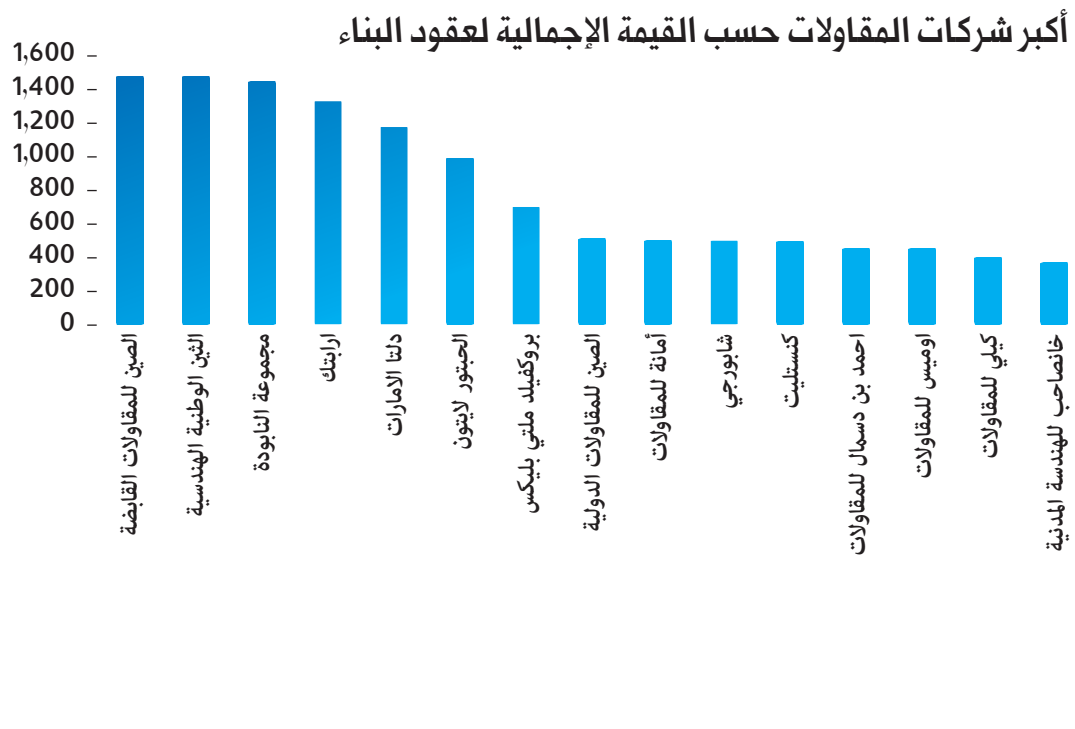
لا يزال اهتمام المستثمرين المحليين والإقليميين بالقطاع العقاري قوياً، حيث بلغت القيمة الإجمالية للصفقات التي سجلتها دائرة الأراضي في دبي 162 مليار درهم عام 2013. وأصبح طرح الأسهم للاكتتاب أسلوباً مفضّلاً لتمويل المشاريع الجديدة بدلاً من الاقتراض. نظراً لاستمرار توخي البنوك الحذر في تمويل مشاريع جديدة.

2020

إكسبو 2020

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



%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.