

ثابتاً ومحركاً تعزز جاذبية الاستثمار العقاري في دبي 25



دبي: ملحم الزبيدي

لا تزال مقولة «العقار يمرض ولا يموت»، تترد على أفواه الكثيرين من العاملين في الاستثمار العقاري بكل قطاعاته البيع أو التأجير أو الإجارة وغيرها؛ بل ويؤمنون بها في نفس الوقت، سواء في مواسم النشاط والنمو، أو في تلك التي تشهد تصحيحاً وترقباً أو تردداً في الإقبال على التملك أو البناء؛ إذ يصنف العقار بين منتجات الاستثمار طويل المدى، ويحقق عوائد استثمارية سواء على إيرادات سنوية أو ارتفاعاً في رأس المال، وعند تراجع الأسعار وتلامس مستويات القاع تتصاعد شهية المستثمرين على الشراء، وعند ارتفاعها تتغير بوصولهم نحو البيع لتحقيق أعلى الأرباح، وفي الحاليتين تستمر عجلة العمل العقاري ولا تتوقف.

لا شك في أن هناك العديد من العوامل والمحركات التي تلعب دوراً قوياً في تعزيز جاذبية الاستثمارات العقارية لدى الجهات المعنية كالصناديق الاستثمارية والمستثمرين والمستخدمين النهائيين بعيداً عن نظرية أن معادلة العرض والطلب هي المتحكم الأول.

وهناك أكثر من 25 عاملاً ومحركاً تسهم في تحديد اتجاه القطاع ومعدلات النمو في دبي للسنوات المقبلة، والتي تنسج رؤية واضحة للعملية الاستثمارية العقارية باعتباره قطاعاً مهماً للاقتصاد المحلي، مع ضرورة الأخذ بكل هذه العوامل المؤثرة في الاعتبار حتى لا نخرج بنتائج خاطئة عن واقع القطاع

1- الأمن والأمان:

تتمتع الإمارات بأهم عناصر الاستثمار التي ترتبط بتوفر عامل الأمن والأمان والاستقرار، كما تملك البنية الأساسية الملائمة والمتطورة التي تجذب المستثمرين ورؤوس الأموال وتوفر لهم كل الخدمات ووسائل الراحة بمستويات متميزة، واليوم تعد الدولة رمزاً ونموذجاً عالمياً رائداً في مجال التنمية المستدامة وتحظى ببيئة عالمية متطورة للتجارة والسياحة والاستثمارات

2- العرض والطلب:

تعد معادلة العرض والطلب، أحد العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري في مختلف الأسواق، لكنها، بنظر أغلبية العاملين في هذا القطاع، تحتل أهمية أكبر مقارنة بغيرها من المؤثرات، في حين تنظر إليها الأقلية شأنها شأن غيرها من العوامل من حيث التأثير

3- العوائد الاستثمارية:

لا يزال العائد الاستثماري في السوق العقاري المحلي بدبي يحتل مواقع متقدمة مقارنة بأسواق المدن العالمية، ويعد جاذباً للاستثمار؛ حيث يتراوح بين 6 و9% حسب اختلاف المناطق والمنتجات السكنية أو التجارية، متفوقة على كل من عقارات موسكو التي يتراوح العائد الاستثماري فيها نحو 4.3%، وفي نيويورك 4%، وفي باريس حول 4.3%، وفي لندن 3.7%

4- أسعار صرف العملات:

تلعب أسعار صرف العملات العالمية، دوراً أساسياً من حيث التأثير في أداء عقارات دبي، ففي الوقت الذي يحافظ فيه الدرهم على موقعه القوي المرتبط بالدولار الأمريكي، تراجع كل من اليورو الأوروبي والروبل الروسي، ما انعكس نسبياً على تدفق السيولة إلى السوق المحلي من هذه الأسواق التي فضل أصحابها توجيهها مؤقتاً إلى أسواق أخرى لحين وضوح الرؤية مستقبلاً

5- توفر وانتقال السيولة:

يرتبط هذا العامل ارتباطاً وثيقاً بالعامل السابق وهو أسعار صرف العملات، فالدرهم الإماراتي القوي مدعوماً بالدولار الأمريكي، حقق مكاسب قوية للمستثمرين ورجال الأعمال الذين اقتنصوا هذه الفرصة في الفوز بأصول وأملاك عقارية أو صناعية في الأسواق التي تشهد تراجعاً في صرف عملاتها مثل الاتحاد الأوروبي وروسيا

6- جذب المستثمرين:

من أبرز التحديات التي تواجه العاملين في عقارات دبي بالقطاعات العام والخاص هو المحافظة على جاذبية الاستثمار

العقاري في السوق المحلي، وأن يبقى في مقدمة المنافسين على المستويين الإقليمي والعالمي، وهو ما تؤكدته القيادة الحكيمة دائماً في كل المحافل.

7- المنظومة القانونية

تعد القاعدة التشريعية والتنظيمية التي يقوم عليها سوق «عقارات دبي» بالعصب الرئيسي الذي تعتمد عليه، وتقوم عليه أركان الاستثمار في القطاع والذي تركز عليه الثقة العامة لمختلف العاملين فيه التي ارتقت إلى مستويات عالمية من حيث حفظ وصون المصالح العليا وحقوق أطراف التعاقد العقاري، وهو ما حققته دبي وتواصل تطويره بين الحين والآخر.

8- البنية التحتية

تعد البنية التحتية لدولة الإمارات هي الأفضل والأكثر تطوراً بين مثيلاتها على المستوى العالمي، فضلاً عن أنها الأكثر تطوراً وجاهزية على المستوى الإقليمي، ليس في المنطقة العربية فقط، ولكن في مجمل منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.

9- أسعار النفط

لا توجد علاقة وثيقة بين تراجع أسعار النفط وتأثيرها في أسعار العقارات في دبي والنتائج المحلي؛ حيث إن النفط يسهم بأقل من 2% في ناتج الإمارة، فتقلبات الناتج المحلي تؤثر في نمو الوظائف وبالتالي على الطلب. ومثال على ذلك، عندما تكون الأسعار مرتفعة ترتفع السيولة الإقليمية، وتحول بالتالي أموال النفط للتوجه إلى الاستثمار في السوق المحلية والإقليمية والعالمية أيضاً. وبشهادة «صندوق النقد الدولي» الذي أكد أن الإمارات أكثر حصانة أو أكثر قدرة على التعافي السريع من تبعات التراجع الحاد في أسعار النفط.

10- الاقتصاد الدولي

انطلاقاً من مركز الإمارات كجزء لا يتجزأ من الاقتصاد العالمي، فإن الإمارات تؤثر فيه وتتأثر به في كل الظروف الإيجابية أو السلبية، لكن أثبتت الدولة متانة اقتصادها بعد الأزمة المالية العالمية في 2008، كما أثبتت مرونة كبيرة في مواجهة تداعيات أزمة تفشي وباء كورونا.

11- الظروف الجيوسياسية

يعود هذا المحور إلى عامل الأمن والأمان ودوره في نجاح وسلامة البيئة الاستثمارية في أي سوق من الأسواق، فلا شك في أن البلدان التي تعرضت لاضطرابات سياسية في الشرق الأوسط خاصة، وفي مناطق أخرى عامة، تأثرت بشكل ملحوظ في تراجع الأداء الاقتصادي.

12- توفر التمويل

يلعب عامل التمويل والإقراض العقاري، دوراً مهماً في تعزيز عامل الطلب على شراء الوحدات السكنية أو المساحات المكتبية في ظل رغبة أغلبية المشترين في اللجوء إلى التسهيلات البنكية لتخفيف أعباء سداد القيمة الإجمالية للعقار.

13- حماية الحقوق :

شددت حكومة دبي، على ضمان وصون حقوق مختلف شرائح العمل العقاري لتعزيز جاذبية البيئة الاستثمارية المحلية والارتقاء بمعاييرها إلى المستويات الدولية، ومن القوانين التي سنتها الحكومة الرشيدة، على سبيل المثال لا الحصر، قانون حساب الضمان العقاري وشروط الاستثمار في مناطق التملك الحر، التي ركزت على ضرورة فتح حساب ضمان لكل مشروع لإيداع أموال المشتريين فيه.

14- قوانين التملك الحر -

لعل من أبرز العوامل التي أسهمت في جعل دبي الوجهة العقارية الأولى في المنطقة تطبيقها قانون التملك الحر، والذي نص على منح غير المواطنين حق التملك الحر للعقارات ضمن مناطق محددة، وهي من العناصر المهمة التي أسهمت في تعزيز مكانة دبي كموقع جذاب لامتلاك منزل ثان.

15- إكسبو 2020 -

توفر استضافة إمارة دبي لمعرض «إكسبو 2020 الدولي»، المزيد من الزخم للعقار، ما يعني أن القطاع سيواصل رحلة نموه بالتوازي مع الزيادة المتوقعة في الطلب على السكن من جميع المستويات. حيث سيستضيف هذا الحدث العالمي ملايين الزوار. كما تم تقدير الأثر الاقتصادي ل«إكسبو 2020» بـ 122.8 مليار درهم للعشرة الأعوام التالية للحدث وتوفير مليون وظيفة جديدة خلال نفس المدة.

16- الخطوات الحكومية -

تمثل الخطوات الحكيمة والمبادرات والمسرعوات التي اتخذتها الحكومة الرشيدة السد المنيع الذي وقف، وسيقف في وجه أي تطورات أو تحديات قد تنشأ في الفترة المقبلة على صعيد الاقتصاد العالمي التي قد تتأثر بها باعتبارنا جزءاً لا يتجزأ من هذه المنظومة المتكاملة. كذلك لم تتوان حكومة دبي عن التدخل للجم المشاريع العقارية التي تطورها الشركات الحكومية في سبيل منع الفائض الكبير في المعروض.

17- النمو السكاني -

يعد النمو السكاني في الإمارات من بين أعلى المعدلات في العالم، بسبب توافد الناس من شتى بقاع العالم، سواء أكانوا مقيمين بهدف العمل، أم زواراً أم سياحاً في ظل التطور الذي تشهده عاماً بعد عام ما يعزز الطلب على السوق العقاري.

18- سرعة المعاملات -

تمكنت «دائرة الأراضي والأماك» في دبي من تسجيل رقم قياسي في إصدار ونقل الملكيات العقارية للمستثمرين في الإمارة، خلال 30 دقيقة فقط من تقديم المعاملة كاملة ومستوفية للشروط القانونية، لتضع الدائرة بذلك اسم الإمارات ضمن قائمة الدول العشر الأكثر سرعة ودقة في تخليص المعاملات في العالم، وهذا عزم من جاذبية البيئة الاستثمارية العقارية في الإمارة.

19- تكلفة المعاملات -

تعد تكلفة ورسوم المعاملات العقارية عاملاً مؤثراً في عملية الاستثمار العقاري في مختلف الأسواق، وتعد الرسوم العقارية في دبي الأقل حول العالم خاصة على صعيد التسجيل العقاري؛ حيث إنها مصنفة دولياً بأنها أقل من نظيراتها في 110 أسواق عقارية بمختلف دول العالم.

20- الشفافية والبيانات:

يعزز توفر وتوحيد قاعدة للبيانات والأرقام ثقة العاملين بالسوق نظراً لحاجتهم إليها للاستناد إليها لرسم تطلعاتهم وأهدافهم المستقبلية في عملية البناء والتطوير ومواعيد الإنجاز والتسليم، إضافة إلى طبيعة المنتج العقاري الذي سيشكل قيمة مضافة للقطاع.

21- الحملات التسويقية:

يجب أن ترتقي الحملات التسويقية إلى مستويات الكفاءة والابتكار لتقدم قيمة حقيقية وعروضاً مغرية للمشتريين والمستخدمين النهائيين في ظل اتساع دائرة المنافسة بين شركات التطوير على المستويين المحلي والخارجي لجذب رؤوس الأموال.

22- الثقافة العقارية:

تحتل معدلات الوعي العقاري بين مختلف شرائح العالمين في العقار، أهمية لا بأس بها بين العوامل الأكثر تأثيراً في تحديد اتجاه وأداء القطاع والتأثير فيه. وبادرت «أراضي دبي» إلى عقد دورات تدريبية مجانية بشكل دوري للراغبين في التعرف إلى أسس العمل العقاري.

23- المستوى المهني:

يمثل موفرو الخدمات العقارية في السوق المحلي جزءاً حيوياً بين أطراف هذه الصناعة لدورهم المباشر مع المستثمرين والمشتريين والمستخدمين النهائيين، فالخدمة المثالية والتعامل الحسن أساس نجاح أي عمل أو استثمار وهو ما ينطبق على السوق العقاري، لذلك ركزت الدوائر الحكومية المعنية بتنظيم السوق العقاري في دبي على ترخيص وتدريب هذه الشريحة، سواء كانوا وسطاء أو مديريين عقاريين ومتابعيهم بشكل دوري وتوجيه النصيحة لهم ومخالفاتهم إن تطلب الأمر أيضاً.

24- المؤهلات الضخمة:

تمتلك دبي الكثير من المؤهلات الضخمة التي تساعد على استعادة قوتها بشكل سريع؛ حيث تتميز البنى التحتية والخدمات اللوجستية في دبي بالجودة العالية، وهي الأفضل من نوعها في المنطقة، إضافة إلى خدمات وبنى شبكات الاتصال الأكثر تطوراً.

25- الإمكانيات الكبيرة:

تأتي الإمكانيات الكبيرة في ظل ما توفره سوق العقارات في الإمارات عموماً، ودبي خصوصاً، لجذب مزيد من الاستثمارات المحلية والأجنبية مع توفير استثمارات سائلة ومرنة في العقارات، مع مزايا ضريبية، ودون تعقيدات

وتكاليف المعاملات التي تنطوي عليها الملكية المباشرة للعقار.

رسوم التسجيل العقاري بين الأقل عالمياً

جاءت رسوم التسجيل العقاري على صفقات البيع والشراء في سوق دبي، وباللغة نسبتها 4%، الأقل بين أبرز وأهم الأسواق العالمية، مثل المملكة المتحدة التي تصل فيها إلى 5%، وفرنسا إلى 6.5%، والهند 10%، والولايات المتحدة الأمريكية إلى 8% حسب الولاية، وفي سنغافورة تصل إلى 10%، مع إضافة رسوم تكلفة بين 2 و5% سنوياً في تلك الدول والمدن.

وأكد عاملون في السوق العقاري المحلي في دبي أن رسوم التسجيل على صفقات البيع والشراء المقررة بـ4% لا تشكل عبئاً أو تأثيراً سلبياً في أداء القطاع وجاذبية البيئة الاستثمارية أمام الشركات ورؤوس الأموال والمشتريين، خاصة أننا نشهد العديد من العروض العقارية من الملاك والمطورين التي تتضمن بين حسومات بين 50 وحتى 100% من هذه الرسوم، وهو أمر مشجع ومغري.

ولا يزال متوسط العائد الاستثماري في السوق العقاري في دبي يحافظ على مركزه المتقدم بين أعلى المدن والأسواق العالمية بفضل سلسلة متكاملة من العوامل الاقتصادية والجغرافية، ويتباين متوسط العائد السنوي على الاستثمار العقاري في دبي حسب نوع الاستثمار، ما بين 5% و10%

وتشتهر دبي بوفرة المشاريع العقارية السكنية، والتي تتمتع بمزايا متعددة، ولكن أهم وأول ميزة في مجال الاستثمار في العقار دبي هو الموقع، الذي سينعكس بالضرورة على قيمة العائد على الاستثمار، إضافة إلى عوامل أخرى عدة تتعلق بالمبنى وميزاته.