الخليج

اقتصاد, أسواق الإمارات

9 مارس 2021 00:20 صباحا

ألف وحدة للتسليم في دبي 2021... 15 ألفاً بأبوظبي 41

أظهر قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرونة غير متوقعة في ضوء التحديات القاسية التي فرضتها جائحة «كوفيد ـ 19»، وفقاً لنتائج الربع الرابع لعام 2020 من «تقرير قطاع العقارات الإماراتي» الصادر عن شركة «أستيكو».

وشهدت أسعار البيع والتأجير حالة غير ثابتة من الانكماش خلال عام 2020، تعود بصورة رئيسية إلى التفاوت السائد مسبقاً بين معدلات العرض والطلب، وتأتي اتساقاً مع السنوات السابقة، ويبدو أنها لم تتغير نتيجة انتشار جائحة «كوفيد ـ 19». ففي أواخر عام 2020، سجلت أسعار الفلل ومعدلات الإيجارات في بعض المناطق والمجمعات ارتفاعاً يعود إلى التغيرات الحاصلة في أماكن العمل والسكن وعادات الحياة المهنية.

الفلل ومعدلات الإيجار سجلت ارتفاعاً في بعض المناطق

وأشار التقرير إلى أن التغيرات في متوسط أسعار البيع والتأجير في عام 2020 كانت طفيفة، لكن الفجوة بين العرض والطلب يرجح أن تزداد اتساعاً خلال عام 2021 على غرار العام الماضي. وأشار التقرير إلى أن التوجه طويل الأمد نحو العمل عن بعد، سيسهم في تعزيز الحاجة إلى وحدات سكنية أوسع وشقق مخدمة، بعقود تأجير قصيرة الأمد، وفقاً لخطط تأجير وسداد أكثر مرونة.

وفي هذا السياق، قال «إتش بي إنجار»، الرئيس التنفيذي لشركة «أستيكو»: «فرضت جائحة كوفيد ـ 19 حالة من الغموض، أبرزت الحاجة إلى تسريع التوجهات السابقة والناشئة في السوق التي قد يكون بعضها مؤقتاً وفقاً للظروف، بينما ستبقى الأخرى ماثلة على المدى الطويل. ومن بعض التوجهات التي نتوقع استمرارها خلال عام 2021 وما بعده، ساعات العمل المرنة والعمل من المنزل، واستخدام التقنيات الذكية والمتقدمة مثل الذكاء الاصطناعي والأتمتة والتقنيات اللاتلامسية، والحاجة إلى وحدات سكنية أكبر تضم مزيداً من المساحات الخارجية ومساحات للتخزين، إضافة إلى تفضيل المجمعات ذات الكثافة السكانية المنخفضة».

المؤشرات ترجح اتساعاً فجوة العرض والطلب في 2021

وأضاف إنجار: «تشير عدة تقارير إيجابية إلى توجه الاقتصاد ببطء، نحو مرحلة من التعافي، لكن القيود الناجمة عن الإغلاق في العديد من مناطق حول العالم، ترجح أن الآثار الاقتصادية الكاملة ووتيرة التعافي ما زالت غير واضحة، وأنها ستتأثر بالتأكيد بمجموعة من العوامل، كثير منها خارج حدود دولة الإمارات العربية المتحدة».

ومن شأن الإجراءات التنظيمية والقرارات التي اتخذتها حكومة دولة الإمارات، ومنها سلسلة حزم التحفيز الاقتصادي، إلى جانب توفر اللقاح على مستوى العالم، أن تسهم بدور ملموس في تعافي قطاع العقارات، كما أن فعاليات «إكسبو 2020» التي ستنطلق قريباً ستسهم أيضاً في تحسين الانطباعات والتوقعات في السوق.

واختتم إنجار قائلاً: «صحيح أن القيود على الحركة الاقتصادية وظروف الأسواق ستؤدي إلى تراجع لا يمكن تجنبه في القطاع العقاري على المدى القصير، إلا أن التوقعات على المديين المتوسط والبعيد في دولة الإمارات، مشجعة للغاية، وذلك بفضل تعافي أسعار النفط والنمو المتوقع في حجم الناتج المحلي الإجمالي، والاستجابة الاستباقية التي اتخذتها الحكومة وتركيزها الواضح على مواصلة التقدم الاقتصادي والاستدامة».

أبرز النتائج:

1. خلال عام 2020، استفاد سوق تأجير العقارات من تطبيق مزايا الاقتطاع المباشر وتدابير التحقق من مدى التزام العملاء بمدفوعات الإيجار، في حين استفاد سوق المبيعات من انخفاض نسب القروض إلى القيمة، وانخفاض أسعار الفائدة للمقيمين والمواطنين على حد سواء.
2. **خصصت حكومة دبي ميزانية إجمالية قدرها 57,1 مليار درهم لعام 2021، وعلى الرغم من انخفاضها مقارنة بميزانية عام 2020 البالغة 66,4 مليار درهم، فإنها تراعي الظروف الاقتصادية غير المسبوقة وتداعيات الجائحة.**
3. يرجح للظروف السائدة في السوق أن تتواصل نتيجة للغموض الاقتصادي طويل الأمد.
4. **في أبوظبي، يتوقع تسليم حوالي 15000 وحدة سكنية في عام 2021، معظمها في جزيرة الريم نحو (1850 وحدة)، وشاطئ الراحة (4000 وحدة)، وجزيرة ياس (2400 وحدة) وجزيرة السعديات (800 وحدة).**
5. على غرار عام 2020، ستشهد مدينة العين طرح عدد محدود من الوحدات السكنية الجديدة في عام 2021.
6. **في دبي يتوقع تسليم 41500 وحدة سكنية جديدة و1,5 مليون قدم مربعة من المساحات المكتبية في عام**

.2021، وهو رقم مرشح للزيادة في حال استئناف المشاريع المؤجلة أو المعلقة

7. في ظل التوقعات بتسليم مزيد من الوحدات في عام 2021، ستزداد أهمية الاحتفاظ بالمستأجرين الحاليين، .ويمكن تحقيق ذلك عبر توفير أسعار ومحفزات منافسة، وإدارة احترافية واستباقية للعقارات

8. **بهدف الاستجابة لتداعيات الجائحة، أطلقت إمارة الشارقة عدداً من الإجراءات التحفيزية لدعم الاقتصاد، أبرزها تخفيض رسوم مبيعات العقارات من 4% إلى 2% لغير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي حتى .نهاية مارس 2021**

9. على الرغم من هذه الحوافز وعودة الشركات لاستئناف نشاطها والعروض الجذابة من المطورين والملاك، يتوقع .تقرير «أستيكو» مزيداً من الانخفاض في أسعار البيع والتأجير في أنحاء الإمارات الشمالية

"حقوق النشر محفوظة "لصحيفة الخليج .2026 ©