الخليج

اقتصاد, أسواق الإمارات

23 أبريل 2021 17:42 مساء

عوامل إيجابية تدعم نمو عقارات دبي 9

دبي: «الخليج»

رصد الخبير العقاري وليد الزرعوني، رئيس مجلس إدارة شركة «دبليو كابيتال» للوساطة العقارية، 9 عوامل رئيسية داعمة ساهمت في نمو قيمة التصرفات العقارية في دبي خلال الربع الأول من 2021 على أساس سنوي بنسبة 44%، ما يعطي مؤشراً قوياً على استمرارية تحقيق العام الجاري نتائج إيجابية، لتواصل بذلك الإمارة تعزيز ثقة المستثمرين المحليين والعالميين ببيئتها العقارية الجاذبة.

وكشف الزرعوني عن أن بيانات دائرة الأملاك والأراضي في دبي أظهرت نمواً في التصرفات العقارية (مبيعات + رهون + هبات) إلى 68.6 مليار درهم في الأشهر الثلاثة الأولى من العام الجاري، عبر تنفيذ 18 ألفاً و526 تصرفاً.

وكانت قيمة التصرفات العقارية سجلت 47.7 مليار درهم عبر تنفيذ 14 ألفاً و684 تصرفاً في الفترة المماثلة من 2020.

وأظهرت البيانات، أن صفقات المبيعات سجلت نمواً سنوياً خلال الربع الأول من عام 2021 بنسبة 16% إلى 24.8 مليار درهم نفذت عبر 11 ألفاً و658 صفقة، بينما بلغت قيمة الرهون العقارية خلال الفترة نحو 39.5 مليار درهم بنمو سنوي 76% من خلال 8 آلاف و91 صفقة.

وأشار الزرعوني إلى أن العقارات الجاهزة حازت على الحصة الأكبر من المبيعات بنسبة 80% بما يعادل 19.8 مليار درهم، مقابل 20% مبيعات على الخريطة بقيمة 4.9 مليار درهم.

وبحسب بيانات دائرة الأراضي والأملاك، تصدّرت حدائق الشيخ محمد بن راشد أفضل خمس مناطق من حيث قيمة المبايعات للشقق والفلل خلال الربع الأول 2021، يليها وادي الصفا 5، ومن ثم وادي الصفا 7، وند الشبا الأولى، والثنية الرابعة، على التوالي.

وفي ما يتعلق بفئة الشقق، جاءت الصدارة خلال الربع الأول من عام 2021 كالتالي: مرسى دبي، نخلة جميرا، الخليج التجاري، برج خليفة، ومنطقة المركاض، على التوالي.

وأوضح وليد الزرعوني، أن الانتعاش في المبيعات يعكس حالة التفاؤل خلال عام 2021 والحوافز الاستثمارية التي توفرها الإمارة والمبادرات الحكومية الداعمة لنمو السكان وزيادة الطلب المباشر على العقار.

وأشار إلى أن أداء السوق خلال الربع الأول من عام 2021 أظهر مؤشرات إيجابية تجلت من خلال تزايد قيمة وعدد الصفقات وتباطؤ وتيرة تراجع الأسعار في المناطق التي شهدت حركة تصحيح سعري لتأخذ منحى تصاعدياً بفعل الإقبال على شراء الفلل والشقق السكنية في المشروعات النوعية.

وأكد أن القطاع العقاري أعطى أيضاً مؤشراً مهماً وواعداً للتعافي واتخاذ مسار مرتفع في الأسعار بعد فترة التصحيح التي شهدها خلال الأعوام الأخيرة، مع تنامي وتزايد معدلات أداء السوق الذي يحظى باهتمام حكومي نوعي أثمر عن ترسيخ وزيادة ثقة المستثمرين المواطنين والعرب والأجانب، مع استئناف معظم النشاطات التجارية في الإمارة، واستمرار حملات التطعيم.

وذكر أن العوامل التي رصدها خلال الربع الأول لهذا العام سيضاف إليها المبادرات الحكومية الأخيرة، مثل منح الجنسية والإقامات الطويلة للمستثمرين والموهوبين والمتقاعدين، و«خطة دبي الحضرية 2040» لتكون المدينة الأفضل بالحياة في العالم، والتي تركز على استكمال نموذج تنموي عالمي هدفه رفاه المجتمع، وتمكين أفراده وتحفيزهم على الإبداع والابتكار والنجاح مع التوسع في المساحة العمرانية في الإمارة، إضافة إلى الاستراتيجية الصناعية الجديدة التي تخطط لمضاعفة مساهمة القطاع إلى 300 مليار درهم بحلول 2030.

وتتضمن العوامل الداعمة لأداء القطاع في دبي خلال الربع الأول من :2021

1- التطعيم ضد «كوفيد-19»:

كما شكلت جائحة «كوفيد-19» أزمات حقيقية للاقتصاد العالمي، فإن الإسراع في توزيع اللقاحات سيكون نقطة التحول نحو تعويض الخسائر، وستتحقق الدول الأسرع في توزيع التطعيمات الأكثر استفادة من المزايا الاقتصادية المصاحبة لذلك.

وأشار الزرعوني إلى أن عمليات التطعيم الواسعة ضد الفيروس في دولة الإمارات تساعد اقتصادها على التعافي بوتيرة أسرع من غيرها على مستوى العالم، إذ تقود جهوداً سباقة في عمليات التطعيم في المنطقة لتصبح الأولى عربياً، والثالثة على مستوى العالم.

2- تعديل بعض الأحكام المرتبطة بمنح الجنسية:

ذكر الزرعوني أن تعديل بعض الأحكام المرتبطة باللائحة التنفيذية للقانون الاتحادي في شأن الجنسية وجوازات السفر، يجيز من خلالها منح الجنسية الإماراتية للمستثمرين، وأصحاب المهن التخصصية، وأصحاب المواهب وعائلاتهم، استناداً لعدد من الضوابط والشروط، نقلة نوعية للقطاع العقاري، إذ يخلق طلباً جديداً على القطاع ما يتيح تقلص المعروض، ويمهد الطريق أمام إطلاق مشروعات جديدة، ويرى أن تعديل قانون التجنيس يمثل مبادرة استثنائية جديدة لجذب المستثمرين والمتميزين وأصحاب الكفاءات والمواهب في دولة الإمارات، ومن شأنه المساهمة في تشكيل مجتمعات مستدامة وتعزيز الهوية الاجتماعية والثقافية وجلب الموارد البشرية المؤهلة والماهرة إلى الدولة.

3- معرض إكسبو دبي:

لا شك في أن استضافة «معرض إكسبو 2020 دبي» والإنفاق المستمر لتطوير البنية التحتية سيعززان الإقبال على تأجير العقارات في الإمارة، كذلك تعزيز الاستثمار بالقطاع العقارات خلال السنوات المقبلة.

وقدرت الدراسات البحثية القيمة المضافة في فترة ما بعد إكسبو، بنحو 62.2 مليار درهم حتى ديسمبر/ كانون الأول 2031، من خلال المساهمة في دعم التنمية الاقتصادية المستدامة والانتقال نحو اقتصاد يقوم على الابتكار وتوفير بيئة أعمال ملائمة للمساعدة على دعم الزخم وحفز قطاعات النمو الرئيسة، مثل الخدمات اللوجستية والنقل والسفر والسياحة والإنشاءات والبناء والعقارات والتعليم.

4-منح الإقامة الذهبية:

وتحدث الزرعوني أن القطاع العقاري سيستفيد أيضاً من اعتماد منح الإقامة الذهبية للمقيمين لمدة 10 سنوات لعدة فئات، أبرزها الحاصلون على شهادات الدكتوراه، والأطباء كافة، والمهندسون في مجالات هندسة الكمبيوتر والإلكترونيات والبرمجة والكهرباء والتكنولوجيا الحيوية.

وتابع: «مثل هذه القرارات تعزز القوى الشرائية للعقار مع سعي الفئات المستهدف التوطين بالبلاد وترفع قيمة التدفقات الأجنبية وتساعد في خلق وظائف جديدة بالدولة».

5- التسهيلات النوعية:

قال الزرعوني إن إمارة دبي توفر التسهيلات النوعية لجذب المستثمرين المواطنين والعرب والأجانب، إذ عمدت إلى إصلاح قانون الشركات التجارية وإلغاء شرط أن يكون لبعض الشركات المحلية مساهم إماراتي، وإتاحة تملك الأجانب لنسبة 100% في 122 نشاطاً تجارياً، والذي من المتوقع أن يعزز الاستثمار الأجنبي المباشر في الدولة بشكل عام وفي القطاع العقاري بشكل خاص.

6- زيادة الطلب على المساحات:

أضاف أن مخاطر الإصابة بفيروس حولت الأنظار نحو الحصول على مساحات مستقلة وأكبر للمعيشة، كذلك عززت سياسات العمل عن بعد الميل إلى اقتناء منازل أكبر تناسب العيش والعمل معاً، متوقعاً استمرار هذه السياسات بعد انقضاء الجائحة.

7-خفض عدد المشاريع الجديدة:

ويساعد انخفاض عدد المشاريع الجديدة إلى خفض المعروض العقاري وسط نمو الطلب، ما يدعم نمو الأسعار لمستويات مرضية، ويزيد جاذبية أمام الاستثمار المحلي والأجنبي.

8- خفض أسعار الفائدة:

قدمت البنوك الإماراتية خفضاً بأسعار الفائدة على قروض الرهن العقاري، ما يشجع المقيمين على شراء الوحدات السكنية بدلاً من الاستئجار، في وقت وصلت أسعار لمستويات يجعل الاستثمار في العقارات في دبي استثماراً جيداً.

9- مكانة دبي الإقليمية:

يساعد حفاظ دبي على مكانتها كأفضل وجهة للمال والأعمال في منطقة الخليج في زيادة الطلب على المكاتب، وزيادة الإقبال بفضل سرعة عمليات التطعيم.

"حقوق النشر محفوظة "لصحيفة الخليج .2024 ©