

عقارات دبي على أعتاب المزيد من الفرص والأرقام القياسية





أكد رجال أعمال وعاملون في دبي أن السوق العقاري المحلي خلال 2022 سيستمر بنفس وتيرة النمو والأداء التصاعدي الذي حققه خلال 2021، ومن المرجح أن يحطم المزيد من الأرقام القياسية التي تم الإعلان عنها رسمياً خلال العام الماضي، كما ستنضم المزيد من المنتجات العقارية إلى دائرة النشاط ذاتها كالترفيه والخدمات والتجارية (منها) التجزئة والمساحات المكتبية.

وأوضحوا أن على جميع العاملين في قطاع العقارات في دبي أن يكونوا على أهبة الاستعداد ويبدأوا بالعمل على إعداد خططهم وترتيب أوراقهم ودراسة مشاريعهم الجديدة لتواكب متطلبات المستثمرين والمشتريين للاستفادة من حقبة عقارية جديدة من حيث النمو والنشاط على مستوى الطلب وجني ثمار الفرص الاستثمارية المغرية في 2022.

ولفتوا إلى أن صناعة العقار والقطاعات المرتبطة به ستحافظ على مدى العصور خلال الدورات الاقتصادية سواء من حيث النمو أو التراجع على موقعه كأفضل مجالات الاستثمار الآمن على المدى الطويل. لقد حافظ العقار في دولة الإمارات ودبي على وجه خاص على مستويات قوية من العوائد حتى أصعب الظروف والأزمات، واليوم الإمارة تتصدر قائمة المدن الأسرع من حيث التعافي من جائحة «كوفيد-19» وما نتج عنها، وتعد أيضاً ملاذاً آمناً لجميع الشرائح للعيش والعمل والاستثمار.

حسين لوتاه

أكد رجل الأعمال حسين العباس لوتاه، الرئيس التنفيذي لشركة «إتش إل جروب»، أن جميع القطاعات الاقتصادية في السوق المحلي في دولة الإمارات عامة وإمارة دبي خاصة شهدت تحسناً ملحوظاً خلال 2021 على خلفية مجموعة القرارات وسلة المحفزات التي أقرتها حكومتنا الرشيدة والتي انعكست بشكل إيجابي وسريع على حياتنا الاجتماعية وأداء قطاعات الأعمال لتقفز من حيث نسب النمو بمعدلات أعلى من أي دولة على مستوى العالم لتتربع على رأس قائمة الأسواق المتعافية.

وقال لوتاه: «نتوقع أن تواصل جميع القطاعات الاقتصادية بنفس الوتيرة خلال العام 2022 مع بداية الشهر الخامس لمعرض إكسبو 2020 دبي الذي تنتهي فعالياته في نهاية مارس / آذار المقبل، لكن آثاره الإيجابية ستستمر في المستقبل وللأجيال المقبلة، خاصة بعد أن تعرف العالم على دولتنا وما تملكه من إمكانيات عظيمة على رأسها الأمن والأمان». والاستقرار إلى البنية التحتية المتطورة والتشريعات والقوانين الحديثة وبيئة عالمية للسكن والعمل

محمد المطوع

بين رجل الأعمال محمد عبد الرزاق المطوع، الرئيس التنفيذي ل «مجموعة الوليد الاستثمارية»، أن القطاعات الخدماتية والترفيهية والتجارية ستشهد ازدهاراً ملحوظاً خلال العام 2022 على خلفية قرار الحكومة بتعديل أيام الإجازة الأسبوعية، يليها القطاع السكني وتحديداً منتجات الفلل ومنازل التاونهاوس والعقارات الفاخرة، في الوقت الذي تتباين فيه نسب النمو والتحسين في قطاعات الأعمال الأخرى

وقال المطوع: «نحن نجني في الوقت الراهن ثمار حكمة قيادتنا الرشيدة وقراراتها الذكية في التعامل مع شتى أنواع الأزمات ونتائجها السلبية التي تنعكس على حياتنا بمختلف تفاصيلها، نحن اليوم في دولة الإمارات ينظر لنا العالم كملاذئ: آمن وواحة استقرار يفضلها الجميع ويسعون لوضع ملاذ آمن لهم فيها

ولفت الرئيس التنفيذي لمجموعة الوليد الاستثمارية إلى أن سوق العقارات الفاخرة في دبي شهد نمواً كبيراً من حيث الطلب من جهة والأسعار من جهة أخرى، حيث قفزت الوحدات في «نخلة جميرا» و«مرسى دبي» ووسط مدينة دبي بنسب عالية، وهذا إن دل فهو يدل على جاذبية الإمارة لأصحاب رؤوس الأموال والأثرياء من شتى أنحاء العالم

فارس سعيد

قال المهندس فارس سعيد، الرئيس التنفيذي لشركة دايموند ديفلوبرز: يشهد سوق العقارات في دبي أقوى أداء في تاريخ السوق المحلي، حسب بيانات دائرة الأراضي والأموال الذي لامست القيمة الإجمالية للتصرفات حاجز ال 300 مليار درهم في 2021، وهو رقم يؤكد متانة البيئة الاستثمارية في الإمارة ليس فقط في سوق العقار وإنما شتى القطاعات الاقتصادية الأخرى التي تكمل بعضها بعضاً

وأضاف سعيد: شهدنا في العام الماضي تنوعاً جديداً في شرائح المستثمرين والمشتريين من حيث نوع العمل الذين يرغبون في تأسيسه، أو المناخ العقاري الذي يودون الاستثمار فيه أو تملكه للسكن، حيث دخل سوق العمل في الإمارات أفراد وشركات ومشترون للمرة الأولى وهو ما أضاف قيمة مضافة للقطاع وساهم في خلق المزيد من الفرص في سوق العمل والوظائف ما انعكس بشكل إيجابي على سوق التأجير الذي حقق تحسناً نسبياً في بعض المناطق في حين حافظت مناطق أخرى على مستوياتها السعريّة

وأكد سعيد على أهمية الدور الحكومي الذي جسّدته قيادة دولة الإمارات في التعامل مع شتى الظروف والأزمات وكيفية التعاطي معها بحكمة جمعت بين المرونة والحزم، ما ساهم في دفع عجلة التعافي بأقصر وقت ممكن وبأقل الأضرار. والتداعيات السلبية المرتبطة بها

إسماعيل الحمادي

ذكر إسماعيل الحمادي، مؤسس ورئيس شركة الرواد للعقارات، أن أسعار العقارات في سوقي البيع أو الإيجار في دبي لا تزال منافسة ومشجعة على الرغم من التحسن النسبي في غالبية المناطق خلال العام 2021، وتلعب التكاليف العامة على الاستثمار العقاري، مثل رسوم خدمات المرافق المشتركة، دوراً مهماً في رسم اتجاه القطاع وأدائه. نرى أن تعافي سوق العمل يعزز تعافي سوق السكن وبالتالي استمرار التحسن العقاري

وقال الحمادي: تشير دراسات حديثة أن سوق دبي العقاري يضم أكثر من 600 ألف وحدة سكنية، ومن المرجح إنجاز نحو 50 ألف وحدة خلال 2022، ويجدر بالذكر أن النسبة الأكبر من هذه الوحدات سيتم تسليمها لملاكها الذين اشتروها قبل سنوات على المخطط بهدف السكن، وبالتالي لن يؤثر هذا العدد الجديد على عامل العرض المحلي، وبالتالي سيواصل القطاع هذا العام أدائه التصاعدي سواء من حيث الطلب أو حركة مؤشر الأسعار نحو النمو

وأشار إلى أن قانون حق التملك ملكية مطلقة غير مقيدة بزمان في دبي ساهم في تعزيز شهية المستثمرين الأجانب، حيث لعب تعدد المناطق الحرة في الإمارة دوراً قوياً في توسيع وتنويع الأسواق الخارجية المصدرة للمستثمرين، يوجد في دبي أكثر من 15 منطقة للتملك الحر ونحو 9 مناطق في أبوظبي، في الوقت الذي لا زالت أسواق مجاورة تعتمد على نظام حق الانتفاع لمدة 99 سنة

تيمور فيشر

قال تيمور فيشر، المدير العام في الإمارات لمنصة نوماد هومز: تسببت جائحة كوفيد-19 بحدوث تغييرات كبيرة أثرت بصورة ملموسة على أساليب المعيشة. ومن ناحية أخرى، ساهمت التطورات التكنولوجية الكبيرة، والتحول الذي شهده مجال التمويل العقاري، بالإضافة إلى بروز نماذج أعمال جديدة، بدفع صناعة العقارات إلى تسريع تطورها. وجاهزيتها وتحديد معالم التنافسية في هذا القطاع على مدى العقد المقبل

وأضاف فيشر قائلاً: خلال العام الماضي، شهد سوق العقارات موجةً استثنائية من المشترين من جيل الألفية، مدفوعين لأول مرة، وإلى حدٍ كبير، بأسعار الفائدة على التمويل العقاري والتي بلغت أدنى مستوياتها على الإطلاق. ومع تزايد اهتمام مشتري المنازل المحتملين بتوسيع محافظهم العقارية وتأمين المنازل المناسبة لهم ولأسرهم، سيحتفظ عام 2022 بتصنيفه كسوق قوي للمشتريين. كما يتوقع وكلاء العقار في الإمارات، خاصة في إمارة دبي، سوقاً متوازناً يستمر فيه ارتفاع الطلب على العقارات

علاوة على ذلك، يعتمد مشتري المنازل بشكل متزايد على منظور وكلاء ووسطاء العقار وعلى الجولات الافتراضية داخل المنازل بدلاً من زيارتها ومعاينتها فعلياً. وفقاً لدراسة استقصائية أجرتها رابطة وكلاء العقار (الولايات المتحدة الأمريكية)، شهد 35٪ من وكلاء العقار اعتماداً كبيراً من البائعين على الجولات الافتراضية. يشير الاستخدام المتزايد لهذه التكنولوجيا إلى أن هذا الاتجاه سيستمر كطريقة أساسية لعرض المنازل ومعاينتها وإشراك العملاء والمشتريين المحتملين بصورة افتراضية وبصرية

راسل أوين

من جانبه، قال راسل أوين، رئيس العمليات في لوتاه لتطوير العقارات: على الرغم من الضرر الذي ألحقته جائحة كوفيد-19 بالأسواق الرئيسية في جميع أنحاء العالم، إلا أن صناعة العقارات واصلت في الازدهار. ويتوقع أن ينمو سوق العقارات السكنية في دولة الإمارات بمعدل مركب 12٪ سنوياً بحلول عام 2026، حسب «موردور إنيتليجينس»،

وذلك بفضل زيادة قيمة المعاملات والاستثمارات في قطاع العقارات في البلاد، ما أدى إلى زيادة عدد مشاريع التطوير الجديدة التي شهدها سوق العقارات في الدولة

وأشار أوين إلى أن إعلان حكومة الإمارات عن العديد من المبادرات، مثل قانون التملك الحر في إمارة أبوظبي، والذي يسمح للأجانب بامتلاك الأراضي داخل المناطق المخصصة للاستثمار في الإمارة، وقانون «البطاقة الذهبية» الذي يمنح الإقامة الدائمة في دبي للمستثمرين والعاملين الاستثنائيين في عدد من القطاعات، قد شجع على زيادة الطلب على الوحدات السكنية في الدولة

وبين قائلاً: مع نضوج سوق العقارات المحلي، بالإضافة إلى خيارات الدفع الجذابة التي يقدمها عدد متزايد من المطورين لعقاراتهم ووحداتهم الجاهزة بهدف تحويل المستأجرين إلى مَلاك، من المتوقع أن تشهد صناعة العقارات في السوق المحلي انتعاشاً كبيراً وأن تحتفظ بقوتها على المدى البعيد.

أبرز الاتجاهات الرئيسية المرتقبة في صناعة العقارات 2022

تقنية المنازل الذكية

من الهواتف الذكية إلى المنازل الذكية، انتشرت الأتمتة والرقمنة لتشمل كل صناعة وقطاع، بما في ذلك قطاع العقارات. مع ظهور تقنية المنزل الذكي، أصبح من الممكن التحكم في وسائل الراحة المنزلية، مثل أنظمة الترفيه، الأمن، تكييف الهواء، وأنظمة الغسالات وغيرها، عبر الهواتف الذكية

إيجارات على المدى القصير

يشهد سوق تأجير المنازل حالياً ازدهاراً كبيراً، كما أن اتجاه العمل عن بعد أصبح واقعاً مفروضاً الآن وسيبقى. ينسجم اتجاه استئجار المنازل على المدى القصير مع الاتجاهات السلوكية التي نشأت من الوباء

انتعاش قطاع العقارات

ستشهد صناعة العقارات طفرة غير مسبوقة في المساحات المفتوحة التي تركز على المجتمع، وستقدم الفلل والمنازل خيار استثمار مثالي وجذاب لمشتري المنازل من جيل الألفية وغيرهم ممن يسعون لشراء منزلهم الأول

العيش المشترك

سيؤدي الطلب المتزايد على أسلوب العيش المشترك وزيادة انتشاره وشعبيته إلى زيادة عدد اللاعبين في السوق للتوصل إلى نماذج أعمال مبتكرة ومناسبة تؤدي في نهاية المطاف إلى تحسين الخدمات والمرافق وتقديم تجربة ممتعة ومجزية للمستهلكين

فارس سعيد:

تنوع شرائح
المستثمرين أبرز
سمات البيئة المحلية



محمد المطوع:

نجني ثمار
حكمة قيادتنا
وقراراتها الذكية



حسين لوتاه:

الانتعاش شمل
شتى قطاعات
الأعمال الاقتصادية



راسل أوين:

المحفزات الحكومية
دعمت الطلب على العقار



تيمور فيشر:

سيحتفظ 2022 بتصنيفه
سوقاً قوياً للمشتريين



إسماعيل الحمادي:

أسعار البيع والتأجير
لا تزال منافسة ومشجعة