

نظرة متفائلة من «موديز» لعقارات الإمارات



توقعت «موديز» أن يواصل القطاع العقاري الاستفادة من الزخم المتواصل، مع تزايد عدد المشترين ذوي الملاءة المالية العالية الذين سيعززون الطلب على الخريطة. وقالت الوكالة إن أسعار العقارات السكنية في الإمارات استمرت في الارتفاع، حيث ارتفعت بنسبة 15% عما كانت عليه في نوفمبر 2020، لكنها أقل بنسبة 24% من قمة أواخر 2014، «REIDIN» وفقاً لمزود البيانات العقارية.

وأشارت «موديز» إلى أنه في غضون 12-18 شهراً المقبلة، سيستقر متوسط أسعار العقارات السكنية أو ينخفض بشكل معتدل، من خلال استمرار دخول معروض من العقارات السكنية الجديدة. وتتوقع شركة «جيه إل إل» أنه سيكون هناك 58000 وحدة سكنية جديدة في دبي هذا العام، تمثل نحو 9% من المعروض الحالي. وسيتم الانتهاء من 9000 وحدة في عام 2022 في أبوظبي، أو نحو 3% من المخزون الحالي، نعتقد أنه سيكون من الأسهل استيعاب المعروض المستقبلي في أبوظبي لأنه يتمتع بديناميكيات عرض وطلب أكثر توازناً مقارنة بدبي.

وتوقع خبراء «موديز» أن يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة وارتفاع أسعار العقارات السكنية مقارنة بعام 2020 إلى تراجع

الطلب المحلي على السوق الثانوية، بما في ذلك الوحدات المكتملة وشبه المكتملة. وفي المقابل، هناك عدد متزايد من المشترين ذوي الملاءة المالية العالية الذين سيعززون الطلب على الخريطة، وخاصة أنهم مشترون نقديون الذين هم أقل حساسية لارتفاع أسعار الفائدة من المشترين الممولين بالرهن العقاري في السوق الثانوية.

• مشاريع جديدة

وتوقعت «موديز» أن يطلق المطورون مشاريع جديدة للاستفادة من التوجهات الإيجابية للمستثمرين، والزمخ القوي في السوق. وفي بعض الحالات، هناك نقص في تطوير المجمعات الرئيسية عالية الجودة. ومن المرجح أن يستفيد على المدى المتوسط (Ba1) التي تعمل في إمارة الشارقة (مستقر B1) المطورون مثل شركة «أراد» للتطوير (مستقر

وتابعت أن مشاريع التطوير على الخريطة تجذب طلباً قوياً من قاعدة المستثمرين المحليين والدوليين الثرية والذين يعتبرون الإمارات ملاذاً استثمارياً آمناً في سياق المخاطر الجيوسياسية المتزايدة. وفي الأشهر الأخيرة، كان هناك تدفق للمشترين من أوروبا الشرقية، إضافة إلى آخرين من دول مجلس التعاون الخليجي وإيران والهند وباكستان. وأدت قيود السفر في الصين إلى خفض عدد المستثمرين العقاريين الصينيين، الذين كانوا المجموعة الأسرع نمواً من المشترين في دبي منذ سبتمبر 2016

• توقعات اقتصادية

وتوقعت وكالة «موديز» للتصنيفات الائتمانية، أن تسجل دولة الإمارات انتعاشاً اقتصادياً قوياً، بقيادة زيادة إنتاج النفط، وارتفاع الأسعار واستمرار تعافي قطاع الخدمات، لافتة إلى أن الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لدولة الإمارات سوف ينمو بنسبة تراوح بين 6 و7% في عام 2022، مشيرة إلى أن قطاع الهيدروكربونات سينمو بنسبة 11% إلى «12%، مع عودة إنتاج النفط إلى مستويات ما قبل الجائحة، تماشياً مع اتفاقية «أوبك بلس

وأوضحت أنه من المتوقع أن ينمو الاقتصاد غير النفطي في دولة الإمارات بنسبة 4% إلى 5% في عام 2022، وسيدعم تعافي قطاعات النمو الأساسية، اقتصاد دبي، بما في ذلك السياحة والتجارة والنقل. وأشار محللو «موديز» خلال لقاء صحفي عن بعد إلى التعافي في بيئة التشغيل، مع نمو الاقتصاد في ظل ارتفاع إنتاج مستقرة) التي تصنفها Aa2 وأسعار النفط، موضحين أن جودة الائتمان لشركات العقارات في الإمارات (الإمارات «موديز» ستظل مستقرة على نطاق واسع في الأشهر الاثني عشر والثمانية عشر المقبلة، على الرغم من المخاطر المتزايدة.