

المخطط العمراني ودور شركات التطوير

* إسماعيل الحمادي

تظل بعض المناطق لسنوات عديدة تفتقر للمشهد الحضاري المتكامل الذي يعزز من جاذبيتها ويسرع من قيمتها الاستثمارية لدى العملاء.

تلعب شركات التطوير العقاري دوراً كبيراً في تعزيز المشهد العقاري، ورسم الخريطة المعمارية إضافة إلى إبراز جمالية المخطط العمراني وملامحه في أي مدينة، وهذا ما يفسر في كثير من الأحيان شحّ في الأراضي بالمناطق الرئيسية، وارتفاع أسعارها، ما يدفع بالمطورين للبحث عن مناطق جديدة للتطوير وشراء الأراضي.

وفي الغالب يفضل بعض المطورين شراء الأراضي والاحتفاظ بها فضاء، لتطويرها فيما بعد، اعتقاداً منهم أن شراء هذه الأراضي والاحتفاظ بها إلى حين التعرف إلى المنطقة الجديدة وانجذاب العملاء لها، سيرفع من قيمة المشاريع العقارية التي يتم طرحها بها لاحقاً، في المقابل تظل هذه المناطق لسنوات تفتقر للمشهد الحضاري المتكامل الذي يعزز من جاذبيتها ويسرع من قيمتها الاستثمارية لدى العملاء.

للأسف هذا ما يحدث في بعض مناطق دبي والتي تم تصميمها وطرحها أمام المطورين لتعزيز مكانة دبي العقارية، حيث حتى الآن توجد بها أراضي فضاء تم شراؤها من طرف بعض المستثمرين والمطورين لكن لم يتم تطويرها واستغلالها إلى يومنا هذا، ما أثر سلباً على قيمتها السوقية، وليس هذا فقط، بل أثر ذلك في قيمة مشاريع عقارية أخرى بها تم تطويرها من طرف مطورين آخرين وفي هذه النقطة يدفع هؤلاء المطورون ثمن خسارة لم يكونوا سبباً فيها، ولنا في ذلك أمثلة كثيرة، مثلاً في منطقة دبي الرياضية أو الجفاف وجميرا الدائرية وغيرها كثير، كم من أرض تم بيعها هناك ولم يتم تعميمها حتى يومنا هذا! ما يجعلنا نتساءل: ما هو السبب في ذلك؟

قد تكون الدوافع كثيرة لكن النتيجة واحدة وهي التأثير السلبي في المشهد الجمالي لتلك المناطق ما ينعكس سلباً على قيمتها وقيمة المشاريع المنجزة بها في السوق... من يرغب في شراء شقة لم تتضح إطلالاتها بسبب الأراضي الفضاء المحيطة بها؟، أو من يرغب في السكن بمنطقة لم تكتمل معالم مخرجها ومداخلها ولا يعرف ماذا ستوفر له من خدمات فيما بعد؟ هذا التفكير المنطقي الآن الذي يتم بناءً عليه شراء الوحدة العقارية والاستثمار، هناك فرق بين من يشتري وحدة عقارية في مارينا دبي ومن يشتري وحدة بمدينة دبي الرياضية لاستثمارها، الذي يشتري بمارينا دبي، يشتري وهو مغمض العينين لأنه يدرك جيداً قيمة تلك المنطقة، لكن الذي يشتري بمدينة دبي الرياضية يفكر مراراً وتكراراً في الموضوع وكثيراً ما يتراجع عن قراره بالنهاية.

من الأراضي المخصصة للتطوير اليوم في دبي، تعتبر مجرد معاملات بيع مسجلة لدى الهيئات المعنية، لكن 50 % كجدوى استثمارية للمناطق التي تم شراؤها بها لا شيء، وهذا ما نرغب لفت الانتباه له، تأخير تطوير الأراضي واستغلالها بمناطق التملك الحر لسنوات عديدة يُعد من النقاط السوداء التي يعانيها القطاع العقاري، ويمكن تفادي هذا الأمر من خلال إيجاد إجراءات فعلية لمحاربة هذه النقاط، من أهمها تحديد مدة البناء، كما هو معتمد في بعض المناطق الأخرى، وتوفير التسهيلات التي تحفز المطور وتشجعه على تعمير الأرض في أقصر فترة ممكنة

استغلال الأراضي في آن واحد من طرف المطورين له قيمة على تلك المناطق والمشاريع المطروحة بها ويعود بالفائدة عليهم وعلى القطاع العقاري بشكل عام، الكل مستفيد في النهاية، لذلك وجب إعادة النظر في هذه النقطة

«المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة «الرواد للعقارات»*

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2024.