

بلومبيرغ: فورة عقارات دبي تجذب المشتريين الأثرياء»



دبي: خنساء الزبير

تناول تقرير نشرته «بلومبيرغ»، الانتعاش الهائل الأخير في عقارات دبي، ومدى تهافت الأثرياء عليها؛ بداية من جزيرة نخلة جميرا بأحدث مشروع بناء ضخّم بارتفاع 71 طابقاً، وفيها 76 بنتهاوس، وهو «كومو ريزيدنسز» أعلى مبنى في الأركبيل، ويبلغ سعر الوحدة الأقل كلفة 21 مليون درهم (5.7 مليون دولار).

وكذلك ما يقوم به رجل الأعمال خلف الحبتور من العمل في مجمع سكني، سيضيف أكثر من 1700 منزل من خلال مشروع واحد.

وقال التقرير إن الانتعاش هذه المرة، يتمثل في تسلم المطورين مدفوعات مقدمة تغطي معظم الممتلكات حتى قبل بدء البناء.

والنقد الذي يأتي من المستثمرين الأثرياء حول العالم، يجعل سوق العقارات في الإمارة في وضع مالي آمن، ويقلل الحاجة إلى القروض.

وقال براثيوشا غورابو، رئيس قسم الأبحاث والاستشارات في شركة العقارات «كور» لـ«بلومبيرغ»: «إن المطورين يستفيدون من الطلب المتزايد مع الارتفاع الحاد في أحجام إطلاق المشاريع، ومع الأموال التي يتم جمعها من المشتريين

في مرحلة ما قبل التشييد، يكون المطورون عادة قادرين على تمويل الكثير من البناء، ما يجعل المخاطر المالية أقل مما كانت عليه في السنوات السابقة».

ويتوقع غورابو أن ترتفع أسعار العقارات السكنية بنسبة 10% إلى 12% هذا العام

• اتجاه معاكس

على الصعيد العالمي تواجه العقارات ظروفًا قاسية؛ حيث من المتوقع أن تضرب أسعار الفائدة المرتفعة والتباطؤ الاقتصادي، أعمال البناء في أجزاء كثيرة من العالم، وتعاني بعض الأسواق مثل المملكة المتحدة والصين بشدة، إلا أن عقارات دبي، بحسب «بلومبيرغ»، شهدت تدفقاً من الوافدين وخاصة الروس عقب الحرب في أوكرانيا، الأمر الذي ارتفع بالعقارات في الإمارة بنسبة 15% خلال العام الماضي وغذى طفرة البناء الأخيرة. وحتى الآن هذا العام، تم إطلاق 24658 منزلاً في دبي؛ بزيادة بنحو 37% عن تلك التي تم إطلاقها خلال الفترة نفسها من عام 2022، وفقاً لشركة كور.

وتم تسجيل نحو 28900 معاملة لوحدة سكنية على المخطط منذ بداية عام 2023، وهو أكبر رقم لنفس الفترة منذ عام 2009.

وتُعد العقارات على المخطط، خياراً شائعاً للمستثمرين الأجانب الذين ليس لديهم حسابات مصرفية في الإمارات، ويقومون في العادة بتحويل الأموال مباشرة إلى حسابات الضمان الخاصة بالمطور أو استخدام العملات المشفرة لدفع ثمن المشتريات.

ووفقاً للتقرير يقر المطورون بالمخاطر، وقال محمد العبار، مؤسس شركة إعمار العقارية التي بنت أطول ناطحة سحاب في العالم، إنه لا ينبغي نسيان دروس الماضي في الازدهار الحالي؛ في الإشارة إلى الأزمة العالمية في عام 2008. وقدم النصيحة قائلاً: «إن الخطر الكبير هو أن الأعمال العقارية تمر بدورات صعود وهبوط، ويجب الحفاظ على مستوى قليل من القروض وقدر من سيولة معقولة، وبذلك، وحتى لو تباطأ السوق، فإن الميزانية العمومية والوضع النقدي، «سيمكن من إنهاء بناء العقار».

• موطن ثانٍ

لفت التقرير إلى أنه في هذا الوقت أصبح المشترون أكثر استعداداً للمخاطرة، بتقديم دفعات أولى كبيرة لتملك عقار في دبي؛ لأن الحكومة أدخلت عدداً كبيراً من الإصلاحات.

حيث أصبح لزاماً على شركات العقارات دفع الكلفة الكاملة للأرض قبل أن يُسمح لها بالبيع قبل البناء، وإيداع الأموال المحصلة من المشتريين في حسابات الضمان الحكومية مع صرف الأموال لكلفات البناء الأساسية.

ومما يلاحظ مؤخراً أن الكثير من الأثرياء حول العالم، يمتلكون عقاراً سكنياً في دبي، لتأمين موطن ثانٍ، وهو ما أيده إفادة دينيس سكفورتوف، الوسيط العقاري في «أيه إكس كابيتال»، والمتخصص في بيع العقارات على المخطط، إن 95% من عملائه يعيشون في الخارج، وكثير منهم يأتون من روسيا وأوكرانيا ودول الاتحاد السوفيتي السابق.