

موديز: «المناخ العقاري في الإمارات صحي»



ذكرت وكالة موديز في تقرير جديد، أن ظروف سوق العقارات في الإمارات ستظل صحية خلال الـ 12 إلى 18 شهراً المقبلة، لكن الطلب سيكون أبطأ من العامين الماضيين.

وقال جوليان حداد، نائب الرئيس وكبير المحللين في الوكالة: «ارتفعت أسعار العقارات بنحو 15% في المتوسط في دبي وأبوظبي منذ الربع الثاني من عام 2021 مع وجود 80 ألف وحدة قيد الإنشاء حالياً». مشيراً إلى أن هذا الأداء القوي يعكس نجاح برنامج التأشيرات المعزز الذي أطلقتته حكومة الإمارات مؤخراً، وإعادة فتح الاقتصاد السريع بعد الوباء، واستمرار ارتفاع أسعار النفط وما صاحبه من نشاط اقتصادي قوي.

وأضاف حداد: «لقد زادت الهوامش الإجمالية للمطورين العقاريين في الدولة، مدفوعة بالطلب القوي من المستثمرين المحليين والدوليين، بما في ذلك التدفقات الكبيرة للمشتريين الروس منذ العام الماضي».

تأثير الفائدة المرتفعة •

ولفت التقرير أيضاً إلى أن لأسعار الفائدة المرتفعة تأثيراً محدوداً على المدى القريب على المطورين العقاريين، في حين أنها ستظل إيجابية بالنسبة للبنوك. وتتمتع شركات بناء المنازل التي صنفتها الوكالة في المنطقة بنسب ائتمانية قوية، وبأن معظم الديون محكومة بفائدة ثابتة مع تواريخ استحقاق على مدى السنوات الأربع المقبلة على الأقل. كما أعلنت البنوك الإماراتية عن صافي أرباح قياسية مع زيادة صافي دخل الفوائد بنحو 50% على أساس سنوي في يونيو 2023.

وعلى الرغم من أن التضخم المرتفع ونمو أسعار الفائدة قد يزيدان المخاطر على المدى البعيد بالنسبة للمطورين العقاريين المصنفين وغير المصنفين، إلا أن البنوك الإماراتية عملت على تحسين ملاءتها وتحوطها للسيولة منذ الأزمة المالية العالمية عام 2008، فانخفضت نسبة القروض المتعثرة من 10.5% إلى 5.1% منذ عام 2011، بينما أصبحت «تغطية خسائر القروض الآن أعلى من 100%. بحسب «موديز».

• ملاذ آمن

وتحدثت «موديز» عن نضج السوق العقارية في الإمارات وتنوعها في السنوات الـ 15 الماضية، وكيف تضاعف العرض تقريباً منذ عام 2008، مع وجود سوق ثانوية كبيرة خاصة في دبي، وكل هذا مدفوع جزئياً بزيادة عدد السكان. علاوة على ذلك، نما الطلب بشكل كبير على المنازل الفاخرة وبيوت العطلات. وبالنتيجة، تطور القطاع العقاري في الدولة جالباً معه أنواعاً متميزة من المستثمرين من ذوي الثروات العالية الأقل حساسية للضغوط التضخمية وارتفاع أسعار الفائدة مقارنة بالمشتريين الممولين بالرهن العقاري.