الخليج

اقتصاد, أرشيف الإقتصاد, اقتصاد محلي

16 مايو 2019 03:13 صباحا

اقتصاد دبي يدخل مرحلة الانتعاش

دبي: ملحم الزبيدي

أكد مسؤولون حكوميون ورجال أعمال ومفكرون، بأن الاقتصاد المحلي لإمارة دبي بدأ يأخذ منحنى الانتعاش منذ بداية عام 2019، مقارنة بـ2018، وهو نتاج الرؤية الحكيمة للقيادة الرشيدة، وسلة المبادرات ومحفزات النمو، التي أطلقت مؤخراً، لافتين إلى أن حكومة دبي تدرس اليوم خفض الرسوم وكُلفة الأعمال.

وكشفت «دائرة الأراضي والأملاك» في دبي، أنها تقوم اليوم، وبالتعاون مع القطاع المصرفي واللجان المختصة بدراسة تشريع قانون جديد للرهن العقاري، سيتسم بالشمولية والوضوح، وأكثر تطوراً؛ لخدمة السوق العقاري في دبي وجميع العاملين فيه.

وأشارت «أراضي دبي»، في تصريحات إعلامية على هامش الجلسة الحوارية حول القطاع العقاري ضمن مبادرات «مركز إدارة وتشجيع الاستثمار العقاري»، التي استضافها مجلس رجل الأعمال خلف الحبتور الرمضاني، أمس الأول، إلى أن خدمة «الرهن الإلكتروني» بدأ العمل بها فعلياً بداية الشهر الماضي، وتم خفض الرسوم الإدارية بالنسبة للرهون العقارية بنسبة 50%؛ وذلك تشجيعاً للمبادرة.

وأجمع الحضور في المجلس الرمضاني على أن الاقتصاد العالمي يمر بدورات متباينة بين النمو والتراجع، وهذه الدورات تؤثر في أسواقنا المحلية؛ باعتبارنا جزءاً لا يتجزأ من العالم، إلا أنه وفي ظل الرؤية الحكيمة للقيادة الرشيدة، وحزمة المحفزات ومبادرات النمو التي تم الإعلان عنها، والقوانين الصارمة والواضحة، كان تأثرنا محلياً بسيطاً، ويمكن مواكبته والتعامل معه، مؤكدين أن سمعة دبي تتربع على قائمة أولويات الجميع، وأن كل من يخطئ أو يسيئ إلى سمعة دبي يجب أن يحاسب.

خدمات وتوقعات

أكد سلطان بطي بن مجرن، مدير عام «دائرة الأراضي والأملاك بدبي»، أن حكومة دبي تدرس اليوم خفض الرسوم وكُلفة الأعمال ضمن جملة المبادرات والمحفزات التي أطلقتها، لافتاً إلى أن الاقتصاد المحلي بدأ يأخذ منحنى الانتعاش منذ بداية 2019 مقارنة ب2018.

وقال سلطان بطي بن مجرن: في عام 2010 صدر قانون الرهن العقاري؛ لتنظيم هذا القطاع المهم في السوق والتسريع من عملية التقاضي، كما ظهرت عقود المساطحة والتملك ل99 سنة. واليوم وبالتعاون مع بنوك محلية ولجان مختصة نقوم بدراسة قانون الرهن العقاري الجديد، الذي سيكون أكثر تطوراً ووضوحاً؛ لخدمة السوق العقاري في دبي وجميع العاملين فيه.

وأشار ابن مجرن إلى أن خدمة «الرهن الإلكتروني» بدأ العمل بها فعلياً بداية الشهر الماضي؛ حيث تمكن العملاء من الحصول على التمويل مباشرة من البنك دون العودة إلى الدائرة، وبدأنا بذلك كخطوة أولى مع كل من «بنك دبي الإسلامي» و«بنك المشرق»، ونتوقع أن تنضم إلينا غالبية البنوك الأخرى تدريجياً خلال الفترة المقبلة.

وأكد ابن مجرن أن هذه الخطوة تعد بداية للتعاون بين الدائرة والبنوك المحلية فيما يتعلق بعمليات الرهن، مشيراً إلى أن هناك العديد من الخطوات المتوقع اتخاذها في الفترة المقبلة فيما يتعلق بتعهيد بعض المعاملات للبنوك المحلية؛ لإسعاد المتعاملين والمستثمرين، ولتكون تجربة ورحلة المتعامل حسب توقعاتهم.

الحد من التطوير

ومن جانبه، قال رجل الأعمال خلف الحبتور، مؤسّس ورئيس مجلس إدارة «مجموعة الحبتور»: إن القطاع العقاري في السوق المحلية يواصل توسعه بشكل غير مدروس، فالتطوير يتسارع بصورة تزيد بشكل كبير عن حاجة السوق، فلابد من النظر إلى النوعية الداخلة إلى السوق العقاري بخاصة، وإلى دبي ككل، وما مدى خدمتها للمدينة.

وأشار الحبتور إلى ضرورة التشدد في تمويل المشروعات العقارية، ولا سيما أن هناك الكثير من المشروعات العقارية يتم تطويرها بشكل يستهدف فئات محدودة الدخل جداً وهي نوعية لا يجب أن يتم التركيز عليها في هذه الفترة، وهذا ليس لنظرة عنصرية، ولكن يرتبط الأمر بعامل اقتصادي، وهو متعلق بالملاءة المالية المنخفضة لهذه الفئة، وهو ما لا يعمل على تحريك العجلة الاقتصادية بشكل سليم، بالتزامن مع إنفاق الدولة لاستثمارات كبيرة في البنية التحتية تقدر بعشرات المليارات، إضافة إلى إنفاق المستثمرين على تطوير مشروعات كبيرة، ولا سيما في القطاع الفندقي، وهو ما لم يرتد بعوائد تتناسب مع هذه الاستثمارات.

سلوكات سلبية

وأكد المفكر والأديب عبد الغفار حسين، ضرورة وجود رقابة صارمة على شركات التطوير العقاري؛ وذلك للمحافظة

على مصالح الأطراف المختلفة، مشيراً إلى أن سلوكات بعض المطورين العقاريين من الممكن أن تؤذي القطاع العقاري، وهو القطاع الأهم في دبي والمحرك للكثير من النشاطات.
ولفت حسين إلى أن السوق العقاري شهد سلوكات سلبية لم يرها السوق من قبل؛ ومن أبرزها: مشكلة حرق أسعار العقارات الموجود حالياً في السوق وهو ما يمكن أن يتسبب بمشكلة لكل الأطراف في المستقبل؛ وذلك لأن المطورين يقترضون من بنوك محلية، وهو ما يمكن أن يتسبب بمشكلة رهن عقاري في المستقبل.
ويرى حسين أنه يجب أن تتولى «أراضي دبي» صلاحيات أكبر على أعمال المطورين، خاصة الشركات التي تعمل في سوق التملك الحر، يجب أن تفرض عليها رقابة صارمة؛ لحفظ حقوق جميع الأطراف ومتابعتها بشكل دوري، خاصة وأنها تلجأ إلى الاقتراض من البنوك لتسيير أعمالها. وقال: «لا ينبغي الحد من الحرية في القطاع العقاري للمواطنين وغير المواطنين؛ لكن يجب أن تكون ضمن آلية ونظم وقوانين واضحة».

رقابة وتنظيم

وفي هذا السياق، قال ابن مجرن: إن الدائرة تقوم بالرقابة والتنظيم بشكل كبير على القطاع العقاري، فهناك تشديد على الإعلانات العقارية، وضرورة أن تكون مرخصة وألا تتجاوز الاشتراطات الخاصة بها في الإعلان، مشيراً إلى أن الدائرة تراقب جميع مشكلات القطاع العقاري، وتتواصل مع المستثمرين العقاريين؛ استهدافاً لبيئة عقارية جيدة وصحية.

سوق عقاري متنوع

وأوضح المهندس مروان بن غليطة، المدير التنفيذي في «مؤسسة التنظيم العقاري»، أن سوق دبي العقاري يحتضن اليوم 200 جنسية من جميع أطياف المجتمع، وعندما تتحدث عن 11 ألف مستثمر جديد منذ 2018 وحتى الآن، هذا يعد بحد ذاته استقطاباً للمستثمرين الجدد والسيولة النقدية، وهذا يحتم علينا في دبي توفير جميع أنواع المنتجات العقارية من الاستوديو حتى الفلل والقصور الفخمة لجميع شرائح المجتمع من الأغنياء وصولاً إلى ذوي الدخل المحدود، وجميع العناصر التي تدخل إلى سوق دبي يجب أن تساهم بدورها في اقتصاد دبي. أما فيما يتعلق بالتمويلات والقروض البنكية فهي من اختصاص مصرف الإمارات المركزي.
وأضاف ابن غليطة أن في السوق المحلي شريحة كبيرة تتملك العقارات نقداً وهي سيولة جديدة تدخل دورتها السوقية، وعلى العكس من ذلك هناك شركات ومشاريع قليلة جداً تعثرت مالياً أيضاً، وفي ظل القوانين المعمول بها والتعاون بين الدوائر، استطعنا حل ما يمكن حله من خلال لجنة التصفية التابعة ل«أراضي دبي»، وما استعصى وصعب علينا قمنا بتحويله إلى القضاء؛ ليأخذ القانون مجراه، وأعيد وأؤكد أننا في الدائرة نراقب وننظم العمل في السوق العقاري في نفس الوقت.

القطاعان العام والخاص.. علاقة تكاملية

من جانبها، أكدت ماجدة علي راشد، المدير التنفيذي لقطاع تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري، التابع ل«دائرة الأراضي والأملاك» في دبي، العلاقة التكاملية والشمولية بين القطاعين العام والخاص في جميع المشاريع التنموية، واليوم ترسم «أراضي دبي» أسمى صور التكامل في أكثر من مبادرة قامت بتنفيذها وتطويرها؛ مثل: التجمع العقاري وأمين التسجيل العقاري وأمين الترويج العقاري والتقييم العقاري وغيرها، وهي جميعها تعمل معاً جنباً إلى جنب وفق علاقة قوية أثمرت نتائج إيجابية لغاية الآن.

وقالت ماجدة علي راشد: دبي كل يوم في تطور من حيث توفير الفرص للقطاعين العام والخاص وتقديم محفزات النمو التي تلائم تطلعات المستقبل، وتحقق العوائد المجزية التي تتراوح بين 7 و10% سنوياً، كما تختلف الإمارة عن غيرها من المدن؛ من حيث توافر الفرص الاستثمارية وتنوعها، اليوم هذه الفرص والخدمات التي يوفرها القطاع العقاري المحلي تلائم احتياجات الجميع، لدينا الذراع التنظيمية وذراع إدارة وتشجيع الاستثمار ومركز فض المنازعات الإيجارية الذي يعد الأول من نوعه على مستوى العالم.

وأضافت المدير التنفيذي لقطاع تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري قائلة: يوجد في الدائرة مركز يوفر خدمات 6 دوائر حكومية في 15 نقطة، اختصر هذا المركز الوقت الزمني لإنجاز المعاملات من 10 أيام إلى يوم واحد، وساهم في زيادة قيمة الاستثمارات ب10 مليارات درهم ل6000 مستثمر.

عرض وطلب

وأكد موفق القداح، رئيس مجلس إدارة «مجموعة ماج العقارية»، أن السوق العقاري في دبي هو سوق عرض وطلب، يخضع لسياسة تنافسية عالمية، داعياً إلى تشكيل لجنة متخصصة؛ لدراسة وتقييم المشاريع العقارية الجديدة قبل طرحها في السوق للبناء والبيع، تتولى هذه اللجنة مهام تحديد أهمية هذا المشروع؛ من حيث حاجة السوق له من عدمها، وهل يعكس قيمة مضافة للقطاع أم لا، وهذا التوجه سيساعد كثيراً في تحسين جودة ومستوى مشاريعنا وخلقها لقيمة مضافة للقطاع والعاملين فيه، وتشكل وجهة استثمارية مهمة تستقطب رؤوس الأموال من الداخل والخارج، مع العلم أن بعض المناطق في سوق دبي تشهد نقصاً ببعض المشاريع والخدمات كالمدارس والمستشفيات، وهنالك على العكس منها تشهد فائضاً منها.

حركة تصحيحية إيجابية

أوضح المهندس فارس سعيد، الرئيس التنفيذي لشركة «دايموند ديفلوبرز»، أن السوق المحلي يشهد اليوم حركة تصحيحية في أسعار البيع والإيجار، وهو برأينا أمر طبيعي وصحي للمنظومة الاقتصادية عامة والسوق العقاري خاصة؛ حيث إن استمرار ارتفاع الأسعار ينعكس سلباً؛ من حيث خلق بيئة طاردة للمستثمرين ورؤوس الأموال، ودبي متقدمة جداً من حيث توفير الفرص والتسهيلات للاستثمار المباشر، والعوائد لا تزال مغرية وتتراوح بين 6 و 10% مقارنة بنحو 2 و 3% في أسواق تعد من الأسواق الناضجة جداً في الاستثمار العقاري.

"حقوق النشر محفوظة "لصحيفة الخليج .2024 ©