

نمو الطلب يرفع أسعار الأراضي 13% في دبي



إعداد: ملحم الزبيدي

شهد الطلب على شراء الأراضي في السوق المحلي بدبي ارتفاعاً محسوساً منذ بداية 2016 وخلال الأشهر الستة الأولى من السنة الجارية مقارنة بـ 2014 و 2015، وتماشى هذا الارتفاع بشكل طردي مع ارتفاع وتيرة المشاريع قيد التنفيذ في الإمارة.

ارتفعت أسعار الأراضي في مناطق التملك الحر في دبي بنسبة 13% خلال النصف الأول بحسب أحدث دراسة لشركة «ريدن» بالتعاون مع «جلوبال كابيتال بارتنرز»، والتي أكدت أن مشاريع التطوير العقاري في دبي تشهد نشاطاً متزايداً. وجاء في الدراسة أن العائد على أنشطة عمليات الأراضي فاق نظيره في الوحدات السكنية بما يتجاوز 50% على مدى السنوات الأربع عشرة الماضية. وقد كشفت متابعة حركة بيع الأراضي عن ارتفاع ملحوظ خلال الأشهر الخمسة الأولى من عام 2017 وانعكس ذلك بوضوح بزيادة قطع الأراضي المعدة للبناء ما يعني انتعاشاً واضحاً في حركة الاستثمارات.

رصدت الدراسة استمرار الاتجاه الصعودي في صفقات الأراضي منذ عام 2016 لكن الارتفاع كان أبرز منذ بداية العام.

وتوقعت الدراسة أن تستمر عمليات شراء الأراضي في كسب المزيد من الزخم مع اقتراب موعد استضافة إكسبو 2020 الأمر الذي يدفع الأسعار صعوداً.

الطلب على عقارات الأراضي تصدر مشهد التصرفات العقارية في دائرة الأراضي والأملاك بدبي بيعاً ورهنياً، حيث استحوذت على القيمة الأكبر من إجمالي قيمة المعاملات العقارية التي تخطت حاجز 125 مليار درهم خلال الأشهر الستة الأولى من العام الجاري، في الوقت الذي يشهد فيه سوق المشاريع العقارية نمواً سريعاً في الإنجازات. كذلك أوضح تقرير حديث لشركة «الرواد للعقارات»، أن المناطق الجديدة المندرجة ضمن خطة التنمية الشاملة في دبي تصدرت قائمة الطلب على قطع الأراضي منها «دبي الجنوب» في جبل علي التي أصبحت تمثل الوجهة الأكبر لإقبال المطورين والمستثمرين عليها قربها من موقع «إكسبو 2020»، ثم «قناة دبي المائية» حيث أتاحت ضفافها مساحات أرضية تزيد على 80 ألف قدم مربعة صالحة للاستثمار، بالإضافة إلى «منطقة الخور»، و«الجداف»، و«حدائق ند الحمير»، و«ورسان»، «دبي لاند»، «جميرا سيركل»، «الخليج التجاري»، والمناطق التي تقع على امتداد الشوارع الرئيسية للإمارة كشارع الشيخ زايد، شارع العين، شارع محمد بن زايد، شارع الإمارات والعاير.

انتعاش وحيوية

وأوضح التقرير أن توسع دائرة المناطق الاستثمارية خارج المناطق الحيوية المعهودة كوسط المدينة، و«مرسى دبي»، و«نخلة جميرا» وغيرها، ساهم في انتعاش الطلب على الأراضي شراءً وتأجيراً، علاوة على عوامل أخرى دعمت نشاط سوق بيع الأراضي بمختلف أنواعها السكنية، تجارية وصناعية تمحورت أهمها في ارتفاع نمو السكان، وتوسع شبكة البنية التحتية وتطورها، ونمو التجارة وتوسعها، وارتفاع عدد السياح، والاستقرار السياسي والاقتصادي الذي ساهم في زيادة الوعي بالإمارة على أنها الملاذ الآمن للعمل والاستثمار، مرونة القوانين العقارية التي تحمي حقوق المستثمرين ومحافظهم المالية، ارتفاع المردود الربحي للاستثمار في الأراضي، توسع المرافق الترفيهية، تحسين مستوى القروض العقارية وتوفير السيولة المالية لتنفيذ المشاريع العقارية.

كما لعب قرار حكومة دبي ببيع أراضٍ ضمن نظام التملك الحر والاستئجار الطويل المدى عبر خطط دفع مرنة، والمدعم بالقرار رقم 8 لسنة 2016 المتعلق بتوسيع مناطق التملك الحر لغير المواطنين، دوراً فعالاً في ارتفاع الطلب على الأراضي وتحفيز المستثمرين على الإقبال على اقتناء الأراضي لتطوير مشاريعهم وتوسيعها. وبين التقرير أن نموذج إنشاء المدن المتكاملة الذي تبنته الشركات العقارية في دبي بهدف خلق تجربة عيش متناغمة للسكان في مجتمع واحد، ساهم كثيراً في رفع الحاجة إلى قطع أراضٍ إضافية كقيلة باستيعاب حجم المباني التي يتطلبها هذا النوع من المشاريع التي تعدت مفهوم المجمعات السكنية العادية لتشمل محال التجزئة، التسوق، المطاعم، مراكز الصحة والتعليم إلى جانب الحدائق وأماكن أخرى للترفيه.

وبشكل عام تمثل المرحلة الحالية بسوق دبي أوج الذروة في ارتفاع الطلب على الأراضي وتحول كبار المطورين للاستثمار بها لتنفيذ مشاريع عقارية تتماشى مع ما تتطلبه السنوات الثلاث المقبلة استعداداً لإكسبو 2020 من ارتفاع في عدد السياح والعمالة.

تراخيص الإنشاء

وكشفت دراسة «ريدن» عن زيادة في تراخيص مشاريع الإنشاءات بنسبة 38% عام 2016 على أساس سنوي مقارنة مع العام الذي سبقه وذلك طبقاً للبيانات الرسمية المسجلة في دبي. وهذا مؤشر ليس فقط على تعافي القطاع العقاري بل على تعافي الاقتصاد وأسعار الأصول. كما أنه انعكس إيجابياً على قطاعات أخرى منها البنوك ومواد البناء والوظائف. وتوقعت الدراسة استمرار ارتفاع أسعار الأراضي تزامناً مع الزخم الجيد في المشاريع الإنشائية. وتوقعت

الدراسة استمرار الزخم في العمليات الإنشائية حتى عام 2020 مصحوباً بارتفاع في أسعار الأراضي وإن كان تأثير الارتفاع على المستخدم النهائي للوحدات السكنية ليس مباشراً لكنه لا يعني أن أسعار تلك الوحدات لن ترتفع. ونصحت «ريدن» المستثمرين بالرهان على هذه الارتفاعات من خلال الاستثمار في أسواق الأسهم المحلية خاصة في أسهم الشركات التي تملك أراضي كثيرة.

"حقوق النشر محفوظة لصحيفة الخليج. © 2024."