دبي.. في عين الإعصار

العقار التجاري والاستثماري والسكني أبرز القطاعات المتضررة في دبي

تأثر طفيف لقطاعي الخدمات والصناعي لا يتعدى ١٠٪

احتمال تراجع أسعار العقارات في دبي قد يصل إلى ٣٠٪

بنوك ستبادر بطلب ضمانات إضافية بسبب تراجع قيم الأصول

مشكلة العقارات غير المؤجرة هي الأكبر وملاكها في ورطة

ذكر التقرير العقاري لشركة كولدويل بانكر العالمية - فرع الكويت، أن تأثير الأزمة التي تمر بها إمارة دبي الآن سينصب على قطاعات عقارية محددة دون غيرها في سوق دبي العقاري، وأبرز تلك القطاعات (المكاتب، الاستثماري، والسكني)، أما قطاعا الخدمات والصناعي فسيكون تأثيرهما طفيف لا يتعدى ١٠٪ مقارنة بالتراجع المتوقع الذي ستشهده بقية القطاعات العقارية، والذي قد يتراوح ما بين ٢٠٪ إلى ٣٠٪ فوق نسبة التراجع التي كانت قد وصلت إليها والتي قدرت قبل إعلان أزمة دبي بنحو ٥٠٪، أي أن العقارات في دبي ستتراجع بنسب تصل الى ٨٠٪ عن معدلاتها وقت طفرة السوق.

ويشير التقرير الى أن هناك عقبات عدة ستواجه الشركات سواء العقارية أو الاستثمارية العاملة في سوق دبي خلال المرحلة المقبلة أبرزها تتعلق بتشدد البنوك الإماراتية والخليجية بشكل عام في تقديم التمويل والإقراض للمشاريع التي تقام في دبي نظرا لضعف جدواها الاقتصادية في ظل تراجع الطلب على التأجير والتملك هناك، إلى جانب أن هناك بنوكا ستبادر بطلب ضمانات ورهونات اضافية على ما منحته من قروض قبل الأزمة، خاصة في ظل تراجع قيم الأصول المرهونة لديها مقابل الديون لتضمن أقل نسب مخاطر ممكنة خلال الفترة المقبلة.

ويؤكد التقرير أن العقارات التجارية والاستثمارية المدرة للدخل سيكون تأثيرها أقل من ذاك التأثير الذي ستتعرض له العقارات غير المؤجرة والتي ستكون مشكلتها كبيرة نظراً لعدم وجود طلب على التأجير في ظل انكماش الشركات وتقليص أعمالها، حيث سيكون ملاك العقارات غير المؤجرة في ورطة لتعثر عملية التأجير وعدم قدرتهم على سداد ما عليهم من التزامات تجاه البنوك وشركات التمويل.

وبين التقرير أنه على الرغم من كبر حجم الأزمة التي تمر بها امارة دبي الآن فان هناك يقينا لدى أغلب المستثمرين بحلها، لأن توظيف الأموال كان في الطريق الصحيحة ولم تصرف في مضاربات وانما صرفت على عمليات التطوير والأعمار وتنفيذ البنية التحتية ونسبة كبيرة منها أصول ملموسة الآن، حيث تعتبر تلك الأزمة هي أزمة وقت ليس الا، خاصة أن التخطيط والتنفيذ كان متسرعاً ويفوق القدرة المالية لحكومة دبي، الأمر الذي جعلها غير قادرة على مواجهة الأزمة المالية العالمية وجعلها الأكثر تأثراً فيها، حيث يعتبر سوق دبي العقاري من أكبر الأسواق تضرراً على مستوى منطقة الخليج والدول العربية.

وأشار التقرير الى توقعات المحللين وخبراء الأسواق المصرفية والعقارية، التي كانت قد أكدت قدوم أزمة مرتقبة لسوق دبي، الذي شهد طفرة قياسية على صعيد مختلف القطاعات العقارية على مدار الاعوام العشرة الماضية لكن تاكيدات الشيخ محمد بن راشد المكتوم بسير خطط التنمية في الامارة وفقاً لبرنامج زمني يفوق المحدد لها كانت تطمئن المستثمرين في دبي حتى وقت قريب، لحين جاء خبر اعلان عجز الحكومة عن سداد الدين المستحق عليها في ديسمبر الحالي والذي أكد شكوك الخبراء ودفع في اتجاه تراجع الأسعار، وهز ثقة الكثير من المستثمرين لمواصلة العمل في السوق.

● ابراج جميلة .. ولكن! (أ ف ب)

«إعمار أم جي أف» وكالة هندية فتشت مكاتبنا في نيودلهي

بومباي - داو جونز - أعلنت «إعمار أم جي أف» العقارية المشتركة بين «أم جي أف ديفلوبمنتس» و«إعمار العقارية» EMAAR.DFM الاماراتية، يوم الخميس ان بعض مكاتبها الكائنة في العاصمة الهندية نيودلهي قد خضع للتفتيش من قبل احدى الوكالات الفدرالية تحت مظلة وزارة المالية.

وأشارت الشركة في بيان لها الى ان بعض مكاتبنا قد تعرض لتفتيش روتيني من قبل مديرية التنفيذ في نيودلهي، وقد تعاونا بشكل كامل مع التحقيقات.

وفي الاطار نفسه، كانت وكالة الأنباء الهندية «بريس تراست» قد افادت في وقت سابق ان تفتيش المكاتب التابعة للشركة مرتبط بقضية تبييض الاموال والفساد التي قد تورط فيها رئيس حكومة ولاية جاركاند السابق مادهو كودا. واضاف البيان ان «التحقيقات غير مرتبطة باعتقال مادهو كودا، حيث ان الاخبار ذات الصلة تافهة وغير ذي اهمية».

والجدير ذكره، ان «إعمار أم جي أف» كانت قد أرسلت الى الهيئات التنظيمية في سبتمبر مسودة نشرة الاكتتاب لطرحها العام الاولي، وكان احد المصادر اشار الى ان الشركة تسعى الى جمع مبلغ ٤٠ مليار روبية من خلال عملية بيع الأسهم.

أزمة دبي العالمية.. تهويل وتضخيم

بقلم: وليد القدومي *

المتابع للاعلام المرئي والمقروء في مختلف دول العالم خلال هذه الأيام يجد أن الحديث الساخن هو أزمة شركات دبي المالية والتي تناولها الاعلام بتقديري أكثر مما تناول الازمة المالية العالمية التي ألقت بتداعياتها السلبية على مختلف الدول وقطاعاتها الاقتصادية، فالسؤال الدارج والذي يتناوله البعض اليوم، هل أفلست دبي؟ ومن هو منكشف او غير منكشف على شركات دبي؟ ولسنا من خلال متابعتنا للامر تضخيما وتهويلا للامر وايحاءات بوجود ازمة مالية عالمية جديدة انطلقت شرارتها من دبي، والامر بشكل بسيط هو طلب شركة اعادة جدولة ديونها، فأين المشكلة بذلك؟

منذ أن أصاب العالم أجمع ازمة الدول المتقدمة المالية، قامت العديد من الشركات والجهات المالية باعادة ترتيب أوراقها من خلال اعادة هيكلتها وجدولة مديونياتها، فيما البعض الاخر وجد ان الاعلان عن افلاسه أفضل الطرق للخروج من الازمة، ومع ذلك لم تشهد تلك الخطوات الا مباركة ودعم وتأييد من حكومات العالم المتقدم، وقامت العديد من الشركات العربية بالخطوات لاعادة ترتيب اوضاعها، وكان لبعض الحكومات مساهماتها في دعم وتفعيل خطط الاصلاح الداخلي في تلك الشركات. فلماذا ازدواجية المعايير في التعامل مع ازمة شركات دبي العالمية وتحويل الامر وكأنه كارثة قادمة على المنطقة، وللاسف فان تهويل الامر اعلاميا قد انعكس سلبا على مختلف الاسواق الخليجية المالية والبورصات التي تراجع ادائها من دون مبرر منطقي منذ الاعلان عن أمر اعادة الجدولة.

نفهم جيدا لماذا يقوم الاعلام الغربي وخصوصا بعض الصحف البريطانية بحملة تشويه كبيرة لامارة دبي وحاكمها وللنموذج الفريد الذي قامت ببنائه خلال السنوات الماضية، فقد استطاعت دبي أن تستقطب أكبر الشركات المالية والاستثمارية التي ضخت مليارات الدولارات في دبي من خلال منح قروضا للشركات الاماراتية او من خلال مساهمتها بالعمل في مشاريع الامارة والسوق المالي، فتقدر فقط حجم الاستثمارات البريطانية في الامارة بأكثر من ١٥٠ مليار دولار، ناهيك عن وجود أكثر من مائة الف يعملون في الامارات وخصوصا في دبي في مختلف القطاعات بالاضافة الى نقل عدد كبير من الشركات العالمية الكبرى لمقراتها الى دبي. ولا يخفى على الكثيرين أيضا هو توسع الشركات الاماراتية في الاسواق العالمية ودخولها في مشاريع وأماكن محظورة على المستثمر العربي ومنافساتها للشركات في عقر دارها، ببساطة انه الحقد على النجاح العربي.

لقد نجحت دبي خلال السنوات الماضية بأن تكون محطة استثمارية وسياحية مهمة ووضعت على خريطة الدول المهمة كوجهة سياحية واستثمارية نموذجية، وهذا لم يأت من فراغ، بل جاء من خلال ما قامت به الامارة من بنية تحتية وخدماتية توافرت فيها مقومات الوجهة السياحية بالاضافة الى القوانين المرنة التي ساهمت في تعزيز الاستثمار بالامارة بمختلف القطاعات وخصوصا المالي والعقاري.

دبي العالمية لم تعلن أنها لن تسدد ديونها ولم تعلن افلاسها، بل كل ما طلبته هو اعادة جدولة ديونها، وهذا أمر مشروع في ظل الوضع الذي مر به العالم من ازمة مالية وتراجع في قيمة الاصول وشح السيولة، وهذا الامر مرت به الشركات في أكبر الدول تقدما ولم يعلن عن افلاس تلك الدول او التشكيك في سياستها الاصلاحية. باعتقادي أن دبي العالمية تمتلك السيولة الكافية لتغطية الدفعات المستحقة خلال ديسمبر والبالغة ٣,٥ مليارات، ولكن الامر يتعدى هذه الدفعة ليصل الى جدولة ٢٦ مليار دولار، وهي خطوة ذكية من الشركة تضمن من خلالها المحافظة على وضعها ومكانتها وتسييل اصولها براحة وبقيمة عادلة بعيدا عن ضغوط استحقاق الدين.

الازمة المالية العالمية خلقت مفاهيم جديدة في التعامل مع الالتزامات والديون، وهذا لم ينعكس على الكبار فقط، وانما انعكس أيضا على الافراد والاسر فاليوم حالة التقشف واعادة جدولة الديون والاقبال على الشراء لاي شيء وحتى السفر والسياحة أصبحت تخضع لمعايير جديدة لابسط الافراد، فما بالنا اذا كان الامر أكبر من ذلك ومرتبطا بالمليارات وليس بالآلاف؟

افلاس ليمان برذارز وعشرات البنوك والشركات الاميركية والاوروبية، واختلاسات مادوف وستانفورد للمليارات التي تبلغ أكثر من مديونية دبي العالمية، وتضرر الآلاف من المستثمرين وضياع اموالهم، لم تحظ بضجة اعلامية وتحليل سلبي ومسموم مثلما حظي به طلب دبي العالمية جدولة ديونها، وهذا يدلل على أن المستهدف ليس جدولة الدين، بل المستهدف هو دبي ذاتها وتدمير سمعة هذا النموذج العربي الفريد، وابشر الذين يعملون على النيل من دبي واسقاطها بأن دبي لن تسقط، وان سقطت فستسقط واقفة.

* العضو المنتدب لمجموعة توب العقارية

«دبي العالمية» تملك أصولاً في ميناء الحاويات في هونغ كونغ.. لكنه لن يُدرَّ سعرا مرتفعا

هونغ كونغ - رويترز - تعقد شركة دبي العالمية اجتماعا مع الدائنين الرئيسيين الاسبوع المقبل لمناقشة طلب لتأجيل سداد مدفوعات خاصة بديون تبلغ ٢٦ مليار دولار، والذي هز الاسواق العالمية والثقة بدبي.

ويقول المدير العام لشركة فولبرايت للاوراق المالية في هونغ كونغ فرانسيس لون «تملك دبي العالمية بعض الاصول الثمينة في الصين، فيما يرجع اساسا الى الارتباط مع (شركة) بي أند أو، ولها عدة اصول مهمة في قطاع الموانئ.. خاصة ميناء الحاويات رقم ٣ في هونغ كونغ، ولكن في حين ان هذه اصول قيمة، لكنها ليست في الحقيقة اصولا ستؤثر في السوق».

ويتابع لون «المشكلة الوحيدة لميناء الحاويات في كواي تشونغ هي انه كان يشهد تباطؤا مطردا منذ تطوير موانئ الحاويات في الصين، ولهذا فإنه ربما لا يدر سعرا مرتفعا للغاية».

ويلفت لون الى تراجع تداول الحاويات في السنوات الاخيرة، خاصة مع الازمة المالية، وانكمشت التجارة العالمية بنحو ٢٠ الى ٣٠ في المائة.. وحركة تداول الحاويات هذا العام منخفضة ٢٠ في المائة على الاقل عن العام الماضي».

لكن المخاوف انحسرت في الاسواق هذا الاسبوع مع اغلاق اسواق دبي وقبل اجتماع في الاسبوع المقبل بين مسؤولي دبي والدائنين، وستكون هذه هي اولى محادثات رسمية بين «دبي العالمية» والدائنين الرئيسيين منذ ان كشفت الشركة التي قادت النمو السريع للامارة النقاب عن مشاكلها المتعلقة بالديون في ٢٥ نوفمبر.

وقال مسؤول تنفيذي في بنك ابوظبي -طلب عدم نشر اسمه- ان بنود استاندارد تشارترد و«إتش إس بي سي» ولويدز، وروايال بنك اوف اسكوتلند، المدرجة في لندن، بالاضافة الى جهات مقرضة محلية، مثل: بنك دبي الوطني وبنك ابوظبي التجاري، على لائحة الدائنين.

ولم تؤكد البنوك بشكل فوري مشاركتها في اللجنة، لكن محللا بنكيا مقره في آسيا، قال ان البنوك الستة ستكون على الأرجح بين الاكثر تعرضا لـ«دبي العالمية».

وطلبت دبي العالمية من الدائنين ارجاء سداد ديونها لمدة ستة اشهر.

والقضية الأكثر إلحاحا هي مصير الصكوك الاسلامية لشركة نخيل التابعة لدبي العالمية، التي تبلغ قيمتها ٣,٥٢ مليارات دولار وتستحق في ١٤ ديسمبر.

وقالت دبي ان الحكومة لن تضمن ديون «دبي العالمية» التي تبلغ ما يقرب من ٦٠ مليار دولار.

العمالة الآسيوية لم تشعر بعد بأثر أزمة ديون دبي

مكتب صرافة: تحويلات العمال من دبي انخفضت والتعويض أتى من أبوظبي والشارقة

دبي - رويترز - يصبح رئيس عمال فيتنامي موجها أوامره لعمال آسيويين يكملون برجا سكنيا من ٣٠ طابقا في دبي غير متأثرين فيما يبدو بأزمة ديون الامارة.

يقول الرجل (٢٩ عاما) الذي قال إن اسمه باك «لست قلقا. أعمل في أبوظبي ودبي منذ ست سنوات. أعتقد أن مستقبل دبي جيد».

وفي الاسبوع الماضي أثارت دبي - التي عرفت الازدهار يوما، وكانت رمزا للمشروعات العقارية المترفة التي شيدها عمال أجانب - المخاوف في الأسواق العالمية عندما طلبت تأجيل المطالبة بسداد مليارات الدولارات من الديون المستحقة على شركات حكومية لمدة ستة أشهر.

وتأثرت دبي بشدة بالازمة الاقتصادية العالمية التي أدت الى انخفاض أسعار العقارات بنسبة ٥٠ في المائة في أكثر قليلا من عام. وتم الاستغناء عن آلاف من العاملين الأجانب أو إجبارهم على الرحيل.

وساورت المخاوف العمال الآسيويين الذين يشكلون معظم العمالة الأجنبية في دبي من تزايد احتمالات فقد وظائفهم في الأزمة العالمية لكنهم حتى الآن لا يأبهون بأزمة ديون الامارة.

يقول حسين بابا العامل الهندي في وكالة للاعلان فيما يمر اماراتيون يلوحون بالاعلام، ويطلقون أبواق سياراتهم احتفالا بالعيد الوطني للبلاد «قالوا انهم سيأجلون الدفع ولم يقولوا انهم لن يدفعوا».

ويضيف حسين (٣٧ عاما) «لا أشعر بالقلق. انه مجرد ضجيج. التباطؤ موجود في مختلف أنحاء العالم. هذا هو عامي الثاني عشر في دبي. لا أظن انني سأجد مكانا أفضل للعيش فيه».

ويمثل مواطنو شبه الجزيرة الهندية أكثر من نصف عدد سكان دبي الذي يشهد نموا سريعا ويقدر حاليا بنحو ١,٧ مليون نسمة يشكل الاماراتيون نسبة ١٠ في المائة فقط منه.

ولم تؤد الانباء عن مشكلات ديون دبي إلى خفض يذكر في أعداد العمال الآسيويين المحتشدين أمام مكاتب الصرافة لتحويل النقود لأسرهم في حي السطوة الذي يتركز فيه الآسيويون والمكتظ بالمطاعم ومتاجر القماش.

وقال سودهير كومار شيتي مدير العمليات في (يو ايه اي اكستشنغ) أحد أكبر مكاتب الصرافة في البلاد والتي تمتد فروعها الى مناطق أخرى بمنطقة الخليج وخارجها، ان التحويلات من دبي انخفضت بصورة طفيفة لكن تحويلات اضافية من امارتي أبوظبي والشارقة عوضت المسألة.

وأضاف «لم نشهد أي تغيير في حجم التحويلات منذ الاعلان عن أخبار (تجميد سداد الديون). طالما استمر المغتربون في العمل فإنهم سيواصلون تحويل مدخراتهم».

ومازال الكثير من سائقي سيارات الأجرة في دبي الذين يعملون بنظام العمولة يحولون ما يصل الى نصف مكاسبهم الى وطنهم.

يقول ريشام تابا سائق سيارة اجرة من نيبال «اكسب عادة ما يصل الى ٣٥٠٠ درهم اماراتي (٩٥٠ دولارا) شهريا. أحول نحو ٢٠٠٠ درهم شهريا لأبويّ وأخي الأصغر وزوجتي وابني. لكن هذا لا يسعدني أريد أن أكون معهم».

ويوم الاربعاء قال بنك اتش دي اف سي ومقره مومباي في تقرير إن مشكلة ديون دبي قد تؤثر في نهاية المطاف على تحويلات المغتربين الى الهند.

وذكر التقرير أن دولة الامارات العربية المتحدة تمثل ما بين ١٠ و١٢ في المائة من اجمالي التحويلات الخاصة الى الهند أي ثلاثة في المائة من الناتج المحلي الاجمالي للبلاد.

وذكر جون سفاكياناكيس كبير الاقتصاديين لدى البنك السعودي الفرنسي - كريدي أجريكول غروب في الرياض «شهدنا بالفعل أول دفعة من فقد الوظائف في دبي نتيجة الأزمة العالمية. فقد الهنود وظائفهم وقلت تحويلاتهم». وتابع «لم نر تأثير أحدث التطورات بعد لكن فقدان الثقة قد يستمر وسوف يؤثر ذلك في التحويلات».

وفي الوقت الحالي يعيش العمال الآسيويون هنا اليوم بيومه. قالت موظفة في بنك تدعى فارشا «اصابتنا الاخبار بالقلق. ربما نفقد وظائفنا لكنني استيقظ في كل صباح وأقول الحمد لله.. لا يزال امامي يوم اخر».

بسم الله الرحمن الرحيم
يا أيتها النفس المطمئنة ارجعي الى ربك راضية مرضية فادخلي في عبادي وادخلي جنتي
صدق الله العظيم
مشاركة عزاء
يتقدم مجلس إدارة
شركة كويت إنرجي
وجميع العاملين في الشركة
بخالص العزاء من
السيد/ محمد عبدالعزيز الحوقل
لوفاة المغفور له بإذن الله تعالى
والده/ عبدالعزيز محمد الحوقل
سائلين الله العلي القدير أن يتغمد الفقيد بواسع رحمته
ويسكنه فسيح جناته ويلهم أهله وذويه الصبر والسلوان
انا لله وانا اليه راجعون