



المقائلون:
الأسعار وصلت إلى القاع
المتحفون: السوق قد يشهد تصحيحاً صيفياً
المحاديون:
دخلنا مرحلة استقرار

تباينت آراء الخبراء والعاملين في السوق العقاري المحلي، حول وصول القيمة السعريّة للوحدات العقارية إلى مستويات القاع بعد موجات الهبوط المتعاقبة التي بدأت منذ بدء التأثر بتداعيات الأزمة المالية العالمية الصيف الماضي.

واعتبر 50٪ من استطلاع أجرته «الخليج» شمل 28 عقارياً بين خبير ومطور، أن الأسواق العقارية بين إمارات الدولة وصلت إلى مستويات القاع وباتت مرشحة للتحسن التدريجي، فيما رأى 32٪ أن الأسواق لا تزال قابلة للهبوط والتصحيح السعري ولو بوتيرة أقل خلال المرحلة المقبلة، بينما رأى 18٪ أن الأسعار العقارية بلغت مرحلة الاستقرار التي من المتوقع أن تمتد خلال الأشهر المقبلة من العام الجاري، حيث لن تشهد المزيد من الانخفاضات الدراماتيكية السريعة أو الحادة.

| استطلاع : القسم الاقتصادي |

«الاستطلاع» تستطلع آراء وتوجهات 28 خبيراً ومطوراً

القطاع العقاري يخرج من حالة التشويش نحو توقعات أكثر إيجابية



مكتوم بن حشر:

السوق دخل مرحلة جديدة من النضوج



أحمد المطروشي:

حركة التداولات العقارية بدأت بالنشاط التدريجي



فيصل علي موسى:

المنظومة الاقتصادية تبحث عن نقطة الاستقرار

روح القناعة بالهوامش الربحية الطبيعية والمنطقية في أي عمل أو مجال.

أما عمير الظاهري، رئيس مجلس إدارة مجموعة «مدائن» القابضة فقال: «إذا أردنا تقييم الوضع العام للسوق العقاري المحلي فليبدأنا أن نميز ماهية أسواق الإمارات بعضها عن بعض، حيث يتميز سوق أبوظبي بمشاريعه العملاقة معظمها حكومية وأخرى تتركز في أعمال البنية التحتية وجميعها لا تزال الأعمال الإنشائية فيها تسير وفق الجداول الزمنية المحددة لها ولم تتوقف وهو سوق لم يصل إلى حد الإشباع لغاية الآن والطلب لا يزال مستمراً على الوحدات السكنية بهدف الاستئجار في حين تشهد عمليات البيع هدوءاً ملحوظاً، وتابع قائلاً: أما سوق دبي وهو سوق متطور أطراف معادلة العقار فيه متعددة الأطياف والجنسيات وهو يشهد مرحلة تصحيح إيجابية تنامت معها من التخفيض متوفر بشكل كبير على مستوى شتى أطراف معادلة العقار فيه متعددة الأطياف والجنسيات وهو يشهد هدوءاً حاداً في عمليات البيع والشراء رافقه تراجع في أسعار كل أنواعه وصلت إلى مستوياتها الطبيعية والغريبة للشراء، أما في الإمارات الشمالية فهو سوق يعتمد على التطوير الأفقي وبناء المنتجعات التي تتميز بالواجهات البحرية الخالية، وهو قطاع يشهد إقبالاً جيداً من المستثمرين الأوروبيين وهو سوق متأثره محدود أيضاً إثر تداعيات الأزمة المالية العالمية.

من جانبه، أكد وليد القدومي، العضو المنتدب لمجموعة «توب» العقارية، أن أسعار العقارات في السوق المحلي بالدولة بشكل عام ودبي بشكل خاص، قد وصلت إلى مستويات القاع، والدليل على ذلك أن عامل العرض متوفر بشكل كبير على مستوى شتى أنواع المنتجات العقارية ولكن الطلب غير موجود.

وأضاف القدومي أن الشركات العقارية والمطورين والملك قد وصلوا بالأسعار إلى مستوياتها النهائية التي لا تتحمل المزيد من الانخفاض في ظل الأخذ في الاعتبار التكلفة الإجمالية للمشروع العقاري من حيث أعمال الإنشاءات وسعر الأرض وغيره من الأمور المرتبطة بعملية التطوير، وأنهم إذا اتخذوا قرار المزيد من التخفيض سيبدخون هامش الخسائر، لذا من الصعب القيام بذلك.

وعلى مستوى السوق العقاري بدبي بشكل خاص، يقول القدومي إن الطلب بدأ على العقارات الجاهزة بالعودة من جديد خاصة الرخيص منها، أما في ما يتعلق بالعقارات التي لا تزال حراً على ورق أو ما يعرف على الخارطة فلا نستطيع التكلم عنها والحكم عليها، وبرأي أن أسعار العقارات في الإمارة وصلت إلى مستويات ستحافظ عليها، حيث أنه لا يمكن القياس على الحالات الميؤوس منها لدى بعض الأفراد ممن عملوا على الاستثمار في القطاع العقاري من خلال المضاربات ودخلوا في هامش الخسائر وترتب عليهم التزامات مالية قد تدفعهم إلى اللجوء إلى تسجيل عقاراتهم وأصولهم بأسعار رخيصة فهي تعتبر حالات فردية، أما على صعيد المشاريع المتكاملة فهي لم ولن تنخفض إلى تلك المستويات.

وقال العضو المنتدب لمجموعة «توب»: «صحيح أن تكلفة البناء انخفضت بنسب وصلت إلى نحو 30٪، وهذا انعكس على سعر العقار لصالح المستثمر، ولكن يجب الأخذ في عين الاعتبار أسعار الأراضي التي وصلت إلى مستويات جدا مرتفعة في السابق، فهي عامل رئيسي يتحكم في حساب التكلفة الإجمالية والجدوى الاقتصادية للمشروع».

كذلك أكد محمد رمضان جمعة، نائب رئيس مجلس إدارة مجموعة أحمد رمضان جمعة القابضة، أن أسعار العقارات بدبي على وجه التحديد قد وصلت إلى مستويات القاع واتخذت منحني ارتدادياً مرتفعة بنسب متباينة، الأمر الذي يشير إلى بداية الانتعاش في دبي كأول سوق عقاري على المستوى العالي، وهذا يتطلب منا التعامل مع التطورات الجديدة بحرفية

من جانبه أشار أحمد الطروشي، رئيس جمعية دبي العقارية، إلى أن السوق الإماراتي عامة ودبي خاصة بدأ يشهد نوعاً من الاستقرار والثبات على صعيد الأسعار بحيث لن نشهد المزيد من الانخفاضات الجديدة وإن كنا مقلين على موسم الصيف والإجازات الذي يعد الأول من نوعه منذ بدء التأثر بتداعيات الأزمة المالية العالمية، في الوقت الذي بدأت حركة التداولات والتعاملات العقارية بالنشاط التدريجي خاصة على العقارات الجاهزة في مناطق التملك الحر، أما المشاريع التي لا تزال على الخارطة فوضعها مختلف تماماً.

وأوضح الطروشي أن غالبية المشترين والمستثمرين ممن تملكوا عقارات بناء على الأسعار السوقية المرتفعة سابقاً ليس لديهم أي توجه للبيع بأسعار أقل، أما النسبة القليلة منهم الذين يواجهون مشاكل مالية قد تجبرهم على تسهيل أصولهم لسداد الالتزامات المالية الترتية عليهم فلا يمكن الأخذ بهم كمقياس للسوق العقاري بأكمله.

وأضاف أن العملية الاستثمارية بشكل عام تأخذ في الاعتبار التكلفة الإجمالية من حيث البناء والتسويق وسعر الأرض وغيرها من العمليات الساندة، يضاف إليها فيما بعد هامش الربح، فمن استثمار بالمقاييس المرتفعة لن يرضى بالخسارة، فهناك المشاريع التي طورت في ظل طفرة الأسعار وغيرها لا تزال قيد العملية الإنشائية، وأرى أن غالبية التوجهات سوف تتجه نحو الاستثمار بالمنتجات الرخيصة في ظل تراجع تكلفة البناء.

وأوضح الدكتور فيصل علي موسى، نائب رئيس مجلس إدارة شركة «تأسيس» العربية للاستثمار والتطوير، أن المنظومة الاقتصادية الكاملة للسوق المحلي بدأت تدريجياً بالبحث عن نقطة الاستقرار تدريجياً الأمر الذي ينعكس على الأسعار، حيث لم نشهد مؤخراً أي انهيارات سريعة أو عمليات حرق أسعار، الأمر الذي يبشر بعودة النشاط من جديد خلال فترة قصيرة مع ارتفاعات سعريّة منطقية، أما في ما يتعلق بأسعار الإيجارات فقد شهدت تراجعاً نسبياً شمل معظم المناطق في شتى إمارات الدولة ما أدى إلى انتشار ظاهرة الهجرة الداخلية من السكن ذي السعر المرتفع إلى الأقل سعراً.

وأكد نائب رئيس مجلس إدارة شركة «تأسيس» العربية للاستثمار والتطوير أن المنظومة الاقتصادية الكاملة للسوق المحلي بدأت تدريجياً بالبحث عن نقطة الاستقرار تدريجياً الأمر الذي ينعكس بالأثر الإيجابي على العملية الاستثمارية والعاملين فيها وذلك من حيث عدة عوامل من أهمها التخلّص من فئة الدخلاء والتركيز على التخصص في العمل (إضافة إلى استقرار

عليهم التردد باتخاذ القرار في السابق، وذلك في ظل فرص الشراء بأسعار مغرية جداً، الأمر الذي يرجح طفرة على مستوى أرقام الصفقات في الأشهر المقبلة، أما في ما يتعلق بالأسعار التي كانت تسير بتصاعد سريع قبل أزمة الائتمان تبعها هبوط ضخم على هامش الأزمة، إلا أنها بدأت بالاستقرار وستعود قريباً للنعسود التدريجي بمعدلات معقولة ومنطقية، مشيراً إلى أن الأسعار الحالية تعد بمثابة فرص استثمارية حقيقية لن تعود مرة أخرى.

وأكد رئيس شركة «الفجر» أن دبي كانت ولا تزال وستبقى الملاذ الآمن للاستثمار ليس على مستوى السوق العقاري فقط وإنما على صعيد شتى القطاعات الاقتصادية الأخرى، فنلحظ

عودة المحافظ الاستثمارية وظهور المستثمرين على الطويل على السطح إضافة إلى بدء تدفق السيولة النقدية الخارجية.

كما أوضح أن السوق العقاري تأثر سلباً في الفترة الماضية بسبب شريحة المضاربين والمستثمرين غير الجادين، الذين لم يعد لهم وجود في الفترة الحالية حيث يعدون الأكثر تضرراً جراء الظروف التي لحقت بالقطاع جراء أزمة الائتمان العالمية، أما أكثر المستفيدين فهم الوسطاء ووكالات العقار إضافة إلى المضاربين السريعين الذين ينجزون صفقاتهم بين بيع وشراء خلال مدة لا تتجاوز الأيام القليلة.

رجل الأعمال سالم الموسى، رئيس مشروعات سالم أحمد الموسى أشار من ناحية، أن القطاع العقاري لا يعترف بما يعرف بمستويات القاع، وذلك نظراً لأن الطفرة الاقتصادية التي شهدناها في السنوات التي سبقت التأثر بتداعيات الأزمة المالية في ظل زيادة معدلات التضخم تأثرت طردياً بارتفاع تكلفة البناء والمقاولات وما رافقها ارتفاع أسعار المواد والأيدي العاملة وغيرها من القطاعات الساندة والعكس صحيح كما نشهد حالياً.

وأوضح الموسى أن التوفير في تكلفة المقاولات والإنشاءات ينعكس في صالح العقار «البيع» أما إذا كان هناك أدوات خاصة بعملية التسويق فإنه في ظل ارتفاع معدلات العرض مقارنة بالطلب لا يمكن أن يؤدي إلى رضا المطورين، الأمر الذي يتطلب استخدام أدوات التسويق المختلفة للنهوض بعملية الطلب على العرض مثل «على سيدل المال لا الحصر» الحوافز والعروض الشجعة مع الأخذ في عين الاعتبار أوقات البيع الدسمة التي ينمو فيها عامل الطلب، كما على المطورين دراسة عمليات التحالف مع جهات التمويل لتقديم عروض وتسهيلات تمويلية تؤثر في العامل نفسه إيجاباً، بالإضافة إلى أن طواقم البيع في شركات التطوير والتسويق العقاري يجب أن تكون على درجة عالية من الخبرة والحرفية لإحداث الصفقات.

وأكد رئيس مشروعات سالم أحمد الموسى على أهمية دور الإعلام من حيث تقديم الوضع الاقتصادي بصورته الحقيقية بعيداً عن الشائعات والأقوال المغلوطة التي عانى منها خلال الفترة الماضية.

أوضح المتفائلون أن الشركات العقارية والمطورين والملك قد وصلوا بالأسعار إلى مستوياتها النهائية التي لا تتحمل المزيد من الانخفاض مع الأخذ في عين الاعتبار التكلفة الإجمالية للمشروع العقاري من حيث أعمال الإنشاءات وسعر الأرض وغيره من الأمور المرتبطة بعملية التطوير، وبالتالي فإن مزيداً من خفض الأسعار سيدخل أصحاب العقارات في هوامش الخسائر الحقيقية.

وأكد المتفائلون أن الطلب على العقارات الجاهزة بدأ بالعودة من جديد خاصة على ذات الأسعار التندية، حيث يتوقع أن تشهد الأشهر المقبلة طفرة على صعيد التعاملات (البيع والشراء)، أما في ما يتعلق بالعقارات التي لا تزال حراً على ورق أو ما يعرف بعقارات الخارطة فوضعها مختلف تماماً في ظل ركود التعاملات عليها مع توافر العروض الجاهز، فيما أسعار العقارات عموماً وصلت إلى مستويات ستحافظ عليها.

وأوضحت فئة المتفائلين أنه لا يمكن القياس على الحالات «اليؤوس منها» لدى بعض الأفراد ممن عملوا في مجال الاستثمار العقاري بالضرورة ودخلوا في هامش الخسائر الحقيقية وترتب عليهم التزامات مالية قد تدفعهم إلى اللجوء إلى تسهيل عقاراتهم وأصولهم بأي ثمن فهي تعتبر حالات فردية ونسبتها بسيطة جداً، أما على صعيد المشاريع المتكاملة فلم ولن تنخفض إلى تلك المستويات.

أما المتحفون فرأوا أن الخيم السعريّة للوحدات العقارية لم تصل إلى مستويات القاع بعد أو باتت قريبة منها، حيث يتوقع أن تشهد المزيد من الانخفاض خاصة، وأن السوق مخبل على موسم الصيف والإجازات التي يكون الهدوء هو الطابع العام له.

على المحايدين فأبدوا وجهة نظر مختلفة تقوم على أن أسعار العقارات دخلت مرحلة الاستقرار والنضوج التام، بحيث إنها لن تشهد المزيد من الانخفاض من جهة ولن تشهد ارتدادات سعريّة قوية بل ستتراوح حول مستوياتها الحالية بهامش انخفاض أو ارتفاع يتراوح حول نسبة 5٪.

الهندس مروان بن غليظة، المدير التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري بدبي «بربرا» أوضح أن السوق العقاري في الإمارة يشهد في الوقت الراهن فرصاً حقيقية ومتميزة للاستثمار، في ظل أن الأسعار وصلت إلى مستويات وحدود مقبولة سيستفيد منها المستثمر في العقارات الجاهزة على وجه الخصوص، حيث إن سعر القدم الربعة في التجمعات العقارية وصل إلى نسب باتت في متناول المستثمر الذي يدرك أن في القطاع العقاري الاستثمار طويل الأجل.

وأضاف ابن غليظة أن الناظر اليوم إلى أفضل التجمعات التي بنتها دبي هي إمتداد من المدينة القديمة إلى دبي الجديدة التي تشمل مناطق مرموقة كالرابع العربية والمارينا والدينة الرياضية في «دبي لاند» وقرية جميرا إضافة إلى «الخنلة جميرا» وغيرها، تشير إلى دلائل حقيقية أن أسعار العقارات عادت إلى وضعها ومستوياتها الطبيعية وأن القيم باتت تعكس السعر المناسب.

من ناحية أوضح الشيخ مكتوم بن حشر آل مكتوم، رئيس شركة «الفجر» للعقارات، أن السوق شهد العديد من التطورات والتغيرات التي نقلته إلى مرحلة جديدة من حيث التصحيح والنضوج العام سواء من حيث التداولات وعمليات البيع والشراء التي بدأت بالتزايد مؤخراً، أو تحرك منحنى الأسعار الذي وصل إلى مستويات القاع، حيث بدأ هذا المنحنى بالإرتداد التدريجي، حيث لن نرى مزيداً من الهبوط في المرحلة المقبلة، وهذا يدل على مهانة القطاع في المستوى العالي.

وتوقع الشيخ مكتوم بن حشر أن تشهد المرحلة المقبلة إقبال المستثمرين على الشراء خاصة الذين غلب



سالم الموسى:

القطاع العقاري لا يعترف بمستويات القاع



عمير الظاهري:

تمايز بين الأسواق العقارية داخل الدولة



محمد رمضان جمعة:

سوق دبي يشهد أول انتعاش على مستوى العالم