

التقرير الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار



دبي اختلقت عن جيرانها قبل الأزمة.. وفي الأزمة

عدد الأجانب الذين يملكون وحدات في مناطق التملك الحر تجاوز ٩٥٪

البريطانيون يحتلون المرتبة الأولى في تملك الشقق بنسبة ٢٠٪.. والإماراتيون ٤٪ فقط

عقارات فاخرة فقدت أكثر من نصف قيمتها.. خصوصا في جميرة



أشار تقرير شركة المدار للتمويل والاستثمار إلى تآثر عقارات دبي بالأزمة المالية العالمية بشدة. وقال التقرير: لا تزال أصداء الأزمة العالمية مستمرة مع استمرار ضحاياها الواحد تلو الآخر. وعلى الرغم من اختلاف تأثير الأزمة في القطاعات المختلفة، لكنها شكلت العلامة البارزة خلال أحداث العام الماضي. وفي الوقت الذي يعاني القطاع العقاري من الانهيار في معظم أنحاء العالم، حيث تشير مؤسسة نايت فرانك إلى أن نمو أسعار العقارات حول العالم شهد تراجعا حادا خلال الربع الأخير وصل إلى ٩٪ تقريبا، وأن ليتوانيا وبريطانيا والنرويج وكندا كانت من أكثر الدول تضررا من ناحية التراجع الحاد لأسعار العقارات في العالم خلال العام الماضي، فإن قطاع العقار في العالم العربي يتعامل مع الأزمة بصمت مطبق. وتشير التوقعات والتقارير الصادرة إلى أن العقار بوجه عام يواجه انخفاضا واسعا وملموسا في دول الخليج العربي وخصوصا في إمارة دبي. تلك الإمارة تحولت في وقت من الأوقات إلى مهرجان للمباني الضخمة وناطحات السحاب، والتي حلت محل المسطحات الرملية الممتدة في ما يعرف باسم بر دبي، وتحولت بدورها إلى مدينة حديثة مليئة بالعمارات الشاهقة وأصبحت تنافس مدنا عالمية عديدة، كنيويورك ولاس فيغاس في الولايات المتحدة.

مشايخ في الماضي

وشهدت دبي خلال العقد الأخير عددا من المشاريع العملاقة والضخمة، التي لم تشهد لها مثيلا في العالم أجمع، من ناحية التكلفة أو الأفكار أو التصميم المعماري المتميز. ولعل أبرز هذه المشاريع مشروع جزر العالم، الذي يتألف من ٣٠٠ جزيرة اصطناعية تشكل خريطة العالم وتمثل كل دول الكرة الأرضية تقريبا. وقد بدأت ملامح هذا المشروع بالظهور قبالة ساحل دبي من خلال أعمال الردم. ويجسد المشروع الذي أطلق عليه اسم العالم «ذي وورلد» خريطة العالم، علما بأن كل الجزر أخذت في الظهور على سطح البحر لترتفع على الواقع مشروعا آخر من مشاريع دبي العملاقة. وكذلك لا ننسى مشروع نخلة جبل علي، الذي يعتبر من أكبر الجزر، التي صنعها الإنسان في العالم، وهي جزء من «واجهة دبي البحرية»، أكبر مشروع تطوير لواجهة بحرية في العالم. وعبر موقعها على سواحل مدينة دبي في الإمارات، ستساهم «نخلة جبل علي» في ترسيخ موقع المدينة مقصدا سياحيا عالميا متطورا. ويجب أن نشير كذلك إلى مشروع وسط المدينة، الذي سيضم برج دبي الأعلى في العالم، وتصل مساحته المشروع إلى نحو ٤٥ مليون قدم مربعة. وسيضم المشروع ٣٠ ألف منزل جديد و٩ فنادق عالمية المستوى وه ملايين قدم مربعة من متاجر التجزئة العصرية و٣٢ ألف قدم من المساحات الخضراء. ويقع المشروع على شارع الشيخ زايد في قلب منطقة الأعمال والفنادق الفاخرة والمرافق السكنية. وتضم دبي حوالي ٣٠ ألف غرفة فندقية. ولعل من أشهر فنادقها وأشهر فنادق العالم على الإطلاق «برج العرب». هذا بالإضافة إلى ٣٥ مجمعات تجاريا من أبرزها مول الإمارات وابن بطوطة وفستيفال مول، الذي يقع ضمن مشروع الفستيفال سيتي. أضاف إلى ذلك، أن مطار دبي يقدم خدماته لأكثر من مائة شركة طيران تسير رحلاتها لأكثر من ١٤٥ وجهة حول العالم، وقد بلغ عدد المسافرين خلال العامين الماضيين حوالي ٦٠ مليون مسافر.

انخفاض التداولات

وتشير التوقعات الحالية إلى أن مزيدا من الانخفاض في أسعار العقارات ستشهد دبي خلال عام ٢٠٠٩، وقد تنخفض نتيجة لذلك التركيبة السكانية في دبي ٥٠٪ خلال عام ٢٠١٠، حيث إن كثيرا من المقيمين في دبي يرتبطون بشكل أو بآخر بقطاع البناء والتشييد، بالإضافة إلى القطاعات المحملة لهذا القطاع. وتشير التقديرات إلى أن حوالي ٥٠٪ من القوى العاملة في دبي، والتي تبلغ حوالي ١,٢ مليون عامل، تتركز في قطاع الإنشاء والبناء والقطاعات الأخرى المحملة. ولا شك أن توقف عمليات تمويل المشاريع العمرانية المختلفة ستؤدي بشكل أو بآخر إلى خفض معدل الإنشاءات، هذا، بالإضافة إلى عوامل أخرى، تترافق مع زيادة المخاطر على الوظائف، وبالتالي تسريح عدد لا بأس منه من العمالة، التي ستطر إلى العودة بلا شك، نتيجة لذلك إلى وطنها الأصلي. ولا شك أن المقيمين يشكلون المحرك الأساسي للسوق العقاري خصوصا بالنسبة إلى الفلل والشقق متوسطة المستوى. وتشير الإحصائيات الصادرة عن دائرة الأراضي والأموال إلى أن عدد الأجانب الذين يملكون وحدات عقارية في مناطق التملك الحر حوالي ١٨ ألف مالك، بما يتجاوز ٩٥٪ من الشقق والفلل المسجلة بدائرة الأملاك والأراضي. هذا، بالإضافة إلى حوالي سبعة آلاف قطعة أرض ويحتل البريطانيون المرتبة الأولى في تملك الشقق بنسبة ٢٠٪ من إجمالي ملاك الشقق، علما بأن الإماراتيون وحدهم يشكلون ٤٪ فقط من إجمالي ملاك الشقق في دبي.

ويعتبر قطاع الفلل من أقل القطاعات تضررا من الأزمة نتيجة للعرض المحدود في هذا القطاع قبل وثناء الأزمة. وقد انخفض هذا القطاع بنسبة ٥٠٪ فقط، علما بأن أسعار إيجار الفلل انخفض ٢٪ خلال الربع الأخير من العام الماضي. أما في ما يتعلق بأسعار الشقق فتشير التوقعات إلى أنها ستشهد انخفاضا خلال العام الحالي يصل إلى ٢٠٪، علما بأن متوسط سعر التاجر قد انخفض خلال العام الماضي من ١٥٥٦ درهما للقدم المربعة إلى ١٠٠٠ درهم للقدم المربعة وذلك بوجه عام.

أسعار ضعيفة

ويشير المتعاملون في السوق إلى أن بعض العقارات الفاخرة فقدت بالفعل أكثر من نصف قيمتها، حيث أن وحدات وفلا في جميرة بارك وجميرة أبلاند، تعرض حاليا باقلا من نصف السعر الذي كانت عليه سابقا. فعلى سبيل المثال، تم عرض إحدى الفلل بمبلغ ستة ملايين درهم، بعد أن كان سعرها قبل أربعة أشهر

وقد ساهم هذا التدهور الواضح في أسعار الأراضي والفلل في انخفاض عدد المضاربين واستمرار المطورين الحقيقيين أو المستخدمين النهائيين للمشروع. ويشير البعض إلى أن انخفاض أعداد المضاربين كان سببه الرئيسي حزمة القيود والإجراءات والقوانين التي أطلقتها حكومة دبي أوائل العام الماضي، وذلك لتنظيم السوق العقاري، أبرزها قانونا السجل التجاري والضمان العقاري. وقد لاحظ المتابع للسوق العقاري في دبي أن عمليات البيع على الورق أو المخطط، قد شهدت نشاطا مضاربا بحتا، حيث كثيرا ما شهدنا انتقال ملكية الشقق أو الفلل مرارا وتكرارا في المشروع الواحد. إلا أن هذا لا يعني من القول أن الأزمة التي تواجهها دبي حاليا هي أزمة حقيقية وهي انعكاس للأزمة المالية التي يواجهها العالم أجمع، وليس مردها فقط إلى حزمة القوانين التي تم إقرارها أخيرا لتنظيم القطاع العقاري في دبي.

صعوبات التمويل

كما تفيد التقارير الواردة من دبي بأن حركة البناء قد شهدت تباطؤا واضحا منذ بداية أكتوبر المنصرم، نظرا لقيام عدد كبير من الشركات العقارية بإيقاف المشاريع التي كان مخططا لتنفيذها مطلع هذا العام، وذلك رغبة من هذه الشركات في الانتظار لمعرفة ما سيؤول إليه قطاع العقار في الخليج بوجه عام وفي دبي بالتحديد، والتي تشكل وحدها حالة استثنائية إذا ما قورنت بمثيلاتها بالمنطقة. وقد واجه عدد آخر من الشركات العقارية مصاعب تمويلية شكلت عائقا في استكمال عدد من المشاريع التي هي في طور التنفيذ، وذلك نظرا لامتناع عدد من المشترين للشقق أو الوحدات السكنية لسداد باقي المستحقات المطلوبة عليهم وقيام البعض الآخر من سدادها، مما ساهم بشكل أو بآخر في تأخير تنفيذ هذه المشاريع ووضع المطورين في حرج أمام باقي المشترين الملتزمين بالسداد، نظرا لعدم توافر السيولة المناسبة لاستكمال المشروع.

ومن المتوقع أن تنتهي حكومة دبي قريبا من وضع معايير جديدة تتضمن شروطا جديدة، بهدف تنشيط السوق العقاري، بعد أن شهد تراجعا شديدا خلال الأشهر الأخيرة وتتضمن شروطا من ضمنها إلغاء ظاهرة البيع على المخططات، والتي أحدثت خللا واضحا في تحديد السعر العادل للعقارات من خلال تنشيط المضاربة، إضافة إلى تحديد وتوحيد شروط التمويل، بحيث لا تقل الدفعة الأولى عن ٣٠٪ من قيمة العقار، وتتوالى الدفعات اللاحقة حسب نسبة انجاز البناء. وأظهر تقرير لشركة جونز لانغ لاسال، صدر في وقت سابق من العام الماضي، أن دبي سجلت أكبر تطور في الشفافية في قطاع العقارات على الصعيد العالمي خلال العامين الماضيين، كما تعتبر السوق الأكثر شفافية في المنطقة.

الإمارة تنظم أكثر من ١٨٠ معرضاً خلال عامين

حصد المزيد من الشهرة التي تخدم الشركات والمستثمرين والمهتمين بالشأن العقاري حول أسباب ضعف الإقبال على المعارض العقارية التي أقيمت بعد النصف الثاني من عام ٢٠٠٨ لغاية منتصف الربع الأول من العام الحالي ٢٠٠٩. بعد أن تصاعدت بشكل ملحوظ وسجلت خلال السنوات الثلاث الماضية تسبب نمو تجاوز بعضها حاجز ٥٠٪ معززا بإحصاءات محلية تفيد أن حجم قطاع المعارض والمؤتمرات في المنطقة يقدر بنحو ١٢ مليار درهم سنويا. وسجل مراقبون ظواهر جديدة للمعارضين في التعامل مع المعارض العقارية الحديثة، مختلفة عن مظاهر العرض التي اعتاد الجمهور عليها خلال السنوات الماضية. لكن هذا التغيير لا ينفي كون قطاع المعارض هو صناعة قائمة بحد ذاتها يشارك في تنفيذها وتنظيمها عدد كبير من الشركات، تماما كما أنها تحقق مداخيل عالية وإيرادات مهمة. وفي هذا الاتجاه، قال زياد بشناق، الرئيس التنفيذي لكونستون العقارية: «إن فلسفة إقامة المعارض لا تقوم على الاعتماد على صفقات البيع والشراء، وإنما تقوم على أساس

تفاوتت رداد أفعال المطورين العقاريين والمستثمرين والمهتمين بالشأن العقاري حول أسباب ضعف الإقبال على المعارض العقارية التي أقيمت بعد النصف الثاني من عام ٢٠٠٨ لغاية منتصف الربع الأول من العام الحالي ٢٠٠٩. بعد أن تصاعدت بشكل ملحوظ وسجلت خلال السنوات الثلاث الماضية تسبب نمو تجاوز بعضها حاجز ٥٠٪ معززا بإحصاءات محلية تفيد أن حجم قطاع المعارض والمؤتمرات في المنطقة يقدر بنحو ١٢ مليار درهم سنويا. وسجل مراقبون ظواهر جديدة للمعارضين في التعامل مع المعارض العقارية الحديثة، مختلفة عن مظاهر العرض التي اعتاد الجمهور عليها خلال السنوات الماضية. لكن هذا التغيير لا ينفي كون قطاع المعارض هو صناعة قائمة بحد ذاتها يشارك في تنفيذها وتنظيمها عدد كبير من الشركات، تماما كما أنها تحقق مداخيل عالية وإيرادات مهمة. وفي هذا الاتجاه، قال زياد بشناق، الرئيس التنفيذي لكونستون العقارية: «إن فلسفة إقامة المعارض لا تقوم على الاعتماد على صفقات البيع والشراء، وإنما تقوم على أساس

حركة البناء تشهد تباطؤا منذ أكتوبر.. ومشاريع كثيرة تأجلت

والفلل خفض عدد المضاربين

الماضية إلى سعر ١٠ ملايين درهم، بعد أن كانت قبل فترة وجيزة معروضة بسعر ١٥ مليون درهم. أضاف إلى ذلك انخفاض أسعار الشقق في برج دبي من ٣٦٠٠ درهم للقدم المربعة خلال الربع الثالث من العام الماضي إلى ٢٦٠٠ درهم بنهاية العام، بالإضافة إلى انخفاض أسعار مارينا دبي ٢٠٪ خلال الربع الأخير من العام الفائت، كما أن الوحدات العقارية في مشروع شاطئ الراحة انخفضت تقريبا ٣٠٪ من ناحية السعر منذ أن وصلت ذروتها في مطلع الصيف الماضي.

فقط عشرة ملايين درهم، وهذا دليل على عدم استقرار الأسعار وتذبذبها بين الفينة والأخرى. أضاف إلى ذلك أن أسعار العقارات التي تباع على الخريطة قد شهدت في الأخرى انخفاضا واضحا. ففي مشروع جميرة بارك، الذي تصل مساحته إلى ٣٥٠ هكتارا، تراجع الأسعار في المشروع إلى حوالي ٤٠٪. كما أن الفيللا ذات الأربع غرف في جزيرة النخيل، التي كانت تباع بنحو ٢٥ مليون درهم عند انطلاق المشروع عام ٢٠٠١، والتي شهدت حينها عملية شراء موسعة من قبل أثرياء ومشاهير العالم، وصلت خلال الفترة

ديون الإمارة وشركاتها الحكومية

بكل تعهداتها المالية وقت استحقاقها. وقد اتخذت وزارة المالية في دولة الإمارات والبنك المركزي قرارا بتقديم تسهيلات تمويلية بقيمة ١٢٠ مليار درهم (حوالي ٣٢,٥ مليار دولار أميركي) للبنوك والمؤسسات المالية وذلك في سبيل الوفاء بالتزاماتها وتعزيز فرص الإقراض، مما سيعود بالنفع على القطاع العقاري في الإمارة. هذا، بالإضافة إلى ضمان الودائع والمخدرات المصرفية لمنع أي حالة سحب قد يقوم بها الودعون نتيجة حالة الذعر التي تشهدها أسواق المال حول العالم نتيجة الانهيارات التي شهدتها بعض المؤسسات المالية في مختلف دول العالم.

أصوات قد علت أخيرا حول قيام دبي بالتفاوض مع إمارة أبوظبي للتدخل في معالجة الأوضاع المتذبذبة عبر حزمة إنقاذ مالي من خلال شراء الودائيات المتراكمة على إمارة دبي، والتي ستشكل عائقا في مسيرة تطورها، خصوصا أن أبوظبي تمتلك احتياطيها ضخاما نتج عن اعتمادها على النفط، كمورد رئيسي لاقتصادها. علما بأن مسؤولي الإمارة قد نفوا مرارا وتكرارا هذه المفاوضات وأبدوا قدرة دبي على تخطي الأزمة المالية العالمية. علما بأن أصول حكومة دبي وشركاتها التابعة تصل إلى ٣٥٠ مليار دولار، وهو دليل واضح على قدرة الحكومة على الوفاء

أعلنت حكومة دبي في وقت سابق أن إجمالي قيمة الديون على الإمارة تبلغ ٨٠ مليار دولار تقريبا وإن حوالي ٧٠ مليار دولار من الديون يتركز على الشركات المختلفة التي تهيمن عليها الحكومة، والتي من أبرزها شركات نخيل وإعمار ودبي القابضة، والتي تسيطر على ٧٠٪ من السوق، علما بأن دين الإمارة الشحيحة من مورود النفط المغذي الرئيسي لاقتصادات دول الخليج، يعتبر الأعلى في المنطقة، لكنه يرتكز بالدرجة الأولى على المشاريع التنموية، مما يساهم في خلق قيمة مضافة على المدى الطويل على الاقتصاد ويساهم في تسهيل عملية سداد القروض. وكانت

الفنادق نحو النمو السلبي

للسكن فيها. ويجب أن نشير هنا إلى أن مواطني دول الخليج العربي يشكلون ٤٥٪ من السياح. وقد دفع انهيار سوق الائتمان في دبي إلى إيقاف خطط بناء بعض الفنادق التي كان الهدف منها زيادة عدد الزوار من ملايين زائر في عام ٢٠٠٨ إلى ١٥ مليون زائر خلال عام ٢٠١٠. علما بأن أحدث البيانات الصادرة تشير إلى أن حجم قروض الرهن العقاري تبلغ حوالي ٨٥ مليار درهم عام ٢٠٠٧، ومع ذلك أجبرت أزمة الائتمان الأخيرة البنوك الإماراتية ومؤسسات الإقراض على تشديد معايير الإقراض. فقد خفض بنك HSBC معدل القروض إلى القيمة إلى ٢٠٪ في المائة، منخفضا من ٨٥ في المائة. كما أوقف «لويدز تي اس بي» قروضه بغرض شراء الشقق وخفض معدل قروضه إلى الإمارة.

للسكن فيها. ويجب أن نشير هنا إلى أن مواطني دول الخليج العربي يشكلون ٤٥٪ من السياح. وقد دفع انهيار سوق الائتمان في دبي إلى إيقاف خطط بناء بعض الفنادق التي كان الهدف منها زيادة عدد الزوار من ملايين زائر في عام ٢٠٠٨ إلى ١٥ مليون زائر خلال عام ٢٠١٠. علما بأن أحدث البيانات الصادرة تشير إلى أن حجم قروض الرهن العقاري تبلغ حوالي ٨٥ مليار درهم عام ٢٠٠٧، ومع ذلك أجبرت أزمة الائتمان الأخيرة البنوك الإماراتية ومؤسسات الإقراض على تشديد معايير الإقراض. فقد خفض بنك HSBC معدل القروض إلى القيمة إلى ٢٠٪ في المائة، منخفضا من ٨٥ في المائة. كما أوقف «لويدز تي اس بي» قروضه بغرض شراء الشقق وخفض معدل قروضه إلى الإمارة.

يقول تقرير «المدار» لا تغفل عن تأثير سوق دبي الفندقي بالأزمة الحالية، فقد تحول السوق من تحقيق أعلى إيرادات للمعرفة إلى معدل نمو سلبي للإيرادات منذ أكتوبر الماضي. وتشهد فنادق دبي في الوقت الحالي تراجعا في نسبة الإشغال في موسم الذروة بمعدل ٢٥٪ عن الموسم السابق، كما من المتوقع أن تصل نسبة الإشغال إلى ٦٠٪ فقط خلال المواسم العادية، وهو ما لم تشهده دبي سابقا. وتظهر آخر الأرقام الرسمية أن معدل الإشغال في الفنادق قد تراجع بنسبة ١٤٪ خلال الربع الثالث من عام ٢٠٠٨، علما بأن بعض الفنادق قد خفضت أسعار غرفها إلى أكثر من ٢٠٪ عما كانت عليه، وذلك بهدف جذب عدد أكبر من السياح والمسافرين عن طريق الترانزيت