

مصر: توقعات بهبوط مبيعات العقارات السياحية

توقع خبراء أن تشهد العقارات السياحية والترفيهية في مصر ركوداً كبيراً في حركة البيع والشراء، متأثرة بتراجع الثقة في الشركات التي تقدم هذا النوع من الإسكان، لاسيما المتهمة بالحصول على أراضٍ باقٍل الأسعار، فضلاً عن توافر سيولة لدى الفئة المستهدفة بهذا القطاع. أشار الخبراء الذين تحدثت إليهم «العربية نت» إلى أن معظم الشركات التي تعمل في قطاع الإسكان السياحي والفاخر ستكون مضطرة لتقديم بعض العروض الترويجية، بالإضافة إلى خفض أسعارها للتغلب على حالة الركود الموجودة في مشاريعها. وأوضحوا في الوقت ذاته أن الأزمة السياسية والاقتصادية ستعيق ترتيب أولويات المصريين تجاه اقتناء منازلهم، حيث سيأتي الإسكان المتوسط في سلم أولوياتهم، خاصة أن أغلب المشاريع الحكومية والخاصة تتجه بقوة لهذا النوع من الإسكان.

التقرير الأسبوعي لشركة المزايا القابضة

دبي: انخفاض الإيجارات عامل جذب للشركات الأجنبية والأفراد

انتقال القوة من الملاك إلى المستأجرين وسط زيادة العروض وتراجع الطلب

أسعار المنازل هوت 60% من أعلى مستوياتها في منتصف عام 2008

توقعات بتسليم 25 ألف وحدة سكنية في 2011 مقابل 41 ألفاً في 2010

انخفاض الطلب يساعد المستأجرين على التحكم في الأسعار والامتيازات

التضخم المستقر ساهم في وضع الإمارات من جديد على قائمة خيارات الشركات

توجه الكثير من القاطنين في الإمارات الشمالية وأبوظبي نحو السكن في دبي

اعتبر تقرير شركة المزايا القابضة أن عام 2011 سيشهد تعافياً تدريجياً للعقارات في الإمارات، خصوصاً العقارات الفخمة في المناطق النخبوية في مقابل بقاء المناطق ذات الجودة تعاني من استقرار حذر في الأسعار مع ميل إلى الانخفاض، حيث هوت أسعار المنازل في دبي 60% عن أعلى مستوياتها في منتصف عام 2008، بعد أن سببت الأزمة المالية العالمية اضمحلالاً في رهون العقارية وتأثر بسببها الطلب. وبين التقرير أن استمرار تدفق مزيد من العقارات إلى السوق سيزيد من الضغوط على الأسعار في المناطق البعيدة عن المراكز أو ما يعرف بالمناطق الساخنة، مثل برج خليفة ومرسى دبي، حيث يقدر عقاريون عدد الوحدات السكنية الجديدة التي سيتم طرحها في دبي حتى نهاية 2011، بنحو 25 ألف وحدة سكنية تضاف إلى التقديرات المتعلقة بالعام السابق، والتي توقعت أن تكون 41 ألف وحدة سكنية قد تم تسليمها نهاية 2010، حسب مؤسسة التنظيم العقاري، ليكون مجموع ما تم تسليمه وسيتم تسليمه خلال 2010 و2011 نحو 66 ألف وحدة سكنية. ووفق بيانات المؤسسة التابعة لدائرة الأراضي والأماك في دبي فقد دخلت نحو 29 ألف وحدة سكنية السوق العقاري في دبي في عام 2008، ونحو 31 ألف وحدة في عام 2009.

زيادة المعرض

ولاحظ التقرير أن زيادة المعرض من العقارات (الفاخرة والمتوسطة والدنيا) سيزيد من الضغوط على الأسعار، وبالتالي على الإيجارات، إذ سيؤدي هذا إلى استمرار حال انتقال اليد العليا إلى المستأجرين، في ما يعرف بسوق المشترين، بعد سنوات من تحكم الباعة وملاك العقارات بالسوق في ما كان يعرف بسوق الباعة، وهذا سيؤدي إلى استمرار تمتع المستأجرين بالتحكم بالأسعار والإيجارات ويعطيهم القدرة على التفاوض على الأسعار والإيجارات والحصول على امتيازات في الدفع والصيانة وغيرها من الأمور بشكل أكثر مقارنة بالفئة التي سبقت عام 2008.

مع هذا يرى تقرير «المزايا القابضة» أن العقارات في دبي استطاعت مقاومة الأزمة والصمود النسبي، بما يؤهل القطاع إلى التعافي التدريجي اعتباراً من العام الجاري، مستفيداً من وصول الأسعار إلى تقييمات مناسبة

وأسماء ملائمة، خصوصاً عند العلم أن النمو الاقتصادي المتوقع في القطاعات الأخرى سيعزز من النمو في العقارات، سواء السكنية أو المكتبية أو المرافق الأخرى. وأكد التقرير أن ثقة المستثمرين الأفراد والمؤسسات بدأت بالتزايد التدريجي، خصوصاً في ظل الظروف الجيوسياسية التي تمر في المنطقة العربية، ما وضع الإمارات بشكل عام، وبدي بشكل خاص، في صدارة اهتمامات المستثمرين لاقتناص الفرص الملائمة المتاحة، هذا في ظل ارتفاع أعداد السياح والوافدين إلى الإمارات خلال الفترة الماضية.

اقتناص الفرص

ووفق تقارير إعلامية، فإن العقارات في دبي ما زالت تشهد طلباً من المستثمرين الذين يبحثون عن اقتناص الفرص المناسبة، لا سيما بعد وصول الأسعار إلى نسب مشجعة في الوقت الحالي. لذا، من المتوقع أن تشهد الفترة المقبلة إقبالاً ليس فقط من الأفراد بل أيضاً من الشركات الكبرى، بما

فيها البنوك التي بدأت تبحث عن فرص لشراء العقارات والاستثمار فيها من جديد. ولأحد التقرير استناداً إلى تأسيس محافظ عقارية سيتم إطلاق استثماراتها في الفترة المقبلة. وأشار التقرير إلى آراء خبراء اعتبروا أن القطاع العقاري سيكون من أول القطاعات المستفيدة من التعافي الاقتصادي، خصوصاً بعد قيام «دبي العالمية» بإعادة هيكلة ديونها ووجود مؤشرات على نمو القطاعات غير النفطية في الإمارات، مستفيدة من شبكة البنية التحتية المميزة التي تمتلكها، وهو ما يؤدي إلى تحسن الطلب على العقارات على المدى الطويل.

ولاحظ التقرير أن انخفاض تكاليف المعيشة وتكاليف تأسيس الأعمال وإدارتها في دبي نتيجة انخفاض العقارات والتضخم المصاحب لها قد ساهم في وضع الإمارات من جديد في قائمة خيارات الشركات والمؤسسات العالمية الراغبة في التوسع في المنطقة، بالإضافة إلى إغراء

الشركات المحلية على التوسع والانتقال إلى مكاتب أكبر ضمن ميزانية مناسبة، بعدما اضطرت لسنوات إلى كبت التوسعات نتيجة الأسعار والتضخم المرتفع. الحابل بالنابل ولغت التقرير إلى أن من أهم نتائج الأزمة العقارية في دبي هو إعادة تعريف شرائح العقارات بحيث بات هناك تمييز واضح بين العقارات الفخمة والمتوسطة والمتدنية، وذلك بعد سنوات من اختلاط الحابل بالنابل واعتبار المشاريع التي تأسست أصلاً لغايات السكن المتدني أو المتوسط كعقارات فخمة، ما سبب أزمات بين الملاك والمطورين، كما هي الحال بين الملاك والمستأجرين. فقد ساهم الطلب الكبير على الوحدات السكنية إلى ارتفاع أسعار هذه الوحدات إلى مستويات كبيرة، ولكن مع الوضع الحالي فإن التراجعات تعود بالأسعار للاتقارب من الوضع الطبيعي مثل هذه العقارات. وفي جانب متصل، قال تقرير



● بنية تحتية مميزة في الإمارات

1,7%

قال دويتشه بنك في تقرير له إن أسعار العقارات في دبي تراجعت بمعدل شهري 1.7% في فبراير، يدفعها بشكل أساسي العرض الجديد. وأضاف أن أسعار العقارات في الإمارات قد تواجه مزيداً من ضغوط التراجع خلال العام الجاري، مشيراً إلى أنه على الرغم من هدوء معدلات التراجع أخيراً، فإنه لا يوجد أي تحسن في المعطيات على نحو يمكن أن يدفع التعافي.

8%

في القطاع السكني تراجع متوسط إيجارات الشقق 8% على أساس سنوي و4% على أساس فصلي. وكذلك تراجع متوسط الإيجار للفيلات 11% سنوياً و1% فصلياً. وقال تقرير «جونز لانغ» لاسال، إنه رغم بوادر الاستقرار التي ظهرت أخيراً في سوق العقارات الراقية بدبي، فإن زيادة المعرض السوق ستستمر وليس من المتوقع أن تتعافى الأسعار قبل 2012.

عوائد استثمارية كبيرة، كما أنه يشهد حالة من الاستقرار والثبات التي تدل عليها معدلات النمو الكبيرة، كما أنه أكد المكنة المميزة التي تحتلها دبي على خارطة الاستثمارية في المنطقة. وفي السياق، قالت شركة الاستثمارات العقارية إن التراجع الكبير في الربع الأخير من عام 2010 يرجع جزئياً إلى اعتراف مركز دبي المالي العالمي بخصف إيجارات العقارات الخاضعة لإدارته. وكانت نتائج مسح أجرته «ويتيرز» أظهرت أن من المتوقع تراجع أسعار المنازل في دبي بنسبة 10% خلال العامين المقبلين مع دخول وحدات جديدة سوقاً به وفرة في المعرض بالفعل. وقدرت «جونز لانغ لاسال» أن الأسعار في أبوظبي تراجعت 45%، حيث يعتبر وسطاء عقاريون في أبوظبي، بنسبة تتراوح بين 5 و15% يندرج تحت إطار حركة تصحيحية من المتوقع أن تعود بعدها إلى الانتعاش، بعدما وصلت إلى أقصى حد.

القطاع السكني على موعد مع طفرة غير مسبوقة

السعودية: تفاؤل بالسوق العقاري بعد القرارات الملكية

والإنشاءات ومواد البناء. حل جذري

الرياض-عبدالحى يوسف

ابتداءً من الشهر المقبل سيكون قطاع العقارات في السعودية على موعد مع طفرة غير مسبوقة في مجالاته كافة، وذلك بتأثير ودفع من القرارات الملكية التي صدرت أخيراً، ولاستمرار القطاع في أهم مشكلاته المتمثلة في التمويل وأراضي المنح. وكانت قضايا الإسكان من أهم البنود التي تعرضت لها الأوامر الملكية التي صدرت الجمعة الماضية، تمثلت في دعم القطاع الإسكاني بأكثر من 250 مليار ريال من خلال بناء 500 ألف وحدة سكنية، إضافة إلى رفع قرض صندوق التنمية العقاري من 300 ألف إلى 500 مليار ريال، ورأي عقاريون ناشطون في السوق العقاري السعودي أن تلك القرارات تعلق بتأجيل 65 في المائة من المواطنين، وهم النسبة الذين قالت عنهم الدراسات الأخيرة إنهم لا يملكون مسكناً، مشددين على أن تلك القرارات ستتمتع 80 في المائة من السعوديين المسكن قبل حلول 2024، وأضافوا «تلك القرارات سبجني ثمارها الكثير من السعوديين، ولن تكون حصراً على طالبى الإسكان، بل ستعشعش جميع القطاعات المرتبطة بالإسكان كقطاع الأراضي والمقاولات



250 مليار ريال لبناء 500 ألف وحدة سكنية

رفع قرض صندوق التنمية العقاري إلى 500 ألف ريال



التنمية العقاري أو هيئة الإسكان أو المنح الحكومية أو بناء وحدات سكنية، وهو ما سيقضي على ارتفاع أسعار العقارات، سواء في قيمة الإيجارات أو التملك، كما أن هذه القرارات الإسكانية ستدفع أصحاب

الأراضي الكبيرة إلى تطويرها وبيعها، من أجل أن تكون هناك وفرة في العقارات المدة للسكن، كما أن عدداً من المطورين العقاريين استعدوا لبناء وحدات سكنية تكون كلفتها 500 ألف ريال.

تخفيض الأسعار

ولفت نجيب العيسى، رئيس شركة مد العقارية، إلى أن هذه القرارات ستعكس بصورة إيجابية وسريعة على سوق العقار، في حين أكد الدكتور عبدالرحمن الصنيع، الاقتصادي وأستاذ كلية إدارة الأعمال في جدة، أن إنشاء 500 ألف وحدة سكنية في المملكة سيخفض أسعار الوحدات السكنية في السعودية مما يجعلها تنخفض بنسبة 25 في المائة، إضافة إلى المشاريع المنتظرة في معالجة العشوائيات في المملكة، التي سترى النور قريباً، مما يجعل المواطنين جميعهم يملكون وتوفير ذلك في كل منطقة، والثاني توفير شركات ومقاولين قادرين على تنفيذ وإنشاء تلك المشاريع، والثالث توفير مواد البناء التي تحتاجها تلك المشاريع. وتوقع رئيس اللجنة العقارية في غرفة جدة عبدالله الأحمري ألا يواجه سوق العقار السعودي بعد ثلاث سنوات أي أزمات في جميع أنحاء السعودية إذا استمر دعم العقار على هذا المنوال، سواء من ناحية صندوق

مصر: تأجيل طرح 500 ألف متر من الأراضي لمستثمرين محليين وعرب

كشف رئيس جهاز تنمية التجارة الداخلية في مصر عمرو طلعت عن قيام الجهاز بتأجيل طرح المرحلة الثانية من الأراضي التجارية والتي كان مقرراً البت في العروض المقدمة لها 30 يناير الماضي، مضيفاً أن مساحة تلك المرحلة تبلغ 500 ألف متر مربع. وأضاف طلعت في تصريحات خاصة للعربية نت، أن عدد الشركات التي تقدمت للفوز بأراضي تلك المرحلة، 11 شركة مصرية وعربية وتم سحب 19 كراسة شروط حتى الآن، مشيراً إلى أن معظم الشركات التي تقدمت ذات سمعة جيدة وقادرة على الحصول على الأراضي المطروحة. وأوضح أنه تم إخطار جميع الشركات التي تقدمت بتأجيل طرح، وأنه سيتم خلال الشهر المقبل تحديد موعد آخر لاستقبال العروض، مؤكداً أن سياسة طرح الأراضي التجارية سيتم تحديدها خلال الفترة المقبلة من الوزارة. وقال طلعت إن الشركات العاملة بنظام المطور التجاري في مرحلته الأولى وكذلك الشركات التي تقدمت للحصول على أراضٍ في المرحلة الثانية مستمرة في رغبتها في إقامة استثمارات في السوق المصرية. وأشار إلى أن مهام الجهاز خلال الفترة الحالية تتمثل في توفير السلع الأساسية بشكل كافٍ في السوق وخاصة القمح وغيرها من السلع الضرورية، بالإضافة إلى التعامل مع المستثمرين العرب والأجانب لاستمرار عملهم في السوق.