

دانا الفقيه

اقتصادي

+965 2259 5373, danafakir@nbk.com

< دانيل كاي

مدير أبحاث الاقتصاد الكلي

+965 2259 3136, danielkaye@nbk.com

سوق العقار في دبي

أسعار العقار قد لا ترتفع بشكل سريع رغم قوة الاقتصاد الإماراتي

- أسعار العقار في دبي تراجعت في ٢٠١٧ بعد استقرارها في ٢٠١٦ وذلك بسبب اعتدال الطلب ووفرة المساكن مع الانتهاء من تطورات جديدة في الأسواق.
- توقعات بزيادة كبيرة في المساكن في العام ٢٠١٨، ما يعني أن النمو الاقتصادي القوي لهذا العام قد لا يحقق تعافياً سريعاً لسوق العقار.

أسعار العقار السكني واجهت ضغوطاً جديدة نحو التراجع في العام ٢٠١٧

أظهر قطاع العقار السكني في دبي مؤشرات ضعيفة للتعافي بعد تراجع ثلاث سنوات. فقد شهدت الأسعار تراجعاً آخر في العام ٢٠١٧ بعد استقرارها في ٢٠١٦ نظراً لتجاوز وفرة المساكن نمو الطلب. إذ تشير شركة أستيكو العقارية إلى تراجع أسعار الشقق والفلل بواقع ٧,٨٪ و ٥,٦٪ على التوالي وأساس سنوي في الربع الرابع من العام ٢٠١٧، مسجلة أسرع وتيرة تراجع منذ فترة. وقد تراجعت الأسعار بواقع ١٦٪ إلى ١٩٪ من أعلى مستوياتها التي بلغت منذ ثلاث سنوات.

وقد جاءت البيانات والمؤشرات الأخرى أيضاً مؤكدة على هذه الوتيرة، حيث يشير مؤشر "ريدن" للنشاط العقاري في دبي إلى تراجع أسعار الفلل والشقق بواقع ١,٩٪ و ٣,٥٪ على التوالي وعلى أساس سنوي خلال الربع الرابع. ويظهر مؤشر فاي دار للمنازل إلى تراجع نشاط سوق العقار السكني في دبي.

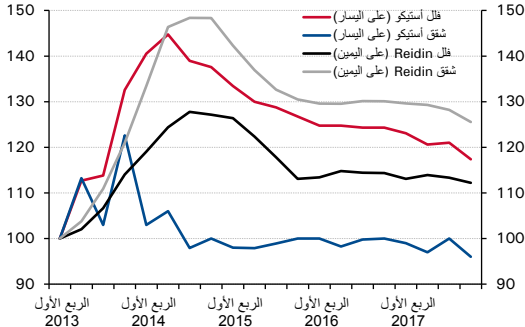
وبجانب تدني الأسعار، شهدت الإيجارات أيضاً تراجعاً، حيث تشير "أستيكو" إلى تراجع الإيجارات بواقع ١١,١٪ على أساس سنوي للشقق وبواقع ٩,٦٪ على أساس سنوي للفلل وذلك في الربع الرابع، ذلك بالإضافة إلى تسارع وتيرة تراجعها منذ بداية العام. وجاءت أسعار الإيجارات متدنية مثل أسعار المبيعات، وذلك بواقع ١٩٪ إلى ٢٠٪ من أعلى المستويات التي حققتها سابقاً. ومع ذلك قد لا تعكس هبوط الأسعار كامل الضغوط التي يواجهها سوق العقار، حيث أن هنالك حوافز غير سعرية ناتجة عن عوامل أخرى كشرط دفع أفضل أو فترات بدون إيجار. ومع تراجع الإيجارات بشكل أسرع من أسعار المبيعات، شهدت عوائد العقارات الاستثمارية المزيد من الضغوط.

الزيادة في الضوابط تقلل من ضغوط المضاربة

واجه قطاع العقار في دبي العديد من التقلبات منذ ما يقارب العشر سنوات. فقد تراجعت أسعار العقار السكني بنحو النصف في الأعوام التي تلت الأزمة المالية بين عامي ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩، ولكنها استعادت قوتها منذ العام ٢٠١٣ بدعم من تحسن الثقة التي نتجت عن الارتفاع السريع في أسعار النفط فوق حاجز ١٠٠ دولار للبرميل. فقد ساهمت حركة المضاربة من قبل المستثمرين في دفع عجلة سوق العقار في دبي في ظل التعافي الذي شهده الاقتصاد. كما ارتفع عدد المشتريين أيضاً نتيجة فوز دبي باستضافة المعرض الدولي (إكسبو ٢٠٢٠) في الربع الرابع من العام ٢٠١٣، مما أدى إلى رفع أسعار الشقق بواقع ٦٠٪ على أساس سنوي خلال ذلك الربع وارتفاع أسعار الفلل بواقع ٣٥٪ على أساس سنوي.

الرسم البياني ١: مبيعات سوق العقار السكني في دبي

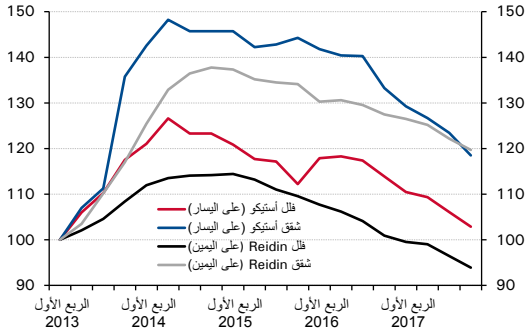
(مؤشر)



المصدر: أستيكو وموقع REIDIN للعقارات

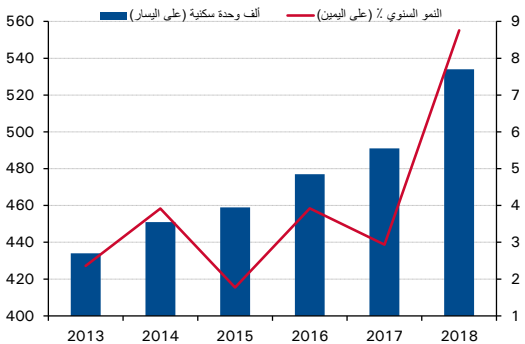
الرسم البياني ٢: أسعار الإيجار السكني في دبي

(مليون دينار)



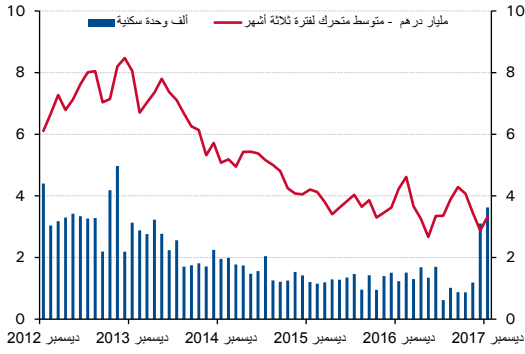
المصدر: أستيكو وموقع REIDIN للعقارات

الرسم البياني ٣: وفرة المساكن في دبي



المصدر: وكالة العقارات التجارية "جوزن لانغ لاسال"

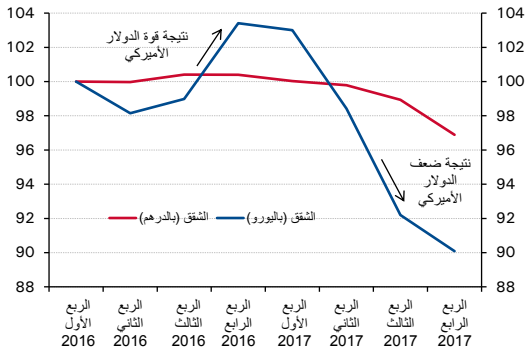
الرسم البياني ٤: الصفقات العقارية في دبي



المصدر: دائرة الأراضي والأملاك

الرسم البياني ٥: أسعار مبيعات المعيار السكني في دبي

(مؤشر)



المصدر: موقع REIDIN للعقارات وتومسون رويترز داتاستريم

ولتجنب موجة التقلبات التي واجهتها أسعار العقارات والتي أثرت سلباً على الاقتصاد في دبي، قامت السلطات بفرض المزيد من الضوابط، كمضاعفة رسوم تسجيل الأراضي إلى ٤٪ وتضييق نسب القرض إلى القيمة للتخفيف من حدة المخاطر على ميزانيات البنوك والحد من نشاط المضاربة ودفع حركة السوق نحو عمليات الشراء طويلة الأجل. وقد كان لهذه الضوابط أثراً مباشراً، فقد تباطأ نمو أسعار الشقق من ٤١٪ على أساس سنوي في النصف الأول من ٢٠١٤ إلى ١٩٪ على أساس سنوي في النصف الثاني، بينما تباطأ نمو أسعار الفلل من ٢٠٪ على أساس سنوي إلى ٨٪ على أساس سنوي في الفترة ذاتها.

زيادة وفرة المعروض من المساكن تولد ضغطاً على الأسعار في ٢٠١٧

لعب النمو في المعروض من المساكن دوراً كبيراً في تدني الأسعار مؤخراً، ويعد هذا النمو نتاج المهلة الطويلة في جلب المشاريع العقارية الكبيرة إلى السوق. حيث تشير وكالة العقارات التجارية "جونز لانج لاسال" إلى تباطؤ طفيف في وفرة المساكن من ٣,٩٪ على أساس سنوي في ٢٠١٦ إلى ٢,٩٪ في ٢٠١٧. ومع بلوغ نمو الكثافة السكانية إلى ما يقارب ١٪ إلى ٢٪ على أساس سنوي، استمرت معدلات الإشغال في التدني مما واد المزيد من الضغوط على الأسعار.

في الوقت نفسه، ظل الطلب بطيئاً تماثياً مع تشدد الضوابط على نسبة القروض إلى القيمة بالإضافة إلى ارتفاع معدلات الفائدة وارتفاع تكاليف الوقود واعتدال نمو الرواتب والوظائف، إذ ساهمت جميع هذه العوامل في خفض قوة الشراء من قبل المستهلكين. وجاءت مستويات الصفقات في العام ٢٠١٧ متدنية مقارنة بالسنوات الماضية، حيث بلغت متوسط إجمالي الصفقات ٣,٥ مليار درهم شهرياً متراجعة بواقع ٦,٥٪ منذ العام ٢٠١٦. إلا أنها تلقت دعماً من تحول اهتمام المستهلكين نحو المساكن الأقل كلفة، الأمر الذي يعود بشكل رئيسي إلى ارتفاع معدل ندرة السيولة من قبل المشترين وخوفهم من المخاطر.

ولم يكن التراجع في سوق العقار حكرًا على دبي فقط أو على العقار السكني بمفرده، فقد تراجعت أيضاً أسعار الشقق والفلل في أبوظبي بنسبة أكبر بلغت ٨,٠٪ و ٧,٩٪ في المتوسط (على التوالي) وذلك خلال الربع الرابع من ٢٠١٧، الأمر الذي يعود أيضاً إلى وفرة المساكن. كما تراجعت الأسعار والإيجارات في العقار التجاري أيضاً، ويأتي هذا التراجع في الوقت نفسه الذي تشهد فيه دول مجلس التعاون المجاورة تراجعاً مماثلاً في أسواق العقار.

توقعات باستمرار ضعف الأسعار في العام ٢٠١٨

من المتوقع أن تستمر وفرة المعروض من المساكن، والتي تعد أهم عامل وراء ضعف سوق العقار مؤخراً، بالارتفاع في الفترة القادمة، وذلك حسب توقعات وكالة العقارات التجارية "جونز لانج لاسال"، حيث تتوقع ارتفاع وفرة المساكن إلى ٩٪ هذا العام. ومن المحتمل أن تضيف العديد من مشاريع التطوير السكنية الجديدة ١٧ ألف شقة إلى سوق العقار في العام ٢٠١٨، والتي يأتي من ضمنها منطقة أبراج بحيرات الجميرا وضاحية الخليج التجاري وبرج "إيجل هايتس" في مدينة دبي الرياضية و"سيرينيا ريزدنس" في نخلة جميرا. وبالرغم من أنه من المتوقع أن تتباطأ حركة المشاريع قليلاً في النصف الثاني من ٢٠١٨، إلا أن توقعات ارتفاع وفرة المساكن في العام ٢٠١٩ عند ٨٪ لا تزال ضخمة.

ويبدو أن ارتفاع وفرة المساكن مؤشراً واضحاً بأنه من غير المحتمل أن يساهم

التعافي الكلي في الاقتصاد الإماراتي إلى تعافي الأسعار. إذ نتوقع أن يتسارع النمو غير النفطي إلى ٣,٧٪ هذا العام، أي سيصل إلى أعلى مستوى من بين دول مجلس التعاون و أعلى من نسبتنا الأولية التي كانت مقدرة عند ٣,٣٪ في ٢٠١٧، وذلك بدعم من تراجع وتيرة التشدد وقوة النمو في المنطقة وارتفاع الإنفاق على البنية التحتية استعداداً للمعرض الدول (إكسبو ٢٠٢٠). كما سيتأثر طلب المستهلك بتراجع قوة الشراء نتيجة ضريبة القيمة المضافة الجديدة بنسبة ٥٪ وارتفاع معدلات الفائدة. وتشير إحدى الاستبيانات التي أجراها البنك المركزي الإماراتي إلى استمرار ضيق الأوضاع الائتمانية ولكن بوتيرة أبطأ من السابق.

ولكن لا يزال هنالك بعض الجوانب الإيجابية، حيث من الممكن أن يأتي نمو ووفرة المساكن مفاجئاً، حسب بعض التوقعات. حيث تشير وكالة العقارات التجارية "جونز لانج لاسال" إلى أن ووفرة المساكن الجديدة تأتي عادة بنسبة ما يقارب ٤٠٪ من التوقعات الأولية، ما يعني أن الفارق بين المعروض والطلب ستكون في نهاية الأمر دون التوقعات الضخمة التي تعكسها البيانات الأولية.

ويمثل الدرهم الرخيص أيضاً أحد الجوانب الإيجابية، حيث سيساهم في جعل سوق العقار أكثر جاذبية للمستثمرين العالميين. فقد تراجعت قيمة الدرهم مقابل اليورو بواقع ١٠٪ في الربع الرابع من العام ٢٠١٧ نتيجة ضعف الدولار الأميركي الذي يرتبط به الدرهم. ويعني ذلك أن أسعار الشقق قد تراجعت بواقع ١٣٪ في اليورو خلال الربع الرابع من ٢٠١٧، غير أن جزءاً من ذلك قد يفسر بحركة معاكسة بالارتفاع الذي شهدته الأسعار سابقاً وقت قوة الدولار. وقد تظهر بعض الجوانب الإيجابية نتيجة بلوغ أسعار النفط ٧٠ دولاراً للبرميل، والتي قد تساهم في حال استمرارها إلى إنعاش ثقة المستثمر في الاقتصاد الإماراتي وتقوية البيئة المالية وتحسين الوضع المالي.

Head Office

Kuwait
National Bank of Kuwait SAKP
Abdullah Al-Ahmed Street
P.O. Box 95, Safat 13001
Kuwait City, Kuwait
Tel: +965 2242 2011
Fax: +965 2259 5804
Telex: 22043-22451 NATBANK
www.nbk.com

International Network

Bahrain
National Bank of Kuwait SAKP
Zain Branch
Zain Tower, Building 401, Road 2806
Seef Area 428, P. O. Box 5290, Manama
Kingdom of Bahrain
Tel: +973 17 155 555
Fax: +973 17 104 860

National Bank of Kuwait SAKP
Bahrain Head Office
GB Corp Tower
Block 346, Road 4626
Building 1411
P.O. Box 5290, Manama
Kingdom of Bahrain
Tel: +973 17 155 555
Fax: +973 17 104 860

United Arab Emirates
National Bank of Kuwait SAKP
Dubai Branch
Latifa Tower, Sheikh Zayed Road
Next to Crown Plaza
P.O.Box 9293, Dubai, U.A.E
Tel: +971 4 3161600
Fax: +971 4 3885888

National Bank of Kuwait SAKP
Abu Dhabi Branch
Sheikh Rashed Bin Saeed
Al Maktoom, (Old Airport Road)
P.O.Box 113567, Abu Dhabi, U.A.E
Tel: +971 2 4199 555
Fax: +971 2 2222 477

Saudi Arabia
National Bank of Kuwait SAKP
Jeddah Branch
Al Khalidiah District,
Al Mukmal Tower, Jeddah
P.O Box: 15385 Jeddah 21444
Kingdom of Saudi Arabia
Tel: +966 2 603 6300
Fax: +966 2 603 6318

Jordan
National Bank of Kuwait SAKP
Amman Branch
Shareef Abdul Hamid Sharaf St
P.O. Box 941297, Shmeisani,
Amman 11194, Jordan
Tel: +962 6 580 0400
Fax: +962 6 580 0441

Lebanon
National Bank of Kuwait
(Lebanon) SAL
BAC Building, Justinien Street, Sanayeh
P.O. Box 11-5727, Riad El-Solh
Beirut 1107 2200, Lebanon
Tel: +961 1 759700
Fax: +961 1 747866

Iraq
Credit Bank of Iraq
Street 9, Building 187
Sadoon Street, District 102
P.O. Box 3420, Baghdad, Iraq
Tel: +964 1 7182198/7191944
+964 1 7188406/7171673
Fax: +964 1 7170156

Egypt
National Bank of Kuwait - Egypt
Plot 155, City Center, First Sector
5th Settlement, New Cairo
Egypt
Tel: +20 2 26149300
Fax: +20 2 26133978

United States of America
National Bank of Kuwait SAKP
New York Branch
299 Park Avenue
New York, NY 10171
USA
Tel: +1 212 303 9800
Fax: +1 212 319 8269

United Kingdom
National Bank of Kuwait
(International) Plc
Head Office
13 George Street
London W1U 3QJ
UK
Tel: +44 20 7224 2277
Fax: +44 20 7224 2101

National Bank of Kuwait
(International) Plc
Portman Square Branch
7 Portman Square
London W1H 6NA, UK
Tel: +44 20 7224 2277
Fax: +44 20 7486 3877

France
National Bank of Kuwait
(International) Plc
Paris Branch
90 Avenue des Champs-Elysees
75008 Paris
France
Tel: +33 1 5659 8600
Fax: +33 1 5659 8623

Singapore
National Bank of Kuwait SAKP
Singapore Branch
9 Raffles Place # 44-01
Republic Plaza
Singapore 048619
Tel: +65 6222 5348
Fax: +65 6224 5438

China
National Bank of Kuwait SAKP
Shanghai Representative Office
Suite 1003, 10th Floor, Azia Center
1233 Lujiazui Ring Road
Shanghai 200120, China
Tel: +86 21 6888 1092
Fax: +86 21 5047 1011

NBK Capital

Kuwait
NBK Capital
38th Floor, Arraya II Building, Block 6
Shuhada' a street, Sharq
PO Box 4950, Safat, 13050
Kuwait
Tel: +965 2224 6900
Fax: +965 2224 6904 / 5

United Arab Emirates
NBK Capital Limited - UAE
Precinct Building 3, Office 404
Dubai International Financial Center
Sheikh Zayed Road
P.O. Box 506506, Dubai
UAE
Tel: +971 4 365 2800
Fax: +971 4 365 2805

Associates

Turkey
Turkish Bank
Valikonagl CAD. 7
Nisantasi, P.O. Box. 34371
Istanbul, Turkey
Tel: +90 212 373 6373
Fax: +90 212 225 0353