

2008

ارتفاع أسعار العقارات والاستقرار الاقتصادي في امارة دبي

إدارة الدراسات الاقتصادية والمالية

دائرة المالية

ملخص تنفيذي:

شهد القطاع العقاري في إمارة دبي توسعا كبيرا خلال السنوات الأخيرة، وهو الأمر الذي تزامن وارتبط بمعدلات النمو الاقتصادي المرتفعة، والتي طالت معظم الأنشطة الاقتصادية في الإمارة. وترتب على هذا التوسع الكبير في القطاع العقاري تصاعدا قياسيًّا في أسعار العقارات، تبعه ونتج عنه تصاعدا مماثلا في إيجارات الوحدات السكنية. ويحتل القطاع العقاري أهمية خاصة في اقتصاد الإمارة وذلك لسببين رئيسيين:

الأول: الأهمية النسبية الكبيرة للقطاع العقاري في الإمارة.

الثاني: التطورات في القطاع العقاري لها تأثيراتها المباشرة على الاقتصاد القومي الكلي، وذلك من خلال تأثيرها على الكثير من المتغيرات الاقتصادية مثل الاستهلاك، والاستثمار، والمستوى العام للأسعار، وكذلك على القطاع المصرفي. ولهذا فإن تحليل ما حدث، وما يحدث في القطاع العقاري في الإمارة يعد أمرا ضروريا لتجنب اقتصاد الإمارة أي تطورات معاكسة في هذا القطاع قد يكون لها تأثيراتها على اقتصاد الإمارة ككل .

• أسباب ارتفاع أسعار العقارات في دبي (دولة الإمارات العربية المتحدة)

العوامل التي تتعلق بجانب الطلب

- النمو الكبير في عدد سكان الإمارة
- الزيادة الكبيرة في حجم السيولة النقدية
- التوسع في منح التمويل العقاري وانخفاض تكلفة التمويل
- تزايد الإقبال على شراء العقارات بغرض الاستثمار السريع والمضاربة
- السماح بالتملك الحر

العوامل التي تتعلق بجانب العرض

- طول الفترة الزمنية اللازمة لاستجابة العرض من العقارات للتغيرات في ظروف السوق
- ارتفاع تكاليف البناء والتشييد
- الاختلاف بين هيكل الطلب وهيكل العرض في سوق العقارات
- مبالغة بعض المطورين في تقييم الوحدات المنتجة

• آثار ارتفاع أسعار العقارات على اقتصاد الإمارة

1- ارتفاع أسعار العقارات ومعدل التضخم

يؤثر ارتفاع أسعار العقارات على معدل التضخم من خلال عدد من القنوات \ الآليات أهمها :

- يؤدي ارتفاع أسعار العقارات على نحو مباشر إلى ارتفاع قيمة إيجارات الوحدات السكنية المختلفة، الأمر الذي ينعكس بشكل واضح على تكلفة المعيشة. ويزيد حجم هذا التأثير لارتفاع قيمة الإيجارات على ارتفاع تكلفة المعيشة بزيادة الوزن النسبي لبند الإيجار في إجمالي إنفاق الأسرة.

ويضاف إلى ما تقدم أن ارتفاع أسعار العقارات يؤدي أيضا إلى تغذية الضغوط التضخمية على نحو غير مباشر، إذ أن ارتفاع قيمة الإيجارات يخلق ضغوطا على أصحاب الأعمال لزيادة الرواتب والأجور، الأمر الذي يعني زيادة تكاليف الإنتاج، ومن ثم تزيد الأسعار مجددا مدفوعة بارتفاع تكاليف الإنتاج (Cost- push inflation) .

- تمثل أسعار العقارات احد المؤشرات الأساسية في تكوين توقعات الوحدات الاقتصادية (أفراد ومؤسسات أعمال) حول اتجاه أسعار السلع والخدمات في المستقبل، ومن ثم، فإن ارتفاع أسعار العقارات يؤدي إلى تعزيز توقعات ارتفاع أسعار السلع والخدمات الأخرى في المستقبل بما فيها الإيجارات، فتتزايد المطالبة بزيادة الأجور لتواكب الارتفاع (المتوقع) في أسعار السلع والخدمات، وهو الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع تكاليف الإنتاج، ومن ثم المزيد من ارتفاع الأسعار، ويعرف هذا بـ " اثر التوقعات".

2- ارتفاع أسعار العقارات وحجم الإنفاق الاستثماري

تؤثر أسعار العقارات على حجم الإنفاق الاستثماري الخاص من خلال آليتين أساسيتين :

الأولى (آلية مباشرة): يؤدي ارتفاع أسعار العقارات إلى زيادة ربحية المؤسسات الاقتصادية العاملة في القطاع، مما يشجع على زيادة الاستثمار في القطاع ذاته، ولما كان الإنفاق الاستثماري في القطاع العقاري هو جزء من الإنفاق الاستثماري الخاص، فإن زيادة الاستثمارات في القطاع العقاري تؤدي إلى زيادة إجمالي الإنفاق الاستثماري الخاص .

الثانية (آلية غير مباشرة): وتتمثل في تأثير زيادة الاستثمارات في القطاع العقاري على الاستثمارات في القطاعات الاقتصادية الأخرى.

3- ارتفاع أسعار العقارات والقطاع المصرفي

يرتبط القطاع العقاري بالقطاع المصرفي ارتباطاً وثيقاً، وذلك من خلال العلاقة بين المتعاملين في سوق العقارات من جهة، و وحدات القطاع المصرفي (البنوك وشركات التمويل) من جهة أخرى. تلك العلاقة التي تؤثر بشكل واضح على متانة وجودة محفظة أصول البنوك، ومن ثم على المراكز المالية لها. وتتحدد طبيعة هذه العلاقة بين القطاع المصرفي وقطاع العقارات بعوامل ثلاث رئيسية هي:

- حجم والأهمية النسبية للقروض العقارية أو القروض الممنوحة بضمان عقاري للأفراد.
- حجم والأهمية النسبية للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركات العاملة في القطاع العقاري .
- تطورات أسعار العقارات.

ويوضح تطور حجم القروض العقارية أو الممنوحة برهن عقاري من البنوك خلال السنوات الأخيرة زيادة الوزن النسبي لهذه القروض من إجمالي حجم التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك. فقد زاد الوزن النسبي للقروض العقارية من نحو 4% من إجمالي حجم الائتمان الممنوح في نهاية عام 2004 ليصل إلى ما يقرب من 8% في نهاية سبتمبر 2007. وإذا ما اخذ في الاعتبار التسهيلات الائتمانية الأخرى، والمقدمة إلى الشركات العاملة في قطاع التشييد والبناء، فإن هذه النسبة ترتفع إلى 18%.

4- ارتفاع أسعار العقارات وحجم الإنفاق الاستهلاكي

تمثل الثروة العقارية احد أهم أشكال الثروة بالنسبة للقطاع العائلي (الأفراد)، و لأن زيادة قيمة ثروة الفرد تؤدي إلى زيادة الإنفاق الاستهلاكي، فإن ارتفاع أسعار العقارات يؤدي إلى زيادة حجم الإنفاق الاستهلاكي، وذلك بما يوفره من زيادة في الموارد المتاحة للإنفاق الاستهلاكي. وهنا يجدر التنبيه إلى انه ليس من الضروري أن يقوم صاحب العقار ببيعه حتى تتحقق الفائدة من ارتفاع الأسعار أو حتى تتحقق الزيادة في الاستهلاك. فبمجرد ارتفاع قيمة ثروة الفرد العقارية يمكن دائماً الحصول على المزيد من الائتمان/ القروض.

5- ارتفاع أسعار العقارات والموازنة العامة للإمارة

تتأثر الموازنة العامة بالتطورات في القطاع العقاري من خلال آليتين رئيسيتين:

- أثر التطورات في القطاع العقاري على الإيرادات الحكومية .
- أثر التطورات في القطاع العقاري على الإنفاق الحكومي

ورغم الرواج الكبير الذي شهده القطاع العقاري خلال السنوات الأخيرة، وما زال يشهده، والذي أدى إلى زيادة الإيرادات الحكومية المرتبطة بالنشاط العقاري ، فإن الأهمية النسبية لهذه الإيرادات من بين الإيرادات الحكومية غير البترولية، أو من إجمالي الإيرادات الحكومية، لم تشهد إلا زيادة طفيفة ، الأمر الذي أبقى على وزنها النسبي الضئيل، إذ لم يتجاوز متوسط نسبة الإيرادات المرتبطة بالنشاط العقاري 3.2% خلال الفترة (2002-2006) من الإيرادات الحكومية غير البترولية، ولم يتجاوز 2% من الإيرادات الحكومية الإجمالية خلال نفس الفترة.

ورغم التأثير المحدود لارتفاع أسعار العقارات والتوسع في القطاع العقاري على الإيرادات الحكومية، فإن آثار هذا الرواج العقاري كان كبيراً على الإنفاق الحكومي. فقد تطلب هذا التوسع زيادة الإنفاق على خدمات البنية التحتية، والتي تشمل توصيل الطرق، وخدمات المياه، والكهرباء، والاتصالات، والأمن والدفاع المدني للتجمعات العمرانية الجديدة .

• التوصيات

- تتطلب السيطرة على ارتفاع أسعار العقارات العمل على الحد من الفجوة بين الطلب على العقارات والعرض منها، وذلك من خلال الحد من تزايد الطلب " غير الحقيقي " من جهة، و دفع جانب العرض ليتماشى كما وكيفا مع الطلب على العقارات من جهة أخرى وذلك من خلال ما يلي:
- الحد من الطلب على العقارات بغرض المضاربة حيث يعد هذا النوع من الطلب هو السبب الرئيسي للارتفاع المبالغ فيه لأسعار العقارات ويمكن تحقيق ذلك من خلال ما يلي:
 - فرض تشريعات تقتضي ضرورة أن يحتفظ مشتري العقار به لفترة لا تقل عن سنة.
 - فرض رسم على المكاسب الرأسمالية الناتجة عن ارتفاع قيمة العقار.
 - وضع ضوابط ومعايير للحصول على التمويل العقاري مثل حد أقصى لنسبة التمويل وحد أقصى للوحدات التي يمكن تمويلها.
 - دفع المطورين العقاريين إلى إعطاء وزن نسبي أكبر للوحدات السكنية الاقتصادية، والتي يزداد الطلب الحقيقي عليها، ويتم هذا من خلال تشريعات ملزمة أو تخفيض الرسوم على وحدات الإسكان المتوسطة، أو رفع الرسوم على الوحدات السكنية الفاخرة.
 - تتبع الدولة / الإمارة نظام الاقتصاد الحر الذي يقوم على تفاعل قوى السوق، إلا أن السياسات الاقتصادية ينبغي أن تتماشى مع التطورات الاقتصادية، وتسعى لعلاج المشاكل التي تواجه الاقتصاد. وفي ظل هذا الارتفاع القياسي في أسعار العقارات وقيمة الإيجارات، وما يحمله من مخاطر تضخمية قد تدفع الإمارة إلى الوقوع في فخ التضخم، لا يجب أن يتم استبعاد خيار دخول الحكومة سوق العقارات على نحو مدروس ومحسوب بهدف زيادة العرض من الوحدات السكنية التي يزداد الطلب عليها، وبغرض إعادة التوازن إلى السوق، على أن تمثل احد أشكال الاستثمار الحكومي التي تدر عائدا اقتصاديا ، ولكن عند مستويات مقبولة، إذ أن استمرار الارتفاع الجنوني في قيمة الإيجارات، ومن ثم ارتفاع تكلفة الإنتاج والمستوى العام للأسعار ستطول آثاره السلبية لجميع القطاعات الاقتصادية.

وعلاوة على ما تقدم يجب إيجاد الآلية التي يمكن من خلالها نشر بيانات ومؤشرات دورية ومنتظمة عن أسعار العقارات وحجم التداول وعدد المعاملات في السوق العقاري. وترجع أهمية نشر هذه البيانات إلى أنها تدعم قدرة السلطات المختصة على مراقبة وضبط السوق، كما تساهم في زيادة وعي المتعاملين في السوق (وخاصة المشترين) بتطورات السوق تجنباً للمبالغة في أسعار العقارات من قبل البائعين استناداً إلى عدم إلمام المشترين بالمعلومات الكافية عن مستويات الأسعار في السوق.

1. مقدمة

شهد القطاع العقاري في إمارة دبي توسعا كبيرا خلال السنوات الأخيرة، وهو الأمر الذي تزامن وارتبط بمعدلات النمو الاقتصادي المرتفعة، والتي طالت معظم الأنشطة الاقتصادية في الإمارة.

وترتب على هذا التوسع الكبير في القطاع العقاري تصاعدا قياسيا في أسعار العقارات، تبعه ونتج عنه تصاعدا مماثلا في إيجارات الوحدات السكنية. وفي هذا الصدد، تشير بعض التقديرات إلى أن متوسط سعر شراء العقار قفز من 4.3 مليون درهم عام 2004 إلى 6.4 مليون درهم عام 2005، ليصل إلى 7.3 مليون درهم عام 2006، محققا معدل زيادة يبلغ 70% خلال عامين. وقد انعكس هذا الارتفاع في أسعار العقارات بدوره على قيمة الإيجارات ليصل معدل زيادة الإيجارات إلى 30% عام 2007، مقارنة بمعدل زيادة بلغ 15% عام 2005، على الرغم من أن بعض المحللين يرون أن معدلات الزيادة الحقيقية في قيمة الإيجارات قد تفوق الأرقام السابقة، فإن هذه الأرقام تعطي مؤشرا عاما على الاتجاه الصعودي لقيمة الإيجارات.

ويحتل القطاع العقاري أهمية خاصة في اقتصاد الإمارة وذلك لسببين رئيسيين:

الأول: الأهمية النسبية الكبيرة للقطاع العقاري في الإمارة، فوفقا لآخر البيانات المتوفرة، يساهم قطاع التشييد والبناء والعقارات بما يقرب من 25% من الناتج المحلي الإجمالي للإمارة (مركز دبي للإحصاء 2006)، وإذا ما أخذ في الاعتبار القطاعات الاقتصادية الأخرى الداعمة والمرتبطة بقطاع العقارات فإن الرقم سيرتفع بلا شك.

الثاني: التطورات في القطاع العقاري لها تأثيراتها المباشرة على الاقتصاد القومي الكلي، وذلك من خلال تأثيرها على الكثير من المتغيرات الاقتصادية مثل الاستهلاك، والاستثمار، والمستوى العام للأسعار، وكذلك على القطاع المصرفي (أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية 2007). ولهذا فإن تحليل

ما حدث، وما يحدث في القطاع العقاري في الإمارة يعد أمراً ضرورياً لتجنب اقتصاد الإمارة أي تطورات معاكسة في هذا القطاع قد يكون لها تأثيراتها على اقتصاد الإمارة ككل .

وتنقسم هذه الدراسة إلى أربعة أجزاء : يتناول الجزء الثاني أهم العوامل التي أدت إلى ارتفاع أسعار العقارات، أما الجزء الثالث فيتناول أهم الآثار الاقتصادية لهذا الارتفاع، وأخيراً تقدم الدراسة بعض التوصيات التي تستهدف تحقيق الاستقرار في هذا القطاع وتجنب أي تطورات معاكسة.

2. أسباب ارتفاع أسعار العقارات في دبي (دولة الإمارات العربية المتحدة)

تتحدد أسعار العقارات، مثل أي سلعة أو خدمة أخرى، بتفاعل قوى الطلب والعرض في سوق العقارات. وفي ضوء هذا المبدأ الاقتصادي البسيط يمكن تقسيم أسباب ارتفاع أسعار العقارات إلى أسباب تتعلق بجانب الطلب على العقارات، وأسباب أخرى تتعلق بجانب العرض.

1.2 العوامل التي تتعلق بجانب الطلب

هناك العديد من الأسباب التي أدت ومازالت تؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات أهمها:

(1) النمو الكبير في عدد سكان الإمارة

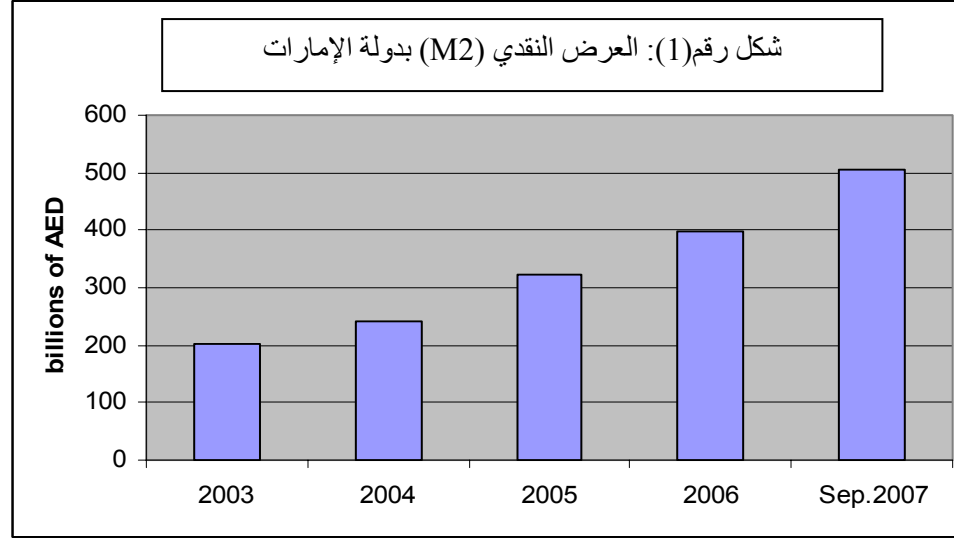
تشير البيانات الصادرة عن مركز دبي للإحصاء عن زيادة عدد سكان الإمارة بمعدل يزيد عن 64% بين عامي 2000 و 2006. ويرجع هذا النمو في عدد السكان بصورة رئيسية إلى زيادة الطلب على العمالة الوافدة نتيجة لمعدلات النمو الاقتصادي المرتفعة التي شهدتها الإمارة، وتوسع معظم القطاعات

الاقتصادية. ويذكر أن حجم العمالة في إمارة دبي يقترب من 40% من إجمالي العمالة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد أدت هذه الزيادة في أعداد العمالة الوافدة إلى زيادة الطلب على العقارات من خلال :

- زيادة طلب المواطنين على العقارات، وذلك لارتفاع عوائد الإيجارات نتيجة لزيادة الطلب على تأجير الوحدات السكنية (للإقامة أو لممارسة الأعمال)
- الطلب الناشئ عن رغبة جزء من العمالة الوافدة في امتلاك وحدات سكنية في مناطق التملك الحر بسبب ارتفاع قيمة الإيجارات.

2) الزيادة الكبيرة في حجم السيولة النقدية

أدى ارتفاع أسعار البترول في الأسواق العالمية إلى ارتفاع كبير في حصيلة عائدات البترول، ليس في دولة الإمارات فقط ، بل في معظم دول الخليج العربي، الأمر الذي أدى إلى زيادة واضحة في حجم السيولة، وتم استثمار جزء من هذه السيولة في الاستثمار العقاري. ولتوضيح التطورات في هذا الصدد تشير البيانات الصادرة عن البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة إلى أن حجم العرض النقدي بمفهومه الواسع (M2) خلال الفترة من 2003 وحتى سبتمبر 2007 قد تضاعف مرتين ونصف، وبلغ معدل النمو خلال التسعة أشهر الأخيرة فقط (ديسمبر 2006 – سبتمبر 2007) نحو 26 % .

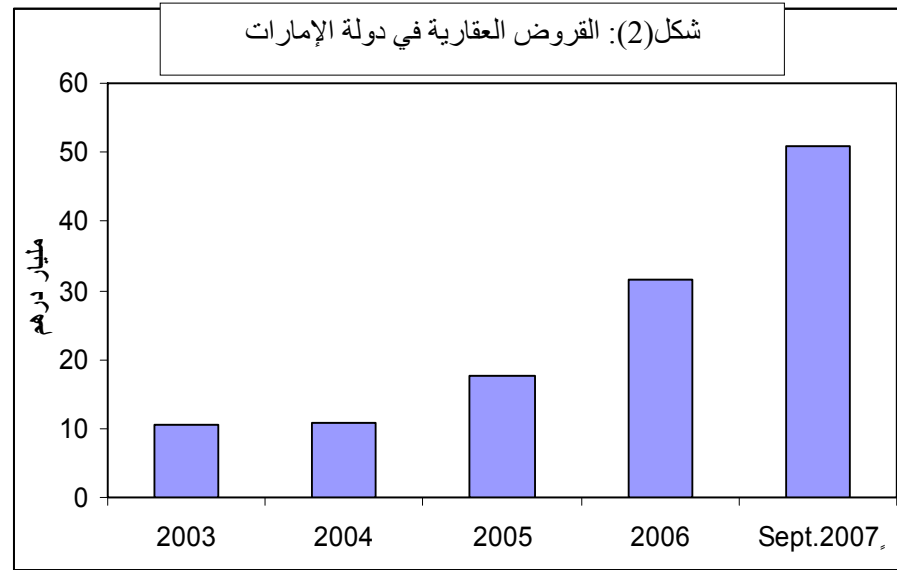


المصدر: مصرف دولة الإمارات المركزي.

(3) التوسع في منح التمويل العقاري وانخفاض تكلفة التمويل

توسعت البنوك وشركات التمويل العاملة في الإمارة توسعا كبيرا في منح التمويل العقاري، وذلك من خلال عرض تمويل شبه كامل لشراء العقارات (يبلغ في بعض المؤسسات 97% من قيمة العقار) مما أدى إلى سهولة الحصول على التمويل، وساهم في ذلك إلى حد كبير الانخفاض النسبي لأسعار الفائدة التي تتقاضها البنوك مقابل التمويل. وفي ظل المعدلات المرتفعة للتضخم، تراجعت أسعار الفائدة الحقيقية بل وصلت إلى أرقام سالبة، مما يعني عدم وجود تكلفة حقيقية للقروض العقارية بل ويعني أيضا تآكل القيمة الحقيقية للقروض، وهو الأمر الذي أدى إلى انخفاض تكلفة القروض العقارية، ومن ثم ساعد ذلك على دخول طبقة من المستثمرين لم تكن لتستثمر أو تقوم بشراء العقارات دونما توافر هذا التمويل مما أدى في النهاية إلى تغذية الطلب على العقارات .

و يلاحظ أن من أهم الآثار السلبية لانخفاض بل عدم وجود تكلفة حقيقية للقروض العقاري أن المشتري سواء كان مدفوعا بالرغبة في الامتلاك أو الاستثمار أصبح أكثر استعدادا لقبول أسعار مبالغ فيها للعقارات لا تعبر عن القيمة الحقيقية لها (بالطبع قام كثير من المطورين باستغلال هذا الأمر من خلال المبالغة في أسعار بيع العقارات) الأمر الذي يساهم بصورة غير مباشرة في اشتعال أسعار العقارات.



المصدر: مصرف دولة الإمارات المركزي.

و توضح بيانات البنك المركزي القفزة الهائلة في حجم القروض العقارية (الرهن العقاري)، حيث تضاعف إجمالي رصيد القروض القائمة برهن عقاري خمسة أضعاف خلال الفترة من نهاية عام 2003 إلى سبتمبر 2007، مرتفعة من نحو 10.6 مليار درهم إلى نحو 50.8 مليار درهم .

وتجدر الإشارة إلى انخفاض أسعار الفائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، رغم الضغوط التضخمية التي يشهدها الاقتصاد، هو احد ثمار ربط سعر الدرهم بالدولار الأمريكي، والذي يحتم ضرورة أن تتماشى مستويات أسعار الفائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة مع مثيلاتها في الولايات المتحدة الأمريكية، والتي قامت بتخفيضات متتالية في أسعار الفائدة لتتجاوز حالة الركود التي يعيشها الاقتصاد الأمريكي .

4) تزايد الإقبال على شراء العقارات بغرض الاستثمار السريع والمضاربة

تتكاتف العديد من العوامل مثل النمو الكبير في السيولة النقدية، وسهولة الحصول على تمويل عقاري ، وارتفاع معدلات التضخم ،ومن ثم تضائل العائد الحقيقي من أوجه الاستثمار البديلة ، وخاصة الأصول المالية ، و تدهور أسعار الفائدة الحقيقية، وكذلك التوقعات المتفائلة حول النمو الاقتصادي في الدول عموما والإمارة على وجه الخصوص ، لتساهم في دفع الكثيرين إلى شراء العقارات بغرض المضاربة. فضلا عن الآثار السلبية المعروفة لعمليات المضاربة بوجه عام، فإن هذه الآثار السلبية تزداد خطورة في الإمارة، وذلك نظرا لان نسبة لا يستهان بها من تمويل عمليات المضاربة يتم من خلال البنوك وشركات التمويل العاملة في الإمارة.

5) السماح بالتملك الحر

أدى السماح بتملك الأجانب للعقارات في بعض المناطق في الإمارة مع منح تسهيلات تتعلق بالإقامة إلى خلق طلب إضافي على العقارات في الإمارة، وذلك من قبل المستثمرين الأجانب، والذي أضاف إلى زيادة الطلب من قبل المواطنين والوافدين زيادة أخرى ، وتكمن خطورة قيام الأجانب بالاستثمار في القطاع العقاري إلى شدة حساسية هذا النوع من الاستثمار إلى أية تطورات اقتصادية أو سياسية غير مواتية الأمر الذي قد يعرض هذا القطاع إلى كثير من التقلبات .

2.2 العوامل التي تتعلق بجانب العرض

ساهم عدد من العوامل المتعلقة بجانب العرض في ارتفاع أسعار العقارات وأهمها :

1) طول الفترة الزمنية اللازمة لاستجابة العرض من العقارات للتغيرات في ظروف السوق

يتميز قطاع العقارات بضرورة انقضاء فترة زمنية طويلة نسبياً حتى يستجيب العرض لتغيرات السوق، فلا يمكن زيادة المعروض من العقارات فوراً، استجابة لارتفاع الأسعار. ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى طول الفترة الزمنية التي تستغرقها عمليات تجهيز الأراضي والبناء والتشييد والتشطيب وبالتالي فإن أي زيادة في الطلب على العقارات من شأنها أن تؤدي إلى ارتفاع أسعار العقارات في الأجل القصير.

2) ارتفاع تكاليف البناء والتشييد

تتمثل تكاليف العقارات بصورة أساسية في تكلفة الأراضي، ومواد البناء، وتكاليف العمالة. ومع ازدهار نشاط البناء والتشييد، ليس في إمارة دبي فقط، ولا في دولة الإمارات، بل في دول الخليج عموماً، زاد الطلب زيادة كبيرة على العناصر الثلاثة الأساسية اللازمة لبناء العقارات، الأمر الذي انعكس في ارتفاع الأسعار على نحو غير مسبوق.

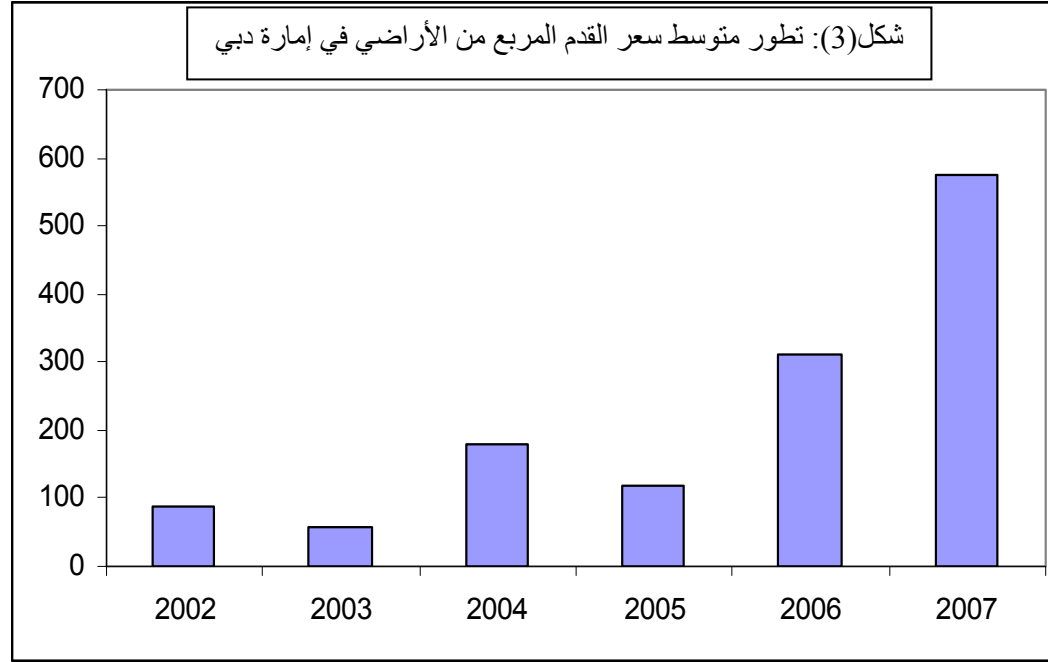
وفي إمارة دبي، توضح البيانات الصادرة عن دائرة الأراضي والأملاك وجود زيادة ملحوظة خلال السنوات الأخيرة في كل من عدد عمليات بيع الأراضي وقيمة المبيعات من الأراضي. فقد زاد عدد عمليات بيع الأراضي بما يقرب من الضعف خلال الفترة (2003-2007). وتضاعفت قيمة مبيعات الأراضي خلال نفس الفترة إلى نحو عشرة أضعاف. ويعكس هذا، ضمن ما يعكس، زيادة الطلب على الأراضي. الأمر الذي أدى إلى ارتفاع متوسط سعر القدم المربع في الإمارة ليصل إلى 580 درهم عام 2007، وهو خمسة أضعاف مثيله في عام 2005. أي أن سعر الأراضي ارتفع في المتوسط 500% خلال عامين فقط. وكان من الضروري أن تنعكس هذه الزيادة على أسعار العقارات.

جدول (1)

تطور عمليات بيع الأراضي (2002-2006)

القيمة الإجمالية (مليار درهم)	إجمالي المساحة (مليون قدم مربع)	عدد عمليات البيع	
4.46	51.4	1887	2002
5.89	101.1	2065	2003
11.79	66.3	2783	2004
15.73	131.1	2494	2005
18.63	59.6	2411	2006
47.53	82.62	4000	2007

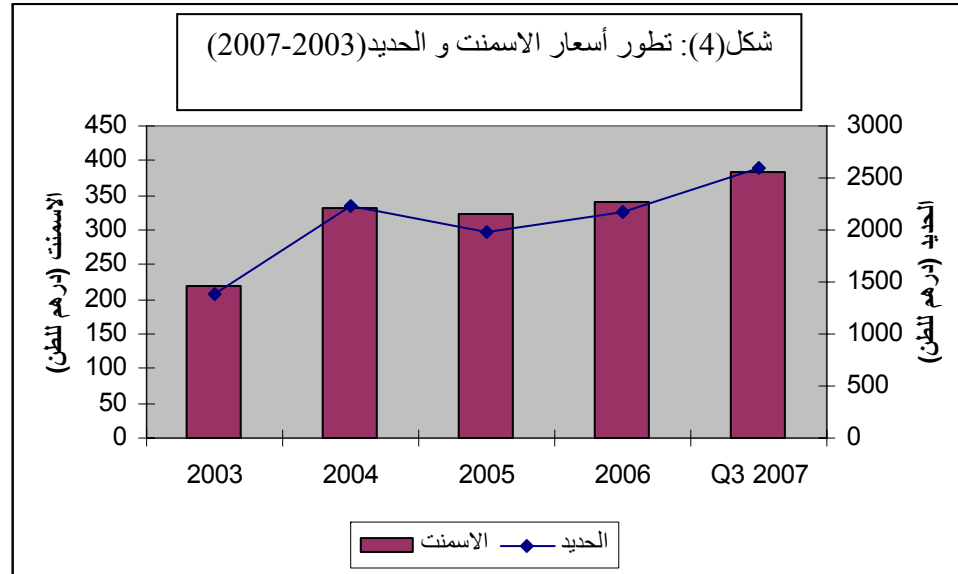
المصدر: دائرة الأراضي و الأملاك



المصدر: محسوب من واقع بيانات دائرة الأراضي عن اجمالي المساحة المباعة خلال العام واجمالي قيمتها

وفي ذات الوقت ارتفعت أسعار مواد البناء، وأهمها الاسمنت وحديد التسليح. وتشير بيانات مركز دبي للإحصاء إلى ارتفاع متوسط سعر طن الاسمنت بمعدل 20% بين عامي 2005 إلى 2007، وسارت أسعار حديد التسليح في نفس الاتجاه ليرتفع متوسط سعر الطن من 1979 درهم عام 2005 إلى 2600 درهم عام 2007 محققا معدل زيادة تجاوز 30%.

أخيراً، ونتيجة لزيادة حجم المشروعات الإنشائية المخططة والتي يجرى تنفيذها، زاد الطلب على العاملين في قطاع العقارات فارتفعت مستويات الأجور والرواتب الأمر الذي لم يقتصر فقط على المهندسين والفنيين، ولكن امتد أيضاً إلى العمالة البسيطة. وساهم في زيادة الأجور والمرتبات ارتفاع معدلات التضخم خلال السنوات الأخيرة.



المصدر: مركز دبي للإحصاء

وقد ساهم هذا الارتفاع الكبير في أسعار العناصر الثلاثة الأساسية في بناء العقارات إلى زيادة تكاليف البناء والتشييد الأمر الذي انعكس في النهاية على أسعار العقارات.

3) الاختلاف بين هيكل الطلب وهيكل العرض في سوق العقارات

من العوامل التي ساهمت، وربما قد تؤدي إلى استمرار ارتفاع أسعار العقارات (والإيجارات)، وجود اختلاف واضح بين هيكل الطلب على العقارات والعرض منها. فبينما يمثل الطلب على الإسكان الاقتصادي والمتوسط النسبة الأكبر من إجمالي الطلب على العقارات (النسبة الأكبر من طلب العمالة الوافدة تكون على الوحدات السكنية الاقتصادية)، نجد أن نسبة كبيرة من العرض تتمثل في العقارات والوحدات السكنية الفاخرة. ويرجع ذلك إلى ارتفاع هامش الربح على مثل هذه الوحدات. ويعني هذا أن بالإضافة إلى عدم وجود عرض كافٍ وبطء استجابة العرض من العقارات للزيادة في الطلب، فإن جزء من الزيادة في المعروض من العقارات لا يتجه إلى إشباع الطلب المتزايد على الإسكان الاقتصادي، الأمر الذي يؤدي إلى المزيد من الارتفاع في قيمة الإيجارات.

4) مبالغة بعض المطورين في تقييم الوحدات السكنية المنتجة

يقوم بعض المطورين أحياناً بالمبالغة في تقييم الوحدات السكنية المنتجة، ويدفعهم في ذلك عاملين أساسيين: الأول: الرغبة في الاستفادة من زيادة الطلب على العقارات لتحقيق المزيد من الأرباح، والثاني: الاستفادة من وجود نسبة لا يستهان بها من مشتري الوحدات السكنية \ العقارية تشتري بغرض إعادة البيع بعد فترة قصيرة أو المضاربة، ومن ثم فإن هذه الفئة من المشترين ستكون أكثر تقبلاً لمستوى أعلى من الأسعار.

3. آثار ارتفاع أسعار العقارات على اقتصاد الإمارة

يعد القطاع العقاري احد أهم القطاعات الاقتصادية، وذلك لكون التطورات التي يشهدها هذا القطاع تؤثر على العديد من المتغيرات الاقتصادية مثل التضخم والاستثمار والاستهلاك الكلي والقطاع المصرفي، ومن ثم، يؤثر القطاع المصرفي على أداء الاقتصاد الكلي بدرجة كبيرة. ويسعى هذا الجزء من الدراسة إلى إلقاء الضوء على أهم الآثار الاقتصادية لارتفاع أسعار العقارات في إمارة دبي.

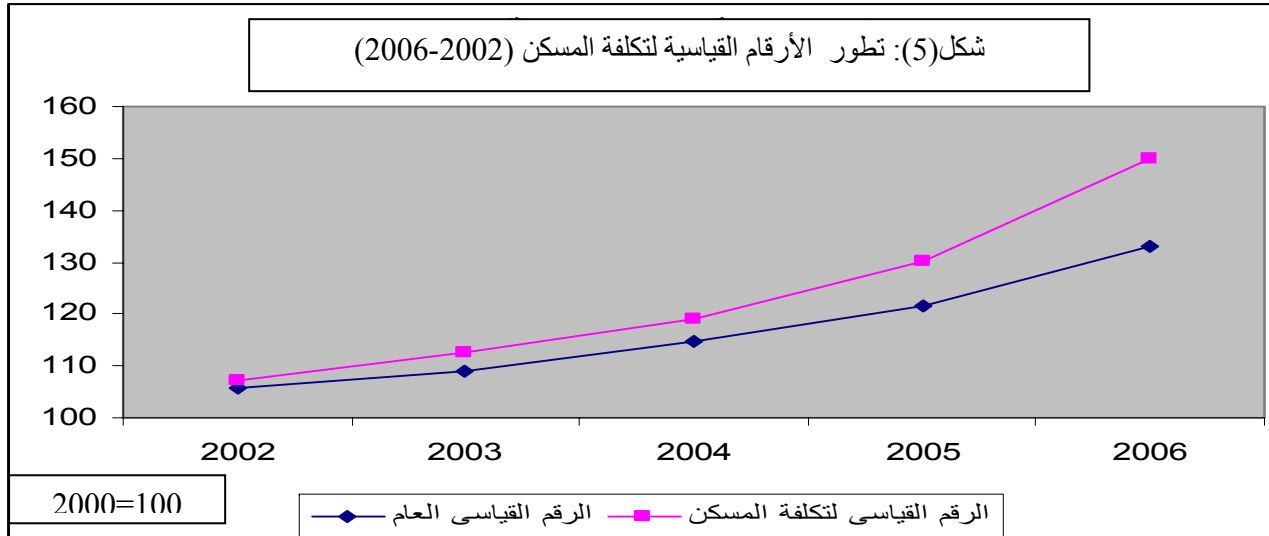
1.3 ارتفاع أسعار العقارات ومعدل التضخم

يؤثر ارتفاع أسعار العقارات على معدل التضخم من خلال عدد من القنوات \ الآليات أهمها :

● يؤدي ارتفاع أسعار العقارات على نحو مباشر إلى ارتفاع قيمة إيجارات الوحدات السكنية المختلفة، الأمر الذي ينعكس بشكل واضح على تكلفة المعيشة. ويزيد حجم هذا التأثير لارتفاع قيمة الإيجارات على ارتفاع تكلفة المعيشة بزيادة الوزن النسبي لبند الإيجار في إجمالي إنفاق الأسرة. وفي دولة الإمارات العربية المتحدة تمثل (تكلفة المسكن) قيمة الإيجار ما يقرب من 36% من إجمالي إنفاق الأسرة (الرقم القياسي لأسعار المستهلك)، إلا أن الوزن النسبي الحقيقي لهذا البند قد يفوق هذه النسبة. وتشير بعض التقديرات غير الرسمية إلى أن الوزن النسبي لبند تكلفة السكن والإيجارات يتراوح بين 40% - 70% من إجمالي الدخل \ الإنفاق. ويعني هذا أن ارتفاع أسعار العقارات، ومن ثم ارتفاع قيمة الإيجارات، يمثل احد أهم، إن لم يكن أهم عوامل ارتفاع معدل التضخم في الإمارة \ دولة الإمارات العربية المتحدة.

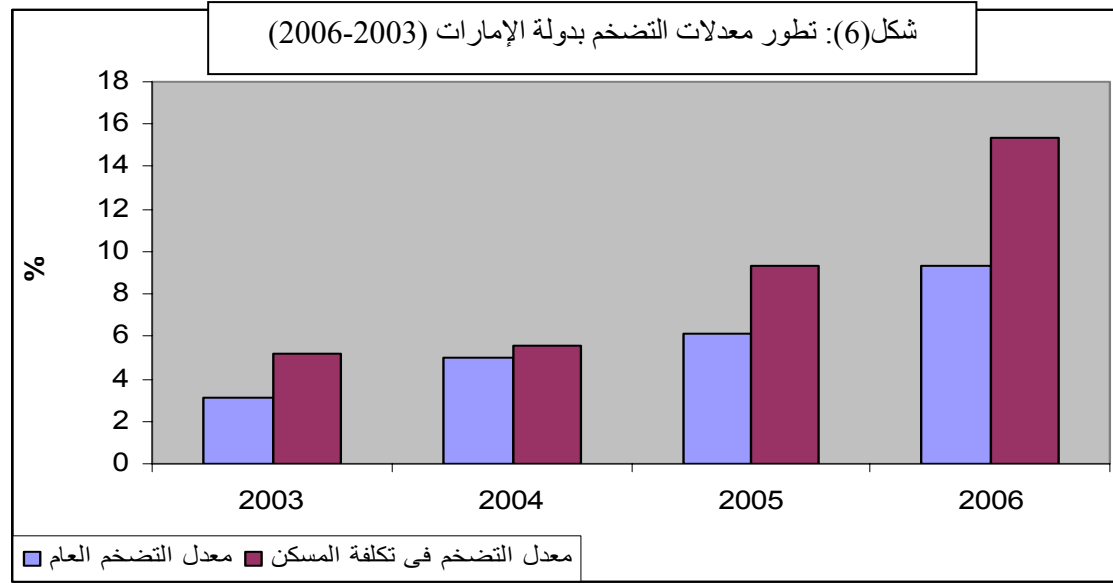
ويضاف إلى ما تقدم أن ارتفاع أسعار العقارات يؤدي أيضا إلى تغذية الضغوط التضخمية على نحو غير مباشر، إذ أن ارتفاع قيمة الإيجارات يخلق ضغوطا على أصحاب الأعمال لزيادة الرواتب والأجور الأمر الذي يعني زيادة تكاليف الإنتاج ومن ثم تزيد الأسعار مجددا مدفوعة بارتفاع تكاليف الإنتاج (Cost- push inflation) .

● تمثل أسعار العقارات احد المؤشرات الأساسية في تكوين توقعات الوحدات الاقتصادية (أفراد ومؤسسات أعمال) حول اتجاه أسعار السلع والخدمات في المستقبل، ومن ثم فإن ارتفاع أسعار العقارات يؤدي إلى تعزيز توقعات ارتفاع أسعار السلع والخدمات الأخرى في المستقبل بما فيها الإيجارات، فتنزايد المطالبة بزيادة الأجور لتواكب الارتفاع (المتوقع) في أسعار السلع والخدمات، وهو الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع تكاليف الإنتاج، ومن ثم المزيد من ارتفاع الأسعار، ويعرف هذا بـ " اثر التوقعات" .



المصدر: مصرف دولة الإمارات المركزي

ورغم وجود كثير من التحفظات حول البيانات الرسمية الخاصة بالتضخم فان بيانات البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة توضح أن معدل التضخم في تكلفة المسكن فاق معدل التضخم العام على نحو واضح خلال السنوات الخمس الأخيرة الأمر الذي يؤكد الدور الواضح لارتفاع قيمة الإيجارات في ارتفاع معدل التضخم .



وتتسم العلاقة بين أسعار العقارات ومعدل التضخم "بالدائرية" فمن جانب، وكما سبق توضيحه، يؤدي ارتفاع أسعار العقارات إلى زيادة الضغوط التضخمية. وعلى جانب آخر يؤدي ارتفاع معدلات التضخم إلى زيادة أسعار العقارات وذلك على النحو التالي :

- كما سبق ذكره، فان ارتفاع الأسعار يؤدي إلى زيادة مستويات الأجور والمرتبات في معظم القطاعات الاقتصادية ومن بينها القطاع العقاري الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع تكاليف الإنتاج والتي ستعكس بدورها على أسعار العقارات.

- يؤدي ارتفاع معدلات التضخم إلى إجماع المستثمرين عن الاستثمار في الأصول المالية (ودائع البنوك/سندات/ أسهم) وذلك لانخفاض العائد الحقيقي المتوقع، وفي الوقت ذاته تزداد جاذبية الاستثمار في الأصول الحقيقية، ومن بينها الأصول العقارية. ويعني هذا زيادة الطلب على العقارات، ومن ثم زيادة أسعارها. و تجدر الإشارة إلى أن في إمارة دبي / دولة الإمارات، ونتيجة لانخفاض أسعار الفائدة والتحفظات حول الودائع في البنوك، وكذلك ضعف الأداء في الأسواق المالية، يزداد تفضيل المستثمرين للاستثمار في الأصول العقارية على نحو واضح مقارنة بغيرها من البلدان.

2.3 ارتفاع أسعار العقارات وحجم الإنفاق الاستثماري

تؤثر أسعار العقارات على حجم الإنفاق الاستثماري الخاص من خلال آليتين أساسيتين :

الأولى (آلية مباشرة): يؤدي ارتفاع أسعار العقارات إلى زيادة ربحية المؤسسات الاقتصادية العاملة في القطاع، مما يشجع على زيادة الاستثمار في القطاع ذاته، ولما كان الإنفاق الاستثماري في القطاع العقاري هو جزء من الإنفاق الاستثماري الخاص، فإن زيادة الاستثمارات في القطاع العقاري تؤدي إلى زيادة إجمالي الإنفاق الاستثماري الخاص .

الثانية (آلية غير مباشرة): وتتمثل في تأثير زيادة الاستثمارات في القطاع العقاري على الاستثمارات في القطاعات الاقتصادية الأخرى. وهنا يمكن التمييز بين مجموعتين من القطاعات:

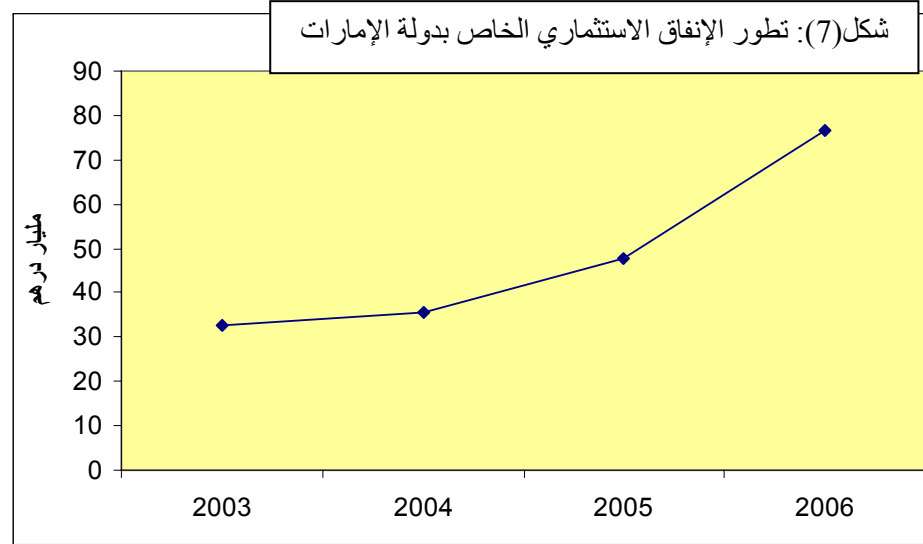
- القطاعات الداعمة والمرتبطة بالقطاع العقاري :

لاشك أن انتعاش القطاع العقاري يؤدي إلى انتعاش القطاعات الأخرى المغذية له ، الأمر الذي يشجع على زيادة الاستثمارات في هذه القطاعات ومن أمثلة هذه القطاعات قطاع مواد البناء والنقل.

- القطاعات غير المرتبطة بالقطاع العقاري:

في ظل محدودية الاستثمارات، فإن هذه المجموعة من القطاعات قد تتأثر سلبيا بزيادة الاستثمارات في القطاع العقاري و القطاعات المرتبطة به ، أما في ظل توفر أرصدة كافية وزيادة حجم السيولة ، كما هو في دولة الإمارات، فإن من المرجح أن يتضاءل هذا الأثر السلبي .

ومن ثم يمكن القول أن ارتفاع أسعار العقارات على وجه عام أدى إلى زيادة الإنفاق الاستثماري الخاص في الإمارة /الدولة. ونتيجة لعدم وجود بيانات دقيقة عن حجم الاستثمار في القطاع العقاري، لا يمكن تتبع التطورات في كل من الإنفاق الاستثماري في القطاع العقاري وإجمالي الإنفاق الاستثماري الخاص، إلا أن البيانات المتوفرة والخاصة بالأخير توضح تضاعف حجم الإنفاق الاستثماري الخاص خلال الفترة (2003-2006) وهو الأمر الذي لا يمكن تفسيره كليا بزيادة حجم الإنفاق الاستثماري في القطاع العقاري فهناك العديد من العوامل الأخرى التي ساهمت في ذلك.



المصدر: وزارة الاقتصاد

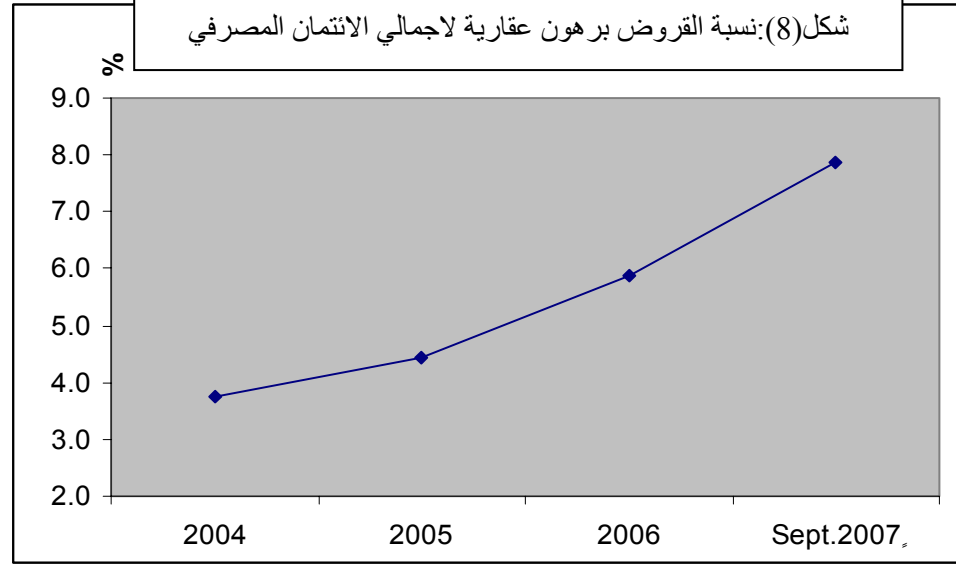
ورغم الآثار الإيجابية التي تحملها دائما زيادة الإنفاق الاستثماري، فإن الطفرة الاقتصادية التي تشهدها الإمارة والضغط التضخمية الموجودة تبرز الجانب السلبي لزيادة الاستثمارات ، وذلك أن زيادة الاستثمارات تؤدي إلى زيادة إجمالي الطلب الكلي ومن ثم مزيد من التضخم .

3.3 ارتفاع أسعار العقارات والقطاع المصرفي

يرتبط القطاع العقاري بالقطاع المصرفي ارتباطا وثيقا، وذلك من خلال العلاقة بين المتعاملين في سوق العقارات من جهة، و وحدات القطاع المصرفي (البنوك وشركات التمويل) من جهة أخرى. تلك العلاقة التي تؤثر بشكل واضح على متانة وجودة محفظة أصول البنوك، ومن ثم على المراكز المالية لها. وتتحدد طبيعة هذه العلاقة بين القطاع المصرفي وقطاع العقارات بعوامل ثلاث رئيسية هي:

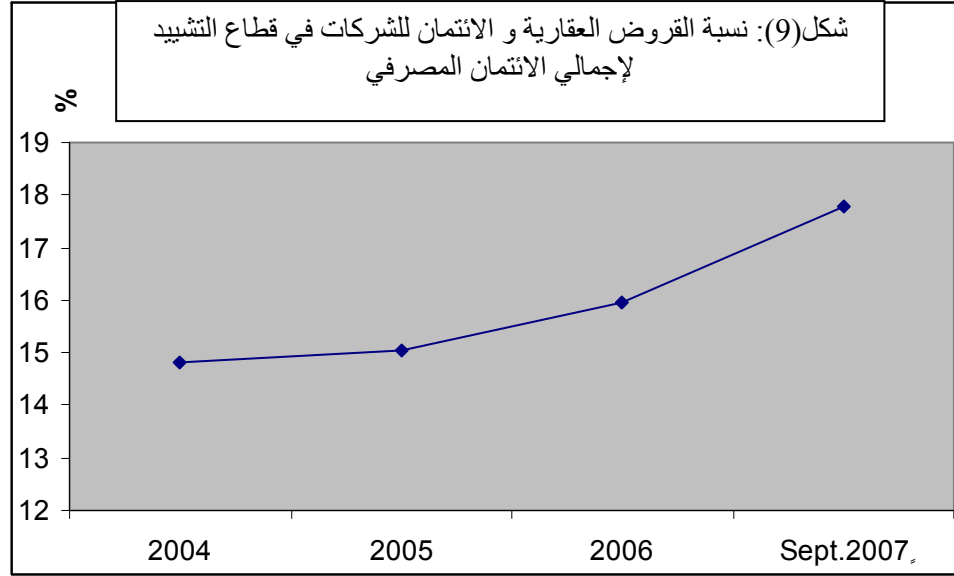
- حجم والأهمية النسبية للقروض العقارية أو القروض الممنوحة بضمان عقاري للأفراد .
- حجم والأهمية النسبية للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركات العاملة في القطاع العقاري .
- تطورات أسعار العقارات.

ويمكن القول أن العامل الأهم من بين هذه العوامل هو أسعار العقارات، حيث تؤثر أسعار العقارات بشكل واضح على قدرة الأفراد و الشركات على الوفاء بالتزاماتها تجاه البنوك، ومن ثم تؤثر على قدرة البنوك على تحصيل أو استرداد مستحقاتها، وهو الأمر الذي ينعكس بدوره على جودة المحافظ المالية للبنوك و متانة مراكزها المالية .



المصدر: مصرف دولة الإمارات المركزي

ويوضح تطور حجم القروض العقارية أو الممنوحة برهن عقاري من البنوك خلال السنوات الأخيرة زيادة الوزن النسبي لهذه القروض من إجمالي حجم التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك. فقد زاد الوزن النسبي للقروض العقارية، وذلك من نحو 4% من إجمالي حجم الائتمان الممنوح في نهاية عام 2004 ليصل إلى ما يقرب من 8% في نهاية سبتمبر 2007. وإذا ما أخذ في الاعتبار التسهيلات الائتمانية الأخرى، والمقدمة إلى الشركات العاملة في قطاع التشييد والبناء، فإن هذه النسبة ترتفع إلى 18%.



المصدر: مصرف دولة الإمارات المركزي

وهناك العديد من العوامل التي ساهمت في هذه الزيادة الملحوظة للائتمان الممنوح للقطاع العقاري. فعلى جانب القروض / الرهون العقارية هناك الطلب المتزايد من قبل الأفراد على الشراء بغرض الاستثمار أو المضاربة، وكذلك هناك الشروط الميسرة بأكثر مما ينبغي للحصول على التمويل العقاري. وعلى جانب التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركات العاملة في هذا القطاع، هناك الزيادة الكبيرة في المشروعات المخطط القيام بها، والتي بدأ تنفيذها الأمر الذي يتطلب مزيد من التسهيلات المصرفية.

4.3 ارتفاع أسعار العقارات وحجم الإنفاق الاستهلاكي

تمثل الثروة العقارية احد أهم أشكال الثروة بالنسبة للقطاع العائلي (الأفراد)، و لأن زيادة قيمة ثروة الفرد تؤدي إلى زيادة الإنفاق الاستهلاكي، فإن ارتفاع أسعار العقارات يؤدي إلى زيادة حجم الإنفاق الاستهلاكي، وذلك بما يوفره من زيادة في الموارد المتاحة للإنفاق الاستهلاكي. وهنا يجدر التنبيه إلى انه ليس من الضروري أن يقوم صاحب العقار ببيعه حتى تتحقق الفائدة من ارتفاع الأسعار أو حتى تتحقق الزيادة في الاستهلاك. فبمجرد ارتفاع قيمة ثروة الفرد العقارية يمكن دائما الحصول على المزيد من الائتمان/ القروض.

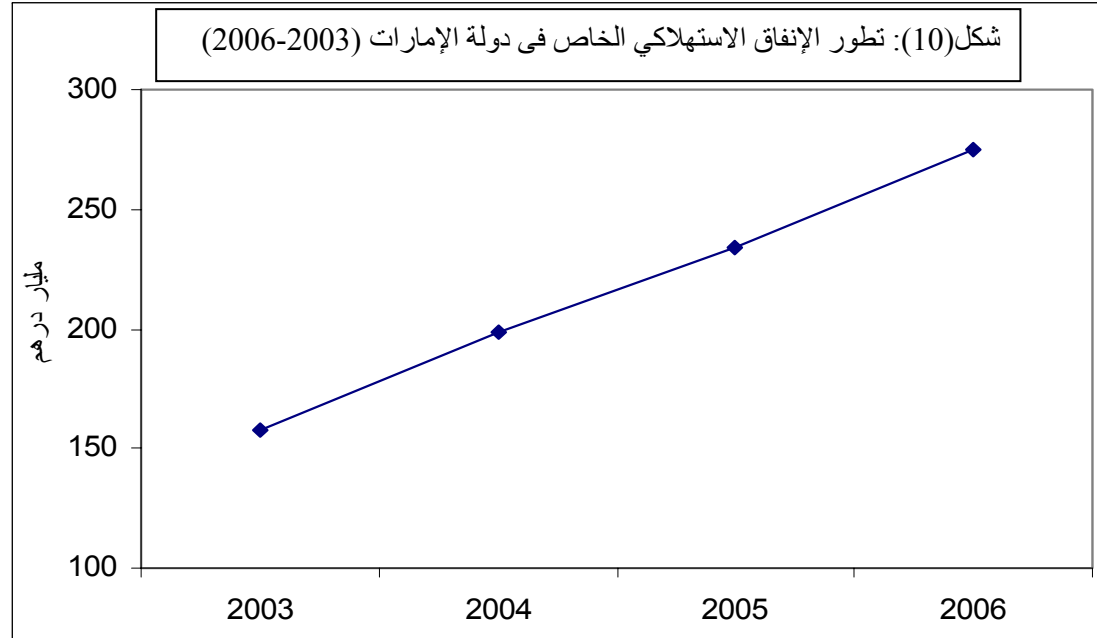
ولأن ليس كل أفراد المجتمع من مالكي العقارات، فإن تحليل اثر ارتفاع أسعار العقارات على الإنفاق الاستهلاكي يجب أن يتم استنادا إلى التمييز بين فئتين:
الأولى: مالكي العقارات، وهي الطبقة التي تستفيد من ارتفاع أسعار العقارات.

الثانية: تشمل اللذين لا يملكون عقارات، ويمكن التمييز في هذه الفئة بين من يسعون لامتلاك عقارات، ومن يقومون باستئجار العقارات لغرض السكن.

ومن الطبيعي أن يتأثر حجم الإنفاق الاستهلاكي للراغبين في امتلاك عقار أو المستأجرين سلبيا ، فمع ارتفاع أسعار العقارات، وحتى في ظل توافر التمويل، تخلق عملية شراء العقار ضغوطا على حجم الإنفاق الاستهلاكي ، أما بالنسبة للمستأجرين فإن ارتفاع قيمة الإيجارات تؤدي إلى زيادة النسبة المخصصة من الدخل لبند الإيجار الأمر الذي يتم من خلال ضغط بنود الإنفاق الأخرى .

وفي ضوء ما تقدم فإن الأثر النهائي على حجم الإنفاق الاستهلاكي يتحدد بمدى غلبة الزيادة في الإنفاق الاستهلاكي لأصحاب العقارات على النقص في الإنفاق الاستهلاكي للراغبين في امتلاك عقار أو المستأجرين أو العكس.

وتوضح بيانات وزارة الاقتصاد أن حجم الإنفاق الاستهلاكي الخاص في دولة الإمارات العربية المتحدة بلغ 275 مليار درهم عام 2006، محققا زيادة قدرها 74% عن مستوى عام 2003، إلا أنه في ظل التطورات الاقتصادية التي تشهدها الدولة / الإمارة، لا يمكن إرجاع هذا النمو في الإنفاق الاستهلاكي الخاص إلى ارتفاع قيمة الثروة العقارية فقط أو أي عامل آخر بمفرده، فهناك العديد من العوامل التي تقف وراء هذا النمو في الإنفاق الاستهلاكي أهمها: الزيادة الواضحة في عدد السكان، ارتفاع معدلات النمو الاقتصادي وزيادة مستويات الدخل وكذلك ارتفاع معدلات التضخم.



المصدر: وزارة الاقتصاد

5.3 ارتفاع أسعار العقارات والموازنة العامة للإمارة

تتأثر الموازنة العامة بالتطورات في القطاع العقاري من خلال آليتين رئيسيتين:

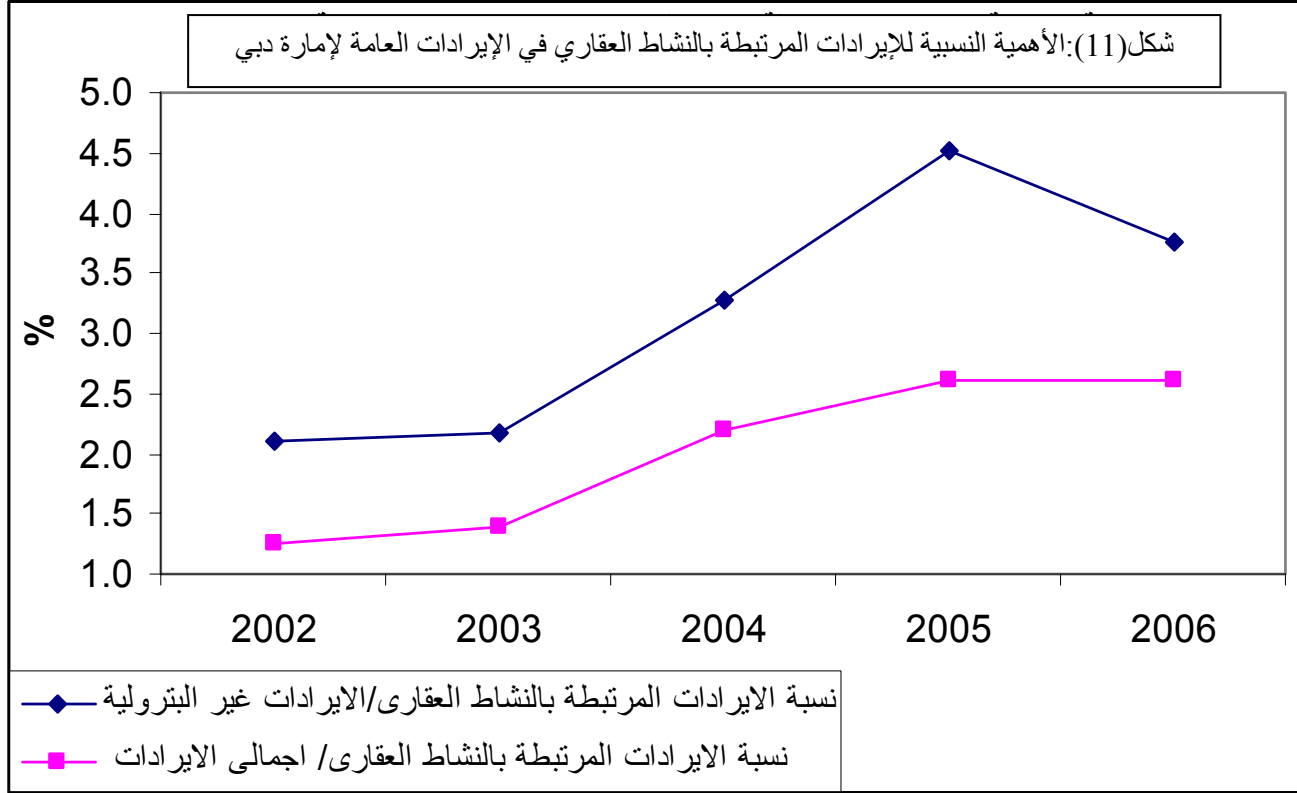
- أثر التطورات في القطاع العقاري على الإيرادات الحكومية .
- أثر التطورات في القطاع العقاري على الإنفاق الحكومي .

وفيما يلي تحليل لأثر ارتفاع أسعار العقارات على كل من الإيرادات الحكومية والإنفاق الحكومي في إمارة دبي.

أولاً: الإيرادات الحكومية

لاشك أن ارتفاع أسعار العقارات والازدهار المالي الذي يشهده القطاع يؤثر ايجابيا على الإيرادات الحكومية المرتبطة بالنشاط العقاري، مثل رسوم تسجيل وبيع وشراء الأراضي والعقارات، وكذلك رسوم إصدار تراخيص البناء وغيرها. ويتحدد هذا الأثر على الموازنة العامة بعاملين أساسيين، أولهما مدى النمو الذي يشهده القطاع، والثاني الوزن النسبي للإيرادات المرتبطة بالنشاط العقاري في إجمالي الإيرادات الحكومية.

ورغم الرواج الكبير الذي شهده القطاع العقاري خلال السنوات الأخيرة، وما زال يشهده، والذي أدى إلى زيادة الإيرادات الحكومية المرتبطة بالنشاط العقاري ، فإن الأهمية النسبية لهذه الإيرادات من بين الإيرادات الحكومية غير البترولية، أو من إجمالي الإيرادات الحكومية، لم تشهد إلا زيادة طفيفة ، الأمر الذي أبقى على وزنها النسبي الضئيل، إذ لم يتجاوز متوسط نسبة الإيرادات المرتبطة بالنشاط العقاري 3.2% خلال الفترة (2002-2006) من الإيرادات الحكومية الغير البترولية، ولم يتجاوز 2% من الإيرادات الحكومية الإجمالية خلال نفس الفترة.



ويعني هذا ضمن ما يعني أن هذا الراجح في القطاع العقاري لم يساهم على نحو ملحوظ في زيادة الإيرادات الحكومية. ويرجع هذا بصورة رئيسية إلى عدم وجود ضرائب عقارية في الإمارة.

ثانياً: الإنفاق الحكومي

رغم التأثير المحدود لارتفاع أسعار العقارات والتوسع في القطاع العقاري على الإيرادات الحكومية، فإن آثار هذا الراج العقاري كان كبيراً على الإنفاق الحكومي. فمن ناحية، تطلب هذا التوسع زيادة الإنفاق على خدمات البنية التحتية، والتي تشمل توصيل الطرق، وخدمات المياه والكهرباء والاتصالات والأمن والدفاع المدني، للتجمعات العمرانية الجديدة. وربما تعكس البيانات الخاصة بالإنفاق الحكومي الاستثماري (البنية التحتية) هذا الأمر بشكل واضح. ومن ناحية أخرى ونتيجة لزيادة عدد سكان الإمارة والذي شغل جزء منهم هذه العقارات والتجمعات العمرانية الجديدة، زاد الطلب على الخدمات الحكومية الأخرى الصحية والتعليم وغيرها الأمر الذي تطلب زيادة الإنفاق الحكومي لتوفير القدر الكافي من هذه الخدمات، وقد أدى هذا على نحو عام إلى زيادة إجمالي الإنفاق الحكومي ومن ثم زيادة الطلب المحلي الإجمالي وتغذية الضغوط التضخمية الموجودة بالفعل.

4. القطاع العقاري واقتصاد الإمارة (إمكانات النمو المستقبلية: من يقود من؟)

ليس من المستغرب أن تكون هناك - في أي اقتصاد - قطاعات / أنشطة اقتصادية رائدة أو قائمة تحدد مسار النمو الحالي، وربما المستقبلي للاقتصاد. وبوجه عام تتحدد هذه "القطاعات القائمة" بالإستراتيجية الاقتصادية للمجتمع، وما يتمتع به الاقتصاد من مزايا نسبية/تنافسية. ومع تشابك العلاقات الاقتصادية الدولية، أصبحت هذه العلاقات تلعب دوراً في هذا الشأن، وفي هذا الصدد تسعى الدول إلى اختيار قطاعات التي تتوافر بها بعض الشروط الأساسية وأهمها:

- أن يتمتع الاقتصاد بميزة نسبية / تنافسية في القطاع.
 - أن تتوافر لهذا القطاع ديناميكية النمو / إمكانات التوسع المستقبلية.
 - ألا يؤدي التوسع في هذه القطاعات إلى استنفاد الثروات الطبيعية للمجتمع.
- ويضاف إلى ما سبق الاعتبارات الخاصة بحماية البيئة.

وبالنظر إلى هيكل اقتصاد الإمارة والوزن النسبي للقطاع العقاري بين مصادر الناتج المحلي الإجمالي، يتضح أن هذا القطاع يعمل بمثابة القطاع القائد وهنا تكمن الخطورة على المديين الطويل والقصير. والخطورة هنا تتعدى مجرد الارتفاع الكبير، وربما غير المبرر في أسعار العقارات :

مخاطر الأجل الطويل

هناك العديد من المخاطر التي يخلقها الوضع الراهن للقطاع العقاري على المدى الطويل أهمها:

- تشير التجارب الدولية إلى أن هذا القطاع يتسم بالتقلبات الدورية، ومن ثم، فإن الاعتماد الكبير على هذا القطاع يجعل الاقتصاد رهن التطورات التي يشهدها، الأمر الذي يؤدي إلى عدم الاستقرار الاقتصادي، ومن ثم، فبدلاً من أن يتبع هذا القطاع التطورات الاقتصادية يصبح الاقتصاد تابعاً للقطاع العقاري.
- لا يمكن أن يعتمد النمو الاقتصادي في الأجل الطويل على القطاع العقاري، وذلك لأن هذا القطاع لا يتسم بالديناميكية واستمرارية النمو. فهناك دائماً قيود على نمو هذا القطاع بعضها تفرضها الحقائق الطبيعية والسياسية (مساحة الأرض الصالحة للبناء والحدود السياسية) وبعضها اقتصادي، الطاقة الاستيعابية للاقتصاد وضرورة توافر الأفراد والأعمال التي تخلق الطلب على هذا القطاع.
- بعيداً عن الطلب على العقارات لغرض الاستخدام الخاص، فإن قطاع العقارات يعد أحد القطاعات الداعمة للأنشطة الإنتاجية الأخرى، ومن ثم يجب أن تكون هناك قاعدة متنوعة بقدر الإمكان من الأنشطة الإنتاجية التي تخلق الطلب على العقارات.

مخاطر الأجل القصير

- يساهم نمو القطاع العقاري في تحقيق رواج اقتصادي من خلال آثاره الايجابية على الاقتصاد، و تزايد الاستثمارات، ليس فقط في قطاع البناء والتشييد ولكن في القطاعات الأخرى المرتبطة به والداعمة له، ولكن الخطورة تكمن في الآثار السلبية التي يمكن أن يعاني منها الاقتصاد إذا ما انخفضت أسعار العقارات، وما يمكن أن يتبع ذلك من تراجع في مستويات الإنفاق الاستثماري والاستهلاكي .
- ارتفعت أسعار العقارات في الإمارة خلال السنوات الأخيرة بمعدلات قياسية لم تشهدها الإمارة من قبل، وربما لم تحدث هذه المعدلات إلا في عدد قليل من الدول. وتوضح التجارب الدولية و البديهيات الاقتصادية والمالية أن هذا التصاعد لا يمكن أن يستمر إلى الأبد، وخاصة في ظل وجود جزء لا يستهان به من المتعاملين في سوق العقارات من المضاربين ومن يسعون لتحقيق أرباح سريعة من الاستثمار في الأصول العقارية، وهنا تكمن الخطورة حيث أن سوق العقارات سيصل إلى مرحلة يرى فيها المتعاملون / المستثمرون / المضاربون أنه ليس هناك مجال لمزيد من الارتفاع في الأسعار، وهنا سيسارع المضاربون والمستثمرون بغرض الربح السريع ببيع أصولهم العقارية لجني أقصى ما يمكن من أرباح، وقد تتوالى موجات البيع فتنهار أسعار العقارات. وفي هذه الحالة يعتمد المدى الزمني وحجم الانخفاض في أسعار العقارات على العديد من العوامل أهمها : مدى الانخفاض في الأسعار الذي ينشأ عن الموجة الأولى من البيع ، الوزن النسبي للمضاربين في السوق. وبالطبع لا يمكن إغفال العوامل النفسية هنا لدى المتعاملين في السوق.
- يمرض السوق الاستثماري العقاري أحيانا ولكن لا يموت، ومن ثم فإن انخفاض أسعار العقارات أو حدوث حركة تصحيح في سوق العقارات لا يمثل خطرا كبيرا، وربما يستشهد على ذلك بما حدث في الأسواق المالية للإمارة، حيث وصلت أسعار الأسهم إلى أرقام قياسية ثم دخل السوق في كبوة لم يتعافى منها إلى الآن، وما زال اقتصاد الإمارة مزدهر، ومن ثم فلا مجال لهذا القدر من القلق.

الحقيقة أن حالة القطاع العقاري في الإمارة تختلف عن غيره من البلاد، كما أن هذا القطاع في الإمارة يختلف عن غيره من القطاعات، بما فيها الأسواق المالية، وذلك للأسباب التالية:

- يمرض سوق العقارات ولكن لا يموت، ولكن الآثار الاقتصادية لهذا المرض تعتمد بشكل أساسي على مدى الانخفاض في أسعار العقارات. كما أن في كثير من الاقتصاديات في العالم هناك دائما قطاعات اقتصادية أخرى يستند إليها الاقتصاد إذا ما مرض القطاع العقاري وهذه القطاعات (الأخرى) غير متوافرة بالقدر الكافي في دبي.

- توضح البيانات التي تم عرضها في هذه الدراسة سابقا زيادة الحجم والوزن النسبي للانتماء الممنوح للمتعاملين في القطاع العقاري، وربما هنا يكمن الخطر الحقيقي، إذ تساهلت ومازالت، البنوك كثيرا في منح التمويل الشخصي لشراء العقارات في ظل أسعار مبالغ فيها، ومن ثم فإن انخفاض أسعار العقارات سيؤثر بشكل واضح على المراكز المالية للأفراد والبنوك، الأمر الذي يمثل تهديدا حقيقيا للاقتصاد، لأن ما يحدث للقطاع المصرفي يؤثر على جميع الأنشطة الإنتاجية والاقتصادية في الإمارة، فما من نشاط إنتاجي لا يتعامل مع القطاع المصرفي.

5. التوصيات

يثير ارتفاع أسعار العقارات في الإمارة ما هو أكثر من دواعي القلق الخاصة بارتفاع قيمة الإيجارات وتغذية الضغوط التضخمية، فالوزن النسبي الكبير لقطاع العقارات و القطاعات الأخرى المرتبطة به في الناتج المحلي الإجمالي يشير إلى ضرورة وجود إستراتيجية اقتصادية تهدف إلى تقليل الاعتماد على هذا القطاع وخلق تنوع حقيقي في اقتصاد الإمارة، ومن ثم فإنه ينبغي البدء في مشروع دراسة اقتصادية تحليلية تستهدف تحديد ما يملكه اقتصاد الإمارة من مزايا نسبية(تنافسية) ديناميكية متجددة تحقق النمو الاقتصادي المستمر للإمارة، وذلك في ضوء التطورات الاقتصادية الدولية والإقليمية ، والعمل على خلق مزايا نسبية من خلال السياسات الاقتصادية والتوجهات الإستراتيجية.

و تتطلب السيطرة على ارتفاع أسعار العقارات العمل على الحد من الفجوة بين الطلب على العقارات والعرض منها، وذلك من خلال الحد من تزايد الطلب " غير الحقيقي " من جهة، و دفع جانب العرض ليتماشى كما وكيفا مع الطلب على العقارات من جهة أخرى وذلك من خلال ما يلي:

• الحد من الطلب على العقارات بغرض المضاربة حيث يعد هذا النوع من الطلب هو السبب الرئيسي للارتفاع المبالغ فيه لأسعار العقارات ويمكن تحقيق ذلك من خلال ما يلي:

- فرض تشريعات تقتضي ضرورة أن يحتفظ مشتري العقار به لفترة لا تقل عن سنة.
- فرض رسم على المكاسب الرأسمالية الناتجة عن ارتفاع قيمة العقار.

• وضع ضوابط ومعايير للحصول على التمويل العقاري مثل حد أقصى لنسبة التمويل وحد أقصى للوحدات التي يمكن تمويلها.

- دفع المطورين العقاريين إلى إعطاء وزن نسبي أكبر للوحدات السكنية الاقتصادية، والتي يزداد الطلب الحقيقي عليها، ويتم هذا من خلال تشريعات ملزمة أو تخفيض الرسوم على وحدات الإسكان المتوسطة، أو رفع الرسوم على الوحدات السكنية الفاخرة.
- تتبع الدولة / الإمارة نظام الاقتصاد الحر الذي يقوم على تفاعل قوى السوق، إلا أن السياسات الاقتصادية ينبغي أن تتماشى مع وتعمل على مواجهة المشاكل التي يعاني منها الاقتصاد. وفي ظل هذا الارتفاع القياسي في أسعار العقارات وقيمة الإيجارات، وما يحمله من مخاطر تضخمية قد تدفع الإمارة إلى الوقوع في فخ التضخم، لا يجب أن يتم استبعاد خيار دخول الحكومة سوق العقارات على نحو مدروس ومحسوب بهدف زيادة العرض من الوحدات السكنية التي يزداد الطلب عليها، وبغرض إعادة التوازن إلى السوق، على أن يمثل هذا أحد أشكال الاستثمار الحكومي التي تدر عائدا اقتصاديا ، ولكن عند مستويات مقبولة، إذ أن استمرار الارتفاع الجنوني في قيمة الإيجارات، ومن ثم ارتفاع تكلفة الإنتاج والمستوى العام للأسعار ستطول آثاره السلبية جميع القطاعات الاقتصادية.
- وعلاوة على ما تقدم يجب إيجاد الآلية التي يمكن من خلالها نشر بيانات ومؤشرات دورية ومنتظمة عن أسعار العقارات وحجم التداول وعدد المعاملات في السوق العقاري. وترجع أهمية نشر هذه البيانات في أنها تدعم قدرة السلطات المختصة من مراقبة وضبط السوق، كما تساهم في زيادة وعي المتعاملين في السوق (وخاصة المشترين) بتطورات السوق تجنباً للمبالغة في أسعار العقارات من قبل البائعين استناداً إلى عدم إلمام المشترين بالمعلومات الكافية عن مستويات الأسعار في السوق.