

هل دبي على أبواب "فقاعة عقارية"؟ الحل بقانون يمنع البيع سنتين بعد الشراء

مع عودة مضاربي العقارات إلى دبي، بدأت المخاوف من تكرار الأخطاء التي حصلت في الماضي، وتجلت في انهيار مدمر في القطاع العقاري أو ما سُمّي بـ"الفقاعة العقارية".

فقد ظهرت طوابير من المستثمرين خارج مكاتب شركات التطوير العقاري الرئيسية في الأشهر السبعة الماضية، في مشاهد تعيد إلى الذاكرة أيام الازدهار التي شهدتها دبي قبل 2008، حينما تدفقت الأموال على القطاع العقاري في الإمارة من مختلف أرجاء العالم. وأعقب هذا الازدهار انهيار مدمر حينما انفجرت الفقاعة وهبطت الأسعار المتضخمة للعقارات السكنية بما يزيد على 50% بين 2008 و2011. واضطرت دبي للحصول على أموال إنقاذ مقدارها عشرة مليارات دولار من جارتها أبوظبي.

ولكن ثمة اعتقاد بأن "الفقاعة العقارية" لن تكون كبيرة مثل الفقاعة السابقة، إذ ليس هناك تباعد كبير بين العرض والطلب، فيما أعلن مسؤولون حكوميون إنهم سينظمون صناعة الإقراض العقاري. لكن مع النظر إلى تاريخ دبي، فإن وجود علامات جديدة على نشاط زائد في سوق العقارات، يشكل مصدراً للقلق. وحذر رئيس المبيعات السكنية والإيجارات لدى كلاتون للاستشارات العقارية ماريو فولبي من "فقاعة" لا يمكن تحملها ما لم تتدخل الحكومة. وقال "يسعى كثيرون من المستثمرين المصطفين لشراء تلك العقارات لتحقيق مكسب سريع من خلال بيعها. لذا نحتاج إلى قانون ربما يمنع بيع العقارات لعامين بعد الشراء أو ربما إلى نوع من الضرائب على تلك المبيعات." ورغم التنوع الكبير في سوق الإسكان في دبي، فإن عدداً من العقارات الأقل كلفة لا تزال ضعيفة وبلغت الأسعار عموماً أدنى درجات الهبوط في منتصف العام الماضي، ثم تعافت منذ ذلك الحين بقوة وارتفعت 20% في المناطق المتميزة.

وكان بعض المستثمرين من نحو 100 مستثمر قد توجهوا في وقت سابق هذا الشهر إلى مكاتب "إعمار" العقارية، أكبر شركة تطوير عقاري في دبي شهدت الازدهار السابق. ويسعى المستثمرون إلى شراء عقارات وهي لا تزال في مرحلة التصميم ولم تدخل بعد في مرحلة البناء وربما يبيعونها إلى ملاك آخرين قبل بنائها، ومثل الأيام الماضية فإنه يبدو أن معظم عمليات البيع تتم نقداً. وقال الرئيس التنفيذي لشركة "السمسرة" العقارية ريان ماهوني: "إذا تصاعدت حدة الأمور فإنني أمل في تدخل الجهات التنظيمية".

وأضاف أن وكلاء العقارات في دبي تعاملوا مع 30 مشروعاً منفصلاً أثناء فترة الازدهار بين 2006 و2008. وثمة أسباب جيدة وراء تعافي السوق. فبفضل ازدهار قطاع السياحة ووضع دبي كمركز لأنشطة الأعمال بين المناطق المجاورة، فإن اقتصاد الإمارة يتعافى بقوة الآن وينمو بنحو 4%. ودفعت الاضطرابات السياسية في أنحاء أخرى من الشرق الأوسط بعض الناس للجوء إلى دبي كملاذ آمن لثرواتهم. ولم يتضح بعد ما إذا كان العرض والطلب قد خرجا بعيداً من المسار. ويتوقع محللون طرح نحو 15 ألف إلى 18 ألف وحدة سكنية في سوق دبي هذه السنة، وعدد مماثل في 2014 رغم أن تلك الأعداد يمكن أن ترتفع مع إحياء عشرات المشروعات التي جمدت أثناء الانهيار.

وتراقب دبي السوق حالياً بمزيد من الاهتمام، مقارنة بفترة ما قبل الانهيار. ويوفر موقع سلطة تنظيم القطاع العقاري أحدث البيانات والمعلومات عن تقدم المشروعات والأداء التاريخي للمطورين، إضافة إلى إدخال نظام لتلقي الشكاوى من المستثمرين والمستأجرين. لكن محاولة مبدئية من مصرف الامارات المركزي لكبح جماح عمليات الشراء بهدف المضاربة تعثرت. ففي كانون الأول، وضع المصرف المركزي حداً أقصى للإقراض العقاري قياساً بقيمة العقار المشتري. لكن بعد مرور ثلاثة أسابيع وشكاوى من المصارف التجارية، قال المصرف المركزي إنه لن يفعل تلك القواعد.

ويقول المصرف المركزي الآن إنه يخطط لإصدار قواعد على نطاق واسع لسوق الإقراض العقاري في غضون ستة إلى تسعة أشهر بعد استشارة المصارف. واقترحت المصارف وهي مؤثرة سياسياً، حدوداً قصوى ميسرة عما اقترحه المصرف المركزي.

وتشير التقديرات إلى أن نحو 15% من عمليات شراء المنازل في دبي تتضمن قروصاً عقارية، لذا يتساءل محللون عن مدى تأثير الحدود القصوى للإقراض العقاري في كبح جماح المضاربين. وثمة مصدر آخر للقلق يتعلّق بتأثير البيانات الحكومية في تأجيج مزاج التفاؤل في سوق العقارات. فقد ارتفعت الأسعار في الأشهر الماضية بعدما أعلنت الحكومة وشركات شبيهة حكومية عن خطط لبناء سلسلة من المشروعات المذهلة، من بينها أكبر مركز للتسوق في العالم و100 فندق ومجمّع وحدائق ترفيهية بكلفة 2.7 ملياري دولار.

وقال فولبي إن الإعلانات الأخيرة ربما ترتبط بجهود دبي لاستضافة معرض "اكسبو الدولي 2020" الذي يمكن أن يجتذب نحو 25 مليون زائر. ومن المتوقع صدور قرار بتحديد الدولة المضيّفة هذه السنة.