

وكالة "ستاندرد آند بورز" تتوقع تراجع أسعار عقارات دبي لأقل مستوى منذ 10 سنوات



توقعت وكالة ستاندرد آند بورز للتصنيفات الائتمانية (S&P)، تراجع أسعار العقارات في دبي إلى أدنى مستوى لها في 10 سنوات، بسبب تفشي وباء كورونا.

وقالت ستاندرد آند بورز، في تقرير لها، وفق وكالة بلومبيرغ الأمريكية، إن أسعار العقارات في دبي تقترب من أقل مستوياتها في نهاية العام 2010، هي أقل على أساس معدل حسب التضخم، كما أنها تراعي حوافز المبيعات للعقارات التي لم تشيد بعد.

وأضافت: "نتوقع أيضا اتجاهات توظيف سلبية في بعض القطاعات الرئيسية، مثل السياحة وتجارة التجزئة، وكذلك لعدد من الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم، والتي يمكن أن تؤثر على الطلب على العقارات الجديدة".

كما توقعت الوكالة أن تشهد دبي في مرحلة ما عمليات إغلاق مؤقتة واسعة النطاق للأعمال التجارية، على غرار ما حدث في مناطق أخرى، أو توقف قسري للعمل، بما في ذلك في أعمال مواقع البناء، ما قد يؤدي إلى حدوث تأخيرات في تسليم العقارات السكنية في المستقبل.

وأكدت أن هذا الأمر سوف يزيد من فجوات تمويل رأس المال العامل للمطورين، بما في ذلك شركتي "إعمار العقارية" و"داماك العقارية".

وخفضت الوكالة الدولية تصنيفها الائتماني لشركة داماك العقارية من B+ إلى B مع نظرية مستقبلية سلبية، ووضعت كل من شركة إعمار العقارية وإعمار مولز تحت قائمة الدراسة لتخفيض متوقع مع آثار سلبية. كما خفضت الوكالة نظرتها المستقبلية لمركز دبي المالي العالمي للاستثمار (DIFC) من مستقرة إلى سلبية.

والشهر الماضي، توقع محللون أن يشهد القطاع العقاري في دبي أزمة جديدة على غرار ما حدث عام 2008، بعد فشل سلطات المدينة في إيجاد حلول لمواجهة تخمة المعروض التي أدت إلى هبوط الأسعار أكثر من 25 بالمئة عما كانت عليه في 2014.

وكان من المتوقع، بحسب رويترز، أن تضيف دبي هذا العام أكبر عدد من المنازل التي استكملت حديثاً فيما يزيد على عشر سنوات، لتضيف للضغوط التي يتعرض لها قطاع عقاري يعاني بالفعل من فائض في المعروض.

وشهدت دبي، المركز المالي في الشرق الأوسط وحيث انكمش القطاع الخاص للمرة الأولى منذ 2009 في يناير كانون الثاني، تباطؤاً في السوق العقارية معظم فترات العقد المنصرم.

وفي 2008، جرى تسليم 70 ألفاً و855 وحدة سكنية جديدة وذلك قبيل تفجر الأزمة في دبي نتيجة لانهايار القطاع العقاري المزدهر والمساهم الرئيسي في إيرادات حكومة الإمارة التي لا تملك ثروة نفطية ضخمة مثل جيرانها في الخليج.

ونزلت أسعار بيع الوحدات السكنية سنة بالمئة في المتوسط في 2019 وقالت نايت فرانك إن عدد الوحدات الجديدة التي سُلمت يقدر بنحو 35 ألفاً و171 وحدة، مقارنة مع انخفاض 8.6 بالمئة في 2018.

ونزلت أسعار الشقق 8.2 بالمئة في المتوسط في العام الماضي بينما تراجع أسعار الفيلات 7.3 بالمئة وانخفضت الإيجارات 8.1 بالمئة.

وأسعار المنازل منخفضة ما لا يقل عن 25 بالمئة عما كانت عليه في 2014، بفعل فائض المعروض.

ناقش تقرير لوكالة "رويترز" الآثار السلبية لانتشار فيروس كورونا على الاقتصاد في دبي، معتبراً أن هذا الوباء بدء يوجه ضربة مؤلمة لدبي، باعتبارها إحدى أكثر مدن العالم جذباً للزائرين، إذ تغلق بعض الفنادق أبوابها وتهبط معدلات الإشغال إلى أقل من عشرة في المئة في فنادق أخرى.

وتعكف الفنادق على حماية من تبقى من الموظفين والنزلاء عبر قياس درجات حرارتهم وتوزيع مطهرات الأيدي عليهم. كما تعيد توزيع الموائد في المطاعم للمباعدة بينها.

وجدد التفشي أيضاً المخاوف حيال المالية العامة للإمارة عالية الاستدانة. ويقول محللون ومصادر في القطاع المالي أنه قد يجبر الحكومة على السعي إلى صفقة إنقاذ مماثلة لتلك التي قدمتها لها أبوظبي الغنية بالنفط بعد أزمة مالية في 2009.