

ملتقى الشارقة الأول للهندسة  
الرؤية العالمية للاستدامة

**2018-4-25 الشارقة**

دور القطاع العقاري في قيادة النمو  
الاقتصادي العربي

إعداد - الدكتور المهندس

**أيمن كامل النجار**

# محاورة ورقة العمل

المحور الأول : أهمية ودور العقار في التنمية

المحور الثاني : مساهمة قطاع العقارات في الناتج المحلي الأجمالي

المحور الثالث : حجم الأستثمارات في القطاع العقاري العربي -امارت الشارقة نموذجاً

المحور الرابع : حجم الطلب على العقار (الامارات العربية نموذجاً).

المحور الخامس : مدى تأثير انخفاض أسعار النفط على القطاع العقاري الخليجي.

المحور السادس : حجم العمالة في القطاع العقاري العربي .

المحور السابع : النتائج التي توصلت إليها ورقة العمل

المحور الثامن : التوصيات المقترحة .

## المحور الأول

## دور وأهمية العقار في التنمية

➤ القطاع العقاري يلعب دوراً حيوياً في منظومة التنمية ويعتبر من القطاعات الحيوية ذات التأثير الاستراتيجي على الاقتصاد الوطني،

➤ القطاع العقاري يشكل محوراً هاماً من محاور النمو الاقتصادي لأنه يخلق مزيداً من فرص العمل

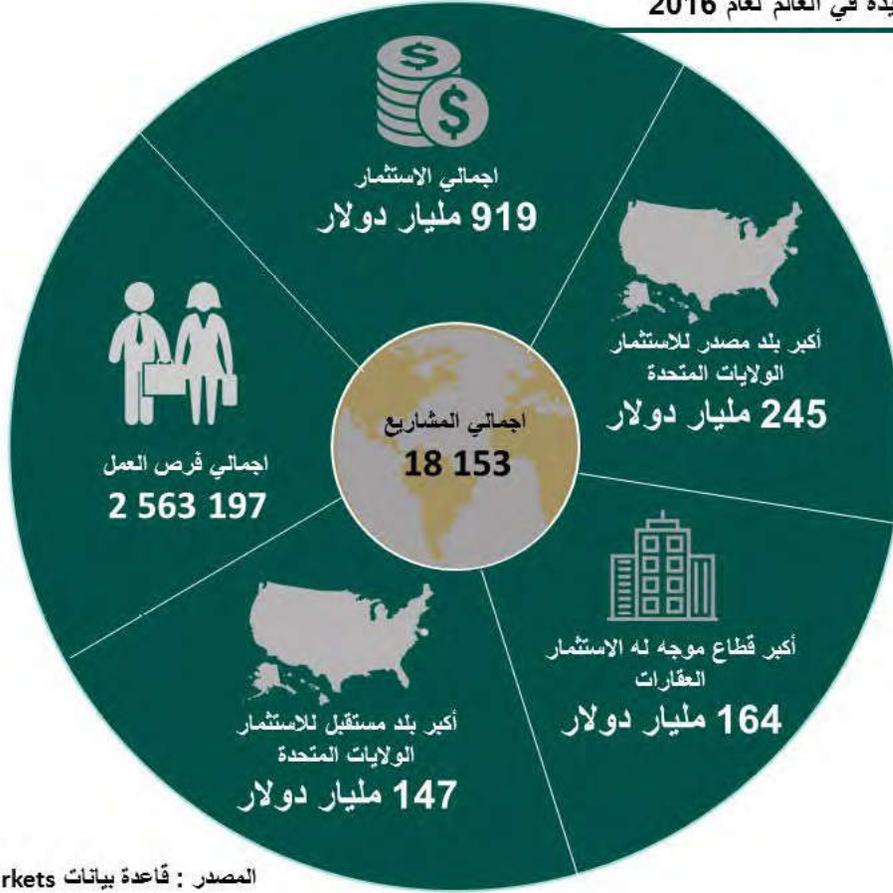
➤ أن أكثر من 92 صناعة ونشاط ترتبط بقطاع العقارات. المصدر - <http://aqartalk.com/>

➤ قطاع العقارات يحتل المرتبة الثانية في الاقتصاد الوطني بعد قطاع البترول في معظم الدول الخليجية

➤ قطاع العقارات في الدول العربية بشكل عام يشهد معدلات نمو مرتفعة خاصة في بناء المشاريع السكنية و العمرانية والمدن الاقتصادية الكبرى والمشاريع السياحية المميزه .تصل الى 4.2% كما في القطاع العقاري المصري- المصدر صندوق النقد الدولي

➤ تجاوز حجم الاستثمار في صناعة التشييد والبناء في الشرق الأوسط أكثر 300 مليار دولار، ويتوقع أن تزداد هذه الصناعة بنسبة 10% سنوياً. المصدر - <http://aqartalk.com/>

نظرة شاملة للمشاريع الاستثمارية  
الجديدة في العالم لعام 2016



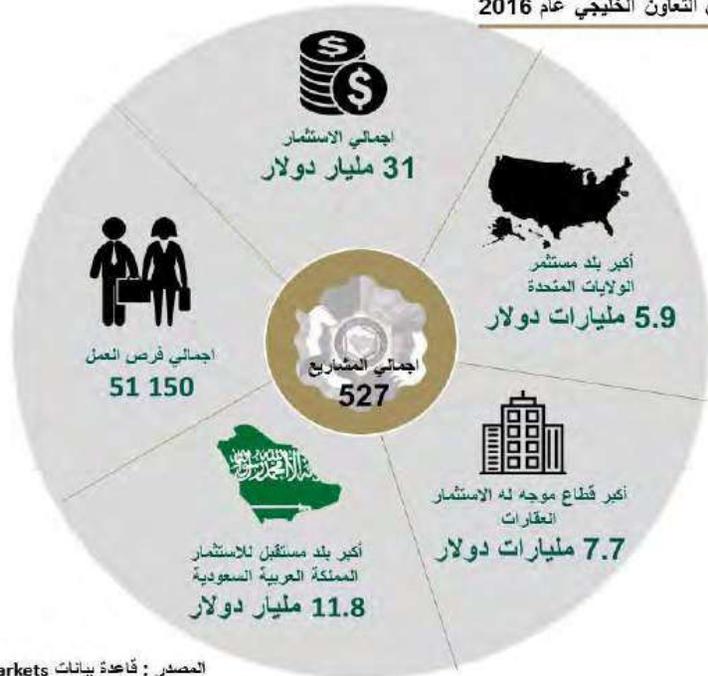
أما أهمية القطاع العقاري  
فهي ناتجة عن المبالغ  
المالية المستثمرة به  
مقارنة  
بالمبالغ المستثمرة في  
القطاعات الاقتصادية  
الأخرى

المصدر – مؤشر ضمان لجاذبية  
الاستثمار 2017

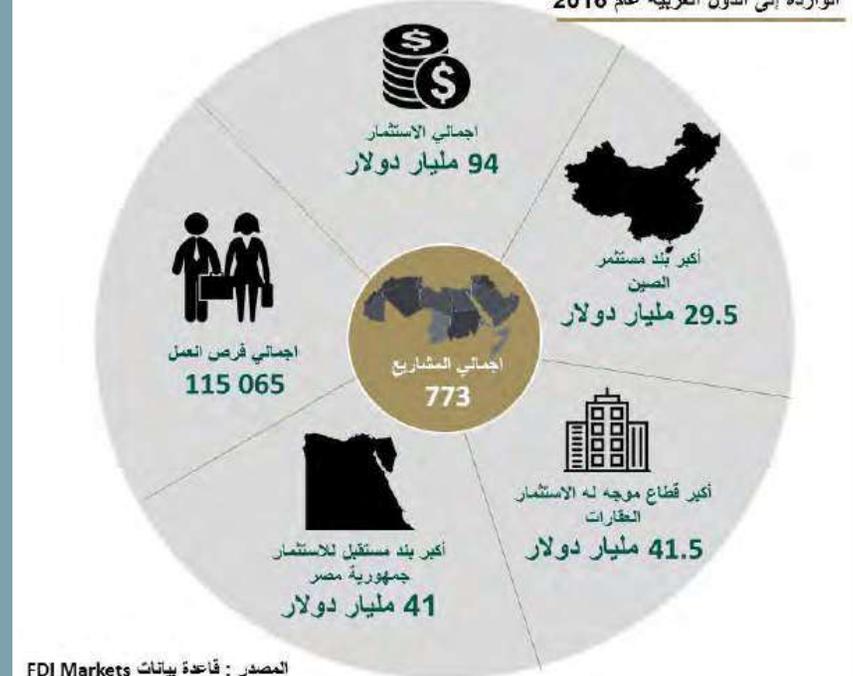
المصدر : قاعدة بيانات FDI Markets

## المشاريع الاستثمارية الواردة الى الدول العربية أكبر قطاع موجهة له الاستثمار العقارات

نظرة شاملة للمشاريع الاستثمارية الجديدة الواردة  
إلى دول مجلس التعاون الخليجي عام 2016



نظرة شاملة للمشاريع الاستثمارية الجديدة  
الواردة إلى الدول العربية عام 2016



المشاريع الاستثمارية الواردة الى مجلس التعاون الخليجي 2016

المشاريع الاستثمارية الواردة الى الدول العربية 2016

## المحور الثاني

### مساهمة قطاع العقارات في الناتج المحلي الأجمالي

➤ يشهد قطاع العقارات في الدول العربية بشكل عام معدلات نمو مرتفعة خاصة في بناء المشاريع السكنية و العمرانية والمدن الاقتصادية الكبرى والمشاريع السياحية المميزه .تصل الى 16% من جملة الناتج المصري، متفوقا بذلك على قطاع النفط والغاز

➤ المصدر- بيانات وزارة التخطيط

➤ في السعودية مثلا يساهم القطاع العقاري بحوالي 55 مليار ريال في الناتج المحلي الإجمالي وبنحو 9,5% من الناتج المحلي غير النفطي . المصدر تقرير مجلس الغرف السعودية

➤ في المغرب يساهم القطاعي العقاري ما بين 6الى 7% من الناتج المحلي الاجمالي وفي سلطنة عمان 7%. المصدر موقع مستثمر 27-2017-5

➤ كما ساهم قطاع العقارات والتشيد في السودان في الناتج القومي الاجمالي بحدود 4% وبحصة تمويل مصرفي 15% وهومن بين أسرع القطاعات العقارية العربية نموا حيث بلغ معدل النمو في السوق العقاري السوداني 7% وقد يصل الى 10% المصدر- الاتحاد العربي للتنمية العقارية

➤ مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي لتونس 9 بالمئة ، وأن استثمارات عمليات البناء والتشييد تعادل نحو 14 بالمئة من تعاملات السوق، وهو ما يعادل حجم الاستثمارات في قطاع الصناعة برمته المصدر -موقع العرب

## المحور الثاني

### مساهمة قطاع العقارات في الناتج المحلي الأجمالي الإماراتي

➤ شكل القطاع العقاري الإماراتي مؤشراً اقتصادياً رئيسياً للنمو في المنطقة، واصبح القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة من أسرع القطاعات نمواً في جميع أنحاء العالم

➤ ساهم القطاع العقاري الإماراتي بنحو 13.3% من الناتج الإجمالي المحلي - المصدر الاقتصادية 25 - بتاريخ 10 يناير 2017

➤ السوق العقاري الإماراتي أكثر توافقاً مع المعايير العالمية، وهو ما أدى إلى ظهور قطاع الخدمات العقارية التي تشمل أيضاً إدارة العقارات والاستشارات .

➤ يشمل قطاع الخدمات العقارية الإماراتي إدارة المرافق (FM) وإدارة الممتلكات (PM)، ولقد حقق نمواً بنحو 10% سنوياً في المتوسط.

➤ 152 مليار درهم ناتج الشارقة الإجمالي بنمو 4% كما نما قطاع العقارات 4% والتشيد والبناء 5% المصدر-

الاتحاد-5 أكتوبر 2017

## تطور المشاريع الاستثمارية حسب أهم 10 قطاعات

تطور المشاريع الاستثمارية حسب أهم 10 قطاعات  
ما بين يناير 2012 وديسمبر 2016



تطور المشاريع الاستثمارية حسب أهم 10 قطاعات  
ما بين يناير 2012 وديسمبر 2016



الأمارات العربية المتحدة المصدر – مؤشر ضمان لجاذبية الاستثمار 2017 المملكة العربية السعودية

## المحور الثالث

## حجم الأستثمارات في القطاع العقاري العربي

➤ أن حجم الاستثمار في القطاع العقاري السعودي سيتجاوز **82 مليار ريال** خلال الثلاث سنوات القادمة. وهناك توقعات بأن تصل الأموال المستثمرة في بناء العقارات الجديدة في السعودية حتى عام 2020م حوالي **484 مليار ريال** - المصدر تقرير مجلس الغرف السعودية.

➤ **54%** من المستثمرين يفضلون الاستثمار العقاري و**13.5%** الاستثمار في الاسهم (المصدر يوغوف لابتحات السوق)

➤ في اماره الشارقة انجزت بلدية مدينة الشارقة ترخيص **3409** مشروع **بقيمة** **13.774.862.798** درهم خلال عام 2017 (المصدر القسم الهندسي ببلدية مدينة الشارقة)

➤ يضاف اليها قيمة التداولات العقارية في عام 2017 حيث بلغت **29.8** مليار درهم، خلال العام الماضي، بنمو نسبته **20.4%**، مقارنة مع عام 2016 - (المصدر دائرة التسجيل العقاري في الشارقة)

## المحور الثالث

## نتائج الأستثمارات في القطاع العقاري في مدينة الشارقة

➤ منظمة الصحة العالمية اختارت الشارقة رسميا كأول مدينة صحية في الشرق الأوسط عام 2015،

➤ أما عام 2017 فقد فازت الشارقة باختيار المنظمة الدولية للطفولة "اليونيسيف" UNICEF التابعة للأمم المتحدة كأول "مدينة صديقة للطفل" في الشرق الأوسط.

➤ كما أصبحت الشارقة أيضا أول مدينة عربية تنضم إلى الشبكة العالمية للمدن والمجتمعات الأكثر رعاية لكبار السن التابعة لمنظمة الصحة العالمية. المصدر أخبار الشارقة 11 اكتوبر 2017

## المحور الرابع

## حجم الطلب على العقار

تزايد الطلب على العقارات لعدة عوامل أهمها - الطفرة الاقتصادية - عدد السكان ومعدل النمو السكاني - والتركيبية العمرية للسكان - والناجح المحلي الإجمالي - وحجم الإنفاق التنموي على مشاريع البنية التحتية - والقروض المقدمة إلى هذا القطاع.

لتلبية هذا الطلب في السعودية يتطلب الأمر بناء ما بين 164 ألف إلى 200 ألف وحدة سكنية سنوياً، كما أنه لتلبية الطلب على السكن حتى عام 2020م يجب إنشاء 2,62 مليون وحدة سكنية. المصدر - موقع حديث العقار

- تشير التوقعات إلى أن قيمة عطاءات المقاولين في أسواق البناء والبنية التحتية والطاقة على مستوى منطقة الخليج ستبلغ نحو 148.7 مليار دولار في العام 2018. المصدر - العربية نت
- ستحتفظ المباني بنصيب الأسد، وستظل الإمارات في مقدمة إجمالي عطاءات مقاولي الإنشاءات في دول مجلس التعاون الخليجي لهذا العام.
- وتشير التقديرات إلى أن قيمة عطاءات مقاولات البناء بقيمة 79.1 مليار دولار ستكون من نصيب المباني في دول مجلس التعاون الخليجي، تليها مشاريع الطاقة (44.9 مليار دولار)، والبنية التحتية (24.6 مليار دولار)، المصدر جريدة الخليج

تأثير انخفاض أسعار البترول على القطاع العقاري

المحور الخامس

➤ هل يؤثر انخفاض أسعار برميل النفط على القطاع العقاري العربي بصورة عامة والخليجي بصورة خاصة.

## تأثير انخفاض أسعار البترول على القطاع العقاري

## المحور الخامس



➤ لم يتأثر قطاع العقار والإنشاءات في سلطنة عمان بالمتغيرات الناجمة عن تراجع أسعار النفط ، بل استطاع القطاع أن يحقق نسبة نمو كبيرة خلال عام **2015** بلغت **10.9%** مقارنة بعام **2014** والتي بلغت **3.2%**،

➤ المصدر تقرير وبناس العقاري بتاريخ 10 أكتوبر 2016

## المحور السادس

## حجم العمالة في القطاع العقاري العربي

- تمثل العمالة في القطاع العقاري حوالي **15%** من إجمالي العمالة المدنية في جميع القطاعات ويقدر متوسط النمو السنوي للعمالة في هذا القطاع بنحو **5,1%**، المصدر تقرير مجلس الغرف السعودية
- القطاع العقاري يعتمد بشكل كبير على العمالة الوافدة في دول الخليج الأمر الذي يعول عليه في خفض معدلات البطالة في المستقبل عندما تتوفر العمالة الوطنية .
- وفر القطاع العقاري المصري **3 ملايين فرصة عمل** خلال العامين الماضين في حين أن القطاعات الأخرى تراجعت متأثره بالظروف الاقتصادية والسياحية السيئه- المصدر وزير الاسكان المصري في مؤتمر التطوير العقاري (الأخير)
- فوز دبي باستضافة **إكسبو 2020**، من المتوقع أن يوفر **200 ألف وظيفة** في الإمارات، المصدر البيان الاقتصادي بتاريخ 15 يناير 2016
- يمتلك قطاع الخدمات العقارية الإماراتي نحو **821560** موظف، أي ما يعادل نسبة **18.6%** من إجمالي القوى العاملة المصدر- الأتحاد-5 أكتوبر 2017

## المحور السابع

## النتائج التي توصلت اليها ورقة العمل

- معدل النمو في الدول العربية **2.1%** حسب تقرير صندوق النقد العربي في عام **2016** :
  - لنرى معدل النمو في السوق العقاري العربي .
  - معدل النمو في السوق العقاري السوداني **7%** وقد يصل الى **10%** - المصدر الاتحاد العربي للتنمية العقارية
  - قيمة تداولات الوحدات العقارية في مدينة الشارقة خلال الربع الثالث من عام **2017**، قد شهدت ارتفاعا بنسبة **37.2%**، بالمقارنة مع نفس الفترة من عام **2016**. فقد تم تداول **34,304** مليون قدم مربع من العقارات خلال الربع الثالث، تصل قيمتها الإجمالية إلى **2.23** مليار دولار (**8.2** مليار درهم). وأن مبيعات الوحدات العقارية خلال النصف الأول من عام **2017**، قد شهدت زيادة قدرها **46%**، فيما شهدت مبيعات الوحدات السكنية وحدها زيادة قدرها **23%**. المصدر دائرة السجل العقاري في الشارقة
- النتيجة : نرى أن القطاع العقاري هو قاطرة النمو العربي والخليجي والأماراتي

# 8 أسباب للاستثمار العقاري في الإمارات

إعداد: أريف رفيق - فريق: فريق: أسيل الحلبي

إذا كنت تفكر في الاستثمار العقاري، فكن متفهمًا من أثر تراجع أسعار النفط العالمية على الدول المصدرة للنفط، ومنها الإمارات. فإن هذا لن يكون له أي تأثير في القطاع العقاري، وفق ما قاله موقع كيب ريبورت، وأضاف الموقع أن هناك أسباباً عديدة لاستثمار العقاري في الإمارات، وهي:



1- ارتفاع العائد الإيجاري، الذي يصل إلى 8% .

2- الاستقرار الاقتصادي في الإمارات. 71% من إجمالي الناتج المحلي، يأتي على القطاعات غير النفطية.

3- لا تفرض الإمارات أي ضرائب على الأرباح.

4- الإمارات تتمتع ببنية تحتية متقدمة للغاية

5- موقع الإمارات استراتيجي .

6- فوز دبي باستضافة إكسبو 2020.

7- أسلوب الحياة الفاخر في مدن الإمارات.

8- الزيادة السكانية المستمرة

## المحور الثامن

## التوصيات المقترحة

- تشكيل **الهيئة العليا للعقار** وذلك لتوفير المعلومات العقارية ونقل خبرات الدول المتقدمة في هذا المجال وتفعيل الاستثمارات العربية العقارية البينية بشكل أكبر
- وفق رؤية تهدف أن يكون العقار صناعة فاعلة، وشريك ممكن للأنشطة الاقتصادية والاجتماعية المختلفة لتحقيق أهدافها بأعلى كفاءة ممكنة.
- وأن تركز على تقديم كل ما يحقق بناء صناعة عقارية متميزة الأداء متطورة الأدوات، بالاستفادة المثلى من الفرص المتاحة،
- وتعمل على تحقيق معدل سنوى مرتفع للنمو الاقصادى (الزيادة السنوية فى الناتج المحلى)، والذي يعتبر المؤشر الرئيسى على تحسن أداء أى اقتصاد. مرتفع القيمة المضافة مثل القطاع العقارى، بحيث يلعب دورا أساسيا فى توليد قدرات ذاتية لاستمرار تحقق هذا النمو فى المستقبل، ويُفضى إلى التنمية الاقتصادية المستدامة.

مع وافر الشكر والتقدير

Thank you ...

الدكتور المهندس /أيمن النجار