

إن المشاريع العقارية لدى دول مجلس التعاون تتحدث عن نفسها، فيما تشير المؤشرات إلى أن المشاريع العقارية سوف تنمو إلى أبعد من ذلك في إطار التوسع العمراني والتجاري والصناعي، حيث يقود القطاع العقاري تطور

# ملتقى الشارقة الأول للهندسة الرؤية العالمية للاستدامة 25- 4- 2018 الشارقة

العوامل المؤثرة في  
مستقبل القطاع العقاري العربي

ورقة عمل مقدمه من الدكتور المهندس  
بشار تيسير سمحه



## النقاط التي تناولتها ورقة العمل

➤ **مقدمه:** تتضمن ورقة البحث هذه تحليلا لواقع قطاع العقارات في الدول العربية والدول الخليجيه من خلال البحث في.

### العوامل المؤثرة في مستقبل القطاع العقاري العربي والتي كما نراها هي

- **أولا :** النمو الأقتصادي والسكاني وتركيبه السكان :
- **ثانيا :** استمرار تحسن مناخ الاستثمار بفضل الاحداث العالميه في الإمارات وامارة الشارقة:
- **ثالثا :** سياسة الدول العربية في توفير السكن للمواطن :
- **رابعاً :** استمرار عملية تشجيع قطاع العقارات:
- **خامساً :** التمويل والرهن العقاري وأسعار العملات وسعر الفائدة :
- **سادساً :** الائتمان المصرفي للقطاع العقاري العربي :
- **سابعاً :** دور التشريعات العقارية والتسجيل العقاري و عائدات أداء القطاعات الأستثمارية في مستقبل القطاع العقاري..

### نتيجة تحليل الموامل المؤثرة في مستقبل القطاع العقاري العربي

## مقدمه ورقة العمل

➤ من خلال تحليل لواقع قطاع العقارات في الدول العربية وحجم الاستثمارات الماليه التي يتم ضخها ضمن هذا القطاع نرى ان قطاع العقارات في الوطن العربي ومجلس التعاون الخليجي على وجه التحديد أثبت جدارته وسط ارتفاع حدة المنافسة العالمية على استقطاب رؤس الاموال . اذا لا يزال السوق الخليجي يتصدر قائمة أهم الوجهات الأستثمارية العالمية . حيث بلغت قيمة مشروعات المقاولات التي يجري العمل على تنفيذها في دول مجلس التعاون الخليجي إلى 8.8 تريليون دولار المصدر- موقع BNC لأخبار مشروعات المقاولات والتشييد 2017

➤ شكل القطاع العقاري مؤشراً اقتصادياً رئيسياً للنمو في المنطقة، واصبح القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة من أسرع القطاعات نمواً في جميع أنحاء العالم . حيث حقق نمواً بنسبة 6.7 %، المصدر- التقرير الأقتصادي السنوي 2017 لوزارة الاقتصاد .

➤ ان نجاح الاستثمار العقاري في أي دولة لا يقاس بمتوسط العائد فقط، بل ينبغي النظر إلى العديد من العوامل المهمة الأخرى، من أبرزها الأستدامة الاقتصادية، وآفاق التطور، والازدهار.

➤ إن الإمارات تفوقت على نظيراتها من الوجهات الأستثمارية في جميع المجالات السابقة، كما احتلت موقعا متقدماً على مؤشرات السعادة وسهولة ممارسة الأعمال والشفافية مع تفوق بنيتها التحتية وتشريعاتها التنظيمية.

➤ وهناك مجموعة عوامل تؤثر على أداء القطاع العقاري الخليجي ومنها الإماراتي على قدرتها على جذب المشترين النهائيين أو المستثمرين . وسنتاولها بشكل مفصل خلال عرض ورقة العمل .

مقدمه ورقة العمل

# العوامل المؤثرة في مستقبل القطاع العقاري العربي



## أولاً : النمو الاقتصادي والسكاني وتركيبه السكان

### النمو الاقتصادي

➤ يعتبر الاقتصاد القوي من أهم العوامل المؤثرة في قيمة العقار ويمكن أن تؤثر الدورة العقارية على مختلف العقارات .  
➤ سجلت بعض البلاد العربية والخليجية معدلات نمو اقتصادي أعلى من معدلات النمو للدول المتقدمة .

➤ على سبيل المثال معدل النمو في منطقة اليورو في 2016 هو 1.7% وفي أمريكا 1.6% بينما في دول مجلس التعاون الخليجي مثلا في الإمارات 2.7% وفي الكويت 2.5% وفي سلطنة عمان 3.1% المصدر- تقرير مؤسسة النقد العربي السعودي - تقرير 2017

➤ معدل النمو في الدول العربية المستوردة للنفط بلغ 3.3% عام 2016 المصدر- مناخ الأستثمار في الدول العربية- مؤشر ضمان لجاذبية الأستثمار 2017

➤ معدل النمو في الدول العربية بصورة عامه هو 2.3% المصدر- مناخ الأستثمار في الدول العربية- مؤشر ضمان لجاذبية الأستثمار 2017

الدولة / الاقليم	معدل النمو عام 2016
منطقة اليورو *	1.7
أمريكا *	1.6
الإمارات *	2.7
الكويت *	2.5
سلطنة عمان 3.1 *	3.1
الدول العربية المستوردة للنفط **	3.3
معدل النمو في الدول العربية بصورة عامه **	2.3

## تابع أولاً : النمو الاقتصادي والسكاني وتركيبية السكان

### النمو الاقتصادي الإماراتي

تواصل دولة الإمارات العربية المتحدة اتباع سياسات اقتصادية فعالة أثبتت قدرتها على الحد من آثار المتغيرات الاقتصادية العميقة التي أرخت بظلالها على الاقتصاد العالمي .

حافظت الإمارات العربية المتحدة على صدارتها الإقليمية وتقدمها على الصعيد العالمي طبقاً للتقارير الدولية في العديد من المؤشرات ومنها مؤشرات التنمية والتنافسية **وتطور البنى التحتية** والابتكار وسهولة ممارسة الأعمال وتمكين التجارة والسياحة وإعادة التصدير وزيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي الواردة والصادرة

المصدر - التقرير الاقتصادي السنوي 2017 وزارة الاقتصاد

جدول رقم (2) هيكل الناتج المحلي الإجمالي حسب الأنشطة الاقتصادية %

*2016	*2015	*2014	2013	2012	القطاعات
82.6	83.4	86.2	87.3	88.7	قطاع المشروعات غير المالية
0.8	0.7	0.6	0.6	0.6	الزراعة والحراجة وصيد الأسماك
16.7	21.9	34.2	37.0	39.1	الصناعات الاستخراجية (تشمل النفط الخام والغاز الطبيعي)
9.5	9.0	7.8	7.5	7.7	الصناعات التحويلية
3.9	3.5	2.6	2.5	2.5	الكهرباء والغاز والمياه وأنشطة إدارة النفايات
10.3	9.7	8.3	8.1	8.2	التشييد والبناء
12.8	12.2	10.5	10.5	10.0	تجارة الجملة والتجزئة؛ إصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية
7.4	6.8	5.8	5.6	5.5	النقل والتخزين
2.6	2.4	2.1	2.0	1.8	أنشطة الإقامة والخدمات الغذائية
3.0	2.9	2.4	2.3	2.3	المعلومات والاتصالات

## تابع أولاً : النمو الاقتصادي والسكاني وتركيبية السكان

### النمو الاقتصادي الإماراتي

تشهد سياسة التنوع الاقتصادي في الإمارات العربية المتحدة مزيداً من الرسوخ والتمكين في ظل المساعي المتواصلة لبناء اقتصاد ما بعد النفط

أهم ما يميز الاقتصاد الإماراتي تنوع الأنشطة الاقتصادية المؤثرة في الناتج المحلي الإجمالي

مثلاً أظهرت البيانات أن الأنشطة المتعلقة باستخراج النفط الخام والغاز ساهمت بنحو 16.7% وساهمت تجارة الجملة والتجزئة في 12.8% كما ساهم قطاع البناء والتشييد في 10.3% و6.9% للأنشطة العقارية والخدمات المالية 10.1% والصناعات التحويلية 9.5% .

المصدر - التقرير الاقتصادي السنوي 2017 وزارة الاقتصاد

*2016	*2015	*2014	2013	2012	القطاعات
10.1	9.5	7.8	7.0	6.1	الأنشطة المالية وأنشطة التأمين
6.9	6.3	5.0	4.6	4.7	الأنشطة العقارية
3.3	3.1	2.6	2.6	2.5	الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية
2.1	2.0	1.7	1.6	1.5	أنشطة الخدمات الإدارية وخدمات الدعم
6.6	6.4	5.5	5.2	4.8	الإدارة العامة والدفاع؛ الضمان الاجتماعي الإجباري
1.3	1.2	1.0	1.0	1.0	التعليم
1.4	1.3	1.1	1.0	0.9	أنشطة الصحة البشرية والخدمة الاجتماعية
0.6	0.5	0.4	0.4	0.5	الفنون والترفيه والترويح وأنشطة الخدمات الأخرى
0.7	0.6	0.5	0.5	0.4	أنشطة الأسر المعيشية كصاحب عمل
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	المجموع
83.3	78.1	65.8	63.0	60.9	إجمالي غير النفطي

© تولىبة المصدر: الهيئة الاتحادية للإحصاء والتنافسية والاحصاء

## تابع أولاً : النمو الأقتصادي والسكاني وتركيبية السكان

### النمو السكاني وتركيبية السكان

➤ تلعب التركيبة السكانية، مثل العمر والجنس والعرق والدخل ونمو التعداد السكاني. دور مهم في تسعير العقارات وتحديد نوعيتها. ويمكن للتغيرات الرئيسية في التركيبة السكانية لأي أمة أن تؤثر بشكل كبير على اتجاهات حركة العقارات لعدة عقود. وغالبًا ما يتم التغاضي عن هذه الإحصائيات برغم أهميتها .

➤ علما أن دول الخليج العربي وخاصة السعودية تشهد أعلى معدلات النمو السكاني على مستوى العالم.

➤ وتشير الأرقام إلى أن العالم العربي هو بين المناطق الأكثر شباباً في العالم، إذ أن حوالي ٦٠٪ من سكان العالم العربي هم دون سن الـ ٢٩ مقارنة بـ ٣٠٪ من سكان الإتحاد الأوروبي.

➤ الشباب يشكلون أكثر 57% في الكويت .

➤ و60% في المملكة العربية السعودية .

➤ و40% من سكان جمهورية السودان .

➤ المصدر موقع بيانات اغسطس 2017



تابع أولاً : النمو الاقتصادي والسكاني وتركيبية السكان

## النمو السكاني وتركيبية السكان

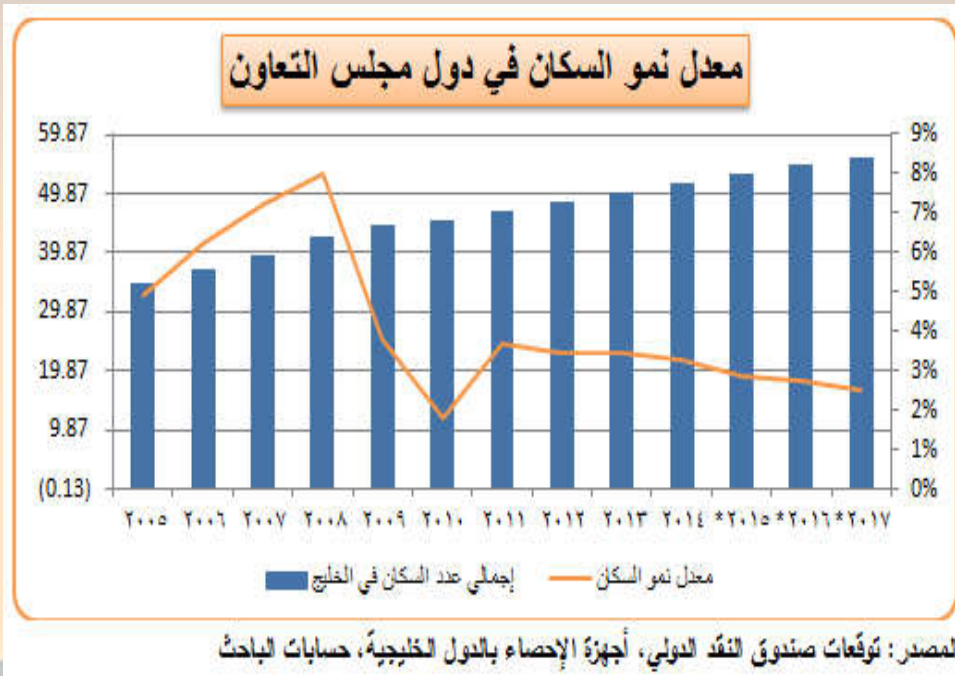
بعض المؤشرات السكانية التي تعكس الطلب الكامن على الإسكان في المملكة العربية السعودية

النسبة %	المؤشر
2.4	معدل النمو السكاني
39.9	نسبة السكان أقل من 15 سنة
35.9	نسبة من هم في سن الزواج

المصدر: التعداد العام للسكان والمساكن 2016 .

## تابع أولاً : النمو الاقتصادي والسكاني وتركيبية السكان

### النمو السكاني وتركيبية السكان في دول مجلس التعاون الخليجي



دول مجلس التعاون الخليجي سجلت أسرع معدلات النمو السكاني في العالم خلال العقد الماضي ومنتصف هذا العقد. وأظهرت أن معدل تزايد سكان دول الخليج، جاء أعلى بنحو 4 مرات من نظيره في الولايات المتحدة، وأعلى 7 مرات من الصين، ونحو 10 مرات من دول الاتحاد الأوروبي.. وتوقعت الدراسة أن يواصل عدد سكان دول مجلس التعاون الخليجي نموه وأن يرتفع عدد السكان في دول المجلس بنحو 30 بالمئة بحلول عام 2020.

المصدر – موقع الاسواق العربية 2017

## تابع أولاً : النمو الاقتصادي والسكاني وتركيبية السكان

### النمو السكاني وتركيبية السكان اماره الشارقة

➤ عدد سكان اماره الشارقة يبلغ أكثر من 1.4 مليون نسمة.

➤ وحسب البيانات التي كشف عنها الإحصاء، يمثل الوافدون 88% ممن يقيمون بالإمارة،

➤ وأن نسبة من هم تحت سن الثلاثين تبلغ 79%

➤ وأن 91% يقيمون بمدينة الشارقة.

➤ وقد بلغ إجمالي القوى العاملة بالإمارة 855,709 نسمة، أو 61% من إجمالي السكان..

المصدر- أخبار الشارقة يناير 2017



تعداد  
الشارقة  
CENSUS  
2015  
FOR A BETTER TOMORROW

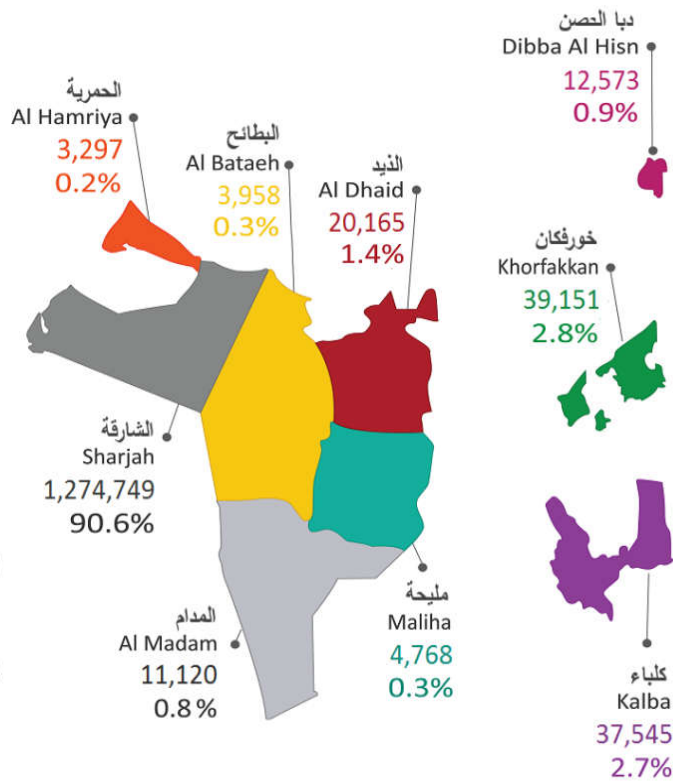


Chart: Sharjah population by region (Sharjah Update, January 2017)

ثانيا : استمرار تحسن مناخ الاستثمار بفضل الاحداث العالميه في الأملرات والمشريع الكبرى في الشارقة:

➤ **معرض اكسبو في الامارات العربيه المتحده 2020.**

➤ يتوقع حضور قرابة 25 مليون زائر هذا الحدث الدولي على مدى ستة أشهر هي مدة إقامته، وفي خضم خطة استثمارية بقيمة 8.8 مليارات دولار، المصدر -البيان 29مايو 2017

➤ **المشاريع الكبرى في الشارقة .**

➤ **المشروعات الكبرى في الشارقة والتي يجري انشاؤها حاليا “مجمع الزاهية”** الذي يمتد على مساحة 14 مليون قدم مربع بقيمة 1.36 مليار دولار **ومدينة تلال** على مساحة 25 مليون قدم مربع، بقيمة 540 مليون دولار **“الجادة”** للتطوير العقاري السكني بقيمة 6.5 مليار دولار ، والذي يمتد على مساحة 2.2 كيلو متر مربع، **ومشروع الممشى السكني** على مساحة 3 ملايين قدم مربع. ومن المتوقع أن تستوعب المشروعات الجديدة حين اكتمالها نحو 150 ألف نسمة. المصدر - موقع أخبار الشارقة اكتوبر 2017

➤ **وتواصل الشارقة احتلال مكانة الوجهة العائلية والتي تقدم وحدات سكنية بتكلفة معقولة حيث يقل متوسط إيجارات الشقق بنسبة 30-40% مقارنة بالوحدات المتوسطة في مدينة دبي.** المصدر موقع JLL

## تابع ثانيا : استمرار تحسن مناخ الاستثمار بفضل الاحداث العالميه في الإمارات والمشرية الكبرى في الشارقة:



FIABCI

INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

➤ استضافت الإمارات العربية المتحدة الدورة التاسعة والستين للاتحاد الدولي للعقارات تحت عنوان المدن السعيدة 27 أبريل - 2 مايو 2018 هذا الحدث العالمي المهم الذي يقام للمرة الأولى في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا،

➤ يتولى الاتحاد الدولي للعقارات تنظيم مؤتمر فيابسي، ويعتبر الاتحاد أقدم وأكبر جمعية عقارية، حيث يزيد عدد أعضائه على مليون ونصف المليون عضو، كما يعدّ الجهة الاستشارية العقارية الوحيدة لدى الأمم المتحدة .

➤ استقطب هذا الحدث ما يزيد على 1000 مشارك من الخبراء في قطاع العقارات، يمثلون نحو 60 دولة، لتبادل الآراء واسكتشاف "مستقبل المدن".

➤ بفضل ظهور علم السعادة، انتشرت سياسات وأنظمة حوكمة وطرق تخطيط عمراني وخدمات اجتماعية وسبل راحة مجتمعية جديدة صاحبها تأثيرات مباشرة على السوق العقارية. وترتكز فكرة المؤتمر للعام 2018، المدن السعيدة، على أربع ركائز رئيسية هي التخطيط؛ والحوكمة والسياسة العقارية؛ وإشراك المواطن؛ وبناء المستقبل فضلاً عن العلاقة الداخلية فيما بين تلك الركائز والمجتمع العقاري.

➤ المصدر - موقع المؤتمر

## ثالثا : سياسة الدول العربية في توفير السكن للمواطن :

- خلال السنوات الأخيرة تم تبني سياسة قائمة على تراجع بعض الدول العربية في توفير السكن للمواطن،
- هذا التراجع شجع على دخول العديد من الشركات لملء الفراغ الحادث نتيجة لذلك،
- وأدى إلى فتح شهية الأموال في قطاعات أخرى للتحويل للقطاع العقاري .
- من خلال الاستثمار في شركات وصناديق ومحافظ عقارية وخاصة مشاريع الإسكان،
- ومنها أموال البنوك والتأمينات الاجتماعية ومصحة التقاعد وبعض شركات التطوير العقاري.
- وحسب رؤية المملكة العربية السعودية 2030 أن نسبة تملك السكن الحاليه هي 47% وبحلول 2020 سوف ترفع 5%
- تتمتع الأسواق العقارية التي تقع في بلدان آمنه بنمو مستقر ويظهر جليا في دولة الإمارات العربية المتحدة .في حين يتزايد قلق المستثمرين في أغلب الأسواق العقارية العالمية بسبب تأثرها بالتقلبات والنزاعات التي تضرب العديد من دول العالم .

## رابعاً: استمرار عملية تشجيع قطاع العقارات

- معظم دول مجلس التعاون الخليجي تعتبر القطاع العقاري هو حجر الزاوية للتنمية الاقتصادية .
- معظم الدول الخليجية أصدرت مجموعة من القوانين والتشريعات لضبط السوق العقاري وجعل الاستثمار العقاري أكثر سهولة ومرونة. من أجل تشجيع الاستثمار في قطاع العقارات .
- مثل البحرين والإمارات فتحت الباب للتملك الحر من خلال تخصيص بعض المناطق المحددة لتملك الأجانب .
- لقد زاد حجم الإنفاق الحكومي على البنية التحتية عبر السنوات الماضية لتعزيز موقف العقار في الاقتصاد. ومن المتوقع أن يصل حجم الإنفاق الكلي للدول الخليجية إلى 300 مليار دولار خلال الخمس سنوات القادمة ويتوقع أن تزداد بنسبة 10% سنوياً. المصدر موقع ويتاس أغسطس 2017
- دخلت الأسواق العقارية في منطقة الخليج مرحلة من تصحيح الأسعار حيث تتراجع أسعار المبيعات والإيجارات بمعدل بطئ.
- هذا التراجع البطيء يفتح المجال للمزيد من المستثمرين لاستغلال الفرصة ودخول السوق.

## خامسا : التمويل والرهن العقاري وأسعار العملات

- يعتبر التمويل العقاري شريان الحياة للقطاع العقاري حيث يساعد على سرعة انجاز المشاريع العقارية.
- اهتمت الدول العربية بإيجاد وسائل لتمويل الأفراد وخاصة من ذوى الدخل المنخفضة والمتوسطة .
- على سبيل المثال برنامج الشيخ زايد للاسكان .حيث يقدم قروض اسكانيه بدون فوائد لمدة 25سنة
- صندوق الإسكان الاجتماعي بجمهورية مصر حيث يعتزم تنفيذ 656 ألف وحدة سكنية . المصدر منى عبد الحميد موقع برلماني 2016
- صندوق الإسكان التابع لوزارة الاعمار والاسكان في العراق سيتمح قروضا للمواطنين الراغبين بشراء وحدات سكنية من المشاريع الاستثمارية، وقد خصص 850 مليار دينار للصندوق لإقراض المواطنين – المصدر سومريه نيوز
- كما تقوم البنوك بمنح ائتمان لتمويل النشاط العقاري .ولكن دون المستوى المطلوب .



## تابع خامسا : التمويل والرهن العقاري وأسعار العملات

➤ يتوقع أن يساهم الرهن العقاري في زيادة نمو القطاع فقد كانت حصة صفقات الشراء الممولة بالقروض في امارة دبي مثلا 30% -35% من اجمالي المبيعات لكنها زادت إلى 45% و50% تقريبا خلال 2016 وهذا يعكس ارتفاع ثقة المؤسسات والبنوك في قطاع العقارات ونجاح الأطراف في التكيف مع الآليات التي ظهرت في 2014 لتنظيم الرهن العقاري. المصدر- البيان فبراير 2017

➤ كما أن سعر الفائدة تأثيرًا كبير على سوق العقارات. يُمكن للتغيرات في سعر الفائدة أن تؤثر على قدرة الشخص على شراء العقار. فكلما انخفضت الفائدة كلما قلت تكلفة امتلاك العقار، مما يخلق زيادةً في الطلب في السوق والذي بدوره يقود الأسعار إلى الارتفاع. وعلى النقيض كلما ارتفعت الفائدة ترتفع تكلفة امتلاك العقار؛ وعليه يقل الطلب والأسعار في السوق.

➤ تبلغ نسبة المستثمرين في السوق العقاري الإماراتي ممن يتعاملون بعملات غير مرتبطة بالدولار الأميركي بين 40% و 50% ولذلك تبرز قوة الدولار كتحدي. ولعل اقرب مثال كان في انخفاض قيمة الروبل الروسي الذي أدى إلى تراجع الاستثمارات الروسية في سوق العقارات في الإمارات والتي عوضها إلى حد بعيد المستثمر الصيني. المصدر- البيان فبراير 2017

## سادسا : الائتمان المصرفي للقطاع العقاري العربي

➤ تقدم المصارف الائتمان للقطاع العقاري بغرض الاستثمار أو الاستهلاك لكل من المؤسسات والأفراد .

➤ بلغ إجمالي القروض القائمة بنهاية عام 2016 م في المملكة العربية السعودية نحو 157.7 مليار ريال،

بارتفاع نسبته 5.7 في المئة مقارنةً بنهاية العام السابق. المصدر – مؤسسة النقد العربي السعودي

➤ وقد قدم صندوق التنمية العقارية السعودي خلال عام 2016 م قروضاً بلغت قيمتها حوالي 11.8 مليار ريال،

بانخفاض نسبته 57.0 في المئة عن العام السابق. المصدر – مؤسسة النقد العربي السعودي

- يمتلك سعر الفائدة تأثيراً كبيراً على سوق العقارات. يُمكن للتغيرات في سعر الفائدة أن تؤثر على قدرة الشخص على شراء العقار. فكلما انخفضت الفائدة كلما قلَّت تكلفة امتلاك العقار، مما يخلق زيادةً في الطلب في السوق والذي بدوره يقود الأسعار إلى الارتفاع. وعلى النقيض كلما ارتفعت الفائدة ترتفع تكلفة امتلاك العقار؛ وعليه يقل الطلب والأسعار في السوق.

## سادسا : الائتمان المصرفي للقطاع العقاري العربي

➤ وحسب دائرة التسجيل العقاري بالشارقة، فقد بلغت التداولات التي تم تمويلها بنظام الرهن العقاري خلال الربع الثالث 894 عملية تداول، من بينها 482 عملية تداول تصل قيمتها الإجمالية إلى 3.4 مليار درهم (0.9 مليار دولار). في 2017 . فقد بلغ إجمالي التداولات العقارية المسجلة بالدائرة خلال الربع الثالث فقط 11,853 عملية تداول، من بينها 2,384 عملية بعقود ملكية و811 عملية بيع. وحسب القطاعات، فقد كان هناك 483 عملية تداول في مجال الوحدات السكنية، و123 عملية تداول في مجال الوحدات الصناعية و24 عملية تداول في مجال الزراعة.

➤ وقد ساهمت التداولات في مدينة الشارقة على الوحدات السكنية في قيادة النمو خلال الربع الثالث من عام 2017، حيث مثلت 60% من إجمالي قيمة التداولات العقارية..

➤ وكانت دائرة التسجيل العقاري بالشارقة قد أعلنت في أغسطس الماضي، أن مبيعات الوحدات العقارية خلال النصف الأول من عام 2017، قد شهدت زيادة قدرها 46%، فيما شهدت مبيعات الوحدات السكنية وحدها زيادة قدرها 23%.

➤ المصدر – موقع أخبار الشارقة أكتوبر 2017

سابعاً : دور التشريعات العقارية والتسجيل العقاري و عائدات أداء القطاعات الأستثمارية في مستقبل القطاع العقاري.

➤ أثبتت الإمارات العربية المتحدة بتطويرها المستمر للبنية التشريعية مقدرتها على حماية حقوق أطراف التعاقد عموماً والمستثمرين خصوصاً الأمر الذي يرفع مستويات الثقة بالسوق لاسيما سوق الإيجارات.

➤ **تعد رسوم شراء وسرعة تسجيل العقارات في الامارات العربية المتحدة تنافسية على الصعيد العالمي .**

➤ عائدات الاستثمار في عقارات الإمارات على سبيل المثال لا تتوقف عند 7 وحتى 9 % سنويا في سوق الإيجارات بل يتجاوزه إلى زيادة القيمة الرأسمالية للعقار ما بين 5-7% سنويا في سوق البيع وتحديدا عقارات ذوي الدخل المتوسط والواقعة في المناطق الجديدة وإذا ما أضفنا إلى تلك العائدات ميزة حرية انتقال الأموال تصبح ثقة المستثمر بعقارات الإمارات محصلة طبيعية بينما يواجه المستثمرون في العديد من الدول قيوداً على

ذلك الصعيد وكان آخرها الصين. المصدر- البيان فبراير 2017

## نتيجة التحليلات السابقة في ورقة العمل

كافة العوامل المؤثرة في مستقبل القطاع العقاري العربي هي **إيجابية** وأن القطاع العقاري مقبل على **نمو متزايد** يؤكد ذلك توفر السيولة وتوفر الطلب ووجود مبادرات ضخمة للاستثمار العقاري, ويدعم ذلك اهتمام خطط التنمية الاقتصادية بالقطاع العقاري وتوقعاتها بأن يحقق متوسط معدل نمو سنوي جيد. بالإضافة الى **البنية التشريعية المتينة في بعض الدول العربية- الإمارات مثلا-** والتي أثبتت مقدرتها على حماية حقوق أطراف التعاقد عموماً والمستثمرين خصوصاً الأمر الذي يرفع مستويات الثقة بالسوق العقاري

### التوصيات :

- انشاء بورصة عقارية لتنظيم السوق وضبط عمليات البيع والشراء والتي ستكون كضامن في عمليات البيع والشراء لجميع أنواع العقارات، بما في ذلك ضمان وسلامة المستندات التي تتداول بين البائع والمشتري، وضمان حقهما في التعامل العقاري
- تهيئة البيئة التنظيمية والتمويلية بما يساعد في دفع سوق العقار وأستدامته اقتصاديا وتحقيق أهدافه الاجتماعية

شكرا لكم

