تقرير رؤية لوتاه لتطوير العقارات حول القطاع

٧ عوامل لتعافي قطاع العقارات في الإمارات هذا العام

LOOTAH

لـــوتـــاه لـــتـــطـوير الـعـــقـــارات

هناك مؤشرات واضحة على أن اقتصاد دولة الإمارات سيشهد تعافيًا كبيراً من آثار أزمة كورونا، نظراً للانتعاش الملحوظ في قطاعي التجارة والسياحة والمشاعر الإيجابية المتجددة التي ولدتها قوانين الجنسية والإقامة واتفاقية السلام التاريخية.

أكدت شركة لوتاه لتطوير العقارات، أحد أبرز مطوري العقارات في المنطقة، إن سلسلة القوانين الجديدة في دولة الإمارات التي شملت منح الجنسية الإماراتية والإقامة الذهبية لبعض فئات المستثمرين والمقيمين، والسماح بملكية الأجانب للشركات بنسبة ١٠٠٪، ستعزز بشكل كبير انتعاش ونمو سوق العقارات في الدولة، حيث أصدرت الشركة تقريراً مفصلاً سلطت فيه الضوء على ٧ عوامل رئيسية لتعافي القطاع بالدولة من تداعيات كوفيد – ١٩ في عام ٢٠٢١.

وإضافة إلى التغيرات التي طرأت على قوانين الجنسية والإقامة، فقد ذكرت لوتاه في تقريرها عوامل أخرى ستساهم في تعافي القطاع العقاري، تشمل التوقيع التاريخي لاتفاقية السلام بين دولة الإمارات وإسرائيل، وبرنامج التطعيم الوطني الشامل، والاستئناف التدريجي للأنشطة السياحية، والتقدم المحرز في معرض إكسبو دبي ٢٠٢٠، والتغيرات في قوانين ملكية الشركات، فضلاً عن رغبة المستأجرين في دبي في الانتقال من الاستئجار إلى التملك.

وتعليقاً على هذا الموضوع، قال أراش دارا، الرئيس التنفيذي لمجموعة لوتاه القابضة: «هناك مؤشرات واضحة على أن اقتصاد دولة الإمارات سيشهد تعافيًا كبيراً من آثار أزمة كورونا، نظراً للانتعاش الملحوظ في قطاعي التجارة والسياحة والمشاعر الإيجابية المتجددة التي ولدتها قوانين الجنسية والإقامة واتفاقية السلام التاريخية.»

من جانبه، قال راسل أوين، مدير العمليات في لوتاه لتطوير العقارات: «لا تزال دبي واحدة من أكثر الوجهات المرغوبة للسياح والمستثمرين الذين سيستفيدون من عودة أسعار العقارات إلى ما كانت عليه. ونحن نشهد حقاً رغبة كبيرة من المستأجرين للانتقال إلى التملك بسبب أسعار العقارات التنافسية، وانخفاض معدلات الرهن العقاري، وارتفاع نسبة القرض إلى القيمة.»

LOOTAH
Lootah Real Estate Development LLC

> **سيلعب هذا القرار التاريخي دورًا حيويًا في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي طويلة الأجل للدولة، مما يعزز حرص القيادة الحكيمة على تسخير القوى العاملة المناسبة لتحقيق النمو. كما سيحدث هذا القرار تغييراً جذرياً في قطاع العقارات بالدولة، حيث سيساهم في زيادة الطلب من قبل المقيمين والمستثمرين**
>
> **اراش دارا**
> الرئيس التنفيذي لمجموعة لوتاه القابضة

وذكر تقرير الرؤية الصناعية للوتاه لتطوير العقارات ان العوامل والقرارات التاريخية للدولة والتي تشمل التقدم المحرز في معرض إكسبو دبي ٢٠٢٠، ورغبة المستأجرين في دبي في الانتقال من الاستئجار إلى التملك سيعزز نمو الدولة في قطاع العقارات.

١

منح الجنسية والجواز الإماراتي لبعض فئات المقيمين

في خطوة تاريخية من قبل حكومة دولة الإمارات، وافقت القيادة الرشيدة مؤخرًا على تعديلات على اللائحة التنفيذية للقانون الاتحادي بشأن الجنسية وجوازات السفر، حيث سمحت للمستثمرين والمهنيين والمواهب الخاصة وأسرهم بالحصول على الجنسية الإماراتية وجواز السفر بشروط معينة.

ووفقاً للرئيس التنفيذي لمجموعة لوتاه القابضة، سيؤدي هذا الإجراء الجديد إلى جذب المواهب والاحتفاظ بها والتي ستسمر في دفع الأهداف الاقتصادية والتموية طويلة الأجل لدولة الإمارات العربية المتحدة. وبما أن هؤلاء المهنيين الموهوبين يتم جذبهم للمجيء والاستقرار في الدولة، فسيتم تشجيعهم على البحث عن منازل دائمة ومساكن طويلة الأجل، مما سيؤدي إلى زيادة الطلب على سوق العقارات في الدولة.

وقال: "سيلعب هذا القرار التاريخي دورًا حيويًا في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي طويلة الأجل للدولة، مما يعزز حرص القيادة الحكيمة على تسخير القوى العاملة المناسبة لتحقيق النمو. كما سيحدث هذا القرار تغييراً جذرياً في قطاع العقارات بالدولة، حيث سيساهم في زيادة الطلب من قبل المقيمين والمستثمرين."

٢

قوانين متنوعة للإقامة والتأشيرة

يتوقع خبراء المجال أن سلسلة التغييرات الشاملة في قوانين الإقامة والتأشيرات في دولة الإمارات ستؤدي إلى جذب المزيد من المستثمرين الراغبين في تملّك عقار في إمارة دبي.

ومن ضمن هذه القوانين التي ستساهم في حصول الزوار على الإقامة، برنامج الإقامة الذهبية والذي يوفر فرصة الحصول على إقامة في الدولة لمدة عشر سنوات لفئة معينة من المستثمرين، المهنيين والطلبة. وفي يناير ٢٠٢١ صدر قانون جديد في دولة الإمارات لتشجيع الطلبة الأجانب على جلب أفراد عائلتهم وكفالتهم إذا كان وضعهم المالي يسمح بذلك، إضافة إلى منح المقيمين المتقاعدين إقامة مدتها خمسة أعوام قابلة للتجديد وذلك وفق شروط معينة.

وقال دارا: "يمكن لمثل هذه التغييرات أن تقلل عدد الزوار العابرين حيث ستتاح لمزيد من المقيمين فرصة البقاء في الدولة لفترة أطول. وسيؤدي ذلك إلى طلب مستدام على للعقارات. وبذلك، سينجذب المزيد من المستثمرين للاستثمار في القطاع"

يمكن لمثل هذه التغييرات أن تقلل عدد الزوار العابرين حيث ستتاح لمزيد من المقيمين فرصة البقاء في الدولة لفترة أطول. وسيؤدي ذلك إلى طلب مستدام على للعقارات. وبذلك، سينجذب المزيد من المستثمرين للاستثمار في القطاع

اراش دارا
الرئيس التنفيذي لمجموعة لوتاه القابضة

> **"إن التعاون الاقتصادي بين البلدين جعل العديد من المستثمرين من إسرائيل وقطر يدركون الإمكانات الكبيرة التي تتمتع بها دبي، ولا سيما في التملك العقاري. وبالإضافة إلى مكانة دبي مركزاً عالمياً لقوانين التأشيرات والإقامة الصديقة للاستثمار، تعتبر الإمارة أيضاً من أفضل الوجهات المفضلة للسياح ومن يبحثون عن سياحة العمل. كما تعتبر دبي المكان المناسب للمتقاعدين ومن ينوي التقاعد، لذلك عندما تتوافر كل هذه العوامل في مكان واحد سيؤدي ذلك إلى زيادة فرص الاستثمار"**

راسل أوين
مدير العمليات في لوتاه لتطوير العقارات

٣

تعزيز علاقات دولة الإمارات مع قطر وإسرائيل

مع تطبيع العلاقات الدبلوماسية والاقتصادية التاريخية بين دولة الإمارات العربية المتحدة وإسرائيل بعد توقيع اتفاقيات إبراهيم في سبتمبر ٢٠٢٠، يعد قطاع العقارات أحد القطاعات الرئيسية التي من المتوقع أن تستفيد من استثمارات خارجية من إسرائيل، والتي تقدر بقيمة ٥٠٠ مليون دولار (١,٨٣٥ مليار درهم)، وفقاً لـ «زيوريخ كابيتال فاندز».

وبهذا الخصوص، أكد أوين أن الموقع الإستراتيجي لدبي في وسط الخارطة وقربها من معظم المدن الرئيسية في العالم سيجعلها مكاناً مميزاً للمستثمرين الإسرائيليين، حيث قال: «إن التعاون الاقتصادي بين البلدين جعل العديد من المستثمرين من إسرائيل وقطر يدركون الإمكانات الكبيرة التي تتمتع بها دبي، ولا سيما في التملك العقاري. وبالإضافة إلى مكانة دبي مركزاً عالمياً لقوانين التأشيرات والإقامة الصديقة للاستثمار، تعتبر الإمارة أيضاً من أفضل الوجهات المفضلة للسياح ومن يبحثون عن سياحة العمل. كما تعتبر دبي المكان المناسب للمتقاعدين ومن ينوي التقاعد، لذلك عندما تتوافر كل هذه العوامل في مكان واحد سيؤدي ذلك إلى زيادة فرص الاستثمار.»

بالإضافة إلى ذلك، أعلنت دولة الإمارات مؤخرًا عن خطط لاستئناف العلاقات الثنائية مع قطر، بدءًا من إعادة فتح العلاقات التجارية والسفر بين البلدين. جاء هذا التطور في أعقاب توقيع «إعلان العلا» في القمة الخليجية الحادية والأربعين التي عقدت في مدينة العلا بالسعودية، حيث وافقت الإمارات والسعودية والبحرين ومصر على إعادة استئناف العلاقات مع قطر. ومهد الإعلان المذكور الطريق لإعادة العلاقات السياسية والاقتصادية مع دولة قطر، كما أنه عزز التزام الدول الأعضاء بضمان استقرار المنطقة.

الدور الرائد للدولة في الوقاية من الكوفيد ١٩ سوف يجذب المزيد من الناس للاستثمار في سوق العقارات، مما يشجعهم علي البقاء في الدولة لفترة أطول.

٤

حملة التطعيم الوطنية التي تبعث التفاؤل

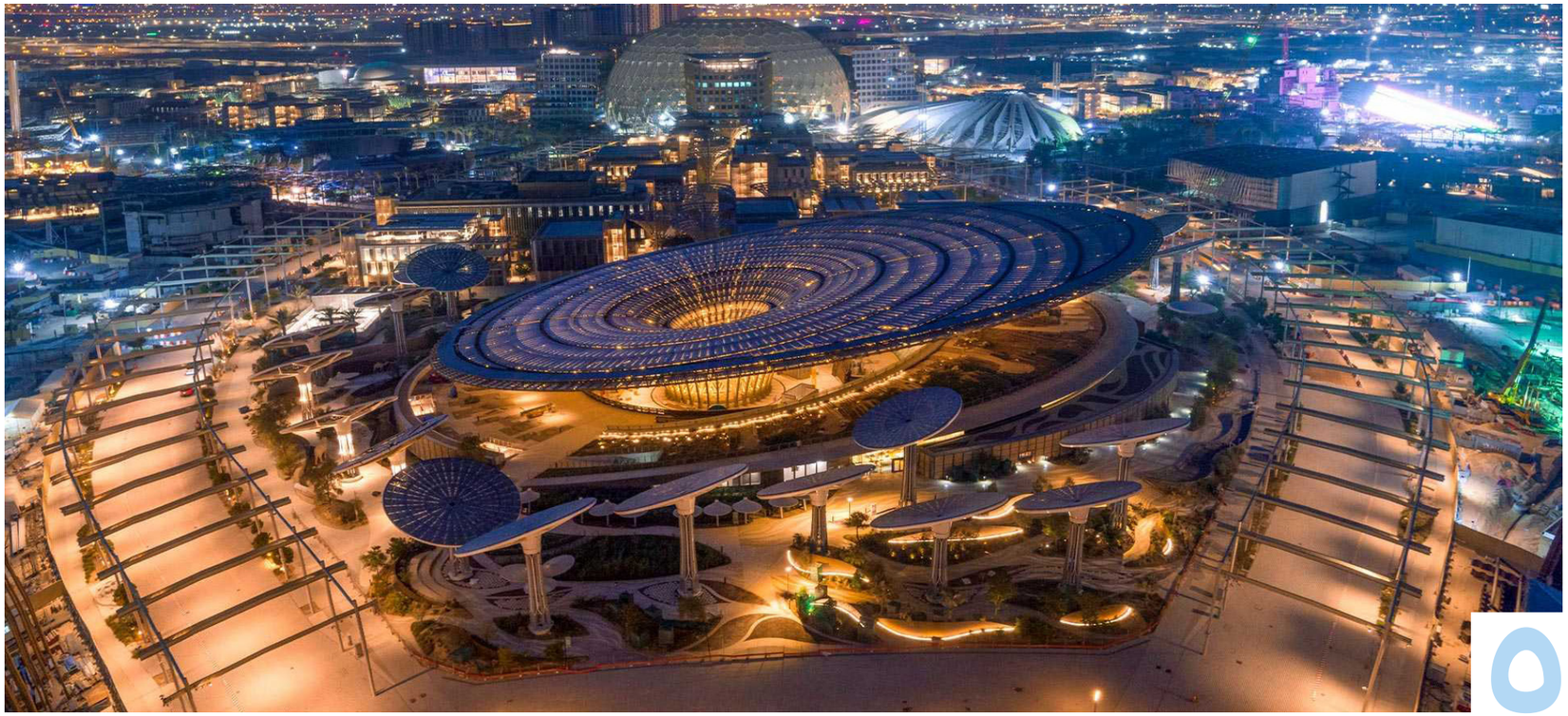
ساهم وصول الملايين من جرعات التطعيم ضد فيروس كورونا بإعطاء دفعة إيجابية وتفاؤل لعموم سكان دولة الإمارات. ومن خلال إعطاء أكثر من ثلاث ملايين جرعة تطعيم ضد كوفيد – ١٩ في جميع أنحاء الدولة بحلول يناير ٢٠٢١، احتلت دولة الإمارات العربية المتحدة المرتبة الأولى في مؤشرات متعددة تتعلق بالتعامل مع الفيروس، مثل المركز الأول على مستوى العالم من حيث توزيع جرعات اللقاح اليومية. كما احتلت المرتبة الثانية في العالم من حيث طرح التطعيم — بمعدل إعطاء ٣٦,٠٤٪ لكل ١٠٠ شخص، وفقًا للهيئة الوطنية لإدارة الطوارئ والأزمات والكوارث.

تقدم دولة الإمارات أربعة لقاحات ضد الفيروس وهي لقاح فايزر-بايونتيك ولقاح سينوفارم الصيني، ولقاح سبوتنيك الروسي، ولقاح استرازانيكا، وجميعها تعطى مجاناً واختيارياً للمواطنين والمقيمين.

وأكد دارا: «إن إدراج دولة الإمارات العربية المتحدة بين أوائل الدول في العالم من حيث عدد جرعات لقاح كوفيد ١٩ يؤكد مجددًا أن القيادة الرشيدة للدولة تضع الصحة والسلامة على رأس أولوياتها. في المقابل، سوف يجذب هذا الالتزام المزيد من الناس للاستثمار في سوق العقارات، مما يشجعهم علي البقاء والعيش في الدولة لفترة أطول.»

إن إدراج دولة الإمارات العربية المتحدة بين أوائل الدول في العالم من حيث عدد جرعات لقاح كوفيد 19 يؤكد مجددًا أن القيادة الرشيدة للدولة تضع الصحة والسلامة على رأس أولوياتها. في المقابل، سوف يجذب هذا الالتزام المزيد من الناس للاستثمار في سوق العقارات، مما يشجعهم علي البقاء والعيش في الدولة لفترة أطول

اراش دارا
الرئيس التنفيذي لمجموعة لوتاه القابضة



٥

دفعة قوية للسياحة قبيل افتتاح إكسبو ٢٠٢٠

أدت تداعيات الجائحة إلى إيقاف معظم الفعاليات والأنشطة في معظم أنحاء العالم، لكن أكبر عرض على الإطلاق "إكسبو ٢٠٢٠" ما زال مستمراً.

ومع توقع وصول ملايين الزوار إلى دبي لحضور هذا الحدث العالمي الذي طال انتظاره، تم تصنيف دولة الإمارات مؤخرًا على أنها "الوجهة الأكثر بحثًا في العالم لعام ٢٠٢١"، بناءً على دراسة أجرتها شركة السفر العالمية "كوني" في يوليو ٢٠٢٠ ، والتي غطت ١٣١ دولة.

وبهذا الصدد، قال أوين: "يوفر إكسبو ٢٠٢٠ العديد من الفرص المميزة لقطاع للسياحة والسفر، كما أنه يساهم بشكل كبير في نمو القطاع العقاري في إمارة دبي في هذا العام. كما يعمل البناء المستمر للمشاريع الكبيرة في موقع إكسبو على جذب العديد من الفرص للمقيمين الذين يرغبون في التاجير والاستثمار"

وعلى الرغم من تأثر السياحة الدولية بشكل كبير بسبب كوفيد ١٩، إلا أن القيادة الحكيمة لدولة الإمارات قد وضعت حلولاً للإبقاء على نشاط الفنادق ووضعه بالاتجاه الصحيح، لا سيما مع إطلاق استراتيجية الدولة الجديدة للسياحة المحلية، مما زاد الطلب على السياحة المحلية.

واستنادًا إلى آخر الإحصائيات من شركة "اس تي ار" للأبحاث، فقد بلغ متوسط معدلات إشغال الغرف في دبي وأبوظبي ٧٠ بالمائة في ديسمبر الماضي.

وتلبية لعدد الزوار المتوقع، أضافت دبي ٤ محطات جديدة لمسار مترو دبي والتي تم افتتاحها في ١ يناير لتوصيل أبرز مناطق دبي بموقع إكسبو ٢٠٢٠. وتم افتتاح محطة جبل علي، و"ذا جاردنز"، وديسكفوري جاردنز، والفرجان.

تشير الدراسات إلى أنه من المتوقع أن تخدم محطات المترو الخاصة بإكسبو دبي ٣٥٠٠٠ زائر يوميًا خلال أيام الأسبوع و ٤٧٠٠٠ زائر يوميًا خلال عطلات نهاية الأسبوع.

وذكر أوين بأنه سيتم افتتاح محطة أخرى قريبًا، وهي محطة مجمع دبي للاستثمار، والتي من المتوقع أيضًا أن تفيد المطورين والمقيمين والشركات على حد سواء. وقال: "تشير الدراسات أن العقارات القريبة من محطة مترو تشهد طلباً أكثر يؤدي إلى ارتفاع معدلات المبيعات والإيجارات، مما يجعلها أكثر مرونة مقارنة بتلك الموجودة في مناطق أخرى. كما أن افتتاح محطة مجمع دبي للاستثمار سيعود بالنفع على سكان عقاراتنا في إيوان ريزيدنس، وذا إيدج، وإيوان أفينيو بشكل كبير. وإن مثل هذا التقدم في قطاع النقل سيدفع سوق العقارات في دبي إلى النمو والازدهار، وخاصة في فترة ما بعد الأزمة."

> **يعمل البناء المستمر للمشاريع الكبيرة في موقع إكسبو على جذب العديد من الفرص للمقيمين الذين يرغبون في التأجير والاستثمار**
>
> **راسل أوين**
> مدير العمليات في لوتاه لتطوير العقارات

> **هذه الصفقة المتنامية في السوق ناتجة عن اندفاع المهنيين والعائلات الذين يبحثون عن منازل ذات أسعار فاعلة من حيث التكلفة بحيث تكون مناسبة لكل انماط الحياة السكنية**
>
> **راسل أوين**
> مدير العمليات في لوتاه لتطوير العقارات

٦
رغبة المستأجرين بالتملك

أعلنت لوتاه لتطوير العقارات في أغسطس عن زيادة ملحوظة في عدد المقيمين الراغبين في الانتقال من الاستئجار إلى التملك.

جاء ذلك وفق أحدث البيانات الصادرة عن مجموعة بروبرتي فايندر، والتي أظهرت أن سوق العقارات في دبي حقق أداءً مستقراً في الربع الأخير من عام ٢٠٢٠، حيث بلغت مبيعات السوق ٢٢,٠٧ مليار درهم إماراتي من خلال ١١,٠٦٥ صفقة من أكتوبر إلى ديسمبر.

ووفقًا لأوين، هناك مجموعة من العوامل التي ساهمت في الرغبة بامتلاك منزل خلال هذا الوقت، تشمل أسعار العقارات التنافسية، ومعدلات رهن عقاري منخفضة ، فضلاً عن ارتفاع نسبة القروض إلى القيمة - وهو مرسوم صادر عن المصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة، والذي يتيح للمقيمين اقتراض ما يصل إلى ٨٠٪ من سعر شراء العقارات وما يصل إلى ٨٥٪ لمواطني دولة الإمارات. وقال: "هذه الصفقة المتنامية في السوق ناتجة عن اندفاع المهنيين والعائلات الذين يبحثون عن منازل ذات أسعار فاعلة من حيث التكلفة بحيث تكون مناسبة لكل انماط الحياة السكنية."

وتشمل الدوافع الأخرى التي لاحظتها شركة لوتاه لتطوير العقارات في الطلب المتزايد على العقارات هي ثقة المستثمرين طويلة الأمد في اقتصاد دبي، وتوجه العمل من المنازل الذي يتطلب مساحة مواتية للعمل.

> **أن هذا الإجراء مصمم ليس فقط لترسيخ مكانة الدولة مركزاً عالمياً رائداً للأعمال ولكن أيضًا لتسريع النمو الاقتصادي والإنتاجية في الدولة بشكل أكبر، مشيراً إلى أن الاقتصاد القوي بالدولة سيتبعه قطاع عقاري أقوى ذلك أن أسعار العقارات ستعود إلى ما كانت عليه وستأخذ في التصاعد**
>
> **اراش دارا**
> الرئيس التنفيذي لمجموعة لوتاه القابضة

٧

تملك الشركات الكامل

تعتبر التغييرات التي طرأت على القانون الاتحادي رقم ٢ لعام ٢٠١٥ لقانون الشركات التجارية - التي تسمح بالملكية الكاملة للشركات التجارية دون الحاجة إلى مساهم أو وكيل إماراتي – سبباً لتقليل التكاليف على الشركات وجذب المزيد من الاستثمارات و تحرير الأنشطة التجارية في الدولة.

وحول هذا الموضوع، أكد دارا أن هذا الإجراء مصمم ليس فقط لترسيخ مكانة الدولة مركزاً عالمياً رائداً للأعمال ولكن أيضًا لتسريع النمو الاقتصادي والإنتاجية في الدولة بشكل أكبر، مشيراً إلى أن الاقتصاد القوي بالدولة سيتبعه قطاع عقاري أقوى ذلك أن أسعار العقارات ستعود إلى ما كانت عليه وستأخذ في التصاعد."

حول شركة لوتاه لتطوير العقارات

منذ نشأتها، كانت لوتاه للتطوير العقاري بمثابة ذراع التطوير العقاري الرائد لشركة لوتاه القابضة. ومن خلال ثقافة التميز والالتزام الثابت بتوفير أعلى مستويات المعيشة، تمكن العاملون في شركة لوتاه للتطوير العقاري من تحقيق الأهداف الأكثر طموحا بل وتجاوزوها أيضا. وقد تم بالفعل تسليم أكثر من ١٠٠٠ وحدة سكنية نالت على رضا السكان، بالإضافة إلى وجود الكثير من المشاريع السكنية التي ستشيد في المستقبل.

رسخت لوتاه للتطوير العقاري مكانتها كإحدى الشركات الرائدة في مجال الابتكار في قطاع التطوير العقاري وبالتالي أصبحت الجهة المفضلة والمعروفة بتطويرها لمشاريع تناسب أسلوب الحياة العصرية وإنشاء المجتمعات الحديثة في المنطقة.

تقع جميع العقارات التابعة لشركة لوتاه للتطوير العقاري في مناطق يسهل الوصول إليها من جميع أنحاء مدينة دبي، وتقدم خيارات متنوعة من الأستوديوهات إلى الشقق المكونة من غرفة نوم واحدة أو غرفتي نوم، بالإضافة إلى التاون هاوس وذلك من أجل تلبية احتياجات جميع الشرائح من الأفراد وحديثي الزواج والعائلات.

ويمثل البناء المستدام أولوية قصوى لشركة لوتاه للتطوير العقاري، سواء من خلال استخدام مواد مستدامة أو الإدارة السليمة للنفايات واستخدام مواد ذات جودة عالية تمنع التسرب والهدر بالإضافة إلى الطلاء الصديق للبيئة، حيث تضمن الشركة أن جميع مبانيها يتم تشيدها وفقا لأعلى معايير الجودة والاستدامة.

عن لوتاه القابضة

لوتاه القابضة هي مجموعة مملوكة من قبل العائلة متجذرة بعمق في ثقافة دولة الإمارات العربية المتحدة وتراثها وتطمح إلى أن تكون مركزًا لريادة الأعمال.

ولدت المجموعة من الرؤية الرائدة لمؤسسها صالح سعيد لوتاه، وتعمل في قطاعات صناعية متنوعة وتخلق فرص عمل مبتكرة، وذلك من خلال التزامها بالنمو المستمر وفريقها من القادة الشباب الطموحين والعقول المبتكرة.

تعزز لوتاه القابضة ثقافة ريادة الأعمال عبر الصناعات الرئيسية التي تضم العقارات والبناء والتمويل الإسلامي والخدمات اللوجستية والتجارة الإلكترونية والتكنولوجيا والتدريب الأكاديمي والرعاية الصحية، وصولاً إلى التصميم الداخلي، بهدف أن تصبح قوة دافعة للنمو الاقتصادي الوطني والإقليمي.

للمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع:

عبدالعزيز المقدادي / رين ديمالانتا
نيو بيرسبيكتيف ميديا
البريد الإلكتروني: abedalaziz@newperspectivemedia.com
rain@newperspectivemedia.com
هاتف:058 9 505 50 971+, 523 4 523 54 971+

LOOTAH

Lootah Real Estate Development LLC
Bay Avenue, Block B, Mezzanine Floor, F62,
Business Bay, Dubai, UAE, P.O.Box: 118718

www.lootahdev.com