

غاري دوغان يستبعد تأثر إصدارات السندات والصكوك في الإمارات والخليج

تدفقات السيولة من مناطق مضطربة زادت أسعار عقارات في دبي

دبي - عبر أبو شملة

أكد غاري دوغان المدير العام للإئانة والرئيس الأول للاستثمارات في الخدمات المصرفية الخاصة لدى بنك الإمارات دبي الوطني أن تدفقات السيولة من دول المنطقة التي تعاني مشكلات وقلقاً سياسياً إلى سوق العقارات في دبي أسهمت في رفع أسعار العقارات وخاصة الغلل في ذلك مشاريع دبي بما في ذلك تلال الإمارات ومشاريع النخلة. وقال إن النمو في الطلب خلال الأسابيع القليلة الماضية كان لافتاً وعمل على ارتفاع ملحوظ في الأسعار.



غاري دوغان ومبارك ماکفارانلد

ويتوقع دوغان أن يصل النمو الاقتصادي في الدولة إلى 7.4 هذا العام، وهو يرى أن اقتصاد دبي يدعمه العديد من الديناميكيات التي تراها، وفي الوقت الذي توقع أن تقوم فيه شركات أخرى في دبي بإعادة هيكلة ديون إلا أنه رجح أن تتم هذه العمليات بسرعة وبسر أفضل الارتفاع غير المتوقع في أسعار النفط العالية، وأكد أن عمليات إعادة الهيكلة تعتبر دوماً صعبة للاسواق. وقال من جهة أخرى حذر دوغان من تبعات الاختلال الأخير في توزيع الثروات في الولايات المتحدة وبريطانيا قائلاً إن هناك مخاوف من قلاقسل سياسية واجتماعية قريبة نتيجة التفاوت في توزيع الثروات هناك، وقال إن التركيز اليوم على المنطقة هذا لكن المشكلة أوسع على مستوى العالم ككل فالقراء في كل مكان يزدادون فقراً في الوقت الذي يزداد فيه الأغنياء ثراءً. ويتضح دوغان للمستثمرين اليوم بالاستفادة من استثماراتهم الرابحة من خلال جني أرباح الاستثمار في أسواق الأسهم والتركيز على الاستثمار في أدوات الدخل الثابت التي يرون أنها بالفعل أخذت في الحسبان وخصمت تكلفة الكثير من التغيرات وأبرزها الارتفاع في مستويات التضخم، وبالتالي فهي تشكل وسيلة أفضل للتحوط أفضل من التغيرات العالية. وقال إن

والخيار الأنسب في الرحلة القليلة هو في حافظة متوازنة بعيدة عن إثارة أسواق الأسهم. وأبدى البنك تفافلاً حيال أسواق السندات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وفي الأسواق الناشئة، كما أبدى دوغان ارتياحاً تجاه سندات الخزنة الأمريكية. وأشار بنك الإمارات دبي الوطني إلى أن تباين النمو العالمي سيكون العنصر الرئيسي بالنسبة للمستثمرين خلال عام 2011 نظراً لتفوق معدلات النمو في الأسواق المتقدمة، وذلك نظيرتها في الأسواق النامية، وذلك مع توقعات بارتفاع هذه المعدلات بشكل مطرد على مدى الأعوام القليلة المقبلة. وقال مبارك ماکفارانلد، المحلل الاقتصادي لأسواق الناشئة في بنك الإمارات دبي الوطني: «يشكل هذا التباين معضلة بالنسبة لصانعي السياسات، ويحدث ذلك حالياً في ارتفاع عوائد السندات. كما يفتح هذا التوجه المجال لتجدد حالة التقلب في أسواق الصرف الأجنبي، والتي لا يزال أدائها معترساً بسبب مقايضات العجز عن سداد الألتمان لأجل 5 سنوات، وذلك إلى جانب العوامل الدورية التي تتحكم بالصرف الأجنبي مثل أسعار الصرف والفائدة». وتعتبر التوقعات إلى أسواق الشرق الأوسط وشمال أفريقيا مقبلة على مزيد من التحسن،

البنك يقطع علاقته مع «ستاندرد آند بورز» «فيتش» تمنح «دبي الإسلامي» تصنيف A

دبي - الخليج

أعلن بنك دبي الإسلامي، أمس، عن حصوله على تصنيف (A) من وكالة «فيتش» العالمية للتصنيف الائتماني، والتي تتخذ من نيويورك ولندن مقراً لها. وقد منحت «فيتش» بنك دبي الإسلامي تصنيفاً ائتماني طويل المدى كجهة إصدار بالعملة الأجنبية من فئة (A)، مع توقعات مستقبلية مستقرة، وتصنيف ائتماني قصير المدى من فئة (P1)، فضلاً عن تصنيف فردي من فئة «CID»، وتصنيف أرضية دعم من الفئة (A)، وكذلك قامت «فيتش» بتأكيد تصنيف الدعم «I» للبنك، وأشارت إلى أن التصنيف الفردي لبنك دبي الإسلامي يعكس مكانته الراسخة، وإيراداته المرتفعة، ومركزه الجيد بالنسبة للسيولة النقدية. وأشارت «فيتش» إلى أن التصنيف الائتماني طويل وقصير المدى كجهة إصدار بالعملة الأجنبية وتصنيف الدعم يعكس احتمالاً مرتفعاً جداً لأن يتلقى بنك دبي الإسلامي دعماً من السلطات الإماراتية في حال احتياج إليه. وتستند «فيتش» في نظرتها هذه إلى السجل الطويل لدعم البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة، والوكالة الإسلامية الراسخة للبنك وأهميته بالنسبة للنظام المصرفي الإسلامي بصفته بنكاً رئيسياً لخدمات الأفراد. وتتوقع «فيتش» أن يفضي تركيز بنك دبي الإسلامي على عملياته المصرفية للأفراد إلى هوامش أعلى واستقرار أكبر في الإيرادات. وأضافت الوكالة أنها تعتبر القدرة التمويلية للبنك بمثابة نقطة قوة في عملية التصنيف، حيث تسهم ودائع العملاء في تلبية أغلب احتياجاته التمويلية. كما أوضحت «فيتش» بأن امتياز بنك دبي الإسلامي يتيح له استقطاب جزء كبير من ودائعه من قطاع الأفراد، مما يضمن له قاعدة ودائع مستقرة ومنخفضة التكلفة، وبالتالي مركزاً جيداً بالنسبة للسيولة النقدية. وقال عبد الله الهاملي، الرئيس التنفيذي لبنك دبي الإسلامي «ركزنا خلال السنوات الماضية على تنوع عملياتنا وتحقيق المزيد من النمو، مما أسهم بشكل أكبر في تعزيز مكانة بنك دبي الإسلامي الراسخة في قطاع المصرفية الإسلامية، من خلال تقديمه لمجموعة متكاملة من المنتجات والخدمات المصرفية للأفراد والشركات. وقد أسهم ذلك في الحفاظ على الكفبر من السيولة التي تم تمويل معظمها عن طريق ودائع العملاء الأفراد المستقرة والمنخفضة التكلفة، والنسبة القوية لرأس المال، والنمو في الإيرادات الرئيسية، في جانب الزيادة الكبيرة في قاعدة عملاء الخدمات المصرفية للأفراد».



عبدالله الهاملي

وأضاف: «يحدد بنك دبي الإسلامي التزامه الراسخ بالمساهمة في عملية التوسع والتنوع الاقتصادي لدولة الإمارات العربية المتحدة والنشطة ككل، بما في ذلك تلبية الاحتياجات الختامية لأكثر من 1.2 مليون عميل». وفي لفتة تعكس تركيزه المتزايد على السوق المحلية للخدمات المصرفية للأفراد المحلية، أوضح بنك دبي الإسلامي، أمس، أنه ألقى علاقته السابقة مع «ستاندرد آند بورز»، حيث ينوي الحفاظ على علاقته الحالية مع وكالتَي «فيتش» و«موديز»، اللتين تتمتعان بحضور قوي في دولة الإمارات وسجل طويل حافل بالتغطية الفاحضة لبنك دبي الإسلامي.

وفي ما يخص التوصيات الاستثمارية لعام 2011، قال دوغان: «لا تزال أوضاع الأسهم المحلية مشجعة، إلا أنه يتعين على المستثمرين الانتظار قبل شراء أسهم الأسواق الناشئة التي تواجه تحديات قصيرة المدى ولم تعد أسعارها منخفضة كما كانت سابقاً على العموم. كما ننصح المستثمرين بشراء أسهم الأسواق العالية التقدمة ولكن مع توخي الحذر المطلوب، حيث يوفر قطاعاً التكنولوجي والرعاية الصحية العالين فرصاً إيجابية تماماً كما هو حال السندات طويلة الأجل في الدول ال7 الكبار». وفي ما يخص السلع، قال دوغان: «ننصح باختيار السلع بشكل انتقائي، إذ تتوقع لآسعارها أن تواصل الارتفاع، ولكنها بحاجة إلى النمو لكي يرتقي الطلب إلى مستوى التوقعات الانتاجية لعام 2011». وعلق على الشأن العقاري بالقول: «بالنسبة للعقارات، نكرر نصيحتنا بالاختيار الانتقائي، والأهم من ذلك نشد على ضرورة أن يحافظ المستثمرون على تنوع استثماراتهم». وفي ما يتعلق بالذهب، قال دوغان: «بصفته المستودع الأساسي للقيمة، سيجري الذهب أحد الأصول الرئيسية بالنسبة لإدارة الثروات في 2011، خاصة في ظل تراجع الفضة بالعديد من العملات العالمية. ونؤكد أهمية أن يتم استخدام الذهب كوسيلة لحفظ الثروة بدلاً من استخدامه لتحقيق أرباح تكتيكية».

220 ألف عقد مسجل في «إيجاري»

تحديث المؤشر العقاري في دبي لتحديد بدلات الإيجارات كل 4 أشهر

أبو ظبي - الخليج

مع بدء تعافي السوق العقاري على أثر الأزمة المالية العالمية، أصبح من الأهمية بمكان فهم هذا القطاع، وتحديد اتجاهات الاستثمار الخلى، خاصة أن 25% من خبراء العقارات في الشرق الأوسط، الذين شاركوا في دراسة مسحية أجراها معرض سيتي سكيب أبو ظبي، اعترفوا بأن فهمهم الحالي لسوق أبو ظبي كان «قاصراً». ويعتبر إقرار الخبراء بالقصور في هذا الجانب إشارة أخرى داعية للحاجة لانتهاج سياسة إصلاح وبناء لضمان قدرة الأسواق على استمرارية النماء والاستقرار في السنوات المقبلة، وقد تم إجراء الدراسة كجزء من النشاط البحثي الراقق لتعاليات العرض الساعي للوقوف على الآليات التي يلجأ إليها المستثمر من أجل الحصول على المعلومات التي يحتاجها للاستثمار بشكل واع وعملي، مع أن 14% منهم صرحوا بعرفتهم «الدقيقة» للقطاع العقاري. كما كشف معرض سيتي سكيب، الذي سيعقد بين 17 و20 إبريل/ نيسان، أن أكثر من ثلث المستطلعة أرواهم أقروا بأن هناك قصوراً في قدرتهم على الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالسوق العقاري، ما يشير إلى الحاجة إلى وجود المزيد من الشفافية والبيانات منظم توفير المعلومات أولاً بأول.



كريس سيبير

وقال كريس سيبير، مدير عام سيتي سكيب أبو ظبي: «إن هناك حاجة مؤكدة لتوفير المعلومات الواضحة والسهلة خاصة مع تغير السوق وتنوعه، كما أنه من الشجع أن نلاحظ أن 40% من المستطلعة أرواهم يرون في العارض طريقة فعالة للحصول على المعلومات». بعد وسائل إعلام الإنترنت والإعلام المطبوع باعتبارها أداة مفيدة للحصول على المعلومات حول القطاع العقاري، أما المستشارون الماليون ونصائح زملاء العمل فالغالبية أكثر من المعارض، ومع وجود 182,000 وحدة سكنية في السوق العقاري في العاصمة أبو ظبي و69,000 وحدة سكنية أخرى مزعم الانتهاء منها بحلول العام 2013، بالإضافة إلى وجود طلب كبير على الوحدات السكنية والتكثيية فإن هناك زيادة كبيرة في عدد الفرص والأفاق المفتوحة الآن.

وأضاف سيبير: «نتوقع أن يسهم معرض سيتي سكيب أبو ظبي لهذا العام في زيادة فهم السوق والتوجه المستقبل لسنوات القليلة. لقد استضفنا كوكبة من الخبراء في المجال سيسهمون في إثراء النقاشات والندوات بالحديث حول التوجهات المعاصرة والمستقبلية، ناهيك عن وجود عدد من الفعاليات الاجتماعية التي من شأنها أن تعين الزائرين والمعارضين والوفود الزائرة على تبادل المعرفة والخبرات».

ويأتي انعقاد العرض في وقت مناسب للجميع، خاصة مع توفر عدد من العناصر التعريفية والتعليمية طوال أيام العرض الأربعة، كما أنه يعقد بالتعاون مع قمة الشرق الأوسط العقارية التي ستكون فرصة للوفود المختلفة للاستماع لآراء كبار الخبراء في المجال عندما سيحدثون في عدد من القضايا، ومن هؤلاء بيتر ويلدينغ، المدير التنفيذي لشركة مبادلة العقارية، وفارون سود الرئيس التنفيذي بالشراكة لشركة تمويل، وفيصل خان مدير أبراج كابيتال، وسندار بارناساراتي نائب الرئيس التنفيذي في بنك أبو ظبي التجاري، بالإضافة إلى فرصة المشاركة في المناقشات، وكذلك وجود ورشتي عمل تفاعليتين لهذا العام. سينعقد معرض سيتي سكيب أبو ظبي في 17 إبريل/ نيسان ويستمر حتى 20 إبريل في مركز أبو ظبي الوطني للمعارض.



محمد بن حماد

المؤشر استرشادي ويشمل المناطق كافة

السكنية والتجارية الجديدة التي تدخل السوق، ويتم ذلك بتسجيل عقود الإيجار. حيث إن تسجيل عقود الإيجار ملزم. لدى مؤسسة التنظيم العقاري لجمع الأجرين والمستأجرين بموجب القانون للوصول إلى المزيد من التنظيم للسوق العقاري. وقال ابن حماد بلغ عدد عقود الإيجار المسجلة 220 ألف عقد إيجار سجل في برنامج إيجاري الاعد لتسجيل عقود الإيجار والذي يعد خطوة مهمة لتنظيم سوق الإيجارات في مختلف مناطق إمارة دبي، وتم إعداد سجل بيانات الكتروني خاص بكل منطقة يحتوي على أنواع الوحدات واستخداماتها وحد الأعلى والأدنى للقيم الإيجارية والتوسط لبدل الإيجار. وأوضح بأنه تم تقسيم المؤشر إلى ثلاث مناطق رئيسية تندرج تحتها كل المناطق الفرعية حسب الموقع، وهي ديرة ودبي ومناطق التملك الحر، بالإضافة إلى تحديد الاستخدامات السكنية والتجارية والصناعي، وقد تم ربط هذا السجل بخدمة الحاسوبية الإيجارية على الموقع الإلكتروني لاجتماع دبي العقاري التي بلغ عدد المستخدمين منها 71191 مستفيداً استخدموا الحاسبة الإيجارية لاحتساب الزيادة في بدل الإيجار في العام نفسه.

والاجتماعات الدورية مع الشركات الخافية فيتم الفعالة والالتك، أما الرحلة الخافية فيتم مقارنة البيانات التي تم جمعها ومقارنتها ودراساتها بشكل مستمر للوقوف على التغيرات ونسب الاختلاف في القيم الإيجارية والعوامل المؤثرة فيها وإعداد التقارير الدورية بنسب التغيير للعمل على تحديث مؤشر بدل الإيجارات بشكل دوري ومدروس. وأشار ابن حماد إلى أن عدم الاعتماد على مصدر واحد لتحديث بيانات مؤشر بدل الإيجارات نابع عن رغبة اراضي دبي في الوصول إلى أدق الأرقام المتعلقة بالقيم الإيجارية في مختلف مناطق إمارة دبي، ويعتبر هذا المؤشر الرسمي الذي يتم الرجوع إليه لتحديد نسب الزيادة في بدل الإيجارات لاختلاف العقارات بمختلف استخداماتها في جميع مناطق إمارة دبي، ويتم الرجوع إليه في حالة وجود نزاع بين الأجرين والمستأجرين في تحديد نسب الزيادة في القيم الإيجارية، حيث إنه يوجد تنسيق بين الأوسمة واللجنة القضائية الخاصة بالفصل في النزاعات بين الأجرين والمستأجرين في المجلس البلدي ببلدية دبي لتطبيق الآلية المعتمدة في الرسوم. وأوضح أن الأوسمة تقوم بمتابعة إدخال وحصص جميع العقارات الجديدة في المناطق

قال محمد خليفة بن حماد، مدير أول إدارة العلاقات العقارية في المؤسسة: «إن الرسوم شدد على أن يتم تحديد نسب الزيادة الإيجارية في بدل الإيجار بنسب مختلفة وفقاً لوشر تحديد بدل الإيجارات في الإمارة المعتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري، مشيراً إلى أن المؤشر استرشادي ووضوح بصيغته النهائية بهدف تحديد بنجية الإيجارات في المناطق المختلفة في إمارة دبي وللمستثمرين الراغبين في التأجير ودخول قطاع التأجير وإدارة العقارات، وأشار إلى أن المؤشر فقرة نوعية ستعود بالفائدة الجمة على سوق الإيجارات لتفوق عوائده على أعرق الأسواق المناظرة في العالم، وأفاد بأن المؤشر يشمل جميع أنواع الوحدات الإيجارية بمختلف استخداماتها السكنية والتجارية والصناعية لختلاف مناطق إمارة دبي». وأضاف محمد خليفة بن حماد أن عمليات تحديث المؤشر تتم ضمن جدول زمني على مدار السنة ويمر بعدة مراحل تبدأ الرحلة الأولى بجمع البيانات الإيجارية ومن عدة مصادر ومن ضمنها بيانات عقود الإيجار المسجلة في الأوسمة والسجلات الميدانية للمناطق لمعرفة مستويات التأجير ومتابعة الوحدات العروضة للإيجار من خلال اللوحات الاعلانية والصحف والواقع الإلكترونية

شقة هدية لبريطانيين من «داماك العقارية»

فاز هوبس بهذه الشقة من خلال اشتراكه بمسابقة في جريدة «صندي تايمز» البريطانية. وبعد فوزه، قامت داماك العقارية بإحضار هوبس مرات عدة إلى دبي كي يرى بنفسه مراحل تقدم جائزته. وقال نيهال ماكلوغلين الخائب الأول لرئيس شركة داماك العقارية: «يسعدنا أن ننسلم الشقة لهوبس. قد يكون هناك اعتقاد سائد في دبي عن عدم تسلّم الفائزين بالمسابقات لجوائزهم، ولكن داماك العقارية التزمت بما تعهدت به». كان هوبس قد فاز بشقة في «أوشن هايتس» عندما كان في مرحلة التخطيط وقد كان محظوظاً بما فيه الكفاية ليشهد مراحل تطور بناء الشقة من بدايتها إلى أن أصبحت تحفة فنية رائعة. وقال ماكلوغلين: «كانت داماك العقارية على اتصال مستمر بهوبس خلال مراحل البناء لتطلعه على الزايل التي تم إنجازها. أردنا أن نجعله يشعر بالثقة بأنه سيتمكك جائزته حال اكتمال مشروع «أوشن هايتس»».



الفائز وزوجته أمام «أوشن هايتس»

اسم المتأهق	ساعة قيمة الأصول	التغير %	التصنيف	التصنيف من قبل
مستوى التوعية	3,870	1.73%	المتوسط	التصنيف من قبل
مستوى ثقة أبو ظبي	4,113	1.15%	المتوسط	التصنيف من قبل
مستوى مؤشر العربي	5,502	1.99%	المتوسط	التصنيف من قبل