

دبي تدخل فئة الأسواق العقارية الأكثر شفافية للمرة الأولى 2022



أكدت «جيه إل إل» ضرورة التوجّه نحو المزيد من الشفافية العقارية من أجل مستقبل مستدام، تماشياً مع التزامها بتخفيض الانبعاثات الكربونية في المدن بأسرع السبل الممكنة، إلى جانب ضمان تطوير القطاع العقاري ضمن أساليب مستدامة. وجاء ذلك عبر إحاطة أقيمت في فندق «العنوان سكاي فيو» في وسط مدينة دبي. دخلت مدينة دبي فئة الأسواق الأكثر شفافية للمرة الأولى هذا العام، بحسب أحدث مؤشر للشفافية ضمن قطاع العقارات العالمي الذي تُصدره شركة «جيه إل إل»، حيث تعد مدينتي دبي وأبوظبي ضمن أقوى المدن التي أثبتت تحسّنها في العالم.

وقد مثّلت الإحاطة فرصة لخبراء القطاع وقادة الفكر لمناقشة موقع دبي، ومتطلبات التحول إلى فئة «الأسواق الأكثر شفافية»، وتأكيد أن الاستدامة ترسم طريقنا نحو الشفافية.

وفي كلمته الافتتاحية، قال تيري ديلفو، الرئيس التنفيذي لشركة «جيه إل إل» بمنطقة الشرق الأوسط وإفريقيا وتركيا: «تشجع أسواق العقارات الأكثر شفافية على ابتكار مستويات عالية من الاستثمار. لذلك، تعد بعض المدن ذات الشفافية العقارية العالية، وجهات مفضلة للمستثمرين العقاريين، وتعتبر دبي مثلاً بارزاً على هذه الظاهرة. وفي إطار حرص

دائرة الأراضي والأملاك في دبي على تعزيز مبدأ الشفافية في القطاع إلى جانب تحقيق النمو الاقتصادي القوي للدولة، وإطلاقها مبادرات مثل إصلاحات التأشيرات، نشهد ازدهاراً في سوق دبي والإمارات». وأضاف: «يأتي عقد هذا الحدث قبل استضافة مصر لمؤتمر الأمم المتحدة لتغير المناخ «كوب 27»، في إطار محاولتنا في ضمان ارتقاء المدن والدول بمستوى الشفافية العقارية، والعمل على اتباع إجراءات ملموسة نحو الاستدامة».

وحول منظور الشفافية، سلطت الإحاطة الضوء على ما يلي:

– الشفافية العقارية ضرورة في سبيل تحقيق اقتصاد ناجح: اليوم ومع مبدأ الشفافية الذي أصبح العنصر الأساسي للنهوض بالاقتصاد والمجتمع، باتت الحكومات على دراية بالدور الحاسم الذي يمكن أن تلعبه الشفافية في قطاع العقارات في جذب الاستثمار، وتعزيز كفاءة الأعمال، ورفع مستويات رفاهية الموظفين وإنتاجيتهم، وتحسين نوعية الحياة، من خلال أطر قانونية وتنظيمية قوية ومتقنة التنفيذ، لحماية المواطنين وحقوق ملكياتهم.

– الاستدامة هي العنوان الجديد لسوق «أكثر شفافية»: بات من الضروري اتباع مبادئ الشفافية في اللوائح والمعايير والمقاييس لتقديم مبانٍ تمتاز بالاستدامة والمرونة ونسب انبعاثات كربونية منخفضة، في الوقت الذي تتزايد فيه الضغوط على قطاع العقارات لمواجهة تحدي انبعاثات الكربون.

– يجب أن تركز دبي على مبادرات الاستدامة للانتقال إلى «الأكثر شفافية»: مع تقدم دبي الكبير الذي أحرزته للحصول على فئة «الأسواق الأكثر شفافية» لأول مرة، أصبح من الضروري أن تضاعف المبادرات واللوائح التي تهدف لإنشاء مبانٍ تمتاز بالمرونة وبمعدل انبعاثات كربونية منخفضة، إذ يزداد طموح الشركات التي تنجذب إلى السوق وتلتزم بالسياسات البيئية والاجتماعية والحوكمة، لتبني معايير استدامة حازمة في المباني التي تشغلها.

من جانبه، قال جيريمي كيللي، مدير أبحاث المدن لدى شركة «جيه إل إل»: «ترتبط الشفافية العقارية بشكل وثيق مع الاستدامة. ويعد مطلب خفض نسب انبعاثات الكربون في مدننا أمراً ملحاً للغاية، واستناداً على خبرتنا العالمية سنحرص على المساهمة بشكل فعال في المجالات التي تشمل مناقشة لوائح البناء، والشهادات، وصولاً إلى إعادة تأهيل المباني، والمباني الذكية، واستخدام التكنولوجيا بأعلى مستوياتها، واتباع أفضل السبل للاستفادة من نقاط البيانات المعقدة».

وأضاف: «يسلط المؤشر العالمي لشفافية الأسواق العقارية الضوء على معايير جديدة للاستدامة مثل الحياد الكربوني، والكشف عن مخاطر تغير المناخ، والكفاءة، وتتبع الانبعاثات، التي تقدم درجة عالية من الشفافية. ولقد أثبتت دبي سرعة في التحسن لتصل إلى فئة الأكثر شفافية، وتركز جهودها بمزيد من العمل نحو تحقيق الاستدامة. ومع استضافة دولة الإمارات لمؤتمر الأمم المتحدة لتغير المناخ (كوب 28) في العام المقبل، يعد بذلك وقتاً مناسباً ليتوجه قطاع العقارات المحلي نحو الاستدامة».

من جانبها، شاركت لويز كولينز، رئيسة خدمات المشاريع والتطوير في الإمارات ورئيسة قسم الهندسة والطاقة في منطقة الشرق الأوسط وإفريقيا، شملت أهم الإيضاحات حول ضرورة خفض نسب انبعاثات الكربون ضمن القطاع العقاري التالي:

– تلعب بيئة المباني الحالية دوراً حاسماً في مسألة خفض نسب انبعاثات الكربون العالمي: يسهم قطاع العقارات بنحو 40% من إجمالي نسب انبعاثات الكربون العالمية، وسيلعب دوراً حاسماً في مكافحة أزمة التغير المناخي. وفي حال استمرت 80% من المباني القائمة حالياً في عام 2050 على ذات النهج، سيستلزم إجراء تحديثات على هذه المباني

لتناسب مع الأهداف المرجوة وهي الحد من انبعاث الكربون من الأصول والعمل على مواءمة الالتزامات العالمية.

- تحتل الإمارات المرتبة الخامسة من حيث الاستهلاك، أي حصة الفرد في إجمالي انبعاثات الغازات الدفيئة: يبلغ عدد سكان الإمارات 9 ملايين نسمة، وترتفع درجات الحرارة إلى 52 درجة مئوية في ذروة فصل الصيف، وتفيد التقارير أن دولة الإمارات قد خفضت معدل الانبعاثات العالمية للفرد الواحد بنسبة 8% في عام 2020.

- تبلغ نسبة عقود التأجير الخضراء الممتازة أكثر من 20% من إجمالي عقود التأجير في الإمارات: تشير التقديرات إلى أن قيمة المنتجات الاستثمارية المصممة خصيصاً للعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة يمكن أن تنمو إلى أكثر من 53 تريليون دولار من إجمالي قيمة الأصول بحلول عام 2025. ومع التقديرات التي تشير إلى وصول حجم عائدات العقارات الخضراء في المنطقة بين 7% و 30%، تبرز أهمية هذه الاستثمارات وكيفية الاستفادة من جوانبها التمويلية ودورها في التقليل من انبعاثات الكربون ضمن قطاع العقارات.

- مواد الخرسانة والفولاذ تسهم بنسبة 50% من إجمالي نسب انبعاث الكربون في المباني: يمثل الكربون 28% من انبعاثات غازات الدفيئة على مستوى العالم. ومع مراقبة شركة «جيه إل إل» لنسبة الكربون المتجسد في الموقع، تشير تقديرات الشركة إلى أن الخرسانة والفولاذ وحدهما يمثلان 50% من نسبة الكربون المتجسد، لذا تبرز أهمية التركيز على المواد محلية المصدر، وذات الانبعاثات الكربونية المنخفضة والمعاد تدويرها.

وسيضمن الابتكار في هذا المجال الحد من أضرار الانبعاثات الكربونية، خاصةً مع وصول الخرسانة والمنتجات الخضراء الأخرى إلى السوق كونها أكثر توفيراً