

إجراءات خاصة بتسجيل الوحدات المملوكة لعدد من الشركاء دبي-تقرر-سميا-نظام-الإيجار-المنتهي-بالتملك-للعقارات



أكد مدير عام دائرة الأراضي والأملاك في دبي، سلطان بطي بن مجرن، في مقابلة مع "العربية"، إطلاق مبادرة فرص الاستثمار في القطاع العقاري "ريوس" والتي سيتم من خلالها إتاحة الفرصة لطرح العديد من المنتجات الاستثمارية المهمة، ومن أبرزها صناديق الاستثمار العقارية الجماعية، وإجراءات الملكية الجزئية الخاصة بتسجيل الوحدات المملوكة لعدد من الشركاء، ونظام الإيجار المنتهي بالتملك، إضافة إلى تطبيقات المحافظ الاستثمارية

وقال بن مجرن إن صدور نظام التأجير المنتهي بالتملك يعني وجود "الغطاء القانوني الذي يحفظ حقوق الأطراف المتعاقدة، وقامت دائرة الأراضي والأملاك بإصدار إجراءات ومبادرة بحيث تصدر الدائرة شهادة ملكية إيجارة منتهية بالتملك عند بداية العقد، بما يحفظ حقوق المستثمر والبائع والمشتري

ما الجديد؟

وأوضح أن "القانون أو التنظيم الجديد لن يضر بعقود الإيجارات الاعتيادية ذات المدد القصيرة، لكون أن الإيجارة المنتهية بالتملك تتسم بعقود تصل إلى 10 سنوات وأكثر، والغاية من صدور القانون هي منح فرصة للمستثمر في أن يقوم بتأجير العقار لفترة معينة، ومن ثم التحول إلى الملكية

وفي شرحه لنظام التأجير المنتهي بالتملك، قال بن مجرن أيضا إن "الوحدة العقارية ضمن هذا النظام يجب أن تكون مكتملة البناء، ويكون هناك عقد تأجير منته بالتملك، يسجل ويصدر عن دائرة الأراضي والأملاك في دبي، فبدون التسجيل تضيع حقوق الأطراف

وأوضح أن "عقد التأجير المنتهي بالتملك للعقارات، سيتضمن الفترة التي يبدأ فيها المستأجر بدفع القيمة، وموعد حق خيار الشراء، وتحتسب قيمة الإيجارات ضمن ثمن العقار المتفق بشأنه

وأكد أن "عادة هذه العقود تكون الأسعار فيها غير قابلة للارتفاع لثمن العقار"، موضحا أن "قيمة العقار تحدد عن موعد التسجيل عبر لجنة مختصة، ونظام إلكتروني داخل دائرة الأراضي والأملاك بهدف تقديم خدمات التقييم، وتصدر الدائرة صكاً بهذه القيمة، ويمكن التقدم بطلب تقييم للعقار من قبل أي من الأطراف والحصول على صك بقيمة العقار

ووصف مدير عام دائرة الأراضي والأملاك في دبي، السوق العقاري بدولة الإمارات، بأن فيه "طلبا كبيرا بالنسبة للشراء وللإيجارات، وقد حققت دائرة الأراضي والأملاك في دبي اليوم الثلاثاء تصرفات عقارية ليوم واحد في دبي بأكثر من 2.8 مليار درهم، حيث شهدت الدائرة تسجيل 147 مبيعة بقيمة 300 مليون درهم، منها 16 مبيعة لأراضي بقيمة 100 مليون درهم، و131 مبيعة للشقق والفلل بقيمة 200 مليون درهم

واعتبر أن هذه الحركة القوية على تصرفات العقارات، والأنظمة الجديدة التي ستسمح بمنتجات استثمارية في القطاع العقاري، "ستساعد على جذب مستثمرين أكثر وتعطي فرصة لمن يريد الدخول في هذا السوق بأن يدرس السوق ويدخل كمستأجر ومن ثم يتحول إلى مالك عبر "نظام التأجير المنتهي بالتملك

وقال بن مجرن إن دائرة الأراضي والأملاك في دبي ترتبط "بعلاقات تعاون مثمر وبناء مع العديد من الأطراف في السوق، ليكونوا شركاء حقيقيين في صنع المستقبل العقاري. ونفخر بإطلاق باقة استثمارية جديدة تعزز من جاذبية البيئة العقارية في دبي، للانطلاق نحو آفاق من "الريادة العالمية في مرحلة مهمة نصيغ خلالها رؤى جديدة، لاسيما أننا على مشارف الحدث العالمي "إكسبو 2020 دبي

واعتبر أن الكشف عن باقة "ريوس" تعكس التأثير الإيجابي للأفكار المبتكرة في القطاع العقاري، و"ما بذلته الأطراف المختلفة من جهود مخلصه تتناغم مع الاستراتيجية الوطنية لجودة الحياة 2031 التي يمكن أن تترجم على أرض الواقع من خلال تحقيق التكامل في العمل "الحكومي، وبناء الشراكات الاستراتيجية مع القطاع الخاص والمجتمع الاقتصادي ككل في دبي والعالم

واختتم بن مجرن حديثه بالقول: "نضجر جميعا برؤية ثمار جهودنا التي تسهم في جعل الإمارات رائدة في مجال جودة الحياة، ليكون شعبها الأسعد عالميا. إننا نطمح إلى مشاركتكم في صياغة قصة نجاح مبنية على إسهامات ودعم شركائنا، لتعزيز أسس قوية لمنهج استثماري "عقاري، يجعل من دبي وجهة مثالية للمستثمرين من كل أنحاء العالم

موقع إلكتروني خاص

وجرى اعتماد مكتب خاص في "مركز كيوب" في دائرة الأراضي والأملاك لتسهيل كافة إجراءات التسجيل والمتابعة لهذا المشروع في مكان واحد، كما ستعتمد مجموعة من الامتيازات الخاصة تتعلق بالتسجيل العقاري وشروطه. وسيتم بناء موقع تواصل إلكتروني خاص لتقديم كافة الخدمات الإلكترونية والإجابة عن كافة الاستفسارات في المستقبل

ويتوقع من هذه المبادرة أن تسهم في زيادة حصة المستثمرين في السوق العقاري في إمارة دبي في استثمارات المحافظ العقارية العالمية، إضافة إلى ترسيخ مكانتها الاستثمارية والتنافسية، واستقطاب استثمارات أجنبية جديدة للقطاع العقاري. وستساعد المبادرة على إيجاد طرق جديدة لجذب الاستثمار العقاري لفئات جديدة من المجتمع، وخلق أفكار استثمارية مبتكرة، وتوفير بيئة تنافسية تسمح للمطورين بخلق مبادرات وبرامج تسويقية تنافسية

من جهته قال المدير التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري، المهندس مروان بن غليطة، إن سوق دبي العقاري يعد جاذبا للاستثمارات، وتكمل هذه المبادرة جهود السنوات السابقة التي قامت بها أراضي دبي من خلال هذه المنتجات لتواكب تطوراتنا لتعزيز السوق، بما يتناغم مع رؤية ورؤية الدائرة التي تركز على ثلاثة عوامل رئيسية، وهي: الثقة والابتكار والسعادة

واعتبر بن غليطة أن من شأن هذه المبادرة أن تساعد في خروجنا عن الأنماط التقليدية في بيع وشراء وتسجيل العقارات، وهي عمليات تحتم علينا اليوم تبني التكنولوجيا واحتضان التغيير، موضحا أن إطلاق منتجات عقارية بمساهمة من المطورين، يأتي لجذب مستثمرين جدد

ولفت إلى أن السوق العقاري كان في السابق يستهدف فئة معينة من المستثمرين، وهم الأثرياء، "لكننا نسعى اليوم من خلال هذه المنتجات الأربعة إلى تغطية شريحة أكبر من المستثمرين داخل الدولة وخارجها، لمنحهم فرصة التملك في دبي والاستفادة من العوائد المجزية

من جهتها، أكدت المديرية التنفيذية لقطاع تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري، ماجدة علي راشد، أن باقة "ريوس" التي جاءت بفضل جهود ومساعي الدائرة وشركائها الاستراتيجيين، ستمكن من إطلاق "منتجات استثمارية جديدة من شأنها أن تعمل على تعزيز الاستثمار الجماعي،" وطرح حلول وامتيازات متفردة، تجعل فرص الاستثمار في دبي متاحة للجميع وفي متناول كافة شرائح المجتمع المحلي والعالمي.

يذكر أن السوق العقاري في دبي، سجل في الربع الأول من العام الجاري 2019، زيادة في نمو التصرفات العقارية نسبتها 8%، عند مقارنته بالربع الأول من العام الماضي. كما استقبل السوق العقاري في الأشهر الستة الأولى من العام 2019 استثمارات بلغ مجموعها 119 مليار درهم، في حين وصل نمو المستثمرين النشطين إلى 2800، كما شهد سوق دبي العقاري دخول عدد كبير من المستثمرين الجدد.