



التقرير المقاري الشهري لشركة المزاييا القابضة

إصدار رقم ١٣٣



(Kuwait) Tel: +965 22243333 | (Dubai) Tel: +971 4 3635455/6

www.mazayaholding.com

النشرة الشهرية - يوليو ٢٠١٧

بسبب زيادة المعروض من الوحدات السكنية وتأثرها بالتطورات الاقتصادية والمالية

المزاييا: أسواق المنطقة العقارية تشهد انخفاضاً على أسعار الإيجارات وترفع سقف مبيعات المنتجات المطروحة



Tel : + 965 2224 3332

nifisi@mazayarealestate.com

رئيس مجلس الإدارة

السيد / رشيد النفيسي

Tel : + 965 2224 3332

alsoqabi@mazayarealestate.com

الرئيس التنفيذي للمجموعة

م / إبراهيم الصقبي

Tel : + 965 2224 3355

salwa@mazayarealestate.com

رئيس قطاع تطوير الأعمال والتسويق

م / سلوى ملحس

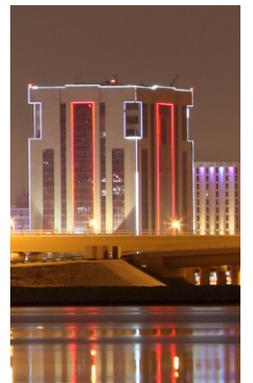


المزايا: أداء الأسواق العقارية في المنطقة تواجه مجموعة من التغيرات الإيجابية والسلبية



وقالت شركة المزايا القابضة في تقريرها الأسبوعي أن أداء الأسواق العقارية في المنطقة تواجه مجموعة من التغيرات الإيجابية والسلبية، التي من ضمنها انخفاض أسعار التأجير، والذي سينعكس إيجاباً على وتيرة الشراء والتملك، إضافة إلى أنه من المرجح أن تشهد أسواق المنطقة المزيد من التراجعات على أسعار الإيجارات حتى نهاية العام الحالي.

أظهرت البيانات الصادرة مؤخراً أن أسواق المنطقة تواجه تغيرات متعددة وكثيرة على مؤشرات العرض والطلب، إضافة إلى طرح المزيد من المشاريع المدروسة والمنتجات التي تستهدف تحسين المسارات الاقتصادية بجميع الدول، حيث أصبحت الخيارات متاحة لدى السوق العقاري الخليجي، وأكثر مرونة في الاستخدام والاستغلال الأمثل، سواء كانت مجهزة للتأجير أو البيع أو التحول إلى قطاع الخدمات الفندقية، وباتت آليات التحول من التأجير إلى البيع أكثر الخيارات مرونة وأقل كلفة على الشركات المطورة.





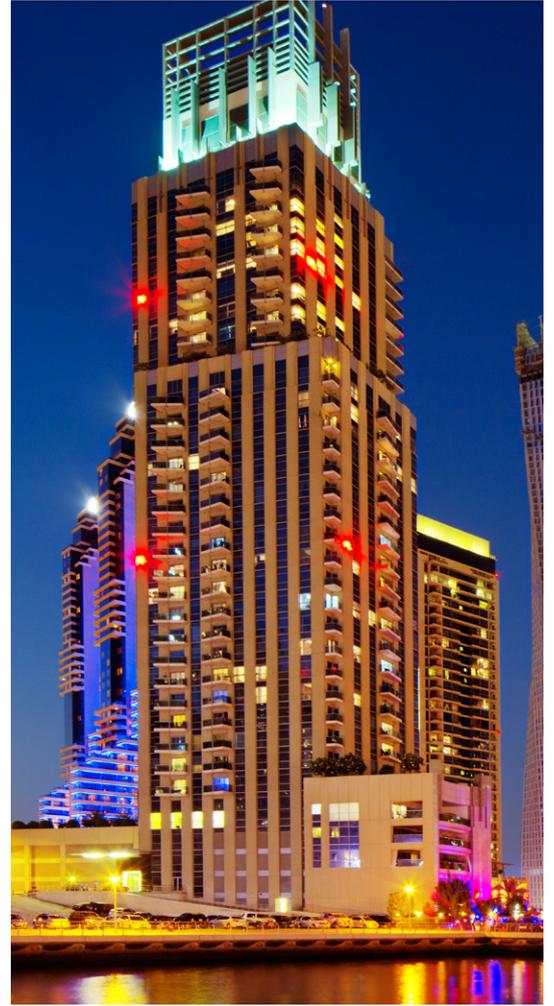
وسجلت أسعار التأجير للمساحات المكتبية نسبة انخفاض بلغت 7%، حيث أن سوق العقارات المكتبية يشهد تباطؤاً ملحوظاً على مؤشرات الطلب، فضلاً عن مساهمة الإمدادات الجديدة من الوحدات السكنية وتسليم المشاريع السكنية الجديدة في تخفيض الأسعار المتداولة في الأسواق، فيما كان لتوجه بعض الشركات إلى تخفيض مخصصات السكن تأثير كبير على قوى الطلب الحالية التي من المتوقع أن تبقى على حالها خلال السنوات القليلة القادمة.

المزايا: مؤشرات السوق العقاري في دبي التي تشير إلى استمرار مسارات التراجع



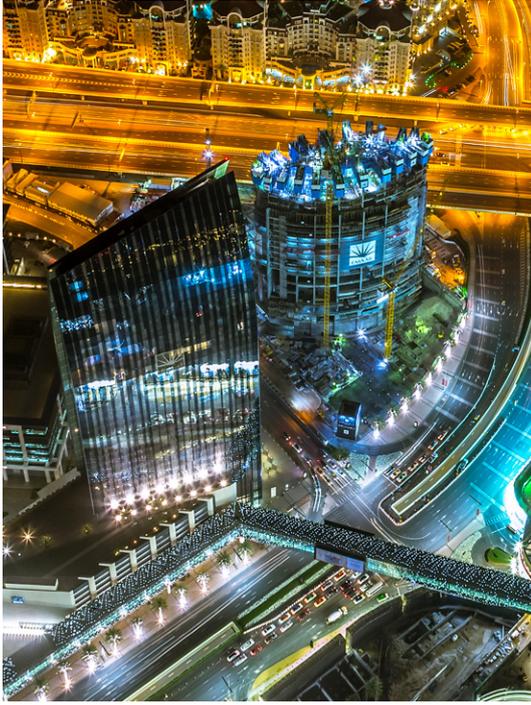
وتطرقت "المزايا" إلى مؤشرات السوق العقاري في دبي التي تشير إلى استمرار مسارات التراجع بسبب عمليات التصحيح المستحقة التي من شأنها التأثير إيجاباً على وتيرة نشاط البيع والشراء والتأجير، إضافة إلى الضغوط المالية والاقتصادية التي أنتجت كافة المصادر الداخلية والخارجية، والتي أوصلت مؤشرات الأسعار على الوحدات السكنية بشكل خاص إلى أدنى مستوى لها.

وبينت "المزايا" أن كافة المسارات التي تسجلها الأسواق العقارية في دول المنطقة لها مبرراتها وأسبابها مع الاختلاف في العمق وحيز التأثير على باقي القطاعات الاقتصادية وآليات التعامل معها والحد من تداعياتها، حيث باتت الأسواق العقارية في المنطقة تتأثر بالتطورات المالية والاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي والعالمي، كونها معدة في الأساس لتلبية الطلب الداخلي والخارجي في جميع الأوقات، كون تصاميمها تحاكي كافة الثقافات.



وأضافت "المزايا" أن التوقعات السابقة والمؤشرات الفعلية لأسواق المنطقة العقارية جاءت متطابقة مع مسارات التراجع والانخفاض على أسعار التأجير للمنتجات العقارية كافة منذ عام 2016 لغاية الآن، حيث سجلت أسعار إيجارات الشقق السكنية في إمارة أبوظبي خلال الربع الأول من العام الحالي انخفاضاً بالمتوسط بنسبة 7%، وسجلت الشقق الفاخرة نسبة انخفاض وصلت إلى 10%، فيما سجلت الفلل نسبة انخفاض وصلت إلى 5%، بينما سجلت أسعار مبيعات الشقق انخفاضاً بنسبة 5% في المتوسط..





وقالت "المزايا" إن أداء القطاع العقاري القطري يرتبط بمسارات أسواق النفط والغاز وأسعارها المتداولة، حيث كان لزيادة المعروض من الوحدات السكنية والمساحات التجارية دور في دفع الأسعار إلى التراجع، إضافة إلى أن سوق الضيافة القطري يشهد المزيد من المشاريع لرفع طاقته الاستيعابية، وذلك لأن قطر تستهدف توفير أكثر من 60 ألف غرفة فندقية استعداداً لاستضافة نهائيات كأس العالم.



ولفتت "المزايا" أن أكثر من 2600 وحدة من الشقق ووحدات التاون هاوس دخلت سوق دبي العقاري خلال الربع الأول من العام الجاري، ومن المتوقع إنجاز ما يقارب 28 ألف وحدة أخرى حتى نهاية العام الحالي، في حين وصلت نسب الشاغر على الوحدات المكتبية والإدارية إلى 14%، بينما وصل متوسط نسب التراجع على الإيجارات في دبي إلى 8% على الفلل، و3% على الشقق السكنية خلال عام 2016، إضافة إلى أن الأسعار الجاري تداولها في إمارة دبي ترجح الاتجاه نحو التملك كون أسعار البيع باتت جاذبة لقوى الشراء.



المزايا:
أداء القطاع
العقاري
القطري
يرتبط
بمسارات
أسواق
النفط
والغاز
وأسعارها
المتداولة



وأشارت "المزايا" في تقريرها إلى السوق العقاري القطري الذي واجه حالة من الركود خلال العام الماضي، والتي مازالت مستمرة حتى اللحظة على الرغم من حالة الاستقرار المسجلة على أسعار التأجير للمساحات المكتبية والوحدات السكنية بعد تسجيلها انخفاضات بنسبة وصلت إلى 15%، حيث تأتي هذه الاتجاهات نتيجة حزمة من العوامل التي يتشابه جزء منها مع ما تمر به الأسواق المجاورة.



المزايا: تشير مؤشرات السوق العقاري البحريني إلى الاتجاه نحو التراجع على أسعار التأجير خلال العام الحالي



وتوقعت "المزايا" أن تساهم تراجعات إيجارات الوحدات السكنية وأسعار الشراء السائدة إلى اتجاه المواطنين والمقيمين والمستثمرين من الخارج إلى شراء وتملك العقارات بكافة أشكالها، مع الأخذ بعين الاعتبار التأثيرات الضاغطة على الأداء الاقتصادي العام، حيث سيؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى تسجيل مزيداً من التراجع على الشراء لدى بعض الأسواق، وسيعمل على تراجع أسعار النفط.



واختتمت "المزايا" تقريرها بأن الاستمرار في طرح المشاريع العقارية السكنية والمكتبية خلال الفترة الحالية والقادمة سيرفع من حجم المعروض من الوحدات السكنية عن مستواها الحالي في ظل مؤشرات عدم التأكد على الطلب، وسيدفع إلى المزيد من التراجعات لدى السوق العقاري الخليجي، وسيعمل على تدني العوائد وانخفاض جدوى تلك المشاريع.

في المقابل تشير مؤشرات السوق العقاري البحريني إلى الاتجاه نحو التراجع على أسعار التأجير خلال العام الحالي، وذلك بسبب عوامل التباطؤ الاقتصادي وتراجع الطلب على النفط وزيادة المعروض من الوحدات العقارية، التي تشكل أهم الأسباب الضاغطة لتسجيل مزيداً من التراجع على أسعار التأجير، حيث سجلت القيم الإيجارية على الشقق السكنية انخفاضاً بنسبة تجاوزت 8% خلال الربع الأول من العام الحالي، فيما وصل التراجع على الفلل إلى 7%، ومن المتوقع أن يتراوح معدل التراجع من 10% إلى 12% حتى نهاية العام الحالي.



وذكرت "المزايا" أن أسباب التراجع على أسعار التأجير في البحرين يعود إلى زيادة المعروض من الوحدات السكنية والفلل، حيث سجل السوق العقاري ارتفاعاً كبيراً على عدد المشاريع السكنية الجديدة، الأمر الذي ساهم في زيادة المعروض من الوحدات العقارية، مما دفع باتجاه تراجع أسعار الإيجارات.

