



# التقرير المقاري الشهري لشركة المزايا القابضة

إصدار رقم ١٥٨



نسمى إلى الريادة

النشرة الشهرية - يوليو ٢٠١٩

(Kuwait) Tel: +965 1858885 | (Dubai) Tel: +971 80010101  
www.mazayaholding.com

## المزايا: تعدد فرص وخيارات الاستثمار العقاري يعيد ترتيب الملاذات الآمنة للأصول لدى أسواق المنطقة



Tel : + 965 2224 3332

nifisi@mazayarealestate.com

رئيس مجلس الإدارة

السيد / رشيد التفيسي

Tel : + 965 2224 3332

alsoqabi@mazayarealestate.com

الرئيس التنفيذي للمجموعة

م/ إبراهيم الصقعي

Tel : + 965 2224 3355

salwa@mazayarealestate.com

الرئيس التنفيذي للعمليات

م/ سلوى ملحس





## المزايا: قدرة الشركات على البقاء والاستمرار في طرح المشاريع دليل على قدرتها على التأقلم وتحقيق الأرباح المتركمة

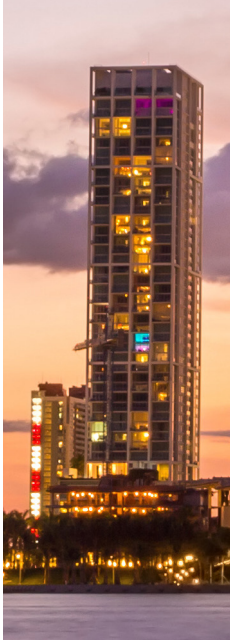


العقارات الفاخرة في مقدمة الخيارات الاستثمارية ضمن منظور الملائمات الآمنة وقال التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة أن العقارات الفاخرة تشكل أحد أكثر فرص الاستثمار جاذبية وتتصدر سلم الأولويات والملائمات الآمنة، وذلك ضمن منظور نسب التراجع على الأسعار السوقية أو معدل العائد وإمكانيات التسييل دون خسائر في ظروف التراجع، فيما تتباين ظروف الأسواق العقارية حول العالم من هذا المنظور، فالسوق العقاري البريطاني بشكل عام وسوق العقارات الفاخرة بشكل خاص، لا زال يتصدر أولويات الاستثمار سواء كان من قبل أثرياء دول المنطقة أم على مستوى أثرياء العالم، ذلك أن التراجع المسجل على الجنيه الإسترليني وعدم فرض ضرائب جديدة على المبيعات ساهم في تحفيز وتيرة الشراء.

تتخذ حركة الاستثمارات على مستوى دول المنطقة والعالم من موجات الانتعاش والتراجع أساساً لها في التحرك بين فرصة استثمارية وأخرى، وذلك بهدف التعامل مع المخاطر المحيطة باحترافية وتعظيم العوائد وقيم الأصول الاستثمارية المعمرة وذات التسييل العالي والسريع، وتتغير البدائل الاستثمارية وفقاً للمتغيرات والتطورات المحيطة، إذ تتصاعد جدوى الاستثمارات وفقاً لمنظور الملائمات الآمنة نحو السندات الحكومية تارة والاتجاه نحو الذهب تارة أخرى، متأثرة بالمسارات غير المؤكدة لأسواق النفط والأسعار السائدة والمستهدفة والتوترات التجارية، يضاف إليها التوترات السياسية والتي باتت تأخذ حيزاً كبيراً ضمن إجمالي المؤثرات الضاغطة على الأداء التشغيلي للقطاعات الاقتصادية الرئيسية، فيما أصبحت العوامل مجتمعة تفرض تصنيف الفرص الاستثمارية وفقاً لقواعد الملائمات الآمنة في الظروف الراهنة.







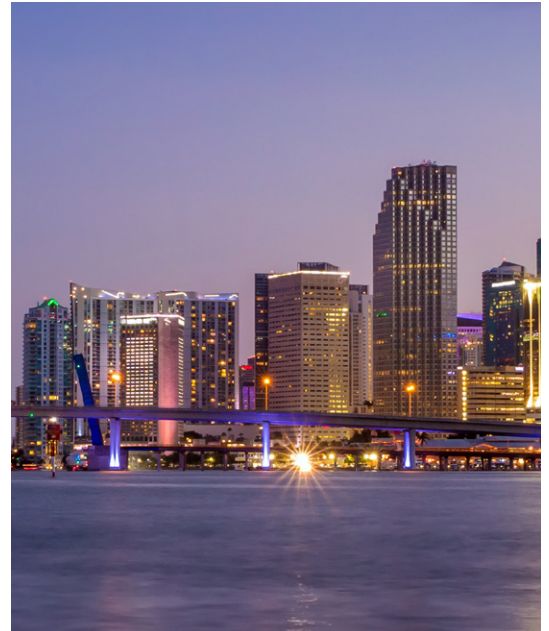
**المزايا:  
معايير  
جذب  
المستثمرين  
تختلف  
من  
سوق  
إلى  
آخر**



**البقاء في الربحية للشركات العقارية يعزز مفاهيم الملاذات الآمنة للأصول العقارية**  
وأشار تقرير المزايا القابضة أن حجم التحديات والصعوبات المحيطة هائل جداً على الأداء المالي والاقتصادي لكافة القطاعات التشغيلية الرئيسية على مستوى المنطقة والعالم، أي إن قدرة الشركات العاملة على البقاء والحفاظ على حصصها السوقية والاستمرار في طرح المشاريع والمساهمة بنسب متصاعدة من الناتج المحلي الإجمالي دليل على قدرة هذه الشركات على التأقلم والاستمرار وتحقيق الأرباح المتراكمة أيضاً، وعلى الرغم من تحقيق عدد من الشركات العقارية تراجعاً على الأرباح الفصلية للربع الأول من العام الحالي، مقارنة بالربع المماثل من العام الماضي، إلا أنها بقيت قادرة على التماسك وتحقيق الأرباح، وتشير البيانات المتداولة إلى أن صافي الأرباح لقيادات شركات التطوير العقاري الخليجية سجلت انخفاضاً بنسبة **19** في المائة خلال الربع الأول من العام الحالي مقارنة بنفس الفترة من العام السابق وصولاً إلى **525** مليون دولار مقارنة بـ **649** مليون دولار، ما يعكس وتيرة نشاط جيدة واستمرار جاذبية الأصول العقارية لكافة فئات المستثمرين والمشتريين.



ولفت التقرير الأسبوعي لشركة المزايا أن معايير جذب المستثمرين تختلف من سوق إلى آخر، لتسيطر الخيارات العقارية المشهد أمام الجادين والراغبين بالاستثمار، في الوقت الذي يتمتع فيه السوق البريطاني بميزة أساسية تتمثل في توفر محفظة من العقارات الفاخرة والمميزة، يضاف إلى ذلك قدرة السوق العقاري على جذب الأموال المهاجرة وغياب الضرائب والرسوم الجمركية، وتمتع الاقتصاد المحلي بالحيوية والقرب من العواصم العالمية الرئيسية، وتشكل هذه العوامل مجتمعة القاعدة الذي تبنى وتشكل عليها قرارات الاستثمار العقاري؛ ضمن منظور الملاذات الآمنة، ذلك أن الاستثمارات الآمنة كمتطلب رئيسي لكافة فئات وأنواع المستثمرين ليست وليدة اللحظة ولا تتبع ظروف مستجدة، وإنما هي الأساس في اتخاذ قرارات الاستثمار متوسط وطويل الأجل، ويشار هنا إلى أن السوق العقاري في إمارة دبي يأتي في المقدمة من ضمن هذا المنظور أيضاً ليحتضن أكثر من **88** ألف مليونيراً ويشهد نمواً بنسبة لا تقل عن **10** في المائة سنوياً فيما بلغت القيمة الإجمالية للمعاملات لفئة العقارات السكنية الفاخرة نحو **39** مليار درهم في نهاية العام **2018**.





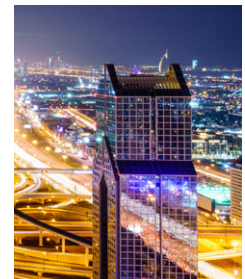
في المقابل تلعب بدائل الإيداع النقدي والتي تتمتع بنسب عوائد مرتفعة، مقارنة بمستوى المخاطر المحيطة والتي تتراوح بين 3 في المائة و4.5 في المائة، دوراً سلبياً على قيم السيولة الاستثمارية المتجهة نحو الأصول والاستثمارات المعمرة متوسطة وطويلة الأجل، وعلى الرغم من ذلك إلا أن سيولة السوق العقاري لا زالت جيدة، وقيم المبيعات المنفذة والرهنونات المسجلة لا زالت ضمن حدودها المسجلة في السابق، فيما لا يمكن مقارنة الاستثمارات العقارية بالاستثمار لدى أسواق المال، نظراً لحجم الاختلاف على قيم الاستثمار والخبرات والأهداف وطرق الاستثمار والمدد الزمنية والعوائد وآليات التخارج، ما ينفى وجود علاقة إيجابية أو سلبية بين الاستثمارين في الوقت الحالي.



### تحديات وبدائل استثمارية قصيرة ومتوسطة الأجل

وأوضح التقرير الأسبوعي لشركة المزايا القابضة أن السوق العقاري يتمتع خلال العام الحالي بعدد من الامتيازات التي لا تتوفر في أي استثمار، ذلك أن عوائد الاستثمار العقاري بكافة أنواعه لا زالت جيدة وتتراوح بين سبعة في المائة و10 في المائة، فيما تتراجع وتنخفض بنفس الوقت أسعار وكلف التمويل لدى غالبية الأسواق العقارية في المنطقة والعالم، وذلك لرفع وتيرة النشاط ورفع نسب الملكية على مستوى المجتمعات المحلية، ناهيك عن الدعم الحكومي المستمر والتي أقلها تقديم دعم أو كلف تمويل تكاد تكون صفرية، ما يعكس ميزة إضافية للاستثمار العقاري ويمنحه المزيد من الجاذبية.

**المزايا:  
ارتفاع  
المعرض  
من  
الوحدات  
الجاهزة  
عن  
المطلوب  
هو أكثر  
العوامل  
تأثيراً  
على أداء  
الأسواق  
العقارية  
في المنطقة  
خلال العام  
الحالي**



ونوه تقرير المزايا القابضة إلى أن ارتفاع المعرض من الوحدات الجاهزة عن المطلوب، هو أكثر العوامل تأثيراً على أداء الأسواق العقارية في المنطقة خلال العام الحالي، ما يدفع إلى تسجيل انخفاضات على الأسعار المتداولة لدى أسواق المنطقة عموماً، في المقابل فإن احتفاظ القطاع العقاري على مواقع متقدمة ضمن خيارات الملاذات الآمنة حقيقة لا يمكن أن تغيرها الأحداث والتطورات المستجدة، فيما تبدو البدائل وفرص الاستثمار الأخرى جيدة على المدى القصير، لكنها ستبقى غير كافية لاستيعاب قيم السيولة الضخمة الباحثة عن الاستثمار الجيد.

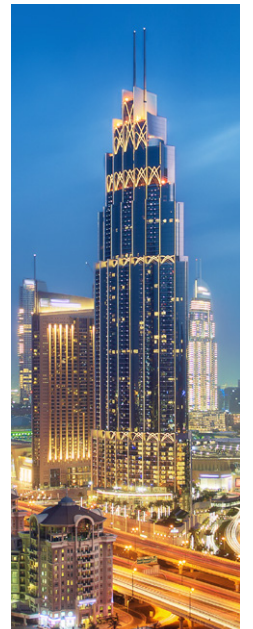


قطاع البناء والتشييد يتجاوز مؤشرات التراجع بنمو كبير على إصدار رخص البناء الجديد  
**المزايا: الترابط بين القطاعين الحكومي والخاص**  
**يخلق بيئة تنافسية توفر خدمات ذات جودة عالمية**  
**تخدم في المحصلة النهائية الاستثمار العقاري الحقيقي**



وفي الإطار تبذل الجهات الرسمية جهوداً لتسهيل إجراءات الحصول على التراخيص والموافقات ذات العلاقة بقطاع البناء والتشييد؛ بما ينسجم مع خطط جذب المزيد من الاستثمارات والمستثمرين وتوجهات ومتطلبات عمل الحكومات الإلكترونية والتي باتت الأساس في تطوير عوامل المنافسة والاستحواذ على مزيد من التأييد والتوجهات الاستثمارية.

أثبت قطاع البناء والتشييد لدى أسواق منطقة الشرق الأوسط قدرته على التماسك والنمو وتحقيق قفزات على مؤشر الأداء الاقتصادي، على الرغم من عوامل الضغط والتراجع التي يعيشها القطاع العقاري في المرحلة الراهنة، حيث أصبح من الممكن مشاهدة حجم الإنجازات المحققة في كافة مدن وعواصم دول المنطقة؛ والتي باتت تنافس كبريات المدن والعواصم العالمية.





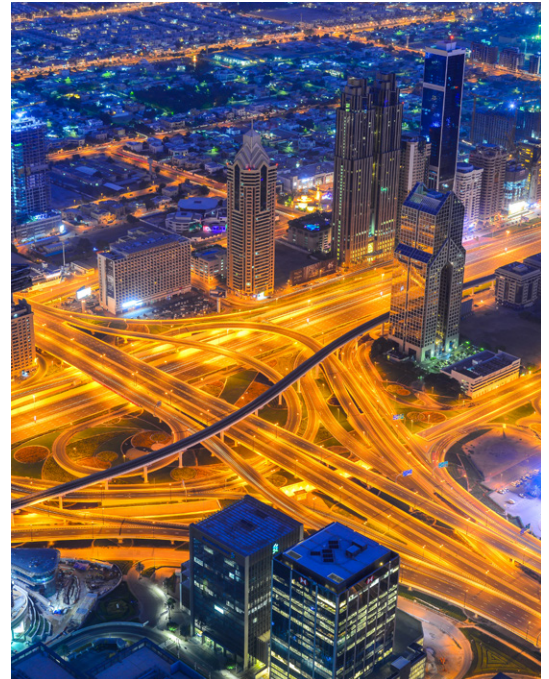


## المزايا: القطاع العقاري الإماراتي أثبت أنه عصي من التوقف وقادر على التعامل مع كافة المعطيات والتطورات الإيجابية والسلبية

وأشار تقرير المزايا القابضة إلى أن القطاع العقاري الإماراتي أثبت أنه عصي عن التوقف والخمول؛ وأنه قادر على التعامل مع كافة المعطيات والتطورات الإيجابية والسلبية، في حين أضحت التركيز وبشكل واضح على تحديث وتطوير الأدوات وآليات العمل ذات العلاقة، إذ أشارت البيانات المتداولة إلى أن إجمالي قيم التحفيز قد انعكست إيجاباً على القطاع، لتسجل إمارة أبوظبي ارتفاعاً على رخص البناء بنسبة وصلت إلى 9.5 في المائة في العام 2018، وصولاً إلى 7.7 ألف رخصة توزعت على العقارات السكنية والتجارية والصناعية والزراعية والمرافق العامة، فيما وصلت عمليات التطوير والتحديث والمنافسة أوجها لدى إمارة دبي وصولاً إلى إصدار الرخصة الفورية والتي تمكن رجال الأعمال من استخراج الرخص التجارية خلال خمس دقائق؛ والذي يأتي ضمن استراتيجية الإمارة بتوفير مناخ مثالي للاستثمار وممارسة مختلف الأنشطة بسهولة، وبما يخدم تطوير أدوات المنافسة على المستوى العالمي والذي تقوده الإمارة منذ سنوات، ووصل عدد رخص البناء الصادرة في الإمارة إلى ما يزيد عن 29 ألف رخصة خلال العام 2018، فيما وصلت مساحات البناء التي رُخصت إلى 10 ملايين متر مربع.



ولفت التقرير الأسبوعي لشركة المزايا القابضة إلى أن التوجهات نحو تطوير الأداء الحكومي والخاص تعمل على تسهيل وتنشيط وتيرة الأنشطة العقارية؛ وتسهيل إجراءات الحصول على التراخيص اللازمة للبدء بالمشاريع الاستثمارية؛ وبما يتناسب وكافة الخطط والاستراتيجيات الجاري اعتمادها للمضي قدماً في تحقيق المزيد من الإنجازات التنموية والمالية والاقتصادية، إضافة إلى الأداء الاقتصادي الإجمالي، فكلها عوامل المقاومة اللازمة للتعامل مع ظروف التراجع والضغوط المستجدة.



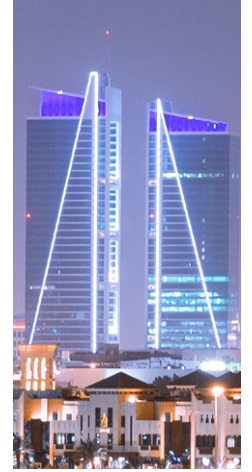
وبين التقرير الأسبوعي أن أسواق المنطقة تتشابه خلال الفترة الأخير في مدخلات ومخرجات التطوير والتحديث؛ وتتسابق لتسجل المزيد من القفزات العملية على الأداء المالي للقطاعات الرئيسية، مع التركيز وبشكل واضح على القطاع العقاري والذي تدور حوله أعداد كبيرة من الأنشطة التجارية والصناعية والخدمية..... إلخ.





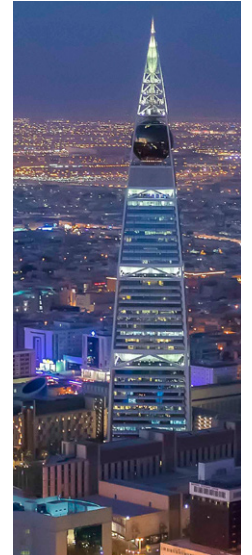
وتحدث التقرير الأسبوعي عن المؤشرات الإيجابية التي يعكسها الأداء الاقتصادي لدى مملكة البحرين خلال العام الحالي، والتي باتت تصب في صالح مواصلة الأداء بكفاءة عالية في إنجاز وتنفيذ المشاريع الإسكانية والاستثمارية، إذ تعكس البيانات المتداولة أن قطاع البناء يشهد مزيداً من النمو؛ ليصل عدد رخص البناء الصادرة خلال الربع الأول من العام الحالي 2.6 ألف رخصة وبنسبة نمو 4.2 في المائة مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، مع الإشارة إلى أنه لولا وجود عوامل جاذبة للاستثمار؛ وتوفر مؤشرات حقيقية لنمو الاقتصادي الوطني؛ وما يتمتع به الاقتصاد من مرونة وما تقدمه المملكة من تسهيلات، لما استطاعت المملكة من التعامل مع التحديات ورفع وتيرة التشييد والبناء، فما أنجز من تطوير وتحديث على آليات وادوات إصدار رخص البناء، أصبح قادراً على التعامل مع الأعداد المتزايدة لطلبات إصدار تراخيص البناء بسرعة ودون تأخير وبما يعزز من موقع المملكة على سلم التنافسية إقليمياً وعالمياً على صعيد التنمية العمرانية.

وأضاف تقرير شركة المزايا القابضة إلى أن الطلب المحلي المتواصل على المساكن في المملكة العربية السعودية، إضافة إلى المشاريع الحكومية الجاري تنفيذها وما تبعها من خطط ومشاريع لتنشيط وتحفيز قطاعات الترفيه والسياحة والفندقية، ساهمت في تسجيل مستويات جديدة على وتيرة البناء والتشييد خلال الفترة الماضية وحتى اللحظة. وأظهرت البيانات المتداولة حقيقة ما يجري لدى قطاع الإنشاءات والعقارات السعودي ليسجل السوق إصدار 30 ألف رخصة بناء خلال النصف الأول من العام الحالي، فيما تستحوذ رخص البناء



المزايا؛  
أهمية  
الحفاظ  
وتعزيز  
وتيرة  
النشاط  
المسجل  
على  
قطاعات  
البناء  
والتشييد  
لدى  
أسواق  
المنطقة

السكني على نسبة كبيرة من إجمالي الترخيص والتي وصلت إلى 63.7 في المائة العام الماضي، وتحمل هذه المؤشرات عناوين إيجابية للسوق العقاري السعودي في ظل الظروف الضاغطة وتشكل مؤشرات نجاح على رؤية المملكة 2030، والرامية إلى توفير بيئة استثمارية محفزة وقادرة على تحسين موقع المملكة على مؤشرات بيئة الاستثمار والاعمال على المستوى الإقليمي والعالمي.



وشدد تقرير المزايا القابضة على أهمية الحفاظ وتعزيز وتيرة النشاط المسجل على قطاعات البناء والتشييد لدى أسواق المنطقة، وتوفير كل ما من شأنه دعم نمو هذا القطاع خلال الفترة القادمة، آخذين بعين الاعتبار حجم الترابط بين تطور أداء القطاع الحكومي وفق متطلبات القطاع الخاص؛ وصولاً إلى مستويات متقدمة من الشراكة الحقيقية بين القطاعين في خلق بيئة تنافسية توفر خدمات ذات جودة عالمية تخدم في المحصلة النهائية الاستثمار العقاري الحقيقي.



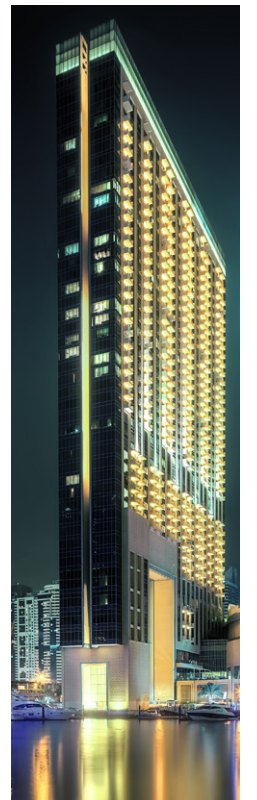


## المزايا: الرهونات العقارية عند أعلى مستوى لها متأثرة بتسهيلات المطورين وحزم التحفيز والأسعار الجاذبة



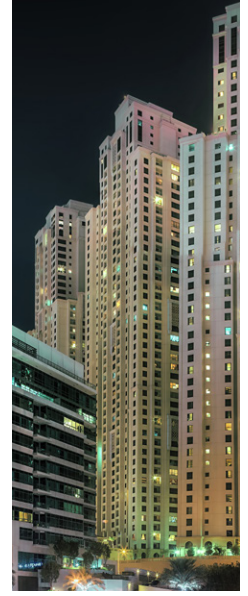
وتميل وتيرة نشاط السوق العقاري خلال الفترة الراهنة لصالح إبرام المزيد من الصفقات، ما ينعكس إيجاباً على قيم وأحجام الرهونات الفعلية المسجلة، ويدفع الجهات الرسمية إلى تطوير أدوات وآليات العمل لتناسب والتوجهات الرقمية، والتي تخدم كافة الأطراف وتحافظ على حقوقهم ضمن أعلى معايير الأمن والسلامة والخدمات، ما يعمل على تحسين قيم التنافسية للأسواق المحلية وبالتالي جذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية.

استطاع السوق العقاري الإماراتي من التأقلم مع أداء القطاعات الاقتصادية المتغيرة والتطورات المتلاحقة التي يسجلها الاقتصاد العالمي، إذ تشكل مرونة السوق العقاري الإماراتي وقدرته على الاحتفاظ بالخبرات والقيم المتراكمة أهمية كبيرة، حيث تشير مسارات الارتفاع والانخفاض على قوى العرض والطلب والأسعار المتداولة إلى نضوج السوق والاستعداد لإعطاء ملاك الأصول القيمة الحقيقية التي تتناسب مع الظروف المحيطة، دون التراجع إلى مستويات حادة تتلاشى بعدها قيمة الأصول.





ولفت تقرير المزايا الأسبوعي إلى أن البيانات المتداولة تعكس ارتفاعاً ملموساً على طلبات الرهن العقاري لدى السوق العقاري الإماراتي خلال الثلث الأول من العام الحالي وبنسبة لا تقل عن 78 في المائة، ما يُظهر وجود عدد كبير من الباحثين عن فرص جيدة للاستثمار، كما يظهر وجود حلول مالية طويلة الأجل تتناسب ودخول شريحة كبيرة من الباحثين عن استثمار عقاري، وتلبي احتياجاتهم السكنية بنفس الوقت، في ظل انخفاض الأسعار، سواء كانت كنتيجة طبيعية لقوى العرض والطلب، أم كانت متأثرة بضغط خارجية انعكست آثارها على قيمة التمويل المطلوب. الأمر الذي يؤدي إلى حقيقة مفادها أن ملكية المنازل باتت أكثر قابلية للتحقيق اليوم.



وأشار التقرير الأسبوعي لشركة المزايا القابضة إلى التطور الكبير الذي تشهده عمليات الرهن العقاري لدى إمارات الدولة؛ والتي باتت تساوى أو تتجاوز في كثير من الأوقات المعايير العالمية في هذا المجال، في الوقت الذي تخضع فيه أدوات وآليات تسجيل الرهونات العقارية لحزم من التطوير والتحديث للوصول إلى مستويات غير مسبقة في سرعة الإنجاز وضمان الحقوق، ما ينعكس إيجاباً على وتيرة النشاط لدى السوق العقاري، وكذلك على الجهد المصري، الذي يمتلك الأدوات لإنجاز الرهونات العقارية دون تأخير ووفقاً لأعلى المعايير. وتتركز الجهود في الوقت الحالي نحو إدخال المزيد من التطوير والتحديث على البنية التحتية ذات العلاقة، وصولاً إلى مستويات يمكن من خلالها للمشتري إنجاز عمليات الرهن دون الحاجة للذهاب إلى الجهات المحلية الحكومية وخلال فترة زمنية قصيرة لا تتجاوز الأسبوع الواحد.

**المزايا؛  
البيانات  
المتداولة  
تعكس  
ارتفاعاً  
ملموساً  
على طلبات  
الرهن  
العقاري  
لدى السوق  
العقاري  
الإماراتي  
خلال  
الثلث الأول  
من العام  
الحالي**

ورأى تقرير المزايا القابضة في حزم التحفيز المالي والاقتصادي التي أُقرت، وتلك الجاري العمل على إقرارها، داعماً حقيقياً لوتيرة النشاط لدى السوق العقاري، ومساهمياً مباشرة في ارتفاع وتيرة البيع على الرغم من الضغوط المحيطة، إلا أنها بقيت عند حدودها الجيدة والتي تتناسب ومستوى المخاطر المصاحبة للاستثمار طويل الأجل وما يمر به من تقلبات سوقية، حيث من غير المتوقع تحقيق مستويات استثنائية من النشاط والصفقات في كافة الظروف.







وأوضح تقرير المزايا إلى أن عقود الرهن العقاري التي نفذت، وتلك المتوقع إنجازها حتى نهاية العام الحالي، عكست حجم النشاط وحجم الفرص الجيدة المتاحة لدى الأسواق، والتي تأتي نتيجة لتوفر قنوات التمويل طويل الأجل، وعقارات تتداول بأسعار حقيقية معتدلة يمكن للمستثمرين الاستفادة منها. علماً أن أسعار بيع العقارات لدى الأسواق الرئيسية انخفضت بنسبة تصل إلى **12** في المائة على أساس سنوي والإيجارات بين سبعة في المائة إلى تسعة في المائة مؤخراً.

المزايا:  
عقود  
الرهن  
العقاري  
عكست  
حجم  
النشاط  
وحجم  
الفرص  
الجيدة  
المتاحة  
لدى  
الأسواق

وأشار تقرير المزايا القابضة إلى أن التوازن المسجل على الأسعار؛ والتي عكست القيم العادلة لكافة الأطراف، حالت دون الدخول في أزمات عقارية ورهونات عقارية على مستوى أسواق الدولة بشكل عام وسوق دبي بشكل خاص، في المقابل فإن ارتفاع قيم وحجم الصفقات العقارية واستحواد الرهونات على نسب متزايدة منها، يُظهر حجم القروض المقدمة من قبل قنوات التمويل المختلفة، أي أن كافة الأطراف في حالة نشاط دائم، فيما يبقى النظام الاقتصادي الكلي المستفيد الأكبر.



ورأى التقرير الأسبوعي في ثلاثية تسهيلات المطورين والملاك والأسعار المتداولة وحزم التحفيز المالي والاقتصادي الأساس الذي تعتمد عليه قوى السوق العقاري والاستثماري لدى الاقتصاد الإماراتي خلال العام الحالي، والتي كانت سبباً مباشراً في رفع قيم التصرفات العقارية المنفذة لدى السوق العقاري في دبي خلال النصف الأول من العام الحالي وحتى نهاية العام الحالي بنسبة ثمانية في المائة وصولاً إلى نحو **119** مليار درهم، آخذين بعين الاعتبار قوانين التملك والتحفيز المالي والاقتصادي التي تستهدف السوق العقاري، وبدأت تؤتي ثمارها لتصل نسبة المستثمرين في القطاع العقاري من غير المقيمين إلى **44** في المائة من إجمالي المستثمرين، إذ تشير البيانات المتداولة إلى وجود وتيرة نشاط جيدة على عكس التوقعات السابقة، والتي كانت ترجح تسجيل تراجع أكثر حدة لدى القطاع العقاري، فيما بات من المؤكد صعوبة تسجيل قفزات كبيرة لتستمر السوق تحقيق نسب نمو متدرجة.

في المقابل تبدو أنشطة الشراء على الخارطة والتي باتت أكثر انضباطاً بالقوانين والتشريعات المرنة المعتمدة أكثر جاذبية للمستثمرين والمستخدم النهائي وأكثر تلبية لرغبات الفئات المستهدفة على مستوى جداول السداد والدفع المقدمة والتي تصل في كثير من الأحيان إلى (صفر) وانسجاماً وظروف السوق أيضاً والتي تشجع الكثيرين للتحويل من الإيجار إلى التملك.



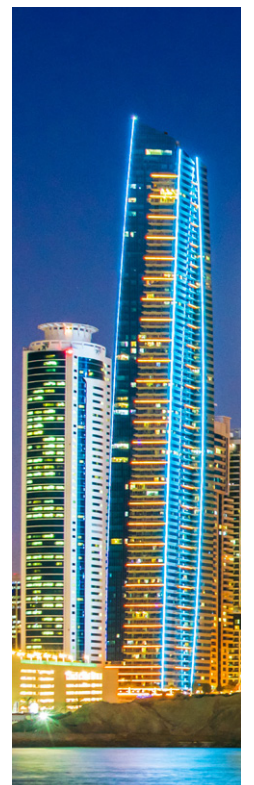


مشاريع الواجهات المائية في المنطقة الأفضل عالمياً

## المزايا: الواجهات البحرية تتصدر عناوين الطلب على المشاريع العقارية بيعاً وتأجيراً بقيمة للأصول المعمرة



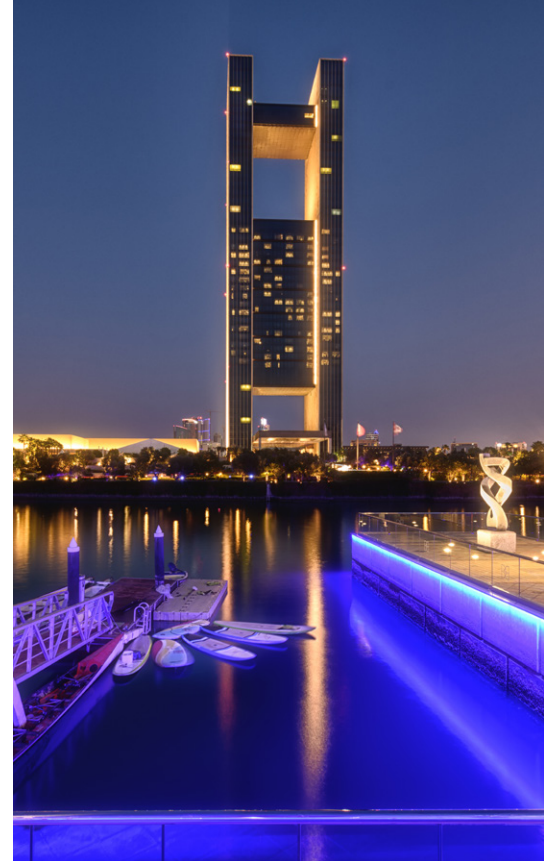
قال التقرير العقاري الأسبوعي الصادر عن شركة المزايا القابضة أن مشاريع الواجهات البحرية في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي حققت نجاحات ملحوظة خلال العشرة سنوات الماضية وحتى اللحظة، على الرغم من كافة والمتغيرات والظروف التي مرت بها المنطقة وما حملته من أزمات مالية واقتصادية على الصعيدين الإقليمي والعالمي.







فقد وصلت المقابل مشاريع الواجهات المائية تميزها من حيث التصاميم والشكل والمرافق والخدمات ومستويات الرفاهية التي توفرها، نظراً لما تتمتع به هذه المشاريع من علاقة مباشرة مع القطاع السياحي والترفيهي في الاساس والسكني المميز على حد سواء، إلى جانب استجواها على حصص متصاعدة من العقارات والمساحات التجارية.



## المزايا: مشاريع الواجهات البحرية تعتبر الأقل تأثراً بكافة التطورات الضاغطة

وفي الإطار أشار تقرير المزايا إلى أن مشاريع الواجهات البحرية لدى سلطنة عمان تقع في قلب مشاريع تطوير البنية التحتية وخطط واستراتيجيات تنوع مصادر الدخل 2040، حيث تخضع منطقة ميناء السلطان قابوس السياحي إلى عمليات تطوير للواجهة البحرية باستثمارات تتجاوز 2 مليار دولار، تستهدف تحويل الميناء التاريخي إلى واحدة من أرقى الواجهات السياحية البحرية المتكاملة في المنطقة لتشمل عدداً من الفنادق والمطاعم والمشاريع السكنية وما يرافقها من عقارات تجارية وترفيهية، في الوقت الذي تعتمد فيه مشاريع تطوير الواجهة البحرية العمانية في الاساس على الميزة الفريدة للواجهات البحرية العمانية من المنظور السياحي بالإضافة إلى أهميتها في فتح فرص الاستثمار المحلي والخارجي لاستغلال المواقع المميزة وما توفره من مداخل مالية على ميزانية الدولة وتوفير الكثير من فرص العمل.



وقال تقرير المزايا أن مشاريع الواجهات البحرية تعتبر الأقل تأثراً بكافة التطورات الضاغطة سواء كانت مالية أو اقتصادية، وتستحوذ على طلب أعلى أو تكون أكثر استقراراً من غيرها من المشاريع في حالات التراجع، ما يجعل العائد الاستثماري لها الأكثر استقراراً، أو يقع ضمن معدلات العائد المطلوب من قبل المطورين العقاريين. حيث أثبتت التجارب السابقة قدرة عقارات الواجهات البحرية من المحافظة على توليد عوائد تأجيرية مرتفعة بالمقارنة بالعقارات التقليدية والتي يتمتع جزء كبير منها بعناوين الرفاهية والرقي المطلوبة من قبل المستأجرين والمستخدمين، إلا أن مشاريع الواجهات البحرية حازت على أهمية أعلى من خلال عوامل المسطحات الخضراء وما رافقها من حدائق وملاعب وأماكن مخصصة للمشى وممارسة الرياضة تحاكي بذلك كافة الثقافات وشرائح المجتمع على اختلافها وتحافظ على قدرتها من المنافسة.





واختتم تقرير المزايا أن مشاريع الواجهات البحرية أثبتت أنها من أفضل المشاريع الاستثمارية وأثبتت نجاحها عالمياً ولم تواجه تحديات التعثر والأزمات والتقلبات السوقية، بل كانت في مقدمة المشاريع على صعيد حصد العوائد المرتفعة بيعة وتأجيراً، وتشير البيانات المتداولة على المستوى العالمي لقياس الصعود المحتمل لقيمة عقارات الواجهات البحرية الفاخرة مقارنة بمثيلاتها في المناطق الداخلية بمتوسط فارق يصل إلى 40%، بالإضافة إلى ما تتمتع به من قدرات كامنة لجذب الاستثمارات المحلية والخارجية في كافة الظروف. وشدد تقرير المزايا على أهمية دعم وتيرة طرح مشاريع الواجهات البحرية المميزة وذات الاستهدافات غير المتكررة التي تتناسب وطبيعة الطلب المحلي والخارجي خلال الفترة الحالية والقادمة نظراً لما تشكله من قيم اقتصادية كبيرة بمعدلات نجاح مؤكدة على المدى الطويل.

أما في دولة الإمارات، فلا زالت مشاريع الواجهات البحرية تحصد المزيد من النجاحات والجاهزية التنافسية على الصعيدين المحلي والدولي، ومازالت مشاريع الواجهات المائية تتمتع بنفس الزخم من حيث الكم والقيمة، لتتقدم إمارة دبي على العاصمة الفرنسية باريس وجنيف ولندن وبرلين في تقرير الواجهات المائية العالمية للعام 2018، وتحتل المركز الثالث كأفضل الواجهات المائية الفاخرة في العالم من حيث القيمة والأسعار، كما احتلت الإمارات المرتبة الثالثة عالمياً على مستوى عمليات البحث عن عقارات الواجهات البحرية. يشار هنا إلى أن ميناء راشد على شاطئ الخليج العربي في إمارة دبي يخضع لعملية تطوير باستثمارات تصل إلى 25 مليار درهم ليصبح وجهة عالمية لأبحار اليخوت وتشغيل سياحة الرحلات البحرية التي تشهد نمواً سنوياً يتجاوز 16%.



المزايا؛  
مشاريع  
الواجهات  
البحرية  
أثبتت  
أنها  
من  
أفضل  
المشاريع  
الاستثمارية  
وأثبتت  
نجاحها  
عالمياً



واعتبر تقرير المزايا أن توفر المزيد من المشاريع الحيوية ووجود خدمات متكاملة على الواجهات البحرية أصبح مطلباً أساسياً وهاماً لتطوير وتشغيل صناعة سياحة الأعمال والمؤتمرات والمعارض الدولية، والتي باقت صناعة بحد ذاتها وتتطلب المزيد من التركيز الحكومي والقطاع الخاص لدى دول المنطقة والتي في الأساس تتمتع بواجهات بحرية هامة ومواقع جاذبة للاستثمارات الناجحة، في المقابل أثبتت التجارب القائمة أن لمشاريع الواجهات البحرية بشكل خاص دور في تعزيز مساهمة القطاع الخاص بكافة المراحل لإنجاح خطط النمو على مستوى الاقتصاد الوطني ككل، ويقول تقرير المزايا أن لمشاريع الواجهات البحرية أيضاً تأثير إيجابي على باقي قطاعات السوق العقاري وتعمل على تنشيط الطلب على المواقع المجاورة لها والحد من احتمالات تراجع أسعارها وعوائدها.

