



# التقرير المقاري الشهري لشركة المزايا القابضة

إصدار رقم ١٣١



نسعى إلى الريادة

النشرة الشهرية - إبريل ٢٠١٧

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

www.mazayaholding.com

القطاع العقاري خارج التأثير المباشر لرفع الفائدة وسيبقى على حاله دون تغيرات على قيم العرض والطلب

## المزايا: دول المنطقة تستعد لرفع أسعار الفائدة بنفس النسبة التي تفرضها الأسواق المالية الأمريكية



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: التجارب السابقة لدول المنطقة أثبتت قدرتها على التعامل مع جميع أنواع التحديات والعقبات



وقالت شركة المزايا القابضة في تقريرها الأسبوعي إن التجارب السابقة لدول المنطقة أثبتت قدرتها على التعامل مع جميع أنواع التحديات والعقبات التي تحيط بأسواقها والتخفيف من حدتها من خلال محاولة الاستفادة منها قدر الإمكان، وتوظيفها في الخطط والاستراتيجيات التي تتجهها لمقاومة الضغوطات التي تؤثر على القطاعات الاقتصادية الرئيسية لأسواقها، فضلاً عن قدرتها على تجاوز تحديات تراجع العوائد وخفض العجوزات على الموازنات السنوية.

أثبتت جميع المؤشرات المتداولة في الأسواق، قدرة دول المنطقة على التأقلم والتعامل مع كافة أشكال الضغوطات والتحديات، والأحداث والتطورات والمتغيرات التي تحيط بالحراك المالي والاستثماري الخاص بها، وذلك بسبب استمرار النمو والتقدم الذي تشهده اقتصاديات دول المنطقة، إضافة إلى مستوى التأثير الإيجابي لقوى العرض والطلب ووتيرة النشاط الاقتصادي وطبيعة العلاقات التجارية والاقتصادية بين أسواق المنطقة والأسواق الخارجية التي تتمتع بها الدول الخليجية.





وبينت "المزايا" أن التأثيرات على حركة ووتيرة نشاط القطاعات الاقتصادية لا يمكن تقديرها بشكل مباشر، وإنكار وجودها، حيث أن نتائج رفع الفائدة الذي حصل من قبل الفدرالي الأمريكي وقدر بـ 25 نقطة خلال الفترة الماضية ستباین من اقتصاد إلى آخر، كما أن أسعار الفائدة على التمويل السكني في السوق الإماراتي تتفاوت من مصرف إلى آخر، ومن صفقة إلى أخرى، كونها مرتفعة في الأساس، وتأثيرات رفعها من قبل المصرف المركزي لن يكون له أثر كبير على حركة التداولات العقارية، وحركة البيع والشراء للمستخدم النهائي أو الاستثماري.

وأوضحت "المزايا" أن صانعي السياسة النقدية في الولايات المتحدة الأمريكية يستهدفون من خلال رفع أسعار الفائدة متابعة الأسواق المالية ومدى استجابتها للقرارات التي تصدر بهذا الشأن عن كثب، ومن ثم يعملون على إعادة تصحيحها، حيث عملت أمريكا على رفع مقدار الفائدة مرتين خلال 3 شهور، الأمر الذي يوضح مدى تعالي الاقتصاد الأمريكي ونموه بشكل مطرد، بالإضافة إلى أن المؤشرات تظهر استقرار معدلات التضخم عند الحدود المستهدفة من قبل البنك المركزي الأمريكي.



المزايا:  
القطاع  
المصرفي  
الخليجي  
بشكل  
عام  
يتمتع  
بسيولة  
جيدة



ورأت "المزايا" أن القطاع المصرفي الخليجي بشكل عام يتمتع بسيولة جيدة، حيث أن تأثير رفع أسعار الفائدة سيكون قليل على وتيرة التمويل، بينما سترفع توفير السيولة مستوى المنافسة بين المصارف في أسواق التمويل، مما سيؤدي إلى حصول المقترض على التمويل اللازم وفق التعرفة الخاصة بالبنك وحسابات الكلف والعوائد وقيم السيولة وخطط الاستهداف التي يعتمدها من فترة مالية إلى أخرى، فضلاً عن مستوى الضمانات الملموسة التي يقدمها طالب التمويل مقابل القروض المطلوبة، وذلك في ظل تفضيل المصارف التي تقدم التمويلات اللازمة لبناء العقارات السكنية نظراً لوجود طلب دائم على هذه الفئة من المنتجات العقارية على عكس المنتجات التجارية التي تتأثر كثيراً بتقلبات الأسواق ووتيرة النشاط الاقتصادي السائدة بين فترة مالية وأخرى، إضافة إلى أن مستوى الطلب على المنتجات العقارية لدى أسواق المنطقة مازالت دون التوقعات، الأمر الذي من شأنه الاتجاه نحو رفع الفائدة على التمويلات المقدمة.

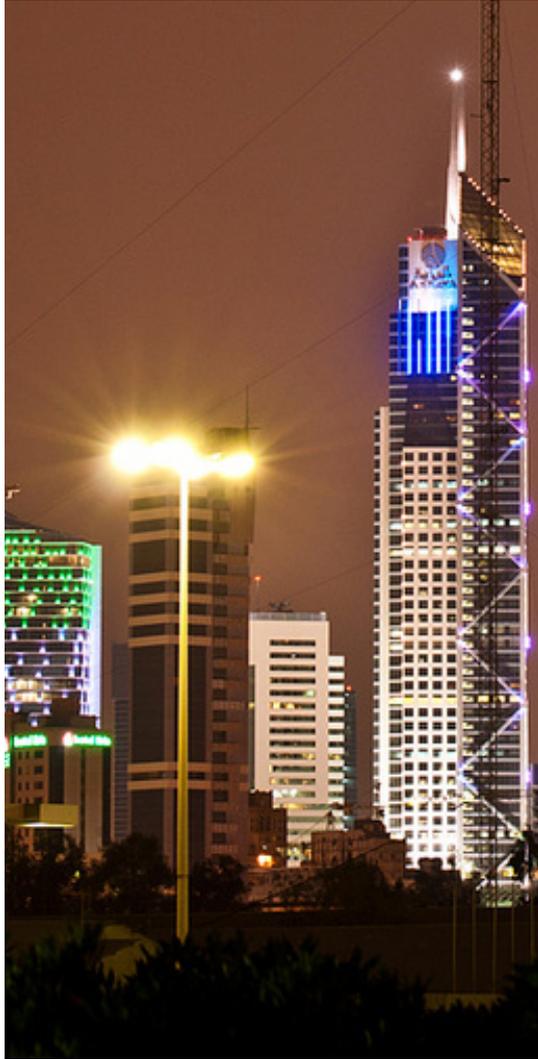


وتطرقت "المزايا" إلى التأثير المحتمل لرفع أسعار الفائدة بشكل متواصل على حركة السيولة وقيم السيولة المتداولة في الأسواق المحلية لدول المنطقة، حيث تشير المؤشرات إلى أن رفع أسعار الفائدة سيعمل على سحب السيولة من الأسواق المحلية، والاستثمار في الفرص المباشرة وغير المباشرة في السوق الأمريكي، الأمر الذي من شأنه أن يرفع من مستوى الضغوط الاقتصادية التي تواجهها أسواق المال لدى دول المنطقة وقبل البدء بعملية رفع الفائدة.



## المزايا: تأثيرات رفع الفائدة سيؤثر على أسعار الأسهم والسلع والعقارات

في المقابل فإن التوقعات تشير إلى اتجاه البنوك المركزية في دول المنطقة نحو رفع سعر الفائدة بنفس النسبة التي تفرضها الأسواق المالية الأمريكية، وإذا تأكد ذلك، فإن على الدول تجنب الوقوع في أزمة اقتصادية جديدة نظراً لارتباط أسعار صرف العملات بالدولار، إضافة إلى أن هذه التوقعات قد تعمل على إخراج السيولة الاستثمارية المتواجدة في الأسواق والاتجاه نحو استثمارها بالمشروعات والأصول المقيمة للدولار.



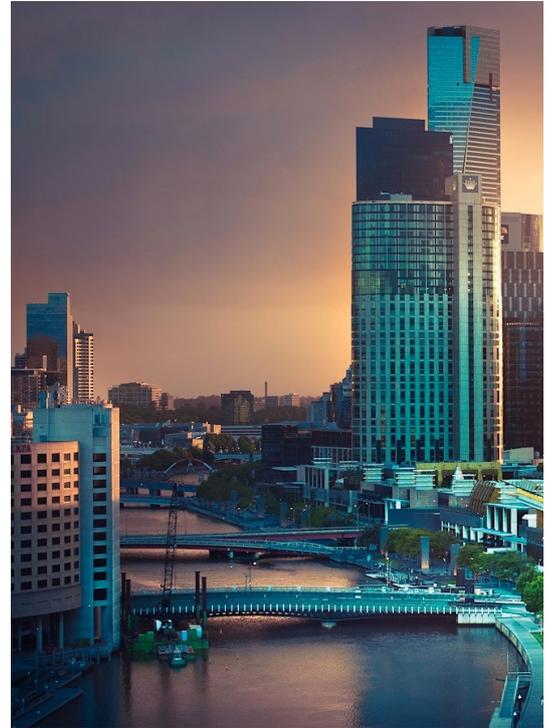
وأضافت أن تأثيرات رفع الفائدة سيؤثر على أسعار الأسهم والسلع والعقارات، التي تشهد انخفاضات متواصلة منذ ما يقارب العامين، في حين سيكون القطاع العقاري خارج التأثير المباشر لرفع الفائدة، كون التراجع المسجل على الأسعار المتداولة لدى أسواق المنطقة كفيلاً بتعويض الارتفاع على أسعار الاقتراض من قبل البنوك، وذلك يعود إلى غالبية القروض العقارية المسعرة على أساس فائدة ثابتة، مما سيبقي السوق العقاري على حاله دون أي تغيرات.



## المزايا: التأثيرات الإجمالية الأساسية لرفع الفائدة ستصب في صالح الاقتصاد الأمريكي في الدرجة الأولى

واختتمت "المزايا" تقريرها بأن التأثيرات الإجمالية الأساسية لرفع الفائدة ستصب في صالح الاقتصاد الأمريكي في الدرجة الأولى وتعزز من نشاطه ونموه، فيما ستكون التأثيرات الإيجابية والسلبية متباينة بين اقتصاد وآخر على مستوى العالم، حيث أن إمكانية تسجيل زيادة جديدة على أسعار الفائدة مازالت قائمة، ومن المتوقع أن يصحب هذه القرارات ضغوطات إضافية على دول العالم، وذلك بسبب الديون العالمية التي تعتمد على الدولار والتي باتت تشكل التعاملات بها ما يقارب 85% من إجمالي المبادلات بالعملة الأجنبية حول العالم، الأمر الذي يحتاج إلى ضرورة البحث عن ارتباطات أخرى لعملة دول المنطقة المحلية خلال الفترة القادمة لتجنب الأعباء التي قد تحصل على اقتصاداتها.

وأكدت "المزايا" أن القطاع السياحي لدى دول المنطقة يتمتع بجاهزية مميزة يجعله خارج التأثير المباشر جراء رفع أسعار الفائدة، بسبب العروض الترويجية والخصومات التي يقدمها القطاع السياحي في دول المنطقة للسياح والزوار والمسافرين بين البلدان، التي ستكون كفيلة بتجاوز كافة التأثيرات المباشرة وغير المباشرة التي قد تحملها مثل هذه القرارات على رفع نسب الفائدة.



ولفتت إلى هوامش الأرباح الناتجة من الأنشطة الاستثمارية والخدمية في القطاع السياحي التي بطبيعة حالها مرتفعة، حيث أن استراتيجيات التنوع التي ينتهجها القطاع السياحي في غالبية أسواق المنطقة على مستوى المنتجات وحملات الترويج، سيمكنه من التعامل مع الآثار السلبية لرفع أسعار الفائدة.

