



# التقرير المقاري الشهري لشركة المزايا القابضة



إصدار رقم ١١٧

(Kuwait) Tel: +965 22243333 |

(Dubai) Tel: +971 4 3635455/6

www.mazayaholding.com

النشرة الشهرية - فبراير ٢٠١٦



## الأسواق العقارية بحاجة إلى مزيد من الأدوات الاستثمارية المبتكرة لمواجهة التقلبات الاقتصادية

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: صناديق الاستثمار أحد الحلول ذات الكفاءة العالية في تعظيم الأصول وحفظ الاستثمارات على المدى الطويل



ومع أن صناديق الاستثمار تتطلب دائم لعوامل الاستقرار المالي والاقتصادي، إلا أن الطلب على أدواتها يتناسب طردياً مع مخاطر الاستثمار السائدة والمتوقعة، فكلما زادت مخاطر الاستثمار وانخفض الاستثمار المباشر من قبل الأفراد زاد الطلب على صناديق الاستثمار، كما أن مستوى التطور المالي والاقتصادي المسجل لدى دول المنطقة لم يرافقه تطوير على الأدوات الاستثمارية بالشكل المناسب، وعليه فإن متطلبات استمرار وتيرة الأنشطة الاقتصادية وضمان بقاء السيولة الاستثمارية لدى شرايين الاقتصاد المحلي تتطلب الاتجاه نحو فرض ثقافة صناديق الاستثمار العقاري كأحد الحلول الممكنة للحوط من مخاطر الاستثمار المباشر وغير المباشر.

تحتم التطورات المالية والاقتصادية المتسارعة توفر أدوات وأساليب استثمارية مبتكرة قادرة على حماية المكتسبات والانجازات وضمان النمو والانتعاش لكافة القطاعات الاقتصادية الرئيسية، والتي تعول عليها اقتصاديات الدول في إطار سعيها لبناء اقتصادي متكامل وكفؤ وقادرة على مواجهة التقلبات والازمات المالية والاقتصادية وذلك في إطار التنوع. وتشكل صناديق الاستثمار على عمومها وصناديق الاستثمار العقاري بشكل خاص أحد أكثر الحلول المالية المتوفرة كفاءة في تخفيض مخاطر الاستثمار وضمان الحدود المستهدفة من العائد في كافة الظروف.





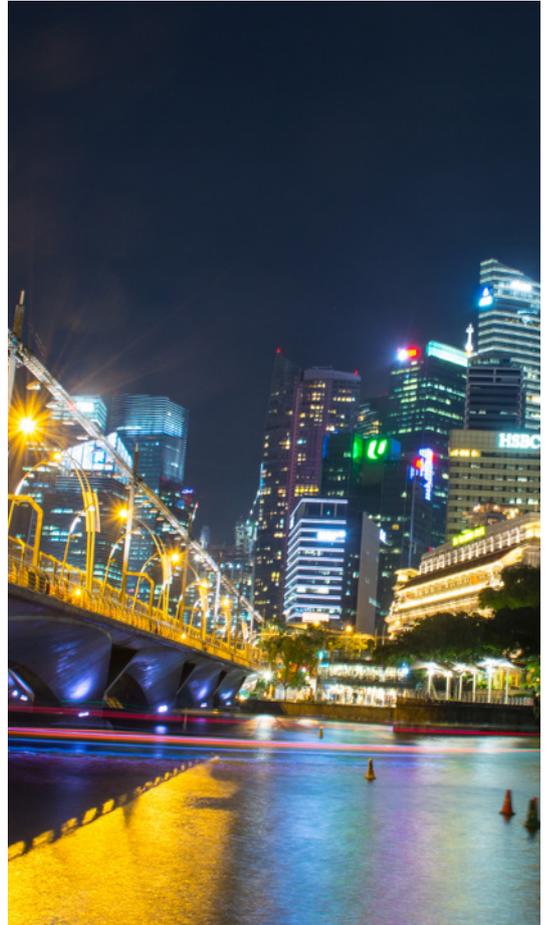
## المزايا؛ أهمية صناديق الاستثمار العقاري في الحد من فوضى الاستثمار وضياع أموال المستثمرين

ولا يمكننا تجاهل أهمية صناديق الاستثمار العقاري في الحد من فوضى الاستثمار وضياع أموال المستثمرين والحد من حالات التعثر وتوقف المشاريع، وعلى الرغم من أهمية صناديق الاستثمار، إلا أنها لم تحظى بالانتشار المطلوب، وهذا يدفعنا إلى الاعتقاد أن عدم البدء بإدراج وحدات الصناديق من خلال الأسواق المالية الرئيسية كان وسيكون له أحد أهم الأسباب في تراجع دور هذه الصناديق على مستوى القطاع العقاري وعلى مستوى المساهمة فيها من قبل الأفراد والمؤسسات، وتتبع أهمية صناديق الاستثمار كونها تقوم على الاستثمار العقاري الشامل، حيث باستطاعتها شراء الأراضي الخام وتطويرها وبناء مجمعات سكنية وتجارية وشراء ممتلكات عقارية قائمة والاستفادة من عوائدها التأجيرية مع إمكانية بيعها في نهاية المطاف، مع التأكيد على أن الكثير من القوانين المعمول بها تسمح لهذه الصناديق بالقيام بالبيع على الخارطة، الأمر الذي يعمل على تنشيط عمل هذه الصناديق واتساع عدد وقيم المساهمات فيها.



وتعتبر السوق السعودية من أفضل أسواق المنطقة بهذا المجال، حيث يوجد **11** صندوقاً عقارياً في الوقت الحالي، تعمل تحت إشراف هيئة السوق المالي، مع التأكيد على أن العدد الحالي يعتبر قليلاً ولا يتناسب وحجم السوق العقاري السعودي والذي يقدر بـ **1.3** تريليون ريال سعودي ولا يتناسب وفرص الاستثمار القائمة وحجم الطلب على القطاع السكني والتجاري بالتحديد.

ويؤكد التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة أنه في الوقت الذي تتراجع فيه الفرص الاستثمارية كما ونوعاً وترتفع فيه مخاطر الاستثمار بما يتجاوز قدرة الأفراد على التعامل معها، يأتي دور صناديق الاستثمار لتوفر كافة متطلبات الاستثمار الناجح، وهذا ما تحتاجه اقتصاديات دول المنطقة في الوقت الحالي، وبالنظر إلى عدد صناديق الاستثمار العقاري لدى دول المنطقة وأحجامها وقيم الاستثمار المستهدف وأهدافها الأساسية، سيثبت لنا أنها ليست كافية ولا تتناسب ومتطلبات المرحلة الحالية، فالطلب في الوقت الحالي إيجاد أدوات استثمارية آمنة ومبتكرة قادرة على تنمية القطاع العقاري والقطاعات الرئيسية الأخرى، ويتطلب نجاح صناديق الاستثمار العقاري توفر أساسيات اقتصادية قوية وتشريعات وقوانين داعمة. ويقول تقرير المزايا أن فرض مفاهيم الاستثمار الجماعي على مستوى الأفراد والقطاع الخاص له أهمية كبيرة في تنمية القطاع العقاري وتطوير أدواته وبما يكفل دعم نمو وانتعاش القطاع واستغلال الفرص الاستثمارية في ظروف الانتعاش وضمان الحدود الآمنة من الاستثمار في ظروف التراجع، وهذا يعني أن الاستثمار في الصناديق العقارية لا بد أن يكون الأساس في الاستثمار بعيداً عن الاستثمارات الفردية والتي تتقلب وتتذبذب في كافة الظروف ولا يعتمد عليها لبناء قطاعات اقتصادية كفؤة ومستدامة ومستقرة.



ويرجع تقرير المزايا أن يكون صندوق الاستثمار الاستراتيجي المشترك بقيمة 10 مليار دولار الذي أطلقته كل من دولة الامارات العربية المتحدة وجمهورية الصين، ذي الاهداف التجارية وبناء استثمارات تجارية متنوعة تغطي عددا من قطاعات النمو ومجالات الطاقة التقليدية والمتجددة والبنية التحتية ومبادرات التصنيع المتقدمة، سيساهم في تقوية وتعميق العلاقات الاستراتيجية والاقتصادية والمساهمة في نمو الاقتصاد العالمي وتعزيز نهج التنوع الاقتصادي، وقد تكون هذه المبادرات مقدمة لمبادرات ذات قيم استثمارية أعلى وأهداف أشمل خلال الفترة القادمة تمهد المجال لتوسيع الاستثمار بالصناديق على اختلافها، ذلك أن الصناديق الاستثمارية وبشكل خاص ذات التركيز العقاري تعمل على فرص أدوات تصحيحية للسوق العقاري كلما سجل تشوهات وانحرافات، بالإضافة الى رفع درجة التركيز الاستثمار متوسط الاجل وتقوية أنشطة المطورين العقاريين، وهذا ما يحتاجه السوق العقاري في الامارات.



وأشار تقرير المزايا إلى أن طلبات الاستثمار والمستثمرين يبحثون في الوقت الحالي عن استثمارات مباشرة وشفافة وسريعة في الخارج في كافة الظروف وبغض النظر عن مستوى الأرباح أو الخسائر المحققة، الأمر الذي يدعم وفي كثير من الاوقات الاتجاه نحو أسهم الشركات المتداولة لدى أسواق المال، وبالتالي فإن تفضيلات المستثمرين تضغط على جدوى وانتشار ثقافة صناديق الاستثمار كأحد الحلول ذات الكفاءة العالية في تعظيم الأصول وحفظ الاستثمارات على المدى الطويل، ذلك أن عمل الصناديق لدى كثير من الدول لا زالت تدار بطريقة بدائية وأن عمليات التخارج تتطلب وقتا طويلا لاتمام الصفقات، بالإضافة إلى وجود صعوبات في كيفية تحديد أسعار الوحدة نظرا لغياب السوق والذي تتداول فيه الاسعار بين عدد كبير من المشترين والبائعين، وهذا ما دفع مؤخرا مجلس هيئة السوق المالية السعودي إلى إصدار قرار يقضي بأن يكون المثلثين أعضاء أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ووفقا للقرار فإنه لن تقبل تقارير المثلثين العقاري بشأن صناديق الاستثمار العقاري ما لم تكن معدة من قبل مثلثين لديهم عضوية اساسية في الهيئة، وبشكل هذا القرار يقول تقرير المزايا أهمية كبيرة في تنشيط وتشجيع برامج الاستثمار الجماعي وصناديق الاستثمار لما يوفره من رفع مستوى الشفافية والافصاح وتوفير بيئة آمنة وجاذبة للاستثمار.

سيولة  
القطاع  
العقاري  
في  
الامارات  
لا زالت  
جيدة  
وفرص  
الاستثمار  
المتوفرة  
متنوعة  
وجاذبة



إن سيولة القطاع العقاري في الامارات لا زالت جيدة وفرص الاستثمار المتوفرة متنوعة وجاذبة ومستوى التنافسية مع الاسواق الاقليمية والعالمية لا زالت في أفضل حالاتها، وبالتالي فإن وجود صناديق الاستثمار العقاري، ستعمل على الحفاظ على السيولة الاستثمارية المحلية وتجذب المزيد من الخارج.



وشهد القطاع العقاري القطري خلال العام الماضي ارتفاعاً على قيم التعاملات العقارية وبنسبة زيادة بلغت **5.6%** وعند قيمة إجمالية تجاوزت **56** مليار ريال قطري، ويؤكد تقرير المزايا على أن القطاع العقاري يأخذ اتجاهها تصاعدياً في السنوات الأخيرة، الأمر الذي يرفع من حالة التفاؤل واستمرار النمو وبالتالي فإن القطاع مؤهل لاختبار أدوات استثمارية جديدة على الفرص الاستثمارية الجديدة المتوفرة في الوقت الحالي.



ويقول تقرير المزايا أن من شأن مؤشرات التراجع على حجم الاستثمار العقاري خلال العام الحالي نتيجة حزمة التطورات المالية والاقتصادية المحيطة أن ترفع من جدوى الاستثمار الجماعي في صناديق الاستثمار على أنواعها، فيما سيشكل استمرار الانفاق الحكومي على مشاريع التنمية والبنية التحتية وفقاً لأولويات التنمية داعماً إضافياً لتوسيع مضامين الاستثمار المشترك، مع الأخذ بعين الاعتبار أن تراجع عائدات النفط وقوة الدولار ستؤدي إلى تراجع تدفق رؤوس الأموال باتجاه السوق العقاري لدى عدد من دول ومدن المنطقة وفي مقدمتها إمارة دبي، وبالتالي فإن أسواق عقارية بحجم أسواق المنطقة تتطلب رفع ثقافة الاستثمار الجماعي لتحسين جودة المخرجات والحفاظ على قيم الأصول الاستثمارية، يذكر أن قيمة تصرفات الأراضي والعقارات في دبي وصلت إلى **267** مليار درهم وبنسبة ارتفاع **8%** عن العام **2014**.

## المزايا: القطاع العقاري يأخذ اتجاهاً تصاعدياً في السنوات الأخيرة

وشدد تقرير المزايا على أن صناديق الاستثمار العقاري قد أظهرت أداء جيداً خلال السنوات الماضية على مستوى القدرة على التسييل وعلى مستوى المخاطر، فيما يفوق أداء العديد من الصناديق متوسط أداء السوق، مع حفاظها على تفضيلات العديد من المستثمرين والذين يفضلون الاستثمار في الصناديق بدلاً من امتلاك العقارات بشكل مباشر، بالإضافة إلى ما تتمتع به الصناديق من سيولة أعلى من سيولة العقار الفعلي وتزداد جاذبية الاستثمار فيها كون غالبية صناديق الاستثمار العقاري تصنف على أنها أسهم قيمة، وأشار تقرير المزايا إلى أن مقومات تأسيس صناديق استثمار عقارية متوفرة لدى أسواق المنطقة نظراً لتوفر شركات التطوير العقاري واتساع وتنوع منتجات السوق العقاري وتطوير القطاع الفندقي وقطاع العقارات السكنية والتجارية ومراكز التسوق، بالإضافة إلى نزوح سوق الرهونات بتمويل العقارات خلال السنوات القليلة الماضية، وهذا يدفعنا إلى الاعتقاد بأن الاتجاه نحو الاستثمار في الصناديق العقارية سيتسع خلال الفترة القادمة نظراً لتزايد الطلب على الاستثمار الآمن والعائد الجيد.





## المزايا: خطط البحث عن ملاذات استثمارية آمنة طويلة الاجل تجد ضالتها في الأراضي



وفي هذا الصدد يؤكد التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة على حقيقة مفادها أن ثبات الاسعار واتجاهها نحو الصعود سيكون منحصرًا بأسعار الاراضي لدى دول المنطقة والعالم في المرحلة الراهنة. يأتي ذلك في ظل استمرار الطلب على كافة أنواع الاراضي والمواقع لدى دول المنطقة بشكل خاص، على الرغم من التحديات التي تواجهها اقتصاديات المنطقة ومؤشرات تراجع قيم السيولة الاستثمارية الباحثة عن الاستثمار. في الوقت الذي تعتبر فيه الاراضي المكون الاساسي للسوق العقاري، وأن استمرار الطلب على المنتجات العقارية سيدعم بقاء الاسعار مرتفعة وقابلة للارتفاع خلال الفترة القادمة. مع التأكيد على أن الاراضي لا زالت تحافظ على مكانتها كملاذ آمن أمام التحديات والازمات المالية والاقتصادية.

مما لا شك فيه أن الأهمية النسبية للقطاع العقاري تنعكس على مؤشرات الاسعار السائدة للسلع والخدمات، بالإضافة إلى تأثرها بأي تغيير يطرأ على أسعار المنتجات العقارية على أنواعها، بيعاً وشراءً وتأجيراً. وفي المقابل فمن الطبيعي أن تتأثر أسعار المنتجات العقارية وقدرتها على التماسك بالمؤشرات المحيطة ذات العلاقة بقطاع النفط واسواق المال وميزانيات إنفاق الدول.





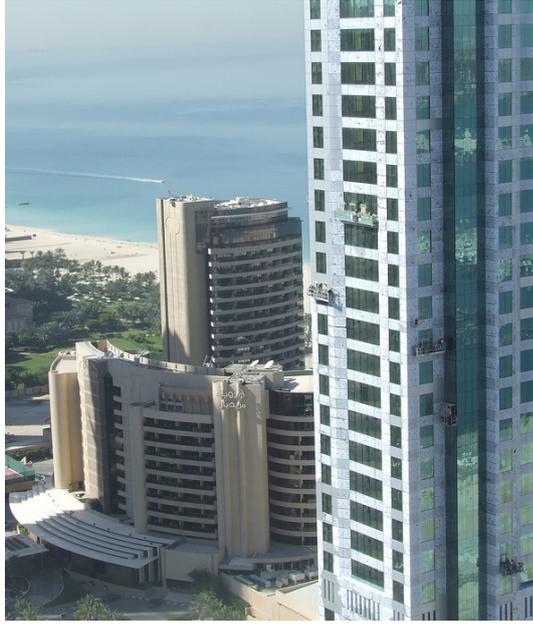
وتطرق تقرير المزايا إلى الحراك الذي يسجله السوق العقاري القطري خلال السنوات الأخيرة، تبعاً لاستمرار وتيرة نمو القطاع مدعوماً بمشروعات استكمال البنية التحتية، والتي توقع لها أن تصل إلى 200 مليار دولار خلال السنوات الخمس القادمة، مع توقعات بتحقيق قفزات نوعية خلال العام الحالي على مستوى أحجام المبيعات العقارية سواء كانت الأراضي الفضاء أو العقارات على اختلاف أنواعها وفئاتها، والجدير ذكره هنا أن أسعار الأراضي في قطر قد شهدت ارتفاعات قياسية خلال السنوات القليلة الماضية وذلك كنتيجة مباشرة لارتفاع الطلب أولاً، وتوقعات بارتفاعه أكثر ثانياً، بالإضافة إلى عامل توفر السيولة والدور السلبي الذي يقوم به السماسرة على هذا الصعيد، لتصل نسب الارتفاع خلال فترة قصيرة من الزمن إلى 30%، الأمر الذي من شأنه مضاعفة تكاليف الإنشاء ومن ثم السعر النهائي للمنتجات العقارية والذي حتماً سينعكس على أسعار البيع النهائية وأسعار التأجير، بما ينذر بتكون فقاعة سعرية حادة إذا ما استمر الحال على ما هو عليه، يضاف إليه القدر الكبير الذي أصبح لملاك الأراضي في التحكم في السوق، يذكر أن مؤشر أسعار الأراضي الفضاء في قطر قد ارتفع بنسبة تجاوزت 270% خلال الفترة بين 2009 العام 2014، لتستحوذ قيمة الأرض على ما يقارب 50% من القيمة الإجمالية للعقار.

وأشار تقرير المزايا إلى أن قطاع الأراضي في الإمارات حافظ على بريقه خلال الفترة الماضية وحتى اللحظة، فيما بقيت جاذبيته الاستثمارية تتجاوز الاستثمار في تملك العقارات على مستوى العوائد ومعدلات التذبذب التي تتأثر غالباً بمؤشرات العرض والطلب والظروف المحيطة. يأتي ذلك في ظل توقعات بأن تزداد أسعار الأراضي بوتيرة أسرع من ارتفاع أسعار الوحدات السكنية خلال السنوات القادمة، مع الإشارة هنا إلى أن الأسعار لم تصل بعد إلى مستواها المسجل خلال العام 2008، وبغض النظر عن طبيعة تلك الأسعار ومبرراتها ومدى عدالتها واعتمادها على قوى العرض والطلب، الأمر الذي يبقي المجال مفتوحاً أمام المزيد من الارتفاع على الأسعار، والجدير ذكره هنا أنه نظراً لارتفاع قيم الأراضي فإن الاستثمار فيها سيظل محصوراً بعدد محدود من المستثمرين، بالإضافة إلى دخول شركات التطوير العقاري كأحد المنافسين للاستثمار في الأراضي، حيث يتطلب الاستثمار في الأراضي توفير قيم سيولة كبيرة لا تتوفر لدى الكثير من الأفراد الراغبين في الاستثمار. وتشير البيانات الصادرة عن دائرة الأراضي والإملاك في دبي إلى أن الطلب على الأراضي يفوق الطلب على الشقق والفلل السكنية، الأمر الذي يحمل مؤشرات جيدة على استمرار وتيرة النشاط وتوقع المزيد من المشاريع لدى قطاعات السياحة والتسوق والسكن والعمل.



## المزايا: قطاع الأراضي في الإمارات حافظ على بريقه خلال الفترة الماضية





## المزايا: العوائد التي يجنيها ملاك الاراضي تتجاوز نسب العائد الذي يجنيه من خلال تأجير الوحدات السكنية

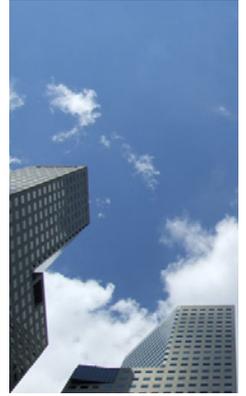
واكد تقرير المزايا على ان العوائد التي يجنيها ملاك الاراضي جراء ارتفاع الاسعار تتجاوز نسب العائد الذي يجنيه من خلال تأجير الوحدات السكنية أو الاستثمارية، ويتجاوز أيضا العائد الخاص ببيع المشاريع العقارية للمستخدم النهائي أو للمستثمرين، وذلك إذا ما تم إضافة نطاقات التذبذب على الاسعار من وقت إلى آخر، بالإضافة إلى تكاليف البناء والتمويل والصيانة وما إلى هنالك من تكاليف مصاحبة، واللافت هنا تزايد الاتجاه نحو الاستثمار في الاراضي كلما تزايدت الضغوط المالية والاقتصادية والدخول في أزمت مالية، ذلك أن أسعار البيع والتأجير تتراجع على العقارات بنسب كبيرة، فيما تبقى أسعار الاراضي متماسكة، وفي أحيان كثيرة تشهد ارتفاعات ملموسة، هذا ويعود سبب تنافس المطورين والملاك على شراء الاراضي لدى السوق العقاري الإماراتي على سبيل المثال، نتيجة لارتفاع نسب العوائد المتوقعة خلال السنوات القادمة والتي تتراوح بين 30% و50%، فيما تتراوح عوائد التأجير بين 10% و20% في أفضل الاحيان وبشكل خاص على القطاع الفندقي والذي يعتبر أفضل من الاستثمار في قطاع العقارات السكنية.

وفي السياق ذاته يقول تقرير المزايا أن لقرار فرض الضريبة على الاراضي الفضاء في السوق السعودي تأثيرات على مجمل الحراك وعلى قيم وأحجام المبيعات المنفذة خلال العام الماضي، بالإضافة إلى تأثيره على الاسعار السائدة، والتي يتوقع له أن يدفع هذا القرار أصحاب الاراضي الفضاء لتطويرها أو بيعها للمستثمرين العقاريين، الامر الذي يحمل معه وفي كلا الحالتين تخفيف الضغوط على الطلب على العقارات وبالتالي انخفاض الاسعار السائدة، مع الاخذ بعين الاعتبار أن أسعار العقارات في السعودية تعتبر من أعقد التحديات التي تواجهها الحكومات المتعاقبة، بالإضافة إلى المعاناة التي يواجهها المواطن والتي لا حدود لها في تملك سكن أو شراء عقار سكني. ويعول على قرار فرض الرسوم على الاراضي تخفيف منابع السيولة التي تمول عمليات المضاربة وتدوير الأموال، وبالتالي إلغاء الكثير من فرص المزايدات على أسعار السوق والتي كانت تتركز تأثيراتها السلبية على أسعار الاراضي المحتكرة من قبل كبار الملاك، فيما تتوقع الاوساط العقارية بأن يؤدي القرار إلى دعم تراجع أسعار الاراضي وتسريع الخلاص من الازمة العقارية والسكانية، مع التأكيد هنا على أن النتائج المباشرة للقرار على الاسعار المتداولة لا زال طفيفا وان السوق يمر في فترة ركود ملموسة، وأن مستويات الاسعار لا تزال مرتفعة جدا مقارنة بمستويات دخل الافراد ومقارنة ايضا بقدراتهم الائتمانية.

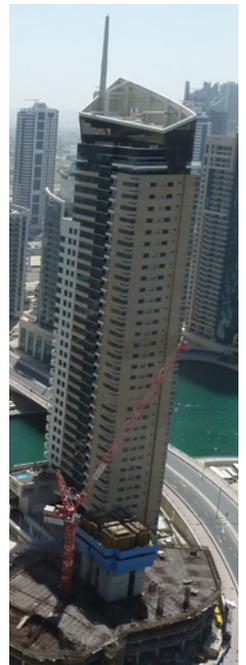




في المقابل فإن الارتفاعات الكبيرة التي سجلتها أسعار الأراضي في قطر مكنت الملاك من تحقيق عوائد تجاوزت 100% خلال فترة قصيرة من الزمن مع التأكيد هنا أن كافة التحديات والازمات المالية لم تؤثر على تصنيف الأراضي كملاد آمن للاستثمار، تلاها الاستثمار في العقارات على اختلاف أنواعها.



الارتفاعات  
الكبيرة  
التي سجلتها  
أسعار  
الأراضي  
في قطر  
مكنت  
الملاك  
من  
تحقيق  
عوائد  
تجاوزت  
100%



وفي الإطار يقول تقرير المزايا أنه وفي سبيل السيطرة على ارتفاع أسعار الأراضي، ترجح المؤشرات قيام عدد من دول المنطقة بفرض ضرائب ثابتة على الملاك الذين لا يقومون باستثمار الأراضي خلال فترة زمنية محددة من تاريخ الشراء، الأمر الذي يدفع إلى زيادة العرض من الأراضي ويخفض متوسط الأسعار السائدة تبعاً لذلك، وفي المحصلة يرى المزايا أن ارتفاع أسعار الأراضي مؤشر طبيعي لارتفاع الطلب وارتفاع زخم المشاريع العقارية وان الارتفاع المتواصل وغير المبرر الناتج عن الاحتكار والمضاربة تشكل خطراً على نمو القطاع العقاري وعلى تصنيفه كأحد أفضل الملاذات الآمنة التي توفرها اقتصاديات دول المنطقة وتعتمد عليها في جذب رؤوس الأموال المهاجرة.

وشدد تقرير المزايا على أن هناك تبعات استمرار ارتفاع أسعار الأراضي لا بد للجهات ذات العلاقة التنبيه لها والعمل على إيجاد الحلول المناسبة لها وفي الوقت المناسب، يأتي في مقدمتها ارتفاع أسعار الأراضي وارتفاع حجم وعدد وقيمة المشاريع التي تنفذها حكومات دول المنطقة ومشاريع القطاع الخاص، والذي أدى إلى ارتفاع الطلب على الأراضي، في المقابل فإن البحث عن الملاذات الآمنة لتوظيف السيولة الاستثمارية يرفع أسعار الأراضي كون القطاع يوفر عوائد ثابتة على المدى الطويل على الرغم من حالة عدم الاستقرار التي تواجهها اقتصاديات الدول في الوقت الحالي، هذا ويأتي عامل ارتفاع عوائد الاستثمار في القطاع العقاري واستحواده على حصة كبيرة من النشاط الاقتصادي، يعني منح المستثمرين فرص استثمارية استثنائية ويتيح لهم حماية سيولتهم وتوظيفها لدى أكثر القطاعات ربحية، ويؤكد المزايا على أن ارتفاع أسعار الأراضي له تأثيرات اقتصادية كبيرة ومن شأنها أن تجعل التطوير العقاري غير اقتصادي سواء كان للعقارات المتوسطة أو الفاخرة والتي تتمتع بهامش ربح مرتفع في العادة، ويرفع من تكاليف إنشاء مشروعات جديدة ويؤثر على عائداتها وأرباحها وبالتالي إضعاف المركز التنافسي للمشروعات الجديدة وما إلى ذلك من تأثيرات سلبية على معدلات التضخم السائدة، ذلك أن تكاليف الأراضي هي المسبب الرئيسي لتضخم أسعار السوق سواء كانت على البيع أو على التأجير للوحدات العقارية.



## دول المنطقة تنفذ استراتيجيات صناعية وسياحية مستقبلية طموحة للتنوع الاقتصادي



وبات جلياً خلال السنوات القليلة الماضية تشجيع دول المجلس للاستثمار الاجنبي لما لذلك من تأثيرات إيجابية على قدرة اقتصاديات دول المجلس من الصمود أمام العواصف والتقلبات الاقتصادية المتلاحقة، وبات لزاماً على دول المجلس القيام بتحديد سياسات واضحة لتطوير الخطط التنموية القائمة على جهود متكاملة من المقومات المالية والاقتصادية لجذب الاستثمار الأجنبي، بالإضافة إلى وضع استراتيجيات طموحة طويلة الاجل لتطوير القطاع الصناعي والنهوض به وبشكل خاص إقرار التشريعات والقوانين ذات العلاقة وتقديم تسهيلات وحوافز للمستثمر الاجنبي وجذب كل ما له علاقة بتحسين مستوى التنافسية للصناعات الخليجية، وعلى الرغم من الانجازات المحققة على هذا الصعيد إلا أن دول المجلس عليها بذل المزيد من الجهود من أجل تشجيع الاستثمار الاجنبي على القطاعات الحيوية.

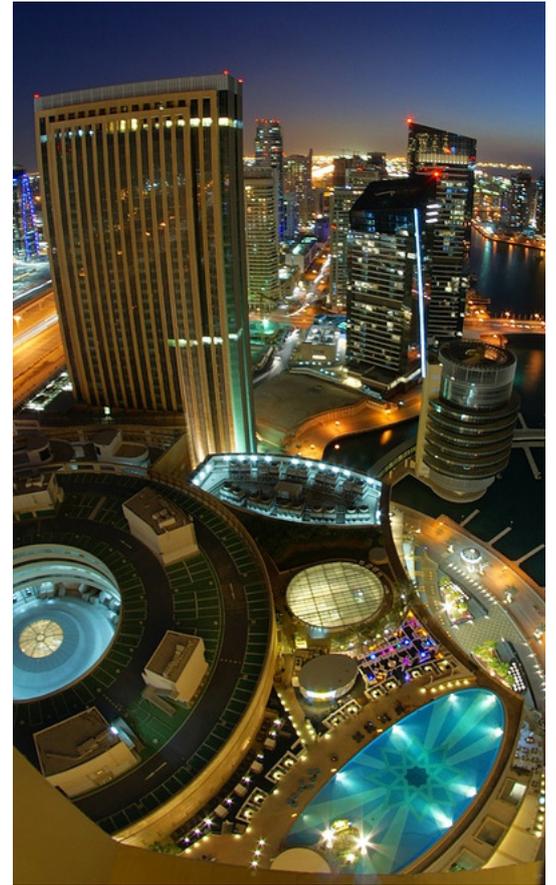
أكد تقرير شركة المزايا القابضة على أن تراجع عوائد النفط من شأنها تحفيز عوامل التنوع الاقتصادي وتنمية القطاعات الانتاجية وفي مقدمتها القطاع الصناعي والذي يعد أحد الموارد المهمة للدخل وبخاصة الصناعات التصديرية، مع الاخذ بعين الاعتبار أن المناخ الاستثماري العام لدى دول مجلس التعاون الخليجي لازال قويا ويشجع الاستثمارات الصناعية المباشرة، يأتي ذلك في ظل توفر مؤشرات استقطاب استثماري جيدة لتصل حصة دول مجلس التعاون من الاستثمار الاجنبي المباشر إلى ما يقارب 30 مليار دولار في نهاية العام 2014.





وأشار تقرير المزايا إلى أن القطاع الصناعي يقع ضمن أولويات التنمية لدى المملكة العربية السعودية ويقع على عاتقه مساعدة المملكة في تنويع اقتصادها ومن ثم تنويع مصادر الدخل لديها، وفي الإطار فإن خطط المملكة أخذاً بالتوسع في مجال اكتشاف المعادن وبشكل خاص النحاس والذي يمكن أن يشكل العمود الاقتصادي الثالث لها بعد البترول والبتروكيماويات، يشار إلى أن الاكتشافات الجديدة لدى المملكة يأتي ضمن خطط الحكومة في تنويع اقتصادها وتوسيع الأنشطة الإنتاجية وتوفير فرص استثمارية جيدة لرأس المال المحلي والأجنبية، يأتي ذلك في ظل توفر إمكانيات ضخمة من المعادن في جميع أنحاء المملكة، فيما لازالت الجهود متواصلة لإضافة المزيد من الاكتشافات، وبناء على ما تتعرض له أسواق النفط من تذبذبات عنيفة وتراجع على الأسعار خلال العام الماضي والجاري والذي على إثره تراجعت إيرادات وعوائد المملكة بشكل كبير، فقد باتت لزاماً تنويع مصادر الدخل في الاقتصاد السعودي وإيجاد بوصلة تحدد على أساسها السياسة الاقتصادية للمملكة والتحول من الاعتماد الكامل على النفط إلى الموارد المتنوعة، يذكر أن الصادرات غير النفطية قد ارتفعت بنسبة **8.6%**، لتتجاوز **186** مليار ريال، فيما ارتفعت صادرات المملكة من البتروكيماويات بنسبة **9.2%** لتتجاوز حاجز **143** مليار ريال.

ولا يمكن الحديث عن التنوع وفرص تنوع مصادر الدخل، يقول تقرير المزايا، دون الحديث عن النجاحات التي حققتها إمارة دبي والإمارات في هذا الإطار حيث يشكل التنوع الاقتصادي الأساس الذي قامت عليه نهضة الإمارة، فيما تعتبر دولة الإمارات من بين أكثر الدول أمناً واستقراراً، فيما يأتي ترتيب الدولة في مقدمة دول مجلس التعاون الخليجي على مستوى التنوع الاقتصادي، إذا ما تم النظر إليها من زاوية مساهمة قطاع النفط في إجمالي الناتج المحلي وحصته من إجمالي الصادرات والإيرادات الحكومية، هذا وتستهدف وزارة الاقتصاد الإماراتية رفع مساهمة قطاع الصناعة في الناتج المحلي للدولة ليصل إلى **25%** بحلول العام **2021**، حيث تقوم الحكومة بتنفيذ استراتيجية طموحة لتعزيز دور قطاع الصناعة في منظومة العمل الاقتصادي ككل وتنوع مصادر الدخل، حيث يعتبر القطاع الصناعي ثاني أكبر مساهم في الناتج المحلي القومي بعد قطاع النفط والغاز.



يذكر أن مساهمة قطاع النفط والغاز قد انخفضت من إجمالي الناتج المحلي لتصل إلى **2%** في نهاية العام **2014**، الأمر الذي يعكس الجهود نتائج سياسة التنويع الاقتصادي مع الإشارة هنا على أن تأثيرات انخفاض عوائد النفط على الأنشطة الاقتصادية مؤثرة ولكنها أقل من تأثيراتها على اقتصاديات دول المجلس المجاورة.

## التنويع الاقتصادي الأساس الذي قامت عليه نهضة الإمارات



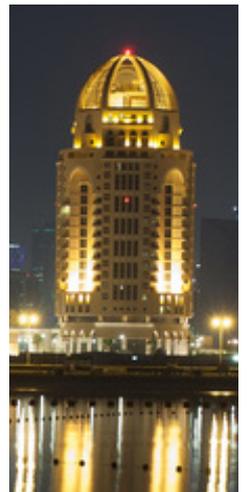


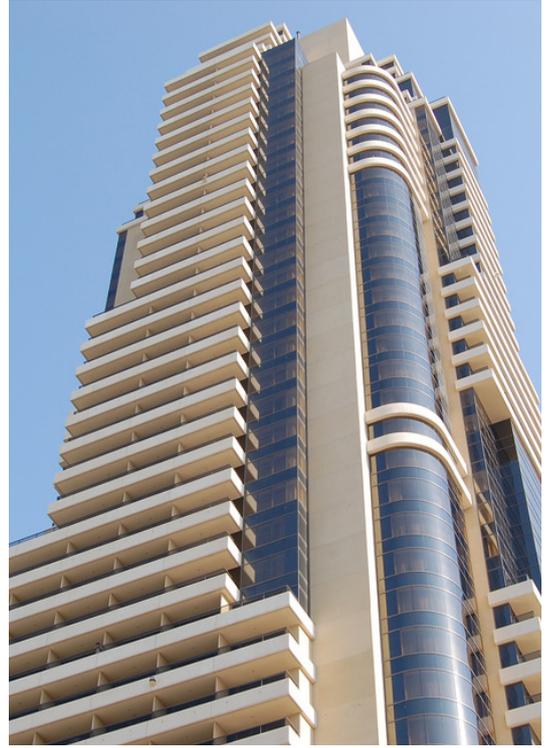
وتطرق تقرير المزايا إلى موازنات دول المجلس للعام 2016 والتي على ما يبدو ذاهبة باتجاه تعزيز عوامل دعم التنوع الاقتصادي وتنويع مصادر الدخل مع التأكيد هنا الى وجود تباين على مستوى الخطط والاستهدافات والتوقيت، ذلك أن هناك عدد من دول المجلس قد بدأت مبكراً في تنويع مصادر دخلها، يأتي في مقدمتها دول الامارات العربية المتحدة ودولة قطر، فيما تسعى كل من المملكة العربية السعودية والكويت الى تطوير قدرات التنوع لديها من خلال عدد من الخطط والاستراتيجيات قصيرة ومتوسطة الاجل، يشار الى ان الموازنة التي اعتمدها المملكة العربية السعودية تستهدف تقليل العجز الاستثنائي وغير المسبوق على الموازنة العامة من خلال تقليل الانفاق وإدخال إصلاحات جوهريّة على آليات دعم الطاقة، بالإضافة إلى مساعي زيادة الإيرادات من الضرائب والخصخصة، ويرى العديد من المتابعين والخبراء ان الموازنة الحالية تعكس مساراً جيداً للإصلاح المالي، فيما يرى آخرون أن الهبوط الفعلي في حجم الانفاق سيكون أكثر حدة مما عكسته الموازنة مع الانفاق الحالي، مع التأكيد هنا على أن وتيرة الإصلاح لا يزال ابطاً من تعزز الإيرادات غير النفطية، وأن نتائج برامج الإصلاح المالي تستغرق أعواماً لقطف نتائجها الايجابية على الاقتصاد ككل.



## المزايا: هناك تأثيرات إيجابية لقرارات تنويع مصادر الدخل لدى الاقتصاد القطري

وبات من الواضح التأثيرات الايجابية لقرارات تنويع مصادر الدخل لدى الاقتصاد القطري والذي اعتمد التوسع المحلي والخارجي على كافة الانشطة والمجالات المالية والاقتصادية أساساً له منذ عدة سنوات، ومع تراجع عوائد النفط واصل الاقتصاد القطري نموه وتقدمه على المستوى الاقليمي والعالمي لتحل قطر في المركز الثاني بين أكثر الاقتصاديات نمواً في العالم وبنسبة نمو وصلت إلى 7.1%، الامر الذي يعكس عدم تأثر الاقتصاد القطري كثيراً جراء هبوط عوائد النفط حتى نهاية العام 2015، يشار إلى أن الاقتصاد القطري يعد من الاقتصاديات المنافسة ليحتل المرتبة الثالثة عشرة في قائمة التنافسية العالمية للعام الماضي والثانية عربياً بعد الامارات العربية المتحدة لتتقدم الدولة على مستوى الاداء الاقتصادي والكفاءة الاقتصادية وكفاءة قطاع الاعمال وتطور البنى التحتية، ويتوقع تقرير المزايا أن يحافظ الاقتصاد القطري على معدلات نمو في العام الحالي، وذلك مع استمرار نمو الانشطة غير النفطية مدفوعاً بالإنفاق الاستثماري والسياسة المالية التوسعية والنمو السكاني وتحسن مساهمة القطاع غير النفطي في الناتج المحلي الاجمالي والحراك المسجل على خطط واستهدافات القطاع الخاص والذي يسجل نمواً جيداً خلال الفترة الحالية، يذكر أن قطر تقوم بتنفيذ استراتيجية طموحة لتنويع مصادر الدخل معتمدة بذلك على استثمارات سيادية تقدر بـ 250 مليار دولار.





## المزايا: التركيز الاستثماري على القطاع السياحي لدى دول المجلس كان ولا يزال يشكل عامل نجاح

ولفت تقرير المزايا إلى أن خطط تطوير القطاع الصناعي جديرة بالاهتمام على الرغم من أنها تستغرق فترة زمنية طويلة لتحسين مساهمتها بالنتائج المحلي لدول المجلس، ويؤكد المزايا على أن النجاحات المحققة ومعدلات المساهمة الحالية والمستهدفة جميعها تصب في مصلحة تنوع مصادر الدخل مع التأكيد هنا على أن هذه الخطط تتطلب مزيد من التطوير والتعديل والتقييم بشكل دائم لضمان الحصول على النتائج المرجوة، يذكر أن الإمارات تستهدف رفع مساهمة القطاع الصناعي في الناتج المحلي بنسبة **25%** بحلول العام **2021**، وفي الإطار فقد وصلت الاستثمارات السعودية في مجال التنمية إلى **156** مليار ريال مستهدفة رفع مساهمة القطاع الصناعي في الناتج المحلي بنسبة تصل إلى **20%**، ويرى تقرير المزايا أنه وفي حال تحققت هذه الخطط فإن تأثيرات ذلك على مستوى التنوع الاقتصادي وتنوع مصادر الدخل ستكون كبيرة وإن قدرات الدول على مواجهة التقلبات السوقية والاتجاه نحو المنافسة والتواجد في الأسواق الخارجية ستكون مؤكدة.



واعتبر تقرير المزايا أن التركيز الاستثماري على القطاع السياحي لدى دول المجلس كان ولا يزال يشكل عامل نجاح في تعظيم العوائد وجذب الاستثمارات وتعزيز إنتاجية القطاعات غير النفطية، وتتواصل خطط واستراتيجيات دول المنطقة بهذا الإطار ولكل دولة ما يميزها للاستحواذ على حصص متزايدة من قطاع السياحة العالمي، والجدير ذكره هنا أن الإمارات جاءت في المرتبة الثانية بمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا في مساهمة قطاع السياحة والسفر المباشرة بالناتج المحلي الإجمالي والتي تقدر بـ **61** مليار درهم وبنسبة نمو بلغت **4.9%**، يأتي ذلك في ظل ارتفاع القيمة الاجمالية للاستثمارات في قطاع السياحة والسفر بنسبة **13.5%**، وفي إطار تعزيز عوائد دول المجلس غير النفطية فقد استطاع قطاع السياحة القطري من المساهمة في الناتج المحلي الاجمالي بقيمة **13.6** مليار ريال، وهو ما يشكل **4%** من الاقتصاد غير النفطي، ومع تواصل الاستثمارات في القطاع فقد بات متوقفاً أن تتحول قطر إلى وجهة سياحية هامة للزوار القادمين من مختلف دول العالم، هذا واستطاعت سلطنة عمان من تحسين مكانتها على خارطة الوجهات السياحية مؤخراً لترتفع مساهمة القطاع السياحي في الناتج المحلي للسلطنة بنسبة **2.2%**، فيما تظهر الخطط والاستراتيجيات متوسطة الاجل لدى مملكة البحرين استهداف معدل مساهمة لقطاع السياحة والسفر في الناتج المحلي بنسبة **17.4%** حتى العام **2021**.

## المزايا: معايير الاستقرار والعوائد والفخامة ترفع مستوى المنافسة بين دبي وإسطنبول



وتعكس مؤشرات الاسواق العقارية لدى الكثير من الدول ارتفاعاً على مستوى المعروض واسواق اخرى تواجه نقصاً من المعروض للمنتجات العقارية المتوسطة والعادية، وارتفاعاً في المعروض من المنتجات العقارية من فئة الفاخرة، في حين تسجل عدداً من المدن الرئيسية ارتفاعاً في الاستثمارات الأجنبية، يأتي في مقدمتها لندن ودبي وإسطنبول، وبين سوق وآخر ستبقى الاسواق التي توفر معايير الرفاهية واستقرار الاسعار وثبات قيم الاصول الاستثمارية والعوائد الأعلى هي الاسواق التي سيتواصل الطلب على المنتجات العقارية لديها، وستسجل مزيداً من المشاريع العقارية الجديدة التي تلبى الطلب المتنوع، وهذا يعني المزيد من التنافسية والمزيد من المشاريع العقارية المبتكرة.

تتزايد أهمية عوامل الاستقرار المالي والاقتصادي والسياسي في جذب الاستثمارات المحلية والخارجية على كافة الفرص الاستثمارية التي توفرها خطط واستراتيجيات التنمية الحكومية، بالإضافة إلى الفرص التي تفرزها أنشطة وتحركات وأهداف القطاع الخاص، وباتت متطلبات الاستقرار والعائد على الاستثمار من المعايير التي تحدد قوة أو ضعف الطلب على المنتجات العقارية على سبيل المثال، وتحدد قيمة وحجم التعاملات العقارية لدى الكثير من الوجهات العقارية.





وبالتطرق إلى السوق العقاري التركي، يقول تقرير المزايا أن السوق العقاري يواجه حزمة من الضغوط الاقتصادية الداخلية ومؤشرات جديدة على استمرار الطلب والاستثمار الأجنبي على كافة الفرص الاستثمارية المتوفرة، ومع تواصل الطلب على العقارات التركية من قبل المستثمرين الأفراد من دول المنطقة بشكل خاص، بات من المؤكد ابتعاد الاستثمارات العربية عن الأسواق التي تشهد توترات ومواجهات وتعاني من اضطرابات في الأوضاع السياسية، الأمر الذي يعزز من جاذبية السوق العقاري التركي من قبل الأثرياء العرب وتوقعات استمرار توافدهم إلى السوق التركي خلال الفترة القادمة طالما بقيت حالة عدم الاستقرار في المنطقة.



وفي هذا الصدد أشار التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة إلى أهمية الحراك الاستثماري الذي سجله ويسجله القطاع العقاري التركي وقدرته في رفع الجاذبية الاستثمارية للقطاع العقاري والقدرة على إجراء تعديلات جوهرية على الانظمة والتشريعات بسرعة كبيرة تضمن جذب الاستثمارات دون تأخير، في حين سيكون القطاع العقاري في دبي في الصدارة إذا ما تم الحديث عن أحدث الأسواق العقارية والقدرة على المنافسة مع المدن الرئيسية حول العالم على مستوى حجم الاستثمارات ونمو الطلب وحدثة المشاريع وقدرتها على تلبية أهداف وتطلعات عدد لا محدود من المستثمرين حول العالم.

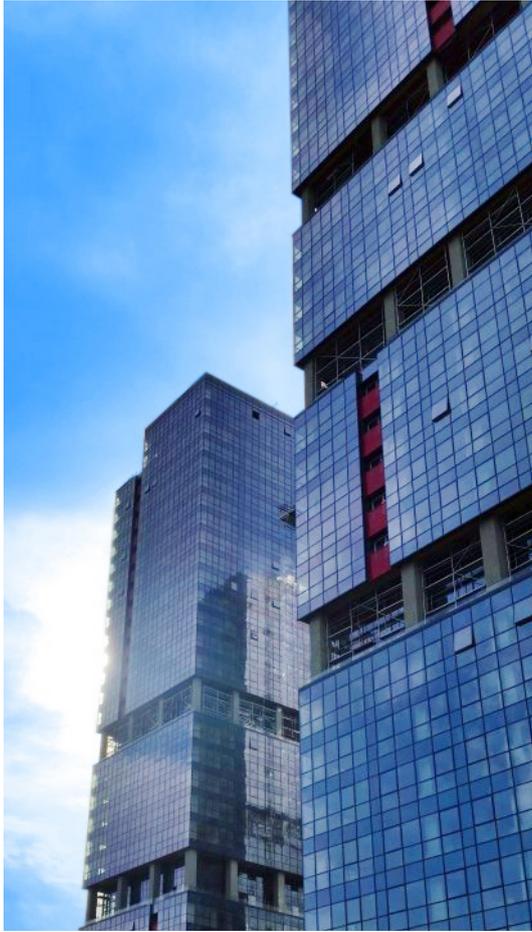


والجدير ذكره هنا أن سوق دبي العقاري والسوق العقاري التركي تتمتعان بمستوى مرتفع من الجاذبية الاستثمارية والجدوى على المدى المتوسط والطويل، مع وجود بعض الاختلافات بين السوقين في الوقت الذي تأخذ فيه دبي طابع الاستثمار الذكي القائم على تطوير الأعمال وجذب الشركات الأجنبية وتطوير قدرات الامارة في المنافسة على كل شيء يدور حول العالم، وبالتالي احتلال مراكز متقدمة بين مدن العالم الرئيسية، فيما يحمل الاستثمار العقاري لدى الأسواق التركية الاستفادة من الطلب على المنتجات العقارية على المستوى المحلي والأجنبي، بالإضافة إلى مضامين السياحة والاستجمام والتي تستحوذ على حصة كبيرة من النشاط الذي يسجله السوق العقاري التركي.

والجدير ذكره هنا أن لقانون المعاملة بالمثل أهمية في زيادة الاستثمارات العربية في القطاع العقاري التركي فيما تشير البيانات المتداولة إلى أن ما نسبته 25% من المبيعات التي نفذها الأجنبي لدى السوق العقاري التركي والتي تشكل ما نسبته 15% من إجمالي صفقات البيع في تركيا، فيما يتوقع أن تستحوذ المبيعات للعرب على نسبة تصل إلى 35%، يأتي ذلك في ظل تزايد جاذبية السوق العقاري التركي بالمقارنة بما تواجهه الكثير من الأسواق العربية من الفوضى الاجتماعية والسياسية وبالتالي فإن شراء العقارات في الخارج سيكون أكثر قابلية للتحقق.

سوق  
دبي  
العقاري  
والسوق  
العقاري  
التركي  
تتمتعان  
بمستوى  
مرتفع  
من  
الجاذبية  
الاستثمارية





هذا وتزداد جاذبية السوق العقاري التركي من الناحية الاستثمارية نظرا لموقعها الجغرافي ومستوى التطور الحاصل وتتمتع به من جمال للطبيعة وما احتضنته من حضارات، فيما تشكل الاسعار الجاذبة أهمية في تزايد الطلب من قبل المستثمرين الخليجيين إذا ما قورنت بأسعار العقارات في أوروبا وأمريكا، واللافت هنا أن المشاريع الكبرى الجاري تنفيذها ضاعفت من قيم الاستثمارات من الأراضي والمباني، الأمر الذي يزيد من الأرباح التي يمكن تحقيقها، ووفقا لذلك فإن السوق العقاري التركي يسجل ارتفاعات كبيرة على أسعار الأصول العقارية في الأونة الأخيرة، وهذا يعني أن إمكانية إنشاء مشاريع سكنية اقتصادية تتضاءل إذا ما استمر الارتفاع على أسعار الأراضي وإذا ما استمر فرض الضرائب المرتفعة على العقارات، ومع تزايد الضغوط على الاقتصاد التركي إلا أن الفرصة لا زالت قائمة للدخول في استثمارات جيدة في القطاع العقاري، ذلك أن تأثيرات انخفاض أسعار النفط وتراجع الاسواق المالية وتطورات الاقتصاد الصيني من شأنها أن تصب في صالح المستثمرين الحاليين في السوق التركي، ومع توقعات انخفاض الاستثمارات الروسية في تركيا فإن وتيرة الطلب وزيادة العرض ستقود السوق العقاري، وبالتالي توقع المزيد من التراجع على الاسعار للمشاريع العقارية الأمر الذي يعطي المستثمرين العرب فرصا جيدة للتفاوض والحصول على أسعار أفضل.

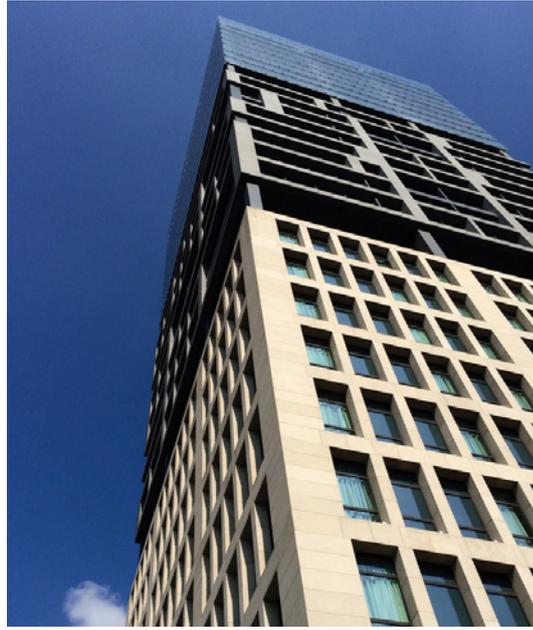
وأشار تقرير المزايا إلى أن جاذبية السوق العقاري التركي لازالت جاذبة للاستثمارات العربية بشكل عام والخليجية بشكل خاص، حيث تشير بيانات السوق إلى أن رؤوس الاموال الخليجية استحوذت على 2 مليار دولار من أصل 5 مليارات دولار، ولتصل عدد الصفقات المنفذة للمستثمرين العرب ما يقارب 11 ألف وحدة عقارية في العام 2015، فيما يتوقع أن تصل إلى 15 ألف وحدة سكنية في العام الحالي، ومع التنوع المسجل على المنتجات العقارية لدى السوق العقاري التركي فقد سجلت مبيعات المنازل للأجانب نسبة تجاوزت 23% في الربع الرابع من العام الماضي مقارنة بنفس الفترة من العام 2014، والجدير ذكره أن جزء كبير من الطلب والاستثمار العقاري الاجنبي يتركز في إسطنبول، ويتوقع أن تسجل أسعار الأراضي المزيد من الارتفاع في المناطق التي تشهد ارتفاعا في عدد المشاريع السكنية في الوقت الحالي وهذا يعني تحقيق المزيد من العوائد لأصحاب تلك الاستثمارات.



**المزايا؛  
جاذبية  
السوق  
العقاري  
التركي  
لازالت  
جاذبة  
للاستثمارات  
العربية  
بشكل  
عام  
والخليجية  
بشكل  
خاص**



## المزايا: السوق العقاري في دبي يتمتع بكافة المقومات للمنافسة على المستوى الإقليمي والعالمي



ورجح تقرير المزايا أن ترتفع وتيرة المنافسة بين سوق دبي واسطنبول على جذب المستثمرين على مستوى الإقليم وعلى المستوى العالمي، فيما سيكون القطاع السياحي في المقدمة والذي يعتبر المحرك الأساسي للطلب العقاري لدى السواقين خلال الفترة القادمة، وسيكون لأنشطة الأعمال والتوجهات والخطط الحكومية ومعدلات الاستقرار المالية والسياسية أهمية كبيرة في تماسك الطلب ورفع وتيرة الأنشطة العقارية على مستوى الشركات، في حين سيحافظ كلا السواقين على الجاذبية المفرطة على مستوى المستثمرين من الأفراد على المدى الطويل، يذكر أن ما يزيد عن عشرة آلاف من المستثمرين الأكثر ثراء على مستوى العالم لهم تواجد ملموس في دبي، الأمر الذي رفع وسيرفع جاذبية السوق لحضور المزيد مع الإشارة إلى أن السوق العقاري في إسطنبول قد حاز على المرتبة الرابعة على المستوى العالمي ضمن التصنيفات الدولية لأفضل مواقع الاستثمار حول العالم، لما يوفره من فرص استثمارية جيدة لكافة الفئات، واحتلت دبي المركز السابع ضمن المواقع العشرة الأفضل للاستثمار.



ويقول تقرير المزايا الى ان السوق العقاري في دبي يتمتع بكافة المقومات للمنافسة على المستوى الإقليمي والعالمي وان سيولة القطاع لازالت جيدة وقادرة على جذب الطلب الخارجي على منتجاتها مع التأكيد أن قوى العرض والطلب متوازنة وان السوق لا يعاني من ارتفاع كبير على المعروض من الوحدات السكنية وان الطلب على الوحدات السكنية في الامارة ارتفع بمتوسط سنوي لصل إلى 6.5% نتيجة استمرار المشاريع المرتبطة باستضافة إكسبو 2020، ويقول المزايا أن بقاء الامارة الوجهة المثالية للمستثمرين الاجانب لتطوير أعمالهم حول العالم نظرا لموقعها الاستراتيجي الذي يربط الشرق بالغرب، يبقى الطلب على عقارات دبي في نمو مستمر ذلك أن قطاع الاعمال في الامارة يشهد نموا على وتيرة نشاطه على الرغم من انخفاض أسعار النفط ولا يزال اقتصاد الامارة قويا ومتماسكا كون اقتصاد الامارة يعتمد وبشكل رئيسي على قطاعات التجارة والسياحة وقطاع الاعمال، ويؤكد التقرير أن عقارات دبي لا زالت هدفا للأثرياء حول العالم والذين يستهدفون شراء العقارات الفاخرة، أما على صعيد العوائد فإن قيم الأصول والمشاريع التي تم تنفيذها قبل وبعد الازمة المالية قد حققت المزيد من الارتفاع والمزيد من العوائد لأصحابها وحقق قطاع الايجارات نتائج قوية وعوائد مرتفعة.

