



التقرير المقاري الشهري لشركة المزايا القابضة

إصدار رقم ١٦١



النشرة الشهرية - يونيو ٢٠١٦

(Kuwait) Tel: +965 22243333 |

(Dubai) Tel: +971 4 3635455/6
www.mazayaholding.com

في ظل تزايد الأهمية الاستثمارية للقطاع العقاري بالمقارنة مع باقي القطاعات ارتفاع هامش المنافسة الاستثمارية بين مشاريع العقارات السكنية والفندقية على مستوى المنطقة



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

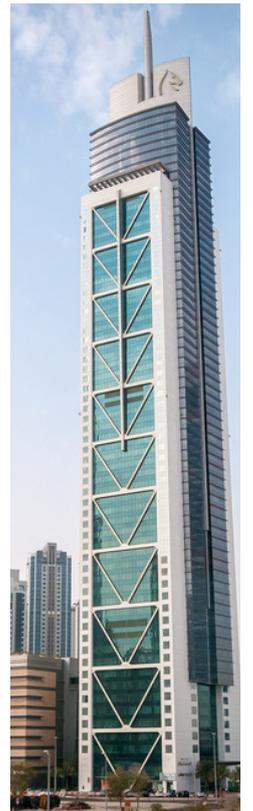


المزايا: الاسواق العقارية السكنية غالباً ما تتأثر إيجاباً في ظروف الانتعاش الاقتصادي



والجدير ذكره أن الاسواق العقارية السكنية غالباً ما تتأثر إيجاباً في ظروف الانتعاش الاقتصادي وارتفاع عدد المقيمين فيها، في الوقت الذي يعد فيه الاستثمار في العقارات السكنية الأكثر استقراراً من حيث مؤشرات الطلب على المدى الطويل، وتتساوى مؤشرات التذبذب على العوائد بين العقارات السكنية والاستثمارية على مستوى النسبة وتباين القيمة والتي تميل لصالح العقارات الاستثمارية في الغالب.

تتواصل المشاريع العقارية بكافة أنواعها واستهدافاتها لدى دول المنطقة والعالم ضمن الكثير من المعايير والضوابط طبقاً لنوع الاستثمار الأفضل، حيث اظهرت التجارب المتراكمة لدى المطورين العقاريين وأصحاب المشاريع العقارية من المستثمرين الافراد أن اتخاذ قرارات الاستثمار في العقارات السكنية تأتي في الغالب بناء على تقديرات الطلب واعداد السكان والعائد على الاستثمار. فيما تحكم قرارات الاستثمار بالمشاريع العقارية الاستثمارية والسياحية معدلات العائد المطلوب والمتوقع وفترات الاسترداد، مع الأخذ بعين الاعتبار خطط الانفاق الحكومي على البنى التحتية، بالإضافة إلى الأنشطة الاقتصادية الحالية والمتوقعة ومؤشرات الاداء المالي والاقتصادي لمختلف دول العالم.





ولاحظ تقرير المزايا أن الحراك الاستثماري المسجل ومساعي القائمين على سوق العقارات الفندقية في المنطقة يعمل على تطوير المزيد من المنتجات العقارية والبرامج الترويجية للعقارات الفندقية والاستثمارية التي تتوفر لديها، وذلك بهدف جذب المزيد من الاستثمارات الاجنبية، وبالتالي تعزيز الجاذبية الاستثمارية ورفع قيم الاستثمار والحفاظ على قيم الاصول الاستثمارية على المدى الطويل، ويعتبر قطاع العقارات الفندقية لدى دول المنطقة من أفضل القطاعات الاقتصادية التي تبرز نشاطها المزيد من فرص الاستثمار القابلة للاقتناص من قبل المستثمرين الخليجيين أنفسهم، والمستثمرين الاجانب أيضا، نظرا لما تتمتع به من عوائد مرتفعة.

وفي هذا الصدد أكد التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة على أهمية الاستثمار في العقارات الفندقية والاستثمارية على مستوى دول المنطقة والعالم، مع التأكيد هنا على أن الاستثمار في العقارات الاستثمارية يعتبر من الاستثمارات المرغوب بها من قبل المستثمرين العالمين، والتي غالباً ما تأخذ صفة الاستثمارات العابرة للحدود، وتبحث بشكل دائم عن فرص الاستثمار الناجحة. كما تعتبر الاستثمارات الفندقية من أكثر القطاعات استقطاباً للمستثمرين وبشكل خاص في دولة الامارات العربية المتحدة وقطر، فيما يعتبر قطاع العقارات الفندقية لدى سوقي دبي وأبوظبي من أكثر الاسواق كفاءة وجاذبية ويستحوذان على الحصة الاكبر من إجمالي السياح الوافدين إلى المنطقة.

المزايا:
أهمية
الاستثمار
في
العقارات
الفندقية
والاستثمارية
على
مستوى دول
المنطقة
والعالم



وتتزايد نقاط المنافسة الاستثمارية بين مشاريع العقارات السكنية والفندقية على مستوى المنطقة بالتحديد، حيث تشير معطيات السوق إلى أن الاستثمار في القطاع الفندقي يعتبر أفضل في الوقت الحالي من الاستثمار في العقارات السكنية، مع الإشارة إلى أن متوسط العائد على العقارات السكنية يتراوح بين 10% و 12% سنوياً، في حين يتراوح العائد على الاستثمار لدى قطاع الضيافة بين 15% و 25%، سنوياً، وستعمل ظروف الانتعاش والتعالي الاقتصادي على نمو العائد، نظراً لطبيعة الاستحقاقات التي تنتظر اسواق المنطقة وفي مقدمتها اكبسبو 2020، ومونديال قطر 2022، بالإضافة إلى المشاريع السياحية التي تقوم بتنفيذها حكومات دول المنطقة.

ولدى استمرار المشاريع المتميزة ضمن القطاع الفندقي والاستثماري أهمية في الحصول بشكل دائم على أفضل التصنيفات العالمية والتي سيكون لها تأثير في عملية الاستقطاب ورفع عوائد الاستثمار، مع الإشارة هنا إلى أن الاسواق التي تحتفظ بمشاريع قوية من العقارات الفندقية المميزة ستتمكن من الاستحواذ على أفضل الاستثمارات والمستثمرين وأفضل العوائد على المدى الطويل، فيما سيكون لنسب الضرائب ونسب الاعفاءات دور مؤثر في ضمان استمرار التدفقات الاستثمارية وضمان حصول المستثمرين على عوائد مضاعفة.



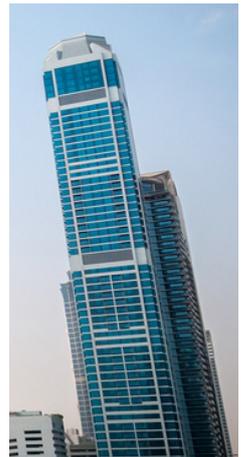
ويقول تقرير المزايا أن جاذبية العقارات السكنية قد اتسعت لتنتقل من المحلي إلى الإقليمي ومؤخراً إلى الأسواق العالمية، لتصبح في الترتيب الأول ضمن أهداف وخطط المستثمرين الأفراد والشركات من دول المنطقة وبعد السوق العقاري البريطاني من ثم التركي، فقد بات واضحاً اتجاه المستثمرين نحو أسواق واعدة أخرى، وبشكل سوق العقارات البولندي أحد أفضل أسواق العقارات بالنسبة للمستثمرين في المنطقة كون السوق العقاري يتمتع بالعديد من المزايا وفي مقدمتها الاقتصاد المزدهر وما تتمتع به السوق من سهولة ممارسة الأعمال وازدهار السوق العقاري وتنفيذ المزيد من مشاريع البنية التحتية للقطاع لدى مدنها الرئيسية وسهولة التملك والشراء للعقارات بالنسبة للمستثمرين الأجانب، يضاف إلى ذلك اعتبار السوق العقاري البولندي سوقاً للوحدات السكنية الفاخرة، حيث باتت العقارات الفاخرة تشكل فرصاً استثمارية مجدية وعائدات مرتفعة وجاذبة للاستثمارات على المدى المنظور.



وأكد تقرير المزايا على أن العقارات السكنية في المنطقة حققت عوائد حقيقية ضخمة لأصحابها خلال الفترة الماضية وحتى اللحظة، وجاءت أفضل من العوائد المحققة لدى الاستثمارات الأخرى سواء كانت لدى قطاع الأسهم أم على مستوى العوائد المحققة من تأسيس الأعمال الخاصة، ذلك أن ارتفاع الطلب من قبل المستخدم النهائي خلال السنوات التي تلت تداعيات الأزمة المالية كان لها تأثير مباشر في الحفاظ على قيم الأصول وقيم البيع دون تحقيق خسائر كبيرة وبغض النظر عن الظروف التي تمر بها السوق، في المقابل فإن الزيادات المسجلة على أعداد الزائرين لدول المنطقة من الخارج بالإضافة إلى الارتفاع الحاصل على أعداد السياح من دول المنطقة إلى الخارج ساهم وسيساهم في تطوير القطاع العقاري الفندقي والسياحي وكذلك السكني حول العالم، وتشير البيانات المتداولة إلى تسجيل ارتفاعات على عدد السياح القادمين إلى دول المنطقة خلال السنوات القليلة الماضية، الأمر الذي يعكس حجم الاستثمارات في القطاع ويعكس أيضاً مستوى الجدوى والجاذبية الاستثمارية وكمحصلة نهائية فإن القطاع السكني والمشاريع ذات العلاقة بالأنشطة التجارية ستكون أكثر المستفيدين من هذا النشاط.



المزايا؛
جاذبية
العقارات
السكنية
قد
اتسعت
لتنقل
من
المحلي
إلى
الإقليمي



والجدير ذكره هنا أن جاذبية العقارات السكنية لدى السوق العقاري البولندي أخذت بالزيادة وذلك عند الحديث عن إمكانية إجراء المقارنة بين الأبراج العقارية الفاخرة في بولندا بتلك الأبراج الفاخرة التي تتمتع بها مدن مثل لندن وبرلين وباريس.

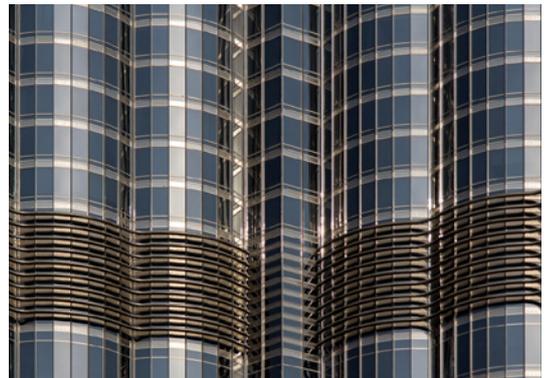


المزايا: نجاح القطاع العقاري السكني مرهون بنجاح القطاع الاستثماري والسياحي والتجاري

وأكد تقرير المزايا أن نجاح القطاع العقاري السكني مرهون بنجاح القطاع الاستثماري والسياحي والتجاري ولا يوجد قطاع بعينه يقود وتيرة النشاط العقاري والأنشطة الاقتصادية الأخرى، يضاف إلى أن أي تراجع أو انخفاض على وتيرة النشاط ستؤثر على كافة المنتجات العقارية دون استثناء ولا يوجد رابح إذا خسرت القطاعات الأخرى، في المقابل فإن نجاح القطاع السياحي والفندقي في البقاء في مقدمة الاستثمارات العقارية من حيث العائد، مرهونة بحركة القطاع السكني وحركة البيع والتأجير والاستثمار، ومرهونة أيضا بوتيرة النشاط المالي والاقتصادي لدى كل دولة من دول المنطقة، وبالتالي لا بد من الاتجاه نحو ضخ المزيد من المشاريع العقارية السكنية والاستثمارية ذات الجدوى الاقتصادية المرتفعة والتي تعتمد في نجاحها على مؤشرات الأداء للقطاعات والأنشطة الاقتصادية الأخرى على المستوى المحلي والإقليمي والعالمي.



وتسعى دول المنطقة وبشكل متسارع إلى تطوير قطاع المشاريع السكنية والسياحية وتطوير كافة القطاعات الاقتصادية ذات العلاقة والتي تؤدي في المحصلة النهائية إلى دعم جاذبية المشاريع العقارية السكنية والسياحية والتجارية، يأتي ذلك في الوقت الذي تستحوذ فيه المشاريع العقارية المشار إليها على نسبة كبيرة من الحراك والنشاط المالي والاقتصادي، وباتت أحد أهم القطاعات التي تقوم عليها خطط التحول الاقتصادي الذي تطمح دول المنطقة النجاح فيه خلال الأعوام القادمة، والثابت الوحيد ضمن حزمة التطورات والتغيرات المحيطة أن دول المنطقة تعد واحدة من أكثر المناطق حول العالم إنفاقا وبمبالغ ضخمة على تنفيذ المشاريع التنموية والبنية التحتية والتي ستعمل على زيادة مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي السنوي لديها، بالإضافة إلى رفع تنافسيتها على المستوى العالمي. يشار إلى أن مشروع مترو الرياض والذي يعد من أكبر المشاريع الجاري تنفيذها في العالم وبتكلفة تصل إلى 40 مليار دولار ومشروع مترو الدوحة والذي تصل تكلفته الإجمالية إلى 130 مليار ريال قطري ومشروع مول العالم في دبي والذي سيكون الأكبر على المستوى العالمي وبتكلفة إجمالية تصل إلى 6.8 مليار دولار، جميعها مشاريع من شأنها تعزيز الجاذبية الاستثمارية للقطاعات المالية والعقارية والتجارية على المدى الطويل.





في ظل جاذبية استثمارية وعوائد مرتفعة وطلب متنامي المزايا: مشاريع الفلل السكنية تعد المحرك الرئيس للأنشطة العقارية ومؤشرات الطلب على العقار في دولة الإمارات



الأمر الذي يمكن معه القول بأن قطاع الفلل السكنية عامل هام في تماسك أسعار المنتجات العقارية كافة، وعامل هام أيضا في الحفاظ على وتيرة النشاط العقاري واستمرار نمو المشاريع وتدقيق الاستثمارات الخارجية والتي تستهدف المنتجات العقارية الفاخرة رغم حزم الضغوط وتقلبات الاسواق المحلية والاقليمية والعالمية.

يستحوذ قطاع الفلل السكنية على حصة الأسد من إجمالي أنشطة المشاريع العقارية ومشاريع التطوير العقاري الجاري تنفيذها على مستوى منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، حيث يشكل التطور المتسارع المسجل على القطاع أهمية كبيرة في رفع وتيرة النشاط العقاري. وكان للتطور الحاصل على القيم الثقافية والاستثمارية التي تحملها مشاريع الفلل السكنية دور مباشر في تحديد حجم الاستثمارات المحلية والخارجية، ودور أيضا في تحديد رفاهية مجتمعات المنطقة، حيث باتت أسواق المنطقة في مقدمة الاسواق الجاذبية للأثرياء ومحبي الرفاهية نظرا لما تحمله المشاريع المنجزة وتلك التي في طور الانجاز من مفاهيم الرقي والرفاهية ومفاهيم الحضارة والتطور، والتي قل مثلها لدى كثير من الأسواق، مع الاخذ بعين الاعتبار قدرة منتجات هذا القطاع على المحافظة على الاسعار وضمان تزايدها.



ويقول تقرير المزايا أن السوق الإماراتي يشهد حالة من ارتفاع الطلب على المنتجات العقارية من الفلل خلال السنوات الماضية وحتى اللحظة، كون الفلل المقصد الأول للعائلات الإماراتية بالإضافة إلى فئة ذوي الدخل المرتفع من المقيمين في الدولة، الأمر الذي يعني استمرار الطلب على الفلل بغض النظر عن عامل الأسعار المتزايدة. وتشير مؤشرات القطاع إلى حالة الراج وارتفاع عدد المشاريع الجاري تنفيذها في الوقت الحالي، في إشارة إلى أن القطاع سيواجه نقصاً في الأراضي المخصصة لمشاريع الفلل، الأمر الذي انعكس على صورة طلب إضافي على المنتجات الجاهزة المعروضة في السوق كونها تمثل فرصاً استثمارية جيدة لا بد من اقتناؤها سواء بغرض تسارع خطى المستثمرين على اقتنائها سواء بغرض إعادة البيع والاستثمار أو تأجير.



ويقول التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة أن تعدد الاستخدامات للفلل لدى السوق العقاري الإماراتي كان له دور كبير في الحفاظ على وتيرة النشاط وتحقيق ارتفاعات متواصلة على الأسعار، فيما قادت المنتجات العقارية من الفلل مؤشر أسعار السوق العقاري ككل في الدولة نظراً لما يحتويه هذا القطاع من منتجات عقارية متميزة ومواقع استثنائية وتصاميم فريدة تتناسب وكافة فئات الجمهور المستهدف على المستويين المحلي والخارجي، وتبعاً للتطور المسجل على منتجات القطاع فقد بات من الممكن القول بأن الأسواق التي تتمتع بقطاع متطور من الفلل السكنية والاستثمارية يمكنه الصمود أمام تقلبات الأسواق والاستفادة القصوى في ظروف الانتعاش والتماسك في ظروف التراجع.



**المزايا؛
مرونة
التصاميم
للمنتجات
العقارية
من
الفلل دور
كبير
في
الحفاظ
على
مؤشرات
الطلب**



وباتت مسارات السوق المسجلة تصب في صالح قطاع الفلل كون كافة الفئات والاستخدامات تصب أيضاً في صالح الأسعار والتي تشهد ارتفاعات متواصلة منذ فترة طويلة دون توقف، مع الإشارة هنا إلى أن إنجاز مشاريع الفلل يعتبر أكثر تعقيداً من مثيلاتها من مشاريع الأبراج السكنية، بالإضافة إلى ما تتطلبه من بنية تحتية متطورة ومساحات شاسعة والتي تتناسب وطبيعة هذه المشاريع.

وتحمل مرونة التصاميم للمنتجات العقارية من الفلل دور كبير في الحفاظ على مؤشرات الطلب في كافة الظروف، حيث تصلح الفلل المنجزة للسكن والاستثمار التجاري والثقافي، فيما تتخذ الكثير من الشركات من الفلل الجاهزة مقار دائمة لها نظراً لما تعنيه من رقي ومواقع مميزة يمكن الوصول إليها بسرعة وسهولة.



المزايا: بناء الفلل السكنية سوق ناشط في الإمارات



ويقول تقرير المزايا أن من الطبيعي أن تتأثر قوى العرض والطلب على المنتجات العقارية المختلفة تبعاً لظروف السوق ومعها قطاع الفلل والتي غالباً ما تتأثر أسعارها سلباً في ظروف تراجع وتيرة النشاط والطلب وانخفاض سيولة القطاع، مع الإشارة هنا إلى أن مسارات السوق العقاري الإماراتي أثبتت عكس ذلك، لتبقى أسعار الإيجارات ضمن أسعار السوق المتداولة والمرنة والقابلة للتعديل تبعاً لظروف السوق، في حين بقيت أسعار البيع أعلى من التوقعات كون الطلب على الفلل أعلى، نظراً لوجود طلب داخلي وخارجي ووجود منتجات عقارية ذات جدوى استثمارية مرتفعة، مع الإشارة هنا إلى أن مناطق التملك الحر ستكون عرضة لتقلبات على الإيجارات أعلى من المناطق الأخرى في الدولة، حيث يعود التراجع نتيجة لحالة الهدوء التي سيطرت على السوق في بداية العام الحالي، بالإضافة إلى حالة التثقل من منطقة إلى أخرى تبعاً لحركة المشروعات الجديدة والتي تستقطب العملاء وفقاً لطبيعة المنتجات التي تطرحها، مع الإشارة هنا إلى أن تراجع أسعار إيجارات الفلل لم يتجاوز نسبة 2% منذ بداية العام الحالي، فيما يمكن للمعرض الجديد من التجمعات الحديثة من الفلل يمكن أن يضغط أكثر على الأسعار السائدة وذلك إذا ما استقرت مؤشرات الطلب.



وتطرق تقرير المزايا إلى أن إجمالي الصيغ والمفاهيم الحاضرة لتطوير العقار في الإمارات منح القطاع المزيد من الجاذبية والمزيد من القوة لطرح منتجات عقارية فريدة على مستوى الاستهداف والمضمون والشكل، وتشكل حزمة المفاهيم التي تضمها الفلل القائمة في جزر العالم الاصطناعية قبالة سواحل دبي شكلاً من أشكال التطور على المفاهيم السائدة والتقليدية التي تطرحها الإمارة على هذا الصعيد، في المقابل فإن مشروع مدينة مصدر في إمارة أبوظبي والذي يعتبر مفهوماً جديداً للفلل الصديقة للبيئة والقادرة على استيعاب النمو السكاني وتلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية المستدامة والحاجة الملحة لاعتماد تصاميم مبتكرة وعالية الجودة لوحدات سكنية تستخدم مصادر طبيعية أقل بالمقارنة مع التصاميم التقليدية، حيث تعد المدينة نموذجاً متقدماً للمدن المحافظة على البيئة والخالية من انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون والنفايات في العالم، وفي السياق تعتبر فلل شاطئ السعديات ملاذاً للباحثين عن منزل الاحلام، حيث يندرج هذا المشروع ضمن مشاريع التنمية العمرانية المستدامة التي تنتهجها إمارة أبوظبي مضافاً إليها أعلى مفاهيم الفخامة والرقي، حيث تتمتع فلل شاطئ السعديات بتصاميم مبتكرة وأحجام متنوعة والتي تلبى احتياجات العملاء الباحثين عن أنماط متقدمة لحياة عصرية فاخرة.





وشدد تقرير المزايا على أن الاستقطاب الاستثماري والنجاح المتواصل التي تعكسها مشاريع الفلل في لدى السوق الاماراتي، سيكون لها تأثيرات مباشرة على قوة القطاع واستمرار نموه وانتعاشه، في حين ستعطي هذه النجاحات أفضلية لتطوير المزيد من مشاريع الفلل والتي تعد بعوائد تفوق العائد الاستثماري على كثير من المنتجات والمشاريع، وترتبط نسب النجاح بمدى توفر الاراضي والمساحات المناسبة والمواقع المميزة.



وأكد تقرير المزايا على أهمية تنوع المشاريع العقارية للتقليل من معدلات الخطورة التي تحملها التطورات المالية والاقتصادية التي تحيط بالسوق العقاري في المنطقة ككل، بالإضافة إلى ما تحمله اتجاهات التركيز على منتج معين دون غيره من أزمة حقيقية على ثقة واهتمام المستثمرين والمطورين، مع الإشارة هنا إلى أن لكل خيار استثماري ميزات وخصائص تميزه عن غيره، وبالتالي صعوبة تفضيل خيار استثمار عن الآخر في ظروف الانتعاش والنمو، في حين تبقى عوامل الاستقرار ونمو الطلب وارتفاع قيم العوائد والاصول من أهم المعايير التي يتم تفاضل المشاريع على أساسها، حيث تأتي مشاريع الفلل في المقدمة كونها من أهم الخيارات التي تحمل في طياتها معايير الاستثمار العقاري جودة وعائد واستقرار على قيمة الاصول الاستثمارية على المدى الطويل.

وأكد تقرير المزايا على أن قطاع الفلل قد استفاد من ارتفاع وتيرة النشاط والمشروعات العقارية والحراك التجاري والسياحي المسجل لدى دول المنطقة بشكل عام والحراك المالي والاستثماري المسجل لدى الدولة، في حين وفرت هذه التطورات مساحة استثمارية لشركات التطوير العقاري لتوسيع انشطتها الاستثمارية في تطوير مشاريع الفلل والتي رافقتها ارتفاع في الطلب المحلي من قبل المواطنين، حيث يفضل المواطنون مشاريع الفلل الخاصة والتي توفر متطلبات الرفاهية والمساحات والحدائق والملاحق ومواقف السيارات والاستقلالية، وعند هذا المستوى من الطلب تقوم شركات التطوير العقاري بزيادة حصة الفلل من إجمالي المشاريع الجاري تنفيذها وطرحها سواء كان على المشاريع الخاصة بالتملك الحر أو غيرها من المشاريع المخصصة لمواطني الدولة، مع التأكيد هنا على أن الطلب على الفلل في إمارة أبوظبي يشهد ارتفاعا متواصلا على المستوى المحلي والخارجي نظرا للمزايا التي توفرها الفلل بالمقارنة بالشقق السكنية.



يأتي ذلك في ظل توفر قنوات التمويل وبنسب تمويل مرتفعة، الامر الذي يمنح القطاع المزيد من الجاذبية والطلب والمزيد من تماسك أسعار الفلل والتي تتحسن جاذبيتها الاستثمارية بيعا وتأجيرا كلما ارتفعت الاسعار وتواصل الطلب.



**المزايا؛
أهمية
تنوع
المشاريع
العقارية
للتقليل
من
معدلات
الخطورة
التي
تحملها
التطورات
المالية
والاقتصادية**





في ظل الدور الحقيقي والفعال للتقييم العقاري في المحافظة على سلامة القطاع

المزايا: كفاءة أدوات التقييم العقاري تعزز الجاذبية الاستثمارية وترفع من قيم التمويل



وتتزايد أهمية تطوير مهنة التقييم العقاري نظرا لارتباطها المباشر بنمو قطاع التمويل العقاري، وبالتالي كلما توفرت آليات وأدوات ومراجع دقيقة وحقيقية ومتطورة في التقييم كلما كان لذلك نتائج إيجابية على تطور سوق التمويل العقاري طالما أن القيم الحقيقي في البيع والشراء والرهن هي المتداولة. والجدير ذكره هنا أن الاتجاه نحو تطوير قوانين ضبط السوق العقاري ودعم عوامل الاستقرار فيه والحد من التقلبات وفرض المزيد من القوانين ذات العلاقة دون أن يرافق ذلك أية تطورات على قطاع التقييم، سيحمل في طياته المزيد من المخاطر والمزيد من التقلب وعدم الاستقرار، حيث أن الأسعار الحقيقية الناتجة عن قوى العرض والطلب هي من يحدد مستوى الشفافية والعدالة على الأسعار، وهي من سيحدد قدرة السوق على الصمود في ظروف الانتعاش والتراجع، وستحمي بذلك مصالح كافة الأطراف من مطورين وقتوات تمويل ومشتري نهائي.

شكل التقييم العقاري أحد أهم الجوانب التي تتكون منها معادلة ضبط ايقاع واستقرار السوق، وفرض أدوات ومخرجات قوى العرض والطلب الحقيقي خلال كافة الظروف التي يمر بها السوق العقاري أينما وجد. في إشارة واضحة إلى دور التقييم العقاري في الحد من تشكل الفقاعات العقارية وتأثيراتها الحادة على القطاع بشكل عام والمشاريع القائمة أو تلك التي في طور الإنجاز.





يشار هنا إلى أن الاعتماد على أسعار الصفقات السابقة في تحديد أسعار البيع للصفقات اللاحقة باتت غير قابلة للتطبيق نظرا لتزايد الاسعار بشكل مستمر خلال وقت قصير، وبالتالي لابد من أن تقوم عملية التقييم للعقارات على أسس علمية وعملية واضحة ومحددة ومن خلال خبرات ومتخصصين في هذا المجال.



ويقول التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة أن التطور الحاصل على القطاع العقاري على مستوى تقنيات البناء والتشييد والاستخدام الأفضل لكافة الممارسات العالمية وما رافقه ذلك من تطبيق معايير المباني الخضراء الصديقة للبيئة، بالإضافة إلى التطور الحاصل على مستوى التصميم والثقافات المضافة إلى التصميم النهائي، وما رافقها من مضامين الرفاهية والرقي، إلا أن معايير وأدوات التقييم العقاري لم تتطور بنفس الوتيرة لدى كثير من الاسواق العقارية وتتطلب المزيد من التطوير على مستوى الادوات المستخدمة والمراجع التي تستند إليها، مع الأخذ بعين الاعتبار أن تعقيدات التطوير العقاري وتقلبات الاسواق والضغط المالية والاقتصادية التي تتعرض لها أسواق المنطقة والعالم بين فترة وأخرى تستوجب وجود ادوات ووسائل مرنة وقابلة للتطوير لغايات التقييم العقاري، تأخذ بالاعتبار كافة المؤشرات الرئيسية والفرعية في عملية التقييم، وأكد تقرير المزايا على أن الارتفاع المتواصل على أسعار الوحدات العقارية دون مبررات حقيقية يعتبر من أكثر العوامل تأثيرا على عملية التقييم وقيم الأصول الحقيقية، وبالتالي فإن الوصول إلى القيم الحقيقية للأصول العقارية يصبح امرا بالغ الصعوبة.

المزايا:
الارتفاع
المتواصل
على
أسعار
الوحدات
العقارية
دون مبررات
حقيقية
يعتبر
من أكثر
العوامل
تأثيرا
على عملية
التقييم

وأشار تقرير المزايا إلى الجوانب السلبية التي تضيفها مبالغة ملاك العقارات في تحديد أسعار عقاراتهم وبشكل خاص في ظروف ارتفاع مؤشرات الطلب، في حين أن هناك العديد من الاسواق لازالت تقوم ببيع العقارات عن طريق المزادات العلنية وذلك بهدف تحقيق الشفافية والوضوح، بالإضافة إلى أهداف تحقيق أفضل الاسعار، مع التأكيد هنا على أن هذه الادوات سوف لن تحقق الاستقرار للسوق العقاري ولن تتمكن من عكس قوى العرض والطلب وستعمل على إفشال تنفيذ الكثير من صفقات البيع نظرا لعدم توفر مرجع حقيقي للأسعار الابتدائية، وعدم استنادها إلى المتغيرات والتطورات المالية والاقتصادية السائدة، وأكد تقرير المزايا ايضا على أن ترك تقييم أسعار العقارات من جانب الملاك يعتبر تقييم عشوائي وتقليدي ولا يرقى إلى مستوى التقييم الفعلي والحقيقي للعقارات المعروضة للبيع ولا يتناسب والتطور المسجل لدى القطاع العقاري ككل، وسيعمل على تسجيل انخفاضات حادة على أسعار العقارات في حال شهدت الاسواق حالة من التباطؤ على الطلب وعزوف المشترين وتمسكهم بعدم الشراء بأسعار مبالغ فيها.





وتتزايد أهمية ودور المخمن العقاري لدى السوق العقاري السعودي نتيجة التطور الحاصل على قوانين التمويل والرهن العقاري، ذلك أن التمويل العقاري والإسكان يعتمد في الأساس على تقييم سليم للوحدات العقارية وبالتالي فإن أي تلاعب على أسعار الوحدات المعروضة سيؤدي إلى خلل مالي على كافة الأطراف، ونظراً لارتفاع نطاق تقلبات الأسعار على الأراضي والعقارات في السوق فإن التقييم العادل والمتوازن، يعتبر من أهم عوامل تطوير الصناعة العقارية، فيما ستصب التأثيرات الإيجابية للتقييم العادل على مفاصل الاقتصاد الوطني وعلى حركة الأعمار والتشييد التي يسجلها السوق العقاري في المملكة وما يحمله ذلك من خلق فرص عمل جديدة.



مع التذكير هنا أن إتمام صفقات البيع لا بد أن تتم بين بائع ومشتري وممول في كثير من الأوقات وبالتالي فإن عملية تحقيق أعلى سعر مطلوب من قبل البائع وأقل سعر مطلوب من قبل المشتري أو السعر العادل المستهدف من قبل قنوات التمويل، سيكون من مهام المخمن العقاري الذي يقوم بدور القاضي.



وعن واقع التقييم العقاري لدى السوق العقاري السعودي، يقول تقرير المزايا أن تطورات السوق العقاري والاتجاه نحو فرض الضرائب على الأراضي الفضاء بالإضافة إلى ما تحمله خطة التحول الاقتصادي من مضامين تشجيع الاستثمار وتنشيط السوق العقاري، ترضى توفر قطاع وأدوات تقييم عقاري متطورة وقادرة على مجاراة التطورات المستجدة ذلك أن عدم وجود تقييم كفو للأصول العقارية يضيف المزيد من التحديات أمام جذب الاستثمار الأجنبي نظراً لصعوبة تحديد القيم الحقيقية للأصول الاستثمارية، فيما سيكون لتوفر قطاع تقييم عقاري متطور أهمية كبيرة لدى السوق العقاري السعودي لمواكبة التطور الحاصل على أنظمة التمويل العقاري.



التقييم
العادل
والمتوازن
يعتبر
من
أهم
عوامل
تطوير
الصناعة
العقارية

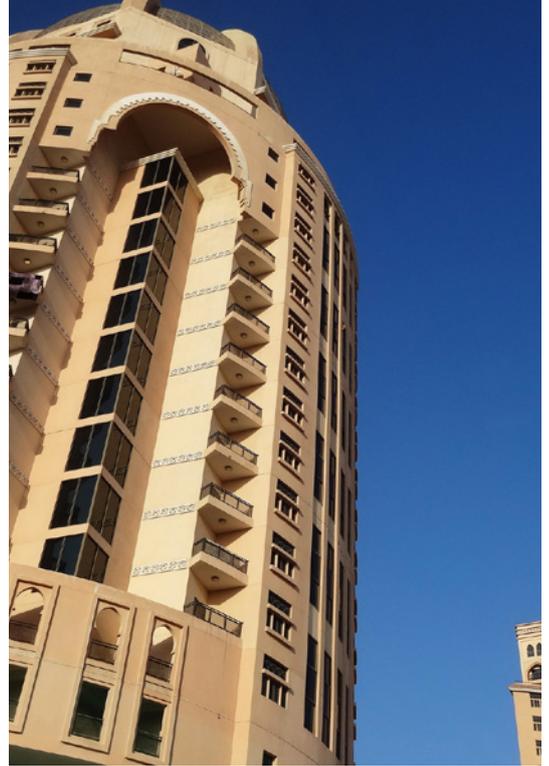




وفي السياق تطرق تقرير المزايا إلى المتابعة والتركيز المتواصل من قبل الجهات الرسمية في السوق العقاري القطري لمجاراة التطورات الحاصلة لدى السوق، فيما تستحوذ القوانين والتشريعات ذات العلاقة بتطوير أدوات عمل التقييم العقاري على تركيز رسمي وخاص، ويأتي ذلك في إطار العملية الشاملة لتطوير وتحديث القوانين العقارية الخاصة بالقطاع العقاري وبما يحفظ لجميع الأطراف حقوقهم، في حين يتجه التركيز في السوق العقاري القطري نحو الالتزام بتطبيق أعلى المعايير وأفضل الممارسات العالمية في هذا المجال، بالإضافة إلى الالتزام بمعايير الجودة والاستدامة للسوق العقاري القطري.

المزايا: ضرورة التفريق بين عملية التقييم أو التخمين العقاري وبين مهام السمسار أو الوسيط العقاري

وشدد تقرير المزايا على ضرورة التفريق بين عملية التقييم أو التخمين العقاري وبين مهام السمسار أو الوسيط العقاري ذلك أن المخمن العقاري يقع على عاتقه تحديد الأسعار العادلة للصفقات العقارية على أنواعها من خلال إتباع أحدث الأساليب واستخدام أفضل المراجع العلمية والعملية، لذلك يتلخص دور الوسيط العقاري بتوفير أفضل الظروف للجمع بين البائع والمشتري لإتمام الصفقة مقابل عمولة متفق عليها مسبقاً، وأكد تقرير المزايا مجدداً على أن التقييم العقاري هو رأي مستقل لتحديد القيمة السوقية للأصول العقارية، وذلك بالاعتماد على الخبرات المتراكمة في السوق، بالإضافة إلى الاطلاع على حالة التغير التي تسجلها الأسعار في مختلف المواقع، وبات من الضروري اعتماد المعايير الفنية في القياس والتي تتعلق بمعرفة التصنيف للعقارات وقوانين البناء المعتمد في السوق، مع الإشارة هنا إلى أن عملية التقييم العقاري تعتبر الأساس في تحديد القيمة المقدرة لأسعار العقارات عند الرهن أو الاستملاك أو إتمام صفقات البيع والشراء مباشرة، وأكد المزايا على ضرورة تطوير آليات وأدوات عمل التقييم العقاري لدى أسواق المنطقة.



يذكر أن وزارة العدل القطرية تعمل جاهدة على تطوير آليات التقييم العقاري وتحديث وسائل التثمين والتقييم المعمول بها في الوقت الحالي ذلك أن معظم أسواق المنطقة يتوفر لديها الخبراء الملمين بالسوق العقاري وتطوراتها وان ما ينقص السوق العقاري وعملية التقييم العقاري هو المعرفة العلمية والتي من شأنها أن تفرز على السوق العقارات بأن يأخذ مساره الصحيح بعيداً عن الاجتهادات الشخصية والتي من شأنها أن تحمل الكثير من المخاطر والأضرار على واقع ومستقبل القطاع العقاري والقطاع المصرفي كون القطاع المصرفي من أهم اللاعبين في نمو وتطور السوق العقاري واستمرار ديمومته على مستوى السوق العقاري القطري وأسواق المنطقة ككل.





المزايا: القطاع العقاري يعزز من قدرته التنافسية ويرفع مساهمته في الناتج المحلي لدول المنطقة



كما كان للضغوط المالية التي عكسها الانخفاض على عوائد النفط لدى دول المنطقة أهمية في إعادة هيكلة وتصنيف القطاعات الاقتصادية من حيث القدرة على المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي والقدرة على تعويض النقص الحاصل على العوائد من قطاعات إنتاجية وخدمية رئيسية دون التأثير سلباً على وتيرة النشاط المالي والاقتصادي وأنشطة قطاعات التجزئة والقطاعات الخدمية والأخرى، وبات من المؤكد أن تطوير القدرات الإنتاجية ومن ثم المالية لا بد لها من أن تمر من خلال الأنشطة العقارية، وبالتالي فإن رفع مساهمة القطاعات الرئيسية في الناتج المحلي الإجمالي يتطلب الحفاظ على وتيرة نشاط مرتفعة للنشاط العقاري في صلب هذه التوجهات لما له من أهمية في تحقيقها.

شكل النشاط العقاري الحلقة الأقوى من حلقات النظام الاقتصادي لدول المنطقة بعيداً عن قطاعات النفط والغاز، وشكل أيضاً أحد أهم القطاعات تأثيراً وتداخلاً ضمن ما يزيد عن 100 قطاع ونشاط اقتصادي، وكان للتطورات التي سجلتها وتيرة النشاط المتصاعد للقطاع العقاري خلال السنوات القليلة الماضية وحتى نهاية العام 2014، دور كبير في إعادة الاعتبار للكثير من خطط التنمية وخطط التطوير للسوق والقطاع، وتمكنت من خلالها العديد من الاقتصاديات من الاستمرار في النمو والتطوير الاقتصادي وتطوير البنى التحتية والدخول في منافسات على مشاريع عملاقة عقارية وغير عقارية.





والملاحظ هنا تزايد التعويل على القطاعات الاقتصادية النشطة في سبيل الحفاظ على القدرات الاقتصادية وسد العجزات، ويقول تقرير المزايا أن خطط تنشيط القطاع العقاري والسياحي والصناعي سيكون لها أهمية كبيرة خلال السنوات القادمة، يأتي ذلك في الوقت الذي جاء فيه القطاع العقاري في المرتبة الثانية ضمن قائمة أكثر القطاعات نشاطاً وديناميكية وساهم بما نسبته **20%** من إجمالي الناتج المحلي لدولة الإمارات، فما جاء قطاع التشييد والبناء في المرتبة الثالثة، ومن ثم قطاع الصناعات التحويلية، مع الإشارة هنا إلى أن القطاعات المالية والاقتصادية قد ساهمت في نمو الناتج المحلي للدولة بما نسبته **44%**، خلال السنوات الخمس الماضية.



المزايا:
الاتجاه
نحو
تطوير
قدرات
القطاع
الخاص
أحد
أهم
الركائز
التي
تعتمد
عليها
خطط
الاقتصاد
الإماراتي

ويعتبر الاتجاه نحو تطوير قدرات القطاع الخاص أحد أهم الركائز التي تعتمد عليها خطط الاقتصاد الإماراتي باتجاه تحقيق رؤية الإمارات **2030**، حيث تصدر القطاع المالي أعلى معدلات النمو التي تحقّقها القطاعات التي يقودها القطاع الخاص، فيما جاء قطاع الاتصالات ثانياً والأنشطة العقارية في المرتبة الثالثة، أما على مستوى القيم المضافة التي تعكسها أنشطة القطاع الخاص فإن قطاع البناء والتشييد جاء في المرتبة الأولى على مستوى المساهمة في الإنتاج الكلي والقيمة المضافة للقطاع الخاص، يذكر أن أنشطة القطاع الخاص الإماراتي تساهم بنسب متصاعدة للقيمة المضافة لعدد من القطاعات يأتي في مقدمتها القطاع العقاري.

وأشار التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة إلى أن التعويل على النشاط العقاري والأنشطة المصاحبة يشكل ضرورة في الوقت الحالي لرفع مساهمة القطاعات في الناتج المحلي لدول المنطقة، مع الإشارة هنا إلى أن هناك نجاحات قد تحققت بالفعل وهناك توقعات بتحقيق المزيد من النجاحات على هذا الصعيد على الرغم من التحديات والعقبات التي تحول دون تحقيق بعض الاقتصاديات لنجاحات ملموسة كما هو متوقع ومخطط له، تجدر الإشارة إلى أن البنى التحتية للقطاعات الاقتصادية القائمة في الوقت الحالي تشكل أحد أهم عوامل النجاح في تطوير القدرات التشغيلية والعوائد، ومن هنا يأتي التباين في معدلات النجاح، فالاقتصاديات التي تتمتع ببنى تحتية متطورة ولديها قطاع عقاري متنوع ومتطور ويسجل معدلات طلب مستمرة ومتزايدة ومعدلات عرض متنوعة و متميزة، سوف يكون من السهل لديها مواجهة الضغوط وتحقيق مستويات النمو المستهدف على مستوى القطاعات وعلى مستوى الاقتصاد المحلي. فيما سيكون أمام الدول الأخرى الكثير لتفعله للوصول إلى المستويات المستهدفة وذلك من خلال إعادة هيكلة القطاعات الانتاجية وإعادة توجيهها وبما ينسجم ويحقق التطلعات المالية والاقتصادية المستجدة.



وفي السياق تحدث تقرير المزايا عن التركيز الذي تحمله خطة التحول الاقتصادي لدى المملكة العربية السعودية والتي تتجه نحو رفع مساهمة القطاع العقاري إلى **10%** من الناتج المحلي، الأمر الذي يحمل في طياته الكثير من الايجابيات على شركات التطوير العقاري والسوق العقاري والمستخدم النهائي لمخرجات القطاع، مع الإشارة هنا إلى أن تحديات القطاع العقاري وبشكل خاص السكني، تقع في صلب اهتمام خطة التحول الوطني والتي سيكون فيها للقطاع الخاص دوراً محورياً، حيث تستهدف الخطة رفع نسبة التملك للمواطنين إلى **52%** عن مستواها الحالي والبالغ **47%** بحلول العام **2020**، وذلك من خلال معالجة تحديات الحصول على التمويل السكني المناسب للمواطنين وابتكار حلول مناسبة لاستخدام الأراضي غير المستغلة، بالإضافة إلى إشراك كبار ملاك الأراضي في عملية تطوير الوحدات السكنية، وذلك لتحقيق الأهداف العقارية السكنية المخطط لها.

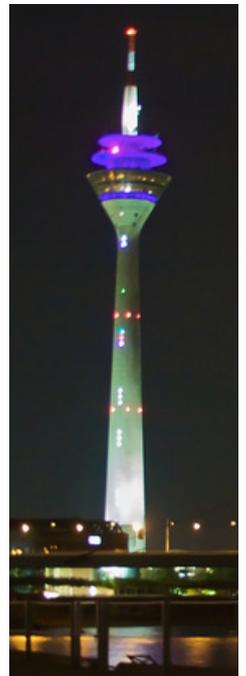


وتطرق تقرير المزايا إلى وتيرة الأنشطة العقارية التي يشهدها السوق العقاري البحريني والتي عكست قدرتها على تحقيق معدلات نمو إضافية في نهاية العام **2015**، ونسبة وصلت إلى **3.9%**، ليحقق قطاع البناء والتشييد ما نسبته **6.4%**، واستطاع قطاع الفنادق والمطاعم من تحقيق ما نسبة نمو وصلت إلى **7.3%**، في حين احتفظ القطاع الخاص بدور قيادي استطاع من خلالها الاقتصاد البحريني تحقيق نسبة نمو اقتصادي وصلت إلى **3%** خلال نفس الفترة، وقد استطاعت القطاعات الانتاجية من رفع حصصها من الناتج المحلي ليستحوذ قطاع البناء على ما نسبته **7%**، وقطاع الأنشطة العقارية والأنشطة التجارية على ما نسبته **6%**، الأمر الذي يحمل معه الكثير من المؤشرات الايجابية، يشار هنا إلى أن الاستثمارات في مشاريع البنية التحتية لا يزال مستمرا ليصل إجمالي قيم المشاريع المطروحة حتى نهاية الربع الاول من العام الحالي إلى **3.8** مليار دولار، حيث تتركز هذه المشاريع في المجالات السكنية والخدمات العامة، كما يشهد القطاع الصناعي المزيد من النشاط على مستوى تشييد المصانع الجديدة. وتحمل مؤشرات السيولة التي يتمتع بهذا النظام المالي لدى المملكة أهمية كبيرة على نمو الائتمان الموجه إلى كافة شرائح الاقتصاد البحريني لتشكل من جديد حافزاً إضافياً لمزيد من النشاط على القطاع العقاري والتجاري.

انخفاض
عوائد
النفط
يعيد
هيكلية
وتصنيف
القطاعات
الاقتصادية
وأهميتها
النسبية



وتستهدف الخطة تشجيع عمل جمعيات الاسكان التعاونية والتي ستعمل على بناء المساكن بتكاليف منخفضة مقارنة بأسعار السوق وتحفيز عمل المطورين العقاريين وتقديم التمويل وذلك بهدف تطوير مشاريع سكنية بأسعار تتناسب وفئات المجتمع السعودي مع الأخذ بعين الاعتبار أن الهدف الاستراتيجي الاول لوزارة الاسكان في الوقت الحالي يتمثل في تمكين المواطنين من الحصول على مسكن ملائم وإيجاد بيئة جاذبة للاستثمار المحلي والاجنبي، ويقول تقرير المزايا أن من شأن الحراك المسجل والمخطط له أن يرفع من نسبة مساهمة القطاع العقاري من الناتج المحلي الاجمالي خلال السنوات القليلة القادمة.





ويسير السوق العقاري القطري بنفس الاتجاه، حيث تخطط الدولة لإنفاق **45** مليار دولار لتطوير المنتجات والخدمات السياحية، فيما تتطلع دولة الكويت إلى تطوير سياحة الأعمال خلال السنوات العشرة القادمة معتمدة بذلك على ما تتمتع به من ارتفاع معدلات الانفاق السياحي الداخلي والتي ستؤدي إلى رفع نسبة مساهمة القطاع في إجمالي الناتج المحلي بنسبة تتجاوز **6%** سنويا بحلول العام **2025**.

المزايا:
تتطلع
دولة
الكويت
إلى
تطوير
سياحة
الأعمال
خلال
السنوات
العشرة
القادمة



وأكد تقرير المزايا على أن دول المنطقة تمتلك الكثير من المقومات وفرص النجاح لرفع مساهمة أنشطة القطاع الخاص من الناتج المحلي وأن الاعتماد على أنشطة القطاع العقاري التي تستهدف المستثمرين والاستثمارات المحلية والإقليمية والخارجية سيكون لها تأثيرات إيجابية في تحسين نسب مساهمتها بالناتج المحلي الإجمالي.

جدير بالذكر أن دول المنطقة قد انفتحت مبالغ ضخمة في تطوير القطاع العقاري ومخرجاته ومنتجاته، وكان القطاع السياحي أحد أهم مخرجات القطاع العقاري والتي تعول عليها دول المنطقة في تنويع مصادر الدخل ورفع نسبة مساهمة القطاع العقاري السياحي والسكني والتجاري من إجمالي الناتج المحلي، وتأتي تصاعد أهمية الأنشطة العقارية كون تأثيراتها الإيجابية بعيدة المدى وذات تأثيرات واسعة على مجمل الأنشطة، فيما تؤكد كافة المؤشرات إلى تصاعد الاستثمارات في القطاع السياحي على مستوى تطوير البنية وإقامة الفنادق والمرافق الترفيهية والتي باتت تشكل أحد مصادر الدخل القومي الهامة، حيث تشير البيانات المتداولة إلى أن القطاع السياحي يساهم بنسبة تتراوح بين **5%-15%**، وأن إجمالي الاستثمارات الخليجية المخصصة لتطوير القطاع ستجاوز **380** مليار دولار حتى العام **2018**.



ويقول تقرير المزايا أن دولة الإمارات تخطط لتكون واحدة من أهم المراكز السياحية على المستوى العالمي يأتي ذلك في ظل تواصل العمل على تطوير البنية التحتية وإطلاق المزيد من المشاريع السياحية العملاقة، فيما تقوم السعودية بتنفيذ مشاريع سياحية بكلفة تصل إلى **11.6** مليار دولار إلى جانب التركيز على تطوير خط القطار، مع الإشارة هنا إلى أن الاستثمار السياحي في المملكة قفز بنسبة تجاوزت **300%** خلال السنوات القليلة الماضية.

