



التقرير المقاري الشهري لشركة المزايا القابضة

إصدار رقم 111



النشرة الشهرية - أغسطس ٢٠١٥

(Kuwait) Tel: +965 22243333 |

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

المشاريع العقارية الخليجية في تركيا استثمارية في الشكل وسياحية في المضمون



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: الايجابيات تطفى على المشهد العقاري التركي الحالية والمستقبلية



وكان العامل المشترك بين هذه التطورات هو البحث عن الفرص الاستثمارية الجيدة وتخفيض المخاطر المصاحبة للاستثمار وتحقيق عوائد جيدة كلما كان ذلك ممكنا، واللافت أن كافة التوجهات الاستثمارية على مستوى الافراد والشركات تتفق على أن الاستثمارات العقارية في الخارج في مضمونها تتصل بالقطاع السياحي وقطاع الضيافة لدى دول العالم وفي شكلها استثمارات عقارية متوسطة وطويلة، تبحث عن الامان وتعظيم الاصول والعوائد، ذلك أن نسبة كبيرة من الاستثمارات العقارية تتركز على القطاع السكني وفي المناطق التي تصنف ضمن المواقع السياحية والتي تتوفر فيها كافة المرافق التي يحتاجها السياح والقادمين للاستجمام خلال فصل الصيف.

اتخذ الاستثمار العقاري لدى دول المنطقة الكثير من الاتجاهات والتطورات خلال الفترة الماضية، جعلته من أكثر القطاعات الاقتصادية نشاطا ومن أكثرها استحوذا على الاستثمارات والتفضيلات الاستثمارية، نظرا لما يعد به من عوائد في كافة الظروف الاقتصادية، ومستويات مخاطر يمكن تحملها أو تفاديها في أحيان كثيرة، هذا وتطور النشاط العقاري من مرحلة البحث عن الفرص الاستثمارية على المستوى المحلي على مستوى الافراد والشركات إلى مرحلة البحث عن الفرص الاستثمارية خارج النطاق المحلي، لتتسع على مستوى الاقليم ومن ثم على مستوى العالم.





ويرجع تقرير المزايا إلى أن الارتفاع المسجل على الاسعار لدى السوق العقاري التركي، يعود إلى ارتفاع الطلب المحلي والذي يظهر تصاعدا مستمرا وذلك إذا ما أخذنا بالاعتبار أن ما يقارب **50%** من السكان تحت سن الثلاثين، الامر الذي يدفع باتجاه حقيقة مفادها أن تركيا بلد المستقبل الذي يجب الاستثمار العقاري فيه، وذلك إذا ما التزمت الدولة بضمان خيارات السكن الملائم لتلبية احتياجات السكان، مع الاخذ بعين الاعتبار ارتفاع الطلب المحلي نتيجة مسارات تجديد أو استبدال السكن الحالي للسكان، هذا وسيكون لمعدلات التضخم السائدة تأثير مباشر على أسعار السوق العقاري في الأساس. بالإضافة إلى التأثير المباشر للاستثمارات العقارية الاجنبية التي شهدت تسارعا ملحوظا خلال السنوات القليلة الماضية وحتى اللحظة.

المزايا:
الارتفاع
المسجل
على
الاسعار
لدى
السوق
العقاري
التركي
يعود
إلى
ارتفاع
الطلب
المحلي



وفي إطار البحث عن أكثر الاسواق العقارية جذبا للاستثمارات وتعكس مؤشرات انعاش جيدة من شأنها تزويد المستثمرين المحتملين بالثقة اللازمة لاتخاذ قرارات الاستثمار والشراء، تأتي صعوبة إيجاد دولة أو مكان واحد قادر على تلبية الاحتياجات الفردية للمستثمرين كافة، بالإضافة إلى التسليم بحقيقة انه لا يوجد استثمار مضمون وآمن ومنخفض المخاطر في نفس الوقت، ومن هنا يقول التقرير العقاري لشركة المزايا القابضة أن السوق العقاري التركي يأتي ضمن أكبر **6** أسواق عقارية للاستثمار حول العالم، وبإمكانه توفير الصفقات التي يسعى المستثمرين من خلالها إلى تحقيق عوائد مرتفعة في كافة الاوقات، ويعود النمو الحاصل على شعبية القطاع العقاري في تركيا خلال السنوات القليلة الماضية على اعتبارها واحدة من وجهات العطلات الأكثر عصرية، يذكر أن القطاع العقاري التركي كان من أسرع الاسواق التي حققت تعافيا من الازمة المالية العالمية، حيث عاودت الاسعار تعافيا وارتفاعها إلى مستويات مرتفعة خلال فترة قصيرة، بالإضافة إلى جذب الاستثمارات لدى القطاع بشكل لافت، الامر الذي حمل معه مؤشرات حقيقية للمستثمرين بإمكانية الحصول على صفقات عقارية رابحة لدى السوق العقاري التركي، وبالتالي القول بأن السوق العقاري التركي بكافة ما يحتويه من مؤشرات قوة وتعالج بإمكانه أن يقدم ما يبحث عنه المستثمرين من كافة دول العالم.

وعلى ما يبدو يقول المزايا أن الايجابيات تطفى على المشهد العقاري التركي الحالية والمستقبلية وذلك إذا ما أخذنا بالاعتبار التغيرات الكبيرة التي جرت على قوانين الملكية والتي أصبحت تتسم بالسرعة والبساطة والتي ساهمت في تشجيع الاستثمار والمستثمرين من الخارج، بات من الواضح التركيز الاستثمار العقاري في إسطنبول والتي أصبحت العاصمة الثقافية والاقتصادية، بالإضافة إلى موقعها والتي تربط بين قارة آسيا وأوروبا وكان للنمو الاقتصادي وأسعار العقارات الجيدة تأثير مباشر بأن تصبح إسطنبول المكان المفضل للأجانب وجذب عدد كبير من المستثمرين وبشكل خاص في السوق العقاري.



يذكر أن مدينة إسطنبول قد تربعت على قمة المدن الأكثر جذباً للاستثمارات الأجنبية، إلا أن المناطق المتاحة للاستثمار في إسطنبول على وشك النفاذ بالإضافة إلى أن أسعار الأراضي والعقارات وصلت إلى مستوى الاكتفاء من الزيادة، الأمر الذي يرجح أن تتحول الاستثمارات الأجنبية نحو المدن الرئيسية الأخرى.



ويؤكد تقرير المزايا أن هناك الكثير من نقاط القوة التي يتمتع بها السوق العقاري التركي بشكل عام ولدى إسطنبول بشكل خاص، يأتي ذلك في الوقت الذي يعتبر اقتصاد إسطنبول قوي جداً ويستحوذ على تصنيف عالمي مرتفع ساهم في جذب العديد من الشركات العالمية، الأمر الذي انعكس وبنعكس على مستويات الطلب على المساكن والمساحات التجارية. في حين تصنف إسطنبول من بين المدن العالمية على مستوى السياحة ويزورها الكثير من السياح سنوياً مما يعمل على إضافة المزيد من ضغوط الطلب على العقارات التجارية والسكنية طوال العام، مع الأخذ بعين الاعتبار العدد الكبير للجامعات والتي تقدر بـ 40 جامعة، وما يزيد عن 3.7 مليون طالب يقيمون في المدينة، الأمر الذي يعني جاذبية استثمارية عقارية فريدة في هذا المجال والتي تضمن تحقيق عوائد إيجارية مرتفعة ودائمة للمستثمرين الباحثين عن الاستثمارات الجديدة والأمنة.



مدينة إسطنبول قد تربعت على قمة المدن الأكثر جذباً للاستثمارات الأجنبية



بدوره أكد تقرير المزايا على الجاذبية الاستثمارية التي يتمتع بها السوق العقاري التركي والتي تتسع وتتنوع مع استمرار الاستثمارات الخليجية، حيث تتواصل مساعي الجهات الرسمية والخاصة التركية للترويج للسوق العقاري والتجاري التركي لدى دول المنطقة والتي أسهمت في رفع حجم التبادل التجاري والاستثمارات المتنوعة، في المقابل فقد نجحت المساعي التركية في جذب المستثمرين السعوديين نحو الفرص الاستثمارية الواعدة لدى الاقتصاد التركي وبشكل خاص على قطاع الطاقة والتي أصبحت تفرز فرصاً ومشاريع استثمارية ذات عوائد مرتفعة تحتاج إلى رؤوس أموال ضخمة، بالإضافة إلى النشاط الواضح للمستثمرين السعوديين والخليجيين لدى القطاع العقاري والسياحي، في المقابل تشير البيانات المتداولة إلى أن الاستثمارات الكويتية في تركيا وصلت إلى ما يزيد عن مليار دولار، يأتي ذلك كون العلاقات الاقتصادية الكويتية مع تركيا الأولى في شراء العقارات مقارنة بالدول الخليجية الأخرى خلال العام 2014، في حين تقدر الاستثمارات الكويتية داخل تركيا بنحو 2 مليار دولار، وهذا وتتسع فرص الاستثمار الناجح لدى تركيا مع عرضها آلاف الهكتارات للزراعة والاستثمار السياحي للمملكة العربية السعودية، حيث تتمتع المناطق الشمالية من تركيا بالأراضي الخصبة ووفرة المياه والتي من الممكن زراعتها بكافة المحاصيل التي يحتاجها السوق السعودي بشكل خاص والخليجي بشكل عام.

وفي السياق يقول تقرير المزايا أن السوق العقاري في إسطنبول أظهر في الآونة الأخيرة حالة من التشبع والاكتفاء على مستوى المشاريع والمخرجات والمنتجات العقارية على اختلافها والأسعار السائدة، الأمر الذي انعكس إيجاباً على المدن الرئيسية الكبرى وفي مقدمتها أنقرة والتي أخذت تجذب الاستثمارات العقارية بشكل لافت وواضح السوق العقاري إشارات قوية تكشف عن إمكانية تحقيق معدلات نمو سريعة خلال السنوات القليلة القادمة، يأتي ذلك بعد أن تمكنت أنقرة من حجز موقعها بين أكثر 10 مدن تركية في بيع العقارات للأجانب مع التأكيد على قدرتها على جذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية نظر لما تتمتع به من زخم على المستوى الاقتصادي والاجتماعي والمكاسب الاستثمارية.



المزايا الجاذبية الاستثمارية التي يتمتع بها السوق العقاري التركي والتي تتسع وتتنوع مع استمرار الاستثمارات الخليجية

واللافت عند هذا المستوى من النشاط ارتفاع أسعار العقارات في القسم الاوروبي من مدينة إسطنبول بشكل كبير خلال الفترة الحالية، الامر الذي يرفع من الجاذبية الاستثمارية للمشاريع القائمة وتلك قيد التنفيذ من جهة، وإلى الاتجاه نحو إدخال المزيد من التنوع على المنتجات العقارية وبما يلبي كافة فئات الطلب ويعمل على تخفيف الارتفاع المتواصل على الاسعار من جهة ثانية، مع التأكيد على ضرورة إيجاد أدوات ووسائل من شأنها أن تحمي الاستثمارات العقارية ذات العلاقة بالمستثمرين الخليجيين من الافراد، بالإضافة إلى ضرورة إزالة العوائق التي تواجه المستثمر الخليجي من خلال توفير قنوات رسمية تعريفية بأوجه الاستثمار المتاح للاستفادة من كافة الفرص الاستثمارية عقارية وغير عقارية.

وشدد تقرير المزايا على أن المدن الرئيسية في تركيا وفي مقدمتها إسطنبول تتمتع بمزيد من الجاذبية الاستثمارية على كافة النشاطات الاقتصادية، في حين يشهد السوق العقاري المزيد من الجاذبية الاستثمارية للمستثمرين الاثراك والاجانب، وبات من المؤكد يقول تقرير المزايا أن تعمل المشاريع الكبرى في الوقت الحالي على رفع قيمة العقارات بشكل لافت، حيث تساهم هذه المشاريع في تعزيز قيم الاصول والاستثمارات ومنها مشروع المترو والباص السريع ومطار إسطنبول ومشروع قناة إسطنبول إلى جانب الاستثمارات والمشاريع العقارية وأهمها مشروع التطوير العمراني.





النشاط العقاري الاماراتي الاكثر تأثيراً على المشاريع والتوجهات العقارية لدى دول المنطقة



في المقابل فإن ارتفاع وتيرة النشاط العقاري وتنوع منتجاته وتعدد مصادر الطلب من كافة دول العالم وارتفاع حجم التشغيل الاقتصادي على كافة الأنشطة والقطاعات الاقتصادية لدى الدولة، يجعله من أكثر الاسواق تأثيراً بما يدور على مستوى الاقتصاد العالمي، الامر الذي يرفع من مستوى حساسية القطاع للتطورات المحيطة ويجعله عرض للتذبذب وعدم الاستقرار كلما شهدت الاسواق العالمية أحداثاً وتطورات جوهرية مؤثرة على الاقتصاديات التي تتبع أنظمة اقتصادية حرة.

من غير المجدي الحديث عن النشاطات والخطط العقارية دون الحديث عن ما يجري لدى السوق العقاري في الامارات، ومن الصعب أيضاً الحديث عن آخر التطورات والاحداث دون الرجوع إلى مسارات وتحركات القطاع العقاري في دبي، كما أنه من غير الممكن تحديد مستوى النشاط وحجم الاستثمارات الحالية والمتوقعة دون الرجوع إلى حجم وقيم المبيعات العقارية ونسب السيولة التي يتمتع بها السوق العقاري الاماراتي في كافة الظروف ونوع وحجم المشاريع الجديدة التي يتم طرحها بين فترة وأخرى، والتي تتناسب وطبيعة الخطط والاستراتيجيات التي يتم تنفيذها وفق رؤى متوسطة وطويلة الاجل. ومن غير المجدي الحديث عن ضبط تحركات السوق العقاري لدى دول المنطقة إذا ما تم الاستفادة من التطور الحاصل على التشريعات والقوانين المنظمة للسوق العقاري هناك.





المزايا: النشاط العقاري الإماراتي يشكل قوة رئيسية قادرة على قيادة القطاع العقاري على مستوى المنطقة

وأشار التقرير إلى أن المزايا التي يتمتع بها السوق العقاري الإماراتي لا تحميه من التعرض للمخاطر والتحديات وحاجته إلى المراجعة والتقييم بين فترة وأخرى لتصويب المسار، وتشير البيانات المتداولة لدى السوق العقاري وجود مؤشرات ترجح تراجع أسعار العقارات خلال الفترة المتبقية من العام الحالي، يأتي ذلك كنتيجة مباشرة لزيادة حجم المعروض لدى السوق من المنتجات العقارية المختلفة، بالإضافة إلى التأثيرات التي حملها انخفاض أسعار النفط على الأسعار السائدة والتي دفعت بالفئات الاستثمارية إلى الانتظار حتى تستقر الأسعار عند مستويات جاذبة، في حين استمر الطلب من قبل المستخدم النهائي والذي شكل الضامن الوحيد لاستمرار النشاط عند حدود أمانة، هذا ومن المتوقع أن يدخل السوق العقاري لإمارة دبي ما يزيد على 20 ألف وحدة سكنية، يأتي ذلك في الوقت الذي يتوقع أن يتباطأ معدل النمو الاقتصادي نتيجة انخفاض أسعار النفط، وبالتالي تأثيرها على حجم الانفاق والخطط الحكومية المستقبلية، في حين سيعمل النجاح المحقق على تنويع مصادر الدخل والتنوع الاقتصادي من تخفيض مستوى التأثيرات السلبية التي تحملها القطاعات الاقتصادية الرئيسية.

ويقول التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة أن النشاط العقاري الإماراتي يشكل قوة رئيسية قادرة على قيادة القطاع العقاري على مستوى المنطقة، مع الحفاظ على طبيعة الطلب المحلي لكل دولة وآليات تجاوزه، ذلك أن الحديث هنا يدور حول الأنشطة العقارية التي تتصل بالنشاط الاستثماري متوسط وطويل المدى والقدرة على المنافسة على مستوى الإقليم والعالم، والتي تعمل على جذب الاستثمار والمستثمرين من كافة دول العالم، حيث يعمل تنوع المنتجات وارتفاع القوة الاقتصادية الداعمة للقطاعات الاقتصادية الأخرى على توفير المزيد من الفرص الاستثمارية على كافة الأنشطة، وليس من المبالغة بشيء القول بأن القطاع العقاري السياحي وقطاعات الضيافة المختلفة شكلت ولا تزال المؤشر الرئيسي لكافة القطاعات الاقتصادية على مستوى الإمارات والدول المجاورة ككل، لما حقته من نجاحات وفرص استثمارية يقل مثيلها على مستوى الإقليم خلال الفترة الحالية، وبات جلياً أن لمشاريع التشابه على الخطط والاستراتيجيات مخاطر كبيرة أولها مخاطر التشبع التي يمكن أن تواجهها الأسواق على مستوى الإقليم، وثانيها مخاطر العوامة التي يتمتع بها السوق العقاري الإماراتي والتي من الممكن أن تعرض الاقتصاديات الأخرى لمخاطر كبيرة إذا ما تم إدارة الأنشطة الاستثمارية بالشكل المناسب.



واستبعد تقرير المزايا حدوث أزمة عقارية على مستوى الاسعار السائدة وعلى مستوى السيولة والجدائية لدى السوق، نتيجة لحزمة التشريعات والقوانين التي تم فرضها على الانشطة العقارية المختلفة، يأتي في مقدمتها القيود المفروضة على قيم الائتمان المخصصة للأفراد ووضع حدود قصوى للتمويل العقاري والزام شركات التطوير العقاري بإيداع حصيلة المبيعات العقارية في حسابات مخصصة لهذه الغاية، في حين عمل وسيعمل الحراك السياحي المرتفع التي تتمتع به إمارات الدولة من امتصاص الزيادة المتوقعة على المعروض من المنتجات العقارية وبمعنى آخر بات من الممكن أن يعمل القطاع السياحي دور صانع السوق من خلال امتصاص الفائض من السوق وضخ المزيد من الوحدات السكنية إذا ما تبدلت أوضاع السوق.



وتوقع تقرير المزايا أن تحمل القرارات الحكومية الاخيرة والقاضية بتحرير أسعار المشتقات النفطية تأثيرات إيجابية على قطاع المقاولات والانشاءات والنقل، ذلك أن 70% من أنشطتها تعتمد على الديزل، يأتي ذلك في الوقت الذي سجلت فيه أسعار الديزل تراجعاً بنسبة وصلت إلى 29% خلال الشهور الأربعة الأولى من العام الحالي، وبالتالي فإن هذه النسبة ستعمل على تخفيض تكلفة المشاريع الجاري تنفيذها مع الاخذ بعين الاعتبار أن الدولة حريصة على تقوية قطاع المقاولات وعدم تعريضه لأية تذبذبات أو هزات غير متوقعة، في المقابل يتوقع أن يحمل انخفاض أسعار الديزل تأثيرات إيجابية على قطاعات النقل والمواصلات والمقاولات وبالتالي انخفاض تكلفة الانتاج في القطاعات الرئيسية وزيادة وتطوير الخدمات المرتبطة بهذه القطاعات، وفي المحصلة فمن الممكن أن تحمل التسعيرة الجديدة تأثيرات إيجابية على تكلفة المشاريع العقارية ومن ثم إحداث تراجع على أسعار العقارات السائدة في الوقت الحالي.



مؤشرات التراجع على وتيرة النشاط والمبيعات باتت أكثر وضوحاً منذ بداية العام الحالي



في المقابل فإن مؤشرات التراجع على وتيرة النشاط والمبيعات باتت أكثر وضوحاً منذ بداية العام الحالي نتيجة تراجع الطلب من قبل المستثمرين الأجانب، مع الاخذ بعين الاعتبار أن ارتفاع عمليات البيع العقاري على الخارطة أدى إلى تراجع وتيرة النشاط على المبيعات وهذا يعني ارتفاع حساسية القطاع للأسعار السائدة، ويؤكد تقرير المزايا أن ثبات القيمة الإيجارية عند مستويات مرتفعة ونجاح المطورين في ترويج مصادر الدخل وتقديم تسهيلات مشجعة للدفع يدفع باتجاه عقد المزيد من الصفقات العقارية خلال الفترة الحالية.



السوق العقاري لدى إمارة دبي قد حقق نمواً ملموساً على الأسعار وعلى التداولات العقارية على مدار السنوات الثلاثة الماضية



وتطرق تقرير المزايا إلى حزمة التوقعات والمحفزات التي تحيط في السوق العقاري والنشاط الاقتصادي، حيث يتوقع ما يقرب من 77% من أصحاب الشركات نمو وتوسع أعمالهم التجارية على المستوى القصير والمتوسط، فيما أبقت المؤشرات على مستوى تفاؤل مرتفع من قبل مجتمع الأعمال على مستوى إيرادات المبيعات والأرباح وعلى مستوى توقعات التوظيف، بالإضافة إلى مؤشرات التفاؤل ذات العلاقة بطلبات الشراء الجديدة والأنشطة المتعلقة بقطاع البناء، الأمر الذي ساهم ويساهم في دعم مؤشر الثقة الاستثمارية بشكل عام لدى الدولة، يأتي ذلك في الوقت الذي تصنف فيه الإمارات كسادس مستقبل للمليونيرات المهاجرة على المستوى العالمي، فيما يتوقع أن ينمو عدد أصحاب الملايين في الإمارات بنسبة 15% خلال خمسة سنوات قادمة، وهذا يعني احتفاظ الدولة بالجاذبية الاستثمارية واحتفاظها بمكانه متقدمة على مستوى الملاذات الآمنة للاستثمارات المهاجرة من كافة دول العالم، الأمر الذي سيجعل معه مؤشرات ثقة بأن النشاط الاقتصادي الاستثماري سيحافظ على جاذبيته رغم تنوع التحديات والضغوط المالية والاقتصادية على مستوى الدولة والإقليم والعالم.

ولاحظ تقرير المزايا أن أكثر المؤشرات العقارية قدرة على تقييم الوضع الحالي والقادم للسوق العقاري ووفقاً للبيانات الصادرة عن "دائرة أراضي وأملاك دبي" أن السوق العقاري لدى الإمارة قد حقق نمواً ملموساً على الأسعار وعلى التداولات العقارية على مدار السنوات الثلاثة الماضية، مستفيدة من ارتفاع الطلب من قبل المستخدم النهائي على القطاع السكني، في حين يشهد السوق العقاري في الوقت الحالي حالة من النضج والكفاءة تمكنه من تحقيق مستويات نمو جيدة ولكن عند مستويات سعرية أقل ومبيعات أقل أيضاً ولكنها أكثر قابلية للاستمرار، والجدير ذكره هنا أن حالة الهدوء النسبي التي شهدها القطاع في الوقت الحالي لم تمنعه من النمو بدعم من الانتعاش المسجل لدى القطاع السياحي والاداء الاستثنائي لباقي القطاعات، ويقول تقرير المزايا أن السوق العقاري في إمارة دبي على وجه الخصوص من الأسواق القادرة على استيعاب كافة التطورات الإيجابية والسلبية بكفاءة، على الرغم من التراجع المسجل على مبيعات المنازل خلال النصف الأول من العام الحالي، والتي جاءت كنتيجة مباشرة لحزمة القرارات والتوجهات الحكومية القاضية بضبط إيقاع السوق وتقليل مستوى التذبذب وعدم الاستقرار، وتشير البيانات المتداولة إلى أن إجمالي الصفقات العقارية السكنية قد انخفضت بنسبة وصلت إلى 66% في نهاية النصف الأول من العام الحالي.





نتائج أداء الشركات العقارية مستقرة على العوائد التشغيلية ومراجعة على غير التشغيلية



وكان للتطورات الخاصة بالقطاع النفطي وانخفاض أسعار النفط إلى ما يزيد عن النصف خلال ما يزيد عن عام تأثير كبير على أداء الشركات العقارية، نظرا لما تحمله من انخفاض عوائد النفط من تراجع على وتيرة النشاط العقاري لدى دول المنطقة، الأمر الذي سيؤثر بالحصلة على نتائج أداء تلك الشركات المدرجة وغير المدرجة لدى أسواق المال الخليجية خلال العام الحالي، هذا وجاءت نتائج أداء الشركات العقارية للنصف الأول ضمن توقعات المراقبين والمحللين تارة وخالفتها تارة أخرى.

تتزايد أهمية القطاع العقاري وأداء شركاته يوما بعد يوم نظرا لما يمثله من أهمية إلى قطاعات عديدة وتأثيره على مجمل الحراك على مختلف القطاعات الاقتصادية والافراد، وبات من المؤكد أن إجراء عمليات التقييم والمتابعة للأداء الاقتصادي ككل تأتي من القطاعات الرئيسية وفي مقدمتها القطاع العقاري، والذي أصبح ينافس القطاع النفطي وقطاع المصارف على مستوى حجم التشغيل الاقتصادي والتأثير الحالي واللاحق على وتيرة النشاط الاقتصادي، ووفقا لهذا الحيز من التأثير فمن المؤكد أن يتأثر النشاط العقاري بمجمل الاحداث والتطورات والتغيرات التي تجري في المحيط، بالإضافة إلى تأثرها بما يجري على القطاعات الاقتصادية ذات العلاقة.





كلما
ارتفعت
سيولة
السوق
كلما ارتفع
مستوى
الامان
وانخفض
مستوى
المخاطر
إلى
الحدود
الدنيا



وفي السياق يقول تقرير المزايا أن الشركات العقارية المدرجة في السوق السعودي قد سجلت انخفاضا على الأرباح المجمعة خلال الربع الثاني من العام الحالي بنسبة **27%**، مقارنة بالربع الأول من العام الماضي، فيما بلغت الأرباح المجمعة لقطاع التطوير العقاري خلال النصف الأول من العام الحالي **1.19** مليار ريال بارتفاع بنسبة **11%** مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، وحققت ثلاث شركات ارتفاعا على نسب الأرباح الربعية، في حين سجلت خمسة شركات تراجعاً على نتائج أداؤها خلال النصف الأول من العام الحالي، ويعود الارتفاع على نتائج الأداء نتيجة تحقيق أرباح رأسمالية وتحسن دخل نشاط بيع الأراضي وارتفاع إيرادات بيع الوحدات السكنية وإيرادات التأجير للفنادق والأسواق التجارية بالإضافة إلى انخفاض تكاليف النشاط والمصروفات العمومية ومصاريف التمويل، في حين كان للأرباح الاستثنائية تأثير على حجم الارتفاع المحقق على الأرباح، وهذا وجاء التراجع على نتائج الأداء للشركات العقارية المتداولة نتيجة انخفاض إيرادات الشركات المستثمر بها وانخفاض إيرادات ونسب إشغال الفنادق نتيجة انخفاض إعداد النزلاء خلال الفترة الحالية مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وكان لارتفاع المصاريف التشغيلية والتسويقية بالإضافة إلى انخفاض قيم الأصول وانخفاض الإيرادات المحققة من بيع العقارات وانخفاض الإيرادات غير التشغيلية تأثير على نتائج الأداء الحالية والمتراكمة.

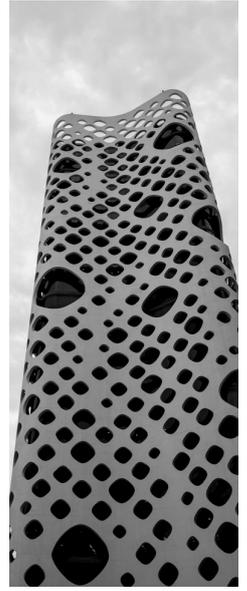


من جهته أكد التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة على أن تحقيق أرباح متراكمة أو تراجع متوسط الأرباح بالإضافة إلى انخفاض نسب الخسائر المتراكمة خلال فترات سابقة يعتبر نجاحاً كبيراً للشركات العقارية المتداولة وغير المتداولة لدى البورصات الخليجية خلال الفترة الحالية، يأتي ذلك في الوقت الذي يشهد فيه القطاع العقاري المزيد من الضغوط والتذبذب وارتفاع حدة المنافسة على مستوى المنطقة والعالم، حيث أن رؤوس الأموال أصبحت استثمارية بامتياز وتفضل المناطق والمواقع التي تحقق لها أعلى مستوى من العوائد والاستقرار والنمو على قيم الأصول خلال فترة الاستثمار، مع الأخذ بعين الاعتبار أن سيولة السوق أصبحت من العوامل الأكثر أهمية مؤخراً والتي يتم من خلالها رصد حجم الاستثمارات الخارجية القادمة، وكلما ارتفعت سيولة السوق كلما ارتفع مستوى الامان وانخفض مستوى المخاطر إلى الحدود الدنيا، ووفقاً لذلك فإن نتائج الأداء ستتأثر بكافة التغيرات المتسارعة وتباين بين سوق وآخر من أسواق دول المنطقة على الرغم من بقائها من أنشط الأسواق العقارية على مستوى الاقليم حيث امتد تأثيرها الاستثماري إلى الأسواق العالمية على مستوى الشركات والافراد.



وعلى نفس المستوى يقول تقرير المزايا أن نتائج أداء الشركات العقارية التي أعلنت عن نتائجها لدى السوق الكويتي خلال النصف الأول من العام الحالي جاءت مغايرة لما جاءت عليه بقية دول المنطقة على مستوى نسب التراجع والارتفاع وعلى مستوى الأسباب، حيث يلاحظ وجود منافسة كبيرة لدى السوق العقاري الكويتي على الفرص الاستثمارية، ذلك ان عدداً كبيراً من الشركات العقارية قد سجلت ارتفاعاً على نتائج أدائها، وسجل أيضاً عدداً كبيراً منها تراجعاً على نتائج أدائها، هذا ويعود تراجع أرباح الشركات في المجمل إلى انخفاض الأرباح التشغيلية من الأنشطة العقارية وانخفاض إيرادات التأجير بالإضافة إلى ارتفاع كلف التمويل، وكان لارتفاع مصاريف ما قبل التشغيل وارتفاع المصاريف الإدارية وانخفاض أرباح بيع عقارات استثمارية دور في نسب التراجع المسجلة، في المقابل جاء ارتفاع بعض الشركات نتيجة بيع عقارات واستثمارات وتصفية شركات تابعة وتحسن الأداء التشغيلي وإيرادات التأجير وارتفاع حصص بعض الشركات من أرباح شركات زميله وانخفاض اعباء التمويل والمصاريف العمومية، يذكر أن نتائج أداء الشركات العقارية لدى بورصة الكويت تعكس بشكل جيد حجم النشاط الداخلي والخارجي وحجم الفرص الاستثمارية وطبيعة النشاط الحالي والمتوقع.

بدوره يقول تقرير المزايا أن نتائج أداء الشركات العقارية المتداولة لدى بورصات الامارات يمكن الاعتماد عليها كمؤشر لتحديد جدوى الاستثمار في القطاع وحجم التشغيل ووتيرة النشاط العقاري ككل، ذلك أن كل من إمارة دبي وابوظبي تعتبران انشط المدن على مستوى المنطقة والعالم. فقد أظهرت نتائج الشركات العقارية المدرجة لدى سوق دبي ارتفاعاً خلال النصف الأول من العام الحالي، ويعود هذا الارتفاع نتيجة ارتفاع الإيرادات وانخفاض تكاليف التمويل وارتفاع حصة بعض الشركات من نتائج الشركات الشقيقة، بالإضافة إلى ارتفاع إيرادات عمليات قطاعي مراكز التسوق وتجارة التجزئة والضيافة، وتأثرت نتائج الأداء بالعوامل غير التشغيلية حيث سجلت بعض الشركات تراجعاً متفاوتة.



المزايا : نتائج أداء الشركات العقارية المتداولة لدى بورصات الامارات يمكن الاعتماد عليها كمؤشر لتحديد جدوى الاستثمار



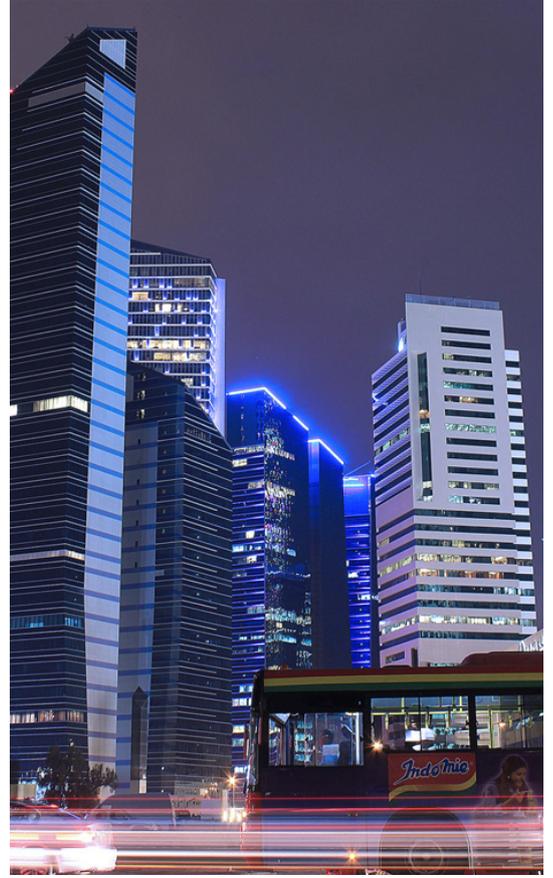
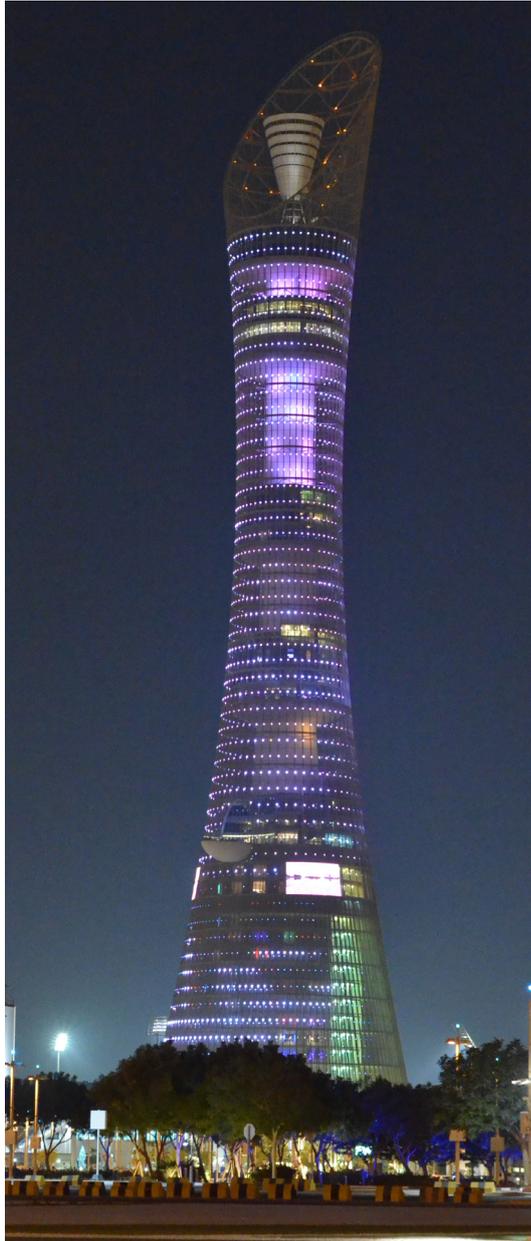
وبات من الملاحظ أن شركات التطوير العقاري لدى دولة الامارات أصبحت على مستوى جيد من المرونة والتكيف مع التطورات المحيطة، الامر الذي يساهم في تخفيض خسائر السوق والتقليل من نطاقات التذبذب خلال فترة التراجع وتسريع وتيرة النشاط والعوائد خلال فترة الانتعاش، مع الأخذ بعين الاعتبار ان نتائج أداء الشركات المدرجة لا يعكس حجم النشاط العقاري وقيم ونسب العوائد المحققة في السوق ككل نظراً لاتساعه وتنوع منتجاته وتعدد نوع وحجم وجنسيات الشركات العقارية الناشطة فيه.





وأكد تقرير المزايا على أهمية نتائج الاداء الربعية كمحصلة عند تقييم جدوى الاستثمارات العقارية وقدرة الشركات العقارية على الصمود والتأقلم مع كافة التطورات المستجدة، وكان ملاحظا على نتائج الاداء نصف السنوية على أنها متشابهة في أسباب الارتفاع والتراجع ومتباينة في حدة الانخفاض والارتفاع، يأتي ذلك نتيجة تمثيلها لجزء من إجمالي الحراك المسجل لدى السوق العقاري لدى دول المنطقة، والجدير ذكره عند هذا المستوى من النتائج، أن وتيرة النشاط مستمرة على المدى القصير والمتوسط وأن القطاع العقاري لازال ينبض بالحياة، ويؤكد المزايا على أن ارتفاع نطاقات التذبذب على العوائد التشغيلية أمر متوقع خلال العام الحالي وإمكانية العودة إلى المستويات السابقة ممكنة إذا ما تراجعت مستوى الضغوط المحيطة، فيما يمثل تراجع العوائد من المصادر غير التشغيلية مؤشرا إيجابيا بامتياز.

**المزايا:
أهمية
نتائج الاداء
الربعية
كمحصلة
عند
تقييم
جدوى
الاستثمارات
العقارية**



وتطرق تقرير المزايا إلى نتائج أداء الشركات العقارية المدرجة لدى السوق القطري خلال النصف الاول من العام الحالي، حيث أشارت كافة المؤشرات السوقية إلى تحقيق الاقتصاد القطري مستويات مرتفعة من النمو والنشاط انعكست على كافة القطاعات الرئيسية وفي مقدمتها القطاع العقاري، ناهيك عن التركيز الحكومي التنموي والاستثماري على كافة مدخلات ومخرجات القطاع العقاري والبنى التحتية، والجدير ذكره أن الشركات العقارية المدرجة لدى السوق القطري جميعها قد حققت نتائج أداء إيجابية خلال النصف الاول من العام الحالي مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، ويعود الارتفاع المسجل على الأرباح إلى ارتفاع إيرادات التمويل والعوائد المتحققة من بيع العقارات بالإضافة إلى ارتفاع القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية، فيما كان لارتفاع إيرادات التأجير وانخفاض مصاريف التشغيل تأثير كبير على النتائج الايجابية المحققة، ويمكن القول أن نتائج الاداء المسجلة تعتبر مؤشر إيجابي قوي كونها جاءت نتيجة أنشطة تشغيلية بالدرجة الاولى تتصل بالأنشطة العقارية الرئيسية لتلك الشركات، وهذا يعني أن جدوى الاستثمار العقاري لازالت مرتفعة وأن الشركات العقارية في وضع جيد سواء كانت مدرجة أم غير مدرجة عند هذا المستوى من الحراك والنشاط العقاري والمالي وأخيرا الاقتصادي.



المزايا: أسعار النفط تنعكس إيجاباً على سوق مواد البناء وحيادية على أسعار المنتجات العقارية



تتباين مستويات الاستجابة وردة الفعل لدى الاسواق العقارية مقابل حزمة التأثيرات الايجابية والسلبية التي يتسارع تتبعها يوماً بعد يوم لدى أسواق المنطقة، وتزداد حدة التباين وقوته كلما كانت التطورات المسجلة على علاقة مباشرة بالقطاعات الاقتصادية الرئيسية وفي مقدمتها قطاع الطاقة والقطاع العقاري بكافة مدخلاته ومخرجاته، وبات جلياً حجم التأثير الواقع على تلك القطاعات جراء انخفاض أسعار النفط والتي تلعب دوراً رئيسياً في رفع حجم الوفورات المالية المتداولة والمخصصة لمشاريع التنمية تارة والباحثة عن الاستثمارات متوسطة وطويلة الأجل تارة أخرى.



والجدير ذكره هنا أن للأحداث المسجلة تأثيرات إيجابية وسلبية تستجيب لها الاسواق والقطاعات تبعاً لمستوى الارتباط والاهمية، فتراجع أسعار النفط يفترض أن تنعكس إيجاباً على الاداء العام وتيرة النشاط وكلف التشغيل لغالبية القطاعات الانتاجية والخدمية، وان تدفع في الوقت ذاته باتجاه إحداث تصحيح سعري على كافة المنتجات المتداولة وتساهم في الوصول إلى أسعار عادلة تنسجم وآليات عرض وطلب مرنة وكفؤة بنفس الوقت، هذا وسيكون التأثير الأكبر من نصيب القطاعات التي تتسم بارتفاع الطلب على منتجاتها ومستوى الاهمية لكافة شرائح المجتمع.





المزايا: السوق العقاري الاردني من أكثر الاسواق العقارية ارتباطا بآليات العرض والطلب والاسعار العادلة



ويقول تقرير المزايا أن السوق العقاري الاردني من أكثر الاسواق العقارية ارتباطا بآليات العرض والطلب والاسعار العادلة إلى حد كبير نظرا لوجود طلب من قبل المستخدم النهائي بشكل دائم، رغم تأثره سلبا بالتطورات التي تسجلها الانظمة المالية والاقتصادية للدول النفطية في كافة الظروف، وتشير البيانات والمؤشرات المتداولة لدى السوق العقاري في المملكة أن كلف مواد البناء والانشاء لا زالت مرتفعة على الرغم من انخفاض أسعار المشتقات النفطية بشكل ملموس منذ ما يزيد عن العام، مع الاخذ بعين الاعتبار أن الجهات الحكومية كانت قد قامت مؤخرا بإجراء تخفيض إضافي على أسعار المشتقات النفطية الأساسية، شملت اسطوانات الغاز والكاز والسولار والبنزين وبنسب مختلفة، وهذا وتشير مسارات السوق إلى أن أسعار مواد البناء ترتبط بعلاقة طردية في حال ارتفعت أسعار الطاقة، ومحايدة إذا ما شهدت الاسعار انخفاضا طفيفا أو حادا، وهذا يعني أن السوق يعاني من تدني الكفاءة السعرية وحالة ضعف على الرقابة السعرية أيضا، وتأتي أهمية الاسعار السائدة لمواد البناء من الاسمنت والباطون الجاهز والحديد والحجر، كونها تستحوذ على ما يزيد عن **40%** من كلف البناء الاجمالية، الامر الذي يدفع باتجاه رفع الاسعار السائدة على الوحدات السكنية إلى مستويات لا تتناسب ومستوى الدخل لشريحة كبيرة من المواطنين، الامر الذي من شأنه أن يعزز اتجاهات الركود، ويعول المستثمرين على الخطط والاجراءات الحكومية الاخيرة في تحفيز وتيرة النشاط.

وأشار التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة إلى أهمية التراجع المسجل على أسعار النفط على الكلف الاجمالية والتفصيلية لقطاع البناء والتشييد واسعار المنتجات العقارية من كافة الفئات والاحجام والمواقع، ويحتل التوقيت لانخفاض أسعار المواد الخام وأسعار مواد البناء أهمية كبيرة في قدرة المطورين على الانجاز والتسليم في الوقت المحدد وفقا للمقاييس المعتمدة، بالإضافة إلى الآثار الايجابية لذلك على كلف التشغيل الاجمالية والعوائد التشغيلية المحققة والتي تجعلها قادرة على الدخول في تنفيذ المزيد من المشاريع ضمن هذا الاتجاه، وتعتبر السوق العقاري على مستوى الاقليم والمنطقة أكثر المستفيدين من تراجع أسعار مواد البناء من الناحية النظرية على أقل تقدير مع تأكيدنا على أن التراجع لا بد أن يحصل، وأن التأثيرات الايجابية لا بد لها من الظهور في الوقت الحالي أم في الفترة القصيرة القادمة، ويرجح تقرير المزايا أن تظهر الاسواق العقارية التي تسجل ركودا نسبيا أو تراجع على وتيرة الطلب، تجاوبا أقل من تراجع أسعار مواد البناء أو تراجع على أسعار مواد البناء نفسها، فيما سيكون الحال أفضل لدى الاسواق والدول التي لا يزال القطاع العقاري يشهد المزيد من المشاريع ومستوى مرتفع من الطلب على المنتجات العقارية من قبل المستثمرين والمستخدم النهائي.



في المقابل فقد تباين مؤشر أسعار مواد البناء في إمارة دبي بنسب مختلفة خلال الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، وظهر المؤشر ارتفاعاً على أسعار الاسمنت العادي بنسب لم تتجاوز **2%**، فيما انخفضت أسعار الجبس بنسبة وصلت إلى **3.5%**، وسجلت مجموعة البحص والرمل ارتفاعاً بنسبة وصلت إلى **5.5%**، فيما ارتفعت أسعار الخرسانة الجاهزة بنسبة تجاوزت **3%**، وسجلت مجموعة الحديد ضمن هذه المجموعة تراجعاً بنسبة وصلت إلى **12.3%**، ويعود التباين الحاصل على الاسعار إلى اختلافات كبيرة على مراحل ونسب الانجاز على المشاريع القائمة، بالإضافة إلى عدد المشاريع الجديدة التي بدأ العمل بها بشكل فعلي.



وأكد تقرير المزايا على أن الكثير من المؤشرات والمسارات غير المحددة يتخذها قطاع الانشاءات لدى دولة الامارات المتحدة، حيث يظهر القطاع حراكا نشطا تارة ووتيرة أقل على عدد نوع وحجم المشاريع تارة أخرى، فيما تشهد التوجهات والخطط الحكومية مسارا أكثر وضوحا من خطط وتوجهات القطاع الخاص، في المقابل فإن ما يجعل السوق العقاري أكثر جاذبية لدى الدولة وجود طلب حقيقي ومتواصل من قبل مستثمرين خارجيين وتزايد عدد السكان والمقيمين، وبالتالي قدرة أكبر للسوق على عكس كافة التطورات الحاصلة على القطاع النفطي وغير النفطي على كافة أسعار السلع والمنتجات، هذا وظهرت الاحصاءات الرسمية في إمارة أبوظبي أن أسعار **13** مجموعة من مجموعات مواد البناء قد سجلت انخفاضا على أسعارها خلال يونيو من العام الحالي، مقارنة بنفس الفترة من العام **2014**، تراوحت بين **4%** و **17%** على مختلف المواد التي تم تداولها، مع الاخذ بعين الاعتبار أن أسعار الحديد قد شهدت ارتفاعات وصلت في المتوسط إلى **7%**، فيما ارتفعت أجور العمالة بنسبة وصلت إلى **8.6%** خلال نفس الفترة.



المزايا: رغم تراجع كفاءة مواد البناء لا تأثر لانخفاض النفط في أسعار المنتجات العقارية

ويؤكد تقرير المزايا على أهمية استقرار سوق مواد البناء لدى المملكة العربية السعودية خلال الفترة الحالية والقادمة، نظرا لما يشكله ذلك من ضبط قيم الكلف الاجمالي التي يتحملها المواطن السعودي، بالإضافة إلى أهمية ذلك للمستثمرين في قطاع صناعة مواد البناء وهو قطاع كبير، وبالتالي فإن استقرار السوق عند قيم عادلة مستقرة مطلب رئيسي لكافة أطراف المعادلة، في المقابل فقد أظهر الحراك لدى السوق حالة من الركود في الطلب على حديد البناء، حيث يظهر الطلب انخفاضا خلال الفترة الحالية من كل عام بسبب سفر غالبية المسؤولين ورجال الاعمال، الامر الذي يدفع باتجاه تراجع وتيرة النشاط العمراني، مع التأكيد على أن أسعار الحديد استحوذت على أهمية كبيرة في السوق السعودي خلال الفترة الماضية نتيجة تنفيذ مشاريع حكومية ذات ابعاد تمومية طويلة الاجل، الامر الذي يساهم في إضافة المزيد من الارتفاعات على أسعار الحديد واللجوء إلى الاستيراد من الخارج عبر اتفاقيات مع عدد من الشركات والمصانع لتلبية احتياجات السوق من الحديد والسيطرة على الاسعار.

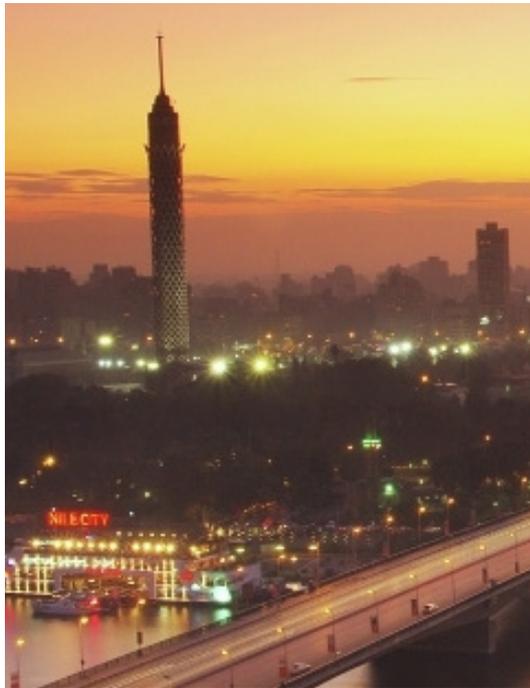




المزايا: أسواق مواد البناء لدى السوق المصري قد سجلت تباينات حاددة وسجلت انخفاضات ملموسة خلال الفترة الاخيرة



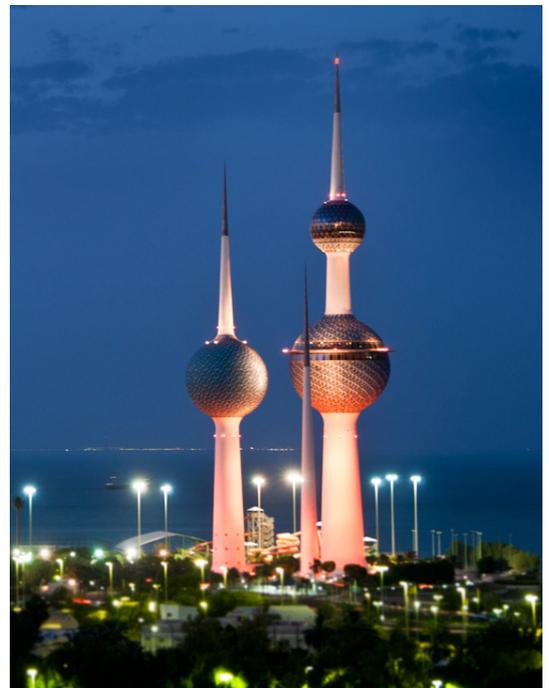
ونوه تقرير المزايا إلى أن أسواق مواد البناء لدى السوق المصري قد سجلت تباينات حادة وسجلت انخفاضات ملموسة خلال الفترة الاخيرة، ويعود هذا الاتجاه إلى حالة الركود المسيطرة على السوق العالمية وتراجع أسعار المواد الخام عالميا، في المقابل فقد القت العلاقة المضطربة بين تحركات أسعار الدولار مقابل الجنيه المصري بظلالها على نطاق التذبذب وعدم الاستقرار على أسعار مواد البناء، فيما يحذر خبراء السوق من التأثيرات السلبية لارتفاع أسعار الدولار على قطاع البناء والتشييد، في حين يساهم إتباع الحكومة سياسة تحرير سعر الصرف إلى خلق فروق أسعار مرتفعة على مواد البناء والخامات التي يتم استيرادها من الخارج، يذكر أن السوق العقاري يشهد المزيد من مشروعات التنمية في الوقت الحالي، وبالتالي لا مجال للحديث عن حدوث أية تغيرات أو زيادات مفاجئة على أسعار الخامات ومواد البناء والتي من شأنها أن تهدد إنجاز تلك المشاريع وتسليمها ضمن جداول التسليم المتفق عليها.



وختم تقرير المزايا بالتأكيد على أهمية استقرار اسواق مواد البناء والدفع باتجاه تحسين مرونتها وانسجامها مع كافة الاحداث والتطورات المالية والاقتصادية العالمية، وضرورة تفاعلها بشكل إيجابي وتام مع الارتفاع والانخفاض على أسعار مدخلات ومخرجات الانتاج وبشكل خاص الانخفاض المسجل على أسعار النفط، فيما سيكون لضبط ورقابة ومتابعة أسواق مواد البناء أهمية في الوصول إلى الاسعار العادلة بظروف الانتعاش والنمو وظروف التراجع والركود ايضا.



ومع اعتماد المملكة على مبادئ الاقتصاد الحر فقد بات ملاحظا أن أسعار مواد البناء ترتبط بأليات العرض والطلب، والجدير ذكره هنا انه ووفقا للتقارير الصادرة عن وزارة الاقتصاد والتخطيط ان غالبية أسعار المواد الانشائية قد شهدت انخفاضا خلال العام 2014، بقيادة أسعار الحديد والتي كانت الاكثر انخفاضا، وتتأثر أسعار مواد البناء في المملكة في غالب الاحيان بأسعار الشحن وأسعار العمالة الوافدة والجمارك وارتفاع أسعار إيجار المحلات والمستودعات.





المزايا: ضوابط التمويل العقاري تمنح القطاع مقومات الاستقرار والنمو والشفافية



تشهد العديد من الدول تشريعات وقوانين متشددة على وتيرة الانشطة الاقتصادية والإنتاجية، وقد تبدو أيضا في غير وقتها بشكل خاص في ظروف الانتعاش وارتفاع وتيرة الطلب على الانشطة الخدمية والانشطة ذات العلاقة بالمنتجات العقارية وغيرها من المنتجات التي ترتبط مخرجاتها بمختلف الانظمة والقوانين التي تم وجاري العمل على تطويرها ووضعها ضمن أعلى وافضل المعايير المطبقة على المستوى العالمي، ومن الواضح أن مستوى الاستجابة تباينت من سوق إلى آخر، وعلى قطاع دون الآخر.





الأسواق بحاجة إلى ضوابط أكثر وخطط تنمية وقدرة على التكيف مع الأحداث

ويقول التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة أن لكفاءة الاسواق العقارية ومراحل تطورها أهمية في هذا المجال، حيث لا يمكن فرض قوانين وتشريعات متقدمة لا تتوافق وقدرة السوق والقطاعات الاقتصادية وفي مقدمتها القطاع العقاري على الاستجابة الكاملة، والتوقعات المسبقة والاهداف المراد تحقيقها من هذه القرارات على المدى القصير والمتوسط وطويل الاجل، ويبدو السوق العقاري السعودي أقل استعداد لفرض مزيد من القيود والتشريعات العقارية وبشكل خاص تلك المتعلقة بفرض القيود على نسب التمويل العقاري، يأتي ذلك في ظل ارتفاع حدة التباين بين خطط وتوجهات تجار قطاع العقارات وبين مؤسسة النقد العربي السعودي (البنك المركزي) بسبب فرض شرط توفير **30%** كدفعة أولى من قيمة العقار من قبل الراغبين بتمويل عقارات من مصادره الخاصة على أن تقوم البنوك التجارية بتوفير ما نسبته **70%** من قيمة العقار محل التمويل، وقد تبدو هذه القوانين مجحفة بحق غير القادرين من الافراد المواطنين وبشكل خاص من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط والذين يبحثون عن السكن المناسب، إلا أن هذه القرارات من شأنها المساهمة وبشكل مباشر في كبح جماح ارتفاع الاسعار السائدة في السوق العقاري السعودي، هذا ولا بد من قراءة هذا القرار من الجوانب الايجابية في الأساس، ذلك أن السوق العقاري السعودي بشكل خاص يحظى برعاية وتمويل مباشر من قبل الدولة والكثير من التسهيلات للحصول على السكن، الامر الذي يدفع باتجاه تبني قرارات أكثر صرامة على الفئات القادرة للحيلولة دون التأثير السلبي على الفئات الاقل دخلا بعيدا عن خطط تجار العقارات وأهدافهم والتي تتركز على تحقيق أعلى عائد ممكن في أقل وقت.

ويبدو جلياً أن تواجه هذه التشريعات المزيد من الاعتراض والتعارض مع مصالح القطاع الخاص والقطاعات المالية والخدمية كونها ستؤثر سلباً على خطط التوسع لديها، بالإضافة إلى تأثير معدلات العائد لديها تبعاً لصرامة أو ضعف القيود المفروضة من قبل الجهات ذات العلاقة بكل نشاط، وأثبتت التجارب أن للقوانين والتشريعات الكثير من الواجه المختلفة على مستوى التأثير، إلا أن المحصلة النهائية كانت في صالح فرض المزيد من الشفافية وضبط إيقاع الاسواق على اختلافها، ومنح المستثمرين من كافة الفئات المزيد من الحماية على ممتلكاتهم، ومنح الاسواق المزيد من الأمان، والتي تجلت في رفع مستوى التنافسية على المستوى المحلي الاقليمي والعالمي، وخير مثال على ذلك التأثير الايجابي لحزمة الانظمة والتشريعات على السوق العقاري، حيث يتطلب فرض المزيد من الضوابط على الرغم من التأثيرات السلبية الآنية لهذه الاتجاهات.





وأشار تقرير المزايا إلى أن الحراك العقاري لدى قطر يأخذ طابعا مختلفا في هذا السياق كون القطاع العقاري شهد ويشهد توسعا كبيرا على التسهيلات المقدمة التي تمنحها البنوك للقطاع، يأتي ذلك في ظل النشاط العمراني الكبير الذي تشهده الدولة، بالإضافة إلى التوسع الكبير في كافة المواقع سواء كانت مشاريع للقطاع الخاص أو العام، الأمر الذي انعكس على ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير والدفع باتجاه زيادة الطلب على القروض والتمويل البنكي، فيما حددت ضوابط التمويل العقاري للأفراد والذي يكون الراتب مصدرا أساسيا للسداد الحد الأقصى للتمويل العقاري بنسبة **70%** من قيمة العقارات الضامنة ولا تتجاوز فترة السداد عن **20** عاما، على أن لا تتجاوز نسبة التمويل للفئات الأخرى عن **60%** من قيمة العقارات الضامنة، ويأتي تحرك البنك المركزي القطري للمساهمة في إنهاء الضغوط التضخمية المرتفعة التي عانى منها الاقتصاد القطري لعدة سنوات دون أن يكون لهذه القرارات والتوجهات أية آثار سلبية على النمو الاقتصادي المستهدف، في حين كان وسيكون لمثل هذه القرارات أهمية في استقرار أسعار العقارات على المدى الطويل، يذكر أن التسهيلات الائتمانية الممنوحة للتمويل العقاري بلغت **100** مليار ريال قطري في نهاية العام **2014**، الأمر الذي يعكس حجم الطلب على التمويل العقاري لكافة الفئات ويعكس أيضا مستوى التوسع في المشاريع العقارية والاستثمار العقاري والحاجة إلى ضوابط مرنة ومتطورة تحافظ على قيم الأصول والاستثمارات وتدعم خطط التنمية.

وأكد تقرير المزايا على أن السوق العقاري الإماراتي أظهر كفاءة أعلى في التجاوب مع التشريعات والضوابط التي أصدرها البنك المركزي الإماراتي في نهاية العام **2013** ضمن النظام الشامل للرهن العقاري، والتي حدد بموجبها حدود التمويل من قبل المصارف العاملة بالدولة بنسب تصل إلى **80%** من قيمة العقار للمواطنين للمنزل الأول للمالك وبقيمة لا تزيد عن خمسة ملايين درهم ونسبة **75%** لغير المواطنين للعقار الذي لا تزيد قيمته عن خمسة ملايين درهم أيضا، فيما حدد النظام الجديد نسبة تمويل لا تزيد على **50%** للعقارات التي يتم شراؤها قبل الانشاء، فيما ستكون مدة سداد القرض العقاري بحد أقصى **25** عاما، وشدد النظام على أهمية توفر الشفافية على الرسوم والخصومات وأسعار الفائدة أو الريح وضرورة تزويد المقترض بكافة المعلومات ذات العلاقة، وأكد محافظ البنك المركزي أن ذلك أن للنظام تأثير إيجابي على سوق التمويل العقاري على مستوى المصارف وعلى مستوى الفئات المستفيدة من هذا النظام، في المقابل يقول تقرير المزايا أن وتيرة النشاط لم تتأثر كثيرا بهذا النظام نظرا لأهميته في ضبط إيقاع السوق، وتنظيم العلاقة بين الجهات الممولة والمقترضين دون أن يكون لذلك تأثيرات سلبية على وتيرة النشاط والأسعار كون النشاط المسجل لدى السوق مصدره المستخدم النهائي في الغالب.



رغم
تأثيرات
سلبية
آنية
المزايا؛
تشريعات
التمويل
تضبط
إيقاع
العقارات..
وتطمئن
المستثمرين





السوق الإماراتي أظهر كفاءة أعلى من السعودي بالتجاوب مع ظوابط (المركزي)



وشدد تقرير المزايا على أهمية التمويل العقاري المقدم من القطاع المصرفي وقنوات التمويل المتخصصة، في تحريك الاسواق العقارية على مستوى دول المنطقة والعالم ودوره في نقله من حالة الركود والتراجع إلى حالة النمو والانتعاش، ذلك أن قوة التمويل واستمراره تؤثر وبشكل مباشر على آليات العرض والطلب معا، الامر الذي يدفع باتجاه وجود آليات وأنظمة على درجة عالية من الدقة والمرونة لتحديد العلاقة بين العرض والتمويل العقاري، والتمويل والطلب العقاري، لأن أي خلل على هذه المعادلة سيؤدي إلى الاخلال في السوق العقاري لدى دول المنطقة، ويؤكد تقرير المزايا على أن ضعف أو انحسار التمويل العقاري سيضر كثيرا في المناخ الاستثماري والتطوير العقاري على حد سواء، وأن عدم وجود أنظمة للرهن العقاري وتوفر قنوات استثمارية عقارية قوية تستهدف كافة فئات المستثمرين وبشكل خاص الصغار منهم وذلك لتلبية كافة أنواع الطلب وسد الحاجة المتنامية إلى التمويل العقاري لدى أسواق المنطقة سيكون لها تداعيات سلبية كثيرة على القطاع والفئات المستهدفة، مع التأكيد على الحاجة إلى سد الفجوة بين التمويل العقاري المتاح والمتطلبات التمويلية الضخمة للعدد الكبير من المشروعات العقارية التي تم الاعلان عنها في كافة الظروف والمواقع وذلك للحيلولة دون استمرار التذبذب والضعف لدى السوق العقاري.



بدوره تطرق تقرير المزايا إلى وتيرة النشاط العقاري المسجلة منذ بداية العام الحالي، والتي أظهرت المزيد من التباينات والتحديات والتطورات الايجابية والسلبية نتيجة لتداعيات أسواق النفط والتوقعات المتحفظة على وتيرة النشاط والطلب خلال الاعوام القادمة إذا ما تراجع حجم الانفاق الحكومي وتبدلت أولويات الانفاق الحكومي، وفي السياق يقول تقرير المزايا أن أهمية أنظمة وضوابط التمويل العقاري تستحوذ على نفس درجة الاهمية في ظروف التراجع وظروف الانتعاش على حد سواء وأن أسواق المنطقة بحاجة إلى مزيد من الضوابط والتشريعات كون اقتصاديات المنطقة تصنف ضمن الاقتصادات الفتية والحديثة وأن بناء هذه الاقتصاديات يتطلب اسواقا مستقرة وخطط تنمية مدروسة وقدرة على التكيف مع كافة الاحداث والتطورات بكفاءة، مع التأكيد على أن الاسواق العقارية التي ينشط فيها الفكر والطلب الاستثماري المحلي والخارجي ستكون أكثر استقرارا وكفاءة على مستوى العرض والطلب والاستجابة للضوابط والتشريعات من الاسواق التي يشكل الطلب المحلي فقط على الحصة الأكبر من الحراك العقاري المسجل.