



التقرير المقاري الشهري لشركة المزايا القابضة

إصدار رقم ١٣٠



نسعى إلى الريادة

النشرة الشهرية - مارس ٢٠١٧

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

www.mazayaholding.com

أكثر أسبابها يعود إلى تذبذب العوائد التشغيلية وثبات المصروفات

المزايا: أداء الشركات العقارية تتأثر بالتغيرات المحيطة بها وتفرض واقع جديد للظروف المالية والاقتصادية



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

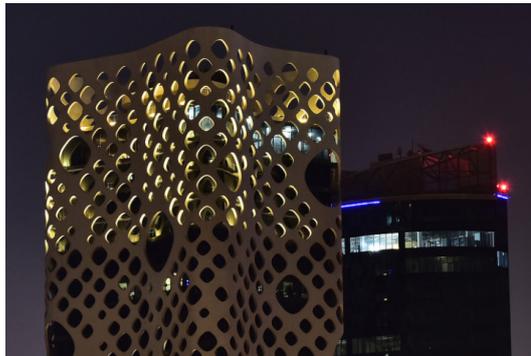
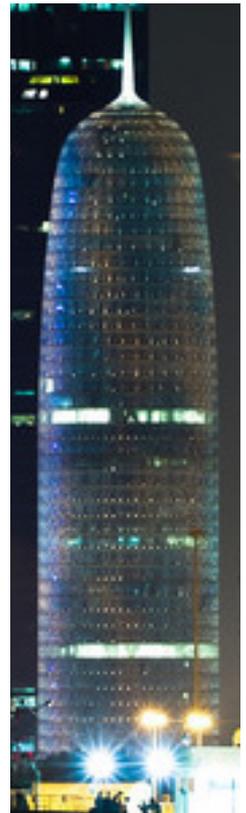


المزايا: القطاع العقاري مطالب بضبط المصاريف وتوليد عوائد تتناسب مع توجهات الأسواق للتغلب على التقلبات المتوقعة



ويرى تقرير المزايا أن العام 2017 قد يشهد استمراراً للتراجعات على نتائج الأداء من شأنه أن يدفع بالكثير من الشركات إلى رفع رؤوس أموالها لتغطية الخسائر أو الاتجاه نحو الدمج لتشكيل كيانات اقتصادية قوية مع شركات مشابهة لها، وذلك بهدف تقليل الكلف التشغيلية وتجاوز عقدة الخسائر، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر التي تحملها نتائج الاداء السلبية على استقرار أسواق المال المحلية والاقليمية وحملة الأسهم.

أظهرت البيانات المتداولة بأن القطاع العقاري يتأثر بجملة من العوامل التي تحد من قدراته أو ترفع أدائه، وأصبح للتغيرات المحيطة به دور كبير في التأثير على نتائجه إيجاباً أو سلباً، وعلى الحصاص السوقية الخاصة بالشركات التي تعمل بمجال التطوير العقاري، وباتت الشركات العقارية المدرجة أسهماً في أسواق المال لا تستبعد تسجيل انخفاض أو ارتفاع على نتائج أدائها السنوي، بسبب التقلبات السوقية وحالة الركود التي تسجلها عدد من الأسواق العقارية في المنطقة، وانخفاض عدد المشاريع المطروحة وارتفاع بعض الكلف التقديرية.





وقالت "المزايا" إنه لا بد إعادة النظر في الممارسات المتبعة لمسارات الأداء للسنوات الخمسة الماضية لتحديد النتائج إذا كانت إيجابية أو سلبية، والنظر إلى الأداء الربعي وتطورات وأسباب الانخفاض أو الارتفاع، كونه يوجد أرباح تشغيلية وغير تشغيلية أو متكررة تكون ناتجة عن عمل القطاع الرئيسي الذي تعمل فيه الشركة المدرجة في الأسواق المالية.



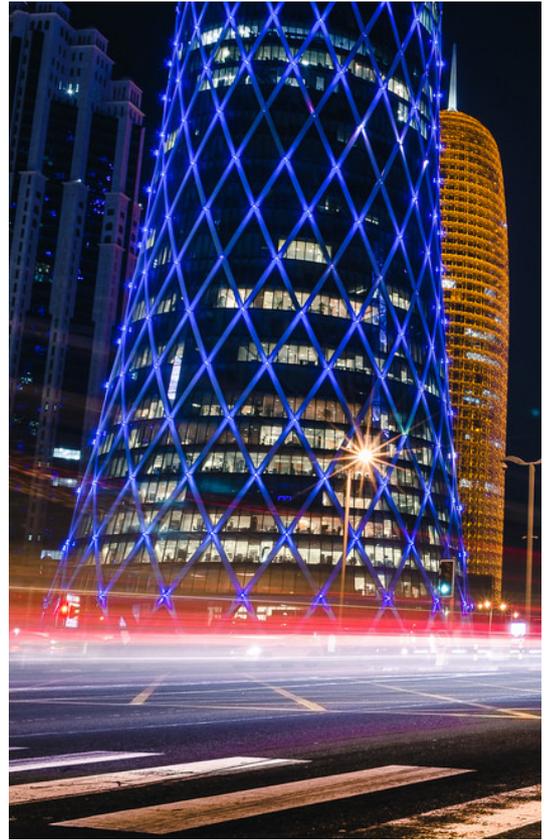
المزايا:
شركات
التطوير
العقاري
والتشييد
والبناء
غالباً
ما
تتأثر
نتائج
أدائها
السنوي
بتطورات
الأسواق



وبينت "المزايا" أن شركات التطوير العقاري والتشييد والبناء غالباً ما تتأثر نتائج أدائها السنوي بتطورات الأسواق، سواء بتغير التكاليف المباشرة أم بتراجع وتيرة النشاط الاقتصادي والطلب على المنتجات العقارية، حيث أن تراجع أو ارتفاع العوائد وقدرة الشركة على ضبط المصاريف المباشرة، وتوليد العوائد من أنشطتها الرئيسية في كافة ظروف السوق وتوجهاته، يساعدها في التغلب على تقلبات أو تغيرات تحدث على عكس الأسواق العقارية المفتوحة. وتطرقت "المزايا" إلى الأداء السنوي لشركات التطوير العقارية في المملكة العربية السعودية، التي سجلت منها 6 شركات من أصل 9 شركات مدرجة في السوق السعودي نتائج سلبية، في حين سجلت 3 شركات فقط نتائج أداء إيجابية في نهاية عام 2016، إضافة إلى أن أداء شركات البناء والتشييد لم يكن وضعها أفضل، حيث سجلت 8 شركات من أصل 17 شركة مدرجة نتائج أداء سلبي، وحققت 9 شركات نتائج أداء إيجابية.



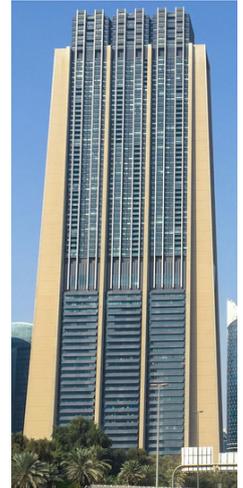
ويتوقع تقرير المزايا أن تستمر الضغوط وأن تسجل الشركات العقارية حالة من الاستقرار الحذر خلال العام الحالي 2017، وذلك نتيجة استمرار الظروف الضاغطة وبقاء مسببات حالة عدم الاستقرار المالية والاقتصادية على حالها، حيث يتوقع ألا تتمكن الشركات العقارية المدرجة لدى بورصات المنطقة من تحقيق فترات نوعية على مستوى النتائج الإيجابية.



وجاء التقرير أن نتائج الأداء الإيجابية أو السلبية الخاصة بالقطاع العقاري ليست بمجملها تعود إلى الظروف المالية والاقتصادية في المنطقة والدول الأخرى، وذلك لأن هناك أسباب تعود على الشركة بحد ذاتها، التي منها ارتفاع الكلف والمصاريف، وعدم القدرة على إدارة المشاريع العقارية وتوليد الأرباح منها، وضعف الكفاءات وصعوبة حصولها على مشاريع مربحة.

في المقابل جاءت نتائج الأداء للشركات العقارية في دولة قطر سلبية، كونها سجلت انخفاضا على أرباحها في نهاية عام 2016، مقارنة بنفس الفترة من العام 2015، وذلك بسبب انخفاض الإيرادات التشغيلية، والخسائر التي نتجة جراء بيع أصول مالية متاحة، فضلا عن الارتفاع المسجل على مصاريف البيع والتسويق، فيما لم تخلو الأرباح المحققة من مصادر غير متكررة ناتجة عن بيع عقارات أو تقييم استثمارات عقارية.

كما أن ارتفاع أسعار المنتجات العقارية والأراضي في قطر ساهم في تراجع الأنشطة العقارية وأثر على نتائج الأداء للشركات المدرجة وغير المدرجة في السوق المالي، مما لم تنعكس نتائج الأداء على مستوى التأثير القادم من تراجع عوائد النفط أو ارتفاع تكاليف مشتقات الطاقة.

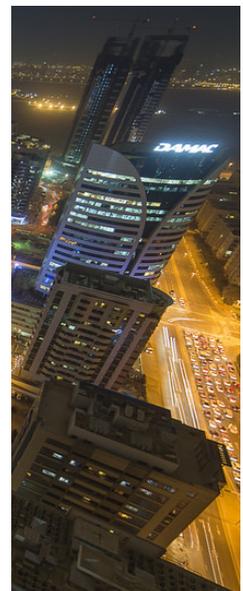


وبينت "المزايا" أن أسباب انخفاض الأرباح السنوية في الشركات العقارية السعودية يعود إلى ارتفاع مخصصات الزكاة وتكاليف الأنشطة بشكل عام، بينما كان لعوامل انخفاض إيرادات التأجير ونسب الإشغال وارتفاع تكلفة التمويل ومصاريف التسويق والمصروفات الإدارية والعمومية والضريبة، تأثير مباشر على نتائج الأداء المحققة على القطاعات كافة بشكل إيجابي.

المزايا: ارتفاع أسعار المنتجات العقارية والأراضي في قطر ساهم في تراجع الأنشطة العقارية



بينما أظهرت نتائج أداء شركات التطوير العقاري العاملة في الأسواق الإماراتية والمدرجة أسهمها في البورصة، وجود فجوة بين أداء السوق بشكل عام ونتائج أداء الشركات العقارية، وظهور نتائج أداء أفضل من تلك المعلنة، الأمر الذي أدى إلى نجاح الشركات العقارية الإماراتية من ضبط المصاريف التشغيلية وغير التشغيلية، وتخفيض الكلف الإجمالية للمشاريع التي تنفذها وتديرها، حيث تمكنت 7 شركات عقارية في الإمارات من تحقيق ارتفاع على نتائج أدائها السنوي في نهاية 2016، من أصل 12 شركة مدرجة، بينما سجلت 5 شركات فقط انخفاضا على نتائج أدائها السنوية، فيما تمكنت الشركات العقارية من تحقيق زيادة على إجمالي الأرباح بنسبة وصلت إلى 2.5% في نهاية عام 2016 مقارنة مع نفس الفترة من عام 2015.



وأرجحت "المزايا" أن هذه النتائج لأداء الشركات العقارية الخليجية جاءت نتيجة لطبيعة المنافسة التي واجهتها شركات التطوير العقاري في المنطقة خلال العام الماضي والحالي، حيث أن المشهد العام للقطاعات الاقتصادية ككل يظهر مستوى مرتفع من الحذر في الدخول في استثمارات ومشاريع يصعب تحديد جدواها الاقتصادية وحجم العوائد المتوقعة منها، نتيجة حجم الضغوطات والتحديات التي تواجهها أسواق المنطقة والأسواق المنافسة حول العالم.



**المزايا؛
الظروف
الأنسية
تعد فرصة
للشركات
التي تتمتع
باستقرار
مالي
وسيوولة
كافية
لانتهاز
الفرص
الحقيقية
وذات العوائد
المجدية
على
الصعيدين
الإقليمي
والعالمي**

وأكدت "المزايا" في نهاية تقريرها أن الشركات العقارية بإمكانها تحقيق زيادة في أرباحها السنوية المتراكمة وتخفيض الخسائر المتراكمة، ومقاومة الضغوطات، وأن تكون على كفاءة عالية في التعامل مع التحديات التي تحيط بالاستثمار في السوق العقاري لدى دول المنطقة من خلال اتباع أساليب وطرق حديثة وحشد الجهود لتحقيق نتائج إيجابية تستطيع من خلالها تعظيم عوائدها ورفع قدراتها العامة والتأثير بشكل إيجابي على ناتجها الإجمالي، كما أن على الشركات العقارية الاتجاه نحو البحث عن فرص استثمارية جديدة على مستوى الأقاليم والعالم، لنفاذي المزيد من الانهيارات والخسائر، وضبط المصاريف والكلف والبحث عن المشاريع التي تدر الأرباح المجدية.



وأشارت "المزايا" إلى أن نتائج أداء الشركات العقارية خلال العام الماضي أظهرت قدرتها بشكل جيد على مقاومة الارتفاع المسجل على مشتقات الطاقة، وضبط المصاريف والتكاليف المصاحبة لأنشطتها، وقدرتها على المنافسة والاستعداد للدخول في مشاريع تتطلب خبرات وتقنيات حديثة.

كما أن الإنفاق الحكومي خلال الأعوام القليلة الماضية لم يكن داعماً لشركات التطوير ونتائج أدائها، الأمر الذي أدى إلى تركيز أنشطة بعض الشركات العقارية في المنطقة على المشاريع التي تقوم حكومات الدول بطرحها من وقت إلى آخر، فيما لم يثبت حتى اللحظة إذا كان هناك تغييرات هامة على سياسة الإنفاق، والتي يمكن لها أن تؤثر إيجاباً على نتائج أداء الشركات العقارية في نهاية العام الحالي.



يشار هنا إلى أن تراجع عدد المشاريع المطروحة على مستوى الاحجام والقيم والتوجهات الحكومية نحو الخصخصة وما لها من تأثيرات على قرارات حملة السيولة والاستثمار طويل الاجل من شأنه أن يدخل المزيد من التعقيدات على أداء الكثير من القطاعات وفي مقدمتها القطاع العقاري وشركاته، يضاف إلى ذلك أن تراجع وتيرة النشاط الاقتصادي ككل من شأنه تخفيض أسعار المنتجات العقارية، وهذا يعني انخفاض العوائد المتأتية من الاستثمارات العقارية، وبالتالي التأثير سلباً على نتائج الاداء الربعي والسنوي. إلا أن ما تقدم يعد فرصة للشركات التي تتمتع باستقرار مالي وسيوولة كافية لانتهاز الفرص الحقيقية وذات العوائد المجدية على الصعيدين الإقليمي والعالمي.





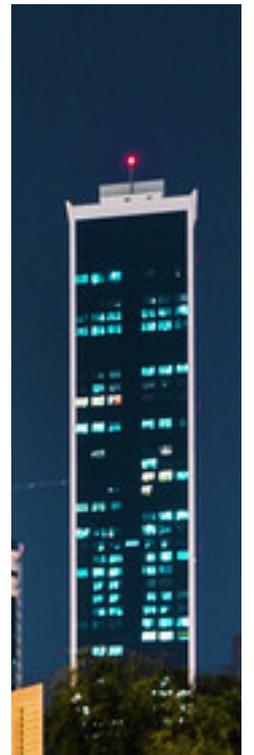
في ظل حراك اقتصادي وسياحي نشط وارتفاع الطلب في شتى المجالات

المزايا: إمارة دبي تحافظ على جاذبيتها وحيز استثماراتها في جميع الظروف وتجعلها أكثر قوة وقدرة على التحكم بالتطورات المتسارعة حول العالم والمنطقة



وقالت شركة المزايا القابضة أن حيز الاستثمار في إمارة دبي والأنشطة المالية والتجارية التي تتميز بها في ظروف التراجع والانتعاش أكثر قوة وقدرة على التحكم بالتطورات المتسارعة حول العالم والمنطقة، وليس التأثير بها والتأقلم معها في كل مرحلة تمر بها، حيث يواصل القطاع العقاري نشاطه ويسجل ارتفاعاً على الطلب بسبب أساسيات البناء والتخطيط التي تعدها دبي على أكمل وجه.

تواصل إمارة دبي نشاطها الاقتصادي والسياحي بتسجيلها ارتفاعاً على الطلب في شتى المجالات، وزيادة حجم العوائد المالية، من خلال تماسكها الصناعي واستحواذها على حصص سوقية جيدة، وتمتعها بأساسيات بناء وتخطيط متينة تجعلها تتماشى مع ظروف الانتعاش والتراجع للاقتصادات كافة، فضلاً عن أن أسواقها تعمل بالاعتماد على التجارب السابقة والتراكم في الخبرات لإعداد الخطط والاستراتيجيات على أساس ردود الأفعال أو اقتناص الفرص لزيادة مواردها واستثماراتها المجدية.





وأضافت "المزايا" أن عوامل المنافسة الإيجابية بين اقتصادات دول المنطقة تتصاعد وتتجه نحو تحسين المناخات الاستثمارية ضمن خطط التنمية أو خطط التحول متوسطة وطويلة الأجل التي تتبعها، وذلك لما تشهده دول المنطقة من ضخ المزيد من المليارات لتحسين البنية التحتية وتطوير القوانين والتشريعات وفتح أبواب الاستثمار للدول والأفراد حول العالم، إضافة إلى طرح فرص استثمار جديدة، والاتجاه إلى خصخصة المزيد من الاستثمارات والشركات الحكومية.



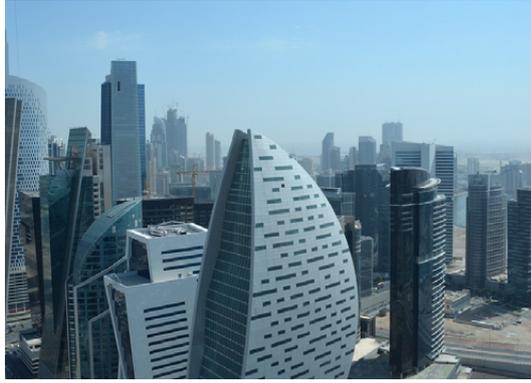
وأوضحت "المزايا" أن وتيرة النشاط المالي والخدمي والتجاري والصناعي التي سجلها اقتصاد إمارة دبي خلال الفترة الماضية والحالية والمتوقعة حتى نهاية العام الحالي قائم على كيفية طرح الفرص وجذب أصحاب الأفكار النيرة، حيث أثبتت التجارب أن كافة الاستثمارات سواء كانت فردية صغيرة أو متوسطة أو مؤسسية ضخمة ومعقدة تسير وفق ما هو مخطط لها، وتتم وفق التوقعات المبنية عليها، وتحقق نتائج إيجابية في جميع الظروف، وهذا يعود إلى التأهيل الجيد للبنية التحتية والنظرة الإيجابية التي يتم التعامل بها مع الظواهر الاقتصادية والضغط المحلي والخارجية كافة.

المزايا :
عوامل
المنافسة
الإيجابية
بين
اقتصادات
دول المنطقة
تتصاعد
وتتجه
نحو
تحسين
المناخات
الاستثمارية



وأشارت "المزايا" إلى قدرة اقتصاد دبي الذي استطاع الاستحواذ والاحتفاظ بـ **403** مليار درهم كاستثمارات أجنبية مباشرة ومتنوعة أخرى خلال عام **2016**، بنسبة وصلت إلى **67%** من إجمالي حجم الاستثمارات الأجنبية، بينما استحوذت أنشطة تجارة الجملة والتجزئة على نسب متصاعدة من الحيز الاستثماري، فيما جاء القطاع المالي ثانياً في الترتيب والأهمية النسبية، والاستثمار الأجنبي المباشر في الأنشطة العقارية في الموقع الثالث من حيث الأهمية برصيد تجاوز **58** مليار درهم.

وبينت "المزايا" أن خصخصة الاستثمارات سينعكس إيجاباً على أداء الاقتصاد، وعلى النطاق الحكومي، كونها ستعمل على تخفيف الأعباء المالية وستغطي العجزات في بعض القطاعات، الأمر الذي سيجعل جميع الاقتصادات على مستوى الأقليم تستفيد من خطط التحفيز الجاري استهدافها، في حين سيكون للاقتصادات الأكثر جهوزية أفضلية على قائمة تفضيلات الاستثمار والمستثمرين، وذلك لأن طرح الفرص الاستثمارية أو اقتناصها سيكون أكثر سهولة بالنسبة لهم.



كما أظهرت بيانات أسواق دبي في نهاية ديسمبر 2016، تحسناً قوياً على الأنشطة التجارية والسياحية والإنشائية على مستوى القطاع الخاص، مدفوعاً بمعدلات أسرع في الإنتاج والأعمال الجديدة الواردة إلى الإمارة، إضافة إلى أن قطاع الإنشاءات شهد في ديسمبر أداءً استثنائياً، وكان له دوراً رئيسياً في دفع عجلة النمو والحفاظ على وتيرة النشاط الاقتصادي عند حدود مقبولة، فضلاً عن أداء القطاع الخاص الذي شهد مزيداً من النشاط التجاري، وسجل نمواً على الإنتاج نتيجة تحسن معدلات الطلب الجديدة والتوظيف.

وتدل البيانات والمؤشرات المتداولة على أن أسواق دبي العقارية متجهة نحو زيادة جاذبيتها وحيويتها، في ظل إمكانية تسجيل انخفاضات طفيفة على أسعار العقارات المتداولة في الإمارة، وذلك ضمن خطط التصحيح للقطاع العقاري الذي بدأت بها في عام 2016 ويتوقع أن تنتهي في نهاية العام الحالي، فضلاً عن استراتيجية الإمارة التي تتبعها للاحتفاظ بمستويات سيولة جيدة وثقة مرتفعة في القطاع العقاري عن طريق التخطيط الجيد والمتطور للتأقلم مع جميع الثقافات والطلب الداخلي والخارجي.



المزايا:
تدل
البيانات
والمؤشرات
المتداولة
على أن
أسواق
دبي
العقارية
متجهة
نحو
زيادة
جاذبيتها
وحيويتها



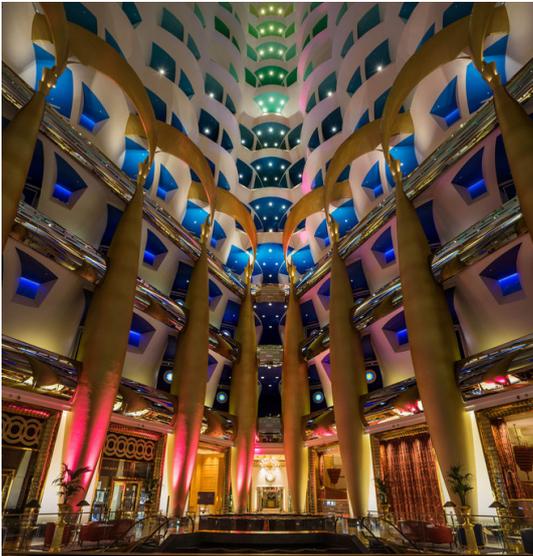
وذكرت "المزايا" بأن الضغوطات التي واجهها السوق العقاري في دولة الإمارات خلال العام الماضي مرتبطة بتقلبات أسواق النفط العالمية التي سجلتها، والتطورات الجيوسياسية التي شهدتها المنطقة، كما أنه لا يمكن تجاهل التطور الحاصل على القيمة الاقتصادية الإجمالية للبنى التحتية التي تتمتع به دبي، وتكاليها على الإمارة.

وتطرقت "المزايا" إلى الأساسيات القائم عليها اقتصاد إمارة دبي ونموه، الذي يمكن قراءته من خلال قيم السيولة ووتيرة النشاط التي تعكسها قيم التداولات وعدد الصفقات التي تم تنفيذها خلال عام 2016، التي وصلت إلى 295 مليار درهم كحصيلة إجمالية لمجموع المعاملات العقارية، لتستحوذ المبيعات على النسبة الأكبر وعند قيمة إجمالية وصلت إلى 103 مليار درهم، كما شهد القطاع العقاري تدشين 134 مشروعاً جديداً بقيمة إجمالية تقدر بـ 100 مليار درهم.





في المقابل فإن المشاريع التي تنطوي على استهدافات متقدمة لازالت قائمة وجاري العمل على تنفيذها، حيث يقوم متحف المستقبل على فكرة فريدة تجمع بين العصرية والتكنولوجيا بما يجعله مركزاً لتطوير العلوم على مستوى المنطقة والعالم، في حين تتواصل عمليات التحفيز للقطاع التجاري بتشييد مول العالم والذي يعتبر أكبر مراكز التسوق في العالم وقادر على استيعاب 180 مليون زائر سنوياً، فيما تحمل قناة دبي المائية عدداً لا محدود من فرص الاستثمار السياحية على مستوى الفنادق والمطاعم والاماكن الترفيهية، يشار هنا إلى أن الامارة تحقق تقدماً كبيراً على مشاريع إنتاج الطاقة الكهربائية والمياه وتحسين كفاءتها لتحقيق وفورات مالية تصل إلى 60 مليار درهم بحلول العام 2030.



واختتمت "المزايا" تقريرها بأن دبي يتطلب منها مواصلة نجاحاتها المزيد من الجهود من قبل القطاع العام والخاص، والمزيد من التخطيط الطموح الذي يتجاوز في استهدافاته ومضامينه الواقع الحالي، حيث أن إجمالي القيمة الاقتصادية لإمارة دبي من الصعب تكرارها على مستوى المنطقة، وإيجاد بديل منافس لها حالياً ومستقبلاً، الأمر الذي يجعلها تستفيد من حجم الفرص التي تفرزها خيارات الاستثمار والأنشطة المختلفة.

في المقابل تشير المعلومات المتداولة إلى أن الأعوام القادمة ستشهد تنفيذ مشاريع كبيرة تتعلق بالبنية التحتية والطرق والنقل، تقدر تكلفتها بـ 20 مليار درهم، من ضمنها مشاريع الطرق والنقل ذات العلاقة بمعرض إكسبو 2020، الأمر الذي من شأنه أن يرفع مؤشرات الجاذبية لاقتصاد الإمارة ويحسن من قدرتها على جعلها محط أنظار الشركات العالمية المتخصصة في التقنيات الذكية.

كما أن دبي نجحت خلال الفترة الماضية في ترسيخ وجودها على خارطة التجارة العالمية، وأصبحت مركزاً تجارياً عالمياً، نتيجة جهود الحكومة لتطوير قواعد التصدير وتحقيق التنوع وتسهيل نفاذ الصادرات إلى مختلف الأسواق العالمية.



المزايا؛
الأعوام
القادمة
ستشهد
تنفيذ
مشاريع
كبيرة
تتعلق
بالبنية
التيهية
والطرق
والنقل

هذا وتزدحم الامارة بالمشاريع الحضارية والتنمية بالإضافة إلى المشاريع التي تقوم على الابتكار والتميز وتحمل في مضامينها الكثير من فرص الاستثمار والتطور للإمارة خلال السنوات القادمة، حيث تتسارع مسارات التطور يوماً بعد يوم، وتشير البيانات المتداولة إلى أن القيمة التقديرية للإنفاق على المشاريع العقارية للعام الحالي ستتجاوز حاجز 100 مليار درهم بدءاً من عقود مركز إكسبو، مروراً بدبي الجنوب، وانتهاءً بمطار آل مكتوم، يضاف إلى ذلك الاعلان عن العديد من المشاريع السياحية والتي كان آخرها الاعلان عن بناء أكبر مرافق يخوت في الشرق الاوسط بطاقة استيعابية تصل إلى ستة آلاف راكب.





الظروف الاقتصادية الضاغطة تفرز المزيد من فرص النجاح المزايا: الصيرفة الإسلامية تتجه نحو توحيد المواصفات لأداء دورها بشكل جيد لمواجهة التقلبات الدورية في الأسواق المستهدفة



وبينت "المزايا" أن هبوط أسعار النفط في منتصف عام 2014، كان له تأثيرات وتداعيات متعددة على صناعة الصيرفة الإسلامية عن غيرها من الصناعات والأنشطة في المنطقة والعالم، حيث أوجدت هذه الظروف المزيد من التحديات التي تعترض طريق النمو والتطور للصيرفة، وأظهر القطاع المصرفي الإسلامي قدرته على مقاومة هذه الظروف المستجدة والتعامل معها من خلال تحقيقه لمؤشرات جودة عالية على مستوى الأصول والأرباح في نهاية عامي 2015 و2016.

بات انتشار الصيرفة الإسلامية على المستوى العالمي يشكل دليلاً واضحاً على مدى المرونة التي تتمتع بها، وعلى مقدرتها من التعامل مع المستجدات والتقنيات ومتطلبات العصر الحالي، لتصل إلى بناء أصول بمئات مليارات الدولارات وتستحوذ على نصف صناعة الصيرفة في دول المنطقة والعالم، حيث تحظى بفرص متزايدة لتطوير منتجاتها واقتناص المزيد من فرص الاستثمار على كافة القطاعات والأنشطة المالية والاقتصادية والتجارية.

وقالت شركة المزايا القابضة في تقريرها الأسبوعي، إن الوضع القائم والمراحل الحالية التي تمر بها الاقتصادات بدول المنطقة يتطلب تطوير بعض أدوات الصيرفة لمُّ الفراغات التي نتجت عن الأزمات المالية بأدوات استثمارية متطورة مماثلة للصيرفة الإسلامية، لإعادة تشغيل أداء القطاعات الاقتصادية الرئيسية في الدول الخليجية، نظراً لما تتمتع به هذه الصيرفة من قدرة على التعامل مع جميع الظروف والحالات.



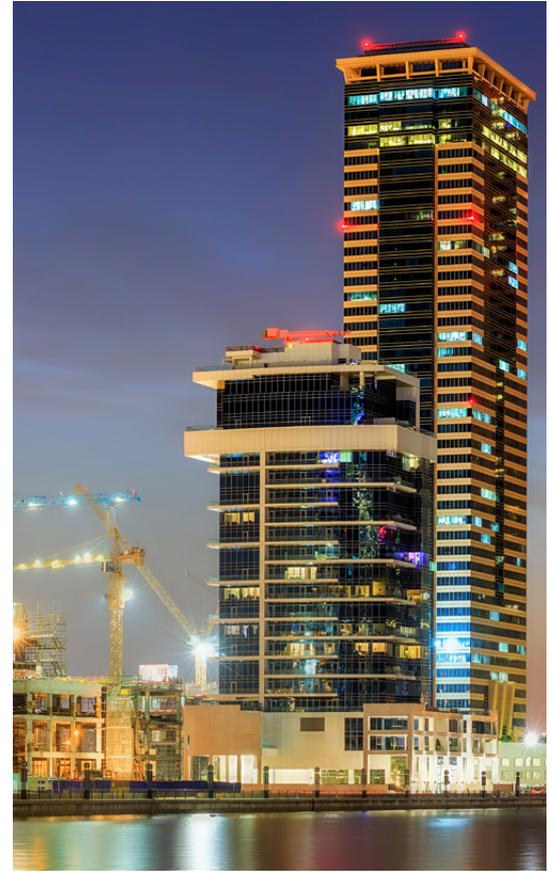


وأوضحت "المزايا" أن من أهم المعوقات التشريعية التي تواجهها الصيرفة الإسلامية عدم قدرتها على معالجة حجم السيولة، وطرح منتجات جديدة تتناسب وحجم السيولة المتوفرة لدى المصارف الإسلامية، الأمر الذي يلزمها البحث عن الآليات والوسائل التي تمكنها من تجاوز الفجوة بين السيولة والمنتجات المطروحة، لتحقيق نتائج إيجابية على مستوى أدائها السنوي وعلى مستوى القطاعات الاقتصادية، إضافة إلى تحقيق عوائد مجدية على مستوى الأفراد الذين يستهدفون تطوير علاقاتهم بالمصارف الإسلامية لتلبية احتياجاتهم الاستثمارية والتمويلية التي تشهد المزيد من التطور.

وذكرت "المزايا" أن حصة الدول الخليجية من إجمالي الصيرفة الإسلامية تصل إلى **490** مليار دولار، فيما تشكل الأصول ما يزيد عن **38%** من إجمالي أصول الصيرفة الإسلامية حول العالم، حيث تسيطر المملكة العربية السعودية على المشهد الخليجي على مستوى قيم الأصول والاستحواذ، في حين تشهد الصناعة المزيد من التطور في دول الإمارات العربية المتحدة، وتخطت حصة البنوك الإسلامية ما نسبته **20%** من إجمالي أصول الصيرفة الإسلامية، بينما تتركز الجهود الإماراتية في الوقت الحالي على إنشاء هيئة شرعية عليا لوضع المعايير الخاصة بالعمل المصرفي الإسلامي، والذي يمكنها من المنافسة على الصعيد الإقليمي والعالمي.



كما أن البيانات المتداولة تشير إلى أن حجم سوق التمويل العقاري السعودي وصل إلى مستوى **207** مليار ريال، وقابل للزيادة تبعاً للمشاريع التي سيتم تنفيذها خلال الفترة القادمة، الأمر الذي يشير إلى خلق المزيد من الفرص الاستثمارية في الوقت الذي تسعى فيه السلطات الرسمية إلى رفع نسبة تملك المواطنين السعوديين إلى **52%**.



وأشارت "المزايا" إلى المشاريع ذات العلاقة بالبنية التحتية والمشروعات الضخمة ذات العلاقة بقطاع النفط والغاز والطاقة والمشاريع العقارية الاستثمارية التي باتت من أكثر الفرص الاستثمارية المتوفرة أمام الصيرفة الإسلامية للتوسع فيها خلال الفترة القادمة، الأمر الذي يفسر بأن المصارف الإسلامية تدعم رؤوس أموالها وتجعلها قابلة للمنافسة وقادرة على تمويل المشروعات الكبرى من خلال التنوع. في المقابل فإن المصارف الإسلامية مطالبة بالبحث ووضع الخطط الكيفية التي تمكنها الاستثمار بالأموال الفائضة في المنتجات قصيرة الأجل والتي تمنحها حصص سوقية أكبر وقدرة على تحقيق المزيد من العوائد والأرباح.

المزايا:
من أهم
المعوقات
التشريعية
التي
تواجهها
الصيرفة
الإسلامية
عدم
قدرتها
على
معالجة
حجم
السيولة



وتطرت "المزايا" إلى الصيرفة الإسلامية في السوق البريطاني الذي يسجل المزيد من النجاحات يوماً بعد يوم، بسبب ما يشهده التمويل الإسلامي من إقبال كبير على تمويل العقارات وشراء المنازل التي وصلت مستوياتها إلى قيم وأحجام تمويل قياسية خلال عام 2016، حيث تشير البيانات والمؤشرات المتداولة إلى أن طلبات التمويل البريطاني شهدت ارتفاعاً ملحوظاً وصل إلى 9% في عام 2016، الأمر الذي يدل بأن التمويل الإسلامي بات خياراً يناسب أعداداً متزايدة من طالبي التمويل.



وتبين المؤشرات أيضاً أن المصارف الإسلامية في السعودية قادرة على تمويل القروض العقارية مهما بلغ حجم قيمها، إضافة إلى قدرتها على مضاعفة التمويل السكني والتجاري، وبشكل خاص مع وجود تشريعات مرنة صادرة عن سلطة النقد السعودي التي سمحت للمصارف بتمويل ما نسبته 85% من قيمة العقار المراد تمويله، الأمر الذي يمنح البنوك المزيد من فرص التمويل الجيدة.

من جهة ثانية شهدت القطاعات الاقتصادية الكثير من التطورات المتسارعة، حيث سجلت الصناعة نسبة ارتفاع بلغت 16%، في نهاية عام 2016، وذلك في الوقت الذي تشهد فيه الصيرفة الإسلامية قدرة على مواجهة الأزمات المالية، الأمر الذي أهلها لتكون ملاذاً آمناً لرؤوس الأموال والاستثمارات الإسلامية وغير الإسلامية على حد سواء.



تقرير المزايا يتوقع ظهور فرص استثمارية متزايدة أمام المصارف الإسلامية خلال العام الحالي بسبب تناسبها مع التشريعات الإسلامية

واختتمت "المزايا" تقريرها بأن على المصارف الإسلامية في ظل ما تشهده قنوات التمويل من منافسة خلال الفترة القادمة بسبب تسارع التطورات المالية والاقتصادية حول العالم وتنوع مصادر الطلب، الاتجاه نحو توحيد المواصفات لأداء دورها بشكل جيد لمواجهة التقلبات الدورية في الأسواق المستهدفة، وتقلبات أسعار النفط وعوائده.

وأضافت "المزايا" بأن بقاء الأداء الاقتصادي للدول النفطية وأسعار برميل النفط عند مستوياته الحالية، سيحد من نمو الأسواق وسيضعها عند مستويات معينة، إضافة إلى دخولها في جملة من التحديات أمام الخطط الحالية والمستقبلية، فضلاً عن الاتجاه نحو إجراء تعديلات جوهرية على الأدوات والوسائل الاستثمارية المتداولة في الوقت الحالي، مما سيؤدي إلى ظهور فرص متزايدة استثمارية أمام المصارف الإسلامية خلال العام الحالي، كون الفرص القائمة تتناسب مع التشريعات الإسلامية أكثر من التقليدية.

وأوضحت "المزايا" أن القطاع المصرفي نجح في توفير حلول وخدمات نوعية إلى أكبر عدد ممكن من شرائح المجتمع عن طريق التركيز على تطوير وتقديم منتجات وخدمات مبتكرة بجودة عالية لضمان نموه، ويتوقع أن يحقق القطاع نمواً بنسبة 15% في نهاية عام 2017، إذا بقي على مساره الحالي.

ولفتت "المزايا" إلى القطاع المصرفي الإماراتي الذي أصبح لديه القدرة على التوسع والتطور في ظل ما يوفره من أدوات مالية إسلامية تتيح للمصارف الإسلامية توظيف الفائض لديها، إضافة إلى العناصر الحديثة الذي أدخلها إلى القطاع والتي منها الابتكار والتركيز على جودة الخدمات وإدخال الخدمات الرقمية التي من شأنها المساهمة في تحقيق التطور والنمو المستهدف وتعزز من قدرة المصارف على لاستقطاب عملاء جدد في كافة الظروف.





القطاع العقاري مطالب بإيجاد معادلة وسطية ووضع صيغة مناسبة لإدارة القطاعات الاقتصادية وشركات التطوير العقاري

المزايا: المشاريع العقارية تفرض قوتها في الأسواق الخليجية وتضغط على أسعار المنتجات المتداولة



وأشار تقرير شركة المزايا القابضة الأسبوعي، إلى أن تحديد مستويات الانتعاش في أسواق المنطقة يعتمد بشكل كبير على طبيعة المشاريع والخطط العقارية التي ترمي إلى تنويع المنتجات واستهداف الطلب المحلي والخارجي، حيث أن حدوث تباين في معادلة العرض والطلب سيؤدي إلى ظهور اختلافات في الأداء والأسعار وحجم العوائد المتوقعة من الاستثمار.

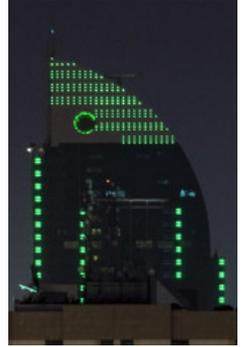
يوصل السوق العقاري الخليجي مسيرته الاقتصادية المميزة رغم الضغوطات والتحديات المتنوعة التي تحيط به، سواء على المستوى المحلي أم الخارجي، بينما مازالت مؤشرات الانتعاش تختبر مواقع عدة في أسواق المنطقة تبعاً لمؤشرات العرض والطلب ومستويات السيولة الاستثمارية الموجه للاستثمار العقاري، أو الاتجاه نحو التملك من قبل مواطني دول المنطقة أو من قبل المقيمين والمستثمرين الأجانب، حيث تشير البيانات أن أداء السوق العقاري متباين بشكل نسبي، ويؤثر بشكل مباشر على الجدوى الأساسية للمشاريع الجاري تنفيذها، مما يضغط على الأسعار المتداولة سواء كانت على مستوى البيع أو التأجير.



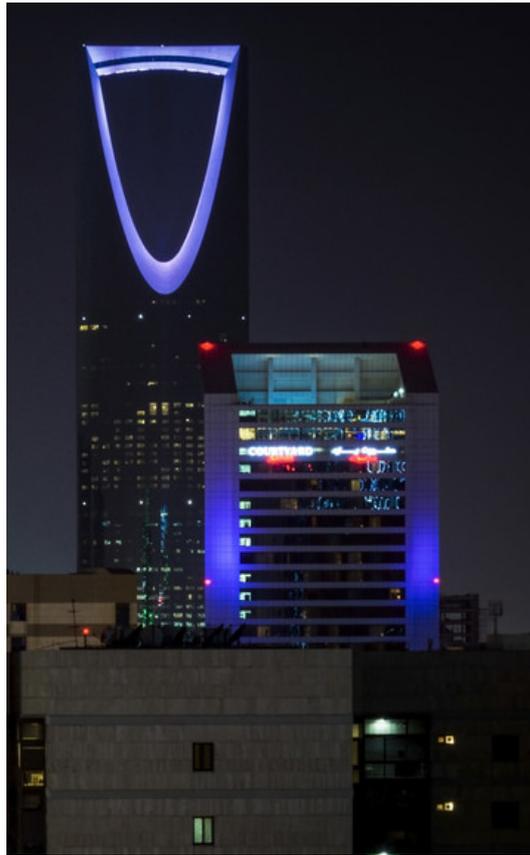
وأشارت "المزايا" إلى المشاريع العقارية الجاري تنفيذها في دولة الإمارات والتي قدرت قيمتها خلال عامي 2016 و2017 بـ 629 مليار دولار، حيث يخضع السوق العقاري الإماراتي حالياً إلى عمليات مراقبة كثيفة للمعرض من الوحدات السكنية التي تم تسليمها خلال العام الماضي والتي تقدر بـ 34 ألف وحدة سكنية، وسيتم تسليمها خلال العام الحالي.

وقالت "المزايا" في تقريرها إن العديد من المشروعات السكنية وآلاف الوحدات السكنية الجديدة ستدخل أسواق المنطقة العقارية خلال العام الحالي والأعوام القادمة، وذلك بسبب تراجع وتيرة الأداء الاقتصادي للقطاعات الرئيسية مثل التجارية والصناعية، والمشروعات الحكومية.

كما أن العلاقة المتداخلة بين وتيرة النشاط الاقتصادي والطلب على المنتجات العقارية في ظل الظروف الحالية تعتبر ضاغطة وليست داعمة للقطاع العقاري، الأمر الذي يبين بأن مؤشرات التراجع على الطلب تميل إلى مزيد من الانخفاض مع الحفاظ على خصوصية الأسواق، إذا ما تواصلت عمليات التسليم للمنتجات العقارية على اختلاف فئاتها وفق الجداول الزمنية الموضوعة في الأساس لذلك.

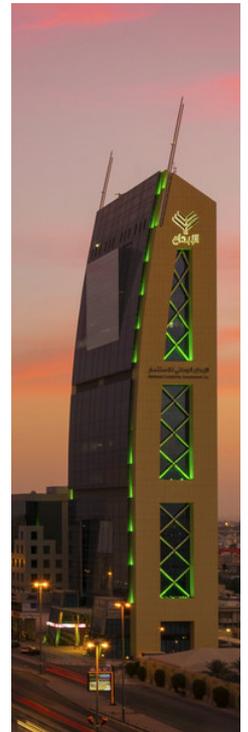


المزايا؛
حركة
المشاريع
العقارية
في
المنطقة
لن
تتوقف
عند
حدود
معينة
وستبقى
مستمرة



في المقابل سجل السوق العقاري السعودي حالة من التعقيد بسبب تدني نسب التملك للمواطنين والارتفاعات الكبيرة المسجلة على أسعار الأراضي، والتي سجلت تراجعاً كبيرة خلال العامين الماضيين، حيث أن تنفيذ المزيد من الوحدات السكنية في المنطقة سيكون مفيداً للأسواق، فيما سيكون التأثير السلبي على الأسواق من خلال زيادة المعروض من المشاريع الاستثمارية، والتي ستخضع القيم الإيجارية والبيعية إلى قوى العرض والطلب، إضافة إلى أن وزارة الإسكان بالشراكة مع القطاع الخاص والقطاع المصرفي كانت قد أعلنت عن إطلاق أولى دفعات البرامج السكنية الذي يشمل 280 ألف منتج سكني وتمويلي في جميع مناطق المملكة على أن يكون التسليم خلال 3 أعوام وفق جداول الاستحقاق للمواطنين.

وأضافت "المزايا" أن حركة المشاريع العقارية في المنطقة لن تتوقف عند حدود معينة، وستبقى مستمرة، وذلك لأن التغيرات الإيجابية والسلبية التي تؤثر في القطاعات الاقتصادية الرئيسية لن تتوقف خلال العام الحالي، الأمر الذي يتطلب الاتجاه نحو إيجاد معادلة وسطية تستطيع من خلالها شركات التطوير العقاري والقائمين على السوق من وضع صيغة مناسبة لإدارة القطاعات الاقتصادية كافة، والسيطرة على المتغيرات السلبية في شتى الظروف.





وتطرت "المزايا" إلى السوق العقاري القطري الذي يعتبر من أكثر الأسواق التي تزدهم فيها المشروعات العقارية من كافة الفئات والاستهدافات، حيث بدأت بتسليم المشروعات والوحدات السكنية والتجارية منذ أكثر من عام، إضافة إلى أنها مستمرة في إدخال المشاريع الجديدة إلى أسواقها، مما يعني وجود اتجاه تصاعدي في قطاع الإنشاءات على المدى المتوسط والطويل.

المزايا: مؤشر أسعار الإيجارات في إمارة أبوظبي الذي يواصل تراجعه

ونوهت "المزايا" في تقريرها إلى مؤشر أسعار الإيجارات في إمارة أبوظبي الذي يواصل تراجعته، ويتوقع أن تصل التراجعات السعرية إلى مستوى 15% وأكثر، وذلك نتيجة انخفاض الطلب وزيادة المعروض من الشقق الجديدة والقديمة، فيما تتجه الأسعار في إمارة دبي الاتجاه نفسه خلال العام الحالي، كونها شهدت تراجعات وصلت إلى 5%، خلال الربع الرابع من العام 2016، حيث يتوقع أن تسجل المزيد من التراجعات مع البدء بتسليم 31 ألف شقة سكنية و12 ألف فيلا خلال العام الحالي في عدد من المواقع بالإمارة، بينما أظهرت مسارات السوق العقاري السعودي تراجعات بنسب وصلت إلى 25% خلال العام الماضي.



وأكدت "المزايا" في ختام تقريرها أن حركة المعروضات وعمليات تسليم المشروعات العقارية السكنية والتجارية تحتاج إلى متابعة ومراقبة دائمة من قبل جميع الجهات ذات العلاقة باستقرار أداء القطاع العقاري خلال الفترة الحالية والقادمة، وذلك لأن مؤشرات الطلب مازالت دون مستوياتها المسجلة، وأن وتيرة النشاط الاقتصادي لا تدعم تسجيل مستويات طلب مرتفعة، الأمر الذي من شأنه رفع مخاطر استمرار تسليم الوحدات العقارية بشكل عشوائي.

كما أن البيانات المتداولة تشير إلى أن السوق العقاري القطري سيشهد تسليم ما يزيد عن 60 ألف وحدة سكنية وما يقارب 700 برج وعمارة خلال الأعوام القادمة حتى عام 2020، الأمر الذي يفسر بأن أي تراجع يسجل على قوى الطلب أو زيادة تسجل على المعروض من الوحدات السكنية والمكاتب من شأنها الإضرار بآليات السوق، وتعرض المستثمرين لمخاطر كبيرة نتيجة الصعوبات التي سيواجهونها في عمليات التأجير والبيع بالأسعار السائدة، بالإضافة إلى التحديات التي ستواجهها المشروعات الممولة من قبل المصارف.