



# تقرير شركة مزايا القابضة

جميع الحقوق تابعة لشركة مزايا القابضة

٢٠ ديسمبر ٢٠١٧

التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة عوامل الاستقرار والنمو تعد المحرك الرئيس لقرارات الاستثمار العقاري على المستويين المحلي والخارجيين بريطانيا وألمانيا وتركيا تتصدر مشهد الجذب الاستثماري العقاري العالمي العقار التركي يستحوذ على ما نسبته 20% من إجمالي الناتج المحلي وارتفاع بنسبة 0.5% على أساس شهري في بريطانيا

تعد عملية إيجاد البدائل الاستثمارية الجيدة ضمن مختلف الأسواق عملية صعبة وخاصة في ظروف التراجع والركود الاقتصادي، كما تبدو المغاضلة بين الفرص واختيار الأفضل أكثر صعوبة ضمن مختلف القطاعات. ومع تركيز استثمارات الأفراد والمؤسسات العابرة للحدود على القطاع العقاري، المتمثلة بشراء الوحدات السكنية، إلى جانب الاستثمار في أي من الفرص التي يوفرها القطاع السياحي أو الاستثمار لدى أسواق المال حول العالم، وغيرها من القطاعات، فإن هذه الاستثمارات المباشرة باتت تخضع لحزمة من العوامل تحدد حجمها وتركزها والمدد الزمنية لها على الصعيدين المحلي والخارجي، الأمر الذي يحمل معه الكثير من التحديات لدى مواقع الاستثمار المختلفة مع احتدام المنافسة بين الأسواق والدول على جذب الاستثمارات الخارجية في الوقت الحالي.

وأشار التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة إلى أن عوامل التحفيز والجاذبية للأسواق وفرص الاستثمار تبدو أكثر تركيزاً على القطاع العقاري، والتي باتت تعتمد على مجموعة من العوامل لنموها وتحفيزها واستقرارها، يأتي في مقدمتها سهولة اتخاذ القرار وبخاصة لدى شريحة المستثمرين الأفراد، إلى جانب سهولة إيجاد وتحديد الفرص الاستثمارية ضمن القطاع العقاري بالمقارنة مع القطاعات الأخرى والتي تتطلب فهماً عميقاً ودراية خاصة بألياتها.

وساهم الحصول على التمويل اللازم للاستثمار العقاري في نمو هذا التوجه والمقرون بمقدرة أكبر على تحقيق نمو رأس المال المستثمر وضمان التدفقات النقدية من خلال التأجير أو حتى تحقيق أرباح رأسمالية ناتجة عن ارتفاع أسعار العقار عند البيع. ويقول تقرير المزايا، أن الاستثمار العقاري يعطي كلا طرفي العملية العقارية مساحة أكبر للتفاوض على السعر النهائي وسهولة في نقل ملكية العقار، والاستفادة من التغيرات والتطورات التي تشهدها مدينة أو دولة العقار نفسه. وأشار التقرير إلى أن القدرة على تحديد واختيار أسواق الاستثمار العقاري وتحديد الفرصة الأفضل على مستوى السوق نفسه تتأثر بحالة عدم الاستقرار التي تسجلها الأسواق المستهدفة، بالإضافة إلى ما تشهده من تسجيل ارتفاعات سعرية حادة غير متوقعة، فيما بات التطور المسجل على التشريعات والقوانين أكثر تعقيداً وأكثر تحفيزاً للمنافسة بين الأسواق.

وتطرق تقرير المزايا إلى السوق العقاري التركي والذي يعد المحرك الأساسي لبنية الاقتصاد بشكل عام، حيث يستحوذ على ما نسبته 20% من إجمالي الناتج المحلي التركي، ويعتبر أحد أهم القطاعات الحامية للاقتصاد في مواجهة الازمات المحلية، إلى جانب ما يتمتع به من جاذبية استثمارية تعد ببيئة خصبة ومربحة بشكل تصاعدي ومستقرة قادرة على استيعاب عدد كبير من المستثمرين. من ناحية ثانية، سجل القطاع العقاري البريطاني خلال العام الحالي ارتفاعاً واضحاً على نطاقات التخذب والتباين السعري نتيجة لأسباب كثيرة، وعلى الرغم من الجاذبية الاستثمارية والطلب الخارجي المرتفع الذي يتمتع به، فقد سجل السوق العقاري البريطاني نسبة انخفاض على أسعار العقارات السكنية بنسبة وصلت إلى 30% خلال السنوات الثلاثة الماضية، رافقت تسجيل انخفاضات حادة على الجنيه الاسترليني والتصويت للخروج من الاتحاد الأوروبي، وبالتالي فإن الوقت يعتبر مثالياً بالنسبة للمستثمرين الأجانب للدخول، في المقابل

وكنتيجة طبيعية لوتيرة النشاط التي يسجلها السوق العقاري فقد شهدت أسعار المساكن ارتفاعا فاق التوقعات خلال نوفمبر الماضي لترتفع بنسبة 0.5% على أساس شهري مقارنة بنسبة ارتفاع 0.3% خلال أكتوبر وبنسبة 3.9% على أساس سنوي خلال الأشهر الثلاثة حتى نوفمبر.

وفي الإطار يقول تقرير المزايا، أن الانفتاح الألماني لجذب الاستثمارات الخارجية سيتقلص مع ارتفاع الجاذبية للاستثمار في القطاعات الاقتصادية الألمانية من قبل العديد من الشركات والدول وبشكل خاص من الصين، وبالتالي فإن الاستثمارات الخارجية على القطاعات الاستراتيجية مثل شبكات الكهرباء ومحطات الطاقة النووية وشبكات المياه والاتصالات والمطارات باتت تخضع للتحقق من قبل الجهات الرسمية. والجدير ذكره هنا أن السوق العقاري الألماني يتمتع بدرجة استقرار كبيرة وعوائد جيدة وطلب تأجيري مرتفع ويحتل المرتبة الثانية على مستوى النشاط والنمو بعد السوق البريطاني، في حين يستطيع المستثمر الخارجي من التملك بنسبة 100%، بالإضافة إلى سهولة الحصول على التمويل وتحقيق نسب نمو تتراوح بين 4% إلى 10%، ويعد بعوائد سنوية مستقرة تصل إلى 5% نتيجة لارتفاع نسب الأشغال وارتفاع الطلب على استئجار المنازل والتي تعتبر فرصة كبيرة أمام المستثمرين الأجانب الراغبين في الشراء بغرض الاستثمار والحصول على عوائد جيدة ومستقرة.

ويقول تقرير المزايا الأسبوعي أن القفزات النوعية التي حققتها القطاعات الرئيسية في عدد من مدن ودول المنطقة على بعض القطاعات الاقتصادية خلال الفترة الماضية، قد انعكس تأثيرها بشكل واضح على المشاريع الانشائية، والتي تجاوزت حاجز التريليون دولار، وتستعد لمشاريع وبنى تحتية وطرح آلاف الوحدات السكنية والاستثمارية والصناعية خلال الفترة القادمة، مع توفر خطط تحفيز مالية واقتصادية واستعدادات غير مسبوقه من قبل قنوات التمويل لتوفير السيولة اللازمة للمشاريع ذات الجدوى الاقتصادية الجيدة. وينطوي الاستثمار العقاري لدى عدد من اسواق المنطقة على عوائد لا تقل عن 9% على أساس سنوي وأرباح رأسمالية ناتجة عن فروقات أسعار الشراء والبيع، وبالتالي فإن لدى الاسواق العقارية الإقليمية مقومات المنافسة مع الاسواق الخارجية على الرغم من التوترات وحالة عدد الاستقرار وتقلبات أسواق النفط وعوائدها، لا تزال تشكل الكثير من التحديات والعقبات أمام تعزيز قدرة هذه الاسواق من الاستحواذ على المزيد من الاستثمارات وتحقيق المزيد من النجاحات. وتشدّد تقرير المزايا على أن الاسواق العقارية في أوروبا لازالت تتمتع بمزايا متعددة تمنحها الأفضلية على المستوى العالمي، في ظل ما تتمتع به هذه الاسواق من استقرار على الاسعار وتسجيلها ارتفاعات جيدة مع الزمن، بالإضافة إلى ارتفاع عوائدها مستقبلا، فيما يساهم انخفاض المخاطر الاستثمارية العقارية نتيجة الاستقرار السياسي والمالي والاقتصادي في جذب المزيد من الاستثمارات العربية والأجنبية.