



تقرير شركة مزايا القابضة

جميع الحقوق تابعة لشركة مزايا القابضة

٢٥ ديسمبر ٢٠١٧

التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزاي القابضة تقرير المزاي: الموازنات التوسعية ستقود القطاع العقاري لتحقيق المزيد من الانجازات في العام 2018 للسعودية تخصص 50 مليار ريال لقطاع الإسكان 204 مليار درهم قيمة التصرفات العقارية في دبي خلال التسعة أشهر الأولى من العام الحالي

اثبتت المسارات النهائية التي اظهرها القطاع العقاري لدول المنطقة مع نهاية العام 2017 قدرته على مواجهة التحديات والتأقلم مع التطورات المتلاحقة التي تسجلها أسواق النفط وأسواق المال العالمية، بالإضافة إلى التطورات الجيوسياسية التي تمر بها بعض دول المنطقة

بالتالي فإن النظرة العامة لأداء الأسواق العقارية يمكن وصفها بالمستقرة والقادرة على توليد العوائد على الرغم من التراجعات التي سجلتها أسعار التأجير لكافة المنتجات العقارية والانخفاضات المسجلة على قيم المبيعات والتصرفات العقارية بشكل عام نتيجة تراجع القيمة الإجمالية للسيولة الاستثمارية التي تم ضخها لدى شرايين الاقتصادات المحلية، والتي تستهدف الاستثمار متوسط وطويل الاجل

في المقابل فإن المؤشرات التي عكستها الموازنات التي تم اعتمادها تعكس حقيقة مفادها مواصلة دول المنطقة على الانفاق التوسعي واستهداف كافة القطاعات وتحفيزها وفق منظور الاولويات وكفاءة المشروعات، الامر الذي يحمل معه مؤشرات إيجابية على قدرة القطاع الخاص على المضي قدماً في تنفيذ المشاريع الحالية والدخول في مشاريع عقارية واستثمارية جديدة لا تقل أهمية عن غيرها على مستوى العائد وعلى مستوى مساهمتها بالناتج المحلي الاجمالي المتراكم خلال السنوات القادمة

وإشار التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزاي القابضة إلى أن الأسواق العقارية لدى دول المنطقة واجهت العديد من التحديات والتي جاءت نتيجة للضغوط التي تواجهها الميزانيات العامة، ومستوى الكفاءة الاقتصادية ضمن منظور المخاطر والسيولة، الأمر الذي كان له تأثير مباشر على فرص الاستثمار الجيدة التي تم توفيرها من إجمالي الحراك

وكان للخطط والتوقعات الحيز الاكثر من إجمالي المشهد الاستثماري على كافة القطاعات على حساب الانجازات الحقيقية النهائية، ذلك أن الجهات الرسمية انصب تركيزها على خطط رفع الدعم وتحريك الأسعار والاتجاه نحو اعتماد تطبيق الضرائب، وذلك للسيطرة على العجوزات التي فرضتها تراجع عوائد النفط والتي استمر تأثيرها على مدار العام

ولم تشهد أسواق المنطقة دخول المزيد من المشروعات العقارية الضخمة والتي انحسرت عناوينها ومضامينها، في حين شهدت اسواق الاصدارات الاولى المزيد من الاكتتابات، والثابت الوحيد ضمن المعادلات المعقدة كثرة التوقعات بتحقيق نتائج أفضل في المستقبل كون الانجازات المحققة بقيت أكثر تواضعا على أمل أن يحمل العام القادم المزيد من الانجازات والنتائج الملموسة

وعلى الرغم من مؤشرات التراجع المسجلة على قيم المبيعات العقارية لدى سوق دبي العقاري، والذي يعتبر الانشط على مستوى الدولة والمنطقة ليسجل تراجعاً بنسبة 23% خلال الربع الثاني من العام الحالي مقارنة مع المستوى المسجل خلال الربع الاول. واستطاعت السوق العقارية من تنفيذ تصرفات عقارية بقيمة اجمالية وصلت إلى 204 مليار ريال خلال التسعة أشهر من العام الحالي، حيث تعكس هذه المؤشرات استمرار الجاذبية والحفاظ على مستويات سيولة جيدة على مبيعات الاراضي والمباني

والوحدات السكنية، وتعكس أيضا قدرتها على جذب واستقطاب المزيد من الفئات وشرائح المستثمرين على المستوى المحلي والاقليمي والعالمى.

وأشار تقرير المزايا إلى أن التوقعات التي تحيط بأداء القطاع العقاري خلال العام 2018، تظهر قدرة السوق الاماراتي ككل على الاستقرار وتحقيق معدلات نمو جيدة على العديد من القطاعات نتيجة ارتفاع مستويات الانفاق واعتماد موازنات توسعية للعام القادم، وفي الإطار ساهم الانخفاض المسجل على أسعار الوحدات السكنية والفلل بتحفيز المستخدم النهائي من الاتجاه نحو الامتلاك بدلا من الايجار، ويتوقع أن يستمر هذا الاتجاه مع توقعات بتسجيل انخفاض اضافي على الاسعار المتداولة خلال الربع الاول من العام 2018.

وعلى صعيد السوق العقارية السعودية، فمنذ السنوات الثلاثة الماضية تشهد السوق مسارات التصحيح السعري على كافة المنتجات، وفي مقدمتها أسعار الاراضي السكنية، حيث اظهرت مستويات السيولة تسجيل قيم متدنية لتراجع القيمة الاجمالية للتعاملات العقارية على أساس أسبوعي خلال العام الحالي وتسنفر عند 4.3 مليار ريال، وبنسبة انخفاض بلغت 21% مقارنة بالمتوسط الاسبوعي للعام 2016، والتي بقيت عند 5.4 مليار ريال. فيما سجل مؤشر الاسعار قصيرة الاجل خلال العام الحالي مسارات تراجع ملموسة على أسعار الاراضي والعقارات السكنية مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وشدد تقرير المزايا على أن الموازنة العامة التي تم اعتمادها مؤخرا هي موازنة توسعية بامتياز، وسيكون السوق والقطاع العقاري في مقدمة المستفيدين من حجم السيولة التي تستهدف تحفيز الاستثمارات وتحفيز مشاريع القطاع الخاص وتعزيز قيم السيولة المتداولة، وتشير البيانات المتداولة إلى تخصيص 50 مليار ريال على قطاع الإسكان، حيث سيتم توجيه نسبة كبيرة من الانفاق للقطاع السكني لرفع نسبة تملك المواطنين للمساكن والتي تأتي ضمن توقعات بتحقيق معدل نمو اقتصادي بنسبة 2.7% ونمو القطاع %3.7 غير النفط بنسبة 3.7.

وأكد تقرير المزايا على أنه ومع الاستمرار في طرح مشاريع الاسكان الميسر وتنوع خيارات التمويل وتوفر معلومات شاملة عن السوق العقاري من شأنه أن يحفز السوق خلال الفترة القادمة وتدفع الاسعار نحو العدالة والطلب نحو النمو.

وأشار التقرير إلى طبيعة المسارات التي سجلتها الاسواق العقارية لدى دول المنطقة والتي تراجعت نتيجة تراجع قيم السيولة وارتفعت نتيجة طرح مشاريع جيدة وذات جدوى اقتصادية وعوائد مرتفعة في ظل استعداد قنوات التمويل من توفير التمويلات التي تتناسب وكافة الشرائح والمنتجات. في المقابل فقد سيطرت القرارات المالية والاقتصادية والخطط طويلة الاجل خلال العام 2017 والتي لم تبدأ النتائج الايجابية أو السلبية لتلك المشاريع بالظهور بعد.

وكان نصيب القطاع العقاري القليل من خطط التحفيز والكثير من القرارات التي تحمل ضغوط مباشرة على أداء القطاع ونموه، وفي الإطار فإن ازدحام اقتصادات المنطقة بقوائم الاصدارات الاولى واستقرار اسواق النفط وأسعارها عند مستويات داعمة للسيطرة على العجوزات المتراكمة على الموازنات تمهيدا لتسويتها سيكون له تأثيرات مباشرة على رفع وتيرة النشاط الاقتصادي وسيولة القطاع العقاري. وستهدد الطريق للدخول في مشاريع عقارية وغير عقارية جديدة.

وقال التقرير أن القطاع السياحي سيحافظ على نشاطه ووتيرة نشاطه التوسعي خلال العام 2018 على الرغم من الضغوط المحيطة، فيما يتوقع لخطط التنمية والتحول ان تساهم في الحفاظ على قيم الاصول والاستثمارات القائمة وجذب المزيد من الاستثمارات

ووفقاً لتقرير المزايا فإن الحراك المالي والاقتصادي لن يتوقف وان القدرة على تحقيق قفزات اقتصادية نوعية باتت تعتمد على تحقيق الاستقرار المالي والاقتصادي وتطوير مناخات الاستثمار للحفاظ على الاصول والمشاريع القائمة، ويبدو أن النتائج التي تحققها القطاعات غير النفطية باتت مباشرة إلى حد كبير، حيث استطاع القطاع غير النفطي الاماراتي من تحقيق ارتفاع بنسبة 3% خلال العام الحالي مقارنة بـ 2.7% خلال العام 2016، في المقابل يبدو التقارب الاستثنائي الاماراتي السعودية قادر على تحقيق إنجازات اقتصادية كبيرة خلال الاعوام القادمة، في ظل حجم تبادل تجاري يعتبر الاكبر على مستوى المنطقة، وتعد الامارات أهم الشركاء التجاريين للمملكة بحجم تبادل تجاري بلغ 73 مليار ريال في نهاية العام 2016، في حين تتجاوز الاستثمارات السعودية في الامارات 35 مليار درهم

واختتم تقرير المزايا بالقول أن استمرار ضخ السيولة الاستثمارية لدى شرايين الاقتصاد والمضي قدماً بتنفيذ خطط البنية التحتية من شأنه أن ينعكس إيجاباً على الاداء المالي لشركات القطاع الخاص والاقتصاد ككل، بالإضافة إلى قدرتها على التخفيف من التأثيرات السلبية التي ستحملها الضرائب الاضافية التي سيجري تطبيقها في بداية العام القادمة إذا ما تواصل التراجع والركود على عدد كبير من القطاعات الرئيسية، ونوه التقرير إلى أن الانظار تنجّه خلال العام القادم نحو قدرة القطاع الخاص على إحداث تغيير على الاداء الاقتصادي العام انسجاماً مع ما تقوم به الحكومات من خطط تحفيز، وبالتالي فإن تكامل الأداء المالي والاقتصادي ضمن منظور موحد من شأنه أن يساهم في تحقيق كافة الخطط وتحقيق كافة الأهداف التنموية والاستثمارية متوسطة وطويلة الاجل