

مارس
2024

النشرة الشهرية الأخبارية

Juwai IQI



居外
Juwai.com



Asia's Global Real Estate Partner
www.iqiglobal.com



Juwai.asia

HIGHLIGHTS

تايلند

من المقرر الانتهاء من حوالي 1.4 مليون متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة بين عامي 2024 و2026

ماليزيا

من المقرر أن يتم الكشف عن مجمع الحلال الصناعي الافتتاحي في بيراك والمبادرة الصناعية ذات القيمة التنموية الإجمالية البالغة مليار رينجيت ماليزي (GDV).

كندا

أظهر سوق العقارات في كندا ديناميكيات متنوعة، حيث شهدت فانكوفر انخفاضاً متواضعاً في الأسعار.

فيتنام

ومن المتوقع أن يتحسن سوق العقارات في فيتنام في النصف الثاني من عام 2024.

أستراليا

ارتفع مؤشر قيمة المنازل الوطني (HVI) لشركة CoreLogic لعام 2023 بنسبة 8.1%، وهو تحسن كبير من الانخفاض بنسبة 4.9% في عام 2022.



AUSTRALIA

LILY CHONG Country Head of Australia

ارتفع مؤشر قيمة المنازل الوطني (HVI) لشركة CoreLogic لعام 2023 بنسبة 8.1%، وهو تحسن كبير من الانخفاض بنسبة 4.9% في عام 2022 ولكنه أقل بكثير من الارتفاع بنسبة 24.5% في عام 2021. ويمثل الارتفاع بنسبة 0.4% في ديسمبر زيادة شهرية متواضعة نسبيًا في قيم المنازل حتى الإغلاق السنة.

وأشار Tim Lawless ، مدير أبحاث CoreLogic ، إلى أن هذا كان أصغر مكسب شهري في مؤشر HVI الوطني منذ أن بدأت القيم في الارتفاع في فبراير. عوامل مثل رفع أسعار الفائدة في يونيو ونوفمبر، والضغوط المستمرة لتكاليف المعيشة، وتحديات القدرة على تحمل التكاليف، وزيادة مخزون المساكن، وانخفاض معنويات المستهلكين، أدت إلى تباطؤ السوق تدريجيًا في النصف الأخير من العام.

وعلى الرغم من الزيادة السنوية بنسبة 8.1%، أظهر سوق الإسكان أنماطًا متنوعة. تباينت قيم الإسكان على نطاق واسع، حيث شهدت بيرث ارتفاعًا بنسبة 15.2% بينما شهدت منطقة فيكتوريا الإقليمية انخفاضًا بنسبة 1.6%.

وكان الاتجاه البارز على مدار العام هو التفاوت المتزايد في نمو قيمة المساكن بين العواصم. وشهدت بيرث وأديلايد وبريسبان معدلات نمو شهرية ثابتة تزيد عن 1% منذ مايو/أيار، في حين شهدت ملبورن وسيدني تباطؤًا كبيرًا في النمو منذ رفع أسعار الفائدة في يونيو/حزيران.

وصلت قوائم البيع في بيرث إلى مستوى قياسي بلغ 3,648 بحلول ديسمبر، بانخفاض 23.4% عن نوفمبر وانخفاض كبير بنسبة 49.0% عن ديسمبر 2022، وفقًا لما أوردته reiwa.com . ووصف كاث هارت، الرئيس التنفيذي لشركة REIWA، الأمر بأنه "عاصفة كاملة" بسبب الطلب المكثف، ومبيعات المنازل السريعة، والتباطؤ الموسمي في قوائم العقارات الجديدة خلال فترة الأعياد. وتوقعت ارتفاعًا في القوائم خلال شهر يناير حيث ينتعش السوق عادةً بعد موسم العطلات.

حافظ متوسط إيجار المسكن في بيرث على استقراره عند 600 دولار أسبوعيًا في ديسمبر، مسجلًا زيادة بنسبة 15.4% عن العام السابق. وصلت إيجارات المنازل إلى 620 دولارًا أسبوعيًا، بزيادة 1.6% عن نوفمبر و12.7% أعلى من ديسمبر 2022. كما ارتفعت إيجارات الوحدات أيضًا، حيث ارتفعت بنسبة 3.6% شهريًا و20% سنويًا إلى 570 دولارًا أسبوعيًا.

أبرز CEO Cath Hart ، الرئيس التنفيذي لشركة REIWA ، احتمال حدوث زيادات أخرى، وعزا هذا الاتجاه إلى تزايد عدد سكان غرب أستراليا مما أدى إلى زيادة الطلب على الإيجارات والمنازل القائمة. وأدى محدودية العرض مقابل ارتفاع الطلب إلى ارتفاع الأسعار. ومع ذلك، فقد لاحظت زيادة طفيفة في قوائم الإيجارات قرب نهاية العام، مما يشير إلى احتمال تخفيف ضغوط السوق.

هذا هو الوقت المناسب للمستثمرين لدخول السوق. إذا كنت تريد أن تبدأ رحلتك الاستثمارية من خلال IQI في أستراليا، يرجى مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على sales@iqiwa.com.au

Index results as at 31 December, 2023

	Change in dwelling values				
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
Sydney	0.2%	0.8%	11.1%	14.3%	\$1,128,322
Melbourne	-0.3%	-0.2%	3.5%	7.0%	\$780,457
Brisbane	1.0%	3.7%	13.1%	17.9%	\$787,217
Adelaide	1.3%	3.7%	8.8%	13.2%	\$711,604
Perth	1.5%	5.1%	15.2%	20.7%	\$660,754
Hobart	-0.3%	0.4%	-0.8%	3.2%	\$656,947
Darwin	0.7%	0.4%	-0.1%	5.9%	\$496,309
Canberra	-0.1%	0.6%	0.5%	4.5%	\$843,171
Combined capitals	0.4%	1.5%	9.3%	13.1%	\$832,193
Combined regional	0.3%	1.5%	4.4%	8.9%	\$605,780
National	0.4%	1.5%	8.1%	12.1%	\$757,746



GREECE

NIKOS PRATIKAKIS Country Head of Greece

لا تزال ديناميكيات القطاع العقاري اليوناني قوية

ظلت ديناميكيات سوق العقارات في اليونان قوية على مدى السنوات الأربع الماضية، ولا يزال سوق العقارات السكنية مثيلاً للدهشة. ويشهد الاتجاه التصاعدي للاستثمار السكني نمواً قوياً منذ الربع الأول من عام 2018، وكان عام 2023 عاماً آخر من العوائد القوية للمستثمرين.

The Greek housing market appears to not only have corrected for the excess supply overhang but to now be experiencing demand and cost led price pressures



وفي الربع الثالث من عام 2023، ارتفعت أسعار المنازل بأسرع معدل لها منذ أكثر من 30 عاماً، بنسبة قوية بلغت 14.5% على أساس سنوي. بين الربع الثالث من عام 2017، عندما كانت في أدنى مستوياتها خلال الأزمة اليونانية، والربع الثالث من عام 2023، ارتفعت أسعار المنازل في اليونان بنحو 55%. وعلى الرغم من ذلك، إلا أنها لا تزال أقل بنسبة 14% عن أعلى مستوى لها على الإطلاق في الربع الثالث من عام 2008.

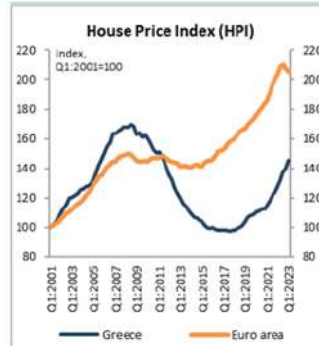
ويعود هذا التحول إلى عملية تعديل استمرت عدة سنوات وشملت انخفاضاً ملحوظاً في أسعار المساكن وانخفاضاً كبيراً في المباني السكنية (التي انخفضت بنحو 90% في الفترة 2013-2020 مقارنة بمتوسطها في الفترة من 2000 إلى 2008). يبدو أن فائض العرض الكبير الذي بلغ ذروته عند حوالي 350 ألف وحدة في عام 2012 قد استوعبه السوق تدريجياً بفضل مستويات الاستثمار الضعيفة على مدى السنوات العشر الماضية وارتفاع الطلب في الآونة الأخيرة.

وفيما يتعلق بالعلاقة بين العرض والطلب في المستقبل، من المتوقع أن يؤدي المخزون الكبير من المدخرات المالية للأسر وزيادة الدخل الحقيقي المتاح والإقراض المصرفي إلى ارتفاع الطلب على الإسكان إلى ج. 35 ألف وحدة سنوياً في 2023-2024 (مستقرة على نطاق واسع حتى نهاية العقد)، وفقاً لمعادلة الطلب على السكن التي تقدرها NBG Research. وكان من الممكن أن يكون العدد المقدر للمعاملات أكثر أهمية لو لم يضعف الطلب بسبب زيادة الأسعار - وهو ما تم أخذه في الاعتبار في العلاقة التجريبية. وفقاً للمسار الحالي لإصدار تراخيص البناء، سيكون متوسط إكمال المنازل الجديدة أقل قليلاً عند مستوى 30 ألفاً سنوياً تقريباً في الفترة 2023-2024، حيث استقر إصدار التصاريح الجديدة بسبب ارتفاع تكاليف البناء ونقص العمالة في القطاع (إصدار التصاريح مستقر على نطاق واسع، على أساس سنوي، في النصف الثاني: 2022 والنصف الأول: 2023).

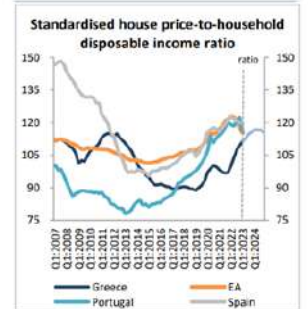
من المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه في حالة الزيادة في الطلب الزائد (نقص العرض) بمقدار 30 ألفاً تقريباً في العامين الماليين 2023 و2024، والذي من المتوقع أن يؤدي، جنباً إلى جنب مع التأثير المتأخر لارتفاع تكاليف البناء، إلى متوسط مؤشر HPI السنوي. نمو بنحو 7% في 2023-2024. ومن المتوقع أن تؤدي هذه الزيادة في أسعار المنازل إلى دفع نسبة مؤشر الفقر البشري إلى الدخل المتاح في اليونان إلى أعلى من متوسط منطقة اليورو في الفترة 2023-2024 للمرة الأولى منذ عقد من الزمن، مما يشير إلى تزايد المخاوف بشأن القدرة على تحمل التكاليف. تجدر الإشارة إلى أن هذه النسبة ارتفعت بشكل حاد بنسبة 24.8% من الربع الأول من عام 2019 إلى 111.5% تقريباً من أزمة C.90 في الربع الأول: 2019.

لا تزال النظرة المستقبلية لسوق الإسكان اليوناني إيجابية، حيث تتعزز النظرة المستقبلية لسوق العقارات في اليونان على المدى القصير من خلال الحوافز المدرجة في ميزانية الحكومة لعام 2024، مثل الإعانات لتجديد المساكن وتوفير الطاقة، وانخفاض أسعار الفائدة. برنامج الإقراض بسعر الفائدة لشراء المنازل الأولى للشباب والأزواج حتى سن 39 عاماً. ومن المتوقع أن يتأثر سوق الإسكان بشكل إيجابي بالاستثمارات المتوقعة تنفيذها في إطار الخطة الوطنية للالتعاش والقدرة على الصمود. ويتعلق الأمر بـ (1) رفع مستوى الطاقة وتحديث المباني العامة والخاصة و(2) تنوع المنتج السياحي اليوناني من خلال الترويج المنتظم للاستثمارات المواضيعية. علاوة على ذلك، تجدر الإشارة إلى أن الخطة تنص على تنفيذ إصلاحات للحد من تعقيد الإجراءات، بما في ذلك تلك المتعلقة بمنح الائتمان، وتسجيل العقارات، والحصول على رخصة البناء. ومع ذلك، توجد مصادر كبيرة لعدم اليقين في البيئة الحالية.

The average HPI level in Greece surged by 50% but remains c. 14% lower than its all-time high of 2008, whereas in the EA increased by 37% over the same period



New investment will secure a sustainable equilibrium as the price-to-disposable income ratio has reverted to its long-term average



Sources: ELSTAT, BoS, European Commission, ECB & NBG Economic Analysis

SHAN SAEED

Chief Economist

آفاق الاقتصاد الكلي العالمي 2024 - هل يمكن أن ينتعش النمو؟

يواصل الاقتصاد العالمي البحث عن فرص النمو وسط حالة من عدم اليقين والتوقعات غير المستقرة. يشعر معظم المستثمرين بالقلق بشأن 5 متغيرات حاسمة في عام 2024.

- 1- أسعار الفائدة المرتفعة
- 2- المخاطر الجيوسياسية
- 3- توجيه السياسات من الحكومات
- 4- توقعات التضخم
- 5- ارتفاع مستويات الديون

تأخذ الأسواق التوجيهات المستقبلية من سوق الديون الأمريكية، ونحن في Juwai IQI نتبع نفس فئة الأصول. بحسب عدد مجلة الإيكونوميست الصادر بتاريخ 15/9/2023

كل هذا يجهد السوق التي عانت من خلل مخيف في الماضي. سندات الحكومة الأمريكية هي حجر الأساس للتمويل العالمي: عوائدها هي المعدلات الخالية من "المخاطر التي يستند إليها تسعير الأصول. ومع ذلك، أصبحت هذه العائدات متقلبة، وأصبحت تبدو سيولة السوق ضعيفة. وعلى هذه الخلفية، يشعر المنظّمون بالقلق إزاء النشاط المتزايد في سوق سندات الخزنة الذي تقوم به صناديق التحوط ذات الرفع المالي بدلا من اللاعبين الأقل خطورة مثل البنوك المركزية الأجنبية. "انهيار مفاجئ" في عام 2014 وارتفاع في أسعار الفائدة في "سوق Repo"، حيث يمكن استبدال سندات الخزنة بالنقد، أثار الإنذارات في عام 2019. [سبتمبر 2019]."

ارتفعت أسواق الأسهم في عام 2023. فهل ستكرر في عام 2024؟

بحسب صحيفة فايننشال تايمز بتاريخ 2023/12/30

S&P 500 Index: Number of All-Time Highs (1929 - 2023)					
Year	# ATH	Year	# ATH	Year	# ATH
1929	45	1948	0	1967	14
1930	0	1949	0	1968	34
1931	0	1950	0	1969	0
1932	0	1951	0	1970	0
1933	0	1952	0	1971	0
1934	0	1953	0	1972	32
1935	0	1954	27	1973	3
1936	0	1955	49	1974	0
1937	0	1956	14	1975	0
1938	0	1957	0	1976	0
1939	0	1958	24	1977	0
1940	0	1959	27	1978	0
1941	0	1960	0	1979	0
1942	0	1961	53	1980	24
1943	0	1962	0	1981	0
1944	0	1963	12	1982	2
1945	0	1964	65	1983	30
1946	0	1965	37	1984	0
1947	0	1966	9	1985	43
				1986	31
				1987	47
				1988	0
				1989	13
				1990	6
				1991	22
				1992	18
				1993	16
				1994	5
				1995	77
				1996	39
				1997	45
				1998	47
				1999	35
				2000	4
				2001	0
				2002	0
				2003	0
				2004	0
				2005	0
				2006	0
				2007	9
				2008	0
				2009	0
				2010	0
				2011	0
				2012	0
				2013	45
				2014	53
				2015	10
				2016	18
				2017	62
				2018	19
				2019	36
				2020	33
				2021	70
				2022	1
				2023	0

سجلت أسواق الأسهم العالمية أقوى عام لها منذ عام 2019 بعد ارتفاع قوي استمر شهرين، حيث يراهن المستثمرون على أن البنوك المركزية الكبرى قد انتهت من رفع أسعار الفائدة وستخفضها بسرعة في العام المقبل.

مؤشر MSCI العالمي، وهو مقياس واسع لأسهم الأسواق المتقدمة عالمياً، ارتفع بنسبة 16 في المائة منذ أواخر تشرين الأول (أكتوبر) الماضي، وارتفع بنسبة 22 في المائة هذا العام - وهو أفضل أداء له منذ أربع سنوات. تم تعزيز ذلك إلى حد كبير من خلال مؤشر ستاندرد آند بورز 500 القياسي في وول ستريت، الذي ارتفع بنسبة 14 في المائة منذ تشرين الأول (أكتوبر) و 24 في المائة على مدار العام، منهيا آخر يوم تداول في عام 2023 على مسافة قريبة من سجله القياسي.

كما أدى الإجماع المتزايد على أن تكاليف الاقتراض ستخفض بشكل حاد في عام 2024 إلى ارتفاع سوق السندات، مما جذب المستثمرين إلى الأسهم في سعيهم لتحقيق عوائد أعلى. وعزز بنك الاحتياطي الفيدرالي هذا الاتجاه في منتصف ديسمبر عندما أشارت توقعات سياسته إلى تخفيضات كبيرة في أسعار الفائدة في العام المقبل. وقال تيم موري، الخبير الاستراتيجي للأصول المتعددة في T Rowe Price: "بمجرد تحول بنك الاحتياطي الفيدرالي، فإنه وضع المستثمرين في حالة ذهنية إيجابية". "لقد كان ذلك أمراً كبيراً، وكان غير متوقع."

SHAN SAEED Chief Economist

توقعات سوق السلع الأساسية ---- مستقرة ومنظمة.

عوائد أسواق السلع عالمياً في عام 2023.

وقال ستيف شوارزمان من بلاستون إن شركته تتطلع إلى مجموعة من فرص الشراء في العقارات في جميع أنحاء أوروبا حيث أصبحت البنوك المركزية أقل عدوانية مع رفع أسعار الفائدة، مما يسمح لأحجام الصفقات بالبدء في الارتداد مرة أخرى. لقد أعجب عملاق الأسهم الخاصة بالصفقات الأوروبية مع مراكز البيانات والمستودعات ومساكن الطلاب.

يقول شوارزمان: "إن أعمال الصفقات ليست بالكامل في النفطين، وهذه الأشياء تبدأ من جديد". "أعتقد أننا نقف أكثر في هذا الجانب من الدورة، على الرغم من أنها كانت كئيبة إلى حد ما لمدة عام."



Gold	+13%
Coffee	+13%
US CPI	+3.1%
Sugar	+3%
Copper	+2%
Aluminum	+0.4%
Silver	+0.2%
Cotton	-3%
Brent Crude	-10%
WTI Crude	-11%
Zinc	-11%
Soybeans	-15%
Gasoline	-15%
Wheat	-21%
Heating Oil	-23%
Corn	-31%
Palladium	-38%
Natural Gas	-44%

Market Expectations for Fed Funds Rate (Data via Fed Funds Futures, Dec 2023 - Dec 2025)



توقعات خفض أسعار فائدة بنك الاحتياطي الفيدرالي في عام 2024

يتطلع جميع المستثمرين إلى قيام بنك الاحتياطي الفيدرالي بتخفيض أسعار الفائدة مع تباطؤ النمو الاقتصادي العالمي. عاد برنامج التيسير الكمي الخامس إلى الأسواق المالية العالمية.

يتوقع بنك الاحتياطي الفيدرالي 3 تخفيضات في أسعار الفائدة في عام 2024. وإليك أسعار السوق:

- مارس 24: خفض بمقدار 25 نقطة أساس (5.25-5.00%)
- مايو 24: خفض 25 نقطة أساس (5.00-4.75%)
- يونيو 24: خفض بمقدار 25 نقطة أساس (4.75-4.50%)
- يوليو 24: خفض بمقدار 25 نقطة أساس (4.50-4.25%)
- سبتمبر 2024: خفض بمقدار 25 نقطة أساس (4.25-4.00%)
- ديسمبر 2024: خفض بمقدار 25 نقطة أساس (4.00-3.75%)



DUSTIN TRUNG NGUYEN

Country Head of Vietnam

ومن المتوقع أن يتحسن سوق العقارات في النصف الثاني من عام 2024

يتوقع المديرون والخبراء والمستثمرون أن يتحسن سوق العقارات اعتبارًا من النصف الثاني من عام 2024 بفضل عوامل مثل إقرار قوانين عقارية محددة، وانخفاض أسعار الفائدة، وبقاء التوقعات منخفضة، مما يترك مجالًا لخفض معدلات الإقراض والثقة السيولة. تحسنت تدريجياً، مع التركيز على قطاع الشقق؛ تطوير البنية التحتية يدعم انتعاش سوق العقارات.

وعلى وجه التحديد، فيما يتعلق بمصادر رأس المال، من المتوقع أن تستمر أسعار الفائدة على الإقراض في الانخفاض إلى مستويات منخفضة. ويمكن لسياسات الإقراض التفضيلية التي تنتهجها البنوك التجارية لمشتري المنازل أن تساعد في تحسين الطلب وزيادة السيولة - حساب السوق. علاوة على ذلك، من المتوقع أيضًا أن يؤدي تخفيض فوائد القروض إلى تقليل الضغوط المالية، وبالتالي استعادة الأنشطة التجارية للمستثمرين العقاريين.

علاوة على ذلك، من المتوقع أن تقلل السياسات القانونية من الصعوبات.

ويتوقع الخبراء والمستثمرون أن تتحسن السيولة في عام 2024 في قطاعات الشقق متوسطة المدى وبأسعار معقولة والإسكان الاجتماعي في محافظات الوسط والضواحي بسبب نقص المعروض الجديد.

وتحسن الوضع، لكن الطلب على المساكن زاد؛ بدأ المستثمرون التداول مرة أخرى عندما انخفضت أسعار الإقراض.

ومن المتوقع أن يدعم تطوير البنية التحتية انتعاش سوق العقارات. وقد تم تنفيذ مشاريع مهمة في وقت واحد، مثل الطريق السريع بين الشمال والجنوب للفترة 2021-2025، ومطار لونج ثانه الدولي، والطريق الدائري 3 في مدينة هوشي منه، والطريق الدائري 4 في هانوي.

وهذا من شأنه أن يحل مشكلة البنية التحتية الحالية في فيتنام، ويعزز تنمية قطاع الأعمال. وستساعد مشاريع الطرق السريعة على زيادة الاتصال بين المناطق الاقتصادية، وجذب المزيد من رؤوس الأموال الاستثمارية إلى فيتنام.



مقدمة

لقد تطور الاستثمار في العملات المشفرة إلى مشهد ديناميكي ومتعدد الأوجه، مما يوفر مجموعة من الفرص والتحديات للمستثمرين. لقد أصبح مجال العملات المشفرة نظامًا بيئيًا نابضًا بالحياة بدءًا من الأصول الرقمية الرائدة، Bitcoin، إلى عدد لا يحصى من العملات البديلة، ولكل منها وظائف مميزة. ينتقل المستثمرون عبر خيارات مختلفة، بما في ذلك مبيعات الرموز المميزة، والتخزين المساحي، والتعدين، والأموال، بحثًا عن سبل لتحقيق عوائد محتملة. سوف يتعمق هذا الاستكشاف في أنواع مختلفة من استثمارات العملات المشفرة، ويلقي الضوء على خصائصها ومخاطرها ومكافآتها المحتملة. يعد فهم هذه الجوانب أمرًا بالغ الأهمية لأي شخص يفكر في دخول سوق العملات المشفرة لاتخاذ قرارات استثمارية مستنيرة واستراتيجية.

أنواع استثمارات التشفير

1. بيتكوين (BTC)

مخزن القيمة: غالبًا ما يشار إلى البيتكوين بالذهب الرقمي، حيث يعمل في المقام الأول كمخزن للقيمة. يساهم عرضها المحدود البالغ 21 مليون قطعة نقدية وطبيعتها اللامركزية في جاذبيتها كحواجز ضد التضخم.

الاحتفاظ طويل الأجل: يتبنى العديد من المستثمرين استراتيجية "HODL" (عقد) طويلة الأجل مع البيتكوين، معتقدين بإمكانية ارتفاع قيمتها بشكل كبير بمرور الوقت.

2. العملات البديلة

حالات استخدام متنوعة: تخدم العملات البديلة أغراضًا مختلفة تتجاوز كونها وسيلة للتبادل. على سبيل المثال، يتيح إيثيريوم العقود الذكية والتطبيقات اللامركزية (DApps). تركز شركة Ripple على تسهيل المدفوعات عبر الحدود، وإظهار التنوع في مجال العملات المشفرة.

المخاطر والمكافآت: يمكن أن تقدم العملات البديلة عوائد محتملة أعلى من البيتكوين ولكنها غالبًا ما تأتي مصحوبة بتقلبات ومخاطر متزايدة.

3. عروض العملات الأولية (ICOs) ومبيعات العملات الرمزية

فرص الاستثمار المبكر: توفر عمليات الطرح الأولي للعملات (ICO) ومبيعات العملات الرمزية فرصة للاستثمار في المشاريع الواعدة في مرحلة مبكرة. ومع ذلك، فإن الافتقار إلى الرقابة التنظيمية واحتمال الاحتيال يجعل من العناية الواجبة الشاملة أمرًا بالغ الأهمية.

علم الرموز: يعد فهم علم الرموز (النموذج الاقتصادي للرمز المميز) أمرًا ضروريًا لتقييم القيمة والفائدة المحتملة للرموز المميزة التي يتم بيعها.

4. التوقيع المساحي والتعدين

إثبات الملكية (PoS): يتضمن التوقيع المساحي المشاركة في الشبكة عن طريق قفل كمية معينة من الرموز المميزة. وفي المقابل، يحصل الملاحقون على رموز إضافية كمكافآت. يعتبر PoS أكثر كفاءة في استخدام الطاقة من التعدين التقليدي لإثبات العمل (PoW).

التعدين (PoW): يتضمن التعدين حل المشكلات الرياضية المعقدة للتحقق من صحة المعاملات وإضافة كتل إلى blockchain. فهو يتطلب قوة حسابية كبيرة والكهرباء.

5. صناديق التشفير

الإدارة الاحترافية: تتم إدارة صناديق العملات المشفرة من قبل متخصصين يتخذون قرارات الاستثمار نيابة عن المستثمرين، مما يوفر نهجًا أكثر عدم التدخل لأولئك الذين قد لا يكون لديهم الوقت أو الخبرة لإدارة محافظهم الاستثمارية بشكل فعال.

التنويع: غالبًا ما يتم تنويع الصناديق عبر العديد من العملات المشفرة، مما يقلل من مخاطر الاحتفاظ بأصل واحد.

6. تبادل وتداول العملات المشفرة

أوامر السوق مقابل أوامر الحد: يمكن للمستثمرين وضع أوامر السوق للتنفيذ الفوري بسعر السوق الحالي أو وضع أوامر الحد بسعر محدد، في انتظار وصول السوق إلى هذا المستوى.

التحليل الفني: يتضمن التداول تحليل الرسوم البيانية للأسعار والأنماط وأحجام التداول لاتخاذ قرارات مستنيرة. يستخدم التحليل الفني عادة للتنبؤ بتحركات الأسعار المستقبلية.

7. الأمن والمحافظة

محافظ الأجهزة: تقوم هذه الأجهزة الفعلية بتخزين المفاتيح الخاصة دون الاتصال بالإنترنت، مما يقلل من خطر الاختراق. تشمل الخيارات الشائعة Ledger و Trezor .

المحافظ البرمجية: تعتمد Exodus أو MyEtherWallet على البرامج ويمكن أن تكون متصلة بالإنترنت (المحافظ الساخنة) أو غير متصلة بالإنترنت (المحافظ الباردة).

خاتمة

مع استمرار نضوج سوق العملات المشفرة، يجد المستثمرون أنفسهم أمام العديد من الخيارات للاستفادة من إمكانات تقنية blockchain . يحمل كل نوع من أنواع الاستثمار في العملات المشفرة فرصاً ومخاطر فريدة، مما يتطلب نهجاً مدروساً ومستنيراً. يتنوع مشهد العملات المشفرة، بدءاً من عملة البيتكوين القوية وحتى العملات البديلة المبتكرة واستراتيجيات الاستثمار المتنوعة مثل التوقيع المساحي والتداول. على الرغم من وجود إمكانية تحقيق عوائد كبيرة، فمن الأهمية بمكان بالنسبة للمستثمرين إجراء بحث شامل وممارسة إدارة المخاطر ومواكبة تطورات السوق. في عالم العملات المشفرة الذي يتطور باستمرار، تعد المعرفة والحكمة هي مفاتيح التنقل في هذه الحدود المالية المثيرة والتحويلية.

إخلاء المسؤولية: لا يوجد في People's Investment News ما يشكل نصيحة مهنية و/أو مالية، ولا يشكل أي من المحتوى بياناً شاملاً أو كاملاً للمسائل التي تمت مناقشتها أو القانون المتعلق بها. النشرة الإخبارية الشهرية لـ JUWAI IQI ليست جهة ائتمانية بحكم استخدام أي شخص للمحتوى أو وصوله إليه.





TURKEY

BERRAK OZOLTU

Country Head of Turkey

الهجرة الداخلية الناجمة عن الوباء الذي استمر لعام 2020 والسنتين التاليتين، والاتجاه المستمر لحصول أوسطين على عقارات على أساس الجنسية، ومشاركة الفارين من الحرب الروسية الأوكرانية التي بدأت في أوائل عام 2022، وتسببت الهجرة بفعل كارثة الزلزال التي وقعت في فبراير 2023، أوصلت سوق العقارات التركية إلى ذروتها على أساس أساسي. علاوة على ذلك، وصلت بودروم، على وجه الخصوص، إلى ذروتها التاريخية في عام 2023، مع زيادة قدرها 127% (بالدولار الأمريكي) (متوسط سعر المتر المربع) في السنوات الخمس الماضية.

خلال هذه الفترة، شهدت تركيا أعلى زيادة في أسعار العقارات السكنية على أساس مطلق مقارنة بالدول الأخرى، مما يوفر عائداً للمستثمرين يزيد بنحو 4 أضعاف عن أقرب منافسيها. (2022-2021)

ارتفعت أسعار العقارات السكنية بشكل أكبر في تركيا.

وصلت إلى 190% في سبتمبر 2022.

وفقاً لمؤشر أسعار المساكن الذي أعلنه البنك المركزي للجمهورية التركية، ارتفعت أسعار المساكن بنسبة 189.1% في شهر سبتمبر 2022 مقارنة بنفس الشهر من العام السابق. وكان هذا أعلى معدل في السنوات العشر الماضية.

ارتفعت أسعار المساكن بشكل كبير في سبتمبر 2021 مع الانتقال إلى نموذج اقتصادي جديد. وفي سبتمبر 2011، بلغت الزيادة السنوية في أسعار المساكن 36%. ومع بداية تراجع التضخم وصل إلى 133% في مارس 2023.

ارتفعت أسعار المساكن السنوية بنسبة 51% على أساس موضوعي في الربع الأخير من عام 2022-2021 في تركيا. ومقارنة بمتوسط فترة الاستهلاك البالغة 11.6 عاماً في الولايات المتحدة، أصبح الاستثمار في تركيا غير معقول بالنسبة للمستثمرين الأجانب، ودفع المستثمرين المحليين إلى تحقيق أهداف مختلفة.





CANADA

YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

في يناير 2024، أظهر سوق العقارات في كندا ديناميكيات متنوعة. شهدت فانكوفر انخفاضًا متواضعًا في الأسعار مقارنة بشهر ديسمبر ولكن زيادة سنوية ملحوظة بنسبة 4.2%. ارتفعت المبيعات بنسبة 38.5% لكنها انخفضت إلى ما دون المتوسط الموسمي. شهدت تورونتو نموًا قويًا في المبيعات، متجاوزة القوائم الجديدة، مما أدى إلى تشديد ظروف السوق. ومع ذلك، شهدت الأسعار في تورونتو انخفاضات طفيفة. تتفوق كيبك على الترتيبات التي تزيد عن 15% في جميع المؤشرات، مما يعكس سوقًا قويًا وإيجابية للمستقبل.

تورينتو

تم الإبلاغ عن 4,223 عملية بيع من خلال نظام MLS® الخاص بـ TRREB في يناير 2024 - زيادة تزيد عن الثلث مقارنة بشهر يناير 2023. وارتفع عدد القوائم الجديدة على أساس سنوي ولكن بمعدل سنوي أقل يبلغ حوالي ستة في المائة. ويشير نمو المبيعات الكبير مقارنة بالقوائم إلى أن المشتريين واجهوا ظروف سوق أكثر صرامة مقارنة بالعام الماضي.

انخفض مؤشر أسعار المنازل MLS® المركب في يناير 2024 بنسبة أقل من واحد في المائة على أساس سنوي. وانخفض متوسط سعر البيع بنسبة واحد في المائة على أساس سنوي ليصل إلى 1,026,703 دولار. على أساس شهري معدل موسميًا، اتجه مؤشر MLS® HPI المركب ومتوسط سعر البيع أيضًا نحو الانخفاض.

Sales & Average Price by Major Home Type

	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
January 2024						
Detached	342	1,403	1,745	\$1,570,520	\$1,297,275	\$1,350,828
Semi-Detached	106	237	343	\$1,199,531	\$966,193	\$1,038,303
Townhouse	131	634	765	\$895,307	\$890,645	\$891,443
Condo Apt	883	452	1,335	\$709,419	\$628,375	\$681,979
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	7.5%	32.9%	27.0%	5.7%	0.1%	0.8%
Semi-Detached	26.2%	51.9%	42.9%	4.3%	1.8%	1.8%
Townhouse	42.4%	57.3%	54.5%	-8.8%	-2.9%	0.5%
Condo Apt	46.4%	31.4%	41.0%	0.1%	-2.7%	-0.6%

Year-Over-Year Summary

	2024	2023	% Chg
Sales	4,223	3,083	37.0%
New Listings	8,312	7,836	6.1%
Active Listings	10,093	9,300	8.5%
Average Price	\$1,026,703	\$1,036,925	-1.0%
Avg. LDOM	37	29	27.6%
Avg. PDOM	54	41	31.7%

فانكوفر

يبلغ السعر المعياري المركب لمؤشر أسعار المنازل MLS® لجميع العقارات السكنية في مترو فانكوفر حاليًا 1,161,300 دولار. ويمثل ذلك زيادة بنسبة 4.2 في المائة مقارنة بشهر يناير 2023 وانخفاضًا بنسبة 0.6 في المائة مقارنة بشهر ديسمبر 2023.

أفاد المجلس العقاري في فانكوفر الكبرى (REBGV) أن إجمالي مبيعات الوحدات السكنية في المنطقة بلغ 1,427 في يناير 2024، بزيادة قدرها 38.5 في المائة عن 1,030 مبيعات مسجلة في يناير 2023. وكان هذا أقل بنسبة 20.2 في المائة من المتوسط الموسمي لمدة 10 سنوات (1,788).

يبلغ إجمالي عدد العقارات المدرجة حاليًا للبيع على نظام MLS® في مترو فانكوفر 8,633، بزيادة قدرها 9.8 في المائة مقارنة بشهر يناير 2023 (7,862). وهذا يقل بنسبة 0.3 في المائة عن المتوسط الموسمي لعشر سنوات (8,657).

كيبك

Province of Québec

January 2024

Residential: Summary of Centris Activity

	January			Year-to-date		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Total sales	4,635	4,040	↑ 15%	4,635	4,040	↑ 15%
Active listings	35,272	29,526	↑ 19%	35,272	29,526	↑ 19%
New listings	10,401	8,347	↑ 25%	10,401	8,347	↑ 25%
Sales volume	\$2,111,461,200	\$1,683,101,057	↑ 25%	\$2,111,461,200	\$1,683,101,057	↑ 25%

**DUBAI****BILAL MOTI****Head of Middle East and North Africa**

وفي أبوظبي، انخفض إجمالي حجم معاملات المبيعات في الربع الرابع من عام 2023 بنسبة 18% مقارنة بالربع الثالث من عام 2023، وارتفع بنسبة 28% مقارنة بالربع الرابع من عام 2022. وانخفض إجمالي قيمة معاملات البيع بنسبة 35% مقارنة بالربع الثالث من عام 2023. وبزيادة 36% مقارنة بالربع الرابع من 2022.

وارتفع مؤشر أسعار مبيعات الشقق السكنية في الشارقة بنسبة 15.35% على أساس سنوي، كما ارتفع مؤشر أسعار الإيجارات بنسبة 12.78% على أساس سنوي.

وفي عجمان، ارتفع مؤشر أسعار مبيعات الشقق السكنية بنسبة 6.88% على أساس سنوي، وانخفض مؤشر أسعار الإيجارات بنسبة 0.39% على أساس سنوي.

وفي رأس الخيمة، ارتفع مؤشر أسعار مبيعات الشقق السكنية بنسبة 30.46% على أساس سنوي، كما ارتفع مؤشر أسعار الإيجارات بنسبة 6.23% على أساس سنوي.

ما زلنا نرى نمو سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة في عام 2024، نظراً لزيادة شفافية سوق العقارات وتركيز الحكومة على الاستثمارات الأجنبية الرائدة في قطاع العقارات. ومن المتوقع أن ترتفع الأسعار بنسبة تقدر بنحو 5%، ومن المتوقع أن تظهر مشاريع إضافية على الساحة.



سجلت دائرة الأراضي والأموال في دبي 11,287 صفقة عقارية بقيمة 41 مليار درهم. وارتفع إجمالي حجم صفقات البيع في ديسمبر 2023 بنسبة 12% مقارنة بشهر نوفمبر 2023 و 19% مقارنة بالعام الماضي. وارتفع إجمالي قيمة صفقات البيع في شهر ديسمبر 2023 بنسبة 12% مقارنة بشهر نوفمبر 2023، وارتفع بنسبة 58% مقارنة بشهر ديسمبر 2022.



وانخفض متوسط سعر العقارات السكنية في ديسمبر 2023 بنسبة 3% مقارنة بشهر نوفمبر 2023. كما ارتفع متوسط سعر القدم المربع للعقارات في دبي في ديسمبر 2023 بنسبة 8% مقارنة بشهر ديسمبر من العام الماضي.



وعلى جانب الرهن العقاري، شهدنا زيادة في المعاملات بنسبة 12% مقارنة بشهر ديسمبر 2022. وبلغ إجمالي قيمة المعاملات 10.7 مليار درهم، بانخفاض قدره 25% مقارنة بشهر ديسمبر من العام الماضي.

البرشاء الجنوبية الرابعة تصدرت المناطق الأدائية بـ 1,242 عملية. تليها الخليج التجاري، ومرسى دبي، ومنتجع تلال دبي، والمركز.



MALAYSIA

NICHOLAS TAN
Property Investment Strategist

الآفاق والإمكانيات في سوق العقارات في ماليزيا لعام 2024

القطاع الصناعي في المنطقة الشمالية في ارتفاع

وفي المنطقة الشمالية الصاخبة، يشهد القطاع الصناعي نمواً كبيراً. من المقرر أن يتم تنفيذ مشاريع كبرى في الولاية مثل المجمع الصناعي الحلال الافتتاحي في بيراك والمبادرة الصناعية ذات القيمة التنموية الإجمالية التي تبلغ قيمتها مليار رينجيت ماليزي (GDV). بالإضافة إلى ذلك، ستشهد المنطقة إنشاء 21 مشروعاً صناعياً كبيراً، تتركز بشكل أساسي في بينانج، وبيراك، وقده.

"وفقاً للأفكار التي تمت مشاركتها خلال "نظرة عامة على سوق العقارات في شمال ماليزيا وتوقعاته لعام 2024"، يبشر المشهد الصناعي في بينانج وبيراك بالوعد للعام المقبل. وفي الوقت نفسه، من المتوقع أن تحافظ مدينتي قده وبرليس على الاستقرار طوال عام 2024. ومما يثير الاهتمام بشكل خاص مدينة كوليم، الواقعة في ولاية قده، وخاصة مجمع كوليم للتكنولوجيا الفائقة، الذي يستعد للنمو نظراً لقربه من بينانج والأنشطة الصناعية المزدهرة في المنطقة.

تطوير البنية التحتية يهدف إلى تحويل المنطقة الشمالية

تعمل مشاريع البنية التحتية الكبرى على إعادة تشكيل المشهد في منطقة تتميز بالتقدم. ومن أبرز هذه المشاريع نظام النقل بالسكك الحديدية الخفيفة (LRT) الرائد في بينانج، وتوسيع مطار بينانج الدولي، وطريق آير إيتام-تون دكتور ليم تشونغ يو السريع، وبناء تلفريك بينانج هيل الجديد، والمشروع الجاري تنفيذه تطوير طريق غرب إيويه سبان السريع.

علاوة على ذلك، تشير الرؤى إلى توقعات واعدة للقطاع السكني في بينانج، وبيراك، وقده، مع استعداد بيرليس للاستقرار في عام 2024. وهناك عدة عوامل تدعم هذا التوقع المتفائل، بما في ذلك تمديد حملة بينانج ملكية المنازل (HOC) +3.0 حتى العام المقبل. بحلول نهاية عام 2024، وحظر استئجار أماكن إقامة قصيرة الأجل في العقارات السكنية في جزيرة بينانج، والتركيز المتزايد على مبادرات الإسكان الميسور التكلفة في جميع أنحاء المنطقة الشمالية، وبرنامج ماليزيا بيتي الثاني (MM2H) الذي تم تجديده.





MALAYSIA

NICHOLAS TAN

Property Investment Strategist

المنطقة الجنوبية

تطورات مثيرة تحول جوهور

تتج جوهور حاليًا بالنشاط، مدفوعًا بالعديد من المشاريع الضخمة الجاري تنفيذها في الولاية، ولا سيما نظام النقل السريع بين جوهور باهرو (JB) وسنغافورة (RTS Link)، والذي من المقرر أن يكون أول مشروع للبنية التحتية عبر الحدود في ماليزيا ومن المقرر الانتهاء منه بحلول عام 2026. كما أبرزته الأفكار التي تمت مشاركتها خلال العرض التقديمي حول المنطقة الجنوبية.

بالإضافة إلى وصلة RTS، هناك مشروع مهم آخر وهو مستودع واديها، المقرر أن يكون بمثابة مستودع القطار المستقبلي في JB لوصلة RTS، قيد الإنشاء حاليًا. علاوة على ذلك، فإن مشروع جوهور LRT، وهو مبادرة مخططة للبنية التحتية تشمل 30 كيلومترًا بطول إجمالي و50 محطة وثلاثة خطوط مقترحة مع محطات طرفية تقع في إيكيا تيراو، وإسكندر بوتيري، وسينا، من المتوقع أن يعزز الاتصال في الولاية بشكل أكبر.

وشهدت جوهور أيضًا إحياء العديد من المشاريع المهجورة، بما في ذلك المشروع الضخم لمجموعة جرينلاند في خليج دانغا بولاية جامايكا، والذي توقف خلال جائحة كوفيد-19. يُشار إلى أن شركة MB World Properties Sdn، المطور المحلي البارز في JB، قد استحوذت على حقوق التطوير من جرينلاند لإحياء المشروع. يمتد هذا المسعى المختلط على مساحة 17 فدانًا، ويحمل قيمة تطوير إجمالية تقدر بـ 2.4 مليار رينجيت ماليزي.

وبعيداً عن مشاريع البنية التحتية واسعة النطاق، تشهد العديد من المشاريع المهجورة جهوداً لإعادة إحيائها، وهو ما يدل على مسار النمو الديناميكي الذي تشهده ولاية جوهور. ومن بين هذه المشاريع، تولت مجموعة SKS مسؤولية المباني السكنية المهجورة، وتحويلها إلى مشاريع تنمية مختلطة. علاوة على ذلك، وبالتعاون مع ماريوت الدولية، تقود مجموعة SKS إنشاء أول فندق شيراتون في جامايكا، مما يضيف إلى عروض الضيافة في المدينة.

بالإضافة إلى تنشيط المساحات السكنية، تشهد مراكز التسوق المهجورة مثل دانغا سيتي مول، ووترفرونت سيتي مول، وباسيفيك مول جيه بي أيضًا جهود تجديد، مما يعد بإعادة تنشيط مشهد البيع بالتجزئة في جوهور.

وفي ضوء هذه التطورات، يشهد سوق جوهور تحولاً في التركيز نحو مركز مدينة جيه بي. يتم دعم هذا التحول من خلال مشاريع مهمة مثل RTS Link والصفقات المبرمة مؤخرًا للمنطقة الاقتصادية الخاصة بين جوهور وسنغافورة (SEZ)، والتي تعمل على تعزيز الاتصال والفرص الاقتصادية. إن قرب مركز مدينة JB من جانب RTS يجذب اهتمامًا كبيرًا، مما يشير إلى مستقبل واعد للقلب الحضري في المنطقة.



EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

1. ارتفاع معدل الإشغال أدى إلى نمو MREIT

قالت مجموعة Maybank للخدمات المصرفية الاستثمارية إن شركة (MREIT) Megaworld Real Estate Investment Trust Inc. ، ذراع REIT لشركة Megaworld Corp. ، ستشهد على الأرجح نموًا أكثر قوة في عام 2024. ويمكن أن يعزى هذا النمو إلى ضخ العقارات في Megaworld ومعدلات الإشغال المستقرة عبر مبانيها الإدارية. وفي الأشهر التسعة الأولى من عام 2023، سجلت MREIT متوسط معدل إشغال قدره 95%، أعلى من 94% في عام 2022 ومتوسط الصناعة البالغ 81% في مترو مانيلا. في عام 2024، تهدف MREIT إلى توسيع محفظتها إلى 500,000 متر مربع (5.4 مليون قدم مربع) من إجمالي المساحة القابلة للتأجير (GLA)، بزيادة قدرها 54% على أساس سنوي.

2. تعمل الأراضي الفيدرالية على تكثيف التطوير في Riverpark

تقوم شركة Federal Land بتوسيع مشروع Riverpark الذي تبلغ مساحته 600 هكتار في الجنرال ترياس، كافيت. دعت الشركة مجموعة SM لبناء مركز SM City Gen. Trias التجاري في مكان الإقامة وترسيخ المنطقة التجارية في Riverpark. كشفت شركة Federal Land أيضًا عن خطط لتطوير المزيد من المشاريع ضمن ممتلكاتها في Gen. Trias خلال السنوات العشر إلى الخمس عشرة القادمة. ولم يتم بعد الانتهاء من تفاصيل المخطط الرئيسي للمشروع. وقالت شركة Federal Land إن 70 هكتارًا من العقار سيتم استخدامها لتطوير الحدائق والممرات الخضراء. ويتميز مكان الإقامة أيضًا بمسار للدراجات يبلغ طوله 1.8 كم.

3. Megaworld لبناء فندق بالاوان الثاني

تقوم شركة Megaworld ببناء فندق Paragua Sands ، وهو الفندق الثاني لها في بلدة Paragua Coasttown في سان فيسنتي، بالاوان. سيحتوي المشروع على 313 غرفة تتراوح بين الأجنحة المزدوجة والأجنحة الرئاسية بمساحة تتراوح بين 32 و140 مترًا مربعًا (344 و1506 قدمًا مربعًا). تشمل وسائل الراحة بالفندق حمامات سباحة ونادي للأطفال ومنتجعًا صحيًا ومركزًا للياقة البدنية مع منطقة لليوغا وغرف ساونا. ومن المقرر أن يكتمل فندق باراجوا ساندز بحلول عام 2029. وتشمل المكونات الأخرى لفندق باراجوا كوستاون فندق سافوي بالاوان، والعمارة السكنية Oceanfront Premier Residences ، ومنطقة Mercato Shophouse District .

4. يرى PIDS أن الاقتصاد ينمو بنسبة 5.5-6% هذا العام

يتوقع المعهد الفلبيني لدراسات التنمية (PIDS) أن ينمو الاقتصاد الفلبيني بنسبة تتراوح بين 5.5% و6% في عام 2024. وهذا أقل من توقعات الحكومة البالغة 6.5% و7.5%. وأشار المركز البحثي الحكومي إلى أن قطاعات الخدمات والبناء والمرافق والزراعة من المرجح أن تدعم التوسع الاقتصادي هذا العام - مما يسلط الضوء على أن الصدمات الاقتصادية الخارجية ستظل محفوفة بالمخاطر. تتوقع PIDS تضخمًا معتدلًا في عام 2024 على خلفية تخفيف الضغط من السلع الأساسية. وفي تقريرها، أشارت PIDS إلى أن صندوق ماهرليكا الاستثماري من المرجح أن يدفع النمو الاقتصادي في الفلبين



**THAILAND**

SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

نظرًا لأنه من المقرر الانتهاء من حوالي 1.4 مليون متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة بين عامي 2024 و2026، يجب على مالكي المساحات المكتبية الحالية تجديد أو إضافة وسائل راحة جديدة للاحتفاظ بمستأجريهم الحاليين، حيث ستسعى الأبراج المكتبية الجديدة إلى جذب عملاء جدد ومستأجرين للمباني الحالية. العقارات التي تتطلع إلى الانتقال.

لقد تجاوز عرض الطلب في العام الماضي، لكنه سيكون أكثر حدة هذا العام، مع وجود حوالي 150 ألف متر مربع من وان بانكوك وحده. ستكون هذه سنة تغيير قواعد اللعبة.

خلال هذه الفترة الصعبة، ستظل هناك فرص، حيث يمكن أن يساعد نظام الإعفاء من التأشيرة للزوار الصينيين في جذب المزيد من الشركات من الصين، وخاصة شركات تصنيع السيارات الكهربائية والمشغلين ذوي الصلة.

وكان بعض المستأجرين الجدد للمساحات المكتبية من الشركات المحلية التي انتقلت من المكاتب المنزلية إلى مباني المكاتب الشاهقة بدرجات متفاوتة لجذب الموظفين الشباب الموهوبين والاستفادة من انخفاض أسعار إيجار المكاتب.

تهدف أبراج المكاتب المكتملة حديثًا إلى جذب مستخدمين جدد وأولئك الذين يتطلعون إلى الانتقال إلى مكان آخر.

اعتبارًا من نهاية عام 2023، بلغ متوسط إيجار المساحات المكتبية 816 باهت لكل متر مربع شهريًا، بزيادة 0.7% عن عام 2022. وتم تسجيل إيجار المساحات المكتبية من الدرجة الأولى عند 1,181 باهت لكل متر مربع شهريًا، والمساحات المكتبية من الدرجة ب. تبلغ التكلفة 840 باهت لكل متر مربع شهريًا، في حين تم تسعير المساحات المكتبية من الدرجة ج بـ 510 باهت لكل متر مربع شهريًا في المتوسط في العام الماضي.

ومع ذلك، فإن معدلات نمو الإيجارات السنوية لجميع درجات المساحات المكتبية لا تزال أقل بكثير من متوسط السنوات العشر، ويرجع ذلك أساسًا إلى الضغط على جانب العرض.

اعتبارًا من نهاية عام 2023، ارتفع المعروض من المكاتب في بانكوك بنسبة 4.6% ليصل إلى 6.05 مليون متر مربع بينما وصل الطلب إلى 4.7 مليون متر مربع، بزيادة قدرها 2.5%، مما أدى إلى انخفاض معدل الإشغال الإجمالي إلى 77.7%، مقارنة بـ 10 سنوات. متوسط 88%.

انخفض معدل الإشغال في عام 2023 بشكل عام، حيث شهدت الدرجة الأولى أكبر انخفاض بنسبة 6.6 نقطة مئوية إلى 81%. ومع ذلك، ظلت الأعلى في السوق.

وشهد معدل إشغال الدرجة B انخفاضًا طفيفًا قدره 0.5 نقطة مئوية إلى 76%، وهو أقل بكثير من متوسطه على مدى 10 سنوات البالغ 88%، مقارنة بالدرجة C، التي بلغت 78% و86% على التوالي.

أظهر سوق المكاتب في منطقة الأعمال المركزية طلبًا قويًا، والذي كان أكبر من المناطق خارج منطقة الأعمال المركزية. كان الطلب في منطقة الأعمال المركزية مدفوعًا بشكل أساسي بالمباني الجديدة، مما يشير إلى تفضيل المساحات المكتبية الحديثة والحديثة.





INDIA

MANU BHAZIN
Country Head of India

النمو والاتجاهات في عقارات التجزئة في الهند

ترسم التقارير الأخيرة صورة للتوسع الكبير في قطاع العقارات بالتجزئة، حيث تشير التوقعات إلى زيادة ملحوظة بنسبة 45% في العرض الجديد بحلول عام 2028 عبر سبع مدن هندية رئيسية. وتتصدر شركة دلهي NCR هذه المبادرة، حيث تستحوذ على حصة الأسد من مساحات البيع بالتجزئة بنسبة 34%، تليها مباشرة مدن تشيناي وبنغالورو وحيدر أباد، حيث تستحوذ كل منها على 15%. لقد مهدت الظروف الاقتصادية المستقرة الطريق للنمو الذي يقوده الاستهلاك، مما مكن تجار التجزئة من توسيع تواجدهم وإثارة موجة من مشاريع تطوير مراكز التسوق الجديدة.

وفي عام 2023 وحده، شهد قطاع التجزئة نشاط تأجير قياسيًا، حيث تم تأجير 7.1 مليون قدم مربع في أكبر ثماني مدن - وهي زيادة مذهلة بنسبة 47% مقارنة بالعام السابق. ومن الجدير بالذكر بشكل خاص الطفرة التي شهدتها قطاع المنتجات الفاخرة، والتي شهدت زيادة ملحوظة بنسبة 162%، مدفوعة بدخول وتوسع العلامات التجارية العالمية. وهذا الاتجاه يبشر بالخير لمستقبل القطاع. من المقرر أن يؤدي إطلاق أول صندوق استثمار عقاري (REIT) يقوده قطاع التجزئة في الهند في عام 2023 إلى تعزيز النمو بشكل أكبر، مما قد يفتح آفاقًا لعمليات استحواذ جديدة وتوسيع المحفظة في مجال البيع بالتجزئة. إن المشهد العقاري للبيع بالتجزئة مليء بالفرص للمستثمرين وتجار التجزئة على حدٍ سواء. سواء كنت ترغب في توسيع محفظتك الاستثمارية أو استكشاف مشاريع جديدة للبيع بالتجزئة، فالآن هو الوقت المناسب لتكون جزءًا من سوق التجزئة النابض بالحياة في الهند.

تمكين ملكية المنازل بين الطبقة الوسطى

في الميزانية المؤقتة الأخيرة للسنة المالية 25، كشفت وزيرة المالية نيرمالا سيتارامان عن خطة جديدة تهدف إلى مساعدة قطاعات الطبقة المتوسطة، وخاصة أولئك الذين يقيمون في منازل مستأجرة، والأحياء الفقيرة، والمستعمرات غير المصرح بها، لتحقيق حلمهم في امتلاك أو بناء منازلهم الخاصة. تتوافق هذه المبادرة بسلاسة مع مهمة الحكومة الشاملة "الإسكان للجميع"، والتي تشمل مخططات برادان مانثري أواس يوجانا (PMAY) - الحضرية والريفية. PMAY

ومن المتوقع أن يكون لهذا المخطط تأثير كبير، ومن المتوقع أن يحفز النمو والتطوير عبر قطاعات العقارات والبناء والتطوير المخطط لها. علاوة على ذلك، تخصص الميزانية الدعم لبناء 2 كرور منزل إضافي على مدى السنوات الخمس المقبلة في عهد رئيس الوزراء أواس يوجانا - جرامين (PMAY Rural)، مع مخصصات الميزانية لـ PMAY التي تشهد زيادة إلى 80,671 كرور روبية للفترة 2024-25. كما سلط سيتارامان الضوء على تعهد الحكومة بتوفير 2 كرور روبية إضافية من المنازل في إطار برادان مانثري أواس يوجانا Pradhan Mantri Awas Yojna - يؤكد Gramin على قرب تحقيق الهدف البالغ 3 كرور روبية في إطار خطة الإسكان الريفي وبناء 2 كرور منزل إضافي في السنوات الخمس المقبلة.

يدعم هذا النهج الشامل بشكل مباشر المطورين وصناعة البناء والتشييد ويعزز الصناعات المساعدة. بالإضافة إلى ذلك، يؤكد إعلان وزير المالية عن توفير الطاقة الشمسية على الأسطح وتوفير الكهرباء المجانية على التزام الحكومة بحلول الإسكان المستدامة والشاملة. وجاء تقديمها عندما كان السوق السكني في الهند يشهد طفرة ملحوظة، مما عزز النمو الاقتصادي الشامل والتنمية.





SINGAPORE

RAYMOND KHOO

Vice President at OrangeTee and Tie

عبارة عن مجمع سكني مرموق في الضواحي تم تطويره من قبل المطورين المشهورين Hong Leong Holdings و GuocoLand. ومن المقرر أن يجذب المشروع اهتمامًا كبيرًا من المشتريين المحليين، وخاصة العائلات ومطوري بنك التعمير والإسكان

المنازل الاستعمارية بالأبيض والأسود تلهم لينتور قصر به نادي استعماري مميز ومروج خضراء. يقع هذا المشروع في مكان مناسب على مسافة قريبة من محطة Lentor MRT ويتمتع باتصال ممتاز ببقية الجزيرة عبر الممر الشمالي الجنوبي القادم

وفي يناير 2024، تضاعفت مبيعات المنازل الجديدة بعد إطلاق ثلاثة مشاريع قبل حلول العام الصيني الجديد. وفقًا لبيانات هيئة إعادة التطوير الحضري (URA)، ارتفعت مبيعات المنازل الجديدة بنسبة 108.1 في المائة من 135 وحدة في ديسمبر 2023 إلى 281 وحدة في يناير 2024.

وعلى أساس سنوي، انخفضت المبيعات بنسبة 28.7 في المائة من 394 وحدة في يناير 2023.

المبيعات كانت بشكل عام جيدة، مدفوعة بنجاح إطلاق مشروع الشقق التنفيذية في طريق بوكيت باتوك الغربي 5، لومينا غراند.

أما العمليتان الأخريان اللتان تم إطلاقهما فكانتا Hillhaven في الضواحي، والتي باعت 64 وحدة من أصل 341 وحدة متاحة، لتشكّل 18.8 في المائة من إجمالي الوحدات، وكذلك The Arcady at Boon Keng، حيث تم بيع 47 وحدة من إجمالي 172 وحدة أو 27.3 في المائة من وحداته.

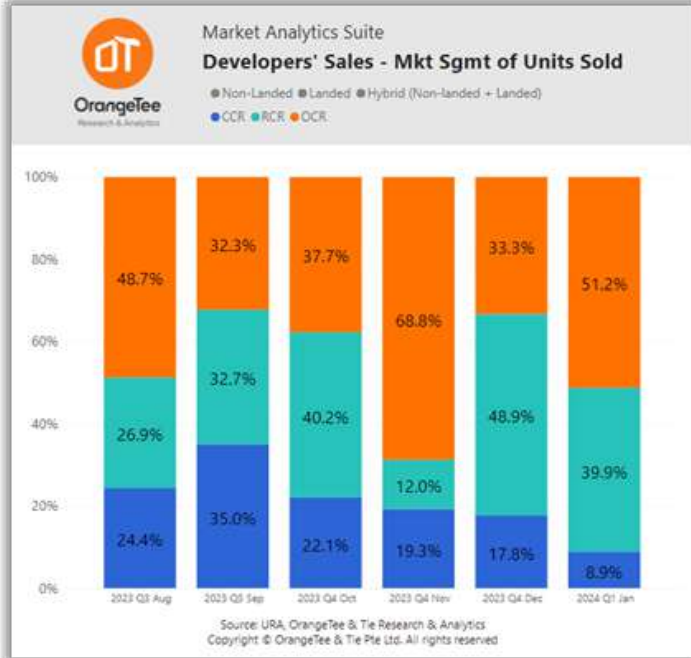
وبما أن عمليات الإطلاق في الشهر الماضي كانت في الغالب من الضواحي وأطراف المدينة، فإن معظم معاملات يناير كانت في خارج المنطقة الوسطى (OCR) بنسبة 51.2 في المائة أو 144 وحدة. تليها بقية المنطقة الوسطى بنسبة 39.9 في المائة (112 وحدة) ثم المنطقة الأساسية المنطقة الوسطى (CCR) بنسبة 8.9 في المائة (25 وحدة)

وإلى جانب المشاريع الثلاثة التي تم إطلاقها، تشمل المشاريع الأخرى الأكثر مبيعًا The Landmark، و North Gaia، و The Myst، و Altura، و Lentor Hills Residences.

وفي الطرف العلوي من السوق، تم بيع شقة جديدة واحدة فقط بأكثر من 10 ملايين دولار سنغافوري الشهر الماضي، وفقًا لبيانات URA Realis. تم بيع ستة آخرين مقابل ما لا يقل عن 5 ملايين دولار سنغافوري ولكن أقل من 10 ملايين دولار سنغافوري.

وكانت أغلى شقة تم بيعها الشهر الماضي هي وحدة التملك الحر في الطابق الخامس بمساحة 3,412 قدمًا مربعًا في Watten House، والتي تم بيعها بمبلغ 12.2 مليون دولار سنغافوري أو 3,576 دولارًا سنغافوريًا للقدم المربع.

سيتم إطلاق العديد من العقارات القادمة، بما في ذلك Lentor Mansion المكون من 533 وحدة، و SORA المكون من 440 وحدة، وموقع GLS (مبيعات الأراضي الحكومية) المكون من 350 وحدة في Champions Way.





CAMBODIA

CHANDY MANN Country Head of Cambodia

برنامج الحكومة الملكية الخاص لترويج الاستثمار في برياه سيهانوكفيل في عام 2024

في 31 يناير 2024، ترأس رئيس وزراء مملكة كمبوديا، Samdech Moha Bovor Thipadei Hun Manet ، "البرنامج الخاص لترويج الاستثمار لبريا سيهانوكفيل في عام 2024"، وهو مبادرة Samdech Thipadei's .

ولهذا البرنامج بالذات 4 أهداف رئيسية، بما في ذلك:

- 1- تحويل مقاطعة برياه سيهانوكفيل إلى مقاطعة ذات اقتصاد يعتمد على الصناعة والسياحة والاستثمار
- 2- حل التحديات العملية التي تحقق نتائج فورية
- 3- تكاملاً ومواءمة مع الاستراتيجيات والخطط التي تضعها الحكومة الملكية في مختلف القطاعات
- 4- تسريع التحول والتنمية الصناعية في مقاطعة برياه سيهانوكفيل للحصول على المزيد من القيمة المضافة والإنتاجية العالية والميزة التنافسية

ويهدف هذا البرنامج بالذات إلى تعزيز أنشطة الاستثمار والأعمال في مقاطعة برياه سيهانوكفيل في عام 2024، مع التركيز على ثلاثة أنواع من المشاريع الاستثمارية أو الأنشطة التجارية، بما في ذلك:

- 1- وسيبدأ تنفيذ المشاريع الاستثمارية أو الأنشطة التجارية المتعلقة بالمباني غير المكتملة على الفور في عام 2024
- 2- المشاريع الاستثمارية أو الأنشطة التجارية لا تتعلق بالمباني غير المكتملة بل ستبدأ فوراً في عام 2024
- 3- وسيبدأ التوسع في المشاريع الاستثمارية أو الأنشطة التجارية وفق المعايير المحددة في عام 2024.

يحدد هذا البرنامج الفريد التدابير الرئيسية لتشجيع الأنشطة الاستثمارية والتجارية في المحافظة، بما في ذلك:

- تسهيل الإجراءات واستكمال النماذج المتعلقة بالاستثمار والأعمال
- تسهيل إصدار التصريح والتأشيرة
- تقديم التشجيع الضريبي
- الإعفاء من عمولة الخدمات العامة أو غيرها من المزايا المتعلقة بالبناء وترتيب مناطق تنمية القرية-سانجكات والطرق الرئيسية
- الاستثمار في مشاريع البنية التحتية
- تطوير المناطق الصناعية وإمكانية تطوير الأراضي للمناطق الصناعية أو المجمعات التجارية و/أو المناطق السياحية.

في الوقت نفسه، أصدرت وزارة الاقتصاد والمالية أيضاً إخطاراً بشأن تقديم "حوافز خاصة" في نطاق "البرنامج الخاص لتشجيع الاستثمار في منطقة برياه سيهانوكفيل في عام 2024"، بما في ذلك:

- 1- مشروع استثماري أو تجاري يتعلق بالمباني الراكدة
- 2- المشاريع الاستثمارية أو الأعمال التي لا تتعلق بالمباني الراكدة
- 3- وسيحصل توسيع المشاريع الاستثمارية أو الأنشطة التجارية القائمة في المحافظة على "حوافز خاصة"، مثل تسهيل الإجراءات والتشجيع والمزايا.



GONALO PEREIRA

Country Head of Portugal

رؤى المستثمرين: المشهد العقاري في البرتغال

تأثير الانتخابات:

وتعد الانتخابات المقبلة في البرتغال في شهر مارس/آذار عاملاً محتملاً يؤثر على قرارات المستثمرين، حيث يعتبر الاستقرار التشريعي حاسماً لجذب رؤوس الأموال.

ديناميكيات السوق والنمو المستمر:

ويكافح المعروض من المساكن لمواكبة الطلب المتزايد، مما يساهم في النقص المستمر.

إن الرسملة القوية للعائلات والمطورين البرتغاليين تخفف من الحاجة إلى المبيعات الياسة.

ومن المقرر أن يتم تنشيط سوق الاستثمار بمجرد انخفاض أسعار الفائدة وزيادة الطلب، مما يوفر ظروفًا أفضل لتحقيق عوائد مالية للمستثمرين.

وتتوقع جمعيات الملكية البرتغالية نموًا مستدامًا في عام 2024، بناءً على الاتجاهات الإيجابية التي لوحظت في السنوات الأخيرة.

اهتمامات المستثمرين المتنوعة:

في حين تجتذب البرتغال المستثمرين الأوروبيين تاريخيًا، فإنها تشهد اهتمامًا متزايدًا من دول مثل البرازيل والولايات المتحدة وكندا والشرق الأوسط، ويعزى ذلك إلى جودة الحياة والسلامة والمناخ المعتدل والثراء الثقافي والموقع الاستراتيجي كبوابة إلى أوروبا.

يتوسع السوق الأمريكي بشكل ملحوظ، مدفوعًا بالسعي لتحقيق جودة حياة فائقة والسلامة وفرص عقارية جذابة، مما يساهم بشكل كبير في قطاع العقارات البرتغالي.

المواقع المفضلة:

تعد لشبونة وبورتو والغارف من المناطق الرئيسية التي تجتذب مشتري العقارات، حيث توفر كل منها مناطق جذب فريدة مثل الحياة الثقافية والاقتصادية النابضة بالحياة (لشبونة)، والتاريخ الغني (بورتو)، وبيئة جذابة لعقارات العطلات ومساكن التقاعد (الغارف).

المناطق الأخرى التي توفر أمهات حياة هادئة واتصالًا مباشرًا بالطبيعة، مثل ألينتيخو وأجزاء من وسط وشمال البرتغال، تكتسب الاهتمام، خاصة بالنسبة للممتلكات الريفية وفرص السياحة الريفية.

طفرة الإيجارات قصيرة الأجل في العقارات البرتغالية:

يشهد المشهد العقاري في البرتغال تحولاً كبيراً، يتسم بنمو سنوي مذهل بنسبة 36% في خيارات الإيجار قصيرة الأجل.

التعديلات التنظيمية، بما في ذلك القيود المفروضة على السكن المحلي والتغييرات في نظام المقيمين غير المعتادين (RNH)، إلى جانب انخفاض ضرائب الدخل، تدفع أصحاب العقارات إلى إعادة النظر في استراتيجيات الإيجار.

ويظهر هذا الاتجاه بشكل خاص في 11 مدينة رئيسية، حيث تتصدر فيلا ريال هذه الزيادة بنسبة 200%.

الإيجارات قصيرة الأجل أو المؤقتة هي ترتيبات تعاقدية مصممة لتلبية احتياجات الإسكان العابرة، مع إعطاء الأولوية لاحتياجات محددة مثل المهام المهنية، أو الأنشطة التعليمية، أو الدورات التدريبية، أو الإقامة المتعلقة بالسياحة. ويجب أن تكون هذه الأغراض مفصلة بشكل واضح في عقد الإيجار، والذي يمتد عادةً لأقل من عام واحد.

ومع ارتفاع الإيجارات قصيرة الأجل، يجد المستثمرون أنفسهم في لحظة مناسبة يمكنهم من خلالها التعرف على المزايا الإستراتيجية التي يقدمها هذا الاتجاه ومواءمة محافظهم الاستثمارية مع التفضيلات الجديدة للمستأجرين الذين يبحثون عن حلول إسكان موجهة نحو الهدف.

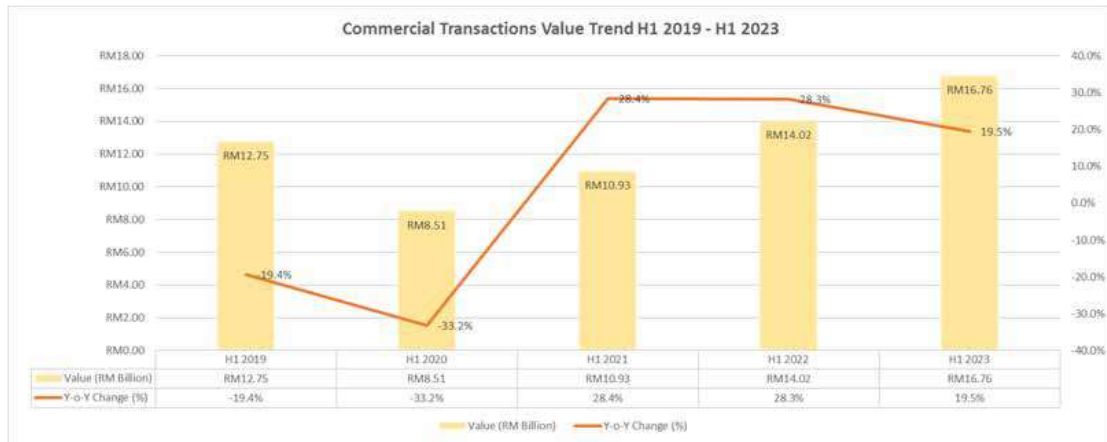
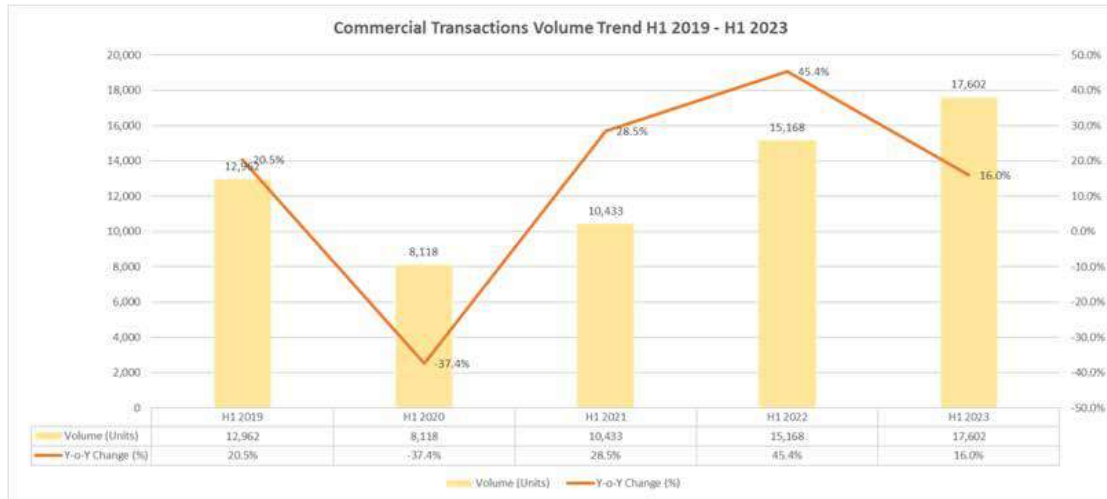
IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director of
Irhamy Valuers International

سوق العقارات المأليزية للنصف الأول من عام 2023 - نظرة عامة على العقارات التجارية

أظهر سوق العقارات التجارية في ماليزيا مرونة وعمومًا في النصف الأول من عام 2023 (النصف الأول من عام 2023) على الرغم من عدم اليقين الاقتصادي العالمي وارتفاع التضخم. وربما كان انتعاش قطاع الخدمات والتطوير المستمر للبنية التحتية هو الدافع وراء هذا الأداء الإيجابي. نظرًا لأن الاقتصاد الماليزي ينمو بوتيرة متواضعة في عام 2023، فمن المتوقع أن يصل إلى سوق العقارات التجارية بسبب التوسع في الأعمال التجارية وزيادة الطلب على المساحات المكتبية والتجزئة. ومن غير المستغرب أن يكون القطاع الفرعي التجاري ثاني أكبر مساهم في قيمة الصفقة وثالث أكبر مساهم في حجم الصفقة في السوق الوطنية بعد القطاع الفرعي السكني.

وفقًا لتقرير سوق العقارات المأليزية للنصف الأول من عام 2023، ساهم القطاع الفرعي التجاري بـ 17,602 صفقة بقيمة 16.76 مليار رينجيت ماليزي، بزيادة قدرها 16% في الحجم و19.5% في القيمة مقارنة بالنصف الأول من عام 2022.



عند التدقيق في نشاط السوق في جميع الولايات، يصبح من الواضح أن هناك زيادة واسعة النطاق في نشاط السوق، مع استثناءات ملحوظة في WP بوتراجايا، وبيرايك، وصباح. وفي حين شهدت جميع الدول أيضًا زيادة في قيمة المعاملات، فقد ظهرت عدة استثناءات ملحوظة. وشهد مؤشر WP كوالالمبور انخفاضًا حادًا بنسبة 21.9%، بينما واجه WP Putrajaya انخفاضًا كبيرًا بنسبة 76.1%. كما أظهرت ولايات لابوان وسيلانجور وبيرايك وكيداه وباهانج وكيلانتان نموًا سلبيًا، مع انخفاضات بلغت 13.2% و5.7% و3.9% و26.3% و13.4% و1.1% على التوالي.

IRHAMY AHMAD

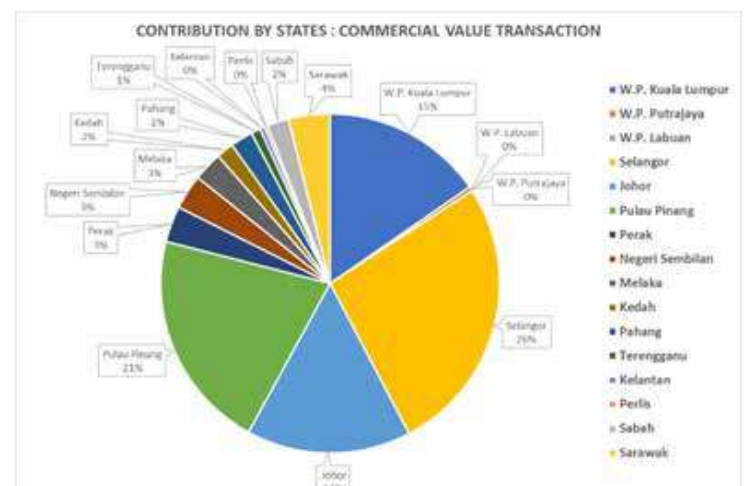
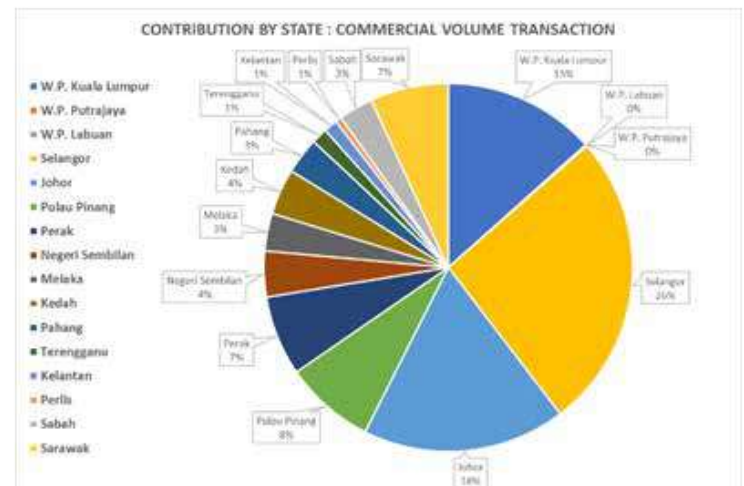
Founder and Managing Director of
Irhamy Valuers International

States	Transaction Volume (Unit)		Y-o-Y Change (%)
	H1 2022	H1 2023	
W.P. Kuala Lumpur	2,198	2,356	7.2%
W.P. Putrajaya	14	14	0.0%
W.P. Labuan	10	14	40.0%
Selangor	4,025	4,590	14.0%
Johor	2,283	3,138	37.5%
Pulau Pinang	816	1,400	71.6%
Perak	1,249	1,234	-1.2%
Negeri Sembilan	660	710	7.6%
Melaka	541	579	7.0%
Kedah	654	712	8.9%
Pahang	518	563	8.7%
Terengganu	239	244	2.1%
Kelantan	178	211	18.5%
Perlis	63	96	52.4%
Sabah	568	533	-6.2%
Sarawak	1,152	1,208	4.9%
MALAYSIA	15,168	17,602	16.0%

States	Transaction Value (RM Billion)		Y-o-Y Change (%)
	H1 2022	H1 2023	
W.P. Kuala Lumpur	RM3,299.57	RM2,576.80	-21.9%
W.P. Putrajaya	RM276.89	RM66.28	-76.1%
W.P. Labuan	RM10.30	RM8.94	-13.2%
Selangor	RM4,702.83	RM4,435.13	-5.7%
Johor	RM1,875.29	RM2,633.65	40.4%
Pulau Pinang	RM602.58	RM3,516.08	483.5%
Perak	RM598.03	RM574.56	-3.9%
Negeri Sembilan	RM341.05	RM555.38	62.8%
Melaka	RM418.74	RM466.82	11.5%
Kedah	RM378.87	RM279.18	-26.3%
Pahang	RM413.53	RM358.13	-13.4%
Terengganu	RM115.76	RM149.59	29.2%
Kelantan	RM77.58	RM76.71	-1.1%
Perlis	RM32.83	RM49.80	51.7%
Sabah	RM318.28	RM347.27	9.1%
Sarawak	RM556.51	RM664.90	19.5%
MALAYSIA	RM 14,018.64	RM 16,759.22	19.5%

وبرزت سيلانجور كأكبر مساهم في حصة السوق الوطنية، حيث تمثل 26.1% من إجمالي حجم المعاملات و26.5% من إجمالي قيمة المعاملات. ومن خلال 4,590 صفقة بقيمة إجمالية تبلغ 4.44 مليار رينجيت ماليزي، رسخت سيلانجور مكانتها بقوة باعتبارها الدولة الرائدة في القطاع التجاري الفرعي. وجاءت جوهور في المركز الثاني بنسبة 17.8% من الحجم (3,138 وحدة تم التعامل عليها) و15.7% من القيمة (2.63 مليار رينجيت ماليزي). وساهمت كوالالمبور بنسبة 13.4% من حيث الحجم (2,356 صفقة) و15.4% من حيث القيمة (2.58 مليار رينجيت ماليزي).

وبشكل جماعي، شكلت هذه الدول الثلاث أكثر من 50% من إجمالي حجم المعاملات الوطنية في القطاع التجاري الفرعي، مما يسلط الضوء على هيمنتها في السوق.



DAVE PLATTER
Global PR Director

على الرغم من التباطؤ، لا تزال هونغ كونغ هي الأعلى تكلفة لكل شركة SM

تؤكد البيانات الجديدة حول سعر المتر المربع للعقارات السكنية الفارق الواسع بين الأسواق الآسيوية. على الرغم من تباطؤ العقارات فيها، إلا أن هونغ كونغ لا تزال السوق الأعلى. تأتي سنغافورة بعدها بشكلٍ نسبي قريب.

وتحتل اليابان المرتبة الثالثة، حيث يبلغ سعر المتر المربع 4,691 دولارًا أمريكيًا، ما يعادل أقل من ثلث سعر سنغافورة وأقل من خمس سعر هونغ كونغ.

ومن بين دول جنوب شرق آسيا، تحتل تايلاند المرتبة الأولى لكل متر مربع، تليها ماليزيا وفيتنام.

إندونيسيا هي السوق الأقل تكلفة، حيث تبلغ 812 دولارًا أمريكيًا للمتر المربع.

COUNTRY	VALUE
Hong Kong	\$25,133
Singapore	\$18,632
Japan	\$4,691
Thailand	\$3,980
Malaysia	\$2,938
India	\$2,900
Taiwan	\$2,632
Vietnam	\$1,853
Philippines	\$1,300
Indonesia	\$812

تشير أسعار المتر المربع المرتفعة في هونغ كونغ والتي تبلغ 25.133 دولارًا أمريكيًا إلى وجود سوق عقارات متميزة ربما يكون مدفوعًا بمحدودية عرض الأراضي وارتفاع الطلب.

تعد سنغافورة أيضًا سوقًا منخفض العرض والطلب المرتفع وهي ثاني أغلى سوق، حيث تبلغ أسعار المتر المربع 18,632 دولارًا أمريكيًا.

وتكشف الفجوة الكبيرة في الأسعار بين أعلى شركتين والباقي عن وجود تمايز ملحوظ في قيمة العقارات داخل أسواق آسيا والمحيط الهادئ.

تحتل تايلاند وماليزيا المرتبة المتوسطة في القائمة وتوفران خيارات أكثر بأسعار معقولة داخل المنطقة بسعر 3,980 دولارًا أمريكيًا و2,938 دولارًا أمريكيًا على التوالي.

تعتمد هذه البيانات الواردة من شريكنا Global Property Guide على متوسط أسعار المتر المربع (المتر المربع) بالدولار الأمريكي للمساكن السكنية الموجودة في العاصمة أو المدينة الأكثر أهمية في كل بلد.



لحظات IQI

زيارة فروع IQI

الضحك يملأ الأجواء حيث تصل احتفالات السنة الصينية الجديدة إلى جميع فروع IQI في أنحاء ماليزيا. وسط أجواء بهيجة، احتفل محاربو IQI لدينا و أحيوا روح السنة الصينية الجديدة - كانت الاجواء مليئة بالضحك المليئ بالمحبه والحزم الحمراء الوفيرة ، احتفال نعتز به إلى الأبد.

نتطلع إلى عام مزدهر ومرضي للجميع!



إطلاق فرع جديد في باكستان - IQI KARACHI

IQI تفتتح أحدث مكاتبها في كراتشي، باكستان!

تفتح شركة العقارات التي تضم 40,000 وكيل أبوابها في العاصمة المالية لباكستان، لتلبية الطلب على خدمات العقارات عالية الجودة.

تتماشى هذه التوسعة مع استراتيجية IQI لاستغلال الأسواق الناشئة وتلبية الطلب المتزايد على خدمات العقارات عالية الجودة في العاصمة المالية لباكستان.

