

مايو
2024

الشهرية نشرة الأخبار

Juwai IQI



居外
Juwai.com



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



Juwai.asia

أهم الأنباء

سنغافورة

تظهر هيئة إعادة التطوير الحضري (URA) أن المطورين باعوا 718 منزلاً خاصاً جديداً في مارس 2024

دبي

يقدم برنامج التأشيرة الذهبية الشهير جاذبية كبيرة لبيئة مستقرة طويلة الأجل.

تركيا

تشير الزيادة المكونة من رقمين في المعاملات العقارية في كيبك إلى الأداء القوي.

فيتنام

وفقاً لشركة JLL فيتنام، ارتفع الاستثمار العقاري التجاري في منطقة آسيا والمحيط الهادئ بنسبة 13%

أستراليا

شهد مؤشر قيمة المنازل (HVI) الوطني التابع لشركة CoreLogic زيادة بنسبة 0.6% في مارس، محافظاً على الزخم الذي كان عليه في فبراير.



AUSTRALIA

LILY CHONG Country Head of Australia

شهد مؤشر قيمة المنازل الوطني (HVI) التابع لشركة CoreLogic زيادة بنسبة 0.6% في شهر مارس، محافظاً على الزخم الذي كان عليه في شهر فبراير، مسجلاً الشهر الرابع عشر على التوالي من النمو في قيم المساكن. بعد انخفاض بنسبة 7.5% بين أبريل 2022 ويناير 2023، انتعش المؤشر الوطني للقيمة المضافة، حيث ارتفع بنسبة 10.2% أو ما يقرب من 71,832 دولاراً أمريكياً، ليصل إلى مستويات قياسية جديدة كل شهر منذ نوفمبر العام السابق.

شهدت جميع العواصم، باستثناء داروين، زيادة في قيم المساكن خلال الشهر، على الرغم من وجودها لا يزال هناك تنوع في المكاسب الشهرية، كما أبرز مدير أبحاث CoreLogic، تيم لوليس. وقاد سوق الإسكان في بيرث زيادة بنسبة 1.9%، تليها أدلايد وبريسبان بمعدلات نمو بلغت 1.4% و 1.1% على التوالي. وفي حين أظهرت العواصم الأخرى معدلات تغير أقل، سجلت ملبورن حركة سلبية طفيفة بنسبة 0.2% خلال الأشهر الثلاثة الأولى من العام.

وتسارعت وتيرة النمو الفصلي على المستوى الوطني من 1.4% في الربع الأخير من العام السابق إلى 1.6% في الربع الأول من عام 2024. إلا أن هذا يمثل نصف معدل النمو الذي شهدناه في منتصف العام السابق عندما ارتفعت القيم بنسبة 3.3% على أساس ربع سنوي.

وقد ساهمت عوامل مثل ارتفاع أسعار الفائدة، وزيادة تكاليف المعيشة، وتدهور القدرة على تحمل تكاليف السكن في ظروف الإسكان الأكثر ليونة منذ منتصف العام الماضي. وعلى الرغم من هذه التحديات، فإن نقص المعروض من المساكن مقارنة بالطلب لا يزال يشكل ضغطاً تصاعدياً على قيم المساكن. ويمكن أن يعزى التنوع في نتائج قيمة الإسكان إلى الاختلافات في عوامل مثل القدرة على تحمل تكاليف السكن، والطلب المدفوع بالنمو السكاني، وعدم كفاية المعروض من المساكن. على سبيل المثال، يتم الحفاظ على المكاسب الرأسمالية السريعة في بيرث من خلال الإسكان بأسعار معقولة نسبياً مقارنة بالمدن الكبرى، إلى جانب ارتفاع الطلب بسبب معدلات الهجرة التي تتجاوز المتوسط.

تسلط بيانات سكان ABS الأخيرة الضوء على اتجاهات الهجرة المتطرفة في غرب أستراليا، مع زيادات كبيرة في الهجرة بين الولايات والهجرة الخارجية، لا سيما في ربع سبتمبر من العام السابق. وقد أدى هذا التحول الديموغرافي إلى زيادة كبيرة في الطلب على الإسكان في غرب أستراليا.

هذا هو الوقت المناسب للمستثمرين لدخول السوق. إذا كنت تتطلع لبدء رحلتك الاستثمارية من خلال IQI في أستراليا، فيرجى مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على

sales@iqiwa.com.au.

Index results as at 31 March, 2024	Change in dwelling values				
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
Sydney	0.3%	0.9%	9.6%	12.8%	\$1,139,375
Melbourne	0.0%	-0.2%	3.2%	6.8%	\$778,892
Brisbane	1.1%	3.0%	15.9%	20.6%	\$817,564
Adelaide	1.4%	3.3%	13.3%	18.0%	\$734,173
Perth	1.9%	5.6%	19.8%	25.4%	\$703,502
Hobart	0.2%	0.1%	0.3%	4.4%	\$649,097
Darwin	-0.2%	0.4%	0.5%	7.0%	\$498,433
Canberra	0.4%	0.8%	1.9%	6.0%	\$838,976
Combined capitals	0.6%	1.5%	9.7%	13.6%	\$848,475
Combined regional	0.6%	1.8%	6.0%	10.7%	\$620,032
National	0.6%	1.6%	8.8%	12.9%	\$772,730

**GREECE**

NIKOS PRATIKAKIS

Country Head of Greece

كيفية الاستفادة من الزخم الإيجابي في سوق العقارات اليوناني

يتضمن الاتجاه التصاعدي في نشاط البناء استثمارات جديدة وارتفاع أسعار العقارات. تم الحفاظ على ديناميكيات قطاع البناء في اليونان في عام 2023، وهو ما ينعكس في الاستثمارات ونشاط البناء الخاص والتوظيف. وفي المقابل، على المستوى الأوروبي، أدى ارتفاع تكاليف المدخلات، وتشديد شروط التمويل، ونقص العمالة، إلى تباطؤ نشاط البناء، وخاصة في مجال الإسكان، ومحدودية الاستثمار. وعلى الرغم من انتعاش القطاع، خاصة في السنوات الثلاث الماضية، فإن نشاط البناء في اليونان لا يزال بعيداً عن المستويات العالية التي شهدتها في السنوات الثلاث الماضية.

التوقعات لسوق العقارات اليوناني

Real Estate Market

2.2 Real estate market

	2021	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
% y-o-y				H1	H2	H1	H2	Q3	Q4	Q1	Q2
1. Residential property											
- Apartment prices	7.6	11.9	13.4	10.4	13.4	15.0	12.0	12.6	14.1	15.4	14.7
- Residential Investment	27.3	33.7	20.7	14.6	52.8	46.9	0.3	7.4	116.1	47.9	45.9
2. Commercial property											
- Prime office prices	1.7	3.5	-	2.2	4.7	6.6	-	-	-	-	-
- Prime retail prices	2.5	6.1	-	3.7	6.4	6.9	-	-	-	-	-
- Office rents	3.9	2.9	-	2.3	3.5	5.6	-	-	-	-	-
- Retail rents	1.1	4.4	-	4.3	4.5	5.6	-	-	-	-	-

Source: Bank of Greece, ELSTAT.

وفقاً لبيان صحفي يستند إلى بيانات بنك اليونان، سجلت اليونان عام 2023 كأعلى صافي استثمار أجنبي مباشر (FDI) في العقارات على الإطلاق. بالتفصيل، في عام 2023، بلغ صافي الاستثمار الأجنبي المباشر فيما يتعلق بالعقارات 2.133 مليار يورو، ارتفاعاً من 1.975 مليار يورو في عام 2022 (+157.8 مليون يورو أو +8.0%) و1.176 مليار يورو في عام 2021. منذ عام 2015 (153.1 مليون يورو)، وشهد الاستثمار الأجنبي المباشر في القطاع العقاري زيادة مستمرة، حيث بلغ متوسط معدل التغير السنوي 39.0%. وكانت مساهمة العقارات في إجمالي الاستثمار الأجنبي المباشر في عام 2023 كبيرة حيث بلغت 47% من إجمالي الاستثمار الأجنبي المباشر في اليونان في عام 2023، والذي بلغ 4.48 مليار يورو.

وتعود هذه الزيادة الكبيرة في الاستثمار الأجنبي المباشر في القطاع العقاري إلى برنامج "التأشيرة الذهبية". أدى إعلان الحكومة عن زيادة الحد الأدنى للحصول على "التأشيرة الذهبية" من 250 ألف يورو إلى 500 ألف يورو في وسط أثينا وكذلك في الضواحي الشمالية والجنوبية إلى زيادة الطلب على العقارات حيث أراد المشترون الحصول على عقارات مع الحد الأدنى 250 ألف يورو. وبلغت تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر 4.6 مليار يورو، ووجهت بشكل رئيسي نحو العقارات والتصنيع. وكانت بلدان المنشأ المركزية هي هونغ كونغ (الصين) وألمانيا والولايات المتحدة.

وفي عام 2023، تم تسجيل معدلات نمو متسارعة في أسعار العقارات السكنية والتجارية (المكاتب الرئيسية والتجزئة)، مع تصدر سوق المواقع الرئيسية والعقارات الاستثمارية.



Source: Bank of Greece.



Source: Bank of Greece.

ارتفعت أسعار الشقق بشكل أكبر في الربع الرابع من عام 2023 بنسبة 11.8% على أساس سنوي، بعد النمو المستمر على مدى خمس سنوات متتالية، مسجلة ارتفاعاً تراكمياً بنسبة 61.4% منذ الربع الثالث من عام 2017 (أدنى مستوى)، على الرغم من أنها لا تزال أقل بنسبة 7.0% مقارنة بذروتها التاريخية في عام 2008 في الربع الثالث. وفي عام 2023، تباطأ متوسط معدل نمو الاستثمار السكني (بالأسعار الثابتة) بنسبة 20.7% (مقابل 33.7% في عام 2022)، ولا يزال يمثل حصة منخفضة من الناتج المحلي الإجمالي (1.9%).

وفي النصف الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار المكاتب الرئيسية بنسبة 6.6% على أساس سنوي، وارتفعت أسعار التجزئة الرئيسية بنسبة 6.9% على أساس سنوي. كما تم تسجيل زيادة ملحوظة في إيجارات المكاتب والتجزئة.



SHAN SAEED
Chief Economist

توقعات الاقتصاد الكلي العالمي 2024 لقد عادت المخاطر الجيوسياسية والمخاطر التضخمية إلى المعادلة الكلية

يأمل الاقتصاد العالمي في انتعاش سريع، لكنه يبدو وهماً وحلماً بعيد المنال. تعود المخاطر الجيوسياسية والمخاطر التضخمية إلى المعادلة الكلية وتهدد بشدة مناطق مختلفة من العالم. تتجه أسعار النفط نحو الشمال مرة أخرى مع احتمال انقطاع الإمدادات وانخفاض قيمة الدولار. وفقاً لأحدث تقرير من بنك أوف أمريكا:

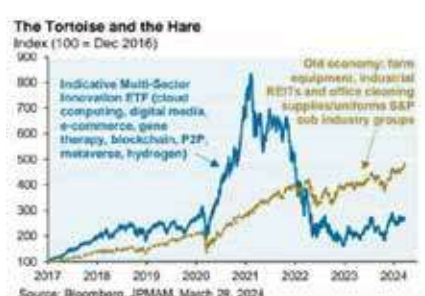
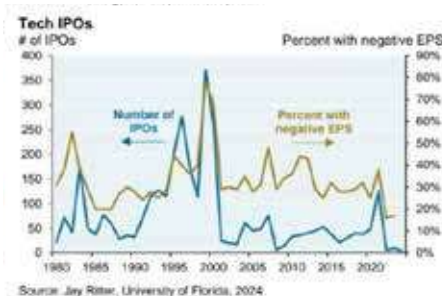
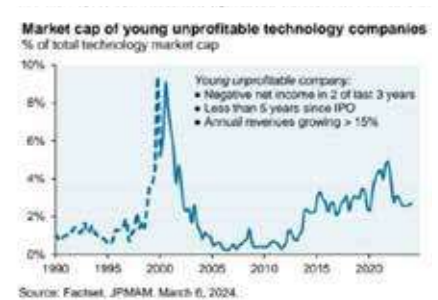
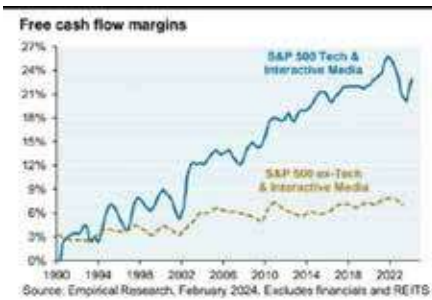
الجيد: لقد وصلنا إلى الذكرى الثلاثين لربحية قطاع التكنولوجيا، مما أدى إلى سحق القطاعات الأخرى. في الوضع الحالي، تعد هوامش التدفق النقدي الحر للتكنولوجيا والوسائط التفاعلية أعلى بثلاثة أضعاف من بقية السوق. منذ عام 1990، تفوقت أسهم شركات التكنولوجيا الأمريكية ذات رأس المال الكبير على مؤشر MSCI للأسهم العالمية بنسبة 8000% إلى 1000%. جيد أيضاً: على عكس 2021/2020، هناك ارتفاع أقل في القيمة السوقية لشركات التكنولوجيا غير المربحة (YUCs).

السيئ: عادت تقييمات التكنولوجيا إلى أعلى مستوياتها في 2021/2020 حتى عند استخدام توقعات الأرباح الآجلة، مما يضع حداً شرطياً أعلى لعوائد المستثمرين المستقبلية.

الجيد: على الرغم من ارتفاع شهية المستثمرين للمخاطرة، فقد تباطأت الاكتتابات العامة الأولية في مجال التكنولوجيا إلى حد كبير مع القليل من القبول للاكتتابات العامة الأولية من قبل الشركات غير المربحة. يستجيب هذا جزئياً للعوائد الرهيبة على الاكتتابات العامة الأولية / شركات الاستحواذ ذات الأغراض الخاصة (SPAC) في عامي 2020 و2021 ("كارثة الفضاء"). عادةً ما يكون هذا التطهير مناسباً للمستثمرين بمجرد استئناف تقويم الاكتتاب العام نظراً لأن المزيد من التدقيق من قبل المستثمرين يؤدي إلى طرح شركات ذات جودة أعلى للاكتتاب العام. سنكتشف ذلك قريباً، حيث نتوقع المزيد من الاكتتابات العامة الأولية للتكنولوجيا في الأسابيع المقبلة.

القبيح: ما يجعل التكنولوجيا مثيرة للاهتمام ليس الابتكار في حد ذاته، بل الابتكار المربح. لقد كانت الاستثمارات في الابتكار في حد ذاتها بمثابة مهمة محققة، حيث كانت تتخلف بشكل سيئ عن استثمارات الاقتصاد القديم في أشياء مثل المعدات الزراعية وصناديق الاستثمار العقارية والصناعية ولوازم تنظيف المكاتب - حقيقة غير ممتعة: قمنا بحساب خسائر المستثمرين لـ 2300 صندوق استثمار متداول أمريكي بناءً على تدفقات المستثمرين وتوقيت التدفقات الخارجة. خسر صندوق الاستثمار المتداول للابتكار أدناه 7.1 مليار دولار من رأس مال المستثمرين حتى ديسمبر 2023، وهو أكثر من أي صندوق استثمار متداول طويل آخر قمنا بتحليله.

الجيد: تطبق أسواق الأسهم مضاعفات أعلى على موردي الذكاء الاصطناعي مقارنة بالمستفيدين من الذكاء الاصطناعي؛ وعلى الرغم من وجود بعض التجاوزات في التقييم، إلا أن الأسواق لم تقم (بعد) بتسعير التأثير الكامل المحتمل لاعتماد الذكاء الاصطناعي التجاري.





SHAN SAEED
Chief Economist

توقعات سوق النفط في عام 2024 - نتجه شمالاً ونعود مرة أخرى إلى توقعاتنا.

Fed call as of 4/2/2024

	First cut	Cuts in 2024	Publish date
Bank of America	June	75 BPS	1/31/2024
Barclays	June	75 BPS	2/16/2024
BNPP	June	100 BPS	2/13/2024
Citigroup	June	125 BPS	1/12/2024
Deutsche Bank	June	100 BPS	2/5/2024
Evercore ISI	June	125 BPS	12/13/2023
Goldman Sachs	June	75 BPS	3/17/2024
HSBC	June	75 BPS	12/17/2023
Jefferies	June	75 BPS	2/12/2024
JP Morgan	June	75 BPS	3/15/2024
LH Meyer	June	75 BPS	12/13/2023
Mizuho	Not 2024	0 BPS	12/5/2023
Morgan Stanley	June	100 BPS	11/12/2023
MUFG	June	125 BPS	4/1/2024
Nomura	July	50 BPS	3/15/2024
Oxford Economics	June	75 BPS	3/14/2024
TD Securities	June	100 BPS	3/20/2024
UBS	June	75 BPS	3/22/2024
Wells Fargo	June	100 BPS	3/13/2024

Source: The Wall Street Journal

1. لا يزال سوق النفط متقلباً وسط المخاطر الجيوسياسية وقيود العرض.
2. ارتفع سعر خام برنت بنسبة 15% منذ بداية العام حتى الليلة الماضية، 2 أبريل 2024. وقد يرتفع من هنا.
3. يستعد السوق إذا وصل النفط إلى الأرقام الثلاثة، أي 100 دولار/برميل. ومن شأنه أن يفرض ضغوطاً على الاقتصادات المتقدمة.
4. الحد الأقصى أو الأدنى لسعر النفط هو 90 دولاراً للبرميل وما فوق.
5. بمجرد انخفاض قيمة الدولار، من المتوقع أن يرتفع سعر النفط في السوق.
6. ارتفاع أسعار النفط سيعرض تعافي الاقتصاد العالمي للخطر.
7. يتحرك سوق النفط نحو مرحلة محفوفة بالمخاطر ويثير قلق المستثمرين.
8. يمكن للسوق أن يتوقع صدمات نفطية مثل تلك التي حدثت في عامي 1973 و 1974. فقد تضاعفت أسعار النفط أربع مرات في أكتوبر 1973 من 2.90 دولاراً للبرميل قبل الحظر إلى 11.65 دولاراً للبرميل في يناير 1974. وبحلول مارس 1974، تم تداول الأسعار عند 13 دولاراً للبرميل. خلال الركود الاقتصادي عام 1974، انخفض مؤشر داو جونز بنسبة 45%. وهذا من شأنه أن يعادل انهيار 15000 نقطة من مستويات اليوم. سوف ينخفض السوق بنسبة 30% على الأقل خلال فترة الركود وحدها.

دعوة السوق لأسعار النفط في عام 2024

91 دولاراً إلى 147 دولاراً للبرميل [لا تغيير في موقفنا بسوق النفط]. نحن متفائلون في سوق الطاقة.





VIETNAM

DUSTIN TRUNG NGUYEN

Country Head of Vietnam

يبحث المستثمرون باستمرار عن الفرص العقارية التجارية.

وفقًا لشركة JLL فيتنام، ارتفع الاستثمار العقاري التجاري في منطقة آسيا والمحيط الهادئ بنسبة 13% في الربع الأول من عام 2024، ليصل إلى قيمة إجمالية قدرها 30.5 مليار دولار أمريكي. وكانت هذه المنطقة الوحيدة على مستوى العالم التي شهدت نموًا في هذا القطاع خلال ذلك الربع. وكانت اليابان في الطليعة باستثمارات بلغت 11.5 مليار دولار أمريكي، أي بزيادة قدرها 29% مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق.

وشهدت كوريا الجنوبية وسنغافورة أيضًا نموًا كبيرًا. وفي حين انخفض قطاع العقارات المكتبية بنسبة 1%، شهدت قطاعات الصناعة والمستودعات والتجزئة نموًا إيجابيًا. وأشار ستوارت كرو من JLL إلى أن هذا النمو يعكس اهتمام المستثمرين المستمر بفرص الاستثمار والأساس الاقتصادي القوي في المنطقة.

وفي القطاعات العابرة للحدود مثل النقل والصناعة وتجارة التجزئة وأسلوب الحياة، لوحظ نمو مقارنة بالفترة من العام الماضي، على الرغم من أن معنويات الأسعار لا تزال غير مستقرة. وشهدت أستراليا والصين وهونج كونج انخفاضًا في الاستثمار. تستمر أسعار الفائدة والمعنويات في التأثير على الأنشطة الاستثمارية في المنطقة، ولكن تم تسجيل انتعاش في أجزاء من عام 2024.

ومن المتوقع أن تستمر الأنشطة الاستثمارية الإضافية مع تعديل الأسعار وإعادة تنظيم المستثمرين لمحافظهم واستراتيجياتهم الاستثمارية لتتماشى مع بيئة سعر الصرف الحالية.

تشهد سوق العقارات في هانوي ارتفاعًا ملحوظًا، مما يجذب المستثمرين في مدينة هوشي منه.

ويشهد سوق العقارات في هانوي انتعاشًا أسرع من مدينة Ho Chi Minh. يجذب المستثمرون إلى نقاط السعر المنخفضة في هانوي وإمكانات التحول الأسرع. ويغذي هذا الاتجاه الركود الأخير في سوق مدينة هوشي منه، والذي بدأ للتو انتعاشًا محدودًا.

إن المطورين ذوي السمعة الطيبة ومنتجات مدينة هوشي منه المألوفة مرغوبة لدى هؤلاء المستثمرين الجنوبيين. كما أن الضغط للحفاظ على التدفق النقدي ومخاوف التضخم يدفع المستثمرين نحو سوق هانوي. ويعتقد الخبراء أن صعود هانوي هو بداية دورة جديدة تغذيها الاستثمارات المحتملة من الفيتناميين المغتربين بموجب قانون الأراضي المعدل. يمكن أن تترجم زيادة السيولة هذه إلى عوائد جيدة للمستثمرين الأوائل.



بناء الثروة خطوة تلو الأخرى: مرونة الاستثمار العقاري

يبحث المستثمرون المتميزون عن السبل التي توفر الاستقرار وإمكانات النمو في مشهد استثماري يتسم بالتقلب وعدم اليقين. ويظهر الاستثمار العقاري باعتباره حجر الزاوية في هذا المسعى، حيث يقدم مزيجاً فريداً من الأصول الملموسة، والعوائد الثابتة، واستراتيجيات تخفيف المخاطر. في هذا الخطاب، نتعمق في العوامل التي تجعل الاستثمار العقاري أقل خطورة من نظيراته ونوضح سبب بقائه خياراً عملياً للمستثمرين الأذكياء.

الأصول الملموسة والقيمة الجوهرية

وعلى عكس الأصول غير الملموسة المعرضة لتقلبات السوق، فإن الاستثمارات العقارية تعتمد على الأصول الملموسة، وهي الأراضي والممتلكات. تمنح القيمة الجوهرية للعقارات المستثمرين شعوراً بالأمان، حيث تمتلك هذه الأصول فائدة وندرة متأصلة. علاوة على ذلك، فإن الطبيعة المادية للعقارات تضمن أن قيمتها لا تعتمد فقط على معنويات السوق، مما يوفر حاجزاً ضد فترات الانكماش المفاجئة وفقاعات المضاربة.

الأداء التاريخي والاستقرار

يكشف التحليل بأثر رجعي لاتجاهات الاستثمار عن مرونة العقارات كفئة أصول. على مر السنين، أظهرت الاستثمارات العقارية سجلاً ثابتاً من الارتفاع على المدى الطويل، متفوقة على طرق الاستثمار التقليدية مثل الأسهم والسندات. وفقاً للبيانات، أظهر سوق العقارات العالمي متوسط عائد سنوي يبلغ حوالي 7%، مما يدل على استقراره وسط التقلبات الاقتصادية.

التنوع وتحوط المحفظة

وفي مجال استراتيجية الاستثمار، يعتبر التنوع مبدأ أساسياً لتخفيف المخاطر. يوفر الاستثمار العقاري وسيلة فعالة لتنوع المحافظ الاستثمارية، والحد من التعرض للمخاطر بشكل عام. ويؤكد الارتباط المنخفض بين العقارات وفئات الأصول الأخرى، مثل الأسهم والسندات، فائدتها كتحوط ضد تقلبات السوق. ومن خلال تخصيص جزء من رؤوس أموالهم للعقارات، يمكن للمستثمرين تحقيق محفظة متوازنة قادرة على التغلب على ظروف السوق المضطربة.

توليد الدخل واستقرار التدفق النقدي

إحدى السمات المميزة للاستثمار العقاري هي قدرته على توليد تدفقات دخل ثابتة من خلال عوائد الإيجار. وعلى عكس الأسهم المتقلبة أو السندات التي تعتمد على أسعار الفائدة، يميل دخل الإيجار من الأصول العقارية إلى إظهار الاستقرار بمرور الوقت، مما يوفر للمستثمرين مصدراً موثوقاً للتدفق النقدي. ويسهل تدفق الدخل الثابت هذا سيولة المحفظة ويحمي من انكماش السوق، مما يخفف من مخاطر الاستثمار.

التحوط من التضخم والحفاظ على الثروة

الاستثمارات العقارية تحوط بشكل فعال ضد تآكل القوة الشرائية في بيئة تضخمية. وتشير البيانات التاريخية إلى أن قيم العقارات تميل إلى الارتفاع بالتزامن مع معدلات التضخم، وبالتالي الحفاظ على ثروة المستثمرين بالقيمة الحقيقية. علاوة على ذلك، فإن الرافعة المالية التي يوفرها التمويل العقاري تمكن المستثمرين من الاستفادة من ارتفاع قيمة الأصول الناجم عن التضخم، وتضخيم عائداتهم وحماية محافظهم الاستثمارية ضد الضغوط التضخمية.

في استراتيجية الاستثمار، يظل السعي لتحقيق عوائد معدلة حسب المخاطر أمراً بالغ الأهمية. يعد الاستثمار العقاري منارة للاستقرار وسط البحار المضطربة للأسواق المالية، حيث يوفر للمستثمرين ملاذاً للأصول الملموسة والأداء التاريخي وإمكانات توليد الدخل. يمكن للمستثمرين المتميزين تحسين ثروتهم ضد تقلبات السوق من خلال دمج العقارات في محافظهم الاستثمارية والشروع في النمو والازدهار المستدام.

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.



BERRAK OZOLTU
Country Head of Turkey

لا يمكن تحقيق التوازن المتوقع في سوق الإسكان

ولم يكن ارتفاع أسعار الفائدة والركود في الأسواق كافيين للانخفاضات المتوقعة في سوق الإسكان. ولم تنعكس التوقعات في السوق العالمية بشكل كامل في تركيا، التي حطمت الأرقام القياسية في نمو أسعار المساكن.

وفي حين أن التحسينات المتوقعة في سوق الإسكان العالمي لم تتحقق بالكامل، فقد تباطأ أيضًا معدل تضخم الإسكان في تركيا، لكن الاتجاه التصاعدي في الأسعار والاتجاه المرتفع استمر.

وأهم أسباب الفشل في تحقيق الاستقرار المتوقع في أسعار المساكن هو ارتفاع مدخرات الأسر وقلة العرض وزيادة أعداد المهاجرين.

أصبحت تركيا مرة أخرى الرائدة في ارتفاع أسعار المساكن

ووفقاً لنتائج الأبحاث التي أجرتها شركة الاستشارات العقارية العالمية "Turkish iClassified"، والتي غطت 56 دولة ومنطقة، أصبحت تركيا هي البلد الذي ارتفعت فيه أسعار المساكن بشكل أكبر، بنسبة مئوية سنوية بلغت 96 في الربع الثاني. لكن عندما يعتبر أن هذا المعدل بلغ 132.8 في المائة في الربع الأول، فإن تراجع معدل نمو الأسعار لفت الانتباه.

كما ارتفعت أسعار المساكن في الفترة من أبريل إلى مايو إلى يونيو في تركيا بنسبة 13.8 في المائة في الربع الثاني، الذي يغطي الأشهر من أبريل إلى مايو إلى يونيو. وفي الأشهر الستة الأولى من عام 2023، بلغت الزيادة في أسعار المساكن 39 في المائة.

وفقاً لبيانات البنك المركزي لجمهورية تركيا، ارتفعت أسعار المساكن بنسبة 94.7 في المائة على أساس سنوي في يوليو 2023. وهكذا، استمر انخفاض معدل النمو السنوي في يوليو. وبلغ متوسط سعر المنزل في تركيا 2.63 مليون ليرة تركية.



**CANADA**

YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

مارس 2024: يمكن رؤية اتجاهات متنوعة في أسواق العقارات في تورونتو وفانكوفر وكيبك. على الرغم من حدوث زيادة طفيفة في القوائم الجديدة وارتفاع معتدل في الأسعار في مارس 2024، إلا أن تورونتو شهدت انخفاضًا طفيفًا في المبيعات. انخفضت الأسعار القياسية بسبب الانخفاض الحاد في مبيعات فانكوفر خلال العام السابق على الرغم من الانتعاش الطفيف من فبراير. من ناحية أخرى، تشير الزيادة المكونة من رقمين في القوائم والمعاملات في سوق العقارات في كيبك إلى الأداء القوي.

تورينتو

◆ أبلغ السماسرة في منطقة تورونتو الكبرى (GTA) عن 6,560 عملية بيع من خلال نظام MLS® الخاص بـ TRREB في مارس 2024 - بانخفاض بنسبة 4.5 في المائة مقارنة بشهر مارس 2023. وارتفعت القوائم الجديدة بنسبة 15 في المائة خلال نفس الفترة. وانخفضت المبيعات بنسبة 1.1 في المائة على أساس شهري معدل موسميًا. وانخفضت القوائم الجديدة بنسبة ثلاثة في المائة مقارنة بشهر فبراير.

◆ ارتفع مؤشر أسعار المنازل (HPI) (MLS®) المركب بنسبة 0.3 في المائة على أساس سنوي. وارتفع متوسط سعر البيع بنسبة 1.3 في المائة ليصل إلى 1,121,615 دولارًا. وعلى أساس شهري معدل موسميًا، ارتفع مؤشر MLS® HPI المركب بنسبة 0.2 في المائة، وارتفع متوسط سعر البيع بنسبة 0.7 في المائة مقارنة بشهر فبراير.

Sales & Average Price by Major Home Type						
March 2024	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	647	2,246	2,893	\$1,708,437	\$1,396,674	\$1,466,357
Semi-Detached	222	357	579	\$1,300,403	\$1,010,485	\$1,121,645
Townhouse	236	642	1,178	\$909,771	\$925,185	\$940,127
Condo Apt	1,186	856	1,842	\$720,392	\$646,989	\$700,046
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	-2.1%	-3.3%	-3.0%	0.4%	-0.1%	0.0%
Semi-Detached	10.4%	0.8%	4.3%	3.0%	2.3%	3.1%
Townhouse	2.5%	0.7%	1.1%	2.7%	-0.1%	0.5%
Condo Apt	-15.5%	-7.5%	-12.6%	-0.5%	0.3%	-0.9%

Year-Over-Year Summary

	2024	2023	% Chg
Sales	6,560	6,868	-4.5%
New Listings	13,120	11,394	15.1%
Active Listings	12,459	10,121	23.1%
Average Price	\$1,121,615	\$1,107,018	1.3%
Avg. LDOM	20	19	5.3%
Avg. PDOM	29	27	7.4%

فانكوفر

◆ يبلغ السعر القياسي المركب لمؤشر أسعار المنازل MLS لجميع العقارات السكنية في مترو فانكوفر حاليًا 1,143,900 دولار. ويمثل ذلك انخفاضًا بنسبة 9.5 في المائة عن شهر مارس 2022 وزيادة بنسبة 1.8 في المائة مقارنة بشهر فبراير 2023.

◆ يبلغ إجمالي عدد المنازل المعروضة للبيع حاليًا على نظام MLS® في مترو فانكوفر 8,617، بزيادة قدرها 8.1 في المائة مقارنة بشهر مارس 2022 (7,970) و 17.3 في المائة أقل من المتوسط الموسمي لمدة 10 سنوات (10,421).

أفاد المجلس العقاري في فانكوفر الكبرى (REBGV) أن إجمالي مبيعات المنازل السكنية في المنطقة بلغ 25352 في مارس 2023، بانخفاض بنسبة 42.5 في المائة عن 4405 مبيعات مسجلة في مارس 2022 و 28.4 في المائة أقل من المتوسط الموسمي لمدة 10 سنوات. (3,540)

كيبك

Residential: Summary of Centris Activity

	March			Year-to-date		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Total sales	8 994	8 070	▲ 11%	21 276	18 282	▲ 16%
Active listings	38 346	31 599	▲ 21%	36 666	30 676	▲ 20%
New listings	13 442	11 888	▲ 13%	36 503	30 016	▲ 22%
Sales volume	\$4 409 129 390	\$3 643 725 553	▲ 21%	\$10 187 859 504	\$8 021 385 864	▲ 27%



**SAUDI
ARABIA**

SHAREEF GHALEB KATTAN

Head of IQI Saudi Arabia

وفقاً لأكسفورد إيكونوميكس، تبلغ قيمة السوق الإجمالية للمملكة العربية السعودية 2.6 تريليون دولار أمريكي، وسوف تنمو إلى 3 تريليون دولار أمريكي بحلول عام 2030. ومن المتوقع أن تبلغ الزيادة 1.6% سنوياً، وتدعمها رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

أحد التطورات الهامة التي ستحدث من خلال رؤية 2030 هو القطاع العقاري، حيث تشير التوقعات إلى ارتفاعه من 187.20 مليار دولار أمريكي في عام 2024 إلى 284.90 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2029، بمعدل نمو سنوي مركب قدره 8.77%. رؤية المملكة العربية السعودية لديها بعض الأهداف للوصول إلى هذه الرؤية في عام 2030:

• **تعزيز القدرة على تحمل تكاليف الإسكان:** ترغب الحكومة في زيادة معدلات ملكية المنازل من خلال تسهيل الحصول على القروض العقارية وتشجيع تطوير حلول الإسكان بأسعار معقولة.

• **تطوير المدن الذكية:** يتم الاستثمار في المدن الذكية التي تستفيد من التكنولوجيا لتحسين الكفاءة وقابلية العيش. يتضمن ذلك استخدام أجهزة الاستشعار وتحليل البيانات والتقنيات الأخرى لإدارة حركة المرور واستهلاك الطاقة.

• **تعزيز السياحة:** تهدف الحكومة إلى زيادة عدد السياح الوافدين إلى المملكة العربية السعودية بشكل كبير، مما يزيد الطلب على الفنادق والمنشآت وأماكن الإقامة السياحية الأخرى.

• **التنوع الاقتصادي:** تعتبر العقارات محركاً أساسياً للنمو الاقتصادي والتنوع. وتعمل الحكومة على جعل القطاع أكثر جاذبية للمستثمرين الأجانب.

وإلى جانب هذه الأهداف، تتضمن رؤية 2030 أيضاً مبادرات عقارية محددة مثل:

• **بناء مليون منزل جديد:** حددت الحكومة هدفاً لبناء مليون وحدة سكنية جديدة بحلول عام 2030. وهذا سيساعد على تلبية الحاجة إلى الإسكان بأسعار معقولة وتحقيق الاستقرار في أسعار المساكن.

• **مشاريع المدن الكبرى:** يجري تنفيذ العديد من مشاريع المدن الضخمة في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك مشروع نيوم، والقدية، ومشروع البحر الأحمر. ستخلق هذه المشاريع آلاف المنازل الجديدة وفرص العمل ومناطق الجذب السياحي.

• **الاستثمار في البنية التحتية:** تستثمر الحكومة بكثافة في مشاريع البنية التحتية مثل الطرق والسكك الحديدية والمطارات. سيؤدي ذلك إلى تحسين الاتصال بين المدن والمناطق، مما يزيد من تحفيز التطوير العقاري.

Real Estate Price Index (2014=100): Annual Rate of Change by Sector, Type of Real Estate, and Administrative Region, Q1- 2024 (%)

Sector and Type of Real Estate	All Regions	Riyadh	Makkah	Madinah	Al Qaseem	Eastern Province	Asor	Tabouk	Hail	Northern Borders	Jazan	Hajran	Al Baha	Al Jouf
Rate of Change from Q1- 2023(%)														
General Index	0.61	0.24	1.26	-0.05	0.36	0.51	-0.14	3.14	-3.80	-0.31	-1.48	-0.37	1.68	-1.15
Residential	1.20	0.70	2.08	-0.06	0.59	1.12	0.11	3.12	-4.59	-0.25	-2.09	-0.49	2.89	-1.62
Plot	1.25	0.54	2.21	0.00	0.18	1.41	0.15	3.83	-4.61	-0.25	-2.27	-0.46	2.87	-1.62
Building	-0.15	-0.31	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2.27	-0.46	2.87	-1.62
Villa	-2.28	1.93	-2.97	-0.38	0.00	0.00	1.31	-2.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Apartment	0.83	6.71	0.12	0.19	6.09	-3.59	-0.23	-0.91	-2.14	0.00	14.05	0.00	0.00	0.00
House	-1.60	-2.64	0.36	-2.72	-2.89	2.11	-0.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Commercial	-0.53	-0.41	-0.61	-0.04	-0.63	-0.61	-2.00	-4.37	-1.73	-0.76	1.24	-0.23	-4.37	0.94
Plot	-0.53	-0.42	-0.61	-0.04	-0.59	-0.61	-2.03	-4.39	-1.74	-0.77	1.24	-0.23	-4.37	0.95
Building	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gallery/ Shop	-1.09	-0.47	0.00	0.00	-6.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Commercial Centre	-0.02	-0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Agricultural	-0.08	0.00	0.00	-0.01	-0.01	0.26	0.00	-1.69	-0.26	-4.23	-0.24	-3.96	0.00	0.00
Agricultural Land	-0.08	0.00	0.00	-0.01	-0.01	0.26	0.00	-1.69	-0.26	-4.23	-0.24	-3.96	0.00	0.00

Blank fields indicate that the item has no weight in the base year.

وبالنظر إلى أسعار العقارات في الوقت الحالي، فهي ترتفع قليلاً. بشكل عام، ارتفعت الأسعار بنسبة متواضعة بلغت 0.61% على أساس سنوي، وذلك بفضل زيادة بنسبة 1.21% في القطاع السكني. ومع ذلك، فإن أسعار الأراضي التجارية والزراعية آخذة في الانخفاض.



**SAUDI
ARABIA**

SHAREEF GHALEB KATTAN

Head of IQI Saudi Arabia



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية

وبالنظر إلى جميع أنحاء المملكة، فإن بعض المناطق تشهد قفزات أكبر بكثير من غيرها. وتتصدر مكة المكرمة وتبوك والباحة القائمة بارتفاع الأسعار فوق المعدل الوطني. وهي عامة مثل أسواق مكة والباحة السكنية. وتشهد مدينة تبوك، التي شهدت أكبر زيادة بنسبة 3.14%، طفرة في القطاعين السكني والتجاري، تغذيها المشاريع التنموية الجديدة.

TACO HEINDINGA Global Strategic Advisor

Where to Invest Next : Exploring Global Real Estate Trends

لقد كان الاستثمار في العقارات دائماً استراتيجية موثوقة لتراكم الثروة وتنويع المحفظة الاستثمارية. مع المشهد المتغير باستمرار للأسواق العالمية، يبحث المستثمرون باستمرار عن فرص جديدة لتحقيق أقصى قدر من العائدات مع تقليل المخاطر. دعونا نتعمق في أحدث الاتجاهات في الاستثمار العقاري في جميع أنحاء العالم، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل العائد المحتمل، والسياسات الصديقة للمستثمر، وجودة نمط الحياة، وخيارات الإقامة من خلال الاستثمار.

الأسواق الناشئة ذات العائدات المرتفعة:

• توفر الأسواق الناشئة فرصاً مربحة للمستثمرين العقاريين الذين يبحثون عن عوائد عالية. وقد شهدت دول مثل تايلاند والبرتغال واليونان وتركيا نمواً كبيراً في أسعار العقارات إلى جانب عوائد الإيجار المواتية. وفقاً للبيانات الحديثة الصادرة عن Global Property Guide - توفر هذه الأسواق عوائد تتراوح بين 5.5% إلى 8%، متفوقة على العديد من الاقتصادات المتقدمة.

الدول الصديقة للمستثمرين:

• يمكن للسياسات والأنظمة الصديقة للمستثمر أن تؤثر بشكل كبير على قرارات الاستثمار. وقد نفذت دول مثل البرتغال وأسبانيا وتايلاند أنظمة ضريبية مواتية، وخففت شروط الإقامة، وتبسيطت عمليات حيازة المستثمرين الأجانب للعقارات. ومن الجدير بالذكر أن برنامج التأشيرة الذهبية في البرتغال وبرنامج إقامة النخبة في تايلاند قد اكتسبا شعبية بين المستثمرين الذين يسعون للحصول على الإقامة من خلال الاستثمار.

وجهات نمط الحياة عالية الجودة:

• يبحث المستثمرون في كثير من الأحيان عن فرص عقارية في الوجهات التي توفر نوعية حياة عالية. تُصنف مدن مثل فانكوفر ودي وسيدني باستمرار بين أفضل الخيارات للاستثمار العقاري نظراً لثقافتها النابضة بالحياة والبنية التحتية الممتازة وأسلوب الحياة العالمي. وعلى الرغم من الوباء، أظهرت هذه المدن مرونة في أسواقها العقارية، مما أدى إلى جذب المستثمرين من جميع أنحاء العالم.

الإقامة عن طريق خيارات الاستثمار:

• تقدم العديد من الدول برامج جذابة للمستثمرين الذين يتطلعون إلى تأمين الإقامة أو الجنسية من خلال الاستثمار. توفر دول الكاريبي، دومينيكا وسانت كيتس ونيفيس وغرينادا، برامج الجنسية عن طريق الاستثمار، مما يسمح للمستثمرين بالحصول على جنسية ثانية من خلال المساهمة بشكل كبير في اقتصاد البلاد. وفي الوقت نفسه، تقدم الدول الأوروبية مثل مالطا واليونان وقبرص الإقامة من خلال برامج الاستثمار، وتمنح حقوق الإقامة للمستثمرين وعائلاتهم مقابل استثمارات محددة في العقارات أو القطاعات الأخرى.

في سوق العقارات العالمية الديناميكية، يتطلب تحديد أفضل فرصة استثمارية تالية دراسة متأنية لعوامل مختلفة مثل العائد المحتمل، والسياسات الملائمة للمستثمرين، وتفضيلات نمط الحياة، وخيارات الإقامة. سواء كان ذلك من خلال الاستفادة من الأسواق الناشئة لتحقيق عوائد عالية، أو الاستفادة من السياسات الصديقة للمستثمرين، أو احتضان وجهات نمط الحياة عالية الجودة، أو تأمين الإقامة من خلال برامج الاستثمار، فإن المستثمرين الأذكياء لديهم فرص كبيرة لتنويع محافظهم الاستثمارية وتحقيق أهداف مالية طويلة المدى.

TACO HEINDINGA Global Strategic Advisor

الاثتلاف الجديد

أظهرت الأشهر الماضية إجراء الانتخابات في البرتغال اعتباراً من العاشر من مارس/آذار. ومنذ الثاني من إبريل/نيسان، أصبح للبرتغال رئيس وزراء جديد، لويس مونتينغرو، من الحزب الديمقراطي الاجتماعي مع التحالف الديمقراطي اليميني.

لقد فازوا من الحزب الاشتراكي الذي يمثل يسار الوسط، والذي كان الانتخابات الثلاثة الماضية هي الأكبر.

أصبحت خطة زيادة الإسكان الميسر في البرتغال موضع شك بعد الانتخابات الأخيرة. تم تقديم برنامج "إسكان أكثر" في عام 2023 ولكنه أصبح موضوعاً ساخناً خلال الحملة. والآن بعد أن فاز اليمين بالانتخابات، هناك احتمال أن يتغير البرنامج أو يتغير حتى يتم إلغاؤها بالكامل. مستقبل برنامج "مزيد من الإسكان" في حالة من عدم الأمان.

ويقول مطورو العقارات إنه سيكون من الأفضل لو عمل القادة الجدد مع حزب المعارضة (PS) لإيجاد حل. ويهتم المطورون أيضاً بالتغييرات في البرامج التي تجذب الاستثمار الأجنبي من خلال التأشيرات والإقامة.

السوق بالأرقام

وفقاً للمعهد الوطني للإحصاء في البرتغال، استمرت أسعار المنازل في البرتغال في الارتفاع في عام 2023، مع وصول القيمة المتوسطة إلى 1619 يورو للمتر المربع. وكانت الأسعار المتوسطة في مناطق الغارف، ولشبونة، وماديرا، وبورتو أعلى من المتوسط الوطني.

ومن المثير للاهتمام أن أسعار المنازل تباطأت في الربع الأخير من عام 2023 مقارنة بالربع السابق. وكانت هناك أيضاً دلائل على أن معدل النمو على أساس سنوي كان يتباطأ. وعلى الرغم من ذلك، لا تزال الأسعار مرتفعة بأكثر من 7% مقارنة بعام 2022.

Figure 1. Median value per m² of dwellings sales for Portugal and NUTS 3, 4th quarter of 2022 and 4th quarter of 2023

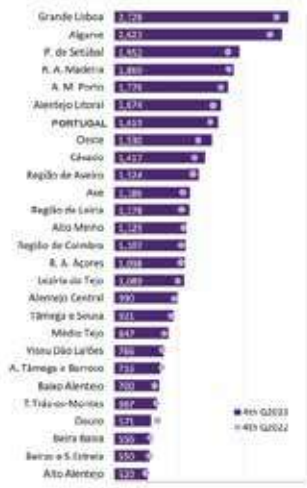
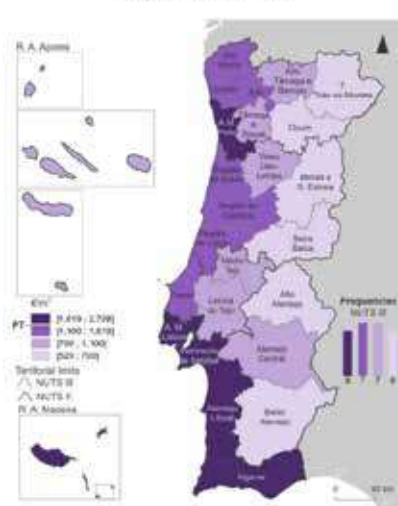


Figure 2. Median value per m² of dwellings sales for Portugal and NUTS 3, 4th quarter of 2023

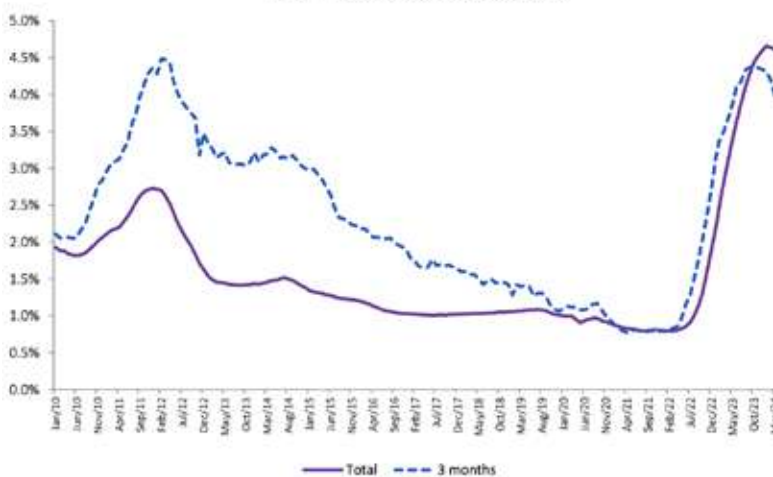


لا توجد أرقام لقيمة السوق في الربع الأول من عام 2024، ولكن توجد إحصائية أخرى مثيرة. انخفضت أسعار الفائدة على قروض الإسكان للشهر الثاني على التوالي، من 4.641% في فبراير إلى 4.613% في مارس، وفقاً للمعهد الوطني للإحصاء.

ومع ذلك، ظل متوسط سداد القرض الشهري كما هو في الشهر السابق عند 403 يورو، بزيادة قدرها 72 يورو مقارنة بشهر مارس 2023.

ارتفعت نسبة السداد المخصصة للفائدة بشكل ملحوظ على أساس سنوي، من 45% في مارس 2023 إلى 61% في مارس 2024.

Figure 1. Implicit interest rates in housing loans



**DUBAI**

HAROON ANWAR Head of Middle East and North Africa

دبي: واحة الاستقرار للاستثمارات العقارية

ومن بين المدن الكبرى البارزة الأخرى، تعد دبي الوجهة الساخنة للاستثمار العقاري. تعد الإمارات بأن تكون أرض الفرص للمقيمين الدوليين، المحصنة بالاستقرار السياسي والاتصال الممتاز، والمغناطيس الذي يجذب الناس في جميع أنحاء العالم. كانت السنوات الثلاث الماضية جيدة لنمو الأسعار، خاصة في أعقاب عام 2020، ومع التعامل الماهر مع فيروس كورونا، أصبحت جاذبية الموقع للمشتري واضحة. ويتمتع قطاع المنتجات الفاخرة بوضع جيد لتحقيق نمو أعلى من المتوسط، مع الأخذ في الاعتبار الطلب المرتفع من الأفراد الأثرياء والعرض المحدود في السوق الذي يقود هذا الاتجاه.

العوامل المساهمة في استقرار الاستثمار

تساهم بعض العوامل في النجاح العقاري في دبي. ومن أهمها، في رأيي، ما يلي:

خيار الإقامة طويلة الأمد

يقدم برنامج التأشيرة الذهبية الشهير، والذي يوفر إقامة لمدة 10 سنوات للمواهب الاستثنائية والمديرين التنفيذيين ورجال الأعمال والمستثمرين العقاريين، جاذبية كبيرة لبيئة مستقرة طويلة الأجل للعيش والعمل والدراسة والقيام بالأعمال التجارية.

عملة مستقرة والحد الأدنى من الضرائب

أحد الجوانب المهمة هو الاستقرار المالي، حيث يتم تثبيت عمليتي الدرهم (AED) والدولار (USD) وربطهما بالدولار الأمريكي بسعر ثابت قدره 3.67 إلى 1. وهو عامل حاسم وراء جذب التدفقات الأجنبية، مما يضمن للمستثمرين حسابات العائد الخاصة بهم دون المخاطرة الإضافية لتقلبات العملة. بالإضافة إلى ذلك، لا توجد ضرائب على الدخل الشخصي، وعادة ما تكون عوائد الإيجار أعلى بسبب الطلب المرتفع باستمرار من عدد السكان المتزايد، مع انتقال الأشخاص للحصول على وظائف وفرص عمل جديدة.

الاعتماد المحدود على الرهن العقاري -

اعتباراً من آخر تحديث لي، تختلف نسبة العقارات المشتراة بالرهن العقاري في دبي وفقاً لظروف السوق واللوائح الحكومية. تقليدياً، كان جزء كبير من المعاملات العقارية في دبي عبارة عن عمليات شراء نقدية. ومع ذلك، كانت هناك دفعة أخيرة تتمثل في زيادة انتشار الرهن العقاري في السوق. في حين قد تختلف البيانات المحددة، تشير التقديرات إلى أن حوالي 25-30% من المعاملات العقارية في دبي يتم تمويلها من خلال الرهن العقاري. وعلى عكس المدن الكبرى الأخرى التي تعتمد بشكل كبير على الرهن العقاري السكني لشراء العقارات وتتأثر بشدة بحركات أسعار الفائدة التي تؤثر على أسعار الرهن العقاري، فإن هذا العامل يحمي سوق العقارات في دبي ويوفر الاستقرار.

اللوائح والحكومة

تتطلع الحكومة إلى المستقبل ولديها نهج نشط في تنظيم وحوكمة العقارات، وهو أمر محوري في جذب المستثمرين العالميين وتحقيق نجاح القطاع. ومع الاستقرار والشفافية والتنفيذ اليقظ، يزدهر سوق العقارات في دبي، ويجذب مشتريين جدد من جميع أنحاء العالم مع تجاوز الطلب للعرض. ومع احتفاظ حكومة دبي ببيئة مستقرة، يستطيع المستثمرون توقع اتجاهات السوق بثقة وتخطيط استراتيجياتهم الاستثمارية بكل تأكيد.

إستقرار سياسي

من العوامل المهمة في قصة نجاح دبي هو استقرار حكومتها. يتدفق المقيمون الدوليون في جميع أنحاء العالم إلى دولة الإمارات العربية المتحدة، وخاصة دبي، لمتابعة حياتهم المهنية وطموحاتهم في مجال قيادة الأعمال، مطمئنين ببيئة متسقة ومتطلعة إلى الأمام توفر أساساً متيناً للسلامة والنمو. يرى الكثير من الناس أن دبي هي مكان إقامتهم على المدى الطويل ولا يمكنهم تخيل العيش في مكان آخر. توفر الكفاءة والسلامة والأمان غير المسبوقة مزيجاً من القدرة على تحمل التكاليف والرفاهية، ومستوى معيشة متوازن مع نمط حياة عالي الجودة لا مثيل له في أي مدينة رئيسية أخرى.

على سبيل المثال، يعد الباكستانيون من بين أكبر خمسة مستثمرين في دبي بسبب قربها وسلامتها. باستثمار 2 مليون درهم في العقارات، تسمح التأشيرة الذهبية للأشخاص بالبقاء في دبي لمدة عشر سنوات مع أفراد أسرهم، وحتى كفالة الوالدين، مما يجعلها مكاناً مناسباً للباحثين عن واحة من الاستقرار.



MALAYSIA

NICHOLAS TAN

Property Investment Strategist

وفقاً لتقرير حديث، من المتوقع أن يشهد قطاع التجزئة نموًا على الرغم من التحديات المختلفة التي يواجهها. أجرى المعهد الماليزي للبحوث الاقتصادية (MIER) مسح ثقة الأعمال للربع الثالث من عام 2023، وكشف عن تراجع ثقة الأعمال إلى 79.7 نقطة، بانخفاض من 99.8 نقطة على أساس سنوي. وبالمثل، انخفض مؤشر ثقة المستهلك إلى 78.9 نقطة من 86 نقطة على أساس سنوي.

ويشير التقرير إلى أن الشركات والمستهلكين قد يتبنون نهجاً أكثر حذراً، وربما يؤخرون الإنفاق على الاستثمارات الكبيرة مثل العقارات وتوسعات الأعمال. يعتمد مستقبل سوق مراكز التسوق Klang Valley في عام 2024 بشكل أساسي على أداء الاقتصاد الماليزي وقدرة الحكومة على مواجهة التحديات مثل الصراعات الدولية والتباطؤ الاقتصادي في الدول الشريكة التجارية الرئيسية، إلى جانب القوة الشرائية للمستهلكين المحليين.

على الرغم من النمو المتوقع، قد يواجه قطاع التجزئة في وادي كلانج مشكلات زيادة العرض في العام الحالي. وبالتالي، قد تواجه مراكز التسوق الحالية صعوبة في جذب مستأجرين جدد والحفاظ على معدلات إشغال عالية. لجذب المستأجرين ذوي الجودة العالية، قد يحتاج أصحاب العقارات بالتجزئة إلى تقديم أسعار إيجار مخفضة، وفترات تجديد ممتدة، وهياكل إيجار تتضمن الإيجارات القائمة على معدل دوران الأعمال.

تشمل مراكز التسوق الجديدة التي ظهرت لأول مرة في وادي كلانج في عام 2023 مول Pavilion Damansara Heights و The Exchange TRX و KSL Esplanade Mall. ويضم كل منها مساحات أرضية كبيرة.

وفي بينانج، من المتوقع أن يتحسن قطاع التجزئة في عام 2024، مدفوعاً بزيادة السياحة والنمو الاقتصادي. أدى ظهور مشاريع البيع بالتجزئة ذات الميزانية المحدودة إلى جانب المشاريع المبتكرة مثل Iconic Point إلى زيادة أسعار العقارات والإيجارات في مناطق محددة.

شهدت مراكز التسوق الرئيسية في بينانج ارتفاعاً في حركة السير وتحسناً في معدلات الإشغال، مما يشير إلى تعافي قطاع التجزئة بعد الوباء. وقد سهّلت الطفرة في السياحة نمو الأعمال التجارية المرتبطة بالسياحة، وخاصة في جورج تاون، حيث تزدهر المطاعم والمقاهي والفنادق الاقتصادية داخل المتاجر التقليدية.

شهدت ساراواك أيضاً طفرة في المتاجر ذات الميزانية المحدودة إلى جانب افتتاح المزيد من منافذ الطعام والمشروبات والمستأجرين الرئيسيين الأصغر حجماً والمتاجر ذات العلامات التجارية المتخصصة. وبالتالي، من المتوقع أن يحافظ قطاع التجزئة في ساراواك على مسار إيجابي في عام 2024، بما يتماشى مع الاتجاهات الوطنية.





EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

1. تقوم Ayala Land بتوسيع محطة المكاتب بمبنيين إضافيين من Vertis North

بدأت شركة (ALI) Ayala Land Inc. في بناء مركزي 4 Vertis North Corporate 5 في مدينة كوزون. سيكون للمبنيين المكتبيين مساحة إجمالية قابلة للتأجير (GLA) تبلغ 82000 متر مربع (882600 قدم مربع) ومن المرجح أن يتم الانتهاء منهما في عام 2027. ومن المتوقع أن يولد المبنيين، اللذان يخدمان الشركات المتعددة الجنسيات والمحلية، حوالي 17000 فرصة عمل. ستقوم ALI أيضاً بتأمين شهادات المباني الخضراء مثل LEED (الريادة في الطاقة والتصميم البيئي) للأبراج المكتبية الجديدة.

2. بويلو دي أورو تضع حجر الأساس لمشروع ليبا

بدأت شركة (PDODC) Pueblo De Oro Development Corp في بناء مشروعها السكني الجديد، Courtyards Lipa. سيوفر المشروع الذي تبلغ مساحته 10 هكتارات (24.7 فداناً) منازل متصلة من طابقين بمساحة 106 أمتار مربعة (1140 قدمًا مربعة). تشمل وسائل الراحة ملعباً لكرة السلة وملعباً ونادياً وحمّام سباحة وحديقة خطية. تخطط PDODC أيضاً لإطلاق مشروع أفقي آخر، وهو Pueblo de Oro Westwood Heights ، في مدينة باتانجاس. وسيلبي كلا المشروعين سوق الدخل المتوسط.

3. تتطلع DMCI Homes إلى عقار ترفيهي ثانٍ في Benguet بحلول الربع الثاني

تخطط DMCI Homes لإطلاق منتج زراعي بيئي في طوبا، بينجويت، بحلول الربع الثاني من عام 2024. يمكن الوصول إلى مدينة طوبا عبر طريق ماركوس السريع في الطريق إلى باجيو أو الطريق الدائري المحيطي الدائري الخارجي باجيو-لا ترينيداد-إيتوجون-سابلان-توبا-توبلاي. هذا هو العقار الترفيهي الثاني لشركة DMCI بعد ساحل Solmera في باتانجاس، والذي تم إطلاقه في أغسطس 2023.

4. تحصل مطارات المقاطعات على 14 مليار بيزو للترقية

خصصت وزارة النقل (DOTr) 14 مليار بيزو فلبيني (254.5 مليون دولار أمريكي) لتطوير وتحديث المطارات الإقليمية في عام 2024. وستعمل الميزانية على تحسين المطارات في 22 موقعاً على الأقل خارج مترو مانيلا. ومن بين المطارات التي سيتم تحديثها مطار لاواج الدولي (500 مليون بيزو فلبيني)، ومطار بوكيدنون (320 مليون بيزو فلبيني)، وتوسيع مطار زامبوانجا الدولي الجديد، ومطار بويرتو برينسيسا ومطار مالانج (300 مليون بيزو فلبيني لكل منهما).

5. مكاتب روبنسونز تكشف عن أطول إضافة لمجمع Cybergate Iloilo Towers

أكملت مكاتب Robinsons الأعمال الهيكلية لبرج 3 Cybergate Tower في بافيا، إيلويلو. سيكون برج المكاتب المكون من 12 طابقاً هو أطول مبنى في مجمع Robinsons Cybergate Iloilo Towers. تم تسجيل Cybergate Iloilo Tower لدى هيئة المنطقة الاقتصادية الفلبينية (PEZA) وسيلبي احتياجات شركات الاستعانة بمصادر خارجية والمحتلين التقليديين. سيحتوي مبنى المكاتب أيضاً على مركز نقل يربط الركاب بوجهات خارج المقاطعة.



**THAILAND**

SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

تصدر الصينيون والروس قائمة المشتريين الأجانب للوحدات السكنية في تايلاند العام الماضي، حيث أدى الإعفاء من التأشيرات والصراع الجيوسياسي إلى زيادة الطلب فوق مستويات ما قبل كوفيد.

وتم بيع ما مجموعه 14,449 وحدة بقيمة 73.2 مليار باهت للأجانب في عام 2023، وفقاً للبيانات التي جمعها REIC، الذي يديره بنك الإسكان الحكومي المملوك للدولة. ويمثل ذلك قفزة بنسبة 25% عن عام 2022.

واستحوذ المشترون الصينيون على 6,614 وحدة، أو ما يقرب من 46% من الإجمالي، مقابل 34.1 مليار باهت، نقلاً عن بيانات تسجيل العقارات. واحتل الروس المركز الثاني بفارق كبير حيث بلغ عددهم 1,260 وحدة، يليهم المشترون من ميانمار والولايات المتحدة في المركزين الثالث والرابع على التوالي.

وقد تم دفع أعلى متوسط سعر للوحدة، وهو 6.6 مليون باهت، من قبل المشتريين من ميانمار.

حوالي 41% من الشقق المباعة للأجانب كانت في تشون بوري، موطن منتجعات باتايا والعديد من المناطق الصناعية.

استحوذت بانكوك على 38% من المبيعات للأجانب. الشقق السكنية التي لا تزيد أسعارها عن 3 مليارات باهت تمثل ما يقرب من 50% من إجمالي المبيعات.

وشكلت الشقق التي اشتراها الأجانب حوالي 13.4% من جميع الشقق المنقولة في عام 2023. وبموجب القانون، يمكن للأجانب امتلاك ما يصل إلى 49% من المساحة القابلة للاستخدام في تطوير الوحدات السكنية.

وقد ساعد الإعفاء المؤقت من التأشيرة للسياح من الصين وبعض الدول الأخرى العام الماضي والإعفاء الثنائي الدائم مع بكين اعتباراً من الأول من مارس في تسريع المبيعات.

وكانت مبيعات الوحدات السكنية للأجانب في العام الماضي أعلى بنسبة 13% من 12.798 وحدة تم بيعها بقيمة مجمعة قدرها 50.6 مليار باهت في عام 2019.

وتتوقع هيئة السياحة التايلاندية انتعاشاً إضافياً لما يتراوح بين 35 مليوناً و40 مليون زائر هذا العام، بما في ذلك 8.2 مليون من الصين. وهذا من شأنه أن يجعل البلاد أقرب إلى الرقم القياسي الذي بلغ حوالي 40 مليوناً والذي تم تسجيله في عام 2019.





INDIA

MANU BHASIN
Country Head of India

هي في طليعة تحديد المساحات IQI India

تتكيف مساحة العقارات التجارية والتجزئة في الهند مع المشهد الاستهلاكي المتغير.

تعمل التجارة الإلكترونية على زيادة الطلب على المستودعات، بينما تتطور مراكز التسوق لتقديم تجربة تتجاوز مجرد التسوق.

تتخطى IQI India نماذج الفضاء التجارية التقليدية وتخلق بيئات ديناميكية وقابلة للتكيف تلبي الاحتياجات المتطورة للشركات في عالم اليوم.

في IQI ، نحن نؤمن بأهمية تعظيم إمكانات كل قدم مربع. نحن لا نقوم فقط بتأجير المساحات؛ نحن نخلق شراكات استراتيجية.

على سبيل المثال، قمنا بتحويل مساحة مركز تجاري غير مستغلة تبلغ مساحتها 18000 قدم مربع إلى مساحة عمل مشتركة على أحدث طراز بالتعاون مع مراكز أفانتا للأعمال.

وبالمثل، قمنا بتأجير مساحة قدرها 17000 قدم مربع في فندق Hans المرموق في دلهي لشركة Aditya BirlaCapital . تُظهر هذه الحلول المبتكرة التزامنا بتحسين استخدام المساحة وإنشاء سيناريوهات مربحة للجانبين لشركائنا ولأنفسنا.

ومن خلال أساليب مبتكرة مثل مساحات العمل المشتركة في مراكز التسوق وإعادة تعريف بيئات المكاتب التجارية، نعمل على تحقيق أقصى استفادة من المساحة، وتعزيز المجتمعات النابضة بالحياة، وخلق مستقبل أكثر استدامة للعقارات. يشهد سوق العقارات الهندي فترة من التحول المثير. يمكن للمستثمرين والشركات اتخاذ قرارات مستنيرة من خلال فهم الاتجاهات والاستفادة منها مثل ازدهار التجارة الإلكترونية وصعود تجارة التجزئة التجريبية.

النساء يعيدن تشكيل المشهد العقاري في الهند

لقد ولت الأيام التي كانت فيها الأعراف المجتمعية تضع المرأة على هامش قرارات الملكية.

واليوم، مع وجود أكثر من 33% من قوة العمل الهندية من النساء (البنك الدولي)، لا يمكن إنكار نفوذهن الاقتصادي.

وهذا يترجم إلى تأثير متزايد على الخيارات العقارية. تعمل الحكومة الهندية بنشاط على تعزيز هذا التحول من خلال السياسات التي تشجع النساء على شراء المنازل.

ويعد تخفيض رسوم الدمغة، والمزايا الضريبية، وانخفاض أسعار الفائدة على القروض السكنية للنساء من العوامل المحفزة المهمة. ترسم هذه الأرقام صورة واضحة - فالنساء لا يدخلن سوق العقارات فحسب، بل يعملن على تشكيله بنشاط.

ويعمل التعليم العالي، إلى جانب المواقف الاجتماعية المتطورة تجاه المساواة بين الجنسين، على تمكينهم من تولي مسؤولية مستقبلهم المالي، وتشكل ملكية العقارات جزءاً مهماً من هذه الرحلة. إن ارتفاع عدد النساء المالكات للعقارات يدل على أكثر من مجرد الاستقلال المالي؛ إنه يؤكد على خطوة حيوية نحو صناعة عقارية أكثر إنصافاً.



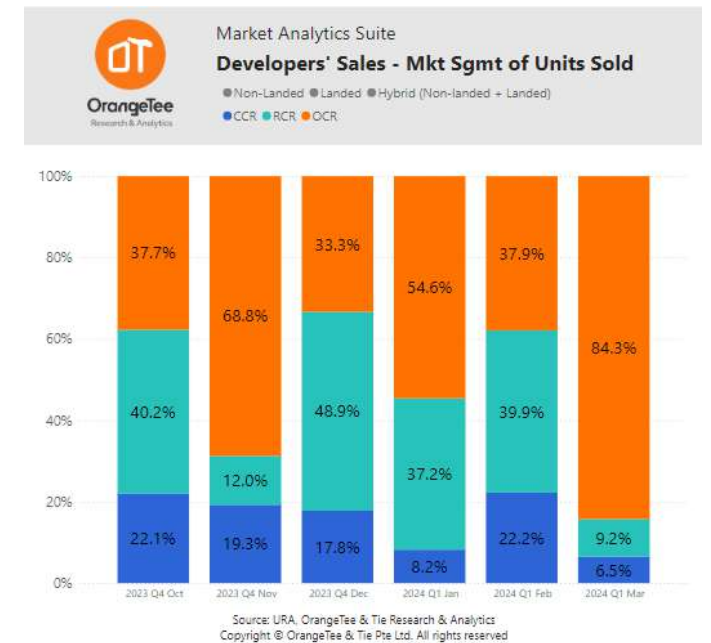
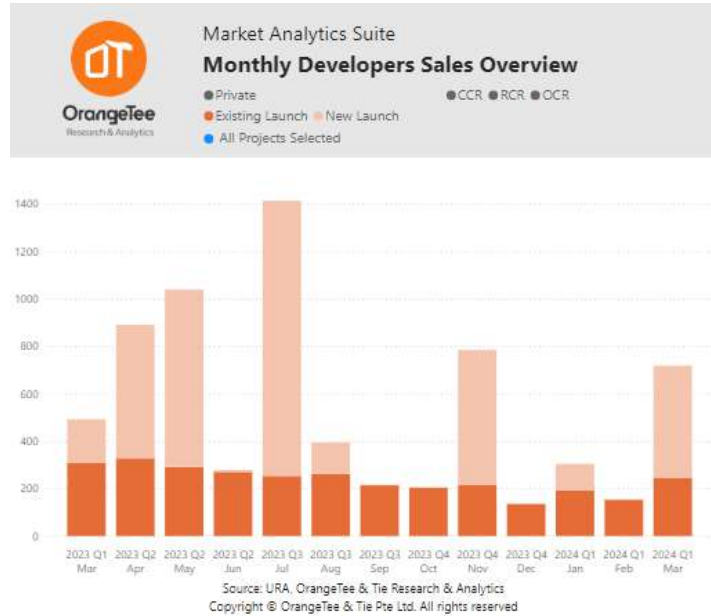
SINGAPORE

RAYMOND KHOO

Vice President at OrangeTee and Tie

يمثل هذا الشهر الرابع على التوالي الذي تحصل فيه شركة CCR على أقل نسبة من المبيعات بسبب عدم وجود عمليات إطلاق فاعرة جديدة.

وفقاً لبيانات URA Realis ، تم بيع عشرة منازل جديدة غير مملوكة للأراضي مقابل ما لا يقل عن 5 ملايين دولار سنغافوري في الشهر الماضي، وهو الشهر الرابع على التوالي مع عشر معاملات أو أقل عند هذه النقطة السعريّة. وهذا على عكس نوفمبر 2023، عندما تم بيع 60 منزلاً بهذا السعر، ويرجع ذلك أساساً إلى إطلاق Watten House.



وبعد احتفالات العام الصيني الجديد في فبراير، أطلق المطورون المزيد من المشاريع في مارس. ونتيجة لذلك، تضاعفت مبيعات المنازل الجديدة أكثر من أربعة أضعاف، لتصل إلى أعلى مستوى لها في أربعة أشهر.

تظهر البيانات الصادرة عن هيئة إعادة التطوير الحضري (URA) أن المطورين باعوا 718 منزلاً خاصاً جديداً في مارس 2024، مرتفعاً بنسبة هائلة بلغت 369.3 في المائة من 153 صفقة في فبراير 2024.

ومقارنة بشهر مارس 2023، ارتفعت مبيعات الشهر الماضي بنسبة 45.9 في المائة سنوياً من 492 وحدة.

ويمكن أن يعزى الأداء الممتاز الشهر الماضي إلى الطلب المكبوت على المنازل الجديدة بسبب غياب إطلاق المشاريع في فبراير. في شهر مارس، كانت مبيعات المنازل الجديدة مدفوعة في المقام الأول بمشروع الضواحي، Lentor Mansion. وخلال شهر إطلاقه، باع المشروع 409 وحدات من أصل 533 وحدة، أي 76.7% من إجمالي الوحدات. وكان المشروع التالي الأفضل أداءً هو Lentor ، وهو مشروع آخر تم إطلاقه في منطقة Lentoria ، والذي باع 60 وحدة من أصل 267 وحدة.

يعد قصر Lentor ، الذي طورته شركتا GuocoLand و Hong Leong Holdings ، المشروع الجديد الأكثر شعبية في الربع الأول من هذا العام. ويمكن أن يعزى معدل الإقبال المرتفع على المشروع إلى السمعة القوية للمطورين، وموقعه المناسب، وميزات التصميم الفريدة.

تعكس المبيعات القوية في Lentor Mansion نجاح المشاريع الأخرى التي تم إطلاقها مثل Lentor Modern و Lentor Hills Residences . يعزز نجاح هذه المشاريع سمعة Lentor وشعبيتها باعتبارها منطقة سكنية صاعدة.

تم إطلاق أربعة مشاريع جديدة في شهر مارس - Lentor Mansion ، و Koon Seng House ، و Ardor Residence المكون من 35 وحدة، و Lentoria المكون من 17 وحدة. وتم إطلاق 877 وحدة الشهر الماضي، وهو أعلى عدد من الوحدات التي تم إطلاقها منذ نوفمبر 2023 بـ 970 وحدة.

وكانت المشاريع الأكثر مبيعاً في الشهر الماضي هي Lentor Mansion و Lentoria ، و The Botany at Dairy Farm ، و Hillhaven ، و Lentor Hills Residences ، و The Myst .

شكلت الضواحي أو خارج المنطقة الوسطى الجزء الأكبر من المبيعات الشهر الماضي بنسبة 84.3 في المائة (605 وحدات)، تليها أطراف المدينة أو بقية المنطقة الوسطى (RCR) بنسبة 9.2 في المائة (66 وحدة) والرئيسية الموقع أو المنطقة الوسطى الأساسية (CCR) بنسبة 6.5 في المائة (47 وحدة).



CHANDY MANN
Country Head of Cambodia

106 مشروعًا استثماريًا برأسمال استثماري 2.2 مليار دولار أمريكي وافق عليها مجلس تنمية كمبوديا (CDC)

في الربع الأول من عام 2024، تمت الموافقة على 106 مشاريع استثمارية بإجمالي استثمارات 2.2 مليار دولار أمريكي من قبل مجلس تنمية كمبوديا (CDC) بقيادة سامديك موها بورفور ثيادي الدكتور هون مانيه، رئيس وزراء المملكة. من كمبوديا، وفقًا للبيان الصحفي الصادر عن مركز السيطرة على الأمراض يوم الجمعة 5 أبريل 2024.

ووافقت مراكز السيطرة على الأمراض على 106 مشاريع جديدة وتوسيع الإنتاج في الربع الأول من عام 2024، باستثمارات إجمالية قدرها 2.2 مليار دولار أمريكي، مما يخلق أكثر من 107 فرص عمل. وتقع المشاريع الاستثمارية خارج المنطقة الاقتصادية الخاصة، ويبلغ عددها 73 مشروعًا، ثلاثة منها مشاريع توسعة إنتاجية. وبشكل منفصل، يبلغ عدد المشاريع الاستثمارية في المنطقة الاقتصادية الخاصة 33 مشروعًا، ثلاثة منها مشاريع توسعة الإنتاج.

ارتفعت الموافقات على المشاريع الاستثمارية في الربع الأول من عام 2024 بواقع 67 مشروعًا، في حين ارتفع رأس المال الاستثماري بشكل ملحوظ بما يقارب 2 مليار دولار أي ما يعادل نحو 649% مقارنة بنفس الفترة من عام 2023. وترجع الزيادة الحادة إلى وجود مشاريع جديدة في البنية التحتية والصناعة والسياحة والتوسع الصناعي في المنطقة الاقتصادية الخاصة.

داخل المنطقة الاقتصادية الخاصة (SEZ)

1. المشروع الاستثماري هو إنشاء وتشغيل فندق خمس نجوم يضم 2,870 غرفة ومركز أعمال يقع في القرية 4، سانجكات 4، سيهانوكفيل، مقاطعة برياه سيهانوك، برأس مال استثماري يقارب 574 مليون دولار أمريكي ويمكن إنشاء 3,860 وظائف.
2. المشروع الاستثماري لبناء محطة ستونج ميتويك للطاقة الكهرومائية بقدرة 150 ميغاوات من خلال البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT) الواقع في منطقة موندول سيما بمقاطعة كوه كونج، برأس مال استثماري يقارب 440 مليون دولار أمريكي ويمكن أن يخلق 220 فرصة عمل.
3. المشروع الاستثماري لبناء مركز Kompong Chhnang متعدد الأغراض واللوجستي الواقع في قرية Keng Ta Sok ، بلدة Kampong Hao ، منطقة Kampong Leng ، مقاطعة Kampong Chhnang ، برأس مال استثماري يبلغ حوالي 108 مليون دولار أمريكي ويمكنه خلق 115 فرصة عمل.
4. المشروع الاستثماري لإنشاء وتشغيل مركز البيانات في فوم 1، سانجكات سراه تشاك، خان داوون بنه، بنوم بنه، برأس مال استثماري يقارب 107 مليون دولار أمريكي.
5. المشروع الاستثماري لإنشاء وتشغيل مركز البيانات في سانجكات تول سانجكاي 2، خان روسيكيو، بنوم بنه، برأس مال استثماري يقارب 30 مليون دولار أمريكي ويمكنه خلق 43 فرصة عمل.
6. المشروع الاستثماري لإنشاء مصنع لإنتاج المصابيح ومصابيح الزينة لأشجار عيد الميلاد وهياكل شجرة عيد الميلاد وجميع أنواع المعدات لأشجار عيد الميلاد الكائن في قرية بري ساكوم، كومونة بري ثوم، منطقة كومبونج رو، مقاطعة سفاي رينغ، مع ويبلغ رأس المال الاستثماري حوالي 22 مليون دولار أمريكي ويمكنه خلق 1036 فرصة عمل.
7. المشروع الاستثماري لإنشاء مصنع لإنتاج المصابيح ومصابيح الزينة وهياكل المصابيح بجميع أنواعها الكائن في قرية بري ساكوم، كومونة بري ثوم، منطقة كومبونج رو، مقاطعة سفاي رينغ، برأس مال استثماري يقارب 15 مليون دولار أمريكي. دولار ويمكنه خلق 636 فرصة عمل.
8. يتمثل المشروع الاستثماري في إنشاء مدينة ملاهي حديثة تقع في بلدة كاوه سدانث بمنطقة كيري ساكور بمقاطعة كوه كونج، برأس مال استثماري يبلغ حوالي 14 مليون دولار أمريكي، والذي يمكن أن يخلق 5,150 فرصة عمل.

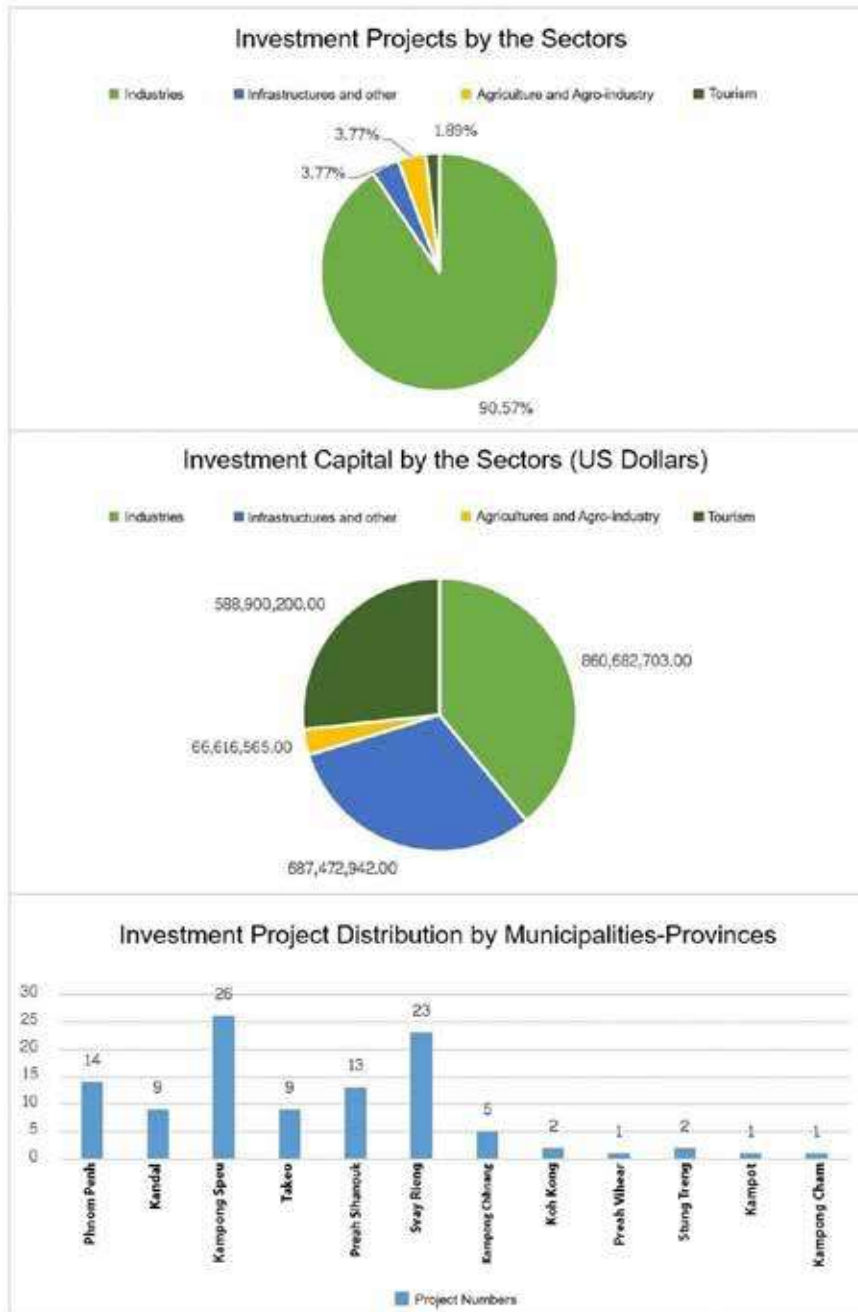


CHANDY MANN
Country Head of Cambodia

خارج المنطقة الاقتصادية الخاصة (SEZ)

1. مشروع توسيع إنتاج مشروع استثماري لإنتاج إطارات السيارات الواقع في المنطقة الاقتصادية الخاصة Qilu Jian Pu Zhai الواقعة في مقاطعة Svay Rieng ، برأس مال استثماري يبلغ حوالي 212 مليون دولار أمريكي ويمكنه خلق 255 فرصة عمل.

وبشكل منفصل، في الربع الأول من عام 2024، احتل الاستثمار المحلي المرتبة الأولى، بينما احتل الاستثمار الصيني المرتبة الثانية، حيث ساهم بأكثر من 93% من إجمالي الاستثمار.



IRHAMY AHMAD
Founder and Managing Director of
Irhamy Valuers International

العقارات السكنية والتجارية في ماليزيا - نظرة عامة على السوق لعام 2023

في دراستنا السابقة لسوق العقارات الماليزية للنصف الأول من عام 2023، وجدنا أنه على الرغم من أن العقارات التجارية أظهرت مؤشرات على التعافي من حيث حجم وقيمة المعاملات، إلا أن العقارات السكنية أشارت إلى انخفاض طفيف. وقد نمت أسواق كلا العقارين بشكل معتدل منذ ذلك الحين.

أصدر المركز الوطني للمعلومات العقارية (NAPIC) آخر تحديث لسوق العقارات لعام 2023. ويؤكد البحث على آخر تحديث، مما يشير إلى النمو التدريجي لسوق العقارات. كان هناك 250,586 صفقة بقيمة إجمالية 100.93 مليار رينجيت ماليزي، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 3.0% في الحجم وزيادة بنسبة 7.1% في القيمة مقارنة بعام 2022 للعقارات السكنية. في المقابل، تم تسجيل 40,463 عقارًا تجاريًا بقيمة 38.31 مليار رينجيت ماليزي في عام 2023؛ ويمثل ذلك زيادة بنسبة 23.3% في الحجم وزيادة بنسبة 17.5% في القيمة خلال عام 2022.



وبعد مراجعة شاملة لحجم المعاملات في كل ولاية، بعد زيادة إجمالي حجم المعاملات السكنية بالتعاون مع WP. كوالالمبور، وجوه، وبولاو بينانج، نيجيري سمبيلان، وقدر، وترينجانو. وعلى العكس من ذلك، فقد استفادت معظمها من إجمالي حجم المعاملات بحكمة هو بي لابوان، بيراك، وبيرليس.

RESIDENTIAL PROPERTY VOLUME TRANSACTION (BY STATE)		
STATE	2022	2023
W. P. Kuala Lumpur	13,182	13,752
W. P. Putrajaya	339	330
W. P. Labuan	273	248
Selangor	56,514	55,035
Johor	28,087	40,561
Pulau Pinang	17,892	18,663
Perak	30,086	27,819
Negeri Sembilan	16,786	17,109
Melaka	10,918	10,519
Kedah	13,412	13,626
Pahang	12,962	11,420
Terengganu	16,237	16,560
Kelantan	6,691	5,886
Perlis	1,355	1,280
Sabah	5,792	5,689
Sarawak	12,664	12,089
MALAYSIA	243,190	250,586

COMMERCIAL PROPERTY VOLUME TRANSACTION (BY STATE)		
STATE	2022	2023
W. P. Kuala Lumpur	4,777	6,253
W. P. Putrajaya	31	49
W. P. Labuan	31	29
Selangor	8,654	10,110
Johor	4,787	8,041
Pulau Pinang	1,973	2,522
Perak	2,733	2,652
Negeri Sembilan	1,269	1,586
Melaka	1,238	1,363
Kedah	1,312	1,516
Pahang	1,160	1,240
Terengganu	475	476
Kelantan	369	476
Perlis	195	159
Sabah	1,264	1,350
Sarawak	2,541	2,641
MALAYSIA	32,809	40,463

تكشف بيانات عام 2023 عن نمو ثابت في الحجم والقيمة عبر المعاملات السكنية والتجارية. ويشير هذا إلى توسع صحي في كمية الحجم وقيمة القيمة النقدية المقابلة لها، مما يدل على أداء قوي ونشاط في السوق، ويسلط الضوء على مرونة الصناعات قيد التحليل وإمكانات النمو المستقبلي.

DAVE PLATTER
Global PR Director

ماليزيا هي ثاني أكثر الدول شعبية لدى المشتريين الصينيين في جنوب شرق آسيا

تعد ماليزيا الآن ثاني أكثر دول جنوب شرق آسيا شعبية بالنسبة للمشتريين الصينيين، وهو تحسن من المركز الثالث في عام 2022. وقد غطت جميع الصحف اليومية الكبرى في ماليزيا هذه البيانات في أوائل أبريل.

وقال كاشف أنصاري، المؤسس المشارك لشركة جواي آي كيو آي والرئيس التنفيذي للمجموعة، "إن ماليزيا كانت واحدة من أكبر ثلاث دول في جنوب شرق آسيا لمشتري العقارات السكنية من الصين على مدى السنوات الخمس الماضية". هذا العام، تعد ماليزيا الوجهة الثانية للمشتريين من الصين، مرتفعة مركزاً واحداً من المركز الثالث في عام 2022. وتراجعت فيتنام من المرتبة الثانية إلى الثالثة، حيث تبادلت الأماكن مع ماليزيا.

إن تايلاند هي الوجهة الوحيدة في جنوب شرق آسيا التي تحتل مرتبة أعلى باستمرار من ماليزيا. وكانت تايلاند الوجهة الأولى للمشتريين الصينيين منذ ما قبل عام 2018.

ترتيب وجهات المشتريين الصينيين، ووجهات مختارة في جنوب شرق آسيا

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
1	Thailand	Thailand	Thailand	Thailand	Thailand	Thailand
2	Malaysia	Vietnam	Vietnam	Malaysia	Malaysia	Malaysia
3	Vietnam	Malaysia	Malaysia	Vietnam	Vietnam	Vietnam
4	Indonesia	Singapore	Singapore	Singapore	Singapore	Singapore
5	Singapore	Indonesia	Indonesia	Indonesia	Indonesia	Indonesia

المتقاعدون الصينيون مريحون لماليزيا

غالبًا ما يتم التغاضي عن شريحة المتقاعدين في سوق المشتريين الأجانب، ولكن هذه مجموعة مربحة للغاية بالنسبة لماليزيا. وقد انضم المتقاعدون من الصين إلى المتقاعدين من المملكة المتحدة وأجزاء أخرى من أوروبا في اختيار ماليزيا بسبب أسلوب حياتها والقدرة على تحمل التكاليف.

إذا أتيت إلى ماليزيا بموجب تأشيرة MM2H البلاتينية، فيجب عليك إيداع ما لا يقل عن 5 ملايين رينجيت ماليزي (1.05 مليون دولار أمريكي). لذلك، يضح هؤلاء المتقاعدون أموالاً كبيرة في الاقتصاد المحلي.

لا يعيش المتقاعدون الصينيون عادة هنا لمدة 365 يومًا في السنة. وغالبًا ما يعودون إلى الصين لزيارة العائلة والأصدقاء. وتشير أفضل البيانات لدينا إلى أن المتقاعدين الصينيين الذين لديهم منازل في ماليزيا يقضون حوالي 150 يومًا سنويًا هنا. لا يوجد تعقيد بيانات حول هذا الأمر، بحيث يعتمد هذا التقدير على محادثاتنا مع عملائنا.

وتشير بيانات هيئة الإذاعة البريطانية (بي بي سي) إلى أن أكثر من ثلث المتقاعدين الصينيين يريدون العيش في وجهة سفر أو إجازة، مثل ماليزيا. وهم لا يديرون ظهورهم تمامًا للصين. لقد اعتنقوا أسلوب الحياة في ماليزيا لنحو نصف عدد السكان. سنة.

ماليزيا ستظل الوجهة المفضلة للمستثمرين

إن إنشاء بنية تحتية جديدة، مثل RTS إلى سنغافورة، يجذب استثمارات كبيرة. ويمكن للمشتريين الأجانب الذين يرغبون في الاستمتاع بأفضل ما في سنغافورة وماليزيا العيش بسهولة في جوهر والسفر إلى سنغافورة وقتما يريدون.

لحظات IQI

الافتتاح الكبير لـ IQI لاهور و IQI كراتشي

نرحب بفرعين جديدين في عائلة IQI ، IQI لاهور و IQI كراتشي!

إن التطلع إلى الفرص الاستثمارية العديدة في باكستان يهدد الطريق لرحلة مثيرة للأمام. هذه هي البداية الجديدة لفصل IQI Lahore و IQI Karachi



Riang Ria Raya البيت المفتوح

في عام 2023، حققت شركة Juwai IQI نجاحًا ملحوظًا، حيث سجلت مبيعات بقيمة 3 مليارات دولار أمريكي (ما يعادل 14.397 مليار رينجيت ماليزي) ووسعت شبكة وكلائها إلى 40.000 وكيل حول العالم، مما يمثل زيادة بمقدار الثلث. وخلال نفس الفترة، أنجزت الشركة 42,814 معاملة ودفعت 95 مليون دولار أمريكي كعمولات للوكلاء. بالإضافة إلى ذلك، انتقلت شركة Juwai IQI مؤخرًا إلى مركز القيادة العالمي الجديد الخاص بها.

