

يناير
2024

النشرة الأخبـارية الشهرية

Juwai IQI



أهم العناوين

أستراليا

حافظ بنك الاحتياطي الأسترالي (RBA) على أسعار الفائدة الحالية، متجنبًا الزيادة السادسة في عام 2023

فيتنام

وأظهر النصف الثاني من عام 2023 تحسنًا، مع زيادة سيولة السوق ووفرة العرض.

تركيا

ومن المتوقع أن تكون العقارات المستدامة والمتعددة الاستخدامات من بين الاتجاهات الصاعدة في عام 2024.

كندا

أبلغ GTA REALTORS® عن 4,236 عملية بيع من خلال نظام MLS® الخاص بـ TRREB في نهاية عام 2023.

سنغفورا

وتظهر هيئة إعادة التطوير الحضري (URA) أن المبيعات ارتفعت بنسبة 286.2%.



AUSTRALIA

LILY CHONG Country Head of Australia

شهد مؤشر قيمة المنازل الوطني (HVI) CoreLogic (HVI) زيادة طفيفة بنسبة 0.6% في نوفمبر، وهو ما يمثل أصغر نمو شهري منذ بدء الدورة في فبراير. وعلى الرغم من هذا التباطؤ، وصل مؤشر HVI الوطني إلى مستوى مرتفع جديد. وبعد انخفاضها بنسبة 7.5% من ذروتها في أبريل 2022 إلى أدنى مستوى لها في يناير 2023، انتعشت قيم المساكن بقوة بنسبة 8.3% خلال الأشهر العشرة الماضية، مما أظهر انتعاشاً واضحاً على شكل حرف V.

وبينما تباطأ النمو الإجمالي، هناك ظروف متفاوتة في مختلف المدن. وشهدت ملبورن وهوبارت انخفاضاً بنسبة 0.1% في قيمة المنازل، في حين شهدت داروين انخفاضاً بنسبة 0.3%. كما تباطأ نمو قيمة المنازل في سيدني بشكل ملحوظ إلى 0.3%، وهي أقل زيادة خلال فترة التعافي. هناك احتمال أن تتبع سيدني اتجاه ملبورن، مما قد يؤدي إلى استقرار أو حتى انخفاض قيم المنازل في ديسمبر.

على العكس من ذلك، شهدت بيرث تسارعاً في قيم المساكن، مسجلاً أكبر مكاسب شهرية منذ مارس 2021 بنسبة 1.9%. تتميز بريسمان (1.3%) وأديلايد (1.2%) أيضاً بشكل ملحوظ بوتيرة النمو المرنة والسريعة. وفي نوفمبر/تشرين الثاني، سجلت مدينة بيرث رقماً قياسياً جديداً، حيث وصل متوسط سعر المساكن إلى 585 ألف دولار، واستمر بيع المنازل بسرعة.

ووفقاً للرئيس التنفيذي لشركة REIWA، كاث هارت، فإن الطلب لا يزال مرتفعاً باستمرار، مما أدى إلى زيادة أسعار المنازل بنسبة 8.2% خلال العام الماضي. وتتوقع زيادات أخرى في الأسعار في المستقبل بناءً على الاتجاهات المستمرة. كما ارتفعت أسعار الوحدات لتصل إلى 405.000 دولار بعد فترة من الاستقرار، مما يشير إلى اتجاه تصاعدي متوقع في هذا السوق.

وأرجع هارت سوق العقارات القوي إلى عوامل مثل النمو السكاني (بنسبة 2.8% خلال العام حتى مارس)، والتحديات في سوق الإيجار التي تدفع الناس إلى التفكير في الشراء، والقيود داخل صناعة البناء التي توجه الأفراد نحو المنازل القائمة بدلاً من المباني الجديدة.

وعلى الرغم من الزيادات السابقة في موافقات البناء، ظلت معدلات الإنجاز ثابتة عند حوالي 14000 سنوياً على مدى السنوات المالية الثلاث الماضية، مما تسبب في تأخير أولئك الذين ينتظرون المنازل المشيدة حديثاً. وقد أدى هذا التأخير إلى قيام العديد من شركات البناء المحتملة باختيار الشراء بدلاً من ذلك. وبالنظر إلى هذه العوامل، يعتقد هارت أن التركيز على المنازل القائمة سوف يستمر، مما قد يؤدي إلى مزيد من الزيادات في الأسعار.

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 30 November, 2023

Change in dwelling values

	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
Sydney	0.3%	1.8%	10.2%	13.4%	\$1,125,533
Melbourne	-0.1%	0.6%	3.0%	6.4%	\$779,914
Brisbane	1.3%	3.9%	10.7%	15.4%	\$779,270
Adelaide	1.2%	3.9%	7.6%	11.9%	\$704,267
Perth	1.9%	5.4%	13.5%	18.9%	\$646,520
Hobart	-0.1%	0.1%	-3.0%	1.2%	\$656,568
Darwin	-0.3%	-0.7%	-1.5%	4.7%	\$496,792
Canberra	0.5%	1.1%	-0.3%	3.7%	\$842,677
Combined capitals	0.6%	2.2%	8.2%	12.0%	\$827,659
Combined regional	0.6%	1.8%	3.4%	7.9%	\$602,645
National	0.6%	2.1%	7.0%	11.0%	\$753,654



GREECE

NIKOS PRATIKAKIS Country Head of Greece

سيستمر ارتفاع أسعار العقارات اليونانية بلا هوادة في عام 2024

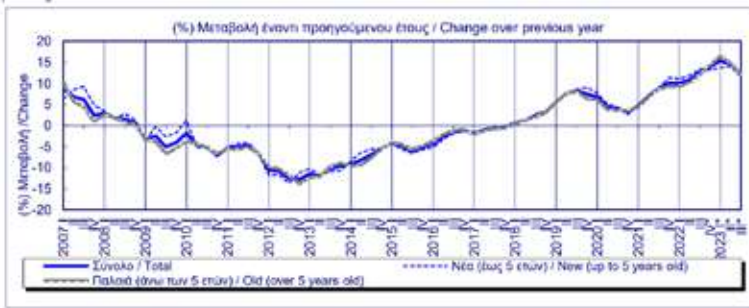
عاد التصنيف الائتماني السيادي اليوناني إلى وضع الدرجة الاستثمارية في عام 2023، وفقاً لاثنتين من وكالتي التصنيف الائتماني الرئيسيتين (S&P و Fitch Ratings) و Morningstar DBRS المرموقة. واصلت العقارات اليونانية في عام 2023 الارتفاع بقوة وسط الطلب المتزايد من المشتريين الأجانب واستمرار النمو الاقتصادي في البلاد.

الطلب من مشتري المنازل الأجانب يرتفع بقوة خلال العام. وفقاً لأحدث البيانات المنشورة من بنك اليونان، في النصف الأول من عام 2023، ارتفعت القيمة الإجمالية لمشتريات العقارات من قبل المشتريين الأجانب، والتي تمثل 80% إلى 85% من جميع مشتريات العقارات في اليونان، بنسبة كبيرة. 40% على أساس سنوي إلى 1.1 مليار يورو، بعد زيادات سنوية بنسبة 68% لعام 2022 بأكمله و35% في عام 2021.

تم جذب المستثمرين الأجانب إلى اليونان، ويرجع ذلك أساساً إلى برنامج التأشيرة الذهبية، الذي يوفر الإقامة للمستثمرين من خارج الاتحاد الأوروبي الذين يشترون أو يستأجرون عقارات بقيمة تزيد عن 250 ألف يورو. ومع ذلك، في أغسطس 2023، تمت مضاعفة تكلفة التأشيرة الذهبية اليونانية إلى 500,000 يورو في المناطق الأكثر شعبية في البلاد.

Indicators	2023	2024	2025
GDP growth (% yoy)	2.4	2.3	2.2
Inflation (% yoy)	4.3	2.8	2.1
Unemployment (%)	11.4	10.7	9.9
General government balance (% of GDP)	-2.3	-0.9	-0.8
Gross public debt (% of GDP)	160.9	151.9	147.9
Current account balance (% of GDP)	-7.0	-5.1	-5.8

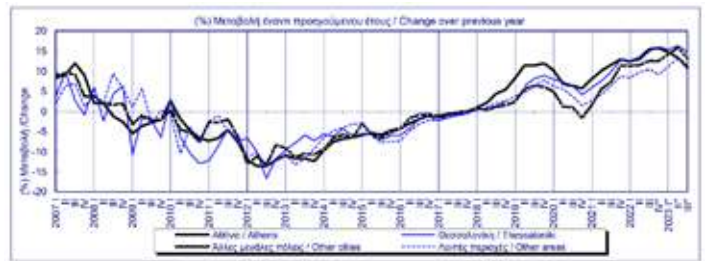
ومن المتوقع أن ينمو النشاط الاقتصادي بنسبة 2.4% في عام 2023 قبل أن يتراجع تدريجياً إلى 2.2% بحلول عام 2025. ويتم دعم هذا التوسع من خلال تنفيذ خطة التعافي والقدرة على الصمود (RRP) وسوق عمل مرن. ومن المتوقع أن يبلغ معدل التضخم الإجمالي 4.3% في عام 2023، ومن المقرر أن يعتدل إلى حوالي 2.1% في عام 2025، وإن كان ذلك بشكل تدريجي، حيث يؤدي تشديد ظروف سوق العمل إلى زيادة الضغوط التضاعدية على الأسعار. وسوف يتقلص العجز الحكومي العام بسبب ضعف نمو الإنفاق وارتفاع الإيرادات. وإلى جانب النمو القوي للناتج المحلي الإجمالي الاسمي، فإن هذا يدعم انخفاض نسبة الدين العام المرتفعة إلى الناتج المحلي الإجمالي.



وتتحرك سوق الإسكان اليونانية في مسار مختلف عن السوق الأوروبية المتوسطة، حيث ترتفع الأسعار بأسرع وتيرة على مدى العقدين الماضيين، وهي الآن أعلى من أعلى مستوياتها السابقة المسجلة في عام 2007، بالقيمة الحقيقية. يمر سوق العقارات اليوناني بدورة أعمال مختلفة عن بقية العالم، كما تظهر أرقام النمو الاقتصادي.

وفقاً لأحدث البيانات الرسمية التي نشرها البنك المركزي اليوناني للربع الثالث من العام، سجلت أسعار المبيعات على مستوى البلاد زيادة سنوية بنسبة 11.2%، مع ارتفاع العقارات المبنية حديثاً بنسبة 12.2% والعقارات القديمة بنسبة 10.5%.

الرسم البياني 1: سوق الإسكان اليوناني مزدهر



وأظهرت منطقة أتيكا، حيث تقع العاصمة اليونانية أثينا، زيادة سنوية بنسبة 13%، تليها سالونيك، ثاني أكبر مدينة في شمال اليونان، بنسبة 11.1%. وبالمقارنة، في المدن الكبرى الأخرى في البلاد، كانت هناك زيادة بنسبة 9.4 و 8.9% في المناطق الأخرى. بالنسبة لعام 2023، بلغت الزيادة المقدرة في أتيكا 9.7%، وفي سالونيك 7.4%. وترجع الزيادة في أسعار بيع المنازل إلى عدم كفاية المخزون من العقارات المتاحة. باختصار، أصبح الطلب الآن يفوق العرض في كثير من الحالات. منذ عام 2017، أصبح معدل

استيعاب العقارات أسرع بكثير من معدل إتاحة العقارات، أي معدل طرح العقارات الجديدة في السوق، والذي يتباطأ بل ويصبح سلبياً.

SHAN SAEED

Chief Economist

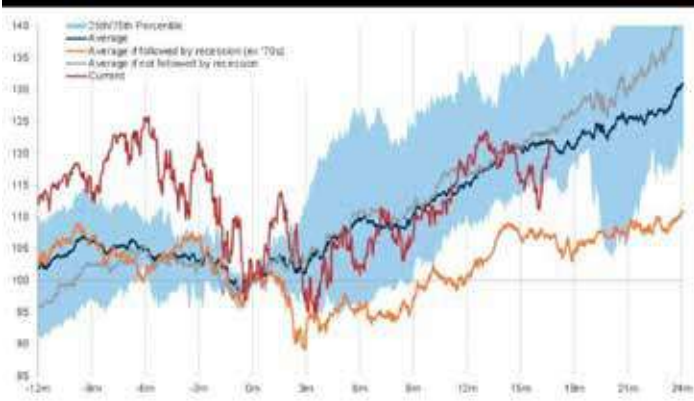
توقعات الاقتصاد الكلي العالمي 2024 – هشة ولا يمكن التنبؤ بها

سيواجه الاقتصاد العالمي جولات وعرة مع قيام البنوك المركزية بتخفيض أسعار الفائدة وبدء التسهيلات الكمية. وسيظل التضخم مرتفعاً في العديد من الاقتصادات المتقدمة التي تعاني من هشاشة مالية وانخفاض معدلات النمو. لقد انتهت لعبة أسعار الفائدة المرتفعة. ومع ذلك، سيظل الاقتصاد العالمي هشاً في عام 2024. وعلى الرغم من أن التضخم لا يزال منخفضاً، فإنه سيظل مرتفعاً للغاية. ولا تزال السياسة الاقتصادية تواجه عملية توازن مؤلمة. علاوة على ذلك، فحتى لو استمرت أميركا في تجنب الركود، فإن بقية العالم تبدو عُرضة للخطر.

ويبدو أن الاقتصاد العالمي يتحدى الجاذبية. على الرغم من أسرع تشديد للسياسة النقدية منذ الثمانينيات، فمن المحتمل أن يتسارع النمو الاقتصادي الأمريكي في عام 2023. وقد فطمت أوروبا نفسها بشكل رئيسي عن الغاز الروسي دون وقوع كارثة اقتصادية. وانخفض التضخم العالمي دون حدوث زيادات كبيرة في معدلات البطالة، ويرجع ذلك جزئياً إلى تباطؤ أسواق العمل بسبب التخلص من الوظائف الشاغرة. المتفائلون الذين توقعوا "الهبوط الناعم" يأخذون جولات النصر مع نهاية العام.

التكلفة الاقتصادية / خطأ السياسة / التضخم وارتفاع أسعار الفائدة.

المتغيرات الاقتصادية الحيوية للاقتصاد العالمي خلال 3-5 سنوات القادمة



GS | "على الرغم من كل شذوذاً هذه الدورة، فإن ستاندرد آند بورز فعلت بالضبط ما كان ينبغي أن تفعله بعد ذروة التضخم (يعود هذا التماثل إلى الخمسينيات)."

تبلغ نسبة السعر إلى الربحية في مؤشر S&P 500 حالياً 21.3، مع توسع مضاعف بنسبة 9% في عام 2023. ويبلغ متوسط نسبة السعر إلى الربحية لمؤشر S&P 500 منذ عام 1989 19.2.

(ملاحظة: استخدام ربحية السهم التشغيلية اللاحقة لمدة 12 شهراً، وتقديرات ربحية السهم للربع الرابع)

مشاهدات بلاك روك لعام 2024

- "إن التوقعات الكلية أصبحت أكثر غموضاً (مقارنة بما كانت عليه أثناء فترة الاعتدال العظيم). ومن الممكن معاينة التعرض للمخاطر الكلية، فضلاً عن مكافأته".
- "إن ارتفاع أسعار الفائدة وزيادة التقلبات هو ما يحدد النظام الجديد. إنه تغير كبير مقارنة بالعقد الذي أعقب الأزمة المالية العالمية".
- "تواجه البنوك المركزية مقايضات أكثر صرامة في مكافحة التضخم - ولا يمكنها الاستجابة للنمو المتعثر كما كانت تفعل من قبل".
- "إن الاقتصاد يعود إلى طبيعته بعد الوباء ويتشكل من خلال محركات هيكلية: تقلص القوى العاملة، والتجزئة الجيوسياسية، والتحول المنخفض للكربون".
- "إنه نظام يتسم بتباطؤ النمو، وارتفاع معدلات التضخم، وأسعار الفائدة الأعلى - والمزيد من التقلبات".



SHAN SAEED
Chief Economist

Context is everything

Markets have been in a state of flux since the Fed's 2% target without a recession. What's the Fed's strategy?

In contrast to other major economies, the U.S. has a robust job market. The Fed's strategy is to keep the economy growing at a steady pace, avoiding a recession. The Fed's strategy is to keep the economy growing at a steady pace, avoiding a recession.

Strong employment gains... U.S. payroll changes by type and season, 2022-2023 and 2019-2020. The Fed's strategy is to keep the economy growing at a steady pace, avoiding a recession.

...but still climbing out of a deep pandemic hole. The Fed's strategy is to keep the economy growing at a steady pace, avoiding a recession.

Structural shift

Markets have been in a state of flux since the Fed's 2% target without a recession. What's the Fed's strategy?

The Fed's strategy is to keep the economy growing at a steady pace, avoiding a recession. The Fed's strategy is to keep the economy growing at a steady pace, avoiding a recession.

Yield swings on short-term surprises. The Fed's strategy is to keep the economy growing at a steady pace, avoiding a recession.

If central banks want to stop inflation from resurging, we think they will need to keep holding back economic activity with higher policy rates.

Managing macro risk

This is a major shift, not about whether a recession happens. It's about the Fed's strategy to keep the economy growing at a steady pace, avoiding a recession.

Adjusting to new regime. The Fed's strategy is to keep the economy growing at a steady pace, avoiding a recession.

The macro outlook is more uncertain. Exposures to macro risk can be punished as well as rewarded, so we think investors should be deliberate about which exposures they take.

تخفيضات أسعار الفائدة الفيدرالية في عام 2024

يقوم السوق حاليًا بتسعير تخفيضات أسعار الفائدة الفيدرالية للبدء في مايو 2024، أي بعد 10 أشهر من آخر رفع لسعر الفائدة.

الأشهر بين آخر رفع لسعر الفائدة وخفض سعر الفائدة اللاحق في الدورات الأربع الماضية...

- ديسمبر 2018 (الارتفاع إلى 2.25-2.5%) - يوليو 2019 (الخفض إلى 2.00-2.25%) : 7 أشهر.
- يونيو 2006 (ارتفاع إلى 5.25%) - سبتمبر 2007 (خفض إلى 4.75%) : 15 شهرًا.
- مايو 2000 (الارتفاع إلى 6.50%) - يناير 2001 (التخفيض إلى 6.00%) : 8 أشهر.
- فبراير 1995 (الارتفاع إلى 6.00%) - يوليو 1995 (التخفيض إلى 5.75%) : 5 أشهر.

BLACKSTONE تشتري العقارات بأعداد كبيرة

وقال Steve Schwarzman من Blackstone 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 ومسكن الطلاب.

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





VIETNAM

DUSTIN TRUNG NGUYEN Country Head of Vietnam

نظرة عامة على عام واحد مع الجهود المبذولة لإنقاذ سوق العقارات الحكومي

في عام 2023، تناولت السياسات الحكومية المختلفة تحديات سوق العقارات. وفي أواخر عام 2022، أصدرت الحكومة تعليمات لتخفيف العوائق القانونية والرأسمالية في القطاع العقاري.

وقام مؤتمر محوري عُقد في فبراير 2023، بقيادة مسؤولين حكوميين، بتقييم ظروف السوق واقتراح حلول تنمية صحية ومستدامة.

وشهد شهر مارس صدور المرسوم رقم 08، الذي يسهل المفاوضات بين الشركات العقارية وحاملي السندات، في حين قدم القرار 33 حلولاً إضافية لتطوير السوق.

تناول المرسوم رقم 10 القضايا القانونية في عقارات المنتجعات، في حين قام مؤتمر عبر الإنترنت في أغسطس 2023 بتقييم التقدم واقتراح المزيد من الحلول. كما وجهت الحكومة بنك الدولة بتخفيض أسعار الإقراض لدعم الانتعاش الاقتصادي.

والجدير بالذكر أن مجلس الأمة أقر في نوفمبر 2023 قانون الإسكان والأعمال العقارية المعدل. وشددت رسالة ديسمبر 2023 على الجهود المستمرة لضمان تنمية آمنة وصحية للسوق وسط تغييرات إيجابية.



ديناميات الاستثمارات الآجلة

وفي النسيج المعقد للتمويل العالمي، تظهر الاستثمارات الآجلة كأدوات قوية، ويمكن المستثمرين من التعامل مع تعقيدات الأسواق. يتم تداول هذه العقود المالية في البورصات المنظمة، وتستمد قيمتها من الأصول الأساسية، مما يوفر فرصاً لأولئك الذين يسعون إلى تعزيز محافظهم الاستثمارية.

العقود الآجلة هي اتفاقيات موحدة لشراء أو بيع أحد الأصول في تاريخ وسعر مستقبليين محددين مسبقاً. غالباً ما تستخدم هذه العقود للتحوط أو المضاربة، وهي الأساس لمختلف الاستثمارات الآجلة. العقود الآجلة هي اتفاقيات موحدة توفر إطاراً مشتركاً للمشاركين في سوق العقود الآجلة، إن فهم تعقيدات العقود الآجلة، بما في ذلك تواريخ انتهاء الصلاحية ومواصفات العقد، أمر بالغ الأهمية للمستثمرين الذين يبحثون في هذا السوق.

يمكن استخدام هذه العقود للتحوط والمضاربة، مما يوفر المرونة للمستثمرين بناءً على تفضيلاتهم للمخاطرة وتوقعات السوق.

أنواع الاستثمارات الآجلة

العقود الآجلة للسلع

تتيح العقود الآجلة للسلع تداول العقود بناءً على السعر المستقبلي للسلع الملموسة مثل المعادن الثمينة وموارد الطاقة والمنتجات الزراعية.

يتوقع مزارع القمح حصداً وفيراً ولكنه يشعر بالقلق من تقلب الأسعار. يدخلون في عقود السلع الآجلة لتأمين الأرباح، ويوافقون على بيع كمية محددة من القمح بسعر محدد سلفاً. ويتمتع المزارع بالحماية إذا ارتفع سعر السوق، مما يضمن دخلاً مستقراً.

العقود الآجلة المالية

تتضمن العقود الآجلة المالية عقوداً مرتبطة بالقيم المستقبلية للأدوات المالية، بما في ذلك مؤشرات الأسهم وأسعار الفائدة والعملات.

يقوم المستثمر بالمضاربة على الأداء المستقبلي لقطاع التكنولوجيا من خلال الدخول في عقود مالية آجلة مرتبطة بمؤشر ناسداك 100. إذا ارتفع المؤشر، فإن أرباح المستثمر، توفر طريقة استراتيجية للاستفادة من الاتجاهات الخاصة بالقطاع.

العقود الآجلة للعملة

وتدور عقود العملات الآجلة حول أسعار الصرف بين العملات المختلفة، مما يوفر منصة لإدارة المخاطر المتعلقة بالعملة.

قد تستخدم الشركات الدولية التي تشارك في التجارة عبر الحدود العقود الآجلة للعملة للتحوط ضد تحركات العملة السلبية. تضمن الشركة تسعيراً ثابتاً للمنتجات في الأسواق الخارجية عن طريق تثبيت أسعار الصرف في المستقبل يقتطع.

العقود الآجلة للمؤشر

تمثل العقود الآجلة للمؤشر عقوداً مرتبطة بالقيمة المستقبلية لمؤشر سوق الأوراق المالية، مما يسمح للمستثمرين بالتعرض لتحركات السوق الأوسع.

يمكن لمدير المحفظة الذي يسعى إلى عكس أداء مؤشر S&P 500 الاستفادة من العقود الآجلة للمؤشر. يمكن هذا النهج المدير من تكرار تحركات المؤشر بكفاءة، مما يوفر تعرضاً متنوعاً لسوق الأسهم الأوسع.

الاعتبارات الاستراتيجية للمستثمرين

إدارة المخاطر

تتطلب الرافعة المالية المتأصلة المرتبطة بتداول العقود الآجلة استراتيجية قوية لإدارة المخاطر. يجب على المستثمرين تحديد مستويات دقيقة لتحمل المخاطر واستخدام أدوات تخفيف المخاطر لحماية رؤوس أموالهم من التقلبات المحتملة في السوق.

البحث عن المتجر

تعتبر أبحاث السوق المتعمقة أمراً بالغ الأهمية. إن فهم العوامل التي تؤثر على تحركات أسعار الأصول الأساسية، ومواكبة المؤشرات الاقتصادية، ومراقبة الأحداث الجيوسياسية أمر بالغ الأهمية لاتخاذ قرارات مستنيرة.

التوجيه المهني

اطلب المشورة من المتخصصين الماليين، وخاصة أولئك الذين لديهم خبرة جيدة في أسواق العقود الآجلة، للحصول على رؤى قيمة. تساعد خبرتهم في التغلب على تعقيدات هذا التداول المتخصص، مما يوفر إرشادات مخصصة لأهداف الاستثمار الفردية.

في حين أن الاستثمارات الآجلة توفر التنوع وإدارة المخاطر وإمكانات الربح، فإنها تنطوي أيضاً على مخاطر كبيرة. يتيح النهج المنضبط والمستنير، الذي يجمع بين البحث والتخطيط الاستراتيجي والتوجيه المهني، للمستثمرين الاستفادة من الاستثمارات الآجلة لتحسين المحفظة وتحقيق النجاح المالي على المدى الطويل في سوق ديناميكي.

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 ليست جهة ائتمانية بحكم استخدام أي شخص للمحتوى أو وصوله إليه.



TURKEY

BERRAK OZOLTU Country Head of Turkey

ماذا ستكون اتجاهات 2024 في القطاع العقاري؟

وفي عام 2024، من المتوقع أن تكون العقارات المستدامة للغاية والمتعددة الاستخدامات وتكاليف الطاقة المنخفضة من بين الاتجاهات الصاعدة في قطاع العقارات.

وبينما يعاني قطاع العقارات الأوروبي من الضغوط التضخمية وارتفاع أسعار الفائدة، فإنه يركز أيضًا على القضايا البيئية والاجتماعية والحوكمة. وقد أدت زيادات أسعار الفائدة التي قام بها البنك المركزي في عامي 2022 و2023 إلى اتباع نهج "الانتظار والترقب" تجاه مخاطر التقييم وتكاليف البناء. وقد أدى عدم اليقين هذا إلى انخفاض أحجام الاستثمار بشكل قياسي وأثار تساؤلات حول وضع العقارات كفئة أصول مفضلة. ويتابع تقرير "الاتجاهات الصاعدة للعقارات لعام 2024" الذي أعده معهد الأراضي الحضرية عن كتب التوقعات الاقتصادية، بما في ذلك النمو البطيء في جميع أنحاء أوروبا والمخاوف بشأن الاقتصادات المهمة مثل ألمانيا والمملكة المتحدة؛ وقد تناول القضايا الاجتماعية والسياسية مثل القدرة على تحمل تكاليف السكن، وعدم المساواة الاجتماعية، والهجرة الجماعية. وأصبح المستثمرون أكثر حذرًا بشأن كيفية ومكان تخصيص رأس المال، مع التركيز على المدن التي توفر السيولة في الأوقات المحفوفة بالمخاطر. في حين أن الهجرة إلى الدول الأوروبية توفر مزايا اقتصادية وعملية، فإنها تؤثر أيضًا على المناقشات الجيوسياسية ويمكن أن تخلق مشاكل جديدة للتطوير العقاري. ومن المتوقع أن يؤدي منحى شيخوخة السكان في المناطق الغربية إلى تغيير الطلب على الإسكان، ويوصي قادة الصناعة بتطوير الإسكان لكبار السن في عام 2030.

الامتثال لاتجاهات العمل الحالية في المكاتب

يعد العمل المختلط مصدر قلق رئيسي للعاملين في مجال العقارات، ولكن لا يوجد دليل ملموس على تأثيره على قطاع المكاتب. تختلف سرعة العودة إلى أماكن العمل بعد الوباء أيضًا بين البلدان والمدن. يجب على الصناعة إعطاء الأولوية للمساحات عالية الجودة التي تسمح للشركات بالتكيف مع ممارسات العمل الحالية. تعد التكلفة والموقع وجذب المواهب هي العوامل الثلاثة الأكثر أهمية التي تحرك استراتيجيات مكان العمل لأصحاب المكاتب. ومع هذه التخفيضات، من المتوقع أن يتم تقديم اتفاقيات إيجار أقصر ومساحات عمل أكثر مرونة. بعد الوباء، يواجه قطاع المكاتب خطرًا متزايدًا للتقادم بسبب اتساع الفجوة بين الأصول الأولية والثانوية. ومع ذلك، لا تزال العديد من المباني ذات المواقع الجيدة بحاجة إلى الإصلاح أو النقل، الأمر الذي يتطلب تمويلًا كبيرًا.

استمرارية القيمة الاستثمارية العالية في الإسكان

وعلى الرغم من أن قطاع الإسكان قد أغلق الفجوة بينه وبين المكاتب، حيث ارتفع حجم استثماراته بنسبة 317 في المائة خلال الخمسة عشر عامًا الماضية، إلا أنه لا يزال قطاعًا ناميًا. يتجاوز حجم الإسكان حجم العقارات التجارية في جميع أنحاء العالم ويمكن اعتباره ملاذًا في الأوقات العصيبة. لقد كان أداء القطاع جيدًا بشكل استثنائي خلال أزمة فيروس كورونا (كوفيد-19)، وستستمر عوائده المحتملة في إثارة اهتمام المستثمرين في عام 2024. ويتزايد الاهتمام بسكن الطلاب بسبب عدم التطابق بين العرض والطلب في جميع أنحاء أوروبا. على الرغم من تفاقم أزمة القدرة على تحمل التكاليف في أوروبا، فإن آفاق الإسكان الاجتماعي وبأسعار معقولة يتم تقييمها بشكل أقل إيجابية مقارنة بالعام الماضي. بالنسبة لجهود إزالة الكربون، منذ عام 2020، تم تجديد 12 في المائة فقط من مخزون المساكن الأوروبية لتلبية أهداف تغير المناخ.

ونتيجة لذلك، عندما نأخذ في الاعتبار أن التغيرات التي شهدتها القطاع العقاري في أوروبا وأمريكا في السنوات الأخيرة متشابهة في بلدنا، فإن الاتجاهات الصاعدة للعقارات بحلول عام 2024:

- إعادة عرض المكاتب مع التغييرات الوظيفية،
- الاختيار الصحيح للموقع للمناطق اللوجستية للجيل الجديد مثل مراكز البيانات،
- زيادة المباني متعددة الاستخدامات والأقسام المستقلة.
- سيظهر ذلك على شكل اعتماد المباني الخضراء المستدامة وخطط المدن الخضراء في المشاريع الجديدة مع علاقات التكلفة/العائد.

**CANADA**

YOUSAF IQBAL

Country Head of Canada

في نوفمبر، استمرت تكاليف الاقتراض المرتفعة والشكوك الاقتصادية كعوامل تؤثر على سوق العقارات في منطقة تورنتو الكبرى. وشهدت مبيعات المنازل في المنطقة انخفاضاً مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. وفي الوقت نفسه، ارتفع عدد القوائم المتاحة من النقطة المنخفضة التي لوحظت في العرض خلال العام السابق. وفقاً لـ REBGV، وصلت مبيعات الوحدات السكنية في نوفمبر 2023 إلى 1,702، مما يعكس زيادة بنسبة 4.7 في المائة عن العام السابق. ومع ذلك، فمن الضروري ملاحظة أن هذا الرقم لا يزال أقل بكثير، بنسبة 33 في المائة من المتوسط الموسمي لمدة 10 سنوات البالغ 2,538.

تورنتو

◆ أبلغ GTA REALTORS® عن 4,236 عملية بيع من خلال نظام MLS® الخاص بـ TRREB في نوفمبر 2023 - بانخفاض بنسبة 6% مقارنة بنوفمبر 2022. وخلال الفترة نفسها، زادت القوائم الجديدة بنسبة 16.5%. وعلى أساس شهري معدل موسميًا، زادت المبيعات مقارنة بشهر أكتوبر 2023، بينما انخفضت القوائم الجديدة بنسبة 5.5%.

◆ كان المؤشر المركب لمؤشر أسعار المنازل MLS® ومتوسط سعر البيع، عند 1,082,179 دولارًا أمريكيًا، في نوفمبر 2023 ثابتًا مقارنة بنوفمبر 2022. وانخفض مؤشر MLS® HPI المركب بنسبة 1.7% على أساس شهري معدل موسميًا. وانخفض متوسط سعر البيع بنسبة 2.2% على أساس شهري.

Sales & Average Price by Major Home Type

November 2023	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	461	1,420	1,881	\$1,617,918	\$1,333,889	\$1,403,500
Semi-Detached	166	236	404	\$1,217,811	\$949,079	\$1,060,829
Townhouse	140	556	696	\$962,335	\$866,551	\$865,818
Condo Apt	625	307	1,212	\$720,280	\$669,054	\$710,501
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	-14.5%	-5.3%	-7.7%	3.5%	0.3%	0.8%
Semi-Detached	9.6%	11.3%	6.8%	2.4%	2.9%	2.0%
Townhouse	-20.0%	-5.3%	-8.7%	-3.6%	-0.7%	-1.7%
Condo Apt	-8.2%	-0.5%	-5.9%	-1.7%	6.4%	0.4%

Year-Over-Year Summary

	2023	2022	% Chg
Sales	4,236	4,507	-6.0%
New Listings	10,545	9,053	16.5%
Active Listings	16,759	11,911	40.7%
Average Price	\$1,082,179	\$1,079,420	0.3%
Avg. LDOM	25	22	13.6%
Avg. PDOM	39	33	18.2%

فانكوفر

◆ يبلغ السعر المعياري المركب لمؤشر أسعار المنازل MLS® لجميع العقارات السكنية في مترو فانكوفر حاليًا 1,185,100 دولار. ويمثل ذلك زيادة بنسبة 4.9 في المائة عن نوفمبر 2022 وانخفاضًا بنسبة 1 في المائة مقارنة بشهر أكتوبر 2023.

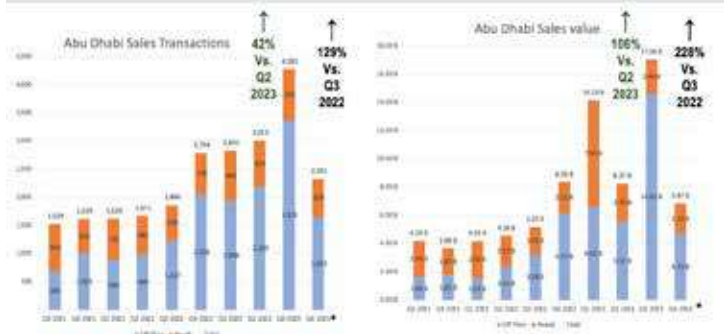
◆ أفاد المجلس العقاري في فانكوفر الكبرى (REBGV) أن إجمالي مبيعات الوحدات السكنية في المنطقة بلغ 1,702 في نوفمبر 2023، بزيادة قدرها 4.7 في المائة عن 1,625 مبيعات مسجلة في نوفمبر 2022. وكان هذا أقل بنسبة 33 في المائة من المتوسط الموسمي لمدة 10 سنوات (2,538).

◆ يبلغ إجمالي عدد العقارات المعروضة للبيع حاليًا على نظام MLS® في مترو فانكوفر 10,931، بزيادة قدرها 13.5 في المائة مقارنة بشهر نوفمبر 2022 (9,633). وهذا أعلى بنسبة 3.7 في المائة من المتوسط الموسمي لمدة 10 سنوات (10,543).

كيبك

Residential: Summary of Centris Activity

	November			Year-to-date		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Total sales	5,684	5,921	↓ -4%	71,623	82,510	↓ -13%
Active listings	36,650	31,907	↑ 15%	32,197	25,782	↑ 25%
New listings	9,699	8,997	↑ 8%	114,627	120,963	↓ -5%
Sales volume	\$2,655,042,408	\$2,620,348,446	↑ 1%	\$33,269,841,168	\$38,423,886,763	↓ -13%

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

وفي أبوظبي، ارتفع إجمالي حجم معاملات البيع في الربع الثالث من عام 2023 بنسبة 42% مقارنة بالربع الثاني من عام 2023، و129% مقارنة بالربع الثالث من عام 2022. كما ارتفع إجمالي قيمة معاملات البيع بنسبة 106% مقارنة بالربع الثاني من عام 2023، و228% مقارنة بالربع الثاني من عام 2022.

سجلت دائرة التسجيل العقاري بالشارقة، 2,813 معاملة عقارية بقيمة إجمالية 2.7 مليار درهم خلال شهر نوفمبر 2023.

وفي عجمان، ارتفع مؤشر أسعار مبيعات الشقق السكنية بنسبة 8.47% على أساس سنوي، وانخفض مؤشر أسعار الإيجارات بنسبة -1.32% على أساس سنوي.

وفي رأس الخيمة، ارتفع مؤشر أسعار مبيعات الشقق السكنية بنسبة 25.91% على أساس سنوي، كما ارتفع مؤشر أسعار الإيجارات بنسبة 2.75% على أساس سنوي.

ما زلنا نرى ازدهار سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة بحلول نهاية عام 2023، نظرًا لزيادة شفافية سوق العقارات وتركيز الحكومة على الاستثمارات الأجنبية الرائدة في قطاع العقارات.

سجلت دائرة الأراضي والأموال في دبي 10,065 صفقة عقارية بقيمة 37 مليار درهم. وانخفض إجمالي حجم معاملات المبيعات في نوفمبر 2023 بنسبة 16% مقارنة بشهر أكتوبر 2023 ونسبة 5% مقارنة بالعام الماضي. وانخفض إجمالي قيمة صفقات البيع في نوفمبر 2023 بنسبة -5% مقارنة بشهر أكتوبر 2023، وارتفع بنسبة 25% مقارنة بشهر نوفمبر 2022.



وانخفض متوسط سعر العقارات السكنية في نوفمبر 2023 بنسبة 5% مقارنة بشهر أكتوبر 2023. كما ارتفع متوسط سعر القدم المربع للعقارات في دبي في نوفمبر 2023 بنسبة 2% مقارنة بشهر نوفمبر من العام الماضي.



وبلغت قيمة الصفقات 9.1 مليار درهم، بانخفاض قدره -47.5% مقارنة بشهر نوفمبر من العام الماضي.

وتصدرت منطقة البرشاء جنوب الرابعة المناطق أداءً بأكثر من 841 صفقة. يليه الخليج التجاري، ووسط مدينة دبي، ومرسى دبي، ومدينة محمد بن راشد.





MALAYSIA

NICHOLAS TAN Property Investment Strategist

استعراض سوق العقارات في ماليزيا

تأثير الموقع على الطلب:

يؤثر الموقع الجغرافي للعقار بشكل كبير على جاذبيته وقيمه السوقية. تحظى مناطق الضواحي الحضرية والمتصلة جيداً بشعبية كبيرة بسبب إمكانية الوصول إلى وسائل الراحة والمرافق، مما يجعلها أكثر طلباً من قبل المشتريين المحتملين. على العكس من ذلك، تواجه العقارات الموجودة في المناطق النائية أو التي يصعب الوصول إليها صعوبة في جذب المشتريين، مما يؤثر على إمكانية بيعها.

مواقع السكن الاستراتيجية:

ويؤكد حسن الدين على أهمية مواقع السكن الاستراتيجية لجذب المشتريين. يعد القرب من المراكز الحضرية الرئيسية مع سهولة الوصول إلى المرافق الضرورية أمراً بالغ الأهمية. تواجه مشاريع الإسكان بأسعار معقولة الواقعة بعيداً عن المدينة وتفتقر إلى الاتصال المناسب لتحديات في تلبية احتياجات المشتريين المحتملين، مما يؤدي إلى عدم بيعها لفترات طويلة.

البحث عن تفضيلات السكن:

تكشف الدراسات حول تفضيلات السكن، مثل دراسة عام 2018 عن الجيل Y ، أن العوامل المرتبطة بالموقع تلعب دوراً محورياً في عملية صنع القرار. يعد القرب من مكان العمل ومحلات البقالة والمطاعم ووسائل النقل العام من الاعتبارات الحيوية، مما يؤكد أهمية موقع العقار في تلبية احتياجات نمط الحياة.

العوامل المؤثرة على قرارات الشراء:

تسلط دراسة عام 2019 في سيلانجور الضوء على الموقع باعتباره العامل الأكثر أهمية في التأثير على قرارات شراء العقارات. وهذا يعزز فكرة أن الموقع يظهر باستمرار كمحدد حاسم لديناميكيات سوق العقارات بغض النظر عن مجتمع الدراسة المحدد.

المتراكمة السكنية في ولايات مثل جوهور وسيلانجور وبينانج وكوالالمبور. وغالباً ما تتفاقم هذه المشكلة في المناطق التي تشهد نمواً اقتصادياً وتنمية سريعة، حيث قد تؤدي استراتيجيات التطوير العقاري العدوانية إلى زيادة المعروض من الوحدات السكنية.

أسواق الإسكان التنافسية:

إن الطبيعة التنافسية لأسواق الإسكان في المناطق المزدهرة اقتصادياً تضع المطورين المحليين في منافسة مع نظرائهم الأجانب. ويمكن أن تؤدي هذه المنافسة إلى استراتيجيات إنمائية جريئة، مما يساهم في زيادة الوحدات السكنية المشيدة حديثاً والتي تتجاوز الطلب الفعلي في المنطقة.

تأثير المواد الخام باهظة الثمن:

أسس سوق العقارات:

سوق العقارات في ماليزيا مبني على مواد مثل الفولاذ والأسمنت. إن التقلبات في تكاليف هذه المواد لها تأثير مضاعف، مما يؤثر على أسعار العقارات وصحة السوق.

ردود المطورين على ارتفاع التكاليف:

استجابة لارتفاع تكاليف مواد البناء، قد يواجه المطورون معضلة. ويشير استطلاع REHDA إلى أن حوالي 68% من المشاركين يتوقعون المزيد من الزيادات، مما يدفع المطورين إلى اتخاذ خيارات صعبة، مثل رفع أسعار العقارات (ربما بأرقام مضاعفة) أو قبول هوامش ربح أقل.

الرقم القياسي لتكلفة مواد البناء (اعتباراً من سبتمبر 2023):

وتشير أحدث البيانات الصادرة عن دائرة الإحصاءات المالية بشأن مؤشر تكلفة مواد البناء إلى التقلبات. إن فهم هذه التغيرات، مثل الانخفاض الطفيف في أسعار الصلب والزيادة الطفيفة في أسعار الأسمنت، يوفر نظرة ثاقبة للعوامل الاقتصادية لسوق العقارات.





EMMANUEL ANDREW VENTURINA

Country Head of Philippines

توقعات سوق PH - يناير 2024

1. تتوقع RHK مبيعات البرج الشمالي بحلول عام 2028

أطلقت RHK Land ، المشروع المشترك بين Hong Kong Land و Robinsons Land ، برج Velaris Residences North Tower ، وهو الثاني من بين ثلاثة أبراج داخل منطقة Bridgetown التي تبلغ مساحتها 31 هكتارًا (77 فدانًا). سيوفر البرج الشمالي المكون من 40 طابقًا 247 وحدة تتراوح من غرفة نوم واحدة إلى أربع غرف نوم وأجنحة بنتهاوس وتاون هاوس بأسعار تتراوح بين 25 مليون بيزو فلبيني و 200 مليون بيزو فلبيني (454.500 دولار أمريكي و 3.6 مليون دولار أمريكي). ستشمل وسائل الراحة حمام سينتو ياباني داخلي وخارجي، وحديقة منحوتات، وصالة ألعاب رياضية عصرية، وملعب كرة الريشة وكرة المخلل، ومسبح لا متناهي، و Velaris SkyClub ، الذي يضم مسرحًا خاصًا وغرفة ألعاب. وتتوقع شركة RHK Land إكمال البرج بحلول عام 2028.

وتشهد شركة كوليرز طلبًا مستقرًا على القطاعات الراقية إلى الفاخرة (12 مليون بيزو فلبيني وما فوق) على الرغم من ارتفاع أسعار الفائدة والرهن العقاري. وفي الأشهر التسعة الأولى من عام 2023، شكلت هذه القطاعات 17% من إجمالي الوحدات السكنية في مترو مانيلا، ارتفاعًا من 10% قبل عام. وتوصي كوليرز المطورين المحليين باستكشاف الشراكات مع الشركات الأجنبية في تطوير المشاريع المتطورة. يجب على شركات العقارات أيضًا تسليط الضوء على وسائل الراحة الراقية في المشاريع المشتركة، وخدمات الكونسيرج من الدرجة الأولى، والإمكانات القوية لارتفاع أسعار العقارات، وإدراج المشروع في مجتمع مخطط رئيسي، مما يزيد جزئيًا من احتمالات تأجير المشروع.

2. توافق SMC ALI على توصيل Arca South بـ Skyway

وقعت شركة San Miguel Corp. (SMC) وشركة Ayala Land Inc. (ALI) اتفاقية تكامل لربط Arca South التابع لشركة ALI بمشروع Skyway Stage 4. عبارة عن مشروع تطوير مخطط رئيسي بمساحة 74 هكتارًا (183 فدانًا) يضم ستة مشاريع سكنية وقطع أرض تجارية ومركز تجاري وسوبر ماركت وملعب لكرة القدم ومنطقة للفعاليات. وفي الوقت نفسه، فإن Skyway Stage 4 عبارة عن طريق سريع بطول 32.66 كيلومترًا (20.3 ميلًا) يربط نظام Skyway في Arca South بمجمع Batasan في مدينة كوزون. وأضافت SMC أن الشراكة ستفيد الركاب من خلال تحسين الاتصال بمشاريع البنية التحتية الرئيسية الأخرى المخطط لها داخل Arca South ، بما في ذلك Taguig Integrated Terminal Exchange (Taguig-ITX) ، وسكك حديد الشمال والجنوب، ومترو أنفاق مترو مانيلا.

3. وكالة موديز ترفع هدف النمو في الفلبين لعام 2023 إلى 5.4 بالمئة

ورفعت وكالة موديز أناليتيكس توقعاتها للنمو الاقتصادي للبلاد هذا العام إلى 5.4% من توقعاتها السابقة البالغة 5.3%. وفي الربع الثالث من عام 2023، سجلت الفلبين نموًا في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 5.9%، وهو تحسن عن 4.3% في الربع السابق. وصل متوسط نمو الناتج المحلي الإجمالي اعتبارًا من التسعة أشهر الأولى من عام 2023 إلى 5.5%، وهو أقل من توقعات الحكومة للعام بأكمله البالغة 6% و 7%. قالت Moody's Analytics إن الإنفاق الحكومي من شأنه أن يساعد في دعم النمو في الربع الأخير من عام 2023 حيث تقوم الوكالات الحكومية بتسريع إطلاق المشاريع. ومع ذلك، من المرجح أن يتوقف الاستهلاك الخاص بسبب ارتفاع التضخم وارتفاع أسعار الفائدة. يشير النمو الاقتصادي المعتدل في الربع الثالث من عام 2023 بالخير بالنسبة للعقارات الفلبينية حيث نرى الإنفاق الحكومي المستمر والنفقات الشخصية ترفع القطاعات الحيوية، بما في ذلك تجارة التجزئة والسكن. في حين أن الوصول إلى الحد الأدنى لتوقعات النمو الاقتصادي لعام 2023 بنسبة 6-7% سيكون تحديًا على الأرجح، فإن استمرار البناء العام سيكون بمثابة ميزة إضافية للعقارات، خاصة بالنسبة للشركات التي تقوم بتطوير مجتمعات مخططة بشكل رئيسي. وسلطت كوليرز الضوء على إمكانات مشاريع النقل في رفع قيمة الأراضي والممتلكات. نتوقع أيضًا دفعة قوية لتجارة التجزئة، خاصة في الربع الأخير من عام 2023، بسبب الإنفاق الناجم عن العطلات من المستهلكين. وهذا ينبغي أن يفيد مشغلي مراكز التسوق وتجارة التجزئة.





THAILAND

SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

OFFICE MARKET Q2 2023

% Change	Supply (square metres)	Occupied (square metres)	Occupancy rate	Asking rent (baht/square metre/month)
	5.97 million	4.68 million	78.3%	813
Quarter-on-quarter	+0.4%	+0.2%	-0.2% points	-0.3%
Year-on-year	+5.4%	+2.2%	-2.5% points	+1.3%

Source: Knight Frank (Thailand)

BANGKOK OFFICE MARKET Q2 2023 BY LOCATION

Location	Average asking rent			Occupancy rate		
	baht/square metre /month	% Change Q-o-Q	% Change Y-o-Y	%	% Change Q-o-Q	% Change Y-o-Y
Central Business District	929	-0.3%	+2.1%	82%	-0.5%	-2.0%
Phloenchit-Chidlom-Wireless	1,055	-0.4%	+2.8%	79%	-0.6%	-4.3%
Nana-Asok-Phrom Phong	927	-0.7%	+1.2%	82%	-1.5%	-5.5%
Silom-Sathon-Rama IV	911	-0.1%	+2.3%	83%	-0.4%	-0.3%
Outside Central Business District	662	0.0%	+0.4%	74%	+0.4%	-3.0%
Phetchaburi-Rama IX-Ratchadaphisek	726	0.0%	-0.5%	80%	+0.3%	-1.5%
Phahon Yothin-Vibhavadi	690	-1.4%	+1.7%	75%	+1.6%	-2.0%
Bang Na-Srinakarin	596	-3.2%	+2.7%	64%	-1.3%	-12.4%

Source: Knight Frank (Thailand)

BANGKOK POST GRAPHICS

ومن المتوقع أن يستمر معدل إشغال المساحات المكتبية في بانكوك في الانخفاض خلال السنوات القليلة المقبلة بسبب العرض الهائل الذي يزيد عن 1.6 مليون متر مربع. في الأنبوب.

انخفض معدل إشغال المساحات المكتبية في بانكوك بشكل مستمر منذ الربع الأول من عام 2018، حيث وصل إلى 93%.

ومن المقرر أن يتم تنفيذ معظم المعروض الجديد في العام المقبل، بمساحة إجمالية تبلغ حوالي 650 ألف متر مربع، مع أكثر من النصف أو ما يقرب من 390 ألف متر مربع. تقع في منطقة الأعمال المركزية (CBD).

حوالي 385,000 متر مربع. سيتم الانتهاء من كل منها في 2025-26، وسيتم الانتهاء من الباقي في 2027-28.

وفي الربع الثالث من عام 2023، انخفض معدل الإشغال الإجمالي للمساحات المكتبية في بانكوك في جميع الدرجات إلى 78% من 79% في الربع الثاني و81% في الربع الثالث من عام 2022.

حسب الدرجة، كانت أعلى نسبة إشغال هي الدرجة (أ) بنسبة 82%، تليها الدرجة (ج) بنسبة 78% والدرجة (ب) بنسبة 77%، حيث شهدت جميعها انخفاضاً من 87% و79% و80% على التوالي في نفس الفترة. الفترة من العام الماضي.

في الربع الثالث من عام 2023، انخفض متوسط الإيجار المطلوب بنسبة 0.3% على أساس ربع سنوي إلى 813 باهت/متر مربع/شهر، لكنه ارتفع بنسبة 1.3% عن العام الماضي.

اعتباراً من الربع الثالث من عام 2023، وصل إجمالي المعروض من المكاتب في بانكوك إلى 5.99 مليون متر مربع، بزيادة قدرها 25,000 متر مربع. أو 0.4% عن الربع الثاني.

بلغ صافي رقم الاستيعاب في الربع الثالث 11,000 متر مربع، وهو أبداً بشكل ملحوظ من 53,000 متر مربع. تم تسجيله في الربع الثاني من عام 2023.

هناك اتجاه متزايد بين أصحاب العقارات الذين يقدمون حلولاً مصممة لتناسب احتياجاتهم، وتستهدف في المقام الأول الشركات الأكثر شهرة والأكثر رسوخاً التي يمكنها الالتزام بعقود إيجار طويلة الأجل والسماح للمستأجرين بتصميم وسائل راحة محددة وتحسين المساحة الخاصة بهم منذ البداية، مما يضمن ذلك تلبية متطلبات أعمالهم الفريدة وأهدافهم طويلة المدى.





INDIA

MANU BHAZIN

Country Head of India

الإصلاح العقاري الرئيسي: الحكومة توافق على التأجير الجزئي للمناطق الاقتصادية الخاصة

وافقت الحكومة مؤخرًا على إصلاح رائد يسمح للمناطق الاقتصادية الخاصة بتأجير المساحات جزئيًا أو على أساس كل طابق على حدة. تعمل هذه الخطوة على تمكين مشغلي مجمعات المكاتب في جميع أنحاء البلاد من تعزيز إشغال العقارات بشكل فعال. وقد رحب خبراء العقارات بهذه المبادرة، معتبرين أنها خطوة مهمة في الجهود المستمرة لتحقيق أقصى قدر من الإشغال داخل مجمعات المناطق الاقتصادية الخاصة لتكنولوجيا المعلومات. تعمل اللوائح المنقحة، التي تم تنفيذها من خلال تعديل قواعد المناطق الاقتصادية الخاصة لعام 2006، على تسهيل إنشاء مجمعات المكاتب بشكل جزئي وطائفي.

تسمح القواعد المحدثة الآن للمشغلين بتعيين أجزاء محددة من المنطقة المبنية داخل وحدة المنطقة الاقتصادية الخاصة على أساس كل طابق على حدة للأغراض التجارية. ومن المتوقع أن تؤدي هذه المناورة الإستراتيجية إلى تعزيز الديناميكيات التشغيلية الشاملة للمناطق الاقتصادية الخاصة بشكل كبير، بما يتماشى مع الهدف الأوسع المتمثل في النمو الاقتصادي وتوليد فرص العمل. قد تكتسب المدن والمناطق التي تنفذ هذه الإصلاحات ميزة تنافسية في جذب تكنولوجيا المعلومات. شركات.

وستكون هذه الخطوة مفيدة للغاية للأمة، مما يؤدي إلى زيادة الاستثمار والتنمية الحضرية وخلق فرص العمل والنمو الاقتصادي. السماح لتكنولوجيا المعلومات. ومن الممكن أن يؤدي قيام المناطق الاقتصادية الخاصة بتأجير مساحات في عقارات كبيرة إلى زيادة الطلب على العقارات التجارية في تلك المناطق، مما يؤدي إلى زيادة أسعار العقارات.

العقارات في الهند: نقطة جذب عالمية للمستثمرين في منطقة آسيا والمحيط الهادئ المزدهرة

في كشف مهم من دراسة حديثة، عزز سوق العقارات في الهند مكانته باعتباره الخيار الأول للمستثمرين العالميين في منطقة آسيا والمحيط الهادئ. ومنذ عام 2018، اجتذبت البلاد مبلغًا مذهلاً قدره 23 مليار دولار، وهو ما يشكل حصة 77% من إجمالي الاستثمارات الإقليمية.

تؤكد بيانات كوليرز أيضًا على الأداء القوي للسوق، حيث شهدت الاستثمارات المؤسسية في العقارات ارتفاعًا ملحوظًا بنسبة 27% على أساس سنوي في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023. ويعتبر هذا الارتفاع ملحوظًا بشكل خاص لأنه يشمل زيادة في الصفقات التي تشمل القطاعات الصناعية. والقطاعات السكنية، مما يشير إلى مشهد استثماري متنوع وديناميكي.

وقد أدى الإطار التنظيمي المحسن إلى خلق بيئة أكثر ملاءمة للمستثمرين، مما أدى إلى تعزيز الثقة وتسهيل زيادة المشاركة في السوق. وترتكز الجاذبية المتزايدة للدولة داخل أسواق النمو في منطقة آسيا والمحيط الهادئ على اقتصاد مرن وطلب مستدام في جميع أنحاء العالم. مختلف القطاعات العقارية.

يحتفظ بنك الاحتياطي الهندي بمعدل إعادة الشراء للمرة الخامسة على التوالي، مما يحافظ على الزخم في سوق العقارات

وفي تطور مهم، اختارت لجنة السياسة النقدية التابعة لبنك الاحتياطي الهندي (RBI) الحفاظ على سعر فائدة إعادة الشراء عند 6.5 في المائة للمرة الخامسة على التوالي. يأتي هذا القرار الاستراتيجي بعد توقف مؤقت في دورة زيادة أسعار الفائدة التي بدأت في أبريل، والتي تكونت من ستة زيادات متتالية.

ومن المتوقع أن يكون للزيادة في السيولة داخل الاقتصاد تأثير تحويلي على مختلف القطاعات، ولا سيما قطاع العقارات. وتشمل النتائج المتوقعة تعزيز أنشطة البناء، والبدء في إطلاق عقارات جديدة، وزيادة ثقة المشترين في جميع أنحاء السوق.

مقابل أعلى مستوى على الإطلاق لسوق العقارات الهندي، من المتوقع أن تحدد هذه الخطوة المحورية من قبل بنك الاحتياطي الهندي مسارًا إيجابيًا مع اقترابنا من العام الجديد. ويعزز الاستقرار المستدام في سعر إعادة الشراء السياسي الثقة في السوق ويتوافق مع السرد الاقتصادي الأوسع. وبينما تنتقل في المشهد المتطور للقطاع العقاري، يحمل هذا القرار آثارًا واعدة على استمرار النمو والمرونة في العام المقبل.

ترقبوا المزيد من الأفكار بينما نستهل هذه المرحلة الجديدة من ديناميكيات السوق.



SINGAPORE

RAYMOND KHOO

Vice President at OrangeTee and Tie

وشهدت مبيعات المنازل الفاخرة الجديدة انتعاشاً قوياً بعد إطلاق Watten House في نوفمبر. جنباً إلى جنب مع إطلاق اثنين من المنازل الجديدة، J'den و Hillock Green ، وصلت مبيعات المنازل الجديدة إلى أعلى مستوى لها في أربعة أشهر.

تظهر البيانات الصادرة عن هيئة إعادة التطوير الحضري (URA) أن المبيعات ارتفعت بنسبة هائلة بلغت 286.2 في المائة من 203 وحدات في أكتوبر إلى 784 وحدة في نوفمبر 2023. وبالمقارنة مع نوفمبر 2022، ارتفعت مبيعات الشهر الماضي بنسبة 201.5 في المائة من 260 وحدة.

وكان الطلب المكبوت قوياً بسبب عدم إطلاق مشاريع جديدة في سبتمبر وأكتوبر. ونتيجة لذلك، كان الطلب مرتفعاً على J'den و Watten House ، حيث باعوا أكثر من نصف إجمالي وحداتهم خلال شهر الإطلاق.

J'den وهو مشروع مكون من 368 وحدة يقع في المنطقة 22، باع 329 وحدة أو 89.4 في المائة من المشروع بأكمله في نوفمبر. وقد ساهم موقعها الاستراتيجي، الذي يقع في قلب منطقة بحيرة جورونج، وهي أكبر مركز تجاري خارج منطقة الأعمال المركزية، في تحقيق المبيعات المتميزة. تعد J'den جذابة للمستثمرين والمالكين، مع اتصال ممتاز ببقية الجزيرة من خلال قربها من محطة مترو Jurong East MRT وخط منطقة Jurong القادم. علاوة على ذلك، فهو يقع أيضاً بالقرب من مراكز التسوق الشهيرة مثل Westgate و Jem و IMM .

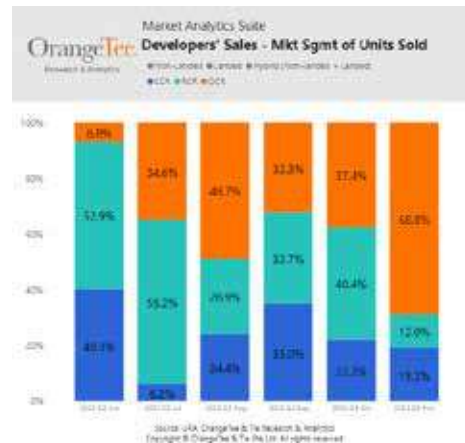
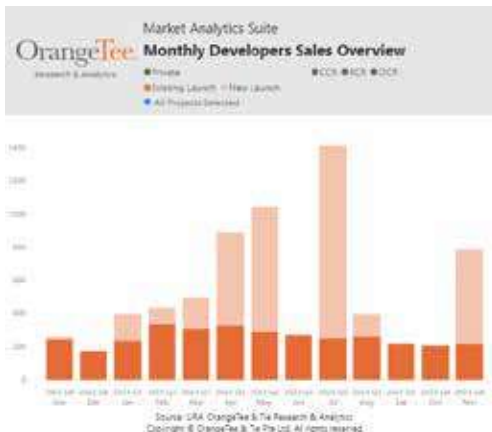
باعت سيارة Hillock Green المكونة من 474 وحدة في 132 Lenton Central وحدة أو 27.8 في المائة من وحداتها. من المتوقع أن تكون مدينة لينتور هي المنطقة القادمة والصاعد التالي، ويقع المشروع بالقرب من حديقة لينتور هيلوك القادمة.

وباع Watten House في (المنطقة 11) 109 أو 60.6 في المائة من وحداته البالغ عددها 180 وحدة في تشرين الثاني (نوفمبر). موقع المشروع بالقرب من محطتي مترو Tan Kah Kee و Botanic Gardens ، بالإضافة إلى المدارس المرموقة، جعله يحظى بشعبية كبيرة بين المشترين.

وإلى جانب عمليات الإطلاق الثلاثة الجديدة، شملت المشاريع الأخرى الأكثر مبيعاً Lenton Hills ، The Continuum ، Grand Dunman ، Pinetree Hill Residences ، و The LakeGarden Residences ، و The Reserve Residences ، و The Myst ، و Lenton Modern .

ساهمت J'den و Hillock Green ، الواقعتان في الضواحي، في أداء المبيعات القوي خارج المنطقة الوسطى (OCR). وشكل OCR جزءاً كبيراً من مبيعات الشهر الماضي بنسبة 68.8 في المائة. تليها المنطقة الوسطى الأساسية (CCR) بنسبة 19.3 في المائة وبقية المنطقة الوسطى (RCR) بنسبة 12 في المائة.

استناداً إلى بيانات URA Realis ، كانت هناك زيادة ملحوظة في مبيعات المنازل الفاخرة في نوفمبر، مع بيع 150 منزلاً جديداً غير مملوك للأراضي في CCR . ويمثل هذا أعلى رقم مبيعات منذ أبريل 2023، أي قبل تنفيذ إجراءات التبريد لهذا العام. وشهد الشهر أيضاً تداول 60 منزلاً غير مملوك للأراضي مقابل ما لا يقل عن 5 ملايين دولار سنغافوري، وهو ما يمثل أعلى مبيعات شهرية منذ مايو 2010، عندما تم بيع 63 وحدة من هذا القبيل، باستثناء الصفقات بالجملة. ثلاث من المعاملات الستين تجاوزت قيمتها 10 ملايين دولار سنغافوري، وتقع جميعها في واتن هاوس. لم يتم بيع أي وحدات بأكثر من 10 ملايين دولار سنغافوري في الأشهر الأربعة الماضية. كانت الصفقة الأعلى في شهر نوفمبر هي شراء شقة سكنية للتملك الحر بمساحة 4,080 قدماً مربعاً في الطابق الخامس من Watten House ، والتي بيعت مقابل 14.5 مليون دولار سنغافوري أو 3545 دولاراً سنغافورياً للمربع.





CAMBODIA

CHANDY MANN Country Head of Cambodia

استمرت الاستثمارات الجديدة في التدفق إلى كمبوديا

وفقاً لمنشور مجلس تنمية كمبوديا (CDC) في 21 أكتوبر 2023، قررت سبع شركات التسجيل لبناء ستة مصانع جديدة في كامبونج شانج، وكامبونج سيبو، وكاندال، وبنوم بنه، ومحطة واحدة للطاقة الكهرومائية في كوه كونج. تبلغ قيمته أكثر من 479.76 مليون دولار، مما سيخلق آلاف فرص العمل للشعب الكمبودي. وشملت الشركات السبع:

1. شركة KHMER للطاقة الكهربائية المحدودة: مشروع ستونغ روسي كروم كاندال للطاقة الكهرومائية بقدرة 70 ميجاوات في منطقة موندول سيما بمقاطعة كوه كونج، ومشروع الطاقة الكهرومائية فيال ثور كامبوت بقدرة 100 ميجاوات في مقاطعة تاما بانج بمقاطعة كوه كونج، وتبلغ قيمته أكثر من 479.76 مليون دولار ويمكن أن يخلق 230 فرصة عمل.
2. شركة جاستن ألين (كمبوديا) لتصنيع الملابس المحدودة: مشروع إنشاء مصنع للملابس في قرية كراينج سبوف، بلدية برياه بوث، منطقة كاندال ستونج، مقاطعة كاندال بقيمة تزيد عن 6.2 مليون دولار ويمكن أن يخلق 2,335 فرصة عمل.
3. شركة SKY BEST FASHION CO., LTD.: تبلغ قيمة مشروع إنشاء مصنع للملابس الجاهزة في قرية أمبيل، سنكات كمبول، خان كمبول، بنوم بنه، أكثر من 5.2 مليون دولار ويمكن أن يخلق 925 فرصة عمل.
4. YF SINOSKY INDUSTRIAL (CAMBODIA) CO., LTD.: مشروع إنشاء مصنع للملابس والقبعات في قرية تونلي كانتيل، كومونة سامرونج تونج، مقاطعة سامرونج تونج، مقاطعة كامبونج سيبو بقيمة تزيد عن 5.1 مليون دولار ويمكن أن يخلق 1,248 فرصة عمل.
5. SVZ PRINTING & PACKAGING CO., LTD.: مشروع إنشاء مصنع للملابس يقع على الطريق الوطني 3، قرية أنلونج روميات خانج ليخ، بلدة أنلونج روميات، منطقة كاندال ستونج، مقاطعة كاندال، تبلغ قيمته أكثر من 5.1 مليون دولار ويمكن أن توفر 758 فرصة عمل.
6. شركة شين سون لونج (كمبوديا) للملابس المحدودة: مشروع إنشاء مصنع للملابس والقبعات في قرية بريابنج بو، كومونة تشوام تشاو الثالث، منطقة بو سينشي، بنوم بنه، تبلغ قيمته أكثر من 5.06 مليون دولار ويمكن توفير 1,183 وظيفة.

في الآونة الأخيرة، أعربت مجموعة Yuexiu عن اهتمامها بالاستثمار في كمبوديا في مجالات البنية التحتية والنقل والعقارات وقطاعات الصناعة الزراعية وما إلى ذلك. وبعد أن استمعت إدارة مجموعة Yuexiu إلى سعادة السفير. سلط سون شانثول، نائب رئيس الوزراء والنائب الأول لرئيس مجلس تنمية كمبوديا، الضوء على إمكانات الاستثمار والعوامل المواتية العديدة التي حددتها حكومة كمبوديا الملكية لتحقيق الفوائد للمستثمرين.

بعد الاجتماع مع سعادة H.E. Sun Chanthol، قررت مجموعة Yuexiu إجراء محادثة داخلية لمناقشة وإجراء دراسة جدوى للاستثمار ضمن أي إطار.

H.E. Sun Chanthol، باسم إدارة مجلس تنمية كمبوديا مع فريق العمل، استعداداً لتقديم وتسهيل كافة إجراءات الاستثمار في كمبوديا.





PORTUGAL

GONÇALO PEREIRA Country Head of Portugal

توقعات قيمة العقار:

- من المتوقع أن ترتفع قيمة العقارات بنسبة 8.7% في عام 2024، مع تحديد لشبونة والغارف كمناطق ساخنة للنمو العقاري. على الصعيد الوطني، ارتفعت أسعار العقارات بمعدل 6.5% في العام الماضي، مع ارتفاع قيمة منطقة الغارف بأكثر من 15%.

تأثيرات السوق الإضافية:

- تمديد الإعفاءات الضريبية: مدد البرلمان البرتغالي الإعفاءات الضريبية للمقيمين الأجانب حتى نهاية عام 2024، مما يوفر معدل ضريبة بنسبة 20% على الدخل من مصادر برتغالية لمدة عشر سنوات. وهذا يدعم أولئك الذين خططوا للانتقال إلى البرتغال في عام 2023، مما يعزز بيئة مواتية للاستثمار العقاري.
- أزمة الإسكان: تكشف أزمة الإسكان المتفاقمة عن انخفاض كبير بنسبة 50% في ملكية المنازل بين الأفراد تحت سن 25 عاماً خلال العقدين الماضيين، مما يعكس التحديات في سوق الإسكان.

في عام 2024، يقدم المشهد العقاري في البرتغال لوحة من الإمكانيات حيث يعتمد المستثمرون على استقرار البلاد واتجاهات السوق الديناميكية. وبينما تلوح في الأفق تحديات مثل أزمة الإسكان، فإن المؤشرات الاقتصادية الإيجابية تؤكد مرونة السوق. سيكون المزيج الحكيم من التفاؤل والتخطيط الاستراتيجي والقدرة على التكيف أمراً ضرورياً لأولئك الذين يسعون للاستفادة من جاذبية العقارات في البرتغال في العام المقبل.

التوقعات العقارية في البرتغال لعام 2024: نظرة عامة

في المشهد العقاري المتطور باستمرار في البرتغال، يعد عام 2024 مزيج من الفرص والتحديات. تستكشف هذه النظرة الشاملة العوامل الرئيسية التي تشكل السوق:

الاستقرار والتوقعات الاقتصادية:

- تعد البرتغال من بين الدول الأكثر استقراراً على مستوى العالم، حيث يبلغ مؤشر الدولة الهشة 27.5.
- ساد الاستقرار الاقتصادي، مما أدى إلى تعزيز النمو وخفض الدين العام مع تقليل المخاطر التي يواجهها المستثمرون العقاريون.
- تشير التوقعات إلى معدل نمو مناسب بنسبة 1.7% في عام 2024، كما يوفر النمو الاقتصادي المستمر بنسبة 7.9% على مدى السنوات الخمس المقبلة أساساً مستقراً للمستثمرين، مما يخلق إمكانية زيادة قيمة العقارات.

ديناميات سوق العقارات:

- ارتفعت أسعار المنازل في البرتغال بنسبة 61.8% في السنوات الخمس الماضية، مما يشير إلى وجود سوق نشط ومتنامي. على الرغم من النمو المستمر، قد يكون من المستحسن انتظار الانخفاضات المحتملة في الأسعار للحصول على صفقات استثمارية أفضل.
- انخفضت تصاريح البناء بنسبة 0.4% خلال العام الماضي، مما يشير إلى انخفاض محتمل في المعروض من العقارات، وهو عامل رئيسي يؤثر على الأسعار.
- توفر العقارات المستأجرة في البرتغال عائدات إجمالية تتراوح بين 4.2% إلى 6.9%، مما يوفر عائداً مرضياً على الاستثمار. بالإضافة إلى ذلك، تكتسب هذه العقارات قوة جذب حيث يستفيد المستثمرون من صناعة السياحة القوية في البرتغال. وقد يساهم الطلب المطرد على العقارات وزيادة عدد المستأجرين الأثرياء في ارتفاع عائدات الإيجار في عام 2024.
- ارتفع متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 5.0% على مدى السنوات الخمس الماضية، مما يشير إلى زيادة ثراء السكان. إن تزايد عدد السكان وارتفاع نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي يشيران بالخير لزيادة الطلب على الإيجار، وخاصة في المدن الكبرى.

اتجاهات السوق العامة:

- تزايد الطلب على العقارات الفاخرة: يبحث المستثمرون الأثرياء عن العقارات الفاخرة، مما يزيد الطلب على المنازل الثانية أو مساكن العطلات.
- يُظهر المستثمرون الأوروبيون والأمريكيون قدراً كبيراً من الحماس، منجذبين إلى جاذبية الاقتصاد القوي، ومعدلات الضرائب المواتية، وانخفاض معدلات الجريمة.

IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director of
Irhamy Valuers International

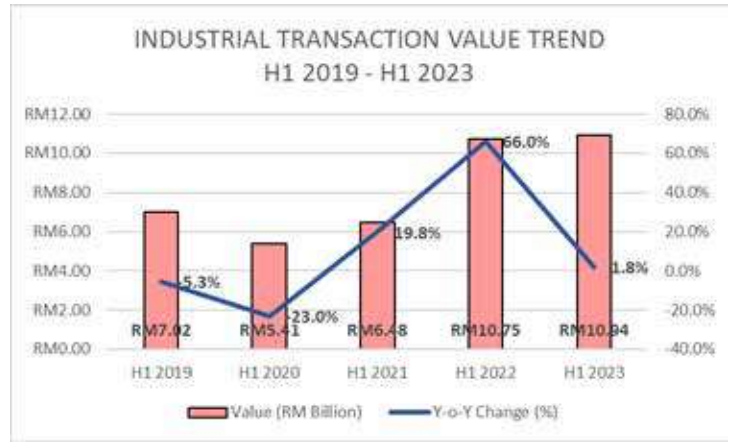
سوق العقارات الماليزية للنصف الأول من عام 2023 - نظرة عامة على العقارات الصناعية

قال المهاتما غاندي ذات مرة: "إن الصناعة هي العمود الفقري للمجتمع". ومن المرجح أن غاندي لم يشير بكلمة "صناعة" إلى المصانع وخطوط الإنتاج فحسب، بل إلى الجهد البشري الجماعي الذي يدفع التقدم والابتكار. وأدرك أن القطاع الصناعي النابض بالحياة أمر بالغ الأهمية لخلق فرص العمل، وتوليد الثروة، وفي نهاية المطاف، الارتقاء بحياة المواطنين.

في ماليزيا، كان القطاع الصناعي هو العمود الفقري للاقتصاد على مدى السنوات الثلاثين الماضية. وتعمل توجهاتها على تحويل كل القطاعات الأخرى في أعقابها بمساهمة تبلغ 37.8% من القيمة المضافة في الناتج المحلي الإجمالي الكلي. تأتي قوة النمو الاقتصادي في ماليزيا من قطاع التصنيع المتنوع، الذي يشمل كل شيء من الإلكترونيات إلى تجهيز الأغذية، ومن المتوقع أن ينمو بنسبة 3.9% في عام 2023، وفقًا لتحديثات التوقعات الاقتصادية وتقرير الإيرادات لعام 2023.

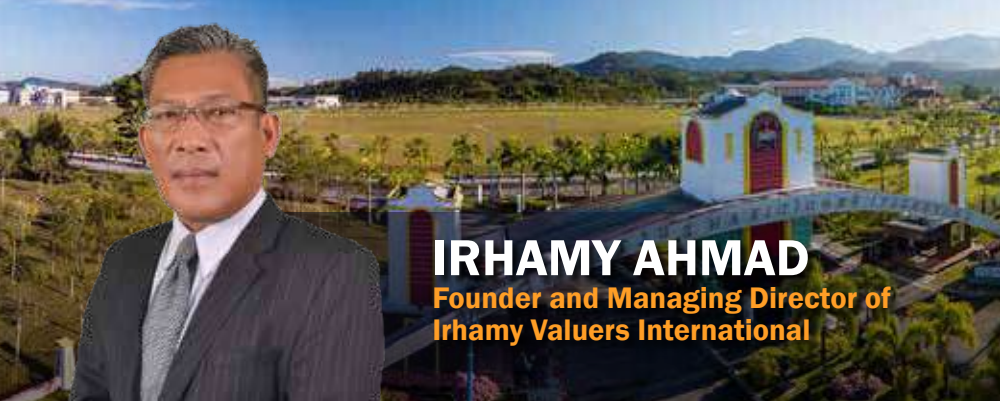
ويتناقض النمو المتوقع لقطاع التصنيع بنسبة 3.9%، وهو المحرك الرئيسي للقوة الصناعية، مع الانخفاض الطفيف في حجم معاملات الملكية الصناعية في النصف الأول من عام 2023. ويشير هذا إلى التحديات المحتملة داخل القطاع على الرغم من توقعاته الاقتصادية العامة.

في حين ظل سوق العقارات الماليزي الأوسع مستقرًا بشكل مطمئن في النصف الأول من عام 2023، قدم القطاع الصناعي نسيجًا أكثر تعقيدًا من الفرص الواعدة والتحديات الخفية. وعلى الرغم من مساهمته بنسبة متواضعة قدرها 2% في إجمالي حجم المعاملات و12.8% من حيث القيمة، شهد القطاع الفرعي الصناعي انخفاضًا طفيفًا بنسبة 2.5% في الحجم مقارنة بالعام السابق. وقد قوبل هذا الانخفاض بزيادة متواضعة بنسبة 1.8% في القيمة، لتصل إلى 3,735 صفقة بقيمة 10.94 مليار رينجيت ماليزي.



طوال أداء الولاية، سيطرت سيلانجور على سوق الملكية الصناعية خلال النصف الأول من عام 2023، حيث ساهمت بنسبة 31.1% (1,163 صفقة) من حصة السوق الوطنية. وجاءت جوهور في المركز الثاني بنسبة 18.3% (684 صفقة)، في حين حافظت نيجيري سمبيلان وبولاو بينانج على ثباتهما بنسبة 8.2% و8.1% على التوالي. امتدت هيمنة سيلانجور إلى معاملات القيمة، حيث استحوذت على نسبة مذهلة بلغت 49.6% (5.4 مليار رينجيت ماليزي) من حصة السوق. كما ساهمت مدينة جوهور بنسبة كبيرة بلغت 19.3% بإجمالي 2.1 مليار رينجيت ماليزي.

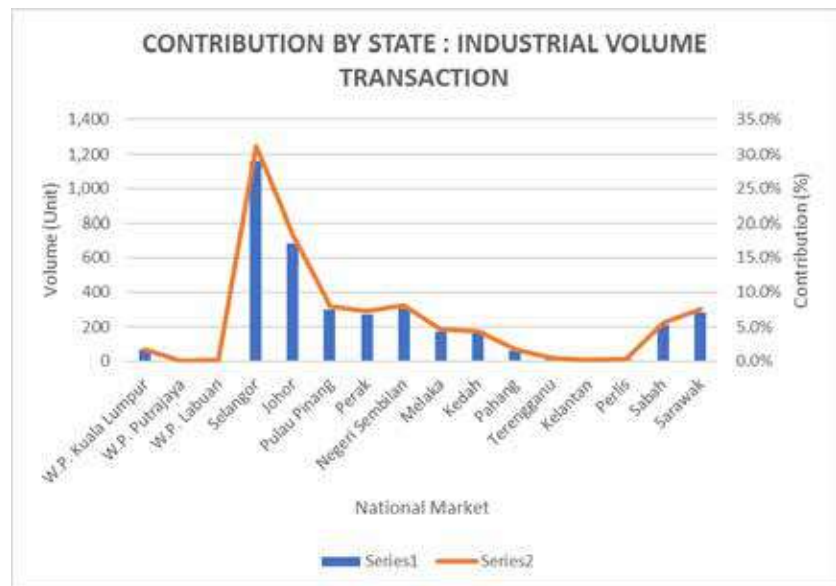
سيطرت شركتا سيلانجور وجوهر بشكل جماعي على أكثر من 50% من إجمالي حجم المعاملات وقيمتها، مما يسلط الضوء على ريادتهما في السوق التي لا يمكن إنكارها.



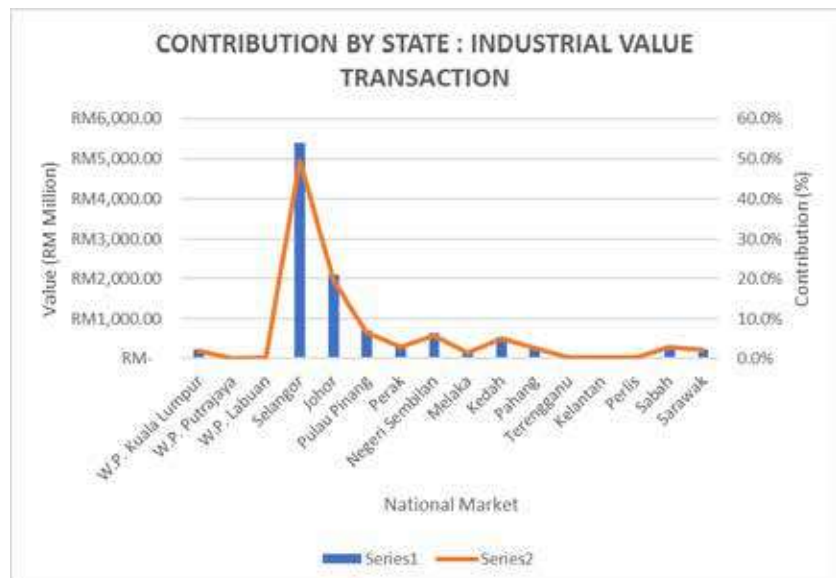
IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director of
Irhamy Valuers International

States	H1 2023 (Unit)	Contribution (%)
W.P. Kuala Lumpur	65	1.7%
W.P. Putrajaya	0	0.0%
W.P. Labuan	5	0.1%
Selangor	1,163	31.1%
Johor	684	18.3%
Pulau Pinang	302	8.1%
Perak	274	7.3%
Negeri Sembilan	305	8.2%
Melaka	174	4.7%
Kedah	164	4.4%
Pahang	63	1.7%
Terengganu	18	0.5%
Kelantan	7	0.2%
Perlis	13	0.3%
Sabah	211	5.6%
Sarawak	287	7.7%
MALAYSIA	3,735	100.0%



States	H1 2023 (RM Million)	Contribution (%)
W.P. Kuala Lumpur	RM 210.34	1.9%
W.P. Putrajaya	RM -	0.0%
W.P. Labuan	RM 8.94	0.1%
Selangor	RM 5,420.89	49.6%
Johor	RM 2,109.32	19.3%
Pulau Pinang	RM 702.92	6.4%
Perak	RM 317.26	2.9%
Negeri Sembilan	RM 626.48	5.7%
Melaka	RM 158.79	1.5%
Kedah	RM 539.01	4.9%
Pahang	RM 273.39	2.5%
Terengganu	RM 22.30	0.2%
Kelantan	RM 11.80	0.1%
Perlis	RM 7.40	0.1%
Sabah	RM 311.14	2.8%
Sarawak	RM 219.19	2.0%
MALAYSIA	RM 10,939.17	100.0%



DAVE PLATTER
Global PR Director

زيادة بنسبة 3,200% في طلبات ساراواك MM2H المعتمدة

لا تزال ماليزيا واحدة من الوجهات الأكثر جاذبية في جنوب شرق آسيا - ويزدهر الطلب الأجنبي على العيش في ساراواك.

وقال كاشف أنصاري، المؤسس المشارك لشركة S-MM2H والرئيس التنفيذي للمجموعة، "إن الوتيرة التي وافقت بها السلطات في ساراواك على طلبات Juwai IQI في النصف الأول قد تشير إلى أن العام بأكمله، قد يصل إجمالي 2023 إلى حوالي 700".

تكلفة المعيشة كنسبة مئوية من كولا لمبور

% جاكرتا، إندونيسيا 98

% مانيلا، الفلبين 113

% بانكوك، تايلاند 125

% بنوم بنه، كمبوديا 128

فيما يتعلق ببرنامج ماليزيا بيتي الثاني الفيدرالي، فقد تلقى 2,164 طلبًا منذ عام 2021 ووافق على حوالي 88% منها. "

يعد معدل الموافقة المرتفع دليلاً على أن البرنامج يجذب الفئة السكانية المستهدفة من كبار المنفقين الذين يميلون إلى شراء أو استئجار منازل في المواقع السياحية. وهم لا يتنافسون مع الماليزيين على السكن.

تختلف متطلبات برنامج ساراواك عن متطلبات البرنامج الفيدرالي. ففي ساراواك، الحد الأدنى للإيداع البنكي هو 150.000 رينجيت ماليزي (32.000 دولار أمريكي)، بينما يتطلب البرنامج الفيدرالي الحالي حدًا أدنى للإيداع قدره 1.000.000 رينجيت ماليزي (212.000 دولار أمريكي).



لحظات IQI



كان لدينا حدث اخر رائع

اتفاقية التكيف 2023,

التركيز على الذكاء الاصطناعي. الثورة و مستقبل التكنولوجيا الذكية.

إجمالي المشاهدات - 450,569

إجمالي الوصول - 1.9 مليون

الحضور المباشر - 19,199

قل مرحبا للعضو الجديد في

عائلة IQI Lahore , Juwai IQI .

تطلق IQI ، وهي عضو في Juwai IQI ، مكتبًا جديدًا في باكستان بالشراكة مع وكالة مبيعات وتأجير وإدارة العقارات الناجحة في لاهور، TrustLinks Realty .

يعد المكتب الجديد أحدث علامة فارقة في التوسع العالمي لشركة IQI ويهدف إلى تمكين سوق العقارات في لاهور من خلال تكنولوجيا IQI وشبكته العالمية.



أتمنى لك سنة جديدة متألقة مليئة بإمكانيات لا نهاية لها، وفرح لا حدود له، ولحظات لا تنسى. دعونا نستقبل عام 2024 ببدايات جديدة، ولكن لا ننسى أبدًا كم كان عام 2023 رائعًا.

الاحتفال بأفراح عيد الميلاد مع فريق ماليزيا.

