

نشرة الأخبار الشهرية

Juwai IQI



يسلط الضوء

تركيا

ارتفعت أسعار العقارات على الصعيد الوطني بنسبة 86.46%.

فيتنام

واجتذبت فيتنام 1.98 مليار دولار من الاستثمار الأجنبي المباشر.

إندونيسيا

يظهر العرض انخفاضًا في متوسط السوق من 1,888 دولارًا إلى 1,850 دولارًا.

اليونان

وتسارع نمو قطاع البناء في اليونان إلى 11.6%.

أستراليا

وارتفعت قيمة المساكن بنسبة 11.1%، أو حوالي 78 ألف دولار.



LILY CHONG Country Head of Australia

واصلت قيم المنازل في أستراليا ارتفاعها في شهر أبريل، مع ارتفاع مؤشر قيمة المنازل (HVI) الخاص بشركة CoreLogic بنسبة 0.6%. وتطابقت هذه الوتيرة مع المكاسب التي شهدناها في فبراير ومارس، حيث أضافت الزيادة الشهرية حوالي 4,720 دولارًا إلى متوسط قيمة المسكن الوطني. وكان النمو ثابتًا، مما أدى إلى تمديد دورة النمو الحالية إلى 15 شهرًا. منذ أن وصل السوق إلى أدنى مستوى له في يناير من العام الماضي، ارتفعت قيمة المساكن بنسبة 11.1٪، أو حوالي 78,000 دولار.

ومع ذلك، فإن معدل النمو يختلف باختلاف المدن. وتتصدر بيرث الطريق، مع ارتفاع بنسبة 2.0% في أبريل، تليها أديلايد بنسبة 1.3% وبريسبان بنسبة 0.9%. حافظ سوق الإسكان في سيدني على ثباته مع زيادة بنسبة 0.4% كل شهر خلال الأشهر الثلاثة الماضية، في حين استقرت ملبورن بعد انخفاض طفيف بنسبة 0.8% خلال الأشهر الثلاثة المنتهية في يناير.

وفقًا لـ تيم لوليس، مدير الأبحاث في CoreLogic، لا يزال سوق الإسكان في بيرث قويًا، مع معدل نمو ربع سنوي قدره 6.0%. يقترّب من أعلى المستويات التي شوهدت خلال الوباء عندما كانت أسعار الفائدة هزيلة. وفي المقابل، تتباطأ وتيرة النمو في بريسان، حيث انخفضت إلى 0.9% في أبريل - وهي المرة الأولى منذ 12 شهرًا التي يقل فيها المعدل عن 1%. قد يكون هذا التباطؤ بسبب مشكلات القدرة على تحمل التكاليف، مع الأخذ في الاعتبار زيادة قيمة المنازل في بريسان بما يقرب من 300 ألف دولار منذ ظهور فيروس كورونا (COVID-19) في مارس 2020، وهي أهم زيادة في القيمة بالدولار بين العواصم.

من المتوقع أن يشهد سوق العقارات في بيرث زيادة بنسبة 20% في متوسط سعر بيع المنازل بين يناير ونهاية عام 2024، وفقًا لآخر تحديث لسوق العقارات من REIWA.

أشار كاث هارت، الرئيس التنفيذي لـ REIWA إلى أن أسعار بيع المنازل ارتفعت بشكل ملحوظ في الربعين الماضيين، مع نمو بنسبة 4.3% في ديسمبر 2023 وزيادة أولية بنسبة 4.2% في مارس 2024. وقد ساهم ذلك في زيادة بنسبة 13.6% خلال العام المنتهي. في مارس 2024، مما أدى إلى متوسط سعر قياسي للمنزل قدره 625 ألف دولار.

ويعود النمو المستمر في الأسعار إلى عوامل مختلفة، بما في ذلك استمرار عدم التوازن بين العرض والطلب. يؤدي النمو السكاني القوي إلى ارتفاع الطلب، مع محدودية المعروض من المساكن الجديدة بسبب انخفاض عدد المنازل الجديدة المكتملة وانخفاض بدء إنشاء منازل جديدة. وسيستمر هذا الخلل في التوازن حتى عام 2024، مما سيحافظ على الضغط التصاعدي على الأسعار.

كما أن قوة اقتصاد غرب أستراليا، التي تتميز بانخفاض معدلات البطالة، تدعم أيضًا سوق الإسكان، حيث تعمل على تعزيز ثقة المستهلك وقدرته الناس على شراء المنازل والرهون العقارية. بالإضافة إلى ذلك، أدى قرار البنك الاحتياطي بتقليل وتيرة اجتماعاته إلى تخفيف المخاوف بشأن ارتفاع أسعار الفائدة الشهرية، حيث يتوقع البعض خفض سعر الفائدة قريبًا، مما قد يشجع بشكل أكبر على شراء المنازل في غرب أستراليا.

كما ارتفع متوسط سعر بيع الوحدة، ليصل إلى 425 ألف دولار بعد نمو بنسبة 3.4% في ربع مارس 2024، أي أعلى بنسبة 6.3% عما كان عليه في مارس 2023. وعلى الرغم من هذه المكاسب، لا يزال متوسط سعر الوحدة أقل من المستوى القياسي البالغ 450 ألف دولار المسجل في عام 2014. وذكر هارت أن الوحدات أصبحت أكثر شعبية بسبب قدرتها على تحمل التكاليف مقارنة بالمنازل، ومن المرجح أن يستمر هذا الاتجاه في عام 2024.

لتلخيص ذلك، يسير سوق العقارات في بيرث على مسار النمو، مدفوعًا بالطلب القوي والعرض المحدود، مع توقع زيادات كبيرة في الأسعار طوال عام 2024. وعلى الرغم من أن ظروف السوق قد تتغير، إلا أن الاتجاهات الحالية تشير إلى أن سوق الإسكان في بيرث سيستمر في الازدهار في المستقبل المنظور.

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 April, 2024

Change in dwelling values

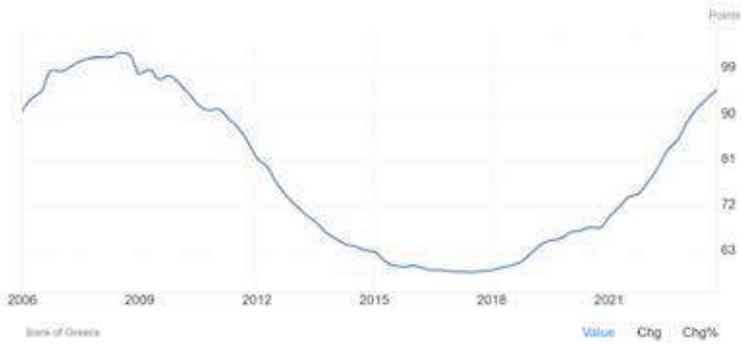
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
Sydney	0.4%	1.1%	8.7%	11.9%	\$1,145,931
Melbourne	-0.1%	0.0%	2.8%	6.5%	\$783,261
Brisbane	0.9%	3.1%	16.1%	20.8%	\$827,822
Adelaide	1.3%	3.3%	14.0%	18.7%	\$747,732
Perth	2.0%	6.0%	21.1%	26.8%	\$721,278
Hobart	0.3%	0.8%	-0.4%	3.7%	\$648,074
Darwin	0.6%	1.0%	1.9%	8.5%	\$496,228
Canberra	0.2%	1.0%	2.1%	6.2%	\$847,604
Combined capitals	0.6%	1.7%	9.4%	13.3%	\$857,139
Combined regional	0.8%	2.1%	6.4%	11.2%	\$622,781
National	0.6%	1.8%	8.7%	12.9%	\$779,817



GREECE

NIKOS PRATIKAKIS Country Head of Greece

قد تكون الانتخابات الأوروبية حافزًا إيجابيًا لسوق العقارات اليوناني.

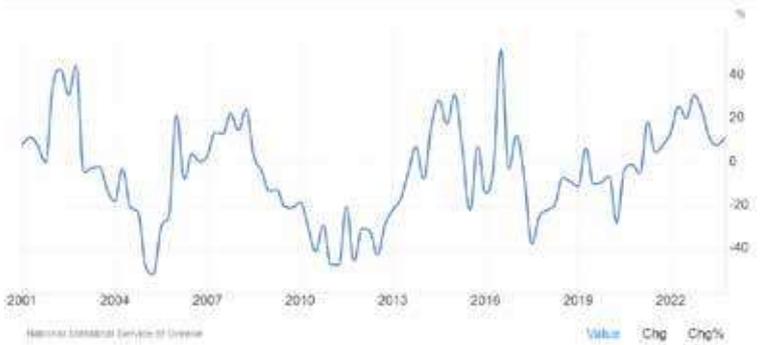


الرسم البياني 2: مخرجات البناء

الفلل والشقق الفاخرة ذات السمات المعمارية المتميزة المتوافقة مع مؤشرات الاستدامة شديدة الطلب متاحة الآن للبيع. في المقابل، فإن النقص في مثل هذه المساكن والطلب القوي، ليس فقط للاستخدام الخاص ولكن أيضًا كخيار استثماري ذو عوائد عالية، أدى إلى ارتفاع أسعارها إلى مستويات أعلى مقارنة بالمعايير اليونانية.

وتحافظ أثينا على أسعار المساكن منخفضة نسبيًا، ويرى المستثمرون في سوقها فرصة، حيث تؤمن عوائد تصل إلى 5%، في حين لا تتجاوز أغلب عواصم أوروبا الغربية 3%. علاوة على ذلك، فإن العائدات أعلى بكثير في الجزر السياحية. وفقًا لخبراء السوق، فإن مشاركة المشتريين الأجانب في سوق الإسكان اليوناني هي المهيمنة، حيث يقومون الآن بأكثر من 50% من المعاملات.

إن حقيقة أن المستثمرين والصناديق الخاصة تستثمر باستمرار في صناعة السياحة في وسط المدينة، حتى أثناء جائحة فيروس كورونا، تثبت أن تحويل المركز إلى وجهة عالمية المستوى هو مجرد مسألة وقت.



الرسم البياني 1: مؤشر أسعار المنازل في اليونان

وتتجه اليونان وأوروبا إلى الانتخابات الأوروبية في الفترة من 6 إلى 9 يونيو. من المحتمل أن تكون الانتخابات أحد المحفزات الإيجابية لسوق العقارات والاقتصاد اليوناني.

طوال عام 2023 والربع الأول من عام 2024، يتميز سوق الإسكان بشهية قوية للمشتريين، وزيادة الطلب، وارتفاع الأسعار. لم يوقف المشهد الجيوسياسي في المنطقة الاتجاه التصاعدي الذي شهدته السنوات الأخيرة؛ بل على العكس من ذلك، حدثت تطورات واسعة النطاق. وارتفع مؤشر الإسكان في اليونان إلى 95 نقطة في الربع الرابع من عام 2023 من 93.10 نقطة في الربع الثالث من عام 2023. وبلغ متوسط مؤشر الإسكان في اليونان 78.02 نقطة من عام 2006 حتى عام 2023، ليصل إلى أعلى مستوى له على الإطلاق عند 102.20 نقطة في الربع الثالث. الربع الثالث من عام 2008 وأدنى مستوى قياسي بلغ 58.90 نقطة في الربع الثالث من عام 2017.

وتسارع نمو إنتاج البناء في اليونان إلى 11.6 في المائة على أساس سنوي في الربع الأخير من عام 2023، ارتفاعًا من زيادة معدلة بالزيادة بنسبة 8.2 في المائة في الفترة السابقة. ارتفع الإنتاج بشكل ملحوظ في مجال الهندسة المدنية (14.7 في المائة مقابل 6.2 في المائة في الربع الثالث). من ناحية أخرى، نما الناتج بشكل أبطأ في تشييد المباني (6.6 في المائة مقابل 11.3 في المائة). وتقدم إنتاج البناء بنسبة 10.5 في المائة كل ربع سنة، منتعشًا بشكل حاد من انخفاض بنسبة 1.9 في الربع الأخير.

وكان أحد العوامل الحاسمة في زيادة الأسعار هو اهتمام المستثمرين الأجانب بسوق العقارات اليونانية وتدفعات رأس المال الأجنبي التي زادت تدريجيًا خلال السنوات القليلة الماضية. يجد المستثمرون الأجانب عوائد عالية في اليونان بسبب انخفاض أسعار المنازل مقارنة بالدول الأوروبية الأخرى. وحتى بالنسبة للمناطق التي تعتبر أكثر تكلفة، مثل الريفيرا الأثينية أو الجزر اليونانية الشهيرة، فإن الأسعار أقل من الوجهات الأوروبية الرائدة الأخرى.

SHAN SAEED Chief Economist

توقعات الاقتصاد الكلي العالمي 2024

حالة من عدم اليقين تلوح في الأفق في السوق المالية

وتتعرض الأسواق المالية لضغوط مع عودة التضخم في العديد من الاقتصادات المتقدمة. لا تزال السياسة النقدية في مأزق حيث يفقد محافظو البنوك المركزية السيطرة لأن التضخم حاد وعنيد ومرتفع. بلغ معدل التضخم في الولايات المتحدة الأمريكية لشهر أبريل 2024 نسبة 3.4%. لقد كان أقل منذ عام 2021، لكن التضخم يمكن أن يعود في وقت أقرب من المتوقع مع ارتفاع أسعار النفط. تخضع المعادلة الكلية بأكملها لعوامل خارجية خارجة عن السيطرة والتغيرات اليومية. وتحتل المخاطر الجيوسياسية مرتبة متأخرة في الوقت الحالي، ولكنها ستعود إلى الظهور مع تنافس الدول على التفوق الاقتصادي. تتحرك الأسهم والسندات والسلع والعملات من زوايا مختلفة. لا تعتمد التقييمات على القيمة العادلة حيث تتحرك أسعار الأصول وفقاً لعوامل خارجية.

أحدث تقرير لبنك أمريكا.....تجارات مؤلمة لعكسها.

سيكون ذلك في صميم العلامة التجارية في هذه الحقبة من التداولات المؤلمة للأسهم الصينية أن تتفوق بشكل كبير قبل الانتخابات الأمريكية. التضخم، والإفراط في الإنفاق المالي، وانتهاء العوامة = السندات في اتجاه دوبي علماني، ولكن الجميع يعرف ذلك الآن، لذلك الجميع في تداول "أي شيء عدا السندات" (الثيران في الائتمان والأسهم، الدببة في السلع) ولا أحد في النهاية الطويلة؛ ولهذا السبب، إذا جاء مؤشر أسعار المستهلكين لشهر أبريل ضعيفاً، متبوعاً بضعف مؤشر مديري المشتريات والتوظيف، فسوف يؤكد ذلك ذروة "عدم الهبوط" وسوف ترتفع سندات الخزنة وتختبر مستويات "الدب إلى الثور" الرئيسية، مما سيرسل عوائد سندات الـ 10 سنوات إلى 4.25% وعوائد سندات الـ 30 سنة إلى 4.45%. منذ مارس 2020، حققت الشركات أداءً يفوق السندات الحكومية بشكل كبير خلال 100 عام (عندما زاد الإنفاق الحكومي الأمريكي بنسبة 40% ليصل إلى 6.2 تريليون دولار)... بينما التدفقات الداخلة للسندات ذات الدرجة الاستثمارية تتجه نحو تسجيل رقم قياسي يبلغ 440 مليار دولار في عام 2024، مما يدفع فروق أسعار السندات ذات الدرجة الاستثمارية (88 نقطة أساس) إلى مستويات شوهدت خلال فترات الازدهار/التيشير الكمي الشديد.

لا أحد يتوقع حدوث ركود، لكن الجميع يتوقع أن يقوم بنك الاحتياطي الفيدرالي بتخفيض أسعار الفائدة مرتين إلى ثلاث مرات خلال الـ 6 إلى 12 شهراً القادمة. تصل مخاطر "عدم الهبوط" في النصف الأول إلى ذروتها حيث يزيل الاقتصاد الكلي والسياسة "مخاطر الذيل" المتمثلة في رفع بنك الاحتياطي الفيدرالي، وعائدات سندات الخزنة بنسبة تزيد عن 5%. وانهييار البن الياباني... وقد استجابت الأصول الخطرة بشكل إيجابي لتدخل البنك المركزي لمعالجة هذه المخاطر، وتحديدًا قرار اللجنة الفيدرالية للسوق المفتوحة المتشائم للغاية قبل أسابيع وتدخل بنك اليابان.

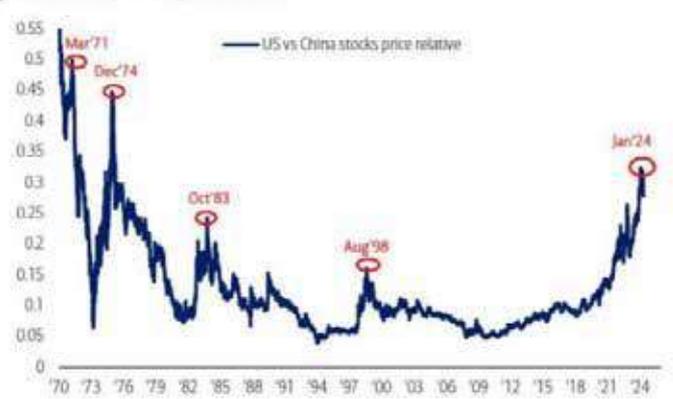
Chart 2: Biggest outperformance of corporate vs government bonds in past 100 years
US corporate vs government bond returns



Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg, GFD Finance, ICE Data Indices LLC

BoFA GLOBAL RESEARCH

Chart 3: US stocks at 50-year high relative to China stocks...
US vs China stocks price relative

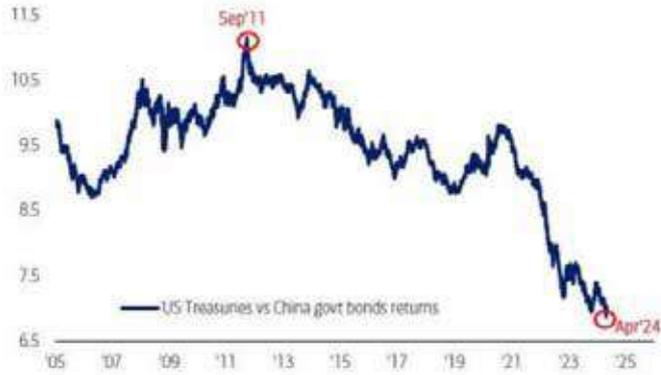


Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg

BoFA GLOBAL RESEARCH

SHAN SAEED
Chief Economist

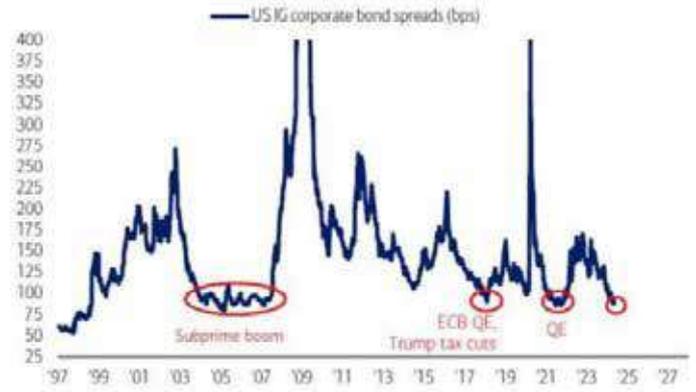
Chart 4: ...while US Treasuries at all-time low vs China gov't bonds
US Treasuries vs China government bonds relative etums



Source: BoFA Global Investment Strategy, Bloomberg

BoFA GLOBAL RESEARCH

Chart 5: US IG spreads at boom & QE levels
US investment grade corporate bond spreads (bps)



Source: BoFA Global Investment Strategy, ICE Data Indices LLC.

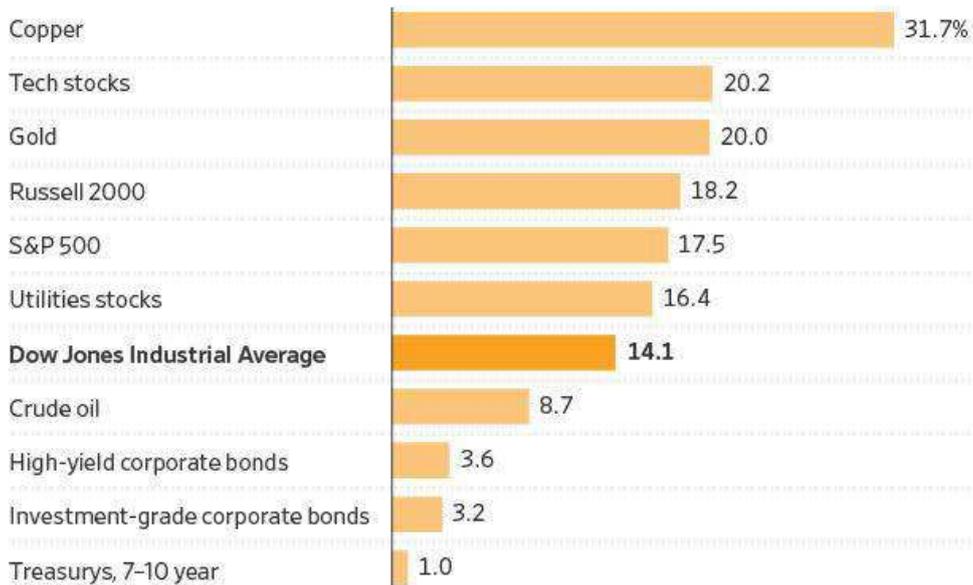
BoFA GLOBAL RESEARCH

سوق النحاس ساخن. لماذا؟ النقص في السوق

ارتفعت أسعار النحاس إلى مستوى قياسي جديد بلغ 5.08 دولارًا للبرطل الواحد، أي بزيادة قدرها 30% منذ بداية العام حتى الآن. وقد حدث أعلى مستوى سابق على الإطلاق عند 5.03 دولار في مارس 2022، عندما ارتفع التضخم بسرعة خلال 40 عامًا. وعلى مدى الأشهر الثلاثة الماضية، ارتفعت أسعار النحاس بنسبة 35%، مما أدى إلى تفاقم الضغوط التضخمية الإضافية. في عامين، ارتفعت أسعار النحاس بنسبة 55% تقريبًا. تاريخيًا، كان هناك ارتباط كبير بين ارتفاع أسعار النحاس ومؤشر أسعار المستهلك للتضخم في الولايات المتحدة. وهناك المزيد من الأدلة على أن التضخم أخذ في الارتفاع. ارتفعت أسعار النحاس في الولايات المتحدة إلى مستوى قياسي فوق المؤشر العالمي في لندن. وكان الدافع وراء الارتفاع الحاد هو قيام المضاربين بالضغط على المتداولين الذين اعتقدوا أن العلاوة في السوق الأمريكية ستتنخفض.

نادرًا ما كان المستثمرون يتمتعون بهذه الجودة، مع ارتفاع الأسعار من المنازل إلى الأسهم والعملات المشفرة.

Change in asset value, past six months



TACO HEIDINGA
Global Strategic Advisor

أفضل وأسوأ أسواق العقارات في أوروبا: أين تستثمر في عام 2024؟

يعد عائد الإيجار، وهو العائد السنوي من استئجار عقار، أمرًا بالغ الأهمية للمستثمرين العقاريين. العوائد الأعلى تعني عوائد أفضل. يبحث Juwai IQI في الدول الأوروبية التي تقدم أفضل العوائد وأيًا تقدم أقلها.

فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية، يعد عائد الإيجار - العائد السنوي من استئجار عقار - مقياسًا بالغ الأهمية.

تشير عوائد الإيجار المرتفعة إلى عوائد أفضل على الاستثمار، وهو أمر بالغ الأهمية لأي مستثمر ذكي.

لتوضيح ذلك، دعونا نقوم بتفصيل الأرقام: شراء عقار بمبلغ 500 ألف يورو والحصول على إيجار شهري قدره 2000 يورو (أو 24000 يورو سنويًا) يؤدي إلى إجمالي عائد الإيجار السنوي بنسبة 4.8%. سيكون صافي العائد أقل بعد احتساب الضرائب والنفقات الإدارية الأخرى.

لنأخذ على سبيل المثال Mr Tan ، وهو مستثمر ذكي يهدف إلى تعظيم دخل الإيجار في سوق العقارات الأوروبية. التحدي الأساسي الذي يواجهه هو تحديد أفضل مكان للاستثمار فيه.

أسوأ 10 دول أوروبية من حيث عائد الإيجار

أفضل 10 دول أوروبية من حيث عائد الإيجار

لوكسمبورغ، التي تقدم أدنى عائد بنسبة 2.67٪، هي الأقل جاذبية لدخل تأجير العقارات.

وتصدر لاتفيا وأيرلندا وإيطاليا قائمة الدول بمتوسط عوائد إيجارية قوية للغاية، مما يشير إلى فرص رئيسية للمستثمرين مثل ماريا. مع عائد الإيجار الذي يبلغ 8.06٪، تبرز لاتفيا باعتبارها الأعلى في أوروبا.

وفي لوكسمبورغ، يبلغ متوسط سعر شراء شقة مكونة من غرفتي نوم 1.2 مليون يورو. ومع ذلك، مع متوسط إيجار شهري قدره 2,800 يورو، فإن هذا الاستثمار يحقق عائد إيجار إجمالي يبلغ 2.7٪ فقط.

إذا ظلت عائدات الإيجار الحالية مستقرة، فسوف يستغرق الأمر ما يقرب من 12 عامًا من دخل الإيجار لاسترداد استثمار عقاري أولي في لاتفيا. وفي أيرلندا وإيطاليا، ستكون السنوات المطلوبة هي الثالثة عشرة والرابعة عشرة على التوالي.

وفي لوكسمبورج، سوف تستغرق ماريا 37 عامًا في المتوسط لسداد استثمارها الأولي في السكن من خلال الإيجارات، على افتراض ثبات العائدات. وتتابع سويسرا ذلك عن كثب، حيث تحتاج إلى 33 عامًا للوصول إلى نقطة التعادل.

قد يرغب المستثمرون العقاريون الذين يهدفون إلى تحقيق أقصى قدر من العائدات في تجنب هذه الأسواق.

1. لوكسمبورغ - 2.67%
2. سويسرا - 3.05%
3. النمسا - 3.59%
4. مالطا - 3.66%
5. ألمانيا - 3.74%
6. النرويج - 3.79%
7. جمهورية التشيك - 3.95%
8. الدنمارك - 4.16%

1. لاتفيا - 8.06%
2. أيرلندا - 7.85%
3. إيطاليا - 7.38%
4. رومانيا - 6.63%
5. ليتوانيا - 6.44%
6. تركيا - 6.36%
7. المملكة المتحدة - 6.21%
8. إسبانيا - 6.17%
9. مقدونيا الشمالية - 6.00%
10. الجبل الأسود - 5.95%

إخلاء المسؤولية: هذه المعلومات لا تشكل نصيحة مالية؛ ابحث باستمرار للتأكد من أنه يناسب ظروفك الخاصة. تذكر أيضًا أننا منصة إعلامية ونهدف إلى تقديم أفضل الأدلة والنصائح والمشورة من الخبراء. إذا كنت تعتمد على معلومات هذه الصفحة، فإنك تفعل ذلك على مسؤوليتك الخاصة.



DAN CRACEA
Head of IQI Bali

مرحبًا بكم في الإصدار الأول من النشرة الإخبارية لـ IQI Unreal Bali، والتي أصبحت الآن بكل فخر جزءًا من عائلة Juwai IQI! في هذا الشهر، نسلط الضوء على الأفكار والاتجاهات الرئيسية من أحدث التقارير العقارية في بالي، بهدف مساعدتك على اتخاذ قرارات استثمارية مستنيرة بأجواء استوائية.

قبل أن نبدأ، تحية كبيرة لأصدقائنا في REID لبياناتهم وأفكارهم القيمة. شكرًا ريد، لكونك معالج البيانات خلف الكواليس!

إخلاء المسؤولية: بينما نسعى جاهدين لتحقيق الدقة، فإن هذه المعلومات هي لأغراض إعلامية فقط وقد لا تكون دقيقة بنسبة 100%. استخدمه كدليل، وتذكر أنه حتى البيانات يمكن أن يكون لها يوم سيء!

• نظرة عامة على السوق

شهد الربع الأول من عام 2024 نشاطًا كبيرًا في سوق العقارات في بالي. وسيطرت العقارات المكونة من غرفة نوم واحدة على عرض الإيجار بنسبة 54%، بمتوسط سعر يومي ثابت قدره 197 دولارًا. على الرغم من الانخفاض الطفيف في معدلات الإشغال إلى 49.6%، فإن مناطق مثل شمال كوتا (كوروبوكان إلى كانجو وما بينهما) ومنجوي (بيريرينان وسيسيه، المناطق الأكثر أهمية) تصدرت المعروض الكبير من الإيجارات وارتفعت متوسط أسعار الإيجار، على التوالي. تشير هذه الأفكار إلى وجود طلب ثابت على العقارات المستأجرة، خاصة في المناطق ذات المواقع الجيدة.

• ديناميكيات السعر والعرض

أبرز تقرير البناء انخفاضًا في متوسط سعر السوق للمتر المربع من 1,888 دولارًا إلى 1,850 دولارًا. وفي الوقت نفسه، ارتفع متوسط نسبة المساحة الأرضية المستأجرة إلى 83%، مما يشير إلى الاتجاه نحو العقارات الأكثر اتساعًا. أظهرت أسعار جنوب بادونج (أي أولواتو، بينجين، نوسا دوا) المدرجة مقابل السعر المباع لكل متر مربع تباينًا طفيفًا بنسبة 2%، مما يعكس سوقًا متوازنًا حيث تتوافق قيم العقارات بشكل وثيق مع توقعات المشترين.

• وجهة نظر البائع

ارتفعت معدلات المقاصة للربع الأول من عام 2024 إلى 13.3%، مع تقلب متوسط معدل الخصم إلى -10.8%. وشهدت العقارات المكونة من غرفتي نوم زيادة في العرض بنسبة 37%، متجاوزة العقارات المكونة من ثلاث غرف نوم. وظل توزيع الأسعار متركزًا بين 100,000 دولار أمريكي و500,000 دولار أمريكي. ويشير هذا إلى وجود سوق قوي للعقارات متوسطة المدى يقودها مشتررون محليون ودوليون يبحثون عن استثمارات بأسعار معقولة ولكن عالية الجودة.

• رؤى المشترين

أظهر تقرير المشترين ارتفاعًا في متوسط سعر الإدراج إلى 360,000 دولار أمريكي، مع استقرار متوسط سعر البيع عند 321,000 دولار أمريكي. تستمر العقارات المستأجرة في السيطرة على السوق، على الرغم من أن عقارات التملك الحر تكتسب زخمًا. وحافظت شمال كوتا ومينغوي على هيمنتها على العرض، في حين اكتسب جنوب بادونج حصة في السوق، مما سلط الضوء على الفرص المتنوعة للمستثمرين الأذكياء.

• فرص الاستثمار

يوفر سوق العقارات في بالي فرصًا ذهبية بسبب ازدهار السياحة ومشاريع البنية التحتية المستمرة والطلب المتزايد على العقارات الفاخرة. من المرغوب فيه وجود مناطق أكثر أهمية مثل كانجو وأوبود وسيمينياك وأولواتو. مع أكثر من 10 سنوات من الخبرة، وجدت أن العقارات المستأجرة المدارة بشكل جيد في بالي يمكن أن تحقق عائدًا صافيًا يبلغ متوسطه 10% سنويًا. (8% - 12% حسب الحجم والموقع). في حين أن بعض الوكلاء أو المطورين يعلنون عن عوائد أعلى، فإن تحقيق ذلك يتطلب إدارة حذرة، وعلى الأرجح، عمل داخلي فقط على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع.



DAN CRACEA
Head of IQI Bali

لماذا بالي؟

نمو السياحة: من المتوقع أن يرتفع بنسبة 12% في عام 2024، مما يعزز الطلب على الإيجارات.
تقدير قيمة العقار: زيادة بنسبة 8% على أساس سنوي في أسعار العقارات.
عوائد إيجارية مرتفعة: متوسط 6-10%، حسب الموقع ونوع العقار والإدارة وفريق التسويق.

رسالة صادقة

في IQI Unreal Bali نسعى جاهدين للترويج فقط للقوائم المستحقة التي تحترم وتحافظ على الثقافة والهندسة المعمارية البالية. على الرغم من أن قوائمنا الحالية واسعة النطاق، إلا أننا نهدف إلى الابتعاد عن المشاريع عالية الكثافة والصغيرة وغير الملهمة. بمساعدة Juwai IQI وشبكتها الواسعة، نهدف إلى تقديم الجودة إلى السوق والدفع باتجاه ممارسات تطوير أفضل في الجزيرة. يتم اختيار كل عقار نقدمه ليس فقط لإمكاناته الاستثمارية ولكن لمواءمته مع جمال وتقاليد بالي. نحن نؤمن بأن الحفاظ على هذه الثقافة يثري تجربة المعيشة ويوفر شعوراً بالانتماء إلى هذه الجزيرة الساحرة.

هل أنت مستعد للقيام باستثمار ذكي؟

تواصل مع فريقنا للحصول على نصائح شخصية وقوائم حصرية في بالي. ترقبوا نسختنا القادمة، المليئة بالمزيد من الأفكار والفرص!

اتصل بـ IQI Unreal Bali لمزيد من المعلومات على dani@teamiqi.com.





VIETNAM

DUSTIN TRUNG NGUYEN

Country Head of Vietnam

وفقاً لوزارة التخطيط والاستثمار، اجتذبت فيتنام 1.98 مليار دولار من الاستثمار الأجنبي المباشر في قطاعها العقاري في الأشهر الخمسة الأولى من عام 2024، بزيادة قدرها 70% على أساس سنوي. وهذا يجعلها ثاني أكبر متلقي للاستثمار الأجنبي المباشر بعد قطاع التصنيع الذي حصل على 7.43 مليار دولار. وبلغ إجمالي الاستثمار الأجنبي المباشر 11 مليار دولار، وتتصدر سنغافورة 3.25 مليار دولار.

وفقاً لوزارة التخطيط والاستثمار الفيتنامية، تدفق 1.98 مليار دولار من الاستثمار الأجنبي المباشر ("FDI") إلى قطاع العقارات في البلاد في الأشهر الخمسة الأولى من عام 2024، بزيادة قدرها 70% عن العام الماضي. وكانت التدفقات الداخلة هي ثاني أعلى تدفقات بعد قطاع التصنيع، الذي حصل على 7.43 مليار دولار.

وفي المجممل، تم استثمار 11 مليار دولار من الاستثمار الأجنبي المباشر في فيتنام خلال الأشهر الخمسة، بزيادة 2% على أساس سنوي. واستثمرت 78 دولة، في مقدمتها سنغافورة التي استثمرت 3.25 مليار دولار، تليها هونج كونج واليابان والصين وكوريا الجنوبية. وتمثل هذه الدول الخمس مجتمعة 74% من تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر.

ويعزو المتخصصون في مجال العقارات في فيتنام الارتفاع الكبير في الاستثمارات إلى عدة عوامل. وتشمل هذه العوامل السيطرة الفعالة على التضخم، وانخفاض أسعار الفائدة بالتزامن مع التوسع في الائتمان، والتفاؤل بشأن استمرار الاستثمارات العامة وتطوير البنية التحتية.

ومن الممكن أيضاً أن تكون الزيادة الكبيرة في الاستثمار الأجنبي المباشر في قطاع العقارات ناتجة عن تكييف المستثمرين مع تداعيات فضيحة الفساد العقاري التي بلغت قيمتها 12.5 مليار دولار والتي تورطت فيها السيدة ترونج ماي لان. وصلت الفضيحة، التي كانت واحدة من أبرز قضايا الاحتيال المالي في تاريخ فيتنام، إلى ذروتها بالحكم على السيدة لان بالإعدام في 11 أبريل 2024، لدورها كمنسقة رئيسية. ومن المرجح أن يؤدي هذا الحدث إلى بيئة أكثر شفافية وتنظيماً، والتي يمكن أن تكون أكثر جاذبية للمستثمرين الأجانب.



10 اعتبارات حاسمة قبل اختيار عقار استثماري: نظرة عميقة

تهانينا على اتخاذ الخطوة الأولى المثيرة نحو الاستثمار العقاري! قبل أن تتعمق في هذه القائمة ذات المظهر المثالي، دعنا نستكشف 10 عوامل رئيسية يمكنها أن تُحدث فرقاً كبيراً في نجاحك:

1. الموقع، الموقع، الموقع (والمزيد من الموقع): هذا الشعار ليس مبالغة. موقع مرغوب فيه مع مدارس جيدة، ووسائل راحة وافرة، ومعدلات جريمة منخفضة، وسهولة الوصول إلى وسائل النقل يجذب المستأجرين ذوي الجودة المستعدين لدفع إيجار مميز. انظر إلى ما هو أبعد من الجماليات واستكشف خطط التطوير المستقبلية للحي. هل هناك حديقة جديدة أو منطقة تجارية جديدة في الأفق؟ هذه العوامل يمكن أن تؤثر بشكل كبير على تقدير قيمة الممتلكات.
2. كن محطماً للأرقام: انس مشاعرك في الوقت الحالي. هذا قرار تجاري. يجب أن تؤخذ في الاعتبار بدقة دخل الإيجار المحتمل، ومعدلات الشغور، والضرائب العقارية، وتكاليف التأمين، واحتياجات الصيانة، ومدفوعات الرهن العقاري. استخدم أدوات النمذجة المالية أو جداول البيانات لإنشاء صورة واقعية للتدفق النقدي للعقار. تذكر أن التدفق النقدي الإيجابي هو القاعدة الذهبية للاستثمار الناجح.
3. اعرف أهدافك الاستثمارية: هل تبحث عن دخل ثابت وموثوق من خلال الإيجارات طويلة الأجل (الشراء والاحتفاظ)؟ أم أن تركيزك ينصب على تعظيم الربح من خلال التجديد السريع وإعادة البيع (الإصلاح والقلب)؟ تؤثر أهدافك بشكل مباشر على نوع العقار واستراتيجية الموقع والتجديد الذي يحتاج إلى تحديد أولوياتك. على سبيل المثال، قد يكون الجزء العلوي من المبنى المثبت في منطقة نامية مثاليًا للإصلاح والقلب، في حين أن العقار الجاهز في حي مستقر يلبي بشكل أكبر استراتيجية الشراء والاحتفاظ.
4. تحليل السوق - لا تطير أعمى: لا تتخذ بقاءة واحدة: ابحث عن اتجاهات السوق الحالية، وأسعار الإيجار المحلية، وخطط التطوير المستقبلية في المنطقة المستهدفة. إن فهم ديناميكيات السوق يمكنك من تحديد العقارات المقومة بأقل من قيمتها والتي تتمتع بإمكانات نمو عالية. تحدث إلى أصحاب العقارات المحليين، وادرس تقارير السوق، وفكر في استخدام موارد الاستثمار العقاري عبر الإنترنت.
5. حالة العقار: انظر إلى ما هو أبعد من السطح: يمكن أن يوفر الجزء العلوي المثبت الساحر صفقة جيدة، ولكن الإصلاحات الشاملة يمكن أن تستنزف ميزانيتك وتؤخر إشغال المستأجر بشكل كبير. ضع في الاعتبار تكلفة الإصلاحات الضرورية والتقليل المحتمل من الرصاص أو إزالة الأسبستوس وأي مشكلات تتعلق بالامتثال للقانون. فكر في تعيين مفتش مؤهل للكشف عن المشكلات الخفية التي قد تحول استثمارك إلى حفرة أموال.
6. من هو المستأجر المثالي بالنسبة لك؟ صمم أسلوبك الخاص: تخيل المستأجر المثالي الخاص بك. المهنيين الشباب، والأسر التي لديها أطفال، أو الطلاب؟ يساعدك فهم احتياجاتهم على استهداف نوع العقار المناسب (منازل الأسرة الواحدة، والشقق المزودة بوسائل الراحة) والموقع (القرب من المدارس أو وسائل النقل العام). ابحث عن اتجاهات الإيجار في المجموعة السكانية المستهدفة للتأكد من أن الممتلكات الخاصة بك توفر الميزات التي تقدرها.
7. اعتبارات الإدارة: التدريب العملي أم عدم التدخل؟ هل ستصبح مالكاً عملياً وتدير الإصلاحات وعلاقات المستأجرين بنفسك؟ أم أنك سوف الاستعانة بمصادر خارجية لهذا الأمر لشركة إدارة الممتلكات؟ ضع في الاعتبار رسوم الإدارة إذا اخترت الخيار الأخير، وتأكد من سهولة الوصول إلى العقار لإجراء الإصلاحات والصيانة لتقليل إزعاجات المستأجر.
8. استراتيجية الخروج: التخطيط للمستقبل: كيف ستستفيد في النهاية من استثمارك؟ فكر في بيع العقار لتحقيق الربح، وإعادة تمويله والاحتفاظ به للحصول على دخل طويل الأجل. إن التخطيط لاستراتيجية الخروج الأولية الخاصة بك يضمن أن استثمارك يتوافق مع أهدافك المالية طويلة المدى.
9. الآثار القانونية والضريبية: لا تفاجأ: ابحث عن القوانين المحلية المتعلقة بالإيجارات، وقوانين المالك والمستأجر، والمزايا الضريبية المحتملة للاستثمار العقاري، مثل خصومات الاستهلاك. استشر محاسباً ومحامياً مؤهلاً للتأكد من فهمك لجميع الالتزامات القانونية والضريبية التي تترتب على أن تصبح مالكاً للعقار.
10. إعداد الميزانية لما هو غير متوقع: الحياة تحدث: في حين أن التخطيط الدقيق أمر بالغ الأهمية، إلا أنه يمكن أن تنشأ ظروف غير متوقعة. ميزانية الإصلاحات المحتملة بعد فترات التآكل العادية وفترات شغور المستأجر. يضمن وجود احتياطي مالي أن يظل استثمارك مربحاً على الرغم من الأحداث غير المتوقعة.

تذكر أن هذا مجرد نقطة انطلاق لرحلة الاستثمار العقاري الخاصة بك. من خلال النظر بعناية في هذه العوامل الحاسمة وإجراء العناية الواجبة الشاملة، ستكون مجهزاً جيداً لاتخاذ قرارات مستنيرة واختيار عقار استثماري يضعك على طريق النجاح العقاري!

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



TURKEY

BERRAK OZOLTU Country Head of Turkey

على الرغم من مواجهة الرياح الاقتصادية المعاكسة ومكافحة التضخم المفرط، حقق سوق العقارات في تركيا أداءً قوياً في عام 2023 - والذي سيستمر حتى النصف الثاني من عام 2024.

تضمن رواية المستثمر الأكثر إثارة ومشاركة في ما هو أبعد من الزيادة الكبيرة في الأسعار الاسمية للعقارات التركية.

ظاهرياً، ارتفعت أسعار المساكن في تركيا بشكل كبير في عام 2023.

ارتفعت أسعار العقارات على مستوى البلاد بنسبة 86.46% على أساس سنوي في أكتوبر 2023، لتصل إلى متوسط 30,036 ليرة تركية جديدة (حوالي 998 دولاراً أمريكياً) للمتر المربع، وفقاً للبنك المركزي لجمهورية تركيا (CBRT).

وجاءت هذه الزيادة في أعقاب الزيادة السنوية المذهلة في أسعار العقارات في تركيا والتي بلغت:

• 179% عام 2022

• 64% عام 2021

• 32.6% عام 2020

• 2.9% في 2019

ومع ذلك، عند الأخذ في الاعتبار التضخم التركي، الذي سجل ارتفاعاً غير عادي بنسبة 64.8% في ديسمبر 2023، فإن نمو أسعار المنازل الحقيقية يروي قصة مختلفة.

بعد تعديلها وفقاً للتضخم، ارتفعت أسعار العقارات التركية بنسبة أكثر اعتدالاً بنسبة 12.4% على أساس سنوي في أكتوبر 2023 - وقد انعكس هذا النمو المعدل عبر أسواق العقارات الرئيسية في تركيا:

• **إسطنبول** - في أكبر مدينة في تركيا وأعلى سوق فيها، قفزت الأسعار الاسمية بنسبة 66.7%، لكن الأسعار الدقيقة ارتفعت بنسبة 3.3% فقط على أساس سنوي

• **أنقرة** - ارتفعت الأسعار الاسمية بنسبة 94.3% بينما ارتفعت الأسعار الدقيقة بنسبة 20.4%

• **إزمير** - ارتفعت الأسعار الاسمية بنسبة 77.2%، لكن الارتفاع الحقيقي كان أقل بنسبة 9.8%

أظهرت أسعار البناء الجديدة نموًا حقيقيًا أعلى قليلاً بنسبة 18.4% مقارنة بنمو الأسعار الحقيقية للمخزون الحالي بنسبة 15.8% على أساس سنوي في أكتوبر 2023.





CANADA

YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

في أبريل 2024، أظهرت أسواق العقارات في تورونتو وفانكوفر وكيبك اتجاهات مختلفة. كان لدى GTA مبيعات أقل ولكن المزيد من القوائم الجديدة، مما يشير إلى المزيد من الخيارات للمشتريين. وفي الوقت نفسه، ارتفعت الأسعار بشكل طفيف في فانكوفر، مع زيادة ملحوظة في القوائم. تسلط هذه التغييرات الضوء على الظروف المتباينة عبر أسواق العقارات الحضرية الرئيسية في كندا.

تورنتو

◆ أبلغ السماسرة في منطقة تورنتو الكبرى (GTA) عن 7,114 عملية بيع من خلال نظام MLS® لمجلس تورونتو الإقليمي للعقارات (TRREB) في أبريل 2024 - بانخفاض بنسبة خمسة في المائة مقارنة بأبريل 2023. وارتفعت القوائم الجديدة بنسبة 47.2 في المائة خلال نفس الفترة. انخفضت المبيعات على أساس شهري معدل موسميًا، في حين ارتفعت القوائم الجديدة مقارنة بشهر مارس.

◆ انخفض مؤشر أسعار المنازل (HPI) MLS® المركب بنسبة أقل من واحد في المائة على أساس سنوي. وارتفع متوسط سعر البيع بنسبة 0.3 في المائة ليصل إلى 1,156,167 دولارًا. على أساس شهري معدل موسميًا، ارتفع مؤشر HPI MLS® المركب بنسبة 0.4 في المائة، وارتفع متوسط سعر البيع بنسبة 1.5 في المائة مقارنة بشهر مارس.

	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
April 2024	750	2,425	3,175	\$1,822,244	\$1,421,377	\$1,516,070
Detached	240	380	620	\$1,365,061	\$997,740	\$1,150,929
Semi-Detached	261	968	1,229	\$1,010,632	\$933,448	\$949,839
Townhouse	1,309	704	2,013	\$766,917	\$655,630	\$726,007
Condo Apt						
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	-1.2%	-9.0%	-7.2%	2.2%	1.2%	1.8%
Semi-Detached	3.4%	-3.6%	-1.0%	2.8%	-2.6%	0.3%
Townhouse	-1.5%	1.4%	0.7%	-3.9%	-3.5%	-3.7%
Condo Apt	-9.5%	-0.4%	-6.5%	2.0%	-1.7%	0.6%

	2024	2023	% Chg
Sales	7,114	7,487	-5.0%
New Listings	16,941	11,509	47.2%
Active Listings	18,088	10,373	74.4%
Average Price	\$1,156,167	\$1,152,519	0.3%
Avg. LDOM	19	17	11.8%
Avg. PDOM	28	24	16.7%

فانكوفر

◆ يبلغ السعر المعياري المركب لمؤشر أسعار المنازل MLS® لجميع العقارات السكنية في مترو فانكوفر حاليًا 1,205,800 دولار. ويمثل ذلك زيادة بنسبة 2.8 في المائة مقارنة بشهر أبريل 2023 وزيادة بنسبة 0.8 في المائة مقارنة بشهر مارس 2024.

◆ يبلغ إجمالي عدد العقارات المدرجة حاليًا للبيع على نظام MLS® في مترو فانكوفر 12,491، بزيادة قدرها 42.1 في المائة مقارنة بأبريل 2023 (8,790). وهذا يزيد بنسبة 16.7 في المائة عن المتوسط الموسمي لعشر سنوات (10,704).

◆ أفادت شركة 2 Greater Vancouver REALTORS® (GVR) أن إجمالي المبيعات السكنية الإقليمية بلغ 2,831 في أبريل 2024، بزيادة قدرها 3.3 في المائة عن 2,741 مبيعات مسجلة في أبريل 2023. وكان هذا أقل بنسبة 12.2 في المائة عن المتوسط الموسمي لمدة 10 سنوات (3,223).

كيبك

	April			Year-to-date		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Total sales	9,344	7,414	↑ 26%	30,620	25,696	↑ 19%
Active listings	38,593	31,565	↑ 22%	36,957	30,897	↑ 20%
New listings	13,518	10,235	↑ 32%	50,021	40,251	↑ 24%
Sales volume	\$4,654,474,466	\$3,428,293,798	↑ 36%	\$14,842,333,970	\$11,449,679,662	↑ 30%



SAUDI
ARABIA

SHAREEF GHALEB KATTAN

Head of IQI Saudi Arabia

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية نمواً كبيراً. ويعزى هذا النمو إلى مجموعة من العوامل، مما يخلق فرصاً مثالية للمستثمرين والمطورين.

الطلب في الارتفاع

الطلب على المنازل أخذ في الارتفاع. وينتقل المزيد من المغتربين، وخاصة أولئك الذين يريدون شققاً حديثة، إلى المملكة العربية السعودية. إن الجهود التي تبذلها الحكومة لتحديث الشؤون المالية تجعل ملكية المنازل في متناول المواطنين السعوديين.

قوانين جديدة

وتعمل الحكومة السعودية أيضاً على تعزيز السوق بأكثر من 18 قانوناً جديداً. إنهم يجعلون الأمور تسير بشكل أكثر سلاسة، ويضمنون أن كل شيء شفاف وصادق، وبينون بيئة عقارية قوية. ويتماشى ذلك مع خطة رؤية 2030 لتنويع الاقتصاد، ويُنظر إلى العقارات على أنها لاعب رئيسي في تقليل الاعتماد على قطاع النفط.

الشركة الوطنية للإسكان

تتخذ شركة الإسكان الوطنية (NHC) خطوات لضمان نجاح السوق على المدى الطويل. لقد عقدوا مؤخراً منتدى لربط المتخصصين في الصناعة وبناء سلسلة توريد موثوقة لمواد البناء. تتعاون NHC أيضاً مع شركة صينية لإنشاء مركز خاص لمواد البناء.

سجل المبلغ المقترض

وتشهد البنوك في المملكة العربية السعودية أيضاً ارتفاعاً في طلبات القروض، حيث بلغ حجم القروض القياسية في مارس 2024 711.5 مليار دولار أمريكي. يذهب جزء كبير من هذه الأموال نحو العقارات ومشاريع الشركات الأكبر حجماً. وهذا الوصول السهل إلى التمويل يمكّن المطورين من تنفيذ مشاريع جديدة، مما يزيد من نمو السوق.

يتمتع سوق العقارات في المملكة العربية السعودية بمستقبل مشرق، حيث من المتوقع أن يبلغ معدل النمو 8% سنوياً حتى عام 2029، وفقاً لدراسة أجرتها شركة Mortor Intelligence. ويعود هذا النمو إلى الدعم الحكومي، وسهولة الوصول إلى التمويل، والطلب الأساسي القوي. لذا، يعد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية جذاباً سواء كنت مستثمراً تبحث عن صفقات جيدة أو مطوراً يرغب في الاستفادة من السوق المزدهر.





DUBAI

HAROON ANWAR

Head of Global Wealth Management

تقييم المطور قبل الاستثمار في العقارات على الخارطة في الآونة الأخيرة، تم وضع قاعدة الوسطاء الثلاثة، والتي تمنح البائعين من إدراج العقارات بأقصى حد ثلاثة وسطاء للحد من الازدواجية وتحسين كفاءة السوق.

يشعر المستثمرون في العقارات في دبي بالارتياح من حقيقة أن البناء يخضع لمراقبة الجهات التنظيمية. القضايا الرئيسية التي يجب على المستثمرين معرفتها عند الاستثمار في العقارات على الخارطة:

قبل التوقيع على اتفاقية بيع وشراء الوحدات على الخارطة، يجب على المشتريين مراجعة دائرة الأراضي والأملاك ومؤسسة التنظيم العقاري للحصول على سجل أداء المطور ومكاتبه. ومن الأفضل مراجعة الموقع الإلكتروني لدائرة الأراضي والأملاك (www.dubailand.gov.ae) للتأكد من صحة ما يلي:

1. هل المشروع العقاري مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري؟
2. هل يوجد حساب ضمان للمشروع؟ ما هو رقم حساب الضمان واسم وكيل حساب الضمان؟
3. ما هي نسبة إنجاز المشروع والموعد المتوقع لإنجازه؟
4. هل المطور مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري؟ هل المطور موجود على أرض التطوير أم أن هناك اتفاقية تطوير بين المالك والمطور؟
5. هل يمتلك المطور التصاريح والموافقات المطلوبة من دائرة الأراضي والأملاك في دبي وسوف تقوم مؤسسة التنظيم العقاري ببيع وحدات المخطط للمشروع المعني.

يجب على المستثمرين بذل قصارى جهدهم لتقييم مؤهلات المطورين وبذل جهد معقول للنظر في سجلهم الحافل في تسليم المشاريع في الوقت المحدد وبما يتماشى مع الجودة الملتمزم بها. وفي مقالتنا القادمة، سنلقي نظرة على أبرز المطورين في دبي.

يمكن لوكالة عقارية ممتازة تضم فريق مبيعات محترف أن تساعد في التغلب على تعقيدات الاستثمار في السوق الدولية. يرجى الاتصال بفرقنا للحصول على التوجيه والمشورة والمبيعات.

الاستثمار في العقارات التي تحت الإنشاء في دبي، شعبيتها وارتفاع الطلب عليها

ومع تزايد الاهتمام بالعقارات في دبي، فإن عدد مشاريع البناء الجديدة التي يتم إطلاقها كل عام استجابة لزيادة الطلب أخذ في الارتفاع، وهناك الآن أكثر من 100 مشروع من المقرر تسليمها هذا العام. وبحلول نهاية العام، من المتوقع أن يصل إجمالي الوحدات الجاهزة للتسليم إلى ما يقرب من 65,000 وحدة، متجاوزًا عدد العام الماضي.

ومع تعزيز الطلب على العقارات، في عام 2024، ستسجل أكثر من 35,000 معاملة بيع في الربع الأول بقيمة 24 مليار دولار، زيادة سنوية بنسبة 20% في الحجم و24% في القيمة.

المناطق المشهورة بالوحدات الأحدث هي ميدان ون، والفرجان، والخليج التجاري، وقرية جميرا الدائرية (JVC)، مع أكثر من ثلثي الشقق وبقية الفلل.

دور هيئات التنظيم العقاري الحكومية

دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD) هي الجهة التابعة لحكومة دبي المسؤولة عن تسجيل وتنظيم وترويج الاستثمارات العقارية في دبي. وهي مسؤولة عن تسجيل وتنظيم المعاملات العقارية في دبي. ويشرف على مختلف الوظائف المتعلقة بالأراضي والممتلكات، بما في ذلك المبيعات والمشتريات والإيجارات والرهون العقارية والاتفاقيات الأخرى المتعلقة بالملكية. توفر دائرة الأراضي الأنظمة والمعايير الخاصة بالقطاع العقاري، وتدير أمانة التسجيل العقاري في دبي، وتقدم خدمات متنوعة للجمهور، بما في ذلك تقييم العقارات وتسجيلها وشهادات الملكية.

في إطار الإدارة والتنظيم الشاملين لقطاع العقارات في دبي، فإن مؤسسة التنظيم العقاري (RERA) هي وكالة تنظيمية متخصصة تشرف على أنشطة المطورين والوسطاء وغيرهم من المتخصصين في القطاع العقاري في دبي. وهي مسؤولة عن ضمان الامتثال للوائح المتعلقة بالمعاملات العقارية وحماية حقوق المشتريين والبائعين. تضع مؤسسة التنظيم العقاري المبادئ التوجيهية والمعايير للقطاع العقاري، وتدير سجل وسطاء دبي، وتتعامل مع الشكاوى والنزاعات المتعلقة بالمعاملات العقارية.

تضمن دائرة الأراضي والأملاك سلامة المعاملات، بينما تقوم مؤسسة التنظيم العقاري بإدارة اللوائح وحل النزاعات والإشراف على الاستثمارات الأجنبية وترخيص الوسطاء والمطورين. تشرف مؤسسة التنظيم العقاري أيضاً على الاستثمارات الأجنبية، وتراقب الإعلانات، وترخص المشاركين في الصناعة.



MALAYSIA

MUHAZROL MUHAMAD GVP, Head of Bumiputra Segment

صعود المباني الخضراء المستدامة في ماليزيا

في السنوات الأخيرة، شهدت ماليزيا تحولاً كبيراً نحو ممارسات البناء المستدامة والخضراء. ويعود هذا الاتجاه إلى الوعي المتزايد بالقضايا البيئية والمبادرات الحكومية وطلب المستهلكين على مساحات المعيشة الصديقة للبيئة. تتناول هذه المقالة العوامل التي تدفع إلى ظهور المباني الخضراء وتأثيرها على سوق العقارات.

تم تصميم المباني الخضراء لتقليل التأثير العام على البيئة وصحة الإنسان من خلال استخدام الطاقة والمياه والموارد الأخرى بكفاءة. إنها تهدف إلى تحسين جودة البيئة الداخلية من خلال التهوية الأفضل والإضاءة الطبيعية والمواد غير السامة.

المبادرات والشهادات الحكومية

لقد كانت الحكومة الماليزية سباقة في تعزيز التنمية المستدامة. إحدى المبادرات الرئيسية هي مؤشر المباني الخضراء (GBI)، الذي تم تقديمه في عام 2009. ويوفر مؤشر المباني الخضراء (GBI) شهادات للمباني التي تلبى معايير كفاءة الطاقة، وجودة البيئة الداخلية، والتخطيط المستدام للمواقع، واستخدام المواد والموارد، وكفاءة استخدام المياه، والابتكار. اعتباراً من عام 2023، حصل أكثر من 600 مبنى في ماليزيا على شهادة GBI، مما يؤكد الالتزام المتزايد بالاستدامة.

طلب السوق وتوعية المستهلك

لقد زاد وعي المستهلك بالقضايا البيئية وفوائد المباني الخضراء. كشفت دراسة أجرتها جمعية مطوري العقارات والإسكان (REHDA) في عام 2022 أن 70% من مشتري المنازل في المناطق الحضرية يعطون الأولوية للاستدامة عند اختيار العقار. يشجع هذا التحول في تفضيلات المستهلك المطورين على دمج الميزات الخضراء في مشاريعهم.

كفاءة الطاقة

تستخدم المباني الخضراء أنظمة وأجهزة موفرة للطاقة، مما يقلل من استهلاك الكهرباء وفواتير الخدمات. على سبيل المثال، تبين أن المباني الحاصلة على شهادة GBI تقلل من استخدام الطاقة بنسبة تصل إلى 30%. وتعد الألواح الشمسية، والإضاءة الموفرة للطاقة، وأنظمة المنزل الذي من بين التقنيات التي يتم اعتمادها.

المحافظة على المياه

تستخدم هذه المباني تجهيزات موفرة للمياه، وأنظمة لتجميع مياه الأمطار، وتقنيات ري فعالة لتقليل استخدام المياه. تشير الدراسات إلى أن المباني الخضراء يمكن أن تقلل من استخدام المياه بنسبة 20-30% تقريباً.

تحسين جودة الهواء الداخلي

يؤدي استخدام مواد منخفضة المركبات العضوية المتطايرة وأنظمة تهوية أفضل إلى تحسين جودة الهواء الداخلي، مما يساهم في صحة ورفاهية السكان. تحسين نوعية الهواء يمكن أن يقلل من مشاكل الجهاز التنفسي وغيرها من المشاكل الصحية، مما يؤدي إلى نوعية حياة أفضل.

تعزيز قيمة الممتلكات

تميل العقارات الحاصلة على الشهادات الخضراء إلى الحصول على قيمة سوقية أعلى واحتمالات أفضل لإعادة البيع. إنها تجتذب المشترين المهتمين بالبيئة والمستعدين لدفع علاوة مقابل ميزات الاستدامة. ويقول محللو سوق العقارات إن المباني المعتمدة صديقة البيئة يمكن أن تتطلب علاوة سعرية تصل إلى 10-15%.



MALAYSIA

MUHAZROL MUHAMAD GVP, Head of Bumiputra Segment

مشاريع المباني الخضراء البارزة في ماليزيا

وضعت العديد من مشاريع المباني الخضراء البارزة في ماليزيا معايير للبناء المستدام:

• كوالالمبور ، Menara Etiqa

مبنى تجاري حصل على شهادة GBI الذهبية، ويتميز بأنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء (HVAC) الموفرة للطاقة، وإضاءة LED ، وتجميع مياه الأمطار. وقد نجح هذا المبنى في تقليل استهلاك الطاقة بنسبة 25% واستخدام المياه بنسبة 20%.

• كوالالمبور ، G Tower

إنه أحد المباني الخضراء الأولى في ماليزيا، حيث يقدم مجموعة من الميزات المستدامة، بما في ذلك تكييف الهواء الموفر للطاقة، والتركيبات الموفرة للمياه، والسقف الأخضر. أدت مبادرات G Tower الخضراء إلى توفير الطاقة بنسبة 30% تقريباً.

• @ The Rainz بوكيت جليل

حصل هذا المشروع السكني على تقييم التصميم المعتمد من GBI . ويتميز بتركيبات موفرة للطاقة، ومساحات مفتوحة استراتيجية للتهوية والإضاءة الطبيعية، وأنظمة متطورة لتجميع الأمطار.

• The Leafz ، سونجاي بيبي

يشتمل هذا التطوير على مواد منخفضة المركبات العضوية المتطايرة، وتركيبات موفرة للمياه، وحديقة على السطح تساعد على تنظيم درجة الحرارة والرطوبة.

• @ Expressionz Professional Suites جالان تون رزاق

حصل هذا التطوير على شهادة GBI ، التي تتضمن أنظمة متقدمة موفرة للطاقة، ومواد منخفضة المركبات العضوية المتطايرة، وتحسين الإضاءة والتهوية الطبيعية.

نظرة مستقبلية

ومن المتوقع أن يستمر الاتجاه نحو المباني الخضراء في ماليزيا في النمو. مع تزايد التحضر والحاجة إلى التنمية المستدامة، من المرجح أن تصبح ممارسات البناء الأخضر معياراً في صناعة البناء والتشييد. إن التزام الحكومة بالاستدامة البيئية وارتفاع الطلب الاستهلاكي سيدفع المزيد من الابتكارات والاستثمارات في التكنولوجيا الخضراء. بحلول عام 2030، من المتوقع أن ما يصل إلى 50% من المباني الجديدة في ماليزيا سوف تشتمل على ميزات خضراء.

خاتمة





EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

نما الاقتصاد الفلبيني بنسبة 5.7% في الربع الأول من عام 2024، وهو أسرع من 5.5% المسجلة في الربع الرابع من عام 2023 ولكنه أبطأ من 6.4% المسجلة قبل عام. وعلى الرغم من ذلك، تظل البلاد صاحبة الاقتصاد الأسرع نموًا في جنوب شرق آسيا.

سجل الاقتصاد الفلبيني وتيرة توسع أبطأ قليلاً في الربع الأول من عام 2024. ومع ذلك، لا يزال المحللون يتوقعون أن تنتعش البلاد بشكل أسرع خلال الفترة المتبقية من العام وتظل واحدة من أسرع الاقتصادات نموًا في المنطقة هذا العام. وتواصل البلاد الاستفادة من الاستهلاك الشخصي القوي والتدفقات المستقرة من الفلبينيين العاملين في الخارج. تتمتع الفلبين بمكانة ديموغرافية جيدة، أي أن نسبة أكبر من السكان يعملون ويساهمون بنشاط في الاقتصاد. وهذا يضمن أيضًا أن تظل البلاد جذابة لشركات الاستعانة بمصادر خارجية (الشاغليين الرئيسيين للمساحات المكتبية) وأن يكون هناك إما محرك طلب ناشئ أو مهيمن على قطاعي الإسكان والتجزئة في البلاد، على التوالي.

قطاع المكاتب

واصل المكتب الشاغر في مترو مانيلا تجنب مستوى 20% من الوظائف الشاغرة وسط العرض الجديد واستسلام المساحة بسبب عدم التجديد وتحديد حقوق الشاغليين البارزين. تضاعف صافي الإقبال خلال الربع الأول من عام 2024 ثلاث مرات مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق. وأشار كوليرز إلى أن الشاغليين التقليديين والمستعنين بمصادر خارجية ما زالوا يشكلون محركات الطلب الإقليمية المستقرة. وفي الوقت نفسه، سجل الريف أداءً أفضل على أساس سنوي في حجم المعاملات مع استمرار شركات التعهيد في إنشاء متجر وتوسيع نطاق وجودها.

قطاع التجزئة

يقوم الملاك بتجديد وتحديث مساحات البيع بالتجزئة القابلة للتأجير بقوة لجذب المزيد من المستهلكين. تستمر العلامات التجارية الفلبينية والأجنبية في احتلال مساحة مراكز التسوق، حتى أن بعض تجار التجزئة يعودون إلى مشهد البيع بالتجزئة في مانيلا من خلال تحديد مواقعهم في مراكز التسوق المستقلة ومراكز التسوق الموجهة للنقل العام. تظهر جيوب التجديد وإعادة التطوير الشامل لمراكز التسوق في جميع أنحاء مترو مانيلا حيث يهدف الملاك وتجار التجزئة إلى الحفاظ على الإقبال والإنفاق الاستهلاكي على الرغم من تبيد آثار الإنفاق الانتقائي.

القطاع السكني

لا يزال سوق الوحدات السكنية للبيع المسبق في مترو مانيلا يشهد عمليات إطلاق واقبال فاترة. ونعزو ذلك إلى ارتفاع معدلات الرهن العقاري وإطالة عمر المخزون المتبقي. وتتوقع شركة كوليرز تسليم عدد كبير من الوحدات السكنية الجديدة هذا العام، الأمر الذي من المرجح أن يؤدي إلى زيادة الوظائف الشاغرة في السوق الثانوية.

نظرًا لسوق البيع المسبق الفاتر في مترو مانيلا، فقد توسع المطورون الكبار بقوة خارج مترو مانيلا. تعمل شركات العقارات بنشاط على الخدمات المصرفية للأراضي وتطوير مجتمعات واسعة النطاق في مراكز التطوير الرئيسية خارج منطقة العاصمة.





THAILAND

SOMSAK CHUTISILP Country Head of Thailand

من المتوقع أن يستمر مؤشر أسعار المعروض السكني الجديد في بانكوك الكبرى في الارتفاع في الربع الثاني من عام 2024 حيث يتم استيعاب المخزون الأقدم بعد إجراءات التحفيز العقاري التي تبدأ هذا الشهر.

من المفترض أن تؤدي إجراءات التحفيز الجديدة التي اتخذتها الحكومة للعقارات السكنية التي يبلغ سعرها 7 ملايين باهت أو أقل إلى زيادة الطلب على الإسكان.

وبعد استيعاب الوحدات غير المباعة، سيطلق المطورون إمدادات جديدة بأسعار أعلى، مما يؤدي إلى ارتفاع مؤشر الأسعار في النصف الثاني.

ارتفع مؤشر أسعار المنازل والشقق الجديدة منخفضة الارتفاع المتاحة للبيع في بانكوك الكبرى في الربع الأول من عام 2024 بنسبة 2.5% و0.2% على أساس سنوي، على التوالي، إلى 131.5 و155.0.

ارتفع مؤشر أسعار المنازل منخفضة الارتفاع للربع الخامس على التوالي، في حين ارتفع مؤشر الشقق من 154.3 في الربع الرابع من عام 2023 بعد أن سجل 155.0 في الربع الثالث و155.1 في الربع الثاني من عام 2023.

حسب الفئة والموقع، كانت الزيادة الأكثر أهمية على أساس سنوي في مؤشر الأسعار للمنازل المنفصلة في ثلاث مقاطعات مجاورة - Nonthaburi, Pathum Thani - Samut Prakan - مع ارتفاع بنسبة 3.9% إلى 134.5.

يمثل هذا زيادة على مدى سبعة أرباع متتالية منذ الربع الثاني من عام 2022.

وكان الارتفاع ملحوظاً بشكل خاص بين المشاريع التي تم إطلاقها في الفترة 2022-2023، ويعزى ذلك إلى ارتفاع التكاليف الناجمة عن ارتفاع أسعار مواد البناء.

غطت المنطقة التي شهدت أكبر زيادة في المنازل المنفصلة مناطق بانج فلي بانج بو بانج ساو ثونج في ساموت براكان لأسعار الوحدات التي تتراوح بين 5.01-7.5 مليون باهت.

ثانياً، كانت مناطق لام لوك كا، وخلونج لوانج، وتانيابورج، ونونج سوا في باثوم ثاني في نطاق 3.01-5 مليون باهت، تليها مناطق موانج، ولات لوم كايو، وسام كوك في باثوم ثاني للوحدات التي يزيد سعرها عن 10 مليون بات.

وكانت الزيادة على أساس سنوي في مؤشر أسعار المنازل المستقلة في هذه المحافظات أعلى من مكاسب المنازل المنفصلة، حيث ارتفعت بنسبة 4.1% إلى 133.8، متعافية من الانخفاض على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2023.

وكانت المنطقة التي شهدت أكبر زيادة في فئة المنازل المستقلة هي بانج فلي-بانج بو-بانج ساو ثونج لأسعار الوحدات التي تتراوح بين 2.01-3 مليون باهت، تليها لام لوك كا-خلونج لوانج-تانيابورج-نونج سوا، داخل نفس المنطقة أيضاً. نطاق السعر.

اتبع مؤشر أسعار الشقق اتجاهًا مشابهًا لمؤشر أسعار المنازل منخفضة الارتفاع، مع أكبر زيادة على أساس سنوي في المقاطعات المجاورة التي تضم ساموت براكان ونونثابوري، حيث ارتفعت بنسبة 1.2% إلى 143.2.

وكانت المنطقة التي شهدت أكبر زيادة في أسعار الشقق هي منطقتي موانج وبك كريت في نونثابوري في نطاق 2.01-3 مليون باهت، تليها بانج فلي-بانج بو-بانج ساو ثونج بأسعار وحدات تتراوح بين 1.5-2 مليون باهت.

في بانكوك، ارتفع مؤشر أسعار الشقق بنسبة 0.01% على أساس سنوي إلى 157.7، مع أكبر زيادة في مناطق هواي خوانج-تشاتوتشاك-دين داينج للوحدات التي تتراوح أسعارها بين 3.01-5 مليون باهت.



INDIA

MANU BHAZIN Country Head of India

IQI India هي طليعة تحديد المساحات

من المتوقع أن تسجل مدينة مومباي، التي تقع ضمن سلطة بلدية بريهاومومباي (BMC)، تسجيلًا للعقارات يزيد عن 11,802 وحدة في مايو 2024، مما يضيف أكثر من 1,010 كرور روبية إلى خزانة الدولة في مايو 2024، وفقًا لتقرير نايت فرانك الهند. وبالمقارنة بالفترة نفسها من العام السابق، ارتفعت عمليات تسجيل العقارات بنسبة 20% على أساس سنوي، ومن المتوقع أن تزيد إيرادات تسجيل العقارات بنسبة 21% على أساس سنوي.

وفقًا للتقرير، حافظت الثقة المستمرة لمشتري المنازل في مومباي على زخم مبيعات العقارات، مما أدى إلى تجاوز تسجيلات العقارات في مومباي باستمرار علامة 10,000 خلال الأشهر الخمسة الأولى من العام. كما شهد السوق نموًا ثابتًا على أساس سنوي في التسجيل لمدة عشرة أشهر متتالية منذ أغسطس 2023. ومن إجمالي العقارات المسجلة في مايو 2024، تشكل الوحدات السكنية 80%.

وبحسب تقرير نايت فرانك الهند، بلغ إجمالي عدد العقارات المسجلة في الأشهر الخمسة الأولى من هذا العام 60,622 عقارًا، مرتفعًا بنسبة 16% على أساس سنوي مقارنة بالفترة نفسها من عام 2023، التي سجلت تسجيل 52,173 عقارًا. يعد هذا الاتجاه التصاعدي بمثابة تأكيد للاتجاه التصاعدي المستمر لتسجيلات العقارات في المدينة، خاصة في القيمة الأعلى، كما يتضح حقيقة أن ما يصل إلى 50% من العقارات السكنية المسجلة تقع في نطاق أسعار يزيد عن 1 كرور روبية. علاوة على ذلك، فإن ما يقرب من 21% من العقارات المسجلة في مايو 2024 تكلف أكثر من 2 كرور روبية.

تستمر العقارات التي تصل مساحتها إلى 1000 قدم مربع في الريادة في عمليات التسجيل.

وفي مايو 2024، حدثت زيادة ملحوظة في تسجيل الشقق التي تتراوح مساحتها بين 500 قدم مربع و1000 قدم مربع، وهو ما يمثل 51% من إجمالي تسجيلات العقارات. وفي المقابل، شكلت الشقق التي تصل مساحتها إلى 500 قدم مربع 33% من التسجيلات. وشكلت الشقق التي تبلغ مساحتها 1000 قدم مربع وما فوق 15% فقط من إجمالي التسجيلات، وحافظت على وضعها الراسخ منذ فبراير 2024.





RAYMOND KHOO

Vice President at OrangeTee and Tie

المساكن وهيلوك جرين، سيتم إطلاق المزيد من المشاريع في مناطق الضواحي.

يتضمن ذلك أحد أكثر المشاريع المتوقعة، SORA ، المقرر إطلاقه قريباً. تضم SORA 440 وحدة على طريق Yuan Ching في منطقة بحيرة Jurong . إنه تطور نادر يوفر مساحات خضراء خلابة وإطلالات خلابة على البحيرة.

تقلب حجم مبيعات المنازل الجديدة على مدى الأشهر السبعة الماضية، مع ملاحظة زيادات وانخفاضات شهرية متناوبة منذ أكتوبر 2023. وعلى وجه التحديد، ارتفع حجم المبيعات في الأشهر التي تم فيها إطلاق المشاريع الكبرى وانخفض في غياب مثل هذه المشاريع في الشهر التالي.

واستمر هذا الاتجاه في الشهر الماضي، حيث شهدت مبيعات المنازل الجديدة انخفاضاً بعد ارتفاعها في الشهر السابق. وفقاً لبيانات هيئة إعادة التطوير الحضري (URA) ، انخفضت مبيعات المنازل الجديدة بنسبة 58.1 في المائة إلى 301 وحدة في أبريل 2024 من 718 وحدة في مارس 2024 بسبب عدم إطلاق مشاريع مهمة. وعلى أساس سنوي، انخفضت مبيعات المنازل الجديدة الشهر الماضي بنسبة 66.2 في المائة من 890 وحدة في أبريل 2023.

وتشير الاتجاهات إلى أن إطلاق مشاريع كبيرة يؤثر بشكل كبير على حجم مبيعات المنازل الجديدة. لذلك، من الضروري ألا يفسر المشترون الزيادة أو النقصان في الحجم على أنه انعكاس لمعنويات السوق.

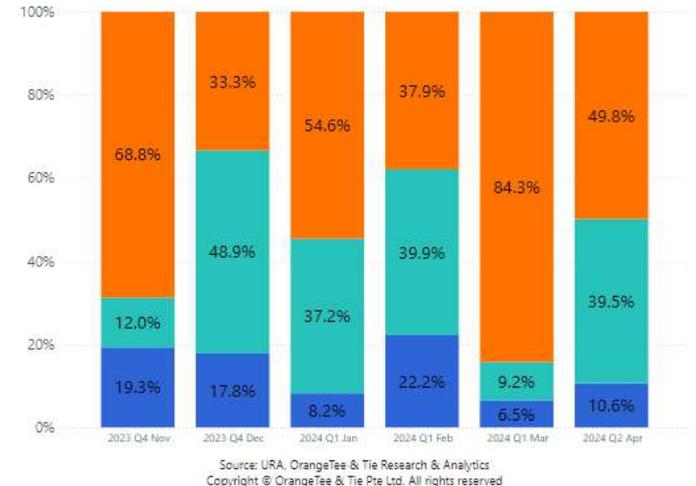
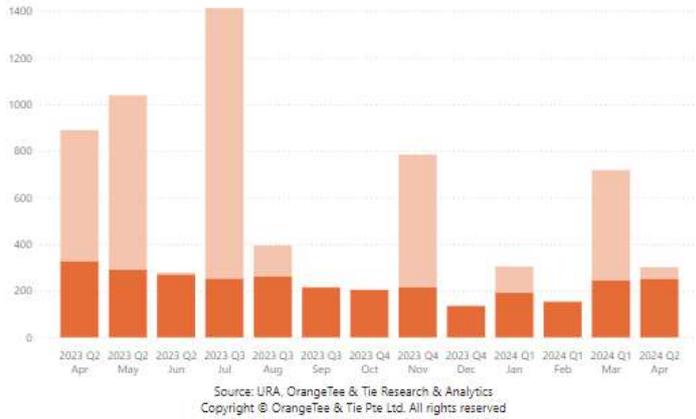
تم إطلاق ثلاثة مشاريع جديدة في أبريل - The Hill @ One North المكون من 142 وحدة، و The Hillshore المكون من 59 وحدة، والمشروع الفاخر المكون من 14 وحدة 32 جيلستيد. وكانت المشاريع الأكثر مبيعاً في الشهر الماضي هي

The Botany at Dairy Farm، و The Hill @ One North، و Hillhaven، و Pinetree Hill، و Lentor Hills Residences، و Lentor Mansion، و Hillock Green.

وتركزت معاملات الشهر الماضي، باستثناء مراكز التسوق الأوروبية، في المقام الأول في مناطق أطراف المدينة والضواحي. وكان 49.8 في المائة، أو 150 وحدة، في المنطقة الوسطى الخارجية (OCR)، بينما كان 39.5 في المائة، أو 119 وحدة، في بقية المنطقة الوسطى (RCR). أما النسبة المتبقية البالغة 10.6 في المائة، أو 32 وحدة، فكانت في المنطقة الوسطى الأساسية.

وفي الطرف العلوي من السوق، كانت هناك قفزة في المنازل الجديدة غير المملوكة للأراضي التي بيعت بمبلغ لا يقل عن 10 ملايين دولار سنغافوري في الشهر الماضي. وفقاً لبيانات URA Realis، تم توقيع خمس معاملات من هذا القبيل، وهي أعلى مبيعات شهرية منذ بيع عشر وحدات في أكتوبر 2021.

تم بيع 12 منزلاً جديداً غير مملوك للأراضي مقابل 5 ملايين دولار سنغافوري على الأقل، وهي أعلى صفقة منذ نوفمبر 2023 (60 وحدة). استحوذ المشروع الفاخر الجديد، 32 جيلستيد، على أربع من أغلى المعاملات الشهر الماضي، حيث بلغ أعلى سعر 14.5 مليون دولار سنغافوري (3,455 دولاراً سنغافورياً) لوحدة التملك الحر في الطابق الثالث بمساحة 4,209 قدم مربع.





CAMBODIA

CHANDY MANN Country Head of Cambodia

مشروع إعادة تأهيل ميناء كامبوت السياحي الدولي ومشروع بناء جسر الصداقة بين كمبوديا وكوريا

حصلت شركة محلية في مملكة كمبوديا على استثمار يتراوح بين 5 إلى 10 ملايين دولار أمريكي لإعادة فتح ميناء كامبوت الدولي للسياحة بعد بنائه في عام 2022.

وقال H.E. Peng Ponea ، وزير الأشغال العامة والنقل، في مقابلة مع معالي H.E. Pen Bona ، المتحدث باسم الحكومة الملكية لمملكة كمبوديا، أنه "... لضمان أن تكون السياحة الدولية في كامبوت آمنة ومستدامة لجميع السفن التي تبحر بسلاسة، ستختار الحكومة الملكية لمملكة كمبوديا مشغل ميناء للتوقيع اتفاقية شراكة بين القطاعين العام والخاص، تتطلب من مشغل الميناء أداء بعض الالتزامات الضرورية مثل الحفر والضخ وتوسيع الممرات المائية، ودراسة أكثر تفصيلاً لتقنيات الملاحة، وتركيب المساعدات الملاحية، والاستثمارات في البنية التحتية لسلامة الميناء لضمان ذلك أصبحت كامبوت الدولية للسياحة ميناءً سياحياً كاملاً وفقاً للمعايير الوطنية والدولية."

وأضاف أنه يمكن توقيع اتفاقية الشراكة بين القطاعين العام والخاص المذكورة أعلاه في الربع الثاني من عام 2024، ومن المتوقع أن تبدأ عملياتها مبدئياً في الربع الثالث وافتتاحها رسمياً بحلول نهاية عام 2024.

على وجه الخصوص، في 7 مايو 2024، وقال فورن ريم، المتحدث باسم وزارة الأشغال العامة والنقل، إن مشروع بناء جسر الصداقة بين كمبوديا وكوريا الذي يربط السوق الليلي بمنطقة أريكسات هو في مرحلة الاختيار من قبل شركة استشارية فنية تم اختيارها مسبقاً.

وأكد H.E. Phorn Rim أن هناك مراحل أخرى من الإجراء قبل تحديد موعد افتتاح موقع البناء دون التمكن من تحديد وقت محدد. وتم تمويل جسر الصداقة بين كمبوديا وكوريا بقرض من جمهورية كوريا وتم التوقيع عليه بحوالي 246 مليون دولار أمريكي في 9 ديسمبر 2022.

قال H.E. Park Jung-Wook ، السفير النادر والمفوض لجمهورية كوريا لدى مملكة كمبوديا، مؤخراً، إنه من المتوقع أن يفتتح مشروع بناء جسر الصداقة بين كمبوديا وجمهورية كوريا موقع البناء بحلول أوائل عام 2025. مشروع جسر الصداقة بين كمبوديا وكوريا، سيتم بناء خطين، الخط الأول الذي يربط واجهة السوق الليلي عبر تونلي ساب إلى تشروي تشانغفار والخط الثاني الذي يربط بين تشروي تشانغفار عبر نهر ميكونغ ومنطقة أريكسات.

وتأمل حكومة كمبوديا الملكية وجمهورية كوريا أن يساهم جسر الصداقة بين كمبوديا وكوريا في تنمية كمبوديا وأن يكون رمزا للصداقة بين كمبوديا وكوريا. وسيواصل البلدان توسيع التعاون لجذب الشركات الكورية للاستثمار في كمبوديا والتوسع في مختلف المجالات، وسيساهم التعاون القوي بين البلدين في تحقيق السلام والاستقرار والتنمية في منطقة الآسيان ومنطقة ميكونغ.





TACO HEINDINGA Global Strategic Advisor

توقعات سوق العقارات 2024

يزدهر سوق العقارات في البرتغال في عام 2024، حيث يتوقع الخبراء نموًا يصل إلى 15% في حجم الاستثمار مقارنة بعام 2023. وتعود هذه التوقعات إلى الاستقرار السياسي في البرتغال، وجاذبيتها المتزايدة كوجهة سياحية، والتطوير المستمر للبنية التحتية.

المعيشة المستدامة هي اتجاه صاعد، مع التطورات الجديدة التي تركز على المساحات الخضراء والتصاميم الموفرة للطاقة. ينظر المستثمرون أيضًا إلى ما هو أبعد من النماذج التقليدية، مع الأخذ في الاعتبار إسكان الطلاب، ومعيشة كبار السن، ومساحات العمل المشتركة.

نقطة اتصال

لشبونة هي النقطة الساخنة، وهي تجتذب المستثمرين بثقافتها النابضة بالحياة وموقعها الاستراتيجي ومشهدتها التكنولوجي المزدهر. ومع ذلك، فإن ارتفاع أسعار العقارات يثير مخاوف بشأن إمكانية الوصول، وخاصة بالنسبة للمشتريين لأول مرة. وتقوم الحكومة بتنفيذ لوائح لضمان سوق متوازن، بما في ذلك القيود المحتملة على الملكية الأجنبية والمزيد من السيطرة على سوق الإيجار.

سوق الإيجار

سوق الإيجار قوي، خاصة في لشبونة، مع ارتفاع الطلب من قبل المغتربين والطلاب والبدو الرحل. يستجيب المستثمرون للسوق من خلال تقديم شقق مفروشة في المواقع المركزية أو الجامعات القريبة. إن ارتفاع الإيجارات قصيرة الأجل يوفر عوائد عالية، ولكن هذه لوائح مطلوبة لتحقيق التوازن بين السياحة والاحتياجات السكنية.

برنامج التأشيرة الذهبية

أنهت البلاد مؤخرًا برنامج التأشيرة الذهبية. وبدلاً من ذلك، فإنهم يشجعون ريادة الأعمال من خلال تأشيرة D2 لتنوع اقتصادهم. يتكيف المستثمرون من خلال إعطاء الأولوية للعقارات الصديقة للبيئة التي تلبى المعايير البيئية الحكومية الأكثر صرامة. وهذا التحول نحو الاستدامة يشكل سوق العقارات في البرتغال على المدى الطويل.

يوفر سوق العقارات في البرتغال فرصًا ممتازة للمستثمرين الذين يمكنهم التكيف مع البيئة المتغيرة. وهذا يعني فهم الأنظمة الجديدة، والنظر في القدرة على تحمل التكاليف، وإعطاء الأولوية للممارسات المستدامة. سيكون لدى المستثمرين الذين يتبنون هذه الاتجاهات القدرة على النجاح في هذا السوق الديناميكي والمتطلع إلى المستقبل.



IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director of
Irhamy Valuers International

انتعاش محتمل في سوق المكاتب الماليزية

على مدى السنوات القليلة الماضية، رسمت المساحات المكتبية المهجورة وزيادة العمل عن بعد صورة لتراجع سوق المكاتب. ومع ذلك، يشير تقرير حديث صادر عن NAPIC (المركز الوطني لمعلومات الملكية) إلى حدوث تحول محتمل. ومع وجود ملايين الأمتار المربعة من المساحات المكتبية قيد الإنشاء حالياً، فهل يمكن لسوق المكاتب في ماليزيا أن يستعد لانطلاقة مثيرة؟

وقد شهد سوق المساحات المكتبية نمواً ملحوظاً، حيث ارتفع بنسبة 2.4% ليصل إلى 24.9 مليون متر مربع. وتعزى هذه الطفرة إلى الانتهاء من 13 مبنى جديداً في عام 2023، تضيف ما يقرب من 0.4 مليون متر مربع. ولا يُظهر هذا الاتجاه أي علامات على التباطؤ، حيث يوجد 1.25 مليون متر مربع أخرى قيد الإنشاء حالياً (عبر 40 مبنى) و0.95 مليون متر مربع إضافية مخطط لها للتطوير في المستقبل (في 31 مبنى). ومن المثير للاهتمام أن كوالالمبور تهيمن على السوق عبر فئات العرض الثلاث. وتساهم بنسبة 41.1% من المساحات المكتبية الحالية و57.3% من المعروض القادم.

State	Name of Building	Location	Category	Nett Lettable Area (s.m.)
Johor	Wisma Sunway Big Box	Medini Iskandar Puteri, Johor Bahru	Private Building	15,792
Perak	Menara Air Perak	Jln Raja Ashman Shah, Ipoh	Private Building	14,407
Negeri Sembilan	Kompleks Pentadbiran Pejabat Agama Islam Daerah Kuala Pilah	Pekan Kuala Pilah	Government Building	1,606
WP Kuala Lumpur	Corporate Tower @ Sunway Velocity 2	Jalan Peel Cheras, Kuala Lumpur	Private Building	29,185
	The Met Corporate Towers	Jalan Dutamas 2, Kuala Lumpur	Private Building	58,372
	Aspire Tower @ KL Eco City	Jalan Hj Abdullah Hukum, Kuala Lumpur	Private Building	38,850
	Merdeka 118 (Menara Warisan Merdeka)	Jalan Pudu, Kuala Lumpur	Private Building	150,962
	Ibu Pejabat Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan (MAIWP)	Jalan Raja Muda Abd Aziz, Kuala Lumpur	Government Building	18,957
	Pavillion Damansara Heights Corporate Towers	Jalan Damansara, Kuala Lumpur	Private Building	43,478
Sarawak	DCF @ Panggau Dayak Complex	Jalan Ong Tiang Swee, Kuching	Private Building	4,008
	DCCI @ Panggau Dayak Complex	Jalan Ong Tiang Swee, Kuching	Private Building	4,008
Sabah	Jabatan Audit Negara Negeri Sabah	Jalan Tuaran / Jalan Pemajuan Kota Kinabalu	Government Building	3,677
Total	13 Buildings			398,735

Summary of available Space for Purpose-Built Office as at 2023			
State	Privately Buildings + Public Buildings Total Existing Space (s.m.)	Incoming Supply (s.m.)	Planned supply (s.m.)
WP Kuala Lumpur	10,236,990	716,580	761,621
WP Putrajaya	2,540,853	59,940	39,875
WP Labuan	67,051	0	0
Selangor	4,659,431	60,243	0
Johor	1,409,618	181,641	33,817
Pulau Pinang	1,081,974	76,693	28,975
Perak	667,897	8,767	11,305
Negeri Sembilan	344,041	8,831	0
Melaka	410,637	0	0
Kedah	432,028	0	0
Pahang	421,719	36,375	4,911
Terengganu	429,000	9,704	31,760
Kelantan	391,077	0	0
Perlis	131,038	25,085	0
Sabah	831,922	11,067	37,498
Sarawak	828,753	55,925	0
Malaysia	24,884,029	1,250,851	949,762

شهد سوق المكاتب لعام 2023 معاملات بقيمة 1.63 مليار رينجيت ماليزي عبر 28 مبنى. من المهم ملاحظة أن تسع صفقات نشأت من اتفاقيات تم إبرامها في سنوات سابقة، مما قد يعكس سوقاً أكثر نشاطاً في عامي 2021 و2022. وقد حدثت معاملات كبيرة لبناء المكاتب في شركة ديليو بي. كوالالمبور خلال عامي 2022 و2023 كدليل على قوة سوق كوالالمبور.

على الرغم من المخاوف الأخيرة بشأن العمل عن بعد، فإن تقرير NAPIC، مع استمرار البناء وحجم المعاملات الكبير في كوالالمبور، يشير إلى انتعاش محتمل لسوق المكاتب في ماليزيا. وفي حين أن بعض الاتفاقيات السابقة قد تساهم في أرقام عام 2023، إلا أن المساحة الكبيرة قيد الإنشاء تشير إلى استمرار النمو. وتسلط هيمنة كوالالمبور الضوء على دورها كلاعب حاسم في هذا التعافي المحتمل. سيتم تخفيض مستوى المباني القديمة والمؤرخة عندما تظهر المباني الأحدث في السوق. وسوف تتراكم الضغوط على الإيجارات ومعدل الإشغال. سيكون من المثير للاهتمام أن نرى كيف تؤثر نماذج العمل الهجين المتطورة وطلب المستأجر على مسار السوق هذا.

Commercial Property: Purpose-Built Office in WP Kuala Lumpur (2022)

No.	Name of Property	Location	Transaction Year	Consideration (RM)
	Bangunan AHP	Jalan Tun Mohd Fuad 2	2022	RM 86,000,000.00
	Bangunan KWSP	Off Jalan Raja Chulan	2022	RM 62,000,000.00
	Menara Naza	Jalan Raja Muda Abdul Aziz	2022	RM 51,000,000.00
	Menara TM	Persiaran Semarak Api, Cyberjaya	2022	RM 35,288,000.00
	Menara Ambank	Jalan Pudu	2022	RM 22,000,000.00
	CIMB	Jalan Sri Semantan	2021	RM 32,000,000.00
	Menara Goucoland	Jalan Damanlela	2020	RM 242,100,000.00

Commercial Property: Purpose-Built Office in WP Kuala Lumpur (2023)

No.	Name of Property	Location	Transaction Year	Consideration (RM)
	Menara HSBC	Leboh Ampang, Kuala Lumpur	2023	RM 55,000,000.00
	Plaza VADS	Taman Tun Dr. Ismail, Kuala Lumpur	2022	RM 137,300,000.00
	The Weld	Jalan Raja Chulan, Kuala Lumpur	2022	RM 305,000,000.00
	Blok B, Plaza Damansara	Bukit Damansara, Kuala Lumpur	2023	RM 73,000,000.00
	Menara AA	Jalan Tun Razak, Kuala Lumpur	2023	RM 81,000,000.00

DAVE PLATTER
Global PR Director

تبلغ تكلفة الشقق الجديدة الآن ما يقرب من 600 ألف رينجيت ماليزي في المتوسط في ماليزيا.

ارتفع سعر الشقة الجديدة إلى متوسط 582.887 رينجيت ماليزي في ماليزيا، وفقاً للبيانات الصادرة عن المؤسس المشارك لشركة IQI والرئيس التنفيذي للمجموعة كاشف أنصاري في تقرير سوق مبيعات العقارات السكنية للربع الأول - ماليزيا.

وهذا الرقم أعلى من متوسط سعر المنزل الذي حدده المركز الوطني لمعلومات الملكية (NAPIC) لعام 2023، والذي بلغ 467.144 رينجيت ماليزي.

بلغ متوسط سعر البيع الفرعي في جميع أنحاء ماليزيا في الربع الأول من العام 521.614 رينجيت ماليزي، وهو الأعلى في كوالالمبور.

وقال لوسائل الإعلام: "ليس من المستغرب أن تمتلك كوالالمبور أعلى عقار في البلاد". وكان متوسط سعر المنازل للبيع في جميع أنحاء ماليزيا 521.614 رينجيت ماليزي، وفي كوالالمبور 801.557 رينجيت ماليزي. المنازل الجديدة أكثر إلى حد ما بأسعار معقولة، بمتوسط سعر 708.462 رينجيت ماليزي.

إعلان

بعد كوالالمبور، فإن الولايات الثلاث الأكثر تكلفةً لمنازل البيع بالتجزئة هي ساراواك (572.680 رينجيت ماليزي)، وصباح (526.510 رينجيت ماليزي)، وجوهور (447.727 رينجيت ماليزي). الولايات الثلاث التالية الأكثر تكلفةً لمبيعات المنازل الجديدة هي جوهور وصباح، وقدح.

ملقا هي الولاية الأقل تكلفةً بالنسبة للوحدات الجديدة. متوسط سعر الوحدة المنزلية الجديدة في ملقا هو 305,463 رينجيت ماليزي. وبعد ملقا، الولايات التالية الأقل تكلفةً لشراء وحدة جديدة هي باهانج (338,690 رينجيت ماليزي)، وبيراك (338,690 رينجيت ماليزي) - (343,028 رينجيت ماليزي)، وكيلانان (352,970 رينجيت ماليزي).

يعتمد تقرير IQI على تحليل أكثر من 70.000 عملية بيع سكنية في أسواق البيع الفرعي وأسواق المشاريع الجديدة في جميع أنحاء ماليزيا منذ عام 2018.

إذا كنت تريد نسخة من التقرير الكامل، راسلنا بنا على dave@juwaiiqi.com



IQI Moments

مؤتمر JUWAI IQI الدولي 2024 ومهرجان JUWAI IQI : هوليوود جلامور 2024
عُقد كلا الحدثين يومي 29 و30 مايو 2024 في مركز ماليزيا للتجارة والمعارض الدولية (MITEC) ، وقد حققا نجاحًا باهرًا!

وجمع الحدث خبراء الصناعة والتكنولوجيا ووكلاء العقارات والمفاوضين من جميع أنحاء العالم لإجراء مناقشات في المنتدى لتبادل معارفهم وخبراتهم.

وقد تم تكريم العديد من الوكلاء في المؤتمر لجهودهم المتميزة ومساهماتهم في صناعة العقارات. وكانت الجوائز بمثابة شهادة على العمل الجاد والتفاني الذي بذله هؤلاء الوكلاء في عملهم.

وفي الوقت نفسه، كان مهرجان 2024 Juwai IQI عبارة عن روعة مليئة بالمرح في هوليوود جمعت بين الوكلاء والموظفين الذين يرتدون ملابس ومكياج هوليوود، مما جعل الأمسية تبدو وكأنها في عالم هوليوود، مع عروض مذهلة لمجموعة Kpop Narin و Rock Zone مع منسق الموسيقى الخاص بنا، Juwai IQI ، على مسابقة المواهب وجوائز أفضل الملابس وسحوبات محظوظة للفوز برحلات إلى نيويورك وإسبانيا واليابان.

سمح المهرجان للجميع بإسقاط شعرهم والرقص والاستمتاع. كان مهرجان Juwai IQI فرصة أخرى لمنح الوكلاء المزيد من الجوائز لأدائهم المذهل على مدار العام.



IQI Moments



شركة JUWAI IQI ترحب بـ MDEC لإطلاق الاتفاقية الدولية 2024

أطلق السيد جوي جانيسالينجام، رئيس الصناديق الرقمية، الاتفاقية، وتناولت جلسات أخرى مجموعة واسعة من المواضيع الحيوية، بما في ذلك تطبيق الذكاء الاصطناعي والأتمتة، والاستفادة من وسائل التواصل الاجتماعي، والتسويق العقاري، والاتجاهات في أسواق الاستثمار الدولية.

تعد العقارات واحدة من أكثر المهن المدعومة بالتكنولوجيا جاذبية في ماليزيا اليوم. وارتفع عدد الأشخاص العاملين في مجال العقارات وخدمات الأعمال بنسبة 17% منذ عام 2016 إلى ما يقرب من 1.2 مليون شخص.

تعمل شراكة EDGEPROP و PROPMALL على تمكين وكلاء IQI من خلال البيانات الجديدة وموارد التسويق

أعلنت IQI عن شراكة جديدة مع EdgeProp و Promall لتزويد وكلاء IQI في ماليزيا بقدرات جديدة في مجال البيانات ورسم الخرائط والتسويق خلال مؤتمر Juwai IQI الدولي 2024!

وبموجب الشراكة الجديدة، سيتمكن جميع وكلاء IQI في ماليزيا من الوصول إلى منصة EPIQ لبيانات الملكية وخرائط EPIQ من EdgeProp، والتي تحتوي على أكثر من 20 مليون نقطة بيانات.

إن الجمع بين البيانات والتكنولوجيا الخاصة بـ EPIQ و IQI سيمنح وكلاء IQI ومفاوضيها أقوى أدوات التكنولوجيا والبيانات المتاحة.

أما بالنسبة إلى PropMall، فيمكن لوكلاء IQI إشراك وكلاء آخرين لتسويق ممتلكاتهم. بالنسبة لوكلاء المبيعات، يساعدهم PropMall على اكتشاف القائمة الأكثر ملاءمة للشراء، مما يسمح لهم بإكمال المزيد من المعاملات وزيادة أرباح عمولتهم. من خلال الشراكة مع EdgeProp و PropMall، سيكون لدى وكلاء IQI العقاريين ميزة الحصول على بيانات أفضل للسوق!

نود أن نشكر رعاتنا لاتفاقية JUWAI IQI 2024



IQI CONCEPT