www.iqiglobal.com

نشـــرة الأخبـــــار الـشـهـريـة

إبريل 2024



أهـــم الأنبـــــاء

أستـرالـيا

تم تقدير المساكن بنسبة 0.6%، وفقاً لمؤشر قيمة المنازل (HVI) الوطنية الخاصة بـ CoreLogic .

فـيتنـام

وتخطط هانوي للاستثمار بكثافة في شبكة السكك الحديدية والمترو والمطارات عالية السرعة.

تركـيا

بلغت مبيعات المساكن وأسعار الإيجارات ذروتها بسبب الحملات التي تم تنظيمها أثناء الهجرة الأجنبية.

دبـــي

سجلت دائرة الأراضي والأملاك في دبي 12,025 صفقة عقارية بقيمة 36.7 مليار درهم

الفلـبيـن

تهدف شركة Megaworld Corp إلى افتتاح فندق Pasig المكون من 31 طابقًا بحلول عام 2029.



في فبراير، كانت هناك زيادة واسعة النطاق في قيم المساكن، كما أشار مؤشر قيمة المنازل الوطني (HVI) التابع لشركة CoreLogic ، والذي ارتفع بنسبة 0.6٪. ويمثل هذا تسارعًا بمقدار 20 نقطة أساس مقارنة بزيادة يناير البالغة 0.4%، وهو ما يمثل أقوى مكسب شهري منذ أكتوبر من العام السابق. شهدت جميع العواصم ومناطق الولايات، باستثناء هوبارت، ارتفاعًا في القيمة، مع انخفاض سوق هوبارت بنسبة 0.3%.

وأشار تيم لوليس، مدير الأبحاث في شركة CoreLogic، إلى مرونة قيم الإسكان على الرغم من ارتفاع أسعار الفائدة وضغوط تكلفة المعيشة. وأرجع الارتفاع المستمر إلى الخلل المستمر بين العرض والطلب، والذي يتفاوت بين المدن والمناطق. وتميزت مدينة بيرث بمعدل نمو أعلى بكثير بلغ 1.8% لهذا الشهر. كما أظهرت أديلايد (1.1 ٪)، وبريسبين (0.9٪)، والمناطق الإقليمية في جنوب أستراليا (1.1٪)، وأستراليا الغربية، وكوينزلاند (كلاهما 1.0٪) نموًا كبيرًا في رأس المال شهرًا بعد شهر. وأوضح لوليس أن هذه المناطق تستفيد من أسعار المساكن المنخفضة نسبياً والعوامل الديموغرافية الإيجابية التي تدعم الطلب على الإسكان.

وفي بيرث، يتم بيع الوحدات بنفس سرعة بيع المنازل تقريبًا، حيث تشير البيانات الواردة من موقع www.reiwa.com إلى أنه في شهر فبراير، كان متوسط وقت بيع المنازل يبلغ ثمانية أيام، في حين استغرقت الوحدات تسعة أيام. ويعزى هذا التحول إلى المنافسة الشديدة على المنازل، مما دفع العديد من المشترين إلى التحول إلى سوق الوحدات الأكثر استقرارًا وبأسعار معقولة نسبيًا، والذي شهد تسارعًا ملحوظًا في سرعة المبيعات خلال الأشهر القليلة الماضية - أسرع بمقدار 13 يومًا مقارنة بالعام الماضي، وفقًا إلى الرئيس التنفيذي لشركة REIWA كاث هارت.

بالإضافة إلى مبيعات العقارات النشطة، شهدت أسعار الإيجارات في بيرث اتجاهًا تصاعديًا في فبراير. وصل متوسط إيجار المسكن إلى 630 دولارًا في الأسبوع، بزيادة قدرها 2.4٪ عن شهر يناير وزيادة بنسبة 18.9٪ عن العام السابق. وبينما ارتفعت إيجارات المنازل بنسبة 1.2% خلال الشهر إلى متوسط قدره 650 دولارًا في الأسبوع، ظلت إيجارات الوحدات ثابتة عند 580 دولارًا في الأسبوع، لكنها لا تزال تعكس زيادة بنسبة 18.4% عن العام السابق. وسلط هارت الضوء على التحدي المستمر في عرض الإيجارات، وعزا ذلك إلى خروج المستثمرين المحليين من السوق في حين حل محلهم مستثمرون جدد، معظمهم من الولايات الشرقية. وشددت على أن هناك حاجة إلى زيادات مستدامة في إقراض المستثمرين لتحسين المعروض من العقارات المستأجرة بشكل كبير.

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

Index results as at 29 February, 2024	Change in dwelling values				
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
Sydney	0.5%	0.6%	10.6%	13.8%	$1,128,155
Melbourne	0.1%	-0.6%	4.0%	7.5%	$778,941
Brisbane	0.9%	2.9%	15.6%	20.3%	$805,593
Adelaide	1.1%	3.6%	11.8%	16.4%	$727,142
Perth	1.8%	5.2%	18.3%	23.9%	$687,004
Hobart	-0.3%	-1.4%	-0.6%	3.6%	$652,645
Darwin	0.1%	1.6%	-0.1%	6.1%	$499,834
Canberra	0.7%	0.3%	1.6%	5.7%	$840,103
Combined capitals	**0.6%**	**1.2%**	**10.0%**	**13.9%**	**$842,109**
Combined regional	**0.6%**	**1.3%**	**5.5%**	**10.1%**	**$612,096**
National	**0.6%**	**1.3%**	**8.9%**	**13.0%**	**$765,762**

Source: CoreLogic, REIWA



GREECE

NIKOS PRATIKAKIS
Country Head of Greece

بدأ سوق العقارات اليوناني في جذب المستثمرين على المدى الطويل

أظهر سوق العقارات اليوناني علامات "النضج" فيما يتعلق بآفاق الاستثمار التي يقدمها للمستثمرين الأجانب. وبعد الانتهاء من وضع الدرجة الاستثمارية في النصف الثاني من العام السابق، بدأ الاقتصاد اليوناني في تغيير ملفه الاستثماري. وبعد ترقية مؤشر ستاندرد آند بورز في أكتوبر 2023 إلى BBB- ، عادت السندات اليونانية إلى مؤشرات سوق السندات الرئيسية منذ بداية هذا العام. كما أن المستثمرين على المدى الطويل واضحون أيضاً، وربما ساهموا في النجاح الذي حققته اليونان مؤخراً.

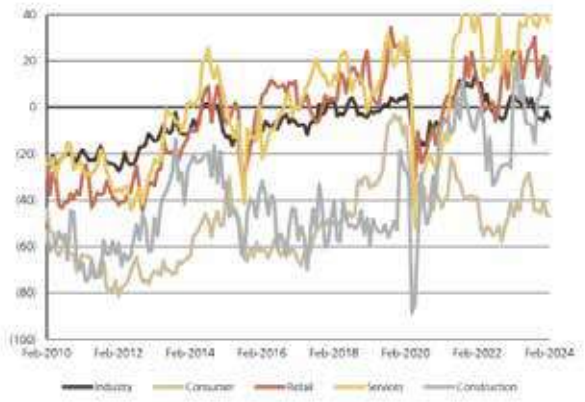
ويعد هذا معلما هاما للأصول اليونانية لأنه سيجذب مستثمرين أكثر نضجا مع نهج طويل الأجل لكل سوق حيث يضعون أموالهم. ويختلف هذا بشكل كبير عن السنوات السابقة، ولا سيما عندما اندلعت الأزمة المالية. في ذلك الوقت، كانت سوق العقارات اليونانية على "قائمة" المستثمرين الأكثر مضاربة مع أفق زمني أقصر بكثير. كان هدفهم الرئيسي هو شراء عقارات منخفضة السعر وإعادة بيعها بعد بضع سنوات عندما يتعافى السوق.

توفر العقارات اليونانية فرصًا أساسية في مجال الخدمات اللوجستية والسياحة ومباني المكاتب الجديدة والحديثة. وإلى جانب التطورات المختلطة، يبدو أنها تظهر كقطاعات استثمارية قوية للعقارات المحلية. قطاع الخدمات اللوجستية هو القطاع الأكثر استفادة من سوق العقارات، سواء من حيث الطلب أو القيمة، والذي تسارع مع صعود التجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم. ويواصل سوق الخدمات اللوجستية اليوناني تقديم عوائد أعلى من الأسواق الأوروبية الناضجة، والتي بدأت مع ذلك في السير على مسار تقارب نسبي. تمثل منطقة أتيكا حوالي 60-70% من إجمالي مساحة القطاع (متر مربع)، بينما يتركز الباقي بشكل رئيسي في سالونيك ومناطق أخرى.

وفقًا لأحدث البيانات، كان من الممكن أن يصل الاستثمار الأجنبي المباشر (FDI) إلى أقل من 2.5 مليار يورو في عام 2023 لولا سوق العقارات، الذي يقدر أنه سجل حصة تزيد عن 45٪ العام الماضي في جميع الاستثمارات القادمة من الخارج. . وساهمت بشكل حاسم في الاستثمار الأجنبي المباشر الذي يضاهي مستوى عام 2019 البالغ 4.5 مليار يورو. ويشكل هذا الرقم انخفاضا بنسبة 40% مقارنة بعام 2022، عندما تم تسجيل مستوى تاريخي مرتفع بتدفقات بلغت 7.5 مليار يورو. وفقًا لبيانات بنك اليونان، وصلت تدفقات رأس المال الأجنبي من الخارج إلى سوق العقارات إلى 1.64 مليار يورو في الفترة من يناير إلى سبتمبر 2023، مما يمثل زيادة بنسبة 28.7% على أساس سنوي.

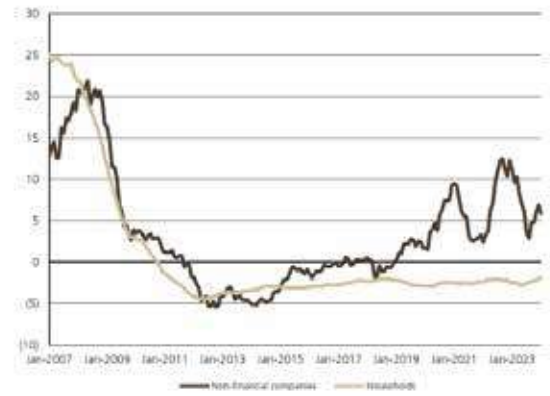
يجذب سوق العقارات اليوناني اهتمامًا كبيرًا من المستثمرين على الرغم من التطورات السلبية في البيئة الدولية والشكوك التي ظهرت خلال العامين الماضيين بسبب تزايد عدم الاستقرار الجيوسياسي. وواصلت أسعار العقارات اتجاهها التصاعدي، حيث أن العرض المحدود الحالي لا يغطي الطلب المتزايد من الخارج وداخل البلاد على العقارات ذات الجودة العالية. ويحافظ على معدلات نمو مرتفعة، وإن كانت أكثر اعتدالا مقارنة بالأرباع السابقة.

Sectoral confidence



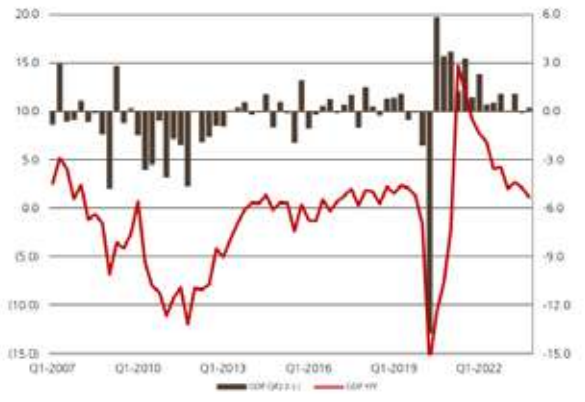
Source: ElStat, Haver

Credit growth, % y/y



Source: Bank of Greece, Haver

GDP growth, %



Source: ElStat, Haver



توقعات الاقتصاد الكلي العالمي 2024
وهم التعافي وسط توتر السوق

بلغت الاضطرابات في السوق حجمًا لم نشهده منذ عقد من الزمن. وتتوقع الأسواق أن تقوم البنوك المركزية بخفض أسعار الفائدة لتعزيز النمو الاقتصادي في العديد من الاقتصادات المتقدمة.

ووفقا لصحيفة فايننشال تايمز، اقترب محافظو البنوك المركزية في أوروبا والولايات المتحدة من إعلان النصر على أكبر موجة تضخم هائلة خلال جيل كامل، حيث أعطت البيانات الجديدة الثقة لصناع السياسات في قدرتهم على خفض أسعار الفائدة في الأشهر القليلة المقبلة.

قلصت الأسواق رهاناتها على سلسلة من تخفيضات أسعار الفائدة في عام 2024 حيث أثبت التضخم الأوروبي أنه أكثر ثباتًا من المتوقع، وظل سوق العمل في الولايات المتحدة قويًا بشكل مدهش. ومع ذلك، تتوقع الأسواق الآن تخفيضات تصل إلى أربع نقاط بنسبة 0.25 في المائة من قبل بنك الاحتياطي الفيدرالي والبنك المركزي الأوروبي هذا العام، ارتفاعًا من ثلاث نقاط في بداية الشهر.

أداء سوق الأسهم من بنك أمريكا

• 10 مارس 2000: بلغت فقاعة ناسداك ذروتها. لاحظ أن أشباه الموصلات بالنسبة لمؤشر S&P500 وصلت إلى أعلى مستوى لها منذ مارس 2000 خلال الأيام القليلة الماضية. كان كل شيء إلى أسفل منذ ذلك الحين.

• 09 مارس 2020: وصل العائد على سندات الخزانة لأجل 10 سنوات إلى 0.3%، وهو أدنى مستوى على الإطلاق؛ والحروب، والتضخم، والعجز، وخسائر السندات التاريخية خلال السنوات الأربع الماضية (52% لسندات النمسا لمدة 30 عامًا، و67% لسندات النمسا لمدة 100 عام)؛ سُئلت زوجتي الأمريكية ذات مرة: ما هو أفضل شيء في العيش في لندن؟ فأجابت: باريس. واليوم، ما هو أفضل شيء في الأسهم؟ السندات.

• 09 مارس 2023: انهار بنك SVB وبدأ صعود وادي السليكون بمساعدة سيولة بنك الاحتياطي الفيدرالي بقيمة 0.5 تريليون دولار والذكاء الاصطناعي؛ في حين أن الاتجاهات الاجتماعية والسياسية والجيوسياسية والمالية لهذا العقد تختلف عن العقد الأول من القرن الحادي والعشرين، فإن "الصداقة" الدائمة بين بنك الاحتياطي الفيدرالي وول ستريت، بالإضافة إلى القيادة الصاعدة لشركة I.G. السندات وأسهم التكنولوجيا الأمريكية، تظل كما كانت في العقد الأول من القرن الحادي والعشرين.

• إن ما يتراوح بين 6 إلى 7 تريليونات دولار من صناديق أسواق المال والحصول على فوائد بنسبة 5% قد يمنح الجميع الثقة للمضاربة.

• ديناميكيات عالم ما بعد الجائحة وكيف سيكون عام 2024 مختلفاً. الصورة الأكبر، المعروفة أيضًا باسم 2020 = 2020. كانت السمة المميزة للأشهر الـ 48 الماضية هي الوباء: 4.5 مليار شخص في حالة إغلاق، وتحفيز سياسي بقيمة 30 تريليون دولار، وزيادة بنسبة 40% في الناتج المحلي الإجمالي الاسمي للولايات المتحدة، وحروب روسيا وأوكرانيا وإسرائيل وحماس، وتضخم بنسبة 10% لملياري شخص، والولايات المتحدة. العجز 9٪ من الناتج المحلي الإجمالي، انخفض الين الياباني إلى أدنى مستوى له منذ 32 عامًا، وانهيار 50٪ في سندات الخزانة لمدة 30 عامًا، وفقاعة السندات ... فرقعة السندات ... فقاعة التكنولوجيا، "Magnificent" 30٪ من القيمة السوقية الأمريكية، أول انخفاض على الإطلاق في الصين سكان. باختصار، "العقد من القرن الحادي والعشرين هو العقد الثاني من القرن الحادي والعشرين، ومن المقرر أن تظل حركة الأسعار غير الطبيعية منذ عقد من الزمن هي القاعدة".

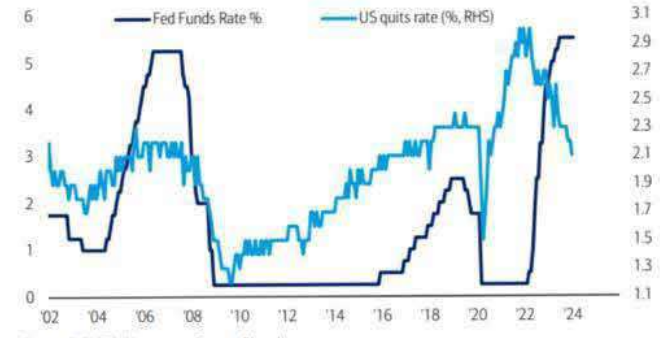
• فماذا عن عام 2024؟ "أوقات غير طبيعية، مكاسب غير طبيعية": ارتفعت الأسهم بنسبة 25% خلال 5 أشهر، وهو ما حدث 10 مرات فقط منذ ثلاثينيات القرن الماضي؛ عادة، تحدث مثل هذه الزيادات من أدنى مستويات الركود (1938، 1975، 1982، 2009، 2020) أو بداية الفقاعات (يناير 99)... % < 7 Mag, 200 dma متخلفًا عن P.E. 45)" ولكن كما رأينا في "التاريخ القصير للفقاعات"، يمكن أن يذهب أبعد من ذلك (على سبيل المثال، كان مؤشر Nasdaq < 200dma 55% في مارس 2000، و Nifty Fifty المتحرك P.E. بلغ ذروته عند 54x في سبتمبر' 74)... أبعد من ذلك بكثير: في الواقع، بعض الفقاعات تدوم لمدة تصل إلى 6 سنوات!

• يتسبب بنك الاحتياطي الفيدرالي في ظهور الفقاعات ويفرقع بنك الاحتياطي الفيدرالي الفقاعات، وفي عام 2024، يعني تصميم بنك الاحتياطي الفيدرالي على خفض أسعار الفائدة "أننا لسنا بعيدين جدًا عن ذلك ... لقد دفعنا أن نكون "دبًا دوغمائيًا" في عام 22، و"دبًا عمليًا" في عام 23 (على الأقل حتى أكتوبر)، و"الثور الساخر" بعد مرور 5 أشهر على عام 24" ويشير إلى أن الثيران الساخرين عازمون على البقاء لفترة طويلة حتى اليوم السابق لتخفيضات بنك الاحتياطي الفيدرالي، حتى مجموعة جميعهم يصرخون "الركض نحو التلال"،...(xحاليًا 23) xمؤشر بنك أوف أمريكا للثور والدب> 8، معدلات دقيقة لمدة 10 سنوات > 2½%...و SPX زائد P.E. < 25 ومن المرجح أن يؤدي تقرير الرواتب السلبي على المدى القريب فقط إلى إذابة هذا التصميم. اقتباس.

Source: The Economist, Financial Times, CNBC



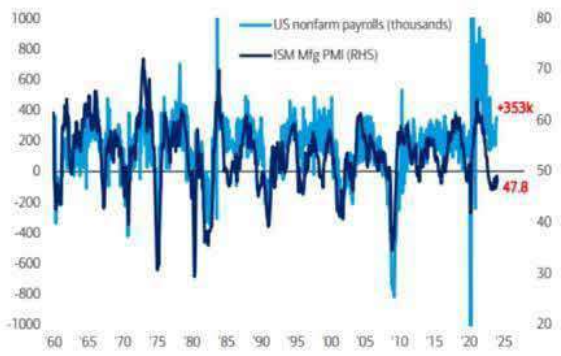
Chart 2: The Fed & the Quitters
Fed Funds rate vs US quits rate



Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg

BofA GLOBAL RESEARCH

Chart 3: Payrolls >225k no landing, 175-200k soft, <100k hard
US nonfarm payrolls vs ISM manufacturing PMI



Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg

BofA GLOBAL RESEARCH

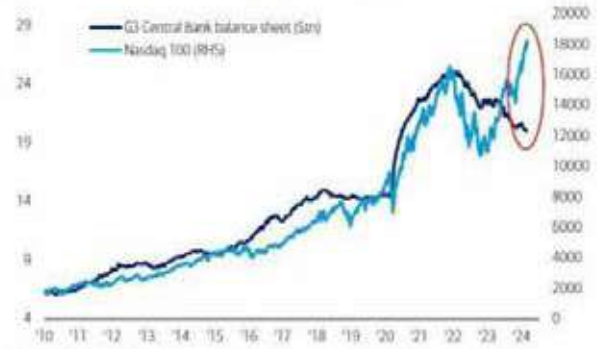
Chart 4: Semis relative to S&P500 just exceeded Mar'00 high
Semiconductors (SOX) vs S&P 500 (price relative)



Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg

BofA GLOBAL RESEARCH

Chart 5: Enduring "bromance" of the Fed & Wall St
G3 Central Bank balance sheet ($tn) vs Nasdaq 100



Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg, G3 central banks = Fed, ECB, BoJ

BofA GLOBAL RESEARCH

أداء الأصول في العصر الحديث - مراجعة التوقعات لعام 2024 للمستثمرين.

لقد تجاوزت الأسهم تاريخياً الأصول الأخرى بمرور الوقت. وقد حقق مؤشر ستاندرد آند بورز 500 عوائد تزيد على 10% سنويا، بما في ذلك أرباح الأسهم، وفقا لبيانات Ned Davis في المائة عام الماضية. وارتفعت سندات الشركات وسندات الخزانة بنسبة 5.5% و5.1% على التوالي. علاوة على ذلك، ارتفع الذهب بنسبة 4.7%.

MARKET INTELLIGENCE REPORT

PRICE-TO-EARNINGS RATIOS		PRICE-TO-SALES RATIOS	
NVIDIA	69	NVIDIA	34
AMAZON	61	AMAZON	3.3
NETFLIX	52	NETFLIX	8.3
TESLA	47	TESLA	7.3
MICROSOFT	38	MICROSOFT	14
META	34	META	9.8
APPLE	28	APPLE	7.3
S&P 500	27	S&P 500	2.8
GOOGLE	24	GOOGLE	5.8

Source: The Economist, Financial Times, CNBC



VIETNAM

DUSTIN TRUNG NGUYEN

Country Head of Vietnam

بعد عقد آخر من الاستيلاء على الأراضي والصراعات، أصدرت الجمعية الوطنية في فيتنام تعديلات جديدة على قانون الأراضي. ويؤثر أداء القانون على حركة سيادة القانون الإقليمية ويحمل ثقلاً مالياً فعلياً.
تخطط هانوي للاستثمار بكثافة في الموضوع الحساس للأرض المتمثل في شبكة السكك الحديدية عالية السرعة والمترو والمطارات. واعتبر الخبراء القانون الجديد بمثابة تكرار آخر لـ "الوضع الراهن"، مع إعطاء الأولوية للاستقرار الاجتماعي. ويمثل القانون الجديد تحولا في الاتفاق بين الأطراف في لعبة شد الحبل بين اقتصاد الأرض.

وُلدت سوق العقارات الخاصة في فيتنام في بيئة اجتماعية وسياسية مختلفة جذرياً. ومع فتح البلاد أبوابها بعد سياسة دوي موي، كانت الأهداف الرئيسية لقانون الأراضي لعام 1987 وتحديثاته في عام 1993 هي تخفيف حدة الفقر وتعزيز الإنتاجية الزراعية من خلال إصلاح حقوق الملكية.

ومع ذلك، مع ابتعاد قطاعات كبيرة من السكان عن القطاع الزراعي وهبوط موجات الاستثمار الأجنبي المباشر في فيتنام، أصبح التركيز البسيط على حيازة الأراضي الريفية بمثابة غطاء محكم لمزيد من التنمية.

ويشير تاريخ فيتنام إلى أن المؤسسات القانونية الرسمية تعمل على توليد النمو الاقتصادي، ولكنها تظل صامتة بشأن معالجة التكاليف الاجتماعية المرتبطة بهذا النمو. إن العلاقة السببية بين المؤسسات والنمو الاقتصادي هي علاقة ضيقة ومسيئة الفهم.

في نهاية المطاف، لا يعكس قانون الأراضي في فيتنام لعام 2024 انتصار إرادة الدولة أو قوى السوق. من وجهة نظر الدولة، فإن تأثير الانهيار العقاري لعام 2023، الناجم عن التشديد التنظيمي، قد شكل تحديًا كبيرًا لدورها كمحكم على اقتصاد الأراضي.





ما الذي يجب أن يتوقعه المستثمرون في عام 2024؟

في عام 2023، لم يتحقق أبدًا التهديد الذي يلوح في الأفق المتمثل في ارتفاع أسعار الفائدة مما يؤدي إلى الركود وتعطيل الارتفاع المستمر في سوق الأسهم، مما ترك المستثمرين متفائلين بحذر بشأن الاستقرار والعودة إلى طبيعتها في عام 2024. ومع ذلك، فقد تغير تعريف الاستقرار والحياة الطبيعية بشكل كبير في السنوات الأخيرة، مما يتطلب إعادة معايرة توقعات المستثمرين.

التوقعات الاقتصادية

ومن غير المرجح أن يستمر نمو الناتج المحلي الإجمالي القوي بنسبة 5.2% الذي شهده الاقتصاد الأمريكي في الربع الثالث من عام 2023، والذي يغذيه في المقام الأول الإنفاق الاستهلاكي المدفوع بالديون. تشير التوقعات إلى تباطؤ نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 1.3٪ في عام 2024 بسبب إجراءات مكافحة التضخم التي يتخذها الاحتياطي الفيدرالي والشكوك الجيوسياسية. ورغم أن تجنب الركود قد يكون ممكناً، فإن تحقيق الهبوط الناعم أكثر احتمالاً، مع انخفاض التضخم تدريجياً جنباً إلى جنب مع التيسير المتواضع لظروف سوق العمل.

اسعار الفائدة

وقد أدت إشارة مجلس الاحتياطي الفيدرالي إلى خفض محتمل في سعر الفائدة القياسي على الأموال الفيدرالية في عام 2024، وسط توقعات السوق بتخفيضات متعددة في أسعار الفائدة، إلى تعزيز الأسهم. ومع ذلك، هناك ما يبرر الحذر لأن تخفيضات أسعار الفائدة قد تشير إلى تدهور اقتصادي، خاصة في سوق العمل، مما قد يؤدي إلى تثبيط الإنفاق الاستهلاكي.

سوق الأوراق المالية

على الرغم من المخاوف بشأن التقييمات الممتدة والشكوك الاقتصادية، انتعشت سوق الأسهم في عام 2023، مدعومة بعمالقة التكنولوجيا وتعافت من خسائر العام السابق. وبالنظر إلى المستقبل، تطرح أسئلة بشأن مدى استدامة هذا الاتجاه، حيث تفرض عوامل مثل التباطؤ الاقتصادي وأرباح الشركات والمخاوف المتعلقة بالتقييم تحديات محتملة.

دروس من التاريخ

تشير الاتجاهات التاريخية إلى استمرار مكاسب السوق بعد عام من النمو الكبير، حيث تؤدي سنوات الانتخابات الرئاسية عادةً إلى أداء إيجابي في السوق بغض النظر عن الحزب الفائز.

سندات

وبعد فترة هبوطية، قد يستقر سوق سندات الخزانة مع توقف مؤقت لرفع أسعار الفائدة، على الرغم من أنه من غير المتوقع أن تعود العائدات بالكامل إلى مستويات ما قبل عام 2023. تضاءل الطلب الأجنبي على سندات الخزانة الأمريكية، لكنها لا تزال مهيمنة في أسواق رأس المال، مع تحسن آفاق السندات الحكومية وسط استقرار الظروف الاقتصادية.

يجب على المستثمرين الانتباه إلى عوائد السندات التي تشير إلى الحالة المزاجية في السوق بشأن بقاء التضخم مرتفعًا ومراقبة تحركات السوق عن كثب. وينبغي لهم أيضاً أن يتابعوا سوق الديون لفهم التوقعات الخاصة بجميع فئات الأصول. التكلفة الاقتصادية لخطأ السياسة من جانب صناع القرار يمكن أن توفر الفرص والتحديات في السوق.

عملة مشفرة

على الرغم من الإجراءات التنظيمية الصارمة، ارتفعت قيمة الرموز المميزة مثل Bitcoin ، مدفوعة بزيادة القبول السائد. تشير الموافقة على صناديق الاستثمار المتداولة للبيتكوين للمستثمرين الأفراد والاقتراب من أحداث النصف إلى احتمال حدوث مزيد من الارتفاع في الأسعار.

إخلاء المسؤولية: لا يوجد في People's Investment News ما يشكل نصيحة مهنية و/أو مالية، ولا يشكل أي من المحتوى بيانًا 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.



سيكون الممثل الرئيسي لعام 2024 في تركيا هو "الإسكان".

وفي تركيا، بلغت أسعار مبيعات المساكن والإيجارات ذروتها بسبب الحملات التي تم تنظيمها خلال الوباء والهجرة الأجنبية. على الرغم من أن الأسعار في السوق قد تراجعت قليلاً، فمن المتوقع أن يكون عام 2024 عامًا مشابهًا لعام 2023، عندما حدثت مشاكل الإسكان، ومن المتوقع أن يكون "الإسكان" هو الممثل الرئيسي للسوق.

وقد وصل القطاع العقاري إلى أرقام الذروة في اتجاه النمو الذي حققه في السنوات الأخيرة، وذلك بتأثير الحملات التي تم تنظيمها خلال فترة الوباء. وبينما وصلت مبيعات المساكن وأسعار الإيجارات إلى ذروتها بسبب عوامل كثيرة، مثل الحملات الانتخابية والهجرة الأجنبية، بدأت مشكلة الإسكان الحادة في بلادنا.

وعلى الرغم من أن أسعار العقارات قد تراجعت قليلاً في الأشهر الأخيرة، إلا أن انكماش الاقتصاد وانخفاض القوة الشرائية للناس والقيود المفروضة على الوصول إلى الائتمان تسبب في انخفاض مبيعات المساكن. وعلى الرغم من تخفيف الإيجارات، إلا أنها لا تزال ليست عند المستويات المتوقعة.

وفي حين تم بيع مليون و486 ألف منزل في عام 2022، تم بيع مليون و87 ألف و349 منزلا في الفترة من يناير إلى نوفمبر من عام 2023، بانخفاض قدره 14.9 في المائة مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. وفي عام 2024، تهدف الشركة إلى بيع مليون و200 ألف منزل.

سيكون السكن هو العامل الحاسم

المشكلة الأكثر أهمية في العالم هي ارتفاع تكاليف المعيشة في المدن. وفي ظل هذه الزيادة في التكاليف، فإن المبلغ المدفوع للسكن، سواء في الإيجار أو الشراء، يتزايد يوميا.

لذلك، سيكون "سوق الإسكان" هو المحدد لعام 2024. يقول المدير العام للتقييم العقاري في TSKB ، مقبول يونيل مايا، إن القضايا الرئيسية في عام 2024 ستكون تطوير أدوات لتشجيع إنتاج المساكن الجديدة، وإعادة إعمار مناطق الزلازل، وإنشاء مصادر التمويل وطرق تدفق الموارد، ومشكلة الإسكان.

تقول مايا: "بالنظر إلى أننا سندخل عام 2024 بسياسة متشددة للغاية بشأن القروض العقارية، فسنتحدث عن تباطؤ شديد في سوق الإسكان إذا استمرت هذه السياسة في الأشهر الستة الأولى من العام. وفي أحسن الأحوال، يمكننا استبعاد الأول - مشتري المنازل الوقت من هذا النطاق."

وقد أدى الاتجاه المتزايد في أسعار الفائدة على الودائع إلى انخفاض كبير في مشتريات العقارات الاستثمارية، خاصة في الربع الأخير. وقد يستمر هذا الاتجاه في عام 2024. ولن يكون الانخفاض في استثمارات الأراضي والأراضي حادًا كما هو الحال في الوحدات السكنية والتجارية المباعة كأقسام مستقلة. ومن المتوقع أن تظهر صورة أكثر تفاؤلا في النصف الثاني من العام، اعتمادا على السياسات المالية.

وستكون الحلول التي ستحفز شركات التطوير على تطوير بناء الإسكان، وخاصة المنتجات للمستهلكين النهائيين من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط، هذه هي المواضيع الأكثر أهمية في عام 2024.



Source: Ekonomist TR, TUIK, KPMG TR



CANADA

YOUSAF IQBAL
Country Head of Canada

في فبراير 2024، شهد سوق العقارات الكندي زيادة كبيرة في مبيعات المنازل، حيث ارتفعت تورونتو بنسبة 17.9٪ مقارنة بالعام السابق، مما أظهر اتجاهًا دافئًا. ومع ذلك، ظلت الأسعار في تورونتو ثابتة. وفي الوقت نفسه، ارتفعت الأسعار القياسية في فانكوفر بنسبة 4.5%، لكن قوائم العقارات زادت بنسبة 16.3% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2023.

تورينتوا

- أبلغ السماسرة عن 5607 مبيعات منازل GTA من خلال نظام MLS® الخاص بـ TRREB في فبراير 2024 - بزيادة قدرها 17.9 في المائة مقارنة بشهر فبراير 2023. وحتى بعد حساب تأثير السنة الكبيسة، ارتفعت المبيعات بنسبة 12.3 في المائة على أساس سنوي
- ظلت أسعار بيع المنازل في فبراير 2024 مماثلة لشهر فبراير 2023. وارتفع المؤشر المركب لمؤشر أسعار المنازل MLS® بنسبة 0.4 في المائة. وارتفع متوسط سعر البيع البالغ 1,108,720 دولارًا أمريكيًا بنسبة متواضعة قدرها 1.1 في المائة. على أساس شهري معدل موسميًا، ارتفع مؤشر MLS® HPI المركب ومتوسط سعر البيع.

Sales & Average Price by Major Home Type

	Sales			Average Price		
February 2024	416	905	Total	416	905	Total
Detached	568	1,927	2,495	$1,657,026	$1,380,706	$1,443,612
Semi-Detached	181	282	463	$1,319,884	$998,103	$1,123,896
Townhouse	190	826	1,016	$970,967	$925,686	$934,154
Condo Apt	1,014	572	1,586	$726,608	$639,924	$695,345
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	18.8%	21.7%	21.0%	-3.5%	1.7%	0.2%
Semi-Detached	26.8%	11.5%	16.9%	2.8%	5.2%	5.0%
Townhouse	18.0%	26.5%	24.8%	-3.4%	0.9%	-0.1%
Condo Apt	7.2%	13.7%	9.5%	-0.4%	-3.4%	-1.5%

Year-Over-Year Summary

	2024	2023	% Chg
Sales	5,607	4,754	17.9%
New Listings	11,396	8,537	33.5%
Active Listings	11,102	9,643	15.1%
Average Price	$1,108,720	$1,096,157	1.1%
Avg. LDOM	25	22	13.6%
Avg. PDOM	37	33	12.1%

فانكوفر

يبلغ السعر المعياري المركب لمؤشر أسعار المنازل MLS® لجميع العقارات السكنية في مترو فانكوفر حاليًا 1,183,300 دولار. ويمثل ذلك زيادة بنسبة 4.5 في المائة مقارنة بشهر فبراير 2023 وزيادة بنسبة 1.9 في المائة مقارنة بشهر يناير 2024.

يبلغ إجمالي عدد العقارات المعروضة للبيع حاليًا على نظام MLS® في مترو فانكوفر 9,634، بزيادة قدرها 16.3 في المائة مقارنة بشهر فبراير 2023 (8,283). وهذا أعلى بنسبة ثلاثة في المائة من المتوسط الموسمي لعشر سنوات (9,352).

كيبك

Residential: Summary of Centris Activity

	February			Year-to-date		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Total sales	7 715	6 144	↑ 26%	12 350	10 184	↑ 21%
Active listings	37 355	30 729	↑ 22%	36 070	30 125	↑ 20%
New listings	12 918	9 735	↑ 33%	23 319	18 075	↑ 29%
Sales volume	$3 699 305 169	$2 677 482 190	↑ 38%	$5 810 766 369	$4 360 583 247	↑ 33%

Source: APCIQ, TRREB.CA, REBGV.ORG



سجلت دائرة الأراضي والأملاك في دبي 12,025 صفقة عقارية بقيمة 36.7 مليار درهم. وارتفع إجمالي حجم معاملات المبيعات في فبراير 2024 بنسبة 9% مقارنة بشهر يناير 2024 وبنسبة 34% مقارنة بالعام الماضي. وارتفع إجمالي قيمة صفقات البيع بنسبة 5% مقارنة بشهر يناير 2024 وبنسبة 37% مقارنة بشهر فبراير 2023.



وانخفض متوسط سعر العقارات السكنية في فبراير 2024 بنسبة - 5% مقارنة بشهر يناير 2024. كما ارتفع متوسط سعر القدم المربع للعقارات في دبي في فبراير 2024 بنسبة 20% مقارنة بشهر فبراير من العام الماضي.



وعلى جانب الرهن العقاري، شهدنا زيادة في المعاملات بنسبة 26.1% مقارنة بشهر فبراير 2023. وبلغ إجمالي قيمة المعاملات 8.8 مليار درهم، بانخفاض قدره -19.1% مقارنة بشهر فبراير من العام الماضي.

وتصدرت منطقة البرشاء جنوب الرابعة المناطق أداءً بـ 1,156 صفقة. تليها مدينة دبي الملاحية، والخليج التجاري، ومرسى دبي، وجبل علي الأول.

وفي أبوظبي تم تسجيل 1,506 معاملات بقيمة 5.13 مليار درهم. انخفض إجمالي حجم صفقات البيع في الربع الرابع من عام 2023 بنسبة -14% مقارنة بالربع الثالث من عام 2023 وارتفع بنسبة 35% مقارنة بالربع الرابع من عام 2022. وانخفض إجمالي قيمة صفقات البيع بنسبة -33% مقارنة بالربع الثالث من عام 2023 وارتفع بنسبة 43% مقارنة بالربع الرابع من عام 2022.



وارتفع مؤشر أسعار مبيعات الشقق السكنية في الشارقة بنسبة 14.75% على أساس سنوي، كما ارتفع مؤشر أسعار الإيجارات بنسبة 22.16% على أساس سنوي.

وفي عجمان، ارتفع مؤشر أسعار مبيعات الشقق السكنية بنسبة 7.16% على أساس سنوي، كما ارتفع مؤشر أسعار الإيجارات بنسبة 7.89% على أساس سنوي.

وفي رأس الخيمة، ارتفع مؤشر أسعار مبيعات الشقق السكنية بنسبة 47.66% على أساس سنوي، كما ارتفع مؤشر أسعار الإيجارات بنسبة 15.34% على أساس سنوي.

ونواصل تصور مسار أداء سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة الذي سيزدهر في عام 2024، نظراً لزيادة شفافية سوق العقارات وتركيز الحكومة على الاستثمارات الأجنبية الرائدة في قطاع العقارات.





توقعات أسعار العقارات: رؤى شركة تطوير الإسكان العقاري الماليزية (REHDA) .

تتوقع REHDA زيادات كبيرة في أسعار العقارات في النصف الأول من عام 2024 بسبب ارتفاع تكاليف مواد البناء.

ومن المتوقع أن ترتفع نفقات البناء بنسبة 15% في النصف الأول من عام 2024، مدعومة بزيادة سنوية تزيد عن 10% في أسعار الرمال والخرسانة - وأشار 91% من المشاركين في الاستطلاع إلى ارتفاع أسعار مواد البناء في عام 2023 مقارنة بالسنوات السابقة.

توقعات محايدة للآفاق الاقتصادية والتجارية خلال النصف الأول من العام 2024؛ ويعزى التفاؤل للنصف الثاني من عام 2024 إلى تحسن ظروف السوق.

كانت هناك زيادة ملحوظة في مبيعات العقارات في عام 2023. ومع ذلك، ظل أكثر من 60٪ من الوحدات غير مباعة، حيث أبلغ 55٪ من المطورين عن عدم إطلاق مشاريع جديدة في النصف الأول من عام 2024، و23٪ من إطلاق الوحدات السكنية في النصف الثاني من عام 2023.

وكانت الأسباب الرئيسية للوحدات غير المباعة هي صعوبة تأمين التمويل النهائي، وارتفاع الأسعار، وانخفاض الطلب، مع المخاوف بشأن الوحدات غير المباعة في مجموعة المنازل ذات الأسعار المعقولة التي تؤثر على الفئات ذات الدخل المنخفض.

ومع ذلك، فإن معدل الفائدة المستقر لليلة واحدة بنسبة 3٪ يُنظر إليه بشكل إيجابي بالنسبة لصناعة العقارات، مما يساعد في تحقيق أهداف ملكية المنازل في ماليزيا.

تدعم REHDA مبادرات التنمية الحضرية بموجب قانون إعادة التطوير الحضري المقترح، مع التركيز على الاستخدام المسؤول للأراضي.

جمع الاستطلاع بيانات من 152 عضوًا في REHDA في شبه الجزيرة الماليزية من أجل مسح صناعة العقارات على مدار الساعة وتوقعات السوق لعام 2024.





تهدف شركة Megaworld إلى افتتاح فندق Pasig المكون من 31 طابقًا بحلول عام 2029

كشفت شركة Megaworld Corp . أنها تقوم ببناء فندق ArcoVia في بلدة ArcoVia City في مدينة Pasig . سيحتوي الفندق المكون من 31 طابقًا على 339 غرفة. تشمل وسائل الراحة في المشروع حمامات سباحة ونادي للأطفال ومنتجع صحي وساونا رطبة وجافة ومركز للياقة البدنية وصالة تنفيذية. وسيحتوي أيضًا على مركز أعمال يضم محطات عمل، وقاعة احتفالات، وقاعتين للمناسبات، وقاعة اجتماعات، ومنطقة خارجية للمناسبات. فندق ArcoVia هو الفندق رقم 21 في Megaworld في جميع أنحاء البلاد ومن المقرر الانتهاء منه في عام 2029.

شركة Cebu Landmasters تطلق أول مشروع في لوزون في النصف الثاني

تهدف شركة Cebu Landmasters Inc.(CLI) إلى إطلاق أول مشروع لها في لوزون في النصف الثاني من عام 2024. وسيوفر المشروع الذي تبلغ مساحته 25 هكتارًا (62 فدانًا) 2000 وحدة سكنية ويتميز بعلامتها التجارية للإسكان الاقتصادي، Casa Mira . ومن المقرر أن يبدأ إنشاء المشروع إما في الربع الثالث أو الربع الرابع من عام 2023، ومن المتوقع أن يكتمل بعد ثلاث سنوات.

تعقد شركة Federal Land حفلًا رائدًا لتنمية المجتمع الجديد في بيانان، لاجونا

قامت شركة Federal Land Inc . بوضع حجر الأساس لمشروع Meadowcrest في بينان، لاجونا. يقع المجتمع المخطط له بمساحة 50 هكتارًا (124 فدانًا) داخل منطقة Sta . ممر روزا تاجايتاي ضمن خط إنتاج مجتمعات الأراضي الفيدرالية. ستكون المرحلة الأولى من المشروع عبارة عن مشروع سكني أفقي يلبي احتياجات المستثمرين الذين يخططون لتوسيع محفظتهم الاستثمارية في الجنوب.

تستثمر يوكوهاما P3.5b أخرى في مصنع كلارك

تخطط شركة يوكوهاما رابر اليابانية المحدودة (YRC) لاستثمار حوالي 3.5 مليار بيزو فلبيني (62.6 مليون دولار أمريكي) لتوسيع منشأتها في كلارك فريبورت. ومن المرجح أن يؤدي الاستثمار الإضافي إلى رفع إنتاج الإطارات اليومي في يوكوهاما إلى 32.500 إطار. يوكوهاما هي ثاني أكبر مصدر لشركة كلارك للتنمية. كما أنها توظف أكثر من 3,900 عامل، مما يجعلها واحدة من أكبر أرباب العمل في كلارك. تشمل أسواق التصدير الرئيسية ليوكوهاما أوروبا وأمريكا الشمالية وجنوب شرق آسيا.

CPG تصطف على مشاريع جديدة

من المقرر أن تطلق مجموعة Century Properties Group (CPG) مشروعين سكنيين في النصف الأول من عام 2024. المشروع الأول هو Lorem ipsum dolor Acqua في مدينة ماندالويونغ، والذي يقدم أجنحة مجهزة بالفندق ومفروشة بالكامل. وستطلق CPG أيضًا أول برج سكني متوسط الارتفاع في مشروعها الذي يحمل طابع المنتجع، Azure North ، في سان فرناندو، بامبانجا، والذي يقدم 375 وحدة. تشمل وسائل الراحة في Azure North بحيرة شاطئية ومسابح ذات أمواج وسباقات ونادي. وقالت CPG أن المشروعين سيوسعان محفظة الشركة من التطويرات المتميزة.



Source: Colliers Philippines



ومن المتوقع أن ينمو عدد وقيمة تحويلات الإسكان على مستوى البلاد هذا العام بنسبة 1.8% و3.9% على التوالي، ليصل إلى 373.360 وحدة بقيمة 1.09 تريليون باهت.

ستقود المنازل منخفضة الارتفاع أي نمو، ومن المتوقع أن تتوسع بنسبة 4.4٪ إلى 270.219 وحدة بقيمة إجمالية 786 مليار باهت، بزيادة قدرها 5.9٪ عن عام 2023.

ومن المتوقع أن تنخفض الشقق بنسبة 4.6% إلى 103.141 وحدة بقيمة 301 مليار باهت، بانخفاض قدره 1% على أساس سنوي.

في العام الماضي، بلغ إجمالي عدد تحويلات الإسكان على مستوى البلاد 366.825 وحدة بقيمة 1.05 تريليون باهت، وهو ما يمثل انخفاضًا بنسبة 6.6% و1.7% على التوالي. وكان الانخفاض الأكثر أهمية بالنسبة للمنازل منخفضة الارتفاع، حيث انخفضت بنسبة 9.4٪ إلى 258.735 وحدة بقيمة 742 مليار باهت، بانخفاض قدره 4.4٪. وبلغ عدد تحويلات الشقق 108.090 وحدة بقيمة 305 مليارات بات، بارتفاع 0.9% و5.6% على التوالي.

وانخفضت مبيعات الوحدات السكنية التي يبلغ سعرها 5 ملايين بات أو أقل بشكل عام، باستثناء الوحدات المستعملة التي يتراوح سعرها بين 3 و5 ملايين، والتي نمت بنسبة 13.1%.

وقد ضعفت القوة الشرائية في القطاع المتوسط إلى الأدنى، للوحدات التي يبلغ سعرها 5 ملايين باهت أو أقل، منذ العام الماضي ويجب أن تستمر في عام 2024.

بدأ هذا الزخم في الربع الأخير من العام الماضي عندما انخفضت القروض العقارية الجديدة بنسبة 14.8% إلى 177 مليار باهت. وكان هذا الانخفاض على أساس سنوي هو الأكبر منذ الربع الثالث من عام 2019 (-16.2%).

ارتفعت مبيعات الوحدات التي يزيد سعرها عن 5 ملايين باهت، وخاصة الوحدات السكنية المستعملة.

اختار المشترون الشقق المستعملة بسبب قلة المعروض الجديد في مواقع محددة، ولأن الحجم أكبر من الوحدات الجديدة.



Source: Real Estate Information Center (REIC)



سجلت مدينة مومباي 14,411 عقارًا، مما ساهم في تحقيق إيرادات بقيمة 1,143 كرور روبية لحكومة الولاية في مارس 2024. وزادت التسجيلات بنسبة 10% على أساس سنوي بينما انخفضت الإيرادات من تسجيلات العقارات بنسبة 7% على أساس سنوي، وفقًا لحكومة ولاية ماهاراشترا. قسم بيانات التسجيلات والطوابع.

سجلت مدينة مومباي 14,411 عقارًا، مما ساهم في تحقيق إيرادات قدرها 1,143 كرور روبية لحكومة الولاية في مارس 2024.

وأظهر أنه على أساس شهري، ارتفع إجمالي رسوم التسجيل ورسوم الدمغة بنسبة 20% و29% على التوالي.

أظهر تحليل أجرته شركة Knight Frank India أن الانخفاض في تحصيل رسوم الدمغة يعزى إلى التحصيل المرتفع بشكل غير عادي في العام الماضي بعد قرار الحكومة المركزية بالحد من التخفيضات الضريبية على المكاسب الرأسمالية المكتسبة من بيع العقارات السكنية بعد 31 مارس 2023.

ومن إجمالي العقارات المسجلة، تشكل الوحدات السكنية 80%.

لا تزال ثقة مشتري المنازل في مومباي قوية، وتظل التوقعات إيجابية، مما يؤدي إلى ارتفاع كبير في تسجيلات بيع العقارات. ومن إجمالي العقارات المسجلة، تشكل الوحدات السكنية 80%.

ولا تزال معاملات إعادة التطوير كنسبة من إجمالي المعاملات منخفضة.

يجب على مشتري المنازل دفع رسوم الدمغة ورسوم التسجيل لحكومة الولاية عند شراء أي عقار. في مومباي، حيث تقع العقارات ضمن اختصاص BMC ، تبلغ معدلات رسوم الدمغة الحالية 6% لمشتري المنازل من الذكور و5% لمشتري المنازل من الإناث. تشمل المعاملات التي تقل عن 5% أنواعًا مختلفة، بما في ذلك صكوك الرهن العقاري، وسندات الهبة، وسندات الإيجار المتعلقة بمعاملات إعادة التطوير.

وفقًا لتحليل نايت فرانك، من المفترض أن يشمل متوسط حصة الصفقات التي يبلغ معدل رسوم الدمغة فيها أقل من 5% جميع صفقات إعادة التطوير خلال الفترة المحددة.

خلال السنة المالية 2023-2024، بلغ متوسط حصة المعاملات التي يقل معدل رسوم الدمغة فيها عن 5%، بما في ذلك صكوك الرهن العقاري وسندات الهبة إلى جانب صفقات إعادة التطوير، 12%.

لا تزال العقارات التي تتراوح مساحتها بين 500 و1000 قدم مربع تهيمن على عمليات تسجيل العقارات

في مارس 2024، ظهرت المنازل التي تتراوح مساحتها بين 500 إلى 1000 قدم مربع (قدم مربع) كخيار مفضل بين مشتري المنازل. ومع ذلك، كان هناك انخفاض في نسبة الشقق التي تبلغ مساحتها 500 قدم مربع وما دون، والتي شهدت زيادة في الشهرين الأولين من عام 2024.

وفي المقابل، ارتفعت نسبة الشقق التي تزيد مساحتها عن 1000 قدم مربع إلى 15%، وهي أعلى حصة لهذا الربع. وقد أظهر مشترو المنازل في مومباي تفضيلاً واضحاً للشقق الأكبر حجماً في الأشهر الأخيرة، كما يتضح من الاتجاه التصاعدي في حصتهم.

وشكلت الضواحي الوسطى والغربية أكثر من 73% من إجمالي العقارات المسجلة. تعتبر هذه المواقع بمثابة مراكز إطلاق جديدة، حيث تقدم مجموعة واسعة من وسائل الراحة الحديثة والاتصال الجيد. 86% من المستهلكين الغربيين و92% من مستهلكي الضواحي الوسطى يشترون داخل أسواقهم الصغيرة. يتأثر هذا الاختيار بمعرفة الموقع، إلى جانب توفر المنتجات التي تتوافق مع أسعارها وتفضيلاتها.

Source: Hindustan Times



انخفضت مبيعات المنازل الخاصة الجديدة الشهر الماضي بسبب فترة العام الصيني الجديد. كان العديد من المشترين المحتملين إما في عطلة أو منشغلين بالاحتفالات الاحتفالية. علاوة على ذلك، يعتبر شهر فبراير أقصر من غيره، مما يؤدي إلى تقليل فرص المطورين لإطلاق مشاريع جديدة.

وفقًا لبيانات هيئة إعادة التطوير الحضري (URA) ، تم التعامل مع 149 منزلاً خاصًا جديدًا في فبراير، بانخفاض بنسبة 47 في المائة مقارنة بـ 281 وحدة تم بيعها في يناير. وهذه هي أدنى مبيعات شهرية منذ بيع 135 وحدة في ديسمبر 2023. وهذه أيضًا أقل مبيعات شهرية منذ فبراير 2008، مع 174 صفقة.

وعلى أساس سنوي، انخفضت مبيعات الشهر الماضي بنسبة 65.6 في المائة من 433 وحدة مسجلة في فبراير 2023.
نظرًا لعدم إطلاق مشاريع كبيرة، جاءت معظم المبيعات من المشاريع التي تم إطلاقها مسبقًا.

في فبراير، كانت مشاريع Lumina Grand و The Botany at Dairy Farm و North Gaia و Blossoms By The Park و Pinetree Hill و Grand Dunman هي المشاريع الأكثر مبيعًا (بما في ذلك الوحدات السكنية التنفيذية). باعت Lumina Grand 16 وحدة إضافية الشهر الماضي، في حين باعت The Botany at Dairy Farm 15 وحدة
وفيما يتعلق بكمية الأسعار، بلغت 27 في المائة من معاملات الشهر الماضي ما لا يقل عن 3 ملايين دولار سنغافوري، وهو أعلى مستوى منذ أكتوبر 2023 بنسبة 30.7 في المائة. وفي الشهر الماضي، كانت نسبة 31.8 في المائة أقل من 2 مليون دولار سنغافوري، في حين كانت نسبة 41.2 في المائة لا تقل عن 2 مليون دولار سنغافوري ولكن أقل من 3 ملايين دولار سنغافوري.

وتركزت معاملات الشهر الماضي في المقام الأول في المناطق الواقعة على أطراف المدينة والضواحي. 38.9 في المائة أو 58 وحدة كانت في بقية المنطقة الوسطى (RCR) ، في حين كانت 38.9 في المائة أو 58 وحدة في المنطقة الوسطى الخارجية (OCR). أما النسبة المتبقية البالغة 22.1 في المائة، أو 33 وحدة، فكانت في المنطقة الوسطى الأساسية. كان هذا هو الشهر الثالث على التوالي الذي حصلت فيه CCR على النسبة الأقل من مبيعات المطورين بسبب عدم وجود عمليات إطلاق فاخرة جديدة.

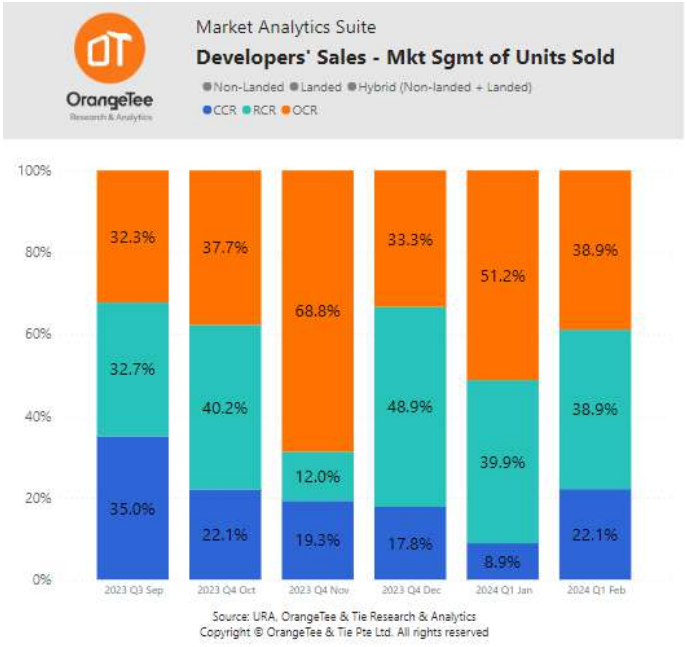
تظهر بيانات URA Realis أنه لم يتم بيع أي وحدات سكنية جديدة بأكثر من 10 ملايين دولار سنغافوري في الطرف العلوي من السوق في فبراير 2024. ومع ذلك، تم بيع ثماني شقق مقابل ما لا يقل عن 5 ملايين دولار سنغافوري ولكن أقل من 10 ملايين دولار سنغافوري.

وكانت أغلى وحدة سكنية تم بيعها الشهر الماضي هي وحدة تملك حر بمساحة 3,035 قدم مربع تقع في الطابق الخامس من تيرا هيل، وتم بيعها بمبلغ 8.1 مليون دولار سنغافوري أو 2,652 دولارًا سنغافوريًا للقدم المربع.

قد يوفر أداء السوق في شهر مارس انعكاسًا أكثر دقة لمعنويات المشترين مقارنة بشهر فبراير نظرًا لأن الأخير شهر أقصر مع عدم وجود عمليات إطلاق جديدة.

من المتوقع أن تنتعش مبيعات المنازل الجديدة مرة أخرى في شهر مارس بسبب إطلاق مشروع كبير، وهو قصر Lentor ، في الضواحي وإعادة إطلاق المجمع السكني الفاخر، Cuscaden Reserve .







وافقت الحكومة الملكية لمملكة كمبوديا على مشاريع استثمارية جديدة.

قال سامديتش موها بورفور ثيبادي، رئيس وزراء مملكة كمبوديا، هون مانيت، إنه بذل جهودًا كبيرة خلال الأشهر الستة الماضية في منصبه لجذب المستثمرين الأجانب للاستثمار في مملكة كمبوديا أثناء قيامه بزيارة إلى الخارج. وقد حققت جهوده المتميزة نتائج مثمرة. في غضون ذلك، وافق مجلس تنمية كمبوديا (CDC) على 172 مشروعًا استثماريًا جديدًا، باستثمارات إجمالية تبلغ حوالي 4 مليارات دولار أمريكي.

جاء ذلك خلال زيارة قام بها للجالية الكمبودية المقيمة في أستراليا ونيوزيلندا يوم الأحد الموافق 03 مارس 2024م في ملبورن بأستراليا بمناسبة قيادة وفد من الحكومة الملكية لمملكة كمبوديا لحضور اجتماع الآسيان. - القمة الأسترالية الخاصة للاحتفال بالذكرى الخمسين لعلاقات الحوار بين الآسيان وأستراليا، المنعقدة في ملبورن، أستراليا، 06 مارس 2024.

الاستثمارات في الأشهر الستة الماضية من أغسطس 2023 إلى يناير 2024، حددت هدف جذب المستثمرين الأجانب للاستثمار في مملكة كمبوديا، 172 مشروعًا استثماريًا" وافق عليها مجلس تنمية كمبوديا، سواء مشاريع استثمارية محلية أو أجنبية، وأضاف أن إجمالي الاستثمارات يبلغ نحو 4 مليارات دولار، وأنه عند الانتهاء من هذه المشاريع الاستثمارية سيتم توفير "190 ألف فرصة عمل".

ترأس سعادة السيد سون شانثول، نائب رئيس الوزراء والنائب الأول لرئيس مجلس تنمية كمبوديا، صباح يوم الاثنين 18 مارس 2024، اجتماع فريق عمل مشترك بين الوزارات مع مجموعة مترو الصين ومجموعة مترو قوانغتشو بشأن مشروع السكك الحديدية الخفيفة. تربط بنوم بنه بمطار تيكو الدولي ومترو أنفاق بنوم بنه.

حضر الاجتماع وزير الأشغال العامة والنقل، ونائب رئيس وعضو اللجنة الوزارية لتسريع عملية دراسة مشروع السكك الحديدية الخفيفة الذي يربط بنوم بنه بالمطار الجديد ومترو أنفاق بنوم بنه.

وكان الغرض من الاجتماع هو الاستماع إلى عروض تقديمية من مجموعة مترو الصين ومجموعة مترو قوانغتشو حول المفهوم العام لبنوم بنه، بما في ذلك حجم المدينة، وعدد السكان، وحالة استخدام الطرق، بالإضافة إلى دراسة الجدوى الأولية بشأن مشروع دراسة الجدوى لخط السكك الحديدية الخفيف الذي يربط بنوم بنه بالمطار الجديد ومترو أنفاق بنوم بنه.

خلال الاجتماع، أطلع نائب رئيس الوزراء على الخلفية السابقة لدراسات الجدوى حول دول السكك الحديدية المختلفة من قبل مؤسسات مختلفة لدراسة الخيارات المناسبة لبنوم بنه، بما في ذلك دراسة الجدوى لقطارات AGT من قبل JICA Japan ، ودراسة الجدوى للقطار الأحادي من قبل CCECC . ودراسة جدوى مترو الأنفاق من قبل شركة CCCC .





PORTUGAL

GONÇALO PEREIRA
Country Head of Portugal

تصنيف فاينانشيال تايمز يضع البرتغال ضمن أفضل 10 مراكز للابتكار

حصلت البرتغال على مكانتها بين أفضل 10 مراكز للابتكار في أوروبا، وفقًا لتقرير "مراكز الشركات الناشئة الرائدة في أوروبا 2024"، وهو تعاون بين صحيفة فايننشال تايمز وستاتيستا.

• النمو السريع في البرتغال في مراكز الشركات الناشئة: يسلط التقرير الضوء على ستة مراكز برتغالية في التصنيف، تضاهي إيطاليا فقط، مما يشير إلى النمو السريع الذي تشهده البلاد وزيادة جاذبية المواهب والاستثمارات.

المبادرات الرئيسية التي تقود نجاح الشركات الناشئة: لعبت مبادرات مثل Startup Lisboa – Unicorn Factory وStartup Braga ، المدعومة من السلطات المحلية، أدواراً حاسمة في دعم الشركات الناشئة، حيث قدمت الموارد مثل الإرشاد والتدريب وفرص التواصل.

• التركيز على الابتكار الاجتماعي: يُظهر Casa do Impacto ، بقيادة Santa Casa da Misericórdia de Lisboa ، التزام البرتغال بالابتكار الاجتماعي والبيئي، ومعالجة التحديات الملحة بشكل مباشر.

استكشاف فرص الاستثمار الريفي في سوق الإيجار في البرتغال

يشهد سوق الإيجار في البرتغال اضطرابات كبيرة بسبب قيود الترخيص الجديدة وارتفاع الضرائب والتغييرات التنظيمية الأخرى. وعلى الرغم من هذه التحديات، لا تزال أمام المستثمرين فرص لتحقيق عوائد قوية، وخاصة في المناطق الريفية الداخلية في البرتغال.

• نظرة عامة على الوضع الحالي: في لشبونة وبورتو وجزء كبير من منطقة الغارف، لن يتم إصدار تراخيص جديدة للشقق حتى 31 ديسمبر 2030، مع استثناء المنازل المستقلة والفيلات المستقلة؛ تبت المجالس البلدية الآن في طلبات الحصول على ترخيص جديد، مما يؤدي إلى تأخير وارتباك لأصحاب العقارات.

• فرص الاستثمار في المناطق الريفية في البرتغال: لم تتأثر المناطق الريفية الداخلية في البرتغال، والتي تتميز بانخفاض الكثافة السكانية، إلى حد كبير بالتغييرات التنظيمية الأخيرة وتشهد طلبًا قويًا من المستثمرين. توفر العديد من المناطق الريفية تكاليف شراء عقارات منخفضة ودخلًا أعلى من المتوسط من نشاط الإيجار المتوسط والقصير الأجل.

• ملف تعريف المستأجرين: يشمل المستأجرون الأفراد الذين ينتقلون إلى البرتغال مؤقتًا، والعاملين عن بعد، والبدو الرقميين، وأولئك الذين يفضلون الاستئجار أثناء خضوع ممتلكاتهم للتجديد. وتشهد السياحة الريفية ارتفاعًا حيث يبحث المصطافون عن وجهات بأسعار معقولة بعيدًا عن المنتجعات والمدن الساحلية المزدحمة.

• رؤى الاستثمار: تعتبر العقارات المحلية الجاهزة للسكن في المناطق الريفية الجميلة أحد الخيارات، حيث توفر خيارات الإيجار على المدى القصير والطويل. تتراوح أسعار الإيجارات في المنطقة الوسطى الغربية في البرتغال من 550 يورو إلى 2500 يورو شهريًا، اعتمادًا على نوع العقار وموقعه. يمكن للمستثمرين المهتمين بشراء وتجديد العقارات أن يتوقعوا تكاليف تجديد تتراوح بين 200-500 يورو للمتر المربع.

على الرغم من تحديات سوق الإيجار، يدرك المستثمرون إمكانية تحقيق عوائد في المناطق الريفية الداخلية في البرتغال. ومع الاستثمار الاستراتيجي وتوجيهات الخبراء، لا تزال هناك فرص للازدهار في سوق العقارات البرتغالية. للحصول على نصائح استثمارية مخصصة وفرص عقارية في المناطق الريفية في البرتغال، اتصل بفريق IQI Portugal الخاص بنا.



نشاط سوق العقارات الماليزية لعام 2023 - إجمالي حجم وقيمة المعاملات على أساس القطاع الفرعي

يوضح حجم المعاملات عدد المعاملات المتعلقة بالملكية في كل سنة مقابلة. علاوة على ذلك، فإن نسبة التغير من سنة إلى أخرى توضح ارتفاع أو انخفاض نشاط المعاملات مقارنة بالعام السابق. ارتفع سوق العقارات بشكل مطرد حتى عام 2023 بعد الانخفاض في عام 2020 بسبب وباء كوفيد-19.

وبالمقارنة مع عام 2022، الذي سجل 389.107 معاملات بقيمة 179.07 مليار رينجيت ماليزي، تم تسجيل 399.008 معاملات بقيمة 196.83 مليار رينجيت ماليزي، تمثل كل منها ارتفاعًا بنسبة 2.5% و9.9% على التوالي.





يوضح حجم المعاملات عدد المعاملات المتعلقة بالملكية في كل سنة مقابلة. علاوة على ذلك، فإن نسبة التغير من سنة إلى أخرى توضح ارتفاع أو انخفاض نشاط المعاملات مقارنة بالعام السابق. ارتفع سوق العقارات بشكل مطرد حتى عام 2023 بعد الانخفاض في عام 2020 بسبب وباء كوفيد-19.

وبالمقارنة مع عام 2022، الذي سجل 389.107 معاملات بقيمة 179.07 مليار رينجيت ماليزي، تم تسجيل 399.008 معاملات بقيمة 196.83 مليار رينجيت ماليزي، تمثل كل منها ارتفاعًا بنسبة 2.5% و9.9% على التوالي.

Sector	Transaction Volume (Unit)		Year-on-Year Change (%)
	2022	2023	
Residential	243,190	250,586	3.0%
Commercial	32,809	40,463	23.3%
Industrial	8,082	8,157	0.9%
Agriculture	82,040	75,670	-7.8%
Development Land and Others	22,986	24,132	5.0%
TOTAL	389,107	399,008	2.5%

Sector	Transaction Value (RM Million)		Year-on-Year Change (%)
	2022	2023	
Residential	94,276.18	100,928.77	7.1%
Commercial	32,613.44	38,308.95	17.5%
Industrial	21,164.22	23,937.71	13.1%
Agriculture	17,857.02	18,671.47	4.6%
Development Land and Others	13,163.33	14,986.10	13.8%
TOTAL	179,074.19	196,832.99	9.92%

في الختام، يُظهر سوق العقارات لعام 2023 تغيرًا إيجابيًا شاملاً على مدار العام. لعبت هذه التغييرات الإيجابية دورًا حاسمًا في استقرار الاقتصاد. وبالإضافة إلى ذلك، سيتم الحفاظ على سعر الفائدة بشكل مطرد.



إعادة فتح الصين يؤدي إلى ازدهار الاهتمام بشراء العقارات الدولية

على الرغم من أن سنغافورة دولة صغيرة يبلغ عدد سكانها 5 ملايين نسمة فقط، إلا أنها أيضًا واحدة من أغنى الأماكن في العالم وأكثرها تفكيرًا عالميًا.

وهذا هو السبب وراء تصنيف سنغافورة بشكل ثابت تقريبًا بين الدول الثلاث الأولى التي تعد مصدرًا جيدًا لمشتري المنازل في الخارج.

أفاد كاشف أنصاري، المؤسس المشارك لشركة Juwai IQI والرئيس التنفيذي للمجموعة، أن أستراليا هي الوجهة الأولى للمشترين في سنغافورة.

وقال "الدول التالية في القائمة هي تايلاند وماليزيا واليابان والمملكة المتحدة".

يعتمد التصنيف على بيانات الاستفسارات التي أجراها مشتري العقارات في سنغافورة بين يناير 2020 ونوفمبر 2023. "

وقال أنصاري: "ليس من قبيل الصدفة أن أستراليا هي أيضًا الوجهة الأولى لأصحاب الملايين. فقد انتقل حوالي 5,200 مليونير إلى أستراليا في عام 2023. وذلك مقارنة بـ 4,500 مليونير انتقلوا إلى الإمارات العربية المتحدة و2,100 انتقلوا إلى الولايات المتحدة. وذلك وفقًا لـ بيانات من شركة "Henley & Partners.

Australia Is the Top Destination for Singaporean Residential Buyers

Rank	Country	Share of All Outbound Singapore Enquiries
1	Australia	27.50%
2	Thailand	16.50%
3	Malaysia	13.20%
4	Japan	12.60%
5	United Kingdom	6.60%
6	Vietnam	5.50%
7	Canada	3.80%
8	United States	3.30%
9	Cambodia	3.30%
10	Indonesia	2.70%

Source: Juwai IQI enquiry data, buyers located in Singapore, Jan. 2020 - Nov. 2023.

IQI Moments

تقوم IQI بخطوة جريئة في كمبوديا:
توقيع مذكرة تفاهم لتطوير متنزه تكنولوجي بمساحة 2000 هكتار

وقعت شركة Juwai IQI مؤخرًا مذكرة تفاهم (MOU) في منتدى الحكومة الرقمية لإنشاء مجمع تصنيع تكنولوجي متقدم في مقاطعة كاندال في كمبوديا.

قام بتوقيع مذكرة التفاهم لمجمع التكنولوجيا الفائقة في كمبوديا وماليزيا والصين نيابة عن شركة IQI Global المؤسس المشارك والمدير الإداري للمجموعة دانييل هو، في حين قام تشاندي مان، بصفته المؤسس والمالك لمجموعة Premium Housing Group ، بالتوقيع نيابة عن تلك الشركة.

وبموجب مذكرة التفاهم، ستتمكن شركة Juwai IQI من توسيع عملياتها التجارية في مجال تكنولوجيا العقارات في كمبوديا من خلال الفرصة التي توفرها مؤسسة الاقتصاد الرقمي الماليزية (MDEC) .

وتمثل هذه المبادرة جهدا تعاونيا بين الدول. وشهد وزير الرقمية الماليزي، جوبيند سينغ ديو، التوقيع نيابة عن الحكومة الماليزية.





JUWAI IQI :
تسجيل مبيعات بقيمة 3 مليارات دولار، وتوسعة شبكة الوكلاء إلى 40,000 وكيل في عام 2023

في عام 2023، حققت شركة Juwai IQI نجاحًا ملحوظًا، حيث سجلت مبيعات بقيمة 3 مليارات دولار أمريكي (ما يعادل 14.397 مليار رينجيت ماليزي) ووسعت شبكة وكلائها إلى 40.000 وكيل حول العالم، مما يمثل زيادة بمقدار الثلث.

وخلال نفس الفترة، أنجزت الشركة 42,814 معاملة ودفعت 95 مليون دولار أمريكي كعمولات للوكلاء. بالإضافة إلى ذلك، انتقلت شركة Juwai IQI مؤخرًا إلى مركز القيادة العالمي الجديد الخاص بها.

