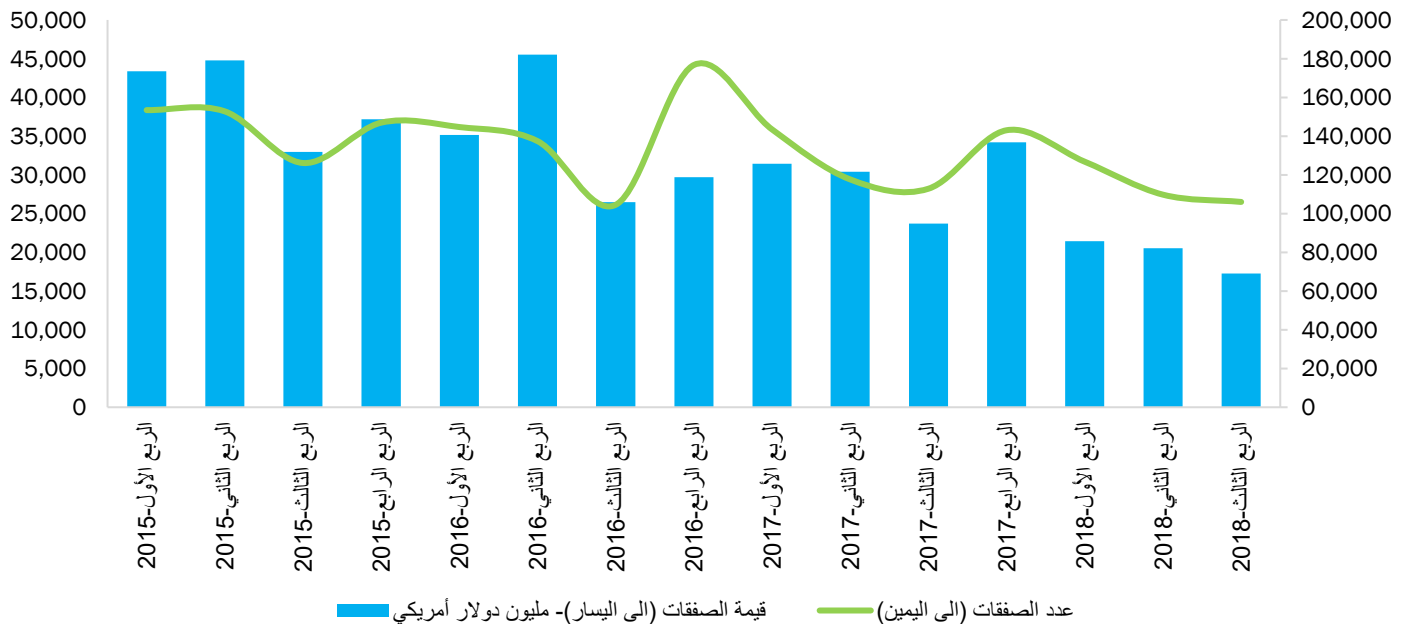


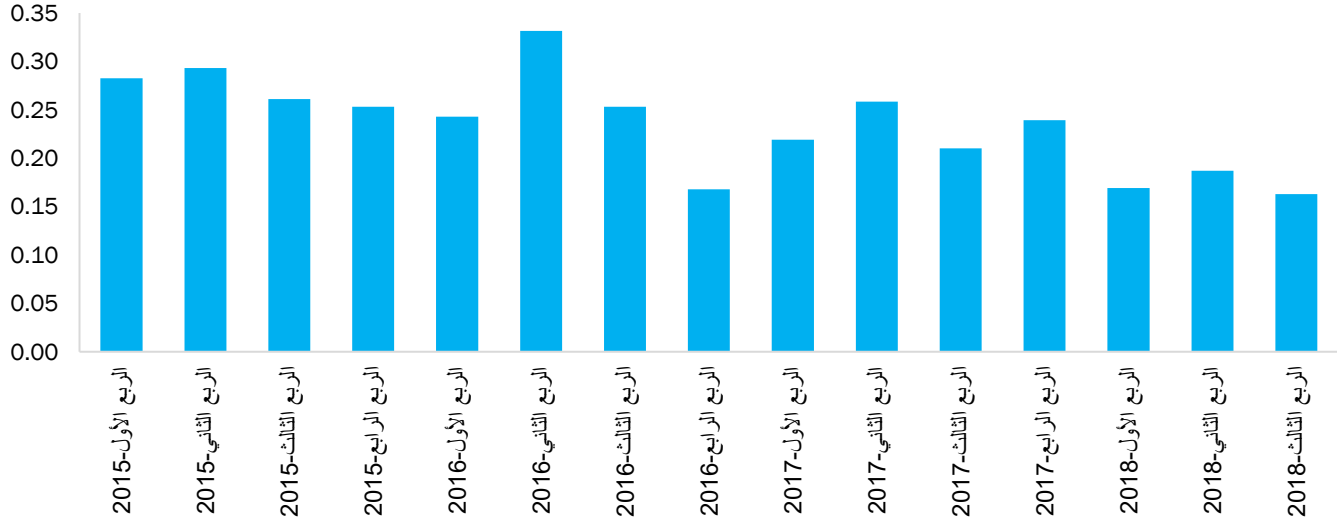
تراجع عدد صفقات المبيعات العقارية في دول مجلس التعاون الخليجي (باستثناء البحرين) في فترة التسعة أشهر الأولى من العام 2018 على أساس سنوي، حيث انخفضت القيمة الاجمالية للصفقات بنسبة 30.7 في المائة وبلغت 59.3 مليار دولار أمريكي خلال تلك الفترة مقابل 85.6 مليار دولار أمريكي في الفترة المماثلة من العام 2017، وفقاً لتقديرات بحوث كامكو. وتشير تقديراتنا إلى ان عدد الصفقات التي تم تنفيذها في المنطقة قد تراجع بنسبة 8.4 في المائة مقارنة بالفترة المماثلة وبلغ 342,583 صفقة في التسعة أشهر الأولى من العام 2018. وتعد كلا من السعودية ودبي هما العاملان الرئيسيان لهذا التراجع، نظراً لتراجع قيمة الصفقات العقارية بدبي بنسبة 36.1 في المائة على أساس سنوي في حين تراجعت قيمة الصفقات في المملكة بنسبة 33.8 في المائة مقارنة بمستويات التسعة أشهر الأولى من العام 2017. كما تراجعت مبيعات الوحدات على المخطط في دبي على أساس سنوي من حيث عدد الصفقات (-32.9 في المائة) حتى مع تراجع اجمالي عدد الصفقات في دبي بنسبة 32.3 في المائة لتبلغ 25,476 صفقة خلال الفترة ذاتها. إلا انه على الرغم من ذلك، فان حصة مبيعات العقارات على المخطط ظل ثابتاً على أساس سنوي خلال فترة التسعة أشهر الأولى من العام 2018 متخطياً نسبة 30 في المائة. من جهة أخرى، كانت الكويت أفضل الأسواق العقارية اداءً على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي بنمو بلغت نسبته 34 في المائة لقيمة الصفقات العقارية التي تم تنفيذها في التسعة أشهر الأولى من العام 2018 بفضل تضاعف قيمة الصفقات العقارية للشقق، كما تحسنت ايضاً كمية الصفقات المتداولة بنسبة 9.8 في المائة على أساس سنوي. وسجل اجمالي التسهيلات الائتمانية المقدمة للقطاع العقاري من قبل البنوك الخليجية في الربع الثالث من العام 2018 نمواً بنسبة 1.1 في المائة على أساس ربع سنوي حيث بلغ 195.4 مليار دولار أمريكي. وقدمت البنوك القطرية أكبر قدر من التسهيلات الائتمانية في الربع الثالث من العام 2018 بقيمة اجمالية بلغت 1.39 مليار دولار أمريكي من الائتمان الإضافي على أساس ربع سنوي، تبعثها البنوك السعودية (0.86 مليار دولار أمريكي).

الاتجاهات الفصلية للصفقات العقارية لدول مجلس التعاون الخليجي - الربع الأول 2015-الربع الثالث 2018



المصدر: بحوث كامكو ومصادر حكومية

متوسط القيمة للصفقة في منطقة الخليج - مليون دولار أمريكي



المصدر: بحوث كامكو ومصادر حكومية

وواصلت إيجارات السوق العقاري السكني في دول مجلس التعاون الخليجي تراجعها في العام 2018 على خلفية مواصلة سعي المستثمرين للبحث عن قاع لتراجع الأسعار ومحاولة المستأجرين الحصول على أقل تكلفة ايجارية يمكن تحملها. من جانب آخر، واصل ملاك العقارات تقديم عروض مغرية للمستأجرين بهدف الإبقاء على مستويات الأشغال دون تغيير وذلك على الرغم من استمرار ضعف الطلب على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي على خلفية مواصلة الشركات دمج اعمالها وتحقيق أقصى استفادة لثرواتهم البشرية. وعلى النقيض من ذلك، نجد ان المشهد معاكس تماماً في الكويت، حيث يتسم سوق العقار المكتبي بالقوة والزخم ولاسيما المساحات المكتبية المميزة والتي شهدت ارتفاع ايجاراتها على مدار العام 2018 مع قلة المعروض في السوق. هذا وما يزال قطاع التجزئة يسعى نحو تعديل أوضاعه في ظل تراجع معدلات الانفاق الاستهلاكي وتوجه ملاك المجمعات التجارية نحو الأنشطة الترفيهية والمطاعم كسبل لجذب المتسوقين.

وواصلت الأسهم العقارية المدرجة في البورصات الخليجية المختلفة أدائها الضعيف مقارنة بالأداء العام للسوق منذ بداية العام 2018 حتى تاريخه. وكان التباطؤ في أساسيات جانب الطلب في القطاع العقاري واضحاً في جميع أنحاء المنطقة وفي مجال الأسهم المدرجة، حيث تراجع مؤشر تومسون رويترز العقاري الخليجي بأكثر من 27 في المائة منذ بداية العام 2018 وحتى نوفمبر 2018. وكانت مؤشرات القطاعات العقارية في الإمارات والسعودية الأسوأ أداء منذ بداية العام وحتى تاريخه، وجاء في صدارة المؤشرات العقارية المتراجعة مؤشر قطاع العقارات والإنشاءات الهندسية في سوق دبي المالي بخسائر بلغت نسبتها 32.2 في المائة منذ بداية العام وحتى نوفمبر 2018. وجاء مؤشر القطاع العقاري السعودي، والذي يضم أسهم شركات التطوير العقاري، ثانياً بتراجع بلغت نسبته 30.5 في المائة منذ بداية العام وحتى نوفمبر 2018. كما وقعت صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في السوق السعودي والتي تعد من اهم القطاعات الرئيسية لسوق الاكتتابات الأولية العامة تحت الضغط، وسجلت تراجعاً بنسبة 22.3 في المائة، مع تراجع أداء كافة صناديق الريت بلا استثناء. من جهة أخرى، كان القطاع العقاري في بورصة قطر هو الاستثناء الوحيد بنمو بلغت نسبته 11 في المائة منذ بداية العام وحتى نوفمبر 2018، نظراً لقوة أداء السوق القطري بصفة عامة في العام 2018.

## الإمارات:

أظهرت بيانات دائرة الأراضي والأموال في دبي أن صفقات المبيعات العقارية خلال فترة التسعة أشهر الأولى من العام 2018 قد تراجعت مقارنة بالتسعة أشهر الأولى من العام 2017، من حيث كلا من قيمة وعدد الصفقات. حيث انخفض عدد الصفقات بنسبة 32 في المائة على أساس سنوي في التسعة أشهر الأولى من العام 2018 وبلغت 25,476 صفقة مقابل 37,632 صفقة في الفترة المماثلة من العام 2017. كما انخفضت قيمة الصفقات بنسبة 36.1 في المائة خلال نفس الفترة من 88.2 مليار درهم إماراتي في التسعة أشهر الأولى من العام 2017 إلى 56.4 مليار درهم إماراتي في التسعة أشهر الأولى من العام 2018. ومن حيث القيمة المتداولة، فإن نسبة 30.3 في المائة من إجمالي قيمة الصفقات المبرمة في التسعة أشهر الأولى من العام 2018 كان مصدرها صفقات مبيعات الوحدات على المخطط بقيمة 17.08 مليار درهم إماراتي. إلا أنه على الرغم من ذلك، فقد تراجعت مبيعات الوحدات على المخطط بصفة عامة من 27.62 مليار درهم إماراتي في التسعة أشهر الأولى من العام 2017.

كما واصلت إيجارات الوحدات السكنية في دبي انخفاضها في الربع الثالث من العام 2018، وذلك من التراجع والضغط على الطلب نظراً لمستويات العرض المتوقعة قريباً، على الرغم من توقع تأخر تنفيذ بعض المشاريع. واستناداً لتحليلنا لبيانات الإيجارات التي نشرتها أستيكو، كانت أعلى معدلات التراجع في الربع الثالث من العام 2018 من نصيب القطاعات السكنية ذات الأسعار المعقولة والمكونة من غرفتين بتراجع بلغت نسبته 4.9 في المائة على أساس ربع سنوي لتصل في المتوسط إلى 68 ألف درهم إماراتي سنوياً. كما لوحظ تزايد الضغط على إيجارات الوحدات المتوسطة إلى عالية الجودة (-3 في المائة على أساس سنوي) والشقق المميزة والفاخرة (-2.9 في المائة). أما بالنسبة لقطاع الفلل في دبي، فقد شهدت الفلل المكونة من أربعة غرف تراجعاً بنسبة 2.4 في المائة على أساس ربع سنوي وصولاً إلى 202 ألف درهم إماراتي سنوياً. وعلى صعيد سوق أبو ظبي السكني، كان التراجع الأكبر من نصيب القطاعات قليلة التكاليف خلال الربع الثالث من العام 2018، في حين كانت الشقق عالية الجودة وتلك الواقعة في المناطق المميزة أكثر استقراراً وفقاً لما تشير إليه تحليلاتنا لبيانات أستيكو. كما تراجعت إيجارات الشقق السكنية الأقل جودة المكونة من غرفتين بنسبة 6.0 في المائة وبلغت 68 ألف درهم إماراتي سنوياً. أما بالنسبة لتراجع الشقق عالية الجودة المكونة من غرفتين فقد كان بمستويات أقل بلغت 2.5 في المائة على أساس ربع سنوي، في حين استقرت إيجارات الشقق المميزة المكونة من غرفتين مقارنة بالربع الثاني من العام 2018. وواصل ملاك سوق المكاتب في دبي جهود تحفيز المستأجرين من خلال عروض تخفيض الإيجارات والشروط الميسرة مثل فترة إيجار مجانية والمساهمة في التشطيبات وغيرها من التنازلات الأخرى للاحتفاظ بالمستأجرين. وقد أدت تلك الخطوات إلى تراجع الإيجارات بشدة في الربع الثالث من العام 2018 في منطقة مركز دبي المالي العالمي والشيخ زايد وفقاً لبيانات أستيكو. وعلى الرغم من الشروط الميسرة، إلا أن متوسط معدلات الإشغال للمساحات المكتبية في سوق دبي قد شهد استقراراً عند مستوى 10 في المائة على أساس ربع سنوي في الربع الثالث من العام 2018 مقابل 9 في المائة الربع الثاني من العام 2018، وفقاً لشركة جيه إل إل. وفي أبو ظبي واصل سوق المكاتب أدائه الضعيف وبلغت نسبة معدلات الوحدات الشاغرة في أبو ظبي 23 في المائة كما في الربع الثالث من العام 2018، وفقاً لشركة جيه إل إل. كما تواصل الرياح المناوئة مطاردة قطاع التجزئة في الإمارات، ويواصل المطورين تقديم شروط مرنة لاستعادة المستأجرين مرة أخرى. وقد نتج عن ذلك اتساع فجوة معدلات الوحدات الشاغرة في دبي إلى 16 في المائة في الربع الثالث من العام 2018 مقابل 14 في المائة في الربع الثاني من العام 2018، في حين تراجعت إيجارات قطاع التجزئة بنسبة تتراوح ما بين 3-8 في المائة وفقاً لبيانات جيه إل إل. واستقرت معدلات الوحدات الشاغرة وفقاً لجيه إل إل على أساس ربع سنوي عند نسبة 15 في المائة وذلك على الرغم من توجه بعض مشغلي المجمعات التجارية نحو تحصيل الإيجارات كنسبة من العائدات فقط بهدف خفض التكاليف الثابتة على المستأجرين.

## السعودية:

أظهرت البيانات العقارية التي سجلتها إحصائيات وزارة العدل السعودية تراجع إجمالي الصفقات العقارية في الربع الثالث من العام 2018 والتسعة أشهر الأولى من العام 2018 على أساس سنوي. حيث انخفض إجمالي عدد الصفقات بنسبة 13 في المائة على أساس سنوي في التسعة أشهر الأولى من العام 2018 وبلغت 141,581 صفقة مقابل 162,406 صفقة في التسعة أشهر الأولى من العام 2017. في حين كان تراجع قيمة الصفقات بمعدل أعلى، وسجل انخفاضاً بلغت نسبته 34 في المائة، حيث بلغت قيمة الصفقات 146.63 مليار ريال سعودي. أما على أساس ربع سنوي، فقد ارتفع عدد الصفقات بنسبة 1 في المائة في الربع الثالث من العام 2018، في حين تراجعت قيمة الصفقات بنسبة 19 في المائة مقارنة بالربع الثاني من العام 2018. ويعزى هذا التراجع في عدد الصفقات خلال التسعة أشهر الأولى من العام 2018 لقلّة عدد الصفقات السكنية والتي تستحوذ على أكثر من 88 في المائة من إجمالي حجم الصفقات و71 في المائة من إجمالي قيمة الصفقات. حيث تراجع عدد الصفقات السكنية المبرمة بنسبة 12 في المائة على أساس سنوي في التسعة أشهر الأولى من العام 2018 وبلغ 124,672 صفقة، في حين تراجعت قيمة الصفقات بنسبة 12 في المائة على أساس سنوي وبلغت 69.3 مليار ريال سعودي. كما تراجعت كمية الصفقات التجارية أيضاً بنسبة 19 في المائة على أساس سنوي بإجمالي بلغ 6,212 صفقة وتراجعت قيمة الصفقات بنسبة 45 في المائة وبلغت 27.7 مليار ريال سعودي.

من جهة أخرى، استقرت الإيجارات السكنية في الرياض في الربع الثالث من العام 2018 بالنسبة للشقق السكنية والفلل على حد سواء وذلك على الرغم من تزايد الضغوط على الإيجارات وضعف أوضاع السوق. أما في جدة، فقد تراجعت الإيجارات السكنية بالنسبة للشقق السكنية والفلل على حد سواء بنسبة 3.6 في المائة و3.4 في المائة على أساس ربع سنوي، على التوالي، وذلك وفقاً لشركة جيه إل إل على خلفية تراجع اتجاهات التوظيف. أما بالنسبة لقطاع المكاتب، فقد تراجعت إيجارات المكاتب في الرياض بنسبة 3.2 في المائة في المتوسط على أساس ربع سنوي وبلغت 1,248 ريال سعودي للمتر المربع وذلك على خلفية تباطؤ النشاط الاقتصادي ودمج أعمال العديد من الأعمال التجارية الأمر الذي أدى إلى تراجع الطلب على المساحات المكتبية. إلا أنه على الرغم من ذلك فقد استقرت معدلات المساحات الشاغرة في الرياض عند نسبة 8 في المائة في الربع الثالث من العام 2018. كما أنه وفقاً لشركة جيه إل إل، تراوحت إيجارات المكاتب في جدة في حدود 1,035 ريال سعودي للمتر المربع بما يمثل تراجعاً بنسبة 1.9 في المائة على أساس ربع سنوي، في حين شكلت مساحات المكاتب الشاغرة 20 في المائة من إجمالي المساحات المتاحة للتأجير. واستمرت الرياح المعاكسة للإنفاق الاستهلاكي في التأثير على قطاع التجزئة في المملكة، وهو ما يتضح من انخفاض قيمة مبيعات نقاط البيع في العام 2018 لقطاعات مثل الملابس والأحذية والترفيه والأنشطة الثقافية، والتي تزايدت معدلات تراجعها على مدار العام. وتشير جيه إل إل إلى ارتفاع معدلات المساحات الشاغرة بقطاع التجزئة في الرياض من 12 في المائة في الربع الثاني من العام 2018 إلى 15 في المائة في الربع الثالث من العام 2018، في حين قفزت المساحات الشاغرة لقطاع التجزئة في جدة من 7 في المائة في الربع الثاني من العام 2018 إلى 11 في المائة في الربع الثالث من العام 2018. ونظراً للتأثير الواضح لانتشار التجارة الإلكترونية، كانت قطاعات الترفيه والمأكولات والمشروبات هي الدوافع الرئيسية للطلب على مساحات البيع بالتجزئة.

## الكويت:

تشير البيانات التي سجلتها إحصائيات وزارة العدل الكويتية إلى ارتفاع المبيعات في التسعة أشهر الأولى من العام 2018 على أساس سنوي. حيث تحسنت الصفقات العقارية بمعدل 10 في المائة على أساس سنوي وارتفعت إلى 4,481 صفقة مقابل 4,081 صفقة في التسعة أشهر الأولى من العام 2017. أما من حيث قيمة المبيعات العقارية، فقد ارتفعت بنسبة 33 في المائة إلى 2,591.8 مليون دينار كويتي. وتمثل أبرز العوامل المساعدة في تحسن عمليات البيع في تزايد صفقات الشقق، حيث ارتفعت قيمة مبيعات قطاع الشقق بأكثر من 109 في المائة على أساس سنوي في التسعة أشهر الأولى من العام 2018 إلى أن بلغت 1,170 مليون دينار كويتي، في حين ارتفع عدد الصفقات بنسبة 42 في المائة على أساس سنوي بإتمام 1,277 صفقة بيع. هذا وشهدت معاملات السكن الخاص، المساهم الرئيسي الآخر في الصفقات العقارية في

الكويت، ارتفاع عدد الصفقات بنسبة 1 في المائة على أساس سنوي وبلغت 3,031 صفقة، في حين انخفضت قيمة المعاملات بنسبة 6 في المائة على أساس سنوي لتصل إلى 946 مليون دينار كويتي. وقد تضاعف عدد المعاملات التجارية بأكثر من الضعف في التسعة أشهر الأولى من العام 2018 وبلغت 94 صفقة، في حين انخفضت قيمة الصفقات بنسبة 85 في المائة على أساس سنوي إلى 380 مليون دينار.

وشهدت الشقق التي تشكل جزءاً كبيراً من سوق الإيجار السكني استقرار الاتجاهات الإيجابية في الربع الثاني من العام 2018. ووفقاً للتقرير العقاري المحلي الصادر عن بيت التمويل الكويتي عن الربع الثاني من العام 2018، ظلت إيجارات الشقق في محافظتي العاصمة وحولي مستقرة على أساس ربع سنوي، حيث استقرت الإيجارات للشقق المكونة من غرفتين في حدود تتراوح ما بين 340-390 دينار كويتي في الشهر. كما أشار التقرير إلى أن إيجارات المساحات الأكبر للشقق المكونة من ثلاثة غرف تراوح في حدود 390 – 440 دينار كويتي في الشهر. إلا أنه على الرغم من ذلك، فإنه على أساس سنوي وعند المقارنة بالربع الرابع من العام 2017، يظهر المستوى الأدنى من النطاق للشقق المكونة من غرفتين وثلاث غرف تراجع هامشية، فيما يشير إلى أن إيجارات المساكن منخفضة الجودة ما زالت غير مستقرة بعد. في المقابل، ارتفعت إيجارات المساحات المكتبية المميزة في الكويت على خلفية قلة المعروض، حيث ارتفعت نسبة طلبات الإيجار في قلب منطقة الأعمال المركزية إلى 10 دينار كويتي للمتر المربع شهرياً. كما اتسعت الفجوة بين الحدين الأدنى والأعلى إلى 2 دينار كويتي للمتر المربع شهرياً، مما يدل على قدرة الملاك على التحكم في رفع إيجارات المساحات المكتبية عالية الجودة.

## قطر:

واصلت إيجارات العقارات السكنية تراجعها في الربع الثالث من العام 2018 وفقاً لشركة فالويسترات، حيث تراجع الأسعار بنسبة 3.9 في المائة على أساس ربع سنوي، كما شهدت إيجارات قطاع الفيلات الواقعة في الأماكن الثانوية والشقق في مناطق مثل ويست باي والسد والمطار القديم والوكرة تراجعاً بمعدلات أعلى. ودفع ضعف أداء سوق العقارات السكنية الملاك إلى إعطاء مستأجريهم في بيرل ولوسيل فترات إعفاء من القيمة الإيجارية أو تسديد مقابل نفقات المرافق. أما بالنسبة لإيجارات المكاتب في لوسيل فقد تراجع بنسبة 6 في المائة على أساس ربع سنوي في الربع الثالث من العام 2018، حيث شهدت المنطقة إضافة مبنيين جديدين للمكاتب خلال تلك الفترة في انرجي سيتي ومارينا وفقاً لفالويسترات. بالإضافة إلى ذلك، تراجع إيجارات منطقة ويست باي بنسبة بلغت 1.4 في المائة نظراً لاستقرار معدلات الوحدات الشاغرة في حدود 35 إلى 40 في المائة.

## البحرين:

تراجع متوسط إيجار العقارات السكنية في البحرين بنسبة 1.1 في المائة على أساس ربع سنوي في الربع الثالث من العام 2018 حيث بلغ 4.66 دينار بحريني للمتر المربع شهرياً وفقاً لمعهد إدارة العقارات (REMI)، حيث تتزايد مستويات العرض بما يفوق الطلب على العقارات السكنية في البحرين. وتبلغ معدلات الوحدات الشاغرة الحالية للشقق حوالي 23 في المائة وفقاً لمعهد إدارة العقارات، ويتوقع السوق حوالي 7000 وحدة سكنية قيد الإنشاء من المرجح أن تضيف مزيداً من الضغوط الشديدة على الأسعار والإيجارات. أما بالنسبة لسوق المكاتب في البحرين فليده معدل وحدات شاغرة يتخطى أكثر من 20 في المائة أيضاً، مما يضع ضغوطاً متزايدة على الملاك للعثور على المستأجرين لشغل تلك المساحات المكتبية. وقد أدى ذلك إلى التراجع في الإيجارات التي بلغت 6.61 دينار بحريني للمتر المربع شهرياً بانخفاض نسبته 1.6 في المائة مقابل 6.72 دينار بحريني للمتر المربع شهرياً في العام 2017.

## عمان:

وفقاً للبيانات الصادرة عن المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، أظهرت صفقات البيع العقارية في سلطنة عمان اتجاهات متباينة على أساس سنوي في فترة التسعة أشهر الأولى من العام 2018. وظل عدد الصفقات المسجلة ثابتاً على نطاق واسع مقارنة بالعام الماضي، وسجل نمواً هامشياً من 167,091 صفقة في التسعة أشهر الأولى من العام 2017 إلى 167,897 صفقة في التسعة أشهر الأولى من العام 2017. أما من حيث القيمة، انخفضت قيمة الصفقات بنسبة 46.9 في المائة على أساس سنوي إلى 2.04 مليار ريال عماني في فترة التسعة أشهر الأولى من العام 2018، مقابل 3.85 مليار ريال عماني في التسعة أشهر الأولى من العام 2017.