



إغلاق الفجوة السعرية بين الأسعار السوقية والأسعار العادلة

# خروج المضاربين من السوق العقارية

المسلماني : الأسعار الحالية تقترب من المستويات العادلة العروقي : التوسعات العمرانية الكبرى وراء تصحيح الأسعار



أسعار العقارات في قطر تقترب من مستوياتها العادلة



التوسع العمراني صرح أوضاع السوق العقارية

كتب- محمد الندلسي

قال مراقبون إن السوق العقارية تشهد حالياً تنامياً لظاهرة فروم المضاربين من السوق في أعقاب تصحيح السوق العقارية لأوضاعها بنفسها واقترب الأسعار المتاحة من المستويات العادلة بعد سنوات من المضاربات التي أجمت أسعار السوق ورفعتها بأرقام 357.56 % في 12 عاماً.

تمثل 30% من إجمالي حجم التعاملات وذلك مقارنة بـ 823 صفقة بقيمة 6.9 مليار ريال كان قد تم إبرامها على أراضي قضاءه خلال النصف الأول 2017. وفي قطاع السكن (البيوت والفلات) وخلال النصف الأول 2018 أبرم عدد 807 صفقات على مسكن بنسبة 48% من إجمالى عدد الصفقات المرمة وذلك بقيمة 2.8 مليار ريال والتي تمثل 36% من إجمالي حجم التعاملات وذلك مقارنة بعدد 878 صفقة بقيمة 3.3 مليار ريال كانت قد تم إبرامها على مسكن خلال النصف الأول 2017. وفي قطاع العمارة السكنية وخلال النصف الأول 2018 أبرمت 67 صفقة على عمارة سكنية بنسبة 4% من إجمالي عدد الصفقات المرمة وذلك بقيمة 987 مليون ريال والتي تمثل 12% من إجمالي حجم التعاملات وذلك مقارنة بعدد 81 صفقة بقيمة 1.4 مليار ريال كان قد تم إبرامها على عمارة سكنية خلال النصف الأول 2017. وفي قطاع المجمعات السكنية وخلال النصف الأول 2018 أبرمت 21 صفقة على مجمعات سكنية بنسبة 1% من إجمالي عدد الصفقات المرمة وذلك بقيمة 933 مليون ريال والتي تمثل 12% من إجمالي حجم التعاملات وذلك مقارنة بعدد 30 صفقة بقيمة مليار ريال كان قد تم إبرامها على مجمعات سكنية خلال النصف الأول 2017. وفي قطاع المبنى متعددة الاستخدام وخلال النصف الأول 2018 أبرمت 57 صفقة على مبان متعددة الاستخدام بنسبة 3% من إجمالي عدد الصفقات المرمة وذلك بقيمة 780 مليون ريال والتي تمثل 10% من إجمالي حجم الصفقات وذلك مقارنة بـ 59 صفقة بقيمة 1.9 مليار ريال كان قد تم إبرامها على مبان متعددة الاستخدام خلال النصف الأول 2017.

مزيداً من الانتعاش خلال الفترة المقبلة واستقطاب مستثمرين جدد إلى السوق المحلية.. لافتاً إلى أن أغلب السيولة العقارية خلال حركة التداول هي سيولة داخلية، وأموال محلية للمستثمرين في قطر. وتؤكد السويدي إلى أن الاستثمارات العقارية تعتمد في المقام الأول على حجم السيولة المتوفرة لدى المستثمر سواء المواطن أو المقيم أو الأجنبي، فكل منطقة تخاطب شريحة معينة من المستثمرين.. مؤكداً أنها بعد فرض الحصار الجائر على قطر، توجهت رؤوس الأموال المحلية إلى القطاع العقاري الذي يعد في نظر شريحة كبيرة من المستثمرين والمخارجين من أفضل الاستثمارات وأكثرها أماناً واستقراراً، بالتوازي مع طرح الدولة تشريعات وقوانين منسجة وحفزة على الاستثمار بهذا القطاع الحيوي وفي مقدمتها قانون تملك العقار لغبر القطريين.

## أداء السوق

وبحسب بيانات «دوتس العقارية» فقد تم خلال النصف الأول من العام الجاري 2018 إبرام 1706 صفقات بقيمة 9.07 مليار ريال وجاءت بلدية الوجة في الصدارة مستحوذة على نسبة 49.34% من حجم التعاملات المرمة خلال النصف الأول للعام 2018 (12018) 4.47. شهدت إبرام عدد 439 صفقة بقيمة 4.47 مليار ريال وذلك مقارنة بعدد 525 صفقة بقيمة 7.97 مليار ريال كان قد تم إبرامها خلال الفترة نفسها للعام 2017. معدل تراجع في قيم التعاملات قدره 43.9% من الخبايا التيسيرية في عدد الصفقات. وفي قطاع الأراضي الفضاء وخلال النصف الأول من 2018 أبرمت 750 صفقة على أراضي فضاء بنسبة 44% من إجمالي عدد الصفقات المرمة وذلك بقيمة 2.4 مليار ريال والتي

سنوات وصلت أسعار العقارات في السوق القطرية لمستويات قياسية، وسفها البعض بالخيالية، وكانت الأسعار تشهد مزيداً من الارتفاعات بسبب وجود المضاربين حينها، ولكن مع تصحيح السوق لأوضاعها بنفسها، وتقربت أسعار العقارات من حدودها العادلة والجاذبة للاستثمار.. وأشار العروقي إلى أن السوق العقارية المحلية تصنف بوجود فرص استثمارية مغرية، وتتمتع بمزيد من المستثمرين، في ظل وصول مستويات الأسعار في السوق العقارية إلى مستويات عالية ومستقرة، فضلاً عن كون الاستثمار في قطاع العقارات يعتبر استثماراً آمناً في نظر غالبية المستثمرين.

## أسعار عادلة

بذوره قال الخبير العقاري، يوسف السويدي، «وصلت أسعار العقارات إلى مستويات توفقت أهدافها للضاربين في السوق العقارية المحلية، بعدما كانوا يوجدين بكثافة أين فترة العطفة الحالية وصول أسعار العقارات إلى مستويات قياسية منذ عدة سنوات، وحالياً وضع السوق مطمئن ويدعو للتفائل الميزة للغاية».

وتوقع السويدي تحقيق السوق العقارية

## السويدي : توقعات بانتعاش القطاع واستقطاب مستثمرين جديداً

وأكد المسلماني عدم وجود مضاربات في السوق العقارية وخروج المضاربين من السوق بعد تصحيح السوق لأوضاعها بنفسها.. لافتاً إلى أن مستويات أسعار العقارات الحالية توصف بأنها عادلة ومغرية للاستثمار، خاصة مع وضع تشريعات اقتصادية جاذبة للاستثمار في جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري، مثل قانون تملك العقار لغبر القطريين، والذي بمجرد بدء تطبيقه، سيستقطب شرائح كثيرة من المستثمرين إلى السوق العقارية، وانعكاس ذلك بتأثير مباشر على زيادة منسوب السيولة المتوقعة في السوق العقاري في ظل زيادة الطلب المتوقع على العقارات، الأمر الذي سيؤدي لحثوث انتعاش السوق العقارية بصورة كبيرة.

## توسع كبير

من جانبه قال أحمد العروقي، المدير العام لشركة روتس العقارية، «منذ عدة

السوق، بالتوازي مع تنامي وتيرة المشاريع العقارية في قطر، ووجود بنحة تحفية متميزة ذات مستوى عالي، علاوة على وجود مناطق الاستثمار الحر وميناء حمد العالمي ومطار حمد الدولي، والتي تعمل كمنظومة واحدة متناغمة تصب في تطور القطاع العقاري والخدمات اللوجيستية المبرمة والموثوقة المتوفرة على الاستثمار، كما يلاحظ عوامل مهمة تعمل على توجه المستثمر الأجنبي إلى قطر للاستثمار بها، مما يدفع من عجلة الاقتصاد الوطني إلى الأمام. وفي التفاصيل يقول الخبير والمثلث العقاري خليفة المسلماني: «أسعار العقارات الحالية تقترب من المستويات العادلة، حيث ينعكس الطلب على أسعار السوق السريعة وارتفاع الأسعار السوقية والأسعار العادلة بين الأقطار اللوجيستية والضرارية وما يشهده السوق العقارية حالياً تمثل فرصاً استثمارية مغرية للشراء في الوقت الحالي، والتي يتم اقتناصها بصورة سريعة، خاصة في حركة البيع والشراء والإيجارات في السوق المحلية في تطور مستمر، وأسما إلى الدولة تستمر في افتتاح فروع ومكاتب جديدة للتسجيل العقاري، لتنظيم الطلب المتزايد، وهو ما يؤكد بصورة لا تحفل الشك استمرار زخم السوق العقارية».

حيث يشير مؤشر أسعار العقارات الصادر عن مصرف قطر المركزي لارتفاع أسعار العقارات من مستوى بلغ 70.5 نقطة في يونيو 2006 إلى مستوى بلغ 252.08 نقطة في مارس 2018 وقد جاء هذا الارتفاع القياسي نتيجة مواكبة الأسعار للنمو الديموغرافي في الاقتصاد الوطني والنمو الديموغرافي (السكاني) مع ارتفاع أعداد السكان في قطر من مستوى يبلغ نحو مليون نسمة في عام 2006 إلى مستوى 2.58 مليون نسمة بنهاية يونيو 2018 وهي فترة هائلة، كما أن متوسط دخل الفرد الذي يعتبر الأعلى في العالم انعكس إيجاباً على تطور نمو السوق العقارية المحلية.

وتشير البيانات الشهيرة لمؤشر أسعار العقارات إلى أن السوق العقارية تشهد حالة استقرار في مستويات الأسعار وخروج المضاربين من السوق العقارية المحلية.. ويشير مراقبون إلى نجاح القطاع في إغلاق الفجوة السعرية بين الأسعار السوقية والأسعار العادلة بعدما خفت حدة المضاربات التي شهدتها السوق في السنوات الماضية. وأشاروا إلى أن الاستثمار في القطاع العقاري يعد من أفضل قنوات الاستثمار في قطر جديداً للاستثمارات المحلية والأجنبية في ظل المستويات السعرية العادلة.. مؤكداً أنه مع تطور التشريعات الاقتصادية المتعلقة بالاستثمار، وتحسينات في نقل ثقل ميزان قانون تملك الأجانب، العقارات فإن تلك سيعمل على جذب واستقطاب المزيد من المستثمرين الأجانب إلى السوق المحلية مما يعزز الطلب على العقارات بصورة كبيرة، خاصة مع بدء الدولة العمل بالسياسة الجديدة والتوسعات العمرانية الكبيرة ومجموعة الإنشاءات والتشييد الهائلة التي تشهدها



صورة جماعية لفريق ملاح على متن «ملاح» إكسبلورر.

في إطار استراتيجيتها التوسعية

## «ملاح» تدرش عملياتها بغرب أفريقيا

والدير التنفيذي لمجموعة «ملاح»، «منذ عدة سنوات استلمت ملاح سفينة «ملاح» إكسبلورر، في عام 2016، وهي جزء من أسطول دعم المصنعات البحرية التابع للمجموعة والذي يتألف من أكثر من 47 سفينة منها قوارب القطر وسفن دعم

المصنات وسفن دعم الفصوص والبناء وغيرها من أنواع السفن التي تدعم صناعة النفط والغاز قبالة السواحل. ويتألف أسطول ملاح الإجمالي من أكثر من 90 سفينة، بينما ناقلات نفط وغاز طبيعي مسال وسفن لنقل الحبوب. وتأسست ملاح في يوليو 1957 كقوة عمل شركة مساهمة عامة مسجلة في قطر وعمدت الشركة إلى توسيع قاعدة أعمالها لتشمل عمليات النقل البحري للغاز

والمشققات النفطية والحوايات والواد الصلبة والعمليات البحرية وإدارة الموانئ والخدمات اللوجيستية وإصلاح السفن والوكالات التجارية والاستثمارات والعقارية بالإضافة إلى إدارة الأصول.

أعلنت «ملاح»، وهي مجموعة نقل بحري وخدمات لوجيستية مقرها في قطر، عن وصول سفينة البرفج الدائري التابعة لها «ملاح إكسبلورر» إلى قبالة سواحل غرب أفريقيا لتبدأ العمل مع إحدى أكبر شركات النفط في العالم كجزء من عقد طويل الأمد. وتعد سفينة «ملاح إكسبلورر» الأكبر من نوعها لدى شركة قطرية، وتتميز بسطح خارجي كبير المساحة وبسعة حمولة ثابتة بسطح مختلف الأحجام والاستخدامات، بالإضافة إلى قدرة استيعابية تصل إلى 300 شخص. وتعليقا على وصول السفينة، قال السيد عبد الرحمن عيسى المتاعف، الرئيس