اقتصاد

على وقع الإنفاق الحكومي على المشاريع التنموية.. «الأصمخ»:

السوق العقاري يستقطب لاعبين جدداً

الدوحة - الوطن

قال تقرير شركة الأصمخ للمشاريع العقارية إن سوق العقار يستعد للاستفادة من الإنفاق المجدول حاليا المرتبط بمشاريع التنمية وتطوير البنية التحتية.

وأضاف قائلا: هذا سينعكس بدوره على زيادة كبيرة في نشاط قطاع العقارات والتجزئة وقطاع الفنادق، إضافة إلى تنافس أكبر حول تسليم المشاريع وبالتالي سينتج قدرة أكبر للتكيف على المتطلبات المستقبلية للسكن المستقبلي والتجاري.

ويتوقع التقرير أن يشهد سوق العقارات ظهور المزيد من الشركات المرتبطة بالقطاع العقاري، إضافة إلى ترتيبات شراكة وامتيازات أجنبية، وجميعها يرتبط بتوازن العرض والطلب في الترتيبات للمشاريع التنموية.

ويرى تقرير الأصمخ أن منح العطاءات والعقود المعنية بالمشاريع التنموية والبنية التحتية، سيؤدي إلى تطوير مزيد من الشراكات وإحداث مزيد من الفرص الاستثمارية والتجارية بين الشركات القطرية والمستثمرين الإقليميين والعالميين في قطاعات مختلفة بدءاً من العقارات مروراً بالخدمات والتمويل ووصولاً إلى التجزئة والسياحة والمرافق الأخرى.

كما أوضح التقرير أن قطر تعمل حاليا على تنويع مصادر الناتج المحلي الإجمالي عن طريق قطاعات مختلفة ومن ضمنها قطاع الإنشاءات والعقارات، التي ستخلق مشاريع مصاحبة كبيرة تساعد على تعزيز نمو عمل قطاع الخدمات وتوفير فرص جديدة من المشاريع والعمل.

وقال التقرير إن السوق العقاري في قطر يشهد توسعاً كبيراً في المساحات وسط استمرار الظروف الاقتصادية الإيجابية مع اتجاه السوق نحو ذروة دورة أعمال البناء الجارية، مشيراً إلى أن هناك كماً من المباني الجديدة يتم العمل على تسليمها مع استهداف البلاد لتنويع اقتصادها من خلال تطوير ضخم للبنية التحتية.

وأضاف: سيشهد السوق السكني أيضا زيادة واضحة في العرض من قبل مشاريع تطويرية ضخمة جديدة، وهو ما سيؤثر على أداء الوحدات الأقل شأناً، وأماكن الإقامة الأقدم، والعقارات التي لا تملك مرافق حديثة، وجميعها ستواجه تحديات متزايدة للحفاظ على المستأجرين ومعدلات الإشغال، مشيراً إلى أن هذا سيتطلب من ملاك هذه العقارات الاتجاه نحو تطوير عقاراتهم.

وأوضح التقرير إن التنوع في المباني السكنية والإدارية ومستويات خدماتها يتيح للمستأجرين الآن مجموعة أكثر تنوعا من الخيارات، مع وجود مزيد من التمايز في الخصائص تشمل المساحات، والجودة، والواجهات، والمرافق المتاحة.

وتوقع التقرير أن يواصل الاقتصاد القطري أداءه القوي خلال هذا العام، مشيراً إلى أن قطر ستشهد على المدى المتوسط نموا اقتصاديا قويا.

وقال تقرير الأصمخ إن حجم الصفقات العقارية شهد أداء منخفضا مقارنة مع الأسبوع السابق من حيث القيم في التعاملات العقارية، وفق بيانات آخر نشرة صادرة عن إدارة التسجيل العقاري في وزارة العدل للأسبوع الممتد من «15 إلى 17 ديسمبر الحالي»، حيث سجلت عدد الصفقات العقارية «51» صفقة، ولفت التقرير إلى أن قيم عمليات البيع والرهن وصلت إلى قرابة «256.5» مليون ريال.

وأوضح التقرير أن بلديتي الظعاين وام صلال حافظتا على النشاطات الكبيرة في التعاملات بحيث احتلتا المرتبتين الأولى والثانية على التوالي في عدد الصفقات، وأشار التقرير إلى أن متوسط عدد الصفقات المنفذة في اليوم الواحد بلغت «17» صفقة تقريبا.

وعلى صعيد أسعار القدم المربعة للأراضي والتي نفذت عليها صفقات خلال الأسبوع الثالث من ديسمبر الحالي، بين المؤشر العقاري لشركة «الأصمخ» بأنها شهدت تباينا في الأسعار، موضحاً أن متوسط أسعار العرض للقدم المربعة الواحدة في منطقة المنصورة وبن درهم بلغ «1380» ريالا، وسجل في منطقة النجمة «1320» ريالا للقدم المربعة الواحدة، واستقر متوسط سعر القدم المربعة في منطقة المعمورة عند «385» ريالا، كما استقر متوسط سعر القدم في منطقة المطار العتيق عند «870» ريالا للعمارات.

وأشار تقرير الأصمخ إلى أن سعر القدم المربعة سجل في منطقة العزيزية «365» ريالا كما سجل في منطقة ام غويلينا سعر «1350» ريالا للقدم المربعة الواحدة.

وقال التقرير: إن متوسط سعر القدم المربعة سجل في منطقة الثمامة سعر «400» ريال للقدم المربعة الواحدة، واستقر متوسط سعر القدم المربعة التجاري في منطقة الوكرة عند «1450» ريالا، وسجل متوسط سعر القدم المربعة لكل من (الوكرة /عمارات) و(الوكرة / فلل)، «590» ريالا، و«275» ريالا على التوالي. وقال تقرير شركة الأصمخ للمشاريع العقارية: إن متوسط سعر القدم المربعة في منطقة الوكير سجل سعر «210» ريالات.

كما بين المؤشر العقاري لشركة «الأصمخ» أن متوسط سعر القدم المربعة ارتفع في منطقة معيذر الشمالي ليسجل «300» ريالا، وسجل في منطقة الريان «310» ريالات.

وأشار تقرير الأصمخ إلى أن متوسط سعر القدم المربعة في منطقة الغرافة سجل سعر «375» ريالا، وسجل متوسط سعر عرض القدم المربعة في منطقة الخريطيات «380» ريالا، وفي منطقة القلعة سجل سعر «300» ريال للقدم المربعة الواحدة.

وأضاف التقرير: ان متوسط سعر القدم المربعة في منطقة الخور استقر عند «210» ريالات للقدم المربعة، وسجل في منطقة الخيسة «295» ريالا، وسجل في منطقة أم صلال محمد «290» ريالا، وفي منطقة أم صلال على «260» ريالا للقدم المربعة.

وبالعودة إلى أسعار الفلل والشقق السكنية أوضح تقرير شركة الأصمخ للمشاريع العقارية أن متوسط أسعار الشقق السكنية في منطقة لوسيل للشقة المكونة من غرفة نوم واحدة «1.1» مليون ريال، و«1.3» مليون ريال للشقة المكونة من غرفتي نوم، و«1.9» مليون ريال للشقة المكونة من ثلاث غرف نوم، وأشار التقرير إلى أن الأسعار تختلف حسب المنطقة والمساحة وموقع الشقة في العمارة السكنية.

كما أشار التقرير إلى أن متوسط سعر المتر المربع في الشقق الكائنة بالخليج الغربي بالأبراج المتعرجة يقدر بـ «11» ألف ريال وهناك معطيات معينة قد ترفع السعر قليلا متعلقة بـ «موقع الشقة والإطلالة داخل البرجين».

أما أسعار بيع الشقق الجديدة في مشروع اللؤلؤة فيتراوح بين 12000 ريال قطري إلى 22،000 ريال قطري للمتر المربع الواحد، وذلك حسب المطور العقاري.

وعلى صعيد أسعار الفلل يبين تقرير «الأصمخ» أن أسعار الفلل تتفاوت من منطقة إلى أخرى، وقال التقرير: إن متوسط أسعار الفلل في منطقة الدوحة والثمامة وروضة المطار وعين خالد تقدر تقريبا بـ «3.6» مليون ريال لمساحة متوسط حجمها بين «400 إلى 500» متر مربع للفيلا الواحدة. مشيرا إلى أن هذا السعر ينطبق أيضا على الفلل في منطقة الغرافة واللقطة والريان وام صلال وأزغوى لذات المساحة السابقة.

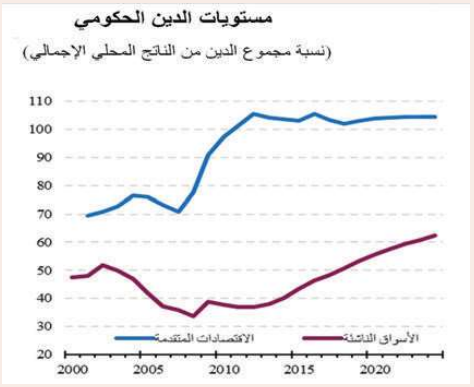
وأضاف التقرير: إن أسعار الفلل تنخفض كلما اتجهنا شمالا حيث يبلغ سعر الفيلا في منطقة الخور والذخيرة وما حولها لذات المساحة قرابة «2.2» مليون ريال.

● انتعاش السوق العقاري

رجح بقاء أسعار الفائدة العالمية منخفضة

«QNB» يتوقع نمو الاقتصاد العالمي «3.4 %» في «2020»

رجح بنك قطر الوطني QNB إمكانية أن تكون السياسات المالية أداة فاعلة في إخراج الاقتصاد العالمي من أي ركود قادم، متوقعا صعود تسارع متواضع لنمو الناتج المحلي الإجمالي العالمي إلى حوالي 3.4 % في عام 2020 مدفوعا بالسياسات النقدية الميسرة في جميع أنحاء العالم، وخاصة بعد تحول بنك الاحتياطي الفيدرالي الأميركي من التشديد إلى خفض أسعار الفائدة.



وأوضح البنك في تحليله الأسبوعي أن هذه التوقعات تأتي على الرغم من استمرار الحرب التجارية بين الولايات المتحدة والصين، والركود الصناعي العالمي، والمخاطر المستقبلية الأخرى غير المنظورة، ومع ذلك، أعرب البنك في تحليله عن القلق العميق إزاء اعتماد العالم بشكل كبير على السياسات النقدية التي أصبحت الآن أقل فعالية، مشيرا إلى أن هناك أيضا مخاطر متزايدة من أن انخفاض أسعار الفائدة العالمية يؤدي إلى تضخيم فقاعات الدين وأسعار الأصول، لذلك من المهم أن تتحسب السياسات المالية لأي صدمات سلبية كبيرة تضرب الاقتصاد العالمي.

وقدم التحليل تقييما للموقف المالي الحالي (على سبيل المثال، ما إذا كانت السياسة المالية تعتبر معيقا أو دافعا للاقتصاد)، ثم استعرض ثلاث مشكلات رئيسية تواجه السياسة المالية: الحاجة لضمان القدرة على تحمل الديون الحكومية، والصعوبات الناشئة عن كل من الاستقطاب السياسي، والمصالح الخاصة.

وفيما إذا كانت السياسة المالية تعتبر معيقا أو دافعا للاقتصاد، لفت التحليل إلى أن الأزمة المالية العالمية لعام 2008 كانت حادة لدرجة الاضطرار لاستخدام محفزات كبيرة مع السياسة النقدية والسياسة المالية، وبينما ظلت السياسة النقدية ميسرة للغاية، كانت هناك حاجة إلى فترة من التقشف المالي، وخاصة في منطقة اليورو، للحفاظ على القدرة على تحمل الديون.

وقد أشارت أحدث تقديرات صندوق النقد الدولي إلى أن الموقف المالي يوفر حافزا متواضعا للاقتصاد العالمي في عام 2019، في حين أن توقعاته بتسارع نمو الاقتصاد العالمي من 3.0% في عام 2019 إلى 3.4% في عام 2020 تستند إلى افتراض سياسة مالية محايدة. بخصوص الحاجة لضمان القدرة على تحمل الديون، أشار بنك قطر الوطني في تحليله الأسبوعي، إلى أنه بما أن القدرة على تحمل الديون الحكومية تعد شرطا أساسيا مهما لتحقيق مستقبل اقتصادي مستقر، فإن السندات الحكومية هي واحدة من الأصول الأقل خطورة والأعلى سيولة في أي بلد، ويعتمد مستوى الدين الحكومي واستدامته على ثلاثة عوامل رئيسية، قوة نمو الناتج المحلي الإجمالي الإسمي، وسعر الفائدة الفعلي، والميزان المالي. ويتوقع صندوق النقد الدولي أن يبلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي الإسمي حوالي 3% في الاقتصادات المتقدمة و6% في الأسواق الناشئة على مدى السنوات الخمس القادمة، وتنخفض أسعار الفائدة الفعلية نحو الصفر في الاقتصادات المتقدمة وتتراجع في العديد من الأسواق الناشئة، وتعاني معظم البلدان من عجز مالي قابل للإدارة.

وأشار التحليل إلى أن هذه العوامل مجتمعة تعني أن صندوق النقد الدولي يتوقع أن يكون الدين الحكومي في الاقتصادات المتقدمة مستقرا على نطاق واسع عند ما يزيد قليلا على 100% من الناتج المحلي الإجمالي، وبزيادة بسيطة مما يزيد قليلا على 50% حاليا إلى ما يزيد قليلا على 60% في الأسواق الناشئة.

وقال البنك في تحليله إنه «باختصار، الدين الحكومي مرتفع، لكن يمكن الاستمرار في تحمله في معظم الحالات ما دامت أسعار الفائدة منخفضة، ولدى عدد من الدول، على وجه التحديد ألمانيا واليابان والصين والنمور الآسيوية الأخرى، حيز مالي كبير وستكون قادرة على إجراء تحفيز مالي كبير، كما تتمتع دول أخرى، مثل الولايات المتحدة والمملكة المتحدة واليابان، بموثوقية كافية لإجراء تحفيز مالي يعزز النمو مع بقاء أسعار الفائدة الفعلية لديها قريبة من الصفر، لذلك، من الناحية الفنية، هناك مساحة لإجراء تحفيز مالي كبير، وهو ما يتركنا أمام القيود السياسية التي تحد من فعالية هذه التحفيزات».

وأضاف التحليل أن العولمة والتقدم التكنولوجي قد أديا إلى انتشال الكثير من الناس في جميع أنحاء العالم من براثن الفقر، لكنهما ساهما في زيادة عدم المساواة في العديد من البلدان، حيث استفاد الأثرياء أصحاب رؤوس الأموال أكثر من العمال ذوي المهارات المنخفضة، وقد أدى ذلك بدوره إلى استقطاب سياسي متزايد مع اجتذاب السياسيين الشعبويين للناخبين بسياسات يسارية أو يمينية متطرفة أكثر من السياسات الوسطية، وهذا يصعب على الحكومات الاتفاق على سياسات متعقلة، مما يجعل الإنفاق الحكومي وأي حوافز أقل فعالية وكفاءة.

ونوه التحليل إلى أن إحدى الصعوبات الأخرى التي تواجهها الحكومات تتمثل عند وضع السياسات المالية الجيدة وبرامج التحفيز في المصالح الخاصة، فهناك جماعات محددة تضغط على السياسيين والحكومات لدعم السياسات التي تزيد ثرواتهم ووظائفهم وأرباحهم.

وتوقع بنك قطر الوطني في اختتام تحليله الأسبوعي، بقاء أسعار الفائدة العالمية منخفضة في السنوات القليلة المقبلة على الأقل، مما سيساعد في استمرارية القدرة على تحمل الدين الحكومي، حيث سيتيح ذلك استخدام السياسة المالية لمواجهة أي صدمات سلبية كبيرة تضرب الاقتصاد العالمي، ومع ذلك، فإن الاستقطاب السياسي والمصالح الخاصة سيقوضان كفاءة وفعالية التحفيز المالي، وتعني هذه القيود مجتمعة أن السياسة المالية يمكن أن تساعد في تخفيف بعض المخاطر الهبوطية على النمو العالمي، محذرا من اعتبار التحفيز المالي علاجا سحريا للمشاكل الاقتصادية.