

## موجز إعلامي مشاكل القطاع العقاري في منطقة الخليج لا تقتصر على مسألة العرض وحدها

جاء تقرير بحثي أصدرته شركة بينينسولا لإدارة العقارات مؤخراً يعكس ما هو متعارف عليه في أسواق العقارات؛ حيث أظهر أن انخفاض الطلب كان هو المحرك الرئيسي وراء تراجع أسعار الوحدات العقارية، وليس رواج مشاريع البناء والتشييد. وكان انخفاض الطلب محلياً نتيجة فرض الحكومات ضوابط مالية صارمة، وهي خطوة كانت ضرورية بعد تحول فائض الموازنة في دول الخليج إلى عجز كبير في أعقاب تدهور أسعار النفط منذ أواخر ٢٠١٤.

### أبرز النتائج:

- تراجع أسعار الوحدات العقارية في شتى دول مجلس التعاون الخليجي، بمتوسط تراجع تراوح عند ٣٠% في السنوات الخمس الماضية.
- أدى اعتماد حكومات دول الخليج على إيرادات القطاع النفطي بشكل أساسي مصدراً للدخل إلى حدوث عجز مالي لافت في موازنتها بعد التراجع الكبير لأسعار النفط. وشهدنا تأرجحاً بين تحقيق فائض نسبته ١١% من الناتج المحلي الإجمالي في سنة ٢٠١٣ إلى عجز قدره ١٢% من الناتج المحلي الإجمالي في السنة المالية ٢٠١٥/٢٠١٦.
- على الرغم من ضرورة تلك الخطوة، إلا أن الضوابط المالية التي نفذتها دول الخليج وتمثلت في ضرائب جديدة وزيادات في الرسوم واتباع سياسة خفض الإنفاق أسفرت عن خروج قوة إنفاق لا يستهان بها من الاقتصاد. علاوة على ذلك، تباطأ متوسط نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في دول مجلس التعاون الخليجي لتتراجع من ٦% في سنة ٢٠١٣ إلى ٢% في سنة ٢٠١٨.
- تتسم أسواق العقارات بتأثرها الشديد بتباطؤ نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، وذلك بسبب السيولة العالية لأعداد الوافدين.

يرحب د. كريستوفر باين بالنقاش بشأن هذا البحث وتقديم إحاطات للنشر عنه. يمكنكم التواصل معه عبر:  
الهاتف: +971 (0) 2 671 1773  
البريد الإلكتروني: christopher.payne@peninsula-reh.com

### المؤلف

د. كريستوفر باين؛ كبير الاقتصاديين في شركة بينينسولا لإدارة العقارات (المحدودة). شغل في السابق منصب كبير المستشارين الاقتصاديين في مركز دبي المالي العالمي ورئيس الأبحاث في معهد الكويت للدراسات المصرفية. تضم سيرته المهنية مناصب شغلها في كل من مؤسسات بلومبرغ وجي بي مورغان وبرايس ووترهاوس كوبرز (حيث تحصل على اعتماده كمحاسب قانوني). ولديه خبرة عريضة عبر ٢٥ عاماً في التغطية البحثية لأسواق الدول المتقدمة والناشئة. كريستوفر حاصل على درجة البكالوريوس من جامعة كامبريدج في إنجلترا، ودرجة الدكتوراه من كلية لندن للاقتصاد.

### شركة بينينسولا لإدارة العقارات (المحدودة)

بينينسولا شركة استثمار وأبحاث ترصد الاتجاهات السائدة والفرص والتحديات التي تواجه السوق العقاري لمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.