

ملف الأسبوع

تباطؤ يصنع الفرص

- الأسواق المحلية تتجاوز التباطؤ بتوفير فرص استثمارية متميزة
- الأسهم والعقارات والتجزئة والضيافة تتصدر الخيارات المتاحة
- المستثمرون طيلو الأجل الأكثر قدرة على جني الأرباح

كثر الحديث هذه الأيام عن تباطؤ اقتصادي وشيك بسبب تراجع أسعار النفط في الأسواق العالمية، وما يتبعه من تراجع في الإنفاق العام، ورغبة لدى المستهلكين في ضغط النفقات ما يؤثر سلباً على أنشطة الأعمال كافة. ويغفل المتحدثون عن التباطؤ الفرص الاستثمارية الهائلة التي يولدها سواء على مستوى الأفراد من أصحاب المدخرات أو المؤسسات المالية الراغبة في التوسع استثمارياً أو حتى إعادة هيكلة استثماراتها رغبة في تعظيم الأرباح. وعلى الرغم من أن كلمات مثل «التباطؤ» و«الركود» و«الانكماش» مزعجة للاقتصاديين وواضعي السياسات بشكل عام في مختلف أنحاء العالم، إلا أنها دائماً ما تكون مرتبطة بالبحث عن أفضل الفرص الناتجة من تراجع الوضع الاقتصادي، باعتبارها جزءاً من طبيعة الدورات الاقتصادية والتقلبات التي شهدها العالم. والمعروف أن المستثمرين طويلي الأجل سواء كانوا أفراداً أو مؤسسات هم الأكثر قدرة على جني الأرباح من الأزمات، بخلاف أولئك الراغبين في تحقيق أرباح وقتية سريعة.

ويرصد «البيان الاقتصادي» في «ملف الأسبوع» أبرز الفرص الاستثمارية المتاحة للمؤسسات والأفراد في القطاعات كافة وعلى رأسها أسواق المال، الضيافة، العقارات، المشاريع الصغيرة، التجزئة وغيرها.

ويمكن القول بأن هناك العديد من المجالات الاستثمارية التي يتوافر فيها الكثير من الفرص الحقيقية والمجزية جراء أي تباطؤ اقتصادي محتمل أو ربما أيضاً في الركود، ومنها: الدمج والاستحواذ، التوسع المحلي والإقليمي للشركات، إصدارات الصكوك والسندات، إعادة تشكيل محافظ الأسهم والسندات، شراء العقارات بغرض التأجير، تأسيس أعمال جديدة.

وعموماً تبدو الفرص السانحة أكثر في قطاعات الاستثمار طويل الأجل سواء في الصناعة أو الخدمات المالية والمشاريع الصغيرة والمتوسطة، فضلاً عن قطاع التخزين والرعاية الصحية والتكنولوجيا.

ويسمح تباطؤ النمو الاقتصادي العالمي فعليا بوجود فرص فعالة لزيادة معدلات الاستثمار عبر انتقال رؤوس الأموال.

وعلى مستوى الاقتصاد الكلي، وعت الإمارات عموماً ودبي خصوصاً دروس الأزمة المالية العالمية، ووضعت من السياسات والاستراتيجيات والمبادرات ما يكفل استدامة النمو الاقتصادي رغم أي تحديات تطرأ إقليمياً ودولياً.

وينعكس هذا التوجه نحو تنويع الاقتصاد في البيانات الصادرة عن الجهات الرسمية، إذ ذكرت مؤسسة دبي لتنمية الاستثمار، التابعة لدائرة التنمية الاقتصادية في دبي، في أول تقارير «مرصد دبي للاستثمار الأجنبي» أنه تم تسجيل نسبة زيادة بلغت 16% للمشروعات الجديدة خلال عام 2015، لتصل إلى 279 مشروعاً، مقارنة مع 240 مشروعاً في عام 2014، وقيمة تصل إلى 20 مليار درهم (5,3 مليارات دولار). وبلغ إجمالي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر الجديدة إلى دبي، خلال ذات العام 28,6 مليار درهم، بحسب «مؤشر فاينانشال تايمز ماركس».

وفيما يتعلق بالمستوى التكنولوجي للاستثمارات الأجنبية المباشر في دبي خلال العام الماضي، فقد بلغت نسبة المشروعات المصنفة كمشروعات عالية ومتوسطة التقنية إلى ما نسبته 71% من إجمالي المشروعات الجديدة.

أما أهم قطاعات الأعمال التي سجلت أكبر عدد من مشروعات الاستثمار الجديدة في عام 2015 فتمثلت في الخدمات المهنية، وخدمات تقنية المعلومات، والمواصلات، فضلاً عن قطاع التخزين والتمويل والتجزئة، لافتاً إلى أن تلك القطاعات سجلت 164 مشروعاً استثمارياً، تمثل ما نسبته 59% من إجمالي المشروعات في عام 2015. وسمح انخفاض أسعار الوقود بإحداث تأثيرات إيجابية مباشرة في تكاليف العمليات التشغيلية للشركات في دبي، خاصة تلك التي تعمل في مجالات البناء والتشييد والخدمات اللوجستية وسلسلة التوريد.

دبي. البيان الاقتصادي





بفضل التنوع الاقتصادي والمرونة

الإمارات تحوّل الأزمات إلى فرص

دبي - وائل اللبابيدي

أكد خبراء استثمار أن تنوع ومرونة اقتصاد دبي خصوصاً والإمارات عموماً يستطيع خلق الفرص من قلب الأزمات، مشيرين إلى أنه بالرغم من بيئة انخفاض أسعار النفط التي تعيشها المنطقة، وما صاحبها من ظلال التباطؤ الاقتصادي إقليمياً، والتقلبات الاقتصادية العالمية، إلا أن الدولة تمكنت بفضل خطواتها الاستباقية من تخفيف وطأة التباطؤ وتعزيز مناخ الاستثمار في الوقت ذاته.

وأشار الخبراء إلى أن الركود يخلق الفرص بالنسبة لأنشطة عدة منها الدمج والاستحواذ، والمشاريع المبتكرة والاستفادة من الفرص في قطاعات جديدة، لافتين إلى أن التقاسم عن تحريك السيولة ليس دائماً الخيار الأمثل، حتى في ظروف الانكماش الاقتصادي، وأن تعزيز التواصل البناء والتعاون بين البنوك والمستثمرين تضمن عدم تحديد ضياع تلك الفرص الاستثمارية من جهة وعدم ضياعها من جهة أخرى، وأن وضوح النية من جانب المستثمرين يدعم فرص نجاح مشاريعهم، ويجنبهم التعثر.

تحديد الفرص

وقال عبدالعزيز الغريز، الرئيس التنفيذي للمشرق: إن القوانين التي أطلقتها دبي أخيراً تدعم موقف المستثمرين في تحديد فرص الاستثمار بشكل أفضل من أي وقت مضى، مشيراً إلى أن إصدار قانون «مركز دبي للأمن الاقتصادي» خطوة مهمة تساهم في تطوّر دبي وتعزيز موقعها مركزاً مالياً واقتصادياً عالمياً. ويؤكد شفافية القطاع المالي في دبي، إضافة إلى توفيره مستويات عالية من الحماية للاستثمارات والمستثمرين. وأضاف: إن تعزيز أمن النظام المالي والأمن الاقتصادي في دبي يزيد في ثقة المستثمرين في الإمارة، ويوفر فرصاً متنوعة للأعمال فيها، ما يتيح لها استكمال دورها في مواكبة احتياجات بيئة الأعمال، وهو ما يعزّز مكانة دبي الريادية وينتج للشركات اتخاذ القرارات الصائبة وتحسين محفظتها المالية ضد المخاطر.

الشركات العائلية

وقال كريستوف لولاندر، المدير العام

اقتراض

أشار نادي البرغوثي إلى أن الاقتراض في أوقات الأزمات هو سلاح ذو حدين ويرتبط ارتباطاً وثيقاً بمدى صلاية الاستثمار الذي ينوي المقترض الدخول فيه. وقال: الاقتراض أحياناً يكون جزءاً من الاستراتيجية بالنسبة للمستثمر، ولكن الاقتراض بهدف المضاربة في السوق أو شراء شركة من دون دراية كافية بأداء الشركة، يضاعف الخسائر، وعلى المستثمر النظر إلى ملاءته المالية قبل الدخول في أي استثمار. ونعتقد أن البيئة الحالية بشكل عام توفر فرصاً استثمارية.

نمو الصرافة

وقال أسامة آل رحمة رئيس مجلس إدارة مجموعة مؤسسات الصرّفة والتحويل المالي: إنه بالرغم من الحديث المتكرر عن تأثير أسعار النفط على اقتصاد الدولة، إلا أن قطاع الصرافة والتحويلات شهد محفزات إيجابية خلال الأشهر الثلاثة الأولى من العام، وحقق القطاع نمواً بنسبة 5% في حجم التحويلات خارج الدولة.

وأشار آل رحمة إلى أن القطاع استفاد كثيراً من خطط التنويع التي تقودها الدولة، والذي عزّز من أداء باقي القطاعات. وأضاف: السوق محافظ على زخم إيجابي، وذلك بفضل استمرار عامل الثقة في اقتصاد الدولة،

كريستوف لولاندر:
دعم توسع الشركات العائلية

والميزات التي لم يرافقها تغيير، وبالتالي فإن المشاريع ما زالت قائمة، وحرّة السياحة إلى ازدياد، والعاملة ما زال لديها قدرة على التحويل مستفيدة من ذلك من قوة الدرهم مقابل العملات، وبالتالي فإن المؤشرات إيجابية. ونحن في ما زلنا في الدائرة الإيجابية. ونحن في شركتنا نهدف إلى زيادة عدد فروعنا من 59 إلى أكثر من 70 فرعاً هذا العام.

أدوات الدخل الثابت

وأكد فيليب جود، الشريك الإداري ومدير إدارة الاستثمارات في شركة فيش لإدارة الأصول المتخصصة في تحليلات الائتمان وإصدار السندات القابلة للتحويل، أن الإصلاحات المالية التي تقودها دبي في المنطقة تسلط الضوء في هذه الآونة على فرص الاستثمار في السندات القابلة للتحويل، التي تعتبر من أدوات الدخل الثابت، متوقعاً أن يتراوح حجم إصدار السندات الإجمالي في المنطقة من 300 إلى 400 مليار دولار خلال السنوات الخمس القادمة. وأضاف: العجز في موازنات الدول يزيد على 900 مليار دولار خلال الفترة من 2016 وحتى 2021، وتوقع أن يتم تمويل ثلث هذا المبلغ عبر إصدارات السندات، وهذا يفتح فرصاً جديدة للاستثمار.

أسامة آل رحمة:
محفزات إيجابية في قطاع الصرافة

«فخ التقييم» الذي يقع فيها بعض المستثمرين من حيث الاندفاع بانخفاض قيمة أسهم أو سعر شركة ما، خصوصاً في ظل استمرار القلق وأن المشهد الاقتصادي الحالي يتسم بقلق المستثمرين الإقليميين، لافتاً إلى أن الدراسة المتأينة لميزانية الشركة ومدى حوكمتها هي أفضل مؤشرات أدائها.

الدمج والاستحواذ

ولفت البرغوثي إلى أن الظروف الحالية تحمل بعض الفرص في مجالات الدمج والاستحواذ، مشيراً إلى أن استمرار انخفاض النفط الذي يؤثر على أداء العديد من القطاعات قد يستمر لسنوات قادمة، ويكون هذا الوقت هو الأنسب للتوسع أو القيام

نادي البرغوثي:
الوقت الحالي هو الأنسب للتوسع

بعمليات استحواذ جديدة. لافتاً إلى أن التوقعات المستقبلية للعام 2016 تحمل العديد من التحديات الواضحة أبرزها انخفاض أسعار النفط، نظراً لارتباط الدولة والمنطقة الوثيق تاريخياً بأسعار السلع.

وأضاف: بعض الشركات الصغيرة والمتوسطة لديها بنية تحتية وأصول وعلاقات جذابة، لكن الظروف الراهنة لبعض القطاعات أدت إلى تراجع أدائها التشغيلي وتعثرها، ولكن بمجرد ضخ بعض الأموال فيها سترجع في وضع أفضل من السابق.

وأضاف: للأسف هنالك قصور لدى بعض البنوك في محاولة الفهم الكافي لطبيعة عمل ونشاط المقترض، ونعتقد أن المرحلة تتطلب قراءة أعمق لواقع السوق من جانب البنوك، وبذل جهد أكبر بالنسبة للشركات الصغيرة نقاط أساس بزيادة في 4 شهور بلغت الشركات الكبيرة.

تباطؤ الفائدة فرصة للتوسع وإعادة هيكلة الديون

أبوظبي - عبدالفتاح منتصر

يمثل التباطؤ الحاد في زيادة معدلات الفائدة المعروضة بين البنوك العاملة بالدولة في الوقت مقارنة بالعام الماضي فرصاً جيدة لتمويل توسعات الشركات القائمة، وكذلك إعادة هيكلة الديون القديمة عالية الفائدة، نظراً لانخفاض تكلفة الاقتراض بشكل عام.

وعلى الرغم من أن معدلات الفائدة بين البنوك (إيبور) بكافة آجالها (باستثناء الشهرية) شهدت ارتفاعاً خلال الثلث الأول من عام 2016 تراوحت نسبته بين 1.61 و 18.68 % وفقاً لإحصاءات أصدرها المصرف المركزي أمس عبر آلية تحديد سعر الفائدة المعروض بين البنوك التي يطبقها المصرف المركزي، إلا أن هناك تباطؤاً في معدلات الزيادة مقارنة

بعام 2015، إذ سجلت أسعار الفائدة المعروضة بين البنوك بكافة آجالها ارتفاعاً سنوياً قياسياً يعد الأعلى منذ سنوات بنسب ارتفاع تراوحت بين 46,5 % و 101%. ويؤشر هذا التباطؤ المحتمل إلى تراجع مرجح في أسعار الإيبور من شأنه أن ينخفض بأسعار الإقراض النهائية للشركات والأفراد، ما يمثل فرصة سانحة للتوسع في المشاريع القائمة أو لتأسيس أعمال جديدة بتكلفة إقراض أقل، كما أنه فرصة مثالية - حال حدوثه - لإعادة هيكلة الديون القديمة مرتفعة الفائدة، وهو ما من شأنه تحفيز قطاع الأعمال بشكل عام.

وحسب أحدث بيانات صادرة عن المصرف المركزي فإن أسعار الفائدة لأجل 6 أشهر التي تعد مؤشراً وسطياً على مستويات الأسعار لمختلف الأجل

واصلت ارتفاعها المتوالي بزيادة في 4

ارتفاع الفائدة بين البنوك ينعكس على أسعار فائدة الجهاز المصرفي

شهور بلغت نسبتها نحو 5,4 %. ويعود هذا المنحى التصاعدي في أسعار الفائدة، رغم التباطؤ في الثلث الأول من العام الجاري، إلى تزايد الطلب على السيولة المحلية خلال العامين الماضيين والفترة المنقضية من العام الحالي في مؤشر على زيادة الانتعاش وتنوع القنوات الاستثمارية بالدولة.

ومن المرجح أن ينعكس ارتفاع أسعار الفائدة بين البنوك خلال الفترة المقبلة على أسعار الفائدة بالجهاز المصرفي بوجه عام، خصوصاً أن أسعار الفائدة المعروضة بين البنوك بلغت أعلى مستوياتها في نحو 6 سنوات، وسجلت ارتفاعاً لكافة آجالها خصوصاً المتوسطة والطويلة التي شهدت ارتفاعات كبيرة خلال الفترة المنقضية من العام الحالي مواصلة ارتفاعاتها المتصلة للشهر السادس عشر على التوالي في مؤشر على زيادة الانتعاش

وارتفاع الطلب على السيولة بالقطاع المصرفي تزامناً مع تأكيد المصرف المركزي أن السيولة المتوافرة بالقطاع المصرفي لازالت تعطيه القدرة على زيادة الإقراض بوتيرة معتدلة رغم تباطؤ نمو الودائع المصرفية بالبنوك بالربع الثالث من العام الماضي و الفترة المنقضية من العام الحالي نتيجة لاستمرار تذبذب أسعار النفط المنخفضة منذ نحو عامين . ومن الواضح أنه لا يوجد أي آثار سلبية لارتفاع أسعار الفائدة على معدلات الإقراض للأشخاص حيث تظهر إحصاءات المصرف المركزي أن القروض الشخصية بشقيها التجاري والاستهلاكي شهدت على مدى العامين الماضيين و الفترة المنقضية من العام الحالي ارتفاعات كبيرة وبمعدلات قياسية رغم الارتفاع النسبي في أسعار الفائدة محلياً والتي شملت ارتفاع الفائدة على قروض السيارات وقروض

الاسكان والقروض العقارية بنسب متفاوتة من قطاع لقطاع وكذلك بمعدلات متفاوتة من بنك لآخر من البنوك العاملة في الدولة. ووفقاً للبيانات التي أعلنها المصرف المركزي الأسبوع الماضي، واصلت أسعار الفائدة لأجل 6 أشهر التي تعد مؤشراً وسطياً على مستويات الأسعار لمختلف الأجل ارتفاعها المتوالي وقفزت من 1,2234 % مطلع 2016 إلى 1,2894 % أمس بارتفاع نحو 6,6 نقاط أساس بزيادة في 4 شهور بلغت نسبتها نحو 5,4 %. وظهرت أن أسعار الفائدة فيما بين البنوك التجارية العاملة بالدولة طويلة الأمد (لأجل سنة) قفزت إلى 1,616 مقابل 1,4803 تقريباً مطلع يناير بارتفاع (13,57 نقطة تقريباً بزيادة ثلث سنوية) خلال 4 شهور الأولى من (2016) بلغت نسبتها نحو 9,17 %.

أبرز فرص الاستثمار المتاحة للأفراد

المشاريع الصغيرة والمتوسطة

- نمو في الطلب مرتبط بزيادة السكان
- تغير أنماط الحياة وزيادة الطلب على الترفيه
- استقرار الإيجارات
- وفرة العمالة الماهرة

القطاع العقاري

- أسعار أقل لشراء الوحدات
- شروط أفضل للصفقات
- تسهيلات في الدفع والسداد
- خيارات أوسع بفعل التنافس بين المطورين

أسواق المال

- مستويات سعرية مغرية للأسهم
- إمكانات أوسع لتشكيل المحافظ

القطاع المصرفي

- عائد جيد على الودائع طويلة الأجل
- عروض أكثر للقروض الشخصية

غرافيك: حسام الحوراني

الأسهم والعقارات و«الصغيرة» تتصدر خيارات صغار المستثمرين



ويمكن للمستثمرين هنا الاختيار بين أسهم الشركات التي توزع أرباحاً مجزية بشكل سنوي، أو تلك التي تتمتع بأفاق نمو سعري كبيرة، أو مزيج من الفئتين.

العقارات

تراجعت أسعار العقارات خلال الـ18 شهراً الماضية بنسب تتراوح بين 15-20% عن مستويات الذروة التي بلغتها في عام 2014، وعلى الرغم من انحسار شهية المشتريين إلا أن الأسعار تمكنت من التماسك ولم يحدث الانهيار السعري الذي تحدث عنه البعض كنتيجة لارتفاع المعروض من الوحدات السكنية والمكتنية في السوق.

وقد ساهم استقرار الإيجارات عند مستويات مرتفعة نسبياً في الحفاظ على تماسك الأسعار، حيث يراوح العائد الإيجاري عند مستويات الأسعار الحالية بين 6-9% وهو ما يزيد بشكل ملحوظ على معدلات العائد في معظم الخيارات الاستثمارية الأخرى. كما استفاد القطاع العقاري من ضعف أداء قطاعات تقليدية تنافس القطاع العقاري مثل أسواق الأسهم.

وعلى الرغم من أنه من المرجح أن تحافظ أسعار العقارات على مسارها الأفقي خلال الفترة المقبلة، فإن السوق يضم فرصاً نوعية، خاصة في ظل محدودية الطلب، حيث يمكن للمستثمرين اقتناص صفقات ذات أسعار جذابة تقل عن المستويات السعريّة السائدة.

المشاريع الصغيرة والمتوسطة

يساهم مزيج من النمو السكاني والتغير في أنماط حياة الناس في خلق آلاف الفرص الاستثمارية في قطاع الشركات الصغيرة والمتوسطة، بدءاً من مشاريع خدمة مثل المقاهي والمطاعم وحتى مشاريع بسيطة مثل صالونات الحلاقة والكافيتريات ومحلات كي الملابس.

كما تمثل المشاريع المعتمدة على بيع المنتجات عبر الشبكة أحد الخيارات الجيدة في هذا المجال، خاصة وأنه يعتمد على توصيل المنتجات التي يتم شراؤها إلى المستهلكين في مكاتبهم أو منازلهم. وعلى الرغم من ظهور العديد من اللاعبين الكبار في هذا المجال فإن السوق ما زال يستوعب المزيد من الشركات.

وعلى الرغم من تباين كلف إنشاء المشاريع الصغيرة والمتوسطة، فإن الإيجارات تشكل أكبر عناصر الكلفة في الكثير من المشاريع الخدمية، إلى جانب الديكورات وكلفة العمالة.

الزيادة السكانية تصنع خيارات استثمارية للمطاعم والخدمات



أظهرت تحسناً إيجابياً متواضعا على أساس ربع سنوي ويرجع ذلك لطلبات الشراء الجديدة.

وفيما يتعلق بحجم المبيعات توقعت 45% من الشركات زيادة فيما ترى 14% انخفاضاً، وعلى الرغم من أن قطاع الصناعات التحويلية هو الأكثر تفاعلاً بشأن حجم المبيعات في الربع الثاني من العام 2016، إلا أن قطاع الخدمات أظهر تراجعا حادا في التوقعات مما يتوافق مع انخفاض النشاط الاقتصادي خلال أشهر الصيف. ويعد القطاع التجاري الأكثر تفاعلاً من بين القطاعات الرئيسية الثلاثة "الصناعة والخدمات والتجارة" من حيث حجم المبيعات ويصنف القطاع الصناعي الأكثر تفاعلاً في الأرباع.

ويمتاز قطاع الخدمات بكونه الأكثر تفاعلاً حول أسعار البيع والتعاقد، وفي قطاع الخدمات ترقب الفنادق الربع الثاني من العام 2016، في حين نرى أن قطاع السيارات والالكترونيات من أكثر القطاعات تفاعلاً ضمن القطاع التجاري.

استبيان

وجرى الاستبيان الذي أعدته اقتصادية دبي في الفترة ما بين يناير وحتى مارس 2016 مع 501 شركة محلية عاملة في إمارة دبي، وتم طرح الأسئلة والإجابة عليها ثلاثة خيارات هي "زيادة"، "انخفاض" أو "استقرار" في المؤشرات الرئيسية، وتشمل إيرادات المبيعات وأسعار البيع ونسبة الأرباح والتوظيف وغيرها وتقوم اقتصادية دبي بإجراء المسوحات بشكل ربع سنوي لإعطاء مؤشرات واضحة لأداء قطاع الأعمال في كافة القطاعات الاقتصادية ورصد ومراقبة مؤشر ثقة الشركات.

ويهدف مؤشر الربع السنوي الذي تقوم بإعداده دائرة التنمية الاقتصادية في دبي، بالتعاون مع شركة الاستشارات العالمية "دان أند براد ستريت" إلى قياس تصورات مجتمع الأعمال وتقييم حالة وبيئة الأعمال في دبي خلال الفترة المقبل، وهو ما يساهم في تحليل التوجهات والقضايا الرئيسية التي تهم رواد الأعمال وأصحاب الشركات في دبي. واعتمدت الدراسة في اختيار وتصنيف العينات المدروسة بما يضمن التمثيل المناسب لكافة المشاريع الصغيرة والمتوسطة والكبيرة في قطاعات التصنيع والتجارة وتقديم الخدمات.

تجزئة

تمثل الزيادة السكانية فرصاً جيدة للأعمال المتعلقة بقطاعات التجزئة والخدمات خصوصاً المرتبطة منها بالحياة اليومية، مثل البقالات والمطاعم والمقاهي ومحال غسل وكي الملابس وشركات توريد عمال النظافة والخدمات وغيرها، خصوصاً في ظل ارتفاع معدلات دخل السكان الجدد سواء القادمين للعمل أو الاستثمار أو حتى للسكن الدائم في الإمارة المشهورة بجودة الخدمات.

للمربع الأول من 2016 الصادر عن الدائرة أن القطاعين التجاري والخدمي في الإمارة الأكثر تفاعلاً بالأعمال في قوباً في كل من قطاعات الصناعة والخدمات والنقل والبناء.

ولفت المؤشر أن 47% من المستطلعين يتوقعون استقرار الوضع فيما يرى 39% المزيد من التحسن في الربع الثاني من عام 2016 في حين أكد 83% من أصحاب الشركات عدم توقعهم لأي تحديات جديدة في عملياتهم التجارية مقارنة بنسبة 55% في الربع الأخير من عام 2015.

ثقة

ورصد مؤشر ثقة الأعمال في الربع الأول من عام 2016 نحو 116,5 نقطة مقابل 116,1 نقطة في الربع الأخير من 2015، وتبدو الشركات الكبرى أكثر ثقة بواقع 121,0 نقطة من الشركات الصغيرة والمتوسطة التي نالت على 109,6 نقطة. وأشارت الشركات إلى انخفاض التوقعات بالنسبة لأسعار البيع مقارنة بالربع الأخير من عام 2015 حيث بلغ صافي الرصيد 1% للربع الثاني من 2016 مما يتسق مع الانخفاض في معدل التضخم المسجلة في دبي بواقع 0,22% في شهر فبراير 2016. ونوهت الشركات إلى تفاؤل حجم أرباحهم على أساس سنوي، إلا أنها

قوائم انتظار طويلة لاستئجار محال في المراكز التجارية

دبي، البيان

تولد الزيادة السكانية المضطردة في دولة الإمارات فرصاً استثمارية هائلة لقطاع الخدمات بما يتضمنه من أنشطة تتعلق بالفنادق، المطاعم، المقاهي والنقل والأعمال الأخرى المرتبطة بالحياة اليومية المرتبطة بالحياة اليومية. وتزداد أهمية الزيادة السكانية في تنشيط هذه القطاعات اقتصادياً واستثمارياً كونها غير ناتجة فقط من نمو في أعداد المواليد الجدد، ولكن لكون الرافد الأساسي لها قادم من زيادة في الوافدين بغرض العمل أو الإقامة أو تأسيس أعمال جديدة.

وبحسب الساعة السكانية التي يديرها لحظياً مركز دبي للإحصاء، بلغ سكان الإمارة نحو 2,5 مليون نسمة، وفقاً لتقديرات أمس، مقارنة بحوالي 1,929 مليون نسمة في نهاية مارس 2011، أي بزيادة 571 ألف نسمة، ما يعني أن إجمالي سكان الإمارة زاد 29,6% خلال السنوات الخمس الماضية، وهو ما يتوافق مع النسبة التقديرية للزيادة السنوية الصادرة عن المركز البالغة 5%.

ثبات

وتفسر هذه الزيادة المضطردة ثبات معدلات إيجارات المحال الصغيرة في الأحياء والمناطق المكتظة بالسكان، كما تفسر قوائم الانتظار الطويلة في المراكز التجارية، عمليات التوسع التي شهدتها الأخيرة في السنوات الثلاث الماضية. وعلى الرغم من عدم وجود رصد دقيق لمعدلات الزيادة الإيجارية للمحال المنتشرة في المناطق المكتظة بالسكان، إلا أن بعض التقديرات تشير إلى أن الزيادة تتراوح ما بين 10 إلى 30% حسب المنطقة.

والملاحظ أن مستأجري هذه المحال يستجيبون لدفع الزيادات الإيجارية نظراً لانتعاش أعمالهم المرصود في تقارير صادرة عن مؤسسات رسمية من بينها دائرة التنمية الاقتصادية بدبي. وأظهرت نتائج مؤشر ثقة الأعمال

مشاعر

لم يختلف الوضع خلال دورة التباطؤ الحالي عما كان فيه في الدورات السابقة، حيث تأثرت مشاعر هؤلاء المستثمرين بشدة بالشكوك التي ترافقت مع تراجع أسعار وعائدات النفط، والتباطؤ الذي شهدته بعض القطاعات الاقتصادية على مدى الشهور الماضية، على الرغم من أن قوة ومتانة الاقتصاد المحلي وتمتعه بقدر كبير من المرونة، إلى جانب تدني نسبة مساهمة النفط في الناتج المحلي الإجمالي وامتلاك الدولة لاحتياطيات مالية ضخمة تتيح لها تغطية التراجع في العائدات النفطية، كلها عوامل تدعم الثقة بالاقتصاد المحلي وأفاق استمراره في النمو.

قطاعات الأسهم والعقارات والمشاريع صغيرة ومتوسطة الحجم في صدارة الخيارات الاستثمارية الواعدة، خاصة في ظل آفاق النمو المتوقعة في هذه القطاعات.

الأسهم

تعرضت أسعار الأسهم لعملية تصحيح قوية كنتيجة لتداعيات الأزمة المالية العالمية في عام 2008، فقدت معها نسبة كبيرة من قيمتها، ما قاد إلى تدهور شامل في ثقة المستثمرين، خاصة وأن عمليات البيع المرتبطة بالهامش ألفت الضغوط على مستويات الأسعار لفترة ليست بالقصيرة، ثم عاد السوق إلى الانتعاش في عامي 2013 و2014 وبداية 2015، قبل أن تفقد جزءاً مهماً من مكاسبها في عام 2015.

وعلى الرغم من أن أسواق الأسهم شهدت تحسناً نسبياً هذا العام، إلا أن نسبة كبيرة منها ما زالت تتراوح عند أسعار جذابة تاريخياً، خاصة وأن مستويات ربحية الشركات المساهمة ومكبرات الربحية تبدو إيجابية جداً، خاصة بالنسبة لصغار المستثمرين وأصحاب الاستثمارات متوسطة الحجم الذين يرغبون في بناء محافظ استثمارية بهدف تحقيق مكاسب استثمارية على المديين المتوسط والطويل.

استقرار الإيجارات عند مستويات مرتفعة نسبياً ساهم في الحفاظ على تماسك الأسعار

دبي، البيان

على الرغم من التباين الكبير في خبرات وقدرات المستثمرين الأفراد، وتحديداً صغار المستثمرين وأصحاب الاستثمارات متوسطة الحجم (التي تتراوح بين 5 إلى 10 ملايين درهم) إلا أنهم يشتركون بعدد من الصفات من أبرزها سرعة تأثر مشاعر الثقة لديهم بدورات الركود، أو الأزمات الاقتصادية، ما يدفعهم في كثير من الأحيان إلى اتخاذ قرارات استثمارية غير مدروسة، أو مبنية على أقاويل أو شائعات من أشخاص أو جهات لا تتمتع بالمعرفة أو القدرة على تقديم رؤية مستتيرة للأوضاع الاقتصادية والاستثمارية السائدة والمتوقعة.

وقد شهدنا خلال دورات الركود السابقة حالات عديدة في فيها صغار المستثمرين بخسائر كبيرة، نتيجة تحول مشاعر القلق لديهم إلى نوع من الذعر قاموا معه بتسييل استثماراتهم وخاصة في الأسهم والعقارات، على الرغم من مراوحة الأسعار قرب أدنى مستوياتها. كما حدث كثيراً أن فقد صغار المستثمرين وأصحاب الاستثمارات متوسطة الحجم فرصاً استثمارية نوعية بسبب استمرار شعورهم بالتشكك وعدم الثقة في بدايات دورات الصعود والانتعاش.

أين تتوفر الفرص الاستثمارية؟ بالنظر إلى خريطة الاستثمارات المتاحة لصغار المستثمرين وأصحاب الاستثمارات متوسطة الحجم، تبرز

بفضل تراجع كلفة البناء والأيدي العاملة

مطوّرون يواجهون التحديات بالمزيد من المشاريع

خلال عامين فقط.

مخاطرة

وقال العضو المنتدب وكبير المسؤولين التنفيذيين في دبي للاستثمار، رئيس مجلس إدارة الاتحاد العقارية خالد بن كلبان: نطبق في إدارة الاتحاد العقارية سياسة متحفظة في إدارة المخاطر، وبالنسبة للترثيث من عدمه في بيع العقارات على الخريطة فلنا وجهة نظر نعتقد أنها صحيحة. فالشركة طرحت عقارات بأسعار تنافسية أقل مما عليه في السوق قبل التقلبات الاقتصادية العالمية الأخيرة، ولا نخشى من تراجع البيع على الخريطة لأننا عندما أطلقنا عمليات التشييد في تلك المشاريع وضعا أسوأ السيناريوهات ففي حال تراجع البيع نقوم بتحويل تلك العقارات بعد إنجازها إلى محافظة الإمارات ونحن نعلم بأن سوق الإيجارات مزدهر ويمكن لنا توظيفه في زيادة عائداتنا بطريقة مستدامة.

وقود

أضاف بن كلبان: علينا أن نرى الجانب الآخر المضي لتراجع أسعار النفط، والذي صادف تحرير أسعار الوقود في السوق المحلية. فالتراجع في أسعار الديزل بعد تحريره عاد بالنفع على الشركات العقارية باستدراج عروض لبناء مشاريعها بأسعار أقل ويمكن ملاحظة ذلك بوضوح في قطاع المقاولات والإنشاءات الذي يعد من أهم القطاعات الحيوية التي تحرك عجلة النمو الاقتصادي في الدولة، ويرتبط مع نحو 30 نشاطاً اقتصادياً أبرزها صناعات الحديد والصلب والرمال والإسمنت والألمنيوم والخشب وغيرها. فالانخفاض عامل إيجابي محفز للاقتصاد الوطني نتيجة لارتباط الديزل بالقطاعات التشغيلية في مجموعة كبيرة من القطاعات الحيوية في الدولة، وفي مقدمتها الإنشاءات والصناعة، والنقل، والشحن، وهو ما يعني مكاسب وريحية لتلك القطاعات بسبب المحصلة النهائية لانخفاض الفاتورة التشغيلية لمختلف الشركات في تلك القطاعات».



■ أحمد المطروشي



■ خالد بن كلبان



■ علي راشد لوتاه



■ مروان بن غليظة

التحول من البيع إلى الإيجار يكفل عوائد مالية مستدامة

السوق بات أكثر ثباتاً في مواجهة التقلبات الاقتصادية

دبي - مشرق علي حيدر

اتفق مراقبون ومسؤولون عقاريون على أن أغلب المطورين العقاريين يفضلون مواصلة تنفيذ المشاريع مستفيدين من تراجع أسعار تكلفة البناء والأيدي العاملة ليجري بيع العقارات لاحقاً أو تحويلها إلى محافظة إيجارات بعوائد مالية مستدامة. وقالوا إن السوق العقاري في دبي لم يتراجع عن المضي بتنفيذ المشاريع رغم تأثر المبيعات، لاسيما فيما يتعلق بالعقارات المطروحة للتملك الحر والتي تباع على الخارطة.

وأكدوا أن السوق العقاري في الدولة نجح في التعامل مع تحديات الاقتصاد العالمي بثبات عال. وأضاف مدير دوائر وشركات أن السوق بات اليوم أكثر ثباتاً في أثره بالتقلبات الاقتصادية أو الأحداث الإقليمية.

وذكروا أن تراكم الاحتياطات المالية لدى دولة الإمارات في العقد الأخير يتيح لها مواصلة الإنفاق مهما بلغت الآثار الجانبية لتقلبات أسعار النفط على سبيل المثال. وتوقعوا أن يكون تأثير أسعار العقارات بهبوط النفط نسبياً أكثر منه اقتصادياً، وقالوا إن السوق أقل تقلباً مما كان عليه في الفترة الثانية بفضل التأني بالسوق عن الأخطاء التي راقت الأخيرة.

تأجير

قال علي راشد لوتاه: لا ننكر وجود تحديات لكن في الوقت ذاته ليس من المنصف عدم رؤية الكيفية التي تتعالج بها الشركات العقارية تلك التحديات وكيف تحولها إلى فرص. موضحاً أن أداء نخيل العقارية اليوم أفضل بكثير من الأمس وأن النسبة الأكبر من أرباح الشركة تأتي من محافظة التأجير، فضلاً عن عمليات البيع سواء للوحدات أو الأراضي التي بيعت لمطورين ثانويين.

جميع الأطراف تحت مظلة أراضي دبي، فالمطورون والمستثمرون والمستخدمون النهائيون والموردون الذين يقدمون خدمات في إطار الأنشطة المرتبطة بصناعة التطوير العقاري كلهم يمثلون سلسلة طويلة قوية ومتماسكة. مشدداً على أن ذلك لم يتحقق بسهولة، فقد كان المشاور مليئاً بالتحديات وحرصت الدائرة على الوصول بالسوق المحلي في دبي إلى الموضع الذي تنطلق منه لتصبح الوجهة العقارية الأولى في العالم.

ثقة

من جهته قال العضو المنتدب لشركة إعمار العقارية أحمد المطروشي: إن الثقة هي العمود الفقري الذي يجعل من

رغم التباطؤ الاقتصادي العالمي والتداعيات الإقليمية

ارتفاع جاذبية الاستثمار الفندقي والسياحي في دبي

يعني أن معدل هوامش الربح سيكون أعلى وأضاف: استثمار في 2016 لا يعني أن فندك سيكون جاهزاً بنهاية العام الجاري أو حتى المقبل، فلو استمرت اليوم توقع الانتهاء من أعمال البناء بحلول 2019 أو 2020. وأضاف أن ماريوت تدرك أن الوقت الحالي هو المناسب للاستثمار، وعليه تخطط للوصول إلى 32 فندقاً تضم نحو 8871 غرفة بحلول 2020، مقارنة مع 14 فندقاً تضم 4827 غرفة حالياً في الإمارات. وأضاف أن الدولة تعد أكبر سوق للمجموعة في المنطقة. وأكد كيرياكيدس أن السوق الإماراتي يعتبر بين الأسواق الأعلى أداءً خصوصاً في الفترة الحالية حيث تعتبر الغرف الفندقية في دبي ضمن الأعلى عائداً في العالم.

انطلاق

من جانبه قال محمد عوض الله الرئيس التنفيذي لمجموعة تايم للفنادق: إن المجموعات العالمية تركز في خطتها التوسعية في الشرق الأوسط على دبي خاصة والإمارات عامة باعتبارهما مركز جذب الاستثمار الفندقي في المنطقة، حيث يعتبر العائد على الاستثمار في فنادق دبي الأفضل إقليمياً، مشيراً إلى أن توقعات السوق إيجابية جداً، إذ أن شعبية دبي والإمارات ترتفع عالمياً بشكل أكبر عاماً بعد عام، والفضل في ذلك يعود إلى الخطط التسويقية الذكية التي تنتهجها الجهات الحكومية سواء داخلياً أو خارجياً.

توسع

من جانبه أكد كيفورك ديلديليان، المدير العام والإقليمي لمجموعة فنادق إتش للإقامات، أن الشركة قررت توسيع محافظتها الاستثمارية خلال العام الجاري، وهو ما يعني أن إدارة الاستثمار تتقن أن 2016 العام الأفضل للاستثمار والتوسع، وأضاف أن المجموعة تملك حالياً فندقين فقط في كل من دبي وجزر الشيشل. لكنها قررت مضاعفة محافظتها إلى أكثر من 8 منشآت منها فنادق في كل من دبي وأبوظبي وجمهورية الجبل الأسود ثم فندق في الإمارة (من لندن في العام 2017).

جاذبية

وقال روبن روسمان العضو المنتدب لمجموعة «إس تي آر جلوبايل»: إن انخفاض أسعار النفط يعزز جاذبية دبي الاستثمارية، نتيجة تأثيره على أسعار المواد الأساسية هي الأخرى، وبالتالي نرى أن العام الجاري والمقبل هما الأنسب للاستثمار في الفنادق بدبي. كما أن أي تباطؤ للاقتصاد العالمي لن يوقف حركة السفر والسياحة.



■ نيل جورج



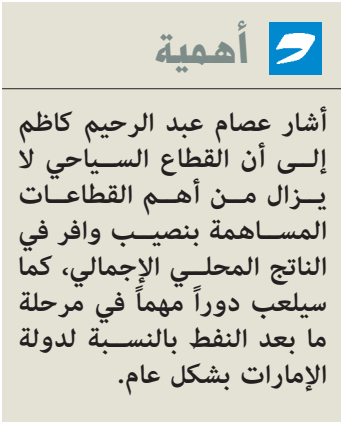
■ عصام عبد الرحيم كاظم



■ جيرالد لوليس



■ أليكس كيرياكيدس



■ محمد عوض الله



■ محمد عوض الله



■ روبن روسمان



■ كيفورك ديلديليان

العائد على الغرف

في الإمارة ضمن الأعلى عالمياً

دبي المفضلة

لمشروعات المجموعات الفندقية العالمية

دبي - عبد الرحيم الطويل

أفاد عدد من المتخصصين في الضيافة والاستثمار الفندقي لـ«البيان الاقتصادي»، بأن الهبوط الكبير لأسعار النفط العالمية خلال العامين الماضيين، وتقلبات أسواق العملات، وما رافقهما من تباطؤ في الاقتصادات الإقليمية والعالمية، أسهمت في تعزيز الجاذبية الاستثمارية لقطاع السياحة والفنادق في إمارة دبي، حيث أدى هبوط النفط إلى انخفاض أسعار مواد البناء الأساسية، ما يعني أن تكلفة بناء الفنادق والمشروعات السياحية قد انخفضت هي الأخرى. وبيات العائد على الغرف الفندقية في الإمارة الأعلى إقليمياً كما يعتبر من بين الأعلى على مستوى العالم.

وأضافوا إن دبي لا تزال الوجهة الاستثمارية الأفضل في المنطقة وبين الأفضل عالمياً، مشيرين إلى أن هذه النسبة مرتحة للنمو خلال الأعوام الخمسة المقبلة 2016-2020، قياساً بالاستحقاقات التي تنتظرها دبي، وفي مقدمتها رؤية تطوير القطاع السياحي، التي تهدف إلى مضاعفة عدد السياح، ليصل إلى 20 مليون سائح بحلول عام 2020، بالإضافة إلى أن هذا العام، يصادف تنظيم الدولة لمعرض إكسبو العالمي، الذي من المتوقع أن يستقطب 25 مليون زائر، 70 ٪ من خارج الدولة.

عوائد

وتفصيلاً، قال عصام عبد الرحيم كاظم، المدير التنفيذي لمؤسسة دبي للتسويق السياحي والتجاري، إن التحديات التي تشهدها صناعة السياحة العالمية شكلت فرصاً بالنسبة لقطاع الاستثماري الفندقي في دبي، حيث ساهم انخفاض سعر النفط، وتقلبات العملات الرئيسية في تعزيز جاذبية فنادق الإمارة. وأكد أن فنادق دبي لا تزال الوجهة الأكثر جذباً للمجموعات الفندقية العالمية في المنطقة، حيث أن

سنوات ربط الدرهم بالدولار الأميركي، الذي يعتبر العملة الرئيسية في العالم، وهو ما يعني أن انخفاض الدولار أو ارتفاعه لن يؤثر على الاستثمارات الفندقية في دبي والإمارات. كما أكد أن دبي لا تعتمد على مصدر واحد للسياح ولا الاستثمارات، حيث تحرص منذ سنوات على تنويع المنتج الفندقي والأسواق المصدرة للسياح، حيث أن تأثر سوق معينة مصدرة للسياح إلى دبي يعني أن سوقاً أخرى ستغطي على هذا التأثير.

تكلفة

من جانبه قال جيرالد لوليس، مدير محافظة السياحة في دبي القابضة، الرئيس الفخري لمجموعة جميرا إن انخفاض أسعار النفط ساهم في انخفاض أسعار المواد الأساسية وهو ما يعني انخفاض تكلفة بناء فندق مهما كانت فنته وحجمه، وأشار إلى أن التباطؤ الاقتصادي العالمي يمثل هو الآخر فرصة مميزة للاستثمار في قطاع الفنادق في دبي، حيث أن نسبة المخاطرة تكون أكبر ونسبة الربح تكون أعلى. وأضاف قائلاً: «سوق دبي دائماً ما تمثل وجهة مفضلة لجميع المستثمرين ومجموعات الفنادق

العالمية، فنسب النمو التي حققتها الإمارة في قطاع السياحة خلال السنوات الخمس الماضية والتي تقارب 10 ٪ سنوياً، تعني أن الفندق الذي افتتح في 2010، حقق أرباحاً ضخمة. وأضاف أن دبي القابضة، ومن خلال مجموعة جميرا للفنادق، ستستمر في التوسع في السوق المحلية في دبي، حيث إن الخطط الحالية تستهدف الوصول إلى 20 فندقاً في دبي بحلول 2020. وعليه سيصل عدد الغرف الفندقية التي ستديرها المجموعة بحلول العام 2020 إلى ما يفوق 7200 غرفة مقابل 3204 غرف تديرها في الوقت الحالي.

أسعار

من جانبه قال نيل جورج، النائب الأول للرئيس، لعمليات الاستحواذ والتطوير في فنادق ومنتجعات ستاروود العالمية، عندما تنخفض أسعار النفط بالنسبة التي انخفضت بها خلال العامين الماضي والجاري، فهذا يعني أن أسعار الأراضي والحديد والرمال ومواد البناء الأساسية تنخفض، كما أن أسعار العقارات بشكل عام تنخفض هي الأخرى، فسواء كنت ترغب في شراء فندق جاهز أو مبنى جاهز وتحويله لفندق، أو حتى