

## مؤشر القدرة على شراء العقارات السكنية العالمية تحديث 2011 على الدراسة العقارية الخاصة بدراية

محمد القويز

mohammed.el-kuwaiz@derayah.com

أنيربان كوندو

Anirban.kundu@derayah.com

## المحتويات

Error! Bookmark not defined. ....	المقدمة
Error! Bookmark not defined. ....	تحديث 2011
Error! Bookmark not defined. ....	النتائج
Error! Bookmark not defined. ....	الأداء الاستثماري
8.....	الملحق

## المقدمة

أفضل 15 مدينة (على مقياس "المساحة الممكن شراؤها من متوسط دخل السكان") تفوقت في الأداء على المتوسط الإجمالي لـ 46 مدينة المتضمنة في التقييم الأصلي بحوالي 20% في الفترة من 209 وحتى الربع 2 من 2011.

في تقرير يولية 2010 الذي أصدرته دراية (بعنوان: أفضل الأماكن في العالم لشراء بيتك الثاني)، اقترحنا مقياساً جديداً لمقارنة العقارات السكنية العالمية: وهو مقياس "المساحة الممكن شراؤها من متوسط دخل السكان". هذا المقياس يقارن متوسط السعر للمتر المربع في كل مدينة بمتوسط دخل سكان هذه المدينة، بعد تعديله لحساب تدفق السياح. ونحن نرى أن هذا المقياس، المبني بصورة أساسية على القدرة على الشراء، هو مؤشر جيد للقيمة خصوصاً للعقارات السكنية، ونتوقع أن يوفر للمستثمرين مؤشرات جيدة عند اختيار الأماكن التي يستثمرون بها في العقارات السكنية من عينة من المدن الكبرى حول العالم.

بناءً على هذا المقياس، حصلت مدن مومباي وموسكو وهونج كونج في العام السابق على أقل قيمة، وبالتالي كانت الأقل قدرة على الشراء فيها، بينما حصلت مدن زيورخ والقاهرة والدمام على أعلى قيمة وبالتالي كانت الأكثر قدرة على الشراء فيها. وجدير بالذكر هنا أننا تلقينا الكثير من النقد للاستنتاجات التي خرجنا بها بناءً على هذا التقييم، فقد كانت أسعار العقارات السكنية في السعودية جذابة.

وبناءً عليه، قمنا بتحديث تحليلنا لعام 2011 لكي نرى كيف تغيرت الأمور هذا العام عنها عند صدور التقرير الأصلي. وإليك ما توصلنا إليه:

## تحديث 2011

لا تزال مومباي المدينة الأعلى ثمنًا على مؤشر "المساحة الممكن شراؤها من متوسط دخل السكان"، في حين انخفضت القدرة على الشراء في معظم المدن السعودية الكبرى بسبب ارتفاع الأسعار، وفي نفس الوقت، زادت القدرة على الشراء في مدن مثل دبي.

رغم أن أسواق العقارات السكنية (وخصوصاً التجارية) لا تزال واقعة تحت ضغوط مستمرة، فإن أسعار العقارات السكنية استمرت في استقرارها بعد 2009 بل وحققت ارتفاعاً في بعض أجزاء العالم. ورغم هذا، فقد استمرت الانحرافات القوية التي ذكرناها في دراستنا السابقة في مسارها.

في نهاية الربع 2 من 2011، سجلت بعض المدن الأوروبية مثل دبلن وموسكو وبودابست انخفاضاً حاداً في أسعار العقارات السكنية مقارنة بمستوياتها في 2009، في حين أن مدنًا أخرى مثل أمستردام وميلان ولشبونة سجلت ارتفاعاً في الأسعار. أما الأسواق الكبرى مثل لندن وروما فقد ظلت مستقرة طوال الفترة المذكورة. واستمرت عمليات حبس الرهن في الولايات المتحدة الأمريكية في الزيادة، وانعكست في صورة انخفاض 10% في متوسط الأسعار في مدينة نيويورك. وفي آسيا، استمرت مدن هونج كونج وسنغافورة ومومباي في مسارها التصاعدي. وقد شهد الشرق الأوسط انحرافاً مماثلاً، حيث شهدت أسعار العقارات السكنية في الرياض بالمملكة العربية السعودية ارتفاعاً قدره 16%، في حين انخفضت أسعار العقارات في مدن مثل الدوحة.

## النتائج

لا تزال مدينة مومباي الأقل قدرة على الشراء فيها (وبالتالي تعد أسوأ مكان للاستثمار، رغم أنها سجلت ارتفاعاً في الأسعار قدره 40% بين عامي 2009 و 2011). وفي الناحية الأخرى، لا تزال زيورخ المدينة الأكثر قدرة على الشراء فيها بحسب منهج الدراسة الخاص بنا. وفي منطقتنا، لا تزال معظم مدن المنطقة تحتفظ بأماكنها في المؤشر ضمن المدن الأكثر قدرة على الشراء فيها (وبالتالي تمثل أفضل قيمة). ويرجع هذا بصورة أساسية إلى ارتفاع مستويات الدخل في العام الماضي والتي كانت أعلى من أي ارتفاع في الأسعار شهدته المنطقة. وكنتيجة لهذا، حققت العديد من المدن في منطقة مجلس التعاون الخليجي أداءً أفضل في ترتيب هذا العام مقارنة بالدراسة السابقة. ومع هذا، من الجدير بالذكر أن العديد من الارتفاعات بالدخل في المنطقة هي ارتفاعات تحدث لمرة واحدة (بسبب المنح التي تم تقديمها للموظفين الحكوميين)، ولم يتضح بعد إن كان تأثيرها سيستمر في السنوات التالية.

## أعلى 15 مدينة يمكن الشراء بها

المدينة	المساحة الممكن شراؤها من متوسط دخل السكان 2011 (م/شخص/سنة)	ترتيب 2011	المساحة الممكن شراؤها من متوسط دخل السكان 2009 (م/شخص/سنة)	ترتيب 2009	التغيير في الترتيب
زيورخ	15.91	1	15.03	1	-
أبو ظبي	14.16	2	9.05	9	+7
الدمام	11.64	3	10.77	4	+1
مسقط	10.77	4	3.65	30	+26
مونتريال	10.40	5	9.61	7	+2
بروكسل	9.86	6	10.48	6	-
كوبنهاجن	8.83	7	10.92	3	-4
دبلن	8.75	8	4.99	24	+16
الرياض	8.74	9	8.08	13	+4
الكويت	8.52	10	9.22	8	-2
دبي	8.07	11	8.57	12	+1
القاهرة	8.05	12	12.36	2	-10
بوجوتا	7.95	13	6.71	18	+5
سيني	7.39	14	6.55	20	+6
جدة	7.09	15	7.18	17	+2

## أقل 15 مدينة يمكن الشراء بها

المدينة	المساحة الممكن شراؤها من متوسط دخل السكان 2011 (م/شخص/سنة)	ترتيب 2011	المساحة الممكن شراؤها من متوسط دخل السكان 2009 (م/شخص/سنة)	ترتيب 2009	التغيير في الترتيب
موباى	0.36	46	0.40	46	-
هونج كونج	1.06	45	1.30	44	-1
سنغافورة	1.21	44	1.74	42	-2
موسكو	1.35	43	0.68	45	+2
شنغهاي	1.48	42	3.15	36	-6
بكين	1.64	41	3.40	33	-8
لندن	1.84	40	1.61	43	+3
باريس	1.91	39	2.72	39	-
ميلان	2.22	38	6.04	21	-17
روما	2.43	37	2.55	40	+3
أثينا	2.73	36	3.05	37	+1
طوكيو	2.86	35	2.03	41	+6
براغ	3.07	34	3.50	32	-2
بانكوك	3.26	33	4.78	25	-8
نيويورك	3.26	32	2.96	38	+6

## الأداء الاستثماري

سجلت المدن التي تم تحديدها على أنها الأكثر قدرة على الشراء بها (بحسب مقياس "المساحة الممكن شراؤها من متوسط دخل السكان") في دراسة يولية 2010 ارتفاعاً قدره 29.03% زيادة على متوسط السعر في عام 2009 (بالمتر المربع). وفي المقابل، شهدت المدن الأقل قدرة على الشراء بها ارتفاعاً في السعر قدره 15.63% زيادة على متوسط السعر في عام 2009 (بالمتر المربع). متوسط الارتفاع في السعر (بالمتر المربع) للمدن الـ 46 المتضمنة في دراسة يولية 2010 كان 12.92%.

القائمة الكاملة للمدن:

التغيير في الفترة	ترتيب 2009	الدخل الفعلي للفرد 2009	متوسط سعر الشقق 2009	المؤشر في 2009	ترتيب 2011	الدخل الفعلي للفرد 2011	متوسط سعر الشقق في 2011	المؤشر في 2011	المدينة
-	1	36,401	2,441	15.03	1	44,045	2,769	15.91	زبورخ
+7	9	4,209	3,692	9.05	2	48,586	3,431	14.16	أبو ظبي
+1	4	29,196	600	10.77	3	8,148	700	11.64	الدمام
+26	30	6,463	1,750	3.65	4	17,573	1,632	10.77	مسقط
+2	7	22,711	2,264	9.61	5	27,408	2,636	10.4	مونتريال
-	6	23,973	2,303	10.48	6	25,849	2,620	9.86	بروكسل
-4	3	21,639	2,689	10.92	7	31,119	3,526	8.83	كوبنهاجن
+16	24	22,120	6,393	4.99	8	30,764	3,515	8.7	دبلن
+4	13	33,256	800	8.08	9	8,148	932	8.74	الرياض
-2	8	7,980	2,400	9.22	10	20,619	2,420	8.52	الكويت
+1	12	17,611	2,163	8.57	11	20,214	2,505	8.07	دبي
-10	2	18,320	345	12.36	12	4,430	550	8.05	القاهرة
+5	18	6,463	843	6.71	13	7,756	976	7.95	بوجوتا
+6	20	22,003	3,521	6.55	14	36,274	4,907	7.39	سيدني
+2	17	23,927	900	7.18	15	8,148	1,150	7.09	جدة
-11	5	5,312	2,136	10.67	16	24,283	3,526	6.89	برلين
-6	11	6,463	2,038	8.77	17	17,812	2,761	6.45	لشبونة
-4	14	5,641	2,825	7.85	18	27,439	4,356	6.30	تورنتو
+10	29	24,543	2,652	4.24	19	11,520	1,877	6.14	المنامة
-1	19	23,011	3,705	6.66	20	26,078	4,274	6.10	ميونخ
-5	16	19,590	734	7.26	21	6,709	1,127	5.95	سانتياجو
-7	15	7,640	3,278	7.40	22	24,252	4,279	5.67	أمستردام
-	23	20,119	3,999	5.06	23	20,973	3,829	5.48	مدريد
-7	31	31,315	3,150	3.63	24	10,861	2,040	5.32	الدوحة
-3	22	6,297	1,467	5.24	25	11,574	2,219	5.22	ريو
+8	34	6,426	2,022	3.25	26	7,785	1,566	4.97	بودابست
-	27	20,839	4,599	4.59	27	21,341	4,306	4.96	برشلونة
-	28	26,173	5,925	4.44	28	28,033	5,801	4.83	هلسنكي
-3	26	11,167	1,378	4.71	29	6,560	1,577	4.16	بيونس آيريس
-20	10	6,376	910	8.84	30	9,568	2,840	3.37	اسطنبول
+4	35	11,248	2,585	3.21	31	9,466	2,822	3.35	وارسو
+6	38	11,045	10,503	2.96	32	30,891	9,466	3.26	نيويورك
-8	25	4,794	1,345	4.78	33	6,470	1,983	3.26	بانكوك
-2	32	6,459	3,214	3.50	34	11,788	3,846	3.07	براغ
+6	41	8,174	12,688	2.03	35	27,962	9,767	2.86	طوكيو
+1	37	5,491	5,540	3.05	36	16,171	5,929	2.73	أثينا
+3	40	16,649	6,462	2.55	37	16,700	6,866	2.43	روما
-17	21	30,951	3,260	6.04	38	20,366	9,155	2.22	ميلان
-	39	23,025	8,546	2.72	39	24,313	12,736	1.91	باريس
+3	43	16,289	14,632	1.61	40	26,567	14,455	1.84	لندن
-8	33	25,684	1,419	3.40	41	5,381	3,278	1.64	بكين
-6	36	11,721	1,754	3.15	42	6,180	4,166	1.48	شنغهاي
+2	45	23,431	14,701	0.68	43	13,204	9,806	1.35	موسكو
-2	42	14,628	6,839	1.74	44	14,220	11,792	1.21	سنغافورة
-1	44	9,972	11,368	1.30	45	14,374	13,622	1.06	هونغ كونج
-	46	2,167	5,506	0.40	46	2,808	7,760	0.36	مومباي

## الملحق

### الخطوات المتضمنة في حساب "المساحة الممكن شراؤها من متوسط دخل السكان"

#### الخطوة 1: متوسط السعر (للمتر المربع) للعقارات السكنية المميزة

بدأنا بالتعرف على متوسط سعر الوحدة السكنية التي مساحتها 120 متر مربع<sup>1</sup> في كل واحدة من المدن الكبرى. كانت هذه المعلومة متوفرة في موقع GlobalPropertyGuide (الشقق المميزة في وسط المدينة). ولأن أسعار الشقق السكنية المميزة تكون أعلى كثيراً من أسعار الشقق السكنية المتوسطة، فإننا حاولنا تخفيض هذا السعر إلى سعر الشقق المتوسطة.

#### الخطوة 2: حساب سعر الشقق المتوسطة من سعر الشقق المميزة

قمنا بتقسيم المدن في العينة إلى فئتين: متطورة وناشئة. وحددنا خمسة مدن في كل فئة (كتمثيل لإجمالي السكان) ثم بحثنا عن "متوسط سعر الشقة السكنية" في مواقع عديدة بما فيها GlobalPropertyGuide و CBRE. ثم حسبنا عامل التخفيض لكل واحدة من هذه المدن عن طريق مقارنة سعر الشقق المتوسطة بسعر الشقق المميزة. بعد ذلك، حسبنا متوسط عامل التخفيض لكل المدن الخمسة للوصول إلى عامل تخفيض مشترك للفئة (المتطورة والناشئة).

- عامل تخفيض الأسواق المتطورة: 70.5%
- عامل تخفيض الأسواق الناشئة: 60.1%

بعد ذلك، طبقنا عامل التخفيض على القائمة المبدئية لأسعار الشقق السكنية المميزة للوصول إلى متوسط سعر الشقق السكنية. بالنسبة لبعض المدن، التي لم يتم تضمينها في قائمة أسعار الشقق المميزة المبدئية، توصلنا إلى متوسط سعر الوحدة السكنية باستخدام موارد أخرى متاحة.

#### الخطوة 3: حساب الدخل السنوي لكل فرد من ساكني المدينة

احتجنا أيضاً إلى معرفة متوسط الدخل الصافي لكل فرد لكل مدينة. وفي هذا رجعنا إلى تقرير UBS المعنون Prices and Earnings أي "الأسعار والدخل" (تفاصيل هذا التقرير في المراجع). قام هذا التقرير بفهرسة الدخل الصافي لكل فرد بعد الضرائب والتأمينات الاجتماعية لمختلف مدن العالم مقارنة بمدينة نيويورك. ولمعرفة القيمة الدولارية لمتوسط دخل الفرد لأحد قاطني مدينة نيويورك، رجعنا إلى الإحصاء الرسمي لسكان الولايات المتحدة الأمريكية (2008E).

بالنسبة لبعض مدن مجلس التعاون الخليجي التي ليست جزءاً من استقصاء UBS، فإننا حسبنا إجمالي الدخل القومي لعام 2008 (المصدر: بيانات الأمم المتحدة)، ثم استبعدنا الصادرات من البترول والغاز (على أساس أن هذه الأموال لا تذهب إلى الشعب مباشرة)، ثم قسمنا المتبقي على عدد السكان (المصدر: IMF) للوصول إلى دخل كل فرد من الموارد الطبيعية. ثم استخدمنا نفس الرقم للمدينة كما هو للدولة.

ولأن هناك ثلاث مدن سعودية في القائمة، فقد اعتبرنا أن الدخل الصافي لكل فرد واحد لهذه المدن الثلاثة، ثم استخدمنا الدخل الصافي لكل فرد من الموارد الطبيعية للمنامة (البحرين)، والتي كانت جزءاً من استقصاء UBS، للوصول إلى الأرقام النسبية للدخل الصافي لكل فرد لهذه المدن الأخرى.

#### الخطوة 4: التعديل لحساب تدفق السياح

لتعديل الأرقام للأخذ في الاعتبار تدفق السياح إلى المدينة، افترضنا ما يلي:

- تم الأخذ في الاعتبار السياح الدوليين لجميع المدن (باستثناء المدن السعودية حيث اعتبرنا السياح من المقيمين).
- جميع السياح الدوليين يأتون من دول منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية OECD.
- في المتوسط، يعيش سائحان لمدة شهر في المدينة ثم يغادران المكان، وبالتالي فإن الطلب السنوي الفعلي على الوحدات السكنية هو 1 لكل 24 سائح دولي.

<sup>1</sup> متوسط أحجام الشقق يختلف بحسب المدينة المختارة، وقد استخدمنا المقياس الذي تبناه تقرير GlobalPropertyGuide.



البيانات الخاصة بعدد السائحين لكل مدينة (2007) متوفرة من EuroMonitor، ومنها استقرأنا أرقام 2009.

ومن أجل تضمين تأثير السياح، تم حساب الدخل الصافي الفعلي لكل فرد في كل مدينة باتباع الخطوات التالية:

- حساب الدخل الصافي الإجمالي للمدينة بضرب نصيب كل فرد من الدخل في عدد سكان المدينة
- حساب العدد الفعلي من المساوي المحلي لعدد السياح عن طريق تقسيمه على 24
- حساب الإجمالي الصافي للدخل للمساوي المحلي لعدد السياح (بضرب الرقم في متوسط الدخل الصافي المتاح للفرد في منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية – باستثناء المملكة العربية السعودية حيث تم اعتبار كافة السياح كمقيمين، وبالتالي تم الضرب في نصيب الفرد)
- جمع الدخلين من أجل الوصول إلى الدخل الإجمالي للمدينة
- جمع أرقام المساوي المحلي للسياح مع عدد السكان في المدينة للوصول إلى عدد الأشخاص الذين يوجدون الطلب سنوياً.
- تقسيم الدخل الإجمالي على العدد الفعلي للسكان الذين يوجدون الطلب للمدينة – الدخل الصافي الفعلي لكل فرد في المدينة بعد تعديله لحساب تأثير السياح.

#### الخطوة 5: الحساب النهائي

وأخيراً، تم تقسيم "الدخل الصافي الفعلي لكل فرد" على "متوسط سعر المتر المربع من الشقة السكنية" للوصول إلى نسبة "المساحة التي يمكن شراؤها من متوسط دخل السكان" التي نسعى إلى تحديدها.

لقد قامت عمليتنا بتسوية الفروق بين الدخل في المدن المختلفة، وضرائبها ودفعات التأمينات الاجتماعية فيها، والطلب الذي ينشئه السياح القادمون إليها.

*Globalpropertyguide.com*

*OECD.org*

*Data.un.org*

*IMF.org*



## لتمكين المستثمر

الدور الثاني، مركز العليا، طريق العليا العام  
ص. ب. 286546، الرياض، المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 1 299 8000

فاكس: +966 1 419 6498

موقع الويب: [www.derayah.com](http://www.derayah.com)

البريد الإلكتروني: [questions@derayah.com](mailto:questions@derayah.com)

### إخلاء المسؤولية

دراية المالية، شركة مساهمة محدودة، هي شركة مرخص لها من هيئة سوق المال السعودية (ترخيص رقم 08109-27). رغم توخي أعلى درجات الحيطة عند إعداد هذا المستند، فإن دراية المالية لا تتحمل أية مسؤولية عن الأخطاء أو الحذف أو أية أضرار تنجم عن استخدام المعلومات الواردة به. أسماء المنتجات أو الشركات قد تكون علامات تجارية أو علامات تجارية مسجلة لشركات أخرى وتم استخدامها هنا لغرض الإيضاح أو التقييم، بدون أي نية لمخالفة القانون. الأداء السابق ليس مؤشراً على العوائد المستقبلية. هذا المستند ليس -ولا يجب أن يتم تفسيره على أنه- عرضاً لبيع الأوراق المالية أو المنتجات الاستثمارية. هذا المستند لا يدعي أنه يحتوي كل المعلومات ذات الصلة، وبالتالي لا يجب اعتباره نصيحة أو توصية استثمارية رسمية. يجب على المستثمرين أن يستشيروا مستشاراً مالياً معتمداً، وأن يتخذوا قرارات فردية. لا تعد دراية مسؤولة عن أية خسائر مباشرة أو غير مباشرة نتيجة الاستثمارات المبينة على هذا المستند. ملاحظة إخلاء المسؤولية هذه، والمعروضة على هذه الصفحة، تعد جزءاً لا يتجزأ من هذا المستند. وإذا حدث وتعرضت هذه الصفحة من المستند، سواء في شكلها المطبوع أو الإلكتروني، للضياع أو الحذف أو التدمير أو التخلص منها بأي وسيلة أخرى، فإن ملاحظة إخلاء المسؤولية ستظل تنطبق رغم أي عواقب.