

على الرغم من التحديات الاقتصادية والتغيرات الديموغرافية

"انفست جي بي" : معدلات إشغال قوية لقطاع الإسكان الطلابي في الولايات المتحدة

قطاع عقاري "فرعي" جذاب بفضل معدلات الإشغال العالية والنمو المستمر في الإجراءات وزيادة اهتمام المؤسسات

معدلات التأجير المسبق لعام 2024 لا تزال متوافقة مع المتوسطات التاريخية وتعكس مستوى من الاستقرار

يمثل الارتفاع الأخير في توافر السكن الطلابي التنافسي، إلى جانب انخفاض عدد السكان الذين تتراوح أعمارهم بين 18 و24 عامًا، تحديات للقطاع. في المستقبل، يجب أن يكون المستثمرون أكثر انتقائية في استراتيجياتهم. من المتوقع أن تحافظ الأسواق الرئيسية على مستويات إشغال ثابتة وتشهد زيادات تدريجية في الإيجارات، أقرب إلى مستوياتها التاريخية المستدامة. تتوقع Yardi Matrix أن تستقر مستويات الإشغال عند حوالي 94-95% في الجامعات الكبرى، مما يعزز من قوة القطاع في الأسواق ذات الطلب المرتفع.

تظل التوقعات لسوق رأس المال في السكن الطلابي متفائلة بحذر للوصول عالية الجودة بالقرب من الجامعات الكبرى. ومع ازدياد انتقائية المقرضين، يُتوقع أن يتركز التمويل على العقارات التي تتمتع بمعدلات إشغال مستقرة وإيرادات إيجارية قوية، خاصة في الأسواق ذات الطلب العالي من الجامعات من الفئة الأولى.

كان هناك تصحيح في معدلات الرسملة لتعكس ارتفاع أسعار الفائدة، لكننا نتوقع احتمالية تقصصها مع توقعات انخفاض أسعار الفائدة، مما يخلق بيئة أكثر ملاءمة لإعادة التمويل ونشاط المعاملات. في النهاية، يكمن الطريق للمستثمرين في اختيار استثماراتهم بعناية في الأسواق ذات الطلب المرتفع. على مكانته بتوفير فرص استثمارية قوية ضمن سوق العقارات، مما يوفر للمستثمرين عوائد مغرية معدلة حسب المخاطر.

على نضوج القطاع، يظهر هذا في المرحلة الحالية حيث أصبحت غالبية الأسرة خارج الحرم الجامعي تحت سيطرة أكبر 30-25 مجموعة ملكية. يتماشى هذا المستوى من الاندماج مع ملف سوق ناضج تهيمن عليه شركات كبرى، بينما يقل دور المشغلين الصغار. تباطؤ نشاط المعاملات شهد القطاع أيضًا انخفاضًا في حجم المعاملات، ويرجع ذلك بشكل كبير إلى ارتفاع أسعار الفائدة ومنهجية إقراض أكثر تحفظًا. تشير بيانات Walker Dunlop (WD) إلى أن نشاط المعاملات في السكن الطلابي انخفض بشكل كبير في عام 2023، بنسبة 71% عن مستويات الذروة التي شهدت في عام 2022.

بتمشي هذا الانكماش مع الاتجاهات العامة في قطاع العقار، حيث جعلت تكاليف الاقتراض المرتفعة من الصعب على المستثمرين الحصول على شروط تمويل ملائمة. ونتيجة لذلك، تحول حجم المعاملات نحو المستثمرين من القطاع الخاص ذوي التمويل الجيد والمؤسسات الذين يمتلكون القدرة على تخصيص رأس المال مع اعتماد أقل على تمويل الديون. تشير تقارير WD إلى أن رأس المال الخاص كان المحرك الرئيسي لنشاط المعاملات في عام 2023، حيث بلغ إجمالي المبيعات حوالي 5.7 مليار دولار. وتضيف WD أن المستثمرين المؤسسين الرئيسيين الذين يشاركون حالياً في عمليات استحواد على الأصول في الأسواق الرئيسية، مع التركيز على العقارات المصنفة لهذا الغرض بالقرب من الحرم الجامعي. التطلعات المستقبلية



منذ خريف 2014. وقد شهد خريف 2023 نموًا استثنائيًا في الإجراءات مقارنة بأرقام التسجيل العامة في الولايات المتحدة. يشير ذلك إلى تزايد التباين بين الجامعات، حيث تتأثر التسجيل على مستوى الحرم الجامعي بالنمو القوي في المؤسسات المعروفة ذات العلامات التجارية القوية.

شهد قطاع الإسكان الطلابي ارتفاعًا ملحوظًا في نمو الإيجارات في السنوات الأخيرة، متجاوزًا معدلاته التاريخية. وفقًا لتحليلات RealPage، فقد تجاوزت الطلب للوحدات السكنية المصنفة للطلاب خارج الحرم الجامعي باستمرار المتوسط التاريخي البالغ 2.6% على أساس سنوي

ذات مستوى مؤسسي، أن هذه الجامعات حافظت على قاعدة تسجيل أكثر استقرارًا مقارنة بأرقام التسجيل العامة في الولايات المتحدة. يشير ذلك إلى تزايد التباين بين الجامعات، حيث تتأثر التسجيل على مستوى الحرم الجامعي بالنمو القوي في المؤسسات المعروفة ذات العلامات التجارية القوية. نمو الإيجارات شهد قطاع الإسكان الطلابي ارتفاعًا ملحوظًا في نمو الإيجارات في السنوات الأخيرة، متجاوزًا معدلاته التاريخية. وفقًا لتحليلات RealPage، فقد تجاوزت الطلب للوحدات السكنية المصنفة للطلاب خارج الحرم الجامعي باستمرار المتوسط التاريخي البالغ 2.6% على أساس سنوي

المستجدين مقارنة بالعام الماضي، مما يشير إلى إشارات مختلطة حيث يؤثر انخفاض التسجيل بين الطلاب المستجدين قلقًا بشأن مستويات الطلب على التعليم العالي بين خريجي المدارس الثانوية الحديثة، خاصة على المدى الطويل. قد يكون هذا الاتجاه متأثرًا بعوامل مختلفة، بما في ذلك وجهات النظر المتغيرة حول التعليم الجامعي، والقيود الاقتصادية، أو التحول نحو خيارات تعليمية ومهنية بديلة. يؤثر هذا المزيج من زيادة إجمالي التسجيل مع انخفاض في عدد الطلاب المستجدين درجة من عدم اليقين حول استدامة النمو في السنوات المقبلة.

ومع ذلك، على مستوى أكثر تفصيلاً، تظهر بيانات RealPage الخاصة بـ175 حرمًا جامعيًا، والتي تمثل جامعات من الفئة الأولى أو

قدم تقرير صادر عن شركة "انفست جي بي" الذراع الاستثمارية لبنك الخليج بعنوان "الإسكان الطلابي في الولايات المتحدة: من النمو الدوري إلى النمو المستدام" نظرة عامة على ديناميكيات القطاع، وأهم محركاته، والتوقعات المستقبلية له، مشيرًا إلى أنه شهد معدلات إشغال قوية، خاصة في العقارات المصنفة لهذا الغرض بالقرب من الجامعات الرائدة.

وأشار التقرير إلى أنه على الرغم من أن معدلات التأجير المسبق لعام 2024 كانت أقل من المعدلات الاستثنائية لعامي 2022 و2023، إلا أنها لا تزال متوافقة مع المتوسطات التاريخية، مما يعكس مستوى من الاستقرار وسط حالة عدم اليقين الاقتصادي، حيث تعتبر الجامعات من الفئة الأولى ذات معدلات طلب ثابتة من الطلاب وذلك وفقًا لبيانات RealPage.

التأجير المسبق شهد قطاع الإسكان الطلابي معدلات إشغال قوية، خاصة في العقارات المصنفة لهذا الغرض بالقرب من الجامعات الرائدة. تشير بيانات R-Page إلى أنه على الرغم من أن معدلات التأجير المسبق لعام 2024 كانت أقل من المعدلات الاستثنائية لعامي 2022 و2023، إلا أنها لا تزال متوافقة مع المتوسطات التاريخية، مما يعكس مستوى من الاستقرار وسط حالة عدم اليقين الاقتصادي. وتعتبر الجامعات من الفئة الأولى ذات معدلات طلب ثابتة من الطلاب وذلك وفقًا لبيانات RealPage.

شهد قطاع الإسكان الطلابي معدلات إشغال قوية، خاصة في العقارات المصنفة لهذا الغرض بالقرب من الجامعات الرائدة. تشير بيانات R-Page إلى أنه على الرغم من أن معدلات التأجير المسبق لعام 2024 كانت أقل من المعدلات الاستثنائية لعامي 2022 و2023، إلا أنها لا تزال متوافقة مع المتوسطات التاريخية، مما يعكس مستوى من الاستقرار وسط حالة عدم اليقين الاقتصادي. وتعتبر الجامعات من الفئة الأولى ذات معدلات طلب ثابتة من الطلاب وذلك وفقًا لبيانات RealPage.

ضمن جوائز " IDC Future Enterprise "

وسط إقبال لافت ونجاح كبير

«التجاري» يختتم رعايته لماراثون جامعة الكويت الثاني



لقطة جماعية من الفعالية

التفهيبة التي نظمها البنك في جناحه الخاص، بالإضافة إلى الهدايا المميزة التي قدمت للمشاركين، مما يعكس التزام البنك بتعزيز أهمية الصحة والنشاط البدني وفوائد ممارسة الرياضة للجميع. كما شهد جناح البنك تفاعلاً مميزاً من المشاركين الذين أثنوا على هذه المشاركة ودعم البنك لهواة الرياضة، وتقديموا بشكرهم لممثلي البنك المتواجدين في الماراثون، حيث مثل الماراثون فرصة مميزة للتواصل مع مختلف فئات المجتمع في أجواء مليئة بالمنافسة والأنشطة التفاعلية المتعة.

للإستمتاع بممارسة الرياضة معاً. تأتي هذه رعاية التجاري لماراثون جامعة الكويت الثاني في إطار سعي البنك لتعزيز المشاركة المجتمعية وتشجيع النشاط البدني والمساهمة في نشر الوعي الصحي، حيث أقدم الماراثون في أجواء مفعمة بالحماض والتحدى، وبدأ سباق للرجال، تلاه سباق النساء في أجواء تنافسية جمعت عدد كبير من المتسابقين. هذا، وقد شهد الحدث تفاعلاً كبيراً من مختلف فئات المجتمع في أجواء مليئة بالمنافسة والأنشطة التفاعلية المتعة.

على هامش رعاية البنك للنشاطات الرياضية والاجتماعية التي تعود بالفائدة الصحية والنفسية للجميع، اختتم البنك التجاري الكويتي رعايته الرسمية لسباق الجري - ماراثون جامعة الكويت - الثاني تحت عنوان «تحدي مدينة صباح السالم الجامعية 2024»، والذي أقيم في حرم جامعة الكويت، حيث شهد الماراثون مشاركة واسعة من أكثر من 3000 شخص من طلاب الجامعة والهيئة التدريسية والإدارية وأفراد المجتمع الذين اجتمعوا في أجواء رياضية صحية ودية والتعاون والتميز.

« أفضل Ooredoo الكويت » تتوج بـ « أفضل تجربة عملاء 2024 »

مضافة مميزة لتعزيز وإثراء تجربة العملاء، مستمرة في تعيين الابتكار لتحسين باقة خدماتها وحلولها الرقمية. رؤية الكويت 2035 يتماشى هذا التكريم مع متطلبات رؤية الكويت 2035 التي تركز على التحول الرقمي والنمو المستدام، وتواصل Ooredoo الكويت من خلال استراتيجياتها المستقبلية وابتكاراتها التي تركز على احتياجات العميل، تعزيز التقدم في العمل، تعزيز الاتصالات وتنميته، ووضع معايير جديدة، للإسهام في توسيع نطاق التحول الرقمي على مستوى المنطقة.

وختاماً، تجدر الإشارة إلى نجاح Ooredoo الكويت في إحراز هذا اللقب والتكريم العالمي الذي يضاف إلى سلسلة الجوائز الدولية التي حصلت عليها الشركة، والذي يعزز مكانتها بين قادة صناعة الاتصالات، بحيث تعد جائزة IDC Future Enterprise EMEA دليل موثوق يؤكد على رؤية Ooredoo - التي إنشأتها الرقمية لعملائها والارتقاء بعالمهم من خلال الابتكار والتعاون والتميز.

نسخة محدثة كلياً من التطبيق بواجهة مستخدم محسنة وميزات متطورة. باقات مخصصة للعملاء: إطلاق باقات إنترنت منزلي 5G مخصصة لكل فرد في العائلة الكويتية العصرية

شراكات لتجارب مدمجة مدفوعة بالقيمة المضافة التي يتطلعون إليها مع شريك الاتصالات الموثوق لحياتهم اليومية. شهادة على الريادة وكذلك أشادت لجنة التحكيم بقدرة Ooredoo الكويت على الجمع بين التطور التكنولوجي المتقدم الرقمي وبين الاستراتيجيات التي تركز على العميل، مما أسهم في وضع معايير جديدة في قطاع الاتصالات بالكويت. ويعتبر هذا التكريم شهادة على تفاني Ooredoo الكويت في تقديم قيمة

والاستفادة من إدارة وتحليل البيانات، لتتمكن Ooredoo الكويت من تقديم حلول مبتكرة تلبي تفضيلات العملاء على اختلافها. أبرز الإنجازات ومن بين أهم الإنجازات التي أثارت اهتمام لجنة التحكيم:

• الشراكات الاستراتيجية: التعاون مع الجهات الحكومية لتوسيع مجال عمل Ooredoo في توسيع نطاق خدمات البث المباشر عبر الإنترنت وإطلاق أول منصة ترفيهية رقمية خليجية واسعة النطاق في الكويت.

عالم رقمي. إشادة بجهود Ooredoo وضمن إطار برنامج جوائز IDC 2024 لتكريم رواد المستقبل من المؤسسات والشركات، وقع اختيار لجنة التحكيم المرموقة في IDC على شركة Ooredoo الكويت نظير جهودها الريادية في تطوير تقنية إنترنت الجيل الخامس (5G) والاستفادة من البنية التحتية الرقمية المتقدمة، لتقديم خدمات وحلول مبتكرة تلبي احتياجات عملائها المتغيرة والمتزايدة، حيث قُدمت اللجنة تركيز Ooredoo الكامل على توفير تجارب رقمية استثنائية، ومتنوعة، كما هي سلسة ومحسنة لتعزيز رضا العملاء.

وفي استعراضها لأحدث أعمالها وأبرز إنجازات Ooredoo الكويت التحولية لإنشاء تجربة العملاء، أشادت اللجنة بمبادرات الشركة في تحسين التجربة الرقمية لعملائها من كافة الشرائح وعبر جميع القنوات، وتطور عالمهم من خلال اعتماد نهج «العمل أولاً»، ضمن نموذج عمل يركز على العملاء

نال Ooredoo الكويت، المزود الرائد لحلول الاتصالات المتكاملة والرقمية المبتكرة، لقب «الأفضل في تجربة العملاء على مستوى الشرق الأوسط للعام 2024»، وذلك ضمن برنامج جوائز IDC Future Enterprise لمنطقة أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا. في محطة إنجاز جديدة تعكس فيها هذه الجائزة التزام Ooredoo الكويت المتواصل بآراء وإعادة تعريف تجربة العملاء من خلال الحلول الرقمية المتطورة والتوجهات الاستراتيجية المبتكرة. جوائز IDC للتميز تعد مؤسسة البيانات الدولية (IDC)، التي تتخذ من لندن مقراً لها، مزوداً عالمياً للمعلومات السوقية في مجالات تقنية المعلومات والاتصالات. وقد أطلقت برنامج جوائزها السنوية لمنطقة أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا منذ ثلاث سنوات، بهدف تكريم المؤسسات الرائدة في مجال التحول الرقمي، وإبراز كيفية قيادة المؤسسات الطموحة للمستقبل من خلال الابتكار، الريادة، والتركيز على العملاء في