

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 إلى الجوده بالقرب من مستوياتها التاريخية. 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 معادلة 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. يتماشى 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 WID إلى أن رأس المال الخاص كان المحرك الرئيسي لنشاط المعاملات في عام 2023، حيث بلغ إجمالي المبيعات حوالي 5.7 مليار دولار. وتضيف WID 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 تدعم البيانات من R-Page المذكورة أعلاه الفكرة بأن هناك تقارباً قد يحدث بين قطاع السكن الاستثماري التقليدي قطاع السكن الطلابي. وفقاً لتقرير PWC، فإن قطاع السكن الطلابي في الولايات المتحدة ينتقل إلى فئة الأصول الناضجة، التي تتسم بمزيد من الاستقرار والقدرة على التنبؤ. يعد الاعتدال في نمو الإيجارات سمة من سمات الأسواق الناضجة، حيث تحل الاستدامة محل التقلبات العالية، ويصبح الأداء مركزاً على تحقيق الدخل. يعتبر الانتقال مما تطلق عليه PWC مرحلة التصفية، وهي فترة تنسم بزيادة الاندماجات السوقية مع استقرار الديناميكيات التنافسية، مؤشراً رئيسياً



رسم بياني توضيحي

منذ خريف 2014. وقد شهد خريف 2023 نموًا استثنائيًا في الإيجارات 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 السكن الطلابي ارتفاعاً ملحوظاً في نمو الإيجارات في السنوات الأخيرة، متجاوزاً معدلاته التاريخية. وفقاً لتحليلات RealPage، فقد تجاوزت التغيرات في الإيجار المطلوب 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 استقراراً 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 السكن الطلابي ارتفاعاً ملحوظاً في نمو الإيجارات في السنوات الأخيرة، متجاوزاً معدلاته التاريخية. وفقاً لتحليلات RealPage، فقد تجاوزت التغيرات في الإيجار المطلوب 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 قلقاً بشأن مستويات الطلب على التعليم العالي بين خريجي المدارس الثانوية الحديثة، خاصة على المدى الطويل. قد يكون هذا الاتجاه متأثراً 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، مشيراً 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 الطلاب ذلك وفقاً لبيانات RealPage. أظهرت مستويات الإشغال المسبقة لقطاع السكن 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. ديناميكيات العرض والطلب

المستجدين مقارنة بالعام الماضي، مما يشير إلى إشارات مختلطة حيث يؤثر انخفاض التسجيل بين الطلاب المستجدين قلقاً بشأن مستويات الطلب على التعليم العالي بين خريجي المدارس الثانوية الحديثة، خاصة على المدى الطويل. قد يكون هذا الاتجاه متأثراً 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، مشيراً 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 الطلاب ذلك وفقاً لبيانات RealPage. أظهرت مستويات الإشغال المسبقة لقطاع السكن 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. ديناميكيات العرض والطلب

المستجدين مقارنة بالعام الماضي، مما يشير إلى إشارات مختلطة حيث يؤثر انخفاض التسجيل بين الطلاب المستجدين قلقاً بشأن مستويات الطلب على التعليم العالي بين خريجي المدارس الثانوية الحديثة، خاصة على المدى الطويل. قد يكون هذا الاتجاه متأثراً 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

ضمن جوائز " IDC Future Enterprise "

Ooredoo الكويت) تتوج بـ « أفضل

تجربة عملاء 2024 »



لقطة جماعية من الفعالية

على هامش رعاية البنك للنشاطات الرياضية والاجتماعية التي تعود بالفائدة الصحية والنفسية للجميع، اختتم البنك رعايته الرسمية لسباق الجري - ماراثون جامعة الكويت - الثاني تحت عنوان «تحدي مدينة صباح السلام 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 والتعزيز

على هامش رعاية البنك للنشاطات الرياضية والاجتماعية التي تعود بالفائدة الصحية والنفسية للجميع، اختتم البنك رعايته الرسمية لسباق الجري - ماراثون جامعة الكويت - الثاني تحت عنوان «تحدي مدينة صباح السلام 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 والتعزيز

على هامش رعاية البنك للنشاطات الرياضية والاجتماعية التي تعود بالفائدة الصحية والنفسية للجميع، اختتم البنك رعايته الرسمية لسباق الجري - ماراثون جامعة الكويت - الثاني تحت عنوان «تحدي مدينة صباح السلام 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 والتعزيز

مضافة مميزة لتعزيز 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 إن شاء الله تعالى - الرقمية لعملائها والارتقاء بعلمهم من خلال الابتكار والتعاون والتعزيز

مضافة مميزة لتعزيز 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 إن شاء الله تعالى - الرقمية لعملائها والارتقاء بعلمهم من خلال الابتكار والتعاون والتعزيز

مضافة مميزة لتعزيز 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 إن شاء الله تعالى - الرقمية لعملائها والارتقاء بعلمهم من خلال الابتكار والتعاون والتعزيز

مضافة مميزة لتعزيز 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 إن شاء الله تعالى - الرقمية لعملائها والارتقاء بعلمهم من خلال الابتكار والتعاون والتعزيز

مضافة مميزة لتعزيز 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 إن شاء الله تعالى - الرقمية لعملائها والارتقاء بعلمهم من خلال الابتكار والتعاون والتعزيز