الصباح الاقتصادية 12
العدد 3169 - السنة الحادية عشرة
الثلاثاء 8 محرم 1440 - الموافق 18 سبتمبر 2018
Tuesday 18 September 2018 - No.3169 - 11 th Year

حال استمرار ارتفاع مستوي الأراضي ونزول الإيجارات بشكل سريع

الخياط: البلاد ستشهد «فقاعة عقارية» كبيرة العام المقبل

- تقليص العقارات المرهونة يضغط على المستثمرين لتسييل عقاراتهم و يرفع المعروض
- شركات التمويل العقاري تعيد النظر في سياساتها مع الانخفاض الحاد للقطاع

يوسف الخياط

- حل القضية الإسكانية يكمن في تحرير بعض الأراضي من الحكومة
- الكويت بها 49.130 ألف شقة خالية و 36 ألف أخرى قيد الإنشاء
- متوسط الإيجار الشهري تراجع من 350 إلى 210 دنانير شهرياً

أكد يوسف الخياط رئيس مجلس إدارة شركة «الفرقدان» الإقليمية والخبير في العقار المحلي ان الكويت بها 49.130 الف شقة خالية و 36 الف اخرى قيد الإنشاء مما يعني ما يزيد على 80 الف شقة بحاجة إلى استيعاب من جانب السوق وأو ما قد يستغرق ما بين 4 و 5 سنوات مقبلة.وأضاف أن متوسط الإيجار الشهري تراجع من 350 دينار إلى 210 دينار شهريا اي بنسبة 18.2% ، مشيرا الى ان قطاع العقار واجه خلال العام 2018 انخفاضات في الأسعار، لوجود مؤشرات على ارتفاع العرض ، وذلك في ظل توجه بنك الكويت المركزي وإصدار تعليمات للبنوك بشأن تقليص أعداد العقارات المرهونة لدى القطاع المصرفي، مما سيتم الضغط على المستثمرين لتسييل عقاراتهم، بالتالي سيترفع المعروض في السوق العقاري.وأوضح ان التسييل سيشمل العقارات التجارية والاستثمارية، وستتأثر أسعارها بالانخفاض خلال الفترة المقبلة، إضاف الخياط إلى أن هناك توجهاً نحو هدم العقارات القديمة، وإنشاء أخرى جديدة بنسب بناء أعلى، وبالتالي سيزيد المعروض من الشقق. التراجع في قيم العقارات وإيجاراتها يشمل كل المناطق، وليس منطقة بعينها، وأوضح إن المستثمر يريد أن يتأكد أن العائد بشكل منتظم، وان الدخول في المشاريع بعيد عن المخاطرة، فضلا عن أن البيئة فيها امان ودعم اكبر.ولاسيما ان القطاع يشهد ركودا واضحا على مدار 5 سنوات متتالية لياتي العام 2019 بقفاعة كبيرة اذا استمر العقار في ارتفاع مستوي الاراضي ونزول الايجارات بشكل سريع ليفاقم معاناته بضغط من تاثر تنظيم المعارض العقارية في المرحلة التي سبقت قرار تنظيم وزارة «التجارة» للمعارض وكذلك شح الأراضي المعروضة وتاجيل اكثر من 23 معرضا عن طريق المحاكم، ولكن اللافت ان انخفاض اسعار العقارات صاحبه ارتفاع في الإيجارات. وهو امر غير مفهوم يشرح ابعاده المستثمر والمطور العقاري سعود صاهود المطيري الذي يقول إن السوق كان بحاجة للتصحيح فيما يتعلق بالعلاقة بين قيمة العقار والإيجار، فمنذ سنوات كانت الإيجارات اقل كثيرا إذا ما قورنت باسعار العقارات، لكن الآن حدث التصحيح رغم انه لا يزال يحتاج لتصحيح اخر فيما يخص الإيجارات التجارية والاستثمارية.هناك لاعب رئيس لا يمكن إغفاله في سوق العقارات، وهو شركات التمويل العقاري، فكيف تنظر هذه الشركات إلى وضع السوق حاليا؟ وهل تعيد النظر في سياساتها التمويلية حين تقوم بتمويل مشروعات عقارية في الوقت الذي يشهد فيه هذا القطاع انخفاضا حادا؟واضاف الخياط أن لدى القطاع الاستثماري الكثير من المعروض مقابل عزوف في القطاع التجاري الذي يتعاطى فيه مستثمرون لديهم ملاءة مالية كبيرة لافتا إلى أن قطاع السكن الخاص يمر بحالة من التراجع نظرا إلى عدم وجود طلب بسبب تردد المشترين.

وذكر ان التحركات عموما في السوق العقاري بسيطة كما أن دلالات تنظيم المزادات نتائجها ضعيفة رغم وجود بيع عليها لكن ليس بما نسبته 90 في المئة كالسابق مما يشير إلى التردد من جانب المتعاملين.وقال الخياط ان أسعار الأراضي السكنية استمرت بالتعافي بعد التباطؤ الذي شهدته في النصف الأول من العام بينما سجلت أسعار المنازل السكنية تراجعا طفيفا فقد بلغ المؤشر لأسعار المنازل السكنية 160 نقطة خلال شهر الشهور الماضيه متراجعا بواقع 2.50 في المئة عن العام الماضي. مشيرا الى ان حل القضية الإسكانية يكمن في تحرير بعض الأراضي من الحكومة وطرحها امام المستثمرين بما يعادل نسبة 1% على الأقل سنويا، حتى تتماشى مع النمو السكاني المتزايد عاما بعد عام، بما يدعم توجهات خطة التنمية التي من المفترض ان تنتشل البلاد من سطوة النفط على الأراضي. وأطالب مجلس الأمة، أن يقي بوعده في طرح القضية الإسكانية بعمق، ومناقشة أوضاع السوق العقارية بوجه شامل كما وعد، والتركيز على إيجاد حل جذري لارتفاع الأسعار، وتوفير الأراضي للاستثمارات العقارية والصناعية المتنوعة في ظل خارطة طريق واضحة المعالم ووفقا لجدول زمني قابل للتنفيذ.

ارقام عقاريه

كشف الخياط ان العقار يعيش حالة من الترنح من خلال الارقام التي تؤكد هذة النظريات داخل القطاع وهي:

- هناك نحو 15 الف عقار استثماري موزعة على محافظات الكويت الست.
- بلغت مبيعات العقار السكني خلال الربع الثاني نحو 45% من إجمالي عمليات البيع.
- تراجع القطاع العقاري الكويتي بدأ منذ نهاية عام 2013 متأثرا بانخفاض أسعار النفط.
- مبيعات العقارات الكويتية تراجعت خلال الربع الثاني من العام الجاري بنسبة 35% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي.
- التداولات في العقارات السكنية الخاصة تراجعت إلى 300 مليون دينار في الربع الثاني من العام الجاري.
- هناك توقعات بانخفاض الإيجارات بنسبة 15% في حال استمرار الركود العقاري.

مؤشرات البورصة تواصل الهبوط ..و«العام» يتراجع 2.55 نقطة

مؤشرات البورصة تتلون بالأحمر

انهت البورصة الكويت تعاملاتها أمس الاثنين على انخفاض المؤشر العام 2ر55 نقطة ليبلغ مستوى 3ر5132 نقطة بنسبة انخفاض 0ر05 في المئة.

وبلغت كميات تداولات المؤشر 7ر93 مليون سهم تمت من خلال 4463 صفقة نقدية بقيمة 9ر21 مليون دينار كويتي (نحو 27ر72 مليون دولار امريكي).

وانخفض مؤشر السوق الرئيسي 6ر4 نقطة ليصل إلى مستوى 08ر4744 نقطة وبنسبة انخفاض 0ر01 في المئة من خلال كمية اسهم بلغت 6ر55 مليون سهم تمت عبر 1963 صفقة نقدية بقيمة 2ر4 مليون دينار (نحو 86ر13 مليون دولار).

وانخفض مؤشر السوق الأول 4ر1 نقطة ليصل إلى مستوى 9ر5345 نقطة وبنسبة انخفاض 0ر03 في المئة من خلال كمية اسهم بلغت 2ر38 مليون سهم تمت عبر 2500 صفقة بقيمة 7ر17 مليون دينار (نحو 41ر58 مليون دولار).

وكانت شركات (أصول) و(إبار) و(التخصيص) و(كويت ت) و(وربة ت) الأكثر ارتفاعا في حين كانت اسهم (أعيان) و(منازل) و(بيتك) و(زين) و(برقان) الأكثر تداولا اما الأكثر انخفاضا فكانت (المدن) و(إيفا فنادق) و(المساكن) و(مينا) و(الصلبوخ).

وتابع المتعاملون إعلان بورصة الكويت عن إعادة تداول أسهم شركة مينا العقارية اعتبارا من امس الاثنين بعد الانتهاء من إجراءات تخفيض رأسمالها وكذلك تنفيذ بيع أوراق مالية مدرجة وأخرى غير مدرجة لمصلحة حساب إدارة التنفيذ في وزارة العدل.

وتطبق شركة بورصة الكويت حاليا المرحلة الثانية لتطوير السوق التي تتضمن تقسيمه إلى ثلاثة اسواق منها السوق الأول ويستهدف الشركات ذات السيولة العالية والقيمة السوقية المتوسطة إلى الكبيرة.

وتخضع الشركات المدرجة ضمن السوق الأول إلى مراجعة سنوية مما يترتب عليه استبعاد شركات وترقية أخرى تواكب المعايير الفنية على ان تنقل المستبعدة إلى السوق الرئيسي او سوق المزادات.

ويتضمن السوق الرئيسي الشركات ذات السيولة الجيدة التي تجعلها قادرة على التداول مع ضرورة توافقها مع شروط الإدراج المعمول بها في حين تخضع مكونات السوق للمراجعة السنوية ايضا للتاكد من مواكبتها للمتطلبات.

أما سوق المزادات فهو للشركات التي لا تستوفي شروط السوقين الأول والرئيسي والسلع ذات السيولة المنخفضة والمتواضعة قياسا لآليات العرض والطلب المطبقة.

«المركزي»: تخصيص اصدار سندات وتورق بـ 160 مليون دينار لأجل 3 أشهر

أعلن بنك الكويت المركزي بانه قد تم تخصيص آخر إصدار لسندات وتورق البنك المركزي بقيمة إجمالية بلغت (160) مليون دينار كويتي لأجل (3) شهور وبمعدل عائد (2.500%).

وكان اخر تخصيص اصدار بسندات وتورق لبنك الكويت المركزي في ال14 من شهر أغسطس الماضي بقيمة 160 مليون دينار، بمعدل عائد قدره 2.5 في المئة بمدة أجل ثلاثة أشهر.

أعمال الدورة الـ 42 تبحث العديد من القضايا الاقتصادية الشائكة

ملف «الجرائم المالية الإلكترونية» على طاولة «مجلس محافظي المصارف المركزية العربية»

انطلقت اعمال الدورة الاعتيادية ال 42 لمجلس محافظي المصارف المركزية ومؤسسات النقد العربية في العاصمة الأردنية أمس الاثنين بمشاركة الكويت بوفد يرأسه محافظ البنك المركزي الدكتور محمد الهاشل.

ويتضمن جدول أعمال اجتماع المجلس عددا من الموضوعات المهمة التي تشمل مناقشة التطورات النقدية والمالية والاقتصادية الإقليمية والدولية وتداعياتها على الدول العربية وسبل تعزيز الائتمان للمشروعات الصغيرة والمتوسطة.

كما سيناقش الاجتماع تحديات تطبيق تقنيات (بلوكتشين) وسلامة القطاع المصرفي وبحث تداعيات إجراءات لائحة الاتحاد الأوروبي لحماية البيانات على القطاع المالي بحضور كبار المسؤولين من صندوق النقد الدولي.

وسيبحث تقرير أمانة المجلس ومسودة التقرير الاقتصادي العربي الموحد لعام 2018 وتوصيات واعمال كل من اللجنة العربية للرقابة المصرفية واللجنة العربية لنظم الدفع والتسوية واللجنة العربية للمعلومات الائتمانية إلى جانب مناقشة توصيات كل من فريق العمل الإقليمي لتعزيز الشمول المالي في الدول العربية وفريق عمل الاستقرار المالي.

جانب من الجلسة الافتتاحية

وفي إطار هذه البنود سيبحث الاجتماع عددا من الموضوعات وأوراق العمل والتقارير منها (إدارة مخاطر السيولة وفق متطلبات بازل (3) في الدول العربية) و(الإجراءات الرقابية والإشرافية للتعامل مع البنوك الضعيفة) و(تمكين المرأة ماليا ومصرفيا) و(استخدام أدوات الدفع الإلكترونية لتعزيز الشمول المالي) و(الثورة الرقمية وتداعياتها على النظام المصرفي والاستقرار المالي: مخاطر الابتكارات المالية) و(متطلبات إصدار مؤشر محلي للاستقرار المالي في الدول العربية).

وتشمل الموضوعات والأوراق كذلك (مخاطر الجرائم المالية الإلكترونية وآثارها على نظم الدفع) و(تطبيقات التحويلات الفورية في المدفوعات الصغيرة) و(قضايا تطبيق الشيك والتوقيع الإلكتروني) إلى جانب (إرشادات حول حقوق مستخدمي خدمات الاستعلام الائتماني) و(تطوير نظم تسجيل الأصول المنقولة في الدول العربية).

ومن المقرر أن يناقش اجتماع المجلس عددا من القضايا ذات الأهمية بالنسبة للمصارف المركزية ومؤسسات النقد العربية في مقدمتها متابعة تنفيذ مشروع (المقاصة العربية) المكلف به صندوق النقد العربي.

ووصل مشروع (المقاصة العربية) إلى مرحلة التنفيذ بعد اعتماد المجلس للتصميم الذي أعده صندوق النقد العربي في سبتمبر عام 2017 بهدف تعزيز استخدام العملات العربية في مقاصة وتسوية المدفوعات العربية البينية بما يساعد على خفض الوقت والكلفة على المصارف في اجراء هذه المعاملات ويخدم فرص تعزيز الاستثمارات والتجارة العربية البينية.

وسيناقش الاجتماع مسودة القضايا المقترح إدراجها ضمن الخطاب العربي الموحد لعام 2018 في الاجتماعات السنوية لصندوق النقد والبنك الدوليين المقرر عقدها في بالي بجمهورية إندونيسيا خلال شهر أكتوبر المقبل.

ويشارك في أعمال الدورة الحالية إلى جانب الهاشل محافظو المصارف المركزية ومؤسسات النقد العربية كما يحضر الاجتماع بصفة (مراقب) جامعة الدول العربية والأمانة العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية واتحاد المصارف العربية واتحاد هيئات الأوراق المالية العربية ومجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا إضافة إلى الخبراء التنفيذيين العرب في كل من صندوق النقد والبنك الدوليين.

تنطلق فعاليات دورته العاشرة في فندق الفور سيزونز

«يوروموني الكويت» يلقي الضوء على مدى استجابة القطاع المالي لخطة التنمية الوطنية

تحتفل يوروموني بانطلاق أعمال الدورة العاشرة من مؤتمرها السنوي "يوروموني الكويت" يوم الثلاثاء الموافق 25 سبتمبر الجاري في فندق الفور سيزونز الكائن في مدينة الكويت؛ الذي اختارته مكانا جديدا لانعقاد المؤتمر احتفالا بالذكرى السنوية العاشرة لانطلاقته في الكويت.

هذا وقد تم تصميم جدول أعمال المؤتمر لمناقشة آخر المستجدات عن برنامج "الكويت الجديدة" مع القاء الضوء على استجابة القطاع المالي لخطة التنمية الوطنية. وفي إطار مشاركة وزارة المالية في استضافة المؤتمر، تتشرف يوروموني بالترحيب بمعالي الدكتور نايف الحجرف، وزير المالية، متحدثا رئيسيا في المؤتمر.

وسوف تشهد جلسات الحوار مشاركة نخبة من المتحدثين المرموقين للتحدث حول مدى استدامة نموذج الاقتصاد الكلي وكيف يمكن لدولة الكويت أن توسع نطاق إيراداتها، توحيد وتركيز الإنفاق، تمويل النفقات الرأسمالية، والنهوض بدور القطاع الخاص في الاقتصاد. وقال فيصل الحمد، الرئيس التنفيذي لشركة الوطني للاستثمار وأحد المتحدثين في الجلسة الافتتاحية: "إن الإصلاح أمر حاسم لإطلاق الإمكانات الكامنة للاقتصاد. ويعتبر إصلاح سوق رأس المال مثالا واضحا على ذلك، لأنه سهّل ارتقاء دولة الكويت إلى مكانة السوق الناشئة. ومن المؤكد أن التدفقات المتوقعة ستدفع الشركات المحلية إلى زيادة رأس المال والتوسع بصورة أكبر". وجدير بالذكر أنّ فادي السعيد، عضو مجلس الإدارة ومدير محفظة الاستثمار في شركة لازارد لإدارة الأصول، والدكتور نايف الشمري، الأستاذ المشارك في جامعة الكويت، وأسامة كنعان، مدير مركز صندوق النقد الدولي للاقتصاد والتمويل في الشرق الأوسط، سوف ينضمون إلى فيصل الحمد في الجلسة الافتتاحية لمناقشة استقرار الاقتصاد الكلي في الكويت.

كما سوف تلقي دورة المؤتمر هذا العام الضوء على مستقبل الخدمات المالية من خلال عرض رئيسي يقدمه ساجار ساريهاي من شركة ريبل وجلسة خاصة حول التقنيات المالية وسلسلة الكتل. ووفقا لما ذكره طارق محمود من البنك الأهلي المتحد، فإن "الانتشار السريع للتقنيات في الآونة الأخيرة والذي تشهده صناعة الخدمات المالية هو أمر يشبه اختراع السيارة؛ فبينما تمكنت صناعة العربات التي تجرها الخيول من الصمود لفترة من الوقت، إلا أن التغيير كان حتميًا. وتجدر الإشارة إلى أن البنوك في الكويت لا تنتظر رؤية ما سيحدث، بل تبادر وتحرص على أن تكون جزءًا من التغيير".

إلى ذلك، تتناول الجلسة الختامية للمؤتمر، تطور رأس المال الخاص في البنية التحتية لدولة الكويت في قطاعات حيوية تشمل النقل والتجارة والطاقة والكهرباء والماء. وستجيب الجلسة عن الأسئلة التالية: ما العوامل الموجهة لمشاركة القطاع الخاص؟ وما هي المعايير الجاذبة لرأس المال الخاص؟ وهل التشريعات مناسبة للغرض؟ وما هو الدور الذي سوف يؤديه الاستثمار المشترك مع رأس المال الإقليمي والدولي؟.