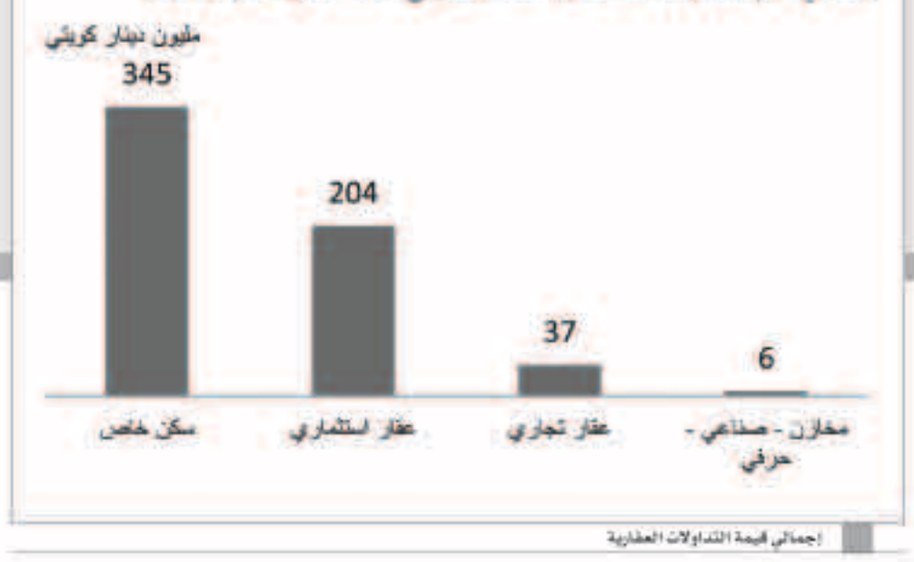
لازال يستحوذ على أكثر من 10 في المئة من الناتج المحلي

«بيتك»: الهدوء خيَّم على العقار خلال الربع الثالث من العام الحالي

■ 591.8 مليون دينار قيمة التداولات العقارية بارتفاع يقارب الـ10 في المئة

■ انخفاض معدل التداول اليومي من 14.5 مليون دينار إلى 11.8 مليونا



إجمالي قيمة التداولات العقارية

توزيع حصة التداول

قال بيت التمويل الكويتي أن حالة الهدوء مازالت تسيطر على السوق العقاري، حيث شهدت التداولات العقارية انخفاضا ملحوظا خلال الربع الثالث من عام 2012 الذي تزامن مع موسم السفر وحلول شهر رمضان المبارك وإجازة عيد الفطر.

وأضاف في تقرير متخصص اصدره امس وتناول فيه أداء سوق العقار المحلي خلال الربع الثالث من العام الجاري ان الطلب استمر على العقارات السكنية والاستثمارية خلال الربع الثالث من العام الحالي مدفوعا بالزيادة السكانية المطردة، وزيادة حالات الانتظار المسجلة لدى مؤسسة الرعاية السكنية وندرة العرض وتزايد معدلات الدخول وارتفاع أجور العاملين في الدولة بنسبة تصل إلى 20 في المئة خلال العام المالي 2011/2012 لتصل إلى حوالي 4.1 مليارات دينار ولتشكل 24.1 في المئة من إجمالي الإنفاق العام في ظل السياسة الحكومية الحالية لتوسيع دائرة التشغيل، وهو ما يؤدي إلى تزايد القوة الشرائية للأفراد العاملين في القطاع الحكومي وزيادة مرتبات العاملين في الدولة وارتفاع متوسطات الدخول لتصل إلى 47.099 دولارا امريكيا في عام 2011 بالمقارنة بنحو 38.441 دولارا امريكي في عام 2009.

وتأتي هذه الزيادة في بند الأجور والمرتبات لتنعكس على زيادة الإنفاق الجاري والذي ارتفع بمعدل 10.5 في المئة خلال العام الحالي 2011/2012، بينما انخفض الإنفاق الرأسمالي بنسبة 2.3 في المئة بالمقارنة بالعام الماضي وفقا لإحصاءات صادرة عن وزارة المالية، لينخفض حجم الإنفاق الرأسمالي من 1.84 مليار دينار إلى 1.8 مليار دينار على أساس سنوي على الرغم من أن الموازنة العامة للدولة قد حققت فائضا قدره 13.2 مليار دينار اي ما يعادل 29.7 في المئة من الناتج المحلي الإجمالي.

ومن المعروف مدى أهمية الإنفاق الرأسمالي لدفع وتنشيط الحركة الإقتصادية في البلاد والتي تأثرت إلى حد بعيد بالتطورات السياسية وحل مجلس الأمة دستوريا وإلغاء انتخابات 2012 وإعادة برلمان 2009.

تخفيض تكاليف التمويل

وسعياً نحو تحفيز النمو في القطاعات غير النفطية وتخفيض تكاليف التمويل ودعم القطاع المالي وضمان تنافسية الدينار، فقد أعلن بنك الكويت المركزي في أكتوبر الماضي عن تخفيض جديد لسعر الخصم بمقدار 50 نقطة أساس من 2.5 في المئة إلى 2 في المئة وهي المرة الأولى التي يقوم فيها بنك الكويت المركزي منذ آخر تخفيض في فبراير 2010 وذلك مع تباطؤ معدلات التضخم لتصل إلى 2.8 في المئة على أساس سنوي في أغسطس2012، مع دعوة محافظ بنك الكويت المركزي لتخفيض الإنفاق الحالي حيث من المتوقع أن يؤدي تخفيض سعر الخصم إلى نمو الإقراض لدى البنوك المحلية وتعزيز نمو التمويل للقطاع العقاري والقروض الشخصية والمقسطة، حيث سجل الائتمان المحلي نموا يصل إلى 4 في المئة على أساس سنوي مقارنة بمعدل نمو 1.8 في المئة خلال العام الماضي.

وقد انعكست تلك الأحداث والتطورات خلال الربع الثالث من العام الحالي على وتيرة التداول والسيولة في النشاط العقاري، فقد بلغت قيمة التداول خلال الربع الثالث من عام 2012 حوالي 591.8 مليون دينار مقابل نحو 538.8 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2011 ونحو 944 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2012، اي بارتفاع بلغت نسبته حوالي 10 في المئة عن الربع الثالث من العام الماضي 2011 وانخفاض بنحو 37 في المئة عن الربع الثاني من العام الحالي 2012. وبناء عليه، فقد انخفض معدل التداول اليومي من نحو 14.5 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2012 إلى نحو 11.8 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2012.

ويعود انخفاض النمو في إجمالي التداولات العقارية إلى الانخفاض في التداولات العقارية الخاصة والتي انخفضت بنسبة اقتربت من الثلث وكذلك الانخفاض الكبير في قيمة التداولات الاستثمارية والتي انخفضت بنسبة تصل إلى 47 في المئة في الربع الثالث من عام 2012 مقارنة بالربع الثاني من نفس العام.

اما مؤشرات أسعار السكن الخاص والإستثماري فقد شهدت انخفاضا في التداول مقرونا بارتفاع طفيف في الأسعار وندرة المعروض مع زيادة إقبال المستثمرين على الإستثمار في النشاط العقاري الاستثماري لارتفاع عوائده الإيجارية من ناحية، وتنافسيته مع البدائل الأخرى مثل سوق الكويت للأوراق المالية والودائع الاستثمارية، فضلا عن استقرار الإستثمار فيه وندرة المعروض منه حيث شهدت مؤشرات أسعار العقارات السكنية ارتفاعا طفيفا خلال الربع الثالث من عام 2012 بنسبة 4.6 في المئة لمتوسط محافظات الكويت، أيضا شهدت أسعار السكن الإستثماري ارتفاعا بلغت نسبته 2.8 في المئة على مستوى محافظات الكويت بالمقارنة بالربع الثاني من عام 2012 حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث من العام الحالي ما قيمته 1.229 دينار بالمقارنة بمتوسط قدره 1.157 دينار في الربع السابق.

كما ارتفعت مؤشرات أسعار العقارات التجارية على مستوى محافظات الكويت بمتوسط عام قدره 2.9 في المئة حيث استقرت العقارات التجارية في محافظة العاصمة عند متوسط سعر قدره 5.095 دنانير بينما ارتفع متوسط السعر في باقي محافظات الكويت مقارنة بالربع الثاني حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة حولي 3.132 كذلك ارتفعت الأسعار في محافظة الفروانية لتصل إلى 1.749 دينار وفي محافظة الجهراء سجل متوسط سعر المتر 1.750 دينار، وارتفع السعر بمحافظة الأحمدي ليصل إلى 2.858 دينار لمتوسط سعر المتر المربع بارتفاع ملموس قدره 7.7 في المئة و3.3 في المئة و1.7 في المئة و3.9 في المئة على الترتيب.

اتجاهات السوق

يستحوذ القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار على حصة لا بأس بها بنسبة تزيد عن 10 في المئة من الناتج المحلي الإجمالي، وعلى مدى العقود الماضية أدى الإزدهار الإقتصادي إلى زيادة مستويات الدخول، مما نتج عنه تحسن في الطلب على الوحدات السكنية من الفلل، الذي تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم مقدرة الحكومة على تلبية الطلب على السكن والزيادة السريعة في النمو السكاني، ويعد العقار السكني أحد أهم أنواع العقارات الذي يغذي القطاع العقاري بأكمله حيث يتصدر قطاع العقار في الإقتصاد المحلي ويمثل حوالي نصف إجمالي النشاط العقاري، ويأتي في مقدمة الإهتمامات الحكومية حيث عملت الحكومة بتوفيره للمواطنين.

وقد وضعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خططاً طموحة للمشاريع ضمن الخطة الخمسية 2011 - 2014 والتي أقرت من خلال مجلس الأمة في وقت سابق، إلا أن مجلس الأمة لم يوافق على الخطة السنوية الجديدة، مما أدى إلى عدم اليقين في مدى القدرة على استكمال المشاريع المدرجة في الخطة لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الإقتصادية وضخ استثمارات جديدة في جسد الإقتصاد الكويتي، حيث أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات عن طرح مجموعة من المشاريع والمبادرات خلال الربع الأخير من عام 2011 أهمها التوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع سكك الحديد بتكلفة 2.49 مليون دينار والتوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع تطوير جزيرة فيلكا بتكلفة 2.12 مليون دينار ولمدة 27 شهراً.

وطرح مشروع مستشفى الطب الطبيعي للإستثمار وفقا القانون رقم «7» لسنة 2008 بسعة 500 سرير وبفترة استثمارية للمشروع تبلغ 25 عاما وطرح أولى المدن العمالية الواقعة جنوب الجهراء على امتداد الدائري السادس بمساحة «1.015» مليون متر مربع «بطاقة استيعابية تقدر بحوالي 20 الف عامل.

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري سجلت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثالث من عام 2012 نحو 591.841 مليون دينار لتشهد انخفاض قيمته 352.467 مليون دينار ونسبته 37 في المئة مقارنة بانخفاض قيمته 217.521 مليون دينار ونسبته 18.7 في المئة في الربع الثاني من عام 2012 والبالغ قيمته 944.307 مليون دينار.

السكن الخاص

ارتفع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع الثالث- 2012 ليصل إلى ما نسبته 58 في المئة من إجمالي التداولات العقارية البالغة 841. 951 مليون دينار، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 497. 345 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2012، منخفضة عن الربع الثاني من عام 2012 بنسبة كبيرة بلغت 29 في المئة، حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتسجل 464. 1 صفقة للربع الثالث من عام 2012 مقارنة بـ 2.293 صفقة في الربع الثاني من عام 2012، في حين انخفض متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث 2012 ليصل إلى 236 الف دينار مقارنة بنحو 212 الف دينار خلال الربع الثاني من عام 2012.

وقد سجل شهر يونيو اعلى معدل للتداول في الربع الثالث حيث استحوذ على ما نسبته 43.8 في المئة بقيمة 151.412 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة في هذا الربع والبالغة 497. 345 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2012 في حين جاء شهر سبتمبر في المرتبة الثانية بنحو 108.936 مليون دينار وبحصة قدرها 31.5 في المئة. وجاء شهر أغسطس في المرتبة الأخيرة بين قيمة تداولات الربع الثالث بنحو 85.150 مليون دينار وبحصة قدرها 24.6 في المئة بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

العقارات الاستثمارية

انخفض معدل إجمالي التداولات الإستثمارية العقارية بشكل ملحوظ خلال الربع الثالث من عام 2012 متراجعا عن ما حققه في الربع الثاني من العام ليصل إلى 203.516 مليون دينار مقارنة بنحو 382.984 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2012 محققة انخفاض في قيمة التداولات قدرها 179.468 مليون دينار، وقد جاء شهر يوليو في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثالث من عام 2012 مسجلا ما قيمته 91.751 مليون دينار بحصة قدرها 45 في المئة من إجمالي قيمة التداولات الإستثمارية.

وجاء شهر سبتمبر في المرتبة الثانية لتداولات الربع الثالث بحصة قدرها 37 في المئة مسجلا تداولا قيمته 75.809 مليون دينار بينما جاء شهر أغسطس في المرتبة الثالثة للتداولات بحصة بلغت نحو 18 في المئة مسجلا تداولا قيمته 35.955 مليون دينار، في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث من عام 2012 ما قيمته 586.501 الف دينار مقارنة بنحو 808 الف دينار للربع الثاني من عام 2012.

العقارات التجارية

سجلت إجمالي تداولات العقارات التجارية انخفاضا واضحا خلال الربع الثالث من عام 2012، تأثرا بحالة الركود التي تعاني منها الأسواق وانخفاض الطلب على العقارات التجارية وخصوصا معدلات إشغال قطاع المكاتب في منطقة العاصمة تأثرا بتداعيات الأزمة المالية العالمية، وقد انخفضت قيمة التداولات التجارية بنسبة بلغت 45 في المئة مسجلة ما قيمته 37.043 مليون دينار مقارنة بقيمة التداولات في الربع الثاني من عام 2012 والبالغة 67.244 مليون دينار وهو ما أدى إلى انخفاض نصيب صفقات العقارات التجارية من إجمالي قيمة التداولات ليصل إلى 6 في المئة، لصالح الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي وصل نصيبها إلى 58 في المئة والصفقات الاستثمارية البالغة 35 في المئة.

■ الطلب مستمر على العقارات السكنية والاستثمارية مدفوعا بالزيادة السكانية

■ الزيادة في بند الأجور والمرتبات تنعكس طرديا على حجم الإنفاق الجاري

■ العقارات التجارية تنخفض متأثرة بحالة الركود التي تعاني منها الأسواق

العقارات بمختلف أنواعها تسجل تداولات ضعيفة

فقد الكثير من مكاسبه في نهاية الأسبوع

«سبائك الكويت»: الذهب تعرض إلى موجة جني أرباح في الأسواق المحلية

■ استمرار مستوى الأسعار فوق 1700 دولار للشهر الثاني

■ الذهب سيشهد المزيد من الارتفاعات.. العام المقبل

رجب حامد

قال المدير التنفيذي لشركة سبائك الكويت رجب حامد: أن الذهب فقد الكثير من مكاسبه نهاية الاسبوع متأثرا بحالات البيع لجني الارباح خصوصا بعد هبوط الاسعار دون الدعم الاقوى 1736 دولارا للاونصة و زادت حدة الهبوط يوم الاربعاء مع بداية يوم الاربعاء لبورصة كوميكس لتصل قيمة الاونصة 1706 دولارات بانخفاض 45 دولارا عن اسعار الافتتاح بنسبة هبوط تجاوزت 2.56 في المئة و رغم حالات التصحيح التي شهدتها الاسعار يوم الخميس بالارتفاع نحو مستوى 1727 دولارا الا ان اقفال المراكز لنهاية الشهر و الرغبة في تلوين الاستثمارات باللون الاخضر من قبل مدراء المحافظ زاد من الضغوط على الاسعار ظهر الجمعة لتنهي البورصات تداولات الاسبوع الاخير من شهر نوفمبر على مستوى 1714 دولارا.

ومضى: بداية الاسبوع كانت المعادن الثمينة جميعها على ارتفاعات و ظهرت نتائج القمة الاوربية على الاسعار بشدة و مع اعتماد المساعدات اليونانية يوم الاثنين من قبل زعماء اليورو كان الذهب فوق 1750 دولارا و الفضة 34 دولارا كتأثير طبيعي مدفوع بقوة اليورو و ضعف الطلب على الدولارا و رغم استمرار سيناريو ضعف الدولارا امام اليورو بتأثير مخاوف الامريكين من عدم وصول الرئيس اوباما الى حلول مقنعة مع الكونجرس الامريكي بشأن العجز في الميزانية او ما يطلق عليه «fiscal cliff» و لاول مره نجد ان الذهب يفقد ارتباطه الطردي مع اليورو و يتجه للهبوط بعكس وضع اليورو الذي استمر نحو مستوى 1.300 من الدولارا و هو مستوى لم نشهده منذ شهور و بلا شك هذا الاتجاه قد يكون مرحلة مؤقتة يعود الذهب لطرديته مع اليورو في حالة استمرار هدوء منطقة اليورو و تواصل سياسة الدعم و التحفيز للدول المدينة.

واكمل: استمرار مستوى الذهب فوق 1700 دولارا للشهر الثاني من الربع الاخير من العام يؤكد توقعات اغلب المحللين بان الذهب سوف يشهد مزيدا من الارتفاعات خلال العام القادم و مستوى 1950 دولارا او 2000 دولارا قد يتحقق في النصف الاول من العام الجديد و قراءة البيانات الاقتصادية الحالية خير شاهد على صحة هذه التوقعات مع استمرار البنوك المركزية على سياسة التيسير الكمي و شراء احتياطيات الذهب سوف تعجل بهذه المستويات.

الفضة كانت اكثر تماسكا من الذهب على الرغم من هبوطها بمقدار 2.1 في المئه لتنهي تداولات الاسبوع على مستوى 33.40 دولارا و ساعد الطلب الصناعي للفضة على استقرار اسعارها فوق مستوى 33 دولارا نهاية الشهر بعكس بداية الشهر التي شهدت معظم تداولاتها دون مستوى 31 دولارا للاونصة و لازال بريق المعدن الابيض يمثل اكبر جاذب لسيولة المضاربات نظرا لحدة تذبذب الاسعار في الاسبوع الواحد و تعتبر الاسعار الحالية رغم ارتفاعها مستويات جيدة للاستثمارات المتوسطة و طويلة الاجل اذا ما قارنها مع توقعات العام القادم التي تشير الى مستوى 45 دولارا.

استمرت باقي المعادن الثمينة في الثبات على مستوياتها المرتفعة مدعومة بنفس الاسباب المؤثرة على الذهب و الفضة بالاضافة الى زيادة المخاوف من نقص المعروض من هذه المعادن في الفترة القادمة في ظل استمرار الاضطرابات العمالية في مناجم جنوب افريقيا و انهى البلاتنيوم تداولاته فوق مستوى 1600 دولارا و البلاديوم اغلق عند مستوى 683 دولارا بارتفاع 19 دولارا عن اسعار بداية الاسبوع.

الاسواق المحلية تفاعلت مع ارتفاعات الاسعار العالمية بداية الاسبوع بزيادة الطلب على الذهب الاستثماري من قطع الخام و السبائك الصغيرة و العكس مع المشغولات الذهبية و تغير الحال مع نهاية الاسبوع حيث اتجه الكثير الى جني الارباح و البيع استغلالا لتصحيحات الذهب بالهبوط و انتعشت مبيعات المشغول نهاية الاسبوع لانخفاض الاسعار و زادت مبيعات عيارات 21 و عيارات 18 و هي الاشهر في عيارات الذهب المشغول بالسوق المحلي.

الذهب يهبط منخفضا متضررا بمخاوف من أزمة للميزانية في أمريكا

نيويورك - «رويترز»: هبطت اسعار الذهب منهية الاسبوع والشهر على خسائر مع قلق المستثمرين من أن ازمة الميزانية الامريكية قد تبطيء النمو الاقتصادي ومتضررة ايضا من مبيعات لجني الارباح في نهاية الشهر.

وتسارعت وتيرة الانخفاض بعد ان قال جون بينر رئيس مجلس النواب الامريكي إن المشرعين من حزبه الجمهوري والرئيس الديمقراطي باراك اوباما وصلا إلى مأزق بشأن اتفاق للميزانية ضروري لتفادي «الهاوية المالية» المتمثلة في تخفيضات للانفاق وزيادات للضرائب بقيمة 600 مليار دولار سيبدأ سريانها بشكل تلقائي في مطلع العام القادم. واقبلت بعض المؤسسات الاستثمارية على تقليل حيازاتها من المعدن النفيس مع قلقها من ان الفشل في الوصول الى اتفاق بشأن الميزانية قد يثير ركودا في الولايات المتحدة وهو ما قد يقوض الذهب كأداة للتحوط من التضخم. وتراجع سعر الذهب للمعاملات الفورية 0.6 في المئة الى 1714.30 دولارا للاوقية «الاونصة» في اواخر التعاملات في سوق نيويورك منهيا الاسبوع على خسائر قدرها 2.1 في المئة هي اكبر انخفاض اسبوعي منذ يونيو.

كما ينهي الذهب شهر نوفمبر على خسارة قدرها 0.5 في المئة بعد هبوط بلغ حوالي 3 في المئة في اكتوبر.

وتراجعت العقود الامريكية للذهب تسليم فبراير 16.80 دولارا لتسجل عند التسوية 1712.70 دولارا للاوقية.

وبين المعادن النفيسة الاخرى هبطت الفضة 2.7 في المئة الى 33.37 دولارا للاوقية بينما تراجع البلاتين 0.7 في المئة الى 1596.99 دولارا للاوقية وانخفض البلاديوم 0.4 في المئة الى 678.97 دولارا للاوقية بعد ان كان قفز في الجلسة الى 689 دولارا وهو اعلى مستوى له منذ منتصف سبتمبر.