ارتفعت بنسبة 15.6 في المئة مقارنة بما تم تحقيقه خلال 2011

«بيتك»: 3.335 مليارات دينار إجمالي تداولات العقار في الكويت.. العام الماضي

■ القطاع حقق ثاني أعلى قيمة بعد آخر أعوام الطفرة في 2007

■ زيادة الطلب المحلي على العقارات السكنية والاستثمارية

قال تقرير صادر عن بيت التمويل الكويتي ان تداولات السوق العقاري شهدت خلال العام 2012 ارتفاعا ملحوظا بنسبة 15.6 في المئة مقارنة بعام 2011 .حيث فاقت قيمة التداولات العقارية ما سجلته خلال الأربع سنوات الماضية ولتحقق ثاني أعلى قيمة بعد عام 2007 والذي يعد عاما استثنائيا خلال العشر سنوات الأخيرة ، لتبلغ نحو 3.355 مليار دينار في عام 2012 مقارنة بما قيمتة 2.901 مليار دينار في عام 2011.

واضاف التقرير ان تلك الارقام تشير الى زيادة الطلب المحلي على العقارات السكنية والاستثمارية والمصحوب بارتفاع في معدلات الأسعار، وارتفاع معدلات التمويل المقدم لقطاع العقار بشقيه الحكومي من خلال بنك التسليف والإدخار، اومن خلال قطاع البنوك المحلية.

وقد شهدت العقارات التجارية اتجاها ايجابيا خلال العام على الرغم من استمرار تدني نسب الإشغال، ولاسيما في المباني التجارية والأبراج في منطقة العاصمة، في الوقت الذي تحسنت فيه نسب الإشغال في المباني التجارية في مناطق الفروانية والفحيحيل.

و قد نجم ارتفاع الطلب على العقارات السكنية والإستثمارية نتيجة لارتفاع متوسطات الدخول وزيادة معدلات النمو، ووجود فائض في الطلب ناتجا عن استمرار ارتفاع نسب الانتظار على العقارات السكنية لتتخطى حاجز 100 الف طلب في نهاية عام 2012، فضلاً عن انخفاض معدلات الفوائد إلى معدلات تقترب من الصفر على المستوى العالمي، مع اتساع دائرة المخاطر الدولية المحيطة بالإقتصاد العالمي، وخصوصا اقتصاد الولايات المتحدة الأمريكية والذي مازال يواجه ما يعرف بالهاوية المالية بعد الوصول إلى اتفاق الكونجرس في نهاية العام، ومحاولة اعطاء الأولوية لتجنب التقشف المفرط على المستوى القصير والتعجيل بالوصول الى اتفاق لرفع الحد الاقصى للديون وضبط اوضاع المالية العامة ، فضلاً عن مخاطر شبح الركود الذي دخلت فيه معظم الدول الأوربية، وهو ما أدى إلى توجه المستثمرين بقوة نحو الإستثمار العقاري الأفضل عائدا من الإستثمار في سوق الكويت للأوراق المالية محليا وإقليميا، أو سوق الودائع المصرفية.

ومن 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 بنسبة 5.2 في المئة على أساس سنوي ليصل الى 26.919 مليار دينار في نوفمبر الماضي بمعدل نمو 2 في المئة عن نفس الفترة من العام الماضي.

ومازالت الاستثمارات تتدفق نحو قطاع العقار الإستثماري الذي بات يحقق عائدا يتراوح ما بين 6.25 و 8.25 في المئة الأمر الذي أدى إلى ندرة المعروض، في ظل زيادة معدلات الأجور بنسبة تصل إلى 25 في المئة خلال عام 2012، مدفوعة بارتفاع معدلات النمو والذي يتوقع أن يسجل 5.6 في المئة خلال نفس العام، حيث ارتفع معدل سعر خام التصدير الكويتي من 106 إلى 109 دولارات للبرميل، ويشكل ايراد النفط الكويتي حوالي 50 في المئة من الناتج المحلي الإجمالي ، وحوالي 80 في المئة من إجمالي الإيرادات ، وأكثر من 90 في المئة من اجمالي الصادرات.

وفيما يتعلق بتداول العقارات السكنية فقد شهد نموا بلغت نسبته نحو 17 في المئة ليصل إلى نحو 1.853 مليار دينار في عام 2012 مقارنة بنحو 1.650 مليار دينار في عام 2011، بينما شهدت العقارات الاستثمارية إقبالا ملحوظا ، حيث سجلت تداولات عقارية استثمارية بلغت 1.189مليار دينار عام 2012 مقارنة بنحو 1.069مليار دينار عن عام 2011.

كما كان للتسهيلات الإئتمانية التي اقرها بنك التسليف و الادخار في تقديم القروض المدعومة للكويتيات المتزوجات من غير كويتي والمطلقات تأثير على زيادة الطلب على العقارات الاستثمارية نتيجة لبروز شريحة جديدة من الراغبين في شراء عقارات من شقق التمليك، وهو الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على العقارات الاستثمارية، إلا انه من الملاحظ ان تداول العقارات الاستثمارية قد شهد انخفاضا ملحوظا خلال النصف الثاني من العام الماضي بنسبة 32 في المئة، وقد ظهر ذلك جليا في الربعين الثالث والرابع من العام والذي سجل انخفاضا بنسبة 28 في المئة عن الربع الثاني، وبنسبة 36 في المئة بالمقارنة بالربع السابق له، و ذلك في ظل انخفاض معدلات العوائد على العقارات الاستثمارية وندرة المعروض منه ومع ذلك يبقى الإستثمار الموجه إلى العقار أحد أهم القنوات الاستثمارية الأكثر تنافسية حيث ما يزال يتمتع بهامش ربحية أعلى من البدائل الاستثمارية الأخرى، و بالتالي ما زال معظم ملاك العقار يتمسكون بعقاراتهم باعتبارها ملاذا آمنا ومدرا، و يحافظ على قيمة ثرواتهم.

وقد شهد الربع الأخير من العام 2012 نشاطا ملحوظا في التداولات العقارية التجارية تفوق ثلاثة اضعاف الربع الثالث من نفس العام وهو ما يعني تحرك السوق العقار التجاري للاستفادة من فرص الأسعار المتدنية في ظل انخفاض نسب الإشغال على العقارات التجارية ولاسيما في منطقة العاصمة بينما شهدت مناطق الفروانية والفحيحيل نموا ملحوظا في التداولات في ظل ارتفاع نسب الإشغال فيها.

وفيما يخص إجمالي قيمة التداولات العقارية في الربع الرابع من العام 2012 فقد شهدت ارتفاعا كبيرا وصلت نسبته إلى 54 في المئة إذ بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية حوالي 914 مليون دينار في الربع الرابع من عام 2012 مقارنة بنحو 592 مليون دينار خلال الربع الثالث، ونجم هذا الإرتفاع عن ارتفاع حجم التداولات العقارية السكنية بمقدار 170.7 مليون دينار بنحو 49 في المئة عن التداولات السكنية في الربع الثالث، كذلك الإرتفاع في قيمة التداولات العقارية الإستثمارية إذ حققت ارتفاعا قدره 72، 8 ملايين دينار ونسبته 36 في المئة بالإضافة إلى زيادة حجم تداولات العقار التجاري بنحو 20.591 مليون دينار بنسبة ارتفاع قدرها 50.1 في المئة ويعود هذا الارتفاع إلى ارتفاع عدد الوحدات المباعة، الأمر الذي أدى بدوره إلى ارتفاع قيمة التداولات العقارية الكلية.

اما تداولات عقارات الشريط الساحلي فقد سجلت ارتفاعا كبيرا بلغت قيمته 2، 7 مليون دينار بينما بلغت تداولات العقار المخزني والحرفي في الربع الرابع ماقيمته 500 الف دينار حيث بلغت اقل قيمة لها مقارنة بقيمتها خلال العام.

و في جانب الأسعار سجلت مؤشرات أسعار العقارات السكنية ارتفاعا خلال الربع الرابع من عام 2012، بنسبة 5 في المئة لمتوسط محافظات الكويت، اما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد سجلت ارتفاعا بنسبة ملحوظة قدرها 7 في المئة لمتوسط محافظات الكويت.

كما شهدت مؤشرات أسعار العقارات التجارية في محافظات العاصمة وحولي والجهراء ارتفاعا مقارنة بالربع الثالث حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5.133 دينار بارتفاع طفيف لم تجاوز نسبته 1 في المئة وسجل متوسط سعر المتر في حولي 3.193 دنانير بنسبة ارتفاع قدرها 2 في المئة مقارنة بمتوسط أسعار المتر المربع في الربع الثالث، وفي محافظة الجهراء سجل متوسط سعر المتر1.775 دينار بنسبة ارتفاع طفيفة بلغت 1.5 في المئة، بينما ارتفعت الأسعار في محافظة الفروانية لتصل إلى 1.840 دينار لمتوسط سعر المتر بارتفاع نسبته 5.2 في المئة عن متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2012، وسجل متوسط سعر المتر في الأحمدي نحو 636، 2 دينار بارتفاع قدره 2 في المئةمقارنة بالربع الثالث 2012.

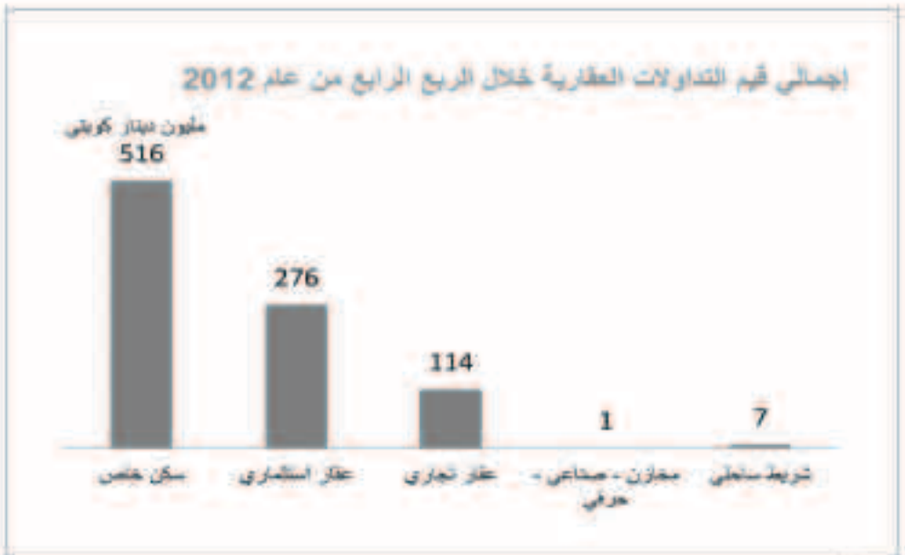
زيادة مستويات الدخول يساعد القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار على حصة لا باس بها بنسبة تزيد عن 10 في المئة من الناتج المحلي الإجمالي للقطاعات النفطية، وعلى مدى العقود الماضية أدى الازدهار الاقتصادي إلى زيادة مستويات الدخول، مما نتج عنه تحسن في الطلب على الوحدات السكنية من الفئل، الذي تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم مقدرة الحكومة على تلبية الطلب على السكن والزيادة السريعة في النمو السكاني، وقد وضعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خططا طموحة للمشاريع ضمن الخطة الخمسية 2011 – 2014 التي اقرت من خلال مجلس الأمة وذلك لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الإقتصادية وضخ استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد، 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 شهرا، وطرح مشروع مستشفى الطب الطبيعي للاستثمار وفق 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.

انخفض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص انخفاضا طفيفا برغم نشاطه الكبير مقارنة بالربع السابق ليحصل على حصة نسبتها نحو 56 في المئة، من إجمالي التداولات العقارية البالغة 351، 914 مليون دينارمقارنة بحصة قدرها 58 في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الثالث – 2012، وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 221، 516 مليون دينارفي الربع الرابع من عام 2012، مقارنة بقيمتها في الربع الثالث – 2012 والبالغة حوالي 345.497 مليون دينارمرتفعة بنحو 170.7 مليون دينار وبنسبة ارتفاع كبيرة قدرها 49 في المئة، حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتحقق 280، 2 صفقة خلال الربع الرابع من عام 2012 مقارنة بعدد 1.464 صفقة ، سجلت في الربع الثالث من عام 2012، في حين انخفض متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع 2012 ليصل إلى نحو 226 الف دينار مقارنة بحوالي 236 الف دينار خلال الربع الثالث من عام 2012.

وقد سجل شهر ديسمبر 2012 أعلى معدل للتداول خلال الربع الرابع حيث استحوذ على ما نسبته 42 في المئة بنحو 213.840 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 221، 516 مليون دينار خلال الربع الرابع من عام 2012، في حين جاء شهر أكتوبر في المرتبة الثانية بحوالي 156.819 مليون دينار وبحصة قدرها 30 في المئة من قيمة التداولات العقارية الخاصة خلال الربع الرابع، وجاء شهر نوفمبر في المرتبة الأخيرة بنحو 145.863 مليون دينار بحصة قدرها 28 في المئة بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص خلال الربع الرابع 2012.

ارتفعت إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية بشكل كبير ملحوظ الربع الرابع من 2012 ليصل إلى حوالي 276،353 مليون دينار حيث حصلت على نسبة قدرها 30 في المئة من إجمالي قيمة التداولات مقارنة بنحو 203.516 ملايين دينار وبنسبة 34 في المئة من إجمالي قيمة التداولات في الربع الثالث من عام 2012 بنسبة ارتفاع كبيرة بلغت 36 في المئة.

تطور إجمالي قيم التداولات



إجمالي قيم التداولات

توزيع حصة التداول

العقارات التجارية تتحرك بالرغم من تدني نسب الإشغال

تخفيض سعر الخصم سيؤدي لنمو الإقراض لدى البنوك

اليابان: عازمون على ضخ استثمارات بمشاريع المياه والطاقة في السعودية

كشف مسؤول ياباني رفيع المستوى ان بلاده ابدت رغبتها للحكومة السعودية في توسيع حجم الاستثمار، من خلال السماح لمزيد من الشركات بالدخول في تحالفات استراتيجية لتاسيس مشاريع شراكة ضخمة في مجال الطاقة.

وقال جون بوشيدا، القنصل العام لليابان في جدة «من الناحية الاقتصادية، نعمل على تعزيز العلاقات الثنائية بين اليابان والسعودية، من خلال توسيع مجالات التعاون، مثل المياه والطاقة المتجددة، والتنويع الصناعي والتدريب المهني وتبادل الكوادر الشبابية».

واشار في تصريحات لصحيفة الشرق الأوسط، إلى أن الحكومة السعودية تمضي قدما، نحو تطبيق نظام السعودة في القطاع الخاص، حيث أسهمت اليابان في مجال التدريب المهني في البلاد، بما يتماشى مع نظام السعودة، ومن ذلك المعهد العالي السعودي – الياباني للسيارات.

تقرير: «5» في المئة نسبة انخفاض حصة النفط من الطلب الأمريكي على الطاقة بحلول 2035

«كونا» – توقع تقرير اقتصادي متخصص ان تنخفض حصة النفط من مجمل طلب الولايات المتحدة الامريكية على الطاقة «وبيطء» من 37 في المئة حاليا الى 32 في المئة بحلول العام 2035 «بالرغم من الارتفاع الكبير المتوقع في انتاج الغاز الصخري بعد عمليات الاستكشاف والاستخراج المتطورة الاخيرة».

وقال التقرير الذي نشر ضمن مجلة الاقتصاد والأعمال في عددها لشهر يناير الجاري انه من المتوقع ان ترتفع حصة الغاز الطبيعي من مجمل الطلب على الطاقة من 25 الى 26 في المئة فقط بحلول عام 2035 فيما ستنمو حصة مصادر الطاقة المتجددة من 7 الى 11 في المئة من المجموع وذلك وفقا لاحصائيات صادرة عن وكالة معلومات الطاقة الأمريكية.

ونقل التقرير عن عدد من المحللين اراءهم التي تؤكد «ضرورة عدم المبالغة في تقييم الواقع الجيوستراتيجي لارتفاع انتاج الغاز الامريكي وتاثيره على سوق الطاقة العالمية».

واوضح ان آراء هؤلاء المحللين تاتي بعدما شهدت واردات الولايات المتحدة من الوقود المسال انخفاضا في عام 2011 الى 45 في المئة من احتياجاتها الاجمالية بالمقارنة مع 60 في المئة عام 2005.

وبين ان هذا التحول المتمثل بانخفاض واردات احدى مصادر الطاقة في امريكا «اكبر مستهلك للطاقة في العالم» يعتبر «تحولا أساسيا في هيكلية الطاقة المستهلكة في الاقتصاد الامريكي بعد عقود طويلة شهدت ارتفاعا في الاستهلاك وانخفاضا في الانتاج وعليه نمت واردات وامدادات الطاقة من الخارج بصورة مطردة».

وذكر ان خبراء ومسؤولي الامن القومي في امريكا يعتبرون ما حدث وما سيحدث بالنسبة لامدادات الطاقة «سيجعلان الولايات المتحدة اقل اعتمادا على مصادر الطاقة من الشرق الاوسط».

وفي ظل مخاوف عدم اعتماد الولايات المتحدة على مصادر الطاقة من منطقة الشرق الاوسط وتاثير الوسائل غير التقليدية «المتطورة» لاستخراج النفط والغاز الصخري في امريكا على اسعار النفط العالمية لفت التقرير الى ان الزيادة المتوقعة في انتاج النفط في الولايات المتحدة ستكون ضمن حيز النمو المتوقع في الاستهلاك خلال العقدين الحالي والمقبل وبصورة جزئية.

واضاف انه في حال كان الانتاج النفطي المحلي الامريكي «متزايدا» الامر الذي من شانه ان يؤدي الى انخفاض في الطلب على نفط الاوبك وينعكس سلبا على سعر النفط «فإنه مع ذلك ستبقى «اوبك» قادرة على التحكم بالسعر العالمي الى حد كبير وسيبقى عاملا العرض والطلب محددين رئيسيين لسعر النفط وليس معدل الواردات الامريكية لمصادر الطاقة».

«أوبك»: لا نتوقع انهيار أسعار النفط

قال عبدالله البدري الأمين العام لمنظمة الدول المصدرة للنفط «أوبك» في مؤتمر للطاقة إنه لا يتوقع حدوث انهيار لأسعار النفط، وإن الأسواق ستظل متوازنة خلال العام الحالي، مشيرا إلى أن تحسن الاقتصاد العالمي يعني أن المنظمة ليست بحاجة لمزيد من الخفض في إنتاجها.

وفي الوقت ذاته حذر البدري من الإفراط في عمليات المضاربة على حركة الأسعار بدعم من الإضطرابات الجيوسياسية، كما أشار إلى أن الإنخفاض الحاد في أسعار النفط لن يضر فقط الإقتصادات التي تعتمد على النفط كمصدر رئيسي للدخل، بل سيضر الإستثمارات في المشاريع النفطية.

وكان بعض المحللين قد حذر من تراجع أسعار النفط خلال الأشهر المقبلة نتيجة الإرتفاع التاريخي في الإنتاج بالتزامن مع انخفاض الطلب بسبب المشاكل الإقتصادية.

السعودية تشتري 49 في المئة من «سدافكو الكويت»

اعلنت الشركة السعودية لمنتجات الألبان والأغذية المعروفة بشركة «سدافكو» عن شراء نسبة تصل إلى 49 في المئة من شركة سدافكو الكويت للمواد الغذائية المحدودة التي يتمثل نشاطها في المواد الغذائية من شركة الصناعات المتحدة التي تمتلك نسبة 30 في المئة من رأسمال شركة سدافكو السعودية.

الحكومة اليابانية تقر ميزانيتها وسط مخاوف مالية

طوكيو «رويترز» – أقرت الحكومة اليابانية مشروع ميزانية حجمها 1.02 تريليون دولار للسنة المالية المقبلة تزيد فيها حصيلة الضرائب عن مبيعات السندات الجديدة لأول مرة في أربعة أعوام ولكنها لازالت تعتمد على الاقتراض لتغطية 46.3 في المئة من الإنفاق. ويتم أول مشروع ميزانية لعام كامل – تحت اشراف رئيس الوزراء شينزو ابي الذي قاد حزبه الديمقراطي الحر للفوز في الانتخابات الشهر الماضي متعهدا باحياء الاقتصاد – عن تحسن رمزي بعد سنوات من التدهور.

«بنتلي موتورز» تشارك في معرض قطر الدولي للسيارات

«سيارات بنتلي جي تي سبيد» في معرض قطر الدولي للسيارات

كشفت شركة 'بنتلي موتورز' عن سيارة 'كونتيننتال جي تي سبيد' الجديدة للمرّة الأولى في قطر وذلك خلال 'معرض قطر الدولي للسيارات' المقام في الدوحة. وتُعدّ 'كونتيننتال جي تي سبيد' قمّة في أداء وفخامة سيارات 'جي تي سوبركار'، وسيتم عرضها طيلة فترة المعرض الذي يستمر حتى 2 فبراير القادم.

وتأتي 'كونتيننتال جي تي سبيد' مزوّدة بنسخة مطوّرة من محرّك 'بنتلي' الفريد نوع W12 بالشاحن التوربيني التوأمي و48 صمّاما و4 كامات وسعة 6 ليترات. ويقوم هذا المحرّك بتزويد السيارة الجديدة بقوّة عالية تبلغ 616 حصانًا عند 6000 دورة بالدقيقة للمحرّك و800 نيوتن-متر من العزم لأجل توفير أداء هائل خاص بالسيارات الفائقة مع قدرات تجاوز سلسة ودون أي مجهود على الإطلاق. ويمكن التسارع بالسيارة من صفر إلى 100 كيلومتر بالساعة خلال 4.2 ثوان فقط بينما تصل سرعة 'جي تي سبيد' القصوى إلى 329 كيلومتر بالساعة.

ويتميّز المعرض بالإطلاق الدولي لمجموعة الحقائب الخاصّة بطراز 'مولسان' التي تتيح للزوّار فرصة التعرّف للمرّة الأولى على تشكيلة الحقائب الفاخرة المصنّعة يدويا من قبل شركة 'سكيدوني Schedoni' في إيطاليا المتخصّصة بصناعة الأمتعة الفاخرة الخاصّة بالسيارات. وتصميم هذه الحقائب مستوحى من شكل الحشوة الداخلية للابواب. وبينما تعكس الأسطح الجانبية المبرّة الأبرز لإطار الباب بفرزتين وشكل دعامات لوحة القيادة، فإن الإطار يتيح وضع الحقائب بمكانها في صندوق الأمتعة مع توفر الحماية للمسكة.

وقال كريس باكستون، المدير الإقليمي للشرق الأوسط: «أصبح 'معرض قطر الدولي للسيارات' جزءاً مهماً من الرزنامة الخاصّة بقطاع السيارات في الشرق الأوسط، وهو بالتالي منصّة مناسبة لنا كي نقوم بعرض أسرع سيارة إنتاج عندنا والمتمثّلة بطراز 'كونتيننتال جي تي سبيد'. إضافة إلى عرض مجموعة حقائب 'مولسان' الراقية التي تهدف لتعزيز الشعور بالفخامة التي يعيشها كل عملاء 'بنتلي'».