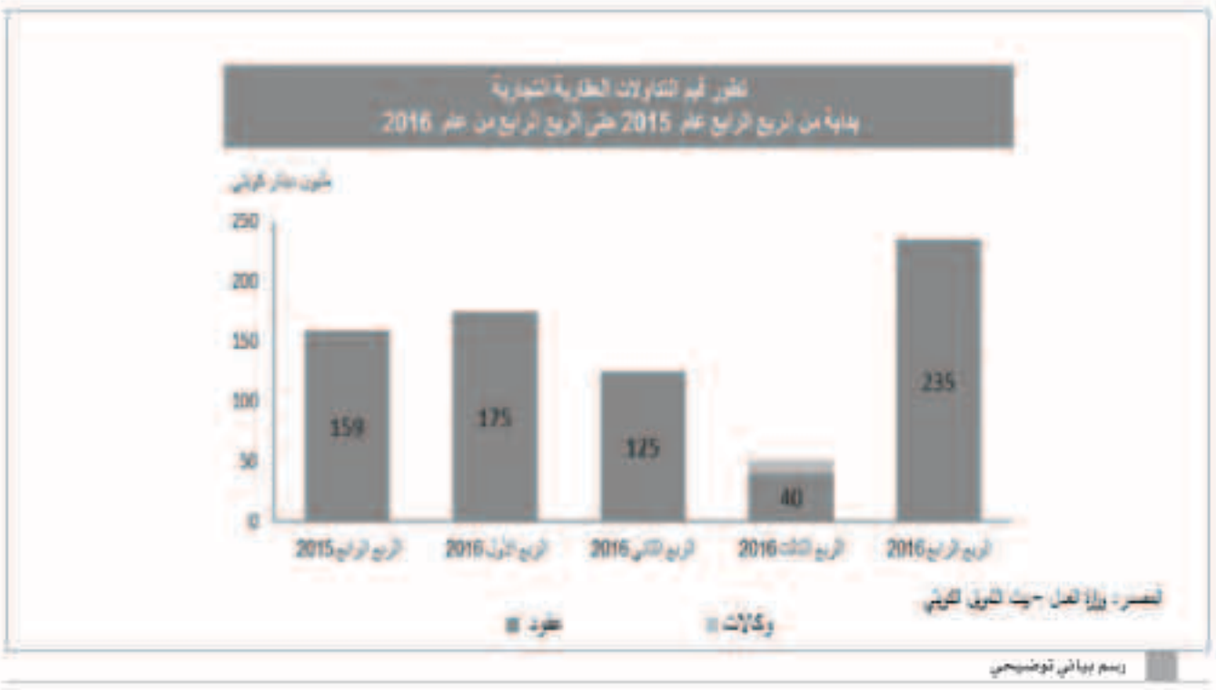
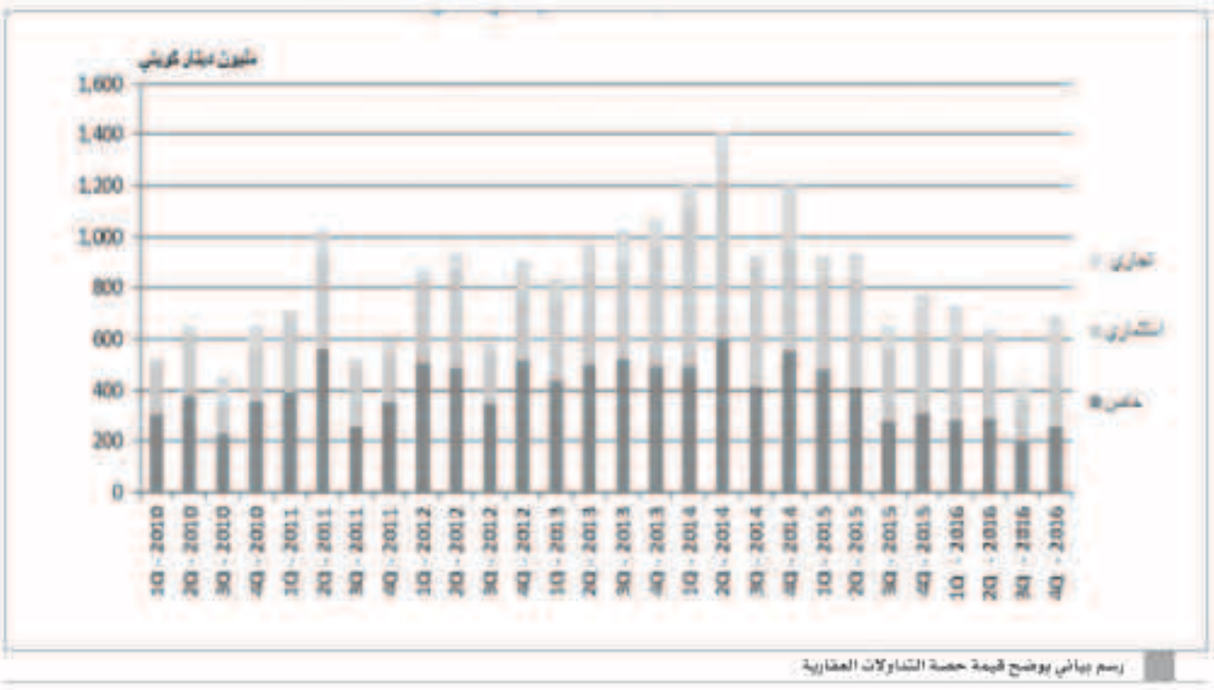
الأدنى في ست سنوات مضت

«بيتك»: 2.5 مليار دينار...قيمة تداولات القطاع العقاري في 2016



رسم بياني توضيحي



رسم بياني يوضح قيمة حصة التداولات العقارية

فرضت البيئة المنخفضة لأسعار النفط قيوداً مالية على الموازنة العامة للدولة، واشتدت الحاجة إلى التنويع الاقتصادي بعيدا عن الاعتماد على قطاع النفط، مع تبني خطة التنمية الخمسية في الكويت، للسنوات المالية 2015 / 2016 - 2019 / 2010، والتي تركز على الإصلاح الاقتصادي والتنويع، وكذلك العديد من المشروعات الاستراتيجية العملاقة، في ظل ارتفاع الإنفاق الرأسمالي من قبل الحكومة في 2015 / 2016، وهو ما يشير إلى أنه لا يزال يعتزم مواصلة الإنفاق على مشاريع واسعة النطاق.

وعلى الرغم من التحسن والارتفاعات الأخيرة في أسعار النفط والذي يعد المحرك الأساسي لآفاق النمو الاقتصادي في الكويت، فإن قطاع العقار المحلي قد بدأ رحلة نباطئه خلال الأعوام 2015 و2016، بعد سلسلة من الصعود المتتالي لقيمة التداولات العقارية بدأت في عام 2009 ووصلت ذروتها في 2014، ثم بدأت تلك القيمة تأخذ اتجاها تنازليا فقد شهد القطاع العقاري في عام 2015 أول انخفاض بعد خمس سنوات من الارتفاع والزيادة، ثم تكرر ذلك الانخفاض السنوي لكن بدرجة أقل في عام 2016، مدفوعا بأداء القطاعين السكني والاستثماري طوال كل تلك الفترة. أما القطاع التجاري فقد بدأ تعافيه من الأزمة المالية 2008 متأخرا تحديدا في عام 2012 ثم أخذ اتجاها تصاعديا حتى عام 2016 باستثناء أداءه في عام 2015 الذي شهد تراجعا.

وتظهر تلك المتغيرات في البيئة المحيطة مع استمرار تراجع مستويات متوسط أسعار أراضي السكن الخاص في نهاية عام 2016 عن العام السابق له، مصحوبة بانخفاض متوسطات الأسعار في العقار الاستثماري أيضا وكذلك في القطاع التجاري أيضا، وبعد أن كانت معدلات النمو في أسعار قطاع السكن الخاص تشهد تحسنا، استقرت وتيرتها في بعض الفترات الفصلية في 2015 إلا أنها أظهرت انخفاضا في نهاية العام 2016. وقد شهد نهاية عام 2016 حركة ارتفاع فيما يخص سعر المتر بعد اتجاه تنازلي قبل ذلك، كما تزداد وتيرة معدلات الانخفاض في القطاع التجاري.

وقد فقدت تداولات القطاع العقاري في عام 2016 نحو 26% من قيمتها مقارنة بالعام السابق له الذي انخفضت بنسبة وصلت 30%. لتصل قيمة التداولات نحو 2.5 مليار دينار وهي الأدنى في ست سنوات مضت، نظرا لانخفاض حجم الطلب على العقارات إلى 4.608 صفقة في 2016 بنسبة 23% مقارنة بعام 2015 الذي انخفض فيه الطلب بنسبة 28%، كما كان لانخفاض حجم الطلب على القطاعين السكني والاستثماري بنسبة 34% و15% على الترتيب عن حجمه في 2015 أثر واضح على قيمة التداولات العقارية، في الوقت الذي استقر حجم الطلب على القطاع التجاري في 2016 مقارنة بالعام السابق.

وقد بلغ الائتمان الممنوح إلى القطاع العقاري والإنشائي من قبل البنوك المحلية الكويتية نحو 9.9 مليار دينار منخفضا بنسبة قدرها 1.5% عن حجمه في عام 2015، مدفوعة بتراجع الممنوح إلى القطاع العقاري بنسبة 3.6% مقارنة بعام 2015، وبرغم ارتفاع التسهيلات الائتمانية لقطاع الإنشاءات بنسبة 7.2%. وقد ارتفعت التسهيلات الائتمانية لأغلب القطاعات الاقتصادية الأخرى، مثل قطاع التجارة والمؤسسات المالية غير البنوك والقطاع النفطي كذلك، فيما زادت التسهيلات الائتمانية المقسطة بشكل كبير وصلت نسبته 8% حين فاق حجم هذه التسهيلات الائتمانية نحو 10 مليار دينار، وإذا أضيفت إلى أرصدة التسهيلات الائتمانية لقطاعي العقار والإنشاءات فإن حجم التسهيلات الائتمانية الممنوح من قبل القطاع المصرفي إلى النشاط العقاري يفوق نحو 19.9 مليار دينار بنهاية عام 2016. ويشكل الائتمان إلى النشاط العقاري حوالي 58% من حجم الائتمان الممنوح من قبل القطاع المصرفي.

وقد تراجع مستوى التضخم بنهاية عام 2016 مسجلا 3% مقابل مستوى أعلى نسبيا وصل إلى في العام السابق له حين بلغ 3%. وكان اللافت في تحركات مستويات الأسعار خلال العام الزيادة الكبيرة في الرقم القياسي لأسعار مجموعة خدمات المسكن بنسبة ملحوظة قدرها 6.4% في عام 2016، وكذلك ارتفاع الرقم القياسي لأسعار مجموعة النقل التي وصلت إلى 10.5% مقارنة بمستويات عام 2015 على إثر ارتفاع أسعار البنزين والمحروقات.

انخفضت كمية الأسهم المتداولة في سوق الكويت للأوراق المالية التي بلغت 30.5 مليار سهم بنسبة 29%، وتراجعت قيمتها لنحو 2.9 مليار دينار في 2016 بنسبة 28% مقارنة بها في عام 2015. وفي حين ارتفع مؤشر السوق السعري بنسبة 2%، وانخفض المؤشر الوزني للسوق بنسبة طفيفة قدرها 0.4% عن عام 2015. وقد انخفض متوسط قيمة التداول اليومي إلى نحو 11.7 مليون دينار في عام 2016 لسوق الكويت للأوراق المالية، ونحو 10.3 مليون دينار قيمة التداولات العقارية.

وقد بلغ عدد الشركات المسجلة في القطاع العقاري في سوق الكويت للأوراق المالية 36 شركة بحصة سوقية 17.5% من اجمالي عدد الشركات المدرجة، وبإجمالي قيمة سوقية تبلغ 2.1 مليار دينار والتي انخفضت بنسبة 9.7% مقابل نحو 2.4 مليار دينار 2015، بينما انخفضت قيمتها الرأسمالية إلى حوالي 1.8 مليار دينار كما في عام 2016 بنسبة 57% مقابل نحو 4.1 مليار دينار في 2015.

الربع الرابع

تظهر المسوحات التي أجراها «بيت التمويل الكويتي» تراجع مستويات أسعار عقارات السكن الخاص خلال الربع الرابع بنسبة 5% مقارنة بالربع الثالث 2016، ما أدى إلى تزايد نسبي لمعدلات التراجع السنوي بنهاية العام 2016 وصل إلى 11.7% مقارنة بمعدلات نفس الفترة من العام 2015 التي شهدت انخفاضا سنويا أقل قدره 10.3%.

عادت مؤشرات أسعار الأراضي الاستثمارية إلى التراجع في الربع الرابع بعدما كانت تسير نحو التحسن بنهاية الربع السابق له، فقد انخفضت بنسبة 3.9% مقارنة بأسعارها في الربع الثالث والذي كان قد تراجع بمعدل أقل 1.5% على أساس ربع سنوي. كما انخفضت مستويات الأسعار بنسبة 13% في الربع الرابع بعد تراجع سنوي كانت نسبته 13% في الربع الثالث 2015.

تراجع متوسط سعر المتر المربع من الأراضي التجارية في الربع الرابع بنسبة 2.8% مقارنة بالربع الثالث 2016 والذي انخفض بنسبة 1%. وقد انخفضت مؤشرات الأسعار في نهاية 2016 بنسبة 6.8% مقارنة بها في 2015.

بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5.775 دينارا، وفي محافظة حولي 3.204 دينارا، وفي محافظة الفروانية 2.326 دينارا، كما تراجع متوسط سعر المتر في محافظة الجهراء إلى 2.565 دينارا، وفي محافظة الأحمدي إلى 2.803 دينار في الربع الرابع 2016.

اتجاهات السوق

زادت قيمة التداولات العقارية في الربع الرابع بشكل كبير نسبته 61% مقارنة بقيمتها في الربع الثالث 2016. وهو أول ارتفاع خلال العام بعد ثلاثة انخفاضات فصلية متتالية، في حين انخفضت قيمة التداولات في الربع الرابع على أساس سنوي بنسبة 15% مقارنة بقيمتها في نهاية الربع الرابع 2015. وقد ارتفع متوسط قيمة الصفقة في الربع الرابع بما يقترب من 20% مقارنة بمتوسط قيمتها في الربع الثالث 2016، في حين انخفض متوسط قيمتها بنسبة 4% عن الربع الرابع 2015.

وقد كان الأداء ايجابيا لمختلف أنواع العقارات في الربع الرابع 2016 مقارنة بالربع السابق له بقيادة العقار التجاري الذي زاد بنسبة غير مسبوقة في عامين، إذ وصلت تداولاته إلى ثاني أعلى مستوياتها في خمسة أعوام بعد الربع الرابع من 2014، بينما لم تصل مستويات تداولات القطاعين السكني والاستثماري حتى لمستويات الربع الرابع 2015. بينما كان الأداء ايجابيا في متوسط قيمة الصفقة من القطاعات العقارية باستثناء السكني الذي انخفض بنسبة 2% عن الربع الثالث، في حين انخفض متوسط قيمة الصفقة في كل القطاعات باستثناء القطاع التجاري.

زادت قيمة التداولات في قطاع السكن الخاص بنهاية الربع الرابع بنسبة 27% عن قيمتها في الربع السابق، بينما انخفضت بنسبة 17% مقارنة بقيمتها في الربع الرابع 2015. وقد انخفض متوسط قيمة الصفقة في الربع الرابع بنسبة 9% عن الربع الثالث، كما تراجع بنسبة 10% عن الربع الربع 2015.

ارتفعت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة 23% عن الربع الثالث، فيما تعد أدنى بنحو 35% من قيمتها في الربع الرابع 2015، مسجلة تراجعا عن العام الماضي، وقد تحسن متوسط قيمة الصفقة في الربع الرابع من 2016 بنسبة 2% مقارنة بالربع السابق فيما يعد متوسط قيمتها أدنى بنسبة تصل إلى 22% مقارنة بالربع الرابع من 2015.

أما تداولات العقارات التجارية، فقد تضاعفت في الربع الرابع إلى أكثر من أربعة أضعاف قيمة الربع الثالث، كما زادت بما يقترب من نصف قيمة الربع الرابع 2015 أي بزيادة سنوية وصلت نسبتها 48%. وقد ارتفع متوسط قيمة الصفقة في الربع الرابع 2016 بنسبة 172% عن الربع السابق له، كما وصلت نسبة الزيادة إلى 43% عن الربع الرابع 2015.

اتجاهات قيمة التداولات العقارية

وفقا لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل ارتفعت قيمة التداولات العقارية خلال الربع الرابع 2016 إلى حوالي 702.8 مليون دينار وبذلك صححت مسارها الذي كان يسير في اتجاه تنازلي بدأ منذ منتصف عام 2014. فقد ارتفعت بأعلى نسبة في خمس سنوات وبفارق طفيف عن زيادتها في الربع الرابع 2012. ووصل هذا الارتفاع في الربع الرابع 2016 نسبة قدرها 61% بقيادة القطاع التجاري مقارنة بقيمتها في الربع الثالث التي بلغت 436 مليون دينار، في حين أن هذا الأداء الاستثنائي في الربع الرابع 2016 لم يصل بقيمة التداولات العقارية لمستويات ذات الفترة من عام 2015. إذ أن قيمة التداولات في الربع الرابع 2016 أدنى بنسبة 15% من تداولات ذات الفترة من 2015.

يأتي الربع الرابع 2016 ليشهد مستوى غير مسبوق وصل له العقار التجاري لترتفع حصته للمرة الأولى عن حصة العقار الاستثماري التي تأتي غالبا في المرتبة الثانية من التداولات العقارية، فيما ظلت حصة تداولات السكن الخاص في المرتبة الأولى لكنها الأدنى في خمس سنوات مضت، ومثلت تداولات العقار التجاري 33% من التداولات العقارية.

ارتفعت التداولات العقارية بالعقود إلى حوالي 662 مليون دينار في الربع الرابع مقابل 404 مليون دينار في الربع الثالث. بأعلى زيادة ربع سنوية في خمس سنوات قدرها 64% بينما تعد قيمتها أدنى بنسبة 14% مقارنة بقيمتها في الربع الرابع 2015. أما تداولات الوكالات فقد بلغت 40 مليون دينار مقابل 32 مليون دينار في الربع الثالث، أي بزيادة نسبتها 26% على أساس ربع سنوي، فيما انخفضت قيمتها بنسبة 29% في الربع الرابع 2016 على أساس سنوي.

ارتفع متوسط قيمة إجمالي الصفقة من العقار لتصل إلى 585.7 ألف دينار في الربع الرابع بنسبة 21% مدفوعة بارتفاع قيمة التداولات في كل القطاعات العقارية وكذلك ارتفاع كبير في حجم وعدد الصفقات المتداولة بقيادة القطاع العقاري التجاري الذي زاد عدد تداولاته بنسبة 69% مقارنة بالربع الثالث 2016. في حين أن قيمة إجمالي الصفقة من العقار انخفضت على أساس سنوي بنسبة 4% نظرا لتراجع قيمة إجمالي التداولات العقارية بنسبة 15% وانخفاض عددها بنسبة 3% مقارنة بالربع الرابع 2015.

اتجاهات السكن الخاص

زادت قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص بنسبة كبيرة وصلت 27% أي بأعلى زيادة ربع سنوية في عامين، لتفوق قيمتها نحو 254 مليون دينار في الربع الرابع مقابل نحو 200 مليون دينار في الثالث 2016. وبذلك صحح القطاع السكني مساره لتبدأ قيمة تداولاته في اتجاه نحو الصعود من جديد. وهذا يؤكده الاتجاه الصعودي لمعدلات التغير السنوي الذي يشهده القطاع إذ تحسنت بشكل ملحوظ. فبرغم أن قيمة تداولات القطاع منخفضة بنسبة 17% عن قيمتها في الربع الرابع 2015 لكن هذه النسبة أفضل من تراجع قيمة التداولات سواء في الربع الثالث 2016 بنسبة قدرها 28% أو تلك النسبة التي وصلت إلى 45% في الربع الرابع من 2015.

انخفض متوسط قيمة الصفقة من السكن الخاص حيث بلغ 304 آلف دينار في الربع الرابع بنسبة قدرها 9% مقارنة بقيمته في الربع السابق من 2016. كما تراجع أيضا بحدود 10% مقارنة بمتوسط قيمة الصفقة التي وصلت إلى 338 ألف دينار في الربع الرابع من 2015.

اتجاهات العقارات الاستثمارية

ارتفعت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية إلى نحو 202.4 مليون دينار في الربع الرابع بزيادة نسبتها 23% مقارنة بقيمتها في الربع الثالث والتي بلغت 165 مليون دينار، وهي المرة الأولى التي ترتفع فيها قيمة التداولات الاستثمارية في 2016. كما تعد الأعلى في ثلاث سنوات مضت. فيما انخفضت تداولات القطاع بنسبة كبيرة وصلت 35% مقارنة بقيمتها في الربع الرابع 2015 مواصلة بذلك الاتجاه التزولي.

تحسن متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية ليصل إلى 619 ألف دينار في الربع الرابع بنسبة ارتفاع قدرها 2% مقابل 608 ألف دينار في الربع الثالث. في حين انخفض متوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع في الربع الرابع 2016 بنسبة 22% على أساس سنوي.

اتجاهات العقارات التجارية

قفزت قيمة التداولات العقارية التجارية في الربع الرابع إلى أعلى مستوياتها خلال الأرباع الفصلية في خمس سنوات مضت، لتفوق قيمتها نحو 235 مليون دينار وبنسبة زيادة قدرها 358% مقارنة بقيمتها المحدودة نسبيا التي بلغت نحو 51 مليون دينار في الربع الثالث، وعلى أساس سنوي فقد ارتفعت تداولات القطاع التجاري بنسبة 48% مقارنة بقيمتها في الربع الرابع من 2015.

وقد ارتفع متوسط قيمة الصفقة من العقارات التجارية في الربع الرابع 2016 بنسبة كبيرة وصلت إلى 172% مقارنة بالربع الثالث، حين بلغ متوسط قيمة الصفقة مستوى قياسيا هو الأعلى للأربع فصول خلال خمس سنوات مضت، أي ما يزيد على نحو 8.7 مليون دينار في الربع الرابع مقابل حوالي 3.2 مليون دينار في الربع الثالث، وبذلك الأداء اللافت في هذا القطاع زاد متوسط قيمة الصفقة في 2016 بنسبة كبيرة وصلت إلى 34% مقارنة بالربع الرابع من عام 2015.

■ الائتمان الممنوح إلى القطاع العقاري والإنشائي من قبل البنوك المحلية بلغ 9.9 مليارات دينار

■ كمية الأسهم المتداولة في سوق للأوراق المالية ينخفض إلى 30.5 مليار سهم خلال 2016

البورصة تشهد أسبوعاً «متذبذباً» بسبب جني الأرباح والضغوطات البيعية

مرت تعاملات بورصة الكويت خلال الاسبوع المنتهي أمس الخميس بعدة متغيرات تمثلت في تأسيس مستويات سعرية جديدة للعديد من الاسهم لاسيما الصغيرة فضلا عن المضاربات واستمرار وتيرة ترقب البيانات المالية للشركات عن 2016.

وشهدت حركة الاداء العام تذبذبا في مسار جلسات الاسبوع بفعل عمليات جني الارباح والضغوطات البيعية وهو ما ترجمته الصفقات القليلة التي تمت على الاسهم لاسيما المنضوية تحت مكونات مؤشر (كويت 15) وسط هيمنة شريحة الاسهم دون 100 فلس على التداولات.

وانعكست هذه الحالة على القيم النقدية ما اثر على السيولة بنسب تراوحت بين 30 و60 في المئة نتيجة تأخر العديد من الشركات عن الافصاح عن بياناتها المالية مما فتح باب الشائعات عن تحقيقها خسائر.

وبالنظر الى اجمالي الاوامر على مدار جلسات الاسبوع فقد كانت موجهة صوب الاسهم الصغيرة وسط تعرض اسهم المجموعات الاستثمارية الكبيرة لموجة من الضغوطات بهدف جني الارباح.

وفيما يتعلق بجلسة اليوم فقد كان لافتا الضغوط على الاسهم التشغيلية وغيرها من الشركات التي اعلنت توزيعات مالية مما اثر على الحركة في البداية ليفقد المؤشر العام نحو 70 نقطة ليعود تدريجيا لتقليص التراجعات.

وتابع المتعاملون بعض افصاحات الشركات ومنها افصاح (اجيليتي) عن ارتفاع ارباحها بنسبة 6ر10 في المئة خلال 2016 فضلا عن افصاح تنفيذ بيع اوراق مالية لصالح وزارة العدل وافصاح انسحاب شركة (خليج زجاج) من السوق اعتبارا من 12 مارس الجاري.

كما تابع المتعاملون افصاح بنك وربة بخصوص اصداره صكوك بقيمة 250 مليون دولار امريكي في الاسواق المحلية والدولية فضلا عن توصية مجلس ادارة (المركز) بتوزيع 6 في المئة ارباحا نقدية عن 2016 واجتماعات العديد من ادارات الشركات لمناقشة بياناتها المالية للعام الماضي.

ومع الارتفاع الذي طاول العديد من الاسهم جاءت شركات (صفاة عالمي) و(ريم) و(ابيار) و(صناعات) و(باكو) في قائمة الشركات الاكثر ارتفاعا في حين استحوذت اسهم (الاثمار) و(اعيان) و(ابيار) و(الامتياز) و(المستثمرون) على قائمة الشركات الاكثر تداولا.

واستهدفت ضغوط البيع وعمليات جني الارباح العديد من الشركات في مقدمتها (اموال) و(امتيازات) و(البناء) و(كويت ت) و(ورقية) في حين شهدت الجلسة ارتفاع اسهم 73 شركة وانخفاض اسهم 29 شركة من اجمالي 148 شركة تمت المتاجرة بها.

أسبوع متباين للبورصة