القطاع الزراعي سجل مستويات متباينة

«ساكسو بنك»: تداولات قطاع السلع تشهد انخفاضاً عالمياً للأسبوع الثاني على التوالي

الفضة استطاعت التفوق بأدائها على الذهب بعد انخفاضها لأدنى مستوى في مطلع أبريل

حالة من الضعف الشرائي ظهرت لدى المضاربين بالظهور قبل موجة التراجع الأخيرة

أولي هانسن

رسم بياني توضيحي

قطاع النفط الخام حاول الاستقرار يوم الجمعة بعد تكبده أكبر خسارة أسبوعية منذ شهر مارس الماضي

أوضح رئيس استراتيجية السلع لدى ساكسو بنك أولي هانسن، خلال تقرير اقتصادي متخصص أن تداولات قطاع السلع شهدت انخفاضاً للأسبوع الثاني على التوالي، وكانت السوق مُعرضة بوتيرة مُتزايدة لخطر وقوع تصحيح بعد الارتفاع المُسجّل في شهر أبريل. وقاد هذا التراجع قطاع النفط بعد انخفاض تداوله تحسّباً لزيادة إمدادات النفط الإيراني، على خلفية التقدّم المحرز بشأن رفع العقوبات الاقتصادية. وعانى قطاع المعادن الصناعية من الخسائر بعد ضغوطات الحكومة الصينية لكبح ارتفاع أسعار السلع عبر الإعلان عن جهودها للحد من التضخم في قطاع السلع. وسجلت تداولات القطاع الزراعي مستويات متباينة؛ حيث تراجعت أسعار القمح وفول الصويا بالتوازي مع تحسن الطقس في الولايات المتحدة، فيما ارتفعت أسعار القهوة وسط مخاوف من موجات الجفاف في البرازيل.

وانخفض مؤشر بلومبيرغ للسلع بنسبة 1.1 %، ما يدعم تراجع التوقعات بشأن التضخم الأمريكي؛ حيث انخفضت عائدات التعادل لأجل 10 سنوات بواقع 10 نقاط أساس إلى 2.45 %. وسرعان ما سلكت هذه التطورات مساراً مُعاكساً بعد ارتفاع الدولار اللاحق لاجتماع اللجنة الفيدرالية للأسواق المفتوحة، ليبلغ سعر صرف زوج عملات اليورو/الدولار الأمريكي أعلى مستوىً له منذ شهر يناير. وإلى جانب تلك المستجدات، فرض ارتفاع المخاطر الناجم عن انهيار سوق العملات الرقمية المشفرة يوم الأربعاء تأثيرات سلبية على قطاع السلع عموماً، باستثناء الذهب الذي كان بمنأى عن ذلك بسبب اندفاع المستثمرين إلى شراء المعدن الأصفر لصعوبة تحمّلهم للتقلبات الكثيرة في سوق البيتكوين والعملات المشفرة الأخرى.

وبقيت التوقعات الإجمالية بشأن صعود أسعار السلع على حالها بدون تغيير، ورغم الترجيحات بتوقف الارتفاع في قطاع الطاقة لحين التأكد من أنباء الجانب الإيراني والتعامل مع انتشار كوفيد-19، نتوقع أن يستمد قطاعا التصنيع والمعادن الثمينة دعماً جيداً لأسباب أساسية مختلفة.

من جهة ثانية، بدأت حالة من الضعف الشرائي لدى المضاربين بالظهور قبل موجة التراجع الأخيرة. واختارت صناديق التحوط تقليص انكشافها عوضاً عن الاهتمام بالارتفاعات الجديدة، وفقاً للبيانات الواردات في تقرير التزامات المتداولين للأسبوع المنتهي في 11 مايو، والذي شهد تسجيل ارتفاعات جديدة في سوق السلع الأساسية مثل النحاس والذرة. وكانت وتيرة الانخفاض محدودة حتى الآن، لكنها لا تزال تُظهر أن القطاع قد يكون مُقبلاً على فترة تماسك.

وشهدت المعادن الصناعية الأساسية تداولاً منخفضاً، مع حصول النحاس عالي الجودة على فترة راحة مواتية جاءت بعد صعوده في حالة شبه عمودية مؤخراً. ورغم أن التوقعات الأساسية لا تزال قوية للغاية خاصة بالنسبة للنحاس في ضوء التركيز على المعادن الخضراء للحد من الانبعاثات الكربونية عالمياً، حظي بعض المستثمرين بفرصة أخذ الأرباح بينما شعر آخرون بالقلق بشأن تهديدات الصين، التي تعتبر أكبر مستهلك في العالم، بكبح ارتفاع أسعار السلع الأساسية. وتزامن ذلك مع ورود تعليقات خلال الأسبوع، مفادها أن السلطات ستُعزز إدارتها للعرض والطلب على السلع للحد من الزيادات غير المنطقية للأسعار.

من ناحية أخرى، قد يؤدي ارتفاع سعر النحاس بأكثر من الضعف منذ عام 2020 إلى التأثر بموجة تصحيح بنسبة 15 %، لكن بدون كسر التوجه الصاعد طوال العام. ونستبعد حدوث تصحيح بهذا الحجم لأن الدعم قصيرً الأمد يتراوح بين 4.30 و4.37 دولار، ما يمثل جانباً هبوطياً إضافياً بنسبة 6 %.

بالمقابل، حاول قطاع النفط الخام الاستقرار يوم الجمعة بعد تكبّده أكبر خسارة أسبوعية منذ شهر مارس الماضي، بعد أنباء حول إحياء الاتفاق النووي الإيراني. وقبل ذلك، نجح خام برنت في بلوغ 70 دولاراً ولكنه أخفق مُجدداً في اختراق ذلك المستوى، بسبب عدم وجود انتعاش عالمي مُتزامن في الطلب، الأمر الذي يُضعف قدرة خام برنت على الارتفاع حالياً. وعلى الرغم من تعافي الطلب على الوقود بقوة في الولايات المتحدة وأوروبا، إلا أنّ استمرار انتشار كوفيد-19 في آسيا سيواصل فرض تأثيرات سلبية على التوقعات قصيرة المدى، يُضاف إلى ذلك الطلب الضعيف للغاية على وقود الطائرات، وعدم ظهور أي بوادر في الوقت القريب لرفع القيود المفروضة وتجدد الاهتمام برحلات الطيران العابرة للقارات.

وتأثر النفط أيضاً بموجة التصحيح واسعة النطاق في قطاع السلع، بعد أن حذّرت الصين بأنها قد تتخذ إجراءات لضبط ارتفاع أسعار المواد الخام. وانخفض الفارق السعري الفوري لخام برنت، ليعكس أدنى تراجع له هذا العام، ما يمثل مؤشراً على تراجع حالة التشديد في السوق. ومع احتمال عودة إمدادات النفط الإيراني واستمرار أوبك بلس بضخ إمدادات جديدة، نُرجح استقرار سعر خام برنت في نطاق يتراوح بين 65 و70 دولارا، مع تحوّل المخاطر قصيرة الأمد إلى اتجاه هبوطي لحين تحسّن مستويّات الطلب المذكورة.

من ناحية أخرى، واصل الذهب ارتفاعه المستمر منذ ستة أسابيع، ويحظى حالياً بالدعم عند مستوى 1845 دولار كما اخترق الاتجاه الهبوطي من أعلى مستوياته في أغسطس، وذلك بصرف النظر عن تجدد الزخم بعد تحرك المعدن الأصفر فوق المتوسط المتحرك على مدى 200 يوم. وشكّلت عوائد سندات الخزانة الأمريكية المستقرة وضعف الدولار أهم التطورات بالنسبة للذهب، بالإضافة إلى التقلبات الشديدة لسوق العملات المشفرة، والتي أثرت على الفرص الناشئة لتعزيز مخزون القيمة في القطاع. وبرز في هذا الإطار تعليقات لبنك جيه بي مورغان، أوضحت أن كبار المستثمرين بدأوا بالابتعاد عن عملة البيتكوين والتركيز عوضاً عن ذلك على استثمارات الذهب التقليدية نتيجة اشتداد المخاوف بشأن التضخم.

بالمقابل استطاع الفضة، التفوق بأدائه على الذهب بعد انخفاضه لأدنى مستوى في مطلع أبريل، كما ساعد المعدن الأصفر في عدة مراحل على تخطي مستويات المقاومة الرئيسية خلال الارتفاع الأخير. وتراجعت نسبة أسعار الذهب إلى الفضة من 70 أونصة من الفضة مقابل أونصة واحدة من الذهب مطلع شهر أبريل إلى 65.50، لكن انهيار سوق العملات المشفرة يوم الأربعاء إضافة إلى جني الأرباح في قطاع المعادن الصناعية أدى لارتفاع النسبة إلى حوالي 67.5. ويعكس ذلك تجدد الطلب على الذهب من المستثمرين، ممن يبحثون عن ملاذات آمنة لمواجهة حالة انعدام اليقين السائدة في السوق وتزايد ضغوط التضخم.

ونعتقد أن استمرار ارتفاع الذهب لما بعد المستويات الحالية سيقترن مع مواصلة البيانات الاقتصادية الأمريكية لمسارها الهبوطي الأخير. ورغم عدم تراجع الضغوط التضخمية الداعمة للذهب، نعتقد أن فترة تصحيح دورة البيانات الأمريكية يجب أن تستمر بالضغط على عوائد سندات الخزانة الأمريكية وإضافة ضغط هبوطي إضافي على الدولار.

ويشكّل سعر 1922 دولار المستوى الرئيسي الذي ينبغي مُراقبته عند ترقب اختراق فوق 1876 دولار، وهذا يمثل تصحيحاً بنسبة 61.8 % عن موجة التصحيح بين شهري أغسطس وأبريل. ويستقر مستوى الدعم عند 1845 دولار (المتوسط المتحرك على مدى 200 يوم)، يليه 1818 دولار (المتوسط المتحرك على مدى 21 يوم).

وشهدت السلع الزراعية أداءً متبايناً خلال الأسبوع؛ حيث انخفضت تداولات فول الصويا بنحو 4 %، بالتوازي مع انحسار الزخم الصعودي والتقدم المتسارع للإنتاج الزراعي الأمريكي، بينما انخفض القمح لمدة أسبوعين بنسبة تخطت 11 % نتيجة الأمطار الغزيرة في ولاية كانساس التي تُعتبر الأكثر نمواً في إنتاج القمح والحبوب، ما يزيد من احتمالات تسجيل عوائد قياسية. وسجلت تداولات الذرة ارتفاعاً ملحوظاً مع شح العرض، والتركيز على النشاط الشرائي الصيني الذي يشهد حالياً مستويات غير مسبوقة، إضافة إلى زيادة الطلب من قطاع الوقود المتجدد.

وارتفعت تداولات السلع الخفيفة بقيادة القهوة العربية التي تصدرت الأداء خلال هذا الأسبوع، بعد أن قفزت بنسبة 5 % إلى أعلى مستوى لها في أربع سنوات. ويؤدي الجفاف المستمر في البرازيل إلى الإضرار بالنباتات خلال مرحلة رئيسية في تطورها، كما تسبّبت التأثيرات الشديدة لموجة الجفاف خلال عام 2021-2020 بتقليص عدد العقد والبراعم الجديدة التي تكوّنها الأشجار لحمل الحصاد الرئيسي لموسم 2022. ومع أخذ هذه التطورات بالحسبان خلال الفترة المقبلة، قد نشهد تحولاً من الارتفاع المتزامن الذي ساهم في دعم القطاع الزراعي خلال الأشهر الأخيرة إلى الاعتماد على نهج أكثر انتقائية يعتمد على التطورات الفردية.

يمكن حالياً مُتابعة ندوتي الأخيرة عبر الإنترنت حول قطاع السلع، والتي تتناول أحدث التطورات المؤثرة على الأسواق. ويمكن أيضاً مُتابعة آخر توقعاتنا حول المُستجدات المستقبلية المحتملة بخصوص الذهب والفضة والنحاس والنفط الخام والغاز الطبيعي والقطاع الزراعي.

استقرت في محافظة العاصمة عند 7.3 في المئة

«بيتك»: مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية تشهد حالة استقرار بنهاية الربع الرابع

أوضح تقرير اقتصادي متخصص لـ" بيتك" تعد العقارات الاستثمارية استثماراً متميزاً يتمتع بعوائد تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، ومازالت العوائد على العقارات الاستثمارية المتميزة تتفوق بشكل متفاوت عن العوائد على العقارات التجارية في بعض المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار في بعض المحافظات بنهاية الربع الرابع على أساس سنوي بعد ان تراجعت مع توقف الأنشطة الاقتصادية وعدم قدرة بعض المستأجرين على دفع إيجاراتهم في الربعين السابقين له إلى نسب تتراوح بين 7.4% إلى 8.2%، واستقرت في محافظة العاصمة عوائد العقارات الاستثمارية عند حدود 7.3% بنهاية الربع الرابع وتفوق معدل العائد على العقار التجاري الذي يسجل 7.15%، وفي محافظة حولي يبلغ معدل العائد على العقار الاستثماري 7.79% ومازال أدنى قليلاً من معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة بنهاية الربع الرابع.

وسجل متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية 7.88% ومازال أدنى من معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. ويبلغ متوسط العائد على العقار الاستثماري في محافظة الأحمدي حدود 7.93% دون تغير عن الربع الرابع 2019، وفي محافظة مبارك الكبير عند 7.83% وفي الجهراء يبلغ معدل العائد 8.1% بنهاية الربع الرابع.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

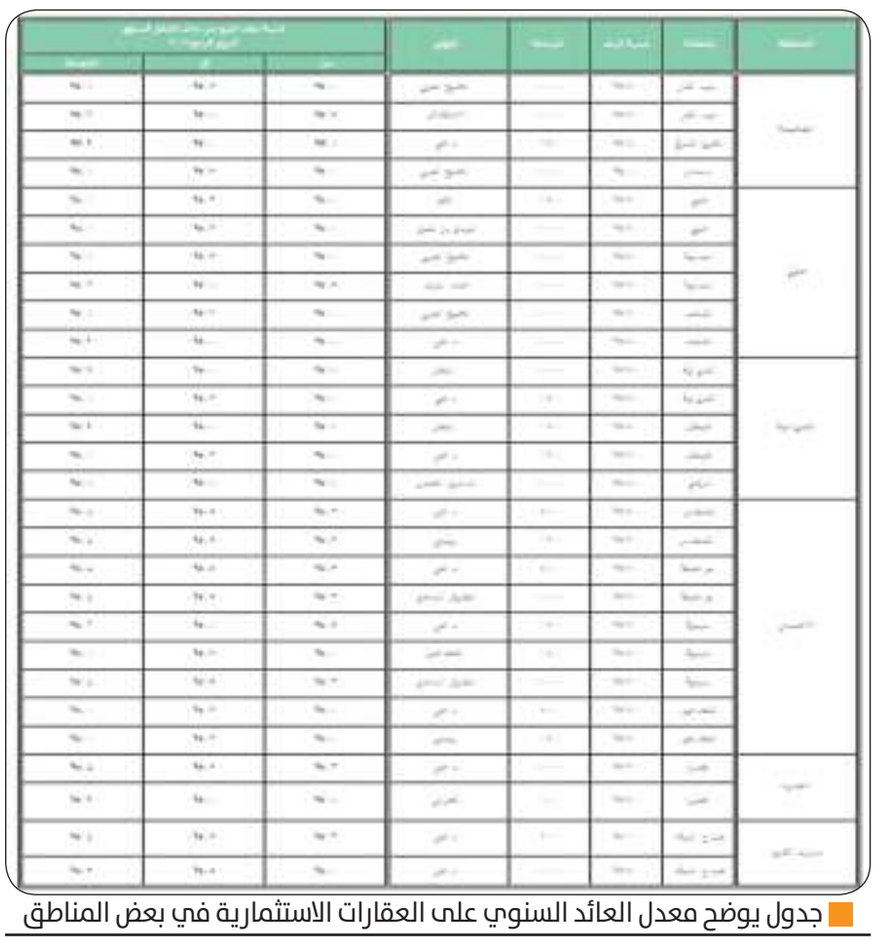
تحسنت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الرابع من عام 2020 عن الربع السابق له، مع عودة الأنشطة الاقتصادية بعد حالة التوقف الكلي والجزئي لمعظم الشركات والانشطة التجارية والمجمعات والأسواق التجارية، ومع تخفيف تلك الإجراءات والعودة التدريجية لمزاولة أعمالها في ظل خطط التحفيز الحكومية وهو ما ساهم في تحسن طفيف على أساس سنوي . ومازالت في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي وبعض مناطق الفروانية التي مازال معدل العائد على العقارات التجارية يزيد فيها قليلاً عن معدله في العقارات الاستثمارية.

وقد ارتفع متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع من 2020 مسجلاً 7.15% مقابل عائد أقل قليلاً بنهاية الربع الثالث كما أنه أقل من عائد العقار الاستثماري الذي يصل إلى 7.34% في الربع الرابع من العام الحالي حيث تستخدم بعض العقارات الاستثمارية كعقارات تجارية، في حين سجل العائد على العقار التجاري في محافظة حولي 8.11% بعدما تجاوز في نهاية الربع الثالث 7.9%، بالتالي يفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.879% في الربع الرابع 2020، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8.25% كما في بعض مواقع من منطقة السالمية.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية في الربع الرابع 8.18% أعلى قليلا من الربع الثالث، ويلاحظ أنه مازال أعلى قليلاً من العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة الذي لم يشهد تغيراً بشكل عند حدود 7.88%، ويصل في بعض مناطقها التجارية المتميزة إلى 8.5% و8.3% مثل منطقتي الضجيج وجليب الشيوخ.

وانخفض متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء قليلاً إلى 7.9% في الربع الرابع مقابل 8.0% في الربع الثالث، وهي أدنى من معدل العوائد التي تصل إلى 8.1% للعقارات الاستثمارية، ففي منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة ارتفع معدل العائد على العقارات التجارية إلى 8.0% بنهاية الربع الرابع مقابل 7.9% في الربع السابق له.

وانخفض العائد على العقار التجاري في محافظة الأحمدي إلى 8. 7% مقابل 7.9% في الربع الثالث، ويفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة، ويصل العائد على العقارات التجارية إلى 7.5% في الفحيحيل، ويفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة مثل الفنطاس وفي منطقة المنقف يصل إلى 8.5% بنهاية الربع الرابع 2020.


جدول يوضح معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق