

تحت ضغط العوامل الموسمية وتلاشي طفرة الطلب

«الوطني»: تراجع المبيعات العقارية محلياً خلال الربع الثالث

مستوى المبيعات لا يزال متسقاً مع معايير ما قبل الجائحة

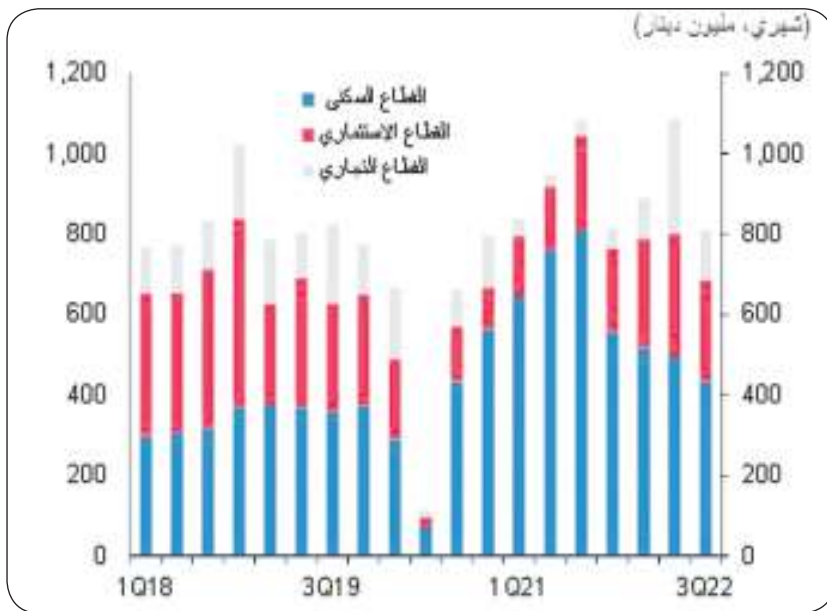
تراجع مبيعات العقارات السكنية للربع الرابع على التوالي

التقديرات
لأسعار العقار
تتخذ اتجاهها
صعودياً مع
تسجيلها نمواً
12% على أساس
سنوي

الحالي. وبالنظر إلى التوجهات المستقبلية، فإن المخاطر المحيطة بتوقعات السوق تأتي متوازنة نسبياً. وتشمل العوامل الإيجابية ارتفاع أسعار النفط، والنمو الاقتصادي غير النفطي المتوقع لعام 2023. وإمكانية تزايد الإنفاق الاستثماري، والذي من شأنه أن يدعم العمالة الوافدة (وبالتالي الطلب على الشقق)، واحتمال إصدار قانون الرهن العقاري الذي من شأنه أن يعزز الطلب على القطاع السكني. وستساهم التدابير الحكومية لتسريع وتيرة توزيع المساكن أيضاً في تخفيف الطلب المكبوت وتساعد السوق للتحرك بسلاسة أكبر. وفي المقابل، تشمل المخاطر التي تهدد آفاق النمو، انخفاض أسعار النفط، مما قد يؤثر على المعنويات، وارتفاع أسعار الفائدة الذي قد يؤثر على الطلب والأسعار، وارتفاع تقييمات القطاع السكني بصورة مستمرة مما يؤثر سلباً على الطلب، وزيادة تكاليف البناء التي من شأنها إعاقة نمو العرض، مما قد يبقى على ارتفاع الأسعار وتفاقم المخاوف المرتبطة بالقدرة على تحمل تكاليف القطاع السكني.



رسم بياني يوضح مبيعات القطاع السكني



رسم بياني يوضح تباين المبيعات العقارية

تباطؤ وتيرة
نشاط
القطاعين
الاستثماري
والتجاري

أوضح تقرير اقتصادي متخصص لـ"الوطني" أن أنشطة المبيعات العقارية في الكويت تباطأت في الربع الثالث من عام 2022، إذ انخفضت بنسبة 25%، على أساس سنوي، لتصل إلى 810 مليون دينار، فيما بعد أدنى مستوياتها المسجلة منذ الربع الرابع من 2021. ويعزى ذلك التراجع للانخفاض المستمر في مبيعات القطاع السكني وتباطؤ مبيعات القطاعين الاستثماري والتجاري، وذلك على الرغم من أن هذين الأخيرين ما يزالان يحتفظان بمستويات أعلى من تلك المسجلة في الربع الثالث من عام 2021. وتشير هذه التطورات إلى تلاشي طفرة الطلب على العقارات التي شهدناها في أعقاب الجائحة في عام 2021. وقد يرجع تباطؤ وتيرة النشاط العقاري أيضاً لمجموعة من العوامل الموسمية، وارتفاع التقييمات، وتكاليف البناء، وتشديد الأوضاع المالية مع قيام البنوك المركزية برفع أسعار الفائدة لكبح جماح التضخم. إلا أن المبيعات استعادت بعضاً من الزخم في أكتوبر الماضي، إذ ارتفعت بنسبة 20% على أساس سنوي، مما

الصفقات على أساس ربع سنوي في الربع الثالث من عام 2022، مما أدى لزيادة متوسط حجم الصفقات الاستثمارية في الربع سنوي، +106% على أساس سنوي. وتعتبر عوامل المخاطر المتعلقة بطلب القطاع التجاري متوازنة إلى حد ما بالنظر إلى بيئة أسعار الفائدة المرتفعة من جهة، والتي يقابلها استمرار ارتفاع أسعار النفط وتوقعات النمو الاقتصادي من جهة أخرى.

توقعات بتحسّن الأنشطة العقارية بصفة عامة، تباطأت وتيرة النشاط العقاري في الربع الثالث من عام 2022 متأثرة بالعوامل الموسمية، على الرغم من أنها لا تزال تتماشى ضمن مستويات ما قبل الجائحة. وتشير التقديرات إلى أنه من السابق لأوانه رؤية تلك التوجهات على أنها بداية لتحول دائم نحو مستوى أضعف من المبيعات، خاصة بالنظر إلى الانتعاش القوي خلال شهر أكتوبر، والذي قد يشير إلى أداء أقوى في الربع الرابع من العام

التقييمات مقارنة بالمحافظات الأخرى. من جهة أخرى، ارتفع مؤشر أسعار قطاع العقار الاستثماري في الربع الثالث من عام 2022 بنسبة 7.6% على أساس سنوي في ظل ارتفاع أسعار قطع الأراضي (14.1%) والمباني (6.4%)، خاصة في مدينة الكويت وحولي. وشهدت أسعار الشقق نمواً بنسبة أقل بلغت 1% على أساس سنوي خلال نفس الفترة. تذبذب مبيعات القطاع التجاري

انخفضت مبيعات العقارات التجارية في الربع الثالث من عام 2022 إلى 124 مليون دينار (-56%) على أساس ربع سنوي، إلا أنها قفزت بنسبة 243% على أساس ربع سنوي. وجاء حجم الصفقات أيضاً أقل من مستويات الربع الثاني من عام 2022 (وإن كان أعلى من مستويات الربع الثالث من عام 2021)، والذي يحتفل أن يكون قد تأثر بالعوامل الموسمية. وتم تنفيذ أكثر من نصف الصفقات في محافظة الأحمدية نتيجة لانخفاض

أنه قد يؤثر في المدى القصير على زيادة الطلب على العقارات في مناطق أخرى، مما قد ينتج عنه ارتفاع الأسعار نظراً لقلّة العرض. وعلى الرغم من ذلك، فإن تشديد الأوضاع المالية مع ارتفاع أسعار الفائدة العالمية والمحلية قد يساهم في التخفيف من بعض ضغوط الأسعار الناجمة عن الطلب في المستقبل.

تباطؤ وتيرة مبيعات العقار الاستثماري بلغ في ذلك تخصيص المزيد من قطع الأراضي في المناطق البعيدة نسبياً (مقابل المناطق الحضرية)، وارتفاع تكاليف البناء ونقص العمالة. وحازت خطة الحكومة الأخيرة لتطوير منطقة جلب الشيوخ على ثقة المجتمع المحلي بفضل موقعها الاستراتيجي بالقرب من المشاريع الكبرى مثل مطار الكويت الجديد. وعلى الرغم من أن هذا المشروع سيؤذي في النهاية لزيادة العرض والمساهمة في الحد من نقص العقارات السكنية على مستوى البلاد، إلا

التطوير، وفي المقابل ارتفعت أسعار الأراضي السكنية بنسبة 16.9% على أساس سنوي خاصة في محافظتي الفروانية ومبارك الكبير. وأدى نمو أسعار المساكن بصفة إجمالية لاتساع فجوة التقييم مقارنة بالقطاع الاستثماري، وذلك لأن ارتفاع الأسعار قد تكون من أحد العوامل التي خفضت الطلب على العقارات السكنية. كما تأثرت الأسعار أيضاً بضغوط جانب العرض، بما في ذلك تخصيص المزيد من قطع الأراضي في المناطق البعيدة نسبياً (مقابل المناطق الحضرية)، وارتفاع تكاليف البناء ونقص العمالة. وحازت خطة الحكومة الأخيرة لتطوير منطقة جلب الشيوخ على ثقة المجتمع المحلي بفضل موقعها الاستراتيجي بالقرب من المشاريع الكبرى مثل مطار الكويت الجديد. وعلى الرغم من أن هذا المشروع سيؤذي في النهاية لزيادة العرض والمساهمة في الحد من نقص العقارات السكنية على مستوى البلاد، إلا

434 مليون دينار، وذلك على الرغم من أن المبيعات على أساس ربع سنوي ما تزال تتراوح في نطاق متوسط الخمس سنوات. ويبدو أن تأثير الطلب أخيراً فيما ساهم في تعزيز مشتريات القطاع السكني ودفعها لتتخطى أكثر من 800 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2021 (2.8 مليار دينار في عام 2021 بأكمله). كما انخفض حجم الصفقات لأدنى المستويات المسجلة منذ الربع الثاني من عام 2020 على خلفية حالة التباطؤ المعتادة خلال موسم الصيف، إذ تركز معظم النشاط في مدينة الكويت ومحافظتي حولي والأحمدي. من جهة أخرى، واصلت أسعار العقارات السكنية ارتفاعها في الربع الثالث من عام 2022 (+16.1% على أساس سنوي). وارتفعت أسعار المنازل السكنية بنسبة 15.4% على أساس سنوي، خاصة في محافظتي مدينة الكويت وحولي، وذلك نظراً لقلّة المعروض ونُدرة الأراضي القابلة

يشير إلى إمكانية تحسّن المبيعات في الربع الرابع من عام 2022. وبالنسبة لاتجاهات الأسعار في الربع الثالث من عام 2022، فإنه ووفقاً لتقديراتنا المستندة على بيانات المعاملات الرسمية، ارتفعت مبيعاتها (+4.8%) على أساس ربع سنوي، +12.2% على أساس سنوي) في ظل زيادة أسعار الوحدات السكنية، والتي فاقت زيادات أسعار قطاع العقار الاستثماري. وقد تكون أسعار قطاع العقار الاستثماري قد تأثرت بفتور الطلب خلال فترة الجائحة (خاصة الوافدين)، فضلاً عن قرار رفع رسوم المرافق العامة على العقارات الاستثمارية الصادر في وقت سابق. إلا أنه من المحتمل أن يكون أثر تلك العوامل على الأسعار قد بدأ في الانحسار. استمرار تراجع نشاط العقارات السكنية شهدت قيمة مبيعات العقارات السكنية تراجعاً بنسبة 46% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2022 لتصل إلى

"المصرية" في الصدارة على مستوى مؤشرات الأداء

4.16 تريليونات دولار.. القيمة السوقية

للبورصات العربية خلال أسبوع



صندوق النقد العربي

مليار دولار أمريكيين وفقاً لبيان صحفي.

وقادت بورصة بيروت الارتفاعات المسجلة في القيمة المتداولة التي ارتفعت بنسبة 152.08 في المائة، مدفوعة بارتفاع مؤشر بعض القطاعات الرئيسية. بورصة الدار البيضاء تتقدم البورصات العربية على مستوى ارتفاع حجم التداول بنسبة 175.41 في المائة. وسجل المؤشر المركب لصندوق النقد العربي للأسواق المالية العربية خلال الأسبوع المنتهي في الخامس والعشرين من شهر نوفمبر 2022 انخفاضاً بنحو 0.09 نقطة، أي ما يعادل 0.45 نقطة مئوية، ليصل إلى نحو 487.91 نقطة، مقارنة بمستواه المسجل

في الثامن عشر من شهر نوفمبر 2022. وشهدت مؤشرات أداء البورصات العربية المتضمنة في المؤشر المركب لصندوق النقد العربي تبايناً غلب عليه التراجع في الأسبوع المنتهي في الخامس والعشرين من شهر نوفمبر 2022 نتيجة انخفاضها في ست بورصات عربية، مقابل تسجيلها ارتفاعاً في سبع بورصات عربية. تصدر سوق أبوظبي للأسواق المالية الارتفاع المسجل على مستوى القيمة السوقية بنسبة 6.26 في المائة في نهاية الأسبوع المنتهي في الخامس وسجلت كل من البورصة المصرية وسوق دمشق وبورصة مسقط ارتفاعاً بنسب تراوحت بين 1.78 و2.37 في المائة.

كما سجلت بورصات كل من فلسطين وعمّان والدار البيضاء تحسناً باقلاً من واحد في المائة في نهاية الأسبوع الماضي.

التداول، وقد تراوحت نسب التراجع في مؤشر الأداء لتلك البورصات بين 0.01 و2.83 في المائة.

وتقدمت البورصة المصرية والبورصات العربية على مستوى مؤشرات الأداء، مسجلة ارتفاعاً بنسبة 2.1 في المائة نتيجة ارتفاع مؤشرات قطاعات البنوك والاستثمار والصناعة، كما شهدت بورصتا دمشق ومسقط ارتفاعاً بنسب بلغت 1.99 و1.54 في المائة على الترتيب.

على صعيد القيمة السوقية للأسواق المالية العربية المتضمنة في قاعدة بيانات المؤشر المركب لصندوق النقد العربي، فقد سجلت انخفاضاً في نهاية الأسبوع المنتهي في الخامس والعشرين من شهر نوفمبر 2022 بنحو 0.05 في المائة، نتيجة انخفاضها في ست بورصات عربية، مقابل تسجيلها ارتفاعاً في سبع بورصات عربية. تصدر سوق أبوظبي للأسواق المالية الارتفاع المسجل على مستوى القيمة السوقية بنسبة 6.26 في المائة في نهاية الأسبوع المنتهي في الخامس وسجلت كل من البورصة المصرية وسوق دمشق وبورصة مسقط ارتفاعاً بنسب تراوحت بين 1.78 و2.37 في المائة.

كما سجلت بورصات كل من فلسطين وعمّان والدار البيضاء تحسناً باقلاً من واحد في المائة في نهاية الأسبوع الماضي.

«التجاري» يرعى بطولة الغولف

في صحارى



هنداى الهندي

وذلك إيماناً منه بضرورة دعم مختلف الفعاليات الاجتماعية والرياضية التي تهم جميع شرائح العملاء وعلى وجه الخصوص عملاء الخدمات المصرفية الشخصية. وينبع ذلك من منطلق تأكيد البنك وإيمانه بأهمية دعم فئات المجتمع كافة، والعمل على إبراز جوانب التميز والنجاح التي تحققها مثل هذه البطولات، مشيدة باعتزاز البنك برعاية هذه البطولة والتي تعد إضافة نوعية لبطولات الغولف المحلية والتي تسهم في نشر هذه اللعبة المحببة لدى البعض".

ومن الجدير بالذكر أن رعاية البنك لهذه البطولة والبطولات الرياضية الأخرى إنما تعكس الدور المهم الذي يضطلع به البنك في دعم مختلف الأنشطة الرياضية في إطار مسؤوليته تجاه المجتمع الذي يعمل فيه.

استمراراً لجهود البنك التجاري الكويتي في دعم مختلف الفعاليات الرياضية، سوف يقوم البنك برعاية بطولة «الغولف» التي ينظمها منتج صحارى في ملاعبه «الغولف»، بما يساهم في خلق أجواء تنافسية وحماسية بين اللاعبين. وتأتي هذه الرعاية من جانب البنك من منطلق إيمانه بمسؤوليته تجاه المجتمع ورعايته للأنشطة الرياضية التي يشارك فيها شرائح متعددة من المجتمع. ومن خلال هذه البطولة يقدم البنك التجاري هدايا للمشاركين وجوائز قيمة للفائزين بالمرآة الثلاثة الأولى بالبطولة.

وبهذه المناسبة، صرحت رئيس إدارة الخدمات المصرفية الشخصية – قطاع الخدمات المصرفية للأفراد هنداى الهندي قائلة " يحرس البنك التجاري على رعاية مثل هذه البطولات،