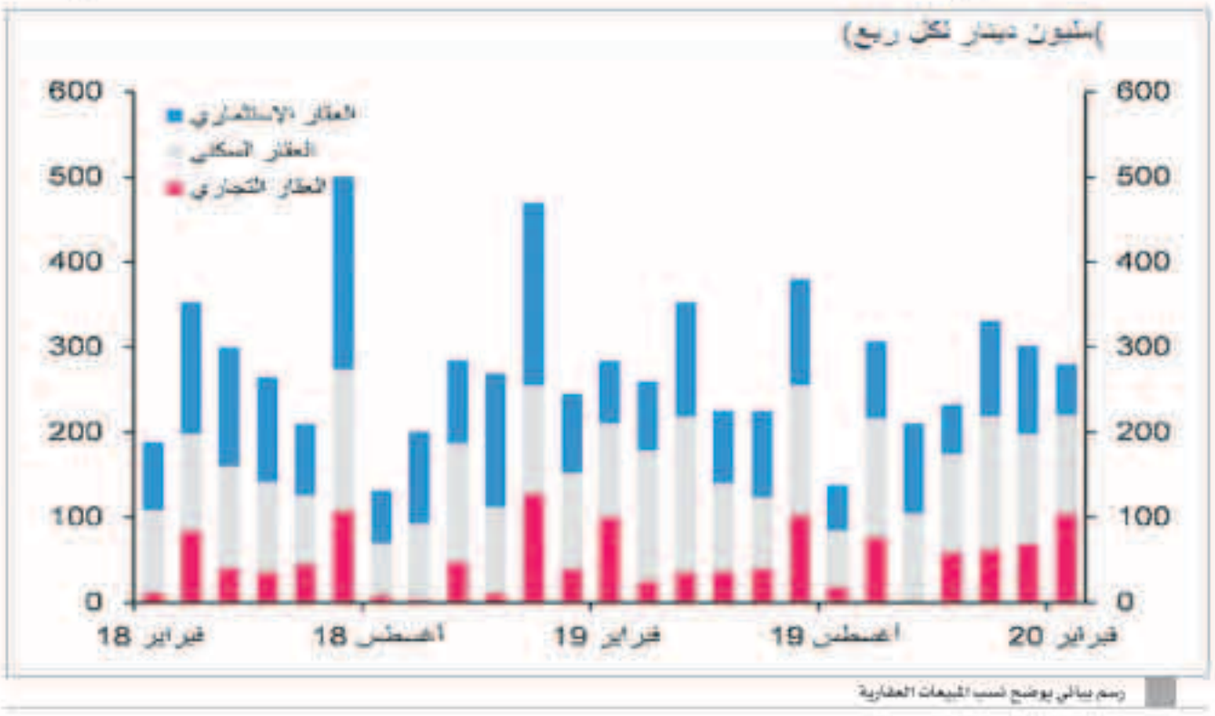
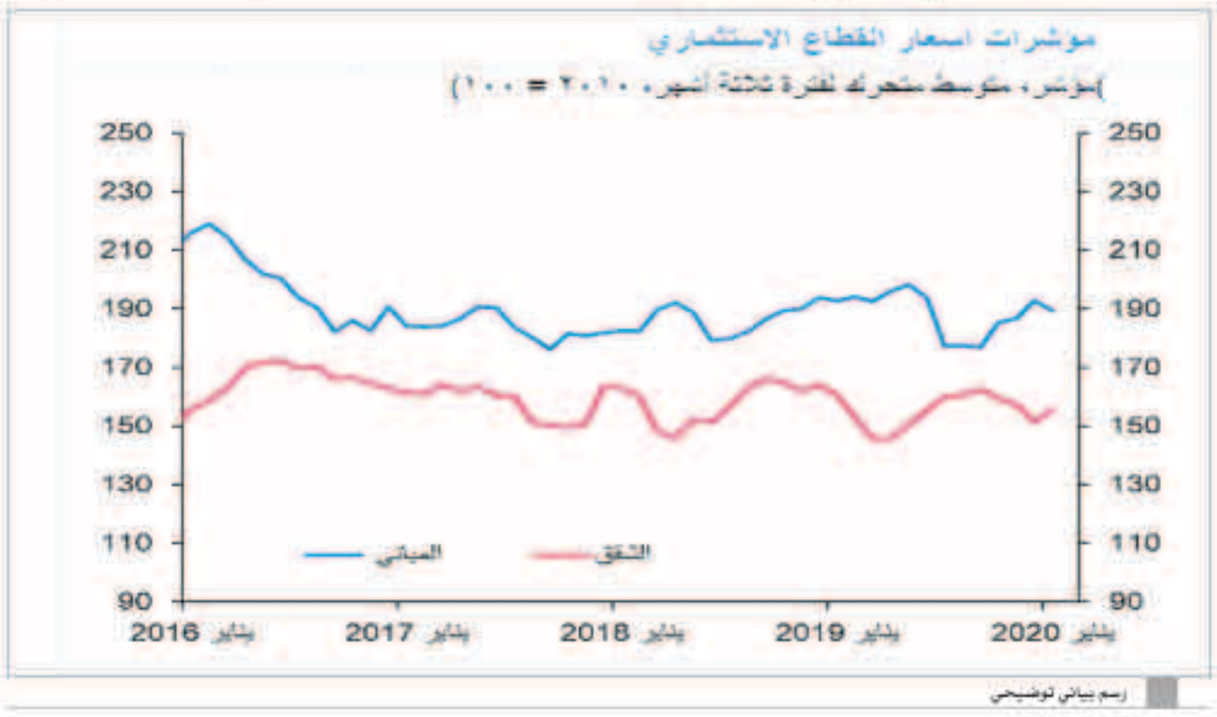
بسبب تداعيات فيروس كورونا المستجد

«الوطني»: توقعات بتأثر العقار التجاري والاستثماري في الكويت خلال الربع الثاني



رسم بياني يوضح نسب المبيعات العقارية



رسم بياني توضيحي

- تراجع المبيعات العقارية بنسبة 1.2 % على أساس سنوي و7 % على أساس شهري خلال فبراير لتصل 280 مليون دينار
- القطاعان الاستثماري والتجاري سيكونان الأكثر تأثراً بالحظر وبطالة العمالة الوافدة خلال الربع الثاني من العام
- القطاع السكني يتمتع بمستوى أعلى من المرونة بفضل قوة مقوماته الأساسية وقاعدة الطلب المحلي

أوضح تقرير اقتصادي لـ«الوطني» أن إجمالي المبيعات العقارية بلغ 280 مليون دينار كويتي في فبراير 2020 بتراجع بلغت نسبته 1.2%، على أساس سنوي، و7%، على أساس شهري، مقابل مبيعات بقيمة 302 مليون دينار كويتي في يناير فيما مثل بداية قوية للعام الحالي. ويأتي التراجع الشهري للمبيعات على خلفية الانخفاض الملحوظ في مبيعات العقارات السكنية والاستثمارية، وهو الأمر الذي قابله ارتفاعاً قوياً من جهة المبيعات التجارية. أما على صعيد الأسعار، فشهد مؤشر أسعار العقارات السكنية ارتفاعا بنسبة 9%، على أساس سنوي، كما في شهر يناير، في حين ظلت أسعار القطاع الاستثماري ضعيفة على خلفية تراجع الطلب نسبيا وارتفاع معدلات الشواغر بالنسبة للشقق السكنية.

وبالنظر لأداء الربع الرابع من عام 2019، فإن مستوى المبيعات كان معتدلا، إذ بلغت 773 مليون دينار كويتي وذلك على الرغم من انخفاضها بنسبة 6%، على أساس ربع سنوي، و24%، على أساس سنوي وتتجاوز أكثر من 3 مليار دينار كويتي في عام 2019، لتنهي بذلك عاما جيدا لقطاع العقار. بما ساهم في الاحتفاظ بالزخم الذي شهدناه في عام 2018 والذي شهد أيضا مستويات مماثلة من جهة النشاط. ويعزى ارتفاع المبيعات في العام الماضي إلى تزايد حجم الوحدات المباعة في القطاع السكني (8+%) على خلفية تزايد الثقة وتحسن ظروف السوق وانخفاض الأسعار في بداية عام 2019.

وحتى الآن، لم تتوفر بيانات بعد شهر فبراير بسبب الحظر الكلي. إلا اننا نتوقع تأثر سوق العقار، خاصة القطاعين التجاري والاستثماري، والقطاع السكني وإن كان بدرجة أقل، في الربع الثاني من عام 2020 على خلفية تفشي جائحة فيروس كورونا والتدابير الاحترازية التي تم فرضها لاحتواء الجائحة، خاصة عمليات الحظر والقيود التي تم فرضها على الانشطة التجارية، وهو الأمر الذي أدى إلى التأثير سلبا على ظروف العمل وفقد الوظائف خاصة في صفوف الوافدين. وأظهرت الأسهم العقارية في بورصة الكويت بالفعل علامات تشير إلى تعرضها إلى ضغوط، إذ تراجع مؤشر قطاع العقار بنسبة 19% (كما في 14 يونيو) منذ أواخر فبراير، وذلك على الرغم من تعافيه من تراجع قارب حوالي 30% في أبريل في ظل انتعاش سوق الأسهم على خلفية تخفيف قيود الحظر وارتفاع أسعار النفط. كما قد تنشأ ضغوط ضمن السوق على المدى الطويل أيضا نظرا للسياسات المقترحة حديثا لتعديل التركيبة السكانية عن طريق تقليل اعداد الوافدين من المستويات الحالية التي تصل إلى 70% إلى 30% فقط. ومن جهة أخرى، قد تتأثر العائدات أيضا بقانون تم اقتراحه مؤخرا ينص على عدم احتساب ايجارات السكن لمدة ستة أشهر من وقوع الأثر الناجم عن الظروف الطارئة واعتبار الأجرة مخفضة وفقا لهذا القانون بنسبة 60% لمدة الستة الأشهر اللاحقة فيما بعد.

القطاع الاستثماري قد يتأثر سلبا نتيجة تزايد الشواغر

انخفضت مبيعات القطاع الاستثماري بنسبة 42%، على اساس شهري، و18%، على اساس سنوي، إلى 62 مليون دينار كويتي في فبراير (الرسم البياني 2). ويعزى هذا التراجع الشهري إلى انخفاض الأسعار ومتوسط حجم الصفقات. وبالنظر إلى اداء الربع الرابع من عام 2019 نلحظ أن مستوى المبيعات كان متسقاً إلى حد كبير مع المتوسط ربع السنوي لعام 2019، إذ بلغت قيمة المبيعات 277 مليون دينار كويتي.

اما على صعيد الأسعار، فقد ظلت منخفضة نسبياً ضمن هذا القطاع الذي تأثر سلبا بضعف المقومات الاساسية منذ اوائل عام 2017 بما يعكس جزئيا ضعف الطلب من فئة الوافدين من جهة، واستمرار تزايد العرض من جهة اخرى. كما انخفضت أسعار المباني والشقق كما في شهر يناير بنسبة 3% و5% على التوالي على أساس سنوي.

ومن المتوقع أن تتأثر أسعار ومبيعات القطاع الاستثماري سلبا على خلفية تداعيات تفشي وباء كورونا المستجد خاصة بالنظر إلى أن معظم الطلب على إيجارات مثل تلك النوعية من العقارات ينبع عادة من القوى العاملة الوافدة والتي تأثرت بالتأكيد بسبب عمليات الحظر وإغلاق الأنشطة التجارية. بالإضافة إلى ذلك، فانه في ظل إشارة التوقعات إلى ارتفاع أسعار النفط وزيادة النمو الاقتصادي خلال العام المقبل، وإن كان بمعدلات معتدلة، هذا إلى جانب تزايد لجوء المستثمرين إلى القطاع السكني للحصول على فرص أفضل، فقد يستغرق الأمر بعض الوقت حتى يتعافى الطلب والأسعار إلى مستويات ما قبل عام 2017. بالإضافة إلى ذلك، فانه وفقا لمؤشر أسعار المستهلكين، لا تزال الإيجارات السكنية (الشقق في الأغلب) في منطقة الانكماش (0.3%-على اساس سنوي) وذلك على الرغم من استقرارها على مدى الأشهر العشرة الماضية، إلا انه من المتوقع ان تستأنف اتجاهها الهبوطي في ظل ارتفاع الشواغر، إذ تشير أحدث التقارير إلى تراجع الإيجارات او ربما عدم تحصيل قيمة الإيجار لمدد تتراوح ما بين شهر إلى شهرين في إطار محاولة الملاك جذب مستأجرين جدد.

القطاع السكني قد يبدي مرونة أكبر

تراجعت مبيعات الوحدات السكنية إلى 116 مليون دينار كويتي في فبراير مقابل 130 مليون دينار كويتي في يناير (11%- على اساس شهري وبنسبة 5.6%- على اساس سنوي) (الرسم البياني 4). وجاء تراجع المبيعات على خلفية انخفاض ملحوظ في متوسط حجم الصفقات وعددها، والذي شهد تراجعاً بنسبة 14% و4%، شهريا على التوالي. من جهة اخرى، احتفظت الأسعار في يناير باتجاهاتها الإيجابية التي شهدناها على مدار العام 2019 في ظل ارتفاع اسعار المنازل والأراضي في يناير بنسبة 8% و13% على التوالي على أساس سنوي بدعم من قوة الطلب.

ومن المتوقع ان تتأثر القطاعات الأخرى بالقيود والحظر الناتج عن تفشي فيروس كورونا، إلا أن القطاع السكني عادة ما يكون أكثر مرونة في مواجهة تلك الصدمات، إذ ترتكز قاعدة الطلب على المواطنين ممن يتمتعون بوظائف مستقرة في الأغلب، هذا إلى جانب أن العرض محدود إلى حد ما، خاصة في المناطق الرئيسية.

القطاع التجاري قد يتأثر سلبا بتداعيات فيروس كورونا

ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بنسبة 53% على أساس شهري (3.6% على اساس سنوي)، إذ بلغت 104 مليون دينار كويتي في فبراير على خلفية انخفاض ملحوظ لمتوسط حجم الصفقات (24% على اساس شهري)، والذي قابله ارتفاع قوي في عدد الصفقات بنسبة 100% فيما يشير إلى التزايد النسبي للصفقات العقارية الاصغر حجما / المناطق الغيرالرئيسية (الرسم البياني 6). اما على اساس سنوي؛ جاء ارتفاع عدد الصفقات مصحوبا بانخفاض متوسط حجم الصفقاتو تراجع الصفقات العقارية المميزة. ومن شبه المؤكد أن يتأثر القطاع التجاري بحالة الحظر المفروضة على خلفية تفشي فيروس كورونا وتأثيره السلبي على مبيعات وإيرادات الأنشطة التجارية. وهناك بالفعل تقارير مختلفة عن المصاعب التي تواجهها بعض الشركات في دفع إيجار المساحات التجارية مما أدى إلى خفض قيمة الإيجار وتأجيل السداد لمختلف المستأجرين التجاريين، وإن كانت فئة مستأجري قطاع التجزئة هم الأشد تأثراً بارتفاع إيجارات مراكز التسوق.

الآفاق المستقبلية للسوق

اتجهت وجهة نظرنا في السابق نحو توقع استقرار السوق إلى حد ما خلال عام 2020 بفضل المرونة النسبية التي يتميز به المناخ الاقتصادي، إلا أن المخاطر تشير حالياً إلى اتجاه هبوطي. ويأتي ذلك في ضوء استمرار الجائحة لفترة طويلة ومستويات أسعار النفط الحالية مما سيؤثر على النمو الاقتصادي ومعنويات المستثمرين والأسواق المالية. ومن السابق لأوانه تحديد حجم التداعيات الاقتصادية وسوق العقار من هاتين الصدمتين، إلا أن أسعار العقارات - مثلها في ذلك مثل فئات الأصول الرئيسية الأخرى - قد تتأثر سلبا. كما أثرت المخاوف المتعلقة بالفيروس بالفعل على الوافدين، وذلك في ظل ضعف سوق العمل وأنواع الحظر المختلفة المفروضة على السفر، وهو الأمر الذي قد يؤثر بدوره على الطلب على الايجارات العقارية ويضع ضغوطا على الأسعار. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي تراجع أسعار النفط إلى ارتفاع مخاوف المستثمرين والمشترين مما قد يؤدي إلى تأجيل عمليات الشراء المرتقبة، على الرغم من أن هذا قد يقابله على المدى القريب تزايد المبيعات بعد حالة الطلب المكبوت والناتج عن فترة الإغلاق. إلا انه في ظل تخفيف القيود التجارية ورفع الحظر الكلي في شهر مايو وفقا لخطة مكونة من خمس مراحل، فربما يلوح التعافي في الأفق، إلا أن وتيرة ذلك تعتمد بطبيعة الأمر على مدى استمرارية تفشي الوباء.

استعدادا للمرحلة الثانية من العودة التدريجية للحياة

Ooredoo الكويت تطلق حلولاً ذكية للشركات

عبدالعزيز البابطين

اعلنت Ooredoo الكويت، أول شركة اتصالات تقدم الخدمات الرقمية المبتكرة في الكويت، عن توفير العديد من الحلول الذكية لعملاء الشركات استعدادا لبدء المرحلة الثانية من العودة التدريجية للحياة. وتتضمن هذه الحلول كاميرات حرارية متعددة الإستخدامات وبوابات التعقيم وأنظمة الذكاء الإصطناعي واجهزة التعرف على الوجه ومراقبة غياب وحضور الموظفين عن بعد. وتأتي هذه الحلول الذكية تأكيدا لإلتزام الشركة بدورها الريادي في قطاع الإتصالات لخدمة الوطن وتسخير جميع امكانياتها وفق أعلى المعايير العالمية لحماية الموظفين في ظل الأوضاع الراهنة.

وحول ذلك، اكد رئيس قطاع الشركات والهيئات الحكومية في Ooredoo الكويت عبدالعزيز البابطين عن التزام الشركة بدورها الريادي في مجال التحول الرقمي واستخدام احدث برامج التكنولوجيا في الكويت وذلك حرصا منها بمواكبة تطورات تفشي فيروس COVID-19 في البلاد من حيث تقديم حلول ذكية لعملائها في القطاع الحكومي والقطاع الخاص. وقال البابطين، «تحرص Ooredoo على سلامة جميع الموظفين عند عودتهم الى أعمالهم في المرحلة الثانية من العودة التدريجية للحياة ، ولهذا السبب قمنا بتقديم العديد من الحلول الذكية المميزة والمصممة خصيصا للشركات». وأضاف البابطين، «العالم تغير منذ تفشي فيروس COVID-19، وعلينا التعود على الحياة الجديدة وواجب علينا حماية الوطن من خلال توفير الحلول الذكية لعملائنا مع العودة التدريجية للحياة الطبيعية ».

وعن الحلول الذكية، قال البابطين، «توفر Ooredoo العديد من الحلول الذكية التي يستخدمها عملائنا من الشركات. ومن هذه الحلول الذكية كاميرات حرارية متعددة الإستخدامات والتي تستخدم لقياس درجات حرارة الجسم وتسجيل درجات حرارة جميع الموظفين عند دخولهم وخروجهم في مقر اعمالهم وانذار الجهات المعنية عن اي موظف لديه درجة حرارة فوق المعدل الطبيعي. وكشف البابطين عن استخدام تقنيات الذكاء الإصطناعي للتعرف على الوجه ومراقبة غياب وحضور الموظفين عن بعد بالإضافة الى توفير نظام الذكاء الإصطناعي الجديد والذي يساعد الموظفين على اتباع قواعد التباعد الاجتماعي». وذكر البابطين ان تقنية «مساعد التباعد» التي توفرها الشركة تدمج ما بين شاشات التلفزيون ومستشعرات العمق وكاميرا معززة بتقنيات الذكاء الصناعي، وقادرة على رصد حركة الموظفين وإنذارهم بشكل فوري حيال المسافة التي تفصل بينهم وبين زملائهم».

وتوفر Ooredoo العديد من الحلول الذكية الاخرى مثل بوابات التعقيم وقياس معدل عدد الموظفين المتواجدين في مقر عملهم حتى لا تزيد عن 30% واجهزة الكاميرا التي ترصد الموظفين الذين لا يرتدون الكمامات بالإضافة الى الخوذة الذكية للمساعدة على مكافحة الوباء.

بنك برقان يطلق خدمة حجز المواعيد لعملاء الخدمات المصرفية

أعلن بنك برقان عن إطلاق خدمته الجديدة لحجز المواعيد لعملاء الخدمات المصرفية للأفراد، وذلك من خلال الموقع الرسمي لبنك برقان، موقع خدمة الإنترنت المصرفية وأيضا تطبيق برقان للهواتف الذكية. ستوفر خدمة المواعيد الجديدة الوقت للعملاء بالإضافة إلى كونها أكثر مرونة لإنجاز المعاملات المصرفية بشكل سريع دون الحاجة للانتظار في الفرع مما سيمكن العملاء من إدارة وقتهم وتخطيط جدولهم الزمني.

وتتيح الخدمة للعملاء اختيار الفرع والموعد المناسب لهم لحجز مواعيدهم وجها لوجه مع موظفي خدمة العملاء في الفروع في الوقت المحدد لهم. الآن يمكن حجز المواعيد في نفس اليوم ولفترة تصل إلى خمسة أيام مقبلة، وسيتمكن العملاء من اختيار أي من الفروع البديلة والوقت المناسب لهم. كما سيتم تحديث هذه الخدمة بميزات جديدة في الأشهر القادمة.

وقال ناصر القبسي- رئيس المجموعة المصرفية الشخصية " "ان خدمة حجز المواعيد الجديدة عبر الإنترنت ستتيح لعملائنا سهولة الوصول إلى أفرعنا، خاصة في هذه الأوقات حيث أن الحفاظ على التباعد الاجتماعي مهم للغاية. فنحن نحرص على استخدام التكنولوجيا لتطوير عملياتنا المصرفية بما يلبي احتياجات عملائنا المتنوعة. كما إن خدمة حجز المواعيد عبر الإنترنت ليست سوى واحدة من الطرق العديدة التي نعزز بها خدماتنا المتاحة بقنواتنا المتعددة".

و أضاف القبسي، "نحن في بنك برقان نسعى من خلال البنية التكنولوجية المتطورة أن نرتقي بأعمالنا لنوفر لعملائنا مستوى عالي من الخدمات المطورة والآمنة. ومن خلال تطوير الخدمات المصرفية للأفراد الخاصة بنا في هذه الأوقات الغير مسبوقة، نهدف ب إلى تزويد عملائنا بخدمات أكثر تطورا وأمانا، وتقديم خدمة عملاء مثالية."

ناصر القبسي

مع نظرة مستقبلية «مستقرة»

«فيتش» تؤكد تصنيف «جي إف إتش» عند مستوى «B»

أعلنت مجموعة جي إف إتش المالية أن وكالة فيتش العالمية للتصنيف الائتماني قامت بإعادة تأكيد تصنيف (IDR) الطويل الأجل والقصير الأجل للمجموعة بالمستوى B، مع نظرة مستقبلية "مستقرة".

وأشارت مجموعة جي إف إتش المالية، في بيان صادر أن إعادة تأكيد تصنيفات المجموعة وفقا لتقرير وكالة فيتش قد جاء مع الأخذ في الاعتبار الهدف الاستراتيجي الذي تسعى إليه الإدارة الحالية للمجموعة والمتمثل في إعادة صياغة نموذج أعمال المجموعة والسعي لإيجاد مصادر إيرادات دورية أكثر استقرارا، مثل الدخل المحقق من الرسوم ومن استثمارات الأصول ذات الدخل الثابت المنخفضة المخاطر.

وألمح التقرير، إلى استمرار المجموعة في تنمية أنشطتها لسوق المال، كما يتضح من الأصول السائلة التي يبلغ متوسط مجموعها إلى 24.3 بالمائة من الأصول في عام 2019، مقارنة بما نسبته 9.7 بالمائة في عام 2018.

وترى فيتش أن إصدار صكوك بقيمة 500 مليون دولار أمريكي في عام 2020 عبر شريحتين قد ساعد على تعزيز معدل السيولة لدى مجموعة جي إف إتش.

وقال هشام الريس، الرئيس التنفيذي لمجموعة جي إف إتش: "بالرغم من تراجع أسعار النفط في ظل جائحة كوفيد19-، فإن أنشطتنا المتنوعة توفر لنا أساسا متينا يمكن الانطلاق منه للاستفادة من أوضاع السوق المضطربة حاليا، ونتوقع أن تتمكن المجموعة في ظل هذه الظروف من تحقيق اداء مالي قوي خلال عام 2020".