التداولات في سوق العقار المحلي الربع الأول 2019

«بيتك»: القطاع الاستثماري يواصل اتجاهاً تصاعدياً منذ بداية العام الماضي

استهل القطاع العقاري تداولاته في عام 2019 بقيمة بلغت 865 مليون دينار في الربع الأول بزيادة سنوية 4 في المئة، في الوقت الذي استمر عدد التداولات أيضا في الارتفاع خلال الثلاث سنوات الماضية ويأتي الربع الأول كثاني أعلى مستوى من حيث العدد في تلك الفترة، محققا1.623 صفقة بزيادة 17 في المئة عن عددها في الربع الأول من 2018 . الا ان التدولات العقارية الاجمالية تعد منخفضة عن الربع الرابع بنسبة 26 في المئة والذي يعد ربعا استثنائيا من حيث الارتفاع خلال الثلاث سنوات الماضية.

يأتي الأداء القوي للقطاع العقاري في الربع الأول من العام الحالي عن ذات الفترة من العام الماضي مدفوعا بأداء متفاوت للقطاعات المختلفة، وكان أداء العقار التجاري في مقدمتها بتضاعف قيمة تداولاته إلى 175 مليون دينار لعدد 33 صفقة بزيادة 56 في المئة لقيمتها، و 22 في المئة لعددها على أساس سنوي، كما ارتفعت قيمة تداولات القطاع السكني 28 في المئة الى 403 مليون دينار، وزاد عددها 25 في المئة على أساس سنوي الى 1.237 صفقة ، في حين تراجعت تداولات القطاع الاستثماري إلى 253 مليون دينار بنسبة 33 في المئة على أساس سنوي مصحوبة بانخفاض 4.8 في المئة في عددها الى 335 صفقة، مع ذلك يلاحظ اتجاه تصاعدي لمؤشرات تداول القيمة والعدد منذ الربع الأول من العام الماضي.

مازالت قيمة التداولات العقارية في قطاع السكن الخاص عند أعلى مستوياتها خلال ما يقترب من 4 سنوات ، برغم تراجعها في الربع الأول 1 في المئة عن الربع السابق له، ومازال عددها عند أعلى المستويات خلال السنوات الأربع الماضية، متجاوزا حاجز الألف صفقة لكنه انخفض 4 في المئة عن مستوى استثنائي شهده عدد صفقات القطاع في الربع الرابع من 2018.

يواصل القطاع الاستثماري اتجاها تصاعديا منذ بداية العام الماضي، ومازالت قيمة تداولاته في كل الفترات الفصلية من 2018 حتى الربع الأول من العام الحالي أعلى بشكل لافت عن مثيلاتها في الأعوام الثلاثة الماضية، إلا أنها تراجعت في الربع الأول الى 253 مليون دينار اي نصف قيمتها التي تخطت حاجزا في الربع الرابع 2018 لم تصله منذ 4 سنوات، مع تراجع عددها بنسبة 35 في المئة عن الربع الرابع.

وتسير قيمة التداولات في القطاع التجاري في اتجاه متصاعد منذ سجلت أدنى مستوياتها في نهاية 2016، برغم تراجعها بشكل محدود في الربع الأول بحوالي 14 في المئة عن الربع الرابع 2018 ، وتراجع عددها بحوالي 13 في المئة .

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الأول 2019 فقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى 631 دينار للقطاع السكن الخاص ،وبدأ يشهد تغيرات ربع سنوية تأخذ اتجاها تصاعديا مرتفعة 1 في المئة على أساس ربع سنوي وتصل إلى 4.1 في المئة على أساس سنوي، فيما حافظت مستويات الأسعار في القطاع العقاري الاستثماري على مستوياتها بمتوسط قدره 1.539 دينار للمتر ومازالت اقل بنسبة 1 في المئة على أساس سنوي، فيما استقرت الأسعار في القطاع العقاري التجاري مقارنة بالربع الرابع عند 3.528 دينار للمتر، وارتفعت 4.2 في المئة على أساس سنوي.

ويأتي الأداء الإيجابي للقطاع العقاري متزامنا مع المسار التصاعدي المتواصل لسعر برميل برنت خلال الربع الأول من 2019. وقد سجل البرميل أعلى إغلاق وفق بيانات توموسون رويترز حين بلغ 68 دولار للبرميل بنهاية الربع الأول 2019 بزيادة 27 في المئة عن إغلاقه في نهاية الربع الرابع 2018 ، بينما يعد أدنى 3 في المئة على أساس سنوي. ويلاحظ اتجاه تصاعدي واضح لسعر برميل برنت خلال العامين الماضيين حتى وصل أعلى مستوى مغلقا عند 85 دولارا للبرميل في منتصف اكتوبر 2018، بينما تلى ذلك المسار فترة قصيرة سار فيها في اتجاه تنازلي ملحوظ خلال الربع الرابع من العام الماضي ووصل أدنى مستوى في عامين مسجلا 50 دولارا للبرميل كما في أواخر ديسمبر 2018. إلا ان متوسط سعر البرميل في الربع الأول 2019 انخفض مسجلا 64 دولارا للبرميل اي بانخفاض 4 في المئة عن متوسط سعر بلغ 67 دولارا للبرميل في الربع الرابع، في حين يعد أعلى 11 في المئة عن متوسط إغلاق سجل 58 دولارا للبرميل في الربع الأول من 2018.

من ناحية اخرى سجل مؤشر أسعار المستهلك وفقا لأحدث بيانات الإدارة المركزية للإحصاءات 113.3 نقطة في الكويت بنهاية نهاية الربع الأول 2019 بالتالي شهدت مستويات الأسعار تراجعا طفيفا بحدود ربع في المائة على أساس ربع سنوي وهو التراجع الأول لها خلال عام مضى مدفوعا بتراجع مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن بأعلى نسبة بين المكونات اي بحدود 0.7 في المئة يليه مكون الأغذية والمشروبات بحدود نصف في المائة، في حين بلغ معدل التضخم اقل من 1 في المئة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الأول من العام الماضي، مدفوعا بزيادة متفاوتة لمستويات أسعار المكونات الأساسية. فيما تراجعت مستويات الأسعار في مكونين فقط من مكونات الرقم القياسي العام منها خدمات السكن بحدود 0.6 في المئة على أساس سنوي ويلاحظ انه اقل تراجع يشهده هذا المكون خلال أكثر من عام.

واستقر متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة في الربع الأول من 2019 مسجلاً 867 دينار في السكن الخاص، وفي الاستثماري عند 2.370 دينار، ويزيد في قطاع العقار التجاري متجاوزا 6.000 دينار. أما محافظة حولي فقد تحسن متوسط سعر المتر المربع فيها لقطاع السكن الخاص وبلغ 847 دينار، وتراجع في القطاع الاستثماري إلى 1.600 دينار، مع تحسن متواصل لمتوسط الأسعار في التجاري عند 3.211 دينار، ويبلغ متوسط السعر 534 دينار لقطاع السكن الخاص بمحافظة الفروانية واستقر في القطاع الاستثماري عند 1.410 دينار، بينما سجل 2.314 دينار في القطاع التجاري.

وهذا المسار التصاعدي التي اتخذته قيمة التداولات العقارية في عام 2018، نتيجة تراجعها في الربع الأول عن القيمة الاستثنائية التي سجلتها في الربع الرابع من 2018 ، وتفاوتت معدلات التراجع بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد، في الوقت الذي عزز القطاع الحرفي مساره التصاعدي لقيمة تداولاته ، كما شهد هذا الربع نشاطا هو الثاني على التوالي لتداولات قطاع الشريط الساحلي وإن كان اقل حجما من الربع الرابع.

وعاد قطاع السكن الخاص إلى المرتبة الأولى من جديد بحصة 46.7 في المئة من التداولات اي أعلى مساهمة لهذا القطاع خلال اكثر من عام مقابل 35 في المئة في الربع الرابع، فيما تراجعت حصة القطاع الاستثماري إلى المرتبة الثانية مستحوذا على 29 في المئة من قيمة التداولات مقابل اكثر من 43 في المئة في الربع الرابع، وتواصل تداولات القطاع التجاري تحسنها الى 20 في المئة من التداولات مقابل 17.5 في المئة في الربع الرابع، فيما شكلت تداولات القطاع الحرفي والصناعي 3.2 في المئة والقطاع الساحلي لم يتجاوز 1 في المئة من التداولات العقارية.

وبلغت قيمة التداولات العقارية 865 مليون دينار في الربع الأول 2019 منخفضة عن مستوى لم تصله منذ ثلاث سنوات حين بلغت 1.2 مليار دينار في الربع الرابع 2018 وفقا لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل. ويلاحظ استمرار المسار التصاعدي المتواصل منذ سجلت ادنى مستوياتها بحوالي 400 مليون دينار في الربع الثالث 2016. وقد تراجعت التداولات العقارية 26 في المئة عن قيمتها في الربع الرابع، إلا ان قيمتها تعد أعلى بنسبة 4 في المئة عن الربع الأول من 2018. وقد تجاوزت التداولات العقارية بالعقود 821 مليون دينار منخفضة 22 في المئة على أساس ربع سنوي فيما تعد أعلى بنسبة 4 في المئة أساس سنوي، في حين تراجعت التداولات العقارية بالوكالات في الربع الأول إلى 44 مليون دينار منخفضة بنسبة 59 في المئة عن 108 مليون دينار قيمتها في الربع الرابع، إلا انها تعد أعلى بنسبة 10 في المئة عن الربع الأول 2018.

وسجل مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية 533 الف دينار بنهاية الربع الأول مقابل 625 الف دينار في الربع الرابع ، وهو أعلى مستوى يصله هذا المؤشر خلال اربع سنوات مضت. ويواصل المؤشر مساراً تصاعدياً واضحا منذ بداية 2017، برغم تراجعه في الربع الأول 14.7 في المئة عن الربع الرابع، وبنسبة 11 في المئة على أساس سنوي، في الوقت الذي تراجع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1.628 صفقة في الربع الأول بنسبة 13 في المئة على أساس ربع سنوي، في حين ارتفع بنسبة 17 في المئة على أساس سنوي.

وبلغت التداولات العقارية للسكن الخاص 403 مليون دينار في الربع الأول، منخفضة 1 في المئة عن الربع الرابع، ومازالت تداولات هذا القطاع في الربعين الأول 2019 والرابع 2018 هي الأعلى خلال ثلاثة أعوام وتواصل قيمتها اتجاها بطيئا نحو التحسن، فيما ارتفعت تداولات القطاع 28 في المئة على أساس سنوي، ومازال الاتجاه التصاعدي القوي للتغير السنوي متواصلا في تداولات السكني.

وزاد متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 326 الف دينار بزيادة 3 في المئة عن الربع الرابع، ويلاحظ استمرار المسار التصاعدي لمتوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع منذ بداية 2018، ما المؤشر للارتفاع بنسبة 2.5 في المئة على أساس سنوي، فيما يسجل معدلات تغير ربع سنوي متذبذبة.

بلغ عدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص 1.237 صفقة ، منخفضا 3.9 في المئة عن 1.287 صفقة في الربع الرابع، وزاد عددها بنسبة 25 في المئة على أساس سنوي، ومازال يلاحظ اتجاها تصاعديا لعدد صفقات السكن الخاص.

وبلغت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية 253 مليون دينار منخفضة 50 في المئة، بعد ان احتلت ثالث أعلى مستوى خلال خمس سنوات حين بلغت 506 مليون دينار في الربع الرابع2018، وتوقف اتجاهها التصاعدي،وتراجعت على أساس سنوي 33 في المئة عن الربع الأول من 2018 وهو التراجع الأعلى خلال عامين.

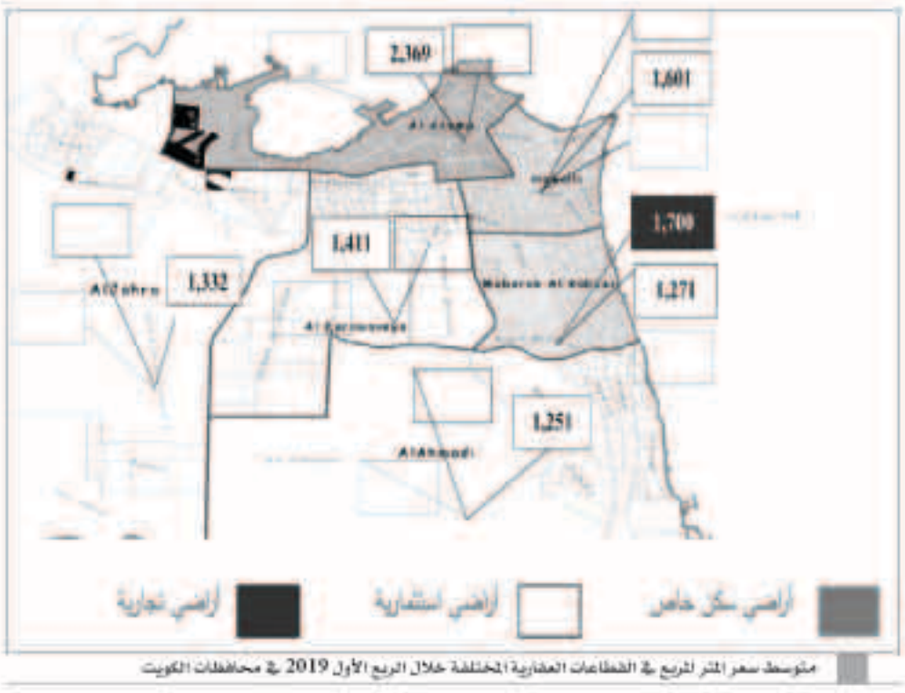
سجل متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية 755 الف دينار ، منخفضا 23 في المئة عن الربع الرابع 2018، وبرغم تراجع هذا المؤشر 30 في المئة على أساس سنوي لكن مازال يمتوسط قيمة الصفقة يتفوق في جميع الفترات الفصلية من 2018 حتى الربع الأول من 2019 على مثيلاتها من العام 2017. وتوقف النمو السنوي في الربع الأول مع تسجيل متوسط الصفقة تراجعا.

وبلغ عدد الصفقات العقارية الاستثمارية 335 صفقة منخفضا 34.8 في المئة عن 514 صفقة في الربع الرابع، ويستمر عدد الصفقات في هذا القطاع في اتجاه تصاعدي ، برغم تراجع عدد الصفقات 4.8 في المئة عن الربع الأول 2018.

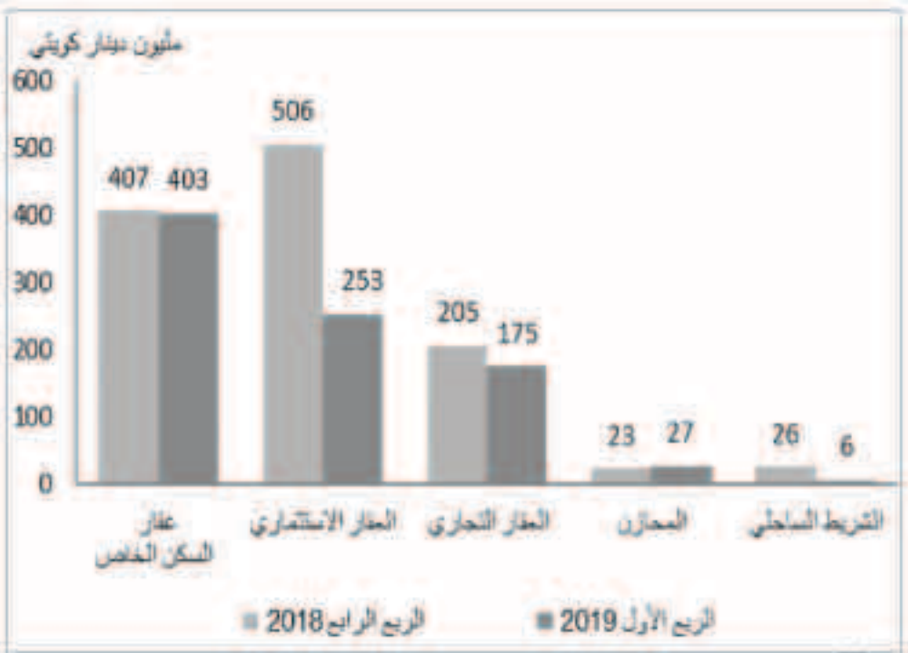
وبلغت قيمة تداولات العقارية التجارية175 مليون دينار بانخفاض 14 في المئة على أساس ربع سنوي، وتواصل المسار التصاعدي القوي برغم تراجع شهدته في الربع الأخير، أما على أساس سنوي فقد ارتفعت التداولات 56 في المئة ، ومازال معدل التغير السنوي يسير تصاعديا بطيئا.

مازال متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات التجارية عند أعلى مستوياته خلال عام مسجلا 5.3 مليون دينار ، رغم تراجع طفيف 1 في المئة في الربع الرابع، ومازال متوسط قيمة الصفقة يسير بشكل تصاعدي ، وارتفع بنسبة كبيرة 28 في المئة على أساس سنوي.

ويتواصل الارتفاع في عدد الصفقات المتداولة لقطاع العقار التجاري منذ منتصف 2016، برغم تراجع عددها في الربع الأول إلى 33 صفقة بنسبة 13.2 في المئة عن 38 صفقة في الربع الرابع، إلا ان عددها ارتفع 22 في المئة على أساس سنوي.



متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة خلال الربع الأول 2019 في محافظات الكويت



اجمالي قيم التداولات العقارية

التوترات الجيوسياسية التي ظهرت بالمنطقة مؤخراً سترفع الأسعار بشكل كبير

أسواق الذهب في الخليج تتأهب لاستقبال العيد

تستعد أسواق الذهب بدول الخليج لاستقبال موسم انتعاش جديد وتزايد بعمليات الشراء والبيع وذلك خلال العشرة الأيام الأخيرة من شهر رمضان، وهي الفترة التي تسبق عيد الفطر تزامنا أيضا مع تصاعد التوترات الجيوسياسية بالمنطقة وهو ما يدفع العائلات للادخار وسط وصول الأسعار لمستويات مغرية للشراء.

وقال تجار بأسواق المنطقة إن التوترات الجيوسياسية التي ظهرت بالمنطقة مؤخرا واقتراب عطلة عيد الفطر ستشعل الأسواق وسترفع الأسعار بشكل كبير وذلك وسط وجود مؤشرات تؤكد ارتفاع الطلب للمعدن الأصفر بين العائلات بغرض الادخار والاستثمار الطويل.

ووفق حسابات «مباشر»، سجلت أسعار الذهب تراجعات منذ نهاية العام الماضي وحتى اليوم 22 من مايو الجاري تراوحت نسبتها بين 0.8 بالمائة، و0.7 بالمائة.

وسجلت أسعار الذهب بالإمارات تراجعات في تلك الفترة بلغت نسبتها 0.7 بالمائة، وشهد سعر جرام الذهب من عيار 24 تراجعا بنحو 1.07 درهم بالغا 150.43 درهم (40.10 دولار)، ووصل سعر جرام الذهب من عيار 18 لـ112.82 درهم (30.71 دولار.)

وفي السعودية، سجلت أسعار الذهب ارتفاعات خلال تلك الفترة من العام الجاري تبلغ نسبتها 0.7 بالمائة، وشهد سعر جرام الذهب من عيار 24 تراجعا ليصل إلى 153.59 ريال (41.80 دولار)، ووصل سعر جرام الذهب من عيار 18 إلى 115.19 ريال (41.80 دولار).

وفي الكويت، سجلت أسعار الذهب تراجعات خلال تلك الفترة مقارنة بأسعارها نهاية العام السابق، ووصل سعر جرام الذهب من عيار 24 تراجعا بما يعادل 0.08 درهم بالغا 12.39 دينار (40.4 دولار)، ووصل سعر الجرام من عيار18 ارتفاعا إلى 9.29 دينا(30.51 دولار).

وقال رئيس مجلس إدارة مجموعة دبي للذهب والمجوهرات لـ«مباشر»: إن حركة البيع والشراء تنخفض شهر رمضان أول أسبوعين وتبدأ تنشط الحركة وبشكل ملحوظ بالنصف الثاني من الشهر الكريم.

وأشار إلى أن من أهم فترات حركة البيع بأسواق الخليج هي منتصف شهر رمضان وذلك لأن العائلات والأفراد تقدم على شراء الهدايا وهذا عموما عادة بالمنطقة في كل عام في تلك الفترة.

وتوقع أن تزيد من وتيرة البيع على الرغم أن أسعار الذهب التي هي الأقل منذ أول العام، إضافة إلى اقتراب موسم الجالية الهندية الجنوبية احتفالات أكشاتريا وهذا موسم تزداد فيه مبيعات الذهب من عيار 22.

ورجح أن أسعار الذهب مع عدم ارتفاع سعر الفائدة على الدولار الأمريكي قد تنخفض خلال الربع الثالث من العام الجاري بأن الأسعار قد تصل الى 1350 دولار للأونصة عالميا، مرجحا أن تزاد مبيعات الأسواق هذا العام عن العام الماضي لزيادة الثقة بالمعدن نفسه.

يذكر أن سعر الذهب يختلف السعر بين دولة خليجية وأخرى لاختلاف التوقيت عند ربط السعر المحلي بالعالمي، وكذلك اختلاف تكلفة الصناعة من شركة إلى أخرى.

وترتبط أسعار المعدن الأصفر عالميا بعدة متغيرات عديدة أبرزها أسعار الفائدة في التوترات التجارية والعقوبات الاقتصادية ضد إيران والاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، والتقلبات في أسعار الصرف، والقلق من التباطؤ الاقتصادي حاليا وهو دفعت الذهب للوصول إلى مستويات 1.273 دولار للأونصة خلال العام الحالي.

وأكد مدير شركة سيتي جولد للاتجار بالمجوهرات والمعادن الثمينة، أن التوترات الاقتصادية عالميا والحدود السعرية له التي لا تزال منخفضة مثلت أسبابا رئيسية في زيادة الطلب على السبائك الصغيرة الحجم، إضافة إلى ذلك التوقعات بتسجيل المعدن الأصفر ارتفاعات أكبر مستقبلاً.

وقال إن الإقبال على الذهب يزداد في منطقة الخليج خلال شهر رمضان استمرارا للعادات القديمة المتوارثة والمستمرة الى يومنا هذا فتزداد حركة المبيعات خاصة قطاع المجوهرات الذهبية والحلي بغرض الزينة.

وأشار إلى أن هذه الفترة ومع نزول الأسعار حاليا سوف تدفع الجميع للإقبال على الذهب سواء للزينة من خلال قطاع المجوهرات او الاستثمار من خلال قطاع السبائك لتحقيق مستويات جيدة من الأرباح.

وتابع: «نجد الأسواق الخليجية تكون مستعدة لهذا الشهر بتقديم افضل وارقى التصاميم الذهبية خاصة السوق الإماراتي لما يميزه بكونه مركزا تجاريا إقليميا مهما جدا».

وأشار إلى أن السمة المسيطرة على الأسواق بدول الخليج خلال الأيام الأولى من شهر رمضان الجاري هي الإقبال الكبير على شراء السبائك والعملات الذهبية لأغراض الادخار والاستثمار.

وقال الغندور إن الأسعار مرشحة للزيادة في الفترة المقبلة وهو ما قد يحفز المستثمر للشراء في الوقت الحالي وذلك لأن المستويات الحالية قد لا نراها في وقت قادم من العام الجاري مع التحذيرات أيضا من اندلاع نزاعات حربية بالمنطقة ومن ثم الأدوات الاستثمارية كالأسهم وغيرها.

وقال خبراء من شركة سنشري فاينانشال إن الطلب على الملاذ الآمن «الذهب» سيتعزز خلال الفترة المقبلة مع تصاعد التوتر وفرض عقوبات على إيران من قبل الولايات المتحدة وتزايد عمليات التخريب بدول الخليج وتصعيد الحرب التجارية مع أوروبا.

أسواق الذهب في الخليج تتأهب لاستقبال العيد

صادرات النفط الكويتي ترتفع لـ 2.03 مليون برميل يومياً خلال مارس

ارتفعت صادرات النفط الكويتي خلال شهر مارس الماضي بنسبة 1.29 بالمائة، تمثل 26 الف برميل يومياً على أساس شهري.

ووفقاً لمبادرة البيانات المشتركة للدول المنتجة للنفط «جودي»، بلغ حجم صادرات النفط الكويتي في مارس 2019 نحو 2.034 مليون برميل يومياً، مقارنة بـ2.008 مليون برميل في فبراير السابق له.

وعلى أساس سنوي، زادت صادرات النفط الكويتي 0.69 بالمائة، علماً بأنها كانت تبلغ في مارس 2018 نحو 2.020 مليون برميل يومياً.

«الخليج للتأمين» تضيف أمراض الشيخوخة للوثائق الجديدة

جانب من اجتماع سابق للجمعية العمومية

قال نائب الرئيس التنفيذي للعمليات بمجموعة الخليج للتأمين إن حزمة من الخدمات الطبية من جراحات وعلاجات تمت إضافتها إلى مشروع عافية لتوفير الخدمات الصحية للمتقاعدين.

وأضاف علي الهندال لـ«سي إن بي سي عربية»، أمس الأربعاء، أن من ضمن هذه الخدمات الطبية والجراحية استئصال الأورام الحميدة والخبيثة وزراعة الأسنان وأمراض الشيخوخة.

كانت المجموعة قد فازت في منتصف مايو/أيار الجاري، بعقد قيمته 307.8 مليون دينار من وزارة الصحة لتقديم خدمات التأمين الصحي للمتقاعدين.

وأعلنت «الخليج للتأمين» عن أرباح فصلية بالربع الأول من العام الجاري بقيمة 3.74 مليون دينار؛ مقابل أرباح بنحو 3.33 مليون دينار للفترة المماثلة بالعام الماضي، بارتفاع 12.2 بالمائة.