بنسبة ارتفاع بلغت 23 في المئة

« بيتك » : 286 مليون دينار قيمة التداولات العقارية خلال نوفمبر

■ ارتفاع قيمة التداولات نحو 58 مليوناً مقارنة بشهر أكتوبر

قال تقرير بيت التمويل الكويتي ان قيمة التداولات العقارية الإجمالية تحسنت بشكل ملحوظ خلال نوفمبر مقارنة بشهر اكتوبر، إذ سجلت ما قيمته نحو 286 مليون دينار مرتفعة عن قيمتها التي تحققت خلال شهر اكتوبر والبالغة نحو 233 مليون دينار بزيادة قاربت 53 مليون دينار وبنسبة ارتفاع بلغت 23 في المئة، وقد جاء هذا الارتفاع الملحوظ برغم انخفاض التداول العقاري للسكن الخاص في شهر نوفمبر بنسبة 6.8 في المئة ، وانخفاض التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة بلغت 5.2 في المئة، بينما شهدت التداولات التجارية انتعاشا ملحوظا وبنسبة زيادة كبيرة ساهمت في تحسن قيمة إجمالي التداولات العقارية، بالإضافة إلى ما ساهمت به التداولات العقارية على عقارات الشريط الساحلي وما ساهمت به قيمة التداولات على العقار المخازن والحرفي.

وأضاف التقرير انه يأتي أيضاً هذه الارتفاع الإجمالي كمحصلة للارتفاع في قيمة إجمالي التداولات العقارية وفقا للعقود حيث ارتفعت بقيمة مقدارها نحو 58 مليون دينار ونسبتها 26 في المئة عن إجمالي قيمة تداولات العقود في الشهر الماضي حيث حققت حوالي 277 مليون دينار في شهر« نوفمبر» مقارنة بنحو 219 مليون في شهر« اكتوبر»، بينما سجلت قيمة الوكالات انخفاضا بنحو 5 ملايين دينار ونسبته 35 في المئة لتسجل نحو 9 ملايين دينار في شهر نوفمبر مقارنة بقيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات والبالغة نحو 14 مليون دينار في شهر اكتوبر.

واشار قد تضمنت قيمة التداولات العقارية الإجمالية ما نسبته 51 في المئة للسكن الخاص منخفضة عن حصتها في شهر اكتوبر و البالغة 67 في المئة ، بينما تأتي العقارات الاستثمارية في المرتبة الثانية بقيمة تداولات نسبتها نحو 24.8 في المئة بانخفاض عن النسبة التي حققتها في الشهر الماضي والبالغة 32 في المئة ، وشكلت التداولات العقارية التجارية نحو 23.7 في المئة من إجمالي قيمة التداولات محققة زيادة كبيرة عن نسبتها من قيمة التداولات في الشهر الماضي والبالغة 1 في المئة ، بينما ساهمت العقارات الحرفية والمخازن وعقارات الشريط الساحلي مجتمعة خلال نوفمبر من هذا العام بحصة قدرها نصف في المائة من قيمة إجمالي التداولات في شهر نوفمبر.

وتابع قد تحسن مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية حيث سجل نحو 233 الف دينار في نوفمبر مقارنة بما قيمته 285 الف دينار في الشهر السابق.

وجاء ارتفاع متوسط قيمة الصفقة نتيجة لارتفاع عدد الصفقات المتداولة بشكل ملحوظ محققة 860 صفقة خلال شهر نوفمبر «837 صفقة عقود، 23 صفقة وكالات» بارتفاع قدره 42 صفقة، وبنسبة ارتفاع نحو 5في المئة عن عدد الصفقات العقارية الإجمالية في اكتوبر والبالغة 818 صفقة « 772 صفقة عقود، 46 صفقة وكالات.

واستمرت محافظة الأحمدي في مكانتها مستحوذة على أعلى نسبة التداولات حيث بلغ عدد الصفقات المتداولة 527 صفقة بنسبة استحواذ بلغت 61 في المئة مرتفعة عن ماحققته في شهر اكتوبر من صفقات بلغت 307 صفقات وبحصة وصلت إلى 38 في المئة من إجمالي عدد التداولات العقارية في اكتوبر.

ثم محافظة حولي بعدد صفقات بلغ 104 صفقات وبحصة قدرها 12 في المئة مقارنة بعدد صفقات 144 صفقة وبحصة قدرها 18 في المئة في اكتوبر ، تليها محافظة مبارك الكبير بعدد صفقات 102 صفقة وبنحو 12 في المئة مقارنة بعدد صفقات بلغ 175 صفقة في اكتوبر بحصة بلغت 21 في المئة من إجمالي عدد الصفقات المتداولة في اكتوبر.

بينما جاءت محافظة الفروانية في المرتبة الرابعة بعدد تداولات بلغ 66 صفقة وبنسبة 8 في المئة مقارنة بعدد صفقات بلغ 81 صفقة بنسبة 10 في المئة من إجمالي عدد تداولات الشهر الماضي، واحتلت محافظة العاصمة المرتبة الخامسة بعدد 34 صفقة بنسبة 4 في المئة مقارنة بعدد صفقات بلغ 78 صفقة وبنسبة 10 في المئة من صفقات اكتوبر.

وتأتي محافظة الجهراء في المرتبة السادسة بعدد صفقات 27 صفقة وبنسبة 3 في المئة مقارنة بما حققته في اكتوبر من صفقات بلغت 33 صفقة وبحصة قدرها 4 في المئة من إجمالي عدد الصفقات المتداولة.

السكن الخاص

سجلت قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص تراجعا خلال شهر نوفمبر لتحقق نحو 145.9 مليون دينار «حوالي 137.6 مليون دينار للعقود، ونحو 8.3 ملايين دينار للوكالات» بانخفاض نسبته 6.8 في المئة بنحو 10.7 مليون دينار عن قيمة التداولات في شهر اكتوبر والبالغة 156.5 مليون دينار» شكلت العقود نحو 142.6 مليون دينار، وشكلت الوكالات حوالي 13.9 مليون دينار».

ويرجع إنخفاض قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص إلى إنخفاض قيمة تداولات العقود بنحو 5 مليون دينار وبنسبة انخفاض قدرها 3 في المئة عن تداولات العقود في شهر اكتوبر حيث سجلت حوالي 137.7 مليون دينار في شهر نوفمبر مقارنة بما حققته من تداولات بلغت قيمتها 142.6 مليون دينار في اكتوبر، كذلك انخفاض قيمة تداولات وكالات السكن الخاص لتسجل نحو 8.3 ملايين دينار بانخفاض قدره 5.7 ملايين دينار عن تداولات الوكالات للسكن الخاص في اكتوبر والبالغة نحو 14 مليون دينار بنسبة انخفاض قدرها 41 في المئة .

وبانخفاض قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص وارتفاع عدد الصفقات المسجلة على هذا النوع من العقارات في شهر نوفمبر تراجع متوسط قيمة الصفقة الواحدة لعقار السكن الخاص بشكل ملحوظ ليسجل نحو 196.8 الف دينار في شهر نوفمبر مقارنة بمتوسط قيمته نحو 236.4 الف دينار في شهر اكتوبر.

اما فيما يتعلق بعدد التداولات، فقد سجلت التداولات العقارية للسكن الخاص 741 صفقة ، منها 720 صفقة عقود، 21 صفقة وكالات » مقارنة بعدد 662 صفقة « منها 617 صفقة عقود، 45 صفقة وكالات» في شهر اكتوبر محققة ارتفاع في محصلة عدد الصفقات في شهر نوفمبر قدره 79 صفقه.

وجاءت محافظة الأحمدي بعدد تداولات بلغ 471 صفقة وبنسبة 64 في المئة من إجمالي عدد التداولات العقارية للسكن الخاص حيث تركزت أغلب التداولات في منطقة صباح الأحمد البحرية، تليها محافظة مبارك الكبير بعدد صفقات بلغ 99 صفقة و بنسبة 13 في المئة وجرى أغلب تداولات المحافظة على منطقتي أبوفطيرة والفنيطيس ، ثم محافظة حولي بعدد صفقات بلغ 67 صفقة وبحصة قدرها نحو 9 في المئة من إجمالي عدد الصفقات المتداولة للسكن الخاص.

التداولات العقارية

واوضح التقرير شهدت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية خلال شهر نوفمبر تراجعا ملحوظا بعد الاستقرار الذي قد شهدته خلال الأشهر الماضية إذ سجلت حوالي 71 مليون دينار في نوفمبر » شكلت تداولات العقود نحو 70 مليون دينار وشكلت الوكالات نحو 858 الف دينار» مقارنة بنحو 75 مليون دينار في الشهر الماضي اكتوبر » 74.9 مليون دينار عقود، 90 الف دينار وكالات» محققة انخفاض عن قيمتها في شهر اكتوبر بنحو 3.9 مليون دينار وبنسبة انخفاض بلغت نحو 5 في المئة .

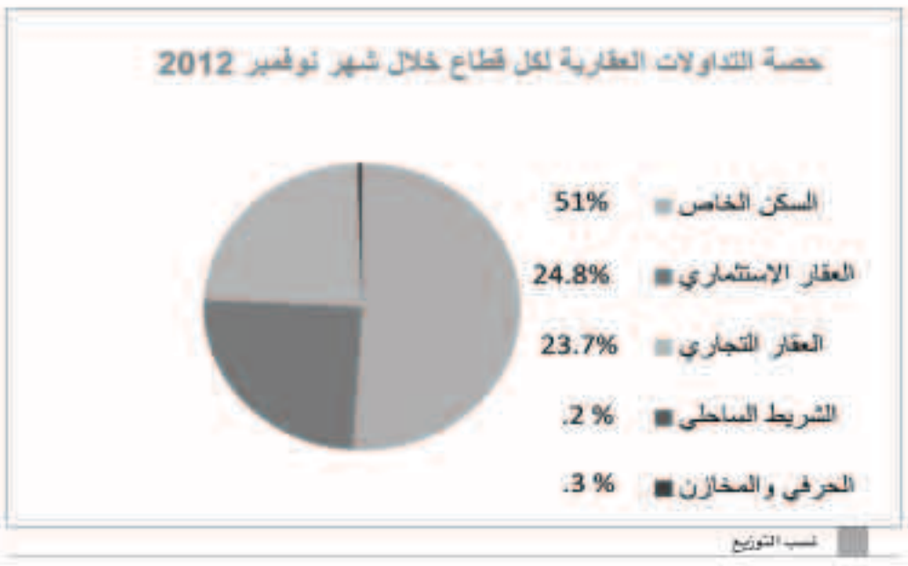
وقد أدى انخفاض قيمة التداولات الاستثمارية بالعقود إلى تراجع حجم التداولات العقارية الاستثمارية إذ انخفضت قيمة تداولات العقود لتسجل 70.2 مليون دينار في نوفمبر بانخفاض قدره 4.7 ملايين دينار وبنسبه 6 في المئة مقارنة بقيمة قدرها 74.9 مليون دينار في أكتوبر، ولم يؤثر نشاط قيمة التداولات العقارية الاستثمارية بالوكالات على التداولات العقارية الاستثمارية برغم ارتفاع قيمة التداولات الاستثمارية بالوكالات بشكل كبير وبنحو 767.8 الف دينار حيث وصلت قيمة تداولات الوكالات الاستثمارية إلى 857.8 الف دينار في نوفمبر مقارنة بما قيمته 90 الف دينار في الشهر السابق.

و ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة للعقارات الاستثمارية بشكل ملحوظ إلى نحو 658 الف دينار في شهر نوفمبر مقارنة بمتوسط قدره نحو 500 الف دينار في الشهر الماضي «اكتوبر» برغم انخفاض عدد الصفقات وقيمتها على تداولات هذا النوع من العقارات.

وفيما يتعلق بعدد التداولات العقارية الإستثمارية فقد سجلت 108 صفقات في نوفمبر» 106 صفقة عقود، صفقتين وكالات » منخفضة عن تداولات عن شهر اكتوبر والبالغة 150 صفقة « 149 صفقة عقود، 1 صفقة وكالات».

واستحوذت محافظة الأحمدي على أكبر عدد صفقات حيث سجلت 56 صفقة بحصة قدرها 52 في المئة مقارنة بعدد صفقات بلغ 57 صفقة بنسبة 38في المئة من صفقات العقارات الإستثمارية المسجلة في اكتوبر، تليها محافظة حولي حيث سجلت 35 صفقة بنسبة 32 في المئة في نوفمبر مقارنة بعدد 58 صفقة بنسبة 39 في المئة من إجمالي عدد الصفقات المتداولة على العقار الاستثماري في اكتوبر.

قيمة تداولات العقارية



نسب التوزيع

التداولات التجارية تحقق نشاطاً ملحوظاً في نوفمبر

قال تقرير بيتك أن التداولات العقارية التجارية حققت نشاطاً ملحوظا خلال شهر نوفمبر بعد سلسة من التحسن والانخفاض خلال الاشهر الماضية منذ بداية العام لتسجل نحو 67.9 مليون دينار في شهر نوفمبر جاءت كلها من التداولات بالعقود مقارنة بحوالي 1.6 مليون دينار سجلت كلها أيضا من العقود في أكتوبر محققة بذلك ارتفاع غير مسبوق في قيمتها خلال عام 2012.

وبشكل غير مسبوق خلال العام ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة من التداولات العقارية التجارية في شهر نوفمبر مقارنة بباقي أشهر العام إذ بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة نحو 7.5 ملايين دينار في نوفمبر مقارنة بمتوسط قيمته حوالي 261 الف دينار في أكتوبر. حيث ساهم هذا النوع من العقارات خلال نوفمبر بشكل كبير في تحسن قيمة إجمالي التداولات العقارية مقارنة بما أسهم به في الأشهر الماضية وبما تسهم به قيم تداولات العقارات السكنية الخاصة والتداولات العقارية الاستثمارية.

وبلغ عدد التداولات العقارية التجارية 9 صفقات سجلت في نوفمبر «6 صفقات في محافظة العاصمة، و 2 في محافظة حولي وصفقة واحدة في محافظة الجهراء» مقارنة بعدد 6 صفقات في شهر أكتوبر ، سجلت جميعها في محافظة العاصمة».

عاود هذا النوع من العقارات نشاطه خلال شهر نوفمبر بعد توقفه خلال أكتوبر، ، مسجلة نحو 900 الف دينار في نوفمبر مقارنة بقيمة التداولات في شهر سبتمبر والبالغة حوالي 3.86 ملايين دينار، وجاءت هذه القيمة من خلال صفقة واحدة سجلت في محافظة الفروانية.

وتحسن مؤشر متوسط قيمة الصفقة من التداولات على المخازن بعد أن انخفض في شهر سبتمبر. و لم يشهد شهر أكتوبر أي نشاط لهذا النوع من العقارات بينما سجل متوسط قيمة الصفقة من التداولات على هذا النوع من العقارات نحو 900 الف دينار خلال نوفمبر، في حين بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة 643 الف دينار في سبتمبر.

وجرت التداولات على عقارات المخازن في شهر نوفمبر من خلال صفقة واحدة سجلت في محافظة الفروانية مقارنة بعدد التداولات في سبتمبر إذ سجلت 6 صفقات ، 4 صفقات في محافظة الفروانية و2 في محافظة مبارك الكبير».

■ انخفاض قيمة التداول الاستثمارية لتسجل 70.2 مليون دينار خلال الشهر الماضي

السعيد : الاتفاقية تأكيد على الثقة التي تتمتع بها المجموعة وعلاقتها القوية مع شركائها

« ITS » و« بيت التمويل » يوقعان اتفاقية جديدة

■ الخياط : الحل الشامل ETHIX يلبي احتياجات البنك المتنوعة ويساعدنا على تحقيق التميز التشغيلي

خالد السعيد

عبدالحكيم الخياط

أعلنت مجموعة أنظمة الكمبيوتر المتكاملة العالمية «ITS» – المجموعة الرائدة في توفير الحلول التقنية – عن إبرام اتفاقية جديدة مع بيت التمويل الكويتي – البحرين – والتي تتضمن توفير مجموعة من الحلول التقنية ضمن منتج ETHIX والذي يتضمن مجموعة كبيرة من الخيارات التقنية التي تتعلق بالصيرفة الإسلامية والاستثمار والخزانة وذلك لدعم بيت التمويل في خططه الطامحة للتوسع ورفع حصته في السوق البحريني والمنطقة .

يتميز الحل الشامل ETHIX بما يحويه من حلول – وعلى رأسها نظام الاستثمار والخزانة – باتساع نطاق العروض والقدرات العملية والتقنية التي يوفرها، وتساعد هذه القدرات المتنوعة بيت التمويل الكويتي – البحرين على الإدارة الشاملة لكل المعاملات التجارية اليومية بالإضافة إلى كل العمليات المتعلقة بالاستثمار والخزانة في البنك، كما يدعم الحل الشامل ETHIX ونظام إدارة الاستثمار والخزانة مواجهة التحديات التشغيلية، وتحقيق التميز وجذب المزيد من العملاء الجدد من خلال دمج جميع أعماله الخاصة بالشركات والأفراد ضمن برنامج واحد.

وفي هذا الصدد، علق خالد فرج السعيد، العضو المنتدب ومدير عام مجموعة «ITS» على الاتفاقية بعد توقيعها في حفل خاص قائلاً: «تنبع أهمية هذه الاتفاقية من حقيقة أن مجموعة «ITS» تمتلك مجموعة مميزة من الحلول التقنية الخاصة بالمؤسسات والبنوك الإسلامية والتي لا تتضمن المميزات التجارية فحسب، بل وقادرة من الناحية التقنية على تلبية احتياجات المؤسسات المالية الإسلامية في الشرق الأوسط».

وأضاف قائلاً: «يسعدنا أن نرى الحل التقني ETHIX يصبح جزءًا لا يتجزأ من الخطط الإستراتيجية الخاصة بعملائنا من الشركات والمؤسسات المالية والبنوك الإسلامية سعيا منهم نحو الاستحواذ على حصة أكبر في السوق وتقديم خدمات أفضل لعملائهم .

وأوضح السعيد ان اختيار بيت التمويل الكويتي – البحرين للحل المالي ETHIX يؤكد ثقة المصرف في مستوى جودة المنتجات والخدمات التي تقدمها مجموعة «ITS» ويشرفنا أن تصبح حلولنا جزءًا رئيسيًا من إستراتيجية النمو الخاصة بأحد المصارف الإسلامية الرائدة في المنطقة.

من جانبه قال عبد الحكيم الخياط، العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لبيت التمويل الكويتي – البحرين » في بيئة سريعة التغير، من الضروري الوصول لعملائنا وتزويدهم بأفضل الخدمات.» مشيرا إلى أن حلول ETHIX تمثل حلولا شاملة ومتكاملة ومرنة وهو ما يساعدنا على تحقيق أهدافنا في الجانب التشغيلي، وتبسيط عملياتنا، وتلبية احتياجاتنا المتنوعة لتقديم خدمات أفضل لعملائنا .

وأضاف » يسعدنا أن تعهد مجموعة«ITS» شريكنا التقني منذ عدة سنوات – مسؤولية تحقيق أهداف الأعمال الخاصة بنا ونأمل أن يستمر تعاوننا بما يحقق للجميع النتائج التي يطمحون إليها».

وقد تم تصميم حلول ETHIX للتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية لدعم المؤسسات المالية لتحقيق التميز التشغيلي، واستيعاب النمو، وتحقيق الخفض المطلوب في التكاليف والمصروفات. وتقدم حلول ETHIX منتجات وخدمات متعددة القنوات للشركات والأفراد في مجالات التمويل الإسلامي والاستثمار، بما في ذلك النظام المصرفي الأساسي، والتمويل التجاري، وتشغيل الفروع آليًا، والخدمات المصرفية عبر الإنترنت، ولوحات المعلومات والتقارير، بالإضافة إلى المنتجات والخدمات الأخرى التي تتماشى مع التحديات التي تواجهها المؤسسات المالية والتي من شأنها تعزيز قدرتها التنافسية.

توقعات باستمرار التقدم على المدى الطويل

دراسة: عوائد الأسواق الخليجية تفوق نظيراتها المتقدمة

معدل النمو السنوي

أشارت دراسة صادرة عن NBK كابيتال أعدها الدكتور حسين شحرور رئيس قسم أسواق الأسهم في الشرق الأوسط وشمال افريقيا أن العوائد المجزية التي حققتها أسواق الخليج خاصة والشرق الأوسط عموما خلال السنوات العشر الماضية تفوقت على نظرائها في الأسواق المتقدمة مع التوقع باستمرار ذلك التفوق على المدى الطويل.

التقلبات على المدى القصير

وأضافت الدراسة أن العولمة ساهمت خلال السنوات الماضية في زيادة أسباب تقلب أسعار الأسهم على المدى القصير، وتنطبق هذه الحقيقة بشكل خاص على أسواق دول مجلس التعاون الخليجي، اذ ان اعتماد المنطقة الكبير على عوائد صادرات المنتجات النفطية ومشتقاتها قد زاد من ارتباطها مع اجزاء اخرى من العالم، والتي اصبحت بدورها اكثر ترابطا في ما بينها من ذي قبل.

ونتيجة لذلك، ادت الاحداث السياسية والمالية الاخيرة في الولايات المتحدة الاميركية واوروبا الى تقلبات كبيرة في اسواق الاسهم في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي وغيرها من دول الشرق الاوسط وشمال افريقيا، فعلى سبيل المثال، تسببت الازمة المالية العالمية بهبوط مؤشر MSCI لدعم مجلس التعاون الخليجي بواقع في المئة 62 في الفترة ما بين مايو 2008 وفبراير 2009.

ولذلك، غالبا ما يلجأ المستثمرون في اوقات تقلبات السوق الى الخبراء والمختصين بأسواق الاسهم، لكنهم في معظم الاوقات، يحصلون على اجابة واحدة باتت تتردد كثيرا مؤخرا، وهي: «عليك الانتظار لان الاسهم تعتبر مجزية على المدى البعيد».ولكن هل يقصد هؤلاء الخبراء والمتخصصون من خلال اجابتهم هذه تجنب اخبار المستثمرين: «لقد خسرتم اموالكم بسبب توصياتنا»؟ ام ان اجابتهم تستند الى اسس ودعائم حقيقية؟ فما الذي يقوله التاريخ؟.

العوائد التاريخية على المدى الطويل

تقدم الأدلة المستقاة من تاريخ العديد من الأسواق العالمية دعما كبيرا للفكرة بأن الاستثمار في الأسهم مجز على المدى الطويل. فبالنسبة إلى السوق الأميركي، على سبيل المثال، نجد ان متوسط العائد الطويل الأجل على الأسهم خلال الأعوام الخمسة والسبعين الماضية يبلغ في المئة 10 سنويا، وهو ما يفوق اداء السندات والودائع الثابتة بدرجة كبيرة. ولكن ماذا عن منطقتنا؟ هل يكفي ان نستشهد بدليل عالمي ونفترض أن الأسهم في المنطقة ستسلك المنحى نفسه؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه في الفقرات التالية من خلال دراسة أداء الأسهم في أسواق المنطقة في المدى الطويل.

يقتضي تحليل الأداء التاريخي للأسهم الارتكاز إلى مؤشرات موثوقة وثابتة. فبعد بحث البيانات المتاحة يتبين ان مؤشرات MSCI تتمتع بأطول تاريخ موثوق لمعظم أسواق المنطقة يعود الى يونيو 2002، في حين ان المؤشرات الأخرى المعترف بها عالميا، مثل مؤشر ستاندرد أند بورز، تغطي فترة زمنية أقصر. ولذلك، سنعرض أداء أسهم المنطقة من بداية شهر يونيو 2002 وحتى نهاية شهر أكتوبر 2012 باستخدام العوائد الاجمالية التي تمثل أرباح رأس المال بالإضافة الى توزيعات الأرباح. ونظرا الى القيود المرتبطة بحجم السوق والسيولة، سيقتصر تحليلنا على أهم الأسواق في منطقة دول الشرق الأوسط وشمال افريقيا وهي المملكة العربية السعودية والكويت وقطر والإمارات العربية المتحدة ومصر.