

«جلوبل»: اتجاه صعودي لأسعار الأراضي في الكويت والسعودية في الربع الثالث



ارتفاع أسعار الأراضي في الكويت انعكس على تكلفة المشاريع الجديدة

قال بيت الاستثمار العالمي «جلوبل» في تقريره ربع السنوي عن العقارات في دول مجلس التعاون الخليجي - الربع الثالث 2011 ان أداء سوق المكاتب البحريني أظهر المزيد من الضعف خلال الربع الثالث في ظل انخفاض متوسط أسعار إيجارات المساحات المكتبية من الفئة A بنسبة 3/3 بمظهر ربع سنوي 13/؛ على أساس سنوي. وأشار التقرير الى ان السوق لايزال يعاني من زيادة العروض مع عرض إيجار مجاني من شهر إلى 3 شهور، وهي حاليا ممارسة شائعة من جانب الملاك، علاوة على ذلك، ظلت أسعار وإيجارات الأصول تحت ضغط خلال الربع الثالث من العام 2011 حيث تأثرت سلبيا بعدم الاستقرار السياسي الذي أصاب الدولة خلال الربع الأول من العام 2011 مقترنة بالعوامل الموسمية مثل شهر رمضان والاجازات

ويقدر لمتوسط معدلات إشغال المكاتب أن يتراوح في حدود 60 - 70 ٪، مع وجود مخزون يقدر بحوالي 300000 متر مربع جاهز للتأجير والإيجال مشاعرا، علاوة على وجود 200000 متر مربع من مساحات التأجير تحت التشييد.

كذلك يتسم سوق التجزئة العقاري بوجود زيادة في المساحات المعروضة، ومن المتوقع أن يزداد الموقف سوءا في عام 2012 في ظل الاضطرابات الحالية والتباطؤ المصاحب للإنفلاق.

وفي الأجل الطويل، من المقرر تسليم 450000 متر مربع بنهاية العام 2015 وهو ما سيغير الحاصلات على الانخفاض، كما يتوقع أن تضع الإلغاءات العديدة السوق في حالة من زيادة العرض، وقد اتبع سوق العقارات السكنية نموجا مشابها حيث اتجهت أغلب عروض البيع والتأجير نحو الانخفاض، فقد انخفض متوسط أسعار الإيجارات بنسبة 10/، سنويا في معظم المساحات ويتم تنفيذ قدر كبير من إعادة توزيع المواقع كما سيؤدي إلى مساحات شاغرة أكبر في مناطق محددة، وهو ما سيبراس بدوره

مزيدا من الضغوط على أسعار الإيجارات.

الكويت

الأسواق السكنية

القطرية والعمانية

تظهر دلالات

على الاستقرار



انخفض إجمالي قيمة التداول بنسبة كبيرة بلغت 45٪ على أساس ربع سنوي بفضل تباطؤ التداول في الصيف وشهر رمضان، ويعد هذا استجابة للزيادة السنوية بنسبة 29٪ سنويا في الوقت الذي سجلت فيه التسعة شهور الأولى من العام 2011 زيادة كبيرة بنسبة 50٪ عن مستوى الفترة المماثلة من العام 2010 وهو ما يعكس ثقة المستثمرين المتنامية في السوق. وفي هذا السياق، أشار التقرير الى انخفاض إجمالي عدد الصفقات بنسبة 28٪ بالغة 1570 في الربع الثالث من العام 2011 منخفضة 2190 في الربع الثاني من العام 2011، وحافظت أسعار الأراضي على اتجاهها الصعودي خلال الربع الثالث من العام 2011 على مستوى جميع المحافظات على الرغم من تباطؤ نشاط التداول، وهو ما يعزى إلى التباطؤ العام في بيئة الأعمال في موسم الصيف أكثر من الإشارة إلى وجود ركود في التوجه العام.

وما زالت مساهمة القطاع السكني الخاص تمثل أكبر مساهمة بنسبة انخفاض 46٪ منخفضة من

55٪ في الربع الثاني من العام 2011 يليه القطاع الاستثماري بنسبة 44٪ مرتفعاً من 34٪ في عام 2011. وقد انخفض متوسط قيمة 195 ألف دينار من مستوى 316 ألف دينار في الربع الثاني من العام 2011 و214 ألف دينار في الربع الثالث من العام 2010. وشهد القطاع التجاري 12 صفقة فقط خلال ذلك الربع مقابل 29 صفقة خلال الربع الثاني من العام 2011 إلا أن ذلك يتماشى مع الرقم المسجل في الربع الثالث من العام 2010. وبالرغم من ذلك انخفض متوسط قيمة الصفقات بنسبة 5٪ على أساس ربع سنوي وبنسبة 55٪ على أساس سنوي بما يعكس تقلص الاهتمام في القطاع الذي شهد زيادة في العروض.

سلطنة عمان

ولم تشهد إيجارات المساكن في عمان تغيرا ملحوظا خلال الربع الثالث من العام 2011، بعد أن وضع تباطؤ نشاط التداول، وهو ما يعزى إلى التباطؤ العام في بيئة الأعمال في موسم الصيف أكثر من الإشارة إلى وجود ركود في التوجه العام.

وقد تراوحت الإيجارات الشهرية للشقق بين 330 ريالاً وعمانياً و750 ريالاً عمانياً خلال الربع الثالث من

على مستوى أغلب المواقع الرئيسية وحجم المساحات المعروضة حيث انخفضت أسعار الإيجارات في حدود 30-45٪ عن مستواها المرتفع في عام 2008 وبنسبة انخفاض 29٪ منذ بداية العام وحتى تاريخه في مناطق مثل شاطئ القرم، وهناك نسبة كبيرة من العرض الجديد والذي تم التخطيط له أن يدخل السوق بين عامي 2011 و2013 قد تم تعليقها، والذي من المنتظر أن يسيطر على سعر العروض ويتضمن أسعار المساحات الشاغرة مستقبلاً.

قطر

واصل السوق السكني في قطر إظهار دلالات على الاستقرار خلال الربع الثالث من العام 2011 وذلك لأسعار المدخلات السليمة مثل الصلب والأسمنت ومتماشية مع أسعار الأراضي المتزايدة، وقد اتبعت إيجارات القيلات والشقق نمطا مشابها حيث سجلت جدة زيادة سنوية بنسبة 10٪ و14٪ في إيجارات القيلات والشقق. ويتوقع للخصم في الإيجارات في أسواق السعودية الرئيسية أن يلقى دعماً كبيراً إذا ما تم تنفيذ الزيادات في بدل الإسكان للموظفين السعوديين.

وبالنسبة لقطاع الضيافة، انخفض متوسط معدلات الإشغال على مستوى جميع الفنادق السعودية إلى 57٪ خلال الربع الثالث من العام 2011 منخفضة من 64.4٪ خلال الربع الثاني من العام 2011 في الوقت الذي زاد فيه متوسط الأسعار اليومية بألغا 888 ريالاً سعودياً مقابل 647 ريالاً سعودياً خلال الربع السابق، وترجع الزيادة الكبيرة في متوسط الأسعار اليومية خلال الربع الثالث من العام 2011 بصفة أساسية إلى نسب الإشغال المرتفعة والأسعار المتزايدة المسجلة خلال شهر رمضان والتي اتفقت مع شهر أغسطس 2011، وبصفة خاصة في مدن مكة المكرمة والمدينة المنورة، علاوة على ذلك جاءت نسب الإشغال المنخفضة خلال الربع على خلفية تسوية الكبير للسياحة نتيجة لموسم

السعودية

انخفض إجمالي قيمة الصفقات العقارية بنسبة 37٪ - متأثراً سلباً بوضع الصيف وشهر رمضان - وذلك على أساس ربع سنوي مسجلاً 18,6 مليار ريال سعودي

الصفيف والإجازات. الإمارات

انخفضت إيجارات الشقق في دبي بنسبة 2-3٪ في المتوسط خلال الربع الثالث من العام 2011 في أعقاب الانخفاض بنسبة 2/ خلال الربع الثاني من العام 2011 عن مستوى الربع السابق في الوقت الذي حافظت فيه إيجارات القيلات على مستوياتها تتماشياً مع الربعين السابقين. ومع ذلك فقد انخفضت أسعار البيع لشقق دبي بنسبة 3/ بقودها حدائق ديسكفري، والتي انخفضت بنسبة 8٪ على أساس ربع سنوي وانخفاض JLT بنسبة 7/ في الوقت الذي حافظت فيه أسعار بيع القيلات على مستوياتها خلال الربعين الماضيين في ظل التوقع بانخفاضات صغيرة في أسعار القيلات كبيرة الحجم.

وفي أبو ظبي واصلت إيجارات كل من الشقق والقيلات نمطها الهبوطي متأثرة سلباً بالتسليمات الجديدة خلال الربع، فقد انخفضت إيجارات الشقق بنسبة 5٪ خلال الربع الثالث من العام 2011 بعد انخفاضه بنسبة 8٪ خلال الربع الثاني من العام 2011 في الوقت الذي انخفضت فيه إيجارات القيلات بصورة متواضعة نتيجة لتهدؤ الطلب الانتقائي للتحرك في العقارات. ولايزال سوق المكاتب يعاني من ضغوط في كل من سوقي الإمارات بفضل الزيادة الحادة في المعروض والطلب الضعيف للأشطة. ففي دبي انخفضت إيجارات المكاتب وأسعار البيع بنسبة 3/ خلال الربع السابق بقودها تيكوم وبيزنس باى والتي انخفضت بنسبة 6/ في أسعار البيع و9/ في أسعار الإيجارات في ظل تراوح أسعار المساحات الشاغرة عند مستوى 45، وفي أبو ظبي انخفضت إيجارات المكاتب بنسبة 6/ بعد الانخفاض بنسبة 4/ خلال الربع الثاني من العام 2011 بمعدل مقدر للمساكن الشاغرة عند 20٪، ولايزال أداء المساحات المكتبية من الفئتين B وC ضعيفاً حيث يقوم المستأجرون بتحسين أوضاعهم إلى مساحات مكتبية أفضل بأسعار معقولة.

وكالات التصنيف الائتماني في مواجهة انتقادات وتشريعات جديدة

بالمحافظة على سمعتها بلغي تأثير هذا التضارب في المصالح.

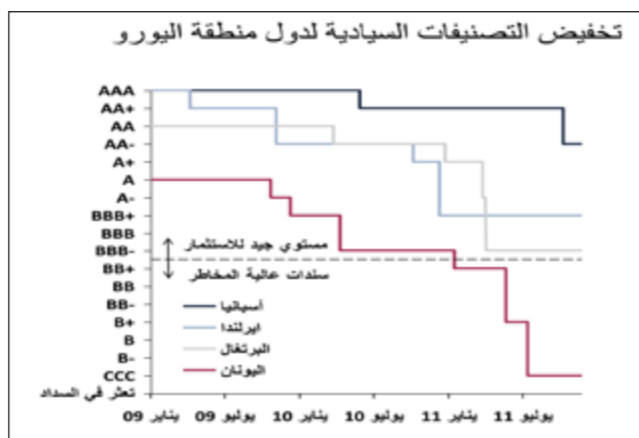
ويرى تحليل QNB Capital أنه رغم فقدان وكالات التصنيف الائتماني لوضعها المميز وزيادة التشريعات التي تحكم عملها، فإنها، وبخاصة أكبر ثلاث وكالات، ستستمر في القيام بدور حيوي نظراً لى البدائل الأخرى لتقييم المخاطر في الأسواق مثل مستويات العائد على السندات أو أسعار مقايضة الائتمان الافتراضي لا تقدم بديلاً كافياً للتصنيفات الائتمانية. فهذه البدائل تعبر لتحركات في المدى القصير بسبب التغيرات في مستويات العرض والطلب وبالتالي لا تعكس بالضروة المخاطر الأساسية المرتبطة بأدوات الدين. فعلى سبيل المثال تراجعت أسعار الفائسة على السندات الأميركية خلال الأشهر القليلة الماضية بسبب زيادة الطلب عليها كعلاوة آمن رغم أن الخلافات السياسية عرقلت جهود تقليص العجز في الميزانية وهو ما يزيد فعلياً من مخاطر التعثر في سداد هذه السندات.

كمان وكالات التصنيف الائتماني لم تكن الفاشل الوحيد في التنبؤ بحدوث الأزمات المالية، بل فشلت أطراف رئيسية أخرى في النظام المالي - البنوك والمستثمرون والجهات التشريعية - بالرغم من أن تركيز هذه الأطراف على تقييم المخاطر الائتمانية كان يتعين أن يؤدي إلى اتخاذ مستويات أعلى من الحد. ولهذا فإن الدرس الذي يجب أن نتعلمه للمستقبل هو عدم التخلي عن التصنيفات الائتمانية، بل يجب تحسين أساليب ومعايير تصنيف الائتماني، بالإضافة إلى ضرورة اهتمام المستثمرين بالأدوات الأخرى لتقييم المخاطر.

العملية من الرسوم التي كانت تدفعها البنوك المصدرة للسندات المدعومة بالرهن العقاري.

وحتى عندما تراجع سوق العقارات في نهاية 2006 وبدأت حالات التعثر تتزايد، خاصة القروض العقارية عالية المخاطر، استمرت وكالات التصنيف الائتماني في منح تصنيفات مرتفعة للسندات المدعومة بالرهن العقاري. ولكن جاءت كالات والتصنيف في يوليو 2007. وبشكل متزامن، بإجراء تخفيضات كبيرة في التصنيفات الائتمانية للآلاف السندات المدعومة بالرهن العقاري، وهو الأمر الذي أرغم الكثير من المؤسسات الاستثمارية على بيع استثماراتها في هذه السندات بسبب القوانين التي تمنعها من الاستثمار في سندات عالية المخاطر.

ويمكن القول ان هذه الخطوة كانت بداية الأزمة التي أدت في سبتمبر 2008 إلى انهيار بنك ليمان برنرز وحالة الركود في الاقتصاد العالمي نتيجة لفقدان الثقة في أسواق الدين وبين البنوك. وفي أعقاب ذلك، جاء قانون دود فرانك في الولايات المتحدة خلال 2010 ليُلغى الاعتماد على تصنيفات المخاطر المصدرة للسندات، ومقابل تصنيف هذه السندات، حيث يرى بعض المراقبين أن هذه الرسوم كان لها دور في التقييمات السيئة للسندات المدعومة بالرهن العقاري. غير أن وكالات التصنيف تؤكد أن معاييرها الداخلية واهتمامها



التصنيف الائتماني خلال الفترة الماضية، خاصة في خضم الأحداث الاستثنائية والناذرة التي وقعت خلال الأزمة المالية العالمية. فقد قامت وكالات التصنيف الائتماني خلال الفترة بين عامي 2004-2007 بتصنيف عشرات الآلاف من إصدارات السندات المدعومة بالرهن العقاري والتي قامت البنوك بإصدارها عن طريق تجميع عدد كبير من قروض الرهن العقاري للأفراد. واعتمدت وكالات التصنيف على معايير تقييم تفترض استمرار الارتفاع في أسعار العقارات وبالتالي توقعات احتمالات منخضة لحدوث تعثر جماعي في سداد القروض العقارية.

ونتيجة لذلك منحت وكالات التصنيف الكثير من السندات المدعومة بالرهن العقاري لتصنيفات مرتفعة عن AAA، وهو ما أدى إلى زيادة الطلب عليها بافتراض أنها استثمار آمنة وبالتالي انخفضت أسعار الفائدة على الرهن العقاري وارتفع حجم الفقاعة في سوق العقارات. كما استطاعت وكالات التصنيف تحقيق أرباح ضخمة خلال هذه

تعرضت وكالات التصنيف الائتماني إلى انتقادات شديدة لعجزها عن التنبؤ بمخاطر الأزمة المالية خلال السنوات القليلة الماضية، بالإضافة إلى دورها في تفاقم الأزمة.

وقد كشف الاتحاد الأوروبي أخيراً عن مقترحات لمشروع قانون ينظم عمل هذه الوكالات، في حين أن الولايات المتحدة أقرت تشريعات لتنظيم عمل وكالات التصنيف الائتماني خلال العام الماضي. ورغم أن بعض هذه الانتقادات تعتبر مقبولة، إلا أن تحليل صادراً من QNB Capital حذر من مخاطر إلقاء اللوم على وكالات التصنيف الائتماني خلال العام وتجاهل الأخطاء الواسعة الأخرى التي أدت إلى الأزمة المالية.

وعموماً، يسيطر على قطاع التصنيف الائتماني في هذه التصنيفات هي موديز وستاندر أند بولز وفيتش.

وتهدف تصنيفاتها، والتي تتراوح بين AAA وD، إلى تقديم مؤشر للمستثمرين حول قدرة المقترضين على السداد. وهناك ثقة بين المستثمرين في هذه التصنيفات نظراً للتاريخ الطويل الذي أثبت صحته، حيث تعثرت سندات تمثل أقل من 1٪ فقط من بين السندات التي قامت الوكالات بتصنيفها عند أعلى درجة وهي AAA.

وكان ينجم الاعتماد على هذه التصنيفات بصورة كبيرة لدرجة أن الحكومات اعتمدت عليها في إصدار التشريعات مثل منع مؤسسات الاستثمار الكبيرة كصناديق التقاعد من شراء سندات تحظى بتصنيف أدنى من BBB- (وتعتبر سندات عالية المخاطر).

لكن أدت مجموعة من الأخطاء إلى تدهور مصداقية وكالات

الاستثمارات الكويتية في مقدمة الاستثمارات الأجنبية في «رأس الخيمة»

16,3٪ من إجمالي قيمة المبيعات، التملك الحر بعدد 89 مبيعة وقيمة 166,79 مليون درهم، وبنسبة 16,0٪ من إجمالي قيمة المبيعات، تلتها الأرض السكنية التجارية بعدد 100 مبيعة وقيمة 109,74 ملايين درهم وبنسبة 10,5٪ من إجمالي قيمة المبيعات، تلتها الأرض الزراعية بعدد 47 مبيعة وقيمة 54,40 مليون درهم وبنسبة 5,2٪ من إجمالي قيمة المبيعات، تلتها شقق التملك الحر بعدد 80 مبيعة وقيمة 46,39 مليون درهم وبنسبة 4,5٪ من إجمالي قيمة المبيعات، تلتها الأرض التجارية بعدد 27 مبيعة وقيمة 11,29 مليون درهم وبنسبة 1,1٪ من إجمالي قيمة المبيعات، وأخيراً جاءت الأراضي المخصصة كمحطات بتروك في المركز الأخير بعدد مبيعتين وقيمة 3,2 ملايين درهم وبنسبة 0,3٪ من إجمالي قيمة المبيعات.

وكشفت التقرير عن أن حجم الاستثمارات العقارية الأجنبية في إمارة رأس الخيمة خلال الأشهر العشرة الأولى من العام الحالي بلغ نحو 185,9 مليون درهم وبنسبة بلغت 17,84٪ من إجمالي المبيعات العقارية التي تمت في الإمارة خلال تلك الفترة، حيث شكلت الاستثمارات الخليجية نسبة وقدرها 36,4٪، وباقي الدول العربية 9,1٪، فيما شكلت الاستثمارات الآسيوية 53,4٪ والأوروبية 37,3٪ والإفريقية 4,8٪ والأمريكية 4,6٪. وأشار التقرير إلى أن الاستثمارات العقارية الكويتية تصدرت الاستثمارات الأجنبية بالإمارة باستثمارات بلغت قيمتها 48,2 مليون درهم وبنسبة 25,9٪ تلتها البريطانية باستثمارات بلغت 35,17 مليون درهم وبنسبة 18,9٪، بينما جاء المستثمرون من المملكة العربية السعودية في المرتبة الثالثة باستثمارات بلغت قيمتها 16,35 مليون درهم وبنسبة بلغت 8,8٪ من إجمالي الاستثمارات العقارية غير الوطنية، ومعنى ذلك أن ثلاثة مصادر للاستثمارات العقارية الأجنبية برأس الخيمة وهي القادمة من الكويت وبريطانيا والسعودية قد استحوذت على نسبة 53,6٪ من إجمالي حجم الاستثمارات العقارية الأجنبية برأس الخيمة خلال عام 2011 وحتى نهاية شهر أكتوبر، وقيمة 99,72 مليون درهم.

أظهر التقرير العقاري الشهري الذي تصدره شركة أداء العقارية عن المؤشرات الحالية تؤكد تجاؤ السوق العقاري بإمارة رأس الخيمة بدولة الإمارات العربية المتحدة لتداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية اعتباراً من الربع الثاني من 2011، وذلك بعد دليل ارتفاع معدلات التصرفات العقارية المسجلة بدائرة الأراضي والأماك برأس الخيمة خلال الأشهر العشر الأولى من العام الحالي مقارنة بالعام الماضي.

وأشار التقرير الذي اعتمد في بياناته على التقارير والمعلومات التي تصدرها دائرة الأراضي والأماك بإمارة رأس الخيمة السى أن إجمالي المبيعات العقارية المسجلة بالإمارة حتى نهاية شهر أكتوبر الماضي بلغ نحو 2,6 مليار درهم بنسبة زيادة قدرها 10,96٪ مقارنة بحجم المبيعات العقارية التي تم تسجيلها في نفس الفترة من عام 2010. ورصد التقرير إقبالا على مناطق التملك الحر برأس الخيمة والتي هي «الجزيرة الحمراء والرفاعة والعرسوب»، والتي قال إنها استحوذت على نسبة 22,9٪ من إجمالي حجم الاستثمارات العقارية بالإمارة خلال عام 2011 وحتى نهاية شهر أكتوبر، وذلك بقيمة 237,9 مليون درهم، الأمر الذي يبشر بتحقيق نقلة نوعية في الاستثمار العقاري برأس الخيمة، حيث يشكل الاستثمار العقاري وبصفة خاصة الاستثمار الأجنبي المباشر قيمة مضافة حقيقية مباشرة للدخل القومي لاسيما بعد أن تم منع عمليات المضاربة في أراضي المنح والتي كانت تشوه السوق العقاري وتظهر قيمة الاستثمار العقاري على غير حقيقته الفعلية.

كذلك أوضح التقرير العقاري أن الأراضي السياحية بالإمارة تصدرت أنواع استخدام العقار من حيث قيمة التداول خلال عام 2011 وحتى نهاية شهر أكتوبر، وذلك من خلال مبيعة واحدة بقيمة 293,88 مليون درهم وبنسبة 28,2٪ من إجمالي قيمة المبيعات، تلتها الأراضي السكنية المبنية وذلك بعدد 403 مبيعات بقيمة 186,05 مليون درهم وبنسبة 17,9٪ من إجمالي قيمة المبيعات، تلتها الأرض السكنية الحالية بعدد 830 مبيعة وقيمة 169,99 مليون درهم وبنسبة

صديق مجموعة الأوراق المالية (مالية)	
العائد منذ بدء النشاط	التوزيعات حتى
2002/4/25	2005/2/28
29.6%	0.240 د.ك
1.056 د.ك	
مزيد من المعلومات يرجى الاتصال على: 22990299 - داخلي 3106 / 3124	
www.sgkuwait.com	

صندوق الوطني للأسهم الكويتية	
تاريخ التقييم	17 نوفمبر 2011
القيمة الصافية للسهم	KWD 0.60889
أداء الصندوق (منذ بداية السنة)	-13.45%
أداء مؤشر MSCI الكويت (منذ بداية السنة)	-14.21%

أول صندوق يستثمر في القطاع المصرفي

كما في 24 نوفمبر 2011

تاريخ بدء النشاط	القيمة الصافية للوحدة
12 فبراير 2007	0.929 د.ك
العائد منذ التأسيس	
-8.31%	-7.01%

إسكان ISKAN

تقبل طلبات الإشتراك يومياً - للإستفسار: 22261411 شركة تمويل الإسكان