تراجع تداولات السكن الخاص بـ 15,6٪.. والاستثماري بـ 32٪ والتجاري بـ 42٪

«بيتك»: 254 مليون دينار المبيعات العقارية في فبراير بانخفاض 26٪

شكلت محافظة العاصمة نحو 10٪ من إجمالي عدد الصفقات العقارية مسجلة 42 صفقة (قاسم باشا)

قال تقرير بيت التمويل الكويتي (بيتك) ان قيمة التداولات العقارية خلال شهر فبراير 2015 سجلت انخفاضها الثالث على التوالي على أساس شهري متراجعة بنسبة قدرها 26٪ بوتيرة أسرع من تراجعها في يناير، كما سجلت انخفاضا على أساس سنوي هو الأعلى وبنسبة قدرها 49٪، إذ بلغت قيمة المبيعات العقارية حوالي 254 مليون دينار في فبراير 2015 مقارنة بقيمتها التي وصلت نحو 500 مليون دينار في فبراير 2014.

وذكر التقرير ان عدد أيام التداول الفعلي بلغ 18 يوما خلال فبراير بينما بلغت حوالي 21 يوما خلال شهر يناير 2015، ولهذا تراجع حجم متوسط التداول اليومي إلى 14 مليون دينار في فبراير مقارنة بنحو 16 مليون دينار خلال يناير.

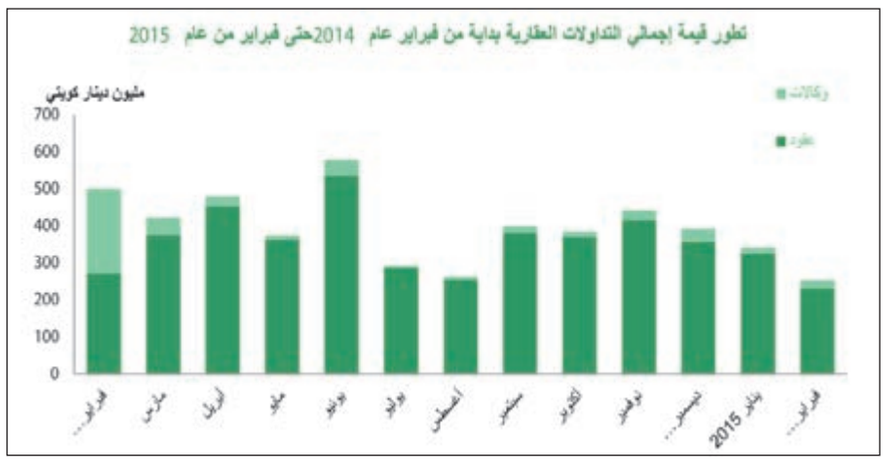
ويأتي انخفاض قيمة التداولات العقارية متأثرا بتراجع قيمة التداولات العقارية على السكن الخاص بشكل ملحوظ نسبته 15,6٪ في فبراير، بينما تراجعت التداولات العقارية الاستثمارية بما نسبته 32٪ خلال فبراير، في حين سجلت التداولات التجارية نسبة تراجع وصلت إلى 42٪ مقارنة بقيمتها في يناير، كما شهدت قيمة التداولات على عقارات المخازن والمعارض والحرفي نسبة تراجع وصلت إلى 18٪، بينما شهدت التداولات على الشريط الساحلي خلال فبراير انخفاضا نسبته 14٪.

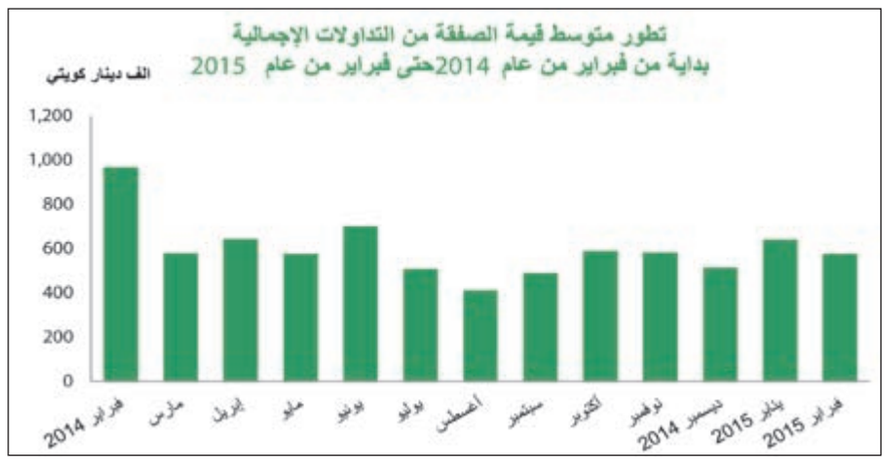
تداولات العقود

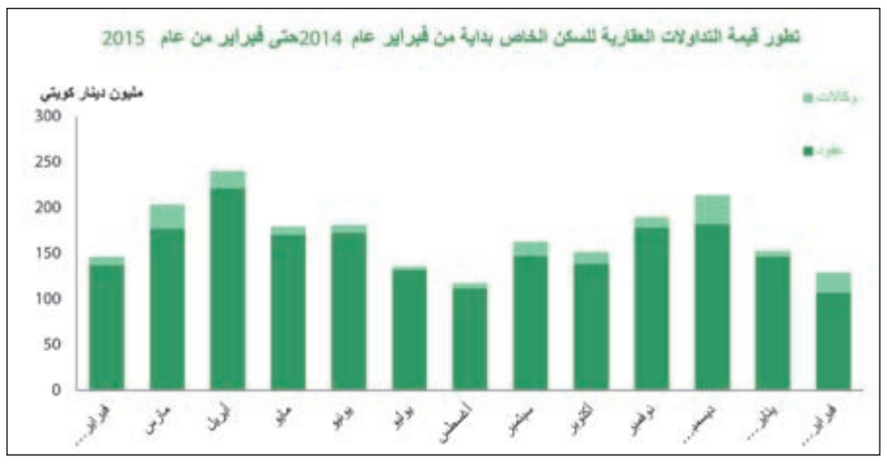
واشار التقرير الى ان قيمة إجمالي تداولات العقود سجلت 231 مليون دينار في فبراير متراجعة بشكل ملحوظ وصلت نسبته إلى 29٪ وبقيمة قدرها 93 مليون دينار مقارنة بتراجع أقل نسبته 9٪ وبحوالي 32 مليون دينار في يناير، في حين وصلت قيمة إجمالي تداولات الوكالات إلى 23 مليون دينار مرتفعة بنسبة كبيرة قدرها 32٪ وبنحو 6 ملايين دينار مقارنة بنسبة تراجع وصلت إلى 53٪ وبنحو 19 مليون دينار خلال شهر يناير.

وتأتي قيمة تداولات السكن الخاص في المرتبة الأولى برغم تراجعها الملحوظ إذ تخطت نصف إجمالي قيمة التداولات مشكلة 51٪ من قيمة المبيعات العقارية في فبراير مقارنة بنسبة 45٪ في يناير، في حين تراجعت حصة العقارات الاستثمارية التي مازالت في المرتبة الثانية إلى 35,3٪ في فبراير مقارنة بحصة قدرها 39٪ من حجم المبيعات العقارية في يناير، بينما تراجعت حصة التداولات العقارية التجارية من جديد لتشكل نحو 10٪ من إجمالي المبيعات في فبراير مقارنة بتقدمها بحصة 13٪ من إجمالي قيمة التداولات في يناير.

وذكر التقرير ان تداولات العقارات الحرفية والمخازن تشكل حصة محدودة قدرها 3,2٪ في فبراير مقارنة بنسبة 2,9٪ من إجمالي المبيعات العقارية في يناير، بينما تشكل التداولات العقارية على الشريط الساحلي في حدود 0,5٪ من إجمالي المبيعات العقارية في فبراير ويناير 2015.







440 صفقة تم تسجيلها بتراجع 17,3٪.. ومحافظة الأحمدي تستحوذ على 36٪ من عدد التداولات

ومع تراجع إجمالي قيمة التداولات العقارية بنسبة 26٪ وانخفاض عددها بنسبة فاقت 17٪، انخفض مؤشر متوسط قيمة إجمالي الصفقة العقارية مسجلا حوالي 577 ألف دينار خلال فبراير، متراجعا بنسبة ملحوظة قدرها 10٪ بمقدار 64 ألف دينار، إذ كانت قد سجلت نحو 641 ألف دينار في يناير، كما تراجع متوسط قيمة الصفقة للمرة الأولى خلال عام 2015 على أساس سنوي بنسبة ملحوظة قدرها 40٪ وبحوالي 391 ألف دينار مقارنة بنحو 981 ألف دينار في فبراير 2014.

وبلغ إجمالي عدد الصفقات العقارية المتداولة نحو 440 صفقة في فبراير(393 صفقة عقود، بينما سجلت صفقات الوكالات 47 صفقة) متراجعة بنسبة 17,3٪ وبحوالي 92 صفقة مقارنة بعددها الذي كان قد وصل إلى 532 صفقة في يناير.

واستحوذت محافظة الأحمدي على حصة قدرها 36٪ من عدد التداولات العقارية، إذ سجلت 157 صفقة خلال شهر فبراير.

بينما حافظت محافظة مبارك الكبير على المرتبة الثانية برغم تراجع عدد الصفقات التي سجلتها إلى 102 صفقة مشكلة نحو 23٪ من إجمالي عدد التداولات، وفي المرتبة الثالثة جاءت محافظة حولي بنسبة استحواذ قدرها 17٪، بينما جاءت محافظة الفروانية لتساهم بحصة 10٪ من عدد الصفقات مسجلة 42 صفقة في فبراير، وشكلت محافظة العاصمة نحو 10٪ من إجمالي عدد الصفقات، إذ سجلت 42 صفقة، بينما جاءت محافظة الجهراء بعدد صفقات بلغ 16 صفقة بنحو 4٪ من إجمالي عدد التداولات.

15,6٪ انخفاضاً في تداولات السكن الخاص

ذكر تقرير «بيتك» أن قيمة التداولات العقارية على السكن الخاص سجلت انخفاضا ملحوظا في فبراير، إذ بلغت حوالي 129 مليون دينار (حوالي 107 ملايين دينار للعقود، ونحو 22 مليون دينار للوكالات) منخفضة بنسبة 15,6٪، وبحوالي 23,8 مليون دينار في فبراير 2014 مقارنة بقيمتها التي بلغت نحو 153 مليون دينار في يناير الذي تراجع بنسبة 28,3٪ وبما يزيد على 60 مليون دينار، بينما شهدت في فبراير انخفاضا على أساس سنوي نسبته 12٪ بقيمة بلغت 17 مليون دينار عن قيمتها في فبراير 2014 التي كانت قد سجلت 146 مليون دينار.

وقد شهدت تداولات عقود السكن الخاص تراجعا ملحوظا نسبته 27٪ بقيمة بلغت حوالي 39 مليون دينار مسجلة نحو 107 ملايين دينار خلال فبراير2015 مقارنة بقيمتها التي بلغت نحو 146 مليون دينار في يناير2015، فيما سجلت قيمة تداولات الوكالات نحو ثلاثة أضعاف قيمتها في يناير، إذ وصلت إلى نحو 22 مليون دينار في فبراير مقارنة بحوالي 7 ملايين دينار في يناير.

أدنى مستوى للتداولات الاستثمارية

بين تقرير «بيتك» أن التداولات العقارية الاستثمارية شهدت انخفاضها الثاني على التوالي خلال فبراير مسجلة أدنى مستوياتها منذ أغسطس 2013 إذ وصلت إلى نحو 90 مليون دينار (تداولات العقود نحو 89 مليون دينار والوكالات أقل من مليون دينار) محققة تراجعا نسبته 32٪ بما يزيد على 43 مليون دينار مقارنة بقيمة كانت قد بلغت نحو 133 مليون دينار (تداولات العقود نحو 122 مليون دينار والوكالات نحو 10,5 ملايين دينار) في يناير الذي شهد تراجعا نسبته 5٪، في حين شهدت أعلى نسبة تراجع على أساس سنوي منذ تراجعها في نوفمبر 2010 وبنسبة 73٪ وبما يزيد على 246 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت 336 مليون دينار في فبراير 2014.

وتراجعت التداولات العقارية الاستثمارية مدفوعة بتراجع قيمتها المنفذة بالعقود خلال فبراير بشكل ملحوظ، إذ سجلت تداولات العقود حوالي 89 مليون دينار في فبراير محققة تراجعا ملحوظا بنحو 33 مليون دينار وبنسبة قدرها 27٪ مقارنة بحوالي 122 مليون دينار في يناير.

في حين تراجعت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية بالوكالات لتسجل حوالي 0,8 مليون دينار في فبراير محققة انخفاضا كبيرا مقارنة بقيمتها التي سجلت ما يزيد على 10 ملايين دينار في يناير.

ومع تراجع قيمة التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة وصلت إلى 32٪ وانخفاض عددها بنسبة 38٪ تحسن مؤشر متوسط قيمة الصفقة الواحدة للعقارات الاستثمارية خلال فبراير بشكل ملموس نسبته 9٪ وبحوالي 109 آلاف دينار إذ بلغت قيمته نحو 1,336 مليون دينار في فبراير، مقارنة بقيمتها التي سجلت نحو 1,227 مليون دينار خلال يناير، في حين تراجع متوسط قيمة الصفقة على أساس سنوي للمرة الثانية على التوالي لكن بشكل طفيف نسبته 42٪ وحوالي 963 ألف دينار عن نحو 2,3 مليون دينار سجلت في فبراير 2014.

وقال التقرير ان قيمة التداولات العقارية التجارية تراجعت خلال فبراير بشكل ملحوظ مقارنة بقيمتها في يناير، إذ سجلت نحو 26 مليون دينار (جميعها بالعقود) في فبراير، بانخفاض وصلت نسبته إلى 42٪ وبقيمة بلغت نحو 18,6 مليون دينار عن قيمة التداولات العقارية التجارية التي كانت قد سجلت نحو 44 مليون دينار (جميعها بالعقود) في يناير، فيما سجلت نسبة نمو ملحوظة على أساس سنوي بقيمة 17,3 مليون دينار مقارنة بحجمها في فبراير 2014 الذي سجلت فيه حوالي 8 ملايين دينار.

الرومي: السوق الماليزي العقاري.. واعد وجاذب للاستثمارات

قال رئيس مجلس إدارة شركة أبناء السور العقارية، سند فرحان الرومي، إن دراسة عقارية أعدتها الشركة خصوصا حول أهم الاسواق العقارية وأكثرها جاذبية في الوقت الراهن، أثبتت أن سوق العقار الماليزي بات يتربع على قائمة أهم الأسواق العقارية المستقرة والتي يتوقع لها أن تحقق نموا ثابتا خلال السنوات القليلة المقبلة.

وأضاف أن المؤشرات الاقتصادية والمالية التي أعدتها الحكومة الماليزية من خلال الخطة الاستراتيجية طويلة المدى والتي انطلقت في عهد رئيس الوزراء الماليزي الأسبق مهاتير بن محمد والتي تمتد خلال الفترة من 1990 حتى العام 2020، إنما تهدف لأن تضع ماليزيا ضمن قائمة الدول المتقدمة حول العالم.

سند الرومي

«بيتك» و«الراجحي» و«قطر الإسلامي» أبرز بنوك إسلامية في ماليزيا

وأكد أن الحكومة الماليزية ركزت كثيرا على جانب القوانين الجاذبة والمشجعة للاستثمارات الاجنبية، لأن هذا الأمر كان أحد أهم مقومات جذب المستثمر الاجنبي والاستفادة من التدفقات والاستثمارات الاجنبية في كافة المجالات، فكان ان شهدت ماليزيا خلال الحقبة الماضية تعديل مجموعة من القوانين والتشريعات التي ضمنت لها تدفق مجموعة كبيرة من الاستثمارات الاجنبية التي ساهمت في نهضة ونمو الاقتصاد الماليزي بشكل ثابت ومستقر.

وأشار إلى أن ماليزيا نجحت في الحفاظ على استمرار تنفيذ خطتها الاستراتيجية، حيث حقق الاقتصاد الماليزي نموا بواقع 6٪ في العام 2007 مدعوما بنمو كبير في حجم التجارة الخارجية، مع انخفاض نسبة التضخم 1,8٪ في الربع الثالث من العام 2007، وانخفاض نسبة البطالة 3,4٪، فضلا عن انخفاض المديونية العامة.

وأضاف الرومي، انه بحسب أحدث تقرير اصدرته هيئة تشجيع الاستثمار الماليزية، فإنه من المتوقع أن تجتذب ماليزيا استثمارات خليجية تقدر قيمتها بنحو 9 مليارات (رينجت ماليزي) خلال السنوات الست المقبلة، مقارنة بـ 4,5 مليارات (رينجت) منذ العام 1980 حتى العام 2014، حيث رصد التقرير تحول نسبة كبيرة من اموال دول الخليج إلى منطقة الآسيان منذ هجمات 11 سبتمبر 2001 في الولايات المتحدة الأميركية.

منطقة الآسيان

ولفت إلى أن شركات ومؤسسات خليجية ضخمة تنبهت مؤخرا إلى السوق الماليزي باعتباره أحد أهم الاسواق الواعدة في منطقة الآسيان، بدليل أن مؤسسات مالية ومصرفية ضخمة من بينها على سبيل المثال (بيت التمويل الكويتي، مصرف الراجحي، ومصرف قطر الاسلامي) دخلت بالفعل إلى هذا السوق ووضعت لها موطئ قدم فيه لتكون من بين الشركات السباقة في الاستثمار هناك بعد دراسات مستفيضة حول مستقبل الاستثمار هناك.

وأوضح ان ماليزيا تستقطب سنويا العديد من الاستثمارات التي يفوق حجمها مليارات الدولارات من مختلف دول العالم.

الاستثمار العقاري

ويركز التقرير الحالي على الاستثمار العقاري على وجه الخصوص، حيث يرى أن ماليزيا هي واحدة من أهم الاسواق الآسيوية الرائدة في مجال العقارات، كذلك تحظى ماليزيا بعدد من المميزات، بالإضافة إلى المرافق الرياضية مثل (الجولف والصيد والغطس) والطبيعة الخضراء المدهشة، والشواطئ الرملية الذهبية والمنتجعات السياحية الجميلة.

العوامل الاقتصادية

التقرير نفسه تطرق إلى عدد من العوامل الاقتصادية المشجعة والموجودة بالفعل ضمن الاقتصاد الماليزي حاليا، والتي قال إن من بينها النمو الاقتصادي الجيد والمتسارع، المواصفات العالية التي تلبي موجة التسارع الاقتصادي وتخدم الجاليات الاجنبية المقيمة في ماليزيا، التسهيلات الحكومية لتشجيع الاستثمارات الاجنبية داخل ماليزيا، مثل الاعفاءات الضريبية وتسهيل معاملات شراء العقارات، ناهيك عن انخفاض تكاليف المعيشة مقارنة بالعديد من الدول الأخرى، وارتفاع معدل طلب الإيجار وارتفاع معدلات الاشغال في العقارات الماليزية نتيجة للحركة السياحية والاقتصادية خاصة في كوالالمبور، فضلا عن ان ماليزيا هي من اعلى ثلاث دول في الكومنولث في استقبال السياح، وذلك بسبب سهولة وانخفاض تكاليف الوصول إليها. وأكد التقرير أن ارتفاع معدل الاشغال للعقارات الماليزية يعني بالفعل أعلى معدل نجاح في تأجير أو بيع هذه المنشآت التجارية والمكاتب، وهو ما يضمن نجاح أي استثمار عقاري هناك، خاصة بعد أن وصل معدل الإشغال إلى درجة مشجعة للغاية، سواء من حيث مدلولها بالنسبة للثقة في الاقتصاد الماليزي، أو بالنسبة للمستثمر في العقارات التجارية، فمتوسط معدلات الإشغال لجميع ولايات ماليزيا بلغ خلال العام الماضي أكثر من 90٪.

العقار السكني

ولفت إلى أن العقارات السكنية تعتبر هي الأكثر رواجا من حيث عدد الصفقات السنوية، وهو ما يعني ارتفاع قيمة العقارات والدخول في مستوى أرقى من الرفاهية والملحقات الخدمية للعقار، وهو ما يعكس تنامي الثقة في سوق العقارات السكنية، واستجابة السوق العقاري لرغبات المستثمرين الأجانب في نواحي التطوير والخدمات، ما يبشر بمزيد من التدفق العقاري إلى السوق الماليزي برمته. وتتركز الأسعار المرتفعة نسبيا في ولايات كوالالمبور وسيلانجور وصباح.