الأنباء
الاربعاء 23 ديسمبر 2015

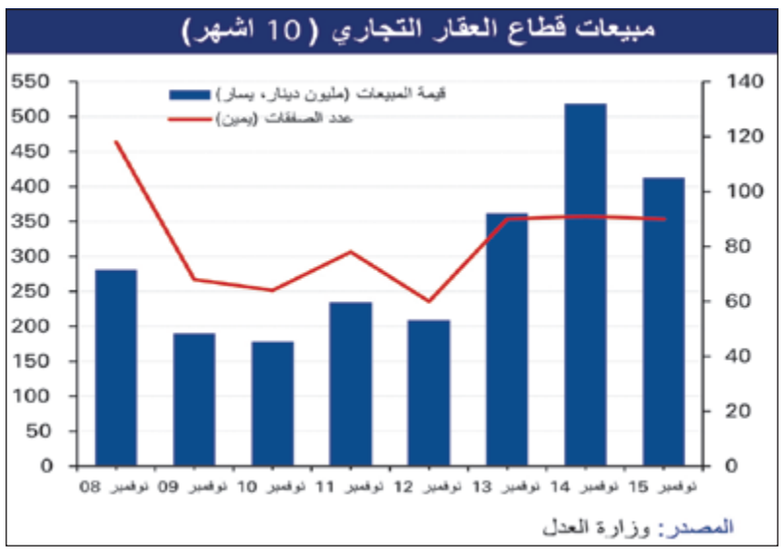
حتى نوفمبر.. مع تسجيل معظم مؤشرات سوق العقار أداءً سلبياً في النمو السنوي

«الوطني»: 29٪ تراجعاً بالمبيعات العقارية إلى 2,8 مليار دينار

مؤشر قطاع العقار الاستثماري لأسعار المباني
(نقطة، متحرك 3 أشهر، 100=2010)

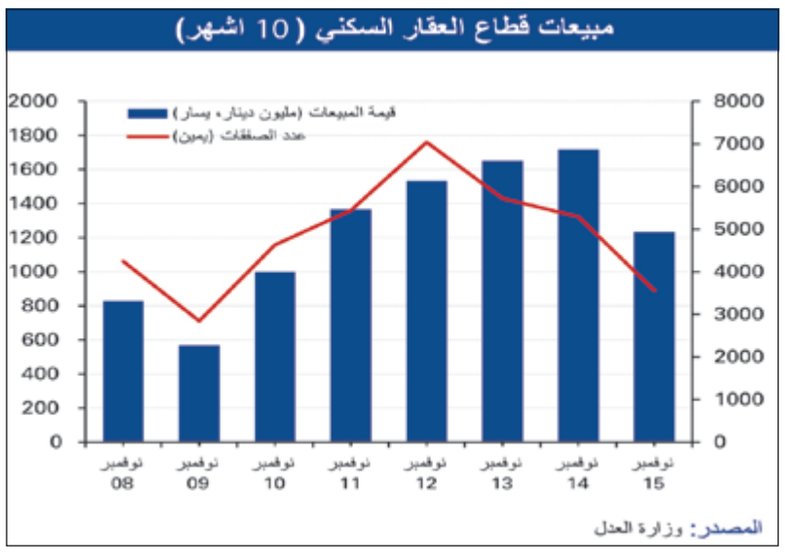
المصدر: بنك الكويت الوطني

مبيعات قطاع العقار التجاري (10 اشهر)



المصدر: وزارة العدل

مبيعات قطاع العقار السكني (10 اشهر)



المصدر: وزارة العدل

أوضح بنك الكويت الوطني أن المبيعات العقارية في الكويت شهدت تحسنا خلال نوفمبر الماضي لتصل إلى أفضل مستوياتها في جميع القطاعات منذ 4 أشهر. وبلغ إجمالي المبيعات العقارية هذا العام حتى نوفمبر 2,8 مليار دينار، متراجعا عن الفترة ذاتها من العام الماضي بواقع 29٪. كما لاتزال الأسعار في تراجع مع تسجيل معظم مؤشرات سوق العقار أداء سلبيا في النمو السنوي باستثناء مؤشر أسعار الأراضي السكنية الذي شهد أداء جيدا.

وبلغ إجمالي المبيعات في القطاع السكني 1,233 مليون دينار في 2015 منذ بداية السنة المالية و95,1 مليون دينار في نوفمبر. وتراجعت المبيعات وعدد الوحدات السكنية بواقع 28٪ و33٪ على التوالي مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وشكلت الأراضي 45٪ من الصفقات السكنية في نوفمبر أي أقل من متوسطها الذي سجلته في العام 2014 والبالغ 64٪، وهو الأمر الذي قد يعكس تراجع نشاط المضاربة في قطاع الأراضي السكنية وتراجع توزيع القسائم في مدينة صباح الأحمد التي شكلت 50٪ من إجمالي الصفقات السكنية في 2014.

المبيعات العقارية في أفضل مستوياتها منذ 4 أشهر خلال نوفمبر الماضي

32٪ تراجع المبيعات في القطاع الاستثماري منذ بداية السنة

القطاع الاستثماري

وذكر تقرير «الوطني» أن المبيعات في القطاع الاستثماري والتي كان معظمها للمباني السكنية استعادت نشاطها خلال نوفمبر لتصل إلى 121 مليون دينار مسجلة ضعف مستواها الشهري ومرتفعة لأول مرة منذ 4 أشهر.

وبلغ إجمالي المبيعات 1,148 مليون دينار منذ بداية السنة حتى تاريخه، متراجعا بواقع 32٪ مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، ومن ناحية الصفقات، تم إبرام 1,312 صفقة منذ بداية السنة حتى تاريخه، بانخفاض بلغ 18٪ عن العام الماضي.

وحافظ قطاع العقار التجاري على مستوى نشاطه حيث ارتفعت صفقات القطاع منذ بداية السنة حتى تاريخه، فقد بلغ إجمالي المبيعات 412 مليون دينار منذ بداية السنة حتى تاريخه، مسجلا تباطؤا بواقع 21٪ مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، في حين تراجع عدد الصفقات منذ بداية السنة حتى تاريخه بـ 1٪ مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وفي نوفمبر، سجل القطاع ست صفقات بقيمة 81,2 مليون دينار.

وسجلت أكبر صفقة لمجمع تجاري مساحته 7,600 متر مربع في السالمية بلغت قيمته 70 مليون دينار مساهما في تسجيل أفضل عدد صفقات منذ نوفمبر 2014.

البناء والتشييد

وتابع التقرير بالقول إن نشاط البناء والتشييد في القطاع الخاص بدأ بالتباطؤ منذ منتصف 2014، كما هو واضح من عدد تراخيص البناء الجديد الصادرة هذا العام تماشيا مع تباطؤ نشاط قطاع العقار.

إذ تشير بلدية الكويت في تقريرها السنوي أن إجمالي عدد التراخيص الصادرة للقطاعات الثلاث، قد تراجع بواقع 31٪ على أساس سنوي خلال السنة المالية 2014ـ2015 مقارنة بنموها بواقع 61٪ على أساس سنوي في السنة المالية 2013ـ2014.

وشهد مؤشر الأراضي السكنية صعوبة في الحفاظ على مستواه الجيد، فقد ارتفع المؤشر البالغ 201,1 نقطة بنسبة 2,6٪ خلال السنة.

ومن بين الستة عشر منطقة التي يشملها المؤشر، شهدت ثلاثة مناطق فقط ارتفاعا في السعر هذا الشهر، في حين كانت أربع مناطق منها غير نشطة.

وتراجع مؤشر أسعار المباني الاستثمارية بواقع 1,4٪ خلال العام، مسجلا أول تراجع سنوي له منذ يوليو 2012، وقد استطاع القطاع الحفاظ على نمو القوي طوال العام، وكانت ثلاث من بين المناطق الإحدى عشرة التي يشملها المؤشر غير نشطة، بينما سجلت منطقة واحدة نموا إيجابيا.

28٪ تراجعاً في رخص البناء للعقار السكني

قال تقرير «الوطني» إنه تم منح قطاع العقار السكني 3,314 ترخيصا للبناء في السنة المالية 2014ـ2015 من 4,597 العام الماضي، مسجلا تراجعا بواقع 28٪. كما تراجع أيضا نمو التراخيص الممنوحة للبناء لقطاع الاستثمار بواقع 27٪ على أساس سنوي ما أدى إلى تراجع أسعار مواد البناء الأساس. ومن الممكن أن تكون الضغوطات الخارجية والعوامل الاقتصادية الكلية قد دفعت بالمستثمرين للابتعاد عن سوق العقار. فقد بقيت مؤشرات أسعار سوق العقار تحت الضغوطات في نوفمبر مع صعوبة الحفاظ على نمو سنوي جيد، وقد كان مؤشر أسعار الأراضي السكنية الوحيد الذي سجل نموا جيدا هذا الشهر بزيادة بلغت 2,6٪ على أساس سنوي بينما ظل كل من مؤشر المباني الاستثمارية ومؤشر المنازل السكنية في مستوى متراجع. واستمر مؤشر المنازل السكنية في التراجع، وقد استقر مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المنازل السكنية 173,0 نقطة في نوفمبر منخفضا بواقع 7٪ على أساس سنوي، فقد سجل النمو في أسعار المنازل السكنية أداء مماثلا لهذا المستوى في أغسطس 2009.

«المركزي الأميركي» قد يرفع الفائدة مرة كل اجتماعين

واشنطن ـ رويترز: قال رئيس بنك الاحتياطي الاتحادي في أتلانتا دنيس لوكهارت إن تعهد مجلس الاحتياطي الاتحادي (البنك المركزي الأميركي) برفع أسعار الفائدة تدريجيا في الولايات المتحدة في الأشهر القادمة لا يعني أنه سيرفعها في كل اجتماع يعقده.

وقال لوكهارت في مقابلة مع إذاعة دبليو.إيه.بي.إي في أتلانتا «في جميع الاحتمالات لا يعني الرفع التدريجي أنه سيتم في كل اجتماع»، مضيفا أن ذلك سيحدث على الأرجح مرة كل اجتماعين.

وتجتمع لجنة السوق المفتوحة بالاحتياطي الاتحادي التي تحدد السياسة النقدية ثماني مرات سنويا.

وقال لوكهارت إن الرفع التدريجي للفائدة سيعتمد على الأداء الفعلي للاقتصاد، مضيفا أنه لا يتوقع أن يؤدي التحول صوب رفع الفائدة إلى «إخماد» النمو الاقتصادي.

وتابع انه يتوقع أن يشهد النمو في العام المقبل تحسنا لكنه لن يقفز، لن أبالغ في زخم النمو الاقتصادي لكنه قوي وبناء على ذلك يتم اتخاذ القرار.

النفط فوق أدنى مستوياته في سنوات

سنغافورة ـ رويترز: ارتفعت أسعار النفط فوق أدنى مستوياتها في سنوات عديدة امس مع دخول موسم الشتاء بنصف الكرة الشمالي لكن من المتوقع أن تظل منخفضة عموما في 2016 بفعل الطقس المعتدل والإمدادات المتضخمة.

وسجلت عقود برنت 36,46 دولارا للبرميل متجاوزة أدنى مستوى في 11 عاما 36,04 دولارا الذي سجلته أمس الأول. وبلغت عقود خام غرب تكساس الوسيط 36,04 دولارا للبرميل مرتفعة بذلك عن أدنى مستوى لعام 2009 الذي بلغته في الجلسة السابقة عند 33,98 دولارا.

وعزا المتعاملون قفزة السعر إلى تغير شهر أقرب استحقاق وبدء موسم ذروة الطلب الشتوي وليس إلى تغير في العوامل الأساسية.

ويستبعد المحللون مزيدا من الزيادات السعرية الكبيرة نظرا للبداية الدافئة غير المعتادة لفصل الشتاء بنصف الكرة الشمالي لأسباب منها ظاهرة النينيو المناخية مما سيخفض الطلب على زيت التدفئة.

.. و«الكويتي» بـ 27,9 دولاراً

كونا: انخفض سعر برميل النفط الكويتي 74 سنتا في تداولات امس الأول ليبلغ 27,90 دولارا، مقابل 28,64 دولارا للبرميل في تداولات يوم الجمعة الماضي، وفقا للسعر المعلن من مؤسسة البترول الكويتية.

وفي الأسواق العالمية انخفضت أسعار العقود الآجلة لنفط خام الإشارة مزيج برنت امس إلى أدنى مستوى لها في أكثر من 11 عاما بسبب الزيادة المستمر في المعروض من النفط والنمو الأبطأ للطلب العالمي ومع اقتراب دخول إمدادات جديدة إلى السوق من إيران وليبيا ومع تداعيات التوقيع على مشروع قانون رفع الحظر عن النفط الأميركي.

وفي الوقت الذي انخفض فيه أمس الأول سعر برميل نفط خام الإشارة مزيج برنت 53 سنتا ما يعادل 1,44٪ ليصل عند التسوية إلى مستوى 36,35 دولارا ارتفع سعر الخام الأميركي الخفيف (غرب تكساس الوسيط) في العقود الآجلة عند التسوية امس سنتا واحدا ما يعادل 0,03٪ ليصل إلى مستوى 34,74 دولارا للبرميل.

المزروعي: تصدير النفط الأميركي لن يؤثر على السوق

رويترز: قال وزير الطاقة الإماراتي امس إن رفع حظر تصدير النفط في الولايات المتحدة لن يؤثر على العوامل الأساسية بالسوق.

وأبلغ الوزير سهيل بن محمد المزروعي الصحافيين بعد تصويت الكونغرس يوم الجمعة لصالح إلغاء حظر تصدير النفط الخام الأميركي المفروض منذ 40 عاما «بالنسبة للقرار الصادر في الولايات المتحدة فلكل الدولة الحق في أخذ قراراتها، لا نتوقع أن يغير ذلك في ميزان العرض والطلب»، وأضاف أنه يأمل في أن تتوازن سوق النفط خلال 2016 لكن ينبغي الانتظار لمعرفة متى بالضبط سيحدث ذلك.

بنمو سنوي 3,9٪.. وتراجع شهري 1,4٪

«بيتك»: 38 مليار دينار ودائع البنوك المحلية في أكتوبر

تمثل ودائع القطاع المصرفي جانبا بارزا من ميزانيته

اشار تقرير صادر عن بيت التمويل الكويتي هدوء وتيرة نمو إجمالي الودائع في القطاع المصرفي الكويتي في أكتوبر الماضي، وذلك مقارنة بنمو سنوي في سبتمبر، إذ بلغت نحو 3,9٪ في أكتوبر مقارنة بالعام الماضي في مقابل 5,2٪ في سبتمبر ونمو سنوي أقل قدره 3,2٪ في العام الماضي، إذ تبلغ الودائع نحو 38,1 مليار دينار في أكتوبر، كما يعد هذا النمو أقل من متوسط معدلات النمو السنوي خلال الأشهر السابقة الذي بلغت نسبته 4,3٪، وذلك وفقا لآخر معلومات يصدرها بنك الكويت المركزي في ديسمبر.

وقد جاء هذا النمو السنوي الذي يفوق الـ 1,4 مليار دينار خلال أكتوبر مدفوعا بزيادة سنوية في ودائع القطاع الخاص تقل عن متوسط معدلات نموها السنوي في العام الذي يبلغ 4,8٪، في مقابل ارتفاع ملحوظ في الودائع الحكومية يزيد بكثير عن متوسط النمو السنوي في العام الحالي الذي يقدر بنسبة بـ 1,8٪.

بينما عاودت الودائع تراجعها الشهري بنسبة 1,4٪ والذي بدأته منذ بداية النصف الثاني من العام حتى سبتمبر الذي كان قد شهد تحسنها الوحيد فيه على أساس شهري وبنسبة 1٪ في سبتمبر الذي كان قد سجل 38,7 مليار دينار.

وتمثل ودائع القطاع المصرفي أهم مصدر للأموال بالنسبة إليه وجانبا بارزا من ميزانيته، محافظة نسبيا في أكتوبر مقابل الشهر السابق له على حصة قدرها 67,6٪ من إجمالي موجودات البنوك المحلية مقابل حصة تفوق 68٪ في العام الماضي.

وتمثل ودائع القطاع الخاص الجانب الأكبر من الودائع لدى الجهاز المصرفي، وقد تراجعت حصة ودائع القطاع الخاص إلى 85,3٪ من الودائع مقابل حصة قدرها 86,1٪ من الودائع في الشهر السابق، بينما زادت حصة ودائع القطاع الحكومي إلى 14,7٪ في أكتوبر مقابل 13,9٪ من إجمالي الودائع لدى الجهاز المصرفي في أكتوبر 2015.

وتعد التسهيلات الائتمانية الممنوحة وأدوات الدين العام والاستثمارات المحلية من أهم الأنشطة التي تستخدم ودائع الجهاز المصرفي بصفة عامة، إذ وصلت حصة النشاط الائتماني الممنوح من ودائع القطاع المصرفي إلى أعلاها منذ أكثر من أربع سنوات بحصة قدرها 85٪ في أكتوبر مقابل 83,8٪ في سبتمبر ونحو 82,8٪ في العام الماضي.

67,6٪ نسبة الودائع من موجودات البنوك الكويتية

تحسن حصة الائتمان لتشكل 85٪ من حجم الودائع

تراجع ودائع الخاص لـ 85٪ من إجمالي ودائع القطاع

ارتفاع الودائع بالعملات الأجنبية بـ 38٪ عند 3,4 مليارات دينار

4٪ تراجع الودائع تحت الطلب على أساس شهري

إجمالي ودائع الخاص

انخفضت ودائع القطاع الخاص بنسبة 2,3٪ على أساس شهري في أكتوبر وبمقدار 776 مليون دينار إذ وصلت إلى 32,5 مليار دينار في مقابل تحسن شهري محدود نسبته 1٪ في الشهر السابق له الذي ارتفع إلى 33,3 مليار دينار.

بينما ارتفعت بثاني أدنى نسبة في العام على أساس سنوي بعد يناير مسجلة زيادة نسبتها 3,5٪ في أكتوبر وبمقدار 1,1 مليار دينار عن العام الماضي والذي كان قد ارتفع بمعدل أقل قدره 2,5٪ إلى 31,4 مليار في أكتوبر من العام الماضي.

وتحسنت حصة ودائع القطاع الخاص لدى القطاع المصرفي نسبيا إلى 95,7٪ من إجمالي عرض النقود بمفهومها الأوسع (م3) الذي تراجع بنسبة 2,4٪ على أساس شهري إلى نحو 34 مليار دينار مقابل نمو نسبته 1,2٪ في الشهر السابق له سبتمبر 2015، بينما كانت شكلت حصة قدرها 95,5٪ من عرض النقود الذي سجل 32,9 مليار دينار في العام الماضي، في حين يشكل الائتمان المصرفي 99,7٪ من ودائع القطاع الخاص في أكتوبر بأعلى حصة منذ نحو أربع سنوات.

وتتكون ودائع القطاع الخاص من مجموع الودائع بالعملة المحلية والودائع بالعملات الأجنبية، فقد ارتفعت حصة الودائع بالعملة المحلية إلى 89,4٪ من ودائع القطاع الخاص في أكتوبر، في حين تراجعت حصة الودائع بالعملات الأجنبية نسبيا لتمثل 10,6٪ من ودائع القطاع الخاص. وتتكون الودائع بالعملة المحلية من ثلاثة أنواع من الودائع طبقا لآجال استحقاقها، وهي الودائع تحت الطلب والودائع الادخارية والودائع لأجل.

نمو ودائع الخاص

باستعراض تطور مكونات ودائع القطاع الخاص بالعملة المحلية في شهر أكتوبر طبقا لتصنيفها، انخفضت الودائع تحت الطلب بنسبة 4,1٪ وبمقدار 323 مليون دينار في أكتوبر إلى 7,6 مليارات دينار بعد ارتفاع نسبته 2,8٪ على أساس شهري إلى أكثر من 7,9 مليارات دينار في سبتمبر.

كما هدأت وتيرة تراجع ودائع الادخار إلى حدود 0,5٪ وبنحو 20 مليون دينار إذ وصل حجمها 4,67 مليارات دينار في أكتوبر بعد انخفاض أكبر ونسبته 2,6٪ في الشهر السابق له سبتمبر مسجلة 4,69 مليارات دينار، كما انخفضت ودائع القطاع الخاص لأجل بنسبة طفيفة تقل عن 0,5٪ وبمقدار 26,7 مليون دينار إذ يبلغ حجمها 16,79 مليار دينار في أكتوبر في مقابل ارتفاع شهري في الشهر السابق له بنسبة 2,7٪ مرتفعة إلى 16,8 مليار دينار.

وانعكاسا لما سبق فقد تراجعت ودائع القطاع الخاص بالعملة المحلية بنسبة 1,3٪ وبأكثر من 369 مليون دينار فقد بلغت ما يزيد على 29 مليار دينار في أكتوبر بعدما كانت قد زادت على أساس شهري بنسبة 1,9٪ إلى 29,5 مليار دينار في سبتمبر، في الوقت الذي تضاعفت فيه نسبة التراجع الشهري لودائع القطاع الخاص بالعملات الأجنبية الذي بدأ في مايو الماضي منخفضة بنسبة 10,6٪ وبنحو 407 ملايين دينار إذ تبلغ قيمتها ما يعادل نحو 3,4 مليارات دينار في أكتوبر بعدما كانت تراجعت بنسبة 5٪ مسجلة ما قيمته 3,8 مليارات دينار في سبتمبر.

أما على مستوى النمو السنوي لودائع القطاع الخاص، فقد انخفضت ودائع القطاع الخاص تحت الطلب بمقدار 7 ملايين دينار في أكتوبر على أساس سنوي إلا أنها كانت تزيد في الشهر السابق له بنفس المقدار عن العام الماضي، بينما كانت تنمو بمستويات سنوية مرتفعة وصلت 9,5٪ في العام الماضي.

بينما هدأت وتيرة تراجع الودائع الادخارية على أساس سنوي إذ تراجعت بنسبة 4,5٪ خلال اكتوبر وهي أقل من تراجعها السنوي في الشهر السابق له بنسبة 5,7٪ عن العام الماضي، في حين أنها كانت تسجل معدلات نمو سنوية معتدلة قدرها 3,7٪ في أكتوبر من العام الماضي، بينما خفت وتيرة النمو السنوي الودائع لأجل إلى 2,3٪ في أكتوبر وهي نصف معدلات نموها السنوي التي سجلت 5,6٪ في سبتمبر والذي يعد الأعلى خلال خمس سنوات.

وبالتالي تحسن حجم ودائع القطاع الخاص بالعملة المحلية على أساس سنوي بنسبة طفيفة في حدود نصف ٪ في أكتوبر بعد ارتفاع أكبر ونسبته 2,1٪ خلال سبتمبر، مقارنة بنمو سنوي ملحوظ نسبته 4,7٪ في ذات الفترة من العام الماضي.

بينما زادت الودائع بالعملات الأجنبية بمعدل سنوي نسبته 38,6٪ في مقابل نمو سنوي هو الأعلى في العامين الماضيين ونسبته 48٪ خلال سبتمبر والشهر السابق له، في حين أنها كانت تتراجع بنسبة 17٪ في ذات الفترة من العام الماضي على أساس سنوي.