



عقاريون لـ «الأنباء»: حالة من الانتعاش سيشهدها خلال الربع الأخير

العقار الكويتي.. نمو غير متوقع صيفا

طارق عرابي

توقع خبراء عقاريون أن يواصل القطاع العقاري الكويتي استقراره خلال الربع الأخير من العام، مستعدين في الوقت نفسه أن يكون للأوضاع الاقتصادية العالمية والركود العالمي المتوقع أي تأثير مباشر على حركة التداولات العقارية المحلية أو على أسعار العقارات كونها ترتبط بشكل أساسي بالمستثمرين المحليين. وقال عدد من الخبراء في لقاءات متفرقة مع «الأنباء» إن السوق العقاري يمتاز بأن له خصوصية تجعله مختلفا عن باقي أسواق المنطقة، إذ ليس للمستثمر الأجنبي أو الأدوات المالية الأخرى أي تأثير يذكر على هذا السوق، وبالتالي فإن أي أحداث خارجية لن يكون لها تأثير مباشر على حركة التداولات في هذا السوق لا بالسلب ولا بالإيجاب.

ودلل الخبراء على كلامهم هذا بالقول بأن السوق العقاري قد خالف التوقعات، وذلك من خلال استمرار التداولات العقارية خلال فترات الصيف التي عادة ما تشهد حالة من الركود، بينما شهد السوق حالة كبيرة من الطلبات مقابل عروض محدودة، مما كان له أثر في ارتفاع الأسعار وخاصة في القطاعين السكني والاستثماري.

تداولات داخلية

مدير عام شركة الجال للخدمات العقارية بدر العصيمي، قال إن تباطؤ الأسواق العالمية لن يكون له تأثير مباشر على السوق العقاري الكويتي، فالأسواق العقارية المحلية والإقليمية لا تتأثر عادة بالتقلبات الاقتصادية كما هو حال أسواق الأوراق المالية والبورصات

التي يمكن أن تتأثر بشكل مباشر بأي تقلبات اقتصادية. وأشار إلى أن تأثير أي ركود أو تباطؤ عالمي يكون مباشرا على أسواق الأسهم والبورصات، بينما يكون هذا التأثير غير مباشر على الأسواق العقارية، ويحتاج إلى وقت أطول قبل أن يصل إليها.

وأكد العصيمي أن السوق العقاري الكويتي يمتاز بأن له خصوصية تجعله مختلفا عن باقي أسواق المنطقة الخليجية، فالسوق العقاري

الكويتي مغلق على المستثمرين المحليين، بمعنى أن التداولات العقارية فيه كلها تداولات داخلية، وليس للمستثمرين الأخرى أي تأثير عليه، حيث يخضع السوق العقاري المحلي بشكل أساسي لعوامل أساسية من بينها معدلات أسعار الفائدة، والعرض والطلب، والمتغيرات التشريعية. ومضى العصيمي بالقول إن تاريخ العقار في الكويت يشير إلى أن السوق يعيش فترات من الركود تارة، وفترات

من الانتعاش تارة أخرى، إذ عادة ما تكون أشهر الصيف موسم الإجازات والاعیاد هي فترات الركود، فيما يكون الربع الأخير من العام هو فترة الانتعاش، لأسباب رئيسية من بينها حاجة بعض المستثمرين من الأفراد والشركات إلى تغيير المواقع لتحقيق ميزانيات إيجابية مؤثرة، وبالتالي فإنه يتوقع أن يشهد السوق العقاري الكويتي حالة من الانتعاش خلال الربع الأخير من العام ما لم تكن هناك أي متغيرات

محلية أو إقليمية مؤثرة. وليس مفاجئا على غرار الأدوات الاستثمارية الأخرى. والمصح إلى أنه وبشكل عام، فإن الركود والاستقرار سيكونان العاملين المسيطرين على السوق العقاري في المرحلة المقبلة، مضيفا أنه حتى في حال ظهور ميزانيات الشركات العقارية وتأثيرها بأي حال من الأحوال، فإن الشركات ستحافظ على هذا الأمر من خلال المخصصات التي يمكن من خلالها تدارك أي هبوط محتمل.

هيوطا تدريجيا ومحدودا وليس مفاجئا على غرار الأدوات الاستثمارية الأخرى. والمصح إلى أنه وبشكل عام، فإن الركود والاستقرار سيكونان العاملين المسيطرين على السوق العقاري في المرحلة المقبلة، مضيفا أنه حتى في حال ظهور ميزانيات الشركات العقارية وتأثيرها بأي حال من الأحوال، فإن الشركات ستحافظ على هذا الأمر من خلال المخصصات التي يمكن من خلالها تدارك أي هبوط محتمل.



«كويتا»

السوق العقاري الكويتي يشهد حالة من الاستقرار

العصيمي: العقار الكويتي له خصوصية مختلفة فالتداولات فيه داخلية

الجريوي: العقار سلعة غير حساسة لا تتأثر بالعوامل الخارجية بشكل مباشر

الدغيشم: التداولات تواصلت بدون انقطاع رغم انخفاض المعروض في السوق

السوق العقاري واصل تداولاته المرتفعة حتى في أشهر الصيف خلال العام الحالي، مخالفا بذلك طبيعته التي كان عليها خلال السنوات الماضية والتي تتمثل في حالة الركود كأن يشهدا أثناء الإجازات الصيفية في كل عام. وقال إن السوق العقاري كان يشهد حالة من العروض المرتفعة مقابل طلب أقل، بينما انعكست الحالة خلال السنتين الأخيرتين ليشهد السوق طلبا أكبر مقابل عروض أقل، بدليل أن سعر الأرض في أبو فطيرة (كمثال) قفزت من 205 آلاف دينار إلى 240 ألف دينار.

ومضى الدغيشم يقول إنه كان المتوقع أن تشهد التداولات العقارية ركودا طوال فترة الصيف، على أن يستأنف النشاط من جديد في أكتوبر، ليفاجأ الجميع بأن التداولات لم تهدأ طوال فترات الصيف، حيث ظلت الحركة متواصلة وبدون انقطاع، وذلك على الرغم من انخفاض المعروض من العقار السكني والاستثماري. وتوقع الدغيشم أن يواصل السوق صعوده خلال المرحلة المقبلة، وأن تتواصل حركة البيع والشراء والبناء في هذا السوق، طالما بقيت الأوضاع المحلية الحالية على حالها من الهدوء والاستقرار السياسي والأمني.

جدير بالذكر أنه ومنذ بداية العام 2019 حتى نهاية يوليو الماضي (7 أشهر فقط) سجل إجمالي تداولات العقار 4271 صفقة بقيمة إجمالية بلغت 2,32 مليار دينار، فيما سجلت التداولات العقارية طفرة في إجمالي أعداد العقارات المتداولة خلال شهر يوليو الماضي بلغ 761 عقارا بقيمة 478,2 مليون دينار، مقارنة بـ 485 عقارا في يونيو الماضي بلغت قيمتها آنذاك 283,1 مليون دينار.

ورأى الجريوي أنه حتى في حال هبوط أسعار العقار المحلي، فإن المستثمر سيكون هو المستفيد الأكبر، فهبوط الأسعار سيكون له أثر إيجابي على العوائد، فالعقار الذي يبلغ سعره مليون دينار (على سبيل المثال) وعائده 8% حاليا، سيكون عائده أكبر في حال انخفض سعره إلى 800 ألف مثلا.

عروض أكبر وطلب أقل بدوره، قال المقيم العقاري عبدالعزيز الدغيشم إن

تزامنا مع تراجع الأداء وضعف مؤشرات التداول

106 أسهم في البورصة دون قيمتها الاسمية



(محمد مندواوي)

مع اقتراب نهاية شهر أغسطس الجاري، ومع الخسائر التي تكبدتها بورصة الكويت في معظم فترات الشهر، تزايد عدد الأسهم التي تدنت دون قيمتها الاسمية البالغه 100 فلس، وذلك بالتزامن مع تراجع الأداء وضعف مؤشرات التداول على وقع حالة الخوف والترقب التي تنتاب المتداولين جراء ما يشهده العالم من اضطرابات سياسية واقتصادية. وأنهت المؤشرات الكويتية جلسة أمس على تباين، حيث ارتفع مؤشرها العام 0,06%، وصعد مؤشر السوق الرئيسي 0,25%، فيما تراجع السوق الأول بنحو طفيف نسبته 0,01%.

وبلغ عدد الأسهم المدرجة ببورصة الكويت، والتي تتداول دون قيمتها الاسمية خلال جلسة أمس 106 أسهم، توزعت على الأسواق الثلاثة بالبورصة بواقع 97 سهما في الرئيسي، و8 أسهم بسوق المزادات، وسمهم وحيد بالسوق الأول وهو «جي إف» والذي أنهى التعاملات عند سعر 71

فلسا كأصغر الأسهم بهذا السوق، وذلك وفقا لموقع «مباشر». وكان لقطاع الخدمات المالية النصيب الأكبر من الأسهم المشار إليها، حيث تضمن القطاع 39 سهما دون قيمتها الاسمية، يليه 27 ورية كيبيل، والخدمات المالية 28، والرعاية الصحية الأقل بواقع سهم وحيد في كل قطاع، ويعد سهم «المستثمرون» الأرحص سعرا في السوق الرئيسي بقيمة 9,8 فلوس، فيما يعد سهم «تمكين» الأرحص في البورصة الكويتية بشكل عام حيث بلغ سعره في ختام جلسة أمس 5,3 فلوس. في المقابل، يعد سهم «هيومن سوفت» الأعلى على الإطلاق في البورصة الكويتية، حيث بلغ سعره عند الإغلاق 3,16 دنانير، علما أنه ارتفع 0,64%.

الجدير بالذكر أن البورصة الكويتية تتضمن 175 سهما منها 144 بالسوق الرئيسي، و19 سهما بالسوق الأول، و12 سهما مدرجا في سوق المزادات.

إجمالي الأسهم المدرجة ببورصة الكويت دون قيمتها الاسمية موزعة على قطاعات السوق كما في نهاية تعاملات 2019/8/27

م	السهم	القطاع	السعر بالفلس	م	السهم	القطاع	السعر بالفلس	م	السهم	القطاع	السعر بالفلس
1	المركز	الخدمات المالية	97,9	37	النخيل	الخدمات استهلاكية	59	72	الراي	الخدمات استهلاكية	34,4
2	الهلال	صناعية	96	38	المغربية	الخدمات المالية	59	73	آسيا	الخدمات المالية	34,3
3	التجارية	العقار	93,9	39	تنظيف	صناعية	58,9	74	الأولى	الخدمات المالية	33,1
4	كامكو	الخدمات المالية	92	40	اسمنت خليج	صناعية	58	75	ساحل	الخدمات المالية	32,9
5	نور	الخدمات المالية	87,9	41	كيميكا	الخدمات المالية	58	76	صوكوك	العقار	32,4
6	فيوتشر كيد	الخدمات استهلاكية	86,5	42	الأمان	الخدمات المالية	57,9	77	العقار	العقار	28
7	صيرفة	الخدمات المالية	86,4	43	ايمان	الخدمات المالية	55,5	78	وثاق	التأمين	28
8	آبار	النفط والغاز	86,4	44	استهلاكية	الخدمات المالية	55	79	منازل	الخدمات المالية	27,9
9	وطنية	العقار	83	45	التخصيص	الخدمات المالية	55	80	مراكز	العقار	27,1
10	إنجازات	العقار	82	46	أموال	الخدمات المالية	55	81	دانة	السلع استهلاكية	27
11	عقارات ك	العقار	80,5	47	مزايا	العقار	52,8	82	ارزان	الخدمات المالية	26,7
12	الانظمة	التكنولوجيا	80	48	المساكن	العقار	52,2	83	رمال	العقار	26,5
13	منشآت	العقار	79,9	49	فجيرة ا	صناعية	51	84	دبي الأولى	العقار	26,3
14	عقار	العقار	79	50	الخليجي	الخدمات المالية	50	85	ع عقارية	العقار	25,1
15	أركان	العقار	79	51	الإنماء	العقار	48,4	86	بتروجلف	النفط والغاز	23,5
16	قيوين ا	الخدمات المالية	78,9	52	ايغا فنادق	الخدمات استهلاكية	48	87	الإنمار	البنوك	22,3
17	عربي قابضة	الخدمات المالية	77	53	يونيكاب	الخدمات المالية	45,8	88	بيت الطاقة	النفط والغاز	21,5
18	الخصوصية	صناعية	76	54	البيت	الخدمات المالية	45,5	89	سنرجي	النفط والغاز	20,5
19	الرابطة	صناعية	71,9	55	م سلطان	الخدمات استهلاكية	44	90	ايفكت	العقار	20
20	جي اف اتش	الخدمات المالية	71	56	عمار	الخدمات المالية	43,4	91	ك تلفزيوني	الخدمات استهلاكية	20
21	مشاعر	العقار	70	57	جيداد	الخدمات استهلاكية	43	92	التعمير	العقار	19,7
22	أصول	الخدمات المالية	69	58	اولى تكافل	التأمين	42,5	93	المدن	العقار	19,3
23	وربة ت	التأمين	69	59	ايغا	الخدمات المالية	42	94	تحصيلات	الخدمات المالية	19,2
24	معادن	صناعية	69	60	تجارة	العقار	42	95	المعدات	صناعية	18,6
25	شارقة ا	صناعية	67,4	61	م الأعمال	العقار	41,5	96	آن	الاتصالات	17,6
26	انوفست	الخدمات المالية	67	62	كفيك	الخدمات المالية	41,2	97	المدينة	الخدمات المالية	17,4
27	وربة كيبيل	الخدمات المالية	66,7	63	السورية	الخدمات المالية	41	98	اكتتاب	الخدمات المالية	16,9
28	ياكو	الرعاية الصحية	66,5	64	سنام	العقار	41	99	أبيار	العقار	14,7
29	اسمنت ابيض	صناعية	66,4	65	صليبخ	صناعية	40	100	المنتجعات	العقار	13,1
30	وطنية د ق	الخدمات المالية	65	66	بيان	الخدمات المالية	40	101	اجوان	العقار	13,1
31	اعيان ع	العقار	63,5	67	المنار	الخدمات المالية	39,9	102	المال	الخدمات المالية	12,8
32	متحدة	العقار	62	68	لوجستيك	صناعية	39,3	103	رماية	صناعية	12,6
33	ميرد	صناعية	61,9	69	المصالح ع	العقار	38,1	104	الديرة	الخدمات المالية	11,8
34	العبيد	الخدمات استهلاكية	61,2	70	السلام	الخدمات المالية	37,5	105	المستثمرون	العقار	9,8
35	حيات كوم	الاتصالات	60	71	مينيا	العقار	37,5	106	تمكين	الخدمات المالية	5,3
36	منتزهات	الخدمات استهلاكية	59,8								

المصدر: مباشر