50٪ من دخل الوافد في المناطق الاستثمارية يوجه إلى الإنفاق على الايجار

«بيتك»: انخفاض أسعار العقار الاستثماري بين 10 و12٪ حتى 2022

قال تقرير صادر عن بيت التمويل الكويتي (بيتك) انه مع بروز تداعيات الأزمة المالية الجديدة الناتجة عن تداعيات فيروس كورونا وانخفاض أسعار النفط والضبابية الناشئة عنها وعدم معرفة المدى الزمني للخروج منها، تأثرت معظم الأسواق العالمية بفعل تلك الأزمة الحادة التي طالت كل دول العالم، ومن بينها السوق الكويتي، وكان من أبرز تداعياتها التدهور في الوضع الاقتصادي العالمي وانعكاسة على الاقتصاد الكويتي الذي بدأ في تسجيل تراجعات حادة في أسعار النفط الخام في الأسواق العالمية للطاقة، في ظل عدم الوصول إلى اتفاق على تخفيض كميات الإنتاج النفطي في بداية الأزمة.

وأضاف التقرير انه من السابق لأوانه التنبؤ بثقة حول مسار الانكماش الاقتصادي الذي يواجهنا بسبب الفيروسات التاجية، لكن الركود بات أمرا لا مفر منه، فقد كانت الصناعة التحويلية العالمية مهتزة بالفعل في 2019. والآن نقوم عن عمد بإغلاق الاقتصادات الرئيسية في العالم لعدة أشهر، من خلال أوامر سيادية، إلا أن الأمر المبشر هو انفتاح العالم تدريجيا واختيار التعايش مع الفيروس إنقاذا للاقتصاد ومعيشة الناس، برغم عودة بعض الدول إلى فرض حالة الإغلاق مرة أخرى.

وليست الكويت بمنأى عن مخاطر الأزمة العالمية والذي سيمثل الركود الاقتصادي أهم نتائجها في الفترة المقبلة حيث يشكل النفط أكثر من 90٪ من إيراداتها، وبالتالي فإن الانخفاض الحاد في أسعاره يشكل اختلالا اقتصاديا كبيرا واتساعا للعجز المالي وعدم القدرة على تلبية المتطلبات المستقبلية.

أهمية العقار والتمويل

واكدت التقرير ان البنوك الكويتية خرجت من الآثار السلبية للأزمة المالية العالمية في 2008 أكثر كفاء وربحية واستقرارا، وأصبح وضع البنوك المحلية الان أكثر قوة من أوضاعها في 2008، وباعتبارها القناة الرئيسية للربط بين القطاعات الاقتصادية الحقيقية تنبع أهمية البنوك والقطاع المالي كشريان يضخ الحياة في جسد الاقتصاد لينتعش.

وكان هذا القطاع مساندا لقطاعات أكثر تأثرا من تداعيات أزمة كوفيد- 19، حيث تزامنت الإجراءات الصحية مع إجراءات اقتصادية موازية من قبل بنك الكويت المركزي كان هدفها المباشر مساعدة المواطنين على عبور هذه الفترة الصعبة بجعل الائتمان ميسورا ومتاحا. وتخفيف أعباء المديونية والأقساط الشهرية نظرا لإغلاق العديد من الأنشطة الاقتصادية مؤقتا، حيث تعتمد الشركات على الائتمان لمواصلة دفع رواتب موظفيها وايجاراتها، وتحتاجه الأسر لمواصلة إنفاقها تلبية لاحتياجاتها الأساسية، لكنهم قد لا يتمكنون من الحصول عليه إذا طال الاضطراب المالي نشاط التمويل.

ويسير بنك الكويت المركزي في عدة طرق لدعم الاقتصاد والنظام المالي وهو على استعداد لاتخاذ جميع الإجراءات التي يستطيع بها حماية رفاه الكويتيين خلال هذا الوقت العصيب من خلال أدواته النقدية، وذلك من خلال التعاون مع البنوك المحلية وضمان التشغيل الجزئي لأعمالها وتقديم خدماتها للعملاء، من خلال القنوات المباشرة والفروع المصرفية والقنوات الإلكترونية في فترة الحظر المفروضة منذ أواخر مارس، مع تطبيق إجراءات حظر أكثر شمولا في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية.

وقد اتخذت البنوك إجراءات وتدابير وقائية على وجه السرعة، للمحافظة على سلامة عملائها والعاملين فيها، والاستمرار في تقديم خدماتها المصرفية مباشرة وعن بعد.

ورغم تلك الجهود والتعافي القوي لسوق العقار خلال 2018 فإنه من المناسب أن نشير إلى أن هناك مخاطر من المحتمل أن يواجهها القطاع المصرفي في حال هبوط أسعار العقار، وذلك لما للبنوك من انكشاف ائتماني على سوق العقار، بصورة مباشرة من خلال القروض الإسكانية الشخصية (المقسطة) أو غير مباشرة من خلال الائتمان الموجه للنشاط العقاري والإنشائي المرتبط به، وبدا واضحا أن هذا الانكشاف في تزايد منذ 2012 حتى اقترب الائتمان الممنوح له من 23 مليار دينار في 2019، وظلت حصة القروض العقارية مستقرة في حدود 58٪ على مدى السنوات الخمس الماضية.

وفضلا عن انكشافات القروض المباشرة وغير المباشرة، تشكل العقارات معظم محفظة الضمانات لدى البنوك وقد زاد استخدام العقارات كضمانات بمرور الوقت لتشكل 66,5٪ من إجمالي الضمانات لدى البنوك في 2018، وكذلك انكشافات البنوك بالنسبة لاستثمارتها العقارية وبالتالي فإن الانكشاف على سوق العقار يتمثل في 3 اتجاهات هي القروض والضمانات والاستثمارات، حيث يصل انكشاف البنوك على قطاع العقار وفق تقرير الاستقرار المالي لبنك الكويت المركزي 2019 إلى 46,5٪ من محفظة القروض بعد أن مثل نصف المحفظة في 2018، وبالتالي فإن مدخل العلاج يجب أن يركز على حلول سريعة لتخفيف أثر انكشاف البنوك على سوق العقار خاصة مع توقع بأن يتراجع هذا السوق بفعل الأزمة.

وأمام هذا الانكشاف على العقارات فإن التعثر في دفع الإيجارات والركود الاقتصادي أصبح متوقعا في ظل انخفاض أسعار النفط وهبوطها لمستويات تقترب من حاجز 11 دولارا للبرميل وأقل، وعلى الرغم من استعادة اسعار النفط لتسجل 41 دولارا للبرميل، إلا أن هذا الانخفاض قد ينعكس على ركود موازٍ في تداول وأسعار العقارات بشكل لافت للنظر، الأمر الذي ينذر بمؤشرات دورة ركود قوية مقبلة، وهو ما قد يدعو العديد من الشركات التي تعاني من نقص حاد في السيولة وديون خارجية مستحقة إلى ترشيد نفقاتها ووقف تعيين موظفين جدد والنظر بحذر وتشاؤم نحو المستقبل، بالتالي وجود احتمالات تسريح عدد من العمالة، فضلا عن الآثار السلبية المتوقعة لسياسة تعديل التركيبة السكانية في الكويت وتخفيض العمالة الوافدة الذين يشكلون الطلب الأساسي على العقارات الاستثمارية والتجارية أيضا.

السكن الخاص

اوضح التقرير ان نظام الرعاية السكنية في الكويت يقوم على حق كل كويتي في أن يتقدم بطلب الحصول على قسيمة أو أرض وقرض إسكاني من دون فوائد من الحكومة ومنذ اعتماد هذا النظام في عام 1954، تمكن كويتيون كثر من الحصول على مساكن مختلفة بشروط ميسرة وإن كانت فترة الانتظار طويلة أحيانا حيث تصل في الوقت الراهن ما بين 15 و20 سنة وخلالها يحصل كل رأس أسرة على بدل إيجار شهري قيمته 150 دينارا بما يمكنه من استجار شقة أو الإقامة مع زوجته، ووفق بيانات المؤسسة العامة للرعاية السكنية تراجعت طلبات الإسكان بنسبة 11,2٪ في الربع الرابع من العام الماضي على أساس سنوي، حيث بلغت نحو 88 ألف طلب، وليس هذا التراجع فقط للنجاح في تلبية عدد منها بل أيضا لإلغاء بعض من الطلبات غير المستحقة للرعاية السكنية.

وانعكس توقف التداول وتسجيل العقارات حفاظا على أرواح المواطنين وعدم تفشي العدوى حتى نهاية يونيو خلال فترة الإغلاق الشامل للحكومة ومؤسسات الدولة منذ بداية مارس سلبا على حجم التداولات العقارية السكنية، وتوقفها نتيجة لإغلاق التسجيل العقاري التابع لوزارة العدل، ومع هذا فإن مسوحات وتقييمات بيت التمويل الكويتي خلال الربع الأول قد أكدت على صمود أسعار العقارات السكنية بل وارتفاعها بنسبة 6,8٪ على أساس سنوي.

أما المناطق الخارجية التي يغلب عليها المضاربة في بعض منها، فقد توقع التقرير أن تتأثر بشكل متواضع حيث تسببت الصعوبات الاقتصادية خلال فترة الاغلاق في تأجيل المشترين المحتملين (خاصة المشترين الجدد) خطط الشراء، بالإضافة الى توقع دخول مستثمرين جدد راعبين في الاستثمار العقاري بما لديهم من فوائض مالية من الخارج نتيجة لتسييل استثماراتهم ذات المخاطر العالية تحوطا من تداعيات الأزمة، أو زيادة المدخرات الناجمة عن فترة الإغلاق ومكاسب تأجيل اقساط القروض جراء تداعيات الإغلاق وآثار كوفيد 19 في المدى المتوسط وطويل الأجل حيث يتوقع أن يكون نمو أسعار العقارات السكنية متواضعا.

العقار الاستثماري

اكد التقرير ان العقار الاستثماري يعتبر واحدا من أهم محركات النمو الاقتصادي في الكويت، ويعد من القطاعات الاقتصادية الأكثر ارتباطا مع العديد من القطاعات والصناعات الأخرى، فهو يرتبط مباشرة بأكثر من 120 صناعة أو مهنة، وهو ما يعمق من الروابط الاقتصادية بين هذا القطاع وغيره من القطاعات الاقتصادية المهمة.

واضاف التقرير ان الاستثمار العقاري يعد على قدر كبير من الأهمية بالنسبة للمواطن الكويتي الراغب في الاستثمار لتوفير سكن ملائم للعمالة الوافدة. وقد تضاعفت التداولات العقارية الاستثمارية على أساس سنوي في 2018 إلى 1,8 مليار دينار بينما انخفضت في 2019 بنسبة 27,3٪، وارتفع متوسط سعر المتر بنسبة 3,7٪ في 2019 في ظل ندرة الأراضي بينما تراوحت معدلات التراجع عن مستوياتها في بداية العام بين 4٪ و 5٪ لمختلف الأراضي، أما العقارات القائمة فقد شهدت تراجعا من حيث متوسط قيمة الصفقة بنسبة 13,1٪ في 2019 بعد أن كانت مرتفعة في 2018 بنسبة 5,2٪، كما تظهر المؤشرات زيادة متوسط السعر بنسبة 3,3٪ بنهاية الربع الأول من 2020 على أساس سنوي أي قبل اشتداد الأزمة الحالية.

وتوقع التقرير أن يكون تأثر القطاع العقاري الاستثماري أكبر مقارنة بالسكن الخاص، وبما أن العقار الاستثماري يعد موردا رئيسيا من موارد الدخل للمستثمر في هذه النوعية من العقارات، فالعائد الاستثماري يتراوح بين 7٪ و 8٪ وهو أعلى من القنوات الاستثمارية البديلة، فقد حرص المستثمر الكويتي على الاستثمار في هذه النوعية سواء بالشراء أو البناء أو إعادة التطوير على الرغم مما شهدته تداولات هذا النوع من انخفاض ملحوظ خلال الفترة من 2018 و2019 نتيجة لانتهاج سياسة التكويت وتخفيض العمالة الأجنبية، حيث انخفض معدل نمو الوافدين خلال تلك الفترة إلى 2٪ و3٪ و4٪ في عامي 2017 و2018 و2019 مقارنة بـ 5٪ في عام 2016. وتقدر الثروة العقارية المستثمرة في هذا السوق وفق بيانات العقارات الصادرة في 2019 عن هيئة المعلومات المدنية وتقديرات أسعار بيت التمويل الكويتي بحوالي 24,4 مليار دينار، تولد قيمة مضافة من الإيجارات تصل إلى 2,2 مليار دينار سنويا، حيث إن 40٪ إلى 50٪ من دخل الوافد في المناطق الاستثمارية يوجه إلى الإنفاق على الايجار، بينما تتراوح نسب الايجارات بين 16٪ و 25٪ من دخل أغلب المقيمين من الشريحة منخفضة الدخل التي عادة ما تشترك في السكن الاستثماري الواحد.

وعلى الرغم من الانعكاس الإيجابي لتخفيض سعر الفائدة بشكل غير مسبوق تاريخيا وهو ما سيقلل من تكاليف ملكية المنازل، ويوسع من قدرة المشتري على الحصول على تمويل أكثر تفاعلا مع قرارات بنك الكويت المركزي بزيادة نسب التمويل، إلا أن ما يضرب الانتعاش وفاعلية تلك القرارات المقاومة المتزايدة لتسريح العمالة الوافدة المستخدمة لتك النوعية من العقارات وتعديل التركيبة السكانية وترشيد الانفاق الحكومي المتوقع، والتي تبدو أكثر تأثيرا على مستقبل العقار الاستثماري، حيث قد لاتستطيع العقارات الاستثمارية الحفاظ على دخلها في المستقبل، وسيكون التأثير كبيرا على الشركات العقارية التي تمتلك محافظ عقارية والتي يستحوذ العقار على نسبة كبيرة منها بالاضافة الى العقارات التجارية والصناعية، علما بان الاستثمار العقاري من خلال المحافظ لايقتصر فقط على الاستثمارات الخاصة بل هناك العديد من المؤسسات الحكومية تشارك في هذا الاستثمار. وعليه، توقع التقرير أن يتأثر هذا القطاع سلبا فيما يتعلق بمعدلات العائد والسيولة الموجهة لتداولاته، وتقلص دخول المستأجرين وارتفاع معدلات تسريح العمالة. حيث يتوقع أن تنخفض أسعار العقارات على المدى المتوسط والبعيد بمعدل يتراوح ما بين 10٪ و12٪ حتى عام 2022.

باقي تفاصيل التقرير على موقع الأنباء
www.alanba.com.kw

20٪ انخفاضاً متوقعاً لأسعار العقار التجاري

قال التقرير ان القطاع القطاع التجاري شهد نموا ملموسا خلال فترة ما قبل الأزمة وتحديدا في عامي 2018 و2019، حيث ارتفعت التداولات بنسبة 62,6 و14٪ على الترتيب، وزادت الأسعار بنسبتي 2 و6,6٪ على التوالي على مستوى الكويت، في حين أظهرت المؤشرات تراجع متوسط السعر ليتراوح بين 4 و 5٪ عن بداية العام في بعض المسوحات، وتباطأت معدلات النمو حتى سجلت في الربع الثاني 3,3٪ على أساس سنوي بعدما ارتفع متوسط السعر 6,1٪ في نهاية الربع الأول لاسيما قبل الجائحة على أساس سنوي. أما فيما يخص العقارات التجارية والمجمعات القائمة فقد انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 12,5٪ في 2018 وتزايد تراجعها إلى 69,5٪ في 2019 على أساس سنوي.

وتوقع التقرير أن ينخفض الطلب على العقارات التجارية في ظل خروج كثير من الشركات من السوق تأثرا بالأزمة، فضلا عن عدم قدرة المستأجرين على الاستمرار في دفع ما عليهم من إيجارات نتيجة للركود الاقتصادي المتوقع، الذي سينسحب على القطاعات الخدمية ذات البعد التجاري.

وقدر التقرير حجم الثروة العقارية التجارية بحوالي 22,3 مليار دينار ويصل الدخل المتولد منها حوالي 2,2 مليار دينار سنويا.

وتوقع التقرير أن تنخفض نسبة الإشغال للعقارات التجارية لاسيما في قطاع المكاتب والمجمعات التجارية الصغيرة والمتوسطة وبالتالي تراجع معدلات العوائد بعد أن وصلت 7,8٪ في نهاية 2019.

كما توقع التقرير انخفاض أسعار العقارات التجارية بنسبة قد تصل إلى 20٪ على الأقل على المستويين المتوسط وطويل الأجل بعد الارتفاع الواضح لأسعار العقارات خاصة في العامين الماضيين. أما على مستوى قصير الاجل فمن المبشر عودة الحياة إلى المجمعات التجارية وارتفاع معدلات الاستهلاك والشراء نتيجة إعادة افتتاحها بعد إغلاق متواصل منذ الربع الأول من العام الحالي.

4,7٪ ارتفاع أسعار العقارات السكنية

أكد تقرير «بيتك» ان توقف التداول وعدم تسجيل العقارات خلال فترة الإغلاق الشامل للحكومة ومؤسسات الدولة منذ بداية مارس لعدم تفشي العدوى حتى نهاية يونيو قد انعكس سلبا على حجم التداولات العقارية نتيجة لاغلاق التسجيل العقاري التابع لوزارة العدل، ومع هذا فإن مسوحات وتقييمات بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثاني قد أكدت صمود أسعار العقارات السكنية بل وارتفاعها بنسبة 4,7٪ على أساس سنوي. وتظهر المؤشرات تباطؤ معدلات الزيادة لمتوسط سعر العقارات الاستثمارية إلى 1٪ بنهاية الربع الثاني من 2020 تأثرا باشتداد الأزمة الحالية، وللعقارات التجارية بنسبة 3,3٪ لذات الفترة، في حين هدأت وتيرة الزيادة في العقار الصناعي مسجلا زيادة 1٪ على أساس سنوي.

3٪ ارتفاع المتر المربع للواجهة البحرية

لفت تقرير «بيتك» إلى أن الطلب على قطاع الشاليهات يرتبط بعوامل موسمية عديدة، حيث يزداد في موسم العطلات.

وتشير البيانات إلى تذبذب حجم الطلب عليه بشكل واضح، ففي عام 2019 ارتفع حجم التداولات في هذا القطاع بشكل لافت إلى حوالي 136,6 مليون دينار مقابل نحو 35 مليونا في 2018، ويلاحظ أنه في وقت الإغلاق سجل الطلب على تلك العقارات نموا كبيرا حين بلغ حجم التداولات 9 ملايين دينار في يناير وفبراير 2020 مقابل نحو مليون دينار في ذات الفترة من 2019. وفيما يخص متوسط السعر فقد سجل متوسط سعر المتر المربع من الواجهة البحرية تراجعا بنسبة 2٪ في 2019 بعدما ارتفع بنسبة 3٪ في 2018 على أساس سنوي، في حين أنه عاد ليسجل زيادة بنسبة 3٪ في نهاية الربع الأول من 2020 أي في وقت الأزمة نتيجة زيادة الطلب عليه، ويتوقع زيادة طفيفة أو استقرار مستوياته في المدى قصير الأجل حتى نهاية العام.

90٪ انخفاض نسبة إشغال الفنادق

قال تقرير «بيتك» ان عدد الفنادق في الكويت بلغ 90 فندقا باجمالي 6,294 غرفة و14,075 سريرا و1,574 جناحا تتوزع وفقا لإحصاء عام 2017 مابين 10 فنادق خمس نجوم و10 فنادق أربعة نجوم و13 ثلاث نجوم و4 فنادق نجمتين وفندقين نجمة واحدة و42 شقة فندقية.

وقد كان قطاع الضيافة أكثر تأثرا بتداعيات أزمة كورونا حيث قدر تقرير صادر عن اتحاد مكاتب السياحة والسفر أن هذا القطاع قد خسر نحو 250 مليون دولار خلال شهر فبراير نتيجة لتراجع حركة السفر والسياحة الداخلية والخارجية بنسبة 85٪، ثم توقف بشكل شامل حتى يونيو 2020، حيث انخفضت نسبة الإشغال في الفنادق بكل انواعها بنسبة 90٪، وبالتالي فإن هذا القطاع يعد واحدا من اكثر القطاعات تضررا من الازمة، حيث عمدت الفنادق الى تخفيض عدد العمالة او منحهم اجازات غير مدفوعة الاجر.

إلا أن الأمر الإيجابي في هذا الشأن ما اتخذته الحكومة وبنك الكويت المركزي من إجراءات للتخفيف من الآثار السلبية على القطاعات الاقتصادية والحد من أضرارها في الكويت ومنها القطاع العقاري، فقد سعت الجهات الرقابية إلى تنشيط الاقتصاد عبر تخفيض معدل الخصم إلى 1,5٪ أي أدنى مستوياته، وتأجيل سداد القروض والأقساط العقارية المستحقة على الشركات والأفراد إلى نهاية سبتمبر 2020، إضافة إلى تعليمات بنك الكويت المركزي بزيادة المساحة الاقراضية من 2 مليار دينار إلى 3 مليارات دينار عن طريق تخفيض أوزان المخاطر للمشروعات الصغيرة والمتوسطة من 75٪ إلى 25٪، وزيادة القروض الممنوحة لشراء عقار السكن الخاص، وإصدار ضوابط تمويل ميسرة منها زيادة التمويل الممنوح للأرض الفضاء من 50٪ إلى 60٪ من قيمة العقار وفي حالة العقار القائم إلى 70٪ وفي حالة البناء فقط إلى 80٪.

إعلان

تعلن

شركة المنار للتمويل والاجارة

عن انتقال مقر الشركة الرئيسي الحالي الكائن في:
القبلة - شارع أبوبكر- برج البحر - الدور التاسع.

إلى العنوان الجديد التالي:
الكويت - القبلة - قطعة 13 - شارع 23 - مبنى 19 - الدور 29

لذا اقتضى التنويه والأخذ في الاعتبار في حال رغبة المساهمين والجهات الأخرى التي تتعامل مع الشركة سواء بالزيارة للمراجعة أو توجيه الخطابات والكتب الرسمية والقانونية للشركة، أن يكون ذلك حسب العنوان الجديد أعلاه، وذلك اعتبارا من تاريخ 12 أغسطس 2020.

«هواوي» تطلق هاتف nova 7 5G في الكويت.. قريباً

أعلنت هواوي انها ستطلق الهاتف الذكي الجديد من الفئة المتوسطة nova 7 5G، يوم الثلاثاء 4 اغسطس 2020 في الكويت، وسيكون متاحا للشراء عبر متاجر التجزئة بسعر 149,900 دينارا، ويأتي مع تجربة تصوير رائعة مزود بكاميرا رباعية عالية الوضوح بدقة 64 ميجابكسل مدعمة بالذكاء الاصطناعي، الأداء القوي مع تصميمات جمالية أنيقة.

مع وضع المصورين في الاعتبار، يأتي هاتف nova 7 5G بنظام كاميرا عالية الوضوح بدقة 64 ميجابكسل مدعمة بالذكاء الاصطناعي للتصوير عالي الدقة والتصوير بالفيديو في جميع الظروف. يتكون الإعداد من كاميرا رئيسية بدقة 64 ميجابكسل وكاميرا بعدسة عريضة بدقة 8 ميجابكسل وكاميرا تقريب (تيليفوتو) بدقة 8 ميجابكسل وكاميرا تكبير (ماكرو) بدقة 2 ميجابكسل، والتي تعمل معا لدعم مجموعة كبيرة من سيناريوهات التصوير.

ويتفوق هاتف nova 7 5G من حيث صور السيلفي بكاميرا سيلفي عالية الوضوح بدقة 32 ميجابكسل مدعمة بالذكاء الاصطناعي التي تدعم ميزة Super Night Selfie 3,0 لصور سيلفي في الإضاءة المنخفضة وقادرة على تسجيل مقاطع فيديو ذاتية بثبات فائق وبجودة 4K.

كما يتميز هاتف nova 7 5G بقدرة اتصال قوية لشبكة الجيل الخامس 5G وأداء محسن مدعوم من قبل مجموعة شرائح Kirin 985 5G. تم دمج المودم المخصص لشبكة الجيل الخامس 5G في مجموعة الشرائح Kirin 985 5G SoC لدعم اتصال أسرع وأكثر ذكاء واستقرارا لشبكة الجيل الخامس.