



alanba.com.kw



آخر أخبار الاقتصاد المحلية والعالمية زوروا موقعنا على
www.alanba.com.kw/Business



أكد لـ «الأنباء» أن القطاعين الاستثماري والتجاري يمرحلة غموض حالياً نتيجة الاستغناء عن الوافدين وتحول الشركات للتسويق الإلكتروني

عقاريان: العقار الكويتي مازال متماسكاً..

وانهياره بسبب «كورونا» مستبعد



بالعقار الاستثماري على وجه التحديد، حيث أصبح المؤجر يبحث عن مناطق «آمنة» من وجهة نظره بعد أن تسببت أزمة فيروس كورونا في تشويه سمعة مناطق استثمارية بعينها مثل (جليب الشيوخ، الفروانية، خيطان، حولي، المهبولة)، ما أدى إلى هجرة شريحة كبيرة من الشركات والوافدين من هذه المناطق والبحث عن بدائل جديدة في مناطق السالمية والجابرية تارة، والمنقف والفحيحيل تارة أخرى، وذلك خوفاً من موجة أخرى من إغلاق هذه المناطق كما حدث بالسابق. وأشار الفيلكاوي إلى أن المناطق التي كانت تشهد عزوفاً عن التاجر بسبب تمسك ملاكها بقيمة إيجارية مرتفعة، أصبحت تشهد حالياً طلباً من قبل الشركات النفطية وغيرها من شركات المقاولات التي تبحث عن سكن لعمالها، بشرط ألا تكون هذه المناطق تم عزلها إبان أزمة فيروس كورونا المستجد.

■ **الفيلكاوي: الطلب على العقار لم ينفطع.. وما حدث تغيير بخارطة السكن «الاستثماري»**

■ **المؤجر أصبح يبحث عن مناطق «آمنة» بعيداً عن المناطق المعزولة بأزمة «كورونا»**



عمر الفيلكاوي

من جهته، أكد الخبير العقاري عمر الفيلكاوي أن السوق العقاري الكويتي مازال متماسكاً وبخاصة على صعيد العقارات المكتنبة التي لا يقل سعر المتر فيها حالياً عن 10 دنانير، في الوقت الذي يشهد فيه القطاع العقاري طلباً متزايداً على عقارات تجارية تدر عوائد لا تقل عن 8٪. وأضاف أن الطلب على العقار لم ينفطع، لكن خارطة السكن فيما يتعلق

أصحاب الشركات الصغيرة والمتوسطة. وأوضح الفرج أن القطاع الاستثماري قد يواجه هبوطاً في أسعاره وقيمه الإيجارية، لكن ذلك لن ينسحب على كل المناطق والعقارات، بمعنى أن الهبوط سيعتمد على جودة ونوعية العقار نفسه، كما أن ذلك الأمر سيعتمد بالضرورة على التوجهات الحكومية المتعلقة بتخفيض الميزانية وتغيير التركيبة السكانية، وغيرها من القرارات المرتبطة بالقطاع العقاري بشكل مباشر.

الاستثماري والتجاري بدأت تشهد انخفاضاً ملحوظاً، مستدركا بقوله بأنه من السابق لأوانه الحكم على الصورة الإجمالية لوضع العقار قبل أن تنتهي أزمة كورونا ونرى خارطة جديدة للتركيبة السكانية وللشركات الصغيرة والمتوسطة التي ستتحجج في تخطي هذه الأزمة، خاصة أن أغلب المؤجرين في القطاع الاستثماري هم من شريحة الوافدين، في حين أن أغلب المؤجرين في القطاع التجاري هم

■ **الفرج: العقار السكني بوضع جيد ويشهد ارتفاعاً بالطلب مقابل محدودية العرض**

■ **أسعار العقارات والإيجارات قد تختلف بعد «كورونا».. لكن الحكم حالياً سابق لأوانه**



عماد الفرج

على التسويق الإلكتروني بشكل أكبر من جهة، وبعد أن تتغير تركيبة الوافدين في السوق المحلي من الجهة الأخرى. وأضاف أن المؤشرات العامة تشير بوضوح إلى أن أسعار العقارات وقيمها الإيجارية بعد «كورونا»، لن تكون كما كانت عليه قبل «كورونا»، وهذا الأمر ينسحب على كل القطاعات العقارية، فالعقار السكني بدأ يشهد حالياً ارتفاعاً في أسعاره، في حين أن الإيجارات في القطاع

وفي البداية، قال المقيم العقاري عماد الفرج أن العقار في الكويت يشهد حالياً حالة من الضبابية بسبب ترددي الأوضاع الاقتصادية، لكن هذا الأمر لا ينسحب على كل قطاعات العقار، بمعنى أن العقار السكني مازال متماسكاً ويشهد ارتفاعاً في الطلب مقابل محدودية العرض، في حين أن العقار التجاري والاستثماري مازال متماسكاً حتى يومنا هذا، لكن لا أحد يعلم ما ستكون عليه الأحوال بعد أن تبدأ الشركات والمحللات بالاعتماد

وأشار إلى أن تدهور القطاع العقاري في الكويت (إن حدث)، لن يقتصر تأثيره على تجار وملاك العقار فحسب، وإنما سيمتد ليشمل القطاع المصرفي، وذلك بسبب انكشاف البنوك المحلية كافة على هذا القطاع، وبالتالي فإن تدهور القيمة الرأسمالية للعقار سيؤدي إلى تدهور كل البنوك المحلية التي خصصت جزءاً من أموالها لتمويل تجار ومستثمري العقار خلال السنوات الماضية.

طارق عرابي
على الرغم من أن الصورة الأولية التي تعكسها أوضاع القطاع العقاري الكويتي، تشير إلى وجود أزمة مقبلة سيشهدها هذا القطاع مع نهاية السنة الحالية وبداية السنة القادمة، إلا أن خبيرين عقاريين أكدوا لـ «الأنباء» أن القطاع العقاري في الكويت مازال متماسكاً ولن يشهد انهياراً في أسعاره لا على المدى المتوسط ولا البعيد، لكن على ما يبدو فإن جائحة فيروس كورونا قد غيرت من خارطة العقار الاستثماري في الكويت. الخبيران اللذان تحدثنا لـ «الأنباء»، أشارا إلى قوة وتماسك القطاع العقاري، وإن كانت بعض قطاعاته ستشهد تراجعاً نتيجة للأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية، ونتيجة لما تسببت به أزمة فيروس كورونا على صعيد الاقتصاد والإعمال، لكن هذا التراجع لا يعني أن العقار سينهار أو أنه سيشهد كارثة تؤثر على وضعه أو استقراره.

«ميد»: بنوك المنطقة تأمل أن يكون 2021 نقطة انطلاق لاستعادة نشاطها المصرفي المتضرر بسبب «كورونا» وانهايار النفط

1,5 تريليون دولار أصول 23 بنكاً خليجياً..

ويمكنها استيعاب مخصصات بـ 36 ملياراً دون تأكل رأسمالها

■ ارتفاع القروض المتعثرة سيدفع المخصصات لتخطي مستويات العام الماضي البالغة 11,7 مليار دولار

■ الملاءة المالية لبنوك الخليج قوية ومستويات رأس المال كافية.. بدعم 34,7 مليار دولار إيراداتها في 2019



100٪ المقرر بموجب اتفاقية «بازل 3». وفي الوقت نفسه، فإن 23 بنكاً في دول مجلس التعاون الخليجي تم تصنيفها من قبل «S&P Global Ratings» لديها أصول بلغ مجموعها 1,5 تريليون دولار في نهاية 2019، ويمكنها استيعاب ما يصل إلى 36 مليار دولار من المخصصات الإضافية قبل أن تبدأ قواعد رأس المال في التآكل، وفقاً للوكالة.

دعم الشركات الصغيرة

وأشارت المجلة إلى أن الحكومات ظلت تدعم البنوك والشركات الصغيرة والمتوسطة بنشاط طوال فترة الإغلاق الناجم عن فيروس كورونا، حيث جاء في تقرير لشركة «كامكو أنفست» الكويتية: «تخلق الشركات الصغيرة والمتوسطة فرص العمل والبطالة هي واحدة من القضايا الكبرى في الوقت الراهن. وتتمتع الحكومات في محادثات مع البنوك للتأكد من عدم توقف الإقراض المصرفي للشركات الصغيرة والمتوسطة». وانتبهت مجلة ميد إلى القول إن صندوق الشركات الصغيرة والمتوسطة في الكويت الذي تأسس في عام 2013، يعتبر عنصراً رئيسياً في تقديم الدعم في ظل الانكماش الحالي، حيث تعمل الحكومة مع جمعية المصارف الكويتية لدعم قطاع الشركات الصغيرة والمتوسطة.

حيث لا يزال النشاط الاقتصادي ضعيفاً، حتى مع قيام الحكومات برفع إجراءات الإغلاق. وتتوقع وكالة موديز تباطؤ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير الهيدروكربوني في دول مجلس التعاون الخليجي، ليقوض كلاً من الطلب على القروض وشهية البنوك للإقراض، مما يؤدي إلى انكماش متوسط القروض إلى ما يصل إلى 5٪ في الوقت نفسه، ستؤدي تخفيضات أسعار الفائدة وتوسع حالات التخلف عن سداد العملاء إلى تقليل دخل البنوك من الفوائد، بينما ستزداد تكاليف التمويل بشكل معتدل، وستتضاعف هذه العوامل مجتمعة على تضيق هوامش الفائدة الصافية، التي تمثل شريان الحياة لأرباح البنوك.

ملاحظات إيجابية

والخبير السار هو أنه بشكل عام، تعتبر الملاءة المالية للبنوك الخليجية قوية، تدعمها مستويات رأس المال الكافية، وهي نتيجة أداء قوي نسبياً حققته البنوك العام الماضي، حيث حققت البنوك الخليجية، التي صنفتها موديز، صافي دخل إجمالي بلغ 34,7 مليار دولار في 2019، الأمر الذي مكّنها من استيعاب الخسائر، لاسيما وأن معدلات تغطية السيولة لدى بنوك المنطقة أعلى بشكل مريح من الحد الأدنى البالغ

الفائدة على القروض والرسوم والعمولات، حتى مع ارتفاع رسوم مخصصات خسائر القروض بشكل حاد. وأضاف: «ستعاني البنوك من آثار ارتفاع القروض المتعثرة، الأمر الذي يتطلب ارتفاع تكاليف المخصصات، والمتوقع أن ترتفع بشكل ملحوظ عن 11,7 مليار دولار المسجلة لدى البنوك المصنفة من قبل «موديز» للعام الماضي».

وضع السيولة

ومضت المجلة إلى القول، إن تأثير خفض المصروفات الحكومية انعكس بآثاره السلبية على العديد من القطاعات كالانشاءات وتجارة التجزئة، ما سينتج عنه إضعاف قدرة الشركات على خدمة الديون الحالية، كما ستتأثر جودة الأصول في الوقت الذي يكافح فيه المقترضون لسداد القروض المترتبة عليهم، حتى مع الأخذ في الاعتبار برامج تأجيل دفعات القروض التي أخفت إلى حد ما التأثير الكامل لتدني المحافظ الإقراضية لدى البنوك. وبينما تسحب الدول الخليجية الودائع من النظام المصرفي لدعم مواردها المالية المتعثرة، ستواجه البنوك مرة أخرى احتمال خسارة كبيرة لقاعدتها التمويلية التقليدية، وفي غضون ذلك يستعد المقرضون الإقليميون لعمليات اختيار أقل حجماً،

محمود عيسى

قال مجلة ميد إنه يتعين على البنوك الخليجية وسط أجواء جائحة كورونا التي رافقتها أزمة أسعار النفط، أن تتطلع إلى عام 2021 وأن تضع استراتيجيات انتعاش نشاطاتها لهذا العام، فبعد النصف الأول من 2020، الذي اتسم بالمصاعب، تعتبر البنوك الخليجية 2021 نقطة انطلاق لاستعادة النشاطات المصرفية مظاهر الحياة الطبيعية. وأشارت المجلة إلى أن النتائج المالية للربع الثاني من 2020 ليست متاحة بعد، حيث تأخر العديد من البنوك العاملة في المنطقة بإعداد تقاريرها المالية، وسط انهيار الناتج عن التوأمين البيجينين، وهما أزمة كورونا وأزمة أسعار النفط، ومع ذلك توقعت «ميد» أن تتأثر الأرباح بشدة جراء انخفاض نشاط الإقراض وتدني قواعد الودائع لدى الانظمة المصرفية في المنطقة. ونقلت المجلة عن نائب الرئيس وكبير مسؤولي الائتمان في وكالة موديز للتصنيف الائتماني نيتيش بوجانجاروالا، قوله أنه ليس ثمة مجال كبير للتفاؤل، حتى ولو ان العديد من البنوك الخليجية خاضت الأزمة برأس مال قوي ومقاييس سيولة عالية، مضيفاً أن اقتصادات جميع دول مجلس التعاون الست ستتكشم على نحو سيقلص التعاون الدخل الرئيسي للبنوك المتمثل في