

في تقرير للبنك أكد معاناة القطاع من عدم وضوح الرؤية لدى المستثمرين وقصور تبلور إجراءات الدولة في حل الأزمة المالية

«الدولي»: 430,7 مليون دينار قيمة 1185 صفقة عقارية في الربع الثاني بانخفاض 7,9%

◆ انخفاض المتوسط السعري للصفقات ليبلغ 363,5 ألف دينار مقابل 418,2 ألف دينار في الربع الأول

بلغ 269,5 ألف دينار منخفضاً بنسبة 9,1% مقارنةً بالمتوسط الخاص في شهر مايو 186,5 ألف دينار، منخفضاً بنسبة 30,8% مقارنةً بالمتوسط السعري له في شهر إبريل، ليرتفع بشكل طفيف في شهر يونيو إلى 198,6 ألف دينار للصفقة وبنسبة 6,5% عن شهر مايو.

وكان المتوسط السعري لقطاع العقار الاستثماري قد بلغ 597 ألف دينار في شهر إبريل 2009، مرتفعاً بنسبة 107,3% مقارنةً بالمتوسط السعري له في شهر مارس 2009، والذي كان 278,9 ألف دينار، ليستمر انخفاض المتوسط السعري له في شهر مايو إلى 478,3 ألف دينار وبنسبة انخفاض 19,9% مقارنةً بالمتوسط السعري له في شهر إبريل، ويستمر الانخفاض في شهر يونيو، ولكن بنسبة أقل، ليصل المتوسط السعري للعقار الاستثماري إلى 418,6 ألف دينار وبانخفاض نسبته 12,5% مقارنةً بالمتوسط السعري للعقار الاستثماري في شهر مايو.

وأشار التقرير إلى أن المتوسط السعري لقطاع العقار التجاري بلغ 2,19 مليون دينار في شهر إبريل 2009، مرتفعاً بنسبة 54,2% عن المتوسط السعري له في شهر مارس 2009، والذي كان 1,42 مليون دينار، لينخفض المتوسط السعري له في شهر مايو ليصل إلى 2,21 مليون دينار للصفقة وبنسبة انخفاض 3,6% مقارنةً بالمتوسط السعري له في شهر إبريل، ويواصل انخفاضه في شهر يونيو وبنسبة انخفاض 33,5% عن شهر مايو، مسجلاً متوسطاً سعرياً مقداره 1,40 مليون دينار. وذكر التقرير أن التحسن النسبي استمر في أداء قطاع السكن الخاص في الربع الثاني من سنة 2009 مقارنةً بأدائه في الربع الأول.

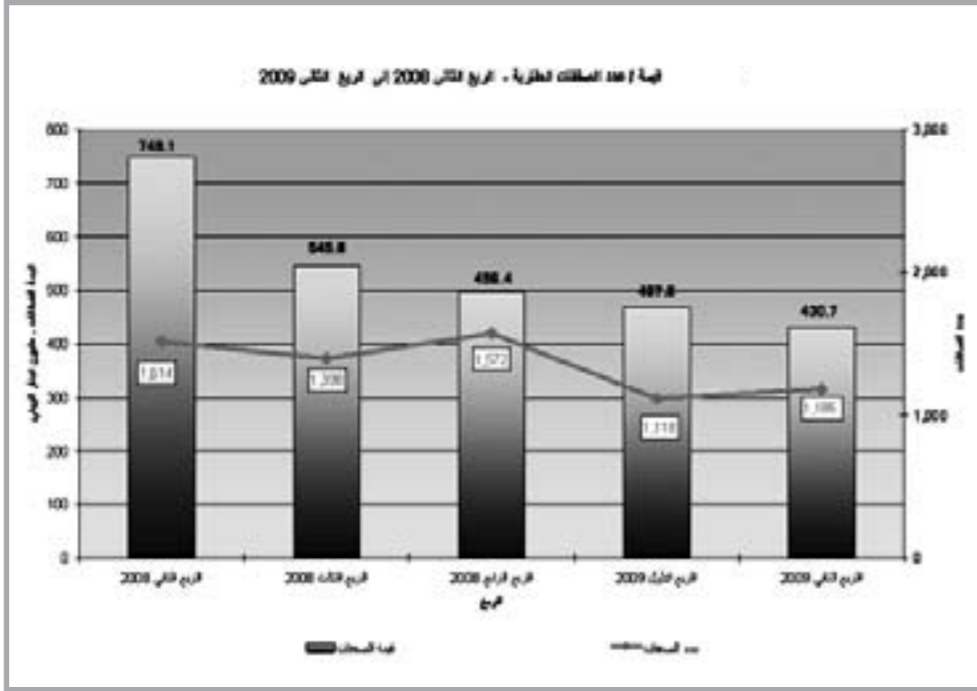
فقد تم تداول صفقات سكن خاص في هذا الربع بقيمة 180,5 مليون دينار مرتفعةً بنسبة 5,1% عن إجمالي قيمة الصفقات المتداولة في الربع السابق والتي بلغت 171,7 مليون دينار. كما ارتفع عدد الصفقات المسجلة للسكن الخاص في الربع الثاني إلى 834 صفقة مقارنةً بعدد الصفقات المسجلة بالربع الأول من نفس السنة والتي بلغت 738 صفقة بارتفاع نسبته 13%.

انخفاض عدد الصفقات

ولاحظ التقرير أن قيمة الصفقات في الربع الثاني من سنة 2009 قد انخفضت بنسبة 17,8% مقارنةً بقيمتها في الربع الثاني من سنة 2008 والذي سجل به صفقات بقيمة 219,7 مليون دينار، كما انخفض عدد الصفقات التي تمت من 971 صفقة في الربع الثاني من سنة 2008 إلى 834 صفقة لنفس الربع في سنة 2009 وبنسبة هبوط 14,1%، وهذا يوضح مدى تأثير قطاع السكن الخاص بالأوضاع الاقتصادية التي طرأت خلال النصف الثاني من سنة 2008 والنصف الأول من سنة 2009.

وعن أداء قطاع السكن الخاص على مستوى أشهر الربع الثاني من سنة 2009 بشكل أكثر تفصيلاً، كانت قيمة الصفقات المسجلة لقطاع السكن الخاص في شهر إبريل قد بلغت 68,4 مليون دينار منخفضةً بنسبة 18,5% عن قيمتها في شهر مارس 2009 والتي كانت 83,9 مليون دينار، لتتهبط إلى 49,2 مليون دينار في شهر مايو وبنسبة هبوط 28,1% عن قيمتها في شهر إبريل. لترتفع في شهر يونيو بصفقات قيمتها 62,8 مليون دينار وبارتفاع نسبته 27,5% عن قيمة صفقات شهر مايو.

وفيما يخص عدد صفقات السكن الخاص في أشهر الربع الثاني لسنة 2009 فقد اتخذت مساراً تصاعدياً، فبعد الانخفاض الذي حدث في شهر إبريل حيث بلغ عدد صفقات هذا القطاع 254 صفقة منخفضاً بنسبة 10,2% عن عدد صفقات شهر مارس والتي كانت 283 صفقة، وارتفعت في شهر مايو لتصل إلى 264 صفقة وبنسبة ارتفاع مقدارها 3,9% عن شهر إبريل، لتواصل صعودها في شهر يونيو إلى 316 صفقة، بارتفاع نسبته 16,5% عن عددها في شهر مايو.



362 صفقة تم عقدها في أبريل الماضي بلغت قيمتها 163,2 مليون دينار بمتوسط سعري 450,9 ألف دينار

41,6 مليون دينار قيمة صفقات قطاع العقار التجاري

13 صفقة، منخفضة بنسبة 31,6% مقارنةً بعدها في شهر إبريل، كما تم تسجيل 9 صفقات في شهر يونيو، منخفضة بنسبة 30,8% عن عددها في شهر مايو. وتابعت معدلات إيجارات المكاتب بالعقارات التجارية تراجعها في الربع الثاني، وينسب متفاوتة حسب موقع العقار والخدمات المتوفرة به ومدى توافر مواقف السيارات بالقرب منه.

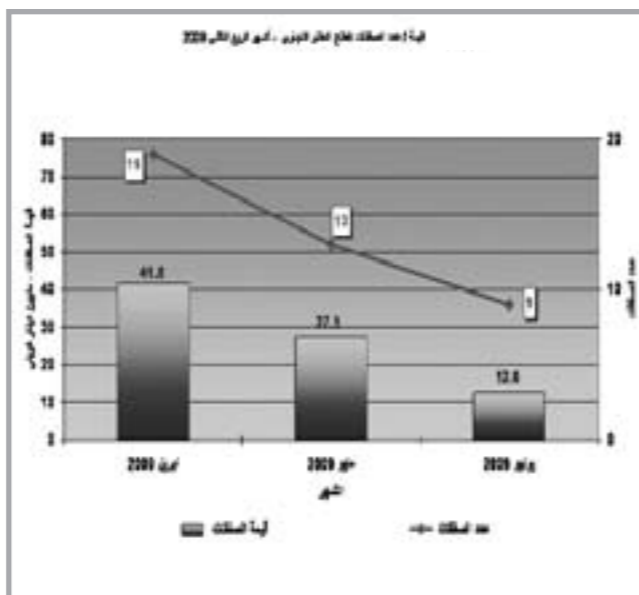
كما استمر تراجع إيجارات المحلات التجارية ويتم منح المستأجرين الحاليين خصومات وتسهيلات في سداد الأجرة المتأخرة للاحتفاظ بالمستأجرين في ظل ضعف حركة التسوق كانعكاس للأزمة الاقتصادية، ومن المتوقع استمرار هبوط الإيجارات للمكاتب والمحلات التجارية بشكل أكبر في السنة الحالية.

ذكر تقرير بنك الكويت الدولي أن أداء قطاع العقار التجاري لأشهر الربع الثاني لسنة 2009 فقد تم تسجيل صفقات بقيمة 41,6 مليون دينار في شهر إبريل 2009 مرتفعة بنسبة 39,6% عن قيمتها في شهر مارس 2009 والتي كانت 28,9 مليون دينار، ليتراجع أداء هذا القطاع مرة أخرى في شهر مايو بصفقات قيمتها 27,5 مليون دينار وبنسبة هبوط مقدارها 34% عنها في شهر إبريل، ويستمر الانخفاض في شهر يونيو مسجلاً صفقات بقيمة 12,6 مليون دينار، منخفضاً بنسبة 54% عن الشهر السابق.

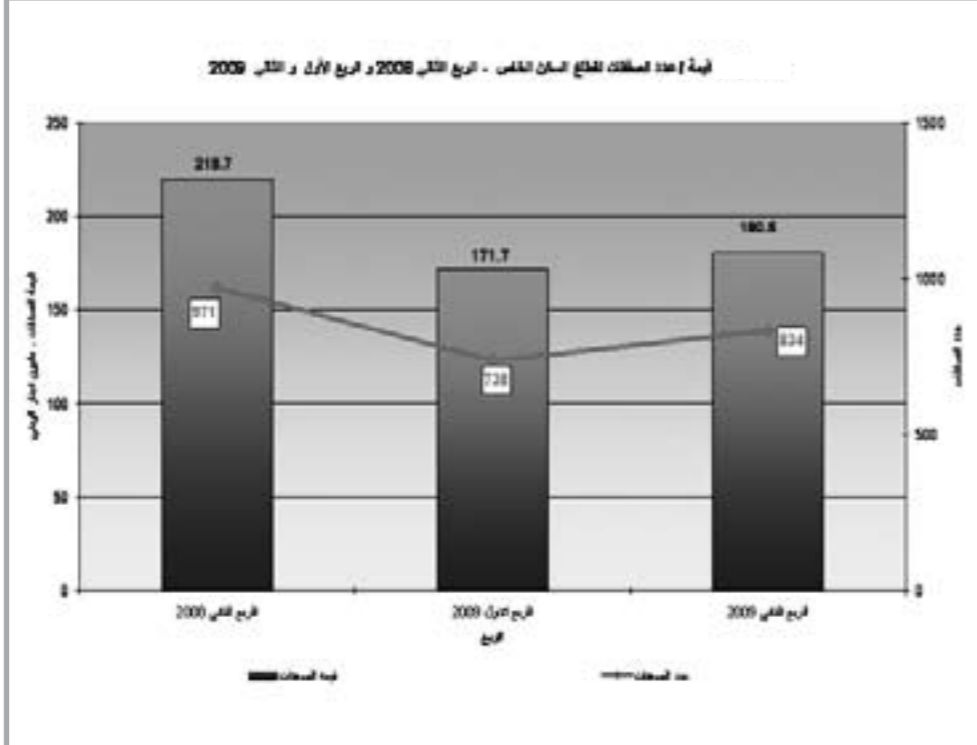
وعن عدد الصفقات التي تمت بهذا القطاع خلال شهر إبريل 2009 قال التقرير إنها بلغت 19 صفقة منخفضة بنسبة 9,5% عن عددها في شهر مارس 2009 والتي كانت 21 صفقة، واستمر التراجع في شهر مايو فتم تسجيل

عن قيمتها لنفس الشهر من سنة 2008، والتي كانت 196 مليون دينار موزعة على 400 صفقة بمتوسط سعري 498,9 ألف دينار. مما يشير إلى انخفاض المتوسط السعري لشهر مايو 2009 بنسبة 34,3% مقارنةً بنفس الشهر في سنة 2008. وقال التقرير أنه تم تسجيل 467 صفقة في شهر يونيو 2009 بقيمة صفقات بلغت

للعقار الاستثماري و24% للعقار التجاري. وقد انخفضت قيمة صفقات هذا الشهر بنسبة 29,7% عن قيمتها في شهر إبريل 2009. كما انخفض المتوسط السعري للعقارات في شهر مايو بنسبة 28,6% مقارنةً بالمتوسط السعري لشهر إبريل 2009. وقد كان 43% من قيمة الصفقات في هذا الشهر تخص عقار السكن الخاص و32,5%



180,5 مليون دينار قيمة صفقات السكن الخاص بارتفاع بلغ 5,1%



استمرار الأداء الضعيف لسوق العقار المحلي خلال الربع الثاني

597 ألف دينار المتوسط السعري لقطاع العقار الاستثماري

وسيتضح مقدار هذا الهبوط بعد نهاية العطلة الصيفية وعودة الوافدين وأسره من بلادهم. أخذ أداء قطاع العقار التجاري في التراجع في الربع الثاني من سنة 2009، فقد انخفضت قيمة الصفقات بقطاع العقار التجاري بشكل ملحوظ في الربع الثاني حيث بلغت 81,7 مليون دينار منخفضة بنسبة 45,9% عن قيمتها في الربع السابق حيث كانت 151,2 مليون دينار، وبمقارنة بيانات الربع الثاني لسنة 2009 بنظيره من السنة الماضية نجد أن قيمة صفقات هذا الربع من سنة 2009 أقل بنسبة 47,4% عن قيمة صفقات نفس الربع في سنة 2008 الذي كانت قيمة الصفقات التي سجلت به 155,5 مليون دينار. وبالنسبة لعدد الصفقات فعلى الرغم من انخفاض قيمة الصفقات في الربع الثاني 2009 مقارنةً بعدها في الربع السابق، فقد ارتفع عددها في الربع الثاني ليصل إلى 41 صفقة بعد أن كان عددها في الربع الأول 34 صفقة.

بين تقرير بنك الكويت الدولي أن المتوسط السعري لقطاع العقار الاستثماري على مستوى أشهر الربع الثاني بشكل عام بلغ 597 ألف دينار لشهر إبريل مرتفعاً بشكل كبير وبنسبة 107,4% عن المتوسط السعري لشهر مارس 2009 والذي كان 287,9 ألف دينار ولكنه تراجع في شهر مايو وكان المتوسط السعري له 487,3 ألف دينار وبنسبة هبوط 19,9% مقارنةً بشهر إبريل ليواصل الهبوط في شهر يونيو وبنسبة 12,5% مسجلاً متوسطاً سعرياً مقداره 418,6 ألف دينار.

وعن معدلات إيجارات الشقق بالعقارات الاستثمارية فقد بدأت معدلاتها في التراجع التدريجي وبنسب متفاوتة من منطقة لأخرى، وإن كان الهبوط في الإيجارات لا يزال أقل كثيراً من معدل هبوط أسعار العقارات الذي حدث خلال الفترة الماضية ولكن التوقعات تشير إلى انخفاض إضافي في الربعين الثالث والرابع من هذا العام

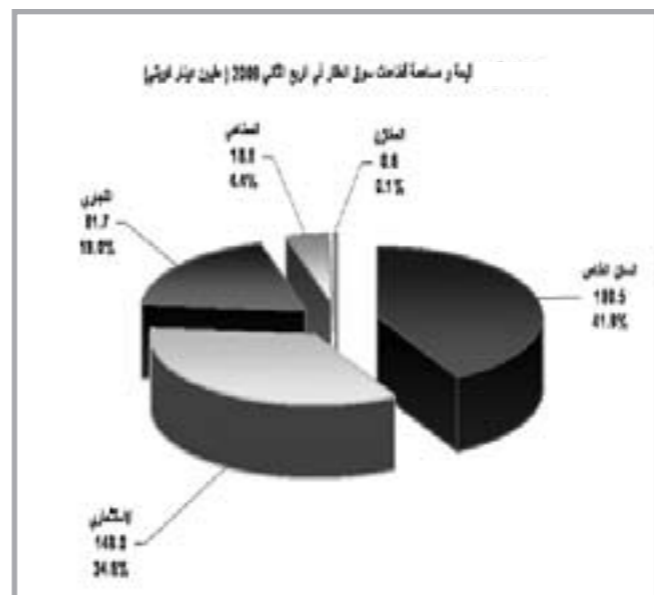
وأضاف التقرير أنه بالنسبة لأداء السوق في شهر مايو 2009 فقد تراجع نشاط السوق في هذا الشهر بشكل واضح، في جميع قطاعاته بلا استثناء، حيث تم عقد 356 صفقة في شهر مايو 2009 بقيمة 114,7 مليون دينار وبمتوسط سعري 322 ألف دينار، وقد كان 43% من قيمة الصفقات في هذا الشهر تخص عقار السكن الخاص و32,5%

لقطاع عقار السكن الخاص منها لقطاع العقار الاستثماري ومنها لقطاع العقار التجاري، كما أن قيمتها الإجمالية قد ارتفعت بنسبة 8% عن قيمة صفقات شهر مارس 2009، والتي كانت 151,2 مليون دينار موزعة على 434 صفقة وبمتوسط سعري 348,3 ألف دينار، مرتفعة عن المتوسط السعري لشهر مارس 2009 بنسبة 29,4%.

بشراء بعض الأراضي الفضاء خاصة في مناطق شرق القرين (الفيطيس وأبو فطيرة) مما أدى إلى ارتفاع أسعار القسائم بها بنسب تراوحت بين 10% إلى 20% عن أسعارها في الربع السابق.

وذكر التقرير أنه تواردت الأخبار لاحقاً بأن الحكم الذي حصل عليه بيت التمويل الكويتي يخص عدداً محدداً من العقارات التي كانت في العهدة - إدارة التسجيل لدى وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والقانونيين 8 و9 لسنة 2009، وأن هذا الحكم لا يسمح بتسجيل عقارات السكن الخاص بشكل عام لصالح البنوك التي تعمل وفق الشريعة الإسلامية، وحيث أن الحكم لم يتم نشره بشكل كامل بالصحف لذا يصعب التأكد من إمكانية رهن السكن الخاص لدى البنوك الإسلامية من عدمه، ليبقى الوضع غامضاً وتستمر المضاربات على عقارات هذا القطاع.

وبظنرة أكثر تفصيلاً لأداء الربع الثاني لسنة 2009 نجد أنه قد تم عقد 362 صفقة في شهر إبريل 2009 بلغت قيمتها 163,2 مليون دينار بمتوسط سعري 450,9 ألف دينار، وقد كان 41,9% من قيمة الصفقات في هذا الشهر



قيمة الصفقات (مليون دينار) في الربع الثاني 2009

الشهر	إبريل 2009	مايو 2009	يونيو 2009	الفرق %
السكن الخاص	68,4	49,2	62,8	28,0- / 27%
الاستثماري	53,1	37,3	58,6	29,8- / 57%
التجاري	41,6	27,5	12,6	34,0- / 54%
الصناعي	0,0	0,0	18,8	
المخازن	0,0	0,6	0,0	
الإجمالي	163,2	114,7	152,8	29,7- / 33,3%



قال تقرير بنك الكويت الدولي عن أداء سوق العقار المحلي خلال الربع الثاني من العام الحالي أن الأداء الضعيف استمر لسوق العقار حيث أظهرت نشرات إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل قيمة الصفقات العقارية التي تمت من العقود المسجلة والوكالات العقارية زيادة طفيفة في عدد الصفقات التي تمت خلال الربع الثاني لهذه السنة.

وأوضح التقرير أنه تم عقد 1185 صفقة في الربع الثاني لمختلف أنواع العقارات مرتفعة بنسبة 6% عن عددها في الربع الأول والتي كانت 1118 صفقة، بينما انخفضت قيمة الصفقات في الربع الثاني إلى 430,7 مليون دينار وبنسبة 7,9% مقارنةً بقيمتها في الربع السابق حيث كانت قيمة الصفقات 467,6 مليون دينار، ومن الملاحظ انخفاض المتوسط السعري لصفقات للربع الثاني لسنة 2009، حيث بلغ 363,5 ألف دينار مقابل 418,2 ألف دينار في الربع السابق.

هذا وبمقارنة أداء الربع الثاني لسنة 2009 بنظيره من سنة 2008، نجد أن إجمالي قيمة الصفقات قد انخفض في الربع الثاني في سنة 2009 عنه في سنة 2008 بنسبة 42,5% الذي تمت به صفقات بقيمة 749,1 مليون دينار وبمتوسط سعري 494,8 ألف دينار لعدد 1514 صفقة في الربع الثاني من سنة 2008.

التصيب الأكبر

وعن مساهمة القطاعات المختلفة لسوق العقار الكويتي في الصفقات العقارية خلال الربع الثاني لسنة 2009، كان نصيب عقار السكن الخاص هو الأكبر في أداء سوق العقار خلال الربع الثاني، حيث بلغت نسبته 41,9% من إجمالي الصفقات التي تمت في هذا الربع، بقيمة صفقات 180,5 مليون دينار، مرتفعة عن مساهمته في الربع السابق والتي كانت 171,7 مليون دينار.

وأشار التقرير إلى أن نصيب قطاع العقار الاستثماري من تداولات الربع الثاني ما نسبته 34,6% بقيمة صفقات بلغت 149 مليون دينار، مرتفعة عن مساهمته في الربع الثاني والتي كانت 143,7 بقيمة صفقات 143,7 مليون دينار، بينما انخفضت مساهمة القطاع التجاري في صفقات الربع الثاني إلى 19% وبصفقات قيمتها 81,7 مليون دينار، بعد أن كانت مساهمته في الربع السابق بنسبة 32,3%، وبصفقات قيمتها 151,2 مليون دينار.

بينما شهدت مساهمة قطاع العقار الصناعي زيادة ملحوظة في الربع الثاني 2009، فبعد أكثر من سنة كاملة لم يسجل بها أي تداول بهذا القطاع فقد تم تسجيل صفقتين لعقاريين صناعيين بقيمة إجمالية 18,8 مليون دينار وتمثل ما نسبته 4,4% من إجمالي تداولات الربع الثاني، بينما سجلت صفقة واحدة فقط لقطاع عقار المخازن في هذا الربع بقيمة 0,6 مليون دينار وتمثل 0,1% من صفقات هذا الربع.

وبشكل عام فإن سوق العقار بالكويت خلال الربع الثاني من هذا العام ظل يعاني بشكل كبير من عدم وضوح الرؤية لدى المستثمرين وعدم تبلور إجراءات الدولة في حل الأزمة المالية والاقتصادية رغم إصدار قانون الاستقرار المالي، الذي لم يقره مجلس الأمة حتى نهاية هذا الربع.

حكم «بيتك»

وكان للحكم القضائي الذي حصل عليه بيت التمويل الكويتي ضد وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أثر كبير في نشاط قطاع السكن الخاص خلال الربع الثاني لسنة 2009، حيث أنه ومنذ تحديد جلسة النطق بهذا الحكم، توقع الكثيرون أن يصدر الحكم لصالح بيت التمويل الكويتي وبناء على ذلك سارعوا