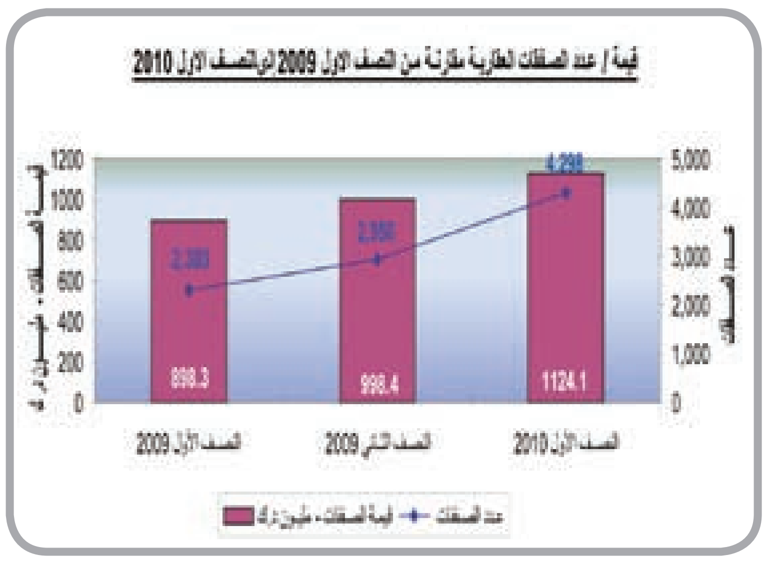
في تقرير لبنك الكويت الدولي عن سوق العقار الكويتي للربع الثاني:

نمو ملحوظ للعقار السكني الخاص واستمرار التراجع لـ «الاستثماري» وارتفاع القيمة الكلية للتعاقدات 13,6٪ لتسجل 597,8 مليون دينار



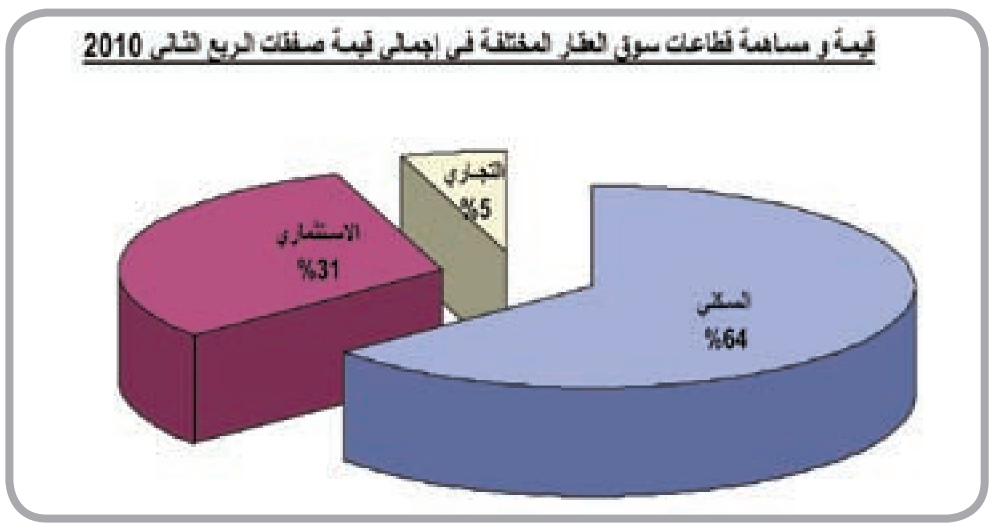
تقرير أوضح تقرير صادر عن بنك الكويت الدولي ان السوق العقاري سجل خلال الربع الثاني من العام الحالي تحسنا ملحوظا إذ ارتفعت القيمة الكلية للتعاقدات 597,8 مليون دينار بنسبة 13,6٪ عن الربع السابق وبنسبة 38,8٪ عن الربع المقابل من العام السابق.

وقال التقرير ان هذا الارتفاع يعود الى ارتكاز جانب رئيسي من النشاط في تداول قسائم الأراضي الفضاء على حساب القلل السكنية والبنايات الاستثمارية لاسيما في المناطق الأرخص نسبيا، وبينما شهد قطاع العقار السكني الخاص نموا ملحوظا، فإن قطاع العقار الاستثماري قد استمر في التراجع للربع الثاني على التوالي. أما قطاع العقار التجاري فإنه لايزال يسجل نشاطا محدودا بسبب الكثافة الكبيرة في المعروض من المساحات الشاغرة من المكاتب والمحلات التي تبحث عن مستأجرين لشدما طال انتظارهم.

وقد اكتنف نشاط السوق العقاري خلال الربع الثاني من هذا العام ظهور تداولات ذات طبيعة غير منتظمة لدى ما يعرف بالشريط الساحلي، فضلا عن شمول النشاط العقاري للعديد من الصفقات التي تمت على مساحات مجتزأة. حيث كان لتطبيق قرار الحكومة بفرز ودمج قسائم السكن الخاص أكبر الأثر في ذلك حيث شمل النشاط عدد 338 صفقة لمساحات صغيرة تتراوح بين 10 M 2 و100 M 2 فقط ولعله من المناسب أن يتم التعامل مع هذا التطور الرقمي بقدر من الحيطة والحذر بالمستقبل.

عموما، يمكن القول ان القطاع الاستثماري كان الأوفر حظا في سوق العقار الكويتي خلال الربع الثاني من العام الحالي في اجتذاب عملاء الاستثمار المحلي قياسا بغيره من مجالات الاستثمار المحلي الأخرى. فسوق الكويت للأوراق المالية شهد خلال تلك الفترة اضطرابا كثيفا إذ تراجع المؤشر السعري العام بنهاية الربع الثاني من العام الحالي 2010 بنسبة 13,1٪ (إلى 6,543 نقطة) عن نهاية الربع الأول من ذات العام (7,532,6 نقطة). كما اكتفى مجال الودائع المصرفية الآجلة بتسجيل زيادة متواضعة نسبيا (5,8٪) في رصيده بنهاية يونيو 2010 مقارنة بنهاية العام السابق، علما أن الزيادات السنوية في مثل هذا التوقيت من الأعوام الأربعة السابقة قد تراوحت بين 16,3٪ في حدها الأدنى و24,9٪ في حدها الأقصى.

تداولات ذات طبيعة غير منتظمة لدى ما يعرف بالشريط الساحلي خلال الربع الثاني



تطور النشاط الكلي بسوق العقار

وقال التقرير ان النشرات الرسمية الصادرة من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل تشير إلى نشوء زيادة ملحوظة في مجمل نشاط التداول العقاري بالكويت خلال الربع الثاني من 2010، فقد بلغت القيمة الكلية للنشاط «عقود ووكالات» نحو 597,8 مليون دينار وذلك مقارنة بقيمة 526,3 مليون للربع الأول من 2010 و430,7 مليونا للربع الثاني من 2009.

ويستدل من البيانات الرسمية كذلك تسجيل الربع الثاني من العام الحالي لمستوى قياسي في إجمالي عدد الصفقات المبرمة (2,482) وهو مستوى لم يتم تحقيقه في جميع الفترات الربعية للعامين السابقين. ويزيد هذا المستوى بنسبة 36,7٪ عن الربع السابق وبنسبة 109,5٪ عن الربع المقابل من العام السابق.

وقد يكون من بين أهم الأسباب وراء هذه الزيادة القياسية في عدد الصفقات شمولها عددا كبيرا من التداولات الخاصة بالعقارات ذات المساحات الصغيرة والمجتزأة والتي تتراوح بين 10 M 2 و100 M 2.

وعلى الرغم من الزيادة الملحوظة التي سجلها النشاط الكلي لسوق العقار في الربع الثاني من العام الحالي، إلا أن النشاط لايزال دون المعدل المحقق في الربع الأخير من 2009 ومعظم الفترات الربعية للأعوام السابقة والتي بلغت ذروتها في الربع الأخير من 2007 حينما بلغت قيمة النشاط ضعف ما تحقق في الربع الثاني 2010، وقياسا إلى مؤشر عدد صفقات السوق العقاري أيضا فإن ما تم تحقيقه في الربع الثاني من 2007 لم ينجح السوق في تكراره حتى الآن حيث بلغ عدد الصفقات وقتها «4,425» ما يقارب ضعف العدد الذي تم تسجيله في الربع الثاني من العام الحالي، ولربما يساعد الجدول التالي حول المتوسط السعري في شرح أهم جوانب ذلك التطور المهم.

قطاع العقار السكني

واضاف التقرير ان قطاع العقار السكني خلال الربع الثاني من 2010 قد رفع من حصته السوقية (وذلك إلى 64٪ من 58٪ للربع السابق) ومن حيث قيمة الصفقات فقد حقق القطاع السكني رقما قياسا (بقيمة 374,8 مليون دينار) بزيادة نسبتها 24,3٪ عن الربع السابق، وبقيمة تربو على ضعف القيمة المسجلة في الربع المقابل من العام السابق كما ارتفع عدد الصفقات إلى 1,825 صفقة مقارنة مع 1,352 صفقة للربع الأول من 2010 و843 صفقة للربع المقابل من العام السابق.

واستمر تركيز تداولات قطاع العقار السكني بالمناطق السكنية الجديدة التي سمح بالبناء فيها مؤخرا وفقا لقرار مجلس الوزراء الصادر في هذا الصدد وذلك بكل من مناطق أبو فطيرة والفنيطيس إضافة إلى منطقة المسيلة التي دخلت إلى حيز التداول بكثافة في الربع الثاني من 2010 إلى حيز التداول وبعدد 68 صفقة وبقيمة 10,9 ملايين دينار.

وقد حقق شراء الأراضي بقطاع العقار السكني كما وافرا من إجمالي التداولات وبمنطقة لؤلؤة الخيران على وجه الخصوص.

قطاع العقار الاستثماري

وعلى عكس ما ساد من تحسن نسبي لدى غيره من القطاعات، فقد استمر أداء قطاع العقار الاستثماري في التراجع الملموس، حيث سجلت القيمة الكلية لتداولاته في الربع الثاني من العام الحالي انخفاضا نسبته 10,7٪ قياسا إلى الربع الأول من 2010، وكانت القيمة الكلية لنشاط العقار الاستثماري قد تدنت من 267,4 مليون دينار في الربع الأخير من 2009 إلى 201,0 مليون في الربع الأول من 2010 ثم إلى 179,54 مليونا في الربع الثاني من العام الحالي.

ويبدو راجحا أن نشاط القطاع الاستثماري خلال فترة النصف الأول من 2010 لايزال متأثرا سلبا بزيادة العرض مقابل تباطؤ الطلب تحت وطأة تشدد البلدية في تطبيق تعليماتها المتعلقة بالبيانات المخالفة وتناقص معدل نمو أعداد الوافدين بالكويت وانكماش العوائد المتأتية من الإيجارات نسبيا.

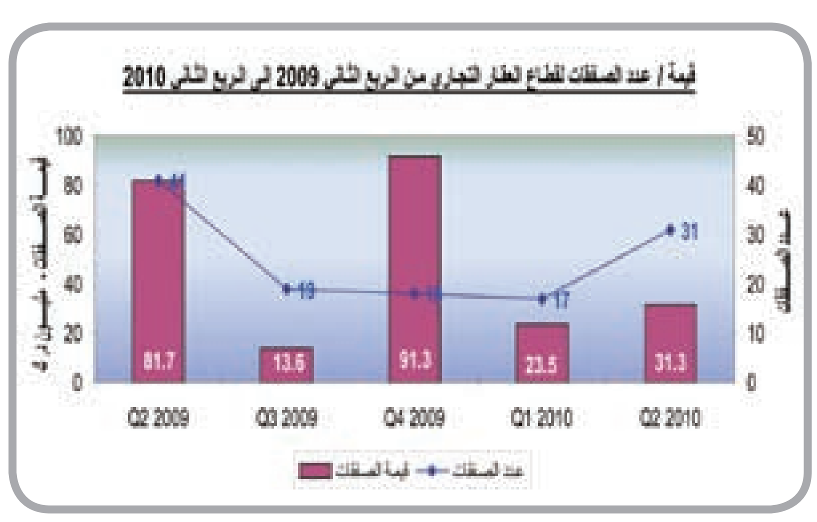
وفي اتجاه مغاير لقيمة النشاط، سجل عدد الصفقات لدى قطاع الاستثمار خلال الربع الثاني من 2010 زيادة ملحوظة وبنسبة 37,6٪ عن الربع السابق وبحوالي الضعف عن الربع المقابل من العام السابق، ولعل ما يمكن استخلاصه من هذه الأرقام هو أن تراجع القيمة مقابل تصاعد عدد الصفقات إنما يعني تركز التداول في شقق التمليك والعقارات الاستثمارية الأرخص نسبيا حيث تم بيع عدد كبير من العقارات بالمناطق الأرخص نسبيا كالمهبولة وأبو حليفة.

وازداد انخفاض القيمة الكلية لتداولات القطاع الاستثماري، تراجعت حصة القطاع إلى إجمالي النشاط بالسوق العقارية من 38٪ في الربع الأول من العام الحالي إلى 31٪ في الربع الثاني منه.

قطاع العقار التجاري

هذا وقد حقق كل من قيمة التداولات وعدد الصفقات بقطاع العقار التجاري في الربع الثاني من 2010 زيادة بسيطة قياسا إلى تداولات الربع السابق، فالقيمة ازدادت بنسبة 33,2٪، بينما تصاعد عدد الصفقات بنسبة 82,4٪، وبما أن القيمة الكلية قد بلغت خلال الربع الثاني من 2010 نحو 31,3 مليون دينار مقابل عدد صفقات بواقع 31 صفقة، حيث بلغت قيمة الصفقة الواحدة في المتوسط نحو مليون دينار، وهو من أدنى المعدلات منذ اندلاع الأزمة المالية العالمية في سبتمبر 2008.

ويعكس المعدل المنخفض لقيمة الصفقة الواحدة تركيز المستثمرين على المناطق التجارية الجديدة منخفضة الأسعار والتي لا تتطلب قوة شراء كبيرة مقارنة بالمناطق المشهورة تجاريا مثل السالمية وحولي والفروانية، حيث جرى تنفيذ نصف التداولات قيمة وعددا بمنطقة لؤلؤة الخيران وقد حققت حصة قطاع العقار التجاري في إجمالي نشاط السوق العقاري في الربع الثاني من 2010 تحسنا طفيفا وذلك من نسبة 4٪ إلى 5٪.



نشاط ملحوظ للنصف الأول .. والآمال معلقة على التعافي الاقتصادي

مع تجميع بيانات الربعين الأول من العام الحالي 2010، يتضح أن نشاط سوق العقار لكامل فترة النصف الأول من العام كان أفضل نسبيا مقارنة مع كل من النصفين السابقين (النصف الثاني من 2009) والنصف المقابل من العام السابق وذلك من حيث القيمة الكلية للتداولات وعدد الصفقات معا كما هو موضح بالرسم البياني أدناه.

وبينما تظل فرص عودة الانتعاش بقطاعي الاستثماري العقاري والتجاري العقاري رهن تسارع المعدل العام لتعافي الاقتصاد الكويتي برمته، فإن صدور العديد من الاجراءات الحكومية المرتبطة بتنظيم سوق العقار الكويتي وترقية نشاطه ان تساعد في إعادة قدر كبير من الثقة للاستثمار بهذا القطاع الاقتصادي الحيوي لاسيما ما يمكن ان تسفر عنه توصيات لجنة تنظيم السوق العقاري، واحتمالات بدء تفعيل المقاصة العقارية، اضافة الى امكانية إعادة النظر في تطبيق القانونين رقم 8 و9 لسنة 2008.

معدل قيمة الصفقة الواحدة (المتوسط السعري) بالألف دينار

القطاعات	2009 الربع الأول	2009 الربع الثاني	2009 الربع الثالث	2009 الربع الرابع	2010 الربع الاول	2010 الربع الثاني
عموم السوق	418,3	363,5	289,2	370,5	289,9	240,9
الخاص	232,6	216,4	202,8	220,0	223,1	205,4
الاستثماري	416,5	485,3	494,4	660,0	455,8	295,7
التجاري	4,447,0	1,992,7	7,105,3	5,072,2	1,382,4	1,010,5
الشريط الساحلي	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,094,0