



ارتفاع محدود في التداولات العقارية خلال الربع الأول

ارتفاع إجمالي قيمة العقارات المباعة خلال الربع الأول بنسبة 13.9% مقارنة بالربع الرابع من 2010

«الدولي»: نشاط نسبي لسوق العقار المحلي خلال الربع الأول

مليون دينار.

العقار التجاري

سجل نشاط قطاع العقاري التجاري خلال الربع الأول من عام 2011 تراجعاً ملموساً بالمقارنة مع الربع الأخير من العام السابق وذلك من قيمة إجمالية وقدرها 101,7 مليون دينار إلى 36,1 مليون دينار، أي بتراجع نسبته 64,5%، وفي ذات الوقت تقلص عدد الصفقات المبرمة إلى 18 صفقة بدلاً من 21 صفقة.

ويستفاد من البيانات المتاحة وجود نخبة ملحوظة في مؤشر العرض بسوق العقار التجاري إذ تضم الكويت حالياً أكثر من 50 مركزاً تجارياً داخلياً متمركزة بوجه خاص بكل من مدينة الكويت، وحوالي، والسالمية والفحيحيل. وفي مقابل ذلك فإن مؤشر

الطلب قد يتجه إلى التباطؤ بسبب التغيرات السلبية للأوضاع الاقتصادية المحلية والظروف السياسية التي تحيط بالمنطقة، وقد تترتب على ذلك اختلال ميزان العرض والطلب بسوق العقار التجاري وانخفاض مستويات الإيجار عند معدلاتها السابقة بالمواقع الرئيسية في المراكز المشهورة والثانوية على حد سواء وبالأخص المكاتب الإدارية.

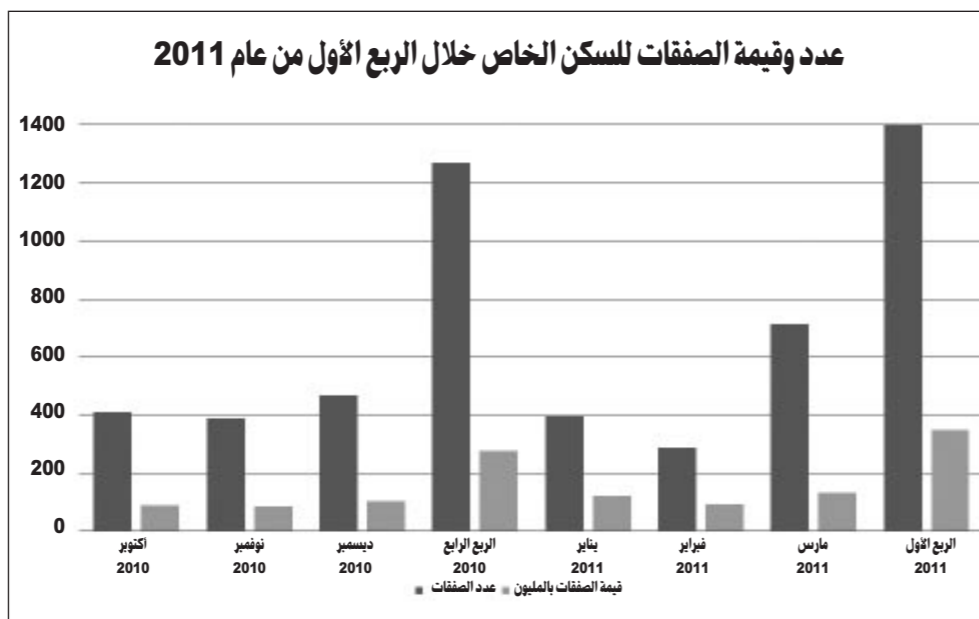
وفي هذا السياق فإنه يمكن الإشارة إلى النتائج الإيجابية المتوقعة على نشاط هذا القطاع في حال قيام الهيئة العامة للاستثمار

بتفعيل المحفظة التي تم الإعلان عنها في أواخر شهر مارس 2011 والمرتبطة بتكوينها وتفعيل آلية عملها خلال الربع القادم من هذا العام، والتي سوف يبلغ رأسمالها مليار دينار بحيث يتم استثمارها في السوق العقارية المحلية باستثناء الاستثمار في عقارات السكن الخاص، وستوكل مهمة إدارة المحفظة إلى مديرين متخصصين وفق معايير وضوابط محددة للاطمئنان على قدرة وكفاءة المديرين الذين يتم اختيارهم على تحقيق أهداف المحفظة، ومن المتوقع أن تساهم هذه المحفظة في استقرار الأسعار في القطاع العقاري الكويتي الذي يعتبر من القنوات الاستثمارية المهمة في الكويت.

أما المناطق النشطة في القطاع التجاري، فقد تم تداول 3 عقارات تجارية في منطقة صباح الأحمد البحرية بقيمة 7,7 ملايين دينار، وتمت صفقتها بقيمة 8,7 ملايين دينار في منطقة القبلة وصفقتان في منطقة المرقاب بقيمة 7,4 ملايين دينار.

وخلص «الدولي» في تقريره إلى أن الاتجاه العام لنشاط سوق العقار المحلي خلال الربعين الأخيرين (الربع من عام 2010 والأول من عام 2011) يشير إلى وجود انفراج نسبي وتوجه إيجابي بالقيم ويعد الصفقات وذلك قياساً بالفترات الربعية المتصلة الواقعة بين أكتوبر 2008 وسبتمبر 2010 التي كانت تتميز بالتقلبات وعدم الاستقرار وأحياناً بالانخفاض المتواصل.

كما لاحظ «الدولي» تحرك نشاط السوق بشكل إيجابي خلال شهر مارس من الربع الأول، لافتاً إلى أن احتمالات حدوث المزيد من الانفراجات في نشاط السوق العقاري، تبقى متوقفة على ازدياد وتيرة تعافي الاقتصاد الكويتي في مجمله، وبدء تفعيل وتنفيذ خطة التنمية السنوية للعام 2010/2011، إلى جانب الآثار الإيجابية المتوقعة بعد تفعيل عمل المحفظة المليارية العقارية.

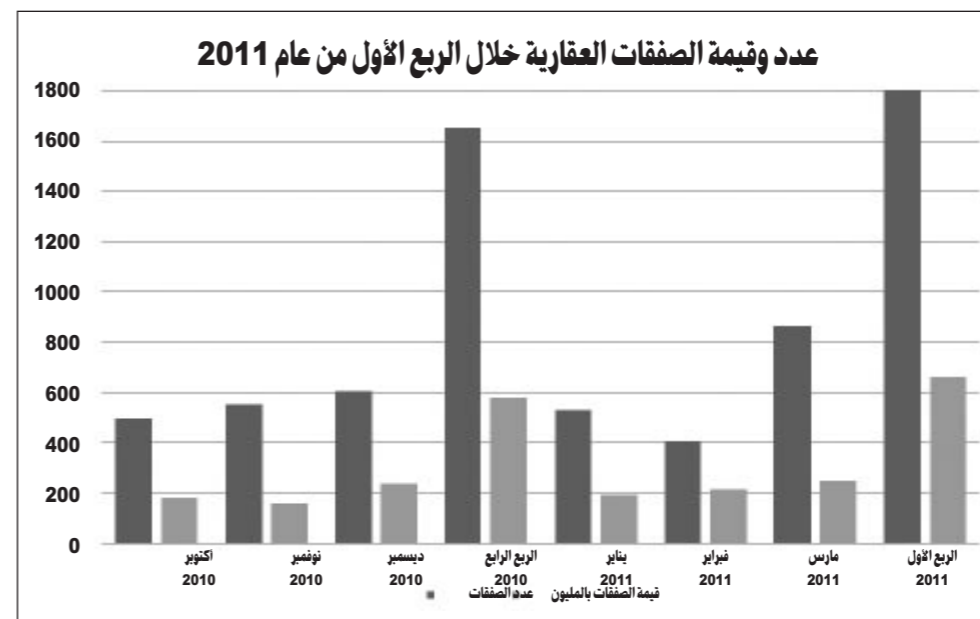
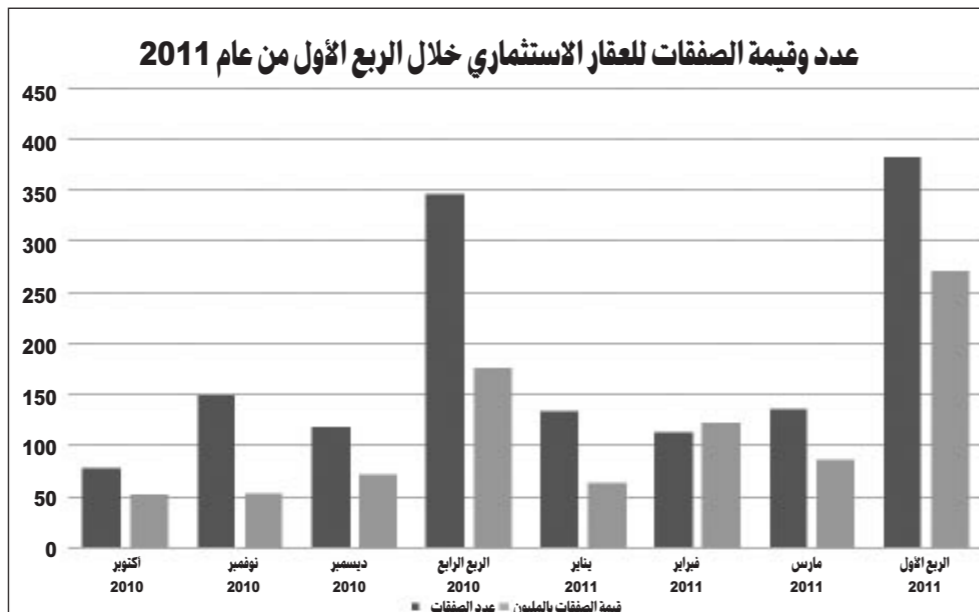


المنطقة النشطة في القطاع التجاري	عدد الصفقات	القيمة
1 صباح الأحمد البحرية	3	7,742,800,000
2 السالمية	3	5,625,000,000
3 حولي	2	8,750,000,000
4 المرقاب	2	7,400,000,000

المبرمة خلال هذا الربع الأول من عام 2011 والتي ناهز عددها نحو 182 عقداً، تلتهها محافظة حوالي بنحو 118 عقداً، فالفرعانية بنحو 50 عقداً، ومبارك الكبير 21 عقداً، وأدناها في العاصمة وينحو 10 عقود فقط.

ومن المتوقع أن تشهد الشقق السكنية ارتفاعاً في الطلب عليها وذلك بعد إقرار مجلس الأمة التعديلات على قانون رقم 47 لسنة 1993 بشأن الرعاية السكنية التي تهدف إلى شمول فئات من النساء ضمن الرعاية السكنية التي تقدمها الدولة، وقد أجاز هذا القانون للمرأة الكويتية (وفق شروط معينة للمرأة المطلقة والأرملة التي لها أولاد) الحق في الحصول على قرض إسكاني بلا فوائد من بنك التسليف والإندثار بقيمة 70 ألف دينار.

وبالنسبة للمناطق الخمس الأولى من حيث النشاط في القطاع الاستثماري، فقد احتلت منطقة المهبولة الترتيب الأول من حيث عدد الصفقات المتداول خلال الربع الأول من عام 2011 بعدد 137 صفقة تليها منطقة السالمية، وأما من حيث القيمة فقد احتلت منطقة السالمية المرتبة الأولى بقيمة 79 مليون دينار تلتها الفرعانية بقيمة 23,7 مليون دينار، والجدير بالذكر أن منطقة السالمية قد احتلت المرتبة الأولى من حيث عدد الصفقات والقيمة خلال الربع الرابع من عام 2010 بعدد 145 صفقة بقيمة 44,9



المنطقة النشطة في القطاع الاستثماري	عدد الصفقات	القيمة
1 المهبولة	137	19,019,150,000
2 السالمية	71	79,049,953,000
3 حولي	31	18,047,548,000
4 الفرعانية	21	23,728,455,000
5 صباح السالم	13	9,256,533,527



وفي هذا السياق تجدر الإشارة إلى أن القانون السالف الذكر قد أوجب على الشركات المتخلص من الأراضي السكنية المملوكة لها، فقد حظر القانون 9 لسنة 2008، المشار إليه آنفاً، على الشركات والمؤسسات الفردية بيع وشراء القسائم والبيوت المخصصة للسكن الخاص، ويستوجب عليها وفقاً لهذا القانون الالتزام ببيع ما تملكه من القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص قبل الأول من شهر مارس 2011، وقد فرض القانون المذكور على كل مخالف غرامة سنوية مقدارها 10 دنانير عن كل متر مربع من هذه القسائم أو البيوت أو 5% من قيمتها السوقية على أن يتم اعتماد أيهما أكبر.

وبالنسبة للمناطق الخمس الأكثر تداولاً للعقار السكني إجمالي عدد وقيمة تداولات السوق إلى 78% و52% على التوالي خلال الربع الأول من عام 2011 مقابل 77% و48% للربع السابق على التوالي. وكانت أكثر التداولات في قطاع العقار السكني خلال الربع الأول للعام 2011 قد تركزت في المناطق السكنية في محافظة الأحمدية وبعدها عقود ناهزت 550 صفقة تليها محافظة حولي بنحو 250 صفقة، ثم محافظ مبارك الكبير بنحو 240 صفقة فالجھراء بنحو 81 صفقة. ولم تتضح الصورة بشأن الإنعكاسات المرتقبة بشأن البدء بتنفيذ استحقاقات قانون رقم 9 لسنة 2008 الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من شهر مارس 2011 حيث لوحظ ارتفاع عدد صفقات السكن الخاص خلال هذا الشهر،

قال بنك الكويت الدولي في تقريره حول نشاط سوق العقار الكويتي خلال الربع الأول من العام الحالي إن السوق العقاري المحلي اتسم بحالة من النشاط النسبي. وأشار «الدولي» إلى أنه وفقاً للبيانات المتوفرة من وزارة العدل، ممثلة في إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، فقد ارتفع إجمالي قيمة العقارات المباعة خلال الربع الأول بنسبة 13,9% مقارنة بالربع الرابع من 2010، وصاحب ذلك ارتفاع نسبي في عدد الصفقات حيث ارتفع عددها خلال الربع الأول من 2011 بنسبة 8,9% مقارنة بالربع السابق.

وذكر «الدولي» أنه يستدل من البيانات الشهرية للربع الأول على أن شهر مارس الماضي استحوذ على أعلى قيمة مبيعات وبما نسبته 37,7%، وبعده صفقات بنسبة 47,9% من إجمالي الربع الأول، وقد واكب نشاط شهر مارس ارتفاع ملحوظ في الائتمانات المصرفية للمنح لقطاع العقار في نهاية مارس 2011 بنسبة 18% مقارنة بنهاية فبراير الذي سبقه.

ولاحظ «الدولي» أنه بدأ واضحا على نشاط السوق خلال شهر مارس 2011 تفاؤلاً للمستثمرين في القطاع العقاري واتجاهاته الصاعدة المرتقبة وخاصة في العقار الخاص، وقد ساهم صدور حكم محكمة التمييز الصادر يوم 3 فبراير 2011 بشأن تملك البنوك الإسلامية عقارات السكن الخاص المرفوع من قبل بيست التحويل الكويتي ضد وزارة العدل والذي جاء في صالح بيست التحويل الكويتي، حيث أيد عدم خضوع البنوك الإسلامية للقانونين 8 و9 لعام 2008 في شأن حظر التعامل على عقارات السكن الخاص، في إشاعة جو من التفاؤل والارتياح لدى جمهور المواطنين الراغبين في التحويل المناسب لشراء سكن خاص لهم.

كما يستدل من ارتفاع عدد الوكالات التي تمت خلال الربع الأول على توقعات المستثمرين في العقار السكني بوجه ارتفاع ونشاط قادمين في هذه السوق، حيث بلغ عدد الوكالات لعموم السوق العقاري نحو 367 وكالة بارتفاع ملحوظ بلغت نسبته 191,2%، استحوذ الخاص على ما نسبته 98,6% من إجمالي عدد الوكالات، حيث بلغت نسبة ارتفاعها نحو 68,7% للخلاص مقارنة بالربع السابق.

وتزامن مع هذه التطورات الإيجابية ارتفاع في حجم السيولة المحلية (المعبر عنها بمؤشر M2) وذلك بنسبة 5% بنهاية الربع الأول من عام 2011 مقارنة بنهاية الربع الرابع من عام 2010. وقد واكب التطورات الإيجابية في سوق العقار الكويتي تراجع ملموس في سوق الكويت للأوراق المالية خلال الربع الأول من عام 2011 حيث بلغ إجمالي الأسهم المتداولة في السوق الرسمي خلال هذا الربع 12,08 مليار بقيمة إجمالية 2,04 مليار دينار موزعة على 197 ألف صفقة أي تراجع بلغت نسبته 24%، و22% على التوالي مقارنة بالربع الرابع لعام 2010.

وقياساً إلى الربع الأخير من عام 2010، فإن نشاط سوق العقار المحلي خلال الربع الأول من عام 2011 يكون قد سجل نشاطاً ملحوظاً وذلك من حيث قيمة تداولات السوق إذ قد تركزت حركة التداول في القطاع الاستثماري 41% وارتفعت بنسبة 53% عن

