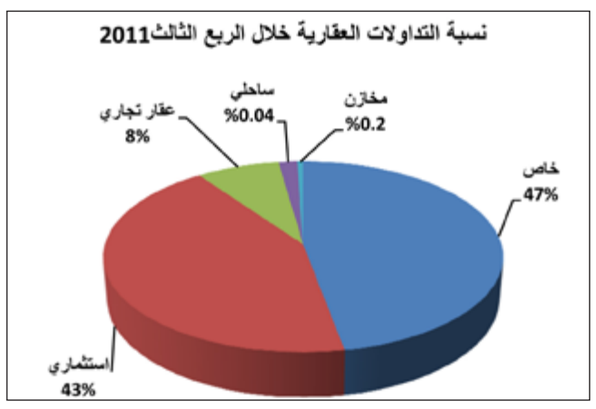
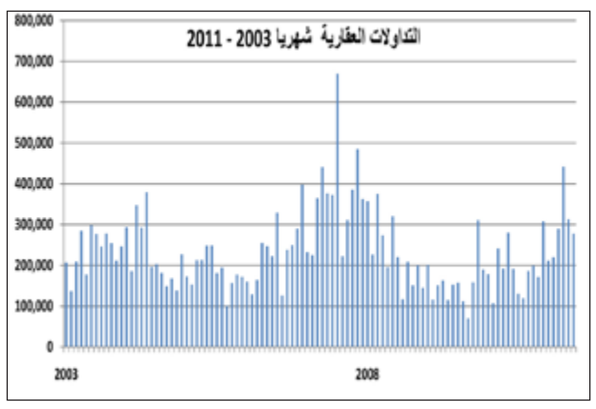
الأنباء
الاثنين 14 نوفمبر 2011





بتراجع 47,8٪ عن الربع الثاني

«بيتك»: 538,7 مليون دينار إجمالي التداولات العقارية في الربع الثالث

ذكر بيت التمويل الكويتي (بيتك) في تقريره الدوري عن سوق العقار المحلي خلال الربع الثالث من 2011 أن مجموعة من العوامل تضافرت معا أدت إلى حالة من الترقب والانخفاض الواضح في التداولات العقارية خلال الربع الثالث، وتمثلت هذه العوامل في شهور الصيف وموسم الاجازات والأعياد وشهر رمضان الفضيل والذي تنخفض فيه ساعات العمل، وبالتالي فقد انخفضت التداولات العقارية بشكل قياسي خلال شهر أغسطس الماضي، وهو ما انعكس على أداء السوق العقاري برمته خلال الربع الثالث من 2011.

وأضاف التقرير ان للأزمات الاقتصادية التي تعاني منها الأسواق أثرا واضحا على نزوح سيولة كبيرة للسوق العقاري خلال النصف الأول من العام الحالي أدت إلى نشاط التداولات وزيادة في الأسعار وخصوصا العقارات الاستثمارية والتي شهدت إقبالا كبيرا في ظل ندرة المعروض وهو ما انعكس في شكل ارتفاع كبير في الأسعار تفوق نسبته 12٪، ومن ثم فقد أحجم بعض المستثمرين عن الدخول في هذا السوق الآخذ بالارتفاع.

من ناحية أخرى فقد برز أثر امتناع وزارتي العدل والمالية عن تسجيل العقارات السكنية التي تزيد مساحتها عن 5000 متر مربع على انخفاض واضح في التداولات العقارية وهو ما أدى إلى انخفاض التداولات خلال الربع الثالث من عام2011 بنسبة 47,8٪ إذ بلغ معدل إجمالي التداولات العقارية نحو 538,7 مليون دينار مقارنة بـ1,032 مليار دينار خلال الربع الثاني، ونجم عن ذلك انخفاض حجم التداولات العقارية السكنية بنحو (54,5٪)، ويعود هذا الانخفاض إلى انخفاض عدد الوحدات المباعة، الأمر الذي أدى بدوره إلى انخفاض قيمة التداولات السكنية بنحو 47,1٪ عن الربع السابق.

أما التداولات الاستثمارية فقد سجلت انخفاضا بلغت قيمته 142,3 مليون دينار عن الربع الثاني وقد تميزت التداولات الاستثمارية بالنمو المتواصل منذ بداية العام، وذلك على عكس التداولات التجارية التي اتسمت بالتذبذب الحاد بين النمو والانخفاض الشديد.

وعلى جانب الأداء الاقتصادي العالمي والإقليمي، لفت تقرير «بيتك» إلى أن الساحة الاقتصادية العالمية تشهد زيادة شدة التباطؤ في الدول الأوروبية ولاسيما دول منطقة اليورو والولايات المتحدة الأميركية في ظل اتساع أزمة الديون السيادية في البلدان الأوروبية وانخفاض قيمتها السيادية، وانتهاج سياسات اقتصادية تقشفية مدعومة ببرامج إصلاح اقتصادي من صندوق النقد الدولي والمجموعة الأوروبية وهو ما يشير إلى توقع انخفاض النمو ليصل إلى 4٪ حتى نهاية عام 2012 بعد أن تجاوز 5٪ في عام 2010 وفقا لتقديرات صندوق النقد الدولي، بالإضافة إلى الضغوط الاقتصادية الناتجة عن استمرار الاضطرابات السياسية في المنطقة، وهو ما يشير إلى عودة بعض الاستثمارات الخارجية وتوطينها محليا واتجاهها نحو الاستثمار العقاري الذي مازال يتصف بالاستقرار والعائد المجزي ويعد ملاذا وكذلك لمقابلة معدلات التضخم الآخذ في الارتفاع.

من ناحية أخرى مازالت مسألة تحصيل رسوم الضريبة على أملاك السكن الخاص للمساحات التي تزيد عن 5000 متر لم تجد حلا مرضيا بين وزارتي العدل والمالية والبنوك الإسلامية والتي أوقفت معاملاتها انتظار الحسم القضاء ليفصل في تلك القضية لاسيما أن الرسوم قد فرضت بأثر رجعي وهو الأمر الذي انعكس سلبا على التداولات العقارية لتلك النوعية من العقارات السكنية.

ولفت «بيتك» إلى أن الأمر الذي قد يخفف من حدة هذه التطورات هو التسهيلات الائتمانية التي أقرها بنك التسليف والادخار في تقديم القروض المدعومة للكويتيات المتزوجات من غير كويتي والمطلقات ما يمهد لبروز طلب جديد من شريحة جديدة على العقارات السكنية.

وقد سجلت مؤشرات الأسعار الخاصة بالعقارات السكنية ارتفاعا خلال الربع الثالث من عام 2011، بنسبة 5,7٪ لمتوسط محافظات الكويت، وواصلت به الارتفاع الذي سجلته خلال الربع السابق، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد انخفضت التداولات العقارية بينما سجلت مؤشرات الأسعار ارتفاعا بنسبة 4,3٪ لمتوسط محافظات الكويت نتيجة لإقبال المستثمرين على الاستثمار في النشاط العقاري الاستثماري لارتفاع عوائده الإيجارية من ناحية وتنافسيته مع البدائل الاستثمارية الأخرى مثل سوق الكويت للأوراق المالية والودائع الاستثمارية فضلا عن استقرار الاستثمار فيه وارتفاع أسعاره حيث بلغ متوسط سعر المتر في الربع الثالث من عام 2011 ما قيمته 1018,9 دينارا بالمقارنة بمتوسط 981 دينارا في الربع السابق له.

كما شهدت مؤشرات أسعار العقارات التجارية في محافظات العاصمة وحولي والجهراء استقرارا بالأسعار مقارنة بالربع الثاني حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,030 دينارا وحولي إلى 2,568 دينارا ومحافظة الجهراء إلى 1,720 دينارا بينما سجلت محافظتا الفروانية والأحمدي ارتفاعا طفيفا بنسبة 1٪.

السكن الخاص

انخفض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع السابق ليصل إلى ما نسبته 47٪ من إجمالي التداولات العقارية البالغة 538,735 مليون دينار، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 253,608 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2011، منخفضة عن الربع الأول بنسبة 54,5٪، حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 1,300 صفقة للربع الثالث من عام 2011 مقارنة بـ 1,805 عن الربع الثاني من عام 2011.

في حين انخفض متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث 2011 ليصل إلى 195,083 مليون دينار مقارنة بـ 308,827 مليون دينار خلال الربع الثاني من عام 2011، وقد سجل شهر سبتمبر 2011 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 41٪ بقيمة 104,482 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 253,608 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2011 في حين جاء شهر يوليو في المرتبة الثانية بقيمة 88,747 مليون دينار وبحصة قدرها 34,9٪ وجاء شهر أغسطس في المرتبة الأخيرة بقيمة 60,378 مليون دينار وبحصة قدرها 23,8٪ بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

العقارات الاستثمارية

انخفض إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية بشكل كبير خلال الربع الثالث من عام 2011 ليصل إلى 231,962 مليون دينار مقارنة بـ374,319 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2011 بنسبة انخفاض بلغت 38٪.

وقد جاء شهر يوليو في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثاني من عام 2011 مسجلا ما قيمته 98,133 مليون دينار، وجاء شهر سبتمبر في المرتبة الثانية مسجلا تداولا قيمته 74,263 مليون دينار بينما جاء شهر أغسطس في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلا تداولا قيمته 59,566 مليون دينار.

العقارات التجارية

انخفض إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثالث من عام 2011، في ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار واتجاه البعض لعرضها للبيع نتيجة لانخفاض مبيعاتهم وتقلص حجم الاستهلاك المحلي، شهدت العقارات التجارية الجديدة والمعروضة للتأجير نقصا في الطلب عليها وخصوصا في منطقة العاصمة مما اضطر البعض إلى تخفيض أسعار التأجير، حيث انخفضت قيمة التداولات بنسبة 58,4٪ مسجلة ما قيمته 41,070 مليون دينار مقارنة بالربع الثاني من عام 2011 والبالغ 98,858مليون دينار وهو ما أدى إلى انخفاض نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 7,6٪، على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 47٪ والصفقات الاستثمارية البالغة 43٪. وقد احتل شهر يوليو المرتبة الأولى حيث وصل حجم التداول فيه إلى 22,491 مليون دينار، بينما سجل شهر سبتمبر المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 14,598 مليون دينار، وسجل أيضا شهر أغسطس المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 3,980 ملايين دينار في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث من عام 2011 ما قيمته 3,422 ملايين دينار مقارنة بـ3,408 ملايين دينار للربع الثاني من عام 2011.

مؤشرات أسعار أراضي السكن الخاص

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بعد بلوغ عدد الطلبات 92 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى 8250 طلبا سنويا، الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار، ومما يخفف من حجم الأزمة ما تعكف عليه الدولة من جهود لبناء 22 ألف وحدة سكنية من خلال تطوير 4 مدن جديدة حيث سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثالث من عام 2011 ارتفاعا في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة خلال الربع الثالث 705 دنانير مقارنة بمتوسط سعر المتر 678 للربع الثاني من عام 2011 حيث شهدت مناطق محافظة العاصمة ارتفاعا يتراوح بين 2 و8,5٪.

وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعا في الأسعار في مناطق المحافظة (الشعب ـ الجابرية ـ الرميثية ـ سلوى ـ بيان ـ مشرف ـ غرب مشرف ـ السلام ـ حطين ـ الشهداء ـ الزهراء ـ الصديق ـ البدع) بنسبة تراوحت بين 2٪ و8٪ وذلك وفقا لآخر المسوحات التي قام بها بيتك في المحافظة.

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 380 دينارا للمتر المربع في الربع الثالث من العام الحالي، فقد شهدت مناطق (الأندلس ـ الرابية ـ اشبيلية ـ الفروانية ـ العارضية ـ صباح الناصر ـ الفردوس ـ العمرية ـ الرحاب) ارتفاعا في الأسعار من 2 إلى 11٪.

بينما شهدت الأسعار ارتفاعا في محافظة الأحمدي ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 360 دينارا مقارنة بـ 347 دينارا للمتر المربع في الربع الثاني لعام 2011 حيث ارتفعت الأسعار في مناطق المحافظة من 2٪ إلى 8٪.

وسجلت محافظة الجهراء ارتفاعا في الأسعار في مناطق (الجهراء ـ العيون ـ النعيم ـ الواحة) حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 364 دينارا للمتر المربع مقارنة بـ331 دينارا بالربع الثاني وسجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعا في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 513 دينارا مقارنة بـ 486 دينارا للمتر المربع في الربع الثالث 2011 بنسبة ارتفاع 5,5٪.

أسعار الأراضي الاستثمارية

سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفاعا بنسبة 3,2٪ في محافظة العاصمة مسجلة متوسط سعر المتر 1,760 دينارا، حيث سجل متوسط سعر المتر مقارنة بـ 1,730 دينارا للربع الثاني 2011.

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعا بالأسعار ليتراوح متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 1,095 دينارا مقارنة بـ 1,056 دينارا للربع الثاني من عام 2011 حيث شهدت المناطق (حولي ـ السالمية ـ الشعب ـ الجابرية) ارتفاعا من 2 إلى 5,8٪.

وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعا بنسبة 3,9٪ للمتوسط حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 898 دينارا مقارنة بـ 865 دينارا للربع الثاني من عام 2011، حيث شهدت مناطق (الفروانية ـ خيطان ـ الرقعي) ارتفاعا من 2 إلى 6٪.

أما محافظة الأحمدي فقد شهدت أيضا ارتفاعا بنسبة 4,4٪ للمتوسط للأسعار خلال الربع الثالث لعام 2011 حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 826 دينارا للمتر المربع مقارنة بـ 792 دينارا للربع الثاني لعام 2011.

بينما شهدت محافظة الجهراء ارتفاعا بنسبة 8,1٪ للمتوسط مقارنة بالربع الثاني لعام 2011 حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها 761 دينارا مقارنة بـ 704 دنانير للمتر المربع من الأرض.

أسعار العقارات التجارية

استقرت أسعار تداولات العقارات التجارية في محافظة العاصمة بمتوسط سعر 5,030 دينار للمتر للربع الثالث لعام 2011 حيث استقرت الأسعار في مناطق (المباركية ـ شارع أحمد الجابر ـ شارع خالد بن الوليد ـ شارع عبدالله المبارك ـ شارع السور ـ فهد السالم ـ علي السالم ـ شارع الغربللي) بينما استقرت الأسعار في مناطق محافظة الجهراء بمتوسط سعر 1,720 دينار للمتر المربع للربع الثالث لعام 2011.

وكذلك استقرت الأسعار في مناطق محافظة حولي بمتوسط سعر 2,568 دينار للمتر للربع الثالث لعام 2011.

بينما سجلت محافظة الفروانية ارتفاعا طفيفا لمتوسط سعر المتر بنسبة 1,1٪ حيث سجل متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 1,534 دينارا مقارنة بـ 1,518 دينارا للربع الثاني لعام 2011 وشهدت مناطق (الضجيج) ارتفاعا يتراوح ما بين 4 و9٪.

وقد سجلت محافظة الأحمدي كذلك ارتفاعا طفيفا بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 2,347 دينارا خلال الربع الثالث مقارنة بـ 2,317 دينارا للربع الثاني من عام 2011 وحسب التباينات لحركات الأسعار بين المناطق وفقا لآخر المسوحات التي قام بها «بيتك» بالمحافظة فإن منطقة الفنطاس وتحديدا في المركز الإداري والتجاري قد ارتفعت بنسب تراوحت بين 5 و7٪ مقارنة بالربع الثاني 2011.

أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

شهدت القسائم الصناعية في محافظة العاصمة ارتفاعا طفيفا في الأسعار في معظم القسائم الصناعية، حيث بلغ متوسط سعر المتر محافظة العاصمة 977 دينارا للربع الثالث لعام 2011 مقارنة 950 دينارا للربع الثاني 2011.

بينما شهدت محافظة الفروانية ارتفاعا بالأسعار وخصوصا في منطقة العارضية الحرفية التي سجلت نموا واضحا في الأسعار تراوح ما بين (5 و9٪) نظرا لصدور حكم الاستئناف بعدم تجديد التراخيص التجارية بمنطقة أبو فطيرة الحرفية ونزوح المستثمرين نحو منطقة العارضية الحرفية، بينما ارتفعت الأسعار في منطقة الري ارتفاعا طفيفا مسجلا ما نسبة 1,4٪ للمتوسط بمنطقة الري حيث سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 1,219 دينارا مقارنة بـ 1,150 دينارا للربع الثاني لعام 2011.

وشهدت كذلك محافظة الأحمدي ارتفاعا في الأسعار خصوصا في منطقة شرق الاحمدي الصناعية الصناعي والمخازن والمعارض الصناعية بمعدل يتراوح بين 2,6 إلى 5٪.

أسعار المزارع والجواخير

شهدت مزارع العبدلي ارتفاعا بالأسعار بنسبة 8,1٪ وكذلك مزارع الأبقار بالصليبية بنسبة 2,3٪ بينما استقرت الأسعار بمنطقة الوفرة حيث سجل متوسط سعر المتر 3,2 دنانير.

أسعار الشاليهات

ترتبط أسعار الشاليهات بفصل الصيف حيث سجلت أسعار الشاليهات في محافظات الأحمدي والعاصمة والجهراء استقرارا بالأسعار مقارنة مع الربع الثاني من عام 2011.

نسب الإشغال والإيجارات

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكل مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90 و95٪، وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 145 و220 دينارا لغرفة وصالة وحمام، و170 و270 دينارا لغرفتين وصالة، و200 و320 دينارا لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 260 و450 دينارا، وتختلف الأسعار وفقا للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد استقر ليتراوح متوسط الإيجار بين 14 و30 دينارا للمتر المربع ويصل إلى 35 دينارا في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5 و8 دنانير لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 6,5 دنانير لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد على ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار، أما المكاتب الذكية وهي المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكل التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصا لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة، وقد اقترب سعر المتر المربع التأجيري لهذه المكاتب من 8 دنانير للمتر.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقسائم الصناعية فقد شهدت استقرارا وتراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض ما بين 10 و30 دينارا في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية من حوالي 12 إلى 20 دينارا للمتر المربع بينما استقر سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل من 10 إلى 16 دينارا للمتر المربع.

ومن ناحية أخرى شهدت أسعار شقق التمليك، وأسعار وحدات المحلات التجارية(بدل استغلال) استقرارا في الأسعار.

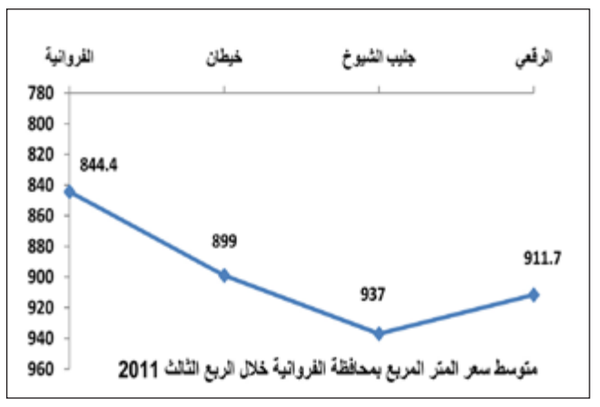
اتجاهات السوق العقاري

يستحوذ القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار على حصة لا بأس بها بنسبة تزيد على 10٪ من الناتج المحلي الإجمالي، وعلى مدى العقود الماضية أدى الازدهار الاقتصادي إلى زيادة مستويات الدخول، مما نتج عنه تحسن في الطلب على الوحدات السكنية من القلل الذي تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم تلبية الطلب على السكن والزيادة السريعة في النمو السكاني.

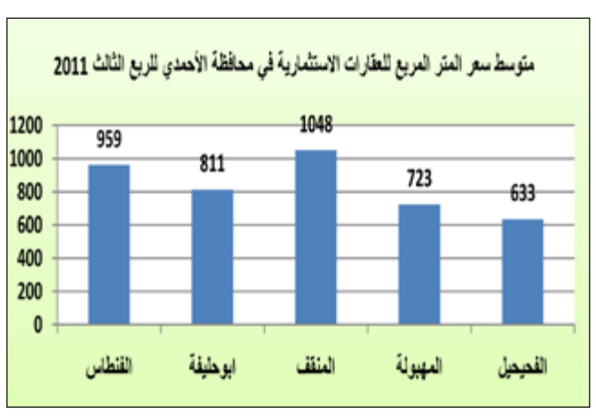
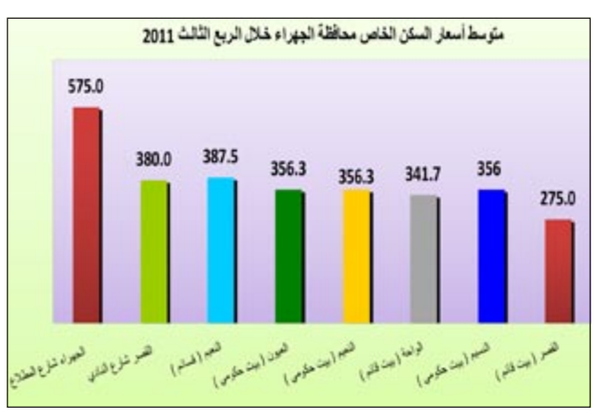
وقد وضعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خططا طموحة للمشاريع بمجلس الأمة والمقدمة من الحكومة الكويتية لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية مع طرح حصة للاكتتاب العام وضخ استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي، أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات عن طرح مجموعة من المشاريع والمبادرات خلال الربع الثالث 2011 أهمها: التوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع سكك الحديد بتكلفة 2,49 مليون دينار ولمدة 16 شهرا مع ائتلاف مستشارين عالميين بقيادة شركة (بوز اند كومباني) وكذلك التوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع تطوير جزيرة فيلكا مع ائتلاف شركات بقيادة بنك أبوظبي الوطني بتكلفة 2,12 مليون دينار ولمدة 27 شهرا، وطرح مشروع مستشفى الطب الطبيعي للاستثمار وفق القانون رقم (7) لسنة 2008 بسعة 500 سرير وبفترة استثمارية للمشروع تبلغ 25 عاما وطرح أولي لمشروع المدن العمالية الواقعة جنوب الجهراء على امتداد الدائري السادس بمساحة (1,015,000 متر مربع) بطاقة استيعابية تقدر بحوالي 20 ألف عامل. وعلىصعيد إجمالي السوق العقاري، شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثالث من عام 2011 انخفاضا قيمته حوالي (494) مليون دينار، بنسبة انخفاض قدرها(47,8٪) مقارنة بالربع الثاني من عام 2011 والبالغ قيمته 1,032,842 مليار دينار.

طلب متزايد على العقارات

توقع تقرير «بيتك» أن يعاود المستثمرون الاتجاه نحو التطوير والبناء للعقارات الاستثمارية في ظل الاستقرار الملموس في أسعار مواد البناء ولاسيما الحديد والاسمنت وزيادة دخول الأفراد بشكل مطرد ولاسيما في صفوف الشباب الراغبين في الحصول على سكن، وتوقع ارتفاع معدلات نمو السكان ليصل إلى 4,7٪ خلال الفترة من 2011 إلى 2015، مدفوعا بنمو في عدد الكويتيين وكذلك ارتفاع الطلب على العمالة الأجنبية والتي تشكل حوالي 68٪ من إجمالي العمالة في الكويت، وهو ما يعزز الطلب على العقارات السكنية والاستثمارية، كما أن زيادة الإنفاق الحكومي على مشروعات البنية التحتية وصناعة النفط في إطار الخطة الخمسية (2010ـ2014) من شأنها زيادة الطلب على العقارات وصناعة التشييد والبناء، حيث تشير التقديرات الصادرة عن وزارة المالية إلى توقع ارتفاع فائض الميزانية ليصل إلى 8,5 مليارات دينار بما نسبته 23٪ من الناتج المحلي الإجمالي.



توقعات بمعاودة المستثمرين الاتجاه نحو التطوير والبناء للعقارات الاستثمارية في ظل الاستقرار الملموس في أسعار مواد البناء

زيادة الطلب على العمالة الأجنبية والإنفاق الحكومي يعزز الطلب على العقارات السكنية والاستثمارية في الفترة المقبلة

التسهيلات الائتمانية التي أقرها بنك التسليف والادخار في تقديم القروض المدعومة للكويتيات المتزوجات من غير كويتي والمطلقات تمهد لبروز طلب جديد من شريحة جديدة على العقارات السكنية