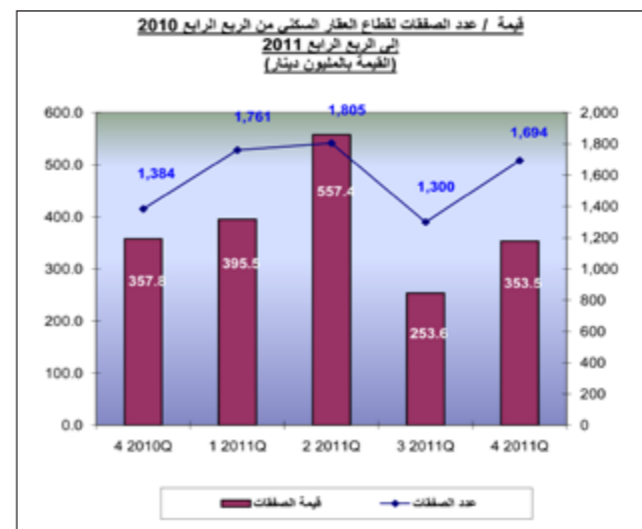
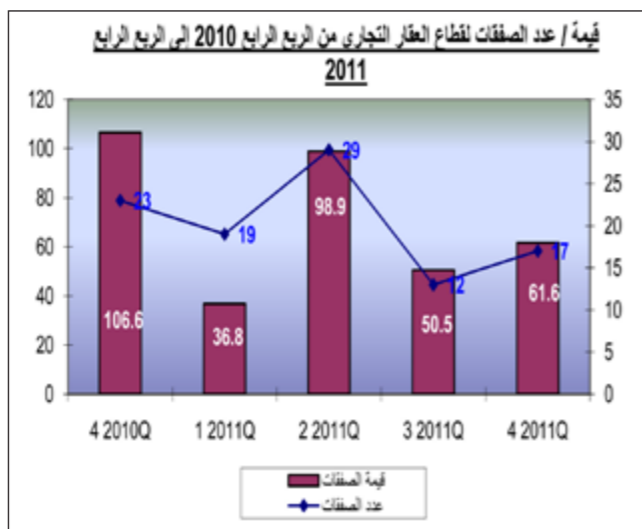


مع الارتفاع الملحوظ في السيولة ومتوسط قيم التداول

«الدولي»: السوق العقاري الكويتي يتخطى مرحلة الفتور إلى النمو النشط في 2011

لما هو مخطط لها، على نشاط السوق وخاصة خلال النصف الثاني من عام 2011 وعلى الرغم من هذه العوامل السلبية فقد أثبت القطاع العقاري أنه ما زال آمن من وجهة نظر عدد كبير من المستثمرين حيث استمر بجذب الاستثمارات بشكل ملحوظ، كما ان العائد كان أعلى بكثير من القنوات الاستثمارية الأخرى سواء كان سوق الأسهم أو على شكل ودائع في البنوك، ويظل القطاع العقاري بطبيعته الحال في غير معزل عن مكونات الاقتصاد المحلي الذي مازال يعاني من اختلالات هيكلية طال انتظار اصلاحها، فهذا القطاع وان تحسنت أحواله وتعافى لا يستطيع ان يعمل بمفرده دون تحرك مكونات الاقتصاد الأخرى، ففرص استثمار الانتعاش بقطاعي الاستثمار العقاري والتجاري مرهونة بتسارع المعدل التعافى للاقتصاد الكويتي برمته، ومن شأن تبني العديد من الإجراءات الحكومية المرتبطة بتفعيل دور القطاع الخاص في الاقتصاد المحلي، وزيادة الإنفاق الحكومي الاستثماري وتنظيم سوق العقار الكويتي أن تساعد مجتمعة في إعادة قدر كبير من الثقة للاستثمار بهذا القطاع الاقتصادي الهام.



| المنطقة | عدد الصفقات | القيمة |
|------------------|-------------|----------------|
| المنطقة المهيولة | 219 | 137,152,849,20 |
| الساحلية | 426 | 286,321,017,23 |
| حولي | 222 | 140,309,847,04 |
| المنقف | 44 | 34,203,738,00 |
| الفروانية | 35 | 33,510,705,00 |

| المنطقة | عدد الصفقات | القيمة د.ك |
|---------------------|-------------|---------------|
| صباح الأحمد البحرية | 12 | 17,973,711,45 |
| القبلة | 9 | 22,807,798,75 |
| صباح السالم | 5 | 30,582,936,00 |
| الفروانية | 4 | 31,471,900,00 |
| حولي | 3 | 11,012,000,00 |

| المنطقة | عدد الصفقات | القيمة د.ك |
|---------------------|-------------|----------------|
| صباح الأحمد البحرية | 1614 | 224,982,665,82 |
| أبو فطيرة | 704 | 157,538,200,44 |
| الفيطيس | 184 | 35,481,381,37 |
| المسيلة | 120 | 34,963,460,31 |
| العقيلة | 109 | 14,116,289,00 |

| السنة | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| عموم السوق | 370 | 260 | 300 | 352,5 |
| السكن الخاص | 210 | 210 | 230 | 237,8 |
| الاستثماري | 550 | 520 | 400 | 685 |
| التجاري | 2,700 | 3,010 | 3,160 | 3,218 |

50,5 مليون دينار موزعة على 12 صفقة، في حين شهد الربع الأول من عام 2011 أدنى نشاط لسوق العقار التجاري بقيمة 36,8 مليون دينار، وبعد صفقات تهازت 19 صفقة. ومن حيث السيولة احتلت منطقة الفروانية المرتبة الأولى حيث بلغت قيمة الصفقات المتداولة نحو 31,5 مليون دينار، وتصدر صباح الأحمد بنحو 30,5 مليون دينار، تليها منطقة القبلة نحو 22,8 مليون دينار. الجدير بالذكر أنه يوجد في الكويت حالياً أكثر من 50 مركزاً تجارياً موزعة بشكل أساسي في مدينة الكويت وحولي والساحلية والفحيحيل حيث تشتمل بقوتها الطلب على وحداتها بسبب بطء انعكاسات نمو الاقتصاد الكويتي على السوق العقاري. وقد ترتب على ذلك اختلال توازن ميزان العرض والطلب بسوق العقار التجاري وتراجع مستويات الإيجار بالمواقع الرئيسية في المراكز المشهورة والثانوية على حد سواء، وتشير بعض التقديرات إلى استمرار بقاء أسعار المتجر التجاري في المكاتب في العاصمة والمراكز الأخرى إلى ما دون المعدلات التي كانت سائدة قبل حلول الأزمة المالية العالمية في سبتمبر من عام 2008.

سوق العقار خلال 2012
استمر قطاع العقار في الكويت بإحراز تقدم في معدلاته خلال الفترة من 2009 إلى 2011 وذلك على الرغم من الظروف غير المشجعة التي مر بها السوق خلال عام 2011. فقد استمرت العلاقات غير المتوافقة بين الحكومة السابقة وبعض أعضاء مجلس الأمة، كما استمر التوتر في منطقة الشرق الأوسط ومنطقة الخليج العربي، كما أثرت تداعيات التأخر في تنفيذ مشاريع خطة التنمية وفقاً

القرار تحديد أجر السمسار بنسبة 1% من قيمة الصفقة على أن يستحقها بعد اتمام إبرام العقد، ويعتبر هذا القرار خطوة هامة في طريق تنظيم سوق العقار في الكويت، حيث تزايد عدد السماسرة في السنوات الأخيرة بشكل كبير الأمر الذي تطلب معه إجراء تنظيمياً لهذه المهنة الهامة. استمر قطاع العقار بالسكن الخاص خلال عام 2011 بتحقيق نمواً في نشاطه وذلك على صعيد كل من مؤشري قيمة التداول وعدد الصفقات حيث بلغت قيمة الصفقات والأراضي المتداولة نحو 106,4 مليون دينار وهو ما يعادل 636 وحدة موزعة على 6560 صفقة، مقارنة بنحو 106,4 مليون دينار موزعة على 5586 صفقة أي بنسبة نمو بلغت 24,2% و 17% مقارنة بعام 2010. وقد تركز التداول في قطاع السكن الخاص بشكل عام في الأراضي الفسفاة ذات القيمة المبيجة الأرخص نسبيًا، منها على سبيل المثال منطقة أبو فطيرة والفيطيس والمسيلة. وقد لوحظ ارتفاع عدد الوكالات في السكن الخاص حيث بلغ عددها نحو 636 وكالة بقيمة 106,4 مليون دينار وهو بمثابة مؤشر يعكس بطريقة غير مباشرة روح المضاربة التي عادت للسوق إذ إن الوكالات عادة تستخدم لإعادة البيع وليس لتأمين العن لفترة طويلة، كما تشير البيانات التفصيلية إلى تحرك بعض الملاك إلى نقل بعض الملكيات تجنباً لدفع الضرائب على مساحات السكن الخاص التي تزيد مساحتها عن 5000 م² والتي دخلت حيز التنفيذ في مارس 2011.

العقار الاستثماري
شهد قطاع العقار الاستثماري نمواً في قيمة صفقات العقارات الاستثمارية المتداولة خلال عام 2011 بلغ نحو 56,4%، من نحو 683,6 مليون دينار في عام 2010 إلى نحو 1069,6 مليون دينار لعام 2011، في حين تراجع عدد الصفقات من نحو 1670 صفقة إلى 1561 صفقة للفترة، أي بما نسبته 6,5%، ويكمن الاستدلال من هذه البيانات على أن هذا القطاع الذي يستحوذ على اهتمام شريحة مهمة من المستثمرين في الكويت قد شهدت مكوناته ارتفاعاً بالأسعار، كما لوحظ من قراءات أولية لأسعار الإيجارات أن هناك ارتفاعاً في إيجارات بعض الوحدات السكنية (الشقق) تتراوح بين 5% و 7%، ويبدو أن

على نحو 91% من إجمالي السوق بالكامل. ويستفاد من هذه المؤشرات في معرفة اتجاهات المستثمرين في السوق حيث يستقطب قطاع السكن الخاص وبالتحديد القسائم الفسفاة في مناطق مثل أبو فطيرة اهتمام المضاربين وصغار المستثمرين حيث تكون أسعار تلك القسائم ضمن قدراتهم المالية، في حين يستقطب القطاع الاستثماري جانبا آخر من المستثمرين الذين يسعون إلى تحقيق عوائد أعلى من العوائد التي تقدمها البنوك على الودائع البنكية والتي تراوحت بين 2,5% و 2,75% خلال عام 2011، حيث أعلى هذا القطاع نسبة تراوحت بين 4% و 7% خلال عام 2011 وذلك حسب وضع البنائة وموقعها ونسبة الإشغال فيها. وذكر التقرير ان قنوات الاستثمار في الاقتصاد الكويتي تكاد تنحصر بصورة أساسية في القطاع العقاري وفي سوق الأسهم وعلى شكل ودائع في البنوك، ففي ظل تراجع النشاط في سوق الكويت للأوراق المالية خلال عام 2011 تحرك جانب من هذه الاستثمارات إلى سوق العقار كما يبدو. كما أشار التقرير إلى أن مؤشرات سوق الأسهم قد تراجعت بشكل ملحوظ، فقد انخفض المؤشر السعري بنسبة 16% مقارنة بعام 2010 فقد بلغ المؤشر بنهاية عام 2011 نحو 5814,2 نقطة مقابل 6955,5 نقطة في نهاية عام 2010، كما شهدت سبعة قطاعات في سوق الكويت تراجعاً في مؤشرات

وتفسير البيانات المتعلقة بالتوزيع النسبي لنشاط السوق الفصلي خلال عام 2011 إلى استحواذ الربع الثاني من هذا العام على أعلى نسبة من النشاط من حيث قيمة التداول وعدد الصفقات حيث استحوذ على ما نسبته 35% و 28,5% من إجمالي قيمة التداول وعدد الصفقات، يليه الربع الأول بما نسبته 25% و 26,4% للقيمة وعدد الصفقات على التوالي، ثم يليه الربع الرابع بما نسبته 21% و 25% من إجمالي القيمة وعدد الصفقات، أما الربع الثالث من عام 2011 فقد استحوذ على ما نسبته 19% و 20,1% من إجمالي القيمة وعدد الصفقات على التوالي. وعلى الرغم من المكاسب التي حققها السوق إلا أنه ظل متأثراً بالأوضاع غير المستقرة بين السلطتين التنفيذية والتشريعية، حيث لوحظ تراجع نشاطه نسبياً في الربعين الثالث والرابع من عام 2011 مقارنة بالمكاسب القياسية التي حققها في الربع الثاني الذي استحوذ على ثلث نسبة النشاط من حيث السيولة وعدد الصفقات (35% و 28,5% من إجمالي قيمة التداول وعدد الصفقات). وتشير البيانات المتوافرة عن تفاصيل العقود المبرمة في عام 2011 إلى تركيز النشاط في قطاع السكن الخاص (قسائم ومنازل) حيث استحوذ على 54% من إجمالي قيمة الصفقات المبرمة ببلية القطاع الاستثماري بما نسبته 37% في حين استحوذ القطاع التجاري على 9%، حيث يبلغ إجمالي كلا القطاعين (السكني الخاص والاستثماري)



الدولي
AL-DAWLI



نشاط ملحوظ في تداولات القطاع العقاري خلال 2011

صندوق الوطني للأسهم الكويتية

تاريخ التقييم: 26 يناير 2012

القيمة الصافية للسهم: KWD 0.59164

أداء الصندوق (منذ بداية السنة): -1.01%

أداء مؤشر MSCI الكويت (منذ بداية السنة): -0.48%

nbkcapital.com