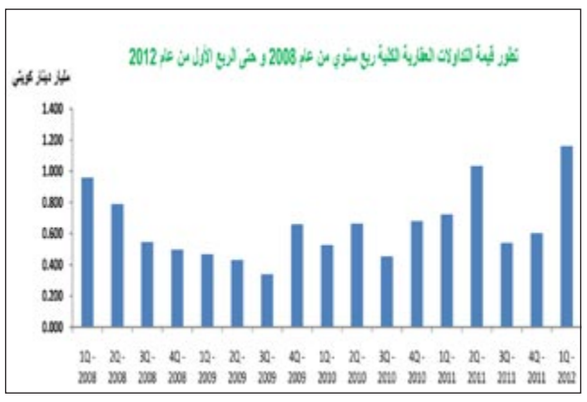
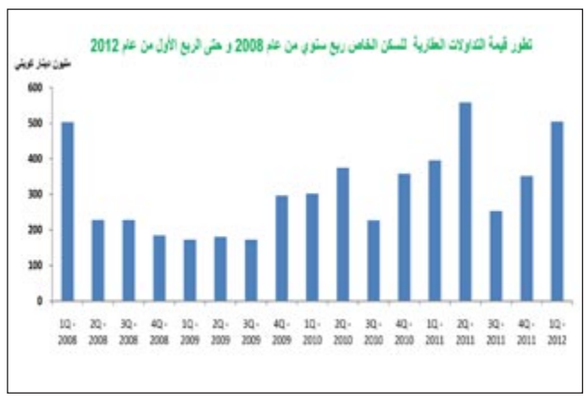
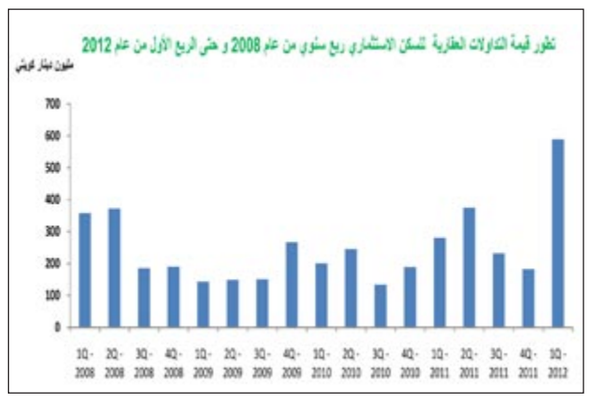
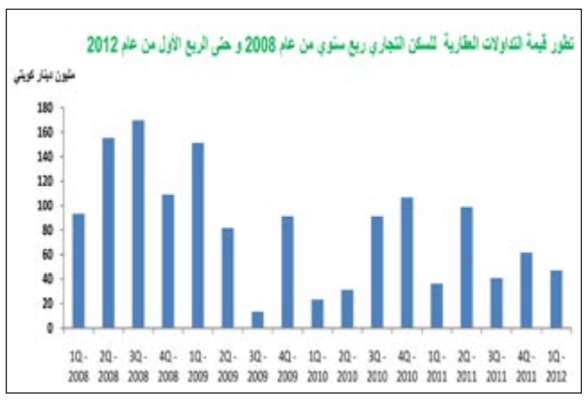
الأنباء
الاربعاء 2 مايو 2012





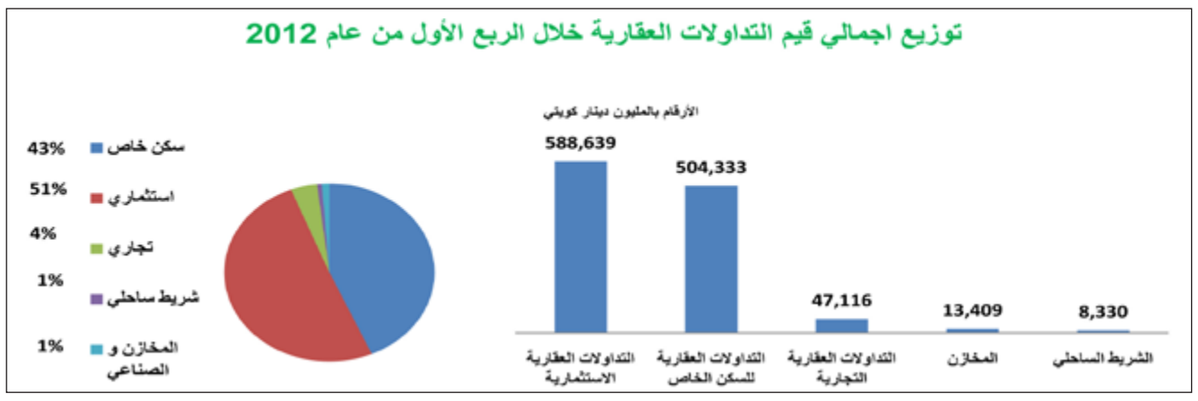


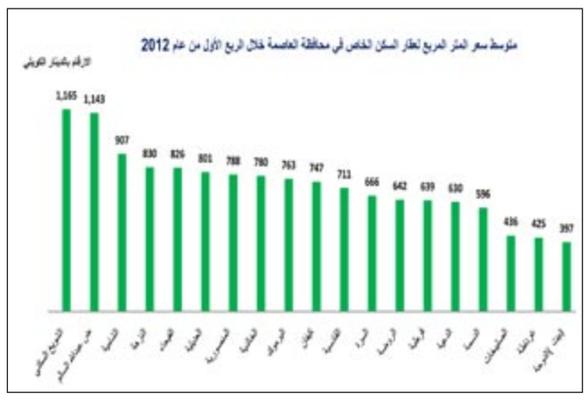


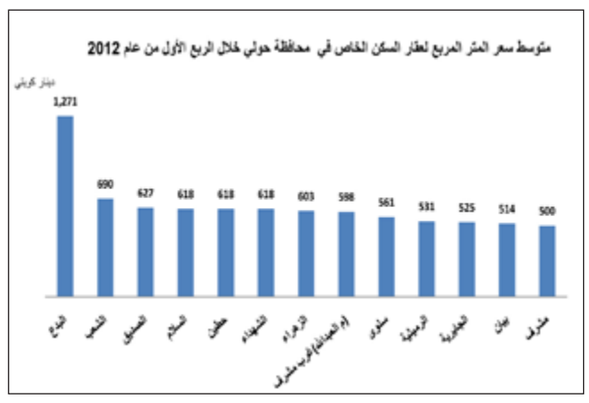
«بيتك»: طفرة في قيمة التداولات العقارية خلال الربع الأول متخطية حاجز المليار دينار

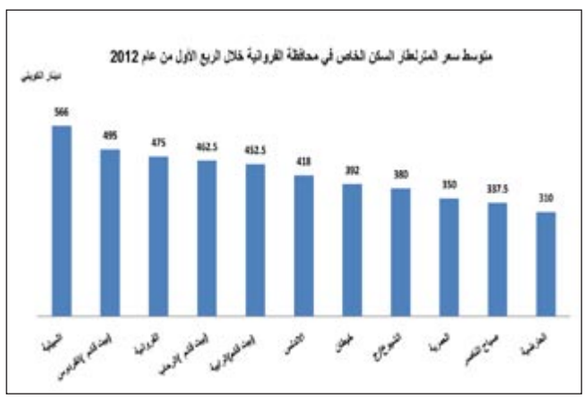
قال تقرير بيت التمويل الكويتي (بيتك) ان السوق العقاري المحلي شهد خلال الربع الأول من العام الحالي طفرة في قيمة التداولات العقارية ليتخطى حاجز المليار دينار، بعد فترة تداول أقل خلال الربعين السابقين، عائدا لتكرار التداولات التي شهدها خلال الربع الثاني من عام 2011، وكذلك تداولات ما قبل الأزمة المالية العالمية ولاسيما في عام 2007.

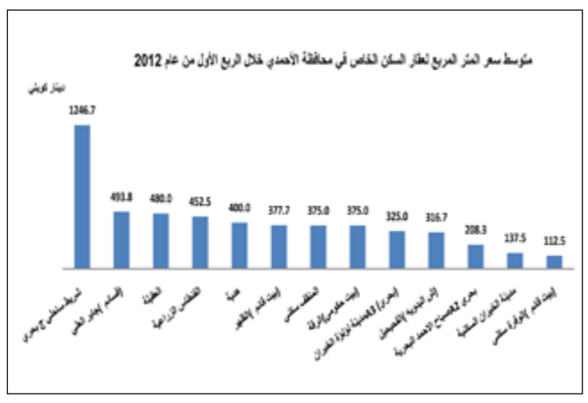
وذكر التقرير أن زيادة النمو في اجمالي التداولات العقارية بنسبة 92٪ تعود الى طفرة كبيرة في التداولات الاستثمارية والتي تضاعفت أكثر من ثلاث مرات مستحوذة على أكثر من نصف التداولات خلال الربع الأول من العام الحالي، وهو ما يؤشر الى نزوح سيولة كبيرة الى السوق العقاري في ظل استمرار تنافسية العائد الاستثماري للعقار المحلي مقارنة بالأسواق الأخرى، مثل سوق الكويت للأوراق المالية وسوق الودائع المصرفية في ظل اقبال كبير على المعروض من العقارات ذات الطبيعة الاستثمارية من المحافظ العقارية الاستثمارية والتجار بحثا عن عائد مجز بالاضافة الى أن الاستثمار العقاري يعد بمثابة ملاذ آمن يتصف بمحدودية المخاطر والمحافظة على الثروات المالية فضلا عن ضيق فرص الاستثمار المتاحة لدى المستثمرين في ظل ضعف النمو العالمي، واقتراب معدلات العائد من الصفر في البلدان الأوربية والتي مازالت تحوم حول دائرة الركود الاقتصادي على الرغم من الجهود الدولية المبذولة لانقاذ بعض الاقتصادات الأوروبية مثل ايطاليا واسبانيا ما أدى الى توطين الأموال في الاقتصاد المحلي، في ظل استمرار التوقعات باستمرار ضعف النمو العالمي وخاصة في اوروبا.











القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار يستحوذان على حصة لا بأس بها بنسبة تزيد على 10٪ من الناتج المحلي الإجمالي

زيادة النمو تعود إلى طفرة كبيرة في التداولات الاستثمارية والتي تضاعفت أكثر من ثلاث مرات

زيادة دخول الأفراد وارتفاع معدلات النمو السكاني وزيادة عدد حالات الانتظار للسكن الخاص أسهمت في زيادة الطلب على العقارات السكنية

أساسيات الاقتصاد المحلي قوية

وبين التقرير انه وعلى الرغم من المخاطر الناتجة عن احتمال تباطؤ النمو العالمي إثر التطورات في منطقة اليورو، مما يحدث انكماشا في الطلب العالمي على النفط، الا أن أساسيات الاقتصاد المحلي مازالت قوية، حيث مازال النمو الاقتصادي المحلي مرتفعا، وطبقا لتقديرات صندوق النقد الدولي يتوقع أن ينمو الاقتصاد المحلي ليصل الى 4,8٪ عام 2012 في ظل ارتفاع الكميات المنتجة من النفط لتصل الى نحو 2,9 مليون برميل يوميا وكذلك استمرار أسعار النفط بمعدل متوسط يصل الى 115 دولارا للبرميل ليبلغ الناتج 200 مليار دولار ما يجعل الاقتصاد الكويتي قادرا على النمو في ظل زيادة الفوائض المالية التي يتوقع أن تصل الى 10 مليارات دينار «حوالي 36 مليار دولار»، وهو ما يعني وجود مساحة كافية لتنفيذ السياسات الكفيلة بالمحافظة على قوة النمو وزيادة الانفاق الحكومي والدفع قدما نحو تنفيذ خطة التنمية، وتحسين متوسط دخل الفرد والذي بات قريبا من حاجز الـ 60 ألف دولار سنويا.

وأضاف التقرير انه بلا شك أن زيادة دخول الأفراد وارتفاع معدلات النمو السكاني وزيادة عدد حالات الانتظار للسكن الخاص، وندرة المعروض من العقارات السكنية وزيادة الانفاق الحكومي على الرواتب والقروض الاجتماعية من بنك التسليف والادخار وبروز شرائح جديدة وخصوصا من شريحة العملاء من الأرامل والمطلقات الراغبين في تملك شقق سكنية استثمارية للحاصلين على قرض بنك التسليف والادخار، قد أسهمت في زيادة الطلب على العقارات السكنية حيث احتلت التداولات العقارية السكنية المرتبة الثانية من اجمالي التداولات العقارية ليصل الى نصف مليار دينار، وهو ما يعكس زيادة كبيرة في الطلب على الرغم من ازاحة التداولات العقارية الاستثمارية للتداولات السكنية حيث انخفض الوزن النسبي للعقار السكني ليصل الى ما نسبته 43٪ في الربع الأول مقارنة بـ 57٪ في الربع الرابع من عام 2011.

وذكر التقرير أن العقار التجاري مازال يعاني من أزمته والمتمثلة في انخفاض الطلب عليه وتدني أسعاره وارتفاع نسب الشاغر منه خصوصا في منطقة العاصمة، في ظل ضعف الطلب على العقارات التجارية من قبل قطاع الشركات والتي تسعى الى تقليص انفاقها بالاضافة الى زيادة المعروض من العقارات التجارية الجديدة.

وفي جانب الأسعار سجلت مؤشرات أسعار العقارات السكنية ارتفاعا خلال الربع الاول من عام 2012، بنسبة 5,5٪ لمتوسط محافظات الكويت، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد سجلت ارتفاعا ملموسا بنسبة 6,7٪ لمتوسط محافظات الكويت.

وبين التقرير أن مؤشرات أسعار العقارات التجارية استقرت في محافظات العاصمة بينما ارتفعت حولي والفروانية والجهراء والاحمدي مقارنة بالربع الرابع حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,083 دنانير بينما ارتفع متوسط سعر المتر في حولي 2,704 دينار وفي محافظة الجهراء سجل متوسط سعر المتر 1,720 دينار بينما ارتفعت الأسعار في محافظة الفروانية لتصل الى 1,643 دينار، والأحمدي 2,444 دينار لمتوسط سعر المتر بارتفاع ملموس قدره 5,7٪ و1,7٪ على الترتيب.

العقار والناتج المحلي

وأشار التقرير الى أن القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار يستحوذان على حصة لا بأس بها بنسبة تزيد على 10٪ من الناتج المحلي الاجمالي، وعلى مدى العقود الماضية أدى الازدهار الاقتصادي الى زيادة مستويات الدخول، مما نتج عنه تحسنا في الطلب على الوحدات السكنية من القلل، الذي تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم مقدرة الحكومة على تلبية الطلب على السكن والزيادة السريعة في النمو السكاني.

وبين التقرير ان المؤسسة العامة للرعاية السكنية وضعت خططا طموحة للمشاريع ضمن الخطة الخمسية 2011 – 2014 والتي أقرت من خلال مجلس الأمة وذلك لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية وضخ استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي، حيث أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات عن طرح مجموعة من المشاريع والمبادرات خلال الربع الأخير من عام 2011 أهمها التوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع السكك الحديد بتكلفة 2,49 مليون دينار والتوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع تطوير جزيرة فيلكا 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 أولى المدن العمالية الواقعة جنوب الجهراء على امتداد الدائري السادس بمساحة (1,015,000 متر مربع) بطاقة استيعابية تقدر بحوالي 20 ألف عامل.

وبين التقرير انه على صعيد اجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن ادارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الأول من عام 2012 ارتفاعا قيمته 558,890 مليون دينار، بنسبة ارتفاع قدرها 92,7٪ مقارنة بالربع الرابع من عام 2011 والبالغ قيمته 602,937 مليون دينار.

وقال إن الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع السابق انخفض ليصل الى ما نسبته 43,4٪ من اجمالي التداولات العقارية البالغة 1,162 مليار دينار، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 504,333 مليون دينار في الربع الأول من عام 2012، مرتفعة عن الربع الرابع من عام 2011 بنسبة 43,7٪، حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 2,210 صفقة للربع الأول من عام 2012 مقارنة بـ 1,694 عن الربع الرابع من عام 2012، في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول 2012 ليصل الى 228,205 مليون دينار مقارنة بـ 207,137 مليون دينار خلال الربع الرابع من عام 2011، وقد سجل شهر يناير أعلى معدل للتداول في الربع الأول حيث استحوذ على ما نسبته 37٪ بقيمة 186,415 مليون دينار من اجمالي التداولات الخاصة في هذا الربع والبالغة 504,333 ملايين دينار خلال الربع الاول من عام 2012 في حين جاء شهر مارس في المرتبة الثانية بقيمة160,307 مليون دينار وبحصة قدرها 31,7٪ وجاء شهر فبراير في المرتبة الأخيرة بقيمة 157,611 مليون دينار وبحصة قدرها 31٪ بالنسبة لاجمالي التداولات في السكن الخاص.

وبين التقرير أن اجمالي التداولات الاستثمارية العقارية ارتفع بشكل كبير خلال الربع الأول من عام 2012 متفوقا عن آدائه طوال العام الماضي ليصل الى 588,639 مليون دينار مقارنة بـ 181,832 مليون دينار في الربع الرابع من عام 2011 محققة قفزة في قيمة التداولات قدرها 403,807 مليون دينار، وقد جاء شهر مارس في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الأول من العام الجاري مسجلا ما قيمته 375,325 مليون دينار، وجاء شهر يناير في المرتبة الثانية مسجلا تداولا قيمته 132,259 مليون دينار بينما جاء شهر فبراير في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلا تداولا قيمته 99,055 مليون دينار.

وقال التقرير ان اجمالي تداولات العقارات التجارية انخفض بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الأول من عام 2012، في ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار، واتجاه البعض لعرضها للبيع نتيجة لانخفاض مبيعاتهم وتقلص حجم الاستهلاك المحلي، فضلا عن تأثر قطاع المكاتب سلبا بتداعيات الأزمة المالية العالمية وتأثيرها على الشركات الخاصة المحلية، وقد شهدت العقارات التجارية الجديدة والمعروضة للتأجير انخفاضا في الطلب عليها وخصوصا في منطقة العاصمة مما اضطر البعض الى تخفيض أسعار التأجير، وقد انخفضت قيمة التداولات بنسبة 23,6٪ مسجلة ما قيمته 47,116 مليون دينار مقارنة بالربع الرابع من عام 2011 والبالغ 61,663 مليون دينار، مما أدى الى انخفاض نصيبه من اجمالي التداولات ليصل الى 5٪، على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي وصل نصيبها الى 43٪ والصفقات الاستثمارية البالغة 51٪، وقد احتل شهر يناير الأولى حيث وصل حجم التداول فيه الى 20,486 مليون دينار، بينما سجل شهر مارس المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته الى 16,280 مليون دينار، وسجل أيضا شهر فبراير المرتبة الثالثة بحجم تداولات بلغت الى 10,350 ملايين دينار في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول من عام 2012 ما قيمته 2,495 مليون دينار مقارنة بـ 3,853 ملايين دينار للربع الرابع من عام 2011.

و قد شهدت محافظة حولي ارتفاعا في الأسعار في مناطق المحافظة (الشعب – الجابرية – الرميثية – سلوى- بيان ـ مشرف ـ غرب مشرف – السلام – حطين – الشهداء ـ الزهراء – الصديق – البدع) بنسبة تراوحت من 1,4٪ الى 12,1٪ وذلك وفقا لآخر المسوحات التي قام بها بيتك في المحافظة.

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 396 دينارا للمتر المربع في الربع الأول من العام الحالي، حيث شهدت مناطق (الأندلس ـ الرابية ـ اشبيلية ـ الفروانية ـ العارضية ـ صباح الناصر ـ الفردوس ـ العمرية ـ الرحاب) ارتفاعا في الأسعار بمتوسط يصل إلى 3,9٪، بينما شهدت الأسعار ارتفاعا في محافظة الأحمدي ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 403 دنانير من المتر المربع مقارنة بـ 379 دينارا من المتر المربع في الربع الرابع لعام 2011 حيث ارتفعت الأسعار في مناطق المحافظة من 2 ٪ إلى 5٪.

وسجلت محافظة الجهراء ارتفاعا في الأسعار في مناطق (الجهراء ـ العيون ـ النعيم ـ الواحة) حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 397 دينارا للمتر المربع مقارنة 369 دينارا بالربع الرابع من عام 2012، وسجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعا في الأسعار، حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 572 دينارا مقارنة بـ 533 دينارا للمتر المربع للربع الرابع 2011 بنسبة ارتفاع 7,3٪.

أسعار الأراضي الاستثمارية

وقال التقرير ان أسعار الأراضي الاستثمارية سجلت ارتفاعا بنسبة 7٪ في محافظة العاصمة مسجلة متوسط سعر المتر 2,095 دينار، حيث سجل متوسط سعر المتر مقارنة بـ 1959 دينارا للربع الرابع 2012، أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعا في الأسعار ليتراوح متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 1260 دينارا مقارنة بـ 1149 دينارا للربع الرابع من عام 2011، وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعا بنسبة 5,6٪ للمتوسط حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 947 دينارا مقارنة بـ 922 دينارا للربع الرابع من عام 2011، حيث شهدت مناطق (الفروانية ـ خيطان ـ الرقعي) ارتفاعا من 2 إلى 6٪.

أما محافظة الأحمدي فقد شهدت أيضا ارتفاعا بنسبة 6,5٪ لمتوسط الأسعار خلال الربع الاول لعام 2012 حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 940 دينارا للمتر المربع مقارنة بـ 882 دينارا للربع الرابع لعام 2011، بينما شهدت محافظة الجهراء ارتفاعا بنسبة 6,7٪ للمتوسط مقارنة بالربع الرابع لعام 2011 حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها 817 دينارا مقارنة بـ 872 دينارا للمتر المربع من الأرض في الربع الأول من 2012.

وقد سجلت محافظة الأحمدي كذلك ارتفاعا في الأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 2444 دينارا خلال الربع الاول مقارنة بـ 2403 دنانير للربع الأول من عام 2012 وحسب التباينات لحركات الأسعار بين المناطق وفقا لآخر المسوحات التي قام بها «بيتك» بالمحافظة فإن منطقة الفنطاس المركز الإداري والتجاري قد ارتفعت بنسبة قدرها 4,4٪ و5,9٪ على التوالي مقارنة بالربع الرابع 2011.

أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

وقال التقرير ان القسائم الصناعية في محافظة العاصمة شهدت ارتفاعا طفيفا في الأسعار في معظم القسائم الصناعية بنسبة 3,8٪ حيث بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 1059 دينارا للربع الأول لعام 2012 مقارنة بـ 1020 دينارا للربع الرابع 2011.

بينما شهدت محافظة الفروانية انخفاضا ملحوظا بالأسعار وصلت نسبته إلى 10,7٪ نظرا لصدور حكم الاستئناف بعدم تجديد التراخيص التجارية بمنطقة أبو فطيرة الحرفية ونزوح المستثمرين نحو منطقة العارضية الحرفية التي انخفض متوسط سعر المتر المربع فيها بنسبة 18,7٪، بينما ارتفعت الأسعار في منطقة الري ارتفاعا طفيفا مسجلة ما نسبته من 2 إلى 3٪ للمتوسط بمناطق الري وقد سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 971 دينارا مقارنة بـ 1228 دينارا للربع الرابع لعام 2011.

وشهدت كذلك محافظة الأحمدي ارتفاعا ملحوظا في الأسعار بما نسبته 18٪ نتيجة ارتفاع الأسعار في منطقة الفحيحيل وخصوصا في الشارع الرئيسي الذي يتواجد فيه مبنى مركز السلطان، ولم تشهد مناطق شرق الاحمدي الصناعية الصناعي والمخازن والمعارض الصناعية تغيرا في الأسعار.

أسعار المزارع والجواخير

وذكر التقرير أن أسعار المتر المربع للجواخير والاسطبلات في منطقة كبد والوفرة استقرت بينما ارتفعت أسعار المتر المربع في مزارع الأحمدي والجهراء ارتفاعا طفيفا بنسبة 2٪ و5٪ على التوالي.

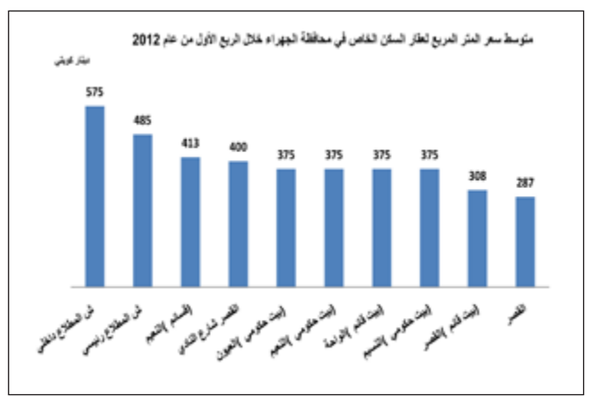
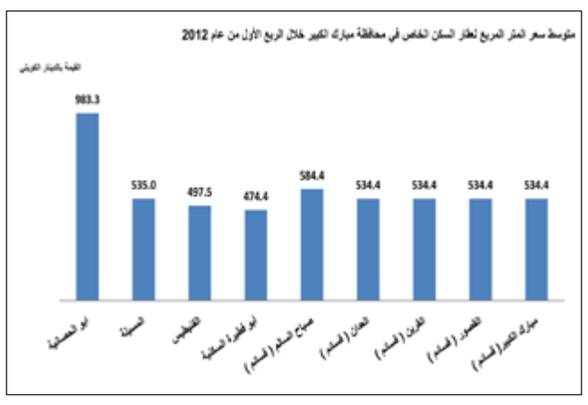
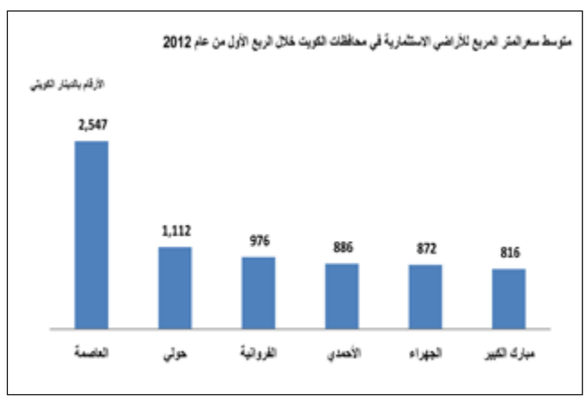
أسعار الشاليهات

ترتبط أسعار الشاليهات بفصل الصيف حيث سجلت أسعار الشاليهات في محافظات الأحمدي والعاصمة والجهراء استقرارا في الأسعار مقارنة مع الربع الرابع من 2011.

تراوح نسب الإشغال لكل مستويات أنواع العقارات الاستثمارية بين 90 و95٪

ذكر التقرير أن نسب الإشغال استقرت عند معدلاتها السابقة لكل مستويات أنواع العقارات الاستثمارية، حيث تراوحت تلك النسبة بين 90 و95٪، وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة بين 145 و240 دينارا لغرفة وصالة وحمام، و170ـ 280 دينارا لغرفتين وصالة، و200– 350 دينارا لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 260 و550 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 5,5 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 فهي المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية، وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصا لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة، فقد وصل سعر المتر المربع التأجيري لهذه المكاتب الى 8 دنانير للمتر. وبالنسبة للقيم الإيجارية للقسائم الصناعية، فقد شهدت استقرارا وتراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي ـ معارض ـ بين 10 و30 دينارا في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع، أما منطقة الري ميان، فجاءت في المرتبة الثانية وبلغت من 12 إلى 20 ديناراً للمتر المربع في منطقة الري، بينما استقر سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل من 10 إلى 16 دينارا للمتر المربع.

إنجاز 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015

بين التقرير أن الدولة تهدف إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بعد بلوغ عدد الطلبات 96 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى 7917 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 الأول من عام 2012 ارتفاعا في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة خلال الربع الاول 731 دينارا مقارنة بمتوسط سعر المتر 721 للربع الرابع من عام 2011 حيث شهدت مناطق محافظة العاصمة ارتفاعا يصل إلى 1,4٪.