

# «بيتك»: اقتراح بإنشاء قانون «الهيئة العامة للعقارات»

وحولي والجهراء ارتفاعا مقارنة بالربع الرابع 2012، حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,655 دينارا بارتفاع ملحوظ وصلت نسبته إلى 10٪ وسجل متوسط سعر المتر في محافظة حولي 3,252 دينارا بنسبة ارتفاع 1٪ مقارنة بمتوسط أسعار المتر المربع في الربع الرابع.

وفي محافظة الجهراء سجل متوسط سعر المتر 1,885 دينارا بنسبة ارتفاع طفيفة بلغت 6,2٪، بينما ارتفعت الأسعار في محافظة الفروانية لتصل إلى 2,256 دينارا لمتوسط سعر المتر بارتفاع كبير بلغت نسبته 26٪ عن متوسط سعر المتر في الربع الرابع 2012، وسجل متوسط سعر المتر في الأحمدية نحو 717.2 دينارا بارتفاع قدره 3٪ مقارنة بالربع الرابع 2012.

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الأول من عام 2013 انخفاضا قيمته حوالي 64,3 مليون دينار، بنسبة انخفاض قدرها حوالي 7٪ مقارنة بالربع الرابع من عام 2012 والبالغة قيمته 914,3 مليون دينار.

بينما انخفضت بنحو 55 مليون دينار مقارنة بقيمة التداول المسجلة في الربع الأول من عام 2013 بنسبة انخفاض بلغت 6٪، حيث سجلت قيمة التداولات نحو 905 ملايين دينار في الربع الأول من عام 2012.

## السكن الخاص

انخفض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص انخفاضا طفيفا برغم نشاطه الكبير مقارنة بالربع السابق ليصل على حصة نسبته نحو 51٪ من إجمالي التداولات العقارية البالغة حوالي 850 مليون دينار مقارنة بحصة قدرها 56٪ من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2012.

وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 139.343 مليون دينار في الربع الأول من عام 2013، مقارنة بقيمتها في الربع الرابع 2012 والبالغة حوالي 221,516 مليون دينار منخفضة بنحو 82 مليون دينار وبنسبة انخفاض قدرها 16٪، حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتسجل نحو 549,1 صفقة خلال الربع الأول من عام 2013 مقارنة بعدد 2,178 صفقة سجلت في الربع الرابع من عام 2012 بنسبة انخفاض كبيرة وصلت إلى 40,6٪.

دينار ووصلت نسبته إلى 29٪ حيث سجلت حوالي 2,37 مليار دينار خلال الربع الأول من عام 2013 مقارنة بنحو 1,8 مليار دينار خلال الربع الرابع 2012 وعلى أساس سنوي انخفضت قيمة التداولات في سوق الكويت للأوراق المالية بحوالي 40,5 مليون دينار بنسبة انخفاض قدرها 2٪ حيث سجلت قيمة تداولات الأسهم نحو 2,4 مليار دينار في الربع الأول من عام 2012، وهو ما يعني نزوح سيولة كبيرة إلى سوق الكويت للأوراق المالية خلال الربع الأول من العام الحالي أدت إلى نشاط التداولات وزيادة في الأسعار وخصوصا الأسهم العقارية وهو ما أدى إلى الضغط على السوق العقاري بالشكل الذي انعكس في شكل ارتفاع كبير في الأسعار.

وفيما يخص قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الأول من عام 2013 فقد شهدت تداولاته انخفاضا وصلت نسبته إلى 7٪ بقيمة قدرها 64 مليون دينار، إذ بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية حوالي 850 مليون دينار في الربع الأول من عام 2013 مقارنة بنحو 914 مليون دينار خلال الربع الرابع 2012، وعلى أساس سنوي انخفضت قيمة إجمالي التداولات بنسبة قدرها 6٪ بقيمة بلغت نحو 54 مليون دينار مقارنة بقيمة قدرها حوالي 904 ملايين دينار سجلت في الربع الأول من عام 2012.

ونجم هذا الانخفاض عن انخفاض حجم التداولات العقارية السكنية بمقدار 82 مليون دينار بنحو 16٪ في الربع الرابع 2012.

بينما لم ينجح الارتفاع الكائن في التداولات العقارية الاستثمارية في تخفيف حدة الانخفاض الكلي للتداولات العقارية، إذ حققت التداولات العقارية الاستثمارية ارتفاعا قدره 42 مليون دينار وبنسبة 15٪ في حين انخفض حجم تداولات العقار التجاري بنحو 30 مليون دينار بنسبة انخفاض قدرها 27٪ ويعود هذا الانخفاض إلى انخفاض عدد الوحدات المبيعة، الأمر الذي أدى بدوره إلى انخفاض قيمة التداولات العقارية الكلية. وفي جانب الأسعار سجلت مؤشرات أسعار العقارات السكنية ارتفاعا خلال الربع الأول من عام 2013، بنسبة 14٪ لمتوسط محافظات الكويت، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد سجلت ارتفاعا بنسبة ملحوظة قدرها 9٪ لمتوسط محافظات الكويت.

كما شهدت مؤشرات أسعار العقارات التجارية في محافظات العاصمة

مع جهات الدولة المختلفة في كل ما يتعلق بالشأن العقاري، وينظم المعاملات العقارية، ويرسم السياسة العقارية للدولة بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة، على أن تختص الهيئة بتحرير وعلى جانب آخر وافق بنك الكويت المركزي على تأسيس شركة عقارية متخصصة في التقييم العقاري برأس مال يقل عن مليون دينار.

## مؤشرات السوق

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

حيث شهد السوق العقاري المحلي خلال الربع الأول من العام الحالي انخفاضا في قيمة التداولات العقارية ليقترّب من قيمته خلال الربع الرابع من العام 2012 غير أنه لم يتخطأ من سجله خلال الربع الأول من العام الماضي 2012.

ويرجع هذا الانخفاض لانخفاض الطلب المحلي على العقارات السكنية والاستثمارية مصحوبا بارتفاع معدل العرض، وذلك على الرغم من ارتفاع معدلات التمويل المقدم لقطاع العقار، ويلاحظ اتجاه أسعار عقارات السكن الخاص والعقارات الاستثمارية والعقارات التجارية نحو الارتفاع مصحوبا بارتفاع أسعار الأراضي السكنية والاستثمارية، ومازال العقار التجاري يعاني من تدني

نسب الإشغال، ولاسيما في المباني التجارية والأبراج في منطقة العاصمة، بينما تحسنت نسب الإشغال في المباني التجارية في مناطق الفروانية والفحيحيل.

بينما شهدت حركة سوق الكويت لسلاورق المالية ارتفاعا ملموسا مع استمرار الإجراءات التي تستهدف المحافظة على الاستقرار الاقتصادي، وتنفيذ خطة التنمية، والاستفادة من موجة ارتفاع أسعار النفط لبدء انطلاق الاقتصاد المحلي في ظل نشاط التداولات العقارية التي سجلت نحو 3,3 مليارات دينار عام 2012 مقارنة بقيمة قدرها 2,9 مليار دينار في عام 2011.

في حين شهدت قيمة الكويت لسلاورق المالية ارتفاعا بنحو 535 مليون

عن زيادة القرض السكني ليصل إلى 100 ألف دينار، كما تم رفع سقف قيمة القرض الإسكاني للمرأة من 45 ألف دينار إلى 70 ألف دينار وقرض الترميم من 25 ألف دينار إلى 30 ألف دينار.

ومن المتوقع أن تؤدي هذه الإجراءات إلى زيادة المعروض السكني وإلى التخفيف من حدة طابور الانتظار للعقارات السكنية وأن تخفف من اتجاه السوق ليمتد تصحيح الأسعار التي ما زالت في اتجاهها الصعودي جراء بعض المضاربات من خلال آلية ضخ وحدات سكنية وقرروض مدعومة. وهناك العديد من المقترحات المفيدة مثل إطلاق التملك للأجانب والذي من شأنه أن يساعد في توطيد رؤوس الأموال ومنح الاستقرار لهم لممارسة أنشطتهم، إلا أنه قد يمثل ضغطا على الأراضي المخصصة للإسكان والتي تتصف بالمحدودية، وبالرغم من ذلك فإن هناك عدة تجارب قريبة ناجحة في هذا المجال مثل تجربة تركيا وإيطاليا والتي أدت إلى زيادة وتحريك الطلب على العقارات فيها. وفي ظل مجموعة من الحقائق والتي تتمثل في زيادة معدل نمو الأجانب بمعدل نمو مركب قدره 5٪ وزيادة نسبته في توزيع القوى العاملة حيث يشكلون حوالي 83٪ من قوة العمل يتوقع أن يشهد القطاع العقاري طلبا قدره 1,75 مليون نسمة في حال إقرار مقترح إطلاق التملك للأجانب.

من ناحية أخرى، قدم أربعة نواب في مجلس الأمة اقتراحا بقانون لإنشاء الهيئة العامة للعقارات تحت إشراف وزير التجارة والصناعة بهدف التنسيق

لإنشاء عدة مدن سكنية حيث خصص ما يقرب من 20 مليار دينار لمدينة صباح الأحمد بحصة قدرها 88٪ من إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية ونحو 26,6 مليون دينار خصصت لمدينة جابر الأحمد بنحو 4٪ من إجمالي مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية ونحو 826,6 مليون دينار لمدينة جابر الأحمد بنحو 2٪ من إجمالي مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية ونحو 52 مليون دينار لشمال غرب الصليبخات وحوالي 52 مليون دينار لضاحية القيروان.

وقد توزعت الاستثمارات التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية في هذه المناطق ما بين إنشاء مشاريع طرق وخدمات رئيسية ومشروعات لإنشاء البيوت والقسام ومشروعات إنشاء المباني العامة ما يزيد عن 22 مليار دينار لمشاريع الطرق والخدمات الرئيسية بنحو 97٪ من إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة ما يزيد عن 552,9 مليون دينار لمشاريع البيوت والقسام بحصة قدرها 2٪ من إجمالي تكلفة المشروعات وحوالي 86,8 مليون دينار لمشاريع المباني العامة بما يقرب من نصف في المائة من إجمالي تكلفة المشروعات.

وخلال عام 2013/2014 سيتم توزيع عدد 14,079 وحدة سكنية حيث سيجري توزيع نحو 5,888 وحدة سكنية بما يقرب من 42٪ خلال عام 2013 بينما توزع 8,191 وحدة سكنية بما نسبته 58٪ خلال عام 2014 من إجمالي الوحدات السكنية الموزعة.

ومن ناحية أخرى، فقد أعلنت هذه الاستثمارات

وتشغيل وصيانة المدن السكنية في المواقع التي حددتها بلدية الكويت. ومن المعروف أن هناك خطة تسعى لتطوير وإنشاء عدد من المدن وتنوي المؤسسة العامة للرعاية السكنية إنشاء حوالي 35,130 وحدة سكنية ضمن مشروعات سكنية مخطط لإنشائها مثل مدينة الخيران والتي تشتمل على 327 وحدة قاثمة، ومشروع توسعة منطقة الوفرة الذي تقدر حجم الوحدات التي يجري إنشاؤها بـ 2,686 وحدة وسيتم البدء في توزيعها في عام 2013، ومدينة صباح الأحمد والتي تبلغ عدد الوحدات السكنية المقرر إنشاؤها نحو 10,499 وحدة حيث تم بالفعل توزيع نحو 7,373 وحدة سكنية ومن المتوقع توزيع نحو 2,201 وحدة سكنية في عام 2013 بينما يتبقى نحو 925 وحدة توزع في عام 2014 وفقا لما أعلنته المؤسسة العامة للرعاية السكنية، بالإضافة إلى مدينة جابر الأحمد التي خطط لإنشاء عدد 6,679 وحدة سكنية

بها، تم بالفعل توزيع عدد 4,494 وحدة حتى الآن ومن المقرر أن يوزع حوالي 2,185 وحدة سكنية في عامي 2014 و2015 ومشروع شمال غرب الصليبخات الذي يحتوي على 1,736 وحدة تم توزيع 1,030 وحدة سكنية ومن المقرر توزيع عدد 704 وحدة في عام 2014.

إلى جانب مشروعات التوسعة في أبو خليفة بعدد 171 وحدة والصباحية بعدد 133 وحدة ومدينة المطاع، وقد بلغ حجم الاستثمارات العقارية وفقا لتقرير صادر عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية حتى مارس 2013 حوالي 22 مليار دينار وجهت هذه الاستثمارات

**انخفاض قيمة التداولات العقارية بالربع الأول بـ 7.1 بقيمة 64 مليون دينار بالغة 850 مليون دينار مقارنة بنفس الفترة من 2012**

**ارتفاع في التداولات العقارية الاستثمارية بـ 42 مليون دينار وبنسبة 15٪ لم ينجح في تخفيف حدة الانخفاض الكلي للتداولات العقارية**

**انخفاض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص انخفاضا طفيفا برغم نشاطه الكبير مقارنة بالربع السابق ليصل على حصة نسبته نحو 51٪ من إجمالي التداولات العقارية البالغة حوالي 850 مليون دينار مقارنة بحصة قدرها 56٪ من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2012.**

**وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 139.343 مليون دينار في الربع الأول من عام 2013، مقارنة بقيمتها في الربع الرابع 2012 والبالغة حوالي 221,516 مليون دينار منخفضة بنحو 82 مليون دينار وبنسبة انخفاض قدرها 16٪، حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتسجل نحو 549,1 صفقة خلال الربع الأول من عام 2013 مقارنة بعدد 2,178 صفقة سجلت في الربع الرابع من عام 2012 بنسبة انخفاض كبيرة وصلت إلى 40,6٪.**

**ويأتي هذا التقرير ضمن مسؤولية «بيتك» الاجتماعية والاقتصادية والساعية نحو نشر بيئة التطورات في السوق بما يعكس على تحسن بيئة الأعمال، وتوفير معلومات مفيدة عن السوق العقاري الذي يحتل مكانة مرموقة فيه، أملا أن يلبي هذا التقرير حاجة السوق في ضوء المعلومات التي يحتويها.**

**بدأية، فقد شرعت الحكومة الكويتية بمحالات متعددة لتصحيح أوضاع القطاع العقاري خاصة فيما يتعلق بالسكن الخاص، للضغط على مشكلاته التي باتت إحدى المعضلات التي تواجه المواطن الكويتي، حيث تم الإعلان مؤخرا عن مجموعة من القرارات والتشريعات، والتي بدأت بإجراء تعديلات على القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية وفقا لرسوم جديد برقم 27 لسنة 2012 الذي وافق عليه مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة في 25 من نوفمبر 2012 والذي تلتزم فيه المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتأسيس شركة مساهمة كويتية أو أكثر مقرها الكويت تتولى تنفيذ وتشغيل وصيانة المدن السكنية، وذلك في المواقع المخصصة لها من بلدية الكويت لهذا الغرض، على أن تنشأ شركة مساهمة كويتية لكل مدينة.**

**تم الإعلان عن تأسيس شركتين إحداهما الشركة المساهمة للبيوت منخفضة التكاليف والتي ستقوم بتصميم وتنفيذ وصيانة المساكن منخفضة التكاليف في المناطق البديلة التي تحددها بلدية الكويت لتلك المساكن الشعبية القائمة في مناطق الجهراء والصليبية، وتأتيها الشركة المساهمة لإنشاء المدن السكنية وهي مسؤولة عن القيام تنفيذ**

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق		نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي لربع الأول 2013	
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع
العاصمة	القبلة	300٪	المباركية
	شرق	520٪	أحمد الجابر
	شرق	520٪	خالد بن الوليد
	المدينة	620٪	السور
	المدينة	300٪	السور
	المدينة	620٪	مبارك الكبير (البيلوكات)
حولي	حولي	180٪	تونس
	حولي	180٪	بيروت
	السامية	180٪	حمد المبارك
	السامية	180٪	سالم المبارك
	الفروانية شارع مناور	180٪	مناور
	الفروانية شارع المطافي	180٪	المطافي
الفروانية	خيطان	180٪	خيطان
	خيطان (الإداري والتجاري)	300٪	الإداري والتجاري
	العراضية مخازن	780٪	أرضي داخلي
	الجهراء	180٪	ميراثين 50
	الجهراء	180٪	مرزوق المتعب
	الجهراء المركز الإداري والتجاري	300٪	الإداري والتجاري
الأحمدية	الجهراء القيصريات	300٪	قطعة 20
	المنقف	300٪	العزيرية
	الفنتاس (الإداري والتجاري)	180٪	رئيسي
	الفحيحيل	180٪	الدبوس

