الأنباء
الثلاثاء 27 اغسطس 2013

ارتفاع الطلب على العقارات السكنية والاستثمارية مصحوبا بارتفاع في معدلات الأسعار

«بيتك»: ارتفاع مبيعات العقار في الربع الثاني متخطية حاجز المليار دينار

قال تقرير بيت التمويل الكويتي «بيتك» عن سوق العقار المحلي خلال الربع الثاني من عام 2013 ان مبيعات العقار في الكويت ارتفعت خلال الربع الثاني من العام الحالي مقارنة مع حجم المبيعات في الربع الأول متخطية حاجز المليار دينار بقيمة لم يشهدها السوق العقاري منذ الربع الثاني من عام 2011، ويرجع هذا النشاط الملحوظ لارتفاع الطلب المحلي على العقارات السكنية والاستثمارية خاصة، مصحوبا بارتفاع في معدلات الأسعار، وبدأ العقار التجاري يشهد تحسنا ملحوظا ولاسيما في المباني التجارية والأبراج في منطقة العاصمة، بينما تحسنت نسب الإشغال في المباني التجارية في مناطق الفروانية والفحيحيل، حيث شهدت قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الثاني من العام 2013 ارتفاعا ملحوظا وصلت نسبته إلى 18٪ بقيمة قدرها 156,6 مليون دينار إذ بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية نحو مليار دينار مقارنة بنحو 850 مليون دينار خلال الربع الأول من 2013.

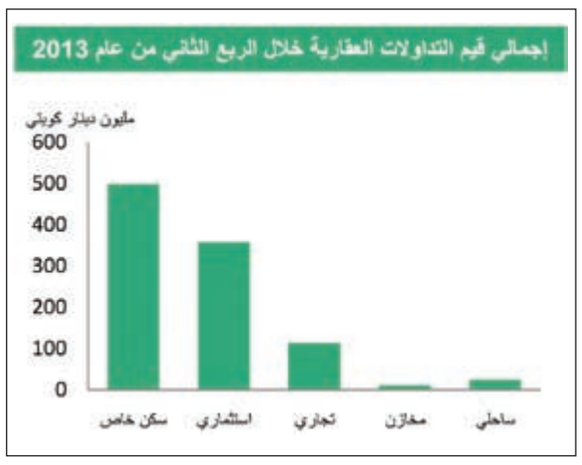
وأوضح التقرير ان التداولات العقارية للسكن الخاص ساهمت بما نسبته 50٪ من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2013 مقابل حصة بلغت 51٪ خلال الربع الأول، بينما ساهمت التداولات الاستثمارية بنحو 36٪ مقابل نحو 37٪ خلال الربع الأول 2013، في حين ساهمت التداولات العقارية التجارية بنحو 11٪ مقابل حصة قدرها 10٪، وشهد الربع الثاني انخفاضا نسبيا في نشاط التداولات على العقارات الحرفية والمعارض إذ ساهمت بنحو 1٪ مقابل نسبة بلغت 2٪ خلال الربع الأول من عام 2013 من قيمة إجمالي التداولات العقارية، كذلك ساهمت تداولات الشريط الساحلي بما نسبته 2٪ من قيمة إجمالي التداولات العقارية.

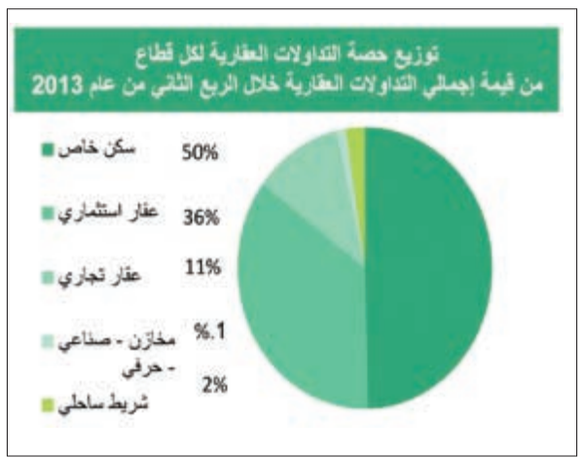
وذكر التقرير ان الارتفاع الملحوظ في قيمة إجمالي التداولات العقارية نجم عن ارتفاع حجم التداولات العقارية السكنية بنسبة بلغت 15٪ وبقيمة قدرها نحو 65 مليون دينار عن قيمة التداولات السكنية في الربع الأول الذي حقق انخفاضا بمقدار 82 مليون دينار بنحو 16٪ عن التداولات السكنية في الربع الرابع من 2012، بينما ارتفعت التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة قدرها 12٪ وبنحو 39 مليون دينار عن الربع الأول 2013 الذي ارتفع بنسبة 15٪ وبقيمة قدرها 42 مليون عن التداولات الاستثمارية في الربع الرابع 2012، في حين ارتفع حجم التداولات التجارية بنسبة 35٪ وبقيمة بلغت نحو 29,6 مليون دينار في الربع الثاني 2013 عن الربع الأول 2013 الذي حقق انخفاضا بنسبة قدرها 27٪ بنحو 30 مليون دينار عن قيمة التداولات التجارية في الربع الرابع 2012.

أما تداولات عقارات الشريط الساحلي فقال التقرير انها شهدت نشاطا ملحوظا خلال الربع الثاني من عام 2013 بحيث سجلت نحو 12 مليون دينار، بينما لم تسجل أي نشاط خلال الربع الأول من عام2013، وذلك بعد النشاط الذي شهدته مسجلة نحو 500 ألف دينار في الربع الرابع من عام 2012، بينما انخفضت تداولات العقار المخزني والحرفي خلال الربع الثاني من عام 2013 بنسبة قدرها 14٪ بقيمة انخفاض بلغت نحو مليوني دينار عن قيمتها المسجلة خلال الربع الأول 2013 الذي كان قد شهد ارتفاعا بنسبة 90٪ وبنحو 6 مليون دينار عن قيمة تداولات الربع الرابع 2012.

وفي جانب الأسعار سجلت مؤشرات أسعار العقارات السكنية ارتفاعا خلال الربع الثاني 2013 في جميع محافظات الكويت بنسبة قدرها 4٪ مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الأول من عام 2013 بنحو 14٪ لمتوسط محافظات الكويت، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد سجلت ارتفاعا ملحوظا بنسبة بلغت نحو 5٪ مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الأول 2013 بنسبة بلغت 9٪ لمتوسط محافظات الكويت.

أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت استقرارا في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر





التداولات العقارية

للسكن الخاص ساهمت بما نسبته 50٪ من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثاني

صفقات السكن الخاص سجلت نحو499 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2013

التداولات الاستثمارية العقارية نشطت بشكل ملحوظ لتسجل نحو 358 مليون دينار محققة ارتفاعا قدره 39 مليون دينار

في محافظة العاصمة 5,655 دينارا ، وفي محافظة الجهراء سجل متوسط سعر المتر 1,885 دينارا بينما وصلت الأسعار في محافظة الفروانية إلى 2,256 دينارا لمتوسط سعر المتر، وسجل متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدي نحو 717,2 دينارا.

وقد شهدت حركة سوق الكويت للأوراق المالية ارتفاعا موازيا للارتفاع الذي شهدته المبيعات العقارية، وزاد الطلب على العقارات الاستثمارية مدفوعا بزيادة معدلات نمو المقيمين فضلا عن استقرار أسعار النفط وزيادة الإنفاق الحكومي على مشروعات البنية التحتية والانشطة العقارية.

وعلى صعيد إجمالي السوق العقاري أوضح التقرير ان مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثاني من عام 2013 شهدت ارتفاعا بلغت نسبته 18٪ بقيمة ارتفاع بنحو 156,6 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت نحو 850 مليون دينار خلال الربع الأول من عام 2013، حيث سجلت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالعقود ما قيمته 941 مليون دينار في الربع الثاني 2013 بارتفاع بلغت نسبته 21٪ وبنحو 162 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الأول الذي سجل نحو 779 مليون دينار، بينما سجلت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات ما قيمته 65 مليون دينار خلال الربع الثاني بانخفاض بلغت نسبته 8٪ ونحو 6 ملايين دينار عن قيمتها خلال الربع الأول التي سجلت نحو 71 مليون دينار.

بينما ارتفعت التداولات العقارية بالعقود على أساس سنوي بنسبة 16٪ بمقدار 129 مليون دينار حيث سجلت نحو 812 مليون دينار خلال الربع الثاني من عام 2012 في حين بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات أكثر من الضعف لتحقق نشاطا ملحوظا بقيمة قدرها نحو 37 مليون دينار عن قيمتها البالغة نحو 28 مليون دينار سجلت خلال الربع الثاني 2012.

وبين التقرير ان الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص سجل انخفاضا طفيفا للمرة الثانية على التوالي خلال الربع الثاني 2013 ولكن بأقل من انخفاضه خلال الربع السابق برغم نشاطه الملحوظ مقارنة بالربع السابق ليحصل على حصة نسبتها 50٪ من إجمالي التداولات العقارية البالغة نحو 850 مليون دينار مقارنة بحصة قدرها 51٪ من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الأول 2013.

وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 499 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2013، مقارنة بقيمتها في الربع الأول والبالغة نحو 434 مليون دينار مرتفعة بنحو 65 مليون دينار وبنسبة ارتفاع قدرها 15٪، حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتسجل نحو 669,1 صفقة خلال الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بعدد 1,549 صفقة سجلت في الربع الأول بنسبة ارتفاع قدرها 8٪.

في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني ليصل إلى نحو 299 ألف دينار بانخفاض بلغت نسبته 7٪ ومقداره 19 مليون دينار مقارنة بنحو 280 ألف دينار خلال الربع الأول، وقد سجل شهر يونيو 2013 أعلى حصة تداول خلال الربع الثاني حيث استحوذ على ما نسبته 36٪ بنحو 177 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 499 مليون دينار خلال الربع الثاني، في حين جاء شهر مايو في المرتبة الثانية بنحو 162 مليون دينار وبحصة قدرها 32٪ من قيمة التداولات العقارية الخاصة خلال الربع الثاني، وجاء شهر أبريل في المرتبة الأخيرة بنحو 160 مليون دينار وبحصة قدرها 32٪ بالنسبة لإجمالي تداولات السكن الخاص خلال الربع الثاني.

واشار التقرير الى ان التداولات الاستثمارية العقارية نشطت بشكل ملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2013 لتسجل نحو 358 مليون دينار محققة بذلك ارتفاعا قدره 39 مليون دينار وبلغت نسبته 12٪ مقارنة بقيمتها خلال الربع الأول 2013 الذي سجلت فيه نحو 319 مليون دينار فيما حقق الربع الأول 2013 ارتفاعا قدره 42 مليون دينار وبلغت نسبته 15٪ مقارنة بالربع الرابع من 2012، مساهمة بحصة قدرها 36٪ من قيمة إجمالي التداولات خلال الربع الثاني من 2013 مقابل حصة بلغت نحو 37٪ من إجمالي قيمة التداولات خلال الربع الأول، ونحو 30٪ من قيمة إجمالي التداولات خلال الربع الرابع من 2012.

في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة من التداولات العقارية الاستثمارية بشكل ملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2013 ليسجل نحو 915 ألف دينار محققا ارتفاعا بلغ نحو 128 مليون دينار وبنسبة بلغت 16٪ عن الربع الأول الذي سجل نحو 786 ألف دينار والذي حقق ارتفاعا بنحو 89 ألف دينار وبنسبة ارتفاع بلغت 12٪ عن الربع الرابع من 2012.

بينما ارتفع متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الاستثمارية بنحو 107 آلاف دينار وبنسبة بلغت نحو 13٪ مقارنة بالربع الثاني من 2012 الذي سجل فيه متوسط قيمة الصفقة نحو 808 آلاف دينار.

وفيما يخص عدد التداولات الاستثمارية فقد سجلت نحو 546 صفقة خلال الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بعدد 405 صفقات سجلت خلال الربع الأول من عام 2013 محققة نسبة ارتفاع قدرها 35٪ جاءت بعدد 141 صفقة عن عدد تداولات الربع الأول.

وقد جاء شهر يونيو في المرتبة الأولى لحجم التداولات الاستثمارية بنسبة وصلت 38٪ من إجمالي التداولات الاستثمارية خلال الربع الثاني من عام 2013 مسجلا ما قيمته 135 مليون دينار، تلاه شهر أبريل في المرتبة الثانية بنسبة بلغت 33٪ مسجلا نحو 118 مليون دينار، بينما جاء شهر مايو في المرتبة الثالثة بنسبة قدرها 29٪ مسجلا ما قيمته 105 ملايين دينار.

هذا، وقد نشطت قيمة إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2013، وقد سجلت قيمة التداولات التجارية نحو 113 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بنحو 84 مليون دينار في الربع الأول من عام 2013 محققة بذلك ارتفاعا بقيمة بلغت نحو 30 مليون دينار وبنسبة 35٪ مما زاد من مساهمتها في ارتفاع قيمة إجمالي التداولات العقارية لتسهم بنحو 11٪ من إجمالي التداولات في الربع الثاني مقابل حصة قدرها 10٪ في الربع الأول 2013.

وتحسنت قيمة تداولات العقارات التجارية شهرا تلو الآخر خلال الربع الثاني من عام 2013 حيث احتل شهر يونيو المرتبة الأولى بما يقترب من نصف حجم تداولات العقارات التجارية في الربع الثاني بحصة وصلت إلى 42٪ من إجمالي قيمة التداولات العقارية التجارية في الربع الأول 2013 بحجم تداولات نحو 48 مليون دينار، تلاه شهر مايو الذي جاء في المرتبة الثانية بحصة قدرها 31٪ من إجمالي التداولات العقارية التجارية بحجم تداولات بلغ نحو 35 مليون دينار، بينما سجل شهر أبريل المرتبة الثالثة بحصة بلغت 26٪ حيث ووصل حجم تداولاته إلى 29 مليون دينار.

في حين سجل مؤشر متوسط قيمة الصفقة الواحدة نحو 6,8 ملايين دينار في الربع الثاني من عام 2013 بنسبة ارتفاع ملحوظة بما يزيد عن الضعف وبزيادة قدرها 3,5 ملايين دينار حيث بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الأول من عام 2013 ما قيمته 3,4 ملايين دينار، وفيما يخص عدد التداولات التجارية فقد سجلت نحو 73صفقة خلال الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بعدد 25 صفقة سجلت خلال الربع الأول من عام 2013 محققة نسبة ارتفاع بأكثر من ثلاثة أضعاف جاءت بعدد 48 صفقة عن عدد تداولات الربع الأول 2013.

أسعار أراضي السكن الخاص

وحول اسعار اراضي السكن الخاص قال التقرير ان الدولة تهدف إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بينما يبلغ عدد الطلبات السكنية نحو 105 آلاف طلب في الفترة من عام 2000 حتى عام 2013 وقد بلغت الطلبات المقدمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية نحو 4261 طلب في عام 2013 مقابل نحو 8500 طلب مقدم في عام 2012 بنسبة انخفاض سنوية بنحو 50٪ في عام 2013 مقابل ارتفاع بلغ نحو 6٪ في عام 2012 ، 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 مشروعات سكنية تقدر بأكثر من نحو 20,2 ألف وحدة سكنية بينها نحو من 13,600 وحدة ما بين شقق وبيوت وقسائم سلمت بالفعل في كل من مدينة صباح الأحمد البحرية ومدينة جابر الأحمد وفي مشروع غرب الصليبخات وقسائم النسيم ومشروع الخيران القائم والوفرة القائم.

وقد جاء في الخطة الطموح التي وضعتها المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفيذ 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 ومن هذه المشروعات مشروعات لإنشاء البيوت والقسائم والخدمات والمباني والمنشآت العامة، وما يلبي هذه المناطق السكنية الجدية من مشروعات طرق وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية، حيث وصلت نسبة الإنجاز الفعلية في بعض من هذه المشروعات أكثر من 80٪ من المشروعات المقرر إنجازها بينما بلغت في معظمها أقل من 60٪.

وبين التقرير أن مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيتك خلال الربع الثاني من عام 2013 سجلت ارتفاعا في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة، لكن بنسبة ارتفاع أقل من الارتفاع الذي حققه الربع الأول 2013 مقارنة بمتوسط أسعار محافظة العاصمة خلال الربع الرابع 2012، حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة نحو 968 دينارا في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بمتوسط قيمته 944 دينارا للمتر المربع في الربع الأول من عام 2013، حيث حققت مناطق الدوحة والدعية وقرطبة والدسمة والقادسية أعلى مناطق المحافظة ارتفاعا ليصل نسبة ارتفاعها إلى 10٪ و8٪، 5,3٪، 5,2٪، وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعا في الأسعار، حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 943 دينارا خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بنحو 848 دينارا في الربع الأول 2013 بارتفاع بنحو 11٪، وشهدت منطقة حطين ارتفاعا في الأسعار بأكثر من الضعف بينما ارتفعت معظم مناطق المحافظة (الجابرية – الرميثية – بيان – مشرف – غرب مشرف – سلوى– الشعب) بنسبة ارتفاع تراوحت ما بين3٪ و 9٪ لمتوسط سعر المتر المربع وذلك وفقا لآخر المسوحات التي قام بها «بيتك» في المحافظة.

بينما شهدت الأسعار ارتفاعا في محافظة الأحمدي ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 512 دينارا مقارنة بنحو 486 دينارا من المتر المربع في الربع الأول لعام 2013، وارتفعت الأسعار في منطقة هدية بنحو 12٪ مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الأول 2013 فيما ارتفعت مناطق جابر العلي (قسائم) والظهر والفنطاس الزراعية بنحو 7٪، أما مناطق الصباحية والمنقف السكنية وصباح الأحمد البحرية ومدينة لؤلؤة الخيران فقد ارتفع متوسط أسعار المتر فيها ما بين 3٪ و 4٪، ولم تشهد منطقة الفحيحيل تغيرا في متوسط السعر مقارنة بنسبة ارتفاعها التي تخطت نحو 30٪ في المنطقة مقابل الصناعات وما خلفها خلال الربع الأول 2013.

وقال التقرير إن محافظة مبارك الكبير سجلت ارتفاعا في الأسعار، حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 728 دينارا في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بنحو 723 دينارا للمتر المربع في الربع الأول 2013 بنسبة ارتفاع بأقل من 1٪ (0,7٪)، حيث شهدت منطقة الحصانية ارتفاعا بنحو 3٪ مقارنة بمتوسط الأسعار الذي شهدها الربع الأول 2013، بينما لم تشهد باقي مناطق المحافظة أي تغير في الأسعار خلال الربع الثاني 2013، بينما شهدت محافظة الجهراء ارتفاعا في الأسعار، حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 509 دنانير للمتر المربع خلال الربع الثاني من عام 2013 بارتفاع وصل إلى 2٪ عن متوسط سعر المتر الذي سجل 499 دينارا في الربع الأول 2013.

حيث شهدت منطقة الواحة بيت قائم ارتفاعا ملحوظا بنسبة 6٪ لتسجل النسبة الأعلى ارتفاعا خلال الربع الثاني 2013 ضمن مناطق المحافظة مقارنة بالربع الأول 2013 تليها منطقة العيون التي ارتفع فيها متوسط الأسعار بنحو 4٪ ومنطقة النسيم التي شهدت ارتفاعا بنحو 4٪ في أسعار المتر المربع.

أسعار الأراضي الاستثمارية

وحول أسعار الأراضي الاستثمارية قال التقرير إن أسعار الأراضي الاستثمارية سجلت ارتفاعا طفيفا في محافظة العاصمة بنسبة قدرها 1٪ خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع الربع الأول 2013 والذي بلغت نسبته 1,2٪ مقارنة بالربع الرابع 2013 مسجلة متوسط سعر قيمته 2,318 دينار للمتر المربع في الربع الثاني 2013 مقارنة بمتوسط سعر بلغت قيمته 2,290 دينار المربع خلال الربع الأول 2013.

وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط سعر المتر المربع بنحو 10٪ مقارنة بنحو 2,109 سجله متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2012، وقد شهدت مناطق بنيد القار ارتفاعا بنسبة 4,3٪ وشهدت منطقة المقوع الشرقي بأقل من نصف ٪ (0,3٪) بينما لم تشهد منطقة دسمان أي تغير في الأسعار خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الأول من 2013.

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعا بالأسعار، حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 1,688 دينار خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بمتوسط قيمته 1,635 دينار للربع الأول من عام 2013 مسجلة ارتفاعا نسبته نحو 3٪ مقارنة بمتوسط الأسعار في المحافظة خلال الربع الأول من 2013 الذي سجل ارتفاعا نسبته 11٪ عن الربع الرابع 2012، وعلى أساس سنوي سجلت محافظة حولي ارتفاعا في الأسعار بلغت نسبته 27٪ مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2012 الذي سجل 1,329 دينار، وقد شهدت مناطق السالمية والشعب وحولي والجابرية ارتفاعا قدره 6,5٪ و3,5٪ و2,7٪و1,4٪ على الترتيب مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع المسجل خلال الربع الأول 2013.

وقد سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية نحو 1,426 دينار في الربع الثاني 2013 مقارنة بنحو 1,374 دينار خلال الربع الأول 2013، حيث سجلت المحافظة ارتفاعا خلال الربع الثاني 2013 بلغت نسبته 4٪ مقارنة بنسبة ارتفاع بلغت 15٪ سجلت خلال الربع الأول من عام 2013 مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الرابع 2012.

وعلى أساس سنوي شهدت المحافظة ارتفاعا في متوسط الأسعار بنسبة بلغت 42٪ مقارنة بمتوسط سعر قدره 1,002 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني 2012.

وقد شهدت منطقة الفروانية ارتفاعا بنحو 1٪ بينما شهدت منطقة خيطان ارتفاعا بنحو 3,5٪ وشهدت منطقة الرقعي ارتفاعا بنحو 4,6٪ أما منطقة جليب الشيوخ فكانت أكثر مناطق المحافظة ارتفاعا بما نسبته 6,3٪ مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الأول 2013.

أما محافظة الأحمدي فقد شهدت أيضا ارتفاعا في الأسعار بلغت نسبته 12٪ خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع نسبته 7٪ لمتوسط الأسعار خلال الربع الأول لعام 2013، حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 1,296 دينار للمتر المربع في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بنحو 1,155 دينار للربع الأول لعام 2013، وعلى أساس سنوي سجلت المحافظة ارتفاعا بلغت نسبته 32٪ مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الثاني 2012 الذي سجل نحو 985 دينارا لمتوسط سعر المتر المربع.

بينما حققت محافظة الجهراء ارتفاعا في متوسط الأسعار بنسبة قدرها 3٪ حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 1,167 دينار خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع بلغت نسبته 12٪ مسجلا نحو 1,138 دينار لمتوسط سعر المتر خلال الربع الأول من عام 2013، وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة الجهراء بنسبة بلغت 28٪، حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 909 دنانير خلال الربع الثاني من عام 2012.

وحول معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية قال التقرير إن الطلب على العقارات الاستثمارية يرتبط بمعدلات العائد المدرة منه والتي تراوحت ما بين 6,50٪ و 6,85٪ في مناطق العاصمة وبعض مناطق محافظة حولي والفروانية، بينما بلغت العوائد ما بين نسبة 7,48٪ و 7,75٪ في مناطق محافظة الأحمدي ومبارك الكبير وفي محافظة الجهراء، حيث مازالت العقارات الاستثمارية تتصف بالتنافسية والاستقرار إذا ما قورنت بمعدلات العائد على الودائع في البنوك، أو العوائد غير المستقرة في سوق الكويت للأوراق المالية.

أسعار العقارات التجارية

وذكر التقرير أن أسعار العقارات التجارية خلال الربع الثاني 2013 استقرت عند متوسط سعر 5,655 دينارا بينما كانت ارتفعت أسعار تداولات العقارات التجارية في محافظة العاصمة لتسجل متوسط سعر 5,655 دينارا في الربع الأول 2013 مقارنة بنحو 133,5 دينارا للمتر للربع الرابع لعام 2012.

وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط أسعار المناطق في المحافظة بنحو 10٪ ، حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة نحو 5,095 دينارا خلال الربع الثاني 2012.

حيث كانت ارتفعت الأسعار بنسبة فاقت 25٪ في بعض الأماكن في منطقة القبلة خلال الربع الأول 2013، وإلى 37٪ في منطقة المدينة خلال الربع الأول 2013، بينما وصلت نسبة الارتفاع ما بين 6٪ و 16٪ في بعض الأماكن في مناطق المدينة والقبلة (مبارك الكبير «البورصة» – ش السور – شارع أحمد الجابر – شارع خالد بن الوليد)، بينما ارتفعت الأسعار في مناطق (شارع عبدالله المبارك– شارع أحمد الجابر – فهد السالم) بأقل من 10٪.

واستقرت الأسعار في محافظة حولي خلال الربع الثاني 2013 بعد أن شهدت ارتفاعا في مناطق المحافظة لتسجل نحو 3,225 دينارا خلال الربع الثاني والأول 2013 محققة ارتفاعا طفيفا بنحو 1٪ مقارنة بالربع الرابع 2012، حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 3,193 دينارا في الرابع لعام 2012، واستقرت الأسعار في بعض مناطق السالمية مثل شارع البحرين مقارنة بالربع الأول من عام 2013، وأيضا شهدت الأسعار استقرارا في محافظة الفروانية خلال الربع الثاني 2013 بينما سجلت ارتفاعا ملحوظا لمتوسط سعر المتر بنسبة 22,6٪ خلال الربع الأول 2013، حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 2,256 دينارا مرتفعا بنسبة 5,2٪ عن الربع الرابع 2012.

واستقرت الأسعار في محافظة الجهراء عند متوسط سعر قدره 1,885 دينارا خلال الربع الثاني 2013 بينما شهدت الأسعار ارتفاعا وصل إلى 6,6٪ خلال الربع الأول 2013 مقارنة بارتفاع طفيف بلغت نسبته 1,5٪ خلال الربع الرابع 2012، حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 1,885 دينارا للربع الأول لعام 2013 مقارنة بمتوسط سعر قدره 1,775 دينارا للمتر المربع في الربع الرابع من عام 2012.

كذلك قد استقرت الأسعار في محافظة الأحمدي مسجلة نحو 2,717 دينارا خلال الربع الثاني والربع الأول من عام 2013 مقارنة بنحو 636,2 دينارا خلال الربع الرابع 2012، وقد استقرت الأسعار في منطقة الفنطاس المركز الإداري والتجاري مقارنة بالربع الأول 2013 وفقا لآخر المسوحات التي قام بها «بيتك» بالمحافظة، بينما كانت قد شهدت الأسعار ارتفاعا ملحوظا مابين 5٪ و10٪ في منطقة الفحيحيل، ولؤلؤة الخيران خلال الربع الأول 2013.

معدل العائد السنوي:

وذكر التقرير أن نسبة عوائد العقارات التجارية مازالت تقل بدرجة ملموسة عن نسب العوائد على العقارات الاستثمارية نتيجة لانخفاض نسب الإشغال والمرتبطة بقطاع المكاتب وخصوصا في منطقة العاصمة فقد استقر متوسط العائد على مستوى محافظة الكويت عند 6,48٪. بينما وصل العائد السنوي إلى 7,25٪ في محافظة حولي، وإلى 7,68٪ و7,83٪ و7,68٪ في محافظات الفروانية والجهراء والأحمدي.

أسعار القسائم الصناعية:

وحول أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن ذكر التقرير ان متوسطات أسعار المتر من القسائم الصناعية ارتفعت بأقل من نصف ٪ خلال الربع الثاني 2013 بينما كانت قد شهدت بعض القسائم الصناعية في محافظة العاصمة ارتفاعا خلال الربع الأول من عام 2013، وشهدت القسائم الصناعية بالمحافظة في مناطق الشويخ الصناعية في شارع الغزالي وشارع الكهرباء أعلى مناطق المحافظة ارتفاعا حيث وصل 2٪ خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع وصل إلى 9,3٪ في الربع الأول 2013 في حين أن القسائم الصناعية الداخلية في منطقة الشويخ سجلت استقرارا في الأسعار، وقد سجل متوسط سعر المتر من القسائم الصناعية في محافظة العاصمة 1,179 دينار للربع الثاني لعام 2013 مقارنة بمتوسط قدره 1,175 دينار للربع الأول 2013.

وشهدت محافظة الفروانية ارتفاعا بالأسعار وصل إلى 2,5٪ خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع ملحوظ بنحو 25٪ خلال الربع الأول 2013.

وشهدت مناطق العارضية الحرفية ارتفاعا وصل إلى3,7٪ خلال الربع الثاني 2013 بينما شهدت ارتفاعا بنحو 39٪ في الربع الأول 2013.

بينما ارتفعت الأسعار في منطقة الري ارتفاعا طفيفا بأقل من نصف ٪ خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع بنسبة 5٪ خلال الربع الأول 2013.

حيث سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 1,579 دينار في الربع الثاني 2013 مقارنة بنحو 1. 541 دينار للربع الأول لعام 2013.

وسجلت محافظة الأحمدي نحو 450 دينارا لتحقق ارتفاعا في متوسط أسعار المتر المربع بنحو 3٪ خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع طفيف بنحو 4٪ خلال الربع الأول 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 437 دينارا في مقارنة بنحو 420 دينارا، واستقر منطقة الفحيحيل خلال الربع الثاني 2013 بينما حققت أعلى نسبة ارتفاع في المحافظة بنسبة بلغت 5٪ خلال الربع الأول 2013 بينما حققت منطقة شرق الأحمدي الصناعية أعلى النسب ارتفاعا في المحافظة خلال الربع الثاني 2013 حيث ارتفعت بنسبة وصلت إلى 11٪ خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بنسبة ارتفاعها البالغة 3,5٪خلال الربع الأول 2013 ولم تشهد منطقة ميناء العبدالله أي تغير للربع الثاني على التوالي مقارنة بالربع الأول 2013.