

أعلى قيمة تداول بلغها السوق العقاري منذ الأزمة المالية 2008 عند 3,9 مليارات دينار

«الدولي»: 2014 عام القطاعين التجاري والاستثماري

● توجه المستثمرين للعقار الاستثماري بشكل عام والقطاع التجاري بشكل خاص
● في 2013 قيمة التداولات على التجاري تقفز 66% والاستثماري 28%

قيمة صفقات العقارات والأراضي المتداولة من عام 2008 إلى عام 2013									
قيمة الصفقات	سكني	استثماري	تجاري	صناعي	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	المجموع
2008	1111,9	1104,3	527,6	31,2	14,7	0	0	0	2789,7
2009	821	710,9	337,6	18,8	8,1	0	0	0	1896,4
معدل التغيير (%)	26,2	35,3	36,3	39,3	44,4	0	0	0	32,2
2010	1261,2	750,6	252,8	4,4	22,9	11,3	0	0	2303,2
معدل التغيير (%)	53,5	5,6	25,2	7,6	182,7	113,7	0	0	21,2
2011	1560	1069,5	247,8	0	11,8	7,1	0	0	2896,2
معدل التغيير (%)	23,2	42,4	19,9	100,0	48,4	37,3	0	0	25,2
2012	1852,8	1189,1	265,3	0	23,7	9,7	5,5	3,4	3349,5
معدل التغيير (%)	18,2	11,1	7,7	0	100,0	36,3	100,0	100,0	15,2
2013	1943,5	1521,9	440,5	0	30,2	11,7	31,4	5	3984,2
معدل التغيير (%)	4,8	27,9	66,6	0	27,2	20,2	470,4	47,4	18,9
الزيادة بالمليون	90,7	332,8	175,2	0	6,5	2	25,9	1,6	634,7
الاهمية النسبية للزيادة	14,2	52,4	27,6	0	0,1	0,0031	0,4	0,002	100

قيمة الصفقات للعقارات والأراضي المتداولة من الربع الأول 2011 إلى الربع الرابع 2013								
قيمة الصفقات	سكني	استثماري	تجاري	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	المجموع
2011 Q1	395,5	281,0	36,8	1,9	6,4	0	0	721,6
2011 Q2	557,4	374,3	98,9	1	0,4	0	0	1032
2011 Q3	253,6	232,4	50,5	3,1	0,3	0	0	539,9
2011 Q4	353,5	181,8	61,6	5,8	0	0	0	602,7
2012 Q1	504,3	326,2	47,1	13,4	8,3	0	0	899,3
2012 Q2	486,9	383	67,2	2,4	0,9	0,5	3,4	944,3
2012 Q3	345,4	203,5	37	3,6	0	2,1	0	591,6
2012 Q4	516,2	276,4	114	4,3	0,5	2,9	0	914,3
2013 Q1	434,1	318,5	83,8	6,2	0	7,4	0	850
2013 Q2	499,3	358	113,3	14,8	0	4,5	5	1007
2013 Q3	518,8	379,5	133,3	6,2	0	9,6	0	1047
2013 Q4	491,3	465,9	110,1	3	0	9,9	0	1080

خلص تقرير عقاري صادر عن بنك الكويت الدولي إلى أن نشاط السوق خلال 2013 قد نجم أساسا من الزيادة بقيمة الصفقات المتداولة في التجاري والاستثماري بنسبة 66% و27,9% على التوالي. في حين ارتفعت القيمة المتداولة للسكني بنسبة 4,85% فقط. وهذه التغييرات تشير بوضوح إلى عدم نمو المعطيات التي يمكن الاستعانة بها في التعرف على ملامح النشاط القادم. فمن خلال تلك البيانات التحليلية نلاحظ أن توجه المستثمرين قد بدأ ينجح نحو القطاع الاستثماري بشكل عام والقطاع التجاري بشكل خاص.

ويبدو أن عام 2014 والأعوام القادمة ستشهد المزيد من الإقبال على القطاع التجاري وذلك تزامنا مع تنفيذ مشاريع خطة التنمية القادمة التي بدأ

حقق سوق العقار الكويتي خلال عام 2013 رقما قياسيا جديدا في القيمة الإجمالية للعقارات والأراضي التي تم تداولها خلال عام 2013 حيث بلغت قيمة الصفقات والأراضي المتداولة خلال هذا العام نحو 3,9 مليارات دينار مقارنة بـ 3,3 مليارات دينار لعام 2012. أي بارتفاع بلغت نسبته 19%. وهي أعلى قيمة تداول يصل إليها السوق منذ عام 2008. وأما على صعيد عدد الصفقات فقد انخفضت لتصل إلى 8,642 صفقة خلال عام 2013 مقارنة بـ 9,999 صفقة لعام 2012 أي بانخفاض بلغت نسبته 13,5%. وقد نجم نشاط السوق عن الزيادة في قيمة الصفقات المتداولة في التجاري والاستثماري بنسبة 66% و27,9% على التوالي. في حين ارتفعت القيمة المتداولة للسكني بنسبة 4,85% فقط. وهذه التغييرات تشير بوضوح إلى أن أسعار القطاع السكني قد وصلت إلى حدود مبالغ فيها وسوف تتراجع تدريجيا إلى مستوياتها الطبيعية، وخاصة أن السكني، في ظل القرارات والقوانين الحالية، لا يمكن أن يكون وعاء استثماريا مستمرا ومصدرا للدخل، فحركته مقيدة نوعا ما بالطلب من قبل الراغبين في السكن، وضعوه أسعاره تتأثر بفعل المضاربة، وذلك على العكس من قطاعي التجاري والاستثماري اللذين يشكلان عاملي جذب للمستثمرين ويتأثران بعوامل متعددة ذات علاقة بنشاط الاقتصاد المحلي وحركة الودائع ونشاط السوق المحلي.

وتنضج أهمية النسبية للزيادة التي شهدتها القيمة الإجمالية للتداولات في السوق في عام 2013 التي بلغت نحو 634,7 مليون دينار، حيث ساهمت زيادة قيمة تداولات القطاع الاستثماري فيها بنحو 332,8 مليون دينار، أي ما يزيد على نصف تلك الزيادة كان بسبب ارتفاع قيمة الصفقات المتداولة في الاستثماري وبما نسبته 52,4%، تليها قيمة تداولات القطاع التجاري بنحو 175,2 مليون دينار وبما نسبته 27,6%، تليها في المرتبة الأخيرة قيمة تداولات القطاع السكني بنحو 90,7 مليون دينار وبما نسبته 14,2% فقط. وتشير هذه البيانات بشكل واضح إلى تغيير توجهات السوق في عام 2013 نحو القطاع التجاري والاستثماري، بدلا من السكني.

هذا وتشير البيانات الخاصة بعدد الصفقات المبرمة في عام 2013 إلى انخفاض عدد الصفقات المبرمة في القطاع السكني حيث بلغ عددها في عام 2013 نحو 6596 صفقة مقابل 8247 صفقة لعام 2012 أي بانخفاض ملحوظ بلغت نسبته 20%. وهذا هو أول انخفاض في عدد الصفقات المبرمة على مكونات القطاع السكني منذ عام 2010، وقد يمكن الاستدلال من ذلك على بداية تأسيسية سيدهاها السوق في القطاع السكني، وقد يستمر التراجع في الطلب على مكونات القطاع السكني وربما أسعاره خلال عام 2014 إذا ما قامت الحكومة باتخاذ إجراءات جادة في تنفيذ خططها الإسكانية وتوزيع القسائم والبيوت الحكومية حسب المواعيد المقررة في تلك الخطة. وأما على صعيد القطاعات الأخرى فقد كان الوضع أفضل حيث ارتفع عدد الصفقات المبرمة في القطاع الاستثماري والتجاري بنحو 11% و102,5% على التوالي وهي في ذات الاتجاه المساعد الذي

أداء السوق بالربع الرابع

تشير البيانات المتاحة إلى استقرار نشاط السوق العقاري خلال الربع الرابع من عام 2013، حيث بلغت قيمة الصفقات المتداولة نحو 1080,2 مليون دينار مقابل 1047,4 مليون دينار للربع الثالث من عام 2013 أي بارتفاع محدود في قيمة الصفقات بلغت نسبته نحو 3,1% فقط. وأما على صعيد عدد الصفقات فقد انخفضت لتصل إلى 2,052 صفقة في الربع الرابع من 2013 مقابل 2,284 صفقة للربع الثالث من نفس العام أي بانخفاض بلغت نسبته 10,1%، ويعزى التراجع في إجمالي نشاط السوق إلى تراجع القيمة المتداولة والصفقات في القطاع السكني، فقد شهد القطاع السكني خلال الربع الرابع 2013 انخفاضا في قيمة وعدد الصفقات بنسبة 5,3% و12,7% على التوالي. مقارنة بالربع الثالث 2013، وقد تأثر نشاط القطاع السكني على ما يبدو بالاهتمام الذي أبداه مؤخرا أعضاء مجلس الأمة والحكومة بالقضايا الإسكانية والتي أصبحت على رأس أولويات مجلس الأمة في هذا الدور من الإنعقاد، لقد تضمنت الخطة الإسكانية المقترحة للسنوات القادمة تنفيذ وإنشاء الشركات المساهمة لتنفيذ المدن الإسكانية والالتزام بالجدول الزمني لإعداد وتوزيع الوحدات السكنية التي عرضتها الحكومة في الخطة الإسكانية أمام المجلس خلال ذلك الربع وتفعيل قرار توزيع القسائم على الخريطة بمجرد الانتهاء منها، مع التزام الحكومة بالرقابة المسبقة، والعمل على تقليص الدورة المستندية المتعلقة بالمشاريع السكنية على أن يتم إنجازها خلال شهر واحد، والتي تتضمن بناء 199 ألف وحدة سكنية وشقة في المنظور الإسكاني الجديد بقيمة 342,6 مائة وستة وستون ألف وثمانمائة وستون وحدة سكنية ومن المتوقع في حال البدء بتنفيذ تلك الخطة أن

