

## نتيجة ارتفاع الطلب على العقارات السكنية والاستثمارية في الربع الثاني 2014

## «بيتك»: مبيعات العقار تفوق مستويات ذروة 2007 عند 1,4 مليار دينار



## «الاستثماري» يحافظ على ارتفاعه المستمر

التراجع ملحوظ في عددها لتسجل 512 صفقة خلال الربع الثاني من 2014 بانخفاض نسبهته 5,4% بعدد 29 صفقة عن عددها الذي سجل 541 صفقة خلال الربع الأول 2014.

وفيما يتعلق بمتوسط قيمة الصفقة العقارية الاستثمارية فقد شهد ارتفاعا بشكل ملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2014 متخطيا حاجز المليون دينار مسجلا نحو 1,21 مليون دينار محققا ارتفاعا بلغ حوالي 74 مليون دينار وبنسبة بلغت 7% حيث سجلت الصفقة الواحدة حوالي 1,13 مليون دينار خلال الربع الأول 2014، وعلى أساس سنوي تضاعف متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الاستثمارية خلال الربع الثاني من 2014 بنحو 291 ألف دينار وبنسبة قدرها 32% مقارنة بالربع الثاني من 2013 الذي سجل فيه متوسط قيمة الصفقة حوالي 915 ألف دينار.

ذكر «بيتك» أن التداولات العقارية الاستثمارية حافظت على ارتفاعها المستمر إذ حققت ارتفاعا طفيفا خلال الربع الثاني من عام 2014 لتسجل حوالي 617 مليون دينار محققة بذلك ارتفاعا قدره حوالي 5 ملايين دينار وبلغت نسبته 1% مقارنة بقيمتها التي سجلت نحو 612 مليون دينار خلال الربع الأول 2014. وخلال الربع الثاني من 2014 ساهمت التداولات الاستثمارية بحصة بلغت نسبتها 44% من قيمة إجمالي التداولات مقابل حصة بلغت حوالي 49% من إجمالي قيمة التداولات خلال الربع الثاني 2014، وعلى أساس سنوي ارتفعت التداولات العقارية الاستثمارية لدرجة ملحوظة وصلت إلى 72% بزيادة بلغت حوالي 259 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الثاني من 2013.

ويأتي ارتفاع قيمة التداولات الاستثمارية برغم

## 32 صفقة تجارية

وعلى أساس سنوي سجلت قيمة التداولات العقارية التجارية ارتفاعا ملحوظا خلال الربع الثاني 2014 بلغت نسبته 71% بقيمة بلغت حوالي 80 مليون دينار مقارنة بقيمتها التي كانت قد سجلت حوالي 113,3 مليون دينار خلال الربع الثاني من عام 2013. أما بخصوص عدد الصفقات التجارية خلال الربع الثاني من عام 2014، فقد بلغ عددها 32 صفقة مسجلة ارتفاعا ملحوظا بنسبة قدرها 28% ويعد 7 صفقات مقارنة بعددها الذي سجل 25 صفقة خلال الربع الأول من عام 2014.

بيّن تقرير «بيتك» أن قيمة تداولات العقارات التجارية خلال الربع الثاني من عام 2014 شهدت نشاطا ملحوظا مسجلة نحو 193,4 مليون دينار مقارنة بحوالي 102 مليون دينار في الربع الأول من عام 2014 محققة بذلك زيادة غير مسبوقة بلغت حوالي 91,3 مليون دينار بارتفاع فاقت نسبته حوالي 89%، مما ساهم في زيادة حصتها من إجمالي التداولات العقارية لتشكّل حصة وصلت إلى 14% من إجمالي التداولات في الربع الثاني 2014 مقابل حصة بلغت 8% خلال الربع الأول 2014.

## 36 ألف وحدة سكنية حتى 2017

حوالي أكثر من 6 آلاف وحدة سكنية ما بين شقق وبيوت وقسائم. وكانت المؤسسة العامة للرعاية السكنية قد تبنت تنفيذ خطة طموحة في الفترة من عام 2011 حتى عام 2014 والتي أقرت من خلال مجلس الأمة وذلك لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية العامة، وما تستلزمه من مشروعات طرق، وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية حيث سلمت بعضا من هذه المشروعات خلال العام الماضي وخلال الربع الثاني سلمت مشروعات الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة التي كان مخططا لإنشائها في مدينة القديرون، ووصلت نسبة الإنجاز الفعلية في بعض من هذه المشروعات إلى أكثر من 90% من المشروعات المقرر إنجازها وفقا للمعلومات الصادرة عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية كما استحدثت مشروعات جديدة مثل المشاريع القائمة في مدينة جابر الأحمد خلال الربع الثاني من 2014.

قال «بيتك» إن الدولة تهدف إلى إنجاز أكثر من 36 ألف وحدة سكنية حتى عام 2017، بينما تزايد عدد الطلبات السكنية المتراكمة إلى نحو 112 ألف طلب منذ عام 1985 حتى 9 من يوليو من عام 2014، وبلغت الطلبات المقدمة منذ بداية العام حتى يوليو 2014 نحو 4293 طلبا، وكانت قد بلغت الطلبات الإسكانية القائمة حوالي 8.487 طلبا وفق إحصائية صادرة عن المؤسسة في يوليو 2014 قدم إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية في عام 2013 وحده. 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 جار تنفيذها تقدر بأكثر من نحو 20,3 ألف وحدة سكنية في مدن عدة مثل مدينة صباح الأحمد ومدينة جابر الأحمد ومشروع شمال غرب الصليبيخات وقسائم النسيم ومشروع الخيران القائم ومشروع الوفرة القائم، وكما جاء في تقرير صادر عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية في 2014 أنه قد تم توزيع

## ارتفاع طفيف في أسعار الأراضي السكنية في العاصمة وحولي

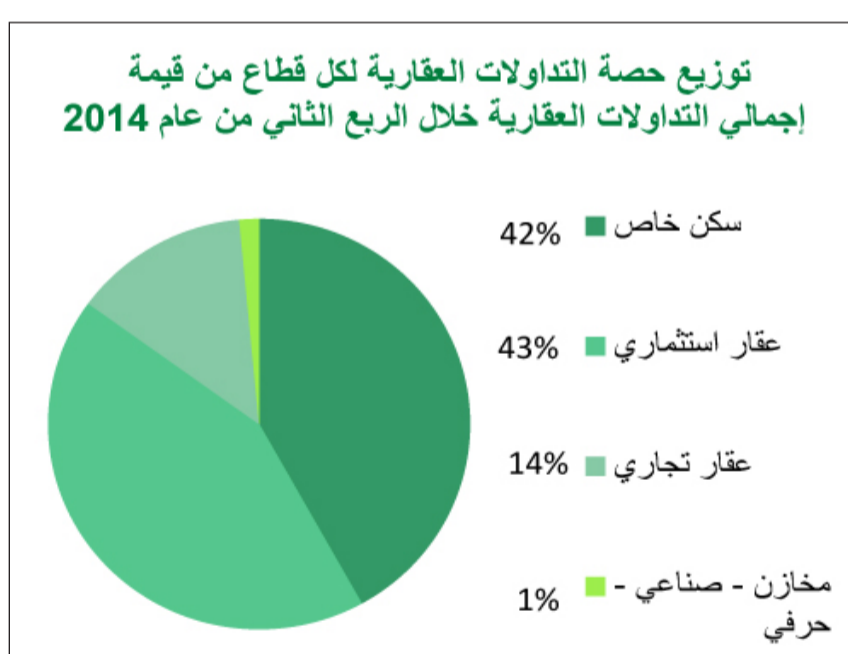
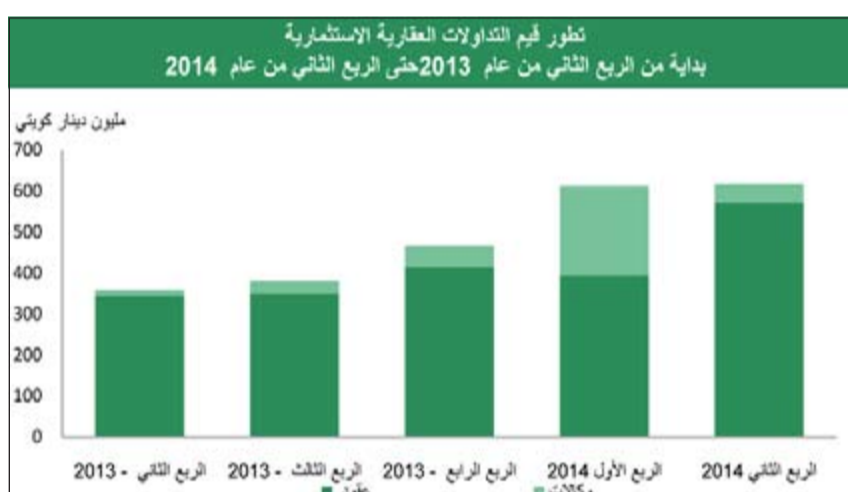
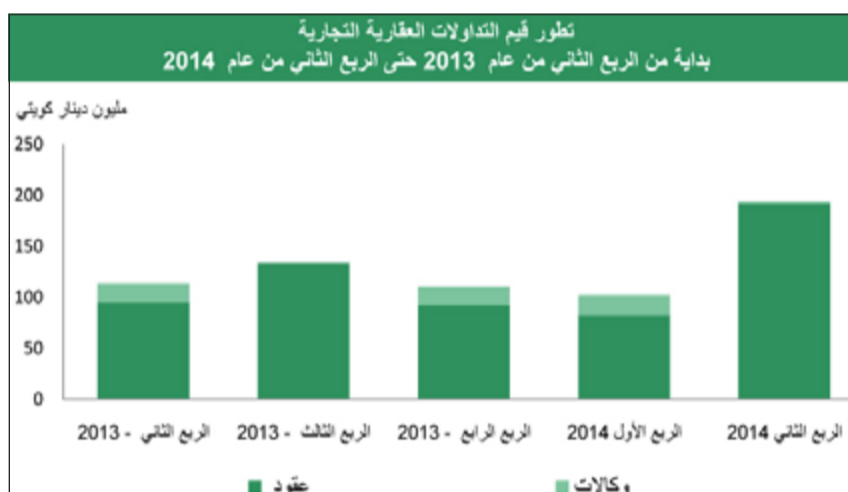
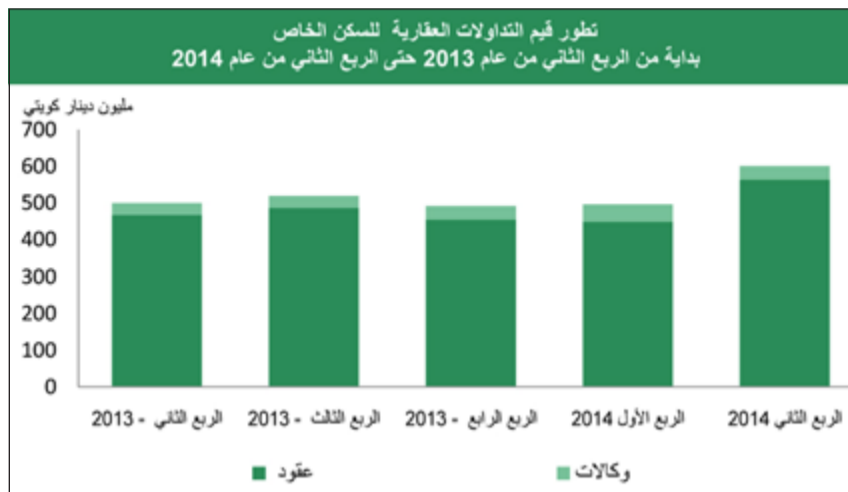
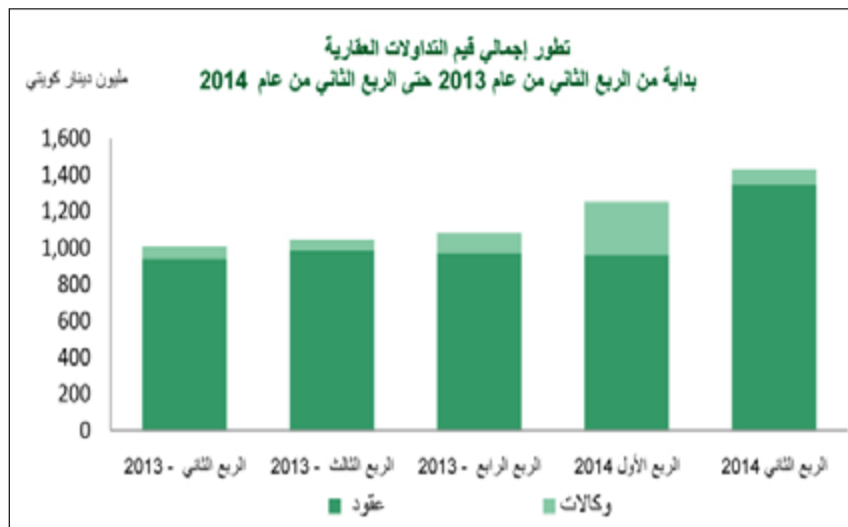
من 2014 مقارنة بارتفاع نسبته 2,6% لمتوسط أسعار الربع الأول من 2014. ومازالت مناطق البدع والشعب وغرب مشرف تسجل أعلى قيمة سعرية في المحافظة، حيث استقرت الأسعار في منطقة البدع في حين ارتفعت بشكل طفيف في منطقتي الشعب وغرب مشرف بما نسبته 1,2%، كما ارتفعت الأسعار في مناطق الصديق ونسبته 1,8%، بينما شهدت منطقة الرميثة ارتفاعا ملموسا وصل إلى 2,5%، في حين ارتفعت الأسعار في منطقة بيان بنسبة 1,3% ومنطقة الجابرية بنسبة 1%، أما منطقة مشرف فكانت أقل المناطق ارتفاعا في المحافظة إذ ارتفعت بأقل من 0,5%. أما محافظة الفروانية فقد سجل متوسط سعر المتر فيها نحو 695 دينارا مرتفعة بنسبة بلغت 2,2% خلال الربع الثاني من 2014 مقارنة بنحو 680 دينارا في الربع الأول من عام 2014 الذي سجل ارتفاعا نسبته 3%. في حين حققت محافظة الأحمدى ارتفاعا محدودا إذ سجل متوسط سعر المتر المربع 584 دينارا خلال الربع الثاني من 2014 بنسبة ارتفاع استقرت عند أقل من 0,5% مقارنة بارتفاع قدرها 582 دينارا للمتر المربع في الربع الأول من عام 2014. وفي محافظة الجهراء تراجعت الأسعار بشكل طفيف إذ بلغ متوسط سعر المتر المربع 577 دينارا للمتر المربع خلال الربع الثاني من عام 2014 بانخفاض طفيف بأقل من 0,5% عن متوسط سعر المتر الذي سجل 581 دينارا في الربع الأول من 2014.

أوضح تقرير «بيتك» أن مؤشرات أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة شهدت ارتفاعا طفيفا بأقل من 1% خلال الربع الثاني من 2014 مقارنة بارتفاعها بنحو 3,1% خلال الربع الأول من 2014 لمتوسط الأسعار المسجلة. وسجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة نحو 1,075 دينارا في الربع الثاني من عام 2014 مقارنة بمتوسط قيمته 1,067 دينارا للمتر المربع في الربع الأول من عام 2014 وذلك متأثرا باستقرار الأسعار في معظم مناطق المحافظة، فقد استقرت الأسعار في منطقة الشويخ السكني، في حين ارتفعت بشكل طفيف في منطقة ضاحية عبدالله السالم بنسبة 1,3%، وللتين سجلتا أعلى متوسط سعر للمتر المربع على مستوى محافظة العاصمة، حيث بلغ متوسط سعر المتر فيهما 1,806 و1,532 دينارا، وارتفعت مناطق الشامية والعديلية والنزهة بشكل طفيف بأقل من 0,5%، بينما ارتفعت مناطق الدسة وكيفان والقدادية والقاسية بنحو 1%، وارتفعت الأسعار في مناطق الدوحة بنسبة 4,9%، وفي غرناطة تراجعت الأسعار بأقل من 0,5%، وتراوحت نسبة الارتفاع في مناطق السرة والدعية وقرطبة ما بين نصف و1% في حين استقرت الأسعار في منطقة اليرموك والمنصورية. وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعا طفيفا في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 1,014 دينارا خلال الربع الثاني من 2014 مقارنة بنحو 1,000 دينار في الربع الأول من 2014 بارتفاع بنسبة 1,4% خلال الربع الثاني

## ارتفاع أسعار الأراضي الاستثمارية

محدودة بلغت 3,7% خلال الربع الثاني 2014، إذ بلغ متوسط سعر المتر المربع حوالي 2,632 دينار في الربع الثاني 2014 مقارنة بمتوسط سعر قيمته 2,589 دينار للمتر المربع خلال الربع الأول 2014. وقد شهدت منطقة دسمان ارتفاعا وصل إلى 3,7%، فيما استقرت الأسعار المسجلة في منطقة المقوع الشرقي خلال الربع الثاني 2014، بينما شهدت منطقة بنيد القار في محافظة العاصمة ارتفاعا نسبته 1,7% مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الأول من 2014.

ذكر «بيتك» أن أسعار الأراضي الاستثمارية المسجلة بشكل عام ارتفعت في جميع محافظات الكويت خلال الربع الثاني من 2014 ارتفاعا محدودا مقارنة بالربع الأول من 2014، إذ سجل المتوسط العام لجميع المحافظات ارتفاعا نسبته 3,4% خلال الربع الثاني مقارنة بالربع الأول 2014 الذي سجل ارتفاعا وصل إلى 4,3%. وفي الأشهر الثلاثة الأولى من 2014 سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفاعا وصل إلى 4,3%، فقد سجل شهر إبريل 2014 أعلى حصة تداول خلال الربع الثاني حيث استحوذ على ما نسبته 40% بنحو 240 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة، في حين جاء شهر يونيو في المرتبة الثانية بحوالي 181 مليون دينار وبحصة قدرها 30,2%، وجاء شهر مايو في المرتبة الأخيرة بنحو 179 مليون دينار وبحصة قدرها 29,8% من تداولات السكن الخاص خلال الربع الثاني 2014 مقارنة بنحو 26,7% بصفقة سجلت في الربع الأول 2014.



من عام 2013 بنسبة ارتفاع قدرها 30% بعدد صفقات بلغ 384 صفقة. في حين تراجع متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من 2014 ليصل إلى نحو 364 ألف دينار بانخفاض بلغت نسبته 7% ومقداره 28 ألف دينار مقارنة بحوالي 391 ألف دينار خلال الربع الأول من عام 2014. وفيما يتعلق بقيمة التداولات العقارية للسكن الخاص خلال الربع الثاني من عام 2014، فقد سجل شهر إبريل 2014 أعلى حصة تداول خلال الربع الثاني حيث استحوذ على ما نسبته 40% بنحو 240 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة، في حين جاء شهر يونيو في المرتبة الثانية بحوالي 181 مليون دينار وبحصة قدرها 30,2%، وجاء شهر مايو في المرتبة الأخيرة بنحو 179 مليون دينار وبحصة قدرها 29,8% من تداولات السكن الخاص خلال الربع الثاني 2014 مقارنة بنحو 26,7% بصفقة سجلت في الربع الأول 2014.

مقارنة بقيمتها البالغة نحو 65 مليون دينار سُجلت خلال الربع الثاني 2013. وبين التقرير أن حصة الصفقات العقارية للسكن الخاص ارتفعت لتشكّل ما نسبته 42% من إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني 2014 لارتفاع ملحوظ في قيمتها مقارنة بالربع السابق، وكانت قد ساهمت بحصة قدرها 40% من إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الأول 2014. وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 600,4 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2014، مقارنة بقيمتها التي سجلت حوالي 495,8 مليون دينار في الربع الأول من 2014، مرتفعة بشكل ملحوظ بلغ نحو 104,6 ملايين دينار وبنسبة ارتفاع ملحوظة قدرها 21%.

ارتفع لتسجل مستوى غير مسبوق بما قيمته نحو 1,347 مليار دينار في الربع الثاني 2014 بارتفاع ملحوظ بلغت نسبته 40% وبخمس 346 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت نحو 961 مليون دينار خلال الربع الأول 2014، بينما تراجع إجمالي التداولات العقارية بالوكالات إلى ما قيمته نحو 86 مليون دينار خلال الربع الثاني 2014 بانخفاض بلغت نسبته 71% وبحوالي 205 ملايين دينار عن قيمتها خلال الربع الأول 2014 الذي سجل نحو 290 مليون دينار.

فيما حققت التداولات العقارية بالعقود ارتفاعا ملحوظا على أساس سنوي بنسبة 43% بعقدار 406 ملايين دينار حيث سجلت نحو 941 مليون دينار خلال الربع الثاني من عام 2014، في حين ارتفعت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات بشكل ملحوظ على أساس سنوي بنسبة قدرها 31% وبقيمة قدرها حوالي 20 مليون دينار

قال تقرير بيت التمويل الكويتي (بيتك) إن مبيعات العقار في الكويت ارتفعت خلال الربع الثاني من العام الحالي 2014 مقارنة مع حجم المبيعات في الربع الأول، مسجلة قيمة غير مسبوق تفوق مستويات الذروة التي تحققت في عام 2007. إذ ارتفعت قيمة التداولات العقارية مسجلة ما يزيد على 1,4 مليار دينار في الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بالربع الأول، ويرجع هذا النشاط الملحوظ لارتفاع الطلب المحلي على العقارات السكنية والاستثمارية خاصة مصحوبا بارتفاع طفيف في مؤشرات العقارات السكنية وارتفاع ملحوظ لمؤشرات العقارات الاستثمارية. كما شهد العقار التجاري ارتفاعا بنسبة طفيفة في ظل استمرار تحسن نسب الإنفاق في المباني التجارية ولاسيما مناطق الفروانية والفحيحيل.

وأوضح التقرير أن قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الثاني من العام 2014 شهدت ارتفاعا ملحوظا وصلت نسبته إلى 18% وبأكثر من 219 مليون دينار إذ فاقت قيمة إجمالي التداولات العقارية حوالي 1,43 مليار دينار في الربع الثاني من عام 2014 مقارنة بنحو 1,25 مليار دينار خلال الربع الأول 2014. وفيما يلي التفاصيل:

## التداولات العقارية

## للسكن الخاص

## ساهمت بـ

## 7,42% من قيمة

## التداولات

## ارتفاع مؤشرات

## أسعار السكن

## الاستثماري بنحو

## 3,4% لمتوسط

## الأسعار في جميع

## المحافظات

## ارتفاع محدود

## في أسعار

## العقارات التجارية

## وارتفاع محدود

## بحوالي 1%

## صفقات السكن

## الخاص سجلت

## 600 مليون دينار

## في الربع الثاني

ذكر تقرير «بيتك» أن التداولات العقارية للسكن الخاص ساهمت بما نسبته 42% من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2014 مقابل حصة بلغت 40% خلال الربع الأول من عام 2014، وشهد الربع الثاني تراجعا لحصة التداولات الاستثمارية إلى نحو 44% مقابل نحو 49% خلال الربع الأول 2014، في حين نشطت التداولات العقارية التجارية لتشكّل نحو 13% مقابل حصة قدرها 8%، بينما انخفضت التداولات العقارات الحرفية والمعروض بشكل نسبي إذ ساهمت بأقل من 1% مقابل نسبة 1,5% من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الأول من عام 2014، بينما لم تشهد تداولات الشريط الساحلي أي نشاط خلال الربع الثاني 2014 مقارنة بحصة قدرها حوالي 2% من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الأول 2014.

وكان لنشاط حجم التداولات العقارية على السكن الخاص أثر واضح في دفع قيمة إجمالي التداولات العقارية نحو الارتفاع، إذ شهد حجم التداولات العقارية السكنية ارتفاعا بنسبة بلغت 24% وبقيمة قدرها نحو 119,6 مليون دينار عن قيمة التداولات السكنية في الربع الأول من 2014، بينما ارتفعت التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة ملحوظة قدرها 5% وبخمس 28 مليون دينار عن الربع الأول 2014، في حين ساهم الارتفاع الملحوظ لحجم التداولات العقارية التجارية في نشاط إجمالي التداولات، إذ ارتفعت التداولات التجارية بنسبة غير مسبوقة قدرها 89% وبقيمة تخطت نحو 91 مليون دينار في الربع الثاني عن الربع الأول 2014.

وفي جانب الأسعار سجلت مؤشرات أسعار العقارات السكنية ارتفاعا طفيفا خلال الربع الثاني 2014 في جميع محافظات الكويت بأقل من 1% خلال الربع الثاني من عام 2014، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد سجلت ارتفاعا ملحوظا بنسبة بلغت نحو 3,4% لمتوسط الأسعار خلال الربع الثاني 2014 لمتوسط محافظات الكويت. أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت استقرارا لمتوسط محافظات الكويت إذ ارتفعت بنسبة محدودة قدرها 1% خلال الربع الثاني 2014 مقارنة بنسبة ارتفاع 3,2% خلال

الربع الرابع الأول 2014، فقد سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,948 دينارًا بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة حولي 3,525 دينارًا. وفي محافظة الجهراء سجل متوسط سعر المتر 2,868 دينارًا بينما وصلت الأسعار في محافظة الفروانية 2,483 دينارًا لمتوسط سعر المتر، بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 2,969 دينارًا، وسجلت مؤشرات التداولات الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل فيما يخص إجمالي التداولات العقارية نحو 1,432 مليار دينار خلال الربع الثاني من عام 2014 محققة ارتفاعا وصلت نسبته إلى 14% بقيمة ارتفاع بلغت حوالي 181 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت نحو 1,251 مليار دينار خلال الربع الأول من عام 2014.

وبيّن التقرير أن إجمالي التداولات العقارية بالعقود