

انعكاسات هبوط النفط على القطاع العقاري بدأت تظهر في الكويت

القروض السكنية تنمو 15% والعقارية تخالف الاتجاه وتنخفض 27%



خلص التقرير العقاري الصادر عن بيت التمويل الكويتي (بيتك) عن أداء السوق خلال الربع الثاني من 2015 أنه اتسم بالهدوء، وذلك بسبب عدد من العوامل، يتمثل أبرزها في دخول المزيد من الوحدات العقارية للعرض من العقارات السكنية، عبر تلبية الطلبات السكنية المتراكمة من خلال المؤسسة العامة للرعاية السكنية، بالإضافة إلى تحسن نسب العروض من العقارات الاستثمارية نتيجة قرارات الاستفادة من رفع نسب البناء فيها، مما ساهم في زيادة المعروض بشكل عام مقابل الطلب خلال النصف الأول من العام الحالي.

واستعرض التقرير الأداء، مبيناً أنه بحلول شهر رمضان فضلاً عن الدخول في موسم الاجازات وعطلات موسم الصيف تقلص أداء السوق العقارية بجميع مفاصلها وقطاعاتها، حيث شهد انخفاضاً في الأداء العام له منذ دخول الشهر الفضيل، نتيجة سفر وانشغال معظم المستثمرين، وموظفي الشركات العقارية المتخصصة، أو حتى الراغبين في الشراء والبيع، فضلاً عن ساعات الدوام الرسمي المحدودة خلال رمضان، الأمر الذي ساهم في خفض عدد الصفقات في السوق العقاري بما يقرب من 70% مما كانت عليه في النصف الأول من عام 2014، وهو ما أدى إلى انخفاض قيمة التداولات العقارية بنسبة تصل إلى 29% لنفس الفترة، وارتفاع متوسط الأسعار، معياراً عنه يتمثل بقيمة الصفقة لمجمل القطاع العقاري لتتفوق مستويات عام 2014 بنسبة 2% والتي تعد مستويات غير مسبوقة خلال السنوات العشر الماضية.

الائتمان العقاري

وقال التقرير إنه على الرغم من القيود الرقابية المفروضة على منح الائتمان للعقار السكني طويل الأجل الذي يحدد غرضه في ترميم وشراء منازل سكنية خاصة، وتسدد قيمته على أقساط شهرية في مدة لا تزيد على 15 عاماً، كاستقطاع من صافي دخل المقترض فيما لا يزيد على 40% من صافي دخله، إلا أن استمرار انخفاض أسعار الفائدة لمعدل أدى إلى ارتفاع القروض المقسطة والتي تستخدم في تمويل حاجات غير تجارية على وجه الخصوص في شراء أو ترميم السكن الخاص على أساس سنوي خلال النصف الأول من العام الحالي بنسبة 15%، وهو أعلى بكثير من معدل النمو السنوي لمجمل الائتمان البالغ 5.2% في يونيو، ما يعكس استمرار الطلب على القروض السكنية سواء بغرض البناء للاستخدامات الشخصية أو بغرض الاستثمار عبر تأجير العقارات في المناطق النموذجية.

وفي اتجاه مخالف لنمو الائتمان في القروض المقسطة المنوطة من قبل القطاع المصرفي يلاحظ انخفاض القروض العقارية المنوطة من قبل بنك الائتمان لحالات بناء البيوت والقسائم خلال شهر يونيو بنسبة تصل إلى 27%، بينما تراجع على أساس سنوي بنسبة تصل إلى 45%، وقد بلغ حجم القروض العقارية المنصرفة من قبل بنك الائتمان نحو 227,5 ألف دينار منحت لعدد 34 حالة لأغراض التوسعة والترميم خلال يوليو 2015.

وبين التقرير أنه في حين أن النمو في الائتمان الشخصي المقسط المنوح من قبل القطاع المصرفي الكويتي لم يرافقه نمو موزان لقطاع البناء والتشييد الذي سجل تراجعاً نسبته 1,4%، بينما ارتفع الائتمان المصرفي الموجه لقطاع العقار بنسبة محدودة سجلت أقل من واحد % على أساس سنوي خلال النصف الأول من العام الحالي وفقاً لأخر بيانات صادرة عن بنك الكويت المركزي في يونيو 2015، ويتركز في محافظتي القروض المنوطة من قبل القطاع المصرفي إلى النشاط العقاري بجميع

بيت التمويل الكويتي Kuwait Finance House



السكن الخاص.. تراجع 15%

أشار التقرير إلى تراجع قيمة عقارات السكن الخاص بالربع الثاني 2015 بنسبة 15% نظراً لانخفاض عددها إلى 16% وهو ما أدى إلى ارتفاع طفيف في متوسط قيمة الصفقة من عقار السكن الخاص بنسبة قدرها 2% مقارنة بالربع الأول 2015 ليصل متوسط قيمة الصفقة إلى 357 ألف دينار خلال الربع الثاني، وهي أقل من مستوياتها التي سجلتها خلال نفس الفترة من العام الماضي، وتشير نتائج المسوحات التي قام بها بيت التمويل الكويتي لرصد حركة الأسعار إلى حدوث انخفاض بنسبة 4% في أسعار العقارات السكنية على مستوى محافظات الكويت مقارنة بالربع الأول وتصل إلى 7% على أساس سنوي مقارنة بالربع الثاني 2014.

العقاري الاستثماري.. ارتفاع 20%

فيما يتعلق بالتداولات العقارية الاستثمارية فقد سجلت ارتفاعاً وصلت نسبته 20% خلال الربع الثاني 2015، كما ارتفع عددها بنسبة ملحوظة وصلت إلى 44,3% خلال الربع الثاني، وهو ما ساهم في ارتفاع متوسط قيمة الصفقة إلى ما يفوق المليون دينار لكنها ما زالت أقل بنسبة كبيرة قدرها 32% من مستوياتها المرتفعة خلال الربع الثاني 2014 التي سجلت نحو 1,2 مليون دينار والمستويات العالية التي شهدتها السوق منذ أواخر عام 2013، حيث ما زالت مؤشرات متوسط أسعار السكن الاستثماري تشهد انخفاضاً محدوداً، فيما سجلت متوسطات الأسعار استقراراً في الربع الثاني مقارنة بالربع الأول فيما سجلت ارتفاعاً على أساس سنوي نسبته 2,8% مقارنة بالربع الثاني 2014.

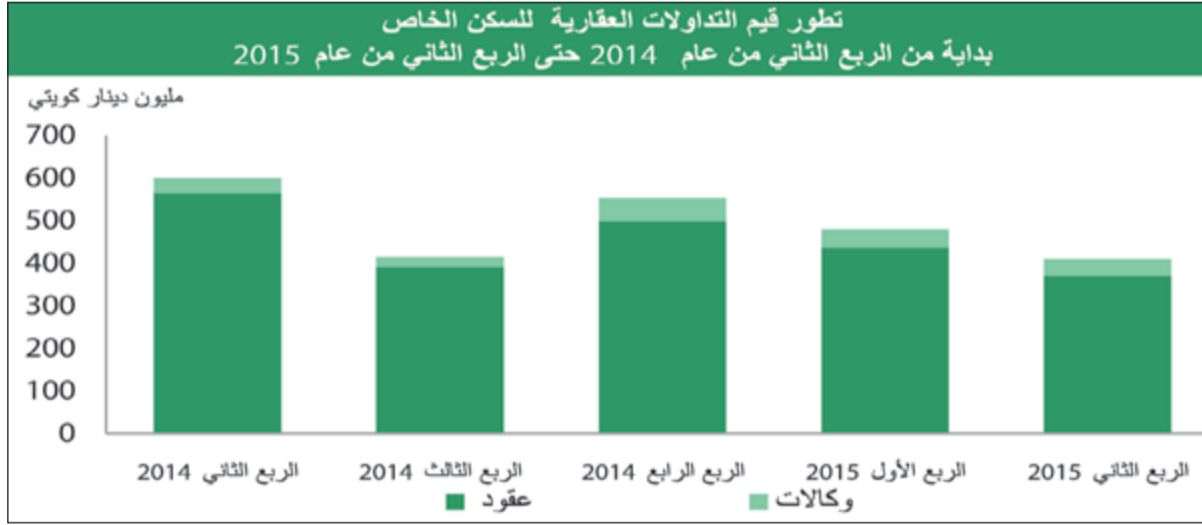
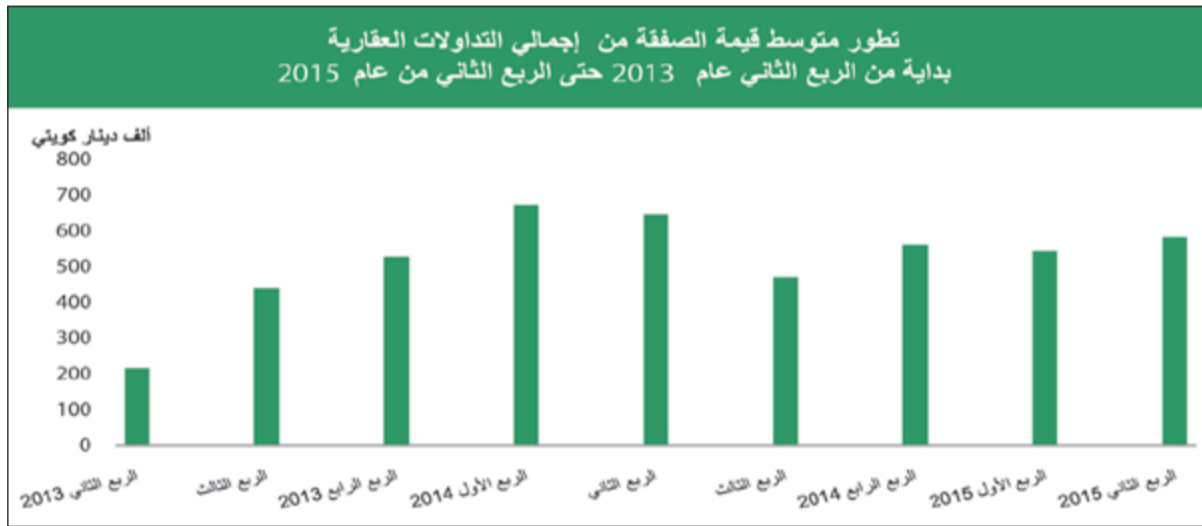
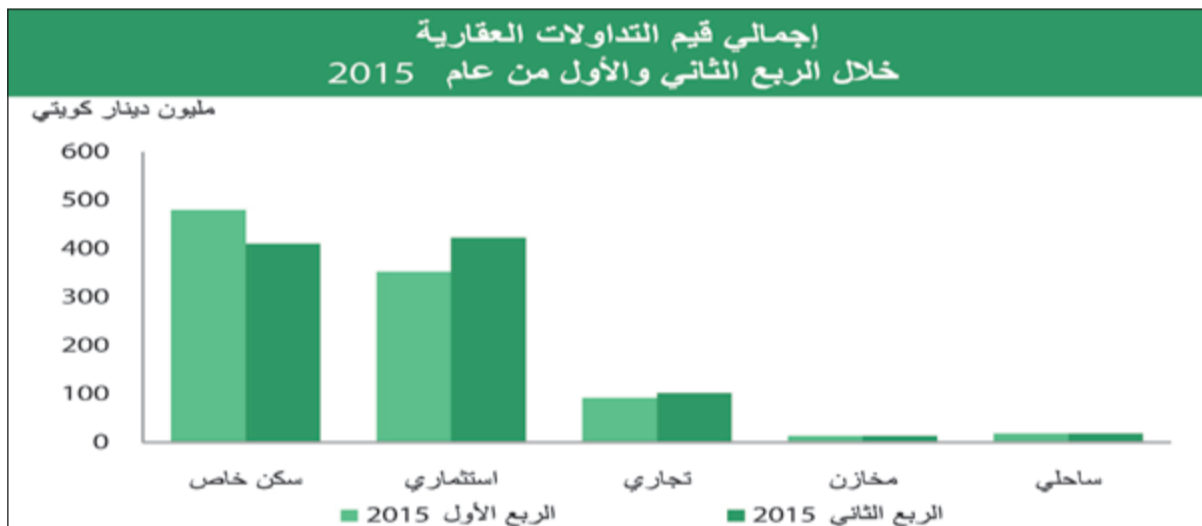
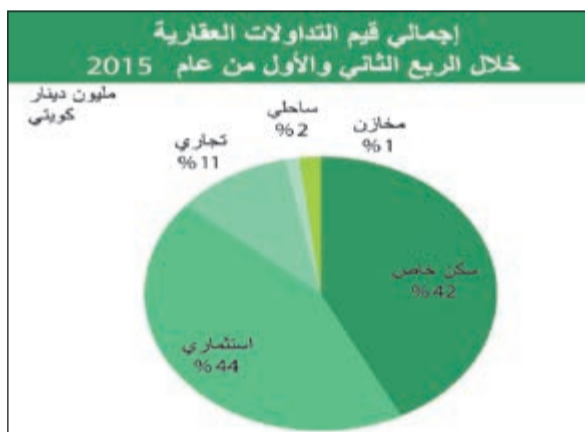
القطاع التجاري.. نمو للصفقات

ذكر التقرير أن حجم التداولات على العقارات التجارية، سجل ارتفاعاً نسبته 11% خلال الربع الثاني 2015 مع ارتفاع في عددها بنسبة 94%، وهو ما ساهم في تراجع متوسط قيمة الصفقة خلال الربع الثاني 2015 إلى نحو 3,3 ملايين دينار بانخفاض نسبته 43% مقارنة بقيمتها خلال الربع الأول 2015، بينما شهد متوسط قيمة الصفقة التجارية تراجعاً وصل إلى 46% مقارنة بمستوياتها خلال الربع الثاني من عام 2014، بالرغم من أن مؤشرات أسعار العقارات التجارية تشهد استقراراً في مستوياتها، فيما ارتفعت مؤشرات الأسعار بنسبة 1,9% على أساس سنوي، إذ استقر متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة عند 5,948 دينار خلال الربع الثاني من العام 2015، وفي محافظة حولي سجل متوسط سعر المتر 3,582 ديناراً للمرة الثانية على التوالي، بينما تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بشكل نسبي لا يتجاوز نصف في المائة بأعلى نسبة بين المحافظات لتتخفف إلى 2,651 ديناراً، في حين استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء عند 2,870 ديناراً، وفي محافظة الأحمدي عند 3,078 ديناراً خلال الربع الثاني 2015.

التداولات العقارية.. 10 ملايين دينار

قال التقرير أن التداولات العقارية وفقاً للمؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل شهدت خلال الربع الثاني 2015 نسبة ارتفاع محدودة قدرها 1% وبحوالي 10,1 ملايين دينار مسجلة ما يفوق 966 مليون دينار خلال الربع الثاني مقارنة بنسبة تراجع كانت قد شهدتها خلال الربع الأول من العام الذي وصلت قيمتها خلاله إلى 956 مليون دينار، بينما شهدت نسبة انخفاض ملحوظة وصلت 33% على أساس سنوي مقارنة بالربع الثاني من 2014 التي تعد من أعلى مستويات مبيعات العقارية المرتفعة التي سادت السوق خلال العام الماضي والأعوام السابقة، إذ كانت قد وصلت قيمتها إلى نحو 1,4 مليار في الربع الثاني، وقد تراجعت إجمالي التداولات العقارية بالعمود إلى نحو 855 مليون دينار بنسبة تراجع قدرها ونحو 40 مليون دينار عن حجمها الذي كان قد تراجع إلى 895,4 مليون دينار خلال الربع الأول بنسبة 22%، في حين ارتفعت قيمة التداولات العقارية بالكالات لتصل إلى نحو 111 مليون دينار بارتفاع كبير فاقت نسبته 83% مقارنة بقيمتها التي تراجعت إلى 60,0 مليون دينار منخفضة خلال الربع الأول بنسبة 23%، وعلى أساس سنوي سجلت التداولات العقارية بالمقود تراجعاً بنسبة 36% وبمقدار 491 مليون دينار عن مستواها غير المسبوق الذي اقترب من نحو 1,4 مليار دينار خلال الربع الثاني 2015، بينما شهدت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالكالات ارتفاعاً كبيراً على أساس سنوي وصلت نسبته 29% وبمقدار 25 مليون دينار مقارنة بنحو 86 مليون دينار كانت سجلت خلال الربع الثاني من العام الماضي.

أما عن مؤشر متوسط قيمة إجمالي الصفقة فقد شهدت ارتفاعاً نسبته 7% ونحو 38 ألف دينار ليصل متوسط قيمة الصفقة العقارية إلى نحو 582 ألف دينار خلال الربع الثاني.



مشروعات تغذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية، وفقاً لشروط فنية صارمة وضعتها المؤسسة لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد من المشروعات السكنية بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات الإسكانية في البلاد بزيادة حجم الإنفاق الاستثماري السكنية الجديدة.

خطة الإسكان

وقال التقرير إنه خلال الربع الثاني من 2015 نجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالفعل في تسليم بعض المشروعات التي كان مخططاً لها من قبل مثل مشروعات إنشاء البيوت العامة وبعض محطات الكهرباء وخدمات البنية التحتية والمنشآت العامة في مدينة صباح الأحمد بتكلفة تقدرت من نحو 133 مليون دينار والتي تقع ضمن مشروعات المنطقة الأولى، وذلك

في حدود 1,6 مليار دينار في ميزانية عام 2014/2015، إلا أن تأخر إنجاز بعض المشروعات الخاصة بالرعاية السكنية المستثمرين إليها.

فائض الميزانية

وذكر التقرير أن وكالة فيتش للتصنيف الائتماني الصادر في 06/19/2015 قد توقع انخفاض الفائض بالميزانية العامة إلى 10,6% من الناتج لعام 2015/2016، مقارنة بنحو 20,7% من الناتج في السنة الماضية، ويعود ذلك أساساً بطبيعة الحال إلى تراجع أسعار النفط، وتشير بعض التقديرات إلى أن حجم الإنفاق الحكومي يقدر بنحو 11,9 مليار دينار خلال السنة المالية 2014/2015، والأمر الذي حدا بالحكومة إلى اتخاذ العديد من الإجراءات لتخفيض الإنفاق الجاري للسنة الحالية، مع عدم المساس بالإنفاق الاستثماري على المشروعات التنموية والذي تشير إليه بعض التقديرات أنه حتى عام 2017، وذلك ضمن

القيروان بتكلفة تقدر بحوالي 401 مليون دينار، بينما ما زالت نسبة انحاز كثير منها أقل من المتوقع كما يشير تقرير المؤسسة في مشروعات عدة وتقدر قيمتها بحوالي 318,5 مليون دينار منها جميع مشروعات المباني العامة، والتي تقدر تكلفتها وحدها بنحو 252 مليون دينار، ما يشير إلى تأخير تسليمها وعدم الانتهاء منها طبقاً للجدول الزمني المخطط له، وقد شرعت المؤسسة وفقاً للخطة التي وضعتها في إنشاء مشروعات جديدة خلال الربع الثاني 2015 في مدينتي القبروان ومدينة سعد العبدالله بتكلفة إجمالية تقدر بنحو 5,3 ملايين دينار، وذلك لإنشاء مشروعات المباني العامة في مشروع القبروان، بالإضافة إلى مشاريع أعمال التوريد والتعميد وميانة شبكات كابلات الضغط العالي في مشروع شمال غرب الصليبيخات الإسكاني في مدينة سعد العبدالله.

استمراراً لجهود تنفيذ الخطة الطموحة التي تبنتها المؤسسة في الفترة من عام 2011 حتى عام 2014، بالتعاون مع بعض الشركات العالمية والعلاقة في تنفيذ مشروعات وإنشاء تلك المدن الجديدة، وما تستلزمه من مشروعات طرق، وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية. كما استكملت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خلال الربع الثاني من العام 2015 تنفيذ بعض المشروعات التي بدأتها خلال الفترة الماضية، وقد وصلت نسبة الإنجاز في بعض منها إلى 100% إلا أنه لم يتم تسليمها بعد، وتجاوز حجم الأجزاء النسبة المخططة في قليل منها ما يقدر بنحو 2,6 مليون دينار، كما تخطت نسبة التنفيذ 85% إلا أنها ما زالت أقل من المتوقع في مشروعات القسائم والخدمات العامة ومدينة صباح الأحمد ومدينة صباح الأحمد، وكذلك في منطقة شمال غرب الصليبيخات وضاحية