

«الأنباء» تنفرد بنشر دراسة تفصيلية أعدها «اتحاد العقارين» حول شقق التمليك بين 2007 و2015

10% نمواً سنوياً لأسعار شقق التمليك بالكويت

طارق عرابي

اجمالي بلغ 2,353 شقة بالربع الثاني من 2015، من ضمنها حوالي ألف شقة تم بيعها و1,353 شقة لم يتم بيعها، وبحسب عدد الأشهر المعروضة فيها العقارات للبيع، تم تقدير النمو في المبيعات بنسبة تعادل 5,4% شهرياً وهي نسبة معتدلة في السوق الكويتي.

وبشكل مبسط، أثبتت الدراسة أنه يباع من العقار 5,4% من عدد الوحدات كل شهر. هذا يعني أن المشروع العقاري القياسي يتم بيعه خلال 18,5 شهراً، أي بشكل أسرع من فترة التطوير المعتادة التي تتراوح بين 24 و30 شهراً، ما يعد مؤشراً جيداً على استقرار هذا القطاع نظراً لقدرة المشروع على بيع وحداته قبل استكمال عملية التشييد والبناء.

بعد أن أصبحت شقق التمليك مطلباً مهما لدى شريحة كبيرة من المواطنين الكويتيين، سواء الراغبين منهم في السكن أو الباحثين عن الاستثمار، تنشر «الأنباء» دراسة أعدها «اتحاد العقارين» حول قطاع عقارات التمليك الحر (شقق التمليك) المعروضة للبيع وليس الإيجار وذلك بين أعوام 2007 - 2015، حيث لاحظت الدراسة زيادة مبيعات شقق التمليك خلال السنوات الأخيرة بشكل ملحوظ. ونمو أسعارها بنسبة 10% كمتوسط سنوي.

وخلال الدراسة «تم رصد 63 عقاراً في هذا القطاع بعدد



المشروع العقاري القياسي يتم بيعه في الكويت خلال عام ونصف العام ■ مستثمرو شقق التمليك الحر حققوا 10% عائداً على رأس المال منذ 2007

توقعات بتجاوز عدد صفقات شقق التمليك الحر الـ 1000 صفقة نهاية 2015 ■ نمو أسعار العقارات سنوياً بين الأعوام 2012 و2014 16,7%

أعداد الصفقات

رصدت الدراسة عدة آلاف الصفقات الخاصة بشقق التمليك الحر في الكويت خلال الأعوام الثمانية الماضية، لتخرج بالنتائج التالية:

- كان عدد الصفقات أكثر من ألف صفقة في الأعوام 2007 و2008.
- بعد الأزمة المالية، انخفض عدد الصفقات لتبلغ أقل مستوى لها في 2012.
- استعادت السوق عافيتها منذ ذلك الحين ليلعب عدد الصفقات في 2014 ما يعادل 773 صفقة.
- توضح بيانات يونيو 2015 أن عدد الصفقات قد بلغ حوالي 515 صفقة. وبالتالي من المتوقع أن يتجاوز عدد الصفقات مستوى الألف صفقة بنهاية سنة 2015.

لمحة عامة عن قطاع سوق عقارات التمليك الحر بدولة الكويت - الربع الثاني من عام 2015

عدد الصفقات القائمة والتي تمت تغطيتها في العينة	63
مجموع عدد الوحدات	2,353
الوحدات غير المباعة	1,373
المعدل الشهري للبيع	5,4%
متوسط السعر (للمتر المربع)	د.ك 1,255

التغير في متوسط أسعار البيع (للمتر المربع من مساحة الوحدة) لعقارات التمليك الحر في الكويت على مدار التسع سنوات الماضية

المنطقة	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
بنيد القار	603	580	737	815	832	864	876	1,037	1,237
الشعب البحري	636	713	618	676	745	953	1,116	1,253	1,550
الشعب	610	796	660	783	811	869	1,020	1,157	1,290
السالمية	575	537	544	587	656	674	934	1,070	1,287
الجابرية	574	544	457	661	610	717	850	1,003	غير متوافر
حولي	487	481	526	522	574	667	723	928	1,099
الفروانية	381	411	408	570	565	567	668	871	غير متوافر
صباح السالم	313	359	345	391	479	471	631	773	غير متوافر
أبو حليفة	396	489	586	578	577	614	745	956	غير متوافر
القطاس	376	446	425	463	522	612	718	805	1,031
المنقف	371	314	358	359	383	499	594	672	غير متوافر
المهبولة	331	360	381	391	431	497	605	700	917
المجموع	421	439	484	516	521	604	700	821	غير متوافر

*بناءً على عمليات البيع الأولية (شقق تمليك حر من المطور العقاري). بيانات السنة الحالية لم يتم استخدامها في حسابات النمو السنوي

وقد بلغ نمو أسعار العقارات في منطقة الفطاس والمهبولة 11,5% و11,3% على التوالي. وقد شهدت منطقة المهبولة أقل النسب لنمو أسعار العقارات في هذه المحافظة بنسبة 8,8%.

بشكل عام، بلغ نمو أسعار العقارات لجميع المناطق مجتمعة 10,1%. هذا يشير إلى أن مستثمري شقق التمليك الحر قد حققوا عائداً على رأس المال بنسبة 10% خلال الأعوام الثمانية الماضية.

يتضح من البيانات أن نسبة نمو أسعار العقارات كان معتدلاً خلال الأعوام الخمسة الأولى ليرتفع دراماتيكياً في الأعوام الثلاثة والأربعة الأخيرة. وقد بلغ نسبة نمو أسعار العقارات 16,7% سنوياً بين الأعوام 2012 و2014.

من الملاحظ أن جميع العمليات الحسابية تم إجراؤها مع الأخذ بعين الاعتبار مختلف مصاريف الصفقات مثل عمولة السمسرة ورسوم التسجيل والمساهمة في البنية التحتية وغيرها. ويضم هذه المصاريف، يبلغ صافي نمو أسعار العقارات حوالي 9%.

تم احتساب نسب العوائد باستخدام الأسعار السنوية للشقق بغرفة واحدة وغرفتين لمختلف المناطق. فبالنسبة لنفس المناطق، تم استخدام متوسط الأيجار الشهري للشقق وتم احتساب نسبة العائد لكل منطقة. وقد تم احتساب متوسط العوائد بعد ذلك لجميع المناطق كما موضح في الرسم البياني رقم 65.

معظم نسب العوائد كانت أكثر من 7% خلال الفترة ما بين 2007 و2012. وقد تم تسجيل أعلى نسب للعوائد في عام 2010. منذ ذلك الحين بدأت نسب العوائد بالانخفاض. وانخفضت نسب العوائد تحت مستوى 7% في 2013 وتبلغ حالياً أقل من 6%.

خلال فترة الأعوام الثمانية، بلغت نسبة النمو السنوي المركب في أسعار عقارات التمليك الحر 10,1% وبلغ النمو في الإيجارات ما بين 6% و6,5% سنوياً. نتيجة لذلك، انخفضت العوائد الإيجارية.

حقق مستثمرو شقق التمليك الحر متوسط عوائد بنسبة 17% سنوياً خلال الأعوام الثمانية الماضية. وتعزى 6,9% من تلك العوائد السنوية إلى العائد التاجيري و10,1% إلى العائد الناتج للارتفاع في قيمة العقار.

بالرغم من وجود شك بأن هذه العوائد سوف تستمر على حالها خلال الأعوام الخمسة إلى العشرة القادمة، هناك تفاؤل كبير من قبل المستثمرين بوضع السوق في ضوء خبراتهم.

صنفت الدراسة أنواع الوحدات السكنية في مشاريع التمليك الحر في السوق الكويتي، حيث تم تقسيم هذه الوحدات إلى وحدات صغيرة ذات غرفة واحدة، وأخرى ذات غرفتين، ثلاث غرف، وذلك للتعرف على نوع الطلب في هذا السوق، ليتبين التالي:

- تمثل الوحدات بغرفة واحدة بنسبة 12% وتمثل الوحدات بغرفتين بنسبة 40%.
- تمثل وحدات الغرف الثلاث بنسبة 45% وهناك نسبة قليلة تبلغ 3% لوحدات الغرف الأربع.

هذا، يختلف مع الحصص السوقية بالنسبة لنفس أنواع الشقق في سوق العقارات الاستثمارية، حيث الوحدات بغرفتين تمثل أكبر نسبة ما بين كل أنواع الشقق الأخرى. العديد من مشتري شقق التمليك الحر هم مستثمرون يقومون بشراء الوحدات العقارية بغرض توفير إيرادات تاجيري ثابت.

متوسط الإيجارات

قامت الدراسة كذلك برصد اتجاه متوسط أسعار الشقق في مختلف المناطق في الكويت. بالتالي فإن البيانات الموضحة في الجدول مبنية على حوالي 6500 صفقة في هذه المناطق من 2007 وحتى 2014. وقد بنيت بيانات 2015 على الصفقات السوقية الرئيسية فقط، حيث لا تتوافر البيانات المحدثة لجميع المناطق، ولم يتم استخدام أسعار عام 2015 في احتساب النمو السنوي، وخلصت الدراسة إلى النتائج التالية:

- تغيرت أسعار منطقة بنيد القار من 603 دنانير للمتر المربع في 2007 إلى 1,037 ديناراً للمتر المربع في 2014 أي ما يمثل نمواً سنوياً مركباً بنسبة 8,1% خلال هذه الفترة وهي أقل نسبة نمو بالكويت.
- بلغ نسبة النمو السنوي المركب في شقق الشعب البحري 10,2% وما يعادل 9,6% في شقق الشعب.
- في محافظة حولي، تم تسجيل أقل مستوى من النمو في منطقة الجابرية بنسبة 8,3% سنوياً خلال ثمانية أعوام.
- بلغ النمو في أسعار عقارات منطقة الفروانية وصباح السالم 12,5% و13,8% على التوالي. وكان نسبة نمو أسعار العقارات في منطقة صباح السالم في أعلى مستوياته بين جميع مناطق الكويت.
- في محافظة الأحمدية، بلغ نمو أسعار العقارات في منطقة أبو حليفة 13,4% سنوياً.

