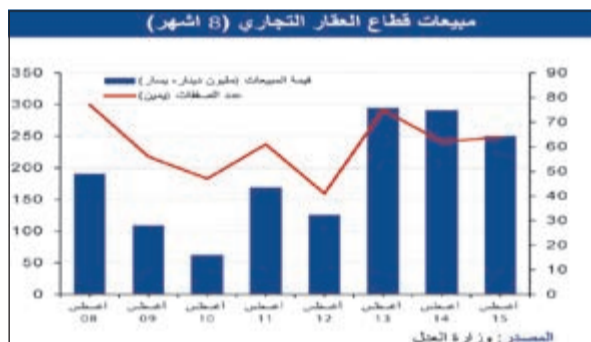
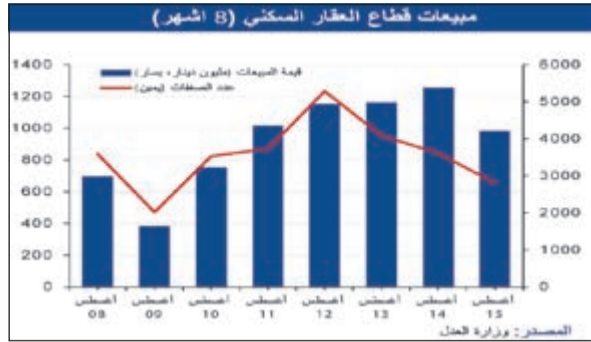


ملياراً دينار مبيعات الأشهر الـ 8 الأولى بتراجع سنوي 1.23٪

«الوطني»: تراجع النفط المستمر يضرب سوق العقار



رغم التأثير السلبي لانخفاض النفط على العقار الاستثماري فإن «الوطني» يتكيف تحولاً بالسوق لشراء العقار مع الأسهم والبونك

تارة أخرى، بينما سجل مؤشر بنك الكويت الوطني لقطاع العقار السكني لأسعار الأراضي تراجعاً ملحوظاً خلال الأشهر الخمسة الأولى من العام ليبدأ المؤشر سابقاً خلال العام بنحو أكثر من 10٪ على أساس سنوي بينما يبدو أنه استقر حالياً بعد أن سجل زيادة بواقع 4٪ على أساس سنوي.

العقار الاستثماري

وقال التقرير إن أسعار قطاع العقار الاستثماري لأسعار المباني حافظت على قوتها مع تباطؤ النمو دون تسجيل تراجع ملحوظ. إذ استقر مؤشر بنك الكويت الوطني لقطاع العقار الاستثماري لأسعار المباني عند 222.6 نقطة، مسجلاً نمو بواقع 22.6٪ على أساس سنوي، وقد يعزى حصول رغبات المستثمرين إلى شراء المباني الاستثمارية من شراء المباني السكنية إلى ارتفاع أسعار تلك الأخيرة، وعلى الرغم من تراجع مستوى المبيعات في قطاع العقار الاستثماري، فإن الأسعار قد استطاعت الحفاظ على قوتها.

الانتعاش الذي استمر خمس سنوات منذ العام 2009، إذ بدأ السوق، الذي لطالما شهد قوة في الأداء والنشاط نظرًا من دول مجلس التعاون الخليجي، بإظهار مؤشرات تراجع خلال النصف الثاني من العام 2014، وذلك بعد أن تراجعت أسعار النفط العالمية بنحو أكثر من 50٪، وكانت أسعار قطاع العقار السكني للأراضي أول الأسعار التي سجلت تراجعاً في القطاع خلال ديسمبر من العام 2014، الأمر الذي جاء على عكس ما يعرف عن هذا القطاع بأنه أقل تقلباً من العقار الاستثماري، ولكن يبدو أن التركيز قد انصب على العقار المدر للدخل.

أسعار المنازل

وبين التقرير إن أسعار المنازل سجلت تراجعاً طفيفاً عن مستوياتها المرتفعة في العام الماضي حتى الآن في العام 2015، فقد استقر مؤشر بنك الكويت الوطني لقطاع العقار السكني لأسعار المنازل عند 176 نقطة متراجعا بواقع 1.5٪ على أساس سنوي، ولا يزال النمو السنوي للمؤشر في حالة تذبذب بين تسجيل تراجع تارة وتحسن

أسعار الأراضي. مؤشر قطاع العقار الاستثماري لأسعار المباني. وقد أظهرت جميع المؤشرات المذكورة أعلاه قوة أداء القطاع منذ العام 2005 مع تراجع يتزامن مع الأزمة المالية في العام 2008.

فقد شهدت جميع تلك المؤشرات انتعاشاً بين العامين 2009 و2014 كما تضاعفت الأسعار خلال تلك الفترة. وظهر نمو الأسعار بقوة في قطاع العقار السكني لشراء الأراضي والعقار الاستثماري لشراء المباني، وجاء هذا الانتعاش بدعم من تعافي الاقتصاد واستمرار قوة أسعار النفط عند أعلى من 100 دولار للبرميل. كما ساهم التراجع الكبير في أسعار الفائدة وضعف أسواق الأسهم في دعم السيولة وتحويلها إلى سوق العقار. وقد شهد سوق العقار الكويتي قوة مضاعفة في العام 2011 ولمدة عامين متتاليين، وذلك بعد أن بلغت أسعار النفط 100 دولار للبرميل.

تراجع بعد الانتعاش

وأشار التقرير إلى أنه في الفترة الأخيرة تراجع نشاط المؤشرات في الكويت بعد

الفضاء إلى شراء الشقق الاستثمارية التي تعد أقل تكلفة نسبياً ولكنها ذات عوائد مرتفعة نوعاً ما مقارنة بسوق الأسهم أو ودائع البنوك.

القطاع التجاري

ولفت التقرير إلى تباطؤ مبيعات قطاع العقار التجاري ولكن بصورة أقل من القطاعات الأخرى. إذ تراجعت المبيعات بواقع 14٪ لتصل إلى 251 مليون دينار منذ تاريخه من السنة المالية. وسجل القطاع في شهر أغسطس ثماني صفقات كانت أعلى الصفقات قيمة لجمع في منطقة الفروانية وقاعة عروض أخرى في الضجيج بقيمة 5 ملايين دينار لكل من هما.

وقد استطاعت أسعار قطاع العقار مواجهة تراجع أسعار النفط بصورة جيدة حتى الآن خلال العام 2015. وينعكس ذلك في مؤشرات أسعار قطاع العقار التابعة لبنك الكويت الوطني، إذ قُمت بإنشاء ثلاثة مؤشرات سريعة بالاستناد على بيانات وزارة العدل وهي كالتالي:

- مؤشر قطاع العقار السكني لأسعار المنازل.
- مؤشر قطاع العقار السكني

العقار التجاري يحافظ على قوته نسبياً

زيادة مبيعات المنازل مقارنة بالأراضي

تحول نحو شراء الشقق الاستثمارية.. أقل تكلفة وعوائد مرتفعة

تأثير أسعار النفط

وأكد التقرير أنه لا يزال أثر تراجع أسعار النفط ظاهراً على قطاع العقار الاستثماري حتى الآن، لا سيما في مبيعات المباني السكنية، فقد بلغ إجمالي المبيعات في هذا القطاع 893 مليون دينار منذ تاريخه من السنة المالية متراجعا بواقع 27٪، مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي، ويظهر في هذا القطاع تحولاً واضحاً من شراء المباني الاستثمارية والأراضي

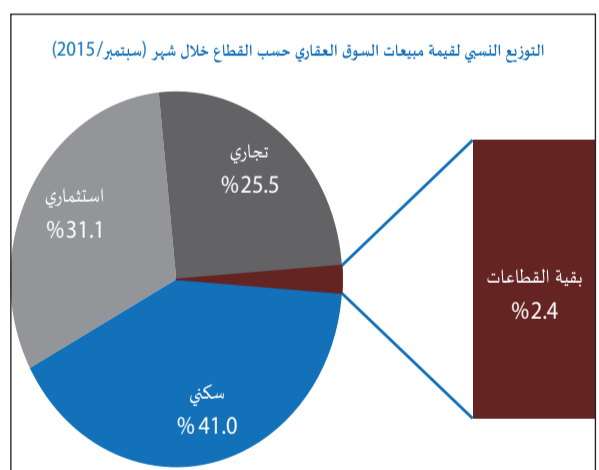
ما زال مؤشر السوق يحوم حول 1.50٪ من مبيعاته القياسية في 2014

«الدولي»: تذبذب السوق العقاري انتظارات لتغيرات اقتصادية عالمية أو محلية

مبيعات «الاستثماري» تراجع 68٪ سنوياً

أشار تقرير «الدولي» إلى تراجع مؤشر إجمالي قيمة مبيعات القطاع الاستثماري بنحو 21٪ مسجلاً نحو 67.5 مليون دينار فقط، علماً أن هذا المستوى من المبيعات أقل من مستويات الشهر نفسه من عام 2014 بنحو 68٪، جاء هذا التراجع نتيجة تراجع حاد في مؤشر عدد الصفقات المنفذة في القطاع بنحو 40٪، على الأساس الشهري والسنوي على حد سواء، حيث سجلت 91 صفقة في القطاع فقط، فيما ارتفع مؤشر متوسط قيمة الصفقة ليبلغ «742» ألف دينار، مرتفعاً بنسبة 33٪ على أساس شهري وليبقى أقل بنسبة 47٪ من مستويات عام 2014.

جدير بالذكر أن القطاع الاستثماري حل ثانياً في مؤشر إجمالي المبيعات خلف القطاع السكني وبحصة نسبية بلغت «31.1٪» فقط.



التجاري بنسبة «7.5٪»، متأثراً بصفقات نفذت في محافظة الفروانية.

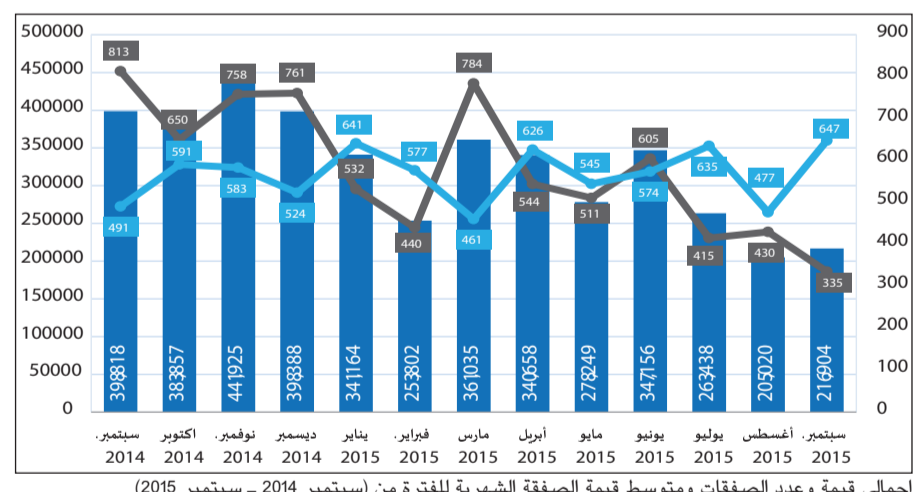
أداء سوق قطاعياً

وقال التقرير إن أداء القطاعات العقارية الرئيسية تفاوتت خلال شهر سبتمبر 2015، حيث شهد القطاع السكني ارتفاعاً بسيطاً في مؤشر إجمالي المبيعات بنحو «3.2٪» على أساس شهري، لكن هذه المستويات تبقى أقل بنحو «45٪» من مستويات سبتمبر 2014، حيث بلغ مؤشر إجمالي مبيعات القطاع نحو «89» مليون دينار فقط، كما تراجع مؤشر عدد الصفقات في القطاع بنسبة «13.7٪» على أساس شهري، بينما ارتفع متوسط قيمة الصفقة على أساس سنوي ليسجل «227» صفقة فقط، فيما ارتفع مؤشر متوسط قيمة الصفقة في القطاع السكني بنحو «8٪» مدفوعاً بارتفاعات في محافظة الأحمدى والفروانية مقابل تراجع في مستويات أسعار العقار السكني في محافظة العاصمة، فيما ارتفع متوسط سعر المتر المربع في القطاع الاستثماري مدفوعاً بصفقات نفذت في محافظة الأحمدى، كما تراجع متوسط سعر المتر المربع الواحد في القطاع

التغير في مؤشرات السوق مع تحيد بعض الأثر الموسمي، فقد حل شهر سبتمبر الحالي في المرتبة الرابعة (من أصل تسعة أشهر) في مؤشر قيمة المبيعات، فيما حل في المرتبة السابعة في مؤشر عدد الصفقات، وفي المرتبة الثانية في مؤشر متوسط قيمة الصفقة، ليستمر الارتفاع المتواصل في مؤشر متوسط قيمة الصفقة مدفوعاً بتراجع مستمر في عدد الصفقات العقارية.

مستويات الأسعار

وبين التقرير أنه وباستعراض مستويات الأسعار والتي شهدت تغيرات متفاوتة مقارنة بالشهر الماضي، حيث ارتفع متوسط سعر المتر المربع في القطاع السكني بنحو «8٪» مدفوعاً بارتفاعات في محافظة الأحمدى والفروانية مقابل تراجع في مستويات أسعار العقار السكني في محافظة العاصمة، فيما ارتفع متوسط سعر المتر المربع في القطاع الاستثماري مدفوعاً بصفقات نفذت في محافظة الأحمدى، كما تراجع متوسط سعر المتر المربع الواحد في القطاع



إجمالي قيمة وعدد الصفقات ومتوسط قيمة الصفقة الشهرية للفترة من (سبتمبر 2014 - سبتمبر 2015)

ضغوط أكبر على القطاع الاستثماري لعزوف المستثمرين

5.8٪ نمو شهري للمبيعات العقارية في سبتمبر بالغة 217 مليون دينار.. و46٪ التراجع السنوي

الطلب المرتفع على «السكني» لا يزال المحرك الأساسي لمستويات المبيعات

الطلب المرتفع على «السكني» لا يزال المحرك الأساسي لمستويات المبيعات

الطلب المرتفع على «السكني» لا يزال المحرك الأساسي لمستويات المبيعات

الطلب المرتفع على «السكني» لا يزال المحرك الأساسي لمستويات المبيعات

ويتوقع للسوق أن يحافظ على مستويات المبيعات الحالية، انتظاراتاً لتطورات اقتصادية مستقبلية أهمها التغير في مستويات أسعار النفط، حيث يتوقع لتحسن مستويات أسعار النفط - وما له من أثر إيجابي على تطورات المستثمرين والنظرة المستقبلية لأداء الاقتصاد المحلي - أن تنعكس إيجاباً على أداء السوق العقاري على المدى المتوسط فيما قد يساهم المزيد من التراجع في مستويات النفط إلى تراجع آخر في مستويات مبيعات السوق العقاري ومستويات الأسعار ما يترك للسوق العقاري مفتوحاً على جميع الاحتمالات في المدين القصير والمتوسط.

مبيعات السوق

وذكر التقرير أن مؤشر القيمة الإجمالية لمبيعات السوق العقاري ارتفع خلال شهر سبتمبر 2015 بنسبة 5.8٪ على أساس شهري، مسجلاً نحو 217 مليون دينار ومتراجعا على أساس سنوي بنحو 46٪، فيما بلغ مؤشر إجمالي عدد الصفقات نحو 335 صفقة فقط، مقارنة بنحو

وأشار التقرير إلى أنه وبمقارنة أداء شهر سبتمبر 2015 مع نظرائه من كل عام (شهر سبتمبر من كل عام منذ عام 2007)، وذلك لبيان

الفروانية الأولى في المبيعات العقارية بـ 26٪

قال تقرير «الدولي»: إن محافظة الفروانية حلت في المرتبة الأولى في مؤشر إجمالي قيمة المبيعات وبحصة نسبية بلغت «26.3٪»، تلتها محافظة حولي بحصة بلغت «20.9٪»، فيما حلت محافظة الأحمدى في المرتبة الأولى في مؤشر إجمالي عدد الصفقات حيث حصلت على نسبة «31.8٪» من إجمالي الصفقات المنفذة في السوق، فيما حلت محافظة حولي في المرتبة الثانية وبحصة بلغت «18.5٪».