

«الأنباء» تنشر دراسة «اتحاد العقارين» حول قطاع الاستثمار العقاري: لأول مرة يرتفع متوسط الإيجار فوق الـ300 دينار

# إيجارات الشقق تشتعل.. قفزت بـ18,5% إلى 313 ديناراً

طارق عرابي

نوعية الإيجار	نسبة الإشغال	متوسط قيمة الإيجارات الشهرية
الرقيعي	97,1%	297,0 د.ك.
خيطان	96,9%	266,5 د.ك.
الفروانية	96,8%	272,9 د.ك.
الفتحاس	96,5%	287,8 د.ك.
الجهراء	96,4%	266,7 د.ك.
المنقف	95,9%	271,6 د.ك.
القبلة	95,6%	333,2 د.ك.
حولي	95,5%	274,0 د.ك.
جليب الشيوخ	95,3%	160,5 د.ك.
الفحجيل	94,7%	253,2 د.ك.
أبو حليفة	94,7%	337,0 د.ك.
صباح السالم	94,2%	337,3 د.ك.
الجابرية	92,7%	362,8 د.ك.
شرق	92,5%	436,4 د.ك.
الشعب	92,4%	538,8 د.ك.
السالمية	92,2%	363,6 د.ك.
المرقاب	91,9%	369,1 د.ك.
بنيد القار	91,4%	458,6 د.ك.
المهولة	89,5%	273,8 د.ك.
المجموع	94,3%	313,4 د.ك.

جدول يوضح التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب درجة جودة العمار في الربع الثاني من عام 2015			
التغير في متوسط قيمة الإيجارات الشهرية %	الربع الثاني من عام 2015	الربع الثاني من عام 2013	نسبة الإشغال
17,2%	993,5 د.ك.	93,9%	1,200,0 د.ك.
14,8%	645,3 د.ك.	93,9%	561,9 د.ك.
13,6%	366,8 د.ك.	92,6%	322,9 د.ك.
20,2%	303,2 د.ك.	93,9%	252,2 د.ك.
8,3%	218,4 د.ك.	95,8%	201,6 د.ك.

جدول يوضح التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب أنواع الشقق في الربع الثاني من عام 2015			
نوع الشقة	الربع الثاني من عام 2015	الربع الثاني من عام 2013	نسبة الإشغال
شقة إسديبو	126,2 د.ك.	96,0%	135,4 د.ك.
شقة بغرفة واحدة	235,2 د.ك.	95,5%	201,3 د.ك.
شقة بغرفتين	326,9 د.ك.	93,6%	273,8 د.ك.
شقة بثلاث غرف	446,3 د.ك.	94,4%	411,1 د.ك.
شقة بأربع غرف	542,5 د.ك.	95,1%	438,1 د.ك.

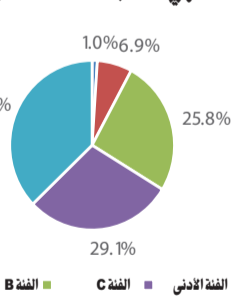
جدول يبين التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب حالة التأثيث في الربع الثاني من عام 2015			
نوع الشقة	الربع الثاني من عام 2015	الربع الثاني من عام 2013	نسبة الإشغال
مؤثثة	468,4 د.ك.	95,4%	427,3 د.ك.
نصف مؤثثة	380,0 د.ك.	97,5%	366,5 د.ك.
غير مؤثثة	302,4 د.ك.	94,3%	240,2 د.ك.

الجدول التالي يوضح نسبة العقارات الاستثمارية بالكويت حسب درجة الجودة وحالة التأثيث (الربع الثاني من عام 2015)			
درجة أولى ممتازة (A+)	درجة أولى (A)	درجة ثانية (B)	درجة ثالثة (C)
61,6%	82,7%	88,4%	97,3%
15,2%	9,5%	9,2%	0,3%
23,2%	7,8%	2,4%	2,5%
98,2%	98,2%	98,2%	98,2%

الجدول التالي يوضح متوسط قيمة الإيجارات الشهرية للعقارات الاستثمارية بالكويت حسب درجة الجودة وحالة التأثيث (الربع الثاني من عام 2015)			
درجة أولى ممتازة (A+)	درجة أولى (A)	درجة ثانية (B)	درجة ثالثة (C)
853,3 د.ك.	586,6 د.ك.	380,0 د.ك.	313,2 د.ك.
1,000,0 د.ك.	386,7 د.ك.	316,4 د.ك.	208,3 د.ك.
750,8 د.ك.	397,7 د.ك.	347,0 د.ك.	غير متوافر
غير متوافر	غير متوافر	غير متوافر	غير متوافر

## إيجارات شقق ذوي الدخل المحدود تقفز 20%

توزيع العمار الاستثماري حسب الفئات كما في الربع الثاني 2015



ان هذا الأسلوب مناسب لتسهيل عملية المقارنة من خلال فصل العقارات إلى درجات مختلفة، ومن أجل إعطاء درجات للعقارات، تم تطبيق معادلات رياضية واسعة للتوصل إلى درجات موضوعية للعقارات. ويتمثل ملخص النقاط الرئيسية فيما يلي:

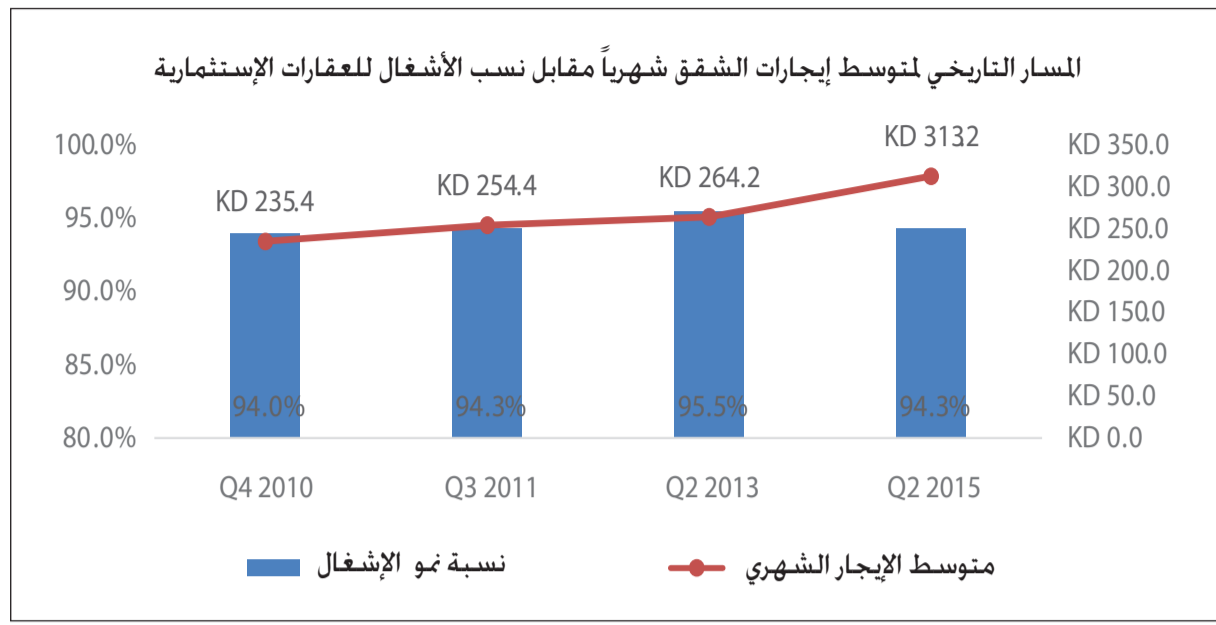
- بما أن الموقع يعتبر من أهم خصائص العقار، فقد صنف فريق البحث السوقية العقارات حسب مواقع تواجدها، وتم تخصيص وزن عال للمواقع المميزة مثل مناطق الشعب والمرقاب وبنيد القار وشرق. وتم تخصيص وزن أقل للمواقع الأقل تميزاً مثل مناطق جليب الشيوخ والجهراء وخيطان والفروانية.
- توفر العديد من العقارات خدمات متكاملة مثل مسبح عام، ومركز رياضي، وصالة للضيوف، وغرف ساونا وغرف بخار، وجاكوزي، وملعب تنس، وغيرها من الخدمات الأخرى، وبما أن تقديم هذه الخدمات يتطلب تمويلاً وصيانة دورية من مدار العام، فقد تم منح نقاط إضافية لكل خدمة تتوفر في العقار.
- بالنسبة لمواقع السيارات، فإن 780 من العقارات المشاركة في العينة تضم مواقف سيارات على مساحة مفتوحة أو مواقف سيارات مظللة. وتضم نحو 720 من العقارات مواقف سيارات خاصة تحت الأرض، بما يعطيها نقاطاً إضافية عند التصنيف.

● بالنسبة لعقارات الدرجة الأولى الممتازة (A+) كان لدخول العديد من العقارات الجديدة للسوق أثر مباشر على تغير الإيجارات الشهرية، فقد بلغ متوسط الإيجار الشهري 993 ديناراً في الربع الثاني من 2015 منخفضاً من 1,200 ديناراً في الربع الثاني من 2013، ولم تتغير مستويات الإيجارات في هذه الفئة إلا أن الإضافة في المعروض من هذه العقارات كان لها أثر على تخفيض متوسط الإيجارات، وبالتالي فإن البيانات الحالية لا يمكن مقارنتها مع البيانات السابقة.

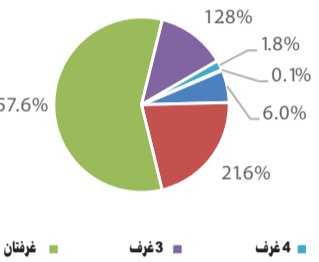
● في جميع الفئات الأخرى، ارتفع متوسط الإيجارات بشكل كبير، حيث شهدت فئة الدرجة الأولى (A) ارتفاعاً في الإيجارات بنسبة 14,8%، وبنسبة 13,6% لفئة الدرجة الثانية (B)، وبنسبة 20,2% لفئة الدرجة الثالثة (C) (وهي شقق لذوي الدخل المنخفض).

● كان معدل النمو معتدلاً في فئة الدرجة الأدنى التي تعد الفئة ذات الحساسية الأكبر للأسعار.

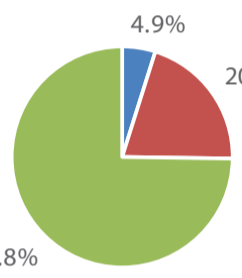
● وقالت دراسة اتحاد العقارين إنه يعتبر من الصعب أن يتواجد عقاران متماثلان تماماً، حيث تختلف العقارات باختلاف مواقعها وميزاتها وعمرها وتوافرها. لذلك، تم تحديد فئات معينة للعقارات الاستثمارية ذات الخصائص المشابهة لتسهيل عملية المقارنة عيناً بعين، حيث



توزيع الشقق الاستثمارية حسب أنواعها كما في الربع الثاني 2015



توزيع العقارات الاستثمارية حسب عمر العمار كما في الربع الثاني 2015



وعدد الشقق الخالية 18,328 شقة، حيث يعد ذلك نمطاً طبيعياً للسوق بان تكون بعض الشقق خالية في جميع الأوقات نظراً لتغيير العائلات سكنهم من مسكن إلى آخر.

وحتى نصل إلى انخفاض مستوى 90% مع ثبات حجم المعروض، سيطلب ذلك أن يكون هناك عدد شقق خالية أخرى بعدد 13,683 شقة، وللوصول لذلك، يتوجب على 13,683 عائلة (معظمهم من العائلات الوافدة) مغادرة الكويت.

وذلك بافتراض أن متوسط عدد الأفراد في الأسرة هو 4 أفراد، وبالتالي يكون الانخفاض في عدد السكان الوافدين 54,735 نسمة، ولكن تبين كل حالة حدوث انخفاض كبير في عدد السكان الوافدين بالكويت. ولوضع تلك الأرقام والنسب في إطار موضوعي، تم تقدير عدد الشقق السكنية بالكويت بعدد 320,120 شقة متواجدة في 13,137 عقاراً استثمارياً، وإذا تم تطبيق نسبة الإشغال المنتجة من هذه الدراسة، يصبح عدد الشقق المأهولة 301,791 شقة.

بغض النظر عن الاستخدام الفعلي لها.

ديناميكيات السوق

في إطار دراسة ديناميكية سوق العقارات الاستثمارية حتى نهاية الربع الثاني من 2015، شملت دراسة «اتحاد العقارين» 110,313 شقة بـ 4,527 عقاراً في 19 منطقة بالكويت، حيث تبين من خلال هذه التغطية وجود 6,316 شقة خالية، مما يعني أن نسبة الإشغال الحالية في هذا القطاع هي 94%، فيما بلغ متوسط الإيجار الشهري حالياً 313 ديناراً ليصبح الإيجار الشهري الفعلي 295 ديناراً بعد ضبط نسبة الإشغال.

كذلك رصدت التغطية 348 عقاراً تحت التطوير بواقع 9,234 شقة منتشرة في جميع المناطق، حيث تبين بالمقارنة مع إجمالي 13,137 عقاراً استثمارياً، أن معدل النمو في المعروض من العقارات تحت التطوير يصل إلى نسبة 2,6% فقط.

ولفتت الدراسة إلى أنه بما أن هذه العقارات سيتم استكمال إنشائها ودخولها في السوق خلال العام أو العامين

منخفضاً عن العام الماضي، فمن غير المتوقع ارتفاع حجم العرض سنوياً، حيث يعتبر هذا النمو في العرض معتدلاً جداً وعلى هذا، فمن غير المتوقع أن يحدث تغيير في ديناميكيات السوق في المستقبل القريب.

تراجع نسب الإشغال وكشفت الدراسة عن أنه بالتزامن مع انخفاض المعروض من العقارات تحت التطوير وبلوغ النمو في المعروض الإضافي نحو 1,5% سنوياً فقط وعلى الأرجح بسبب أسعار النفط وارتفاع أسعار الأراضي، لكن الدراسة قالت أنه من غير المتوقع أن تنخفض نسبة الإشغال بشكل حاد إلا في حالة حدوث انخفاض كبير في عدد السكان الوافدين بالكويت.

ولوضع تلك الأرقام والنسب في إطار موضوعي، تم تقدير عدد الشقق السكنية بالكويت بعدد 320,120 شقة متواجدة في 13,137 عقاراً استثمارياً، وإذا تم تطبيق نسبة الإشغال المنتجة من هذه الدراسة، يصبح عدد الشقق المأهولة 301,791 شقة.

## الاستديوهات تنخفض إلى 126 ديناراً

وشقق الغرفتين تقفز لـ325 ديناراً

عند مقارنة اتجاه نسب الإشغال بمتوسط الإيجار الشهري بحسب أنواع الشقق، تمت ملاحظة ما يلي:

- تعد نسب الإشغال عالية لمعظم أنواع الشقق، في حين كان هناك انخفاض ملحوظ في نسبة الإشغال في فئة الشقق بغرفتين حيث انخفضت نسبة الإشغال من 95,6% في الربع الثاني من 2013 إلى 93,6% في الربع الثاني من 2015، وقد أدى هذا الانخفاض إلى انخفاض نسب الإشغال في السوق بشكل عام، حيث إن حصة الشقق بغرفتين تصل إلى 57,6% من إجمالي السوق، وإيضاً انخفضت نسبة الإشغال بشكل هامشي بالنسبة لفئات وحدات الاستوديو والشقة بغرفة واحدة.
- كان هناك تحسن في نسب الإشغال لوحدات ذات الإشغال والأربع الغرف، حيث كانت نسب الإشغال للوحدات ذات الثلاث والأربع الغرف في الربع الثاني من 2013 نحو 85,3%، وكان من المتوقع لها التحسن، إلا أن التحسن في نسب الإشغال للوحدات ذات الثلاث الغرف كان مفاجئاً بعض الشيء.
- ومن ناحية الإيجار الشهري، انخفضت

عند مقارنة اتجاه نسب الإشغال بمتوسط الإيجار الشهري بحسب أنواع الشقق، تمت ملاحظة ما يلي:

- تعد نسب الإشغال عالية لمعظم أنواع الشقق، في حين كان هناك انخفاض ملحوظ في نسبة الإشغال في فئة الشقق بغرفتين حيث انخفضت نسبة الإشغال من 95,6% في الربع الثاني من 2013 إلى 93,6% في الربع الثاني من 2015، وقد أدى هذا الانخفاض إلى انخفاض نسب الإشغال في السوق بشكل عام، حيث إن حصة الشقق بغرفتين تصل إلى 57,6% من إجمالي السوق، وإيضاً انخفضت نسبة الإشغال بشكل هامشي بالنسبة لفئات وحدات الاستوديو والشقة بغرفة واحدة.
- كان هناك تحسن في نسب الإشغال لوحدات ذات الإشغال والأربع الغرف، حيث كانت نسب الإشغال للوحدات ذات الثلاث والأربع الغرف في الربع الثاني من 2013 نحو 85,3%، وكان من المتوقع لها التحسن، إلا أن التحسن في نسب الإشغال للوحدات ذات الثلاث الغرف كان مفاجئاً بعض الشيء.
- ومن ناحية الإيجار الشهري، انخفضت

## إشغال العقارات دون العامين ينخفض.. وإيجاراتها ترتفع

انخفضت نسبة الإشغال للعقارات ذات العمر أقل من عامين من 91% في الربع الثاني من 2013 إلى 89,7% في الربع الثاني من 2015، حيث تعتمد نسبة الإشغال لهذه الفئة من العقارات على وقت عرضها في السوق للتأجير وهي أيضاً تتعرض للعديد من التذبذبات نظراً لصغر حجم هذه الفئة، وقد تمت ملاحظة ما يلي:

- ارتفعت الإيجارات بمعدل 5,5% في هذه الفئة خلال العامين الماضيين، ولكن الأهم هنا هو أن مستويات الإيجارات لهذه الفئة قد قفزت بنحو 25% عن مستوياتها في المسح السابق وبالتالي فإنه من المتوقع أن تنخفض معدلات النمو مستقبلاً.
- انخفضت نسب الإشغال لفئة العقارات ذات العمر ما بين عامين إلى 5 أعوام وارتفعت مستويات الإيجارات لها بمعدل 13,4% خلال العامين الماضيين.
- شهدت فئة العقارات ذات العمر أكثر من 5 أعوام نمواً كبيراً في الأسعار في ضوء ارتفاع متوسط الإيجار الشهري بنسبة 26,1% خلال العامين الماضيين.

أعد اتحاد العقارين دراسة خص بها «الأنباء» حول قطاع الاستثمار العقاري الذي يحظى بأهمية كبيرة لدى شريحة من المستثمرين والأفراد المهتمين بالاستثمار داخل الكويت، حيث يعتبر هو القطاع الأفضل أداءً وعوائد مقارنة بباقي القطاعات العقارية من جهة، وباقي الأدوات الاستثمارية بشكل عام من الجهة الأخرى.

وتظهر الدراسة وضع السوق حتى نهاية النصف الأول من العام الحالي، الاستثمارية التي تحتويها هذه العقارات، ومتوسط إيجاراتها الشهرية، ونسبة الإشغال في هذه العقارات بحسب موقعها وجود تشطيباتها، فخلال السنوات الخمس الأخيرة كان قطاع العقار الاستثماري هو أنشط القطاعات العقارية تداولاً، حيث ارتفعت أسعاره بشكل ملحوظ وكانت عوائدها الاستثمارية هي الأفضل، وذلك بسبب ارتفاع الطلب على العقارات الاستثمارية.

18 ألف شقة خالية.. ولن تنخفض الإيجارات إلا إذا سافرت 13 ألف عائلة 9% معدل نمو سنوي في الإيجار

التجار لا يبنون عقارات استثمارية جديدة.. خوفاً من انخفاض النفط

الكويت تحتوي على 13 ألف عقار استثماري يضم 320 ألف شقة

94% نسبة الإشغال الحالية بالعقارات الاستثمارية.. والمعروض ينمو 1,5%