



ضمن تقرير للبنك تنشره «الأنباء».. وفي ظل استمرار تداعيات جائحة «كورونا» على القطاعات العقارية ما أدى لارتفاع أسعار الأراضي الفضاء بشكل كبير تراوح بين 15% و30%

«KIB»: إقبال غير مسبوق على عقارات السكن الخاص منذ بداية 2021

في ظل استمرار تداعيات جائحة فيروس كورونا، وما لها من انعكاسات على السوق المحلي، شهد قطاع السكن الخاص إقبالا غير مسبوق في تداولاته منذ الأشهر الأولى من العام 2021، الأمر الذي كان له تأثير بنسبة كبيرة على ارتفاع معدلات أسعار الأراضي في أغلب المناطق السكنية في مختلف محافظات الكويت. وجاء في تقرير خاص من إعداد بنك الكويت الدولي 'KIB' عن العقارات السكنية في الكويت للعام 2021، تنشره 'الأنباء'، أن ارتفاع معدل الأسعار للأراضي الفضاء (السكن الخاص) تراوح بين 15% و30% مقارنة بالعام الماضي، والتي جاءت من بينها كل من مناطق شرق القرين (المسابيل، الفينطيس، أبو فطيرة) ومنطقة صباح الأحمد البحرية لتصبح من أكثر المناطق تداولاً وارتفاعاً بالأسعار.



م. أحمد الجعوب



م. علي الشخش

- انخفاض أسعار الفائدة أدى لزيادة الطلب على التمويلات للشراء أو البناء والتطوير العقاري
- أسعار السكن الخاص ستواصل الارتفاع في ظل تأجيل أقساط المواطنين وتوافر السيولة لديهم



«السكني» بعد أن كان التداول في العقارات الاستثمارية أكثر انتشاراً والأعلى كسباً.

التقييم العقاري

وفي لافتة عن التقييم العقاري، ذكر مدير قسم التقييم العقاري في «KIB» م. علي الشخش: «أن هناك مجموعة من الأسس والمبادئ العلمية والعملية لابد وأن تتبع لتحديد قيمة العقار بشكل تفصيلي، وذلك بهدف الوقوف على القيمة السوقية العادلة للعقار، ومن خلال قسم التقييم العقاري في مصرفنا، يتم تقديم جميع خدمات التقييم لجميع أنواع العقارات، سواء كانت للسكن خاص، أو مبانى استثمارية وتجارية، أو مجمعات وتناقص، أو مستشفيات للمعليات، ويوفرها البنك للأفراد والشركات والمؤسسات».

من جانبه، قال رئيس فريق مهندسي التقييم م. أحمد الجعوب: «بان التقييم العقاري يأتي بغرض البيع، الشراء أو التبادل، أو إعداد الميزانية لقيم الأصول العقارية (مع المحاسبة والتدقيق)، إلى جانب الحصول على التسهيلات الائتمانية (سواء كان ضماناً أو رهناً)، كما يستغل التقييم العقاري للمعليات التصفية بين ورثة أو شركاء، أو للمدج بين شركتين عقاريتين».

- ثبات الإشغال بالسكن الخاص وارتفاع إيجاراته.. يقابله زيادة في شواغر العقارات الاستثمارية
- «كورونا» لعبت دوراً محورياً في إعادة توجيه الاستثمار العقاري ليركز على تطوير «السكني»

مسجلاً ومن 36-60 وكالة عقارية في جميع المحافظات. كما بين التقرير أن هناك تفاوتاً في معدلات الأسعار الابتدائية للمتر المربع لقوائم السكن الخاص (شارع واحد) بمختلف محافظات الكويت، حيث تتراوح بشكل تصاعدي بين 460 ديناراً (في محافظتي الجهر والأحمدي) إلى 1000 دينار (لحافظتي حولي والعاصمة).

وفقاً لما جاء في تقرير «KIB»، من بيانات، فقد بات واضحاً أنه كان لجائحة كورونا، وآثارها من قرارات إغلاق وحظر، دور محوري في إعادة توجيه الاستثمار العقاري ليركز بشكل أساسي على تطوير

السكن الخاص	السكن الاستثماري
- معدل الرسملة لها (8% - 9.5%)	- معدل الرسملة من (7% - 8.5%)
- ثبات نسب الإشغال	- ارتفاع في معدل الشواغر
- ثبات وارتفاع معدل الإيجارات لوحداتها	- انخفاض معدل الإيجارات بنسب متفاوتة بمختلف المناطق
- انخفاض المصاريف التشغيلية والرسوم المحملة (الماء والكهرباء) مقارنة بالعقارات الاستثمارية.	- ارتفاع المصاريف التشغيلية عن السابق بعد زيادة رسوم استهلاك الماء والكهرباء للقطاع الاستثماري والتجاري.

أما خلال شهري فبراير وأبريل، كانت محافظة الأحدي الأعلى تداولاً بعدد عقود مسجلة، حسب وزارة العدل، بلغت من 503 - 509 عقود، و17 - 29 وكالة عقارية، كما تمت خلالهما تداولات بحوالي 750 عقداً

الربع الأول من العام الحالي، حيث شهد شهر يناير تداولات بعدد 296 عقداً مسجلاً و55 وكالة عقارية وكانت محافظة حولي الأعلى تداولاً بعدد عقود مسجلة حسب وزارة العدل (76 عقداً و10 وكالات عقارية).

التداولات العقارية

ومن أهم البيانات التي وردت في التقرير هي النسب المئوية للتداولات العقارية لقطاع السكن الخاص في

«KIB».. خبرة 4 عقود في التمويلات العقارية

قال مساعد المدير العام للإدارة العقارية في بنك الكويت الدولي «KIB» طارق الفارس، إن البنك يتمتع بخبرة عريقة في هذا المجال تقارب أربعة عقود، حيث يقوم البنك بتمويل كافة الاحتياجات العقارية لعملائه من خلال عدة منتجات تمويلية بغرض شراء العقارات الاستثمارية والتجارية والصناعية إضافة إلى تمويل إنشاء وبناء العقارات علاوة على ذلك، فإن الإدارة العقارية تقدم الخدمات والاستشارات اللازمة وإدارة العقارات لتوجيه استثمارات العملاء نحو الفرص الأفضل في ظل اتجاهات السوق المحلية والعالمية.

أرقام من التداولات العقارية

- شهد يناير تداول 296 عقداً و55 وكالة.. وحولي كانت الأعلى تداولاً بـ 76 عقداً و10 وكالات عقارية.
- شهد فبراير تداول 752 عقداً و36 وكالة.. والأحمدي كانت الأعلى تداولاً بـ 503 عقود و17 وكالة عقارية.
- شهد أبريل تداول 748 عقداً و60 وكالة.. والأحمدي كانت الأعلى تداولاً بـ 509 عقود و29 وكالة عقارية.

المحافظة	الموقع	مساحة الأرض م ²	السعر التقديري د.ك	متوسط سعر المتر المربع د.ك
العاصمة	شارع واحد	1000	275,000	275
حولي	زاوية	1000	2,100,000	2100
الفرعانية	شارع واحد	750	970,000	1293
مبارك الكبير	زاوية	750	1,325,000	1767
الأحمدي	شارع واحد	750	880,000	1173
الجهر	زاوية	750	1,175,000	1567
العاصمة	شارع واحد	750	800,000	1067
حولي	زاوية	750	1,050,000	1400
الفرعانية	شارع واحد	500	550,000	1100
مبارك الكبير	زاوية	500	725,000	1450
الأحمدي	شارع واحد	1000	1,000,000	1000
الجهر	شارع واحد	1000	1,250,000	1250
العاصمة	شارع واحد	1000	920,000	920
حولي	زاوية	1000	1,200,000	1200
الفرعانية	شارع واحد	250	345,000	1380
مبارك الكبير	شارع واحد	500	580,000	1160
الأحمدي	شارع واحد	750	810,000	1080
الجهر	شارع واحد	250	320,000	1280
العاصمة	شارع واحد	500	540,000	1080
حولي	شارع واحد	750	750,000	1000
الفرعانية	شارع واحد	500	435,000	870
مبارك الكبير	شارع واحد	750	580,000	773
الأحمدي	زاوية	750	740,000	987
الجهر	شارع واحد	400	415,000	1037.5
العاصمة	شارع واحد	750	630,000	840
حولي	شارع واحد	750	620,000	827
الفرعانية	زاوية	750	800,000	1067
مبارك الكبير	شارع واحد	750	680,000	907
الأحمدي	زاوية	750	900,000	1200
الجهر	شارع واحد	375	405,000	1080
العاصمة	شارع واحد	750	810,000	1080
حولي	شارع واحد	750	990,000	1320
الفرعانية	شارع واحد	750	790,000	1053
مبارك الكبير	شارع واحد	400	435,000	1087.5
الأحمدي	شارع واحد	750	435,000	580
الجهر	شارع واحد	357.5	170,000	476
العاصمة	شارع واحد	300	145,000	483
حولي	شارع واحد	750	320,000	427
الفرعانية	شارع واحد	400	190,000	475
مبارك الكبير	زاوية	400	245,000	612.5

المحافظة	الموقع	مساحة الأرض م ²	السعر التقديري د.ك	متوسط سعر المتر المربع د.ك
العاصمة	شارع واحد	400	275,000	687.5
حولي	زاوية	400	355,000	887.5
الفرعانية	شارع واحد	400	260,000	650
مبارك الكبير	زاوية	400	330,000	825
الأحمدي	شارع واحد	800	400,000	500
الجهر	شارع واحد	400	210,000	525
العاصمة	شارع واحد	750	335,000	447
حولي	شارع واحد	400	230,000	575
الفرعانية	زاوية	400	295,000	737.5
مبارك الكبير	شارع واحد	400	215,000	537.5
الأحمدي	زاوية	400	270,000	675
الجهر	شارع واحد	750	310,000	413
العاصمة	زاوية	750	415,000	553
حولي	شارع واحد	375	160,000	427
الفرعانية	شارع واحد	800	215,000	358
مبارك الكبير	شارع واحد	278	160,000	576
الأحمدي	زاوية	378	195,000	701.5
الجهر	شارع واحد	400	195,000	487.5
العاصمة	شارع واحد	400	150,000	375
حولي	زاوية	400	192,000	480
الفرعانية	شارع واحد	600	120,000	200
مبارك الكبير	زاوية	800	147,000	245
الأحمدي	شارع واحد	400	90,000	225
الجهر	زاوية	400	110,000	275
العاصمة	شارع واحد	463	120,000	261
حولي	شارع واحد	450	150,000	333
الفرعانية	شارع واحد	400	175,000	437.5
مبارك الكبير	زاوية	400	225,000	562.5

المحافظة	الموقع	مساحة الأرض م ²	السعر التقديري د.ك	متوسط سعر المتر المربع د.ك
العاصمة	شارع واحد	400	320,000	800
حولي	زاوية	400	420,000	1050
الفرعانية	شارع واحد	500	275,000	550
مبارك الكبير	زاوية	500	365,000	730
الأحمدي	شارع واحد	400	225,000	562.5
الجهر	شارع واحد	400	210,000	525
العاصمة	شارع واحد	300	180,000	600
حولي	زاوية	300	225,000	750
الفرعانية	شارع واحد	400	320,000	800
مبارك الكبير	شارع واحد	400	370,000	925
الأحمدي	شارع واحد	300	145,000	483
الجهر	زاوية	300	194,000	647
العاصمة	شارع واحد	500	335,000	670
حولي	زاوية	500	450,000	900
الفرعانية	شارع واحد	375	225,000	600
مبارك الكبير	شارع واحد	750	355,000	473
الأحمدي	شارع واحد	400	195,000	487.5
الجهر	شارع واحد	400	250,000	625
العاصمة	شارع واحد	400	190,000	475
حولي	زاوية	400	240,000	600

المحافظة	الموقع	مساحة الأرض م ²	السعر التقديري د.ك	متوسط سعر المتر المربع د.ك
العاصمة	شارع واحد	300	195,000	650
حولي	شارع واحد	400	235,000	587.5
الفرعانية	شارع واحد	500	275,000	550
مبارك الكبير	شارع واحد	1000	750,000	750
الأحمدي	زاوية	400	345,000	862.5
الجهر	شارع واحد	400	460,000	1150
العاصمة	شارع واحد	400	325,000	812.5
حولي	زاوية	400	420,000	1050
الفرعانية	شارع واحد	400	315,000	787.5
مبارك الكبير	زاوية	400	410,000	1025
الأحمدي	شارع واحد	400	250,000	625
الجهر	زاوية	400	315,000	787.5
العاصمة	شارع واحد	400	240,000	600
حولي	شارع واحد	400	300,000	750
الفرعانية	شارع واحد	400	230,000	575
مبارك الكبير	شارع واحد	400	295,000	737.5
الأحمدي	شارع واحد	400	225,000	562.5
الجهر	زاوية	400	290,000	725

المحافظة	الموقع	مساحة الأرض م ²	السعر التقديري د.ك	متوسط سعر المتر المربع د.ك
العاصمة	شارع واحد	298	127,000	426
حولي	شارع واحد	399	160,000	401
الفرعانية	زاوية	399	210,000	526
مبارك الكبير	شارع واحد	400	225,000	562.5
الأحمدي	زاوية	400	300,000	750
الجهر	شارع واحد	400	165,000	412.5
العاصمة	زاوية	400	220,000	550
حولي	شارع واحد	400	180,000	450
الفرعانية	زاوية	400	235,000	587.5
مبارك الكبير	شارع واحد	400	190,000	475
الأحمدي	زاوية	400	255,000	637.5
الجهر	شارع واحد	300	120,000	400
العاصمة	زاوية	300	150,000	500
حولي	شارع واحد	400	175,000	437.5
الفرعانية	زاوية	400	225,000	562.5

المحافظة	الموقع	مساحة الأرض م ²	السعر التقديري د.ك	متوسط سعر المتر المربع د.ك
العاصمة	شارع واحد	1000	900,000	900
حولي	شارع واحد	400	480,000	1150
الفرعانية	شارع واحد	750	710,000	947
مبارك الكبير	شارع واحد	375	405,000	1080
الأحمدي	شارع واحد	750	610,000	813
الجهر	شارع واحد	750	590,000	787
العاصمة	زاوية	750	750,000	1000
حولي	شارع واحد	750	505,000	673
الفرعانية	زاوية	750	675,000	900
مبارك الكبير	شارع واحد	600	400,000	667
الأحمدي	زاوية	600	490,000	817
الجهر	شارع واحد	750	530,000	707
العاصمة	زاوية	750	710,000	947
حولي	شارع واحد	750	470,000	626
الفرعانية	زاوية	750	810,000	1080
مبارك الكبير	شارع واحد	300	250,000	833
الأحمدي	شارع واحد	500	370,000	740
الجهر	شارع واحد	750	480,000	640
العاصمة	شارع واحد	750	455,000	607
حولي	زاوية	750	600,000	800
الفرعانية	شارع واحد	400	410,000	1025
مبارك الكبير	زاوية	400	530,000	1325
الأحمدي	شارع واحد	400	425,000	1062.5
الجهر	زاوية	400	550,000	1375
العاصمة	شارع واحد	400	405,000	1012.5
حولي	شارع واحد	400	325,000	812.5
الفرعانية	شارع واحد	400	400,000	1000
مبارك الكبير	زاوية	400	520,000	1300
الأحمدي	شارع واحد	400	400,000	1000
الجهر	زاوية	400	520,000	1300
العاصمة	شارع واحد	400	390,000	975
حولي	زاوية	400	480,000	1200