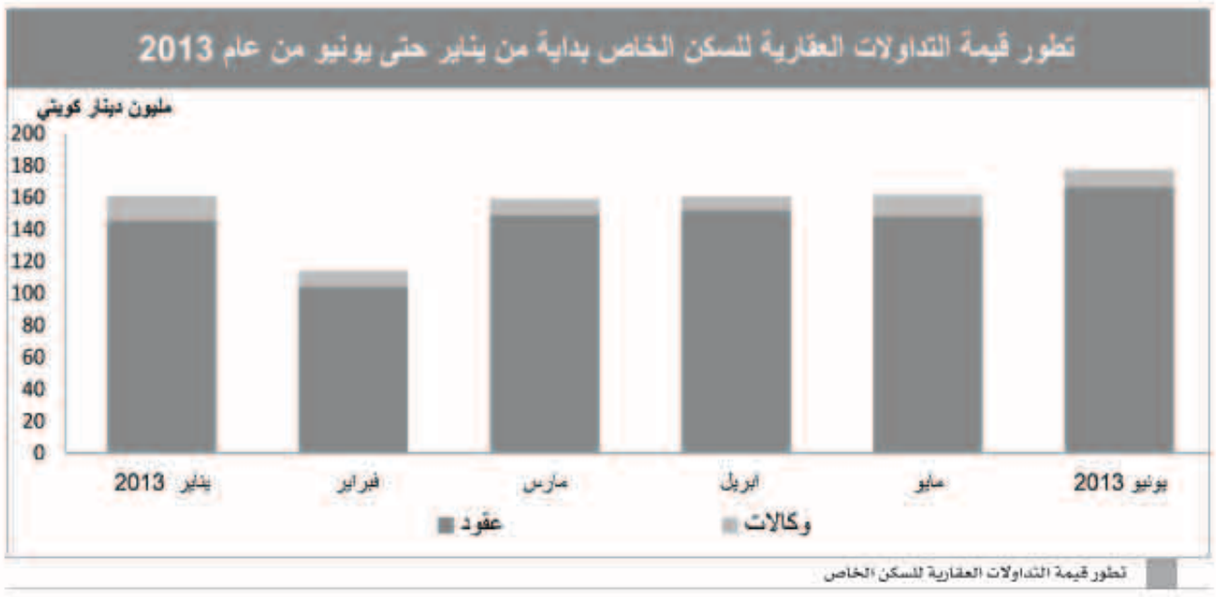
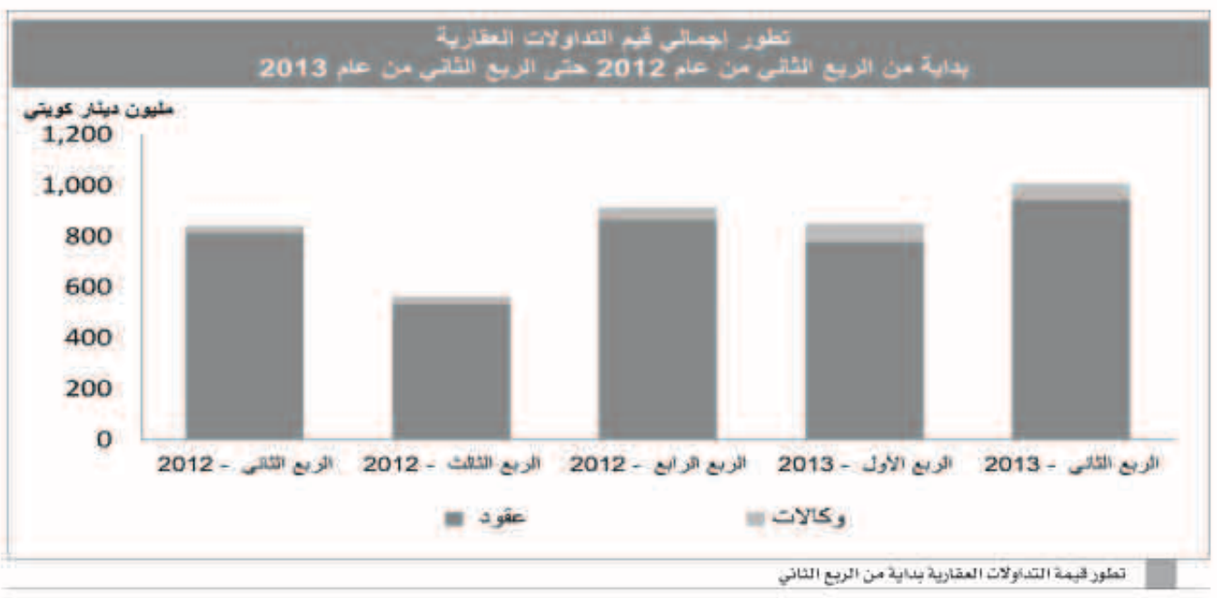


تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص



تطور قيمة التداولات العقارية بداية من الربع الثاني

خلال فترة الربع الثاني من العام الحالي

«بيتك»: ارتفاع مبيعات العقار في الكويت وتخطيها حاجز المليار دينار

قال تقرير بيت التمويل الكويتي «بيتك» عن سوق العقار المحلي خلال الربع الثاني من عام 2013 ارتفعت مبيعات العقار في الكويت خلال الربع الثاني من العام الحالي مقارنة مع حجم المبيعات في الربع الأول متخطية حاجز المليار دينار بقيمة لم يشهدها السوق العقاري منذ الربع الثاني من عام 2011 ، ويرجع هذا النشاط الملحوظ لارتفاع الطلب المحلي على العقارات السكنية والاستثمارية خاصة، مصحوباً بارتفاع في معدلات الأسعار، وبدأ العقار التجاري يشهد تحسنا ملحوظا ولاسيما في المباني التجارية والأبراج في منطقة العاصمة، بينما تحسنت نسب الإشغال في المباني التجارية في مناطق الفروانية والفحيحيل، حيث شهدت قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الثاني من العام 2013 ارتفاعا ملحوظاً وصلت نسبته إلى 18 في المئة بقيمة قدرها 156.6 مليون دينار إذ بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية حوالي مليار دينار مقارنة بنحو 850 مليون دينار خلال الربع الأول من 2013 .

وأضاف التقرير قد ساهمت التداولات العقارية للسكن الخاص بما نسبته 50 في المئة من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2013 مقابل حصة بلغت 51 في المئة خلال الربع الأول ، بينما ساهمت التداولات الاستثمارية بنحو 36 في المئة مقابل نحو 37 في المئة خلال الربع الأول 2013، في حين ساهمت التداولات العقارية التجارية بنحو 11 في المئة مقابل حصة قدرها 10 في المئة، وشهد الربع الثاني انخفاضا نسبيا في نشاط التداولات على العقارات الحرفية والمعارض إذ ساهمت بنحو 1 في المئة مقابل نسبة بلغت 2 في المئة خلال الربع الأول من عام 2013 من قيمة إجمالي التداولات العقارية، كذلك ساهمت تداولات الشريط الساحلي بما نسبته 2 في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية .

وتابع نجم الارتفاع الملحوظ في قيمة إجمالي التداولات العقارية عن ارتفاع حجم التداولات العقارية السكنية بنسبة بلغت 15 في المئة وبقيمة قدرها نحو 65 مليون دينار عن قيمة التداولات السكنية في الربع الأول الذي حقق انخفاضا بمقدار 82 مليون دينار بنحو 16 في المئة عن التداولات السكنية في الربع الرابع من 2012.

بينما ارتفعت التداولات العقارية الإستثمارية بنسبة قدرها 12 في المئة وبنحو 39 مليون دينار عن الربع الأول 2013 الذي ارتفع بنسبة 15 في المئة وبقيمة قدرها 42 مليون عن التداولات الاستثمارية في الربع الرابع 2012، في حين ارتفع حجم التداولات التجارية بنسبة 35 في المئة وبقيمة بلغت نحو 29.6 مليون دينار في الربع الثاني 2013 عن الربع الأول 2013 الذي حقق انخفاض بنسبة قدرها 27 في المئة بنحو 30 مليون دينار عن قيمة التداولات التجارية في الربع الرابع 2012.

وأوضح أما تداولات عقارات الشريط الساحلي فقد شهدت نشاطا ملحوظا خلال الربع الثاني من عام 2013 بحيث سجلت نحو 12 مليون دينار، بينما لم تسجل أي نشاط خلال الربع الأول من عام ،2013 وذلك بعد النشاط الذي شهدته مسجلة نحو 500 ألف دينار في الربع الرابع من عام 2012.

بينما انخفضت تداولات العقار المخزني والحرفي خلال الربع الثاني من عام 2013 بنسبة قدرها 14 في المئة بقيمة انخفاض بلغت نحو 2 مليون دينار عن قيمتها المسجلة خلال الربع الأول 2013 الذي كان قد شهد ارتفاعا بنسبة 90 في المئة وبنحو 6 ملايين دينار عن قيمة تداولات الربع الرابع 2012.

وفي جانب الأسعار سجلت مؤشرات أسعار العقارات السكنية ارتفاعاً خلال الربع الثاني 2013 في كافة محافظات الكويت بنسبة قدرها 4 في المئة مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الأول من عام 2013 بنحو 14 في المئة لمتوسط محافظات الكويت، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد سجلت ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة بلغت نحو 5 في المئة مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الأول 2013 بنسبة بلغت 9 في المئة لمتوسط محافظات الكويت.

أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت استقرارا في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,655 دينار بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة حولي 3,252 دينار.

وفي محافظة الجهراء سجل متوسط سعر المتر 1,885 دينارا بينما وصلت الأسعار في محافظة الفروانية إلى 2,256 دينار لمتوسط سعر المتر، وسجل متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدي نحو 2,717 دينار.

وقد شهدت حركة سوق الكويت للأوراق المالية ارتفاعا موازيا للارتفاع الذى شهدته المبيعات العقارية، وزاد الطلب على العقارات الاستثمارية مدفوعا بزيادة معدلات نمو المقيمين فضلا عن استقرار أسعار النفط وزيادة الإنفاق الحكومى على مشروعات البنية التحتية والانشطة العقارية.

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثاني من عام 2013 ارتفاعا بلغت نسبته 18 في المئة بقيمة ارتفاع بحوالي 156.6 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت نحو 850 مليون دينار خلال الربع الأول من عام 2013.

حيث سجلت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالعقود ما قيمته 941 مليون دينار في الربع الثاني 2013 بارتفاع بلغت نسبته 21 في المئة وبنحو 162 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الأول الذي سجل حوالي 779 مليون دينار، بينما سجلت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات ما قيمته 65 مليون دينار خلال الربع الثاني بانخفاض بلغت نسبته 8 في المئة وبحوالي 6 مليون دينارعن قيمتها خلال الربع الأول التي سجلت نحو 71 مليون دينار.

بينما ارتفعت التداولات العقارية بالعقود على أساس سنوي بنسبة 16 في المئة بمقدار 129 مليون دينار حيث سجلت نحو 812 خلال الربع الثاني من عام 2012 في حين بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات أكثر من الضعف لتحقق نشاطا ملحوظا بقيمة قدرها حوالي 37 مليون دينارعن قيمتها البالغة نحو 28 مليون دينار سجلت خلال الربع الثاني 2012.

انخفض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص انخفاضا طفيفا للمرة الثانية على التوالي خلال الربع الثاني 2013 ولكن بأقل من انخفاضه خلال الربع السابق برغم نشاطه الملحوظ مقارنة بالربع السابق ليحصل على حصة نسبتها 50 في المئةمن إجمالي التداولات العقارية البالغة حوالي 850 مليون دينار مقارنة بحصة قدرها 51 في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الأول 2013.

وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو499 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2013، مقارنة بقيمتها في الربع الأول والبالغة حوالي 434 مليون دينار مرتفعة بنحو 65 مليون دينار وبنسبة ارتفاع قدرها 15 في المئة.حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتسجل نحو 1,669 صفقة خلال الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بعدد 1,549 صفقة سجلت في الربع الأول بنسبة ارتفاع قدرها 8 في المئة.

في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني ليصل إلى نحو 299 ألف دينار بانخفاض بلغت نسبته 7 في المئة ومقداره 19 مليون دينار مقارنة بحوالي 280 ألف دينار خلال الربع الأول.

وقد سجل شهر يونيو 2013 أعلى حصة تداول خلال الربع الثاني حيث استحوذ على ما نسبته 36 في المئة بنحو 177 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 499 مليون دينار خلال الربع الثاني ، في حين جاء شهر مايو في المرتبة الثانية بحوالي 162 مليون دينار وبحصة قدرها 32 في المئة من قيمة التداولات العقارية الخاصة خلال الربع الثاني.

وجاء شهر أبريل في المرتبة الأخيرة بنحو 160 مليون دينار وبحصة قدرها 32 في المئة بالنسبة لإجمالي تداولات السكن الخاص خلال الربع الثاني.

نشطت التداولات الاستثمارية العقارية بشكل ملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2013 لتسجل حوالي 358 مليون دينار محققة بذلك ارتفاعا قدره 39 مليون دينار وبلغت نسبته 12 في المئة مقارنة بقيمتها خلال الربع الأول 2013 الذي سجلت فيه نحو 319 مليون دينار فيما حقق الربع الأول 2013 ارتفاعا قدره 42 مليون دينار وبلغت نسبته 15 في المئةمقارنة بالربع الرابع من 2012، مساهمة بحصة قدرها 36 في المئة من قيمة إجمالي التداولات خلال الربع الثاني من 2013 مقابل حصة بلغت حوالي 37 في المئة من إجمالي قيمة التداولات خلال الربع الأول، وحوالي 30 في المئة من قيمة إجمالي التداولات خلال الربع الرابع من 2012.

في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة من التداولات العقارية الاستثمارية بشكل ملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2013 ليسجل نحو 915 ألف دينار محققا ارتفاعا بلغ حوالي 128 مليون دينار وبنسبة بلغت 16 في المئة عن الربع الأول الذي سجل نحو 786 ألف دينار والذي حقق ارتفاعا بنحو 89 ألف دينار وبنسبة ارتفاع بلغت 12 في المئة عن الربع الرابع من 2012.

بينما ارتفع متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الاستثمارية بنحو107 آلاف دينار وبنسبة بلغت حوالي 13 في المئة مقارنة بالربع الثاني من 2012 الذي سجل فيه متوسط قيمة الصفقة نحو 808 ألف دينار.

وفيما يخص عدد التداولات الاستثمارية فقد سجلت نحو 546 صفقة خلال الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بعدد 405 صفقات سجلت خلال الربع الأول من عام 2013 محققة نسبة ارتفاع قدرها 35 في المئة جاءت بعدد 141 صفقة عن عدد تداولات الربع الأول.

نشطت قيمة إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2013، وقد سجلت قيمة التداولات التجارية نحو 113 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بنحو 84 مليون دينار في الربع الأول من عام 2013 محققة بذلك ارتفاعا بقيمة بلغت حوالي 30 مليون دينار وبنسبة 35 في المئة مما زاد من مساهمتها في ارتفاع قيمة إجمالي التداولات العقارية لتسهم بنحو 11 في المئة من إجمالي التداولات في الربع الثاني مقابل حصة قدرها 10 في المئة في الربع الأول 2013.

وتحسنت قيمة تداولات العقارات التجارية شهراً تلو الآخر خلال الربع الثاني من عام 2013 حيث احتل شهر يونيو المرتبة الأولى بما يقترب من نصف حجم تداولات العقارات التجارية في الربع الثاني بحصة وصلت إلى 42 في المئة من إجمالي قيمة التداولات العقارية التجارية في الربع الأول 2013 بحجم تداولات نحو 48 مليون دينار، تلاه شهر مايو الذي جاء في المرتبة الثانية بحصة قدرها 31 في المئة من إجمالي التداولات العقارية التجارية بحجم تداولات بلغ نحو35 مليون دينار، بينما سجل شهرأبريل المرتبة الثالثة بحصة بلغت 26 في المئة حيث ووصلت حجم تداولاته إلى 29 مليون دينار.

في حين سجل مؤشر متوسط قيمة الصفقة الواحدة حوالي 6.8 ملايين دينار في الربع الثاني من عام 2013 بنسبة ارتفاع ملحوظة بما يزيد عن الضعف وبزيادة قدرها 3.5 ملايين دينار حيث بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الأول من عام 2013 ما قيمته 3.4 ملايين دينار، وفيما يخص عدد التداولات التجارية فقد سجلت نحو 73صفقة خلال الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بعدد 25 صفقة سجلت خلال الربع الأول من عام 2013 محققة نسبة ارتفاع بأكثر من ثلاثة أضعاف جاءت بعدد 48 صفقة عن عدد تداولات الربع الأول 2013.

وتهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بينما يبلغ عدد الطلبات السكنية نحو 105 آلف طلب في الفترة من عام 2000 حتى عام 2013 وقد بلغت الطلبات المقدمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية حوالي 4261 طلب في عام 2013 مقابل نحو 8500 طلب مقدم في عام 2012 بنسبة انخفاض سنوية بنحو 50 في المئة في عام 2013 مقابل ارتفاع بلغ نحو 6 في المئة في عام 2012 الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية؛ حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار ومما يخفف من حجم الأزمة ما تعكف عليه الدولة من جهود لبناء مشروعات سكنية تقدر بأكثر من نحو 20.2 ألف وحدة سكنية بينها حوالي من 13,600 وحدة ما بين شقق وبيوت وقسائم سلمت بالفعل في كل من مدينة صباح الأحمد البحرية ومدينة جابر الأحمد وفي مشروع غرب الصليبخات وقسائم النسيم ومشروع الخيران القائم والوفرة القائم.

وقد سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيتك خلال الربع الثاني من عام 2013 ارتفاعا في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة لكن بنسبة ارتفاع أقل من الارتفاع الذي حققه الربع الأول 2013 مقارنة بمتوسط أسعار محافظة العاصمة خلال الربع الرابع 2012،

حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة نحو 968 دينارا في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بمتوسط قيمته 944 دينارا للمتر المربع في الربع الأول من عام 2013 حيث حققت مناطق الدوحة والدعية وقرطبة والدسمة والقادسية أعلى مناطق المحافظة ارتفاعا ليصل نسبة ارتفاعها إلى10 في المئة و8 في المئة،5.3 في المئة،5.2 في المئة ، 5.2 في المئة على التوالي.

■ قفزة لم يشهدها سوق العقار منذ الربع الثاني من العام 2011

■ العقار التجاري يشهد طفرة ملحوظة لاسيما المباني والأبراج في العاصمة

نمو مبيعات العقار

■ إجمالي التداولات العقارية ارتفعت إلى 18 في المئة

■ تداولات السكن الخاص حققت نمواً بـ 50 في المئة

■ نشاط ملحوظ للطلب المحلي على العقارات السكنية والاستثمارية

الفحيحيل أعلى نسبة ارتفاع

استقر منطقة الفحاحيل خلال الربع الثاني 2013 بينما حققت أعلى نسبة ارتفاع في المحافظة بنسبة بلغت 5 في المئة خلال الربع الأول 2013 بينما حققت منطقة شرق الأحمدي الصناعية أعلى النسب ارتفاعا في المحافظة خلال الربع الثاني 2013 حيث ارتفعت بنسبة وصلت إلى 11 في المئة خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بنسبة ارتفاعها البالغة 3.5 في المئة خلال الربع الأول 2013 ولم تشهد منطقة ميناء العبدلله أي تغير للربع الثاني على التوالي مقارنة بالربع الأول 2013.

وحققت منطقة الجواخير والإسطبلات في محافظة الأحمدي ارتفاعا في الأسعار خلال الربع الثاني 2013 حيث شهدت منطقة الجواخير في كبد ارتفاعا خلال الربع الثاني 2013 وصلت نسبته إلى 33 في المئة مقارنة بمتوسط الأسعار في الربع الأول 2013.

أما مناطق الإسطبلات فقد سجلت ارتفاعا في متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013 بنحو 4 في المئة مقارنة بمتوسط الأسعار خلال الربع الاول 2013 الذي شهد استقرارا نسبيا في أسعارها.

ارتفاع طفيف في مناطق مزارع الأبقار

شهدت أغلب مناطق مزارع الأبقار في منطقة الصليبية ارتفاعا طفيفا بأقل من واحد في المائة خلال الربع الثاني 2013 حيث سجلت متوسط سعر قدره 3.75 دنانير مقارنة بنحو 3.25 دنانير للمتر المربع خلال الربع الأول2013 وارتفعت أسعار المتر المربع في مناطق الجهراء الزراعية ومنطقة العبدلي بنحو 9 في المئة لتسجل نحو2.75 دينار.

واوضح ترتبط أسعار الشاليهات بفصل الصيف ونظراً لتزامن هذا الربع مع حلول فصل الصيف من عام 2013 فقد سجلت أسعار الشاليهات في محافظات الكويت ارتفاعا في الأسعار حيث سجل متوسط سعر الواجهة البحرية من الأرض نسبة ارتفاع بلغت حوالي 5 في المئة مسجلا نحو 17,143 دينارا خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بمتوسط سعر الوجهة الذي بلغ نحو 16,321 خلال الربع خلال الربع الأول 2013 دينار والذي شهد استقرارا مقارنة بالربع السابق له.

بينما حققت محافظة العاصمة نسبة ارتفاع بلغت 5 في المئة في الربع الثاني2013 ثم محافظة الجهراء حيث سجلت ارتفاعا قدره 4 في المئة لمتوسط سعر المتر المربع.

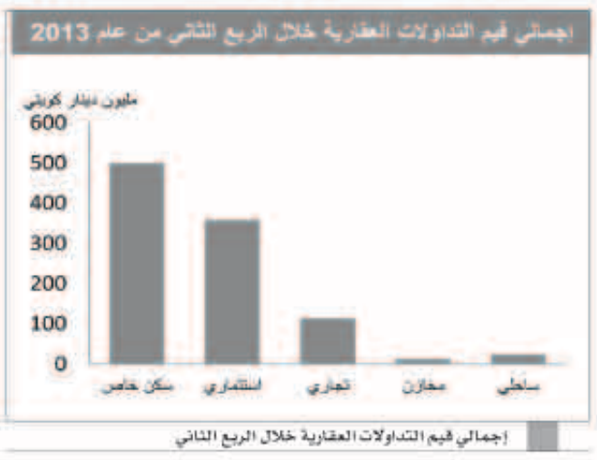
استقرار نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90 95 في المئة، وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 290-420 دينارا لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 330 إلى 550 دينارا، وتختلف الأسعار وفقا للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع.

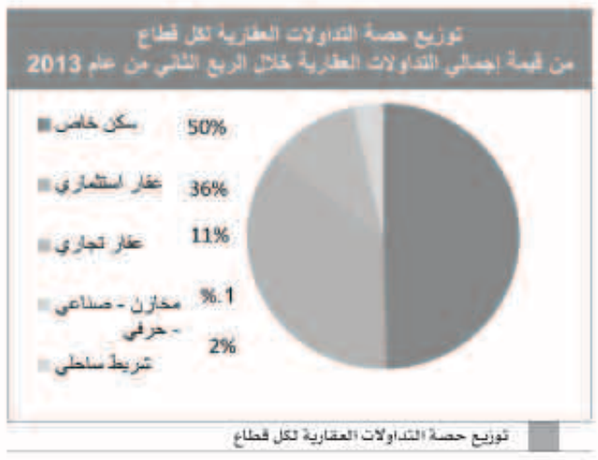
أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد استقر ليتراوح متوسط الإيجار بين 8 إلى 25 دينار للمتر المربع ويصل إلى 30 دينارا في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5.5 إلى7 دنانير لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 8 دنانير لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستاجرين ورواد العقار.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقسائم الصناعية فقد تراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض- ما بين 12 إلى 34 دينارا في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية وتراوح متوسط قيمة المتر التأجيريةما بين 14 إلى 30 دينارا للمتر المربع في منطقة الري،بينما استقر سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل قيمته التأجيرية ما بين 10 و 16 دينارا للمتر المربع.

ومن ناحية أخرى شهدت أسعار شقق التمليك، وأسعار وحدات المحلات التجارية بدل استغلال استقرارا في الأسعار.



إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثاني



توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع