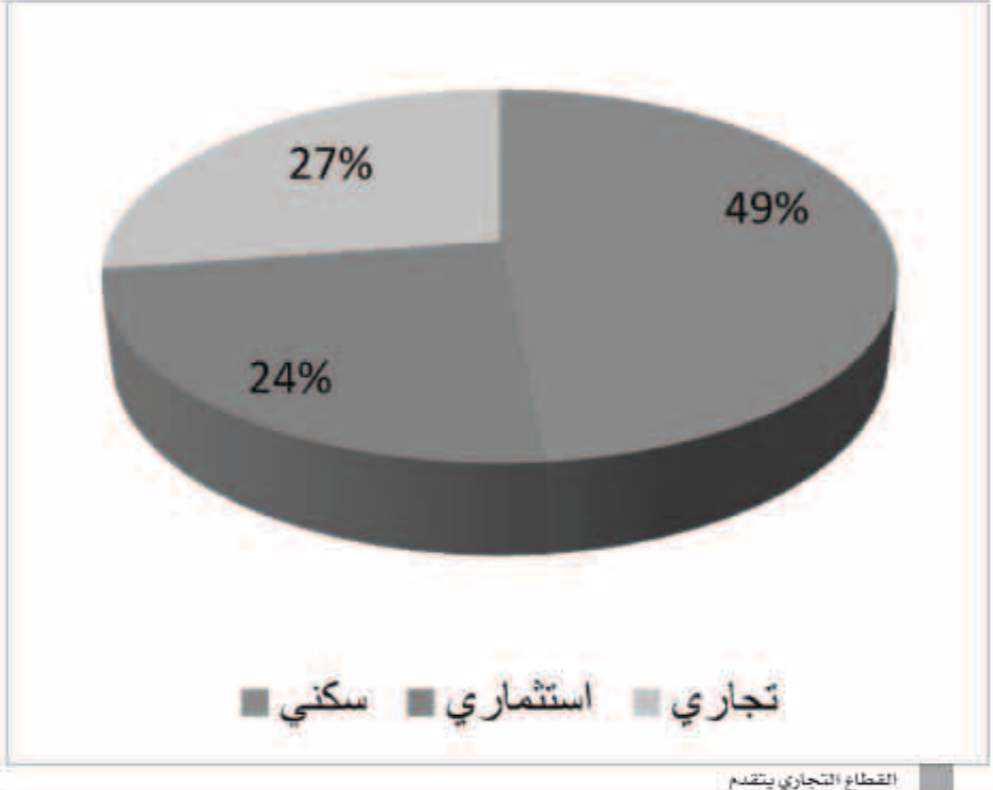
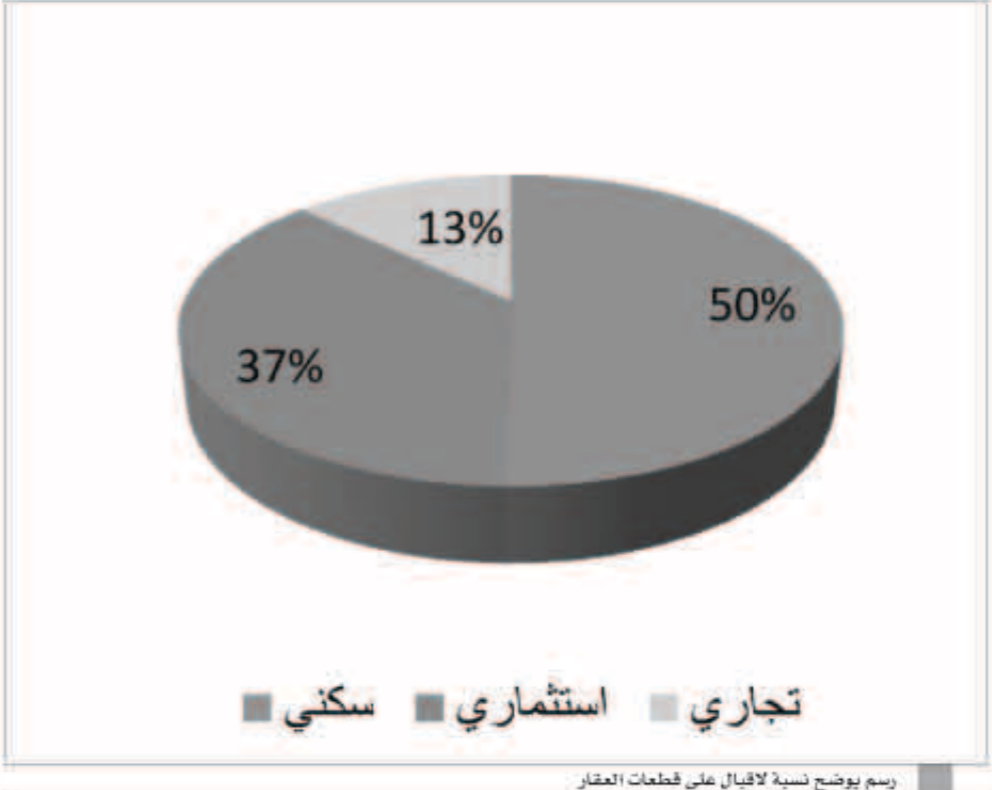


بعد الارتفاعات القياسية وغير المعقولة في الأسعار

سوق العقار في الكويت على أعتاب.. أزمة جديدة

■ القطاعات السكنية والاستثمارية والتجارية تقدمت في شهر أكتوبر
■ حقق أعلى قيمة من حيث «العقارات المتداولة»



■ السوق العقاري أصبح يستقطب المتداولين الذين يبحثون عن الربح السريع
■ التداولات تركزت على بيع الأراضي الفضاء

ونظرا لارتفاع النشاط في السوق العقاري فقد لوحظ ارتفاع التسهيلات الائتمانية الموجهة إلى القطاع العقاري من نحو 5673.3 مليون دينار في شهر سبتمبر عام 2008 إلى نحو 7389 مليون دينار في شهر سبتمبر عام 2013 أي بزيادة بلغت نحو 30 في المئة في الشهر سبتمبر عام 2013 أي بزيادة بلغت نحو 30 في المئة في الشهر سبتمبر عام 2013 أي بزيادة بلغت نحو 30 في المئة في الشهر سبتمبر عام 2013

وشهد سوق العقار الكويتي خلال الربع الثالث من عام 2013 ارتفاعا في إجمالي قيمة الصفقات المتداولة بالسوق العقاري الكويتي حيث بلغت ما يعادل 1047 مليون دينار مقابل 1007 مليون دينار للربع الثاني من عام 2013، أي بزيادة بلغت نسبتها 4 في المئة، وعند مقارنة أداء هذا الربع مع أداء ذات الربع للعام الماضي تلاحظ ارتفاعا كبيرا بسهولة السوق وبعده الصفقات، فقد ارتفعت قيمة الصفقات المتداولة خلال هذا الربع بشكل ملحوظ وبما نسبتها 76.9 في المئة مقارنة بالربع الثالث من عام 2012، كما ارتفع عدد الصفقات خلال هذا الربع مقارنة بالربع الثالث من عام 2012 بما نسبته 24.5 في المئة، فع نهاية هذا الربع يكون السوق قد وصل إلى أرقام قياسية خلال ستة أشهر من حيث متوسطات الأسعار التي سجلها السوق في القطاع السكني أو الاستثماري، أو من حيث عدد الصفقات وتزايد الطلب على التداول، وقد لوحظ أن سلوكيات بعض المستثمرين في السوق العقاري أصبحت تتسم بالشراء وإعادة البيع وذلك بهدف تحقيق أرباح سريعة والخروج من السوق، وهذه ظاهرة سوف تضرب السوق واستقراره في الأمد الطويل وقد ينشأ عنها تضخم في الأسعار.

مشايع عملاقة كمشروع البيوت المنخفضة التكاليف واستيعاد عملية تمويل الشركات من قبل البنوك مما أثر على العقار بالسلب. وبينوا أن قطاع العقار له وضعيته الخاصة حيث يتأثر حسب الأحداث المحلية، مستدلين على ما حدث في الأيام الأخيرة على خلفية الأحداث السياسية محليا وإقليميا، مؤكداً أن التناحر والتجاهلات السياسية تسبب الانتكاسة للسوق العقاري وأن بدأت عليه بعض علامات الانتعاش كنوع من الحركة في مؤشرات التداول. واتجه المستثمرين المالكين للسبوتة إلى الاستثمار في الشقق الاستثمارية وابتعادهم عن المضاربة في الأراضي بدليل ارتفاع رسوم فحص الشقق الاستثمارية من قبل البلدية إلى 50 دينارا بدلا من 10 دينارين في السابق. مشيرين إلى أن الانتعاش في أسعار العقارات في الاستثماري، وتطرقوا للحديث عن العديد من طرق الاستثمار العقاري التي بدأت بالانحسار وتضمحل كالمضاربة في الأراضي وشراء بلوكات سكنية وتقسيمها بسبب غياب السيولة وتشدد البنوك في منح التسهيلات البنكية، وطالبوا من الحكومة أن تعمل جاهدا في تشريع قوانين تساهم في بث روح النشاط في القطاع وأن تكمل عملية اصلاح القطاع العقاري وقوانينه.

على الرغم من تفاؤل خبراء العقار في الكويت لمستقبل القطاع العقاري ظل سعي الحكومة لتنفيذ الخطة التنموية، ابدي الكثير من العقاريين تخوفهم في استمرار ركود العقار خاصة أن القطاع لا زال يواجه صعوبات أبرزها ندرة الأراضي والقوانين المتهاككة. وتوقع العقاريون أن يشهد القطاع تحسنا بالتدريج إلى أن يصل إلى بداية الإنطلاقة مع النصف الثاني من العام الحالي. وانقسمت آراء العقاريين ما بين متفائل بانحسار الركود عن السوق العقاري وبين متشائم باستمرار الوضع كما هو عليه وأنه لن يشهد أي تحسن بسبب قرارات وقوانين الحكومة المعرقة للقطاع العقاري، حيث استند المتفائلون بمساهمة الخطة التنموية وارتفاع أسعار برميل النفط الكويتي وتحسن الاقتصاد العالمي. أما الجانب الآخر، عللوا توقعاتهم باستمرار الركود بالقوانين المعرقة بالقطاع العقاري أبرزها القوانين 7 و8 و9 وقانون الـ B.O.T واحتكار الحكومة للأراضي إلى جانب غياب تمويل البنوك وشح موارد السيولة. وابدوا تفاؤلهم لمستقبل العقار في العام الجديد في ظل سعي الحكومة لاستكمال تنفيذ الخطة التنموية والتي ستساهم في تنشيط العقارات داخل الكويت، وأشاروا إلى أن مشاركة القطاع الخاص في تنفيذ مشاريع الخطة التنموية من الأسباب التي تجعلهم متفائلين، والتي تعد خطوة كبيرة نحو انتعاش القطاع

عقاريون : تنفيذ الخطة التنموية ينعش السوق

بلغت 460.5 مليون دينار بليته شهر سبتمبر بقيمة 346.4 مليون دينار ثم شهر أغسطس بقيمة 240.6 مليون دينار حيث شهد هذا الشهر عطلة عيد الفطر. وتجدر الإشارة إلى أن شهر يوليو من عام 2013 قد حقق أيضا أعلى قيمة تداول منذ يناير 2012. وأوضح شهود قطاع العقار السكني خلال الربع الثالث من عام 2013 نشاطا ملحوظا مقارنة مع الربع السابق فقد بلغ إجمالي قيمة الصفقات المتداولة في هذا الربع نحو 518.8 مليون دينار موزعة على 1804 صفقة مقابل 499.3 مليون دينار موزعة على 1669 صفقة للربع السابق، أي بارتفاع بلغت نسبته 4 في المئة و 8 في المئة للقيمة وعدد الصفقات على التوالي. كما بلغت نسبة زيادة قيمة الصفقات المتداولة 64 صفاقة. وتشير هذه البيانات

العلاقة به. والتابعت التقارير ومن خلال تحليل البيانات والمعلومات المتاحة من مصادر مختلفة من السوق فإنه يمكن ملاحظة أن السوق الذي يفترض أن يكون محل اهتمام المستثمرين أصحاب الاستثمارات الطويلة الأجل أصبح يستقطب بعض المتداولين الذين تتسم سلوكياتهم بجني الأرباح السريعة من خلال إعادة البيع والخروج بأرباح تتناسب مع توجهاتهم، الأمر الذي يشكل خطورة من شأنها افتعال مستويات سعرية قد لا تعكس بالضرورة القيمة الحقيقية والطبيعية للعقارات والأراضي المتداولة والتي من شأنها تضخيم الأسعار لتصل إلى قفالات قد تكون لها انعكاسات سلبية على وضع السوق وعلى الجهات ذات

قالت تقارير عقارية واصل سوق العقار الكويتي نشاطه خلال الربع الثالث من عام 2013 بتحقيق مكاسب جديدة على صعيد استقطاب اهتمام المزيد من المستثمرين والمتداولين، حيث ارتفعت مؤشرات أداء هذا السوق بشكل عام والمتملة بشكل اساسي في حجم السيولة المتداولة من خلال ارتفاع قيمة الصفقات العقارية المتداولة « عقود وكالات » خلال هذا الربع لتصل إلى نحو 1047.4 مليون دينار كويتي موزعة على 2284 صفقة مقارنة بنحو 1007 مليون دينار موزعة على 2307 صفقة للربع السابق، أي بارتفاع في قيمة الصفقات بلغت 4 في المئة ومع انخفاض طفيف في عدد الصفقات بلغت نسبته أقل من 1 في المئة بالمائة وهو مؤشر يعكس بلا شك استمرار ارتفاع الأسعار وخاصة في القطاع السكني الذي حقق أسعاره ارتفاعات متواصلة بسبب ارتفاع الطلب على مكوناته، وقد سجل الربع الثالث رقما قياسيا في القيمة الاجمالية للعقارات المباعة التي تعتبر الأعلى خلال الفترة الممتدة من عام 2012 إلى عام 2013 رسم بياني رقم 1 في حين بلغ أكبر عدد صفقات للعقارات المتداولة في الربع الثاني من عام 2012 بعدد 2790 صفقة. وواصلت التقارير قد حققت قطاعات السوق الرئيسية «السكني والاستثماري والتجاري» خلال هذا الربع ارتفاعا في قيمة العقارات والأراضي المباعة لتصل في القطاع السكني إلى نحو 518.8 مليون دينار كويتي موزعة على 1804 صفقات مقارنة بالربع السابق الذي بلغت نحو 499.3 مليون دينار موزعة على 1669 صفقة أي بارتفاع بلغت نسبته 4 في المئة و 8 في المئة للقيمة وعدد الصفقات على التوالي، وأما على صعيد القطاع الاستثماري فقد بلغت قيمة العقارات والأراضي المتداولة خلال هذا الربع نحو

4.47 مليارات ريال حجم الصفقات العقارية السعودية

كشفت التقارير أن حجم الصفقات العقارية التي تم إبرامها خلال شهر أكتوبر 2013 قد بلغ 4.47 مليارات ريال، وذلك بمعدل نمو قدره 17.67 في المئة عن شهر أكتوبر للعام 2012 والتي بلغ حجم الصفقات المبرمة فيه 3.8 مليارات ريال بمعدل نمو قدره 21 في المئة عن شهر أكتوبر 2011 والذي كان حجم الصفقات المبرمة فيه 3.14 مليار ريال.. مشيراً إلى أن زيادة الإنفاق الحكومي على مشروعات البنية التحتية والمرافق هو الدافع الرئيسي لنمو قطاع العقارات. وتطرق أيضا إلى عدد الصفقات المبرمة خلال فترة المقارنة.. حيث بلغ عدد الصفقات المبرمة في أكتوبر 2013 785 صفقة بمعدل نمو قدره 8.43 في المئة عن شهر أكتوبر 2012 والذي بلغ عدد الصفقات المبرمة فيه 724 صفقة بمعدل نمو قدره 37 في المئة عن شهر أكتوبر 2011 والذي أبرم فيه عدد 528 صفقة. ورأت أن السبب وراء النمو في عدد وقيم الصفقات العقارية المبرمة خلال شهر أكتوبر 2013 يرجع بالضرورة إلى الاستقرار النسبي الذي يتمتع به الاقتصاد القطري عموما وقطاع العقارات خصوصا، والذي يأتي هذا بالتوازي مع زيادة الإنفاق الحكومي على قطاعات البنية التحتية والمرافق والخدمات، وأيضا الطفرة التي تشهدها البلاد في تنظيم المؤتمرات والأحداث الرياضية العالمية وعلى رأسها كأس العالم لكرة القدم في 2022.



تداولات العقار في الكويت 233 مليون دينار

ذكرت التقارير أن التداولات العقارية شهدت ارتفاعاً خلال شهر أكتوبر، وذلك بسبب انتهاء موسم الإجازات حيث بلغت قيمة التداولات في هذا الشهر نحو 233 مليون دينار بزيادة قدرها تقريبا 31 مليون دينار كويتي. ولفت التقرير إلى أن عدد التداولات العقارية في شهر أكتوبر بلغ 818 صفقة «عقودا وكالات»، أما في شهر سبتمبر فقد بلغ عدد التداولات 595 صفقة «عقودا وكالات»، وبالنسبة للعقود فقد ارتفعت قيمة تداولات العقود بقيمة مقدارها نحو 25 مليون دينار ونسبتها 13 في المئة عن إجمالي قيمة تداولات العقود في الشهر الماضي، إذ حققت نحو 219 مليون دينار في شهر أكتوبر مقارنة بنحو 194 مليون في شهر سبتمبر. بالإضافة أيضا إلى الارتفاع في قيمة الوكالات حيث سجلت ارتفاعا بنحو 5.4 ملايين دينار ونسبته 62 في المئة لتسجل نحو 14 مليون دينار في شهر أكتوبر مقارنة بقيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات والبالغة نحو 9 ملايين دينار في شهر سبتمبر. وبين التقرير أن محافظة الأحمدية احتلت المرتبة الأولى في نسبة التداولات حيث بلغ عدد الصفقات المتداولة 307 صفقات بنسبة استحواذ بلغت 38 في المئة منخفضة عما حققته في شهر سبتمبر من صفقات بلغت 255 صفقة وبحصة وصلت إلى 43 في المئة من إجمالي عدد التداولات العقارية في سبتمبر، تليها محافظة مبارك الكبير التي بلغ عدد الصفقات فيها 175 صفقة بنحو 21 في المئة، مقارنة بعدد صفقات بلغ 88 صفقة في سبتمبر بحصة بلغت 15 في المئة من إجمالي عدد الصفقات المتداولة في سبتمبر، ثم في المركز الثالث تأتي محافظة حولي بعدد صفقات بلغ 144 صفقة وبحصة قدرها 18 في المئة مقارنة بعدد صفقات 115 صفقة وبحصة قدرها 19 في المئة في سبتمبر.

العقارات في الكويت... الأسعار مازالت مرتفعة