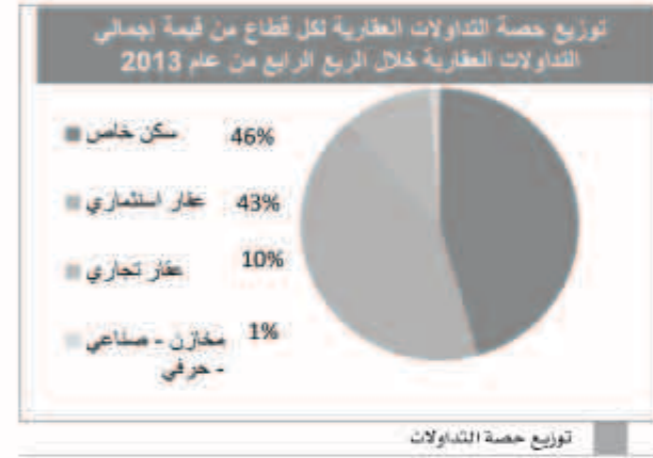


توقعات بأن تصل كلفة توسعة مطار الكويت الدولي إلى 2.1 مليار دولار

«بيتك»: 1.80 مليار دينار إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الرابع

تراجع مساهمة التداولات العقارية للسكن الخاص لتشكل 46 في المئة



758 مليون دينار قيمة المشروعات في المدن الجديدة خلال العام الماضي

بينما لم تشهد تداولات الشريط الساحلي أي نشاط يذكر خلال الربعين الثالث والرابع من عام 2013 مقارنة بحصة قدرها 2 في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني 2013 حيث كانت قد سجلت نحو 11.7 مليون دينار خلال الربع الثالث 2013 بينما لم تسجل أي نشاط خلال الربع الأول من عام 2013.

وفي جانب الأسعار استمرت مؤشرات أسعار العقارات السكنية في الارتفاع خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بالارتفاعات خلال العام في معظم محافظات الكويت بنسبة قدرها 3.9 في المئة مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الثالث من عام 2013 الذي حقق زيادة نسبتها 4.5 في المئة لمتوسط محافظات الكويت.

أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد استمرت في الارتفاع المحفوظ حيث ارتفعت بنحو 7 في المئة خلال الربع الرابع من عام 2013 مقارنة بارتفاع نسبته 5 في المئة في الربع الثالث 2013.

أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت ارتفاعاً ملموساً بنحو 3.7 في المئة في محافظات الكويت حيث ارتفع متوسط الأسعار ليسجل 5.773 دينار للمتر المربع من العقارات التجارية في محافظة العاصمة وسجلت محافظة حولي 3.339 دينار خلال الربع الرابع 2013. بينما ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية بنسبة 3.7 في المئة مقارنة بالربع الثالث 2013 حيث سجل نحو 2.881 دينار خلال الربع الرابع 2013. بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية حوالي 2.395 دينار خلال الربع الرابع 2013. في حين سجلت محافظة الجاهراء ارتفاعاً بنسبة 6 في المئة حيث سجل متوسط سعر المتر 2.680 دينار خلال الربع الرابع 2013. وعلى ذلك يبقى الاستثمار العقاري استثماراً جذاباً.

عائد الطلب على العقارات الاستثمارية في العاصمة 6.25 في المئة

متوسط قيمة البيئاة في الكويت بشكل عام نحو 881 ألف دينار خلال الربع الثالث 2013. وقد شكلت التداولات العقارية التجارية نحو 10 في المئة خلال الربع الرابع 2013 مقابل مساهمة بنسبة 13 في المئة من حجم التداولات العقارية خلال الربع الثالث 2013، وانخفض حجم التداولات التجارية بنسبة 17 في المئة وبقية بلغت نحو 23.17 مليون دينار في الربع الرابع 2013 عن الربع الثالث 2013.

بينما شهد الربع الرابع من عام 2013 انخفاضاً في نشاط التداولات على العقارات الحرفية والمعارض بشكل نسبي إذ ساهمت بنحو 1 في المئة خلال الربع الرابع 2013 مقابل حصة بلغت 2 في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2013، في حين انخفضت قيمة تداولات العقار المخزني والحرفي خلال الربع الرابع من عام 2013 بنسبة ملحوظة بلغت 20 في المئة بحوالي 3 ملايين دينار عن قيمتها المسجلة بنسبة 7.15 في المئة الذي كان قد شهد ارتفاعاً بنسبة 35 في المئة بنحو 8.5 ملايين دينار عن قيمة تداولات الربع الثاني 2013.



وقيمة إيجارية تراوحت ما بين 320 إلى 465 دينار خلال الربع الرابع 2013 مقابل قيمة إيجارية تراوحت ما بين 220 إلى 400 دينار خلال الربع الثالث 2013. وللشقق الاستثمارية مساحة 80 إلى 85 متراً مربعاً، بينما سجلت قيمة إيجارية تراوحت ما بين 425 إلى 565 ديناراً خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بقيمة تراوحت ما بين 425 إلى 565 ديناراً خلال الربع الثالث 2013 للشقق الاستثمارية مساحة 100 إلى 110 أمتار.

وأوضح والأمر اللافت للنظر هو ارتفاع نسب العوائد على العقارات الاستثمارية في معظم المحافظات حيث بلغت نسبتها لمتوسط محافظات الكويت 6.95 في المئة خلال الربع الرابع 2013. وبلغ متوسطها في محافظة العاصمة 6.5 في المئة وبلغت العوائد المدة نسبة قدرها 6.7 في المئة في محافظة حولي ونسبة بلغت 7 في المئة في كل من محافظة الفروانية ومحافظة الأحمدية ونسبة بلغت 7.2 في المئة في محافظة الجاهراء، بينما بلغت نسبة العوائد التي كان في محافظة مبارك الكبير، ما يعكس الارتفاع المحفوظ في قيمة العقارات الاستثمارية، حيث بلغ



محقة ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 3 في المئة بقيمة قدرها 32.6 مليون دينار، وبذلك اقتربت قيمة المبيعات العقارية منذ بداية العام حتى نهايته من حاجز الـ 4 مليارات دينار مسجلة نحو 3.985 مليارات دينار في عام 2013 ومرتفعة بنسبة ملحوظة قدرها 19 في المئة بنحو 629 مليون دينار عن قيمة عام 2012 التي سجلت حوالي 3.355 مليارات دينار.

وأوضح قد تراجع مساهمة التداولات العقارية للسكن الخاص لتشكل ما نسبته 46 في المئة من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الرابع 2013 بينما شكلت نحو نصف قيمة التداولات العقارية في الربع الثالث 2013. نتيجة انخفاض حجم التداولات العقارية السكنية بنسبة بلغت 5% وبقية قدرها نحو 27.5 مليون دينار خلال الربع الرابع 2013 عن قيمة التداولات السكنية في الربع الثالث 2013. بينما تحسنت حصة التداولات الاستثمارية لتشكل نحو 43 في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2013 مقارنة بحصة بلغت نسبتها 36 في المئة من إجمالي التداولات في

ارتفاع العقود على أساس سنوي بنسبة 12.7 في المئة بمقدار 110 ملايين دينار

وإلى جانب مبيعات العقار خلال الربع الرابع من العام 2013 فقد تحسنت قيمة المبيعات العقارية مقارنة بقيمتها خلال الربع الثالث من نفس العام، حيث واصلت ارتفاعها بدء من الربع الأول من العام لتستمر على مستواها لتخطي حاجز المليار دينار في الربعين الثاني والثالث على التوالي وتواصل الارتفاع خلال الربع الرابع مسجلة قيمة قياسية لم يشهدها السوق العقاري منذ الربع الرابع من عام 2007، ويأتي هذا الارتفاع المحفوظ بالرغم مما شهده الربع الرابع من عام 2013 من عظمة عيد الأضحى المبارك وموسم الحج، وجاء هذا الارتفاع مع انخفاض عدد المقارنات السكنية المتداولة وارتفاع عدد التداولات الاستثمارية مع انخفاض ملحوظ لمبيعات العقار التجاري خلال هذا الربع بينما استمرت المؤشرات العقارية الأخرى للمباني التجارية التداولات السكنية في الربع الثالث 2013.

بينما تحسنت حصة التداولات الاستثمارية لتشكل نحو 43 في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2013 مقارنة بحصة بلغت نسبتها 36 في المئة من إجمالي التداولات في

قال تقرير بيت التمويل الكويتي «بيتك» في ظل التوجهات السامية من حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى نحو الإسراع بحل مشكلة الإسكان، فقد تعهدت الحكومة ب36.700 وحدة سكنية بحلول عام 2017، مع القيام بدور جدي وفعّال بالبحث عن كل الطرق التي تسهم في حل المشكلة السكنية، وحل ملك بيت العمر في ظل محدودية الأراضي والارتفاع المتوالي في الأسعار العقارية، ولاسيما أسعار السكن الخاص، ويعد الإنفاق على البنية التحتية لتوفير الرعاية السكنية واحدة من أهم الأدوات التي تقوم بها الحكومة في الفترة الحالية من خلال الاستثمار في قطاعات مثل الإسكان والرعاية الصحية والاتصالات والمواصلات والتعليم وغيرها، ولأن الإنفاق على تطوير البنية التحتية من شأنه أن يساعد في بناء نمو اقتصادي متين يتميز بالوقفة والاستدامة من خلال رفع مستوى المعيشة، وتوفير فرص عمل للمواطنين.

ويعتبر قطاع الإسكان من أهم قطاعات البنية التحتية، ويعد بمقايير العمود الفقري للاستثمار الحكومي، ومن أهم الاستثمارات التي سيكون لها عائدات اجتماعية واقتصادية في الوقت ذاته، وقد تم البدء في مجموعة من المشروعات لبناء عدد من المدن الجديدة تصل تكلفتها إلى 758 مليون دينار وفقاً لآخر معلومات صادرة عن المؤسسة العامة لرعاية السكن، فضلاً عن مشاريع كبرى أخرى منها توسعة مطار الكويت والذي يتوقع أن تصل تكلفته إلى 2.1 مليار دولار، وبناء محطة الزور للمياه والكهرباء بكلفة تصل إلى 3 مليارات دولار، بالإضافة إلى تطوير وإنشاء مدينة الحرير والعديد من المستشفيات والطرق والجسور.

وفي تطور مهم ظهر برنامج الإسكان ومواد البناء، ولا شك في أن الدعم الحكومي لبرامج الإسكان يعد أمراً مهماً أيضاً، لتحقيق حدة التضخم والتي أرخت ظلالها على أسعار العقارات سواء في الشراء

حوالي شهدت ارتفاعاً في الأسعار وسجل سعر المتر 980 ديناراً خلال 2013



محقة ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 3 في المئة بقيمة قدرها 32.6 مليون دينار، وبذلك اقتربت قيمة المبيعات العقارية منذ بداية العام حتى نهايته من حاجز الـ 4 مليارات دينار مسجلة نحو 3.985 مليارات دينار في عام 2013 ومرتفعة بنسبة ملحوظة قدرها 19 في المئة بنحو 629 مليون دينار عن قيمة عام 2012 التي سجلت حوالي 3.355 مليارات دينار.

وأوضح قد تراجع مساهمة التداولات العقارية للسكن الخاص لتشكل ما نسبته 46 في المئة من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الرابع 2013 بينما شكلت نحو نصف قيمة التداولات العقارية في الربع الثالث 2013. نتيجة انخفاض حجم التداولات العقارية السكنية بنسبة بلغت 5% وبقية قدرها نحو 27.5 مليون دينار خلال الربع الرابع 2013 عن قيمة التداولات السكنية في الربع الثالث 2013. بينما تحسنت حصة التداولات الاستثمارية لتشكل نحو 43 في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2013 مقارنة بحصة بلغت نسبتها 36 في المئة من إجمالي التداولات في



بينما تحسنت حصة التداولات الاستثمارية لتشكل نحو 43 في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2013 مقارنة بحصة بلغت نسبتها 36 في المئة من إجمالي التداولات في

بينما تحسنت حصة التداولات الاستثمارية لتشكل نحو 43 في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2013 مقارنة بحصة بلغت نسبتها 36 في المئة من إجمالي التداولات في

نمو مؤشرات العقار بنسبة 3 في المئة

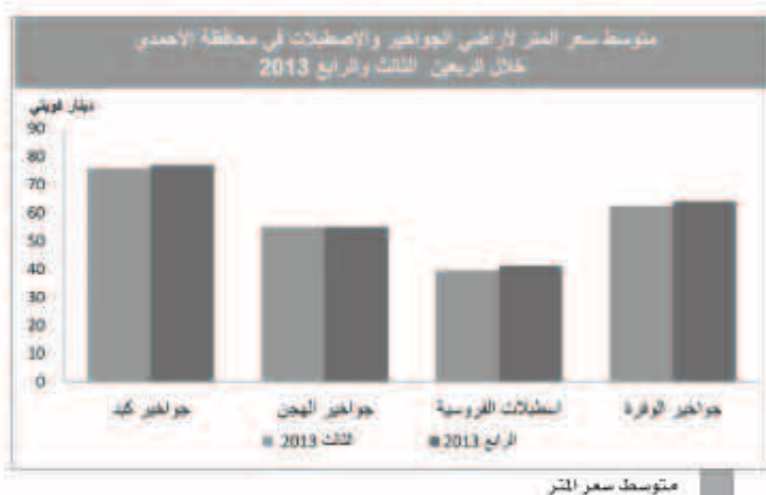
وأضاف على صعيد إجمالي السوق العقاري سجلت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل نحو 1.080 مليار دينار خلال الربع الرابع من عام 2013 محقة ارتفاعاً بلغت نسبته 3 في المئة بقيمة ارتفاع بحوالي 32.6 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت نحو 1.047 مليار دينار خلال الربع الثالث من عام 2013. حيث تراجع إجمالي التداولات العقارية بالعمود لتسجل ما قيمته 974 مليون دينار في الربع الرابع 2013 بانخفاض طفيف بلغت نسبته 1 في المئة وبنحو 12 مليون دينار عن قيمتها البالغة حوالي 986 مليون دينار خلال الربع الثالث 2013، بينما سجلت إجمالي التداولات العقارية بالوحدات ما قيمته نحو 106 ملايين دينار خلال الربع الرابع 2013 بارتفاع ملحوظ بلغت نسبته 71 في المئة وبحوالي 44 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الثالث 2013 التي سجلت نحو 62 مليون دينار.

وأشار أيضاً ارتفاعت التداولات العقارية بالعمود على أساس سنوي بنسبة 12.7 في المئة بمقدار 110 ملايين دينار حيث سجلت نحو 864 مليار دينار من عام 2012، في حين تضاعفت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوحدات محقة نشاطاً ملحوظاً على أساس سنوي بقيمة قدرها حوالي 55 مليون دينار مقارنة بقيمتها البالغة نحو 51 مليون دينار سجلت خلال الربع الرابع 2012.

المنطقة	2008	2009	2010	2011	2012	2013
البحرين	357	200	178	211	354	303
البحرين	225	115	107	220	270	239
البحرين	375	152	241	290	281	308
البحرين	274	163	192	442	429	310
البحرين	196	115	280	313	238	318
البحرين	320	153	191	278	277	380
البحرين	220	158	130	211	261	461
البحرين	117	109	137	124	129	241
البحرين	209	73	186	203	202	346
البحرين	151	159	199	290	233	289
البحرين	200	311	171	145	286	343
البحرين	145	189	308	169	395	449
الإجمالي	2.790	1.897	2.315	2.896	3.355	3.985

أداء القطاع العقاري في 2013

2.3 في المئة نمواً في أسعار العقار الاستثماري خلال 2013



إلى 450 دينار في محافظة الجاهراء، حيث تختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتوزيع التصميم والتشطيب والتوقع، حيث إن عمر العقار يعتبر عامل أساسي في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة والتي بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار العمل على رفع القيمة الإيجارية للمؤجر الجديد. كما أن موقع العقار يعد أمراً مهماً عند تقييم القيمة الإيجارية، حيث إن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وبيند القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارع قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الساحل وشارع قتيبة والمنذني في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل جليب الشيوخ وأبو حليفة وخيطان.

مربعاً فقد سجلت القيمة الإيجارية لها ما بين 425 إلى 465 ديناراً في محافظة العاصمة، وتراوحت ما بين 380 إلى 450 ديناراً في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت ما بين 350 إلى 380 ديناراً في محافظة الفروانية في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 330 إلى 360 ديناراً في محافظة الأحمدية، بينما سجلت قيم الإيجارات ما بين 265 ديناراً إلى 285 ديناراً في محافظة مبارك الكبير وما بين 250 إلى 270 ديناراً في محافظة الجاهراء. أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متراً فقد تراوحت القيم الإيجارية لها ما بين 385 إلى 415 ديناراً في محافظة العاصمة، وما بين 323 إلى 360 ديناراً في مناطق محافظة حولي، وتراوحت ما بين 290 إلى 335 ديناراً في محافظة الفروانية، في حين تقل القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية لتتراوح ما بين 290 إلى 320 ديناراً وما بين 320 إلى 340 ديناراً في محافظة مبارك الكبير وما بين 280 إلى 320 ديناراً في محافظة الجاهراء. أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متراً

ومع ارتباط أسعار الشاليهات بفصل الصيف وتزامن هذا الربع وخلوها من العطلات الموسمية باستثناء عطلة عيد الأضحى المبارك ومع دخول فصل الشتاء من عام 2013 ما يعني انخفاض الطلب على الشاليهات إلا أن الأسعار قد حققت ارتفاعاً في مناطق محافظات الكويت بشكل عام فقد ارتفعت الأسعار بنسبة محدودة بلغت 2.3 في المئة في مناطق الشاليهات بمحافظة الأحمدية مسجلة 17.536 ديناراً خلال الربع الرابع 2013. كذلك حققت محافظة العاصمة ارتفاعاً حيث سجلت سعر المتر 6.917 ديناراً خلال الربع الرابع 2013 مسجلة ارتفاعاً بنسبة 5.6 في المئة مقارنة بالربع الثالث 2013. بينما سجلت أسعار الشاليهات في محافظة الجاهراء في منطقتي الصبية وكامله حوالي 3.938 ديناراً محقة ارتفاعاً بلغت نسبته 7.9 في المئة خلال الربع الرابع 2013. وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة غرفتين وصالة مساحة 60م في محافظة العاصمة ما