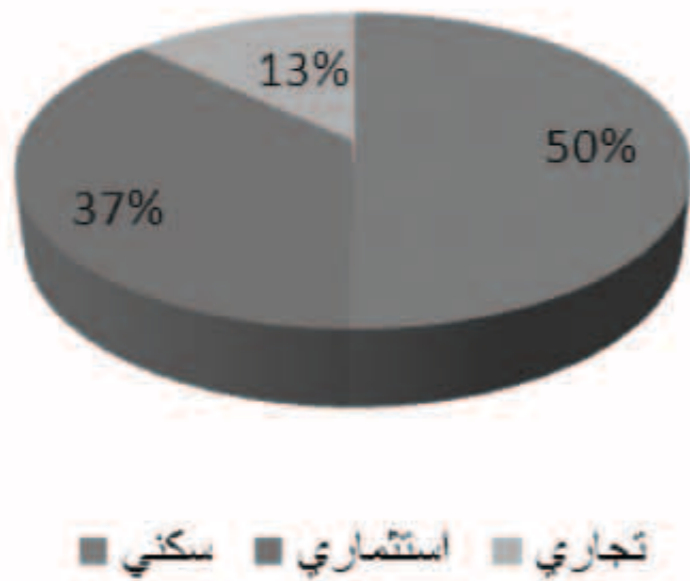


استقطاب المزيد من المتداولين والمستثمرين خلال الربع الثالث من العام الحالي

تقرير: سيولة سوق العقار في الكويت تجاوزت 1.47 مليون دينار



... والتوزيع النسبي لقيمة العقارات في الربع الثالث

رسم بياني رقم (1): قيمة وعدد الصفقات العقارية من الربع الأول 2012 إلى الربع الثالث 2013 (عقود و وكالات)



رسم بياني يوضح قيمة وعدد الصفقات العقارية

صعد أداء القطاع الاستثماري بالمقارنة مع الربع الثالث من عام 2012 فقد بلغت نسبة الزيادة في كل من قيمة وعدد الصفقات بنسبة 86.4 في المئة و 24.2 في المئة. وقد تركزت مجمل التداولات خلال هذا الربع في مناطق مثل منطقة المهبولة و السالمية والفروانية التي تشهد كثافة عالية من المقيمين وهي مؤجرة بالكامل تقريباً وتعطي عوائد مجزية للمستثمرين. وعلى صعيد المناطق الأكثر تداولاً «من حيث عدد الصفقات» خلال الربع الثالث من عام 2013 فقد حصلت منطقة المهبولة على المرتبة الأولى من حيث الأكثر تداولاً بقيمة 82.1 مليون دينار موزعة على 129 صفقة ثم منطقة السالمية بقيمة 127.7 مليون دينار موزعة على 83 صفقة. يذكر أن سعر المتر في منطقة السالمية أعلى نسبياً من منطقة المهبولة، ثم منطقة الفروانية بقيمة 18.9 مليون دينار موزعة على 47 صفقة. وشهد القطاع التجاري خلال الربع الثالث من عام 2013 نشاطاً ملحوظاً في قيمة الصفقات المتداولة فقد بلغت 133.3 مليون دينار موزعة على 30 صفقة مقابل 113.3 مليون دينار موزعة على 73 صفقة للربع السابق، أي بزيادة بلغت نسبتها 17.6 في المئة وانخفاض عدد الصفقات بنسبة 58.9 في المئة وعلى صعيد المناطق الأكثر تداولاً من حيث عدد الصفقات هذا خلال هذا الربع في القطاع التجاري فقد حققت منطقة العقبلة المرتبة الأولى من حيث عدد الصفقات بقيمة 29.2 مليون دينار موزعة على 10 صفقات تليها منطقة صباح الأحمد البحرية بقيمة 20.8 مليون دينار موزعة على 5 صفقات.

العبد الله بقيمة 11.9 مليون دينار موزعة على 46 صفقة وأخيراً منطقة الخيران السكنية بقيمة 7.2 مليون دينار موزعة على 64 صفقة. وتشير هذه البيانات إلى ارتفاع معدل أسعار الأراضي الفخشاء ووصولها إلى معدلات قياسية نمت كما يبدو من توفر سيولة كبيرة لعدد من المستثمرين ذات النزعة المضاربة، فمن خلال شراء وإعادة بيع الأراضي الفخشاء بهدف تحقيق هوامش ربح سريعة ومجزية أصبح السوق يتسم بهذه الظاهرة التي قد تؤدي كما يبدو إلى تضخم واضح في أسعار تلك الأراضي التي أصبحت قياسية مقارنة بالسنوات السابقة، فعلى سبيل المثال ارتفعت متوسطات الأسعار خلال السنة الحالية «نهاية الربع الحالي مقارنة بالعام الماضي» بنحو 30 في المئة حيث بلغ متوسط سعر صفقات العقارات المتداولة خلال عام 2013 نحو 289.2 ألف دينار مقارنة مع نحو 209 ألف دينار لعام 2008، ونظراً 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 أي بمتوسط نمو سنوي يبلغ نحو 5 في المئة، كما ارتفعت القروض الميسرة التي يستخدم جانب هام منها في تمويل الشراء بما نسبته 71.8 في المئة للفترة ذاتها أي بمتوسط نمو سنوي بلغ نحو 12 في المئة وهي معدلات عالية. وأضاف شهد القطاع الاستثماري خلال الربع الثالث من عام 2013 نمواً في قيمة الصفقات المتداولة فقد بلغت نحو 379.5 مليون دينار موزعة على 431 صفقة مقابل 358 مليون دينار موزعة على 546 صفقة للربع السابق، أي بارتفاع في قيمة الصفقات بنسبة 6 في المئة ومع انخفاض عدد الصفقات بنسبة 21 في المئة، و أما على

استمرار ارتفاع الأسعار في القطاع السكني رقم قياسي للقيمة الإجمالية للعقارات المباعة القطاعات الرئيسية للسوق حققت ارتفاعاً بلغ 499 مليون دينار السوق أصبح يستقطب المهتمين بالأرباح السريعة منطقة صباح الأحمد البحرية احتلت المرتبة الأولى من حيث قيمة التداول انخفاض طفيف في عدد من الصفقات بـ 1 في المئة

خلال هذا الربع على المناطق الفخشاء الجديدة حيث احتلت منطقة صباح الأحمد البحرية المرتبة الأولى من حيث قيمة التداول فقد بلغت قيمة الأراضي المتداولة نحو 126 مليون دينار موزعة على 875 صفقة تليها منطقة أبو فطيرة بقيمة 34.9 مليون دينار موزعة على 149 صفقة ثم منطقة سلوى بقيمة 22.9 مليون دينار موزعة على 47 صفقة تليها سعد

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 العقارات المتداولة خلال هذا الربع بالمقارنة بالربع الثالث من عام 2012 نحو 50.2 في المئة و 23.2 في المئة للقيمة ولعدد الصفقات على التوالي. وبين هذا وقد تركز التداول

السكني على ما نسبته 50 في المئة من إجمالي نشاط السوق، يليه القطاع الاستثماري بنسبة 37 في المئة ثم القطاع التجاري بنسبة 13 في المئة، وتشير البيانات الشهرية للربع الثالث لعام 2013 بأن شهر يوليو قد حقق أعلى قيمة من حيث قيمة العقارات المتداولة بلغت 460.5 مليون دينار يليه 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 أيضاً أعلى قيمة تداول منذ يناير 2012. وأوضح التقرير شهد قطاع العقار السكني خلال الربع الثالث من عام 2013 نشاطاً ملموساً بالمقارنة مع الربع السابق فقد بلغ إجمالي قيمة الصفقات المتداولة في هذا الربع نحو 518.8 مليون دينار موزعة على 1047.4 صفقة.

قال تقرير بنك الكويت الدولي وأصل 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 والمتنقلة بشكل أساسي في حجم السيولة المتداولة من خلال ارتفاع قيمة الصفقات العقارية المتداولة «عقود و 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 بـ 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 حققت أسعاره ارتفاعات متواصلة بسبب ارتفاع الطلب على ممتلكاته. وقد سجل الربع الثالث رقماً قياسياً في القيمة الإجمالية 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.

وأضاف التقرير قد حققت قطاعات السوق الرئيسية «السكني والاستثماري والتجاري» خلال هذا الربع ارتفاعاً في قيمة العقارات والأراضي المباعة لتصل في القطاع السكني إلى نحو 518.8 مليون دينار كويتي موزعة على 1804 صفقة 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 الصفقات والأراضي المتداولة خلال هذا الربع نحو 379.5 مليون دينار موزعة على 431

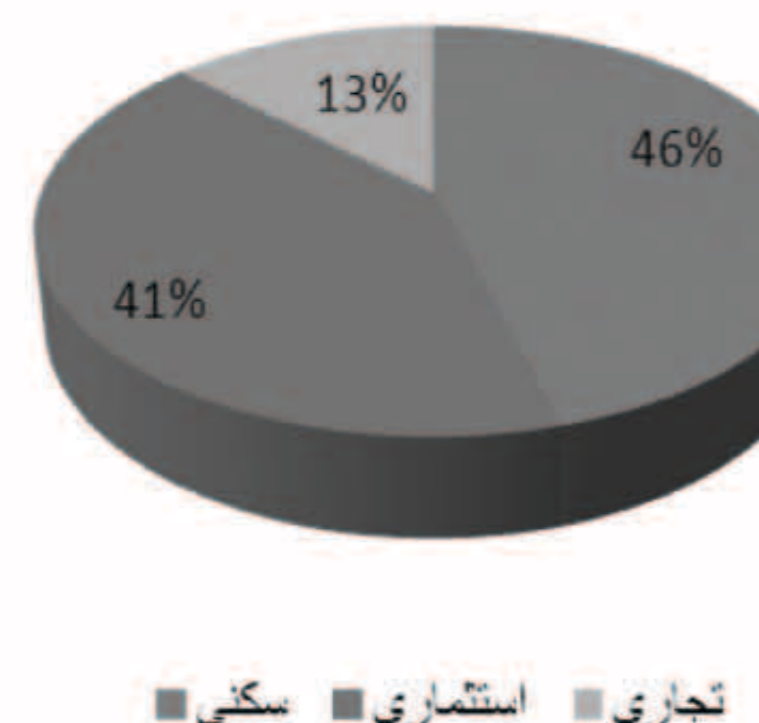
ارتفاع في صفقات سوق العقار وفي السيولة

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 تضر السوق واستقراره في الأمد الطويل وقد يتسبب عنها تضخم في الأسعار.

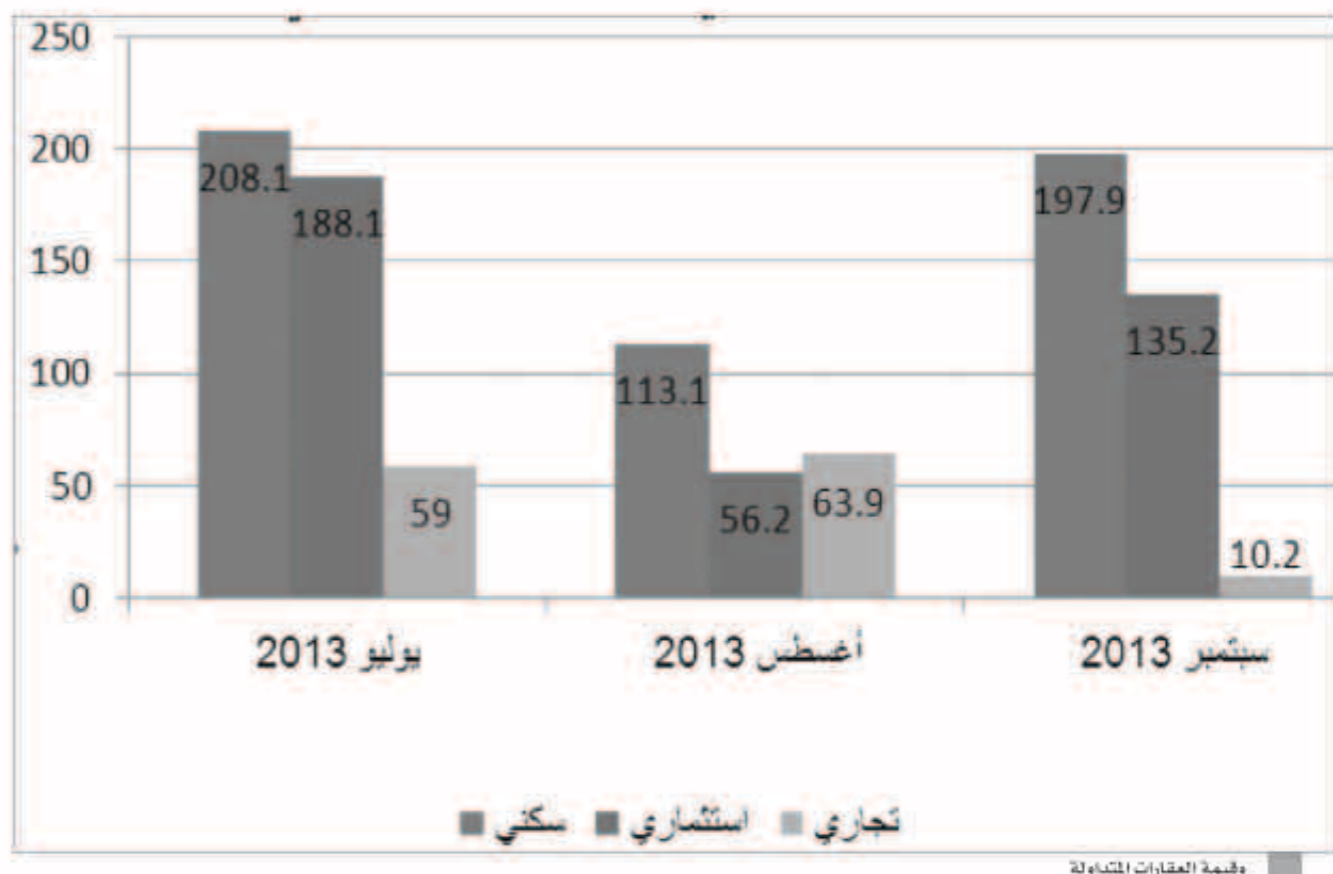
السوق ويعد الصفقات، فقد ارتفعت قيمة العقارات المتداولة خلال هذا الربع بشكل ملحوظ وبما نسبته 76.9 في المئة مقارنة بالربع الثالث من عام 2012، كما ارتفع عدد الصفقات خلال هذا الربع مقارنة بالربع الثالث من عام 2012 بما نسبته 24.5 في المئة، فمع نهاية هذا الربع يكون السوق قد وصل إلى أرقام قياسية خلال سنة كاملة سواء من حيث متوسطات الأسعار التي

قال التقرير أن سوق العقار الكويتي شهد خلال الربع الثالث من عام 2013 ارتفاعاً في إجمالي قيمة الصفقات المتداولة بالسوق العقاري الكويتي حيث بلغت ما يعادل 1047 مليون دينار مقابل 1007 ملايين دينار للربع الثاني من عام 2013، أي بزيادة بلغت نسبتها 4 في المئة، وعند مقارنة أداء هذا الربع مع أداء ذات الربع للعام الماضي نلاحظ ارتفاعاً كبيراً بسيولة

هذا والجدير بالذكر أن سوق العقار في الكويت قد شهد ارتفاعاً في أدائه خلال هذا الربع مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي حيث ارتفعت قيمة الصفقات والأراضي المتداولة بنسبة 77 في المئة ولعدد الصفقات بنسبة 24.5 في المئة على التوالي. وتابع يشير التوزيع النسبي في نشاط السوق العقاري خلال الربع الثالث من عام 2013 إلى استحواد القطاع



... والتوزيع النسبي لقيمة العقارات في شهر يوليو الماضي



وقيمة العقارات المتداولة