واصلت اتجاهاً تنازلياً منذ منتصف عام 2021 والذي نتج عن أزمة «كوفيد - 19»

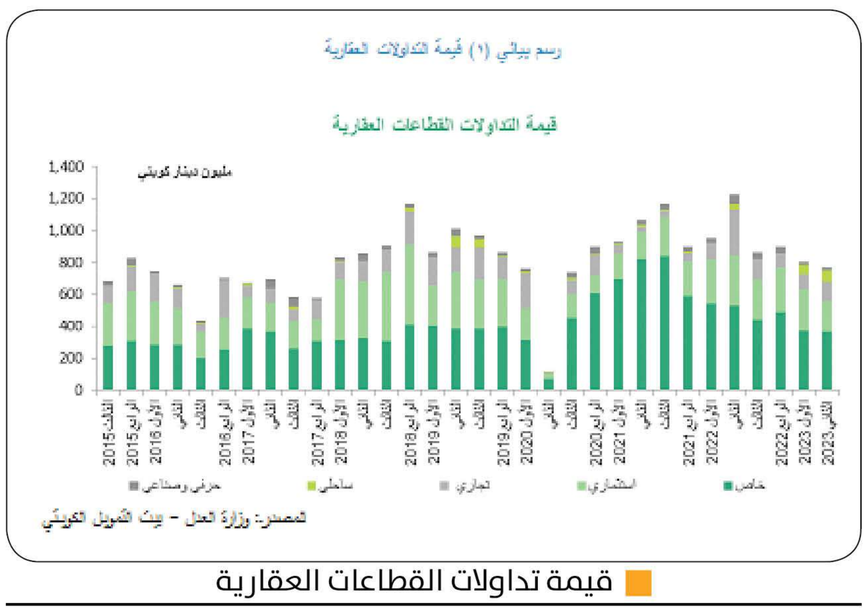
«بيتك»: قيمة التداولات العقارية انخفضت خلال الربع الثاني إلى 767 مليون دينار

كشف تقرير لبيت التمويل الكويتي، أن قيمة التداولات العقارية انخفضت خلال الربع الثاني من عام 2023 إلى حوالي 767 مليون دينار، أي رابع أدنى مستوى ربع سنوي خلال خمسة أعوام، ويأتي بعد مستواها الاستثنائي المنخفض في الثلاثة أرباع الاولى من عام 2020 خلال أزمة كوفيد 19، وتواصل بذلك اتجاهاً تنازلياً منذ منتصف عام 2021، فقد انخفضت بنسبة 4.4 % عن قيمتها التي اقتربت من 803 مليون دينار في الربع الأول من عام 2023، مدفوعة بانخفاض ربع سنوي لقيمة تداولات السكن الخاص وتراجع قيمة تداولات العقار الاستثماري خلال الربع الثاني من عام 2023، بينما ارتفعت تداولات العقار التجاري بشكل لافت والشريط الساحلي إلى مستوى استثنائي غير مسبوق في ظل قرار وزارة المالية بتعديل رسوم التسجيل وتخفيض المستحق للتنازل عن الشاليهات.

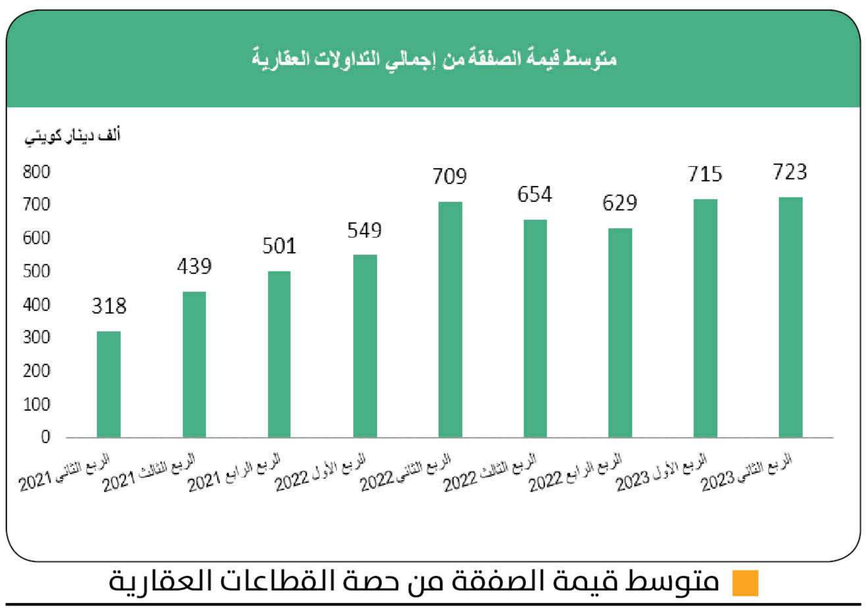
ساهم في تراجع قيمة التداولات خلال هذا الربع العديد من العوامل منها انخفاض أيام التداول وتخفيض ساعات العمل في شهر رمضان المبارك وعطلة عيد الفطر الذي تزامن مع بداية هذا الربع وعيد الأضحى الذي اختتم به الربع الثاني من عام 2023، كما ساهمت جاذبية المدخرات وارتفاع معدلات العوائد على الودائع في توجيه السيولة المتاحة إلى الادخار، إضافة إلى توجيه بعض هذه السيولة إلى قنوات استثمارية منها شراء الأسهم أو نحو قنوات أخرى مثل الذهب الذي واصل انتعاشه خلال الربع الثاني 2023، كما أن تراجع حجم التمويل العقاري مع ارتفاع سعر الخصم ساهم في ضعف الطلب على القطاع العقاري خلال الربع الثاني 2023.

انخفض عدد صفقات التداولات العقارية في الربع الثاني من عام 2023 ووصلت لثاني أدنى مستوى خلال خمسة أعوام مسجلة 1،061 صفقة منخفضة بنسبة 5.4 % عن عددها في الربع الأول 2023 مدفوعة بانخفاض الطلب وعدد الصفقات على السكن الخاص والعقار الاستثماري في حين ارتفع الطلب على العقار التجاري ونشط بشكل لافت على الشريط الساحلي والعقار الحرفي.

بلغت تداولات السكن الخاص 363 مليون دينار في الربع الثاني 2023 منخفضة بنسبة 3 % عن الربع السابق له، وتراجع الطلب إلى 742 صفقة بنسبة 5.1 % لنفس الفترة، فيما انخفضت تداولات العقار الاستثماري في الربع الثاني 2023 إلى 200 مليون دينار بنسبة 22 % مع تراجع الطلب عليه إلى 280 صفقة بنسبة 9 %، في حين زادت التداولات إلى مستويات مرتفعة في العقار التجاري الذي سجل 114 مليون دينار بزيادة ربع سنوية قدرها 19 % مع ارتفاع الطلب عليه إلى 20 صفقة بنسبة 5.3 % عن الربع الأول 2023.



قيمة تداولات القطاعات العقارية



متوسط قيمة الصفقة من حصة القطاعات العقارية

تراجع حجم تداولات العقار الاستثماري مقابل ارتفاع "التجاري" بشكل لافت والشريط الساحلي إلى مستوى استثنائي غير مسبوق

المؤشرات تأثرت بقرار وزارة المالية بتعديل رسوم التسجيل وتخفيض المستحق للتنازل عن الشاليهات

جاذبية المدخرات وارتفاع معدلات العوائد على الودائع ساهما في توجيه السيولة المتاحة إلى الادخار

رسم بياني (1) قيمة التداولات العقارية

اتجاهات السوق:

واصلت أسعار السكن الخاص تراجعها بنهاية الربع الثاني 2023 منخفضة بنسبة طفيفة عن مستوياتها في الربع الأول 2023، وسجلت ثاني تراجع ربع سنوي منذ ثلاثة أعوام، بالتالي أول تراجع سنوي بنهاية الربع الثاني 2023 خلال نحو خمس سنوات بعدما سجلت نسب زيادة ملحوظة في العامين الماضيين. وتواصل مستويات الأسعار في العقار الاستثماري استقرارها دون تغير ربع سنوي، بالتالي تباطأت الزيادة السنوية في أسعار العقار الاستثماري إلى 1.6 % بنهاية الربع الثاني 2023. وانخفضت الأسعار في العقار التجاري للربع الثاني على التوالي، منخفضة بشكل طفيف على أساس ربع سنوي وتباطأت زيادتها في الربع الثاني مسجلة 1.1 % مقابل 7 % في منتصف العام الماضي 2022.

لم تسجل مستويات الأسعار في مناطق الشاليهات تغيراً مع نهاية الربع الثاني 2023 عن الربع الأول، ويلاحظ استقرار الأسعار في مناطق الشاليهات عند نفس المستوى تقريباً منذ بداية العام الماضي 2022، ولم تسجل مستويات الأسعار في مناطق الخيران وصباح الأحمد البحرية تغيراً ربع سنوي، وهي تدخل ضمن فئة العقارات المطلة على الشريط الساحلي والشاليهات في تصنيف وزارة العدل كعقارات سكن خاص، وأضحت من الأماكن المرغوبة مع سعي المشترين إلى البحث عن مساحات أكبر وأماكن أكثر ترفيهاً، واستقر متوسط سعر المتر في الشاليهات بنهاية الربع الثاني 2023 دون تغير ربع سنوي أو سنوي، ولم تسجل شاليهات منطقة بنيدر التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المناطق الساحلية تغيراً ربع سنوي كذلك استقرت مستويات الأسعار في مناطق شاليهات النويصب دون تغير ربع سنوي وهي من أدنى المناطق الساحلية أسعاراً.

وقد استقرت أسعار أغلب المناطق السكنية بنهاية الربع الثاني 2023 على أساس ربع سنوي باستثناء بعضها الذي سجل تراجعاً محدوداً، ولم تشهد الأسعار تغيراً في منطقة الشويخ السكنية على أساس ربع سنوي ومازالت أعلى المناطق السكنية في العاصمة، كذلك استقرت الأسعار في منطقتي البدع والشعب دون تغير ربع سنوي، وهما أعلى مناطق محافظة حولي أسعاراً في فئة السكن الخاص.

في محافظة الفروانية لم تسجل الأسعار في معظم مناطق المحافظة تغيراً على أساس ربع سنوي، كما في منطقة الفروانية ومنطقة جليب الشيوخ ومعظم مناطق المحافظة، وفي مبارك الكبير لم تسجل مستويات الأسعار تغيراً ربع سنوي في الربع الثاني 2023 مدفوعة باستقرار الأسعار في مناطق المسايل والفنيطيس وأبوفطيرة التي كانت قد سجلت أعلى تراجع بين مناطق المحافظة في الربع الأول 2023. وفي محافظة الأحمدي استقرت مستويات الأسعار في أغلب المناطق منها منطقة العقيلة، ومنطقة صباح الأحمد البحرية ومنطقة الظهر في حين تراجعت في منطقة المنقف بحدود نصف في المائة عن الربع الأول 2023، وفي محافظة الجهراء استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربعين الثاني والربع الاول 2023 في أغلب المناطق، منها منطقة العيون أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، تليها منطقة الواحة دون تغير ربع سنوي، في حين انخفضت في منطقة القيروان بحدود 1 % على أساس ربع سنوي.

لم يشهد متوسط السعر في العقار الاستثماري على مستوى المحافظات تغيراً ربع سنوي بنهاية الربع الثاني 2023 في حين سجل زيادة سنوية محدودة نسبتها 1.6 %، واستقرت الأسعار في العقارات الاستثمارية في مناطق دسمان والمقوع وبنيد القار والرقعي وصباح السالم مقارنة بالربع الأول، فيما سجلت زيادة في منطقتي المقوع وبنيد القار بحدود 4 % على أساس سنوي وفي الرقعي وصباح السالم بنحو 5 %، كذلك لم تشهد منطقة الجهراء الاستثمارية تغيراً ربع سنوي فيما ارتفعت بنسبة 3.1 % على أساس سنوي.

انخفض متوسط سعر المتر التجاري على مستوى المحافظات بنهاية الربع الثاني 2023 على أساس ربع سنوي بنسبة طفيفة قدرها 0.1 %، وتباطأت الزيادة السنوية مسجلة 1.1 % بعدما شهدت زيادة وصلت 7 % في منتصف عام 2022، كذلك استقر متوسط السعر في العقار الصناعي دون تغير على أساس ربع سنوي في حين سجل زيادة تباطأت نسبتها إلى 1.6 % بنهاية الربع الثاني مقابل ارتفاع سنوي نسبته 9.2 % في نهاية عام 2022، ولم يشهد متوسط السعر في الأماكن الحرفية تغيراً على أساس ربع سنوي فيما سجل زيادة سنوية محدودة بنسبة 0.2 % بنهاية الربع الثاني 2023.

فيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الثاني 2023، انخفض متوسط سعر المتر المربع المحسوب على أساس المناطق السكنية على مستوى دولة الكويت إلى حدود 1،071 دينار لعقار السكن الخاص، وفي العقار الاستثماري يصل متوسط سعر المتر 1،592 دينار في الاراضي الاستثمارية، ويصل في العقار التجاري متوسط السعر المحسوب على مستوى المناطق التجارية إلى 4،243 دينار للمتر المربع.

لم يشهد متوسط سعر المتر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 95 متر مربع و70 متر مربع في أغلب مناطق المحافظات تغيراً بنهاية الربع الثاني مسجلاً 899 دينار دون تغير عن الربع السابق له، في حين انخفض بشكل طفيف بحدود 0.3 % على أساس سنوي، وبلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 1،090 دينار في نهاية الربع الثاني 2023 دون تغير ربع سنوي، واستقر في محافظة حولي عند حدود 1،012 دينار، وفي الفروانية سجل متوسط السعر 796 دينار، وفي محافظة مبارك الكبير يبلغ متوسط السعر 1،091 دينار، ويصل في الأحمدي إلى 764 دينار بنهاية الربع الثاني 2023.

وبالنسبة للقيمة الإيجارية للشقق في العقارات الاستثمارية، يصل المتوسط العام 335 دينار بزيادة 2.1 % على أساس ربع سنوي في حين يعد أعلى بنسبة 2.6 % على أساس سنوي. وبلغ متوسط القيمة الإيجارية في العاصمة 363 دينار بزيادة 3.4 % على أساس ربع سنوي وبنفس النسبة سنوي. وفي حولي تصل القيمة إلى 356 دينار أي أعلى بنسبة 3.5 % على أساس سنوي، وتصل في الفروانية إلى 329 دينار بزيادة سنوية قدرها 2.3 %، وفي محافظة مبارك الكبير تسجل 350 دينار بزيادة سنوية 2.9 % فيما تصل في الأحمدي إلى 294 دينار مرتفعة 1.4 % على أساس سنوي وفي محافظة الجهراء ارتفع المتوسط إلى 323 دينار بنهاية الربع الثاني 2023 بنسبة سنوية طفيفة قدرها 0.8 %.

ويصل متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص في العاصمة إلى 853 دينار منخفضاً 0.9 % على أساس سنوي، فيما يبلغ في محافظة حولي 774 دينار بزيادة ربع سنوية قدرها 1.3 % في جحين تعد منخفضة بنسبة طفيفة بلغت 0.6 % على أساس سنوي، ويسجل المتوسط في محافظة الفروانية 590 دينار بانخفاض ربع سنوي نسبته 2.2 % إلا أنه سجل زيادة سنوية بحدود 1.1 %، فيما لم يشهد في الأحمدي تغيراً ربع سنوي مسجلاً 558 دينار، كذلك في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 657 دينار دون تغير ربع سنوي في حين سجل زيادة طفيفة نسبتها 0.3 %، في حين سجل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الجهراء 502 دينار بنهاية الربع الثاني 2023 بانخفاض ربع سنوي طفيف نسبته 0.2 % وبنفس النسبة على أساس سنوي.

أسعار الأراضي خلال الربع الثاني 2023

استقر متوسط سعر متر السكن الخاص في محافظة العاصمة عند حدود 1،406 دينار في بنهاية الربع الثاني 2023، ويصل في الاستثماري إلى 2،367 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في العقار التجاري بالمحافظة التي يصل متوسط السعر فيها إلى 7،107 دينار بنهاية الربع الثاني 2023. وفي محافظة حولي تراجع متوسط سعر المتر للسكن الخاص إلى حدود 1،184 دينار، في حين استقر في الاستثماري مسجلاً 1،660 دينار، فيما انخفض متوسط السعر في العقار التجاري إلى نحو 3،432 دينار، ويبلغ متوسط السعر 780 دينار للسكن الخاص بمحافظة الفروانية، كما لم يشهد تغيراً في العقار الاستثماري بالمحافظة مسجلاً 1،489 دينار، وفي العقار التجاري يصل إلى متوسط 2،471 دينار.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة في محافظات الكويت بنهاية الربع الثاني 2023

اتجاهات تداولات القطاعات العقارية

شكلت تداولات السكن الخاص 47 % من تداولات العقار في الربع الثاني من 2023 ومازالت في المرتبة الأولى بين القطاعات العقارية وارتفعت حصتها مقابل حصة شكلت 46 % في الربع الأول 2023، وانخفضت حصة العقار الاستثماري ومازالت في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة بحصة شكلت 26.1 % في الربع الثاني مقابل 32 % من قيمة التداولات في الربع الأول 2023، فيما ارتفعت حصة تداولات العقار التجاري إلى 14.9 % مقابل 12 % في الربع الأول. بينما استقرت حصة تداولات العقار الحرفي والصناعي حين مثلت 2.2 % من التداولات في الربعين الثاني والأول من 2023، ونشطت التداولات على عقار الشريط الساحلي مستحوذة على 9.4 % مقابل 7.2 % من التداولات العقارية في الربع الأول 2023.

إجمالي التداولات العقارية في الربع الثاني 2023

انخفضت قيمة التداولات العقارية إلى نحو 767 مليون دينار (عقود ووكالات) خلال الربع الثاني 2023 وفق بيانات ومؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، بنسبة 4.4 % مقابل تداولات قيمتها حوالي 803 مليون دينار في الربع الأول 2023، كما أنها أدنى بنسبة 37.5 % على أساس سنوي.

رسم بياني رقم (4) إجمالي قيمة التداولات العقارية

المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

ارتفع مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 723 ألف دينار بنهاية الربع الثاني بشكل محدود وصلت نسبته إلى 1.1 % عن الربع الأول 2023 حين يعد أعلى بنسبة 1.9 % على أساس سنوي.

انخفض إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1،061 صفقة بنسبة 5.4 % على أساس ربع سنوي وبنسبة 39 % على أساس سنوي، مدفوعاً بانخفاض سنوي ملحوظ لعدد الصفقات على السكن الخاص والاستثماري والتجاري.

رسم بياني رقم (5) متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تتمتع العقارات الاستثمارية بعوائد تنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، ومازالت تتراوح نسب العوائد من 6.75 % إلى 7.75 % بنهاية الربع الثاني 2023 وفقاً لعوامل التميز في محافظات الكويت المختلفة، مع العلم بأن نسبة العائد من البيع لا يشمل المخالفات المفروضة وفق اللوائح والقوانين المطبقة في بلدية الكويت، ومنها تأجير السرداب، وقد سجلت عوائد العقارات الاستثمارية في محافظة العاصمة 7.17 % بنهاية الربع الثاني 2023، وفي محافظة حولي يبلغ معدل العائد على العقار الاستثماري 7.27 %.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية 7.31 %. وفي محافظة الأحمدي 7.42 %، وفي محافظة مبارك الكبير يصل متوسط العائد إلى 7.15 % ويسجل في محافظة الجهراء 7.31 % بنهاية الربع الثاني 2023.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:-

استقرت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الثاني من عام 2023.

وقد سجل متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة 7.1 % بنهاية الربع الثاني 2023 في حين سجل العائد على العقار التجاري في محافظة حولي 7.89 % كما في بعض المواقع المتميزة في منطقة السالمية.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 7.98 % بنهاية الربع الثاني 2023، ويصل متوسط العائد في بعض مناطقها التجارية المتميزة إلى 8.0 % و8.5 % مثل منطقتي الضجيج وجليب الشيوخ.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء 7.75 %، ويصل متوسط العائد في منطقة شارع مرزوق المتعب أحد المناطق المتميزة بالمحافظة إلى 7.88 % بنهاية الربع الثاني 2023.

يصل العائد على العقار التجاري في محافظة الأحمدي 8.13 % بنهاية الربع الثاني، ويسجل متوسط العائد على العقارات التجارية في الفحيحيل 8.00 %، وفي بعض الأماكن من المناطق المتميزة مثل الفنطاس 8.00 % أيضاً وفي منطقة المنقف يصل إلى 8.38 %.

حجم تداولات العقار الاستثماري تراجع مقابل ارتفاع العقار التجاري