

زيادة سنوية ملحوظة بـ 18 في المئة

«بيتك»: تداولات القطاع العقاري المحلي تتجاوز مليار دينار خلال الربع الثاني

■ مؤشر أسعار

المستهلك يتجاوز

حاجز 114 نقطة للمرة

الأولى وفقاً لـ «الإدارة

المركزية للإحصاءات»

اتجاهاً تصاعدياً متواصلاً لعدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص.

ارتفعت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية إلى 353 مليون دينار في الربع الثاني مقابل 253 مليون دينار في الربع الأول أي بزيادة كبيرة نسبتها 40% على أساس ربع سنوي، ويتواصل اتجاهها التصاعدي وإن كان أقل حدة من قبل، وبمرغم الأداء المرتفع للتداولات القطاع في الربع الثاني إلا أنه يعد أدنى 2% على أساس سنوي وهي المرة الثانية على التوالي التي يسجل فيها القطاع تراجعاً على أساس سنوي بعد أن سجل طوال العام الماضي فيها زيادات متواصلة.

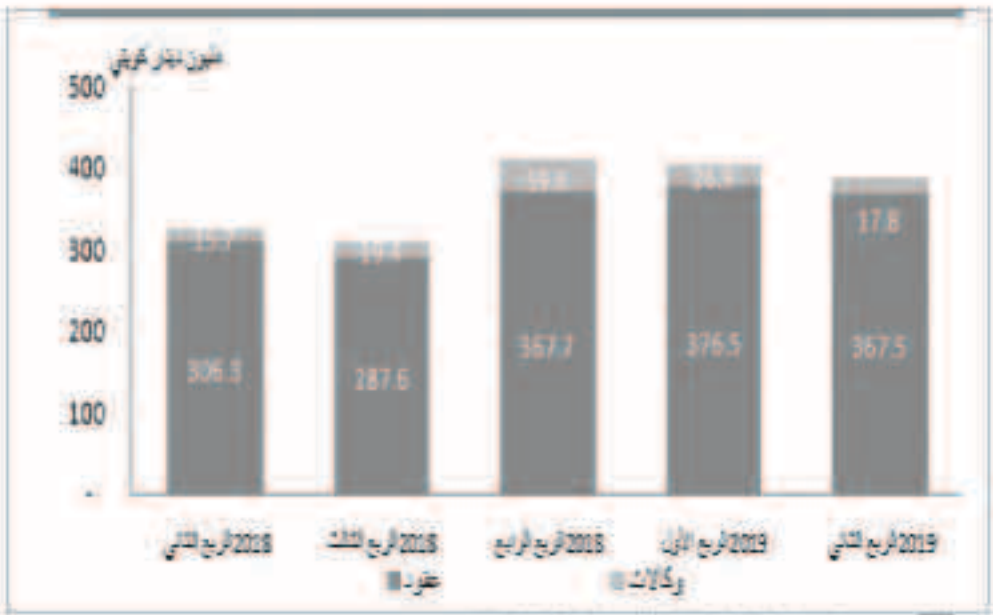
ارتفع متوسط قيمة الصفقة من الصفقات الاستثمارية إلى 823 ألف دينار بزيادة نسبتها 9% عن متوسط قيمتها في الربع الأول، يأتي ذلك مصحوباً بارتفاع هذا المؤشر 1.3% على أساس سنوي ومازال مؤشر متوسط قيمة الصفقة يتفوق في الفترات الفصلية منذ الربع الأول من العام الماضي على مثيلاتها من العام 2017، حيث يواصل هذا المؤشر اتجاه تصاعدياً منذ منتصف عام 2016.

ارتفع عدد الصفقات العقارية الاستثمارية إلى 429 صفقة في الربع الثاني بنسبة 28% عن الربع الأول من العام، ويعزّز أداء القطاع في الربع الثاني الاتجاه التصاعدي لعدد صفقاته منذ سجل واحد من أدنى مستوياته في نهاية العام قبل الماضي، برغم تراجع عدد الصفقات 12.8% على أساس سنوي.

بلغت قيمة التداولات العقارية التجارية حوالي 156 مليون دينار في الربع الثاني بانخفاض 11% على أساس ربع سنوي، وبرغم هذا التراجع إلا أن قيمة تداولات القطاع تواصل المسار التصاعدي القوي، مع مسار تصاعدي للتغير ربع السنوي في تداولات القطاع مازال بطيئاً. أما على أساس سنوي فقد ارتفعت تداولات القطاع 22% على أساس سنوي، ويبدو أن معدل التغير السنوي يسير بنحو تنازلي.

بلغ متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات التجارية واحد من أدنى مستوياته حيث تظهر تداولات هذا الربع العديد منها على المكاتب والمحالن وهو ما قد يتسبب في غلبة هذا النوع من العقارات في قطاع العقارات التجارية، بالنظر إلى سجل متوسط قيمة الصفقة 635 مليون دينار للصفقة منخفضة 88% عن واحد من أعلى مستوياتها خلال عام مضى بلغ 5.3 مليون دينار في الربع الأول، يأتي هذا الأداء بعد مسار تصاعدي يسير فيه متوسط قيمة الصفقة طوال العام الماضي حتى الربع الأول من العام الحالي، كما تراجع متوسط قيمة الصفقة في القطاع العقاري التجاري بنسبة كبيرة قدرها 84% على أساس سنوي حيث يستمر تذبذب التغير السنوي في هذا المؤشر بين الارتفاع والانخفاض.

شهد عدد الصفقات في القطاع التجاري أداء استثنائياً غير مسبق مع تسجيله 245 صفقة في الربع الثاني من العام، ويستمر ارتفاع عدد الصفقات للتداول لهذا القطاع منذ منتصف 2016، وهو مستو استثنائي يفوق سجله أضعاف عددها الذي سجل 3 صفقة في الربع الأول كما عددها يفوق الربع الثاني من العام الماضي.



رسم بياني يوضح تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص



رسم بياني يوضح متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية

■ متوسط سعر المتر

المربع على مستوى

الكويت يرتفع إلى 644

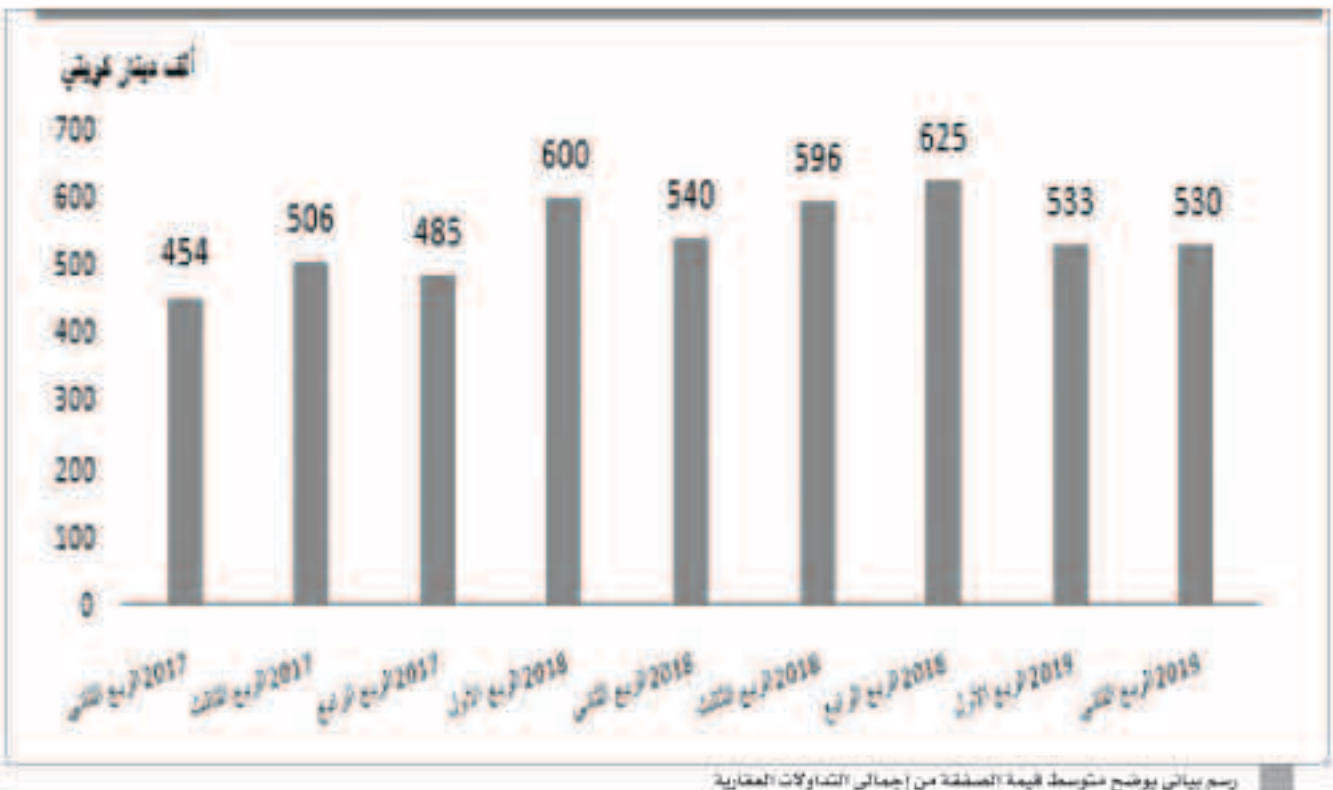
ديناراً لقطاع السكن

الخاص

وبذات النسبة على أساس سنوي أيضاً، كما زادت التداولات العقارية بالوكالات إلى 69 مليون دينار بنسبة 58% عن 44 مليون دينار قيمتها في الربع الأول، إلا أنها تعد أعلى بنسبة 93% على أساس سنوي، حافظ مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية على مستواه مسجلاً 530 ألف دينار بنهاية الربع الثاني مقابل 533 ألف دينار في الربع الأول، وبواصل المؤشر مسارا تصاعدياً واضحاً منذ بداية 2017، برغم تراجع في الربع الثاني بحدود 29% عن الربع الأول من العام، وينسبة 2% على أساس سنوي، وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والنوثق في وزارة العدل، وتفاوتت معدلات الزيادة بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد، في الوقت الذي يواصل القطاع المصرفي مساره التصاعدي لقيمة تداولاته، كما شهد هذا الربع للمرة الثالثة على التوالي نشاطاً لتداولات قطاع الشريط الساحلي حيث وصل مستوى استثنائي غير مسبق.

حافظ قطاع السكن الخاص على المرتبة الأولى بين القطاعات برغم انخفاض مساهمته في القطاع خلال أكثر من عام حين مثل 38% مقابل أعلى مساهمة لهذا القطاع خلال أكثر من عام حين مثل 46.7% من التداولات في الربع الأول، فيما ظلت حصة القطاع الاستثماري في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة من جدد مسجولاً على 35% من قيمة التداولات في الربع الثاني مقابل أكثر من 29% في الربع الأول، وتواصل تداولات القطاع التجاري تسجيلاً مستوياً في الربع الأول، وتواصل قيمتها في الربع الثاني من العام الحالي، استمر متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص عند حدود 326 ألف دينار في الربع الثاني والأول من العام الحالي بعدما سجل زيادة محدودة في الربع الأول 3% على أساس ربع سنوي ويلاحظ استمرار المسار التصاعدي لمتوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع منذ بداية 2018، وهو ما دفع هذا المؤشر لارتفاع بنسبة 3.1% على أساس سنوي، وفي الوقت الذي مازال يسجل معدلات تغير ربع سنوي متذبذب، ويواصل التغير السنوي اتجاه تصاعدياً مسجلاً الزيادة السنوية الثانية على التوالي بعدما شهد تراجعاً متواصلاً في 2018.

وقد بلغ عدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص 1.183 صفقة بنهاية الربع الثاني أي ما زال عند مستويات مرتفعة للمرة الثانية على التوالي تفوق كافة الفترات الفصلية منذ منتصف العام 2015، في الوقت الذي سجل عدد صفقات القطاع انخفاضاً بنسبة 4.4% عن عددها في الربع الأول من العام الحالي، بينما زاد عددها بنسبة كبيرة تفوق 16% على أساس سنوي، ويلاحظ



رسم بياني يوضح متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية

■ حافظت التداولات العقارية للسكن الخاص على مستوياتها المرتفعة التي سجلتها في الربعين السابقين

استثنائي مقارنة بـ 1.9 مليار دينار مقابل نحو 1.2 مليار دينار في الربع الأول أي بزيادة 88% على أساس سنوي وتصل إلى 6.1% على أساس ربع سنوي، برغم تراجع كمية الأسهم المتداولة إلى 8.5 مليار سهم مقابل 10.1 مليار سهم أي بزيادة 140% على أساس سنوي في حين تراجع 15.6% عن الربع الأول، بينما ارتفع عدد الصفقات إلى 363 ألف صفقة مقابل 331 ألف صفقة بنسبة 119% على أساس سنوي وتصل إلى 9.5% على أساس ربع سنوي، مدفوعة باستمرار الترتفات النقدية الأجنبية الواردة إلى البورصة نتيجة تفتحها إلى سوق ناشئة ويدخل مؤشر فوتسي راسل بالإضافة إلى احتمال إعادة تقييمها من قبل مؤشر مورجان استانلي خلال العام الحالي، وهو ما انعكس إيجابياً على مؤشرات التداولات للشركات المدرجة في بورصة الكويت.

أسعار الأراضي خلال الربع الثاني 2019 تحسّن متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني من 2019 مقترباً من 890 دينار في قطاع السكن الخاص، ومازال في القطاع العقاري، وسجل هذا القطاع انحداراً محدوداً 2.370 دينار، وبزبد عن ذلك بكثير في قطاع العقار التجاري مقترباً من حاجز 6.100 دينار بنهاية الربع الثاني، أما محافظة حولي فقد ارتفعت متوسط سعر المتر المربع فيها لقطاع السكن الخاص متجاوزاً 860 دينار، في حين استقر في القطاع الاستثماري عند حدود 1.600 دينار، مع استقرار متوسط السعر إلى 550 دينار لقطاع السكن الخاص بمحافظة الفروانية بينما استقر في القطاع الاستثماري مسجلاً 1.410 دينار، و2.315 دينار في القطاع التجاري ذات المحافظة بنهاية الربع الثاني 2019.

اتجاهات تداولات القطاعات العقارية يتواصل المسار التصاعدي التي اتخذته قيمة التداولات العقارية في عام 2018، مع

القطاع الثاني من حيث عدد الشركات بعد قطاع الخدمات المالية وفق بيانات شركة بورصة الكويت، ويمثل عددها 23% من عدد الشركات المدرجة الذي يبلغ 175 شركة بنهاية الربع الثاني، ومازال في المرتبة الثالثة بين القطاعات بحصة قدرها 19% من كمية الأسهم المتداولة فيما تراجع إلى المرتبة الخامسة بحصة قدرها 5.8% من قيمة الأسهم المتداولة، وإلى الثالث من حيث عدد الصفقات المتداولة بحصة مثلت 14.7% في الوقت الذي ارتفعت فيه أسعار أسهم 12 شركة عقارية خلال الربع الثاني.

وبلغت القروض العقارية وقروض المرأة والمنح المتوفرة من بنك الائتمان الكويتي 60.7 مليون دينار خلال الربع الثاني 2019، منها 33 مليون دينار لأغراض بناء قسائم السكن الخاص والقوائم الحكومية، و15.3 مليون دينار لشراء البيوت، وحوالي 7.9 مليون دينار منح لذوي الإعاقة وما يقرب من 4.6 مليون دينار لأغراض التوسعة والترميم للبيوت الحكومية والرسامة، كما بلغت قروض المحفظة العقارية 341 ألف دينار لأغراض التوسعة والترميم، وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الثاني 2019 فقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى 644 دينار لقطاع السكن الخاص معزّزاً الاتجاه التصاعدي لتغيرات الأسعار مرتفعة 2.5% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 6.5% على أساس سنوي، في الوقت الذي تحسنت فيه مستويات الأسعار في القطاع العقاري الاستثماري عن الربع الأول مسجلة متوسط تجاوز 1.543 دينار للمتر المربع، وتعد أقل بنسبة محدودة 1% على أساس سنوي، فيما تواصل الأسعار تحسنتها في القطاع العقاري التجاري مقارنة في الربع الثاني من حاجز 3.500 دينار للمتر المربع، مرتفعة 1.7% على أساس سنوي وبنسبة 3.1% زيادة على أساس سنوي.

وحافظ القطاع العقاري على عدد شركات يصل إلى 40 شركة مسجلة في بورصة الكويت بنهاية الربع الثاني ومازال

■ التسهيلات

الائتمانية الموجهة

لنشاط العقاري

ارتفعت إلى 22.4 مليار

دينار وفقاً لبيانات

البنك المركزي

في أواخر إبريل فيما سجل أدنى إغلاق دون 60 دولار في منتصف يونيو، وقد انخفض سعر الغلاق برنت بنهاية الربع الثاني مسجلاً حوالي 66.6 دولار بنسبة 2.7% على أساس ربع سنوي و 16.2% على أساس سنوي، إلا أن متوسط سعر البرميل في الربع الثاني 2019 قد ارتفع مسجلاً 68.5 دولار للبرميل أي بنسبة 7% عن متوسط سعر بلغ 63.8 دولار للبرميل في الربع الأول، في حين يعد أدنى 9% عن متوسط إغلاق سجل 75 دولار للبرميل في الربع الثاني من العام الماضي 2018.

من ناحية أخرى تجاوز مؤشر أسعار المستهلك في الكويت حاجز 114 نقطة للمرة الأولى وفقاً لأحدث بيانات الإدارة المركزية للإحصاءات نهاية الربع الثاني 2019 بالتالي شهدت مستويات الأسعار معدل تضخم محدود ما يقارب 1% على أساس ربع سنوي مدفوعاً بزيادة مستويات الأسعار في مكونات الرقم القياسي، باستثناء مكون وحيد وهو خدمات السكن الذي سجل تراجعاً طفيفاً في مستويات أسعاره بحدود ربع في المائة عن الربع الأول، في حين بلغ معدل التضخم 1.1% مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثاني من العام الماضي، مدفوعاً بزيادة متفاوتة مستويات أسعار المكونات الأساسية، فيما تراجعت مستويات الأسعار في مكونات خدمات السكن بالقر من 15 على أساس سنوي أيضاً، وقد ارتفع الائتمان للوجه للنشاط العقاري بنهاية الربع الثاني من العام 2% على أساس ربع سنوي فيما سجل زيادة قدرها 6.8% على أساس سنوي، متجاوزاً مستوى 10.6 مليار دينار بنهاية الربع الثاني وبشكل 28% من رصيد الائتمان الممنوح وفق بيانات بنك الكويت المركزي، وهو ما ساهم في دفع رصيد الائتمان المصرفي لأن يقرب من حاجز 37.9 مليار دينار مع نهاية الربع الثاني 2019 مسجلاً زيادة 1.2% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 4.9% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة الائتمان في بعض القطاعات الاقتصادية أيضاً منها الموجه للأفراد حين اقتربت من حاجز 16 مليار دينار بزيادة طفيفة بحدود نصف في المائة على أساس ربع سنوي وتصل إلى 4.9% على أساس سنوي على إثر ارتفاع التسهيلات الائتمانية المخفضة وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، تشكل وحدها ما يقرب من 31% من الائتمان الممنوح حين ارتفعت إلى 11.8 مليار دينار في الربع الثاني بحدود طفيفة عن الربع الأول وتصل إلى 4.2% على

■ الأداء الإيجابي

للقطاع جاء برغم

مسار تنازلي لسعر

برميل برنت خلال

معظم الربع الثاني

أوضح بنك بيت التمويل «بيتك» خلال تقرير اقتصادي مختص أن القطاع العقاري بنهاية الربع الثاني واصل أداءه القوي الذي بدأه في الربع الأول من العام الحالي، وتجاوزت تداولات القطاع حاجز المليار دينار في الربع الثاني مرتفعة 17% عن الربع السابق له وبزيادة سنوية ملحوظة قدرها 18%، في الوقت الذي استمر عدد التداولات أيضاً في الارتفاع طوال الأربع سنوات الماضية مسجلاً في الربع الثاني أعلى مستوياته منذ عام 2014، وبلغ عددها 1.906 صفقة بزيادة 17% عن عددها على أساس ربع سنوي وتخطت 20% على أساس سنوي.

وقد ساهم الأداء القوي للقطاعات المختلفة في انتعاش تداولات القطاع العقاري خلال الربع الثاني من العام الحالي عن ذات الفترة من العام الماضي، مدفوعاً بأداء جيد لمعظم القطاعات العقارية، ومازال أداء العقار التجاري في مقدمتها نتيجة زيادة في قيمة تداولاته حين بلغت 156 مليون دينار في الربع الثاني وتضاعف عددها خمس مرات على أساس سنوي حين سجل مستوى استثنائي بلغ 245 صفقة مصحوبة بزيادة 22% لقيمته، كما ارتفعت قيمة تداولات القطاع السكني 20% حين بلغت 385 مليون دينار وزاد عددها 16% على أساس سنوي أي بلغ 1.183 صفقة في الربع الثاني، في حين تراجعت تداولات القطاع الاستثماري إلى 353 مليون دينار بشكل محدود أي 2% على أساس سنوي مصحوبة بانخفاض 12.8% في عددها الذي بلغ 429 صفقة، ويلاحظ استمرار الاتجاه التصاعدي لمؤشرات التداول القيمة والعدد منذ الربع الأول من العام قبل الماضي.

يتواصل الاتجاه التصاعدي لقيمة التداولات العقارية في قطاع السكن الخاص وإن كانت تراجعت في الربع الثاني بشكل محدود أي بنسبة 5% عن الربع الأول، لكن ما زالت تداولات القطاع عند أعلى مستوياتها خلال ما يقرب من أربع سنوات مضت، ومازال عددها يسجل مستوى مرتفع عنه في الأربع سنوات الماضية متجاوزاً حاجز الألف صفقة إلا أنه سجل انخفاضاً بحدود 4% عن عدد صفقات القطاع في الربع الأول من العام الحالي.

من ناحية هذا المسار التصاعدي الذي اتخذته تداولات القطاع الاستثماري منذ نهاية العام الماضي 2018، إلا أنه مازالت تداولاته في كل الفترات الفصلية منذ ذلك الحين أعلى بشكل لافت عن مثيلاتها في الأعوام الثلاثة التي سبقتها، وقد ارتفعت في الربع الثاني بشكل كبير أي بنسبة 40% مع ارتفاع ملحوظ لعددها فاق 28% عن الربع الأول.

وحافظت التداولات في القطاع التجاري كما في القطاعين الآخرين على اتجاه متصاعد، برغم تراجع ربع سنوي يأتي للمرة الثانية على التوالي سجل 11% عن الربع الأول، بينما تضاعف عددها سبعة أضعاف على أساس ربع سنوي.

ويأتي الأداء الإيجابي للقطاع العقاري برغم مسار تنازلي لسعر برميل برنت خلال معظم الربع الثاني من العام الحالي 2019 إلا أن مستويات الأسعار شهدت اتجاه تصاعدياً في الشهر الأخير فقط من هذا الربع، وقد سجلت البرميل أعلى إغلاق وفق بيانات تومسون رويترز حين بلغ 74.6 دولار للبرميل