انخفضت قيمة التداولات بنهاية يوليو بنسبة 24%

«بيتك»: العقارات تواصل تراجعها منذ نهاية العام الماضي

تزامن بداية اول عشرة ايام من شهر يوليو مع عطلة عيد الفطر المبارك، وانشغال الكثير من المستثمرين بقضاء عطلاتهم، ما ادى إلى استمرار تراجع قيمة التداولات العقارية ، إذ انخفضت قيمة التداولات بنهاية يوليو بنسبة 24% عن يونيو، ويأتي الانخفاض مدفوعاً بتراجع كبير في كل القطاعات العقارية قاده قطاع العقار التجاري، بينما زادت قيمة تداولات القطاع العقاري الحرفي بنحو طفيف.

وقد تراجع متوسط قيمة الصفقة العقارية (قيمة العقار الواحد) في يوليو مقارنة مع يونيو، كما انخفض متوسط قيمة العقار في جميع القطاعات العقارية باستثناء العقار الحرفي عن شهر يونيو. وعند مقارنة الأداء السنوي لمتوسط قيمة العقار نجد انه تراجع ايضا في جميع القطاعات، باستثناء القطاع العقاري التجاري الذي زادت فيه قيمة العقار الواحد.

شهدت قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص في يوليو تراجعاً بنسبة 30% عن قيمتها في الشهر السابق، كما تراجعت قيمة الصفقة بنسبة 4%، وتراجعت ايضا قيمة تداولات العقارات الاستثمارية بما يقترب من 18% عن يونيو وهو ما دفع متوسط قيمة العقار الاستثماري الواحد إلى الانخفاض على أساس شهري بنسبة 7%عن يونيو. اما تداولات العقارات التجارية فقد تراجعت في يوليو بنسبة 32% لذلك انخفض متوسط قيمة العقار التجاري الواحد بنسبة 32% على أساس شهري في يوليو، وكان من ابرز مبيعات العقارات التجارية خلال الشهر مبنى تجاري في منطقة حولي بنحو 6 مليون دينار وآخر بنحو 4.7 مليون دينار بالإضافة إلى مبنى تجاري ثالث قيمته 4 مليون دينار في ذات المنطقة.

اما على أساس اداء القطاعات العقارية مقارنة بذات الشهر يوليو من العام الماضي، فقد تراجعت قيمة التداولات للقطاع السكني بنسبة 34% وانخفض متوسط قيمته بنسبة 16% عن يوليو من العام الماضي، اما العقارات الاستثمارية فإنها تواصل تراجعها السنوي مسجلة معدل انخفاض وصل 48% كما انخفض متوسط قيمة العقار الاستثماري بنسبة 25.1% عن يوليو من العام الماضي، اما القطاع التجاري فقد تراجعت قيمة تداولاته بنسبة 35% على أساس شهري في حين زاد متوسط قيمة العقار التجاري بنسبة كبيرة وصلت 18%.

التداولات العقارية الإجمالية

منذ نهاية العام الماضي تواصل قيمة التداولات العقارية تراجعها على أساس شهري باستثناء بعض الأشهر في العام الحالي منخفضة بنسبة 24% في يوليو اي نحو 48 مليون دينار، وهو معدل يفوق ضعف تراجعها الشهري في يونيو، فقد بلغت قيمتها في يوليو 156 مليون دينار محققة ادنى مستوى خلال اكثر من ثلاث سنوات ، وربما يعود ذلك إلى انخفاض عدد أيام التداول، ، ليحقق شهر يوليو اعلى تراجع مقارنة بأداء الشهر خلال اكثر من خمس سنوات، ما نتج عنه انخفاض سنوي كبير نسبته 41% للمرة الثانية على التوالي عن تداولات شهري يونيو ويوليو من العام الماضي.

وقد تراجع متوسط المبيعات العقارية اليومية مع انخفاض عدد أيام التداول إلى 18 يوما، لتصل قيمة التداولات اليومية إلى أدنى مستوى في عامين قيمتها 8.7 مليون دينار لليوم الواحد، أي بانخفاض نسبته 7% عن متوسط التداول اليومي للشهر الذي سبقه وانخفاض وصل إلى 34% على أساس سنوي في يوليو، وبشكل عام فإنه مازال اتجاه معدل التداول اليومي نحو الانخفاض وذلك منذ حوالي عامين.

توزيع التداولات وفقاً للعقود أو الوكالات

بلغت قيمة التداولات العقارات المسجلة بالعقود حوالي 150.7 مليون دينار في يوليو منخفضة بنسبة وصلت 22% اي حوالي 43 مليون دينار عن قيمتها في الشهر السابق له، إلا أن هذا التراجع الشهري هو الأعلى في العام الحالي، وهو ما دفع معدل تراجعها السنوي المتواصل من عامين إلى الزيادة مسجلة انخفاضا سنويا كبيرا وصلت نسبته 41% عن تداولات نفس الشهر من العام الماضي، ويعزي ذلك بشكل كبير إلى تزامن يوليو مع عطلة عيد الفطر.

كما بلغت التداولات العقارية بالوكالات نحو 5.5 مليون دينار في يوليو وهي أقل من نصف قيمتها في الشهر السابق له، كما تعد أدنى أيضا بنسبة كبيرة قدرها 24% عن قيمة تداولات الوكالات في يوليو من العام الماضي.

توزيع التداولات العقارية والحصة السوقية وفقاً لنوعية العقارات

ساهمت تداولات السكن الخاص بحصة قدرها 42.9% من قيمة التداولات العقارية في يوليو مقابل حصة اكبر وصلت 47% في يونيو، ومازال قطاع السكن الخاص يأتي في المرتبة الأولى بين القطاعات الأخرى من حيث قيمة التداول.

للشهر الثاني على التوالي زادت حصة العقارات الاستثمارية وقد شكلت 40% من قيمة التداولات في يوليو، مقابل حصة أقل نسبتها 37% من التداولات في يونيو، وبرغم ذلك الارتفاع إلا أنها مازالت في المرتبة الثانية بين القطاعات العقارية.

للمرة الثالثة على التوالي انخفضت حصة العقارات التجارية في يوليو لتمثل 13% من التداولات العقارية بعدما شكلت 14.7% من التداولات العقارية في يونيو.

ساهمت التداولات العقارية في قطاع العقارات الحرفية والمخازن بنحو 4% من التداولات العقارية في يوليو بزيادة ملحوظة عن تداولات الشهر السابق له التي مثلت أقل من نصف في المائة للعقارات الحرفية والشريط الساحلي مجتمعين في يونيو ولم تسجل البيانات الواردة أي تداولات للشريط الساحلي في يوليو.

بلغ متوسط قيمة العقار الواحد نحو 497 الف دينار في يوليو مقابل حوالي 510 الف دينار في يونيو، منخفضاً بنسبة شهرية قدرها 2% اي حوالي 12 الف دينار ، تأثرا بانخفاض قيمة التداولات العقارية ونتج عن ذلك انخفاض في قيمة العقار الواحد بحوالي 137 الف دينار وبنسبة 22% عن يوليو العام الماضي.

وصل الانخفاض في إجمالي عدد الصفقات العقارية المتداولة في يوليو إلى مستوى غير مسبوق، إذ بلغ عدد الصفقات العقارية 314 صفقة (296 عقود، 18 وكالات) بنسبة انخفاض قدرها 21.7% اي 87 صفقة مقارنة بعدد الصفقات في يونيو الذي وصل إلى 401 صفقة (373 عقود، 28 وكالات)، كما يقل عدد الصفقات المتداولة عن العام الماضي بنسبة كبيرة قدرها 24%، وقد بلغ متوسط عدد الصفقات اليومية في يوليو 17 صفقة بانخفاض نسبته 4% عن الشهر السابق له وتراجع وصلت نسبته 16% عن العام الماضي.

العقارات تواصل تراجعها

توزيع المبيعات العقارية على محافظات الكويت

بلغت قيمة التداولات العقارية في محافظة حولي التي يتم تجميعها على أساس أسبوعي في يوليو 53.2 مليون دينار تشكل 36% من قيمة التداولات في يوليو مقابل حصة ساهمت بنحو 38% من قيمة التداولات في يونيو.

أما محافظة الأحمدي فتأتي في المرتبة الثانية بقيمة قدرها 35 مليون دينار تمثل 21% من قيمة التداولات في يوليو تمثل 22% من عدد الصفقات المتداولة، فيما شكلت 28.6% من قيمة التداولات خلال يونيو.

تقدمت محافظة مبارك الكبير إلى المرتبة الثالثة من حيث قيمة التداولات، مدفوعة بزيادتها إلى 26.5 مليون دينار تشكل 18% من قيمة التداولات الأسبوعية بنسبة 23% من الصفقات العقارية المتداولة في يوليو. فيما مثلت قيمة التداولات بالمحافظة 8% من قيمة تداولات المحافظات في يونيو.

تراجعت محافظة العاصمة إلى المرتبة الرابعة مع انخفاض قيمة التداولات العقارية في يوليو إلى نحو 17 مليون دينار تشكل 11% من قيمة التداولات العقارية التي يتم تجميعها على أساس أسبوعي وذلك لنحو 13% من عدد الصفقات العقارية في يوليو. في حين شكلت قيمة تداولات المحافظة في يونيو 14% من قيمة تداولات المحافظات.

زادت قيمة التداولات العقارية في محافظة الفروانية لتصل إلى 15.4 مليون دينار مستحوذة على 10% من قيمة التداولات العقارية لما يشكل 9% من عدد الصفقات العقارية المتداولة في يوليو، فيما مثلت قيمة التداولات بالمحافظة 7% من التداولات العقارية في يونيو.

بينما بلغت قيمة التداولات في محافظة الجهراء نحو 5.7 مليون دينار تمثل 4% من قيمة التداولات التي يتم تجميعها على أساس أسبوعي في يوليو، لما يمثل 7% من عدد الصفقات المتداولة خلال الشهر، بينما كانت تستحوذ على 4% من قيمة تداولات المحافظات في يونيو.

قيمة تداولات السكن الخاص

بلغت قيمة تداولات عقارات السكن الخاص 67 مليون دينار في يوليو مقابل 96.2 مليون دينار في يونيو، مسجلة في يوليو ثاني أدنى مستوى لها خلال العام، منخفضة بنسبة 30% اي نحو 29.2 مليون دينار على اساس شهري بعدما تراجعت بأقل من ذلك في يونيو (22%) على أساس شهري، وما زالت معدلات تراجعها السنوية تتجه نحو الزيادة إذ تواصل قيمة التداولات العقارية على السكن الخاص انخفاضها في يوليو على أساس سنوي مسجلة تراجعاً نسبته 34% وهو يفوق انخفاضها السنوي في العام الماضي الذي نسبته 24% حين بلغت قيمة التداولات 102 مليون دينار في يوليو العام الماضي.

برز الانخفاض في قيمة تداولات السكن الخاص بتراجع شهري لقيمة تداولات العقود بنسبة 29% لتصل إلى نحو 63 مليون دينار في يوليو مقارنة مع 88.2 مليون دينار في يونيو، وكذلك في تراجع سنوي وصلت نسبته 34% يفوق تراجعها السنوي في نفس الشهر من العام الماضي. كما ينعكس في تراجع قيمة تداولات السكن الخاص بالوكالات في يوليو لتصل إلى 4 مليون دينار اي نصف قيمة التداولات في يونيو، كما انخفضت قيمة تداولات الوكالات بنسبة كبيرة وصلت 41% عن تداولات نفس الشهر من العام الماضي.

متوسط قيمة صفقة السكن الخاص

بلغ متوسط قيمة عقار السكن الخاص 317.7 الف دينار في يوليو منخفضا بنسبة قدرها 4% اي حوالي 12 الف دينار مقارنة مع متوسط بلغ قيمته 330 الف دينار في يونيو، وبذلك تحسن اداؤه بعدما انخفض بمعدل اكبر في الشهر السابق له، فما زالت معدلات تغير متوسط قيمة العقار تتسم بالتذبذب لكن مستويات قيمة العقار تتجه نحو الارتفاع. اما من حيث المقارنة بذات الشهر من العام الماضي فقد تراجع متوسط قيمة العقار بنسبة كبيرة وصلت 16%، ويذكر أن قيمة هذا النوع من العقارات سجلت زيادة كبيرة وصلت نسبتها 23% على أساس سنوي حين بلغت قيمة العقار نحو 379 الف دينار في يونيو العام الماضي.

اما عدد التداولات على السكن الخاص فقد انخفضت في يوليو بنسبة 27.7% مقارنة بعدد تداولات يونيو، ليصل عدد الصفقات العقارية إلى 211 صفقة (196 بالعقود، 15 بالوكالات) مقابل عددها الذي بلغ 292 صفقة في يونيو. ويأتي اداؤها في يوليو بعد تراجع شهري لعدد التداولات بنسبة 2.3% في يونيو، كذلك فإن عدد الصفقات المتداولة ادنى في العام الحالي بنسبة اقتربت من 22% عن نفس الشهر بالعام الماضي، ويشير ذلك الى ان عدد الصفقات المتداولة تسير في اتجاه الانخفاض.

توزيع مبيعات السكن الخاص على المحافظات

بلغت قيمة التداولات التي يتم تجميعها على أساس أسبوعي في محافظة مبارك الكبير 15.8 مليون دينار لتأتي في المرتبة الأولى بين المحافظات وتمثل 25% من قيمة التداولات مقابل ما شكل 18% من قيمة تداولات السكن الخاص في يونيو، وتركزت قيمة التداولات في منطقة المسايل بنحو 5.9 مليون دينار تليها منطقة الفنيطيس بحوالي 3.1 مليون دينار ثم منطقة أبوفطيرة بقيمة قدرها 3 مليون دينار.

سجلت قيمة التداولات في محافظة حولي 12.9 مليون دينار تشكل 24% من قيمة التداولات التي يتم تجميعها في يوليو، مقابل 39% من قيمة تداولات القطاع السكني في يونيو، وتركزت قيمة التداولات في منطقة الزهراء بقيمة بقمة 2.4 مليون دينار، تلتها منطقة السلام بقيمة بلغت 2.2 مليون دينار ثم في منطقة بيان بقيمة فاقت 2.1 مليون دينار ثم منطقة الجابرية بحوالي 1.6 مليون دينار.

بلغت قيمة التداولات في محافظة العاصمة نحو 12 مليون دينار تمثل 20% من قيمة تداولات المحافظات مقابل حصة مثلت 9% في الشهر السابق ، وقد تركزت قيمة التداولات في منطقة الشويخ السكنية بقيمة بلغت 3.9 مليون دينار ثم منطقة السرة بما يفوق 2.3 مليون دينار.

اما محافظة الأحمدي فقد بلغت قيمة تداولات السكن الخاص فيها نحو 10 مليون دينار اي نحو 16% من قيمة تداولات السكن الخاص خلال يوليو مقابل نحو 25% من قيمة مبيعات المحافظات خلال يونيو، وقد تركزت قيمة التداولات في منطقة صباح الاحمد البحرية بقيمة بلغت 4.3 مليون دينار ثم في منطقة المنقف بقيمة فاقت 1.7 مليون دينار.

قيمة تداولات العقارات الاستثمارية

بلغت تداولات العقارات الاستثمارية 63 مليون دينار في يوليو بنسبة انخفاض قدرها 17.9% اي نحو 13.6 مليون دينار مقارنة مع تداولات يونيو وقيمتها 76 مليون دينار، حيث مازالت تشهد اداءا شهريا متذبذبا إذ يأتي هذا بعدما زادت قيمتها بنسبة كبيرة وصلت 12% في يونيو، وبرغم الانخفاض الكبير في يوليو إلا أن نفس الشهر في العام الماضي سجل انخفاضا شهريا اكبر، اما من حيث المقارنة السنوية فإن قيمة التداولات الاستثمارية انخفضت بنسبة كبيرة وصلت 48% عن يوليو العام الماضي الذي اظهر تراجعا اقل من ذلك، اي أن معدلات التراجع آخذة في الارتفاع.

وقد انخفضت قيمة تداولات العقارات الاستثمارية بالعقود إلى 61 مليون دينار بنسبة 17% اي حوالي 12 مليون عن نحو 73 مليون دينار في يونيو، وبعدما زادت بنسبة كبيرة قدرها 15% في يونيو، وتأتي قيمة تداولات العقود في يوليو من العام الحالي بنصف قيمتها في نفس الشهر من العام الماضي.

ومازالت التداولات العقارية الاستثمارية بالوكالات تسجل مستويات محدودة خاصة انها في يوليو بلغت 1.4 مليون دينار وهي تمثل نصف قيمة تداولات يونيو، في حين أن قيمتها اكبر بكثير في يوليو العام الحالي مقارنة بقيمتها في نفس الشهر من العام الماضي التي لم تتجاوز 200 الف دينار.

متوسط قيمة صفقة العقار الاستثماري

بلغ متوسط قيمة العقار الاستثماري حوالي 703 الف دينار في يوليو منخفضا بنسبة قدرها 7% اي حوالي 51 الف دينار عن ما قيمته 754 الف دينار للعقار الاستثماري الواحد في يونيو، ويتجه متوسط قيمة العقار الاستثماري نحو الانخفاض منذ تحققت مستوياتها المرتفعة في العام قبل الماضي، فبعدما ارتفعت قيمة العقار بشكل كبير وصلت نسبته إلى 84% في يونيو على أساس شهري، انخفضت قيمة العقار في يوليو بنحو 25% عن نفس الشهر من العام الماضي وهي تفوق الانخفاض الذي نسبته 22% في يوليو العام الماضي إذ مازالت قيمة العقار تواصل تراجعها منذ عامين.

وانخفض عدد صفقات العقارات الاستثمارية إلى 89 صفقة (86 عقود، 3 صفقات بالوكالات) في يوليو مقابل 101 صفقة في يونيو، وقد سجل معدل تراجعها الشهري في يوليو تراجعا اقل حين بلغ نحو 11.9%، مقارنة مع تراجع اكبر بنحو 39% في يونيو. اما على أساس سنوي فقد انخفض عددها بنسبة كبيرة وصلت 30% في يوليو العام الحالي مقارنة بنفس الشهر من العام الماضي.

توزيع مبيعات العقار الاستثماري على المحافظات

رغم انخفاض قيمة تداولات العقارات الاستثمارية في محافظة حولي إلا أنها تأتي في المرتبة الأولى لقيمة تداولات القطاع الاستثماري، إذ بلغت قيمة التداولات التي يتم تجميعها على أساس أسبوعي نحو 25 مليون دينار في يوليو تمثل 42% تداولات القطاع محافظة على ذات الحصة للشهر السابق له، وقد تركزت قيمة التداولات في منطقة حولي بقيمة 13.6 مبون دينار تليها منطقة السالمية بقيمة 10 مليون دينار.

وقد بلغت قيمة التداولات في محافظة الأحمدي 19 مليون دينار تمثل 32% من تداولات المحافظات فيما يخص القطاع الاستثماري في يوليو مقابل حصة مثلت 41% من قيمة تداولات المحافظات في يونيو، وتركزت قيمة التداولات في منطقة المهبولة بقيمة 13.5 مليون دينار ثم منطقة المنقف بنحو 3.4 مليون دينار.

تأتي محافظة مبارك الكبير بمبيعات فاقت 7.9 مليون دينار تركزت جميعها من تداولات لعدة قطع أراضي في منطقة صباح السالم خلال شهر يوليو.

قيمة التداولات العقارية التجارية

بلغت تداولات العقارات التجارية نحو 20 مليون دينار في يوليو بأدنى مستوى لها في عامين، ومنخفضة بنسبة 32% اي نحو 10 مليون دينار عن قيمة تداولات يونيو التي بلغت نحو 30 مليون دينار، وهو معدل انخفاض يفوق التراجع الشهري في يونيو الذي نسبته 13%، ما يدل على استمرار التذبذب الذي يسجله القطاع التجاري برغم أن مستويات قيمة تداولاته في اتجاه تصاعدي باستثناء بعض الأشهر القليلة الذي شهدت انخفاضا، أما على أساس مقارنة يوليو في العام الحالي بذات الشهر من العام الماضي فقد تراجعت قيمة التداولات التجارية بنسبة قدرها 35% عن المستويات المرتفعة التي سجلها القطاع العام الماضي حين بلغت 31 مليون دينار في يونيو.

متوسط قيمة العقار التجاري في المحافظات

بلغ متوسط قيمة العقار التجاري الواحد نحو 4 مليون دينار في يوليو منخفضا بنسبة كبيرة قدرها 32% اي بحوالي 1.9 مليون دينار عن متوسط قدره 6 مليون دينار في يونيو، وبعدما شهدت قيمة العقار ارتفاعا كبيرا وصل إلى 57% في يونيو، لكن متوسط قيمة العقار التجاري في يوليو من العام الحالي أكبر بنسبة فاقت 18% عن قيمته في نفس الشهر من العام الماضي حين بلغت قيمة العقار التجاري نحو 3.5 مليون دينار.

استقر عدد التداولات العقارية التجارية مسجلاً 5 صفقات في يوليو مقارنة مع يونيو، ومازال في أدنى مستوى له في عامين، كما أنه بعد منخفضا في يوليو من العام الحالي بنسبة 44% عن نفس الشهر العام الماضي، وقد تصدرت محافظة حولي تداولات العقارات التجاري بقيمة بلغت نحو 15 مليون دينار تمثل 74% من قيمة تداولات القطاع التجاري، وهي قيمة لثلاث عقارات في منطقة حولي، وتأتي محافظة الأحمدي بقيمة قدرها 2.9 مليون دينار لقطعة أرض واحدة في منطقة صباح الأحمد البحرية، تليها محافظة العاصمة بقيمة قدرها 2.4 مليون دينار قيمة لعقار تجاري في منطقة القبلة.

قيمة تداولات عقارات المخازن والحرفية

فاقت قيمة تداولات العقارات الحرفية نحو 6.2 مليون دينار بزيادة استثنائية مقدارها 5.6 مليون دينار عن مستواها المحدود الذي قيمته 600 الف دينار في يونيو، إلا أن مستواها في يوليو من العام الحالي يعد أدنى بنسبة 30% عن قيمتها في نفس الشهر من العام الماضي، وهو معدل تراجع سنوي مماثل لذلك المعدل الذي شهده القطاع الحرفي حين بلغت تداولاته نحو 9 مليون دينار في العام الماضي.

أما عن متوسط قيمة العقار الحرفي الواحد فقد زاد إلى 693 الف دينار في يوليو بنسبة 16% ال حوالي 93 الف دينار مقارنة بمتوسط قيمة العقار الحرفي الواحد في يونيو التي بلغت 600 الف دينار، مسجلاً بذلك معدل نمو شهري كبيرا خلال يوليو يفوق نموه الشهري في يونيو، ومع أن اداءا شهريا جيدا ارتفعت به قيمة العقار الواحد في يوليو من هذا العام إلا أن قيمة العقار لم تصل إلى ذات القيمة في نفس الشهر من العام الماضي، إذ تراجعت بنسبة قدرها 45% عن قيمته في يوليو من العام الماضي، في حين أن العام الماضي كانت تزيد بنسبة كبيرة وصلت 61% على أساس سنوي حين وصل متوسط قيمة العقار الحرفي الواحد 1.3 مليون دينار.

وبلغ عدد التداولات على العقارات الحرفية والمخازن 9 صفقات خلال يوليو مقارنة بصفقة واحدة سجلت في يونيو، وكان من تلك الصفقات في يوليو نحو 3.4 مليون دينار قيمة لعدة مباني وقسائم في منطقة العارضية الحرفية بمحافظة الفروانية، كذلك بلغت قيمة تداولات القطاع حوالي 2.8 مليون دينار لعدة أراضي حرفية في منطقة أبوفطيرة وغرب ابو فطيرة الحرفية في محافظة مبارك الكبير.

مبيعات الشريط الساحلي لم تسجل البيانات الواردة أي نشاط على تداولات هذا القطاع خلال يوليو بعدما شهد شهر يونيو أولى تداولاته خلال العام الحالي بقيمة 1.4 مليون دينار لصفقتين في محافظة الأحمدي.

قيمة تداولات السكن الخاص انخفضت بنسبة 30 في المئة

محافظة مبارك الكبير جاءت في المرتبة الأولى في قيمة التداولات