

خلال فترة الربع الثاني من العام الحالي

تقرير: مبيعات العقار في الكويت تخطت حاجز المليار دينار

■ قيمة التداولات

خلال الربع الثالث

سجلت قيمة غير

مسبوقة

نمو ملحوظ في

مبيعات العقار

التجاري والأبراج

قال تقرير بيت التمويل الكويتي «بيتك» ان الفضيحة الإسكانية احتلت بؤرة الاهتمام خاصة خلال الربع الثالث من العام الحالي، حيث كشف الاستبيان المعد من قبل مجلس الأمة أنها أولوية أولى ضمن قائمة الأولويات للمواطن الكويتي، في ظل صعوبة حصول المواطن على سكن ملائم، خاصة مع تزايد عدد طلبات المتقدمين للحصول على سكن، وعدم قدرة الحكومة على تلبية جميع الطلبات، وتؤير مزيد من الأراضي الجديدة، مما أدى إلى ارتفاع ملحوظ في أسعار الأراضي في ظل ندرتها.

وأضاف التقرير كشفت مناقشات المختصين والمهتمين بهذا الملف عن العديد من المقترحات لحل المشكلة الإسكانية عبر خطة أعدتها الحكومة لمعالجة القضية الإسكانية،وأعلنت بعض وسائل الإعلام عن تقديم الحكومة لحلول جديدة غير تقليدية تعتمد على البناء العمودي بحيث أن مساحة الأرض التي تبلغ 400 متر مربع يمكن أن تسد حاجة 8 أسر، وتحل مشكلتهم في توفير سكن ملائم يتصف بالوصافات الالفة ، ويسعى برنامج عمل الحكومة 2013/ 2014 -2016 -2017/ إلى بناء 36705 وحدة سكنية خلال مدة عمل البرنامج.

وتابع على جانب مبيعات العقار خلال الربع الثالث من العام الحالي فقد واصلت ارتفاعها مقارنة مع قيمة المبيعات العقارية في الربع الثاني لعام 2013 لتستمر على مستواها والذي تخلى حاجز المليار دينار للربع الثاني على التوالي فقد ارتفعت قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثالث مسجلة قيمة لم يشهدها السوق العقاري منذ الربع الرابع من عام 2007، وبعد هذا الارتفاع الملحوظ على الرغم مما شهده الربع الثالث خلال هذا العام من موسم للأجازات ووقوع شهر رمضان المبارك ضمن هذا الربع، وجاء هذا الارتفاع مدفوعا بزيادة الطلب على العقارات السكنية والاستثمارية وارتفاع موازي في الأسعار مع ارتفاع واضح وملحوظ لمبيعات العقار التجاري حيث استمرت المباني التجارية والأبراج في التحسن الملحوظ خلال هذا الربع.

وواصل: بالتالي شهدت قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الثالث من العام 2013 ارتفاعا وصلت نسبته إلى 4 في المئة بقيمة قدرها 41 مليون دينار إذ بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية حوالي 1.047 مليار دينار في الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بنحو 1.007 مليار دينار خلال الربع الثاني 2013، وبذلك اقتربت قيمة المبيعات العقارية منذ بداية العام حتى الربع الثالث 2013 من حاجز 3.٤ مليار دينار مسجلة نحو 2.9 مليار دينار ومرتفعة بنسبة ملحوظة قدرها 19 في المئة بلغت قيمتها نحو 463 مليون دينار عن قيمة مبيعات نفس الفترة من العام الماضي التي سجلت حوالي 2.4 مليار دينار.



متوسط القيمة السوقية للمقر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت خلال الربع الثالث من عام 2013

■ التداولات العقارية للسكن الخاص استقرت عند 50 في المئة

■ حصة التداولات الاستثمارية استقرت عند 36 في المئة

■ انخفاض نسبة العوائد الاستثمارية في المحافظات

■ ارتفاع قيم العقارات الاستثمارية انعكس على قيمة الإيجارات للشقق

■ تزايد عدد طلبات المتقدمين للحصول على سكن

وقد استقرت مساهمة التداولات العقارية للسكن الخاص عند ما نسبته 50 في المئة من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2013، برغم ارتفاع حجم التداولات العقارية السكنية بنسبة بلغت3.9 في المئة وقيمة قدرها نحو 19.6 مليون دينار خلال الربع الثالث 2013 عن قيمة التداولات السكنية في الربع الثاني 2013 الذي حقق ارتفاعا بمقدار 65 مليون دينار بنحو 15 في المئة عن التداولات السكنية في الربع الأول2013.

كذلك استقرت حصة التداولات الاستثمارية لتشكّل نحو 36 في المئة من قيمة إجمالي التداولات خلال الربعين الماضيين من عام 2013، حيث ارتفعت التداولات العقارية الاستثمارية خلال الربع الثالث 2013 بنسبة قدرها 6 في المئة وبنحو 21.6 مليون دينار عن الربع الثاني 2013 الذي ارتفع بنسبة 12 في المئة و بقيمة قدرها 39 مليون عن التداولات الاستثمارية في الربع الأول2013.

والامر اللافت للنظر هو انخفاض نسب العوائد على العقارات الاستثمارية والتي بلغ متوسطها في محافظة العاصمة 6.47 في المئة وبلغت العوائد المدرة نسبة قدرها 6.48 في المئة في محافظة حولي ونسبة بلغت 6.83 في

ماين 320 إلى 465 ديناراً خلال الربع الثالث 2013 مقابل قيمة إيجارية تراوحت ما بين 220 إلى 400 ديناراً خلال الربع الثالث 2012 للشقق الاستثمارية مساحة 80 إلى 85 مترا مربعا، بينما سجلت قيمة إيجارية تراوحت ما بين425 إلى 565 ديناراً خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بقيمة تراوحت ما بين 280 إلى 550 دينار خلال الربع الثاني 2012 للشقق الاستثمارية مساحة 100 إلى 110 أمتار.

وقال حيث يفترض أن يؤدي الارتفاع في الأجور والرواتب الحكومية إلى زيادة الطلب على السكن الخاص في ظل ندرة العروض منه ما أدى إلى ارتفاع قيم الإيجارات في المناطق السكنية فقد بلغت الرواتب الحكومية نحو 4.8 مليارات دينار خلال عام 2013 مرتفعة بنسبة 18 في المئة بنحو 728 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت حوالي 4.1 مليارات دينار خلال عام 2012.

وأوضح قد ساهمت التداولات العقارية التجارية بنحو 13 في المئة مقابل حصة قدرها11 في المئة خلال الربع الثاني 2013 وارتفع حجم التداولات التجارية بنسبة 17.7 في المئة وقيمة بلغت نحو 20 مليون دينار في الربع الثالث 2013 عن الربع الثاني 2013 الذي حقق ارتفاعا بنسبة قدرها 35 في المئة بنحو 29.6 مليون

الثالث 2013 في معظم محافظات الكويت بنسبة قدرها 4.3 في المئة مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الثاني من عام 2013 الذي حقق زيادة نسبته 4.4 في المئة لمتوسط محافظات الكويت ، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد استمرت في الارتفاع الملحوظ بنسبة مساوية لنسبة ارتفاعه التي حققها خلال الربع الثاني 2013 حيث ارتفعت بنسبة 5 في المئة.

أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت ارتفاعا ملموسا بنحو 4.6 في المئة في محافظات الكويت فقماعا محافظتي العاصمة وحولي اللتان شهدتا استقرارا في الأسعار عند 5.655 دينار و 3.225 دينار على الترتيب خلال الربع الثالث 2013.

بينما ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة الأحدي بنسبة 2.25 في المئة مقارنة بالربع الثاني 2013 حيث سجل نحو 2.778 دينار خلال الربع الثالث 2013، بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية حوالي 2.276 دينار خلال الربع الثالث 2013، بينما سجل متوسط سعر المتر في العقار المخزني والحرفي خلال الربع الثالث من عام 2013 بنسبة قدرها35 في المئة بقيمة انخفاض بلغت نحو8.4 مليون دينار عن قيمتها المسجلة خلال الربع الثاني 2013 الذي كان قد شهد ارتفاعا بنسبة 77 في المئة وبنحو 10.6 مليون دينار عن قيمة تداولات الربع الأول 2013.

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

وفي جانب الأسعار استمرت مؤشرات أسعار العقارات السكنية في الارتفاع بالرربع الثالث 2013 مقارنة بالارتفاعات خلال الربعين السابقين خلال الربع



متوسط القيمة السوقية للمقر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت خلال الربع الثالث من عام 2013

الثالث 2013 في معظم محافظات الكويت بنسبة قدرها 4.3 في المئة مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الثاني من عام 2013 الذي حقق زيادة نسبته 4.4 في المئة لمتوسط محافظات الكويت ، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد استمرت في الارتفاع الملحوظ بنسبة مساوية لنسبة ارتفاعه التي حققها خلال الربع الثاني 2013 حيث ارتفعت بنسبة 5 في المئة.

أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت ارتفاعا ملموسا بنحو 4.6 في المئة في محافظات الكويت فقماعا محافظتي العاصمة وحولي اللتان شهدتا استقرارا في الأسعار عند 5.655 دينار و 3.225 دينار على الترتيب خلال الربع الثالث 2013.

بينما ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة الأحدي بنسبة 2.25 في المئة مقارنة بالربع الثاني 2013 حيث سجل نحو 2.778 دينار خلال الربع الثالث 2013، بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية حوالي 2.276 دينار خلال الربع الثالث 2013، بينما سجل متوسط سعر المتر في العقار المخزني والحرفي خلال الربع الثالث من عام 2013 بنسبة قدرها35 في المئة بقيمة انخفاض بلغت نحو8.4 مليون دينار عن قيمتها المسجلة خلال الربع الثاني 2013 الذي كان قد شهد ارتفاعا بنسبة 77 في المئة وبنحو 10.6 مليون دينار عن قيمة تداولات الربع الأول 2013.

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

وفي جانب الأسعار استمرت مؤشرات أسعار العقارات السكنية في الارتفاع بالرربع الثالث 2013 مقارنة بالارتفاعات خلال الربعين السابقين خلال الربع

الثالث 2013 في معظم محافظات الكويت بنسبة قدرها 4.3 في المئة مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الثاني من عام 2013 الذي حقق زيادة نسبته 4.4 في المئة لمتوسط محافظات الكويت ، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد استمرت في الارتفاع الملحوظ بنسبة مساوية لنسبة ارتفاعه التي حققها خلال الربع الثاني 2013 حيث ارتفعت بنسبة 5 في المئة.

أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت ارتفاعا ملموسا بنحو 4.6 في المئة في محافظات الكويت فقماعا محافظتي العاصمة وحولي اللتان شهدتا استقرارا في الأسعار عند 5.655 دينار و 3.225 دينار على الترتيب خلال الربع الثالث 2013.

■ حصة التداولات الاستثمارية استقرت عند 36 في المئة

■ انخفاض نسبة العوائد الاستثمارية في المحافظات

■ ارتفاع قيم العقارات الاستثمارية انعكس على قيمة الإيجارات للشقق

■ تزايد عدد طلبات المتقدمين للحصول على سكن

■ ارتفاع قيم العقارات الاستثمارية انعكس على قيمة الإيجارات للشقق

■ تزايد عدد طلبات المتقدمين للحصول على سكن

■ ارتفاع قيم العقارات الاستثمارية انعكس على قيمة الإيجارات للشقق

■ تزايد عدد طلبات المتقدمين للحصول على سكن

■ ارتفاع قيم العقارات الاستثمارية انعكس على قيمة الإيجارات للشقق

■ تزايد عدد طلبات المتقدمين للحصول على سكن

■ ارتفاع قيم العقارات الاستثمارية انعكس على قيمة الإيجارات للشقق

■ تزايد عدد طلبات المتقدمين للحصول على سكن

■ ارتفاع قيم العقارات الاستثمارية انعكس على قيمة الإيجارات للشقق

■ تزايد عدد طلبات المتقدمين للحصول على سكن

■ الطلب يزداد على

العقارات السكنية

والاستثمارية

ارتفاعات

التداولات العقارية

وصلت إلى 4 في

المئة

الربع الثالث 2013. وأشار استقرت حصة الصفقات العقارية للسكن الخاص خلال الربع الثالث 2013 برغم تحسن قيمتها مقارنة بالربع السابق لتسهم بحصة نسبته 50 في المئة من إجمالي التداولات العقارية خلال كلا الربعين الثالث والثاني 2013. وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 519 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2013. مقارنة بقيمتها في الربع الثاني 2013 والبالغة حوالي 499 مليون دينار مرتفعة بنحو 19.6 مليون دينار وبنسبة ارتفاع قدرها 3.9 في المئة.

حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتسجل نحو 895، 1 صفقة خلال الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بعدد 1.669 صفقة سجلت في الربع الثاني من عام 2013 بنسبة ارتفاع قدرها 14 في المئة وبعده صفقات بلغ 226 صفقة.

في حين انخفض متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث 2013 ليصل إلى نحو 274 ألف دينار بانخفاض بلغت نسبته 8 في المئة ومقداره 25 مليون دينار مقارنة بحوالي 299 ألف دينار خلال الربع الثاني من عام 2013.

حولي والسالمية والشعب والجابرية شهدت ارتفاعات

قد شهدت مناطق حولي والسالمية والشعب والجابرية ارتفاعا قدره 8 في المئة و 8.6 في المئة و 5.7 في المئة و 5.6 في المئة على الترتيب مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع المسجل خلال الربع الثاني 2013.

1.492 دينار.. المتر في الفروانية

سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية نحو 1.492 دينار في الربع الثالث 2013 مقارنة بنحو 1.426 دينار خلال الربع الثاني 2013، حيث سجلت المحافظة ارتفاعا خلال الربع الثالث 2013 بلغت نسبته 5 في المئة مقارنة بنسبة ارتفاع بلغت 3 في المئة سجلت خلال الربع الثاني من عام 2013. وقد شهدت منطقة الفروانية ارتفاعا بنحو3 في المئة بينما شهدت منطقة جيطان ارتفاعا بنحو 6 في المئة وشهدت منطقة الرقعي ارتفاعا بنحو 2 في المئة أما منطقة جلبب الشيوخ حققت أكثر مناطق المحافظة ارتفاعا بما نسبته 7 في المئة مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الثاني 2013.

الأحمدي.. صعود في الأسعار

محافظة الأحدي فقد شهدت أيضا ارتفاعا في الأسعار بلغت نسبته 4 في المئة خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بارتفاع نسبته 12 في المئة لمتوسط الأسعار خلال الربع الثاني لعام2013 حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 1.345 دينار للمتر المربع في الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بنحو 1.296 دينار للربع الثاني لعام2013.

وعلى أساس سنوي سجلت المحافظة ارتفاعا بلغت نسبته 31 في المئة مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الثالث 2012 الذي سجل نحو 1.027 دينار لمتوسط سعر المتر المربع. بينما حققت محافظة الجهراء ارتفاعا في متوسط الأسعار بنسبة قدرها 3 في المئة حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 1.204 دينار خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بارتفاع بنفس النسبة خلال الربع الثاني 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 1.167 دينار خلال الربع الثاني من عام 2013.

محافظة مبارك الكبير ب 3 في المئة

شهدت محافظة مبارك الكبير ارتفاعا في أسعار أغلب مناطق المحافظة بما نسبته3 في المئة حيث سجل سعر المتر في المحافظة نحو 1.189 دينار خلال الربع الثالث2013 مقارنة بارتفاع بلغت نسبته 9 في المئة تحقق خلال الربع الثاني 2013 حيث سجل نحو 1.156 دينار.

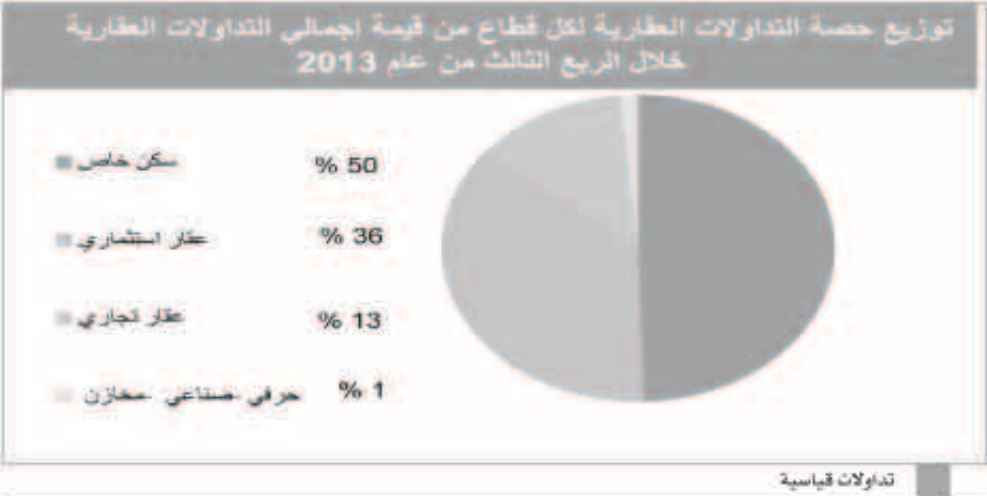
يرتبط الطلب على العقارات الاستثمارية بمعدلات العائد المدرة منه والتي تراوحت ما بين 6.25 في المئة إلى 6.6 في المئة في مناطق العاصمة ومناطق محافظة حولي والفروانية، بينما بلغت العوائد ما بين نسبة 6.75 في المئة إلى 7.6 في المئة في مناطق محافظة الأحدي ومبارك الكبير وفي محافظة الجهراء.

■ حصة التداولات الاستثمارية استقرت عند 36 في المئة

■ انخفاض نسبة العوائد الاستثمارية في المحافظات

■ ارتفاع قيم العقارات الاستثمارية انعكس على قيمة الإيجارات للشقق

■ تزايد عدد طلبات المتقدمين للحصول على سكن



توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2013



متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة العاصمة - الربع الثالث 2013

المبيعات العقارية تخطت حاجز المليار