

قال تقرير بيت التمويل الكويتي «بيتك»: ان التداولات العقارية سجلت 3.1 مليارات دينار (عقود ووكالات) خلال عام 2023 وفق البيانات الشهرية المجمعة لوزارة العدل الكويتية منخفضة بنسبة 21.1% عن قيمتها في عام 2022، مدفوعة بانخفاض قيمة التداولات في السكن الخاص إلى حوالي 1.450 مليار دينار التي انخفضت بنسبة 27.2% للفترة نفسها وتشكل 47.1% من قيمة التداولات، كما انخفضت قيمة التداولات في العقار الاستثماري إلى 906 ملايين دينار بنسبة 18.8% وتمثل 29.2% من التداولات، وانخفضت قيمة تداولات العقار التجاري مسجلة 514 مليون دينار بنسبة 15% وتساهم بحدود 16.5% من تداولات على القطاعات العقارية، كما انخفضت التداولات على القطاع الحرفي والمعارض التجارية والقسم الصناعي إلى حوالي 84 مليون دينار بنسبة 51.8% عن عام 2022 وتشكل 2.7% من إجمالي تداولات 2023، في حين تضاعفت قيمة التداولات ونشطت في قطاع الشريط الساحلي مسجلة 140 مليون دينار أي أكثر من أربعة أضعاف قيمتها في عام 2022 مساهمة بحصة قدرها 4.5% من قيمة التداولات.

ويلاحظ تراجع الطلب على العقار في عام 2023 متمثلاً في انخفاض عدد الصفقات المتداولة إلى 4.443 صفقة متراجعة بنسبة 28.5% عن عددها في عام 2022 مع انخفاض عدد الصفقات في السكن الخاص وباقي القطاعات العقارية باستثناء الشريط الساحلي الذي شهد زيادة ملحوظة لكنه مازال يساهم بشكل محدود في حجم وعدد التداولات العقارية، إذ بلغت 18 صفقة فقط تمثل أقل من نصف في المائة من عدد التداولات العقارية، بينما انخفض عدد الصفقات المتداولة على السكن الخاص إلى 3.114 صفقة بنسبة 31.5% عن عددها في عام 2022 وتراجع عدد الصفقات الاستثمارية إلى 1.149 صفقة بحدود 17.3% وفي القطاع التجاري إلى 118 صفقة بنسبة انخفاض 26.7% عن عام 2022.

وعلى مستوى أداء العقار في الربع الأخير من عام 2023 فقد ارتفعت التداولات العقارية إلى حوالي 820 مليون دينار بنسبة 14.4% على أساس ربع سنوي إلا أنها انخفضت بنسبة 9.1% على أساس سنوي، مدفوعة بزيادة ربع سنوية ملحوظة لقيمة تداولات العقار التجاري، وارتفاع محدود في قيمة تداولات السكن الخاص مع زيادة أكبر في قيمة تداولات العقار الاستثماري عن الربع الثالث 2023، فيما شهدت تداولات الشريط الساحلي نشاطاً محدوداً بعدما لم تسجل أي بيانات في الربعين الثالث والثاني 2023، في حين انخفضت قيمة التداولات على العقارات الحرفية والقسم الصناعي عن الربع الثالث 2023. وانخفضت قيمة التداولات في الربع الرابع من عام 2023 مدفوعة برغبة البعض في توجيه السيولة المتاحة لديهم نحو الادخار في ظل جاذبية المدخرات وارتفاع معدلات العوائد على الودائع، فيما قد يكون اتجاهه آخرون إلى الاحتفاظ بمدخراتهم في الأصول النقدية أو المتداولة كالأذهب مثلاً، إضافة إلى توجيه بعض هذه السيولة إلى قنوات استثمارية منها الأسهم.

وارتفع عدد صفقات التداولات العقارية في الربع الرابع من عام 2023 مسجلة 1.186 صفقة بنسبة 10.5% عن عددها في الربع الثالث 2023 في حين يعد منخفضاً بنسبة 17.3% على أساس سنوي، وارتفع مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 691 ألف دينار في الربع الرابع 2023 بنسبة 3.5% عن الربع الثالث عام 2023 في حين يعد أعلى بنسبة 9.8% على أساس سنوي، وجاء ذلك بارتفاع ربع سنوي في عدد تداولات السكن الخاص والاستثماري في حين انخفض الطلب وعدد الصفقات المسجلة على العقار التجاري بنسبة كبيرة وعلى العقار الصناعي والحرفي بشكل محدود. وفاقت تداولات السكن الخاص 368 مليون دينار في الربع الرابع 2023 بزيادة 3% عن الربع السابق له، وارتفع الطلب إلى 840 صفقة بنسبة 12% للفترة نفسها، فيما اقتربت تداولات العقار الاستثماري في الربع الرابع 2023 من 235 مليون دينار مرتفعة بنسبة 9% مع زيادة الطلب عليها إلى 303 صفقات بنسبة 18%، في حين زادت قيمة التداولات في العقار التجاري إلى حوالي 187 مليون دينار بزيادة ربع سنوية قدرها 61% برغم انخفاض الطلب عليه إلى 27 صفقة أي نصف عددها الذي سجلته في الربع الثالث 2023.

وانخفضت أسعار السكن الخاص بنهاية الربع الرابع 2023 بتراجع محدود نسبته 1% عن الربع الثالث 2023، بالتالي شهدت الأسعار ثاني تراجع سنوي بنهاية الربع الرابع 2023 خلال نحو خمس سنوات بعدما سجلت نسب زيادة ملحوظة في عامي 2021 و2022. وارتفعت مستويات الأسعار في العقار الاستثماري بنسبة 1% عن الربع الثالث بعد استقرارها في الربعين الثالث والثاني من عام 2023، وسجلت زيادة سنوية قدرها 1.6% بنهاية الربع الرابع 2023. وارتفعت الأسعار في العقار التجاري في الربع الرابع 2023 بنسبة 2.8% على أساس ربع سنوي فقد تم إدراج معدلات جديدة لمساحات تجارية يتم تداولها في السوق العقاري.