

قال بيت التمويل الكويتي «بيتك» في تقريره العقاري لفترة الربع الأول من عام 2024، إن قيمة التداولات العقارية، وفق البيانات الشهرية المجمعة الصادرة عن وزارة العدل، انخفضت إلى حوالي 721.4 مليون دينار بنسبة تراجع 12% على أساس ربع سنوي، كما أنها أدنى بنسبة 10.1% على أساس سنوي.

وأوضح التقرير أن هذا التراجع جاء مدفوعاً بانخفاض ربع سنوي ملحوظ لقيمة تداولات العقار التجاري، وتراجع أقل في قيمة تداولات السكن الخاص، مع انخفاض محدود في قيمة تداولات العقار الاستثماري عن الربع الرابع من 2023، في حين نشطت قيمة التداولات على العقارات الحرفية والقسائم الصناعية مقارنة بقيمتها في الربع الرابع من 2023.

وانخفضت قيمة التداولات بالربع الأول من 2024 في الوقت الذي تشهد الودائع والمدخرات لدى البنوك زيادة، وربما توجهت بعض السيولة المتاحة نحو الادخار في ظل جاذبية المدخرات وارتفاع معدلات العوائد على الودائع، وفي ظل ارتفاع ملحوظ في الأصول النقدية منها الذهب قد يتجه الأفراد إلى الاحتفاظ بمدخراتهم فيها، إضافة إلى توجيه بعض هذه السيولة إلى قنوات استثمارية منها الأسهم للاستفادة من الأرباح التي حققتها بعض الشركات المدرجة في بورصة الكويت.

وانخفض عدد الصفقات العقارية بالربع الأول مسجلة 1077 صفقة بنسبة 9.2% عن عددها في الربع الرابع 2023 في حين يعد منخفضاً بنسبة 4% على أساس سنوي، وانخفض مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 670 ألف دينار في الربع الأول 2024 بنسبة 3.1% عن الربع الرابع عام 2023 في حين يعد أدنى بنسبة 6.4% على أساس سنوي.

وتأثر الطلب على القطاع العقاري مدفوعاً بانخفاض ربع سنوي في عدد تداولات السكن الخاص والاستثماري كما انخفض الطلب متمثلاً في عدد الصفقات المسجلة على العقار التجاري بنسبة كبيرة وعلى العقار الصناعي والحرفي بشكل أقل عن الربع الرابع من 2023.

وافقت تداولات السكن الخاص 353.1 مليون دينار في الربع الأول 2024 منخفضة بنسبة 4.1% عن الربع السابق له، فيما انخفض الطلب عليه إلى 784 صفقة بنسبة 6.6% لنفس الفترة، فيما اقتربت تداولات العقار الاستثماري في الربع الأول 2024 من 231.8 مليون دينار بانخفاض طفيف نسبته 1.2% مع تراجع الطلب عليه إلى 259 صفقة بنسبة 14.5%.

في حين انخفضت قيمة التداولات في العقار التجاري مسجلة 112.4 مليون دينار بتراجع ربع سنوي 39.9% مع انخفاض الطلب عليه إلى 22 صفقة أي بحدود 18.5% عن عددها الذي سجلته في الربع الرابع 2023.

وأشار تقرير «بيتك» إلى انخفاض أسعار السكن الخاص بنهاية الربع الأول 2024 بتراجع محدود نسبته 1.6% عن الربع الرابع 2024 مع انخفاض سنوي نسبته 3.0%. في حين ارتفعت مستويات الأسعار في العقار الاستثماري بنسبة 1.2% على أساس ربع سنوي مسجلة زيادة سنوية محدودة نسبته 2.3%.

فيما ارتفعت الأسعار في العقار التجاري في الربع الأول 2024 بنسبة 0.6% على أساس ربع سنوي في ظل ما تم إدراجه من معدلات جديدة لمساحات تجارية يتم تداولها في السوق العقاري.

وفي المقابل، ارتفع متوسط السعر في العقار الاستثماري بنسبة 1.2% على مستوى المحافظات مقارنة بالربع الرابع 2023 وشهد زيادة سنوية نسبتها 2.3%، وارتفعت الأسعار في العقارات الاستثمارية بشكل محدود لمعظم مناطق المحافظات منها مناطق المقوع الشرقي وبنيد القار والسالمية والفروانية مقارنة بالربع الرابع 2023.

وبالتالي، ارتفعت الأسعار على أساس سنوي بشكل محدود في بعض المناطق منها منطقة المقوع الشرقي بحدود 3.7% على أساس سنوي مدفوعة برغبة بعض المستثمرين لتأجير وحداته بأنشطة مهنية إدارية، وفي السالمية بنسبة 3.6%، في حين لم تشهد الأسعار تغيراً سنوياً في الأماكن الاستثمارية كما في مناطق الفحيحيل والجهراء على أساس سنوي.

وفيما يخص معدل التداولات العقارية بنهاية الربع الأول 2024، انخفض متوسط سعر المتر المربع المحسوب على أساس المناطق السكنية على مستوى دولة الكويت إلى حدود 1.046 دينار لعقار السكن الخاص بنسبة 1.6% عن الربع الرابع 2023، وفي العقار الاستثماري يصل متوسط سعر المتر 1.629 دينار بزيادة ربع سنوية نسبتها 1.2%.

ويصل متوسط السعر في العقار التجاري على مستوى المناطق التجارية إلى 4.507 دنانير للمتر المربع بزيادة ربع سنوية نسبتها 0.6% بعد إضافة مستويات الأسعار في أماكن تجارية لم تكن محسوبة من قبل. في حين يصل في العقار الصناعي إلى 897 ديناراً وفي العقار الحرفي يبلغ المتوسط 2.888 ديناراً.

وقال تقرير «بيتك» إن متوسط سعر متر التملك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 95 متراً مربعاً و70 متراً مربعاً لم يشهد تغيراً ربع سنوي في معظم مناطق المحافظات بنهاية الربع الأول 2024، مسجلاً 900 دينار في حين يعد مرتفعاً بشكل طفيف نسبته 0.1% على أساس سنوي.

وبلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 1.095 ديناراً في نهاية الربع الأول 2024 وفي محافظة حولي يصل إلى 1.017 ديناراً، وفي الفروانية سجل متوسط السعر 796 ديناراً، وفي محافظة مبارك الكبير يبلغ متوسط السعر 1.082 ديناراً، ويصل في الأحمدى إلى 762 ديناراً بنهاية الربع الأول 2024.

وفيما يخص القيمة الإيجارية للشقق في العقارات الاستثمارية، فقد استقر المتوسط العام للقيمة الإيجارية مسجلاً 335 ديناراً دون تغير ربع سنوي في حين سجل زيادة 2.1% على أساس سنوي.

وبلغ متوسط القيمة الإيجارية في العاصمة 363 ديناراً بزيادة 3.4% على أساس سنوي. وفي حولي تصل القيمة إلى 356 ديناراً أي أعلى بنسبة 2.9% على أساس سنوي، وتصل في الفروانية إلى 329 ديناراً بزيادة سنوية 1.3%، وفي محافظة مبارك الكبير تسجل 350 ديناراً بزيادة سنوية 1.4%.

فيما تصل في الأحمدي إلى 294 ديناراً مرتفعة 0.7% على أساس سنوي وفي محافظة الجهراء ارتفع المتوسط إلى 323 ديناراً بنهاية الربع الأول 2024 بنسبة سنوية طفيفة قدرها 0.8% على أساس سنوي.

ويصل متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص إلى 720 ديناراً على مستوى دولة الكويت دون تغير ربع سنوي أو على أساس سنوي، ويصل المتوسط في محافظة العاصمة إلى 853 ديناراً بنهاية الربع الأول 2024 دون تغير على أساس سنوي، فيما يبلغ في محافظة حولي 774 ديناراً دون تغير ربع سنوي فيما يعد مرتفعاً 1.3% على أساس سنوي ويصل المتوسط في الفروانية إلى 588 ديناراً دون تغير عن الربع الرابع 2023 فيما يعد منخفضاً بنسبة 2.5% على أساس سنوي.

فيما لم يشهد في الأحمدي تغيراً ربع سنوي أو سنوي مسجلاً فيها 558 ديناراً، وفي محافظة مبارك الكبير سجل المتوسط 655 ديناراً بانخفاض ربع سنوي طفيف نسبته 0.2% وبنفس النسبة على أساس سنوي، بينما سجل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الجهراء 502 ديناراً دون تغير ربع سنوي فيما يعد منخفضاً بنسبة 0.2% على أساس سنوي بنهاية الربع الأول 2024.