

قال تقرير صادر عن بيت التمويل الكويتي (بيتك) إن العقارات الاستثمارية تتمتع بعوائد تنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، وما زالت تتراوح نسب العوائد بين 6.8% و 7.8% بنهاية الربع الأول 2024 وفقا لعوامل التميز في المحافظات المختلفة، مع العلم أن نسبة العائد من البيع لا يشمل المخالفات المفروضة وفق اللوائح والقوانين المطبقة في بلدية الكويت، ومنها تأجير السرداب وإنشاء وحدات سكنية بمساحات أقل من الحد المسموح، وقد سجل متوسط عوائد العقارات الاستثمارية في محافظة العاصمة 7.24% بنهاية الربع الأول 2024، وفي محافظة حولي يبلغ متوسط معدل العائد على العقار الاستثماري 7.35%.

وأضاف التقرير أن متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية يبلغ 7.39%. وفي محافظة الأحمدية 7.49%، وفي محافظة مبارك الكبير يصل متوسط العائد إلى 7.21% ويسجل في محافظة الجهراء 7.39% بنهاية الربع الأول 2024.

وعلى صعيد العقارات التجارية، أشار تقرير «بيتك» إلى أن متوسط عائد العقار التجاري سجل في محافظة العاصمة 7.13% بنهاية الربع الأول 2024 في حين سجل العائد على العقار التجاري في محافظة حولي 7.64%، ويصل في بعض المواقع في منطقة حولي 8.25% وفي منطقة السالمية إلى 7.75%.

وبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 8.05% بنهاية الربع الأول 2024، ويصل متوسط العائد في بعض مناطقها التجارية منها بعض المواقع الداخلية بالمحافظة إلى 8.5% وفي مواقع من منطقة خيطان وجليب الشيوخ إلى 8.25%.

وبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء 7.58%، ويصل المتوسط في شارع مرزوق المتعب إلى 7.68% بنهاية الربع الأول 2024.

يصل متوسط العائد على العقار التجاري في محافظة الأحمدية إلى 8.20% بنهاية الربع الأول 2024، وسجل متوسط العائد على العقارات التجارية في الفحيحيل 8.06%، وفي بعض الأماكن مثل الفطاس إلى 8.01% وفي منطقة المنقف يصل متوسط العائد إلى 8.60% بنهاية الربع الأول 2024.

الائتمان الموجه للعقار

وفي سياق آخر، أشار تقرير «بيتك» إلى أنه وفقا لآخر بيانات بنك الكويت المركزي، يقترب الائتمان الموجه لقطاعي العقار والإنشاء من نحو 12.2 مليار دينار بنهاية الربع الأول من 2024 مرتفعا بنسبة طفيفة قدرها 1.2% عن نهاية الربع الرابع من 2023، فيما سجل زيادة بلغت 5.4% على أساس سنوي، ويشكل 25.4% من إجمالي رصيد الائتمان الممنوح، مصحوبا بزيادة سنوية للائتمان الممنوح في أغلب القطاعات الاقتصادية.

وأشار التقرير إلى أن الائتمان الموجه للأفراد يتجاوز نحو 18.8 مليار دينار مرتفعا بنسبة 0.9% عن نهاية الربع الرابع من 2023، في حين يعد أعلى بنسبة 1.9% على أساس سنوي مع تباطؤ تسجيل التسهيلات الائتمانية المقسطة بزيادة 0.9% عن نهاية الربع الرابع 2023.

فيما ارتفع بنسبة 1.8% على أساس سنوي، وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وتشكل وحدها 33.5% من الائتمان الممنوح وتجاوز رصيدها 16 مليار دينار.

وبالتالي فاقت أرصدة التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجملها 28.3 مليار دينار وهي تشمل الائتمان الممنوح للقطاع العقاري ولنشاط الإنشاءات إضافة إلى التسهيلات المقسطة والائتمان الموجه للسكن الخاص، بزيادة طفيفة قدرها 0.7% عن نهاية الربع الرابع 2023، بالتالي تسارعت نسبة زيادتها على أساس سنوي إلى 3.2%.

ونذكر التقرير أن تلك الأرصدة تمثل 59.5% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي المحلي، ويستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله، وهو ما ساهم في دفع الائتمان المصرفي للارتفاع متخطيا 47.9 مليار دينار بنهاية فبراير 2024 مرتفعا 0.8% على عن نهاية الربع الرابع من 2023 وبنسبة 1.8% على أساس سنوي.

تسجل مستويات التضخم في الكويت معدلات أقل من المستويات المرتفعة المسجلة عالميا، فقد سجل مؤشر الرقم القياسي للأسعار في الكويت 131.9 نقطة بنهاية فبراير 2024 وفقا لآخر بيانات الإدارة المركزية للإحصاءات.

وبالتالي يلاحظ استقرار مستوى التضخم السنوي عند حدود 3.4% مقابل ذات النسبة في نهاية الربع الرابع 2023، إلا إنه مازال أعلى قليلا من التضخم السنوي الذي وصل 3.2% في نهاية فبراير 2023، وذلك في ظل زيادة متفاوتة لمستويات أسعار مكونات الرقم القياسي، فيما سجلت مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن مستوى تضخما سنويا نسبته 2.4%.

وعلى صعيد المشروعات الحكومية والمشروعات السكنية، أشار تقرير «بيتك» إلى أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية واصلت تلبية الطلبات السكنية القائمة طبقا لآخر تقرير صادر عنها في مارس 2024، وتصل الطلبات السكنية القائمة إلى 96.1 ألف طلب حتى شهر مارس 2024 بزيادة نسبتها 0.8% عن نهاية الربع الرابع 2023، وبالتالي ارتفعت بنسبة 5.7% على أساس سنوي. وأعلنت المؤسسة عن توافر 24 مسكنا من المساكن الحكومية المؤجرة منخفضة التكاليف في الصليبية وتيماء وشقق صباح السالم للفئات المقيدة منذ العام 2000 وما قبل.

وتواصل المؤسسة العامة للرعاية السكنية جهودها في تنفيذ 78 مبنى من المباني العامة المخطط بناؤها في 9 مدن سكنية منها المطلاع وجنوب عبدالله المبارك وشرق صباح الأحمد، كما تواصل جهودها في توزيع المشاريع السكنية في المدن السكنية منها مشروع مدينة جنوب سعد العبدالله، حيث تمكنت من توزيع 14.042 وحدة في المشروع. وبينت المؤسسة أنها تعمل على الدراسات الفنية وأعمال التخطيط والتصميم للطرق والبنية التحتية لمنطقتي تيماء والصليبية ويتوقع الانتهاء منها في منتصف عام 2024.