



حركة التداولات العقارية

خلال شهر سبتمبر 2020

التقارير الاقتصادية - الاستراتيجية للمجموعة

بيت التمويل الكويتي

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House





يغطي هذا التقرير حركة التداولات العقارية الشهرية، ويتضمن تحليلاً على مستوى التداولات بأنواعها: السكن الخاص، والاستثماري والتجاري والمخازن، وذلك بهدف رصد تلك الحركة ومتابعة التغيرات الدورية في سوق العقار المحلي.

ملخص التداولات العقارية ومتوسط قيمة الصفقة

مع تراجع التداولات العقارية خلال سبتمبر 2020 عن الشهر السابق له، إلا أنه لم يظهر أثر الحزن الشديد التي أصابت الكويت بنهاية الشهر على الاقتصاد الكويتي وقطاعاته المختلفة ومنها القطاع العقاري، بعد أن غاب أميرها الراحل صباح الأحمد الجابر الصباح رحمه الله وطيب ثراه، ووسط حالة التفاؤل مع تولي القيادة الجديدة الأمير نواف الأحمد الجابر الصباح حفظه الله وتزكية سمو ولي العهد بقيت المؤشرات الاقتصادية ومنها التداولات العقارية في سبتمبر عند مستوى مرتفع مقارنة بمتوسط حجمها في ما مضى من العام، وهو ما يشير إلى صمود القطاع العقاري بعد مرحلة إغلاق متواصل إلى نهاية شهر يونيو لكافة الجهات الحكومية منذ منتصف مارس كأحد الإجراءات الاحترازية للحد من انتشار عدوى كوفيد-19، وساهمت إجراءات اتخاذها بنك الكويت المركزي في تنشيط القطاع العقاري وزيادة نسبة التمويل الممنوحة له، وكذلك خفض معايير كفاية رأس المال مع رفع نسبة الائتمان الممنوح لشراء العقارات في المناطق السكنية، وقد بلغت قيمة التداولات العقارية 253 مليون دينار في سبتمبر منخفضة 25% مقارنة بنفس الشهر من 2019، وقد ساهم تراجع قيمة تداولات العقار الاستثماري والتجاري بنسبة كبيرة في انخفاض سنوي للتداولات العقارية خلال الشهر، فيما لم تتمكن زيادة تداولات السكن الخاص وحدها في دفع في التداولات العقارية نحو الارتفاع، وسجلت تداولات العقار الصناعي والحرفي مستوى منخفض خلال الشهر بينما لم تشهد التداولات على عقار الشريط الساحلي أية بيانات خلال الشهر.

ويلاحظ استمرار ارتفاع حجم الطلب على العقارات خلال سبتمبر بنسبة كبيرة على أساس سنوي متمثلاً في عدد الصفقات العقارية المتداولة، مع انفتاح النشاط الاقتصادي وزوال قيود الحركة التي فرضت فيما قبل في ظل إجراءات التباعد الاجتماعي، وزاد عدد صفقات السكن الخاص والحرفي والصناعي على أساس سنوي فيما انخفض عددها في العقار التجاري والاستثماري، مصحوباً بتراجع هذا المؤشر في السكن الخاص فيما ارتفع في العقار الاستثماري والتجاري وفي الحرفي والصناعي كذلك.

وبرغم عودة النشاط الاقتصادي وتخفيف الإجراءات الاحترازية إلا أنه انخفضت التداولات العقارية لشهر سبتمبر 11% على أساس شهري، برغم عودة العمل بشكل أكثر وبقاء عدد أيام التداول عند مستواها الطبيعي بعدما تقلصت فترة التداول قليلاً مع عطلة عيد الأضحى المبارك التي تزامنت مع بداية أغسطس، وساهم هذا في ارتفاع متوسط قيمة الصفقة خلال الشهر مقابل مستوى منخفض هو الأدنى خلال العام بلغ 341 ألف دينار في أغسطس، وساهمت عودة الحياة الاقتصادية إلى بعض مظاهرها في استقرار شهري خلال سبتمبر لتداولات السكن الخاص برغم تراجع العقار الاستثماري والتجاري عن



شهر أغسطس. كذلك شهد عدد التداولات انخفاضاً شهرياً بنسبة 17% مسجلاً 694 صفقة مع انخفاض شهري لعدد الصفقات في جميع القطاعات العقارية باستثناء العقار الاستثماري.

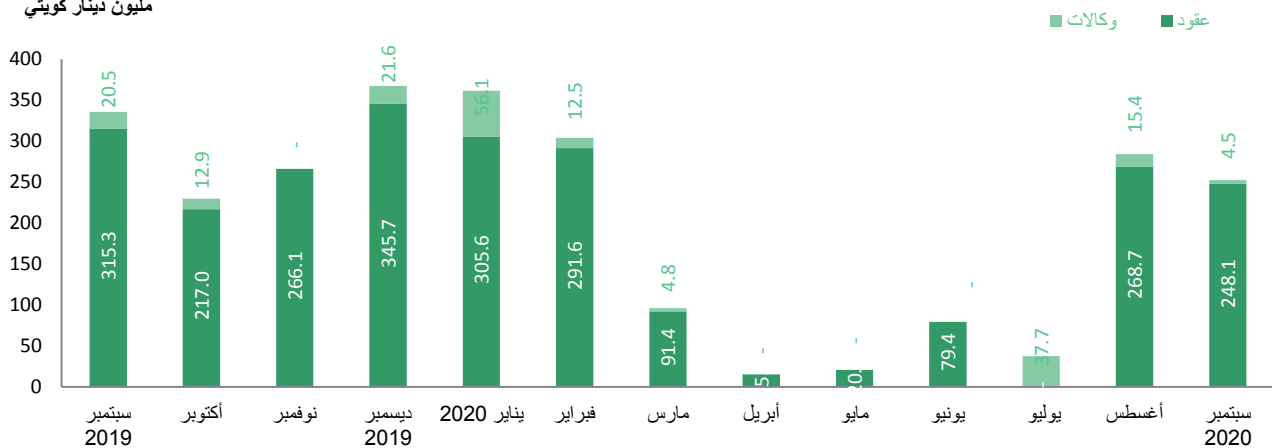
وقد ارتفع مؤشر متوسط قيمة الصفقة الإجمالية بنهاية سبتمبر 6.7% على أساس شهري، إلا أن هذا المؤشر أدنى من مستواه على أساس سنوي بنسبة 36%، ويلاحظ انخفاضاً شهرياً لهذا المؤشر في العقار الاستثماري والحرفي، بينما سجل زيادة شهرية في باقي العقارات، في حين مازال المؤشر أعلى على أساس سنوي في كل القطاعات باستثناء السكن الخاص. وقد انخفضت تداولات القطاعات العقارية المختلفة على أساس سنوي بنهاية سبتمبر من حيث القيمة وأغلب المؤشرات الأخرى، إلا إنه ارتفعت تداولات السكن الخاص بنسبة 23% مصحوبة بزيادة عدد التداولات بنسبة 48% في حين انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 17% في هذا القطاع على أساس سنوي، فيما انخفضت تداولات العقار الاستثماري بنسبة قدرها 50% مع تراجع نسبته 54% لعدد الصفقات إلا أنه ارتفع متوسط قيمة الصفقة 9% في هذا القطاع على أساس سنوي، كما انخفضت قيمة تداولات العقار التجاري بنسبة 77% وعددها بنسبة 89% على أساس سنوي إلا أن متوسط قيمة الصفقة ارتفع بنسبة 120% على أساس سنوي.

التداولات العقارية الإجمالية

تراجعت التداولات العقارية إلى حوالي 253 مليون دينار في سبتمبر منخفضة 11% عن نحو 284 مليون دينار في أغسطس، مدفوعة بانخفاض تداولات معظم القطاعات العقارية بعد عودتها في أغسطس إلى جزء من مستوياتها قبل حلول جائحة كوفيد 19 وآثارها السلبية على حركة النشاط الاقتصادي، وبرغم تعافي تداولات القطاعات العقارية إلا أنها مازالت أدنى من مستوياتها قبل حلول الأزمة، حيث تراجعت قيمة تداولات سبتمبر على أساس سنوي بنسبة 25% مقارنة بقيمتها في سبتمبر 2019، ومدفوعة بانخفاض تداولات القطاعات العقارية المختلفة باستثناء السكن الخاص الذي سجل زيادة سنوية كبيرة عن مستوى محدود عن نفس الشهر العام الماضي.

قيمة إجمالي التداولات العقارية

مليون دينار كويتي





التداولات العقارية والحصة السوقية وفقاً لنوع العقارات

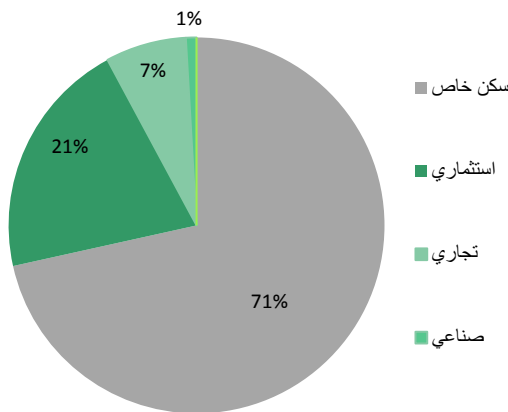
حافظت تداولات السكن الخاص على المرتبة الأولى بين القطاعات مع ارتفاعها على أساس شهري في سبتمبر، فقد ارتفعت حصتها إلى 71% مقابل حصة استحوذت على 64% من التداولات في أغسطس.

انخفضت مساهمة تداولات العقار الاستثماري إلى حوالي 21% من تداولات العقارات في سبتمبر مقابل 23% في أغسطس، مدفوعة بانخفاض كبير في قيمة تداولاته على أساس شهري.

بقيت حصة العقار التجاري عند واحدة من أدنى مستوياتها مساهمة بنحو 7.2% من تداولات العقارات في خلال سبتمبر و7% في أغسطس، ويلاحظ استمرار تذبذب مساهمة القطاع التجاري بين التداولات العقارية الإجمالية.

ساهمت تداولات العقارات الحرفية بما حصته 1% من التداولات العقارية في سبتمبر بعدما شكلت حوالي 2.5% من تداولات أغسطس. ولم تسجل البيانات الوادة أية تداولات على عقار الشريط الساحلي والشاليهات بعدما مثلت 3.5% من التداولات العقارية في أغسطس نتيجة الإقبال عليها منذ فترة الإغلاق التي فرضت فيما قبل.

حصة التداولات العقارية لكل قطاع
خلال سبتمبر 2020



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الوزن النسبي لقيمة التداولات العقارية المختلفة

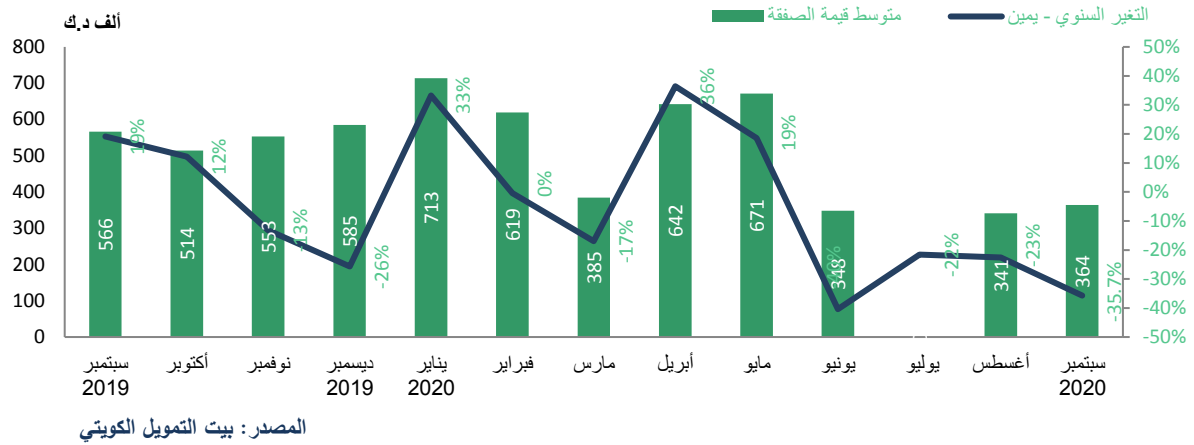


متوسط قيمة الصفقة

ارتفع مؤشر متوسط إجمالي قيمة الصفقة العقارية إلى 364 ألف دينار في سبتمبر بنسبة 6.7% عن متوسط قيمتها في شهر أغسطس. ومازال معدل النمو الشهري لمتوسط قيمة الصفقة متذبذباً، كما أن متوسط قيمة الصفقة انخفض بنسبة 36% على أساس سنوي ويتواصل الاتجاه المتذبذب للتغير السنوي في هذا المؤشر.

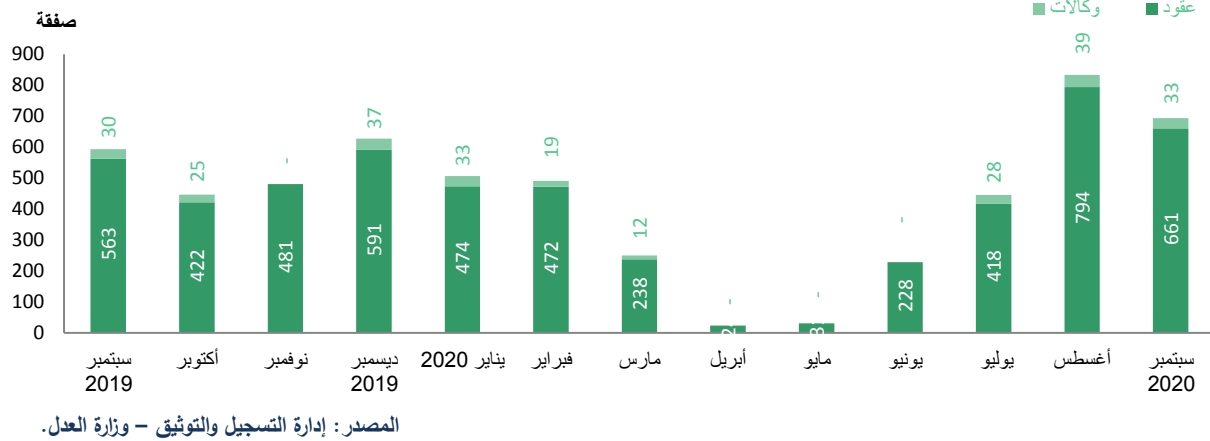


متوسط قيمة الصفقة في إجمالي التداولات العقارية

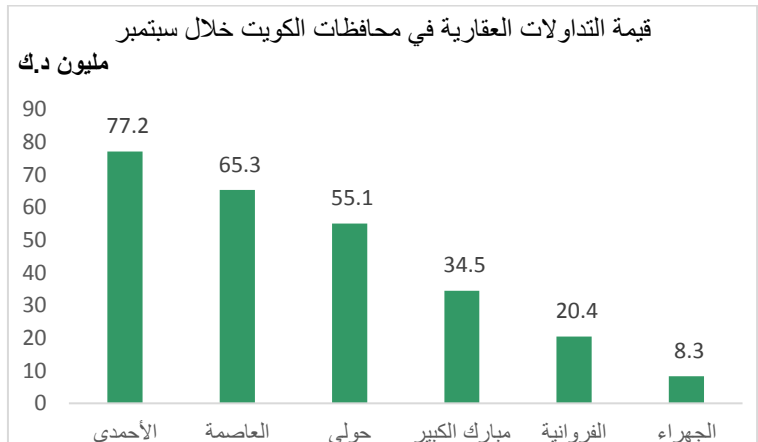
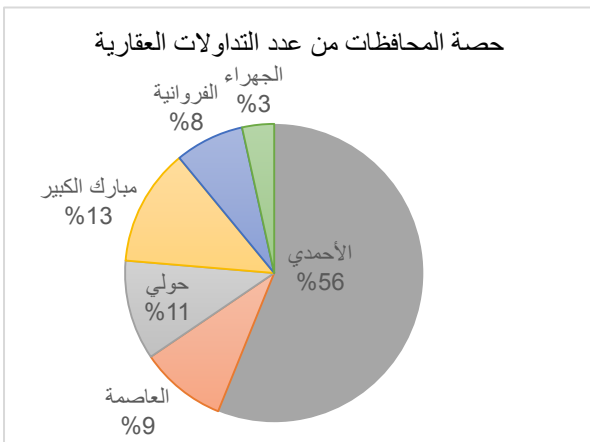


انخفض عدد الصفقات العقارية المتداولة إلى 694 صفقة بنهاية سبتمبر بنسبة 17% على أساس شهري. في حين يعد أعلى عن مستواها في سبتمبر العام الماضي الذي سجل 593 صفقة بنسبة 17% على أساس سنوي.

عدد إجمالي التداولات العقارية



توزيع قية التداولات العقارية في محافظات الكويت

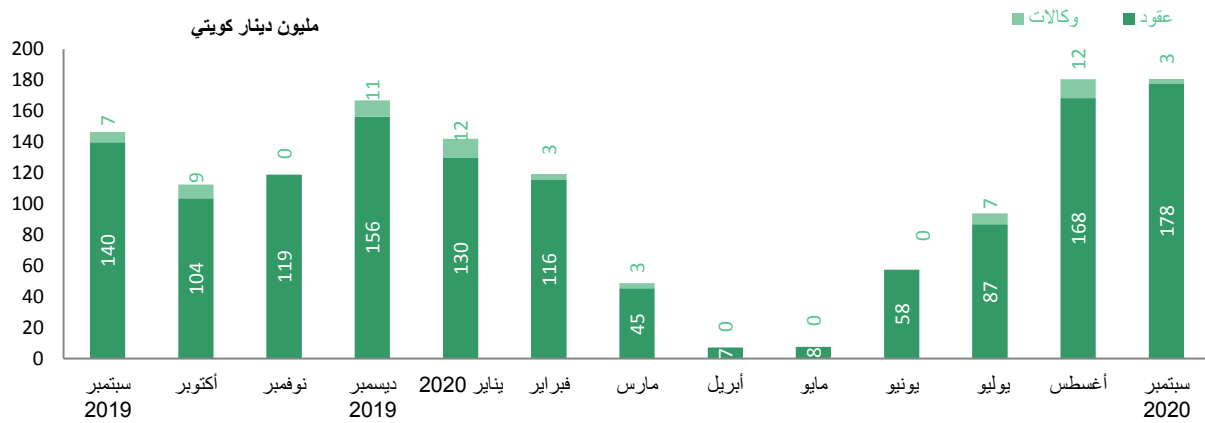




قيمة تداولات السكن الخاص

بقيت تداولات السكن الخاص بنهاية سبتمبر عند مستواها للشهر الثاني على التوالي أي حوالي 181 مليون دينار دون تغير شهري، ومازال القطاع يشهد معدلات نمو شهرية متذبذبة، وساهم الأداء الشهري لقطاع السكن الخاص في تحقيق نمو سنوي، كما حافظ ذلك على تداولات السكن الخاص لتصل أعلى مستوياتها منذ عام ونصف، وعلى أساس سنوي ارتفعت تداولات السكن الخاص في سبتمبر بنسبة 23% عن مستواها في سبتمبر العام الماضي.

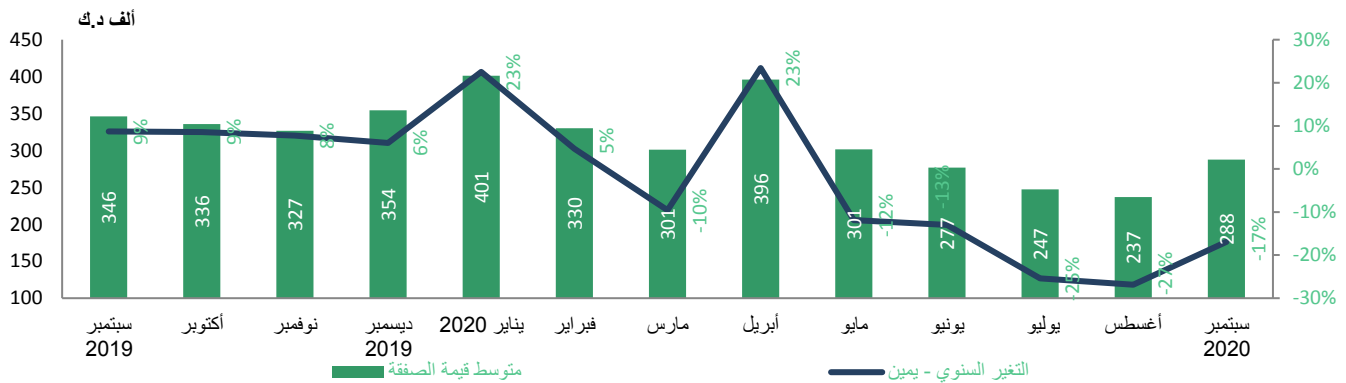
قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص



المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق - وزارة العدل.

ارتفع متوسط قيمة الصفقة في السكن الخاص إلى حوالي 288 ألف دينار بنسبة 21.4% على أساس شهري، وهي المرة الثانية فقط بعد شهر أبريل التي يسجل فيها متوسط قيمة الصفقة من السكن الخاص زيادة شهرية خلال ما مضى من 2020، بعدما انخفض 4.1% في أغسطس. وعلى أساس سنوي هذا تراجع متوسط قيمة الصفقة مسجلاً 17% في سبتمبر مقابل تراجع أكبر وصل 27% في أغسطس، ويلاحظ تواصل تسجيل معدلات انخفاض لهذا المؤشر السنوي منذ مارس من 2020.

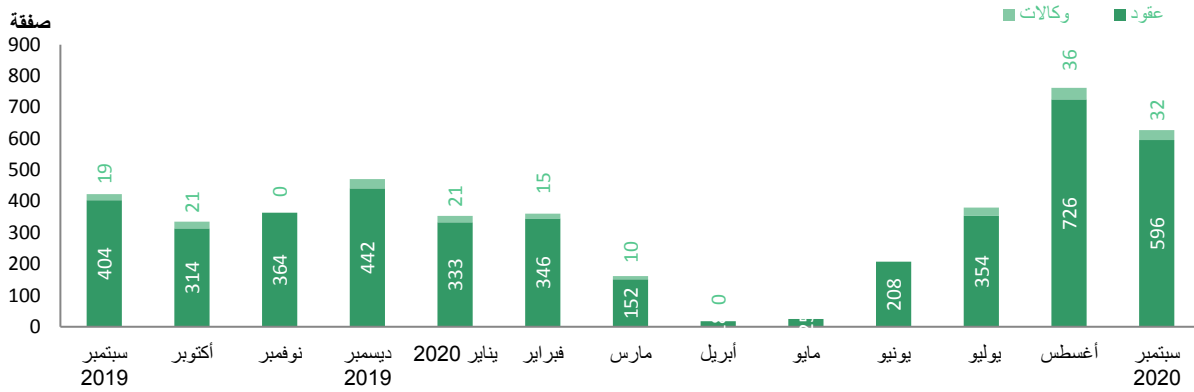
متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية للسكن الخاص





انخفض عدد الصفقات المتداولة لقطاع السكن الخاص مسجلاً 628 صفقة في سبتمبر، منخفضاً 18% عن عددها الذي وصل 762 صفقة في أغسطس، كما ارتفع عدد صفقات القطاع على أساس سنوي بنسبة 48% في سبتمبر مقابل 423 صفقة في سبتمبر العام 2019، ويلاحظ تباطؤ اتجاه تصاعدي للنمو السنوي في عدد صفقات العقار السكني.

عدد التداولات العقارية للسكن الخاص

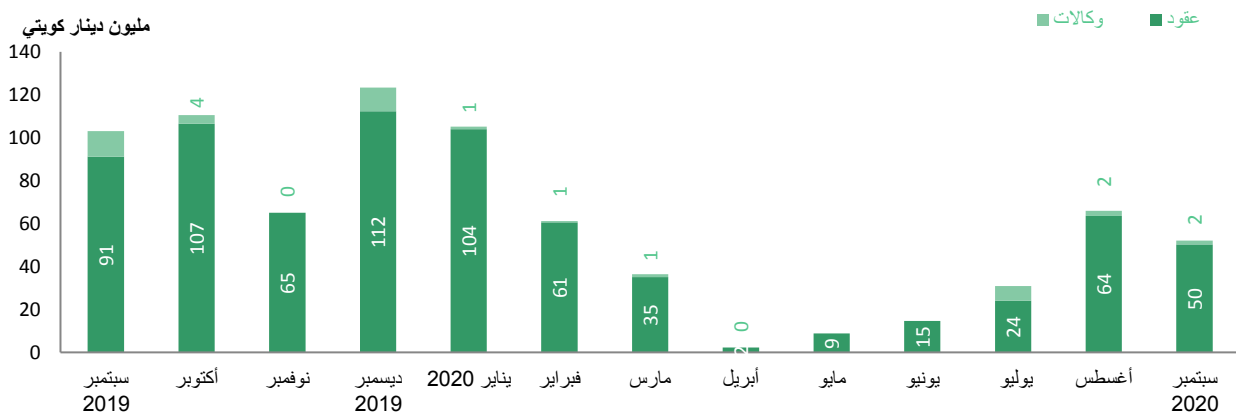


المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق - وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

قيمة تداولات العقارات الاستثمارية

انخفضت قيمة تداولات العقار الاستثماري إلى 52 مليون دينار في سبتمبر، متراجعة 21% مقابل مستوى منخفض وصل إلى 66 مليون دينار في أغسطس، بالتالي ما زالت لم تصل لمستوياتها قبل الإغلاق في مارس، حيث تعد أدنى في سبتمبر من متوسط قيمتها البالغة 61 مليون دينار خلال عام مضى، وتشهد قيمة تداولات العقار الاستثماري اتجاهاً تنازلياً منذ عام ونصف، حيث عادت لتسجل انخفاضاً سنوياً بلغت نسبته 50% بعدما كسرت فترة طويلة امتدت لخمس أشهر شهدت فيها تراجعاً سنوياً.

تطور قيمة التداولات العقارية الاستثمارية

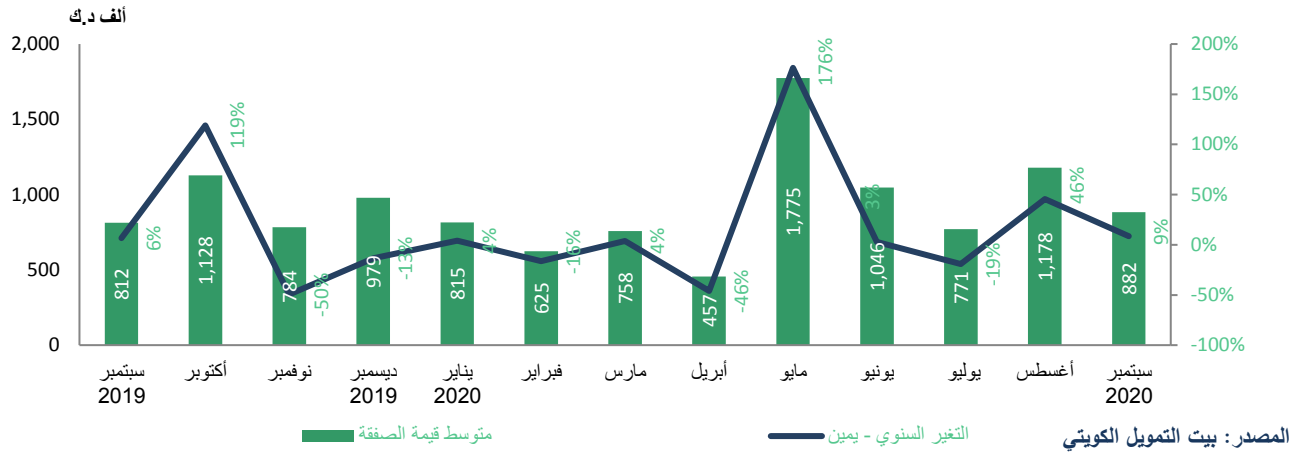


المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق - وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي



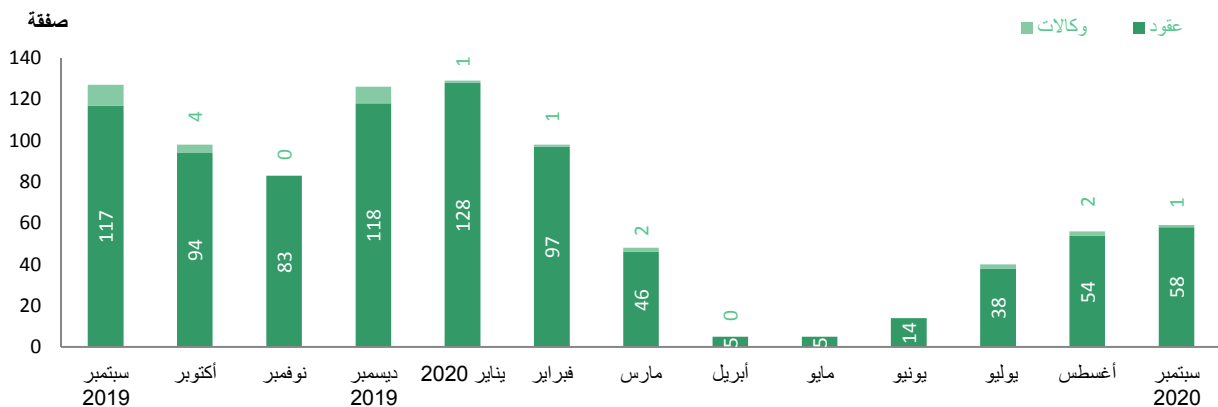
انخفض متوسط قيمة الصفقة في القطاع الاستثماري بنهاية سبتمبر مسجلاً 882 ألف دينار بنسبة 25% مقابل 1.2 مليون دينار في أغسطس وهو مستوى أدنى من متوسط قدره 927 ألف دينار لعام مضى، ويشهد متوسط قيمة الصفقة مساراً متذبذباً منذ بداية العام. أما على أساس سنوي فإن متوسط قيمة الصفقة في العقار الاستثماري ارتفع بنسبة 9% عن مستواه في سبتمبر 2019، ويتواصل المسار المتذبذب للنمو السنوي في هذا المؤشر.

متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الاستثمارية



ارتفع عدد الصفقات المتداولة في العقار الاستثماري بنحو محدود إلى 59 صفقة أي بنسبة 5% عن مستوى بلغ 56 صفقة في أغسطس، وهو أقل من متوسط عدد الصفقات الذي بلغ 69 صفقة خلال عام مضى. وواصل عدد الصفقات في العقار الاستثماري تراجعته السنوي على التوالي منذ عام مسجلاً انخفاضاً تزايدت نسبته إلى 54% في سبتمبر 2020 مقابل انخفاض سنوي أقل نسبته 16% في أغسطس 2020.

عدد التداولات العقارية الاستثمارية



المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق - وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي



قيمة التداولات العقارية التجارية

تراجعت قيمة تداولات العقار التجاري في سبتمبر إلى 17.6 مليون دينار إلى بنسبة شهرية قدرها 14.3% مقابل 20.5 مليون دينار في أغسطس، وهو مستوى أدنى من نصف متوسط قيمتها البالغة 44 مليون دينار في عام مضى، وعادت بتلك القيمة إلى مستوى محدود أقل من معظم أشهر قبل فترة الإغلاق، بعد أن كانت تداولات العقار التجاري تسير في مسار تصاعدي مدفوعة بأداء استثنائي في بعض الأشهر، كذلك تتواصل حالة التذبذب الشديدة لمعدلات النمو السنوي لقيمة تداولات العقار التجاري، مع تسجيل انخفاض سنوي 77% في سبتمبر بعدما ارتفعت بنسبة سنوية 12% في أغسطس.

قيمة التداولات العقارية التجارية

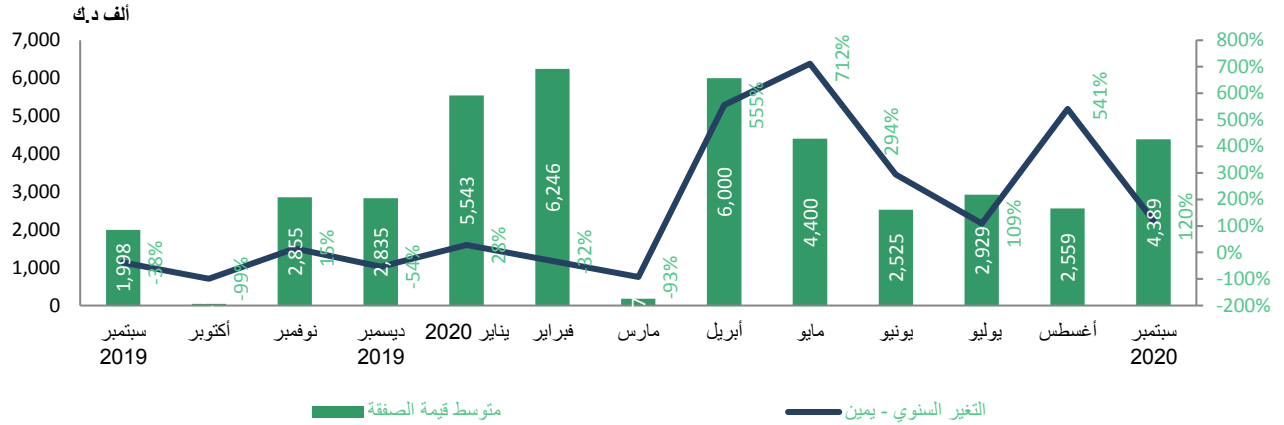


المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق - وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

تضاعف متوسط قيمة الصفقة في العقار التجاري مقترناً من 4.4 مليون دينار بزيادة 71.5% مقابل 2.6 مليون دينار بنهاية أغسطس، كما يفوق متوسط اقتراب قيمته 3.2 مليون دينار خلال عام مضى، ويعد مستوى متوسط قيمة الصفقة في العقار التجاري أعلى على أساس سنوي بنسبة 120% مقابل متوسط سجل مليوني دينار في نهاية سبتمبر من العام الماضي، وقد سجلت تداولات العقار التجاري 4 صفقات في سبتمبر 2020 أي نصف عددها في أغسطس منخفضة 50% على أساس شهري، كما انخفض عدد صفقات القطاع بنسبة 89% على أساس سنوي.

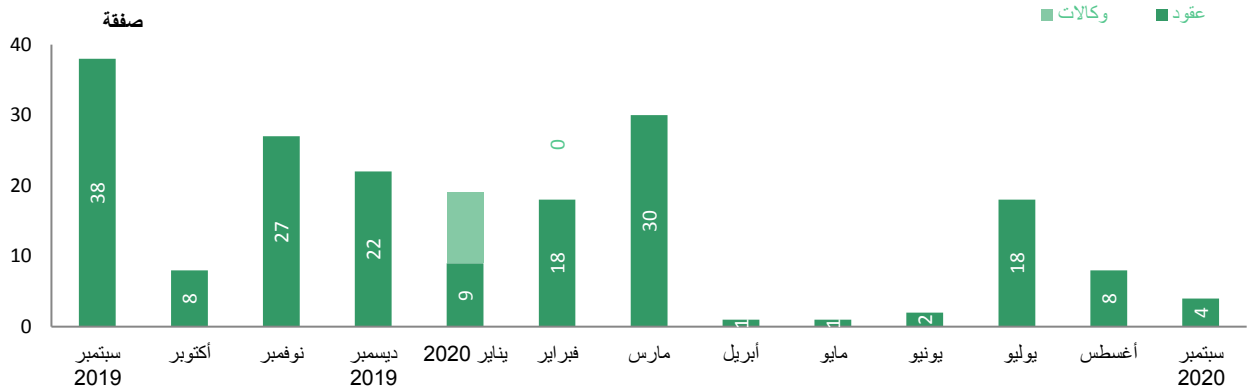


متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية



المصدر: بيت التمويل الكويتي.

تطور عدد التداولات العقارية التجارية

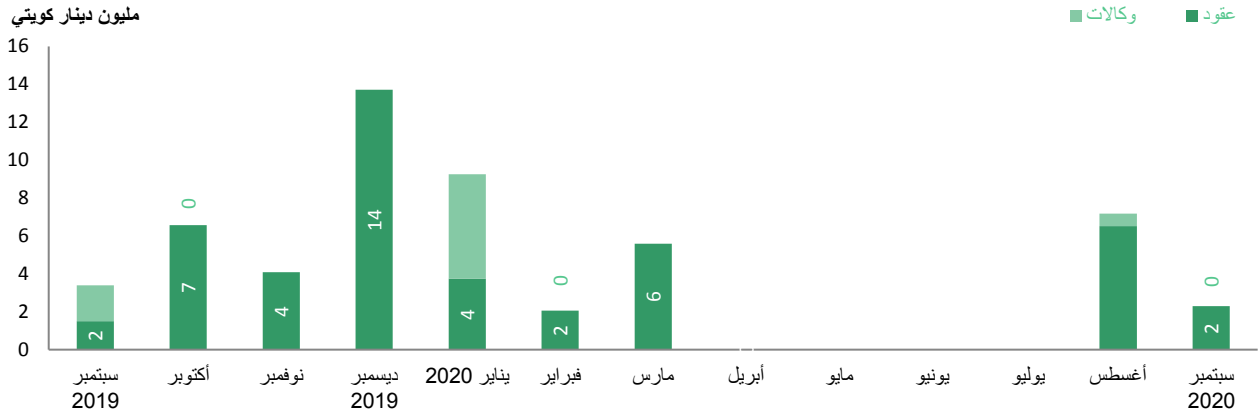


المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق - وزارة العدل.

تداولات عقارات المخازن والعقارات الحرفية: سجلت تداولات العقار الحرفي مليوني دينار في سبتمبر وهو مستوى أقل من متوسط قيمتها البالغ 4 مليون دينار خلال عام مضى. ولم تشهد أية تداولات على العقارات الحرفية منذ بداية فترة الإغلاق، وكانت آخر تداولات سجلت في مارس ووصلت قيمتها إلى 6 مليون دينار.



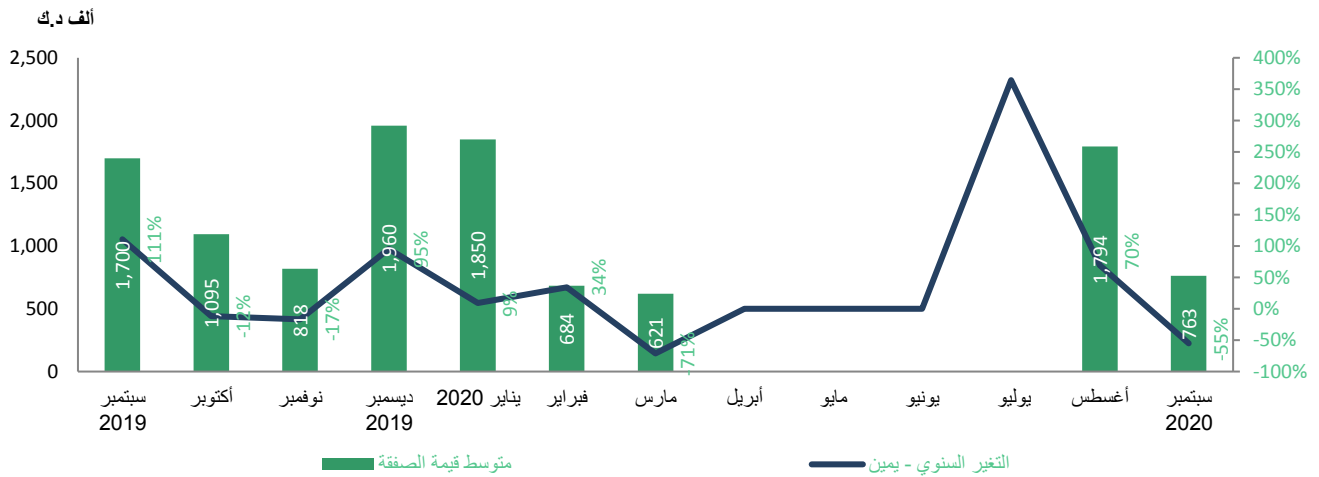
قيمة التداولات العقارية للمخازن والعقارات الحرفية



المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق - وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

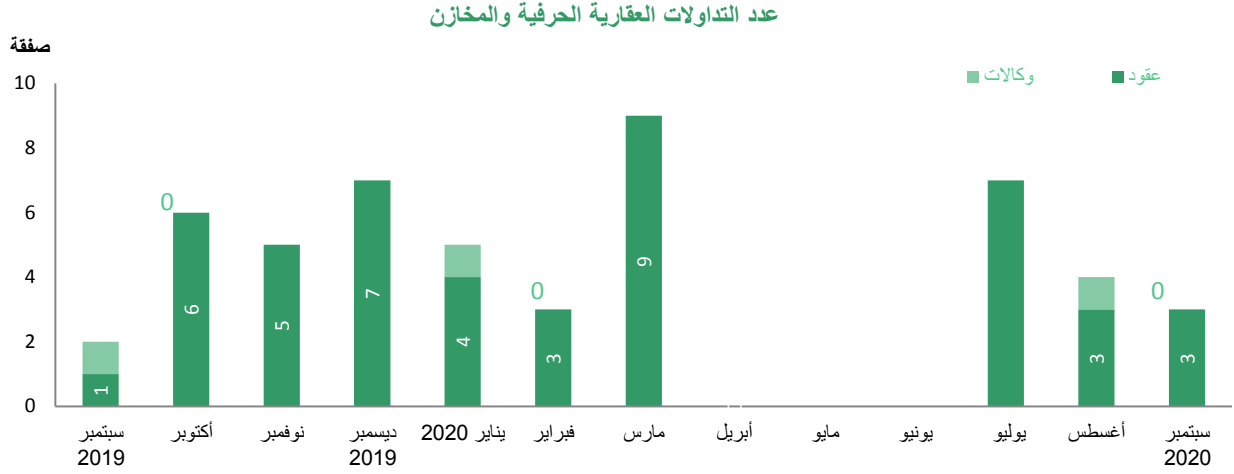
ويبلغ متوسط قيمة الصفقة بنهاية سبتمبر 763 ألف دينار بنسبة انخفاض 57.4% عن متوسط قيمتها في أغسطس التي بلغت 1.8 مليون دينار، كذلك هو أدنى من متوسط قدره 1.1 مليون دينار خلال عام مضى، وقد انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 55% عن مستواه الذي بلغ 1.7 ألف دينار في سبتمبر العام الماضي.

متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الحرفية والمخازن



المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد تراجع الطلب على تداولات القطاع الحرفي متمثلاً في عدد الصفقات المتداولة مسجلاً ثلاث صفقات في سبتمبر بنسبة شهرية قدرها 25% مقابل 4 صفقات في أغسطس، وهو أدنى من متوسط عددها الذي بلغ 4 صفقات خلال عام مضى، بينما يعد في سبتمبر أعلى على أساس سنوي بنسبة 50%.



المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق - وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

تداولات الشريط الساحلي: لم تسجل البيانات أية تداولات على الشريط الساحلي في سبتمبر بعدما شهدت خلال أغسطس تداولات قيمتها 9.8 مليون دينار وكانت انخفضت فيه إلى أقل من النصف مقابل مستوى مرتفع سجل 24.6 مليون دينار في يوليو. ويلاحظ تزايد حجم الطلب على هذا النوع من العقارات في أغسطس مسجلاً 3 صفقات مقابل صفقة واحدة سجلت في يوليو، في حين سجلت تداولات القطاع 7 مليون دينار قيمة لثلاث صفقات في سبتمبر العام الماضي.