

قال تقرير اقتصادي صادر عن بنك الكويت الوطني إن التقديرات تشير إلى أن النشاط العقاري قد ينتعش قليلاً في 2024 بدعم من انخفاض قاعدة الأساس لعام 2023 وإمكانية خفض أسعار الفائدة في وقت لاحق من العام الحالي والتي يمكن أن تدعم الطلب على الائتمان.

وأضاف التقرير أن ارتفاع تقييم العقارات خاصة في القطاع السكني، وتأخير إعادة تطوير مناطق المدن الداخلية كمنطقة جليب الشيوخ، إلى جانب تفاقم المخاطر الجيوسياسية الإقليمية وحالة عدم اليقين التي تحيط بالاقتصاد الكلي العالمي، قد تكون من العوامل التي قد تؤثر سلباً على النشاط العقاري، إلا أن إقرار قانون المدن السكنية (يوليو 2023) وقانون «مكافحة احتكار الأراضي الفضاء» (نوفمبر 2023)، من شأنه أن يدعم موقف القطاع الخاص للقيام بدور أكثر أهمية في حل أزمة الإسكان وتسريع وتيرة تنمية الأرضي غير المستغلة، وتعتبر من الخطوات المرحب بها التي تهدف إلى معالجة القيد المرتبطة بجانب العرض، وفي ذات الوقت، يمكن تعزيز الطلب على المدى المتوسط من خلال إقرار مجلس الأمة لقانون الرهن العقاري (قانون التمويل) الذي لا تزال مسودته حالياً في مرحلة الدراسة.

العقار في 2023

أما على صعيد أداء القطاع العقاري خلال العام 2023، فقد أكد التقرير أن القطاع العقاري أنهى تداولات العام الماضي بوتيرة أكثر إيجابية، إذ ساهمت الصفقات الكبرى التي شهدتها القطاع التجاري واستقرار مبيعات القطاع السكني في دعم إجمالي المبيعات في الربع الرابع من 2023.

وبحسب التقرير فقد ارتفع مؤشر أسعار العقارات في الربع الرابع من 2023 على خلفية ارتفاع أسعار العقارات الاستثمارية، مما عوض انخفاض أسعار القطاع السكني.

وأكد التقرير أنه وخلال 2023 جاء نشاط السوق العقارية ضعيفاً بصفة عامة، إذ تأثر بارتفاع أسعار الفائدة، وارتفاع تقييمات العقارات السكنية، وجاذبية عوائد الاستثمار في الأصول الأخرى البديلة، إلا أن آفاق عام 2024 تبدو أكثر إيجابية في ظل الزخم الذي اكتسبه نشاط ائتمان القطاع العقاري، وإمكانية خفض مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأميركي لأسعار الفائدة التي بدأت تلوح في الأفق، والزخم الذي بدأت الجهود الحكومية تكتسبه في مواجهة تحديات سوق العقارات السكنية.

أعلى معدل نمو على أساس ربع سنوي

وأشار التقرير إلى أن إجمالي المبيعات العقارية في الربع الرابع من 2023 وصل إلى أعلى معدل نمو على أساس ربع سنوي منذ الربع الثاني من 2022 (13.6% على أساس ربع سنوي) ليصل إلى 771 مليون دينار، وذلك بسبب ارتفاع مبيعات القطاع التجاري في محافظي مدينة الكويت والأحمدي، وتزايد مبيعات القطاع الاستثماري، فضلاً عن تباطؤ معدل انخفاض مبيعات القطاع السكني (46% من إجمالي المبيعات)، إلا أنه على أساس سنوي، انخفض النشاط في الربع الرابع من 2023 مقارنة بالفترة المماثلة من 2022، وعلى الرغم من أن الانخفاض جاء بنسبة 8.3% إلا أنه كان أقل حدة من تراجع النشاط بنسبة 16.3% على أساس سنوي، والمسجلة في الربع السابق. وبالنسبة للعام بأكمله، شهد عام 2023 أعلى معدل تراجع (22%) في المبيعات منذ 2020 لتصل قيمتها الإجمالية إلى 2.8 مليار دينار، مع ملاحظة انخفاض مبيعات جميع القطاعات بمعدلات ملحوظة.

من جهة أخرى، انخفضت مبيعات الوحدات السكنية في الربع الرابع من 2023 (0.4% على أساس ربع سنوي) وذلك للربع الرابع على التوالي إلى نحو 353 مليون دينار، إلا أن التراجع كان هامشياً، بدعم من تزايد الطلب بعد فترة الهدوء الصيفية، إذ زاد عدد الصفقات العقارية بأسرع وتيرة (9.5% على أساس ربع سنوي) يتم تسجيلاها منذ أكثر من عامين.

وعلى أساس سنوي، انخفضت مبيعات العقارات السكنية بنسبة أكبر بلغت 27%， على الرغم من أن هذا كان أيضاً انعكاساً لارتفاع قاعدة الأساس للربع الرابع من عام 2022. وقد يعزى هذا الانخفاض في مبيعات الوحدات السكنية خلال العام الماضي إلى ضعف المعنويات نظراً لاستمرار ارتفاع تقييمات العقارات السكنية، هذا إلى جانب ارتفاع أسعار الفائدة، وتأخر تنفيذ خطط المشاريع لإعادة تطوير المناطق الداخلية، وتأجيل قرارات الشراء في ظل توقع قيام مجلس الاحتياطي الفيدرالي بخفض أسعار الفائدة، نظراً لأن تلك الخطوة قد تؤدي لاحقاً إلى انخفاض أسعار الفائدة في الكويت.

العقار الاستثماري

من جهة أخرى، كشف تقرير الوطني عن أن مبيعات القطاع الاستثماري سجلت نمواً بوتيرة إيجابية للربع الثاني على التوالي (8.6% على أساس ربع سنوي) لتصل إلى 231 مليون دينار، وتضاعفت المبيعات (وعدد الصفقات) خلال شهر أكتوبر تقريراً مقارنة بشهر سبتمبر، في ظل عقد مجموعة من الصفقات في محافظة مبارك الكبير، وإلى جانب تزايد النشاط، شهدت القروض المصرفية الموجهة للقطاع العقاري نمواً منذ سبتمبر.

ويبعد أن الإقبال على العقارات الاستثمارية قد بدأ ينتعش مرة أخرى على الرغم من ارتفاع أسعار الفائدة، في ظل التوقعات الأكثر إيجابية، والتي قد تكون مسودة التعديلات الحكومية لقانون الإقامة الجديد قد ساهمت في تكوينها، وذلك نظراً لما تنسمه تلك التعديلات من إمكانية تسهيل زيادة إقبال الوافدين الذين يشكلون الغالبية العظمى من مستخدمي الشقق السكنية.

وأخيراً، جاءت المبيعات التجارية داعمة لقيمة المبيعات الإجمالية في الربع الرابع من 2023، إذ بلغت قيمة الصفقات العقارية 187.1 مليون دينار (+68% على أساس ربع سنوي، +105% على أساس سنوي).

انخفاض أسعار الوحدات السكنية

لفت التقرير إلى انخفاض مؤشر أسعار العقارات، والذي يعتمد على بيانات المعاملات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل، بنسبة -1% على أساس ربع سنوي، إذ انخفضت أسعار الوحدات السكنية (-4.3% على أساس ربع سنوي) على خلفية انخفاض أسعار العقارات السكنية وقسائم الأرضي في معظم المحافظات، إلا أن أسعار القطاع الاستثماري ارتفعت بنسبة 3.5% على أساس ربع سنوي نتيجة ارتفاع أسعار المباني (+5.7% على أساس ربع سنوي)، خاصة في مدينة الكويت ومحافظة الأحمدي.

وعلى أساس سنوي، ارتفع مؤشر أسعار العقارات بنسبة 1.7% مقارنة بانخفاض بلغت نسبته 0.7% في الربع السابق، في ظل ارتفاع أسعار القطاع الاستثماري (+5.4% على أساس سنوي) مما عوض انخفاض أسعار العقارات السكنية (-1.0% على أساس سنوي). وفي 2023، ارتفع المؤشر المركب لأسعار العقارات بنسبة 1.8%， مما يعتبر ارتفاعاً بوتيرة أبطأ بكثير مقارنة بزيادة نسبتها 7.7% في 2022، مما يعكس النمو المحدود لتقييمات القطاع السكني.

ارتفاع طلبات التخصيص

أكّد التقرير تكثيف المؤسسة العامة للرعاية السكنية جهودها للتخصيص القسم السكنية خلال الربع الرابع من 2023، إذ قامت بتوزيع نحو 3.030 قطعة سكنية ضمن برنامج الرعاية السكنية، وفقاً لما أعلنت عنه من خلال موقعها الإلكتروني. ويعد هذا تحسناً ملحوظاً مقارنة بـ 1.955 قطعة أرض التي تم تسليمها في الربع السابق.

وطرحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عقدين لتطوير البنية التحتية في منطقة السالمي (محافظة الجهراء) لـ 3.345 عقاراً سكنياً، بينما وقعت عقداً آخر لمشروع جنوب سعد العبدالله السكني.

من جهة أخرى، ارتفع حجم القروض العقارية التي صرفها بنك الائتمان الكويتي بنسبة 32% على أساس ربع سنوي إلى 155 مليون دينار في الربع الرابع من 2023، على الرغم من أن قروض بناء القسم الحكومي المقرر شهادة انخفاضاً ملحوظاً (-26%), إلا أن مستوياتها بقيت قوية مقارنة بالمتوسطات التاريخية. وبالنسبة لعام 2023، ارتفعت نسبة المنصرف من قروض بناء القسم الحكومي إلى القروض المعتمدة لنحو 74% (عام 2022)، مما يشير إلى تحسن نشاط البناء في القطاع السكني. وعلى

الرغم من ذلك، استمر رصيد طلبات تخصيص الوحدات السكنية المسجلة لدى الحكومة في الارتفاع في الربع الرابع من 2023 ليصل إلى نحو 95.281 طلبا (على أساس ربع سنوي).
%4.6+ على أساس ربع سنوي).