



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك" عن سوق العقار المحلي الربع الثالث من 2024 – الجزء الاول

المقدمة

ارتفعت قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2024 إلى أعلى مستوى منذ منتصف عام 2022 وفق البيانات الشهرية المجمعة الصادرة عن وزارة العدل الكويتية، ووصلت قيمتها إلى 940.9 مليون دينار بزيادة 3.8% عن الربع الثاني، كما تعد أعلى بنسبة 31.3% على أساس سنوي مدفوعة بارتفاع سنوي استثنائي لقيمة تداولات العقار الاستثماري التي وصلت إلى أعلى مستوى منذ منتصف عام 2019، مع ارتفاع ملحوظ لقيمة تداولات العقار التجاري، فيما ارتفعت قيمة تداولات السكن الخاص بنسبة أقل، وشهدت التداولات على فئة عقارات الشريط الساحلي نشاطاً ملحوظاً خلال الربع الثالث 2024، كما تضاعفت قيمة التداولات على العقارات الحرفية والقسائم الصناعية ووصلت لمستوى استثنائي كذلك.

زادت قيمة التداولات في الربع الثالث من عام 2024 في الوقت الذي تشهد الودائع والمدخرات لدى البنوك زيادة أقل، في ظل قرار الاحتياطي الأمريكي تخفيض سعر الفائدة والظروف الاقتصادية المحيطة أعلن بنك الكويت المركزي في شهر سبتمبر عن خفض سعر الخصم إلى 4% وهو التخفيض الأول بعد أربع سنوات استخدم فيها سياسته النقدية المتشددة للحد من مستوى التضخم ، وربما اتجهت بعض السيولة المتاحة فيما سبق نحو قنوات الادخار في ظل جاذبية المدخرات وارتفاع معدلات العوائد على الودائع ، وفي ظل استمرار الارتفاع في الأصول النقدية ومنها الذهب يتجه الأفراد إلى الاستثمار والادخار فيها ، إضافة إلى توجيه بعض هذه السيولة إلى قنوات استثمارية منها الأسهم للاستفادة من الأرباح التي حققتها بعض الشركات المدرجة في بورصة الكويت.

ارتفع عدد صفقات التداولات العقارية في الربع الثالث من عام 2024 مسجلة 1,275 صفقة بنسبة ملحوظة وصلت إلى 24.9% عن عددها في الربع الثاني وبنسبة 18.7% على أساس سنوي،

وقد انخفض مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 738 ألف دينار في الربع الثالث بنسبة كبيرة قدرها 16.9% عن الربع الثاني ، إلا إنه يعد أعلى بنسبة 10.6% على أساس سنوي، وقد ارتفع الطلب على القطاع العقاري مدفوعاً بارتفاع ربع سنوي في عدد تداولات السكن الخاص والاستثماري ، فيما انخفض الطلب على العقار التجاري متمثلاً في تراجع عدد الصفقات المسجلة عليه عن الربع الثاني وسجل الطلب على الشريط الساحلي 6 صفقات ، كما زاد الطلب على العقار الصناعي والحرفي عن الربع الثاني 2024.

اقتربت تداولات السكن الخاص من 383.7 مليون دينار في الربع الثالث 2024 بزيادة بنسبة 13.9% عن الربع السابق له، مع ارتفاع الطلب عليه إلى 895 صفقة بنسبة 25.9% لنفس الفترة، فيما اقتربت تداولات العقار الاستثماري من 317.1 مليون دينار في الربع الثالث مرتفعة بنسبة 39.1% مع ارتفاع ربع سنوي للطلب عليه إلى 327 صفقة بنسبة 29.8%، في حين انخفضت قيمة التداولات في العقار التجاري مقتربة من 155.5 مليون دينار بانخفاض نسبته 47% عن مستواه الاستثنائي في الربع الثاني مع تراجع الطلب على العقار التجاري إلى 29 صفقة أي بانخفاض 38.3% عن عددها المرتفع في الربع الثاني. وشهد الطلب على فئة عقارات الشريط الساحلي مستوى مرتفعاً، إضافة إلى مستوى ملحوظ على تداولت فئة العقارات الحرفية والصناعية والمعارض.

رسم بياني (1) قيمة التداولات العقارية

جدول (1) قيمة إجمالي تداولات القطاعات العقارية

مليون دينار كويتي

إجمالي التداولات	الحرفي والصناعي والمخازن	الشريط الساحلي	التجاري	الاستثماري	السكن الخاص	
861.1	40.6	-	124.4	253.1	443.0	الربع الثالث 2022
902.2	41.7	2.0	91.1	275.6	491.8	الربع الرابع 2022
802.5	18.0	58.2	96.2	257.4	372.7	الربع الأول 2023
766.9	17.0	72.4	114.1	200.2	363.3	الربع الثاني 2023
716.4	28.1	-	116.5	214.4	357.4	الربع الثالث 2023
819.7	20.7	9.0	187.1	234.6	368.3	الربع الرابع 2023
721.4	24.0	-	112.4	231.8	353.1	الربع الأول 2024
906.5	16.1	32.0	293.5	227.9	336.9	الربع الثاني 2024
940.9	50.5	34.2	155.5	317.1	383.7	الربع الثاني 2024

أولاً: اتجاهات السوق:

انخفضت أسعار السكن الخاص بنهاية الربع الثالث 2024 بتراجع طفيف نسبته 0.5% عن الربع الثاني مع انخفاض سنوي نسبته 3.3%. في حين ارتفعت مستويات الأسعار في العقار الاستثماري بنسبة 0.5% على أساس ربع سنوي للربع الثاني على التوالي ، فيما سجلت زيادة سنوية نسبتها 3.3%. وارتفعت الأسعار في العقار التجاري في الربع الثالث بنسبة 1.2% على أساس ربع سنوي في ظل ما تم إدراجه من معدلات جديدة لمساحات تجارية يتم تداولها في السوق العقاري.

لم تسجل مستويات الأسعار في مناطق الشاليهات بنهاية الربع الثالث تغيراً ربع سنوي، في ظل استقرار أسعارها عند نفس المستوى منذ بداية عام 2022. في حين انخفض متوسط السعر في منطقة صباح الأحمد البحرية على أساس ربع سنوي وهي تصنف من فئة العقارات المظلة على الشريط الساحلي والشاليهات في قطاع السكن الخاص وفق بيانات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل ، وأضحت من الأماكن المرغوبة مع

سعي المشترين إلى البحث عن مساحات أكبر وأماكن أكثر ترفيهاً ، ولم يسجل متوسط السعر في مناطق الشاليهات تغيراً على أساس سنوي، ولم تسجل شاليهات منطقة بنيدر التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المناطق الساحلية تغيراً ربع سنوي، كذلك استقرت مستويات الأسعار في مناطق شاليهات النويصيب دون تغير ربع سنوي بنهاية الربع الثالث وهي من أدنى المناطق الساحلية أسعاراً في محافظة الأحمدية.

تحركات الأسعار في المناطق المختلفة:

انخفضت مستويات الأسعار في أغلب المناطق السكنية بنهاية الربع الثالث 2024 على أساس ربع سنوي، إذ انخفضت في محافظة العاصمة بشكل طفيف، كذلك في مناطق محافظة حولي بنسبة أعلى قليلاً.

انخفضت الأسعار في محافظة الفروانية بنسبة 1.6% عن الربع الثاني في ظل تراجع لأغلب مناطق المحافظة، منها منطقة الفردوس التي تراجعت بنسبة 2.2% ومنطقة صباح الناصر بحدود 2.0% تليها جليب الشيوخ التي تراجعت بحدود 1.8%، وفي مبارك الكبير انخفض متوسط السعر بحدود 1.0% عن الربع الثاني 2024 مدفوعاً بانخفاض طفيف لأغلب مناطق المحافظة بنسب لم تتجاوز 1.7% منها المسائل والقصور التي انخفضت بتلك النسبة. وفي محافظة الأحمدية انخفضت مستويات الأسعار بنسبة طفيفة قدرها 0.9% على أساس ربع سنوي مع تراجع طفيف لأغلب مناطقها السكنية منها مناطق الظهر والعقيلة وفهد الأحمد. في حين انخفض متوسط السعر في محافظة الجهراء بنسبة 1.5% عن الربع الثاني 2024 مع تراجع محدود لأغلب المناطق منها منطقة الواحة بنسبة 2.5% تليها منطقة العيون بحدود 2.4% والجهراء بنسبة 2.0% عن الربع الثاني.

ارتفع متوسط السعر في العقار الاستثماري للربع الثاني على التوالي بذات النسبة أي 0.5% على مستوى المحافظات على أساس ربع سنوي وشهد زيادة سنوية نسبتها 3.3%، وارتفعت الأسعار في العقارات الاستثمارية بنسبة طفيفة لمعظم مناطق المحافظات منها مناطق بنيدر القار والسالمية والجابرية مقارنة بالربع الثاني ، في حين

استقرت الأسعار في بعض المناطق الاستثمارية بالمحافظات منها منطقة المقوع الشرقي والفروانية وفي مناطق أخرى منها الفحيحيل والمنقف والجهراء على أساس ربع سنوي، بالتالي ارتفعت الأسعار على أساس سنوي بشكل محدود في بعض المناطق منها منطقة المقوع الشرقي بحدود 4.6% على أساس سنوي مدفوعة برغبة بعض المستثمرين لتأجير وحداته بأنشطة مهنية إدارية، وفي السالمية بنسبة 5.7%، في حين لم تشهد الأسعار تغيراً سنوياً في الأماكن الاستثمارية كما في المواقع التجارية في مناطق المنقف والفحيحيل والنفطاس.

ارتفع متوسط سعر المتر التجاري على مستوى المحافظات بنهاية الربع الثالث 2024 على أساس ربع سنوي بنسبة 1.2% عن الربع الثاني في ظل إدراج معدلات جديدة لمساحات تجارية يتم تداولها في السوق العقاري، فيما استقر متوسط السعر في العقار الصناعي دون تغير على أساس ربع سنوي فيما انخفض بنسبة 1.5% على أساس سنوي، واستقر متوسط السعر في الأماكن الحرفية بنهاية الربع الثالث دون تغير على أساس ربع سنوي في حين ارتفع 1.2% على أساس سنوي.

فيما يخص متوسط السعر في فئات العقار المختلفة بنهاية الربع الثالث 2024، انخفض متوسط سعر المتر المربع المحسوب على أساس المناطق السكنية على مستوى دولة الكويت إلى حدود 1,039 دينار لعقار السكن الخاص بنسبة 0.5% عن الربع الثاني، وفي العقار الاستثماري يصل متوسط سعر المتر 1,646 دينار بزيادة ربع سنوية نسبتها 0.5%، ويصل متوسط السعر في العقار التجاري على مستوى المناطق التجارية إلى 4,693 دينار للمتر المربع بزيادة ربع سنوية نسبتها 1.2% بعد إضافة مستويات الأسعار في أماكن تجارية لم تكن محسوبة من قبل. في حين يصل في العقار الصناعي إلى 897 دينار وفي العقار الحرفي يبلغ المتوسط 2,922 دينار بنهاية الربع الثالث 2024.

متوسط سعر شقق التمليك والقيم الإيجارية:

استقر متوسط سعر متر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 95 متر مربع و70 متر مربع دون تغير ربع سنوي أو سنوي في معظم مناطق المحافظات بنهاية الربع الثالث 2024،

مسجلاً 900 دينار، وبلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 1,095 دينار وفي محافظة حولي يصل إلى 1,017 دينار، وفي الفروانية سجل متوسط السعر 796 دينار، وفي محافظة مبارك الكبير يبلغ متوسط السعر 1,091 دينار، ويصل في الأحمدى إلى 762 دينار بنهاية الربع الثالث 2024.

القيم الإيجارية

يصل متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص إلى 720 دينار على مستوى دولة الكويت دون تغيير ربع سنوي أو على أساس سنوي، ويصل المتوسط في محافظة العاصمة إلى 853 دينار، فيما يبلغ في محافظة حولي 774 دينار ويصل المتوسط في الفروانية إلى 586 دينار منخفضاً 0.2% عن الربع الثاني 2024 وبنسبة 0.6% على أساس سنوي، فيما لم يشهد في الأحمدى تغيراً ربع سنوي أو سنوي مسجلاً فيها 558 دينار، وفي محافظة مبارك الكبير سجل المتوسط 655 دينار دون تغيير ربع سنوي في حين سجل انخفاضاً نسبته 0.2% على أساس سنوي، بينما سجل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الجهراء 502 دينار دون تغيير ربع سنوي أو على أساس سنوي بنهاية الربع الثالث 2024.

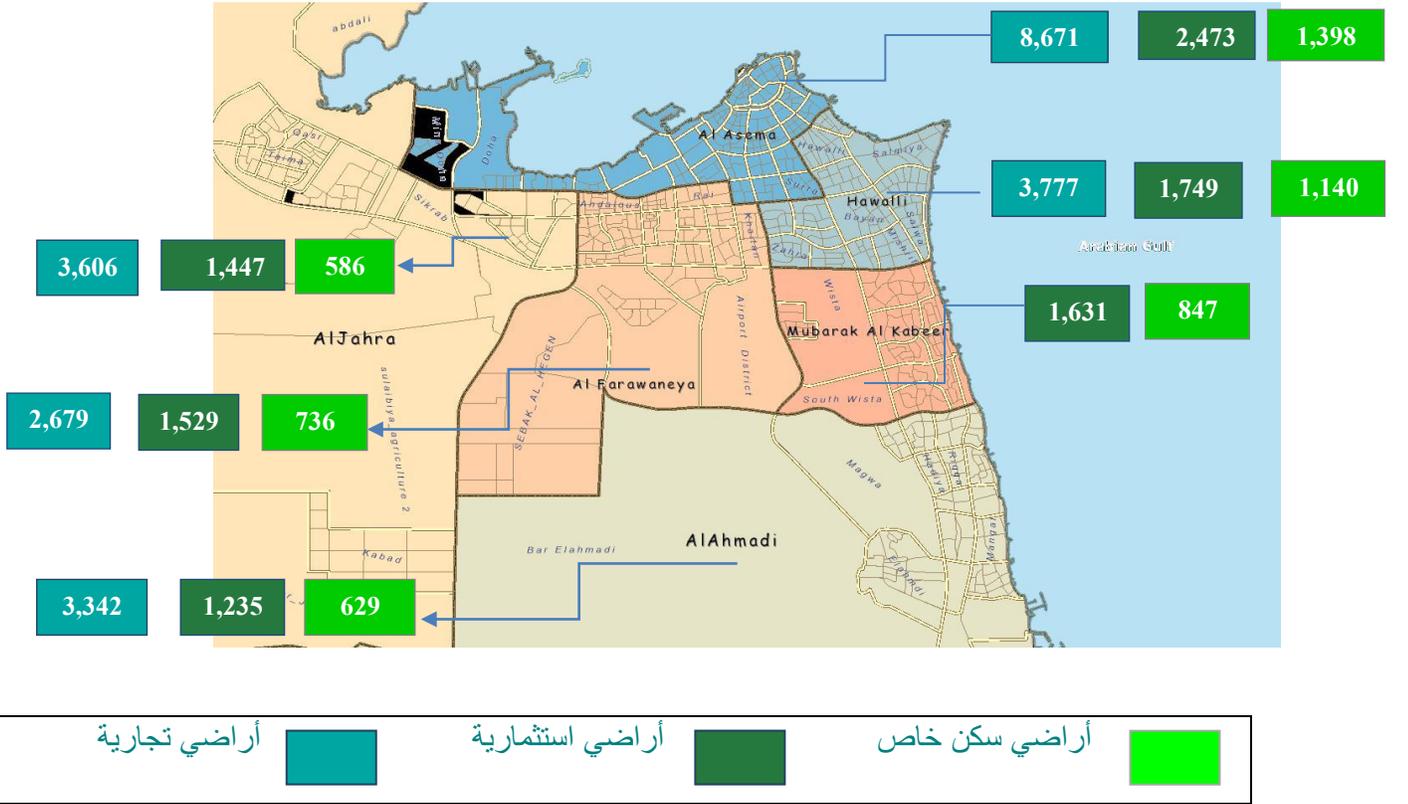
القيمة الإيجارية للشقق في العقارات الاستثمارية، ارتفع المتوسط العام لها مسجلاً 342 دينار بزيادة ربع سنوية قدرها 0.9% على أساس ربع سنوي وبتحود 1.2% على أساس سنوي. وبلغ متوسط القيمة الإيجارية في العاصمة 372 دينار بزيادة 2.3% على أساس سنوي. وفي حولي تصل القيمة إلى 362 دينار أي أعلى بنسبة 1.8% على أساس سنوي، وتصل في الفروانية إلى 336 دينار بزيادة سنوية 2.1%، وفي محافظة مبارك الكبير تسجل 358 دينار فيما تصل في الأحمدى إلى 300 دينار بزيادة 2.0% على أساس سنوي وفي محافظة الجهراء بلغ متوسط القيمة الإيجارية 330 دينار بنهاية الربع الثالث بزيادة 2.3% على أساس سنوي.

أسعار الأراضي خلال الربع الثالث 2024

سجل متوسط سعر متر السكن الخاص في محافظة العاصمة 1,398 دينار بنهاية الربع الثالث 2024، ويصل في الاستثماري إلى 2,473 دينار، ويزيد عن ذلك في العقار التجاري بالمحافظة إذ يصل متوسط سعر المتر فيه إلى 8,671 دينار بنهاية الربع الثالث 2024. وفي محافظة حولي

بلغ متوسط سعر المتر للسكن الخاص حدود 1,140 دينار، في حين ارتفع في الاستثماري مسجلاً 1,749 دينار، وفي العقار التجاري مسجلاً 3,777 دينار، ويبلغ متوسط السعر 736 دينار للسكن الخاص بمحافظة الفروانية، فيما ارتفع متوسط السعر للعقار الاستثماري بالمحافظة إلى 1,529 دينار، وفي العقار التجاري يصل المتوسط إلى 2,679 دينار لنفس المحافظة بنهاية الربع الثاني 2024.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة في محافظات الكويت بنهاية الربع الثالث 2024



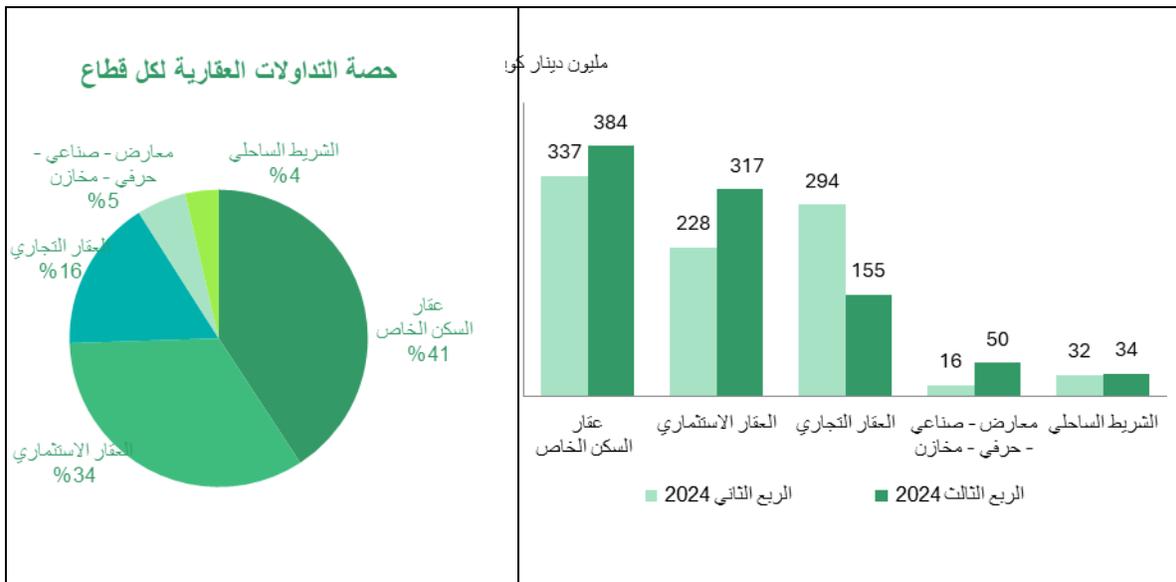
تداولات القطاعات العقارية

ارتفعت حصة تداولات السكن الخاص إلى 40.8% من تداولات العقار في الربع الثالث 2024 ومازالت في المرتبة الأولى بين القطاعات العقارية مقابل حصة شكلت 37.2% في الربع السابق له، وزادت مساهمة العقار الاستثماري إلى المرتبة الثانية بين القطاعات العقارية بحصة شكلت 33.7% في الربع الثالث بعدما حلت في المرتبة الثالثة بين القطاعات بنحو 25.1% في الربع

الثاني 2024، فيما انخفضت حصة تداولات العقار التجاري إلى 16.5% في الربع الثالث مقابل مساهمة بنحو 32.4% من تداولات الربع الثاني 2024. بينما ارتفعت حصة تداولات العقار الحرفي والصناعي والمعارض إلى 5.4% مقابل 1.8% من التداولات في الربع الثاني 2024، وشكلت تداولات فئة عقار الشريط الساحلي 3.6% من التداولات العقارية في الربع الثالث 2024 مقابل 3.5% في الربع السابق له.

رسم بياني رقم (3) حصة القطاعات العقارية

رسم بياني رقم (2) إجمالي التداولات العقارية

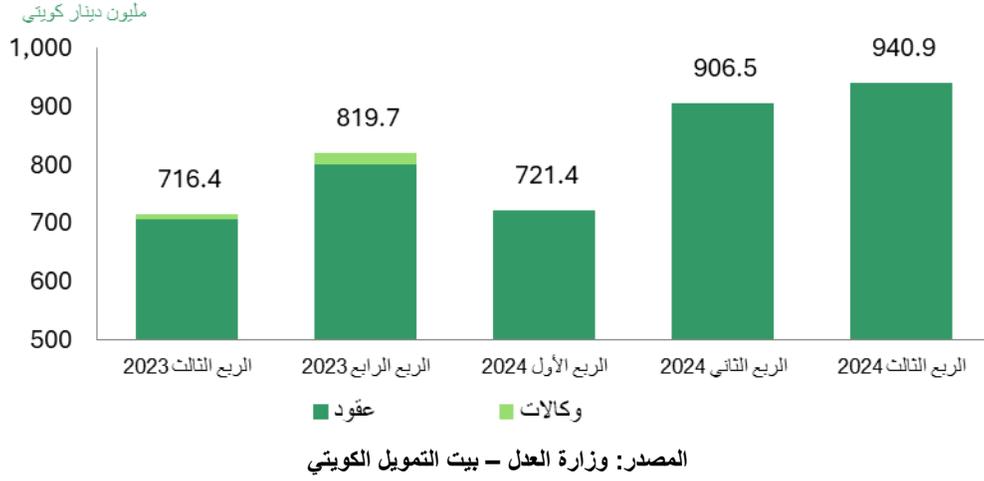


المصدر: وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

إجمالي التداولات العقارية في الربع الثالث 2024

ارتفعت قيمة التداولات العقارية إلى حوالي 940.1 مليون دينار خلال الربع الثالث 2024 وفق بيانات ومؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، مرتفعة بنسبة 3.8% عن قيمتها في الربع الثاني، في حين تعد مرتفعة بنسبة 31.3% على أساس سنوي.

رسم بياني رقم (4) إجمالي قيمة التداولات العقارية



انخفض مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 738 ألف دينار بنهاية الربع الثالث 2024 بنسبة 16.9% عن الربع الثاني في حين يعد أعلى بنسبة 10.6% على أساس سنوي.

ارتفع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1,275 صفقة بنسبة 24.9% على أساس ربع سنوي، ويعد مرتفعاً بنسبة 18.7% على أساس سنوي، مدفوعاً بارتفاع سنوي لعدد الصفقات في السكن الخاص وفي العقار الاستثماري، في حين انخفض الطلب في العقار التجاري وشهد الطلب على العقار الحرفي مستوى مرتفعاً وسجل في فئة العقارات الواقعة على الشريط الساحلي عدد تداولات ملحوظ.

رسم بياني رقم (5) متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية

المصدر: وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

تداولات العقارات السكنية

ارتفعت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى 383.7 مليون دينار بنسبة 13.9% عن الربع الثاني، وتعد أعلى بنسبة 7.4% على أساس سنوي.

رسم بياني رقم (6) قيم التداولات العقارية للسكن الخاص

انخفض متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 429 ألف المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي بنسبة 9.5% على أساس ربع سنوي، ويعد منخفضاً بنسبة قدرها 9.9% على أساس سنوي.

ارتفع عدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص إلى 895 صفقة خلال الربع الثالث 2024 بارتفاع نسبته 25.9% عن الربع الثاني 2024، كما يعد مرتفعاً بنسبة 19.2% على أساس سنوي.

رسم بياني رقم (7) متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص

المصدر: وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

تداولات العقارات الاستثمارية

ارتفعت قيمة تداولات العقارات الاستثمارية إلى نحو 317.1 مليون دينار خلال الربع الثالث 2024 بنسبة ملحوظة وصلت إلى 39.1% عن حجمها في الربع الثاني، وتعد أعلى بنسبة استثنائية قدرها 47.9% على أساس سنوي.

رسم بياني رقم (8) قيمة التداولات العقارية الاستثمارية

المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي
ارتفع متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى مستوى استثنائي يقترب من 970 مليون دينار في الربع الثالث 2024 بنسبة زيادة 7.2% عن الربع السابق له، كما يعد أعلى بنسبة كبيرة قدرها 16.3% على أساس سنوي.

ارتفع عدد الصفقات العقارية الاستثمارية إلى 327 صفقة في الربع الثالث 2024 بنسبة 29.8% عن الربع الثاني 2024، مسجلاً زيادة سنوية استثنائية قدرها 27.2%.

رسم بياني رقم (9) متوسط قيمة الصفقة في العقار الاستثماري

المصدر: وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

تداولات العقارات التجارية

تراجعت قيمة تداولات العقارات التجارية مسجلة 155.5 مليون دينار في الربع الثالث 2024 بما نسبته 47% عن قيمتها الاستثنائية التي تخطت 293 مليون دينار في الربع الثاني ، وهي أعلى بنسبة 33.4% عن مستواها في الربع الثالث من عام 2023.

رسم بياني رقم (10) قيمة التداولات العقارية التجارية

المصدر : وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

انخفض متوسط قيمة الصفقة في العقارات التجارية إلى 5.4 مليون دينار بنهاية الربع الثالث بنسبة 14.2% عن الربع الثاني ، في حين يعد مرتفعاً بنسبة 139.2% على أساس سنوي مقابل مستوى محدود كان قد سجل 2.2 مليون دينار.

عاد حجم الطلب على العقار التجاري إلى مستوياته المعتادة مع تراجع عدد صفقاته المتداولة إلى 29 صفقة في الربع الثالث بانخفاض 38.3% مقابل 47 صفقة في الربع الثاني ، بالتالي انخفض عدد الصفقات بنسبة 44.2% عن عددها الذي سجل 52 صفقة في الربع الثالث 2023.

رسم بياني رقم (11) متوسط قيمة الصفقة في العقار التجاري

المصدر: وزارة العدل بيت التمويل الكويتي