

في إحصائية أعدتها «الأنباء» وبعدد 814 عقاراً منها 752 عقداً و62 وكالة

السكن الخاص يقود سيولة العقار للتراجع في أبريل بنسبة 20٪ بالغة 192 مليون دينار مقارنة بشهر مارس

17,1 مليون دينار خلال شهر مارس الماضي.

ويأتي التراجع على خلفية معاناة العقار التجاري من الشواغر التي تعاني منها الشركات العقارية على خلفية تداعيات الأزمة المالية والتي لايزال الكثير من الشركات يعاني منها على خلفية انخفاض الإيرادات وسداد التزاماتها تجاه المؤسسات المالية من البنوك والشركات.

ومن المتوقع أن يساهم تنفيذ خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في تعزيز وضع العقارات التجارية خاصة مع اتجاه جهات حكومية لتأجير بعض المباني من القطاع الخاص خلال المرحلة المقبلة وذلك وفق ما أشارت إليه مصادر عقارية.

هذا وبمقارنة إجمالي تداولات العقار خلال الأربعة شهور الأولى من العام الحالي بمثلتها من عام 2009، نلاحظ ارتفاعاً في سيولة السوق بنحو 13,8٪ إذ بلغت في الأربعة أشهر الأولى من العام الحالي 717,9 مليون دينار، مقابل 630,8 مليون دينار للفترة نفسها من العام الماضي. وقد ارتفع نصيب السكن الخاص بنسبة ملحوظة في قيمة البيوعات من 38,1٪ في فترة الـ 4 شهور الأولى من العام الماضي إلى نحو 57,1٪ خلال الـ 4 شهور الأولى من العام الحالي. وقد ارتفع نصيب السكن الاستثماري من 31,2٪ في الـ 4 شهور الأولى من العام الماضي إلى 38,2٪ خلال الـ 4 شهور الأولى من العام الحالي.

«الدستورية» تؤجل دعوى اتحاد العقارين بعدم دستورية قانوني 8 و9 في الرهن والتمويل العقاري إلى 26 الجاري

من الوثائق التي تعزز رأي الأطراف المتنازعة بخصوص تأييد وجهة نظر كل منها، لافتة الى أن القانون ابتعد تماماً عن تطبيق المبادئ التي نص عليها الدستور في حماية حقوق الأفراد بشأن عمليات البيع والشراء في ملكياتهم الخاصة. واستدرك المصدر بأنه ورغم الدفع بعدم دستورية القانونين بمبررات وحجج

عمر راشد
أجلت المحكمة الدستورية النظر في الدعوى القضائية المرفوعة من اتحاد العقارين بعدم دستورية القانونين 8 و9 لسنة 2008 في الرهن والتمويل العقاري للسكن الخاص إلى 26 مايو الجاري. وأوضحت مصادر مسؤولة لـ «الأنباء» أن التأجيل يأتي على خلفية طلب المحكمة لمزيد

إحصائية تداولات شهر أبريل مقارنة بشهر مارس						
العقار	التداولات خلال أبريل		التداولات خلال مارس		التغير (٪)	
	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة
الخاص	616	108	743	168,9	17_	23_
الاستثماري	172	73,3	163	54,9	5,5	34,2
التجاري	17	9,5	10	17,1	7	44,4_
المخازن	8	0,323	6	0,240	2	0,08_
الشريط الساحلي (*)	1	0,460	-	-	-	-
المجموع	814	191,6	922	240,8	11,7_	20,4_

المصدر: إدارة التسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل (*) التداولات تشمل العقود والوكالات العقارية

«الاستثماري» يخالف «السكني» ويرتفع بنسبة 34,2٪ بالغا 73,3 مليون دينار

«حولي» و«الأحمدي» الأكثر جاذبية لتداولات «الاستثماري» و«التجاري» في انتظار إقرار الخصخصة وتنفيذ مشاريع «التنمية»

مارس الماضي. ويأتي الارتفاع الملحوظ في تداولات العقار الاستثماري بدافع تداولات نشطة شهدتها تداولات العقار الاستثماري في محافظتي الأحمدي وحولي، حيث قادت المحافظتان تداولات «الاستثماري» خلال أبريل بعدد 168 عقارا مقارنة بعدد 154 عقارا خلال مارس. الاستثمارية تظل مرتفعة مقارنة ببقية القطاعات الأخرى، فتلك

في هذا القانون.

العقار الاستثماري «مرتفعاً»

وخالف العقار السكن الاستثماري تداولات السكن الخاص حيث ارتفعت قيمة تداولاته في أبريل بنسبة 34,2٪ مقارنة بتداولات مارس الماضي، حيث بلغت قيمة تداولات العقار الاستثماري 73,3 مليون دينار لعدد 172 عقارا في أبريل مقارنة بتداولات 163 عقارا

السكني والاستثماري والتي تصل إلى 11٪ مقارنة بالعائد على الودائع في البنوك والذي لا يتجاوز من 2 إلى 3٪ على أكثر تقدير.

وتوقع المحللون أن يعاود السكن الخاص الارتفاع مرة أخرى بشكل يتجاوز تداولات شهر مارس بعد إقرار تعديلات قانون الخصخصة ودخول القطاع الخاص بقوة في المشاريع التي قد طرحها الدولة

شهدت خلال مارس الماضي معدلات نمو جيدة خلال الربع الأول من العام الحالي في معظم مناطق الكويت بشكل عام والمناطق الخارجية بشكل خاص.

ويأتي العامل الثاني الى تراجع السيولة المالية من أصحاب الودائع الصغيرة التي كانت توجه للاستثمار في السكن الخاص، وذلك على الرغم من العوائد الجيدة في العقار

عمر راشد
تراجعت سيولة التداولات العقارية في أبريل على مستوى العقود والوكالات بقيمة 48,7 مليون دينار بنسبة 20٪ مقارنة بشهر مارس الماضي، حيث استقرت القيمة الإجمالية للتداولات العقارية في أبريل عند 192 مليون دينار مقارنة بقيمة قدرها 240,7 مليون خلال مارس الماضي، وقد بلغ عدد العقود والوكالات المتداولة في أبريل 814 عقارا منها 752 عقدا و62 وكالة.

السكن الخاص

ووفق إحصائية أعدتها «الأنباء» فإن تداولات السكن الخاص سجلت تراجعا ملحوظا على مستوى العقود والوكالات خلال أبريل مقارنة بشهر مارس الماضي. فقد بلغت قيمة تداول العقود والوكالات في السكن الخاص 108,4 ملايين دينار مثلت 65,4٪ من إجمالي التداولات، فيما بلغت قيمة تداولات السكن الخاص في مارس الماضي 168,9 مليون بلغت نسبتها ما يقارب الـ 70٪ من إجمالي القيمة المتداولة.

والتراجع الملحوظ في تداولات السكن الخاص وفق محللين عقارين استطلعت «الأنباء» آراءهم يعود بشكل رئيسي إلى تمسك العديد من أصحاب الأراضي بممتلكاتهم طمعاً في ارتفاع الأسعار مستقبلاً، خاصة أن تلك المناطق

العقارات التجارية لانزال تعاني من تراجع مستويات الأسعار وحجم التداول

«كولدويل بانكر»: 192 مليون دينار تداولات العقار خلال أبريل 2010 بزيادة 18٪ مقارنة بأبريل 2009



ذكر التقرير العقاري لشركة كولدويل بانكر العالمية - فرع الكويت أن السوق المحلي شهد خلال شهر ابريل تحركا واضحا على صعيد مختلف القطاعات العقارية، حيث سجلت وزارة العدل - قسم التسجيل العقاري أن حجم التداول العقاري في السوق شهد زيادة مقدارها 18٪ عن ابريل من العام الماضي.

وقد حقق قطاع العقار السكني طفرة غير مسبوقة خلال ابريل الماضي حيث شهد تداول عدد 616 عقارا بين اراض فضاء ومنازل بقيمة بلغت 108 ملايين دينار، وذلك مقارنة مع 254 عقارا سكنيا بقيمة 68,4 مليون دينار في ابريل من العام 2009، وبزيادة نسبتها 59٪، حيث أوضح التقرير أن تلك الزيادة تعود إلى قرار السماح للبنوك الإسلامية بتمويل العقارات السكنية ما ساهم في

عودة الشريان الرئيسي للقطاع إلى جانب إقرار مجلس الوزراء بالسماح بالبناء في 7 مدن سكنية جديدة وعدد من القرارات التي ساهمت بشكل ملحوظ في تنشيط حركة التداول على العقار السكني.

كما شهد قطاع العقارات الاستثمارية أيضا تداول قويا خلال ابريل من العام الحالي بعدد 172 عقارا بقيمة إجمالية بلغت 73,3 مليون دينار، وبزيادة قدرها 37٪ عن حجم التداول في ابريل من العام الماضي الذي شهد تداول 89 عقارا استثماريا بقيمة 53 مليون دينار، وهو ما يؤكد عودة الحياة لقطاع العقارات الاستثماري الذي مر بفترة ركود طويلة نتجت عن الخسائر التي حققها المستثمرون في سوق الكويت للأوراق المالية، حيث كانت عادة عوائده تصب في اتجاه الاستثمار في العقارات الاستثمارية.

أما عن قطاع العقارات التجارية فأكد التقرير أنه لايزال يعاني تراجعا ملحوظا على مستوى الأسعار وحجم التداول الذي تراجع بنسبة 78٪ خلال ابريل 2010 محققا 9,4 ملايين دينار فقط بعدد 17 عقارا مقارنة مع 19 عقارا بقيمة 41 مليون دينار في ابريل من العام الماضي، إلا أن

عاطف رمضان
قال مدير التسويق والمبيعات بشركة دينار الدولية العقارية هاني عبدالهادي في تصريح لـ «الأنباء» أن الشقق السكنية في معظم العمارات في مختلف مناطق الكويت «شاغرة» بنسب تتراوح بين 25 و30٪ من إجمالي الشقق.

ونكر أن العقار الاستثماري والعقار التجاري وجهان لعملة واحدة، مشيرا الى ان العقار الاستثماري هو تجاري في الأصل وإن الهدف من وراء بناء العمارات التجارية هو «الاستثمار».

وأفاد عبدالهادي بأن أسعار الأراضي في الكويت حاليا بدأت «تميل إلى الاستقرار»، موضحا أن الأسعار خلال عام 2007 فاقت معدلاتها الطبيعية بنسب تتراوح بين 300 و400٪.

وأشار الى ان ارتفاع أسعار الأراضي جاء نتيجة التضخم والمضاربات العنيفة التي شهدتها هذه الأراضي خلال العامين الماضيين.

وبيّن ان اسعار الأراضي تراجعت خلال الأزمة

العالمية لمعدلات قريبة من الأسعار الطبيعية. وبين ان الطلب على الأراضي خلال الفترة الأخيرة تراجع مقارنة بالعامين الماضيين، مشيرا الى ان الأراضي شهدت عمليات «مقامرة»، وانها كانت بمنزلة تجارة رابحة لكثير من المستثمرين.

لافتا الى ان المستثمرين كانوا يحذون شراء الأراضي ذات المواقع الإستراتيجية التي تشهد إقبالا من قبل القطاع الخاص والحكومة لاستغلالها في مشاريع أو مجمعات تجارية.

واقترح إنشاء نقابة للعقارين تجمع تحت مظلتها عددا كبيرا من الشركات العقارية بالكويت، مشيرا الى انها تتسم بمساندة ودعم الحكومة لها.

وأضاف عبدالهادي ان العقار عبارة عن «صناعة عقارية»، حيث يشكل ثاني اكبر قطاع اقتصادي في الدولة بعد النفط، مؤكدا ضرورة وجود نقابة للعقارين خلال الفترة المقبلة على غرار النقابات الأخرى.

الدغيشم: 70٪ تراجع في إيجارات المكاتب التجارية خلال الربع الأول



انخفاض اسعار المكاتب التجارية خلال الربع الأول

تلك الأبراج سيزيد من أزمة العقار التجاري التي ستتخفض سيولته بشكل ملحوظ باعتباره عقارات غير مدرّة، مبيّنا أن سيولة الأفراد تتجه بالكامل للقطاع السكني والاستثماري باعتبارهما عقارات مدرّة ذات عوائد «جيدة».

عاطف رمضان
أوضح الخبير العقاري عبدالعزيز الدغيشم أن المكاتب التجارية انخفضت أسعارها بشكل ملحوظ خلال الربع الأول من العام الحالي، لافتا إلى أن سعر المتر انخفض إلى 6 دنانير. وقال إن حدة الانخفاض بلغت نسبتها 70٪ حيث أن سعر المتر كان قد وصل قبل تداعيات الأزمة إلى 18 ديناراً للمتر في بعض مناطق العاصمة تجاوزا مع دعوات سمو الأمير بتحويل الكويت لمركز مالي وتجاري.

واستدرك بأن عدم تحقيق هذا الحلم جعل العقارات التجارية تعاني من شواغر وصلت في بعض الأبراج إلى نسبة 50٪ تقريبا.

ولفت الى أن انسداد قنوات التمويل أمام الشركات العقارية جعل تلك الأبراج تنن تحت وطأة الالتزامات المالية للشركات وعزوف الكثير منها عن استكمال مراحل