

اقتصاديون أكدوا لـ «الأبناء» أهمية دور الجهات الرقابية في ضبط أدائهم

65% من المقيمين «غير مؤهلين» لوضع تقييمات عقارية سليمة

وبدوره أوضح أمين سر اتحاد العقارين والخبير العقاري قيس الغانم أن إشكالية التقييم العقاري في الكويت تعود إلى غياب الطريقة العلمية الواجب اتباعها في عملية التقييم العقاري، لافتاً إلى أن الأسعار الحالية لا تمثل القيمة العادلة للعقار بسبب المخاوف من الآثار المستقبلية لازمة المالية وبالتالي لابد من وجود سعر تاشيربي يعطي «متوسطاً» لأسعار العقار في كل منطقة لينتسب للشركات تقييم أصولها بناء عليه.

الديغيشم: سوق التقييم العقاري يعاني «العشوائية» و«التخبط» ويحتاج إلى إعادة نظر



عبدالعزیز الديغيشم

قبل الشركات للحصول على تسهيلات ائتمانية أو تصفية أصول لتقسيمها بين الورثة. وقال إن طريقة التقييم في العادة التي يتم الاعتماد عليها تختلف وفقاً للطريقة المتبعة والتي تتم على أساس التكلفة أو سياسة التقييم السنوية هي ما تحدد قيمة التقييم العقاري، موضحاً أن الطريقتين هما الأكثر شيوعاً.

أما رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة مجمعات الأسواق التجارية توفيق الجراح فأوضح أن التقييم العقاري لا يخرج عادة عن نوعين في السوق الأول وهو الطريقة العادية التي تستخدمها الشركات لتحصين الميزانيات استناداً إلى أنه من السهل تقييم العقار على الثاني فهو الطريقة العلمية الحديثة، لافتاً إلى أن التقييم يتم عادة من

الجراح: الحصول على تسهيلات ائتمانية أبرز الأسباب وراء عمليات التقييم العقاري



توفيق الجراح

لا يتعدى نسبة الـ 35% من إجمالي عدد المقيمين العقاريين ما يعني أن 65% غير مؤهلين لوضع تقييمات «سليمة». وبين أن اعتماد المقيمين على الأسعار السوقية جعل بعض الشركات يستخدمون أحياناً لتحسين الميزانيات استناداً إلى أنه من السهل تقييم العقار على الثاني فهو الطريقة العلمية الحديثة، لافتاً إلى أن التقييم يتم عادة من

الغانم: اتباع الأساليب العلمية في التقييم لا يأتي إلا من خلال دورات تدريبية متخصصة



قيس الغانم

معايير بموجبها يتم حصول الشخص على مهنة المقيم العقاري. ولفت إلى أن مواصفات العقار التي يتم بموجبها التقييم يتم وضعها بشكل عشوائي أمام المشتري والبائع ومن ثم تكون أسعارها في الغالب غير سليمة ويشوبها نوع من التدلّيس الأمر الذي يترتب عليه سوء تقدير من جانب المؤسسات المالية بناءً على التقييمات التي تاتيها وفق

شركة المناخ الوطنية للتقديرات العقارية عبدالعزیز الديغيشم إلى أن سوق التقييم العقاري يعاني من حالة تخبط واضحة على خلفية غياب المقيم العقاري الذي يتمتع بمؤهلات علمية كافية تمكنه من وضع تقييم علمي سليم للعقارات التي يقوم بتقييمها، لافتاً إلى غياب هذا الدور يعود إلى غياب الضوابط من قبل الجهات الرقابية لوضع

هذا ما أكده خبراء عقاريون لـ «الأبناء» حول وضع سوق التقييم العقاري في الكويت التي أكدت أنه يفتقد في الكويت والتي ما يتم استغلالها من بعض الشركات في ميزانيات نهاية العام لرفع قيمة أصولها وتقليل خسائرها الأمر الذي ينطوي على نوع من التدلّيس في بياناتها المالية أمام المساهمين وكذلك أمام الجهات المقرضة من المؤسسات المالية المحلية والعالمية وكذلك الجهات الحكومية الأخرى. في البداية، أشار المقيم العقاري ورئيس مجلس إدارة

إحصائية جدول العقود لصفقات البيع التي تم تداولها 31 يناير 2010 - 4 فبراير 2010

الموقع	المساحة	نوع العقار	التمن	المحافظة	ملاحظة
الدمسة	494	بيت	250,000,000	1	
السرة	584	بيت	320,000,000	1	
العديلية	1000	بيت	600,000,000	1	
الفيحاء	400	بيت	365,000,000	1	
البرموك	375	بيت	315,048,000	1	
قرطبة	253	بيت	150,000,000	1	مشاع
قرطبة	225	بيت	140,000,000	1	مشاع
كيفان	750	بيت	350,000,000	1	
الجابرية	912,5	بيت	680,000,000	2	
الجابرية	750	بيت	270,000,000	2	
الجابرية	422,5	بيت	228,000,000	2	
الريميثة	1000	بيت	300,000,000	2	
الريميثة	737,5	بيت	295,000,000	2	
الريميثة	500	ارض	170,000,000	2	
الزهره	1000	ارض	320,000,000	2	
الزهره	400	بيت	175,000,000	2	
الزهره	375	بيت	379,508,000	2	
السالمية	1000	بناية	1,700,000,000	2	
السالمية	70,96	شقة	48,000,000	2	
السالمية	68,765	شقة	35,000,000	2	
السالمية	68,765	شقة	42,000,000	2	
السالمية	68,765	شقة	35,000,000	2	
السالمية	68,765	شقة	35,000,000	2	
السالمية	68,765	شقة	40,000,000	2	
السالمية	68,765	شقة	32,000,000	2	
السالمية	68,317	شقة	44,000,000	2	
السالمية	68,317	شقة	44,000,000	2	
السالمية	38,317	شقة	44,000,000	2	
السلام	500	ارض	190,000,000	2	
السلام	500	ارض	190,000,000	2	
السلام	375	بيت	250,000,000	2	
السلام	375	ارض	230,000,000	2	
السلام	375	ارض	210,000,000	2	
الشهداء	400	ارض	240,000,000	2	
المسيلة	400	ارض	167,000,000	2	
حولي	687	بناية	526,150,000	2	
حولي	518	بناية	440,000,000	2	
حولي	133,88	شقة	60,000,000	2	
سلوى	1003	ارض	700,000,000	2	
أبرق خيطان	750	بيت	950,000,000	3	
اشبيلية	375	بيت	84,865,000	3	
اشبيلية	375	ارض	84,865,000	3	
الاندلس	500	بيت	147,000,000	3	
العارضية	300	بيت	140,000,000	3	
الفردوس	301	بيت	87,000,000	3	
الفردوس	301	بيت	120,000,000	3	
الفردوس	301	بيت	75,000,000	3	
الفروانية	752	بناية	600,000,000	3	
جليب الشيوخ	741	بناية	911,500,000	3	
جليب الشيوخ	538,5	بيت	325,000,000	3	
خيطان	300	بيت	120,000,000	3	
عبدالله المبارك	400	بيت	150,000,000	3	
ابوفطيرة	3200	ارض	960,000,000	4	
ابوفطيرة	1200	ارض	315,000,000	4	
ابوفطيرة	462,5	ارض	135,000,000	4	
ابوفطيرة	400	ارض	140,000,000	4	
ابوفطيرة	400	ارض	154,000,000	4	
العقيلة	416,675	ارض	230,000,000	4	
القصور	400	بيت	163,000,000	4	

35,3% نسبة تراجع قيمة التداولات العقارية في الأسبوع الأول من فبراير بالغة 26,1 مليون دينار

الوكالات العقارية				
المحافظة	خاص	استثماري	تجاري	مخازن صناعي
العاصمة	0	0	0	0
حولي	3	2	0	0
الفروانية	0	0	0	0
مبارك الكبير	10	0	0	0
الأحمدي	0	0	0	0
الجهراء	0	0	0	0
المجموع	13	2	0	0

العقود المسجلة				
المحافظة	خاص	استثماري	تجاري	مخازن صناعي
العاصمة (1)	8	0	0	0
حولي (2)	17	13	0	0
الفروانية (3)	10	3	0	0
مبارك الكبير (4)	12	0	0	0
الأحمدي (5)	15	5	0	0
الجهراء (6)	6	4	0	0
المجموع	68	25	0	0

مؤشر تداول الوكالات العقارية للأسبوع الحالي مقارنة بالأسبوع الماضي											
النوع المحافظة	خاص			استثماري			تجاري			مخازن	
	الماضي	الحالي	المؤشر	الماضي	الحالي	المؤشر	الماضي	الحالي	المؤشر	الحالي	المؤشر
العاصمة	1	0	↓	0	0	↓	0	0	↓	0	0
حولي	1	3	↑	0	2	↑	0	0	↓	0	0
الفروانية	2	0	↓	0	0	↓	0	0	↓	0	0
مبارك الكبير	0	10	↑	0	0	↓	0	0	↓	0	0
الأحمدي	0	0	↓	2	0	↓	0	0	↓	0	0
الجهراء	0	0	↓	0	0	↓	0	0	↓	0	0
المجموع	4	13	↑	2	2	↓	0	0	↓	0	0

مؤشر تداول العقود للأسبوع الحالي مقارنة بالأسبوع الماضي											
النوع المحافظة	خاص			استثماري			تجاري			مخازن	
	الماضي	الحالي	المؤشر	الماضي	الحالي	المؤشر	الماضي	الحالي	المؤشر	الحالي	المؤشر
العاصمة	9	8	↓	2	0	↓	0	0	↓	0	0
حولي	18	17	↓	18	13	↓	0	0	↓	0	0
الفروانية	20	10	↓	0	3	↑	0	0	↓	0	0
مبارك الكبير	17	12	↓	0	0	↓	0	0	↓	0	0
الأحمدي	11	15	↑	10	5	↓	0	0	↓	0	0
الجهراء	11	6	↓	0	4	↑	0	0	↓	0	0
المجموع	86	68	↓	30	25	↓	0	0	↓	0	0

وبمقارنة القيمة المتداولة في الأسبوع الأول من فبراير بالأسبوع الأخير من شهر يناير الماضي، نجد أن التداولات الأسبوعية شهدت تراجعا بمقدار 14,4 مليون دينار تمثل نسبتها 35,3%. وعلى صعيد مقارنة أداء التداولات العقارية في الأسبوع الأول من فبراير الجاري، فقد شهدت التداولات العقارية ارتفاعا مقارنة بالأسبوع الأخير من شهر يناير الماضي على مستوى التداولات العقارية التي ارتفعت تداولاتها بمقدار 9 عقارات لتبلغ 15 عقارا مقارنة بإجمالي بعدد 6 عقارات في الأسبوع الأخير من يناير. وفيما ارتفعت التداولات العقارية على مستوى الوكالات العقارية تراجع حجم التداولات على مستوى العقود في الأسبوع الأول من فبراير الجاري، حيث بلغ إجمالي العقارات المتداولة على مستوى العقود 93 عقارا بينما

كولدويل بانكر: الأبنية الذكية بحاجة لقوانين تحفز المطورين على الالتزام

العقاري في تلك الدول ترخيص البناء إلا بعد حصوله على شهادة تؤكد اتباعه لهذا الأسلوب المتطور. ويواجه القطاع العقاري بشكل عام مجموعة من المعوقات تنعكس بشكل كبير على فكر الإنشاءات الخضراء والمشاريع الذكية. ومن أبرز هذه المعوقات طول الدورة المستندية والتي تقدر في الكويت بـ 7 أضعاف الدورة المستندية في أي دولة متقدمة الأمر الذي يجعل المطورين ينفرون من أي تطوير جديد قد ينتج عنه زيادة إجراءات هذه الدورة. كما أكد التقرير على ضرورة تعديل قانون الـ B.O.T وإعطاء المبادرين حقه في المشاريع التي يطرحونها، فالقانون في وضعه الحالي لا يشجع المبادرين من القطاع الخاص، وفيه إجحاف كبير بحقهم، فهو يطرح المشروع للمزايدة، ولا يعطي امتيازات للمستثمرين تشجعهم على المبادرة وطرح الأفكار الجديدة كالأبنية الذكية والتي ترفع تكلفة إنشائها في مقابل انخفاض تكلفة تشغيلها والحصول على عمر افتراضي أطول.

العناصر المستخدمة في البناء العادي، الأمر الذي يطول من عمر هذه البنائات ويقلل معدلات إهلاكها السنوية. ورغم كل هذه المميزات التي توفرها هذه المشاريع الخضراء إلا أنها لا تحظى باهتمام المطورين العقاريين بالكويت، بل ويجهل الكثير من المطورين ثقافة الأبنية الخضراء والذكية وأهمية انعكاساتها الإيجابية على المجتمع، حيث تبلغ نسبة المطورين المتترمين بهذا الفكر في الكويت 1% فقط من إجمالي عدد الملاك والمطورين العقاريين العاملين في السوق المحلي، في وقت كان من المنتظر فيه أن تشهد الكويت قوانين ملزمة للتعامل بتلك الأنظمة، خصوصا أن العناصر البيئية تعد من العناصر المهمة التي تحرص حكومة الكويت عليها وعلى تطبيقها كأحد شروط البناء، ودعا التقرير الجهات الرسمية والحكومية إلى ضرورة إصدار تشريعات تحجب المطورين وملاك العقارات على الالتزام بتعليمات تشييد الأبنية الخضراء والذكية، أسوة بما يحدث في دول العالم المتقدمة، حيث لا يمنع المطور

ألقى التقرير العقاري لشركة كولدويل بانكر العالمية فرع - الكويت الضوء على أهمية التحول إلى الأبنية الخضراء والذكية التي تحافظ على البيئة علاوة على الجانب الجمالي والحضاري الذي توفره للمجتمع والدولة، مؤكدا على ضرورة استحداث قوانين تساند هذا التوجه وتحفز المطورين للالتزام بتنفيذ مشاريعهم وفقا لتلك الأنظمة. وأوضح التقرير أن هذا الفكر الجديد يعمل على تخفيض تكاليف الإنشاء على المطورين العقاريين، حيث تظل العناصر المكونة لهذه المشاريع العمر الافتراضي للمنشآت، وهو ما يصب في النهاية في مصلحة المطور. ويوفر هذا الأسلوب الجديد على المطور العقاري ما بين 25% إلى 30% من كلفة المشروع على المدى الزمني الطويل والذي يعرف بعمر المبنى الاقتصادي، حيث أن العناصر المستخدمة في هذه الأبنية تتمتع بعمر افتراضي أطول من

العقاريين ليس لديهم القدرة على وضع تقييمات عقارية سليمة يمكن الاعتماد عليها وقبولها لدى الجهات المالية والحكومية، وذلك لافتقارهم للمؤهلات القادرة على وضع تقييمات سليمة يمكن الاعتماد عليها. هذا ما أكده خبراء عقاريون لـ «الأبناء» حول وضع سوق التقييم العقاري في الكويت التي أكدت أنه يفتقد في الكويت والتي ما يتم استغلالها من بعض الشركات في ميزانيات نهاية العام لرفع قيمة أصولها وتقليل خسائرها الأمر الذي ينطوي على نوع من التدلّيس في بياناتها المالية أمام المساهمين وكذلك أمام الجهات المقرضة من المؤسسات المالية المحلية والعالمية وكذلك الجهات الحكومية الأخرى. في البداية، أشار المقيم العقاري ورئيس مجلس إدارة