الاقتصادية

لآخر أخبار الاقتصاد المحلية والعالمية زوروا موقعنا على
www.alanba.com.kw/Business

أكثر من 25 سمساراً اشتركوا في «المقاصة العقارية» خلال أسبوع

أكد نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية للمقاصة العقارية علي المسلم أن أكثر من 25 سمسارا عقاريا تقدم للشركة خلال الأسبوع الماضي لعمل اشتراكات. وأضاف المسلم في تصريح لـ «الأنباء» ان الشركة بدأت تستقبل طلبات السماسرة الأحد الماضي، مشيرا إلى أن هناك بعض الملاحظات على النظام الالكتروني من قبل بعض السماسرة فيما يخص طريقة التعامل معه وماذا يقدم للدلالين بالرغم من أن «المقاصة» نشرت في وسائل الإعلام كيفية التعامل مع هذا النظام. ولفت إلى أن النظام يعرض العقارات المراد بيعها لأكبر عدد من المواطنين مما يتيح الشفافية ويضمن حقوق البائع والمشتري والسمسار.

● عاطف رمضان

الأغنياء فقط يستطيعون بناء مساكن لهم

الحمود لـ «الأنباء»: أصحاب العقارات التجارية يواجهون كارثة انخفاض الأسعار

انخفاض الفائدة البنكية يدفع أسعار العقار الاستثماري للارتفاع

أكد رئيس مجلس إدارة شركة المستثمر العقاري عبدالرحمن الحمود ان العقار التجاري لايزال يعاني من ركود نتيجة زيادة المعروض من المكاتب التجارية والعمارات الشاهقة التي بنيت خلال الفترة الأخيرة.

وأضاف الحمود في تصريح لـ «الأنباء» أن أسعار الأراضي التي بنيت عليها العمارات التجارية كانت مرتفعة، مشيرا إلى أن سعر المتر كان يزيد على 15 ألف دينار في عامي 2005 و2006 لاسيما في شارع أحمد الجابر إضافة إلى تكلفة التمويل والبناء.

وأكد الحمود ان التكلفة الإجمالية للعمارات التجارية لا تتناسب مع أسعار إيجارات المكاتب التجارية حاليا التي تقارب الـ 5 أو 6 دنانير للمتر الواحد.

واستطرد الحمود قائلا: هذه الأسعار بمثابة كارثة بالنسبة لأصحاب هذه العقارات الذين اتخذوا قرارات ببنائها أملا في أن الكويت ستتحول إلى مركز مالي وتجاري عالمي وأن الشركات العالمية ستدخل لتستثمر في السوق المحلي وستحتاج بطبيعة الحال إلى مكاتب تجارية مما جعل أصحاب هذه العقارات يقومون ببناء هذه الأبراج المرتفعة ذات المواصفات العالية حيث استخدموا جميع وسائل التكنولوجيا الحديثة لبناء هذه المباني الذكية.

وتساءل الحمود قائلا: هذه بنايات تجارية جيدة لكن أين المستأجرون؟ ولفت إلى أن المستثمر الأجنبي يكاد يكون وجوده معدوما في الكويت جراء رداءة قانون الاستثمار الأجنبي إلى جانب العوامل القانونية والبيئية الأخرى التي تحد من وجوده في الكويت، ما جعل كثيرا من الشركات المحلية تخرج من السوق المحلي بسبب هذه العوامل والروتين كما أنه لاتزال هناك شركات محلية مؤهلة للخروج من السوق المحلي.

ولفت الحمود إلى أن وضع العقار التجاري بالكويت سيئ للغاية مما يشير إلى ضرورة وجود حلول ناجعة للخروج من هذه المشكلة.

وعن العقار الاستثماري ذكر الحمود ان أسعاره مرتفعة جدا نتيجة انخفاض أسعار الفائدة البنكية في ظل ارتفاع عوائد العقارات الاستثمارية مما زاد الطلب على هذا النوع من العقار سواء من قبل الأفراد او الشركات.

وحول رؤيته عن العقار السكني أشار الحمود إلى أنه مرتبط بقضية التمويل، مشيرا إلى ان القوانين بالكويت حدت من قدرة الشباب على الحصول على سكن لكونها منعت الرهن في ظل عدم مقدرة كثير من الناس تمويل العقار السكني.

وأوضح الحمود ان القوانين منعت البنوك أو الشركات من التعامل في الأراضي السكنية، لافتا إلى أن ذلك غير معمول به في دول العالم خاصة أن هذه الدول تحوي شركات للتطوير العقاري، مبينا أن هذه الشركات لديها القدرة على شراء الأراضي لبناء العديد من القسائم السكنية.

وزاد قائلا: لقد مررت بهذه التجربة حيث اشتريت أرضا في منطقة ابوالحصانية وبنيت عليها مجموعة من الڤلل ثم قمت ببيعها وهي من أفضل الڤلل الموجودة حاليا.

وأعرب الحمود عن استيائه من القوانين التي تحد أو تمنع الشركات من توفير وحدات سكنية في الوقت نفسه أيضا منعت الأفراد من الحصول على تمويل مما أثر سلبا على هذا القطاع السكني.

وزاد قائلا: الآن الأغنياء فقط هم من يستطيعون بناء مساكن لهم أما متوسط الدخل والشباب فالله يعينهم.

وذكر الحمود ان هناك 90 ألف طلب سكني، مشيرا الى ان الدولة هي المالك الاكبر للأراضي حيث تمتلك 95٪ من إجمالي مساحة الكويت وبالتالي فإن النسبة المتوافرة للعقارات التجارية والسكنية والاستثمارية هي 5٪ فقط، موضحا ان العقار الصناعي مملوك ايضا للدولة وأن أي شخص لديه فكرة صناعية لا يتمكن من تنفيذها على ارض الواقع.

وأعرب الحمود عن أمله أن يتم توزيع القسائم الصناعية لدعم الشباب الذين يطمحون في انشاء مشاريع صناعية صغيرة.

وعن الخطة التنموية ذكر الحمود ان أهداف هذه الخطة لابد أن يكون للنهوض بالاقتصاد الوطني معربا عن أمله أن نرى ملامح هذه الخطة وانعكاساتها على سوق العقار أو سوق التجزئة.

● عاطف رمضان

عبدالرحمن الحمود

«الأحمدي» مستمرة في الصدارة بعدد 60 عقاراً

تداول 130 عقاراً خاصاً بقيمة 155,7 مليون دينار و62 عقاراً استثمارياً بـ 64,2 مليوناً

ارتفاع التداول على العقارات الخاصة والاستثمارية والتجارية

تشير إحصاءات إدارتي التسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل خلال الفترة من 17 إلى 21 ابريل الماضي إلى ارتفاع في تداول العقارات مقارنة بالفترة من 10 إلى 15 ابريل الماضي حيث أظهرت الإحصاءات أن عدد العقارات المتداولة للعقود بالنسبة للعقار الخاص بلغ 130 عقارا بمبلغ قدره 155,7 مليون دينار، في حين بلغ عدد العقارات الاستثمارية 62 عقارا بقيمة 64,2 مليون دينار، وبلغ عدد العقار التجاري 5 عقارات بقيمة 30,5 مليون دينار، فيما لم يشهد عقار المخازن أو الصناعي أي تحرك خلال هذه الفترة.

تداول العقود

وجاء في الإحصاءات أن إجمالي العقود العقارية خلال الفترة من 17 إلى 21 ابريل الماضي بلغ 197 عقارا مقارنة بالاسبوع السابق حيث كان إجمالي العقارات المتداولة 86 عقارا وذلك بارتفاع مؤشر تداول العقود بواقع 111 عقارا، فيما ارتفعت أيضا حركة تداول العقار الخاص للفترة نفسها بواقع 59 عقارا مقارنة بالاسبوع السابق.

وجاء في احصاءات وزارة العدل ان مؤشر تداول العقود بالنسبة للعقار الاستثماري ارتفع كذلك بواقع 47 عقارا، وبدوره ارتفع مؤشر تداول العقود بالنسبة للعقار التجاري بواقع 5 عقارات في حين استقر مؤشر تداول العقود بواقع صفر عقار بالنسبة لعقارات المخازن والصناعي والشريط الساحلي.

الوكالات العقارية

اما عن العقارات المتداولة للوكالات بإدارتي التسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل خلال الفترة من 17 إلى 21 ابريل الماضي فقد أظهرت الإحصاءات أن عدد العقار الخاص بلغ 17 عقارا بمبلغ قدره 550 ألف دينار، كما أن عدد العقار الاستثماري بلغ عقارا واحدا بقيمة 3,7 ملايين دينار فيما لم يشهد العقار التجاري والمخازن والصناعي أي تحرك خلال هذه الفترة.

اما عن مؤشر تداول الوكالات العقارية، فإن اجمالي العقارات المتداولة خلال الفترة نفسها بلغ 18 عقارا مقارنة بالاسبوع السابق، حيث بلغ اجمالي العقارات المتداولة 15 عقارا وذلك بارتفاع مؤشر تداول الوكالات العقارية بواقع 3 عقارات.

ومن الملاحظ بالنسبة للعقار الخاص ان مؤشره ارتفع بواقع 3 عقارات فيما انخفض مؤشر العقار الاستثماري بواقع 4 عقارات، علما أن مؤشر تداول الوكالات العقارية استقر بواقع صفر عقار بالنسبة للعقارين «التجاري» و«المخازن».

الأحمدي مستمرة في الصدارة

ووفقا لاحصائية وزارة العدل فإن محافظة الأحمدي استمرت في مقدمة المحافظات من بين المحافظات من حيث التداولات العقارية خلال الفترة من 17 إلى21 ابريل الماضي حيث بلغ عدد العقارات المتداولة 60 عقارا نال السكن الخاص النصيب الأكبر منها بواقع 38 عقارا والاستثماري بواقع 22 عقارات أما على مستوى الوكالات العقارية فقد حظيت المحافظة بتداول 7 عقارات في العقار الخاص خلال هذه الفترة.

حولي في المركز الثاني

واحتلت محافظة حولي المرتبة الثانية من بين المحافظات من حيث التداولات العقارية من خلال تداول 44 عقارا نال العقار الخاص منها 30 عقارا بينما العقار الاستثماري كان نصيبه منها 14 عقارا، وعلى مستوى الوكالات العقارية حظيت المحافظة بتداول 5 عقارات بالعقار الخاص خلال تلك الفترة.

مبارك الكبير ثالثا

وجاءت محافظة مبارك الكبير في المرتبة الثالثة في التداولات العقارية بواقع تداول 40 عقارا نال العقار الخاص منها 30 عقارا والعقار الاستثماري 5 عقارات والتجاري 5 عقارات وعلى مستوى الوكالات العقارية حظيت المحافظة بتداول 4 عقارات في «الخاص» خلال هذا الأسبوع.

العاصمة بالمرتبة الرابعة

وجاءت محافظة العاصمة في المرتبة الرابعة وذلك من خلال تداول 30 عقارا نال السكن الخاص منها 10 عقارات والاستثماري 20 عقارا وعلى مستوى الوكالات العقارية حظيت المحافظة بتداول عقار واحد خاص وعقار واحد استثماري خلال تلك الفترة.

الفروانية خامساً

واحتلت محافظة الفروانية الترتيب الخامس من حيث عدد العقارات المتداولة من خلال تداول 15 عقارا نال العقار الخاص 14 عقارا والاستثماري عقارا واحدا فيما لم تشهد المحافظة أي تداولات عقارية خلال تلك الفترة بالنسبة للوكالات العقارية.

الجهراء سادساً

وجاءت محافظة الجهراء في الترتيب السادس والأخير من خلال تداول 8 عقارات تركزت جميعها في العقار الخاص وعلى مستوى الوكالات العقارية لم تحظ المحافظة بأي تداولات خلال تلك الفترة.

● عاطف رمضان

التقرير الإحصائي الأسبوعي لحركة تداول العقار بإدارتي التسجيل العقاري والتوثيق خلال الفترة من 2011/4/17 حتى 2011/4/21

المحافظة	العقود المسجلة: خاص	استثماري	تجاري	الشريط الساحلي	مخازن	صناعي
العاصمة (1)	10	29	0	0	0	0
حولي (2)	30	14	0	0	0	0
الفروانية (3)	14	1	0	0	0	0
مبارك الكبير (4)	30	5	5	0	0	0
الأحمدي (5)	38	22	0	0	0	0
الجهراء (6)	8	0	0	0	0	0
المجموع	130	62	5	0	0	0

التقرير الاحصائي الاسبوعي لحركة الوكالات بادارتي التسجيل العقاري والتوثيق خلال الفترة من 2011/4/17 حتى 2011/4/21

المحافظة	الوكالات العقارية: خاص	استثماري	تجاري	مخازن	صناعي
العاصمة (1)	1	1	0	0	0
حولي (2)	5	0	0	0	0
الفروانية (3)	0	0	0	0	0
مبارك الكبير (4)	4	0	0	0	0
الاحمدي (5)	7	0	0	0	0
الجهراء (6)	0	0	0	0	0
المجموع	17	1	0	0	0

بلغ عدد العقارات المتداولة للوكالات خلال هذا الاسبوع:
العقار الخاص (17) عقارا بمبلغ وقدره (550,000,000 الف د.ك)
العقار الاستثماري (1) عقار بمبلغ وقدره (3,711,730,000 مليون د.ك)
هذا ولم يشهد العقار التجاري والمخازن والصناعي اي تحرك لهذا الأسبوع

17 صفقة مليونية بـ 77 مليون دينار خلال أسبوع

أشارت الإحصاءات الى ان هناك 17 صفقة مليونية بقيمة 77 مليون دينار تركزت جميعها في العقود المسجلة لصفقات البيع التي تمت خلال الفترة من 17 إلى 21 ابريل الماضي وفقا لإحصاءات إدارتي التسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل. وتمثلت هذه الصفقات المليونية في 10 صفقات في العقار الاستثماري و5 عقارات تجارية و3 عقارات خاصة. أما العقارات الاستثمارية فكانت عبارة عن بنايتين قيمة احداهما 1,2 مليون دينار وقيمة البناية الثانية 1,8 مليون دينار و4 مكاتب تجارية تتراوح أسعارهم بين 1,1 مليون دينار و1,5 مليون دينار للمكتب الواحد و4 أراض استثمارية تتراوح قيمة قطعة الأرض الواحدة بين 2 مليون دينار و19 مليون دينار.

أهمها انعدام الرقابة على مهنة التقييم العقاري والتلاعب وغياب الشفافية

«كولدويل بانكر»: جملة تحديات عقارية أمام الحكومة الجديدة

تناول التقرير العقاري لشركة كولدويل بانكر العالمية ـفرع الكويت التحديات العقارية الملقاة على عاتق وزراء الحكومة الجديدة، لاسيما مع ما يشكله القطاع العقاري من أهمية، حيث يقدر حجم تداوله سنويا بنحو مليـاري دينار، ويعد من أهم قطاعات الاقتصـاد الكويتي، مشددا على ضرورة الالتفات لهذا للسوق العقاري، خصوصا في ظل ما يعانيه من عدة تأثيرات سلبية، وما يحتاج له من وضع آليات تنظيمية صارمة لا يتم التحايل عليها أو إيجاد منافذ للتلاعب بها.

وأشار التقرير إلى جملة من نقاط الضعف في السوق العقاري والتي تتمثل في انعدام الرقابة على مهنة التقييم العقاري والتلاعب به، غياب الشفافية ونقص المعلومة الحقيقية في السوق، الفوضى التي تنتشر في مهنة السمسرة العقارية، واستمرار احتفاظ الشركات بالعقارات السكنية برغم منع القانون لذلك، ومخالفة التجار لقانون البناء في العقارات الاستثمارية، إلى جانب الصفقات الوهمية التي تشوب السوق بهدف تضليل المتعاملين فيه، خروج بعض الشركات العقارية عن أهدافها وأغراض تأسيسها، وتجميل ميزانيات الشركات العقارية، إلى جانب ندرة الأراضي المخصصة للمخازن، وعمليات بيع حقوق الانتفاع بالعقارات الصناعية.

تحديات عقارية ماثلة أمام الحكومة الجديدة

ولفت التقرير إلى ضرورة أن تبحث الحكومة الجديدة في شأن إيجاد آليات خاصة لتمويل المشاريع العقارية الكبرى بأدوات طويلة المدى من حيث السداد.

وتطرق التقرير إلى مهنة الوساطة والسمسرة العقارية والتي تعاني فوضى لا مثيل لها في ظل غياب الرقابة على تلك المهنة التي تتحكم وبشكل مباشر في السوق العقاري ككل، فنجد أن دفاتر السماسرة تباع بالورقة في السوق.

وشدد التقرير على أهمية عودة عمليات الطرح لمشاريع أراضي أملاك الدولة بغض النظر عن مسمياتها سواء BOT أو PPP مع الأخذ في الاعتبار زيادة فترة الاستثمار إلى ما يتراوح بين 40 إلى 50 عاما، كما هو معمول به في أغلب دول العالم.

ولفت التقرير إلى انتشار ظاهرة البناء الاستثماري المخالف لقانون البناء، مؤكدا أن البلدية هي من صنعت هذا المخالف، لاسيما مع نقص رقابتها من جهة، وتشدد قوانينها التي لا تتماشى مع متطلبات السوق، مشددا على ضرورة أن تبحث الحكومة الجديدة في شأن إيجاد حل جذري لهذه الأزمة التي تعرقل حركة تداول العقارات الاستثمارية، خصوصا في ظل تفاقم نسب المخالفات إلى نحو يتراوح ما بين 70 إلى 80٪ من المباني الاستثمارية، مبينا أن هناك عدة حلول تستطيع الحكومة الجديدة الاختيار من بينها لحل هذه المشكلة، الأول وهو تغيير نظام البناء وزيادة نسبه، خاصة أن أغلب المخالفات تكمن في ضم مساحات إلى مساحة البناء في المبنى أو تقسيمات داخلية، الثاني هو التصالح مع الملاك ودفع غرامات، والثالث وهو إزالة المخالفات.