

الحصاد العقاري

• إعداد: أحمد مغربي

2012

2,6 مليار دينار إجمالي مطلوبات 35 شركة عقارية مدرجة

العقار يدخل 2013 «قوياً» في ظل انخفاض الفائدة وندرة الفرص الاستثمارية

وأوضح النقيب أن العقار الاستثماري في ظل انخفاض أسعار الفائدة شهد ارتفاعاً كبيراً بالتزامن مع عدم طرح أماكن لبناء عقارات استثمارية للوافدين عليها، متوقفاً ارتفاعات بسيطة خلال 2013 نظراً لارتفاعها بشكل كبير خلال 2012.

وعن توقعاته لقطاع العقار الصناعي، قال النقيب إن أسعاره ظلت كما هي دون تغيير على الرغم من ندرة المناطق الصناعية الجديدة، مشيراً إلى أن العقار التجاري تأثر كثيراً خلال العام 2012.

وأضاف النقيب قائلاً «إذا كنا نتكلم عن العقارات في داخل المدينة، فإنه يمكن القول إن المخطط الهيكلي لهذه العقارات يتضمن مواقف السيارات، حيث كان الهدف بالسابق أن يقوم مالك هذه العقارات بدفع مبالغ مقابل الارتفاعات لهذه المباني، ومن هذه المبالغ يتم بناء المواقف».

قال خير عقاري أن وضع العقار الاستثماري متميز ومستوى الأسعار فيه قريب من مستويات الأسعار في فترة ما قبل الأزمة المالية حالياً، لافتاً إلى أن العائد فيه «متصاعد» بفضل ما يتمتع به القطاع من عوائد جيدة في كثير من المناطق الخارجية والداخلية، مبيناً أن العقار التجاري لا يزال الأكثر تضرراً بين القطاعات العقارية المختلفة خصوصاً المكاتب الإدارية وعلى وجه أكثر تحديداً في منطقة العاصمة، في ظل فائض العرض وانخفاض الطلب ولجوء كثير من الشركات لتقليص مكاتبها ضمن سياسة ترشيد النفقات، نتيجة لما خلفته الأزمة المالية من تداعيات على هذه الشركات.

وبالنسبة للأبراج التجارية، أوضح العمر أنه لا تزال الشواغر فيها مرتفعة، مما أثر على قيمة الأبراج نفسها والقيمة الإيجارية فيها، ولن تحل مشكلة العقار التجاري دون نشاط كبير للحركة الاقتصادية في البلاد يمكن أن يساعد في سد نسبة من الشواغر في تلك الأبراج وتحسين الوضع، وحول أداء الشركات العقارية المدرجة في البورصة خلال العام المقبل قال العمر إن الشركات العقارية تحتاج إلى تعديل قيم أصولها وسيتمسح أداؤها بالتدريج.

ودعا العمر إلى إعادة النظر في عدد من القوانين المعيقة لعمل القطاع الخاص، مثل قانون الـ «BOT»، الذي ولد شوهها، وغير قادر على خلق المبادرات والبيئة التنافسية أو حتى تشجيع أي مستثمر على الدخول والمساهمة في تنفيذ أي من المشروعات التي تتسم وفقاً لها، هذا إضافة إلى قانوني 8 و9، الخاصين بالرهن العقاري، واللذين منعا الدولة من الاستفادة من قدرات القطاع الخاص وإبتكاراته ومساهمته في حل الأزمة الإسكانية.

وقال خير العقاري، «الذين منعا الدولة من الاستفادة من قدرات القطاع الخاص وإبتكاراته ومساهمته في حل الأزمة الإسكانية».

من ناحية أخرى، قال خير عقاري أن وضع العقار الاستثماري متميز ومستوى الأسعار فيه قريب من مستويات الأسعار في فترة ما قبل الأزمة المالية حالياً، لافتاً إلى أن العائد فيه «متصاعد» بفضل ما يتمتع به القطاع من عوائد جيدة في كثير من المناطق الخارجية والداخلية، مبيناً أن العقار التجاري لا يزال الأكثر تضرراً بين القطاعات العقارية المختلفة خصوصاً المكاتب الإدارية وعلى وجه أكثر تحديداً في منطقة العاصمة، في ظل فائض العرض وانخفاض الطلب ولجوء كثير من الشركات لتقليص مكاتبها ضمن سياسة ترشيد النفقات، نتيجة لما خلفته الأزمة المالية من تداعيات على هذه الشركات.

إيجابية على الاقتصاد والبيئة والأمن والمنظر الجمالي وغيرها من العوامل الإيجابية. وأضاف الغانم أن كثيرين توقعوا أن تعطي خطة التنمية مردوداً جيداً على العقار المكتبي في الكويت، والرأي الذي كنا ومازلنا ننادي به هو ضرورة تدخل الحكومة في هذا الأمر من خلال تأجير هذه المباني واستغلالها كميان حكومية بهدف تشغيل الدورة الاقتصادية بشكل متكامل، لاسيما أن الحكومة تستغل اليوم العديد من المباني المتهاكلة.

وشدد الغانم على أن الحكومة لا بد أن تبدأ من جديد في طرح خطة التنمية وأن يصبح هناك توافق بين مجلس الأمة والحكومة للتعامل بابيجابية مع القطاع العقاري الذي تأثر كثيراً خلال فترة الأزمة المالية العالمية.

وقال خير العقاري، «الذين منعا الدولة من الاستفادة من قدرات القطاع الخاص وإبتكاراته ومساهمته في حل الأزمة الإسكانية».

من ناحية أخرى، قال خير عقاري أن وضع العقار الاستثماري متميز ومستوى الأسعار فيه قريب من مستويات الأسعار في فترة ما قبل الأزمة المالية حالياً، لافتاً إلى أن العائد فيه «متصاعد» بفضل ما يتمتع به القطاع من عوائد جيدة في كثير من المناطق الخارجية والداخلية، مبيناً أن العقار التجاري لا يزال الأكثر تضرراً بين القطاعات العقارية المختلفة خصوصاً المكاتب الإدارية وعلى وجه أكثر تحديداً في منطقة العاصمة، في ظل فائض العرض وانخفاض الطلب ولجوء كثير من الشركات لتقليص مكاتبها ضمن سياسة ترشيد النفقات، نتيجة لما خلفته الأزمة المالية من تداعيات على هذه الشركات.



د.فؤاد العمر



قيس الغانم



رشيد النجبي



عماد الناقب

النقيب: توقعات باستمرار مشكلة قطاع العقار السكني في ظل شح الأراضي وندرتها وتحكم الدولة فيها

العمر: الشركات العقارية المدرجة في البورصة تحتاج إلى تعديل قيم أصولها وسيتمسح أداؤها بالتدريج

معاينة القطاع التجاري من ناحيته، تطرق الخير العقاري وأمين سر اتحاد العقاريين قيس الغانم إلى المعاداة المستمرة لقطاع العقار التجاري في الكويت، مؤكداً أن ارتفاع قيمه وانخفاض نسب العائد عليه، إضافة إلى زيادة البناء في مناطق مثل شمال الكويت التي بلغ الارتفاع في قيمة العقارات الاستثمارية فيها 15٪ خلال سنة، فيما وصل الارتفاع في مناطق أخرى مثل حولي إلى أكثر من 10٪.

في البنوك المحلية وندرة الفرص الاستثمارية، مشيراً إلى أن القطاع التجاري سيتحسن على الرغم من توافر المعروض وفي ظل توجه الدولة للتركيز على تحسين بيئة الأعمال وتنشيط الاقتصاد. أما القطاع السكني فقال النقيب إنه سوف يحافظ على المعروض ولن يكون هناك ارتفاع فيه نظراً لتوافر البدائل التي توفرها الدولة من مناطق سكنية جديدة وتوزيعها بوتاً سكنية للمواطنين، مشيراً إلى أن هناك جوانب إيجابية في الوضع الاقتصادي العام للكويت خلال العام المقبل في ظل الاستقرار السياسي المتوقع بين السلطين.

وأضاف النقيب أن القطاع الاستثماري كان في قمة مجده وأدائه خلال 2012، حيث شهد تداولات نشطة وملحوظة حيث وصل التداول على الاستثماري إلى 35٪ والسكني تسيد الموقف وتداولاته وصلت إلى 50٪، متوقفاً أن تشهد الفترة المقبلة دخول بعض المصارف الإسلامية على خط منح القروض العقارية وهو ما سينعكس إيجابياً على حركة

في البنوك المحلية وندرة الفرص الاستثمارية، مشيراً إلى أن القطاع التجاري سيتحسن على الرغم من توافر المعروض وفي ظل توجه الدولة للتركيز على تحسين بيئة الأعمال وتنشيط الاقتصاد. أما القطاع السكني فقال النقيب إنه سوف يحافظ على المعروض ولن يكون هناك ارتفاع فيه نظراً لتوافر البدائل التي توفرها الدولة من مناطق سكنية جديدة وتوزيعها بوتاً سكنية للمواطنين، مشيراً إلى أن هناك جوانب إيجابية في الوضع الاقتصادي العام للكويت خلال العام المقبل في ظل الاستقرار السياسي المتوقع بين السلطين.

وأضاف النقيب أن القطاع الاستثماري كان في قمة مجده وأدائه خلال 2012، حيث شهد تداولات نشطة وملحوظة حيث وصل التداول على الاستثماري إلى 35٪ والسكني تسيد الموقف وتداولاته وصلت إلى 50٪، متوقفاً أن تشهد الفترة المقبلة دخول بعض المصارف الإسلامية على خط منح القروض العقارية وهو ما سينعكس إيجابياً على حركة

الثاقب: «السكني» سيحافظ على مستواه الحالية لتوافر البدائل من مناطق سكنية جديدة

الغانم: الحكومة مطالبة بأن يصبح هناك توافق بين السلطين للتعامل بإيجابية مع القطاع العقاري

بعد مرور 4 سنوات عقاف على الأزمة المالية العالمية، أظهر الواقع حقيقة الشركات العقارية التشغيلية التي ركزت على أعمالها الرئيسية وقامت بتنوع أعمالها الداخلية والخارجية لتتجهي العام 2012 بنتائج مالية مقبولة على الرغم من سوء الأوضاع الاقتصادية التي أصابت القطاع العقاري. وعلى الصعيد الآخر نجد شركات عقارية لا تزال تجر ذبول خبيثاً من سنة إلى أخرى وتستمر في الاستجداد بالدعم الحكومي الذي لن يأتي ولو بعد حين.

وبالتزامن مع تحسن الأوضاع العقارية خلال العام 2012، نجد أن الشركات العقارية التشغيلية توقفت ونجحت في تحطيم الأزمة العقارية وجذبت عدداً من المستثمرين لتتمكن هذه الشركات من توفير عوائد أكثر جاذبية مقارنة بالبدائل الاستثمارية البديلة في السوق، وهو ما ظهر جلياً في نتائجها المالية خلال العام حيث أظهرت البيانات لفترة الـ 9 أشهر تحقيق 18 شركة مدرجة بالقطاع من أصل 35 أرباحاً قدرها 80.7 مليون دينار لتحتفظ على نفس النتائج التي حققتها في نفس الفترة خلال العام الماضي والتي بلغت 79.3 مليون دينار لـ 18 شركة أيضاً.

في المقابل وعلى الرغم من انخفاض أسعار العقارات التي منيت بها الشركات العقارية المدرجة، إلا أن تلك الشركات لا تزال تتخطى في خططها هيكلية اليوم عن صعوبة التخلص من الاستثمارات الرديئة، وهذا الواقع الاقتصادي الصعب تؤكد الأرقام التي تظهر أن إجمالي مطلوبات 35 شركة عقارية مدرجة بلغت 2,6 مليار دينار خلال التسعة أشهر الأولى من العام 2012 مقارنة مع مطلوبات بلغت 2,7 مليار دينار خلال الفترة المقارنة من العام الماضي.

ومع انحسار الخسائر خلال فترة الـ 9 أشهر من العام بنسبة فاقت 11 مليون دينار حيث منيت 17 شركة بخسائر قدرها 28,7 مليون دينار مقارنة بخسائر بلغت 40,2 مليون دينار إلا أن الشركات العقارية تأثرت بشكل كبير بركود السوق العقاري والانكماش في سوق الائتمان، بالإضافة إلى التباطؤ في تنفيذ المشاريع العقارية بسبب عزوف بعض المطورين العقاريين عن الدخول في مشاريع جديدة ضمن الـ B.O.T ما تتضمنه من شروط غير مشجعة.

ولعبت عمليات التصحيح التي حدثت في القطاع العقاري في بداية العام 2012 وشح السيولة النقدية بالإضافة إلى الديون المرتفعة لبعض شركات القطاع والمخصصات مقابل انخفاض قيمة الاستثمارات المالية ومشاريع تحت التنفيذ الدور الأكبر في الضغط على صافي الأرباح وتراجعها مقارنة مع سنوات قبل الأزمة.

العراقيل والعقبات
وفي تعقيبها على أداء الشركات العقارية المدرجة خلال العام 2012 وتوقعاته للعام 2013، قال رئيس مجلس الإدارة في شركة الأبناء العقارية عماد الناقب إن القطاع العقاري مازال يواجه الكثير من العراقيل والعقبات وأنه بدأ يتجه إلى البحث عن طرق للوصول إلى مرحلة الانتعاش من جديد بعد الاضطرابات الشديدة التي عاشها في ظل الصراعات السياسية والاقتصادية المتكررة داخل السوق.

وأوضح الناقب أن سير الشركات العقارية خلال عام 2012 كان إلى حد ما أفضل من السنوات الماضية، ومن المتوقع أن يكون الوضع خلال العام المقبل كما هو دون تغيير، مشيراً إلى أن الشركات العقارية تعمل في كل الأنشطة من دون تخصص، وتخرج عن اختصاصاتها وأنشطتها الأساسية وتجه إلى الاستثمار في الأسهم دون العمل في مجال العقار ما جعلها مخفلة بالمشاكل نتيجة تراجع البورصة والأسهم، موضحاً أن أغلب الشركات تبحث عن الربح السريع خاصة أن بعض الشركات توسعت في الحصول على تمويل غير مرسوم في التمويل لغرض تحقيق الربح السريع في مدد قصيرة.

وعن أداء القطاعات العقارية خلال العام المقبل، توقع الناقب أن يحافظ القطاع على مستواه المرتفعة في ظل انخفاض الفائدة

زيادة كبيرة في العقار الاستثماري وارتفاع أسعار مواد البناء

شهد سوق العقار المحلي خاصة الاستثماري زيادة كبيرة في الإيجارات وذلك ناتج عن رغبة الملاك في الحصول على أرباح سريعة بالإضافة إلى إشغال المضاربين لأسعار الأراضي والعقارات، وهو الأمر الذي جعل تكلفة البناء والتشييد تتضاعف على الملاك ما حدا بهم بالتالي إلى المغالاة في الإيجارات لتعويض ما انفقوه على البناء، وسجلت مواد البناء ارتفاعاً في الأسعار خلال العام أكثر من الفترات الماضية وبخاصة الاسمنت حيث ان الحركة العقارية النشطة عملت على ارتفاع الطلب على هذه المواد من ناحية في حين تأثرت الأسعار بارتفاع أسعار النفط من ناحية ثانية، حيث يدخل النفط في عملية

سيولة العقار في 2012 «الأعلى» منذ سنوات

وفقاً للبيانات الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل حتى نهاية شهر نوفمبر الماضي، فقد ارتفعت سيولة سوق العقار، إذ بلغت قيمة بيوع العقود والوكالات نحو 285,7 مليون دينار، أي أنها ارتفعت بنسبة قاربت 22,6٪ مقارنة بمثلتها في شهر أكتوبر، حين بلغت نحو 233 مليون دينار، وارتفعت بنحو 97,6٪ مقارنة بمثلتها في الشهر نفسه من العام الماضي، حين بلغت نحو 144,6 مليون دينار. وتعتبر قيمة التداول الشهري، لنوفمبر 2012، ثالث أعلى قيمة تداول شهري في عام 2012. وفي قراءة مقارنة لإجمالي تداولات عام 2012 حتى نهاية 30 نوفمبر 2012، نجد أن جملة قيمة بيوع العقود والوكالات بلغت نحو 2,9 مليار دينار منها نحو 2,8 مليار دينار عقوداً، ونحو 142 مليون دينار ووكالات، وبلغ نصيب السكن الخاص، عقوداً ووكالات، من الإجمالي ما نسبته 55,7٪.



مستقبل القطاع العقاري متوقف على مشاريع التنمية الجديدة خلال 2013

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِنَّهُ لَقَوْلُكَ الْقَوْلُ الْحَقُّ الَّذِي لَا يَنْفَعُ الْكَاذِبِينَ

مُتَشَارِكِينَ

يتقدم

رئيس وأعضاء مجلس إدارة

شركة تآزر للتأمين التكافلي

وجميع العاملين

بأحر التعازي القلبية والمواساة إلى

السيد / عبد الرزاق محمد الوهيب

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

لوفاة المغفور لها بإذن الله تعالى

عمته

سائلين الله عز وجل أن يتغمد الفقيدة بواسع رحمته ويسكنها فسيح جناته ويلهم أهلها وذويها الصبر والسلوان

اللَّهُمَّ إِنَّا لَنَحْسَبُهُ لِقَاءَ رَبِّهِ لِحَاقًا