

صفحة مخصصة أسبوعية
لنهتم بقطاع العقار
للتواصل
T.orebi@alanba.com.kw
Realestate@alanba.com.kw
إعداد: طارق عرابي

العوائد ما زالت فوق 7.7%.. مقابل 3% للحكومة

العقاريون يفضلون العقارات أكثر من سندات الحكومة

قالوا عن العقار

السوق يصحح.. وهذا أمر صحي

قال نائب الرئيس التنفيذي في شركة المركز المالي الكويتي بسام العثمان ان النظرة الحالية للسوق العقاري في الكويت مبنية على ما يتم تداوله حالياً بالنسبة لأسعار البترول والتوقعات الأخرى المرتبطة بها فيما يتعلق بارتفاع أسعار الفائدة على مستوى العالم بانتظار توازن العرض والطلب في الأسواق. ويقول ان قطاع العقار الاستثماري سيبقى متوازناً على المدى القصير والمتوسط، بينما قد يعود القطاع إلى النمو على المدى الطويل بعد حالة التصحيح التي يعيشها السوق حالياً، لكنه يستدرك بأن الارتفاع المرتقب في القطاع العقاري لن يكون كبيراً كما حدث في السابق، وهذا أمر صحي، لأن الارتفاعات الكثيرة والسريعة ليست بالأمر الصحي، ويشير إلى أن قطاع المكاتب الإدارية يشهد بدوره نموا ملحوظاً، وأن حركة النمو هذه قد تتوقف بعد نحو ستة ونصف السنة، وذلك بعد أن يكون السوق العقاري قد استوعب العرض الزائد الذي حدث بعد الأزمة المالية العالمية في 2008.

الركود.. حالة نفسية

يقول الرئيس التنفيذي في شركة رواسي للاستشارات أسامة الراشد ان حركة الاستثمار في الكويت تعاني بشكل عام من ضعف في التداولات سواء على صعيد سوق الأسهم أو حتى السوق العقاري بسبب الحذر الذي تعيشه شريحة كبيرة من المستثمرين في الوقت الراهن وتخوفهم من الأوضاع السياسية والاقتصادية للمنطقة بشكل عام، إلا أن ذلك لا يعني شلل هذه القطاعات بشكل تام، وإنما ركودها في ظل الحالة النفسية العامة.

ولكم في الفحيحيل مثال.. يا عقاريون!

يقول الخبير المالي سليمان الوقيان انه على الرغم من التذبذب الحالي في السوق العقاري بسبب الحالة النفسية للمستثمرين، إلا أن ما يشهده السوق من هبوط طفيف حالياً يعتبر أمراً مؤقتاً ولن يستمر طويلاً، إذ من المتوقع أن يعود الطلب على العقار من جديد على المدى المتوسط. واستشهد الوقيان بنمو حركة المجمعات التجارية على الطريق الساحلي في منطقة الفحيحيل، مما يؤكد أن الطلب على العقار التجاري مازال كبيراً، خاصة أن العائد على هذا العقار مازال يفوق نسبة 4%، في حين يصل العائد على العقار الاستثماري إلى 6%، بمعنى أن عوائد العقار مازالت أفضل بكثير من عوائد أي من الأدوات الاستثمارية الأخرى في الكويت.

العقارات لصالح السندات. من ناحيته، يستعد نائب الرئيس التنفيذي في شركة المركز المالي الكويتي بسام العثمان أن يكون هناك تأثير ملحوظ على القطاع العقاري في الكويت، خاصة أن الفرق بين عائد السندات وعائد الاستثمار على العقار سيكون كبيراً، بينما لو كان الفرق قليلاً فإن التأثير سيكون ملحوظاً.

ويوضح أنه حتى لو استطاعت السندات أن تقطع شياً بسيطاً من السيولة المتوافرة للاستثمارات العقارية، فإن ذلك لن يشكل تهديداً للقطاع العقاري في الكويت بشكل عام.

بدوره، يؤكد رئيس مجلس إدارة مجموعة الشيبب للتجارة العامة والمقاولات ومدير عام شركة رماس العالمية العقارية بدر الشيبب أنه اجتمع مع مسؤول مالي إبغله أن الحكومة كانت تهدف من خلال طرح السندات إلى تحريك الاقتصاد بإيجاد وسيلة استثمارية جديدة للبنوك والأفراد مقابل الودائع الفائضة بالبنوك، لكنها تراجعت عن هذا الأمر خوفاً من سحب السيولة من السوق. وقال ان البنوك تطرح حالياً سندات لتعزير قاعدتها الرأسمالية ولواجهة متطلبات خطط التنمية المستقبلية.

وأشار إلى أن ذلك الأمر إنما يؤكد مدى حرص الحكومة على تنوع أدوات الاستثمار وعدم الإضرار بأي قطاع من القطاعات الاقتصادية الأخرى في البلاد، وعلى رأسها القطاع العقاري، ومن هذا المنطلق فإنه بات مؤكداً أنه لن يكون لملئ هذه السندات أي ضرر على القطاع العقاري الذي لن يتأثر بأي حال من الأحوال جراء طرح هذه السندات.



بدر الشيبب

العثمان: السندات ستقتطع

جزءاً بسيطاً من

سيولة العقار..

ولا تهديد

يذكر

الشيبب: السندات

ستبقى ضمن

الحكومة.. خوفاً

من سحب سيولة

السوق



بسام العثمان

الذي يفوق السوقين الكويتي والإماراتي بنسبة 20% تقريبا، وبالتالي فمن شأن إيجاد أدوات استثمارية جديدة على غرار السندات أن يؤدي إلى تصحيح إيجابي فيما يتعلق بعوائد السوق الكويتي بشكل خاص.

قطاع مستقر

ويقول الخبير المالي سليمان الوقيان ان إصدار مثل هذه السندات لن يكون له تأثير على حركة التداولات العقارية في الكويت ولا على عوائد أي من القطاعات والأدوات الاستثمارية الأخرى المتاحة.

ويضيف ان الجميع يعرف مدى حجم السيولة الضخمة والودائع البنكية الكبيرة المتوافرة لدى البنوك الكويتية (قاربت 30 مليار دينار)، وبالتالي فقد تشكلت السندات الحكومية المرتقبة فرصة مناسبة لملئ هذه السيولة والودائع، كما أنها قد تعتبر فرصة مناسبة لتشجيع الشريحة المحافظة للاستثمار في أدوات جديدة خلافاً للودائع البنكية المتدنية الفائدة.

ويرى أن القطاع العقاري مازال يعتبر من القطاعات المستقرة والمجدية بالنسبة لشريحة كبيرة من المستثمرين، وبما أن المستثمر يبحث دائماً عن العائد الأفضل، فإن العقار مازال يمثل الخيار المثالي لشريحة مستثمري العقار الذين لن يتخلسوا عن هذه

الكويتي ويعمل على تنويعه، أما أثرها السلبي فيتمثل في سحب السيولة من سوق الأسهم والودائع البنكية التي تحتاجها البنوك حالياً لرفع طاقتها الإقراضية (الحد الأقصى للإقراض مقابل الوديعة 85% حسب تعليمات البنك المركزي). ويرى الراشد أنه لن يكون لها أي تأثير على سوق المرتفعة الذي يمتاز بأسعاره المرتفعة وعوائده المنافسة التي غطت على عوائد أي من القطاعات والأدوات الاستثمارية الأخرى المتاحة.

ويضيف ان الجميع يعرف مدى حجم السيولة الضخمة والودائع البنكية الكبيرة المتوافرة لدى البنوك الكويتية (قاربت 30 مليار دينار)، وبالتالي فقد تشكلت السندات الحكومية المرتقبة فرصة مناسبة لملئ هذه السيولة والودائع، كما أنها قد تعتبر فرصة مناسبة لتشجيع الشريحة المحافظة للاستثمار في أدوات جديدة خلافاً للودائع البنكية المتدنية الفائدة.

ويشير إلى أن سوق الكويت وبيسي يعتبران من أقل الأسواق الخليجية عوائد على إجمالي رأس المال حيث تصل النسبة إلى 6% مقارنة بـ 8% بالنسبة للسوق السعودي



أسامة الراشد

الرائد: السندات

أدوات استثمارية

جديدة تجذب

أسواقاً غير

العقار

الوقيان: شريحة

كبيرة من

المستثمرين

والأفراد سيتحولون

من الودائع

للسندات

في إطار الاستعدادات التي تقوم بها حالياً مؤسسات حكومية وشبه حكومية للاكتتاب في السندات المرجح إصدارها قبل نهاية السنة والسنة المقبلة لتغطية العجز التراكمي في ميزانية، والمتوقع أن يلحقها سندات تطرح للقطاع الخاص والبنوك، أجمع عدد من المختصين بالشأن العقاري، على أنه لن يكون هناك تأثير مباشر لهذه السندات على السوق العقاري في الكويت، خاصة أن هذه السندات محدودة العائد الذي لن يكون مغرباً لمستثمري الأسهم والودائع البنكية من عقاراتهم والاتجاه نحوها.

ويقول عدد من الخبراء والمستثمرين التقهيم «الأنباء» ان العائد العقاري مازال يتراوح بين 5 و7% في بعض الأحيان وبخاصة بالنسبة للعقار الاستثماري والتجاري، وهو يعتبر أفضل بكثير من عوائد السندات الحكومية التي لن تتجاوز في أفضل الأحوال 3% إلى 4%. وتشترك كل من عوائد السندات الحكومية وعوائد العقارات الاستثمارية والتجارية بأنها عوائد مضمونة على المدى الطويل، وان كانت السندات الحكومية تتمتع بمخاطر معدومة، مقابل بعض المخاطر العقارية التي يخوض غمارها العقاريون لتحقيق عوائد أعلى.

ويقول الرئيس التنفيذي في شركة رواسي للاستشارات أسامة الراشد ان السندات الحكومية التي يجري الحديث عنها في الوقت الراهن لها جانب إيجابي وآخر سلبي، حيث أن جانبيها الإيجابي يتمثل في أنها ستشكل إحدى الأدوات الاستثمارية الجديدة في السوق الكويتي ما من شأنه أن يشجع الاقتصاد

مقابلة

«أجرينا دراسة ميدانية.. بين كل 100 عمارة 18 منها فقط غير مخالفة»

عدنان العثمان: 82% من العمارات الجديدة مخالفة

خصوصاً في ظل اندحار الفوائد البنكية على الوديعة مقابل زكاة سنوية 2.5% تدفع وبما معناه ان الموضوع طلع عليك بخسارة، ليصبح الملائد الأخرى استثمار في العقار بعوائد سنوية تتراوح ما بين 8 و13%.

كيف ترى تنظيم المعارض العقارية في البلاد، وكيف يتم وقف عمليات التلاعب التي تحدث فيه؟

● هناك شركات من كافة دول العالم تشارك في تلك المعارض، وتقوم بتسويق أراض وقسائم سكنية لبلادها من خلال محطات مشاريع على الورق، وهنا تكمن نسبة المخاطر العالية، فهم يسوقون الهواء ولا يوجد شيء أرض الواقع، مقابل سوء بأن يتم تسليم المنشآت خلال 5 سنوات أو أقل، فهم يسوقون المشروع قبل بنائه، وأمام المستثمر عدة مخاطر من إمكانية إفلاس الشركة أو تعليق المشروع من قبل بلدية الدولة لوجود مخالفات أو غيرها من الظروف التي تطرأ وعلى المستثمر ان يمين وبيعي لتلك المخاطر وعليه الحذر قبل توقيع أي عقد ما لم يستشر محامياً إذ اختصاص ببلد المشروع وكذلك على المستثمر الحذر من شراء الأراضي الزراعية والتي لا يمكن البناء عليها وقيل هذا وذلك عليه الفهم والحذر بقوانين الضريبة والإقامة بتلك الدول ومتابعته تغييراتها حتى لا يقع تحت طائلة القانون هناك وخصوصاً ونحن في الكويت لم يمارس عليها أي من قوانين الضريبة وذلك بفضل الله وعليه لا تأخذ موضوع الضريبة هناك بمحمل الجد قبل الشراء في الخارج مع حالة الركود التي مر بها العقار التجاري خلال الـ 5 سنوات الماضية.

95% من العمارات

الحديثة رديئة

التشطيب

نظموا شقق

التملك

قبل أن ترتفع

صرخة

المواطن

العقار يصحح

أوضاعه الآن

بعد ارتفاعات

100% في

السنوات الماضية

ينظم آلية اتحاد ملاك الشقق السكنية.

كيف ترى وضع القسائم السكنية في البلاد وإلى أين تتجه أسعارها؟

● سيشهد العقار السكني تراجعاً ملحوظاً في أسعاره، بعد أن وصلت أسعار القسائم إلى مستويات قياسية إلى حد المبالغة فيها، وستكون أسباب التراجع في مقدمة الأمر بسبب عدم وجود أي محفزات حكومية اقتصادية بأن يحقق العقار المزيد من الارتفاعات، مقابل جدية الحكومة في توزيع الأراضي السكنية على المواطنين مما سيشكل لدى المواطن فترة انتظار وتربط لتوزيع الأراضي الحكومية، لترتفع من خلال ذلك كمية المعروض وتراجع الطلبات على القسائم السكنية، خصوصاً أننا بدأنا كعقاريين نلتمس تلك التوجهات، وأمام المستثمر عدة مخاطر من إمكانية إفلاس الشركة أو تعليق المشروع من قبل بلدية الدولة لوجود مخالفات أو غيرها من الظروف التي تطرأ وعلى المستثمر ان يمين وبيعي لتلك المخاطر وعليه الحذر قبل توقيع أي عقد ما لم يستشر محامياً إذ اختصاص ببلد المشروع وكذلك على المستثمر الحذر من شراء الأراضي الزراعية والتي لا يمكن البناء عليها وقيل هذا وذلك عليه الفهم والحذر بقوانين الضريبة والإقامة بتلك الدول ومتابعته تغييراتها حتى لا يقع تحت طائلة القانون هناك وخصوصاً ونحن في الكويت لم يمارس عليها أي من قوانين الضريبة وذلك بفضل الله وعليه لا تأخذ موضوع الضريبة هناك بمحمل الجد قبل الشراء في الخارج مع حالة الركود التي مر بها العقار التجاري خلال الـ 5 سنوات الماضية.

أين ترى اتجاه بيع شقق التملك؟

● شقق التملك مشروع فوضوي في الكويت، وسيكون حالها حال العقار السكني الذي بدأت مخالفاته بشكل صغیر إلى أن أصبحت الآن تعدياته لا يمكن حصرها، شقق التملك لا يوجد قانون واضح في إدارتها، فقانون اتحاد الملاك لا يوجد به ما يحكم قانون العلاقة فيما بين سكان العمارة من خلال إدارة مرافق العمارة، وهناك قصور واضح مما سيخرج عنه مشاكل جسيمة خلال الفترة المقبلة، ليؤدي في نهاية المطاف إلى تزداد مستوى تلك العمارات بشكل سريع فضلاً عن المشاكل الاجتماعية التي سيتراكم عليها مشاكل نفسية، ويجب ان يكون لاتحاد الملاك صفة قانونية تنظم العلاقة فيما بين ملاك تلك الشقق في الأبراج السكنية، فهناك ملاك يرغبون بتأجير الشقق على عزاب في حين ان جاره لديه عائلة وهناك من يمتنع عن دفع مصاريف الخدمات العامة مثل عقود صيانة المصعد والإطفاء أو راتب الحارس، لذلك يجب ان يكون هناك قانون اتحاد ملاك لديه صفة قانونية في تنظيم شقق التملك وإدارتها بشكل صحيح وإلا سنشهد انهيارها.

نحن نتحدث من منطلق أن شراء الشقة أصبح أمراً يمكن الحصول عليه بالنسبة للمواطن، فعندنا وضع مخدراته او يأخذ قرضاً من البنك لشراء شقة تملك فمن حقه ان يكون هناك قانون يحميه ويحفظ له حقوقه وحقوق الغير، عدم وجود قانون قد يسبب له مشاكل في المستقبل، وكما أسلفت فشقق التملك بوضعها الراهن مشروع مشاكل، وحل ذلك الأمر ليس باختراع ويمكن ان نستفيد من القانون المطبق في دبي والذي



عدنان العثمان

لأعمال البناء؟

● قمنا بعمل دراسة من خلال زيارة 100 عمارة جديدة للتشطيب على مستوى الكويت، ووجدنا أن 82 عمارة مخالفة مقابل 18 عمارة غير مخالفة، ومن هنا نستطيع تحديد ان كان السوق العقاري يسير بشكل قانوني أو بشكل مخالف، وتراوح المخالفات ما بين عادية وجسيمة، وللأسف 95% من العمارات العقارية رديئة التشطيب.

مول «البروميناد»

أطلقت شركة العثمان العقارية مؤخرًا برج عبد الله العثمان ومول «البروميناد»، حيث قال رئيس الشركة عدنان العثمان: كلف بناء المشروع 20,7 مليون دينار على مساحة القسيمة 10 آلاف متر مربع في منطقة حولي على إطلالة الدائري الثالث بمساحة بناء 80 ألف متر مربع، تصميم المبنى أخذ مدة تقارب 18 شهراً وفترة البناء كانت خلال 3 سنوات تقريبا، والمشروع مكون من برج أطلق عليه اسم برج عبدالله العثمان والمول أطلق عليه اسم البروميناد، وسيحقق المشروع عائدا سنويا يقارب 5 ملايين دينار، وحققت نسبة تاجير انتقائية.

ما رأيك في تراجع السيولة والصفقات العقارية؟

● بعد حالة الركود التي شهدتها العقار الفترة الماضية سنرى مسارات التصحيح في اعتدال العرض والطلب قريباً، فالعقار التجاري بعد حالة الركود التي واجهها بسبب الأزمة المالية العالمية منذ عام 2008 بدأ يرتفع، مقابل ان العقار السكني والاستثماري أصبح يقفان على رأس الهرم ومن المتوقع أن يصحبا مسارهما المرتفع.

وقد شهد العقار الاستثماري والسيكني خلال السك أعوام الماضية ارتفاعات بلغت 100% سواء من حيث الشراء والبيع او الاستثمار وهي أسعار مبالغ فيها، والكارثة الكبرى انظمة البناء، لذلك نقول ان قطار الشراء والتأجير قد توقف لعدم قدرة الناس على استيعاب المبالغ التي يطلبها المستثمر من المستاجر ولعدم قدرة المطور البناء بظل ارتفاع الأراضي وتكلفة البناء، وهناك تضخم يواجهه بهوء في الوقت الراهن، مقابل عدم وجود أي عوامل تدفع العقار إلى الارتفاع، لذلك نتوقع انخفاض أسعار العقار تدريجياً وتصحيحاً صحياً لعدة أسباب وذلك لا يشمل العمارات المخالفة والريئة التشطيب والتي سوف يواجه ملاكها صعوبات كثيرة في حال قيام البلدية بتطبيق القانون وفرض الغرامات، ويساعد على الهبوط كذلك عدم وجود مستجدين في مشاريع الدولة التنموية، ولا توجد زيادة للرواتب بالمستقبل المنظور والسدورة الاقتصادية للبلاد تحتاج إلى ما يقارب 5 سنوات.

يوسف لزام

قال رئيس مجلس إدارة شركة العثمان العقارية عدنان العثمان في مقابلة مع «الأنباء» ان نحو 82% من العمارات الجديدة مخالفة وذلك حسب دراسة ميدانية أجرتها شركته.

اذ ان مسحا اظهر ان بين كل 100 عمارة، هناك فقط 18 عمارة غير مخالفة. وأضاف

ان 95% من هذه العمارات رديئة التشطيب. متوقفاً ان يؤدي ذلك الى أزمة في كيفية تصحيح أوضاع المخالفات.

ورأى ان العقار يصحح أوضاعه حالياً بعد ان ارتفع الاستثماري والسكني منه أكثر من 100% في السنوات الثلاث الماضية.

مرجحا ان يتوازن العرض والطلب قريباً.

كيف حددت أن غالبية العمارات في السوق العقاري مخالفة