عقـــار

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

تخطت معدل الـ 300 دينار لأول مرة في تاريخ العقار الاستثماري

الإيجارات تخرج عن السيطرة بالكويت.. والمحاكم «ضجت» بقضاياها!

كشفت دراسة حديثة صادرة عن اتحاد العقاريين نشرتها «الأنباء» في عددها الصادر يوم 18 أكتوبر الماضي، أن متوسط الإيجار الشهري للشقق الاستثمارية في الكويت، قفز للمرة الأولى في تاريخه فوق معدل الـ 300 دينار، حيث بلغ المتوسط الجديد 313 دينارا مع نهاية الربع الثاني من 2015، وذلك بالمقارنة مع بلوغه 264 دينارا في الفترة المماثلة من 2013، وبنسبة ارتفاع حادة عند 18,5٪ خلال عامين.

ولا شك أن قضية ارتفاع أسعار الإيجارات في الكويت هي قضية اقتصادية اجتماعية هامة، حيث تؤثر على المجتمع الكويتي بشكل عام بما يشمله من مواطنين ومقيمين، نظرا لارتباطها بالمواطن والمقيم على حد سواء، خاصة اذا ما عرفنا أن الغالبية العظمى من المواطنين الكويتيين يسكنون اليوم في أدوار وشقق سكنية، إلى جانب شريحة كبيرة من الوافدين الذين يتجاوز عددهم الـ 3 ملايين وافد.

ومن هذا المنطلق كان لا بد من الوقوف عند هذه الدراسة والاجابة عن العديد من التساؤلات المرتبطة بهذا الامر من منطلق نظرة واقعية، وذلك لمعرفة الآثار المتوقعة له على الاقتصاد الوطني والوظائف الحكومية، ومدى ادراك الحكومة لتأثيرات هذه القضية على المواطن والمقيم من جهة، وعلى التركيبة السكانية في الكويت من جهة أخرى.

ويتحدث أمين سر اتحاد العقاريين والخبير العقاري قيس الغانم عن أن أسعار الإيجارات في الكويت مرتبطة باقتصاد السوق الحر، وان قانون الإيجارات في الكويت كان قد نظم هذا الأمر من خلال زيادة القيمة الإيجارية وفق نسب معينة وبعد مرور 5 سنوات على توقيع العقد مع المؤجر، مؤكدا في الوقت ذاته على أن معدلات الإيجارات في الكويت ما زالت أدنى من نظيرتها في كل من قطر ودبي على سبيل المثال.

قيس الغانم

الغانم: الإيجارات بالكويت مازالت أدنى من دبي وقطر

استمرار هبوط النفط قد يصحح أسعار العقار في 2016

وتوقع الغانم أن تشهد أسعار الإيجارات تصحيحا مع بداية الربع الأخير من العام 2016، وذلك في حال استمرار انخفاض أسعار النفط ووصولها الى معدل الـ 25 الى 30 دولار، لافتا الى أن المؤشرات الحالية تشير الى تراجع طفيف في معدلات الإيجارات في الوقت الراهن تأثرا بانخفاض أسعار النفط والاوضاع الاقتصادية الاخرى المحيطة بالمنطقة، مضيفا أن تراجع الأسعار الى مستويات متدنية سيكون له تأثير سلبي على المشاريع الحكومية والوضع التجاري والاقتصادي الذي قد يشهد حالة من الركود وانهاء خدمات شريحة من العمالة الوافدة، وبالتالي هجرة عكسية للوافدين.

وقال إن الارتفاع الحالي في معدلات الإيجارات أصبح يلتهم حصة كبيرة من رواتب المواطنين والمقيمين الذين أصبحوا يئنون منه، لاسيما في ظل التضخم المستمر في أسعار السلع والخدمات، كما أن المحاكم الكويتية أصبحت «تضج» بقضايا الإيجارات التي ارتفعت أعدادها بشكل كبير خلال السنوات القليلة الماضية، حتى إن مواعيد عرض هذه القضايا أصبحت تتطلب 3 و4 شهور، ناهيك عن القضايا الاجتماعية الاخرى التي بدأت بالظهور على السطح من قضايا الطلاق وغيرها من القضايا الاخرى الناجمة عن هذا الأمر.

سليمان الدليجان

وأشار الغانم إلى أنه ينبغي على الحكومة تدارك هذه القضية قبل أن تستفحل، وذلك من خلال طرح قسائم استثمارية للشركات والمواطنين الكويتيين لتطويرها وبنائها، والنظر في أوضاع العقارات الاستثمارية القديمة وتشجيع الملاك على هدمها واعادة بنائها من جديد لزيادة أعداد الشقق الاستثمارية، وطرح أراض سكنية جديدة، واعادة النظر في هيئة أسواق المال لتشجيع المستثمر على الرجوع للاستثمار بالبورصة وتخفيف الضغط عن العقار بدلا من التركيز الحالي على الاستثمار العقاري فحسب.

العرض والطلب

من جانبه، أشار الخبير العقاري سليمان الدليجان إلى أن «الإيجارات» تستهلك اليوم ما نسبته 30 إلى 35٪ من دخل المواطن، و10 إلى 20٪ من دخل المقيم، وذلك بحسب الدراسات والاحصائيات الصادرة بهذا الشأن، مشيرا إلى أن هناك أسبابا ومبررات تقف وراء ارتفاع أسعار الإيجارات في الكويت بشكل عام، من بينها قلة وشح الأراضي الاستثمارية، وارتفاع الطلب على العقار الاستثماري بشكل عام.

الدليجان: الإيجارات تلتهم 35٪ من دخل المواطن.. و20٪ من المقيم

طرح أراض ومناطق استثمارية جديدة الحل الأمثل

الإيجارات بالكويت قفزت 15٪ إلى 313 ديناراً في عامين

وأشار الدليجان إلى أن حل هذه القضية يتجلى في طرح أراض ومناطق استثمارية جديدة وتوفير المزيد من الوحدات الاستثمارية، تماما كما حدث في نهاية السبعينيات عندما ارتفعت الأسعار، حيث تفاعلت الحكومة مع ذلك الأمر من خلال فتح مناطق استثمارية جديدة هي (الرقعي، جليب الشيوخ والجابرية)، الامر الذي ساهم في تخفيض الإيجارات وعودتها إلى طبيعتها مع بداية الثمانينيات من القرن الماضي.

واضاف أن قضية ارتفاع الإيجارات هي قضية اجتماعية ملحة تتطلب من الحكومة الكويتية والجهات ذات العلاقة التدخل والتركيز في حلها بشكل أكبر، حتى تكون هناك حلول مناسبة للجميع، مستدركا بقوله إن الامر لا يحتاج الى اصدار قوانين جديدة بقدر ما يحتاج إلى معالجة جذرية لهذه القضية من خلال معالجة مسألة العرض والطلب، خاصة وأن المشكلة الرئيسية تتركز حاليا في وجود طلب كبير على العقار الاستثماري يقابله عرض قليل.

ومضى الدليجان يقول «لست مع تحديد قيمة إيجارية معينة للعقار الاستثماري، وذلك لسبب بسيط جدا، ألا وهو تفاوت أحجام الشقق الاستثمارية، ومواقعها، ومناطقها، وتشطيباتها، وبالتالي فمن غير المنطقي تحديد قيمة معينة لهذه العقارات حتى لا نظلم شريحة على حساب شريحة أخرى، ومن ثم فإن حل قضية العرض والطلب كفيل وحده بتعديل الوضع الحالي».

كذلك أكد الدليجان أن ارتفاع أسعار الإيجارات لن يكون له تأثير على التركيبة السكانية في الكويت، لأن الوافد سيستمر في الاقامة في الكويت حتى لو ارتفعت الأسعار أكثر، لأن الأمر بالنسبة للوافد مرتبط بتوافر فرص العمل المناسبة والحصول على الدخل الذي يناسبه، ومن ثم فإن تشجيع القطاع الخاص على العمل والاستثمار من شأنه أن يوفر فرص عمل كريمة للوافدين وزيادة راتبهم بما يتناسب مع متطلبات الحياة الكريمة بالنسبة لهم.

الوسيط العقاري أحمد الأحمد أكد لـ «الأنباء» أن العقار كان ومازال الملاذ الوحيد لرؤوس الأموال الكويتية

انخفاض أسعار العقار يضر بالبنوك.. والحكومة ستتدخل لحماية الاقتصاد

أكد الوسيط العقاري أحمد الأحمد أن العقار كان بمنزلة الملاذ الوحيد لرؤوس الاموال في العام 2015، كما أنه سيبقى كذلك على الأقل خلال العام 2016، لاسيما في ظل غياب دور سوق الكويت للأوراق المالية، وعدم وجود مقومات سياحية أو صناعية بالدولة بخلاف الاستثمار في القطاع العقاري الذي يوفر عائدا لا بأس به بالنسبة لشريحة كبيرة من المستثمرين.

وأضاف الأحمد خلال لقاء خاص مع «الأنباء» أن العوامل سالفة الذكر هي التي دفعت بشريحة كبيرة من رؤوس الأموال نحو الاستثمار في العقار، وذلك على الرغم من أن هذا القطاع يشهد حاليا حالة من الركود وعزوف عن الشراء بسبب انخفاض أسعار النفط والاحداث السياسية والاقتصادية المحيطة بالمنطقة بشكل عام، فضلا عن تشدد البنك المركزي في عمليات التمويل العقاري والاقراض بشكل عام.

واستبعد الأحمد تراجع أسعار العقار خلال المرحلة القادمة، خاصة أن البنوك تعتبر شريكا رئيسيا للمواطن الكويتي في هذا القطاع، ذلك أن هناك شريحة كبيرة من المواطنين ما زالت عقاراتهم مرهونة لدى البنوك التي تقوم بتمويل يصل الى 75٪ للاستثماري والتجاري من قيمة هذه العقارات و50٪ للسكن الخاص، وبالتالي فمن الصعب أن تسمح الحكومة بانخفاض أسعار العقار، ومن ثم الاضرار بهذه البنوك التي تعتبر الركيزة الأساسية للاقتصاد الكويتي.

وأشار إلى أن هبوط أسعار العقار بنسبة تزيد على 30٪ سيعني كارثة اقتصادية كبيرة من جهة، كما أنه سيتطلب من الدولة إنشاء محاكم جديدة تفوق في أعدادها وأحجامها جميع المحاكم الموجودة حاليا في الكويت، لما سينتج عن هذا الهبوط من قضايا ونزاعات كبيرة.

أحمد الأحمد

هبوط الأسعار لأكثر من 30٪ كارثة اقتصادية.. سيتطلب إنشاء محاكم جديدة

الطلب على «السكني» قائم.. والتداولات مرتفعة بالفنيطيس والمسايل وأبوفطيرة

الطلب على العقار

وقال الأحمد: ان الطلب على العقار السكني مازال في معدلات جيدة، وخاصة بالنسبة لمناطق العاصمة ومن ثم جنوب الكويت (الفنيطيس، المسايل، وأبو الفطيرة) التي ما زالت تشكل أقرب العقارات السكنية بالنسبة لرغبات وإمكانيات وميزانيات المواطن الكويتي، حيث يتراوح سعر المتر فيها بين 425 و700 دينار، ما يعني أن سعر القسيمة 400 متر مربع يمكن أن يبدأ من 230 ألف دينار، وهذه المناطق ما زالت مرغوبة بسبب قربها من العاصمة نوعا ما، علما بأن الأسعار التي تباع بها أراضي هذه المنطقة حاليا كانت هي الاسعار السائدة للمناطق الداخلية (الفيحاء، النزهة، والعديلية) قبل نحو 15 سنة، مؤكدا في الوقت نفسه على ان الطلب يتركز على اراضي الفضاء والهدام وخاصة «الاستثماري والسكني».

شقق التمليك

ورفض الأحمد الآراء التي تقول ان شقق التمليك قد تكون بديلا مناسبا للبيوت السكنية في الكويت، مشيرا إلى أن شقق التمليك كانت تستقطب في السابق رؤوس الأموال الصغيرة التي تبدأ من 20 حتى 40 ألف دينار والتي كانت تبحث عنها كاستثمار آمن، حيث كانت أسعار الشقق في العام 2007 تبدأ من 25 ألف دينار، بينما أصبح متوسط أسعار شقق التمليك اليوم 70 و80 ألف دينار، حيث ارتفعت أسعار هذه الشقق بعد إقرار حصول المطلقات والأرامل على قرض 70 ألف لتملك شقة 100 متر، وبالتالي يمكن القول إن الطلب على شقق التمليك قد تراجع بعد أن ارتفعت أسعارها.

وقال انه على سبيل المثال تم عرض شقة في الجابرية مساحتها 200 متر بسعر 210 آلاف دينار، في حين يبلغ سعر الارض في منطقة (أبوفطيرة) 230 ألف دينار، وهناك شقة أخرى في الفنطاس بسعر 350 ألف دينار، فكيف يمكن إقناع المواطن بشراء شقة بهذا السعر إن كان قادرا على تملك أرض أو بيت بالسعر نفسه؟

وأضاف أن المجتمع الكويتي «مرفه» و«مدلل» وقد تعود على السكن في بيوت تتراوح مساحاتها بين 500 الى 1000 متر مربع، وبالتالي قد يقبل السكن في شقق هروبا من الإيجار، أي هروب مؤقت، لكنها لا يمكن أن تمثل في يوما من الأيام بديلا لسكن المواطن الكويتي، بدليل أن المشروع الذي تم تنفيذه حاليا للشقق السكنية (غرب الصليبيخات) مازال لم يحظ بالاقبال المطلوب حسبما أرى من ردة فعل المواطنين.

فوضى عقارية

من ناحية أخرى، تطرق الأحمد إلى الفوضى التي يعاني منها السوق العقاري في الكويت، فقال إن كل المنتجات والسلع في الكويت لها من يراقبها ويحدد أسعارها وينظم عمليات بيعها وشرائها بدءا من السلع الغذائية والاستهلاكية وصولا إلى الأثاث والسيارات.. وغيرها، بينما لا توجد جهة أو مؤسسة حكومية واحدة مسؤولة عن تنظيم ومراقبة عمليات بيع وشراء العقار على الرغم من أن أسعار وحركة التداول في هذا القطاع تصل إلى مليارات الدنانير سنويا.

وأشار إلى أن الفوضى الموجودة في السوق العقاري تتمثل في وجود وسطاء عقار من مختلف الجنسيات والمهن، حيث يمكن أن ترى عسكريا يبيعك عقارا، أو حارس بناية أو سائقا، وبالتالي لا يمر العقار بعملية قانونية واحدة من بداية العرض وفي اختيار الوسيط (السمسار) او باختيار السعر إلا في حال التحويل، وغالبا حتى عند التحويل لا يتم التدقيق والتأكد من السعر المبالغ فيه أو المنخفض في بعض الأحيان.

الإيجارات

ومضى يقول إن الفوضى الحالية قد انسحبت كذلك على معدلات الايجارات في الكويت، والتي أشار إلى أنها قد كسرت جميع المعايير والقوانين والاعراف الدولية، فبحسب المعادلات فإن قيمة الايجار تنتج عن حساب سعر الأرض بالمتر، وفي الفيحاء سعر المتر يفوق الـ 1000 وإيجار الشقة فيها 650 دينارا، وأبو فطيرة سعر المتر فيها نصف سعر المتر في الفيحاء، لكن متوسط الايجار فيها 500 دينار للشقة أي بفارق 150 دينارا فقط عن الفيحاء، وهذا يعني أن سعر الايجار في شمال ووسط وجنوب الكويت يتراوح بين 500 و700 دينار وهذا الامر مستغرب جدا.

وأشار إلى أن الارتفاع الحالي في أسعار الايجارات لا رقيب ولا حسيب عليه، وهذا كله يصب في صالح فئة التجار وملاك العقار وعلى حساب المواطنين والمقيمين المؤجرين لهذه الوحدات السكنية، كما أن توجه المواطنين الكويتيين نحو السكن الاستثماري قد تسبب في ضرر كبير للوافدين، حيث شهدنا طفرة كبيرة في أسعار تأجير العقار الاستثماري في ظل نزوح فئة كبيرة من المواطنين نحو هذا العقار، حيث ان شقة في المهبولة مساحة 100 م2 بسعر 400 دينار.

وأضاف بأن ارتفاع الأسعار الحالي في أسعار العقارات والايجارات سينعكس اجتماعيا واقتصاديا على المجتمع الكويتي بشكل عام، وليس على المواطن أو الوافد فحسب، فالمجتمع بشكل عام هو وحدة متكاملة.

إشراك القطاع الخاص

وحول رأيه في المقترحات التي من شأنها ان تساهم في حل ولو جزءا بسيطا من المشكلة الإسكانية في الكويت، شدد الأحمد على ضرورة إشراك شركات القطاع الخاص في عمليات التشييد والتطوير العقاري، حيث إن هناك شريحة كبيرة من شركات القطاع الخاص الكويتي تمتلك الخبرة والاحترافية في عمليات التطوير العقاري، ولعل أكبر مثال على ذلك مشروع لؤلؤة المرزوق بالخيران والذي شهد تطوير منطقة كبيرة مطلة على البحر وبيعها بأسعار مقبولة.

وأضاف أن تملك القطاع الخاص للأراضي السكنية هو أمر في صالح المواطن لأنها تعمل باحترافية ووفق دراسات معدة لأن الشركة بالنهاية تبقى تحت اشراف ومراقبة مجالس ادارتها، ما يعكس أداء دقيقا ومدروسا في ادارة العقار من ناحية السعر والتنظيم واستبعاد الفوضى الموجودة الآن.

وقال انه لو استمرت الشركات الكويتية في امتلاك العقار السكني لما استمرت الازمة الإسكانية بالتفاقم على هذا النحو، حيث نفذت شركات التطوير العقاري العديد من المشاريع والمناطق السكنية وبأسعار مناسبة لشريحة كبيرة من المواطنين.

تساؤلات بحاجة إلى إجابة

خلال حديثه مع «الأنباء» طرح الوسيط العقاري أحمد الأحمد عددا من التساؤلات التي قال عنها إنه مازال يبحث لها عن إجابة، وهي كالتالي:

- هل يمكن أن تضحي الدولة بأصحاب العقارات كما ضحت بأصحاب البورصة؟
- من خسر بالبورصة قام ببيع بيته او احد عقاراته، ومن يخسر بالعقار فماذا سيبيع؟
- زيادة القرض الإسكاني ستساعد على ارتفاع أسعار العقار، فهل مازال هناك من يرى أن زيادة القرض الإسكاني هي الحل؟
- هل من الممكن أن تقوم الحكومة بطرح أراض سكنية جديدة حتى لو تضارب ذلك مع مصلحة البنوك؟

معلومات عقارية

أحدث مزاد عقاري

شهد الاسبوع الماضي وتحديدا يوم الثلاثاء الموافق 3 نوفمبر مزادا عقاريا عقدته شركة الإنماء العقارية لبيع مجموعة من القسائم السكنية في منطقة الفنيطيس السكنية، حيث كشف المزاد عن الطلب الكبير على العقار السكني في الكويت، بدليل أن جميع القسائم التي تم عرضها خلال المزاد بيعت بأسعار أعلى من أسعارها الابتدائية، وذلك بحسب الجدول المرفق الذي يوضح مساحة كل قسيمة سكنية، وموقعها، وسعرها الابتدائي، والسعر الذي بيعت فيه، وذلك على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم القسيمة	المساحة	الموقع	السعر الابتدائي	سعر البيع
4	290	400	زاوية داخلية	255 ألف د.ك	280 ألف د.ك
4	291	400	شارع واحد	220 ألف د.ك	241 ألف د.ك
4	292	400	زاوية داخلية	255 ألف د.ك	284 ألف د.ك
4	293	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	214 ألف د.ك
4	294	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	210 ألف د.ك
4	295	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	212 ألف
4	296	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	213 ألف د.ك
4	297	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	215 ألف د.ك
4	298	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	215 ألف د.ك
4	299	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	217 ألف د.ك
4	300	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	215 ألف د.ك
4	301	400	شارع واحد	215 ألف د.ك	235 ألف د.ك
4	302	400	شارع واحد	215 ألف د.ك	232 ألف د.ك
6	247	450	بطن وظهر وساحة	315 ألف د.ك	365 ألف د.ك
6	248	400	بطن وظهر	275 ألف د.ك	292 ألف د.ك
6	249	400	بطن وظهر	275 ألف د.ك	287 ألف د.ك
6	250	400	بطن وظهر	275 ألف د.ك	288 ألف د.ك
6	251	400	بطن وظهر	275 ألف د.ك	296 ألف د.ك
6	252	450	بطن وظهر وساحة	305 ألف د.ك	337 ألف د.ك
6	287	375	زاوية داخلية وارتداد	240 ألف د.ك	280 ألف د.ك
6	288	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	211 ألف د.ك
6	289	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	215 ألف د.ك
6	290	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	215 ألف د.ك
6	291	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	215 ألف د.ك
6	292	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	216 ألف د.ك
6	293	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	218 ألف د.ك
6	294	375	زاوية داخلية وارتداد	230 ألف د.ك	278 ألف د.ك
6	295	375	زاوية داخلية وارتداد	230 ألف د.ك	276 ألف د.ك
6	296	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	218 ألف د.ك
6	297	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	217 ألف د.ك
6	298	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	216 ألف د.ك
6	299	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	218 ألف د.ك
6	300	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	216 ألف د.ك
6	301	375	شارع واحد	195 ألف د.ك	216 ألف د.ك
6	302	375	زاوية داخلية وارتداد	230 ألف د.ك	278 ألف د.ك