

صفحة متخصصة أسبوعية
تتحدث عن قطاع العقار

للتواصل
T.orabi@alanba.com.kw
Realestate@alanba.com.kw
إعداد: طارق عرابي

أمين سر اتحاد وسطاء العقار أكد أن معايير تقييم العقارات بالكويت خاطئة

البيدان لـ «الأنباء»: الكويت بحاجة إلى 5 مدن جديدة لحل الأزمة الإسكانية



أحمد الأحمد
@AlAhmadRealEst



سعد البيدان

لكتاب مستثمري
الاستثمارات الثمراء
ومع أمر غير متقبل
مع ضياع أرباحك المربحة
الضحية

التجار يسيطرون
على العقار الاستثماري
ويرفضون البيع
بالخسارة

توقع أمين سر اتحاد وسطاء العقار سعد البيدان أن تستمر حالة الترقب والهذوء النسبي الذي يشهده القطاع العقاري المحلي على المدى المنظور، وعلى مدى عامين قادمين على الأقل، مشيراً إلى أنه على الرغم من حالة الترقب هذه إلا أن أسعار العقارات لم تشهد انخفاضات ملحوظة بعد.

وأضاف البيدان خلال تصريحاته لـ «الأنباء» بأن تماسك أسعار العقارات السكنية والاستثمارية بشكل عام يرجع إلى تمسك ملاك وتجار العقار بعقاراتهم وعدم عرضها للبيع بأسعار أقل من أسعار السوق، وذلك على الرغم من تراجع الأقبال على الشراء وضعف حركة التداول بشكل عام.

وأشار إلى أن أغلب من يعمل في قطاع العقار الاستثماري في الكويت هم عبارة عن مجموعة من التجار والمطورين الذين يقومون بتطوير هذه العقارات بهدف البيع وليسوا مستثمرين، وكما هو معروف فإن التاجر يرفض البيع بأسعار أقل من السابق، لذا نرى ثبات أسعار العقارات وعدم تراجعها على الرغم من الكثير من التوقعات والآراء التي كانت تشير إلى عكس ذلك.

وقال إن وضع السوق العقاري الكويتي الحالي غير صحي، خاصة أن أغلب مستثمري العقارات هم من الأفراد وليس الشركات الكبرى، معتبراً أن هذا الأمر غير مقبول في ظل غياب آليات السوق الصحيحة، ناهيك عن غياب الشفافية والمعلومات عن السوق من قبل الجهات المسؤولة في الدولة، وفي ظل غياب جهة أم مرجعية للقطاع العقاري بشكل عام.

وتابع: «ملاك الأراضي السكنية لا يهتم ما يجري، لذا نجد إصرارهم على التمسك بالأسعار الحالية ورفضهم تحمل الخسائر، رغم أننا جميعاً نعلم أن الأسعار الحالية أصبحت تفوق قدرة شريحة كبيرة من المواطنين، فليس كل مواطن يملك 400 أو 500 ألف دينار لشراء بيت».

مؤاد البناء والعمالة

ورأى البيدان أن السبب الرئيسي في

مسألة ارتفاع أسعار العقار في الكويت هو ارتفاع أسعار الأراضي في ظل ندرتها، فضلاً عن ارتفاع أسعار مواد البناء، وارتفاع تكلفة الأيدي العاملة، فضلاً عن ندرتها، وهي عوامل مجتمعة تقف وراء هذا الارتفاع الكبير والمبالغ فيه.

تخطيط المدن

في السياق نفسه لفت البيدان إلى قضية مهمة وهي أن الكويت تعاني من أن أغلب المخططين الحاليين في الدولة هم من مخططي الضواحي وليس المدن السكنية، وهناك فرق كبير بين مخطط الضواحي ومخطط المدن، ولا يوجد لدينا في الكويت تخطيط سليم للمدن السكنية باستثناء مدينة صباح الأحمد السكنية التي تم التخطيط لها بشكل سليم مع تزويدها بـ «كود».

وقال إن الكويت تحتاج إلى 5 مدن سكنية جديدة على الأقل على المدى البعيد، لكن للأسف فإن هذا الأمر مفقود في الكويت، لذلك لابد من استشارة مخططين عالميين يقومون باقتراح المدن الجديدة من الألف إلى الياء إذا ما أردنا أن نضمن إنشاء وتخطيط مدن سكنية سليمة ومتكاملة.

تقييم عشوائي

من جهة أخرى، أكد البيدان أن السوق العقاري يعاني من خلل أساسي يتمثل في عدم وجود جهة قادرة على التقييم الصحيح، لافتاً إلى أن وضع التقييم العقاري خاطئ، حيث تتم معاملة العقارات كلها على حد سواء، بمعنى أن العقار الذي تم تشييده

وبناؤه منذ 30 عاماً يتم تقييمه بنفس قيمة العقار الجديد، بدون حساب تكلفة البناء وقيمة الاستهلاك، وهذا كله مخالف للتقييم المحاسبي والهندسي الصحيح.

العقار التجاري

وتطرق البيدان إلى وضع العقار التجاري، فقال إن هذا العقار يشهد حالياً حالة من التزايد الكبير الذي تراه في ارتفاع أعداد المجمعات والمحال التجارية، حتى أصبحنا نرى محلات صغيرة ومع ذلك إيجاراتها

خيالية، وذلك كله في ظل غياب الرؤية العقارية الواضحة من قبل الدولة.

وقال إن هذا الأمر يحتاج إلى وقفة تنظيمية ونظرة مستقبلية بعيدة المدى، خاصة أن المشكلة الرئيسية في الكويت تتمثل في اعتمادنا على البيع والتسويق، وليس التطوير والاستثمار المنهجي على الأسس السليمة، مما شادا الجهات المسؤولة بالدولة بضرورة الاستعانة بأهل الخبرة والإختصاص في هذا المجال، فليس عيباً أن نستشير مستشارين عقاريين عالميين أو التنسيق مع جامعات واتحادات دولية للوصول إلى نظرة مستقبلية بعيدة المدى.

وأضاف أن من أهم أسباب نجاح مشاريع مثل «الأنبيوز مول»، و«مول 360»، و«المارينا مول»، و«الكوت»، و«سوق شرق»، هو اعتمادهم على المستشار والمطور الصحيح، فضلاً عن استخدام منهجية الإدارة الصحيحة.

عشوائية كبيرة

وتابع البيدان يقول: «لقد أصبحنا نعاني من العشوائية في الكثير من مناطقنا السكنية والاستثمارية في ظل غياب الرؤية الصحيحة، وهذا الأمر واضح بشكل كبير من خلال المجمعات التجارية التي أصبحت تقام على مساحات كبيرة بدون أي اعتبار لمواصفات السيارات وما يتسبب به ذلك من مشاكل مرورية وأمنية وغيرها».

شهادة الأوصاف

وفيما يتعلق برأيه فيما يتعلق بحكم محكمة التمييز الذي سمح للمواطن ببيع عقاره دون الحصول على شهادة الأوصاف، قال البيدان إنه كان ينبغي على المشروع أن يحدد آلية تطبيق مثل هذا القرار، وحتى الآن لم يوضح الحكم من الذي سيتحمل المخالفات الموجودة في هذا العقار، هل هو البائع أم الشاري، خاصة أن هناك مخالفات جسيمة في قطاع العقار الاستثماري على وجه التحديد.

وأضاف أن هذا الحكم مازال غامضاً

الفنادق والسياحة

أكد البيدان أن القطاع السياحي في الكويت بحاجة إلى دعم، وهذا الأمر يتطلب وجود هيئة سياحة قادرة على تنسيق هذا القطاع وتنظيمه، مشيراً إلى أن السياحة ليست مجرد إقامة فنادق، وإنما هي مجموعة من الخدمات المتكاملة التي تبدأ من باب المطار ووسائل النقل الحديثة وخدمات التاكسي الحديث، فضلاً عن إنشاء فنادق ومنتجعات متكاملة على مساحات كبيرة.

وأضاف أن الكويت تمتلك الأراضي والمقومات السياحية المتمثلة في البحر والجزر وغيرها من المقومات التي من شأنها أن تنجح السياحة الخليجية والعربية إلى الكويت.

اتحاد الوسطاء

قال البيدان أن اتحاد وسطاء العقار يعاني من غياب دعم الدولة وعدم تفعيل دورها، علماً بأنه يجب أن يكون هناك دور لهذا الاتحاد فيما يتعلق بالقضية العقارية بالكويت، ويجب أن يتم الأخذ برأيه واستشارته في القضايا العقارية والإسكانية في البلاد، وقيل ذلك كله طالب البيدان الحكومة بضرورة العمل على إشهار الاتحاد الذي مازال حتى يومنا هذا من دون إشهار.

شقق التملك

أكد البيدان أن «شقق التملك»، منتج هام في الكويت، لكن هذا الأمر يحتاج إلى قوانين تحكمه، علماً بأن هذا المنتج من شأنه أن ينشط القطاع العقاري في الكويت، خاصة أنه يهم المواطن والمقيم على حد سواء.

العقارات السياحية

اعتبر البيدان قطاع العقارات السياحية والمتمثل في نشاط المطاعم والمقاهي التي انتشرت مؤخراً في عدد من مناطق الكويت بمنزلة «أمر صحي»، مشيراً إلى أن هذا الأمر بحاجة لدعم حكومي من قبل بلدية الكويت ووزارة التجارة، خاصة أن مثل هذا النشاط يصب في مصلحة المواطنين والمقيمين على حد سواء، فهو من جهة سينشط الحركة التجارية والاقتصادية في البلاد، ومن جهة أخرى يعتبر نقطة جذب وترفيه لشريحة كبيرة من المواطنين بل وحتى الزوار من الخارج.

وطالب البيدان الحكومة بضرورة تشجيع مثل هذه الأفكار وتطويرها وإعطائها نظرة مستقبلية أبعد من خلال تقديم التسهيلات التي تحتاجها عن طريق وزارة الشؤون البلدية ووزارة التجارة.

قضية أصبحت تهم شريحة كبيرة من المواطنين والمقيمين

قبل استئجار شقتك.. اعرف حقوقك وواجباتك

كثير الحديث في الآونة الأخيرة حول موضوع إيجارات العقارات السكنية والاستثمارية، خاصة في ظل ارتفاع الطلب على التاجر من قبل المواطنين والمقيمين، وارتفاع قيم التاجر في مختلف مناطق الكويت، فضلاً عن ارتفاع أعداد القضايا التي تشهدها المحاكم الكويتية فيما يتعلق بالنزاعات المتزايدة بين الملاك والمؤجرين وخلافاتهم حول النزاعات المستحقة، والعقود والإخلاء وغيرها من القضايا.

ولتسليط الضوء أكثر على هذه القضية التي أصبحت تهم شريحة كبيرة من المواطنين والمقيمين، تعرض «الأنباء» فيما يلي بعض المعلومات المهمة في هذا الشأن والتي ينبغي على المؤجر التعرف عليها قبل التوقيع على عقد الإيجار، وما هي الحقوق والواجبات المتعلقة بهذا الأمر:

1- قراءة العقد

بداية يجب على المؤجر أن يقرأ عقد الإيجار بشكل دقيق ليتعرف على الشروط والواجبات والحقوق لكل من الطرفين، بمعنى أن يتعرف على قيمة الأجرة الشهرية، ومسؤولياته تجاه الوحدة السكنية المستأجرة، ومن المسؤول عن دفع مصاريف الكهرباء والماء، ومن الذي يمكنه الاستفادة من الوحدة السكنية المؤجرة، وهل بإمكانه إعادة تأجيرها من الباطن.. وغير ذلك من الأمور.. كذلك هناك عدد من الإرشادات المهمة المتعلقة بالاستهلاك والإصلاحات الداخلية والخارجية للوحدة، بمعنى أن القانون قد ألزم المؤجر بضرورة تحمل جميع الإصلاحات الاستهلاكية داخل الشقة والناجمة عن استخدامه اليومي، بالإضافة إلى الإصلاحات الخارجية المتعلقة

بخزان الماء والتعميدات الخارجية والتكييف المركزي والمجاري.

2- سداد الإيجار

كذلك حدد القانون تاريخ 20 من كل شهر كموعده نهائي لسداد الأجرة الشهرية من قبل المؤجر للمالك أو للمحكمة «في حال رفض المالك تسلمها»، وفي حال تأخر المؤجر عن هذا التاريخ فإنه يحق للمالك اللجوء للمحكمة مباشرة للمطالبة بإخلاء الوحدة السكنية، مع إلزام المؤجر بسداد الأجرة المتأخرة عليه.

3- بيع العقار

وفي حال بيع العقار من مالك لآخر، فإن المستأجر سيكون ملزماً بتغيير عقده مع المالك، ومن ثم البدء بدفع الأجرة للمالك الجديد بمجرد علمه باتمام عملية البيع وإخطاره بذلك رسمياً، وفي حال استمر المستأجر بدفع الأجرة للمالك القديم مع علمه بانتقال الملكية، فإنه يحق للمالك الجديد إخلاءه قضائياً، كما لا يحق للمستأجر تأجير الوحدة السكنية بالباطن ولا التنازل عنها للغير إلا بإذن كتابي من المالك، مع ضرورة تغيير العقد للمستأجر الجديد في حال موافقة المالك على ذلك الأمر.

4- رفع الإيجار

أما فيما يتعلق برفع الإيجار، وهو الأمر الذي برز مؤخراً من خلال العديد من القضايا التي

لاغير الغرض المخصص لها.

3- بيع العقار

وفي حال بيع العقار من مالك لآخر، فإن المستأجر سيكون ملزماً بتغيير عقده مع المالك، ومن ثم البدء بدفع الأجرة للمالك الجديد بمجرد علمه باتمام عملية البيع وإخطاره بذلك رسمياً، وفي حال استمر المستأجر بدفع الأجرة للمالك القديم مع علمه بانتقال الملكية، فإنه يحق للمالك الجديد إخلاءه قضائياً، كما لا يحق للمستأجر تأجير الوحدة السكنية بالباطن ولا التنازل عنها للغير إلا بإذن كتابي من المالك، مع ضرورة تغيير العقد للمستأجر الجديد في حال موافقة المالك على ذلك الأمر.

4- رفع الإيجار

أما فيما يتعلق برفع الإيجار، وهو الأمر الذي برز مؤخراً من خلال العديد من القضايا التي

متوسط الإيجارات

من خلال دراسة مسحية سريعة قامت بها «الأنباء» على متوسط أسعار الإيجارات تبين أن متوسط الأسعار كان كالتالي:

- شقة غرفة وصالة 290 ديناراً
- شقة غرفتان 350 ديناراً
- شقة (سكن خاص) 550 ديناراً
- دور من فيلا 950 ديناراً
- بيت كامل من دورين وسرداب 1750 ديناراً

أخيراً حسب قراءتي لسوق شقق التملك لسنة 2015 أرى العزوف واضحاً لدى المواطنين لما آلت إليه الأسعار، ففي سنة 2007 على سبيل المثال يمكن اقتناء شقة في منطقة حولي بسعر 24 ألف دك، الآن نفس المساحة والموقع نجدها بسعر قرابة 85 ألف دك، أيضاً توجه عدد كبير من ملاك هذه البنيات إلى التاجر بدلاً من بيع الشقق لفشل هذا المشروع، في الختام نأمل أن يتم إنشاء وتفعيل اتحاد الملاك بشكل واضح ورسمي بأسرع وقت لتفادي المشاكل الحالية لتشجيع المقيمين على الشراء وحفظ حقوق الملاك الحاليين.

● وسبب عقاري أحمد الأحمد