

## صحة متخصصة أسبوعية تتلمذ بقطاع العقار

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

### رأي عقاري



@AlAhmadRealEst  
أحمد الأحمد

## عوامل تحديد سعر العقار بالكويت

نعلم جميعا ان هناك دائما اختلافات واضحا بين سوق العقار الكويتي وسوق العقار الخليجي على صعيد كل من: الأسعار، التخطيط، النظام المعماري والذوق العام، حيث يعتمد سعر العقار على عوامل مؤثرة وقوى، تختلف فيما بينها، لذلك ينبغي على كل راغب في اقتناء عقار فهم واستيعاب تلك العوامل قبل اقدام على الشراء، ومنسنعرض فيما يلي هذه العوامل:

● **عامل اختيار المحافظة:** تقسم الكويت إلى 6 محافظات هي: (العاصمة، حولي، الفروانية، مبارك الكبير، الأحمدية، والجهداء)، وتمتلك كل محافظة إيجابياتها وسلبياتها، لكن لا شك في أن الأعلى في سعر المتر هي العاصمة.

● **عامل اختيار المنطقة:** كل محافظة من المحافظات المذكورة أعلاه تحتوي على مجموعة مناطق تختلف في مواصفات مثل (التخطيط، مداخل ومخارج المنطقة، البنية التحتية، الخدمات)، وجميعها تؤثر على القيمة السعرية للمتر.

● **عامل البيئة المحيطة:** نقصد هنا بالبيئة المحيطة بالعقار، حيث إنه توجد في الكويت أحياء أو قطع من مناطق معينة سعرها متدن أو مرتفعة (مثال بيوت خيطان المجاورة لسكن العزاب سعرها متدن).

● **عامل الخدمات والمرافق العامة:** وجود الخدمات بالقرب من أي عقار في الكويت يزيد من قيمته السعرية، فعلى سبيل المثال إذا كان العقار أمام مسجد، أو مواقف مدرسة، أو مقابل الجمعيات التعاونية، يكون دائما سعره أعلى من غير الذي لا تتوفر فيه هذه الخدمات.

● **عامل مداخل ومخارج المنطقة:** باتت هذه النقطة مهمة، خصوصا مع ازدياد الازدحام المروري في الكويت مؤخرا، حيث إن المناطق ذات المنافذ الصعبة غير مرغوب فيها غالبا.

● **عامل الكثافة السكانية:** كلما زادت الكثافة قل السعر المتر فيها خصوصا لمن يرغب في السكن الخاص، والعكس بالنسبة للعقار الاستثماري.

● **عامل المساحة:** وهو عامل جدي وأساسي، حيث إن هناك علاقة عكسية بين السعر والمساحة فكما قلت المساحة زاد سعر المتر والعكس.

● **وسيط عقاري**

## نائب الرئيس التنفيذي لمجلس الأعمال التركي - الكويتي لـ «الأنباء»: الاستثمارات العربية الداعم الحقيقي للحكومة التركية

# يلدريم: المواطن الكويتي الأكثر تملكا للعقار بتركيا

توصف بانها لقاء بين أخوين، وهذا أمر مشرف كثيرا، ويدعم القرار السياسي المشترك بين البلدين ويشجع على حركة الاستثمارات التجارية والعقارية بين البلدين.

### مشاريع حضرية بتركيا

وفيما يتعلق بنمو حركة الإعمار في تركيا، قال إنه يكفي أن نشير إلى أن هناك مشاريع أصبحت تنفذ لاستقطاب الاخوان العرب، فعلى سبيل المثال الشقة السكنية المؤلفة من غرفتي نوم وصالة في تركيا كانت تحتوي على حمام واحد، بينما أصبحت الكثير من الشقق اليوم تحتوي على حمام لكل غرفة، وذلك تماشيا مع الحاجة الفعلية للمواطن الكويتي والخليجي، حتى أصبحنا نجد اليوم مشاريع تبني فقط للمواطن الكويتي والخليجي في مدن مثل صنبجة، وطرابزون وبورصة ويلو وحتى إسطنبول، ولا شك أن هذا الأمر يعزز من علاقات التداخل بين هذه الشعوب والشعب التركي.

وفي ختام تصريحه دعا عضو مجلس إدارة غرفة تجارة إسطنبول ونائب الرئيس التنفيذي لمجلس الأعمال التركي - الكويتي بسام يلديريم المستثمرين والمواطنين الكويتيين إلى عدم التخلي أو الإبتعاد عن تركيا، مؤكدا أن تركيا كلها بحاجة لوقوفهم بجانبها، ليس بالكلمة فقط وإنما من خلال الاستثمارات، فالاستثمار العربي هو الداعم الحقيقي لحكومة أردوغان التي هي حكومة صديقة وتحترم وتكن للكويت ولكل الدول العربية كل المحبة، فالكويت هي لؤلؤة الخليج، والكويتيون أصبحوا اليوم في كل مدينة من المدن التركية.

### مشاريع عقارية

### تنفذ لاستقطاب

### الخليجين

### والعرب بتركيا

### الاقتصاد التركي

### صلب ونموه مستمر

### والحكومة تضمن

### حقوق المستثمرين

### العلاقات الإستراتيجية

### بين روسيا وتركيا

### عميقة ولن

### تتحول لحرب

### أردوغان وبوتين افتتحا

### قبل شهرين أكبر

### جامع في روسيا

### يمكن للمستثمر

### زيارة غرفة إسطنبول

### للاستشارات القانونية

### بالمجان



يلديريم متحدثا للزميل طارق عرابي

ولم ينس يلديريم الحديث عن الدور الكبير للقيادة الحكيمة في الكويت وعلى رأسها صاحب السمو الأمير الشيخ صباح الأحمد الذي قال إنه يعتبر صديقا شخصيا للرئيس التركي الحالي رجب طيب أردوغان، حيث أكد أنه لمس عن قرب من خلال اللقاءات الثنائية التي تمت بين الرئيسين مدى الحميمية في العلاقة، والتي لا تقتصر على اللقاءات الرؤساء وإنما يمكن

10 الأخيرة نهضة معمارية كبيرة جدا ولموسة، خاصة في ظل الاستقرار السياسي والاقتصادي الذي تشهده البلاد، فضلا عن الأجواء المناسبة للمستثمر أو المقيم في تركيا، وهذا كله في ظل الجهود الكبيرة التي بذلتها الحكومة التركية والقيادة التركية في سبيل مد جسور التعاون مع كل الدول العربية بقيادة حكيمة من قبل الرئيس التركي رجب طيب أردوغان.

### الاقتصاد التركي قوي

ونفى يلديريم ما يتبرد حول أن الاقتصاد التركي يعاني من انخفاض في الوقت الحالي على الإطلاق، مؤكدا أن الاقتصاد التركي على ما يرام، لافتا إلى أن الاقتصاد التركي صلب وفي نمو مستمر، وأن الحكومة التركية تضمن لكل مستثمر كل حقوقه، وأشار إلى أن تركيا شهدت خلال السنوات الـ

### الكويتيون الأكثر

### زيارة لتركيا



### بغرض السياحة

### الاستثمارات الكويتية

### بتركيا تفوقت

### على نظيرتها الروسية

## رقابة تركية دقيقة على المعارض الخارجية

الأعمال الكويتية التركية، أحببت أن أطمئن على وضع الشركات المشاركة ومصداقية المشاريع المطروحة، لرفع ذلك كله من خلال تقرير للوزارة خوفا من دخول بعض الشركات المتعثرة أو غيرها من الشركات التي ليس لها أصول في تركيا، حيث تقوم غرفة التجارة التركية بمتابعة كل معرض من المعارض الخارجية في الدول العربية تحديداً.

أكد عضو مجلس إدارة غرفة تجارة إسطنبول ونائب الرئيس التنفيذي لمجلس الأعمال التركي - الكويتي بسام يلديريم أن زيارته إلى الكويت والتي جاءت بدعوة من شركة الأمانة العقارية ممثلة برئيسها عبدالناصر السحمان، إنما تهدف إلى الوقوف على وضع الشركات التركية.

وقال: «بصفتي نائب الرئيس للعلاقات الخارجية في غرفة تجارة إسطنبول، ونائب رئيس جمعية رجال

أكد عضو مجلس إدارة غرفة تجارة إسطنبول ونائب الرئيس التنفيذي لمجلس الأعمال التركي - الكويتي بسام يلديريم على أن المواطن الكويتي احتل المرتبة الأولى من حيث تملك العقار في تركيا خلال عام 2015، لافتا إلى أن النسبة الأكبر للمساكن الذين زاروا تركيا خلال صيف العام الحالي كانت من قبل المواطنين الكويتيين.

وأضاف يلديريم في تصريح خاص لـ «الأنباء» خلال زيارته للكويت مؤخرا، أن المواطن الكويتي يمتاز بقدرته على انتقاء المكان بدقة، مدلا على كلامه بالقول أن مدينة طرابزون في تركيا، على سبيل المثال لا الحصر، تحتوي على آلاف المواطنين الكويتيين، حيث يسافر المواطن الكويتي من إسطنبول إلى طرابزون بالطائرة من أجل الاستمتاع بجسمال المدينة وطبيعتها وطقسها الخلاب.

وأوضح أن المواطن الكويتي تفوق في حجم استثماراته على المواطن الروسي الذي كان يحتل المرتبة الأولى على صعيد المواطنين الأجانب الذين يملكون العقار التركي، بل إنه تفوق على المواطن الروسي من خلال تنوع استثماراته في العديد من المدن التركية المختلفة.

وقال أن المدن التركية التي طرق أبوابها المواطن الكويتي خلال السنوات القليلة الماضية قد لا يصلها المواطنون الأتراك أنفسهم، حيث أن هذه المدن بعيدة جدا عن العاصمة أو عن إسطنبول، في حين أن السائح الكويتي لا يدخر جهدا في الوصول إلى مثل هذه المدن البعيدة والتي من بينها على سبيل المثال «كوشاداسي، إزمير، يلو، طرابزون، صنبجة».

## الاستقرار السياسي والاقتصادي والأمني ورخص الأسعار أهم أسباب الاستقطاب

# لهذه الأسباب تفوق العقار الخارجي على المحلي!



عقارات تركيا واليوستة وجورجيا تفوقت على العقارات المحلية في جذب المستثمرين الكويتيين للتملك بها في 2015. - فاماذا عن 2016؟

المستثمرين والأفراد والأسباب التي دفعتمهم إلى البحث عن عقارات خارجية، فقد كان العامل الأكثر جذباً بالنسبة لشريحة كبيرة منهم هي العوائد التي تطرحها بعض الشركات العقارية على رأسها الأمان والعائد الثابت. وأشار عدد من مديري تلك الشركات إلى أن خروج المستثمرين إلى خارج المحيط المحلي والإقليمي، ليس دافعه الهرب من الظروف السياسية أو الاقتصادية، بقدر ما كان دافعهم البحث عن فرص استثمارية بأسعار أقل وعوائد أعلى، بمعنى أن أسعار العقارات في الكويت ودول الخليج تعتبر مرتفعة جدا مقارنة بأسعار العقارات في الدول المذكورة أعلاه، فضلا عن أن عوائد العقارات الخليجية أقل من عوائد العقارات الخارجية التي تصل في بعض الأحيان إلى 10 و12%.

في السابق كالسوق العقاري البوسني، والسوق البلغاري، والسوق الجورجي، بالإضافة إلى أسواق ألمانيا وإسبانيا وهولندا وإيطاليا، وغيرها من الأسواق التي تحقق متطلبات العملاء والتي على رأسها الأمان والعائد الثابت. وأشار عدد من مديري تلك الشركات إلى أن خروج المستثمرين إلى خارج المحيط المحلي والإقليمي، ليس دافعه الهرب من الظروف السياسية أو الاقتصادية، بقدر ما كان دافعهم البحث عن فرص استثمارية بأسعار أقل وعوائد أعلى، بمعنى أن أسعار العقارات في الكويت ودول الخليج تعتبر مرتفعة جدا مقارنة بأسعار العقارات في الدول المذكورة أعلاه، فضلا عن أن عوائد العقارات الخليجية أقل من عوائد العقارات الخارجية التي تصل في بعض الأحيان إلى 10 و12%.

الشركات العقارية تبحث عن تلك الأسواق لتقدمها لهم على طبق من ذهب. وقالوا إنه من أجل تحقيق ذلك فقد لعبت الكثير من الشركات العقارية على هذا «لوتر الحساس» فركزت جهودها على البحث عن أسواق تحقق أهم متطلبات العملاء وعلى رأسها الأمان والاستقرار والأسعار المناسبة، والتي جاء على رأسها السوق العقاري التركي الذي يحقق كل تلك الشروط بكفاءة، حيث يتبع السوق التركي لمختلف شرائح العملاء الحصول على عقارات بخصصة تبدأ أسعارها من 15 ألف دينار، ويوثيقة ملكية حرة، في بلد آمن ومستقر اقتصاديا وسياسيا، فضلا عن تنوع الفرص والمناطق الاستثمارية فيه.

وفي هذا الخصوص أجمع عدد من مديري التسويق في مختلف الشركات العقارية على أن هناك أسبابا كثيرة دفعت المستثمرين إلى البحث عن فرص عقارية واستثمارية في دول خارج منطقة الشرق الأوسط، وفي أسواق جديدة، وذلك بسبب توافر عوامل الاستقرار السياسي والاقتصادي والأمني في تلك الدول، ناهيك عن رخص أسعار العقارات والأراضي فيها، مما جعل الكثير من

عن أسواق أخرى قد تكون قريبة منهم، وعلى رأسها السوق العقاري الكويتي، والتي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- 1- الأمن والاستقرار.
- 2- الأسعار المناسبة.
- 3- إمكانية التملك الحر.
- 4- توافر الفرص الاستثمارية المتعددة.
- 5- العوائد الشهرية والسنوية.
- 6- الاستثمار.
- 7- السياحة والاستجمام.

الشركات العقارية لعبت على «لوتر الحساس» وركزت البحث عن أسواق تحقق متطلبات العملاء أسواق لم تكن مطروقة في السابق كالسوق العقاري البوسني والبلغاري والجورجي برزت مؤخرا

أيام قليلة وينقضي عام 2015 حاملا معه ذكريات وتفصيل قد تكون اليمعة على البعض وسعيدة على البعض الآخر، لكن ما يهمنا في هذا المقام أن نسلط الضوء على توجهات المستثمرين العقاريين خلال هذا العام، وأسباب هذه التوجهات. وللتعرف على هذا الأمر طرحنا أسئلة بسيطة على عدد من الشركات العقارية وبخاصة تلك التي اعتادت على المشاريع في المعارض العقارية الكثيرة التي عقدت خلال العام الحالي تحديدا، بالإضافة إلى طرح الأسئلة ذاتها على الأفراد والشخصيات التي زارت تلك المعارض، حيث تركزت هذه الأسئلة حول أهم الوجهات العقارية للمستثمرين والأفراد في الوقت الراهن، والأسباب التي دفعتمهم إلى ذلك. وخلص الاستبيان الذي أعدته «الأنباء» إلى تحديد أهم الأسباب التي دفعت المستثمرين إلى اختيار أسواق بعينها، والابتعاد