

صفحة متخصصة أسبوعية
تتحدث عن قطاع العقار

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

عقار

ملف التوقعات الاقتصادية: 2016 «كن رحيماً»

في ظل تقليص الميزانية وتأجيل العديد من المشاريع الضخمة العقار في 2016.. انخفاض وليس انهياراً

هناك العديد من الأسئلة التي تدور في رؤوس شريحة كبيرة من المهتمين بالقطاع العقاري في الكويت. حول ما الذي ينتظر هذا القطاع خلال العام 2016 في ظل انخفاض أسعار النفط ورفع أسعار الفائدة والظروف الاقتصادية المحلية والعالمية المضطربة. لذلك رصدت «الانباء» توقعات خبراء العقار بالكويت في هذا الخصوص. وذلك في سياق ملف «الانباء» حول التوقعات الاقتصادية للعام 2016. خاصة أن العقارات هو الملاذ الوحيد لدى شريحة كبيرة من المستثمرين، وفيما يلي التفاصيل:



عماد الفرج

حسين الغيص

محمد المخيزيم



فقط من المناطق المسكونة في الكويت، وبالتالي فإنها لن تكون قادرة على تنفيذ مناطق سكنية جديدة وإيصال التيار الكهربائي لها خلال السنوات القادمة، وفي ظل الظروف الحالية، فكيف نتوقع أن انخفاض أسعار العقار السكني الذي يشهد طلباً كبيراً من قبل المواطنين؟

وأكد على أن استمرار انخفاض أسعار النفط من شأنه أن يزيد الطلب على العقار السكني في الكويت، خاصة أن المدن الإسكانية الجديدة لن تنفذ في موعدها في ظل العجز الحالي في الميزانية، ومن ثم فإن الطابور الإسكاني المتضخم حالياً سيشهد ارتفاعاً في أعداد الطلبات الإسكانية الجديدة على المدى المنظور.

وأشار إلى أن هبوط أسعار العقار الاستثماري سينتج عنه بالضرورة هبوط في معدلات الإيجارات الحالية، خاصة في ظل الشاغل المتوقع للكثير من الوحدات السكنية الاستثمارية بعد تسريح شريحة كبيرة من العمالة الوافدة، وهايك عن الخطط الحكومية الرامية إلى تقليص أعداد العمالة الوافدة، وهذا كله يأتي في الوقت الذي تشهد فيه البلاد ثورة كبيرة في عدد البنائيات الاستثمارية التي تم تشييدها مؤخراً، أو التي يتوقع الانتهاء منها خلال 2016، مما سيدفع الكثير من الملاك إلى المنافسة في السعر للفوز بالمؤجر.

الكويتي سيشهد انخفاضات متفاوتة تبدأ بالعقار الاستثماري ثم التجاري، لكن تأثير هذه الأمور لن تكون سريعة بمعنى أنها لن تظهر قبل نهاية النصف الأول من العام 2016، خاصة أن الكويت تعتبر دولة نفطية لديها حصيلة كبيرة من الإيرادات المالية التي جاءت كحصيلة لعشرات السنين من الرخاء الاقتصادي الذي كانت تعيشه بفضل مردود النفط، بمعنى أن الحصيلة الكبيرة من السيولة النقدية التي حصدها الكويت خلال سنوات الرخاء تجعلها قادرة على المقاومة لمدة ستة أو سنتين على الأقل في ظل الانخفاض الحالي قبل أن تبدأ بالتأثر الفعلي.

وتوقع الفرج ألا يؤثر ذلك كله على العقار السكني، باستثناء الضرر النفسي الذي قد يصيب المتعاملين في السوق ويجعلهم يحجمون عن البيع والشراء في هذا القطاع والذي قد يؤدي إلى خفض بسيط في قيمة العقار السكني بنسبة تتراوح بين 5 و10٪، لكن بشكل عام، لن تشهد أسعار العقار السكني انهيارات خاصة إذا ما علمنا أن تكلفة إيصال التيار الكهربائي من الدولة إلى كل بيت كويتي تتراوح بين 56 و80 ألف دينار، بمعنى أن هناك تكلفة عالية للعقار السكني تجعله يحافظ على أسعاره الحالية.

وتابع الفرج يقول إن الحكومة تحرق سنوياً نحو 400 ألف برميل نفط لإيصال الكهرباء والماء إلى إجمالي مساحة 7٪

لدى إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل. ومضى يقول أن الدولة تمر حالياً بمرحلة تكشف وتتبع سياسة «شد الحزام»، ولا شك أن هذه المرحلة تشكل المخازن بين 2 و3 دنانير، بينما في المكاتب يتراوح السعر بين 5 و6 دنانير. وأكد الغيص على أنه لو استمر الوضع الاقتصادي المتهور على حاله فستبدأ الشركات بتقليص احتياجاتها من المكاتب التجارية، بالإضافة إلى تقليص الوظائف وتسريح العمالة، وهي عوامل كلها ستعكس الغالب شريحة كبيرة من الوافدين.

وتابع يقول أنه قد رافق انحدار أسعار النفط رفع أسعار الفائدة، علماً أن رفع سعر الفائدة يعتبر مؤشراً إلى تعافي الاقتصاد، وبالتالي كان مستغرباً رفع أسعار الفائدة في ظل التراجع الحالي للاقتصاد، لكن وكما هو معروف فإن رفع سعر الفائدة يرتبط ارتباطاً عكسياً بالعقار، فرفع سعر الفائدة يعني بالضرورة انخفاض سعر العقار، والحديث هنا عن العقار الاستثماري والتجاري.

وقال إن نهاية العام 2015 شهدت بالفعل انخفاضات ملحوظة على صعيد العقار الاستثماري، حيث كان سعر المتر في حولي والسالمية قبل العام 2015 يتراوح بين 1800 و2000 دينار، واليوم أصبح السعر يتراوح بين 1400 و1800 دينار، حيث تم بالفعل تسجيل عدد من الصفقات بهذه الأسعار

العامة، الأمر الذي سينعكس على نوع المنتج، بمعنى أن المستهلك سيلجأ إلى المنتجات البديلة أثناء الأزمات، وذلك خلافاً على ما كان عليه الحال في أيام الرخاء والوفرة الاقتصادية.

من ناحيته، قال الخبير والمطور العقاري حسين الغيص أن 2016 سيكون عاماً صعباً بكل الجوانب، فعلى الصعيد الاقتصادي الكويت تمر بمازق بسبب انخفاض الناتج القومي مع وصول برميل النفط إلى سعر 20 دولاراً، وذلك بحسب الدراسات الاقتصادية في هذا الخصوص، علماً أن الباب الأول من الميزانية العامة للدولة (باب الرواتب والاجور) يحتاج إلى برميل نفط بسعر 30 دولاراً، وبالتالي قد يصل عجز الميزانية إلى 9 أو 10 مليارات دينار على حسب مبيعات النفط.

وأشار الغيص إلى أن ضعف الناتج القومي سيؤثر على الميزانية العامة للدولة ومن ثم التأثير على المشاريع التي ستعثر أن لم تقف، علماً أن هذه المشاريع أساسها البنية التحتية والعقار، وهايك عن أن العقار يعتمد على العائد، ولا شك أن عائد العقار التجاري والاستثماري سيتعرض لمشاكل في ظل الكساد الذي سيتسبب في أفلاس الكثير من الشركات

الصرف على الأساسيات، مبيناً أن جميع المؤشرات الحالية تؤكد أن انخفاض النفط سيستمر لمدة 4 إلى 5 سنوات على أقل تقدير. وفي ظل هذه الأوضاع توقع المخيزيم أن يكون قطاعا العقار الاستثماري والتجاري أول المتضررين جراء ذلك الأمر، متوقفاً هبوطاً بنسبة تتراوح بين 25 و30٪ لهذين القطاعين خلال 2016 وما يليه، مضيفاً في الوقت ذاته أنه رفع أسعار الفائدة سيشكل كلفة إضافية بالنسبة للتمويل الاستثماري أو الربعي أو الأساسي.

وتابع يقول إن العقار السكني سيتأثر تبعاً لتأثر السوق العام في الكويت، حيث من المتوقع أن يستمر لهبوط السوق إلى أدنى مستوى له قبل أن يقرر بالفعل تملك سكن خاص، ولا شك أن عملية الترقب هذه قد تطول حتى تصل معه نسبة الانخفاض ما بين 25 و30٪، ولم ينف المخيزيم تخوفه من استمرار رفع الفائدة على القطاع العقاري، خاصة أن رفع الفائدة يعتبر كلفة إضافية على التمويلات سواء التمويل الاستثماري أو الربعي أو السكني.

وأختتم المخيزيم يقول إن النظرة إلى الوضع العقاري في 2016 ستكون أكثر حذراً، أو أنه ستكون هناك كلفة عالية مع نقص في الموارد

المخيزيم:

«الاستثماري»

و«التجاري»

أول المتضررين

بتراجع 30٪

تطبيق «بازل 3»

سيقل السيولة

بالسوق..

وسيؤثر سلباً

على العقار

رفع أسعار الفائدة

سيجعل البنوك

أكثر تشدداً

بالتصديق

العقاري

استمرار رفع

الفائدة كلفة إضافية

على التمويلات

العقارية

في البداية، قال الخبير العقاري محمد المخيزيم أن هبوط أسعار النفط المستمر سيلقي بظلاله على العقار في الكويت سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، مؤكداً على أن أول مؤشرات التأثير الحالي ظهرت من خلال توجهات الدولة لرفع الدعوات عن نحو 12 بنداً رئيسياً، وهايك عن قرب البدء في تطبيق اتفاقية «بازل 3» لضمان الأصول العقارية ما من شأنه أن يقلل من مستويات السيولة الحالية في البلاد، وسيكون له تأثير سلبي على القطاع العقاري بشكل عام.

وأضاف أن مثل هذه العوامل من شأنها أن تشكل ضغوطاً كبيرة على أصحاب الطبقة الوسطى التي ستعاني من شح السيولة، بالإضافة إلى تشدد البنوك في عمليات التمويل العقاري وأسعار الفائدة والبدء في تطبيق اتفاقية «بازل 3»، خاصة أن الضمانات التي تتطلبها تلك الاتفاقية ستسحب جزءاً من السيولة الحالية من السوق، مؤكداً على أن المواطن لن يحس بتأثير ذلك كله إلا بعد فترة من البدء بتطبيقها.

وتابع المخيزيم يقول أنه عندما تشح السيولة من أيدي الناس فإن الصرف على الكماليات سيتوقف عليه

الغيص: 15 إلى 20٪ الانخفاض المتوقع للقطاع العقاري في 2016

تراجع عائد قطاعي «التجاري» و«الاستثماري».. وانخفاض المتر التجاري لـ 3 دنانير

العقار الاستثماري الأكثر تضرراً مع استمرار الهزات الاقتصادية

انخفاض متر «الاستثماري» بحولي والسالمية 22٪ نهاية 2015 لـ 1400 دينار

الفرج: استمرار انخفاض النفط سيزيد الطلب على العقار السكني بالكويت

الانخفاض لن يظهر قبل النصف الأول من 2016 و«الاستثماري» أول المتراجعين

الحكومة لن تقدر على تنفيذ مناطق سكنية بالسنوات المقبلة مع تراجع النفط

تسريح العمالة الوافدة سيدفع الملاك إلى المنافسة بالسعر للفوز بالمؤجر

