

صفحة متخصصة أسبوعية
عن قطاع العقار

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

عقار

750: نسب التراجع المتوقعة في 2016.. والإيجارات ستتضرر كثيرا

خبراء لـ «الأنباء»: «المكاتب الإدارية» أكبر ضحايا التقشف الحكومي

والتطوير العقاري.. وغيرها من الشركات المرتبطة بقطاع حكومية أو غيرها من المشاريع، ما سينعكس بشكل مباشر على أعمال هذه الشركات ويدفعها مضطرة إلى تقليص ميزانياتها وعملاتها ومكاتبها، وذلك للتكيف مع مرحلة التقشف التي ستعيشها البلاد والمنطقة خلال السنوات القادمة التي لا يعرف مداها إلا الله وحده.

مساحات اضافية

وأضافوا أن ذلك كله يأتي في الوقت الذي يتوقع معه أن تدخل المزيد من مساحات المكاتب الإدارية إلى السوق المحلي خلال النصف الأول من العام الحالي، ما يعني زيادة في المساحات المتوافرة التي ستضاف إلى المساحات الحالية، ما سيكون له أثر في تسريع التأثير المتوقع على أسعار إيجارات المكاتب الإدارية خلال السنة الحالية.

العقارات قادرون على تأجير العقارات قبل استكمال أعمال التشييد والبناء فيها.

نسب التراجع

ويتوقع عدد من خبراء العقار أن تتراجع معدلات التأجير خلال العام الحالي 2016 بنسبة قد تتراوح بين 40 و50% في قطاع المكاتب الإدارية، في ظل ما تشهده البلاد حاليا من تباطؤ في حركة المشاريع التنموية والعمرانية الضخمة، بمعنى أن القيمة الإيجارية التي بلغت خلال النصف الثاني من العام 2015 متوسط 7,2 دنانير للمتر المربع قد تصل إلى نحو 4 إلى 5 دنانير للمتر في المتوسط. وقالوا إن تراجع حركة المشاريع يعني بالضرورة تقلص نشاط الكثير من الشركات الحكومية وشركات المقاولات

وتباطؤ وتيرة الأنشطة الاقتصادية خلال الأعوام القادمة في الكويت وتراجعها بشكل يؤدي إلى انخفاض نسب الأشغال ومعدلات العائد التأجيري، لاسيما أن قطاع المكاتب الإدارية يعتمد بشكل رئيسي على الأنشطة التجارية من حيث حجم الطلب.

تراجع متوقع

وكانت الدراسة قد أكدت أن قطاع المكاتب الإدارية كان أحد أكبر القطاعات تحسنا خلال العامين الماضيين، حيث بلغت نسب الأشغال في المكاتب 86,7% وقدرها للمساحات الموجودة حاليا والمساحات تحت التطوير، بالإضافة إلى وجود مؤشرات سوقية قوية على انتعاش السوق حيث بلغت نسب الأشغال في المكاتب تحت التطوير 83,8% وبشكل مبسط، هذا يعني أن مطوري

التجارية والاقتصادية بالبلاد، بمعنى أنه كلما زاد الانتعاش وارتفعت الحركة التجارية والاقتصادية زاد الطلب على تأجير المكاتب الإدارية والعقارات التجارية.. والعكس صحيح. ولعل التوقعات بتراجع قطاع المكاتب الإدارية في الكويت لم تكن حديثة العهد، إذ نشير في هذا الصدد إلى دراسة أعدتها اتحاد العقاريين حول وضع اتحاد الأبراج الإدارية في الكويت، وانفردت «الأنباء» بنشرها خلال الربع الأخير من العام الماضي، وحذر خلالها من تأثيرات الانخفاض الحاد للنقط وارتفاع المخاطر الجيوسياسية في المنطقة على قطاع الأبراج والمكاتب الإدارية في الكويت بشكل خاص، حيث توقعت الدراسة

على القطاع العقاري سيكون أشده على قطاع العقار التجاري والمكاتب الإدارية بشكل خاص، حيث من المتوقع أن تشهد أسعار هذه العقارات تراجعا ملحوظا بشكل طردي مع تزايد تأثيرات هذه العوامل، بمعنى أنه كلما تراجعت أسعار النفط أكثر، وكلما ارتفعت معدلات التقشف الحكومي، زاد التأثير على قطاع العقار التجاري والمكاتب الإدارية التي ستشهد قيمها الإيجارية تراجعاً ملحوظاً.

أسباب الارتباط

وعلل خبراء عقاريون أسباب هذا الارتباط الشديد بين هذه العوامل والقيم الإيجارية والسعرية للعقار التجاري، بأن العقار التجاري مرتبط أساساً بنمو الأنشطة

العقار التجاري مرتبط بنمو الأنشطة التجارية والاقتصادية.. المتوقع تقليصها



«العقاريين» حذر مسبقاً من تأثير انخفاض النفط على الأبراج والمكاتب الإدارية

وعلل خبراء عقاريون أسباب هذا الارتباط الشديد بين هذه العوامل والقيم الإيجارية والسعرية للعقار التجاري، بأن العقار التجاري مرتبط أساساً بنمو الأنشطة

لم يعد يخفى على أحد مدى تأثير تراجع أسعار النفط وارتفاع معدلات الفائدة، فضلاً عن المخاطر الجيوسياسية الحالية على أسعار العقارات في الكويت والمنطقة، حتى أن الحديث عن انخفاض الأسعار بات هو الشغل الشاغل لشريحة كبيرة من المختصين والمهتمين، بل وحتى المواطنين والعديد. واليوم وبعد أن تأكد تأثير هذه العوامل على قطاعات العقار المختلفة، بدأ الكثير من الخبراء والمختصين يتحدثون عن مدى تأثير تلك العوامل على كل قطاع من القطاعات على حدة، خاصة إذا ما عرفنا أن التأثير المتوقع لهذه العوامل سيكون مختلفاً بين كل قطاع وغيره من القطاعات الأخرى. وتشير أغلب التوقعات الحالية إلى أن التأثير المرتقب



هادي الشمري

مدير عام «بنك الكويتي العقاري» هادي الشمري لـ «الأنباء»: الفرصة أمام الحكومة لتنظيم السوق العقاري تراجع العقار قادم لا محالة.. ولكن المدر يبقى «الابن البار»

بموقع مميز بسعر 270 ألف دينار متراجعا من 310 آلاف دينار أي بتراجع بلغت قيمته نحو 40 ألف دينار، وكذلك الحال بالنسبة لمناطق القروان، اشيلية، جنوب السرة وغيرها من المناطق التي شهدت تراجعا بين 40 و60 ألف دينار. ومضى الشمري يقول إن العقار الاستثماري شهد بدوره تراجعا ملحوظا بنسب مختلفة، حيث شهد الربع الأخير من العام الماضي بيع عقار استثماري بقيمة 2,2 مليون دينار متراجعا من 2,5 مليون دينار، في الوقت الذي تراجعت فيه معدلات التساولات في ظل تحفظ عدد من ملاك العقارات وإجماعهم عن بيع عقاراتهم في ظل التراجع الحالي، وتربح آخرين لحين هبوط الأسعار بشكل أكبر.

القيم الإيجارية

وفي السياق ذاته، أكد الشمري أن تأثير التراجع الحالي في أسعار العقارات قد انعكس سلباً على القيم الإيجارية للوحدات العقارية التي ظلت ترتفع بشكل ملحوظ خلال السنوات الخمس الأخيرة بدون توقف، حيث شهد السوق العقاري تراجعا ملحوظا في القيم الإيجارية للعديد من الوحدات السكنية الاستثمارية، وذلك كله في ظل تراجع أعداد المستأجرين بسبب ترحيل أعداد كبيرة من الوافدين

تراجع النفط وتشدد البنوك في الإقراض مؤثرات سلبية بقطاع العقار

سجلنا بيع بيت حكومي بالعارضة بـ270 ألف

دينار بتراجع 40 ألفاً عن سعره الحقيقي



30 إلى 40 ديناراً التراجع المتوقع في إيجارات الشقق

قال مدير عام «بنك الكويتي العقاري» هادي الشمري أن عوامل كثيرة أثرت سلباً على قطاعات العقار المختلفة (سكني، استثماري، تجاري) خلال العام الماضي وبدءية العام الحالي، كان من أهمها التراجع المستمر في أسعار النفط، وتشدد البنوك الكويتية في منح القروض الإسكانية والاستهلاكية، إضافة إلى توترات المؤسسة العامة للرعاية السكنية للبيوت والشقق السكنية في مناطق مختلفة من بينها المطالع وغرب عبدالله المبارك وصباح الأحمد.

وأضاف أن التراجع الحالي في الأسعار لا يعتبر عاملاً سلبياً أو خطراً محدقاً، خاصة أن التراجع الحالي لا يعني انهيار القطاع العقاري، فالعقار يمرض ولا يموت، بمعنى أنه على الرغم من هذا الهبوط في الأسعار ورغم قلة التمويل مازال العقار يقدم عوائد شهرية وإن كانت أقل من العوائد السابقة لكنها ما زالت موجودة، لذا يبقى العقار المدر هو «الابن البار».

وأشار إلى أن التراجع في أسعار العقار السكني ظهر جلياً خلال النصف الثاني من العام الماضي، حيث تم على سبيل المثال لا الحصر بيع بيت حكومي في العارضية

@AlAhmadRealEst
أحمد عبد الحكيم الأحمد

راي عقاري



5 خطوات للحصول على عقارك السكني

كثير من الذين لم يوفقوا في الحصول على عقار يتساءلون: كيف حصل فلان أو كيف حصلت العائلة الفلانية على هذا العقار؟ وأيضا الكثير يتساءل: لماذا لغاية هذه اللحظة لم أحصل على العقار المطلوب؟ وأنا هنا سأسرد الخطوات المهمة للحصول على عقارك وخصوصا السكني، لأن كل عائلة سواء كانت كبيرة أو صغيرة تحتاج إلى مسكن خاص بها بعيدا عن دوامة الإيجارات أو انتظار منح السكن من الحكومة بعد فترة طويلة من الانتظار. مقالتي هذه موجهة إلى كل عائلة في مستقبل عمرها:

5 خطوات للحصول على عقارك السكني

- أولاً: تحديد الميزانية**
أهم عامل رئيسي هو كم تملك من المال الموجود فعلا في حسابك البنكي، وأيضا الأخذ بعين الاعتبار بعض الأصول أو الممتلكات التي يمكن بيعها أو التنازل عنها للحصول على العقار المطلوب. أكثر الأخطاء الشائعة في مجتمعنا أن شخصا يملك حوالي 350 ألف دينار، ويبحث عن عقار في أعلى المناطق سعرا.
- ثانياً: معرفة مصادر التمويل المتاحة**
يمكن الاستفادة من التمويل لشراء عقارك داخل الكويت عن طريق ثلاث جهات:
- عن طريق بنك الائتمان، حيث يقوم بدفع 70 ألف دينار نقداً و30 ألف دينار لمواد البناء.
 - الاستعانة بالبنوك المحلية ومعرفة حجم التمويل على الراتب الشهري لمدة 15 عاماً بنسبة 40% من الراتب.
 - أخيراً إذا كان لديك مدخول إضافي من مشروع

- انت تملكه بالإمكان التوجه للتمويل العقاري لدى البنوك الإسلامية أو قسم تمويل الشركات.
- ثالثاً: تحديد المناطق حسب الميزانية**
يأتي تحديد المناطق بعد معرفته المبلغ الإجمالي الحقيقي الذي يمكن دفعه ومن ثم التوجه إلى المناطق التي تتماشى مع ميزانيته حتى وإن كانت في مناطق بعيدة عن سكنه.
- كثير من عملاء العقار الجدد تجده يبحث لفترة طويلة قد تصل إلى عدة سنوات في المكان الخطأ، على سبيل المثال شخص يعلم علم اليقين أن جميع ما يمكن الحصول عليه من المال هو 230 ألف دينار، ونراه يبحث في المناطق الداخلية التي يتراوح سعر العقار فيها 450 ألف دينار فما فوق!
- رابعاً: مراقبة المناطق المستهدفة للشراء**
متابعة المنطقة المرغوب الشراء فيها لمدة لا تقل عن 6 أشهر تساعد الشاري على استكشاف أفضل الفرص والتعرف على أفضل السماسرة المتخصصين في تلك المنطقة، ناهيك عن معرفة الأسعار الحقيقية وما هو أفضل سعر للشراء.
- خامساً: اختيار سمسار عقار مناسب كما يسمى باللهجة الكويتية «الدلال»**
لا يمكن الاستغناء عن خبرة سمسار العقار في البحث عن عقارك المناسب، وأنصح بالتعامل مع من يملك سمعة طيبة ومشهود له بالمصداقية، ويمكّن ترخيص مزاولة المهنة وليس كما يحدث وهو التعامل مع أي جهة يقوم بوضع ونشر إعلان عقاري.

أخبار عقارية

مجمع سكني

وفي منطقة السلمية تم عرض مجمع سكني راق جداً مساحته 3163 متراً مربعاً ودخله الشهري 85 ألف دينار بسعر 18 مليون دينار، إلى أن مالكة لم ينجح في بيعه بعد في ظل التراجع الحالي في الأسعار، حيث أن سعر السوم الأخير قد بلغ 16 مليون دينار فقط.

خلال السنة الماضية، ناهيك عن حصول عدد من المواطنين على بيوت حكومية جديدة، مؤكداً تراجع معدلات الإيجارات للشقة الواحدة. وقال إن الشركات والمحافظ العقارية كانت هي المتضرر الأكبر من وراء انخفاض أسعار العقارات في الوقت الراهن، خاصة أن الكثير من هذه الشركات والمحافظ تعتمد في عملها الحالي على العقار كمصدر رئيسي ووحيد للدخل، في ظل غياب الكثير من الأدوات الاستثمارية الأخرى في الكويت.

الهبوط مستمر
وتوقع الشمري أن تواصل أسعار العقارات تراجعها وركودها خلال العام الحالي.