

صحة متخصصة أسبوعية
تتم بقطاع العقار

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

عقار

في ظل الأزمات الحالية والركود العقاري

خبراء لـ «الأنباء»: أسعار العقار لم تنخفض.. لكن المضطر يبيع بالخسارة!

Instagram & twitter
@AlAhmadRealEst
أحمد عبد الحكيم الأحمد

رأي عقاري

هجرة رؤوس الأموال الصغيرة

تحول السوق العقاري الكويتي إلى بيئة طاردة بالنسبة إلى صغار المستثمرين ممن يملكون ما بين 20 - 100 ألف دينار، حيث باتت الساحة العقارية محصورة فقط لكبار التجار أو من يملك 350 ألف دينار فما فوق، بينما أصبح من الصعب جدا على غيرهم إيجاد فرصة عقارية مناسبة سواء كان القصد منها الشراء وإعادة البيع أو اقتناء العقار والاستفادة من أيجاره الشهري.

فبعد الارتفاعات الجنوبية للعقار الكويتي منذ عام 2008 إلى الآن وخاصة لمن كان يستوهم تلك الشقق الاستثمارية، بدأوا بالابتعاد عنها وصرّف الألتان والتوجه إلى الاستثمار خارج البلاد. فقد لاحظت عزيزي القارئ كثافة التوجه إلى تملك العقار الخارجي خصوصا في (الإمارات، تركيا، واليوستة)، والكم الهائل للمعارض وشركات التسويق التي تقوم بترويج العقارات في هذه الدول، حيث إن الشريحة المستهدفة من هذه المعارض هم من يملكون أقل من 100 ألف دينار.

ولكن من المؤسف جدا وغير المنطقي الإقبال على تملك عقار خارج الكويت والشراء العشوائي من غير فهم ودراية ومعرفة السعر الحقيقي أو أن يسأل الشخص نفسه «لماذا اشترى في هذه الدولة؟».

كثيرا ما أستقبل اتصالات تطلب مني عرض عقاراتها الخارجية وعندما أسأل صاحب العقار هل قرأت عقد الشراء؟ وهل كنت على دراية بالقيمة الإيجارية أو هل يوجد مؤجرين أساسا من صاحب الشركة التي باعت لك العقار؟ هل العقار باسمك أم باسم الشركة؟ وغالبا يكون الجواب لا أعلم!

الغالبية لا يعلم لماذا أقدم على الشراء، فقط لديه مبلغ ويريد أن يشبع رغبته بأنه تملك عقارا وهذا خطأ. أيضا الجدير بالذكر أن من ضمن العقارات الخارجية التي يتم عرضها للبيع، يكون المالك والمطور للمشروع كويتيًا، حيث إنني تقابلت مع أحد ملاك عقار خارجي فعرض مشروعه علي وأنه يريد أن يبيع الوحدة بسعر حوالي 70 ألف دينار، مما دفعني إلى إنهاء مقابليتي معه، حينها اكتشفت أن لغلاء الأسعار يريدون أن يذهبوا بها إلى خارج الكويت واعتقد أن الوحدة التي عرضها علي بقيمة 70 ألف دينار، لا يمكن لمواطن من نفس الدولة أن يشتريها بسعر 35 ألف دينار.

فعلا اشعر بالاستياء عندما أرى أموال الكويتيين سواء حصلوا عليها عن طريق وراث أو تم جمعها خلال سنين أو اقترضوها من البنوك تذهب خارج البلاد ولا تعود بالنفع على ملاكها والكويت، ولا يسعني في الختام إلا أن أنصح إخواني المقيمين على شراء عقار خارجي التأكد من النقاط الآتية:

- 1) التحقق من الشركة الوسيطة ومن ملاكها.
- 2) التأكد من موقع العقار بالضبط.
- 3) الاستطلاع على أسعار المنطقة المحيطة للعقار قبل الشراء.
- 4) محاولة شراء عقار مدر للدخل.
- 5) اخذ عقد الشراء لحام مختص.

آخر بحسب الموقع والمنطقة والمميزات، ولا شك أن هذا الأمر ينسحب على العقار السكني أو الاستثماري أو حتى التجاري. وأشار محيسن إلى أن تماسك أسعار العقار في الكويت يرجع إلى سبب رئيسي ألا هو أن الشركات الكويتية لديها سيولة مالية كبيرة لا تجد لها الفرصة المناسبة للاستثمار فيها باستثناء القطاع العقاري.

البيع للحاجة

الوسيط العقاري عبد الوهاب العيسى قال إن أسعار العقار تتوقف حاليا على حاجة المالك لبيع العقار، فالمحتاج قد يبيع عقاره ولو بسعر أقل من سعر السوق، خاصة إذا كان مدينا للبنك أو مرتبطا بسداد قرض، ما عدا ذلك فلن تجد من يبيع عقاره بخسارة في أي حال من الأحوال، وهذا الأمر مرتبط بكل أنواع العقار وقطاعاته.

وأضاف أن ما نراه في السوق حاليا هو حالة من العزوف عن البيع يقابله عزوف عن الشراء في ذات الوقت، فالمستثمر والمواطن الباحث عن السكن أو الاستثمار مازال مترددا حتى تتضح الصورة أكثر سواء على الصعيد السياسي أو حتى على صعيد القوانين المحلية، وغيرها.

وأشار إلى أن العرض مازال كبيرا لكنه مازال ينفس الأسعار السابقة، وبخاصة للعقار السكني في المناطق الداخلية التي مازال سعر المتر فيها لا يقل عن 1000 دينار.

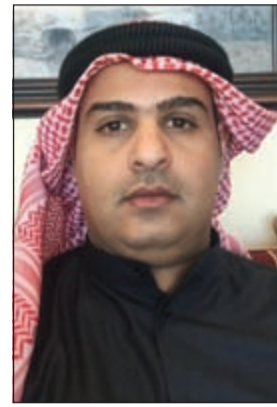
وقال العيسى إن الأمر الوحيد الذي قد يؤثر على السوق العقاري ويعمل على تصحيح أسعاره، هو انتعاش سوق الكويت للأوراق المالية حديثا، حيث نشهد تغيير اتجاهات المستثمرين من العقار إلى البورصة، على اعتبار أن العمل في البورصة أسهل وأسرع في جني الفوائد من العقار.

انخفاض بنسبه 30%

الوسيط العقاري مصطفى بن علي البريمي كان له رأي مختلف، حيث قال إن الواقع يشير إلى وجود انخفاض في الأسعار في بعض المناطق، بنسبة وصلت إلى 30%، ومثال على ذلك منطقة المهولة التي شهدت فيها أسعار التجار انخفاضا من 300 دينار للشقة إلى 250 دينار، ولا شك أن انخفاض القيمة الإيجارية يعني انخفاض نسبة الدخل وبالتالي انخفاض قيمة العقار بشكل عام.



عبد الوهاب سهيل العيسى



شامين محمد محيسن



مصطفى البريمي



شريف بن عيسى



في ظل أزمة انهيار النفط وتراجع البورصة لايزال خبراء العقار يؤكدون صمود القطاع العقاري بالكويت وعدم تأثره بأي هزات اقتصادية (تاسم باشا)

محيسن: البنوك ستضطر للتحفظ في تقييم العقارات بسبب قيود وضوابط «المركزي»

العقاري في الوقت الحالي بسبب القيود والضوابط التي فرضها بنك الكويت المركزي على تمويل السكن الخاص، ولا شك أن التحفظ في التقييم العقاري يصب في نهاية الأمر في صالح البنك الممول والذي يهدف في نهاية الأمر إلى حفظ حقه، لذا فإن التغيير الحالي في أسعار بعض العقارات سببه التحفظ في التقييم وليس هبوط السوق.

وأضاف أن هناك عددا من العوامل التي تحدد سعر العقار منها الموقع والتشطيب وغيرها من العوامل الأخرى، لذا فإننا نجد أن أسعار العقارات قد تتفاوت من منطقة لأخرى ومن عقار

لديها اليوم طلب من إحدى الشركات التجارية لتوفير 12 عمارة لإسكان موظفيها، على أن تحتوي كل عمارة على 30 شقة، علما بأن هذه الشركة ترغب في شراء هذه العمارة وليس استئجارها، وهذا الأمر إنما يدل على استمرار الطلب على العقار الاستثماري في الكويت، فكيف نتوقع أن يشهد هذا القطاع تراجعاً؟!

تحفظ البنوك مدير الاستثمارات العقارية في شركة نيشان القابضة شاهين محمد محيسن قال إن بعض البنوك المحلية قد تضطر إلى التحفظ في عملية التقييم

بن عيسى: العقار يعيش حالة من الركود.. لكنه لا يرتقي لهاجس التخوف الحالي

بعدم ذلك، انتقل بن عيسى للحديث عن العقار السكني قائلا إن هناك حديثا عن انخفاض في أسعار العقار السكني لكن ليس بالنسبة للمناطق الداخلية، حيث ما زالت أسعار الأراضي في المناطق الداخلية عند نفس معدلاتها السابقة، وحتى بالنسبة للتراجع الذي سببنا عنه في المناطق الخارجية كمنطقة «أبو فيسرة»، مثلا فإن هذا الأمر مازال مجرد حبر على ورق، حيث لم تتم أي صفقة فعلية بأسعار منخفضة، وما نسمعه من انخفاض مازال مجرد كلام مرسل.

وانتقد بن عيسى بقوله إن الطلب على العقار مازال في ارتفاع، بدليل أن شركته

البريمي: انخفاض الأسعار في بعض المناطق بنسبة وصلت إلى 30%

في ظل انهيار النفط وتراجع البورصة لايزال خبراء العقار يؤكدون صمود القطاع العقاري بالكويت وعدم تأثره بأي هزات اقتصادية (تاسم باشا)

مشعل الملحم يتحدث لـ «الأنباء» عن مخاطر الاستثمار الخارجي: أيها المستثمر.. لا يفرّك السعر الرخيص والعائد المرتفع للعقارات الخارجية

في ظل تقلبات والمخاطر التي تشهدها الأسواق المحلية والغربية والإقليمية، وكذلك في ظل الارتفاع الكبير في أسعار العقار المحلي في الكويت، بدأت أنظار شريحة كبيرة من المستثمرين الكويتيين تنجس هذه الأيام نحو الاستثمار في العقار الدولي، حيث يرى كثيرون أن العقار الدولي بات هو الملاذ الآمن في مثل هذه الظروف والتوترات، كما وأنه يعد استثمارا رخيصا يتناسب مع مدخرات الشريحة الأكبر منهم.

نائب رئيس مجلس إدارة شركة بلوبرينت للاستشارات العقارية م. مشعل الملحم يتحدث لـ «الأنباء» عن أن هذه التوجهات باتت ملاحظة بكثرة في أيامنا هذه، ولكن المستثمر في الغالب قد لا يعي كافة الجوانب المتعلقة بهذا الأمر، حيث يركز غالبيتهم على السعر وعلى العائد الاستثماري، متجاهلا العديد

من العناصر الخطيرة الأخرى في هذا الجانب. وأضاف أن أغلب المطورين العقاريين التفتوا إلى مثل هذا الأمر فأصبحوا يضعون السعر كأساس للسلسلة، حيث بات المطور يبحث عن السلسلة الرخيصة لكي يرضي سعر الاستثمار المرغوب لدى الجمهور، والسذي لا يتراوح في الكويت بين 30 و40 ألف دينار.

وأكد الملحم أن مقياس السعر أصبح هو المقياس العاطفي لدى شريحة كبيرة من المواطنين الباحثين عن العقار، علما بأن هذا الأمر تترتب عليه مخاطر كبيرة جدا، فالسعر في الكثير من الأحيان قد يكون مضللا، بمعنى أن المواطن قد يشتري عقارا في أي دولة خارجية ولكن مساحة هذا العقار قد تكون صغيرة جدا أو أن هذا العقار يقع في حي شعبي أو في منطقة

العائد المناسب يتراوح بين 4 و10% وما يزيد على ذلك يحمل المخاطر

مشعل الملحم

أخبار عقارية

- يتربعد من المستثمرين القرارات الجديدة التي يناقشها المجلس البلدي حاليا والمتعلقة بزيادة نسب البناء في العقار الاستثماري، وفتح باب ترخيص العمارات المخالفة لتسوية أوضاعها الحالية، مما سيكون له انعكاس على الأسعار في هذا القطاع.
- إحدى شركات السيارات الكبرى في الكويت لديها محفظة مالية بقيمة 100 مليون دينار تبحث عن فرص عقارية مميزة للاستثمار فيها، وتحقيق العوائد المجزية بدلا من تجميدها في الودائع البنكية.
- تبحث مجموعة بوخسين تنفيذ مجمع سكني متكامل قرب مطار البصرة الدولي في العراق بشراكة كويتية-عراقية.
- إعلان على أحد مواقع التواصل الاجتماعي حول بيع شقة شمال غرب الصليبخات في موقع مميز يطل على شارع رئيسيين وعلى البحر كان لافتا للنظر، خاصة أن سعر الشقة وصل إلى 525 ألف دينار، أي بسعر بيت جاهز للسكن في «جنوب السرة».
- لفت عدد من وسطاء العقار إلى تغير نبرة السوق العقاري الحالية، مؤكداً أن الحديث عن هبوط الأسعار لم يعد مسموعا، لاسيما في ظل تزايد الطلب على العقار السكني والاستثماري، واستقرار الأسعار على نفس معدلاتها الحالية.
- أظهرت إحصائية إدارة التسجيل والتوثيق العقاري بوزارة العدل أن إجمالي أعداد العقارات المتداولة خلال الأسبوع الثاني من شهر فبراير الجاري بلغت 101 عقار موزعة على جميع محافظات الكويت، بينها 70 عقارا خاصا، و24 عقارا استثماريا، و7 عقارات تجارية وعقار مخازن واحد، مقارنة بـ 90 عقارا تم بيعها خلال الأسبوع الأول من الشهر نفسه.