

خدمة متخصصة أسبوعية
للمتواصل

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

رأي عقاري



الكويتي يؤوي
الكويتي.. ولكن!

منذ أكثر من نصف قرن بدأت الكويت في تنظيم حق السكن للمواطن من خلال سن القوانين والتشريعات التي تكفل له العيش الكريم، ولكن من الواضح أن الأمور خرجت عن نطاق السيطرة، حيث تحول السوق العقاري الكويتي «السكني» إلى منتج وسلعة استثمارية تجارية بحتة، فأصبحت الغاية من تملكه هو الربح والكسب المادي من خلال استغلال حاجة المواطن «البيسط» الذي لا يملك عقارا يقطن فيه هو وعائلته.

ومع ازدياد التعداد السكاني للكويتيين وتباطؤ مشاريع التنمية الإسكانية التي كفلها الدستور وعدم تطوير مدن سكنية جديدة يستطيع المواطن الحصول عليها بسعر رمزي من الدولة، جاءت شركات التطوير العقاري وملاك رؤوس الأموال وقاموا بتنفيذ مشاريع إسكانية خاصة بهم، بغرض إعادة بيعها أو تأجيرها على المواطنين.

وفي سنة 2008 تدخلت الدولة ومنعت تلك الشركات من حيازة الأراضي السكنية خشى الاتجار ورفع سعرها على حساب المواطن، ولكن كما قال المثل الكويتي: «لا طينا ولا غدا الشرة»، استمر مسلسل شراء الأراضي السكنية من قبل الأفراد واكتنازها ترقيا لصعود الأسعار وهناك آخرون قاموا بشراء مساحات كبيرة ومن ثم تجزئتها إلى وحدات صغيرة وبيعها بنظام مخالف أو تقسيمها ثم تأجيرها على إخوانهم المواطنين بسعر وصل إلى أرقام مخيفة، حتى طالت جيوب الآباء والأمهات الذين يشاركون أبناءهم دفع رسم تلك الأجرة.

فتحولت كثير من المناطق ذات الطابع السكني مثل (الجابرية، سلوى، عموم جنوب السرة، العقبلة، الجهراء) إلى مناطق شبيهة بالمناطق الاستثمارية، حيث تعالت فيها المباني وكثرت المخالفات وازدادت الكثافة والضغط على تلك المناطق، فأصبح منظرا مالوفا جدا أن نرى ما لا يقل عن 6 شقق في بيت مساحته لا تتعدى 375 مترا، وعدد 5 أسر كويتية يقطنون في منزل واحد.

ومن جهة، أخرى طارد غلاء الأسعار المواطن الكويتي حتى وصل إلى شقق التملك التي لا تتجاوز مساحتها 105 أمتار مربعة، حيث استغل المستثمر دعم الدولة لهذه الشقق والذي يقدر بقيمة 70 ألف دينار، ليصبح سعر الشقة الصغيرة ذات الثلاث غرف يتجاوز سعر أرض مساحتها 400 متر في بعض الأحيان.

فأصبح الكويتي يؤوي الكويتي ولكن من دون حسيب ولا رقيب أو قوانين أو آلية تنظم هذا السوق بين البائع والمشتري أو المجر والمستاجر، فأصبح ملك العقار يخبئ وراء سمساره العقاري ويطيح التعليمات والأسعار، فيقف المواطن مكتوف الأيدي أمام مصيره السكني الذي حدده نظيره ويرضى به بلا حول منه ولا قوة.

ولكنني أيشعر إخواني المواطنين بأنه خلال الـ 3 سنوات المقبلة سيحدث تصحيح سعري لسعر الإيجار، فستنخفض الأسعار بشكل ملحوظ وذلك لأن المعروض كثير جدا مما يجعل المستأجر هو الذي يتحكم بالسعر ويجبر المالك على التخفيض.

باختصار

- أسعار الإيجارات ستعود الى الصعود مستقبلا ما لم تحل الدولة قضية الإسكان.
- في 2016 الكفة الأقوى بيد المستأجر حيث إن المعروض كثير جدا.
- ستبقى الإيجارات مرتفعة في المناطق الداخلية التالية (الخالدية، كيفان، الشامية، العديلية).
- أكثر المناطق تضررا بنزول سعر الإيجار هي جنوب السرة.

أخبار عقارية

● عادت المزادات العقارية إلى الواجهة من جديد، حيث نظمت شركة الانماء العقارية مزادا عقاريا لبيع مجموعة عقارات استثمارية في عدد من مناطق الكويت، فيما ينتظر أن تنظم نفس الشركة مزادا آخر على 22 قسيمة في «الفيطيس» مساحة كل منها 500 متر مربع يوم 29 مارس الجاري.

● تشهد المحكمة الكلية يوم غد الخميس 3 مزادات لبيع عقارات مرهونة لصالح بيت التمويل الكويتي تقع جميعها في منطقة صباح الأحمد البحرية.

● شهد الأسبوع الماضي «سوم عقار» جديد في مدينة صباح الأحمد السكنية مساحته 600 متر مربع ويقع على 3 شوارع ومكون من دورين بسعر 360 ألف دينار، إلا أن صاحب العقار رفض العرض.

● شهد الأسبوع الماضي «سوم عقار» هدام تجاري يقع على شارع الشهداء بمنطقة شرق (بطن وظهر وسكة وارنداد) بسعر 4,5 ملايين دينار، إلا أن صاحب الأرض رفض العرض.

● أكثر المناطق تضررا بنزول الأسعار في الوقت الحالي هي مناطق «جنوب السرة» وذلك بسبب سرعة صعود أسعارها في الفترة الماضية من جهة، وكثرة المعروض من جهة أخرى.

● هناك مطالبات من قبل عدد من المواطنين بالسماح بتملك شقق أو أدوار في المناطق السكنية.. لكن البعض يرى أن هذا الأمر قد يساهم في ارتفاع أسعار العقار بشكل أكبر خاصة في المناطق الداخلية.

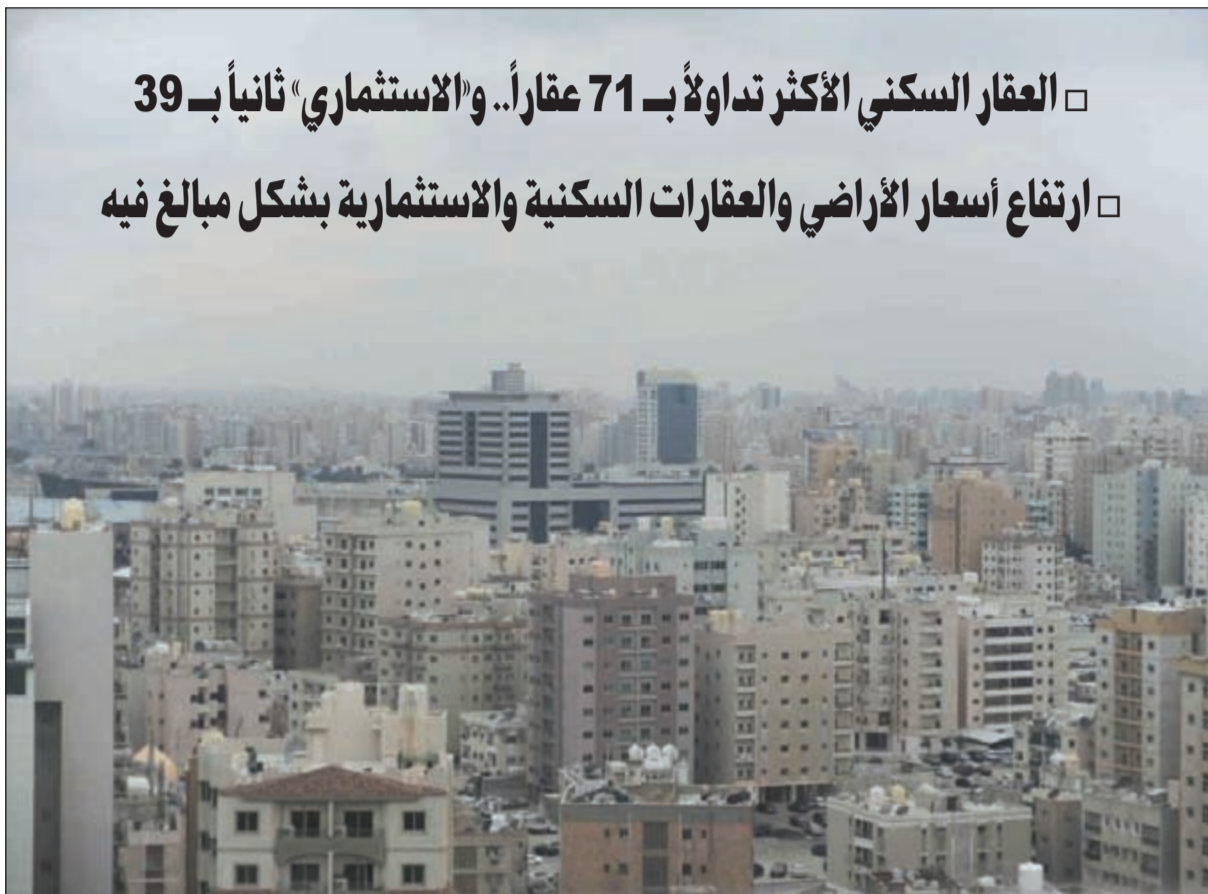
● شهدت إيجارات الشقق السكنية في بعض المناطق انخفاضا طفيفا خلال الأشهر القليلة الماضية بسبب دخول عدد من البنائات السكنية الاستثمارية الجديدة إلى السوق العقاري مؤخرا.

بحسب إحصائيات التسجيل العقاري بوزارة العدل
التداولات العقارية لأدنى مستوياتها بمتوسط تداول 100 عقار أسبوعياً

والكثير من الطلبات، لكن ما يحول دون اتمام صفقات التداول هو ارتفاع الأسعار الجنوني الذي أصبح يفوق قدرة شريحة كبيرة من المواطنين الراغبين في الشراء، أو حتى المستثمرين الراغبين في البحث عن فرص استثمارية مجدية.

وأشاروا إلى أن ما يتم حاليا من تداولات يغلب عليها عمليات التبادل العقاري بالدرجة الأولى، إلى جانب اقتناص الفرص الجديدة والتي قد تكون ناتجة عن عمليات بيع اضطراري لأراض أو بيوت سكنية أو حتى عمارات استثمارية، حيث تجد هناك من يترقب مثل هذه الفرص للاستفادة منها، أو كما يقال «مصائب قوم عند قوم فوائد».

وتوقع بعض وسطاء العقار أن تستمر حالة الجمود الحالية حتى نهاية العام الحالي، إذ بعدها قد تنضج الصورة بشكل جلي، فإما أن تنخفض الأسعار مما سيكون مشجعا للشراء، أو أن أسعار العقارات قد تستقر على وضع معين، وعندها قد ترجع حركة التداول من جديد لتبدأ دورة عقارية جديدة وفقا لمستجدات السوق في ذلك الوقت.



الأوضاع الاقتصادية والسياسية غير المستقرة بالمنطقة أدت إلى تراجع التداولات العقارية وعزوف الكثير من المستثمرين عن شراء العقارات

□ العقار السكني الأكثر تداولاً بـ 71 عقاراً.. والاستثماري ثانياً بـ 39

□ ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات السكنية والاستثمارية بشكل مبالغ فيه

عن البيع والشراء، مستمر منذ الربيع الأخير من العام الماضي، وذلك على الرغم من وجود الكثير من العروض

المحيطة بالمنطقة، إلى جانب الأوضاع الاقتصادية التي تسبب فيها انخفاض أسعار النفط، ناهيك عن ارتفاع

أسعار الأراضي والعقارات السكنية والاستثمارية بشكل مبالغ فيه.

وقالوا إن عزوف المتداولين

أظهر أحدث تقرير إحصائي أسبوعي لحركة التداولات العقارية بإدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل ارتفاع أعداد العقارات المتداولة خلال الفترة من 14 إلى 18 فبراير الماضي بواقع 10 عقارات لتصل إلى 112 عملية تداول مقارنة بـ 102 عملية للتفترة من 7 إلى 11 فبراير، ما يدل على استمرار ضعف حركة التداول العقاري بشكل عام مقارنة بالسنوات الماضية.

وتركزت أغلب عمليات التداول العقاري في قطاع العقار السكني الذي شهد تداول 71 عقارا سكنيا بقيمة إجمالية بلغت 28,7 مليون دينار، فيما تم تداول 39 عقارا استثماريا بلغت قيمتها الإجمالية 42,3 مليون دينار، بالإضافة إلى بيع عقار تجاري واحد في محافظة العاصمة بقيمة 245 ألف دينار، وعقار حرفي واحد في محافظة مبارك الكبير بقيمة 710 آلاف دينار.

وعزا عدد من وسطاء العقار أسباب تراجع التداولات إلى حالة الركود التي يشهدها السوق العقاري الكويتي في هذا الوقت للأسباب المعروفة والتي من بينها الأوضاع السياسية

تحقيق

أسعار العقار بالكويت تضخمت كثيرا ووصلت لمرحلة الانفجار

خبراء لـ «الأنباء»: لا تهولوا..
انخفاض العقار محدود



(قاسم باشا)

يرى بعض خبراء العقار أن أسعار العقارات قد انخفضت في الفترة السابقة ولكنه انخفاض ليس كبيرا ولن يؤثر كثيرا على أسعار العقارات بالكويت

العائد الحقيقي

للعقار يفترض أن يكون بين 8 و10%

الإيجارات الحالية

متضخمة ويفترض أن تهبط 40%

إقرار ترشيده الدعم

سينخفض أكثر بأسعار العقارات

وأضاف أن القيم الإيجابية قد شهدت في بعض المناطق انخفاضا بنسب متفاوتة، وخاصة في المنطقة العاشرة وما حوّلها، وذلك مرجعه إلى ارتفاع أعداد العقارات الاستثمارية التي تم تشييدها مؤخرا، مؤكداً في هذا بتخفيض الإيجار في عدد من العقارات الاستثمارية المملوكة له تماشيا مع الوضع الحالي.

وقال البيدان أن الأزمة الحالية والتي بدأت آثارها في الظهور إلى السطح في أيامنا هذه وفي ظل الركود الاقتصادي الذي تعيشه دول المنطقة الخليجية بسبب انهيار أسعار النفط، حيث إن آثار هذه الأزمة بدأت في الظهور بعد تراجع معدلات إيجارات العقار الاستثماري في بعض مناطق الكويت،

وقد حذر نائب رئيس اتحاد وسطاء العقار سعد البيدان مما وصفه بـ «أزمة مناخ جديدة» تنتظرها الكويت، مشيرا إلى أن أزمة المناخ السابقة والتي وقعت في الثمانينيات كان سببها «شيكات الأجل»، فيما تتمثل الأزمة الجديدة في «شراء العقار بالأجل».

بالإضافة إلى تراجع أسعار العقار في عدد من المناطق بسبب الأوضاع السياسية والاقتصادية في المنطقة. على صعيد آخر، أكد البيدان أن أسعار العقار في الكويت قد تضخمت بما فيه الكفاية خلال السنوات الماضية، حتى وصلت إلى مرحلة الانفجار، بمعنى أن العائد الحقيقي للعقار يفترض أن يكون بين 8 و10٪، وهذا هو المعدل الطبيعي، كما أن نسبة الإيجارات الحالية متضخمة ويفترض ان تهبط ما بين 30 و40٪، وفي حال تحققت هذه النسب الصحيحة فإن أسعار العقار ستنخفض بشكل تلقائي، وهذا لا يشكل خسارة وإنما هو الوضع الصحيح الذي يجب أن يكون عليه على

في قراءة لـ «الأنباء» حول وضع القطاع العقاري، أظهر عقاريون أن الوضع ليس بالصورة الموهولة التي يراها البعض، حيث إن انخفاض أسعار العقار بالكويت محدود على الرغم من الظروف الاقتصادية غير المستقرة كما كانت في السابق، وفيما يلي التفاصيل:

يقول رجل الأعمال وأحد كبار ملاك العقار زين العرييد أن السوق العقاري المحلي يعيش حاليا مرحلة انخفاض في الأسعار، لكن نسب الانخفاض ليست كما يتداولها الناس حاليا، بمعنى أن نسبة الانخفاض بسيطة جدا، وما يحدث حاليا عبارة عن تصحيح بالأسعار، حيث تتراوح نسب الانخفاض بين 5 و10٪.