

صفحة متخصصة أسبوعية تتحدث عن قطاع العقار

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



عقار

مع قرب نهاية الربع الأول من 2016.. وبسبب الطلب الكبير على «السكني والاستثماري»

خبراء لـ «الانباء»: لا خوف على العقار.. وقلق المستثمرين يتبدد

Instagram & Twitter
@AlAhmadRealEst
أحمد عبد الحكيم الأحمد

رأي عقاري

الانتقال

من المناطق القديمة

للمدن الجديدة

اختلفت توجهات وميول المواطنين الراغبين في اقتناء عقار «سكني» خلال السنوات الخمس الماضية، فبعد ظهور مدن حديثة ذات بنية تحتية جديدة وتخطيط منظم، أصبحت تلك المدن محط أنظار الكثيرين، حيث سارع المواطنون الكويتيون إلى بيع عقاراتهم التي يقدونها منذ سنين... ومن ثم التناقص الشديد للحصول على أفضل المواقع في تلك المدن وبناء أفخم البيئات. هذا التغيير الجذري في التوجه بلا شك أثر على أسعار المناطق القديمة نزولاً، حيث كثر العرض فيها بشكل مخيف وزاد الطلب على المناطق الجديدة، فغالباً يكون الطلب ببيع العقار القديم ذو الشارع الواحد أو الموقع غير المميز... والتوجه إلى إحدى هذه المناطق لشراء عقار يفوق عقارهم القديم من حيث الموصفات وموقعا وبناء. ومن غير قصد أخذ المؤشر السعري لتلك المناطق القديمة في التهاوي نزولاً دون أن يشعر ملاكها بذلك، اعتقاداً منهم أن العقار في نزول. ولكن لو راقبت السوق بشكل صحيح ومدروس ستلاحظ أن أغلب المنازل في المناطق القديمة، وأن المناطق الجديدة ما زالت متماسكة وإن حصل نزول فهو لا يتعدى الـ 60 ألف دك.

مثال: من خلال تعاملي اليومي مع عملاء العقار لاحظت أن الأسر التي تقطن في مناطق «الجهراء، الأندلس، الصليبخات، الغرورية، الفردوس، الرحاب والمناطق المحيطة»، يرغبون في الانتقال إلى «عبدالله المبارك، القيروان، جابر الأحمد» والأسر التي تقطن في مناطق القرين أو المنطقة العاشرة عموماً سواء (العدان، مبارك الكبير، القصور، هدية، العجيلة... الخ)، يكون الطلب على المناطق التالية (المسايل في الدرجة الأولى ومن ثم الفينطيس وأبو فطيرة). فأنما أشبه هذه العملية الانتقالية بين المناطق السكنية بأشخاص يقومون باستبدال مركباتهم القديمة بمركبات حديثة، حيث من الطبيعي أن العقار القديم سيكون أقل سعراً وأحياناً يتهاوى إلى نصف القيمة.

خاصة أن التوزيعات الحكومية مع الأسف الشديد غير مدروسة 100٪، فكثير ممن حصل على قسيمة حكومية بعيدة عن منطقتها التي نشأ فيها، إما أن يقوم ببيع الطلب الإسكاني وانتظار فرصة قد تكون أفضل وأقرب إلى منطقتها، أو أن يقوم ببناء القسيمة ومن ثم عرضها بسعر عال للاستفادة من فرق المبلغ وإعادة الشراء بمكان أفضل.

فهنا تحولت المدن الجديدة التي غلبت عليها المضاربات العقارية تارة وتارة أخرى تملكها للاستثمار وضاع هدفها الأساسي هو السكن. سأستشهد بأمثلة حصلت معي، زبون يملك مبلغ 900 ألف دك. فعرضت عليه موقع زاوية في منطقة الروضة مساحة 750م، يفرز، فلم يرغب بهذا العقار بسبب أنه محاط بعقارات وبنية تحتية قديمة، واستبدله بعقار جديد في منطقة الصديق مشروطاً في موقع مميز حتى وإن صغرت المساحة.

وطلبت أخرى من عملاء يقطنون في إحدى المناطق (المنطقة العاشرة) جميعهم يطلبون عقارات شرط موقع «راس» أو «بطن وظهر» في منطقتي المسايل والفينطيس.

أخبار عقارية

● رغم تأكيد وزير الإسكان ياسر أبل توزيع 60 ألف وحدة سكنية على مدى 5 سنوات، إلا أن متابعين للسوق العقاري قالوا إن ذلك لن يحل الأزمة الإسكانية، لأن ذلك يعني توفير سكن لنصف عدد الطابور الإسكاني الحالي، دون احتساب معدل الزيادة السنوية التي تصل إلى نحو 10٪ سنوياً من الطلبات الإسكانية.

● اتخذت عدد من الشركات العقارية قراراً بإيقاف تنفيذ مشاريع عقارية جديدة بشكل مؤقت، وذلك في ظل انخفاض أسعار مواد البناء والمواد الإنشائية، بهدف الاستفادة من الأسعار الجديدة بعد بلوغها أدنى مستوياتها خلال الربع الثالث من العام الحالي.

● أدى الركود العقاري الذي يشهده السوق الكويتي في الوقت الراهن إلى زيادة المنافسة بين الشركات العقارية التي لجأ أغلبها إلى تقديم تسهيلات أكبر وعروضاً تنافسية لم تكن موجودة في السابق.

● لم يؤثر انخفاض أسعار العقارات الحالي على القطاع الفندقي أو الشقق الفندقية التي ظلت أسعارها ثابتة بدون أي تأثير يذكر.

● أظهر التقرير الإحصائي الشهري لإدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل أن إجمالي أعداد العقارات التي تم تداولها خلال شهر فبراير الماضي بلغت 377 عقاراً، بينها 250 عقار سكن خاص موزعة على جميع محافظات الكويت، و110 عقارات استثمارية، و14 عقاراً تجارياً و2 عقاراً حرفياً، وعقار مخازن واحد، وذلك مقارنة بـ 440 عقاراً تم تداولها خلال (فبراير 2015)، أي بتراجع بواقع 63 عقاراً.

والطلب ما زالت كبيرة، لكن قد تكون هناك تنازلات من قبل المالك والمشتري على المدى المنظور للوصول إلى التوافق في حال وجود رغبة جادة من قبل الطرفين.

ليست مقياساً

ويقول مدير عام بيت الانماء العقاري محمد القناعي إنه مع نهاية الربع الأول من العام الحالي يتبين للجميع أن هناك انخفاضاً واضحاً في أسعار العقار في الكويت وإن كان بمعدلات بسيطة جداً، لكنه استدرك قائل: إن المبيعات التي تمت بأسعار مترابطة لا تعتبر مقياساً لحركة السوق العقاري بشكل عام. وأشار إلى أن السوق شهد مؤخراً تنظيم مزادات عقارية خاضها عدد من كبار التجار الذين كانوا حريصين على عدم انخفاض أسعار العقارات خلال هذه المزايدات، وذلك خوفاً على تأثر أملاكهم العقارية بشكل عام.

وتوقع القناعي أن تستمر حالة الركود والانخفاض في أسعار العقارات على المدى القريب، خاصة مع نهاية الربع الثاني من العام الذي يشهد في العادة المزيد من الركود في ظل دخول إجازة الصيف ودخول شهر رمضان المبارك الذي يستزامن هذا العام مع شهر يونيو (أي بنهاية الربع الثاني)، مستبعداً في الوقت ذاته أن يصل الهبوط إلى مستويات مبالغ فيها، لسبب رئيسي، وهو أن التجار أنفسهم لن يسمحوا بالنزول المفاجئ والكبير لأسعار العقارات.

وحول رايه في تأثير أسعار النفط على القطاع العقاري الكويتي، قال القناعي إن ارتفاع النفط تشكل عام استقرار نفسي للمواطن الكويتي، وبالتالي فإن أي تغير في الأسعار من شأنه أن يؤثر، ليس في القطاع العقاري فحسب، وإنما في جميع المجالات والقطاعات على مستوى الدولة بشكل عام. واختتم القناعي بقوله إنه لا توجد دولة بالعالم تشهد استقراراً في أسعار العقار وبعيدة عن الانهيار مثل الكويت، حيث قد يشهد السوق عمليات تصحيحية للأسعار بين حين وآخر، لكن ذلك كله بعيد عن الانهيار، وهذا مرجعه إلى أن الطلب دائماً أكبر من العرض، وبالتالي فإن الانهيار في هذه الحالة يعتبر ضد المنطق، فالعقار سلعة مطلوبة وكثيرة بينما العرض محدود للغاية، ومهما عرضت الحكومة من مشاريع إسكانية فإنها لن تكون قادرة على تلبية العرض بعد أن وصلت أعداد الطلبات الإسكانية إلى أكثر من 110 آلاف طلب إسكاني، ما يعني أن ذلك الأمر لن يؤثر في الأسعار بأي حال من الأحوال.

الدغيشم:

الانخفاض

لم يؤثر

في أسعار المناطق

الداخلية..

ولكنه طال

الخارجية

والجديدة

حالة الركود

مستمرة..

ومن السابق

لأوانه الحديث

عن ارتفاع السوق

من جديد

القناعي:

لا توجد دولة

في العالم أسعارها

مستقرة وبعيدة

عن الانهيار

مثل الكويت

السوق تشهد

مؤخراً تنظيم

مزادات عقارية

خاضها كبار

التجار لخوفهم

من انخفاض

الأسعار



محمد القناعي



عبدالعزیز الدغيشم



سليمان الدليجان

وخاصة المناطق الجديدة التي صعدت أسعارها بسرعة كبيرة وعادت للهبوط بنفس السرعة السابقة.

وأضاف أن الارتباط السابق للسوق العقاري كان بسوق الكويت للأوراق المالية، حيث كانت العلاقة بين السوقين عكسية، بمعنى أنه في حال انخفاض أسعار الأسهم ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح، بينما انفصل هذا الارتباط منذ أكثر من 8 سنوات، أي بعد تدهور وضع سوق الكويت للأوراق المالية، حيث بات العقار هو اللاعب الأساسي في السوق الكويتي ولم يعد يتأثر بأوضاع «البورصة» كما كان في السابق.

وحول توقعاته بحركة سوق العقار خلال الفترة المقبلة، قال الدغيشم: إن حالة الركود قد تستمر لفترة أخرى على المدى المنظور، لكن من السابق لأوانه الحديث عن عودة السوق للارتفاع من جديد، خاصة أن ارتفاع أسعار العقار أمر صعب للغاية، خاصة أن المنتج العقاري مكلف وباهظ الثمن وبالتالي فإن الارتفاع ليس بالأمر السهل على المدى القريب.

وأوضح أن الطلب على العقار السكني بشكل خاص مازال كبيراً، لكن الملاحظ أن أسعار المناطق الداخلية التي ظلت أسعارها ثابتة ومستقرة، وذلك في الوقت الذي تأثرت فيه أسعار المناطق الخارجية

ما بين 5 و10٪ منذ بداية العام الحالي وحتى يومنا هذا.

وأكد الدليجان أن الصورة الحالية بدأت تنبسي لدى استقرار الحالة النفسية لدى المتداولين والمتابعين للسوق العقاري الكويتي، خاصة في ظل الحديث عن بدء الارتفاع التدريجي في أسعار النفط، وقرب توقف عاصفة الحزم، ما يعني أن الاستقرار قد يعود إلى المنطقة من جديد عما قريب.

الوضع طبيعي

ويصف المقيم العقاري عبدالعزیز الدغيشم وضع السوق العقاري الحالي بالهدوء والركود الذي تسبب في انخفاض الأسعار، مشيراً إلى أن هذا الانخفاض طبيعي ومعتمد، فالسوق يجب أن يهبط تارة ويرتفع تارة أخرى، ليس في الكويت فحسب وإنما على مستوى العالم بشكل عام، حيث تتأثر الأسواق العقارية عادة بانخفاض أسعار الفائدة أو ارتفاعها، أو بأي أحداث أخرى قد تشهدها الأسواق بين فترة وأخرى.

وأكد أن التوقعات كانت تشير إلى انخفاض كبير في أسعار العقار الكويتي، لكن التجربة الفعلية أثبتت أن الانخفاض كان معقولاً، وأن هذا الانخفاض لم يؤثر في أسعار المناطق الداخلية التي ظلت أسعارها ثابتة ومستقرة، وذلك في الوقت الذي تأثرت فيه أسعار المناطق الخارجية



خبراء العقار بالكويت يؤكدون أن السوق العقاري مازال بخير رغم الهزات الاقتصادية المتلاحقة

ثمة العديد من الأسئلة التي تدور في أذهان الكثير من مستثمري العقار في الكويت، حيث يتساءلون عن وضع القطاع العقاري بالكويت مع قرب انتهاء الربع الأول من 2016، وهل بالفعل انهارت أسعار العقارات في ظل انخفاض النفط، وفي ظل الأحداث السياسية والاقتصادية التي أحاطت بالمنطقة الخليجية والعربية، بل وحتى العالم على حد سواء؟

وفي ضوء ذلك، سالت «الانباء» عدداً من الخبراء والمتابعين للسوق العقاري الكويتي حول هذه الاستفسارات، حيث أكدوا أن العقار الكويتي مازال بخير، وأن المخاوف التي كانت حول وضع السوق العقاري إزاء تراجع أسعار النفط، بدأت تزول هي الأخرى، بل إن بعضهم أكد أن العقار الكويتي أثبت أنه العقار الوحيد في المنطقة الذي لم يتأثر، وذلك لأسباب عديدة أهمها الطلب الكبير والمتزايد على العقار السكني والاستثماري كون الأول مطلب لجميع المواطنين الكويتيين، والثاني مطلباً للكثير من التجار والمستثمرين.

التفاؤل يعود

ويقول الخبير والوسيط العقاري سليمان الدليجان أنه لا يمكن إنكار تراجع الذي شهده السوق العقاري الكويتي خلال الربع الأول من العام الحالي يتأثر من الأوضاع السياسية والاقتصادية في المنطقة، وإن كان هذا التراجع بطناً ومحدوداً، خاصة أن الحالة العامة للدولة لم تتأثر حتى الآن بهذه الأوضاع، لا سيما على مستوى الميزانية العامة والرواتب وحركة التعيينات الحكومية.

وأضاف أن انخفاض أسعار النفط لم يؤثر في حركة التنمية في الكويت، بدليل أن قيمة المشاريع الحكومية التي تم طرحها مؤخراً قد وصلت إلى نحو 1,1 مليار دينار، وهو ما انعكس إيجاباً على استقرار الوضع الاقتصادي بالدولة بما فيها وضع السوق العقاري الذي يشهد حالياً نوعاً من الركود وضعف حركة التداول لا أكثر.

ومضى الدليجان يقول إن أسعار العقار في الكويت قد تتأثر بشكل أكبر بقرارات البنك المركزي الأميركي أو الأوروبي فيما يتعلق برفع أو خفض قيمة الفائدة الودائع، كما أنها قد تتأثر بحركة رؤوس الأموال نحو أسواق عقارية خارجية باتت تسحب السيولة من السوق الكويتي، وربما كان هذا العامل أكثر تأثيراً على حركة التداول العقارية في الكويت أو حتى على معدل انخفاض أسعار العقار التي تراوحت

الدليجان:

الفترة الماضية

شهدت تراجعاً..

والتفاؤل

يعود للسوق

من جديد

رفع وخفض

الفائدة أثراً كبيراً

في التداولات

العقارية.. والأسعار

انخفضت 10٪

دليلك العقاري

بحسب المرشد للسكن الخاص لـ «اتحاد العقاريين»

كيف تحدد سعر المنزل في جميع مناطق الكويت؟

حددت دراسة صادرة عن «اتحاد العقاريين» تحت اسم «مرشد السكن الخاص» عدداً من العوامل التي تساهم في تحديد سعر المنزل في أي منطقة وذلك على النحو التالي:

1- عدد الشوارع التي يطل عليها العقار وذلك لأن الأرض ذات الإطلالة على شارعين تعتبر ذات قيمة أعلى من الأرض المطلّة على شارع واحد فقط، كما أن الأرض ذات الإطلالة على ثلاث شوارع ذات قيمة أعلى من الأرضين المذكورتين آنفاً.

2- طول الواجهة الامامية في حال ثبات مساحة الأرض: حيث تعتبر الأرض ذات الواجهة الامامية الأطول أعلى قيمة من الأرض ذات الواجهة الامامية الأقصر، و(الواجهة الامامية هي الناحية المفتوحة المقابلة للشارع).

3- التوجيه: فمن المتداول بين سماسرة العقار أن المنزل أو الأرض المواجهة لاتجاه الشمال مرغوبة أكثر من تلك المواجهة لاتجاه الجنوب، وبشكل مماثل فإن المنازل المواجهة للشرق مرغوبة أكثر من مخطاتها المواجهة للغرب.

4- عدد الشوارع التي يطل عليها العقار: حيث تختلف أسعار العقارات باختلاف أعداد الشوارع المطلّة عليها، حيث تتراوح العلاوة في سعر الأرض بالنسبة لإطلالة الشارعين مقارنة بالشارع الواحد بين 4,2٪ في عام 2010 و16,4٪ في عام 2014، فيما بلغ متوسط العلاوة لجميع السنوات 9,8٪.

ولفتت الدراسة إلى وجود قلة من الأراضي المطلّة على ثلاثة شوارع شاذة حالياً، حيث يظهر ذلك جلياً في المناطق التي تتميز بارتفاع حجم الطلب عليها، مما يؤدي إلى عدم وضوح انعكاس العلاوة في السعر الناتجة من الإطلالة على ثلاثة شوارع.

في السياق ذاته كشفت الدراسة عن وجود عوامل أخرى ذات تأثير محتمل على قيمة المنزل أو الأرض، حيث أن منطقة الارتداد بجانب الأرض تجعلها مرغوبة أكثر، حيث تتوفر فيها مساحات إضافية لمواقف السيارات، كما أن هناك أفضلية للمنازل القريبة من كل من العوامل والشوارع العامة. وأكدت الدراسة على أن متوسط سعر المنزل يرتفع بزيادة طول الواجهة الامامية، علماً بأن متوسط طول الواجهة الامامية يبلغ نحو 19 متراً في أغلب الحالات.

عدد الشوارع المطلّة عليها، حيث تتراوح العلاوة في سعر الأرض بالنسبة لإطلالة الشارعين مقارنة بالشارع الواحد بين 4,2٪ في عام 2010 و16,4٪ في عام 2014، فيما بلغ متوسط العلاوة لجميع السنوات 9,8٪.

ولفتت الدراسة إلى وجود قلة من الأراضي المطلّة على ثلاثة شوارع شاذة حالياً، حيث يظهر ذلك جلياً في المناطق التي تتميز بارتفاع حجم الطلب عليها، مما يؤدي إلى عدم وضوح انعكاس العلاوة في السعر الناتجة من الإطلالة على ثلاثة شوارع.

في السياق ذاته كشفت الدراسة عن وجود عوامل أخرى ذات تأثير محتمل على قيمة المنزل أو الأرض، حيث أن منطقة الارتداد بجانب الأرض تجعلها مرغوبة أكثر، حيث تتوفر فيها مساحات إضافية لمواقف السيارات، كما أن هناك أفضلية للمنازل القريبة من كل من العوامل والشوارع العامة. وأكدت الدراسة على أن متوسط سعر المنزل يرتفع بزيادة طول الواجهة الامامية، علماً بأن متوسط طول الواجهة الامامية يبلغ نحو 19 متراً في أغلب الحالات.

