

صحة متخصصة أسبوعية  
بمستم بقطاع العقار

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



# عقار

## أكدوا أن السوق لم يتلق طلبات تأجير.. فمعسكرات العمالة جاهزة عقاريون لـ «الأنباء»: العقار الكويتي لن يتأثر بدخول 45 ألف عامل جديد للمشاريع النفطية



يقولون العقار نازل!

كوئنا مكتبنا عقاريا، يتردد كثيرا على مسامعنا يوميا من خلال اتصالات العملاء جملة «يقولون العقار نازل!» وهذه الجملة ينطق بها المتصل مباشرة فور سماع سعر العقار الذي يرغب في شرائه أو حتى معرفة سعره، حينما يكتشف أن سعر العقار مازال مرتفعا أو أنه حتى هذه اللحظة لا يملك ثمن هذا العقار.

وأنا لا ألقى اللوم على المتصل لأنه ليس صاحب اختصاص غالبا، ولكن اللوم كله على من يروج هذه الإشاعات سواء بقصد أو من غير قصد، سواء عن طريق «مواقع التواصل الاجتماعي، الصحف، الدواوين، المجالس.. إلخ»، فلا أحد ينكر وجود هبوط في سوق العقار الكويتي، ولكن ليس كما يتخيل البعض أن العقار سينهار أو أن الأسعار ستعود لما كانت عليه قبل عام 2000. واعتقد أن الحماس أخذ البعض في قضية الهبوط أو كما يزعمون بالانهيار، فهو يرى فقط العوامل التي تؤثر سلبا على العقار ويغفل عن الأسباب الأقوى، والتي تعزز موقف العقار الكويتي، والتي هي «قلة الأراضي، الرهونات العقارية لدى البنوك، تحسن أسعار النفط والوضع السياسي للمنطقة».

وعلاوة على ذلك، كثيرا ما نسمع أنه «لا يوجد مشتر»، ولكن هناك نظرية أخرى تقول إنه أيضا «لا يوجد بائع» بالسعر الذي يطلبه المشتري، فعلى سبيل المثال هناك عقار معروض لدي في منطقة اليرموك بسعر 700 ألف دينار، ولكن السعر الذي حصلت عليه من المشتري فقط 550 ألف دينار، فقال لي مالك العقار «خلة لا تبيعه العقار لا ياكل ولا يشرب».

وأريد أن أضيف أن جميع من كانوا ينتظرون انهيار الأسعار أو هبوطها إلى مستويات متدنية منذ سنة ونصف السنة إلى الآن، لم يقوموا بالشراء، وهذا خير دليل على أن العقار لم يصل للسعر الذي يتوقعونه، وأنا لا أحارب النزول أو أدعو إلى رفع سعر العقار والترويج له، ولكن يجب التحدث بواقعية أكثر. فما زالت الأسعار مرتفعة، وما زال لا توجد فيلا جديدة في عموم مناطق الكويت أقل من «ربع مليون دينار»، وما زالت البنائات الاستثمارية الجديدة في مناطق حولي والسالمية تعرض بسعر 2 مليون دينار فما فوق، وما زال سعر المتر في مناطق العاصمة من 750 دينارا إلى 1400 دينار، وما زالت الشقق تباع بأسعار 100 ألف دينار وأكثر، وما زال سعر إيجار شقة جديدة من 3 غرف بسعر 500 دينار وأكثر.

وأحيانا تصلني رسائل عن طريق الواتساب أو بالاتصال تطلب عقارا في مناطق العاصمة بشرط أن يكون ذا موقع ومساحة لا تقل عن 500 متر مربع دون أن يتجاوز سعره 450 ألف دينار! ما يدفعني إلى الضحك، فمثل هذه الطلبات المزيفة ليست إلا مضيق للوقت ومحاولة فاشلة لنشر الإشاعات، ولكن الحقيقة أنه تم سوم فيلا جديدة في منطقة الفيحاء بمساحة 500م زاوية بسعر مليون و150 ألف دينار الأسبوع الماضي ورفض مالك العقار هذا السعر.

● أدعو كل الباحثين عن عقار ألا ينجرفوا وراء الإشاعات غير الصحيحة والتحليل المبالغ فيها، وان ينظروا إلى الواقع واختيار الأفضل حسب ميزانيتهم.



على الرغم من صرف نحو 45 ألف تأشير عمالة جديدة لمشاريع مشروع الوقود البيئي إلا أن عقاريين يؤكدون على أن استخدام هذا العدد الكبير لن يؤثر على السوق العقاري بالكويت (محمد هاشم)



قيس الغانم



عبد الفرج

وضع السوق بشكل عام قبل حلول شهر نوفمبر المقبل، أي أنه من الصعب حاليا الحكم بالتأثير السلبي أو الإيجابي للأوضاع الحالية على السوق العقاري، خاصة أنه في ظل الحديث إلى عودة أسعار النفط للارتفاع من جديد فإن الكثيرين قد يعاودون التمسك بعقاراتهم، كما أن الحكومة قد تعيد النظر في تنفيذ إجراءات الترشيد والغذاء والدعم وغيرها من القرارات التي كانت تنوي تنفيذها.

### تأثير نوعي

ويؤكد عماد الخبير والمقيم العقاري عماد الفرج على أنه لا بد أن يكون مثل هذا العدد من العمالة ولو تأخيرا طفيفا ونوعيا على القطاع العقاري في الكويت، بمعنى أنه حتى لو قامت شركات المقاولات بتوفير مساكن خاصة لهذه العمالة بالقرب من المشاريع التي سيفقدونها، فإن مديري هذه المشاريع والمستويات العليا من الموظفين قد يكون لهم سكن خاص في المناطق السكنية وليس ضمن هذه المعسكرات.

ومضى الفرج يقول إنه بشكل عام فإن الحكومة لن تقوم بفتح الباب أمام هذا العدد الكبير من العمالة دون تأمين مساكنهم وأماكن

الخاصين بكل مشروع. وأضاف أن الوضع الحالي يختلف تماما عن الوضع السابق، حيث كانت شركات النفط في السابق تقوم بتأجير عمارات لموظفيها ضمن القطاع الاستثماري، لكن في الوقت الحالي أصبح أسكن العمالة الخاصة بالمشاريع الضخمة يتم من خلال معسكرات متكاملة تضم خدمات السكن والمرافق التابعة لها، بالقرب من المشروع، على أن يقوم المقاول نفسه بتأمين المواصلات وبإقاي الخدمات الأخرى التي تحتاجها العمالة دون التأثير على الوضع العام للمواطنين والمقيمين.

وبالقول إن ملك العقار بالمنطقة العاشرة يعانون حاليا من حالة الركود وانخفاض المستويات الإيجارية لعقاراتهم هناك، لاسيما في ظل ارتفاع مستوى العرض وتراجع مستوى الطلب، خاصة بعد دخول عدد كبير من العقارات الاستثمارية إلى السوق مؤخرا وعدم وجود طلبات تأجير تغطي العرض الحالي.

### تغيرات مفاجئة

وتطرق الغانم إلى الوضع الحالي للسوق العقاري الكويتي، مشيرا إلى أنه من السابق لأوانه الحكم على

في شأن العمالة التي سيتم ادخالها إلى البلاد لتنفيذ المشاريع الإنمائية، مؤكدا أن الـ 140 ألف عامل الذين تحتاجهم الدولة سيتم توزيعهم بواقع 40 ألفا لمشروع الوقود البيئي، و40 ألفا لمصفاة الزور، و40 ألفا لاتمام مشروع جامعة الشادية لعام 2017، وجميعهم خصص لهم موقع.

وفي ظل البدء الفعلي لتطبيق هذا النهج، كيف استقبل القطاع العقاري في الكويت هذه الخطوة، وهل كان مثل هذه الخطوة تأثير على القطاع العقاري (وبخاصة العقار الاستثماري)؟ أو لنقل بصيغة أخرى، هل تلقى العقار الاستثماري طلبات لاسكان هذه العمالة أم أن قضية اسكان هذه العمالة قد تم حلها بالفعل كما كان مخططا لها منذ البداية؟

### لا تأثير

وحول هذا الامر قال أمين سر اتحاد العقاريين قيس الغانم أنه لا يوجد أي تأثير اطلاقا مثل هذا الأمر على القطاع العقاري في الكويت، خاصة أنه قد تم بالفعل تأمين معسكرات لاسكان هذه العمالة بالقرب من كل مشروع سيقومون بتنفيذه، خاصة أن هؤلاء الموظفين ليسوا موظفي دولة وإنما يتبعون المقاولين

بدو أن الإعلان السابق للأمين العام للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية د. خالد مهدي حول دخول 140 ألف عامل إلى الكويت مع بداية الصيف الحالي قد بدأ يأخذ أولى خطواته العملية، خاصة بعد إعلان مؤخرا نائب الرئيس التنفيذي للمشاريع في شركة البرول النفطية عبد الله فهد العجمي عن صرف ما يقارب 45 ألف تأشير (توتا) لمقاولي مشروع «الوقود البيئي».

ومنذ الإعلان عن هذا الامر برزت مخاوف حول ما قد ينتج عن دخول هذا العدد من العمالة من خلل في التركيبة السكانية من حيث الملفات الأمنية والصحية والاسكانية، ولكن يبدو أن هذه المخاوف قد بدأت تزول بعد ان اتضح أن الحكومة قد عملت على تأمين هذه الملفات من خلال ايجاد الحلول المناسبة لاستخدام هذه العمالة واسكانها في مناطق قريبة من المشاريع التي سيقومون بتنفيذها، فضلا عن أن وجودهم سيكون مرتبطا بهذه المشاريع لا أكثر، بمعنى أنهم سيغادرون فور انتهاء عملهم في المشاريع.

وكانت وزيرة الشؤون وزيرة الدولة لشؤون التخطيط والتنمية هند الصبيح قد أكدت في تصريحات سابقة على أن الاجراءات الاحترازية اتخذت

**الغانم: الوضع الحالي يختلف عن السابق.. فمعسكرات العمالة أصبحت قريبة من المشاريع**

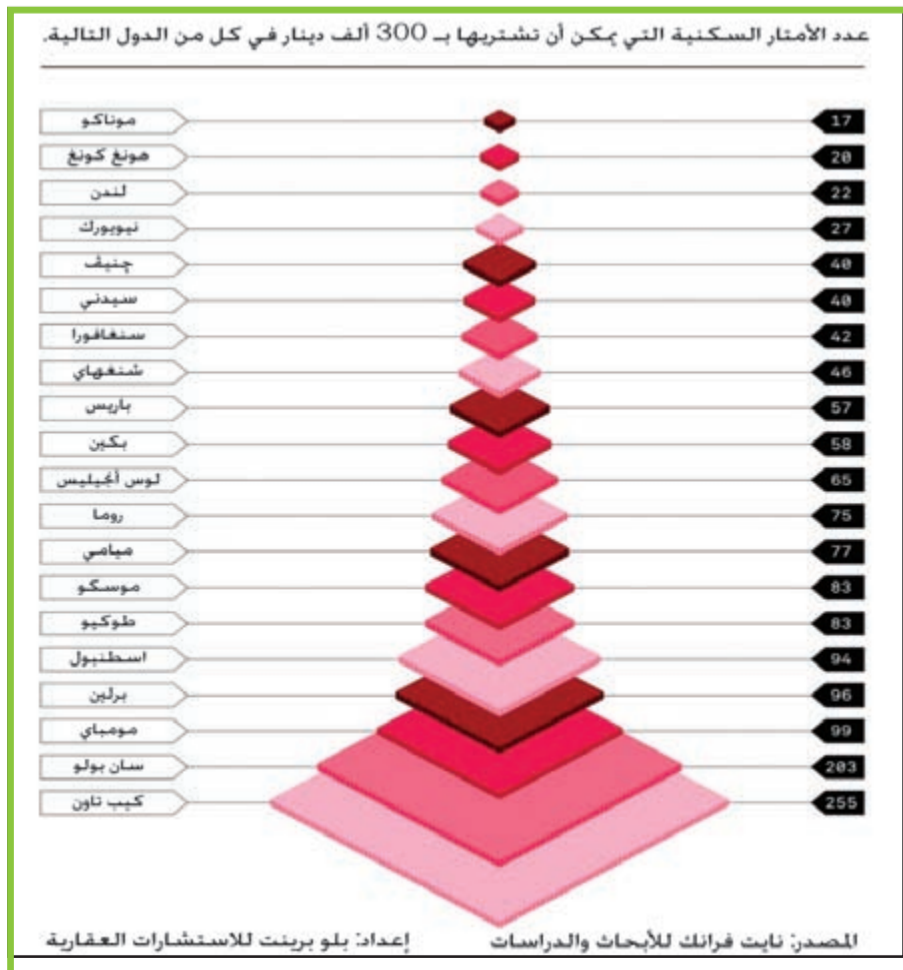
**الحكم على وضع السوق سلبا أو إيجابا**

**سابق لأوانه**

**الفرج: هدوء الأوضاع السياسية بالمنطقة وتحسن أسعار النفط أعاد الثقة للسوق العقاري**

### أخبار عقارية

- قال متابعون لسوق البناء في الكويت إن أسعار مواد البناء ما زالت مرتفعة باستثناء الحديد الذي انخفضت أسعاره بقوة خلال الأشهر القليلة الماضية، ما يعني أن تكلفة البناء ما زالت مرتفعة، خاصة تكلفة الأيدي العاملة الفنية التي أصبحت عملة نادرة.
- عبر مواطنون عن سخطهم من تباطؤ الحكومة في توزيع البيوت والأراضي السكنية، مشيرين إلى أن ما تم خلال السنتين الأخيرتين كان عبارة عن توزيع بيوت على ورق، بينما كانت الحكومة في السابق تقوم بتجهيز البنية التحتية قبل توزيع الأراضي السكنية.
- تزايدت أعداد المواطنين الباحثين عن عقارات خارج الكويت مع تفضيل الجهات الأوروبية في الأوتة الأخيرة تحت زريعة أن «الوطن العربي» لم يعد آمنا.
- اشتعلت وسائل التواصل الاجتماعي خلال اليومين الماضيين رافضة المقترح الذي تناقشه لجنة الأولويات بمجلس الأمة والمتعلق بمقترح بقانون حول تحديد القيمة المتجارية للعقار السكني، حيث أكد المتابعون على أن هذا الأمر مطعون فيه دستوريا، خاصة أن الدستور قد أعطى للمواطن الحق في التصرف بالعقار المملوك له سواء بالبيع أو الشراء أو التأجير.



### بناء على دراسة أعدتها «نايت فرانك» البريطانية كم متراً يمكنك شراؤه بـ 300 ألف دينار بأكبر مدن العالم؟

لطالما سمعنا تدمرا من ارتفاع أسعار العقار في الكويت، حتى قيل إنها الأسعار الأعلى في العالم، لكن هناك دراسة حديثة أصدرتها شركة نايت فرانك للأبحاث والدراسات (شركة بريطانية)، كشفت عن أسعار أعلى العقارات عالميا، حيث كانت المفاجأة أن أيا من دول المنطقة لم تكن ضمن هذه الدراسة باستثناء «الجمهورية التركية» التي جاءت في المرتبة الـ 16 بين 20 عاصمة عالمية.

وبينت الدراسة التي قامت بالكشف عنها شركة «بلو برينت» للاستشارات العقارية (وكيل شركة نايت فرانك بالكويت) ترتيب سعر المتر المربع في 20 عاصمة عالمية، حيث كان المقياس يقوم على قياس عدد الأمتار المربعة التي يمكن شراؤها بقيمة مليون دولار أي ما يعادل نحو 300 ألف دينار، لتحل مدينة «موناكو» المرتبة الأولى بعدد 17 مترا مربعا، تليها «هونغ كونغ» بعدد 20 مترا مربعا، ثم «لندن» بعدد 22 مترا مربعا، ثم «نيويورك» بعدد 27 مترا

مربعا، ثم «جنيف» و«سيدني» بعدد 40 مترا مربعا، ثم «سنغافورة» بعدد 42 مترا مربعا، تليها «شنغهاي» بعدد 46 مترا مربعا، ثم «باريس» بعدد 57 مترا مربعا، ثم «بيينغ» بعدد 58 مترا مربعا، ثم «لوس أنجلوس» بعدد 65 مترا مربعا، ثم «روما» بعدد 75 مترا مربعا، ثم «ميامي» بعدد 77 مترا مربعا، ثم «موسكو» و«طوكيو» بعدد 83 مترا مربعا، ثم اسطنبول بعدد 94 مترا مربعا، ثم «برلين» بعدد 96 مترا مربعا، ثم «مومباي» بعدد 99 مترا مربعا، ثم «سان بولو» بعدد 203 أمتار مربعا، ثم «كاب تاون» بعدد 255 مترا مربعا.

والغريب في الأمر أن دولا خليجية مثل الكويت والسعودية، بل وحتى دبي لم تكن ضمن تلك القائمة الأعلى عالميا، أي إن المليون دولار ما زالت قادرة على شراء أمتار أكثر في الوطن العربي، مقارنة بالعواصم الأوروبية والعالمية التي يكثر الطلب عليها من جميع أرجاء الأرض.