

صحة متخصصة أسبوعية
نستم بقطاع العقار

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



عقار

طالبوا الحكومة بتسهيل عمل «الخاص» لتنفيذ المزيد من المشاريع

عقاريون: مشروع «العاصمة» سينعش أسعار الأراضي المحيطة بالمشروع



قلب العاصمة الكويتية.

ارتفاع الأسعار

ولفت المراقبون إلى أن تنفيذ هذا المشروع الضخم من شأنه أن يساهم كذلك في ارتفاع أسعار العقارات في المنطقة، خاصة أن وجه المنطقة سيتغير بالكامل بمجرد الانتهاء من هذا المشروع الضخم الذي يزيد تكلفته الإجمالية على 220 مليون دينار، تماماً كما حدث بالأراضي والعقارات المحيطة بمجمع «الأفنيوز»، والذي شهد فيه المنطقة انتعاشاً تجارياً بعد أن رأى المشروع النور، كما شهدت أسعار الأراضي والعقارات المحيطة بالمشروع ارتفاعاً سريعاً بالأسعار بمجرد الانتهاء من تنفيذ المرحلة الأولى من المشروع آنذاك.

إنعاش العاصمة

وبالمقابل شدد المراقبون على أهمية هذا النوع من المشاريع الواقعة في قلب العاصمة، مؤكداً أن الكثير من دول العالم تحرص على إنعاش عواصمها من خلال تنفيذ مثل هذه المشاريع، بينما نرى أن العاصمة الكويتية تفترق إلى ذلك الأمر، حيث نجد أن أبراج وشوارع العاصمة تبدو شبه مهجورة بعد انتهاء دوام الوزارات والشركات العاملة في العاصمة، لذا فإنه من الضروري الالتفات إلى مثل هذا الأمر والعمل على إفساح المجال أمام القطاع الخاص، وفتح الباب أمام تنفيذ وتطوير المزيد من المشاريع التي من شأنها أن تعمل على تقديم الكويت وتطورها، لاسيما وأن ظل ما تشهده البلاد بشكل عام، والعاصمة الكويتية بشكل خاص من عملية تطوير في الشوارع والطرق والبنى التحتية التي سستنتقل بالكويت إلى مصاف الدول المتطورة في حال تنفيذه هذه المشاريع على حسب ما تضمنته خطة التنمية الحكومية الأخيرة.

تم تخصيص الدور الرابع والخامس كناد صحي متكامل يحتوي على مجمل الأنشطة والأجهزة الصحية بالإضافة إلى مطاعم خارجية على سطح المبنى بمساحة 13,339 متراً مربعاً.

ثانياً، الجزء الفندقية: وهو عبارة عن فندق يلي الأدوار المخصصة للجزء التجاري ويتكون من 11 دوراً مكونة من 147 جناحاً مع خدماتها من مطاعم وقاعات متعددة الأغراض وناد صحي. ثالثاً، الجزء المكتبي: وهو عبارة عن برج مكاتب مساحته 1,746 متراً مربعاً مكون من طابق أرضي و (54 دوراً) مستغل بالكامل كمكاتب تجارية وبمساحة تجارية تعادل 59,700 متر مربع بمتوسط مساحة طابقية ما بين 1,146 إلى 1,328 متر مربع مساحة وسطية لكل دور. رابعاً: الجزء الخدمي: ويتكون من عدة مبان سيتم

وتلاثة أدوار. وقد تم توزيع المساحات التجارية والأنشطة المخصصة للمشروع بمساحة تجارية تعادل 72,259 متراً مربعاً تم توزيعها وفقاً للتالي:-

● مساحة 6,607 أمتار مربعة في السرداب الأول كسوق مركزي كبير لسهولة مداخله ومخارجه وربطه بصورة مرنة وسهلة مع كامل مكونات المشروع الأخرى دون إغفال الجانب الخدمي له (المواقف) بالإضافة إلى محلات تجارية أخرى بمساحة 2,148 متراً مربعاً.

● تركيز كامل الأنشطة التجارية من محال ومطاعم ومقاهي بالدور الأرضي والميزانين والدور الأول (GF + 1 + 2) وبمساحة إجمالية 28,673 متراً مربعاً.

● اقتصار الدورين الثاني والثالث ومساحتهما التجارية 21,492 متراً مربعاً بالأنشطة الترفيهية والسينما والمطاعم والمقاهي.

أكبر مشروع تجاري داخل المدينة على جزيرة مطلة على أربعة شوارع بمساحة 21.414 متراً مربعاً

يضم المشروع عدة مبانٍ لمواقف للسيارات إجمالي 2,295 موقفاً

يتوقع أن يساهم المشروع في ارتفاع أسعار العقارات في المنطقة قياساً على مشروع «الأفنيوز»



الكثير من دول العالم تحرص على إنعاش عواصمها من خلال تنفيذ مثل هذه المشاريع

بعد إعلان شركة الصالحية العقارية عن حصولها على الموافقات والتراخيص اللازمة لإقامة مشروع العاصمة الذي تبلغ تكلفته التقديرية نحو 140 مليون دينار ناهيك عن قسيمة الأرض التي تبلغ نحو 80 مليون دينار، توقعت مصادر عقارية أن تنتعش أسعار الأراضي والعقارات المحيطة بالمشروع، خاصة أن المشروع يقع في قلب العاصمة الكويتية وبالقرب من العديد من الأبراج التجارية الحديثة والتي باتت تشهد إقبالاً كبيراً خلال السنوات الثلاث الأخيرة بفضل ما تتمتع به من مزايا وخدمات ذكية. ويقع مشروع «العاصمة» الذي أكد رئيس مجلس إدارة شركة الصالحية بتنفيذه منذ أكتوبر 2015 على جزيرة مطلة على أربعة شوارع بمساحة 21,414 متراً مربعاً بنشر وجودها في منطقة العاصمة، حيث يعتبر أكبر مشروع تجاري داخل مدينة الكويت، حيث ستتوزع مكونات المشروع على قسائم تجارية تبلغ مساحتها 7,358 متراً مربعاً، وقسائم استثمارية تبلغ مساحتها 10,611 متراً مربعاً، ومكاتب تجارية على مساحة 3,445 متراً مربعاً، بالإضافة إلى (فندق)، علماً بأن هذه المساحات محاطة بأراضٍ للدولة تقارب 18,738 متراً مربعاً وتحتوي بها الشوارع من أربع جهات منها شارعان مهمان هما شارع عبدالعزيز الصقر وشارع خالد بن الوليد.

مكونات المشروع ويتكون مشروع العاصمة من عدة عناصر وأجزاء أساسية تشكل ذلك الصرح المهم والمميز وذلك على النحو التالي: أولاً: الجزء التجاري وهو عبارة عن مجمع تجاري على مساحة 19,668 متراً مربعاً مكون من ثلاثة سراديب على حدود العقار منها سراديبان (الثاني والثالث) سيتم استغلالهما كمواقف سيارات لخدمة المجمع وسرداب أول سيتم استغلاله بالكامل تجارياً يتلوها عدد خمسة أدوار سيتم استغلالها كمحال ومطاعم ومقاهي وأنشطة ترفيهية وهم عبارة عن الدور الأرضي والميزانين



صورة تخيلية لمشروع العاصمة الذي تنفذه «الصالحية العقارية» والذي يتوقع أن يغير وجه مدينة الكويت



رأي عقاري

Instagram&twitter @AlAhmadRealest أحمد عبد الحكيم الأحمد

العقار الكويتي.. ما وراء الكواليس

ازدهم السوق العقاري الكويتي منذ أواخر عام 2014 إلى يومنا هذا بآراء وتحليل وأستنتاجات كثيرة ليس لها أول ولا آخر، قد تكون صحيحة أو خاطئة فكلها اجتهادات فردية.. فلا ننكر تأثيرها المباشر والقوي على سوقنا اليوم، وهذا التأثير ينعكس على كلا الطرفين المشتري والبائع للعقار، ومثلما يقولون «سوقنا سوق إشاعات».

كوني سمساراً عقارياً ومواطناً كويتياً يهمني كثيراً معرفة الحقيقة.. أيضاً هذا الأمر يهم كل شخص كويتي سواء كان مالكا أو باحثاً عن عقار يريد معرفة ماذا يجري أو بالمصطلح الكويتي «السوق وين رايح؟»، ما دفعني إلى البحث والتحري بكل ما أوتيت من قوة، من الواقي اليومي ومتابعة السوق العقاري، خاصة في الفترة الأخيرة، نلاحظ أن هناك أمراً غير طبيعي ووضوح غير مستقر وعلامات استفهام كثيرة من حيث العرض والطلب والأسعار المتداولة، على سبيل المثال: مالك عقار لبنانية استثمارية في منطقة السالمية مساحة 1000 متر جديدة، مدخلها الشهري 13,500 دينار يقوم بعرض عقاره بسعر 2 مليون و300 ألف دينار، أي بنسبة بيع 17، ويصر المالك على البيع بهذا المبلغ ولا يمكن أن يتنازل عن سعره. ويقول: إن السوق ممتاز، وفي المقابل تعرض على نفس المالك عقاراً آخر بنفس مواصفات عقاره المعروض، فيقول إن السوق ليس مستقراً وإن هناك عزوفاً عن الشراء ويقوم بسوم البناء الجديدة بسعر مليون و850 ألف دينار، أي بنسبة بيع 18,8. مثال آخر لعقارين سكينين في منطقة مبارك الكبير بنفس المواصفات، نجد منزلًا بقيمة 250 ألف دينار ونفسه مطابق لمواصفاته بسعر 305 آلاف دينار. هذا الفارق والتناقض في الأسعار ونفسيات المتداولين ما هو إلا وليد ونجاح تحبب وأخطاء سابقة من متخذي القرار، وللأسف يدفع ثمنه المواطن اليوم، فاعتقد أن أول سبب رئيسي جذري وراء هذه الفوضى هو تحجير وتضييق الخناق وتعجير السياسات للبنك المركزي تجاه

صلاحيات التمويل العقاري التي تملكها بعض البنوك الكويتية لصالح المستثمرين. فيعد فرض قرارات جديدة للتمويل العقاري، تقلصت شريحة المستفيدين من هذه الميزة، فبالتالي نجد أن مشتري العقار عن طريق البنوك الكويتية حتى أواخر سنة 2014، طامعا بإعادة البيع بربح لم يجد مشتر بنفس السعر الذي اشتري به، ما أدى إلى بث اللع في نفوس كثير من الملاك وخاصة الجدد في هذا المجال. فنجد المشتري الحالي الذي يعتمد على ماله الحر دون شراكة البنوك يستصعب أو قد لا يملك الأرقام الفلكية التي يعرض بها العقار خلال السنتين الأخيرتين، ما أدى إلى الفجوة السعرية التي نراها الآن. فانا اعتقد أن المواطن نسي قضية نزول النفط أو القضايا الإقليمية، فالقضية الأساسية الكبرى هي البنوك، وأراهن الجميع على أن البنوك لو سهلت التمويل مرة أخرى فسيرتفع سعر العقار ربما إلى الضعف عن السعر الحالي.

ثانياً: هناك أيدٍ خفية وراء نشر الإشاعات والأخبار السلبية عن طريق بعض مواقع التواصل الاجتماعي بأسماء وهمية حتى طالت سمعة مكاتبنا العقارية. فاعتقد أن هناك ضغطاً نابياً ووعوداً لتتنزل السوق العقاري بحجة التوزيعات الإسكانية وأن أسعار العقار ستعود طبيعية وستكون بمتناول الجميع. أنا بصراحة كويتي ومواطناً كويتياً أتمنى ذلك، ولكن مرجعي الإشاعات غفوا عن أن التوزيعات الإسكانية حتى هذه اللحظة مازالت ورقية لمدينة المطلاع؛ ولا أريد الخوض في أرقام الطلبات الإسكانية الحالية وكم ستخصص الدولة سكناً للمواطن خلال السنوات الـ 10 القادمة. وكلنا يعلم منذ نشأة الكويت أنه لم يكن هناك تأثير سعري للتوزيع الإسكاني الحكومي على سعر العقار بشكل عام. وفي الختام، أود أن أطرح بعض الأسئلة لعلّي أجد إجابة عنها:

- 1- أين السياسة المالية للدولة من ضبط عملية التمويل العقاري التي منحتها لبعض البنوك حتى عام 2014؟
- 2- أين أعضاء مجلس الأمة من تنظيم السوق العقاري وحماية المواطن وضبط الأسعار وخاصة أسعار التجار خلال السنوات الـ 6 الأخيرة؟
- 3- هل توجد خطة إسكانية معتمدة لضمان عدم ارتفاع سعر العقار مرة أخرى؟

أخبار عقارية

- على الرغم من الحديث عن انخفاض أسعار العقارات خاصة في المناطق الخارجية، شهد السوق مؤخراً بيع قطعة أرض في «ابوقفيرة» مساحتها 400 متر بسعر 210 آلاف دينار، ما اعتبره البعض ارتداداً في الأسعار خاصة أن الأراضي في هذه المنطقة عرضت مؤخراً بسعر 195 ألف دينار.
- قال رجل الاعمال سعود صاهود خلال تغريدته له: ان الانخفاض في أسعار العقار قد توقف حالياً لتبدأ مرحلة الاستقرار التي توقع أن تستمر 6 أشهر يبدأ بعدها السوق في الصعود من جديد.
- أشاد عدد من المواطنين بخطوة وزارة النفط الأخيرة المتعلقة بالتنازل عن أرض جنوب عبدالله المبارك لصالح المؤسسة العامة للرعاية السكنية، خاصة بعد إخطار بلدية الكويت بذلك رسمياً من خلال كتاب أرسلته الوزارة لمدبر عام البلدية.
- بعد تزايد شكاوى المواطنين من التلقيات الكبيرة في الوحدات السكنية ضمن مشروع شمال الصليبخات وبيوت جابر الأحمد، طالبت «الرعاية السكنية» بالتوجه إلى المهندسين المتواجدين في مواقع العمل وإبلاغهم بالأضرار، على أن يتم إصلاحها وفق جدول زمني على نفقة القاول المنفذ.
- قال الخبير العقاري سليمان الدليجان في تغريدة له عبر تويتر: إن لتوقف مشاريع الدولة تأثيراً على قطاعي العقار الاستثماري والتجاري فقط، بينما لا تأثير يذكر على العقار السكني.