

صحة متخصصة أسبوعية
نستم بقطاع العقار

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



عقار

تطبيق تسعيرة الكهرباء الجديدة سينعش سوق «العدادات»

الغانم: المستهلك سيلجأ للترشيد بعد الإكتواء بنار «الكهرباء»



قيس الغانم

أثارت الدراسات المتعلقة برفع أسعار استهلاك الكهرباء مخاوف كل فئات المجتمع الكويتي، ذلك أن الرفع سيكون له تأثير كبير على كل قطاعات الحياة في الكويت، حيث من المتوقع أن تشهد أسعار العديد من السلع والخدمات ارتفاعاً تدريجياً بمجرد رفع تكلفة استهلاك الكهرباء وفق ما تم الحديث عنه.

وفقاً لإحصائيات وزارة الكهرباء والماء، فإن متوسط استهلاك التيار الكهربائي شهرياً في قسائم السكن الخاص التي تتراوح مساحتها من 300 إلى 1000 متر مربع يصل إلى 7500 كيلووات، وهو ما يعادل فاتورة بقيمة 15 ديناراً وفقاً للتعرفة القديمة، فيما ستصل وفقاً للسعر الجديد إلى 54 ديناراً، بما يعني زيادة الفاتورة السنوية للكهرباء من 180 إلى 648 ديناراً.

وفيما يخص الشقق السكنية، الشقة المؤلفة من غرفتين والتي يبلغ متوسط استهلاكها على سبيل المثال 2700 كيلووات، ستزيد الفاتورة من نحو 5 دنانير إلى نحو 25 ديناراً أي 5 أضعاف ما كانت عليه، بينما سترتفع فاتورة شقق التملك المؤلفة من 4 غرف وتزيد مساحتها على 400 متر مربع إلى 75 ديناراً بعدما كانت وفق السعر القديم 12 ديناراً فقط.

قصة البداية

بداية المخاوف كانت من ملك العقارات السكنية، ومؤجري الشقق السكنية

السكني أو الاستثماري أو التجاري مخاوفهم من أن يلجأ الملاك إلى تعويض الفارق في الأسعار من جيوبهم، وهو أمر يدهي يجب أن يحصل، ذلك أن المالك لن يتحمل وحده كلفة فاتورة الكهرباء التي ستتضاعف 4 أو 5 مرات مقارنة بالسابق.

لا ارتفاع

وفي هذا الصدد، قال أمين سر اتحاد العقارين قيس الغانم إن ارتفاع كلفة الكهرباء لن يكون له تأثير على أسعار الإيجارات لأن المالك مقيد بقانون يمنعه من رفع الإيجار إلا كل 5 سنوات، مؤكداً أن من يمتلك عقاراً سليماً وخالياً من المخالفات تمكن من تركيب عدادات كهرباء خاصة بكل شقة سكنية تابعة له وبالتالي فإن المستهلك هو الذي سيتحمل كلفة فاتورة الكهرباء الخاصة به، بينما سيغاني المالك الذي قام بتركيب عداد واحد لكل شقق العمارة من عدم قدرته على إضافة أي مبالغ على إيجارات الشقق ما لم تنقضى مدة السنوات الخمس، ما يعني في الحصلة أنه لن يكون هناك ارتفاع في الإيجارات

ارتفاع كلفة

الكهرباء

لن يكون

له تأثير

على أسعار



الإيجارات

رفع أسعار

الكهرباء

سيُدفع ملاك

العقار تركيب

عدادات كهرباء

منفصلة

على المدى المنظور. حلول سريعة

وأضاف أن المستجندات التي طرأت على السوق فيما يتعلق برفع أسعار الكهرباء ستدفع شريحة كبيرة من ملاك العقار سواء في السكني أو الاستثماري أو التجاري إلى تركيب عدادات كهرباء منفصلة لكل وحدة عقارية بأسرع وقت ممكن كحل سريع لتفادي تحمل الزيادة المتوقعة في الأسعار، ما يعني أن سوق «عدادات الكهرباء» سينعش على المدى القريب بشكل لافت للنظر.

ترشيد الاستهلاك

وتابع الغانم بالقول إنه إذا نظرنا إلى الموضوع من جهة أخرى، فسنجد أن المستهلك الذي سيتحمل تكلفة فاتورة الكهرباء الجديدة سيعمل على ترشيد الاستهلاك بمجرد أن «يكتوي» بنار الإكثواء، وذلك على خلاف الوضع السابق الذي كان يشهد هدراً كبيراً من قبل شريحة كبيرة من المستهلكين الذين كانوا لا يبالون بإغراق أجهزة التكييف والتدفئة والأجهزة الكهربائية أثناء خروجهم إلى العمل أو التنزه، خاصة إذا ما كان المالك هو الذي يدفع فاتورة الكهرباء.



بعد تراجع الإيجارات في المنطقة العاشرة وتدني العائد

الأيوبي: ملاك العقارات يفضلون تأجيرها لشركات لديها عقود حكومية



سعود الأيوبي

برزت مؤخرا ظاهرة جديدة في السوق العقاري ألا وهي توجه ملاك العقارات الاستثمارية إلى إدارة عقاراتهم بأنفسهم وعدم الاتكال على المكاتب العقارية أو الوسطاء.

الحالية التي يعاني منها العقار الاستثماري وخاصة في المناطق الجنوبية هي التي دفعت الملاك إلى البحث عن مخرج يناسب استثماراتهم ويوفر لهم العوائد المحدية بعد أن تراجعت عوائد العقار الاستثماري في تلك المناطق تحديداً في ظل ارتفاع العرض وتراجع الطلب.

المستثمر العقاري سعود عبدالعزيز الأيوبي قال لـ «الأنباء» إن الأزمة التي يعانيها ملاك العقار الاستثماري في الوقت الراهن وفي ظل تراجع أسعار النفط، دفعتهم إلى الاهتمام أكثر بتوفير المزيد من الخدمات والمغريات التي من شأنها أن تحافظ على المؤجرين الحاليين في عماراتهم الاستثمارية، وتستقطب شريحة جديدة من المؤجرين، حيث بدأ الكثير من المستثمرين بتوفير مواقف للسيارات، وتوفير ديوانيات أو قاعات خاصة للمناسبات، وأماكن للعب الأطفال.. وغيرها

التاجر اعتمد على

نفسه بعد هبوط

الإيجارات وتدني

العوائد

الحكومة أكبر مطور

للقلل والمناطق

السكنية وليس

القطاع الخاص

استهداف الشركات وفي الوقت نفسه، قال الأيوبي أن بعض ملاك العقارات أصبح يفضل تأجير عماراته الاستثمارية إلى شركات لديها عقود مع الوزارات والجهات الحكومية، الأمر الذي يضمن تأجير العقار لمدة لا تقل عن سنتين وتصل إلى خمس سنوات في بعض الأحيان، وأن كانت بعض الشركات

الكبرى تطلب شروطاً صعبة في الكثير من الأحيان، حيث تشترط بعض الشركات وجود أماكن للترفيه والرياضة في نفس العمارة، إلى جانب توفير مواقف للسيارات وخدمات أخرى من بينها خدمة الإنترنت والصيانة والأمن والحراسة.

وأشار الأيوبي إلى أن التاجر الكويتي مخضرم، وقيل أن يملك العقار كان يعمل في التجارة وقد تعلم المغامرة والمنافسة، لذلك وبعد هبوط أسعار الإيجارات ومن ثم تدني العائد منها، لجأ هذا التاجر إلى تغيير أسلوب عمله والاعتماد على نفسه لتعظيم العائد، حيث أصبح التاجر هو الذي يدير ويؤجر وليس من خلال شركات الوساطة.

نسب البناء

من جهة أخرى، لفت الأيوبي إلى ما قال إنه يعتبر بمنزلة معضلة كبيرة ما زالت تواجه ملاك العقار الاستثماري في الكويت ألا وهي نسبة البناء، ذلك أن إصرار المجلس البلدي على عدم تعديل نسبة البناء الحالية والتي تبلغ 250٪ يجعل المالك غير قادر على توفير مواقف للسيارات، لأن

العائد الاستثماري سينخفض في حال قيام المالك أو المطور العقاري ببناء مواقف للسيارات في السرداب، لذا نجد أن الكثير من الملاك لا يقوم ببناء مواقف للسيارات بسبب التكلفة المرتفعة وتدني العائد الإيجاري.

وقال إنه يفترض أن تواكب الحكومة التطورات الحالية في السوق العقاري، خاصة أن نسبة البناء الحالية في الكويت والبالغة 250٪ تعتبر أقل نسبة في منطقة الخليج العربي كلها.

أسعار الأراضي

وحول رأيه في وضع السوق العقاري في الوقت الراهن، قال الأيوبي إنه من الملاحظ وجود تراجع محدود في أسعار العقار في بعض المناطق، وأنه يمكن القول إن بعض المناطق قد شهدت انخفاضاً في الأسعار بسبب انخفاض أسعار النفط وإيقاف القروض البنكية، لكن تلك ليست العوامل الوحيدة، إذ يجب على الحكومة العمل على ضخ أراضٍ جديدة سواء في السكن الخاص أو الاستثماري أو التجاري، وأن ساهمت الشركات الكويتية في بناء أكثر من 5000 وحدة سكنية في مختلف المناطق.

جديدة. ومضى يقول إن هبوط الأسعار الحالي مؤقت، بمعنى أنه بمجرد أن تعاود أسعار النفط الارتفاع فإن أسعار العقارات ستعود للارتفاع من جديد ما لم تضخ الحكومة أراضٍ جديدة أو تزد من نسبة البناء الحالية.

قوانين 2008

وأكد الأيوبي إن القانون رقم 8 و9 لسنة 2008 أثرا على العقار السكني في الكويت، حيث أصبح المواطن الكويتي اليوم غير قادر على تملك بيت، وأصبح هذا الأمر عبئاً كبيراً على الحكومة، خاصة أن القانون رقم 8 منع الشركات من تملك العقار السكني، حيث طردت الحكومة شركات التطوير الكويتية من خلال هذا القانون، حتى أصبح المواطن الكويتي عاجزاً عن شراء بيت.

واختتم الأيوبي قائلاً إن المطور الكويتي غاب عن ساحة التطوير العقاري بفضل هذا القانون لتصبح الحكومة في أكبر مطور قلل ومناطق سكنية في الكويت وليس القطاع الخاص، بعد أن ساهمت الشركات الكويتية في بناء أكثر من 5000 وحدة سكنية في مختلف المناطق.

رأي عقاري



أحمد عبد الحكيم الأحمد

فكر قبل ما تسكن!

«السكن فكر»... هكذا صرح وزير الإسكان السعودي ماجد الحقييل في أكتوبر الماضي في أحد المؤتمرات.. حيث تضمن هاتان الكلمتان رسالة للشعب السعودي أنه يجب عليهم تغيير نمط التفكير والثقافة الداخلية للمواطن والقناعة بالقليل، لكي يستطيعوا التعايش مع واقع أزمة السكن الموجودة كما يقولون، وعدم الاتكال بشكل تام على الدولة، وبالأخص مشاريع وزارة الإسكان.

فعلى سبيل المثال يشتري المواطن شقة بسعر بسيط والسكن فيها أو استثمارها لفترة وإعادة بيعها مرة أخرى وهكذا إلى أن يصل إلى مئتي ألفاً ولكن هذا التصريح لا يأسر استنكاراً وهجوماً وانزعاجاً من بعض الكتاب والمفكرين السعوديين بسبب هذه الجملة التي سعى بها الوزير لخلق روح من الاعتماد على النفس...

وأن يقوم المواطن بشق طريق سكنه كما قام به الكثير ممن لديه العلم والقناعة. أنا شخصياً أعجبت أو أوافق حضرة وزير الإسكان السعودي في جملة. وأيضاً في نفس الوقت لا أعارض من يطالبون بتوفير السكن للمواطن والعيش الكريم، ولكن ربما يكون الوزير قد أخطأ في طريقة توصيل الرسالة.

يأتي استشهاده بقوله الوزير السعودي لكي أوضح ما يحصل أيضاً في الدول الشقيقة وقد يكون مشابهاً إلى ما يحصل في الكويت... وأيضاً للتجار والخبراء الخارجية تفيدنا أحياناً مع العلم بأن لكل دولة نمطها الخاص بها. من خلال مجالس العقاري في الكويت وتعامله مع الباحثين في بلدي، وجدت أن من لديه ثقافة فكرية عالية ومرونة في التعامل مع الواقع، استطاع أن يحصل على عقار بكل أريحية وسهولة، وأما من بقي متمسكاً بشاكي ينظر إلى العقار كما يقول المثل «من ثقب إبرة» بقي سنين دون الحصول عليه مع أشد التعب واليأس.

فلنتحدث بكل شفافية وصرامة، الكل اليوم مسؤول عن هذه الأزمة، فنرى أن المواطن يعيش في شقة أو دور أو منزل لسنين طويلة...

وحيثما يحصل على بيت الحكومة أو أرض وقرض، يقوم بإعادة بيعها لأسباب قد تكون شخصية أو ثقافة مجتمعية (كأن يكون العقار بعيداً عن مكان نشأته أو أن موقعه غير مناسب). والسيناريو الآخر هو أن يقوم بتحويل هذا العقار إلى مشروع استثماري، وذلك من خلال تأجيره على المواطنين مرة أخرى كسكن أو على لجان أو حضانات كما هو منتشر الآن.

من ناحية أخرى نجد أن من اعتمد على نفسه وحصل على مبلغ من المال سواء من تجارة أو وراث أو من أي مصدر آخر، غالباً يريد أن يحصل على أفضل عقار بأقل وقت، مثال شخص لديه 300 ألف دينار يظل يشكو سنين ويتذمر من غلاء الأسعار وأن العقار في المنطقة الفلانية سعره مرتفع جداً وأن المبلغ المتوافر لديه «ما يوكل عيش»، فهو يريد أن يحصل على عقار في العاصمة ويقع على شارعين أو ثلاثة شوارع ويقوم ببناء 3 أدوار وسرداب ومسبح...! وغفل أن مبلغ الـ «300 ألف» نعمة من الله وفيه البركة هو كما يقولون يوكل عيش وزيادة إذا غير من أفكاره فقط.

إن هذه السلوكيات والتصرفات تدل على وجود مشكلة جذرية أو مشاكل جذرية إن صح القول يجب معالجتها. واعتقد أنها تقع على عاتق الدولة بالمرتبة الأولى، حيث يجب عليها العمل على «إعادة جدولة» للنظام العقاري في الكويت، ثم إنه يجب على الباحث عن عقار أن يكون قنوعاً... فالتدرج مطلوب والقناعة بالقليل لكي تحصل على الكثير.

أخبار عقارية

● أكد رجل الأعمال سعود صاهود أن التلاعب في أسعار الحديد في ظل صمت وزارة التجارة يثير علامات تعجب كبيرة، خاصة أن ذلك يؤدي إلى ارتفاع أسعار البناء والعقار والإيجارات.

● يرى عدد من المراقبين أن قسائم جنوب سعد العبدالله هي القشة التي ستقضم ظهر أسعار العقار، خاصة أنها تضم 25 ألف وحدة سكنية.

● أظهرت الإحصائية العقارية الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل تداول 336 عقاراً خاصاً خلال شهر مارس الماضي بقيمة 105,5 ملايين دينار مقارنة بـ 250 عقاراً في فبراير بلغت قيمتها 85,9 مليون دينار، و109 عقارات استثمارية في مارس بقيمة 83 مليون دينار مقارنة بـ 109 عقارات استثمارية في فبراير بلغت قيمتها 92,8 مليون دينار.

● تدرس عدد من شركات تنظيم المعارض العقارية التنسيق فيما بينها لتحديد أعداد ومواعيد المعارض العقارية، وذلك بعد تزايد أعداد المعارض وتراجع الإقبال الجماهيري عليها.

● ينظر المجتمع العقاري بشغف للقرار الوزاري الذي تقوم بإعداده حالياً وزارة التجارة والصناعة والخاص بتنظيم السوق العقاري في الكويت.

Instagram&twitter @AlAhmadRealest