عقـــار

صفحة متخصصة أسبوعية تهتم بقطاع العقار

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

تستهدف الاستثمار العقاري في الولايات المتحدة وبريطانيا

بودي: «البلاد للاستثمار العقاري» تخارجت من العقارات غير المدرة ودخلت أسواقاً استثمارية جديدة

طارق عرابي

أكد رئيس مجلس إدارة شركة البلاد للاستثمار العقاري أحمد محمد بودي أن الشركة لن تتخلى عن استثماراتها العقارية في السوق الكويتي، لكنها عملت مؤخرا على تحويل أصولها في هذا السوق من أصول غير مدرة إلى أصول مدرة. وأضاف في تصريح خاص لـ«الأنباء» أن الشركة كانت قد وضعت قبل سنتين استراتيجية جديدة تضمنت العديد من التوصيات الهامة التي من بينها التخارج من أصول غير مدرة كانت في معظمها أراضي أو استثمارات في أوراق مالية لشركات غير مدرجة واستبدالها بعقارات مدرة ومؤجرة بنسبة إشغال تتراوح بين 95 و100٪.

وقال إن «البلاد» وبالتعاون مع شركة «ديما كابيتال للاستثمار» تعمل على اقتناص استثمارات في عقارات قائمة (فندقية وسكنية) ذات دخل شهري مميز في أسواق عالمية مستقرة على رأسها أسواق الولايات المتحدة الأميركية وبريطانيا.

أحمد بودي

«البلاد» لن تتخلى عن استثماراتها العقارية في السوق الكويتي

تعاون مع «ديما للاستثمار» للبحث عن استثمارات قائمة في أوروبا

توزيع الأصول

وفيما يتعلق بتطبيق الاستراتيجية الجديدة للشركة أفاد بودي بأن «البلاد» قامت خلال السنتين الأخيرتين بإعادة توزيع الأصول سواء على الصعيد النوعي أو الجغرافي، حيث قامت الشركة على صعيد التوزيع النوعي بالتخلص من الأصول غير المدرة والتوجه نحو الأصول المدرة من خلال التركيز على جانب الإيجارات والإيرادات، أما على الصعيد الجغرافي فقد عملت على تغيير مناطق الاستثمار التي كانت تركز على أسواق الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي والانتقال إلى أسواق خارجية في كل من أوروبا والولايات المتحدة الأميركية بالدرجة الأولى، ثم سوق المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي بالدرجة الثانية.

ولفت إلى أن الشركة دخلت بالفعل في مجموعة من العقارات المدرة في الولايات المتحدة الأميركية وبريطانيا خلال العام الماضي 2015، والربع الأول من العام 2016 في مجال السكن العائلي والفندقي، حيث تم ذلك بعد وضع العديد من الاشتراطات الصارمة قبل الدخول في أي استثمار، من بينها (مدة عقود الإيجار، عمر المبنى، الموقع وقربه من قلب المدينة والطرق السريعة وسهولة الوصول إليه، فضلا عن قربه من المناطق ذات الكثافة السكنية). ومضى بودي يقول إن الشركة نجحت في تملك عقارات مميزة ما بين شقق سكنية أو أجنحة فندقية، وذلك بهدف الابتعاد عن التعامل مع الاستثمارات غير الشرعية كالفنادق التي تضم بارات أو غيرها من الاستثمارات المخالفة للشريعة الإسلامية.

عوائد الاستثمار

من جهة أخرى، قال بودي إنه وبفضل السياسة الصارمة التي تتبعها الشركة في اختيار العقارات التي تتملكها فإن عوائد العقارات التي تملكتها مؤخرا كانت تتراوح ما بين 8 و14٪، مؤكدا في الوقت ذاته على أن الشركة تتلقى يوميا العديد من العروض تختار منها واحدا فقط تنطبق عليه الشروط، لذا فإن الوصول إلى معدل 14٪ كعائد لا يتأتى إلا بعد جهد كبير من قبل الفريق التنفيذي الذي يحرص على زيارة العقار قبل شرائه وتملكه، ناهيك عن أن الشركة تعمل مع شريك أميركي يتمثل في شركة استثمارية عقارية ذات خبرة طويلة في السوق الأميركي، وهذا الشريك ملتزم بالدخول بنسبة لا تقل عن 10٪ من أي مشروع عقاري ينصح بالاستثمار فيه.

وأفاد بأن معدل العائد السنوي خلال فترة الاستثمار التي تتراوح بين 3 و5 سنوات يصل إلى نحو 14٪ بعد انتهاء فترة الاستثمار، حيث تكون الشركة قد استفادت من العائد الشهري الذي يتراوح بين 8 و8,5٪ خلال فترة الاستثمار، إلى جانب الاستفادة من الزيادة في قيمة الاستثمار مع نهاية فترة التخارج وبذلك تصل نسبة العائد الكلي بعد 3 سنوات إلى 35٪ ـ 40٪.

الخطة المستقبلية

في الاطار ذاته أكد بودي أن الشركة تدرس حاليا دخول أسواق أوروبية أخرى من بينها السوق الألماني وأسواق أوروبية ناشئة مثل السوق البوسني الذي تتوافر فيه حاليا فرص استثمارية كبيرة، مشيرا في هذا الصدد إلى تعهد الحكومة البوسنية بتذليل أي عقبات قد تواجه شركة البلاد خلال فترة الاستثمار في البوسنة، لافتا في ذات الوقت إلى أن الشركة لم تتخذ أي قرارات بشأن هذه الأسواق بعد، حيث ما زالت هذه الاستثمارات قيد الدراسة في الوقت الراهن.

أما على صعيد دول مجلس التعاون فقال: ان الشركة لديها مشروع في مملكة البحرين عبارة عن مخازن على مساحة 120 ألف متر مربع في ميناء سلمان (أكبر ميناء في البحرين) موزع على 5 مراحل، حيث تم الانتهاء من تنفيذ المرحلتين الاولى والثانية من المشروع وتأجيرها بالكامل لما يتمتع به المشروع من جودة في التنفيذ والتشغيل، فيما تبحث الشركة حاليا بناء المرحلة الثالثة من نفس المشروع، لاسيما في ظل الطلب الكبير على المخازن اللوجستية هناك.

دخلنا في عقارات مدرة في أميركا وبريطانيا خلال 2015

عوائد العقارات التي تملكناها مؤخراً تتراوح بين 8 و14٪

ندرس دخول أسواق أوروبية جديدة مثل ألمانيا والبوسنة

نتلقى يومياً العديد من العروض الاستثمارية تزيد على 20 استثماراً

الإدراج في البورصة

وحول رؤية الشركة فيما يتعلق بالإدراج في سوق الكويت للأوراق المالية، أفاد بودي أن موضوع الادراج يخضع مثل هذا الأمر لرغبات المساهمين أنفسهم وأن الشركة قد تفكر مستقبلا في عرض الموضوع على الجمعية العامة للمساهمين وذلك لتسهيل عملية تداول الأسهم من جهة وإعطاء قيمة حقيقية للشركة من جهة أخرى، خاصة وأنه في حال كانت الشركة مدرجة فإن سعر السهم سيعكس القيمة الحقيقية للشركة أكثر من كونها غير مدرجة.

جدير بالذكر أن شركة البلاد للاستثمار العقاري تعتبر الذراع العقارية لشركة مجموعة الامتياز الاستثمارية، حيث تهدف الشركة إلى زيادة إيرادات المساهمين والذي يأتي على رأسهم شركة الامتياز الاستثمارية.

معظم المشاريع المشتركة بين القطاعين العام والخاص انتهت بالمحاكم

في إطار حديثه عن وضع السوق العقاري في الكويت قال بودي أن الشركة ستكتفي بما لديها من أصول محلية، خاصة بعد أن وصلت أسعار العقارات المحلية إلى مستويات مرتفعة جدا، لاسيما بعد ان أصبح العرض أعلى من الطلب، ومن ثم فإن السوق العقاري المحلي سيحتاج إلى وقت أطول حتى يمتص فائض العرض ليبدأ بالارتفاع من جديد، لاسيما وأن العقار السكني تعرض إلى هزة ظهرت آثارها على المناطق الخارجية الجديدة بشكل أكبر، في حين بقيت المناطق الداخلية أقل تأثرا بهذه الأزمة حتى وقتنا الحاضر. وتابع بودي يقول أن سوق المكاتب التجارية كان قد تأثر وتعرض لهزة في أسعار الإيجارات، لكن وخلال السنتين الأخيرتين استطاع السوق أن يمتص الفائض لتستقر أسعار التأجير وتبدأ بالارتفاع من جديد. أما على صعيد قطاع العقار الاستثماري فأكد على أن هذا القطاع يشهد حاليا عرضا كبيرا، واستقرار في الأسعار التي وصلت إلى مستويات عالية، مضيفا أن حالة الاستقرار في الأسعار قد تؤدي إلى التراجع بعد أن أصبح هناك شاغر في ظل توفر العديد من المشاريع الجديدة. وبينما رفض بودي التنبؤ بأسعار العقارات المحلية خلال الفترات القادمة، فإنه قال أنه على ما يبدو أن أسعار العقار الاستثماري والخاص قد تستمر بالتراجع خلال العام الحالي، خاصة في ظل عدم وضوح الأوضاع الاقتصادية على الصعيد المحلي والإقليمي، فضلا عن وجود العديد من الفرص الاستثمارية المجدية في الأسواق الخارجية، الأمر الذي دفع الكثير من المستثمرين إلى البحث عن فرص استثمارية مجدية في الأسواق الخارجية للهروب من الانخفاض المرتقب في السوق المحلي.

وبالاستفسار عن علاقة الشركات العقارية والقطاع الخاص بشكل عام مع المؤسسات الحكومية ومدى نجاح المحاولات من الحكومة لإشراك الشركات العقارية في مشاريع التنمية والإسكان. أفاد السيد بودي بأن المشكلة في الجهات الحكومية عدم وجود سياسة ثابتة تجاه القطاع الخاص، فحين تمنح إحدى الجهات الحكومية مشروع لشركة ما وتقوم الشركة بتنفيذ مراحل المشروع تتحول هذه الجهة الحكومية الى محاربة للمشروع بسبب تغير بعض المسؤولين فيها وبدلا من إتمام المشروع وظهوره للعلن يتوقف المشروع وقد ينتهي بالشركة للمواجهة في المحاكم وبالتالي خسارة الطرفين طبعا.

وهذه الممارسات دفعت الشركات الكويتية للتحول للعمل خارج الحدود والاستفادة من التسهيلات والقوانين المشجعة للقطاع الخاص في الدول المجاورة.

من 1755 عقارا بقيمة 955,1 مليون في 2015 إلى 1241 عقارا بقيمة 743,2 مليونا

تراجع ملحوظ في أعداد وقيمة العقارات بالربع الأول من 2016

تراجعت مؤشرات التداولات العقارية خلال الربع الأول من العام الحالي مقارنة بالربع الأول من العام الماضي سواء على صعيد اعداد العقارات المتداولة أو حتى القيمة الاجمالية للعقارات المتداولة خلال الربع الأول من العام، حيث أظهرت الاحصائيات الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل تداول 1241 عقارا خلال الربع الأول من العام 2016 بقيمة إجمالية بلغت 743,2 مليون دينار، مقارنة بـ 1755 عقارا تم تداولها خلال الربع الأول من 2015 بقيمة إجمالية بلغت 955,1 مليون دينار.

وتصدرت عقارات السكن الخاص النسبة الأكبر من التراجع، حيث تراجع إجمالي اعداد العقارات المتداولة خلال الربع الأول من العام الحالي من عقارات السكن الخاص بنسبة 38,6٪ مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، وذلك بعد أن تراجعت أعداد العقارات إلى 842 عقارا مقارنة بـ 1372 في العام الماضي، تلاها العقار الاستثماري الذي تراجعت تداولاته بنسبة طفيفة تقل عن 1٪، بينما ارتفعت أعداد العقارات التجارية المتداولة خلال الربع الأول من العام الحالي بنسبة 51,5٪ بعد أن تم تداول 33 عقارا تجاريا في الربع الأول من 2016 مقارنة بـ 16 عقارا تجاريا في الفترة نفسها من 2015.

تراجع ملحوظ في حجم التداولات العقارية خلال الربع الأول من 2016 مقارنة بالربع الأول من 2015 (قاسم باشا)

الخبير والمقيم العقاري عبدالعزيز الدغيشم أكد ان التراجعات الحالية في التداولات تعتبر طبيعية في مثل هذه الظروف، إذ وعلى الرغم من الهدوء الحالي في السوق، إلا أن حركة البيع والشراء ما زالت موجودة، كما أن الطلب على العقار لم ولن ينقطع.

وأوضح أن حركة الطلبات والمبادلات الحالية هي حركة حقيقية وناتجة عن حاجة فعلية، ولا شك ان هذه الحركة يتم التعبير عنها وترجمتها على أرض الواقع من خلال إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل التي تكشف إحصائياتها الأسبوعية عن وجود حركة بيع وشراء ومبادلات حقيقية يتم تسجيلها من خلال مسئولي الإدارة بشكل يومي.

وتوقع الدغيشم أن يشهد السوق العقاري تراجعا في حركة التداول خلال الربعين الثاني والثالث من العام الحالي، لسبب رئيسي الا وهو دخول شهر رمضان المبارك ومن ثم بدء الاجازة الصيفية التي ستكون طويلة نسبيا في صيف العام الحالي، مشيرا إلى أن الهدوء سيعم السوق كما هي العادة خلال فترة الاجازة الصيفية وما بعدها وصولا إلى نهاية عطلتي عيد الفطر وعيد الأضحى على أقل تقدير.

بدوره قال الخبير العقاري سليمان الدليجان ان كل التداولات التي تتم في السوق العقاري ويتم الإعلان عنها من خلال إدارة التسجيل العقاري هي تداولات حقيقية تتم عن طريق خبير عقاري موجود في وزارة العدل يقوم بمتابعة كل المعاملات بشكل دقيق، بدليل ان أكثر ارتفاع تم خلال الأشهر التسعة الأخيرة كان بسبب المزادات العقارية التي تمت مؤخرا.

رأي عقاري

Instgram&twitter
@AlAhmadRealest
أحمد عبدالحكيم الأحمد

الدولة.. بريئة

حملة ناطر بيت... وطن الإيجار... متى نسكن؟... كلها جمل مستحدثه من قبل مواطنين كويتيين معترضين على الدولة وملقين اللوم الكامل على عاتقها في توفير السكن الخاص الذي كفله الدستور.

عندما أتفكر في الشارع الكويتي أستشعر من حديث البعض وكأن الكويتي يعيش في مخيمات لاجئين أو في خيمة بوسط الصحراء.. أو حتى أنه لا يستطيع التملك في «ديرته الكويت» وأن جميع ملاك العقارات في الكويت هم من الجنسيات الأجنبية...!

وان المواطن لا يستطيع البتة التملك أو شراء عقار في وطنه.

بالمقابل نجد أن نفس الشخص المتذمر يملك عقارا، بالإضافة الى مزرعة أو شاليه، أو في أسوأ الأحوال أن أحد والديه لديه عقارا لا تقل قيمته عن 400 ألف دينار، وأقل الظروف حظا ربما يملك جاخورا حصل عليه بالمجان...!

علاوة على ذلك امتلأت بعض الصحف بمقالات تؤجج ثورة في نفوس المنتظرين للتوزيعات الحكومية.

وتقوم بإيصال رسالة خاطئة مضمونها ان المواطن لا يستطيع تملك عقارا إلا بعد 30 سنه من زواجه..!!

مع الأسف الشديد أن تلك التصريحات والافتراءات مبالغ فيها، ونستطيع أن نقول «زادوا الجيله» في لوم الدولة.

لنتحدث الآن بطريقة علمية مدعمة بالأدلة من الواقع:

أولا: التملك للكويتيين فقط وأعضاء دول مجلس التعاون:

أغلب ملاك العقارات في دولة الكويت هم كويتيو الجنسية وليسوا أشخاصا أو عناصر خارجية استحوذت على الأراضي ومنعت الكويتين من التملك، وهذا خير دليل على أن العقار في متناول الجميع ولكن من اجتهد حصل عليه.

ثانياً: الثقافة والبيئة السائدة في المجتمع:

ثقافة ونفسية مجتمعنا تجعله يميل إلى حب المظاهر وعدم الرضا بالقليل، مثال: نجد عائلة مكونة من أب وأم وأبناء يكررون: جملة نريد بيع منزلنا الكائن في القرين مثلا وشراء منزل جديد في منطقه اليرموك لأنها أكشخ، أو يقولون بيتنا شارع واحد يفشل، نريد منزل بموقع وارتداد وحديقة، أو مساحة بيتنا صغيرة نبي أكبر. وأيضا الشكل المعماري المرغوب، فلا يكتفون ببناء دور واحد أو دور ونصف ولكن يرغبون في 3 أدوار وسرداب، بما معناه تكلفة تصل الى ضعف المبلغ. بلا شك أن هذا الفكر أثر بشكل كبير على سعر العقار و«توقيت الحصول عليه».

وخير دليل أن في المنطقة نفسها نجد قطعة مختلفة سعريا عن القطعة المقابلة لها، بسبب أن واحدة من القطع فيها بيوت حكومية والأخرى يقطنونها عوائل فلا نية أو بيوت تجار.

ثالثا: التسهيلات المالية:

يحصل كل موظف كويتي (راتبه الشهري أكثر من 1,450 دينار) على قرض أو تمويل من البنوك الكويتية بقيمه 70 ألف دينار، تسدد بحد أقصى على مدى 15 سنة.

فلو افترضنا أن زوج وزوجته رواتبهم مطابقة لشروط بنك التسليف، فإن مجموع الدعم لهم من البنوك المحلية بقيمه 140 ألف دينار، بالإضافة إلى دعم بنك الائتمان الكويتي 70 ألف ليصبح المجموع 210 ألف دينار، إضافة إلى الميزة التي أقرت مؤخرا بقيمة 30 ألف لمواد البناء. ناهيك إن كان المذكورين أعلاه (الزوجين) لديهم دخلا آخر، أو مبلغا حصلوا عليه نتيجة إرث أو مساعدة من آبائهم.

فإذا اجتهد كل شاب وشابة في تحصيلهم العلمي، ومن ثم حصلوا على وظائف برواتب مميزة، واستغلوا الوقت والمال الممنوح من الجهات التمويلية لحصلوا على مبتغاهم في غضون مده أقصاها 5 سنوات.

رابعاً: الاستماع إلى القيل والقال:

كثير من أفراد المجتمع أصابه اليأس.. بسبب اللجوء الى غير ذوي الخبرة، والاستعانة بأشخاص لربما أضاعوا مستقبله بسبب التوجيهات الخاطئة.

خامساً: الاستخدام الخاطئ:

نرى من واقعنا اليوم أن كثير ممن حصل على قسائم حكومية، قاموا باستغلالها بطريقة مخالفة لهدفها الأساسي وهي السكن. فنرى تلك المساكن تحولت إلى شقق للتأجير وحضانات ولجان مختلفة. في الوقت نفسه نجد أن المالك يعيد بيعها وقبض الثمن أو يظل مستأجرا في مكانه القديم والاستفادة من مدخول القسيمة الحكومية.

هنا لا ننكر أن العقار خلال السنوات الأخيرة مر بمرحلة غلاء فاحش.. والسبب باعتقادي يعود إلى خطأ في آلية التمويل لدى البنوك التي تداركت الموقف عن طريق توجيهات البنك المركزي الكويتي الجديدة.

ولكن اليوم هناك كثير من العقارات دون الـ 200 ألف دينار ومناطقها معلومة.

فمن يرغب بالتملك وتوافرت فيه الشروط المذكورة فلا حاجه للتذمر.

في الختام أحب أن أوجه نصيحة إلى اخواني الكويتيين، أقول لهم فكروا.. من الذي يملك العقار الذي حولكم؟ أليسوا مواطنين مثلكم؟ وكم قريب لك يملك عقارا؟ وكيف حصل عليه؟ كله اجتهادات فرديه والتوفيق من الله سبحانه.