

الاقتصادية

آخر أخبار الاقتصاد المحلية والعالمية زوروا موقعنا على www.alanba.com.kw/Business

«الأنباء» تنشر دراسة اتحاد العقارين حول مساحات التجزئة في 13 مجمعا تجاريا

99% نسبة إشغال المتاجر في المجمعات التجارية

الطوابق الأرضية والأولى تستحوذ على أكثر من 85% من مساحات التجزئة بسعر 29 ديناراً للمتر

أدنى سعر إيجار بالطابق الثاني بلغ 23 ديناراً للمتر

13 مجمعا تجارياً في الكويت تحتوي على 2235 متجراً شاملة الأكشاك

فئات التجزئة «للأزياء والأحذية» تشغل أكبر حصة من المساحات

غالبية المناطق المشغولة من المحلات ذات المساحات الكبيرة

الوحدات الأصغر عددها أكبر لكنها تشغل مساحات محدودة



147 حصة مجمع الأفيئوز من مساحات متاجر التجزئة في الكويت

طارق عرابي

العقارات، كما تشير نسبة التاجر العالية إلى ارتفاع الطلب على مساحات التجزئة في الكويت. وتحتوي العقارات الـ 13 التي أجريت عليها الدراسة ما مجموعه 2235 وحدة (محل تجاري) بما في ذلك الأكشاك.

معدلات الإيجار

وبينت الدراسة ان المعدل الوزني لسعر تاجر جميع الوحدات هو 25,16 ديناراً للمتر المربع شهرياً، حيث تم الأخذ بعين الاعتبار مساحة كل متجر كعامل الوزن عند احتساب المعدل.

توزيعات الطوابق

وفي بحثها عن نسب الإشغال في الطوابق المختلفة لكل مجمع، بينت الدراسة أن الطابق الأرضي يستحوذ على 46,5% من إجمالي مساحات التجزئة في الـ 13 عقاراً، فيما يستحوذ الدور الأول على مساحة 39,3%، أما الطابق السفلي (السرداب) فيحتل مساحة 7,4%، فيما يحتل

الطابق الثاني مساحة 6,2% من إجمالي المساحة. وأضافت الدراسة أن أعلى معدل إيجار في هذه المجمعات يتحقق في الطابق الأرضي عند 29,90 ديناراً للمتر المربع شهرياً، مع مراعاة الانقسام بين المستأجرين الرئيسيين الذين يدفعون 16,48 ديناراً وغير الرئيسيين الذين يدفعون 48,37 ديناراً.

أما بالنسبة لمعدلات الإيجار في الدور الأول فكانت بحدود 23,21 ديناراً، والثاني 22,81 ديناراً، فيما لوحظ أنه في العديد من العقارات يستخدم الدور الثاني للمطاعم حيث معدلات الإيجار مرتفعة جداً، مما أدى إلى تقارب معدلات الإيجار بين الطابقين.

كذلك بينت الدراسة أن معدلات الإيجار للمستأجرين الرئيسيين للدورين الأول والثاني متشابهة جداً ولكن مع انخفاض من 41,08 ديناراً للدور 1 حتى 36,09 ديناراً للدور الثاني، أي بانخفاض معدل الإيجار للطابق السفلي فكان بواقع 16,46 ديناراً، حيث

لا تتجاوز 8,55 دنانير للمستأجرين الرئيسيين 33,46 ديناراً للمستأجرين غير الرئيسيين. وبالنسبة لمعدل الإيجار للدور الثالث فبين أنه كان منخفضاً جداً عند 6,59 دنانير، مع ملاحظة أن الدور الثالث غير متوافر في معظم العقارات ويتم استخدامه بشكل كبير لمستأجري مرافق الترفيه مثل السينما، مناطق لعب الأطفال.. الخ.

مساحات الوحدات

ولاحظت الدراسة أن فئات المستأجرين المختلفة لها متطلبات فريدة من نوعها لجهة حجم المحلات التجارية التي يحتاجون إليها للعمل في سوق البيع بالتجزئة، حيث يخضع ذلك لنسوع البضائع، ونقاط السعر، والعوامل التشغيلية وهوامش الربح.

تفاؤل حذر

ولم يقتصر التقرير على دراسة وضع سوق التجزئة في الكويت فحسب، حيث أجرت الدراسة مقارنة بين نصيب

الفرد من مساحات التجزئة في المدن البارزة في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي وبعض المدن أو الدول الأخرى حول العالم، حيث تبين أن دبي تتمتع بنحو 3,41 أمتار مربعة من مساحات التجزئة للفرد الواحد، وهي واحدة من أبرز وجهات السياحة والتسوق في العالم مع أكثر من 13 مليون زائر في العام 2014، فيما يصل المعدل إلى 0,78 متر مربع للشخص الواحد في مملكة البحرين، في الوقت الذي تسعى فيه كل من الدوحة والرياض نحو الحاق بالركب ولكن لاتزال أعلى من الكويت.

ويلى الولايات المتحدة في هذا المضمار (تكندا) عند 1,63 متر مربع للفرد الواحد، في المقابل يبدو نصيب الفرد من مساحات التجزئة في الكويت منخفضاً جداً عند 0,26 متر مربع للشخص الواحد، علماً بأن هناك العديد من المراكز المميزة الكبيرة في الكويت في طور الإعداد، من أبرزها (الأفيئوز - المرحلة الرابعة) والصالحية مول في مدينة

(مجمع تمدين في الخيران)، (المنشر الجديد)، (المرکز الثاني لشركة مول)، حيث قد تتمكن هذه العقارات من إضافة 350,000 إلى 400,000 متر مربع من مساحات التجزئة في السوق على مدى السنوات 3 - 5 القادمة. وإذا أضفنا إلى ذلك المساحات الحالية مع تجاهل أي زيادة أخرى في عدد السكان، فإن نصيب الفرد من مساحات التجزئة سيلاص 0,35 متر مربع، ويعتقد أن هذا من غير المتوقع له أن يزعزع الاستقرار في سوق مساحات التجزئة بشكل كبير.

نظرة إيجابية

وبينت الدراسة أنه قد يكون هناك بعض الإضافات المختلفة، وقد تكون هناك بعض الفروقات في معدلات الإيجار لفئات المستأجرين المختلفة، ولكن لا يتوقع وجود تفاوتات حادة في السوق ولذلك تنمك بنظرتنا الإيجابية حول قطاع مساحات التجزئة في سوق العقار الكويتي.

المستأجرون وأحجام الوحدات

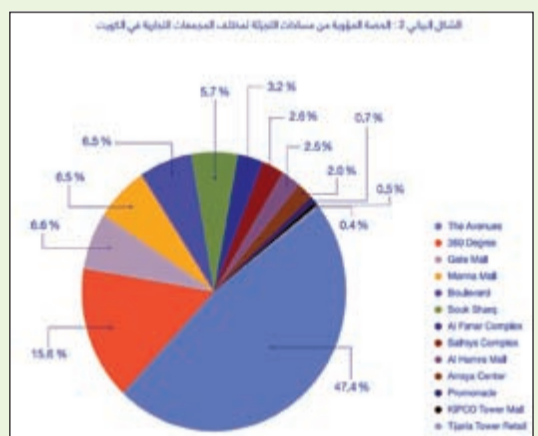
فئات المستأجرين المختلفة لها متطلبات فريدة من نوعها لحجم المحلات التجارية التي يحتاجون إليها للعمل في سوق البيع بالتجزئة، ويخضع هذا لنوع البضائع، ونقاط السعر، والعوامل التشغيلية وهوامش الربح، فمتوسط الحجم لـ «هايبر ماركيت» هو الأكبر عند 5712 متراً مربعاً ولديه أدنى معدل إيجار عند 5,73 دنانير للمتر المربع شهرياً، أما ثاني أكبر حجم وحدة فكان للأثاث المنزلي وعناصر الديكور عند 2704 أمتار مربعة 10,30 دنانير من متوسط الإيجار، ثم الترفيه والعب الأطفال عند 2209 أمتار مربعة وبمتوسط إيجار 9,72 دنانير، ثم الإلكترونيات بحجم 1,551 متراً مربعاً وبمتوسط إيجار 18,40 ديناراً وذلك يرجع إلى طبيعة الأعمال.

أما الفئات الأخرى فتتطلب وحدات بأحجام صغيرة مثل «الأزياء والأحذية والبندوات الصلة» عند 285 متراً مربعاً، ثم «العمودات وأدوات العناية بالجسم»، التي تتطلب 92 متراً مربعاً ويرجع ذلك إلى انخفاض أحجام الوحدات في هذه الفئات، ويبين متوسط معدل الإيجار اتجاه متزايد.

نصيب الفرد

بناء على أحدث بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية، فإن عدد سكان الكويت 4280324 كما في 29 مارس 2016، ما يعني أن نصيب الفرد من مساحات التجزئة 0,26 متر مربع.

حصص فئات التجزئة



لا يوجد تصنيف مقبول دولياً لمستأجري مساحات التجزئة، ولذلك، فإن الفئات المعروضة هنا هي لفئات واسعة التقطت بعد مسح بعض المواقع، واحتلت النصيب الأكبر فئات «الموضة والأحذية والبندوات الصلة» عند 40,0%، تلاها حصة محلات الترفيه والعب الأطفال بحصة 15,1%، ثم المطاعم والمقاهي بحصة 13,4%، كما احتلت مراكز التسوق (الهايبرماركت) حصة 10,1%، فيما الفئات الأخرى لديها حصص متشابهة تقريباً في مساحة البيع بالتجزئة.

العرض أقل من الطلب

واكدت نتائج الدراسة الحالية ان المعروض من مساحات التجزئة في السوق الكويتية كان أقل من الطلب لعدة سنوات بحيث يمكن ملاحظته بسهولة عند إجراء المقارنات، إذ وعلى الرغم من أنه ليس هناك معيار داخلي مقبول بقياس الحجم الكافي من مساحات التجزئة في أي مدينة، إلا أن هناك مؤشراً يقيس نصيب الفرد من مساحات التجزئة المناسبة (بعيدا عما يتوافر من مساحات تجزئة في الشوارع الرئيسية)، حيث تبين أن إجمالي المساحات القابلة للتأجير في العقارات الـ 13 التي يغطيها التقرير هي 546208 متراً مربعاً ونلاحظ أن هناك بعض الأقصاء البارزة من تحليلنا مثل الكوت مول، واليال مول، كذلك هناك أيضاً عشرات من المنشآت الغذائية والمشروبات والمشاريع الترفيهية الواقعة على شارع الخليج، البدع والطريق الساحلي. كذلك تم استبعاد الجمعيات التعاونية وفروعها وأيضا تم استبعاد بعض الاسواق المنظمة مثل سوق المباركية والسوق الكبير، إلى آخوه، وعلى فرض أن كل تلك الاستثناءات قد تصيف 100% لما تم قياسه في 13 منشأة التي يغطيها هذا التقرير، قد يكون لدينا ما يقارب 1090000 متر مربع من مساحات التجزئة المنظمة في الكويت.



الجدول 2 : متوسط معدلات الإيجار ومساحات الوحدات لمختلف فئات المستأجرين	متوسط معدل الإيجار	متوسط مساحة الوحدة
مراكز التسوق الكبيرة	5.73 دك	5,712 m2
منتجات الأثاث والديكور المنزلي	10.30 دك	2,704 m2
الالعب والترفيه	9.72 دك	2,209 m2
الإلكترونيات	18.40 دك	1,551 m2
الأزياء والأحذية والمنتجات ذات الصلة	25.91 دك	285 m2
الخدمات	26.67 دك	156 m2
المطعم السريعة والمقاهي	43.30 دك	131 m2
الساعات والمجوهرات	44.15 دك	103 m2
العمودات ومستحضرات العناية بالجسم	49.22 دك	92 m2

أجرى اتحاد العقارين مؤخرًا وبدعم ورعاية من شركة الصالحية العقارية دراسة خاصة عن مساحات التجزئة في الكويت، وذلك لما لهذا القطاع من أهمية كبرى بالنسبة لسوق العقار الكويتي في الوقت الراهن، لاسيما في ظل الانخفاض الحاد في أسعار النفط خلال السنتين الأخيرتين.

ويهدف الوصول إلى نتائج دقيقة وواضحة، قامت الدراسة في مارس الماضي باختبار 13 عقاراً رئيسياً تشكل أهم وأكبر المجمعات التجارية في الكويت، حيث تم جمع المعلومات عن هذه العقارات التي تبين أنها تضم أكثر من 2200 وحدة، كما وتم جمع معلومات مختلفة حول جميع هذه الوحدات مباشرة من مطوري العقارات وتم إلغاء الدراسة من خلال المسوحات الميدانية لتغطية كافة الجوانب ذات الصلة.

على الرغم من أن الكويت لديها العديد من العقارات الخاصة بمتاجر التجزئة، إلا أن نطاق الدراسة اقتصر على 13 مجمعا رئيسيا، تشكل أهم المجمعات الحالية في الكويت وهي كالتالي:

1. مجمع الصالحية (العاصمة)
2. مجمع الحمرا (العاصمة)
3. مركز الراية (شرق - العاصمة)
4. بروميناد (حولي)
5. برج كيبكو (شرق -عاصمة)
6. برج التجارية (العاصمة)
7. مجمع الأفيئوز (الري)
8. مجمع 360 (جنوب السرة)
9. غيت مول (العقيلة)
10. مجمع المارينا (السالمية)
11. بوليفارد (السالمية)
12. سوق شرق (العاصمة)
13. مجمع الفخار (السالمية)

نسب مرتفعة وكشفت الدراسة عن أن سوق مساحات التجزئة يحقق معدلات إشغال عالية وأسعار تاجيرية عالية، حيث بلغت إجمالي المساحات القابلة للتأجير في المجمعات الثلاثة عشر مساحة 546208 متراً مربعاً، فيما كانت نسبة الإشغال مرتفعة جداً، حيث وصلت إلى 99,1%، مما يدل على أنه لا يكاد يكون هناك أي مساحة شاغرة في هذه