

صحة متخصصة أسبوعية
نهتم بقطاع العقار

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



عقار

الآراء انقسمت بين فريقين لكل منهما وجهة نظر

هل انخفضت الإيجارات أم لم تنخفض



إعلان للإيجار، عاد للواجهة من جديد بعد طول غياب

هل انخفضت أسعار الإيجارات أم لم تنخفض؟ وهل بدأت معاناة العقار الاستثماري مع قرب تطبيق تعرفة الكهرباء والماء الجديدة أم لم تبدأ بعد؟ هذه بعض الأسئلة التي تلوح في أفق سماء العقار الاستثماري في الكويت منذ أكثر من عامين، دون أن تجد إجابة واضحة، إذ في الوقت الذي يؤكد فيه البعض أن أسعار الإيجارات أخذت في الانخفاض، فإن هناك رأياً آخر يؤكد أن لهذا الموضوع جانبين، بمعنى أن كلا الرأيين صحيحان ولكن من وجهة نظر كل فريق.. فكيف ذلك؟

العقارات الاستثمارية الذين لجأ بعضهم للتفنن في أساليب التسويق بهدف جذب أكبر عدد ممكن من المؤجرين لتسكين الشاغرين من الوحدات العقارية، حتى أننا بدأنا نرى لافتة «شقق للإيجار» تنتشر في عدد من المناطق والشوارع بعد أن كانت هذه اللافتة قد اختفت من السوق نهائياً خلال السنوات الماضية. وبحسب آخر دراسة قام بها اتحاد العقارين حول قطاع العقار الاستثماري في الكويت خلال العام 2015 تم تقدير عدد الشقق السكنية بالكويت بحدود 320,120 شقة متواجدة في 13,137 عقاراً، و301,791 شقة وعدد الشقق الخالية 18,328 شقة، ما يعتبر نمطاً طبيعياً للسوق.

كذلك يؤكد المراقبون أن رأي الفريق الثاني المنادي بعدم انخفاض أسعار الإيجارات صحيح أيضاً، بل أنهم زادوا على ذلك بأن بعض ملاك العقارات الاستثمارية ما زال يطالب المؤجرين بزيادة قيمة إيجاراتهم قبل تجديد عقودهم لمدة جديدة، لكن هذا النوع من العقارات تمتاز بأنها عقارات «ديلويس» وذات مساحات كبيرة ومريحة، وأن

مؤجريها يرغبون في البقاء بها حتى لو ارتفعت قيمتها الإيجارية بفضل مميزاتها المفضلة بالنسبة لهم. ويرى الفريق الثاني أنه لو صحت آراء الفريق الأول لرأينا أن ظاهرة الانخفاض أصبحت ظاهرة عامة في السوق الكويتي، ولما كان هناك من يطالب مؤجريه بزيادة القيمة الإيجارية، ولما امتلأت المحاكم الكويتية بقضايا الإيجارات التي ما زالت تتزايد يوماً بعض يوم.

وحول هذا الأمر يقول الخبير العقاري طارق العتيقي أن سوق العقار الاستثماري في الكويت يضم شريحتين رئيسيتين هما الوافدين والمواطنين، حيث يفضل المواطن الكويتي الباحث عن سكن التاجر في البيوت السكنية بالمناطق الداخلية لأسباب اجتماعية، إضافة إلى ارتفاع الإيجارات خلال السنوات الأخيرة دفع بعضهم إلى مغادرة المناطق الداخلية إلى مناطق جديدة مثل المسائل والمهولة وأبو فطيرة، بحثاً عن إيجارات أرخص وبخس المميزات السابقة. وأضاف أن العديد من المستثمرين التفتوا إلى هذا الأمر فقاموا بشراء أراض

ناشد الدولة اختيار مطور عقاري لرسم رؤية متكاملة للمدن السكنية البديان: السوق العقاري الكويتي عشوائي

شن أمين سر الاتحاد الكويتي لوسطاء العقار سعد البديان هجوماً عنيفاً على ما وصفه بالأوضاع الخاطئة التي يعيشها السوق العقاري الكويتي، مشيراً إلى أن السوق العقاري الكويتي سوق عشوائي، مطالباً الحكومة بتحديد توجهاتها واحتياجاتها لتنظيم السوق العقاري. وقال البديان إن السوق شهد خلال السنوات القليلة الماضية بناء أعداد كبيرة من العقارات الاستثمارية دون وجود أي دراسة رسمية حول معطيات العرض والطلب، ما تسبب في زيادة العرض على الطلب، علماً بأن التركيبة السكانية في الكويت قد اختلفت، ما قد يعرض المستثمرين في هذا السوق لأمور هم في غنى عنها.

وأضاف أن أغلب من يعمل في سوق العقار الاستثماري هم من المضاربين الذين يقدمون نفس المنتج وبينفس الشكل والمضمون، حتى أصبحت معظم الشقق الاستثمارية المطروحة في السوق حالياً عبارة عن شقق صغيرة في عمارات متقلبة بالمخالفات، ولا شك أن هذه العقارات هي التي ستناثر بشكل رئيسي من ارتفاع تكلفة الماء والكهرباء الجديدة. وأشار إلى أن مساحات وأبعاد القسام السكنية والاستثمارية خاطئة، حيث نجد عمارة مساحة أرضها 500 متر، وأخرى مساحة أرضها 5000 متر، كما أن مساحات الشقق كلها مخالفة من الداخل، فضلاً عن أنها في أغلبها مقسم بالألواح الخشبية من الداخل. وأكد أن العقار يعاني من مخالفات ليس لها آخر وعلى مرأى من البلدية التي لا تطبق القانون ولا تحرك ساكناً، فهذه المخالفات قبل أن يتحملها المواطن يجب أن يتحملها موظف البلدية الذي قصر في أداء دوره. **العقار السكني** ولفت البديان إلى أن الكويت تعاني من فوضى في تقسيم القطاعات العقارية، ومضى يقول إن الأمر لم يقتصر على قطاع العقار الاستثماري فحسب، بل إنه قد انسحب مؤخراً على قطاع العقار السكني الذي فقد مبدأ رؤية البيت للسكن الخاص، حيث أصبح المواطن يبنى شققاً سكنية في بيته منذ التأسيس على أمل أن يعيش إنشأه معه في نفس البيت، الأمر الذي حول العديد من المناطق السكنية إلى مناطق شبه استثمارية. كما انتقد البديان البناء الحكومي الحالي، واصفاً إياه بأنه غير مطابق لاحتياجات المواطنين، لذلك نرى الكثير من المواطنين يقوم بهم جزء من بيته وإعادة بنائه من جديد بعد تسلمه من الحكومة، فعلى سبيل المثال منطقة جنوب السرة

أسعار العقار البريطاني تضاغت 2200% خلال 40 عاماً



قالت شركة بلويرينيت القابضة المتخصصة في العقار البريطاني، إن أسعار العقار البريطاني تضاغت بنسبة 2200% خلال الـ 40 سنة الماضية، وذلك بحسب ما كشفته الدراسات التي قام بها موقع الإيكونوميست. وكانت أحدث التقارير العقارية قد أظهرت أن أسعار المنازل في المدن البريطانية الرئيسية سجلت ارتفاعاً خلال شهر يونيو 2016 بنسبة 10.2% مقارنة بما كانت عليه في الشهر نفسه من العام الماضي، أي أن العقارات وأسعار المنازل لم تتأثر سلباً في بريطانيا حتى الآن بالتصويت على الخروج من الاتحاد الأوروبي. وواصلت أسعار العقارات في المدن الكبرى ببريطانيا ارتفاعها الحاد وغير المتوقع رغم التصويت في يوليو 2017 على الخروج من الاتحاد الأوروبي، ورغم المخاوف التي سادت أوساط المستثمرين في بريطانيا منذ بداية العام 2016 بسبب التدايمات المتوقعة للخروج من

instagram&twitter @alahmadrealest أحمد الأحمد

رأي عقاري

زيادة رسوم الكهرباء والماء

أخيراً تم اقرار قانون زيادة رسوم تعرفه الماء والكهرباء على أغلب القطاعات العقارية باستثناء القطاع السكني، وذلك بعد مضي سنة كاملة من مناقشته في مجلس الأمة في مايو 2016، حيث القى بظلال الخوف والقلق في نفوس ملاك العقار خلال الفترة الماضية. وكما رأينا فقد تم استغلال موضوع هذه الزيادة، كسبب رئيسي في تراجع أسعار وصفقات العقار، خصوصاً القطاعين الاستثماري والتجاري، وأيضاً استخدم كإداة ضغط لتخفيض أسعار العقار، وترهيب المستثمرين الكويتيين بطريقة مبالغ فيها، من خلال التقارير والمقالات الصحافية ومواقع التواصل الاجتماعي، بالإضافة إلى أحاديث الشارع العقاري. وخلال الأسبوع الماضي قطع مجلس الوزراء الشك باليقين من خلال الإعلان عن التعرفة الجديدة لأسعار الكهرباء والماء على القطاعين التجاري والاستثماري من 2 فلس إلى 5 فلس، والقطاع الزراعي والصناعي المنتج إلى 3 فلس، وغير المنتج إلى 5 فلس، بينما قطاع الشاليهات والمزارع إلى 12 فلساً. ويأتي القطاع الحكومي الأعلى سعراً للتعرفة ليصل إلى 25 فلساً، فيما جاءت تعرفه المياه بواقع 4 دنانير لكل ألف غالون ماء للقطاع التجاري والاستثماري والحكومي، و2.5 دينار للصناعي والزراعي. ولكن أعزائي القراء... أنا لم أتطرق لهذا الموضوع من قبل، لسبب عدم استقرار وضوح القرارات الحكومية من ناحية سعر الزيادة. مثال ذلك زيادة أسعار البنزين... ومن ثم مناقشة صرف دعم مادي لكل مواطن كويتي تعويضاً لهذه الزيادة. فبالتالي من الصعب التحليل والتكهن بالنتائج، وتأثير تلك الزيادات ما لم تكن واضحة المعالم، خصوصاً عندما يتعلق الأمر بأهم قطاعات الاقتصاد وهو العقار. وتأثيرات تلك الزيادات على:

- 1 - مالك العقار والمستأجر: واضح جداً أن المشكلة الجذرية التي ستظهر هي تغيير صيغ عقود الإيجار، لإلزام المستأجر بتحمل تلك الزيادة، الأمر الذي سيستبب في وقوع قضايا جديدة لا حصر لها.
- 2 - على المستهلك: منطقياً سترتفع أسعار السلع بجميع أنواعها، لأن أصحاب العقارات المفروض عليها زيادة الماء والكهرباء سيحمل ثقل هذا العبء على كامل المستهلكين.
- 3 - على العقار بشكل عام: اعتقد أن المتضرر الأول هو العقار التجاري، لسبب عدم وجود عدادات قراءة لكل (محل، مكتب، .. إلخ)، يليه العقار الاستثماري، حيث أن أغلب قاطنيه من أخواننا الوافدين والذين يعتبرون من محدودي الدخل، فالتالي أي تأثير بسعر الإيجار سينعكس سلباً على هذا القطاع.

بينما الأكثر تأثراً بالإيجاب هو العقار السكني، لأنه معفى من زيادة الرسوم، ما يؤدي إلى ارتفاع حركة التداول وثبات الأسعار لتوجه المستثمرين إليه. الخلاصة... أي زيادة في الرسوم سيحملها المواطن الكويتي في نهاية المطاف وتعود بالضرر عليه، بغض النظر عن مدى جدوى تحقق الترشيح لخدمات الماء والكهرباء.

واتساب

يعتبر قطاع العقار التجاري أكثر القطاعات حظاً خلال المرحلة الحالية، حيث استطاع هذا القطاع الحفاظ على استقراره ومعدلات إيجاراته دون أي تخفيض، حيث وصل معدل الإيجارات فيه إلى متوسط 10 دنانير للمتر، وبخاصة في المباني السكنية التي ارتفع الطلب عليها مؤخراً من قبل الشركات المحلية والأجنبية.

تويتر

يتربق السوق العقاري عدداً من الصفقات العقارية المليونية التي تجري مفاوضات حولها بين عدد من رجال الأعمال، والتي سيتم الإعلان عنها بمجرد توقيع عقودها.

انستغرام

في أحدث صفقة عقارية.. قام رجل الأعمال بدر الشبيب بشراء عقار تجاري في منطقة حولي من رجل الأعمال سعد العرييد، في خطوة لتعزيز حفظ أصول شركته العقارية.