



عقار

خدمة متخصصة أسبوعية للمتواصل

T.orabi@alanba.com.kw
Realestate@alanba.com.kw

إعداد: طارق عرابي

رأي عقاري

instagram&twitter
@alahmadrealestate

احمد عبد الحكيم الأحمد



عقار

خسران...؟!

متى يخسر الناس في العقار...؟ وهل تكون أسباب الخسارة قهرياً وخارجة عن إرادتهم بسبب ظروف اقتصادية أو سياسية... وغيرها؟ أم أنها نتاج نقص الخبرة أو الاستعجال في قرار البيع أو الشراء؟

أعلم وتعلمون أن أغلب أصحاب الثروات حول العالم، ومن تضاعفت ثرواتهم خلال الـ 50 سنة الماضية، هم من ملاك العقار. بدأت هذه الأسلة تراودني كثيراً، خلال العامين الماضيين، خاصة عندما أسمع أو أشاهد من يقول، بأنني اشتريت الأرض الغلانية سنة 2013، بسعر 320 ألفاً، وما هي الآن في سنة 2017 قيمتها لا تتجاوز الـ 270 ألفاً، أو من يقول كنا نشترى البناية بسعر 2 مليون و400 ألف، والآن مثيلاتها تعرض بقيمة 2 مليون دينار فقط!

إليكم تحليلي المتواضع، أولاً أخي القارئ، يجب ألا يخفى عليك، أن العقار سلعة ثقيلة جداً، بمعنى أنها ذات قيمة مرتفعة، وأن قرار البيع والشراء النهائي، قد يأخذ أكثر من سنة للطرفين. فمن اشترى عقاراً وأراد جني الأرباح من قيمة الأصل أو تحصيل ضعف المبلغ بشكل سريع غالباً (سيخسر)، ما لم ينتظر مدة تتراوح بين 5 و10 سنوات كمدة شبه متفق عليها للدورة السعوية للعقار.

أما الخطأ الآخر، عندما يشتري المستثمر أرضاً، ولم يقم مباشرة بتطويرها (بنائها)، حيث تبقى لسنوات كما هي، فإنه في هذه الحالة سيخسر العائد الشهري الذي من المفترض أن يحصل عليه من رأس المال المدفوع، لذلك أصبحنا نرى مؤخرًا عمليات تصريف للأراضي الفضاء، وتحويل رؤوس الأموال لعقارات قائمة مدرة للدخل.

ثالثاً: عندما يقوم المستثمر بالاندفاع إلى البنوك، والافتراض منها بشكل عشوائي وغير مدروس، وبفلس الوقت يخطئ في تقدير العقار المميز المتناسك، ومن ثم يلجأ لاستخدام السبل المتوترة للحصول على تمويلات أكبر من حجم الأصول الموجودة، هنا أستطيع أن أقول إن المستثمر قد يتعرض لخسارة شبه مؤكدة في حال حصول أي خلل، سواء من قيمة أو مردود العقارات المرهونة، وأخيراً... في حالة عدم وجود خبرة كافية لدى المستثمر لقوانين وخطط الدولة المستقبلية، تجاه المنطقة المراد الشراء فيها، مثال ذلك: الإقدام على شراء مسانم صناعية، وبعدها تقوم الدولة بمنع نشاط معين، الذي هو الأساس كان سبب الشراء، ومثال آخر أيضاً... شراء قسيمة سكنية وتظهر طريق أو جسر قد تؤدي إلى خفض قيمة الأصل.

الخلاصة في... أن العقار استثمار طويل الأجل، فالاستفادة السريعة والمستحجلة منه، تأتي من المدخل الشهري غالباً في حال التاجير، أما الاستفادة بعيدة المدى، فتأتي من خلال ارتفاع قيمة الأصل. فمن اشترى اليوم ويرغب في الربح عاجلاً... أنصح بعدم الدخول في هذا السوق.

LAL ترصد أهم 30 مدينة استقطبت استثمارات عقارية في 2016

أكبر الوجهات الاستثمارية العقارية في العالم	
1	نيويورك
2	لندن
3	باريس
4	طوكيو
5	لوس أنجلوس
6	واشنطن
7	سكاغو
8	شنغهاي
9	بوسطن
10	هونغ كونغ
11	سان فرانسيسكو
12	سيول
13	بنيويورك
14	واشنطن
15	سكاغو
16	سنغافورة
17	دالاس
18	تورونتو
19	أتلانتا
20	ميدلتاون

أصدرت شركة جونز لانغ لا سال، كبرى شركات الاستثمارات والاستشارات العقارية الرائدة في العالم تقريرا نقلته عنها شركة بلو بيرنت القابضة، حول ترتيب أكبر 30 مدينة حول العالم بحسب حجم الاستثمارات التي استقطبتها لمصلحة الاستثمار في القطاع التجاري خلال العام 2016، حيث تصدرت مدينة نيويورك الأمريكية المرتبة الأولى، تلتها العاصمة البريطانية لندن، ثم العاصمة الفرنسية باريس. واشتمل التقرير على دراسة مختلف أسواق العالم بدءاً من السوق الأمريكي، ثم أسواق أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا، ثم السوق الآسيوي، حيث تم ترتيب هذه الأسواق بحسب أكثر الأسواق استقطاباً للاستثمارات الخارجية.

العقار التركي ما زال جذاباً.. والمستثمر الكويتي بالمرتبة الثالثة

على عجلة النمو في الاقتصاد التركي حديثاً في هذا الانتعاش المرتقب. وقد أدهر سوق العقارات في تركيا وشهد نمواً كبيراً خلال السنوات القليلة السابقة، لاسيما بعد تغيير قوانين التملك الفردي للأجانب عام 2012 الذي سمح لهم بالتملك داخل حدود الدولة التركية، قبل أن يشهد تباطؤاً نسبياً العام الماضي نتيجة لأحداث الاضطرابات التي شهدتها البلاد، خاصة محاولة الانقلاب الفاشلة والحرب الدائرة في العراق وسوريا. وبلغ مجموع العقارات التي بيعت في تركيا خلال الأشهر الثلاثة الأولى من العام الحالي نحو 4270 عقاراً، استحوذت إسطنبول على 1478 عقاراً منها، فيما استحوذت مدينة أنطاليا على نحو 856، وبورصة وبلوا وانقرة وإزمير والعديد من الولايات على باقي العقارات المباعة. وتوقع رئيس مجلس إدارة جمعية الاستثمار العقاري في تركيا عزيز طورون، أن تشهد «الاستثمارات العقارية الأجنبية في تركيا» زيادة كبيرة خلال 2017، مقارنة بالعام الماضي، مشيراً إلى

أن أهم الاستثمارات المتوقعة ستأتي من دول منطقة الخليج، على رأسها السعودية، وقطر، والكويت، وإيران، والإمارات، وكذلك من الدول الإفريقية ودول البلقان. وأضاف أن «بيانات هيئة الإحصاء التركية تشير إلى زيادة طفيفة في بيع العقارات خلال العام الماضي، مقارنة بالعام الذي قبله، رغم كل الصعوبات التي شهدتها عام 2016». **تسهيلات وإعفاءات** ويشير خبراء إلى أن ارتفاع مبيعات العقارات في تركيا في الآونة الأخيرة، يعزى إلى تحسن النمو في الاقتصاد العالمي، إضافة إلى التسهيلات التي تقدمها الدولة لتشجيع الاستثمار، كإعفاءات الضريبة والتسهيلات الحكومية الأخرى، كالحصول على الجنسية من خلال الاستثمار والتملك في تركيا. ويرى خبراء أن مرحلة ما بعد تمرير التعديلات الدستورية بالاستفتاء الذي صوت فيه الشعب، ستشهد طلباً كبيراً على العقار بسبب الاستقرار السياسي والاقتصادي الذي سيعود على تركيا بعده.

ما زال الطلب على العقار التركي كبيراً من قبل المواطنين الكويتيين الذين حلوا في المرتبة الثالثة ضمن قائمة ملاك العقار في تركيا خلال الربع الأول من العام الحالي 2017 بأجمالي 368 منزلاً، بعد العراقيين الذين تملكوا 884 منزلاً، ثم السعوديين بـ 435 منزلاً، فيما بلغ عدد المنازل المباعة للأجانب في عموم المدن التركية، خلال الربع الأول من العام الحالي 4270 منزلاً. وبحسب موقع «تركي الان» فقد تصدرت إسطنبول قائمة المدن التركية الأكثر بيعاً للعقارات للأجانب، حيث وصل عدد المنازل المباعة 1478 منزلاً، ما يعادل أكثر من ثلث المنازل المباعة للأجانب في عموم البلاد، ثم جاءت ولاية أنطاليا المطلة على البحر الأبيض المتوسط في المرتبة الثانية، بـ 856 منزلاً، ومدينة بورصة غربي البلاد ثالثاً بـ 380. وأوضح بيان بيانات هيئة الإحصاء في تركيا تراجع بيع العقارات للأجانب خلال الربع الأول من العام الحالي، بنسبة 8٪، مقارنة مع الفترة نفسها من العام الماضي 2016، بينما توقع خبراء اقتصاديون

عودة الانتعاش إلى قطاع العقارات في تركيا وإعادة ضخ أكبر للاستثمارات الأجنبية فيها، مع تحسن مؤشرات اقتصادية عالمية. وأضاف أن الأمر ينطبق كذلك على مناطق جنوب السرة والغنيطيس وبؤفطيرة، بدليل أن المزايا الأخيرة التي أقيمت على العقار السكني بوزارة العدل لم تعد تشهد إقبالاً يذكر. ومضى الشمري يقول إن الأمر ذاته ينسحب على العقار الاستثماري الذي شهد هبوطاً ملحوظاً، حيث شهدت أسعار العديد من العقارات الاستثمارية هبوطاً بواقع 300 إلى 400 ألف دينار لكل منها. وقال إن العقار الزراعي شهد كذلك انخفاضاً ملحوظاً، حيث كان متوسط سعر المتر المربع يصل إلى 3,5 دنانير، بينما انخفض الآن إلى 2,5 دينار، وبحسب مواصفات المزرعة وموقعها. من جهة أخرى، أوضح الشمري أن الركود الحالي في القطاع العقاري طال كذلك جانب الإيجارات، خاصة في

توقع استمرار الركود حتى بداية أكتوبر المقبل الشمري: انتعاش العقار مرتبط بالقرارات الحكومية والأوضاع السياسية

وأضاف أن الأمر ينطبق كذلك على مناطق جنوب السرة والغنيطيس وبؤفطيرة، بدليل أن المزايا الأخيرة التي أقيمت على العقار السكني بوزارة العدل لم تعد تشهد إقبالاً يذكر. ومضى الشمري يقول إن الأمر ذاته ينسحب على العقار الاستثماري الذي شهد هبوطاً ملحوظاً، حيث شهدت أسعار العديد من العقارات الاستثمارية هبوطاً بواقع 300 إلى 400 ألف دينار لكل منها. وقال إن العقار الزراعي شهد كذلك انخفاضاً ملحوظاً، حيث كان متوسط سعر المتر المربع يصل إلى 3,5 دنانير، بينما انخفض الآن إلى 2,5 دينار، وبحسب مواصفات المزرعة وموقعها. من جهة أخرى، أوضح الشمري أن الركود الحالي في القطاع العقاري طال كذلك جانب الإيجارات، خاصة في

قال مدير عام شركة بيتك الكويتي العقاري هادي الشمري إن السوق العقاري الكويتي شهد خلال السنوات الأخيرة هبوطاً ملحوظاً لأسباب باتت معروفة للجميع، من بينها قيام المؤسسة العامة للترعاية السكنية بتوزيع أعداد كبيرة من القسائم السكنية، إلى جانب تأثير الأوضاع السياسية في المنطقة على السوق، وقرارات البنك المركزي الخاصة بتقييد عمليات التمويل العقاري، وانخفاض أسعار النفط وما تبعها من تراجع السيولة في السوق المحلي، وأشار إلى أن سوق العقار السكني كان أحد أكثر القطاعات تأثراً بالأسباب المذكورة أعلاه، حيث تراجع أسعار العقارات في بعض المناطق بنسب تراوحت بين 25 و35٪، فعلى سبيل المثال كان سعر العقار السكني الواقع



عودة الانتعاش إلى قطاع العقارات في تركيا وإعادة ضخ أكبر للاستثمارات الأجنبية فيها، مع تحسن مؤشرات اقتصادية عالمية.

بينما توقع خبراء اقتصاديون

«هواة» يروجون للتراجع عبر مواقع التواصل الاجتماعي السوق العقاري متماسك رغم إشاعات «الانهيار»



(محمد هاشم)

يشهد القطاع العقاري الكويتي هذه الأيام حالة من الركود الكبير الذي تسببت فيه الأوضاع السياسية والاقتصادية التي تعيشها معظم دول العالم، والذي استمر على مدى أكثر من عامين في ظل استمرار نفس الظروف المسيطرة على السوق والتي ما زالت متواصلة حتى يومنا هذا. مراقبون عقاريون أكدوا أن الحالة التي يمر بها القطاع العقاري حالياً ليست سوى مرحلة من مراحل دورة العقار، حيث يشهد القطاع دورات من الارتفاع والهبوط تتفاوت مدتها ما بين 5 و7 سنوات للدورة الواحدة، أي أن حالة الهبوط الحالية ليست سوى جزء من الدورة العقارية.

يؤكد استحالة انهيار الأسعار، وبخاصة في قطاع العقار السكني.

وأضافوا أن حالة الركود الحالية أثرت كثيراً على حركة التداولات التي ما زالت في تراجع مستمر متأثرة بالوضع الاقتصادي العام، وما تبعه من حركة ترشيد في الإنفاق الحكومي وضغط في المصروفات، وتقليص للحوافز والكوادر والتي أثرت في نهاية الأمر على القدرة الشرائية للمواطن الكويتي الذي يعتبر المحرك الأساسي للحركة العقارية وبخاصة قطاع (السكن الخاص).

وأشاروا إلى أن شريحة كبيرة من هؤلاء «الهواة» تقوم بالتأكيد على أن العقار الخليجي كله في انخفاض، مستشهدين بذلك بالانخفاض الذي شهدته بعض مناطق دول المنطقة مثل السعودية وعمان، متناسين في الوقت ذاته اختلاف الظروف المحلية عن باقي المنطقة، فالسعودية على سبيل المثال تمتلك مساحات شاسعة من الأراضي

ما زال كبيراً على الرغم من انخفاض عوائده التي ما زالت تفوق الـ 7,5٪، والتي تعد من أفضل العوائد الاستثمارية في الكويت حالياً. وخلص الخبراء إلى التأكيد على أن العقار الكويتي حالة خاصة، وإن ما ينطبق على العقار الخليجي لا ينطبق عليه، خاصة في ظل اختلاف الظروف والمعطيات على أرض الواقع، فالطلب على الأراضي والعقارات في الكويت كبير جداً مقارنة بعرض قليل، ناهيك عن أسعار الأراضي والعمارة في الكويت تعتبر الأعلى على مستوى المنطقة، حيث يصل متوسط سعر الأرض السكنية في الكويت إلى نحو 200 ألف دينار.

وأكدوا أن أسعار الأراضي والعقارات السكنية في الكويت لم تشهد على مدى السنتين الماضيتين هبوطاً كبيراً على غرار أسعار الأراضي في الدول المجاورة، لاسيما أن الأراضي السكنية في الكويت ما زالت محدودة الرقعة، كما وأن الطلب على هذه الأراضي ما زال مرتفعاً جداً مقارنة بالمعرض، ما

ولفت المراقبون إلى أن أحد المؤثرات الرئيسية في حركة السوق تتمثل في الأشاعات التي تنتشر في عدد من مواقع التواصل الاجتماعي والتي تضخ من انهيار السوق العقاري الكويتي خلال الفترة القادمة، مشيرين إلى أن مشكلة السوق العقاري في الكويت تتجلى

الحالة التي يمر بها القطاع العقاري ليست سوى مرحلة من مراحل دورة العقار

وأشاروا إلى أن شريحة كبيرة من هؤلاء «الهواة» تقوم بالتأكيد على أن العقار الخليجي كله في انخفاض، مستشهدين بذلك بالانخفاض الذي شهدته بعض مناطق دول المنطقة مثل السعودية وعمان، متناسين في الوقت ذاته اختلاف الظروف المحلية عن باقي المنطقة، فالسعودية على سبيل المثال تمتلك مساحات شاسعة من الأراضي

وأضافوا أن حالة الركود الحالية أثرت كثيراً على حركة التداولات التي ما زالت في تراجع مستمر متأثرة بالوضع الاقتصادي العام، وما تبعه من حركة ترشيد في الإنفاق الحكومي وضغط في المصروفات، وتقليص للحوافز والكوادر والتي أثرت في نهاية الأمر على القدرة الشرائية للمواطن الكويتي الذي يعتبر المحرك الأساسي للحركة العقارية وبخاصة قطاع (السكن الخاص).

ولفت المراقبون إلى أن أحد المؤثرات الرئيسية في حركة السوق تتمثل في الأشاعات التي تنتشر في عدد من مواقع التواصل الاجتماعي والتي تضخ من انهيار السوق العقاري الكويتي خلال الفترة القادمة، مشيرين إلى أن مشكلة السوق العقاري في الكويت تتجلى

يؤكد استحالة انهيار الأسعار، وبخاصة في قطاع العقار السكني.

وأضافوا أن حالة الركود الحالية أثرت كثيراً على حركة التداولات التي ما زالت في تراجع مستمر متأثرة بالوضع الاقتصادي العام، وما تبعه من حركة ترشيد في الإنفاق الحكومي وضغط في المصروفات، وتقليص للحوافز والكوادر والتي أثرت في نهاية الأمر على القدرة الشرائية للمواطن الكويتي الذي يعتبر المحرك الأساسي للحركة العقارية وبخاصة قطاع (السكن الخاص).

ولفت المراقبون إلى أن أحد المؤثرات الرئيسية في حركة السوق تتمثل في الأشاعات التي تنتشر في عدد من مواقع التواصل الاجتماعي والتي تضخ من انهيار السوق العقاري الكويتي خلال الفترة القادمة، مشيرين إلى أن مشكلة السوق العقاري في الكويت تتجلى

يؤكد استحالة انهيار الأسعار، وبخاصة في قطاع العقار السكني.

وأضافوا أن حالة الركود الحالية أثرت كثيراً على حركة التداولات التي ما زالت في تراجع مستمر متأثرة بالوضع الاقتصادي العام، وما تبعه من حركة ترشيد في الإنفاق الحكومي وضغط في المصروفات، وتقليص للحوافز والكوادر والتي أثرت في نهاية الأمر على القدرة الشرائية للمواطن الكويتي الذي يعتبر المحرك الأساسي للحركة العقارية وبخاصة قطاع (السكن الخاص).

ولفت المراقبون إلى أن أحد المؤثرات الرئيسية في حركة السوق تتمثل في الأشاعات التي تنتشر في عدد من مواقع التواصل الاجتماعي والتي تضخ من انهيار السوق العقاري الكويتي خلال الفترة القادمة، مشيرين إلى أن مشكلة السوق العقاري في الكويت تتجلى

يؤكد استحالة انهيار الأسعار، وبخاصة في قطاع العقار السكني.

وأضافوا أن حالة الركود الحالية أثرت كثيراً على حركة التداولات التي ما زالت في تراجع مستمر متأثرة بالوضع الاقتصادي العام، وما تبعه من حركة ترشيد في الإنفاق الحكومي وضغط في المصروفات، وتقليص للحوافز والكوادر والتي أثرت في نهاية الأمر على القدرة الشرائية للمواطن الكويتي الذي يعتبر المحرك الأساسي للحركة العقارية وبخاصة قطاع (السكن الخاص).

ولفت المراقبون إلى أن أحد المؤثرات الرئيسية في حركة السوق تتمثل في الأشاعات التي تنتشر في عدد من مواقع التواصل الاجتماعي والتي تضخ من انهيار السوق العقاري الكويتي خلال الفترة القادمة، مشيرين إلى أن مشكلة السوق العقاري في الكويت تتجلى

يؤكد استحالة انهيار الأسعار، وبخاصة في قطاع العقار السكني.

وأضافوا أن حالة الركود الحالية أثرت كثيراً على حركة التداولات التي ما زالت في تراجع مستمر متأثرة بالوضع الاقتصادي العام، وما تبعه من حركة ترشيد في الإنفاق الحكومي وضغط في المصروفات، وتقليص للحوافز والكوادر والتي أثرت في نهاية الأمر على القدرة الشرائية للمواطن الكويتي الذي يعتبر المحرك الأساسي للحركة العقارية وبخاصة قطاع (السكن الخاص).

ولفت المراقبون إلى أن أحد المؤثرات الرئيسية في حركة السوق تتمثل في الأشاعات التي تنتشر في عدد من مواقع التواصل الاجتماعي والتي تضخ من انهيار السوق العقاري الكويتي خلال الفترة القادمة، مشيرين إلى أن مشكلة السوق العقاري في الكويت تتجلى

يؤكد استحالة انهيار الأسعار، وبخاصة في قطاع العقار السكني.

وأضافوا أن حالة الركود الحالية أثرت كثيراً على حركة التداولات التي ما زالت في تراجع مستمر متأثرة بالوضع الاقتصادي العام، وما تبعه من حركة ترشيد في الإنفاق الحكومي وضغط في المصروفات، وتقليص للحوافز والكوادر والتي أثرت في نهاية الأمر على القدرة الشرائية للمواطن الكويتي الذي يعتبر المحرك الأساسي للحركة العقارية وبخاصة قطاع (السكن الخاص).

ولفت المراقبون إلى أن أحد المؤثرات الرئيسية في حركة السوق تتمثل في الأشاعات التي تنتشر في عدد من مواقع التواصل الاجتماعي والتي تضخ من انهيار السوق العقاري الكويتي خلال الفترة القادمة، مشيرين إلى أن مشكلة السوق العقاري في الكويت تتجلى

يؤكد استحالة انهيار الأسعار، وبخاصة في قطاع العقار السكني.

وأضافوا أن حالة الركود الحالية أثرت كثيراً على حركة التداولات التي ما زالت في تراجع مستمر متأثرة بالوضع الاقتصادي العام، وما تبعه من حركة ترشيد في الإنفاق الحكومي وضغط في المصروفات، وتقليص للحوافز والكوادر والتي أثرت في نهاية الأمر على القدرة الشرائية للمواطن الكويتي الذي يعتبر المحرك الأساسي للحركة العقارية وبخاصة قطاع (السكن الخاص).

ولفت المراقبون إلى أن أحد المؤثرات الرئيسية في حركة السوق تتمثل في الأشاعات التي تنتشر في عدد من مواقع التواصل الاجتماعي والتي تضخ من انهيار السوق العقاري الكويتي خلال الفترة القادمة، مشيرين إلى أن مشكلة السوق العقاري في الكويت تتجلى

يؤكد استحالة انهيار الأسعار، وبخاصة في قطاع العقار السكني.

وأضافوا أن حالة الركود الحالية أثرت كثيراً على حركة التداولات التي ما زالت في تراجع مستمر متأثرة بالوضع الاقتصادي العام، وما تبعه من حركة ترشيد في الإنفاق الحكومي وضغط في المصروفات، وتقليص للحوافز والكوادر والتي أثرت في نهاية الأمر على القدرة الشرائية للمواطن الكويتي الذي يعتبر المحرك الأساسي للحركة العقارية وبخاصة قطاع (السكن الخاص).

ولفت المراقبون إلى أن أحد المؤثرات الرئيسية في حركة السوق تتمثل في الأشاعات التي تنتشر في عدد من مواقع التواصل الاجتماعي والتي تضخ من انهيار السوق العقاري الكويتي خلال الفترة القادمة، مشيرين إلى أن مشكلة السوق العقاري في الكويت تتجلى

يؤكد استحالة انهيار الأسعار، وبخاصة في قطاع العقار السكني.

وأضافوا أن حالة الركود الحالية أثرت كثيراً على حركة التداولات التي ما زالت في تراجع مستمر متأثرة بالوضع الاقتصادي العام، وما تبعه من حركة ترشيد في الإنفاق الحكومي وضغط في المصروفات، وتقليص للحوافز والكوادر والتي أثرت في نهاية الأمر على القدرة الشرائية للمواطن الكويتي الذي يعتبر المحرك الأساسي للحركة العقارية وبخاصة قطاع (السكن الخاص).

ولفت المراقبون إلى أن أحد المؤثرات الرئيسية في حركة السوق تتمثل في الأشاعات التي تنتشر في عدد من مواقع التواصل الاجتماعي والتي تضخ من انهيار السوق العقاري الكويتي خلال الفترة القادمة، مشيرين إلى أن مشكلة السوق العقاري في الكويت تتجلى