



الاقتصادية

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

«النفط الكويتي» بـ58 دولارا

ارتفع سعر برميل النفط الكويتي 35 سنتا ليبلغ 58,07 دولارا بزيادة 0,6٪، وفقا للسعر الملن أمس من مؤسسة البترول الكويتية. وفي الأسواق العالمية ارتفعت أسعار خام القياس العالمي مزيج برنت نهاية تداولات الأسبوع بفعل توقعات بأن منظمة «أوبك» ستنتفخ مع روسيا على نوع من خفض الإنتاج الأسبوع المقبل في حين تراجع الخام الأميركي بسبب زيادة المخزونات. وبلغت العقود الآجلة لخام برنت 59,68 دولارا للبرميل بارتفاع بلغ 17 سنتا أو ما يعادل 0,3٪ عن التسوية السابقة. وانخفضت العقود الآجلة لخام غرب تكساس الوسيط الأميركي 4 سنتات إلى 51,41 دولارا للبرميل.

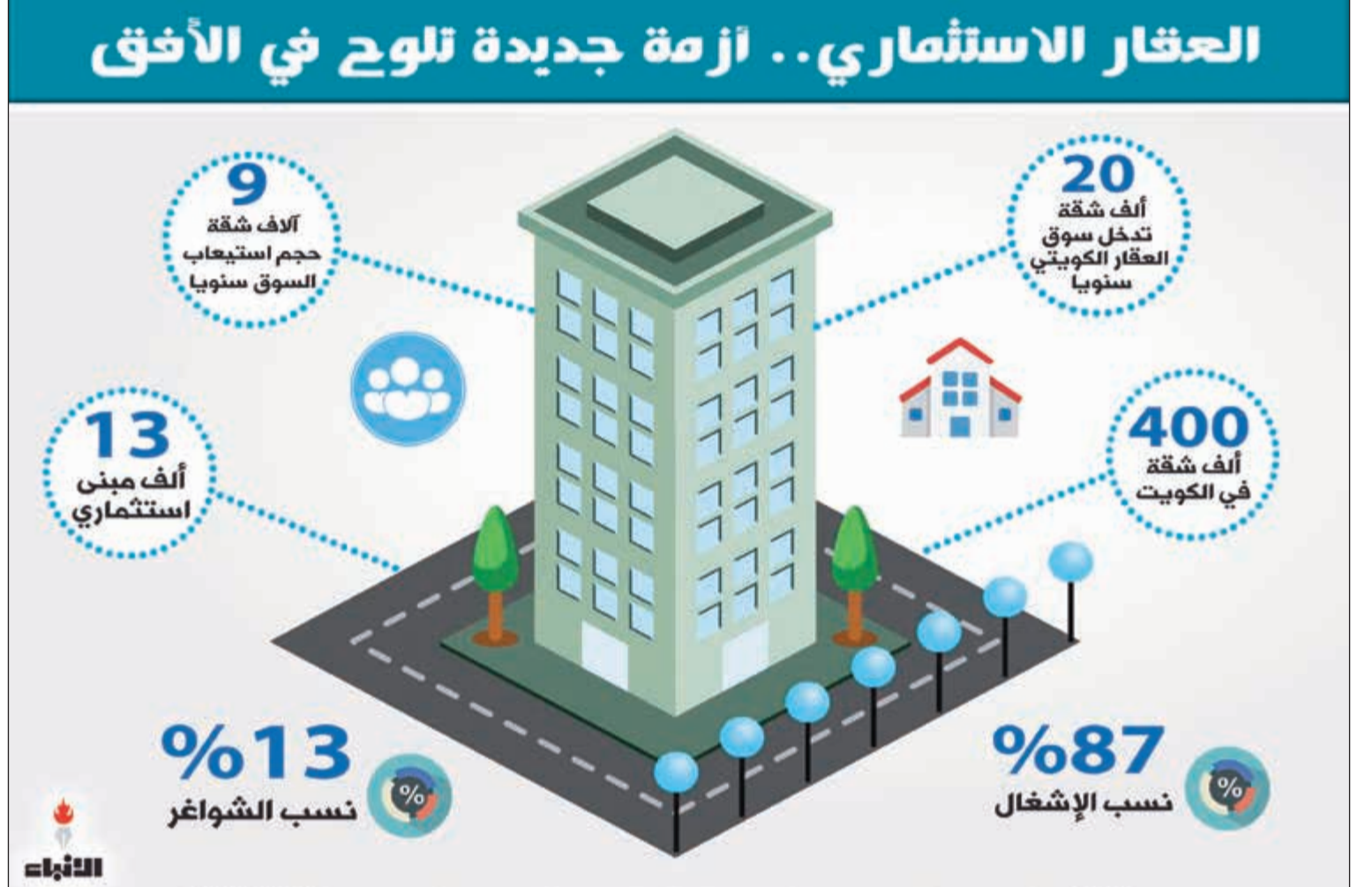
«الأنباء» تفتح ملف أزمة العقار الاستثماري في ظل طفرة المعروض وشح الطلب

50 ألف شقة استثمارية تبحث عن مستأجرين

- رغم زيادة المعروض.. ملاك العقار يتمسكون بالإيجارات المرترعة
- مغادرة أعداد كبيرة من عائلات الوافدين أربكت سوق العقار
- 20 ألف شقة تدخل السوق سنوياً.. والاستيعاب 9 آلاف فقط!
- الجراح: وضع العقار الاستثماري ليس «كارثياً».. وعامان لتوازنه
- 87٪ نسب الإشغال في العقار الاستثماري.. و13٪ فقط شاغرة!
- 400 ألف شقة في الكويت.. و13,3 ألف مبنى استثماري



لافتات شقق للإيجار تعود في أغلب مناطق الكويت (عادل سلامة)



انفوغراف : شريف حمدي

وأكد أن الطلب على الشقق الاستثمارية يعتمد على عدد من العوامل منها (المنطقة، درجة العقار، عمر العقار، التاننت، الجودة والموقع)، مضيفاً أنه كلما كان العقار راقياً وجيداً زادت نسبة الإشغال فيه والعكس صحيح.

دور البلدية

وحول دور بلدية الكويت في ضبط السوق العقاري، قال الجراح إن البلدية لديها جهاز قانوني جيد، وجهاز فني جيد، لكن ليس لديها جهاز اقتصادي، علماً بأن الجهاز الاقتصادي يعتبر من أهم أجهزة البلديات حول العالم، فالبلديات هي التي تقوم بعملية التنمية وتنفيذ المشاريع وتحفز القطاع الخاص، بينما تفتقد بلدية الكويت هذا الدور.

وأوضح أنه يجب على البلدية أن تضع حوافر لكل منطقة بحسب طبيعتها واستخداماتها، كما أن لوائح البلدية يجب أن تتطور مع الأوضاع الاقتصادية، لا سيما في ظل ظهور مهن جديدة واستخدامات جديدة، كما يجب أن تمتلك البلدية قاعدة بيانات حول نسب الإشغال وكيفية تحفيز كل منطقة على حدة، حتى تستطيع خلق التوجهات.

واختتم الجراح: «فالحاجة ماسة لجهاز اقتصادي ينامط به التعرف على احتياجات كل منطقة وتنفيذ الدراسات السوقية وتقديم تقرير بحالة المنطقة واحتياجاتها المستقبلية ويخلق الحوافز المناسبة للمطورين».

والتشجيع العقاري ما قد يساعد على استيعاب الشواغر الحالية وعودة النشاط من جديد. وفي الإطار ذاته، نفى الجراح التصريحات الصحافية التي تشير إلى تراجع نسب الإشغال في هذا القطاع إلى 30٪، مؤكداً أنه وبحسب آخر دراسة إحصائية قام بها «اتحاد العقاريين» تبين أنه يوجد بالكويت 13353 مبنى استثمارياً، وأن عدد الشقق الاستثمارية يصل إلى 400 ألف شقة بجميع أنواعها (غرفة أو غرفتين وثلاث غرف)، مع استثناء الشقق المنتشرة في المناطق السكنية، وأن نسب الإشغال في العقار الاستثماري وصلت إلى 87٪، ما يعني أن نسبة الشقق الشاغرة هي 13٪، أي بواقع 50 ألف شقة، وهذا الأمر يدل على أن الوضع ليس «كارثياً».

وأضاف أن الكويت تفتقد الأراضي الاستثمارية الفضاء، باستثناء المهبولة وصباح السالم، لذلك توقع الجراح أن تحتفظ المناطق الاستثمارية الحالية بنفس قوتها ومنتجاتها، بدلاً من الأسعار المرتفعة للعقارات الاستثمارية التي شهدتها المزارع العقاري الذي نظمته شركة الأبناء العقارية الشهر الماضي، حيث بيعت العقارات بأكثر من سعرها الابتدائي بنسبة 20٪، كما أن تقييم البنوك للعقارات الاستثمارية لم ينخفض، حيث كان لقرارات البنك المركزي آثاره الإيجابية على السوق العقاري، حيث حافظ «المركزي» على معدلات الفائدة ثابتة رغم رفع «الفيدرالي الأميركي» للفائدة مرتين خلال العام، الأمر الذي انعكس إيجاباً على أسعار العقار الاستثماري.

مع زيادة المعروض، ويفسر خبراء العقار هذه الحالة بأن سوق العقار تصيبه حالة من الركود بسبب ارتفاع الأسعار المبالغ فيها وتمسك ملاك العقارات بالإيجارات المرترعة.

شقق شاغرة

وللتعرف على وضع العقار الاستثماري كان لـ«الأنباء» حديث مطول مع رئيس اتحاد العقاريين توفيق الجراح الذي كشف أن إجمالي عدد الشقق الاستثمارية الشاغرة وصل إلى 50 ألف شقة من أصل 400 ألف شقة وذلك وفقاً لآخر إحصائية أعدتها الاتحاد حول سوق العقار الاستثماري خلال 2018. وأرجع الجراح السبب في ارتفاع أعداد الشقق الشاغرة إلى تراجع معدل النمو في أعداد الوافدين، ناهيك عن ارتفاع المعروض من الشقق الاستثمارية خلال السنوات الأخيرة، حيث يدخل إلى السوق نحو 20 ألف شقة استثمارية جديدة سنوياً، ففي الفترة من 2015 إلى 2017 شهد السوق نحو 67 ألف شقة جديدة، في حين أن حجم الاستيعاب هو 9 آلاف شقة. ورغم وجود شواغر هائلة من الشقق الاستثمارية إلا أن الجراح رفض وصف وضع العقار الاستثماري الحالي بـ«الكارثي»، متوقفاً في الوقت ذاته أن يستمر العقار الاستثماري على وضعه الحالي خلال العامين القادمين، على أن يستعيد القطاع توازنه من جديد، لأسباب رئيسية أهمها تراجع أعمال التطوير

طارق عرابي

يكاد لا يخلو شارع في الكويت من وجود لافتة «شقق للإيجار»، لتلطف على السطح أزمة عقارية من العيار الثقيل في قطاع العقار الاستثماري الذي يمر بمرحلة صعبة من توافر المعروض بشكل كبير وشح في الطلب، وسط ترقب كبير من قبل المعنيين، لما ينتظر السوق من أحداث ستؤثر عليه بشكل مباشر في 2019. وبدأ الأمر يتفاقم كون الوافدين المستخدمين الرئيسيين للشقق السكنية الاستثمارية في الكويت أخذوا في التضاؤل، في الوقت الذي تواصل فيه الحكومة تنفيذ خططها لمعالجة الخلل في التركيبة السكانية وتطبيق خطة إحلال الوظائف في القطاع العام عبر إنهاء خدمات الوافدين وتوظيف الكويتيين بدلاً منهم.

ليس هذا فحسب، بل ساهمت الضغوطات الحياتية، وارتفاع الأسعار في أغلب القطاعات، الوافدين إلى البحث عن شقق بإيجار مقبول لديهم، الأمر الذي أجبر ملاك الشقق على القبول بالأمور الواقعية، ولكن ما يحدث في سوق العقار ينسب معه كل النظريات الاقتصادية، التي تجزم بضرورة حدوث تراجع في أسعار السلع التي يزيد حجم المعروض منها على حجم الطلب عليها.

إيجارات مرتفعة

فالشقق متوافرة.. ولكن الأسعار كما هي أو انخفضت بشكل ضئيل لا يتواكب

أفكار خارج الصندوق لكسر الركود

ليست مخالفة للقانون، فالعقار الاستثماري «متعدد الاستخدام» بمعنى أن القانون يسمح بترخيص أول دورين لمهن متخصصة كالعلاقات ومكاتب المحاماة والمكاتب الهندسية، الصالونات النسائية، كما أنه يمكن تحويل العمارة بأكملها إلى مطعم أو ناد صحي أو عيادة طبية أو مستشفى أو معهد أهلي، وإن كانت هناك مخالقات قد تظهر بين الحين والآخر في ظل غياب جهاز البلدية عن الرقابة.

بدأ ملاك العمارات السكنية في التفكير خارج الصندوق وتنفيذ مشاريع يمكنها تجاوز الأوضاع الصعبة التي يمر بها العقار الاستثماري من انخفاض الإيجارات، حيث لجأ العديد في افتتاح صالونات تجميل ومراكز لياقة صحية. وتعقباً على تلك الأنشطة، أكد توفيق الجراح أن الأنشطة المتعددة التي بدأت تنتشر في العقار الاستثماري مؤخراً

حراس العمارات يطلقون صرختهم: الشقق فارغة.. والمستأجرون: خفّضوا الإيجارات

تمسك الملاك بقيمة إيجارية ثابتة لن يدوم طويلاً

الشقق الشاغرة أصبح كبيراً ولا يخلو منه شارع في الكويت حتى أن العقارات القديمة لم تخل من الشقق الفارغة، متمنية أن تنخفض الإيجارات في الفترة المقبلة تماشيًا مع الدخول الثابتة لها.

حراس العقارات

على الجانب الآخر، استطلعت «الأنباء» رأي حراس العقارات للتعرف على وضع العمارات الاستثمارية، حيث قال محمد عبدالله وهو حارس في إحدى العقارات بمنطقة حولي إن البنائيات الشاغرة أصبحت كثيرة في الفترة الأخيرة وإن عدداً كبيراً من العائلات ترك شققهم لعدة أسباب أبرزها عدم القدرة على دفع الإيجارات نظراً لغياب أسعارها عليهم واتجاه بعض العائلات إلى تقسيم الشقة بينهم، ما يجعلهم يعيشون حياة أصعب، وأضاف أن الإيجارات هبطت في بعض مناطق حولي بنسبة تصل في بعض الأحيان إلى 25٪.

بدوره، أعرب حارس أحد العقارات في منطقة الفروانية أحمد حسين أن الفروانية في الفترة السابقة شهدت ركوداً غير طبيعي في السوق مع انخفاض طفيف في الأسعار، نظراً للكثافة السكانية الكبيرة بالمنطقة، إلا أن الإيجارات التي هبطت لم تتجاوز نسبة 10٪، مشيراً إلى أن أصحاب العقار يقومون بتثبيت الأسعار في الفترة الحالية على أمل أن تتجه الدولة إلى الاستقطاب ووافدين بشكل أكبر في الفترة المقبلة، ما قد يساعد في إعادة انعاش القطاع.

وعلى صعيد آخر، أشار إلى أن هناك العديد من الوافدين قاموا بمغادرة البلاد في الأونة الأخيرة ما تسبب في زيادة الشواغر في البنائيات، وبالتالي فإن الإيجارات أصبحت ثابتة وبعضها هبط في الأونة الأخيرة، مشيراً إلى أن قيمة الإيجار مرتفعة جداً في الكويت مقارنة بدولة لبنان حيث أن قيمة الإيجار الحالية لشقة واحدة تساعد في تملك شقة أكبر مساحة وأفضل مكاناً في لبنان.

قيمة إيجارية ثابتة

من جانبه، أكد أحمد عبدالعظيم أن الاستغناء عن الوافدين يعد بالدرجة الأولى أبرز أسباب حدوث شواغر في القطاع الاستثماري وذلك لأن معظم الاتجاه السائد لدى القطاع الخاص هو توفير عمالة بأرخص تكلفة مما جعل العديد من تلك العمالة يتجه إلى البنائيات الأقل تكلفة أو السكن معاً. بدوره، أكد همام عبدالرحمن أن الإيجارات انخفضت في المنطقة التي يقطن بها بنسبة 30٪ بسبب خلو عدد كبير من البنائيات وكونها أصبحت شاغرة، إضافة إلى انخفاض عدد المستأجرين، ما اضطر ملاك العقار لخفض الإيجارات بسبب كثرة المعروض وقلة المطلوب من قبل المستأجرين، ما وضع حالة من التنافس بينهم لتحسين الأوضاع في الوقت الحالي.

من جانبه، قالت وفاء بسييسة أن الإيجارات ثابتة في الفترة الحالية ولم تنخفض، حيث أن ملاك العقار متمسكون بالقيمة الإيجارية على الرغم من أن عدد

الشاغرة التي أصبحت لا يخلو منها شارع في الكويت، وعن أسباب عزوف العديد منهم عن التاجير، فقد أكد المستأجرون وحراس العقار أن هناك العديد من العوامل التي أثرت على القطاع الاستثماري في الفترة الأخيرة أبرزها العمارات الحديثة ذات المساحات الصغيرة والتشطيبات الرديئة والذي أصبح يتبعه معظم الملاك في البناء والتشييد في الفترة الأخيرة. وقالوا إن الاستغناء عن الوافدين أثر على القطاع الاستثماري بشكل سلبي حيث اتجه العديد منهم للسكن معاً وذلك لارتفاع قيمة الإيجار مقارنة بالدخل العائد عليهم وتمسك العديد منهم بالبنائيات القديمة، بدايةً، أكد مهدي الزين أن الشارع الذي يقطن به في منطقة حولي به العديد من الشقق الشاغرة وأن قيمة الإيجارات انخفضت بنسبة تتراوح بين 15٪ إلى 20٪ في البنائيات التي يسكن بها وذلك خلال العام الحالي، وأرجع تلك الأسباب إلى أن هناك العديد من العائلات التي أصبحت تسكن معاً بدلاً من السكن بمفردها في مساحات صغيرة وذلك لعدم قدرتهم على تحمل تكلفة الإيجار الشهري والذي يتراوح بين 250 ديناراً و350 ديناراً لشقة غرفتين وصالة ولا تزيد مساحتها على 70 متر.

وأضاف أن البنائيات الجديدة لا تلاحق إقبالاً من المستأجرين نظراً لصغر مساحتها وتشطيباتها الرديئة مقارنة بقيمة الإيجار المرتفعة لها حيث أن هناك العديد منها لا تتجاوز مساحتها 40 إلى 50 متراً وهي مساحة لا تناسب أسرة للعيش بها.

العديد من المستأجرين ارتفاع الإيجارات مع تحميلهم دفع أسعار الكهرباء التي ارتفعت هي الأخرى قبل فترة.

باي أحمد

وأقامت «الأنباء» بجولة ميدانية لمعرفة آخر ما وصل إليه القطاع الاستثماري حيث التقت بعدد من المستأجرين وحراس العقارات لمعرفة أسباب تواجد عدد كبير من الشقق



لمشاهدة الفيديو يمكن استخدام QR كود أو

- المساحات الحديثة مساحتها صغيرة وغير ملائمة لسكن العائلات
- العقارات القديمة شهدت شواغر كبيرة وتأثرت بانخفاض الطلب