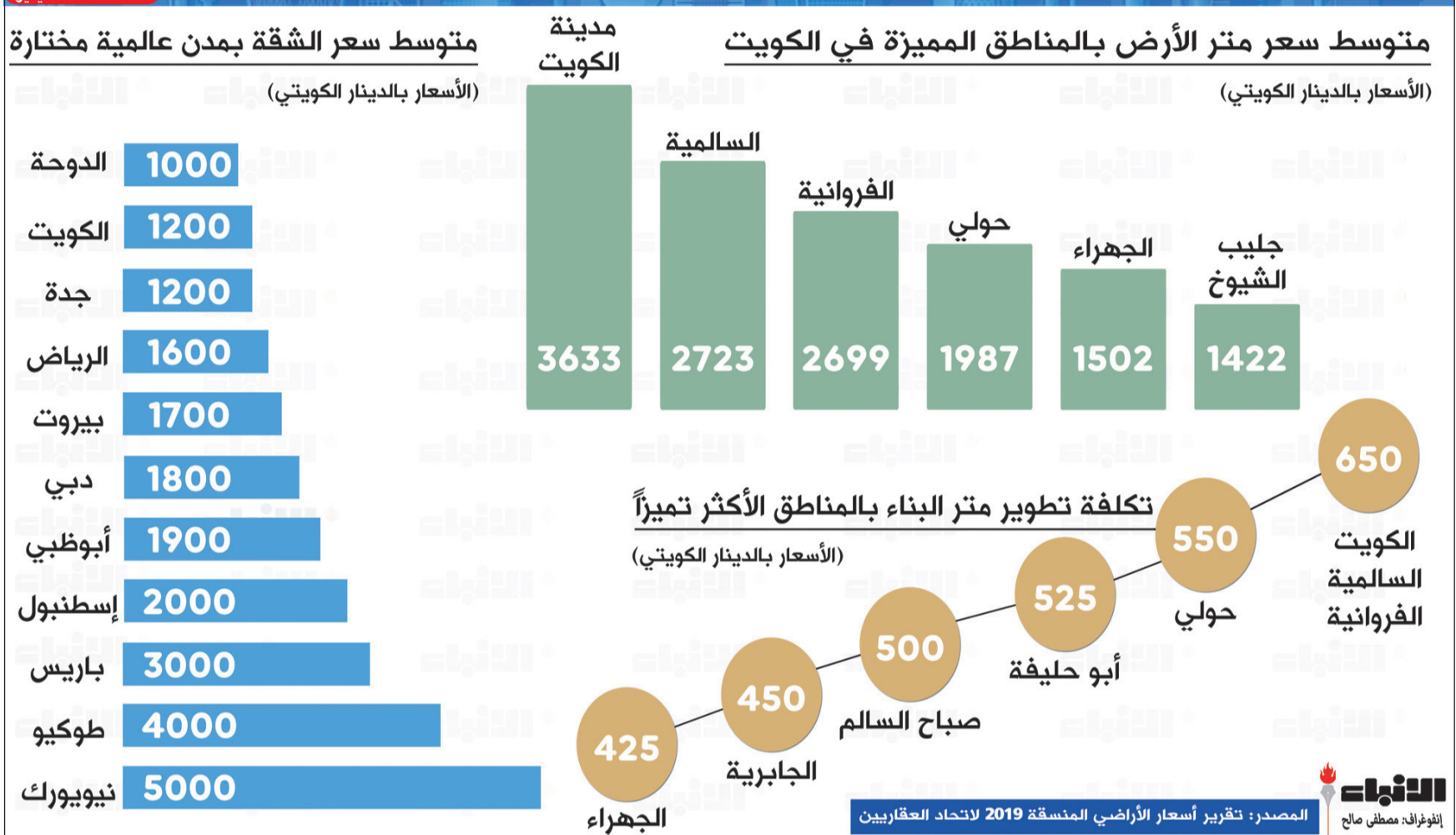




اتحاد العقارين: بسعر يبدأ من 1200 دينار للمواقع العادية وصولاً إلى 1900 دينار للمواقع الأكثر تميزاً

لهذه الأسباب امتلاك شقة في الكويت يعد فرصة واعدة



1550 ديناراً.. كلفة تطوير المتر المربع في مدينة الكويت

لفت التقرير إلى أن تكلفة تطوير الأراضي الفاخرة تتراوح بين 1550 و1775 ديناراً للمتر من مساحة معامل مسطح البناء في مدينة الكويت وينفذ القار والشعب والسالمية، وهي تكلفة عالية جداً، ولهذا يميل العديد من المطورين إلى إنشاء وإقامة العقارات التجارية مثل العيادات متعددة التخصصات، والمكاتب المتخصصة، والوحدات التجارية.. على الأراضي الفاخرة، وذلك لأن العوائد المالية في العقارات التجارية أعلى إلى حد ما.

قانون المجاورة السكنية.. غير المشهد كلياً

بين التقرير أن «قانون المجاورة السكنية» قد غير المشهد في الكويت تغييراً كلياً، حيث منح هذا القانون للمطور الرئيسي معامل مسطح بناء كلي يمكن توزيعه كنسب متفاوتة على أراضٍ مختلفة. ولفت إلى أن منطقة «حصّة المبارك» كانت أول مشروع يطبق عليه قانون المجاورة السكنية، وبه أراضٍ استثمارية تتراوح فيها المعدلات بين نسبة 170 و 250٪، فيما من المتوقع تدشين الكثير من المشاريع المجاورة السكنية الأخرى في الكويت خلال العامين المقبلين.

مشروع حصّة المبارك.. معيار جديد للأسعار

كشف التقرير عن أن أسعار بيع المتر المربع في المواقع الأكثر تميزاً في الكويت تتراوح بين 1900 و2000 دينار للمتر المربع، وفي المواقع المتميزة بين 1600 و1800 دينار، وهذه الأسعار مطبقة حالياً على المشاريع الجديدة في «حصّة المبارك» والذي يعد أول مشروع في الكويت يقوم على نظام المجاورة السكنية، ومن ثم فهو يضع معياراً جديداً للأسعار.

التطوير في صباح السالم والمهولة.. مريح

أوضح التقرير أن توافر الأراضي الفضاء في منطقة صباح السالم والمهولة، كان عاملاً رئيسياً وراء ارتفاع أنشطة التطوير، لاسيما أن التكلفة الإجمالية للتطوير في تلك المناطق أعطت الفرصة للشركات العقارية بتقديم شقق للمشترين تنخفض عن 1000 دينار لكل متر، حيث ما زالت هذه الشركات تحقق ربحاً معقولاً من خلال تنفيذ مشاريعها هناك.

الإطالة البحرية ليست شرطاً وحيداً للأراضي الفاخرة

أكد التقرير أن أسعار الأراضي في المواقع الأكثر تميزاً والأراضي المتميزة في منطقة الفروانية تضاهي الأسعار في بنيد القار والشعب والسالمية، حيث يلاحظ تشابه الأسعار رغم أن أراضي الفروانية ليست لها إطلالة بحرية، حيث يدل ذلك على أن الواجهة البحرية ليست الميزة الوحيدة التي يمكنها أن تجعل الأراضي فاخرة أو متميزة، فهناك عوامل أخرى منها سهولة الدخول والخروج من وإلى الطرق، والكثافة السكانية.

عوامل مؤثرة على تكلفة التطوير

تتباين تكلفة التطوير من منطقة لأخرى، حيث تقدر بناءً على تكلفة المشاريع المشابهة الموجودة في هذه المواقع، وذلك على العوامل التالية:

- 1- تصميم المشروع.
- 2- جودة التشطيب.
- 3- اختيار المقاول.
- 4- شروط الدفع.

- اتحاد العقارين أصدر تقريراً جديداً برعاية «العقارات المتحدة» و«مباني»
- مدينة الكويت الأعلى في أسعار الأراضي بألفي دينار للمتر المربع
- المنقف الأرخص في سعر المتر في المواقع العادية بـ 948 ديناراً
- 400٪ معامل مسطح البناء في مدينة الكويت.. و250٪ باقي المناطق

للمتر في المواقع العادية ووصل إلى 1126 ديناراً في المواقع الأكثر تميزاً في المنطقة، في حين كان السعر الأقل لمتر الهواء في كل من جليب الشيوخ بواقع 410 دنانير للمتر في المواقع العادية و569 ديناراً في المواقع الأكثر تميزاً، و420 ديناراً للمواقع العادية في منطقة الجهراء و601 ديناراً في المواقع الأكثر تميزاً في نفس المنطقة، كما جاءت منطقة المنقف الأرخص في سعر المتر في المواقع العادية بـ 948 ديناراً.

وأضاف التقرير أنه مع معامل مسطح البناء الذي يبلغ 250٪ فإن أسعار المواقع الأكثر تميزاً والمتوسطة تتشابه تشابهاً كبيراً في بنيد القار والشعب والسالمية والفروانية، وهذه الأسعار تقع في نطاق ضيق يتراوح بين 1075 و1125 ديناراً للمتر مربع (متر الهواء)، من مساحة معامل مسطح البناء في المواقع الأكثر تميزاً، وأسعار تتراوح بين 880 و900 ديناراً للمتر في المواقع المتميزة. وأوضح التقرير أن تسعير أي قطعة معروضة في الكويت يكون معلناً على أساس (السعر لكل متر مربع من مساحة الأرض)، فعلى سبيل المثال سعر المتر المربع في مدينة الكويت يبلغ 3500 ديناراً، وفي منطقة الجابرية 1350 ديناراً، ويرجع السبب في ذلك إلى أن إمكانات التطوير تقاس حسب المساحة المبنية المسموح بها لمعظم الأراضي (في منطقة معينة) كانت هي نفسها وبالتالي يمكن مقارنة أسعار الأراضي على حسب الموقع.

250٪/ يبلغ 2000 ديناراً للمتر، في حين يتم تسعير قطعة أرض أخرى في حولي لها نفس المعدل بـ 1500 ديناراً، حيث إن السالمية حولي، ولهذا فإن السعر الأعلى له ما يبرره.

وتطرق التقرير إلى أسعار الأراضي في مناطق الكويت المختلفة بالمتر المربع من مساحة الأرض، حيث احتلت الأراضي الأكثر تميزاً في مدينة الكويت المرتبة الأولى بسعر 3633 ديناراً للمتر، تلاها منطقة الشعب بسعر 2816 ديناراً للمتر، فيما جاء في ذيل القائمة كل من منطقة الجهراء بـ 1502 ديناراً للمتر ثم جليب الشيوخ بـ 1422 ديناراً. ولفت التقرير إلى أنه لا يمكن مقارنة المواقع الأكثر تميزاً في مدينة الكويت وبنيد القار والشعب والسالمية، بالمواقع الأكثر تميزاً في الجهراء وجليب الشيوخ، حيث إن لكل منطقة من هذه المناطق مزيجهما الاجتماعي والاقتصادي والديمقراطي الفريد، ومن ثم فإن أسعار العقارات تعكس هذا التباين.

وفي جانب آخر، تطرق التقرير إلى أسعار «متر الهواء» من مساحة معامل مسطح البناء، حيث تبين أن سعر المتر في المواقع العادية في مدينة الكويت يبدأ من 511 ديناراً ليصل إلى 908 دنانير في المواقع الأكثر تميزاً، بينما بلغ في منطقة الشعب سعر 651 ديناراً

على موقعها الإلكتروني، حيث تم تصنيف قطع الأراضي الفضاء إلى 4 فئات بحسب جاذبيتها في جميع مناطق الكويت. وأضاف أن الفئات الأربع توزعت على النحو التالي:

- 1 - المواقع الأكثر تميزاً، وهي المطلة على البحر ولها مداخل كثيرة من الطرق السريعة، وقريبة من الخدمات، وهي الفئة الأقل بين إجمالي الأراضي.
- 2 - المواقع المتميزة، وهذه الأراضي لا تطل مباشرة على البحر، لكنها تقع على شوارع رئيسية وتتميز بإمكانيات وصول جيد إلى الطرق السريعة.
- 3 - المواقع الجيدة، وهذه الفئة ليس لها واجهة بحرية بشكل عام ولكنها تتمتع بمداخل ومخارج جيدة، وقريبة من العديد من الخدمات.
- 4 - المواقع العادية، والتي لا تتمتع بواجهة بحرية، وتفتقر إلى مخارج ومداخل جيدة على الطرق وإلى توافر الخدمات.

وقال التقرير إن تسعير أي قطعة أرض معروضة للبيع في الكويت يكون على أساس سعر المتر لكل متر مربع من مساحة الأرض، إلى جانب المساحة المسموح بالبناء فيها، لذا فإن السعر قد يكون مرتفعاً في مدينة الكويت (مثلاً لأن مسطح البناء المسموح به للأراضي الاستثمارية في مدينة الكويت يبلغ 400٪، بينما يبلغ معامل مسطح البناء خارج مدينة الكويت 250٪)، ومن ثم يمكن تسعير قطعة أرض استثمارية في منطقة السالمية التي يبلغ معامل مسطح البناء فيها

على موقعها الإلكتروني، حيث تم تصنيف قطع الأراضي الفضاء إلى 4 فئات بحسب جاذبيتها في جميع مناطق الكويت. وأضاف أن الفئات الأربع توزعت على النحو التالي:

- 1 - المواقع الأكثر تميزاً، وهي المطلة على البحر ولها مداخل كثيرة من الطرق السريعة، وقريبة من الخدمات، وهي الفئة الأقل بين إجمالي الأراضي.
- 2 - المواقع المتميزة، وهذه الأراضي لا تطل مباشرة على البحر، لكنها تقع على شوارع رئيسية وتتميز بإمكانيات وصول جيد إلى الطرق السريعة.
- 3 - المواقع الجيدة، وهذه الفئة ليس لها واجهة بحرية بشكل عام ولكنها تتمتع بمداخل ومخارج جيدة، وقريبة من العديد من الخدمات.
- 4 - المواقع العادية، والتي لا تتمتع بواجهة بحرية، وتفتقر إلى مخارج ومداخل جيدة على الطرق وإلى توافر الخدمات.

وقال التقرير إن تسعير أي قطعة أرض معروضة للبيع في الكويت يكون على أساس سعر المتر لكل متر مربع من مساحة الأرض، إلى جانب المساحة المسموح بالبناء فيها، لذا فإن السعر قد يكون مرتفعاً في مدينة الكويت (مثلاً لأن مسطح البناء المسموح به للأراضي الاستثمارية في مدينة الكويت يبلغ 400٪، بينما يبلغ معامل مسطح البناء خارج مدينة الكويت 250٪)، ومن ثم يمكن تسعير قطعة أرض استثمارية في منطقة السالمية التي يبلغ معامل مسطح البناء فيها

كشفت اتحاد العقارين في أحدث تقاريره عن أن أسعار شقق التمليك بالكويت تعتبر تنافسية إذا ما قورنت ببعض المدن العالمية، حيث تتراوح سعر المتر في المواقع العادية بين 1200 و1400 دينار، وفي المواقع الأكثر تميزاً بين 1900 و2000 دينار.

وذكر تقرير «اتحاد العقارين» أن الأسعار في بعض دول مجلس التعاون الخليجي كانت أعلى بكثير عن الأسعار في الكويت، وعلى نطاق أوسع في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، لترتفع كثيراً أسعار الشقق في بيروت واسطنبول مقارنة بالكويت. وعند مقارنة أسعار شقق التمليك بالكويت بنظيرتها في المدن العالمية مثل نيويورك ولندن وطوكيو وباريس، كان الفارق كبيراً جداً، حيث تتراوح سعر المتر في نيويورك بين 9 آلاف دينار و10 آلاف دينار وفي لندن بين 8 آلاف دينار و13 ألف دينار، وفي طوكيو بين 8 آلاف دينار و10 آلاف دينار وفي باريس 6 آلاف دينار و7 آلاف ونصف للمتر.

وفي هذا السياق، قال أمين عام اتحاد العقارين أحمد الدويهي في تقرير اتحاد العقارين الذي صدر أمس برعاية كل من شركة العقارات المتحدة وشركة المباني وحصلت «الانباء» على نسخة منه حول أسعار الأراضي المنسقة، أن التقرير اعتمد على جمع بيانات عن مئات من معاملات أسعار الأراضي من بيانات وزارة العدل المنشورة

المواقع العادية	المواقع الجيدة	المواقع المتميزة	المواقع الأكثر تميزاً
مدينة الكويت	650	575	350
بنيد القار	650	575	350
الشعب	650	575	350
السالمية	650	575	350
الجابرية	450	400	325
حولي	550	500	325
الفروانية	650	575	350
خيطان	550	500	325
أبو حليفة	525	475	325
الغنطاس	450	400	325
الفحيحيل	450	400	325
المهولة	425	375	275
المنقف	425	375	275
صباح السالم	500	400	300
الجهراء	425	375	275
جليب الشيوخ	425	375	275
الرقعي	425	375	275

المواقع الأكثر تميزاً	المواقع المتميزة	المواقع الجيدة	المواقع العادية
مدينة الكويت	3,633	2,939	2,045
بنيد القار	2,786	2,217	1,597
الشعب	2,816	2,256	1,627
السالمية	2,723	2,206	1,344
الجابرية	2,177	1,871	1,348
حولي	1,987	1,749	1,199
الفروانية	2,699	2,254	1,253
خيطان	2,413	1,856	1,281
أبو حليفة	2,131	1,652	1,211
الغنطاس	1,966	1,753	1,214
الفحيحيل	1,943	1,697	1,210
المهولة	1,744	1,395	965
المنقف	1,783	1,420	948
صباح السالم	1,876	1,524	1,071
الجهراء	1,502	1,319	1,050
جليب الشيوخ	1,422	1,243	1,025
الرقعي	1,549	1,398	1,299

المواقع الأكثر تميزاً	المواقع المتميزة	المواقع الجيدة	المواقع العادية
الكويت	2,000 - 1,900	1,800 - 1,600	1,400 - 1,200
دبي	3,200 - 2,750	2,750 - 2,400	2,000 - 1,800
أبوظبي	3,300 - 2,900	2,750 - 2,500	2,200 - 1,900
الدوحة	2,100 - 1,900	1,800 - 1,600	1,300 - 1,000
مدينة الرياض	3,000 - 2,600	2,600 - 2,200	1,900 - 1,600
جدة	2,000 - 1,800	1,800 - 1,600	1,400 - 1,200
بيروت	3,000 - 3,350	2,700 - 3,000	2,200 - 1,700
إسطنبول	6,000 - 5,000	4,000 - 3,000	3,000 - 2,000
نيويورك	10,000 - 9,000	7,500 - 6,000	6,000 - 5,000
باريس	7,500 - 6,000	6,000 - 5,000	4,000 - 3,000
لندن	13,000 - 11,000	11,000 - 9,000	7,000 - 5,500
طوكيو	10,000 - 8,000	8,000 - 7,000	5,000 - 4,000