



أكدوا لـ «الأنباء» ارتفاع أسعار «الخاص» في 2020 إلى مستويات غير مسبقة

عقاريون: «السكني» وجهة المستثمرين في 2021.. و«الاستثماري» آمن

طارق عرابي

تفاوتت تأثيرات أزمة جائحة فيروس كورونا المستجد على القطاع العقاري في الكويت، ففي الوقت الذي شهدت فيه أسعار العقارات السكنية ارتفاعاً جنونياً خلال 2020، فإن قطاع العقار الاستثماري شهد تراجعاً بسيطاً على صعيد الإيجارات وقيمة العقار ذاته، في حين نجح القطاع التجاري في التغلب على آثار الأزمة والحفاظ على استقراره لكن بعد تقديم تحذيرات، وبينما يروج البعض بأن أسعار العقار قد وصلت إلى مستويات مرتفعة وأن العام 2021 سيشهد تراجعاً كبيراً على مستوى كل القطاعات، فندد عدد من الخبراء والمختصين هذه التوقعات، مؤكدين على أن أسعار العقارات في الكويت لن تشهد هبوطاً كبيراً، إلا في حال وقوع كارثة كبيرة (لا قدر الله)، مؤكدين أن أسعار العقارات في مختلف القطاعات ستظل على نفس مستوياتها الحالية في 2021 مع انخفاض بسيط لقطاع الاستثماري بشكل خاص، لنسب بسيط إلا وهو ارتباط هذا القطاع بموضوع العمالة الوافدة والتركيب السكاني التي تسعى الحكومة جادة لحلها خلال المرحلة الحالية.

وأشار الخبراء، خلال تصريحات متفرقة لـ «الأنباء»، إلى أن وضع العقار في الكويت يختلف عن غيره من الدول، فالعقار السكني يبقى حاجة ملحة للمواطنين وأن ينهار كما يروج خلال 2021، كما أن العقار الاستثماري يعتبر ملاذاً آمناً وبديلاً وحيداً تقريباً للمستثمرين في ظل غياب فرص الاستثمار الأخرى، وبالتالي فإن الطلب على العقار يبقى حاجة ملحة للتجار والمستثمرين على حد سواء.. وفيما يلي التفاصيل:



للمعاملة الكويتية وغير الكويتية. وأضاف أنه في حال استمر الحال على ما عليه، فإن العقار الاستثماري سيشهد انخفاضاً أكبر في معدلات الإشغال، ومن ثم انخفاض في معدلات الإيجارات، وقد يشهد هذا القطاع انخفاضاً في أسعاره، لكن الانخفاض سيبقى محدوداً لسبب بسيط ألا هو أن الفرص الاستثمارية في الكويت تبقى محدودة، وبالتالي فإن العقار الاستثماري يعتبر ملاذاً آمناً وبديلاً وحيداً تقريباً للمستثمرين في ظل غياب فرص الاستثمار الأخرى.

إلى ذلك، أكد العوضي وجود تبعات كبيرة تتعلق بموضوع التركيبة السكانية، وهذه التبعات هي التي دفعت الكثير من تجار العقار إلى التحول من العقار الاستثماري إلى العقار السكني، وربما يفسر هذا الأمر ارتفاع الكبير في أسعار العقار السكني خلال الأشهر الأخيرة والتي قد تكون بسبب انتقال رؤوس الأموال من القطاع الاستثماري إلى السكني. وفيما يتعلق بالعقار التجاري، فقد توقع العوضي أن يحافظ هذا لكن بشرط أن يتعاون المالك مع المستاجر، وبشرط أن يتبع صاحب الاستثمار السياسة الحكيمة التي تساعد على اتخاذ القرار المناسب بحيث يستطيع معالجة المشكلة وتاجيل أثرها.

وأضاف أن الوضع في قطاع العقار الاستثماري كان مختلفاً، حيث شهد هذا القطاع انخفاضاً في نسبة الإشغال، تبعه انخفاض في الإيجارات ومن ثم قيمة العقار نفسه بنسبة تراوحت بين 2 و3٪. أما بالنسبة للقطاع التجاري، فقد تأثر مع بداية أزمة كورونا، لكن هذا القطاع نجح في امتصاص آثار الأزمة من خلال منح المستأجرين إعفاءات كبيرة، في حين يبقى التحدي الأكبر أمام هذا القطاع في مدى صموده خلال المرحلة المقبلة ومحاولة مالك العقار على مستأجره.

وحول توقعاته لوضع القطاع العقاري خلال العام الجديد 2021، قال العوضي إن العقار السكني الذي شهد ارتفاعاً كبيراً خلال العام 2020 لا يتوقع له أن يشهد المزيد من الارتفاع في 2021، لكنه لم يستبعد أن يشهد هذا القطاع ارتفاعات محدودة في بعض المناطق المرغوبة.

أما بالنسبة للقطاع الاستثماري، فإوضح أن القطاع الاستثماري يرتبط بثلاث أمور رئيسية، الأول هو تبعات أزمة كورونا وما يصاحبها من فتح خطوط الطيران والسماح للوافدين العالقين بالخارج بالعودة، والثاني هو عامل التركيبة السكانية، والثالث هو أسعار النفط، لأنه كلما ارتفعت أسعار النفط كلما زادت مشاريع الدولة وزادت الحاجة



إبراهيم العوضي



أحمد الدويهي



عبدالعزیز الدغيشم

- الدغيشم: عودة الأمور لطبيعتها في 2021 ستعش العقار الاستثماري
- الدويهي: توزيعات «السكنية» غير كافية لتغطية الطلبات المتزايدة
- العوضي: «التجاري» امتص آثار «كورونا».. بفضل إعفاءات المستأجرين

جائحة فيروس كورونا، وإن كان التأثير مختلفاً من قطاع إلى آخر، حيث لوحظ ارتفاع أسعار العقار السكني بعد أزمة كورونا ارتفاعاً كبيراً وغير مسبوق، كما شهد هذا القطاع عمليات مضاربة في فترة زمنية قصيرة ما أدى إلى ارتفاع غير منطقي في أسعار بعض المناطق مثل المسائل، أبو فطيرة، الفينطيس، وجنوب السرة، إلى جانب المناطق الداخلية التي شهدت ارتفاعات كبيرة كذلك.

50 ألف قسيمة وتطوير المزيد من المدن الإسكانية وتغيير آلية القروض وفتح المجال أمام القروض العقارية، وعندها فقط ستتأثر أسعار الأراضي والعقارات السكنية.

«الصناعي» الأفضل

بدوره، قال الرئيس التنفيذي لشركة أعيان العقارية إبراهيم العوضي، إن القطاع العقاري شهد تآثراً كبيراً في العام 2020 بسبب

التوزيعات الحالية التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية مازالت غير قادرة على تغطية الطلب الكبير والمتزايد على القسائم السكنية، وإذا كنا سنستمر على نفس هذا المنوال فإننا سنحتاج من 30 إلى 40 سنة لتلبية الطلب على الحاجة السكنية المتزايدة، لذلك لا بد أن يكون هناك تحرك على مستوى الدولة، وإطلاق المزيد من الأراضي السكنية بشكل كبير لا يقل عن

قريبة من التجمعات السكنية وتستقطب شريحة كبيرة من أفراد المجتمع.

العقار متماسك

بدوره، قال أمين عام اتحاد العقاريين أحمد الدويهي إنه إذا استمرت هذه الجائحة فلا يتوقع أن يتغير وضع العقار خلال الربع الأول من 2021، حيث من المتوقع أن يواصل القطاع العقاري تماسكه في تلك المرحلة.

وأضاف: إذا دخلنا في مرحلة حجر من جديد وامتدت هذه الحالة حتى مارس والربيع القادمين فلن تكون هناك مؤشرات نستطيع القياس عليها، خاصة أن نجاح عملية التلقيح ومن ثم فتح الحدود مع الدول لن يتم قبل شهر أبريل، أما بالنسبة للقطاع العقاري السكني، فقال إن أسعار العقار السكني مازالت متماسكة ولن تشهد هبوطاً كبيراً خلال المرحلة المقبلة، وإن كان هناك هبوط فسكون هبوطاً مسبباً كتأثير أزمة اقتصادية أو بداية انهيار اقتصادي عالمي أو بسبب فشل عملية إعطاء اللقاح، وعندها قد يتأثر العقار، لكن إذا عدنا للقاعدة

وآخرى فاشلة، فبعض المجمعات التجارية لا تتمتع بمواقع جاذبة في حين تمتاز مجمعات وأسواق أخرى بمواقعها مثل سوق المباركية وأسواق الفحيحيل وأسواق الجهراء، فهذه المجمعات

في البداية، أكد رئيس الاتحاد الكويتي لوسطاء العقار عبدالعزیز الدغيشم أن وضع العقار في الربع الأول من 2021 لن يختلف عن وضعه في 2020، لكن هذا الوضع قد يتغير خلال الربع الثاني من العام الجديد، خاصة في ظل حاجة البعض لسداد التزاماتهم البنكية أو الحصول على سيولة مالية. وأضاف أن الربع الثاني من العام قد يشهد نوعاً من الهبوط المحدود في أسعار العقار، وهو هبوط اضطراري قد يلجأ له البعض سواء على صعيد العقار السكني أو الاستثماري.

وقال الدغيشم إنه لو عادت الأمور إلى طبيعتها في 2021، فإن العقار الاستثماري سيشهد انتعاشاً وحركة غير طبيعية، خاصة في ظل توجه الحكومة ممثلة بالبلدية نحو تنظيم القطاع الاستثماري وتحديد أعداد العمالة في الوحدة السكنية، ما سيرفع الطلب على الوحدات الاستثمارية ويزيد من جاذبيتها.

أما بخصوص العقار التجاري فقال الدغيشم إن وضع العقار في هذا القطاع يعتمد على الموقع، فهناك مواقع ناجحة بنسبة 70٪ وأخرى فاشلة، فبعض المجمعات التجارية لا تتمتع بمواقع جاذبة في حين تمتاز مجمعات وأسواق أخرى بمواقعها مثل سوق المباركية وأسواق الفحيحيل وأسواق الجهراء، فهذه المجمعات

هبوط العقار بالربع الثاني 2021

توقع عبدالعزیز الدغيشم أن يشهد السوق العقاري هبوطاً خلال الربع الثاني من 2021 بسبب دخول شهر رمضان والأعياد، فضلاً عن أن شريحة كبيرة من المواطنين والمقيمين الذين سيكثرون قد أخذوا اللقاح سيعدون إلى السفر إلى الخارج بعد فترة طويلة من الحجر ومنع السفر بسبب فيروس كورونا، فالكويتيون لن يبقوا بالكويت بعد انتهاء رمضان والعيد، وكذلك الحال بالنسبة لشريحة

«التجاري» الأكثر تضرراً

بشكل عام. وفيما يخص العقار الاستثماري، أكد أنه لن يتأثر بشكل أكبر من التأثير الحالي، بمعنى أن تأثير الأزمة الحالية ستستمر لبعض الوقت، لكن في الوقت ذاته فإن البلد مازالت تشهد تنمية ومشاريع، وهذه المشاريع تحتاج إلى العمالة التي تلبى هذه الاحتياجات، وهذا هو العامل الأساسي الذي سيساعد العقار الاستثماري على الصمود خلال الفترة المقبلة.

أشار أحمد الدويهي إلى أن العقار التجاري قد يكون أحد أكثر القطاعات تضرراً بسبب توقف الأعمال وتراجع عملية الشراء، ناهيك عن التوجه نحو عملية التسوق الإلكتروني التي قلصت من حاجة الكثير من الأنشطة للمساحات التجارية لتسويق أعمالها، حيث لاحظنا خلال الفترة الماضية تقديم العديد من الشركات للعروض والخصومات لضمان عملية التواجد بالسوق في ظل تأثير كورونا على القطاع التجاري

«الصناعي» مستمر في نجاحاته

أكد إبراهيم العوضي أن القطاع الصناعي كان أحد أنجح القطاعات العقارية في 2020، وسيستمر على هذا الحال في العام 2021، لافتاً إلى أن العوائد على القطاعات الصناعية في الشويخ والري وصلت اليوم إلى نسبة 9٪، وهي عوائد غير مسبوق، وذلك سببه هو أن حجم الاستثمار في شراء القسائم الصناعية مازال معقولاً.

وأضاف العوضي أن نوعية المستأجرين مازالت ثابتة ومستقرة ولم تتأثر بأزمة كورونا، وهي عوامل تساعد على استمرار صعود القطاع الصناعي، خاصة أن الخدمات التي يقدمها القطاع الصناعي هي خدمات يحتاج إليها المواطن والمقيم في كل الأوقات والظروف وبغض النظر عن الأوضاع الصحية التي تمر بها البلاد.

خلال أول 9 أشهر من 2020.. بانخفاض 462 مليون دينار مقارنة بمستويات الفترة نفسها من 2019

«كورونا» يهوي بالإنفاق عبر بطاقات الائتمان 38٪ إلى 763 مليون دينار

- 75 مليون دينار سحبها المواطنون والمقيمون «كاش» عبر البطاقات الائتمانية بالربع الثالث من 2020
- عودة الحياة لطبيعتها في الربع الثالث أنعشت معاملات البطاقات الائتمانية لتبلغ 273.6 مليون دينار

علاء مجيد

في ظل التداعيات السلبية لجائحة فيروس كورونا خلال عام 2020، وحالة الإغلاق الاقتصادي التي شهدتها الكويت خلال النصف الأول من العام الماضي، شهدت عمليات إنفاق المواطنين والمقيمين عبر البطاقات الائتمانية (فيزا وماستر)، وهي البطاقات التي تسمح بحد ائتمان، تراجعاً كبيراً خلال أول 9 أشهر من 2020، لتسجل إجمالي معاملات 762.7 مليون دينار، بتراجع 38٪ وقيمة 462 مليون دينار، مقارنة بمستوياتها المسجلة خلال نفس الفترة من عام 2019 والبالغة 1,22 مليار دينار، وذلك وفقاً لبيانات بنك الكويت المركزي.

وعلى الرغم من هذا التراجع السنوي الكبير في معاملات البطاقات الائتمانية خلال أول 9 أشهر من عام 2020، إلا أنها شهدت ارتفاعات

كبيرة خلال الربع الثالث من العام عند مقارنتها بمستويات الربع الثاني والذي شهد حالة من الإغلاق الاقتصادي الكامل في الكويت وغالبية دول العالم لمواجهة خطر انتشار جائحة فيروس كورونا.

وخلال الربع الثالث من 2020 ارتفع إنفاق المواطنين والمقيمين عبر البطاقات الائتمانية إلى 273.6 مليون دينار، مسجلاً قفزة بنسبة 83٪ وقيمة 124 مليون دينار، مقارنة بمستويات الربع الثاني البالغة 150 مليون دينار، وذلك يرجع إلى عودة الأنشطة الاقتصادية للعمل التدريجي مع بداية الربع الثالث من 2020، وإنهاء إجراءات الإغلاق وحظر التجول التي فرضت بالكويت.

وفي رصد لـ «الأنباء» لتفاصيل إنفاق المواطنين والمقيمين عبر بطاقات الائتمان خلال الربع الثالث، يتبين أنهم انفقوا نحو 172 مليون

