



• أحمد الأحمد



• عبدالعزيز الدغيشم

الدغيشم: عمليات البيع والشراء فقدت قيمتها خلال الربع الثاني

الأحمد: تراجع القطاع يتراوح بين 10 و 20٪ في أغلب المناطق

الوحيدة التي تخرج لها المليارات. وأضاف أن أرخص صفقات العقار السكني في جميع المحافظات خلال شهر مايو ٢٠١٧ كانت في منطقة الخيران مبينا انه تم تسجيل ارض مساحة ٤٠٠ متر بقيمة ٦٠ ألف دينار.

وتركزت الصفقات المتدنية سعرياً للبيوت الحكومية في المناطق القديمة فكانت الارخص الفردوس والواحة والاحمدي بمتوسط سعر ١٣٠ الف دينار.

وبين ان حركة السوق العقاري خلال ٢٠١٦ انعكست على المراتب العقارية التي عقدت لبيع مئات الأراضي والعقارات حيث شهد العام أكثر من ١٠ مزايدات عقارية لم تحقق في أغلبها الأهداف المنشودة منها حتى أن بعض هذه المزايدات لم يتمكن من بيع كامل الأراضي والعقارات المطروحة فيها كما ألغيت بعض المزايدات بسبب عدم الإقبال فيما ألغيت مزايدات أخرى قبل أن تعقد بسبب ظروف السوق العامة.

وأكبر المزايدات العقارية أقيم خلال نوفمبر الماضي في المحكمة الكلية على نحو ١٨٠ قسيمة سكنية في أبو فطيرة بيعت جميعها بمبلغ وصل إلى ٣٦ مليون دينار حيث كان هذا المزايد الأكبر من نوعه على مستوى الكويت خلال العام الحالي من حيث العدد والقيمة. وأشار الى ان تلك المتغيرات تظهر في البيئة المحيطة مع استمرار تراجع مستويات متوسط أسعار أراضي السكن الخاص في نهاية ٢٠١٦ عن العام السابق له مصحوبة بانخفاض متوسطات الأسعار في العقار الاستثماري وكذلك في القطاع التجاري أيضاً. وبعد أن كانت معدلات النمو في أسعار قطاع السكن الخاص تشهد تحسناً استقرت وتيرتها في بعض الفترات الفصلية في ٢٠١٥ إلا أنها أظهرت انخفاضاً في نهاية ٢٠١٦. وقد شهد نهاية ٢٠١٦ حركة ارتفاع فيما يخص سعر المتر بعد اتجاه تنازلي قبل ذلك كما تزداد وتيرة معدلات الانخفاض في القطاع التجاري.

وتابع ان هناك انخفاض في أسعار العقارات في بعض المناطق لاسيما المناطق البعيدة عن الخدمات حيث ان هناك انخفاض في منطقة الخيران.

وأشار الى أن انخفاضاً أسعار العقار السكني في بعض المناطق دون غيرها جاء نتيجة لظهور مدن جديدة قريبة منها فتأثرت أسعار العقار الواقع في المناطق القديمة نتيجة لرغبة قاطنيها في تملك منازل جديدة وعلى الرغم من ذلك الانخفاض فإن أسعار العقارات القديمة مازالت مرتفعة. وأوضح الاحمد: أما في العاصمة والمناطق القريبة منها فأسعار العقارات السكنية مستقرة وإن كان هناك انخفاض فهو بنسب لا تذكر كما أنه لا توجد في هذه المناطق منازل حديثة للبيع وكمية العقارات المتداولة قليلة جداً.

وبين ان حالة السوق العقاري المحلي تتسم خلال الفترة القصيرة الماضية والحالية بالهدوء وثبات الأسعار واستقرارها وهناك نوع من الركود في التداول وذلك لأسباب عديدة منها فترة الصيف والأعياد.

وتابع بشكل عام لا يزال القطاع العقاري يحقق أرقاماً مليونية حيث إن هناك مبيعات في القطاع السكني وصلت الى مبالغ كبيرة إذ إن هناك سيولة عالية لدى المواطنين والمستثمرين.

وقال الأحمد: لقد شهد القطاع العقاري طرح مجموعة من المشاريع منذ النصف الثاني من العام ٢٠١٦ وحتى نهاية النصف الأول من العام الحالي مشاريع عقارية بكلفة إجمالية تتراوح بين ٢,٥ مليار دولار التي تبلغ مساحتها نحو ٢٢٧ ألف متر مربع في منطقة الشعب البحري ومشاريع عقارية عملاقة تم طرحها خلال العام الماضي تقدر بـ ٢٢٠ مليون دينار.

وقد تجاوزت قيمة العقارات المباعة منذ بداية العام الحالي وحتى يونيو ١,٢ مليار دينار حيث إن هناك سيولة كبيرة غير مستغلة فالعقار هو السلعة



من الانخفاضات خلال الفترات المقبلة دفعت الشركات لخفض الإيجارات

توقعات بأن يعاود السوق انتعاشه من جديد خلال الربع الأخير

نمو في أعداد الصفقات العقارية بنسبة ١١٪ بزيادة سنوية بواقع ٤٥ عقاراً حيث ارتفع إجمالي أعداد الصفقات المتداولة في يونيو ٢٠١٧ الى ٤٤٦ عقاراً مقارنة بـ ٤٠١ عقاراً في يونيو ٢٠١٦.

وأشار الى أنه على الرغم من الترقب الشديد الذي يعيشه قطاع العقار في الكويت إلا أن الطلب على العقار لم ينقطع إذ مازالت نسبة طلبات الشراء على نفس معدلها السابق لكن الفرق الوحيد في هذه الأيام هو أن المواطن الكويتي أصبح أكثر انتقائية لسكنه الخاص كما أنه أصبح أكثر تريباً خاصة في ظل الحديث عن تراجع في أسعار بعض المناطق السكنية أما بالنسبة للمستثمر فإنه مازال يتطلع الى شراء العقارات الاستثمارية المدرة للدخل والمواقع المميزة والأسعار المناسبة.

وتوقع أن يعاود السوق انتعاشه من جديد خلال الربع الأخير من العام الحالي خاصة في ظل استمرار الطلب على القطاع العقاري الكويتي الذي يرى الكثيرون أنه من أكثر القطاعات أماناً واستقراراً على صعيد المنطقة بشكل عام.

من جانبه قال الخبير والمقيم العقاري أحمد الأحمد أن نسبة تراجع العقار تتراوح بين ١٠ و ٢٠٪ في أغلب المناطق بعد ارتفاع المعروض ومن المتوقع دخول عدد كبير من العقارات التجارية والاستثمارية خلال العام الحالي الأمر الذي من المتوقع على القيمة الإيجارية والسعرية للعقارات في معظم المناطق.

وفي الوقت نفسه دخول فترة الإجازات والعطلة المدرسية وهي الفترة التي تشهد خروج أعداد كبيرة من التجار والمواطنين في اجازاتهم الصيفية والسببية.

وأوضح ان القطاع العقاري يمر بموجة ركود مؤلمة دفعت الباحثين عن فرص استثمارية مغرية لتوجيه انظارهم صوب الأسواق الخارجية بعد أن ظل لعقود المتنافس الرئيسي للمستثمر المحلي.

وأشار الى ان التقارير العقارية تشير الى أن حركة بيع وشراء العقارات فقدت في الربع الثاني من العام الحالي نحو ٣١٪ من قيمتها مقارنة بالفترة المقابلة من ٢٠١٥ وان قيمة عمليات البيع والشراء انخفضت في القطاع الاستثماري الذي يمثل وحدات الإقامة للوافدين عادة بنسبة ٤٥٪ وفي القطاع السكني الذي يغلب المواطنون على سكانه بنسبة ٣١٪.

وتابع أن السوق العقاري الكويتي مازال يشهد موجة عالية من الطلب على العقار وتحديدًا السكني والاستثماري اللذين ظلا الطلب عليهما مرتفعاً في ظل احجام عن البيع بسبب حالة الترقب التي يعيشها السوق حالياً مشيراً الى أن المستثمر الجاد هو من يقوم بالشراء حالياً مقتنصاً الفرص المناسبة.

وأكد ان تراجع قيمة العقار تسبب في ارتفاع أعداد الصفقات المتداولة في يونيو ٢٠١٧ بنظيرتها للفترة نفسها من العام الماضي فقد أظهرت الإحصائيات العقارية

القطاع الاسكاني سيشهد مزيداً من الانخفاض في الاسعار بداية العام المقبل لاسيما في المناطق الخارجية.

وأشار إلى وجود انخفاض حالياً بالأسعار في القطاعين السكني والاستثماري بشكل متفاوت ومن مكان لآخر متوقعاً ان يشهد السوق العقاري المزيد من الانخفاض مستقبلاً.

وعزا الغائم تأثر القطاع العقاري إلى خروج شريحة كبيرة من المستثمرين من البورصة خلال الفترة السابقة وتوجهها بقوة نحو السوق العقاري عن طريق الاقتراض من البنوك مضيفاً ان بعضهم لا يمتلك الخبرات الكافية في هذا القطاع.

وبين أن التوزيعات الحكومية للمدن الجديدة ساهمت في تراجع قطاع العقار وانخفاض اسعاره إلى جانب هجرة شرائح كبيرة من الوافدين للقطاع الاستثماري.

وتوقع ان تكون الفترة المقبلة ايجابية على المواطن الذي يريد شراء منزل خاص فيما ستكون سلبية على التاجر المستثمر ناصحاً المواطنين بالتريث وعدم الشراء حالياً والانتظار لشهر يناير المقبل حيث يتوقع انخفاض الأسعار واستقرارها.

من جانبه قال الخبير والمقيم العقاري عبدالعزيز الدغيشم ان التراجع الكبير الذي شهدته الصفقات العقارية خلال الفترة الماضية يعتبر طبيعياً جداً بالنسبة للسوق العقاري الكويتي خاصة أن شهر يونيو الماضي تزامن مع دخول شهر رمضان

أظهرت الإحصائيات العقارية نمو في أعداد الصفقات العقارية بنسبة ١١٪ بزيادة سنوية بواقع ٤٥ عقاراً وقد ارتفع إجمالي أعداد الصفقات المتداولة في يونيو ٢٠١٧ الى ٤٤٦ عقاراً مقارنة بـ ٤٠١ عقاراً في يونيو ٢٠١٦.

وأضاف أن هناك عقارات معروضة في بعض مناطق الكويت وهذا يشير إلى ان الوضع ليس جيداً بالنسبة لملاك العقار والذي من المتوقع ان يقوموا بتخفيض الإيجارات او أسعار العقار لجذب أنظار المستثمرين موضحاً ان حركة بيع وشراء العقارات بجميع القطاعات تراجعت بنحو ٣١٪ من قيمتها خلال الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بنفس الفترة من العام ٢٠١٥.

وأشار الغائم الى ان التقارير تشير الى تراجع القيمة الاجمالية للعقارات المتداولة في يونيو الماضي بنسبة ١٣٪ وبواقع ٢٦,٩ مليون دينار لتصل الى ١٧٧,٤ مليوناً مقابل ٢٠٤,٣ ملايين دينار في يونيو ٢٠١٦.

وأضاف في حال استمرار تراجع الطلب بعد انتهاء موسم الصيف فسيظهر التخوف لدى المستثمرين ويبدأون بخفض الأسعار بنحو ٥٠ ديناراً لاسيما في ضوء الأوضاع الاقتصادية الراهنة موضحاً أن العرض في العقار الاستثماري يفوق الطلب.

وذكر الغائم أن أي تأثير سلبي على القطاع الاستثماري سيرتد على القطاعات الأخرى لاسيما القطاع الاسكاني إذ أنها في النهاية محافظ استثمارية موضحاً ان