

القطاع العقاري يتطلب البيانات والمعلومات التي تدعم المستثمر في بناء قراراته

القضايا الرئيسية:

- ارتفاع أسعار الأراضي في الكويت كان سمة بارزة في السنوات الأخيرة
- الكويت تملك أساسيات ديموغرافية ومالية قوية لدعم تطوير سوق العقار
- قيمة الأرض تمثل 60 إلى 70% من الاستثمار
- حجم البيوت في الكويت يستنزف الموارد والطاقة والبنية التحتية
- مشاركة القطاع الخاص في مشاريع البنية التحتية عبر قانون الشراكة

مبيعات العقار التجاري (مليون دك) وعدد الصفقات



قيمة الأراضي

وشهدت قيمة الأراضي في الكويت ارتفاعات ملحوظة في بعض المواقع النادرة والمميزة، فبين عامي 2015 و2016، كان متوسط سعر المتر بالعقار الاستثماري في العاصمة بحدود 800 دينار، أما حالياً فهو بحدود 1400 و1500 دينار كويتي. ورغم ارتفاع الأسعار، لاتزال بعض الشركات العقارية العائلية لها حصتها المؤثرة من تداولات العقار الاستثماري والتجاري، علماً بأن عدد الأراضي الاستثمارية الخالية تتراوح ما بين 1200 إلى 1300 أرض فقط بعد التوسع الكبير الذي شهدته الكويت قبل عام 2013 والذي جاء استجابة لقلّة العروض.

أما الجانب السكني، فقد كان سعر المتر في محافظة مبارك الكبير بحدود 400 دينار كويتي بين عامي 2015 و2016، أما اليوم فهو بحدود 600 دينار تقريباً. ويأتي ارتفاع سعر الأراضي في القطاع السكني رغم تغيير دور الشركات العقارية بموجب قانون (9/28)، الذي يمنحها من التملك، ما دفع بعضها نحو الاستثمار في هذا المجال بدول الخليج وأوروبا.

أما العقار الصناعي، فيختلف المشهد فيه نوعاً ما، فهو يشهد طلباً متنامياً على المخازن والأراضي الصناعية بشكل عام. فيما تظهر البيانات المتاحة حالياً ارتفاع أسعار قطاعي الخدمي والحرفي، ولكن هذا الارتفاع غير مدفوع من قبل أصحاب الصناعة، بل من متداولين يتحكمون بالعرض وسعره، والمستفيد هو تاجر العقار الذي يبحث عن النفع المادي السريع، وذلك بسبب عدم وجود قانون تملك في هذا القطاع.

كما تعاني العقارات التي تستهدف قطاع التجزئة والمطاعم، في الوقت الحاضر بسبب ضعف الطلب بالنظر ربما إلى ارتفاع أسعار الإيجارات، ولن يعود الطلب على المعروض في هذه الشريحة إلا إذا انخفضت الإيجارات.

المشروعات الضخمة

وتشهد أسعار بعض الأراضي ارتفاعاً ملحوظاً في الوقت الذي تعتبر فيه البلاد الأقل إنفاقاً بين دول مجلس التعاون الخليجي على المبادرات الضخمة مثل تطوير الواجهة البحرية، والشويخ الصناعية، ومنطقة الشاليهات، ومشروع سكن العمال، أو ما يسمى بالمجتمعات المغلقة (Gated community) وغيرها من المشاريع الكبيرة كالمسدن الصناعية.

المقدمة

نظم بنك الخليج جلسة حوارية لمناقشة وضع سوق العقار في الكويت وآخر مستجداته، وذلك بمشاركة نخبة من كبار التنفيذيين في الشركات العقارية الكويتية والمختصين في القطاع العقاري والجهات الحكومية والنفع العام ذات العلاقة. وتأتي هذه الجلسة انطلاقاً من حرص البنك على تبادل الخبرات والتجارب بين المختصين واصحاب القرار بما يثري بيئة الأعمال ويعود بالنفع على الجميع.

تطورات السوق العقاري

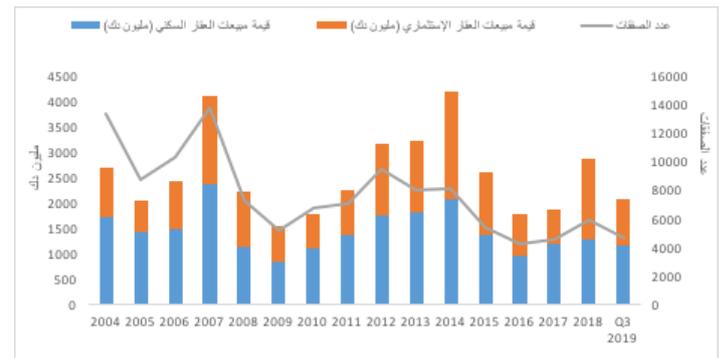
يعتبر القطاع العقاري في الكويت قطاعاً صحيحاً مقارنة مع دول مجلس التعاون الخليجي، وذلك بسبب عدم توسع القطاع بين عامي 2013 و2016، وبالتالي فإن المعروض يعتبر تحت السيطرة.

ورغم السيطرة على المعروض، إلا أن هناك جملة من العوامل التي أثرت على نشاط وحجم الصفقات والتداولات في بعض قطاعاته، وكان التراجع ملحوظاً في أسعار القطاع الاستثماري على وجه الخصوص، الذي تراجع في كافة الأرباع المالية لعام 2018، بنسب تتراوح بين 0.3% و0.5%، ليسجل مع بداية العام الجاري وتحديداً في الربع الأول تراجع بنسبة 0.3% مقارنة مع الفترة المماثلة من 2018. تراجع أسعار العقار الاستثماري أثرت بدورها على حركة التداولات التي تراجعت بدورها 16.2% في الربع الأول من العام الجاري، لتشهد بعدها نمواً طفيفاً في الربع الثاني بنسبة 1.5%، ولتعاود الهبوط بنسبة 25.7% في الربع الثالث من العام الجاري على أساس سنوي.

السكني والتجاري

وتشير الأرقام إلى أن وضع القطاعين السكني والتجاري من حيث الأسعار والتداولات تأتي أفضل من القطاع الاستثماري، ورغم ارتفاع معدلات تداول السكني والتجاري بنسبة 47% و57% على التوالي في الربع الأول من العام الجاري، إلا أن ارتفاع الأسعار في القطاعين بلغ 0.2% و0.1% على التوالي في الفترة المذكورة.

مبيعات العقار السكني والإستثماري (مليون دك) وعدد الصفقات



والبنية التحتية، التي باتت تحتاج إلى الاستثمار فيها بشكل أكبر وأوسع، وذلك عبر طرح مشاريع بنية تحتية للمناطق الجديدة وفق قانون الشراكة. وعلاوة على ذلك، من المهم الأخذ بالاعتبار الجانب التجاري والجدوى الاقتصادية في التطوير العقاري، والتي في وضعها اليوم لا تدعم الوصول إلى القيمة العادلة في أسعار العقارات بسبب الاحتكار وانعدام التنظيم، حيث يجب على الجهات الحكومية تقبل فكرة أن القطاع العقاري سيبدأ بالتنظيم تلقائياً عند معالجة الخلل الأساسي وهو نقص الدعم والمحفزات للقطاع الخاص ونقص في معايير البناء، أو ما يسمى بالـ"كود" على مستوى السكن الخاص وغيرها، ولا بد من النظر إلى أهمية إيجاد خطة واضحة توفر حلولاً لقضية تخطيط للأراضي.

تحديات وفرص

1. يعاني قطاع العقار السكني في الكويت من مشكلة حجم البيوت الكبيرة الذي يستنزف الموارد والطاقة والبنية التحتية، ويدفع التوسع العمراني إلى مرحلة الخطر، ويكمن الحل في تجزئة العقار وخلق مدن جديدة وينسب بناء منخفضة. وبالتالي تحتاج القرارات الخاصة بحجم البيوت إلى المراجعة.
2. الصناديق العقارية المدرة للدخل REITs التي تم طرحها مؤخراً في بورصة الكويت تعتبر أداة تساهم في تعزيز الاستثمارات المحلية والعالمية بهذا القطاع في الكويت، وتخلق بيئة أوضاع وموثوقة، وهي منتج جديد للمستثمر الصغير تعد بتوزيعات ثابتة، ويتوقع أن تستقطب رؤوس أموال جديدة للسوق. وبالتالي تحتاج هذه الصناديق العقارية إلى تعزيز دورها كأداة استثمارية جديدة في السوق.
3. يغيب عن السوق الرهن العقاري الذي يعتبر من أساسيات بناء القطاع الخاص وتطوير قطاع السكن الخاص، كما إن إقراره سيساعد في حل المشكلة الإسكانية.
4. إصدار قوانين جديدة قادرة على استقطاب الأموال الكويتية بدل هروبها، وإشراك القطاع الخاص في توفير حلول للأزمة الإسكانية.
5. تعزيز مشاركة القطاع الخاص في مشاريع البنية التحتية عبر قانون الشراكة.
6. توفير البيانات والدراسات الخاصة بالسوق لمساعدة المستثمر على اتخاذ قراراته الاستثمارية.

أسماء المشاركين في الجلسة

الإسم	المسمى	الجهة
م/ أحمد المنفوشي	مدير عام	بلدية الكويت
م/ أسامة بوخمين	رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	شركة التنمية العقارية
السيد/ بسام العثمان	نائب الرئيس التنفيذي	المركز المالي الكويتي
السيد/ توفيق الجراح	رئيس مجلس الإدارة	إتحاد العقاريين
السيد/ خالد المشعان	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	الأرجان العالمية العقارية
السيد/ سليمان الدليجان	خبير عقاري	مركز الدليجان
السيد/ عبدالعزيز الخترش	الرئيس التنفيذي	أجيال العقارية
السيد/ عبدالكريم تقي	مدير عام	هيئة الصناعة
م/ محمد الزمامي	نائب الرئيس التنفيذي للمشاريع	وفرة العقارية
السيد/ مهند الصانع	رئيس مجلس الإدارة	الجمعية الاقتصادية الكويتية

تحديات تنظيمية

وفي ظل ما يشهده القطاع العقاري المحلي من ضعف وانخفاض ملحوظ في النشاط والحاجة إلى خلق بيئة أكثر شفافية، تنظمها قوانين ورؤية واضحة ومعايير بناء وتمديد تساهم في تعزيز دوره على المدى الطويل، وتشجع على استقطاب الاستثمارات، يبرز القطاع الخاص كأحد الحلول الرئيسية لتلبية متطلبات الصناعة والنهوض بمستواها في ظل النقص الذي تشهده الكويت على مستوى جودة التطوير العقاري.

ويواجه مطورو العقار العديد من العقبات في السوق، من بينها تباين الأرقام وعدم تطابقها مع البيانات والقوانين التي يعمل بها العقار، فالبعض منها يشير إلى أن قطاع السكن الخاص يستقطب 50% من إجمالي التداول في القطاع العقاري على الرغم من أن الكويت تشهد أزمة إسكانية ملحة ينتج عنها بدلات إيجارات فاقت الملياري دينار كويتي خلال السنوات الخمس الأخيرة. أما شركات التطوير العقاري فهي مغيبة عن لعب دور إيجاب حل للأزمة التي يعيشها القطاع، رغم الإمكانيات التي تتمتع بها والمتمثلة في تطويرها مشروعات خارج الكويت.

عوائد القطاع

تمثل قيمة الأرض نحو 60% إلى 70% من قيمة الاستثمار الإجمالي للعقار، في حين أن النسبة المجدية الاقتصادية لتطوير عقار ينبغي أن تساوي 20% من قيمة الاستثمار. ويعود سبب ارتفاع القيمة إلى احتكار الأراضي أولاً، وإلى مشاكل طالت القطاع منذ أكثر من 50 عاماً ثانياً، من ضمنها شبكة الطرق،