التداولات سجلت ارتفاعا بـ 35 في المئة منذ بداية العام الحالي

خبراء: أسعار العقار في الكويت.. خيالية

أكد خبراء في القطاع العقاري أن تداولات العقار سجلت تراجعا منذ بداية العام بنسبه تقارب الـ 35 في المئة مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

وقالوا ان من أبرز المعوقات التي تواجه القطاع العقاري ارتفاع أسعاره رغم الجهود الحكومية المبذولة لكبح ذلك الارتفاع سواء في الأراضي السكنية لندرتها أو حتى في الإيجارات التي ارتفعت بنسبة تتراوح بين 20 و 40 في المئة خلال الفترة الأخيرة «حسب كل محافظة ومميزات وخدمات الموقع» مما جعل المعنيين بالشأن العقاري المحلي يحبسون أنفاسهم خوفا من فقاعة أزمة عقارية جديدة في انتظار ظهورها على السطح خلال الفترة المقبلة.

وأضافوا ان هناك أسبابا عديدة تدعو إلى التخوف على مستقبل القطاع العقاري في الكويت منها ما هو داخلي كارتفاع أسعار الإيجارات والقسائم بشتى أنواعها ومنها الخارجي وهو اشد قسوة حيث يتمثل في ظهور أزمة مالية أميركية جديدة بدأت تطفو على السطح بعد رفض الجمهوريين تمرير ميزانية قصيرة الأجل لتسيير شؤون الولايات المتحدة الأميركية، الأمر الذي تسبب في توقف أنشطة كثيرة للحكومة الأميركية، على أمل أن تتم مناقشة رفع سقف الدين الأميركي فوق 16700 مليار دولار في 17 الجاري، مبينا أن ذلك الامر ينذر بمخاطر عالية ستواجهها الاستثمارات الكويتية بشتى أنواعها التي تتمثل اغلبها في القطاع العقاري في أميركا، رغم سياسة التحوط التي تتبعها الهيئة العامة للاستثمار من تنوع في استثماراتها إلا أن ذلك الأمر يمثل تخوفا بالغ الخطورة خلال الفترة المقبلة.

وأوضحوا أن أوضاع القطاع العقاري بالكويت لن تتغير بين ليلة وضحها كما يعتقد البعض، مستندا في ذلك للتراجع الملحوظ الذي يشهده حجم التداولات العقارية منذ بداية العام وجميع المسؤولين يعلمون ذلك إلا انهم لم يحركوا ساكنا أمام تلك الأزمات المتلاحقة التي تنذر بأزمة خطيرة داخل القطاع العقاري، مشددا على ضرورة الاهتمام بذلك القطاع الحيوي خلال الفترة الحالية وإيجاد حلول سريعة ومعالجته قبل فوات الاوان.

وتابعوا ان ابرز التحديات التي تواجه القطاع العقاري بالكويت بشكل عام هو ضعف التشريعات العقارية وتدني مستويات أداء مؤسسات التمويل العقاري وندرة المشاريع العقارية العملاقة مقارنة بدول مجلس التعاون الخليجي خاصة الامارات والسعودية اللتين تشهدان طفرة عقارية غير مسبوقة خلال الفترة الحالية نظرا لما تمتعان به من قصر فترة ومدة الدورة المستندية في تنفيذ أي مشروع عقاري عملاق فضلا عن الدعم الحكومي الذي تحظى به مؤسسات القطاع الخاص هناك وهما الشيئان اللذان تفتقدهما الكويت وما زالت تعاني من افتقارها لمثل هذه الأشياء التي تساهم في بناء اقتصادي سليم لأي دولة.

وأن اضرار قانون الرهن العقاري على السوق ليست قليلة بل كثيرة وجعلت الطبقة التي لا تستطيع امتلاك المسكن الخاص بلا هوية لفترة طويلة من الزمن حيث ان امتلاكها لمسكن في ظله أمر بعيد المنال مع وقف كل منابع التمويل باستثناء التمويلات الإسلامية التي لا تكفي كل هذه الأعداد الكبيرة.

وقالوا ان هناك أملا في إنقاذ القطاع العقاري قبل وقوعه في ازمة جديدة وذلك عبر اصدار تشريعات وقوانين عقارية سريعة تضع حدا لارتفاع الأسعار الجنوني وتنظم تداولات العقار المحلي وتحمي أيضا العقار من الانتكاسة التي قد يتعرض إليها نظير تدهور الأوضاع في أميركا خلال الفترة المقبلة فضلا عن ضرورة تضافر الجهات الحكومية لحل المشكلة الإسكانية والعمل على تطوير أنظمة التطوير العقاري ودعم القطاع الخاص خاصة الشركات الجادة التي تطمح لبناء أبراج عملاقة داخل الكويت والتي بدورها تعطي انطباعا للمستثمرين الأجانب بقوة القطاع العقاري بالكويت وتجذبهم نحو الاستثمار فيه بعد ان هجر اغلبهم واتجهوا نحو دبي.

وأشاروا إلى أن تحسين بيئة القطاع العقاري بالكويت يتوقف على تعديل القوانين وطرح مشاريع جديدة، والاستفادة من فوائض الميزانية في تنفيذ المشاريع العملاقة التي توقفت لأسباب غير معلومة مثل مشروع مترو الأنفاق الذي كان يعد من ابرز وأهم المشاريع التي تحتاجها الكويت في الوقت الراهن خاصة بعد الازدحام الشديد الذي تعانيه البلاد في أوقات الذروة، بالإضافة إلى العديد من المشروعات الحيوية التي توقفت وكان من المرجح ان تدفع العجلة الاقتصادية إلى الامام.

وتوقعوا ان تشهد الفترة القليلة المقبلة ازدهار القطاع العقاري داخل وخارج الكويت، بحيث يصبح من أهم القطاعات الجاذبة للاستثمار، وذلك في ظل الظروف المالية والاقتصادية المواتية من جهة، وفي ظل تحول العديد من المستثمرين ومدخرات الأفراد نحو هذا القطاع من الجهة الأخرى.

وأضافوا ان القطاع العقاري مقبل على طفرة غير مسبوقة يؤكدها توافر السيولة والتمويل والطلب، ووجود مبادرات ضخمة للاستثمار في هذا القطاع من قبل المواطنين الكويتيين بشكل خاص والخليجيين بشكل عام، سواء أكان ذلك عبر تملك العقارات أم الاستثمار بقطاعات أخرى.

وأكدوا بأن المعنيين بالشأن العقاري المحلي كانو حبسوا أنفاسهم كما تحبس القطاعات الاستثمارية المحلية والعالمية أنفاسها خوفا من شبح أزمة اقتصادية جديدة عندما اطلت بظلالها مذكرة بالانهيار الذي عانته تلك القطاعات في عام 2008 خلال الأزمة الاقتصادية العالمية والتي كبدت الدول بالاضافة الى الشركات العالمية الكبرى خسائرا بمليارات الدولارات انتهت بانهيار اقتصاديات عالمية وترنح اقتصاديات أخرى مازالت تعاني حتى اليوم من تداعيات تلك الأزمة الخانقة.

واشاروا بأن السبب الرئيسي لتلك المخاوف هو الأزمة المالية الأمريكية الجديدة التي انتهت بعد ان كانت وشيكة بعد رفض الجمهوريين تمرير ميزانية قصيرة الأجل لتسيير شئون الولايات المتحدة الأميركية والذي تسبب في توقف أنشطة كثيرة للحكومة الاتحادية على أمل أن يتم مناقشة رفع سقف الدين الأميركي فوق 16700 مليار دولار في 17 أكتوبر الجاري، وتنبع مخاوف المعنيين بالقطاع العقاري من تدهور الاستثمارات في القطاع من المخاطر التي ستواجهها الاستثمارات الكويتية في أمريكا رغم سياسة التحوط التي تتبعها هيئة الاستثمار الكويتية إلا أن وجود ما يقارب الـ50 بالمائة من إجمالي الاستثمارات الكويتية في أميركا يعتبر بحد ذاته أمرا يبعث على الخوف والترقب.

وقالوا بأنه من المبكر التنبؤ بحجم التأثير السلبي الذي سينعكس على القطاع العقاري المحلي في الكويت جراء الأزمة الأميركية الآخذة بالتصاعد، إلا أن قطاعات حساسة كالقطاعين التجاري والاستثماري سيكون لهما نصيب الأسد من تلك التأثيرات لارتباطهما الوثيق مع المستثمرين وخططهم الاحتياطية والتقليصية في حال ضربت الأزمة أطنابها في اقتصاد قوي ومتين كالاقتصاد الأميركي، بينما سيكون التأثير على القطاع السكني محدودا لارتباطه مع السياسة الاسكانية في البلد مع ندرة الأراضي السكنية وقلة المشاريع الحكومية وتجاوز أعداد الطلبات الاسكانية أكثر من مئة ألف طلب اسكاني.

وأوضحوا بأن السوق العقاري المحلي يشهد في الوقت الراهن تركيزا من قبل المستثمرين وصغار المضاربين الباحثين عن فرص ربحية سريعة ومضمونة لا سيما في القطاعين السكني والاستثماري الأمر الذي أدى الى ارتفاع الأسعار في القطاع السكني بنسبة 15 في المئة والاستثماري بما تتراوح نسبته بـ20 في المئة منذ بداية العام الحالي. ويأتي هذا الارتفاع في القطاع السكني في ظل ندرة الأراضي السكنية المطروحة للبيع في نطاق الحزام المناطقي المحيط بالعاصمة وبدء الحكومة باستحداث مشاريع سكنية في مناطق يعتبرها البعض بعيدة كمشروع مدينة صباح الأحمد جنوب البلاد ومدينة جابر الأحمد في الشمال.

وبينوا ان القطاع العقاري المحلي مازال في نظر الكثير من المستثمرين والتجار قطاعا جاذبا ويمثل بالنسبة لهم ملاذا آمنا لاستثماراتهم وأموالهم في ظل تذبذب مؤشرات الاستثمار في قطاعات أخرى كقطاع الأسهم والاستثمار الأجنبي، ومازال هناك العديد من الفرص العقارية التي يمكن من خلالها تحقيق أرباح وأهمها مناطق التداول النشط مثل أبوفطيرة والفنيطيس والمسايل بالاضافة الى مناطق الصديق والزهراء التي تشهد توجها كبيرا من شريحة كبيرة من المواطنين الباحثين عن السكن والاستثمار في مناطق قريبة من العاصمة.

أما فيما يخص القطاع الاستثماري فأكد البخيت بأنه قطاع جاذب لاستثمارات المحافظ العقارية وكبار التجار حيث تعد مناطق كصباح السالم والمهبولة مناطق تداول نشطة يتوقع لها مستقبلا زاهرا مع اكتمال البنية التحتية لها وتوجه الاستثمارات لها في إنشاء مشاريع مميزة كالمدارس الأجنبية والمجمعات التجارية الضخمة.

وقالوا ان قطاع العقارات التركي يعتبر من أكثر العقارات المرشحة للارتفاع والازدهار، لاسيما في ظل الاهتمام الكبير الذي يحظى به هذا القطاع حاليا من قبل مختلف شرائح المستثمرين، وذلك بسبب التسهيلات القانونية والضريبية التي قدمتها الحكومة التركية أخيرا والتي كان من بينها قانون التملك العقاري الذي أصدرته الحكومة التركية في مايو من العام الماضي، والذي سمح للأجانب بالتملك والاستثمار في تركيا.

و ان من بين الأسباب الأخرى التي دفعت المستثمرين الى التوجه نحو الاستثمار في تركيا هو الأوضاع الاقتصادية المتدهورة التي تشهدها المنطقة العربية من ناحية، ودول أوروبا الغربية من ناحية أخرى، ناهيك بمقومات البنية التحتية القوية في تركيا، الى جانب ثقة المستهلك والاستقرار السياسي الذي تحظى به تركيا، مؤكدا ان كل هذه العوامل من شأنها ان ترفع من حجم الاستثمارات الخليجية في قطاع العقارات في تركيا.

رغم تباطؤ نشاط العقار في دول مجلس التعاون الخليجي عند اندلاع الأزمة المالية العالمي في عام 2008، تعافى سوق العقار السكني إثر جهود حكومات المنطقة الرامية إلى إعادة الاستقرار في أسواق العقار.

وتشهد حاليا الأسواق في كل من الكويت والسعودية والإمارات والبحرين قصورا في عرض الوحدات السكنية، وبينما يواجه السوق العماني مخاوف من زيادة عرض الوحدات السكني، تتجه قطر فعلا نحو أزمة زيادة عرض نظرا إلى الارتفاع الكبير في عدد الوحدات السكنية الجديدة. وفي السعودية، أدى انخفاض العرض وارتفاع الطلب إلى ارتفاع أسعار الوحدات السكنية والإيجارات.

ومن المرجح أن تؤدي الوحدات السكنية الجديدة ضمن مخططات الرعاية الاجتماعية للحكومة السعودية إضافة إلى قوانين الرهن العقاري إلى نمو سوق العقار السكني في المملكة، حيث يقدر إجمالي الطلب على الوحدات السكنية بنحو 2.4 مليون وحدة سكنية خلال الفترة من عام 2010 إلى 2020. وجاء تعافي سوق العقار السكني في الإمارات على وقع الجهود الحكومية لتعزيز الاستقرار في السوق وجذب الاستثمارات الأجنبية.

وستستمر قوانين التملك الأجنبي الميسرة في تغذية الطلب على العقارات السكنية من قبل الوافدين في دبي. ويتسم سوق العقار السكني في الكويت بشح العرض وتزايد الطلب بسبب توافد الأجانب بشكل كبير.

كما تشكل محدودية خيارات التمويل من خلال الرهن العقاري وطول قائمة انتظار تخصيص الأراضي عائقا أمام إنشاء وحدات سكنية جديدة، مما يؤدي إلى اتساع الفجوة بين العرض والطلب.

ومن المتوقع أن الطلب على الإسكان إلى 890 ألف وحدة في عام 2020.

كما أبدى سوق العقارات السكنية في البحرين بوادر استقرار في عام 2012، بعد أن شهد تراجعا في أسعار الإيجارات خلال العامين السابقين.

وحفزت فوائد الرهن المنخفضة الطلب على الوحدات السكنية، في حين أدت حالة عدم الاستقرار السياسي إلى إعادة توجيه تركيز الطلب من الفلل والشقق الفارهة إلى الوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة. أما سوق العقار السكني في قطر فقد أبدى أداء جيدا خلال العام 2012، حيث ساهمت الظروف الاقتصادية الجيدة والتحسن المستمر لمستوى المعيشة إلى ارتفاع الطلب في قطاع الإسكان، وتم التخلص من قائمة الانتظار للحصول على القروض السكنية من خلال ضخ رأس المال. ومن المتوقع أن يؤدي ارتفاع أعداد الوافدين الأجانب في قطر بسبب مشاريع البنية التحتية والاستعدادات لاستضافة بطولة كأس العالم لكرة القدم في العام 2020 إلى ارتفاع الطلب على الإيجارات السكنية خلال السنوات القادمة.

■ الأوضاع العقارية لن تتغير بيوم وليلة

■ مخاوف من أزمة شديدة في قطاع العقار

■ ضعف التشريعات أبرز التحديات التي تواجه القطاع في الكويت

العقار في الكويت إلى مستويات سعرية متقدمة

■ أضرار قانون الرهن العقاري على السوق كبيرة

■ المضاربون يبحثون عن فرص استثمارية سريعة في البيع والشراء

قطاع العقار في عمان.. زيادة في العروض

عمان، فيعاني قطاع العقار السكني من زيادة العرض، ومن المرجح أن يرتفع الطلب على الوحدات السكنية بعد أن تم ضخ 107 ملايين دولار في الصناديق السكنية في عام 2012.

ومن المتوقع أيضا أن تؤدي المشاريع الكبيرة للبنية التحتية ضمن إطار الخطة الخمسية الثامنة للسلطنة إلى توافد أعداد كبيرة من الوافدين إلى البلاد، وهو ما سيؤدي بدوره إلى ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية.

وتتمثل أبرز عوائق إنشاء وحدات سكنية جديدة في أسواق دول مجلس التعاون الخليجي في الارتفاع المطرد لأسعار الأراضي، ونقص التمويل، وعدم توافر الأراضي، في حين تتسبب قوائم الانتظار الطويلة للحصول على وحدات الرعاية السكنية إلى استمرار توسع الفجوة بين العرض الشحيح والطلب المتزايد.

لقطاع البنوك دور في دعم الاقتصادات

المؤسسات المالية والمصرفية الخليجية نجحت في مواكبة التطورات الدولية

«كونا»: قال الأمين العام لمجلس التعاون لدول الخليج العربية عبداللطيف الزياني ان المؤسسات المالية والمصارف الخليجية نجحت في مواكبة التطورات والمتطلبات الدولية عبر المستوى المهني المرموق الذي وصلت إليه.

وأوضح الزياني في كلمة ألقاها بافتتاح المؤتمر المصرفي الـ11 لدول مجلس التعاون الخليجي تحت شعار «دور القطاع المصرفي في دعم اقتصادات دول المجلس» ان المؤسسات المالية الخليجية حرصت على تطبيق انظمة الرقابة المصرفية الفعالة الصادرة عن المنظمات العالمية مثل لجنة «بازل» لاسيما ما يتعلق منها بمعايير الشفافية والافصاح وكفاية رأس المال.

وأضاف ان القطاع المصرفي يقوم بدور رئيسي في تعزيز التنمية في مختلف دول العالم مشيرا الى ان مؤسسات التمويل هي المحددة لنوعية النمو الاقتصادي في المجتمعات الاقتصادية ما يعزز دور ومكانة هذه المؤسسات ويحتم على المعنيين الاهتمام بها.

واكد الزياني انه باتساع حدود التنمية تزيد الحاجة الى جهاز مصرفي اكثر تطورا واوسع خدماتية لمساندة المشروعات الصغيرة والمتوسطة ومتناهية الصغر باعتبارها بوابة التوظيف والتشغيل للكوادر والطاقات الوظيفية لاسيما من فئة الشباب.

وقال ان التكامل الاقتصادي بين دول مجلس التعاون من اهم الاهداف التي تعمل عليها الامانة العامة وفقا لرؤية وتطلعات قادة دول الخليج والقواسم المشتركة التي تربط شعوب ودول المجلس مشددا على اهمية القطاع المصرفي في تحقيق هذا التكامل ودعم الانجازات التي حققت في هذا الميدان.

وذكر الزياني ان مجلس التعاون الخليجي نجح في تحقيق عدد من الانجازات في المجال الاقتصادي منها مشاريع المنطقة الحرة المشتركة والاتحاد الجمركي والسوق الخليجية المشتركة اضافة الى مشروع الاتحاد النقدي الذي يحظى باهتمام بالغ من المعنيين في مختلف دول الخليج العربية.

وأضاف ان المجلس اعتمد اخيرا عددا من القواعد الموحدة بين دول الخليج لادراج وطرح الاوراق المالية والافصاح ومبادئ حوكمة الشركات في الاسواق المالية الخليجية بهدف تحقيق الهدف الاسمى وهو التكامل الاقتصادي الشامل بين دول المجلس.

وبين ان الجهات المعنية تبذل مجهودات كبيرة لازالة جميع العقبات التي من شأنها عرقلة التكامل الاقتصادي بين دول المجلس مشيدا باللجان الفنية والجهات المعنية في دول الخليج لما تبذله من جهود في هذا المجال.

وقال ان الجهود المشتركة بين دول المجلس اسفرت عن الكثير من المشاريع الاقتصادية والتنموية البنائة معربا عن امله في ان تسهم مثل هذه الفعالية في تعزيز التعاون والتنسيق بين الجهات المصرفية والمؤسسات المالية الخليجية في قطاعيها العام والخاص.

بدوره شدد محافظ مصرف الامارات المركزي سلطان السويدي في كلمة مماثلة على اهمية الموضوعات التي ستتناولها جلسات عمل المؤتمر معربا عن امله في ان تتحقق الفائدة المرجوة من قبل المشاركين بما يعود بالمنفعة على دول المجلس بصورة عامة.

وقال ان عقد هذا المؤتمر يفتح المجال لتبادل المعلومات والآراء حول القضايا المهمة في القطاع المصرفي في دول الخليج مؤكدا أهمية تبادل التجارب الناجحة بين دول المجلس والاستفادة منها بما يعزز دور القطاع المصرفي في دعم التكامل الاقتصادي الخليجي.

وذكر السويدي ان فعاليات المؤتمر تتضمن ملفات مهمة تحظى باهتمام مسترك بين دول المجلس منها الافضل الطرق لتحفيز البنوك لتقديم التمويل اللازم للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتسهيل الحصول على الخدمات المالية بالاسعار في المتناول والأخذ بزمام المبادرة في جهود تمكين المرأة في مجالس التأسيس والادارة.

ويعتبر المؤتمر المصرفي لدول مجلس التعاون الخليجي الذي يعقد مرة كل عامين أحد الفعاليات المصرفية والمالية الرئيسية في منطقة الخليج ويحضره محافظو المصارف المركزية ومؤسسات النقد بدول مجلس التعاون اضافة الى كبار مسؤولي الأمانة العامة للمجلس والرؤساء التنفيذيين للبنوك العاملة بالمنطقة ونخبة من الأكاديميين وممثلي الوزارات المعنية ودوائر التنمية الاقتصادية والدوائر المالية.

وتركز المحاور الرئيسية للمؤتمر الذي تستمر فعالياته الى الغد على دور القطاع المصرفي في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتمكين المرأة من خلال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والشمول المالي وتقديم احدث الخدمات المصرفية في دول مجلس التعاون والآفاق المستقبلية للعمل المصرفي الخليجي وحماية المستهلك وتطوير الانظمة الدفع والتسوية في دول مجلس التعاون.

المصارف الخليجية واكبت التطورات

■ مجلس التعاون حقق إنجازات استثمارية ومالية واقتصادية

■ المؤتمر المصرفي الخليجي يفتح أبواب التعاون وتبادل الأراء والمعلومات