

تداولاتها محصورة في شريحة اجتماعية معينة

عقارات المناطق الداخلية.. للمليونيرات فقط!

عقاريون ل القبس: أسعارها مرشحة للارتفاع 10% إضافية في 2020

هبة حماد

تشهد عقارات السكن الخاص في المناطق الداخلية بمحافظة العاصمة نمواً ملحوظاً في القيمة والطلب منذ عام 2015 حتى اليوم، وعلى الرغم من ندرة معرفتها لأسباب عديدة، تأتي في مقدمتها جاذبية موقعها الجغرافي القريب من وسط البلد والتوزيع الديموغرافي القائم على تمركز فئات اجتماعية معينة في مناطق محددة دون غيرها، فإن دخول بعض هذه المناطق يبقى هدفاً، وأحياناً «خُلماً» للكثيرين حتى مع تسجيل أسعار بعض الأراضي مستويات مليونية.

وفي رصٍ سعري على أساس بيانات وإحصائيات متوقعة للمناطق العشر الأكثر جذباً ضمن محافظة العاصمة، والتي تشمل كلا من: الشويخ السكنية، ضاحية عبدالله السالم، الشامية، الفيحاء، العدلية، كيفان، الدسة، الدعية، الخالدية، والنزهة، يتبين أن متوسط سعر المتر المربع للأراضي الفضاء تجاوز مستوى 1140 ديناراً ووصل إلى أكثر من 1645 ديناراً في الشويخ السكنية، على سبيل المثال لا الحصر، وإن كانت الأرقام قد تعبر باتجاه الارتفاع، وفقاً للموقع والعرض المطلوب، ما يعني أن امتلاك قطعة أرض سكنية بمساحة 1000 متر مربع في بعض هذه المناطق قد يتطلب بين 1.64 و 1.14 مليون دينار، ما يجعل تداولها محصوراً بفئة أصحاب المليونيرات، على حد تعبير خبراء العقار.

يتوقع خبراء عقاريون استمرار النمو في أسعار أراضي السكن الخاص بالعاصمة، باعتبارها «مخزن قيمة» ملاكها من الناحية السعريّة، والمتوقع أن تحقق 10% إضافية في 2020، فضلاً على أنها تنصهر قائمة الأماكن المفضلة للعيش لدى شريحة الصفوة من العائلات الكويتية العريقة.

ويؤكد نائب الرئيس التنفيذي لشركة التنمية العقارية الذراع العقارية لمجموعة بوحسين الفاخرة سليمان المضيان أن تداولات السكن الخاص تحظى المرتبة الأولى في القطاع العقاري بنسبة 47%، مشيراً إلى زيادة في الأسعار تراوحت بين 3% و 5% خلال السنوات الثلاث الماضية، أما في ما يتعلق بأسعار مناطق العاصمة فإنها زادت بنسبة 3.5% عند مقارنتها بتغيراتها في محافظة حولي، وقال: «تصدرت أراضي منطقة الشويخ السكنية قائمة الأسعار الأكثر ارتفاعاً، حيث وصل سعر المتر في بعض مناطقيها إلى 1700 دينار، وبشكل عام تفاوتت الأسعار ما بين 450 و 1750 ديناراً مدعومة بارتفاع الطلب عليها وندرة العروض».

وأشار المضيان إلى شح كبير في أراضي السكن الخاص المتاحة للبيع في المناطق الداخلية، بقلبه ارتفاع في الطلب، معززاً بعوامل عدة: أبرزها قربها من العاصمة وتمتعها بمميزات وخدمات ومواقع جيدة، كما أن أهل تلك المناطق يفضلون العيش فيها وإبقاء عوائلهم وأقاربهم إلى جانبهم، وفي معظم الأحيان فإن البيوت التي تعرض للبيع يجري شراؤها فوراً من قبل أهالي تلك المناطق، ما يجعل الطلب عليها عالياً جداً، ولهذا السبب قد لا يجد المرء قطعة أرض معروضة للبيع في مناطق كالشامية والنزهة والضاحية، والشويخ السكنية، وهذا كفيل بارتفاع الأسعار إلى مستويات مليونية.

نسبة البناء

وفي ما يخص نسبة البناء، قال المضيان «جميعنا يعلم أن قانون السكن الخاص ينص على الالتزام بنسبة 210% لا تشمل السرداب، وبعقادي هي نسبة كافية، خاصة إذا ما قورنت بنسبة الشوارع في الكويت وقرب المساكن من بعضها، وفي حال جرت زيادة النسبة، فإن المنازل تستصبح أشبه بالمخيمات ويضعف المناطق الخارجية حدث فيها هذا الأمر بالفعل، ما يعني أن البناء شهد مخالفات وتجاوزات، الأمر الذي انعكس على المنزل فبات أشبه بالعمارة لكثرة الشقق السكنية التي يحويها، علماً بأن معدل تلك الشقق تفاوت في الأونة الأخيرة، ويات يشمل 8 شقق، واحدة لكل أسرة، ويمعد سيارتين، وبالتالي باتت المساحات لا تستوعب أعداد السيارات، ما أدى إلى اختفاظ الشوارع الداخلية بالسيارات، خصوصاً ان البعض لجأ إلى إنشاء الشقق، بغية تاجيرها لسداد الديون».

وأضاف المضيان: حتى وإن جرى إقرار زيادة البناء مستقبلاً، فإن البنية التحتية لجميع تلك المناطق ستكون بحاجة إلى تطوير، لأنه جرى تأسيسها، اعتماداً على نسب قديمة، وبالتالي لن تتحمل استيعاب توسيعات جديدة من دون تحديثها، وقد يكون من الأفضل تطوير مناطق جديدة قريبة من العاصمة بعايير ونسب بناء جديدة،

10 مناطق جاذبة.. تبقى الخيار الأفضل للعوائل المقتدرة



أراضي الشويخ السكنية الأكثر ارتفاعاً .. سعر المتر وصل إلى 1700 دينار



عبد العزيز الدغيشم

الدغيشم: شح في الأراضي بالمناطق الداخلية.. ومن نسب رفع البناء للعوائل



سليمان الدليجان

الدليجان: الأسعار «غالية» وتبته لعزير من الارتفاع.. وإقبال على جنوب السرة والفيحاء وكيفان



سليمان المضيان

المضيان: قيمة المنزل قياساً بالدخل «غير منطقية».. ولا تؤهلها للشراء حتى لو لجأ إلى الاقتراض!

عدد الأراضي الفضاء في أكثر 10 مناطق داخلية جاذبة للسكن الخاص في محافظة العاصمة

المنطقة	أرض فضاء (بمعدل تقريبي)	مجموع الأراضي	متوسط السعر العام بالمنطقة (د.ك)	النسبة المئوية المتاحة
الشويخ السكنية	7	309	1.645	2.26%
ضاحية عبدالله السالم	20	1.163	1.413	1.71%
الشامية	7	836	1.185	0.83%
النزهة	12	752	1.183	1.59%
الفيحاء	13	1.041	1.083	1.25%
العدلية	2	860	1.065	0.23%
كيفان	35	1.609	1.050	2.17%
الخالدية	14	821	1.022	1.70%
الدعية	13	763	840	1.70%
الدسة	13	1.019	840	1.19%
المجموع	136	9.173	-	-

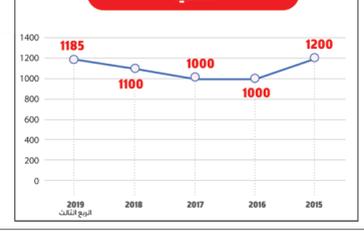
المصدر: وفقاً لآخر إحصائية صادرة عن بلدية الكويت واتحاد العقاريين - بيت التمويل الكويتي * مع إمكان وجود بيوت هدام في الإحصائية

أسعار استثنائية

قال المضيان: إن المفهوم العالمي لعمليات شراء منزل يختلف عما هو معمول به في الكويت، موضحاً أن قيمة سعر المنزل يجب أن تتناسب مع دخل الفرد، وبالتالي فإن 10% من ادخار الفرد تؤهله لشراء منزل خلال فترة 5 - 6 سنوات. ووفقاً لأحدث الإحصائيات في بريطانيا (كمعدل عام وينسب تقريبية اعتماداً على المنطقة) بلغت قيمة المنزل على مستوى دخل الفرد 6.5%، وفي أميركا تبلغ 4%، وفي سويسرا 4.5%، وألمانيا 6.2%، أما على الصعيد المحلي في الكويت، فإنها تبلغ 11% - 12%، وعلى الرغم من قوة العملة وارتفاع مستوى دخل المواطن فإن واقع غلاء أسعار المناطق الداخلية يبقى استثنائياً، وبالتالي حتى وإن لجأ المواطن إلى أخذ قرض فلن يؤهله لشراء أرض في تلك المناطق، وكشف المضيان أن عدد الأراضي الفضاء على مستوى الدولة بلغ نحو 22 ألف أرض، بمساحة تقريبية، تبلغ 20 مليون متر مربع، أما عدد الأراضي الشاملة لبيوت قائمة، وتحت الإنشاء، فقد وصل إلى نحو 155 ألف قطعة أرض، ويبلغ إجمالي مساحات جميع مناطق السكن الخاص وبيوت الإسكان نحو 93 مليون متر مربع.

علمنا بأن هناك توشعات في الوقت الراهن، تشهد مناطق شمالية جديدة، تماشك الأسعار من جانبها، أشار الخبير العقاري عبدالعزيز الدغيشم إلى معاناة بعض المناطق الداخلية بسبب شح الأراضي، خاصة تلك التي تتمتع بالمواقع الرئيسية والجيدة، حتى على مستوى البيوت، وأشار إلى أن نسب البناء الحالية في المناطق الداخلية جيدة، خاصة في ما يتعلق بجذبة بناء ثلاثة ادوار، لكنه استنطرد قائلاً: «في الوقت الحالي لو توافرت امكانية إنشاء 4 ادوار فإن ذلك سيكون أفضل للعوائل، وليس للتاجر»، مبيناً انه سيكون من الجيد لو

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص منذ عام 2015 وحتى فترة الربع الثالث 2019 (بالدينار الكويتي)



توقعات 2020

قال الخبير العقاري سليمان الدليجان إن أسعار المناطق الداخلية (القريبة من العاصمة) ارتفعت خلال السنتين الماضيتين، بنسبة 25%، مؤكداً شحاً حاداً في الأراضي الفضاء في تلك المناطق، بسبب قلة العرض في الوقت الراهن، متوقعاً أن تسجل الأسعار ارتفاعاً إضافياً بنسبة 10% خلال 2020، وأوضح الدليجان انه على الرغم من أن نسبة البناء في هذه المناطق تعتبر جيدة فإنها باتت «مكتظة»، نوعاً ما، بسبب القوانين المنظمة بالسماح بالشقق السكنية، ووجه الدليجان نصيحة للمستثمرين بالتمهل في الشراء واعتماد التشطيط العالي واختيار المواقع الجيدة، راصداً مناطق مفضلة للاستثمار: كجنوب السرة والفيحاء، وكيفان، التي يغلب عليها طابع المساحات الصغيرة.

تسلسل الأسعار من 2015 حتى 2019.. هبط قليلاً ثم صعد

المتر، وبنسبة ارتفاع 1.9% حتى فترة الربع الثالث من 2019. كذلك الحال بالنسبة إلى منطقة ضاحية عبدالله السالم، التي تعد ثاني أعلى متوسط سعر للمتر المربع على مستوى المحافظة، حيث تراجع أسعارها بنسبة 2.5% لتصل إلى 1400 دينار للمتر، وعادت الانخفاض بنسبة 2.3% إلى 1300 دينار، ثم استقرت في عام 2017. أما في عام 2018 فقد شهدت ارتفاعاً بنسبة 2.5% لتبلغ بذلك 1350 ديناراً، ومن ثم شهدت قفزة بنسبة 3.1% خلال 2019 لتصل إلى 1413 ديناراً للمتر.

خلال عام 2017 وبدأت بالتصاعد مجدداً حتى الربع الثالث من عام 2019. وعكست التقارير حال الأسعار للمناطق الداخلية بشكل تفصيلي، جاء أبرزها تراجع منطقة الشويخ السكنية عام 2015 بنسبة 7.2% لتصل إلى نحو 1700 دينار للمتر، إلا أن الأسعار استمرت بالتراجع واستقرت في عام 2016 وانخفضت بنسبة 3.5% أي بحودد 1550 ديناراً للمتر، إلا أنها استقرت في عام 2017. لتبدأ بعد ذلك بالتعافي حيث ارتفعت 1.6% وبلغت 1575 ديناراً للمتر، واستمرت بالارتفاع، إلى أن وصلت إلى 1650 ديناراً

المؤشرات جاءت إيجابية في 2018 لتسجل ارتفاعاً، بنسبة 3.3% على أساس ربع سنوي، وبلغ متوسط سعر المتر بنهاية الربع الرابع من العام نفسه 865 ديناراً، وواصل المؤشر ارتفاعه حتى فترة الربع الثالث من عام 2019، مسجلاً تحسناً ملحوظاً بنسبة 3.5%، متجاوزاً حاجز 900 دينار. وكانت أسعار متوسط سعر المتر الربع في أبرز المناطق الداخلية ظهرت عليها وتيرة الانحدار منذ عام 2015، واستمرت وتيرة التراجع خلال عام 2016، إلا أن الأسعار دخلت مرحلة من الاستقرار مع مؤشرات بالتعافي

(بيتك) لفترة الربع الثالث من عام 2019، تفاوتاً في أسعار أراضي السكن الخاص في مناطق العاصمة ما بين 2015 وحتى فترة الربع الثالث من عام 2019، حيث وصل متوسط سعر المتر الربع إلى 1011 ديناراً في الربع الرابع من عام 2015، ثم تراجع بنسبة 4.4% خلال عام 2016، ليستقر بذلك متوسط سعر المتر الربع، واستمر التراجع خلال عام 2017 وانخفض متوسط سعر المتر الربع بنسبة 7.1% ليصل إلى 828 ديناراً، إلا أن