



٢٧

سوق العقار الكويتي
يفتقد الابتكار

التقرير الاسبوعي
لشركة المزايا القابضة

٢٨

نهضة في سوق
العقار القطري

٢٩

التقرير العقاري الشهري لشركة المدار لتمويل والاستثمار

يقوم به خبير محترف معتمدا أساليب متنوعة وطرقا عدة للوصول إلى رأي نزيه ومستقل



التقييم .. ميزان الربح والخسارة في الاستثمار العقاري

دور المقيم لا يشمل تحديد السعر فهذا يتأثر بعوامل العرض والطلب والرغبة

معيّيات التقييم

- ظاهرة أبرزها نوعية العقار.. موقعه.. مساحته ومستواه
- غير ظاهرة تتمثل في طبيعة العرض والطلب
- نقل الملكية وأكلاف التأهيل تدخل في الحساب

لدى مستثمر آخر وفي ضوء هذه النسبة تحدد قيمة العقار. وتستخدم هذه الطريقة لخصاصة لتقييم العقارات السكنية من منازل وشقق لتحديد قيمة المبيع. حيث يقوم المقيم بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار وأهمها: موقع العقار، تاريخه، نوعه، عمره، ظروفه وامتيازاته وكذلك مواصفات العقار ومساحته ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، فضلا عن تاريخ عمليات البيع التي عادة ما تلعب دورا غير مباشر وكذلك الظروف المحلية للبيع (طبيعية، اضطرابية، حالة السوق) وعوامل العرض والطلب) كما يمكن استخدام طريقة مقارنة المبيعات لتقييم العقارات المطورة والأراضي الخالية أو التي يمكن اعتبارها أراضي فضاء وتعتبر هذه الطريقة من أكثر الطرق شيوعا في الكويت.

طريقة حساب التكلفة هي عبارة عن مجموعة من الإجراءات التي يتم بموجبها استخلاص مؤشر قيمة العقار من خلال تقييم التكلفة الحالية لإنشاء مبنى آخر أو بديل مشابه للمبنى القائم وحسب الاستهلاكات المستحقة من تكلفة الإنشاء وإضافة قيمة الأرض المقدم بها بالإضافة إلى ربح المقاول وبعد ذلك يمكن المقام بتعديلات على قيمة الملكية التامة المبنية للعقار المعنى لتعكس قيمة العقار الجاري تقييمه.

وتعتمد هذه الطريقة على حساب المداخل الناتجة من تاجير العقارات التي تدر دخلا ماديا إن كانت للتأجير السكني، وتختلف هذه النسبة بحسب وضع العقار، وقد تكون مقبولة من مستثمر ولا تكون مقبولة

تداول شركة المدار للتمويل والاستثمار في تقريرها الشهري عن سوق العقار واقع التقييم العقاري، موضحة أن العقار يعتبر من أهم الأدوات الرئيسية التي تتبعها الشركات العقارية والاستثمارية في تقييم أصولها العقارية لتحديد أرباحها أو خسائرها الناتجة عن استثمار العقارات التابعة لها وتتعدد أساليب التقييم بين جهة وأخرى ويعتمد ذلك على عدة عوامل من بينها موقع العقار وطبيعة الأراضي المجاورة ونوع الاستغلال والشروط والقوانين التي تنظم العقار.

ونذكر أن التقييم العقاري عبارة عن رأي مستقل لتقدير قيمة العقار السوقية Market Value وليس تحديد سعره Market price.

ويقوم بالتقييم العقاري عادة خبير محترف، يعتمد على أسس علمية وطرق متنوعة، والنتيجة رآيا نزيها ومستقلا لصحة العقار، وليس لمصلحة أي من أطراف عملية التقييم العقاري (بائع، مشتري، مقترض، مقابل رسم مالي معين أو نسبة محددة متفق عليها بحسب الأصول المتبعة). ويعتمد المقيم العقاري التخصص على عدة معيّنات ظاهرة (غير ظاهرة للعامة) في وضع تقرير مفصل لتقدير قيمة العقار السوقية ومنها - على سبيل المثال - نوعية العقار سواء كان سكنيا أو تجاريا أو استثماريا، وموقع العقار والمنطقة والشوارع المحيطة وكذلك مساحة العقار ومستوى المتانة والتشطيبات الداخلية والخارجية للعقار المراد تقييمه.

أما المعطيات غير الظاهرة للعامة التي تلعب دورا مهما في تقييم العقار، فتلعب من أهمها حالة الطلب على العقار ووجود الرغبة والحاجة في السوق للطلب وحالة العرض للعقار والهدف المرجو من العقار (شقة، مكتب، منزل) فضلا عن إمكانية نقل الملكية وسهولة الفرة على نقل الملكية أو صعوبتها وتكلفتها أو تحويل وتغييرها وكذلك أسعار أخرى (إشاعة مثلا) يحتاجها العقار لتأهله للاستعمال أو البناء عليه، والكلفة الحالية لذلك.

أما السعر الحقيقي للعقار في سوق ما، فهو السعر الحقيقي الذي يبع به العقار، وقد يكون أقل من قيمة العقار المقدر في التقييم بحسب ظروف السوق الحالية. ورغم وفرة طرق التقييم العقاري، فإنها تختلف باختلاف الظروف المحيطة بها، فكل طريقة من هذه الطرق لها مزاياها ونقصانها، ولا يمكن أن نتناهى هنا عن ذكرها جميعا.



التقييم العقاري ترتفع درجته مع ارتفاع مستوى موقع العقار

طرق تحديد قيمة العقار

- المقارنة مع عقارات متشابهة بيعت حديثا
- احتساب أكلاف إنشاء مبنى بديل للمبنى القائم
- حساب المداخل الناتجة عن التأجير وما يصفى منها

متفرقات

- حققت شركة المزايا القابضة، وهي إحدى أكثر الشركات النشطة في السوق العقاري أرباحا صافية بلغت عشرة ملايين دينار عن بيع عقارات تابعة لها في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- تم اختيار الشركة الكويتية للتمويل والاستثمار كأحد المؤسسات الاستراتيجية لبلدية دبي الشمالية الاقتصادية في حائل بالملكة العربية السعودية وسيضم المشروع أنشطة متنوعة على مساحة ١٦٥ مليون متر مربع.
- أعلنت شركة منشآت المشاريع العقارية الكويتية عن توقيع عقد ايجار موصوف بالذمة للبرج الثالث والرابع من أبراج الصفاة في مكة المكرمة، ويترن أن هذا هو المشروع الثاني للشركة في مكة المكرمة بعد مشروع برج زيمزيم.
- قامت شركة كويت اكسبو لتنظيم المعارض بتنظيم معرض عالم العقار - العرض المتكامل برعاية وزير الدولة لشؤون البلدية حيث شارك عدد من الشركات العقارية الكبرى.
- أعلن بيت التمويل الكويتي عن طرحه لعدد من الشقق في مناطق مميزة وبمساحات مختلفة في ماليزيا وبذلك يرتفع عدد الدول التي يقدم بها «بيتك» خدماته العقارية إلى ثمانية دول.

أسعار العقار السكني.. في «العلاي»

اتلقى اتصالات كثيرة للاستفسار عن تقييم أسعار عقارات سكنية في مواقع مختلفة من مناطق الكويت، والواقع أن أسعار العقار السكني ارتفعت كثيرا في الهواء منذ عام ٢٠٠٣، ويتسائل المستثمرون والباحثون عن شراء منزل أو أرض حتى سيدد العد التنازلي لأسعار العقار السكني. تظهر الإحصاءات الأخيرة أن الأسعار ما زالت في «العلاي» في مختلف المناطق من شرق الفرين إلى جنوب السرة وداخل الدائري الرابع ومن أشبيلية والفروانية وغيرها. ويتوقع كثيرون استقرار الأسعار لفترة وجيزة يرافق ذلك زيادة أسعار الفائدة العالمية مع استمرار ارتفاع أسعار الإسكان في دول الخليج خلال الفترة الأخيرة يدل على تأثر أسعار العقارات المباع في الفترة الأخيرة. فضلا عن بيع بيت في مشرف بعلوين بزيادة، وتم بيع قسيمة في الشامية بمليون دينار، وتم بيع منزل في السرة بمليون وربع المليون دينار وغيرها. هذه الأسعار تعكس بشكل واضح مدى توفر السيولة والسكن في العقار. المتسائل المطروح الآن: متى تنخفض أسعار العقار السكني؟ والجواب: وفق معطيات معينة مثل زيادة عدد المواطنين وعدم وجود بدائل للمناطق السكنية الحالية، خوف البعض من عدم وجود فرص مستقبلية للشراء أفضل من الحالية، وزيادة مداخيل المواطنين.. وهذه العوامل تشكل برأيي الأساس الذي تنطلق منه زيادة أسعار العقار السكني.

العاصمة البريطانية تجتذب أرمانى لتصميم ديكورات منازلها

تسويق منازل تاريخية من بينها مقر الرئيس الأميركي الثاني

لندن - رائد الخمار: مع ارتفاع أسعار العقار في بريطانيا، وتحديدا في لندن، في مستويات خيالية ينطلق جوار العقار وشركات التسويق إلى بيع جديدة لجمع المال من مستثمري العقار من الراغبين في الحصول على ما لا يمكنه ويرون فيه سلعة يمكن إعادة بيعها مستقبلا بأرباح مضاعفة. وفي السوق اللندنية يمكن بيع أي سلعة أو عقار آذا عرف البائع تسويقها وجعل الوف الراغبين يسعون للحصول عليها حتى لو كانت أسعارها تساوي أضعاف قيمتها الحقيقية.

ومن الصراعات الأخيرة في سوق العقار، «سات» المصمم الإيطالي جوجو ارمانى الذي افتتح في لندن مخزنا كبيرا يؤمن خدمات الديكور، لمنازل الأثرياء الجدد والقدامى الراغبين في الحصول على لمسة إيطالية في عقاراتهم التي وجدت صفة وبالوقوة في عاصمة الملكة المتحدة التي كان الضباب لا يغيب عنها وأصبحت الربوية والطقس الحار يسيطران عليها طيلة السنة.

ويشدد على أنه فتح مخزن لندن وتعد المدينة الثقافية والحضارية وتمازج سكانها وتقاطع الحضارات فيها. ويعتقد أن المهتمين المعماريين الإنكليز حاليا هم الأشهر في العالم ولديهم القدرة على مزج التاريخ القديم مع الحداثة مستخدمين من كل جديد في مجالات التكنولوجيا. ويرى ارمانى أن ديكورات المنازل التي يصممها تعكس تصاميم سلسلة الأرياء التي يليسها الرجال والنساء وهي تتميز بالراحة والاناقة والحداثة وبالوانها الزاهية التي لا تصف العين ولا تعكس الوان الحضارية على الإطلاق. ويرى أنه في مراحل حياته المختلفة مثلت ديكورات منازلها مرحلة معينة من حياته وعمره... ولا شيء محتم على الإطلاق أن لكل مرحلة



الديكور المترف ميزة منازل الأثرياء في لندن

التقنية المتقدمة دورها حيوي في تطوير العقار

شارك أكثر من ٣٠٠ من الوفود من عشر دول في المؤتمر الذي استضافته سيسماكس سوليشنز - SYSTMIXO- الذي تعدد من أبرز الشركات العالمية في مجال حلول التعميدات الهيكلية. من أجل التعرف على الدور الحيوي الذي تقوم به التقنيات في أي تطوير للمبني المتحمية وأثرها على مستقبل المنطقة.

كما أكد ديف تانس، المدير التقني لمنطقة أوروبا والشرق الأوسط والفرسيفكا لدى سيسماكس، الحاجة إلى تركيب حلول كسابلات تنمو بنمو احتياجات البنية التحتية. وقال: «في الوقت الذي تتسع معظم كابات الألياف البصرية لتغطي مسافة ٨٠ مترا، بإمكان LAZ-1 SPEED أن يحافظ على أداء ممتاز حتى ٥٥٠ مترا، مما يعني قدرته على خدمة الكثير من المباني الشاهقة التي يتم إنشاؤها حاليا في المنطقة. وقد أظهرت دراسة أميركية أجريت أخيرا أن قيمة العقارات المجهزة بالألياف بصرية تكون أعلى من مثيلاتها غير المجهزة بهذه التعميدات.

سلیمان الدلیجان