

في العقار

الجزء الأول

سطور لحضبة

مقالات متنوعة عن كل ما يخص بالعقار منذ ٢٠١٩ إلى ٢٠٢٣

١٤٧ مقال بقلم
آ. فهد المؤمن



مركز البحوث والدراسات لمؤسسة دروازة الصفا العقارية



@DERWAZTALSEFAH



@DERWAZTALSEFAT



@DERWAZTALSEFAT



DRWAZAQ.S.COM



+ 965 97116767



F.MUMEN@DRWAZAQ.S.COM

العقار في سطور لحضبة

مقالات متنوعة عن كل ما يخص العقار منذ ٢٠١٩ إلى ٢٠٢٣

أ. فهد المؤمن



مُقَالَاتٌ

العقار في سطور لحظية هو باكورة الاصدارات التي يقدمها مركز الدراسات و البحوث في دروازة الصفاة العقارية ، هذا الاصدار الذي يشتمل على ١٤٧ مقالة كتبت في الشأن العقاري الكويتي حيث تناولت هذه المقالات أحداث عقارية حدثت في وقت كتابة المقالة .

هذه المقالات العقارية ما هي الا متابعات للأحداث العقارية و سردها و تحليلها وفق الخبرة المتواضعة لنا في السوق العقاري الكويتي التي ابتدأت رحلتها منذ مارس ٢٠٠٧ و ربطت هذه الخبرة بالبحوث و الدراسات التي يقوم بها مركز الدراسات و البحوث القسم الذي استحدث في عام ٢٠١٩ لنشر و تعزيز الثقافة العقارية التي نعتقد أنها الطريق السليم لتنظيم سوق مبعثر ويفتقد للكثير من الترتيب .

دروازة الصفاة العقارية التي بدأت عملها في مجال التسويق العقاري في عام ٢٠٠٧ حاولت من البداية استخدام جميع الأساليب الحديثة في التسويق العقاري و التنقل السريع في الدخول بالتسويق الالكتروني وجدت أنه لزاما عليها و من الواجب الاجتماعي أن تدفع في نشر الثقافة العقارية بعدة طرق منها المرئية و المكتوبة و المسموعة .

مقالاتنا في هذا الاصدار بدأنا بكتابتها منذ عام ٢٠١٩ عن طريق كتابة مقالة أسبوعيا و تطرقت هذه المقالات بشكل كبير للأحداث في وقتها و تحليلها بالاضافة الى مناقشة أسباب القضية الاسكانية و التطرق الى بعض الحلول من وجهة نظرنا الخاصة و قراءاتنا في هذا الشأن ، كما اشتملت هذه المقالات على وضع حلول و اقتراحات لتنظيم سوق الوساطة العقارية و مناقشة بعض القرارات التي تمس السوق العقاري .

نتمنى في هذا الأصدار الأول أن نكون قد وضعنا بعض النقاط على الحروف و ساهمنا ولو بجزء بسيط في نشر الثقافة العقارية في دولتنا الحبيبة الكويت .

الكاتب
فهد المؤمن

تَصْدِيرُ

رحلة الألف ميل تبدأ بخطوة وهذا الاصدار هو الخطوة الأولى في إنشاء مكتبة عقارية كويتية تكون أرشيف عقاري لمن يرغب في الرجوع لأي حدث أو موضوع عقاري سواء كان الموضوع فني أو تاريخي أو وثائقي ، نعم نحن في مركز الدراسات و البحوث في دروازة الصفاة العقارية نؤمن أن التوثيق العلمي و الفني لأي مجال يساعد في نهوض هذا القطاع و يعطيه صبغة علمية تساعد المتصدين له في فهمه وتطويره .

القطاع العقاري لم يعد كالسابق هو بيع و شراء و ايجاد مسكن فقط القطاع العقاري أصبح الآن علم يدرس و صناعة تتطور لتوفير بيئة عيش ملائمة للإنسان كي يجد الراحة و الطمأنينة و السكن للروح قبل الجسد ، و ممارسة أنشطته اليومية بشكل صحي و آمن .

لذلك لم يعد عملنا في دروازة الصفاة العقارية منصبا فقط على التسويق العقاري و لكن أصبحت العملية البحثية في الشأن العقاري قسم أساسي تسعى دروازة الصفاة لتطويره و النهوض به ، و ختاماً نتمنى أن يحوز هذا الاصدار على رضا المهتمين في هذا الشأن .

المقالة -١-

من ٢٠٠٧

التاريخ : ١٣ نوفمبر ٢٠١٩

كان السوق العقاري في عام ٢٠٠٧ قد وصل إلى ذروته في الإرتفاع بالأسعار على مستوى جميع العقارات سواء كانت العقارات السكنية أو الإستثمارية أو التجارية و أيضا على مستوى العقارات الدولية سواء التي كانت في سلطنة عمان أو الإمارات و كانت هناك سيولة رهيبية تتداول في العقار فالكل آنذاك كان يستطيع شراء عقارات مما أدى إلى حصول تضخمات بالأسعار و كان من أسبابها حسب وجهة نظرنا المتواضعة العوامل الآتية :

- التمويل البنكي كان مفتوحا على مصراعيه لتمويل من يريد شراء عقار و الضوابط كانت بسيطة جدا .
- كان مسموحا للشركات التداول بالعقارات السكنية كشراء الأراضي و بنائها و من ثم إعادة البيع أو المضاربة السريعة .
- ظهور مناطق سكنية جديدة كجنوب السره و مناطق شرق القرين (المسایل - الفينطيس - أبوفطيره - العقيلة) .
- بالنسبة للعقار الدولي كانت الأسعار تبدأ من ١٥٠٠ دينار بالنسبة للأراضي السكنية في عمان فأصبح توجه الشباب للشراء للإستثمار .

فهذه العوامل ساعدت كثيرا في حصول تداولات عالية على العقار سواء على المستوى المحلي أو الدولي .

٢٠٠٨ الأزمة المالية العالمية :

في عام ٢٠٠٨ ظهرت بشكل مفاجئ أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية و التي ألقت بظلالها على العالم بأسره و كانت القشة التي قصمت ظهر الأقتصاد العالمي ككل و من ضمنه السوق العقارية فخيم الركود الأقتصادي على جميع الأسواق و بدأت الشركات الكبرى تعلن خسائر مالية رهيبية لا سيما البنوك العالمية مما أثر بشكل مباشر على السوق العقاري الكويتي و ظهرت قوانين لتنظيم عمليات التمويل و شراء العقارات كردة فعل طبيعية للتعامل مع أي أزمة و من ضمن هذه الضوابط :

- سن قانون يمنع تداول الشركات في العقار السكني و يمنعها من شراء العقارات السكنية .
- سن قانون الضريبة على الأراضي الفضاء كي يتم الحد من إحتكار الأراضي الفضاء .
- إيقاف التمويل العقاري من البنوك بشكل مؤقت و وضع ضوابط أكثر صرامة .
- النظر في أسعار الفائدة لتلائم مع السيولة الموجودة بالسوق العقاري .

و أستمر الركود في السوق العقاري لمدة ٣ سنوات تقريبا مما أدى إلى نزول في أسعار العقارات و حصول تصحيح بالأسعار .

٢٠١١ بدء الانتعاش :

في عام ٢٠١١ بدء السوق العقاري تدريجيا بالتعافي و الانتعاش لتبدأ حقبة من جديدة من التداولات بالسوق العقاري و ساعدت على ذلك بعض العوامل فطرح منها الآتي :

- أصبح التمويل العقاري من البنوك مبني على ضوابط معينة و هذا التمويل أعاد بعض السيولة للسوق العقاري

- بدأ سريان تطبيق قانون الضريبة على الأراضي الفضاء و الذي أدى ل طرح عدد كبير من الأراضي بالسوق ساعدت الأفراد الراغبين بالسكن بالشراء .

- طرح مشروع مدينة صباح الأحمد البحرية المرحلة الثالثة و كانت إشعار الأراضي مناسبة جدا للشراء في هذه المنطقة مما شكل تداول كبير في هذه المنطقة إلى سنة ٢٠١٤ .

٢٠١٤ ركود جديد يخيم على السوق العقاري :

بعد الانتعاش الذي ساد السوق العقاري من عام ٢٠١١ و الذي وصل إلى تضخم في الأسعار عام ٢٠١٤ و الذي أدى إلى عدم قدرة الكثير من المتداولين لشراء عقارات سواء للسكن أو للإستثمار حيث أصبحت العقارات لا تعطي جدوى إقتصادية مغرية للشراء بدء الركود .

هذا الركود بالسوق إستمر بثبات الأسعار في ٢٠١٤ و بدء بالنزول إبتداء من ٢٠١٥ و بدأت عملية تصحيح في الأسعار و وصل النزول لنسبة تتراوح من ٣٠ إلى ٤٠ ٪ في أغلب المناطق بإستثناء بعض المناطق الداخلية التي لم تتأثر كثيرا بالنزول و ذلك لندرة العروض فيها و الرغبة الشديدة عليها مثل الشامية و الشويخ السكنية و ضاحية عبدالله السالم و أستمر التصحيح بالأسعار إلى عام ٢٠١٧ .

٢٠١٧ الثبات ثم الانتعاش التدريجي :

بدأت الأسعار بالتوقف عن النزول في عام ٢٠١٧ و تم ثابت الأسعار و بدأ التداول بشكل خجول الشراء للعقارات المناسبة مع إحتياجات الراغبين بالسكن و الإستثمار و التطوير .

في عام ٢٠١٨ بدأ التداول بشكل أفضل و أنتعش السوق العقاري بشكل ملحوظ و ذلك بعد طرح مجموعة كبيرة من الأراضي السكنية في منطقة المسایل و كانت أسعارها مناسبة جدا للشراء فأدى هذا الأمر إلى دخول المواطنين الراغبين بالسكن للشراء بهذه المنطقة و هذا التداول ألقى بظلاله على مناطق أخرى كجنوب السره مما أدى إلى زيادة الطلب و قلت العرض و هذا بدوره أدى إلى زيادة بالأسعار في العقارات و عودة الروح للسوق العقاري .

٢٠١٩ التداول المنطقي :

بداية ٢٠١٩ تم المبالغة بعض الشيء في أسعار العقارات مما أدى إلى التريث بالشراء من قبل الراغبين بالسكن و عدم المساعدة في عودة التضخم بالإسعار و هذا يدل على تزايد الوعي لدى المتداولين بالسوق لمنع حدوث التضخم المبالغ بالأسعار و أصبح الشراء للعقارات التي تعرض بأسعار مناسبة .

المقالة - ٢ -

سلسلة شرق القرين

التاريخ : ٢٠ نوفمبر ٢٠١٩

ماهي مناطق شرق القرين : (المسایل ، الفنیطیس ، ابوفطیره)

البداية ...

كانت بداية ظهور هذه المناطق و تداولها بالسوق تقريبا من عام ٢٠٠٣ حيث كانت هذه المناطق غير منظمة و لا يوجد بها بنية تحتية و ذلك لأنها كانت منطقة مستغلة مزارع و استراحات و أيضا مقرات تخزين لبعض الشركات ، فقامت الحكومة بتنظيم هذه المنطقة و تخصيصها للسكن الخاص .

بدأ التداول في هذه المناطق بأسعار تبدأ من ٤٠ ألف دينار تقريبا و أقبل عليها من كانت لديه نظرة مستقبلية أن هذه المنطقة ستشكل موقع مميز للسكن في المستقبل و هذا ما حصل بالفعل .

و قد ساعد في إرتفاع هذه المنطقة بشكل لافت دخول الشركات العقارية آنذاك و شراء مجموعة أراضي و إعادة بيعها (المضاربة) مما لفت إنتباه المواطنين إلى هذه المنطقة و توجههم للشراء .

الطفرة ...

كانت طفرة هذه المناطق في عام ٢٠٠٧ حيث حققت أسعار خيالية جدا بسبب المضاربات و دخول الشركات في هذه المضاربات بحيث وصل سعر المتر في هذه الفترة إلى ٤٥٠ دينار و هذا السعر كان يعتبر خيالي جدا في هذه الفترة لمناطق ليس بها بنية تحتية .

الأزمة ...

في عام ٢٠٠٨ و مع بدأ الأزمة الاقتصادية العالمية انكسرت أسعار هذه المناطق بشكل سريع و تأثرت بشكل ملحوظ حيث وصلت نسبة النزول إلى ٤٠ ٪ أولا بسبب الأزمة و ثانيا بسبب سن قانون الضريبة على الأراضي الفضاء و قانون منع الشركات من التملك بالسكن الخاص وإعطاء هذه الشركات مهلة للتخلص من الأراضي مما أدى إلى كثرة العرض و أيضا قلة الطلب حيث أن الأزمة العالمية خيمت بظلالها على السوق العقاري و ساهمت بركود و نزول استمر ٣ سنوات تقريبا .

وساعد هذا النزول بدخول تجار الأراضي و إنتهاز هذه الفرصة و الشراء بأسعار مناسبة لهم للمضاربة بها مستقبلا .

و هذا ما حصل بالفعل ففي بداية عام ٢٠١١ بدأت عجلة السوق العقاري بالدوران و كانت هذه المناطق هي المحرك الأساسي حيث شكلت الوجهة الرئيسية للمواطنين الراغبين بالشراء للسكن و كانت الأسعار في المتناول و ساهم هذا الإقبال بإرتفاع تدريجي بالأسعار في هذه المناطق و مناطق أخرى إلى نهاية عام ٢٠١٤ .

التصحيح ...

بعد التضخم بالأسعار الذي وصلت اليه مناطق شرق القرين في ٢٠١٤ و المبالغة فيها خاصة بعد اعطاء تصاريح البناء في منطقتي ابوفطيرة و الفنیطیس زاد العرض بشكل كبير لانتهاز فرصة الظفر بهذه الأسعار الخيالية فجاءت النتيجة عكسية حيث صار المعروض أكثر من المطلوب فبدأت عملية التصحيح بالأسعار و النزول التدريجي الذي وصل الى ٢٥ ٪ تقريبا الى نهاية ٢٠١٧ و بداية ٢٠١٨ .

المسايل تقود الانتعاش ...

في بداية عام ٢٠١٨ تم طرح ما يقارب ٢٥٠ أرض في منطقة المسايل ذات مواقع مختلفة وكانت أسعارها مناسبة للسوق مما أدى الى نشاط تدريجي بالسوق العقاري حيث كانت الأسعار ثابتة و لم ترتفع الى أن أنتهت هذه الأراضي و قل العرض مما أدى الى ارتفاع بالأسعار في مناطق شرق القرين بشكل عام .

الخلاصة ...

من خلال هذا السرد الموجز لحركة الأراضي في مناطق شرق القرين يتبين لنا أن هذه المناطق تعتبر مؤشر لحركة السوق فعندما ترتفع تقود السوق الى الارتفاع و العكس صحيح في حال الركود بهذه المناطق فإن السوق يتأثر بهذا الركود .

المقالة - ٣ - القرار

التاريخ : ٣٩ نوفمبر ٢٠١٩

من أصعب الأمور التي تواجه المواطنين قرار بيع المنزل للإنتقال من منطقة لأخرى بغرض القرب من الأهل أو التوسع بالبناء نظرا لكبر العائلة و الخ من الأسباب التي تدعو المواطن لقرار البيع من أجل الإنتقال لسكن آخر .

أين تكمن الصعوبة :

صعوبة القرار تكمن في الحصول على العقار المناسب بعد بيع العقار فتبدأ الحيرة بالأسئلة الآتية :

- هل أبحث عن العقار المناسب أو أدفع عربون لشراء عقار و من ثم أقوم بعرض العقار الخاص بي ؟

- هل أقوم بعرض العقار أو بيع العقار و من ثم أبحث عن عقار مناسب ؟

هذه الأسئلة تحمل إجابات محيرة للمواطن فمن يأتي قبل البيضة أم الدجاجة ...

فالحيرة بالجواب عن السؤال الأول في حال قام المواطن بشراء عقار عن طريق عربون و إستكمال المبلغ الباقي من خلا بيع بيته فهناك احتمالية بعدم بيع بيته في الوقت المناسب مما يسبب له التأخر على البائع الذي يحتاج باقي المبلغ فيتم إلغاء المبيعة و التسبب للمشتري بخسارة مبلغ العربون و هو بأمس الحاجة لكل مبلغ .

أما الإجابة عن السؤال الثاني فالمعضلة تكمن في حال بيع العقار و من ثم البحث عن بديل فهذه الخطوة قد تعرض المواطن إلى عدم الحصول على العقار المناسب له بوقت قصير و في حال حركة السوق و ارتفاعه يؤدي الى تقليص الفرص عليه مما يعرضه إلى عدم الحصول على العقار المناسب له فيقوم بشراء عقار لا يرغب به و ذلك لعدم فرات فرصة الشراء عليه .

بعض الحلول و المقترحات :

- من النصائح التي نقدمها لأي مواطن يرغب بالبيع من أجل الشراء و الإنتقال لعقار آخر الآتي :

* عرض العقار و البحث في نفس الوقت عن العقار المرغوب شراءه و في حال توفر مشتري يستأذنه للانتظار للحصول على العقار المناسب فيقوم بإبرام عقد البيع و الشراء مباشرة كي تتم المعادلة المناسبة .

ملاحظة على هذه النقطة يجب التأكد من إمكانية المشتري بإتمام صفقة الشراء كي تتم الصفقتين بسلام .

* قبل عرض العقار للبيع يرجى مراجعة أسعار المنطقة التي يرغب بالشراء بها لمعرفة إن كان بيع بيته بسعر السوق يساعده بالشراء المرغوب بها أما لا حتى لا يصاب بالصدمة عند وجود مشتري بأنه لا يستطيع شراء عقار بالمنطقة المرغوب بها .

* أفضل خيار للشراء بعد البيع شراء أرض لأن الأرض يسهل الحصول عليها و أما البيت الجاهز يصعب دائما الحصول على المواصفات التي يرغب فيها المواطن لأنها مسألة أذواق فيصعب دائما توافقها .

الخلاصة :

قرار البيع من أجل الشراء يستوجب التأني و الإستشارة من خلال سؤال أهل الخبرة و التخصص كما يستوجب حساب الميزانية بشكل سليم كي يتم الموضوع بالشكل الصحيح ... أحسبها صح و قرر .

المقالة - ٤ -

الاستثمار بالعقار الصناعي

التاريخ : ٦ ديسمبر ٢٠١٩

لوحظ في الآونة الأخيرة زيادة في حجم التداولات و الطلب على العقارات الصناعية في مناطق مثل الشويخ الصناعية و الري و ميناء عبدالله كاستثمار لتحقيق عائد من الإستثمار بهذه القسائم ، و يرجع هذا التوجه لعدة أسباب منها :

١- تصل نسب العائد على الإستثمار في العقارات الصناعية إلى ١٠ ٪ و هذا يرجع لأن هذه العقارات تدخل ضمن أملاك الدولة و تعتبر حق انتفاع من الدولة و لذلك تعتبر أسعار هذه القسائم أقل من العقارات ذات الملكية الخاصة و الإقبال على تأجير هذه القسائم جيد جدا .

٢- قابلية التطوير في العائد بالعقارات الصناعية القديمة بحيث أن العقارات القديمة ذات العائد المنخفض يقومون المستثمرون بشراء هذه القسائم و ترميمها و إعادة تأجيرها بأسعار أفضل و من ثم بيع هذه القسائم على نسبة السوق و تحقيق ربح جيد .

٣- وجود شريحة كبيرة من المستأجرين لهذه العقارات و ذلك لتنوع النشاطات في هذه العقارات و هذه من المميزات التي تعطي قوة بالإستثمار في القسائم الصناعية حيث أن تعدد النشاطات في هذه القسائم يساعد في نسبة إشغال عالية في هذه القسائم و إعطاء قوة في الطلب على هذه القسائم .

٤- تمويل البنوك الإسلامية لشراء هذه القسائم ساعد كثيرا في إقبال المستثمرين على الشراء و الإستثمار في هذه القسائم مما سبب ارتفاعات في أسعار القسائم الصناعية .

٥- الحاجة الكبيرة للتخزين ساعد في نمو الطلب على القسائم في ميناء عبدالله و أيضا توجه المستثمرين للشراء في هذه المنطقة و التأجير كمخازن .

الخلاصة :

الفترة الحالية تشهد حالة إنتعاش قوية في القسائم الصناعية حسب ما نشهده في السوق العقاري من توجه المستثمرين على هذه القسائم .

المقالة - ٥ -

من محرك السوق

التاريخ : ٦ ديسمبر ٢٠١٩

السوق العقاري أحيانا يشهد حركات صعود خيالية و أحيانا أخرى يواجه ركود نسبي و أحيانا يعاني من النزول بشكل تدريجي ما هي العوامل التي تحرك هذا السوق الحيوي :

- هل هو التاجر المالك للعقار ؟؟؟
- هل هو المواطن المشتري للعقار للسكن ؟؟؟
- هل هي البنوك الممولة لشراء العقارات ؟؟؟

سنقوم بعرض هذه العوامل بشكل مختصر ...

غالبا ما يعتقد الناس أن التاجر هو من يحرك السوق و هو من يتحكم بأسعار السوق حيث انه يملك العقارات فمن الممكن أن يحتكرها لرفع الأسعار أو يقوم بتنزيل دفعة عقارات بعدد كبير ليقوم بتنزيل الأسعار ،،، و هذه النقطة ليست دقيقة بشكل كبير حيث أن المؤثر في هذه النقطة ليس التاجر بشكل مباشر بل المواطن الذي يشتري العقار فإن لم يكن هناك إقبال من المواطن على الشراء حتى لو كانت العقارات شحيحة بالسوق ستؤثر على الأسعار اما بالركود أو النزول التدريجي ،،، و العكس صحيح فاذا كانت هناك وفرة بالعقارات بالسوق في منطقة ما فليس بالضرورة أن تؤثر هذه الوفرة بالنزول و الشواهد كثيرة ففي بداية الألفية الجديدة تم عرض أراضي جنوب السرة بشكل كبير و ساعدت بصعود السوق بشكل تدريجي ،،، و أيضا بداية ظهور الأراضي في منطقة شرق القرين كانت هناك وفرة بالأراضي و ساعدت في حركة و صعود السوق ،،، و آخرها كانت في عام ٢٠١٨ عندما تم عرض ما يقارب ٢٥٠ أرض في منطقة المسایل ساعدت في حركة السوق و ارتفاعه بعد فترة ركود و نزول كانت مدتها ما يقارب الثلاث سنوات ،،، هذا بالنسبة للعقار السكني

أما بالنسبة للعقار الاستثماري فايضا الساكن هو من يحدد الأسعار و غالبا ما يكون السكان في هذه العقارات من الوافدين الذين تكون رواتبهم محدودة فلا يستطيع المالك التحكم برفع الأسعار بشكل كبير حيث أن مقدرة الشخص الساكن على دفع الأجرة و زيادتها مرتبط بشكل مباشر بالراتب الذي يتقاضاه من جهة عمله ،،، فلو أراد المالك رفع القيمة الإيجارية بشكل مبالغ فيه فلن يستطيع شغل الوحدات السكنية في عقاره مما يسبب له خسارة في العائد على الاستثمار ،،، و لاحظنا في الفترة الأخيرة بعد زيادة الكهرباء على العقارات الاستثمارية كيف أن الملاك لم يستطيعوا تحميل هذه الزيادة على المستأجرين حيث أن أغلب المستأجرين لا يستطيع دفع أي زيادات و تحمل هذه الزيادة أغلب الملاك و ذلك للحفاظ على المستأجرين وعدم خروجهم لعقارات أخرى .

المؤثر الحقيقي في السوق العقاري من وجهة نظرنا هي السيولة متى ما توفرت أدت بالسوق العقاري إلى الارتفاع و في أحيان كثيرة التضخم و متى ما شحت ساعدت في ركود السوق و نزوله بنسب متفاوتة ،،، و من هنا يظهر دور البنوك الممولة للعقارات فأغلب الفترات التي واجه فيها السوق العقاري ركود و نزول كانت بسبب إيقاف تمويل البنوك بشكل مؤقت أو صعوبة الحصول على التمويل .

الخلاصة :

التاجر والمواطن و البنوك يعتبرون حلقة مرتبطة ببعضها البعض في حركة السوق العقاري سواء بالنزول أو الصعود .

المقالة -٦-

متى أشتري

التاريخ : ١١ ديسمبر ٢٠١٩

السؤال المتكرر الذي يتم طرحه على كل من يعمل في مجال التسويق العقاري « أشتري ألحين و لا أنظر ؟؟

للإجابة على هذا السؤال يجب أن يحدد الشخص ما هي حاجته للعقار لتحديد الإجابة ...

- هل يرغب بشراء العقار للسكن ؟
- هل للاستثمار طويل الأجل ؟
- هل للمضاربة ؟
- هل للتطوير ؟

أولا : الشراء بداعي السكن :
في هذه الحالة و في حال الحصول على عقار مناسب و مطابق لمواصفات السكن التي تبحث عنها و الأهم أنه متوافق مع الميزانية المخصصة لذلك فعليك عدم التردد بالشراء و عدم كثرة السؤال هل أشتري أم أنتظر يمكن ينزل السوق ... فالعقار المناسب لأحتياج السكن صعب الحصول عليه في كل وقت و خاصة ان كان منزل لأن الموضوع متعلق بشكل كبير في الذوق و التناسب مع ما يريده المشتري من مواصفات خاصة .

ثانيا : الشراء للاستثمار طويل الأجل :
و هذا النوع من الشراء يعتمد على عائد الأستثمار الذي يرغب في تحقيقه المستثمر و خاصة في هذه الحالة بالشراء لا يتضرر المشتري من الشراء في حالة نزول السوق فهذا العقار يعود بالارتفاع مستقبلا فلا ضرر من الشراء ان توفرت الفرصة المناسبة للعائد المطلوب للاستثمار الطويل .

ثالثا : الشراء للمضاربة :
هذا النوع من الشراء عكس النوع السابق فيجب الحذر عند الشراء و يكون المشتري للمضاربة متابعاً للسوق بشكل مستمر ليعرف متى تكون الفرصة المناسبة للانقضاض على العقار المناسب الذي يستطيع شراؤه و بيعه بعد مدة قصيرة ،،، فحين يكون السوق متجهاً للركود أو النزول فمن الخطر الشراء و الاكتفاء فقط بالمتابعة لأقتناص الوقت المناسب للشراء و الأفضل أن يكون ابتداء الشراء مع بداية أي حركة لل صعود ،،، لهذا يجب أن يكون المشتري للمضاربة متابعاً جيداً للسوق العقاري .

رابعاً : الشراء للتطوير :

و هذا الشراء يقصد به شراء ارض و بناءها أو تطويرها و إعادة البيع بعد انتهاء البناء و التطوير و الحصول على ربح أو عائد على هذا الاستثمار ، و هنا يجب على المشتري لهذا النوع وضع حسابات دقيقة و تكون له نظرة مستقبلية مبنية على أسس صحيحة ، حيث أنه يحتاج وقت لتطوير العقار و من ثم عرضه للبيع و في هذه الفترة هناك إمكانية نزول أو صعود للسوق فيجب أيضاً على هذا النوع من المستثمرين المتابعة الدقيقة للسوق العقاري و استقراء المستقبل بموضوعية و عدم وضع سقف عالي من التفاؤل و الشراء في فترات تضخم السوق .

الخلاصة :

الفترة المناسبة للشراء دائماً يحددها أحتياج المشتري و لتذكر دائماً أن الفرص تمر مر السحاب فيجب أقتناصها بالوقت المناسب .

المقالة -٧-

المزادات العقارية

التاريخ : ١٨ ديسمبر ٢٠١٩

أولاً : ما هو المزاد العقاري :

المزاد العقاري هو جلسة يتم فيها عرض عقار أو مجموعة عقارات معينة للبيع بجلسة علنية يحضرها مجموعة من الأفراد أو الشركات للشراء و كل يقوم بعرض سعره و يتم اعتماد أعلى سعر معروض من قبل المزايدين و ترسية العقار عليه .

ثانياً : أنواع المزادات :

هناك مزادات تقام بناء على دعوى قضائية بين خصوم سواء ورثة أو مديونيات تجاه جهات تمويلية و هذه المزادات تقوم بتنظيمها وزارة العدل .
و هناك نوع آخر تقوم بعض الشركات المرخص لها بتنظيم مزادات عقارية بهذه المزادات و عادة ما تكون مجموعة من العقارات يرغب مالكيها ببيعها بسرعة فيلجأ ل طرحها بمزاد علني .

ثالثاً : تأثير المزادات على السوق العقاري :

سنتكلم في هذه النقطة عن المزادات التي تقوم بتنظيمها الشركات و التي لا يوجد بها خصومة أو دعاوي قضائية ، عادة ما تطرح العقارات بهذه المزادات بأسعار مغرية و يتم الإعلان عنها قبل فترة لا تقل عن شهر من تاريخ طرح المزاد مما يؤدي هذا الإعلان عن المزاد الى عملية ركود و ترقب لهذه المزاد ، فمالك العقارات يتأملون ببيع العقارات المعروضة بأسعار عالية و ذلك لتعزيز قيم عقاراتهم المشابهة للعقارات التي تم بيعها بالمزاد ، و العكس صحيح فالذي يرغب بالشراء يتأمل ببيع العقارات بسعر مقارب للسعر المعلن بالمزاد حتى لا يرتفع السوق بناء على أسعار المزاد ، فعادة الفترة التي تسبق المزاد تكون فترة ترقب و هدوء و ذلك لبناء أسعار جديدة للسوق بعد المزاد و خاصة ان كان المزاد لعقارات سكنية في مناطق عليها تداول كبير كمناطق شرق القرين و مناطق جنوب السره .

رابعا : المشاركة بالمزادات :

المشاركة بالمزادات عادة ما تكون جيدة و يتم الحصول على فرص جيدة من خلال هذه المشاركة ، و لكن أيضا في بعض الأحيان يصاحب هذه المزادات ارتفاعات مبالغ فيها بالأسعار و ذلك نظير وجود عقارات ذات مواقع مميزة يرغب فيها مجموعة كبيرة من الناس و ليست موجودة بالسوق فيتم المزايدة عليها بطريقة مبالغ فيها تكون عادة أعلى من أسعار السوق الفعلية و هذه المزايدة المبالغ فيها قد تتسبب في تأسيس أسعار جديدة للسوق العقاري مغايرة عن أسعار ما قبل المزاد .

خامسا : الخلاصة :

من خلال المزادات ممكن الحصول على عقارات ذات قيمة جيدة بالنسبة للسوق و لكن قبل المزاد هناك امكانية الحصول على عقارات بأسعار مقاربة للمزاد و مضمون شرائها و يفضل شرائها قبل المزاد لأن هناك احتمالية كبيرة بتغير الأسعار بعد المزاد و خاصة إن كانت أسعار المزاد مرتفعة وعادة ما تكون كذلك .

المقالة - ٨ -

الطرق السريعة

التاريخ : ٢٥ ديسمبر ٢٠١٩

من المشاريع التي عززت أسعار المناطق السكنية الجديدة في الأونة الأخيرة هي الطرق السريعة الجديدة و الجسور التي قامت وزارة الأشغال بانشائها لتسهيل الحركة المرورية و اختصار المسافات على القاطنين في المناطق الجديدة البعيدة نوعا ما عن مركز العاصمة مثل (مدينة جابر الأحمد و منطقة سعد العبدالله)

و هذه الخطوة جيدة جدا لتشجيع المواطنين في السكن بالمناطق التي تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتوزيعها و هي عادة ما تكون بعيدة عن مركز العاصمة و لكن اذا توفرت الطرق السريعة المعبدة للوصول الى هذه المناطق فالمواطن لن يتردد بالسكن في هذه المناطق ، و هذا التوجه من شأنه أن يساعد في عدم صعود أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه في المناطق القريبة لأن الخيارات المتاحة ستكون أكثر و عادة ما يكون التمدد السكاني على المساحة الجغرافية بشكل أكبر يساعد في عدم تضخم الأسعار ، و أيضا في الوقت الحالي نشهد انشاء مشاريع طرق كبرى للمنطقة الجنوبية من مثل مدينة صباح الأحمد و جنوب صباح الأحمد و غيرها من المشاريع الأسكانية في المنطقة الجنوبية .

الخلاصة :

الطرق و سهولة الوصول للمناطق من الأمور التي تساعد في استقرار أسعار العقارات و عدم تضخمها .

المقالة - ٩ -

العوامل المؤثرة بأسعار العقار

التاريخ : ١٨ ديسمبر ٢٠١٩

هناك عدة عوامل تؤثر بأسعار العقارات سواء بالإيجاب أو السلب و من هذه العوامل التالي :

١ - الموقع : غالبا ما يكون موقع العقار و ارتداده مؤثر كبير على سعر العقار و مؤثر إيجابي في ارتفاع السعر حيث أن المواقع المميزة عادة ما تكون نادرة و لها أناس ترغب بها فيتم دفع سعر أعلى من السوق و نقصد أيضا العقارات التي تقع على شوارع رئيسية و حيوية و هي عادة ما تستغل كدواوين .

٢- المنطقة : عادة ما يؤثر في سعر العقار قرب و بعد المنطقة من مركز العاصمة حتى في نزول السوق لا تتأثر هذه المناطق بشكل كبير .

٣- المدخل و المخرج : دائما سهولة الوصول للعقار لها تأثير بالسعر و لكن ليس كبيرا جدا فيكون الفرق عادة بسيط بين العقارات ذات الوصول السهل و العقارات الأخرى و نقصد هنا سهولة المدخل المخرج للعقار داخل المنطقة .

٤- نوعية البناء في المنطقة : و هنا نقصد بطريقة بناء المنازل في هذه المنطقة هل مبنية للسكن الخاص أو الاستثمار بنظام البناء كشقق و هذا العامل يؤثر سلبا على سعر العقار فالمناطق التي يشيع فيها بناء الفلل بنظام الشقق يبتعد عنها الراغبون في السكن الخاص وذلك لأكتظاظها بالسكان مما يسبب عامل ضغط على خدمات المنطقة .

٥- جودة البناء : دائما ما تكون جودة البناء عامل مهم في سعر العقار وإعطائه قيمة قوية في السوق و لا يتأثر بالعقارات المحيطة به لأنه يعتبر مميز بالبناء الجيد و المميز و الذي يندر الحصول عليه هذه الأيام .

٦- تقسيم العقار : من الأمور المهمة كيفية تقسيم العقار و مكوناته فان كان تقسيم العقار يناسب احتياج فئة كبيرة من العوائل التي ترغب ببناء مهياً لعائلة كبيرة فهذا يعزز من قيمة العقار .

الخلاصة :

هناك عدة عوامل تؤثر على سعر العقار و لكن العامل الأساسي هو احتياج المشتري فهو من يحدد القيمة لأي عقار .

المقالة - ١٠ -

تصرح البناء

التاريخ : ٦ يناير ٢٠٢٠

في السنوات العشر الأخيرة توجهت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتوزيع قسائم على المخطط لأصحاب الطلبات الإسكانية في عدة مناطق منها البعيدة كالخيران و الوفرة و المطلاع و جنوب صباح الأحمد و منها القريبة مثل خيطان و جنوب غرب عبدالله المبارك و هذا الشيء كان له وقع ايجابي في التوجه لحل القضية الأسكانية التي يعاني منها الشعب من سنوات عديدة و دائما ما تتصدر المطالبات الشعبية بحلها .

و للأسف دائما المشاريع الكبيرة تصطدم في بيروقراطية الجهات الحكومية في التعامل مع بعضها و في سرعة انجاز هذه المشاريع ، و من ضمن الأمور التي تتعطل بسبب هذه البيروقراطية هي تسليم المناطق السكنية في الأوقات المحددة لمؤسسة الرعاية السكنية لأعطاء المواطنين تصريح البناء و البدء في بناء بيت العمر ، فعلى سبيل المثال مدينة جنوب المطلاع كان المتوقع اعطاء تصريح البناء فيها بنهاية عام ٢٠١٨ و الى الآن يتم التأجيل في اعطاء تصريح البناء و ذلك بسبب عدم انجاز المقاولين لأعمال البنية التحتية و التي من دونها لا يعطى تصريح البناء .

اضف الى ذلك أن الخدمات الرئيسية التي تخص هذه المناطق كالمراكز الصحية و الجمعيات و المخافر و المدارس و محطات الوقود و الخ من الخدمات التي يحتاجها المواطن للسكن في هذه المناطق البعيدة يتأخر العمل بها كثيرا بحيث أن المواطنين ينتهون من البناء و لا يستطيعون السكن بسبب عدم توفر هذه الخدمات .

الخلاصة : أن المواطن لا يمانع بالسكن في المناطق البعيدة و لايرفض التوزيعات الأسكانية و لكن ما يحبطه هو طول الانتظار سواء باستلام تصريح البناء أو وجود الخدمات التي تعينه على السكن في منطقة بعيدة جدا .

المقالة - ١١ -

الاستثمار بالعقار السكني

(أسبابه - آثاره)

في السنوات الأخيرة لوحظ التوجه الكبير من المستثمرين على الإستثمار بالعقار السكني سواء بالمضاربة بالأراضي السكنية أو التطوير و هو البناء و إعادة البيع أو البناء كشقق للإيجار و تحصيل عائد على الدخل .
الأسباب و الآثار لكل نقطة :

أولاً : أسباب المضاربة بالأراضي السكنية و آثاره :

من الأسباب التي تدعو المستثمرين بالتوجه لهذا النوع من الإستثمار هو الحاجة الملحة للمواطنين الراغبين بالسكن للشراء فالمستثمر يعرف أن هذا الإستثمار يعتبر حاجة ملحة و لا غنى عنها في ضوء تقلص الأراضي الفضاء بالمناطق القريبة و توجه الحكومة بتوزيع الأراضي السكنية في مناطق بعيدة عن العاصمة مما يعزز من قيمة هذه الأراضي على المدى البعيد .

أما آثار هذا الإستثمار فيسبب تضخم مبالغ فيه بالأسعار خاصة عند شح العروض في هذا القطاع مما يعود على القطاع إما بالركود لمدة معينة إلى أن يتم استيعاب هذه الأسعار أو تقبل الأمر الواقع من قبل المواطن الراغب بالسكن في حال توفرت لديه السيولة للشراء .

ثانياً : أسباب الإستثمار بالتطوير العقاري و آثاره :

هذا الإستثمار يعتبر من الإستثمارات الجيدة نوعاً ما فهذا النوع يتيح فرصة للمواطنين الذين قاموا ببيع بيوتهم للحصول على فرصة سكن سريعة و خاصة أن المستثمرين في هذا القطاع دائماً ما يراعون في البناء المعايير المطلوبة للسكن .
من آثاره التسهيل على المواطنين الذين يصعب عليهم البناء و ليس لديهم خبرة بهذا المجال و يرغبون بالسكن بصورة سريعة .

ثالثاً : الإستثمار بالبناء بنظام الشقق للتأجير :

أسباب هذا الإستثمار هو أن المستثمرين أصبحوا يبحثون عن إستثمار قليل المصاريف خاصة في تسعيرة الكهرباء و الماء بعد أن تم زيادة تسعيرتهم في القطاع الإستثماري و التجاري ، و أيضاً البحث عن عدد مستأجرين أقل من القطاعات الأخرى ، كما أن قيمة الإستثمار أقل و هذا يساعد المستثمرين أصحاب المبالغ التي تقل عن مليون دينار بالدخول لهذا الإستثمار .

آثاره هو زيادة الضغط على الخدمات في المناطق السكنية و زيادة الكثافة السكانية بهذه المناطق و تشكيل ازدحام في المداخل و المخارج للمنطقة و خاصة فترة الخروج للدوامات و الرجوع منها ، و لكن هذا النوع من العقارات يتيح للمواطنين السكن في شقق تكون واسعة و مناسبة للسكن مقارنة بالشقق الموجودة بالسكن الإستثماري .

الخلاصة :

هذه الأنواع من الإستثمارات بالقطاع السكني أثرت بشكل كبير في تضخم الأسعار في الفترات الأخيرة و لكن لكل إستثمار آثاره الإيجابية و السلبية .

المقالة - ١٢ -

شئو اللبى - منع

التاريخ : ٨ فبراير ٢٠٢٠

من الأسباب التي تأخر الشباب الكويتي عن الزواج المبكر هو موضوع السكن و القيمة العالية للأجار الذي يتكبده الشاب في بداية حياته الزوجية و التي تمثل ثلث الراتب تقريبا ، إضافة إلى قسط السيارة و مصاريف المعيشة اليومية التي يوما بعد يوم تزيد من قيمتها و لكن هاجس الأجار هو الهاجس الأكبر للشباب الكويتي .

و من الحلول التي من الممكن أن تحل جزء من المشكلة هو قيام الرعاية السكنية ببناء مجمعات سكنية ضخمة في عدد من المناطق في كل محافظة ، يتم تصميم الشقق فيها لتتناسب مع احتياجات الشاب حديث الزواج و عند تقديم هذا الشاب على طلب الاسكان يستطيع الحصول على هذه الشقة و بدل لا تقوم الرعاية السكنية بدفع بدل الايجار لهذا الشاب الحاصل على هذه الشقة يقوم هذا الشاب بدفع أجار رمزي للرعاية السكنية ، و يستحق الشاب السكن في هذه الشقة لمدة ٥ أعوام من زواجه و بعدها يخلي هذا الشقة ليستغلها شاب آخر ، و بعد الاخلاء يستحق هذا الشاب بدل الايجار .

هذا الحل يساعد الشاب في الوقوف على رجليه في بداية حياته الزوجية و من ثم بعد الخمس سنوات يستطيع ايجار سكن فقد اشتد ساعده ، أو من الممكن أنه قد حصل على سكن في المناطق البعيدة التي توزع على المخطط و لم يتبق له الا عدد قليل من السنين ثم ينتقل الى السكن الذي تم تخصيصه له من قبل الرعاية السكنية .

الخلاصة :

يجب إيجاد الحلول التي تساعد الشاب الكويتي على بداية حياته الزوجية بشكل سليم و آمن فالكويتي يستحق الأفضل .

المقالة - ١٣ -

ثقافة البناء

التاريخ : ١٥ فبراير ٢٠٢٠

في السنوات العشرة الأخيرة تغيرت ثقافة البناء لدى المواطن الكويتي عما كانت عليه في السابق ، حيث كانت ثقافة البناء في السابق هي البناء بطريقة تخدم سكن الأسرة الصغيرة ، و الاهتمام بوجود صالات استقبال و البناء بتصميم يحتوي على مساحات فارغة في البيت كوجود حوش و لو كان صغير وضع حديقة خارج المنزل و الخ من الأمور التي تعطي شراحه في تصميم المنزل .

أما في السنوات الأخيرة فوجدنا هذه الثقافة تغيرت بشكل كبير فأصبح المواطن يبني المنزل بكامل المساحة و لا يعطي أي مجال لمساحات فارغة و الاهتمام بوجود أكبر عدد من الشقق و الغرف و هذا التصميم يخدم العائلة الكبيرة و بمعنى عامي (بيت الحمولة) و أصبح وجود الحدائق في المنازل ضئيل جدا لا يكاد يرى و ذلك بسبب الاحتياج للمواقف و هذه الثقافة لم تأتي بمحض الصدفة و لكن الاحتياجات اختلفت بالنسبة للمواطن فقد أصبح المواطن يفكر في تأمين سكن مستقبلي لأبنائه للزواج والاستقرار من خلال البناء بنظام الشقق و ذلك بسبب ارتفاع الاجارات فالأب لا يرغب في تحميل أبنائه أعباء كبيرة في بداية الحياة الزوجية ، كما أن المواطن يفكر باستغلال هذه الشقق للايجار في حال كان أبنائه صغار و ذلك لتسديد أعباء القروض على كاهله .

الخلاصة :

من الطبيعي تغير ثقافة البناء نظرا للمعطيات التي تغيرت من حيث ارتفاع أسعار العقارات و ارتفاع الاجارات و غيرها من الأمور .

المقالة - ١٤ -

تقدر تشترى

التاريخ : ٢٢ فبراير ٢٠٢٠

لعل من الأسئلة الشائعة و التي يتداولها المواطن شلون أشتري عقار ؟؟ ودي أستثمر بالعقار بس مو قادر ماعندي راس مال ...

نعم في ظل هذه الأسعار يعتبر شراء العقار و الإستثمار به مستحيلاً للكثيرين و لكن لابد من وجود حلول لكل لهذه المعضلة و من هذه الحلول نظام المحافظ العقارية أو الشراكة في شراء العقار .

هذا النظام يعمل به القليل من الناس و الكثير غير ملتفت له ، و يعتمد هذا النظام على دخول عدة أشخاص في شراكة كل حسب مقدراته المالية و تكوين رأس مال و شراء عقار سواء كان للمضاربة السريعة أو الإستثمار المتوسط أو طويل الأجل ، فالفرد الواحد نعم لا يستطيع شراء عقار و لكن المجموعة تستطيع ، و هذا النظام ممتاز جدا للدخول في إستثمار صلب كالعقار و لكن أكثر مخاوف الناس تقع في عدم التزام الشركاء في بعض الأحيان بالمدة المحددة للإستثمار و الرغبة في الخروج مبكرا من الإستثمار مخافة نزول السوق لظروف محيطة مما يسبب في أغلب الأحيان خسارة المجموعة بسبب قرار شخص .

فلا بد عند الدخول في هذا النظام وضع آلية تنظم هذا عمل و كتابة عقد ملزم لجميع الأطراف لحفظ الحقوق و طريقة التخرج و إلخ من الشروط التي تحفظ حقوق جميع الشركاء و تحافظ على الإستثمار .

الخلاصة :

يمكن تشتري عقار بالكويت لكن أحسبها صح .

المقالة - ١٥ -

كورونا والسوق العقاري

التاريخ : ٢٩ فبراير ٢٠٢٠

مما لا شك فيه أن الفيروس الحالي كورونا قد أثر في اقتصاد واحدة من أكبر اقتصادات العالم وهي الصين ومن المؤكد أن يمتد هذا التأثير على الكثير من اقتصادات العالم ، وهذا بسبب الارتباط الوثيق بين هذه الاقتصادات .

و بالنظر الى اقتصادنا في الكويت فلم يتأثر بشكل كبير الى الآن و لكن ستتضح الأمور في القادم من الأيام ، فتعطيل المدارس في الوقت الحالي فإنه من الممكن أن لا يكون له التأثير الكبير في الحركة الاقتصادية و لكن التخوف والحذر من تفاقم انتشار هذا الفيروس لا سمح الله و الذي من الممكن أن يضطر الحكومة الى تعطيل الدوائر الحكومية و من الممكن أيضا يصاحبه تعطيل للبنوك و هذا ما يسبب شلل في مفاصل الدولة الاقتصادية و الذي بدوره سيشكل ضغط على السوق العقاري ودخوله في نفق مجهول مخرجه ، و يرجع هذا بالدرجة الأولى لتعلق العمل في الدوائر الحكومية و البنوك و التي هي الممول الأساسي لشراء العقارات و هي مصدر التعاملات التي يحتاجها البائع و المشتري لشراء أو بيع أي عقار .

و لكن من وجهة نظرنا المتواضعة نتوقع عودة الحركة بشكل سريع بعد زوال هذه الظروف ان شاء الله ، وهذه كلها افتراضات من الممكن حصولها أو عدم حصولها .

الخلاصة :

السوق العقاري دائما ما يكون مرتبط بعوامل أخرى من الممكن أن تؤثر على حركته سواء على المدى الطويل أو القصير و ان شاء الله يكون هذا العامل مؤثر على المدى القصير و يزول بأسرع وقت و أن يحفظ الله العباد و البلاد من كل سوء ومكروه .

المقالة - ١٦ -

التجارة أون لاين

التاريخ : ١٤ مارس ٢٠٢٠

في ظل هذه الظروف التي تعصف بالعالم أجمع و هي انتشار فيروس كورونا ، و في ظل اتخاذ الدول إجراءات و تدابير للحد من انتشار هذا الفيروس الذي صنفته منظمة الصحة العالمية لوباء كفانا الله و اياكم شره ، و من هذه الاجراءات :

- ايقاف العمل بالجهات الحكومية و بعض الجهات الخاصة كالبنوك .
- الابعاز بعدم الخروج من المنازل الا للضرورة .
- منع التجمعات في المطاعم و الكافيهات .

في هذه الظروف نجد التوجه الغالب من الشركات هو العمل الألكتروني أو التسويق الألكتروني ، و من ضمن كالمطاعم و متاجر الملابس وأيضا شركات الوساطة العقارية و غيرها من الأنشطة التي يمكن استخدام التكنولوجيا الحديثة كالمواقع الألكترونية و مواقع التواصل الاجتماعي في البيع و التسويق من خلالها .

و هذا ان دل فانما يدل على أن التسويق الألكتروني أو التجارة الألكترونية ستطغى في القادم من الأيام على التجارة التقليدية ، و ستتخذ أكثر الشركات الشبكة العنكبوتية منفذا لتجارتها ، أما المقرات التقليدية كالمحلات و المكاتب ستكون كمقرات رئيسية فقط ، الا ما ندر من المشاريع التي سيضل اعتمادها على المقرات التقليدية أكبر من الألكترونية بسبب طبيعتها كالمطاعم الكلاسيكية و الكافيهات و المقاهي و الأسواق المركزية و ما شابهها من المشاريع .

الخلاصة :

هذه الظروف زادت من قوة و سطوة التجارة الألكترونية على التجارة التقليدية .

المقالة - ١٧ -

ما بعد كورونا

التاريخ : ١٩ مارس ٢٠٢٠

في الأيام القليلة الماضية برز صوت المحللين الاقتصاديين و كل من له علاقة بعالم المال والأعمال بطرح التساؤلات عن الحلول الاقتصادية التي ستقدمها الحكومات لدعم الشركات المتضررة من فيروس كورونا المتجدد و هذه التساؤلات بدأت قبل أن تنتهي هذه الأزمة التي نسأل الله العزيز القدير أن تنجلي على خير .

أغلب هذه الآراء تتكلم عن وجوب ضخ المليارات للأسواق لانعاشها و بعضهم يتكلم عن تأجيل الديون على هذه الشركات لأخذ أنفاسها و غيرها من الحلول المختلفة التي يتم اتخاذها بعد الأزمات لإعادة المياه لمجاريها .

و لكن ما يجب أخذه في الاعتبار هو مراعاة المواطن البسيط قبل الشركات العملاقة فهذا المواطن هو من يحرك هذه الشركات و هو الرافد لحركة أي سوق فهو الحلقة الأخيرة في استخدام أي منتج أو خدمة تقدمها الشركات الكبرى .

و يجب أن لا يفهم من كلامنا عدم دعم الشركات و لكن أيضا عدم نسيان المواطن في أي حل من الحلول الاقتصادية التي سيتم إقرارها لإعادة إحياء الأسواق بشكل عام .

الخلاصة :

المواطن البسيط هو الحلقة المهمة في دورة المنتج الاقتصادية فلا يجب أن يهمل في أي حل اقتصادي .

المقالة - ١٨ -

الاستفارة من الأزمة

التاريخ : ٣ أبريل ٢٠٢٠

لابد لكل أزمة فوائد يجب على الجميع الاستفادة منها سواء الدول أو الحكومات أو الأفراد ، و من خلال أزمة كورونا التي رأينا فيها انهيارات كبيرة في الأنظمة الصحية لدول متقدمة هذا بالإضافة الى انهيار الانظمة الاقتصادية أيضا مما يدعو الجميع للعمل مابعد الأزمة و التخطيط لتدارك أزمات مماثلة في المستقبل و الخروج منها بأقل ضرر .

و نحن هنا في الكويت و لله الحمد المنة و بفضل الاستدراك المبكر للأزمة من قبل الحكومة تمكنا من اجتياز بعض الآثار المترتبة على هذه الأزمة و هي الأهم ألا و هو الحفاظ على حياة الإنسان بالدرجة الأولى و من ثم تأتي باقي الأمور كالأقتصاد و غيره ، على عكس الدول المتقدمة جامعي الضرائب الذين الى الآن يفكرون بكيفية الخروج من الأزمة الاقتصادية رامين حياة الانسان وراء ظهورهم .

من خلال هذه الأزمة أكتشفنا أنه بات من الضروري فعلا الاهتمام بقطاعات غير مسلط عليها الضوء كالقطاع الزراعي و الصناعي و الذين هم من ينقذون البلد بعد الله سبحانه و تعالى في تعزيز المخزون الغذائي و الاحتياجات الأساسية التي يحتاجها الناس أثناء الأزمات .

بات من الضروري انشاء مدن صناعية و توزيع أراضي يستفيد منها المواطنون أصحاب المشاريع الصناعية الصغيرة و المتوسطة من فئة الشباب الكويتي الذي يتميز بالطموح و الابتكار و لكن لا يملك أهم مقوم لقيام مشروعه الصناعي و هو الأرض فلا بد من التركيز على هذه الفئة .

و أيضا الدعم للنشاط الزراعي و المزارع الكويتي الذي يحتاج الى تعزيز عرض منتجاته في الأسواق قبل السلع المستورة .

الخلاصة :

الكويت دائما و لله الحمد متميزة بجهود أبنائها و لكن يجب دعم هذا التميز أكثر للنهوض بالقطاعات التي تساعد على اكتفاء شبه ذاتي في بعض القطاعات .

المقالة - ١٩ -

هل أشتري ألحين

التاريخ : ١١ أبريل ٢٠٢٠

تأتينا الكثير من التساؤلات هذه الأيام عن الشراء بالوقت الحالي و هل هناك فرص لأقتناصها أم لا ؟

بالنسبة للفترة الحالية و التي تعتبر غامضة بسبب عدم معرفة متى نهاية هذه الأزمة و ما هي تبعاتها بعد الانتهاء ، وهناك العديد من العوامل التي ستؤثر على العقار وعلى الاقتصاد بشكل عام ومن هذه العوامل :

- أسعار النفط ما بعد الأزمة والذي بدوره سيؤثر بشكل مباشر على الميزانية العامة للدولة .
- القروض والتسهيلات الائتمانية التي ستقدمها البنوك لضخ سيولة بالسوق .

فهذه العوامل ستأثر بشكل أو بآخر على الأسعار سواء بالنزول أو الصعود ، إضافة الى ذلك في الوقت الحالي الجهات الحكومية المختصة بالشأن العقاري لإنجاز المعاملات مغلقة ففي حال الشراء لن تستطيع إنجاز أي شيء و لذلك نجد أن أغلب العروض تم إيقاف بيعها من الملاك بسبب عدم القدرة على إنجاز المعاملة في الجهات الحكومية .

الخلاصة :

التريث في هذه الفترة هو الموقف السليم الى أن تنجلي هذه الغمة باذن الله و تتضح معالم جميع الأسواق و من ضمنها السوق العقاري .

المقالة - ٢٠ -

المدن العمالية

التاريخ : ٢٥ أبريل ٢٠٢٠

جائحة كورونا كشفت الكثير من مواطن الخلل في الكثير من الدول ومنها الكويت و نود أن نركز على المشكلة التي بدأت ترفع أعداد الإصابات بفيروس كورونا و هي مشكلة العمالة و السكن الخاص بهم ، فبدأنا نلاحظ بالأسابيع الأخير أن أغلب الإصابات من العمالة التي تعمل في البلاد ، و هذا يرجع بشكل كبير الى عدم امكانية تطبيق نظرية التباعد الاجتماعي على هذه الفئة من الناس و ذلك بسبب السكن الخاص بهم ، فالكلم يعلم أن السكن الخاص في العمالة دائما ما يكون مشترك بحيث يعيش في الغرفة الواحدة أكثر من أربع عمال على الأقل و هذا الوضع يسهل من عملية انتقال الفيروس من شخص لآخر و بسرعة كبيرة ، و لعل عزل منطقتي المهبولة و جليب الشيوخ و عمل حجري كلي لهم دليل على عدم امكانية تطبيق التباعد الاجتماعي لهؤلاء العمالة .

فالآن أصبح من الضروري البت في المدن العمالية التي طال انتظار اقرار قانون ينظمها ، و أصبح من الضروري تخصيص مناطق في شمال و جنوب البلاد لضم هذه العمالة ، و يجب أن تنظم هذه المناطق بحيث تشمل مساكن مناسبة للعمالة تراعي عدم تكديس مجموعات كبيرة من العمالة في غرف صغيرة .

المقالة - ٢١ -

عودة العمل الترجيحي

التاريخ : ٢ مايو ٢٠٢٠

في الأيام السابقة أعلنت وزارة العدل بدء التشغيل الجزئي لأعمال قطاع التسجيل العقاري و التوثيق اعتباراً من يوم الأحد الموافق ٣ / ٥ / ٢٠٢٠ و هذا أمر جيد كي يتمكن المواطنون من إنجاز معاملاتهم التي تعطلت بسبب تعطل الأعمال بوزارات الدولة ، و لكن إنجاز المعاملات العقارية غير مرتبط فقط بوزارة العدل فقط بل هناك ارتباط وثيق بالعديد من الوزارات و الجهات الحكومية كبلدية الكويت وبنك الائتمان الكويتي و البنوك الاسلامية و التجارية التي تقوم بعمليات التمويل العقاري حيث أن هذه الجهات بالوقت الحالي متوقفة عن العمل الا في بعض الأمور المهمة و التي ليس لها علاقة بالجانب العقاري .

و خصوصاً بلدية الكويت فلا يستطيع أي بائع للعقار أو مشتري أن يتم اجراءات تحويل العقار من غير شهادة الأوصاف و كتاب تحديد العقار الذي يصدر من بلدية الكويت .

فنتمنى من بلدية الكويت أن تنظر في عمل تشغيل جزئي لقطاع المساحة عن طريق التقديم المعاملات الكترونياً بالموقع الخاص في بلدية الكويت لإنجاز شهادات الأوصاف للمواطنين وخاصة من قام بإتمام عقد البيع الابتدائي قبل الأزمة و لم يتسنى له استكمال اجراءات البلدية بسبب التوقف و نعتقد أن بلدية الكويت تستطيع إنجاز هذا الأمر حيث أنها قطعت شوطاً كبيراً في مجال إنجاز المعاملات الألكترونية .

الخلاصة :

اليوم أغلب الجهات و الهيئات الحكومية تستطيع إنجاز المعاملات الكترونياً فنتمنى أن يفتح المجال لإنهاء التوقف عن العمل الحكومي بتشغيل جزئي الكتروني لإنجاز هذه المعاملات .

المقالة - ٢٢ -

الاتحاد الكويتي لوسطاء العقار

التاريخ : ٩ مايو ٢٠٢٠

الاتحاد الكويتي لوسطاء العقار هو الممثل الرسمي لوسطاء العقار و لاحظنا في السنوات الأخيرة وخاصة بعد تولي الهيئة الإدارية الأخيرة لزام الأمور بالاتحاد ، حيث شهدنا نشاطا غير معهودا في إبراز دور أكبر للاتحاد ، و طرح العديد من القضايا و الأمور التي من شأنها تنظيم السوق العقاري مما يخدم المتعاملين في السوق سواء الوسيط العقاري أو البائع و المشتري .

و من الأمور التي تم طرحها من قبل الاتحاد الكويتي لوسطاء العقار هي التعاون مع وزارات الدولة لمحاربة الدخلاء على السوق العقاري و القصد منهم الممتنعين لمهنة الوساطة العقارية بدون ترخيص ، وأيضا التعاون مع الجهات المسؤولة عن إنجاز موضوع الدفتر الالكتروني ، كما أنه كان له تحرك ملحوظ في هذه الأزمة (جائحة كورونا) حيث تم التحرك لطرح حلول وسط لموضوع الإيجارات من خلال عدة مطالبات سواء عن طريق الصحف أو وسائل التواصل الاجتماعي .

و من الجيد أن نرى للاتحاد الكويتي لوسطاء العقار دور مهم في تنظيم مهنة الوساطة العقارية و السوق العقاري الذي طال الانتظار لتنظيمه و نتمنى أن يرى النور قريبا ، و هذا فعلا هو الدور الحقيقي لأي اتحاد أو جهة ممثلة لأي مهنة أو حرفة ، و هنا تكمن أهمية الاتحادات و جمعيات النفع العام في تطور الدول ، و جمعيات النفع العام يعتبر وجودها مهم جدا في تطور الدول المتقدمة حيث تشكل جهة ضغط متخصصة لتطوير أي قطاع .

الخلاصة :

نتمنى أن يستمر الاتحاد الكويتي لوسطاء العقار بأدواره الايجابية في التعاون مع الجهات الرسمية لتنظيم السوق العقاري و مهنة الوساطة العقارية ، كما نتمنى أن يشهر الاتحاد ليكون جمعية نفع عام مشهورة و لها كيانها كما هو المعمول في العديد من المهن كالمحاماة والهندسة والطب وغيرها من المهن .

المقالة - ٢٣ -

عودة الحياة ما بعد كورونا

التاريخ : ١٦ مايو ٢٠٢٠

من أيام قليلة صرح سمو رئيس مجلس الوزراء الشيخ صباح الخالد الصباح أن الحياة ستعود باذن الله تدريجيا بعد تاريخ ٣٠ / ٥ / ٢٠٢٠ و ستعمل قطاعات الدولة بشكل تدريجي الى أن تستقر الأمور باذن الله و ينجلي هذا الوباء ، و من هنا تأتي عدة تساؤلات عن شكل الحياة أو الأعمال من بعد كورونا و منها الآتي :

- هل سيتم تفعيل العمل الإلكتروني أكثر بالجهات الحكومية و يصبح أمر عادي و ليس للطوارئ فقط ؟؟؟
- هل سيستغني أصحاب المشاريع الصغيرة عن محلاتهم الكبيرة و الاكتفاء بمكان للترخيص فقط مقابل تركيز عملهم أكثر على الأون لاین لتخفيف المصاريف الشهرية ؟؟؟
- هل ستكون هناك عمالة سائبة بشكل كبير بسبب استغناء الشركات عن هذه العمالة نظرا للخسارة العالية التي تكبدتها جراء جائحة كورونا ؟؟؟
- هل ستتخذ الجهات الحكومية نظام المراجعة بالمواعيد عبر الانترنت لتخفيف الازحام على المرافق الحكومية و سيتم العمل بهذا النظام بشكل دائم ؟؟
- هل سيتم البدء بالعمل على ترويج العملات الرقمية للاستغناء عن العملات الورقية ؟؟؟

و هناك العديد و العديد من الأسئلة و لكن السؤال الذي يهمنا هو الآتي :

- هل سيتم تنظيم سوق العقار الكترونيا مثل باقي الدول المتقدمة بهذا الشأن ؟؟؟؟

المقالة - ٢٤ -

تساؤلات عقارية

التاريخ : ٢١ مايو ٢٠٢٠

كثير من المتعاملين أو المتابعين للسوق العقاري يتسائلون عن وضع السوق العقاري بعد أزمة كورونا التي طحنت الاقتصادات العالمية بشتى أشكالها ، وهناك العديد من التساؤلات التي تتبادر للمتعاملين بهذا السوق الحيوي و المهم لجميع أطراف المجتمع فالعقار يمثل المسكن و يمثل المتجر و يمثل الاستثمار و هو من القطاعات المهمة في جميع الدول و التساؤلات غالبا ما تكون كالآتي :

- هل سينهار العقار بعد هذه الأزمة؟؟
- الجواب : الانهيار صعب في دولة صغيرة مثل الكويت لا توجد بها مساحات شاسعة للسكن لذلك فمصطلح الانهيار يعتبر صعب للسوق الكويتي و الانهيار المقصود به تهوي أسعار العقار لأكثر من ٦٠ ٪ في فترة سريعة جدا .
- هل سينزل العقار؟؟
- الجواب : النزول شي طبيعي و صحي في السوق العقاري و يحدث بين فترة و أخرى نتيجة أزمات اقتصادية أو متغيرات تطرأ على السوق و لكن بعد هذه الأزمة احتمالية النزول تعتمد على عدة معطيات و هي :
- هل ستتوفر عروض أكثر من الطلب في السوق العقاري كما حدث بعد أزمة ٢٠٠٨ و بعد عام ٢٠١٤؟؟
- هل تقليل الضوابط على التمويل العقاري المقدم من البنوك سيكون مشجع للمستثمرين؟؟؟
- هل استمرار تدهور أسعار النفط سيكون مؤثر على رواتب أو مداخيل المواطنين بالدولة و بالتالي يتأثر العقار؟؟
- هل سنرى نزول في أسعار أجارات العقارات الاستثمارية نتيجة انهاء خدمات أو تقليل رواتب الموظفين الوافدين في الشركات؟؟؟
- هل سنرى نزول في ايجارات و خلوات المحلات التجارية بسبب تعثر المستأجرين في دفع الاجرة نظير توقف النشاط التجاري و عدم تعاون ملاك هذه العقارات و اخلاء المستأجرين المتعثرين بالسداد و بالتالي ينتج شواغر كثيرة في العقار التجاري؟؟؟
- هذه كلها عوامل و معطيات ستؤثر على السوق العقاري سواء بالنزول أو الصعود أو استقرار الاسعار .

الخلاصة :

حاليا لا أحد يستطيع تقييم وضع السوق العقاري ما بعد أزمة كورونا إلا بعد زوال هذه الأزمة بحول الله ...

المقالة - ٢٥ -

خطوة مميزة

التاريخ : ٣٠ مايو ٢٠٢٠

في خطوة مميزة قامت بها الدكتورة رنا الفارس وزيرة الأشغال العامة و المؤسسة العامة للرعاية السكنية و تعد الأولى من نوعها على مستوى القطاع الحكومي و هي عمل استبيان في موقع المؤسسة العامة للرعاية السكنية لاستطلاع آراء المواطنين في بعض القوانين و القرارات التي تخص موضوع البدل و اصدار وثيقة التملك للمواطنين و حفظ حقوق الأسرة .

نعم فعلا هي خطوة مميزة لإشراك المواطنين في القرارات التي تخص مستقبلهم في السكن و لمعرفة المؤسسة طلبات المواطنين منهم شخصيا للوقوف عليها و تحقيقها لهم و بالتالي تحقيق العيشة الكريمة التي يتطلع إليها كل مواطن كويتي .

نتمنى سيادة هذا النهج في جميع قطاعات الدولة و أخذ آراء أصحاب الشأن في إصدار القرارات التي تهم كل فئة ، فعلى سبيل المثال خلال جائحة كورونا تضرر أغلب أصحاب المشاريع الصغيرة من الشباب الكويتي الذي يطمح في بناء مشروعه الخاص الذي من خلاله يستطيع تخفيف العبء على كاهل الدولة و مساعدة الدولة في إيجاد فرص عمل لأخوانهم الشباب الكويتي هذا بالإضافة الى ادخال عوائد للدولة من خلال دفع الرسوم الخاصة بهذه المشاريع بأختلاف أنواعها ، هذه الفئة يفترض أن يتعامل معها بنفس هذه الطريقة ألا و هي عمل استبيان أو استطلاع رأي لأصحاب هذه المشاريع لمعرفة متطلباتهم لتجاوز هذه الأزمة التي عصفت بجميع العالم .

و قس على ذلك العديد من القطاعات التي تحتاج إشراك العاملين بها في سن قرارات و قوانين تنظم عملهم و من هذه القطاعات القطاع العقاري الذي علت الأصوات في الآونة الأخيرة لتنظيم هذا القطاع الحيوي .

الخلاصة :

تطوير الفكر في اتخاذ القرارات التي تخص المواطنين سيصب في مصلحة الجميع المواطن و الدولة و هنا تبدأ الشراكة المجتمعية في تطوير الدولة و قوانينها .

شكرا دكتورة رنا على هذا النهج ...

المقالة -٢٦-

آراء الناس في ارتفاع أسعار العقار في الكويت

التاريخ : ٦ يونيو ٢٠٢٠

من خلال سؤال تم طرحه لمعرفة آراء الناس في أسباب ارتفاع أسعار العقارات في الكويت و جاءتنا الردود التالية :

- الكويتيون يفضلون يستثمرون بالعقار بعد ما فلوسهم راحت بالبورصة ، العقار شي ملموس ، و قلة العروض طبعاً .
- قلة عدد الأراضي المعروضة + التوزيعات الاسكانية المتأخرة + حاجة الناس .
- الأراضي الكبيرة مملوكة للدولة و الأراضي المتبقية للتداول مسيطر عليها و محتكرة من قلة .
- دخول المستثمرين بالقطاع السكني و مسألة البيوت اللي فيها مدخول يرفع الأسعار أيضاً و قصور التشريع بالمجلس .
- ارتفاع متوسط الدخل في الدولة .
- احتكار من قبل مجموعة من الأشخاص + قلة المدن السكنية الحكومية .
- أعتقد المضاربين والمستثمرين بالسكني ، لو استبعدنا الاثنين يكون صعود العقار طبيعي من ٢ الى ٥ ٪ كل سنة و الله أعلم .
- الأول الأمان كون قبل ٣٠ سنة صدام كان يهدد الأمن ، أما الآن الأمور طيبة و السبب الرئيسي هو الاحتكار .
- زيادة سريعة في طلبات الإسكان القائمة .
- شح الأراضي و تحول العقار السكني الى استثماري .
- قلة الأراضي القريبة من المدينة و ارتفاع سعر البناء .
- تحول المستثمرين من الاستثماري الى السكني + الكوادر المالية موظف النفط عند تقاعده يصل يحصل على مكافأة تصل الى نصف مليون .
- توجد سيولة مع الاستثمار الآمن للعقار و ارتفاع جميع أسعار عقارات العالم .
- أحد الأسباب عزوف الناس عن المناطق البعيدة نسبياً .
- كل الأسباب أجمعت على عقارنا المسكين ١- ندرة الأراضي ٢- انصباب رؤوس الأموال على السكني + بطء المدن .
- قلة مشاريع الإسكان + زيادة الرواتب + زيادة أعداد الطلب بالنسبة للعرض .

الخلاصة :

ما تم ذكره هو بعض آراء المجتمع الكويتي في أسباب ارتفاع أسعار العقار خلال العشرين سنة الماضية .

التاريخ : ٦ يونيو ٢٠٢٠

المقالة - ٢٧ -

آراء الناس في ايقاف قروض بنك الاستثمار

التاريخ : ١٣ يونيو ٢٠٢٠

في فرضية تم طرحها على متابعينا في حساب دروازة الصفاة العقارية عن التالي :

هل تتوقع إلغاء قروض شراء العقارات و بناءها المقدمة من بنك الائتمان الكويتي في المستقبل ؟؟

و جاءت الردود كالتالي :

- لا .
- ما أتوقع .
- نعم سيكون سكن عامودي و السبب احتكار الأراضي .
- نعم لأن ميزانية الدولة ما تتحمل في ظل تراجع أسعار النفط .
- اذا طولت الأزمة أكثر من سنة .
- لا .. لأن أهو أساسا مو شي سهل الحصول عليه على ما الواحد تطلع قسيمة الا عمره و صحته راحت مو شي سهل يعطونه الواحد .
- لا بس مطولين .
- لا طبعا .
- لا أعتقد لأن سيكون انتحار للحكومة تكس طلبات الاسكان و خلق أزمة فوق أزمة ال ١٠٠ ألف طلب أسكاني .
- اي نعم نتوقع الايقاف .
- طبعا ممكن خلال هذه الفترة كنتيجة لنزول النفط .
- لا طبعا ليش يوقفونه شنو وزعوا عشان يوقفونه الله لا يقول ان شاء الله .
- لا أتوقع لأن الوضع المالي للدولة ممتاز بالرغم من التحديات .
- كل شي وارد و اذا مشى الحال بشكل جيد بالأعوام القادمة ممكن يتم الايقاف أو بحد أدنى توجيه الناس الى شقق التمليك .
- اتمنى ذلك و أن يكون مع تطبيق الرهن العقاري بشكل محترم علما أن ماعندي بيت و لا قدمت عالأسكان .
- نعم لأن الملف الاسكاني أكبر من امكانيات الحكومة و ستترك الأمر بيد التجار عن طريق الرهن العقاري .
- الحمد لله الأراضي الفاضية متوفرة بكثرة ، و لكن ممكن اذا حصل عجز لا سمح الله يتم تقليل القرض و الدعومات .

الخلاصة :

أختلفت الآراء حول هذا الموضوع لتعلقه بمعطيات كثيرة منها أسعار النفط و متانة الوضع الاقتصادي للدولة و مدة أزمة جائحة كورونا الى آخره من المعطيات ... و نعتز بجميع الآراء التي شاركت في الاجابة على هذه الفرضية .

التاريخ : ١٣ يونيو ٢٠٢٠

المقالة - ٢٨ -

آراء الناس بما ينقص السوق العقاري

التاريخ: ٢٠ يونيو ٢٠٢٠

من خلال طرح تساؤل على متابعينا الأعزاء بما ينقص السوق العقاري فجاءت الردود كالتالي :

- بصراحة العقلانية في الأسعار مو كل واحد يحط سعره على كيفه ،،، و مراقبة أداء السماسرة ،،، و محاربة الاحتكار .

- تطبيق القانون بحزم بالسكن الخاص خصوصا (لا للمضاربات - لا للاستثمار - لا للاحتكار) .

- نحتاج و فرة بالعقار خصوصا الأراضي السكنية .

- الشفافية في عرض العقار بالسوق عقار واحد و له أكثر من سعر في المكاتب شلون ؟؟

- تنظيم .

- الرهن العقاري التسديد يكون لصالح العدل سواء مقدم أو قيمة الشراء و بعد التحويل يستلم البائع شيكه من العدل منعا للتلاعب .

- المستثمر الأجنبي يتم فرض قوانين عليه بعدم التملك أكثر من ١٠٠ سنة و يتم سحب العقار منه للاستفادة للغير .

- الحل يتم بناء مدن عمالية بسرعة البرق و استقطاب ٣ ملايين عامل آخر لنصبح ٦ ملايين عامل و انتهاء المشاريع المتوقفة هناك بيوت متوقفة بسبب نقص العمالة أو تتأخر مشاريع بسبب نقص العمالة نعم غير راضي على زيادة العمالة الهامشية لكن هناك توقيع لعدة شركات و لها مشاريع قائمة بعمالة كبيره كيف ستدبرها ؟؟ قرار خفض العمالة بالشؤون جعل يومية العامل من ١٣ دينار الى ٢٠ دينار و راح ترتفع أكثر اذا قلت العمالة مما سيرفع الأسعار .

- تحديد و تخفيض أسعار المقاولات و شركات المقاولات التي رفعت الأسعار بسبب قرار خفض العمالة .

- عدم ترك الأراضي الفضاء و تطبيق القانون بعدم المضاربة بها .

- المستثمر الأجنبي فهميم و جاد و ناوي يضخ أمواله بالبلد و راح تساعد أمواله على تحريك البيع و الشراء مثل أي بلد بالعالم .

- استخراج شهادة الأوصاف و براءة الذمة و كل الأوراق البيروقراطية بيوم واحد أون لاين .

- تقليل مدة و سهولة استخراج الأوراق اللازمة بيوم واحد و تيسير التمويل من بنك الائتمان لكل محتاج .

- الشفافية ناقصة و تبيان الصفقات مع ذكر موقع العقار راس زاوية بطن و ظهر لأن سعر المتر يفرق .
- ربط ألي بين المكتب العقاري و البلدية لأستخراج شهادة الأوصاف مثل المكاتب الهندسية .
- قانون اتحاد الملاك .
- يجب أن يكون دور و مسؤولية الدلال واضحة و لا ينتهي دوره استلام ال ١ ٪ بل عند انتهاء معاملة تحويل العقار كاملة .
- وسيلة تطمين للشاري بحيث ما ينباع بيت الا لما تطلع ورقة رسمية أن ماعليه أي مخالفة .
- الوضوح بالأسعار و العرض و السوم ، ما يصير المكاتب يقولون لي سوم و خلاص و يتفقون بينهم على سعر معين .
- دراسات و ابحاث عقارية متخصصة بشكل دوري لمعرفة وضع السوق بشكل أفضل .
- قانون يزيد الرسوم على احتكار الأراضي الفضاء على مالكمهم .
- يتم عمل موقع الكتروني حكومي معتمد لكل المكاتب العقارية المرخصة و تتم العمليات من خلاله .
- يحتاج تطبيق شفافية أكثر على بيع العقارات مثلا صور و مواصفات و مواقع العقارات التي تباع و الأراضي .
- بورصة يعرض فيها العقار و السومات بكل شفافية .
- تفعيل عمليات الأون لاین بشكل كبير و موسع و تسريع الدورة المستندية و السرعة في انجاز المعاملات .
- هذه آراء أخوانا المتابعين الذين نتقدم لهم بالشكر الجزيل على ابداء هذه الآراء .

المقالة - ٢٩ -

رسالة لمالك العقار

التاريخ : ٢٧ يونيو ٢٠٢٠

في هذه المقالة نود أن نوجه رسالة لملاك العقار الذين يرغبون في عرض عقاراتهم للبيع بأن يأخذوا في الحسبان الأمور التالية :

١- عرض العقار على أكثر من مكتب قد يؤثر سلبا على قيمة العقار حيث أن لكل مكتب طريقته في تسويق العقار و أسلوبه في عرض سعر العقار و في حال وجد الراغب بالشراء هذا العقار لدى أكثر من مكتب ووجد هناك اختلاف بالسعر فمن الممكن أن يغض النظر عنه افتراضا منه أن المالك ليس لديه سعر محدد مما يؤثر سلبا على قيمة العقار و سرعة بيعه .

٢- عند عرض العقار يجب إبلاغ المكتب بمعاينة العقار بشكل كامل من الداخل و الخارج بحيث تتوسع لديه آفاق تسويق هذا العقار و أيضا تزويد المكتب بتفاصيل العقار بشكل كامل كمخطط البناء بحيث يستطيع الراغب بالشراء رؤية تقسيمة العقار و مساحات الغرف و يعلم هل هذا العقار مناسب له أم لا ، و أيضا حالة الوثيقة ان كانت مرهونة أم لا ، و أيضا السماح له بتصوير العقار كي يرى المشتري طريقة تصميم العقار هل هي مناسبة له أم لا ، و هذه الأمور مهمة جدا حيث أن الراغب في شراء العقار سيعلم تفاصيل العقار بشكل كامل قبل طلب موعد للمعاينة مما يعطيه فكرة كاملة هل هذا العقار هل هو مناسب لاحتياجه أم لا بحيث إذا طلب موعد لمعاينة العقار تكون هناك جدية كبيرة لشراء العقار و عدم اضاءة وقت المالك أو المشتري .

٣- تحديد سعر العقار و عدم وضع العقار على السوم و هذا الأمر مهم جدا للمشتري حيث أنه يعلم ما هو السعر المرغوب به من المالك وهل هذا السعر مناسب لميزانيته أم لا ، و لتحديد سعر العقار يستطيع المالك معرفة السعر عن طريق عدة طرق و منها : - سؤال المكاتب العقارية عن أسعار العقارات المشابهة لعقاره أو أسعار المنطقة التي يوجد بها عقاره .

- الدخول على موقع إدارة التسجيل العقاري و الاطلاع على آخر الصفقات و الأسعار التي سجلت بالمنطقة للعقارات المشابهة لعقاره .

- الدخول على موقع بيت التمويل الكويتي و الاطلاع على التقرير الربع السنوي الذي يصدره البنك و يوجد به أسعار المناطق حسب الصفقات التي تم تسجيله .

- تقييم العقار لدى أحد شركات التقييم العقاري المعتمدة .

و من خلال هذه الطرق يستطيع المالك تحديد القيمة السوقية لعقاره و عرضه بالسعر المناسب للسوق مما يساعد على إقبال الراغبين بالشراء على هذا العقار .

الخلاصة :

تحديد الأمور التي ذكرناها تساعد في تنظيم عمل المكتب العقاري بشكل كبير و تعطيه الثقة بتسويق العقار بشكل أفضل مما يعود بالفائدة على جميع الأطراف (المالك - المشتري - المكتب العقاري الوسيط)

التاريخ : ٢٧ يونيو ٢٠٢٠

المقالة - ٣٠ -

الناطق الحكومية

التاريخ : ١١ يوليو ٢٠٢٠

المناطق الموزعة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية مناطق لها مميزات غير واضحة للباحثين عن عقار للسكن الخاص ، وجب علينا التنويه عنها لمن يبحث عن سكن خاص و هي كالتالي :

- سعة و شراحة الشوارع الداخلية و المسافة بين المنازل ووجود ارتدادات جيدة أمام المنازل و أيضا بعض المناطق تحتوي على جزيرة للمواقف مما يعطي شراحة أكثر و توفير مواقف لعدد جيد من السيارات للأسر الكبيرة كمناطق القرين .

- أغلب المنازل و الفلل مبنية بها للسكن و ليس بنظام الفلل الإستثمارية المستغلة بنظام الشقق مما يقلل الكثافة السكانية بهذه المناطق و عدم تشكيل ضغط على الخدمات فيها .

- معرفة الجيران ببعضهم البعض و ذلك لأن هناك ثبات و استقرار بالسكن فأغلب أصحاب هذه المنازل يقطنونها و لم يتم بنائها بقصد المتاجرة بها .

- قلة المضاربات بها و عدم القدرة على بيع الأراضي الفضاء فيها و ذلك بسبب عدم إمكانية البيع إلا بعد البناء و ايصال التيار الكهربائي و هذا يعطي استقرار نسبي للإسعار و عدم ارتفاعها بسرعة .

- جودة البناء لأن أغلب أصحاب هذه الفلل يبني لإستعماله الشخصي و ليس للمتاجرة .

الخلاصة :

مناطق التوزيع الحكومي ممتازة للسكن الخاص و لا نقصد فقط المناطق الجديدة بل و حتى المناطق القديمة كمنطقة صباح السالم و مناطق القرين و غيرها من المناطق التي من الممكن أن يحصل الباحث عن السكن عقار مناسب لميزانيته يستطيع ترميمه و السكن فيه بسعر أقل من شراء أرض و بنائها .

المقالة - ٣١ -

فرص استثمارية

التاريخ : ٢٥ يوليو ٢٠٢٠

من خلال مطالعتنا للموقع الرسمي للمؤسسة العامة للرعاية السكنية لفت نظرنا إعلان من المؤسسة عن عزمها لتطوير فرص استثمارية في مدينتي جابر الأحمد و صباح الأحمد السكيتين و هذه الفرص عبارة عن أربع مشاريع في مدينة جابر الأحمد و مشروع في مدينة صباح الأحمد ، و ستكون هذه المشاريع بنظام الشراكة بين القطاع العام و الخاص (PPP) .

الفرص الاستثمارية في مدينة جابر هي جامعة خاصة + مستشفى خاص + مدرستين خاصة ، أما بالنسبة لمدينة صباح الأحمد السكنية فالمشروع هو مدرسة خاصة .

نعتقد أن مثل هذه المشاريع يعزز رغبة المواطنين الحاصلين على سكن في هذه المدن بالسكن و الاستقرار في هذه المناطق ، حيث أصبح المواطن الكويتي يبحث عن سكن ملائم يخدم احتياجاته السكني و المعيشي و لا يركز بشكل كبير على بعد و قرب المسافة و ذلك هروبا من شبح الإيجار و غلاء اسعار الشراء في المناطق القريبة نسبيا للعاصمة .

ذكرنا مرارا و تكرارا في عدة مقالات متى ما توفرت الخدمات التي تخدم المواطن فلن يتوانى بالسكن في المناطق البعيدة و لكن يجب البدء بمثل هذه المشاريع تزامنا مع تصاريح البناء و ليس بعد سكن المواطنين بسنوات حتى يتشجع المواطن للسكن في هذه المناطق .

و نتأمل أن يطبق هذا الشيء في مدينة جنوب المطلاع التي ينتظرها المواطنون الحاصلين على أراضي فيها بفارغ الصبر .

المقالة - ٣٢ -

كيف تقيم عقارك

التاريخ : ٨ أغسطس ٢٠٢٠

لعل الكثير من ملاك العقارات يقع في حيرة بتقييم سعر عقاره عند رغبته عرض عقاره للبيع مما يؤثر سلبا على سعر العقار سواء بخسارة مبلغ عند بيعه بأقل من قيمته السوقية أو عدم مقدرته لبيع العقار بسبب ارتفاع سعره عن قيمة السوق الفعلية .

فكيف يستطيع المالك تقييم عقاره بالطريقة الصحيحة لتلافي هذه السلبيات ؟؟

أولا : مراجعة الصفقات التي تمت على المنطقة من موقع إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل :

من خلال هذا الموقع يستطيع أي شخص الإطلاع على آخر الصفقات التي تم تسجيلها و من خلاله يستطيع بناء تصور مبدئي عن أسعار المنطقة التي يقع فيها عقاره ، لكن المشكلة في هذه العملية أن الموقع لا يوضح موقع العقار المباع مما يصعب قليلا على الشخص إستنباط القيمة الصحيحة للعقار و لكن يستطيع تكوين فكرة عامة عن الأسعار .

ثانيا : انتداب مقيم معتمد لتقييم العقار :

هناك شركات متخصصة و مرخصة فقط للتقييم العقاري و تقدير قيمة العقارات و أيضا هناك بنوك متخصصة لهذا الشأن ، هذه الشركات و البنوك تقوم بنسب شخص متخصص لمعاينة العقار معاينة دقيقة و أيضا يقوم هذا الشخص بسؤال المكاتب العقارية المتخصصة بتسويق العقارات عن آخر الصفقات التي تمت لديهم و أيضا يطلع على الصفقات التي تمت بموقع وزارة العدل و بذلك يبني رأي أكثر دقة لقيمة العقار السوقية .

ثالثا : الإطلاع على المواقع الألكترونية المتخصصة بتسويق العقارات و عمل مسح شامل لأسعار العقارات المشابهة لمعرفة القيمة السوقية للعقار .

الخلاصة :

يجب على المالك تقييم عقاره بطريقة صحيحة كي يتلافى الآثار السلبية التي تنتج عن عرض العقار بقيمة خاطئة .

المقالة - ٣٣ -

البشارة

التاريخ: ١٥ أغسطس ٢٠٢٠

بالأمس زفت الدكتورة رنا الفارس وزير الأشغال العامة ووزير الدولة لشؤون الاسكان البشارة للمواطنين بأن الوزارة ستقوم بتشكيل لجان لأستلام القطع الجاهزة بمدينة جنوب المطلاع من المقاول و العمل على تحديد موعد لتسليم المواطنين هذه القسائم ، و كان التصريح بمباركة سمو رئيس مجلس الوزراء الشيخ صباح الخالد الذي أثنى على أداء الوزيرة في هذا الشأن و تمنى أن يتحقق حلم الـ ٢٨٢٨٨ أسرة في استلام القسائم المخصصة لهم بهذه المدينة التي وصفها الدكتورة رنا بأنها أكبر مشروع إسكاني تشهده البلاد .

و لكن من خلال طرحنا لهذا الموضوع لمتابعينا لمعرفة انطباعهم من هذا التصريح فقد انقسمت الآراء ما بين متفائل و متشائم .
فأما المتفائل فيرجع هذا التفاؤل الى التزام الدكتورة رنا بأداء واجباتها بكل تفاني و اخلاص و أنها دائمة تصرح بأمر متأكدة من انجازها و أنها طالما قامت سابقا بطرح العديد من الأمور المهمة التي يعاني من المواطن و طرح الحلال و العلاج لها و خاصة في الاستبيان الذي تم طرحه بالفترة السابقة لمعرفة و تلمس مشاكل المواطنين في الرعاية السكنية .

و أما المتشائم فأرجع تشائمه الى التصاريح السابقة من المسؤولين عن تواريخ تسليم تصاريح البناء و التي تأجلت أكثر من مرة لأسباب تتعلق بالبيروقراطية ، كما أن البعض الآخر متشائم بسبب ما تمر به البلاد و العالم أجمع من مواجهة جائحة كورونا التي عصفت بالاقتصاد الكويتي و الاقتصاد العالمي ، و أصحاب هذه الرؤية متخوفين من تأثير هذا الضرر الاقتصادي على السيولة التي ستقوم الدولة بتخصيصها لإنجاز خدمات المنطقة و تمويل المواطنين للبناء عن طريق بنك الائتمان .

كما أن هناك فئة طالبت أن تعمل المؤسسة العامة للرعاية السكنية ووزارة الأشغال على الانتهاء من الخدمات التي يحتاجها المواطن بالمنطقة كالجمعيات و المدارس و المراكز الصحية و الأمنية ليتزامن تشغيل هذه الخدمات مع بداية سكن المواطنين بهذه المدينة .

الخلاصة :

لنتفائل هذه المرة حيث أن الظاهر أن تظافر الجهود على مستوى عالي متمثلا بالوزيرة الدكتورة رنا و بمباركة سمو رئيس مجلس الوزراء الشيخ صباح الخالد لتحقيق هذا الحلم للأسر المنتظرة للسكن في هذه المدينة .

المقالة - ٣٤ -

فتح باب المنازل عن الطلبات

التاريخ : ٢٢ أغسطس ٢٠٢٠

في الأسبوع السابق أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن فتح باب التنازل عن الطلبات لما قبل تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠٠٩ و هذا القرار أدى الى توجه كبير من قبل أصحاب هذه الطلبات الاسكانية للبحث عن بدل لطلباتهم في المناطق الحكومية التي تم توزيعها سابقا و مصرح فيها البناء .

فهل هذا القرار الذي كان ينتظره الكثير من أصحاب هذه الطلبات الإسكانية سيكون له تأثير على أسعار السوق العقاري بشكل عام و اسعار البدل بشكل خاص ؟؟

من وجهة نظرنا المتواضعة أن هذا القرار فتح فرصة لأصحاب هذه الطلبات الإسكانية بالحصول على فرصة للسكن في مناطق تعتبر قريبة مثل شمال غرب الصليبيخات و مدينة جابر الأحمد و غرب عبدالله المبارك و غيرها من المناطق التي تم توزيعها من قبل الحكومة في الفترات السابقة و استفاد منها أصحاب الطلبات القديمة ، و الميزة في هذه العملية أن المواطن بإمكانه الحصول على قسيمة في هذه المناطق المرغوبة جدا في الوقت الحالي و بسعر أقل من مناطق التملك الخاص ، صحيح أن أسعار التنازل عن الطلبات ارتفعت بفعل هذا القرار و ذلك لزيادة عدد المستفيدين من هذا القرار مما زاد في الطلب مقابل العرض و لكن لعل هذا القرار يساعد في تقليل الطلب على مناطق التملك الخاص و توجيه فئة لا يستهان بها للبدل و التنازل عن الطلبات الاسكانية بدل الشراء في هذه المناطق .

الخلاصة :

توفير الخيارات دائما يساعد في عمل توازن بالأسعار و هي ظاهرة صحية للأسواق و خاصة السوق العقاري في الكويت الذي دائما ما يشهد ارتفاع كبير بالاسعار نتيجة قلة الخيارات .

المقالة - ٣٥ -

اون لاين

التاريخ : ٢٨ أغسطس ٢٠٢٠

من بعد جائحة كورونا أستبشرنا خيرا بعمل الجهات الحكومية بالنظام الإلكتروني لإنجاز المعاملات و التسهيل على المواطنين لتوفير الوقت و الجهد سواء على المواطن أو الجهات الحكومية نفسها التي لن تضطر لإستقبال عدد كبير من المراجعين لإستخراج شهادات أو أي مستند يطلب من أي جهة حكومية أخرى بالإمكان إستخراجه عن طريق الموقع الإلكتروني و طباعته و بالتالي هذا الشيء سيقفل المراجعات بشكل كبير .

و لكن للأسف أن التعقيدات الموجودة بالعمل الإلكتروني الحكومي يعمل بالعكس فأصبح إنجاز المعاملات أصعب من السابق بسبب الصعوبة في عمل حساب للمتعامل و بعض الجهات تتطلب الحضور للجهة لإعطاء المواطن الرقم السري و الحضور يتطلب أخذ موعد و لا توجد مواعيد ، فيجب على الجهات الحكومية إستخدام آليات للتسجيل أسهل كما هو المعمول به في البنوك ، و أيضا تفعيل نظام الرد على إستفسارات المواطنين على الخدمة الهاتفية فالخدمة الهاتفية غالبا لا يتم الرد عليها إلا بعد وقت كبير من الإنتظار .

الخلاصة :

الخدمات الإلكترونية ليست أسم فقط و لكن سهولة التطبيق هو المطلوب كي تتحقق الفائدة الحقيقية من هذه الخدمات .

المقالة - ٣٦ -

المزارع في الفترة القادمة

التاريخ : ٥ سبتمبر ٢٠٢٠

في الفترة السابقة وبعد العودة التدريجية للحياة الطبيعية شهدنا إقبالا كبيرا على الشاليهات أو الأراضي المخصصة للشاليهات سواء في مدينة صباح الأحمد البحرية أو الشاليهات الخاصة بأملاك الدولة ، حيث شهد هذا القطاع تحركا كبيرا و صعودا بالأسعار نتيجة كثرة الطلب وقلة العرض و خاصة الشاليهات التابعة لأملاك الدولة و التي تقع على البحر مباشرة و ليس خور صناعي ، وجاءت هذه الحركة نتيجة احتياج الناس لمتنفس لها و لأبنائها سواء خلال فترة الأغلاق أو بداعي عدم السفر بسبب جائحة كورونا ، و أيضا دخل بعض المستثمرين لشراء هذه الشاليهات و تأجيرها و الاستفادة من العائد عليها .

و السؤال هنا هل ستكون المزارع و الجواخير مستهدفة بالفترة القادمة بزيادة الطلب و خاصة في بداية فصل الشتاء ، حيث يكثر رواد هذه المزارع و الجواخير أكثر من ارتياد الشاليهات ؟؟

من الممكن حركة هذا القطاع و خاصة أن أسعار المزارع و الجواخير تعتبر بالمتناول بالنسبة للمواطنين و خاصة أن أغلب العوائل تقوم بالشراء في هذا القطاع بنظام الشراكة بين أفراد العائلة و أيضا هذا القطاع له عدة أوجه للاستفادة منه سواء للنزهة و استخدامه كمتنفس لأفراد العائلة أو استخدامه للإنتاج الزراعي و الحيواني أجلكم الله و أيضا لاحظنا في السنوات الأخيرة استخدام بعض أصحاب المزارع مزارعهم كمنتجعات لزيارة عامة الناس في عطلة نهاية الأسبوع و فتحها للناس لقضاء الوقت و الاستمتاع بقطف الخضروات و ممارسة بعض الأنشطة في عطلة نهاية الأسبوع وتوفير خدمات المطاعم و الكافيهات فيها لخدمة الزوار .

الخلاصة :

أن كل قطاع من قطاعات العقار له فترات ينشط فيها الطلب أكثر من الفترات السابقة و منها المزارع و الجواخير فالطلب عليها يزيد بانتهاء فصل الصيف و بداية فصل الشتاء .

المقالة - ٣٧ -

حلول القضية الاسكانية من وجهة نظر متابعينا

التاريخ : ١٢ سبتمبر ٢٠٢٠

في سؤال تم طرحه للأخوة المتابعين لأستسقاء بعض الحلول التي يراها المواطنون للقضية الأسكانية و حل مشكلة ارتفاع الأسعار و جائتنا الردود كالتالي :

- السكن العامودي بتوزيعات المناطق الحضرية .
- الرهن العقاري على ٢٥ سنة و يكون فقط لمشتري العقار الأول لضمان عدم ارتفاع السوق بشكل جنوني .
- اقحام القطاع الخاص بتطوير المناطق السكنية الجديدة - المطور العقاري .
- الفرز .
- فرض ضرائب و رفع الدعوم عن البيت الثاني و الثالث و فرض رسوم سكنية على الأراضي الفضاء السكنية .
- بزيادة المعروض فقط بحيث تكون هناك مناطق حكومية و مناطق تطور من قبل القطاع الخاص لدعم و تعزيز عدد الأراضي .
- فرض ضريبة كبيرة على الأراضي الفضاء .
- اشراك القيمة الاجمالية لبدل الايجار مع الميزانية المخصصة للاسكان يساهم بتوفير سيولة أعلى و سرعة انهاء المشاريع الاسكانية ، أما موضوع ارتفاع العقار كذلك لو يتم تخفيض قرض التسليف الى ٣٥ ألف يساهم في نزول العقار و التخفيف على كاهل الدولة و كذلك يساهم في تخفيف اسعار البناء .

الخلاصة :

هذه بعض الآراء الخاصة في بعض الحلول التي رآها المتابعين الكرام و سواء اتفقنا أم اختلفنا معها و تم طرحها كما جاءت .

المقالة - ٣٨ -

رقة المعلومات

التاريخ : ١٩ سبتمبر ٢٠٢٠

في أي قطاع من القطاعات الاقتصادية يحتاج المهتم بها إلى معلومات دقيقة و بيانات متكاملة لبناء فكرة أو عمل دراسة لاستثمار معين .

و في القطاع العقاري يحتاج المهتم بهذا الشأن الى الوقوف على المعلومات و البيانات بشكل دقيق كي يقوم بعمل دراسات خاصة بهذا الشأن أو بناء فكرة عامة عن الأسعار سواء للشراء للاستثمار أو السكن .

و حاليا ادارة التسجيل العقاري بوزارة العدل توفر المعلومات الإحصائية بشكل مستمر عن التداولات العقارية و تقدم إحصائيات اسبوعية و شهرية و لكن هذه البيانات للأسف تفتقد لبعض البيانات التي نراها مهمة لبناء فكرة عن حركة السوق و أسعاره .

فعلى سبيل المثال جدول العقارات المسجلة لا يذكر فيه تاريخ العقد الابتدائي و هذا مهم جدا بحيث أن هناك عقارات يتم توقيع العقد الابتدائي و يتم التسجيل النهائي بوزارة العدل و إصدار الوثيقة بعد وقت طويل و خلال هذه الفترة تكون الأسعار قد تغيرت اما بالصعود و أما بالنزول فنرى عقارين متشابهين بالمواصفات و لكن الاسعار تكون مختلفة نتيجة فرق التوقيت في توقيع العقد الابتدائي ، و أيضا لا يتم ذكر موقع العقار و كلنا يعلم أن موقع العقار مهم في سعر العقار فالعقار الذي يقع على زاوية سعره مختلف تماما عن العقار الذي يقع على شارع واحد ، و أيضا لا نجد ذكر لمواصفات العقار المبني هل هو هدام أم بناء حديث و مما يتكون هل من دورين أو ثلاث أدوار ، و هذه البيانات عادة تكون متوفرة بشهادة الأوصاف التي لا يتم تسجيل العقار الا بوجودها .

الخلاصة :

كلما كانت البيانات دقيقة و بها تفصيل فهذا يعطي فكرة أوضح لحركة أي سوق لا سيما السوق العقاري الذي يحتاج الكثير من التنظيم .

المقالة - ٣٩ -

ما هكنا ينظم السوق

التاريخ : ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٠

في خطوة قامت بها ادارة العقار في وزارة التجارة قبل أيام لتنظيم السوق العقاري الا وهي إلزام المكتب العقاري بتوثيق أي سومة للعقار في الدفتر الخاص بالدلالة في جداول موجودة بأول صفحات الدفتر التي يتم التقييد من خلالها سومات العملاء لأي عقار مع ذكر أسم السوام و رقم هاتفه و توقيع السوام على هذه السومة و لا يحق للمكتب العقاري الذكر أن العقار مسيوم بأي مبلغ الا اذا كان السوام قد وقع على سومته و صحتها في هذا الجدول و الا سيتعرض المكتب للمخالفة من الجهات المختصة .

و الجدير بالذكر أن هذا النظام كان معمول به منذ القدم حيث كان المشتري يتجول بالسوق وإذا رغب بشراء عقار قام بإعطاء سومته للمكتب و المكتب يوثقها بهذا الجدول و هي تكون لمدة معينة إلا أنه مع التطور التكنولوجي أصبح هذا الموضوع لا يعمل به كما في السابق حيث أن الأمور أصبحت بشكل سريع و الراغب بالشراء يبحث عن عقاره و هو في مكانه لتوفر جميع العروض على المواقع الإلكترونية و وسائل التواصل الاجتماعي فما عاد تجول الشخص الراغب بشراء عقار في السوق العقاري موجودا اليوم كما في السابق .

نعم هذا الأمر صحي بأن يتم توثيق السومة و معرفة السوام و لكن هل هذا ما ننتظره في سنة ٢٠٢٠ من خطوات لتنظيم السوق العقاري؟؟؟

هل أصبح موضوع سومة العقار أهم من وضع نظام إلكتروني كامل متكامل ينظم عملية التسويق العقاري و البحث عن عقارات سواء للمكاتب العقارية أو الراغبين في شراء أو بيع عقارات و أيضا من خلال هذا النظام يتم توثيق السومات و غيره من الأمور الخاصة بالقطاع العقاري .

السوق العقاري بحاجة لحزمة كاملة متكاملة لتنظيمه من خلال وضع نظام إلكتروني يتيح لجميع المتعاملين بالسوق سواء مكتب أو مشتري أو بائع العمل على هذا النظام بكل سهولة ويسر أولا للتسهيل ثانيا لضمان حقوق جميع الأطراف المتعاملين بالسوق ثالثا كي تتمكن الدولة من مراقبة هذا السوق و معالجة أي مخالفات في وقتها و ليس الانتظار لحين تجديد المكتب لدفتره و من ثم مخالفته على أي نشاط مخالف . و قد سمعنا من أكثر من سنه أن وزارة التجارة ستقوم بطرح نسخة تجريبية لنظام كهذا بأسم الدفتر الإلكتروني و لكن الى الآن لا ندري ما مصيره .

الخلاصة :

الحلول يجب أن تطرح بشكل جذري وليس على شكل قصاصات و يجب مراعاة الجانب التكنولوجي الذي وصلت إليه الدول المتطورة في هذا المجال .

المقالة - ٤٠ -

الثقافة العقارية

التاريخ: ٣ أكتوبر ٢٠٢٠

في هذا العصر أصبحت الدول المتقدمة تتعامل مع كل قطاع على أنه علم يدرس و صناعة سواء كان قطاعا علميا بحت كالطب و الهندسة و العلوم الأخرى أو قطاعا اقتصاديا أو رياضيا أو اجتماعيا الى آخره من المجالات الحياتية ، و هذا ما أدى الى تطور هذه الدول و جعلها متقدمة في جميع المجالات ، فنجد أن الرياضة التي نعتبرها في مجتمعاتنا النامية هواية أصبحت صناعة و تجارة و علم يدرس في الكليات و الجامعات و أصبحت اقتصاد هائل يجذب اليه الكثير من الناس و قس على ذلك مجالات أخرى عديدة عندما تعاملت معها الدول كعلم و صناعة فقد تطورت تطورا كبيرا .

و من هذه القطاعات التي تعاملت معها الدول المتقدمة كعلم هو القطاع العقاري ، فهذا القطاع يتم التعامل معه على أنه علم و صناعة و ليس كاستثمار آمن فقط كما هو الحال عندنا في الكويت .

يجب علينا في هذا القطاع الحيوي أن نكرس ثقافة عقارية لدى جميع المهتمين بهذا القطاع حتى نقضي على الظواهر السلبية التي تشوب هذا القطاع ، فيجب على المهتم بهذا القطاع تثقيف نفسه بهذا المجال من خلال القراءات للمتخصصين خاصة في الدول المتقدمة و معرفة متى يتم شراء العقار و متى يتم بيعه ، و يعرف الوسيط العقاري كيف يقوم بتسويق العقار و ما الجوانب التي يجب مراعاتها عند تسويق العقار ، و يعرف المقيم العقاري على أي أساس يقيم العقار و ما الجوانب التي يأخذها بعين الاعتبار عند تقييم العقار كالأحداث السياسية و الاقتصادية و غيرها من الأحداث التي من الممكن أن تؤثر في أسعار العقارات و حركتها و أيضا معرفة نوعية العقارات التي سيكون الاقبال عليها و غيرها من الأمور .

ان التثقيف العقاري أصبح واجبا في ظل التطور الذي يشهده القطاع عالميا و محليا ، و يجب أن يكون هذا التثقيف نابع من المتعاملين بهذا القطاع والجهات الحكومية الراعية لهذا القطاع .

للأسف لا نجد لدينا متخصصين أكاديميين في الكويت في هذا القطاع و جميع من يعمل بهذا القطاع تعلم بالخبرة ، و كلنا يعلم أن الخبرة إن مزجت بالعلم الأكاديمي أصبحت عامل تطور فعال .
الخلاصة :

لابد من إيجاد نوافذ لتثقيف المتعاملين بالسوق العقاري ليتحقق التطور بهذا القطاع بشكل مرتب و منظم و على أسس علمية أكاديمية وليس اجتهادات شخصية .

المقالة - (٤١) -

المقارنات الخاطئة

التاريخ: ١٠ أكتوبر ٢٠٢٠

هناك الكثير من الناس من ينتقد ارتفاع أسعار العقار في الكويت و يقوم بمقارنته بأسعار العقار بالدول الأخرى كدول أوروبا والولايات المتحدة وغيرها من الدول الأخرى التي تتميز بالمناظر الخلابة والأجواء الجميلة و غيرها من الأمور التي نفتقدها في الكويت ، و من وجهة نظرنا أن هذه المقارنات خاطئة ليس دفاعا عن ارتفاع الأسعار و لكن عندما نأتي نقارن يجب أن نقارن أسعارنا مع أسعار الدول المماثلة لنا بالمساحة و الخدمات التي تقدم في المنطقة و الضرائب التي تأخذ على العقار ، كل هذه أمور يجب وضعها بالحسبان عند المقارنة .

فمن غير المعقول أن أقارن أسعار العقارات الموجودة في دول مساحتها تعادل مساحات الكويت بمئات المرات كالولايات المتحدة و أوروبا فالكويت مساحتها محدودة دولة صغيرة جدا و عدد السكان في تزايد و أغلب السكان يرغب في السكن بمناطق قريبة من العاصمة حيث أن المناطق البعيدة تفتقر للخدمات التي يحتاجها المواطن بشكل يومي ، ضف على ذلك أن المنازل و العقارات السكنية في الكويت ليست عليها مصاريف كبيرة كالضرائب ورسوم الخدمات اللهم رسوم الماء والكهرباء والتي تعتبر رمزية جدا مقارنة بالدول الأخرى .

و من يقول أن أسعار المناطق الحيوية في دول أوروبا و الولايات المتحدة منخفضة مقارنة بالكويت ففي جميع دول العالم بلا استثناء العقارات القريبة من العاصمة أو الموجودة بالعاصمة أسعارها عالية جدا ، فعلى سبيل المثال في قلب لندن أسعار الشقق تتجاوز أسعار المنازل لدينا في الكويت أما ان ابتعدت عن العاصمة فستجد الأسعار تقل ويمكن أن تصل أقل من سعر شقة في الكويت وذلك لبعدها عن مركز العاصمة و عن الخدمات و هكذا هو الحال في جميع الدول .

فعندما نقارن يجب أن تكون المقارنة عادلة نوعا ما و من يتهمكم بذكره أن المنازل في الكويت لا تقع على مناظر طبيعية فالمنظر الطبيعي ليس ميزة في أغلب الدول فعادة المنازل التي تكون مطلة على المناظر الطبيعية تكون مقطوعة عن الخدمات و بعيدة جدا عن مركز العاصمة .

و الأسعار في الكويت معروف أسباب ارتفاعها بسبب البطئ الشديد في توزيع المناطق السكنية الجديدة للمواطنين أصحاب الطلبات الاسكانية و أيضا بطء انشاء الخدمات التي يحتاجها المواطن في هذه المناطق وهذه أسباب رئيسية في توجه أغلب المواطنين للسكن في المناطق القديمة القريبة من العاصمة و التي تكفل احتياجات المواطن اليومية و كثرة الطلب على هذه الأماكن و شح العرض يسبب ارتفاع الأسعار .

و اذا تكلمنا عن الغلاء في الكويت فليس فقط العقارات هي المرتفعة و أيضا السيارات أسعارها ارتفعت كثيرا و المواد الغذائية و المواد الاستهلاكية و مواد البناء وغيرها من الأمور وهذا ان دل يدل على وجود تضخم يجب معالجته من قبل الاختصاصيين في الدولة .

الخلاصة :

نعيد و نكرر مقالتنا هذه ليست دفاعا عن ارتفاع الأسعار و لكن من يرغب في المقارنة فهذا حق مشروع له و لكن وفق معايير علمية كي تعم الفائدة للجميع .

التاريخ : ١٠ أكتوبر ٢٠٢٠

المقالة - ٤٢ -

بعض الأمور

التاريخ : ١٧ أكتوبر ٢٠٢٠

هناك بعض الأمور التي من واجب التعامل بالسوق العقاري التركيز عليها عند شراء و بيع عقار لتلافي أي مشاكل مستقبلية لا سمح الله و منها الآتي :

- عند شراء أرض يجب معاينها على الطبيعة و عدم الإكتفاء بمعاينتها على المخطط فقط فهناك بعض الأمور لا تتضح بالمخطط كوجود عامود انارة في منتصف واجهة البيت (الشبه) بالمصطلح العامي أو وجود نقطة إطفاء أو الإرتداد يكون مغاير للمخطط سواء أكبر أو أصغر و الى آخره من الأمور الفنية التي تؤثر في الشكل النهائي للعقار بعد البناء .

- أيضا معاينة العقار على الطبيعة سواء أرض أو بيت لمعرفة طبيعة المكان هل المكان مزدحم بالبيوت المخصصة للإيجار و توجد به كثافة سكانية عالية مما يؤثر على جودة الخدمات كالضغط على خدمات الكهرباء و الماء و إختلاف الجيران و زحمة بالمواقف المحيطة للعقار و غيرها من الأمور التي قد يستاء منها الشخص عند السكن في مكان ذات كثافة سكانية عالية .

- عند التوقيع على العقد الإبتدائي و خاصة عند شراء منزل للسكن يجب تبيان ما الأمور التي من حق كل طرف سواء البائع أو المشتري كالأثاث الثابت و المتحرك و يجب كتابتها بالتفصيل .

- معرفة أبعاد الأرض كالواجهات و الإرتدادات أمر ضروري جدا قبل الشراء و هذا الشيء يساعد في تصميم البناء المرغوب به للمشتري .

- في حال شراء عقار مدر كاستثمار يجب التأكد من سلامة عقود الإيجار المبرمة و أن القيم الإيجارية متناسبة مع القيم الإيجارية بالسوق بحيث إذا خلت أي وحدة من المستأجرين بإمكان المالك تأجيرها بنفس القيمة للإستمرار بنفس العائد الإستثماري .

- في حال شراء عقار مملوك لشركاء أو ورثة يفضل إصدار شيك لكل شريك حسب حصته بالوثيقة و عدم إصدار شيك بكامل المبلغ لأحد الشركاء بدون موافقة الشركاء الآخرين كتابيا .
الخلاصة :

هناك الكثير من الأمور يجب تحري الدقة بها قبل إجرائها عند البيع و الشراء لتفادي أي أضرار بالمستقبل و مراجعة الجهات الرسمية المختصة في حال الجهل بأي أمر يقي من الوقوع بهذه المشاكل .

المقالة - ٤٣ -

أهالي المطالع (جهزوا مخططاتكم)

التاريخ : ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٠

استبشرنا خيرا الأسبوع الماضي بإعلان المؤسسة العامة للرعاية السكنية الاستلام الابتدائي لعدد من الضواحي من المقاول لعدد (١٢١٧٧) قسيمة وهذه بشرة خير لأهالي المنطقة الذين طال انتظارهم للبدء بالبناء في هذه المدينة التي تعد من أضخم المشاريع الاسكانية التي مرت على تاريخ الكويت .

الآن يستطيع المواطن الحاصل على تخصيص في هذه البدء البدء بتصميم مخطط البناء الخاص به لكسب الوقت عند تسليم تصاريح البناء للمواطنين فيبدأ بالتخصيص مباشرة ، و لكن هذه المرحلة المقبلين عليها تعتبر مرحلة جديدة لأغلب المواطنين الحاصلين على تخصيص بهذه المدينة ، فمرحلة البناء معقدة بتفاصيلها و مشاكلها تحتاج الحرص الشديد من الشخص كي لا يقع في مشاكل البناء التي يصعب حلها ان وقعت ، و على المواطن القيام ببعض الأمور لتلافي وقوع هذه المشاكل و هي من وجهة نظرنا الآتي :

- التوجه الى مكتب هندسي مشهود له بالكفاءة و الخبرة لتصميم المخطط و ترخيصه و معرفة المكاتب الجيدة من خلال سؤال أهل الخبرة ممن خاضوا تجربة البناء من قبل .

- معرفة حقوقك و واجباتك من خلال التوجه للجهات الرسمية و الاستفسار منهم قبل اجراء أي خطوة لا تعلم بها .

- لعلنا أن بلدية الكويت مشكورة تقوم بتقديم بعض الاستشارات المهمة للمواطنين الجدد المقبلين على البناء لتوجيههم للطريق الصحيح فبإمكان المواطن التوجه لهم و الاستفسار منهم عن خطوات البناء خطوة بخطوة .

- الدخول على فيديوهات المتخصصين باليوتيوب و أخذ بعض المعلومات التي تقدم بالمجان لتكوين فكرة واضحة عن البناء و مشاكله و كيفية تفاديها .

- الدقة في إبرام العقود مع المقاولين والمشرفين على عملية البناء و الأفضل استشارة المتخصصين بالقوانين قبل التوقيع على العقود في حالة الجهل بهذه العقود .

الخلاصة :

دائما و أبدا أسأل قبل أن نقدم على أي خطوة تجهلها في هذا المجال كي لا تقع بالمحذور و أهل التجارب السابقة و المتخصصين خير من يتم سؤالهم في مجال البناء .

و شكرا

التاريخ : ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٠

المقالة - ٤٤ -

تساؤلات

التاريخ : ٣١ أكتوبر ٢٠٢٠

في هذا المقال المتواضع نضع بعض التساؤلات للمرحلة القادمة للسوق العقاري حيث أننا مقبلين على معطيات جديدة الا وهي :

- استلام جزء كبير من مدينة جنوب المطلاع السكنية من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية و احتمال تسليم المواطنين لأوامر البناء مطلع العام القادم باذن الله حسب ما ورد على لسان المسؤولين بالمؤسسة .
- انتخابات مجلس الأمة و التي سيتمخض عنها مجلس جديد و أيضا حكومة جديدة .
- استمرار جائحة كورونا أو ظهور لقاح يزيل هذه الجائحة و يعيد الحياة لطبيعتها .
- الانتخابات الأمريكية و ما سينتج عنها من سياسات قد تؤثر في أسعار النفط و حركة الاقتصاد العالمي .

من خلال المعطيات السابقة نطرح هذه التساؤلات :

- هل سيؤدي استلام أوامر البناء للمدن الاسكانية الجديدة كالمطلاع وجنوب عبدالله المبارك الى ركود بحركة السوق العقاري و حدوث نزول تدريجي أم ليس له علاقة الا بعد اكتمال البناء في هذه المدن ؟؟
- هل نتوقع من المجلس الجديد والحكومة الجديدة وضع حلول أكثر جدية لحل التضخم الحاصل بالسوق العقاري أم الأمور ستبقى على ماهي عليه و الأسعار تكون رهينة بالآزمات الاقتصادية التي دائما هي المؤثر الوحيد على أسعار السوق العقاري ؟
- هل استمرار أو زوال جائحة كورونا سيؤثر على أسعار السوق العقاري أم لا ؟
- هل ستكون نتائج الانتخابات الأمريكية مؤثرة بشكل مباشر على منطقة الخليج اقتصاديا مما سيؤدي الى حدوث أزمات اقتصادية من الممكن أن تؤثر على السوق العقاري ؟؟
- هل ستستمر عجلة تضخم الأسعار نظرا لشح العروض أم سيكون هناك عزوف عن الشراء نتيجة هذا التضخم ؟

الخلاصة :

يجب علينا وضع تساؤلات لاستشراف المستقبل من خلال النظر في المعطيات القادمة ومدى تأثيرها لتحديد وجهتنا سواء بالشراء أو البيع أو الاستثمار في السوق العقاري .

التاريخ : ٣١ أكتوبر ٢٠٢٠

المقالة - ٤٥ -

البيت أرخص من الأرض ليس

التاريخ : ١٤ نوفمبر ٢٠٢٠

عادة عند ارتفاع الأسعار بالسوق العقاري نلاحظ أن أسعار البيوت المبنية و الصالحة للسكن تكون أرخص من شراء أرض فضاء و بنائها و هذا يرجع للأسباب التالية :

١- عادة شراء البيت يعتمد على تقسيمته هل هي مناسبة للمشتري أم لا ، نظافة و شكل البنيان ، و الى آخره من الأمور التي تعتبر متعلقة بالذوق الخاص بالمشتري و احتياجاته أما الأرض فعادة يكون الموقع و السعر هو الأساس بالأختيار و المشتري هو من يقوم بتصميم المنزل حسب ذوقه و احتياجه .

٢- إمكانية اضافة تعديلات على البيت هل هي ممكنة و كم تكلفتها أما الأرض فتقوم بالبناء مباشرة حسب التصميم الذي ترغب به و نعرف ماهي المواد المستخدمة بالبناء .

٣- عمر البيت ،،،
صحيح أن هناك منازل صالحة للسكن لكنه مضى عليها أكثر من عشرين سنة مما يعرض المشتري بالمستقبل للتعديل باستمرار حيث أن الأجواء الحارة لدينا في الكويت تساعد في تهالك البناء بشكل سريع أما بناء الأرض يساعد على الحصول على منزل لا يحتاج الى هذه التعديلات على أقل عشر سنوات قادمة .

الخلاصة :
الأسباب السابقة تجعل من شراء منزل مبني أوفر من شراء أرض فضاء حيث أن بعض المنازل لا تحتاج الى ميزانية كبيرة لترميمها مما يجعلها مناسبة لميزانية كثير من الأسر .

المقالة -٤٦-

اللاجان التطوعية العقارية

التاريخ : ٢١ نوفمبر ٢٠٢٠

من الملفت للمتابع للشأن العقاري أن بالسنوات الماضية منذ البدء بتوزيع قسائم مدينة جنوب المطلاع ظهور لجان تطوعية يقودها الشباب الكويتي المبدع و ذلك لمتابعة سير العمل في المنطقة و تزويد السكان لهذه المنطقة بأخر التطورات من خلال زياراتهم الميدانية و متابعتهم للجهات المختصة و هذه اللجان للامانة تعتبر مفخرة و خطوة في الطريق الصحيح لابد من دعمها معنوياً للاستمرار في تقديم كل ما هو نافع لسكان هذه المنطقة و نتمنى ظهور مثل هذه اللجان في المناطق الجديدة الأخرى .

و أيضا من اللجان الذي يجب الثناء عليها هي لجنة (ناظر بيت) و التي أيضا نشأت بمجهودات شباب يطمح بشكل جاد في وضع حلول ناجعة لحل القضية الاسكانية .

اللجان التطوعية هو أمر صحي و متوارث في الكويت منذ القدم في العديد من المجالات و هي تعتبر جزء من مؤسسات المجتمع المدني المتحضر فنتمنى أن يتطور عمل هذه اللجان من خلال الالتفات لأرائهم من قبل الجهات الحكومية لوضع الحلول المجدية للقضية الاسكانية التي يعاني منها أغلب شباب الكويت .

المقالة -٤٧-

سؤال وجواب

التاريخ : ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٠

دائما ما تأتينا أسألك على مواضيع كثيرة و هي مشتركة لدى شريحة كبيرة من المتعاملين بالسوق العقاري سنقوم بطرحها مع الإجابات عليها لتعم الفائدة للجميع بإذن الله و هي كالتالي :

سؤال : هل الوقت مناسب للشراء أم البيع ؟
جواب : الجواب على هذا السؤال يعتمد على احتياج الشخص من عملية البيع أو الشراء فالشخص الذي يرغب بالسكن له وضع خاص و المستثمر على المدى الطويل أيضا يبني قراره على الجدوى الاقتصادية من عملية البيع أو الشراء و المضارب السريع أيضا له معايير خاصة في البيع و الشراء فالخلاصة هنا أن كل وقت مناسب للبيع و الشراء ان تم دراسة الاحتياج بشكل مناسب .

سؤال : ما العوامل التي تؤثر بأسعار السوق العقاري ؟
الجواب : هناك عدة عوامل من ابرزها كمية العرض و الطلب ، حجم السيولة بالسوق ، التمويل العقاري من البنوك ، معدل دخل الأفراد، الحالة المالية للدولة .

سؤال : هل المدن الجديدة لها تأثير في نزول أسعار العقار ؟
الجواب : نعم ان تم انجازها بالشكل المتكامل .

سؤال : هل الإستثمار بالعقار آمن ؟
الجواب : نعم ان تم بناء على دراسة صحيحة و قراءة السوق من عدة جوانب اقتصادية - اجتماعية - سياسية .

كيف اتجنب عمليات النصب العقاري ؟
الجواب : من خلال اطلاعك على كافة الأوراق و المستندات الرسمية الخاصة بالعقار و سؤال المتخصصين سواء بالشأن العقاري أو القانوني و الجهات المختصة كوزارة العدل و غيرها من الجهات التي تتعلق بالعقار .

الخلاصة :
فيما سبق تم ذكر أكثر الأسئلة شيوعا التي تصلنا من الأخوة المتابعين و نتمنى أن تكون الإجابات مفيدة للمتلقي .

المقالة - ٤٨ -

قيمة عقارك

التاريخ : ٥ ديسمبر ٢٠٢٠

عندما نتحدث عن قيمة العقار ليس المقصود سعر العقار بل ما نرمي اليه هو القيمة لهذا العقار أي هل هذا العقار له من يرغب به في جميع الظروف و يستطيع المالك بيعه في ارتفاع السوق أو انخفاضه ؟

هل هناك شريحة كبيرة تبحث عن هذا النوع من العقار أم شريحة محددة ؟

هل هذا العقار معرض للتأثر بأي أزمة تطرأ على السوق أم يبقى صامدا في ظل الأزمات ؟

من خلال معرفة الإجابة على ما سبق تستطيع تحديد الأمور التي على أساسها تقوم بشراء أو تملك العقار .

فعلى سبيل المثال إذا رغب شخص أو شركة بتملك عقار إستثماري فعليه أن يختار منطقة ذات كثافة سكانية عالية و بها شريحة من الأشخاص مستقرة وظيفيا تستطيع الالتزام بدفع الأجرة في الظروف الصعبة و أيضا يتم التركيز على جودة البناء و كيفية البناء هل هذا البناء يناسب إحتياجات الشريحة التي لها استقرار كالعوائل أم تقسيمة البناء تكون مخصصة لسكن العمالة البسيطة التي تعتمد على دفع الإيجار من قبل الشركات التي تعمل لديها ، أيضا موقع العقار عامل مهم لإستقطاب نوعية مستأجرين ترغب بالسكن و الإستقرار على المدى الطويل حيث أن أغلب العوائل ترغب بالسكن في مكان متاحة به مواقف السيارات بشكل جيد و لا تشكل أزمة للساكن .

الخلاصة :

أن قيمة العقار سواء كان سكني أو استثماري أو تجاري أو أي كان يعتمد على عدة عوامل منها المنطقة و نوعية السكان في هذه المنطقة و موقع العقار و جودة البناء و تقسيمته و هذه العوامل تساعد بشكل كبير في وضع قيمة و رغبة على هذا العقار في أصعب الظروف .

المقالة - ٤٩ -

ما المطلوب من مجلس الأمة القادم عقاريا

التاريخ : ١٢ ديسمبر ٢٠٢٠

مجلس الأمة ٢٠٢٠ تم انتخابه قبل اسبوع من قبل الشعب الكويتي الذي قام تغيير في أعضاء هذا المجلس بنسبة ٦٢ ٪ و ذلك أملا من أبناء الشعب في تحقيق هذا المجلس للمطالب الشعبية و الأولويات التي تهم الشعب بشكل عام كالتعليم و الصحة و الأسكان و الخدمات العامة و دعم المتضررين من الشباب في المشاريع الصغيرة و تحقيق المصالحة الوطنية و غيرها من الأمور التي تهم فئة كبيرة من الشعب .

و لاسيما أن ملف الأسكان من الملفات المهمة التي تشغل الشارع الكويتي بشكل عام و الشباب بشكل خاص و هذا الملف يعتبر من المشاكل المزمنة التي تعاني منها البلاد منذ عقود ، و أيضا ما يرتبط بهذا الملف من تنظيم سوق العقار الكويتي و معالجة التضخم في أسعار العقارات سواء على مستوى شراء العقارات أو تأجيرها ، و أيضا تنظيم علاقات المتعاملين بالسوق العقاري كوسطاء العقار و المستثمرين و جميع الفئات التي تعمل بهذا السوق الذي يشكل رافد اقتصادي كبير في الكويت و يجب تنظيمه بطريقة جذرية لتحفظ حقوق جميع المتعاملين فيه و عدم اتخاذ اسلوب ردات الفعل لمعالجة السلبيات في هذا السوق .

الخلاصة :

نتأمل من الأخوة أعضاء مجلس الأمة ٢٠٢٠ بالتعاون مع الحكومة و استشارة المتخصصين في هذا الشأن المل على وضع حلول جذرية لحل هذه المشاكل و التي تتعلق بسكن المواطن الذي يعتبر من ضروريات الحياة لديه .

القالة -٥٠-

الاستثمار العقاري هل هو فعلا استثمار آمن

التاريخ : ١٩ ديسمبر ٢٠٢٠

الكثير من الناس يرمز إلى الإستثمار بالعقار بأنه إستثمار آمن و مربح خصوصا على المدى الطويل ، و البعض يرمز للعقار بأنه (الأبن البار) ، و البعض الآخر يصف العقار بأنه (يمرض و لا يموت) ، و كانوا القدماء يطلقون عليه أنه (غنى) ، فهل هذا صحيح ؟

نعم هذه المقولات و العبارات صحيحة إذا تم الإستثمار بالعقار بالشكل الصحيح و تم الدخول به عن طريق دراسة العديد من المعطيات و المؤثرات سواء الإقتصادية أو السياسية أو الإجتماعية أو الأمنية ، فلا يجب الدخول بالإستثمار العقاري فقط بناء على المقولات التي ذكرناها بالأعلى ، و نقصد بالإستثمار العقاري هو شراء العقار بقصد المضاربة السريعة أو الإستفادة على المدى الطويل فكلاهما يعتمد على عوامل يجب الأخذ بها قبل الشروع بهذا الإستثمار .

على سبيل المثال من غير المعقول الدخول بالإستثمار العقاري لغرض المضاربة في عز ارتفاعات السوق و التضخم بالإسعار و بهذه الحالة يفضل الدخول في مجال الإستثمار بالعقارات التي تحقق الفائدة منها بالتطوير و إعادة البيع . و أيضا ليس من المنطقي الدخول بالإستثمار بمناطق غير مستقرة سياسيا أو إقتصاديا و تعاني من ضعف قيمة العملة على أما أن ينصلح الحال في هذه الأماكن .

كما أن المنطق يحتم على من يرغب بالإستثمار دراسة المد العمراني للمناطق المرغوب بالإستثمار بها و التركيبة السكانية و العوامل الإجتماعية و إلى آخره من المؤثرات . و نضيف على كل هذا تحديد الهدف من الإستثمار هل هو للمدى القصير أو البعيد ؟ أم هل هو للمحافظة على قيمة الأموال من التضخم و وضعها بإستثمار يحميها من انخفاض قيمة العملة ؟

الخلاصة :

أيا كانت مأمونية الإستثمار العقاري في خطر جدا إن لم يكن مبني على أساسات صحيحة .

المقالة - ٥١ -

الرفتر الألكتروني متى

التاريخ : ٩ يناير ٢٠٢١

علنا بعد جائحة كورونا إستبشرنا خيرا بالخدمات الألكترونية التي قدمتها بعض الوزارات و المؤسسات الحكومية و تفائلنا بأن هذه الأنظمة ستكون في المرحلة القادمة من المسلمات و ستقل بشكل تدريجي المراجعات للوزارات و الهيئات الحكومية و سنقبل على تطور انتظرناه سنين كمواطنين يرغبون بالأفضل لبلدهم .

و بالفعل هناك خدمات ترفع لها القبة من سهولتها و مواكبتها للتكنولوجيا التي تختصر الوقت و الجهد على المواطن و هناك خدمات تحتاج الى بعض التعديلات لتكون متناسبة بشكل أفضل .

و لكن للأسف كنا ننتظر ظهور ما يسمى بالدفتر الألكتروني أو نظام السمسار الألكتروني الذي سمعنا أنه جاهز للإطلاق التجريبي من قبل جائحة كورونا و لكن إلى الآن لم يرى النور و الأسباب مجهولة .

حسب علمنا أن هذا النظام سيكون خطوة مميزة لتنظيم عمليات البيع و الشراء و جميع التداولات في السوق العقاري مما يساعد على القضاء على العديد من الأمور السلبية التي تتعلق بطريقة تداول العقارات ابتداء من الإعلان و انتهاء بإبرام العقود و تحويل العقارات ، حيث أن هذا النظام يربط العديد من الجهات الحكومية التي لها علاقة بالسوق العقاري .

و من المعيب الى الآن و نحن في سنة ٢٠٢١ تتم عملية ابرام العقود بدفتر السمسرة ذو النسخ الكربونية التي لم تعد مستخدمة في أغلب الدول المجاورة ، و هذا الدفتر غير مربوط بأي جهة حكومية لمراقبته حين ابرام الصفقة مباشرة و لكن تتم المراقبة حين يتم تجديد الدفتر .

في إمارة دبي أصبحت الصفقات تتم بدقائق عن طريق الخدمات الألكترونية الحديثة جدا و نحن الى الآن نقوم بالكتابة باليد في دفتر صغير نسبيا ، كما أن لديهم في دبي موقع دائرة الأراضي و الأملاك الذي يعنى بجميع أمور الشأن العقاري ، و في المملكة العربية السعودية يتم الآن تحويل جميع عقود الإيجار الى عقود الكترونية عن طريق المكاتب العقارية و مكافئة أكثر مكتب يقوم بتحويل العقود من يدوية تقليدية إلى الكترونية و نحن في الكويت الى الآن يتم شراء دفتر عقود ايجار من المكاتب و تسجيله باليد .

الخلاصة :

لدينا في الكويت طاقات شبابية مبدعة قامت خلال جائحة كورونا بإنجاز العديد من الخدمات الكترونية بشكل مميز و سريع فيرجى الإستعانة بهذه النماذج لتطوير السوق العقاري الذي يتم تداول فيه مليارات الدنانير سنويا و يفتقر لأبسط قواعد التنظيم الحديث للأسواق .

التاريخ : ٩ يناير ٢٠٢١

المقالة - ٥٢ -

شئو اللبي - منع

التاريخ : ١٦ يناير ٢٠٢١

في ظل الأوضاع التي يشهدها السوق العقاري و القضية الأسكانية نتسائل
عدة تساؤلات و هي :

- شنو اللي يمنع من تشكيل لجان متخصصة تعطي الحلول الناجعة لحل القضية
الاسكانية بشكل جذري و و أن تشكل هذه اللجان من أشخاص لهم اطلاع واسع في
وضع الخطط بهذا المجال؟؟

- شنو اللي يمنع من تشكيل لجان تنظم عملية البيع و الشراء بالسوق العقاري الذي
يعاني من فوضى كبيرة و دائما ما يتم اصدار قرارات ناقصة بهذا الشأن؟؟؟

- شنو اللي يمنع من أخذ آراء المواطنين عن طريق عمل استفتاءات لوضع الحلول
لمشاكلهم الاسكانية؟؟؟

- شنو اللي يمنع من أخذ الأفكار الجيدة من تجارب الدول المجاورة في وضع الحلول
سواء لحل القضية الأسكانية أو تنظيم السوق العقاري؟؟؟

الخلاصة :

في الكويت هناك الكثير من المتخصصين الذين يطرحون آراء فعالة و ناجعة لحل
القضية الاسكانية و لتطوير عملية التداول بالسوق العقاري فلماذا لا يتم الأخذ بآرائهم و
أعطائهم الفرصة للمشاركة في وضع الحلول .

المقالة - ٥٣ -

تبي تباع بيتك ركز على هالنقاط

التاريخ : ٢٣ يناير ٢٠٢١

كثير من المواطنين يرغب في بيع بيته لعدة أسباب منها :

- الاقتراب لمنطقة تكون قريبة من أهله و جماعته .
- التوسع في البناء كي يتيح لأبناءه السكن لديه .
- البحث عن موقع أفضل .
- البحث عن منزل أصغر حيث أنه قام بتزويج أبنائه و أصبح البيت كبير عليه .
- و الى آخره من الأسباب التي تدعو المواطن لعرض بيته للبيع للانتقال للمكان الذي يرغب به .

و لكن يجب على المواطن قبل اتخاذ هذا القرار التركيز على الآتي :

- تحديد الهدف من البيع و تحديد خيارات الشراء .
- معرفة سعر بيته و معرفة سعر العقار الذي يرغب بشراءه و الاجابة على السؤال المهم هل يستطيع شراء العقار الذي يرغب به في حال بيع بيته ؟؟
- البحث في السوق عن نوع العقار الذي يرغب به و معرفة هل هذا النوع متوفر أم نادر الحصول عليه .
- ترتيب عملية البيع و الشراء لتكونان متزامنتين مع بعض بحيث يبيع و يشتري في نفس الوقت كي لا يكون عرضه لارتفاع الأسعار و بالتالي لا يستفيد من عملية البيع .
- تقييم وضع السوق من خلال قراءة التقارير ذات الصلة و سؤال ذوي الخبرة قبل اتخاذ هذا القرار .

الخلاصة :

قرار بيع البيت يعتبر قرار مفصلي و يتعلق باستقرار المواطن و أسرته فيجب على المواطن التأني و التفكير بشكل جيد قبل اتخاذ هذا القرار .

التاريخ : ٢٣ يناير ٢٠٢١

المقالة - ٥٤ -

هلون تبني بيتك

التاريخ : ٣٠ يناير ٢٠٢١

لسنا مهندسين أو مقاولين لنعطي النصائح الهندسية في بناء البيوت و المنازل و لكننا كوسطاء عقار تمر علينا بعض المشاكل المتعلقة بالبناء و التي تجبر أصحاب المنازل لبيع و منازلهم لاصلاح هذه الأخطاء و العيوب التي نتجت عن عدم وجود خبرة في مجال البناء و تصميم بيت العمر .

و على أعتاب تسليم تصاريح البناء لمنطقتي جنوب عبدالله المبارك و جنوب المطلاع فوجب علينا التنويه لبعض الأمور التي من الممكن أن تخدم شريحة المواطنين المقبلين على هذه المرحلة الجديدة للأغلب منهم و من هذه الأمور الآتي :

أولا : حدد احتياجك :

من الأخطاء الشائعة عند بناء المنزل لا يتم تحديد الاحتياج من بناء هذا المنزل و يضطر بعد فترة لبيع هذا المنزل لعدم خدمته لاحتياجه فعلى سبيل المثال هناك أشخاص يقومون ببناء المنزل لاحتياج أسرة صغيرة و لا يقوم بعمل حساب مستقبل أبنائه حين زواجهم فيضطر بعد السكن لعدة سنوات لبيع المنزل لبناء منزل أكبر أو لشراء منزل أكبر يسع لأبنائه ، و مثال آخر هناك من لا يرغب أساسا بالسكن بالمنطقة و يرغب بالبناء ثم البيع فعليه أن يضع في عين الاعتبار عمل بناء يتناسب مع احتياج الأغلب من الناس كي يستطيع بيع بيته بسعر مناسب و بفترة زمنية قصيرة ، و البعض الآخر يرغب في البناء ليقوم بتأجير المنزل و الاستفادة من مدخول البيت للتأجير في مناطق قريبة من أهله و جماعته فيجب عليه مراعاة البناء بطريقة لا تزعج جيرانه بحيث لا يقوم ببناء المنزل بنظام الشقق من الأسفل إلى الأعلى و المنزل يقع على شارع واحد و لا يوجد مواقف تخدم المستأجرين مما يسبب الازعاج للجيران فعليه مراعاة البناء بطريقة تخدم عدد قليل من المستأجرين كي لا يسبب الازعاج و الأذى للجيران .

ثانيا : جودة البناء :

هناك الكثير من الناس لا يقوم بتصميم منزله حسب الميزانية المتوفرة لديه و يصطدم عند المراحل النهائية بعدم إمكانية من استكمال البيت حسب المواصفات التي قام بوضعها بالبداية مما يضطره الى وضع أرخص المواد للتمكن من استكمال المنزل و هذا سيؤثر بالتأكيد على جودة البناء لديه فيجب عليه من البداية تحديد بنيانه حسب الميزانية المتوفرة لديه كي لا يؤثر على جودة البناء .

ثالثا : التصميم الداخلي و الخارجي :

البعض للأسف ليس لديه الخبرة في عملية التصميم و تنقصه الدراية بهذا الأمر فيقوم بعمل تصميم يضيع عليه مساحات من البيت هو الأولى بالاستفادة منها فلا ضير من استشارة أصحاب الاختصاص بهذا المجال كي تستفيد من كل متر بالمنزل الذي طال انتظاره و عدم اللجوء مستقبلا للبيع أو التفسير لاصلاح هذه الأخطاء .

الخلاصة :

تحديد الهدف من البناء و مراعاة الجودة فيه و استغلال المساحات بالشكل الأمثل يفنيك مستقبلا عن التفكير بالبيع و تضييع سنوات أخرى من عمرك .

التاريخ : ٣٠ يناير ٢٠٢١

المقالة - ٥٥ -

شقق جابر الأحمـ (الإيجائيات و السلييات)

التاريخ : ٦ فبراير ٢٠٢١

في الأونة الأخيرة تم الإعلان من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن توزيع الشقق في مدينة جابر الأحمد على المستوفين للشروط و قد تواصل معنا العديد من المواطنين يتسائلون عن ايجابيات و سلبيات هذه الشقق و سيتم سردها كالآتي :

أولاً : الايجابيات :

- حجم الشقق مناسب جدا لسكن عائلة و توفر لهذه العائلة جميع الخدمات التي تحتاج لها سواء الأساسية أو الثانوية .
- قرب منطقة جابر الأحمد من مدينة الكويت يعطي هذه الشقق ميزة كبيرة هذا بالإضافة لشراحة المنطقة من ناحية الطرق و الخدمات .
- منطقة متكاملة الخدمات و هناك مشاريع تجارية كالمجمعات و غيرها تم توقيع عقودها من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية مع المطورين لهذه المشاريع .
- بالنسبة للطلبات الحديثة و التي سيمر عليهم وقت طويل للحصول على قسيمة بنظام الأرض و قرض تعتبر فرصة جيدة للتخلص من شبح الإيجار الذي يثقل كاهل المواطن .
- أسعار هذه الشقق وقت البيع جيدة جدا و تساعد من يرغب بشراء منزل اذا كان لديه مبلغ اضافي لشراء منزل فمن الممكن أن تساعد عملية أخذ شقق في اختصار السنوات لشراء منزل .

ثانياً : السلبيات :

- عدم وجود خصوصية كاملة في المبنى حيث أن الساكن مرتبط بالسكان الذين يكونون معه في نفس البناية .
- قيمة هذه الشقة من الممكن أن تتراجع مع السنوات اذا كان المبنى مهمل من ناحية الصيانة أما المنزل فتبقى قيمة الأرض موجودة حتى لو تهالك البناء .
- عدم إمكانية السكن و الإيجار في نفس الوقت كالمنازل فهناك من يقوم بهذه العملية بغية تخفيف أقساط القروض عليه و لكن هذا ليس بالشيء الجوهري .

الخلاصة :

احتياجاتك و ظروفك هي من يحدد قرارك في أخذ هذه الشقق أم انتظار القسيمة بنظام الأرض و القرض .

المقالة - ٥٦ -

أما آن الأوان

التاريخ: ١٣ فبراير ٢٠٢١

قبل بضعة أيام شاهدنا مقابلة لوزير الإسكان السابق الدكتور عادل الصبيح و لفت نظرنا حديثه عن فكرة المنظور الأسكاني التي طرحها ابان توليه حقيبة الإسكان و هي فكرة للأمانة تستحق الدراسة لحل القضية الإسكانية بشكل جذري بحيث توفر على المواطن الوقت في إستلام مسكنه و تخفف عبأ عن ميزانية الدولة من خلال إشراك القطاع الخاص في هذه العملية كالمطورين العقاريين و البنوك و غيرهم ، و لكن هذا المنظور لم ينظر فيه من قبل أعضاء مجلس الأمة لأسباب سياسية و ليست الفنية .

اللافت للنظر أن مثل هذه الأفكار تحبس دائماً و لا تطبق و لا يتم دراستها بالشكل الفني الصحيح بسبب عدم الرجوع لأصحاب الإختصاص الفنيين في معالجة مثل هذه المشاكل التي تخص المواطن ليس فقط في الجانب الإسكاني و لكن في عدة جوانب .

فأما آن الأوان لدراسة حل جذري لحل القضية الإسكانية و الرجوع للمختصين بدل الحلول الترقيعية التي أصبحت عبأ على المواطن و الدولة ؟؟؟!!

المقالة - ٥٧ -
مخطئ من يلوم
الناس

التاريخ : ٢٠ فبراير ٢٠٢١

قبل عدة أيام قمنا بعرض فيديو عن أسعار العقارات في مناطق شرق
القرين و هذا الفيديو كان لإعطاء معلومات عن الأسعار و ليس تسويقا
لها .

و لكن جاءت ردود المتابعين بالسخط و الإمتعاض من هذه الأسعار التي تعد جنونية
و خرافية و تكبل يدي المواطن و تقلص لديه فرصة الحصول على المسكن المناسب
له و لأسرته .

و نحن لا نلوم الأخوة المواطنين على هذا السخط فهذا طبيعي جدا في ظل مشاهدة
أسعار متضخمة جدا و بدون أي حلول جذرية لحل هذه المشكلة المتجددة مع الأجيال
جيلا بعد جيل .

كما أننا أيضا لا نضع اللوم كاملا على أصحاب هذه العقارات فهناك من يرغب بالبيع
و التوسع في مسكن أكبر لأسرته فيضطر لوضع سعر يستطيع من خلاله تحقيق هذه
المعادلة حيث أن الأراضي أسعارها مرتفعة و أيضا من يتاجر بالعقار فهذه وظيفته
يشترى و يرغب بالربح و هذا مشروع سواء بالشرع أو بالقانون .

و لكن من نضع عليه اللوم هم أصحاب القرار من مجلس أمة يفترض به أن يقوم
بتشريع قوانين تحد من هذه الأرتفاعات و أيضا الحكومة التي من خلالها يتم تنفيذ هذه
القوانين ، كما أن التأخير في تسليم المدن الإسكانية له تأثير كبير على تضخم الأسعار
فالسبب الرئيسي من وراء هذا التضخم قلة العرض و زيادة الطلب فمتى ما تم تحرير
أكبر عدد من الأراضي و إنشاء المدن الإسكانية المتكاملة ستحل هذه القضية لوحدها .

المقالة - ٥٨ -

المطور العقاري

التاريخ: ١٢ مارس ٢٠٢١

١٣٢

كثر الحديث في الأيام الماضية عن موضوع المطور العقاري و مطالبات البعض بالاستعانة به بحل للقضية الإسكانية و كثر الحديث ما بين مؤيد بقوة و معارض بقوة لهذا الأمر .

المؤيد لهذا الموضوع يرى ضرورة عدم الاعتماد الكلي على الدولة لحل أزمة السكن للمواطن و إشراك القطاع الخاص كمطور عقاري يستثمر أمواله في هذا القطاع و يخفف العبأ المالي على الدولة و يسرع في إنجاز المشاريع الإسكانية و التي بالنهاية تصب في حصول المواطن على سكنه في وقت قياسي و بهذا تضرب ثلاثة عصافير بحجر واحد (تخفيف العبأ على الدولة - سرعة تسلم المواطن لمسكنه - ايجاد قنوات إستثمارية جديدة للقطاع الخاص) .

أما المعارض لهذا الأمر فيرى أن الدولة هي المسؤولة مسئؤلية كاملة عن حل هذه القضية و التجارب الماضية سيئة مع القطاع الخاص في إدارة مشاريع كبرى .

الخلاصة :

المتضرر الوحيد من هذا السجال هو المواطن فيجب على من يشرع القوانين و هو مجلس الأمة الإستعانة بذوي الإختصاص بهذا الشأن و دراسة كيفية إدخال المطور العقاري كجزأ لحل هذه القضية التي باتت تؤرق المواطن بدون الإضرار بمصالح المواطنين و وضع الضوابط و الشروط التي تنظم هذه العملية ، لأن الإعتداد على الدولة وحدها لحل هذه القضية أصبح من المستحيلات في ظل عجز الميزانية و تراجع أسعار النفط الذي يعتبر مصدر الدخل الرئيسي للدولة .

المقالة - ٥٩ -

المشاريع الصغيرة و تأثيرها على العقار

التاريخ : ٢٠ مارس ٢٠٢١

لعل من آثار جائحة كورونا التضرر الكبير الذي لحق بأصحاب المشاريع الصغيرة و المتوسطة باختلاف أنشطتها من حيث الإغلاق الإجباري الذي صاحب الجائحة و عدم وجود مدخول يساعد هذه المشاريع على الإستمرار و ذلك بسبب أن أغلب هذه المشاريع في مرحلة التأسيس .

و من الواضح أن تضرر هذه المشاريع أدى بشكل مباشر إلى تضرر العقارات التجارية بالدرجة الأولى و الإستثمارية و بعض العقارات ذات الطابع الحرفي و الصناعي ، فعدم تحصيل إيرادات أدى إلى عدم المقدرة على سداد الإيجارات و بالتالي شغور هذه الوحدات من هذه العقارات ، و أمر طبيعي في هذه الأوضاع الغير مستقرة و التي يشوبها عدم الوضوح نجد أن الغالبية يتحذر من الدخول في تأجير أي وحدة تجارية للبدء بمشروع لا يعلم مصيره هذا بالنسبة للضرر الذي صاحب العقارات التجارية و الحرفية و الصناعية .

أما العقارات الإستثمارية فتضررت بالتبعية حيث أن أغلب سكان هذه العقارات هم عاملون في هذه المشاريع المتضررة التي إما أنها أغلقت النشاط بسبب عدم المقدرة على الإستمرار و إما أنها سرحت جزء كبير من عامليها كي تحاول الإستمرار بشكل بسيط إلى أن تنفجر الأمور و بالتالي الضرر الذي لحق بهذه المشاريع لحق بعاملها الذين هم أيضا ليست لديهم المقدرة على دفع الإيجارات و يضطرون إما للإخلاء و السكن مع مجموعات أكبر لتقليل العباء أو السفر إلى بلادهم و بالتالي وجود شواغر كثيرة في العقار الإستثماري مما سبب في ركوده .

الخلاصة :

على أصحاب العقارات المحاولة قدر الإمكان الحفاظ على المستأجرين و إيجاد حلول وسط لعدم حدوث الضرر لعقاراتهم و أيضا كي تمضي العجلة لمصلحة جميع الأطراف سواء صاحب المشرع أو مالك العقار .

المقالة - ٦٠ -

القطاع السياحي في الكويت

التاريخ : ٢٧ مارس ٢٠٢١

في مقالنا اليوم نلقي الضوء على قطاع العقار السياحي في الكويت و ليس المقصود هنا فقط قطاع الفنادق و لكن كل ما يتعلق بالجانب السياحي من منشآت ترفيهية و تجارية تخدم هذا القطاع و تطوره و تجعل من الكويت وجهة سياحية على الأقل لسكان دول مجلس التعاون الخليجي .

تتميز الكويت بوجود جزر غير مستغلة عمرانيا و شواطئ و واجهات بحرية مستغلة لنشاطات محدودة جدا و أيضا أماكن ترفيهية معطلة كموقع المدينة الترفيهية و حديقة الشعب و غيرها من الحدائق التي تم تعطيلها بالسنوات الأخيرة .

ان تطوير هذا القطاع و فتح قنوات الاستثمار به للشركات المتخصصة في مجال التطوير العقاري و الترفيهي و المستثمرين بالمجال العقاري سيساعد في خروج هذه الفئات الذين توجهوا للاستثمار في القطاع السكني و الصناعي لعدم وجود قنوات استثمارية جديدة و دخولهم في الاستثمار في هذا القطاع اذا ما وجدوا فيه تحقيق عوائد مجزية .

و هذه الخطوة ستؤدي بشكل عام لعمل توازن في قنوات الاستثمار و بالتالي تخفيف التضخم الحاصل في قطاعات معينة كالقطاع السكني و الصناعي و توزيع التوجه الاستثماري لدى المستثمرين .

الخلاصة :

لابد من المشرع الكويتي المتمثل في مجلس الأمة و الحكومة الجلوس على طاولة واحدة ووضع هذه الحلول المتنوعة لتخفيف حدة التضخم الحاصلة في القطاعين السكني و الصناعي .

المقالة - ٦١ -

تكاليف البناء في المدن الاسكانية الجديدة

التاريخ : ٣ أبريل ٢٠٢١

من التحديات التي تواجه المواطنين في المدن الاسكانية الجديدة هي تكلفة البناء العالية نظرا لعدة أسباب و من أهمها بعد هذه المناطق أو المدن عن المناطق التي يقطنها العمال و بعدها أيضا عن أماكن تواجد شركات الانشاءات و غيرها فبعد المسافة بالتأكيد سيزيد من التكلفة على المواطن فعلى سبيل المثال اذا كانت يومية العامل في المناطق القريبة تكون ب ١٥ دينار فمن الممكن أن تتضاعف اذا تم طلبه للعمل في مدينة مثل جنوب المطلاع و هكذا بالنسبة للشركات .

فيجب على الجهات المعنية اتخاذ التدابير في هذا الشأن من حيث إنشاء مدن عمالية قريبة تخدم المدن الجديدة و أيضا انشاء أسواق حتى لو كانت مؤقتة لبيع مواد البناء الأولية و غيرها من احتياجات المواطنين حتى يستطيع المواطن توفير احتياجات بناء قسيمته اليومية و عدم اضطراره للتوجه الى الأسواق البعيدة لتوفير مواد بسيطة .

أيضا مراقبة الأسعار شيء في غاية الأهمية بطريقة لا يظلم فيها لا المواطن و لا التاجر و هذه العملية نستطيع التغلب عليها من خلال السماح للشركات باستيراد كميات كبيرة من المواد التي يحتاجها المواطن للبناء و تشجيع أصحاب المشاريع الصغيرة في الدخول بهذا المجال حيث أنه متى ما توفر العرض أصبح هناك توازن بالأسعار .

كما أن السماح لشركات البناء باستقطاب عمالة متخصصة من الخارج بأعداد تخدم هذه المدن قد يساعد في عمل توازن بالأسعار أيضا .

الخلاصة :

يجب وضع خطط لمواجهة هذه التحديات بشكل جذري لعدم تحميل المواطن تكاليف عالية في البناء و من الممكن أن تتسبب بعرقلة بناءه .

المقالة - ٦٢ -

مسودة قانون الرهن العقاري

التاريخ : ١٠ أبريل ٢٠٢١

قبل أيام قليلة تداولت بعض وسائل التواصل الاجتماعي مسودة قانون الرهن العقاري و حسب علمنا أنه خبر قديم كان قد نشر في إحدى الصحف قبل سنوات و في هذه المقالة سنطرح بعض الأمور عن هذا الموضوع .

و تنصب فكرة القانون بشكل مختصر على تحمل البنوك الكويتية تمويل المواطنين المستحقين لقرض بنك الائتمان و تحمل الدولة سداد فوائد هذه القروض نيابة عن المواطن و ذلك لعدم قدرة بنك الائتمان الكويتي توفير التمويل للأعداد المتزايدة من المواطنين المستحقين لهذا القرض .

بغض النظر عن تفاصيل مواد هذه المسودة فيجب الأخذ بالحسبان أن إقرار هذا القانون سيساهم بشكل كبير في إرتفاع الأسعار و ذلك لتوفر سيولة جديدة بالسوق حيث أن أحد مواد القانون تبين أن الحد المسموح للقرض يصل إلى ١٤٠ ألف دينار و هذا ما نقصد به السيولة الجديدة ، فلا بد مع دراسة هذا القانون يتم أيضا دراسة كيفية السرعة في إنجاز البنى التحتية و الخدماتية للمدن الإسكانية الجديدة كي لا تكون هناك ندرة بالعرض و مع توفر السيولة غالبا ستكون هناك زيادة بالأسعار .

الخلاصة :

قانون الرهن العقاري يعتبر من الحلول لحل مشكلة السكن لدى المواطن و لكن بدون تشريعات أخرى و حلول جذرية متكاملة لهذه القضية فإن احتمالية فشله بحل هذه القضية ستكون كبيرة .

المقالة - ٦٣ -

تقسيم الديوانية

التاريخ : ١٧ أبريل ٢٠٢١

من المقولات التي تمر علينا بشكل مستمر في موضوع أسعار العقارات هي (قالولي الربع بالدوانية بيتك يسوى هالكثير) أو (واحد من الربع يقول لا تبيع أصبر السوق ييطير) و الى آخره من الجمل التي تبين أن الاستشارات لا يتم أخذها من المكان الصحيح و لذلك تحدث لدينا الفوضى في أغلب مناحي الحياة و ليس فقط في الجانب العقاري يتم أخذ الاستشارات من الديوانية و لكن أيضا في الطب و الهندسة وغيرها من الأمور الأخرى .

أي كان نحن لا ننتقص من دور الديوانية فهي المجتمع الكويتي و تشتمل على جميع التخصصات و لكن يجب على من يتلقى الاستشارة يعرف هل مقدم الاستشارة هو شخص متخصص أم أنه سمع من الآخرين معلومة و نقلها خاطئة .

نحن نذكر هذا الأمر لأن هناك مجموعة من الناس تقوم بعض عقاراتها على المكاتب العقارية و هذه المكاتب تبذل الجهد في عملية التسويق بالإضافة الى تكاليف الإعلانات و غيرها من التكاليف و عندما يجلب لصاب هذا العقار مشتري حسب السعر الذي يرغب به البائع يذكر له (سمعت البيت ايبب اكثر ودي أنظر) أو (شوف المشتري ما يزيد بلغوني الربع ايبب أكثر) وهذه الأمور تسبب الاحراجات للمكتب العقاري و تقلل مصداقيته لدى الناس .

الخلاصة :

إذا عزمنا تبيع عقارك قبل لا تعرضه استشير من ترغب من المتخصصين و غيرهم و من ثم أعرض بسعر محدد يناسبك و تكون جاد في عملية البيع لكي لا تضيع وقت الآخرين و تسبب لهم الاحراج .

المقالة - ٦٤ -

تساؤلات بدون اجابات

التاريخ : ٢٤ أبريل ٢٠٢١

في هذا المقال نرغب بطرح أسئلة و لعل اجاباتها في علم الغيب و هي كالتالي :

- هل أصبح الحصول على مسكن للمواطن الكويتي حلم صعب المنال؟؟؟
- هل الاستراتيجيات التي تقوم بها الجهات المعنية بالإسكان سليمة؟؟؟ و هل توجد استراتيجيات أصلا؟؟؟
- هل العجز المالي الذي تمر به الدولة جراء أزمة كورونا سيغير نوعية المساكن من أراضي و منازل الى البناء العمودي (الشقق) ؟
- هل طريقة توزيع الأراضي على المخطط و من ثم التسليم بعد أكثر من ٥ سنوات طريقة ناجعة لحل القضية الاسكانية أم هي فقط ذر الرماد في العيون؟؟؟
- هل نتوقع حل القضية الاسكانية و نحن نتبع نفس الطرق السابقة التي عقدت المسألة؟؟؟

التاريخ : ٢٤ أبريل ٢٠٢١

المقالة - ٦٥ -

نعم ممكن ينزل العقار

التاريخ : ١٠ مايو ٢٠٢١

الكثير من المتعاملين بالسوق مقتنعين بفكرة صعوبة نزول العقار و إستحالة نزوله بعد وصوله لهذه الأسعار الفلكية .

نعم الأسعار مرتفعة جدا و أصبح شراء عقار للسكن في الكويت حلم صعب تحقيقه و لكن ...

لنرجع للتاريخ قليلا في عام ٢٠١٣ كان العقار قد وصل ذورته و تضخمت أسعاره و كانت مقارنة لما نشاهده في هذه الفترة و بشكل مفاجئ توقفت حركة السوق و من ثم بدأ بالنزول تدريجيا على مدى ٣ سنوات و بعدها في عام ٢٠١٨ بدأت عجلة السوق بالدوران و ارتفعت الأسعار تدريجيا أيضا إلى أن وصلت لما هي عليه الآن ...

المقصد أن السوق العقار له دورة إقتصادية حاله حال الأسواق الأخرى و لكن هذه الدورة بطيئة بالنزول و ذلك لثقل السلعة ...

الخلاصة :

يجب علينا التفائل بحدوث تصحيح لأسعار العقار مع إقرار قوانين تنظم عمل هذا السوق بالمستقبل و توزيعات إسكانية جديدة و نتمنى أن يكون هذا الشي قريبا ...

التاريخ : ١٠ مايو ٢٠٢١

المقالة -٦٦-

مقل تجارب

التاريخ : ٨ مايو ٢٠٢١

في الآونة الأخيرة ظهرت على السطح عدة مقترحات سواء من أعضاء اللجنة الإسكانية في مجلس الأمة أو من المجلس البلدي أو عن طريق مشاريع مقترحات تم تداولها بوسائل التواصل الإجتماعي كالرهن العقاري و المطور العقاري أو سن ضرائب و غيرها من المقترحات على أمل حل القضية الإسكانية و معالجة التضخم الحاصل بأسعار العقار السكني .

و للأسف أن أغلب هذه المقترحات إما أنها تتعارض مع بعضها البعض و إما أنها غير قابلة للتطبيق أو أنها لذر الرماد في العيون .

و السبب في ذلك هو عدم وجود فريق متخصص لصياغة خطة شاملة و متكاملة تعالج القضية من الجذور ، و إنما هي حلول ترقيعية تعالج مشكلة و تخلق مشاكل أخرى .

فعلى سبيل المثال مقترح الرهن العقاري من الممكن أن يحل مشكلة السيولة لشراء منزل و لكن لا يشكل مصدر أمان للأسرة الكويتية ففي حال التعثر بالسداد لأي سبب من الأسباب فيحق للجهة الراهنة بيع العقار لتحصيل مبلغ القرض و هذا سيسبب تشرد للأسرة فيجب الأخذ بالإعتبار جميع النواحي عند إقرار أي مقترح كي لا يعالج شي و يخرب أشياء أخرى .

أيضا موضوع المطور العقاري الذي يتم تطبيقه بأغلب دول العالم و هو ناجح لسبب أن هناك تشديد و معايير يجب على المطور الإلتزام بها أما ما يتم تداوله من مقترح المطور العقاري يوحي للجميع أنه تجربة ستكون هشه و سيتحمل عواقبها المواطن بالنهاية .

الخلاصة :

الوقت الحالي ليس فيه متسع للتجارب فالعيال كبرت و أصبح سؤاألهم لأبائهم يبه متى نسكن في بيتنا الجديد ؟؟؟!!!

المقالة -٦٧-

التوزيع على المخطط

التاريخ: ٢٢ مايو ٢٠٢١

لاحظنا في الخمس سنوات الأخيرة توجه المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتوزيع القسائم للمستحقين للرعاية السكنية على المخطط ثم البدء بعمل البنية التحتية و من ثم اصدار أوامر البناء أملا من المؤسسة حل القضية الاسكانية و تقليل عدد الطلبات المتراكمة و لكن

هذا الحل من وجهة نظرنا غير ناجع و يعتبر حل على الورق فقط و ليس واقعي فمن تقدم للحصول على قسيمة على المخطط في مدينة جنوب المطلاع و قد مضى على تقديمه لطلب الرعاية السكنية عشر سنوات و انتظر الانتهاء من البنية التحتية لمدة تفوق الخمس سنوات و من ثم البناء الذي يستغرق سنة و نصف فهذه ١٧ عشر سنه تقريبا ضاعت في الانتظار و دفع الإيجارات على سكن لحين الانتقال الى منزل العمر .

مثل هذه الحلول المجتزأة لا تعتبر الى تأجيل لتفاقم القضية بشكل أكبر و تحميل المواطن الشاب ما لا يطيق من عبء الايجارات و غيرها ، فيجب على المؤسسة العامة للرعاية السكنية قبل وضع حلول كهذه النظر على نطاق واسع للوصول لحلول واقعية تخدم الشباب الكويتي ، فالهدف هو حصول المواطن على سكن بأقصر مدة و ليس الهدف إبلاغه أنه سيكون لديه بيت في منطقة معينة بعد عشر سنوات أو خمسة عشر سنة .

المقالة - ٦٨ -

أمنيات عقارية

التاريخ : ٢٩ مايو ٢٠٢١

كمتعاملين بالسوق العقاري لدينا آمنيات نتمنى من أصحاب الشأن الألتفات لها و منها :

١- وضع خطة محكمة و متكاملة لحل القضية الإسكانية ووضع حلول جذرية و ليس التعامل معها بأنصاف الحلول .

٢- إنشاء هيئة مستقلة لتقييم أسعار العقارات ووضع الحلول المناسبة لتفادي تضخمات السوق .

٣- إنشاء مدن عمال تكون بعيدة عن مناطق السكن الخاص .

٤- إنشاء مدن سكن إستثماري جديدة لتوجيه رؤوس الأموال إليها و الابتعاد عن الإستثمار بالسكن الخاص .

٥- تسريع إجراءات تسليم المدن الإسكانية التي يتم توزيعها على المخطط لتخفيف الضغط على المناطق القديمة و بالتالي عدم حصول تضخمات بالأسعار .

الخلاصة :

تحقيق هذه الأمنيات لا يأتي إلا بإنشاء لجان متخصصة من عقاريين و خبراء إقتصاديين و قانونيين و غيرهم ، إما بالوضع الحالي فلن يتحقق أي شيء في ظل تشريع القوانين من غير المتخصصين .

المقالة - ٦٩ -

هل إنتهى عهد العقار الإستثماري

التاريخ : ٦ يونيو ٢٠٢١

العقار الإستثماري بعد جائحة كورونا أصبح محيّر لأغلب المستثمرين هل يقومون بالإستثمار بهذا النوع من العقارات؟؟ هل ينتظرون النزول لنقطة الصفر ثم يبدأون بالدخول عليه؟ هل أصبح الإستثمار في هذا النوع من العقارات ذو مخاطرة كبرى؟؟؟ و غير هذه الأسئلة الكثير ...

بداية يعتبر العقار الإستثماري من الأصول المدرة و الصلبة و قد أثبت هذا على مدى سنوات طويلة ، حيث أن هذا النوع من العقارات يخدم شريحة كبيرة من المجتمع و هي شريحة الوافدين العاملين بالدولة فنسبة الإشغال في هذا النوع من العقارات عادة تكون جيدة جدا بل و ممتازة أيضا ...

و لكن بالأزمات التي يتضرر منها الإقتصاد بشكل عام يكون هذا النوع من العقارات أول المتضررين لأن الشريحة الشاغلة له هي عادة أول المتضررين من حيث التسريح من العمل أو تخفيض الرواتب و الخ من هذه الأمور التي تؤثر على دخل هذه الشريحة و بالتالي يضطرون إما للعودة لديارهم أو البحث عن مكان أرخص .

و على هذا فإن هذا النوع من العقارات لا يلبث إلا أن يصحح أوضاعه بسرعة هائلة بعد إستقرار الوضع الإقتصادي ، و أثبت هذا بعد أزمة ٢٠٠٨ و غيرها من الأزمات .

و دليل أن هذا العقار صلب فحتى في الوضع الحالي للجائحة فإن أسعار العقار الإستثماري لم تتأثر و لكن نزلت قيمه الأجرية بعض الشي و النزول هذا يعتبر صحي حيث أن الأجازات في العقار الإستثماري تضخمت كثيرا قبل الجائحة .

و هناك عقارات لم تتأثر بشيء و ذلك بسبب جودة البناء و الخدمات و الصيانة و مساحة الشقق .

الخلاصة :

العقار الإستثماري هو الأصل في الإستثمار الصحيح و ليس العقار السكني و من يقوم بالإستثمار في هذا النوع من العقارات بفكر صحيح فنسبة الضرر حتى بالأزمات لا تكاد تذكر .

التاريخ : ٦ يونيو ٢٠٢١

المقالة -٧٠-

ارتفاع سواد البناء

التاريخ : ١٢ يونيو ٢٠٢١

بعد الارتفاع المبالغ به في أسعار العقارات بشكل عام و العقار السكني بشكل خاص ، طرأ على السطح ارتفاع مواد البناء و تكاليف البناء ، و هذا أمر طبيعي بسبب صعوبة التصدير من الخارج و قلة العمالة الموجودة و خروج الكثير منهم و عدم عودتهم بسبب ظروف جائحة كورونا .

هل باتت عدوى الارتفاع بالأسعار تنتقل من قطاع الى قطاع آخر ، و هل أصبح لزاما على الجهات المختصة إيجاد حلول فعلية لمعالجة هذا الوضع .

نعم الحلول الجذرية واجبة و ليست الترقيعية حيث أن عدد كبير من الأسر مقبل على البناء سواء في مدينة جنوب المطلاع أو جنوب عبدالله المبارك أو حتى من أشتى أرض في الفترة السابقة و يرغب في بنائها .

معالجة هذا الوضع يحتاج لمعالجة صعوبات الاستيراد من الخارج و حل مشكلة العمالة وغيرها من العراقيل التي تساعد على وجود وفرة من المواد ووفرة من العمالة لعدم ارتفاع الأسعار بشكل مبالغ فيه و حدوث تضخم كبير .

المقالة -٧١-

شاركونا آرائكم

التاريخ : ١٩ يونيو ٢٠٢١

من خلال هذه المقالة نرغب بمعرفة آرائكم في بعض المعطيات سواء الافتراضية أو الموجودة على أرض الواقع حالياً وذلك إيماناً منا أن البعض يمتلك آراء مميزة و المعطيات هي كالآتي :

١- ماذا لو تم تحرير عدد كبير من الأراضي في الدولة لتوزيعها على المستحقين للرعاية السكنية و لكن غير معلوم متى يتم الانتهاء من البنية التحتية هل هذا الأمر سيحل القضية الاسكانية و لو بشكل جزئي ؟؟؟

٢- ماذا لو تم سن تشريع أو قانون يمنع بيع أي عقار سكني بعد شرائه لمدة تقل عن السنة هل هذا القانون سيحد من الارتفاع السريع و المضاربات في العقار السكني ؟؟؟

٣- ماذا لو تم تشريع قانون يفرض ضرائب عالية و تسعيرة غير مدعومة للكهرباء و الماء للعقار السكني المستخدم للتأجير كشقق ،،، هل هذا سيحد من استخدام العقار السكني للإيجار ؟؟؟

٤- ماذا لو تم سن قانون أو تشريع يتيح للمطور العقاري البناء و القيام بالبنى التحتية للمناطق الخاصة بالرعاية السكنية ،،، هل هذا سيحل جزء كبير من القضية الاسكانية ؟؟؟

بانتظار آرائكم ...

المقالة - ٧٢ -

الأراضي الفضاء

التاريخ : ٢٦ يونيو ٢٠٢١

لعل من أنواع الإستثمار العقاري هو الإستثمار بالأراضي الفضاء سواء السكنية أو الإستثمارية أو التجارية أو غيرها من الأنواع ، و هذا الإستثمار ينقسم إلى نوعين عادة المضاربة السريعة أو الإستثمار طويل الأمد ، و السؤال هنا هل الإستثمار بالأراضي الفضاء يعتبر من الإستثمارات الصحيحة في المجال العقاري ؟؟؟ !!!

هناك أكثر من وجهة نظر في هذا الموضوع فتارة يكون الإستثمار بهذا النوع عن طريق المضاربة السريعة لتحقيق أرباح آنية و هذه الطريقة عادة ماتكون مستخدمة في فترات إنتعاش السوق ، و تعتبر من ناحية إستثمارية عملية مربحة و جيدة لتعظيم رأس المال .

أما النوع الآخر و هو الإستثمار الطويل فهو غير محبذ وفق أكثر وجهات النظر الإستثمارية حيث أن الأرض حين تبقى من غير مدخول تعتبر خسارة خاصة في البلدان التي تضع ضرائب على الأراضي الفضاء و أيضا في حال نزول السوق عن سعر الشراء فتعتبر خسارة خاصة في حاسبة الميزانيات للشركات .

الخلاصة :

أن أصل الإستثمار العقاري هو العقار المدر أما الأراضي الفضاء فلا تعتبر من الإستثمارات المحبذة .

المقالة - ٧٣ -

المنافخ و المدن الاسكانية المجدية

التاريخ : ٣ يوليو ٢٠٢١

لعل من أهم الأمور التي تأخذ بعين الاعتبار في أغلب الدول وخاصة المتقدمة منها عند تخطيط المدن هي عوامل المناخ والمؤثرات الطبيعية التي تواجه هذه المدن .

فهناك دول أو مدن تعاني من هطول أمطار غزيرة تصل الى فياضانات بشكل سنوي فتراعي عند تخطيط البنا التحتية كيفية التعامل مع هذه الظاهرة الطبيعية عن طريق تأسيس مجاري للصرف الصحي بامكانها استيعاب هذا الكم الهائل من الأمطار لتخفيف الاضرار الناتجة عنها ، و أيضا هناك دول تعاني من زلازل بشكل متكرر سنويا فتراعي في هذه الحالة اشتراطات البناء و المواد المستخدمة لمقاومة هذه الزلازل بشكل أفضل و غيرها من الأمثلة الكثير مما يستوجب على من يقوم بمسئولية تخطيط أي مدينة حديثة وضع العوامل الطبيعية و المناخية في عين الاعتبار .

في الكويت لدينا مدن جديدة كمدينة صباح الأحمد و مدينة جنوب المطلاع وجنوب صباح الأحمد مستقبلا و غيرها من المدن التي تقع في أماكن صحراوية مفتوحة و هذه المدن تعاني من عوامل طبيعية كتجمع الاتربة في الطرقات و هذه المشكلة تتطلب وضع مصدات طبيعية لتلافي هذه المشكلة ، و أيضا مشاكل الصرف الصحي التي حدثت قبل ٣ سنوات تقريبا عندما هطلت أمطار غزيرة على الكويت ، فيجب على من يقوم بتخطيط هذه المدن وضع العوامل المناخية و الطبيعية و طبيعة المكان في الحسبان عند التخطيط .

التاريخ : ٣ يوليو ٢٠٢١

المقالة - ٧٤ -

رؤية جديدة

التاريخ : ١٠ يوليو ٢٠٢١

العقار هو منتج كباقي المنتجات منها المنتجات الضرورية و التي تعتبر حاجة لأفراد المجتمع و منها المنتجات الثانوية و منها المنتجات الترفيهية .

المنتجات الضرورية تمثلها عقاريا بالعقار السكني الذي يعتبر حاجة ضرورية لأفراد المجتمع و هذه الحاجة يجب أن يتم المحافظة على استقرار أسعارها كي لا تؤثر على المجتمع ، أما المنتجات الثانوية فالمقصود بها أن عدم تملكها أو وجودها لا يؤثر على الأفراد و لكن هي قيمة إضافية تزيد من دخل الفرد كالعقارات الاستثمارية و التجارية و غيرها من العقارات المدرة للدخل و التي تعتبر هي النافذة العقارية لتحقيق الأرباح ، أما المنتجات الترفيهية هي المنتجات الاضافية و التي تعتبر شكلية في أغلب الأحيان و تخدم الواجهة الاجتماعية للفرد .

هذه المنتجات العقارية تحتاج الى رؤية جديدة للتعامل معها لتتناسب مع الزيادة المطردة للسكان و التوسع العمراني فمثلا العقار السكني يجب أن يتم التعامل معه كحاجة لأفراد المجتمع و عدم التداول به كمصدر للدخل و زيادة الثروة و الممارسات التي زادت من سعره في السنوات الأخيرة تحتاج لاعادة النظر في سن تشريعات تحافظ على عدم المتاجرة في هذا النوع من العقارات .

أما بخصوص العقارات الثانوية أو الاستثمارية المدرة للدخل و المستخدمة أساسا لتعظيم إيرادات الأفراد أو الشركات فهي أيضا تحتاج لرؤية جديدة تتعلق في انظمة البناء و المساحات المسموح ببنائها و مراعاة موضوع المواقف كي تخدم شرائح أكبر من أفراد المجتمع ولا تقتصر فقط على توفير احتياجات العوائل الصغيرة جدا أو العمالة فالتنوع في هذا المنتج واجب .

أما العقارات الترفيهية و التي للأسف الشديد اقتصرت على الشاليهات والمزارع والاستراحات فيجب ايجار منافذ ترفيهية بشكل أكبر فالبلاذ تتميز بوجود شاطئ كبير مطل على الخليج العربي و يتيح إنشاء أنشطة ترفيهية تخدم شرائح كبيرة من المجتمع و أيضا تخصيص مدن ترفيهية عصرية في المدن الاسكانية الجديدة تبنى بطريقة تناسب أجواء الكويت الحارة أمر ضروري جدا ، و ضرورة فتح الاستثمار في هذا النوع من العقارات للمستثمرين للتوجه اليه بدل التوجه للاستثمار في العقار السكني الذي يعتبر حاجة للأفراد و يجب عدم المساس بهذه الحاجة .

المقالة -٧٥-

هل هي البداية

التاريخ : ١٧ يوليو ٢٠٢١

في الأسبوع الماضي ظهرت على السطح بعض القرارات و المساعي في الجانب العقاري من قبل الجهات الحكومية و أبرزها كان قرار وزير العدل السيد عبدالله الرومي بإثبات الدفع في محاضر تحويل العقارات في وزارة العدل لتلافي الصفقات الوهمية و سعيا لاحتواء ارتفاع الأسعار ، وأيضا قرار وزير الإسكان تشكيل لجنة مشتركة بين المؤسسة العامة للرعاية السكنية وبلدية الكويت لحصر الأراضي القابلة للتوزيع على المستحقين للرعاية السكنية في المناطق القائمة و تم استخراج عدد لا يقل عن ٣٢٥٠٠ وحدة سكنية في ٩ مناطق مختلفة .

هذه القرارات و المساعي و التصاريح هل هي خطوات جادة أو بداية فعلية لترتيب حركة السوق العقاري أو وضع حلول فعلية للقضية الاسكانية أم هو فقط لذر الرماد في العيون ؟؟

تصريح وجود أراضي تصلح لمستحقين الرعاية السكنية ليس بجديد و قد تم التصريح به سابقا و لكن الحل لا يكمن بالتصريح و لكن الحل يكمن بالتنفيذ على أرض الواقع بوضع خطة عمل تطبق بأسرع وقت لتنفيذ المشاريع المخصصة لذلك و ليس التصريح و التوزيع الورقي .

نعم نحتاج لتحرير أكبر عدد من الأراضي لكن أيضا يجب وضع تشريعات تخدم تنفيذ البنى التحتية و الخدمات لهذه الأراضي و أيضا وضع تشريعات لتمويل المواطنين لبناء هذه الأراضي فالتحرير من غير هذه التشريعات المستحقة يعتبر فقط حبر على ورق .

المقالة -٧٦- هل ممكن

التاريخ : ٢٤ يوليو ٢٠٢١

قبل أيام استمعت إلى برنامج عن الهوية المعمارية في الكويت و كيف اندثرت معالم هذه الهوية مع الحداثة و لم يتم الحفاظ عليها و كان هذا البرنامج على منصة القبس ، و ليس هذا البرنامج و ما طرح فيه هو محور الحديث و لكن لفت نظري أحد المهندسين المعماريين عندما تكلم عن موضوع مبنى الصوابر و ما كان مخطط له و ما تم تنفيذه للأسف مغاير لهذا المخطط و ذكر جملة مبنى متعدد الأغراض و هذا ما فتح أمامي هذا السؤال : هل يصلح لنا هذا النظام؟؟؟

حسب ما تم فهمه من هذا المصطلح « المبنى المتعدد الأغراض أو الاستخدامات » أنه مجمع متكامل الخدمات يتيح وحدات سكنية و حدائق و مدارس و ملاعب و سينمات و محلات تجارية و جمعيات و جميع الخدمات الأساسية والترفيهية لسكان هذا المبنى .

هذه الفكرة وجدتها مطبقة في المجمعات السكنية الحديثة في اسطنبول بتركيا حيث يتم البناء على مساحة كبيرة العديد من المباني السكنية التي تتكون من شقق متعددة الأحجام و فلل صغيرة بالإضافة الى الخدمات الأساسية والترفيهية و يحيط هذا المبنى من الخارج محلات تجارية سواء للمطاعم أو البنوك أو الجمعيات أو المقاهي و غيرها .

ميزة هذه المباني أنها مخصصة فقط لسكانها من المالكين للوحدات السكنية و مجهزة بجميع احتياجات الأمان و أيضا هذه المباني تخدم أهالي المنطقة من حيث الخدمات التجارية الموجودة خارج المبنى .

و السؤال هل من الممكن أن يكون لدينا مباني أو مشاريع مشابهة يتم طرحها للمطورين العقاريين سواء في المناطق الجديدة أو القديمة فهذه المباني لا يمكن بنائها على مساحات صغيرة و تحتاج مساحات كبيرة لتنفيذها بالشكل المطلوب لها .

الخلاصة :

هناك مشاريع نوعية و تخدم شرائح كبيرة من المجتمع منفذة في الخارج بإمكاننا تنفيذها بالكويت و تحل جزء من المشاكل الاسكانية فلماذا لا يتم النظر فيها؟؟؟

المقالة - ٧٧ -

مبادرات جميلة

التاريخ : ٣١ يوليو ٢٠٢١

في الآونة الأخيرة ظهر الكثير من الشباب الكويتي المبدع في القطاع العقاري بعمل فيديوهات توعية للمهتمين بالشأن العقاري ، و ذلك بهدف زيادة الوعي في هذا القطاع الحساس الذي يهم جميع شرائح المجتمع .

ليس صحيحا أن القطاع العقاري فقط يهم من يستطيع شراء عقار و يمتلك الملائمة المالية و لكن القطاع العقاري أصبح يهم جميع شرائح المجتمع فمن يرغب في شراء أرض هذا يعتبر مهتم و من يرغب في تأجير شقة فهذا أيضا مهتم و من يرغب في تأجير محل أو مكتب تجاري لإنشاء مشروعه الصغير فهذا مهتم و من يرغب في تأسيس مصنع فهذا أيضا مهتم فالقطاع العقاري ليس مقتصر على فئة بعينها فقط .

و من حسن الحظ أنه في السنوات الخمس الماضية تم دخول الكثير من الشباب الكويتي في القطاع باختلاف أنواعه فمنهم من تخصص في البيع و منهم من تخصص في التأجير و منهم من تخصص في التسويق المحلات و المكاتب ، و أغلب هؤلاء الشباب أضاف الى مجال التسويق مجال نشر المعرفة في هذا القطاع و توعية المجتمع ببعض الأمور التي غالبا ما تكون غائبة عن أفراد المجتمع و استخدموا وسائل التواصل الاجتماعي في نشر هذه المعرفة التي نتمنى أن تؤدي الى تطوير هذا القطاع بشكل أفضل مما هو عليه الآن .

الخلاصة :

المبادرات الابداعية دائما ما تحقق روافد مفيدة لجميع أفراد المجتمع باختلاف المجالات فنتمنى أن تكون عادة مستمرة .

المقالة - ٧٨ -

الطّار و العقّار

التاريخ : ٣١ يوليو ٢٠٢١

بعد أن تم تخفيف الإجراءات على السفر و فتح المطار بشكل أوسع سواء للمسافرين أو العائدين من الخارج سواء للكويتيين أو المقيمين هل هذا العامل له تأثير على حركة و أسعار العقار ؟؟

نعم له تأثير و لناخذ لمحة بسيطة على تأثير هذا الموضوع ان اغلاق المطار كان له تأثير على أسعار العقارات سواء بشكل إيجابي من ناحية وسليبي من ناحية أخرى .

الإيجابي كان من نصيب أصحاب العقارات الخاصة بالنزهة و الترفيه كالشاليهات والمزارع والاستراحات وغيرها من العقارات التي توجه له المواطنين للترويج عن أنفسهم وعوائلهم خلال فترة الإغلاق سواء للشراء أو للتأجير مما أدى الى ارتفاع نستطيع أن نصفه بالغير منطقي و ذلك نظرا لعدم وجود خيارات أخرى كمتنفس للمواطنين حيث أنه لا يمكنهم السفر و أغلب المجمعات والأماكن الترفيهية الخاصة بالأطفال مغلقة ، أما مع فتح المطارات و توجه عدد كبير من السكان للسفر للسياحة فقد قل الطلب تدريجيا على هذا النوع من العقارات و خاصة التأجير و سيقبل أكثر بالقادم من الأيام و خاصة بعد اعادة فتح المدارس والأماكن الترفيهية للأطفال .

أما التأثير السلبي فقد كان من نصيب العقارات الاستثمارية فأغلب المستأجرين لهذه العقارات كانوا عالقين بالخارج في بلدانهم و لا يستطيعون العودة مما سبب زيادة في الشواغر في شقق العقارات الاستثمارية و سبب ركود في التداول و الطلب على هذه العقارات ، أما الآن و بعد فتح المطارات و السماح بعودة الوافدين المطعمين فمن المتوقع عودة العجلة للدورات تدريجيا و زيادة نسب الإشغال لهذا النوع من العقارات و يكون تأثير فتح المطار ايجابي لأصحاب هذه العقارات .

المقالة -٧٩-

رسوم أملاك الدولة

التاريخ : ٢١ أغسطس ٢٠٢١

في الأسبوع الماضي تم تداول بعض الأخبار عن زيادة في رسوم العقارات الصناعية المملوكة للدولة و بالأخص المؤجرة بالباطن عن طريق المنتفعين بها ، و جاءت هذه الأخبار بعد إيقاف بعض المزادات الخاصة بطرح قسائم صناعية من قبل الدولة لمن يرغب في الانتفاع بها و ذلك لمراجعة الرسوم على هذه القسائم لتحقيق رافد اقتصادي و مالي للدولة من هذه العقارات .

و نحن بدورنا نثمن هذه القرارات التي تعتبر من وجهة نظرنا استحقاق للدولة لتعظيم إيراداتها من خلال هذه القسائم و أيضا هناك مطالبات عديدة من مختصين و اقتصاديين للنظر في رسوم و مداخل مشاريع ال BOT .

و لكن التساؤل هنا ما هو تأثير هذه الزيادات و الرسوم و الضرائب إن صح التعبير على المستهلك النهائي و هو المواطن البسيط هل هناك آليات تحمي المواطن من تحمل هذه الزيادات التي ستحمل على المنتجات حيث أن هذه الرسوم ستحمل على مستأجرين هذه العقارات و بطبيعة الحال سينتج عنها تكلفة إضافية عليهم مما سيجبرهم على اضافة هذه التكاليف على المنتجات النهائية و التي سيكون المواطن هو المتحمل لهذه التكلفة .

الخلاصة :

يجب على من يقوم باتخاذ القرارات دراسة جميع الأبعاد لأي قرار قبل اتخاذه .

المقالة - ٨٠ -

ليش

التاريخ : ٢٨ أغسطس ٢٠٢١

في هذا المقال نبي نسولف بالعامية شوي عشان نقرب وجهات النظر بشكل أكبر من خلال تساؤلات تشير الى بعض الحلول و هي كالآتي :

- ليش ما يستعينون بالمتخصصين لحل القضية الاسكانية اللي يفكرون خارج الصندوق و دائما يستعينون بمن ليس لديهم أي دراية ؟؟؟!!!

- ليش لما ييون ينظمون سوق الوساطة العقارية يستعينون بالجهات الحكومية و لا يستمعون لرأي من هم بالمهنة ؟؟؟ !!!

- ليش حلولنا دائما تكون ردات فعل و ليست حلول جذرية تحل المشكلة من عرجها ؟؟؟!!!!

- ليش لحد الآن الوسيط العقاري يستخدم دفتر كربون و أحنا بسنة ٢٠٢١ و بعز الثورة التكنولوجية ؟؟؟!!!

- ليش معاملة تسجيل عقار تاخذ لها بأفضل الحالات أسبوعين و في بعض دول الخليج ما تطول ساعتين ؟؟؟!!!

ليش و ليش و ليش أحنا متأخرين ؟؟؟ شنو ناقصنا ؟؟؟

الجواب مفتوح لكم ...

المقالة - ٨١ -

من تحمل الراية

التاريخ : ٤ سبتمبر ٢٠٢١

رأية إصلاح و تطوير السوق العقاري من يحملها؟؟؟

سؤال بات من الضروري الاجابة عليه بعد ما أصبحت المطالبات تتزايد بايجاد حلول جذرية لتنظيم هذا السوق ، فمن خلال الفترة السابقة سمعنا و قرأنا الكثير من المطالبات لتنظيم هذا السوق فهناك من اقترح إنشاء هيئة لتنظيم سوق العقار أسوة بهيئة أسواق المال و بعضهم اقترح تشديد أكثر في القوانين لاطهار شفافية أكثر بالتعاملات ، و بعضهم اقترح قصاصات لقضايا معينة و هكذا دواليك كعادتنا في الكويت نتخذ من ردود الأفعال حلولا لقضايانا .

والرأي الأرجح من وجهة نظرنا المتواضعة هو إنشاء هيئة متخصصة للعقار يندرج تحتها جميع المتعاملين بالسوق العقاري ابتداء من الوسطاء و انتهاء بالإدارات الموجودة في الوزارات و المتعلقة بالشأن العقاري كادارة التسجيل العقاري بوزارة العدل وإدارة المساحة ببلدية الكويت و ادارة غسيل الأموال بوزارة التجارة و غيرها .

و نجد هذه التجربة معمول بها في امارة دبي بالامارات بأسم دائرة الأراضي و الأملاك و هذه الجهة هي المنوط بها متابعة سوق العقار من الألف الى الياء .

و نجدد سؤالنا من الجهة المنوط بها حمل رأية تنظيم هذا السوق ؟؟؟

المقالة - ٨٢ -

شاليهات ميناء عبدالله

التاريخ : ١٨ سبتمبر ٢٠٢١

قبل أيام استمعت إلى برنامج عن الهوية المعمارية في الكويت و كيف اندثرت معالم هذه الهوية مع الحداثة و لم يتم الحفاظ عليها و كان هذا البرنامج على منصة القبس ، و ليس هذا البرنامج و ما طرح فيه هو محور الحديث و لكن لفت نظري أحد المهندسين المعماريين عندما تكلم عن موضوع مبنى الصوابر و ما كان مخطط له و ما تم تنفيذه للأسف مغاير لهذا المخطط و ذكر جملة مبنى متعدد الأغراض و هذا ما فتح أمامي هذا السؤال : هل يصلح لنا هذا النظام؟؟؟

حسب ما تم فهمه من هذا المصطلح « المبنى المتعدد الأغراض أو الاستخدامات » أنه مجمع متكامل الخدمات يتيح وحدات سكنية و حدائق و مدارس و ملاعب و سينمات و محلات تجارية و جمعيات و جميع الخدمات الأساسية والترفيهية لسكان هذا المبنى .

هذه الفكرة وجدتها مطبقة في المجمعات السكنية الحديثة في اسطنبول بتركيا حيث يتم البناء على مساحة كبيرة العديد من المباني السكنية التي تتكون من شقق متعددة الأحجام و فلل صغيرة بالإضافة الى الخدمات الأساسية والترفيهية و يحيط هذا المبنى من الخارج محلات تجارية سواء للمطاعم أو البنوك أو الجمعيات أو المقاهي و غيرها .

ميزة هذه المباني أنها مخصصة فقط لسكانها من المالكين للوحدات السكنية و مجهزة بجميع احتياجات الأمان و أيضا هذه المباني تخدم أهالي المنطقة من حيث الخدمات التجارية الموجودة خارج المبنى .

و السؤال هل من الممكن أن يكون لدينا مباني أو مشاريع مشابهة يتم طرحها للمطورين العقاريين سواء في المناطق الجديدة أو القديمة فهذه المباني لا يمكن بنائها على مساحات صغيرة و تحتاج مساحات كبيرة لتنفيذها بالشكل المطلوب لها .

الخلاصة :

هناك مشاريع نوعية و تخدم شرائح كبيرة من المجتمع منفذة في الخارج بإمكاننا تنفيذها بالكويت و تحل جزء من المشاكل الاسكانية فلماذا لا يتم النظر فيها؟؟؟

المقالة - ٨٣ -

ورش إسكانية

التاريخ : ٢٥ سبتمبر ٢٠٢١

في الأيام الماضية قام بعض أعضاء مجلس الأمة الكرام و هم السادة الدكتور حسن جواهر و الدكتور عبدالعزيز الصقعي بعمل ورش لمناقشة الحلول للقضية الاسكانية و تم من خلال هذه الورش استضافة العديد من الأخوة المتخصصين في المجال العقاري و ذلك لمناقشة الحلول للقضية الاسكانية كل حسب اختصاصه .

نعم نحتاج مثل هذه المبادرات من الأخوة المشرعين أعضاء مجلس الأمة لوضع حلول جذرية للقضية الاسكانية و أيضا لانشاء هيئة تعنى بتنظيم السوق العقاري بشكل كامل وعدم الاعتماد على رداة القفل بالحلول .

و لكن يجب أن يتبع هذه المبادرات تنفيذ و المشي بخطى سريعة في الانجاز و تشريع القوانين و ليس فقط كتابة مسودات ووضعها بالادراج .

المقالة - ٨٤ -

دراسة المعطيات قبل الاستثمار بالعقار

التاريخ : ٢٥ سبتمبر ٢٠٢١

من مقولات القدماء عن العقار « العقار يمرض و لا يموت » و أيضا « العقار الأبى البار » و غيرها من المقولات التي توحى للمتلقي أن العقار استثمار ناجح و قليل المخاطر و أن الاستثمار به غنيمة .

و لكن

هذه المقولات لا تتحقق في حال كان الاستثمار بدون دراسة و بدون قراءة صحيحة و متأنية لمعطيات السوق العقاري بشكل خاص و قراءة الأحداث بشكل عام سواء السياسية منها أو الاقتصادية .

فيجب على المستثمر معرفة مؤشر السوق وقراءته قراءة صحيحة بعيدا عن الاندفاع و العواطف و كلام الدواوين ، فليس من الضروري اذا رأينا الناس متجهة للاستثمار في مكان معين أن نتوجه معهم بدون دراسة فوائد الاستثمار في هذا المكان سواء على المدى القصير أو البعيد .

للأسف عندنا في الكويت دراستنا للاستثمار عادة ما تكون سطحية و هي أن فلان استثمار في هذا المكان و حقق أرباح كبيرة فيجب علينا أن نستثمر لتحقيق هذه الأرباح و لكن لا نقوم بالنظر للفترة التي قام بالاستثمار بها و أسعارها و الفترة التي سنقوم نحن بالدخول فيها ، و أيضا لا ننظر هل الأسعار متضخمة أم طبيعية في الفترة التي نرغب بالاستثمار بها .

الخلاصة :

- من يرغب بالاستثمار يجب عليه النظر لعدة أمور و هي :
- ١- الفترة الزمنية للاستثمار المرغوب به هل هي قصيرة أم طويلة .
- ٢- الرجوع لتاريخ أسعار المنطقة و معرفة مؤشر الحركة فيها و ماهي الأسعار التي كانت تتحرك فيها .
- ٣- معرفة العوامل التي أدت لارتفاع أو نزول أسعار المنطقة و تحليلها تحليل علمي بعيدا عن العواطف و الاندفاع .
- ٤- قراءة مستقبل هذه المنطقة من خلال دراسة التمدد السكاني و الحاجة المستقبلية لهذه المنطقة و المشاريع المحيطة بها و غيرها من العوامل التي من الممكن أن تجعل الاستثمار ناجح أو غير مجزي .

التاريخ : ٢٥ سبتمبر ٢٠٢١

المقالة - ٨٥ -

جنوب بعد العبدالله

التاريخ : ٩ أكتوبر ٢٠٢١

في الأيام الماضية صرح وزير الاسكان عن عزم المؤسسة العامة للرعاية السكنية البدء بتوزيع القسائم على المستحقين لها في مدينة جنوب سعد العبدالله على المخطط من مطلع شهر ديسمبر المقبل بواقع ٣٣١٥٢ قسيمة على أن يكون هناك توسعة بواقع ٦٠٠٠ قسيمة و قد تمت موافقة المجلس البلدي عليها .

و ما يدعو للتفائل هذه المرة أن هناك جدول زمني للتوزيع تم الاعلان عنه لدخول القرعة بخلاف المرات السابقة التي كانت مجرد تصريحات .

و لكن السؤال هنا هل سيؤثر توزيع هذه المدينة على أسعار العقار بشكل عام و البدلات أو بمعنى ادق التنازل عن الطلبات مقابل التخصيص بشكل خاص ؟؟؟

بالمجمل لا نعتقد أن التوزيع على المخطط سيؤثر على أسعار العقارات بالسوق بشكل عام مالم تكون هناك وفرة من العقارات التي يستطيع المواطن البناء فيها بشكل مباشر ، و لكن بخصوص التنازل عن الطلب مقابل التخصيص نعتقد أن أصحاب الطلبات القديمة و خاصة بداية سنة ال٢٠٠٠ سيقومون بطلب التنازل مقابل الحصول على عروض في المناطق التي تم التخصيص بها و اعطاء أمر بناء مثل جنوب عبدالله المبارك و غيرها و نعتقد أن الأسعار ستنخفض عن السابق لأن هناك من أصحاب التخصيص في هذه المناطق يرغب في جنوب سعد العبدالله و بما أن المدينة سيتم البدء بتوزيعها سيسعى هؤلاء الملاك للبدل مع أصحاب الطلبات المستحقة لمدينة جنوب سعد . و في النهاية نتمنى بعد التوزيع أن يتم العمل بانجاز البنية التحتية بطرق أسرع كي لا يتأخر المواطنين أكثر في السكن في هذه المدينة التي طال انتظارها ، و نسأل الله التوفيق للجميع .

المقالة -٨٦-

الترقب سيد الموقف

التاريخ : ١٧ أكتوبر ٢٠٢١

١٨٨

في الآونة الأخيرة و مع متابعتنا الدقيقة لحركة السوق العقاري في الكويت وجدنا هناك بطئ في حركة التداولات و خصوصًا في العقار الصناعي و الحرفي و من ثم العقار السكني أما العقار التجاري و الإستثماري فهو قليل التداولات بسبب جائحة كورونا ، و هذا البطئ في التداولات يعزى للعديد من الأسباب من أهمها :

١- صدور بعض الصريحات من مسئولين حكوميين بضرورة زيادة الرسوم على عقارات أملاك الدولة و يشملها العقار الصناعي و الحرفي مما أدى لترقب الكثيرين من المتداولين في هذا النوع من العقارات .

٢- أيضا على الجانب السكني هناك توجه كبير لوضع ضوابط و فرض رسوم على أصحاب العقارات السكنية المؤجرة بنظام الشقق كرفع الدعم عن الكهرباء و الماء و فرص ضرائب ، نعم هذا الأمر صعب التطبيق في الوقت القريب و لكن تكرار التصريحات بهذا الشأن يولد عند المستثمرين الترقب بدل الإندفاع .

٣- الارتفاع السريع و الجنوني لأسعار هذه العقارات لا سيما العقار السكني الذي أصبح شراءه صعب المنال و حلم بمعنى كلمة حلم .

٤ - ترقب بعض القوانين و الحلول المطروحة من مجلس الأمة لحل القضية الإسكانية و تنظيم عمل السوق العقاري .

٥ - هناك توجه على إستحياء من بعض المستثمرين للعودة للعقار الإستثماري بما أن الأمور تتحسن تدريجيا بعد جائحة كورونا .

الخلاصة :

البطئ في التداولات و الركود التدريجي أمر محمود جدا لإعادة الأسعار إلى نصابها و تصحيحها ، و أيضا الترقب شيء جيد لإعادة دراسة الإستثمار بالطرق الصحيحة و عدم تضخيم التوقعات على العائد من هذا الإستثمار .

المقالة - ٨٧ -

المصالحة الوطنية و العقار

التاريخ : ٢٣ أكتوبر ٢٠٢١

بوادر الاستقرار السياسي تجلت في الأسبوع الماضي من خلال البدء بموضوع المصالحة الوطنية التي كانت بأوامر سامية من سمو الأمير الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه وظهرت النتائج الأولية ببيان من ٤٠ نائب في مجلس الأمة للبدء في هذه المصالحة من خلاله تم طلب العفو رسميا من سمو الأمير عن أبناءه الذين صدرت بحقهم أحكام قضائية بسبب قضايا رأي و نتمنى أن تبدأ صفحة التنمية الحقيقية لكويت جديدة بقيادة سموه حفظه الله ورعاه و بمساندة ولي عهده الأمين .

و التساؤل الذي نطرحه هل هذه المصالحة الوطنية و التوجه نحو التنمية سيكون لهما أثر على السوق العقاري؟؟؟

نعم سيكون لهذه المصالحة الأثر الايجابي على سوق العقار ان قام المشرعين الممثلين بأعضاء مجلس الأمة و المنفذين الممثلين بمجلس الوزراء العمل خارج الصندوق و فتح أفاق جديدة في هذا السوق من خلال عدة أمور و هي كالتالي :

١- حل القضية الإسكانية و معالجة موضوع التمويل و طرح مشروع المطور العقاري و حل مشكلة الوقت في انجاز البنى التحتية للمدن الاسكانية الجديدة .

٢- تنظيم عمل السوق العقاري ككل ابتداء من طرق تقييم العقارات و تتلخص بإنشاء هيئة معنية بهذا الشأن و سوق الوساطة العقارية من خلال العمل بنظام الدفتر الالكتروني و التمويل العقاري عن طريق البنوك و تسهيل اجراءات بيع العقارات من خلال ربط الجهات المعنية في نظام إلكتروني يسهل على المواطنين وانجاز معاملاتهم العقارية .

٣- فتح آفاق استثمارية عقارية لتجار العقار للتوجه اليها و الابتعاد عن الاستثمار في العقار السكني لمنع المضاربات به و تضخم أسعاره .

و هناك العديد من التفاصيل و لكن هذه تعتبر أهم الأمور و قد تم في الأسابيع السابقة عمل ورش عمل في مجلس الأمة لمناقشة أوضاع السوق العقاري بشكل كامل من خلال الاستعانة بالمختصين في المجال و نتمنى أن ترى هذه المقترحات النور مع بدء حقبة جديدة من العمل من أجل كويت جديدة .

التاريخ : ٢٣ أكتوبر ٢٠٢١

المقالة - ٨٨ -

فل نجرب

التاريخ : ٣١ أكتوبر ٢٠٢١

تزامنا مع إعلان المؤسسة العامة للرعاية السكنية البدء بتخصيص الطلبات المستحقة لمدينة جنوب سعد العبدالله تم الإعلان أيضا أنه سيتم تخصيص عدد ٢٤٠٠ قسيمة لتجربة نظام المطور العقاري و معرفة فعاليته .

و يأتي هذا القرار بعدما ألغت اللجنة الإسكانية بمجلس الأمة نظام المطور العقاري كاملا لهذه المدينة التي كان من المخطط لها أن تكون أول مدينة ذكية سيتم تنفيذها عن طريق المطور العقاري الكوري .

و لكن كالعادة القرارات الارتجالية هي من يتصدر الحلول لمشاكلنا .

نعم نظام المطور العقاري يشكل حلا كبيرا للقضية الإسكانية إن تم تطبيقه بشكل متقن وفق معايير عالمية متناسبة مع احتياجاتنا و أيضا مع رقابة صارمة من الجهات المختصة ، أما رفض هذا النظام برمته بسبب عدم الثقة بالشركات المحلية هذا يعتبر هروب من الحل و إستمرار المشكلة بتعقيداتها .

ما المانع من إدخال الشركات العالمية بشكل مباشر و بدون وكيل محلي للقيام بهذا النظام كي يتم فتح باب المنافسة مع الشركات المحلية ؟؟؟

ما الذي يمنع عمل إستبيان إلكتروني لجميع أصحاب الطلبات الإسكانية و معرفة احتياجاتهم الإسكانية لتنفيذها مع المطور العقاري العالمي ؟؟؟

الخلاصة :

إلى متى سيتم العمل بمفهوم التجربة و الخطأ لحل القضية الإسكانية ؟؟؟!!!

المقالة - ٨٩ -

هل ممكن

التاريخ: ٧ نوفمبر ٢٠٢١

الجمعيات التعاونية في الكويت ظاهرة ناجحة و مميزة و خاصة في السنوات الأخيرة و أصبحت تقوم بأدوار إجتماعية ترفع لها القبة ، صحيح أن هناك جمعيات لها الكثير من السلبيات و ليس لها أدوار تذكر و لكن نقصد في مقالنا هذا الجمعيات المميزة التي أصبحت تتنافس في تقديم كل ما يريح مساهميها من أبناء المنطقة .

و السؤال هل من الممكن أن تساهم الجمعيات التعاونية في حل جزء من القضية الإسكانية؟؟؟

سؤالنا يميل إلى الافتراض أكثر منه إلى الواقع و لكن لنفترض أن أحد الجمعيات المميزة طلبت من الحكومة بتخصيص أرض بمساحة كبيرة و تقوم هذه الجمعية ببناء مجمع سكني متعدد الأغراض يشتمل على شقق سكنية بالإضافة إلى مرافق و حدائق و متاجر تخدم سكان هذا المجمع .

و تكون الشقق في هذا المجمع بنظام الغرفتين مع خدماتها و تخصص هذه الشقق لحديثي الزواج من أبناء المنطقة المساهمين بالجمعية و يكون التأجير بقيمة بدل الإيجار المخصص من الحكومة و يستغل الفرد هذه الشقة لمدة خمس سنوات و من ثم يقوم بإخلائها ليستفيد بها متزوج حديث آخر و هكذا .

ألا يساعد هذا المقترح بتخفيف الضغط على الشقق السكنية الموجودة في المنازل؟؟؟

ألا يساعد على تقليل قيمة الإيجارات بالمنطقة؟؟

و أيضا من الممكن تخصيص المتاجر الموجودة بالمجمع للشباب أصحاب المشاريع الصغيرة و هذا يشجع هذه المشاريع و أيضا يكون كاستثمار لمدة معينة و من ثم يتاح المجال لصاحب مشروع آخر و هكذا .

الخلاصة :

لنخرج قليلا من الصندوق و نضع المقترحات و لو كانت إفتراضية فمن الممكن أن تكون فكرة لحلول واقعية .

المقالة - ٩٠ -

فن عرض العقار

التاريخ : ١٤ نوفمبر ٢٠٢١

للأسف التسويق العقاري في الكويت يفتقر للاحترافية في طرق العرض و ذلك لعدة أسباب :

١- عدم رغبة الملاك بتزويد الوسيط لتفاصيل العقار التي تخدم عملية التسويق بداعي عدم حرق العقار في السوق .

٢- رغبة الوسطاء في اقتناص فرصة بيع أو تأجير العقار بالسرعة القصوى و بالتالي يأخذ أي بيانات بسيطة عن العقار لعرضه أولا و من ثم يبحث في التفاصيل .

٣- عدم وجود قوانين تجبر مالك العقار بحصر العقار لدى وسيط واحد ليعمل عليه بالاحترافية المطلوبة كما هو الوضع في أكثر الدول احترافية في هذا المجال .

٤- عدم وجود ثقافة لدى جميع الأطراف أن سواء المالك أو الوسيط أن التسويق العقاري فن و يحتاج عمل دراسة لكل عقار قبل تسويقه .
الخلاصة :

هناك أمور بسيطة جدا تساعد على تسويق العقار باحترافية منها تنظيف العقار قبل عرضه - تزويد الوسيط بجميع مخططات العقار لشرحها للعملاء المحتملين - ابلاغ الوسيط بأي مديونيات على العقار و هكذا .

المقالة - ٩١ -

ماذا بعد

التاريخ : ٢٠ نوفمبر ٢٠٢١

بعد البدء في استقبال طلبات التخصيص للمواطنين المستحقين لمدينة جنوب سعد
البدالله ، و بعد ما يتم استلام التخصيص الرسمي بالقرعة السؤال المستحق هنا أو
الأسئلة المستحقة هي كالتالي :

- هل هناك جدول زمني واضح ومحدد المعالم لتاريخ استلام المواطنين لأذونات البناء
في هذه المدينة ؟؟؟

- و هل قامت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالتوقيع مع الشركات التي ستقوم
 بتنفيذ مشاريع البنى التحتية للمنطقة ؟

- هل ستكون مدينة جنوب سعد عبدالله أول مدينة ذكية بالكويت كما كان المقرر
له أم تم الغاء هذا الأمر كما تم الغاء المطور العقاري الكوري ؟

- هل تم تنفيذ المخططات للقوائم الزائدة التي تمت الموافقة عليها من المجلس البلدي
؟؟؟

الخلاصة :

المواطن لا يرغب في الحصول على ورقة تبلغه أن لديك أرض في هذه المدينة أو تلك
المواطن يرغب في الحصول على أرض على أرض الواقع لبناء بيت العمر بأسرع وقت و
التخلص من سبح الايجارات .

المقالة - ٩٢ -

أنواع الصفقات في السوق العقاري

التاريخ: ٢٧ نوفمبر ٢٠٢١

لعل هناك أنواع مختلفة من الصفقات العقارية أو بالمصطلح العامي (البيعات) التي تتم بالسوق العقاري ، و هذه الصفقات أو البيعات تحكمها عدة معايير أو ظروف و بالتالي هي من تؤثر في سعر الصفقة و نسردها التالي :

- الصفقة الطبيعية و هي عبارة عن الصفقة التي تتم حسب أسعار السوق و تكون بغرض الحاجة أي أن المشتري محتاج للسكن و البائع يرغب في البيع حيث انتفت حاجته للعقار كعقارات الورثة أو المطور للعقارات .

- صفقة الرغبة و هي عادة تتم بسعر أعلى من سعر السوق الطبيعي و ذلك لعدة عوامل منها رغبة المشتري في هذه المنطقة أو القطعة أو موقع العقار المميز و ارتداداته أو البناء الفاخر .

- صفقة المضارب و عادة تكون أقل من سعر السوق بشيء معقول و تعطي المجال للمشتري بإعادة البيع و تحصيل هامش ربح معقول .

- صفقة المستثمر و هذا النوع من الصفقات عادة يبنى على أساس محاسبي بحث و ينظر من خلاله الى عوائد العقار و تحدده المدة التي يرغب فيها المستثمر باستثمار رأس المال و هذه الصفقات عادة تتم في العقارات الاستثمارية و التجارية .

الخلاصة :

هناك أنواع متعددة من الصفقات التي من خلالها نقيس هل قيمة العقار عادلة أم مبالغ بها و هي تعتمد على العوامل التي تم ذكرها .

المقالة - ٩٣ -

الاستثمار الآمن خطر بعض الأحيان

التاريخ : ٤ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢

نعم يعتبر الاستثمار بالعقارات من أكثر الاستثمارات أماناً على مستوى العالم و كبار رجال الأعمال دائماً ما ينصحون باقتناء العقارات لاسيما العقارات المدرة للدخل ...

و لكن

هل هذا الاستثمار فعلاً آمن؟؟؟

من خلال معاصرنا للسوق العقاري و قد مرت علينا أزمات متعددة في هذا السوق صاحبها فترات ركود و فترات نزول بعضها قارب أن يكون انهيار مثل ماحدث في عام ٢٠٠٨ تبين لنا أن الاستثمار العقاري متى ما كان مدروس بشكل كبير ووضع المخاطر في الحسبان كان أكثر أماناً و متى ما تم الدخول فيه بالوقت المناسب سيكون استثمار مربح و لكن في بعض الأحيان و هذا ما يجعل الاستثمار العقاري أقل أماناً يتم الاستثمار و الدخول فيه في أوقات التضخم العالي ظناً من المستثمر أن هذا الارتفاع سيسود أو في أسوأ الأحوال لن ينفجر ، التفاؤل شيء جيد و لكن في حال الإفراط فيه يكون عكسياً على صاحبه .

و هناك استثمارات عقارية آمنة و استثمارات أقل أماناً و لكن قل ما نجد استثمارات عقارية عالية الخطورة الا ما ندر و نطرح بعض الأمثلة للاستثمارات الآمنة و الأقل أماناً .

من الاستثمارات الآمنة العقارات ذات المدخول الشهري الثابت كالعقارات الاستثمارية و التجارية و تكون هذه العقارات أكثر أماناً إذا كانت مملوكة بدون أي رهون للبنوك فالرهن على هذه العقارات قد يجعلها في خانة الأقل أماناً وقت الأزمات ، و هذه العقارات تشكل أماناً لملكها لأنها مدرة حتى في فترات الأزمات و ان قل مدخولها في هذه الفترة و لكن ان لم تكن مرهونة فلا ضير .

أما العقارات الأقل أماناً هي الأراضي الفضاء حيث أن مالكها يعتمد فقط على ارتفاع سعرها لإعادة البيع و هي لا تعطي مالكها أي مردود آخر الا في حالة البيع و في بعض الأحيان تشكل خسارة على مالكها في حال كان هناك ضرائب على الأراضي الفضاء و تحقق هذه العقارات فائدة جيدة في حالات انتعاش السوق و المضاربة بها أو في حالات الاستثمار الطويلة جداً .

الخلاصة :

نوع العقار و وقت الشراء و طريقة الشراء عوامل مهمة جداً في جعل الاستثمار العقاري آمناً أو أقل أماناً .

المقالة - ٩٤ -

أسعار البديل نار

التاريخ : ١٢ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٤

لعل التضخم الحاصل بأسعار العقارات لا يشمل عقارات البيع فقط و لا يشمل الأجازات فقط و لكن وصل التضخم و المبالغة بالإسعار للبدلات بين الطلبات الإسكانية و التخصيص و أسباب هذا التضخم الحاصل أيضا ترجع لتأخر حل القضية الإسكانية ، فبعض المواطنين يضطر لإختصار الوقت للحصول على أرض مسموح فيها البناء بدفع مبلغ و قدره للبدل مع صاحب هذه الأرض ، حيث وصل البدل في بعض المناطق مع الطلبات الإسكانية لمبالغ قريبة من أسعار شراء الأراضي في مناطق جاهزه كالخيران السكنية ، على سبيل المثال بدل طلب إسكاني سنة ٢٠٠٢ مع جنوب عبدالله المبارك قد يصل لمبلغ ١٢٠ ألف دينار و قد يصل مع غرب عبدالله المبارك إلى مبلغ ١٨٠ ألف و نتكلم هنا عن المواقع العادية و ليست المميزة .

و كل هذه المبالغ يتحملها المواطن كي يحصل على بيت العمر فإلى متى يعاني المواطن بسبب تخططات المسؤولين عن حل القضية الإسكانية .

الخلاصة :

نتمنى من المشرعين في مجلس الأمة الإلتفات لحلول شاملة لهذه القضية التي مازالت تؤرق المجتمع .

المقالة - ٩٥ - أعراف

التاريخ: ١٢ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٦

لعل هناك أعراف جرت بالسوق العقاري منذ عقود متعاقبة خيل للبعض أنها قوانين ملزمة إلا أنها أعراف و يمكن العمل خلافها و لا يضرها شيء و من هذه الأعراف الآتي:

١- مدة إخلاء العقار السكني :
يعتقد الكثير أن مدة الإخلاء في العقار السكني كاليوت و الفلل بعد البيع هي ٣ شهور حسب القانون إلا أن هذا الاعتقاد خاطئ و إنما هو عرف و يمكن الاتفاق خلافه و يجوز تسليم العقار فور الانتهاء من تحويله بوزارة العدل .

٢- عمولة الإيجار في العقارات السكنية :
عمولة الإيجار غير محددة بقانون و إنما جرى العرف أن العمولة إيجار شهر كامل يكون مناصفة بين المالك و المستأجر و يجوز الاتفاق خلاف ذلك ، و للمعلوم السنة الماضية صدر قرار بتحديد قيمة العمولة نصف شهر و لكن و لم يحدد فيه من الذي يتحمل العمولة و ذكر بالقرار يجوز الاتفاق خلاف ذلك فالأغلب استمر على العرف القائم .

٣- عمولة الشراء:
جرى العرف أن عمولة الشراء البالغة ١٪ من قيمة الصفقة يتحملها المشتري و يعتقد الأغلب أن هذا قانون و لكنه عرف و القانون حدد النسبة فقط و ذكر أن العمولة يتحملها أما البائع أو المشتري أو مناصفة بينهما و لكن المتعاملين مستمرين على العرف بتحمل المشتري لكامل العمولة .

الخلاصة :
يجب على من يتعامل بالسوق العقاري أو أي سوق آخر أن يفرق بين القوانين و الأعراف حتى يستطيع ابرام العقود بالشكل الصحيح .

المقالة - ٩٦ -

بإختصار شديد

التاريخ : ٢٦ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٨

- هل أسعار العقار فلكية ؟ نعم
 - هل الاسعار متضخمة ؟ بلا شك .
 - هل هناك حلول مكتوبة ؟ نعم .
 - هل هذه الحلول مطبقة ؟ لا
- الخلاصة : أكيد هذا مصير الأسعار و سلامتكم

المقالة - ٩٧ -

العقار الاستثماري للأنشطة الرياضية

التاريخ : ٢ يناير ٢٠٢٢

بعد جائحة كورونا والضبابية المصاحبة لها في خروج الوافدين أو عودة الوافدين و في تعديل التركيبة السكانية و ما نوعية الوافدين الذين سيشغلون هذا القطاع هل سيتجه أصحاب الأراضي الاستثمارية إلى تأجير أراضيهم لأصحاب الأنشطة الرياضية الى أن تتضح الرؤية لديهم؟؟؟

نعم أصحاب العقارات الاستثمارية (الأراضي) في الوقت الحالي متحIRON كثيرا في طريقة بناء أراضيهم و تصميمها حيث أن الصورة غير واضحة إلى الآن عن ماهية المستأجرين المستهدفين لهذه العقارات و كيفية بناء هذه العقارات و النمط الذي سيكون عليه البناء ، ضف على ذلك التكلفة العالية للبناء في هذه الفترة بسبب ارتفاع مواد البناء و قلة العمالة المتخصصة في البناء ، كما أن القيمة الإيجارية في العقارات القائمة حاليا تتجه نحو النزول .

و من الحلول لأصحاب هذه الأراضي الاستثمارية التوجه لتأجير أراضيهم لفترة مؤقتة على المستثمرين في الأنشطة الرياضية كملاعب كرة القدم و البادل و الأندية الصحية و غيرها من الأنشطة الرياضية التي لاقت رواجا كبيرا و خصوصا بعد الجائحة ، و هذا الأمر جيد جدا من حيث تنويع الاستثمار لأصحاب هذه الأراضي و أيضا فتح آفاق ترويحية لفئة الشباب حيث أنهم مقبلين بشكل كبير على هذه الأنشطة المفيدة لهم .

الخلاصة :

يجب على المستثمرين في القطاع الاستثماري الخروج قليلا من صندوق بناء الشقق الى الاستثمار في الأنشطة الرياضية و يجب على الجهات المسؤولة كالبديية و غيرها تنظيم و تسهيل التراخيص لهذه الأنشطة .

المقالة - ٩٨ -

تحرير الأراضي ليست المسكطة

التاريخ : ٨ يناير ٢٠٢٢

دائماً ما نقرأ من المحللين و الكتاب و المتخصصين أن حل القضية الإسكانية بتحرير الأراضي هل هذه هي المعضلة؟؟؟

إذا عملنا بحث سريع في مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية نجد أن المؤسسة مخصص لها أراضي بمساحات كبيرة و تضم عدد كبير من القسائم المخصصة لتلبية إحتياجات المواطنين إذن ليست هذه هي المشكلة أو المعضلة .

نعم في السابق كانت هذه المشكلة و لكن الآن المشكلة تكمن في تنفيذ البنى التحتية لهذه المشاريع الإسكانية و تسليمها بشكل سريع للمواطنين .

الخلاصة :

حل هذه المعضلة بسن تشريعات المطور العقاري كباقي دول العالم فمن المستحيل أن تستطيع الدولة تنفيذ هذه المشاريع دفعة واحدة .
و لكن المطور العقاري يجب أن ينفذ بالشكل السليم وفق معايير ورقابة صارمة من الدولة كي لا تصير هذه المشاريع هدية للشركات الفاسدة .

المقالة - ٩٩ -

وطف السمار

التاريخ : ١٥ يناير ٢٠٢١

نعم حان وقت قطف ثمار التخطيط السيء ...

نعم حان وقت قطف ثمار قرارات البنج للمواطنين ...

عندما تصدر قرارات بدون تخطيط لإنجازها فإننا نجني ثمار لا تغني ولا تسمن من جوع ...
و الأدهى و الأمر أننا لا نتعلم من هذه الأخطاء و نعاود الكرر على أمل أن نحصل على نتيجة مختلفة .

مدينة جنوب المطلاع تم الإنتهاء من توزيعها على الورق عام ٢٠١٦ بدون خطة واضحة متى يتم تسليمها و كيف يتم تمويل المواطنين للبناء فيها و أيضا كيف يتم السيطرة على الإرتفاع الفاحش في مواد البناء و الأيدي العاملة .

و من ثم تعاد الكرر في مدينة جنوب صباح الأحمد فقط توزيع على الورق بدون خطة واضحة

و أيضا للظهور بدور البطولة يكرر المشهد للمرة الثالثة في مدينة جنوب سعد ...

السؤال المستحق ???

هل تم وضع خطة واضحة لإنشاء هذه المدن الكبيرة الحجم و تاريخ الإنتهاء منها كي يعلم المواطن ماذا ينتظره أم دع الأيام تفعل ما تشاء !!!!!!

التاريخ : ١٥ يناير ٢٠٢١

المقالة - ١٠٠ -

جلسة ٢٥ يناير

التاريخ: ٢٢ يناير ٢٠٢٢

في تصريح لعضو مجلس الأمة الدكتور طارق الصقبي ذكر أنه و مع بعض النواب طلبوا عقد جلسة خاصة بتاريخ ٢٥ يناير لإقرار قوانين خاصة برفع ميزانية بنك الائتمان الكويتي ليتمكن من تمويل الأسر الكويتية المنتظرة لأوامر البناء في مدينة جنوب المطلاع و منطقة خيطان .

الدكتور بشر بأخبار سارة للمواطنين للبدء ببناء قسائمهم و نتمنى أن تكون هذه الجلسة افتتاحية لحل جزء من القضية الاسكانية و تأتي القوانين تباعا لمعالجة التضخم الحاصل في أسعار العقارات السكنية في الكويت .

المقالة - ١٠١ -

مختصر لعله مفيد

التاريخ : ٢٩ يناير ٢٠٢٢

زيادة رأسمال بنك الائتمان ما هو إلا حل ترقيعي مؤقت نتيجة سوء
تخطيط سابق ...

نتمنى أن توضع حلول مستدامة لحل هذه القضية التي أصبحت للأسف
مستدامة ...

المقالة - ١٠٢ -

حل إرتفاع أسعار السكن الخاص

التاريخ : ٥ فبراير ٢٠٢٢

لعل من الحلول المطروحة لمعالجة الإرتفاع الحاد في أسعار السكن الخاص هو الآتي:

- فرض ضريبة على البيت الثالث للمواطن .
 - رفع الدعم عن الكهرباء و الماء لمن يملك أكثر من منزلين .
- و نحن نعتقد من وجهة نظرنا الشخصية أن هذه الحلول لن تعالج المشكلة فهذه الضرائب أو المبالغ ستحمل بالنهاية على المواطن المستأجر في هذه العقارات و الفائدة منها فقط زيادة دخل الدولة و نحن لسنا ضد هذا الأمر و لكن هذا ليس الحل لزيادة الأسعار .

الحل بسيط و هو كالاتي :

- توفير مدن إسكانية.

- السرعة في إنجاز هذه المدن و هذه السرعة تحل بإقرار قانون المطور العقاري بشكل متقن .

الخلاصة :

المعادلة بسيطة هناك زيادة في عدد السكان و قلة في المعروض فمن الطبيعي إرتفاع الأسعار بهذا الشكل .

المقالة - ١٠٣ -

مختصر فريد

التاريخ : ١٣ فبراير ٢٠٢٢

عندما يتم التعامل مع العقار السكني كحاجة انسانية لا يجب المساس بها
عندها لن تصبح هناك قضية اسكانية ...

المقالة - ١٠٤ -

معضلة البناء لدى الشباب الكويتي

التاريخ: ١٩ فبراير ٢٠٢٢

خلال العشر سنوات الماضية دخل أغلب الشباب الكويتي مرحلة جديدة من حياته و هي مرحلة بناء بيت العمر و للأسف عانى الكثير من الشباب من مشاكل سواء على مستوى تصميم المخططات أو على مستوى التعاقد مع المقاولين أو شركات المقاولات التي تقوم بالتشطيب على المفتاح أو حتى في تحديد احتياجه من البنيان و تقدير التكاليف .

فالبعض دخل في مشاكل نصب مع المقاولين و البعض الآخر و الأغلب وقف بنيانه بسبب عدم كفاية الميزانية و التقدير الصحيح للاحتياج منذ بداية تصميم المخطط و الى آخره من المشاكل التي تعج بها الدواوين ووسائل التواصل الاجتماعي .

و هذا أمر طبيعي جدا حيث أنه لا توجد جهة محايدة بالدولة تقدم الاستشارات لهذه الفئة من الشباب الذين يجهلون أبجديات البناء حيث أن الغالبية العظمى منهم تكون هذه التجربة الأولى و الأخيرة بالنسبة له في البناء و بعد انتظار طال أكثر من ١٥ سنة .

الخلاصة :

يجب انشاء جهة تقوم بتوجيه الشباب بأمور البناء و مراجعة خطوات البناء من الألف الى الياء حتى لا يقعوا في المحذور و يعاني من هذه المشاكل التي من الممكن أن تسبب مشاكل أسرية .

المقالة - ١٠٥ -

طبول الحرب

التاريخ : ٥ مارس ٢٠٢٢

قبل أيام اندلعت حرب روسيا على أوكرانيا و أسفرت هذه الحرب أو ستسفر عن آثار سياسية و اقتصادية و انسانية و غيرها ، و ما سنركز عليه في هذه المقالة الآثار الاقتصادية و هل لها تأثير على العقار سواء بالسلب أو الايجاب .

لعل العالم ما لبث أن تنفس قليلا بعد الآثار الاقتصادية التي تتربت بعد جائحة كورونا و صحن على طبول الحرب و هي تفرع من روسيا على اوكرانيا الأمر الذي سينتج عنه آثار اقتصادية أخرى و منها الارتفاع الواضح لأسعار النفط و الغاز و أيضا التأثير الذي سينتج عن ارتفاع سعر الشحن و الصادرات و غيرها من الأمور التي تتأثر نتيجة الحروب ، لاسيما و أن تصاريح كثيرة تنذر بحرب عالمية ثالثة .

نعم العقار جزء من الاقتصاد و لعل هذه الحرب بعد جائحة كورونا ستعزز استقرار أموال المستثمرين في دولهم و عدم استثمارها بالخارج مما سيساعد في ثبات أسعار العقارات و ارتفاعها نتيجة وجود سيولة عالية و خصوصا مع ارتفاع اسعار النفط الذي يعطي ارتياح في الميزانية العامة للدولة لانجاز بعض المشاريع العالقة نتيجة الهبوط الحاد بالسنوات الماضية نتيجة جائحة كورونا .

الخلاصة :

التريث بالاستثمار العقاري خارج البلاد أمر ضروري في ظل هذه التغيرات المتسارعة التي تحدث بين القوى العظمى .

المقالة -١٠٦-

حرب ارتفاع السلع

التاريخ : ١٢ مارس ٢٠٢٢

ما ان بدء العالم بالانتهاء من جائحة كورونا التي سببت ارتفاع باسعار السلع نتيجة قلة العمالة و ارتفاع تكاليف الشحن ، طلت علينا حرب روسيا على اوكرانيا التي بدأت نتائجها تظهر على أسعار السلع الأساسية لا سيما الحديد و المعادن بشكل خاص .

نعم نذكر ارتفاع سعر الحديد و المواطنون على وشك البدء باستلام أذونات البناء في مدينة جنوب المطلاع و جنوب عبدالله المبارك و خيطان ، هذا الارتفاع سيزيد من ارهاق ميزانية المواطن أكثر هذا بالاضافة لارتفاع أجور العمالة و مواد الأخرى قبل بدء هذه الحرب .

الخلاصة :

يجب على الجهات المسؤولة تدارك هذا الارتفاع بوضع حلول سريعة تساعد المواطن في البدء بالبناء بدون زيادة التكاليف و ارهاقه أكثر .

المقالة - ١٠٧ -

اقرأ و أسمع بوعي

التاريخ : ١٦ مارس ٢٠٢٢

يجب على متلقي هذا الكلام سواء مستمع أو قارئ أن يكون واعي و متابع لأمر آخر حتى يكون مطلع أكثر و يبني أفكار صحيحة نحو ما يريد القيام به سواء الاستثمار بالعقار أو الشراء و الايجار للسكن و غيرها من الأمور التي تتعلق بالعقار .

هناك أفكار و آراء متضاربة و وجهات نظر مختلفة يجب على من يتلقاها أن يبحث فيها و في أساس طرحها و الأرقام التي بنيت عليها قبل أن يبني على مصداقيتها أو عدم مصداقيتها .

لهذا نقول و ننصح بالوعي و البحث في استقاء المعلومات .

المقالة - ١٠٨ -

القرارات الشعبية

التاريخ : ٢٦ مارس ٢٠٢٢

٢٣٢

للأسف عندما تطفئ القرارات السياسية الشعبية على الآراء الفنية والاقتصادية فبالأكيد سنعيش في دوامة التخبط و عدم وضع الحلول الصحيحة و النظر فقط الى عدد التأييد الشعبي لأي قرار سواء كان هذا القرار صحيح أم سيء .

للأسف المعادلة أصبحت معادلة أصوات و ليست معادلة وضع الحلول و الدليل ما حصل و ما يحصل في مدينة جنوب سعد العبدالله من الغاء المطور العقاري و البطئ الشديد في التوزيعات و عدم وضع جدول زمني لتاريخ البدء في تنفيذ البنى التحتية للمدينة و التاريخ المتوقع لتسليم أذونات البناء .

نعم نقول ذلك بكل حسرة و أسف على ما وصلنا له من تفاقم في التخبط بحل القضية الاسكانية و عمليات التصاريح التي يقوم بها النواب و المسؤولين لتعويم هذه القضية .

الحلول الفنية موجودة و التجارب في الدول المجاورة أيضا موجودة فلماذا لا يتم الأخذ بها ، نعم تأخرنا و لكن أن تصل متأخرا خيرا من أن لا تصل و لكن يبدو أننا لن نصل و سيستمر وصول العقار لأسعار فلكية أصبحت لا تطاق .

المقالة - ١٠٩ -

بارك عليكم الشهر و

التاريخ : ٢٦ مارس ٢٠٢٢

مبارك عليكم الشهر و تصاريح البناء بتاريخ ٣ أبريل ...
مبارك عليكم الشهر و نبارك للمستفيدين من ارتفاع مواد البناء
مبارك عليكم الشهر و لا عزاء لحل الازمة الاسكانية ...
مبارك عليكم الشهر و العوض بالعمل الصالح ...
و كل عام و أنتم بخير ...

المقالة - ١١٠ -

الطريق إلى المطور العقاري

التاريخ : ١٣ أبريل ٢٠٢٢

٢٣٦

في الحلقة الأولى من برنامج « ديوانية بوعقار » الذي يعرض على منصات التواصل الاجتماعي الخاصة بتطبيق بوعقار و دروازة الصفاة العقارية تمت مناقشة موضوع « المطور العقاري » أستضفنا في هذه الحلقة الدكتور / محمود البرعي المستشار في دائرة التنظيم العقاري في إمارة دبي و تمت مناقشة كيفية تطور دخول المطور العقاري في دبي و إيجابياته و سلبياته .

نعم تجربة إمارة دبي في موضوع المطور العقاري زاخرة جدا و مرت بالكثير من الأحداث التي جعلت منها تجربة قوية من خلال معالجة السلبيات للوصول للحل الأمثل ،،، طبعاً لا يوجد في الغالب حلولاً مثالية و لكن الحلول التي تقلل من السلبيات هي حلول مثالية .

ما تمت مناقشته في الحلقة تجربة دبي في التطوير العقاري التجاري أو الإستثماري بمعناها أصح و لم نتطرق كثيراً لتجربة دبي في التطوير الإسكاني أو التطوير الذي يخدم توفير المساكن للمواطنين حيث أنه حسب ما ذكر الضيف أنها ليست بالتجربة الكبيرة .

المطور العقاري يركز على عدة ركائز ليكون ناجحاً في أي مجتمع إقتصادي و هي كالتالي :

١- وضع الأنظمة و القوانين التي تسمح بدخول المستثمر أو المطور العقاري و محاولة جذبه و عدم تنفيره بالإجراءات البيروقراطية و إعطائهم تسهيلات لإنجاز المشاريع كالسماح له بجلب العمالة المطلوبة و تسهيلات البنوك و غيرها من الأمور التي تشجع المستثمر أو المطور من القيام بمشاريع عقارية سواء كان المطور أجنبي أو محلي .

٢- تهيئة السوق العقاري و تنظيمه ليستوعب كمية الوحدات العقارية من ناحية التسويق و الإدارة و تنفيذ المشاريع و تخطيطها ، فقيام إمارة دبي بتدريب عدد كبير من الوسطاء العقاريين و مدراء العقارات كل هذا ساعد في تطوير السوق العقاري و إنجاح مشاريع المطور العقاري.

٣ - معالجة أزمة الثقة بالمطور العقاري و عدم الالتزام بإنجاز المشاريع من خلال عدة ضوابط منها عدم السماح للمطور بالبداً بالمشروع أو البيع على الخارطة و هو لا يملك كامل الأرض ، و عدم البدء بالمشروع قبل فتح حساب الضمان لدى دائرة الأراضي و الاملاك و هذا الحساب يتم فيه إيداع المبالغ الخاصة بتطوير المشروع و لا يستلم المالك منها أي مبلغ إلا بعد إنجاز نسبة من المشروع و يستلم المبلغ حسب النسبة المنجزة .

٤- تشديد الرقابة على المطورين و عدم السماح لهم بمخالفة قوانين البناء و تغليظ العقوبات في حال المخالفة.

٥- فتح مجال المنافسة على مصراعيه ساعد في التنوع في الجودة و الأسعار و الخدمات .

هذا ما شرحه ضيفنا بخصوص تجربة المطور العقاري في دبي و سنقوم في القادم من الحلقات بتقديم تجارب أخرى عن المطور العقاري الذي نعتقد أنه الحب في معالجة الأزمة الإسكانية في الكويت و لعل هذه الرسائل تصل لمن يهمله الأمر .

المقالة - ١١١ -

الطريق إلى المطور

العقاري

- ٢ -

التاريخ : ١٦ أبريل ٢٠٢٢

في الحلقة الثانية من برنامج « ديوانية بوعقار » استمرت مناقشة تجارب المطور العقاري و في هذه الحلقة تمت مناقشة تجربة الممكة العربية السعودية و كان ضيف الحلقة المهندس / مشعل بوعبيد خبير عقاري و متخصص في انشاء المدن السكنية و استعرضنا معه تجربة المملكة في هذا المجال .

نعم تجربة المملكة العربية السعودية واعدة و جديدة في موضوع المطور العقاري لكنها متطورة جدا و بدأت من حيث أنهى الآخرون ،،، حيث أنها وضعت شروطا صارمة لدخول المطور من خلال مروره على لجان متخصصة لدراسة وضع هذا المطور ،،، أيضا الرقابة المشددة على تنفيذ المطور لأعماله ،،، و إيجاد نظام تأمين على أعمال المطور بعد إستلام الوحدة من المستهلك .

هذه الأمور و الضوابط ساعدت في حل جزء كبير من توفير المساكن للمواطن السعودي و قلصت فترة الإنتظار ووسعت الخيارات أمامه ،،، و أوجدت وحدات متنوعة لجميع الشرائح .

أخيرا من خلال ما طرحناه من تجارب في موضوع المطور العقاري من دول مجاورة يجب على المسؤولين في الكويت أخذ هذه التجارب ودراستها بشكل دقيق من قبل المتخصصين و الفنيين في هذا المجال للوقوف على نظام يعالج سنوات الإنتظار الطويلة لمستحقي الرعاية السكنية .

المقالة - ١١٢ -

عقود الإيجار

التاريخ : ٢٤ أبريل ٢٠٢٢

في الحلقة الثالثة من برنامج ديوانية بوعقار تم إستضافة المحامي الأستاذ / عبداللطيف الدخيل و كانت الحلقة مخصصة لمناقشة بعض الأمور الخاصة بعقود الإيجارات التي يجهلها الكثير من المتعاملين بالسوق العقاري و المستأجرين ، و تم التطرق لعقود الإيجار بالسكن الخاص و العقار التجاري و الصناعي .

و كان من ضمن المحاور و الأسئلة كالاتي :

١- ماهي مدة عقد الإيجار في العقار السكني و متى يحق للمالك رفع الأجرة أو إخلاء المستأجر ؟

و كانت الإجابة أن مدة عقود الإيجار ٥ سنوات حسب قانون الإيجار و يحق لمالك العقار رفع الإيجار أو إخلاء العين المؤجرة قبل إنتهاء هذه المدة بفترة بسيطة و لا يحق له القيام بذلك أي زيادة الأجرة أو الإخلاء قبل مدة الخمس سنوات حتى لو تم الإتفاق على ذلك بالعقد .

٢- هل يحق لمالك العقار إخلاء العقار للسكن ؟
نعم يحق له في حال عدم تملكه لعقار آخر بإسمه و يعطي القاضي للمستأجر مدة ٦ أشهر غير مدفوعة الأجر لإخلاء العقار .

٣- في حال تسليم العقار للمالك و إخلاءه ما الإجراء المفترض أن يقوم به المستأجر لحفظ حقوقه ؟
يجب على المستأجر بعد إخلاء العقار توقيع مخالصة مع مالك العقار لإبراء ذمته من أي حقوق عينية و مالية على المستأجر .

كما تم النقاش مع المحامي على بعض الأمور المتعلقة بإجراءات تسليم الإيجارات للمالك في حال رفضه إستلام الأجرة و غيرها من الأمور القانونية المتعلقة بالإيجارات بشكل عام .

المقالة - ١١٣ -

خطوة نحو تخفيض الضخم العقاري ولكن

التاريخ : ٧ مايو ٢٠٢٢

رفع الفائدة للمرة الثانية بمقدار ربع نقطة هي خطوة للحد من التضخم الحاصل سواء عالمياً أو محلياً و هذه الخطوة دائماً ما تستخدم اقتصادياً للحفاظ على سعر العملة و تقليل توفر السيولة العالي بالأسواق نتيجة الاقتراض .

و لكن عقارياً هل هذه الخطوة كافية لتقليل التضخم الحاصل في القطاع العقاري؟؟

نعتقد أن جزء بسيط من الحل و لكن نحتاج الى حلول جذرية كثيرة لإيقاف التضخم الحاصل و منها الآتي :

- توفير الأراضي والبنية التحتية للمشاريع الاسكانية في أسرع وقت وليس فقط التوزيع على المخطط .

- إقرار قانون المطور العقاري ليقوم باستصلاح البنى التحتية للمشاريع الاسكانية و رفع عبء تكاليف إنشاء البنى التحتية التي ترهق ميزانية الدولة .

- فتح تراخيص وأنشطة جديدة للاستثمار بالعقارات الاستثمارية و التجارية لتوجيه الاستثمار من القطاع السكني الى القطاعات الأخرى .

- فرض رسوم على الأراضي البيضاء بشكل تصاعدي يساعد اما على تمييزها أو التخلص منها لمنع احتكار الأراضي .

هذه بعض الحلول التي قامت بها بعض الدول للحد من التضخم في العقارات السكنية .

المقالة - ١١٤ -

حيرتوا الناس

التاريخ : ١٤ مايو ٢٠٢٢

يومياً تردنا إتصالات أو نسأل هذا السؤال من أصحاب الطلبات الإسكانية سنة ٢٠٠٠ و مابعد المستحقين لمدينة جنوب سعد العبدالله و هو :

نادونا للتخصيص في جنوب سعد العبدالله هل نخصص و لا ننظر جنوب القيروان؟؟؟

طبعاً جوابنا هو لا نعلم أسأل جهة الإختصاص ...

للأسف تصريحات النواب و بعض الجهات عن موضوع جنوب القيروان حيّر أصحاب هذه الطلبات و للأمانة لا يلامون على هذه الحيره و السؤال هنا لماذا لا يبت بهذا الموضوع و توضيحه بشكل أكبر كي يعلم الناس ما القرار المناسب لهم؟؟؟

ألا يكفي هؤلاء الإنتظار أكثر من ٣٣ سنة للحصول على أرض على المخطط و من ثم سينتظرون عدد من السنين للإنتهاء من البنية التحتية و من ثم تصاريح البناء بالقطارة كما هو حاصل بالمطلاع .

أليس هناك من نواب الأمة من يتحمل المسؤولية و إعلام الناس بالخبر اليقين؟؟؟

المقالة - ١١٥ -

المجلس البلدي

التاريخ : ٢١ مايو ٢٠٢٢

٢٤٨

يسدل الستار اليوم عن انتخابات المجلس البلدي و بما أن هذا المجلس يعتبر من المجالس الفنية في البلاد و من اختصاصاته المشاركة في رسم المخطط الهيكلي للدولة و المشاركة في تحرير الأراضي و تنفيذ المشروعات العامة للدولة وغيرها من المهام الفنية البحتة ، و أيضا يتميز هذا المجلس بنوعية أعضائه فغالبيتهم من المتخصصين في المجالات الهندسية و بناء المدن ، أو لهم خبرة في المجالات العمرانية .

نعم يغلب على هذا المجلس الدور الاستشاري و ليس التنفيذي و لكن نتمنى أن نرى من هذا المجلس عمل مبنى على الفنية العالية في حل المشاكل الاسكانية و وضع الحلول لتنفيذ المدن الاسكانية بأسرع وقت من خلال وضع حلول مبتكرة ، و أيضا نتأمل من هذا المجلس القيام بدوره في تخصيص مدن عمالية تقضي على سكن العمالة في المناطق السكنية ، و أيضا إيجاد مناطق صناعية جديدة تخدم المبادرين من أصحاب المشاريع الصغيرة ، كما يجب عليه اقتراح أنشطة نوعية جديدة للسكن الاستثماري والتجاري تغري المستثمرين للتوجه الى هذه الأنشطة و الابتعاد عن الاستثمار في السكن الخاص .

الخلاصة :

نحتاج في إعادة الكويت إلى مصاف الدول المتقدمة إلى تفعيل الدور الفني للمتخصصين و الابتعاد عن الدور السياسي في جميع المناحي و منها التخطيط العمراني للبلاد

المقالة - ١١٦ -

شاريع مكررة

التاريخ : ٢٩ مايو ٢٠٢٢

للأسف نجد تكرار المشاريع التجارية مستمر في الكويت مما يدعو للملل فما الداعي من وجود أكثر من مجمع تجاري كبير في منطقة واحدة و يضم نفس المحلات و المطاعم و العلامات التجارية ؟؟؟

لماذا لا يتم بناء مشاريع نوعية تخدم فئة الشباب و الأطفال مثل مجمع لملاعب رياضية أو مجمع ترفيهي للأطفال فكلنا يعلم حرارة الجو في فصل الصيف بالكويت و أن الناس لا تستطيع ممارسة هواياتها أو التمتع الا في فترة المساء هذا ان لم تكن الأجواء محملة بالغبار أو تحتوي على نسبة رطوبة عالية مما يضطر الأغلب للهرب الى المجمعات التجارية التي لا يقومون سوى بالتمشي و أكل الطعام .

نعم نحتاج الى فكر عالي في ابتكار المشاريع النوعية سواء رياضية أو ترفيهية و جميعنا شهدنا توافد الشباب على حجز ملاعب للعبة البادل و هذا التوافد سيقبل بفصل الصيف بسبب حرارة الأجواء .

جميع الرياضات نستطيع وضعها في مجمعات و فتح قنوات لشبابنا للتمتع فيها و ممارسة الرياضة و شغل أوقاتهم بما هو مفيد و صحي لهم .

المقالة - ١١٧ - الطلوت البصري

التاريخ : ٤ يونيو ٢٠٢٢

من خلال الانتقال من مناطق تم بناء منازلها قبل سنة ٢٠٠٥ و مناطق تم بنائها بعد هذه السنة نجد هناك تلوث بصري بسبب علو البناء و المظهر الذي يخرج من شكل الفلل الى شكل البنايات الصغيرة أو البناء بنظام الصندوق .

لنجري مقارنة بين منطقتين متقاربتين العدان و المسايل أو مناطق القرين و مناطق شرق القرين نجد الآتي :

- السواد الأعظم من فلل مناطق القرين يوحى لك أنك في منطقة سكنية و منظر الفلل متناسق و جميل مقارنة بمناطق شرق القرين التي توحى لك من الوهلة الأولى أنك في منطقة استثمارية حيث أن في عهد بناء مناطق القرين كان المسموح للبناء بحد أقصى دورين وربع أما في مناطق شرق القرين فقد تم زيادة نسبة البناء ليصبح المسموح ٣ أدوار و ربع و هذا ما عزز فكرة بناء الفلل الاستثمارية .

هذه الزيادة جاءت بهدف إعطاء المواطن مساحة بناء أكبر لبناء الشقق لأبناءه للمستقبل بسبب ارتفاع الايجارات و لكن للأسف تم استغلال هذا الهدف لغايات الاستثمار بالسكن الخاص و بناء الفلل بنظام العمارات الصغيرة .

و لو افترضنا أن المواطن يحصل على منزله بفترة قصيرة لا تتجاوز الخمس سنوات لما احتجنا لرفع نسبة البناء بهذا الشكل و مسح هوية الفلل الجميلة و فرض نظرية العمارات الصغيرة في السكن الخاص .

نعم رفع نسبة البناء كان بسبب وضع حلول مؤقتة خاطئة لمعالجة القضية الاسكانية و لازلنا نرى هذه النظرية في الحلول بسبب عدم تصدي الفنيين لوضع حلول ناجعة لهذه المعضلة .

المقالة - ١١٨ -

تح العمالة الماهرة للبناء

التاريخ : ١١ يونيو ٢٠٢٢

من خلال التواصل مع عدد من الأصدقاء الذين يقومون ببناء منازلهم في المدن الجديدة كجنوب المطلاع وجنوب عبدالله المبارك وغيرها من المناطق سواء الحكومية و الخاصة و أيضا بعض المقاولين و المهندسين وجدنا أغلب شكاوهم عن شح العمالة وعدم توفرها مما رفع في أسعار العمالة الموجودة بالإضافة لعدم وجود العمالة الماهرة و أغلب الموجودين لا يتمتعون بالمهارة المطلوبة .

نعم الاسباب كثيرة وراء هذه الأزمة و أهمها القرارات الارتجالية بشأن تصاريح العمل للعمالة و النظر بزاوية واحدة و هي معالجة التركيبة السكانية من غير دراسة فنية لهذه المعالجة.

نحن لسنا ضد معالجة التركيبة السكانية و معالجة وضع العمالة السائبة و لكن للأسف نجد العلاجات تبعد العمالة الجيدة و تبقى على العمالة السيئة .

و نرجع هنا للسبب الرئيسي وراء جميع مشاكلنا في البلد و هي عدم التخطيط السليم ، فعندما تقوم الدولة بتوزيع هذا العدد الهائل من القسائم للمواطنين يجب عليها قبل ذلك وضع خطة لوجود عمالة كافية لتنفيذ بناء هذه القسائم كي لا يعاني المواطن من تكلفة مضاعفة في البناء .

رسالتنا لمن يهمه الأمر و نواب الأمة يجب الالتفات لوضع حلول سريعة لهذه المشكلة التي تتفاقم يوما بعد يوم .

المقالة - ١١٩ -

هل الحل بالضرائب أم

التاريخ : ١٨ يونيو ٢٠٢٢

في الأيام السابقة ظهرت بعض الأصوات التي تنادي بإقرار الضرائب التصاعدية على الأراضي البيضاء لاجبار الملاك أم ببنائها أو بيعها .

و لكن هل هذا هو الحل لتدارك التضخم بالأسعار أم ماذا ؟؟

من وجهة نظرنا المتواضعة أن الضرائب و العقوبات لا تنفع بالغالب بدون حلول فنية أخرى كتوسيع القنوات الاستثمارية العقارية وأيضاً التعجيل في إنشاء البنى التحتية للمدن الاسكانية عن طريق المطور العقاري و فتح باب المنافسة بين المطورين العقاريين و فتح الباب للمطور العقاري الأجنبي هذه الحلول وغيرها هي من تعيد كفة الميزان الى الوضع الطبيعي أما اللجوء للضرائب و العقوبات فقط فهو حل لا يغني ولا يضمن من جوع .

المقالة - ١٢٠ -

لا تُحَة البناء المجدبة

التاريخ : ٢٥ يونيو ٢٠٢٢

قبل ٣ أيام صدر تعديل على لائحة البناء و أهم ما ورد به السماح ببناء سردابين و لا يدخل من ضمن نسبة البناء ، و زيادة ارتفاع المبنى من ١٨ متر الى ٣٠ متر ، و الغاء احتساب الممرات و المصاعد من ضمن نسبة البناء ، و هنا نطرح عدة تساؤلات و هي :

- هل هذا التعديل لشرعنة بعض المخالفات الموجودة حاليا أم حاجة مستحقة للمواطن ؟

- هل هذا التعديل راعي الضغط على البنى التحتية ودراسة هذا الأمر أم تم إقرار اللائحة بدون دراسة مستفيضة ؟

- هل هذا التعديل سيزيد من التلوث البصري في المناطق السكنية بسبب الارتفاعات المبالغة للمباني ؟

- الا يجب شرح أهداف هذا التعديل مع طرحه ليعرف المواطن السبب من وراء ذلك ؟

المقالة - ١٢١ -

معقولة مافي حلول

التاريخ : ٢ يوليو ٢٠٢٢

في تاريخ ٣٠ يونيو اجتمعت اللجنة الاسكانية في مجلس و ناقشت موضوع ازالة المعوقات في منطقة جنوب القيروان التي تمت المباركة سابقا للمواطنين بتسليمها للمؤسسة العامة للرعاية السكنية .

و بين رئيس اللجنة بعد الاجتماع أن الهيئة العامة للبيئة ترفض ازالة هذه المعوقات و هي أشجار قديمة بسبب صعوبة النقل و مخالفة قانون البيئة فعليه احتمالية إلغاء استلام المؤسسة العامة للرعاية السكنية لهذه المنطقة .

و السؤال المستحق أليس هناك حلول أخرى لضم هذه الأشجار من ضمن مخطط المنطقة و تصبح رئة و متنفس للمنطقة بدل إزالتها؟؟؟

لا نعتقد أن هذه معضلة كبيرة هناك دول حفرت الأنفاق و السرايب تحت مباني قائمة من مئات السنين فما الصعوبة في ضم أشجار ضمن منطقة ليس بها سوى هذه الأشجار ؟؟؟

المقالة - ١٢٢ -

الشعب تعطش لنفسكن

التاريخ : ١٦ يوليو ٢٠٢٢

من خلال زيارة لمعينة قسيمي في المطلاع و النظر الى حجم البناء في الضواحي التي تم إصدار أوامر البناء لهم،،، اتضح لنا جليا أن المواطنين في مدينة جنوب المطلاع متعطشين للسكن للتخلص من شبح الإيجار الذي طالما أثقل كاهلهم و أصبح عبئا لا يطاق .

نعم طريقة البناء و العجلة في الإنجاز لا سيما أن إيصال التيار الكهربائي متوقع بعد الربع الأول من عام ٢٠٢٣ تنبأ بأن المواطنين في هذه المدينة قاموا بالبناء رغبة للسكن و أغلب القسائم مبنية لتغطي احتياجات الوالد مع إبناءه و توفير احتياجات الأبناء للسكن حتى بعد الزواج .

الخلاصة :

نتمنى أن تصل الخدمات الأساسية في هذه المدن في أقرب وقت كالكهرباء و الماء و انجاز محطات الصرف الصحي و أيضا الإستعداد لتشغيل المدارس و المراكز الصحية و الأفرع الجمعيات كي ينعم هؤلاء المواطنين بالسكن بعد الإنتهاء من البناء و لا يضطر المواطن للتشطيب و إغلاق منزله حتى تصل هذه الخدمات .

المقالة - ١٢٣ -

أنسنة المدن

التاريخ : ٢٥ يوليو ٢٠٢٢

لعل من الأمور المهمة و التي تقوم الدول حاليا بالعمل عليها و اضافتها الى تصميم مدنها هي أنسنة المدن و المقصود بهذا المصطلح تصميم المدن السكنية لتكون مناسبة للإنسان من جميع النواحي الحياتية و العملية و الاجتماعية و الصحية و غيرها من الأمور التي يحتاج اليها الانسان للعيش في مكان ما .

و للأسف لا نجد هذا الأمر مطبق في مدننا الحديثة التي تم تصميمها في السنوات الأخيرة كمدينة جنوب المطلاع و غيرها من المدن ، و لا نقصد هنا وضع خدمات عامة في اماكن معينة كالحداائق و المتنزهات و غيرها و لكن نقصد مراعاة أنسنة المدن حتى داخل الأحياء السكنية و الزام المواطن بوضع فناء للمنزل و تخضيره و ايجاد ممر للمشاة في الحي و الى آخره من الأمور التي تجعل من الحي مكان ملىء بالحياة بدل أن يكون كتلة خرسانية جامدة حتى الشمس لا تستطيع الدخول اليه .

نعم هناك من سيعترض و يقول أن مساحة القسيمة لا تكفي و هذا الأمر صحيح و لكن لو وضع في عين الاعتبار موضوع أنسنة المدن عند التصميم لكان الأمر أفضل .

الخلاصة :

أن نظرية العيش في مباني خرسانية لا يوجد بها أي فناء أو متنفس لا تخدم حياة الانسان و تحتاج هذه النظرية لاعادة النظر فيها و تطبيق نظرية أنسنة المدن حسب احتياجات المواطن الكويتي و عاداته .

المقالة - ١٢٤ -

تكرهات وتحليلات

التاريخ : ٣١ يوليو ٢٠٢٢

في الآونة الأخيرة ظهرت بعض التحليلات التي تشير إلى انخفاض عدد الصفقات خلال النصف الأول من سنة ٢٠٢٢ مقارنة مع النصف الأول من عام ٢٠٢١ و بناء على هذه التحليلات ظهرت العديد من التكهّنات بأن هذا مؤشر لبداية ركود السوق العقاري و من ثم النزول و يبقى لكل رأيه و تحليله و بالتأكيد يحترم هذا الرأي و التحليل اذا ما بني على أرقام و احصائيات دقيقة و نحن لسنا بصدد تأكيد أو نفي هذه التحاليل و التكهّنات و لكن غالبا ما يأتي السؤال التالي :

هل الوقت مناسب للشراء أم ننتظر؟؟

هذا الأمر يتعلق بالهدف من الشراء بمعنى هل الشراء للسكن أم للاستثمار الطويل أو للمضاربة السريعة و بناء على اجابتك على هذه الأمور تستطيع بنفسك تحديد ما اذا كان الوقت مناسب للشراء أم لا .

المقالة - ١٢٥ -

التطوير العقاري في تركيا

التاريخ : ١٤ أغسطس ٢٠٢٢

خلال زيارتنا الأخيرة في هذا الصيف لتركيا رأينا العجب العجاب من المشاريع الاسكانية التي تقوم شركات التطوير العقاري بانشائها هذا فقط في مدينة اسطنبول ، و هذه المشاريع تمتد لمساحات شاسعة من الاراضي و كل مشروع يتكون من العديد من المباني و المحلات التجارية التي تخدم هذه المباني ، كما أن الجميل في المجمعات السكنية التي يتم انشائها أنها تتكون من جميع الخدمات التي تجعل هذه المجمعات بيئة مناسبة جدا للعيش براحة فيها ، حيث أنها تتكون من مساحات خضراء (حدائق) + حضانة للأطفال + مسجد + نادي صحي + مسابح + نوافير هذا بالإضافة لخدمات الأمن و النظافة اليومية و صيانة المرافق بشكل دوري كتقليم الحدائق و تنظيف المسابح و النوافير و الى آخره من الخدمات التي تجعل العيش في مثل هذه المجمعات سكن مريح للعائلة سواء للسائح الذي يشتري لفترات الاجازة أو المواطن و المقيم في تركيا .

نعم هذه التجربة تستحق الاحترام و التقدير و الاستفادة منها و نعلم أنه من الصعب القيام بذلك في الكويت لعدة أمور و من أهمها عدم وجود هذا النمط من الاحترافية في التطوير العقاري و أيضا أنظمة البناء لدينا لا تفرض قواعد صارمة في البناء كما هو معمول هناك و أيضا مساحات الاراضي الموجودة لدينا و أسعارها لا تمكن المطور من اهدار مساحات في البناء من أجل عمل خدمات كالحدائق و المسابح و غيرها ، كما أن أجوائنا الحارة تجعل من الصعوبة عمل مساحات خضراء و حدائق مفتوحة .

لكن الغرض من هذه المقالة توضيح دور المطور العقاري و أهميته في توفير المساكن بجميع أشكالها و لكن وفق قواعد صارمة تجعل عمل المطور أكثر احترافية و فائدة للمواطن .

المقالة - ١٢٦ -

رسالة إلى المجلس القادم

التاريخ : ٢٠ أغسطس ٢٠٢٢

بما أن السباق بدأ للوصول الى قبة عبدالله السالم لتمثيل الشعب الكويتي ، و بما أن قطار العمل الحكومي بدء بالتنفيذ و لديه رغبة عارمة في تصحيح العديد من المسارات ووضع البلاد على سكة العمل لا القول فقط و قد شاهدنا هذه البوادر الأيام القليلة الماضية بعد تسلم سمو الشيخ أحمد النواف زمام الأمور كرئيس لمجلس الوزراء ، و لكن يبقى للمشروع دور كبير أيضا لسن القوانين التي تساعد السلطة التنفيذية في تنفيذ رؤية تنهض بالبلد و من خلال هذا المقال البسيط نتمنى من المرشحين أو أعضاء المستقبل وضع القضية الاسكانية في الدرجة الأولى من أولوياتهم و العمل على حلها وفق حلول فنية و الاستعانة بأصحاب الخبرات في مجال تطوير و تنفيذ المدن الاسكانية سواء في الكويت أو من خارج الكويت .

نعم أصبحت هذه القضية هم كل مواطن و يجب الوقوف عندها بشكل جاد و ليس فقط اطلاق الشعارات و ابر البنج من قبل المرشحين أو أعضاء المستقبل ، من يرغب في التصدي لهذه القضية يجب أن يضع رؤية واضحة و آلية تنفيذ مجدولة بجدول زمني و يعرض على الشعب و يجب على الشعب أن يحاسب و يراقب من يتصدى لهذه القضية ، فلم يعد من المقبول أن يستخدم المرشحون القضية الاسكانية كسلاح للوصول للمجلس و من ثم يبدأ العمل بالشعارات الرنانة من دون التنفيذ .

المقالة - ١٢٧ -

التعاقد المباشر حل من الحلول

التاريخ : ١٠ سبتمبر ٢٠٢٢

من الأمور التي تساعد في كبح التضخم الحاصل في السوق العقاري هو الإسراع في إنجاز البنى التحتية للمدن الإسكانية و تسليمها فعليا لمستحقيها للبدء في بناء منازلهم التي طال انتظارها ، و نعتقد أن إسناد المشاريع لشركات محلية ليس لديها الطاقة الكافية و لا الخبرة في إنجاز المدن بالسرعة المطلوبة أحد المسببات لتأخير هذه المدن .

و نعتقد أنه في حال الاستعانة المباشرة من الدولة لشركات عالمية متخصصة في إنجاز المدن الإسكانية سيساعد في إسراع وتيرة الإنجاز ، لا سيما أن هناك دول تمتلك شركات بطاقة عملاقة مثل الصين و كوريا الجنوبية و غيرها من الدول التي أنشأت مدنا عملاقة في مدد قصيرة ، لا سيما أن الكويت في السابق قامت بمثل هذه التجربة في عدة مشاريع و نجحت في ذلك .

المقالة - ١٢٨ -

هيئة للعقارات

التاريخ : ١٩ سبتمبر ٢٠٢٢

في الأيام السابقة تم تداول أخبار بالصحف عن عدم موافقة وزارتي العدل و البلدية على الانضمام تحت مشروع هيئة العقار المزمع انشاؤها لترتيب السوق العقاري بشكل كامل بحجة بعض العوائق القانونية ، و نحن ليس بصدد الحديث عن الأمور القانونية حيث أننا غير متخصصين و لكن السؤال هل أصبح الأمر ملحا لإنشاء مثل هذه الهيئة ؟؟

من وجهة نظرنا الخاصة نعتقد أنه نعم بات الأمر ضرورة قصوى إنشاء هيئة تعنى بتنظيم هذا السوق الذي للأسف الشديد تشوبه الفوضى في جميع النواحي ابتداءً من الوساطة العقارية الى انتهاء اجراءات تحويل العقارات و طريقة إبرام العقود .

نعم اصبح الأمر ضرورة لعمل مركز معلومات يستطيع أي شخص مهتم بالشأن العقاري الرجوع إليه .

نعم أصبح الأمر ضرورة لتلافي التسعير بصورة عشوائية ووضع أسس صحيحة لتقييم العقارات و معرفة مؤشرات ارتفاع و نزول السوق .

من المؤسف أن يتم تأخير مثل هذا الأمر لسوق يتم التداول به سنويا بمليارات الدنانير و لا توجد أي هيئة معنية بتنظيمه .

نتفائل دائما أن التنظيم سيأتي لا محالة و نرى هذه البوادر بالأفق و نتمنى أن تتم بأسرع وقت .

المقالة - ١٢٩ -

السوق سماري

التاريخ : ٢٤ سبتمبر ٢٠٢٢

تطلق كلمة سماري على القارب الذي لا يتم تثبيته في البحر للصيد و لكنه يكون حرًا و ذلك ليحظى الصياد بأنواع مختلفة من الأسماك فالأرض ليست واحدة و انما تتحرك بتحرك القارب ، و السوق العقاري في هذه الفترة أصبح هكذا حيث اضطر المستثمر بالعقار أو التاجر بالذهاب وراء أي عقار يجد فيه الفرصة سواء كان في تخصصه أم لا .

فعلى سبيل المثال المستثمر المتخصص في العقار الإستثماري و الذي نادرا ما كان يتجه للعقار السكني أصبح يبحث عن العقار السكني إذا رؤى فيه فرصة إستثمارية أو يتجه للعقار الصناعي و كانوا المستثمرين قبل جائحة كورونا يعملون في نوع معين من العقارات و بعضهم يتخصص في منطقة بعينها و لكن بعد الجائحة أصبح المستثمر متحررا و يتجه مع الفرصة اينما كانت و كيفما كانت و هذا ما أدى الى ارتفاع انواع عقارات معينة في مناطق معينة مثل صباح الاحمد البحرية و القسائم الصناعية في الشويخ و الري و المخازن في منطقة العارضية و العقار السكني بشكل عام .

الخلاصة :

متى ما استقر كل مستثمر في تخصصه فهذا الأمر سيعيد التوازن في جميع القطاعات العقارية .

المقالة - ١٣٠ -

انتهى الكلام وننظر العمل

التاريخ : ١ أكتوبر ٢٠٢٢

بعد الانتهاء من العرس الديمقراطي في انتخابات مجلس الأمة ٢٠٢٢ و بدأ واضحاً عزم الشعب على تصحيح المسار الديمقراطي من خلال اختياراته و استبعاد من خذل رغبات الشعب ، و بعد الانتهاء من سماع آراء و برامج المرشحين ننتظر الآن البدء بالعمل لاعادة بناء الكويت كما يليق بها وإعادة درة الخليج كما كانت ، و نحن كأصحاب تخصص نتحدث عن تطوير تخصصنا العقاري ليصبح العمل في هذا القطاع أكثر ترتيباً و احترافية بعيداً عن الفوضى التي طالت هذا القطاع على مدى عقود مضت ، نعم نحن ننتظر الآتي :

- إنشاء هيئة للعقار تعنى بتنظيم هذا القطاع من جميع جوانبه (وساطة عقارية - تمويل عقاري - تقييم عقاري - تطوير عقاري) و غيرها من الأمور التي لها علاقة مباشرة بالسوق العقاري .

- إيجاد الحلول المناسبة لتسريع وتيرة إنجاز المدن الإسكانية من بنى تحتية وغيرها من الخدمات بدون تحميل الدولة عبء على الميزانية العامة و اشراك القطاع الخاص في هذه المهمة .

- وضع الحلول المناسبة لتمويل المواطنين لبناء مساكنهم سواء بالاستعانة بالبنوك المحلية أو إيجاد مصادر دخل لبنك الائتمان للمحافظة على ديمومته و رفع قدرته التمويلية للمواطنين .

نعم ما ذكرناه ليس جديداً و موجود في أدراج المجلس و لكن يجب الإسراع في الإنجاز ووضع مصلحة المواطنين في الدرجة الأولى عند إقرار هذه المقترحات .

و الله ولي التوفيق

المقالة - ١٣١ -

هل فادت الفائدة

التاريخ : ٩ أكتوبر ٢٠٢٢

٢٨٠

من بداية هذا العام قام البنك الفدرالي الأمريكي بزيادة معدلات الفائدة على القروض و الودائع لمواجهة حجم التضخم الحاصل بالأسواق و بالمقابل قام بنك الكويت المركزي أيضا برفع الفائدة حتى وصل الى الآن سعر الخصم الى ٣ ٪ أيضا لمواجهة التضخم الحاصل لدينا في السوق الكويتي و لا سيما السوق العقاري الذي يعتمد بشكل كبير على الاقتراض من البنوك خصوصا في العقارات الاستثمارية و التجارية و الصناعية و أيضا بعض العقارات السكنية .

وسؤالنا هنا هل هذه الخطوة فعلا أثرت في محاربة تضخم الأسعار؟؟

بداية مثل هذه الخطوات لا تظهر آثارها مباشرة و لكنها تحتاج بعض الوقت لاثبات نجاحها أو فشلها ، ثانيا في الايام السابقة بدأ التأثير واضحا بعد الارتفاع الأخير للفائدة حيث انخفض عدد التداولات بشكل واضح نوعا ما و زاد العرض على الطلب و لكن ليس بالشكل الكبير ، ثالثا بدأ بعض البنوك بالإعلان عن رفع الفائدة على الودائع مما سيؤدي الى إعادة الأموال الى البنوك والاستفادة من الفوائد على الودائع .

نعم نحن متفائلون بتصحيح في الأسعار في المرحلة القادمة إذا استمرت هذه الخطوات و لكن لا يعني هذا انهيار للعقار و ستتفاوت نسب التصحيح من منطقة الى أخرى حسب كمية العرض و الطلب .

المقالة - ١٣٢ -

مشاكل البناء

التاريخ : ١٥ أكتوبر ٢٠٢٢

٢٨٢

للأسف في الفترات الأخيرة نسمع عن كثير من المشاكل التي يعاني منها المواطنين الذين اقبلوا على البناء في المناطق الجديدة كالمطالع و جنوب عبدالله المبارك وغيرها من المناطق سواء التوزيعات الحكومية أو من اشترى من ماله الخاص ، و لعل من أبرز الأسباب وراء هذه المشاكل هو التركيز على السعر القليل و ليس الجودة ، و أيضا عدم سؤال أهل الخبرة و الاختصاص أو من قام بالبناء سابقا .

نعم الأغلب يعتبر هذا المنزل المبني الوحيد الذي يقوم ببناءه و ليست لديه الخبرة في مجال البناء و لكن هناك طرق تجنب الشخص الوقوع بهذه المشاكل و منها الآتي :

- التثقيف في مجال البناء من خلال قراءة الكتب أو مشاهدة مقاطع الفيديوها على السوشيال ميديا .

- سؤال أهل الخبرة سواء من قام بالبناء أو شخص تثق في معلوماته بالبناء .

- التوجه لجمعية المهندسين الكويتية و هي من الجهات المختصة و تسدي النصيحة للجميع و أبوابها مفتوحة لمن يرغب بالسؤال .

- الدخول في دورات ذات صلة بالبناء لزيادة الثقافة .

- وضع مشرف على البناء تثق بأمانته .

- و أخيرا ركز على الجودة و ليس على السعر .

المقالة - ١٣٣ -

اختبارات سرعة الانحياز

التاريخ : ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢

لعل التفاؤل الذي يسود البلاد في دور انعقاد مجلس الأمة الذي مضى بدون أي مشاكل تذكر و التزام القيادة السياسية بعدم تدخل الحكومة في التصويت على المناصب في مكتب مجلس الأمة و اللجان ، و أيضا خطابات بعض الاعضاء بالتفرغ للبدء بالانجاز و هذا أمر محمود و نتمنى حصوله .

كما أن اختبارات سرعة الانجاز موجودة لمشاريع تعتبر صغيرة و لكنها بوادر لبدء مرحلة انجاز و ليس اقوال فقط و منها البدء في مشروع وندر و نتر لاند الذي يعتبر بوقت قياسي و لكن ننتظر هل سيتم التنفيذ في الوقت المحدد ، كما أن البدء باصلاح نفق و تقاطع دروازة العبدالرزاق و وضع موقع ٩٠ يوم للانجاز و هذا أيضا اختبار آخر ، و أيضا فتح مداخل و مخارج جديدة بسرعة قياسية في منطقة صباح السالم لحل مشكلة الزحمة المرورية أمر مقدر .

هذه الأمثلة و الاختبارات ان نجحت و بالانجاز في الوقت المحدد لها فيجب تنفيذ هذه السرعة في انجاز المشاريع السكنية الكبرى بأوقات محددة و الابتعاد عن البيروقراطية التي طالما أخرت مسيرة البلاد .

هذا و دمتم سالمين

المقالة - ١٣٤ -

غلاو أجور الأيدي العاملة

التاريخ : ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٢

من خلال التقائنا بعدد من الأصدقاء الذين أقدموا على تجربة البناء في المدن الاسكانية الجديدة و سألهم عن المشاكل التي يواجهونها في البناء فقد تلخصت أكثر المشاكل في غلاء أجور الأيدي العاملة بالإضافة لقلّة جودتها و أيضا عدم التزامهم بإنجاز العمل في الوقت المحدد .

نعم هذه المشكلة أصبحت واضحة للعيان و يجب على الجهات المعنية معالجة هذه المشكلة من خلال زيادة استقطاب العمالة الماهرة و المتخصصة من دول مختلفة و لكن وفق آليات معينة تمنع الاتجار بالبشر وإدخال العمالة السيئة للبلاد كما حصل في السنوات السابقة .

المقالة - ١٣٥ -

١١٤ فسيمة في جابر

التاريخ : ٦ نوفمبر ٢٠٢٢

٢٨٨

قبل أيام قليلة صرح وزير الاسكان السيد / عمار العجمي عن موافقة مجلس ادارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية على توزيع عدد ١١٤ قسيمة في مدينة جابر الأحمد بنظام الأرض و قرض بمساحة ٤٠٠ متر للقسيمة الواحدة و هذا أمر مفرح لأصحاب الطلبات القديمة خصوصا حسب ما ورد الى علمنا أن البنية التحتية لهذه القسائم جاهزة .

نعم نحتاج لمثل هذه التوزيعات في المناطق القريبة لتقليل فترة الانتظار التي يعاني من المواطن الكويتي و بانتظار المزيد من هذه التوزيعات للمناطق التي تم الاعلان عنها سابقا و هذه الخطوات ستساعد على الآتي :

- الحد من تضخم أسعار البيع في المناطق الاسكانية الجديدة .
- الحد من المبالغة في أسعار البدل و التنازل مع المناطق الاسكانية القريبة .
- بث الأمل لدى أصحاب الطلبات القديمة بعدم التسرع في أخذ القروض و ائثال كاهلهم بالقروض من أجل شراء بيت من السوق الثاني .
- و بالنهاية نعلم علم اليقين بوجود حلول تعالج القضية الاسكانية بشكل كامل و لكن تحتاج الى الاسراع في التنفيذ .

و دمتم سالمين

المقالة - ١٣٦ -

السكن العمودي حل ولكن

التاريخ : ١٣ نوفمبر ٢٠٢٢

لعل من المقترحات لتقليل عدد الطلبات الإسكانية و معالجة تكديسها هو توزيع شقق على المواطنين بنظام السكن العمودي مثل ما تم عمله في الصوابر بالثمانينات و تم اعادة الكرة في شمال غرب الصليبيخات و جابر الأحمد .

و لكن هل كانت التجربة ناجحة ؟؟

الجواب بكل سهوله لا .

لماذا ؟؟

لأن التنفيذ كان خاطئاً و ليست الفكرة خاطئة حيث في مجمع الصوابر بالبداية لم يتم الالتزام بالتصميم المعماري و لا الخدمات التي كانت من المفترض أن تكون في المجمع كالحدايق و الحضانات و متاجر البيع ، هذا بالإضافة لعدم وضع آلية لاتحاد الملاك لصيانة هذا الصرح ، حتى أصبح هذا المبنى كتلة خرسانية يتم تأجير شققها على عمالة الشركات .

و أيضا إذا أخذنا تجربة شقق جابر الأحمد و شمال غرب الصليبيخات فإن غياب تنظيم اتحاد الملاك و عدم وضع آلية لمنع التأجير في هذه الشقق افرغوا هذه الفكرة من محتواها .

نعم فكرة البناء العامودي يؤيدها الكثير من المواطنين و خصوصا أصحاب الأسر الصغيرة و لكن يجب وضع المغريات التالية لتصبح الفكرة أكثر نجاحا من سابقتها :

١- توزيع الشقق في مناطق قريبة حتى يتم التغيب بها .

٢- بناء الشقق بنظام المجمعات السكنية المتكاملة الخدمات و التي تعطي السكان نمط عيش آمن و هادئ و مريح .

٣- تنظيم عملية الصيانة وإدارتها من الدولة بالتعاون مع شركات متخصصة بجميع أنواع الصيانة .

٤- وضع آلية لمنع التأجير على الغير و اقتصار الاستفادة من الشقة على صاحبها فقط .

هذا و دمتم ...

التاريخ : ١٢ نوفمبر ٢٠٢٢

المقالة - ١٣٧ -

مزار الرجعان

التاريخ : ١٩ نوفمبر ٢٠٢٢

في تاريخ ٢٢ و ٢٣ نوفمبر سيتم عقد مزاد لبيع عقارات الرجعان و الذي تنظمه شركة الانماء العقارية ، و هذا المزاد يضم ٤٢ عقارا في عدة مناطق سكنية منها ابوفطيرة و اليرموك و قرطبة وغيرها من المناطق المذكورة في إعلان المزاد .

مقالنا هذا سيناقش مدى تأثير هذا المزاد على حركة السوق العقاري لا سيما العقار السكني الذي يشهد في الفترة الحالية بطئ في حركة التداولات .

بادئ ذي بدء هل الأسعار الابتدائية لهذا المزاد تعتبر فرصة ؟
بالنسبة لمن يرغب بالشراء بهدف السكن تعتبر الأسعار مناسبة و خصوصا أن هناك عقارات مواقعها جيدة و غير متوفرة بكثرة في السوق ، أما بالنسبة للمضارب فنعتقد أن الأسعار ليست بالفرصة الكبيرة .

ثانيا : هل نتوقع إقبال كبير على المزاد ؟
على الأرجح نعم حيث أنه مثل ما ذكرنا أن بعض المناطق المعروض بها عقارات بالمزاد تعاني من شح العروض بالسوق و هناك من يرغب بالشراء للسكن في هذه المناطق مثل اليرموك و قرطبة و الشويخ السكني و الشريط الساحلي .

و أخيرا ما هو تأثير المزاد على السوق ؟
في حال شراء نسبة كبيرة من العقارات المعروضة في المزاد فهذا يعني أن السيولة مازالت كبيرة في السوق العقاري و تنتظر الفرص المناسبة لاقتناصها و لكن سيكون عامل الرغبة في المناطق المعروضة كبير لذلك لا يعني أن هذا الشراء يرفع من أسعار العقارات بالسوق العقاري المتضخمة أصلا ، أما في حال عدم الإقبال على نسبة من العقارات فهذا سيثبت أن الأسعار المعروضة ليست مناسبة و لا تعتبر فرصة أو سيعزز مبدأ الترقب السائد في السوق العقاري ، و هذا التحليل يعتبر اجتهاد معرض للصواب و الخطأ .

و دمت

المقالة - ١٣٨ -

ندوات القضية الاسكانية

التاريخ : ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٢

هناك العديد من الندوات التي جرت في الفترة السابقة لمناقشة القضية الاسكانية و للأسف أغلب ما يطرح في هذه الندوات كلام انشائي و يدقق العواطف الشعبية و لا يرقى لأي حلول عملية وواقعية و منهجية .

و الشعار الأكبر لهذه الندوات هو تحرير الأراضي و محاربة محتكرين الأراضي و الى آخره من هذه الشعارات ، نحن لا نحتاج لندوات لطرح المشكلة فالكلم يعلم المشكلة و لكن ما نحن بأمر الحاجة إليه الاجتماعات الفنية مع المتخصصين في وضع حلول دقيقة و جذرية و تحدد بزمن للانجاز و يشرك فيها القطاع الخاص سواء المحلي أو الخارجي ، ما يهمنا هو الانجاز و الوقت و الجودة لا يهمنا من يقوم بالتنفيذ .

قلناها مرارا و تكرارا ليست المشكلة في تحرير الاراضي و إنما المشكلة في إنشاء البنى التحتية لهذه الأراضي والمدن ، المشكلة في عملية تمويل المواطنين لبناء منازلهم ، المشكلة في أنظمة البناء التي تشجع على استغلال المدن الاسكانية لتكون مدن استثمارية ، المشكلة في عدم وجود أكواد للبناء تعطي جمالية للمدن ، المشكلة في أنسنة المدن .

ليس من المفترض على المشرعين و أعضاء مجلس الأمة دغدغة المشاعر و انما توعية و تثقيف الشارع للحلول العملية التي تنهي هذه القضية بشكل كامل أو جزء كبير منها ، هناك أمور بسيطة يمكن تعديلها بالقوانين واللوائح لتساعد على حل جزء من القضية و لا تحتاج لسنوات طويلة ، و هناك حلول تحتاج لوقت طويل لتشريعها و تنفيذها .

الخلاصة :

لا ضير في أن يستعين أعضاء مجلس الأمة في خبرات كان لها رؤى فنية في حل القضية و لم يتم الاستماع لها في الماضي ، لا ضير في الاستعانة بالقطاع الخاص لتطوير المدن الإسكانية و البنى التحتية فالقطاع الخاص جزء من المواطنين و ليسوا خصوما لهم و لكن متى ما كان هناك رقابة صحيحة عليه فسيكون الانجاز سيد الموقف .

و دمتهم سالمين

المقالة - ١٣٩ -

التخطيط + الفكر =
التفوق

الشقيقة قطر ابدعت و تألقت في تنظيم بطولة كأس العالم من جميع النواحي ابتداءً من انشاء البنى التحتية إلى تنظيم سير المونديال بشهادة من حضروا هناك .

نعم لم يكن هذا الإنجاز العالمي محض صدفة أو ضربة حظ بل هو نتاج تخطيط بفكر مختلف و دقيق جداً .

قطر بنت سبع ملاعب عالمية بتصاميم تعكس الهوية القطرية الخليجية بالإضافة لترميم و توسعة إستاد خليفة الدولي الذي تم تشييده عام ١٩٧٦ .

بمعنى أن قطر أصبح لديها ثمان إستادات بكثافة عالية لا تحتاج لمعظمها في المستقبل و لكن هنا مربط الفرس ،،، هنا يكمن الفكر المختلف ،،، هنا يكمن التخطيط السليم و الدقيق .

صممت قطر هذه الملاعب بنظام يسمح بفك الملعب و تركيبه بالمستقبل و لأن قطر لن تحتاج لهذه الملاعب بعد هذه البطولة فوضعت آلية لتحويل هذه الملاعب إما لمجمعات سكنية و تحتوي على خدمات تجارية ، أو مستشفيات و أيضا هناك ملعبات سيتم تفكيكهم بالكامل و التبرع بهم للدول النامية و هذا ما سيعزز سياسة قطر الخارجية و اسغلال مكان هذه الملاعب لأنشطة تخدم المحيط مثل الميناء و غيره ...
الخلاصة :

التخطيط الدقيق يأتي دائما بنتائج ناجحة و لكن ردود الأفعال دائما ما تأتي بنتائج مؤقتة و غالبا ما تكون غير ناجحة على المدى الطويل .

و دمتم

المقالة - ١٤٠ -

زيادة المنتجات يصنع توازننا

التاريخ : ١١ ديسمبر ٢٠٢٢

الحلول المقترحة من المشرعين و الحكومة لحلحلة القضية الاسكانية بعضها ممتاز و بعضها يحتاج لدراسات أكثر و لكن وجود نية للحل هو الأهم ، و لكن يجب الأخذ بعين الاعتبار أن تنويع المنتجات الاسكانية بشكل خاص و العقاري بشكل عام يصنع توازنا في السوق العقاري و يعالج التضخم بشكل كبير ، بمعنى أن السوق العقاري منظومة متشعبة و لا تقتصر على القضية الاسكانية فأیضا هناك قطاعات أخرى تحتاج التنظيم و التنويع فيها مثل القطاع الاستثماري والصناعي و التخزيني .

فعلى صعيد القطاع السكني يجب التنويع في المنتجات بمعنى لا يقتصر التوزيع على الأرض و القرض و لكن يمتد الى توزيع فلل تخدم الأسر الصغيرة و فلل تخدم الأسر المتوسطة و شقق في مجمعات سكنية تؤجر على حديثي الزواج بقيمة تعادل بدل الايجار أو بزيادة بسيطة .

و على صعيد القطاعات الأخرى يتم انشاء مدن استثمارية جديدة و صناعية وتخزينية تتيح للمستثمرين في القطاع العقاري التوجه إليها و عدم الاستثمار في القطاع السكني .

المقالة - ١٤١ -

رسوم الشاليهات

التاريخ: ١٧ ديسمبر ٢٠٢٢

صدر قبل أيام قرار رقم ١٠٩ لسنة ٢٠٢٢ بشأن التعديل على رسوم الخدمات للشاليهات و تم من خلاله زيادة رسوم تحويل الشاليهات من ١٠٠٠ د.ك لمتري الواجبة البحرية الى ١٠ آلاف دينار وهذا الأمر حق للدولة في تحديد رسوم حق الانتفاع من العقارات المملوكة لديها و لكن ما أثار استغراب الكثيرين أن هل تم دراسة هذا القرار دراسة مستفيضة و النظر في سلبياته و لماذا لم يتم تحديد نسبة كما هو معمول به في تحويل العقارات الخاصة المملوكة بوثائق ، حيث أن تحديد المبلغ على الواجبة قد يظلم الكثيرين على سبيل المثال هناك شاليهات واجهتها تصل الى ٣٠ متر طولي و سعرها في السوق لا يتجاوز ١٣٠ ألف دينار فهل من المعقول أن يدفع المشتري مبلغ ٣٠٠ ألف دينار للتحويل بالمقابل أن قيمة الشاليه أقل من هذا المبلغ؟؟؟

نعم نحن مع التنظيم و معالجة التضخم الحاصل في العقارات لا سيما عقارات أملاك الدولة و لكن يجب أن تدرس جميع الجوانب قبل صدور أي قرار و من وجهة نظرنا أن تحديد نسبة لرسوم تحويل الشاليهات هو الحل الأمثل لمعالجة أختلاف الأسعار بين منطقة و أخرى .

المقالة - ١٤٢ -

مقترح تأسيس شركات للمدن الاسكانية

التاريخ : ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٠٢

وافق مجلس الأمة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠ ديسمبر على مقترح قانون بإنشاء شركات مساهمة تعنى بتنمية المدن الاسكانية و هذه المداولة الأولى لمناقشة المقترح.

نعم هذه خطوة في الاتجاه الصحيح لمعالجة مستدامة للقضية الاسكانية التي نعتبرها مثل كرة الثلج تكبر مع السنوات ، و لكن للعلم أن مثل هذا القانون تم اقراره في مجالس سابقة و لم يكن ذو جدوة اقتصادية و الغي فيما بعد .
هذا المقترح جميل بفكرته و هدفه و لكن يجب على القائمين على هذا المقترح النظر في التفاصيل و خصوصا الجدوى الاقتصادية التي تجذب الشركات العالمية للمشاركة و الدخول في مثل هذه الشركات التي تتطلب سيولة عالية لتأسيسها تصل لمليارات الدنانير .

نحن لا ندعو الى تأخير اقرار مثل هذا القانون و لكن التريث مطلوب لوضع آلية لتنفيذ مثل هذا المقترح لتحقيق الهدف منه و تحقيق الحلول المستدامة لحلحلة القضية الاسكانية الى ان تتلاشى مع اقرار قوانين أخرى مستحقة مثل تنظيم السوق العقاري و انشاء هيئة العقار .

المقالة - ١٤٣ -

العقار في ٢٠٢٣

التاريخ : ١ يناير ٢٠٢٣

ينتظر السوق العقاري أمور كثيرة في عام ٢٠٢٣ وهذه الأمور من الممكن أن تقلب موازين حركة السوق أو تبقيه كما هو عليه ، و هذه الأمور كالآتي :

١- زيادة الرسوم على عقارات أملاك الدولة و قد بدأت بالفعل و الأغلب يترقب القرارات الخاصة بزيادة الرسوم على العقارات الصناعية .

٢- إقرار حزمة القوانين المعنية بالقضية الاسكانية و السوق العقاري التي بجعبة لجنة العقار والإسكان في مجلس الأمة ، مثل قانون انشاء الشركات المعنية بالمدن الاسكانية و قانون انشاء هيئة العقار و قوانين الضريبة على أراضي السكن الخاص و زيادة تعرفه الكهرباء والماء الخاصة بالبيت الثالث .

٣- البدء بالعمل في نظام الدفتر الالكتروني الخاص بوسطاء العقار و الذي من المفترض أن يبدأ العمل به بداية هذا العام و لكن ..

٤- توزيع الاراضي و القسائم في المناطق الحضرية كجنوب القيروان وغيرها من المناطق التي تم التصريح بها بالسابق .

٥- البدء بمشاريع البنية التحتية لمدينتي جنوب سعد و جنوب صباح .

بعض هذه الأمور من الممكن أن تعمل على تصحيح الأسعار و عمل التوازن المطلوب في السوق العقاري في حال تنفيذها بالشكل الفني الصحيح و أيضا على النقيض من الممكن أن تزيد هذه الأمور من التضخم و تبقى السوق كما هو عليه أن تم تنفيذها بالشكل الخاطئ .

الخلاصة :

في اعتقادنا الشخصي أن إقرار القوانين ليس له أي معنى ان لم يتم تطبيقها بالشكل الفني الصحيح و معالجة القصور في القوانين السابقة ، نعم السوق العقاري يحتاج إلى غربة لاعادة تنظيمه أسوة بهيئة أسواق المال و البورصة .

و دتم ...

التاريخ : ١ يناير ٢٠٢٣

المقالة - ١٤٤ -

الأرض و قرض تتبت فشلها

التاريخ : ٨ يناير ٢٠٢٣

٣٠٦

من خلال الحديث مع الأصدقاء والمعارف الذين بدؤوا في بناء منازلهم في المدن الاسكانية الجديدة و حديثهم عن التكلفة العالية التي يتكبدها في بناء منازلهم وأن السبعين ألف و مبلغ المدعوم لم تعد كافية لبناء منزل يتكون من دورين ربع ، بسبب غلاء المواد الانشائية و شح العمالة و غلائها و استغلال المقاولين .

نعم هذا شيء طبيعي يحدث عندما يتم التصريح لعشرات الآلاف من المواطنين للبناء في فترة واحدة ، والسؤال الذي نوجهه للمشرعين في مجلس الأمة أما أن الأوان أن نعود لتوزيع بيوت الحكومة التي كانت لا تشكل ارهاق على كاهل المواطن ، أما أن الأوان لنلجأ لتشريع قانون المطور العقاري لبناء المدن الإسكانية وفق نماذج تتناسب مع احتياجات المواطنين و تخيير المواطنين بمنتجات سكنية تتناسب مع ميزانيتهم ؟ لماذا نضع المواطن أمام خيار واحد فقط و هو الأرض و قرض ؟؟؟

الخلاصة :

إذا كانت تجربة بيوت الحكومة بها بعض السلبيات بسبب سوء تنفيذ المقاولين هذا لا يعني أن نلغي هذا المنتج و لكن نعالج موطن الخلل .

و دمت

المقالة - ١٤٥ -

لقاء نوعي

التاريخ : ١٤ يناير ٢٠٢٣

٣٠٨

قبل أسبوع أقام اتحاد العقاريين حلقة نقاشية لمناقشة تشريع قانون تأسيس شركات لإنشاء المدن الاسكانية ، وقد دعا الاتحاد لهذه الحلقة العديد من الشخصيات العقارية والاقتصادية ، وكان المتحدثين هم الدكتور عادل الصبيح و الدكتور عبدالعزيز الصقبي و الدكتور فايز الكندري ممثلا عن اتحاد المصارف بالإضافة للدكتور حسن كمال عضو المجلس البلدي و رئيس اتحاد العقاريين السيد ابراهيم العوضي و كان مقدم الحلقة نائب رئيس الاتحاد السيد فهد التركيت .

تم الحديث في الحلقة النقاشية عن ايجابيات و سلبيات القانون و ما ينقص هذا القانون من أمور فنية ، ما ميز هذه الحلقة هو وجود الفنيين في المجال العقاري و الاقتصادي و فتح المجال من مقرر لجنة الإسكان و العقار في مجلس الامة الدكتور عبدالعزيز الصقبي لسماع جميع الآراء و الرد عليها و توضيح بعض الأمور و الأخذ بالكثير من المقترحات ، كما دعا خلال هذه الحلقة النقاشية بشكل متكرر لكل من لديه الرغبة في إبداء أي اقتراح بتقديمه للجنة لدراسته .

نعم مثل هذه الحلقات لمناقشة القوانين تعطي هذه القوانين قوة فنية و ديمومة ، و نتمنى أن تناقش جميع المقترحات والقوانين بهذا الشكل قبل إقرارها .

المقالة - ١٤٦ -

اقتلوا البيئة لنعيش الإنسان

التاريخ : ٢١ يناير ٢٠٢٣

٨٠ ألف شجرة في محمية طبيعية تعيق توزيع مدينة جنوب القيروان ، و هناك دعوات من الكثيرين لازالتها ليتم قتل ما تبقى من البيئة الجميلة الموجودة في الكويت كما تم قتل بحر الكويت بسبب مخلفات المجاري و المصانع و المستشفيات .

هذه الاشجار يحتاجها الإنسان أكثر من السكن لأنها تشكل رئة لبقعة من الأرض لأنها تساعد على تقليل تلوث الجو الذي أصبح سبب الكثير من الأمراض .

مقالنا هذا ليس دعوة لعدم أهمية السكن للمواطن الكويتي الذي أصبحت هذه القضية همه الأول و لكن بدل ازالة هذه الأشجار و تدمير البيئة اليس هناك حل لادخالها من ضمن هذه المنطقة أو اعادة توزيعها بالمنطقة لتصبح منطقة خضراء؟؟؟

الخلاصة :

يجب عدم استسهال التدمير لأنه أسهل الحلول و اسرعها حتى و ان حلا لغرض نبيل و هو إسكان المواطن الكويتي و لكن لنبتكر الحلول و ان لم نستطع نستعين بمن لديه تجربة مماثلة .

الفهرس

المقال ١ : من ٢٠٠٧	٨
المقال ٢ : سلسلة شرق القرن	١٢
المقال ٣ : القرار	١٦
المقال ٤ : الاستثمار بالعقار الصناعي	١٨
المقال ٥ : من يحرك السوق ؟؟؟	٢٠
المقال ٦ : متى أشتري؟	٢٤
المقال ٧ : المزادات العقارية	٢٨
المقال ٨ : الطرق السريعة	٣٠
المقال ٩ : العوامل المؤثرة بأسعار العقار	٣٢
المقال ١٠ : تصريح البناء	٣٤
المقال ١١ : الاستثمار بالعقار السكني (أسبابه - آثاره)	٣٦
المقال ١٢ : شنو اللي يمنع ؟	٣٨
المقال ١٣ : ثقافة البناء	٤٠
المقال ١٤ : تقدر تشتري	٤٢
المقال ١٥ : كورونا و السوق العقاري	٤٤
المقال ١٦ : التجارة أون لاین	٤٦
المقال ١٧ : ما بعد كورونا	٤٨
المقال ١٨ : الاستفادة من الأزمة	٥٠
المقال ١٩ : هل أشتري ألحين ؟؟؟	٥٣
المقال ٢٠ : المدن العمالية	٥٤
المقال ٢١ : عودة العمل التدريجي	٥٦
المقال ٢٢ : الاتحاد الكويتي لوسطاء العقار	٥٨
المقال ٢٣ : عودة الحياة ما بعد كورونا	٦٠
المقال ٢٤ : تساؤلات عقارية	٦٢
المقال ٢٥ : خطوة مميزة	٦٤
المقال ٢٦ : آراء الناس في ارتفاع أسعار العقار في الكويت	٦٦
المقال ٢٧ : آراء الناس في إيقاف قروض بنك الائتمان	٦٨
المقال ٢٨ : آراء الناس بما ينقص السوق العقاري	٧٠
المقال ٢٩ : رسالة لمالك العقار	٧٤
المقال ٣٠ : المناطق الحكومية	٧٦
المقال ٣١ : فرص استثمارية	٧٨

الفهرس

المقال ٣٢ : كيف تقيّم عقارك	٨٠
المقال ٣٣ : البشارة	٨٢
المقال ٣٤ : فتح باب التنازل عن الطلبات	٨٤
المقال ٣٥ : اون لاين	٨٦
المقال ٣٦ : المزارع في الفترة القادمة	٨٨
المقال ٣٧ : حلول القضية الاسكانية من وجهة نظر متابعينا	٩٠
المقال ٣٨ : دقة المعلومات	٩٢
المقال ٣٩ : ما هكذا ينظم السوق	٩٤
المقال ٤٠ : الثقافة العقارية	٩٦
المقال ٤١ : المقارنات الخاطئة	٩٨
المقال ٤٢ : بعض الأمور	١٠٠
المقال ٤٣ : أهالي المطلاع (جهزو مخطاتكم)	١٠٣
المقال ٤٤ : تساؤلات	١٠٤
المقال ٤٥ : البيت أرخص من الأرض ليش	١٠٦
المقال ٤٦ : اللجان التطوعية	١٠٨
المقال ٤٧ : سؤال ؟ و جواب	١١٠
المقال ٤٨ : قيمة عقارك	١١٣
المقال ٤٩ : ما المطلوب من مجلس الأمة القادم عقاريا	١١٤
المقال ٥٠ : الإستثمار العقاري هل هو فعلا إستثمار آمن	١١٦
المقال ٥١ : الدفتر الإلكتروني متى	١١٨
المقال ٥٢ : شنو اللي يمنع	١٢٠
المقال ٥٣ : تبي تباع بيتك ؟ ركز على هالنقاط	١٢٣
المقال ٥٤ : شلون تبني بيتك	١٢٤
المقال ٥٥ : شقق جابر الأحمد (الايجايات و السلبيات)	١٢٦
المقال ٥٦ : أما أن الأوان	١٢٨
المقال ٥٧ : مخطئ من يلوم الناس	١٣٠
المقال ٥٨ : المطور العقاري	١٣٣
المقال ٥٩ : المشاريع الصغيرة وتأثيرها على العقار	١٣٤
المقال ٦٠ : القطاع السياحي في الكويت	١٣٦
المقال ٦١ : تكاليف البناء في المدن	١٣٨
المقال ٦٢ : مسودة قانون الرهن العقاري	١٤٠
المقال ٦٣ : تقييم الديوانية	١٤٣
المقال ٦٤ : تساؤلات بدون اجابات	١٤٤

الفهرس

١٤٦	المقال ٦٥ : نعم ممكن ينزل العقار
١٤٨	المقال ٦٦ : حقل تجارب
١٥٠	المقال ٦٧ : التوزيع على المخطط
١٥٣	المقال ٦٨ : أمنيات عقارية
١٥٤	المقال ٦٩ : هل إنتهى عهد العقار الإستثماري
١٥٦	المقال ٧٠ : ارتفاع مواد البناء
١٥٨	المقال ٧١ : شاركونا آرائكم
١٦٠	المقال ٧٢ : الأراضي الفضاء
١٦٢	المقال ٧٣ : المناخ و المدن الاسكانية
١٦٤	المقال ٧٤ : رؤية جديدة
١٦٦	المقال ٧٥ : هل هي البداية
١٦٨	المقال ٧٦ : هل ممكن
١٧٠	المقال ٧٧ : مبادرات جميلة
١٧٢	المقال ٧٨ : المطار والعقار
١٧٤	المقال ٧٩ : رسوم أملاك الدولة
١٧٦	المقال ٨٠ : ليش
١٧٨	المقال ٨١ : من يحمل الراية
١٨٠	المقال ٨٢ : شاليهات ميناء عبدالله
١٨٢	المقال ٨٣ : ورش إسكانية
١٨٤	المقال ٨٤ : دراسة المعطيات قبل الاستثمار بالعقار
١٨٦	المقال ٨٥ : جنوب سعد العبدالله
١٨٨	المقال ٨٦ : الترقب سيد الموقف
١٩٠	المقال ٨٧ : المصالحة الوطنية والعقار
١٩٢	المقال ٨٨ : خل نجرب
١٩٤	المقال ٨٩ : هل ممكن
١٩٦	المقال ٩٠ : فن عرض العقار
١٩٨	المقال ٩١ : ماذا بعد
٢٠٠	المقال ٩٢ : أنواع الصفقات في السوق العقاري

الفهرس

المقال ٩٣ : الاستثمار الأمن خطر بعض الأحيان	٢٠٢
المقال ٩٤ : أسعار البدل نار	٢٠٤
المقال ٩٥ : أعراف	٢٠٦
المقال ٩٦ : باختصار شديد	٢٠٨
المقال ٩٧ : العقار الاستثماري للأنشطة الرياضية	٢١٠
المقال ٩٨ : تحرير الأراضي ليست المشكلة	٢١٢
المقال ٩٩ : قطف الثمار	٢١٤
المقال ١٠٠ : جلسة ٣٥ يناير	٢١٦
المقال ١٠١ : مختصر لعله مفيد	٢١٨
المقال ١٠٢ : حل إرتفاع أسعار السكن الخاص	٢٢٠
المقال ١٠٣ : مختصر مفيد	٢٢٢
المقال ١٠٤ : معضلة البناء لدى الشباب الكويتي	٢٢٤
المقال ١٠٥ : طبول الحرب	٢٢٦
المقال ١٠٦ : حرب ارتفاع السلع	٢٢٨
المقال ١٠٧ : اقرأ و أسمع بوعي	٢٣٠
المقال ١٠٨ : القرارات الشعبية	٢٣٢
المقال ١٠٩ : مبارك عليكم الشهر و	٢٣٤
المقال ١١٠ : الطريق إلى المطور العقاري	٢٣٦
المقال ١١١ : الطريق إلى المطور العقاري ٢	٢٤٠
المقال ١١٣ : عقود الإيجار	٢٤٢
المقال ١١٣ : خطوة نحو تخفيض التضخم العقاري ولكن	٢٤٤
المقال ١١٤ : حيرتوا الناس	٢٤٦
المقال ١١٥ : المجلس البلدي	٢٤٨
المقال ١١٦ : مشاريع مكررة	٢٥٠
المقال ١١٧ : التلوث البصري	٢٥٢
المقال ١١٨ : شح العمالة الماهرة للبناء	٢٥٤
المقال ١١٩ : هل الحل بالضرائب أم	٢٥٦
المقال ١٢٠ : لائحة البناء الجديدة	٢٥٨
المقال ١٢١ : معقولة مافي حلول	٢٦٠
المقال ١٢٢ : الشعب متعطش للسكن	٢٦٢
المقال ١٢٣ : أنسنة المدن ٢٥٤	٢٦٤

الفهرس

المقال ١٣٤ : تكهنات وتحليلات	٣٦٦
المقال ١٣٥ : التطوير العقاري في تركيا	٣٦٨
المقال ١٣٦ : رسالة إلى المجلس القادم	٣٧٠
المقال ١٣٧ : التعاقد المباشر حل من الحلول	٣٧٢
المقال ١٣٨ : هيئة للعقارات	٣٧٤
المقال ١٣٩ : السوق سماري	٣٧٦
المقال ١٣٠ : انتهى الكلام وننتظر العمل	٣٧٨
المقال ١٣١ : هل فادت الفائدة	٣٨٠
المقال ١٣٢ : مشاكل البنيان	٣٨٢
المقال ١٣٣ : اختبارات سرعة الانجاز	٣٨٤
المقال ١٣٤ : غلاء أجور الأيدي العاملة	٣٨٦
المقال ١٣٥ : ١١٤ قسيمة في جابر	٣٨٨
المقال ١٣٦ : السكن العمودي حل و لكن	٣٩٠
المقال ١٣٧ : مزاد الرجعان	٣٩٢
المقال ١٣٨ : ندوات القضية الاسكانية	٣٩٤
المقال ١٣٩ : التخطيط + الفكر = التفوق	٣٩٦
المقال ١٤٠ : زيادة المنتجات يصنع توازنا	٣٩٨
المقال ١٤١ : رسوم الشاليهات	٣٠٠
المقال ١٤٢ : مقترح تأسيس شركات للمدن الاسكانية	٣٠٢
المقال ١٤٣ : العقار في ٢٠٢٣	٣٠٤
المقال ١٤٤ : الأرض و قرض تثبت فشلها	٣٠٦
المقال ١٤٥ : لقاء نوعي	٣٠٨
المقال ١٤٦ : اقتلوا البيئة ليعيش الإنسان	٣١٠

الخاتمة

في الختام نود الاحاطة أن هذه المقالات أو الآراء مثلت وجهة نظرنا في دروازة الصفاة العقارية من خلال خبرتنا المتواضعة و قراءاتنا و بحوثنا و نلتمس العذر أن كان هناك أي قصور في هذه الكتابات أو سقوط أي معلومة سهوا أو ذكر أي معلومة خاطئه ، و نعدكم باصدارات قادمة تشري المكتبة العقارية الكويتية و تعزز من أرشيفها العقاري .

مركز الدراسات
والبحوث
الكويت - ٢٠٢٣

دروازة
الصفاء

