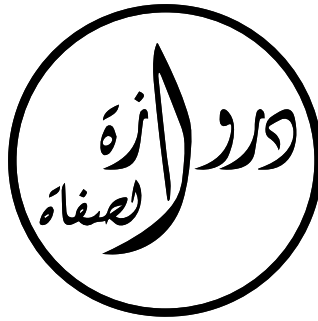


عقارية دروازات

مقالات متنوعة عن كل ما يخص العقار والإسكان
من تاريخ ٥ أغسطس ٢٠٢٤ إلى ٤ أغسطس ٢٠٢٥

بقلم
أ.علي الصفار



مركز البحوث والدراسات لمؤسسة دروازة الصفا العقارية



@DERWAZTALSEFAH



@DERWAZTALSEFAT



@DERWAZATASEFAT



DRWAZAQS.COM

درجات عقارية

مقالات متنوعة عن كل ما يخص العقار والإسكان

من تاريخ ٥ أغسطس ٢٠٢٤ إلى ٤ أغسطس ٢٠٢٥

أ.علي الصفار



مقدمة

القطاع العقاري يمثل الاقتصاد بشكل مباشر في كل دولة ومن خلال هذا القطاع تكون هناك دراسات واطروحات وبحوث كثيرة تم طرحها بشكل مباشر او غير مباشر تمثلت بأرقام واحداث وقرارات وحتى أزمات شكلت المشهد العقاري بشكل واضح ولازالت هذه المجموعة تزيد هذا المشهد تشكيلا وما يزيد ذلك هو دراسة التاريخ العقاري ودراسة القرارات العقارية ودراسة ايضا الأزمات العقارية حتى نكون ملمين بشكل يعطي هذا القطاع أهميته لذلك قمنا بطرح عدة مواضيع من خلال ما كتب في هذه المقالات ال ٥٢ التي جمعنا فيها التاريخ والاحداث والقرارات والارقام والازمات وما هو آني وماهو قديم لتكون الصورة اوضح واشمل لكل مهتم بهذا القطاع الذي يمثل الاقتصاد ومن خلاله يمكن تحليل سلوك السوق والتوجهات العامة واستيعاب القرارات الحكومية وفهم حجم التأثير الاجتماعي والاقتصادي الذي يخلقه هذا القطاع كما أن تسليط الضوء على المحطات التاريخية والمراحل المختلفة لتطور السوق يعطي انطباعا أدق لمن يرغب في البناء على المعلومة الصحيحة والاستفادة من المسار المتراكم للمعرفة العقارية وهذا ما سعيانا له في هذا العمل البحثي المتواضع

الكاتب : علي الصفار

تَصْدِيرُ

نحن في مركز الدراسات و البحوث في دروازة الصفاة العقارية نوّمن أن التوثيق العلمي و الفني لأي مجال يساعد في نهوض هذا القطاع و يعطيه صبغة علمية تساعد المتصدين له في فهمه و تطويره .

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 للانسان 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 رقم 1 بيوت الصباحية

الحدثة العمرانية في الكويت تمت على مراحل، وقد كانت المرحلة الثانية من هذه الحدثة هي مرحلة التحول العمراني في القرى. بدأت هذه المرحلة في أوائل السبعينيات وشملت كل من المناطق الجنوبية والشمالية، حيث انتقل المواطنون من بيوت الطين و العيش إلى الفلل الحديثة.

كان لهذا الانتقال من القرى إلى المساكن الحكومية تأثير إيجابي كبير على مستوى المعيشة للمواطنين، حيث أسهم في تحسين ظروفهم المعيشية بشكل ملحوظ، على سبيل المثال منطقة الصباحية التي نشأت في السبعينيات، تعتبر نموذجاً على هذا التحسن، كما جاء في كتاب "الإسكان في الكويت" الصادر عام 1977.

يوضح الكتاب أن سكان القرى، الذين كانوا يعيشون في مناطق مثل الشعبة والأحمدي والفحيحيل والمرقاب والأميرية والبدوية والفروانية، انتقلوا إلى المناطق النموذجية مثل الصباحية، معظم هذه الأسر تسكن في "العشة"، بينما كانت بعض الأسر الأخرى تسكن في بيوت عربية.

المقالة رقم 2
وجهة نظر: سيولة
العقار خلال 20

على مدى العقدين الماضيين شهدت السيولة العقارية في الكويت تطورات كبيرة، فقد تحولت مستويات السيولة من ملايين الدنانير قبل الألفية إلى المليارات بعد الألفية، حيث سجلت متوسطاً سنوياً قيمته 3 مليارات و7 ملايين دينار خلال الـ 20 عاماً الماضية، مما يعكس صعود السوق العقاري رغم التحديات الاقتصادية والجيوسياسية. في عام 2002 تجاوزت السيولة العقارية لأول مرة الملياري دينار، نتيجة هجرة الكثير من الأموال المستثمرة في الخارج وتوطينها في الاستثمار العقاري المحلي بعد أحداث 11 سبتمبر، إضافة إلى تخفيض أسعار الفائدة وعودة بنك التسليف والادخار للتمويل بعد توقفه منذ سنة 2000م إلى بداية سنة 2002. في عام 2003 استمرت السيولة بالارتفاع وبلغت 2,828 مليار دينار، بزيادة تقدر بنحو 40 بالمئة عن العام السابق، بدعم من الاستقرار في المنطقة بعد سقوط صدام حسين، وارتفاع متوسط أسعار الصفقات العقارية في القطاعات المختلفة. وتوالى محطات الارتفاع في السيولة، حيث سجلت 4,47 مليارات دينار

في 2007 كرقم تاريخي جديد، كانت أعلى سيولة عقارية بتاريخ الكويت في سنة 2014، بواقع 4,88 مليارات دينار، ومع ذلك شهدت السيولة أيضاً انخفاضات ملحوظة، مثل تراجعها إلى 1,896 مليار في 2009 بسبب الأزمة المالية العالمية، وأدنى مستوى لها في 2021 عند 1,616 مليار بسبب أزمة كورونا وتوقف التسجيل العقاري. على ذلك نستنتج أن السوق العقاري الكويتي يظل ثابتاً من ناحية السيولة العقارية عبر السنين، بفضل عوامل عدة، منها زيادة متوسط أسعار الصفقات، وقلّة العرض وزيادة الطلب، وعدم حل القضية الإسكانية، وقلّة وجود منصات استثمارية بديلة. هذه العوامل تسهم في بقاء السوق العقاري قوياً ومستقراً، على الرغم من التحديات التي يواجهها.

المقالة رقم 3 وجهة نظر: ارتفاع أسعار العقار بعد الألفية

تشكّلت حقب سعريّة جديدة في أسعار العقار السكني بالكويت، التي خرجت على إثرها قدرة المواطن على الشراء من السوق العقاري للحصول على السكن، فأصبح المواطن أمامه خيار واحد، هو انتظار التوزيعات الحكومية. بدأ هذا التحوّل بشكلي فعلي بعد الألفية، حيث تضاءلت قدرة المواطن من سنة إلى سنة على الشراء من السوق العقاري. فعلى سبيل المثال في سنة 1999 تم إلغاء ما يقارب 70 في المئة من الطلبات الإسكانية، ما يؤكد قدرة المواطن على الشراء من السوق العقاري، إضافة إلى توافر فرص عقارية مندمجة مع تلك القدرة. ويمكن تفسير تلك القدرة بالمفهوم العالمي، وهو السكن الميسّر، وهو شراء العقار الخاص بالسكن بسعر لا يتجاوز 3 أضعاف الراتب سنوياً، أي إذا كان الراتب قيمته 1500 دينار فقيمة السكن الميسّر تصل إلى 54 ألفاً، أي بإمكان المواطن الحصول على المسكن بضمن راتبه، وهذا الخيار غير متاح في الوقت الحالي،

حيث إنه إذا تم قياس متوسط سعر الوحدة السكنية في الوقت الحالي بـ 435 ألفاً، فذلك يعادل 25 ضعف راتب، فانتقل المفهوم من السكن الميسر إلى السكن المعسر، الذي لا يستطيع به المواطن الحصول على السكن بضمن راتبه. فالحقب السعرية الجديدة التي انتقلت بها أسعار العقار السكني في الكويت كانت لها مسببات رئيسية، منها:

1- أحداث 11 سبتمبر 2001م أثر ذلك الحدث على هجرة الكثير من رؤوس الأموال الخليجية والعربية المستثمرة في الولايات المتحدة والدول الأوروبية، وتوطينها في الاستثمار المحلي، ومنها الاستثمار العقاري، ما خلق أسواقاً عقارية جديدة، منها سوق العقار السكني في الكويت.

2- سقوط صدام سنة 2003م هذا الحدث أعطى الطمأنينة، وتنفس به السوق الصعداء، ما عزز مفهوم الاستثمار العقاري بالكويت، خصوصاً السكني

3- انخفاض أسعار الفائدة 2005م حركة أسعار الفائدة من أشد العوامل الاقتصادية تأثيراً على السيولة بالسوق. في سنة 2005م انخفضت أسعار الفائدة 6 مرات، وهي من أعلى السنوات تاريخياً في عدد الانخفاضات ما بعد الألفية، ما أعطى قوة في السيولة بالسوق العقاري، وانعكس ذلك على أسعاره

4- قرار قانون 8-9 / 2008 من أهداف هذين القانونين كبح ارتفاع أسعار العقار، من خلال فرض الرسوم على الأراضي الفضاء، ومنع الشركات من تملك السكن الخاص، لكن على النقيض، بسبب حاجة المواطن إلى هذه المساكن من شراء أو تأجير، تحولت هذه الرسوم إلى زيادة بأسعار العقار، وزيادة القيمة الإيجارية، وهو ما أثر بالتبعية على زيادة الأسعار.

5- المرونة في التمويل العقاري من سنة 2010م إلى 2013م التسهيلات في التمويل العقاري كانت عنوان هذه السنوات، رغم الارتفاع الكبير الذي يشهده القطاع العقاري أيضاً، ما أدى إلى ثبات في ازدياد القيم العقارية

6-زيادة الرواتب والكوادر من سنة 2010م تكررت الزيادات في الرواتب وكوادر الموظفين بالقطاع العام من سنة 2010م، إضافة إلى مكافآت نهاية الخدمة بمبالغ كبيرة، خصوصاً في القطاع النفطي والسلك العسكري، ما أثر على إيجابية أسعار العقار في الكويت

7-زيادة تعرفة الماء والكهرباء على الاستثماري سنة 2016م صدور قانون بزيادة تعرفة الماء والكهرباء على العقار الاستثماري في نهاية سنة 2016م سبب هجرة بعض الأموال من العقار الاستثماري إلى العقار السكني

8-مرحلة كورونا الحدث الأبرز ما بعد عشرينية الألفية الذي دعم ارتفاع الأسعار بقوة، هو انخفاض أسعار الفائدة، وتعزيز توطين الأموال، الذي أعطى قوة سعرية جديدة في السوق العقاري، خصوصاً السكني. كانت تلك الأسباب محورية في رسم أسعار العقار السكني بالكويت، التي أثرت بلاشك في قدرة المواطن على الشراء من السوق العقاري، ولم تصاحب هذه الزيادة في الأسعار قوانين وتشريعات تنفيذية تكبح جماح ارتفاعها وتمكن المواطن من الحصول على السكن الميسر

المقالة رقم 4 التحويلات في القرض الإسكاني

ما بعد الفورة النفطية في الكويت بدأ المشروع الإسكاني الأول في الخمسينات عبر تثمين البيوت الطينية في شرق و جبلة و المرقاب و اعطاء المواطنين بدائل سكنية و هي عبارة عن ارض و مبالغ تمثل 20 ضعف قيمة عقاراتهم في المناطق داخل السور تزيد أيضا عن حاجة المواطنين لبناء مساكنهم و هي تعتبر المرحلة الأولى تأتي المرحلة الثانية بصدور مرسوم بإنشاء بنك التسليف و الادخار عام 1960م الذي يقوم بدوره في اعطاء القروض السكنية و ايضا البيوت الجاهزة للمواطنين و هي المرحلة التي ما زلنا نعيشها من تأسيس بنك التسليف والادخار (بنك الائتمان حاليا) لنطلق عليها مرحلة سياسة الإقراض تمحورت المرحلة الثانية حول فلسفة القرض الاسكاني التي بدأت بقيمة من 10 الاف الى 15 الف في فترة الستينيات و انتقلت إلى 17 ألف في فترة السبعينات و انتقلت إلى 54 ألف في فترة الثمانينات ووصلت إلى 70 ألف في التسعينيات و جاءت سنة 2014م ليتم اضافته 30 الف كدعم مواد بناء بالإضافة إلى القرض 70 ألف

تخللت المرحلة الثانية عدة سياسات لمعالجة المشكلة الإسكانية التي تتماشى مع فكرة القرض الاسكاني و تمثلت هذه السياسات في عدة نقاط لمواجهة المشكلات المتكررة من هذه السياسات :

الجانب الأول من هذه السياسات هي لحل المشكلة المالية للحكومة في فلسفة الاقتراض و هي :

* زيادة رأس مال بنك التسليف والادخار (بنك الائتمان الكويتي حاليا)

* اقتراض البنك من عدة جهات حكومية لمعالجة أزمة إفلاسه

* رفع القسط الاسكاني

* الغاء الصفة الادخار و الاستثمارية في بنك التسليف و الادخار (سنة 1995م)

أما الجانب الثاني من هذه السياسات فكانت في اتجاه المواطن و هي :

* زيادة مدة تحصيل القرض الإسكاني

* تأجيل تحصيل الأقساط من المواطنين

* إسقاط القروض بعد الغزو

يظهر لنا أن فلسفة القرض الاسكاني التي كانت ركيزة القضية الاسكانية على مدى أكثر من ستون عام والتي شكلت المرحلة الثانية في الاسكان تحمل في طياتها الكثير من التحديات و أنها لا تقدم حولا واقعية لا بالنسبة للطرف الحكومي الذي يعاني من سياسة الإقراض و لا بالنسبة للمواطن الذي يعاني بين طول الانتظار والإرهاق في الإيجار فهذه المشكلة أشار لها الكثير من المتخصصون خلال الستين سنة الماضية على سبيل المثال لا الحصر انتقد عضو مجلس ادارة بنك التسليف السابق : محمد النشمي بتصريح له في سنة 1973م فقال : بالرغم من منح مبالغ كبيرة في القروض فما زال هناك أعداد كبيرة من المواطنين مازالت في حاجة الى السكن المناسب و اضاف لست اعلم الى متى ستبقى الدولة تسير في الاتجاه الخاطئ في حل المشكلة ، سنجد أن هناك تصريحات متشابهة ومتطابقة لتصريح النشمي في الثمانينات و التسعينات و حتى الآن في نقد فلسفة الإقراض التي نعتمد عليها من أكثر من ستون عام كما تدل النتائج على الأرض ان السياسة الاسكانية أمام زيادة في عدد الطلبات و زيادة في مدة الانتظار .

و بنك ائتمان كان و مازال يواجه مشاكل متكررة في عدم القدرة على الإقراض لذلك ان يجب على المتخصصين والمؤسسات المسؤولة عن سياسة الاسكان خلق ارضية و سياسات لبناء المرحلة الثالثة في العملية الاسكانية .

المقالة رقم 5 الواقعية في القضية الإسكانية

تتمثل الواقعية في الحلول عندما تكون مرتبطة مباشرة بالنتائج والمعطيات المتاحة، وتتماشى مع القدرات الفعلية، فتقوم الحلول على أساس قدرات واقعية وقوة أفكار مبنية على دراسة دقيقة للمشكلة. قد تكون هذه الحلول غير جذرية لأنها تستند إلى الواقع الفعلي.

في حالة القضية الإسكانية في الكويت يتضح أن الحلول المطروحة لم تكن واقعية، سواء من الناحية الفنية أو المالية، مما أدى إلى استمرار المشكلة لأكثر من 60 عاماً وأثر بشكل كبير على الجهاز الإداري والمالي للدولة دون التوصل لحلول جذرية.

في الجانب المالي، بدأت المشكلة في السبعينيات حيث قام بنك التسليف والإدخار بزيادة رأس ماله لأول مرة لحل مشكلة تمويل المساكن، لكنه لم يكن قادراً على التمويل الذاتي، إذ بقيت موارده المالية تعتمد على الدولة. رغم طرح حل واقعي في السبعينيات، وهو الرهن العقاري بدعم من البنوك التجارية وبضمان الدولة، لم يتم تنفيذ هذا الحل حتى الآن، رغم إعادة دراسته من قبل شركة أجنبية في عام 2018.

أما في الجانب الفني، فقد أصدرت الدولة عدة قوانين للرعاية السكنية، مثل قانون 47 لسنة 1993، الذي كان ينص على تخصيص مسكن للأسرة الكويتية خلال خمس سنوات من تسجيل الطلب، بينما كانت فترة الانتظار في الواقع تتجاوز 12 سنة. وبعد ذلك، صدر قانون 27 لسنة 1995، الذي حرر الأراضي من إدارة وزارة الدفاع والنفط ودمجها في المنظومة الإسكانية، وأدخل المطور العقاري في العملية، لكنه لم يُفَعَّل بشكل عملي. ظهر أيضاً ما يُسمى بالمنظور الإسكاني كحل واقعي من الناحيتين المالية والفنية، لكنه رُفِض في تلك الفترة. ثم أصدرت الدولة قوانين جديدة بين 2010 و2023، ركزت على إشراك المطور العقاري، ولكن لم تحقق النجاح بسبب عدم جدوى التفاصيل القانونية للمطورين.

يتبين أن هناك مرحلتين: مرحلة ما قبل التسعينيات التي كانت تتميز بالدراسات والرؤى، ومرحلة ما بعد التسعينيات التي ترجمت هذه الرؤى إلى قوانين غير فعالة بسبب تفاصيل غير واقعية.

بالتالي، لا نحتاج إلى رؤى ودراسات جديدة، بل إلى حلول واقعية تستجيب لمتطلبات المواطنين والمطورين و لتمويل المساكن، مع تطبيق قوانين فعالة ومتسقة مع الواقع.

المقالة رقم 6 القسائم الصناعية قديماً

ما قبل الحياة النفطية كانت بساطة العيش هي النطاق العام الذي يعيشه سكان البلاد التي تتسم في صعوبات الحياة و قسوة الحصول على الرزق ، فكانت الإحتياجات اليومية تختلف عن الوقت الآن و سبل الحصول على الرزق كانت تعتمد على ركيزتين اساسيتين اما على الغوص أو التجارة و تفرعاتها و على الأغلب ينطلقون من السفر البحري .

و بما يخص التجارة فكانت لها أوجه كثيرة منها جلب لوازم التعمير والإنشاء منها لتشييد المنازل أو لتشييد السفن و اصلاحها و كانت تودع هذه اللوازم أو المواد بما يسمى بالعمائر و هي مفرد كلمة عمارة حيث سميت بهذا الاسم لأن يباع فيها لوازم التعمير ، و العمارة عبارة عن دورين و بها حوش كبير فيها عادة عدد من الغرف توضع بها هذه اللوازم مثل (أدوات السفن كالأشعة - الحبال - البكرات الخشبية - المسامير و غيرها) و التي هي عبارة عن مخازن لمواد البناء و الصناعة

و معظم العمائر سواء في مدينة الكويت أو القرى تقع بالقرب من ساحل البحر و امامها تكون في العادة نقعة تكون مرسى للسفن

و من أشهر و أكبر العماير في الكويت هي عمارة الأستاذ / أحمد بن سلمان الأستاذ (الأستاذ : هو تعبير عن من لديه مهارة في التشييد و البناء) ، يذكر في كتاب (السفر الشراعي و الملاحة في الكويت) أن أحمد بن سلمان الاستاذ هو شيخ الاستاذية و هو صاحب أكبر عمارة في صناعة وإصلاح السفن الخشبية التي لها طاقة انتاجية و تقوم ايضا بصنع السفن الخشبية لحسابها الخاص و من ثم بيعها .

و صناعة السفن هي أحد الصناعات الرئيسية التي ظهرت في الكويت القديمة

فهذه العماير هي أصل الصناعة في الكويت و أصل القسائم الصناعية فهي صورة القسائم الصناعية القديمة في الكويت ، التي تحولت ما بعد ظهور النفط الى مصانع و قسائم صناعية و حرفية التي نشهدها الآن بعضها هذه العماير انتقلت الى الشيوخ الصناعية في التنظيم الحديث أما صناعة السفن فقد اعطيت لهم قسائم صناعية على ساحل عشرين .

المقالة رقم 7 المخطط الهيكلي أساس التطور العمراني

المخطط الهيكلي هو خطة استراتيجية تعد للتنظيم الحضري تمتد من خمس إلى عشر سنوات ، وتهدف إلى تنظيم وتخطيط المدن ، يتناول هذا المخطط عدة جوانب رئيسية منها:

1- استخدامات الأراضي : تحديد الاستعمالات المختلفة للأراضي، مثل السكنية و الصناعية و التجارية والاستثمارية.

2- تنظيم وتنسيق العمران : يشمل تصميم الشوارع والمرافق العامة مثل الأسواق والمستشفيات والمدارس ، بما يسهل حياة الأفراد ويقلل الازدحام ، يركز أيضا على تحسين جودة حياة السكان من خلال توفير المساحات الخضراء والمرافق الصحية.

3- الأنسنة في التصميم : تركز المدن الحديثة على خلق بيئة صحية عبر تعزيز المساحات الخضراء والممرات المخصصة للمشاة ، مما يحسن نفسية السكان ويجعلهم محورا في تصميم المدينة.

التأثير الاقتصادي للمخطط الهيكلي كبير حيث يتيح رؤية واضحة للموردين وشركات التطوير العمراني والقطاعات المرتبطة مثل التمويل والبنوك، مما يساهم في وضع استراتيجيات توافق الخطة ويؤثر على حجم التوظيف والمواد المطلوبة في السوق، يعتبر المخطط الهيكلي دورة اقتصادية متكاملة تساهم في تحريك جميع القطاعات الاقتصادية من التجارة إلى المقاولات والاستثمار وتخلق فرص عمل كبيرة.

المقالة رقم 8 السبعينات حقبة النتائج

في السبعينيات، شهدت الكويت تحولات نهضوية وعمرانية كبيرة على عدة مستويات، منها العمران الحكومي والعمران الأهلي في القطاعين التجاري والاستثماري، مما جعلها تتقدم على العديد من دول المنطقة. كانت هذه الفترة بداية لانطلاقة جديدة في تطور البلاد، حيث تجسدت النهضة العمرانية بوضوح متأثرة بخبرات وتجارب الدول المتقدمة.

برزت الكويت في تلك الحقبة من خلال عدة مشاريع بارزة، على سبيل المثال في القطاع العقاري التجاري - الاستثماري، كان شارع سالم المبارك في السالمية من أبرز الشوارع التي عكست التطور العمراني، وظهر في ذات المنطقة أول مجمع سكني عصري متميز "لؤلؤة المرزوق" الذي لا يزال يحتفظ بجودته العالية. وفي منطقة حولي تم افتتاح "مجمع النقرة" الذي كان أول مجمع تجاري يتسم بطريقة تقسيم وبناء مميزة، وكان يربطه جسر بين الشمالي والجنوبي.

تواصلت الافتتاحات مع ظهور مجمعات وأسواق جديدة، مثل مجمع الرحاب في منطقة حولي. وفي مدينة الكويت برزت الأسواق والمجمعات الجديدة في تلك الفترة ومن ضمنها: سوق الصفاة، سوق الوطنية، سوق المسيل، سوق الذهب المركزي، وسوق المناخ الذي اكتسب شهرة عالمية بفضل الأحداث التي شهدتها.

بالإضافة إلى ذلك، شهدت الكويت تطوراً فنياً فائقاً في تصاميم المباني الحكومية ورموز الدولة العمرانية. فافتتح أبراج الكويت كرمز بارز للنهضة العمرانية، وكذلك مجمع الوزارات و مجلس الأمة الجديد و وزارة الخارجية ومبنى وزارة الإعلام (التلفزيون والإذاعة).

لم يقتصر التطور على المجالات التجارية والمصرفية بل شمل أيضاً القطاع الصحي فقد شهدت الكويت افتتاح ثلاثة مستشفيات جديدة و هي مستشفى العدان، مستشفى الجهراء، ومستشفى مبارك. ويلاحظ أن من قام بتصميم المباني الحكومية في فترة السبعينيات هم أسماء عالمية بارزة مثل الدنماركي يورن أوتسون والسويدي سوني ليندستورم.

كما شهدت في هذه الفترة تنظيم الدولة لمسابقات للمهندسين المعماريين لتقديم أفضل التصاميم العمرانية ، تزامن هذا التطور مع نمو القطاع المصرفي حيث تم افتتاح بنك الكويت المركزي والبنوك المحلية مثل البنك الأهلي و البنك التجاري و بنك الخليج ومبنى معهد الدراسات المصرفية.

في ذات الوقت، تطورت المنظومة الإسكانية عبر توزيع المساكن والأراضي في مناطق جديدة مثل الرقة، الصباحية و مشرف والرميثية. كانت هذه التحولات نتاج عمل بدأ في الأربعينيات وبلغ أوجه في السبعينيات مما ساهم في تشكيل الكويت الحديثة التي نراها اليوم، بفضل دمج الخبرات العالمية في تصميم وبناء مشروعاتها الكبرى والعمل على تنفيذ خطة هيكلية واضحة.

المقالة رقم 9 أسعار الفائدة و العقار

يعتبر سعر الفائدة هو من العوامل الرئيسية التي تتحكم في القيم السعرية للعقار ، و سعر الفائدة هي إحدى الأدوات التي تتحكم في السيولة المالية التي كلما زادت ارتفع الطلب على العقار الذي ينعكس على إيجابية الأسعار ، بمعنى أنه كلما انخفض سعر الفائدة ينعكس على زيادة السيولة في السوق و كلما ارتفع سعر الفائدة ينعكس على انخفاض السيولة في السوق فنستطيع تمثيل تأثير سعر الفائدة على العقار بالآتي :

1- تكلفة الاقتراض: عندما يرتفع سعر الفائدة تزداد تكلفة القروض العقارية مما قد يؤدي إلى تقليل الطلب على شراء العقارات. على العكس عندما تنخفض الأسعار يصبح الاقتراض أكثر جاذبية مما قد يزيد من الطلب

2- الاستثمار العقاري: تميل معدلات الفائدة المنخفضة إلى تحفيز الاستثمار في المشاريع العقارية، حيث يسعى المستثمرون إلى الاستفادة من تكاليف التمويل المنخفضة

3- العرض والطلب: يتأثر العرض والطلب على العقارات بتغيرات سعر الفائدة وارتفاع الفائدة قد يدفع المشترين إلى الانتظار مما يؤدي إلى تراجع الأسعار

من كتاب أسعار الفائدة و العقار للمؤلف أ. علي كمال يذكر مثالا عن تأثير أسعار الفائدة عن العقار ، أنه في أزمة كورونا هبطت أسعار الخصم في الولايات المتحدة الأمريكية ، لتدارك دخول الاقتصاد في ركود كبير ممكن يؤدي الى كساد و تم دعم الاقتصاد بعدة أدوات مالية و نقدية ، الذي قام به البنك الفيدرالي الأمريكي بتخفيض سعر الفائدة اكثر من مره و على اثره استجاب البنك الكويت المركزي تتابعا لهذا التخفيض بداية من شهر مارس 2020م الى شهر مارس 2022م الى أن وصل سعر الخصم 1.75 % في الكويت بعد أن كان 2.75 % في

سنة 2020م

حيث مثل ذلك بمثال عن متوسط المتر عن ارض في ابوظهيرة ، مساحة 400م

الربع الثالث لسنة 2020م متوسط سعر المتر 744 دينار

الربع الرابع لسنة 2020م المتوسط 788 دينار

الربع الأول لسنة 2021م المتوسط 844 دينار

الربع الثاني لسنة 2021م المتوسط 869 دينار

الربع الثاني لسنة 2022م المتوسط 994 دينار

الربع الرابع لسنة 2022م المتوسط 1013 دينار

هذا يبين أثر نزول أسعار الفائدة على أسعار العقار في الكويت ، و أيضا أثر نزول أسعار الفائدة على السيولة العقارية فعلى سبيل المثال القمم السعرية في السيولة العقارية في الكويت كانت عند أدنى أسعار الفائدة في سنة 2007م و في سنة 2014م و في سنة 2021م و شهد السوق العقاري من سنة 2022م الى 2023م ارتفاعات غير مسبوقة في أسعار الفائدة التي كانت مشابهة لما حصل من سنة 2005م الى سنة 2006م .

الآن وقفت موجة الارتفاعات و نشهد الذي بداية الانخفاض في سبتمبر 2024م الذي يبين تغير ملامح المشهد العقاري في القادم بناء على ما سبق يتضح أن سعر الفائدة يلعب دورا حاسما في تحديد اتجاهات السوق العقاري مما يستدعي متابعة دقيقة لتلك المتغيرات وتأثيراتها المستقبلية.

المقالة رقم 10 2000% ارتفاع أسعار العقار

خلال الخمسين سنة الماضية شهدت أسعار العقار في الكويت زيادة كبيرة جدا و كانت استثناء على مجمل دول المنطقة ، ارتبطت هذه التحولات في الاسعار بعدة أسباب لعلها تندرج تحت المنفعة الاستعمالية و زيادة الطلب على العرض التي تم التطرق للأسباب بتفاصيلها في مقالات سابقة .

من باب التفصيل في مقارنة الأسعار في الأقدمية من التاريخ ما قبل نصف قرن ، نرجع بذلك الى ارشيف جريدة القبس تحديدا في تاريخ 22-7-1975م ، الذي يصف حالة العقار في تلك الفترة تحت عنوان (أسعار القسائم السكنية تصاب بالجنون) و كان النص بالتقرير الآتي :

أصبحت أسعار القسائم السكنية في بعض المناطق النموذجية بما يشبه الجنون فقد وصل سعر المتر القسيمة الواحدة مساحة 1000م في منطقة الشعب على شاطئ البحر الى 150 الف دينار و يرجع السبب الى ندرة القسائم السكنية في هذه المنطقة

الى أهمية الموقع و الى المردود الذي يمكن أن تعود به في حالة استغلالها كسكن استثماري و في منطقتين الضاحية و النزهة النموذجية ، وصل سعر القسيمة المساحة 1000م 70 الف و 65 الف للقسيمة هذه الحالة العقارية و النهضة و التطورية كانت نتائجها في السبعينيات و التي ازدحمت بها الأحداث و من ضمنها الحدث العقاري الذي شهد تطورا من ناحية العمران و تطورا ايضا شاب الأسعار العقارية بدعم كبير من الندرة في العرض و الزيادة في الطلب الذي استمر الى هذه الايام خصوصا نحن نتحدث عن مدينة الكويت و المناطق المحاطة بها فهي عين الحداثة و مصدر النهضة و أساس التقدم ، نعود الى مقارنة الاسعار العقارية ما بين سنة 1975م مع سنة 2024م مع نفس المناطق المذكورة ، حيث تم الإشارة على منطقة الشعب التي تقع على شاطئ البحر و هي ما نسميها الآن بمنطقة الشعب البحري و هي الشعب ق 8 الذي وصل بها الآن سعر المتر الى 3000 دينار للمتر

اي سعر القسيمة ال 1000م تصل إلى أكثر من 3 ملايين دينار اي الزيادة تصل الى 2000% من سنة 1975م الى سنة 2024م ، ، كذلك تم الاشارة الى سعر القسائم في منطقة النزهة و الضاحية التي كان بها 1000م من سعر 65 الف الى 75 الف في سنة 1975م الذي يصل إلى ما يقارب 2 مليون دينار للألف متر في ضاحية عبدالله السالم أي نحن في زيادة ما يقارب 2800%

كانت فترة السبعينات فترة جديدة من ناحية النتائج السعرية سواء في العقار أو في مستوى النهضة التي وصلت الكويت بها و تم تأطير الكويت بأسم جوهرة الخليج مما تداعت جميع هذه النتائج بالنهضة و الحالة السعرية في عصب الحداثة و هي مدينة الكويت وما يجاورها من مناطق .

المقالة رقم 11 مجلس الإنشاء والتطوير العمراني (1)

لعل تنفيذ الاستراتيجيات والرؤى هي من أعتى المراحل و تحويل الواقع المكتوب الى تطبيق واقعي ملموس نرى من خلاله ما تم دراسته بشكل فعلي على بيان العمل الذي ممكن أن يكون شامل التطبيق أو تشوبه بعض النواقص ، التي تكون احيانا اما بسبب عدم اندماج هذه الاستراتيجية مع واقع الحال او هناك ملاحظات على التطبيق لأنها لم تظهر بصيغ تنفيذية جامعة او ان الرؤى و الخطط بعيدة عن القدرة الآنية في التطبيق ، فنتنقل هذه الخطط الى سلبية النتائج و تؤثر على سير العمل في المنظومات المنفذة من خلالها .

في الكويت كانت من أبرز المراحل التنفيذية للاستراتيجيات والخطط تاريخيا التي اقترنت بالبداية بأولى الخطط في التنظيم الإداري للقرى من خلال تنصيب أمير لكل قرية و اعطائه صلاحيات في حماية هذه القرية و تنظيم الشؤون الداخلية لهذه القرية من توزيع اراضي ، تنظيم اسوقة ، و تنظيم النظام القضائي و الترتيب الاداري ايضا بما يخص التجارة هذا النظام و التنفيذ الإداري الذي بدأ بشكل مؤثر على الواقع المعيشي بشكل كبير

في عهد الشيخ : مبارك الصباح (مبارك الكبير) الذي أطلق هذا النظام من خلال رسائل تبين عمل كل أمير في كل قرية من جنوب البلاد الى شمالها .

المرحلة الثانية كانت بظهور بلدية الكويت في ثلاثينات القرن الماضي و نشوء المجلس البلدي الذي أصبح نظامه التنفيذي أشمل و أدق من النظام السابق الذي اتجه فيه اتجاهها جديدا في ادارة البلاد في أغلب مناحيه و كان يرأس هذا المجلس رئيس الدولة الذي يبين قوة البلدية في تلك الفترة .

المرحلة الثالثة بدأت بعد الفورة النفطية و تدفق الثروات الكبيرة على البلاد مما قضت الحاجة بضرورة وجود خطة تنمية تنهض بالبلاد و العباد من الزواية المعيشية و من الناحية النهضوية المقترنة بدول التقدم والازدهار ، فظهرت لدينا أول خطة تنفيذية على سطح هذه الفورة النفطية التي سميت بخطة التنمية او بمسمى آخر (المخطط الهيكلي الأول)

في سنة 1952م الذي كان هو عبارة عن خطة استراتيجية تمتد الى فترات تهدف الى تنظيم و تخطيط المدن من ناحية استخدامات الأراضي و تنظيم و تنسيق العمران و مراعاة التأثير الاقتصادي على المواطن و الدولة .

ارتأت الدولة أن تنشئ جهة تنفيذية قادرة على أن تنفذ هذه الخطة الشاملة في السمو لكويت جديدة و التحول من القدامة إلى الحداثة عن طريق جهاز تنفيذي منظم مندمج مع من لديهم الخبرة الكافية في الدخول في هذه التفاصيل الادارية والفنية لتنفيذ هذه الخطة او المخطط الهيكلي على اثر ذلك أسس (مجلس الانشاء) عمل هذا المجلس من سنة 1952 إلى سنة 1963م ، الذي كان اختصاصه الأساسي هو التنظيم العمراني في الكويت و تطبيق ما جاء في خطة التنمية (المخطط الهيكلي الأول) ، كان العمل الميداني لمجلس الإنشاء من خلال اجتماعات أسبوعية ، فعلى سبيل المثال لا الحصر ، في الجلسة الثالثة والتسعين لمجلس الإنشاء في تاريخ 16-11-1953م

الذي كان فيها الحضور الآتي :

- الشيخ : فهد السالم الصباح (رئيس مجلس الإنشاء)
- الجنرال هستد (مراقب الإنشاء)
- و مجموعة من الاعضاء من ادارة المعارف و الصحة و البلدية وأعضاء المجلس البلدي

الذي تم في الاجتماع ما يلي :

- 1- مناقشة مياه شط العرب
- 2- طلب مناقصة لميناء كويتي لاحدى الشركات
- 3- طلبات من المواطنين تخصيص أراضي في المنطقة ب
- 4- طلبات من المواطنين أراضي صناعية داخل السور
- 5- طلبات من بعض المواطنين لتثمين أراضي

من ذلك يبين لنا أن مجلس الإنشاء يساهم في دعم المخطط الهيكلي الأول الذي كان من أهدافه هو توزيع استعمالات الأراضي و التخطيط العمراني و نريد الالتفاتة هنا أن مراقب مجلس الانشاء الجنرال هستد هو البريطاني الذي أسس المخطط الهيكلي الأول ووضع نظام تنموي شامل في تلك الفترة و الذي له خبرات فارقة في تلك الفترة والذي ساهم في وضع خطط تنموية أيضا لدول الجوار فيما قبل دخوله بهذه الخطة في الكويت .

المقالة رقم 12 مجلس الإنشاء و التطور العمراني (2)

بعد توضيح دور مجلس الإنشاء في تأسيس اللبنة الأولى للعمارة الحديث في الكويت، يلاحظ أن العديد من الباحثين لم يقدموا تحليلاً نقدياً يسلط الضوء على مواطن الخل التي أثرت على المخططات العمرانية والحياة الاجتماعية منذ ذلك الوقت وحتى الآن. تهدف الخطط الخمسية إلى مراجعة الإنجازات خلال السنوات الماضية وتحديد نقاط الضعف لوضع خطة مستقبلية تصحيح هذا الخل لكن للأسف غابت النظرة النقدية عن هذه الخطط باستثناء بعض الاستثناءات مثل تلك التي قدمها الدكتور سبأ جورج.

تظهر النظرة النقدية عدة نقاط أساسية، حيث يتبين أن الخطة الهيكلية الأولى لم تُبنى على معلومات دقيقة. على سبيل المثال، لم يكن هناك إحصاء سكاني عند وضع الخطة في عام 1952، و صدر أول إحصاء سكاني في عام 1957. كما كانت المعلومات المتعلقة بالمناخ والتضاريس والثروات الطبيعية غائبة أو ناقصة.

واجه المخطط العمراني مشكلة نقص الكفاءات المحلية، حيث لم يكن هناك كويتيون مؤهلون لشغل المناصب الإدارية، مما أدى إلى صراعات بين المتعلمين الجدد والقيادات الأجنبية. تجسد هذا الصراع في الاختلافات بين الإدارة البريطانية والقيادة الكويتية، خصوصاً فيما يتعلق بالنظرة إلى العمران التاريخي.

بالإضافة إلى ذلك، غابت الاهتمامات عن القرى المتناثرة في الكويت، حيث تأخرت خدمات التثمين والكهرباء والتعليم والصحة لعقود. كما كان هناك تحدٍ رئيسي يتعلق بالعشيش، حيث تنقل أصحابها دون وثائق ملكية حتى نهاية الثمانينات.

أدت هذه العوامل إلى اختلالات في تنفيذ الخطة الهيكلية الأولى مع تداخل بين القطاعات العقارية، مما نتج عنه تداخل عقارات سكنية مع استثمارية وتجارية وصناعية في نفس المناطق.

في الختام، من المهم تقييم إيجابيات وسلبيات القفزة العمرانية الأولى التي قادها مجلس الإنشاء. على الرغم من النجاح في تحقيق قفزة نوعية في مجالات العمران والحياة الاجتماعية والاقتصادية، فإن السلبيات التي نشأت في تلك الفترة لا تزال تؤثر علينا. لذا يجب أن تركز مراجعات الخطط والتطور العمراني في الكويت على معالجة هذه السلبيات بشكل دوري لتحقيق التطور المنشود.

المقالة رقم 13 الخالدية و الأجيال الإسكانية

تقادت الأجيال في التوزيعات الإسكانية في الكويت فكانت منطقة الخالدية هي على رأس الجيل الثاني في التوزيع السكاني ، كان بداية ظهوره في مطلع ستينيات القرن الماضي من خلال توزيع القسائم السكنية نتيجة استملاك الدولة بيوت الكويتيين داخل السور و تعويضهم بقسائم في مناطق عصرية جديدة .

حافظت هذه المناطق أو الضواحي على الطراز المعيشي الجديد الذي يحافظ على المجتمع الإسكاني من ناحية مجتمعية في المرتبة الأولى التي تتسق مع الحفاظ على نفسية ساكني هذه المناطق و يأتي ذلك ضمن تقسيم يتناسب مع الحداثة بتطورها و القدامة باجتماعها و من خلال هذا السياق يذكر المهندس / صباح الريس في كتابه تاريخ الهندسة في الكويت ، أنه اتفق المعماريون و المخططون الذين كانوا يعملون في هذا المجال في ستينيات و سبعينيات القرن الماضي على أن منطقة العدلية و الخالدية هم الأفضل بين جميع الضواحي التي صممت وعليه تم الاتفاق على أن تطبق نفس معايير هاتين المنطقتين على المناطق التي سيتم تصميمها مستقبلا ، و ذلك من حيث الكثافة السكانية وسعة الشوارع و الارتدادات و المناطق المفتوحة و الحقائق وغيرها من المعايير .

تحديدا كان توزيع أول عدد قسائم في منطقة الخالدية في تاريخ 17-6-1961م بعدد قسائم 686 ، وهو أكبر عدد قسائم ما بعد الجيل الأول الذي أعتبر أن الجيل الأول هو فترة الخمسينيات .

يأتي ذلك بأن من أشرف على تخطيط تلك المناطق هو الدكتور المهندس / سابا جورج شبر ، خبير التخطيط لدى بلدية الكويت آنذاك ، الذي كان له اللمسات الجوهرية في المخطط الهيكلي الثاني الذي أخرج ما بعده أجيال معمارية وإسكانية رائدة من حيث التخطيط ، ركز الدكتور على نظرية التعبير الصادق عن الحقيقة التي ترمز الى فردية الإنسان و هي التي فرضت نوعا متسقا عن المساكن (اي بيتا منفردا) الذي استبعد اتصال البيوت بعضها لبعض ، فأسس بذلك خصوصية للأسرة و الفرد مع اتصال هذا المجتمع بالطبيعة و عكسها على راحة و نفسية المواطنين من خلال ما يسمى بأنسنة المدن و هذا يأتي من خلال ما أسماه بالمخطط الهيكلي الفكر الشامل ، الذي حاول الدكتور المهندس دمج الفكر الإنساني مع المخططات الهيكلية .

وإذا انتقلنا الى تاريخ منطقة الخالدية ، من كتاب الخالدية تاريخ و شخصيات المؤلف / باسم اللوغانى الذي ينقل أن الخالدية كان اسمها ((العويرىض)) قبل أن تعرف باسمها الحالي و كانت أرضا فضاء خالية سكنت بعد ذلك من قبل بعض الرحل في عشش بنتها لهم بلدية الكويت ربما في الأربعينيات و سميت بعدها بالخالدية نسبة للشيخ / خالد عبدالله السالم الصباح الذي كان له مزرعة في العويرىض .

المقالة رقم 14 إجتماعية أسعار العقار

تختلف المناطق التي تؤخذ إليها مسمى ((المناطق الأهلية)) خصوصا تلك المناطق التي امتد بها أجيال كثيرة فتشكلت انتقالات أهلية إجتماعية عبر الأجيال المتعاقبة و بالتالي أصبح لهذا المكان دلالة عاطفية لدى الأفراد بارتباطهم بهذه الأرض ، الذي انعكس أيضا كسبب في تشكيل أسعار العقار في هذه المناطق ، لتكون ما بعد انتقال العوائل من القرى و المناطق القديمة الى مناطق جديدة بطابعها النموذجي الحديث ، بداية من خمسينيات القرن الماضي مروراً بها من أجيال عديدة كان لها الأثر في تزامن الطلب العقاري على هذه المناطق بما لها خصوصية من ناحية قربها من حاضرمدينة و أيضا الارتباط الوجداني بعددية الأجيال التي ترعرعت في هذه المناطق ، فعلى سبيل المثال لا الحصر عند النظر الى البيان السعري للعقار للمناطق القديمة التي انتقلت إليها العوائل ما بعد المدن القديمة ، يتبين لنا أن أسعار عقارات البيوت الذي ارتبط بها هذا النموذج يكون لها تقدم بالسعر أكثر من المناطق الجديدة في الوقت الحالي لما تمتلك من خصوصية بما تم ذكره كأحد الأسباب الفاعلة في ايجابية أسعار العقار في

تلك المناطق فنجد أن أسعار العقارات السكنية في منطقة الشويخ و الشامية هي في قمة المناطق سعرا ، فهذه المناطق تعتبر نتاج انتقال العوائل من منطقة جيلة القديمة الى هذه المناطق ، فسجلت منطقة الشويخ أعلى سعر متر كم منطقة سكنية في الكويت . للمتر الواحد ، و سجلت منطقة الشامية أيضا قمم سعرية في حين ان الجيل الثالث من المناطق السكنية مثل (الجابرية و السرة و قرطبة) يقل سعر المتر فيها عن الجيل الأول ، فنجد التي كانت تمثل عامل عاطفي وجداني " اجتماعي " شكل ارتباط هذه الاجيال بهذا المكان مما اعطى ندرة في العروض التي أثرت بزيادة الأسعار بالاضافة الى العوامل الاخرى التي تؤثر في البيان السعري للمناطق ، لا بل أحيانا تختلف قطعة عن قطعة اخرى في المنطقة و يختلف ايضا شارع عن شارع في المنطقة من ناحية السعر و الرغبة التي تشكلت اما لطابع اجتماعي او العوامل الاخرى الفنية المرتبطة بتصنيف البيان السعري .

من ذلك يتبين اننا نستطيع أن نطلق على التصنيف السعري للعقار في بعض الأحيان بما يسمى بـ اجتماعية أسعار العقار في الكويت الذي تشكل في الجيل الأول من المناطق و أصبح ينتقل هذا الطابع الى الجيل الثاني و الثالث بسبب تعاقب العوائل على هذه المناطق و من ثم الارتباط الوجداني في الأرض .

المقالة رقم 15 الطلبات الإسكانية المترجمة

يمضي المشروع الإسكاني الكويتي في مواجهة العديد من التحديات التي تعيق مسيرته الطويلة، رغم الأهداف السامية التي تأسس عليها لخدمة الأسرة الكويتية، ونموذج عالمي فريد لكن ما زالت الحقبات ترتبط بتعثر متواصل، وهو ما يعيق التقدم في هذا المشروع الذي يفترض أن يكون أحد الحلول الرئيسية لتوفير السكن للمواطنين.

بدأت أولى مؤشرات انحراف المشروع عن مساره المستدام في عام 1985م، مع ظهور أول طلب إسكاني متراكم. وقد كانت هذه البداية بمثابة تحذير يؤكد ما سبقه من دراسات تحذر من أن المشروع قد يواجه مشاكل حقيقية في المستقبل، إذا لم يتم وضع خطة مستقبلية تستدام فيها موارد الدولة وتوفر الحلول الفنية اللازمة لبناء المساكن. ومع مرور السنوات، استمر التراكم في الطلبات الإسكانية ليزداد بشكل كبير مع مرور الوقت. ففي عام 2013م، وصل عدد الطلبات المتراكمة إلى 108,000 طلب، وهو أعلى رقم تم تسجيله في تاريخ المشروع. وهذا يشير إلى وجود اختلال واضح بين عدد الطلبات وعدد المساكن الموزعة.

الطلبات الإسكانية المتراكمة تُظهر عدم قدرة الدولة على تلبية الطلبات المتزايدة من المواطنين، وهي مشكلة ترتبط بشكل أساسي بالزيجات الجديدة التي تحدث سنوياً. نتيجة لذلك، أصبح تراكم هذه الطلبات نتيجة حتمية لهذا الخل، مما يشكل عبئاً كبيراً على الدولة من النواحي الفنية والمالية.

وفقاً لتقرير شركة أعيان العقارية، تظهر الفجوة الكبيرة بين عدد الطلبات الإسكانية وعدد المساكن الموزعة فعلياً. ففي عام 2014م، تم توزيع 1,650 وحدة سكنية، بينما بلغ عدد الطلبات المقدمة في نفس العام 8,177 طلباً، ما يعني أن ما تم توزيعه يمثل 20% فقط من إجمالي الطلبات المقدمة. وهذا يعني أن نسبة التعثر في تلك السنة بلغت 80%. وفي عام 2018م، تم توزيع 3,368 وحدة سكنية فقط، بينما بلغ عدد الطلبات 6,199 طلباً، ما يعكس أن نسبة التوزيع الفعلي كانت 54%، ونسبة التعثر 46%.

ومع استمرار هذا التعثر سنوياً، لا يزال التراكم في الطلبات الإسكانية يتزايد، مما يهدد بحدوث أزمة سكنية حقيقية في المستقبل. وهذا الوضع يعكس عبئاً كبيراً على الدولة والمواطنين على حد سواء، حيث أصبح المشروع الإسكاني يشكل تحدياً كبيراً لموارد الدولة. وأصبح من الواضح أنه لا توجد حلول عملية وواقعية يمكن أن تساعد في تصحيح مسار هذا المشروع الضخم، وهو ما يفاقم من المشكلة.

إن استمرار هذا التراكم سيؤدي إلى تضخم أعداد المواطنين المنتظرين للحصول على السكن، وهو ما يتطلب وضع حلول فنية عاجلة وفعّالة. من الضروري أن تمكين قانون تأسيس المدن المقرر بواقعيته عمله من خلال إقحام المطور العقاري في تنفيذ المشاريع الإسكانية بشكل أسرع وأكثر فعالية، بما يقلل من حجم الطلبات المتراكمة ويساهم في معالجة هذه القضية التي أصبحت تهدد الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي في الكويت.

المقالة رقم 16 الاستثمار العقاري في الكويت (1)

إنحصر أغلب العمل الإستثماري أو أعمال التجارة ما قبل إنتاج النفط في الكويت في الغوص على اللؤلؤ أو السفر البحري لجلب حاجيات الشعب من مواد غذائية أو مواد بناء وغير ذلك من ضروريات الحياة المعيشية، كما كانت هناك بعض الأعمال الإستثمارية التي يعمل بها بشكل بسيط جدا في هذه الفترة بالتحديد متعلقة بالإستثمار العقاري الذي بدأ بشراء منازل ومن ثم ترميم هذه المنازل وإعادة بيعها أو حتى تأجيرها وهو ما يسمى في الوقت الحالي (التطوير العقاري)، وأيضا كانت في تلك الفترة تأجير بيوت وتحويلها إلى مدارس. في تلك الفترة كانت الأعمال الإستثمارية ضئيلة جدا ولم تأخذ الرواج، ويرجع ذلك إلى عدم توفر المال بسبب الظروف المعيشية، ومن ناحية أخرى كان العقار يستخدم فقط للسكن وكان متوفرا ومتاحا. يأتي في الفترة ما بعد الفورة النفطية التحول الحقيقي في تدفق الأموال وتغير الفلسفة الفكرية في الاستثمار، مما خلق مبادرين في المقدمة الذين تنبأوا بأن الإستثمار في الأرض سيكون له مستقبل كبير بسبب الزيادة المتوقعة في الطلب على العقارات.

نستذكر هنا أن من أوائل المبادرين في الإستثمار العقاري في مناطق خارج السور في مرحلة مبكرة تعود إلى أربعينيات القرن الماضي، حيث قام المرحوم عبدالله عبداللطيف العثمان بشراء أراضي منطقة خيطان والفروانية كاملة في تلك الفترة، ثم قام بتقسيم هذه الأراضي وإعادة بيعها بعدة طرق منها البيع بالأقساط والتسامح مع من ليس لديه المبلغ كاملاً على أن يسدده لاحقاً. بهذه المبادرة والمغامرة في تلك الفترة، صنع سوقاً جديداً وأصبح في فترة وجيزة من أكبر مستثمري العقار في الكويت.

إذا أردنا استعراض بعض الأمثلة على ذلك في الخمسينيات، نجد أنه تم افتتاح أول حديقة حيوان في سلوى كأول استثمار عقاري ترفيهي في تلك المنطقة، وكانت الأولى من نوعها عالمياً على مستوى المنطقة. بعد فترة، تم تصفية هذه الحديقة وتقسيمها إلى أراضٍ سكنية وإعادة بيعها كأستثمار عقاري في نفس فترة الخمسينيات،

كانت هناك رؤية ومبادرة من بعض المستثمرين لبناء مساكن بها أدوار في مناطق داخل السور لتسكين العمالة المتدفقة إلى الكويت نظراً لأعمال البناء فيها. وكان من أوائل المبادرين في هذا المجال المرحوم سالم البدر الذي قام بتشديد أولى المباني في منطقة شرق، وفعلاً قام بإيجارها للفنيين والعمالة في تلك الفترة.

استمرت الأمثلة العديدة في الاستثمار العقاري في أوج النهضة العقارية في الستينيات، فكانت معالمها البارزة في مدينة الكويت في المباني التي ظهرت في شارع فهد السالم، حيث بدأت تظهر أولى البنايات التي سكن بها العديد من الفنيين والمهندسين والعمالة الذين انتقلوا إلى الكويت كمركز تجاري جديد في المنطقة بعد الفورة النفطية وتوزيع الثروات الكبيرة فيها. وانعكس ذلك على الندرة في الطلب على الوحدات السكنية نظراً لهذه الهجرات الكبيرة جداً إلى الكويت كمركز عمل رئيسي في تلك الفترة على مستوى المنطقة

المقالة رقم 17 الاستثمار العقاري فى الكويت (2)

تعد السبعينيات من القرن الماضي مرحلة محورية في تاريخ الكويت من حيث التطور العمراني والاقتصادي ، حيث شهدت الكويت انفتاحاً في المجال العمراني يعكس في الوقت ذاته طفرة في الاستثمار العقاري ، ففي تلك الفترة بدأ القطاع العقاري التجاري يتخذ شكلاً جديداً في مدينة الكويت والمناطق المحيطة بها ، فشهدت البلاد انطلاق أولى المباني التجارية المتعددة الأغ

راض ، من أبرز الأمثلة على ذلك هو السوق الكبير الذي تم إنشاؤه في عام 1972م، وهو أول مبنى تجاري في الكويت يتضمن مكاتب ومحلات تجارية ومواقف سيارات متعددة الأدوار ، كان هذا المشروع نقطة تحول في تطوير العقارات التجارية في المدينة لم تقتصر التحولات العقارية على مدينة الكويت فقط ، بل امتدت إلى المناطق الخارجية التي شهدت بدورها تطوراً لافتاً في السبعينيات حيث بدأ التحول العقاري في منطقة النقرة (حولي) التي شهدت إنشاء مجمع النقرة الشمالي والجنوبي وهما مجمعان تجاريان تم تصميمهما بمواصفات حديثة تضم محلات تجارية ومكاتب

بالإضافة إلى وجود سرداب يضم محلات داخلية وخارجية وقد تم ربط المجمعين بواسطة جسر مكيف وسلالم كهربائية مما جعل هذه المجمعات أولى المشاريع التجارية المتكاملة من نوعها في الكويت استمر التوسع العقاري في الكويت في تلك الفترة حيث شهدت مدينة الكويت أيضاً ظهور فكرة مجمع الصاحية، الذي أصبح أول مجمع يضم البراندات العالمية تحت سقف واحد مما ساهم في تحفيز الطلب على العقار التجاري وزيادة الاستثمارات في هذا القطاع أما في القطاع الاستثماري فقد كان هناك طلب متزايد على العقارات السكنية الاستثمارية. ذكر المهندس صباح الريس في كتابه تاريخ الهندسة في الكويت أنه تم تخصيص بعض المناطق مثل حولي، خيطان، والسالمية لاستيعاب الأعداد الكبيرة من العمالة الوافدة من مختلف الدول مثل فلسطين والعراق وإيران والهند ومع بداية منتصف السبعينيات، أصبحت هذه المناطق مكتفية من حيث العقار الاستثماري السكني ولم تستطع استيعاب الأعداد المتزايدة من الوافدين

حيث شهدت الكويت زيادة كبيرة في عدد السكان من 467 ألف نسمة في أوائل الستينيات إلى 737 ألف نسمة في السبعينيات، مما يعكس زيادة قدرها 47%. هذه الزيادة السكانية الكبيرة أثرت بشكل مباشر على الطلب على المساكن في تلك المناطق مما دفع الأسعار إلى الارتفاع نتيجة الندرة وارتفاع الطلب في هذا السياق، اتجهت الحكومة إلى إنشاء مناطق استثمارية سكنية جديدة لتلبية الاحتياجات المتزايدة، فتم إطلاق منطقتي الجليب والرقعي التي تم تطويرها لتخفيف الضغط على المناطق السكنية القديمة، وقد ساهمت هذه المناطق الجديدة في تخفيف حدة أسعار شراء العقارات الاستثمارية وأسعار الإيجارات، مما أتاح للمستثمرين والمواطنين الفرصة للاستفادة من هذه التطورات العقارية في تلك الفترة.

كانت السبعينيات فترة تاريخية فارقة في مجال الاستثمار العقاري في الكويت، حيث شهدت انطلاقة حقيقية لقطاع العقارات التجارية والاستثمارية، التي ساعدت في تعزيز الاقتصاد الكويتي وتحقيق توازن في سوق العقار المحلي.

المقالة رقم 18 الاستثمار العقاري في الكويت (3)

الاستثمار العقاري في الكويت شهد تطوراً ملحوظاً في الثمانينات نتيجة لزيادة الحاجة السكنية مقابل الفرص المتاحة ، منذ بداية هذه الحقبة بدأت الحاجات السكنية تتزايد بشكل كبير ما أسهم في تفوق الطلب على العرض ، كانت هناك فجوة واضحة بين عدد الوحدات السكنية المتوفرة وعدد الطلبات مما خلق بيئة مناسبة للمستثمرين العقاريين للاستفادة من هذا الوضع .

في بداية الثمانينات كان عدد سكان الكويت حوالي 1,4 مليون نسمة وهو ما يمثل زيادة بنسبة 82% عن فترة السبعينات هذه الزيادة السكانية صاحبتهما زيادة كبيرة في الطلب على الإسكان من المواطنين والمقيمين على حد سواء ، أدى ذلك إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية في العقارات الاستثمارية ، مما ساعد المستثمرين على التوجه نحو هذا القطاع سواء في مجال السكن أو الاستثمار .

خلال هذه الفترة بدأت المشكلة الإسكانية تبرز بشكل أكبر حيث ظهر مؤشرات في عدم قدرة الدولة في الاستثمار في تلبية الطلبات السكنية ، كان التمويل والتوزيع من أبرز القضايا التي واجهت الدولة ، بالإضافة إلى التأخير في توزيع المساكن للمواطنين ، هذا الوضع أجبر الكثير من المواطنين على البحث عن حلول بديلة عبر شراء عقارات من السوق الثانوي ، مما وفر فرصاً للمستثمرين في العقار. فقد قاموا بشراء العقارات السوق وبيعها لاحقاً للمواطنين الذين لم يجدوا بديلاً سريعاً .

أبرز المناطق التي شهدت زيادة في النشاط العقاري خلال هذه الفترة كانت مشرف وبيان والرميثية والجابرية وصباح الناصر كما بدأ الاستثمار يتوجه إلى منطقة جنوب السرة، ما ساعد على زيادة الاهتمام بالعقارات في هذه المناطق من جانب آخر في هذه الحقبة شهد سوق المناخ رواجاً كبيراً بسبب تدفق الأموال التي توجهت إلى الاستثمار العقاري بشكل كبير في هذه الفترة مما ساهم في إيجابية الاسعار .

رغم أن فترة الثمانينات كانت فترة نشطة في السوق العقاري، فإنها كانت أيضاً فترة متذبذبة بسبب الأزمات الاقتصادية، و انعكاسات الحرب العراقية الإيرانية والتي كان لها آثار اقتصادية سلبية على البلاد، كما أن أزمة المناخ كانت لها تأثيرات كبيرة على الوضع الاقتصادي الكلي، مما انعكس على السوق العقاري .

المقالة رقم 19 الاستثمار العقاري في الكويت (4)

من سياق الأحداث العقارية في حقبة الألفية كأن عنوان الاستثمار العقاري يؤطر بعنوان رئيسي و هو (الاستثمار في العقار السكني هو الأمثل) فانتقلنا الى تحقيق أرقام تداولية لم يشهدها التاريخ فيما ما قبل الحقبة سواءا بالقيمة التداولية أو حتى بارتفاع نسبة نصيب العقار السكني مقارنة به بباقي القطاعات ، فعلى سبيل المثال لا الحصر في سنة 2000م ، كان نصيب العقار السكني من التداولات بلغ 94% و باقي القطاعات فقط 6% التي سميت هذه السنة ب ذهبية القطاع السكني و ذلك يرجع الى عدة أسباب منها :

- 1- عدم وجود حلول ناجحة للقضية الإسكانية.
- 2- قلة الفرص الاستثمارية العقارية في القطاعات غير السكنية.
- 3- هجرة الأموال المستثمرة في بعض الدول الخارجية و توطين هذه الأموال في الاستثمار الذي كان جزء منه استثمار عقاري.

كل ذلك انعكس بشكل مباشر في تدفق الأموال في الاستثمار في العقار السكني الذي صاحبه وجود فرص استثمارية كبيرة الذي كانت تفاصيله عرض العديد من الأراضي في كل من المناطق الآتية (المنقف - العقيلة - غرب مشرف - جنوب السرة بضواحيها) هذه المجموعة من الأراضي التي ساهمت بهذا النشاط الكبير والتي كانت موزعة بين شراء أفراد من لديهم طلبات اسكانية و قاموا بالغائها و الشراء من السوق الثانوي و بين مستثمرين يقومون بشراء الاراضي و ينتظرون تعاضم اسعارها و من ثم البيع و بين مطورين يقومون بشراء عدد كبير من الاراضي و من ثم بناءها و بيعها كمنتج نهائي لاصحاب الطلبات الاسكانية بأسعار في متناول اليد في تلك الفترات ، هذا النشاط تزامن من بداية الألفية مما انعكس على أسعار العقار بالارتفاع الايجابي و استمر هذا النشاط في العقار السكني الذي تسيد التداولات من هذه السنوات الى يومنا هذا ولعل الاسباب التي ذكرناها تعيد نفسها .

المقالة رقم 20 2024 سنة المفاجآت :

على الرغم من التحديات الاقتصادية والأوضاع الجيوسياسية التي أثرت على العديد من القطاعات إلا أن السوق العقاري في سنة 2024 أظهر قوة وصلابة غير متوقعة وهذا ما أكدته الأرقام بشكل واضح فقد سجل العقار التجاري رقماً تاريخياً جديداً بلغ 702 مليون دينار متجاوزاً بذلك أعلى قيمة تداولية سُجلت في تاريخ الكويت في عام 2019 والتي كانت 619 مليون دينار ومن جهة أخرى كانت الزيادة في القيمة التداولية مقارنة بعام 2023 حوالي 25% حيث تصدر القطاع السكني مجمل التداولات يليه العقار الاستثماري ثم العقار التجاري لكن كانت الزيادة الأكبر في العقار التجاري بينما كانت النسبة الأقل في القطاع السكني استمرت التفاصيل المتعلقة بالمحافظات الأكثر تداولاً في القطاع السكني حيث كانت محافظة الأحمدية هي الأكثر تداولاً وقريبة جداً من عقد كامل من التفوق في عدد الصفقات بينما كانت محافظة الجهراء الأقل تداولاً ولكن من المتوقع أن تشهد محافظة الجهراء تقدماً ملحوظاً في السنوات القادمة خاصة مع زيادة

تداولات مدينة المطلاع التي قد تغير المعادلة حيث سجلت المنطقة 102 صفقة عقارية حتى الآن مما يشكل أكثر من 30% من إجمالي تداولات محافظة الجاهراء في القطاع السكني ومع هذه المعطيات تخطت سنة 2024 قيمتها التداولية 3 مليار و 400 مليون دينار وهو ما جاء عكس التوقعات بناء على المعطيات المبدئية هذا أسفر عن متوسط تداول شهري يتجاوز 333 مليون دينار وعدد صفقات شهري يزيد عن 400 صفقة هذه الأرقام تعكس استقرار السوق العقاري ونموه المستمر رغم التحديات الاقتصادية التي يتوقع أن تشهدها الكويت في المستقبل القريب .

المقالة رقم 21 الأحمدي المركز الأول

دخلت محافظة الأحمدية عقدها الثاني (20 سنة) في صدارة التداولات العقارية في الكويت وعند النظر في إجمالي عدد الصفقات والتداولات العقارية نجد أن المحافظة ارتبطت بطرح أراضي جديدة بكميات كبيرة وبأسعار مناسبة في فترات معينة على سبيل المثال في عام 2012 بلغ عدد الصفقات في محافظة الأحمدية 4652 صفقة منها 3027 صفقة في مدينة صباح الأحمد البحرية مما يعني أن هذه المدينة شكلت 65% من إجمالي الصفقات في المحافظة وفي عام 2021 بلغ عدد الصفقات في المحافظة 9554 صفقة منها 5752 صفقة في مدينة صباح الأحمد البحرية أي أنها شكلت 61% من إجمالي الصفقات وهو ما يعكس تأثير طرح عدد كبير من الأراضي في المدينة بأسعار مناسبة على التداولات العقارية في المحافظة وتعزيز مركزها الأول ولكن في عام 2009 حدث تحول حيث احتلت محافظة حولي المركز الأول وحلت محافظة

الأحمدي في المركز الثاني وذلك بسبب تأثيرات الأزمة المالية على التداولات العقارية والاستثمار في الأراضي من الثابت تبين أن نجاح التداولات العقارية في محافظة الأحمدية يرتبط بتوافر الأراضي فيها والعروض السعرية المناسبة التي تقدم للمستهلكين في فترات انخفاض معدلات الفائدة مما يسهم في تدفق الأموال إلى هذا القطاع وقد أثبتت الأرقام التداولية هذه الفرضية كذلك في عامي 2006 و2007 كانت محافظة الأحمدية مهيمنة على التداولات العقارية بسبب توفر الأراضي في منطقة الخيران السكنية التي شهدت استثماراً كبيراً وتداولات ضخمة وعليه فإن المنطقة الجنوبية تشهد نشاطاً قوياً في التداولات العقارية نتيجة للعرض المتجدد للأراضي والعقارات ويرتبط هذا بتكامل البنية التحتية والخدمات في المنطقة .

المقالة رقم 22 أول إحصاء سكاني في الكويت

دخلت الكويت عقدها السادس (60 سنة) في مجال الإحصاءات السكانية بشكل رسمي حيث أُجري أول إحصاء سكاني في تاريخ الدولة في عام 1957م والذي تم بناءً على تعليمات من أمير البلاد الشيخ عبدالله السالم صدر مرسوم بتكليف دائرة الشؤون الاجتماعية للقيام بذلك وقد تم الطلب من كل الدوائر الأخرى تسخير واستنفار جميع طاقاتها لتحقيق هذا الهدف وهذا يُعتبر خطوة هامة نحو توثيق البيانات السكانية بشكل علمي ووضع الأسس الأولى لعمل الإحصاءات الحكومية في البلاد

وبالحديث عن دقة هذا الإحصاء تجدر الإشارة إلى أنه لم يُترك أي إنسان حي على أرض الكويت إلا وتم الوصول إليه تم أخذ البيانات الشاملة لجميع السكان وهو ما يعكس دقة التعداد وأهميته على الرغم من أن البعض يعتقد أن الإحصاء كان محصوراً في مدينة الكويت القديمة وقراها وجزيرة فيلكا إلا أن الحقيقة كانت مغايرة تماماً فقد تم تقسيم الكويت الي

20 قطاعاً على شكل مربعات وكل مربع تولت رئاسته لجنة تتضمن مجموعة من الأعضاء ومعهم مرافقة من الشرطة الذين كانوا يتنقلون في جيب مزود بجهاز لاسلكي للوصول إلى كل مناطق الكويت بما في ذلك البيوت الخيام .

ويظهر التقرير التفصيلي للإحصاء الذي اشتمل على 364 صفحة مدى الجهود التي بذلها رجال الإحصاء لتسجيل جميع المباني السكنية سواء كانت في المدينة أو في مناطق البادية مع إحصاء أسماء السكان وجنسياتهم وأعمالهم ومن الجدير بالذكر هنا أن دائرة الشؤون الاجتماعية التي تأسست في عام 1954 كان يرأسها الشيخ صباح الأحمد الصباح رحمه الله الذي كان يساعده مجموعة من أبرز القياديين في الإدارة الكويتية مثل حمد الرقيب وعبد العزيز الصرعاوي و محمد زيد الحربش و محمد البلهان الذين أصبحوا لاحقاً وزراء وسفراء في وزارة الخارجية بعد الاستقلال وقد كان لهم دور كبير في إنجاح هذا الإحصاء .

لا تقتصر أهمية دائرة الشؤون على إتمام هذا الإحصاء فقط بل كان لها دور بارز أيضاً في صرف الإعانات والمساعدات للفقراء في المدينة والقرى وكذلك لسكان البادية وكانت الهيئة تقدم فرص العمل للقضاء على البطالة وتعمل على بناء بيوت لذوي الدخل المحدود وكانت فترة الانتظار لتسلم البيوت لا تتجاوز الشهر وعند مراجعة أعداد المواطنين الكويتيين في إحصاء 1957 نجد أن عدد الرجال بلغ 154 59 ألفاً بينما بلغ عدد النساء 468 54 ألفاً ليصل إجمالي عدد المواطنين إلى 622 113 ألفاً فقط وقد شهدت الكويت بعد ذلك زيادة كبيرة في عدد السكان وهو أمر يصعب على العقل البشري استيعابه في ذلك الوقت ويُعتبر إحصاء 1957 أول خطوة على طريق إجراء التعدادات السكانية الرسمية في الكويت حيث تلاه إحصاء عام 1961 الذي قامت به إدارة الشؤون الاجتماعية والعمل أما التعدادات التي جرت بعد ذلك في سنوات 1965 و1970 و1975 و1980 و1985 و1995 فقد كانت تحت مسؤولية الإدارة المركزية

للإحصاء بعد إنشائها بموجب قانون رقم 57 لسنة 1963 ، من المهم أن نذكر أن إحصاء 1957 لم يكن فقط مجرداً للسكان بل كان له دور كبير في التأكد من حقوق الأفراد وتقديم البيانات الضرورية لإجراء تغييرات اجتماعية واقتصادية هامة فقد ساهم هذا الإحصاء في صياغة وتأسيس المخططات الهيكلية للكويت في البيان الاقتصادي والسكاني والاجتماعي حيث اعتمدت الحكومة على نتائج التعداد لوضع سياسات تنموية تستند إلى الأرقام والبيانات الدقيقة الأعداد السكانية في مختلف المناطق وهو ما كان له تأثير كبير في تحسين خدمات البنية التحتية والإسكان والتعليم والرعاية الصحية في الدولة كما أن هذا الإحصاء كان بداية عملية تنظيمية طويلة وشاملة ساعدت في رسم خريطة الكويت السكانية بشكل دقيق مما أتاح للدولة تعزيز خططها التنموية وزيادة فاعليتها في تنفيذ المشاريع المختلفة .

المقالة رقم 23 الاسكان بعد الغزو

ما بعد السنة الرابعة من تحرير دولة الكويت من الغزو العراقي الفاشم بدأت خطة إسكان جديدة في سنة 1995م والتي كانت بداية لتوزيع وحدات إسكانية جديدة جراء تراكم الطلبات الإسكانية في تلك الفترة ، علاوة على فترة الانتظار الطويلة التي استمر فيها المواطنون بانتظار سكنهم والتي وصلت إلى 12 سنة انتظار من تقديم الطلب الإسكاني في تلك الأثناء قامت الدولة برفع القرض الاسكاني من 54 ألف إلى 70 ألف دينار، بالإضافة إلى إسقاط القروض التي تراكمت بعد الغزو ومنها القروض الإسكانية ، هذه القرارات كان لها تأثير كبير في محاولة تحسين الوضع السكني والحد من التراكمات المستمرة في الطلبات. فكانت الخطة التي تم وضعها في سنة 1995م تشمل توزيع 24066 وحدة سكنية، وهو رقم كبير جداً مقارنة بما تم توزيعه في العشرين سنة التي سبقت هذا التاريخ ، بل يعادل ضعف ما تم توزيعه في آخر 10 سنوات. وبحسب كتاب "أنماط التغيير في توزيع السكان

وكثافتهم"، تبين أن الخطة شملت مناطق مختلفة مثل غرناطة وصباح السالم وجابر العلي والرابية (مشروع الرحاب) والطنطاس وهدية والمنقف وأم الهيمان. هذه المناطق كانت من بين أولويات الخطة الإسكانية الجديدة التي تهدف إلى سد جزء من الفجوة بين الطلبات المتراكمة والقدرة على توفير الإسكان للمواطنين. أما الخطة التي تلتها والمقرر أن تبدأ في سنة 2000م فقد كانت تتماشى مع توجهات المخطط الهيكلي الثالث وكان من أهم أهداف هذه الخطة تكثيف الاستخدام السكني في المناطق الحضرية، وهي كانت تهدف إلى تنفيذ ما تم الإعلان عنه في الخطة السابقة من حيث إطلاق مشروع جابر العلي الاسكاني، ومشروع جديدة في الجهراء (مناطق إدارية) بالإضافة إلى مشروع الرابية وأم الهيمان التي تم تغيير اسمها إلى ضاحية علي صباح السالم انتهت هذه الخطة في سنة 2005م بالإقرار بالمناطق الجديدة وتنفيذ العديد من المشاريع السكنية التي شملت الكثير من الوحدات السكنية.

إلا أن هذه المشاريع الكبيرة التي شملت العديد من المناطق والوحدات السكنية ، وعلى الرغم من حجمها الكبير، لم تكن كافية لمواكبة الطلبات المتراكمة. حيث لا يزال المواطنون يعانون من التأخر في الحصول على سكنهم، بل وحتى تنفيذ الخدمات للمناطق السكنية الذي استغرق وقتاً طويلاً هذه الخدمات غالباً ما كانت تتأخر من 9 إلى 11 سنة بعد الانتهاء من بناء المساكن ، تعود هذه التأخيرات إلى العديد من الأسباب التي تم الإشارة إليها في المقالات السابقة مثل غياب الحلول الفنية والواقعية التي يمكن تنفيذها بشكل فاعل إضافة إلى عدم وجود حلول مالية واقعية تلبي احتياجات المشاريع الإسكانية هذه المشكلة ظلت قائمة ويبقى ملف الإسكان من الملفات المعقدة التي تحتاج إلى حلول شاملة ومتكاملة لمواجهة التحديات المتراكمة في هذا القطاع.

المقالة رقم 24 ماكس رايش

تدوين تاريخ الكويت القديم يعتمد على العديد من العناصر مثل الروايات والمشاهدات المكتوبة أو المرئية بالإضافة إلى المذكرات التي كتبت في السابق والتي تعكس الذاكرة الكويتية في عيون من شاهدها سواء من كويتيين أو أجانب عملوا أو زاروا الكويت , بعض هؤلاء الأشخاص وثقوا تلك الذاكرة من خلال وجهات نظرهم لما رأوه في فترات زمنية معينة , من بين هؤلاء الشخصيات التي قامت بتدوين مذكراتها الرحالة النمساوي ماكس رايش , ما يهمنا في هذه المذكرات هو وصفه للكويت من ناحية العمران والبناء في الفترة التي كان يكتب فيها مذكراته من عام 1952م , حيث يشير إلى الكويت في تلك الفترة بأنها كانت أغنى بلد في العالم .

يتحدث رايش عن مدينة الكويت من الداخل , والتي تشمل مناطق شرق وجبلية والمرقاب , وهي المنطقة التي كانت داخل السور , يذكر أنه رأى السفن الشراعية راسية على الشاطئ وشاهد مصرفاً ومتجراً وكراجاً كبيراً

كما يصف شارع الكورنيش الذي توجد فيه المباني الحكومية الجديدة مثل وزارة الصحة وإدارة البلدية وقصر الأمير الشيخ عبدالله السالم وقصر الشيخ فهد السالم وبيت المستشار الإنجليزي والمستشفى الجديد (الأميري) وبيت الضيافة الحكومي , كما يصف بعض الشوارع الرملية التي تم تغطيتها بالأسفلت بينما كانت أغلب الشوارع مليئة بأكوام من القار والحصى

كما يتحدث عن ثانوية الشويخ التي كانت قيد الإنشاء حيث وصف العمل في هذا المشروع الكبير بأن الآلاف من العمال التقنيين والميكانيكيين من لبنان وفلسطين ومصر والعراق وسوريا والكويت وبلاد فارس كانوا يعملون تحت إشراف مهندسين إنجليز وأمريكيين وأضاف أن منطقة الثانوية تحولت من رمال إلى مباني، وأنه على الجانبين تم زرع شجيرات صغيرة ستتحول في المستقبل إلى جامعة الكويت التي ستكون واحدة من أكبر وأجمل الجامعات في آسيا.

هذه الروايات تدعم خطة التنمية الأولى في الكويت التي أُطلقت في عام 1952م والمعروفة أيضاً بالمخطط الهيكل الأول كانت الخطة تسعى لتنظيم البلاد من الناحية العمرانية , لكن بسبب التغيرات السريعة التي طرأت على البلاد تم تعديل الخطة العمرانية بشكل سريع و الانتقال الى المخطط الهيكل الثاني قبل انتهاء الفترة المحددة للمخطط الهيكل الأول وهو ما أثر أيضاً على إعادة بناء الخطة العمرانية ونهضتها وفق المعطيات المتزاحمة .

المقالة رقم 25 2019 و 2024 م

في دراسة مقارنة لأسعار العقارات في الكويت بين عامي 2019 و2024، يمكننا ملاحظة تغيرات كبيرة تؤثر على فهمنا للسوق العقاري و تحليل أسعار العقارات يحتاج إلى تدقيق في هذه الفترات لتحديد الأسباب الكامنة وراء الزيادة أو الانخفاض في الأسعار من خلال عرض بيانات دقيقة تتيح لنا تقييم حركة السوق وتبرز أهمية مقارنة أسعار العقارات بين هذه السنوات لمعرفة صور الارتفاع والانخفاض التي تساعد في تقديم تحليلات علمية مدعمة بالبيانات، على سبيل المثال لا الحصر في عام 2019 أي قبل جائحة كورونا كانت الأسعار مستقرة نسبياً ولكن ما بعد الجائحة بعد ذلك شهد السوق تغيرات ملحوظة تأثير الجائحة كان له دور كبير في ارتفاع أسعار العقارات السكنية، ويرجع ذلك إلى الانخفاضات المتتالية في أسعار الفائدة، مما شجع على شراء العقارات وزيادة الطلب، فلنأخذ مثلاً من مدينة صباح الأحمد البحرية حيث كانت أسعار العقارات في 2019 إلى سنة 2024م

حيث ارتفعت الأسعار بحوالي 70%، ومن 2019 إلى 2022، كانت الزيادة أكثر من 100%. وهذا يعكس التغير الكبير الذي طرأ على السوق، من جهة أخرى إذا نظرنا إلى منطقة الخيران السكنية التي شهدت زيادة كبيرة في الأسعار، نجد أن الأسعار ارتفعت بنحو 100% من 2019 إلى 2024، أما من 2019 إلى 2022 فقد كانت الزيادة أكبر إذ وصلت إلى حوالي 190%. ومن الأمثلة الأخرى التي يمكن الإشارة إليها هي منطقة ضاحية عبدالله السالم التي شهدت ارتفاعاً يصل إلى 80% من 2019 إلى 2024. هذه الأمثلة توضح كيف أثر السوق العقاري في هذه السنوات وما إذا كانت الزيادة متزامنة مع تغيرات اقتصادية أو اجتماعية أو حتى قوانين حكومية جديدة. بناءً على هذه المقارنات يمكن أن نستنتج أن تحليل أسعار العقارات في الكويت يكون أكثر دقة عندما نتبع نهجاً علمياً مقارنة التغيرات السعرية في فترات محددة. عندما نأخذ في الاعتبار تأثيرات جوهرية مثل تقلبات الفائدة أو الأزمات الاقتصادية التي تؤثر على السوق

يمكننا أن نصل إلى استنتاجات تدعم التخطيط المستقبلي. الدراسات العقارية الدقيقة يجب أن تعتمد على تحليل شامل وواقعي للبيانات من خلال قياس التغيرات التي تحدث نتيجة لعوامل محددة والتي تساهم في التأثير المباشر على الأسعار وتغيير المشهد العقاري في الكويت.

المقالة رقم 26

المناطق السكنية تنافس الاستثمارية

شهدت الكويت خلال العقدين الماضيين تحولات كبيرة في السوق العقاري ، حيث تفوق القطاع السكني على القطاع الاستثماري في العديد من الجوانب سواء في القيمة التداولية أو عدد الصفقات ، مما يعكس قوة تدفق الأموال إلى هذا القطاع ليصبح منافساً قوياً للقطاع الاستثماري ، هذا التنافس ظهر بشكل واضح حيث يشكل القطاع السكني ما يزيد عن 45% من إجمالي القيمة التداولية خلال العشرين سنة الماضية يرجع هذا التنافس إلى احتياجات السكن والإيجار في القطاع السكني، والذي أصبح بدوره ينافس القطاع الاستثماري من حيث العوائد السنوية، ويرجع ذلك إلى المزايا التي يقدمها القطاع السكني مقارنة بالاستثمار ، أبرز هذه المزايا هو وجود دعم للماء والكهرباء، في حين أثر رفع تعرفة الماء والكهرباء في قانون 2016م على القطاع الاستثماري، ما دفع بعض الأموال للتحويل إلى القطاع السكني. وفي تقرير نشرته جريدة القبس في 14 فبراير 2001م،

جاء فيه: "أن المناطق السكنية تنافس الاستثمارية في العوائد الإيجارية وإن تحول بعض مناطق السكن الخاص الى استثمارية لكثرة وجود المباني المخصصة للتأجير و خير مثال على ذلك مناطق (سلوى - قرطبة) التي تعج باللافتات عن وجود شقق و أدوار و ملاحق للإيجار تنافس العمارات الاستثمارية التي شيدت اساسا لهذا الغرض و بأسعار تكاد تكون أقل من الشقق السكنية مما يشجع الباحثين عن وحدات سكنية للإيجار على استئجارها نظرا للاستقلالية التي يوفرها السكن الخاص عن البنايات الاستثمارية". وأضاف التقرير أيضاً حديث اتحاد الملاك الكويتي آنذاك، حيث ناشد الحكومة بضرورة إيجاد حل لمشكلة الوحدات السكنية الشاغرة التي وصل عددها إلى أكثر من 50 ألف وحدة، ودعا إلى تفعيل قانون منع التأجير في السكن الخاص لتجنب حدوث أزمة في القطاع الاستثماري بسبب كثرة الشقق الخالية. هذا التقرير يعكس بداية التنافس بين القطاعين من ناحية العوائد الاستثمارية ولكن هذا التنافس أصبح أكثر وضوحاً بعد عام 2005،

عندما زادت نسبة البناء في القطاع السكني بسبب استمرار تضخم القضية الإسكانية وزيادة فترة الانتظار لأصحاب الطلبات السكنية , كما أدى نقص العمارات الاستثمارية الملائمة لمتطلبات المواطنين الكويتي إلى زيادة جذب الأموال نحو القطاع السكني , وهذا التوجه يُظهر خللاً في السوق العقاري الذي يحتاج إلى معالجة بتخصيص العقار السكني للسكن فقط , والقطاع الاستثماري للاستثمار، وهذا يتطلب حلاً ناجحة في القضية الإسكانية وتوفير أراضي استثمارية جديدة .

المقالة رقم 27 المناطق الأكثر تداولاً في 2024م

شهدت سنة 2024م زيادة في عدد الصفقات بنسبة 23% عن سنة 2023م حيث تم تسجيل 4950 صفقة عقارية توزعت على مختلف المحافظات والمناطق ومن اللافت أن محافظة الأحمدية تصدرت عدد الصفقات بفضل صفقات مدينة صباح الأحمد البحرية التي بلغت 579 صفقة والتي شكلت 11% من حصة السوق في هذه السنة وتعتبر الأسباب ذاتها وراء التداولات الكبيرة في هذه المنطقة منذ عام 2010م حتى الآن حيث تقدم المنطقة عروضاً متجددة بأسعار متفاوتة تناسب عدداً أكبر من الشرائح أما المركز الثاني فقد كان من نصيب منطقة المهبولة في نفس المحافظة بعدد 330 صفقة والتي تمثل 7% من حصة السوق وتعد هذه المنطقة من المناطق الاستثمارية وتشمل الصفقات العقارات الاستثمارية من بنايات وشقق تمليك وهذا العدد الكبير يعكس واقع السوق الاستثماري الذي شهد ارتفاعاً شهرياً في الصفقات

حيث سجلت العقارات الاستثمارية في شهر 12 تداولاً بقيمة 225 مليون مما عزز قوة القطاع في هذه السنة وجاءت في المركز الثالث منطقة السالمية بعدد 222 صفقة التي تمثل 4% من حجم السوق وهذه المنطقة غالباً ما تتكون من عقارات استثمارية وجزء تجاري وقليل من العقارات السكنية وجاءت منطقة صباح السالم في المركز الرابع بعدد 179 صفقة التي تمثل 4% من السوق أيضاً وتعد غالبية عقاراتها سكنية مع جزء استثماري أما المركز الخامس فكان من نصيب منطقة حولي بعدد 177 صفقة وتمثل 4% من السوق أيضاً وتعد المنطقة استثمارية في المقام الأول أما المركز السادس والسابع فكانت من نصيب المناطق السكنية سلوى وأبوظيرة بنسبة 2% من السوق وكان العنصر المفاجئ هو دخول مدينة المطلاع في هذا السباق واحتلالها المركز الثامن بعدد 108 صفقات مما يعادل 2% من السوق كما هو متوقع أن تكون المدينة في السنوات القادمة ضمن المراكز الثلاثة الأولى

وذلك لأنها تعد أكبر مدينة سكنية في الكويت تضم 28288 وحدة سكنية كما ستدعم هذه المدينة محافظة الجهراء في التنافس في عدد الصفقات والقيمة التداولية والتي سيتضح أكثر في السنة الحالية.

من بين العناصر الرئيسية في 2024م دخول العقار الاستثماري في الزيادة المتواصلة في الصفقات مما دعم القيمة التداولية وعدد الصفقات وكان الربع الأخير من السنة هو العامل الحاسم الذي شهد 1123 صفقة بالإضافة إلى دخول مدينة المطلاع في هذا السباق.

المقالة رقم 28 القوانين السريعة

القوانين والقرارات المثالية من الدولة تهدف إلى تحسين دور المؤسسات بما يخدم المواطن والدولة على المدى الطويل وهذه القرارات تكون مدروسة ولها رؤى مستقبلية لكن عند النظر في بعض القوانين الخاصة بالقطاع العقاري والمنظومة الإسكانية نلاحظ أن القوانين تأتي بسرعة دون دراسة كافية أو استشارة المختصين في هذا المجال .

على سبيل المثال في عام 1994 تم رفع القرض الإسكان من 54 ألف إلى 70 ألف ثم جاء قانون رقم 27 لسنة 1995 الذي حرر بعض الأراضي من وزارة الدفاع والنفط وحولها للإسكان وأدخل المطور العقاري في المنظومة السكنية لكن القانون لم يوضح كيف يعمل المطور العقاري أو جدوى الاستثمار له مما أدى إلى عدم تفعيله .

في عام 2000 أصبحت القضية الإسكانية أكثر تعقيداً حيث تقلصت طلبات الإسكان بنسبة 50% وارتفعت فترة الانتظار إلى 13 سنة تم طرح مشروع المنظور الإسكاني لحل المشكلة لكن قبل بالرفض بعد ذلك تم إقرار قانونين في 2008 يفرضان ضرائب على الأراضي الفضاء التي تزيد مساحتها عن 5000 متر ومنع تملك الشركات للأراضي السكنية مما أدى إلى زيادة الأسعار بشكل كبير ثم جاء قانون 50 لسنة 2010 الذي أدخل المطور العقاري في المنظومة السكنية ولكن لم يختلف عن قانون 27 لعام 1995 في عدم تمكين المطور من الاستثمار الفعلي .

بناءً على ذلك لم يتم تفعيل هذه القوانين مما أدى إلى زيادة العبء على المنظومة السكنية والمواطن وتسبب في انعكاسات سلبية على مالية الدولة على مدار هذه السنوات بسبب غياب الحلول المالية والفنية المستدامة .

المقالة رقم 29

2003 = تنفس السوق

الطعءاء

تتداخل الحركة الاقتصادية بتكامل الاستقرار في المنطقة حيث أن الدول التي تتمتع بأعلى مستويات الاستقرار السياسي هي التي تعنى باقتصاد قوي وعند العودة إلى أهم محطات الاستقرار في منطقتنا الجغرافية نجد أن سنة 2003 كانت من أبرز هذه المحطات حيث وصفها التاريخ بأنها السنة التي "تنفس السوق الصعداء" ذلك أن الفترة التي تلت غزو الكويت عام 1990 شهدت محاولات استفزاز سياسي أثرت على الوضع الاقتصادي في الكويت بما في ذلك القطاع العقاري وفي الوقت نفسه أدى تأثير أحداث 11 سبتمبر 2001 إلى انتقال بعض الأموال من الاستثمارات الخارجية إلى الاستثمار المحلي بما في ذلك العقار خاصة في القطاع السكني بسبب ازدياد الطلب عليه نتيجة لتفاقم القضية الإسكانية كانت سنة 2003 بمثابة تثبيت لهذه الاستثمارات في السوق المحلي مع تدفق أموال جديدة نتيجة للأحداث التي تلت سقوط النظام العراقي شهد السوق العقاري في هذه السنة

زيادة كبيرة في القيمة التداولية والأسعار وعدد الصفقات فقد ارتفعت القيمة التداولية بنسبة 26,87% مقارنة بسنة 2002 لتصل إلى نحو 3 مليار دينار مسجلة أعلى عدد صفقات في تاريخ السوق الكويتي في ذلك الوقت وهو 12225 صفقة كما شهدت أسعار العقارات السكنية في المناطق الأكثر تداولاً زيادة تقارب 15% على سبيل المثال زادت قيمة قطعة أرض في الزهراء مساحة 500 متر مربع من 93 ألف دينار في 2002 إلى نحو 110 ألف دينار في 2003 بينما زادت قيمة أرض استثمارية في المهبولة بنفس المساحة من 60 ألف دينار إلى 90 ألف دينار كذلك شهدت بيئة الأعمال نشاطاً ملحوظاً ببناء أبراج جديدة في العاصمة الكويتية وتأسيس شركات أجنبية في الكويت لإعادة إعمار العراق وزيادة الإنفاق الحكومي بنسبة 15% مما حفز الاقتصاد بشكل عام والقطاع العقاري بشكل خاص وبالتالي شهد السوق العقاري زيادة في السيولة مما دفع المستثمرين إلى طرح منتجات عقارية جديدة تتماشى مع احتياجات السوق في تلك الفترة

من هنا يتبين أن الاستقرار السياسي الداخلي والاضطراب السياسي الخارجي يجعل المستثمرين أكثر ميلاً لتوطين أموالهم في السوق المحلي وهو ما انعكس بشكل إيجابي على نتائج القطاع العقاري.



المقالة رقم 30 زيادة نسبة البناء

.....

يتغير الشكل العمراني نتيجة لعوامل متعددة منها التراث الذي تتوارثه الأجيال ويرتبط بالحياة الاجتماعية كما أن الحداثة التي ظهرت منذ أكثر من 60 عاماً كان لها دور كبير في تغيير الأحياء والطرق والمنازل بأسلوب جديد أثر على المفاهيم العمرانية وأدى إلى تحسين جودة الحياة. شهدت البلاد عدة محطات ساهمت في تحديث الشكل العمراني ومن أبرز العوامل التي أثرت في هذا التغيير زيادة نسب البناء التي مرت بمراحل مختلفة في التسعينيات والألفية ففي عام 2002 تم زيادة نسبة البناء في العقارات الاستثمارية من 170% إلى 250% مما أدى إلى تغيير شكل هذه العقارات وارتفاع أسعارها على سبيل المثال في عام 1999 كان سعر عمارة في حولي بمساحة 770م ومدخل 1725 ديناراً لا يتجاوز 175 ألف دينار بعائد سنوي 10% وبعد زيادة النسبة في عام 2003 وصل سعر نفس البناية إلى 300 ألف دينار نتيجة لعوامل منها زيادة نسبة البناء ,

كذلك أرض في المهبولة عام 2000 بمساحة 700م كان سعرها 70 ألف دينار وفي 2003 وصلت إلى 170 ألف دينار مما يعكس التأثير المباشر لهذه الزيادة على القطاع الاستثماري كما أن العقارات الاستثمارية تغيرت بشكل واضح فأصبح عدد الأدوار والوحدات السكنية أكبر بكثير. أما في القطاع السكني فقد تم زيادة نسبة البناء في عام 2005 من 170% إلى 210% مما أدى إلى تغييرات كبيرة في أسعار وشكل العقارات السكنية فعلى سبيل المثال كانت أسعار الأراضي في منطقة الزهراء لمساحة 500م على شارع واحد عام 2003 تقارب 110 آلاف دينار ولكن في عام 2007 وصل السعر إلى 320 ألف دينار أهم أسباب زيادة نسب البناء في المراحل السابقة **تشمل**

- 1- الزيادة في عدد السكان حيث أدى ارتفاع عدد السكان بعد عام 2003 وفتح أفرع لشركات أجنبية مرتبطة بإعمار العراق إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية والاستثمارية.

2- خلق فرص استثمارية جديدة حيث ساهمت الزيادة في نسب البناء في توفير فرص استثمارية في القطاعين السكني والاستثماري مما أدى إلى ارتفاع العوائد وزيادة الأسعار .

3- تضخم القضية الإسكانية حيث دفعت تراكم الطلبات الإسكانية الدولة إلى إقرار زيادات في نسب البناء ما أدى إلى ظهور منازل بعدد أدوار أكبر وتصاميم مختلفة .

ورغم إيجابيات هذه التغيرات إلا أن هناك سلبيات **عديدة منها :**

1- تشوه الشكل العمراني بسبب تحول العقارات السكنية إلى طابع يشبه العقارات الاستثمارية مما أدى إلى تداخل المفاهيم العمرانية وانتشار مبانٍ شبيهة بالعمارات في المناطق السكنية .

2- الضغط على البنية التحتية حيث أدى ازدياد عدد الوحدات السكنية في العقارات إلى ارتفاع استهلاك الكهرباء والماء وزيادة الضغط على المرافق العامة مثل الجمعيات والمدارس مما تسبب في ضغط كبير على الخدمات .

ورغم الإيجابيات التي نتجت عن زيادة نسب البناء سواء من ناحية تحسين العوائد الاستثمارية أو توفير وحدات سكنية أكثر لتلبية الطلب المتزايد إلا أن هناك تحديات لا يمكن إغفالها مثل التشوه العمراني والضغط على البنية التحتية مما يستدعي التعامل مع هذه التغيرات بحذر ودراسة عميقة لكل أبعادها الاقتصادية والاجتماعية والفنية لذلك عند النظر في أي تغييرات مستقبلية تتعلق بنسب البناء أو تنظيم القطاع العقاري لا بد من مراعاة تأثير هذه القرارات على المدى البعيد ومدى توافقها مع التخطيط العمراني المستدام حتى لا تؤدي إلى مشكلات يصعب حلها مستقبلا.

المقالة رقم 31 مجمع الوزارات

مجمع الوزارات في الكويت يعكس تطور الدورة العمرانية التي مرت بمراحل متعددة فالمرحلة الأولى كانت بيوت العشيش أو الخوص التي كانت تشكل نمط الحياة قديما ثم جاءت المرحلة الثانية وهي البيوت الطينية التي كانت خطوة متقدمة في البناء ومنها خرجت مرحلة ثالثة يمكن تسميتها بالبيوت الطينية المتجددة بعد إدخال مواد جديدة مثل الإسمنت وكان أول معلم بارز يمثل هذه المرحلة هو مبنى المستشفى الأمريكي ثم جاءت المرحلة النهضة مع ظهور النفط حيث شهدت البلاد تحولا عمرانيا متكاملا بدأت ملامحه تظهر في بداية الخمسينيات ثم ازدهر في الستينيات وكان في قمة تقدمه خلال السبعينيات حيث برزت مظاهر معمارية يمكن وصفها بالعالمية فأصبحت المباني الحكومية تحمل طابعا عمرانيا فريدا بتصاميم هندسية حديثة من أعمال مصممين عالميين لهم خبرتهم في مجال التصميم العمراني على المستوى الدولي

وكان مبنى مجمع الوزارات واحدا من هذه المعالم البارزة التي أصبحت مثالا يحتذى به في المنطقة حيث جمع الهيئات التنفيذية للدولة في مكان واحد وهو ما أطلق عليه مجمع الوزارات وقد تم توقيع عقد إنشائه في عام 1977 ليكون أول مشروع حكومي يتم تنفيذه من خلال شراكة بين الكويت ويوغسلافيا وكان ذلك بحضور وزير التعمير اليوغسلافي مع وزير الأشغال الكويتي آنذاك وتم بناء المجمع على مساحة تبلغ 150 ألف متر مربع ليضم من ثمان إلى عشر وزارات مع توفير حركة مرنة داخل المبنى تسهل على الموظفين أداء أعمالهم و تسهيل للمراجعين بانتهاء معاملاتهم وتم تصميمه ليستوعب ستة آلاف موظف مع توفير مواقف سيارات بنفس السعة إلى جانب مواقف داخلية تتسع لحوالي ألفين ومئتي سيارة ومواقف خارجية تسع ألف سيارة ويتكون المجمع من أربعة عشر مبنى متماثلا ومتصلا ببعضه البعض

إضافة إلى أربعة مبان مخصصة للخدمات وقد تم تشييده باستخدام الخرسانة الناعمة التي تتطلب مهارات فنية متخصصة مما استدعى الاستعانة بأيدي عاملة ذات كفاءة عالية وتم اختيار موقع المجمع في المنطقة القبلية من مدينة الكويت نظرا لأهميته الإستراتيجية وقربه من مراكز الأعمال المختلفة وهو ما جعله نقطة تجمع أساسية لإنجاز الأعمال الحكومية بسرعة وكفاءة وتم افتتاحه رسميا في عام 1981 ليكون أحد المعالم العمرانية المهمة في البلاد حيث كان يعتبر إلى جانب أبراج الكويت من الرموز البارزة وكان ينظر إليه أيضا كمعلم سياحي نظرا لتصميمه المميز وطرزه الفريد الذي جعله من أبرز المجمعات الحكومية في المنطقة وكان المجمع بمبانيه المتصلة يوفر بيئة عملية متكاملة تجمع عددا من الوزارات والخدمات الحكومية في موقع واحد ما يسهل على المواطنين والمقيمين إنجاز معاملاتهم بمرونة وسلاسة

وما زال هذا المبنى الشامخ الذي أكمل 44 عاماً يعد واحداً من المباني التي تتميز بطابع عمراني فريد وتقدم فائدة مكانية كبيرة ومع استمرار التوسع العمراني في البلاد وارتفاع الكثافة السكانية وزيادة عدد الوحدات السكنية من شمال الكويت إلى جنوبها أصبحت الحاجة ملحة إلى إنشاء أكثر من مجمع وزارات في مختلف المدن ليواكب التطور الحديث ويوفر الخدمات للسكان بطريقة أكثر مرونة وكفاءة حيث أن تزايد عدد المعاملات الرسمية وازدياد الحاجة إلى الخدمات الإدارية وازدياد الحاجة إلى مراكز توظيف يتطلب حلولاً عملية تواكب التطور العمراني والتكنولوجي الذي تشهده البلاد ومن هنا تأتي أهمية تطوير منشآت حكومية جديدة تتبع نفس النموذج الناجح لمجمع الوزارات بحيث يتم توزيعها على مناطق مختلفة لضمان تسهيل الوصول إليها وتخفيف الضغط عن المجمع الرئيسي الذي يزداد ازدحامه مع مرور الوقت مما يتطلب التفكير في بدائل فعالة تلبي احتياجات المواطنين والمقيمين بأسلوب حضاري ومتقدم يواكب النقلة الحديثة في التخطيط العمراني.



المقالة رقم 32 العقار الحرفي

لعقار الحرفي في الكويت يأخذ طابعاً عملياً مختلفاً عن مسماه الأصلي حيث نجد أن العقارات المخصصة للصناعة لا تعمل وفق الغرض الذي أنشئت من أجله كما أن القطاع السكني تحول إلى عقار استثماري بينما أصبح العقار الحرفي يستخدم لأغراض أخرى غير التي تأسس عليها ورغم هذا التغير إلا أن أغلب هذه الأنشطة تظل ضمن إطار القانون إذ يتم استغلال المسميات العقارية في قطاعات معينة ولكن بطريقة مختلفة عن مفهومها الأساسي .

في الكويت يتضمن القطاع الحرفي أنشطة متنوعة مثل معارض السيارات والمقاهي والأسواق الكبيرة والمطاعم والورش وغيرها وقد ساهم ذلك في توفير خدمات تسويقية وخدمية ضخمة للمناطق المجاورة مما جعله عاملاً مهماً في دعم احتياجات السكان حيث توفر هذه المناطق بيئة تجارية نشطة تخدم شرائح كبيرة من المجتمع على سبيل المثال تعد منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية المعروفة بـ أسواق القرين نموذجاً لهذا التحول حيث تخدم أكثر من 600 ألف نسمة بفضل موقعها الاستراتيجي المحاط بعدة مناطق سكنية الأمر الذي جعلها مركزاً متكاملًا

لخدمات مما عزز من قوتها الاستثمارية وزاد من الطلب على شراء العقارات وتأجير الوحدات المتاحة فيها. التداولات في القطاع الحرفي شهدت مراحل مختلفة وكان عام 2017 من أعلى السنوات تاريخياً في قيمة التداولات حيث بلغت قيمة التداولات آنذاك 117 مليون دينار وكانت محصورة في مناطق مثل غرب أبو فطيرة الحرفية والعارضية الحرفية أما في عام 2025 فقد سجل القطاع الحرفي قفزة تداولية غير مسبقة بارتفاع يقدر بنحو 3500% مقارنة بعام 2024 حيث بلغت قيمة التداولات في شهري يناير وفبراير فقط نحو 31 مليون دينار متفوقاً بذلك على عقارات الشريط الساحلي وهو حدث نادر الحدوث وإذا استمرت هذه الوتيرة فقد يحقق العقار الحرفي رقماً تاريخياً جديداً يتجاوز ما تم تسجيله في عام 2017م. أحد العوامل الأساسية التي ساهمت في هذه الزيادة الكبيرة في التداولات هو انتقال جزء من رؤوس الأموال من القطاع السكني والصناعي إلى القطاع الحرفي نتيجة انعكاسات القوانين المطبقة على هذه القطاعات

حيث أصبح العقار الحرفي وجهة استثمارية أكثر جاذبية للمستثمرين الباحثين عن فرص جديدة في السوق العقاري الكويتي ومع استمرار هذه التوجهات سيكون النصف الأول من العام الجاري مؤشراً حاسماً لتحديد مسار هذا النمو ومدى استمراره . اليوم يتشكل العقار الحرفي كقطاع استثماري مهم برقم تداولي جديد وأصبح الطلب عليه في ازدياد ملحوظ خصوصاً مع ظهور منطقة حرفية جديدة في جنوب البلاد التي بدأت تجذب اهتمام المستثمرين بشكل واضح كل هذه العوامل تعكس تحولات كبيرة في القطاع العقاري بالكويت مما يعزز مكانة العقار الحرفي كأحد أكثر القطاعات نشاطاً وجاذبية في السوق العقاري الحالي .

المقالة رقم 33 انقاذ المدن العربية

أكبر المخاطر التي تواجه المدن العربية من الناحية العمرانية هي غياب التخطيط الشامل فالبناء يستمر بوتيرة متزايدة دون وجود استراتيجيات واضحة مما يعد جريمة في حق هذه المدن عمرانيا وإنسانيا فالنتيجة الحتمية لهذا الإهمال هي مدن غير منظمة تفتقر إلى الرؤية والرسالة التي تحدد هويتها وتوجهاتها فنشهد فوضى في البناء يعقبها فوضى في حياة الإنسان اليومية في ظل غياب التخطيط المدروس .

هذا ما يمكننا استخلاصه من كتاب (العلم وتنظيم المدن العربية) الذي ألفه المهندس الدكتور سبابا جورج شبر عام 1963م حين كان يعمل خبيرا في التخطيط لدى بلدية الكويت حيث يقول فيه: "أول ما يفعله المرء في تخطيط المدن هو إيقاف أخطاء التخطيط الفظيعة وتعطيل أي عملية بناء مغلولة كخطوة أولى يستهل بها لدراسة مخطط رئيسي شامل وكل ما عدا ذلك ترقيع فإذا ما سُمح لتدفق الأخطاء أن تصبح كالجرف الساقط يزداد اندفاعا ليعقد مشاكل المدينة".

ويؤكد الدكتور شبر على إمكانية الحد من أخطاء البناء العشوائي في المدن من خلال عدة وسائل منها:

1- تشريع قوانين جديدة تنفذ بموجبها وسائل التخطيط المنسق الحديثة .

2- القيام بحملة تربية فعالة تهدف إلى تثقيف المجتمع حول قضايا التخطيط والبناء وتجديد المدن لتعزيز العقلية الحضرية في الجوانب العمرانية والحضارية.

عند مقارنة هذا الطرح الذي كُتب منذ 62 سنة بالواقع الحالي نجد أن مدننا العربية لا تزال تعاني من نفس المشكلات التي تقوم على غياب التخطيط فلا نرى مدناً ذات رؤية واضحة أو تنظيم فعال فمدينة الكويت على سبيل المثال تشهد تداخلاً في نسب البناء من شارع إلى آخر دون تنسيق إنساني يراعي حركة السكان داخل المدينة بشكل مدروس ومنظم.

إضافة إلى ذلك لا نجد اهتماما كافيا بالمباني التراثية التي تعكس هوية المدينة كما أن هناك غيابا لتخطيط يراعي أعداد المرتادين للمدينة من خلال تقدير الحاجة الفعلية لمواقف السيارات وقياس مدى قدرة المدينة على استيعاب هذه الأعداد علاوة على ذلك لا تمتلك مدينة الكويت هوية معمارية واضحة تميزها وتعكس دراستها وهويتها.

منذ مئات السنين كانت المدن الكبرى تتمتع بعلامات بارزة وهوية معمارية تميزها عن غيرها فالتاريخ يشهد على أهمية أن تكون للمدينة هوية تعبر عن أصالتها وثقافتها لكن للأسف نرى اليوم مدننا العربية تفتقر إلى هذه المعالم البارزة التي تمنحها خصوصيتها وتساعدها في بناء مستقبل مستدام ومنظم.

المقالة رقم 34 أسعار عقارية في سنة 2012م

في سنة 2012م كانت المناطق السكنية هي المحرك الأساسي للسوق العقاري حيث شهدت مناطق مثل مدينة صباح الأحمد البحرية وشرق القرين والتي تشمل المسایل وأبوظفيرة والفنيطيس نشاطاً كبيراً في تداول الأراضي نظراً لكونها مناطق جديدة ومتجددة العرض وأسعارها مناسبة لشريحة واسعة من المواطنين الذين استطاعوا الاستفادة من زيادات الرواتب والكوادر من جهة و الاستثمار في الأراضي من جهة أخرى لشراء العقارات فيها ومع وجود عروض متجددة في هذه المناطق نستعرض أسعار العقارات خلال تلك الفترة مقارنة بأسعارها في عام 2025م :

- بيت حكومة في القصور بمساحة 400م يقع على شارع واحد كان سعره 190 ألف وأصبح يقارب 280 ألف بزيادة تقدر بنحو 47%

- أرض في مدينة صباح الأحمد البحرية بالمرحلة الثالثة بمساحة 465م صف ثاني من البحر كان سعرها 94 ألف وأصبح يقارب 180 ألف بنسبة زيادة 91%

- أرض في مدينة صباح الأحمد البحرية بالمرحلة الثالثة
بمساحة 610م ذات واجهة بحرية 36م كان
سعرها 244 ألف وأصبح لا يقل عن 410 ألف بنسبة ارتفاع
68%

- أرض في مدينة صباح الأحمد البحرية بمساحة 516م في
المرحلة الثالثة تقع على البحر مباشرة كان
سعرها 168 ألف وأصبح لا يقل عن 295 ألف بزيادة بلغت
76%

- أرض في مشرف بمساحة 375م تقع على شارع واحد كان
سعرها 270 ألف وأصبح يقارب 470 ألف
بنسبة ارتفاع 74%

- أرض في بيان ق3 بمساحة 375م تقع على زاوية كان
سعرها 300 ألف وأصبح يقارب 570 ألف
بزيادة تصل إلى 90%

- أرض في الفنيطيس ق1 بمساحة 400م تقع على شارع واحد كان سعرها 196 ألف وأصبح لا يقل عن 365 ألف بنسبة ارتفاع 86%

- أرض في الفنيطيس ق1 بمساحة 400م تقع على زاوية كان سعرها 230 ألف وأصبح لا يقل عن 450 ألف بنسبة زيادة 96%

- أرض في أبوفطيرة ق2 بمساحة 400م تقع على بطن وظهر وارتداد كبير جداً على الغوص مباشرة كان سعرها 255 ألف وأصبح لا يقل عن 500 ألف بزيادة بلغت 96%

- فيلا في مبارك الكبير ق6 بمساحة 400م تقع على زاوية وتتكون من دورين وسرداب كان سعرها 310 ألف وأصبح لا يقل عن 460 ألف بنسبة ارتفاع 48%

كل هذه التحولات الإيجابية والارتفاعات السعرية كانت نتاج عوامل اقتصادية متعددة وتطورات عقارية مستمرة انعكست بشكل مباشر على السوق العقاري من خلال تزايد الأسعار والعمل في البنية التحتية و تصريح البناء في عدة مناطق واستمرار العرض المتجدد للأراضي إلى جانب الطلب المتواصل وفق آليات السوق بين فترات الركود والرواج مما ساهم في تحقيق هذه القيم السعرية المتقدمة.

المقالة رقم 35 كيف يتشكل سعر العقار؟

يعتبر سعر العقار من أهم العوامل التي تشكل الاقتصاد في أي دولة، وفي الكويت تحديداً يعد سعر العقار بمثابة العملة الصعبة التي يصعب إيجاد توازن لها مع متوسط دخل الأفراد ، في هذا السياق نلاحظ أن سعر العقار في الكويت يتزايد بشكل مستمر ومتسارع مما جعل العقار يتجاوز قدرة الأسر على الشراء وبالتالي غيرت فلسفة السكن في الكويت من تملك السكن إلى إيجار السكن يرجع ذلك إلى ارتفاع أسعار العقار في الكويت وهو ما يبرز تأثير عدة عوامل اقتصادية ساهمت بشكل مباشر في تشكيل سعر العقار و هي :

1- العرض والطلب: تعد معادلة العرض والطلب من أبرز المحركات الاقتصادية التي تؤثر بشكل مباشر في تحديد سعر العقار إذ أن زيادة الطلب على العقارات في الكويت تتزايد بشكل كبير، ويعود ذلك إلى تراكم الطلبات الإسكانية طوال ثلاثين عاماً بنسبة تقدر بحوالي 1000%. بسبب غياب الحلول الجذرية للمشكلة الإسكانية التي أثرت أسعار العقار بشكل كبير حيث بدأ الطلب على العقارات السكنية يتجاوز القدرة المالية للأفراد مع ارتفاع الأسعار

, تحول الكثيرون إلى البحث عن بدائل مثل استئجار المساكن بدلاً من تملكها هذا التغيير في النمط السكني أدى بدوره إلى زيادة في الطلب على الإيجارات مما دفع المستثمرين العقاريين إلى بناء المزيد من الوحدات السكنية لتلبية هذه الحاجة المتزايدة.

2- سعر النفط: لا يمكننا تجاهل تأثير أسعار النفط على الاقتصاد الكويتي بشكل عام وعلى قطاع العقار بشكل خاص , حيث يرتبط الاقتصاد الكويتي ارتباطاً وثيقاً بأسعار النفط التي تؤثر بشكل مباشر في حركة السوق العقاري على مدار السنوات كان لزيادة سعر برميل النفط في سنوات معينة مثل 1997 و2001 و2003 و2010 و2013 تأثير إيجابي على قطاع العقار ففي هذه الفترات ترافق ارتفاع أسعار النفط مع زيادة في الإنفاق الحكومي على المشاريع الكبرى بالإضافة إلى زيادة الرواتب هذا بدوره ساهم في زيادة القدرة الشرائية لدى الأفراد مما انعكس على أسعار العقار سواء في الشراء أو الإيجار .

3- سعر الفائدة : يلعب سعر الفائدة دوراً محورياً في حركة السوق العقاري حيث يعد سعر الفائدة هو محرك السيولة في السوق العقاري , وكلما انخفض سعر الفائدة زادت السيولة المتاحة في شراء العقار على العكس عند ارتفاع أسعار الفائدة يقل تدفق السيولة في السوق

مما يؤثر سلباً على الطلب والعرض في سوق العقار , تكررت هذه الظاهرة عبر العديد من الفترات الزمنية، حيث تبين أن انخفاض الفائدة يؤدي إلى تعزيز الاستثمارات العقارية وبالتالي رفع الأسعار بينما تؤدي زيادتها إلى تراجع في حركة السوق .

4- الفرص الاستثمارية : تعد الفرص الاستثمارية في السوق العقاري الكويتي محدودة للغاية مقارنة بحجم الطلب المتزايد هذا النقص في الأراضي الاستثمارية والسكنية والصناعية في الكويت أدى إلى تنافس شديد على العقارات المتاحة , سواء في المناطق القديمة أو الجديدة، ما دفع الأسعار للارتفاع بشكل ملحوظ في ظل هذا النقص في الفرص الاستثمارية الجديدة ظل الطلب يتفاعل بشكل متسارع مع ما هو موجود مما شكل بدوره جزءاً من العامل الذي يساهم في تحديد سعر العقار.

5- التوجهات المستقبلية: التوجهات المستقبلية للدولة تعد من العوامل الهامة التي تؤثر في شكل السوق العقاري فعندما تزيد الدولة من إنفاقها على مشاريع ضخمة مثل الطرق والمشاريع الحيوية والمشاريع الإسكانية فإن ذلك ينعكس بشكل إيجابي على سوق العقار هذه المشاريع تعزز من جاذبية بعض المناطق مما يزيد من الطلب عليها وبالتالي يساهم في ارتفاع الأسعار في تلك المناطق.

في الختام، تعتبر هذه العوامل مجتمعة الأساس الذي يُشكّل سعر العقار في الكويت حيث إن تفاعل العرض والطلب، أسعار النفط، الفائدة، الفرص الاستثمارية، والتوجهات الحكومية كلها تساهم في رسم صورة سوق العقار وتحديد قيمته.

المقالة رقم 36 المطلاع في المركز الرابع

تُعتبر مدينة المطلاع الأكبر تاريخياً من حيث المساحة وعدد الوحدات السكنية التي تم توزيعها، حيث شملت 28288 وحدة سكنية، لتكون بذلك المدينة الأكبر من حيث عدد القسائم والمساحة، وهو ما يعكس تعداداً سكانياً متوقعاً يقارب 250 ألف نسمة كما ذكرت برز اسم مدينة المطلاع بشكل واضح في سباق الأرقام ضمن القطاع السكني بعد تداولات سنة 2024م، التي رسّخت مكانة هذه المدينة ضمن المراكز الأولى من حيث عدد الصفقات، حيث حلت في المركز الرابع بعدد 108 صفقات بينما جاءت مدينة صباح الأحمد البحرية في المركز الأول بـ 579 صفقة وتلتها منطقة صباح السالم في المركز الثاني بـ 179 صفقة، ثم منطقة أبوظهيرة بـ 131 صفقة. ولو عدنا لتفاصيل الصفقات التي تمت في مدينة المطلاع من أول صفقة إلى اليوم نلحظ إنه تم تسجيل 150 صفقة ، وكانت أول صفقة بتاريخ 17-9-2023م بسعر 345 ألف (ومن المحتمل إنها كانت فيلا على شارع واحد مكونة من ثلاث أدوار) ، أما أقل سعر تم تسجيله فكان بقيمة 180 ألف بتاريخ 25-4-2025م (ويُحتمل أنها كانت فيلا على شارع واحد مكونة من دور ونصف وبنيان متوسط) بينما أعلى صفقة في المدينة سجلت بسعر 495 ألف بتاريخ 4-2-2025م

(ويُرجح أنها كانت فيلا على بطن وظهر أو زاوية مع ارتداد كبير ومكونة من ثلاث أدوار وسرداب وتشطيب راقٍ) كما ذكرت فإن دخول مدينة المطلاع غير مشهود التداولات في محافظة الجبراء، حيث سجلت المحافظة في سنة 2024م عدد 353 صفقة كان من بينها 108 صفقة داخل مدينة المطلاع وحدها ، أي ما يمثل تقريباً 30% من إجمالي صفقات المحافظة، وهذا التحول قد يدفع محافظة الجبراء إلى المركز الرابع بين المحافظات من حيث النشاط العقاري خلال السنوات القادمة، خصوصاً إن الجبراء كانت من أقل المحافظات تداولاً، لكن وجود مدينة بحجم المطلاع وبما تمثله من قيمة تاريخية في السوق العقاري الكويتي . ومن خلال الأرقام يتبين أن هناك رغبة قوية في الشراء داخل مدينة المطلاع، ويعود ذلك لموقع المدينة وطبيعتها الاجتماعية التي تضم شرائح عمرية متعددة، خاصة إن الطلبات التي تم تخصيصها فيها ترجع للفترة ما بين 2001 إلى 2013م، وهذا الأمر عزز من رغبة التملك في المدينة ورفع حجم التداولات فيها، ويُتوقع أن تكون سنة 2025م هي الفاصل الحقيقي الذي يبين مدى استمرار وقوة هذا التوجه في السوق العقاري .

المقالة رقم 37 علاقة العقار بأسعار النفط

علاقة العقار بأسعار النفط :

في الاقتصاد الكويتي ترتبط أسعار العقار بشكل مباشر بعدة عوامل مؤثرة ويأتي في مقدمتها سعر النفط ، نظراً لاعتماد الدولة الكبير على العائدات النفطية كمصدر رئيسي للدخل ، عند تحليل سلوك سوق العقار خلال السنوات الماضية نجد أن العلاقة بين أسعار النفط و العقار هي علاقة طردية، أي أن أي ارتفاع في أسعار النفط يقابله عادة نشاط عقاري ملحوظ، والعكس كذلك. ولأن النفط هو المحرك الأساسي لاقتصاد الدولة لذلك تعتمد الكويت على النفط كمصدر أساسي لتمويل الميزانية العامة لذا فإن أي ارتفاع في أسعار النفط ينعكس مباشرة على حجم الإنفاق الحكومي سواء على المشاريع الإسكانية أو البنية التحتية أو الدعم المقدم للمواطنين. هذه الزيادة في الإنفاق تحرك السوق العقاري وتعزز حركة البيع والشراء في القطاعين السكني والاستثماري.

<< هناك محطات تاريخية شكلت العلاقة بين النفط والعقار :

<< 2003: بعد سقوط نظام صدام ارتفعت أسعار النفط تدريجياً، مما شجع على الاستثمار العقاري الذي رفع القيمة التداولية ما يقارب 23% وصولاً إلى 2 مليار و 828 مليون دينار 2008 : سجل النفط أعلى سعر في تاريخه (أكثر من 140 دولاراً للبرميل)، و لكن أثرت الأزمة المالية على التداولات و القيمة التداولية فحصل هناك تراجعاً في القيمة التداولية و أسعار العقار هذه السنة و هي استثنائية 38% وصولاً إلى 2 مليار و 760 مليون .

<< 2009: الأزمة المالية العالمية أدت إلى تراجع أسعار النفط والنشاط العقاري بشكل ملحوظ الذي انخفضت به القيمة التداولية إلى مليار و 869 مليار بتراجع بنسبة 32% .

<< 2020: جائحة كورونا تسببت في انهيار غير مسبوق لأسعار النفط، ، مما أثر سلباً على السوق العقاري الذي دخل في حالة من الجمود الذي انخفضت فيه القيمة التداولية عن سنة 2019م بنسبة 32% وصولاً إلى 2 مليار و 499 مليون دينار كقيمة تداولية .

« 2021: مع تعافي الأسواق وعودة أسعار النفط للارتفاع، استعاد السوق العقاري نشاطه تدريجياً مع الانخفاضات المتتالية لأسعار الفائدة و قوة الاستثمار في القطاع السكني في هذه السنة الذي وصلت فيه القيمة التداولية الى 4 مليار و 83 مليون زيادة عن سنة 2020م بنسبة 63%.

* لماذا العلاقة طردية؟

« عند ارتفاع أسعار النفط:

- تزداد السيولة في السوق
- تتحسن الرواتب والدعم الحكومي
- تنشط المشاريع الكبرى مما يزيد الطلب على العقارات

« أما عند انخفاض أسعار النفط:

- تقلص السيولة
- تتراجع ثقة المستثمرين
- تتباطأ المشاريع مما يحد من نمو السوق العقاري

الخلاصة

العقار والنفط في الكويت يسيران جنباً إلى جنب الا اذا تداخلت العوامل الاقتصادية و كان هناك استثناء كما جرى في سنة 2008م ، وأن تغير في أسعار النفط، سواء صعوداً أو هبوطاً، ينعكس على السوق العقاري بشكل مباشر. فهم هذه العلاقة يعتبر مفتاحاً مهماً لأي مستثمر أو محلل عقاري يسعى لقراءة السوق بدقة واتخاذ قرارات مدروسة مبنية على مؤشرات اقتصادية واضحة.

المقالة رقم 38 سنة التحولات 2007م

شهد السوق العقاري الكويتي في عام 2007م طفرة ملحوظة في أسعار المتر لمختلف أنواع العقارات، مما عكس حالة من النشاط العقاري المتسارع والطلب المتزايد على العقار كخيار استثماري آمن ومستقر. وأظهرت البيانات ارتفاعات كبيرة في أسعار العقارات السكنية والاستثمارية والتجارية، حيث تجاوزت نسبة الزيادة في بعض المناطق حاجز 60% خلال عام واحد فقط .

<< لقطاع السكني يقود النمو

كان القطاع السكني من أبرز القطاعات التي شهدت نمواً متسارعاً، حيث جاءت نسب الزيادة واضحة في معظم المناطق، على سبيل المثال:

*** محافظة حولي** سجلت ارتفاعاً بنسبة 43%، حيث ارتفع متوسط سعر المتر من 485,6 د.ك في عام 2006 إلى 695,5 د.ك في 2007م.

*** في محافظة مبارك الكبير**، بلغ معدل الزيادة 44%، حيث وصل سعر المتر إلى 533 د.ك بعد أن كان 370 د.ك في العام السابق.

*** محافظة الفروانية** سجلت نمواً بنسبة 31%، حيث ارتفع سعر المتر من 385,5 د.ك إلى 503 د.ك.

« القطاع الاستثماري يسجل أرقاماً غير مسبوقة

أما العقارات الاستثمارية فقد حققت نسب نمو استثنائية، حيث تجاوزت بعض المناطق نسبة 60% في زيادة الأسعار، ومنها:

* منطقة حولي بنسبة زيادة 61%.

* منطقة السالمية بنسبة زيادة 63%.

* محافظة الفروانية بنسبة زيادة 56%.

* محافظة الجھراء بنسبة زيادة 60%.

« القطاع التجاري يواصل النمو

كما شهد القطاع التجاري زيادات متسارعة في الأسعار والقيمة التداولية، ومن أبرز الأمثلة:

* **محافظة العاصمة** سجلت زيادة بنسبة 14%، حيث ارتفعت

الأسعار من 6,861 د.ك إلى 7,809 د.ك للمتر.

* **محافظة حولي** شهدت ارتفاعاً بنسبة 57%.

* **محافظة الفروانية** سجلت زيادة بنسبة 43%.

<< كان الربع الرابع من عام 2007م هو الفاصل في ارتفاع القيمة التداولية، حيث حقق السوق ثاني أعلى قيمة تعاملات في تاريخ القطاع العقاري بالكويت، بإجمالي تجاوز 1,2 مليار دينار كويتي،
موزعة على:

* 631 مليون د.ك. للقطاع السكني (أكثر من 50% من إجمالي التعاملات).

* 490 مليون د.ك. للقطاع الاستثماري.

* 108 ملايين د.ك. للقطاع التجاري.

<< تؤكد هذه الأرقام أن عام 2007م كان عاماً استثنائياً في تاريخ السوق العقاري الكويتي، نتيجة عدة عوامل تراكمت منذ عام 2001م، لتظهر نتائجها الكبيرة في هذه السنة. ومن أبرز هذه العوامل:

- 1- استمرار القضية الإسكانية دون حلول جذرية.
- 2 - زيادة نسبة البناء في القطاعين السكني والاستثماري.
- 3- ارتفاع أسعار النفط بشكل كبير.
- 4- تخفيض أسعار الفائدة.
- 5- تحويل أموال كبيرة من منصات استثمارية أخرى إلى القطاع العقاري.
- 6- عودة العديد من رؤوس الأموال من الخارج واستقرارها في السوق المحلي.

كل هذه العوامل مجتمعة ساهمت بشكل مباشر في الطفرة الكبيرة التي شهدتها السوق العقاري الكويتي خلال عام 2007م.

المقالة رقم 39 السكن للأيدي العاملة

تسعى الدول المتقدمة إلى توفير بيئة عمل متكاملة تسهم في دعم اقتصاداتها من خلال تطبيق اشتراطات خاصة تضمن تهيئة هذه البيئة بشكل متوازن مع الأهداف التنموية ومن ضمن هذه الاشتراطات توفير السكن المناسب لكافة فئات الأيدي العاملة فيما يعرف بالمدن العمالية حيث تسهم هذه المدن في رفع إنتاجية العمالة بشكل مباشر كما تساهم في الحد من تداخل العمالة مع المناطق السكنية والاستثمارية في الدولة خاصة إذا لم تكن الدولة مهية لاستيعاب أعداد كبيرة من العمالة وهو ما يؤدي إلى تسربهم إلى المدن السكنية وتحولها تدريجياً إلى مناطق مختلطة ما يؤثر على جودة البيئة العمرانية ويخلق نوعاً من الازدحام والاكتماظ ويضعف البنية التحتية وقد يصل إلى تدهور المدن وتأثير سلبي على الواقع الأمني في بعض المناطق وقد بدأت دولة الكويت منذ ستينات القرن الماضي بتوفير سكن للعمالة يتواءم مع التطور العمراني حيث كانت البداية في شارع فهد السالم ثم امتدت إلى مناطق استثمارية مثل حولي والسالمية وميدان حولي ولكن مع مرور الوقت ظهرت مشكلة عدم قدرة الدولة على استيعاب حجم العمالة المتزايد مقابل التسارع في النمو العمراني

وفي عام 1975 أعلن وزير الأشغال حمود النصف عن إطلاق مشروع يهدف إلى ضمان سكن العمالة من خلال إلزام المقاولين بتوفير السكن مقابل خصم نسبة من الأجر تصل إلى ثلاثين بالمئة ورغم مرور خمسين عاما على هذا التوجه لا تزال المشكلة قائمة بسبب غياب مدن عمالية متكاملة ما أدى إلى تداخل في استخدام المناطق السكنية والاستثمارية وتأثير مباشر على جودة بعض المناطق التي انخفض مستواها العمراني نتيجة تسرب العمالة إليها كما تسبب ذلك في تطبيق قوانين المخالفات على بعض العقارات الاستثمارية دون وجود بدائل مناسبة للعمالة مما فاقم المشكلة وقد تم تحديد مواقع مقترحة لإنشاء مدن عمالية في مناطق مثل الصبية وطريق السالمي وشمال المطلاع وكبد وجنوب مدينة صباح الأحمد السكنية وجنوب مدينة الخيران السكنية ولكن لم يتم تنفيذ هذه المشاريع على أرض الواقع حتى الآن رغم الحاجة الماسة إليها في ظل وجود عدد محدود من العقارات الاستثمارية التي لا تتجاوز ثلاثة عشر ألف عقار فقط مقارنة بالتوسع العمراني الكبير والإنفاق الحكومي المستمر على مشاريع ضخمة الأمر الذي أثر أيضا على القدرات الكهربائية في بعض المناطق

بسبب عدم إنشاء محطات كهرباء جديدة وهو ما انعكس سلباً على جودة المدن والخدمات فيها لذلك فإن إنشاء مدن عمالية متكاملة أصبح ضرورة ملحة تواكب المشاريع الكبرى والإنفاق الحكومي المستمر بهدف بناء نظام اقتصادي وتنموي متكامل على غرار ما تطبقه الدول المتقدمة .

المقالة رقم 40 سنة 1994م عقاريًا

خلال أكثر من ثلاثين عاماً نلاحظ أن كل حقبة تمر بها البلاد تشهد تحركاً واضحاً في السوق العقاري، مناطق تبرز وترتفع فيها القيم التداولية وعدد الصفقات، فكما كانت التسعينيات هي حقبة أراضي جنوب السرة بشكل واضح ودقيق، نعيش اليوم في حقبة 2020 والتي تعتبر من دون شك حقبة أراضي مدينة صباح الأحمد البحرية، تلك الأراضي والعقارات في كلتا الفترتين شهدت تداولات كبيرة، أثرت بشكل مباشر على السوق العقاري وعلى قيمة العقار، بل وعلى شكله وتطوره داخل الكويت، ومن المفارقات اللافتة أن حقبة جنوب السرة ما زالت مستمرة إلى يومنا هذا ولو بشكل جزئي، وذلك لأن الأراضي فيها بيعت على مراحل، وما زال هناك أراضٍ تُعرض وتُباع حتى الآن، وعند العودة إلى سنة 1994م نجد أن التاريخ ذاته يوثق تلك المرحلة وما شهدته من أحداث وصفقات، وتحديداً في تاريخ 29-12-1994م، في تقرير بيت التمويل الكويتي المنشور بجريدة القبس، ونصه كالتالي:

* التقرير العقاري لبيت التمويل الكويتي :

1. الأسعار تراوحت ما بين 420 ديناراً للمتر المربع في السرة و90 ديناراً في المنقف

2. 117 صفقة للأراضي والبيوت السكنية والعقار الاستثماري

أصدر بيت التمويل الكويتي التقرير الشهري عن حركة العقار في الكويت والذي يتضمن الصفقات التي تمت خلال الأسبوعين الماضيين للسوق العقاري بكافة قطاعاته. << وشمل التقرير 117 صفقة عقارية توزعت على النحو التالي:

1. 44 صفقة للأراضي السكنية.
2. 63 صفقة للبيوت السكنية.
3. 10 صفقات للعقار الاستثماري.

وبلغت أسعار الأراضي في مختلف المناطق ما بين 130 و320 ديناراً في بنيد القار، ووصلت في السرة إلى 420 ديناراً للمتر المربع، بينما بلغ السعر الأدنى في منطقة المنقف عند 90 ديناراً للمتر المربع. وفيما يتعلق بالعقار الاستثماري، فقد سجلت منطقة حولي أعلى سعر للمتر بمبلغ 620 ديناراً، في حين كان أدنى سعر للمتر في منطقة الفحيحيل عند 300 دينار. وأوضح التقرير أن أسعار البيوت السكنية في السرة تراوحت ما بين 270 و360 ألف دينار للبيت الواحد، بينما كانت أسعار البيوت في منطقة المنقف تتراوح بين 100 و140 ألف دينار.

من خلال هذا التقرير يتبيّن لنا أن أسعار العقارات في جنوب
السرة قد تجاوزت الزيادة بنسبة تفوق 800% مقارنة بعام
1994م , وكل ذلك يعكس حجم التأثير بالعوامل الاقتصادية
والجيوستاسية التي شكّلت السوق وحددت قيمة
التداولات العقارية وطبيعة تطور العقار في تلك الفترات.

المقالة رقم 41 حجم السوق العقاري منقوص

نجاح أي سوق يعتمد على دراسات تحليلية دقيقة، وهذه الدراسات لا يمكن أن تكون فعالة دون توفر بيانات واضحة ومتكاملة. السوق العقاري في الكويت، كغيره من القطاعات الحيوية، يحتاج إلى قاعدة بيانات شاملة تساعد في دعم الاقتصاد المحلي، توجيه قرارات الاستثمار، والمساهمة في صياغة السياسات المناسبة.

البيانات العقارية يجب أن تغطي جميع الجوانب والقطاعات، وتشمل معلومات تفصيلية عن الاستثمار والسكن والتجارة والصناعة، كما أن من الضروري أن تُعرض بطريقة تتيح قراءتها وفهمها بسهولة من قبل الباحثين والمستثمرين ومتخذي القرار.

في الأسواق المتقدمة عالمياً، نجد أن الشفافية في البيانات العقارية تشكل ركيزة أساسية للقوة الاقتصادية، حيث تتوفر معلومات تاريخية دقيقة، وتحاليل تشغيلية منتظمة، وتفاصيل واضحة عن نسب الإشغال والانتقال، مما يجعل من هذه البيانات أداة فعالة لدراسة السوق واتخاذ القرار.

هذه البيانات تخدم شرائح مختلفة، من واضعي السياسات إلى المستثمرين والأفراد الراغبين في التملك، كما تُمكن الجهات الاقتصادية من تحليل العرض والطلب بدقة، وتساعد في رسم خريطة واضحة للمستقبل العقاري.

لكن في الكويت، تظل الصورة منقوصة. الجهة الأساسية التي تصدر البيانات العقارية هي وزارة العدل، وتقتصر إحصاءاتها على العقارات المسجلة في سجلاتها فقط. تغيب عن هذه البيانات قطاعات كاملة مثل العقارات الصناعية، الشاليهات، المخازن، وأملاك الدولة الساحلية.

على سبيل المثال، في عام 2024 بلغ إجمالي التداولات العقارية المسجلة في وزارة العدل نحو 3,7 مليار دينار كويتي، لكنه رقم لا يشمل كثيراً من الأصول العقارية غير المسجلة أو الواقعة في أملاك الدولة، وبالتالي لا يعكس الحجم الحقيقي للسوق العقاري.

حتى البيانات المتوفرة تعاني من نقص في التفاصيل، فغالباً ما تُسجل المعاملة دون تحديد دقيق للموقع داخل المنطقة، أو دون توضيح تفاصيل مكونات العقار نفسه. تسجيل مثل أرض في المسائل بمساحة 400 متر مربع بسعر 390 ألف دينار لا يُظهر الفروقات بين المواقع أو مواصفات العقار، كذلك بيع بيت في الرميثية بمساحة 750 متراً بسعر 600 ألف دينار لا يحمل أي توضيح حول حالته أو تصميمه أو مزاياه.

هذا النقص يجعل تحليل البيانات العقارية في الكويت محدوداً، ويضعف من قيمة التقارير والدراسات، كما يعيق الأفراد من اتخاذ قرارات دقيقة مبنية على فهم حقيقي للسوق.

تكامل البيانات وشفافيتها عنصر أساسي في تحسين جودة الدراسات العقارية، وزيادة دقة التنبؤات المستقبلية، ورفع كفاءة السوق بشكل عام. كما يعزز من ثقة المستثمر، ويدعم اتخاذ القرار سواء على مستوى الأفراد أو على مستوى السياسات الحكومية.

حتى يكون لدينا تصور حقيقي لحجم السوق العقاري في الكويت، يجب أن تُجمع البيانات من جميع الجهات ذات العلاقة، وتُنظم وفق معايير موحدة، ويتم نشرها بشكل منتظم وواضح.

السوق العقاري الكويتي بحاجة إلى جهد جماعي لتطوير مستوى الشفافية وبناء مرجعية معلوماتية قوية تساهم في استقراره وتطوره، وتكون داعماً فعلياً للاقتصاد الوطني.

المقالة رقم 42 سقف توقعات القضية الاسكانية

تدور رسالات عديدة حول أهم قضية لدى الأسرة الكويتية في اتجاه حل هذه القضية من جهات الدولة وتدور أيضاً اجتماعات حثيثة متناغمة مع تزامم التصاريح الأسبوعية في وضع حلول جذرية لهذه المعضلة التي أصبحت طويلة الأمد كل هذا ممكن أن ينتج عنه توقعات بسقف عالٍ في النجاح أو في الفشل في الوصول إلى مرحلة أولى من الحلول وهذا ما يشغل الأسرة الكويتية وهي أمام مشهود عريض تشغله هذه الأحداث بكافة صورها إضافة إلى ذلك المنصات العامة والخاصة في فضاء عالم الإنترنت التي تدعم هذا السقف بأن يكون ذات توقع دائم ومستمر في مقابل الحل أو الفشل لطالما هذه الرسالات تدور بنفس النسق منذ أكثر من خمسين عاماً ولكن بصور مختلفة من ناحية حجم تكلفة القضية الفنية والمالية وتراكم عدد الطلبات الذي وصلنا به الآن إلى ما يقارب مئة وثلاثين ألف طلب إسكاني متراكم بين فعلي وورقي إضافة إلى ذلك عدم وجود حلول مالية ناجحة لتمويل المساكن إلى يومنا هذا كل هذا ينتج عنه ترسبات كثيرة من معاناة كبيرة على الأسر وعلى مالية الدولة وعلى شكل العمران في الدولة فيكون العنوان الدائم هو سقف التوقعات التي كانت بتصاريح عديدة من مسؤولين في الدولة منذ سنة 1975

بأن هذه السنة ستكون هي سنة الحل للقضية الإسكانية وتكرر نفس المانشيت في سنة 1985 بأنها الحل للقضية الإسكانية إلى سنة 1994 بإصدار قانون بأن يكون سكن الأسرة خلال خمس سنوات من بداية الطلب الإسكاني وسميت أيضاً بسنة حل القضية الإسكانية ونستمر بكل عشر سنوات بنفس هذه التصاريح من المسؤول المباشر للقضية الإسكانية ويكون مصاحب لذلك هو رفع سقف التوقعات الذي أصبح هو أسير المشهد الإسكاني في الكويت.

<< هل ننتهي من هذا السقف بالجهود الأخيرة المبذولة من المسؤولين في الدولة ودخول القطاع الخاص كشريك استراتيجي في حلحلة القضية الإسكانية ؟؟

<< هل ننتهي من هذا السقف بحلول طويلة الأمد تضع أمامها مالية الدولة والأسرة الكويتية وديمومة السكن في المرتبة الأولى ؟؟

<< هل ينتهي السقف بوقوف التصاريح وزيادة العمل الحقيقي تجاه هذه القضية ؟؟

<< هل ينتهي السقف بالأخذ العملي برأي المتخصصين في حل القضية الإسكانية ؟؟

المقالة رقم 43

ديوان النجم

يوم الاثنين الماضي تمت الاستضافة الكريمة من الإخوة في ديوان النجم وكانت الإضافة مميزة بالنسبة لي حيث التقينا بثلة فنية علمية راقية وكان الديوان بمثابة صالون ثقافي أو ملتقى للعقول هذا التجمع بدأ منذ عام 2013م ويجمع المختصين في مجالاتهم لطرح النقاشات العلمية والفنية ويتيح المجال للحوار المفتوح وتبادل الأفكار وهو أمر متقدم ومهم فمن هذه اللقاءات قد تخرج أفكار ودراسات تعود بالنفع على الدولة والمجتمع

كان موضوع النقاش المشترك هو المدن الإسكانية الجديدة ومستقبل أسعار العقار وبدأ الحديث عن بدايات التخطيط العمراني في الكويت بعد الثورة النفطية وانطلاقة مرحلة التثمين ودور الشيخ أحمد الجابر في بناء الدولة الحديثة ثم تم التطرق إلى انتقال السكان من المدينة القديمة إلى المناطق السكنية الحديثة ودور المخطط الهيكلي في تشكيل ملامح الدولة والتحديات والصعوبات التي واجهت أول مخطط هيكلي.

تمت مواصلة الحديث حول الأجيال الإسكانية التي وزعت من ستينيات وسبعينيات القرن الماضي حتى اليوم وكيف أن القضية الإسكانية ليست جديدة بل بدأت فعلياً عام 1975م وكانت البداية بتحديات فنية ثم تحولت إلى تحديات مالية وفنية كما تم التطرق إلى بداية الضواحي السكنية الكبيرة مثل ضواحي منطقة القرين والضغط الذي شكلته على المنظومة الإسكانية والمالية.

تحدثنا كذلك عن دور بنك التسليف والادخار (بنك الائتمان حالياً) في تمويل المساكن والتحديات التي واجهته في تقديم التمويل كما تم التطرق إلى القوانين الإسكانية منذ عام 1994م وحتى الآن وتأثيرها على تنمية الإسكان في الكويت ، ناقشنا أيضاً تفاصيل بعض القوانين المتعلقة بالإسكان ، ثم تحول الحديث إلى المدن الإسكانية الجديدة ودورها في معالجة القضية الإسكانية إلى جانب ما تقوم به الحكومة حالياً من جهود تجاه الملف الإسكاني .

كما كان هناك حديث عن مستقبل الإسكان في الكويت ودور المطور العقاري في استدامة المشاريع الإسكانية حيث أن مشاركة القطاع الخاص في الحلول السكنية تعتبر خطوة أساسية ومهمة

النقاش كان مثرياً جداً ومفتوحاً تبادلنا فيه المعلومات والتجارب والأفكار هذه اللقاءات تسهم في فهم أعمق للقضية وتفتح آفاقاً جديدة للحلول والمبادرات

كل الشكر لإخواننا في ديوان النجم على هذه الدعوة الكريمة والتنظيم الراقي .

المقالة رقم 44 الاستثماري الى الرقم التاريخي

يشهد السوق العقاري حالة متسارعة في تحويل مراكز الأموال تبعاً للأحداث العقارية التي ساهمت في هذا التسارع، فنجد قوة تداولية في القطاع العقاري الذي يعتبر هو حافظ للأموال على مرّ التاريخ. هذا المشهد أدى إلى نتيجة أولى في القطاع التجاري بحصوله على رقم تاريخي جديد في العام السابق، والآن نحن نحو مسيرة ممكن أن تكون جديدة في تحقيق مثل هذه الأرقام التاريخية في كل من القطاع الحرفي والاستثماري. وكان المؤشر واضحاً في نهاية الربع الأخير من سنة 2024م، الذي تدافعت فيه التداولات في القطاع الاستثماري، وأوصلت الربع إلى مليار و223 مليون دينار، مما وضع السنة العقارية في قمم السنوات التداولية التي أوصلتها إلى المركز السادس تاريخياً. يستمر القطاع الاستثماري في تحقيق هذه المكاسب في سنة 2024م، وأكثر من ذلك أنه بدأ يحصل على المركز الأول في القيمة التداولية، متفوقاً بذلك على العقار السكني، وذلك من الربع الأخير من سنة 2024م إلى الربع الثاني من سنة 2025م، وكان هذا التفوق واضحاً خلال ثلاثة أشهر، خاتماً إياها في شهر مايو، الذي حصد رقماً جديداً لهذه السنة بتحقيق 186 مليون دينار

بزيادة عن شهر أبريل بما يقارب 40% من القيمة التداولية، ويليه القطاع السكني الذي حقق 158 مليون دينار كقيمة تداولية في شهر مايو من سنة 2025م. وأيضاً نرى أن المحافظات تتقدم بقوة من خلال تداولات القطاع الاستثماري، فعند الاطلاع على مراكز المحافظات نجد أن محافظة الأحمدية تصدرت عدد الصفقات بعدد 181 صفقة، ثم محافظة الفروانية بعدد 100 صفقة، تلتها محافظة حولي بـ 96 صفقة، ثم العاصمة بـ 67 صفقة، ثم محافظة مبارك الكبير بـ 48 صفقة، وأخيراً الجبراء بـ 38 صفقة. وعند التفصيل نجد أن محافظة الأحمدية مدعومة بتداولات مدينة صباح الأحمد البحرية وكذلك منطقة المهبولة الاستثمارية، ونجد أيضاً هنا تقدم محافظة الفروانية في هذا الشهر على محافظة العاصمة وحولي، وذلك بسبب تداولات القطاع الاستثماري فيها، حيث ترمز التداولات فيها إلى نشاط واضح سببه ندرة العروض الاستثمارية في محافظتي حولي والعاصمة، ما أدى إلى تحول الأموال إلى محافظة الفروانية بشكل واضح. من ذلك فإن القطاع الاستثماري يشهد أرقاماً تاريخية من الممكن أن تكون جديدة إذا استمر على هذا النشاط، ومن المحتمل أن نصل إلى قمة تاريخية إذا تحقق متوسط أكبر ومفاجآت تداولية في الأشهر القادمة.

المقالة رقم 45 التصحيح و انعكاسات السوق الحالية

يشهد السوق العقاري في الكويت حالة واضحة من التصحيح السعري مع زيادة ملحوظة في قيمة التداول وعدد الصفقات، حيث يستفيد المتداولان في السوق العقاري من مرونة الأسعار والعرض المتجدد بأسعار أصبحت أكثر واقعية في ظل مشهد اقتصادي يتسم بارتفاع أسعار الفائدة وتوقف التمويل السكني تقريباً. ومن خلال هذه المعطيات أصبح السوق العقاري أكثر قبولاً للأسعار الحالية من خلال ما نشهده من قوة تداولية وهذا ما تعكسه الأرقام في جميع القطاعات. ومن خلال تتبع حركة العقار السكني يمكن ملاحظة ثلاث أنماط واضحة في طبيعة تغير الأسعار، النوع الأول وهو (العقار سريع التغير - 9 مثل مناطق الخيران التي تتميز بكثرة الأراضي وقابلية المضاربة السريعة، حيث ارتفعت بنسبة 200% ما بين عامي 2019 و 2022، من 60 ألف دينار إلى 180 ألف دينار، ثم شهدت انخفاضاً قوياً بنسبة 36% ليصل السعر إلى 115 ألف دينار في عام 2025 . أما النوع الثاني فهو (العقار متوسط التغير) مثل مناطق جنوب السرة، حيث ارتفعت الأسعار من 390 ألف إلى 500 ألف بنسبة 40% ثم تراجع بنسبة 12,86% لتصل إلى 450 ألف دينار. وهذا النوع يتأثر بالعوامل الاقتصادية لكن بشكل أقل من النوع الأول

أما النوع الثالث فهو (العقار شبه الثابت) في المناطق الداخلية مثل عبدالله السالم التي ترتفع عادة على فترات طويلة وبشكل تدريجي، حيث ارتفعت بنسبة 70% من 930 ألف في 2019 إلى مليون وستمئة ألف، مع انخفاض طفيف جداً بنسبة 1,25% فقط ليصل السعر الحالي إلى مليون وخمسمئة وثمانين ألف دينار (سعر الشارع واحد الهدام - مساحة 750م) و ايضاً نجد في هذه الفترة هناك تحول في مراكز الأموال الاستثمارية من عقارات املاك الدولة (الصناعية) و العقارات الاستثمارية السكنية الى العقار الاستثماري و الحرفي من خلال ما تعكسه الأرقام وواقع السوق الفعلي حيث ان العقار الاستثماري شهد أعلى تداولاته في عام 2014 بإجمالي بلغ 2 مليار و 106 مليون دينار، مدفوعاً بثلاثة عوامل مجتمعة: انخفاض الفائدة إلى 2%، تجاوز سعر النفط لحاجز 100 دولار، وغياب قوانين تحد من دخول الشركات للسوق. لكن تغير المشهد في عام 2017م بعد رفع تعرفة الماء والكهرباء، مما أضعف العائد الاستثماري في القطاع الاستثماري ودفع كثير من المستثمرين نحو السكني الذي بدأ أرخص وأعلى عائداً وقتها اليوم يتغير هذا التوازن مرة أخرى، فالعقار السكني أصبح مرتفعاً، بينما عاد العقار الاستثماري ليجذب الأنظار،

وقد نشهد تقارباً بين القطاعين خصوصاً مع احتمالية رفع تعرفة الكهرباء بشكل تصاعدي مما قد يجعل السكني والاستثماري في نفس الكفة من حيث التكلفة والعائد. ومن هنا جاءت عودة قوية للعقار الاستثماري والتجاري، حيث وصلت نسبة تداولاتهم إلى 52% من السوق في عام 2024 بقيمة قاربت 2 مليار دينار، ويتوقع أن تستمر الزيادة هذا العام خصوصاً بعد أن بلغت قيمة تداولات العقار الاستثماري وحده في مايو الماضي 186 مليون دينار بارتفاع 39,75% عن أبريل و159,10% عن مايو من العام السابق كما لم تتوقف البدائل عند القطاع الاستثماري والتجاري فقط بل امتدت لتشمل العقار الحرفي، والذي سجل تداولات بلغت 48,5 مليون دينار خلال الأشهر الخمسة الأولى من 2025، وهو رقم يقترب من مجمل تداولات القطاع الحرفي في عام 2024 والتي بلغت 50 مليون دينار، مما يعكس نشاطاً متصاعداً في هذا النوع من العقار أيضاً.

وفي الختام يمكن القول إن سوق العقار الكويت يشهد مرحلة تحوّل مهمة من تصحيح سعري واستكشاف لبدائل جديدة وعودة تدريجية لقطاعات كانت مهملة في الأعوام الماضية.

المقالة رقم 46 الدعية

بعد الثورة النفطية، شرعت دولة الكويت في تأسيس ما يُعرف بالأجيال الإسكانية الجديدة التي تعكس التمدن والانتقال إلى مجتمع حديث مرتبط بالرفاهية. كانت أولى هذه الأجيال الإسكانية خارج مدينة الكويت هي منطقة الدعية، حيث تم نقل جزء من سكان منطقة شرق القديمة إلى هذه المنطقة. الهدف من هذا النقل كان الحفاظ على انسجام السكان من خلال نقل الأسر من الفرجان القديمة إلى فرجان جديدة نموذجية، بحيث تُوزع الأراضي حسب عدد الأسر في كل منزل. على سبيل المثال، إذا كانت هناك أكثر من أسرة في بيت واحد، يُمنح لكل أسرة قطعة أرض مع مبلغ لبناء منزل جديد. أول من سكنوا المنطقة ووزعت لهم أراضي كانت من العوائل الآتية : دعبل، والنجار، والطانع، وحاجي، وغلوم علي حسن، والبلوشي، والبشري، والفقعان، والفهد، والمانع، وحجي سلمان، والقلاف، والهولي، المناعي وغيرهم من العوائل. أما عن تسمية منطقة الدعية، فقبل تأسيسها كمطقة سكنية جديدة، كانت تعرف بهذا الاسم لأسباب مختلفة حسب المصادر التاريخية. فبعضها يذكر أن الأرض رملية وطينية خضبة مختلطة، والكلمة دعي في اللغة تعني الخلط بين الطيب والخبيث، وكل شيء مختلط يسمى دعي. وهناك مصادر أخرى تعزو التسمية إلى الشيخ دعيج الإبراهيم الصباح، حيث ينطق الكويتيون اسمه دعي.

قبل تحويل الدعية إلى منطقة سكنية نموذجية، كان بها أول مبنى وهو قصر الدعية الذي بناه الشيخ سالم الحمود الصباح عام 1941م. وذكر المؤرخ باسم اللوغانى في كتابه الدعية تاريخ وشخصيات أن القصر يقع على ساحل البحر جنوباً، وعلى بعد حوالي خمسة كيلومترات من قصر دسمان. كانت مسؤولية تخصيص الأراضي تقع على عاتق مجلس الإنشاء، الذي بدأ بتوزيع القسائم في المنطقة عام 1954، وكانت المساحات تتراوح بين 500، 750، و1000 متر مربع. كما ذكر اللوغانى في كتابه أسعار القسائم في مناطق الشامية، الدعية، القادسية، والفيحاء كالتالي:

- 1- المتر المربع للقسيمة الواقعة على ثلاث شوارع: 20-25 روبية
- 2- المتر المربع للقسيمة الواقعة على شارعين: 18 روبية
- 3- المتر المربع للقسيمة الواقعة على شارع واحد: 15 روبية

وبمقارنة هذه الأسعار في عام 1958، حيث كان سعر المتر حوالي 70 فلساً، مع أسعار 2025 التي تقارب 900 دينار للمتر، يظهر الفارق الكبير في قيمة العقار عبر الزمن. شهدت منطقة الدعية تحولات مجتمعية مهمة مع زيادة عدد السكان، وتغيرات في عدد القسائم من خلال عمليات الفرز. وتظل الدعية من مناطق العاصمة التي تتمتع برغبة شرائية عالية.

المقالة رقم 47 أسعار 1998م و2025م

عند قراءة الأرقام العقارية خلال 27 سنة نجد أن هناك تقدماً في أسعار العقار بشكل كبير على جميع القطاعات لأسباب متعددة تم ذكرها سابقاً، تركيزنا اليوم سيكون على القطاع السكني والاستثماري في جميع المحافظات، وعند التفصيل و مقارنة الزيادات من سنة 1998م الى يومنا هذا نجد الآتي :

1- محافظة العاصمة:

متوسط الزيادة في العقار السكني يصل إلى 450%، أما الاستثماري وصل إلى 900%، حيث في عام 1998م تم بيع بيت في الشعب بـ 110 ألف، وبيت في الدعية بنفس السعر، وبناءة في العاصمة بـ 750 ألف.

2- محافظة الفروانية :

متوسط الزيادة في العقار السكني يصل إلى 350% و من أبرز صفقات عام 1998م كانت بيت في صباح الناصر بـ 105 ألف، وبيت في الرابية بـ 110 آلاف، وأرض سكنية خيطان بـ 102 ألف.

3- محافظة الجهراء:

متوسط الزيادة في العقار السكني يصل إلى 280% حيث تم بيع بيت في منطقة النسيم في عام 1998 سُجل بـ 115 ألف، وبيت في الواحة بـ 94 ألف، وأرض في القصر بـ 100 ألف.

- محافظة حولي:

متوسط الزيادة في العقار السكني يصل إلى 450% والاستثماري إلى 750% ، حيث في سنة 1998م تم بيع بيت في بيان بـ 110 آلاف، وبيت في مشرف بـ 130 ألف، وبنائة استثمارية في السالمية بـ 280 ألف.

5- محافظة الأحمدى:

متوسط الزيادة في العقار السكني يصل إلى 900%، والاستثماري وصل إلى مستوى 1100% و من أبرز أرقام سنة 1998 كانت بيت في الفحيحيل بـ 71 ألف ، وأرض في العقيلة بـ 27 ألف و في بيان هذه الارقام نجد ان محافظة الأحمدى كانت المركز الأول في الزيادات سواءا في العقار السكني أو الاستثماري تليه محافظة العاصمة و حلي معا و بعدها الفروانية و آخرها الجهراء ،و ذلك يأتي بعنصر الرغبة في تلك السنوات التي كانت فيها التداولات السكنية الأعلى في محافظة حولي التي ظهرت بها مناطق جنوب السرة و عرض العديد من الأراضي فيها و كذلك نحافظه الأحمدى التي تم عرض العديد ايضا من الأراضي سواءا في منطقته المنقف او العقيلة لذلك نجد الزيادات الكبيره في تلك المحافظات التي يصحبها عمليه شراء كبيره و عمليه استثمار كبيره ايضا مما انعكس على القيمة التداولية الذي أثر بالتبعية على الزيادة في متوسط الأسعار .

المقالة رقم 48 شهر يونيو والنصف الأول من سنة 2025م

بلغت التداولات العقارية في شهر يونيو من عام 2025 ما قيمته 367 مليون دينار كويتي بعدد 414 صفقة عقارية وبهذا نلاحظ وجود انخفاض في قيمة التداولات مقارنة بالشهر السابق الذي بلغ 387 مليون دينار كويتي بنسبة انخفاض إجمالي وصلت إلى 5,14% في حين شهدت مقارنة يونيو الحالي مع نفس الشهر من العام السابق ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 16,07% حيث كانت التداولات آنذاك عند مستوى 316 مليون دينار

أما من حيث عدد الصفقات فقد بلغ عدد التداولات في يونيو 414 صفقة بانخفاض واضح عن عدد الصفقات في شهر مايو الذي بلغ 530 صفقة بنسبة تراجع وصلت إلى 22% إلا أن المقارنة مع يونيو من العام الماضي تعكس ارتفاعاً كبيراً بنسبة 28,17% حيث كانت عدد الصفقات حينها 323 صفقة فقط مما يدل على نشاط نسبي وتحسن ملحوظ مقارنة بالعام الماضي

وبالرجوع إلى تفاصيل القطاعات العقارية نجد أن التداولات العقارية في القطاع السكني قد بلغت 114,31 مليون دينار كويتي بانخفاض واضح بنسبة 28% عن شهر مايو ولكن مع ذلك ارتفعت بنسبة 7% مقارنة بنفس الشهر من العام السابق وبلغ عدد صفقات السكني 289 صفقة بانخفاض نسبته 25,90% عن الشهر الماضي وارتفاع بنسبة 32,20% عن يونيو من العام الماضي مما يدل على أن القطاع السكني يشهد تذبذباً ملحوظاً في الأداء الشهري مع تحسن سنوي

أما القطاع الاستثماري فقد سجل تداولات بقيمة 163,792 مليون دينار كويتي مسجلاً انخفاضاً شهرياً بنسبة 11,87% عن شهر مايو ولكن مع ارتفاع قوي بنسبة 46,09% عن نفس الشهر من العام الماضي في حين بلغ عدد الصفقات الاستثمارية 104 صفقات بانخفاض 16,80% عن الشهر السابق وارتفاع 23,81% عن نفس الشهر من العام الماضي مما يعكس استمرار جاذبية هذا القطاع لدى المستثمرين رغم التراجع الشهري

وفي القطاع التجاري فقد بلغت قيمة التداولات 73,506 مليون دينار كويتي بارتفاع قياسي بلغ 233,18% عن شهر مايو بالرغم من أنه يمثل انخفاضاً سنوياً بنسبة 21,56% عن يونيو 2024 أما عدد الصفقات التجارية فبلغ 11 صفقة بارتفاع 83,33% عن الشهر الماضي وانخفاض 42,11% عن نفس الشهر من العام الماضي إلا أن هذا القطاع يعتبر الأعلى تداولاً خلال هذا العام وثالث أعلى شهر تداولاً في آخر سنة ونصف بعد ديسمبر 2024 ومايو 2024

وفيما يخص القطاع الحرفي فقد سجل تداولات بقيمة 8,93 مليون دينار كويتي بانخفاض شهري نسبته 38,18% لكنه سجل ارتفاعاً سنوياً كاملاً مقارنة بنفس الشهر من العام الماضي الذي لم يشهد أي صفقة حيث تم تسجيل 7 صفقات هذا الشهر بارتفاع 16,67% عن شهر مايو وارتفاع كامل مقارنة بيونيو السابق

كما تم تسجيل صفقة واحدة في قطاع المخازن وصفقتين في الشريط الساحلي خلال هذا الشهر مما يعكس بعض الحركة المحدودة في هذه القطاعات الفرعية

أما بالنسبة للربع الثاني من هذا العام فقد بلغت التداولات العقارية الإجمالية ما قيمته مليار و67 مليون دينار كويتي بارتفاع 13,19% عن الربع الأول الذي بلغت تداولاته 895,902 مليون دينار كويتي وبارتفاع سنوي بلغ 17,67% عن الربع الثاني من عام 2024

وبالانتقال إلى أداء النصف الأول من عام 2025 فقد بلغت قيمة التداولات مليار و963 مليون دينار كويتي بارتفاع سنوي بلغت نسبته 20% عن النصف الأول من العام الماضي الذي بلغت تداولاته مليار و628 مليون دينار كويتي بينما سجل انخفاضاً بنسبة 5,64% عن النصف الثاني من عام 2024 الذي بلغ 2 مليار و80 مليون دينار كويتي

أما على مستوى المتوسط الشهري فقد بلغ متوسط التداول الشهري في النصف الأول من 2025 حوالي 327,2 مليون دينار كويتي بارتفاع طفيف بنسبة 5,89% عن المتوسط الشهري في عام 2024 مما يعكس حالة من الاستقرار النسبي مع تحسن طفيف

وبالنظر إلى توزيع الصفقات حسب المحافظات تصدرت محافظة الأحمدى القائمة بـ 137 صفقة تلتها محافظة حولي بـ 90 صفقة ثم العاصمة بـ 75 صفقة والفروانية بـ 44 صفقة تليها محافظة مبارك الكبير بـ 36 صفقة وأخيراً الجھراء بـ 32 صفقة

أما على مستوى المناطق الأعلى تداولاً فجاءت مدينة صباح الأحمد البحرية أولاً بـ 41 صفقة تليها المهبولة بـ 26 والمطلاع بـ 17 والسالمية بـ 17 أيضاً ثم صباح الأحمد السكنية بـ 16 صفقة وحولي بـ 15 وجليب الشيوخ وضاحية صباح السالم بـ 10 صفقات لكل منهما وأبو فطيرة وكيفان ومدينة جابر الأحمد بـ 8 صفقات لكل منطقة ثم الفروانية وسلوى والواحة بـ 7 صفقات لكل منها

ويُعتبر شهر يونيو ثاني أعلى شهر تداولاً خلال هذا العام بعد شهر مايو وثالث أعلى شهر تداولاً خلال آخر سنة ونصف حيث لا يزال شهر ديسمبر 2024 يحتفظ بالمركز الأول في قيمة التداولات

كما أن القطاع التجاري في هذا الشهر يُعد الأعلى تداولاً خلال 2025 حتى الآن وثالث أعلى تداول تجاري خلال سنة ونصف بعد شهر مايو ويونيو من العام الماضي

فمن ذلك ومن خلال المؤشرات والمعطيات التي بدأت بالظهور بشكل أوضح من المحتمل أننا ذاهبون إلى رقم تاريخي في القطاع الاستثماري وقد نتجاوز حاجز الأربعة مليارات كقيمة تداولية سنوية لتحقيق بذلك رابع سنة تاريخية في قيمة التداولات بقيادة واضحة من القطاع الاستثماري مع تسجيل أرقام جديدة في القطاع الحرفي أيضاً حيث بات من الواضح أن هناك تحولاً تدريجياً في حركة الأموال من القطاع الصناعي وأملاك الدولة نحو القطاع الاستثماري والحرفي وبالتالي فإن التاريخ العقاري الكويتي يسجل الآن أرقاماً جديدة وتقدماً ملحوظاً لهذه القطاعات الواعدة مما يعزز من أهمية متابعتها ودراستها خلال المرحلة المقبلة

المقالة رقم 49 اعلى الصفقات قيمة

تشهد الكويت صفقات عقارية بقيم عالية في مناطق عديدة نظرا لزيادة الطلب وقله العرض خصوصا المناطق المحصورة في العاصمة و التي تحولت إلى أسعار تفوق بعض الأحيان متر العقار الاستثماري و تلامس ايضاً أسعار العقار التجاري - إليكم مجموعه اعلى الصفقات قيمه التي ابرمت خلال 5 سنوات

ضاحية عبد الله السالم بتاريخ 25 مايو 2023 لبيت مساحته 1000 متر مربع في قطعة رقم 1 بسعر إجمالي 4,500,000 دينار كويتي وبسعر متر 4500 دينار كويتي

الشامية بتاريخ 27 مايو 2024 لبيت مساحته 1000 متر مربع في قطعة رقم 5 بسعر إجمالي 3,350,000 دينار كويتي وبسعر متر 3350 دينار كويتي

البدع الشريط الساحلي أ بتاريخ 26 يناير 2021 لأرض مساحتها 911 متر مربع في قطعة رقم 13 بسعر إجمالي 3,000,000 دينار كويتي وبسعر متر 3293,08 دينار كويتي

تشهد الكويت صفقات عقاريه بقيم عالية في مناطق عديدة نظرا لزيادة الطلب و قله العرض خصوصا المناطق المحصوره في العاصمه و التي تحولت إلى أسعار تفوق بعض الأحيان متر العقار الاستثماري و تلامس ايضاً أسعار العقار التجاري - إليكم مجموعه اعلى الصفقات قيمه التي ابرمت خلال 5 سنوات

ضاحية عبد الله السالم بتاريخ 25 مايو 2023 لبيت مساحته 1000 متر مربع في قطعة رقم 1 بسعر إجمالي 4,500,000 دينار كويتي وبسعر متر 4500 دينار كويتي

الشامية بتاريخ 27 مايو 2024 لبيت مساحته 1000 متر مربع في قطعة رقم 5 بسعر إجمالي 3,350,000 دينار كويتي وبسعر متر 3350 دينار كويتي

البدع الشريط الساحلي أ بتاريخ 26 يناير 2021 لأرض مساحتها 911 متر مربع في قطعة رقم 13 بسعر إجمالي 3,000,000 دينار كويتي وبسعر متر 3293,08 دينار كويتي

الشويخ السكنية بتاريخ 2 مايو 2024 لبيت مساحته 1000 متر مربع في قطعة رقم 6 بسعر إجمالي 3,025,000 دينار كويتي وبسعر متر 3025 دينار كويتي

النزهة بتاريخ 25 يونيو 2024 لبيت مساحته 750 متر مربع في قطعة رقم 2 بسعر إجمالي 2,150,000 دينار كويتي وبسعر متر 2866,67 دينار كويتي

الخالدية بتاريخ 16 أبريل 2024 لبيت مساحته 750 متر مربع في قطعة رقم 4 بسعر إجمالي 2,000,000 دينار كويتي وبسعر متر 2666,67 دينار كويتي

الفيحاء بتاريخ 21 نوفمبر 2021 لبيت مساحته 1000 متر مربع في قطعة رقم 3 بسعر إجمالي 2,500,000 دينار كويتي وبسعر متر 2500 دينار كويتي

المسائل مبارك الكبير بتاريخ 12 فبراير 2023 لأرض مساحتها 4166 متر مربع في قطعة رقم 7 بسعر إجمالي 10,200,000 دينار كويتي وبسعر متر 2448,39 دينار كويتي

ضاحية السلام حولي بتاريخ 31 أكتوبر 2021 لأرض مساحتها 1000 متر مربع في قطعة رقم 7 بسعر إجمالي 2,300,000 دينار كويتي وبسعر متر 2300 دينار كويتي

المسيلة مبارك الكبير بتاريخ 4 يوليو 2024 لبيت مساحته 2830 متر مربع في قطعة رقم 7 بسعر إجمالي 6,000,000 دينار كويتي وبسعر متر 2120,14 دينار كويتي

المنصورية بتاريخ 27 نوفمبر 2022 لأرض مساحتها 1000 متر مربع في قطعة رقم 1 بسعر إجمالي 2,070,000 دينار كويتي وبسعر متر 2070 دينار كويتي

الدسمة بتاريخ 12 يناير 2023 لبيت مساحته 1500 متر مربع في قطعة رقم 3 بسعر إجمالي 2,500,000 دينار كويتي وبسعر متر 1666,67 دينار كويتي

الفنيطيس مبارك الكبير بتاريخ 16 نوفمبر 2020 لبيت مساحته 2712 متر مربع في قطعة رقم 9 بسعر إجمالي 4,500,000 دينار كويتي وبسعر متر 1659,29 دينار كويتي

قرطبة بتاريخ 27 سبتمبر 2020 لبيت مساحته 1260 متر مربع في قطعة رقم 4 بسعر إجمالي 2,000,000 دينار كويتي وبسعر متر 1587,30 دينار كويتي

الجابرية حولي بتاريخ 15 مايو 2023 لبيت مساحته 1500 متر مربع في قطعة رقم 9 بسعر إجمالي 2,350,000 دينار كويتي وبسعر متر 1566,67 دينار كويتي

السرة بتاريخ 29 يوليو 2021 لبيت مساحته 2000 متر مربع في قطعة رقم 6 بسعر إجمالي 3,000,000 دينار كويتي وبسعر متر 1500 دينار كويتي

سلوى حولي بتاريخ 23 سبتمبر 2020 لأرض مساحتها 1569 متر مربع في قطعة رقم 13 بسعر إجمالي 2,091,666 دينار كويتي وبسعر متر 1333,12 دينار كويتي

أبو فطيرة مبارك الكبير بتاريخ 18 نوفمبر 2021 لأرض مساحتها 2189,5 متر مربع في قطعة رقم 10 بسعر إجمالي 2,736,875 دينار كويتي وبسعر متر 1250 دينار كويتي

أبو الحصانية الشريط الساحلي ب مبارك الكبير بتاريخ 18 نوفمبر 2021 لبيت مساحته 2189,5 متر مربع في قطعة رقم 10 بسعر إجمالي 2,736,875 دينار كويتي وبسعر متر 1250 دينار كويتي

ضاحية الصديق حولي بتاريخ 9 مارس 2020 لأرض مساحتها 2000 متر مربع في قطعة رقم 3 بسعر إجمالي 2,120,000 دينار كويتي وبسعر متر 1060 دينار كويتي

من ذلك يبين لنا ان هناك ثبات كبير بالأسعار و ثبات في الارتفاع السنوي الطفيف للعقارات في المناطق التي ذكرناها

المقالة رقم 50 منطقة (ل) الفيحاء

منطقة لام او منطقة الفيحاء هي من أولى المناطق في الكويت التي وزعت ما بعد تسمين المناطق القديمة و التي أقرت في محاضر مجلس الإنشاء المنوط بتوزيع القسائم و الذي يعتبر بمثابة الحكومة الرئيسية في تلك الفترة كانت بداية هذه المنطقة بتحديد أسمها بالرمزية بحرف (ل) الذي تم وضعه من قبل المجلس البلدي في ذلك الوقت و بدأت تخصيص الأراضي فيها للأسر من عام 1957م كما هو في سجلات جلسات مجلس الإنشاء التي تبين ان التوزيع من خلال الأراضي التي تختير للمواطنين بمساحة 500م للأسره الواحده و تكون ايضا 1000م و 750م للأسره الممتده و الكبيره تشمل منطقة الفيحاء او منطقة (ل) سابقا 9 قطع سكنيه الذي استمر توزيعا القسائم فيها من سنة 1957م الى سنة 1959م هذا ما تبينه وثائق جلسات مجلس الإنشاء حيث بدأت الأسر بالانتقال الى المنطقه مع بناء بيوتها في تلك الفتره فوجدت في تلك الفتره التصميم الجديد و كانت منطقة الفيحاء تعتبر انتقاله بالنسبة للعمران في الكويت حيث أقتبس أهلها عدة تصاميم جديده على مستوى المنطقه فكانت في بادئ الأمر تعتبر غريبه كون الأسر انتقلوا من بيوت طين و اصبح ما هو جديد في العمران شيء غريب بالنسبه لهم

كان استقرار الأسر في بدايه الستينيات التي بدأت الخدمات تعمل في هذه المنطقة و من ضمنها المدارس الجديدة التي تم افتتاح اول مدرسه فيها في عام 1960م و ايضا بدأت باقي الخدمات بالاكتمال في فترة الستينيات من مساجد و مستوصف و جمعيه الذي انعكس فيه الاستقرار في المنطقة بشكل كبير

ايضا تعتبر منطقه الفيحاء عقاريا من اعلى المناطق سعرا و ذلك يرجع الى موقع المنطقة القريب من العاصمة و ايضا لارتباط الوجداني فيها بتعاقب الأجيال فيها و ايضا تتميز هذه المنطقة بزياده الطلب و قله في العرض و تكاد العروض في بعض القطع المرغوبه معدومه و اذا تم العرض فيها يكون السعر عاليا نستعرض بعض الأسعار حاليا في منطقة الفيحاء على حسب الصفقات التي سجلت في وزارة العدل

بيت هدام في الفيحاء يقع على شارع واحد - مساحة 400م -
بسعر 500 الف

بيت هدام في الفيحاء يقع على شارع واحد - مساحة 500م - بسعر
620 الف

بيت هدام في الفيحاء مساحة 500م - يقع على زاويه - بسعر 800
الف

بيت هدام في الفيحاء - مساحة 1000م - بطن و ظهر - بسعر
مليون و 500 الف

يختلف بذلك السعر على حسب الموقع و على حسب سعة الشارع و
على حسب المدخل و المخرج و رغبة القطعه و حتى الفريج

تبقى الفيحاء من المناطق القديمه في الكويت و لها ارث تاريخي
ممتد مما ينعكس ذلك على القوة الشرائية و القوة السعرية و ايضا
زيادة عامل الندرة فيها

المقالة رقم 51 أزمة المناخ والسوق العقاري

تُعد أزمة سوق المناخ واحدة من أضخم الأزمات الاقتصادية التي لم تقتصر على كونها محلية فحسب، بل تجاوزت ذلك لتكون بحجم أزمة عالمية مقارنة بحجم الاقتصاد المحلي، وقد تركت انعكاسات سلبية واضحة على الاقتصاد الكويتي استمرت ما بين 17 إلى 20 سنة، وغيرت من طريقة تفكير الأفراد تجاه الاستثمار، كما دفعت الدولة لتشديد الرقابة المالية بشكل أدق. من أبرز القطاعات التي تأثرت خلال تلك الفترة كان السوق العقاري، إذ شهدت فورة سوق المناخ ارتفاعاً كبيراً في أسعار العقارات، لكن مع وقوع الأزمة تراجع الطلب بشكل واضح وزاد المعروض، مما أدى إلى انخفاضات ملحوظة في الأسعار. ومن أوضح الأدلة ما ورد في جريدة القبس بتاريخ 1-28-1984، بعد مرور سنة وسبعة أشهر من بداية الأزمة، حيث جاء فيها:

* تراجع كبير في سوق العقارات والأراضي والمضاربون يسعون للمقايضة بأية أصول أخرى

* عهد السوق العقارية أصبح جزءاً من الماضي بعد أن انهارت الأسعار بسبب قلة التداول في السوق

* ويؤكد عدد من المستثمرين أن عدداً من المشاريع التي تجمعت لديها كميات كبيرة بحاجة لتصريف اضطر أصحابها لتقديم تسهيلات كبيرة وبيع بأسعار متدنية جداً.....

* ويؤكد أحد المتعاملين في السوق أن أسعار الأراضي والعقارات في عدد من المناطق تراجعت بمعدل 15 إلى 10% بالنسبة (للسكني) و10 إلى 20% بالنسبة (للاستثماري)

<< ويعدد عدد من ذوي الخبرة العقارية الأسباب التالية لهذا التراجع

1 - إن أسعار الأراضي والعقارات وصلت إلى حالة من التضخم (الارتفاع غير المبرر) مما يجعل ثبات تلك الأسعار أو ارتفاعها أمراً غير طبيعي وقد أدى ذلك التضخم إلى تحريك ضغوط مالية على المضاربين لا يستطيعون معها الاستمرار

2 - شح السيولة في السوق نتيجة لإقراضات مدة 5 سنوات

3 - اتجاه معظم المستثمرين إلى شراء أسهم شركات مدرجة وابتعادهم عن السوق العقاري بعد أن أصبح السوق غير جاذب للاستثمار

4 - انخفاض أسعار الفائدة البنكية مما جعل الكثيرين يعزفون عن الاستثمار في السوق العقاري

5 - اتجاه مؤسسة الاستثمار إلى بيع وشراء الأراضي والعقارات لأسباب قد تكون مرتبطة بتوفير السيولة اللازمة لها لتغطية مصاريفها

6 - الرغبة في الحصول على أصول أخرى مثل الشقق السكنية أو الأسهم ومقارنتها بالعوائد التي تحققها تلك الأصول والنية لتصفية أصول عقارية قديمة للعودة إلى السوق من جديد

7 - تسهيلات قدمتها بعض الشركات العقارية للمقاولين من خلال تمويل البناء مقابل رهن العقار وهي تسهيلات لم تكن موجودة بالسابق

8 - الهبوط الحاد في أسعار الأسهم وزيادة حالة الخوف عند المتعاملين مما جعلهم يعرضون عقارات بأسعار منخفضة جداً للتخلص منها

9 - دخول بعض الشركات العربية الجديدة إلى السوق وخفضها لأسعار بعض المناطق وخصوصاً المشاريع الجديدة رغم أنها تقع في مواقع متميزة

- ويؤكد عدد من المتعاملين أن السوق بدأ بالتراجع منذ فترة طويلة نسبياً ولكن الانخفاض الفعلي في الأسعار لم يبدأ إلا قبل ثلاثة أشهر تقريباً وهناك مؤشرات على أن التراجع سيستمر مستقبلاً

- ويقول أحد كبار المتعاملين إن أسعار البيوت الاستثمارية تتراوح حالياً بين 120 إلى 150 دينار للمتر المربع التجاري بعد أن كانت بين 150 إلى 180 ديناراً وأشار إلى أن سعر القدم في إحدى المناطق بلغ 58 ديناراً ولاحظ أن السعر تراجع إلى ما بين 42 و49 ديناراً فقط

- هذه القراءة تؤكد أن الأسباب كانت متداخلة في ما بينها ومتراصة بشكل معقد ما يجعل من أزمة سوق المناخ تجربة استثنائية أثرت على الاقتصاد بشكل عميق وعلى السوق العقاري بشكل مباشر وتبقى درساً بليغاً من المهم أن لا يُنسى

المقالة رقم 52 شهر 7/2025م الى التاريخ

شهر يوليو من سنة 2025م قد دخل التاريخ بأرقامه العقارية الجديدة سواء من حيث القيمة التداولية التي تجاوزت 449 مليون دينار أو من حيث زيادة متوسط القيمة التداولية الشهرية بنسبة 11% أو حتى من خلال تسيد العقار الاستثماري لمدة 5 شهور خلال هذه السنة بالإضافة إلى قيمة التداول العالية في هذا القطاع ولأول مرة تاريخياً تتقدم محافظة الجبراء كمركز رابع بين المحافظات من حيث عدد الصفقات العقارية

فإذا ذهبنا إلى تفاصيل المشهد الحقيقي في شهر يوليو الذي نعتبره شهراً تاريخياً ستكون الصورة أوضح فقد بلغت التداولات العقارية في شهر يوليو من عام 2025 ما قيمته 449 مليون و319 ألف دينار بعدد 579 صفقة عقارية وهو ما يمثل ارتفاعاً في التداولات في معظم القطاعات العقارية بنسبة 22.34% مقارنة بالشهر السابق الذي بلغت تداولاته 367 مليون دينار وارتفاعاً بنسبة 25.13% عن نفس الشهر من العام السابق الذي بلغت تداولاته 359 مليون دينار

أما من حيث عدد الصفقات فقد ارتفع الإجمالي بنسبة 39.86% مقارنة بالشهر السابق الذي سجل 414 صفقة وبارتفاع بنسبة 29.24% عن عدد التداولات في نفس الشهر من العام السابق الذي بلغ 448 صفقة

وعند تفصيل هذه التداولات على مستوى القطاعات نجد أن العقار السكني قد سجل تداولات بلغت 142.894 مليون دينار بارتفاع بنسبة 25.01% عن شهر يونيو الذي بلغ 114.31 مليون دينار وبنسبة 5.83% عن نفس الشهر من العام السابق بعدد صفقات بلغ 377 صفقة بارتفاع 30.45% عن يونيو و17.45% عن نفس الشهر من العام الماضي

أما العقار الاستثماري فقد بلغت قيمة تداولاته 189.685 مليون دينار بارتفاع 15.81% عن شهر يونيو الذي بلغ 163.792 مليون دينار وبارتفاع كبير بنسبة 79.59% عن نفس الشهر من العام السابق بعدد صفقات بلغ 177 صفقة بزيادة 70.19% عن يونيو و68.57% عن العام السابق ويأتي بذلك في المركز الثاني من حيث القيمة منذ عام 2024

أما العقار التجاري فقد بلغت تداولاته 104.963 مليون دينار بارتفاع بنسبة 42.79% عن شهر يونيو الذي بلغ 73.506 مليون دينار وبارتفاع بنسبة 59.11% عن نفس الشهر من العام السابق بعدد صفقات بلغ 18 صفقة بزيادة 63.64% عن يونيو ونفس النسبة عن العام السابق وهو الأعلى تداولاً منذ عام 2024

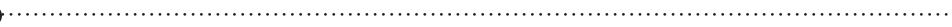
وبالنسبة للعقار الحرفي فقد بلغت تداولاته 5.17785 مليون دينار بانخفاض بنسبة -42.86% عن شهر يونيو وانخفاض بنسبة -15.85% عن نفس الشهر من العام السابق بعدد صفقات بلغ 4 فقط بانخفاض -42.86% عن يونيو ولكن بارتفاع بنسبة 300% عن نفس الشهر من العام السابق وتم كذلك بيع صفقتين في قطاع المخازن وصفقة واحدة في الشريط الساحلي

بلغ متوسط التداول الشهري 344.6 مليون دينار بارتفاع طفيف جداً بنسبة 11.53% عن المتوسط الشهري للعام السابق وبلغ إجمالي التداولات حتى الآن 2.412 مليار دينار ليُعتبر شهر يوليو الأعلى تداولاً منذ عام 2024

حتى الآن تفوق العقار الاستثماري على العقار السكني في 5 شهور متتالية حيث تجاوزت تداولاته العقار السكني بنسبة 12.19% ويبلغ متوسط التداول في القطاع السكني 127.4 مليون دينار بينما يبلغ متوسط القطاع الاستثماري 138.0 مليون دينار ومتوسط القطاع التجاري 40.3 مليون دينار

أما من حيث عدد الصفقات حسب المحافظات فقد جاءت الأحمدية أولاً بـ 231 صفقة تليها حولي بـ 121 صفقة ثم الفروانية بـ 86 صفقة فالعاصمة بـ 61 صفقة ثم الجبراء بـ 42 صفقة وأخيراً مبارك الكبير بـ 38 صفقة

من خلال هذه الأرقام والمعطيات يتضح أننا على موعد مع تسجيل رقم تاريخي وقمة تداولية جديدة على مستوى سنة 2025 وقد نتجاوز حاجز الـ 4.2 مليار دينار إذا استمرت التداولات على نفس المتوسط مما سيجعل هذا الرقم ثالث أعلى رقم تاريخي يسجل في الكويت كما أنه من الواضح أننا أمام احتمالية تسجيل قمة تداولية تاريخية في العقار الاستثماري وكذلك تحقيق مكاسب ملحوظة في عدد الصفقات في محافظة الجوزاء لكن المشهد الكامل سيتضح بشكل أدق مع نهاية الربع الثالث من السنة



الفهرس

رقم الصفحة	الاسم المقالة
8	المقالة رقم (1) بيوت الصباحية
10	المقالة رقم (2) وجهة نظر: سيولة العقار خلال 20
13	المقالة رقم (3) وجهة نظر: ارتفاع أسعار العقار بعد الألفية
18	المقالة رقم (4) التحولات في القرض الإسكاني
23	المقالة رقم (5) الواقعية في القضية الإسكانية
27	المقالة رقم (6) القسائم الصناعية قديما
30	المقالة رقم (7) المخطط الهيكلي أساس التطور العمراني
33	المقالة رقم (8) السبعينات حقبة النتائج
37	المقالة رقم (9) أسعار الفائدة و العقار
42	المقالة رقم (10) 2000% ارتفاع أسعار العقار
46	المقالة رقم (11) مجلس الإنشاء والتطوير العمراني (1)
52	المقالة رقم (12) مجلس الإنشاء و التطور العمراني (2)
56	المقالة رقم (13) الخالدية و الأجيال الإسكانية
60	المقالة رقم (14) إجتماعية أسعار العقار
64	المقالة رقم (15) الطلبات الإسكانية المتراكمة

68	 المقالة رقم (16) الاستثمار العقاري في الكويت (1)
72	 المقالة رقم (17) الاستثمار العقاري في الكويت (2)
76	 مقاله رقم (18) الاستثمار العقاري في الكويت (3)
80	 المقالة رقم (19) : الاستثمار العقاري في الكويت (4)
83	 المقالة رقم (20) 2024 سنة المفاجآت
86	 المقالة رقم (21) الأحمدى المركز الأول
89	 المقالة رقم (22) أول إحصاء سكاني في الكويت
94	 المقالة رقم (23) الاسكان بعد الغزو
98	 المقالة رقم (24) ماكس رايش
102	 المقالة رقم (25) 2019 و 2024 م
109	 المقالة رقم (26) المناطق السكنية تنافس الاستثمارية
110	 المقالة رقم (27) المناطق الأكثر تداولاً في 2024م
114	 المقالة رقم (28) القوانين السريعة
117	 المقالة رقم (29) 2003 = تنفس السوق الصعداء
121	 المقالة رقم (30) زيادة نسبة البناء
135	 المقالة رقم (31) مجمع الوزارات
131	 المقالة رقم (32) العقار الحرفي
135	 المقالة رقم (33) انقاذ المدن العربية

139	 المقالة رقم (34) اسعار عقارية سنة 2012م
144	 المقالة رقم (35) كيف يتشكل العقار
149	 المقالة رقم (36) المطلع في المركز الرابع
152	 المقالة رقم (37) علاقة العقار بأسعار النفط
157	 المقالة رقم (38) سنة التحولات 2007م
162	 المقالة رقم (39) السكن للايدى العاملة
166	 المقالة رقم (40) سنة 1994م عقارياً
170	 المقالة رقم (41) حجم السوق العقاري منقوص
175	 المقالة رقم (42) سقف توقعات القضية الاسكانية
178	 المقالة رقم (43) ديوان نجم
182	 المقالة رقم (44) الاستثماري الى الرقم التاريخ
185	 المقالة رقم (45) التصحيح و انعكاسات السوق الحالية
189	 المقالة رقم (46) الدعية
192	 المقالة رقم (47) أسعار 1998م و 2025م
195	 المقالة رقم (48) شهر يونيو والنصف الأول من سنة 2025م
202	 المقالة رقم (49) اعلى الصفقات قيمة
209	 المقالة رقم (50) منطقة (ل) الفيحاء

- 213المقالة رقم (51) أزمة المناخ والسوق العقاري
- 218المقالة رقم (52) شهر 7 / 2025 الى التاريخ

تَصْدِيرُ

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 للانسان 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 والنهوض به ، و ختاماً نتمنى أن يحوز هذا الاصدار على رضا المهتمين في هذا الشأن .

الخاتمة

من ذلك أردنا في هذا السياق من خلال ال ٥٢ مقالة ان نصل الى محطات من الفهم والدراسة والدراية العقارية التي ممكن ان تكون بعضها غير ظاهر بالشكل المناسب لذلك حاولنا ان نسلط الضوء على هذه التراكمات العقارية ان صح التعبير من معلومات واحداث ومشاهدات ساهمت في تشكيل العقاري المحلي لأننا نؤمن بأن المشهد العقاري ليس مجرد بناء أو بيع وشراء بل هو مرآة لتحولات المجتمع الاقتصادية والثقافية والسياسية ولهذا فإن القراءة المتعمقة للمشهد العقاري تمنح المهتم فرصة لفهم السياق العام بطريقة أشمل وتحفزه على إعادة التفكير في كثير من المسلمات التي يتعامل معها الناس في السوق بشكل يومي وهذا ما أردنا الوصول إليه عبر هذه المجموعة من المقالات التي حاولت أن تقدم قراءة تحليلية مبسطة غنية بالمعلومة ومحيدة في الطرح وتستند إلى وقائع وتجارب وأرقام وقرارات شكلت هذا القطاع ولا تزال تؤثر فيه حتى اليوم

مركز الدراسات
والبحوث
الكويت - ٢٠٢٥

دراسة
لصفاء



مركز البحوث والدراسات لمؤسسة دروازة الصفا العقارية

السيرة الذاتية :



الكاتب :
علي الصفار

- مؤسس وشريك في شركة دروازة الصفا العقارية منذ عام ٢٠٠٧
- وسيط عقاري خبرة ١٨ سنة في السوق العقاري الكويتي
- مقدم برامج عقارية متخصصة في الشأن الكويتي (برنامج الجمعة العقارية - الموجز العقاري الكويتي)
- مدرب عقاري معتمد من وزارة التجارة والصناعة
- مؤلف مجموعة من الكتب العقارية وكاتب مقال اسبوعي
- باحث في التاريخ العقاري والاسكاني
- مؤسس مركز البحوث والدراسات في مؤسسة دروازة الصفا العقارية



@DERWAZTALSEFAT



@DERWAZTALSEFAT



@DERWAZTALSEFAT



DRWAZAQ8.COM