ALQABAS.COM
الأحد 17 جمادى الأولى 1441 هـ - 12 يناير 2020 • السنة الـ 48 • العدد 16689

شارع سالم المبارك | تصوير حسني هلال

كثافة سَكنية.. ورغبة عالية من المستثمرين

عقارات شارع سالم المبارك التجارية .. الطلب مدفوع بالموقع

يعد شارع سالم المبارك منارة اقتصادية نشأت معالمها منذ القدم، العديد من المستثمرين والتجار ينظرون اليها على انها مركز استثماري واعد ذو مكانة تجارية قيمة، لا سيما ان نسب الطلب العالية للاستثمار في العقارات التجارية الكائنة في هذا الشارع العريق، باتت خير دليل على ما يتمتع به من نجاحات سجلها على مدى التاريخ.

ووفقا لما جاء في تقرير بيت التمويل الكويتي، تراوحت نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي لفترة الربع الثالث من 2019 في شارع سالم المبارك 7.50% - 8.00% وبمتوسط 7.75%. وبشكل عام بلغت قيمة التداولات العقارية التجارية 197 مليون دينار بزيادة 26% على أساس ربع سنوي، ودفع هذا الأداء قيمة تداولات القطاع الى أن تواصل مسارها التصاعدي القوي، وعلى أساس سنوي ارتفعت تداولات القطاع 40%، وهو ضعف معدل النمو السنوي الذي سجله العقار التجاري في الربع الثاني من العام الحالي.

في حين سجلت معدلات متوسط عائد العقار التجاري في محافظة حولي 7.89% بزيادة طفيفة عن عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.87%، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب، لا سيما في المنطقة الأكثر جاذبية للطلب عليها، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8% وفي بعض مواقع منطقة السالمية، بينما يتراوح بين 7.7% و8.1% في مناطق أخرى من منطقة حولي للعقارات التجارية. وبين الخبراء ان الاستثمار في العقار التجاري في شارع سالم المبارك لا يزال في ازدياد مستمر، فالكثافة السكانية وموقعه الجغرافي المتميز يجعلان منه وجهة استثمارية مرغوبة جاذبة للافراد والتجار على حد سواء، متوقعين استقرار مستوى اسعاره خلال الفترة المقبلة. **القبس** استطلعت آراء الخبراء وفي ما يلي التفاصيل:

هبة حماد

قال نائب رئيس مجلس الادارة للاتحاد الكويتي لمقيمي العقار عبد العزيز الشداد ان مستوى الاسعار يتفاوت اعتمادا على الموقع والمساحة والميزات التي يتمتع بها العقار التجاري الا أن اسعار الإيجارات تتراوح ما بين 30 - 35 للمتر، مشيراً الى ان هناك العديد من العوامل قد تكون مؤثرة عند مراعاة المستثمر لعمليات تأجير المحال.

واضاف الشداد ان نوع الانشطة التجارية التي تتوافر في بعض المجمعات قد تكون «منفرة» في بعض الاحيان للمستثمرين، كما انها قد تعمل على عزوف المستهلكين، والامر الذي سينعكس على مستوى الاسعار وتدهورها، مؤكدا على ضرورة التنويع بالانشطة التجارية وانتقاء الجيد منها والابتعاد عن مزاولة نفس الانشطة في نفس المكان.

ونوه الشداد الى ان شارع سالم المبارك يظل بمنزلة بؤرة مرغوبة من قبل التجار واصحاب رؤوس الاموال وبالامكان تعزيزها بشكل كبير عن طريق تنشيط حركة الفنادق، مقترحا انشاء حركة مواصلات مستقلة «شبكة باصات» خاصة، وذلك لتسهيل تجوال الافراد والمستهلكين على امتداد الشارع وبين مختلف المحال والمجمعات. وتوقع الشداد استقرار الاسعار خلال الفترة المقبلة في شارع سالم المبارك في حين يرى ان الطلب والرغبة للاستثمار فيه ستظل بازدياد مستمر.

غياب صانع سوق

وأكد الشداد ان سوق العقار المحلي يعاني من غياب قائد أو صانع سوق وهو أمر غاية بالأهمية، حيث ان مهام صانع السوق تكمن بتأمين الفرص المتاحة للشركات والافراد بالاضافة الى تنظيم حركته بالاضافة الى تطوير القطاع من خلال تحديث القوانين والقرارات والتي بات بعضها قديم ولا يعاصر السوق العالمي.

وبين الشداد ان صانع السوق قد يكون كيان اندماج يجمع ما بين الحكومة وهيئة الاستثمار او حتى كيانا مستقلا من رحم القطاع الخاص، بالنهاية فالامر يقف على مدى قوة مكانته ورؤيته بعكس دوره القيادي لتنظيم وتطوير حركة القطاع.

وأشار الشداد الى صعوبة الاجراءات التي يتكبدها المستثمرون عند الاقدام لاتمام اية معاملات عقارية، لافتا الى ان ابسط الامور كاجراء لفتح محل تجاري قد يستغرق الامر مدة طويلة وبالتالي قد تحبط هذه الخطوة من عزيمة العديد من المستثمرين والعقاريين وقد يرى البعض ان الخوض في مسألة الاجراءات الروتينية لا تستحق العناء مقابل الجدوى المرجوة بالمقابل.

وشدد الشداد على اهمية تقديم الحكومة تسهيلات تخدم مساعي القطاع التجاري، فبالاضافة الى النظر بموضوع صانع السوق، هناك حاجة ماسة لنموذج للتسويق التجاري كما هو الحال بالدول الخارجية، بحيث يشمل على تأمين وتخصيص اماكن لمواقف السيارات وتسهيل اجراءات المواصلات لتشجيع المستهلكين على استهداف الاماكن التجارية، ووضع خطط تسويقية بشكل متواصل، وجميعها عوامل ستساهم في تعزيز حركة السوق وتنشيطه، وبالتالي تدعم العجلة الاقتصادية.

وأكد الشداد على الحاجة الى «عقلية تجارية» تخدم السوق على اكمل وجه، كما ان هذا الامر سيساهم بمنع حدوث حرق بالاسعار في بعض المناطق، فالمضاربات العقارية متركزة حاليا في منطقتي الشويخ والري، على عكس ما يحدث في شارع سالم المبارك الذي يعد من ابرز الشوارع التجارية محليا، مشيرا الى ان مجمع الافنيوز نموذج يحتذى باتباع استراتيجيته البناءة، حيث وفر جميع التسهيلات المطلوبة لانجاز مشروع تخلله النجاح.

إيجارات مرتفعة

من جهته، قال الخبير العقاري عبدالعزيز الدغيشم ان الاراضي في منطقة شارع سالم المبارك مرتفعة، وما زالت تتميز بمواقعها، ويختلف سعر المتر فيها بحسب الموقع ويتراوح من 3500 دينار إلى 5000 دينار، كذلك الايجارات التي تعد مرتفعة الى حد ما، وايضا تختلف حيث يتراوح سعر المتر الايجاري فيها من 30 الى 50 دينارا تقريبا.

واضاف الدغيشم: بشكل عام، حركة البيع والشراء تشهد هدوءا نسبيا، ولكن تنشط على بعض المواقع والعقارات المميزة والتي عادة عليها طلب، مشيرا الى ان هناك حركة في الطلب، لكن العروض الجيدة قليلة وشحيحة. على عكس نظيراتها التي توجد عليها مخالفات في البناء، كتلك التي تخالف نسبة البناء المسموح به، واخرى غير المرخصة في الادوار وما شابه، حيث نجد ان نسبة العرض عليها كثيرة.

وبين الدغيشم انه بالنسبة للفرص المتاحة، فالفرص كثيرة بالنسبة للعروض الجيدة، فالاستثمار في شارع سالم المبارك جيد في التجاري والاستثماري، لافتا الى ان هذه المنطقة لم تتشبع بعد من العقار التجاري، وما زال بالامكان استيعاب نسب اكبر من التجاري، فالمولات والمجمعات المميزة الجديدة تضفي اجواء جيدة وجديدة للمنطقة.

واكد الدغيشم ان شارع سالم المبارك له اهميته وشهرته، وقد عرف كشارع يتميز بالحداثة والتجديد والتطوير، لذا اعتقد انه ما زال له مستقبل جيد، لان موقع سالم المبارك القريب من البحر والمداخل والمخارج السهلة والمتعددة كذلك الكثافة السكانية تجعله وجهة تجارية مرغوبة ومستهدفة من المستثمرين.

بدوره، قال الخبير العقاري حبيب الصفار ان شارع سالم المبارك يعد من أهم المعالم التجارية، والتي بدأت بنموذج العقار التجاري المتطور، فالمجمعات التجارية الكائنة فيه أخذت صدى كبيرا منذ بدايات نشأة المنطقة، ورغم ان السياحة في الكويت ليست على التصور المطلوب أو المستوى المرغوب، فإن شارع سالم المبارك يعتبر معلما من معالم السياحة في الكويت، وما زال على نشاط عال وإقبال شديد منذ فترة لا تقل عن 20 سنة تقريباً.

وبيّن الصفار ان سعر المتر المقدر لاسعار الأراضي في هذا الشارع يتراوح ما بين 3000 دينار و4500 دينار، وذلك اعتمادا على اختلاف المواقع والميزات، مشيرا الى ان هذه العقارات تعتبر من العقارات النادرة والمرغوب فيها جدا، والتي تفتح شهية المستثمرين لاقتناص اي فرصة متاحة ومعروضة في هذا الشارع، مرجعا السبب إلى الكثافة السكانية العالية المحيطة بالمنطقة، والتي زادت بشكل ملحوظ خلال السنوات الاخيرة، وما زاد النشاط بهذه المنطقة كثرة المشاريع ذات الواجهة والهوية الجديدة للمشاريع الصغيرة.

واضاف الصفار ان تعدد مستويات الأسواق في هذه المنطقة جاء لاستيعاب وتلبية احتياجات جميع السكان المحيطين بهذا الشارع، وهذا ما يعزز كثرة الطلب على المحلات الخارجية والداخلية الكائنة فيه، وكذلك فإنه على الرغم من كثرة العقارات التجارية في نفس الشارع فإنه وان كانت هناك فرص لبناء المزيد من العقارات في المنطقة فسيكون الطلب لإشغال هذه العقارات بشكل كبير، وسيتمكن المستثمر من تحديد أسعار إيجارية مواكبة لاسعار المنطقة.

أما عن مستقبل هذا الشارع الذي رسم بمخيلتي ابتداء من برايح سالم إلى نهاية الشارع بعد الجامعة الأميركية في الكويت، والتي تعتبر أيضا من العوامل الأساسية لتطور هذا الشارع ومواكبة كل حقبة زمنية، فإن الموقع الاستراتيجي لهذا الشارع ونشاطه الدائم بإغراء المستثمرين واستقطاب المواطن والمقيم والسائح كل على حدة، فإنه يشبه نفسه بلاعب كره القدم الأوروبي الذي يمتلك جميع المهارات الفنية وصاحب اللياقة البدنية العالية والذي يعد جاذبا لجميع رؤوس الأموال لثقتك بنجاحه.

بدوره، قال الخبير العقاري محمد الصغير ان مستويات الاسعار تختلف بحسب المكان وجغرافية الموقع، وكذلك اعتمادا على نوعية البناء. الا ان نسب البيع في المنطقة عادة ما تتراوح بين 7% و 8%، موضحا ان امتداد شارع سالم المبارك كبير، فاذا حصرناه ابتداء من الجامعة الأميركية وحتى تقاطع اشارة مجمع المارينا، فإن الفرص المتاحة على طول هذا الامتداد عادة ما تحصد الطلب الاكبر ورغبة شريحة من التجار والمستثمرين الذين يجدون في هذه الاماكن الجدوى الافضل للاستثمار.

وأضاف الصغير: أمّا المواقع الأقرب على سوق السالمية القديم وبرايح سالم، فأسعارها أقل، لكن وبشكل عام يبقى مستوى الأسعار في الشارع قويا ومرتفعا، لافتا إلى أن أسعار الإيجارات في تلك المنطقة تتفاوت بين 1500 و2000 دينار للمحل.

وأكد الصغير أن حركة البيع والشراء في شارع سالم المبارك جيدة، وتظل نسبة الطلب فيه عالية، فهو مرغوب من قبل مختلف المستثمرين، كما أن وتيرة التأجير فيه سريعة والأسعار مواكبة ومتوافقة مع سعر السوق.

وبين الصغير أن شارع سالم المبارك يعد نشطا وحيويا، وبالتالي سيبقي طاقته الاستيعابية في نمو مستمر لمختلف الأنشطة التجارية، الأمر الذي سيبقي حركة الطلب عليه مستمرة.

وقال أعتقد أن شارع سالم المبارك سيظل إحدى أقوى المناطق التجارية في السالمية وعلى مستوى الدولة، كما أنه سيحافظ على مستوى أسعاره للفترة المستقبلية من دون صعودها، موضحا أنه سوق ثابت ذو أهمية من حيث مكانته؛ نظرا للبيئة التجارية التي يحتويها وما تشمله من مجمعات وأسواق ومحال تجارية وعقارات استثمارية، بالإضافة إلى ما يشهده من عمران لمنشآت جديدة سترى النور قريبا، لا سيما ما تم استحداثه من عقارات قديمة كائنة فيه، وهي دلائل على مدى اهتمام التجار بتطوير استثماراتهم في هذه المنطقة.

من جانبه، قال الخبير العقاري سعود الصيرفي إن الأسعار تختلف بحسب موقع العقار ومستوى بناء هذا العقار ونشاطه ونوعية استخدامه؛ بالنسبة إلى الايجار هناك مكاتب تجارية صغيرة ذات واجهات داخلية بقيمة 300 دينار، في المقابل هناك محال تجارية ذات واجهات خارجية على شارع سالم المبارك بقيمة 2000 دينار وأكثر؛ أمّا بالنسبة إلى البيع وأسعار الأراضي، فإنها تختلف كذلك بحسب الموقع وتصنيف هذه الأرض أو العقار ما إذا كان تجاريا او استثماريا تجاريا.

28% نمواً

وبين الصرفي أن العرض محدود جدا، والطلب في تزايد، وحركة البيع والشراء محدودة، وهناك صفقات بيع تمت في شارع سالم المبارك لمجمعات تجارية ما بين 50 مليون دينار إلى 64 مليون دينار في السنوات الثلاث الماضية، بمعدل نمو 28% لبعض منها، وهناك صفقات تمت بأرقام أعلى من ذلك مقابل مبادلة عقارات بعقارات أخرى، وهذا يعكس رغبة المستثمرين والمحافظ العقارية في الاستحواذ على عقارات في هذا الموقع المميز وجعله كأحد الأصول في رؤوس أموالهم.

واشار الصيرفي بالنسبة لاصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة فإن الفرص متاحة بشكل جيد عن طريق استئجار المحال التجارية او المكاتب المتوافرة في بعض العقارات في هذا الموقع المميز؛ اما بالنسبة لأصحاب رؤوس الاموال الكبيرة الراغبين بشراء عقارات في هذا الشارع فإن الفرص قليلة جدا وليست متاحة باستمرار.

وافاد الصيرفي في ما يتعلق بمدى «تشبع» الشارع من العقار التجاري، فقال: تشبع من ناحية العدد ولم يتشبع من ناحية النوع او مستوى العقار، فكثير من العقارات التجارية تحتاج الى تطوير واعادة ترتيب بالكامل بحيث تكون بمستوى افضل واكثر حداثة لاعادة جذب شركات الماركات العالمية كما كان هذا الشارع بالسابق.

تعاون حكومي خاص

ولفت الى ان هناك الكثير من المطالبات والاقتراحات بشأن تطوير شارع سالم المبارك بأفكار شبيهة في برايح سالم التي تمثل جزءا من هذا الشارع؛ وعوامل النجاح متوافرة من ناحية الموقع والمباني الجيدة وتنوع المشاريع في هذا الموقع الا انه يحتاج الى تضافر القطاعين الخاص والعام في تطوير هذا الموقع لجعله شارعا سياحيا فهو جهة يقصدها الناس للتسوق والتنزه منذ الثمانينيات.

من جهته، قال الخبير العقاري عبد الله الوزان ان تقييم قوة الحركة والعرض والطلب تختلف حسب الموقع الجغرافي للعقار التجاري، فالاكثر طلبا يكون عادة بالقرب من بعض المجمعات المتميزة والمعالم الرئيسية في المنطقة كمجمع الفنار والمارينا مول وسوق السلام بالاضافة الى الجامعة الاميركية.

انتشار جغرافي

وبين الوزان ان الفرص المتاحة تعتمد على الهدف من الاستثمار ومدى الحاجة منه، وعلى المستثمر ان يعي ضرورة التطوير والتنوع لمواكبة المنافسة والاستمرارية، مؤكدا ان السوق لم يتشبع بعد وبامكانه استيعاب المزيد من الاستثمارات العقارية والتجارية الا انه وفي ذات الوقت حاليا لا يتمتع بالقوة الشرائية كما كان في السابق وذلك بسبب التنوع الاستثماري الذي انتشر في الاونة الاخيرة على المستوى الجغرافي للعقارات التجارية، حيث ظهرت العديد من المجمعات والمولات في مختلف المناطق كمنطقة العقيلة والجهراء والعاصمة وبالتالي أصبح لكل منطقة عقاراتها التجارية التي تخدم سكانها، متوقعا ثباتا نسبيا لاسعار العقار التجاري في شارع سالم المبارك مستقبلا.

الشداد: بحاجة إلى صانع سوق لتطوير العقار وخلق نموذج تسويقي يواكب العالمي

الدغيشم: أسعار أراضيه مرتفعة من 3.5 إلى 5 آلاف دينار للمتر الواحد

الصفار: من أبرز المعالم التجارية بالبلاد ونموذج للعقارات المتطورة

الصغير: وتيرة التأجير بالشارع سريعة والأسعار مواكبة ومتوافقة مع سعرالسوق

الصيرفي: يتيح فرصًا لأصحاب المشاريع الصغيرة وأصحاب رؤوس الأموال

الوزان: حاجة السوق لم تتشبع وبإمكانه استيعاب المزيد من العقارات التجارية

نسبة عائد البيع من داخل العقار السنوي للربع الثالث 2019

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	من	إلى	المتوسط
حولي	حولي	%180	تونس	%7.50	%8.00	%7.75
	حولي	%180	بيروت	%7.50	%8.00	%7.75
	حولي	%180	ابن خلدون	%7.75	8.25%	%8.00
	السالمية	%180	حمد المبارك	%7.75	8.00%	%7.88
	السالمية	%180	سالم المبارك	%7.50	8.00%	%7.75

■ المصدر: بيت التمويل الكويتي ■