

استبعد أن يكون هناك شبح أزمة يلوح في الأفق

مشعل الملح لـ «الراي»:

القطاع العقاري سيتمص تقليص أعداد الوافدين!

| كتب علي إبراهيم |

استبعد الرئيس التنفيذي لشركة «بلويرنت» القابضة، مشعل الملح، أن يكون هناك شبح أزمة مرتقبة في القطاع العقاري بالكويت، على إثر القرارات المتخذة أخيراً تجاه الوافدين، مبيناً أن الأمر يخضع لعمليات العرض والطلب.

وقال الملح في تصريح لـ «الراي»، إن السوق سيكون قادراً على امتصاص التوجه نحو تقليص أعداد الوافدين والتكيف مع العملية، معتبراً أن الأمر مجرد إصلاح للتركيبة السكانية وليس عملية تهجير. وبين أن حركة التملك والاستثمار بالعقار الاستثماري تمر بحالة هدوء في ظل تراجع الإقبال والتنافس على شرائها بسبب المخاوف من فواتير الكهرباء والماء مع التعرف الجديدة.

وأوضح أن أسعار القطاع السكني الخاص شهدت طفرة غير مبررة خلال الفترة الماضية، حاله كحال أي قطاع اقتصادي يجب أن يعيد تصحيح أوضاعه تلقائياً، مشيراً إلى أن ما حدث من تراجع أسعار هو عملية تصحيحية لمسار سعري خاطئ، ليعود القطاع إلى مستواه الطبيعي، ومن هنا فهو ليس تراجعاً حقيقياً مقروناً بتحقيق خسارة.

ونوه بأن توجه الكويتيين إلى الاستثمار في العقار الدولي، يرجع إلى عاملين، الأول «شخصي»، وهو ما يدفع نحو الاستثمار وتملك العقار بالخارج ارتباطاً بالعرض من السفر، سواء الدراسة أو حالات المرض والعلاج بالخارج، أو السياحة أو الهجرة، أو حب التملك في الخارج.

وذكر أن النوع الثاني يتمثل في الاستثمار، والذي تدور فكرته حول رأس المال المتوافر لدى المواطن، الذي يسعى إلى الحفاظ على رأس ماله وتنميته، وتحقيق عوائد منه ناتجة عن عمليات التاجير.

وأكد أن جميع الدوافع الاستثمارية والشخصية متوافرة لدى الكويتي، الأمر الذي جعله من أكثر مواطني العالم استثماراً خارج بلاده، مبيناً أنه قد يكون على رأس الأسباب في إيجاد ملاذ آمن لأمواله يحقق



مشعل الملح

(تصوير سعد هندواي)



لا خطر

من الاستثمار العقاري في المملكة المتحدة نتيجة «بريكست»

20 ألف دينار

بدء الاستثمار العقاري في بريطانيا مقابل 80 ألفاً بالكويت

آلاف الكويتيين والخليجيين اشتروا أراضي في الخارج من دون رخصة بناء

مقسمة بنحو 5 في المئة كعائد على رأس المال، و5 في المئة كعوائد على الإيجارات، أما عوائد السكن الطلابي فتبلغ نحو 10 في المئة، من بينها 8 في المئة كعائد إيجاري، و2 في المئة كعائد على رأس المال.

ونوه بأن السكن الطلابي شهد إقبالاً كبيراً جداً من الكويتيين لتملكه، إذ يمثل مصدر دخل مساعد للمالك كونه مدرراً للإيراد، ناهيك عن ديمومة تاجيره نظراً للإقبال العالمي على الدراسة في بريطانيا، ووجود نقص كبير في سكن الطلاب، كاشفاً عن تميزه بعوائد تاجيرية بنسب مقبولة، وعوائد مريحة على رأس المال.

وذكر أن سلبيات القطاع الطلابي تتمثل في أنه لا يمكن استخدامه كسكن خاص وشخصي، وأن حركة تداوله وبيعه مستقبلاً وعوائده أقل من نظيره «السكني».

ونصح الملح بالابتعاد عن شراء الأراضي في أي مكان بالعالم، موضحاً أن هناك عشرات الآلاف من الكويتيين والخليجيين ممن اشتروا أراضي غير مرخصة للبناء، تبلغ قيمتها الحقيقية نحو 300 دينار بينما اشتروها بـ 6 آلاف دينار من المكاتب من دون التمكن من البناء عليها، لافتاً إلى أن ما يتم ترويجه حول أن الأراضي في بريطانيا ضمن الأملاك «الملكية»، وأن الأجنبي لا يملك هناك أمر غير صحيح.

ونفى الملح استحواذ بريطانيا على العقارات عند وفاة ملاكها، مؤكداً أن احترام الملكيات هناك أمر مفروغ منه، مع ضرورة سداد الضرائب الناتجة عن الاستثمار العقاري، حتى لا يقع العقار تحت يد مصلحة الضرائب وفق القانون.

من ناحية ثانية، رأى الملح أن تحول المزارع والجواخير لتحظى بمكان في السوق العقاري، أصبح أمراً مؤرقاً للاقتصاد، ويتنافى مع مفاهيم التنمية المستدامة، خصوصاً وأن تلك الأراضي تعتبر ثروة قومية مخصصة للإنتاج الزراعي والحيواني.

وقال إنه تم تحويل المزارع والجواخير من مصدر للثروة الغذائية إلى مصدر للثروة النقدية، من دون مراعاة الأمن الاقتصادي.

تضييق الخناق على المتلاعبين

ذكر الملح أن اللاتحة العقارية الجديدة تضييق الخناق على المتلاعبين والنصابين فقط، ولكنها لن تمنع عملياتهم، إذ إنها تمتد لخارج المعارض العقارية، خصوصاً وأن عملية الوصول للضحايا باتت تتم عبر وسائل التواصل الاجتماعي، معرباً عن اعتقاده بأن الحل ليس بيد الحكومة، وإنما بيد العميل الذي يجب توعيته وثقافته كي لا يقع في شرك محترفي النصب. وبين أنه من الأفضل اللجوء إلى الشركات المتخصصة التي تتعامل في هذا الشأن، بنظام احترافي يراعي جميع التفاصيل، بما يضمن عدم المساءلة الضريبية مستقبلاً لعدم السداد.

خدمات متكاملة

شدّد الملح على أن «بلويرنت» أول شركة خليجية تقدم خدمات متكاملة للاستثمار في العقار البريطاني، ارتكازاً على نموذج عمل واضح ومحدد سلفاً، وتعتمد على العقار الذي يتكون من السكني برأس مال يبدأ من 20 ألف دينار ويصل إلى 20 مليوناً مع العقار التجاري. وذكر أن الخدمات العقارية المتكاملة، التي تقدمها الشركة للمستثمرين تشمل التمويل العقاري بدءاً من 100 ألف جنيه إسترليني عبر بنوك معتمدة، وفتح حسابات في البنوك البريطانية المعتمدة عبر اتفاقية مع مجموعة منها، والتأمين العقاري ضد السرقة والحريق والدمار، والوصية العقارية عبر مكاتب متخصصة، والتأجير والإدارة، وإعداد الملفات الضريبية والملكيات العقارية.

المدى بمتوسط مدة ملكية 5 سنوات على الأقل قبل التخارج من الاستثمار. وفيما اعتبر أن أفضل مكاسب تتحقق في الاستثمارات طويلة المدى، أشار إلى أن اليوم يشكل الفرصة الأفضل للاستثمار بدلاً من الغد، ومطالباً المستثمرين بالانتباه إلى نوعية العقار التي ستشكل فرقاً.

ولفت إلى أن العقار التجاري يرتبط بالحالة العامة والتغيرات الاقتصادية، ولكن العقار السكني والطلابي يرتبطان بحالة إنسانية تتعلق بتوافر المؤجر نفسه لا بالنشاط الاقتصادي، ما يعني أنهما في أمان من المتغيرات، كونهما مدفوعين بالطلب الدائم عليهما.

وذكر أن القطاع السكني يحقق للمستثمر عائداً إجمالياً سنوياً يقدر بـ 10 في المئة،

البريطاني، أوضح الملح أنه نتاج قرار شخصي، يستهدف أن يُقدم للسوق الكويتي خدمات استشارية غير مسبوقه، وهو ما لم يتحقق إلا في العقار البريطاني الذي يتميز بشفافية عالية وحجم معلومات عقارية ومالية واقتصادية غير مسبوقه، مؤكداً أن سوق العقار البريطاني يعتبر من الأفضل في العالم لعوائده والارتفاع في أسعاره وأمانه، ومشهداً على أن السوق المحلي كان بحاجة ماسة لإيجاد القناة الاستشارية اللازمة.

«بريكست»... والعقار

رأى الملح ألا خطر من الاستثمار العقاري ببريطانيا بعد قرار الخروج من الاتحاد الأوروبي (البريكست)، وأن المفهوم الصحيح للاستثمار العقاري يكون متوسطاً وطويل

منه اكتفاء مالياً أو شخصياً. وأوضح الملح، أن مشكلة الاستثمار العقاري في الكويت تكمن في حاجته إلى ميزانية تتراوح من 200 ألف إلى 400 ألف دينار للبنائيات، وما لا يقل عن 80 ألفاً للشقق السكنية، ولكن في بريطانيا يقل رأس المال المطلوب بنحو 75 في المئة لتملك شقة سكنية بقيمة 20 ألف دينار، تحقق عائداً سنوياً بنسبة 5 في المئة، والحصول على عائد تاجير بالنسبة نفسها.

وأفاد أن هذا الأمر يعني بأن المواطن الكويتي صاحب المدخرات البسيطة الذي يمكن وصفه بـ (ميكرو مستثمر) يمكنه أن يستثمر في بريطانيا بأقل الأسعار، وبعائد سنوي لا يقل عن 10 في المئة. وفي شأن ارتباطه بالاستثمار في العقار