

المستثمر يحتاج إلى البيانات والمعلومات لمساعدته في اتخاذ قراراته

# بنك الخليج يفتح ملف السوق العقاري ويبحث آخر مستجداته

الإحتكار وانعدام التنظيم، حيث يجب على الجهات الحكومية تقبل فكرة أن القطاع العقاري سيبدأ بالتنظيم تلقائياً عند معالجة الخلل الأساسي وهو نقص الدعم والمحفزات للقطاع الخاص ونقص في معايير البناء، أو ما يسمى بالـ«كود» على مستوى السكن الخاص وغيرها، ولابد من النظر إلى أهمية إيجاد خطة واضحة توفر حلاً لقضية تخليط للأراضي.

تحديات وفرص يعاني قطاع العقار السكني في الكويت من مشكلة حجم البيوت الكبيرة الذي يستنزف الموارد والطاقة والبنية التحتية، ويهدد التوسع العمراني إلى مرحلة الخطر، ويكمن الحل في تجزئة العقار وخلق مدن جديدة وبمسب بناء منخفضة، وبالتالي تحتاج القرارات الخاصة بحجم البيوت إلى المراجعة.

الصادق العقارية المرددة للخلل REITs التي تم طرحها مؤخراً في بورصة الكويت تعتبر أداة تساهم في تعزيز الاستثمارات المحلية، والعملية بهذا القطاع في الكويت، وتخلق بيئة أوسع ومولوفة، وهي منتج جديد للمستثمر الصغير تعد بنويزعات ثابتة، ويتوقع أن تستقطب رؤوس أموال جديدة للسوق. وبالتالي تحتاج هذه الصاديق العقارية إلى تعزيز دورها كأداة استثمارية جديدة في السوق.

يغيب عن السوق الزهرن العقاري الذي يعتبر من أساسيات بناء القطاع الخاص وتطوير قطاع السكن الخاص، كما إن إقراره سيساعد في حل المشكلة الإسكانية.

إصدار قوانين جديدة قادرة على استقطاب الأشرال الكويتية بدل هروبها، وإشراك القطاع الخاص في توفير حلول لازمة الإسكانية.

تعزيز مشاركة القطاع الخاص في مشاريع البنية التحتية عبر قانون الشركات. توفير البيانات والدراسات الخاصة بالسوق لمساعدة المستثمر على اتخاذ قراراته الاستثمارية.

■ قيمة الأرض تمثل 60 إلى 70 %

من الاستثمار

■ حجم البيوت يستنزف الموارد والطاقة

والبنية التحتية

■ مشاركة القطاع الخاص في مشاريع

البنية التحتية عبر قانون الشراكة

أن الكويت تشهد أزمة إسكانية ملحة ينتج عنها بدلات إيجارات فاقت الحلول التي يجب تنفيذها من حلول الإسكان. أما تحت إشراف هذه الجهة هو إتاحة الفرصة لاستثمار الأراضي ووضع معايير وقوانين واضحة للمطورين العقاريين، وخلق توازن بين العرض والطلب.

وفي ظل ما يشهده القطاع العقاري المحلي من ضعف وانخفاض ملحوظ في النشاط والحاجة إلى خلق بيئة أكثر شفافية، ننظلمها قوانين ورؤية واضحة ومعايير بناء وتمدين تساهم في تعزيز دوره على المدى الطويل، وتشجع على استقطاب الاستثمارات. يبرز القطاع الخاص كاحد الحلول الرئيسية لتلبية متطلبات الصناعة والنهوض

بمسؤولا في ظل النقص الذي تشهده الكويت على مستوى جودة التطوير العقاري. ويواجه مطورو العقار العديد من العقبات في السوق، من بينها تباين الأرقام وعدم تطابقها مع البيانات والقوانين التي يعمل بها العقار، فالبعض منها يشير إلى أن قطاع السكن الخاص يستقطب 50% من إجمالي التداول في القطاع العقاري على الرغم من

تجمعها مختلف الجهات الحكومية عند تسجيل وتداول العقارات، كما أن التنوع هذه تحد من إمكانية إصدار دراسات معقدة فيما يخص التلعات المستقبلية والفرص التي قد يوفرها هذا القطاع. وتنفذ الشركات العقارية إلى وجود جهة يكون الغرض منها تجميع كافة البيانات الخاصة بالقطاع من السوق، وتوفيرها لجميع المستثمرين من الشركات والأفراد الباحثين عن استثمار رؤوس أموالهم في الكويت، فهذه البيانات تعتمد عليها الشركات العقارية في إعداد الدراسات لوضع منهجية واضحة تحقق أهداف المستثمر وكذلك ازدهار القطاع، كما تحميم بدوره من الفشل في التطوير العقاري.

تعزيز الشفافية يعتبر من أسس النهوض بأي قطاع حيوي، وبالتالي فإن تفيوض جهة مستقلة قادرة على توفير البيانات اللازمة عن القطاع، وتعمل على تنقيته من خلال وضع الأطر والحلول المناسبة للنهوض به، سيساهم في رفع مستوى الشفافية بالقطاع، وعندما تتعزز الشفافية يرتفع مستوى تدفق رؤوس الأموال، لأن المستثمر ينظر قبل الدخول في أي استثمارات إلى

وغيرها من المشاريع الكبيرة كالمدن الصناعية. وفيما تتوجه الدول المجاورة إلى تطوير «المشروعات الضخمة» (Mega Projects) التي حقق العديد منها نجاحاً، لم نواكب الكويت هذا التوجه رغم ما تملكه من أساسيات ديموغرافية ومالية تدعم تطوير مثل هذه المشاريع بما يعود بالنفع على الشركات التي تشارك فيها، فضلاً عن فئات المجتمع التي تستهدفها.

وبناء على ذلك، يحتاج القطاع اليوم إلى طرح مناطق سكنية واستثمارية وتجارية جديدة من قبل الحكومة التي تعتبر المالك الرئيسي للأراضي، وذلك لتعديل هيكلية التداول العقاري بالكويت، رغم مساعي الهيئة العامة للإسكان إلى طرح مشاريع عقارية كبرى مثل نولوات والمكاتب والسكن الاستثماري في مشروع مدينة جابر الأحمد ومدينة صباح الأحمد والمدن السكنية الجديدة مثل جنوب سعد العبدالله وفق نظام الشراكة.

تعزيز الشفافية لا يزال توفير المعلومات المطلوبة عن العقار بكافة أشكاله معضلة يعاني منها السوق. فالقطاع يعتمد على بيانات

أما العقار الصناعي، فيختلف المشهد فيه نوعاً ما، فهو يشهد طلباً متنامياً على المخازن والأراضي الصناعية بشكل عام. فيما تظهر البيانات المتأخرة حالياً ارتفاع أسعار قطاعي الخدمي والحرفي، ولكن هذا الارتفاع غير مدفوع من قبل أصحاب الصناعة، بل من متداولين يتحكمون بالعرض وسعره، والمستفيد هو تاجر العقار الذي يبحث عن التفع المادي السريع، وذلك بسبب عدم وجود قانون تحكم في هذا القطاع.

كما تعاني العقارات التي تستهدف قطاع التجزئة والمطاعم، في الوقت الحاضر بسبب ضعف الطلب بالنظر ربما إلى ارتفاع أسعار الإيجارات. وإن يعود الطلب على العروض في هذه الشريحة إلا أن انخفاض الإيجارات.

وتشهد أسعار بعض الأراضي ارتفاعاً ملحوظاً في الوقت الكبير بحدود 400 دينار كويتي بين عامي 2015 و 2016، أما اليوم فهو بحدود 600 دينار تقريباً. ويأتي ارتفاع سعر الأراضي في القطاع السكني رغم تغييب دور الشركات العقارية بموجب قانون (9/28)، الذي يمنعها من التملك، ما دفع بعضها نحو الاستثمار في المنطقة (Gated community)

في الكويت ارتفاعات ملحوظة في بعض المواقع النادرة والمميزة، فبين عامي 2015 و 2016، كان متوسط سعر المتر بالعقار الاستثماري في العاصمة بحدود 800 دينار، أما حالياً فهو بحدود 1400 و 1500 دينار كويتي. ورغم ارتفاع الأسعار، لا تزال بعض الشركات العقارية العالمية لها حصتها المؤثرة من تداولات العقار الاستثماري والتجاري، علماً بأن عدد الأراضي الاستثمارية الخالية تتراوح ما بين 1200 إلى 1300 أرض فقط بعد التوسع الكبير الذي شهده الكويت قبل عام 2013 والذي جاء استجابة لفتة العروض.

أما الجانب السكني، فقد كان سعر المتر في محافظة مبارك الكبير بحدود 400 دينار كويتي بين عامي 2015 و 2016، أما اليوم فهو بحدود 600 دينار تقريباً. ويأتي ارتفاع سعر الأراضي في القطاع السكني رغم تغييب دور الشركات العقارية بموجب قانون (9/28)، الذي يمنعها من التملك، ما دفع بعضها نحو الاستثمار في هذا المجال بدول الخليج وأوروبا.

■ ارتفاع أسعار

الأراضي في البلاد

■ كان سمة بارزة في

السنوات الأخيرة

■ الكويت

تملك أساسيات

ديموغرافية ومالية

قوية لدعم تطوير

سوق العقار

تتقم بنك الخليج جلسة حوارية لمناقشة وضع سوق العقار في الكويت وآخر مستجداته، وذلك بمشاركة نخبة من كبار التنفيذيين في الشركات العقارية الكويتية والمختصين في القطاع العقاري والجهات الحكومية والنفع العام والعلافة. وتأتي هذه الجلسة انطلاقاً من حرص البنك على تبادل الخبرات والتجارب بين المختصين وأصحاب القرار بما يثري بيئة الأعمال ويعود بالنفع على الجميع.

تطورات السوق العقاري يعتبر القطاع العقاري في الكويت قطاعاً صحياً مقارنة مع دول مجلس التعاون الخليجي. وذلك بسبب عدم توسع القطاع بين عامي 2013 و 2016، وبالتالي فإن المعرض يعتبر تحت السيطرة.

ورغم السيطرة على العرض، إلا أن هناك جملة من العوامل التي أثرت على نشاط وحجم الصفقات والتداولات في بعض قطاعاته، وكان التراجع ملحوظاً في أسعار القطاع الاستثماري على وجه الخصوص، الذي تراجع في كافة الأرياع المالية لعام 2018، بنسب تتراوح بين 0.3% و 0.5%. ليسجل، مع بداية العام الجاري وتحديدا في الربع الأول تراجع بنسبة 0.3% مقارنة مع الفترة الممتدة من 2018. تراجع أسعار العقار الاستثماري أثرت بدوره على حركة التداولات التي تراجعت بدورها 16.2% في الربع الأول من العام الجاري، لتشهد معها نمواً طفيفاً في الربع الثاني بنسبة 1.5%، ولتعاود الهبوط بنسبة 25.7% في الربع الثالث من العام الجاري على أساس سنوي.

السكني والتجاري وتعتبر الأرقام إلى أن وضع القطاعين السكني والتجاري من حيث الأسعار والتداولات ثاني أفضل من القطاع الاستثماري، فرغم ارتفاع معدلات تداول السكني والتجاري بنسبة 47% و 57% على التوالي في الربع الأول من العام الجاري، إلا أن ارتفاع الأسعار في القطاعين بلغ 0.2% و 0.1% على التوالي في الفترة

البنك يواصل تكريس موقعه الريادي في صدارة مستقطبي الطاقات البشرية الوطنية

# «الوطني» يرعى معرض «الفرص الوظيفية»



البنك الوطني يواصل دعمه المجتمعي

التدريبية لهم والتي تدعم وتؤهلهم للدخول إلى سوق العمل». وأشار الجاسم إلى أن البنك يواصل تكريس موقعه الريادي في صدارة مؤسسات القطاع

وتوجيههم نحو الإجراءات المطلوبةية للانضمام إلى الوطني، وقال مدير إدارة التعييّنات في بنك الكويت الوطني عبد الله الجاسم «إن المعرض من الفعاليات المميزة التي تتيج

وتوجيههم نحو الإجراءات المطلوبةية للانضمام إلى الوطني، وقال مدير إدارة التعييّنات في بنك الكويت الوطني عبد الله الجاسم «إن المعرض من الفعاليات المميزة التي تتيج

بعد افتتاح محطة الرقعي

# «الأولى» للوقود تغلق «الدعية» لتطويرها بالكامل



الأولى للوقود

الأبيرة وتزويد المحطة بالمعدات الصديقة للبيئة والإضاءة للوفرة للطاقة».

وأضاف « إن تطوير محطة الدعية هي من ضمن الخطوات لتنفيذ إستراتيجية التطوير لكافة محطات الأولى وفقا لما تسمح به الجهات المعنية.

المعتمدة من الشركة الأولى للوقود، كما سيتم إضافة خدمات إلى المحطة تشمل سوق مركزي و خدمة خدمة صيانة السيارات بالإضافة إلى تطوير خدمة الغسيل الآلي.

كما سيتم زيادة مستوى السلامة عن طريق تركيب الجيل الثاني من نظام استرجاع

أعلنت الشركة الأولى للوقود إغلاق محطة الدعية لتطوير جميع المرافق وتوسيع الخدمات المساندة ومستوى السلامة والبيئة.

وقد صرح م.عادل العوضي - الرئيس التنفيذي في الشركة الأولى سيتم تطوير محطة الدعية لتتطابق مع أعلى المعايير

## مؤشرات البورصة تعاود الهبوط..

## و«العام» يتراجع 30.9 نقطة

و(كاسكو) الأكثر انخفاضا، وتطبيق شركة بورصة الكويت حاليا الخطوة الأولى من المرحلة الثالثة لتطوير السوق عبر تدشينها منتجات وادوات استثمارية مبتكرة وخاصة ومنها الصاديق العقارية المرددة للدخل المتداول (ريتس) وهي صاديق تمتمك وتدير العقارات المرددة للدخل والأصول العقارية.

تعزيز مشاركة القطاع الخاص في هذه الصاديق وعدد من المستثمرين في رأسمالها مما يسمح للمستثمرين الأفراد الحصول على حصص من الدخل الناتج عن ملكية العقار دون الحاجة إلى شراء أو تمويل ممتلكات أوأصول.

مليون دولار)، كما انخفض مؤشر السوق إلى 39,9ر نقطة لصل إلى مستوى 6622,6 نقطة بنسبة 0,59ر في المئة من خلال كمية اسهم بلغت 48,1 مليون سهم تمت عبر صفقة بقيمة 23,4 مليون دينار (نحو 77 مليون دولار).

وكانت شركات (الديرة) و(المنتجات) و(السورية) و(م الإعمال) و(الثمار) الأكثر ارتفاعا في حين كانت اسهم (وطنية) و(اهلي متحد) و(م الأعمال) و(الأولسي) و(الانماء) الأكثر تداولاً في حين كانت شركات (سبك ك) و(مدار) و(رمال) و(أرجان)

انتهت بورصة الكويت تعاملاتها أسس الثلاثاء على انخفاض المؤشر العام 30,9ر نقطة ليبلغ مستوى 6003,7 نقطة بنسبة 0,51ر في المئة. وبلغت كميات تداولات المؤشر 195,9 مليون سهم تمت من خلال 9303 صفقات نقدية بقيمة 34,8 مليون دينار كويتي (نحو 114 مليون دولار امريكي).

وانخفض مؤشر السوق الرئيسي 14,07ر نقطة ليمصل إلى مستوى 4784,9ر نقطة بنسبة 0,29ر في المئة من خلال كمية اسهم بلغت 147,8 مليون سهم تمت عبر صفقة نقدية بقيمة 5016 مليون دينار (نحو 37

الخاص التي دأبت على استقطاب الطاقات البشرية الوطنية وتدريبها وصلح مهاراتها وتأهيلهم للعمل المصرفي».

وأوضح أن هذا المعرض يعد بمثابة منصة رائدة لاستقطاب العمالة الوطنية من الشباب الكويتي الملوح، مشيراً إلى أن الوطني يعد الخيار الأمثل لحديثي التخرج بالإضافة إلى الباحثين عن مستقبل وظيفي واعد بما يتميز به البنك من موارد وبرامج نواكب المعايير العالمية وتساهم في صفق مهارات وكفاءات الشباب.

وتتلقي جهود بنك الكويت الوطني في استقطاب الكفاءات الوطنية بخطته التطويرية والتدريبية الساعية للاستثمار بالكوادر الوطنية وأعداد جيل مصري واعد، ويحرص البنك على تقديم سلسلة من الدورات التدريبية والبرامج الأكاديمية المختلفة باعتباره من رواد المؤسسات المصرفية في الكويت التي تبنت تنظيم برامج تدريبية للشباب.

# «الامتياز الاستثمارية» الراعي الذهبي

## لمؤتمر شورى الفقهي الثامن

الثابتة، وحكم الدخول في عقود البيع أو الإجارة التي تخرض فيها غرامة تأخير ولا يقبل الطرف المشروط له حلّها. كما يشعل المؤتمر ورشتي عمل مصاحبة، ورشة عمل بعنوان: التدقيق الشرعي على الصكوك، ورشة عمل أخرى بعنوان صيغ ابتكارية في الوقت. وتحرص شركة مجموعة الامتياز الاستثمارية على دعم تلك المؤتمرات والدورات التي من شأنها خدمة القطاع الاستثماري الإسلامي.

سنوي ومستمر أيضاً منها باهمية المصرفية الإسلامية والتي تتصف بأنها متجددة ومتسارعة. الجدير بالذكر أن المؤتمر سيكون من تنظيم شركة شوري للاستشارات الشرعية بتاريخ 8-9 ديسمبر 2019 تحت رعاية محافظة بنك الكويت المركزي د. محمد الهاشل في فندق الفورسيزون الكويت، حيث سيناقش المؤتمر مواضيع مهمة مثل المشاركة المتناقضة لتمويل الأصول

أعلنت شركة مجموعة الامتياز الاستثمارية عن تقديم رعاية ذهبية لمؤتمر شورى الفقهي الثامن، حيث يضم المؤتمر نخبة من العلماء والباحثين والمختصين في الخدمات المصرفية الإسلامية والعاملين في المؤسسات المالية الإسلامية من مختلف أنحاء العالم؛ لمناقشة آخر المستجدات واقتراح الحلول وإيجاد البدائل على كل ما يطرا في الصناعة المالية الإسلامية، وتقوم الامتياز برعاية المؤتمر بشكل