رغم ارتفاع أسعار مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة

الحماد: الكويت تشهد هجرة عكسية واضحة من القطاع الاستثماري إلى السكني

ضرورة مشاركة الصناديق العقارية المدرجة للدخل لا بد أن تكون فعالة بشكل أكبر

يتوجب إشراك القطاع الخاص في حل مشكلة الإسكان لما يمتلكه من قدرة على التطوير

667 ألف مواطن بلا سكن بسبب عدم تنفيذ 9 مشاريع

القرارات الحكومية الأخيرة سبب رئيسي في مواصلة ارتفاع أسعار العقار

مشاري خالد الحماد

السوق يشهد زيادة تكلفة عملية البناء على المواطن

كشف مشاري خالد الحماد رئيس مجلس شركة الربوة المشتركة للمقاولات العامة على الرغم من عدد المنتظرين بالمؤسسة العامة للرعاية السكنية، بحدود 95 ألفا، فإن حجم الأراضي المتوافرة، كما أن هناك هجرة عكسية واضحة من القطاع الاستثماري إلى السكني، وأسبابها عديدة، ولأنّ الوزراء والنواب لا يرى هذه الأسباب وبين أن المشكلة في سوق العقار السكني على الرغم من قوة أصوله لا نستطيع مقارنته مع اسواق العقار في مختلف دول العالم ولا حتى دول الخليج، لأنه سوق غير متكافئ ولا تتوافر فيه الشفافية ولا حتى أبسط بيانات التداول المتوافرة في جميع أسواق العقار الخليجية، فهو سوق يسيطر على قراراته قلة محدودة وبعض أصحاب المصالح، في الآونة الأخيرة لاحظنا طلب ولا يوجد عرض يتناسب معه بطريقة مهنية، كذلك يتضح وكأن هناك تعمد واضح بقصد او بدون قصد لتعطيل مشاريع الاسكان وفرض مناطق جديدة بطرق تقليدية وبدائية جدا.

كما أن القطاع العقاري في الكويت يشهد حالة من التراجع النسبي؛ نظراً لارتفاع الإيجارات في المناطق الداخلية من البلاد، ان زيادة متوسطات أسعار متر الأراضي في المحافظات الكبرى في الكويت دفع العديد من الوافدين إلى فكرة "السكن الجماعي" لتقليل النفقات؛ وهو نفس الدافع الذي جعل شريحة أخرى من الوافدين أن تقلل عدد أفراد الأسر المقيمة، وكل ذلك أثر بالسلب على حركة البيع والشراء في القطاع. مؤكدا علي ضرورة مشاركة الصناديق العقارية المدرجة للدخل لا بُدّ أن تكون فعّالة بشكل أكبر لأنها في النهاية تساهم بشكل مباشر في تعزيز الاستثمارات المحلية والعالمية بالقطاع العقاري في الكويت، وتخلق نوعاً من الثقة يكون مردودها أكثر إيجابية على القطاع وشركاته.

الحكومة كانت جادة في توزيع السكن علي المواطنين فضلا تراجع نشاط العقار السكني انعكس حال واشار الحماد الي ان القرارات الحكومية التي صدرت مؤخرا هي السبب الرئيسي في مواصلة ارتفاع أسعار العقار السكني، فعلى سبيل المثال هناك حديث عن لائحة جديدة للبناء تتضمن السماح ببناء سردابين والارتفاع بواقع 20 مترا، الامر الذي سيرفع من كلفة البناء ومن ثم زيادة أسعار العقار السكني.فإن هناك كذلك قرار التسجيل العقاري الذي نص على تحويل معاملات السكن الخاص التي تقل اسعارها عن 300 ألف دينار إلى خبير الدراية الذي يقوم برفع السعر عن مستوى 300 ألف بهدف منع المواطن من الحصول على القرض الإسكاني للمرة الثانية، ولعل هذا الأمر يعتبر أحد الأمور التي ساهمت في ارتفاع أسعار السكن الخاص ومنعت انخفاضه، أضف إلى كل ما سبق ارتفاع أسعار مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة التي وبلا شك تلعب دورا رئيسيا في ارتفاع تكلفة البناء ومن ثم ارتفاع قيمة العقار.فضلا عن وقف تصاريح العمل للقطاع الأهلي وأفاد مع بدء البنوك المركزية في أغلب دول العالم موجة التشديد النقدي (رفع سعر الفائدة وسحب السيولة من السوق) نهاية العام الماضي، ارتفعت تكلفة الاقتراض في السوق، بما أثر على مختلف القطاعات وقيمة الأصول.

ومن بين القطاعات التي تعد مخزناً للقيمة في كثير من الدول القطاع العقاري. وعلى الرغم من أن ذلك التأثير بدأ يظهر بشكل طفيف في أرقام صفقات البيع للعقارات السكنية في أسواق مهمة في حال انخفاض الفائدة سيكون له الكثير من الانعكاسات الايجابية على القطاع العقاري والاقتصاد ككل، و هذه الخطوة لاتتماشى مع ما قام به «المركزي» الأميركي، خاصة في ظل نزول اسعار النفط، وما تشهده البلاد من ركود حيث ان خفض سعر الفائدة يخفف العبء على من عليهم رهونات عقارية وقروض كبيرة في البنوك، كما يسهم في دعم عمليات التقييم العقاري وتعزيز قيمة العقارات، وفي الوقت ذاته الى ان الوقت الراهن لن يشجع المستثمرين على الاقتراض، حتى وان انخفضت الفائدة بنسبة اكبر وهذا مستبعد حاليا علي الأقل ، فضلا عن تخوف التجار لحالات نزول مستقبلا لان الاوضاع غير مناسبة لمثل هذا التوجّه. فأن مصير القطاع العقاري مرهون بعامل الوقت، ولن يتأثر بأزمة عمرها أشهر، فالعقار مادة قوية، وقاعدته متماسكة، على عكس الاسهم التي تتأثر مباشرة بحركة التداول. حيث ان انعكاسات الازمة بدت واضحة على سلوكيات المستهلكين، و تأثرت الحركة الشرائية بشكل واضح في الآونة الأخيرة، وحدث ركود في الأسواق.والان تعاني معظم القطاعات الاقتصادية حول العالم ضعف تدفق الاستثمارات إليها، نتيجة رفع البنوك المركزية معدلات الفائدة، ما يدفع الأفراد بمن فيهم المستثمرون إلى إيداع أموالهم في البنوك للاستفادة من الفوائد المرتفعة والتي تشكل ربحاً مضمونا وآمناً، في بعض الدول فضلا عن أن الصناعة والعقارات وأسواق المال أكثر القطاعات الاقتصادية تأثراً برفع الفائدة. بالإضافة لارتفاع التضخم مؤكدا علي واقع سوق مواد البناء يواجه العديد من التحديات، التي ياتي على راسها ارتفاع الاسعار بنسب وصلت الى 30 الي 45 في المئة تقريبا، خاصة لمواد البناء الاساسية كالاسمنت والخرسانة الجاهزة والخشب، الأمر الذي زاد تكلفة البناء بشكل كبير ، حيث تضاعفت 160 %التكلفة بالمقارنة مع الاسعار التي كانت سائدة قبل 5 سنوات. كما أن السوق يشهد زيادة تكلفة عملية البناء على المواطن، والسبب الرئيسي في ذلك هو النقص في اليد العاملة الفنية. لابد وان نعلم باننا دولة مستهلكة ومستوردة والارتفاعات المتتالية بسبب الحرب الروسية الأوكرانية وقبلها فيروس كورونا واصبح سلسة الامدادات في بلد المنشأ تواجة صعوبة بالغة وللعلم انة في اول طرح للمشاريع الجديدة سوف نشهد ارتفعا اكثر من ذلك ناهيم عن ارتفاع أجور العامل من 12 دينار الي 25 دينار وبسبب كورونا هناك رحيل العديد من الأيدي العاملة، الذين واجهوا عقبات في عودتهم، حيث لم يتمكن الكثير منهم من العودة، ما أثر بطبيعة الحال على مستوى الاجورالسائدة، فالعامل الفني الذي كانت يوميته تبلغ 12 دينارا والعامل المساعد 8 دنانير، أصبحت الان 30–25 دينارا للعامل الفني و17 دينارا للعامل المساعد ولاسيما انه بسبب الزيادة لم يعد القرض الاسكاني الحكومي كافيا لبناء نفس مساحة الوحدة الاسكانية التي تقدر بـ 400 متر، خاصة أن نسب الزيادة في اسعار المواد الانشائية تتراوح بين 30 و45%، بل وأكثر من ذلك في بعض الاحيان. حيث أن شريحة كبيرة من المواطنين اضطرت مؤخرا إلى إيقاف عملية البناء لعدم قدرتها على مجاراة الزيادة اليومية في الاسعار.واكد الحماد علي الدورة المستندية والفترة الزمنية وأسلوب طرح المناقصات وتأخير توفير الاعتمادات المالية من أهم المعوقات وضعف وسائل جذب القطاع الخاص وعدم وجود ضمانات بنكية من أهم التحدياتومن الحلول المفترض ان تكون موجودة السعي إلى القضاء على الدورة المستندية لإجراءات الطرح والترسية وتفعيل شراكة القطاع الخاص وتيسير إجراءات المستثمرين وفتح المجال لخيارات متعددة ومرونة أكثر لسلطة هيئة المدن السكنية وتوفير ضمانات التمويل وكفالة المساواة وتكافؤ الفرص وحماية وترشيد الإنفاق العام جذب القطاع الخاص، وتذليل كل عقبات شراكته. فضلا عن اختيار الاسلوب الامثل لشراكة القطاع الخاص في اقامة المدن السكنية. هذه قضية مركزية تهم المجتمع والمواطن نريد حقيقة على أرض الواقع لا نريد حديثا «بيزنطيا» وكل وزير «يقطنا» على وزير وكل نائب يتشدق بالحلول ويجعلها اجندة انتخابية فهناك ارتفاع في نسبة العزوف عن الزواج لا توجد رؤية حقيقية والمشكلة تولد منها مشاكل اخرى وهناك لخبطة اسكانية نذكركم بان المؤسسة العامة للرعاية السكنية هناك 667 الف مواطن بلا سكن خاص! بسبب تراجع بناء 9 مشاريع للرعاية السكنية حيث يوجد مايقارب من 156 ألفاً إجمالي المنازل وحتي سبتمبر 2020 وصل عدد الطلبات الاسكانية الي 95 ألف طلب قائم الطلبات تراكمت بنحو 6.1 % إلى 23.7% خلال 16 عاما السكنية غير قادرة على مواكبة الطلبات المتزايدة بعد تضخم تكاليف دعم إنشاء المدن السكنية وتزايد عدد معاملات بدل الإيجار وغياب آليات متابعة تحديث البيانات وفي قلة تنوع البدائل السكنية التي توفرها الخطط الخمسية حيث ان التباطوء في تنفيذ المشاريع أوصل التكلفة الخاصة بالرعاية مرشحة لبلوغ 65 مليار دينار مستقبلا لتنفيذ المدن الجديدة.

خلال السحب الثالث والأخير لحساب الراتب في 2022

«الخليج» يعلن الفائز بسيارة «مرسيدس بنز G500»

لقطة جماعية من تسليم الجائزة

أعلن بنك الخليج حسن يونس أسيري فائزا بسيارة مرسيدس بنز G500 في السحب الثالث والأخير لحساب الراتب (للكويتيين) لعام 2022، لينضم بذلك إلى قائمة سعداء الحظ الفائزين بسحوبات حساب الراتب منذ بداية العام، والتي تشمل 3 فائزين بسيارة Mercedes–Benz G 500 و3 رابحين لجائزة 12 ضعف الراتب.

وجرى الإعلان عن الفائز بالسيارة "مرسيدس بنز "G500"، في سحب جرى على الهواء مباشرة عبر أثير إذاعة مارينا إف إم، تحت إشراف، وبحضور ممثلي وزارة التجارة والصناعة.

وبهذه المناسبة، قال المدير العام للمجموعة المصرفية للأفراد محمد القطان: " يسعدنا اليوم أن نهنئ الفائز الجديد في سحوبات حساب الراتب".

وأشار القطان إلى أنه بمجرد قيام الموظف الكويتي بتحويل الراتب إلى بنك الخليج، يتم تسجيله تلقائياً في 6 سحوبات مجدولة طوال العام، ثلاثة منها تمنح العميل فرصة للفوز بـ 12 ضعف الراتب، وثلاثة أخرى تمكنه من المنافسة على جائزة بسيارة Mercedes–Benz G 500.

ومن المميزات التي يوفرها بنك الخليج لعملاء حساب الراتب إلى جانب التسجيل التلقائي في السحوبات السنوية، قال القطان " يحصل العميل على هدية نقدية لغاية 1000 دينار، وبطاقة ائتمانية مجانية لمدة سنتين عند فتح الحساب، فضلاً عن إمكانية الحصول على قرض استهلاكي لغاية 25 ألف، أو قرض سكني لغاية 70 ألف دينار، بحيث لا تزيد فترة السداد عن 15 سنة ".

وبين القطان أن حساب الراتب من بنك الخليج، يعد الحساب الوحيد في الكويت الذي يقدم عروضًا خاصة مصممة حسب حاجة العميل، وذلك في إطار حرص البنك على مكافأة عملائه ومساعدتهم على تحقيق أحلامهم.

وبين القطان أن بنك الخليج يقدم عروضاً خاصة للكويتيين العاملين في القطاع الحكومي والعسكري، الحصول على هدية نقدية إلى جانب بطاقة ائتمانية مجانية لمدة سنتين.

تتمثل رؤية "الخليج" في أن يكون البنك الرائد في الكويت، من خلال إشراك موظفيه في العمل ضمن بيئة شاملة ومتنوعة توفر خدمة ممتازة العملاء، مع الحرص على خدمة المجتمع بشكل مستدام. بفضل الشبكة الواسعة من الفروع والخدمات الرقمية المبتكرة، يتمكن بنك الخليج من منح عملائه حق اختيار كيفية ومكان إتمام معاملاتهم المصرفية، مع ضمان الاستمتاع بتجربة مصرفية بسيطة وسلسة.

ويلتزم بنك الخليج بدعم الاستدامة على المستوى المجتمعي، الاقتصادي، والبيئي، عبر مبادرات يتم اختيارها وتحديدها استراتيجيًا بما يعود بالنفع على البنك بشكل خاص، وعلى البلاد بشكل عام.

ويدعم بنك الخليج رؤية الكويت 2035 "كويت جديدة"، ويعمل مع الجهات المختلفة لتحقيقها على أرض الواقع.

«صناعات» تتسلم كتاب ترسية مناقصة لصالح «البترول الوطنية»

أعلنت شركة الصناعات الوطنية، تسلم كتاب من شركة البترول الوطنية الكويتية يفيد بترسية مزايدة خاصة ببيع مواد المحفزات المستهلكة في مصفاة ميناء عبدالله؛ وذلك بالتحالف مع شريك دولي خارجي.

وأشارت في بيان لبورصة الكويت، أمس الاثنين، إلى أن قيمة الترسية 2.12 مليون دينار.أوضحت أن الأثر المالي سيتحدد في 6 أشهر خلال فترة تنفيذ المشروع؛ لارتباطه بالمصاريف الخاصة بتنفيذ بنود العقد داخل وخارج الكويت.

يُشار إلى أن أرباح شركة الصناعات الوطنية تراجعت في الربع الثالث من العام الجاري بنسبة 49.32 % لتسجل 465.13 ألف دينار، مقابل أرباح بقيمة 917.71 ألف دينار خلال الفترة المماثلة من 2021.

«نماء للكيماويات» توقع اتفاقيتي تمويل بـ 24 مليون دولار

أعلنت شركة نماء للكيماويات عن توقيع إتفاقية تسهيلات مرابحة مع بنك الكويت الوطني وإتفاقية تسهيلات تورق مع بنك الرياض (متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية)، أمس الإثنين الموافق 19 ديسمبر ، بقيمة 90 مليون ريال (24 مليون دولار).

وأوضحت الشركة بحسب بيان لها أمس الإثنين على "تداول السعودية" أن التسهيلات الممنوحة للشركة تنقسم إلى 60 مليون ريال من "بنك الكويت الوطني" و30 مليون ريال من "بنك الرياض".

ولفتت الشركة إلى أن مدة التسهيلات تصل إلى 6 أشهر دوّارة ولمدة سنة (قابلة للتجديد)، مشيرة إلى أن الضمانات المقدمة مقابل التمويل تشمل كل إتفاقية مضمونة بسند لأمر بقيمة التسهيلات الممنوحة.

وقالت الشركة إنها تهدف إلى تمويل رأس المال العامل من خلال الحصول على هذه التسهيلات بما يتماشى مع استراتيجيتها، مبينة أنه لا يوجد أطراف ذات علاقة .