الوضع تحسن نسبياً فيما يخص التجارية منها

«بيتك»: نسب الإشغال استقرت عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية

أوضح تقرير اقتصادي متخصص لبنك بيت التمويل ان نسب الإشغال استقرت عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 87 – 95 %، بينما تحسنت نسب الإشغال في العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب التي تقع في منطقة العاصمة.

قيمة إيجارات السكن الخاص:

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، حيث استقر متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 135م2 في محافظة العاصمة مسجلاً 482 دينار بنهاية الربع الثالث 2019 في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر، ويصل في بعض المناطق مثل منطقة الدعية حوالي 460 دينار وتزيد على ذلك في منطقة القادسية إلى 500 دينار، وتصل إلى 540 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة مثل الفيحاء، في حين استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي على أساس سنوي حين بلغ 443 دينار في نهاية الربع الثالث، ويتراوح متوسط القيمة الإيجارية من 400 إلى 450 دينار ويصل إلى 460 و470 دينار في بعض المناطق المتميزة مثل منطقة الصديق والشعب، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية أقل من 360 دينار دون تغير على أساس سنوي، ويبلغ متوسط القيمة الإيجارية 350 دينار لهذه المساحة في أغلب مناطق المحافظة، فيما يفوق 380 دينار في بعض المناطق المميزة مثل إشبيلية، وعلى مستوى محافظة مبارك الكبير يقل عن 360 دينار لذات المساحة متراجعا 4% على أساس سنوي، حيث يبلغ المتوسط في العدان 360 دينار ويزيد عن ذلك في صباح السالم لأكثر من 380 دينار دون تغير، ويصل في منطقة المسايل إلى 440 دينار ، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدي على أساس سنوي حين مقترباً من 400 دينار، ويسجل في منطقة المنقف 360 دينار ويصل إلى 480 دينار في منطقة الفنطاس، أما في محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي حين بلغ 350 دينار، ويصل إلى 360 دينار كما في بعض مواقع مناطق الجهراء القديمة بنهاية الربع الثاني من العام الحالي.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، مازال متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة تفوق في محافظة العاصمة 880 دينار بنهاية الربع الثاني 2019 دون تغير يذكر عن ذات الفترة من العام الماضي، وتصل إلى 900 دينار في القادسية وتزيد عن ذلك في المناطق المتميزة مثل العديلية والفيحاء والروضة التي تبلغ 1,000 دينار، في حين تراجعت على مستوى محافظة حولي مسجلة 825 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة مثل السلام وحطين والصديق، فيما تزيد إلى 900 دينار في مناطق أكثر تميزاً، وتبلغ القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 650 دينار دون تغير على أساس سنوي، وتصل إلى 640 دينار في أغلب مناطق المحافظة منها منطقة العمرية بينما تبلغ 700 دينار في أشبيلية وهي من أعلى القيم الإيجارية على مستوى المحافظة.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدي عند حدود 660 دينار في الربع الثاني 2019، ويبلغ متوسط تلك القيمة 640 دينار في معظم المناطق، بينما تبلغ 700 دينار في مناطق أخرى متميزة مثل منطقة العقيلة، في حين استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 580 دينار ويسجل 640 دينار في أغلب مناطقها مثل العدان والقرين، فيما استقر في أبو فطيرة بينما تراجع في صباح السالم 8% مسجلاً 700 دينار في هاتين المنطقتين، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 620 دينار دون تغير على أساس سنوي، ويصل في منطقة سعد العبدالله إلى 600 دينار يزيد عن ذلك في الجهراء القديمة إلى 640 دينار بنهاية الربع الثاني من العام الحالي.

المناطق	السرداب	الارضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	١٠ - ١٤	٢٠ - ٥٠	١٢ - ١٥	٨ – ٩
حولي	١٠ - ١٢	٣٠ - ٤٥	١٢ - ١٤	٧ - ٨
الفروانية	١٢ - ١٥	٢٥ - ٥٥	١٢ - ١٦	٨ – ٩
خيطان	١٠ - ١٤	٢٠ - ٤٥	١٢ - ١٤	٧ - ٨,٥
المنقف - العزيزية	٧ - ٨	١٣ - ٢٥	١٠	٦ - ٧
الفحيحيل	١٠ - ١٦	٢٠ - ٥٠	١٢ - ١٤	٧ - ٩
الضجيج (الفروانية) **	٥ – ٦	٩ - ١٤	٥ - ٦	-
المدينة/ الكويت***	١٢ - ١٤	٢٠ - ٣٥	١٢ - ١٦	٨ - ١٠

جدول يوضح متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية في المحافظات

يتجاوز متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني 780 دينار لعقارات السكن الخاص مساحة 400 متر في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني دون تغيير على أساس سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العديلية والفيحاء والروضة كذلك 900 دينار، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 740 دينار في معظم مناطق المحافظة، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة أيجارا كما في غرناطة والصليبخات 580 و540 دينار، في حين تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي مسجلاً 725 دينار منخفضاً 1% على أساس سنوي، ويصل في المناطق المتميزة إلى 800 دينار منها منطقة الشعب، في حين يسجل في أغلب المناطق بالمحافظة 750 دينار مستقرا عند تلك الحدود على أساس سنوي، فيما يصل في أدنى المناطق أسعارا وهي منطقة سلوى إلى 600 دينار، ولم يشهد متوسط القيمة الإيجارية لمحافظة الفروانية تغيرا عن حدود 550 دينار، ويصل في أشبيلية 600 دينار كأعلى متوسط أيجار ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الثاني.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدي مسجلاً 560 دينار بنهاية الربع الثاني، وتزيد عن ذلك في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة حين بلغت 600 دينار، ويصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير إلى 480 دينار دون تغير على أساس سنوي مع استقرارها في صباح السالم إلى 600 دينار وفي العدان والقرين إلى 540 دينار، وفي محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية عند حدود 520 دينار بنهاية الربع الثاني.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

استقر متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م في محافظة العاصمة مسجلاً 315 دينار في الربع الثالث دون تغير على أساس سنوي مع استقرار في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة، بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 295 دينار وفي منطقة السالمية تصل إلى 290 دينار وفي منطقة حولي إلى 275 دينار وفي الجابرية لتصل إلى 300 دينار بنهاية الربع الثالث، واستقرت القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية ويبلغ متوسطها 281 دينار مع استقرار في منطقة الفروانية وخيطان لتصل إلى 280 دينار، في حين تراجعت على مستوى محافظة الأحمدي حين بلغت 252 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي مع تراجع أغلب مناطق المحافظة منها الفنطاس والمهبولة وأبوحليفة بنسبة 2% لتصل فيها إلى 245 دينار، بينما استقرت في محافظة مبارك الكبير مسجلة 285 دينار كما في منطقة صباح السالم، وفي محافظة الجهراء عند حدود 285 دينار بنهاية الربع الثالث.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر مربع فقد استقر متوسط القيم الإيجارية في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني من عام 2019 مسجلا 345 دينار دون تغير على أساس سنوي، وعلى مستوى محافظة حولي استقر متوسط القيم الإيجارية وتصل فيها إلى 325 دينار مع استقرار في مناطق عدة منها السالمية وحولي ليصل إلى 320 دينار و305 دينار، ولم يشهد متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة الفروانية تغيرا حين بلغ 311 دينار مع استقرار في مناطق منها خيطان والفروانية عند 310 دينار، في حين انخفض في محافظة الأحمدي متوسط القية الإيجارية لهذه المساحة حين بلغ 282 دينار أي بنسبة 1% على أساس سنوي مع انخفاض يصل إلى 2% في بعض مناطقها المتميزة منها المنقف والفنطاس والمهبولة بينما لم يشهد تغيرا في الفحيحيل، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير، ولم يشهد تغيرا في محافظة الجهراء مسجلا في كل منهما 315 دينار بنهاية الربع الثالث 2019.

الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة مسجلا 375 دينار بنهاية الربع الثالث مع استقرار في أغلب مناطقها، وتصل إلى 355 دينار على مستوى محافظة حولي دون تغير في بعض مناطقها مثل السالمية، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 341 دينار، في حين تبلغ القيمة الإيجارية 312 دينار في محافظة الأحمدي متراجعة 1% على أساس سنوي، ويصل متوسطها إلى 345 دينار في محافظة مبارك الكبير وفي الجهراء عدون تغير في كل منهما على أساس سنوي.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 425 دينار بنهاية الربع الثالث على مستوى محافظة العاصمة مستقرا عند تلك الحدود مقارنة بذات الفترة من العام الماضي، ويبلغ في حولي 405 دينار دون تغير على مستوى المحافظة، ويصل المتوسط من 380 إلى 400 دينار في مناطق محافظة الفروانية، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 355 إلى 380 دينار في محافظة الأحمدي التي تراجع فيها متوسط القيمة الإيجارية بنسبة 1% على أساس سنوي، بينما يبلغ في كل من محافظة مبارك الكبير والجهراء 395 دينار دون تغير عن ذات الفترة من العام الماضي.

وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع، إن عمر العقار يعتبر عاملاً أساسيا في تحديد متوسط القيمة الايجارية في دولة الكويت، إلا إننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة التي بارتفاع أسعارها تشكل ضغوطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار رفع القيمة الايجارية للمستأجر الجديد.

ويعد متوسط تداول العقار أمراً مهما عند تقييم القيمة الإيجارية، حيث إن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وبنيد القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارع قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الشريط الساحلي وشارع قتيبة والمثنى في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل مناطق جليب الشيوخ وأبوحليفة وخيطان.

وقد انتشرت ظاهرة ثالثية العقارات وخصوصاً للعقارات المتميزة وبالتالي يتحدد القيمة الايجارية وفقاً للمستويات المختلفة، والأمر الذي يجذب الانتباه هو اتساع دائرة التأجير في المناطق الداخلية التي يقطن فيها المواطنون الكويتيون، مثل منطقة سلوى والسرة وجنوب السرة وغيرها من المناطق، تحت ضغط ارتفاع الأسعار العقارات وتحسين القدرة على سداد القروض.

قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي، فيتراوح متوسط إيجاره من 20 إلى 45 دينار للمتر المربع كما في حولي بينما يصل إلى 35 دينار في مواقع عدة في منطقة وسط المدينة بمحافظة العاصمة فيما يزيد عن ذلك إلى 50 دينار في السالمية.

يبلغ معدل إيجار المتر المربع من المكاتب في الميزانين من 12 دينار ويصل إلى 15 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبيا في محافظة حولي، ويصل إلى 16 دينار لبعض مناطق محافظة العاصمة، كما يبلغ في مناطق الفحيحيل من 12 دينار و14 دينار ويقل عن ذلك في منطقة المنقف حين بلغ 10 دينار، ويسجل في منطقة الفروانية من 12 دينار إلى 16 دينار أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

يتراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض في منطقة الشويخ الصناعية وكذلك في منطقة الري من 7 إلى 20 دينار، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) من 6 إلى 7 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير في منطقة العارضية (الحرفية) ويسجل من 12 إلى 25 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدي من 5 إلى 12 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية بين 6 إلى 15 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.

بالتعاون مع شركة ماركوس إيفانز

بنك بوبيان ينظم برنامجاً تدريبياً خاصاً

نظمت أكاديمية إتقان الذراع التدريبي لبنك بوبيان بالتعاون مع شركة ماركوس إيفانز الرائدة في مجال المؤتمرات العالمية والبرامج التدريبية، برنامجاً تدريبيا تناول مجموعة من الموضوعات الهامة التي تتعلق بطبيعة عمل موظفي مجموعة التدقيق الداخلي تحت عنوان "Risk Based Audit Masterclass" وذلك خلال الفترة من 26 إلى 28 نوفمبر 2019 والتي حاضر فيها المحاضر العالمي ماسيمو كريجوت.

وقال مدير عام مجموعة الموارد البشرية في البنك عادل الحمّاد " كان لبنك بوبيان السبق في السنوات الأخيرة على مستوى البنوك المحلية والقطاع الخاص في تنفيذ العديد من المبادرات الهامة في سبيل تنمية وتطوير موارده البشرية في جميع القطاعات بجانب الاستعانة بالخبراء العالميين المعتمدين لدى المؤسسات الدولية العريقة مما يساهم في خلق المزيد من الولاء بين الموظفين للمؤسسة التي ينتمون إليها".

وقد تطرق البرنامج التدريبي وعلى مدى 3 أيام متتالية إلى تناول العديد من النقاط الهامة التي تتعلق بشرح أفضل الممارسات العالمية وأحدث الأساليب في تنفيذ وتطبيق عمليات التدقيق الداخلي بالنسبة للمؤسسة واستراتيجيتها مثل وظائف التدقيق الداخلي وأنظمة الرقابة الداخلية بالإضافة إلى تقييم المخاطر والتخطيط الفعال لمهام التدقيق المختلفة.

واختتم الحمّاد تصريحه بالتأكيد على أن العام القادم سيشهد المزيد من المبادرات التي من شأنها تطوير الموظفين وتنمية قدراتهم الإبداعية سعياً من إدارة البنك إلى اكتشاف المزيد من الموهوبين وترقيتهم في السلم الإداري للبنك وبما يتناسب مع مستوى طموحاتهم.

من جانبه قال رئيس إدارة التدقيق الداخلي في بنك بوبيان عبدالرحمن حمزة "نظراً للتطورات السريعة والمتلاحقة حالياً في مجال تقييم عمليات الحوكمة وإدارة المخاطر والرقابة بجانب اتباع أسلوب منهجي منظم ، مما يتطلب من العاملين في التدقيق الداخلي صقل مهاراتهم وتطوير خبراتهم المهنية والاطلاع على آخر المستجدات بما يخدم دائرة عملهم.

وبالإضافة إلى برنامج التدريب المشار إليه فقد حضر معظم أعضاء الفريق في سبتمبر 2019 برنامج تدريب آخر تحت عنوان (Auditing Digital Risk and Potential Vulnerabilities with an Organization) والتي حاضر فيه المحاضر العالمي ماريو بوجيلوف.

وقد أفادت الدورة الحضور كثيراً لتواكب خبراتهم ومعلوماتهم والتطور والنمو الكبير اللذان يشهدهما البنك بخصوص الخدمات التكنولوجية الرقمية والنهوض في سبيل خدمة العملاء على أكمل وجه.

ويتميز بنك بوبيان على مستوى البنوك الكويتية بهذه الخاصية، وقد سبق لمجموعة التدقيق الداخلي وذلك خلال سنة 2019 بالحصول على جائزة أفضل مجموعة تدقيق داخلي بالكويت والخليج في مجال (Leading Practices in Internal Audit – Governance. Risk and Controls) وذلك خلال المؤتمر الذي تم عقده بدولة الإمارات العربية المتحدة الشقيقة تحت رعاية معهد المدققين الداخليين بفلوريدا – الولايات المتحدة الأمريكية.

وأضاف أن المرحلة المقبلة ستشهد تنظيم البنك مجموعة من البرامج التخصصية المتقدمة و التي تستهدف تطوير مهارات كافة المدققين بمجموعة التدقيق الداخلي و رفع مستوى الخبرات لديهم من أجل توفير خدمة مميزة وفريدة للعملاء، بالإضافة إلى الإلتزام بكافة التعليمات الصادرة من بنك الكويت المركزي بخصوص أمن المعلومات والأمن السيبراني وكذلك الإلتزام الكامل بمعايير ISO 27001-2013 بالنسبة لكل من مجموعة تكنولوجيا المعلومات وإدارة أمن المعلومات بالبنك.

جانب من التدريب

المضف: «الائتمان» الأول في التحول الرقمي بين الجهات الحكومية

صلاح المضف

أعلن مدير عام بنك الائتمان الكويتي صلاح المضف انه بناءً على أحدث التقارير الصادرة من شركة مايكروسوفت (Microsoft) التي أكدت بأن بنك الائتمان الكويتي (Kuwait Credit Bank) هو الأول في مجال التحول الرقمي بين جميع الوزارات والهيئات الحكومية في دولة الكويت".

وأوضح التقرير ان "البنك بات يشكل احد افضل الأمثلة الناجحة التي يحتذى بها مع تبنيه للتقنيات والأدوات الحديثة من أجل دفع عجلة التطور والتمكين والتحسين والتحول الرقمي في دولة الكويت؛ وذلك من خلال استخدامه أحدث ما توصلت إليه تكنولوجيا المعلومات السحابية من أدوات التي تؤدي إلى:

تمكين الموظفين من تحسين بيئة العمل من خلال استخدام تقنيات Office 365 التي وفرت تقنيات حديثة تساعد الموظف على اداء عمله بطريقة أفضل.

تحسين بيئة نطاق الاعمال من خلال أحدث التقنيات من Microsoft Azure لتوفير بيئة احتياطية تعتمد أعلى المعايير بطريقة سريعة مع توفير مادي عوضا عن بناء بنية تحتية تقليدية.

تحسين جودة الخدمات المقدمة للعملاء من خلال استخدام الذكاء الاصطناعي لتسريع ميكنة الإجراءات الداخلية.

رفع مستوى مراقبة اداء البنية التحتية والتطبيقات من خلال إستخدام Azure Sentinel الذي يستخدم أحدث تقنيات الذكاء الاصطناعي للحماية من الاختراقات الالكترونية.

وأشار التقرير إلى ان أحدث التقارير الصادرة من شركة مايكروسوفت العالمية اكدت ان بنك الائتمان في صدارة المستخدمين لأحدث الخدمات السحابية.

ويعتبر بنك الائتمان من اوائل البنوك في الكويت والشرق الأوسط التي قامت بإنجاز أعمال تركيب وتشغيل البنية التحتية الخاصة بالخدمة السحابية للنسخ الاحتياطية (Avamar) بنجاح. وكان بنك الائتمان قد دشن مطلع نوفمبر الماضي مشروع "موقع الطوارئ والكوارث لحفظ النسخ الاحتياطية للبيانات" بالتعاون والتنسيق مع شركتي مايكروسوفت و(Dell EMC) العالميتين.

وشمل المشروع حفظ النسخ الاحتياطية للبيانات عبر السحابة الالكترونية بشركة مايكروسوفت، ليكون "الائتمان" من اوائل الجهات التي لديها موقع للطوارئ والكوارث عبر السحابة الالكترونية واول جهة في الكويت تستخدم تكنولوجيا Avamar Backup Cloud Technology عبر السحابة الالكترونية الخاصة بشركة مايكروسوفت.