

# بعد لقاء الرئيس التنفيذي للمكتب عمدة لندن: مكتب الاستثمار الكويتي يعتبر ركيزة من ركائز الاستثمار الدولي



بيان انتخابات عيد الرشيدى فى مكتب الاستئمار الاجنبى الكويتى ببلدان

لندن - كونا: أشاد عمدة لندن الدرمان نيكولاوس انستي امس، بالدور الكبير الذي يلعبه مكتب هيئة الاستثمار الكويتي في لندن باعتباره ركيزة من ركائز الاستثمار الدولي.

جاء ذلك في تصريح صحافي لـ «كونا» عقب زيارته لمكتب الاستثمار الكويتي في لندن ولقاءه الرئيس التنفيذي للمكتب عبد الرشيد.

وقال انستي ان مكتب الاستثمار الكويتي في لندن يقوم بدور حيوي في تعزيز العلاقات المتينة بين بريطانيا والكويت اضافة الى تسجيله منذ اكثر من نصف قرن نجاحات متواالية بفضل الخطط المدروسة والأداء المتميز للقائمين والعاملين عليه.

وأضاف ان عمل مكتب الاستثمار تميز بالانضباط والالتزام بالقوانين وضوابط الحي المالي، مشيرا الى انه يعد اول الصناديق الاستثمارية المتمعة بالحسانة السيادية.

ويشغل انستي منصب عمدة هي لندن المالي 682 حيث انتخب في الـ 29 من سبتمبر العام الماضي وزاول مهام منصبه رسميًا في الـ 13 من فبراير الماضي.

من جهته قال رئيس مكتب الهيئة العامة للاستثمار في لندن عبد الرشيد، ان زيارة العمدة انستي الى المكتب جاءت في إطار التعاون المشترك وتتنسيق الجهود الثنائية بين مكتب الهيئة وعمادة الحي المالي.

وأضاف انه قام بتقديم شرح لعمدة الحي المالي تركزت على توضيح مجالات الاستثمار

**الجمان": 22 سهما إسلاميا حققت مكاسب بلغ متوسطها 8,8% خلال فبراير الماضي**

السوق - ٢٢ سهم بقيمة ٤٢,٥٪ من إجمالي الأسماء الإسلامية خال شهر فبراير الماضي.  
وأضاف أن أكثر الأسهم الإسلامية تحقيقاً للمكاسب «ميرد» بمعدل ٤٢,١٪ تلاه «الدولي» بمعدل ٢١,٣٪ ثم «الصفوة» بمعدل ١٤,٨٪.  
 وأشار إلى أن أقل الأسهم الإسلامية تحقيقاً للمكاسب كان من نصيب «أركان» بمعدل ١,٥٪ تلاه «التجارية» بمعدل ١,٨٪ ثم «أبيار» بمعدل ١,٨٪.  
 وبين أن أكثر الأسهم الإسلامية تجدلاً للخسائر (مدار) بنسبة ٢٢,٩٪ و«تمويل خليج» بخسائر ١٥,٣٪ و«استهلاكية» بخسائر ١٣,٢٪.  
 وأضاف أن أقل الأسهم تجدلاً للخسائر «الأولى» بمعدل ١,٩٪ و«صلبوخ» بمعدل ٢,٤٪ و«المدينة» بمعدل ٢,٧٪.  
 يذكر أنه تم اخذ حقوق الأسماء خلال الفترة بالاعتبار عند حساب معدل ارتفاعها أو انخفاضها.

**قيمة إيجار المكاتب 6 دنانير للمتر في وسط المدينة وبسبب تداعيات الأزمة المالية**

# ميد": ٥٠% نسبة الانخفاض في إيجارات العقارات التجارية بالكويت في 2009

أشارت «ميد» في تقرير مثير حول قيمة الإيجارات التجارية في الكويت إلى انخفاض القيمة الإيجارية بنسبة 50٪ وذلك على خلفية انخفاض الطلب بسبب تداعيات الأزمة المالية العالمية، حيث أشار التقرير إلى أن الكويت تواجه سنوات من العرض المفرط في سوق العقارات التجارية، مع ارتفاع أسعار تأجير المساحات المكتبة في الكويت بوسط المدينة والذي انخفض بالفعل إلى نصف ذروة ارتفاعه لعام 2008، فالعرض يفوق الطلب بكل بساطة.

وأرجع التقرير تراجع الأداء بسبب سنوات من الجمود السياسي والركود الاقتصادي في تقدير نشاط الشركات في الدولة والتي بدورها أثرت على الطلب على العقارات حيث فضلت العديد من كبريات الشركات الغربية اختيار مكاتب فرعية فقط في الكويت، متذكرةً أماكن أخرى مثل الإمارات كمقارن لعملائها الرئيسية.

وأشارت «ميد» في تحليلها إلى أن سعر المتر المربع المكتبي في وسط المدينة بلغ 6 دنانير للمتر المربع مقارنة بـ 12 ديناراً للمتر المربع في عام 2008، مستدركةً أن الاحتياجات السنوية لمساحات المكاتب الجديدة في وسط المدينة تراوحت في المتوسط بين 40 و 60 ألف متر مربع ما بين عامي 2003 و 2009 وذلك وفقاً لما أعلنه مدير شركة «دي تي زد» العقارية دوغلاس غراي.

ويشير الفائض في العرض إلى حقيقة أن الإيجارات قد شهدت هبوطاً حاداً منذ عام 2008، حيث وصلت لحوالي 12 ديناراً (41 دولاراً) للمتر المربع، وهو ما يعني أن هناك هبوطاً حاداً تشهده الإيجارات بنسبة 50٪ في الكويت بوسط المدينة، حيث يمكن الآن الحصول على مساحة مكتبية بـ 22 ديناراً.



«زين الأردن» تدرس عروض شركات عالمية لإدخال خدمات الجيل الرابع

# «بھارتی» تفاوض «SBI» الہندی لتمويل جزء من صفقة «زين افريقيا»

قال رئيس مجلس إدارة بنك SBI الهندي بي بهات ان شركة بهاراتي ارتيل تجري مفاوضات مع البنك لتمويل جزء من صفقتها مع شركة «زين» للاستحواذ على أصولها في القارة الأفريقية. وحدث بهذه رئيس اكبر بنك تجاري في الهند جاء خلال لقاء صحافي مع جريدة تليغراف الهندية الذي تطرق فيه الى ضرورة سماح الحكومة الهندية لزيادة رؤوس اموال البنوك الهندية لتساعدها في عمليات الإقراض المستقبلية. من جهة اخرى، قالت شركة «زين» الأردن للاتصالات المتنقلة انها تدرس مع شركات عالمية عددا من العروض لادخال خدمات الجيل الرابع في مجال عملها في السوق الأردنية. وأوضح الرئيس التنفيذي لزينالأردن د.عبدالمالك الجابر امس في تصريح لـ «كونا» ان شركات عالمية ابرزها «موتورولا» و«اريكسون» و«هواوي» و«نوكييا» خاطبت زين لبحث احتياجات الشركة فيما يتعلق بتهيئة البنية التحتية استعدادا لادخال التقنية الجديدة وتطبيقاتها. ووصف الجابر التقنية الجديدة بأنها ثورة في صناعة الاتصالات الخلوية في العالم والخطوة المقبلة في تقنيات

# في تقرير لـ "جلوبال" حول أوضاع العقار في دول الخليج

# عام ازتعاش الحقيقى لسوق العقار فى الكويت 2010

بواحد الارتفاع للعام 2010. ووفقاً لخبراء السوق «من المحتمل أن يمثل العام 2010 عام الارتفاع الحقيقي في سوق العقارات خاصة في ظل النهج الذي تتبناه الحكومة لتدشين مشاريع تنمية عاملة في خطوة من شأنها أن تحفز نمو جميع القطاعات بما فيها قطاع العقارات بوصفه المستفيد الأول وخصوصاً العقارات السكنية، بال مضي قدماً، يتوقع أن تشهد أسعار العقارات السكنية ارتفاعاً يتراوح ما بين 10 و 15% خلال النصف الأول من العام 2010 مدعاً إلى التمويل المتاح لها من خلال البنوك العاملة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. على أي حال، سوف يواصل قطاع العقارات السكنية أداء دوره الأساسي في النشاط العقاري. كذلك، سوف يظل النمو السكاني المستمر بين المواطنين الكويتيين يعكس نقصاً في المعروض من العقارات في السوق. وقال التقرير إن النظرة لارتفاع سلبية فيما يتعلق بقطاع الاستثمار على المدى القصير إلى المتوسط. فمن المتوقع أن يمر هذا القطاع بفترة من الركود على المدى القصير قبل أن يبدأ موجة أخرى من الانخفاضات قبيل موسم العطلة الصيفية والتي يتزامن مع تسليم المعروض الجديد من العقارات، وقد أدى الاستثمار في مراولة أنشطة البناء إلى زيادة المعروض من العقارات والذي لن يستطيع أن يواكب الطلب المتزايد خلال الفترة المقبلة. ومن ثم، فمن المحتمل أن تنخفض قيمة الإيجارات في حدود 5 و 10٪، خاصة في العقارات المخصصة لكل من ذوي الدخل المتوسط والمترتفع، نظراً لزيادة معدلات العقارات الشاغرة.

وبالنظر إلى المستقبل، تستبعد أن يتشهد هذا القطاع انتعاشًا سريعاً، ولكن حدوث أي انتعاش سيكون مرتبطة بتنفيذ الخطط التي أعلنت عنها الحكومة والرامية إلى انتعاش النمو الاقتصادي عموماً، ونتيجة لذلك سيكون هذا الانتعاش مرتبطاً بزيادة الطلب على القوة العاملة الأجنبية.

وفي هذه الحالة فقط، من الممكن أن يبدأ قطاع الاستثمار في الانتعاش. وقال التقرير إن النظرة إلى قطاع العقارات التجارية لاتزال سلبية، فمن المتوقع أن تبقى قيمة الإيجارات في حالة ركود عند مستوياتها الحالية في مناطق مختلفة من البلاد مع ميلها أكثر نحو الانخفاض خلال النصف الأول من العام 2010. علاوة على ذلك، سوف يفرض تسليم المعروض الجديد من العقارات مزيداً من الضغوط لانخفاض قيمة الإيجارات في كل من عقارات التجزئة والمساحات المكتبية.

لذا، فإن أي انتعاش سيكون مرتبطاً مباشرةً بالنشاط الاقتصادي ومؤشرات النمو الاقتصادي. وبينما على ذلك، فلن يشهد أي انتعاش حقيقي في هذا القطاع قبل نهاية العام 2010 أو النصف الأول من العام 2011.

ويبين التقرير ان قطاع العقارات السكنية في عمان كان يعتمد على الطلب المحلي إلى حد كبير، ويستمر عدد السكان في عمان في التزايد، وبشكل العماينيون دون سن الرابعة عشرة سنة حوالي 43٪ من السكان. وتقدر مصادر القطاع العقاري أنه يلزم توفير من 20 ألف إلى 25 ألف وحدة في خلال السنوات القليلة المقبلة للإبقاء بالطلب المتزايد على الوحدات السكنية. ولذلك لازال نظرتنا لقطاع العقارات التجارية مستقرة.

وعلى صعيد المساحات المكتبية، قال التقرير ان النظرة الى المساحات المكتبية على المدى القصير مستقرة.

وتتوقع أن يكون الطلب متدينا على المساحات المكتبية في العام 2010 مع اتجاهه نحو الارتفاع قبيل نهاية العام وفقاً للأداء الاقتصادي الفعلي. وعلى المدى البعيد، من المحتمل أن يشهد القطاع عملية تصحيح مع تسليم 200 ألف متر مربع من المساحات المكتبية في مسقط بحلول العام 2012، وسترتبط مواكبة هذا المعروض للطلب المتزايد بالنشاط الاقتصادي.

أن تزداد مساحتها بمعدل يتراوح بين 15% و20% في غضون الأعوام الخمسة المقبلة، ونتيجة للتركيز على توفير بيئة عالية الجودة، تضم بعض المدن مثل الرياض وجدة مناطق بها مبانٌ قديمة والتي ما زالت لا تلقى طلباً عليها، على الرغم من أن الحكومة قد عملت جاهدة على توفير بنية تحتية أفضل لمرافق الأعمال فإن هذا التطوير سيحتاج وقتاً حتى تظهر نتائجه. وتوقع طرح حوالي 30 مليون متر مربع من المساحات المكتبية الإضافية في دبي بنهاية العام 2011، مما سيرفع من معدلات الوحدات العقارية الشاغرة ويدفع قيمة الإيجارات إلى الانخفاض. وما زالت قيمة الإيجار المنخفضة في دبي تجذب المقيمين في أبوظبي للؤدي إلى انخفاض أسعار العقارات والإيجارات. إضافة إلى ذلك، سوف تؤدي عمليات التسلیم الجديدة خلال العام 2010 من المشاريع مثل مشروع مارينا سكوير، وصن وسكاي تاور، والبندر، إلى مزيد من الانخفاض في الإيجارات، مما سيعزّز الطلب على الوحدات هناك طلب من التمويل مدعومية. ومن 1,050 مليون درهماً في عام 2015، حيث يشكل بنحو 7% من إجمالي التأمين على المنازل في دبي، حيث يمثل 30% من المليارات التي يشهدها ميزداً في التجاري الجديدة.

**تقارير**

استعرض تقرير صادر عن بيت الاستثمار العالمي «جلوبل» الأوضاع الحالية والمستقبلية لسوق العقار في دول الخليج، وبرز المتغيرات التي ستدفع سوق العقار في بعض الدول إلى الانتعاش خاصة في الكويت والسويدية، والعوامل التي حدت من ارتفاع أسعار الإيجارات في مختلف قطاعات العقار، هذا بالإضافة إلى توقيع التقرير عدم حدوث انتعاش لسوق العقار في دولة الإمارات بسبب الزيادات الجديدة في المعرض في ظل أزمة تعاني منها القطاعات العقارية بشكل عام.

وذكر تقرير «جلوبل» أن أهم التطورات التي حدثت خلال الرابع من 2009 في الكويت تتمثل في الإعلان عن موازنة توسعية للعام 2010/2011 بعجز متوقع مقداره 7,4 مليارات دينار، حيث بلغ إجمالي النفقات المقدرة في الموازنة المعدلة 16,16 مليار دينار، بزيادة مقدارها 33,4٪، مقارنة باجمالي النفقات المقدرة في موازنة العام 2009/2010 بـ 12,12 مليار دينار. وذكر التقرير أن الموازنة ركزت على الإنفاق الرأسمالي أحذة بعين الاعتبار المشاريع الضخمة التي أعلنتها الكويت عن تنفيذها في إطار خطة التنمية لعام 2013/2014. كما وافقت الحكومة على تحصيص مبلغ 4,78 مليارات دينار للإنفاق على المشروعات خلال السنة المالية الأولى (2010/2011). وتوقيع التقرير أن يستفيد القطاع العقاري من هذا الإنفاق الرأسمالي في حال تنفيذه فعلياً. وتتضمن خطة التنمية تنفيذ الكثير من المشاريع العملاقة مثل مشروع إنشاء مدينة الحرير، مركز الأعمال الجديد للكويت والذي تبلغ تكلفته 77 مليار دولار، ومشروع شبكة السكك الحديد ومترو الأنفاق، كما تغطي الخطة نفقات إضافية لإنشاء المدن الجديدة، والبنية التحتية، وتوفير الخدمات خاصة خدمات الصحة والتعليم إضافة إلى الاستثمار في قطاع النفط.

**السعودية**

وفي المملكة العربية السعودية، ذكر التقرير انه وفقاً لبيان أدى به مؤخراً بعض المسؤولين في الحكومة، من المحتلم تطبيق قانون الرهن العقاري الذي طال انتظاره، خلال الشهور القليلة المقبلة. فمن المتوقع أن يمثل هذا القانون خطوة تاريخية في سبيل تطوير مناخ التمويل العقاري في المملكة حيث تنتظر المؤسسات المالية صدور هذا القانون بفارغ الصبر لافتتاح أكبر حصة من قطاع الرهن العقاري السعودي التي تقدر حالياً بنسبة 1,5٪ من الناتج المحلي الإجمالي. إضافة إلى كونه سيسمح في تنمية الأعمال التجارية للمؤسسات المالية، سيؤدي أيضاً تزايد نشاط القطاع العقاري إلى تزايد نشاط الأعمال التجارية التابعة له (الأستانة، والتأمين، وإلى ما غير ذلك). وسيتيح هذا القانون فور تنفيذه فرصاً أكبر للاطلاع على حقوق ملكية العقارات والتفضيلات المتعلقة بالإطار التنظيمي بشكل عام.

من المتوقع أن تشارك مؤسسات مالية أخرى مثل البنوك مشاركة إيجابية في التمويل العقاري الذي تهيمن عليه تسهيلات صندوق التنمية العقارية خاصة بعد حصولها على مزيد من التوضيحات من خلال قانون الرهن العقاري بشأن حقوق المؤسسات المالية في حالة تخلف العملاء عن السداد. علاوة على توسيع المحفظة الائتمانية للبنوك، سوف يتيح أيضاً قانون الرهن العقاري فرصة لتنوع الميزانيات العمومية للبنوك.

وهي سوق الإمارات العربية المتحدة، لفت التقرير إلى أن مجلس إدارة شركة «إعمار» ألغى عملية الاندماج مع شركة ديم، القابضة التي أعلنت عنها في يونيو 2009 الماضي، وعن أهم التطورات التي حدثت خلال الربع الرابع من 2009 في عمان، توقع التقرير أن ينموا الاقتصاد العماني بمعدل 3% من حيث القيمة الحقيقة خلال العام 2010، نظراً لاستقراره من أسعار النفط الخام المتغيرة، والإنفاق الحكومي.

مشيراً إلى أن عدم الجدوى الاقتصادي كان السبب الأساسى لاتخاذ هذا القرار. ونعتقد أن هذا القرار يمثل قراراً إيجابياً لمساهمي إعمار، حيث أثارت عملية الاندماج التى كان من المزمع تنفيذها مخاوف المساهمين بشأن الانخفاض فى الملكية، والجدوى الاقتصادية للكيان الجديد المدمج.

إضافة إلى ذلك، من المتوقع أن يعزز ارتفاع عدد السائحين الوافدين إلى عمان وزيادة الاستثمار الأجنبى المباشر أداء الاقتصاد العمانى. وسوف تستفيد جميع قطاعات الاقتصاد من هذا التفو بـما فيها قطاع العقارات والبناء والتشييد، حيث يعزى ذلك بصفة أساسية إلى

وقال التقرير انه على صعيد مملكة البحرين، فرضت الزيادة في المعروض من العقارات التي تستهدف فئة ذوي الدخل المرتفع ضغوطاً أدت إلى انخفاض الأسعار والإيجارات. وتوقع التقرير أن يشهد الطلب على العقارات السكنية المخصصة لذوي الدخل المتوسط والمنخفض انتعاشاً بالنظر إلى النقص في المعروض العقاري. ومن جهة المساحات المكتبية، ما زال الطلب على سوق المكاتب في البحرين ضعيفاً كما تم إلغاء أو تأجيل العديد من المشروعات. وأشار تقرير صدر مؤخراً عن شركة «دي تي زد» DTZ إلى أن 271 ألف مربع من المساحة المكتبية المخطط لتطويرها قد ألغيت خلال العام الماضي. وتدعى حركة العبور من جسر السعودية، نمو سوق عقارات التجزئة في البحرين. ويتوقع أن يبدأ في وقت قريب إنشاء جسر آخر يربط البحرين بقطر.

### العقارات السكنية

وتوقع التقرير أن تشهد سوق العقارات السكنية في الكويت ارتفاعاً تدريجياً في الأسعار حيث بدأت تظهر

ان الحكومة سوف تواصل الإنفاق على مسروقات البترولية التحتية لتحقيق التنويع الاقتصادي. وبالمضي قدماً، يتوقع أن تبلغ قيمة قطاع البناء والتشييد في عمان 1,57 مليار ريال عماني بحلول العام 2013 أي بزيادة سنوية تبلغ 7,2%.

### قطر

وعن السوق العقاري القطري، قال التقرير إن أمير دولة قطر الشیخ حمد بن خلیفة آل ثانی أصدر القانون رقم 2 لسنة 2010 الذي يقضی بتعديل بعض أحكام القانون رقم 4 لسنة 2008 بشأن إيجار العقارات. وقد أبقى قانون الإيجارات الجديد على معظم الأحكام التي وردت في القانون الصادر في عام 2008 باستثناء تلك التي تنص على أن المالك سوف تكون لهم من الآن فصاعداً حرية زيادة قيمة الإيجارات السكنية. ومن ناحية أخرى، جمد القانون أسعار إيجارات المحلات والمباني التجارية الأخرى لمدة سنة وحتى فبراير 2011. ولكن هذه الخطوة لن يكون لها تأثير كبير على رفع قيمة الإيجارات بشكل ملحوظ. فنحن ما زلنا نتوقع أن العوامل الأساسية للعرض والطلب ستتحكم في ارتفاع في

**أسهل الاتصالات في دليل الخارج (أغسطس ٢٠١٧) مستلزمات مقدمة**

بمكان ملاحظة أن قيمة الأحياء التجارية القيمة قد من الانخفاض على المدى إلى التحول أو الانتقال من القديم إلى الواقع الرئيسي وقال التقرير أنه نظراً لارتفاع الأسعار في السعودية تدفع السكنية المملوكة للملك مستمر على المعروض من العقاري في المملكة العربية السعودية أن يتراوح الطلب بين وحدة سكنية حتى حلوة ويعكس أيضاً اهتمام المشترين بالسوق واستحواذهم عليه عدد السكان السعوديين وهو 60٪ من إجمالي السكان) الأحياء للطلب. وذكر أن المساحات المطلوبية في المملكة العربية السعودية املايين متر مربع اتسعت وأدّى بفضل تنفيذ المشاريع مثل الملك عبدالله المالي (الذي بدأ في العام 2010 في إنشاء مدن جديدة في مختلف أنحاء المملكة) والملك سلمان بن عبد العز

الاستمرار في تسليم المشاريع والوحدات السكنية الجديدة إلى زيادة المعروض بمعدلات تفوق معدلات الزيادة في الطلب، ونتيجة لذلك فقد تشهد أسعار الإيجارات سلسلة أخرى من عمليات التصحيح. ويتوقف ذلك بصفة أساسية على الأداء الاقتصادي والنشاط التجاري.

وتوقع التقرير أن تشهد قيمة إيجارات المساحات المكتبية مزيداً من الانخفاض على المدى المتوسط نتيجة لتسليم المعروض الجديد وارتفاع نسبة المساحات الشاغرة. ويترافق متوسط معدلات إشغال المساحات المكتبية في الوقت الحالي بين 85 و90٪. ومن جهة المعروض، يقدر أن يكون قد تم تسليم حوالي نحو 350 ألف متر مربع من المساحات المكتبية من الفئة «A» في الربع الرابع من العام 2009. ونتيجة لذلك، من المقدر أن تشهد قيمة الإيجارات مزيداً من الانخفاض إذا لم يقابل هذا المعروض بزيادة في الطلب وهو ما يتوقف بصفة أساسية على الظروف الاقتصادية العامة في الفترة من 2010 إلى 2015.

فيما يتعلق بالشقق السكنية المخصصة لفئة الطبقة المتوسطة في قطر، توقع التقرير أن تصل أسعار الإيجارات إلى مستوى القاع لستقرار خلال النصف الأول من العام 2010 دون المزيد من الانخفاضات الحادة. وعلى صعيد المعروض، سوف يظل المعروض من الشقق السكنية المخصصة لفئة الطبقة المتوسطة يشهد نقصاً، إذ تتركز معظم المشاريع تقريباً في قطاع العقارات المخصصة لذوي الدخل المرتفع، لذا سوف تبقى قيمة الإيجارات عند مستوياتها على المدى القصير إلى المتوسط مع إمكانية ارتفاعها في المدى الطويل وفقاً للظروف الاقتصادية العامة إضافة إلى التركيبة السكانية.

وفيما يتعلق بالشقق والفلات السكنية المخصصة لذوي الدخل المرتفع، توقع التقرير أن تقترب أسعار الإيجارات الحالية من مستوى القاع كما نسبت بعد ان تشهد مزيداً من عمليات التصحيح الحادة، لذا فإن النظرة المستقبلية لهذا القطاع مستقرة.