على هامش ندوة أقامتها الجمعية الاقتصادية بعنوان "أزمة التسويق العقاري في ظل الأوضاع الراهنة"

عقاريون: طرح الحكومة أراضي جديدة وإعادة النظر في قانوني 8 و9 الحل الأمثل لارتفاع أسعار السكن

أكد رئيس اتحاد العقاريين توفيق الجراح ان القطاع العقاري مازال يواجه تحديات كبيرة في ظل استمرار تبعات الأزمة المالية العالمية على السوق المحلي ووجود بعض القوانين التي تحد من تطوير العقارات في القطاع السكني الخاص.

وقال الجراح في ندوة أقامتها الجمعية الاقتصادية الكويتية أمس تحت عنوان «ازمة التسويق العقاري في ظل الاوضاع الراهنة» ان عمليات التأجير في القطاع العقاري أصبحت ممتازة ولا يوجد اي ملاحظات عليها لكن توجد تحديات بخصوص تملك العقار للمواطنين بهدف السكن بعد صدور قانوني 8 و9 لعام 2008 اللذين يمنعان شركات التطوير العقاري والبنوك من تمويل وبناء الوحدات السكنية في مناطق السكن الخاص.

وأوضح ان تلك القوانين وضعت لخدمة هدف سام وهو الحد من ارتفاع الأسعار في القطاع السكني الخاص وتمكين المواطن من اقتناء البيت المناسب له بقيمة معقولة ولكن ما حدث بعد تطبيق تلك القوانين هو زيادة مطردة في أسعار الأراضي والمساكن.

ولفت الجراح الى ان السبب في ذلك يرجع الى ان العرض لا يوازي الطلب في السوق العقاري حاليا وبات بناء بيت العمر يكلف المواطن مبالغ كبيرة في ظل عدم وجود تمويل كاف من البنوك له تساعده على ذلك.

وأكد انه من الضروري ان يتم مراعاة العرض والطلب قبل مناقشة موضوع ما اذا كانت الأسعار مرتفعة ام منخفضة وهذا ما لم يتم التطرق اليه عندما قام المشرع بتشريع قانوني 8 و9 لعام 2008.

وقال ان حل مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي في القطاع السكني الخاص يكمن في طرح اراض جديدة في السوق من قبل الحكومة لتوازن ما بين العرض والطلب وبتمكين القطاع الخاص من مساعدة المواطنين ببناء اراضيهم بطريقة اقتصادية وذات جودة عالية كما كان الحال قبل اقرار تلك القوانين.

المضاربات العشوائية

وحول المضاربات العشوائية التي ينفذها بعض السماسرة بهدف الربح قال انه يجب التفريق بين شركات التطوير العقاري التي يكون هدفها فقط بناء الارض وعرضه في السوق بأسعار مناسبة لجميع المواطنين والسماسرة.

أحمد معرفي متوسطا توفيق الجراح وحسين الحريتي وعبدالرحمن الحمود وسعود الأيوب (متين غوزال)

الجراح: ضرورة تعاون الحكومة والقطاع الخاص لإيجاد المزيد من المساكن للمواطنين

الحريتي: مجلس الأمة «أياديه ممدودة» لأي اقتراح

الحمود: ضرورة تطوير الأدوات العقارية

الأيوب: قلة الأراضي المتوافرة للبيع وعدم قدرة القطاع الخاص على تطوير أراض جديدة وراء ارتفاع أسعار العقار السكني

وأكد ان جميع المطورين العقاريين لا يحبذون فكرة «احتكار الأراضي» لانها غير مجدية لهم بل على العكس من ذلك هم يطورون الأراضي لمصلحة المواطنين وبزمن قياسي ضاربا مثلا بعمليات التطوير السابقة بجنوب السرة والمنقف والعقيلة وغرب الفنطاس.

ودعا الجراح الحكومة والقطاع الخاص الى تعاون اكبر من اجل إيجاد المزيد من المساكن للمواطنين الراغبين في بيت العمر واعادة النظر في قانوني 8 و9 لعام 2008 بما يتماشى مع الوضع الحالي للسوق من اجل تنشيط القطاع الذي يعاني من ركود وزيادة في الأسعار.

احتكار الأراضي

من جانبه قال رئيس اللجنة التشريعية والقانونية في مجلس الأمة النائب حسين الحريتي في كلمته خلال الندوة ان المجلس عندما اقر قانوني 8 و9 لعام 2008 انما اراد وضع حد لمشكلة احتكار الأراضي من قبل بعض الجهات التي كانت تشتري مساحات واسعة وتحتفظ بها حتى يرتفع سعرها في المستقبل.

واضاف الحريتي ان القانونين وضعا من اجل خدمة المواطن والتوفير عليه «لكن هذا لا يمنع من ان تكون هناك بعض التحديات التي يجب اعادة النظر في كيفية مواجهتها بعد تطبيق هذين القانونين».

وشدد على ان مجلس الأمة «أياديه ممدودة» لأي اقتراح من شأنه ان يحسن من القوانين العقارية الموجودة بما يكفل ايجاد مسكن مناسب لكل مواطن وتقليل مدة الانتظار على جداول الطلبات الاسكانية.

واكد ان اللجنة التشريعية البرلمانية على استعداد لسماع كافة وجهات النظر حول قانوني 8 و9 لعام 2008 والتعديل عليهما اذا رأت اللجنة ضرورة لذلك.

وتطرق الحريتي الى ادخال المستثمر الأجنبي على خط التملك الحر للعقار في الكويت، مشددا على ضرورة ايجاد بيئة مناسبة لجذب رؤوس الأموال الأجنبية للاستثمار في السوق الكويتي.

كما طالب بتعديل بعض قوانين التسجيل العقاري وايجاد المعلومات الدقيقة حول وضع السوق من قبل المختصين في هذا المجال لاسيما جمعيات النفع العام والاتحادات المعنية بالشأن العقاري في الكويت لكي يتم اعطاء صورة واضحة لنواب مجلس الأمة حول التحديات التي تواجه هذا القطاع.

الأدوات العقارية

من جهته قال مدير عام شركة المستثمر العقاري عبدالرحمن الحمود ان هناك ضرورة ملحة لتطوير الأدوات العقارية التي تساهم في تطوير اداء مثل انشاء هيئة عامة لتنظيم العقار على غرار الهيئات الأخرى كالزراعة والبيئة، اضافة الى وجود معلومات دقيقة ومحدثة عن تحركات العقار بصورة شهرية.

واضاف الحمود ان المتبع في معظم الدول المجاورة هو اعطاء الفرصة للقطاع الخاص من تطوير عقارات سكنية لأنها الوحيدة القادرة على توفير السكن المناسب بالقيمة المناسبة للمواطنين.

وذكر انه بعد اقرار بعض القوانين المحلية فإن المطور العقاري اصبح اتجاهه في الاستثمار خارج الكويت بدلا من تطوير الاراضي المحلية داعيا الى توفير المزيد من المساحات لخدمة القطاع السكني لاسيما ان الحكومة تملك ما لا يقل عن 90٪ من الاراضي التي يمكن التطوير فيها.

ولفت الى ان الشركات العقارية هي اول من لبى نداء صاحب السمو الأمير لتحويل الكويت الى مركز مالي وتجاري في المنطقة من خلال تطوير اراض تجارية واستثمارية لاسيما بناء الابراج التجارية على احدث المواصفات لجذب المستثمرين الى الكويت وايجاد بيئة عمل مناسبة لهم.

وتمنى الحمود على الحكومة دعم هذا القطاع الحيوي من خلال فتح المجال امامه مرة اخرى بتطوير الاراضي السكنية في مناطق السكن الخاص من جديد والتفكير بتعديل بعض مواد القانون التي تمنع الشركات العقارية من استثمار اموالها محليا.

تحديات عقارية

وعن التحديات التي تواجهها الشركات العقارية المحلية قال نائب العضو المنتدب لشركة الخليج للخدمات العقارية سعود الايوب ان شركات التطوير العقاري اضطرت بعد صدور قانوني 8 و9 لعام 2008 الى الخروج من السوق المحلي وايجاد فرص جديدة في دول خليجية مجاورة.

واضاف ان السبب وراء ارتفاع اسعار العقار السكني المحلي حاليا هو قلة الاراضي المتوافرة للبيع وعدم قدرة القطاع الخاص لتطوير اراض جديدة ما ادى الى ارتفاع الأسعار بدلا من انخفاضها.

وذكر الأيوب ان القطاع العقاري لا يطالب بإلغاء القانونين لكن بتعديل بعض موادهما بما يتماشى مع مصلحة المواطن الذي لا يتمكن من الحصول على تمويل مناسب لبناء مسكنه حاليا داعيا الى فرض عقوبات على المضاربين العقاريين واستثناء الشركات الجادة في تطوير الاراضي.

يذكر أن محكمة الاستئناف حكمت قبل اشهر بعدم خضوع البنوك الاسلامية للقانونين رقمي 8 و9 لسنة 2008 بشأن حظر تعامل البنوك على عقارات السكن الخاص ما يخول البنوك الاسلامية فقط من ممارسة عمليات التمويل لهذا القطاع.

● محمود فاروق

"دار الظبي" تسعى لسداد باقي الأقساط لتمتلك جزيرة الريم

المطوع: البلد يسير بالبركة والسيولة مكدسة في البنوك

أكد نائب رئيس مجلس الإدارة لشركة دار الظبي القابضة فيصل المطوع ان خطة التنمية مازالت على الورق بل انها دخلت في نفق صعب مع تصاعد حدة التأزيم والخلافات السياسية، منوها الى أنه كانت هناك احتفالات بافتتاح مشاريع طرق بـ 6 ملايين دينار وهذا لا يعد خطة تنمية بل ان خطة التنمية تكمن في طرح المشاريع الكبرى.

جاءت تصريحات المطوع على هامش الجمعية العمومية للشركة المنعقدة أمس بنسبة حضور 93,5٪، مضيفا أن ما تم طرحه بمشاريع خطة التنمية والمتمثل في مشروعين هما شركة البيوت المنخفضة التكاليف وشركة الضمان الصحي تم سحبهما وذلك لغياب الدراسات الجيدة، إضافة الى أن هناك موظفين حكوميين هم الذين يضعون المشاريع للقطاع الخاص، لافتا الى انه لا تتم استشارة القطاع الخاص عند طرح هذه المشاريع، بل يتم تهميشه مما أدى الى «خربطة» البلد.

وزاد قائلا: «أصبح البلد يسير بالبركة والسيولة مكدسة في البنوك الأجنبية والدول الأجنبية ونحن مثل الذين يحملون المياه فوق ظهورهم ولا يشربون منها».

وبسؤاله عن التراجعات التي يشهدها سوق الكويت للأوراق المالية قال المطوع ان السوق بلا راع، ولا يوجد من يهتم به، مشيرا الى أن جميع الدول المتقدمة تضع الاقتصاد في مقدمة أولوياتها بينما الكويت تضع الاقتصاد في آخر اهتماماتها، فلا يوجد احد مسؤول عن الاقتصاد في البلد ولا احد يسأل ماذا يحدث في الاقتصاد الكويتي، فهناك إهمال منقطع النظير في الاقتصاد الكويتي، رغم أن الدولة لديها ما يقارب ثلث تريليون دولار في الوقت الذي نعتمد على الدخل النفطي كمورد أساسي للبلاد.

واستشهد المطوع بتصريحات احد المسؤولين والتي تشير الى أن البنوك مستمرة في أخذ المخصصات وهذا ما يعني أن الأصول مازالت تنخفض قيمتها وهي أساسا أصول مرهونة للقطاع المصرفي والمالي ويعني ان اخذ المزيد من المخصصات يعني المزيد من الخسائر، لافتا الى أننا ككرة الثلج التي تتدرج وتكبر مما سيؤدي الى سقوطنا الى الهاوية، مطالبا المسؤولين في الإدارة الحكومية بأن يضعوا الاقتصاد في مقدمة أولوياتهم.

وحول أوضاع الشركات في السوق قال ان الشركات الاستثمارية والعقارية تسدد التزاماتها المالية وفوائدها من خلال تسييل أصول مستمرة قيمتها في الانخفاض، مستدركا بأنه إذا لم تنتبه الدولة لهذا الأمر فستسقط المزيد من الشركات.

وفيما يتعلق بقرار البنك المركزي والخاص بفصل نشاط التمويل عن الاستثمار قال ان الشركة أرسلت الى بنك الكويت المركزي طلبا للتخلي عن نظام التمويل الى حين بلورة الوضع في هيئة سوق المال التي ستحدد النظام الموحد لشركات الاستثمار.

وقال في تقرير الشركة السنوي، انجازات الشركة خلال العام الماضي، لقد سعت الشركة ومنذ تأسيسها لتثبيت أقدامها في مجال التطوير العقاري في مدينة أبوظبي الواعدة بالفرص الاستثمارية وفي سبيل تحقيق ذلك فقد أقدمت الشركة في عام 2008 على شراء 5 قطع أراض مختلفة الاستخدامات في جزيرة الريم التابعة لمدينة أبوظبي وذلك لغرض تطويرها وبيع الوحدات العقارية الناتجة عن التطوير. واضاف: لقد دأبت الشركة في البحث عن أفضل الاستشاريين لوضع التصاميم واستخراج التراخيص اللازمة لتنفيذ أعمال البناء، إلا أن الأزمة المالية العالمية وآثارها المتزايدة على المنطقة أدت إلى تدهور ثقة العملاء في الاستثمار في المشاريع العقارية في منطقة دول الخليج العربية بشكل عام وفي مدينتي دبي وأبوظبي بشكل خاص حالت دون البدء بأعمال تنفيذ هذا المشروع.

الى ذلك وافقت الجمعية العمومية على جميع بنود جدول الأعمال وصادقت على تقريري مجلس الإدارة ومراقبي الحسابات والميزانية العامة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010، والموافقة على بيع قطعة أرض أو أكثر من أراضي شركة دار الظبي العقارية لأي طرف سواء لمساهمي الشركة أو غيرهم لسداد باقي ثمن الأرض والديون المرتبطة بها.

وانتخبت الجمعية العمومية مجلس ادارة جديدا ضم كلا من: خالد فيصل المطوع، وفيصل علي عبدالوهاب المطوع، وعبدالرحمن سعيد غانم، ومحمد حمد المطوع وشركة الكازار التي تمثلها هنادي الصالح، وجاء كل من خالد صلاح الأيوب وعبدالعزيز نادر العيسى كعضوين احتياطيين في المجلس الجديد.

● شريف حمدي

فيصل المطوع مترئسا العمومية (محمد ماهر)

11,7 مليون دينار خسائر الشركة في 2010

"الصفاة العقارية" تتفاوض لإعادة هيكلة مديونيتها مع "بيتك" و"التجاري"

كشف رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة الصفاة العقارية مشاري الخالد عن المفاوضات التي تجريها الشركة حاليا لجدولة مديونياتها البالغة 41 مليون دينار مع بنكي بيت التمويل الكويتي والبنك التجاري الكويتي، مبينا ان المفاوضات وصلت إلى مراحلها النهائية وبصدد التوقيع على إعادة هيكلة المديونية خلال الفترة المقبلة. وأضاف الخالد في تصريحات صحافية عقب انتهاء الجمعية العمومية العادية التي عقدت امس بنسبة حضور بلغت 72,55٪ ان إستراتيجية الشركة خلال المرحلة المقبلة تتركز على التحوط من اي استثمارات مرتفعة المخاطر، لافتا إلى ان آثار الأزمة المالية لم تنته عند القطاع العقاري خاصة والقطاعات الاقتصادية عامة وسط توقعات بأن تصل آثار تلك الأزمة حتى عام 2015 ما لم تظهر أي أزمة جديدة اخرى - حسب قوله.

وأرجع حجم الخسائر التي حققتها الشركة عن السنة المالية 2010 البالغة 11,7 مليون دينار إلى انخفاض في قيم الأصول بحوالي 7 ملايين دينار وانخفاض في قيم أسهم متداولة بالبورصة بحوالي 4 ملايين دينار موزعة على أسهم لبيت التمويل الكويتي وأخرى في شركات الاتصالات، مشيرا إلى ان الشركة لديها أصول عقارية غير مرهونة تصل قيمتها إلى 13 مليون دينار.

وفي ذات السياق، قال الخالد في كلمته الواردة في التقرير السنوي ان الأوضاع الاقتصادية غير المستقرة التي يمر بها السوق الكويتي أثرت بشكل بالغ على الاستثمار العقاري التجاري بشكل خاص التي مما لا شك فيه أنها أثرت على استثمارات «الصفاة العقارية» بشكل سلبي، الأمر الذي أدى إلى انخفاض العائد على الاستثمار وتقلص القيمة الإيجارية للوحدات العقارية فضلا عن انخفاض قيمة الأصول. وحول النتائج المالية للشركة ذكر ان أصول «الصفاة العقارية» بلغت 56,8 مليون دينار مقابل ما قيمته 67,1 مليون دينار عن 2009، لافتا إلى ان الانخفاض في قيمة الأصول والخسائر جاء نتيجة الأوضاع الاقتصادية الراهنة التي أدت إلى خسارة السهم كما في 31 يناير 2011 حوالي 49 فلسا مقارنة مع خسارة بلغت 11 فلسا للعام 2009، كما بلغت حقوق الملكية عن 2010 مبلغا وقدره 12,7 مليون دينار بما يقارب 53 فلسا للسهم. وقد وافقت الجمعية العمومية على اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 يناير 2011، كما تحفظت وزارة التجارة والصناعة على تأخير البيانات المالية للشركة واحتساب استثمارات الشركة ضمن شركات زميلة.

● محمود فاروق

مشاري الخالد مترئسا الجمعية العمومية العادية أمس (كرم ذياب)

"ناقلات النفط" تتسلم ناقلة النفط الخام العملاقة "السالمي"

أعلنت شركة ناقلات النفط الكويتية تسلمها رسميا في جزيرة كوجي بكوريا الجنوبية ناقلة النفط الخام العملاقة «السالمي» بحمولة تبلغ 1,2 مليون برميل تقريبا قامت ببنائها شركة «دايو» لبناء السفن.

ووقع عقد تسلم الناقلة الجديدة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة ناقلات النفط الكويتية نبيل بورسلي ممثلا عن الشركة بينما وقعها عن الجانب الكوري رئيس شركة «دايو» لبناء السفن والهندسة الثقيلة أس تي نام. وتم تسلم الناقلة في احتفال كبير اقيم بهذه المناسبة في ميناء الأحواض الجافة التابع للشركة بجزيرة كوجي وبحضور كبار مسؤولي الشركتين الكويتية والكورية وسفيرنا لدى كوريا الجنوبية متعب المطوطح.

وقال بورسلي في اتصال هاتفي مع «كونا» انه في إطار السعي المستمر لتحديث أسطول شركة ناقلات النفط الكويتية وضمن خطة المرحلة الثانية لمشاريع بناء أسطول الشركة الجديد والخاص بمشروع بناء أربع ناقلات نفط خام عملاقة ثنائية البدن والذي تم توقيعه في 21 أغسطس 2008 احتفلت الشركة رسميا بتسلم ناقلة النفط العملاقة «السالمي» وهي الثالثة من أربع ناقلات يتم بناؤها حاليا في شركة «دايو».

وبين بورسلي ان المرحلة الثانية تشمل ايضا بناء ناقلتين للمنتجات البترولية وانه بتسلم هذه الناقلة سيزيد عدد أسطول الشركة ليصبح 23 ناقلة مختلفة الأحجام والأغراض.

وأضاف ان ناقلة النفط الخام «السالمي» يبلغ طولها تقريبا 330 مترا وبعرض 60 مترا وغاطس يصل الى 22,5 مترا وسرعتها 16,2 عقدة بالساعة بتكلفة استهلاك وقود اقتصادية عالية تنافس مثيلاتها في سوق التأجير العالمي إضافة إلى سرعة تفريغ كامل الحمولة في فترة تقل عن 24 ساعة.

وذكر بورسلي ان شركة ناقلات النفط ستقوم في شهر سبتمبر المقبل بتسلم ناقلة نفط خام عملاقة أخرى وانها ستتسلم ايضا ناقلتي منتجات بترولية في شهري يناير ومارس من عام 2012.

اما فيما يخص المرحلة الثالثة المقبلة لمشاريع اسطول الشركة الجديد فقال بورسلي انها بدأت فعليا طرح مناقصة هذا المشروع في شهر يناير الماضي على ان تنتهي الشركة من إجراءات الطرح والتعاقد قبل نهاية الربع الأخير من هذه السنة.

وأضاف انه تم تناول إجراءات المرحلة الثالثة بأسلوب فني متميز ودقيق خصوصا مع قرب تطبيق العديد من القوانين العالمية البحرية الجديدة فيما يخص حماية البيئة كذلك الحد من استنفاد طبقة الأوزون وحالة الاحتباس الحراري.

وأفاد بأن الشركة قامت بدراسات وبحوث عدة من شأنها أن تعزز هذه التوجهات اذ سيتم تطبيقها من خلال مشاريع الشركة المستقبلية لبناء أربع ناقلات نفط خام عملاقة وأربع ناقلات منتجات بترولية متوسطة المدى وناقلة منتجات بترولية ونفط خام طويلة المدى.

يذكر أن الناقلة الأولى «دار سلوى» والتي تم تسلمها في 28 أكتوبر 2010 والمجهزة بأول محرك في العالم من نوعه صديق للبيئة قد تم اختيارها من قبل بعض منتديات النقل البحري العالمية المرموقة مثل «مارين لوج» في ديسمبر 2010 ووصفتها بـ «السفينة المميزة» كما تم وصفها بـ «السفينة المثالية» من قبل ماريتيم ريبورتر وهذا التميز العالمي ساهم في الارتقاء باسم الشركة والكويت في المحافل الدولية.

وأشار بورسلي الى ان شركة ناقلات النفط الكويتية مسؤولة عن الحفاظ على الغطاء الاستراتيجي الآمن للنقل البحري لنفط الكويت والتزامها قد بدأ منذ انطلاق المرحلة الأولى لمشاريع تجديد وتحديث الأسطول سنة 2002 حيث كان متوسط عمر الأسطول آنذاك 16 سنة.

نبيل بورسلي يتوسط وفد الشركة خلال تسلم الناقلة الجديدة

الكويت تضخ بين 2,5 و2,7 مليون برميل يوميا

دبي - رويترز: نقلت قناة العربية عن وزير النفط د.محمد البصيري قوله إن الكويت تنتج حاليا في المتوسط بين 2,5 مليون و2,7 مليون برميل يوميا من النفط الخام.

وقال الوزير «معدل إنتاجنا حاليا تقريبا بين 2,5 و2,7 مليون برميل في اليوم وهذا ما يحتاج اليه السوق على الأقل أو ما يأتينا من طلبات من زبائن الكويت المعتمدين».

وأظهر أحدث مسح شهري لـ «رويترز» في اواخر مايو أن الكويت رابع أكبر مصدر للنفط في العالم أنتجت 2,44 مليون برميل يوميا في مايو. ويقول محللون إن إخفاق منظمة أوبيك في مطلع يونيو في الاتفاق على زيادة الإنتاج مهد الطريق أمام الدول الأعضاء التي لديها طاقة فائضة كافية لرفع الإنتاج بصورة منفردة.

وقال البصيري «ليس من سياستنا اغراق السوق أو انزال الأسعار أو محاولة إغراق السوق بما لا يحتاجه». وتحث الدول المستهلكة منظمة أوبيك على ضخ المزيد من النفط لتعويض توقف الإمدادات الليبية وللحيلولة دون تضرر النمو الاقتصادي جراء تضخم أسعار الوقود.

احتياطيات المنطقة المؤكدة من النفط الخام بلغت 683,66 مليار برميل بنهاية 2010

قال التقرير السنوي للأمين العام لمنظمة الأقطار العربية المصدرة للبترول «اوابك» ان اجمالي احتياطيات المنطقة المؤكدة من النفط الخام في نهاية عام 2010 بلغت حوالي 683,66 مليار برميل في حين بلغ اجمالي الاحتياطيات المؤكدة من الغاز الطبيعي للفترة نفسها حوالي 54,8 تريليون متر مكعب.

وأشار التقرير الـ 37 لمنظمة أوابك (عام 2010) والذي حصلت «كونا» على نسخة منه الى ان المنطقة العربية ظلت طيلة السنوات الـ 50 الماضية تحتل مركز الصدارة بالنسبة لمصادر الطاقة الأحفورية العالمية بفضل ما تمتلكه دولها من احتياطيات ضخمة من النفط والغاز الطبيعي.