

في دراسة له نحدد أسباب أعمال الإنشاء غير القانونية في المنطقة

## «اتحاد العقارين»: مخالفات بالجملة في بنائات السكن الخاص بـ «الجابرية» نتيجة استغلال تعديل القانون بارتفاعها بنسبة 210٪

مقارنة بين العائد الإيجاري للوحدات السكنية المقامة على أراضي السكن الخاص وأراضي السكن الاستثماري	
مساحة الأرض	أرض مخصصة للسكن الخاص
معامل الكثافة البنائية	400 متر مربع
المساحة البنائية المصرح بها	1,000 متر مربع
فخن الأرض	250٪
تكلفة البناء @ 140 per متر مربعاً	2,500 متر مربع
مصروفات عامة @ 10٪	981,000 د.ك
التكلفة الإجمالية	350,000 د.ك
عدد الشقق بغرفة نوم واحدة	41,250 د.ك
عدد الشقق بغرفتي نوم	1,366,000 د.ك
عدد الشقق بـ 3 غرف نوم	8
متوسط الإيجار الشهري - شقة نوم بغرفة واحدة	200 د.ك
متوسط الإيجار الشهري - شقة بغرفتي نوم	250 د.ك
متوسط الإيجار الشهري - شقة بـ 3 غرف نوم	350 د.ك
الإيجار السنوي الإجمالي	76,800 د.ك

مقارنة ما بين العقارات الاستثمارية القانونية وغير القانونية في منطقة الجابرية				
نوع الوحدة السكنية	العقارات الاستثمارية القانونية		العقارات غير القانونية	
	عدد الوحدات في الجابرية	نسبة الإشغال	نسبة الإشغال	نطاق الإيجار الشهري
الاستديوهات	36	87.5٪	120 - 130 ديناراً	125 - 110 دينار
عدد الشقق بغرفة نوم واحدة	1,229	96.7٪	140 - 200 ديناراً	220 - 120 ديناراً
عدد الشقق بغرفتي نوم	3,884	96.2٪	170 - 1,000 ديناراً	260 - 125 ديناراً
عدد الشقق بثلاث غرف نوم	1,552	96.2٪	250 - 750 ديناراً	400 - 250 ديناراً
عدد الشقق بأربع غرف نوم	-	-	-	500 - 450 ديناراً
المجموع	6,701	96.3٪	6,182	94.4٪

البنائية المسموح بها في الحالتين، وهذا يعطي مؤشراً واضحاً على عظم الحافز الذي يعمل على استغلال أراضي السكن الخاص لإنشاء عقارات استثمارية حيث يكون الاستثمار اللازم لشراء الأرض أقل بواقع 38٪.

#### أهداف الدراسة

لا تقتصر أهداف الدراسة على إلقاء الضوء على حدود انتشار حالات العقارات غير القانونية في منطقة الجابرية، ولكن استيضاح الأسباب الرئيسية التي أدت إلى حدوث تلك الحالات واقتراح الإجراءات التصحيحية. ويمكن سرد أهداف الدراسة فيما يلي: نسب انتشار العقارات غير القانونية في القطع المختلفة: تقدير العدد الكلي للعقارات المقامة في كل قطعة وذلك تقدير نسب العقارات غير القانونية في كل منها مع بيان الوحدات السكنية والتجارية من تلك العقارات غير القانونية.

أنواع العقارات وديناميكية السوق: تحديد أنواع العقارات المختلفة، مثلاً في حالة الشقق السكنية تم تحديد أنواعها (شقة بغرفة نوم واحدة، أو بغرفتين نوم، أو بـ 3 غرف نوم) (أو مكاتب إدارية...الخ. وقياس نسبة الإشغال والإيجار الشهري لهذه الشقق أو العقارات التجارية).

#### الآثار المحتملة للعقارات غير القانونية

إن تزايد حالات العقارات غير القانونية له العديد من الآثار سواء على المناطق التي تنتشر فيها تلك الحالات أو على سوق العقارات.

إمكانية تلاشي العلاقة بين أسعار المساكن والدخل القابل للتصرف إن هناك حملاً ضخماً من الأبحاث تبين أن أسعار المساكن، وبالتالي أسعار الأراضي السكنية مرتبطة بشكل وثيق بمستوى الدخل القابل للتصرف في أي اقتصاد. لكن في حالة الكويت، حيث أن الأراضي السكنية تستغل بغرض الاستثمار فإن هذه العلاقة يمكن أن تصل إلى مرحلة التلاشي.

زيادة أسعار المساكن قد يكون لها عواقب اجتماعية وسياسية يصعب تصورها حيث يتسهم الوضع السياسي الراهن في أنحاء العالم العربي بعدم الاستقرار أو يبرهن بشكل كبير على أهمية توافر السكن اللائق لإيجاد التوافق الاجتماعي. ولما كان شراء المسكن يعتبر من أهم أهداف الحياة بالنسبة لمعظم الأسر فإن زيادة أسعار المساكن وبشكل منقبت قد يحمل في طياته العديد من التأثيرات الاجتماعية والسياسية التي لا تحمد عقبائها، ولكن يمكن تفاديها عن طريق السيطرة على الأسعار.

الضغط على البنية التحتية تم تصميم البنية التحتية الحضرية في منطقة الجابرية كنظام صرف الصحي والمحولات والمحطات الثانوية الكهربائية والطرق، وفقاً لمخطط الاستعمارات الأراضي والذي يغلب عليه بشكل كبير استخدام المساكن الخاص، وعلى هذا فإن نظامي الحالات غير القانونية والتي تغلب عليها استخدامات السكن الاستثماري تزيد من حجم أعداد المستخدمين عن الأعداد التي تم تصميم البنية التحتية على أساسها، هذا الوضع يجعل على زيادة الضغط على البنية التحتية.

وبإجمالي 210٪ من مساحة الأرض في حالة البناء على أرض السكن الخاص. وقد اصطلح في لغة العقار تسمية هذه النسبة بمعامل الكثافة البنائية أو (FAR) ويعتبر الفرق البسيط بين النسبتين من الأسباب الرئيسية التي تدفع المستثمرين العقاريين إلى شراء قسائم السكن الخاص وإقامة مساكن استثمارية عليها، وبمعامل الكثافة البنائية المسموح للسكن الخاص. ومن المستغرب أن نرى أن متوسط سعر المتر المربع للكثافة البنائية يبلغ 228.8 ديناراً بالنسبة للسكن الخاص و370 ديناراً للسكن الاستثماري مما يجعل أراضي السكن الخاص أرخص بواقع 38٪ عن أراضي السكن الاستثماري عند عقد المقارنة على أساس الكثافة

الاختلال السكاني بين المواطنين والوافدين. لم يتم التطرق لتلك العوامل في هذه الدراسة.

#### العوامل الرئيسية وراء تلك المخالفات

وحددت الدراسة عدداً من العوامل التي تقف خلف تزايد حالات العقارات غير القانونية، حيث حددت أن السبب الرئيسي يكمن في سياسة تدني معامل الكثافة البنائية المتبعة من قبل الحكومة فمعامل الكثافة البنائية المتدني يعمل كحافز لحدوث المخالفات بحسب القوانين البلدية، فإنه يحق لملك الأرض أن يقيم مبني على أرض السكن الاستثماري بإجمالي مساحة مبنية تبلغ 250٪ من مساحة الأرض، وبإجمالي 210٪ من مساحة الأرض في حالة البناء على أرض السكن الخاص.

#### قياس الآثار السلبية

وقالت الدراسة أنه لأول مرة في الكويت، تعد مثل هذه الدراسة، حيث تمكنت من قياس حدود انتشار حالات العقارات غير القانونية.

ولقد لاحظنا أيضاً أن هذه الحالات تنتشر بشكل كبير في مناطق عدة مما يعطي الأهمية لدراسة كلية تغطي كافة المناطق في الكويت لقياس هذه الحالات بشكل كامل. تلك الدراسة يمكن أن تفيد من أوجه متعددة: ● تستعمل الدراسة الكلية على توفير معلومات كاملة عن المستويات والنسب الحقيقية للعقارات غير القانونية في مختلف أجزاء مناطق الكويت للهيئات والجهات الرقابية. ● مثلما تبنت الدراسة أن 22٪ من كل عقارات منطقة الجابرية تعتبر غير قانونية، فسوف تقوم الدراسة الكلية باستنتاج تلك النسبة لبقية المناطق.

● ستقوم بتوجيه مجهودات الهيئات والجهات الرقابية لمراقبة ومعالجة المشكلة في أكثر المناطق انتشاراً، بدلاً من محاولة مواجهة المشكلة في كل المناطق.

● كما تقع الدراسة الحالية بدراسة آثار تلك الإنشاءات غير القانونية على الأسعار السوقية للأراضي، من المهم تحديد تلك الآثار لإدراك التأثيرات الحادة في السوق، حيث من المحتمل أن يكون ارتفاع أسعار الأراضي بمعدل أكبر في حالات العقارات غير القانونية بالمقارنة بالأراضي المنشأة عليها عقارات مستزمة باللوائح والقوانين. ● تستعمل الدراسة الكلية قياساً دقيقاً للتأثير على الكثافة

● كما ستقوم الدراسة بتحليل العوامل الخارجة عن نطاق السوق العقاري، والتي تعمل على تفاقم تلك الظاهرة مثل غياب فرص استثمارية بديلة (كالأدوات المالية)، حيث يؤدي هذا الغياب إلى اتجاه رؤوس الأموال إلى الفرص ذات العائد الأكبر نسبياً والمتمثل في السوق العقاري. ● هؤلاء العامل تم تطرق لها هذه الدراسة بشكل كامل وقد تعتبر من أسباب تزايد الحالات غير القانونية.

● كذلك يعتبر الاحتياج للفرص الاستثمارية ذات العوائد أكثر من 5٪ من الأسباب المؤدية لتزايد لهذه الظاهرة، حيث أن العوائد على الودائع الثابتة تعتبر قليلة جداً (1٪ إلى 3٪)، كما أن معدل التضخم والسرقة يعملان على نقصان رؤوس الأموال بنسبة تزيد على 5٪. كل هذه العوامل أيضاً لم يتم تحليلها بشكل كامل في الدراسة.

● هناك بعض العوامل الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية، من الممكن أن يساهموا في تزايد حالات الغياب غير القانونية، خاصة فيما يخص

## تحت رعاية رئيس مجلس الوزراء «إنفوستر» تستعد لتنظيم معارضها إنفوبيز وإنفوكونكت والمباني الذكية والأمن والسلامة

الصناعة تتطور يوماً بعد يوم وتتنافس الشركات العالمية في ما بينها لتقديم الأفضل والجديد الذي يخدم متطلبات السوق سواء للجهات الحكومية أو الشركات أو الأفراد وإن عدد المشاركين من الجهات حكومية وخاصة تفوق الـ 120 جهة مشاركة. ووجه المنصور الشكر لجميع دول مجلس التعاون الخليجي وثنم جهودها على حرصها على المشاركة ممثلة بالحكومات الإلكترونية، وتوقع مشاركة جميع دول المجلس التي تم توجيه الدعوة لها بالمشاركة للاستفادة من تجاربها وتبادل الخبرات فيما بين دول المجلس وذلك حرصاً من الشركة المنظمة على أن يبقى شعار المعرض «نحو مجتمع خليجي إلكتروني موحد» ليتحقق هذا الشعار وينعم جميع مواطني ومقيمي دول المجلس بالاستفادة من هذا التكامل.

وبين المنصور حرص رؤساء هذه الحكومات على تفعيل توصية القادة في القمة الأخيرة بالرياض للاتحاد والتعاون من خلال دعمهم لتفعيل هذه التوصية على أرض الواقع كل في موقعه والحرص على المشاركة.

العالمي للتكنولوجيا الحديثة بكل ما تحمل هذه الكلمة من معنى، والتي تضم كبرى الشركات المحلية والعالمية، التي تعتمد على هذه الصناعة التكنولوجية الحديثة سواء بالاتصالات، انترنت، حاسب آلي، أنظمة الأمن والسلامة أو المباني الذكية.

وأفاد المنصور بأن هذه المعارض هي الوحيدة التي تضم معظم وزارات الدولة والهيئات والمؤسسات التابعة لها حيث تشارك أكثر من 21 جهة حكومية ومؤسسات تابعة.

وأشاد المنصور بدور الراعي الرسمي الحكومي لهذا الحدث ممثلاً بالجهاز المركزي لتكنولوجيا المعلومات للسلطة السابعة على التوالي، وعلى رأسه المدير العام كما وجه له الشكر على الدعم المتواصل والجهود المبذولة التي ساعدت على نشر هذه الثقافة الإلكترونية لما فيها من تطور وفائدة للمواطنين والمقيمين في دول مجلس التعاون. وأضاف أننا لمسنا كشرية منظمته حرص الشركات العالمية والمحلية على المشاركة لتقديم ما لديها كما اعتادت عليه كل عام، بحكم أن هذه



أحمد المنصور

## 25 رابحاً جديداً في سحب «بست اليوسفي للإلكترونيات»

رقم الكوبون	اسم الراجح	رقم الكوبون	اسم الراجح
678	14 - علي محمود	2579	14 - دامقفل سيفن
1305	15 - سائيل	2613	2 - البس ادسوما
1038	16 - بدر عبدالله	460	3 - عاليه
172	17 - سعيد	2739	4 - منيدر كاعور
1066	18 - أنيس أحمد	3851	5 - ايناس رشود
989	19 - نيرنجارا	393	6 - محمد محمد
2588	20 - حبيب عبدالنبي	717	7 - عدنان
2745	21 - أحمد	2425	8 - فيفيان لغزير
335	22 - اسماعيل ممدوح	851	9 - يوسف محمد
83	23 - سميرة الحميضي	665	10 - خالد صالح
1448	24 - سعاد العنزي	281	11 - ام دي سام
1317	25 - صالح رشيد	2178	12 - عبدالرحمن
		425	13 - رالية

نظير كل 50 ديناراً من قيمة مشترياتهم خلال المهرجان، وقد تم الإعلان من قبل عن 75 رابحاً حصلوا على قسائم شرائية بقيمة 100 دينار، وجاءت نتائج السحب الرابع والأخير الذي تم في معرض بست اليوسفي - حولي الكائن في شارع تونيس والذي توج 25 رابحاً آخرين لقسائم شرائية بقيمة 100 دينار.

وكانت الجائزة الكبرى قسيمة شرائية بقيمة 1000 دينار من نصيب الراجح إيونور صاحب كوبون رقم 2654.

قامت بست اليوسفي للإلكترونيات بإجراء سحبها الرابع والأخير الخاص بمهرجان الربيع الكبير الذي أطلقته لربيع 100 قسيمة شرائية بقيمة 100 دينار لكل منهم ولربيع جائزة المهرجان الكبرى وهي عبارة عن قسيمة شرائية بقيمة 1000 دينار وذلك بحضور ممثلين عن وزارة التجارة وحماية المستهلك وجمهور غفير من العملاء.

وكان عملاء بست اليوسفي قد تناولوا الربيع بمنهج كوبونا للمشاركة بالسحوبات الأربعة

## «هيونداي» تصدر المرتبة الأولى في تقييم الجودة للعام الثاني على التوالي



تقدمه لعملائها. وعن هذه التفوق، يقول مدير العمليات ونائب الرئيس في شركة هيونداي أوروبا ألان راشفورت: «من جديد، تحقق هيونداي فوزاً آخرًا بعلامتها واسمها التجاري متفوقة على الأسماء البارزة الأخرى في عالم السيارات. وتميز أداءنا لهذه السنة بزيادة التطوير والارتقاء بالجودة عن السنة الماضية، ولذلك فإن حصولنا على هذا المرتبة من جديد يعتبر إنجازاً رائعاً نفخر به. إن الجودة كانت وستبقى جوهر الاهتمام والأولوية في هيونداي، وإننا نحرص على الدوام أن نقدم الأفضل في كل ما نفعله».

وحققت «هيونداي» زيادة سوقية بارزة بتقدمها عرض باقة الكفالة الثلاثية لخمس سنوات، وهو ما ساهم بشكل كبير في تحقيق «هيونداي» لهذا التميز الجديد بعلامة تجارية تقترن بالجودة بامتياز، خاصة مع الملاحظة التي أوردتها تقرير «أوتو بيلد»، من أن الشركات المنافسة في أوروبا لم تستطع أن تقدم تاميناً شاملاً مثل الذي تميزت به هيونداي. وكانت «هيونداي» قدمت باقة التامين الثلاثي لخمس سنوات على جميع موديلاتها الجديدة المطروحة في السوق الأوروبية، بحيث يمكن لملك السيارات الحصول على كفالة خمس سنوات بدون حد أقصى للكيلومترات، وخمس سنوات خدمة المساعدة على الطريق، وخمس سنوات فحص عام للسيارة.

نالت «هيونداي» للعام الثاني على التوالي أعلى مرتبة من مجلة أوتو بيلد الألمانية الشهيرة وذلك في تقييمها السنوي الذي تصدر المجلة تحت عنوان «تقرير الجودة من أوتو بيلد»، وبهذه الكفالة المتقدمة استطاعت «هيونداي» أن تتغلب على جميع شركات السيارات الأخرى بما فيها أشهر السيارات الألمانية واليابانية لتزيد هيونداي في سجلها شرف التفوق الدائم والرموق في الدراسة التي شملت العديد من نقاط التقييم وأهمها الاعتمادية، الجودة طويلة الأمد ورضا العملاء.

ويعد تقرير الجودة من مجلة أوتو بيلد واحداً من أهم التقارير الفنية والتسويقية البارزة على مستوى صناعة السيارات في ألمانيا وخارجها. ويكشف التقرير في تفاصيله لهذه السنة عن محاور النجاح والتفوق التي حققتها هيونداي في مجال الارتقاء بمعايير الجودة في منتجاتها وخدماتها والدعم الذي