

عقاريون لـ «الأنباء»: الارتفاع الجنوني لأسعار الأراضي وراء قفزة «الإيجار السكني»

ظروف المؤجرين من غير الكويتيين. يدوره، قال مدير عام شركة أوتاد العقارية محمد الهاجري ان قضية زيادة القيمة الإيجارية للعمارات السكنية تحكمها قانون الإيجارات وبالتالي لا يستطيع المالك ان يرفع الإيجار كيفما يحلو له حسب قدراته وإمكاناته بان يتوجه للسكن المناسب له ما ديا.

وأتى الهاجري انه ليس هناك ارتفاع في القيمة الإيجارية على أرض الواقع بل بالعكس الناس تعاني من الوفرة في الشقق السكنية.

وقال: «لو كانت هناك مسؤولية فهي تقع على كاهل الدولة التي تسببت في تأخير توفير الرعاية للمستثمرين في العقار الجديد أكثر من 2 مليون دينار، وعليه فحتى يستطيع المستثمر ان يحقق عوائد بين 5 و 6% من استثماره فهو مطالب برفع القيمة الإيجارية بهذا الشكل. وبأن من الأسباب المسؤولة أيضا عن ارتفاع القيمة الإيجارية ان الدولة تمتلك تقريبا جميع الأراضي بنسبة 95% وإمكاناتها توفر عقارات استثمارية للمستثمرين وتجعل سعر المتر الواحد يصل الى 200 دينار، مضافا ان المشكلة في النهاية تأتي من العرض والطلب وحسب المناطق بالإضافة الى ان الدولة مستحكة تلك الأراضي وهي السبب في الارتفاع غير المعقول بأسعار.

وزاد الحمود: انه عندما يكون هناك طلب من قبل المواطنين بزيادة دعم السكن 150 ديناراً الى 250 ديناراً فبذلك الحكومة تدعم المواطن الكويتي ولكن في الوقت نفسه ظلمت الوافدين، فبالنسبة للمالكين الذين يبيعون في ظل نمو عدد السكان، مشيراً الى ان الكويت من منطقتي العقار والوفرة المساحة المستغلة منها لم تتجاوز 6 او 7%.

وشدد على ضرورة اعطاء الفرصة للقطاع الخاص لتطوير الأراضي وبنائها، حيث ان الكويت تمتلك اراضي شاسعة من غير بنين، ناهيك عن ان وزارة الإسكان لديها 100 ألف طلب وحدة سكنية والوزارة غير قادرة على تلبيتها في الوقت الصحيح. وبالنسبة لزيادة القيمة الإيجارية للشقق السكنية قال المطوع ان مالك العقار هو الذي يحدد زيادة قيمة الإيجار، وإذا كان المؤجر لا يستطيع جبراً تلك الزيادة فيخرج من تلك الشقة ويبحث عن شقة أخرى تتناسب مع دخله.

● عبدالرحمن خالد



عبدالرحمن الحمود



محمد الهاجري



قيس الغانم

دينار للمتر الواحد وأكثر، بمعنى انه إذا كانت الأرض 1000 متر فإن قيمة الأرض ستصل الى 1,5 مليون دينار بالإضافة الى قيمة 400 الى 500 دينار تكلفة البناء مع نسبة البناء الموجودة والمحددة من قبل البلدية (والتي ليس لها داع) لذا تصبح تكلفة العقار الجديد أكثر من 2 مليون دينار، وعليه فحتى يستطيع المستثمر ان يحقق عوائد بين 5 و 6% من استثماره فهو مطالب برفع القيمة الإيجارية بهذا الشكل. وبأن من الأسباب المسؤولة أيضا عن ارتفاع القيمة الإيجارية ان الدولة تمتلك تقريبا جميع الأراضي بنسبة 95% وإمكاناتها توفر عقارات استثمارية للمستثمرين وتجعل سعر المتر الواحد يصل الى 200 دينار، مضافا ان المشكلة في النهاية تأتي من العرض والطلب وحسب المناطق بالإضافة الى ان الدولة مستحكة تلك الأراضي وهي السبب في الارتفاع غير المعقول بأسعار.

وزاد الحمود: انه عندما يكون هناك طلب من قبل المواطنين بزيادة دعم السكن 150 ديناراً الى 250 ديناراً فبذلك الحكومة تدعم المواطن الكويتي ولكن في الوقت نفسه ظلمت الوافدين، فبالنسبة للمالكين الذين يبيعون في ظل نمو عدد السكان، مشيراً الى ان الكويت من منطقتي العقار والوفرة المساحة المستغلة منها لم تتجاوز 6 او 7%.

وشدد على ضرورة اعطاء الفرصة للقطاع الخاص لتطوير الأراضي وبنائها، حيث ان الكويت تمتلك اراضي شاسعة من غير بنين، ناهيك عن ان وزارة الإسكان لديها 100 ألف طلب وحدة سكنية والوزارة غير قادرة على تلبيتها في الوقت الصحيح. وبالنسبة لزيادة القيمة الإيجارية للشقق السكنية قال المطوع ان مالك العقار هو الذي يحدد زيادة قيمة الإيجار، وإذا كان المؤجر لا يستطيع جبراً تلك الزيادة فيخرج من تلك الشقة ويبحث عن شقة أخرى تتناسب مع دخله.

● عبدالرحمن خالد

السارية في الدولة والمحددة من قبل البلدية، والمستثمر يريد أن يحصل على كل ما هو حق مكتسب له من تلك القوانين ويريد ان يستفيد منها ذلك إذا لم يخالف أنظمة البلدية.»

وأضاف ان ارتفاع اسعار الإيجارات يعود ايضا الى ارتفاع تكلفة البناء إضافة الى القوانين الخاصة بطرق البناء من قبيل بلدية الكويت التي فرضت على بعض المستثمرين اتباع طرق ملتوية في عمليات البناء من خلال عدم الالتزام الكامل بتلك القوانين وهو ما يعتبر مخالفة للقوانين لتتحقيق أكبر قدر من الاستفادة.

وفي سياق متصل، أوضح الغانم ان القطاع الخاص يعاني من مشاكل عديدة أهمها محدودية الرواتب اصف الى ذلك الثبات النسبي في رواتب أغلب موظفي القطاع الخاص خصوصا من فئة الوافدين لذا فإن الإشكالية تاتي مع الوافدين وهو صاحب المشكلة الكبيرة لأن القطاع الخاص لا توجد عنده الإمكانية في ان يزيد راتب الوافدين مثلما كان بالسنوات السابقة عندما كان العمل جيدا والعوائد جيدة.

يدوره، قال الخبير العقاري عبدالرحمن الحمود ان القانون يجب ان يكون هو المحدد للعلاقة ما بين المستأجر والمؤجر، فالقانون يجب ان يوضح المواصفات الدقيقة والمتطلبات الأساسية للشقق السكنية تبدأ بالبنية التحتية وتوفير مواقف للسيارات بما يتناسب مع عدد الشقق تاهيك عن التمديدات الصحية والكهربائية والتشطيبات، لافتا الى ان كل تلك الاشياء من المفروض ان يلتزم بها المستثمر.

وأشار الحمود الى ان قضية ارتفاع القيمة الإيجارية سببها الأساسي هو الارتفاع غير المعقول في سعر الأراضي الاستثمارية، لافتا الى ان المستثمر قبل عامين كان يشتري الأرض بمنطقة الجارية او حولي بقيمة تتراوح بين 600 و 800 ديناراً للمتر الواحد وعرضها للبيع بأسعار معقولة، وثالثا مراعاة

تشهد الكويت حاليا ارتفاعا مبالغاً فيه من قبل ملاك العقارات السكنية في القيم الإيجارية للشقق السكنية، فبمجرد ان تعلن الحكومة انها ستزيد بدل الإيجار للمواطن او أي حوافز أخرى ينعكس ذلك على ارتفاع الإيجارات بشكل عشوائي وجنوني، ناهيك عن تردي نوعية مواد البناء وغيرها من الاشكاليات ذات الصلة.

«الأنباء» استطلعت آراء خبراء عقاريين ومواطنين حول الارتفاع الجنوني في ايجار الشقق، حيث اجتمعوا على ان السبب المباشر في ارتفاع الإيجارات اللائق بسبب يعود الى ارتفاع اسعار الأراضي، وناشوا الحكومة بضرورة توفير المزيد من الأراضي وتخفيض اسعارها وهو ما سينعكس على تراجع قيم بناء العقارات الجديدة وبالتالي على المستأجر من خلال الحصول على وحدات سكنية بأسعار «مريحة» نسبيا. وفيما يلي التفاصيل:

بداية قال رجل الأعمال قيس الغانم ان موضوع ارتفاع القيمة الإيجارية او الاسعار امر طبيعي لأن أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفعت بشكل جنوني حيث يتراوح سعر المتر الواحد بين 800 و 1000 دينار بل انه وصل في بعض الأحيان الى 1200 دينار، مضيفا: «يجب ان نأخذ في عين الاعتبار تنفيذ مشاريع خطة التنمية التي تبلغ مدتها أربع سنوات، وتتوقع كابتال ستاندرز ان يستمر اعتماد اقتصاد الكويت على إيرادات النفط في السنوات القادمة.»

وقد ظل إجمالي الدين العام للكويت منخفضا بين نظيراتها من دول مجلس التعاون الخليجي، وذلك عند نسبة 8,06% من الناتج المحلي الإجمالي كما في عام 2011، وفي ضوء الوضع المالي المتين للدولة، لا يتوقع ان يرتفع دين الكويت على المدى القريب إلى المتوسط، ويتمتع القطاع المصرفي في الكويت بقيمة سوقية عالية (بلغت القيمة السوقية 38,08 مليار دولار في عام 2012). وتري كابتال ستاندرز ان القطاع المصرفي في الكويت يتمتع بالاستقرار بفضل ضوابط ورقابة البنك المركزي، إلا ان الكويت تتبنى سياسة نقدية حرة، وقد أدى ذلك إلى استمرار تخفيض سعر الخصم خلال السنوات الخمس الماضية، كما تم إجراء تخفيض آخر لسعر الخصم ليصل إلى 2,00٪ في عام 2012 وذلك لدعم وتعزيز توفير إقراض منخفض التكلفة في السوق وتحسين بيئة الأعمال. وقد أدى ذلك إلى زيادة بلغت نسبتها 5,00٪ في إجمالي محفظة القروض للقطاع المصرفي للكويت في عام 2012.

وتمت جانب إيجابي آخر للاقتصاد الكويتي يتعلق بصندوق الزروة السيادية الذي يعد أحد أكبر عشرة صناديق في العالم، وتقدر القيمة الإجمالية للصندوق بنحو 261,47 مليار دولار كما في مارس 2012، وقد حصل على المرتبة السابعة على مستوى العالم.

السابعة على مستوى العالم.

«كابيتال ستاندرز» للتصنيف تمنح الكويت تصنيفا سياديا عاما بدرجة AA

المؤشرات الاقتصادية الكويت						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012e
(الأرقام بالمليار دينار كويتي)						
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي*	19,661	20,485	18,882	19,358	20,937	22,266
نسبة نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي	7,645	4,19	7,82	2,52	8,16	6,35
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي*	32,581	39,62	30,496	34,369	44,409	48,535
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للفرد*	5783,239	5951,798	5418,319	5404,046	5686,351	5883,272
نسبة الاستثمار الإجمالي/ الناتج المحلي الإجمالي	20,46	17,63	17,97	20,26	15,59	17,29
نسبة البطالة	1,70	1,67	1,64	2,07	2,07	2,07

منحت وكالة كابيتال ستاندرز للتصنيف تصنيفا سياديا طويل المدى بالعملية المحلية والأجنبية للكويت بدرجة AA، وتبلغ درجة التصنيف المحلي للكويت AAAkw، ويشير هذا التصنيف إلى أعلى درجات التصنيف التي يمكن لأي إصدار جهة إصدار تحقيقها في الكويت على مقياس التصنيف المحلي الذي وضعت كابتال ستاندرز. وتتمتع النظرة المستقبلية للتصنيف بالاستقرار، ويعد هذا التصنيف الذي بني على كل البيانات العامة المعتمدة والمناخ أول تصنيف تمنحه وكالة كابيتال ستاندرز للكويت.

ويعكس التصنيف السيادي للكويت حجم احتياطات النقد الهائلة للدولة، وماتة الوضع المالي ومستوى دخل الفرد، بالإضافة إلى فوائض الميزانية التي تراكمت عبر الثلاث عشرة سنة الماضية دون انقطاع. وقد ساعد ارتفاع أسعار النفط خلال السنوات القليلة الماضية الكويت على تحقيق إيرادات وفوائض مالية، كما ان الفائض الهائل في الحساب الجاري يمثل تأمينا ضد التباطؤ الاقتصادي العالمي أو أي صراع جيوسياسي في المنطقة، ومع ذلك، فإن التصنيف تقيد إلى حد ما ببطء الضمي في مشاريع التنمية وحالة عدم الاستقرار السياسي التي سادت خلال فترة حل مجلس الأمة، علاوة على تباطؤ النمو في القطاع غير النفطي وتحقيق تسرع نمو في الاقتصاد الوطني، كما ان اعتماد الاقتصاد بشكل كبير على احتياطات النفط والغاز يعرض الكويت لمخاطر تقلبات سعر النفط العالمي.

ويعتمد النمو الاقتصادي للكويت بدرجة أساسية على احتياطات النفط الضخمة التي تتمتع بها البلاد والتي تبلغ نسبتها 6% من احتياطات النفط المنتجة على مستوى العالم. وتعد الكويت إحدى أكبر عشر دول مصدرة للنفط في العالم، ووفقا لبيانات صندوق النقد الدولي تعتبر الكويت ثاني أكبر اقتصاد في عام 2011 بين دول مجلس التعاون الخليجي، كما تعد الكويت عضوا بارزا في منظمة الدول المصدرة للبترول (أوبك)، وقد نتج عن ارتفاع أسعار النفط منذ عام 2003 تحسن كبير في اقتصاد الكويت.

وبحسب ما ذكره صندوق النقد الدولي، فقد حقق الناتج المحلي الإجمالي للكويت نموا بلغت نسبته 8,15٪ في عام 2011. ويعتمد اقتصاد الكويت بدرجة عالية على القطاع النفطي الذي ساهم بنسبة بلغت 49,23٪ في الناتج المحلي الإجمالي كما في عام 2010، كما ساهم القطاع النفطي بنسبة 93,74٪ في إجمالي إيرادات الكويت وذلك كما في عام 2011، ولكن هذا الأمر يجعل المصدر الرئيسي لإيرادات الكويت عرضة لمخاطر تقلب أسعار النفط، إلا ان كابتال ستاندرز تقدر ان المرونة المالية الكبيرة التي تتمتع بها الكويت، وكذلك ضخامة فوائض الميزانية تمثل احتياطا وقائيا ضد تقلبات أسعار النفط.

وتري كابتال ستاندرز ان الاعتماد الكبير على دخل النفط في الوقت الحالي يعد سببا رئيسيا للعمل على نمو القطاع غير النفطي من أجل المساهمة في النمو الاقتصادي على المدى الطويل، ويعد الارتفاع في أسعار النفط خلال السنوات العديدة الماضية أحد العوامل الأكثر أهمية التي ساهمت في تحقيق فوائض الميزانية للبلاد، وتقدر الحكومة إيراداتها

الميزانية للبلاد، وتقدر الحكومة إيراداتها

وتتوقع كابيتال ستاندرز ان يستمر اعتماد اقتصاد الكويت على إيرادات النفط في السنوات القادمة. ويتوقع كابيتال ستاندرز ان تستمر اعتماد اقتصاد الكويت على إيرادات النفط في السنوات القادمة. ويتوقع كابيتال ستاندرز ان تستمر اعتماد اقتصاد الكويت على إيرادات النفط في السنوات القادمة.

وتتوقع كابيتال ستاندرز ان تستمر اعتماد اقتصاد الكويت على إيرادات النفط في السنوات القادمة. ويتوقع كابيتال ستاندرز ان تستمر اعتماد اقتصاد الكويت على إيرادات النفط في السنوات القادمة.

وتتوقع كابيتال ستاندرز ان تستمر اعتماد اقتصاد الكويت على إيرادات النفط في السنوات القادمة. ويتوقع كابيتال ستاندرز ان تستمر اعتماد اقتصاد الكويت على إيرادات النفط في السنوات القادمة.

وتتوقع كابيتال ستاندرز ان تستمر اعتماد اقتصاد الكويت على إيرادات النفط في السنوات القادمة. ويتوقع كابيتال ستاندرز ان تستمر اعتماد اقتصاد الكويت على إيرادات النفط في السنوات القادمة.

استمرار ارتفاع مستويات السيولة أعطى زخما للمناخ العام الأولي للوساطة: الروح المعنوية للمستثمرين تدعم المؤشرات رغم تذبذبها

الفترة الأخيرة تقريبا لموجات نشاط مقبلة ما جعل إقالات الأشهر الثلاثة الأولى دون مفاجات. كما ان دفء العلاقة بين الحكومة ومجلس الأمة بخلاف السابق، وأخرها بخصوص التوافق على إقرار قانون صندوق الأسرة الذي سيتولى شراء قروض 47 ألفا ما قبل مارس 2008 وإسقاط فوائدها، واتضح الحل للشرركات الاستثمارية المتعثرة وارتفاع الحالة النفسية للمتلادين، كلها عوامل ايجابية تساعد السوق على الاستمرار في حركة الصعود التي انطلقت منذ بداية العام الحالي.

وتوقع التقرير أن تستمر المضاربات بالبورصة خلال الأسبوع الجاري وأن تستمر معدلات السيولة القوية للسوق، بفضل المحفزات الداخلية للبورصة في الوقت الراهن، وفي مقدمتها نتائج الشركات التي ستكون المحفز الدافع للمؤشرات في المستقبل القريب لاسيما لقطاع البنوك.

ويامل ان تعزز نتائج الربع الاول أداء سوق الاسهم، بعدما جاءت نتائج الربع الأخير من 2012 غير مرضية نسبيا للبعوض، خصوصا مع التصريحات المتفائلة التي جاءت على لسان العديد من المسؤولين في المؤسسات الكبرى خلال الفترة الأخيرة، ما يرجح دعم السيولة بصورة ملحوظة عن مستوياتها المسجلة خلال العام الماضي.

ولحظت «الأولى للوساطة» ان عوامل الدعم خلال الأسبوع الماضي لم تقتصر على السيولة فقط، بل على الزخم المحقق حول العديد من الأسهم التشغيلية خصوصا التي ظلت متماسكة خلال عمليات جني الأرباح التي تزايدت في الأونة الأخيرة، فيما يتوقع ان تشهد وتيرة التداول خلال الجلسات القادمة استقرارا، خصوصا ان التصحيح بلغ حدودا مقبولة، ما يجعل الاستعداد لضخ سيولة جديدة من المحافظ والأفراد أمرا طبيعيا خلال الفترة المقبلة.

ويعتمد النمو الاقتصادي للكويت بدرجة أساسية على احتياطات النفط الضخمة التي تتمتع بها البلاد والتي تبلغ نسبتها 6% من احتياطات النفط المنتجة على مستوى العالم. وتعد الكويت إحدى أكبر عشر دول مصدرة للنفط في العالم، ووفقا لبيانات صندوق النقد الدولي تعتبر الكويت ثاني أكبر اقتصاد في عام 2011 بين دول مجلس التعاون الخليجي، كما تعد الكويت عضوا بارزا في منظمة الدول المصدرة للبترول (أوبك)، وقد نتج عن ارتفاع أسعار النفط منذ عام 2003 تحسن كبير في اقتصاد الكويت.

ويتمتع القطاع المصرفي في الكويت بقيمة سوقية عالية (بلغت القيمة السوقية 38,08 مليار دولار في عام 2012). وتري كابتال ستاندرز ان القطاع المصرفي في الكويت يتمتع بالاستقرار بفضل ضوابط ورقابة البنك المركزي، إلا ان الكويت تتبنى سياسة نقدية حرة، وقد أدى ذلك إلى استمرار تخفيض سعر الخصم خلال السنوات الخمس الماضية، كما تم إجراء تخفيض آخر لسعر الخصم ليصل إلى 2,00٪ في عام 2012 وذلك لدعم وتعزيز توفير إقراض منخفض التكلفة في السوق وتحسين بيئة الأعمال. وقد أدى ذلك إلى زيادة بلغت نسبتها 5,00٪ في إجمالي محفظة القروض للقطاع المصرفي للكويت في عام 2012.

«ميمالك أوجلفي للعلاقات العامة» تعلن نواياها تعيين خبير إستراتيجي لتنمية عملياتها الإقليمية في ميدان التكنولوجيا

يذكر أن جاكسون ينضم إلى مجموعة ميمالك أوجلفي للعلاقات العامة بعد عامين من بنائه لقسم التكنولوجيا والعلاقات العامة للشركات في وكالة (Lucre) التي يقع مقرها في المملكة المتحدة.

وقبل ذلك، كان جاكسون مدير شركة الخاصة المتخصصة في الخدمات الاستشارية حيث نجح في مساعدة خطة لشركة عالمية للإلكترونيات الاستهلاكية في إعادة ترسيخ مكانتها بين العلاقات التجارية كشركة رائدة في مجال الرعاية الصحية من بين عدة تحديات. وختتم جاكسون على مساعده عملائنا على الاستفادة من المنافع التي تقدمها التكنولوجيا للناس في هذه السوق الحيوية فقط لاحتضان أن معدلات الاعتماد التكنولوجي في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في أعلى المعدلات في العالم.»

وأضاف إلى المناصب الرفيعة التي شغلها في مختلف وكالات الإعلان ولإسماء عمله على إطلاق أبرز المنتجات في هذا القطاع، بما فيها كمبيوتر «آبل إيماك» (Apple iMac) والمعالج «إنتل بنتيوم» (Intel Pentium) والتشغيل Microsoft Windows 95، تولي العلاقات العامة لمجموعة واسعة من الشركات ذكر منها فيليبس، وجنرال موتورز، وTAQA.

وقال مارك جاكسون: «أنا متحمس جدا لانضمامي إلى ميمالك أوجلفي للعلاقات العامة، لمساعدتنا على الاستفادة من المنافع التي تقدمها التكنولوجيا للناس في هذه السوق الحيوية فقط لاحتضان أن معدلات الاعتماد التكنولوجي في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في أعلى المعدلات في العالم.»



مارك جاكسون

أوجلفي منذ 29 عاما.» ويمتلك جاكسون خبرة طويلة تمتد لأكثر من عشرين عاما في مجال التكنولوجيا والعلاقات العامة نظيرا لعمله على بعض كبرى العلامات التجارية في العالم المتخصصة في التكنولوجيا ومنها مايكروسوفت، آي بي إم، آبل وسوني.