

«بيتك»: تداولات 2016 العقارية لأدنى مستوياتها في 6 سنوات مسجلة 2,5 مليار دينار.. وفقدت نحو 26% من قيمتها مقارنة ب 2015



قال تقرير صادر عن بيت التمويل الكويتي «بيتك» حول أداء العقار في الربع الرابع من عام 2016 أن البيئة المنخفضة لأسعار النفط فرضت قيوداً مالية على الموازنة العامة للدولة، حيث اشتدت الحاجة إلى التنوع الاقتصادي بعيداً عن الاعتماد على قطاع النفط. ويأتي ذلك مع نبني خطة التنمية الخمسية في الكويت التركيز على الإصلاح الاقتصادي والتنوع، وكذلك العديد من المشروعات الاستراتيجية العملاقة، في ظل ارتفاع الإنفاق الرأسمالي من قبل الحكومة في 2015/ 2016. وهو ما يشير إلى أنه لايزال يعترز مواصلة الإنفاق على مشاريع واسعة النطاق، وعلى الرغم من التحسن والارتفاعات الأخيرة في أسعار النفط والذي يعد المحرك الأساسي لآفاق النمو الاقتصادي في الكويت، إلا أن قطاع العقار المحلي شهد رحلة تباطؤ خلال الأعوام 2015 و2016، بعد سلسلة من الصعوبات المتتالية لقيمة التداولات العقارية بدأت في عام 2009 ووصلت ذروتها في 2014. ثم بدأت تلك القيمة تأخذ اتجاهاً تنازلياً، فقد شهد القطاع العقاري في 2015 أول انخفاض بعد 5 سنوات من الارتفاع والزيادة، ثم تكرر ذلك الانخفاض السنوي لكن بدرجة أقل في 2016، مدفوعاً ببدء القطاعين السكني والاستثماري طوال تلك الفترة.

أما القطاع التجاري فقد بدأ تعافيه من الأزمة المالية 2008 متأخراً تحديداً في 2014 ثم أخذ اتجاهها تصاعدياً حتى 2016، وباستثناء أدائه في 2015 والذي شهد تراجعاً، وأشار التقرير إلى

10 مليارات دينار فروض للتمويل العقاري والإنشائي في 2016

فروض النشاط العقاري تشكل 58% من إجمالي الائتمان الممنوح

23% تراجع في الطلب على العقارات إلى 4 آلاف صفقة في 2016

أن تلك التغيرات تظهر في البيئة المحيطة، مع استمرار تراجع مستويات متوسط أسعار أراضي السكن الخاص في نهاية 2016 عن العام السابق له، مصحوبة بانخفاض متوسطات الأسعار في العقار الاستثماري، وكذلك في القطاع التجاري أيضاً. وبعد أن كانت معدلات النمو في أسعار قطاع السكن الخاص تشهد تحسناً، استقرت وتيرتها في بعض الفترات الفصلية في

30%، لتصل قيمة التداولات لنحو 2,5 مليار دينار وهي الأدنى في 6 سنوات مضت، وذلك نظراً لانخفاض حجم الطلب على العقارات إلى 4608 صفقات في 2016 بنسبة 23% مقارنة بـ 2015 مليون دينار في الربع الرابع بنمو سنوي بـ 23%، وهي المرة الأولى التي ترتفع فيها قيمة التداولات الاستثمارية في 2016، كما تعد الأعلى في ثلاث سنوات مضت.

فروض العقار.. تراجع وبالنسبة للائتمان الممنوح إلى القطاع العقاري والإنشائي من قبل البنوك المحلية الكويتية، قال التقرير أنها بلغت 9,9 مليارات دينار منخفضاً بنسبة قدرها 1,5% عن حجمه في 2015، مدفوعاً بتراجع الممنوح إلى القطاع العقاري بنسبة 3,6% مقارنة بعام 2015، بالرغم من ارتفاع التسهيلات الائتمانية لقطاع الإنشاءات بنسبة 7,2%.

نمو تداولات «الاستثماري» 23%.. الأعلى في 3 سنوات

كبيرة وصلت و35% مقارنة بقيمتها في الربع الرابع 2015 مواصلة بذلك الاتجاه النزولي. وتحسن متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية ليصل إلى 619 ألف دينار في الربع الرابع بنسبة ارتفاع قدرها 2% مقابل 608 آلاف دينار في الربع الثالث. في حين انخفض متوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع في الربع الرابع 2016 بنسبة 22% على أساس سنوي.

254 مليون دينار تداولات السكن الخاص في 3 أشهر

منخفضة بنسبة 17% عن قيمتها في الربع الرابع 2015 لكن هذه النسبة أفضل من تراجع قيمة التداولات سواء في الربع الثالث 2016 بنسبة قدرها 28% أو تلك النسبة التي وصلت إلى 45% في الربع الرابع من 2015. وانخفض متوسط قيمة الصفقة من السكن الخاص حيث بلغ 304 آلاف دينار في الربع الرابع بنسبة قدرها 9% مقارنة بقيمتها في الربع السابق من 2016، كما تراجع أيضاً بحدود 10% مقارنة بمتوسط قيمة الصفقة التي وصلت إلى 338 ألف دينار في الربع الرابع من 2015.

المستشار الكويتي

abumishari@yahoo.com
www.kuwaiticonsultant.com

د. عبدالله فهد العبد الجادر –
مستشار تنظيم وإدارة

هكذا تخدم الحكومات مواطنيها!

ضمن تجارب ناجحة ودراسات استشارية في القمة العالمية للحكومات التي انعقدت في دبي، قدمت شركة ماكينزي وكومباني الاستشارية ورقة عمل لتحفيز الابتكار في الحكومات، بهدف دفع عجلة النمو والتنمية الاقتصادية. وتستند ورقة العمل هذه إلى 5 أركان رئيسية، هي: إمكانية الوصول إلى التكنولوجيا، وتطلعات المواطنين، والمنافسة العالمية، والقيود المالية المتزايدة، وزيادة التحضر. وهناك 3 طرق تمكن الحكومة من الابتكار لخدمة المواطنين بشكل أفضل، هي: تعزيز المنافسة المحلية لتحسين القدرة التنافسية العالمية، وتسخير المهارات والمعرفة والمطاقة الكامنة في الدولة بأكملها، وتعزيز نقاط القوة والموارد الموجودة عوضاً عن محاولة بناء أخرى جديدة من الصفر. وإذا تحدثنا عن زيادة القدرة التنافسية للدولة عالمياً من خلال رفع القدرة التنافسية المحلية، نجد أن هناك تجربة ناجحة لدولة جورجيا بعد أن كانت في المرتبة 137 من أصل 153 دولة في مؤشر الشفافية والأداء الحكومي المتميز، وأصبحت الآن تحتل المرتبة الثانية بعد فنلندا بأقل نسبة فساد في العالم.

ويأتي ذلك بعد أن أنشأت جورجيا 5 مراكز للنافذة الواحدة، نفذت من خلالها أكثر من 250 خدمة حكومية، حيث مكنت المواطنين من تسجيل أعمالهم خلال 4 أيام مقابل 29 دولاراً، بعد أن كان الأمر يحتاج إلى شهر كاملاً ورسوم «غير رسمية» تبلغ 150 دولاراً. وفيما يخص الاستفادة من مهارات المواطنين ومعارفهم وطاقاتهم، فيمكن للحكومات أن تحقق الكثير بأقل تكلفة، وذلك بالاستفادة من المصادر القيمة للمعلومات والعمل. وفي مثال على ذلك موضوع السلامة العامة، حيث يمكن للحكومات أن تتركب كاميرات في كل زاوية من الشارع، لكن توفير المعدات اللازمة وتحليل البيانات أمر مكلف. وهناك العديد من المواطنين الذين يراقبون شوارعهم مجاناً، وهم مستعدون للإبلاغ عن المخالفات المرورية وتخريب الممتلكات العامة وعن القمامة المتراكمة باستخدام الخطوط الساخنة وتطبيقات الجوال. ففي إندونيسيا مثلاً، يمكن للمواطن إرسال رسالة نصية للإبلاغ عن جسر بحاجة إلى صيانة، فتظهر الرسالة على موقع إلكتروني عام وتبلغ الوزارة المعنية بالمشكلة، مما يجبرها على الاستجابة وتقديم رد علني بشأن القضية المعروضة وإجراء مساعلة حولها. وفي الإمارات العربية المتحدة، يمكن للمواطنين استخدام نظام قائم على تطبيق بتقنية عالية لرفع الصور وإبلاغ الشرطة عن المخالفات والحوادث المرورية. أما بالنسبة لتعزيز نقاط القوة والموارد الموجودة، فيحرص عدد كبير من الحكومات على استغلال التكنولوجيا لتقديم خدمات أفضل بتكلفة أقل، وتساهم الحواسيب السريعة وتحليلات البيانات الضخمة، وأجهزة الاستشعار المتطورة وتقوم بعض الدول الأخرى بالتحرك بين الأساليب التقنية العالية والبسيطة لخدمة المستخدمين النهائيين. ففي دبي، تشترك هيئة الطرق والمواصلات مع الإذاعة العربية لتحسين مستوى الأمان على الطرق من خلال تزويد جميع سيارات الأجرة في دبي بأجهزة استشعار تعمل على مراقبة السرعة وحساب المسافة التي تقطعها عن المركبات الأخرى. فعندما يتكشف النظام عالي التقنية وجود خطر وشيك، يرسل إلى السائق رسالة صوتية من خلال الراديو بسيط التقنية لتخفيض سرعة المركبة.

إعلان تذكيري

لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية

لساهمي البنك الأهلي الكويتي المقرر عقده يوم السبت الموافق 18 مارس 2017

عملاً بأحكام المواد الواردة بالفصل الثامن من الباب التاسع بقانون الشركات المعدل بالقانون رقم 1 لسنة 2016 بتاريخ 24 يناير 2016، والمواد (47) و(48) و(49) و(50) من النظام الأساسي للبنك الأهلي الكويتي.

يسر مجلس إدارة البنك الأهلي الكويتي دعوة المساهمين الكرام لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية في تمام الساعة العاشرة من صباح يوم السبت الموافق 18 مارس 2017، وذلك بمقر المركز الرئيسي للبنك الكائن بساحة الصفاة - شارع أحمد الجابر - ، وذلك للنظر في الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال الآتي بيانه:

جدول أعمال اجتماع الجمعية العامة العادية للبنك الأهلي الكويتي المقرر عقده يوم السبت الموافق 18 مارس 2017

- 1- سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31 والمواقفة عليه.
- 2- سماع تقرير مراقبي حسابات البنك عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31 والمواقفة عليه.
- 3- سماع تقرير الخلفاء التي رسدها الجهات الرقابية وأوقعت بشأنها جزاءات على البنك عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31.
- 4- اعتماد الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31.
- 5- الموافقة على توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31 بواقع 11% من القيمة الاسمية للسهم (أحد عشر فلساً لكل سهم)، وذلك على المساهمين المتقدين في سجلات البنك بتاريخ انعقاد الجمعية.
- 6- تلاوة واعتماد تقرير التعاملات التي تمت أو التي ستتم مع الأطراف ذات الصلة.
- 7- إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم عن كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31.
- 8- اعتماد مكافأة السادة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال السنة المالية المنتهية في 2016/12/31 بمبلغ 435.000/- دكاً (أربعمائة وخمسة وثلاثون ألف ديناراً كويتياً).
- 9- الموافقة على الترخيص للبنك بمبيع عمليات تمويل والتعامل مع أعضاء مجلس الإدارة والأطراف الأخرى ذات الصلة خلال السنة المالية 2017، وذلك وفقاً لتسياسات والنظم المعمول بها في البنك وفي إطار التشريعات والتعليمات الرقابية ذات الصلة.
- 10- الموافقة لمجلس الإدارة على إصدار سندات بالدينار الكويتي أو بأية عملة أخرى يراها مناسبة وبالشروط والضوابط التي يسمح بتحديد تفويض مجلس الإدارة على بيع أو التصرف بأسهم البنك في حدود النسبة وبالشروط والضوابط التي يسمح بها القانون والقرارات الوزارية والتعليمات بنك الكويت المركزي في هذا الخصوص، وعلى أن يستمر هذا التفويض سارياً لمدة ثمانية عشر شهراً اعتباراً من تاريخ صدوره.
- 11- تجديد تفويض مجلس الإدارة في شراء أو بيع أو التصرف بأسهم البنك في حدود النسبة وبالشروط والضوابط التي يسمح بها القانون والقرارات الوزارية والتعليمات بنك الكويت المركزي في هذا الخصوص، وعلى أن يستمر هذا التفويض سارياً لمدة ثمانية عشر شهراً اعتباراً من تاريخ صدوره.
- 12- تعيين أو إعادة تعيين مراقبي حسابات البنك للسنة المالية 2017، وتفويض مجلس الإدارة في تحديد أمانيهما.

وتخضع هذه القرارات لموافقة الجهات الرقابية المختصة.

رئيس مجلس الإدارة

www.eahli.com
أمر أممي 1 899 899

KPMG تعرف الطلاب على العمل الاستشاري

استضافت شركة كي بي ام جي صافي المطوع وشركاه، طلاباً وطالبات من مدرسة البيان ثنائية اللغة في زيارة ميدانية للتعرف عن كتب على طبيعة العمل في مجال المحاسبة والتدقيق والاستشارات.

وكان في استقبال الطلاب الزائرين فريق العلاقات العامة والشريك الرئيسي في الشركة، صافي المطوع، الذين رافقوا الطلبة في جولة تعريفية على الأقسام وقدموا لهم شرحاً مفصلاً عن أسلوب

عمل إدارات «كي بي ام جي» في الكويت والعالم بالإضافة إلى تعريفهم بالخدمات والتدقيق والمحاسبة والاستشارات. الطلبة عن أسس العمل الاستشاري الذي تقوم به الشركة وقدم شرحاً عن أهمية الاستشارات ودورها الاستراتيجي في العمل الاقتصادي والمؤسسي.

وفي الختام، تم توزيع شهادات مشاركة وتقدير على الطلبة حيث التقطوا الصور التذكارية مع مسؤولي الشركة.

الأجانب يهيمنون على المشاريع الصغيرة بالكويت!

يجمع الاقتصاديون ورجال إدارة الأعمال على الأهمية القصوى للمشاريع الصغيرة، وبأن لها الدور الأكبر في دعم النشاط الاقتصادي، وذلك من خلال قدرتها الهائلة على خلق الوظائف وتقليل نسبة البطالة، ودعم الطاقات الشبابية، وتوزيع موارد الثروة الاقتصادية، وللتأثير على ذلك فالاقتراب الأمريكي يعتمد في تطوره على الآلاف من المشاريع الصغيرة، والتي تمد الشركات الكبيرة بما تحتاجه من موارد صناعية، وخدمية على حد سواء. وقد انتهجت الكويت منهجاً متطوراً في هذا الشأن بدعم الرواد من أصحاب الأفكار الواعدة من خلال انشاء المؤسسات الداعمة، والتي تمثلت بكل من الشركة الكويتية لتطوير المشروعات الصغيرة، ومن ثم محفظة البنك الصناعي الحرفية، وأخيراً الصندوق الوطني لتنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة، والذي تم انشاؤه بناء على قانون متكامل، يقدم الدعم المنشود لأصحاب المشروعات الصغيرة.

وينبغي التأكيد هنا، على أنه قياساً على الممارسات العالمية في هذا الشأن، فإن مجلس الأمة، وضع قانوناً

يهتم بالجوانب الأساسية الثلاثة التالية: مرحلة ما قبل احتضان صاحب المشروع الصغير، ومرحلة الاحتضان، ومرحلة ما بعد الاحتضان. وبالطبع، فإن القيام بهذه المراحل الثلاثة من قبل أكثر من مؤسسة، يعتبر اضعافاً للجهود البشرية، وتشتيتاً للموارد المادية، مما يعني أهمية دمج جميع الجهود المتفرقة والموجهة للمشاريع الصغيرة بمنظومة إدارية واحدة بغية زيادة فاعلية الدعم لجميع جوانبه. وعلى ذلك، فقد صدر قانون رقم 98 بتاريخ 2 أبريل 2013 يتعلق بإنشاء «الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة»، حيث لخص القانون في جديته طموحات كبيرة غالباً تلبى أحلام الكثير من أصحاب المشروعات الصغيرة من الكويتيين.

ومن حسن الحظ، أن القانون وضع مواد وأبوابه بعد الاطلاع على التجارب العالمية في هذا الشأن، وبأنه أيضاً قد حمل في روحه ونصه النموذج السابق ذكره في مراحل الثلاث.

كما أكد على مبادئ قانونية مهمة، من أهمها أن التشريعات القانونية ليست هدفاً في حد ذاتها، بل هي وسيلة وأداة تنظيمية لحفظ عدالة فنيا، ولكنها غير عادلة

الحقوق، وبذلك فإنه جاء مبسطاً وشاملاً وخالياً من التعقيد. وعلى أساس هذا القانون، الذي لا يوجد له مثل في تكامله، في جميع دول مجلس التعاون الخليجي، فإننا ننظر للمستقبل بتفاؤل كبير، باعتبار أن الشباب الكويتي لن يجد في الأجل القريب منفذاً يمكنه من تأمين مستقبله وطريقاً للقمعة العيش سوى الاتجاه للمشاريع الصغيرة، باعتبار أنها الملاذ الآمن والبيديل للوظيفة الحكومية، والأخذة في الضمور نظراً لطاير في التوظيف الطويل، والأخذ في الازدياد، أمام ديوان الخدمة المدنية.

وإن من أهم التحديات أمام منظومة المشاريع الصغيرة، هو بيئة القوانين التجارية العامة في الكويت، والتي بطبيعتها تعطي أفضلية للمشاريع الكبيرة، أضف إلى ذلك أن اتفاقية التجارة الدولية، والتي وقعت عليها الكويت، تعتبر تحدياً كبيراً أيضاً أمام المشاريع الصغيرة، باعتبار الميزات الكثيرة التي يحصل عليها التاجر أو المشروع الصغير الأجنبي.

خاصة إذا ما اعتبرنا جودة المنتج الأجنبي والتي قد تفرض منافسة قد تكون عادلة فنيا، ولكنها غير عادلة



منهجياً، باعتبار أن الدول المتقدمة لديها ممارسات تجارية كثيرة تلصق بموضوع جودة المنتج سلعة كانت أم خدمة، مع غياب هذا النهج قانونياً في الكويت. وهذا قد يوجب بأن متابعة الاستيراد من الدول التي تتميز بتاريخ إنتاجي كبير وعمالة رخيصة، أكثر ميزة من الإنتاج المحلي، ومن ضمن التحديات الأخرى موضوع الجودة العالية التي يجب أن تتميز بها منتجات المشاريع الصغيرة لتضمن لها سوقاً محلياً وإقليمياً، وعالمياً إذا لزم الأمر.

وينبغي التأكيد هنا على أن بيئة المشاريع الصغيرة حالياً في الكويت هي أحوج ما تكون إلى التنظيم الإداري وكذلك القانوني، فمن الملاحظ أن هناك هيمنة أجنبية على المشاريع الصغيرة بصورة ملحوظة جداً، سواء من حيث الإدارة أو رأس المال، أو حتى العمالة، بالرغم من أن كل الرخص التجارية والوكالات هي بأسماء كويتيين، إلا أنهم لا يعملون بها، بل يؤجرونها لغير الكويتي.

رأي

يجمع الاقتصاديون ورجال إدارة الأعمال على الأهمية القصوى للمشاريع الصغيرة، وبأن لها الدور الأكبر في دعم النشاط الاقتصادي، وذلك من خلال قدرتها الهائلة على خلق الوظائف وتقليل نسبة البطالة، ودعم الطاقات الشبابية، وتوزيع موارد الثروة الاقتصادية، وللتأثير على ذلك فالاقتراب الأمريكي يعتمد في تطوره على الآلاف من المشاريع الصغيرة، والتي تمد الشركات الكبيرة بما تحتاجه من موارد صناعية، وخدمية على حد سواء. وقد انتهجت الكويت منهجاً متطوراً في هذا الشأن بدعم الرواد من أصحاب الأفكار الواعدة من خلال انشاء المؤسسات الداعمة، والتي تمثلت بكل من الشركة الكويتية لتطوير المشروعات الصغيرة، ومن ثم محفظة البنك الصناعي الحرفية، وأخيراً الصندوق الوطني لتنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة، والذي تم انشاؤه بناء على قانون متكامل، يقدم الدعم المنشود لأصحاب المشروعات الصغيرة.

وينبغي التأكيد هنا، على أنه قياساً على الممارسات العالمية في هذا الشأن، فإن مجلس الأمة، وضع قانوناً