

أصدر «المرشد العقاري» لعام 2018 «اتحاد العقارين»: تراجع نمو أعداد الوافدين نتج عنه انخفاض 13% بإيجارات الشقق السكنية

طارق عرابي

قال الأمين العام لاتحاد العقارين أحمد الدويهييس ان المرشد العقاري الذي أعده الاتحاد لعام 2018 بدعم من مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وشركة وقرة العقارية أظهر صعيد المؤشرات العقارية، الأمر الذي يدعو ملاك العقار والراغبين في الاستثمار العقاري في الكويت إلى ضرورة أخذ تلك المتغيرات والتي من شأنها التأثير في جدوى استثماراتهم بعين الاعتبار.

فعلى صعيد العقارات الاستثمارية، اشتمل المسج على عينات تضمنت 162,5 ألف شقة في عدد عقارا في 19 منطقة، ليتبين وجود نحو 49,1 ألف شقة خالية و26,4 ألف شقة قيد الإنشاء، ما يعني أن هناك نحو 75 ألف شقة بحاجة إلى استيعاب من جانب السوق، فيما بلغت نسبة الإشغال 86,8% بانخفاض 8,2% عن نسب الإشغال السابقة التي كانت تصل إلى 95%، كما تراجع متوسط الإيجار الشهري وفقا لتلك البيانات من 278,9 إلى 242 ديناراً شهرياً بنسبة 13,2%.

وأضاف التقرير ان هناك 875 عقارا قيد الإنشاء سيوفر 26,4 ألف شقة، بالإضافة إلى 13,3 ألف عقار قائم، حيث بلغت نسبة العقارات الجديدة 6,6% من إجمالي العقارات المعروضة، والتي يتوقع الانتهاء منها ودخولها السوق كمخزون معروض جديد خلال العامين المقبلين. وأشار المرشد العقاري إلى أن معدلات النمو للسكان الوافدين كان قد بلغ 4,8% خلال السنوات الخمس الماضية، لكنه تراجع خلال العام 2017 إلى نحو 2%، مع توقعات بتراجع جديد إلى 1,5% خلال السنوات الخمس المقبلة.

شقق التملك

وعلى صعيد شقق التملك، فقد زاد عدد المعاملات عن ألف معاملة في عام 2007 و2008، لينخفض بعد الأزمة المالية لأدنى نقطة في عام 2012، لكن السوق استعاد عافيته لسجل ارتفاعا بعدد 973 معاملة في عام 2015. ومع ذلك، انخفضت المعاملات في عام 2017، حيث بلغ إجمالي المعاملات في السنة 671 معاملة، وتغيرت أسعار منطقة بنيد القار من 603 دنانير للمتر عام 2007 إلى 1237 ديناراً للمتر في 2015،



أحمد الدويهييس يتوسط فوزا المريد وحنان قيبازرد

242 ديناراً متوسط

الإيجار الشهري

49 ألف شقة

خالية

875 عقاراً تحت

الإنشاء تضم 26.4

ألف شقة بزيادة

6,6%

تراجع نمو

الوافدين من

4,8% إلى 2%

قطاع المكاتب

يحقّق تحسناً

ونسب الإشغال

بلغت 96,5%

معدل نمو الطلب

على شقق التملك

يحقّق 7,6% في

مختلف المناطق

لينخفض إلى 1071 ديناراً في 2017، أي بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة 5,9%، وهي أقل نسبة نمو مقارنة بباي منطقة أخرى بالكويت.

وقد بلغت نسبة النمو السنوي المركب في الشعب البحري 6,4% للمستثمرين واما يعادل 5,2% في شقق الشعب والسالية والجابرية، حيث تم تسجيل أقل مستوى من النمو بنسبة 3,9% و4,9% سنويا على التوالي، وسجلت حوالي معدل نمو أعلى بنسبة 6,5% سنويا على مدار 10 أعوام.

وقد بلغ النمو في أسعار عقارات الفروانية 6,9%، في حين سجلت أسعار العقارات في صباح السالم أعلى مستويات النمو بين جميع مناطق الكويت بنسبة 10,8% سنويا على الرغم من التحسن الملحوظ في الأسعار في 2017.

قطاع المكاتب الإدارية

أما على صعيد قطاع المكاتب الإدارية، فقد كشف المرشد عن أداء جيد لهذا القطاع، متوقعا أن يستمر هذا التحسن خلال العامين المقبلين، حيث بلغت نسب الإشغال في المكاتب 95,6% للمساحات الموجودة حاليا، وهي أعلى نسبة إشغال تتحقق منذ عام 2008.

وأظهرت معدلات قيمة الإيجارات نمواً متناسقاً خلال تلك الفترة، فيما يبلغ اتجاه النمو في الوقت الحالي 7,8 دنانير للمتر، كما بلغت مصروفات بعض العقارات عالية الجودة 1-2 دينار للمتر، فيما بقيت بعض العقارات الأخرى بدون أي رسوم تحصل عليها واستناداً إلى نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات حققت جميع هذه العقارات البالغ عددها 415 عقارا إيرادات بقيمة 127,7 مليون دينار من إيرادات الإيجارات السنوية، وعلى فرض أن معدل الفائدة الأساسي

7%، فإن القيمة المجمعة لجميع هذه العقارات تكون 1,82 مليار دينار.

وحدات التجزئة

وعلى صعيد قطاع وحدات التجزئة، بلغت نسب الإشغال لجميع المساحات في جميع المراكز التجارية 84,0%، بما في ذلك نسب إشغال العروض من العقارات تحت الإنشاء، ويمثل ذلك انخفاضا عن النسبة السابقة التي وصلت إلى 94,6% عام 2015، حيث لا تمثل نسبة إشغال العروض الحالي مشكلة مع معدل نمو مرتفع بنسبة 98,7%، ومع ذلك، فإن السبب الحقيقي للمخاوف هو أن العروض تحت الإنشاء قد توسع بشكل كبير للغاية حتى بلغ 346,046 مترا مربعا، وكان معدل الإشغال هنا منخفض للغاية بنسبة 50% فقط.

القطاع الصناعي

بالنسبة للقطاع الصناعي، من الملاحظ أن معدلات التاجر قد ارتفعت بشكل هامشي في المواقع المختارة، ففي منطقة الشويخ الصناعية التي تعد المنطقة الصناعية الرئيسية، ارتفعت معدلات التاجر بالمتر المربع للمستودعات الصناعية ذات ارتفاع 4 أمتار بشكل هامشي في الأدوار السفلى، حيث وصل متوسط إيجار المتر المربع إلى 40 ديناراً في المناطق المختارة، كما تراوح متوسط معدلات التاجر في منطقة الضجيج بين 2,5 و5,8 دنانير للمتر في الربع الرابع من عام 2017، ويتراوح ارتفاع المخازن والمستودعات في هذه المنطقة ما بين 9 و11 متر. أما في منطقة الري فقد بلغ متوسط معدلات التاجر 9,5 دنانير للمخازن والمستودعات الصناعية التي يبلغ ارتفاعها 7 أمتار، والتي تضم وحدات تكييف مناطق تجميد الأغذية.

تضمن 20 مادة تفصيلية لكل ما يتعلق بالنشاط في الكويت الروضان يصدر قراراً بتنظيم إقامة المعارض التجارية المؤقتة

المشاركة في أي معرض لمدة لا تزيد على سنتين». فيما نصت المادة الرابعة عشرة على «دون الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها قانوناً إذا ثبت عدم صحة أي مستندات تم تقديمها من المنظم أو المشارك أو أنها صورية أو مزورة أو مخالفة للحقيقة يتم إلغاء الترخيص أو الموافقة الممنوحة ليهما بحسب الأحوال، مع مراعاة اتخاذ كل الإجراءات القانونية المقررة ضد أي منهما».



خالد الروضان

وحددت المادة الخامسة عشرة «تختص إدارة العلاقات الدولية وإدارة الرقابة التجارية بالإشراف على تنفيذ هذا القرار والقرارات الإدارية المنظمة لهذا الشأن، ويتعين على قطاع المنظّمات الدولية والتجارة الخارجية وقطاع الرقابة التجارية وحماية المستهلك والجهات المختصة الأخرى المشاركة في هذا القرار، والتعاون مع موظفي الجهات المختصة بتخصيص مكتب لهم في المعرض وتعداد المشاركين ببيان وإعلان أسعار السلع المعروضة وتخصيص مساحة لكل دولة على حدة وعدم السماح بعرض أي منتجات أجنبية إذا كان المعرض مخصصاً للمنتجات والخدمات المحلية. كذلك عدم الإعلان عن المعرض قبل الحصول على موافقة الوزارة.

أما المادة العاشرة، فأوضحت أنه «لا يجوز إضافة معروضات جديدة إلى المعرض بعد افتتاحه إلا بعد الحصول على موافقة من الإدارة المختصة».

فيما نصت المادة الحادية عشرة على أن «يحتل المنظم بالتضامن مع المشاركين مسؤولية مخالفة شروط وأحكام هذا القرار، وما يترتب على ذلك من أضرار».

وأشارت المادة الثانية عشرة إلى أنه «يسمح بإقامة معرض تجاري مؤقت في الأماكن التي يرخّص لها من الجهات المختصة بإقامة المعارض عليها، بينما تضمنت المادة الخامسة شروط منح الترخيص من تقديم طلب يتضمن البيانات والمستندات المطلوبة قبل بأسبوعين على الأقل من إقامة المعرض وتقديم قائمة ببيانات المشاركين في المعرض مع كشف تفصيلي بالسلع والخدمات والمنتجات التي ستتم المشاركة بها، كذلك تحديد مكان ومدة إقامة المعرض بحيث لا تتجاوز مدة المعرض 15 يوماً. أما المادة السادسة فذكرت أنه «يؤذن للمشارك المحلي للبيع للجمهور خلال فترة العرض، ويجوز بناء على طلب المنظم الإذن للمشارك الأجنبي بالبيع للجمهور فقط في المعارض المرخص بها لصالح جهات أجنبية فقط، وذلك بعد استيفاء الرسوم الجمركية وجميع الإجراءات المقررة قانوناً».

ونصت المادة السابعة على أن «تلتزم الجهات المنظمة والمشاركة بالمعرض بالتعليمات التي تصدر من الوزارة والجهات المختصة الأخرى بشأن الضوابط المتعلقة بالسلع والأدوات والمعدات والمنتجات الأجنبية في الكويت، كما يلتزم بإعادة تصديرها فور انتهاء المعرض إلا بحالة

استثناء».

وذكرت المادة الثامنة من القرار أن «يتمتع المشاركون في المعارض المؤقتة بحق دخول كل المعارض التجارية والتفتيش على أجنحة التاجر والتأكد من صحة الإعلانات المنشورة ومطابقتها للسلع والمنتجات والخدمات التي تتم المشاركة بها، كما لهم حق الاطلاع على المستندات والسجلات الخاصة بالمعرض والمشاركين وتحرير محاضر ضبط المخالفات التي يتم رصدها ويكون لهم الاستعانة بالجهات الحكومية المختصة».

وأشارت المادة السابعة عشرة إلى أن «لوكيل الوزارة أو من يفوضه إصدار ما يلزم من قرارات وتعميمات لتنظيم الإجراءات والشروط التفصيلية لنظام عمل المعارض المشار إليها في هذا القرار». وللوزارة اشتراط موافقة أي جهة أخرى ذات علاقة قبل الموافقة على ترخيص إقامة المعرض».

وقالت المادة الثالثة عشرة «مع عدم الإخلال بأي عقوبة أخرى ينص عليها القانون بحق المباشر والإلغاء ترخيصه عند مخالفة المنظم لأحكام هذا القرار ويتحمل المنظم كامل المسؤولية عن إغلاق المعرض، كما يجوز إغلاق جناح خاص بأحد المشاركين بحالة مخالفته لبنود هذا القرار مع حرمانه من

للووزير استثناء

بعض المعارض

من شرط أو أكثر

وفقاً لما تقتضيه

المصلحة العامة

للموظفين حاملي

صفة الضبطية

القضائية حق

تفتيش أي مكان

بالمعرض

يجوز إغلاق الجناح

أو المعرض ومنع

المنظم من النشاط

لمدة لا تزيد على

سنتين إذا خالف

القرار

يحق للوزارة إغلاق

المعرض وإلغاء

ترخيصه عند

مخالفة المنظم

لأحكام القرار

بانخفاض سنوي بلغ 25%

23,9 مليار دولار حجم إصدارات الديون في المنطقة خلال الربع الأول



محمود عيسى

أصدرت الحكومات في الشرق الأوسط أرقاماً قياسية من السندات والصكوك خلال عام 2017، ويبدو أن عام 2018 سيكون أيضاً عاماً نشطاً بالنسبة لأسواق الديون في المنطقة.

وقالت مجلة ميد إن أسواق الدين تميزت بفضل إصدارات السندات السيادية لدول الشرق الأوسط التي بلغت 104,1 مليارات دولار في 2017، مستخدمة الدعم من الإصدار السعودي القياسي الذي بلغ 17,5 مليار دولار في أكتوبر، وفقاً للبيانات التي جمعتها طومسون رويترز، ويمثل ذلك ارتفاعاً بنسبة 34% عن العام السابق، كما أنه يعتبر أعلى رقم قياسي مسجل حتى الآن، والتي تعتبر أعلى رقم قياسي مسجل حتى الآن.

إصدارات المنطقة بواقع 41,5 مليار دولار، تليها الإمارات بنسبة 27,8%، أما الصكوك فقد ارتفعت إصداراتها بنسبة 36% على أساس سنوي إلى 51,5 مليار دولار.

ويقول كبير المحللين في وكالة موديز إنكس بيرجيسبي «إن البحرين تفتتح بشكل كبير من حيث ملفها الائتماني عن باقي دول الخليج، وهناك احتمال كبير بأن تظل ملامح الائتمان السيادي في دول المجلس متباعدة بشكل أو بآخر على غرار ما شهدناه

على مدى العامين أو الأعوام الثلاثة الماضية».

الدين الثانوي

ويضيف بيرجيسبي أنه إلى جانب مبادرات الأسواق الرئيسية، هناك أيضاً جهود تطوير أسواق الدين الثانوية، والتي تعتبر غير قائمة في المنطقة في الوقت الحالي.

وتعتبر المؤشرات في جميع أنحاء المنطقة واحدة بشكل عام، حيث بلغ حجم إصدارات الديون في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في الربع الأول من هذا العام 23,9 مليار دولار، وهو ما يمثل انخفاضاً بنسبة 25% مقارنة بالفترة ذاتها من عام 2017، لكنه لا يزال أعلى مستوى سجلته طومسون رويترز، في حين أن 2018 قد لا يكون نشطاً تماماً مثل عام 2017، إلا أنه يبدو مع ذلك عاماً مزدحماً نسبياً بالنسبة للمعتادين في

عجزاً في الميزانية.

عجزاً في الميزانية.

عجزاً في الميزانية.

عجزاً في الميزانية.

عجزاً في الميزانية.

الاكتتابات الأولية.. الفرصة موجودة والحذر مطلوب



تثير الاكتتابات العامة الأولية انتباه المستثمرين وفي تقرير لموقع «أرقام» يوضح نصائح للمستثمرين مفادها أنه لا يجب أن تستثمر في اكتتاب عام أولي مجرد أنه اكتتاب عام أولي، وأنه على المستثمر أن يكون لديه أسباب معقولة تجعله يعتقد أنه استثمار جيد.

ويعرض التقرير لقصة في بداية الطفرة الأولى للاكتتابات العامة التي شهدتها الولايات المتحدة في عام 1825، وهي أن رجلاً مات دهباً تحت أقدام المضاربين الذين كانوا يتدافعون في ساحة البورصة من أجل الوصول إلى المقدمة لكي يتمكنوا من شراء أسهم ببنك ساوثوورك. وبعد 4 سنوات من موت الرجل فقد السهم قرابة 75% من قيمته.

الاكتتاب ليس المحطة الأولى

يرغب المستثمرون ركوب القطار من المحطة الأولى واقتنا أسهم السهم عن أدنى سعر ممكن. ولكن لا ما تدركه الغالبية هو أنه ربما هناك الكثير من الأطراف التي تتشارك في بيع أسهم الشركة من أجل الوصول للبورصة. ومع ذلك الارتفاع يخرج مستثمرون رئيسيون محققين أرباحاً ويحل محلهم من يدخلون الاكتتاب العام.

فيهاك من سبقوك. فهناك حقائق مهمة يجب التعرف عليها قبل دخول الاكتتاب: 1 - هناك عدم تكافؤ في المعلومات بين المستثمرين الأفراد وبين البنوك الاستثمارية التي تبيع الأسهم. فالبنوك الاستثمارية متعمدة الاكتتابات هم مندوبو مبيعات مهمتهم ترويج وتغطية الاكتتابات

غير معن، وبالتالي لا تملك سوى ما تقدمه الشركة بنشرة الاكتتاب.

2 - أي شركة لن تقوم بطرح أسهمها للاكتتاب إلا بالتوقيت الذي تستطيع فيه الحصول على أفضل سعر للسهم. لذلك يكون الطرح في فترات الصعود حيث يسود التفاؤل.

3 - هناك جولات تمويل جمعت فيها الشركة أموالاً من استثمارات خاصة قبل الوصول للبورصة. ومع كل جولة يرتفع سعر سهم الشركة. ومع ذلك الارتفاع يخرج مستثمرون رئيسيون محققين أرباحاً ويحل محلهم من يدخلون الاكتتاب العام.

4 - تجنب عقبة القطيع ولا تتشارك في الاكتتاب مجرد تخمس السوق له. بل كن موضوعياً واعلم جيداً أن الاكتتابات العامة المسط عليها الضوء بشكل كبير غالباً ما تكون أسعارها مبالغ فيها.

5 - يجب عليك تقييم أداء الفريق الإداري الذي يقود الشركة المطروحة للاكتتاب وإرسال منضمقنى والفريق الإداري الحالي يراس الشركة؟ 6 - تعرف على سبب

الحصول على أفضل سعر. 2 - حاول ألا تقع تحت تأثير العبارات المسحرة، وقم بالتدقيق في البيانات والحقائق الموجودة بين يديك، وقرر إذا ما كان هذا الاكتتاب فرصة جيدة فعلاً أم لا.

3 - أفهم طبيعة عمل الشركة فوقت الاكتتاب محدود لتعرف على الشركة المطروحة للاكتتاب، وهذا على خلاف ما يحدث قبل الاستثمار في الشركات المدرجة بالفعل في البورصة.

4 - تجنب عقبة القطيع ولا تتشارك في الاكتتاب مجرد تخمس السوق له. بل كن موضوعياً واعلم جيداً أن الاكتتابات العامة المسط عليها الضوء بشكل كبير غالباً ما تكون أسعارها مبالغ فيها.

5 - يجب عليك تقييم أداء الفريق الإداري الذي يقود الشركة المطروحة للاكتتاب وإرسال منضمقنى والفريق الإداري الحالي يراس الشركة؟ 6 - تعرف على سبب

الحصول على أفضل سعر. 2 - حاول ألا تقع تحت تأثير العبارات المسحرة، وقم بالتدقيق في البيانات والحقائق الموجودة بين يديك، وقرر إذا ما كان هذا الاكتتاب فرصة جيدة فعلاً أم لا.

الاكتتاب أفضل أحياناً

قد يكون من الأفضل للمستثمر ألا يشارك في الاكتتاب العام أو يشتري السهم في أيام التداول الأولى، ويقوم بدلاً من ذلك بالانتظار لبضعة أسابيع أو عدة شهور، حتى يبدأ السوق ويترحم الجميع من الهوس المسيطر عليهم. فعلى سبيل المثال تداول سهم «فيسبوك» بـ 38 دولاراً في الاكتتاب ثم انخفض خلال ذلك الوقت؟ نصف تلك القيمة.

قد يكون من الأفضل للمستثمر ألا يشارك في الاكتتاب العام أو يشتري السهم في أيام التداول الأولى، ويقوم بدلاً من ذلك بالانتظار لبضعة أسابيع أو عدة شهور، حتى يبدأ السوق ويترحم الجميع من الهوس المسيطر عليهم. فعلى سبيل المثال تداول سهم «فيسبوك» بـ 38 دولاراً في الاكتتاب ثم انخفض خلال ذلك الوقت؟ نصف تلك القيمة.

قد يكون من الأفضل للمستثمر ألا يشارك في الاكتتاب العام أو يشتري السهم في أيام التداول الأولى، ويقوم بدلاً من ذلك بالانتظار لبضعة أسابيع أو عدة شهور، حتى يبدأ السوق ويترحم الجميع من الهوس المسيطر عليهم. فعلى سبيل المثال تداول سهم «فيسبوك» بـ 38 دولاراً في الاكتتاب ثم انخفض خلال ذلك الوقت؟ نصف تلك القيمة.

قد يكون من الأفضل للمستثمر ألا يشارك في الاكتتاب العام أو يشتري السهم في أيام التداول الأولى، ويقوم بدلاً من ذلك بالانتظار لبضعة أسابيع أو عدة شهور، حتى يبدأ السوق ويترحم الجميع من الهوس المسيطر عليهم. فعلى سبيل المثال تداول سهم «فيسبوك» بـ 38 دولاراً في الاكتتاب ثم انخفض خلال ذلك الوقت؟ نصف تلك القيمة.

قد يكون من الأفضل للمستثمر ألا يشارك في الاكتتاب العام أو يشتري السهم في أيام التداول الأولى، ويقوم بدلاً من ذلك بالانتظار لبضعة أسابيع أو عدة شهور، حتى يبدأ السوق ويترحم الجميع من الهوس المسيطر عليهم. فعلى سبيل المثال تداول سهم «فيسبوك» بـ 38 دولاراً في الاكتتاب ثم انخفض خلال ذلك الوقت؟ نصف تلك القيمة.

قد يكون من الأفضل للمستثمر ألا يشارك في الاكتتاب العام أو يشتري السهم في أيام التداول الأولى، ويقوم بدلاً من ذلك بالانتظار لبضعة أسابيع أو عدة شهور، حتى يبدأ السوق ويترحم الجميع من الهوس المسيطر عليهم. فعلى سبيل المثال تداول سهم «فيسبوك» بـ 38 دولاراً في الاكتتاب ثم انخفض خلال ذلك الوقت؟ نصف تلك القيمة.