



تطبيق «الرهن العقاري» سيحرك قطاع العقار السكني بشكل كبير

# الدليجان: العقار الكويتي أفضل استثمار.. عوائده أعلى من البنوك

طارق عرابي

توقع الخبير العقاري سليمان الدليجان أن يشهد العقار المحلي انتعاشا خلال 2019، وذلك لعدد من الأسباب، لعل أهمها تلك الفجوة الكبيرة التي ما زالت موجودة بين عوائد الأموال في البنوك وعوائد العقار التي تتراوح بين 6 و8٪. الأمر الذي دفع أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة إلى زيادة الاستثمار في البيوت السكنية المجهزة والعمارات الاستثمارية.

وأضاف الدليجان في لقاء خاص لـ «الأنباء» أن من بين أسباب الانتعاش المتوقع، هو الطلب المرتفع على وحدات التجزئة المتمثلة بالمطاعم والمقاهي وغيرها من الأنشطة الحرفية التي يحتاج إليها المجتمع. تاسيما أن الطلب على تلك الوحدات لم يساعد القطاع على الانتعاش فحسب، وإنما رفع من قيمة إيجار هذه الوحدات في مختلف المناطق، وفيما يلي نص اللقاء:

كيف ترى صورة القطاع العقاري في 2019؟

● في الحقيقة أنه من الصعب التنبؤ بالأوضاع المستقبلية لأي قطاع، لكن هناك أموراً وعوامل قد يؤدي تطبيقها إلى الوصول إلى نتيجة إيجابية، بمعنى أن هناك عوامل عديدة لها تأثير كبير على القطاع العقاري من بينها أسعار النفط، والقرارات الاقتصادية الجديدة المتوقعة مثل (قانون الرهن العقاري) الذي سيؤدي تطبيقه إلى تحريك قطاع العقار السكني بشكل كبير، خاصة أنه عبارة عن قرض طويل الأمد بفائدة شبه ثابتة، ناهيك عن استمرار الفجوة بين العائد على الأموال في البنوك وعوائد العقار السكني أو الاستثماري، بالإضافة إلى عدم وجود فرص استثمارية بديلة، أرى أنه وفي ظل تلك

الفجوة الكبيرة التي ما زالت موجودة بين عوائد الأموال في البنوك وعوائد العقار التي تتراوح بين 6 و8٪، فإن شريحة كبيرة من أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة قد تعزز استثماراتها في البيوت السكنية المجهزة والعمارات الاستثمارية، ناهيك عن الطلب المتزايد على وحدات التجزئة المتمثلة بالمطاعم والمقاهي وغيرها من الأنشطة الحرفية التي يحتاج إليها المجتمع، لاسيما وأن الطلب على تلك الوحدات لم يساعد القطاع على الانتعاش فحسب، وإنما رفع من قيمة إيجار هذه الوحدات في مختلف المناطق.

أي القطاعات العقارية التي تتوقع أن تستحوذ على أكبر قدر من النشاط؟  
● برأيي أن العقار التجاري قد يستحوذ على تداولات العام 2019، وذلك بسبب تقارب السعر بين بعض الأصول التجارية والاستثمارية، بمعنى أن هناك أصولاً تجارية قيمتها مليون دينار وأخرى استثمارية بنفس القيمة، وبالتالي فإن من يملك ضمن خارطته الاستثمارية خططا للاستثمار في العقار، فإنه قد يتجه نحو الاستثمار في العقار التجاري وتحديداً في مناطق مثل المباركية التي وصل فيها العائد على العقار

إلى نحو 5٪. في الوقت نفسه بات من الملاحظ الاتجاه الواضح نحو تغير نمط الاستثمار في الكويت، فهناك طلب على الاستثمار في العبادات الطبية، وهناك مدارس ترغب بالتوسع، وهذا الأمر من شأنه أن ينعكس على طلب السوق وبالتالي يتوقع أن يكون هناك استقرار أو زيادة في قطاعي العقار السكني أو الاستثماري.

## المعارض العقارية

كيف ترى انعكاس إيقاف المعارض العقارية على السوق في الكويت؟  
● نجحت وزارة التجارة

- طلب متزايد على وحدات التجزئة مثل المطاعم والمقاهي والأنشطة الحرفية
- السوق متعطش لمنتجات جديدة مثل «شقق التمليك» و«الرهن العقاري» و«التمويل»
- تنفيذ البنى التحتية للمدن الإسكانية الجديدة مهم لتحفيز المواطنين للانتقال إليها

في إصدار اللائحة التنفيذية التي تنظم عمل المعارض العقارية في الكويت، ومن المؤكد أن لذلك الأثر الإيجابي على سوق العقار في الكويت، علماً بأن معظم من كان يتداول في هذه المعارض هم أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة التي تبحث عن فرص وملاذ آمن لأموالها سواء للاستثمار أو السكن الخاص، وهذه الأموال لا تؤثر على سوق العقار الكويتي إلا في حال اجتمعت، خاصة إذا ما عرفنا أن أرخص قسيمة في الكويت اليوم في منطقة المساليل لا يقل سعرها عن 240 ألف دينار. لقد أثبت الاستثمار المحلي

جدواه، خاصة أن من استثمر في العقار الخارجي تعرض لـ 3 عوامل رئيسية هي تراجع قيمة العملة والعرض والطلب، وقوانين التمكك والضرائب، حيث أثرت هذه العوامل على المستثمرين ودفعت إلى عودة نسبة لا بأس بها من رؤوس الأموال إلى الكويت.

من وجهة نظركم، ما الأدوات المطلوب لإنعاش السوق العقاري؟  
● الأدوات المطلوبة لتحسين السوق العقاري عديدة، فالسوق متعطش لإيجاد منتجات عقارية جديدة مثل شقق التمليك التي ما زالت تحتاج إلى قوانين منظمة، والرهن العقاري الذي يتوقع أن يرى النور قريباً، فضلاً عن المزيد من المرونة لتمويل وإقراض تجار العقار الاستثماري، خاصة أن أي سوق عقاري لا يمكنه العمل والتطور

من دون وجود التمويل اللازم.

## المن الإسكانية الجديدة

هل ترى أن الأزمة الإسكانية بدأت تشهد حلحلة خلال السنتين الأخيرتين؟  
● لقد بذلت الحكومة جهوداً كبيرة في توفير الرعاية السكنية للمواطنين، وبخلاف ما تم توزيعه على المواطنين خلال السنتين الأخيرتين تحديداً، فإن هناك نحو 15 ألف قسيمة سكنية جديدة سيتم توزيعها خلال العام 2019، لكن ذلك كله يجب أن يتواكب مع الإسراع في تنفيذ البنى التحتية لهذه المدن لتحفيز المواطنين على الانتقال إليها. لذا، فإنني أرى أن الأمر يحتاج إلى حلول جديدة منها إشراك القطاع الخاص وجذب رؤوس الأموال الأجنبية، والاستعانة بالمعرفة والحلول اللازمة من الخارج.

## تعافي قطاع العقار

قال الدليجان إن القطاع العقاري قد بدأ في التعافي منذ النصف الثاني من 2018، وذلك بعد فترة من التراجع، حيث كان العام 2014 قد شهد أعلى تداول خلال آخر 20 سنة بتداولات بلغت قيمتها 4,8 مليارات دينار، قبل أن يتراجع في نهاية 2015 و2016 بنسبة 25٪ في كل سنة، حيث انخفض التداول بنهاية 2016 إلى 2,2 مليار وفي نهاية 2017 بدأ الركود لتصل التداولات إلى 2,4 مليار دينار، وفي 2018 ارتفع التداول إلى نحو 3,4 مليارات دينار بزيادة عن 2017 بنسبة 25٪، وذلك بفضل العقار الاستثماري والسكني المؤجر، بالإضافة إلى العقار التجاري.

قدمت خصومات للشركات والمؤسسات المشاركة

## «الكويتية» ناقل رسمي لمعرض ومؤتمر «ترانس ميدل إيست»



الفريق محمود الدوسري متوسماً عز الدين الحساوي ووائل الحساوي

شاركت شركة الخطوط الجوية الكويتية كناقل رسمي لمعرض ومؤتمر «ترانس ميدل إيست»، خلال الفترة من 19 حتى 31 يناير الماضي، والذي أقيم للمرة الأولى في الكويت بفندق الجميرا بمشاركة 30 شركة عالمية متخصصة بالخدمات اللوجستية في النقل والمواصلات والشحن، حيث قام بافتتاح المعرض نائب مدير مؤسسة الموانئ الكويتية الفريقي أول متقاعد محمود الدوسري ومسؤولو الموانئ وحشد كبير من المهتمين في قطاع النقل والشحن في الكويت وخارجها، كما شاركت الخطوط الجوية الكويتية خلال المعرض بجناس لتعريف زوار المعرض عن أهمية دور الشركة في قطاع الشحن والنقل محلياً وعالمياً، وقدمت الشركة خصومات وعروض للمؤسسات والشركات.



الحساوي مشاركا في المؤتمر

من جانبه، قال مدير دائرة العلاقات العامة والإعلام فايز العنزي: تحرص الخطوط الجوية الكويتية بشكل مستمر على المشاركة في المعارض والمؤتمرات والفعاليات التي تخص قطاع الطيران والنقل الأمر الذي يجعلها متواصلة بشكل دائم مع عملائها الكرام وذلك عبر تقديم خدمات متنوعة تطرحها الشركة والتي تساعد بدورها العميل بانتقاء أفضل الخيارات بكل سهولة ويسر.

وأضاف العنزي قائلاً: مشاركة الخطوط الجوية الكويتية تعكس أهمية دورها في دعم مؤسسات الدولة في القطاع الحكومي والخاص بشكل دائم، حيث تسعى لأن تكون لاعباً أساسياً في خطة التنمية، وذلك من خلال تطوير خدماتها في الفترة الأخيرة عبر إطلاق مبنى الركاب رقم 4 واستحداث أسطول الخطوط الجوية الكويتية وتحسين خدمة التواصل مع العملاء الكرام.

وسلامتها وتسهيل عملية وصول البضائع، حيث يأتي ذلك تحسيدا لرؤية صاحب السمو أمير البلاد الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح (الكويت 2035) جعل الكويت مركزاً اقتصادياً، وشدد الحساوي خلال كلمته على أهمية الشحن الجوي وارتباطه الوثيق في تطوير وانبعاث الاقتصاد الكويتي بما يعود بالنفع العام على سياسة الشحن الجوي للكويت، وربطه بالعالم الخارجي وتسريع وصول الشحنات من وإلى الكويت والشحن العابري

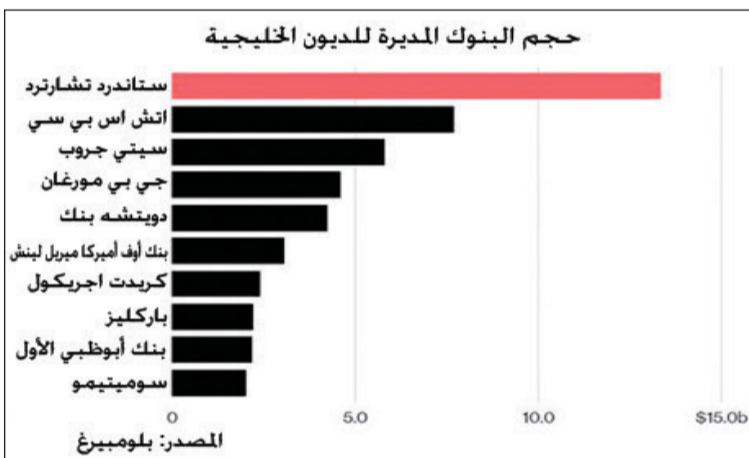


جناح «الكويتية» في المعرض



عز الدين الحساوي ووائل الحساوي ويدر الرفاعي في جناح «الكويتية»

## 10 بنوك عالمية تدير ديوناً خليجية بـ 47,6 مليار دولار



علاء مجيد

يدير إصدارات بقيمة 5,8 مليارات دولار.

وقالت شركة كامكو للاستثمار في تقرير حديث، إن إصدارات وسندات سوق الدخل الثابت في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، تراجعت بنسبة 14,1٪ في 2018 لتبلغ 105,9 مليارات دولار. وأضافت «كامكو» أن توجهات سوق النفط كان لها تأثير واضح على إصدارات الحكومة والشركات في المنطقة، موضحة أن النمو على أساس سنوي الذي سجله متوسط أسعار النفط في 2018 ساهم في دعم موازنات تلك الدول مما أدى إلى تراجع الحاجة لمطالبات التمويل الخارجي لدعم خطط الإنفاق الحكومية الكبرى. واحتل بنك جي بي مورجان المركز الرابع بادارة إصدارات ديون تصل

إظهار تقرير نشرته وكالة بلومبيرغ أن 10 بنوك عالمية تدير نحو 47,6 مليار دولار من الديون الخليجية السيادية والخاصة بقطاع الأعمال، حيث جاء من بين البنوك العشرة بنك أبوظبي الأول وحيداً من بين البنوك الإقليمية. وتصدر القائمة بنك ستاندرد تشارترد الذي يدير 13,4 مليار دولار من حجم الإصدارات الخليجية التي تتركز أغلبها في قطر مستحوذاً على حصة تصل إلى 28٪ من إجمالي حجم الديون التي تديرها البنوك العشرة. فيما جاء بنك «اتش اس بي سي» في المركز الثاني في القائمة بإدارة 7,7 مليارات دولار من إصدارات الدين مع تركيز نشاطه بشكل كبير في السعودية، تلاه سيتي جروب والذي

## «أبوظبي الأول» الوحيد

ضمن قائمة البنوك

المديرة للإصدارات

الخليجية

«ستاندرد تشارترد» تصدّر

القائمة بـ 13,4 مليار

دولار

قيمتهما إلى 4,6 مليارات دولار تلاه دويتشه بنك بحجم إصدارات يصل إلى 4,2 مليارات دولار ثم بنك أوف أميركا بحجم إصدارات تبلغ قيمته 3,1 مليارات دولار. وجاءت بنوك كريدي أجريكوا وباركليز وأبوظبي الأول وسوميتيمو في آخر القائمة بإدارة إصدارات تتراوح بين 2,4 و 2,4 مليار دولار لكل بنك. وفي تقرير سابق لفيتش لإدارة الاصول أشار إلى أن حجم إصدارات الدين السيادية في دول الخليج خلال العام 2018 تأثر بشكل كبير بارتفاع أسعار النفط في النصف الأول من العام وافر ذلك على ميزانيات دول الخليج والتي عانت من عجز متفاقم على مدار 3 سنوات متتالية منذ التراجعات الحادة التي أصابت أسعار النفط منذ النصف الثاني من 2014.

## 79,5٪ معدل حمولة «التركية» في يناير



محمد الكر آيجي

قال رئيس مجلس إدارة الخطوط الجوية التركية ورئيس اللجنة التنفيذية محمد الكر آيجي: «في 2018، حققنا نتائج حركة قياسية طوال السنة تقريباً، والآن حين نقرأ النتائج الشهرية الأولى لعام 2019، نرى أن الزخم المستمر إشارة مهمة على أدائنا المستقر الذي ننوي تقديمه في كل أشهر العام، وكما نقول دائماً، 2019 سيكون عاماً مدهلاً لكل من طيراننا المحلي وناقلنا الوطني، ويسعدنا كثيراً في الخطوط الجوية التركية أن نبدأ بنجاح ومعدل حمولة مرتفع هذا العام، الذي يكتسب أهمية كبرى في تاريخ الطيران الخاص بنا».

المساهمون الأساسيون في نمو حجم البضائع/ البريد هم من أوروبا بنسبة 21٪، والشرق الأقصى بنسبة 13,7٪ وأميركا الشمالية بزيادة 11٪. وفي تعليقه على النتائج،

أعلنت الخطوط الجوية التركية في بيان صحفي أمس عن تحقيق معدل حمولة بلغ 79,5٪ في يناير الماضي. وقالت الخطوط التركية إنه وبسبب التغييرات المالية الحاصلة مقارنة بذات الفترة من العام الماضي، برز نمو عائدات الكيلومتر الواحد كمؤشر مهم على بيئة الطلب بالنسبة للخطوط الجوية التركية في 2019. وأشارت «التركية» إلى بلوغ إجمالي عدد الركاب في يناير 2019 إلى 5,7 ملايين، في حين بلغ معدل الحمولة المحلي 87,1٪، ومعدل الحمولة الدولي 78,3٪، بينما ارتفع عدد المسافرين الدوليين (ركاب الترانزيت) بنسبة



جناح «الكويتية» في المعرض