



أكدوا لـ «الأنباء» أن قبول المواطن بالسكن البعيد عن مدينة الكويت مرهون بتوافر الخدمات والوظائف

السؤال الأشهر.. أين أسكن؟ وعقاريون: عليك بالأماكن البعيدة

على هذه المناطق سيكون كبيرا، مضيفاً أنه حتى لو وافق المواطن على السكن في تلك المناطق فإنه لن ينتظر عشرات السنين حتى تتوفر له الخدمات والمرافق التي يحتاج إليها.

ولفت حيدر إلى أن شريحة كبيرة من الحاصلين على قسائم سكنية في المناطق البعيدة باتوا ينتظرون الحصول على موافقات للسماح بالبناء هناك، مضيفاً أنه متى ما تم السماح بالبناء فإن جميع الأنشطة المرتبطة بالعقار مثل (شركات المقاولات، المكاتب الهندسية، شركات التكيف، شركات الديكور، الألبوم... وغيرها) ستتفتح وتنشط، فضلاً عن حركة سوق العمالة والبناء.

أما فيما يتعلق بتأثير التوزيعات الإسكانية الأخيرة وعلى مدى أكثر من 5 سنوات على أسعار الأراضي والعقارات في المناطق الداخلية، فقد أوضح حيدر تأثير هذا الأمر يكاد يكون معدوماً، مؤكداً أن أكثر الأمور التي تؤثر على أسعار العقارات في الكويت هي التمويل والقرارات الحكومية.

وأضاف أنه لو صدر قرار من البنوك بإيقاف تمويل العقار الخاص أو في حال صدور قرار سيادي يتعلق بالعقارات والضرائب مثلاً، ففي هذه الحالة سترتفع الأسعار، فالقرارات مؤثرة بالعقار بالدرجة الأولى، بينما يبقى تأثير التوزيعات الإسكانية ضعيفاً جداً.

وقال إن تأثير التوزيعات الإسكانية يكون أكبر على أسعار العقارات وليس الحكومية الرخيصة وليس المناطق الداخلية، فمن السبب بيعته في المناطق البعيدة فلن يفكر في السكن في المناطق القريبة ما لم يكن يملك مبلغاً لا يقل عن نصف مليون دينار، وإنما سيفكر في السكن في المناطق الأرخص فالأعلى.



أحد البيوت في مدينة صباح الاحمد السكنية



عماد حيدر



عبدالعزیز الدغيشم

طارق عرابي

بعيدة تفتقد الخدمات والمرافق ومقومات الحياة الرئيسية. «الأنباء» استطلعت آراء خبراء عقاريين، لتتعرف من خلالهم على مدى إقبال المواطنين على السكن في المدن الإسكانية الجديدة، وهل سيؤدي إقبالهم على السكن في هذه المناطق إلى تراجع أسعار مناطق السكن الداخلي أم لا؟

مقبولة بشروط..!

بداية، قال الخبير والمقيم العقاري عبدالعزيز الدغيشم إن حاجة المواطن للسكن دفعت شريحة كبيرة منهم إلى القبول بالتوزيعات الجديدة في المدن البعيدة، خاصة أنهم لم يعودوا قادرين على شراء عقارات في المناطق الداخلية في ظل ارتفاع أسعارها.

وتوقع أن يرتفع الإقبال على هذه المدن في حال انتهت الحكومة من مشاريع الخطوط السريعة والجسور الجديدة التي أصبحت تمتد لتصل إلى تلك المدن شمال وجنوب الكويت، خاصة أن هذه الطرق ستجعل من عملية الوصول إلى المدن الجديدة عملية سهلة وسريعة، فضلاً عن أنها قلصت المسافات وأوقات الوصول.

لكن وفي الوقت نفسه رأى الدغيشم أن الإقبال على السكن في هذه المناطق سيرتبط بشكل أساسي بتوفير وظائف لقاطني تلك المناطق في نفس مناطقهم، أو على الأقل في المناطق القريبة منهم، بمعنى أن المواطن لن يقبل بأن يسكن في المناطق

توزيعات «الرعاية السكنية» لم تؤثر على أسعار المناطق الداخلية

الدغيشم: حاجة المواطن للسكن دفعته لتقبل المدن البعيدة

حيدر: لو وافق المواطن على السكن بعيداً فإنه لن ينتظر سنوات للحصول على الخدمات

وسط البلد، الأمر الذي يدل على أن التوسع العمراني ووجود الخطوط السريعة من شأنه أن يقرب المناطق البعيدة.

وأضاف أن الحكومة الكويتية نفذت مؤخراً العديد من الخطوط السريعة والجسور التي ساهمت في ربط المناطق ببعضها البعض، ولا شك أن هذا الأمر سيكون مشجعاً للمواطنين الحاصلين على بيوت في هذه المناطق منطقتة تربية، وهذا الأمر قد أصبحت في

السكن الخاص الداخلية، الأمر الذي رفع من أسعارها بدلا من خفضها.

الطرق والخدمات

بدوره، قال نائب رئيس الاتحاد الكويتي لوسطاء العقار عماد حيدر إن المدن السكنية الجديدة والتي تعتبر بعيدة في الوقت الراهن، ستصبح مستقبلاً مدناً قريبة، فمناطق جنوب السرة كانت في وقت من الأوقات منطقتة تربية، وهذا الأمر قد أصبحت في

المدن الإسكانية الجديدة (بما في ذلك الوظائف) سيعمل على حمايتهم من الحوادث التي قد يتعرضون لهم عند زهابهم وإيابهم إلى تلك المدن، كما أنه سيساعد على تسهيل عملية توطينهم في تلك المناطق البعيدة.

وذهب إلى عمله بشكل يومي في قلب العاصمة أو في المناطق الداخلية. وشدد على ضرورة أن تتضمن المدن الإسكانية الجديدة جميع الخدمات التي يحتاج إليها المواطن من مرافق عامة ودوائر حكومية ومدارس وجامعات ومجمعات تجارية، وذلك حتى لا يضطر المواطن إلى الرجوع إلى العاصمة كلما احتاج لإنجاز معاملة أو مراجعة مستشفى. وقال إن توفير الحكومة لجميع متطلبات المواطنين في

«موديز»: البنوك الكويتية قادرة على مواجهة التحديات

أبقت على النظرة المستقبلية المستقرة للقطاع

تعزير ملكيات في البورصة بـ 2,5 مليون دينار

شريف حمدي

عززت مجموعة شركة اجيليتي للمخازن العمومية «شركة بي دبليو سي لخدمات الطيران» ملكيتها في شركة المشاريع المتحدة للخدمات الجوية «يوباك» من خلال عملية شراء أمس بقيمة 1,4 مليون دينار، لتصل حصة المجموعة في «يوباك» إلى 92,1% وهي أكبر مالك بالشركة.

وأظهرت بيانات البورصة، عملية شراء لشركة الرغد والمنار العقارية في شركة عقارات الكويت بقيمة 1,1 مليون دينار، رفعت من خلالها «الرغد» حصتها في عقارات الكويت إلى 10,8%، وهي ثاني أكبر مالك بعقارات الكويت بعد الشركة الدولية الكويتية للاستثمار والمالكة 13,6%، وبذلك بلغت قيمة تعاملات كبار الملاك أمس ببورصة الكويت 2,5 مليون دينار.

كما أظهرت البيانات، عملياتي دخول وتخراج من الشركة الكويتية للمنتزهات، حيث رفع سالم عبدالله الحوسني ومجموعته حصته في الشركة إلى 10,5%، ليصبح ثاني أكبر مالك بالشركة، فيما تراجعت شركة السلام المحدودة من المنتزهات لتصبح حصتها أقل من 5% بعد أن كانت 9,4%.

قائمة ترسيات العقود في دول الخليج تخلص من اسم الكويت

محمود عبدالرازق

خلت قائمة عقود ترسيات المشاريع في منطقة الشرق الاوسط لشهر فبراير الماضي من اسم الكويت، حيث لم تتم ترسية أي مناقصة خلال الشهر المذكور، فيما اشارت مجلة ميد إلى ان قيمة العقود التي ارسبت تراجعت من 10,5 مليارات دولار في يناير إلى 6,7 مليارات دولار في فبراير.

وكان نصيب الاسد من دول الامارات التي استحوذت على 2,55 مليار دولار من العقود، وتلتها السعودية بواقع 2,54 مليار دولار ثم ايران بواقع 800 مليون دولار، وكان نصيب قطر والبحرين 508 ملايين دولار و175 مليون دولار على التوالي، فيما جاءت عمان في ذيل القائمة بعقود بلغت قيمتها 20 مليون دولار.

تضخم بحوالي 3,6%.

وسبق في الأقران للشركات اذني بصورة هامشية، فيما يسجل قطاع الهيدروكربون نمواً قوياً، في حين ستواجه البنوك مخاطر في تركيز الأقران للخلاف، بالإضافة إلى الاكتشاف على قطاعي العقارات والاوراق المالية.

كما رأت الوكالة أن تبقى عمليات الإقراض بالتجزئة قوية في ضوء الأداء المرن للقروض المحلية، حيث شكلت القروض الاستهلاكية نحو 43% من محافظ البنوك المحلية كما في ديسمبر 2018 ومعظمها مقدم للمواطنين الكويتيين الذين يعمل 80% منهم في القطاع العام، ولا تتوقع الوكالة أن يشكل تطبيق المعيار الدولي للتوسع أي أعباء مالية على البنوك الكويتية لأن المخصصات

الموضوعة والبالغة 4,2% في نهاية 2018 أعلى من تقديرات الخسائر التي سيرتها تطبيق المعيار المذكور. ولفتت إلى أن العمليات الخارجية التي ساهمت بنسبة 26% من خسائر النظام المصرفي الاجمالي، ستعرض لظروف تشغيلية أكثر تقلباً مما يؤدي إلى تدهور في نوعية الأصول.

وقالت موديز: إن لدى البنوك مؤشر راسمال عال يبلغ 15,3%، كما في سبتمبر 2018 وبزيادة 2,5% عن متطلبات بازل الخالفة التي تم تطبيقها بالكامل. وأضافت ان سيناريو اختبارات الجهد العالية يظهر تأثيراً معتدلاً على البنوك نظراً للملاءتها المالية ولأن النظام لديه رأسمال يعادل 11,7% من الأصول المرجحة للمخاطر في نهاية العامين المقبلين، مقارنة مع 14,1% في نهاية 2018.



الحكومي. وصنفت الوكالة 9 بنوك كويتية تستحوذ على 94% و93% من قروض وودائع النظام المصرفي الكويتي على بين A1 و baa3.

وأوضحت أن الاقتصاد غير النشط الأخذ في التوسع سيدعم ظروف التشغيل للبنوك المحلية. وأشارت الوكالة إلى ان إجمالي الإنفاق الحكومي ارتفع بشكل متواضع وينسب 5,1% نتيجة الزيادة في الإنفاق الحالي، وبالتالي استمرار التوسع في الاقتصاد غير النشط. وقالت: إن الإقراض للأفراد والأسر سيبقى محركاً للنمو في ضوء تقديرات الوكالة بنمو الإقراض المحلي بنسبة 5% في عامي 2019 و2020 مقابل توقعات بنسبة

التي تتراوح بين 12 و18 شهراً، متوقعة أن يسمح نمو الودائع إلى جانب السيولة الفائضة الحالية للبنوك بتوسيع نطاق إقراضها دون زيادة اعتمادها على تمويل السوق الأكثر تكلفة.

وذكرت الوكالة أن الدعم الحكومي سيبقى مرتفعاً للغاية، حيث أن قدرة الحكومة على دعم البنوك لا تزال قوية، متوقعة أن تواصل البنوك الكويتية العمل في بيئة دعم عالية للغاية. وتوضح استعدادات الحكومة لدعم البنوك التي تواجه المصاعب من خلال سبلها بعدم السماح للبنوك بالتخلف عن سداد التزاماتها. وبناء على هذا التقسيم، تتضمن تقييم الوكالة للبنوك الكويتية في المتوسط 4 درجات من الدعم

نظراً لارتفاع مخصصات القروض إلى 284% من إجمالي القروض المتعثرة في ديسمبر 2018.

وفيما يخص الربحية، توقعت موديز استقرارها بعد تحقيق نمو في عام 2018 على نطاق واسع وبمعدلات عالية حيث تبلغ 1,3% من الأصول الملموسة مقارنة مع 1,1% في عام 2017.

ورات أن التمويل سيعتمد على الودائع منخفضة التكلفة التي ستبقى الممول الأول للإقراض وقد شكلت الودائع حوالي 71% من المطلوبات كما في سبتمبر 2018، في مقارنة مع نسبة الأصول المسائلة البالغة 35% من إجمالي الأصول. وسيتم دعم التمويل من خلال نمو الودائع وستبقى السيولة كبيرة خلال فترة التوقعات

2017 و2018. وتمثل الأصول المصرفية المسائلة 34,3% من الأصول المصرفية الملموسة كما في نهاية سبتمبر 2018، كما تعززت السيولة مؤخراً بفضل تسويات قروض الشركات الكبرى في عامي 2016 و2017.

جودة القروض ستضعف

ولكن الوكالة قالت إن نوعية القروض ستضعف بشكل معتدل فيما ترتفع القروض المتعثرة تدريجياً في 2019 لتصل إلى حوالي 2% من إجمالي القروض مقارنة مع 1,6% في 2018، وستبقى شروط الائتمان قوية استعداداً لتطبيق المعيار الدولي التاسع لإعداد التقارير المالية، مؤكدة أن القدرة على امتصاص الخسائر ستبقى قوية لدى البنوك الكويتية،

محمود عيسى

أبقت وكالة موديز للتصنيف الائتماني على نظرتها المستقبلية المستقرة للنظام المصرفي الكويتي على نحو يعكس توقعاتها باستمرار مستويات عالية من الإنفاق الحكومي التي من شأنها تعزيز النمو الاقتصادي المطرد وتوفير الظروف الائتمانية الملائمة للبنوك الكويتية، مشيرة إلى قدرة البنوك على نطاق واسع على امتصاص الخسائر بفضل المخصصات القوية المتنامية في المخصصات العالية لمواجهة خسائر القروض، ورأس المال القوي والسيولة العالية، وهي عوامل تجعل النظام المصرفي الكويتي في وضع جيد للسيطرة على التحديات غير المتوقعة فيما يتعلق بالجدارة الائتمانية أو السيولة.

وأضافت الوكالة ان نمو الناتج المحلي الاجمالي غير النشط سيواصل في 2019 ما يدعم الظروف التشغيلية للبنوك، متوقعة ارتفاع إجمالي الإنفاق الحكومي بشكل متواضع، ما يؤدي إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النشط من 2,7% في 2018 إلى 3% لعام 2019، فيما تبقى الحكومة ملتزمة بالخطة التنموية الوطنية.

السيولة في وضع مريح

وقالت الوكالة ان البنوك الكويتية ستستمر في الاستفادة من مستويات السيولة العالية، التي تشكل النقد والودائع المصرفية والاوراق المالية الحكومية الجانِب الرئيسي منها مستمدة الدعم من النمو القوي الودائع الذي ظل حوالي 4% لعامي