



الرئيس التنفيذي في «بلوبرينت» في لقاء مع «الأنباء»: عدم قدرة الشباب على تملك سكن خاص يدل على وجود أزمة تضخم

## مشعل الملح: «اليوم» أفضل وقت لشراء العقار.. وأن الأوان لتملك الأجانب

أجرى اللقاء: طارق عرابي

تملك العقار، لأن هذا المبدأ قد يكون سبباً في خلق أزمات جديدة وليس حل الأزمة الحالية. وحث الملح الحكومة الكويتية على ضرورة الاستفادة من تباطؤ الاقتصادات العالمية، وفتح الباب أمام المستثمر الأجنبي، مشيراً إلى أن هذه الخطوة من شأنها استقطاب الكثير من رؤوس الأموال الأجنبية، فضلاً عن الأموال العربية والخليجية التي يتوقع لها أن تهرب من تلك الدول للبحث عن ملاذات آمنة لها. وفيما يلي تفاصيل اللقاء:

قال الرئيس التنفيذي في شركة بلوبرينت للقبضة للاستشارات والاستثمارات العقارية م. مشعل الملح ان ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في الكويت يعتبر هاجساً يؤرق بال شريحة كبيرة من أبناء المجتمع الكويتي، لاسيما فئة الشباب حديثي التخرج. وأضاف خلال لقاء خاص مع «الأنباء» ان عدم قدرة الشباب على شراء سكن خاص في بلد، إنما يدل على وجود أزمة تضخم في ذلك البلد، رافضاً في الوقت نفسه مبدأ الاعتماد على التمويل



مشعل الملح متحدثاً للزميل طارق عرابي

(متين غوزال)

مشاهدة الفيديو

هل أسعار العقارات السكنية في الكويت مقبولة؟

● يعتبر ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في الكويت هاجساً يؤرق بال شريحة كبيرة من أبناء المجتمع الكويتي، لاسيما فئة الشباب حديثي التخرج والمقبلين على الزواج.

ومن وجهة نظري، أنه إذا لم تتمكن فئة من المجتمع من شراء سكن خاص من خلال مديرتهم المالية الشخصية وبدون الاستعانة بأموال ورتوها أو اقتروضها فإن ذلك يدل على وجود أزمة تضخم أسعار في ذلك البلد.

ويأتي حال من الأحوال لا يمكن القبول بالاعتماد على التمويل لثراء العقار لسكني، لأن تدخل البنوك لتمويل الأفراد وإقراضهم لتسهيل عملية التملك سيساعد على تعظيم المشكلة وليس حلها، إذ سيؤدي هذا الإجراء إلى خلق أزمات مالية جديدة وتعميقها على شريحة أكبر من المجتمع.

هل الأصل في سعر العقار السكني النمو أم الانخفاض أم الثبات؟

● الأصل في سعر العقار السكني هو النمو بمعدل عالمي يتراوح بين 3 و7٪، وذلك على حسب الدراسات التي تقوم بها شركات الدراسات والبحوث العقارية في مدن العالم المختلفة.

ويرجع سبب نمو أسعار العقار السكني إلى النمو المتزايد في أعداد السكان حول العالم، وهذا نمو طبيعي يتطلب بالضرورة زيادة الطلب على العقار السكني،

ومن ثم ارتفاع أسعاره تبعاً لذلك.

وتختلف معدلات النمو في الأسعار من دولة لأخرى ومن مدينة لأخرى باختلاف توافر فرص العمل في تلك الدولة أو تلك المدينة، ذلك أن سعر العقار مرتبط بقوة بعدد فرص العمل التي تخلقها المدينة، والنمو الاقتصادي فيها، وحجم الطلب مقابل العرض، فكلها أمور تؤثر على أسعار العقارات ارتفاعاً أو هبوطاً أو حتى ثباتاً.

هل ترى بوجود دخول المستثمر الأجنبي إلى العقار المحلي وفتح الباب أمام تملك الأجانب؟

● يجب على الحكومة الكويتية التعجيل في فتح الباب أمام المستثمر الأجنبي للاستثمار في أسواقها العقارية، فالوقت الحالي يعتبر من أفضل الأوقات التي يجب على الحكومات الخليجية استثمارها، حيث نجد أن كبرى الاقتصادات

العالمية باتت تتحدث عن ركود اقتصادي محتمل، ومن ثم فإن استغلال الكويت لهذا الأمر سيساعدها على استقطاب الكثير من رؤوس الأموال الأجنبية، فضلاً عن الأموال العربية والخليجية التي يتوقع لها أن تهرب من تلك الدول للبحث عن ملاذات آمنة لها.

ولا شك أن التعجيل في فتح الباب أمام الاستثمار الأجنبي سيساعد على توطيد أموال الملايين من الوافدين المقيمين، فضلاً عن استقطاب الاستثمارات الدولية المختلفة، كما أنه سيساعد على إنعاش العجلة العقارية والاقتصادية في دول المجلس، وخلق قنوات مالية للدولة ناتجة عن الضرائب العقارية.

لكن ألا تتفق مع الرأي الذي يقول إن فتح الباب أمام المستثمر الأجنبي سيرفع من أسعار العقار السكني؟

● نحن هنا لا نطالب بتسريع دخول المستثمر على العقار

تكون ظاهرة للعين المجردة.. انظر حولك واستنظر حيث تستوطن.

وبشكل عام لا يوجد دولة سيئة بصنف الاستثمار فيها على أنه سيء، فكل دول العالم تحمل في أركانها وحواريها وريفها ومدنها فرصاً استثمارية مميزة جداً، لكن هذه الفرص تحتاج دائماً إلى عين حساسة لتلقظها وتهتم بها لتخرج أفضل ما فيها، «فالأماس لا يثبت على قارعة الطريق بل يحفر له أعرق الحفر».

وما الوقت المناسب لشراء العقار؟

● أفضل وقت لشراء العقار هو «اليوم»، لأن الأصل في سعر العقار هو النمو، لذلك لا تنتظر، اشترت اليوم، فإذا انخفض السعر فلا بد له أن يرتفع مجدداً، إن لم يكن عاجلاً فسيكون أجلاً لا محالة، وهناك مثل كويتي يقول «دور مخراجك قبل مدخالك»، وفي عالم العقار يعتبر هذا المثل من أتمن الأمثال، ذلك أنه يترجم ضرورة تطبيق دراسة آليّة وسهولة التخرج من الاستثمار قبل الدخول فيه، ولا يخفى على الجميع أن هناك الآلاف ممن اشتروا عقارات دولية «غصوا» فيها ولم يتمكنوا من بيعها كما كان متوقفاً من قبل.

ونصيحتي لمن لا يمتلك عقاراً في إذا لم تكن تملك عقاراً سكنياً فاشترت فوراً إن استطعت، وإذا كان لديك واحداً فاشترت الثاني وأجره، وإن كان لديك اثنين فاشترت الثالث وأجره أيضاً واستمر، فالعقار السكني هو أهم حاجة

إنسانية يمكن حفظ واستثمار أموالك فيها.

ما الأمور التي يمكن أن تؤثر على أسعار العقار وتساهم في انخفاضها؟

● هناك العديد من العوامل التي تؤثر في أسعار العقار، لكن الانخفاض السريع لسعر العقار بعد شرائه يرجع لأسباب رئيسية منها أن العقار قد يكون شهد تضخماً كبيراً في سعره خلال السنوات السابقة، أو بسبب ضعف القدرة الشرائية وانحسار قنوات التمويل (كما يحدث حالياً)، أو بسبب كثرة العرض وتراجع الطلب.

كما أن فرض أي ضرائب أو رسوم عقارية إضافية، أو زيادة رسوم خدمات الكهرباء والماء قد تساهم في تراجع أسعار العقار في بعض الأحيان. وهناك عوامل أخرى قاهرة، منها على سبيل المثال التباطؤ في الاقتصاد العالمي، وتزعزع الوضع الأمني والسياسي.

من خلال خبرتكم، ما الفرص العقارية التي يمكن أن تحقق ربحاً؟

● إن أفضل الفرص العقارية تتمثل في شراء عقار قديم ومتهاك وتربيته وإعادة بيعه، فذلك يمكن أن يحقق للمستثمر مكاسب تتراوح بين 15 و20٪ خلال سنة واحدة، في حال أحسنت التخطيط ومن خلال خبرتي أجد أن المزايدات تتيح فرصاً جميلة جداً للمقتني هذه الفرص أو الباحث بين الشوارع والأزقة لتجد عقاراً متهاكاً فتجده وتبيعه بسعر ذي ربح مميز.

الأصل في سعر العقار السكني هو النمو

بمعدل عالمي يتراوح بين 3 و7٪

أفضل مكان للاستثمار العقاري هو محل

إقامة الإنسان أو المكان الذي يعيش فيه

6 علامات لتباطؤ العقارات

● قال مشعل الملح أن هناك علامات تدل على أن العقار في بلد ما بدأت تعاني ولا ينصح الاستثمار بها، ومن هذه الإشارات:

- 1 - تقديم المطورين العقاريين خصومات غير مالوفة.
- 2 - تسويق عقارات بوعائد عالية جداً.
- 3 - تقديم المطورين العقاريين عمولات مرتفعة للوسطاء.
- 4 - كثرة المعارض العقارية.
- 5 - زخم كبير في حجم المشاريع الجديدة.
- 6 - تقديم الدولة لحفلات كالأقامة والجنسية.

7 نصائح قبل شراء عقار

للسكن وقت الإجازة

- 1 - أعطى الملح سبعة نصائح للمستثمرين أو الراغبين بشراء العقار خارج البلاد يجب الأخذ بها، وهي:
- 2 - زيارة الموقع في فصول مختلفة.
- 3 - استشارة مقيم عقاري.
- 4 - الاطمئنان لحالة البلد السياسية والاقتصادية والأمنية.
- 5 - التعرف على قوة الطلب في حالة الرغبة بالبيع.
- 6 - التعرف على تفاصيل الأنظمة الضريبية.
- 7 - التعرف على رسوم الخدمات.
- 7 - التعرف على قوانين تملك الأجانب.

تطرح ممارسة اليوم وحتى 29 سبتمبر الجاري

## حملة ترويجية لـ «الاستثمار المباشر» في المطارات الدولية

طارق عرابي

تطرح هيئة تشجيع الاستثمار المباشر أمام المفاوضين المعتمدين والمسجلين لدى الجهاز المركزي للمناقصات، ممارسة خاصة بالقيام بحملة ترويجية في المطارات الدولية، وذلك اعتباراً من صباح اليوم الأحد وحتى نهاية دوام يوم الخميس الموافق 29 سبتمبر

الجاري. وحددت الهيئة عدداً من الشروط التي يجب أن تنطبق على الراغبين في المشاركة في الممارسة من بينها أن يقدم المفاوض كتاب تفويض باسم المندوب لتسليم مستندات الممارسة مع إحضار هوية شخصية، وشهادة تسجيل الشركة في الجهاز المركزي للمناقصات العامة، وغرفة تجارة وصناعة الكويت

عند شراء كراسة الممارسة. كما اشترطت الهيئة تقديم شهادة استيفاء نسبة العمالة الوطنية الصادرة من قبل وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل لعام 2019 لمدة سنة مع شراء الممارسة وتقديم العطاء، وطالبت الهيئة بضرورة إيداع العطاءات بواسطة ظرف الهيئة الرسمي المختوم بالشمع الأحمر في صندوق

الممارسات في مقر هيئة تشجيع الاستثمار المباشر مع عدم ذكر اسم مرسلها أو أية إشارة أو علامة تدل عليه، على أن تسري العطاءات لمدة 90 يوماً اعتباراً من تاريخ فسخ المظاريف، على أن يكون موعد اجتماع فسخ المظاريف علنياً يوم الإثنين الموافق 30 سبتمبر بمقر هيئة تشجيع الاستثمار المباشر.

طارق عرابي

أعلنت إدارة عقارات أملاك الدولة بوزارة المالية عن رغبتها في بيع قسيميّن مملوكتين للدولة عن طريق المزاد العلني في 8 أكتوبر المقبل. وقالت «المالية» إن القسيمة الأولى عبارة عن أرض فضاء (تجاري) تقع في القطعة 62 من منطقة الفحيحيل مساحتها 624 متراً مربعاً بسعر ابتدائي وقدره 2,051 مليون دينار، فيما تقع القسيمة الثاني والتي تحصل الرقم 12 في منطقة الشرق، وهي عبارة عن أرض فضاء (استثماري 400٪)، مساحتها 525,5 متراً مربعاً، وستطرح بسعر ابتدائي وقدره 1,6 مليون دينار.

وحددت «المالية» عدداً من شروط المشاركة في المزاد، وذلك على النحو التالي:

- 1 - أن يكون المتقدم كويتي الجنسية.
- 2 - على من يرغب الدخول في المزاد أن يدفع تأميناً وقدره 1000 دينار لكل قسيمة على حدة بموجب شيك مصدق في خزينة وزارة المالية، وذلك قبل الموعد المحدد بثلاثة أيام، وأن يسلم الموقوف المختص صورة عن إيصال سداد هذا التأمين قبل دخول المزاد.
- 3 - على من يرغب في الدخول في المزاد العلني أن يوقع إقراراً يفيد بأنه عاين



وزارة المالية

منظمة حكومية عصرية أكثر احترافية

العقار معاينة نافية للجهاالة وأنه عالم بموقع العقار ومساحته وحدوده وشروط استخدامه ونوع استغلاله وسعر الأساس ووافق على ذلك، ولا يعتد له بأي ادعاء يدعيه في هذا الشأن سواء قبل المزاد أو بعده.

- 4 - على من يرغب الدخول في المزاد أن يقر بأنه اطلع على شروط المزاد وأحكامه ووافق عليها.
- 5 - لا يجوز لمن زائد أن يتخلى عن المزاد إلا إذا زائد عليه مشترك آخر.
- 6 - للجنة المزاد الحق في تحقيق مبلغ المزايدة للقسائم المطروحة للبيع في المزاد من ضمن العقار، ويعتبر عدم
- 7 - يدفع الراسي عليه المزاد في ذات الجلسة تأميناً قدره (10٪) بموجب شيك من كامل ثمن العقار الذي رسي عليه الأكثر من تاريخ رسو المزاد عليه، بعد خصم مبلغ تأمين دخول المزاد وتأمين الوفاء بالالتزامات المشار إليها أعلاه من ضمن العقار، ويعتبر عدم
- 8 - يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع كامل ثمن العقار خلال (30 يوماً) على الأكثر من تاريخ رسو المزاد عليه، بعد خصم مبلغ تأمين دخول المزاد وتأمين الوفاء بالالتزامات المشار إليها أعلاه من ضمن العقار، ويعتبر عدم
- 9 - إذا أخل الراسي عليه المزاد في أحد شروط المزاد المشار إليه أعلاه فإن إدارة عقارات أملاك الدولة اعتبار البيع مفسوخاً واستعادة القسيمة دون حاجة إلى تنبيه قضائي، ويعاد للراسي عليه المزاد في هذه الحالة ما نسبته (90٪) من المبلغ المدفوع.
- 10 - يحق للجنة المزاد أن تلغي المزاد إذا لم يتقدم أحد للاشتراك فيه ويجوز إلغاء المزاد إذا كان المتقدم شخصاً واحداً.
- 11 - يتحمل الراسي عليه المزاد رسوم نقل وتسجيل العقار ورسوم نشر الإعلان.
- 12 - على كل من يرغب الدخول في المزاد الحضور شخصياً أو من ينوب عنه نيابة قانونية، وإتمام المزايدة والتوقيع على كل ما يلزم من المستندات التي تخص المزاد والالتزام بما ينتهي إليه المزاد.

## «التجارة»: 57,9 ألف دينار رسوم وسم 1,2 طن معادن ثمينة في أغسطس



الخارجي 112,3 كيلو غراماً، مشيرة إلى أن كمية السبائك الذهبية الموسومة بلغت 70 كيلو غراماً حصلت عنها رسوماً تقدر بنحو 3 آلاف دينار، وأضافت أن كمية الفضة الموسومة خلال أغسطس الماضي بلغت 100 كيلو غرام

المحلي الموسومة من عيار 21 بلغت 462,4 كيلو غراماً الخارجي نحو 61 كيلو غراماً. وبينت أن كمية الذهب المحلي الموسومة من عيار 18 بلغت نحو 19 كيلو غراماً في حين بلغت كمية الذهب

أعلنت وزارة التجارة والصناعة أن إجمالي وزن المعادن الثمينة الموسومة خلال أغسطس الماضي بلغ نحو 1,2 طن حصلت عنها رسوماً تقدر بنحو 57,9 ألف دينار. وقالت «التجارة» في بيان صحفي أمس إن وزن الذهب المحلي والخارجي الموسوم بلغ نحو 1,050 كيلو غراماً حصلت عنه رسوماً تقدر بنحو 52,5 ألف دينار. وأوضحت أن كمية الذهب المحلي الموسومة من عيار 22 بلغت 148,9 كيلو غراماً في حين بلغت كمية الذهب الخارجي 19 كيلو غراماً. وذكرت أن كمية الذهب