



خبراء لـ «الانباء»: تضرر القطاع سينعكس سلباً على ميزانيات البنوك والشركات العقارية والملاك

«كورونا» أوقف تداولات عقارية بمليار دينار في 3 أشهر

■ إنهاء خدمات الوافدين في الجهات الحكومية سيخلق أزمة للعقار الاستثماري والتجاري ■ توقف المؤجرين عن السداد يعني انخفاض العوائد العقارية ومن ثم انخفاض قيمة الأصل العقاري

شدد على ضرورة إصدار قوانين عقارية جديدة تتواءم مع التحول التكنولوجي

الحجرف لـ «الانباء»: 6 خطوات ضرورية لتنشيط القطاع العقاري الكويتي



طارق عرابي

حدد الرئيس التنفيذي لشركة ريم العقارية، شلاش الحجرف 6 عوامل مهمة قال ان من شأنها تنشيط القطاع العقاري الكويتي والارتقاء به، مؤكداً أنه ما لم يتم إصدار قوانين عقارية جديدة تتواءم مع التحول التكنولوجي والشفافية في التعامل، وحفظ حقوق الأفراد في ظل تعقيدات وتشعب المنازعات الإيجارية ومنازعات البيوع، فإن المحاكم القضائية ستشهد موجة من النزاعات القضائية الهائلة بعد انتهاء جائحة فيروس كورونا

■ يجب إعادة النظر في جميع التشريعات القانونية المرتبطة بالقطاع العقاري

غير الكويتيين، فجميع دول العالم أقرت هذا الأمر لإنعاش اقتصادها، ومنها المملكة العربية السعودية التي تعمل حالياً على تجهيز قانون للملك الحر للإيجار، الأمر الذي سيضمن زيادة التداولات العقارية ويعوض الطلب المحلي بالطلب الاجنبي. 3 - إعادة النظر في قانون التسجيل العقاري وتطويره وتحويله إلى التسجيل الإلكتروني عند بعد، بما في ذلك المصادقة المتناسب مع الحداثة والنقلة النوعية في خدمات التكنولوجيا الحديثة، فالتحول التكنولوجي أصبح حتمياً حفاظاً على التبادل الاجتماعي، وتطبيقاً للشفافية. 4 - تفعيل قانون رسوم الأراضي البيضاء، وزيادة الرسوم الحالية لفك الاحتكار الحالي المفروض على مساحات كبيرة من الأراضي بيد البعض. 5 - زيادة رسوم التسجيل العقاري التي مازالت الأقل على مستوى العالم. 6 - إعادة هيكلة قانون الإيجارات وإجراءات المنازعات الإيجارية، وتسريع إجراءات المنازعات الإيجارية، وتوحيد عقود الإيجارات من خلال نموذج موحد يقضي على الخلاف القائم منذ أكثر من 40 عاماً مضت والمتعلق بشأن اختصاص المحاكم بنظر المنازعات الإيجارية والقانونية الواجب تطبيقها.

المستجد، سترهق كاهل الجهاز القضائي، فضلاً عن إرهاق مكاتب المحاماة. وأضاف الحجرف في تصريح خاص لـ «الانباء» أنه ينبغي على المشرع أن يبادر بإصدار التشريعات التي تضمن استمرار العلاقة التعاقدية بين المتعاملين في القطاع العقاري، وأن تتم إعادة النظر في جميع التشريعات القانونية المرتبطة بالقطاع العقاري سواء كانت بيعاً أو شراء، إيجاراً أو استئجاراً، أو استثماراً ورهنًا وخلافها، إذ يجب أن يتم عقد ورش عمل واجتماعات عصف ذهني، مع الاستفادة من تجارب دول الجوار في هذا الجانب، على غرار السعودية والإمارات اللتين أنشأتا لجنة خاصة بالمنازعات الإيجارية مرتبطة بدائرة الأراضي والإملاك. وأشار الحجرف إلى أنه ينبغي على الحكومة أن تتعاون مع أعضاء مجلس الأمة لصياغة وتطوير القوانين القديمة التي مضى على إصدارها أكثر من 40 عاماً بدون تطوير، محمداً عدداً من القوانين التي مضى على إصدارها أكثر من 40 عاماً على النحو التالي: 1 - إنشاء هيئة الأراضي والإملاك التي تتولى مسؤولية الإشراف على القطاع العقاري، وتضم تحت مظلتها هيئة المنازعات الإيجارية. 2 - إعادة النظر في قانون التملك الحر



في فقدان نسبة كبيرة من هذه القيمة مع نهاية السنة الحالية، وربما يمتد أثرها إلى منتصف العام المقبل. وطالب الخبراء الحكومة بضرورة التدخل السريع لإنعاش هذا القطاع، والعمل على تعديل كافة القوانين المرتبطة به، مع ضرورة وضع ضوابط تحفظ حقوق جميع الأطراف المتعاملة بالسوق من بائع ومشتر وموَجِر ومستاجر وصولاً إلى المستثمر المحلي والاجنبي على حد سواء. يذكر ان وزارة العدل قد أصدرت قراراً إدارياً سمحت بموجبه بتفعيل نظام التقديم الإلكتروني للمعاملات العقارية. ووفقاً للمصادر فإنه لم يتم تفعيل النظام حتى اليوم، في حين لجأت بعض مكاتب وسطاء العقار إلى إبرام العديد من الصفقات العقارية عن طريق عقود المبيعة المبدئية على ان يتم تسجيلها لاحقاً في العقود الرسمية بعد انتهاء أزمة كورونا.

الخبراء أن المؤشرات الحالية والتصريحات الحكومية المتعلقة بإنهاء خدمات شريحة من الوافدين العاملين في عدد من الجهات الحكومية المختلفة، تشير إلى أزمة تلوح في الأفق خاصة بالنسبة للعقار الاستثماري الذي يعتمد في إشغاله على شريحة الوافدين، مبيّنين انه كلما توسعت الحكومة وشركات القطاع الخاص في جانب إنهاء خدمات الوافدين، كلما انعكس ذلك على العقار الاستثماري بالدرجة الأولى، ومن ثم العقار التجاري وقطاع التجزئة الذي يعتمد في نسبة كبيرة من عمله على هذه الشريحة. وأوضحوا ان القطاع العقاري يشكل قيمة مضافة للاقتصاد الكويتي بشكل عام، وعلى اعتبار أنه يعتبر ثاني أكبر قطاع بعد القطاع النفطي، حيث وصلت تداولاته العام الماضي إلى نحو 3,7 مليار دينار، لكن الأحداث الأخيرة التي تسبب بها فيروس كورونا، ستسبب

أولئك الذين ارتبطوا بعقود إيجار بالتملك مع البنوك، ذلك أن عدم استطاعتهم على الالتزام بالعقود سيرفضهم إلى خطر إبطالها ومن ثم الدخول في نزاعات قضائية مع البنوك. وتابع الخبراء بقولهم ان التهديد الذي يواجهه القطاع العقاري لن يتوقف عند هذا الحد فحسب، ذلك أن عدم قدرة المؤجرين على السداد يعني أن العوائد العقارية للكثير من العقارات ستتخفف، ما يترتب عليه بالضرورة انخفاض قيمة الأصل العقاري نفسه، ومن ثم انخفاض المركز المالي للملاك سواء كانوا شركات أو أفراد، لكن تأثير هذا الأمر سيكون أكبر على الشركات العقارية التي ستعاني من انخفاض القيمة المحفوظة خلال السنة المالية الحالية، وربما لسنوات قادمة، فالأزمة تطول، كما أن نتيجة الأزمة الحالية لن تظهر إلا بعد فترة من الزمن. في الإطار ذاته، أكد

طارق عرابي

يعاني القطاع العقاري الكويتي منذ بداية جائحة فيروس كورونا المستجد وحتى يومنا هذا من حالة من التوقف والركود الذي بات يهدد مستقبله، بعد ان توقفت التداولات العقارية بشكل كامل تقريباً، وهو الأمر الذي أدى إلى خسارة نحو مليار دينار من تعاملات التداولات العقارية التي توقفت خلال الأشهر الثلاثة (مارس-أبريل-مايو) بسبب توقف إدارة التسجيل العقاري والتوثيق عن العمل نتيجة الجائحة، وهو رقم مؤثر بشكل كبير في الناتج القومي للكويت ككل.

خبراء عقاريون أكدوا لـ «الانباء» أن معاناة القطاع العقاري لن تقتصر على الفرص الضائعة نتيجة لتوقف التداولات العقارية فحسب والتي كانت تبلغ 350 مليون دينار شهرياً، وإنما ستمتد لتشمل قائمة كبيرة من القضايا والمنازعات التابعة،

مع بدء الحظر على 4 مناطق جديدة إلى جانب «جلب الشيوخ والمهولة»

«هيئة الصناعة» لحلحلة مشكلة العمالة في المناطق المعزولة



طارق عرابي

فوجئوا بقرار تطبيق الحظر الشامل على مناطق جديدة بعد نحو 3 أشهر من الإغلاق الكامل للأنشطة التجارية المختلفة، ما يعني المزيد من الضرر على الاقتصاد الكويتي الذي لا يقتصر على مصانع الأغذية والمصانع الطبية فحسب، وإنما هناك قطاعات أخرى مهمة تشكل جزءاً مهماً من الاقتصاد، منها على سبيل المثال لا الحصر، قطاع المواد الاستهلاكية، والمشاريع الصغيرة والمتوسطة، وقطاع التوصيل والتوريد للجمعيات والأسواق المركزية، وغيرها من القطاعات الأخرى التي تضررت بشدة خلال الفترة الأخيرة. وناشد الصناعيون أصحاب القرار في الحكومة ضرورة التدخل السريع لإنقاذ ما يمكن إنقاذه، لاسيما أن الكثير من الوفاء باحتياجات عمالهم في ظل توقف النشاط التجاري بالبلا، وانقطاع مصادر الدخل عن أصحاب الأعمال والعاملين لديهم على حد سواء، مؤكداً أن بعض المصانع قد تتوقف عن العمل في حال لم يتم إيجاد الحلول المناسبة والعاجلة للمعالجة التي تدير هذه المصانع.

مع بدء سريان العزل الكامل لـ 4 مناطق سكنية جديدة (الفروانية وخيطان وحولي وميدان حولي)، فضلاً عن استمرار عزل منطقتي جلب الشيوخ والمهولة، والذي دخل حيز التنفيذ مع تمام الساعة السادسة من صباح اليوم، علمت «الانباء» أن الهيئة العامة للصناعة استنفرت جهودها لتأمين دخول العمالة التابعة للمصانع المحلية والتي يقطن أغلبها في المناطق الجديدة المعزولة. وفي التفاصيل، ان هناك عدداً من المصانع المحلية التي لم تنجح في توفير سكن لعمالها داخل مصانعها بسبب ضيق المساحة أو عدم توافر الإشتراطات اللازمة لذلك أصيبت مؤخراً بصدمة بعد أن أعلنت الحكومة عن استمرار العزل الكلي لمناطق يقطنها الوافدون، خاصة ان هذه المناطق تضم شريحة كبيرة من عمالة المصانع من العاملين في مختلف المناطق الصناعية، الأمر الذي بات يهدد كلية عمل المصانع ويعطل من مسيرة إنتاجها. وأضاف عدد من الصناعيين، أنهم

احتلت المرتبة الـ62 عالمياً بحسب مؤشر «ليانز» العالمية للتأمين

نظام التقاعد الكويتي.. الأفضل خليجياً



علاء مجيد

■ الكويت تفوقت على دول الخليج بمؤشر تحقيق الكفاية المعيشية للمتقاعد

■ السويد تصدرت أفضل نظام للتقاعد والمعاشات عالمياً.. ومصر الأولى عربياً

كفاية المعاش ونظام التقاعد على تحقيق مستوى معيشي متميز للمتقاعدين احتلت الكويت المرتبة الأولى خليجياً والـ53 عالمياً، فيما احتلت باقي الدول الخليجية المراتب الـ62 الـ68، حيث احتلت البحرين المرتبة الثانية خليجياً تليها قطر والسعودية وأخيراً الإمارات. التقاعد عالمياً تصدرت السويد أفضل نظام للتقاعد والمعاشات عالمياً

بينما تصدرت السعودية دول الخليج من حيث استخدام مستوى الرفاهية الاقتصادية في خلق نظام تقاعد بعدما حلت في المرتبة العاشرة عالمياً، في حين احتلت قطر المرتبة الـ19 عالمياً والثانية خليجياً، بينما جاءت البحرين في المرتبة الثالثة خليجياً والمركز الـ27 عالمياً فيما احتلت الإمارات المرتبة الأخيرة خليجياً وجاءت في مراكز متأخرة عالمياً محتلة المرتبة الـ64. وأخيراً، وعلى صعيد مؤشر

نظام التأمينات والمعاشات للمتقاعدين. كما احتلت الكويت المرتبة قبل الأخيرة خليجياً في مستوى تسخير رفايتها لصالح نظام تقاعدي براعي للتوزيع الديموغرافي للسكان والقوة المالية، حيث جاءت في المركز الـ35 عالمياً، فيما تذيلت القائمة على مستوى دول الخليج الإمارات التي جاءت في المرتبة قبل الأخيرة عالمياً.

احتلت الكويت المرتبة الأولى خليجياً من حيث أفضل نظام تأمينات ومعاشات للمتقاعدين، وفقاً لمؤشر شركة ليانز العالمية للتأمين لقياس أفضل نظام للتقاعد والتأمينات من بين 70 دولة حول العالم. ويأتي ذلك التفوق الخليجي على الرغم من حلول الكويت في المرتبة الـ62 عالمياً من بين الدول السبعين، فيما حلت باقي دول الخليج في المراكز من الـ65 إلى الـ69 حيث جاءت البحرين في المرتبة الثانية خليجياً والـ65 عالمياً تلتها قطر والسعودية في المركزين الثالث والرابع خليجياً والمركزين الـ66 والـ67 عالمياً، وفي المرتبة الأخيرة خليجياً جاءت الإمارات التي احتلت المرتبة قبل الأخيرة عالمياً. وتطلق شركة ليانز العالمية النسخة الثانية من مؤشرها لأفضل نظام تقاعد، حيث كانت النسخة الأولى قد صدرت منذ 4 سنوات في العام 2016 ويتكون المؤشر من ثلاثة مؤشرات فرعية تقسّم مدى تسخير الدولة لرفاهيتها المالية في تقديم نظام تقاعد جيد وفق التوزيع الديموغرافي للسكان، والثاني يقسّم مدى استدامة نظام التقاعد وعدم تأثره بالتغيرات الديموغرافية والمالية والمناخية والثالث مؤشر الكفاية الذي يقسّم مستوى المعيشة الذي يمنحه