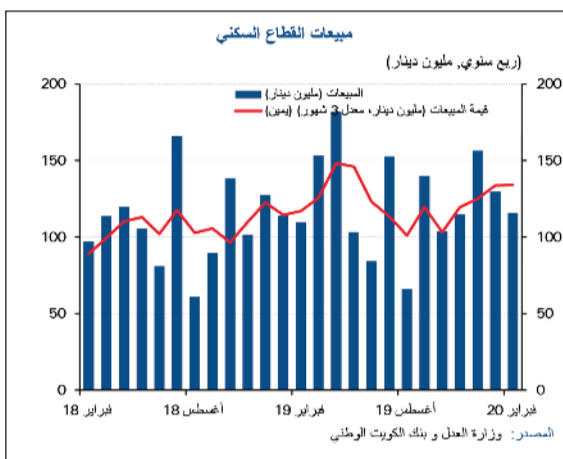
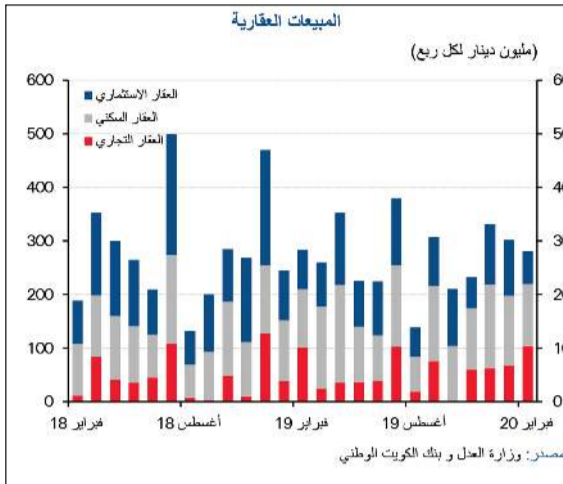


تأثر عوائد القطاع العقاري من القانون المقترح الذي ينص على عدم احتساب إيجارات السكن لمدة 6 أشهر من وقوع الأثر الناجم عن الظروف الطارئة

«الوطني»: تعديل التركيبة السكانية يضغط على سوق العقار

■ 19% تراجع مؤشر قطاع العقار في البورصة منذ أواخر فبراير ■ اتجاه هبوطي متوقع للإيجارات السكنية نتيجة ارتفاع الشواغر



قال تقرير صادر عن بنك الكويت الوطني أن إجمالي المبيعات العقارية بلغ 280 مليون دينار في فبراير 2020 بتراجع 1.2% على أساس سنوي، و7% على أساس شهري، مقابل مبيعات بقيمة 302 مليون دينار في يناير فيما مثل بداية قوية للعام الحالي.

وأضاف التقرير أن التراجع الشهري للمبيعات يأتي على خلفية الانخفاض الملحوظ في مبيعات العقارات السكنية والاستثمارية، وهو الأمر الذي قابلته ارتفاع قوي من جهة المبيعات التجارية. أما على صعيد الأسعار فشهد مؤشر أسعار العقارات السكنية ارتفاعاً بنسبة 9%، على أساس سنوي، كما في شهر يناير، في حين ظلت أسعار القطاع الاستثماري ضعيفة على خلفية تراجع الطلب نسبياً وارتفاع معدلات الشواغر بالنسبة للشقق السكنية.

وبالنظر لآداء الربع الرابع من 2019، فإن مستوى المبيعات كان معتدلاً، إذ بلغت 773 مليون دينار، وذلك على الرغم من انخفاضها 6%، على أساس ربع سنوي، و24%، على أساس سنوي وتتجاوز أكثر من 3 مليارات دينار في 2019، لتنتهي بذلك عاماً جيداً لقطاع العقار.

ويعزى ارتفاع المبيعات العام الماضي إلى تزايد حجم الوحدات المبيعة في القطاع السكني (78%) على خلفية تزايد الثقة وتحسن ظروف السوق وانخفاض الأسعار في بداية 2019.

وتوقع التقرير أن يتأثر سوق العقار، خاصة القطاعين التجاري والاستثماري، وأيضاً القطاع السكني وإن كان بدرجة أقل في الربع الثاني من 2020 على خلفية تفشي جائحة فيروس كورونا والتدابير الاحترازية التي تم فرضها لاحتواء الجائحة، خاصة عمليات الحظر والقيود التي تم فرضها على الأنشطة التجارية، وهو الأمر الذي أدى إلى التآثر السلبي على ظروف العمل وفقد الوظائف خاصة في صفوف الوافدين. وقد أظهرت الأسمم العقارية في بورصة الكويت بالفعل علامات تشير إلى تعرضها إلى ضغوط، إذ تراجع مؤشر قطاع العقار بنسبة 19% (كما في 14

القطاع الاستثماري والتجاري سيكونان الأكثر تأثراً بالحظر وبطالة العمالة الوافدة خلال الربع الثاني

ضمن هذا القطاع الذي تأثر سلباً بضعف المقومات الأساسية منذ أوائل 2017 بما يعكس جزئياً ضعف الطلب من فئة الوافدين من جهة، واستمرار تزايد العرض من جهة أخرى. كما انخفضت أسعار المباني والشقق كما في يناير بنسبة 3% و5% على

انخفضت بنسبة 42%، على أساس شهري، و18%، على أساس سنوي، إلى 62 مليون دينار في فبراير ويعزى هذا التراجع الشهري إلى انخفاض الأسعار ومتوسط حجم الصفقات.

أما على صعيد الأسعار، فقد ظلت منخفضة نسبياً لمدة 6 أشهر من وقوع الأثر الناجم عن الظروف الطارئة واعتبار الأجرة مخفضة وفقاً لهذا القانون بنسبة 60% لمدة الأشهر الـ 6 اللاحقة فيما بعد.

تزايد الشواغر

وأشار التقرير إلى أن مبيعات القطاع الاستثماري

المدي الطويل أيضاً نظراً للسياسات المقترحة حديثاً لتعديل التركيبة السكانية عن طريق تقليل أعداد الوافدين من المستويات الحالية التي تصل إلى 70% إلى 30% فقط. أضف إلى ذلك تأثر العائدات بقانون تم اقتراحه مؤخراً ينص على عدم احتساب إيجارات السكن

يوليو) منذ أواخر فبراير، وذلك على الرغم من تعافيه من تراجع قارب نحو 30% في أبريل في ظل انتعاش سوق الأسهم على خلفية تخفيف قيود الحظر وارتفاع أسعار النفط.

كما توقع التقرير أن تنشأ ضغوط ضمن السوق على

التوالي على أساس سنوي. وقال التقرير إنه من المتوقع أن تتأثر أسعار ومبيعات القطاع الاستثماري سلباً على خلفية تداعيات تفشي وباء كورونا المستجد خاصة بالنظر إلى أن معظم الطلبة على إيجارات مثل تلك النوعية من العقارات ينبع عادة من القوى العاملة الوافدة والتي تأثرت بالتأكيد بسبب عمليات الحظر وإغلاق

المنازل والأراضي في يناير بنسبة 8% و13% على التوالي على أساس سنوي بدعم من قوة الطلب. وتوقع التقرير أن تتأثر القطاعات الأخرى بالقيود والحظر الناتج عن تفشي فيروس كورونا، إلا أن القطاع السكني عادة ما يكون أكثر مرونة في مواجهة تلك الصدمات، إذ تركز قاعدة الطلب على المواطنين ممن يتمتعون بوظائف مستقرة في الأغلب، هذا إلى جانب أن العرض محدود إلى حد ما، خاصة في المناطق الرئيسية.

القطاع السكني قد يبدي مرونة أكبر

قال تقرير «الوطني» أن مبيعات الوحدات السكنية تراجعت إلى 116 مليون دينار في فبراير مقابل 130 مليون دينار في يناير (11% على أساس شهري وبنسبة 5,6% على أساس سنوي). وجاء تراجع المبيعات على خلفية انخفاض ملحوظ في متوسط حجم الصفقات وعددها، والذي شهد تراجعاً بنسبة 4% و14% شهرياً على التوالي. من جهة أخرى، احتفظت الأسعار في يناير باتجاهاتها الإيجابية التي شهدناها على مدار العام 2019 في ظل ارتفاع أسعار

المنازل والأراضي في يناير بنسبة 8% و13% على التوالي على أساس سنوي بدعم من قوة الطلب. وتوقع التقرير أن تتأثر القطاعات الأخرى بالقيود والحظر الناتج عن تفشي فيروس كورونا، إلا أن القطاع السكني عادة ما يكون أكثر مرونة في مواجهة تلك الصدمات، إذ تركز قاعدة الطلب على المواطنين ممن يتمتعون بوظائف مستقرة في الأغلب، هذا إلى جانب أن العرض محدود إلى حد ما، خاصة في المناطق الرئيسية.

104 ملايين دينار مبيعات «التجاري»

أشار تقرير «الوطني» إلى ارتفاع مبيعات القطاع التجاري بنسبة 53% على أساس شهري (3,6% على أساس سنوي). إذ بلغت 104 ملايين دينار في فبراير على خلفية انخفاض ملحوظ لمتوسط حجم الصفقات (24% على أساس شهري)، والذي قابل ارتفاع قوي في عدد الصفقات بنسبة 100% فيما يشير إلى التزايد النسبي للصفقات العقارية الأصغر حجماً/ المناطق غير الرئيسية، أما على أساس سنوي فجااز ارتفاع عدد الصفقات مصحوباً بانخفاض متوسط حجم الصفقات وتراجع الصفقات العقارية المميزة. ورجح التقرير بتأثر القطاع التجاري بحالة الحظر المفروضة على خلفية تفشي فيروس كورونا وتأثيره السلبي على مبيعات وإيرادات الأنشطة التجارية. وهناك بالفعل تقارير مختلفة عن المصاعب التي تواجهها بعض الشركات في دفع إيجار المساحات التجارية مما أدى إلى خفض قيمة الإيجار وتأجيل السداد لمختلف المستأجرين التجاريين، وإن كانت فئة مستأجري قطاع التجزئة هم الأشد تأثراً بارتفاع إيجارات مراكز التسوق.

وتراجع الصفقات العقارية المميزة. ورجح التقرير بتأثر القطاع التجاري بحالة الحظر المفروضة على خلفية تفشي فيروس كورونا وتأثيره السلبي على مبيعات وإيرادات الأنشطة التجارية. وهناك بالفعل تقارير مختلفة عن المصاعب التي تواجهها بعض الشركات في دفع إيجار المساحات التجارية مما أدى إلى خفض قيمة الإيجار وتأجيل السداد لمختلف المستأجرين التجاريين، وإن كانت فئة مستأجري قطاع التجزئة هم الأشد تأثراً بارتفاع إيجارات مراكز التسوق.

«دول التعاون» تستورد 90% من حاجاتها للغذاء.. بقيمة واردات تبلغ 50 مليار دولار

تعزيز الأمن الغذائي في منطقة الخليج العربي

نظام شركة القطاع الخاص العام (PPP) والذي أثبت نجاحه في مناطق مختلفة حول العالم، وفتح المجال للمواطنين للمشاركة في هذا النوع من الشركات من خلال عملية المساهمة عند التأسيس. ولا تسرفوا إنه لا يجب المسرفين - الأعراف: (31)، لحققنا ما يفوق الـ 25% من علاج معضلة الاكتفاء الذاتي في دول الخليج، فطلى سبيل المثال لا الحصر يفوق متوسط استهلاك الفرد من الماء في دول مجلس التعاون متوسط استهلاك الفرد حول العالم بمعدل 30%، ونستطيع أن نتغلب على هذا التفريط في استهلاك الماء والغذاء، ولا نغيب هنا دور المجتمع المدني والذي نعول عليه كثيراً في تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

عكس ما استخلصته نظرية مالتوس بمحدودية نمو الإنتاج الغذائي سالفة الذكر. وهذا يقتضي فتح الأبواب للمستثمر الأجنبي من قبل حكومات دول الخليج لدراسة وتطوير طرق الإنتاج الزراعي نظراً لتوافر اكتشافات تكنولوجيا الإنتاج في المنطقة، وهذا ما شرعت به فعلاً الإمارات العربية المتحدة ودولة قطر.

ثانياً: التوسع في عمليات استزراع الأسماك بحرية كانت أو نهريه وعلى وجه الخصوص تلك الأنواع التي كانت لها تجارب ناجحة في بعض دول المنطقة كالشعير والسيطي والبطي، والعمل على تطوير البحث العلمي لإنجاح استزراع الأنواع الأخرى ذات الأهمية بالنسبة للمواطن الخليجي كالكاهمور والزيبيدي والروبيان.

ثالثاً: دعم المنتج المحلي الزراعي من خلال عمل عقود مباشرة وبشروط تضمن حماية المستهلك من غلاء الأسعار وتضمن جودة المنتج، وتكون هذه العقود بين الهيئة العامة للزراعة والمزارعين وذلك لنقل منتجاتهم إلى منافذ التوزيع في السوق المحلي بطريقة مباشرة ودون الحاجة إلى وجود وسيط تجاري يكون له نصيب الأسد من هامش الربح والذي يتجاوز في بعض الأحيان نسبة الـ 1000، وبذلك يصبح القطاع الزراعي من القطاعات الجانبة لجني الأرباح مما يؤدي إلى استغلال الأراضي الزراعية الإيجابية بكفاءة أعلى بسبب جدواها الاقتصادية.

رابعاً: زيادة رغبة الاستثمار الزراعي في الخارج من حيث البعد الجغرافي ونوعية المنتجات من خلال إقامة المشاريع المشتركة مع الدول التي لها ميزة نسبية في وفرة المياه والأيدي العاملة وجودة الأراضي الزراعية، مثل بعض الدول الأفريقية والآسيوية كالسودان والصومال وإثيوبيا والفلبين وإندونيسيا وغيرها من الدول التي تحتاج إلى مزيد من البحث والدراسة مثل دول أميركا الجنوبية. خامساً: تأسيس شركات موازية لشركات الإنتاج الحيواني مثل شركة المواشي في الكويت، بحيث توفر الدولة أراضي مخصصة للإنتاج الحيواني المحلي يقوم بتطويرها القطاع الخاص من خلال

تعرف منظمة الأغذية والزراعة العالمية الأمن الغذائي بأنه «قدرة الدول على توفير الغذاء الصحي الآمن لجميع أفراد المجتمع وفي جميع الأوقات للتمتع بوضع صحي جيد». فقد توفر الغذاء الآمن من خلال الإنتاج المحلي، أو من خلال عملية الاستيراد من دول أخرى لتغطية الطلب المحلي من السلع الغذائية وهو ما تنتهجه دول الخليج. ونتيجة لذلك نالت دول المجلس المراكز الأولى على مستوى الوطن العربي ومراكز متقدمة على المستوى العالمي في تحقيق الأمن الغذائي، وهذا يرجع إلى الوفرة المالية التي تتمتع بها تلك الدول لتوريد ما تحتاج إليه من غذاء بالكميات والأوقات المطلوبة.

مع نهاية القرن الثامن عشر بزغ نجم الفكر الاقتصادي توماس مالتوس عندما أطلق نظريته الشهيرة أن اقتصادات السكان التي أشار فيها إلى أن الإنتاج الغذائي ينمو كل 25 سنة وفقاً لتوالي حسابية (1.054.3.21). وفي الفترة الزمنية نفسها ينمو عدد السكان وفقاً لتوالي هندسية (1.168.4.21). فقد أكد مالتوس من خلال نظريته حتمية نقص المواد الغذائية بالنسبة للنمو السكاني المتسارع على المدى الطويل مما يؤدي حسب توقعاته إلى ظهور المجاعات وانتشار الأوبئة وكذلك نشوب الحروب بين الدول لذات السبب.

ولعلنا بدأنا نرى ونشعر بما أشار إليه مالتوس في هذه الأيام خاصة مع إعلان الصندوق الدولي للتنمية الزراعية أن هناك أكثر من مليار شخص يعانون من نقص المغذيات الأساسية، ومع الانتفاضة الدولية لتحصين الأسمن الغذائي بعد مرور أربعة أشهر على اجتياح فيروس كورونا العالم. فهذه الدول المعشرون تتفق على مواجهة اضطراب أسعار الغذاء حول العالم، وهذا مجلس الأمن يناقش تأثير جائحة كورونا على الأمن الغذائي وسبل تحسين سلاسل الإمداد الغذائية، وهذه الأمم المتحدة تحذر من شبح أزمة غذائية عالمية غير مسبوقه ما لم يتم تدارك الوضع.



بقلم: د. عبد الوهاب عبد القادر السرحان
باحث في الشأن الاقتصادي

من الاكتفاء الذاتي في دول الخليج نظراً للمبئية المناخية التي تعيشها تلك المنطقة وما تواجهه من شح في المياه بسبب قلة الأمطار ومحدودية المياه الجوفية بالإضافة إلى ارتفاع درجة الحرارة وندرة الأراضي الزراعية وقلة الأيدي العاملة في هذا القطاع. لكن هذا لا يمنع من السعي نحو التقليل من نسبة الاعتماد على الخارج وتحقيق قدر لا بأس به من الاكتفاء الذاتي من خلال ما نراه من الحلول الآتية:

تعرف منظمة الأغذية والزراعة العالمية الأمن الغذائي بأنه «قدرة الدول على توفير الغذاء الصحي الآمن لجميع أفراد المجتمع وفي جميع الأوقات للتمتع بوضع صحي جيد». فقد توفر الغذاء الآمن من خلال الإنتاج المحلي، أو من خلال عملية الاستيراد من دول أخرى لتغطية الطلب المحلي من السلع الغذائية وهو ما تنتهجه دول الخليج. ونتيجة لذلك نالت دول المجلس المراكز الأولى على مستوى الوطن العربي ومراكز متقدمة على المستوى العالمي في تحقيق الأمن الغذائي، وهذا يرجع إلى الوفرة المالية التي تتمتع بها تلك الدول لتوريد ما تحتاج إليه من غذاء بالكميات والأوقات المطلوبة.

فحسب تقرير مؤشر الأمن الغذائي العالمي لسنة 2019 (يتراوح هذا المؤشر ما بين 0 و100، حيث تشير القيمة الأعلى إلى مستوى متقدم من الأمن الغذائي، ويرتفع على 3 مؤشرات فرعية وهي: 1- مدى توافر الغذاء 2- التكلفة على المستهلك 3- جودة الغذاء) حصلت دول الخليج على التصنيفات التالية:

قطر، مؤشر الأمن الغذائي العام: 81,2 (التصنيف العالمي: 13).
الإمارات، مؤشر الأمن الغذائي العام: 75,5 (التصنيف العالمي: 21).
الكويت، مؤشر الأمن الغذائي العام: 74,8 (التصنيف العالمي: 27).
السعودية، مؤشر الأمن الغذائي العام: 73,5 (التصنيف العالمي: 30).
عمان، مؤشر الأمن الغذائي العام: 68,4 (التصنيف العالمي: 46).
البحرين، مؤشر الأمن الغذائي العام: 66,6 (التصنيف العالمي: 50).
أما الاكتفاء الذاتي من الغذاء فيعرف بأنه «قدرة الدول على توفير جميع احتياجات شعوبها من الغذاء، على أن يلبي الإنتاج المحلي لتلك الدول حجم الطلب دون الحاجة إلى الدعم الخارجي». ولما لا شك فيه أنه يصعب تحقيق هذا النوع

مع نهاية القرن الثامن عشر بزغ نجم الفكر الاقتصادي توماس مالتوس عندما أطلق نظريته الشهيرة أن اقتصادات السكان التي أشار فيها إلى أن الإنتاج الغذائي ينمو كل 25 سنة وفقاً لتوالي حسابية (1.054.3.21). وفي الفترة الزمنية نفسها ينمو عدد السكان وفقاً لتوالي هندسية (1.168.4.21). فقد أكد مالتوس من خلال نظريته حتمية نقص المواد الغذائية بالنسبة للنمو السكاني المتسارع على المدى الطويل مما يؤدي حسب توقعاته إلى ظهور المجاعات وانتشار الأوبئة وكذلك نشوب الحروب بين الدول لذات السبب.

ولعلنا بدأنا نرى ونشعر بما أشار إليه مالتوس في هذه الأيام خاصة مع إعلان الصندوق الدولي للتنمية الزراعية أن هناك أكثر من مليار شخص يعانون من نقص المغذيات الأساسية، ومع الانتفاضة الدولية لتحصين الأسمن الغذائي بعد مرور أربعة أشهر على اجتياح فيروس كورونا العالم. فهذه الدول المعشرون تتفق على مواجهة اضطراب أسعار الغذاء حول العالم، وهذا مجلس الأمن يناقش تأثير جائحة كورونا على الأمن الغذائي وسبل تحسين سلاسل الإمداد الغذائية، وهذه الأمم المتحدة تحذر من شبح أزمة غذائية عالمية غير مسبوقه ما لم يتم تدارك الوضع.