



الرئيس التنفيذي لشركة أعيان العقارية وأمين سر اتحاد العقارين قال إن «التجاري» صمد أمام «كورونا» وأسعاره تستقر على المدى المتوسط

# العوذي لـ «الأبناء»: «السكني» مُقبل على مزيد من الارتفاع والعقار الصناعي وصل إلى مستويات غير مسبوقة

طارق عرابي

التجار والمضاربين للاستثمار في هذا القطاع. وعلى الصعيد ذاته، أكد العوذي أن العقار التجاري نجح حتى الآن في الصمود أمام جانحة فيروس كورونا. متوقفاً أن تشهد المرحلة المقبلة متوسطاً للمدى استقراراً في أسعار العقار التجاري على صعيد الأيجارات أو حتى على صعيد عمليات البيع والشراء. وفي الوقت نفسه، كشف العوذي عن أن أكبر القطاعات التي شهدت ارتفاعاً بسبب جانحة كورونا بعد القطاع السكني هو القطاع الصناعي، والذي ارتفعت أسعاره بشكل غير مسبوق على الإطلاق. حتى أنه أصبح يباع بعائد يصل إلى 9 و 9.25٪، وفيما يلي تفاصيل الحوار:

■ عوائد العقار السكني تتراوح بين 7 و 7.5٪ وهي نفس عوائد العقار الاستثماري حالياً  
■ إذا عجلت الحكومة وتيرة توزيع القسائم الحكومية فسينقلص عدد تجار العقار السكني

ذلك هو أن أغلب المستثمرين في القطاع الصناعي هم أولئك الذين يقدمون خدمات ضرورية لتلبية حاجات الناس، وبالتالي لم تتوقف أنشطتهم أثناء الحظر الجزئي، ما يعني أن المناطق الصناعية في الشويخ والري كانت تقدم خدمات للناس يصعب الاستغناء عنها، لذلك ارتفع الطلب على هذا القطاع ما نتج عنه ارتفاع في العوائد التي لم نسمع بها من قبل.

أما بالنسبة للمزارع والجواخير والشاليهات فإننا نعتقد أن ما حصل بها كان عبارة عن ردة فعل طبيعية، فقد توجهت نسبة كبيرة من المواطنين نحو السياحة الداخلية من خلال شراء الشاليهات بهدف الاستمتاع أو المضاربة، في حين اعتمدت نسبة أخرى من المواطنين على التاجير، لكن وبعائداتي الشخصية أن صعود المزارع والجواخير والشاليهات لن يستمر لفترة طويلة، حيث من المتوقع أن تعود الأسعار في هذه القطاعات إلى طبيعتها مرة أخرى.

على صعيد شركة أعيان العقارية، ما أهم ملامح الاستراتيجية المستقبلية للشركة؟  
● علمتنا الفترة الماضية ضرورة التنوع في مصادر الدخل، والتركيز على أنشطة بديلة، لذلك نعمل خلال خططنا المستقبلية على تطوير المشاريع الموجودة لدينا والتي لم نتمكن من تطويرها خلال المرحلة السابقة، ومن بينها مشروع في منطقة الأحمدية على مساحة 3750 متراً مربعاً عبارة عن قسيمة صناعية كبيرة يجري العمل على تطويرها حالياً، كما أننا في مرحلة التشطيبات الأخيرة والتشغيل لمشروع مجمع «The Spot» في قلب منطقة «السيف» بالبحرين، كما أننا نحاول التركيز حالياً على الأنشطة الخدمية.

المستثمرين لديها ضمان أعلى بسبب قوة الدخل لديها، ناهيك عن أن مستجري العقار السكني هم أصحاب العوائل الصغيرة.

وما الحلول التي يمكنها أن تساهم في تخفيف وطأة الارتفاع بنظركم؟  
● برأسي أنه كلما عجلت الحكومة من وتيرة توزيع القسائم الحكومية، كلما قلت حاجة المواطنين لتأجير الشقق، وبالتالي سينخفض الطلب على الشقق، وبعدها سيتقلص عدد تجار العقار السكني وبعدها ستبدأ الأسعار بالاستقرار في المناطق الخارجية، لكن وفي الوقت نفسه نعتقد أن أسعار العقار الخاص في المناطق السكنية لن تنخفض لكن ارتفاعها سيكون طبيعياً ومرتبياً بالتضخم والعرض والطلب لا أكثر.

سأهتت جائحة كورونا في انتعاش قطاعات عقارية مثل الشاليهات والمزارع والجواخير وارتفاع أسعارها، فما تفسيركم لذلك؟  
● من أكبر القطاعات التي شهدت ارتفاعاً بسبب جانحة كورونا بعد القطاع السكني هو القطاع الصناعي، حتى أن أسعاره قد وصلت إلى أسعار غير مسبوقة على الإطلاق، فالعقار الصناعي أصبح يباع اليوم بعائد يصل إلى 9 و 9.25٪، والسبب في



إبراهيم العوذي متحدثاً للزميل طارق عرابي (أحمد علي)

وبالتالي أصبحت هذه الزيادة منطقية. لقد ساهمت الزيادة السكنية المطردة في ارتفاع الطلب مقابل محدودية العرض، خاصة في المناطق الداخلية، الأمر الذي دفع الكثير من تجار العقار للتحوّل من العقار الاستثماري إلى السكني، خاصة في ظل الحديث عن تعديل التركيبة السكانية. أنا أعتقد أن الأسعار في القطاع السكني، وعلى الرغم من الارتفاع الكبير، إلا أن عائدها بالنسبة للتجار أصبح يتراوح بين 7 و 7.5٪ وهو نفس عائد العقار الاستثماري، لكن بعدد مستثمرين أقل، ونوعية من

الإثشطة قد دفع أغلب هذه الأنشطة إلى التكيف مع أوقات الحظر الجزئي خاصة بالنسبة للأنشطة الضرورية التي تبين أنها لم تتضرر من الحظر فأعداد العملاء كما هو لكن مع وقت عمل أقل. أنا أرى أنه خلال المرحلة السابقة فإن السوق قد «فلتر» نفسه، بمعنى أن الضعيف قد خرج والقوي هو الذي استمر، ولا أرى أن هناك صدمات جديدة للسوق إلا بالنسبة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة، وهذه الأنشطة تتمركز في أغليها في المطاعم والصالونات والنادية الصحية، وهذه لا تشكل نسبة كبيرة من أنشطة المجمعات التجارية.

ما زالت أسعار العقار السكني في ارتفاع، فما الأسباب التي تدفعه للمزيد من الارتفاع؟  
● بالفعل شهد العقار السكني ارتفاعاً غير مسبوق وعلى عكس المتوقع، إذ عادة ما يكون ارتفاع أسعار العقار السكني مبنياً على أساس نسب سنوية معينة، لكن وبعد أزمة كورونا بدأنا نشهد عمليات مضاربة قوية على المناطق السكنية الجديدة كالمسايل والفينطيس ثم انتقلت هذه المضاربات إلى المناطق القريبة مثل جنوب السرة، ما أدى بالتبعية إلى زيادة في أسعار الأراضي في

بداية، ما هو تقييمك لوضع العقار التجاري بشكل خاص بعد أكثر من سنة على جانحة فيروس كورونا؟

● لا شك أن القطاع التجاري، حاله حال أي قطاع عقاري آخر تأثر بسبب أزمة كورونا، بل أنه كان من أوائل القطاعات التي تأثرت بهذه الأزمة وكان أكبر تأثير له مع بداية أزمة كورونا ومع القرارات الحكومية التي اتخذت لحاقلة كبح جماح انتشار الفيروس وما تبعها من إغلاق للأنشطة التجارية. في تلك الفترة توجه أغلب ملاك المجمعات للحفاظ على المستجرين إلى منح إعفاءات ما أثر على دخل ملاك هذه المجمعات، لكن ومع عودة الحياة إلى وضعها الطبيعي، بدأت مظاهر الانتعاش تعود من جديد للمجمعات التجارية، لكن هذا لا يمنع من القول بأن التأثير مازال مستمراً، وهناك بعض أصحاب المحلات لم يستطيعوا الصمود ما دفعهم لإغلاق أنشطتهم، وبالتالي أصبحنا نلاحظ أن نسبة الشاغر قد ارتفعت في بعض المجمعات التجارية من أكبرها إلى أصغرها، الأمر الذي سينتج عنه توجه ملاك المجمعات التجارية إلى تخفيض قيمة الإيجارات، لكن هذا التخفيض مازال في حدوده المعقول، وما زالت المجمعات التجارية صامدة على الرغم من تأثير نشاط التجارة الإلكترونية وعمليات البيع والشراء عبر الأونلاين على عمل هذه المجمعات.

في ظل عودة الحظر الجزئي، ألا ترى أن مثل هذه الأمور يمكن أن تؤثر مرة أخرى على القطاع التجاري؟

● باعتقادي أن القطاع التجاري قد تجاوز الأزمة بسبب بسيط، أولاً لأن الحظر الكلي من وجهة نظري لن يعود، أما في حال الحظر الجزئي فكملاً لحظناً أن قرارات وقف بعض

## الشركات العقارية صامدة وتعود لطبيعتها في 2022

استبعد العوذي أن يشهد السوق الكويتي إفلاسا أو انحداراً عقاري، مؤكداً أن أغلبها قد امتصت صدمة كورونا، وقال أنه في الوقت الذي سجلت فيه أغلبها خسائر خلال السنة المالية المنصرمة، فإنه يتوقع استقراراً في أدائها خلال

## 25٪ ملكية «أعيان العقارية» في «حدائق حصة»

كشف إبراهيم العوذي عن مشاركة شركة أعيان العقارية بنسبة قدرها 25٪ في شركة «حدائق حصة» وهي الشركة التي تقوم حالياً بتطوير 16 قطعة أرض في مشروع حصة المبارك، متوقفاً أن تبدأ عملية تطوير المشروع وبيع الوحدات السكنية بعد الانتهاء من إجراءات ترخيص الأرض.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا اللَّهَ حَقَّ تَقَاتِهِ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ  
مَسْكَةٌ اللَّهِ الْعَظِيمِ

# مشاركة عزاء

مجموعة  
الصناعات الوطنية  
(الخاصة)  
NI Group  
National Industries Group  
(Holding)

رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وكافة العاملين  
بمجموعة الصناعات الوطنية القابضة  
وشركاتها التابعة  
يتقدمون من السيد  
عبد العزيز إبراهيم الربيعة  
عضو مجلس الإدارة  
بأحر التعازي القلبية والمواساة لوفاة  
المغفور لها بإذن الله تعالى  
والدته  
منيرة محمد الحمود الطريجي  
سائلين الله عز وجل أن يتغمد الفقيدة بواسع رحمته  
وان يسكنها فسيح جناته ويلهم أهلها وذويها الصبر والسلوان

اللهم صل على خير الأنبياء والمرسلين

الشركة الأولى للفنادق ش.م.ك.م  
First Hotels Co. K.S.C.C.

دعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة الأولى للفنادق (ش.م.ك.م)  
عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

يتشرف مجلس إدارة الشركة الأولى للفنادق (ش.م.ك.م) بدعوة السادة المساهمين الكرام، لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية، الذي سيعقد يوم الخميس الموافق 2021/3/25 في تمام الساعة 11:00 صباحاً وذلك بمقر غرفة تجارة وصناعة الكويت - قاعة بحرة - لمناقشة البنود المدرجة على جدول الأعمال التالي

### جدول أعمال الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 2019/12/31

- 1: سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والمصادقة عليه.
- 2: سماع تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية ممثلة في دار الرقابة للإستشارات الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والمصادقة عليه.
- 3: سماع تقرير مراقب حسابات الشركة الدكتور/ شعيب عبدالله شعيب من مكتب الزبير وشركاهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والمصادقة عليه.
- 4: سماع تقرير المخالفات التي رصدتها الجهات الرقابية أو أوقعت بشأنها جزاءات على الشركة خلال عام 2019 (إن وجدت).
- 5: الإطلاع على البيانات المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والمصادقة عليها.
- 6: الموافقة على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31.
- 7: الموافقة على توصية مجلس الإدارة بشأن عدم منح مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- 8: سماع تقرير التعاملات التي تمت أو ستتم مع أطراف ذات صلة.
- 9: الموافقة على تفويض رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس إدارة الشركة ببيع وشراء عقارات الشركة ورهنها وعقد القروض وإعطاء الكفالات وفتح الحسابات داخل وخارج دولة الكويت، وذلك بما تقتضيه مصلحة الشركة.
- 10: الموافقة على استئطاف احتياطي اختياري بنسبة 10 ٪ بمبلغ 48,363 د.ك.
- 11: الموافقة على استئطاف احتياطي قانوني بنسبة 10 ٪ بمبلغ 48,363 د.ك.
- 12: إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم المالية والقانونية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- 13: تعيين أو إعادة تعيين مراقب حسابات الشركة عن السنة المالية التي ستنتهي في 31 ديسمبر 2020 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد انتخابه.
- 14: تعيين أو إعادة تعيين هيئة الفتوى والرقابة الشرعية عن السنة المالية التي ستنتهي في 31 ديسمبر 2020 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد انتخابه.

على السادة المساهمين أو وكلائهم الراغبين في حضور الاجتماع مراجعة الشركة الكويتية للمقاصة الخائن مقرها في الشرق - شارع الخليج العربي - بجانب المستشفى الأميري - برج أحمد - الدور الخامس وذلك خلال ساعات العمل الرسمية لإستلام بطاقات الحضور واستمارات التوكيل وجدول الأعمال للإستفسار يرجى الإتصال على هاتف رقم (96960222).

مجلس الإدارة  
والله ولي التوفيق