

أكدوا «النهار» أن الأسعار منفلثة و «التجاري» في خطر

خبراء: صفقات العقار افتتحت 2013 بجس النبض



أجندة العقار مفتوحة.. وبض ملفاتها تحتاج تعديلات تشريعية عاجلة

ومنعا عمليات الرهن العقاري رغم أنها متبعية في جميع أسواق العالم الضعيفة قبل القوية، مشيراً إلى أن أداء 2012 جاء بدافع من نشاط وخبرة القائمين على صناعة العقار وليس من تحسن ظروف السوق بدليل كثرة العمليات المتوسطة والصغيرة على حساب العمليات الكبيرة التي تمت في حدود ضيقة للغاية ما أدى في الجمل لزيادة محصلة العوائد مقارنة بقيمة رأس المال المستثمر في القطاع منذ بداية الربع الأول من العام الماضي حتى اغلاق التداولات في شهر ديسمبر .

السوق البطيء

ورجح العبادي استمرار تحرك السوق ببطئ حتى نهاية الربع الأول من عام 2013 على الأقل حتى تظهر الملامح الرئيسية للحركات التشريعية ذات الصلة بالقطاع والتي تتم حالياً بالأخص فيما يتعلق بتشريع دخول شركات القطاع الخاص للاستثمار في «السكني»، مؤكداً أن هذه الخطوة لو مرت بالية واضحة وخضعت للتطبيق خلال العام الجاري ستحول مسار العقار لمؤشرات لم يحققها من قبل بزيادة 20 في المئة أول 5 سنوات من تطبيق القانون، وإن كانت هناك مخاوف من زيادة أقبال المستثمرين أفراد وشركات على الاستثمار العقاري وتحميل القطاع فوق طاقتة مما سيستبب في اختراق جديد للأسعار لا توجد حلول وقائية لاحتماله .

لدى ملاكها سواء من «البنوك أو شركات التمويل المحلية والأجنبية» ورغم ذلك تعاني مشكلة في تسويق وحداتها من المكاتب والمقرات الإدارية بسبب ارتفاع سعر المتر «بجاريًا 50» في المئة تقريباً مقارنة بأسعار عام 2009 على سبيل المثال لا الحصر مرشحة لزيادات أخرى إذا ما استمرت أزمة التسويق .

سيناريو الأبراج

وأفاد العصفور أن الصفقات العقارية الكبيرة أو بمعنى أدق وبلغة السوق «الضربات» لم تخرج عن السيناريو الموازي للأبراج وإن كانت حالة واحدة أو حالتين تكفي السوق العقارية المحلية إذا مرت بشروط معتدلة وموزونة خلال العام الواحد، موضحاً أن العوامل الحالية لا تعطي أية مؤشرات لتغيير صفقات من هذا النوع إذا ما وضعتنا في الاعتبار الأدنى والأعلى بين 100 و150 مليون دينار تبدو مرتفعة للغاية مقارنة بالسهولة المتوفرة لدى الأطراف التي يمكنها إتمام عمليات من هذا العيار الثقيل .

من جانبه، بين خبير التقييم والفرز العقاري توفيق العبادي أن قطاع العقار دخل في فصل التعديلات التشريعية القائمة حالياً في جميع محاور الاقتصاد فجأة وبدون سابق أنذار بعد فاصل طويل اضطر رواد الصناعة «التي تترصد ولا تنموت» للتعامل مع تشريعات صعبة ومعقدة أبرزها القانونين 9و8 اللذان أغلقا قنوات التمويل

قطاع العقار ليس وليد بضعة أشهر مضت، حيث أن الأرقام والإحصاءات تثبت أن القطاع تزام عليه مستثمرين وأفراد سحبوا ودائعهم من البنوك على مدار أعوام قليلة بسبب انخفاض عوائد هذه الودائع لأقل مستوى مقابل ارتفاع في العائد العقاري بلغ ضعفين وثلاثة أضعاف القيمة مقابل كلفة الاستثمار في عمليات انتقائية ربحها مضمون، لافتاً إلى أن هذه النقطة تحديداً قلبت توازنات العرض والطلب 360 درجة وأعطت أولوية لـ «الكاش» على حساب محاور أخرى بعضها يحمل جوانب فنية وكانت النتيجة هي ارتفاع العقارات على جميع شرائحها وتصنيفاتها لأعلى مستوى منذ 5 سنوات وهي ظاهرة «غير صحية» بعكس ما بنصورها البعض .

كما بين العصفور أن السوق العقارية كانت معتادة منذ عامين على ترميز صفقة أو صفقتين من العيار الملياري بتركيز أكبر على القطاعين الاستثماري والأبراج كاحد الرواد القوية لجلب العوائد وتنشيط محفزات التداولات بدوافع تحرك النشاط التشغيلي في العقار على المديات الكبيرة والمتوسطة والصغيرة، لافتاً إلى أنه ومنذ عام 2011 فقدت السوق العقارية هذه الميزة بوقائع حقيقية وموجودة ومرئية بالعين المجردة حيث أن الأبراج كلفتها في ارتفاع مضطرد من عام لآخر وتمويلها يأتي بخصص خارجة عن مكونات الأصول والموجودات الثابتة

المعارض العقارية فرص لصغار المستثمرين

جيدة للشراء حيث أن مستوى الأسعار في هذه الأيام على خط الصعود . ولغت الماص التي أنه وفي ظل هذه الأوضاع فإن شركة ضمان المستقبل العقارية سوف تقوم بعرض عقارات في دول الخليج العربي بأسعار مغرية لدخول المستثمرين بالشراء وتحقيق أرباح رابحة خلال أشهر قليلة، وتعتبر بمنزلة وديعة عقارية تثمر جني أرباحها بعد وقت قليل ومن هذه العقارات مدينة الطائف ومدينة الخفجي في المملكة العربية السعودية والتي تعتبر محطات استثمارية ممتازة، وذلك بما تتمتع بموقعها الجغرافي لهذه المدينة وكذلك المشروعات التي سوف تقوم فيها ودخول رؤوس الأموال الخليجية. وزاد أن الشركة ستقوم على عرض اراض ويلوكات في سلطنة عمان بأسعار مغرية لي يستطيع من خلالها أي مستثمر أن يقوم بشرائها صفار وكبار المستثمرين . وقال مدير عام مؤسسة القصور الحديثة محمد فتحي في بيان بمناسبة مشاركة الشركة في المعرض الذي يجمع كبرى الشركات العقارية في الكويت أن «تركيا تعد أحد أقوى الأسواق العقارية في العالم حالياً

أكد عقاريون الإهتمام بالمعارض العقارية باعتبارها أهم نوافذ التسويق العقاري من خلال توفير فرص عقارية بأسعار مناسبة للغاية بالإضافة الي تفتح عيون المستثمرين على الفرص العقارية خارج الكويت والتي تحقق عوائد استثمارية جيدة .

وأوضح عقاريون أن الشركات المشاركة في معرض العارات الكويتية والدولية الذي يقام خلال الفترة من 4 إلى 7 مارس والذي تنظمه شركة اكسبو سيتي لتنظيم المعارض والمؤتمرات تنافس في توفير مثل هذه الفرص خاصة مع الارتفاعات الكبيرة في أسعار المساكن والتي تجاوزت الـ 250 الف دينار في المناطق الخارجية مما أغلق فرص الاستثمار أمام صفار المستثمرين .

وقال المدير العام في شركة ضمان المستقبل العقارية فيصل الماص أن الشركة تعمل على التواصل مع الجمهور عبر مشاركتها في المعارض الكويتية، لافتاً إلى أن مثل هذه المعارض قد يجعل للمستثمر نظرة كاملة عن أسعار العقارات في دول الخليج العربي ودول العالم ولوجود فرص

الرغم من فشل تجربتهما في التعاطي مع اليات العمل بالسوق العقارية لأكثر من مرة وسحب امتيازات التمويل المضافة بعد منع الرهونات .

خط الاستثمار

ومن الثابت أن هناك محركات ايجابية مازالت على قائمة الانتظار ويخشى رواد العقار أن تكون مستمرة أهمها التشريع المستجد الذي يسمح للشركات العقارية بالدخول على خط الاستثمار في «السكني»، على الرغم من أن الفكرة حسب الخبراء كانت مطروحة منذ عام 1985 دون تشريع مختص ولم تجد المحفزات التي تضعها في محاور التطبيق وانتهدت كما بدأت في أقل من 6 أشهر عام 1986، وفي مقابل ذلك يبقى على ذمة الجهات المختصة ما يقارب من 11 ألف طلب سكني مؤجلين بمعدلات متوسطة تتراوح بين 3 و6 أعوام وهي نسبة كبيرة للغاية إذا ما قورنت بحجم القطع التي تمرر لحساب قسائم «السكني» كل عام .

وفي السياق المتصل أجمع خبراء العقار على أن الصفقات والتداولات العقارية الملحة بها بدأت العام الحالي على استحياء بما يشبه جس النبض من واقع انخفاض في العمليات المبررة فعلياً بفواصل كبير مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، ما يؤكد على الضغط الذي يعانيه القطاع لثلاث أسباب رئيسة هم انخفاض عائد الودائع البنكية للعام الثالث على التوالي وتذبذب أداء سوق الكويت للأوراق المالية والتحول التشريعي المفاجئ سواء في قوانين العقار أو ترميز قانون الشركات رقم (25) لسنة 2012 رغم اعتراض قطاعات اقتصادية مؤثرة على بعض مواده، بالإضافة إلى عامل تابع يخص معادلة العرض والطلب التي الهبت الأسعار وزادت وقودها فوق القيم العادلة بمراحل وأدت بالتبعية لانكماش وركود طال شرائح عقارية مهمة ومغذية للسوق على رأسها «العقار التجاري» في ظاهرة جديدة من نوعها حولت الشريحة الأقل في كلفة الاستثمار والأكثر رواجاً من حيث التسويق والقيم الإيجارية إلى نقاط منتكسة بسبب زيادة حجم المشروعات والقسائم المصنفة «تجاري» فوق مستوى الطلب لأسباب يرجع أغلبها لنقص السيولة .

من جهته أكد الخبير والمقيم العقاري المعتمد عبدالله العصفور لـ «النهار» أن القطاع أصبح مزدهماً بسبب مؤثرات وفدت عليه من خارج الآليات الطبيعية للمحاور الثلاثة «البيع والشراء والاستثمار أو التطوير» مما تسبب في بداية دون المستوى خضعت لها التداولات والصفقات اجبارياً مع بداية العام الحالي، بعكس ما كان متوقفاً أن السوق العقارية ستواصل تقدمها بانديفاع أكبر بعدما حصلت على مؤشرات وضعتها في مقدمة قطاعات السوق الاقتصادية والكامل جنباً إلى جنب مع المصارف والنفط، مشيراً إلى أن النتائج مع مرور شهرين فقط من عام 2013 جاءت عكس مقدمات العام الماضي تماماً حتى الآن على أقل تقدير .

وأشار العصفور إلى أن مسلسل الضغط على

كتب وسام حسين

أنهى سوق العقار تداولاته لعام 2012 معلناً تفوقه التام بجامع الآراء سواء من رواد الصناعة أنفسهم وكذلك الوافدين عليها من قطاعات أخرى في مقدمتهم القطاع الاستثماري والصناعي كإبرز الملحقات الكلاسيكية ارتباطاً بالصفقات العقارية وأنشطتها التشغيلية، والغريب في الأمر أن العقار تمكن من كسر حاجز الركود والتربح الذي تعاني منه أبرز القطاعات الاقتصادية في الكويت لأسباب أرجعها خبراء الاقتصاد والعقار معاً إلى التحولات التشريعية المكثفة التي تحدثت على أرض الواقع خلال الفترة الحالية سواء بتمرير قوانين جديدة أو تعديل قوانين صدرت وهي مشوية بتغيرات تفتح المجال لنزاعات الأمر الذي أدخلها في ملاحق تشريعية بغرض التصويب .

وما كان يحدث بالأمس القريب خلال الربع الأخير من العام الماضي مازالت أثاره قائمة ومستمرة مع بداية العام العقاري الجديد من حيث عوامل الضغط على حركة السوق وتداولاته بحسب عقارين مختصين أهمها على سبيل المثال حبس الأراضي وتميرها بدفعات قليلة سببت احتقان في عملية العرض والطلب ورفعت الأسعار بنسب تتراوح بين 15 و15 في المئة مقارنة بعام 2012، وتأجيل مسارات الحل للأراضي المحتجزة في يد الشركات النفطية بعد أن ثبت خلوها من مصادر إنتاج الطاقة «نظ وغاز» منذ 10 سنوات لبعض القطع والقسائم التي تصنف على وضعها الحالي «سكني»، بالإضافة إلى ابقاء القانونين 9و8 على

العصفور: أداء 2012 فاق

التوقعات رغم بقاء مشكلات

القطاع على حالها دون حلول

السوق يعاني جفافاً في طرح

الأراضي بصورة قلبت توازنات

العرض والطلب «فوق تحت»

العبادي: الاستثمار

في «السكني» ورقة رابحة

مشروطة بتمرير لألحة تقراً

الواقع وليس التكهانات

تبادل مراكز يمنح «الصناعي» فرصة للتقدم بدعم «الهيئة»

أشارت توقعات عقارية أن القطاع الصناعي والقسائم المصنفة على قائمته مرشحين لفرصة كبيرة للتقدم على حساب قطاعات عقارية واستثمارية أخرى بدعم من خطوات جديدة تتخذها الهيئة العامة للصناعة وقيادتها الجديدة للدفع بالمزيد من الأراضي المخصصة للاستثمار الصناعي ظهرت بوادرها في توقيع الهيئة لاتفاقية أخيراً تصفها بعض الأوصاف بأنها «عربون ثقة لمعالجة ندرة القسائم الصناعية» الذي كان منذ سنوات معدودة على أصابع اليد الواحدة أزمة القطاع بأكمله لأسباب معروفة .

على ذات الصلة، أشار الخبراء إلى أن الدفعة المنتظرة لـ «الصناعي» على يد «هيئته المختصة» تدعو للأهمية بمكان للتسريع بالإسراع في ترميز هيئة مستقلة للعقار كمطلب ملح يحظى بأولوية في الوقت الحالي أكثر من أي فترة ماضية، مشيرين إلى أن العقار له الأهمية بتجميع أدوات تداوله وإدارته في كيان تنظيمي موحد يرسد أوجه الضغط الوافدة من خارجه ويعالجها قبل أن تنفث أهمها ترميز أرضي جديدة في القطاعات العقارية بالتنسيق مع الجهات الحكومية المختصة حفظاً على توازن العرض والطلب.

سوق مقيم بمليارات الدنانير يعمل من دون مؤشر قياس!

دعت أوساط عقارية مختصة لعمل دراسات فنية تشارك فيها لجان مختصة من القطاع الخاص لعمل مؤشر موحد لقياس أداء التداولات العقارية بالمعدلات الزمنية الآتية «شهرية، ربع سنوية، نصف سنوية، سنوية»، على أن تكون البيانات العقارية التي تصدرها الجهات المختصة بالقطاع في وزارة التجارة والصناعة وجهات التوثيق في «العدل» أحد مركبات القياس وتحديد مستوى المؤشر ومقارنة الأداء بالفترات المثلية خلال عام سابق .

وبيئت الأوساط أن هناك علامات استفهام كثيرة بدأت تطرح نفسها في الأونة الأخيرة نتيجة تباين بعض التقارير حول أداء القطاع خلال عام 2012 على وجه التحديد وسط حالة غريبة من التناقض بين مؤيد لتقدمه ومعارض لذلك بسبب عدم حل المشكلات السابقة، وإن كان هناك اتفاق على البداية الضعيفة للقطاع ككل خلال الشهرين السابقين، مشددين على أن وجود مؤشر قياس موحد لجنحة اقتصادي يعمل في مليارات الدنانيرات سيسم أوجه الخلاف ويعطي صورة أقرب للواقع مدعومة بالتواحي الفنية .

«فاست تلكو» تعلن الفائزين في مسابقة «عيش السرعة»

أعلنت شركة فاست تلكو «FASTelco» المتخصصة بتوفير حلول الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات، عن الفائزين في مسابقتها عيش السرعة «Experience fast» والتي نظمتها الشركة خلال مشاركتها بمعرض انفوكونك 2013، والذي عقد في أرض المعارض بين الفترة 27 يناير حتى 2 فبراير.

وأفادت الشركة بأن المتسابقين نبيل سرور قد حل في المركز الأول، في حين أتى المتسابق أسامة قريشي في المركز الثاني. وبهذه المناسبة كشفت فاست تلكو «FASTelco» أن الجوائز التي ستمنحها للفائزين في «عيش السرعة» عبارة

عن رحلة إلى دبي مع الإقامة، وفرصة تجربة مغامرة SkyDive، فيما تنجح الجائزة لكل فائز اصطحاب مرافق له، وهو ما عبّر عنه الفائزون بتقديرهم الشديد لخدمات «فاست تلكو» القيمة التي توفرها الشركة لعملائها بشكل مستمر. وبيئت فست تلكو FASTelco أنها استحدثت بآلة جديدة في الإعلان عن الفائزين في المسابقة أكثر مهنية، بعد أن أسهت في منح كل مشارك من بين المشاركين الذين يفوق عددهم المئتين مشارك فرصة حقيقية في المنافسة على المراكز الفائزة.



فائزان يتسلمان جازئتهما



شركة الحاسبات لتكنولوجيا المعلومات ش.م.ك (مقتلة)

إعلان تذكيري

دعوة لحضور اجتماع الجمعية العمومية العادية لعام ٢٠١٠

يسر مجلس إدارة شركة الحاسبات لتكنولوجيا المعلومات دعوة السادة المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العمومية العادية لعام ٢٠١٠ المقرر عقدها يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٣/٥ في تمام الساعة ١١:٣٠ ظهراً بمقر مجمع الوزارات - وزارة التجارة والصناعة - قاعة (ب) الدور الأول للنظر في البنود المدرجة في جدول الأعمال.

يرجى من السادة المساهمين الراغبين في الحضور مراجعة مكتب بدر البريع للاستشارات الادارية والمالية / مركز تأسيس الشركات، مصطحبين معهم البطاقات المدنية وشهادات الأسم الأصلية لاستلام بطاقات الحضور وذلك من الساعة ٨:٠٠ إلى الساعة ١٢:٠٠ صباحاً ومن الساعة ٤:٠٠ إلى الساعة ٦:٣٠ مساءً طيلة أيام الاسبوع عدا الجمعة والسبت

للاستفسار هاتف رقم : ٢٢٤٤٥٤٥٨-٢٢٤٤١٨٨٤٩
مجلس الإدارة