



التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار

المؤسسة في عجز دائم عن تلبية الطلبات المتراكمة.. والحلول ممكنة

«الرعاية السكنية».. تحت المجهر مجدداً

المطربوب

- إعادة النظر في آلية التعامل مع المشكلة الإسكانية
- خطة للتعاون مع المؤسسات والهيئات الأجنبية الخيرة
- إزالة المعوقات في الأراضي السكنية وفق المخطط الهيكلي

تناولت شركة المدار للتمويل والاستثمار في تقريرها العقاري الشهري واقع المؤسسة العامة للرعاية السكنية، وما إذا كانت قد حققت المطلوب.

وجاء في التقرير: تعتبر المشكلة الإسكانية من المشاكل الأبرز التي تواجه المجتمع الكويتي، فبين فئمة وأخرى تثار هذه المسألة لتصبح الشغل الشاغل نظراً لأهمية هذا الموضوع من جهة ولحساسيته تجاه كل من الحكومة والمجلس والجهات المختصة من جهة أخرى. ونظراً للضغوطات التي واجهت الحكومة خصوصاً من نواب مجلس الأمة على ضرورة حل المشاكل الإسكانية العالقة، فما كان من الحكومة ووفقاً للقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ إلا أن أنشأت المؤسسة العامة للرعاية السكنية سعياً منها لتسهيل مهمة المواطنين في الحصول على الرعاية السكنية اللازمة وفقاً لآلية محددة وواضحة إضافة إلى تسهيل الإجراءات الروتينية التي تلاحق المواطنين وتقلل الفترات الطويلة اللازمة لموافقة على الطلب والحصول على الوحدة السكنية بمختلف أنواعها (تسوية - شقة - بيت)، إضافة إلى تخطيط وتصميم وتنفيذ وتوزيع البيوت الحكومية، ولكي تقوم بالتعاون مع الجهات المختصة لتوفير الخدمات والمرافق العامة للأحياء السكنية وللاستعانة بخارج الدول المتقدمة في مجالات الإسكان المختلفة.

وكانت المؤسسة حينئذ في سياق مع الزمن لمواجهة التحديات التي كانت تواجهها. ومن هذه التحديات الكم الهائل من الطلبات المقدمة من قبل المواطنين للحصول على الوحدات السكنية، إضافة إلى طول فترات الانتظار لدى المواطنين والتي وصلت أحياناً إلى أكثر من اثنتي عشرة سنة، وكذلك عدم توافر المساحات المناسبة لإقامة المشاريع الجديدة نظراً لعدم تخصيص أراض جديدة لإقامة المشاريع الإسكانية توازي الطلب المتزايد في الحصول عليها.

ولم يكن اهتمام دولة الكويت بالإسكان حينئذ، ذلك لأن الرعاية السكنية هي نوع من أنواع الرعاية الاجتماعية التي يجب أن تلتزم الدولة بتقديمها للمواطنين، شأنها شأن الصحة والتعليم والأمن وغيرها من المستلزمات الأساسية للعيش، ففي عام ١٩٤٤م تم تشكيل مجلس للإسكان وقد قام المجلس آنذاك بالإشراف على بناء أكثر من ٢٠٠٠ وحدة سكنية مستخدمة في المناهج والأشغال في الناحية التعليمية والمعمارية في مناطق مستقلة كانت تسمى:

■ المعرض رغم الطلب بكثير وجود ١٦٠ ألف مبنى في الكويت

الطلب

ان ما تحتاجه إليه المؤسسة هو إعادة النظر في آلية التعامل مع هذه المشكلة الإسكانية من خلال تفعيل الدور الذي تقوم به وتنافي الصعوبات والمشاكل التي تواجهها بسبب ما يعرف بالبيروقراطية الحكومية، والتي تعاني من خلالها العديد من المشاريع التي تعطيل نتيجة لعدم التنسيق بين جهات الدولة والتخطيط الإداري، كما يجب على المؤسسة مراجعة رعايا الأراضي المتاحة والالتزام مع أنماط الرعاية السكنية المطلوب تحقيقها وكذلك يجب وضع خطط خمسية وعشرية إسكانية (قصيرة وبعيدة المدى) مع متابعة هذه الخطط وتنفيذها والتأكد من جودها من خلال التقييم المستمر لها وذلك بما يحقق الأهداف التي أنشئت من أجلها المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

وما على المؤسسة العامة للرعاية السكنية القيام به هو خطة إستراتيجية واضحة المعالم ومحددة الأهداف تتم على أسس مدروسة، ففهي سبيل المثل يجب على المؤسسة تفعيل التعاون مع المؤسسات والشركات والهيئات الأجنبية التي تملك خبرة واسعة في مجال الإسكان والبناء وذلك لاستفادة من الخبرات المتوفرة كما يجب الإسراع في تخصيص الأراضي السكنية الجديدة من قبل جهات الدولة المختلفة حسب المخطط الهيكلي وإزالة جميع العوائق الموجودة في تلك الأراضي وذلك لتسهيل بناء هذه الأراضي السكنية وتوزيعها على المواطنين من مقدمي الطلبات على أن يتناسب عدد هذه الأراضي مع طلبات الرعاية السكنية المرجحة في السنوات الخمسة المقبلة.

ويجب أن تدعي الحكومة في هذا الصدد أن الأقبال الضعيف على السكن في المناطق البعيدة نسبياً من العاصمة ليس بسبب البعد الزمني فحسب، بل ولعدم توافر الخدمات الحكومية القريبة من هذه المناطق والتي تلبي احتياجات المواطنين في تلك المناطق، كما أن توزيع الجهات الحكومية على مناطق متنوعة قد يساهم في جذب المواطنين في السكن في تلك المناطق.

عجز متنام

وعلى الرغم من أن دولة الكويت مزودة بتوفير الرعاية السكنية لأراضيها فإن عدد الطلبات السكنية التي لم يتم إنجازها بعد بلغ ٦٦٦٦ طلباً من أصل ١١٧٨٢ طلباً سكنياً، ونسبة ٣٣٪ من إجمالي الطلبات المقدمة لدى المؤسسة العامة للرعاية السكنية ومن المتظر أن تزداد هذه الطلبات عاماً بعد عام نظراً لزيادة عدد المواطنين حيث أن نسبة الزيادة السنوية في عدد السكان قد بلغ ٨.٦٪ في عام ١٩٩٥ ومن المتوقع أن تزداد هذه النسبة خلال السنوات الثلاث القادمة قد تصل كما أن عدد الطلبات خلال السنوات الثلاث القادمة قد تصل إلى أكثر من ١٣.٠٠٠ طلباً عاماً بما إجمالي عدد الوحدات قيد



● الطلب على السكن يتزايد رغم الضواحي الجديدة

مشاريع المؤسسة.. للحاضر والمستقبل

والترفيهية والسياحية والتكنولوجية، بالإضافة إلى احتواء المنطقة على المجمعات التجارية والمولات وكذلك الفنادق، ويجري حالياً التعاقد مع مستشاري المشروع تمهيداً لإعداد المخططات وطرح المشروع.

ويضم منطقة النهضة: ويقع المشروع في شرق الصليبيخات ويضم المشروع ٥٠٨ بيوت حكومية بمساحة ٤٠٠ متر مربع وتم تقسيم المشروع إلى قسمين يضم القسم الأول ٢٢٠ بيتاً حكومياً والقسم الثاني يحتوي على ٢٨٨ بيتاً حكومياً علماً أن من ضمن هذه القطعة سيتم تنفيذ ٥١ بيتاً بنظام الهيكل الخرساني مكوناً من سقف لقطون حوائط.

ولا شك أن تنفيذ هذه المشاريع سيساهم كثيراً في حل المشكلة الإسكانية حيث أن هذه المشاريع ستوفر الرعاية السكنية لقرابة ٨٠٠٠٠٠ من مقدمي الطلبات كما أن الدراسات والتقارير الأخيرة الصادرة عن المؤسسة تؤكد أنه وبحلول عام ٢٠١١ سيتم تغطية طلبات المستحقين للرعاية السكنية فهل تتمكن المؤسسة من تجاوز العقبات السابقة؟

مشروع ضاحية سعد العبد الله: ويحتوي على ٣٥٧٤ قسيمة بمساحة إجمالية وقدرها ٥٠٠ هكتار حالياً تجهيز ودراسة وإعداد طرح المشروع لعدد ٧١٤ قسيمة، أما باقي القسامت فهي تحت التصميم والتخطيط ويتميز المشروع بوقوعه داخل المناطق العمرانية حيث يحد المشروع من الشمال طريق الجهراء ومن الجنوب الدائري السادس ومن جهة الشرق طريق أصغرته لذلك يسهل الوصول للموقع ويتميز أيضاً بوجود خدمات تحتية حول موقع المشروع حيث تتوفر خدمات الصرف الصحي و صرف الأمطار وأيضاً تغذية المياه والكهرباء والهاتف.

مشروع مدينة صباح الأحمد: هو عبارة عن مدينة جديدة تقع في محافظة الأحمدية على بعد ٥٠ كيلو متر جنوب مدينة الكويت ويقع المشروع في منطقة عريفجان تحديداً ويضم المشروع ١١.٠٠٠ وحدة سكنية ومن المتوقع أن يكون هذا المشروع من المشاريع وحيدة سكنية نظراً لما تشمله المدينة من مكونات مختلفة ومتنوعة تقتسمل على سبيل المثال لا الحصر سكناً استثمارياً وتضم كذلك الأنشطة الكاملة التجارية والصحية والرياضية والحرفية

من أحدث المشاريع السكنية التي طرحتها المؤسسة العامة للرعاية السكنية مشروع ضاحية فهد الأحمد ومن المتوقع أن يضم ٦٠١ قسيمة وستكون القسامت بمساحة ٤٠٠ متر مربع علماً بأن العدد الكلي للقسامت هو ١١١٢ وهي المرحلة الثانية من المشروع، أما المرحلة الأولى فتتمثل في إنشاء ٥١١ قسيمة سكنية بالإضافة إلى المباني العامة والخدمات، ويتم في الوقت الحاضر دراسة العطاءات المقدمة من الشركات المقدمة للمشروع.

أما أبرز المشاريع المستقبلية فيمكن تلخيصها على النحو التالي: مشروع مدينة جابر الأحمد: وقد تم وضع حجر الأساس في المشروع في مارس ٢٠٠٥ ويقع المشروع شمال أصرة ومساحة تبلغ ١٢٤٤ هكتاراً وينقسم المشروع إلى ثلاثة قطاعات يحتوي القطاع الأول على ٣٨٨٦ قسيمة و ٢٢٢٢ شقة ويجري حالياً تخطيط وتصميم الشقق، أما القطاع الثاني فيضم ١٣٢٠ قسيمة وقد تم التعاقد لتخطيط وتصميم وتنفيذ المشروع وسيحتوي القطاع الثالث على ١٤٠٤ شقة وتجري حالياً أعمال تخطيطها وتصميمها.

طلبات السكن (٢٠٠٢-٢٠٠٦)

السنة	العدد الإجمالي للطلبات المقدمة
٢٠٠٢	٦٨٥١
٢٠٠٣	٦٩٧٦
٢٠٠٤	٧١٤٢
٢٠٠٥	٧٦٤٧
٢٠٠٦	٣٥٥١

إنجازات «الرعاية السكنية»

الخطة	الفترة		بيوت	شقق	بيت عربي	قسائم
	من	إلى				
الأولى	٧٤	٨٠	١٣٢٩٥	٥٢٤	٩٦٩٦	٠
الثانية	٨١	٨٥	٩١٣٥	٥٢٤	٠	٢٨٠
الثالثة	٨٦	٩٠	٧٧٩٩	٠	٠	٤٠٨١
الرابعة	٩١	٩٥	٧٥٢	٠	٠	٥٤١٦
الخامسة	٩٦	٢٠٠٠	٥٥٣٥	٠	٠	١٣٦٣٦
المجموع			٣٦٥١٦	١٠٨٨	٩٦٩٦	٣٤٤١٣

احتكار الدولة للأراضي ودور القطاع الخاص

المشاريع الإسكانية المستقبلية عن طريق تفعيل قانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥ في شأن إسباب القطاع الخاص في تعميم الأراضي المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية نظراً لخبرة القطاع الخاص في إنجاز المشاريع المختلفة في الوقت المحدد وبالجدوى المطلوبة على أن يتنازل مع تسهيل للإجراءات المطلوبة لتنفيذ هذه المشاريع، ويبدو أن المؤسسة قد وعدت لمل هذا الحل فنجدها توكّل مهمة إنشاء مدن التوزيع وهي تعتبر بيوتاً منخفضة التكاليف بعدد ٩٤٢٢ إلى القطاع الخاص وذلك من خلال مناقصة عامة لكل الشركات التي تملك القدرة على إنجاز هذه المشاريع، وإذا ما أراحت المؤسسة نجاح المشاريع المسندة للقطاع الخاص فإنها يجب أن تحرص على ضرورة اختيار العادلة وتطبيق مبدأ تساوي الفرص واختيار الأفضل في تنفيذ هذه المشاريع ضماناً لتنفيذها وتجنباً للمشاكل التي قد تواجه المشروع حينئذ.

المشاريع السكنية المستقبلية التي سيتم إنشاؤها للقطاع الخاص

م	اسم المشروع	عدد الوحدات السكنية
١	المراقب	١٢٠٠
٢	مشروع مدينة الزور الجديدة	٢٥٠٠٠
٣	مشروع عريفجان	١١٠٠٠
٤	مشروع غرب الدوحة (شمال أصرة)	٨٠٠٠
٥	مشروع الضيعة الجديدة	٢٧٨٤٠
	المجموع	٧٣٠٤٠

متفرقات

برج جابر

طرحت أخيراً فكرة إنشاء أعلى برج في العالم في الكويت على أن يحمل اسم الشيخ جابر الأحمد وذلك تخليداً لذكراه علماً بأن البرج سيكون بارتفاع ١٨٥٢ متراً وسيضم ٥٠٠ طابق علماً بأن المدة المحددة لفترة التصميم والانشاء ستكون بين ٦ - ٥ سنوات.

ارتفاع حجم التداول العقاري خلال الربع الثاني

شهد التداول العقاري ارتفاعاً في حجم التداول قيمته ٢٧٢ مليون دينار تقريباً خلال الربع الثاني ونسبة ارتفاع تبلغ ٦٠٪ مقارنة بالربع الأول.

برج المقام

سيقوم تحالف يضم كلا من شركة مجمعات الاسواق وشركة التجارية العقارية وشركة الاستثمارات الصناعية وشركة المسعى للتطوير العقاري وشركة الحج والعمرة باستثمار برج المقام الذي يقع على الحرم المكي مباشرة ويذكر أن تكلفة المشروع تبلغ ١٧٦ مليون دينار كويتي.

مشاريع منشآت

أعلنت شركة منشآت للمشاريع العقارية أنها بصدد تنفيذ ٦ مشاريع ومن المتوقع أن تكون تكلفة كل مشروع نحو ٢٥ مليون دولار بإجمالي يزيد على مليار دولار.

شركة منازل القابضة والدور المأمول

تأسست شركة منازل القابضة - إحدى مجموعات شركات دار الاستثمار - كشركة مساهمة كويتية مقلدة برأسمال مدفوع قدره ٦٥ مليون د.ك في العام ٢٠٠٥.

ولعل ما يميز الشركة هو تواجدها القديم منذ الثمانينات في السوق المحلي، وتمكنت الشركة من تملك وإنشاء وتنفيذ وإنجاز العديد من المشاريع السكنية المختلفة والمتنوعة، التي تتناسب واحتياجات جميع الفئات، ولعل من أبرز مشاريع الشركة مشروع منازل الإسكان المتميز بجميع قطاعاته: منازل للطلل ومنازل لسحاب للشقق السكنية ومنازل الصيف للشاليهات الذي وفر للسوق المحلية العقارية ثقافة إسكانية جديدة تقدم البدائل الإسكانية المناسبة لأفراد المجتمع وتلبي احتياجات جميع شرائحه وتراعي خصوصياته في جميع المناطق.

تهدف دار الاستثمار من خلال تأسيس منازل القابضة إلى الاستثمار في القطاع العقاري عامة والإسكاني منه على وجه الخصوص، والاضطلاع بجميع أنشطة