

## التقرير الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار

## الواقع الإسكاني المحلي قد ينفجر في أي لحظة

ضوء ذلك فإنه يجب على المعنيين والقائمين على هذا القطاع القيام بالدور المنوط بهم لدعم وتعزيز القطاع العقاري الذي لن يتم من دون المساندة الحكومية ودعم مجلس الأمانة عن إصدار التشريعات اللازمة وتنقيح بعض القرارات والقوانين السابقة لتتلاءم مع الوضع الحالي الذي يحتاج إلى تضافر الجهود بين صناعات القرار . فمن ناحية القوانين ، نعتقد أنه يجب على المشرع إعادة النظر بالقانون رقم ٨ الصادر عام ٢٠٠٨ والخاص بتعديل عنوان وبعض أحكام القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤ في شأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء، والقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٨ والخاص

استعرض التقرير العقاري الشهري لشركة «المدار» قضايا القطاع في ظل الأزمة المالية العالمية ، مؤكداً أن هذه الأزمة التي تعصف بالعالم ، بدأت تلقي بظلالها على الكويت وعلى منطقة الخليج على وجه العموم، لتضيق من خلالها الخناق على المؤسسات المصرفية والشركات الاستثمارية والعقارية. وقال التقرير ، على الرغم من ذلك فإن القطاع العقاري يعتبر من أقل القطاعات تضرراً من الأزمة الحالية . إلا أنه في المقابل يعتبر من القطاعات المعرضة وبشده لخطر هذه الأزمة في المستقبل القريب ، إذا ما تم الأخذ بعين الاعتبار تأثيره بهذه الأزمة في الدول المجاورة . وفي

بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ . فقد حظر القانون على الشركات والمؤسسات تمكك القسائم وذلك بهدف التقليل من حدة المضاربة على القسائم والتقليل من الارتفاع الحاد للأسعار ولم يفرق المشرع بين المطور والمضارب وسلب حق بعض الشركات العقارية التي ساهمت في شكل كبير جدا في تطوير عدد من القسائم السكنية التي استطاع من خلالها الأفراد الشراء بطريقة سهلة وميسره في العديد من المناطق السكنية كالعقيلة وجنوب السرة وبأسعار مناسبة جدا .

توقع ارتفاع طلبات الإسكان من ٦٨ ألف طلب حالياً إلى ٢٥٠ ألفاً خلال ٢٠ عاماً

الأزمة تضيق الخناق على المؤسسات المصرفية والاستثمارية والعقارية

مشاركة القطاع الخاص في المشاريع الإسكانية تخفف من حدة الطلبات والأعباء التمويلية

## المطلوب خطة استراتيجية واضحة المعالم

قال تقرير المدار إن المطلوب من المؤسسة العامة للرعاية السكنية القيام به هو وضع خطة استراتيجية واضحة المعالم ومحددة الأهداف تتم على أسس مدروسة . فعلى سبيل المثال يجب على المؤسسة تفعيل التعاون مع المؤسسات والشركات والهيئات الأجنبية التي تمك خيرة واسعة في مجال الإسكان والبناء، وذلك للاستفادة من الخبرات المتوافرة، 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 المدرجة في كشوفات المؤسسة .

ويجب أن تعي الحكومة في هذا الصدد ان الإقبال الضعيف على السكن في المناطق البعيدة نسبياً عن العاصمة ليس بسبب البعد الزمني فحسب، بل لعدم توافر المنشآت 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 .



● إلى متى تستمر الأزمة؟

من الناحية الدستورية ، سلب القانون حقاً من الحقوق سواء للأفراد أو للشركات وهو ما كلفه الدستور، فمتى ما امتلك الفرد أو المؤسسة القدرة على الشراء فلا يستطيع أحد أن يمنعه من ذلك، ولعل المدة الزمنية المحددة التي أوصحها القانون، التي حدد من خلالها الشركات والمؤسسات بيع تلك العقارات خلال ثلاث سنوات من تاريخ إصدار القانون، تعتبر ظالمة، حيث أن هذه الشركات ستحقق خسائر بدأت تلوح بالأفق نظراً للأزمة المالية العالمية الحالية التي شكلت مازقاً لجميع القطاعات وليس للقطاع العقاري فحسب ، حيث ستجد الشركات نفسها في وضع مرجح لبيع عقاراتها بأسعار منخفضة ، وبالتالي تقليل هامش الربح المتوقع ، وكان من الأولى على المشرع أن يأخذ هذه الجزئية بعين الاعتبار ، وإذا ما تم استثناء الوضع الحالي ، فإن أشد المتضررين من تحديد المدة الزمنية وفرض رسوم على من يتأخر في عملية البيع هم المواطنون، حيث أن أي مبالغ تقديرة تدفعها الشركات ستعود سلباً على المشتري المتوقع حيث ستحمل الشركات هذه المصاريف على المشتري الجديد بطريقة مباشرة أو غير مباشرة عن طريق زيادة السعر .

## سلب حق الاقتراض

وأوضح التقرير أن القانون منع البنوك الإسلامية والتقليدية والمؤسسات من رهن هذه العقارات، وبالتالي سلب من المواطنين حق الاقتراض والحصول على التسهيلات البنكية المناسبة واللزامة للمواطن في سبيل إنهاء أعمال البناء لبنت العمر، خيدلاً من أن يساهم القانون في تسهيل حصول المواطنين على المسكن الملائم ، ضيق الخناق عليه فالبنوك لا تستطيع أن تقرض الأفراد دون وجود ضمانات كافية لديها تعزز من موقفها في حالة تعثر الأفراد من تسديد القروض المستحقة عليهم . وعليه ، فإن الهدف من التعديلات كان أن يتمكن المواطن من شراء القسيمة بمبالغ ميسرة في حدود مدخراته ويستطيع أن يبني عليها بيته الذي يأمل في بناؤه، غير أن الذي حدث خالف ططلعات المشرع وجاءت نتائجها عكسية تماماً، ذلك أن المواطن المتطلع لشراء القسيمة، ومن ثم بناؤها، قد عجز عن شراء القسيمة كما عجز عن بناؤها، نتيجة أن ما لديه من مدخرات يمثل مبلغاً محدوداً وبسيطاً، وفي الوقت ذاته عجز عن الحصول على تمويل من مؤسسات التمويل، نظراً لأنه لا يوجد لديه شيء يبرهنه ضماناً للتمويل الذي يحتاج إليه، من ثم فقد عجز عن الشراء نتيجة قيود فرضها المشرع في التشريع على مؤسسات التمويل .

## القرض الملائم

ان القانون لم يراع الحالات الحالية التي رهنت منازلها لدى البنوك في سبيل الحصول على القرض الملائم لاستكمال أعمال البناء والتي قدرت بحوالي ٤٠ ألف حالة « تقدر حجم المحفظة التمويلية لأحد البنوك الراغبة في الكويت بحوالي ٢٠٠ مليون دينار كويتي » حيث أن هذه العقارات مسجلة بأسماء البنوك وهو ما يعني أن على البنوك عمل الإجراءات اللازمة لإنهاء جميع عقود التمويل المقدمة للأفراد مما قد يشي نتيجة لذلك عدد من الإشكالات القانونية التي سيكون المتضرر الأول والأخير منها هو المواطن .

وأضاف التقرير قائلاً : لقد ولد هذا القانون لينتهي في مهده ، فها هو بيت التمويل الكويتي (بيتك) كسب أخيراً القضية المرفوعة وذلك لاستثنائها من القانون حيث أن من أنشطة البنوك الإسلامية الأساسية شراء وبيع العقارات وتنفيذ المشاريع الإنشائية لحسابها وحساب الغير ومزاولة أعمال التمويل العقارية . كما أقر القانون على منتج الإجارة والمرابحة حيث يتم من خلاله تسجيل العقار باسم البنك مع إبرام عقد إيجار ووعود بالتملك عند نهاية تسديد المبلغ المستحق . ومن المتوقع أن تأخذ البنوك التقليدية مسعى بيت التمويل في سبيل استثنائها من القانون المذكور فهل تساهل المشرع عند إصدار القانون عن العواقب الوخيمة تجاه إصدار هذا القانون ؟

## الطلبات الإسكانية

لقد الرّم العمل المؤسسة العامة للرعاية السكنية خلال ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون باستصلاح الأراضي اللازمة لتوفير مائة ألف قسيمة سكنية على أن يتم استصلاح هذه الأراضي وفقاً للأعراف المتبعة في المؤسسة ولم يراع القانون قدرة المؤسسة على توفير هذا الكم الهائل من الأراضي في هذه المدة المحددة . إن هذا العدد من الوحدات السكنية وفي هذه المدة الزمنية القصيرة ، وان استطاعت المؤسسة الوفاء بالتزاماتها فإنها تحتاج إلى ميزانية ضخمة من خلال صخّ مليارات الدنانير لتوفير البنى التحتية وبناء المساكن وهو ما سيرهق ميزانية الدولة التي ستعاني من انخفاض أسعار النفط عما كانت عليه في أوائل ومنتصف عام ٢٠٠٨ .

## واقع قد ينفجر

على الرغم من أن الحكومة ملزمة بتوفير الرعاية السكنية لمواطنيها فإن عدد الطلبات السكنية، التي لم يتم إنجازها بعد ، بلغ حوالي ٦٨ ألفاً من أصل ١١٧ ألف طلب سكني منذ إنشاء المؤسسة وبنسبة تبلغ حوالي ٥٢ ٪ من أجمالي الطلبات المقدمة لدى المؤسسة العامة للرعاية السكنية . ومن المتوقع أن تزداد هذه النسبة خلال السنوات القادمة، علماً بأن إجمالي عدد الوحدات قيد الإنجاز يبلغ ٢٢٣٩ وحدة سكنية فقط .

وقال التقرير : نحن هنا أمام واقع قد ينفجر في أي لحظة ومن المتوقع أن يرتفع عدد الطلبات لتتجاوز ٢٥٠ ألف طلب خلال العشرين سنة القادمة ، فهل تستطيع الحكومة والهيئة العامة مواجهة وتلبية تلك الطلبات ظل الآلية الحالية والبيروقراطية والروتين الحالية وتعانيها وزارات ومؤسسات الدولة المختلفة . إن تعزيز مبدأ المشاركة بين كل

## خصائص مشاريع الـ B.O.T

القطاع الخاص والجهة الطارحة للمشروع على أن يتم تحديد المدة قبل طرح المشروع وبموافقة مسبقة من قبل مجلس الوزراء بعد اعتماده من قبل اللجنة العليا من دون حدوث أي تغيير أو تعديل في المدة المقررة بعد ترسية المشروع .

العليا التي ستستند على قرارها بعد السماع لاقتراحات اللجنة التنظيمية بهذا الخصوص، وذلك وفقاً لنوعية وطبيعة المشروع وقيمة المبلغ المستثمر وغيرها من المتغيرات المتعلقة بالمشروع وذلك لضمان تحقيق الفائدة المشتركة بين كل من

أوضح التقرير أن من أهم خصائص مشاريع الـ B.O.T هو تميزها عن بعضها فكل مشروع له روحه وأهدافه الخاصة الذي أقيم من أجله، ولذلك كان من الأولى على المشرع أن يترك مدة المشروع ليقر من قبل اللجنة

من القطاع الخاص والقطاع العام من خلال مساهمة القطاع الخاص في بناء المناطق السكنية النموذجية وتوفير البنى التحتية المناسبة مع تحديد آلية واضحة وصريحة للعالم لتنفيذ تلك المشاريع ، سيساهم في تخفيف حدة الطلبات السكنية و الأعباء التمويلية ، كما سيساهم ذلك في زيادة حدة التنافس بين الشركات لتقديم منتجات ذات جودة عالية وتكلفة منخفضة، كما سيؤدي ذلك إلى تقليل مدة الانتظار للحصول على بيت العمر من قبل فئة الشباب من خلال قيام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتفعيل القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهام القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية .

## المشكلة الأزلية

و على صناعات القرار أن يضعوا في الاعتبار ، المشكلة الأزلية التي باتت تتردد يوماً على مسامع العامة ألا وهي مشكلة ندرة الأراضي وشحها ، ولعلنا يجب أن نشير هنا إلى أن مساحة الأراضي المطورة أو القابلة للتطوير لا تتجاوز مساحتها أكثر من ٥ ٪ من حجم مساحة دولة الكويت ، أما المساحات المتبقية فهي مملوكة للدولة . فقد قامت الحكومة، عندما كانت عملية التعمين المعروفة بعد اكتشاف النفط في أوج ازدهارها، بوضع يدها على العديد من أراضي الدولة نظراً لاستغلال البعض

الوضع العام في تلك الفترة من خلال إدعائه ملكية مساحات ضخمة من الأراضي رغبة منه في الحصول على المردود المالي من عملية التعمين، ولا شك في أن هذه الخطوة تحسب لمصلحة الحكومة في تلك الفترة، إلا أن استمرار تملكها لهذه الأراضي حتى وقتنا هذا يضع أكثر من علامة استفهام .

وتسيطر الحكومة كذلك على أراض أخرى إما لأسباب سياسية أو لأسباب متعلقة بالقطاع النفطي أو القطاع العسكري. علماً بأن القطاع النفطي قد قام بتسليم الحكومة وفقاً لأحد مسؤوليها مساحة ٤١١١ كيلومتراً مربعاً صالحة لإقامة مدن سكنية عليها .

من الخط اعتقاد أن هذين القانونين قد قطف الأفراد ثمارهما حيث أن انخفاض معدلات التداول و أسعار العقار في عام ٢٠٠٨ عما كان عليه في عام ٢٠٠٧ كان بسبب الأزمة المالية العالمية ليس إلا، ومتى ما استطاعت الدولة من تجاوز هذه الأزمة فإن النشاط العقاري والاستثماري سيعود من جديد ليعيد دورته ونشاطه مرة أخرى .

## المشاريع حييصة الأدرج

كما جاء القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨ ، الخاص بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة، ليرسم المعالم الأولى الرئيسية

## مشاريع البناء والتشغيل والتحويل (١)

أرباحاً من تشغيل المشروع واستغلاله تجارياً على أن تنتقل ملكية المشروع إلى الحكومة بعد نهاية مدة الامتياز . وفي العادة يشي المستثمرون والمقاولون الذين منحوا الامتياز من الحكومة لتنفيذ المشروع ، شركة لتحقيق هذا الغرض وتنتهي بانتهاء فترة امتياز.

## ٢- خصائص :

كبير حجم الاستثمارات المتعلقة بالمشروع وبالتالي كبير حجم التمويل المطلوب لها سواء من البنوك أو عن طريق التمويل الذاتي .

- يكون حجم مستخدمي المنتج النهائي كبيراً جداً مقارنة بالمشاريع الأخرى بالإضافة إلى تنوع دخولهم .
- الخدمات المقدمة في مثل هذا النوع من المشاريع تعتبر من الخدمات الأساسية للمستعمل مثل «الأسواق - خدمات الكهرباء - مشاريع البنى التحتية - المواصلات - وسائل الاتصالات- محطات تنقية المياه .. الخ» مما يخلق نوعاً من الحاجة للمشروع .
- مسابرة الاتجاهات العالمية في مجال المال والاستثمار والاقتصاد .
- تنوع المدة الزمنية التي تتم خلالها مرحلة التشغيل وتحقيق عائد وتدفقات نقدية وأرباح وذلك وفقاً لنوع وطبيعة المشروع .

## ٣- ضوابط الاستثمار :

حينما يقرر الفرد أو الشركة استثمار الأموال المتواجدة في إقامة أحد المشروعات المتعلقة بنظام البناء والتشغيل والتحويل فعليه أن يلتزم

لتحسين حالة اللا توافق التي حدثت بين كل من القطاع الخاص والقطاع الحكومي وذلك في ما يتعلق بمثل هذا النوع من المشاريع التي عانت من خلالها الشركات الأميين من خلال سحب عدد كبير من العقود المدارة وفقاً لهذا النظام ولكن هذا القانون قد جاء لتختفي فائدته حين صدوره، حيث أن هذا القانون يفقد الفاعلية المرجوة منه، وقد أوقف القانون جميع المشاريع الجديدة ، حتى يتم تأسيس اللجنة العليا الخاصة بالإشراف على مشاريع الـ B.O.T. ، وهذا يعني أن جميع المشاريع ستبقى حييصة الأدرج حتى ذلك الحين .

كما أحبط القانون روح المبادرة التي يتمتع بها القطاع الخاص وخصصة نسبة ١٠ ٪ فقط من قيمة المشروع لصاحب المبادرة وهي بذلك أنهت مفهوم حقوق الملكية الفكرية، كما أنها وبهذه المادة ستساهم في ضياع الجهد الذي سيبدله القطاع الخاص في خلق الأفكار وفي الإبداع وابتكار الأفكار التصميمية من خلال تقليص حجم مشاركته في المشروع، كما أن هذه النسبة قد تساهم في تفتير الشركات والمؤسسات من تقديم المبادرات للدولة «اللجنة العليا» فصاحب المبادرة إما كان، ولطالما كان ذلك وفقاً للشروط والضوابط والإجراءات القانونية يجب أن يحظى بفرصة استثمارها إلى أبعد حد ولكن في الوضع الحالي فإن صاحب المبادرة سيحظى بنسبة منخفضة من المشروع، وعليه لا يكون صاحب قرار فيها بعد تأسيس شركة المشروع .

## مبدأ العدالة والمساواة

ذكر القانون أن ٤٠ ٪ من أسهم شركة المشروع المراد تأسيسها سوف تطرح بمزايدة علنية على الشركات المساهمة والشركات التي تقترحها اللجنة العليا دون تحديد آلية الاختيار، وهنا يجب أن تتضمن اللائحة المنظمة لعمل اللجنة العليا تلك الآلية منعا لحدوث أي إشكاليات حول كيفية الاختيار في المستقبل .

ومن بين العوائق التي وضعتها القانون هو احتساب قيمة الأرض التي سيقام عليها المشروع ضمن القيمة الكلية للمشروع، ولا شك أن مثل هذا الشرط سيشكل عائقاً في وجه الكثير من المشاريع عند تقييم قيمة الأرض التي سيقام عليها المشروع تنفيذياً للمادتين الرابعة والخامسة من القانون . فالمشاريع التي تخضع لنظام البناء والتشغيل والتحويل عادة ما تتمتع بخصائص قد تختلف كلياً أو جزئياً عن غيرها .

إن الاعتماد على مبدأ المزايدة سلبياً لتحقيق مبدأ العدالة والمساواة ولكن أن يتم الاعتماد عليه كلياً دون غيره يعد خطأ كبيراً حيث أغفل المشرع دور الجانب الفني في المشروع وكثيراً ما نلاحظ أن العديد من المشاريع التي نفذت بناء على اختيارها كافيض عرض مالي «على سعر مقدم للجهة الطارحة» لم توفق في تنفيذ الجانب الفني في المشروع، فجاءت الخدمات المقدمة أقل من المتوقع وأضحى المستهلك غير راض عن تلك الخدمات، وجاء ذلك لاعتقاد الجهة الطارحة على الجانب المالي دون غيره . ولعل القانون قد أغفل نوعية العقود التي تقوم عليها مشاريع البناء والتشغيل والتحويل، حيث أن هذه العقود تخضع لفترات تقاوضيه طويلة يقوم من خلالها كل من المستثمر والجهة الطارحة للمشروع بالتفاوض على شروط وشروط العقد وفقاً لآلية محددة وواضحة المعالم على أن يتم رسم هذه الآلية قبل عملية طرح المناقصة وتخضع عملية التفاوض إلى جهة متخصصة ومحايدة في الوقت نفسه لضمان عدم التلاعب في هذه المشاريع .