



التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتطوير

الشويخ والري: مضاربات بحق الانتفاع.. كأنه ملكية!



● سحب حقوق الانتفاع من قبل الحكومة بعيد النال

تعتبر الشويخ والري من أكثر المناطق الصناعية نشاطا من ناحية التداول العقاري في حجم المضاربة والارتفاع في أسعار الأراضي. إذ شهدت المنطقتان في الأونة الأخيرة تدولا قويا أدى إلى طفرة في أسعار البيع عما شهدته السوق العقاري من قبل. وعلى الرغم من أن المنطقتين ليستا ملكية حرة (وثيقة) بل حق انتفاع، تحولت في الوقت الحاضر إلى نشاط تجاري مفتوح على مصراعيه مما خلق نوعا من الاستثمار المجدي أفضل نسبيا من السوق من العقارات الأخرى سواء الاستثمارية أو السكنية أو التجارية. ويختلف نشاط التداول داخل المنطقتين نفسيهما. وعادة ما يكون التداول بين المستثمرين والشركات على أساس العائد المحقق من العقار إذا كان قائما وحسب موقعه. وتعتبر قسائم المنطقتين شبه ملكية حسب العرف السائد، لذا فإن مخاطر الاستثمار فيها معدومة كما أن سحب حق الانتفاع من قبل الحكومة بعيد النال على الأقل في الوقت الحاضر.

شراء القسائم

وعادة ما يلجأ المستثمرون إلى شراء القسائم الصناعية ذات البناء القديم جدا بحيث يتم إخلاء العقار أو هدمه وبناءه أو تجديده مرة أخرى، وإعادة تجديده لارتفاع قيمة الإيجارية، وبالتالي يستطيع صاحب العقار بيعه بصورة سريعة ويعود تناصب مع طموحات هذا المستثمر. علما بأن الحكومة زادت مؤخرا إيجار القسائم إذ وصل السعر التجاري إلى ٥ دنانير سنويا للمتر المربع، إذا قام صاحب العقار بتناجيز القسائم أو جزء من منها للغير على شكل كراجات أو محلات أو ورش أو مخازن أو مكاتب إدارية. أما إذا كانت القسيمة أرض فضاء فإن المستثمر يلتزم بدفع دينارين لكل متر مربع لذا نجد أن الهيئة العامة للصناعة تتقاضى بشكل سنوي رسوما على الأراضي وطبيعة الاستغلال والأنشطة المقامة. علما بأن الهيئة العامة للصناعة تشرف على هذه القسائم وفقا للقانون رقم ٥٦ الصادر سنة ١٩٩٦ وعلما بأن المساحة الإجمالية للأراضي الصناعية في الكويت عموما بلغت أكثر من ٣٥ مليون متر مربع وثاني منطقة الشعبية الصناعية في المرتبة الأولى من حيث المساحة والخدمات المتاحة.

وقد باشرت الهيئة منذ ذلك الحين الإشراف على القسائم الصناعية والمناطق الصناعية في الكويت ضمن العديد من الاختصاصات والمهام التي خولها لها قانون الصناعة ومن هذه المناطق: منطقة الشعبية الشرقية والغربية والمنطقة الحرفية ومناطق الوفرة وصحان والصلبية وأسفرة والدوحة بالإضافة إلى منطقتي الشويخ والري.

وفيما يتعلق بعدد العقارات، فإن منطقة الشويخ مقسمة إلى ٣ مناطق أو ٨ قطع والعدد الإجمالي للقسائم الصناعية فيها يبلغ ١٦٦٥ قسيمة أما عدد القسائم في منطقة الري فيبلغ عددها ٨٦٦ قسيمة مقسمة على عدد ٦ قطع.

ويتراوح سعر المتر المربع في المنطقتين بين ٥٠٠ إلى ١٥٠٠ دينار محققا بذلك ارتفاعا في الأسعار بلغ ٢٠ في المائة عن العام الماضي.

أهم المواقع

ولعل أهم المواقع في المنطقتين هي القسائم التي تطل مباشرة على شارع الكنداراي وكذلك على شارع البيسي. ففي شارع الكنداراي، فإن أسعار القسائم تتراوح بين ١٠٠٠ إلى ١٥٠٠ دينار وهو أكثر الشوارع نشاطا في منطقة الشويخ، نظرا لكثرة المحال الخدمية فيه وللنشاط الحركي الواسع الذي يشهده. أما شارع البيسي فإن أسعاره تتراوح بين ١٠٠٠ دينار إلى ١٣٠٠ دينار وهو أقل هدوءا من شارع الكنداراي نظرا لاحتوائه على مقار الشركات التجارية والمعارض الكبيرة خصوصا تلك المتعلقة بمعارض السيارات. كما أن القسائم الواقعة على الدائري الرابع تعتبر جيدا لأنها لا تقارن بتلك الواقعة في شارع البيسي والكنداراي من ناحية السعر، حيث وصل فيها أسعار الأراضي إلى ٩٠٠ دينار إلا أنه نادرا ما نشاهد عرضا

الحكومة زادت إيجار متر القسائم إلى ٥ دنانير.. وكنداراي أعلى الشوارع

سعر المتر بين ٥٠٠ و١٥٠٠ دينار.. مرتفعا ٢٠٪ عن ٢٠٠٦

٣ آلاف طلب مسجلة في هيئة الصناعة لإقامة مصانع وتأهيل قسائم قديمة

إلى نسبة ١٠٠ في المائة مما ساهم بشكل كبير في أسعار البيع نظرا لأن سعر البيع عادة ما يحكمه القيمة الإيجارية للمبنى. وأهم ما تتميز بها هاتان المنطقتان عن غيرها من المناطق الصناعية الأخرى هي قربهما من المناطق السكنية حيث تقع في قلب مدينة الكويت وتعتبران مركزا يخدم هذه المناطق بالإضافة إلى احتوائهما على مختلف الأنشطة الخدمية وغيرها من المعارض والمحال التجارية المتنوعة التي يستطيع من خلالها الزبون الحصول على كامل احتياجاته في تلك المنطقتين.

القطاع الصناعي

ولعل استهداف القطاع الصناعي بدأ في الوقت الحاضر بتزايد شيئا فشيئا وذلك لأن القطاع الصناعي وحتى فترة ليست بعيدة لم يكن مستهدفا وبشكل كبير من المستثمرين والشركات كما أن سوق المناطق الصناعية الكويتية عامل جذب للشركات نظرا لتوافر البنى الأساسية الأولية وسهولة شراء الأراضي فيها، كما أن المناطق الصناعية تمتاز بتعدد إمكانات الاستغلال وطبيعة الأنشطة فيها مثل النشاط

بعين الاعتبار أن عدد القسائم الصناعية المعروضة حاليا للبيع قليل جدا بالإضافة إلى ظهور عدد من المشاريع ذات الطابع التجاري الحديث والتي استطاعت أن تضيف نوعا من الأهمية في المنطقة، فقد شهدت فترتري مؤخرًا افتتاح مجمع ذي أفنيوز وذلك على مساحة إجمالية تبلغ ٤٢٥٠٠٠ متر مربع وقد تم الانتهاء من المرحلة الأولى ومؤخرًا من الموقع الانتهاء من المرحلتين الأخيرتين من المشروع خلال السنة القادمة بالإضافة إلى مجمع «سفن زون» والذي يضم كافة المواد والألات والمعدات والأدوات الخاصة بأعمال البناء وفقا لتصميم رائع وتميز بشكل أو بآخر أهمية المشروع الذي يقع على مساحة تزيد عن العشرين ألف متر مربع.

ومن الأسباب الأخرى كذلك هو الانتعاش الاقتصادي الذي شهدته الكويت أخيرا بوجه عام حيث وصل سعر البرميل إلى ٧٤ دولارا بالإضافة إلى الارتفاع في قيمة الإيجارات والخلاوات حيث يصل المتر المربع في بعض الأحيان إلى ٢٠ - ٢٥ دك للمتر المربع وذلك حسب الموقع وكفاءة المبنى وحداثته وقد شهدت الإيجارات خلال السنة الحالية ارتفاعا قد يصل في بعض الأحيان

للعقارات الواقعة على الدائري الرابع كما أن أغلب العقارات الواقعة على الدائري الرابع هي معارض سيارات ومعارض لمحلات تجارية ومقار للشركات التجارية. أما العقارات الواقعة على شارع الغزالي فتتراوح أسعارها بين ٤٥٠ - ٦٥٠ دينار، ويرجع ذلك للارتفاع الكبير الذي عادة ما يشهده الشارع بالإضافة إلى الصعوبة الكبيرة في المداخل والمخارج لتلك القسائم الواقعة على شارع الغزالي حيث عادة ما يضطر المستثمر إلى الذهاب إلى طرق داخلية للوصول إلى تلك القسائم، لذلك نجد أن سعرها منخفضا جدا على الرغم من موقعها الحيوي.

أسباب الارتفاع

وأهم الأسباب التي أدت إلى ارتفاع الأسعار في الأونة الأخيرة في منطقتي الشويخ والري هو ارتفاع الطلب وانخفاض العرض نتيجة إلى ندرة عدد الأراضي الصناعية في المنطقتين بوجه خاص والكويت عموما، حيث أن عدد الطلبات المسجلة في الهيئة العامة للصناعة فاق في مجملها ٣٠٠٠ طلب تخصص لإقامة مصانع جديدة أو لإعادة تأهيل قسائم قديمة مع الأخذ

الصناعي والزراعي والتجاري والتخزيني بالإضافة إلى المكاتب التجارية والمعارض التي قد لا توفره مناطق أخرى.

ويجب هنا أن نشير إلى أن الدولة يجب أن تعي كثيرا لأهمية هاتين المنطقتين ولذلك وجب عليها تدابير العقبات التي يمكن أن تواجه المستثمرين هناك، فكثير ما تعاني الشركات والأفراد على حد سواء كثرة المعاملات الصناعية وعلاقتها بعدد كبير من الجهات الحكومية التي يلزم مراجعتها باستمرار لاستخراج الرخص اللازمة ونتج عن ذلك تعدد هذه الجهات وضعف التنسيق والارتباط والتكامل بين هذه الجهات ما أدى إلى تعطل في تنفيذ معاملات المستثمرين بالإضافة إلى عدم وجود آلية واضحة لسن القوانين المنظمة لأعمال البناء في القسائم الصناعية، ولعل آخر التعديلات التي أحدثت ضررا على المستثمرين هو أن يكون الحد الأدنى للمحلات هو ١٠٠ متر مربع وهي مساحة كبيرة نسبيا، خاصة إذا ما قورنت باحتياجات الحرفيين والصناعيين إلا أن هذا القانون أدى إلى أن يكون كثيره، فشهدت العديد من القسائم الصناعية الحديثة محلات تجارية تقل مساحتها عن المساحة المقررة.

ورغم مما يشاع بين الفينة والأخرى بأنه سيتم إعادة النظر في حقوق الانتفاع في منطقتي الشويخ والري، فإن ما يوجد على أرض الواقع من استثمارات ضخمة تعطي الطمأنينة على المدى البعيد على استقرار وبقاء الوضع التعاقدى والقانوني مع أملاك الدولة بخصوص القسائم الصناعية المذكورة.

«المدار» تطلق مشروع برج رأس الخيمة



● مجسم البرج

المشروع بتأنيث كامل المبنى وفقا لأحدث المواصفات لتتطابق مع مستوى الشقق الفندقية الموجودة في المنطقة وفي العالم ككل وذلك مع طريق التعاقد مع إحدى الشركات العالمية المتخصصة بهذا المجال. ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من

بدا كل من شركة المدار للتطوير والاستثمار وشركة فلنك للتطوير العقاري بأعمال إنشاء وإنجاز وصيانة برج رأس الخيمة أخيرا. ويقع المشروع على مساحة ١٢.٠٠٠ قدم مربعة تقريبا في منطقة دفان النخيل ويقع المشروع مباشرة على البحرية وبالقرن من ملعب الغولف وستتولى إدارة المشروع الشركة الكويتية المتحدة للإعمار، وقد تم تصميم المشروع من قبل مجموعة الخليج للاستشارات الهندسية، أما أعمال المقاول فقد أسندت لمجموعة التعميم للمقاولات.

وقد كان اتجاه الشركة لرأس الخيمة بالتحديد هو لما تتمتاز به الإمارة عن غيرها من الإمارات الأخرى بوجود طفرة عقارية كبيرة من خلال عهد ضخم من المشاريع الترفيهية والسكنية والتجارية ونظرا لافتقار الإمارة للخدمات الفندقية في الوقت الحاضر.

ويتكون البرج من ٢٢ طابقا، حيث يتضمن دورين لمواقف السيارات يمكن استغلاله أربعين سيارة وثمانية عشر دورا سكنيا وقد تم تصميمه ليصبح بنظام الشقق الفندقية الفاخرة. كما يضم المشروع عددا من المقاهي التي تلبى احتياجات زوار الشقق الفندقية بالإضافة إلى منطقة لاستقبال مرتادي الفندق وصالون ومصيغ. ويحتوي كل دور على ٦ وحدات متنوعة ومختلفة المساحات وتختلف المساحة لتلبي احتياجات الزوار فيتراوح حجم الشقق بين ٤٠ إلى ٦٥ مترا مربعا وجميع الشقق ستكون بنظام الاستديو بحيث يحتوي كل استديو على صالة وغرفة نوم ومطبخ تحضيري وحمام ويخدم المشروع ٦ مصاعد حديثة بالإضافة إلى مسهب خاص لطائرات هليكوبتر. وستقوم الشركة بعد انتهاء

الضمانات المالية في عقود التشييد (٢ - ٤)

ضمان حسن التنفيذ

تعتبر الضمانات المالية من أهم البنود في عقود التشييد (الإشياء)، وتتجلى أهميتها عند وقوع الأضرار غير المتوقعة أو في حالة إخفاق أحد الأطراف المتعاقدة في الوفاء الكامل بالتزاماته لذلك نلاحظ أن الكفالات والضمانات الخاصة بالمشاريع

العقارية عادة ما تبدأ منذ البدء بتقديم العطاءات ولا تنتهي إلا بعد مضي سنوات عديدة على انتهاء المشروع. ففي مجال التشييد، يهدف المالك من خلال الكفالات المختلفة إلى ضمان حقوقه التعاقد عليها وحقوق مقاولي الباطن وموردي المواد والعاملين التابعين للمتعهد الرئيسي وقد تناولنا في التقرير الماضي ضمانات العطاء، وسيتم التطرق في هذا التقرير إلى نوع آخر من الضمانات وهو ضمان حسن التنفيذ.

و ضمان حسن التنفيذ في أغلب المشاريع داخل الكويت عبارة عن ١٠ في المائة من قيمة العقد وهي نسبة منخفضة إذا ما قورن بما هو معمول به عالميا حيث يصل ضمان حسن التنفيذ إلى أكثر من ١٠٠ في المائة في بعض الأحيان. وفي حالة تعثر المقاول في أثناء تنفيذ المشروع لأي سبب من الأسباب، فإن الجهة الكافلة تقوم بحجز هذا المبلغ لصالح الضمان أن يقوم المقاول بإتمام الأعمال بالجودة والذمة المطلوبة أو أن يكون محجوز الضمان لصالح صاحب العمل. وغالبا ما يقوم المقاول بإضافة رسوم الضمان على القيمة الإجمالية للعقد وعلى هامش الربح كذلك. وكلما زادت كفالة الضمان التي يطلبها صاحب

العمل زادت القيمة الإجمالية للعقد وزاد كذلك هامش الربح للمقاول وكلما زادت كفالة الضمان أصبحت الالتزامات على المقاول أكثر لتنفيذ المشروع بالذمة المطلوبة وأصبح وضع صاحب المشروع أكثر أمنا من ناحية حسن تنفيذ المشروع.

ويشكل ضمان حسن التنفيذ عاملا إيجابيا لدى المالك حيث إن ذلك يدل على قدرة المقاول المالية والإدارية والفنية وإلا لما أقدمت الجهة الكافلة على كفالاته. وعادة ما يتم الإفراج عن كفالة التنفيذ عند صدور شهادة الاستلام الابتدائي للأعمال ويتوجب على المقاول زيادة نسبة الـ ١٠ في المائة في حالة وجود أي أوامر تغييرية قد تزيد من قيمة العقد.

وفي كثير من الأحيان وفي حالة تعثر المقاول عن تنفيذ التزاماته وفقا للشروط واللوائح والمواصفات المنصوص عليها في العقد فإن المالك قد يواجه بعض الصعوبات مع الجهة التي قامت بكفالة المقاول، حيث تقوم الجهة الكافلة بتقديم بدائل حول عملية التنفيذ بقيمة لا تتجاوز قيمة العقد أو أن تعرض أعمال بديلة ذات قيمة أقل من أعمال المقاول وذلك تجنباً لصرف الكفالة وكثيرا ما تنشأ خلافات حول قيمة هذه الأعمال لذا يجب على مالك المشروع أن يقوم بالإطلاع والتدقيق على محتويات محجوز الضمان وأن يكون الإفراج أو حجز محجوز الضمان حقا حصريا ومنفردا للمالك وحده دون غيره وأن لا يكون للجهة الكافلة أي حق في تقديم اقتراحات أو حلول أخرى إلا بعد موافقة المالك شخصيا.

أخبار متفرقة

بنك البحرين الإسلامي يؤسس «أبعاد» العقارية

أعلن بنك البحرين الإسلامي عن تأسيس شركة أبعاد العقارية في مملكة البحرين برأسمال ١٠ ملايين دينار بحريني. وستعمل الشركة في مجال التطوير الإداري والعقاري وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ومن المتوقع أن يتم حفل إطلاق الشركة في نوفمبر ٢٠٠٧.

«المدار» تطلق «المرج الخليجية»

أطلقت شركة المدار للتطوير والاستثمار وشركة خليج مجان العقارية شركة المرج الخليجية للتجارة العامة والمقاولات في سلطنة عمان. وتهدف الشركة إلى شراء وبيع وتطوير الأراضي وإقامة المشاريع العقارية والسكنية والتجارية في سلطنة عمان وفي صهار تحديدًا.

افتتاح أكبر حديقة مائية في الشرق الأوسط

افتتحت شركة العين القابضة أكبر حديقة مائية في الشرق الأوسط في مملكة البحرين بتكلفة إجمالية تصل إلى ٥٠ مليون دولار. وتحتوي الحديقة التي تقع على مساحة ٧٧ ألف متر مربع وتعتبر أحد مكونات مشروع العين التطويري على ١٤ لعبة مائية رئيسية وبرك للسباحة.

«دانة الخور» تباع ٨٠٪ من مشروع مغاني الخيران

أعلنت شركة دانة الخور أنه تم بيع نحو ٨٠ في المائة من قسائم مشروع مغاني الخيران الذي طرحت الشركة وقد حققت إيرادات بلغت ٦١ مليون دينار من بيع ٣٤٥ قسيمة خلال ٤٥ يوما فقط من طرح المشروع.

معرض العقار الرمضاني الرابع

اختتمت مؤخرا أعمال المعرض الرمضاني الرابع الذي نظمته مجموعة المسار. وقد شهد المعرض عددا من المشاريع الضخمة والهائلة داخل وخارج دولة الكويت خصوصا في سلطنة عمان.