

أوضح في تقريره أن الإقراض الإسكاني يشجع على تطوير الأسواق المالية من خلال وسائل كالتوريق

«الخليج»: 2.9 في المئة مساهمة قطاع البناء والتشييد بالناتج المحلي الإجمالي غير النفطي عام 2020

دعم الطلب على القروض الإسكانية. التحديت
1. عدم وجود منحنى العائد لعملية التسعير الفعال يساعد منحنى العائد البنوك في تسعير القروض من خلال تخمين أسعار الفائدة المتوقعة على المدى الطويل. وهذا يتطلب سوق سندات منظم وإصدار السندات الحكومية بطريقة فعالة وبمختلف مدد استحقاق. ولكن أبعد تاريخ لانقضاء فترة السندات ذات مدة الاستحقاق 10 سنوات. في الكويت هو عام 2027. مما يعني أن عدم وجود معدلات قابلة للمقارنة على القروض طويلة الأجل يعيق عملية التسعير الفعال. الحدود الرقابية على عملية التسعير يتم تحديد أسعار الفائدة التي يمكن فرضها على القروض الإسكانية بحد أقصى 3% على معدل الخصم الحالي. ويمكن تطبيق أسعار الفائدة المعدلة على القروض المقسطة مرة واحدة فقط كل 5 سنوات على أن يكون هذا التعديل ضمن حدود +2% من سعر الفائدة الحالي على القرض. وقد تزيد هذه الحدود الرقابية الضغط على توفير الائتمان والتسبب في شروط ائتمانية غير قائمة على الفائدة.

القطاع السكني كان المحرك الرئيسي للنشاط العقاري أثناء جائحة كورونا قطاعا استثماريا والتجاري واجها ضغوطات جراء ارتفاع الوظائف الشاغرة وانخفاض الإيجارات

قبل الحكومة في إطار برنامج الإسكان الحكومي. كما يسمح للبنوك وشركات التمويل بإعادة أملاك العقارات في حالة التخلف عن السداد، ويتم توفير المساكن البديلة من قبل الدولة للأشخاص الذين يتم إخلاصهم من منازلهم. نطاق التوريق

من شأن سوق الرهن العقاري المتطور أن يساهم في تحسين فرص التوريق ويسمح للبنوك بتحويل الأصول من ميزانيتها إلى المستثمرين، حيث يؤدي ذلك بدوره إلى تحرير رؤوس أموال البنوك ووضعها في المكان الصحيح بطريقة بنائية. وبالإضافة إلى تعزيز النمو الائتماني، من شأن هذه الأوراق المالية المدعومة بالأصول المساهمة في تعزيز الأسواق المالية. كما أن سهولة التداول في الأوراق المالية سوف يسهل عملية اكتشاف الأسعار الأفضل.

زيادة فرص الشراكة بين القطاعين الخاص والعام لمضاعفة العرض أنشأت الهيئة العامة للرعاية السكنية في السنوات الأخيرة شراكات بين القطاعين الخاص والعام والخاص لتطوير الإسكان، كوسيلة لمعالجة فجوة العرض مثل الصفقة التي عقدها بقيمة 495 مليون دولار أمريكي لبناء المساكن في منطقتي جابر الأحمد وصباح الأحمد، مما سيؤدي إلى زيادة العرض على الوحدات السكنية وبالتالي



المعاملات السنوية للعقار السكني في الكويت

تكاليف الإسكان في الكويت تعتبر مرتفعة مقارنة بالأسواق الأخرى مثل دبي وأبو ظبي والرياض ولندن

قانون الرهن الجديد وفتح الأسواق أمام المصارف وتعزيز الشراكة بين القطاعين قد يساهم في الاستفادة من إمكانات سوق الرهن العقاري

السنة المالية 2021/2022 لتطوير الطرق والخدمات الأخرى في مشروع شارع القاهرة. وبما أن هذه النفقات تعتمد على الإيرادات النفطية، فإن حركة أسعار النفط غير المناسبة قد تؤثر على عملية الإنفاق على هذه المشاريع. ج. منع القطاع الخاص من دخول سوق العقار السكني تمتلك الحكومة 95% من الأراضي في الكويت، وتسيطر على حد كبير على التطوير العقاري السكني من خلال تقسيم وتخصيص قطع الأراضي. وتحظر القوانين الكويتية على الشركات الخاصة شراء العقارات السكنية والاتجار بها. وبما أن الهدف من ذلك هو التحكم في التضخم الاقتصادي وأسعار العقارات، فإن الكفاءة والمنافسة المتعلقة بمشاركة القطاع الخاص قد تحسن العرض على العقار السكني. وللتعامل مع اللقن المتزايد حول الارتفاع في

فترة الانتظار هذه، يواجه الأشخاص صعوبة في شراء المنازل بفقرهم بسبب ارتفاع أسعار العقارات. ووفقاً لما تم تناقله، فإن المواطنين من قبل الهيئة العامة للرعاية السكنية بعيدة عن وسط المدينة نظراً للقيود المفروضة على عروض الأراضي مما يجعلها الأقل تفضيلاً. ب. ارتفاع تكاليف رأس المال المرتبطة بتطوير البنية التحتية تتطلب عملية تطوير مناطق جديدة لتلبية الطلب على العقار السكني وتعزيز البنية التحتية مثل الطرق، نفقات رأسمالية عالية. فقد بلغت، على سبيل المثال، التكلفة الإجمالية لمشروع تطوير وبناء شارع جمال عبد الناصر ومشروع طريق الجواهر 500 مليون دك. عند وصول معدل الإنجاز إلى 83% و92% على التوالي. وقد تم تخصيص 30 مليون دك. في ميزانية

النمو السكاني والطلب على الاستثمارات المدفوع بعائدات الإيجارات المرتفعة ومحدودية العرض تساهم في دعم قطاع العقار

المئة بحلول عام 2050 مشيراً إلى أن الكثافة السكانية المرتفعة التي تقدر بنحو 323 شخصاً لكل كيلومتر مربع فضلاً عن النمو المتوقع لعدد السكان من شأنهما أن يعززا الطلب على العقار السكني. وأشار ارتفاع معدل نمو البلاد إلى أن سكان الكويت سيزدادون بمعدل سنوي 1.4% في الفترة بين عامي 2005 و2020 فيما ارتفع عدد المواطنين بنسبة 23% في المئة خلال هذه الفترة متوقعاً أن يصل إجمالي عدد السكان عام 2025 إلى 5ر4 مليون نسمة.

وتطرق التقرير إلى التحديات التي تواجه العقار السكني، فأوضح أنها تتمثل في الآتي: برنامج الإسكان الحكومي قامت الهيئة العامة للرعاية السكنية بتوزيع 67,102 وحدة سكنية خلال الفترة من السنة المالية 2013/2014 إلى السنة المالية 2020/2021، أي حوالي 8,300 وحدة سكنية في السنة. وبالمقارنة، بلغ عدد قوائم الطلبات للحصول على الوحدات السكنية في قائمة الانتظار 91,542 مقدم طلب كما في ديسمبر 2020. وتتراوح فترة الانتظار من تقديم الطلب إلى تخصيص الوحدة السكنية حوالي 10-15 سنة، مما يدل على وجود تباين في العرض والطلب في برنامج الإسكان الحكومي. وخلال

أوضح بنك الخليج الكويتي أن قطاع البناء والتشييد ساهم بنحو 2.9 في المئة من الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي للكويت العام الماضي، مقارنة بـ 5ر1 في المئة عام 2019. وذكر البنك في تقرير له حول قطاع الإسكان المحلي صدر أمس الأربعاء أن الإنفاق الحكومي على بدل الإيجار للسنة المالية الماضية بلغ 2.9 مليار دينار (نحو 9.5 مليار دولار) لافتاً إلى أن الانخفاض الحالي لأسعار الفائدة دفع للبحث عن فرص استثمارية ذات عوائد مرتفعة ويعتبر قطاع العقار أحد تلك البدائل. وذكر أن المناطق السكنية في البلاد تشكل 10 في المئة فقط من مساحتها في حين تراوح معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية ما بين 6.9 إلى 8.4 في المئة في الربع الثالث من العام الماضي. وأفاد بان متوسط أسعار العقارات السكنية شهد ارتفاعاً وتعافياً ليسجل أعلى معدل نمو بلغ 11 في المئة عام 2020 بعد أن كان في أدنى مستوياته عام 2017 إذ شهد تعديلاً كبيراً منذ تراجع أسعار النفط عام 2015.

ولفت إلى "عدم وجود زيادة كبيرة في الدخل الحقيقي للمواطنين" منذ تراجع أسعار النفط خلال عام 2015 على الرغم من ارتفاع متوسط رواتب الكويتيين منذ تلك الفترة مبيناً أن هذه الزيادة كانت تتماشى مع التضخم الاقتصادي. ورأى تقرير "الخليج" أنه مقارنة مع أسواق دول الخليج مثل دبي وأبو ظبي والرياض فإن أسعار الإسكان في الكويت مرتفعة التكلفة إذ يبلغ معدل السعر السكني إلى الدخل ما يقارب من ثلاثة أضعاف معدل الأسعار في كل تلك المدن وأعلى بكثير من معدل الأسعار في الرياض وحتى في لندن. وتوقع تباطؤ معدل النمو السكاني بنسبة 0.34 في

خلال حفل استقبال بحضور الإدارة التنفيذية

أكاديمية بنك الكويت الوطني تستقبل متدربي الدفعة 25

ما يتمتعوا به من مؤهلات ومهارات وما يبذلونه من جهود. ودعت الصقر المشاركين في البرنامج إلى التفاني في العمل من أجل التميز والتفوق الذي سيمهد لهم الطريق لتحقيق الترقى الوظيفي وتقلد المناصب القيادية، لافتاً إلى أن "الوطني" يشجع كافة موظفيه على مواصلة تنمية وتطوير مهاراتهم وصلح خبراتهم. تم افتتاح أكاديمية الوطني في العام 2008 بهدف تمهيد تمكين الخريجين الجامعيين الجدد من الشباب الكويتي من الالتحاق بالعمل في قطاع الخدمات المصرفية، من خلال ما توفره الأكاديمية للخريجين من أفضل البرامج التدريبية التي تم وضعها بالتعاون مع أكبر المؤسسات والجامعات حول العالم لواجبة متطلبات سوق العمل.



الدفعة 25 من الموظفين الجدد في برنامج "أكاديمية الوطني" في لقطة تذكارية



نجلاء الصقر

بشکل أفضل. ويعد أكاديمية الوطني أحد برامج البنك التي تم تصميمها خصيصاً لحاملي الشهادات الجامعية من الكوادر الكويتية الشابة الذين اجتازوا بنجاح معايير الاختيار من أجل الانضمام للبرنامج. كما

استقبل بنك الكويت الوطني الدفعة الخامسة والعشرون من الموظفين الجدد في برنامج السنوي "أكاديمية الوطني" وذلك ضمن استراتيجية البنك التي تهدف لاستقطاب وتوظيف الكوادر والكفاءات الوطنية المميزة من الشباب الكويتي حديثي التخرج والعمل على تطويرهم وصقل مهاراتهم حتى يصبحوا قيمة مضافة للقطاع المصرفي.

حضر حفل استقبال المدربين الجدد: الرئيس التنفيذي لبنك الكويت الوطني - الكويت، صلاح الفليح، ونائب الرئيس التنفيذي لبنك الكويت الوطني - الكويت سليمان المرزوق، ومدير عام الموارد البشرية لمجموعة بنك الكويت الوطني عماد العيلاني، ومدير عام مجموعة الخدمات المصرفية الشخصية محمد العثمان،

برنامج أكاديمية الوطني حرص البنك على إعداد قيادات مصرفية وطنية شابة مؤهلة وفق أحدث وأفضل المعايير العالمية واستراتيجيته لتحقيق والذي قد تم تصميمه وفق أفضل التقنيات التدريبية تجاه المجتمع. وأكدت الصقر، أن البرنامج يعد الأول من نوعه على مستوى القطاع الخاص بالكويت في مجال التدريب والتأهيل للكوادر الوطنية، والذي قد تم تصميمه وفق أفضل التقنيات التدريبية