

مهلة نقل المقرات تزيد الطلب على العقارات الإدارية في الرياض

جذب الشركات فرض ضغوطا تصاعدية على أسعار إيجارات المكاتب الراقية



علينا السير مع السوق وآلا نكتفي بمراقبتها

وأشار حينها إلى أن أسعار إيجارات سوق المكاتب الإدارية، باستثناء الرياض، استمرت في الانخفاض مع استمرار ضعف الطلب. ووفقا لمذكرة دوراني فقد ارتفعت قيمة الشقق في الرياض بنسبة 7.6 في المئة على أساس سنوي في الربع الثاني من العام الجاري، كما ارتفع عدد المعاملات السكنية بنسبة 77 في المئة. وقالت نايت فرانك "من الواضح أن قرار وضع الرياض في موضع المنافس الإقليمي لدبي له اعتباراته الخاصة"، مشيرة إلى مسائل مثل جودة المساحات الإدارية والفوارق الضريبية.

وأضافت "رغم هذا فالسعودية هي أكبر اقتصاد بالمنطقة ويبلغ عدد سكانها حوالي 35 مليون نسمة، وهو ما يشير بقوة إلى أن هناك متسعا في المنطقة لوجود أكثر من مركز أعمال واحد".

وترجمت السعودية خطتها لدعم قطاع العقارات بإصدارها في أكتوبر الماضي تحفيزات وإعفاءات ضريبية جديدة في مبادرة تعكس حرص البلد الخليجي الثري على إسهامه في دفع الاقتصاد ضمن "رؤية 2030".

وأصدر العاهل السعودي الملك سلمان بن عبدالعزيز في ذلك الوقت أمرا ملكيا يعفي الصفقات العقارية من ضريبة القيمة المضافة البالغة 15 في المئة ويفرض ضريبة جديدة بنسبة 5 في المئة على التصرفات العقارية.

وتهدف إلى اجتذاب الاستثمار وإثابة فرص عمل للسعوديين. والمهلة التي وضعتها السعودية لنقل المقرات تأتي في إطار جهود ولي العهد السعودي الأمير محمد بن سلمان لتنوع مصادر الاقتصاد بعيدا عن النفط من خلال التحول إلى قطاعات جديدة. وقد وضعت هذه الخطوة المملكة في منافسة مع الإمارات، مركز الأعمال بالمنطقة.

وفي الشهر الماضي قالت السلطات السعودية خلال مؤتمر "مبادرة مستقبل الفئة الأولى في الرياض وضع كما هو الاستثمار" في نسخته الخامسة إنها أصدرت تراخيص لأربع وأربعين شركة دولية لإقامة مقرات إقليمية بالعاصمة. وتستهدف السعودية نقل 480 مقرا إقليميا إلى العاصمة خلال 10 سنوات. وقال وزير الاستثمار خالد الفالح حينها "لدينا هدف قصير المدى بأن نصل إلى 400 أو 500 شركة، لكن ليس هناك سقف". وقالت نايت فرانك إن "الطلب المتنامي على المساحات الإدارية من الفئة الأولى في الرياض وضع كما هو متوقع ضغوطا تصاعدية على أسعار إيجارات المكاتب من الفئة الأولى والتي زادت بنسبة 2.9 في المئة خلال 12 شهرا حتى نهاية الربع الثالث من 2021".

وكان رئيس أبحاث الشرق الأوسط في نايت فرانك فيصل دوراني قد رجح في مذكرة نشرتها الشركة في شهر أغسطس الماضي أن يصل المخزون المكتبي في الرياض إلى قرابة 5.3 مليون متر مربع بحلول نهاية عام 2023.

متناول أصحاب الدخل المحدود من الوافدين. وذكرت شركة نايت فرانك للاستشارات العقارية في تقرير حديث نشرته الثلاثاء أن الطلب على المكاتب عالية المستوى في الرياض زاد بعد أن قالت السعودية إنه يتعين على الشركات الأجنبية أن تنقل مقراتها الإقليمية إليها حتى تتمكن من العمل بها.

وبنظرة مستقبلية تتوقع نايت فرانك أن يزداد الطلب على العقارات المكتبية من الفئة الأولى في العاصمة. وقد أرجع خبراءها هذا الأمر إلى كون الشركات العالمية لن ترضى بما هو أقل من ذلك. وترجح الشركة زيادة المعروض من المساحات الإدارية في الرياض بواقع 8.1 في المئة بحلول نهاية العام الجاري، لكن ذلك قد لا يغطي من تسارع وتيرة ارتفاع الإيجارات على المدى القريب، بل ربما تشهد صعودا أكبر مع قدوم المزيد من الشركات إلى السعودية.

وفي تقرير آخر صدر هذا الأسبوع، قالت شركة "سي.بي.إي.آر." للاستشارات العقارية إن الزيارات التفقدية للأماكن المكتبية، إلا أن مكانتها تراجعت بشكل كبير في العقود الماضية بعد بروز منافسين أقوى وهم طيران الإمارات التابعة لحكومة دبي والاتحاد للطيران التابعة لحكومة أبوظبي والخطوط الجوية القطرية.

ويرجع مسؤولون كويتيون وخبراء القطاع سبب ذلك التراجع وعدم قدرة الخطوط الكويتية على الاستحواذ على حصة في سوق النقل الجوي إلى التخطيط الاستراتيجية للنهوض بالشركة المتعثرة، كما أن الصراعات السياسية والفساد أحيانا

يتابع خبراء قطاع العقارات باهتمام كبير التحولات التي بدأت تطرأ على سوق العقارات السعودي وخاصة في ما يتعلق بصعود أسعار إيجارات الوحدات الإدارية مع تنامي الطلب جراء خطط نقل الشركات العالمية مقراتها إلى الرياض، مما سيمهد لطفرة أكبر في المعروض خلال أشهر وينعش أعمال البناء والتطوير في السنوات المقبلة.

الرياض - تحولت أنظار المحليين إلى الزخم الذي اكتسبه نشاط سوق العقارات الإدارية في العاصمة السعودية خلال الأونة الأخيرة، والذي ينبى بحصول طفرة كمية أكبر في المعروض مع تنامي الطلب ستترافق مع تسارع وتيرة ارتفاع قيمة إيجارات المكاتب ذات الفئة الراقية. ودفع تحديد الحكومة مهلة نقل مقرات الشركات الأجنبية ضمن خطط تحويل العاصمة إلى مركز إقليمي للأعمال الطلب على هذا النوع من الوحدات إلى الارتفاع بشكل غير مسبوق، مما أدى إلى دخول الأسعار في منحنى صعودي قد لا يتراجع على المدى القريب.

وهذا التطور سيعطي زخما أكبر لسوق العقارات بشكل عام ويجعل قدراته التنافسية أكبر. الأمر الذي ينسجم مع ما رسمته الحكومة في خططها المستقبلية لتنمية القطاع.



نايت فرانك المعروف من الوحدات الإدارية في العاصمة السعودية سينمو بواقع 8 في المئة هذا العام

ويقول خبراء إن الأينية الإدارية في الرياض ظلت فارغة لسنوات وقد طرحت أفكار لتحويلها إلى شقق سكنية، لكن السعوديين يفضلون السكن في المنازل والفيلات.

وأشاروا إلى أن مستوى التطوير للشقق يحكم المستوى الراقي للأبنية نفسها، كان سيجعلها شققا بعيدة عن

صندوق النقد يرجح قفزة في الاحتياطات النقدية لدول الخليج

لندن - اعتبر صندوق النقد الدولي أن دول الخليج العربي أمام فرصة لزيادة أصولها الاحتياطية بفضل نمو أسعار النفط الخام في الأسواق العالمية، مما سيساعدها على مواصلة إصلاح اقتصاداتها والمضي قدما في تنفيذ خطط التنمية.

ورجح جهاد أزعور مدير إدارة الشرق الأوسط وآسيا الوسطى في الصندوق أن تتراوح الزيادة في الاحتياطات النقدية بين نحو 300 و350 مليار دولار خلال السنوات الثلاث المقبلة بحسب التطورات التي ستطرأ على أسعار النفط.

وقال أزعور في تصريحات لتلفزيون "الشرق" الثلاثاء إن دول مجلس التعاون الخليجي، التي تشمل السعودية والإمارات والكويت وقطر والبحرين وعمان، "ستستفيد من الارتفاع الكبير لأسعار النفط". وأضاف "من المشجع أن نرى عملية النهوض في الاقتصاد الخليجي في العام الحالي، كما أننا نتوقع تحقيقها نموا إيجابيا في العام 2022".

وتشمل الاحتياطات الأجنبية للدول الخليجية الاستثمارات في أوراق مالية في الخارج والنقد الأجنبي والودائع في الخارج، والاحتياطي لدى صندوق النقد الدولي، وحقوق السحب الخاصة، والذهب.

وزادت أسعار الخام بنحو 60 في المئة منذ بداية العام إذ يتعافى الطلب العالمي من الجائحة، حيث اقتربت الثلاثاء من مستوى 84 دولارا للبرميل، وسط توقعات شركة أرامكو بأن يصل إلى مئة دولار في 2022.

ونقلت وكالة بلومبرغ عن الرئيس التنفيذي لأرامكو أمين الناصر قوله خلال مؤتمر نيكي غلوبال مانجمنت في اليابان إن "الطلب على النفط سينتجاز 100 مليون برميل يوميا خلال العام المقبل". وانفتحت أوبك+ الأسبوع الماضي على التمسك بخطينها الرهانة لتخفيف خفض قياسي للإنتاج متجاهلة مناشدات الولايات المتحدة بضخ المزيد من النفط. ويقول بعض المحللين إن ذلك سيبقي على نقص المعروض في الأجل القريب.

وقال جيه.بي مورغان تشيس إن الطلب العالمي على النفط في نوفمبر الجاري عاد تقريبا إلى مستوياته قبل الجائحة عند مستوى مئة مليون برميل يوميا.

ويعتمد الاقتصاد الخليجي على إيرادات النفط بشكل كبير، وانخفضت هذه الإيرادات بشدة خلال العام الماضي

شرق آسيا وأميركا الشمالية بخلاف نيويورك. وكانت شركة الطيران الكويتية قد وقعت في فبراير 2014 عقدين مع أيرباس لشراء 25 طائرة واستئجار 12 طائرة أخرى، التي لم تكشف عن قيمة العقد.

وبموجب الاتفاق، ستحصل الشركة الكويتية المملوكة للدولة على 15 طائرة من طراز آي - 320 - 320 نيو وعشر طائرات من طراز آي 350 - 900. وشمل الاتفاق أيضا إمكانية شراء عشر طائرات إضافية. أما عقد الإيجار فيشمل تأجير 7 طائرات آي - 320 وخمس طائرات آي - 330.

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

وقال الدخان دون الخوض في التفاصيل إنه "تم في العام 2018 تعديل الصفقة ليصل العدد الإجمالي للطائرات إلى 28 طائرة".

الخطوط الكويتية تسعى لإعادة هيكلة صفقة قديمة مع أيرباس

وأعلنت الشركة في سبتمبر الماضي تحقيق ربح قدره 5 ملايين دينار (16.58 مليون دولار)، بينما كانت التوقعات تشير إلى خسارة ثلاثة ملايين دينار (9.95 مليون دولار).

ولا توجد أرقام تفصيلية عن رقم معاملات الشركة سنويا، ولا الخسائر الإجمالية التي تكبدتها في ظل الجائحة، لذلك يعتقد المحللون أن التغيرات، التي طرأت على إدارة الشركة، تشير إلى أن هناك مشاكل عميقة ستظهر تباعا في الفترة المقبلة.

بيد أن الأمر قد يكون أكبر من ذلك خاصة مع وجود حالات فساد ولامبالاة في إدارة الشركات الحكومية التي يفترض أن تكون قاطرة تقود بلدا نفليا لا ترتبط عملته بالدولار بالنظر إلى بقية جيرانه في مجلس التعاون الخليجي.

وتنار في الكويت بين حين وآخر خلافات بشأن إدارة الأموال والاستثمارات العامة، خاصة بشأن إدارة صندوق الأجيال الذي يدير الفوائض المالية الكبيرة التي تراكمت لدى الكويت على مدى عقود.

لهما دور كبير في نشاط الخطوط الكويتية.

وفرضت الظروف المالية التي تمر بها الشركة بسبب قيود الإغلاق العام الماضي بسبب انتشار الوباء إعادة هيكلة أعلى هرم فيها لمواجهة التحديات الكثيرة التي أثرت على أعمالها.



وفي تحرك لنفض غبار الأزمة عنها، أصدر وزير المالية براك الشيعان في أغسطس 2020 قرارا وزاريا بإعادة تشكيل مجلس إدارة الخطوط الكويتية لمدة ثلاث سنوات برئاسة الدخان بعد أن قدم رئيس مجلس الإدارة السابق يوسف الجاسم استقالته. ونسبت وكالة رويترز إلى الدخان قوله بعد المؤتمر إن "الشركة تهدف لتحقيق التوازن في موازنتها بنهاية العام 2025".

جيت أيروايز الهندية في نوفمبر 2013 أزمة كبيرة بين الشركة ووزارة المواصلات، التي أوقفت إتامها مما أدى إلى إيقاف عمل سامي الخسف رئيس مجلس إدارة الشركة في ذلك الوقت وتكليف جيسار الجيسار بمهام المنصب.

وتعتبر الشركة من أقدم الخطوط الجوية الخليجية، حيث تأسست في العام 1954. وكانت من أكبر شركات الطيران في المنطقة، إلا أن مكانتها تراجعت بشكل كبير في العقود الماضية بعد بروز منافسين أقوى وهم طيران الإمارات التابعة لحكومة دبي والاتحاد للطيران التابعة لحكومة أبوظبي والخطوط الجوية القطرية.

ويرجع مسؤولون كويتيون وخبراء القطاع سبب ذلك التراجع وعدم قدرة الخطوط الكويتية على الاستحواذ على حصة في سوق النقل الجوي إلى التخطيط الاستراتيجية للنهوض بالشركة المتعثرة، كما أن الصراعات السياسية والفساد أحيانا

وكان يفترض أن تتسلم هذه الطائرات على مراحل بدءا من 2019 لكن الطلبية ظلت جبرا على ورق، فقد كانت محل سجل داخل مجلس الأمة (البرلمان) والحكومة منذ أن تمت الصفقة التي لم تعلن الكويت عن قيمتها.

ففي فبراير 2020 وافق البرلمان على تشكيل لجنة للنظر في طلبيات البلاد من طائرات أيرباس والتي تشوبها شبهة فساد. ولم يتم حل المشكلة حتى الآن بسبب الخلافات السياسية.

وكان البرلمان قد قرر منذ الإعلان عن الصفقة إجراء تحقيق بشأنها. واعتبر الكثير من النواب في ذلك الوقت أن التحقيق ضروري في ظل وجود معلومات عن رفض مجلس إدارة الخطوط الجوية بالكويت عروضاً أقل كلفة.

ولدى الخطوط الكويتية تاريخ حافل بالمشاكل، فقد أحدثت صفقة لشراء 5 طائرات مستعملة من شركة

الكويت - كشفت الخطوط الكويتية الثلاثاء أنها تسعى لإعادة هيكلة طلبيات قديمة مع مجموعة أيرباس الأوروبية لإتمام صفقة ظلت عالقة لأكثر من سبع سنوات.

وقال رئيس مجلس إدارة الخطوط الجوية الكويتية علي الدخان خلال مؤتمر صحفي عقد في العاصمة الكويتية إن الشركة "تجري محادثات مع أيرباس لتعديل طلبية سابقة لشراء مجموعة من الطائرات للصانع الأوروبي.

وتجري الخطوط الكويتية خطة شاملة لتدارك الآثار الاقتصادية لازمة الصحة، وتأثيرها على تشغيلها التجاري.

وأوضح أن مفاوضات الشركة مع أيرباس تهدف إلى تغيير الأنواع في صفقة طائرات متفق عليها في 2014 وهو أول عقد شراء تبرمه

الخطوط الكويتية منذ تسعينات القرن الماضي، بهدف الحصول على طائرات تمكن الشركة من الوصول لمناطق أبعد.

وتستهدف الشركة، التي أكد الدخان أنها لم تلتق أي مساعدة مالية من الحكومة خلال الجائحة، التوسع في أوروبا وأفريقيا وجنوب