

**zain**

**SAMSUNG**  
Galaxy Note10

**متوفر الآن**  
ابتداءً من 9 د.ب شهرياً

تطبيق الشروط والأحكام  
زين، عالم جميل

bh.zain.com

**الأيام**

**الاقتصادي**

لمتابعة النشرة الاقتصادية وجه كاميرتك نحو شعار الملحق الاقتصادي

E-mail: biz@alayam.com

الأحد 30 محرم 1441 - العدد 11128  
Sunday 29th September 2019 - No. 11128

10

**10**  
ريادة الإصلاح  
2016 - 2006

**هيئة تنظيم سوق العمل**  
Labour Market Regulatory Authority

حفر 3 آبار تجريبية من الغاز العميق مطلع 2020.. مدير الاستكشاف في «تطوير للبترول»:

## إنتاج النفط التجريبي من حقل «خليج البحرين» في نهاية العام

وأشار إلى أن الفريق سيرفع المعلومات للشركات العالمية مطلع العام المقبل، على أن تقوم الشركة بعد ذلك بدعوة الشركات للاستثمار في القواطع الثلاثة. وأشار الأنصاري إلى أن الهيئة الوطنية للنفط والغاز قامت خلال العام الجاري بالتوقيع من شركة «إيني» الإيطالية لاستكشاف النفط والغاز في القاطع الشمالي رقم «1»، لافتاً إلى أن الشركة شرعت في الإعداد لحفر أول بئر في هذا القاطع مع بداية العام المقبل.

وكانت البحرين أعلنت في أبريل 2018 عن حقل خليج البحرين، ويحتوي على 80 مليار برميل وما لا يقل عن 20 تريليون قدم مكعب من الغاز. ومعلوم أن الحقل الذي يقع بالمنطقة الغربية من حدود المملكة بمساحة تقدر بألفي كيلومتر مربع، من النفط الصخري.

ووقعت مذكرة تفاهم مع شركة هيلبرترون الأمريكية؛ للتخصيص لعمليات حفر آبار إنتاجية في الحقل، بالإضافة إلى توقيع مذكرة تفاهم مع شركة توتال الفرنسية خلال أبريل المنصرم، ستهدم الطريق للمزيد من المناقشات حول التعاون المشترك بين شركة تطوير للبترول وشركة توتال الفرنسية، ما سيسهم في تبادل الخبرات والدعم على مختلف الأنشطة المتخصصة في الاستكشاف والإنتاج المستمرة في حوض خليج البحرين غير التقليدي.



تعكف الشركة على تنفيذها في الوقت الحالي؛ بهدف زيادة مصادر الغاز في البحرين.

### الإنهاء من مسح القواطع

وحول القواطع البحرية، أشار الأنصاري إلى أن الجهد الذي يبذله فريق الاستكشاف في الشركة انتهى من عملية المسح الجيوفيزيائي للقواطع البحرية الأربعة، كما تمت تغطيتها بمسوحات ثنائية الأبعاد للرفع من دقة وكفاءة المعلومات التي من شأنها أن تشكل نقطة لجذب الشركات العالمية للاستثمار.

العالمية المتخصصة في هذا المجال للاستثمار في الحقل.

### خطة لحفر آبار الغاز العميق

وفيما يتعلق بالغاز العميق بحقل البحرين، قال الأنصاري: «تعكف الشركة حالياً على تنفيذ خطة تتضمن حفر بئرين إلى 3 آبار تجريبية من الغاز العميق بحقل البحرين مطلع العام المقبل، على أن يتم وضعه في مرحلة الإنتاج خلال العام ذاته». وأكد أن إنتاج الغاز العميق يُعد من المشاريع الاستراتيجية المهمة التي

وأوضح الأنصاري -في تصريحات للصحافيين على هامش ملتقى أنظمة السلامة- أن الشركة ستشرع كذلك في حفر بئر نفط تجريبي آخر مطلع العام المقبل، ومن ثم وضعه في مرحلة الإنتاج، مؤكداً أن الهدف من حفر الآبار التجريبية هو جمع ورفع كفاءة المعلومات والوصول إلى أفضل تقنية مستخدمة في عملية الحفر، الأمر الذي سيسهم في سهولة استخراج النفط الصخري.

### جذب الشركات العالمية

ولفت إلى أن الشركة في تواصل مستمر مع الشركات العالمية في مجال النفط الصخري لتزويدها بجميع المعلومات المتعلقة بالحقل المكتشف مؤخراً «خليج البحرين»، وذلك بعد حفر الآبار التجريبية بصورة دقيقة؛ بهدف اثبات الجدوى الاقتصادية من الاستثمار في الحقل، والكميات المتوقعة استخراجها من كل بئر، بالإضافة إلى أفضل التقنيات لاستخراج. وأكد الأنصاري أن الجهود الذي يبذله فريق الاستكشاف في الشركة يهدف إلى تسريع عمليات الاستكشاف والتنقيب وعمليات التقييم لمعرفة الكميات القابلة للاستخراج من النفط الصخري، وصولاً إلى مرحلة الإنتاج في حقل خليج البحرين، ما يسهم في تعزيز الاستكشاف، الأمر الذي ينعكس بدوره على جذب الشركات

هدى عبد النبي:

صرّح مدير عام الاستكشاف والتطوير بشركة تطوير للبترول يحيى الأنصاري أن الشركة أنهت مؤخراً عملية حفر بئر نفط صخري تجريبي في حقل «خليج البحرين»، متوقفاً وضع البئر على مرحلة الإنتاج التجريبي بنهاية العام الجاري.

## انطلاق فعاليات المؤتمر العالمي للصحة والسلامة والبيئة مساء غد



الشيخ محمد بن خليفة

تنتطلق فعاليات النسخة السابعة من المؤتمر العالمي للصحة والسلامة والبيئة يوم غد الاثنين الموافق 30 سبتمبر 2019، الذي تستضيفه مملكة البحرين تحت رعاية الشيخ محمد بن خليفة آل خليفة وزير النفط، خلال الفترة 30 سبتمبر - 3 أكتوبر 2019 بمركز الخليج الدولي للمؤتمرات بفندق الخليج، بمشاركة عدد من كبار الشخصيات من الرؤساء التنفيذيين للشركات المتخصصة في القطاع النفطي والمهتمين والفنيين والأكاديميين؛ لمناقشة العديد من المواضيع التي تتعلق بالصحة والسلامة والبيئة وآخر التطورات في هذا المجال.

وتنظم هذا الحدث العالمي شركة أيكونس بالتنسيق والتعاون مع الهيئة الوطنية للنفط والغاز، وبدعم من شركة أرامكو السعودية وشركة غاز البحرين الوطنية (بناغاز)، والعديد من الشركات المحلية والإقليمية والعالمية. وقد عبّر الوزير عن بالغ سعاده باحتضان مملكة البحرين النسخة السابعة من سلسلة مؤتمرات الصحة والسلامة والبيئة، والتي جاءت للسمعة المتميزة التي تحظى بها مملكة البحرين في صناعة المؤتمرات والمعارض المتخصصة، مشيداً بالجهود الدؤوبة التي تبذلها الحكومة في تسهيل وتذليل الصعوبات في إنجاح هذه الفعاليات المهمة التي تسهم في تطوير منظومة تبادل المعلومات والتجارب والخبرات، واستعراض أفضل الممارسات في جميع المجالات والتخصصات ذات العلاقة.

وقال وزير النفط إن هذا المؤتمر من المؤتمرات المتخصصة، وسوف يكون فرصة جيدة لطرح ومناقشة العديد من المواضيع التي تتعلق بالصحة والسلامة والبيئة وأخر التطورات في هذا المجال، خاصة مع وجود عدد كبير من المتحدثين المتخصصين الذين سيثرون هذا الحدث بأفكارهم ومعارفهم وخبراتهم، بما يعود بالنفع والفائدة على المشاركين الذين يمثلون عدة قطاعات، بما فيها قطاع النفط والغاز الذي يُعد من القطاعات التي توجد بها كثافة عمالية كبيرة، متمنياً كل التوفيق والنجاح للفعالية وتحقيق الأهداف المرجوة منه.

وسوف تشتمل فعاليات المؤتمر على 4 جلسات نقاشية و16 جلسة فنية و7 ورش، ستتناول عدة مواضيع مهمة مثل الأنظمة الحديثة، إدارة المخاطر، وأفضل التطبيقات والتجارب العملية الناجحة في مجالات الصحة والسلامة والبيئة، وغيرها من المواضيع المتخصصة في هذا الشأن، بمشاركة 120 متحدثاً من ذوي الخبرة في هذا المجال، ومن المتوقع أن تشهد هذه الفعاليات مشاركة واسعة تروبو على أكثر من 1500 مشارك من 25 دولة من دول العالم.

## رغم الظروف الاقتصادية العالمية الصعبة.. الغرفة في بيان لها: قطاع «الاستثمار» يشهد طفرة نوعية تعزز من متانة الاقتصاد الوطني

بمملكة البحرين، حيث بلغ 1.515 مليار دولار بنهاية العام 2018، مسجلاً بذلك زيادة نسبتها 6.2% عن العام 2017، والتي بلغ فيها حجم الاستثمار الأجنبي 1.426 مليار دولار، بزيادة 486.8% عن العام 2016 التي كان فيها 243 مليون دولار.

كما شددت الغرفة على أنها حريصة كل الحرص على تعزيز قطاع الاستثمار في مملكة البحرين وتنشيطه من خلال زيارات الوفود التجارية البحرينية للخارج، فضلاً عن استضافة الوفود للعديد من السفراء والوفود الاقتصادية؛ من أجل تعزيز الاستثمارات بين مملكة البحرين ودول العالم.

الاستثمارات بين مملكة البحرين والدول الصديقة، وأبرزها الولايات المتحدة الأمريكية وروسيا وفرنسا وألمانيا واليابان والصين والمملكة العربية السعودية وتركمانستان، وغيرها من الدول. موضحة أن رؤية البحرين الاقتصادية 2030 تعتمد على قطاع الاستثمار كأحد القطاعات الأساسية لنجاح الرؤية المستقبلية الهادفة. كما تساهم البيئة التنظيمية التي أسستها الحكومة من حيث سهولة الأنظمة والتشريعات، وكلفة بدء المشاريع التجارية في تعزيز الاستثمار الأجنبي في مملكة البحرين، وهو ما تؤكد الأرقام الصادرة عن مجلس التنمية الاقتصادية بخصوص الاستثمار الأجنبي في آخر 3 سنوات

أكدت غرفة تجارة وصناعة البحرين أن قطاع الاستثمار في مملكة البحرين يشهد طفرة نوعية ملحوظة رغم الظروف الاقتصادية العالمية الصعبة، مشيرة إلى أن ذلك يعود إلى تطور القطاعات الاقتصادية في المملكة، ومنها السياحة والصناعة والتجارة والتعليم والصحة والخدمات اللوجستية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وغيرها من القطاعات، إلى جانب البيئة الاقتصادية الخصبة التي تتميز بها المملكة بفضل القوانين والتشريعات الجاذبة لرؤوس الأموال الأجنبية. وبيّنت الغرفة في بيان لها أن توقيع اتفاقيات التعاون خلال الزيارات الرسمية للقيادة، لعبت دوراً جوهرياً في زيادة حجم

## «كابيتال إنتلجنس» تؤكد تصنيف «جي إف إتش» عند «BB»



هشام الرئيس

في التحول من بنك استثماري إلى مجموعة مالية، بالرغم من الظروف التشغيلية السائدة في المنطقة التي تنطوي على الكثير من التحديات. وفيما تقوم جي إف إتش بتنوع أنشطة أعمالها، تتوقع كابيتال إنتلجنس أن يؤدي ذلك إلى الحد من تأثير ضغوط الأصول العقارية القديمة، ومن ثم الحد أيضاً من تذبذب الإيرادات فيما يتعلق بنشاط الصيرفة الاستثمارية.

من جانبه، قال هشام الرئيس التنفيذي لمجموعة جي إف إتش المالية: «نشعر بسعادة بالغة لثقة السوق المتواصلة في نتائجنا القوية وما حققه من تقدم في جي إف إتش. إن هذه الثقة في المجموعة والنظرة المستقبلية المستقرة جاءت أساساً نتيجة للتحسينات الملموسة التي سجلناها على المستويين المالي والتشغيلي، والتي شملت معدلات ربحية عالية، فضلاً عن تحسّن الميزانية العمومية ولف الديون بشكل كبير. إن جهودنا الهادفة لتحويل جي إف إتش إلى مؤسسة مالية متكاملة الخدمات تسير على نحو جيد».

وأعلن عن مجموعة (جي إف إتش) المالية أمس أن وكالة التصنيف الائتماني الدولية كابيتال إنتلجنس، قد أكدت تصنيفها لتعاملات النقد الأجنبي الطويلة والقصيرة الأجل لمجموعة جي إف إتش المالية عند «BB» و«B» على التوالي، مع نظرة مستقبلية للتصنيفات وصفتها بـ(المستقرة).

لقد جاء تأكيد تصنيف المجموعة نتيجة لمعدل السيولة القوي والمتزايد الذي سجلته المجموعة، بالإضافة إلى تحسّن ملف التمويل، بما يتماشى مع استراتيجية مجموعة جي إف إتش الرامية إلى تنوع أنشطة أعمالها والاستثمارات المحققة للدخل.

وقد أشار التقرير إلى أن ارتفاع معدل السيولة يُعزى إلى زيادة الثقة في جي إف إتش التي شهدت نمواً مستداماً في صناديق أسواق المال. كما تُعزى هذه التصنيفات الجيدة إلى قدرة المجموعة على خدمة ديونها بشكل مرض، فضلاً عن الربحية القوية على المستويين التشغيلي

والعام. ومن العوامل الأخرى التي أشار إليها التقرير أيضاً، والتي أسهمت في تعزيز تصنيفات المجموعة، كفاية معدل رأس المال وتحسّن معدل تحقيق رأس المال الداخلي. كما سلط التقرير الضوء على التقدم المستمر الذي حققته مجموعة جي إف إتش المالية على صعيد أهدافها الاستراتيجية الرئيسية، المتمثلة



## خبراء عقاريون ينتقدون ظاهرة بث السلبيات بشأن السوق العقاري

## الجهود التنظيمية تبشر بالخير وسوق العقار يمضي في دورته الطبيعية

## البعض يحاول «جرّ النار إلى قرصه» والضغط على ملاك العقارات

علي الصباغ:

انتقد خبراء عقاريون ظاهرة بث السلبيات بشأن السوق العقاري، وتقديم تحليلات غير واقعية تفتقد إلى المعطيات السوقية في وسائل التواصل الاجتماعي، مؤكدين أن السوق البحريني لا يزال يحافظ على توازنه على الرغم من انخفاض التداولات العقارية.

ودرج بعض رواد وسائل التواصل الاجتماعي على الحديث عن الركود وضرورة خفض أسعار معدلات الإيجارات، من خلال مقاطع ترصد المحلات والعقارات المغلقة أو التي تعلق إعلانات بشأن المساحات الإيجارية الشاغرة.

وأكد الخبراء أن السوق العقاري يتحرّك وفق دورة الاقتصاد ويتأثر بالتطورات السلبية، لكنه لا يزال حيويًا ومحافظًا على أسعاره، ويُعد من أفضل الأسواق في المنطقة.

وتحدث الخبير في التثمين العقاري أحمد محمد الرئيس عن ظاهرة بث السلبيات بشأن السوق العقاري، قائلاً: «إن من طبيعة السوق العقاري مروره بالدورة الطبيعية للاقتصاد، وتأثره بالتطورات الداخلية والخارجية». وتابع قائلاً: «لا يمكننا أن نتناسى التطورات الإيجابية على المستوى التنظيمي التي تقوم بها مؤسسة التنظيم العقاري، وتبشر بالمزيد من النمو للقطاع العقاري في المدى المتوسط».

وأكد الرئيس -الذي يمتلك شركة تقيم البحريني لتقييم الأصول- أن السوق العقاري قد يدخل في مرحلة الركود، لكن ذلك لم يؤثر بصورة ملحوظة على القيم السوقية، خصوصًا للأصول والعقارات على الرغم من انخفاض أسعار الإيجارات في بعض المناطق.

ورأى أن ظاهرة غلق بعض المحلات قد تكون ظاهرة صحية؛ لأنها تعني فيما تعنيه خروج الطائرين على السوق خصوصًا من الأجانب الذين يراهنون على خفض

السعر ولا يعتنون بمعايير الجودة وخدمات ما بعد البيع، داعيًا إلى إجراء دراسة علمية للتعرف إلى الفئات التي خرجت من السوق وأثرها عليه.

وشدد على أن الفرصة مؤاتية لأصحاب المهارات والقدرات من أبناء البلد لتأسيس أعمال لهم وتطويرها، متخذين الصبر والمثابرة سبيلًا إلى ذلك.

ودعا الرئيس إلى الصبر؛ لأن التطورات التنظيمية الأخيرة والتشريعات الرصينة ستؤتي ثمارها وستساعد على استقطاب المزيد من الاستثمارات للسوق العقاري.

من ناحيته، قال الخبير العقاري ناصر علي الأهلي إن أسعار العقارات في البحرين متوازنة، فهي لم تصل في مرحلة إلى الارتفاع الجنوبي أو تنزل إلى درك القاع، مؤكدًا أن «بعض الناشطين على مواقع التواصل الاجتماعي لا يتحدثون عن السوق العقاري وفقًا للمعطيات السوقية أو رعاية للمصلحة العامة، بل يحاولون جرّ النار إلى قرصهم؛ للضغط على الملاك لتقليل أسعار إيجارات محلات لديهم».

وأكد الأهلي أن الكثير من أصحاب الأملاك قلل أسعار الإيجارات بمعدلات قد تصل إلى 40٪، وذلك بالنظر إلى واقع السوق، إذ يزيد العرض على الطلب في بعض المناطق.



عبدالجليل العصفور



أحمد الرئيس

وقال: «من يُطالب أصحاب المحلات بخفض أسعار التأجير يجب ألا ينسى أن أصحاب الأملاك هم أيضًا اشتروا الأراضي بأسعار باهضة، وبنوها بتكاليف إنشائية عالية، إذ يصل سعر المتر المربع حاليًا إلى 160 دينارًا».

من جهته، قال صاحب مكتب المساحة العقاري عبدالجليل العصفور إن السوق العقاري إذا ما دخل في حالة من الركود فذلك لا يعني حدوث أزمة أو نزولًا حادًا في الأسعار، بل هو تباطؤ في عمليات البيع في بعض أصناف العقارات، مثل العقارات المدرة الكبيرة.

وأكد العصفور أن السوق البحريني لا يزال يحافظ على نشاطه، بدليل أن الأسعار لم تشهد انخفاضًا كبيرًا أو تعود إلى الوراء، وإنما حدث تصحيح محدود فيها.

وانتقد التصريحات غير المتوازنة لبعض رواد وسائل التواصل الاجتماعي، وتخويف الناس الذي يؤثر سلبًا على حركة الاستثمار واستقطاب أصحاب الأموال.

وشدد على أن الطلب لا يزال مستمرًا، خصوصًا للعقارات المطروحة بأسعار معقولة، مؤكدًا أن الركود العقاري الأخير ظاهرة موجودة في غالبية بلدان العالم، وليس في البحرين فقط.

## أصحاب أراضٍ يشكون من عدم حصولهم على تراخيص بناء

## مزعل يُطالب بمزيد من التسهيلات لتقسيم الأراضي الكبيرة

وأشار إلى أن هناك اتجاهاً عاماً لتقليل مساحات الأراضي، خصوصًا بعد النشاط الأخير في مجال السكن المتصل الذي يدعمه برنامج السكن الاجتماعي لوزارة الإسكان، مؤكدًا أن الكثير من المناطق في البحرين بها عقارات بمساحات تقل عن 160 مترًا مربعًا، مثل مدينة عيسى التي تأسست قبل نحو 60 عامًا.

وقال: «علاوة على ذلك، فإن أسعار العقارات المرتفعة تجعل الكثيرين يرحّبون بخيار تقسيم الأراضي لوحدات أصغر، وهو أمر قانوني، ويحدث في الكثير من المخططات، وهو ما اتجهت إليه الدولة مؤخرًا بطرح عقارات صغيرة في مشروعاتها في جميع مناطق البحرين».

وطالب مزعل بإعطاء المزيد من التسهيلات في مسألة تقسيم الأراضي بما يتوافق مع الاشتراطات العمرانية؛ لأن الوحدات الصغيرة هي الخيار الأنسب للكثير من المواطنين، وهي الوحدات التي تحرك السوق العقاري في الوقت الحاضر.

اشتكى أصحاب أراضٍ في مخطط بالمنطقة الغربية من عدم حصولهم على تراخيص بناء لأراضٍ اشتروها بعد تقسيمها وفرزها في مناطق مصنفة ضمن السكن الخاص (RA)، معربين عن استيائهم من عدم السماح لهم بالبناء على الرغم من أن مساحات الأراضي تصل إلى 200 متر مربع.

وقال رئيس مجلس إدارة شركة مصباح الهدى العقارية منصور مزعل: «إن جميع الإجراءات التي قام بها أصحاب هذه الأراضي قانونية، إذ جرى تقسيمها من جانب لجنة الفرز، وصدرت لها وثائق من جهاز المساحة والتسجيل العقاري». وتابع قائلاً: «هل يعقل أن يكون الحل لهذه المسألة أن تعود للدمج بعد تقسيمها لكي تحصل على تراخيص البناء؟»، مؤكداً أن تقسيم الأملاك إجراء تمارسه جميع دول العالم من دون استثناء، ولا يمكن الاحتفاظ بالمساحة الأصلية للعقار بعد تصنيفه، إذ يتوارث الناس العقارات، ولربما يبيعونها.



منصور مزعل



ناصر الأهلي

\* خبير ومستشار عقاري

## هموم ومعوقات قطاع المقاولات (2)

بعد حديثنا في المقال السابق عن الأجانب والعمالة السائبة ومنافستهم لأصحاب سجلات المقاولات الرسمية وطرح بعض الحلول المقترحة، نتحدث اليوم عن الاختلافات التي تحدث في أثناء سير العمل بين المقاولين الرئيسيين والفرعيين وصاحب المشروع، والتي تنعكس سلبًا على سمعة القطاع لدى المستثمرين وأصحاب المشاريع العقارية. إن التزام أطراف العمل (المقاول الرئيس وصاحب المشروع) بواجباتهم، لأجل إنجاز العمل في المدة المحددة حسب اتفاق طرفي العقد، يحتل أهمية قصوى.

غير أن اتخاذ العلاقة بين الأطراف منحني آخر بغير ما جاء في بنود عقد العمل قد ينتهي إلى القضاء ورفع دعاوى قضائية بين الطرفين، وتعطيل العمل وتأخير الانتهاء من العمل المتفق بين الطرفين.

ولعل من أهم المعوقات التي تؤدي إلى ذلك عدم مقدرة بعض المقاولين الرئيسيين (البناء والألمنيوم والنجارة) والمقاولين الفرعيين (الكهربائي والسباك والتسليكات) على تكملة المشروع بسبب سوء تقديراتهم للقيمة المالية الصحيحة للمشروع، وهذا نابع من قلة الخبرة لدى بعض المقاولين، ومن أكثر المتضررين من المقاولين هم من (الفرعي فيزا) وبعض صغار المقاولين، وقد ترتبت عليه خسارة المقاول وعدم مقدرة على تكملة المشروع.

كما أن اختلافات الحسابات المالية لدى صاحب المشروع أو المطور تتسبب في تأخير صرف المبالغ المالية المستحقة عليه للمقاولين الرئيسيين والفرعيين، وهذه المشكلة سببها التغيرات الدائمة في البناء إلى جانب غلو بعض أصحاب المشاريع في اختيار المواد النهائية للبناء (التشطيبات)، واختيار بعض مواد التشطيبات النهائية الأعلى سعرًا التي تغير المعادلة المالية لصاحب المشروع وتزيد من الأعباء المالية، وعليه يتسبب في تأخير المبالغ المستحقة بسبب الزيادة الكبيرة في تكلفة المشروع.

إن التغيرات المفاجئة في أسعار مواد البناء وتغيرات في قوانين وأنظمة العمل والسجلات التجارية قد لا يتنبه لها بعض المقاولين، ولا يأخذ بمبدأ الحيطة والحذر في هذه التغيرات المفاجئة، ويتفاجأ في أثناء سير العمل بالارتفاع الكبير في بعض مواد البناء والتشطيبات النهائية، ما قد يكون عائقًا في توفير بعض الأمور المالية وتقليل الربحية المخصصة له بعد الانتهاء من المشروع.

أما الحلول المقترحة فهي كثيرة، ومنها تكوين لجنة أو هيئة خاصة للنظر في الخلافات التي تحصل بين المقاولين وأطراف العمل (جمعية المقاولين وغرفة تجارة وصناعة البحرين وجمعية المهندسين وأصحاب الخبرة)، وإعطاء مزيد من الصلاحيات للمكاتب الاستشارية الهندسية أو لجمعية المهندسين البحرينية للنظر بشكل سريع في الخلافات التي تحصل بين أطراف العمل.

كما نرى أهمية وضع أسس ومعايير قانونية ثابتة تكون أساس الاتفاقيات التي تُبرم بين أطراف العمل (المقاولين وصاحب المشروع).

## بينها التكاليف الإنشائية للمشروعات وزيادة الرسوم والتجارة الإلكترونية.. أيوب:

## قطاع التأجير العقاري يواجه ضغوطًا تقلل من عوائده الاستثمارية



محمد أيوب

وقال: «بدلاً من زيادة الرسوم، لماذا لا نقدم المزيد من التسهيلات لاستقطاب مزيد المستثمرين الذين سيضخون أموالاً في السوق وينشطونه، ويوظفون أبناء البلد؟»، مشدداً على أن «تقليل القيود وتسهيل الإجراءات والتكاليف لن ينشط القطاع العقاري فحسب، بل سيحرك جميع القطاعات».

من جهة أخرى، طالب أيوب باستحداث خطط عقارية تقوم على تحديد الأنشطة التجارية في بعض المخططات، بحيث نتجنب ظاهرة تكرار المشروعات، وهو الأمر الذي يؤدي إلى فشلها جميعاً.

وقال: «على سبيل المثال، نجد في الدول الأوروبية مخططات تحدد أعداد المقاهي في المجمع الواحد، وأعداد مراكز التسوق، ومتاجر الألعاب، وغير ذلك بناءً على دراسات سكانية دقيقة»، مشيراً إلى أن «ذلك ليس معناه إعفاء المستثمرين من المسؤولية، فينبغي أن تكون لديهم أيضاً دراسات جدوى منضبطة». وشدد على أهمية التنشيط السياحي في خلق الطلب، مؤكداً ضرورة ابتكار أنشطة ومرافق جديدة، مثل مدن الألعاب والتزلج، فلم تعد سياحة المجمعات كافية في ظل الاتجاه نحو الشراء الإلكتروني.

يريدون أن يحصلوا على مردود يغطي التكاليف. وأكد أن أسعار التأجير في البحرين -على اختلافها من منطقة لأخرى- لا تزال معقولة، فلا يمكن مقارنة أسعار التأجير في محلات سكنية بأسعار التأجير في المجمعات والمناطق الحيوية مثل السيف وخليج البحرين.

وذكر عضو مجلس إدارة شركة «أمفا» القابضة أن من أفضل المناطق للاستثمار التجاري سابقاً هي الحورة والقضيبة، وسوق المحرق، والمنامة، «غير أن أحد الأصدقاء من المستثمرين في هذه المناطق اضطر مؤخراً إلى تأجير محلات بأسعار تقل عن الدراسة السوقية بنحو 25٪»، مشيراً إلى أن الكثير من أصحاب العقارات اتجهوا لتخفيض الأسعار.

وقال: «إن بعض المستثمرين بدأوا يتوجهون إلى وضع أموالهم في البنوك التي تعطي عوائد بنحو 4٪؛ وذلك لتجنب مشكلات التأجير».

غير أنه عاد ليشدد على أن السوق العقاري في البحرين لا يزال قوياً، إذ تُعد المملكة وجهة مفضلة للكثير من السائحين القادمين من دول المنطقة، غير أن رفع الرسوم يزيد من التكاليف، وهو الأمر الذي يصعب من عملية الاستثمار.

أكد عضو مجلس إدارة شركة «أمفا» القابضة محمد رجب أيوب أن قطاع التأجير يواجه ضغوطاً تقلل من عوائده الاستثمارية، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على الاستثمار في هذا القطاع على المدى البعيد.

وقال أيوب في حديث لـ«الأيام»: «إن ارتفاع رسوم الكهرباء والماء، وزيادة معروض العقارات التجارية، والتجارة الإلكترونية التي جعلت بعض أصحاب الأعمال يستغنون عن الاستئجار، جميع هذه المعطيات أدت إلى الضغط على الملاك لتخفيض أسعار الإيجارات»، مشيراً إلى أن «الملاك لم يجدوا بُدًا من التخفيض فهم الحلقة الأضعف، فلا يمكن مفاوضة الجهات الحكومية في مستويات الرسوم».

وتابع قائلاً: «إن هذا الوضع انعكس على العائد السنوي الذي نزل إلى مستويات تصل 6٪، وربما 7٪ في أحسن الأحوال، خلافاً للسابق، إذ كان العائد يصل إلى 12٪».

وأشار محمد أيوب إلى أن بعض الذين يصفون الملاك بـ«الجشعين» يتناسون كلفة التطوير في ظل أسعار الأراضي العالية، وأسعار مواد البناء والمقاولات، والرسوم والالتزامات الأخرى، مشيراً إلى أن المستثمرين في مقابل كل هذه المعروفات