

# الجريدة

الاقتصادية

الشملاق:  
نسعى لدخول «بيت  
التمويل الكويتي»  
قائمة أكبر 100 بنك  
عالمي تحت شعار  
«آفاق بلا حدود»



10

ملف العدد

المطور العقاري ...  
التطلعات  
والتحديات  
والرهانات



26

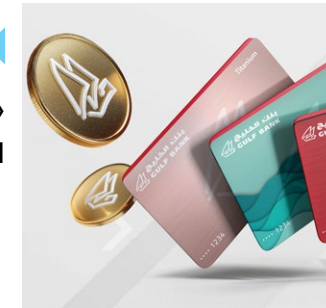
الشريعان: المطور  
العقاري خطوة ضرورية  
وتطور إيجابي في  
التشريعات العقارية

mabane maba



34

«ابدأ صح» مع حساب الراتب  
للكويتيين في بنك الخليج



20

العضوي:  
نجاح «المطور  
العقاري» مرهون  
بجودة التنفيذ  
والتعاون بين  
القطاعين



40  
الجزيرة. تطلق  
النسخة الرابعة من  
قمة «تقنية الأموال»  
بالشراكة مع ooredoo



36  
النصار: خلق بيئة تمويلية  
توفر السكن وتحفز الاقتصاد



24  
المشعان: مساهمة  
القطاع الخاص في  
التطوير العقاري تخفف  
العبء عن الدولة

تصدر في الكويت عن شركة الجزيرة للصحافة والنشر والتوزيع  
الصالحية - شارع فهد السالم - مبنى أسامة  
تلفون: 1828111 - فاكس: 22252537 - بريد إلكتروني: ads@aljarida.com

عرض  
لفترة  
محدودة



حوّل راتبك إلى بنك يرى فيك طموح الغد  
واحصل على هدية ترحيبية تصل لغاية 1,200 د.ك.

في بنك الخليج، نؤمن أن كل بداية تحمل فرصة للتقدم،  
وحين تختار أن تبدأ معنا، فأنت تختار شريكاً يدعم طموحك،  
ويقف إلى جانبك في كل خطوة نحو مستقبل من النمو والإنجاز.



## الشملان - الجريدة : نسعى لدخول «بيت التمويل الكويتي» قائمة أكبر 100 بنك عالمي تحت شعار «آفاق بلا حدود»

أكد الرئيس التنفيذي لمجموعة بيت التمويل الكويتي خالد يوسف الشملان أن البنك يسير بخطى ثابتة نحو تحقيق طموحه في دخول قائمة أكبر 100 بنك عالمي خلال السنوات المقبلة، مستنداً إلى أداء تشغيلي قوي، وانتشار إقليمي ودولي، وتحول رقمي متسارع مدفوع بالذكاء الاصطناعي.

وأشار الشملان، في حوار خاص مع «الجريدة»، إلى أن المجموعة تواصل تعزيز حصتها السوقية عبر الابتكار في الخدمات الرقمية وتوسيع قاعدة العملاء في الأسواق الواعدة، لاسيما في مصر والخليج والمملكة المتحدة، مؤكداً أن نتائج الاندماج مع البنك الأهلي المتحد انعكست إيجاباً على الربحية والقدرة التمويلية للمجموعة.

وأضاف الشملان أن بيت التمويل الكويتي ملتزم بمسؤوليته الاجتماعية واستراتيجيته في الاستدامة والتمويل الأخضر، مع المحافظة على مستويات متينة من الربحية والسيولة وجودة الأصول، مؤكداً أن السوق الكويتي ما زال قادراً على استيعاب المزيد من الاندماجات في ظل التحولات الرقمية المتسارعة... وفيما يلي التفاصيل:







## التحول الرقمي والتوسع الإقليمي هما ركيزتان أساسيتان لزيادة الحصّة السوقية

## تصدر كافة شركات القطاع الخاص في الكويت من حيث الربحية والقيمة السوقية

وبالنسبة لتغطية الديون من المخصصات، فقد وصلت النسبة إلى حوالي 300 في المئة «البيت التمويل الكويتي - الكويت» ونحو 251 في المئة للمجموعة.

### ● ما هو السوق الأهم على جدول أعمال بيت التمويل الكويتي للتوسع الخارجي؟

- لدى بيت التمويل الكويتي حضور في 10 دول، منها الكويت، والبحرين، ومصر، وتركيا، وبريطانيا، وألمانيا، عبر شبكة تضم أكثر من 600 فرع. كما يُعتبر السوق المصري من الأسواق الواسع، إلى جانب يحرص البنك على تعزيز وجوده فيها، إلى جانب أسواق الخليج، إضافة إلى المملكة المتحدة، التي تمثل فرصاً واسعة للتوسع.

ونحن ندرس باستمرار الأسواق العالمية، وفي حال توفر فرص مناسبة يتم بحثها في الوقت المناسب.

### ● هل مستويات النمو الحالية مرضية؟ وهل لديكم تطلعات مستقبلية؟

- حقق بيت التمويل الكويتي نمواً ملحوظاً في جميع مؤشرات الأداء، واستمر في تصدده للقطاع المصرفي في الكويت من حيث صافي الأرباح، حيث بلغ نحو 492.7 مليون دينار خلال الأشهر التسعة المنتهية في 30 سبتمبر 2025. وتُعزز هذه النتائج

### ● ما هي خطط بيت التمويل الكويتي لزيادة قاعدة عملائه وتعزيز حصته السوقية؟

- يعتمد بيت التمويل الكويتي على مجموعة من الركائز الاستراتيجية لزيادة حصته السوقية، أبرزها: تعزيز البنية الرقمية وتقديم حلول مبتكرة، فالتحول الرقمي يعزز الشمول المالي عبر توسيع نطاق الوصول إلى الخدمات المصرفية. وكذلك، لتعزيز الحصّة السوقية يواصل بيت التمويل الكويتي جهوده في تطوير تجربة العملاء وتحسين الكفاءة التشغيلية، والاستفادة من التناغم بين وحدات المجموعة والانتشار الجغرافي الواسع، إلى جانب دوره الوطني في تمويل الشركات، ودعم الشركات الصغيرة والمتوسطة، حيث يُعد من أكثر البنوك نشاطاً في هذا المجال.

كما يواصل البنك تعزيز خدمة العملاء في الأسواق الخارجية من خلال مركز خدمة المجموعة (KFH Group Service Center)، الذي يربط بين فروعه في الكويت، وتركيا، ومصر، على أن يشمل لاحقاً باقي بنوك المجموعة.

### ● كم تبلغ نسبة الديون المتعثرة حالياً؟ وما نسبة تغطيتها؟

- بلغت نسبة التمويلات غير المنتظمة للمجموعة نحو 1.77 في المئة، وهي تعتبر عند مستويات جيدة.

### ● ما تأثير خفض الفائدة بمقدار 0.25% على أعمال البنك؟

تخفيض سعر الخصم بواقع 25 نقطة أساس ليصبح 3.75% بدلا من 4% يُحفز النشاط التمويلي، خصوصا في قطاعات العقار والشركات الصغيرة والمتوسطة، مما يُسهم في دعم النمو الاقتصادي بشكل عام.

وبما أن الشركات الصغيرة والمتوسطة تعتبر الأكثر استفادة من انخفاض تكلفة التمويل، فإن ذلك يدعم خلق وظائف جديدة ويزيد من النشاط في السوق المحلي.

### ● ما توقعاتكم لأداء البنك حتى نهاية العام؟ وهل سيستمر بنفس القوة في 2026؟

- نتوقع استمرار الأداء القوي في بيت التمويل الكويتي حتى نهاية العام وخلال العام المقبل، مدعوماً برؤية استراتيجية واضحة، وانتشار إقليمي ودولي، وابتكار رقمي مدفوع بالذكاء الاصطناعي، إلى جانب مركز مالي متين ونموذج أعمال متنوع. وكذلك اقتراب تنفيذ بعض القوانين التي تدعم الواقع الاقتصادي والتنموية، مثل قانون التمويل العقاري، وقانون التمويل والسيولة. كل هذه العوامل تدعم تطلعات البنك للنمو المستدام.

### ● كيف يوائم بيت التمويل الكويتي بين تحقيق النمو والربحية وبين دوره في المسؤولية الاجتماعية؟

- تحقيق النمو والربحية لا يتعارض مع الالتزام بالمسؤولية الاجتماعية، بل إن ترك أثر إيجابي في المجتمعات التي يعمل فيها البنك يعزز مكانته ويزيد من ثقة العملاء، مما ينعكس إيجاباً على الأداء المالي.

وقد نجح بيت التمويل الكويتي في تقديم نموذج رائد في العمل المجتمعي، من خلال مساهمته في مبادرات استراتيجية تُبرز دوره في تنمية المجتمع في مختلف الجوانب الصحية والتعليمية والبيئية والرياضية والتطوعية وتمكين الشباب ودعم الابتكار، وتمكين المرأة، ودعم ذوي الاحتياجات الخاصة. كما نجح في ترسيخ مبادئ الاستدامة ودمج عناصر الاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) ضمن رؤيته ورسالته عمله، وحقق تقدماً ملحوظاً في دعم التمويل الأخضر وتطبيق استراتيجية شاملة للاستدامة.

وفي الوقت ذاته، واصل البنك تحقيق أرباح قياسية على مستوى القطاع المصرفي الكويتي، كما أظهرت نتائج النصف الأول من العام الحالي، التي عكست قوة القاعدة الرأسمالية، ونسب السيولة الجيدة، والأداء التشغيلي المتميز، مما ساهم في تحقيق نمو مستدام في المؤشرات المالية الرئيسية.

### ● ما تقييمكم لنتائج اندماج بيت التمويل الكويتي مع البنك الأهلي المتحد؟ وما أبرز المكاسب؟

يُعد قرار الاستحواذ والاندماج مع مجموعة البنك الأهلي المتحد - البحرين (سابقاً) - من أبرز القرارات الاستراتيجية في تاريخ بيت التمويل الكويتي، حيث عزز من مكانته الريادية، ونقله إلى

مرحلة جديدة من النمو والتوسع. وقد انعكست نتائج الاندماج إيجاباً على العديد من المؤشرات، منها: تصدر بيت التمويل الكويتي للبنوك الكويتية وجميع شركات القطاع الخاص في الكويت من حيث الربحية والقيمة السوقية. وتعزيز فرص النمو وتوسع الخدمات لتشمل أسواقاً استراتيجية جديدة مثل بريطانيا ومصر. وتعزيز القدرة التمويلية، مما يدعم تمويل المشاريع الكبرى والبنية التحتية محلياً وإقليمياً. وزيادة ربحية السهم، وتوسيع قاعدة العملاء والودائع.

وقد ساهم هذا الاندماج في توجيه القدرات المالية نحو فرص استثمارية واعدة، وتقديم منتجات وخدمات مصرفية مبتكرة تخدم تطلعات العملاء والمساهمين، وتدعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الكويت والدول التي تعمل فيها المجموعة.

### ● هل ستُصعّب الاندماجات المقبلة في السوق المحلي المنافسة؟ وكيف تنظرون إليها؟

- الاندماجات المصرفية تُعد خطوة صحيحة لتعزيز قدرات القطاع، إذ تساهم في تقليل المخاطر، وزيادة الاستقرار المالي، ورفع القدرة على تمويل المشاريع التنموية الكبرى..

ومع تسارع التحول الرقمي وتغير تطلعات العملاء، تزداد المنافسة في السوق الكويتي، مما يدفع بعض البنوك إلى تبني خيار الاندماج كاستراتيجية لتوحيد الموارد وتعزيز الكفاءة واستقطاب عملاء جدد.

ومن المتوقع أن يؤدي ذلك إلى ظهور بنوك كبيرة وصغيرة، مما يتطلب من البنوك الصغيرة تطوير استراتيجيات للتأقلم مع الواقع الجديد. السوق الكويتي لا يزال قادراً على استيعاب المزيد من الاندماجات، وقد يكون هذا النموذج أحد أدوات التوسع المستقبلية.

### ● هل انتهت عملية تحويل الأصول التقليدية إلى إسلامية؟

- نعم، نجح بيت التمويل الكويتي في إتمام تحويل الخدمات المصرفية التقليدية للبنك الأهلي المتحد - البحرين ومصر والمملكة المتحدة من الخدمات المصرفية التقليدية إلى الخدمات المصرفية المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وحصل البنك رسمياً على رخصة مصرف إسلامي من مصرف البحرين المركزي منذ عام 2023.

وقد تم إطلاق الهوية البصرية الجديدة تحت اسم بيت التمويل الكويتي - البحرين، وبنك بيت التمويل الكويتي - مصر، وبيت التمويل الكويتي - المملكة المتحدة، ويقدمون حالياً مجموعة متكاملة من المنتجات والخدمات الإسلامية للأفراد والشركات، تشمل أدوات التوفير والاستثمار، وحلول تمويل التجارة، وإدارة الثروات.

### ● لماذا لم يشهد السوق الكويتي حتى الآن بنوكاً رقمية مستقلة؟ وهل سيتم الاكتفاء بالوحدات الملحقة؟

- البنوك الرقمية تهدف إلى مواكبة التطورات في التكنولوجيا المالية وتلبية احتياجات العملاء، خصوصاً فئة الشباب. ورغم وجود تحول كبير نحو

## الاندماج مع «الأهلي المتحد» عزز مكانتنا الريادية ونقلنا إلى مرحلة جديدة من النمو والتوسع

## تقديم نموذج رائد في العمل المجتمعي من خلال مساهمات مجتمعية استراتيجية متنوعة

## الكويت تمتلك طاقات شبابية واعدة تتميز بالذكاء التكنولوجي وقادرة على المنافسة والتميز عالمياً في مختلف المجالات

## الاقتصاد الكويتي يمتلك مقومات قوية أبرزها احتياطات نفطية ضخمة ونظام مالي مستقر وتصنيفات ائتمانية عالية إلى جانب موارد مالية قوية مدعومة باصلاحات اقتصادية متسارعة



# التمويل الاستهلاكي صار أسهل



على القطاع المصرفي. كما تُعد التغيرات في أسعار الفائدة من أبرز التحديات المقبلة.

● **كيف ترون استدامة الدولة من السوق لتغطية العجز؟ وهل سيحفز ذلك المنافسة المصرفية؟**

- استدامة الدولة من السوق لتغطية العجز خطوة حكيمة، تعكس رؤية مهنية تعتمد على نظام مصرفي قوي يتمتع برسملة عالية، وجودة أصول، وسيولة وأقرة.

في مارس 2025، صدر المرسوم بقانون رقم 60 بشأن التمويل والسيولة، الذي حدد سقف الدين العام بـ 30 مليار دينار، ويسمح للدولة بالاقتراض من الأسواق المالية المحلية والعالمية بأجل تصل إلى 50 عاماً. سيكون للقانون انعكاس إيجابي على الاقتصاد المحلي وعلى المصارف المحلية التي تشارك بإصدارات السندات والتورق التي يخصصها بنك الكويت المركزي، وتشارك بالإصدارات السيادية في أسواق الدين العالمية.

● **كيف ترون المنافسة المصرفية حالياً؟**

- المنافسة قوية بين البنوك الكويتية بشكل عام وكذلك بين البنوك الإسلامية والتقليدية، في ظل سعيها للحفاظ على مكانتها، وتعزيز الاستدامة المالية، وتوسيع الحصص السوقية، وتحسين جودة الخدمات والمنتجات.

ويواجه القطاع المصرفي الكويتي تحديات كبيرة في سوق مزدحم ومحدود، يتسم بالتغير السريع، أبرزها: تشبع السوق وما يتبعه من تحديات في تحقيق نمو مستدام، ومواكبة التحول الرقمي والذكاء الاصطناعي، والامتثال لمعايير الحوكمة. المنافسة المصرفية في الكويت اليوم ليست فقط على مستوى الربحية، بل تشمل الابتكار، والكفاءة التشغيلية، والانتشار الجغرافي، والتحول الرقمي، واستقطاب المواهب البشرية، إلى جانب استكشاف فرص النمو الخارجي.

ومن نقاط قوة الاقتصاد الكويتي أيضاً امتلاك احتياطات نفطية ضخمة، ونظام مالي مستقر، وتصنيفات ائتمانية عالية، بالإضافة إلى موارد مالية قوية مدعومة بإصلاحات اقتصادية متسارعة، كما أن الكويت تمتلك طاقات شبابية واعدة تتميز بالذكاء التكنولوجي، وقادرة على المنافسة والتميز عالمياً في مختلف المجالات.

● **كيف تقيمون مستقبل الاقتصاد الكويتي في ظل الخطوات الحكومية المتسارعة نحو تعديل التشريعات وطرح المشاريع؟**

- نتابع باهتمام وتقدير الجهود الحكومية لمواجهة التحديات الاقتصادية، وقد بدأت الحكومة إجراء تعديلات تشريعية وإجرائية داعمة لهذه التوجهات، وطرحت العديد من المشاريع الكبرى، مع فتح المجال أمام القطاع الخاص للمشاركة في إنشائها وتمويلها وتشغيلها. هذه الخطوات تبعث على التفاؤل، وتساهم في تحسين الأداء الحكومي، وتحقيق التنمية، وتعزيز دور القطاع الخاص كشريك أساسي في التطور الاقتصادي.

● **ما أبرز المطالب التي يتطلع إليها القطاع المصرفي من الحكومة؟**

- البنوك الكويتية تعمل في بيئة داعمة، تستند إلى قوة مالية للدولة، واقتصاد غني بالثروات واحتياطات نفطية ضخمة، ونمو ائتماني متوازن، مدعوم بطرح مشاريع حكومية كبرى واستمرار الإنفاق على البنية التحتية. كما تعتمد البنوك على ودائع مستقرة ومنخفضة التكلفة، مما يعزز قدرتها على مواجهة الصدمات. ومع ذلك، هناك تطلعات باستمرار لتنفيذ الإصلاحات المالية، وتنويع الاقتصاد، وتعزيز ثقة المستثمرين، إلى جانب طرح المزيد من المشاريع التنموية التي تتيح للبنوك تقديم التمويلات المناسبة، مما ينعكس إيجاباً

الخدمات الرقمية في الكويت، إلا أن هذه الخدمات تُقدم حالياً من خلال وحدات أعمال مصرفية رقمية ضمن البنك باستخدام الترخيص القائم ذاته ولكن تحت علامة تجارية مختلفة، وهذه الوحدات أو النوافذ الرقمية قائمة فعلياً في السوق المحلية. غياب البنوك الرقمية المستقلة يعود جزئياً إلى الثقافة السائدة، حيث يفضل العملاء التعامل مع كيانات مصرفية لها مرجعية قائمة، ويشعرون بالأطمئنان تجاهها. في المقابل، يتردد البعض في التعامل مع بنك رقمي مستقل لا يرتبط بمؤسسة مصرفية تقليدية.

● **كيف ترى المشهد الاقتصادي في الكويت؟ وما أبرز التحديات وعوامل الدعم؟**

يعتمد الاقتصاد الكويتي بشكل رئيسي على صادرات النفط، مما يمنحه قوة في الناتج المحلي الإجمالي، لكنه يجعله عرضة لتقلبات الأسعار العالمية.

أما التحديات فتشمل: الاعتماد المفرط على النفط، والحاجة إلى تنويع مصادر الدخل عبر دعم القطاعات غير النفطية مثل الخدمات والتكنولوجيا، والحاجة إلى المزيد من الإنفاق الرأسمالي، وهشاشة سوق العمل في بعض القطاعات، وضخامة حجم القطاع العام الذي يشكل مصدراً للضغط المالي على الميزانية العامة للدولة.

أما عوامل الدعم: فنشهد الكويت حالياً جهوداً حكومية واضحة لإصلاح الاقتصاد مثل تقليل الاعتماد على الإيرادات النفطية وتحسين كفاءة الحكومة وترشيد الإنفاق مع وضع حد أقصى للإنفاق عند نحو 24.5 مليار دينار كويتي أي ما يمثل 51% من الناتج المحلي الإجمالي، وكذلك تسعى الحكومة لتسريع تنفيذ مشاريع البنية التحتية والمدن الإسكانية، إلى جانب إصدار قوانين طال انتظارها لمعالجة قضايا اقتصادية مهمة، مثل قانون التمويل والسيولة.





ملف العدد  
**المطور  
العقاري ...  
التطلعات  
والتحديات  
والرهانات**





**تامر عبدالعزيز**

صحفي اقتصادي

t.abdelaziz@aljarida.com

## «المطور العقاري»... خطيئة اختزال الأزمة الإسكانية في قانون





## ضرورة إقرار استراتيجية متكاملة يكون القانون أحد أدواتها للخروج من الدائرة المفرغة للأزمة الإسكانية

تعد أبرز أسباب الارتفاع في زيادة تكاليف البناء في السنوات الأخيرة.

ولحل مشكلة ارتفاع أسعار مواد البناء في الكويت، يجب على الجهات المعنية تبني استراتيجيات تشمل التخطيط المبكر وشراء المواد بكميات كبيرة للحصول على خصومات، والبحث عن بدائل اقتصادية وتقنيات بناء مستدامة تقلل من كميات الحديد والخرسانة، وتنويع الاستثمار العقاري لتقليل الاعتماد على العقارات السكنية التي تتأثر بشكل أكبر بارتفاع الأسعار، مع أهمية التنسيق بين الجهات الحكومية والمهنية لمراقبة الأسواق ودعم المواطنين.

رابعاً: مشكلة الأيدي العاملة في القطاع العقاري، التي تكمن في نقص العمالة الماهرة، خاصة مع توجه الدولة لتقليل أعداد الوافدين، مما يؤدي إلى ارتفاع تكاليف العمالة وزيادة الأسعار.

كما تبرز مشكلة «العمالة الهامشية» غير المسجلة أو المخالفة لقانون الإقامة، والتي قد تؤدي إلى سوء استخدام المساكن وزيادة المخاطر، بالإضافة إلى تفاقم مشاكل البنية التحتية.

ولحل هذه المشكلة تحتاج الدولة إلى وضع تشريعات وقوانين جديدة تهدف إلى تنظيم سوق العمالة العقارية وضمان توفير العمالة الماهرة، مع مراعاة حقوق العمال وظروف العمل، إضافة إلى ضرورة معالجة مشكلة العمالة الهامشية من خلال تطبيق قوانين الإقامة وفرض عقوبات على المخالفين، لتنظيم سوق العمل العقاري بشكل فعال.

### • عوائد اقتصادية واجتماعية:

- **اجتماعية:** تحقيق الاستقرار الأسري وتحسين جودة حياة المواطنين.
- **اقتصادية:** تحفيز الاقتصاد المحلي، وتوسيع القاعدة الإنتاجية، وتحريك سوق العقارات والمقاولات، وتقليل الكلفة على الدولة، وجذب الاستثمارات الخاصة.
- **تنموية:** المساهمة في تنمية مناطق جديدة وتحقيق رؤية الكويت 2035، وتعزيز الأمن الاقتصادي.
- **توفير مرونة تمويلية:** يمكن البنوك التجارية من تمويل مساكن المواطنين، مما يوفر مرونة تمويلية لمستحقي الرعاية السكنية.

ثالثاً: إيجاد حلول لمشكلة مواد البناء وتضخم تكاليفه، إذ ذكرت تقارير عقارية متخصصة أن زيادة تكلفة البناء في الكويت تعزى إلى ارتفاع أسعار المواد الأساسية والتكاليف اللوجستية ونقص سلاسل الإمداد، موضحة أن العاملين الأساسيين في هذا التغير هما الارتفاع في أسعار المواد الأساسية وارتفاع معدلات التضخم على مستوى العالم.

ووفقاً للتقارير، فإن الزيادة الكبيرة في أسعار المواد الخام الأولية؛ مثل الدعائم الفولاذية الهيكلية، وحديد التسليح، والأخشاب، والأنابيب والكابلات النحاسية، إضافة إلى نقص العمالة على مستوى قطاع البناء والتشييد في المنطقة،

ثانياً: إعادة هيكلة الرهن العقاري أو التمويل العقاري، وبما يهدف إلى تنظيم سوق العقار، وربطه بالقدرة التمويلية الفعلية للمواطنين، مما يساهم في تنمية سوق التمويل العقاري على مراحل متعددة، بدلاً من الاعتماد فقط على نظام الإسكان الحكومي.

فمع تراكم طلبات الإسكان، يُمكن التمويل العقاري الدولة من إشراك القطاع الخاص لتوفير حلول سكنية متنوعة، وتحفيز الاستثمار العقاري المنظم، وضبط الأسعار، مع توفير عوائد اقتصادية واجتماعية عديدة.

وتكمن أهمية التمويل العقاري بالكويت في:

- **حل مشكلة السكن:** يهدف القانون إلى تسريع وتيرة الحصول على السكن المناسب عبر إشراك القطاع الخاص، وتخفيف الضغط عن الدولة كممول وحيد.
- **تحفيز الاستثمار:** يفتح المجال أمام القطاع الخاص لتطوير مشاريع سكنية ذات جودة عالية، مما يحفز الاستثمار العقاري المنظم ويضبط حركة الأسعار.
- **تنمية سوق التمويل العقاري:** من خلال إشراك البنوك في تمويل المشاريع السكنية والمواطنين، وتحرير السيولة لدى البنوك، وجذب رؤوس الأموال المؤسسية من خلال أدوات مثل التوريق.

لذلك يجب إقرار استراتيجية متكاملة، يكون ذلك القانون مجرد أداة من أدواتها، حتى تتمكن الدولة من الخروج من الدائرة المفرغة للأزمة، على أن تتضمن تلك الاستراتيجية العديد من الأدوات الأخرى لحل الأزمة الإسكانية وتوفير الأمان الاجتماعي للمواطنين، والتي تتمثل في:

أولاً: تحرير الأراضي الحكومية لمصلحة بناء مدن ومناطق سكنية وخدمية جديدة، وزيادة المعروض من الأراضي والمباني السكنية لخفض الأسعار، ووقف الاحتكار والمضاربة، وتحفيز القطاع العقاري، وهو ما يهدف في الأساس إلى توفير حلول سكنية عادلة وشاملة للمواطنين، وضمان استدامة التنمية العقارية، وتحسين الوضع الاقتصادي العام للدولة.

كما يؤدي تحرير الأراضي دوراً في الحد من الاحتكار والمضاربة في سوق العقارات، مما يؤدي إلى استقرار الأسعار ويجعل السكن في متناول شريحة أوسع من المواطنين، إضافة إلى أنه يساهم في تعزيز النشاط في القطاع العقاري، وتحفيز المطورين العقاريين على إقامة مشاريع سكنية جديدة تلبي الطلب المتزايد.

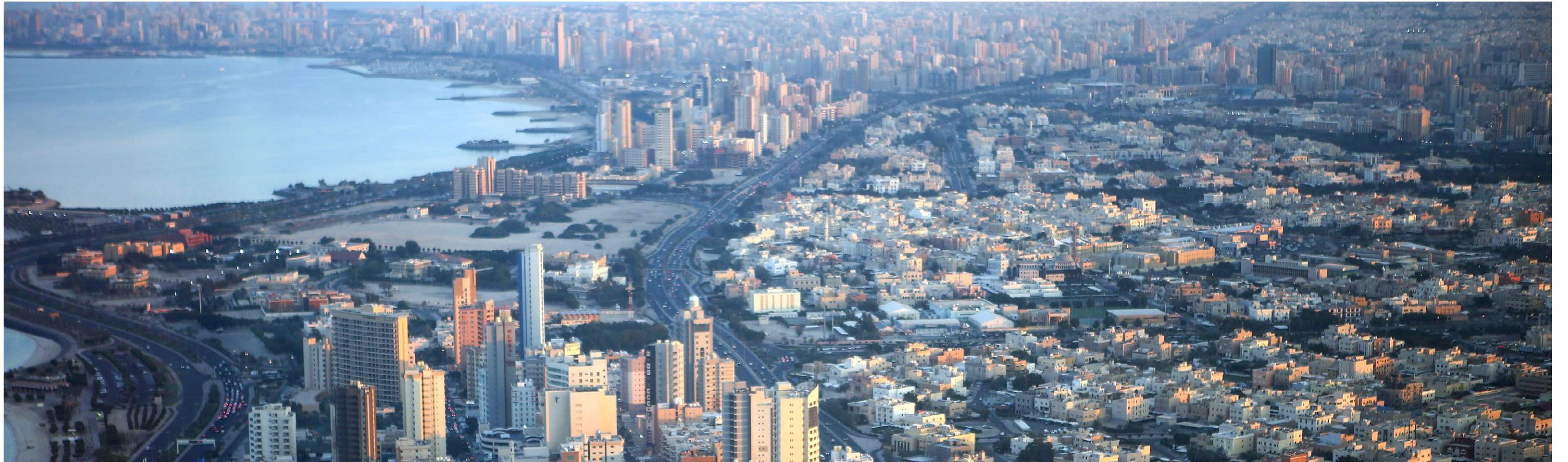
ويعد تحرير الأراضي مدخلاً أساسياً لإصلاح مالية الدولة، من خلال تخفيف الإنفاق العام وتقليل العبء المالي على المواطنين، كما يساهم، في ظل آليات عادلة، بتعزيز الاستثمار العقاري، مما يدعم النمو الاقتصادي الشامل للدولة.

في أول تطبيق للتعديلات التي تم إقرارها في أغسطس الماضي على قانون المطور العقاري الصادر في 2023، فتحت الدولة الباب أمام القطاع الخاص للمنافسة على بناء 3 مدن لتخفيف أزمة السكن، بمشروع يشمل 5000 وحدة.

وبنشره، في الثالث من أغسطس الماضي، في الجريدة الرسمية (الكويت اليوم)، يدخل المرسوم بقانون رقم 89 لسنة 2025 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 118 لسنة 2023 بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً (قانون المطور العقاري) حيز التنفيذ رسمياً، حاملاً معه حرية أكبر للمطورين لعرض منتجات متنوعة بحسب الحاجات والقدرات المتنوعة للأسر المستفيدة وبمساحات مختلفة.

صحيح، أن القانون الجديد يمثل خطوة استراتيجية لإعادة إشراك القطاع الخاص في المشاريع السكنية، بعد توقف دام نحو 17 عاماً، وسيفتح هذا التوجه الباب أمام قطاعات واسعة في الاقتصاد الكويتي بما في ذلك الشركات العقارية، والبنوك، وشركات مواد البناء، كما سيؤدي إلى خلق قطاع اقتصادي حيوي في مجال التطوير العقاري وتحقيق شراكة فعلية بين الحكومة والقطاع الخاص في تلبية احتياجات المواطنين السكنية.

لكن حين نتحدث عن أكبر أزمة خدمية شهدتها الكويت في تاريخها، فإن اختزال حلولها في مجرد إقرار تعديلات لقانون لإشراك القطاع الخاص في المشاريع السكنية هو خطيئة كبرى،





## التمويل العقاري حل نموذجي يضمن فرصاً تشغيلية للقطاع الخاص



محمد البتري

صحفي اقتصادي

metrby@yahoo.com





## حلول مرنة لآجال 25 عاماً وفرص تمديد 3 سنوات وهيكله 5 أعوام

التمويل العقاري للبنوك، المتمثل في القروض التي ستقدمها البنوك لتمكين الأفراد من شراء أو بناء عقار للمستحقين تحت مظلة المؤسسة العامة للرعاية السكنية، وفق قانون الرهن العقاري الذي يترقبه القطاع المصرفي والمطورون العقاريون والأفراد مستحقو الرعاية السكنية، في طريقة للإقرار قبل نهاية 2025.

يحمل ذلك القانون في طياته سلسلة من الحلول المرنة لحل واحدة من أكبر التحديات نتيجة تراكم طلبات الإسكان وسيمثل متنفساً كبيراً لقطاعات عديدة.

من جهته يبدو القطاع المصرفي على أهية الاستعداد للتمويل، حيث يتمتع بملاءة وقوة مالية وسلامة لجميع مؤشراتته في أفضل وأقوى حالاتها.

جاء القانون، في صيغته المتداولة حالياً، مرناً ويحمي حقوق الأفراد والبنوك الممولة، مع تضمّنه خيارات تراعي المدة الزمنية التي تصل إلى 25 عاماً، وإمكانية تمديد الآجال إلى 3 سنوات، وفي حالات التعثر يسمح القانون بتمديد الهيكله لفترة لا تتجاوز 5 سنوات تقريباً، فضلاً عن اشتماله على نوعين من القروض، قروض مدعومة تتحمل الدولة الفائدة أو العائد عليها، وقروض غير مدعومة يتحملها المستفيد.

يمثل قانون الرهن والتمويل العقاري حجر زاوية مهماً من أجل بناء نهضة اقتصادية تقبل عليها الكويت، حيث ستفتح آفاق من الفرص التشغيلية للقطاع الخاص في قطاعات مختلفة بقيادة المطورين العقاريين، فضلاً عن فتح نافذة تمويلية بمخاطر قليلة ومقبولة ومحفزة للقطاع المصرفي، مع ضمان العقار والدولة تسديد العائد والفائدة عن طريق بنك الائتمان.

### البنوك وشركات التمويل

وينتظر القطاع الخاص دوراً رئيسياً ومهماً في التمويل العقاري من خلال توفير خيارات تمويل متنوعة، وتسهيل حصول المواطنين على القروض، والمساهمة في تنمية السوق العقاري وتنويع مصادر التمويل، ويشمل ذلك تقديم منتجات تمويلية متوافقة مع الشريعة، أو تقليدية، كما أنه متاح أمام شركات الاستثمار والتمويل الخاضعة لرقابة البنك المركزي فرصة للمشاركة في تقديم التمويل، بينما سيضطلع المطورون العقاريون بالتنفيذ عبر دور استراتيجي يترقبونه منذ سنوات مما يساهم في تحقيق أهداف وتطلعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية وتحقيق نهضة تنموية عمرانية.

### مهام مختلفة للقطاع الخاص

● توفير خيارات التمويل: المحور الأساسي في نجاح ملف التمويل يعتمد على دور البنوك وشركات التمويل عبر حلول تمويلية متنوعة، مثل المراجعة والقيام بتصكيك وتوريق الديون وبيعها كأدوات استثمارية وفق ما نص عليه وسمح به القانون.
● سيفتح تطبيق القانون فرصا كبيرة محفزة على الاستثمار والتطوير العقاري، حيث سيعمل المطورون العقاريون والمستثمرون على تقديم حلول سكنية مبتكرة، مما يخفف العبء عن الدولة كعمول وحيد أو معنية بحل كامل للقضية الإسكانية.

● تعتبر القضية الإسكانية من أبرز وأهم الملفات التي سيكون للقطاع الخاص دور بارز فيها عبر التمويل والتنفيذ، والدولة مشرعة ومراقبة للتنفيذ وتطبيق القانون لذلك كانت هناك قنوات من التنسيق المستمر منذ بداية وضع البنات الأولى للقانون، وتعمل الجهات الخاصة بالتعاون مع الجهات الحكومية، خصوصاً أن مثل هذه المشاريع هي مشاريع طويلة الأجل تؤسس لمرحلة مهمة ستستمر، والحكومة لديها رغبة في تسهيل مساهمة القطاع الخاص في إيجاد حلول إسكانية فعالة.

● سيفتح قانون الرهن العقاري المجال أمام القطاع الخاص لتقديم حلول سكنية أكثر استقراراً وتنوعاً وبشكل مؤسسي مستدام من شأنه أن يخفف من الضغط على الدولة كعمول وحيد للإسكان، ومن شأنه أن يحفز الاستثمار العقاري المنظم، ويضبط حركة الأسعار بعيداً عن المضاربات، عبر ربط السوق بقدرة المواطنين التمويلية الفعلية.

### نقلة نوعية

القانون المرتقب سيكون نقلة نوعية في السوقين العقاري والمالي، إذ يفتح الباب أمام حلول تمويلية حديثة تسهم في معالجة اختلالات قائمة منذ عقود في ملف الإسكان ستضمن استقرارا لمصادر أرباح البنوك وتوجه سيولة ضخمة مكدسة إلى فرص حقيقية وترسخ من توطين الدينار وتنعكس على مصنعي المنتجات المحلية في مختلف مراحل التطوير للسكن الخاص، إضافة إلى فتح قنوات بشكل أوسع أمام القطاع المالي الممثل في شركات استثمار أو تمويل، لتنويع مصادر دخلها، كما يعزز من جاذبية السوق المالي، حيث من المرتقب أن تتحسن أوضاع شركات في البورصة ستستفيد من تلك الفرص، ويدعم حركة البورصة والقطاعات المرتبطة، حيث توجد قاعدة عريضة ستستفيد من تلك المشروعات.

### فوائد قانون الرهن العقاري في نقاط:

- سيسهل على المواطنين والشركات تمويل شراء أو تطوير العقارات، وهو ما يزيد من حجم الطلب ويعزز النشاط التشغيلي ويوجه السيولة لفرص وقطاع مهم.
- السيطرة على المضاربات والمبالغات في الأسعار بالقطاع الإسكاني، عبر دخول البنوك على خط التمويل والمطورين تحت إشراف قانون تم إعداده لهذا القطاع سيحفز على دخول أدوات تمويلية جديدة يساعد على ضبط الأسعار، إذ يحد من المضاربات العشوائية ويجعل حركة السوق أكثر ارتباطاً بالقدرة التمويلية الفعلية للأفراد.
- دخول نظام الرهن العقاري وفق إطار قانوني سيشجع المستثمرين المحليين والأجانب على التعاون والشاركة ما يشجع على نجاح الرؤية.
- سيكون أهم محرك عملي وفعلي لكثير من القطاعات، أبرزها البنوك، وشركات التمويل والاستثمار كونها الجهات الممولة الأساسية، إضافة إلى شركات التطوير العقاري ومواد البناء، والبورصة والتأمين.
- سيساعد المواطنين وخاصة الشباب على امتلاك مساكنهم في وقت مبكر بدل الانتظار لعقدين على أقل تقدير.
- تعدد خيارات السكن أمام المواطنين، كونهم

لن يكونوا محصورين فقط بخيارات الدولة، بل ستكون لديهم مرونة أكبر للتوجه نحو مشاريع القطاع الخاص بتمويل مناسب.

7 - يعتبر ثمرة تعاون بين كل الأطراف كما سيخفف العبء والضغط عن المالية العامة للدولة، لا سيما أنه مع دخول الرهن العقاري تتحول الدولة من الممول الوحيد إلى شريك تنظيمي، مما يقلل من الأعباء المالية على الميزانية العامة.

8 - سيتيح للأفراد إمكان الحصول على تمويل بضمان العقار نفسه، ما يعني تقليل القيود التي كانت تعرقل حركة البيع والشراء.

### ضمانات لتقليل المخاطر

حرص القانون على تخفيف المخاطر عبر طرح فرص لتمديد الآجال ومن ثم معالجة عدم الانتظام، ومنح خيارات للاستفادة من قرض مدعوم وآخر غير مدعوم، وهو ما حفز البنوك على الانخراط بقوة في هذا الملف، حيث يمنحها الحق في استرداد حقوقها، من خلال العقار المرهون عند الضرورة، مع ضمان عدم الإضرار بمصالح المقرضين من خلال وضع ضوابط مرنة وسهلة للسداد.

● تنشيط التداول العقاري: الرهن العقاري يسهل على المواطنين والشركات تمويل شراء أو تطوير العقارات، وهو ما يزيد من حجم الطلب ويضفي سيولة أكبر على السوق.

● إعادة هيكلة الأسعار: دخول أدوات تمويلية جديدة يساعد على ضبط الأسعار، إذ يحد من المضاربات العشوائية ويجعل حركة السوق أكثر ارتباطاً بالقدرة التمويلية الفعلية للأفراد.

● تحفيز الاستثمار العقاري: وجود نظام رهن واضح وإطار قانوني يطمئنان المستثمرين المحليين والأجانب، ما يشجع على الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري والإسكان الخاص والتجاري.

### حل حكومي نموذجي

يعتبر القانون والتجمع والإقبال حوله من كل أطراف المنظومة المستفيدة من تبعاته هو شهادة على إجابة الحكومة في معالجة ذلك الملف، حيث تحرص على تقديم نموذج عملي مبتكر ومستدام، بهدف تسريع تأمين فرص إسكانية للمواطن، إذ يوجد أكثر من 100 ألف طلب إسكاني، ومن المتوقع أن تتضاعف الأعداد مستقبلاً ما لم يكن هذا الحل الجذري حاضراً، وهو ما كان سيؤدي إلى تضخم التكلفة المالية على الدولة، وقد تصل بعد 5 سنوات إلى 29 مليار دينار.

هدف الدولة حالياً هو أن يوجه الصرف في الميزانية على المشاريع ذات الأولوية الخاصة بالبنية التحتية، ومشاريع الطاقة المتجددة، والمشاريع ذات العائد المجدي، وطرح المشاريع الإسكانية يتم بالتعاون مع القطاع المصرفي، من خلال منتج التمويل العقاري الذي يمكن المواطن من الحصول على التمويل المناسب عبر شروط مرنة ومدة طويلة الأجل بدون تحميله أعباء إضافية. وتعتبر فكرة القانون حلاً ناجعاً لتلاقي المصالح بين المواطن والقطاع الخاص، حيث إن قانون التمويل العقاري سيتيح للدولة إشراك القطاع الخاص بقوة، بهدف تسريع وتيرة الحصول على السكن، وفي الوقت ذاته يمثل فرصاً ذهبية

استثمارية في ظل التعديلات التشريعية التي تمكن المستثمر أن يكون شريكاً استراتيجياً مع الدولة. هذا النوع من الشراكة ينتج عنه نظام اقتصادي مستمر ومستدام، وما تقوم به الدولة ما هو إلا تنفيذ استراتيجية للتنمية سوق التمويل العقاري على مراحل عديدة، والمرحلة الأولى هي إصدار القانون التي أوشكت على الانتهاء.

ومن أبرز أهداف المراحل المستقبلية أن يكون للتوريق دور في تنمية سوق التمويل العقاري، حيث يمكن تحويل القروض إلى سندات أو صكوك قابلة للبيع، مما يحفز السيولة لدى البنوك، ويجذب أموالاً مؤسسية جديدة.

ويأتي هذا الحدث البارز ضمن جهود دول مجلس التعاون لتعزيز الشراكة والتكامل في قطاع الإسكان، ومناقشة أبرز القضايا الإسكانية المشتركة، والعمل على تبادل الخبرات والتجارب، بما يسهم في تحقيق الاستدامة وجودة الحياة.

### القطاع المصرفي

ستكون البنوك من أبرز المستفيدين من هذا القانون، نظراً لكونها الجهة الممولة الأساسية والأكثر سيولة والأكثر قدرة على إدارة تلك الملفات بخبرات عريقة، حيث يمكن تلخيص الأثر الإيجابي في النقاط التالية:

● توسيع قاعدة التمويل ومحفظة الائتمان: البنوك ستعمل على منتجات جديدة لتمويل الأفراد بضمان العقار، مما يزيد من محفظتها الائتمانية وكذلك الشركات المنفذة، ما سيجعل فائدتها مزدوجة.

● تنويع مصادر الدخل: مع عوائد الفوائد والرسوم المرتبطة بالرهن، ستشهد البنوك تدفقات مالية إضافية تقلل من اعتمادها على القروض الاستهلاكية التقليدية.

● رفع كفاءة إدارة المخاطر: الرهن يوفر ضماناً قوية للبنوك في حال تعثر المقرض، حيث يمكنها استرداد حقوقها من خلال بيع العقار المرهون.

### أهم القطاعات المستفيدة

من أهم التبعات الإيجابية ذات الأثر الفعال للقانون استفادة القطاعات التالية:

● قطاع الإنشاءات: زيادة التمويل العقاري تعني طلباً أكبر على مشاريع البناء، وهو ما ينعكس على شركات المقاولات المحلية.

● قطاع مواد البناء: ارتفاع وتيرة المشاريع السكنية والتجارية يرفع الطلب على الأسمنت والحديد والمواد الأخرى.

● قطاع التأمين: مع توسع عمليات الرهن، ستبرز الحاجة إلى تأمين العقارات المرهونة ضد المخاطر، مما يفتح مجالاً جديداً أمام شركات التأمين.

● القطاع الحكومي: سيتحول دوره من مزود رئيسي للسكن إلى منظم للسوق وضامن لحقوق الأطراف، ما يعزز الكفاءة المؤسسية.

● الاستحواذات والتحالفات: إمكانية استفادة شركات عديدة في البورصة من حركة النشاط العقاري عموماً وعودة التحالفات بقوة لمواجهة والاستحواذات أيضاً، ومساعدة شركات متعثرة في النهوض من مشاكلها المالية.

### باب المشاركة

#### مفتوح أمام

#### شركات التمويل

#### والاستثمار

#### الخاضعة

#### لـ «المركزي»

## قطاع المصارف

#### جاهز للتمويل

#### ومتخّم بالسيولة

#### الضامنة لنجاح

#### الرؤية الإسكانية



# العوضي: نجاح «المطور العقاري» مرهون بجودة التنفيذ والتعاون بين القطاعين

أكد رئيس اتحاد العقاريين إبراهيم العوضي أن قانون المطور العقاري يمثل نقلة نوعية في مسار معالجة القضية الإسكانية في الكويت، إذ يعد أول خطوة عملية لتمكين القطاع الخاص من المساهمة الفعلية في تنفيذ مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية بعد سنوات من احتكار الدولة لهذا الدور.

وقال العوضي في لقاء مع «الجريدة» إن القانون الجديد رقم (89 لسنة 2025) جاء استكمالاً وتطويراً للقانون السابق رقم (118 لسنة 2023)، بعد الأخذ بملاحظات الجهات المعنية كافة، بما فيها اتحاد العقاريين واتحاد المصارف والمكاتب الهندسية، ما جعله أكثر شمولية ومرونة وقابلية للتطبيق.

وأوضح أن المرحلة الحالية هي مرحلة التجربة الأولى لفكرة المطور العقاري في الكويت، مشدداً على أن نجاحها يعتمد على التطبيق العملي وجودة التنفيذ وتكامل الأدوار بين القطاعين العام والخاص.

وأضاف أن القانون لا يمثل حلاً منفرداً للآزمة الإسكانية، بل هو جزء من حزمة متكاملة من التشريعات والإجراءات الهادفة إلى زيادة المعروض من الوحدات السكنية وتخفيف الضغط على الدولة وتقليص قوائم الانتظار الطويلة.

وأشار العوضي إلى أن البيئة التشريعية الحالية مشجعة وجاذبة للمطورين المحليين والأجانب، متى ما التزمت الجهات التنفيذية بالشفافية وسرعة الطرح والتنفيذ، مؤكداً أن المستفيد النهائي من نجاح هذه التجربة هو المواطن الكويتي الباحث عن سكن مناسب بسعر عادل، وأن تحقيق هذا الهدف يتطلب استمرار التعاون بين جميع الأطراف لضمان تحويل القانون إلى واقع ملموس يساهم في حل القضية الإسكانية بشكل فعال ومستدام، وفيما يلي نص اللقاء:



**سند الشمري**

صحفي اقتصادي

s.alshammari@aljarida.com

إبراهيم العوضي - رئيس اتحاد العقاريين



## حل الأزمة الإسكانية لن يتحقق إلا عبر حزمة متكاملة من القوانين والمشاريع

105 آلاف طلب إسكاني تنتظر الحل و15.5 مليار دينار مطلوبة للتنفيذ

البيئة التشريعية الحالية مشجعة للمطورين المحليين والأجانب

المطور العقاري ملزم بتقديم منتج يناسب تطلعات المواطنين

● ما رأيك في قانون المطور العقاري الذي طرحته الدولة مؤخراً؟  
في البداية يجب أن نعرف أن هذا القانون ليس جديداً، إذ سبق لمجلس الأمة أن أصدر القانون رقم 118 لسنة 2023، والمعروف بقانون إنشاء شركات المدن الإسكانية وتنميتها اقتصادياً، وهذا القانون حظي بموافقة مجلس الأمة ومجلس الوزراء بالإجماع، وكان الهدف منه إشراك القطاع الخاص في تطوير المشاريع التي تطرحها المؤسسة العامة للرعاية السكنية، في محاولة لحل المشكلة الإسكانية.

وقد أدخلت عليه مجموعة من التعديلات بموجب القانون رقم 89 لسنة 2025، وكان أبرزها إلغاء الحد الأدنى لمساحات الوحدات السكنية التي كانت محددة مسبقاً بحيث أصبحت المساحات مفتوحة ومتنوعة، وأعطيت الحرية للمؤسسة العامة للرعاية السكنية والمطور العقاري في تطوير وحدات سكنية بأنماط مختلفة، ولم تعد البيوت السكنية مقصورة على مساحة 400 متر مربع.

أما التعديل الثاني فتمثل في إلغاء شرط تأسيس شركة مساهمة عامة موزعة الملكيات بين المطور العقاري والجهات الحكومية والمواطنين، وهو ما أتاح مرونة أكبر في تنفيذ مشاريع التطوير السكني.

● هل ترى أن القانون سيققق أهدافه في تسهيل مشاركة القطاع الخاص بالمشاريع السكنية؟  
هذا القانون يُعد أول تشريع من نوعه يصدر منذ عام 2008 يتعلق بإشراك القطاع الخاص في مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

الهدف العام منه يتمحور حول محورين رئيسيين: الأول هو دعم المؤسسة العامة للرعاية السكنية من خلال إيجاد جهات أخرى (القطاع الخاص) تساهم في تقليل حجم الطلبات الإسكانية وتوفير الرعاية السكنية للمواطنين، والثاني هو تمكين القطاع الخاص من المشاركة في هذا النوع من المشاريع بعد أن كان محروماً من تملك الأراضي السكنية أو المساهمة فيها بموجب قوانين سابقة.

أما من ناحية تحقيق الأهداف، فإن الحكم على ذلك مرتبط بمدى نجاح مراحل التنفيذ والمشاريع التي ستطرح وقدرة القطاع الخاص على توفير المتطلبات السكنية بجودة مناسبة، فالיום يمكن القول إن الجوانب التشريعية والقانونية أصبحت جاهزة، والمرحلة المقبلة ستكون مرحلة التنفيذ الفعلي التي ستحدد نجاح التجربة.

● كيف سيساهم القانون في تقليل قوائم الانتظار للسكن أو تسريع تنفيذ المشاريع الحكومية؟  
عدد الطلبات الإسكانية اليوم تجاوز 105 آلاف طلب، وهو رقم كبير جداً، ولتغطية هذه الطلبات تحتاج الدولة إلى نحو 15.5 مليار دينار لتنفيذها وتلبية احتياجات مستحقي الرعاية السكنية.

وبحسب تقديرات المؤسسة العامة للرعاية السكنية، فإن حجم الطلبات الإسكانية قد يبلغ 93 ألف طلب وذلك خلال السنوات العشر المقبلة، مما يعني أن إجمالي الطلبات سيصل إلى مستوى 197 ألفاً في حال لم تتم توزيعات إضافية.

والدليل على أن تلك الأرقام غير بسيطة هو أن الدولة منذ عام 1965 وحتى اليوم، أي خلال 60 عاماً، وفرت نحو 180 ألف طلب فقط، بينما لتحقيق الاكتفاء الكامل تحتاج إلى تغطية نحو 197 ألف طلب إضافي، وهو ما يتطلب جهوداً مضاعفة، هذا

بالإضافة إلى أنها تحتاج مبالغ طائلة. وعلى سبيل المثال لا الحصر، فإن تكلفة البنية التحتية لمناطق مثل جنوب سعد العبدالله بلغت وحدها نحو 300 مليون دينار، ولهذا فإن إشراك القطاع الخاص بات أمراً ضرورياً. وهناك حالياً ثلاث مشاريع تجريبية ستوفر نحو 5 آلاف وحدة سكنية، وهي بداية لتقييم تجربة المطور العقاري وفهم آلية تطبيقها على أرض الواقع بين المؤسسة العامة للرعاية السكنية والقطاع الخاص.

● ما أهم نقاط القوة في هذا القانون؟ وما هي الملاحظات أو البنود التي تراها صعبة التطبيق على أرض الواقع، إن وجدت؟

عند صدور القانون في عام 2023 عقدت لجنة الإسكان في مجلس الأمة آنذاك اجتماعات موسعة مع الجهات المعنية، من ضمنها اتحاد العقاريين واتحاد المصارف واتحاد المكاتب الهندسية، إضافة إلى جهات معنية أخرى.

وبعد رغبة الحكومة في تطبيق هذا القانون بشكل رسمي تم عقد اجتماعات مع وزير الدولة لشؤون البلدية ووزير الدولة لشؤون الإسكان عبدالمطيف المشاري، وتمت مناقشة الملاحظات والمقترحات كافة، وأخذ بمعظمها في التعديل الأخير الذي صدر تحت رقم 89 لسنة 2025.

القانون الجديد يغطي معظم النقاط التي كانت محل ملاحظات سابقة وتساعد على تنفيذ فكرة المطور العقاري.

وبالعموم، فكرة المطور ليست جديدة ومطبقة عالمياً، إلا أن تطبيقها يختلف من دولة وأخرى، وفي الكويت القانون حالياً في مرحلة التجربة الأولى، ومن الطبيعي أن تكون هناك حاجة لتعديلات مستقبلية، وأن تكون الممارسات مرنة، وأن يتم تعديل أي مثالب إن وُجدت مستقبلاً، وهو ما أكدّه الوزير المشاري خلال لقائه مع الشركات المطورة بأن القانون قابل للتحديث متى ما دعت الحاجة.

● هل تعتقد أن الإجراءات التنظيمية والرقابية في القانون كافية لضمان تنفيذ المشاريع بنجاح؟  
الإجراءات التنظيمية والرقابية الواردة في القانون متميزة، حيث تم استحداث أدوات جديدة لم تكن موجودة سابقاً، من أبرزها نظام «حساب الضمان» الذي يضمن أن المبالغ التي سيدفعها المواطن للمطور لن تصرف إلا بعد تأكد المؤسسة العامة للرعاية السكنية من نسب الإنجاز وجودة التنفيذ.

كما سيتم تعيين جهاز استشاري مستقل يتولى مراقبة أعمال المطورين والتأكد من التزامهم بمراحل التنفيذ، وتُصرف الدفعات بناءً على تقاريره. إضافة إلى ذلك، ستشارك البنوك المحلية في إدارة هذه الحسابات لضمان الانضباط المالي الكامل، وهذه الإجراءات تُعتبر قوية من الناحية التنظيمية، لكنها قابلة للتطوير مستقبلاً بحسب الحاجة.

● ما الصعوبات التي قد تواجه المطورين في تطبيق القانون على أرض الواقع؟

من الصعب تحديد الصعوبات بشكل دقيق حالياً لأن المشروع ما زال في مرحلة التاهيل الأولى للشركات والتحالفات الراغبة في المشاركة في المشاريع الإسكانية، والمعلومات المتاحة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية حتى الآن محدودة، لكن المشاريع المطروحة تعطي تصوراً مبدئياً عن طبيعة العمل المقبلة.

ففي مدينة المطلاع على سبيل المثال تبلغ مساحة المشروع نحو مليوني متر مربع، منها مليون متر مربع مساحة بناءية، ويتوقع أن تستوعب نحو 25 ألف نسمة في 2400 وحدة سكنية، ولن يقتصر المشروع على المشاريع الإسكانية، وإنما ستكون هناك مناطق خدمية وتجارية وغيرها. أما مشروع شرق سعد العبدالله فتبلغ مساحته مليون متر مربع، بمساحة بناءية تبلغ 525 ألف متر مربع تقريباً، وسيضم نحو 1250 وحدة سكنية تستوعب قرابة 14,800 مواطن، إلى جانب المدارس والمراكز الصحية والخدمات العامة.

وهناك أيضاً مشروع غرب سعد العبدالله بمساحة 367 ألف متر مربع تقريباً، يضم 850 وحدة سكنية، ومشروع جابر الأحمد بمساحة 289 ألف متر مربع يحتوي على نحو 350 وحدة سكنية. ولذلك فإن تقييم التحديات والصعوبات بدقة سيكون ممكناً فقط بعد بدء التنفيذ الفعلي لهذه المشاريع وظهور النتائج الأولية.

● هل سيعمل القانون على جذب المطورين من الخارج وزيادة المنافسة؟

مشاريع الرعاية السكنية موجهة بالأساس لمستحقي الرعاية الذين تجاوز عددهم 105 آلاف مواطن، ما يعني وجود طلب حقيقي وكبير مقابل عرض محدود، وهذا يمنح المطورين فرصة ذهبية للدخول في سوق مضمون الطلب، ودور المطور العقاري سيكون إنتاج وحدات سكنية تلبي احتياجات المواطنين مباشرة.

إضافة إلى ذلك ستكون هناك خدمات أخرى مثل المدارس والمراكز الصحية والتجارية ضمن مناطق التطوير، وسيتم إسناد إدارة وتشغيل هذه الخدمات إلى المطور الذي سيتمكن من تحقيق عوائد مجزية. وتُقدر فترة الانتفاع للمطور بـ 26 سنة مضافة إليها 4 سنوات للتنفيذ، ما يمنحه فرصاً لتحقيق عوائد استثمارية مستمرة.

والبيئة التشريعية في الكويت أصبحت الآن

جاهزة لاحتضان مثل هذه المشاريع، مما يجعلها بيئة جاذبة للمستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء.

في المقابل، نجاح التجربة سيكون الفصيل، فإذا نجحت سيفتح الباب أمام طرح مشاريع أكبر في المستقبل، أما إذا فشلت فلن يكون للقطاع الخاص دور يُذكر في معالجة الأزمة الإسكانية.

● هل المطور العقاري سيوفر المنتج المطلوب للمواطن؟

هناك تخوف لدى البعض حول مدى التزام المطور العقاري بتوفير المنتج المطلوب للمواطن، ومن وجهة نظري لا خيار أمام المطور سوى تقديم المنتج المناسب، لأن المواطن المستحق للرعاية السكنية هو صاحب القرار في قبول المنتج أو رفضه أو انتظار دوره في الرعاية السكنية.

فإذا لم يعجبه المنتج يمكنه رفضه وانتظار مشروع آخر، حيث أكدت المؤسسة أن مشاريع المطور العقاري ليست الوحيدة المطروحة، بل تسير بالتوازي مع مشاريعها، وبالتالي المطور العقاري يسعى للنجاح المستمر وليس المؤقت، وتحقيق ذلك مرهون برضا المستحقين وجودة المنتج الذي يقدمه لهم.

● كيف تتوقع أن يؤثر القانون على السوق العقاري المحلي خاصة على أسعار العقارات السكنية؟

قانون المطور العقاري يُعتبر جزءاً من حزمة قوانين تهدف إلى معالجة الأزمة الإسكانية، إذ لا يمكن حلها من خلال قانون واحد فقط.

حزمة القوانين تهدف بشكل أساسي لزيادة عدد الوحدات السكنية القابلة للتطوير لتلبية الطلب الحقيقي من المواطنين غير المالكين لمساكن، ومتى ما تم توفير العدد الكافي من الوحدات والأراضي، سيؤدي ذلك إلى توازن السوق وانخفاض الأسعار تدريجياً.



المشاريع التجريبية الأولى ستوفر 5000 وحدة سكنية

«حساب الضمان» يضمن حقوق المواطنين في مشاريع التطوير

جهاز استشاري مستقل لمراقبة أداء المطورين وضمان الجودة



# المشعان: مساهمة القطاع الخاص في التطوير العقاري تخفف العبء عن الدولة

في العصر الرقمي السريع الذي نعيشه حالياً، تتغير طرق إدارة العقارات التقليدية بشكل سريع، خصوصاً في بعض الدول، لاسيما دول الخليج التي تشهد نمواً كبيراً في مجال التطوير العقاري. وكثير من شركات العقارات والمديرين لحلول التكنولوجيا العقارية توفر خدمات آلية لأصحاب العقارات، والمستأجرين، والمطورين العقاريين من خلال منصة تجمع بين برامج إدارة الإيجارات، وإدارة المجتمع، ونظام نقاط البيع. وفي لقاء لـ «مجلة الجريدة المتخصصة» في هذا الإطار أكد رئيس مجلس إدارة شركة الأرجان العالمية العقارية م. خالد المشعان أن الكويت جذابة بسبب السيولة الحكومية والميزات المرتبطة بقطاع الطاقة، وقربها من مؤسسات استثمارية كبرى. ومع تشريعات 2023 أصبحت هناك فرص استثمارية كبيرة، خصوصاً للمطورين ذوي القدرة على التمويل والخبرة في مشاريع البنية التحتية والإسكان. ومع ذلك، فإن المستثمرين سيقارنون استقرار الإطار

التنظيمي وشروط التمويل وتوقعات العائد المحلي، وإذا كانت هذه العوامل إيجابية، فالسوق الكويتي سيكون جذاباً. وأضاف: لا شك بأن الحاجة كبيرة وواضحة، والاستعانة بالتكنولوجيا الآلية سوف تسهل في إدارة العقود، وتحصيل الإيجارات، والصيانة، والتواصل مع المستأجرين، كما أنها سوف توفر خفض تكاليف تشغيلية وزمن استجابة أفضل. وتابع أن مساهمة القطاع الخاص لا يمكن الاستغناء عنها إن وجدت الإرادة الجادة في حل المشكلة الإسكانية، حيث إن إشراك القطاع الخاص يخفف العبء المالي واللوجستي عن الدولة، فضلاً عن أنه يعمل على توفير الوحدات بشكل أسرع، لكن نجاح ذلك يعتمد على شروط العقود، وحماية المصلحة العامة والقطاع الخاص، ومن الواضح مؤخراً تبين اتجاه إشراك القطاع الخاص لمعالجة المشكلة الإسكانية... وفيما يلي التفاصيل:

م. خالد المشعان - رئيس مجلس إدارة شركة الأرجان العالمية العقارية

الكويت جذابة بسبب السيولة الحكومية والميزات المرتبطة بقطاع الطاقة، وقربها من مؤسسات استثمارية كبرى

قوانين المطور العقاري الصادرة في 2023 تفتح الباب لحلول مبتكرة لتمويل المشاريع



أشرف عجمي

صحفي اقتصادي

a.ajami@aljarida.com

● إلى أي مدى السوق بحاجة لحلول تكنولوجية آلية لأصحاب العقارات/ المستأجرين/المطورين؟

لا شك أن الحاجة كبيرة وواضحة، والاستعانة بالتكنولوجيا الآلية سوف تسهل في إدارة العقود، وتحصيل الإيجارات، والصيانة، والتواصل مع المستأجرين، كما أنها سوف توفر خفض تكاليف تشغيلية وزمن استجابة أفضل.

## مبادرات حكومية

● هل وصل التحول الرقمي إلى قطاع العقار في الكويت، وكم نسبة الاعتماد على هذا التحول؟

لم تصل الكويت بعد إلى حالة تعميم تام في كافة الشركات، ولكن هناك مبادرات حكومية ومؤتمرات عن التحول الرقمي، ومنصات تجارية محلية لتحصيل الإيجار وإدارة العقارات، لكن لا توجد إحصائية عامة منشورة دقيقة تظهر نسبة اعتماد موحدة على مستوى السوق بأكمله.

## منع الأخطاء

● هل يعد التحصيل الآلي للإيجارات ضماناً لعدم حدوث أخطاء بشرية؟

لا يضمن الإلغاء الكامل للأخطاء البشرية، لكنه يقللها

بشكل كبير. كما أن التحصيل الآلي يعمل على تقليل الأخطاء في الحسابات، مما يؤدي إلى تقارير مالية موثقة.

## برامج إدارة

● هل ترى أن المطورين بحاجة إلى برامج إدارة عقارات تغطي احتياجات المستأجرين وتخفف الأعباء الإدارية؟

بكل تأكيد نعم، المطورون، خاصة الذين يديرون عقارات لها علاقة بالتأجير والبيع كما في الصيانة، يستفيدون بشكل كبير من منصات متكاملة تغطي احتياجاتهم. كما أن هذه البرامج تخفف أعباء الموارد البشرية، وتحسن تجربة المستأجر، وتسرع اتخاذ القرارات، أما في المشاريع العقارية الكبرى فتصبح الحاجة شرطاً عملياً لخفض التكاليف وتحسين الأداء والجودة.

## منع الوساطة

● إلى أي مدى ترى أن برامج التحول الرقمي تعمل على منع الوساطة في تسليم السكن الحكومي دون تخطي الدور؟

التكنولوجيا هي أداة قوية لكنها تحتاج إلى حوكمة قوية وتنفيذ إداري لمكافحة الوساطة. كما أنها تزيد الشفافية وتقلل فرص التلاعب، لكنها لا تحل المشكلة إن غابت الضوابط الإدارية.

## تخفيف الضغوط

● كيف يمكن أن تكون مساهمة القطاع الخاص في التطوير العقاري تخفيفاً على الحكومة من الضغوط التي تتعرض لها في هذا الإطار؟

مساهمة القطاع الخاص لا يمكن الاستغناء عنها إن وجدت الإرادة الجادة في حل المشكلة الإسكانية، حيث إن إشراك القطاع الخاص يخفف العبء المالي واللوجستي عن الدولة، فضلاً عن أنه يعمل على توفير الوحدات بشكل أسرع، لكن نجاح ذلك يعتمد على شروط العقود، وحماية المصلحة العامة والقطاع الخاص، ومن الواضح مؤخراً تبين اتجاه إشراك القطاع الخاص لمعالجة المشكلة الإسكانية.

## حلول مبتكرة

● ما رأيك في قانون المطور العقاري الصادر في 2023، وهل يخلق حلولاً مبتكرة للمشكلة الإسكانية؟

القوانين الجديدة (في 2023) تفتح الباب لحلول مبتكرة لتمويل المشاريع ونقل المخاطر إلى المطور، وهي خطوة مهمة نحو معالجة النقص السكني. لكن القوانين وحدها لا تكفي، فلا بد أن يكون هناك عدة

عوامل مساعدة، منها: إصدار التراخيص، والشفافية في المناقصات، وتوافر التمويل (مثل قوانين الرهن)، وهي من العوامل التي تحدد مدى النجاح.

## فرص استثمارية

● هل السوق العقاري المحلي وجهة جذابة للمستثمرين؟

الكويت جذابة بسبب السيولة الحكومية والميزات المرتبطة بقطاع الطاقة، وقربها من مؤسسات استثمارية كبرى. ومع تشريعات 2023 أصبحت هناك فرص استثمارية كبيرة، خصوصاً للمطورين ذوي القدرة على التمويل والخبرة في مشاريع البنية التحتية والإسكان. ومع ذلك، فإن المستثمرين سيقارنون استقرار الإطار التنظيمي وشروط التمويل وتوقعات العائد المحلي، وإذا كانت هذه العوامل إيجابية، فالسوق الكويتي سيكون جذاباً.

التكنولوجيا أداة قوية لكنها تحتاج لحوكمة قوية وتنفيذ إداري لمكافحة الوساطة

الكويت لم تصل إلى حالة تعميم تام في التحول الرقمي في كل الشركات



# الشريعان - الجريدة: المطور العقاري خطوة ضرورية وتطور إيجابي في التشريعات العقارية



جراح الناصر

صحفي اقتصادي

j.zimam@aljarida.com

أكد الرئيس التنفيذي لشركة المباني، م. وليد خالد الشريعان، أن قانون المطور العقاري سيعيد الحيوية إلى القطاع العقاري من خلال تحفيز الاستثمار وزيادة حجم المشاريع المطروحة، في حين سيساهم في الحلول الإسكانية، وتسريع تنفيذ المشاريع الحكومية شريطة تطبيقه بالشكل الصحيح.

وذكر في حوار مع «الجريدة» أهمية هذا القانون خصوصاً أنه بمجرد إشراك المطورين في الحلول السكنية، يمكن للدولة أن تركز على دورها التنظيمي والرقابي، مما يساهم في تسريع دورة التنفيذ، وتحقيق الاستفادة للمواطنين في وقت أقصر.

وأوضح الشريعان أنه بالتزامن مع تطبيق القانون مازالت هناك حاجة لتحديث منظومة القوانين المرتبطة بالتخطيط العمراني، مشيراً إلى أنه من المهم وجود تشريعات واضحة وقانون ينظم العلاقة بين المطور والمستفيد النهائي، بما يضمن حقوق المواطنين، ويعزز الثقة في السوق العقاري.

وتمنى أن يحقق القانون أهدافه في تسهيل مشاركة القطاع الخاص بالمشاريع السكنية، مؤكداً أنه سيساهم في مشاركة أوسع وأكثر فاعلية للقطاع الخاص في تنفيذ المشاريع السكنية.

وأشار إلى أنه من المؤكد أن يتجاوز القانون أي عقبات ستواجهه بوجود تعاون حقيقي بين الدولة والقطاع الخاص، في حين يوفر قانون المطور العقاري إطاراً قانونياً واضحاً يحدد الأدوار والمسؤوليات بين الجهات الحكومية والمطورين، مما يقلل من التعقيدات الإدارية ويسرع وتيرة العمل.

وتوقع الشريعان أن تجذب البيئة التشريعية الجديدة شركات أجنبية خصوصاً ذات الخبرة في تطوير المشاريع الكبرى والمشاركة فيها، بما يساهم في تطوير المنظومة العقارية في الدولة.

والى تفاصيل الحوار





## القانون يعيد الحيوية إلى القطاع العقاري من خلال تحفيز الاستثمار وزيادة حجم المشاريع المطروحة

## سيخلق فرصاً جديدة أمام الشركات والموردين والمكاتب الهندسية

## «المباني» تدرس عدة فرص في دول خليجية

### • ما رأيك في قانون المطور العقاري والفرص التي قد ينشئها فور تطبيقه؟

- يعد قانون المطور العقاري خطوة ضرورية، ويمثل تطوراً إيجابياً في التشريعات العقارية في الكويت، إذا تم تطبيقه بشكل جيد، حيث سيساهم في تعزيز دور القطاع الخاص في المشاريع الإسكانية التنموية.

وأكرر تأييدي للخطوات التي يتبناها وزير الدولة لشؤون البلدية ووزير الدولة لشؤون الإسكان، عبداللطيف المشاري، فيما يخص بقانون المطور العقاري، وأرى فيه فرصة للتعاون مع الدولة، وتقديم مشاريع تلبي تطلعات المواطنين وحل جزء كبير من أزمة السكن.

### • هل تعتقد أن القانون سيساهم في الحلول السكنية أو إنجاز المشاريع الحكومية؟

- نعم، إذا تم تطبيقه بالشكل الصحيح فسيساهم في تقليل فترات الانتظار بشكل ملحوظ. وبمجرد إشراك المطورين في الحلول السكنية، يمكن للدولة أن تركز على دورها التنظيمي والرقابي، مما يساهم في تسريع دورة التنفيذ وتحقيق الاستفادة للمواطنين في وقت أقصر.

### • حدثنا عن تجربتكم بشركة «المباني» في المطور العقاري التي قمتم بها في الدول المجاورة؟

- لا توجد لدينا مشاريع سكنية حالياً خارج الكويت، ولكننا ندرس عدة فرص في دول خليجية.

### • ما إيجابيات هذا القانون؟ وهل مشروع المطور العقاري كفيل بتنفيذ المشاريع بنجاح؟

- يعد الوضوح التنظيمي وتعزيز الشفافية وتحديد آليات المتابعة من أبرز النقاط الإيجابية في قانون المطور العقاري، فالقانون يضع أسساً واضحة للعلاقة بين الدولة والمطور، لكن لا بد أن ننتظر كراسة

المناقصات لتحديد رأينا بكل وضوح. أما نجاح التنفيذ فهو لا يتوقف فقط على الإطار القانوني، بل يعتمد أيضاً على كفاءة المطورين، والتنسيق مع الجهات الحكومية. وعندما تتكامل هذه العناصر، يمكن تحقيق نتائج متميزة ومستدامة.

### • هل سيسهل القانون مشاركة القطاع الخاص بالمشاريع السكنية؟

- نتطلع نحو ذلك، فالقانون سيساهم في مشاركة أوسع وأكثر فاعلية للقطاع الخاص في تنفيذ المشاريع السكنية، حيث يوفر قانون المطور العقاري إطاراً قانونياً واضحاً يحدد الأدوار والمسؤوليات بين الجهات الحكومية والمطورين، مما يقلل من التعقيدات الإدارية ويسرع وتيرة العمل. وهو ما سيمكن المطورين من تقديم حلول مبتكرة وتنفيذ مشاريع سكنية بمعايير عالية وجدول زمنية محددة شريطة أن يتم مراقبة سبلات تطبيق هذا القانون وتطويرة للأفضل بالتعاون مع القطاع الخاص لمصلحة الطرفين.

### • ما التحديات التي قد تواجه المطورين العقاريين في المستقبل؟

- من الطبيعي أن تواجه أي تشريعات جديدة بعض التحديات في البداية، مثل توحيد آليات العمل بين الجهات المختلفة، أو الحاجة إلى تسريع الموافقات والتراخيص. كما قد يواجه المطورون تحديات في التمويل أو في توفير الأراضي المناسبة للمشاريع، لكن مع مرور الوقت، ومع وجود تعاون حقيقي بين الدولة والقطاع الخاص، يمكن تجاوز هذه العقبات.

### • ما القوانين التي تحتاج إليها الدولة لتكون مساندة للمطور العقاري؟

- هناك حاجة لتحديث منظومة القوانين المرتبطة بالتخطيط العمراني، ومن المهم وجود تشريعات واضحة وقانون ينظم العلاقة بين المطور والمستفيد النهائي، بما يضمن حقوق المواطنين، ويعزز الثقة في السوق العقاري.

### • هل من المتوقع دخول شركات أجنبية للمشاركة في المشروع؟ وهل سيزيد من المنافسة؟

- نعم، من المتوقع أن تجذب البيئة التشريعية الجديدة شركات أجنبية خصوصاً ذات الخبرة في تطوير المشاريع الكبرى. هذه المنافسة ستكون إيجابية، لأنها ترفع من معايير الجودة والابتكار، وتخلق فرصاً للتعاون وتبادل الخبرات بين الشركات المحلية والعالمية، وهو ما يصب في مصلحة المواطن.

### • هل القانون الجديد سيساهم في انتعاش السوق العقاري؟

- بلا شك، فالقانون سيعيد الحيوية إلى القطاع العقاري من خلال تحفيز الاستثمار وزيادة حجم المشاريع المطروحة، كما سيخلق فرصاً جديدة أمام الشركات والموردين والمكاتب الهندسية، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني كله.



م. وليد خالد الشريهان - الرئيس التنفيذي لشركة المباني

سيساهم في مشاركة أوسع وأكثر فاعلية للقطاع الخاص في تنفيذ المشاريع السكنية

هناك حاجة لتحديث منظومة القوانين المرتبطة بالتخطيط العمراني



## ماذا خسرت الكويت بغياب المطور العقاري؟



المنطقة، أما في الكويت فهو محدود لعدة أسباب، أهمها:

غياب سياسة الدولة الاقتصادية في تنشيط هذا القطاع وتحفيزه بالتشريعات والنظم، والحاصل في الواقع عكس ذلك، في منع المطور العقاري من الاستثمار في قطاع السكن الخاص (قانون 8 لسنة 2008)، الأمر الذي جعل التطوير العقاري في قطاع السكن الخاص حكرًا على الأفراد بمعدلات محدودة جدًا.

وحتى صدور القانون كانت الشركات أمثال الراجان وبيت التمويل ومركز سلطان وأسيكو وغلوبال وغيرهم يشتررون الأراضي الكبيرة ويقسمونها ويبنون البيوت وتباع بأسعار معقولة، تقل عن 120 ألف دك شامل الأرض.

ارتفاع أسعار الأراضي، مما جعل تكلفة الأرض تشكل نحو ثلاثة أرباع تكلفة التطوير، وهذا يُوجد عيبًا ماليًا كبيرًا على المشاريع، وينعكس على شكل تكلفة عالية على المواطن، مما يقلص السوق ويضغط على الأرباح المحققة من التطوير.

ندرة الأراضي المتاحة للتطوير لدى القطاع الخاص، وذلك لأحتكار الدولة لمعظم الأراضي المتاحة وخصوصًا السكنية والصناعية والخدمية، ولا توجد آلية فعالة للبيع أو التخصيص أو الاستثمار، الأمر الذي فتح أبواب الفساد للتحايل للحصول على الأراضي لإعادة بيعها، كالمشاريع الصناعية الوهمية، والمبادرات المرتبطة بفساد للاستيلاء على أراضٍ ثمينة لإعادة بيعها، وفي

ذاكرة المتابعين نماذج كثيرة.

ومما عطل التطوير العقاري هو الفهم الخاطئ "للمطور العقاري" و"للخصخصة" و"للقطاع الخاص"، الفهم الخاطئ الذي صنعه سياسيون لغرض تثبيت مكاسبهم السياسية وتصفية الحسابات مع خصومهم، الأمر الذي أوجد قناعة عامة "مضللة" مكنت من إصدار قوانين ونظم تشل الاقتصاد، ولأسف تبنت ذلك بعض الحكومات السابقة واستجابت في الموافقة وإصدار قوانين معطلة للاقتصاد، كقانون الشراكة وأمالك الدولة والخصخصة ومنع المطور العقاري عن التملك في السكني وقوانين الإسكان وغيرها كثير.

هذه الأمور مجتمعة أدت إلى محدودية فرص التطوير العقاري في الكويت، فانخفض العرض فارتفعت الأسعار (بيعًا أو تأجيرًا) بما يفوق قدرة المواطن على الشراء السكني، وبما يُقْشِل كثيرًا من المشاريع الصناعية والتجارية والخدمية.

فماذا خسرت الكويت من محدودية فرص التطوير العقاري؟ سأجيب هنا عن اثنين من أهم المحاور (السكن الخاص، الصناعة):

السكن الخاص: مجمل قوانين الإسكان في الكويت مبنية على الرعاية الكاملة من الدولة (الأرض، التمويل، التنفيذ، الخدمات، الكهرباء والماء ومعالجة الصرف الصحي... إلخ)، وكانت تكلفة كل ذلك في استطاعة الدولة عند بداية نشأتها. ولكن مع تطور عدد السكان الذي كان ينمو بمعدل يفوق معدل نمو الدخل، ومع التضخم التراكمي، أصبحت الدولة

منذ أكثر من 35 عامًا في حالة عجز عن تلبية كل هذه المتطلبات، فبدلًا من المبادرة آنذاك واستحداث حل متوازن للقضية الإسكانية، أي متوازن التكاليف، توجه السياسيون وتبعته الحكومة (لأسف) بتعديلات قانونية تزيد من الالتزامات وتعمق العجز في تلبية الطلبات، وكأنهم بانتظار معجزة سماوية لحل القضية الإسكانية. والنتيجة: اليوم انتظار يفوق الـ 20 سنة، وقائمة انتظار بها نحو 140 ألف أسرة.

وكان الأولى اللجوء إلى المطور العقاري منذ بداية عجز الحكومة آنذاك، ورغم ذلك فاليوم الأمر قابل للاستدراك، فمن خلال التطوير العقاري من الممكن توفير بيت جاهز للسكن تسليم مفتاح بتكلفة نحو 100 ألف دك على المواطن، وبترتيب تمويل من البنوك المحلية بنسبة مريحة 3% مثلاً يكون القسط 420 شهريًا لمدة 30 سنة، وهذا أقل من الإيجار، وهو سداد لملك في بيت كامل وليس إيجار شقة أو دور. وأقصد هنا قسيمة 400 م2 من الدولة وبناء سرداب كامل غير مشطب، وبناء دور كامل ونصف مع أعمدة وجسور مصممة قابلة للتوسع المستقبلي وبتشطيب "مناسب". وللعلم آخر ثلاث مشاريع بناء بيوت لدى مؤسسة الإسكان كان بعدد إجمالي 1700 بيت بتكلفة نحو 97 ألف دك شامل البناء والتكليف والتشطيب مع الخدمات الملحقة بالبيت.

الآن ممكن الاستدراك عن طريق التوسع في فتح فرص للمطورين العقاريين للمنافسة بالسعر

والمواصفات على شكل مشاريع متعددة بحجم متوسط "محقق" للمنافسة، وليس لمشاريع عملاقة "مدن" تكون حكرًا للشركات الكبرى وتغيب عنها المنافسة.

الصناعة: إن من أهم ما أفضل الصناعات الصغيرة والمتوسطة في الكويت هو تخصيص قسيمة صناعية، حيث تتزاحم الطلبات، وكثير منها طلبات وهمية بهدف الحصول على القسيمة الصناعية الثمينة لغرض بيعها. وكذلك المستثمر الصناعي الجاد سيكتشف لاحقًا أن بيع المصنع (الجمال بما حمل) يحقق له عائداً أفضل من الصناعة وبلا تشغيل ولا إدارة ولا ديون. ومع المعوقات الصناعية والحكومية وضيق السوق ينتهي به المطاف لبيع المصنع بثمن حق الانتفاع بالقسيمة.

ولو اتجهت الدولة إلى المطور العقاري لبناء وحدات صناعية تؤجر للمستثمرين الصناعيين دون حق للمستثمر الصناعي إلا في المعدات المنقولة، وليس له حق في التنازل للغير، سيتحقق للمستثمرين الصناعيين الجادين وحدات مبنية وجاهزة بإيجار معقول يمكنه من سرعة التشغيل والبيع دون أن تكون له حقوق في القسيمة ولا البناء. وفي حالة فشل المشروع يُسَلَّم للهيئة لتؤجره للمستحق حسب الدور.

هذه الفوائد تمتد إلى القطاع التعليمي والصحي وسكن العمال والمشاريع الصغيرة ومختلف مباني الحكومة على اختلافها. والحمد لله رب العالمين.



د عادل خالد الصباح

وزير الدولة لشؤون

الإسكان الأسبق



## .... اعتقوها!



المهندس مشعل الملحم

أثناء محاولتي هذا الشهر إقناع شركة سيتي سكيب بجعل الكويت محطة سنوية ضمن جولاتها العالمية لأكبر المعارض العقارية، جلست على طاولة تفاوض مع نائب الرئيس التنفيذي. سألني: «هل هناك شركات تطوير عقاري في الكويت؟».

أجبتة بثقة: نعم، فنحن رؤاد الصناعة في الخليج. شركاتنا كانت أول من شيد برج سيارات متعدد الأدوار، وأول من أطلق مركز تسوق داخلي في المنطقة. ابتسم ثم سأل: «وماذا تبيع هذه الشركات للأفراد؟».

فأجبتة: لا شيء، فهي تبني لنفسها. تعجب وقال: «لم أفهم!».

قلت: ببساطة، في الكويت لا نملك منتجات سكنية معروضة للأفراد كما هو الحال في بقية دول العالم. فاعتدل في جلسته وحدثني عيني قائلاً: «ومن يوفر السكن للمواطنين والمقيمين إذا؟».

أجبتة: الدولة تتكفل برعاية مواطنيها، أما الوافدون فقد قيدت قدرتهم على تملك العقار بشكل كبير. ابتسم بسؤال قصير: إلى متى؟، قلت له: يبدو أن قواعد اللعبة بدأت تتغير، والحكومة أخذت تتخلى تدريجياً عن عبء الرعاية المباشرة، لتسلمه شيئاً فشيئاً إلى القطاع الخاص. عندها اقترح أن يزور الكويت لمقابلة الشركات العقارية والبنوك للاطلاع على رؤيتها، فرتبنا جولة شملت أهم الأسماء في السوق.

ومن خلال تلك اللقاءات، لمسنا حماساً واضحاً من القيادات لفكرة «المطور العقاري» ودوره في تحريك الاقتصاد وإنعاش السوق. غير أن هذا الحماس كان مشوباً بالشك: هل ستتحرك الحكومة بسرعة لإقرار التشريعات؟ وهل ستثبت الفكرة جدواها المالية لكل الأطراف؟

إنني على يقين بأنه لا يوجد سوق في العالم تتكفل فيه الدولة وحدها بتوفير الرعاية السكنية الكاملة لمواطنيها. ومع تزايد عدد السكان، بات من الضروري إعادة النظر في هذا النموذج. فبدلاً من أن تكون الدولة راعياً متكفلاً بالكامل، يجب أن تتحول إلى راعٍ مساهم، يدخل في شراكة مع القطاع الخاص لبناء مدن سكنية عصرية وجميلة، لا مجرد مجمعات إسكانية أسمنتية تفتقر للنسق والجمال.

نحتاج إلى مدن تحافظ على شفرة معمارية موحدة، تعيد الاعتبار للفراغات العامة، وتحيل تلك الكتل الرمادية إلى بيئات خضراء نابضة بالحياة.

### الخاتمة:

اعتقوها... وفكوا رقبتها... فإن القبض بيدكم عليها أو هن معصمكم، وخنق رقبتها.





# «ابدأ صح» مع حساب الراتب للكويتيين في بنك الخليج

احصل على هدية ترحيبية تصل إلى 1200 دينار واستمتع بتجربة مصرفية أكثر تميزاً



في زمن تتسارع به المتغيرات الاقتصادية، وتزداد الحاجة إلى أدوات مالية ذكية ومرنة، يخطو بنك الخليج خطوات واسعة في تمكين عملائه من إدارة حياتهم المالية بشكل أكثر كفاءة واستدامة. من خلال عرض مميز يستهدف عملاء حساب الراتب من الكويتيين تحت شعار «ابدأ صح»، يقدم البنك باقة من الحوافز والخدمات المصرفية المتكاملة التي تمثل نقلة نوعية في العلاقة بين العميل والبنك.

العرض الجديد ليس مجرد حملة ترويجية، بل هو انعكاس لرؤية البنك في دعم عملائه وتحقيق تطلعاتهم، من خلال توفير حلول مصرفية عملية تواكب احتياجاتهم اليومية وتساعدهم على التخطيط المالي السليم لمستقبلهم.

## مزايا عديدة للعرض

واحدة من أبرز مزايا عرض حساب الراتب من بنك الخليج هي هدية ترحيبية نقدية تصل إلى 1200 دينار، تضاف مباشرة إلى حساب العميل عند تحويل راتبه إلى البنك. هذا الحافز المالي الفوري

يشكل دفعة إيجابية للعملاء الجدد، سواء كانوا على وشك بدء مسيرتهم المهنية أو يسعون لإعادة ترتيب أولوياتهم المالية. الميزة في هذا العرض لا تكمن فقط في القيمة النقدية، بل فيما تمثله من ثقة متبادلة بين البنك والعميل، ورسالة واضحة بأن العلاقة المصرفية هنا مبنية على التقدير والدعم الفعلي منذ اليوم الأول.

## من هم المؤهلون للاستفادة؟

العرض متاح للكويتيين العاملين في القطاع الحكومي، وشبه الحكومي، والقطاع النفطي، والمعينين حديثاً، شريطة أن يكون الراتب الشهري أكثر من 600 دينار، كما يوفر البنك عروضاً خاصة لموظفي جهات حكومية مختارة، ما يوسع نطاق الاستفادة ويعزز من شمولية العرض.

## خيارات واسعة للتمويل

يدرك بنك الخليج أن تطلعات العملاء تختلف،

لذلك جاءت خيارات التمويل في هذا العرض لتلبي مختلف الاحتياجات، سواء قصيرة الأمد أو طويلة المدى، وذلك عبر شروط تنافسية وسهولة في الإجراءات.

- 25.000 قرض استهلاكي: سواء كنت تخطط لتعليم، سفر، تجديد منزل أو أي احتياج آخر، يمكنك الاستفادة من تمويل شخصي حتى 25.000 دينار، مع فترة سداد مرنة تمتد حتى 5 سنوات. التمويل مصمم ليتماشى مع دخل العميل دون إثقاله بأعباء مالية، مما يضمن راحة البال والمرونة في السداد.

- 70.000 قرض إسكاني: لمن يسعى إلى تحقيق حلم امتلاك منزل، يقدم البنك تمويلاً إسكانياً يصل إلى 70.000 دينار، بفترة سداد طويلة تصل إلى 15 سنة. هذا الخيار يوفر للعملاء أداة فعالة للتخطيط السكني دون الحاجة إلى الاعتماد على حلول غير مستقرة أو مكلفة.

- بطاقة ائتمانية مجانية مدى الحياة: ضمن باقة المزايا، يحصل العميل على بطاقة ائتمانية مجانية مدى الحياة، بدون أي رسوم سنوية، مع إمكانية الاستفادة من عروض السفر، الخصومات،

## لماذا حساب الراتب في بنك الخليج؟

- هدية نقدية ترحيبية مجزية
- خيارات تمويل متعددة بشروط مرنة
- بطاقات وخدمات مجانية مدى الحياة
- برنامج مكافآت هو الأسرع والأفضل في الكويت
- تطبيق على الموبايل يتجاوز تطلعات العملاء
- عروض حصريّة لشراء السيارات
- دعم متواصل وخدمة عملاء ممتازة

ونقاط المكافآت. البطاقة ليست مجرد وسيلة دفع، بل أداة لتوسيع خيارات الشراء وزيادة القيمة مع كل استخدام. صندوق أمانات مجاني لمدة سنة: لإضفاء بعد أمني إضافي على العلاقة المصرفية، يقدم بنك الخليج صندوق أمانات مجاني لمدة 12 شهراً لحماية المستندات أو الممتلكات الثمينة، وهي ميزة لا تقدمها جميع البنوك، لكنها تعكس اهتمام البنك بأدق تفاصيل تجربة العميل.

## «نقاط الخليج»... أسرع وأفضل برنامج مكافآت في الكويت

في ظل توجه العملاء نحو البنوك التي تقدم قيمة مضافة لكل معاملة، يبرز «برنامج نقاط الخليج» كأحد أبرز نقاط القوة في عرض حساب الراتب، إذ يُسجّل العميل تلقائياً في البرنامج عند فتح الحساب، ويبدأ في كسب نقاط على استخدامه للبطاقات والخدمات المصرفية.

البرنامج يمكن العملاء من جمع النقاط عبر كل معاملة باستخدام بطاقات الائتمان، ومن ثم استبدال تلك النقاط بمجموعة واسعة من الخيارات المتنوعة والمتاحة عبر تطبيق بنك الخليج على الموبايل، وتشمل الاستبدال بالكاش من خلال تحويل النقاط إلى البطاقة الائتمانية التي يحددها وبشكل فوري أو مشاركة النقاط مع الأهل والأصدقاء كهدايا بكل سهولة ويسر، وكذلك استخدامها في حجز تذاكر السفر والفنادق وتأجير السيارات حول العالم، إلى جانب الاستمتاع بتجربة مميزة للتسوق من خلال متجر إلكتروني على تطبيق البنك، بعد الأول من نوعه في القطاع المصرفي الكويتي، مما يتيح للعميل شراء عدد كبير من المنتجات مع تسعيرها مباشرة بالنقاط.

## تمويل السيارات بفائدة 0 %

ومن أبرز المزايا التي يستمتع بها عملاء بنك الخليج تلك الحزمة التمويلية الشاملة التي تم

تصميمها بالتعاون مع 10 من كبرى وكالات السيارات في الكويت، بهدف تمكين شريحة واسعة من العملاء من امتلاك السيارة التي يفضلونها، مع شروط تمويل مرنة ومناسبة لمختلف الإمكانات، وتتمثل أبرز ملامح العروض التمويلية للسيارات فيما يلي:

- تمويل بدون فوائد (0 %): لا يتحمل العميل أي فوائد إضافية على القرض، مما يساهم في تقليل الكلفة الإجمالية لاقتناء السيارة.
- قيمة تمويل تصل إلى 25.000 دينار: تتيج للعملاء خيارات واسعة من السيارات، من الفئات المتوسطة وحتى الفئات العليا.
- فترات سداد مرنة تصل إلى 5 سنوات: تمنح العميل حرية اختيار مدة السداد المناسبة لدخله الشهري وخططه المالية.

هذه المزايا مثالية للعملاء الذين يخططون لتحديث سياراتهم أو اقتناء سيارة جديدة أو مستعملة دون تحمّل فوائد مرتفعة أو إجراءات طويلة.

## تجربة رقمية متكاملة عبر تطبيق بنك الخليج على الموبايل

في عالم يعتمد على التقنية، يعد تطبيق بنك الخليج على الموبايل حجر الأساس في تقديم تجربة مصرفية حديثة ومتكاملة. يتميز التطبيق بإمكانات واسعة تجعل الخدمات سهلة وسريعة وأمنة، منها: فتح الحساب في دقيقة واحدة وإجراء التحويلات المحلية والدولية بسهولة وإدارة البطاقات والتمويلات ودفع الفواتير ومتابعة الرصيد ونقاط المكافآت وغيرها الكثير.

كل هذه المزايا تجعل من حساب الراتب في بنك الخليج أكثر من مجرد حساب لتحويل الراتب، بل هو منظومة متكاملة تدعم العميل في كل مرحلة من حياته المالية. في ظل ما يقدمه البنك من حوافز وخدمات، تتماشى مع طموحات العملاء.

الفرصة متاحة الآن لكل كويتي يتطلع إلى بداية مالية مدروسة، مدعومة بعلاقة مصرفية تقوم على الثقة، الشفافية، والدعم الفعلي... الفرصة أمامك «ابدأ صح».

## قرض إسكاني حتى

70 ألف دينار وقرض

استهلاكي يصل إلى 25

ألفاً... بمدد سداد مرنة

## بطاقة ائتمانية مدى

الحياة وتسجيل تلقائي

في أفضل وأسرع برنامج

مكافآت بالكويت

## خصومات حصريّة لدى

أبرز وكالات السيارات

وفائدة 0% بالتعاون مع

10 وكالات

## استمتع بتجربة مصرفية

سهلة وسريعة وأمنة مع

تطبيق بنك الخليج على

الموبايل



# النصار - الجريدة: خلق بيئة تمويلية توفر السكن وتحفز الاقتصاد

قال رئيس المجموعة المصرفية للشركات في بنك وربة فيصل عبد الرزاق النصار إن القطاع المصرفي يُعدّ شريكاً أساسياً في إنجاح ملف التمويل للمطورين العقاريين وتمويل الرهن العقاري، نظراً لدوره المحوري في توفير السيولة وتنظيم تدفقات التمويل، بما يدعم استدامة النمو في القطاع العقاري والاقتصاد الوطني ككل.

وأضاف النصار، في حوار مع «الجريدة»، أن البنوك الكويتية، وفي مقدمتها «وربة»، تمتلك الخبرة والقدرات المالية اللازمة لتقديم حلول تمويلية تلبي احتياجات كل من المطورين والأفراد، مع الالتزام في الوقت ذاته بمعايير المخاطر والحوكمة التي تضمن استقرار النظام المالي.

وذكر أن البنك يؤمن بأن التكامل بين التمويل المؤسسي للمطورين والتمويل الفردي للرهن العقاري والتنسيق مع جهات الدولة هما حجر الأساس لنجاح المنظومة الإسكانية، وأن تطوير منتجات مصرفية مبتكرة ومستدامة في هذا المجال يمثل أحد أهم مسارات دعم رؤية الكويت 2035 في تحقيق رفاهية المواطن وتعزيز النمو الاقتصادي المستدام، وإلى تفاصيل الحوار:

● ما الدور الذي يمكن أن يلعبه القطاع المصرفي في إنجاح ملف التمويل للمطور أو الرهن العقاري؟

- القطاع المصرفي سيكون شريكاً أساسياً في إنجاح هذا التحول، فهو الجهة القادرة على إدارة منظومة التمويل العقاري بشكل منظم ومستدام، حيث تمتلك البنوك الخبرة في تقييم الجدارة الائتمانية وإدارة المخاطر، وبالتالي يمكنها تمويل المطورين وفق معايير واضحة للجدوى والضمانات، بما يضمن جودة المشاريع وتقليل التعثر.

أما على مستوى الأفراد، فالرهن العقاري سيمنح المواطنين فرصة لامتلاك السكن عبر تمويل مرن وطويل الأجل، مما يحقق توازناً بين قدراتهم المالية وتكلفة العقار، وهذا ينعكس إيجاباً على الاستقرار الاجتماعي وتحفيز النشاط الاقتصادي.

فيصل عبد الرزاق النصار - رئيس المجموعة المصرفية للشركات في بنك وربة

التكامل بين التمويل المؤسسي  
للمطورين والفردى للرهن  
العقاري والتنسيق مع جهات  
الدولة هما حجر الأساس لنجاح  
المنظومة الإسكانية

جدية الحكومة في ملف التنمية  
الشاملة منحت المواطنين أملاً  
حقيقياً بمستقبل أكثر رخاء  
وعززت ثقة أصحاب الأعمال بالآفاق  
المستقبلية للنمو والاستثمار



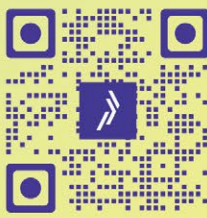


# افتح حساب WAVE واصنع موجتك

تطبيق الشروط والأحكام apply terms and conditions



حمل التطبيق الآن



لنملك الغد  
Let's Own Tomorrow

182 55 55 | warbabank.com

@warbabank | @warba\_bank | warbabank | warbabank

والمرافق وغيرها من القطاعات، كما أنها تولد فرص عمل وتزيد الإنفاق الاستهلاكي، ما ينعكس إيجاباً على النمو الاقتصادي العام. باختصار، الإسكان ليس مجرد ملف اجتماعي، بل رافعة اقتصادية متكاملة تسهم في تنشيط الدورة الاقتصادية المحلية.

● **بكم تُقدّر تقريباً محفظة القطاع الإسكاني في القطاع المصرفي؟ وهل سيكون هذا الملف أولوية بالنسبة لكم؟**

- تُقدّر محفظة التسهيلات الشخصية الإسكانية في القطاع المصرفي الكويتي بنحو 11.5 مليار دينار كويتي ومحفظة تمويل السكن الخاص والنموذجي بحدود 220 مليون دينار (يونيو 2025)، ومع تطبيق قانون المطور والرهن العقاري، نتوقع نمواً متسارعاً في هذه المحفظة خلال السنوات القادمة، لتصبح من أبرز أولويات البنوك، خصوصاً في ظل البيئة التشريعية الجديدة التي تنظم العلاقة بين المقترض والممول وتفتح آفاقاً استثمارية واسعة للقطاع المصرفي والخاص معاً.

● **ما أبرز المنتجات التمويلية التي يمكن تقديمها في هذا الملف؟**

- كثيرة ومتنوعة بحسب طبيعة المستفيدين، سواء كانوا أفراداً أو مطورين أو مستثمرين، مثل:

1. التمويل المدعوم: من خلال تقديم دعم مباشر لهامش الربح بما يقلل تكلفة التمويل على المواطنين ويدعم قدرتهم الشرائية.
2. صناديق ضمان التمويلات العقارية: أو برامج ضمان حكومية تساند البنوك في تقليل مخاطر التعثر، خصوصاً لفئات التمويل الطويلة الأجل، مما يعزز قدرة القطاع المصرفي لتوسيع نطاق التمويل الإسكاني.
3. خيار إعادة التمويل: له تأثير إيجابي على سيولة السوق على مستوى الأفراد أو النظام المالي، وقد يسمح للمقترض بتخفيض قسطه الشهري إذا لجأ لزيادة مدة التمويل، ولذلك سيتحول فائض الدخل للمقترض إلى إنفاق استهلاكي، أو اللجوء الى عروض أخرى أكثر جاذبية تواءم التزامات العميل بشكل أفضل كإعادة تسعير التمويل في حال انخفاض سعر الخصم من البنك المركزي، كما يساهم خيار إعادة التمويل بزيادة كفاءة وحركة السيولة بين المصارف.
4. إصدار أدوات مالية عقارية (كالصكوك والسندات): حيث يتم تصكيك هذه التمويلات وبيعها الى مؤسسات ومستثمرين، ما يمكن البنوك من إعادة توظيف هذه الأموال في مجالات أخرى أو مشابهة.
5. التمويل المرحلي: يصرف وفق مراحل الإنجاز الفعلية للمشروع.
6. برامج الادخار السكني: بتشجيع المواطنين على الادخار المسبق للسكن عبر برامج مشتركة بين الحكومة والبنوك، تتضمن حوافز مالية أو مساهمات تطابقية من الدولة عند بلوغ المستفيد هدفه الادخاري.

في بنك وربة، نرى أن نجاح منظومة التمويل العقاري يتطلب تكامل الأدوار بين الحكومة والقطاع المصرفي والمطورين، بحيث يتم خلق بيئة تمويلية مرنة تضمن العدالة في الوصول إلى السكن، وتحفز الاقتصاد الوطني من خلال تنشيط قطاع الإنشاء والتطوير العقاري بشكل مستدام.

● **برأيكم... هل ستكون هذه الخطوة بداية لحل الأزمة الإسكانية؟**

- نعم، دون شك، هذه الخطوة تمثل انتقالاً من الحلول الحكومية التقليدية إلى نموذج السوق المنظم، الذي يعتمد على الشراكة بين القطاعين العام والخاص، فدخل البنوك والمطورين ضمن إطار تشريعي واضح سيعزز العرض السكني ويرفع جودة المشاريع ويقلل الضغط على الميزانية العامة، لكن الأهم هو التكامل بين التشريع، والتمويل، والرقابة لضمان الشفافية وحماية حقوق المواطن والممول والمطور في آن واحد.

إن جدية القيادة والحكومة في الدفع بملف التنمية الشاملة أعادت الثقة وخلقت شعوراً واسعاً بالأمل لدى المواطنين بالاستقرار الاجتماعي وبمستقبل أكثر رخاء.

● **من منظور مصرفي... كيف سيكون انعكاس هذه الخطوة على القطاع الخاص؟**

- ستفتح المجال أمام القطاع الخاص ليكون جزءاً محورياً من الحل، فالمطورون، وشركات المقاولات، وموردو مواد البناء، وشركات التأمين، وغيرهم سيستفيدون من زيادة النشاط العقاري. ومن الناحية المصرفية، ستتنوع المحافظ الائتمانية وتحسن جودة الأصول لأن التمويلات ستكون مضمونة بأصول حقيقية ومنجبة للتدفقات النقدية وموزعة على شريحة واسعة من العملاء، كما ستتاح فرص تمويل جديدة تخلق نمواً متوازناً داخل الاقتصاد الكويتي.

وقد عززت خطوات الحكومة تفافؤ اصحاب الأعمال والمستثمرين بإتاحة فرص أوسع للنمو والمشاركة في مسيرة التنمية الاقتصادية للبلاد.

● **كيف ترى قدرة البنوك على المواءمة بين تمويلات الرهن العقاري ومختلف التسهيلات الأخرى للقطاع الخاص والدين العام والمشاريع التنموية؟**

- البنوك الكويتية تتمتع بملاءة مالية قوية ونسب سيولة مرتفعة، ما يمنحها القدرة على توزيع محافظها التمويلية بشكل متوازن. لدينا أدوات رقابية ومؤشرات كافية رأسمال تساعدنا على ضبط نسب التمويل العقاري بما لا يؤثر على تمويل المشاريع التنموية أو الدين العام. كما يمكن تطوير أدوات تمويل طويلة الأجل مثل الصكوك العقارية أو إعادة التمويل العقاري لتحرير السيولة وتوجيهها الى قطاعات أخرى، بما يخلق توازناً بين العائد والاستقرار المالي.

ونحن في «وربة» نؤمن بأن المرحلة المقبلة تتطلب تنسيقاً أكبر بين القطاع المصرفي والجهات الحكومية لضمان توجيه الموارد المالية بكفاءة نحو القطاعات الإنتاجية والمشاريع المستدامة، بما يساهم في تحقيق رؤية «الكويت الجديدة 2035» وتعزيز تنافسية الاقتصاد الوطني.

● **كيف ستعكس المشاريع الإسكانية على دورة النشاط المحلي؟**

- الأثر سيكون واسعاً ومباشراً، فالمشاريع الإسكانية تحرك الكثير من القطاعات الاقتصادية، من المقاولات إلى الخدمات اللوجستية والخدمات الهندسية، والنقل، ومواد البناء والأثاث، والاتصالات،

القطاع المصرفي  
يُساهم في تمويل  
المشاريع السكنية  
والتجارية وفق  
آليات مدروسة  
تراعي الجدوى  
الاقتصادية

الملف الإسكاني  
إحدى الأولويات  
الاستراتيجية  
لـ «وربة» لما له  
من تأثير مباشر  
على المواطنين  
ودعم رؤية الدولة  
في توفير السكن  
الملائم

التزام «وربة»  
بهذا الملف نابع  
من إيمانه بأن  
القطاع الإسكاني  
رافعة اقتصادية  
 واجتماعية لا  
مجرد مجال  
تمويلي

نجاح منظومة  
التمويل العقاري  
يتطلب تكامل  
الأدوار بين  
الحكومة والقطاع  
المصرفي  
والمطورين





# الجريدة. تطلق النسخة الرابعة من قمة «تقنية الأموال» بالشراكة مع ooredoo



# «قمة الجريدة».. تبحر في عالم «تقنية الأموال»

**رئيس التحرير مفتتحاً القمة: الذكاء الاصطناعي ارتدى عباءة المستشار الخبير في اتخاذ القرارات الاقتصادية**

• استخداماته امتدت إلى الحماية المالية مع تقديمه مساعدات في تحسين إدارة المخاطر والكشف عن الاحتيال

سند الشمري وجراح الناصر  
ومحمد الإبري وأشرف عجمي

أكد رئيس التحرير الزميل ناصر العتيبي أن انطلاق النسخة الرابعة من «قمة تقنية الأموال»، التي تنظمها «الجريدة»، يأتي إدراكاً لمدى الحاجة إلى انعقادها، خصوصاً في هذا العصر الذي يضح بأحدث صيحات التكنولوجيا والتقنية، والتحديات الناجمة عن هذا التطور، لافتاً إلى أن تنظيم «الجريدة» هذا الحدث يأتي جرياً على عاداتها السنوية، واستمراراً لوفائها بما التزمت به من مسؤوليات من أجل مواكبة كل جديد على صعيد التقنية المالية.

وقال العتيبي، في كلمته أمس قبيل تدشين القمة، إن نسخة هذا العام تأتي وقد بات الذكاء الاصطناعي حديث العالم كله، ومجال بحثه وميدان تنافسه لامتلاك أدواته والاستفادة منه على أكمل وجه، حتى في الجانب الاقتصادي «الذي نحن بصدد بحث كيفية استفادته من تلك الثورة العلمية الرقمية غير المسبوقة في تاريخ البشرية، ولاسيما في تعزيز النمو الاقتصادي وتحسين كفاءة القطاعات الإنتاجية والخدمية»، معتبراً أن الذكاء الاصطناعي، بما يملكه من قدرة فائقة على تحليل كميات ضخمة من البيانات بسرعة ودقة متناهيتين، ارتدى عباءة المستشار المدقق والخبير الموسوعي، وأصبح يؤدي دوراً لا يستهان به في اتخاذ القرارات الاقتصادية، والتنبؤ بالاتجاهات السوقية، واكتشاف فرص الاستثمار الجديدة، فضلاً عن استخدامه في ميكنة العمليات الصناعية والتجارية، مما يقلل التكاليف ويزيد الإنتاجية.

وأضاف أن استخدامات الذكاء الاصطناعي لم تتوقف عند هذا الحد بل امتدت إلى مجال الحماية المالية، حيث يقدم مساعدات جمة في تحسين إدارة المخاطر والكشف عن الاحتيال، فضلاً عن تعزيز الكفاءة والابتكار، وفتح آفاق جديدة لاقتصاد رقمي أكثر استدامة وتنافسية. ورأى أنه في ضوء تلك التطورات التكنولوجية الجبارة بات الاقتصاد سواء كان عالمياً أو محلياً يتجه - مضطراً أو مبادراً - نحو مزيد من التحول الرقمي، لاسيما بعدما أصبحت التقنيات الحديثة تشكل الأساس لاقتصاد عالمي أكثر ترابطاً وسرعة، متوقعاً أن يمهّد هذا التحول لظهور قطاعات جديدة وفرص عمل مختلفة، لكنه في الوقت ذاته يفرض تحديات تتعلق بإعادة تأهيل القوى العاملة وتحديث البنية التحتية الرقمية.

وأعرب العتيبي عن ثقته بأن مساهمة المشتركين ومدخلاتهم المنتظرة ستشكل إضافة قيمة من شأنها إثراء اللقاء، لتتوج بتوصيات بناءة تدعم مستقبلاً اقتصادياً أكثر موثوقية في التقنية المالية، تعزيزاً لثقافة باتت ضرورة ملحة في زمن تتسارع فيه المتغيرات دون توقف، متوجهاً بجزيل الشكر إلى الشركاء الاستراتيجيين لـ «الجريدة».



ناصر العتيبي

## البابطين: ooredoo جاهزة لمركز بيانات مدعم بالذكاء الاصطناعي

• نواة لتأسيس منظومة سيادية آمنة تقود الاقتصاد الرقمي داخل الكويت بالتعاون مع NVIDIA

ما يعني أنهم دخلوا في البنية التحتية لقطاع الاتصالات.

وتابع: «نحن في أوريدو وضعنا الذكاء الاصطناعي مبكراً ضمن أهم أولوياتنا ووفقنا في توقيع عقد مع إنفيديا لمواكبة التطورات ولتعزيز تجارب عملائنا سواء الأفراد أو المؤسسات، واليوم يمكننا القول إن وضعنا في أوريدو على صعيد الذكاء الاصطناعي ممتاز، ونقفز بقوة ونؤهل موظفينا ونحتضن الكفاءات ووصلنا إلى مرحلة مهمة ومبشرة لمستوى الجهاز الإداري في الشركة».

وواصل: «طبّقنا الذكاء الاصطناعي من داخل الكول سنتر، وحققنا نمواً عالياً، وساعدنا في اختصار الوقت 3 أيام بدلاً من 3 أسابيع، حيث يعرفنا العميل باهتماماته وتاريخه الاستهلاكي، ما يمكننا من توفير الخدمة ويحدد احتياجاته، ولمسنا تغيرات جوهرية في قدرتنا على قراءة العميل وهو نقلة نوعية، وكلما قللنا المسافة بين العميل والسفير كانت التجربة أفضل».

وأردف: «الآية أي له استخدامات عديدة ومذهلة، ولابد أن نركز على جيل جديد، وفي أوريدو هذا ما نفعله، ولدينا شباب في مقتبل العمر يحققون إنجازات خلال أسبوع»، كاشفاً عن أهم اهتمامات شركة أوريدو المستقبلية بالتعاون مع إنفيديا في إدخال مناهج الجامعة لزرع وتكوين النواة الأساسية لبناء جيل جديد مؤهل واعد يحمل راية المستقبل، وهو ما يخدم الكويت في المستقبل وليس شركة أوريدو فقط.

قال الرئيس التنفيذي لشركة ooredoo الكويت عبدالعزيز البابطين إن الشركة عملت على إدخال الذكاء الاصطناعي وتوفير بنيته التحتية ضمن اتفاقية ooredoo Group مع شركة NVIDIA للاستفادة من هذا التعاون الاستراتيجي. وأضاف البابطين أن الاتفاقية تشمل تمكين مراكز البيانات في المجموعة، ومن ضمنها ooredoo الكويت، لتقديم خدمات GPU كخدمة GPU as a Service، في خطوة رائدة نحو تمكين أول مركز بيانات سيادي للذكاء الاصطناعي في الكويت.

وأكد أن هذه المبادرة «تمثل نقلة نوعية في تمكين الدولة بالذكاء الاصطناعي، وتؤكد دورنا كممكّن للبنية التحتية الوطنية، بعدما بدأت ooredoo رحلتها من الاتصال، وانتقلت إلى ما بعد الاتصال عبر حلول رقمية وإنترنت الأشياء، لنقدم اليوم منظومة متكاملة تربط بين الإنسان، والبيانات، والذكاء الاصطناعي».

وأفاد بأن «ملف الذكاء الاصطناعي غير منته والموضوع كبير وأكبر مما نتخيل، ويمكننا القول إن هذا الملف عبارة عن صراعات شرقاً وغرباً وحرب معلوماتية، ولأهميته وقوته يمكننا النظر إلى قيمة إنفيديا التي كسرت حاجز 5 تريليونات دولار، حيث ارتفعت بقيمة تريليون في 3 أشهر فقط، ما يعكس قوة التطور والإقبال على الذكاء الاصطناعي والتفوق في ذات الوقت والريادة التي سبقت فيها تلك الشركات. إنفيديا تتوسع وتتمدد ودخلت في حصة في نوكيا،



عبدالعزیز البابطين



# مصطفى: الـ AI ليس فقاعة...

## والمنطقة تستعد لبناء مصانع ذكاء سيادية

قال أحمد مصطفى رئيس تبني منظومة الذكاء الاصطناعي وتطوير العلاقات لمنطقة الشرق الأوسط وتركيا وإفريقيا «انفيديا» NVIDIA إن العالم يدخل مرحلة جديدة تقودها تقنيات الذكاء الاصطناعي التوليدي، مؤكداً أن التكنولوجيا ليست فقاعة بل نتيجة تراكم استثماري وعلمي امتد ثلاثة عقود منذ إطلاق أول وحدة معالجة رسومات عام 1995.

وأضاف مصطفى أن بناء الجيل الجديد من المصانع الرقمية الذكية - أو ما وصفه بمصانع الذكاء (AI Factories) - سيشكل أساس الاقتصادات المستقبلية، مشيراً إلى أن دول الخليج، ومنها الكويت، بدأت فعلاً استقبال وحدات معالجة وتسريع حوسبة لتأسيس بنى تحتية سيادية للذكاء الاصطناعي بالتعاون مع NVIDIA. وأوضح أن الذكاء الاصطناعي يمثل فرصة اقتصادية عالمية تتجاوز 100 تريليون دولار، والمنطقة تمتلك مقومات تجعلها في مقدمة تبني هذه الثورة



أحمد مصطفى

# «الوطني»: دور أساسي في رحلة التقنية المالية بدول الخليج

## الخرافي: التكنولوجيا لدى البنك ليست مجرد أداة بل جزء من طريقة تفكيرنا وتشغيلنا وتقديمنا للقيمة



من اليمين عبدالعزيز البابطين وشيخة البحر ومحمد الصقر وصالح الفليج ومشعل المنيع وعادل الماجد

شارك رئيس العمليات وتقنية المعلومات والبيانات في مجموعة بنك الكويت الوطني، محمد الخرافي، في حلقة نقاشية تحت عنوان: «قطاع التقنية المالية في الخليج: هل تباطأ أم نضج؟»، ضمن فعاليات النسخة الرابعة من قمة «تقنية الأموال» التي نظمتها جريدة «الجريدة».

وأكد الخرافي، في مداخلة خلال الحلقة النقاشية أن قطاع التقنية المالية (FinTech) في الخليج شهد خلال العقد الماضي تحولاً جذرياً غير طريقة الناس في الادخار والدفع والاستثمار، مشيراً أن بنك الكويت الوطني كان له دور أساسي في هذه الرحلة منذ بدايتها.

### تكامل مستدام

وقال: «إن ما نراه اليوم ليس تباطؤاً في قطاع التقنية المالية في الخليج، بل هو انتقال إلى مرحلة جديدة من النضوج، حيث تتحول التقنية المالية من الابتكار السريع إلى التكامل المستدام، ففي حين ركزت المراحل الأولى على التجريب والشمول المالي والرقمي، يتجه المشهد اليوم نحو الاستدامة والتوسع وتوحيد الجهود، مع تركيز المستثمرين على نماذج أعمال قابلة للاستمرار والربحية بدلاً من مجرد توسعة قاعدة المستخدمين».

وأضاف: «نحن الآن في مرحلة أصبح فيها الابتكار جزءاً مدمجاً في البنية المالية نفسها، وهذا دليل على النضوج، لا على التراجع»، مشيراً إلى أن بنك الكويت الوطني ينظر إلى هذه المرحلة باعتبارها فرصة لتعزيز منظومة القطاع المالي من خلال الجمع بين مرونة شركات التقنية المالية وقوة البنية المؤسسية والثقة والحوكمة التي يتميز بها القطاع المصرفي.

### ريادة محلية وإقليمية

وشدد الخرافي على أن البنك الوطني يعتبر من الرواد في التحول الرقمي على مستوى الكويت والمنطقة، عبر استثمارات ضخمة في التكنولوجيا والبيانات والقنوات الرقمية، موضحاً أنه من الخدمات المصرفية عبر الهاتف إلى التسجيل الرقمي والتحليلات والأتمتة الذكية، يعمل البنك



محمد الخرافي



محدود

المشعان وحيدر في لقطة جماعية

## المشعان: الشراكة مع NVIDIA خطوة وطنية لتمكين الدولة

قالت مديرة إدارة أول الشؤون الخارجية والمشاريع الاستراتيجية، في ooredoo الكويت، نوف المشعان، إن تمكين مراكز بيانات ooredoo بتقنيات NVIDIA ليس مجرد إنجاز تقني، بل خطوة وطنية لتمكين الدولة من بناء قدراتها الرقمية في مجال الذكاء الاصطناعي.

وأضافت أنه من خلال شراكة مجموعة أوريدو مع NVIDIA، أصبحت الكويت تمتلك البنية التحتية المحلية الأولى لتشغيل نماذج الذكاء الاصطناعي داخل الدولة، مما يفتح المجال أمام التحول نحو اقتصاد قائم على المعرفة والابتكار. وأكدت «نحن في ooredoo نعمل كشريك استراتيجي للدولة في رحلتها نحو التحول الرقمي المستدام، ونضع على عاتقنا مسؤولية تمكين الكفاءات الوطنية والشباب الكويتيين للمشاركة في بناء مستقبل الذكاء الاصطناعي بالكويت والمنطقة».

## حيدر: ooredoo الكويت من شركة اتصالات إلى منصة للحوسبة

صرح الرئيس التنفيذي لقطاع التكنولوجيا - ooredoo الكويت، المهندس عيسى حيدر، بأن «ما نعلنه اليوم، هو انتقال ooredoo من كونها شركة اتصالات إلى منصة وطنية للحوسبة الذكية. بتمكين مراكز بياناتنا بتقنيات NVIDIA، أصبح لدينا أول بنية حوسبة متقدمة للذكاء الاصطناعي ثدار محلياً، وتُعالج البيانات داخل الكويت بأعلى معايير الأمان والسيادة. هذه البنية الذكية تمكن الدولة ومؤسساتها من تطوير وتشغيل تطبيقاتها الذكية محلياً، وتفتح الباب أمام حقبة جديدة من الكفاءة التشغيلية، والابتكار، والاستدامة في الخدمات الرقمية».



على إعادة تعريف تجربة العميل بشكل متواصل، كما أن البنية الرقمية القوية التي يمتلكها البنك مكنته من توسيع شراكاته مع شركات التقنية المالية بكفاءة وأمان.

وتابع قائلاً: «في البنك الوطني، التكنولوجيا ليست مجرد أداة، إنما هي جزء من طريقة تفكيرنا وتشغيلنا وتقديمنا للقيمة».

وأشار الخرافي إلى استحواذ «الوطني» مؤخراً على حصة الأغلبية في شركة يوبيمنتس (UPayments)، إحدى أبرز شركات التقنية المالية في الكويت، مؤكداً أن هذه الخطوة تمثل منعطفاً استراتيجياً في مسيرة البنك الرقمية، وتُجسد توجهه نحو بناء منظومة مالية أكثر تكاملاً تجمع بين قوة البنك وإمكاناته الكبيرة من جهة، وابتكار وسرعة «يوبيمنتس» من جهة أخرى، من أجل تقديم جيل جديد من الحلول والخدمات الرقمية على مستوى الكويت والمنطقة.

وأوضح أن «يوبيمنتس»، كشركة كويتية رائدة في مجال حلول الدفع الرقمي للأفراد والشركات، تؤدي دوراً محورياً في دعم توجه الكويت نحو اقتصاد غير نقدي، لافتاً إلى أن الشراكة بين «الوطني» و«يوبيمنتس» تجمع بين الانتشار والخبرة التنظيمية للبنك والمرونة والابتكار لدى الشركة، وتفتح آفاقاً جديدة في مجالات التجارة الإلكترونية، والمحافظ الرقمية، والحلول الموجهة للتجار وأصحاب الأعمال، كما تعكس التزام «الوطني» بدعم وتطوير منظومة التقنية المالية المحلية وتحويل الشركات الناشئة إلى كيانات مستدامة قادرة على التوسع الإقليمي.

وأكد الخرافي أن استحواذ «الوطني» على «يوبيمنتس» ليس مجرد صفقة استثمارية، بل هو رسالة ثقة بمستقبل التقنية المالية في الخليج، وإيمان بأن التعاون هو الطريق نحو التقدم.

## دور الهيئات التنظيمية

وفي محور التنظيم، شدد على أهمية الدور الذي تلعبه الهيئات التنظيمية في دول الخليج، ومنها بنك الكويت المركزي، في تحقيق التوازن بين الابتكار والاستقرار المالي، مشيداً بالدور المحوري لبنك الكويت المركزي في تعزيز مرونة القطاع المالي، ودعم المبادرات التنظيمية، مثل بيئة اختبار التكنولوجيا المالية (Fintech Sandbox) لتسريع الخدمات المصرفية وتكاملها.

وأفاد بأن قطاع التقنية المالية في الكويت يواكب الأسواق العالمية بوتيرة متسارعة، ويشهد تزايداً في عدد الجهات الفاعلة في القطاع، مثل digital payments facilitators، و insurtech، و P2P platforms وغيرها، مشيراً إلى

أن بنك الكويت المركزي هيا بيئة مُمكنة للابتكار في مجال التقنية المالية، من خلال تنفيذ مجموعة من المبادرات، مثل تحديث لوائح الدفع الإلكتروني، ووضع إرشادات للخدمات المصرفية الرقمية، إضافة إلى عمله على إرساء إطار عمل للخدمات المصرفية المفتوحة.

وذكر الخرافي أن بنك الكويت الوطني يرى أن وضوح الأطر التنظيمية يُعد عامل تمكين رئيسياً للنمو المسؤول والمستدام، وهو ما تستفيد منه البيئة التشغيلية في الكويت، مبيناً أن الحوكمة الصارمة والامتثال يعززان ثقة العملاء والمستثمرين، ويشكلان بيئة صحية لنمو القطاع، فالتنظيم الجيد لا يحد من الابتكار، بل يحميه ويضمن له الاستمرارية.

وتناول في مداخلة خلال الحلقة النقاشية ملامح المرحلة المقبلة من تطور التقنية المالية في الخليج، مشيراً إلى أنها ستركز على دمج الخدمات المالية في الحياة اليومية، من التجارة الإلكترونية إلى النقل والخدمات الذكية.

وفيما يخص نظرة «الوطني» وتوجهه المستقبلي، أوضح الخرافي أن الانتشار الإقليمي للبنك يمنحه ميزة فريدة في توسيع نطاق الابتكار وربطه بالأسواق.

وفيما يتعلق بالذكاء الاصطناعي، قال الخرافي: «نظرتنا هي أن الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي يعززان كفاءة العمليات المصرفية ويمنحان البنوك استجابة أكثر ديناميكية، لذلك نعمل في بنك الكويت الوطني على اتخاذ خطوات متسارعة في هذا الإطار، كان آخرها إطلاق المساعد الرقمي مايكروسوفت «كوبيلوت» (Copilot) وتمكين موظفي البنك من استخدامه عبر جميع عملياته».

وأضاف: «من خلال الجمع بين البنية المصرفية، وتحليلات البيانات، والابتكار المالي، يبني بنك الكويت الوطني قاعدة قوية لنظام مالي رقمي مترابط ومتمحور حول العميل، فنحن لا نعمل فقط على رقمنة الخدمات المصرفية، بل نعيد صياغة العلاقة بين الخدمات المالية الرقمية وحياة الناس اليومية»، وأكد أن هذه المرحلة الحالية هي الأكثر أهمية، حيث يلتقي فيها الابتكار مع الحجم، ويقود فيها التعاون نحو تأثير اقتصادي طويل الأمد، مشدداً على أنه في ظل عالم يتسارع فيه التغيير، لم يعد الابتكار وحده كافياً، بل أصبح النجاح الحقيقي في قدرة المؤسسات على دمج هذا الابتكار ضمن بنيتها التشغيلية، وتحويله إلى قيمة مستدامة.

وختم الخرافي حديثه قائلاً: «من هذا المنطلق، يرى بنك الكويت الوطني أن الشراكة مع شركات التقنية المالية ليست مجرد تعاون تقني، بل صيغة جديدة لإعادة تعريف القطاع المالي، فالتكامل بين مرونة الشركات الناشئة وقوة المؤسسات المصرفية يخلق منظومة أكثر ذكاءً وقدرة على التوسع، وأكثر قرباً من احتياجات العملاء اليومية، ويساهم في بناء اقتصاد رقمي أكثر ترابطاً وابتكاراً ومرونة في الكويت والمنطقة».



من اليمين عيسى الحساوي وخالد هلال المطيري ووسمي الوسمي والخرافي

# «بيت التمويل»:

## البنوك لم تعد اليوم كيانات مغلقة

• المنِيخ: أصبحت جزءاً من منظومة مالية مفتوحة تقوم

على التعاون مع «Fintech» و «BigTech»

شارك بيت التمويل الكويتي في النسخة الرابعة من قمة تقنية الأموال (moneytech)، والتي عقدت في فندق سانت ريجيس الكويت، بمشاركة واسعة من الخبراء في مجال التقنية المالية والقطاع المصرفي والاتصالات ورواد الأعمال والمستثمرين المهتمين بمجال تقنية الأموال، بالإضافة إلى قطاعات أخرى ذات صلة. وفي كلمته خلال القمة، قال رئيس التكنولوجيا والنحول الرقمي لمجموعة بيت التمويل الكويتي، المهندس مشعل المنِيخ: «يسعدني أن أشارك في قمة تقنية الأموال (moneytech)، لمناقشة مستقبل البنوك في عصر التحول الرقمي؛ ذلك المستقبل الذي لم يعد فكرة بعيدة، بل أصبح واقعاً نعيشه اليوم بكل تفاصيله».

وأضاف: «لم تعد البنوك اليوم كيانات مغلقة، بل أصبحت جزءاً من منظومة مالية مفتوحة تقوم على التعاون مع شركات Fintech والمنصات الرقمية وعائلة التكنولوجيا (Big Tech). نحن في بيت التمويل الكويتي نعمل على الاستفادة من هذه الشراكات لتقديم خدمات مبتكرة تحمل معها المزيد من الفرص».

وأشار المنِيخ إلى أن مستقبل البنوك في عصر النحول الرقمي يركز على الابتكار والتقنيات الذكية مثل الذكاء الاصطناعي والحوسبة السحابية.

وقال: «ستصبح القنوات الرقمية مثل التطبيقات المصرفية والمنصات الإلكترونية هي الوسيلة الأساسية للتفاعل مع العملاء، وهي شريك استراتيجي في حياتهم اليومية... فعلى سبيل المثال: نفذ عملاؤنا خلال العام الماضي عبر تطبيق KFHome أكثر من 400 مليون عملية مصرفية رقمية، وهذا تأكيد على ارتباط العملاء بالمنصات الرقمية، وهو دليل أيضاً على أننا مستعدون للمستقبل ونقود رحلة التحول الرقمي بكفاءة عالية تمنح العملاء تجربة مصرفية سهلة ومستدامة».

وأضاف: «لقد أحدثت التكنولوجيا الحديثة وتوقعات العملاء المتسارعة تحولاً جذرياً في القطاع المالي، مما جعلنا أمام مسؤولية كبيرة لتقديم مفهوم جديد للعمل المصرفي؛ مفهوم يقوم على تجربة سلسلة، وخدمات بلا حدود، متاحة في أي وقت ومن أي مكان، عبر قنوات رقمية تنسم بالكفاءة والأمان والموثوقية».

وأكد المنِيخ أن التكنولوجيا وحدها لا تكفي لتحقيق النحول المنشود؛ مبيناً أن التغيير الحقيقي يبدأ من العقلية وبيئة العمل المحفزة للابتكار والأبداع وهي القيم الأساسية في كل مشروع وكل قرار.

وبين أن دمج الذكاء الاصطناعي والأتمتة مع تعزيز الأمن السيبراني هو المفتاح الحقيقي لتسريع التحول الرقمي بشكل مسؤول وأمن، منوهاً بنجاح البنك في تبني أحدث التقنيات التي أسهمت في خفض التكاليف، وتعزيز الموثوقية، وتسريع الأداء، مما انعكس على كفاءة التشغيل بشكل ملحوظ، وعزز من تجربة العملاء. واستعرض المنِيخ أبرز مبادرات بيت التمويل الكويتي في دمج الذكاء الاصطناعي والأتمتة ومنها:

- توحيد البيانات على مستوى المجموعة من خلال تبني أحدث التكنولوجيا من أوراكل ومايكروسوفت والعديد من شركات التكنولوجيا العالمية.

- تطوير حلول ذكاء اصطناعي بالتعاون مع Microsoft، لتمكين التحليلات المتقدمة، ونماذج المخاطر الآلية، والحصول على رؤى فورية، حيث تم تقليص وقت تقييم الائتمان من عدة أيام إلى أقل من ساعة، وحسّن سرعة إعداد التقارير، وعزّز تجربة العملاء.

- التحليل الذكي للبيانات لدعم اتخاذ القرار.

- الأتمتة الذكية لعدد من العمليات الداخلية.

- توفير مساعدتي أعمال رقميين (AI Copilot) لدعم الموظفين.

- تطبيق تحليل المحادثات الصوتية (Speech Analytics) في مراكز الاتصال، مع نظام التقييم الآلي لجودة الخدمة.

- إطلاق «فهد» أول موظف افتراضي معتمد على



مشعل المنِيخ

الذكاء الاصطناعي في الكويت، وهو خطوة رائدة نحو مستقبل الخدمات المصرفية الذكية.

وفي ختام كلمته، أعرب المنِيخ عن شكره لفريق جريدة «الجريدة» لدوره في تنظيم هذه القمة المتميزة، مثنياً جهودهم في إثراء الحوار حول موضوعات حيوية تناقش التحديات والحلول لمستقبل القطاع المصرفي من قبل نخبة من المسؤولين المصرفيين والخبراء في الصناعة.

الجدير بالذكر أن «تقنية الأموال» تعد منصة محورية لصناع القرار والخبراء، حيث تتضمن محاورها: دور الذكاء الاصطناعي وتوافر مراكز البيانات في تسريع نمو القطاع الخاص الخليجي، والتقنية المالية بين النضوج واستمرار التطور، وبرزن التقنية الطبية كلفة استثمارية جديدة للمستثمر الخليجي وآفاقها المستقبلية، والتقنية العقارية وقدرتها على إعادة تعريف الاستثمار العقاري وفتح آفاق جديدة للنمو.



## الرفاعي: فكر مميز للجيل الجديد من رواد الأعمال

«يجمع بين الحضور الرقمي الفطري والمساهمة في تشكيل مستقبل الاقتصاد الإقليمي»



دينا الرفاعي محدثة خلال الحلقة النقاشية

شارك المركز المالي الكويتي «المركز» شريكاً استراتيجياً في القمة، مؤكداً أن هذا الحدث السنوي البارز أصبح منصة رائدة للحوار والابتكار في مجالي التكنولوجيا المالية والاستثمار، حيث يجمع نخبة من قادة الفكر وصناع القرار ورواد الأعمال والمستثمرين لمناقشة التطورات المتسارعة في الخدمات المالية في العصر الرقمي. وتجسد مشاركة «المركز» ورعايته التزامه الراسخ بدعم الابتكار وتعزيز التعاون في القطاع المالي، في إطار استراتيجيته للمسؤولية الاجتماعية، التي تركز على بناء القدرات البشرية، ومواءمة بيئة العمل مع أفضل معايير الحوكمة المؤسسية، وتفعيل مبادئ الحوكمة الرشيدة في بيئة الأعمال.

وشاركت دينا الرفاعي، نائب رئيس تنفيذي لإدارة الثروات وتطوير الأعمال في «المركز»، في حلقة نقاشية بعنوان «تلبية احتياجات الجيل الجديد من رواد الأعمال والمستثمرين».

وتناولت الحلقة ظهور جيل جديد من المؤسسين والمستثمرين والمهنيين في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي ممن يقودون مسيرة الابتكار وبناء الثروات والتحول في أسواق المنطقة. وناقش المتحدثون كيفية تكيف مديري الأصول والشركات الاستثمارية مع تطلعات هذا الجيل من خلال حلول مبتكرة لإدارة الثروات، وهياكل استثمارية مرنة، واستراتيجيات تحقق قيمة طويلة الأمد.

وقالت الرفاعي: «يملك الجيل الجديد من رواد الأعمال والمستثمرين في دول مجلس التعاون فكراً متميزاً، يجمع بين الحضور الرقمي الفطري، والرغبة في إحداث أثر إيجابي، والمساهمة في تشكيل مستقبل الاقتصاد الإقليمي».

وتابعت «نؤمن في المركز بأن هذه التحولات تمثل فرصة لتصميم حلول شاملة لإدارة الثروات تتجاوز مفهوم العوائد المالية لتدعم نمو ريادة الأعمال وأهداف الاستدامة وبناء الثروة عبر الأجيال».

## العيار: للذكاء الاصطناعي أثر كبير في تقدّم القطاع النفطي

أكد نائب العضو المنتدب للاستدامة في مؤسسة البترول الكويتية، عبدالله العيار، أن الذكاء الاصطناعي كان له الأثر الكبير في تقدّم القطاع النفطي في عمليات الحفر وأتمتة العمليات الروتينية.

وأضاف أن الذكاء الاصطناعي عزّز إمكانيات حفارات الآبار، كما عزز أيضاً من عمليات الإنتاج والتكنولوجيا، مشيراً إلى أن المؤسسة توفر الوقود لعملائها بأسعار اقتصادية وصديقة للبيئة، لافتاً إلى أنها قامت بالعمل على نقل الطاقة والرقمنة.

وقال إن المؤسسة قامت بعمل دورات لموظفيها من خلال عقود مايكروسوفت وغوغل، الأمر الذي سهّل الحصول على البرامج التشغيلية.

وأوضح أن الخليج يمكن أن يصبح مزوداً لبرامج الذكاء الاصطناعي، الأمر الذي نستطيع به تزويد الشبكة الوطنية بالطاقة النظيفة.



عبدالله العيار

## الشارخ: دول الخليج تمتلك رؤى استراتيجية ناضجة في مجالات التكنولوجيا المتقدمة

مؤكداً أن طريق النجاح مليء بالتحديات. وفي معرض حديثه عن أبرز أسباب فشل الشركات الناشئة، قال: «نقص الخبرة والتمويل المحدود من أبرز الأسباب، وهناك أسباب أخرى، مثل: المنافسة الشرسة، وضعف التخطيط، وغياب فريق عمل محترف، وإدارة مالية ضعيفة، واستراتيجية غير واقعية، وتسرع في اتخاذ القرارات، وعدم القدرة على مواكبة متغيرات السوق». ولفت إلى أن الانهيار النفسي عند أول إخفاق يشكل خطراً حقيقياً، مؤكداً أن الناجحين هم من يتعلمون من الأخطاء، ولا يسمحون للفشل بأن يكون نهاية الطريق. وتحدث الشارخ عن أبرز الاتجاهات التكنولوجية التي يرى أنها جديرة بالاهتمام من قبل المبادرين في العالم العربي، مؤكداً أن الذكاء الاصطناعي يأتي في مقدمتها، يليه الأمن السيبراني، ثم التكنولوجيا الخضراء، إضافة إلى الاستثمار في Quantum Computing (الحوسبة الكمية)، التي ستسهم في تغيير التكنولوجيا والاقتصاد في المستقبل.

ولفت إلى أن دول الخليج العربي باتت تمتلك رؤى استراتيجية ناضجة وخططاً متقدمة للاستثمار في مجالات التكنولوجيا المتقدمة، والأمن السيبراني، والطاقة النظيفة، وحاضنات الابتكار، مؤكداً أن هذه الدول تمضي بخطى وثيقة لتكون نقطة التقاء معرفية ومالية تربط بين الشرق والغرب.

في محاضرة ألقاها الرئيس التنفيذي لشركة الاستثمارات التقنية، فهد الشارخ، ضمن فعاليات القمة، تناول مفهوم الشركات الناشئة بوصفها مشاريع تجارية جديدة يؤسسها رواد أعمال يسعون إلى تقديم منتجات أو خدمات مبتكرة تلبي احتياجات السوق، وتواكب التحولات الاقتصادية. وأوضح الشارخ أن من أبرز سمات هذه الشركات، اعتمادها على فرق عمل صغيرة، وسعيها لتحقيق نمو سريع في الإيرادات والأرباح خلال فترة زمنية قصيرة، مشدداً على أهميتها في التنمية الاقتصادية، من خلال توفير فرص عمل جديدة، وتحفيز الابتكار، ورفع مساهمة الناتج المحلي في الاقتصاد الوطني.

وقدّم وصفه من 3 محاور لنجاح الشركات الناشئة، هي: تحديد الهدف بوضوح، وإيجاد فكرة مبتكرة تلبي حاجة حقيقية قابلة للتنفيذ. وفريق العمل المتكامل والفاعل، الذي يجمع بين المهارات التكنولوجية والإدارية والتسويقية. وخطة العمل الواضحة والاستراتيجية المرنة، التي تشمل تحليل السوق والمنافسين والمخاطر، مع ضرورة تحديد مصادر التمويل بدقة.

وأشار إلى أنه رغم توافر هذه المقومات، قد لا تأتي النتائج دوماً على قدر التطلعات، مما يستوجب التحلي بميزتين محوريّتين، هما المرونة، والتكيف، أي أن يكون صاحب المشروع مستعداً لتغيير خطته، وفق الحاجة، مع تحليله بالمثابرة والاستمرارية،

وأضافت أن إدارة الثروات في «المركز» تعتمد نهجاً شاملاً يجمع بين الاستشارات الاستثمارية المتخصصة، وفرص الاستثمار في الأصول البديلة، والشركات الدولية، لتلبية احتياجات المستثمرين المحترفين والجدد على حد سواء، قائلة: «من خلال الجمع بين الابتكار وخبرة تمتد أكثر من خمسة عقود، نسعى لأن نكون الشريك الموثوق لهذا الجيل المتطور من المستثمرين في المنطقة».

كما تضمنت قمة تقنية الأموال كلمات رئيسية وجلسات حوارية وورش عمل تفاعلية تناولت أحدث الاتجاهات في مجالات التكنولوجيا والتمويل وريادة الأعمال، بما يعزز الدور المتنامي لدولة الكويت كمركز إقليمي للتقنيات المالية.

ومن خلال دعم مبادرات نوعية مثل قمة تقنية الأموال، يواصل «المركز» دوره في دعم الابتكار وتحفيز النمو الاقتصادي ونشر المعرفة في القطاع المالي، نحو المساهمة الفاعلة في صياغة مستقبل الصناعة المالية في الكويت والمنطقة.



فهد الشارخ



# دور الذكاء الاصطناعي ومراكز البيانات في تسريع نمو القطاع الخاص الخليجي

• خوري: الذكاء الاصطناعي ملف جوهري • سونيتا: ضرورة إنشاء بنية تحتية متطورة • بنجامين: دول الخليج أرضية محفزة للاستثمار • كارتك: رواد الأعمال يحتاجون إلى تسهيلات



بحث الجلسة الأولى دور الذكاء الاصطناعي ومراكز البيانات في تسريع نمو القطاع الخاص الخليجي، وكيف تساهم البنية الرقمية المتقدمة في تعزيز تنافسية الأسواق الإقليمية.

وتناول المتحدثون العلاقة بين الاستثمار في مراكز البيانات، وتحسين الكفاءة التشغيلية للشركات، ودعم الابتكار في مجالات متعددة من الخدمات المالية إلى الطاقة والتعليم. كما ناقشت الجلسة السياسات الكفيلة بتهيئة بيئة رقمية تمكن القطاع الخاص من الاستفادة من الذكاء الاصطناعي في تطوير نماذج أعمال أكثر مرونة وقدرة على التوسع.

من جهته، ذكر الشريك الإداري، الرئيس التنفيذي في شركة شركاء الاستثمار بالشرق الأوسط، ربيع خوري، أن ملف الذكاء الاصطناعي ملف استراتيجي ومهم وجوهري، ويجب أن يقود هذا الملف الصناديق السيادية والمساعدة في عقد الاتفاقات العالمية، وهذا الاستثمار المستقبلي يحتاج إلى وقت لخلق القيمة المضافة، كما يجب أن نرى استثمارات ضخمة بالمنطقة في قطاع التكنولوجيا.

وأضاف خوري أن «الإمارات والسعودية لديهما استثمارات واضحة وضخمة، تمثل المفتاح الأساسي للمستقبل، ونتطلع إلى أن يكون الذكاء الاصطناعي بوابة ومدخلاً أساسياً في التقنيات المالية، وهناك شركات عالمية ضخمة مقبلة على المنطقة، والمطلوب تحديد الرؤية والاستفادة من أصحاب الخبرات، والبدء في تأسيس مراكز وبنية تحتية، ونحتاج إلى أننعكس جميع التقنيات والقيمة المضافة في الأعمال باستخدام التكنولوجيا الحديثة».

ونبه إلى «ضرورة توحيد الأنظمة والقوانين واللوائح، خصوصاً أن اختلافها يبطئ من التطور، وأرى أن دول الخليج على مسار رائع، خطوة أوريديو بالتعاون مع إنفيديا مهمة وتسير في الاتجاه الصحيح، وأرى مستقبل الخليج جيداً في هذا الاتجاه، حتى إن كان بطيئاً».

وشدد على أن المعرفة المرتبطة بالصناديق السيادية ليست جديدة، وهذه الصناديق مصممة للاستثمار في الخارج، وعليها نقل الخبرات ودعم تطلعات التطور والذكاء الاصطناعي في دول الخليج، خصوصاً أن تلك الفرص والاستثمارات تحتاج إلى مبالغ ضخمة، مؤكداً أنه مطلوب مدير أصول ينظرون إلى منطقة الخليج كم منطقة استثمارية واحدة.

وفي عرض تخلل الجلسات، أكد خوري أن استراتيجية «النطاق الترددي» تعالج بشكل مباشر «نقطة الضعف» في توظيف الشباب بدول مجلس التعاون الخليجي، من خلال إنشاء محرك جديد لخلق فرص عمل تتطلب مهارات عالية. وأضاف خوري أن التحدي الحقيقي يكمن في القضاء على بطالة الشباب من 15 إلى 24 عاماً، موضحاً أن الإمارات تعد نموذجاً للنجاح، حيث خفضت بطالة الشباب

بشكل كبير من 16.7 بالمئة عام 2023 إلى 5.2 بالمئة فقط. وأشار إلى أن معدل البطالة في السعودية بلغ 14.7 بالمئة في الربع الثاني من عام 2025، على الرغم من أن الربع الأول من العام شهد انخفاض المعدلات إلى 11.6 في المئة للشباب و10.5 بالمئة للشابات.

ولفت إلى أن الكويت تواجه تحدياً مماثلاً، حيث سُجل معدل بطالة الشباب بنحو 15.4 بالمئة، مضيفاً أن حل معالجة البطالة في دول الخليج يكمن في خلق فرص العمل المباشر، والتي تتطلب لتحقيقها بناء وتشغيل أنظمة بيانات الذكاء الاصطناعي، مما يخلق زيادة هائلة في العمالة للتخطيط والبناء والعمليات طويلة الأجل.

وذكر خوري أن مشروع «ستارغيت في الإمارات»، الذي يزيد على 1 غيغافاوت يُعد مشروعاً ضخماً، موضحاً أن مشروع الذكاء Humain.al في السعودية عمل على توفير «الاف الوظائف» في المملكة، وأن الهدف المرجو لعام 2030 هو توظيف «الاف الخبراء السعوديين في مجال الذكاء الاصطناعي».

وقال إن الكويت تستهدف هذا النموذج نفسه، حيث تستثمر هيئة الاستثمار الكويتية 30 مليار دولار في البنية التحتية للذكاء الاصطناعي، وتخطط لإنشاء مركز بيانات Omniva بسعة 1 غيغافاوت، موضحاً أن ذلك الحجم من الاستثمار سيتطلب قوة كبيرة مماثلة للقوة.

بدوره، أكدت الرئيسة التنفيذية لـ «سنتيس» (Syntys)، سونيتا بوتسي، أنه من المهم والضروري أن يتم البدء في إنشاء البنية التحتية المتطورة، فهي أساس وارتكاز مهم وضروري للتطور والولوج في ملف الذكاء الاصطناعي، مضيفة أن الشرق الأوسط فيه فجوات وتباينات كبيرة تحتاج إلى ردم تلك الهوة لمواكبة التطورات العالمية.

وتابعت: «يجب أن تكون البنية التحتية على مستوى مؤهل وفق المعايير الدولية، والأمر المبشر أن هناك شركات تبادر أسرع من بعض الدول، وشركة أوريديو لديها تفوق وحضور قوي في الذكاء الاصطناعي، حيث أعلنت عن مشروع فايبير، وبالتالي ستظهر تفوقاً نوعياً في 2027».

# «التقنية المالية»... مرحلة نضوج واستقرار بعد طفرة استثمارية أم جولة جديدة من التطور؟

• علي: العمل على معالجة أمراض السرطان عبر منصة متخصصة تستخدم رقائق بيولوجية • وارما: مشروع مهم يتعلّق بمحاربة التقدّم في العمر • شرايحة: التعاون مطلوب بين الحكومات و«الخاص»



ونعمل على تطوير الذكاء الاصطناعي المتطور لإدخال اللغة الطبية. ملف التمويل للتطور بالذكاء الاصطناعي في الرعاية الصحية جوهري ومحوري في عملية التطور بالأسواق، ومن المتوقع أن ينمو بنسبة 12 في المئة عام 2030، ونتطلع إلى استخلاص مزيد من البيانات التي تُسهم في تطوير الرعاية الصحية تكون على قدر عالٍ من التطور، مثل الولايات المتحدة».

وأردف: «عندما نتحدث عن تقديم الرعاية الصحية الأولية، فإننا نستهدف السكان المحليين لتحقيق الجودة. الصرعة الأهم والخلاصات تكمن في البيانات التي يسهل حفظها وتحليلها والتعامل معها، حيث نخطط لتمويل منصات عبر العمل مع 36 فريقاً، وتحقيق تطور أوسع في معالجة السرطانات».

وأكد أن «التعاون مطلوب بين الحكومات وشركات التأمين والقطاع الخاص، حتى نصل إلى نتائج جيدة في النهضة باستخدام الذكاء الاصطناعي، وتطويره في جودة الرعاية الصحية، واعتقد أن الحكومات، بما لديها من قدرة على الرقابة والتنظيم وترسيخ اللوائح، هي خط الدفاع الأول. يجب العمل على تقليل التكلفة، وتحسين المنتجات، لمواكبة الجانب الإيجابي من الذكاء الاصطناعي».

أكثر. الذكاء الاصطناعي مذهل للجميع، ومطلوب الربط المحلي مع المنصات والنظم الموجودة. ونعمل على الوصول إلى مستوى دقة للصوت المترجم إلى نص بنسبة 89 في المئة بالملفات الطبية، حتى نتمكن من استخلاص البيانات، والاستفادة من المهارات. ما يجب أن نفخر به، هو الإنجاز في معالجات حالات السرطان باستخدام الذكاء الاصطناعي، حيث نجحنا في توليد بيانات عبر سنوات ماضية».

وأضاف نيل: «نحضر للطفرة الكبرى، المتمثلة في إرسال الخلايا المناعية إلى الفضاء عبر منصة ذكاء اصطناعي تسمح لنا بالنظر إلى الخلية المريضة بدقة متناهية، لنصل إلى مرحلة استخدام تلك الخلايا في الفضاء لمعالجتها. تقنية الفضاء ستكون طفرة في الرعاية الصحية، وسيساعدنا الذكاء الاصطناعي كثيراً في التوسع والوصول إلى معالجات لشامل خلايا التقدّم في العمر، واستهداف الخلايا السرطانية».

## مشروع «سينا»

وأوضح الشريك المؤسس والرئيس التنفيذي للعمليات الطبية (Altibbi)، أيمن شرايحة، أن مشروع «سينا» عبارة عن تحدٍ كبير، حيث «لدينا مليوناً حالة و6 ملايين استشارة طبية،

والرقابي، لتحقيق إنجاز كبير في المعالجات عبر الرقائق البيولوجية». وتابعت: «نحتاج إلى بناء شركات ناجحة، لتقليل استيراد الأدوية، وبناء البنية التحتية المحلية، وهو أمر مهم وخطوة ضرورية».

بدوره، قال الرئيس والمدير التنفيذي لـ «مونغوز بايو» (Mongoose Bio) نيل وارما: «نقوم في (مانجوس) بعمل بحوث عميقة جداً في مرض السرطان، وكذلك في مشروع مهم جداً يتعلّق بمحاربة التقدّم في العمر، لتعزيز كفاءة الجهاز المناعي، للعمل بكفاءة في المساحة المخصصة له. نعمل على أهم مشروع، وهو كيفية توظيف محاربة السرطان والشيخوخة، وبناء مراكز في المنطقة».

وأكد أن من «أهم أهدافنا أن يستفيد من المعالجة في ملف التقدّم في العمر كل العالم، باستخدام التقنيات والذكاء الاصطناعي لرفع القدرات. ليس لدينا سقف في الوصول إلى أقصى مدى في التطور باستخدام الذكاء الاصطناعي، من أجل إنقاذ الحياة، وتحسينها، وتوفير ميزات عديدة للشركات الناشئة. الفرص في الخليج تنمو بشكل سريع لمواكبة الطفرة في تأمين الأدوية».

وتابع: «لدينا شركات كبيرة مع شركات قوية في المنطقة، ونريد تعزيز الارتباط بالشركاء المحليين

أما الجلسة الثانية فقد تناول الخبراء فيها برون التقنية الطبية (HealthTech) كأحد أهم مجالات الاستثمار الجديدة للمستثمر الخليجي.

وبحثت الجلسة في التقاطعات بين الذكاء الاصطناعي، والابتكار في الرعاية الصحية، ورأس المال الجريء، مع تسليط الضوء على الابتكارات في العلاجات المتخصصة والعلاجات الطبية الذكية المدعومة بالذكاء الاصطناعي.

كما تم مناقشة الآفاق المستقبلية أمام دول الخليج لتعزيز مكانتها كمركز إقليمي في مجال التكنولوجيا الصحية، وكيف يمكن للبيئة البحثية والتنظيمية أن تساهم في جذب الاستثمارات العالمية وتوطين المعرفة الطبية المتقدمة.

وكشفت المؤسسة والرئيسة التنفيذية لـ «بايوسابين» (BioSapien)، د. خديجة علي، عن أحدث القفزات الاستثنائية باستخدام الذكاء الاصطناعي، حيث يتم العمل على معالجة السرطانات عبر إنشاء منصة متخصصة تستخدم رقائق بيولوجية، ويكون العلاج من خلال استهداف بؤرة ومكان الخلية السرطانية فقط، بدلاً من حقن الجسم كاملاً بالكيمائي.

وذكرت أن الذكاء الاصطناعي دخل مناطق متقدمة جداً، حيث بات يتم استهداف منطقة الإصابة، وتفكيكها، والأمر الأكثر تقدماً أن العلاج بات ممكناً، بدلاً من السفر إلى أميركا أو أي مكان في العالم.

وأضافت: «نتطلع إلى إنتاج 132 مليوناً من الشرائح الذكية البيولوجية لمعالجة السرطانات. في هذا المشروع الطموح بدأنا في التجارب الإكلينيكية بالإمارات، وهدفنا خفض التكلفة على متلقي الخدمة باستخدام التكنولوجيا».

ولفتت إلى أن «الرقائق البيولوجية ستشكّل حلاً جوهرياً عام 2027، ونعمل على تسريع العمل التنظيمي



## التكنولوجيا المالية في دول الخليج العربي



- زينل: نحتاج إلى دعم وتشجيع الشباب ومساعدتهم لبدء مشاريعهم
- غزنوي: السعودية صرفت 240 مليون ريال على البنى التحتية في الحوسبة السحابية

في الجلسة الثالثة، قال حسن زينل، المؤسس والمدير الشريك في «أرزان فنتشر كابيتال» (Arzan VC) «إننا في الكويت نحتاج إلى دعم وتشجيع الشباب الكويتيين ونساعدهم لبدء مشاريعهم من الصفر إلى العالمية»، مشيراً إلى أن هذا الأمر لكي يحدث يجب أن تتكاتف الجهود سواء من الحكومة أو من البنك المركزي أو الجهات ذات الصلة للتنسيق فيما بينها لتكون هناك رؤية تتضمن الأهداف التي سنصل إليها بعد عشر سنوات وتمكين الشباب الكويتيين ليكونوا قادرين على الوصول إلى الأسواق العالمية لتكون محطة الانطلاق الكويت. وبين أن «لدينا في الكويت كل العناصر التي تؤهلنا لذلك مع وجود قدرة شرائية، ويجب أن نستغل هذه الأمور، لكي ينافس الشباب الكويتيون في الدول الأخرى»، لافتاً إلى أن «دول الخليج لديها رؤية واضحة وأساسات ومتطلبات يجب أن نضعها ونبنينا لكي نستطيع

بناء الشركات». ولفت إلى ضرورة محاولة ربط دول الخليج فيما يتعلق بالتراخيص، لتكون هناك منظومة متناسقة مع كل دول الخليج، وأن يكون هناك تنسيق فيما بينها.

**منع المال**

من جانبه، قال رئيس مجلس إدارة شركة سين القابضة سلطان غزنوي إن السعودية حققت نسباً عالية في التوجه لشركات التقنية على مستوى

## التحولات الجذرية في قطاع التقنية العقارية



- الصالح: شراكة مع «بيت التمويل» لمعالجة الطلب السكني في الكويت
- محمصاني: Stake تمويل مبتكر ونمو شهري للمحفظة بنسبة 45%
- الفوزان: معالجة فجوة البيانات في إدارة أصول الفئة المتوسطة

المنصة 30 مليون دولار من Franklin Templeton لتوفير تمويلات بقيمة 150 مليون دولار للسوق. وأضاف أن «محفظتنا التمويلية تنمو بمعدل 45 في المئة شهريا، وسلوك المستخدمين يدل على تغير ثقافة الادخار والاستثمار العقاري عبر المنصات الرقمية». بدوره، أكد الفوزان أن السوق العقاري الخليجي لا يزال تقليديا في إدارة العقارات الصغيرة والمتوسطة، رغم تقدّم القطاع التجاري الكبير في المنشآت الضخمة. وقال: «نستهدف بناء بيانات تشغيلية ومعايير أداء خلال عامين تغطي العقارات السكنية الصغيرة والمباني التجارية المتوسطة، بما يتيح مقارنة الأداء ورفع الكفاءة وخفض التكاليف».

التنفيذي في «سكن» Sakan، عبدالله الصالح. من جهته، أكد الصالح أن منصة Sakan توسعت من نموذج الاشتراك إلى تقديم خدمات متكاملة تغطي رحلة التملك، مشيراً إلى شراكة المنصة مع بيت التمويل الكويتي (KFH) استجابة لتحديات تنظيمية جديدة تعزّز تمويل القطاع السكني. وقال الصالح: «نواجه طلباً يتجاوز 128 ألف أسرة بانتظار حلول إسكانية، وهدفنا تقديم تجربة متكاملة تربط المستخدم بالخدمات المالية مباشرة عبر المنصة بما يساهم في تسريع التملك السكني». من جانبه، أوضح محمصاني أن منصة Stake تقدّم حلولاً مالية تشمل الدفع المؤجل للإيجار وتسلم الدفعات مقدماً للمالك، مشيراً إلى جمع

بحثت الجلسة الرابعة المتخصصة في التحولات الجذرية بقطاع التقنية العقارية (PropTech)، ودورها في إعادة تعريف الاستثمار العقاري وفتح آفاق جديدة للنمو نماذج التمويل والاستثمار المبتكرة، كالاستثمار العقاري الجماعي والحلول الرقمية في إدارة العقارات، وكيف تساهم رقمنة السوق في رفع جاذبيته الاستثمارية واستقطاب مستثمرين جدد. وشارك في الجلسة كل من المؤسس والشريك الإداري في Mudeer، علي الفوزان، والشريك المؤسس الرئيس التنفيذي المشارك في Stake، منار محمصاني، والشريك المؤسس الرئيس التنفيذي في Keyper، عمر أبو عناب، والشريك المؤسس والرئيس



# جيل جديد من المؤسسين والمستثمرين في دول الخليج



حصري

## برنامج التبادل مع ديليفرو



اطلب الحين



### • الشيخ مساعد: الفرص موجودة... لكن دراسة السوق واجبة • الخطيب: ضرورة التركيز على التعليم والخبرة العملية لتمكين الأجيال القادمة

وفي سؤال أنه في ظل وجود الذكاء الاصطناعي والفرص الاستثمارية؛ هل ساهم بتعزيزها؟ بين الشيخ مساعد أنه تطور لتكنولوجيا سابقة، ويمكن تطبيقها في أشكال مختلفة، حيث أصبح من الممكن، عبر الذكاء الاصطناعي، أن تتم قراءة ميزانية الشركة بسهولة بدلاً من استغراقها ليوم كامل.

من جانبه، أكد أحمد الخطيب أهمية التعليم والخبرة العملية للجيل الجديد لمساعدتهم في استكشاف استراتيجيات لتحقيق أهدافهم المالية، ودعم نموهم الريادي والمهني. وذكر أن إدارة الثروات العائلية تشهد تحولا جوهريا مدفوعا بالجيل الجديد، مشيرا إلى أن الهدف لم يعد مقتصرا على الحفاظ على نمو الثروة التقليدي، إنما تطوّر ليصبح وسيلة لخلق الهوية.

بعام 2021، والتي جاءتنا بالتضخم وكانت الأخطر في العالم. وأشار إلى ظهور أصول وأشياء لم تكن موجودة في السابق كالـ NFT والميتافيرس والعملات الرقمية الأخرى، وبالتالي أصبحت هناك تغييرات كبيرة منذ 2020، ورأينا كذلك مع هلع التضخم زيادات في نسبة الفائدة في أسرع زيادات تاريخية بمعدل 11 زيادة في عام ونصف، مما أدى إلى تقييد الأموال الموجودة.

وذكر أن هذه العوامل المتغيرة الأخرى وسط الحروب والظروف الجيوسياسية أثبتت لنا أن البيئة الاستثمارية متغيرة، وإذا لم تكن تستطيع مواكبة هذه البيئة الاستثمارية وتتماشى معها وتسبقها، فستكون متأخرا، وهذا الأساس الذي نبني عليه. وأكد أن الفرص موجودة، لكن تجب دراسة السوق.

في ختام الجلسات تحدث كل من مدير قطاع الاستثمار وتطوير الأعمال في «كفيك إنفست» حمد الشيخ مساعد، والرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال بمجموعة سي إف أي المالية (CFI Financial Group)، أحمد الخطيب، عن أهمية التعليم في المرحلة المقبلة، لاسيما أن الخليج يشهد صعود جيل جديد من المؤسسين والمستثمرين والمهنيين ذوي الدخل المرتفع، الذين تُعيد ابتكاراتهم ومساهماتهم المهنية ورؤوس أموالهم تشكيل الأسواق الإقليمية.

وتحدث حمد الشيخ مساعد عن التغييرات التي حدثت في الاقتصاد والبيئة الاستثمارية في السنوات الخمس الأخيرة، وبدايته مع ظهور جائحة كوفيد 19، حيث نسبة الاقتراض (صفر)، مما أدى إلى وجود سيولة كبيرة في السوق مروراً



# «ضريبة الرؤوس» في شيكاغو: عودة ضريبة تاريخية في ثوب عصري يثير الجدل



## د. جمانة علي الصيرفي

عضوة هيئة تدريس في كلية

الحقوق بجامعة الكويت

متخصصة في قوانين المالية العامة والتشريعات الضريبية

تناقلت الصحف الأميركية مؤخراً خبراً أعاد إلى الواجهة نقاشاً اقتصادياً قديماً، حيث كشف عمدة شيكاغو، براندون جونسون، عن مقترح ضمن ميزانية عام 2026 لإحياء ما يُعرف بـ "ضريبة الشركات على الرؤوس" (Corporate Head Tax)، ويقضي المقترح بإلزام الشركات الكبرى التي توظف أكثر من 100 شخص بدفع مبلغ 21 دولاراً شهرياً عن كل موظف، بهدف توفير مصدر تمويل مستدام للموازنة العامة للمدينة التي تواجه عجزاً مالياً ضخماً يقدر بـ 1.19 مليار دولار. هذه الضريبة ليست جديدة على شيكاغو، بل هي إعادة إحياء لضريبة سبق أن ألغاهها العمدة السابق رام إيمانويل عام 2011 بعد أن ثبت أنها غير فعالة وضارة بجهود استقطاب الشركات والاحتفاظ بها.

لفهم أبعاد هذا المقترح، لا بد من تفكيك طبيعة هذه الضريبة وتأصيلها التاريخي والقانوني، ثم تحليل آثارها الاقتصادية المحتملة على واحدة من كبرى مدن الولايات المتحدة.

## من «ضريبة الرأس»

## إلى «ضريبة التوظيف»

اسم الضريبة ليس جديداً، بل هو مستمد من مصطلح "Poll Tax" التاريخي الذي تعود جذوره إلى إنكلترا في القرن الرابع عشر، حيث كانت تفرض على "كل رأس"، أي على كل فرد في المجتمع بمبلغ ثابت، بغض النظر عن دخله أو ممتلكاته. عُرفت هذه الضريبة في العديد من الدول عبر التاريخ بنسخ مختلفة، وكانت مثار

جدل واعتراض لعدم مراعاتها قدرة الأفراد المالية. واشتهرت ضريبة عام 1380 على وجه الخصوص، إذ كانت الشرارة التي أدت إلى اندلاع ثورة الفلاحين الشهيرة في إنكلترا عام 1381. ففي ذلك الوقت، كان كل من تجاوز سن الرابعة عشرة ملزماً بدفع الضريبة التي ارتفعت قيمتها بشكل كبير، الأمر الذي شكل عبئاً ثقيلاً على الطبقات الفقيرة. ومع تراكم الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية المتوترة آنذاك، ولا سيما القوانين العمالية الصارمة التي أعقبت وباء الطاعون الأسود وتكاليف حرب المئة عام، أصبحت هذه الضريبة الحائرة القشة التي قصمت ظهر البعير وأشعلت شرارة الثورة. ورغم أن الثورة أخدمت سريعاً، فإنها حققت إنجازاً مهماً تمثل في إلغاء ضريبة الرؤوس بالكامل، مما جعلها تعد محطة تاريخية بارزة تظهر كيف يمكن للسياسات الضريبية غير العادلة أن تزعزع الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. في صورتها الحديثة التي تقترحها شيكاغو، انتقلت الفكرة من الأفراد إلى الشركات، فأصبحت "رأس كل موظف" هي الوحدة الحسابية التي تحدد مبلغ الضريبة. ومن المهم التوضيح أن هذه الضريبة ليست ضريبة على الدخل أو الأرباح أو المبيعات، بل هي ضريبة تفرض على علاقة العمل ذاتها، وتدرج ضمن فئة "ضرائب التوظيف" (Employment-based Tax) أو كما صنفها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) ضمن فئة "ضرائب كشوف المرتبات والقوى العاملة" (Taxes on Payroll and Workforce). وتفرض هذه الضريبة كمبلغ ثابت عن كل موظف، بغض النظر عما إذا كان أجره مرتفعاً أم منخفضاً، أو ما إذا كانت الشركة تحقق أرباحاً طائلة أم تواجه صعوبات مالية.

## الطبيعة القانونية لضرائب

## التوظيف: ضريبة مباشرة بامتياز

يثار تساؤل مهم في الفكر المالي الحديث حول الطبيعة القانونية لهذه الضريبة وتصنيفها ضمن الضرائب المباشرة أو غير المباشرة. ووفقاً للمعايير الكلاسيكية التي أرسى دعائمها مفكرون مثل آدم سميث، وتبناها منظمات دولية مثل منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD)، تعد هذه الضريبة ضريبة مباشرة، وذلك لعدة أسباب جوهرية:

1- المكلف القانوني والفعلي واحد: المكلف القانوني بسداد الضريبة هو صاحب العمل (الشركة)، وهو الذي يتحمل عبئها النهائي، حيث لا يمكنه قانوناً أن يخصم هذا المبلغ من أجر العامل أو يطالبه بسداده. هذا المعيار هو حجر الزاوية في التمييز بين الضرائب المباشرة وغير المباشرة، حيث إن الضريبة المباشرة لا يمكن نقل عبئها بسهولة.

2- ثبات الوعاء الضريبي: وعاء الضريبة هنا هو عدد العاملين، وهو عنصر ثابت نسبياً داخل الكيان الاقتصادي مقارنة بالأوعية الأخرى كالأرباح أو المبيعات التي تتقلب مع ظروف السوق.

3- صعوبة نقل العبء: على عكس ضريبة القيمة المضافة التي تضاف مباشرة إلى فاتورة المستهلك، لا يستطيع صاحب العمل تمرير "ضريبة الرؤوس" بشكل مباشر وتلقائي إلى سعر السلعة أو الخدمة. فالضريبة غير مرتبطة بالإنتاج أو البيع، بل بوجود الموظف. بالتالي، يظل العبء

واقعاً على الشركة، التي ستتحمله إما من هامش أرباحها أو عبر زيادة تكاليفها التشغيلية. 4- اليقين والاستقرار: بما أن وعاء الضريبة محدد ومعروف، يمكن للشركة والسلطات المالية توقع مقدار الضريبة السنوي بدقة، مما يحقق مبدأ "اليقين"، وهو أحد المبادئ الأربعة للضريبة الجيدة التي نادى بها آدم سميث.

## الأثر الاقتصادي: سيف ذو حدين

على الرغم من أن الضرائب المباشرة تعد أكثر عدالة وكفاءة اقتصادية مقارنة بالضرائب غير المباشرة، لارتباطها المباشر بالمقدرة المالية لدافعيها، إلا أنه من المهم الإشارة إلى أن الضرائب المباشرة في العصر الحديث تفرض عادةً على الأموال والدخول لا على الأشخاص، في حين أن الوضع الراهن في شيكاغو يعيد إحياء ضريبة الأشخاص (الرؤوس) التي تفرض على العلاقة الوظيفية ذاتها، أي على وجود الموظف باعتباره وحدة التحصيل.

وفي الاقتصادات المحلية، تحمل ضريبة التوظيف في طياتها مزايا وعيوباً. يرى المؤيدون أنها قد تكون أداة لتحقيق عدة أهداف، منها:

- **مصدر إيرادات مستقر:** يتوقع أن تدر الضريبة حوالي 100 مليون دولار سنوياً لموازنة شيكاغو، وهو مبلغ سيتم توجيهه لتمويل برامج السلامة العامة وتوظيف الشباب.
- **تحفيز الكفاءة:** قد تدفع هذه التكلفة الإضافية الشركات نحو مراجعة هيكلها الوظيفي، تقليل التوظيف غير الضروري،

والاستثمار في التكنولوجيا لزيادة الإنتاجية. • **استهداف الشركات الكبرى:** يركز المقترح على الشركات التي لديها 100 موظف فأكثر، مما يعني أن 97 في المئة من شركات شيكاغو لن تتأثر بها، مما يخفف العبء عن الشركات الصغيرة والمتوسطة.

ولكن على الجانب الآخر، يطلق عليها المعارضون لقب "قاتل الوظائف" (Job Killer)، وذلك لعدة عيوب بارزة:

- **زيادة التكلفة الهامشية للتوظيف:** كل موظف جديد سيأتي بتكلفة ضريبية إضافية ثابتة، مما قد يجعل الشركات تردد في خلق فرص عمل جديدة أو قد يدفعها لتجميد التوظيف.
- **غياب العدالة الضريبية:** تتجاهل الضريبة تماماً "القدرة على الدفع"، حيث تفرض نفس المبلغ على شركة تحقق أرباحاً قياسية وشركة أخرى بالكاد تغطي تكاليفها، طالما أن لديهما نفس عدد الموظفين.

- **التأثير على التنافسية:** قد تدفع هذه الضريبة بعض الشركات الكبرى إلى التفكير في نقل مقراتها أو عملياتها إلى خارج حدود مدينة شيكاغو، هرباً من هذه التكلفة الإضافية. يمثل مقترح "ضريبة الرؤوس" في شيكاغو حالة دراسية مثيرة للاهتمام حول كيفية محاولة المدن الحديثة إيجاد حلول مبتكرة لمشاكلها المالية، حتى لو كان ذلك عبر إحياء أدوات ضريبية تاريخية. ويبقى التحدي الأكبر في الموازنة بين الحاجة الماسة لتمويل الخدمات العامة الأساسية، وبين الحفاظ على بيئة أعمال جاذبة قادرة على خلق الوظائف ودفع عجلة النمو الاقتصادي.



# «تسمين الخنازير»... كيف يخدعك المحتالون باسم الاستثمار الذكي؟



د. سعود أسعد الثاقب

قسم التمويل - كلية العلوم الإدارية

جامعة الكويت

Saud.althaqeb@ku.edu.kw

@salthajeb

تخيل أنك تستيقظ لتكتشف أن كل مدخراتك اختفت في لحظة، هذا ما يعيشه آلاف الضحايا الذين وقعوا في فخ احتيال «تسمين الخنازير»، أحد أكثر أنواع الاحتيال انتشارًا وخطورة في السنوات الأخيرة، فهو لا يقتصر على العملات المشفرة فحسب، بل يمتد إلى الأسهم والعقارات والمشروعات التجارية، ويعتمد على التلاعب بالعواطف وتقديم وعود كاذبة تجذب الضحايا إلى استثمارات تبدو مربحة، ولكنها وهمية. المحتالون في هذه العمليات بارعون في كسب ثقة ضحاياهم تدريجيًا عبر الإنترنت، يبدأ التواصل غالبًا عبر وسائل التواصل الاجتماعي، حيث يتم بناء علاقة ودية وموثوقة بمرور الوقت، وبعد ذلك، يُقدّم المحتال عرضًا استثماريًا يبدو مغريًا ونادرًا وسريعًا، فالعلاقة تمر بمراحل:

**التواصل الأولي:** يظهر المحتال كشخص محترف ومهتم، ويبني علاقة ودية مع الضحية. بناء الثقة: يستغل أسابيع أو أشهراً لكسب ثقة الضحية من خلال إظهار الدعم والاهتمام. **العرض الاستثماري:** بعد كسب الثقة، يعرض فرصة استثمارية تبدو لا تُفوّت بعوائد ضخمة. زيادة الاستثمار: يبدأ بمبالغ صغيرة، ثم يرفع الطلبات تدريجيًا حتى يتمكن من سحب مبالغ كبيرة. **النهاية:** بعد استنزاف الضحية ماليًا، يختفي فجأة ومعه كل الأموال، تاركًا الضحية في صدمة مالية ونفسية. إحدى القصص الواقعية المؤلمة كانت لشخص في وظيفة مرموقة بدأ باستثمار مبلغ صغير في تطبيق يزعم أنه يقدم فرصًا استثمارية في الأسهم العالمية، ومع مرور الوقت شاهد أرباحًا أولية وهمية عززت ثقته بالمنصة، فزاد استثماره تدريجيًا، مقتنعًا بأن العوائد ستتضاعف، ومع مزيد من الإغراءات، أعاد استثمار أرباحه المتوقعة وزاد استثماره ليصل إلى 18 ضعفًا المبلغ الذي بدأ الاستثمار فيه، حتى خسر عشرات الآلاف من الدنانير قبل أن يختفي المحتال ومعه جميع الأموال، دون وسيلة لاسترجاع أمواله، لتبقى القصة درسًا مؤلمًا حول خطورة الثقة السريعة بالاستثمارات المجهولة. ظاهرة الاحتيال ليست محلية فقط، بل ظاهرة عالمية تنمو بشكل مخيف،

ففي عام 2022 خسر الأفراد حول العالم أكثر من 75 مليار دولار بسبب هذا النوع من الاحتيال، ولم تكن دول الخليج بمنأى عنه، حيث رُصدت حالات متعددة في الكويت ودول الجوار، استخدم فيها المحتالون أساليب متطورة، وأحيانًا وأجهزة إلكترونية تحمل شعارات شركات عالمية معروفة.

كيف تحمي نفسك من الوقوع في الفخ؟

لحماية نفسك من هذا النوع من الاحتيال، يجب أن تكون دائمًا متيقظًا وتتبع هذه الإرشادات الأساسية:

**لا تتفق بسرعة:** لا تتفق بأي عرض استثماري عبر الإنترنت، مهما بدا مقنعًا، يقول خبراء الأمن المالي: «أفضل وسيلة للدفاع ضد الاحتيال هي الوعي والتعلم المستمر».

**تحقق من المصدر:** تأكد من أن الجهة أو الشخص مرخص ومعروف، وابحث عنه قبل تحويل أي مبلغ.

**احذر من العوائد المبالغ فيها:** إذا كان العرض يبدو جيدًا لدرجة يصعب تصديقها، فهو على الأرجح احتيال.

**استشر خبيراً مالياً:** قبل اتخاذ أي قرار استثماري، احصل على مشورة موضوعية من مختص معتمد.

في الكويت، تبذل الجهات الرقابية والبنوك جهودًا كبيرة لمكافحة هذه الظاهرة، من خلال حملة «كن على دراية» التي أطلقها اتحاد المصارف بالتعاون مع بنك الكويت المركزي، كما أنشأت الدولة الغرفة المركزية المشتركة لتلقي البلاغات بالتعاون مع النيابة العامة ووزارة الداخلية، وهي تعمل على مدار الساعة لرصد الاحتمالات وتحليل الأساليب الحديثة التي يستخدمها المحتالون عبر التكنولوجيا والذكاء الاصطناعي، ومع كل هذه الجهود، يبقى الوعي الشخصي هو خط الدفاع الأول، لأن المحتالين يطورون أساليبهم بسرعة تفوق قدرة القوانين على ملاحقتهم.

إذا شعرت بأنك ضحية لعملية احتيال، يجب عليك التصرف بسرعة. توقف فورًا عن التعامل مع المحتال، وقم بإبلاغ الجهات المختصة، يؤكد الخبراء أن التحرك السريع يمكن أن يساعد في إحباط عملية الاحتيال، وربما استعادة جزء من الأموال المسروقة.

احتيال «تسمين الخنازير» يقوم على استغلال العواطف والثقة الزائفة، لذلك كن حذرًا من أي وعود سريعة بالثراء، ولا تنخدع بالعروض المبهرة التي تبدو حقيقية، فالحذر اليوم قد ينقذك من خسائر فادحة غداً، وفي عالم تتزايد فيه فرص الربح كما تتزايد فيه أساليب الخداع؛ لا تحكم على الاستثمار بوعود، بل بالمعرفة والتأكد من تفاصيله، فالعقل الواعي هو أعظم استثمار، والوقاية أفضل من الندم.







## «تيك توك».. أكثر من مجرد صفقة استثمارية مربحة

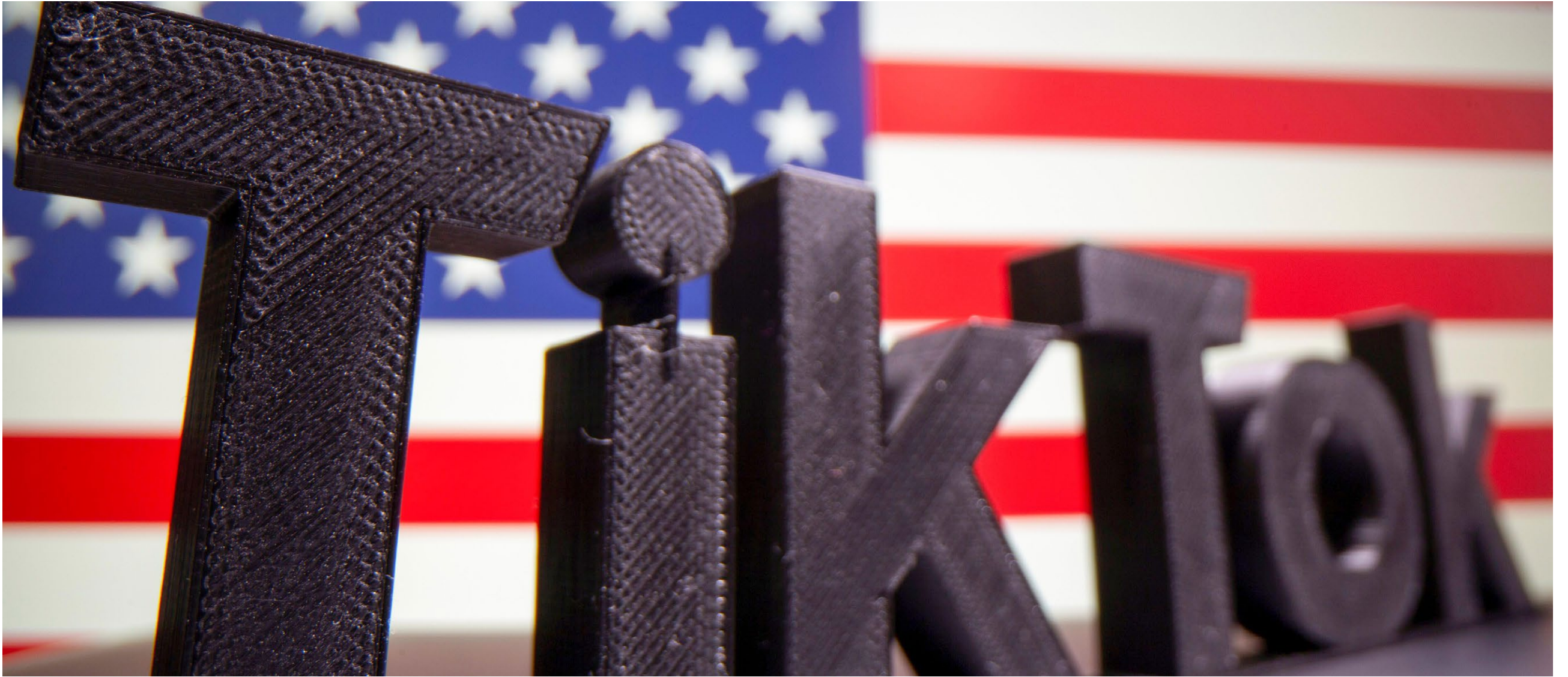


**تامر عبدالعزيز**  
صحفي اقتصادي  
t.abdelaziz@aljarida.com



سلاح مناسب  
لساحات المعارك  
الحالية وتأمين  
نفوذ ملاكه الجدد  
ومتطلبات أمنهم  
القومي

ترامب يستخدم  
المنصة لمغازلة  
"جيل زد"  
وضمن أصوات  
"السكان الرقميين"  
الأصليين  
للانتخابات  
المقبلة



سيركل التابع لجامعة "تافتس"، الذي يركز على دراسة المشاركة المدنية والتصويت بين الشباب. أيضاً، تشير استطلاعات الرأي إلى أن "جيل زد" يظهر اهتماماً كبيراً بالمشاركة في الانتخابات، حيث إن 51% منهم يفضلون المرشحين الديموقراطيين، بينما 30% يفضلون المرشحين الجمهوريين.

ومع ذلك، يوجد قلق بشأن عدم تصويت أكثر من 30% من الشباب بسبب الإحباط من النظام السياسي أو عدم الرضا عن الخيارات المتاحة، وفق مركز سيركل.

تتطلب هذه الفئة العمرية مزيداً من المعلومات والدعوة للتفاعل مع الحملات السياسية، حيث إن 31% من الشباب لا يزالون غير متأكدين ممن سيصوتون له في الانتخابات المقبلة. وإعمالاً، يتمسك ترامب بحسم صفقة تيك توك "لتوفير المعلومات لهذه الفئة"، وضمن التأكد ممن سيصوتون له في الانتخابات المقبلة.

أدرك ترامب تأثير "تيك توك" على أهم الفئات المستخدمة، "جيل زد"، الذي يتميز بأنه أول جيل نشأ في ظل انتشار واسع للإنترنت والتكنولوجيا الرقمية، الذي يُعرف أيضاً بأنهم "السكان الرقميون الأصليون" ويشتهرون بتوجهاتهم المتنوعة واهتمامهم القوي بالمشكلات الاجتماعية والسياسة الخارجية وقضايا المناخ.

يُقدّر عدد "جيل زد" في الولايات المتحدة بنحو 69.31 مليون نسمة. يشمل هذا الجيل الأشخاص المولودين بين عامي 1997 و2012، مما يجعله يشكل حوالي 20% من إجمالي سكان الولايات المتحدة.

أكثر من 40 مليون شاب من "جيل زد" مؤهلون للتصويت في الولايات المتحدة. يشمل ذلك حوالي 8 ملايين ناخب جديد بلغوا سن التصويت منذ آخر انتخابات نصفية في 2022. يمثل هذا الجيل تنوعاً ملحوظاً، حيث يُعرف حوالي 45% منهم بأنهم من الشباب ذوي الألوان، في إشارة إلى التنوع العرقي والثقافي، ويشمل ذلك 8.8 ملايين لاتيني، و5.7 ملايين شاب أسود، و1.7 مليون أميركي آسيوي، و1.8 مليون شاب متعدد الأعراق. وفق بيانات مركز

تقرير لشركة "أكسفورد للاقتصاد" فإن "تيك توك"، يساهم بأكثر من 24.2 مليار دولار سنوياً في اقتصاد الولايات المتحدة، ويساهم عبر أكثر من مسار مختلف، بدءاً من المبيعات المباشرة، التي تتم من خلال متاجرها التي وصلت إلى 9.7 مليارات دولار في العام الماضي، مروراً بأرباح المشاهدات التي تقدمها للمستخدمين وحتى أرباح الإعلانات المباشرة التي تعرض في المنصة. وبحسب تقرير المنصة السنوي لأرباح هذه الإعلانات فقط، فقد تخطت 8 مليارات دولار.

لكن ترامب يدرك جيداً أثر منصة "تيك توك" الواضح في المجتمع الأميركي وكيف ساهمت في تغيير دخل العديد من الأفراد، لكنه لا يتعامل، رغم عقلية التجارية والاستثمارية من الدرجة الأولى، مع صفقة "تيك توك" على أنها صفقة استثمارية مربحة، بل كأحد أهم متطلبات الأمن القومي الأميركي، أو بالأحرى، أمنه هو شخصياً وأمن حزبه، وضمن الانتخابات الرئاسية المقبلة.

وكغيره من المرشحين، وفي استهدافه مغازلة الأغلبية والأقليات بصور متنوعة، وفقاً لنقلهم وعددهم وتأثيرهم على صندوق الانتخابات،

يفرضها قانون يعود لعام 2024، التي قصدها ترامب وهو يوقع، في سبتمبر، أمراً تنفيذياً، لإعلان خطته لبيع عمليات "تيك توك" في الولايات المتحدة إلى اتحاد شركات أميركي، ذكر، حينها، نائب الرئيس جي دي فانس، أن قيمة الشركة الأميركية الجديدة ستبلغ نحو 14 مليار دولار، كاشفاً بذلك للمرة الأولى عن سعر للتطبيق الشهير لمقاطع الفيديو القصيرة. بينما أرجأ ترامب تنفيذ القانون الذي يحظر التطبيق ما لم يقيم المالك الصينيون بيعه حتى 16 ديسمبر المقبل، لاستكمال بعض الإجراءات.

الكثير من التقارير والأوساط، حتى وقت قريب، كانت تجهل الأسباب وراء عودة منصة "تيك توك" للعمل داخل الولايات المتحدة، حتى الآن رغم أن المنصة أوضحت أن لعودتها علاقة مباشرة بالرئيس الأميركي دونالد ترامب، إذ يبدو أنه تدخل بشكل قوي ومؤثر من أجل إعادة التطبيق للعمل مجدداً، ورأت أنه من الصعب تحديد أهداف ترامب من إعادة المنصة إلى العمل، لكنهم لاحظوا أنه يستخدمها بكثافة في حملته الانتخابية.

صحيح أنها صفقة استثمارية معتبرة، فحسب

الكثير من المؤشرات، أحدها بيانات نشرها جيف موريس جونيور، وهو مسؤول تنفيذي سابق في تطبيق المواعدة Tinder، على منصة "إكس"، تظهر بوضوح أن "إسرائيل تخسر حرب تيك توك"، إذ حظيت مقاطع الفيديو التي تحمل هاشتاغ #standwithpalestine بـ 2.9 مليار مشاهدة، في حين أن مقاطع الفيديو التي تحمل هاشتاغ #standwithisrael حظيت بنحو 200 مليون مشاهدة فقط.

أيضاً، كشف أحدث استطلاعات الرأي الأميركية أن تطبيق "تيك توك" الشهير، أصبح مصدر الأخبار الرئيسي لدى قطاعات كبيرة من الشباب الأميركيين البالغين، متخطياً بذلك المنصات الأميركية الأخرى الشهيرة مثل "فيسبوك" و"يوتيوب".

أدرك نتنياهو أن "تيك توك" هو "أحد الأسلحة المناسبة لساحات المعارك"، تماماً، كما أدرك الرئيس الأميركي دونالد ترامب الذي صرح قبل ذلك، بأنه أحب بشدة هذا التطبيق بعد أن ساعده في إقناع الناخبين الشباب بالتصويت له في الانتخابات الرئاسية العام الماضي.

كانت هذه هي متطلبات الأمن القومي التي

خلال لقائه مع عدد من المؤثرين الأميركيين المؤيدين لتل أبيب، قال رئيس الوزراء الإسرائيلي بنيامين نتنياهو: إن أساليب الحروب تغيرت، علينا أن نقاتل بالأسلحة المناسبة لساحات المعارك التي نشارك بها وأهمها وسائل التواصل الاجتماعي"، حسبما ورد في مقطع فيديو نشرته المؤثرة اليهودية المحافظة، ديبورا ليا، على منصة "إكس".

ووصف نتنياهو صفقة بيع عمليات تطبيق المقاطع المصورة القصيرة "تيك توك" في الولايات المتحدة، لشركات أميركية وعالمية، بأنها "أهم عملية شراء تجري الآن"، مشيراً إلى أن نتائجها قد تكون "حاسمة".

وذكر نتنياهو أيضاً منصة "إكس" قائلاً: "علينا أن نتحدث إلى أيلون ماسك، إنه ليس عدواً، إنه صديق"، مشيراً إلى أنه "إذا أمكن تأمين النفوذ" على منصتي "تيك توك" و"إكس" فإن إسرائيل "ستحصل على الكثير".

جاءت هذه التصريحات لتترجم تخوفات نتنياهو من ازدياد حالة العزلة التي يعيشها الكيان على الساحة الدولية، التي تدلل عليها



# آفاق بلا حدود