

تحقيق عقاري

في زمن «كورونا»

شع المشاريع الترفيهية «يخفق» الكويتيين!

بعد انتشار وباء كورونا وتشديد الإجراءات الاحترازية وما تبعها من صعوبات وقبول على حركة السفر وإغلاق للمطارات ومنع الزيارات والتجمعات، أيقن العديد من المواطنين والمقيمين ان هناك نقصا وشحا في الاماكن الترفيهية في البلاد، التي لو كانت متوفرة لجعلت من حياتهم اليومية اقل حدة، وبالرغم من توجه البعض لافتناء او تأجير الشاليهات والمزارع والجواخير بهدف الترفيه والتخفيف من الضغوط النفسية، فإنه لا تزال هناك شرائح من المجتمع لا تستهويهم هذه النوعية من الترفيه او ليس لديهم الامكانيات المادية المطلوبة وبات لا حول لهم ولا قوة الا بالتوجه الى الجمعات التجارية او الاكتفاء بالجلوس في المنزل.

وقال خبير عقاريون انه على الرغم من تمتع الكويت بجميع المقومات التي تمكنها من أن تكون وجهة سياحية، فإن هناك شحاً بالمرافق الترفيهية ما يجعل القطاع

السياحي شبه منعدم خصوصاً مع الاغلاق الذي لحق بالمدينة الترفيهية وازالة حديقة الشعب وصالة التزلج وغيرها من المشاريع الترفيهية إضافة الى الغاء موسم التخييم في هذا العام نتيجة لاستمرار انتشار الجائحة.

وأجمع الخبراء على أنه أن الأوان لجذب الاستثمارات المحلية من خلال تعاون يجمع ما بين القطاعين العام والخاص، فالحكومة بإمكانها الدعم بتوفير الأراضي لهذا الغرض وإعطاء الفرصة للمستثمرين والقطاع الخاص للاستثمار وتطوير مشاريع ترفيهية مميزة. وأضافوا: «على الحكومة أن تكون جدية ولديها رؤية واضحة في دعم المشاريع الترفيهية والسياحة الداخلية، لتضع الكويت على الخريطة العالمية للمشاريع الترفيهية والسياحية».

القبس استطلعت آراء الخبراء وفي ما يلي التفاصيل:



الكويت تتمتع بمقومات يمكنها من أن تكون وجهة سياحية

قال أمين صندوق اتحاد العقارين نائب رئيس مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي لشركة أركان العقارية عبدالرحمن التركيت إن توفير الأنشطة الترفيهية المختلفة والسعي الي تحسين جودة البيئة المحيطة بالمواطنين تقع على عاتق الدولة، ولا شك أن مشاريع الترفيهية الناجحة بالكويت قليلة وبالتالي يجب توفير مشاريع جديدة أو توفير التسهيلات اللازمة للقطاعات الخاصة من خلال القيام بمشاريع جديدة التي بدورها ستخلق بيئة جديدة للترفيه مثل المشاريع الترفيهية المتواجدة إقليمياً وعالمياً.

وأفاد التركيت ان الدولة لم تنظر لتطوير المشاريع الترفيهية بجدية نظراً لقلّة التشجيع والعطاءات الحكومية لهذه المشاريع على الرغم من تمتع الشركات الانشائية الكويتية بمعايير عالية تجعلها قادرة على تصميم وإنشاء وانجاز المشاريع الترفيهية، مؤكداً انه لو تعطي الحكومة شركات المقاولات ومكاتب التصميم المحلية المجال للمشاركة فإنها ستبدع في تطوير هذا النوع من المشاريع.

وعن المعوقات التي قد تواجه إنشاء هذه المشاريع، أشار التركيت الى عوامل عدة، أبرزها: عدم توافر وتخصيص مساحات كافية لإنشاء أماكن ترفيهية، صعوبة الإجراءات القانونية والتراخيص اللازمة، كما انها تشكل تكاليف رأسمالية باهظة، مبيناً في الوقت نفسه الفوائد والانعكاسات الإيجابية التي قد تضيفها هذه المشاريع على الدولة والمجتمع، ومنها انها ستشكل عائداً اقتصادياً جيداً يساهم في تنويع إيرادات الدولة وسيشكل عائداً نفسياً على سكان الكويت من مواطنين ومقيمين، بالإضافة الى انه سيعمل على تنشيط السياحة الداخلية والخليجية. وتضمن التركيت رؤية مشاريع ترفيهية خارجية يتم تطويرها محلياً مثل: ثلاثنس دبي، فيراري ابوظبي، ليجو لاند، سيكس فلاغس، وورنر بروفيز وغيرها.

تأخر الكويت سياحياً

اما المدير العام لشركة المؤشر للاستشارات الاقتصادية حامد السهيل، فقال ان الدول تتسابق لوضع بصمة لها على الخريطة السياحية لترتقي بين الدول الأخرى وتوفر الرفاهية لشعوبها، والدول تتنافس في تسجيل قفزات نوعية في تطوير السياحة، خاصة من خلال مشاريع الترفيه الجاذبة، بينما الكويت تستمر في التأخر وضباب الفرض التي يتطلع لها أبنائنا، والقطاع الترفيهي قطاع واعد في الكويت ولكن المشاكل والمعوقات كثيرة، والقائمون على السياحة في الكويت لا يتقدمون خطوة واحدة وغير قادرين على إحداث اي تطوير، لانهم لا يملكون أي ثقافة سياحية أو حتى

واقع مؤلم!

شدد البلهان على ضرورة إنشاء أسواق جديدة للشركات العقارية والاستثمارية للخروج من الدائرة التقليدية والتي اعتادت المضارية في سوق العقار السكني أو الاستثماري، ليتمكن المواطن من امتلاك الفلل والمنازل من غير أي مضايقات ومضاربات، مشامداً الحكومة في الوقت نفسه التفكير جدياً في مثل هذه المشاريع ووضع الخطط لتنفيذها لترى النور قريباً وعلى أرض الواقع، فالمواطن حالياً يعيش واقعاً مؤلماً لا توجد لديه أي نوع من أنواع الترفيه داخل بلده، والكويت تمتلك كل الإمكانيات والمقومات لتحقيق ذلك.

وعى سياحي، حتى وصل ترتيب الكويت الأخيرة

خليجياً، وبفارق كبير عن الترتيب الذي يسبق قبل الأخير حسب تصنيف منظمة السياحة العالمية. وبين السهيل ان القطاع الترفيهي قطاع مهم ومطلوب بشكل دائم لجميع شرائح الاسر الكويتية والوافدة أيضاً وفي مختلف الظروف، لكنه مفقود تماماً ولا وجود لرفاهية حقيقية من دون قطاع ترفيهي سياحي يستمتع فيه الكبار والصغار والأسرة بشكل عام، وقد تكون الكويت حالياً هي الدولة الوحيدة في العالم التي لا توجد فيها مدن ألعاب ترفيهية ولا حتى مدينة واحدة. وزاد: اذا تحدثنا من الناحية الاقتصادية، المدن الترفيهية لها مردود اقتصادي كبير جدا للدولة وللمستثمر، ولكن غالباً المستثمر في الكويت يريد أن يتعامل مع مشاريع المدن الترفيهية، وكأنها مشروع عقاري، وهذا خطأ فاحش لأنه قطاع مختلف تماماً، المستثمر أصبح يبحث عن المدخل الثابت من الاجارات على حساب المشروع الترفيهي، كذلك يريد تمويلًا سخياً من البنوك ومرونة في شروطها، بينما البنوك المحلية أيضاً لا تواكب البنوك العالمية من حيث فترات السماح ومدة القرض لهذه النوعية من المشاريع، لأن غالباً مشاريع الترفيه الكبرى تحتاج إلى فترة سداد طويلة. ولفت الى وجود مشكلة تتمثل في ارتفاع أسعار الأراضي في الكويت الى مستويات جنونية، ما اثر على قطاعات حيوية كثيرة، حيث أصبحت غير مجدية، ومنها القطاع الترفيهي وبناء المدن الترفيهية، حيث أصبح يعتمد بشكل كبير فقط على ما تقدمه الدولة من دعم في توفير الأرض وتخفيض في أسعار الخدمات، بينما في كثير من الدول يشتري المستثمر الأرض أو من خلال عقد BOT لا يقل استثماره عن 50 سة بسعر معقول واشترطات ونسب بناء وأسعار

قرارات تنشيط السياحة غائبة

تساءل حامد السهيل: أين قرارات تنشيط السياحة في الكويت؟ فالقوانين الخاصة بالمرافق السياحية مهمة، والمرافق السياحية مهمة ولا تتوفر بها أي خدمات ولا حتى دورات المياه المناسبة. من دون حسيب ولا رقيب، ولا حتى إعلام يحرك هذا الاهتمام، علماً بان وزارة الاعلام هي المسؤولة عن تنشيط السياحة.

مشاريع مستقبلية

طالب التركيت بضرورة تبني إنشاء بعض المشاريع الترفيهية والبدء في العمل على انشائها، وفي مقدمة هذه المشاريع الترفيهية:

- 1- مدينة ترفيهية بمعايير عالمية.
- 2- استغلال الجزر وتطوير المنتجعات البحرية.
- 3- حديقة حيوانات بمعايير عالمية.
- 4- معجعات رياضية تناسب كل الطبقات والأعمار.
- 5- متاحف تاريخية.
- 6- الاستفادة من المناطق الساحلية وتحويلها الى جزر سياحية، كجزيرة النخيل بدبي.
- 7- منتجعات صحية.

عبدالرحمن التركيت:

■ العطاءات الحكومية للمشاريع الترفيهية محدودة



■ تسهم في تنويع إيرادات الدولة.. وتشكل عائداً اقتصادياً ونفسياً

حامد السهيل:

■ قطاع واعد لكن المعوقات كثيرة ولا ثقافة سياحية



■ لا بد من إنشاء منظومة سياحية لتنمية السياحة ودعم الاقتصاد

نواف البلهان:

■ تنقصنا الرؤية الحكومية والنية الصادقة لإيجاد بيئة ترفيهية



■ نشاهد بألم وحسرة المشاريع التي ظهرت في المنطقة بوقت قياسي

مطالب البيئة الترفيهية

أشار التركيت إلى أنه لإيجاد أنشطة وبيئة ترفيهية مميزة في البلاد، فلا بد من تحقيق بعض المطالب، ومنها:

- 1- توفير تسهيلات مادية لمشاريع الترفيه وتشجيع الاستثمار في هذ القطاع.
- 2- دعم وتشجيع القطاع الخاص من خلال تخصيص أراضي «بي بي أو تي» للمشاريع الترفيهية.
- 3- استغلال الجزر وتخصيصها، حيث يتم تطويرها وإدارتها من قبل شركات محلية متخصصة ضمن ضوابط شرعية وأخلاقية.
- 4- تسهيل إجراءات الفيزا وفتح أبواب الزيارات السياحية للأجانب لتشجيع السياحة.
- 5- السعي إلى جذب المستثمرين للبلاد خصوصاً ذوي الإمكانيات والمقومات التقنية لإنجاز تلك المدن الترفيهية بنجاح.

بنك سياحي

قال السهيل إن هناك ضرورة لإنشاء بنك سياحي لتقديم التمويل الطويل الأمد وبشروط ميسرة يكون فقط للمشاريع السياحية والمدن الترفيهية، وكذلك تفعيل نشاط مكتب الاستثمار الأجنبي في الكويت لاستقطاب الشركات العالمية العملاقة لإنشاء المدن الترفيهية، والاستثمار في الجزر وميناء مبارك وبوييان والصبية، واستحداث مناطق سكنية بأسلوب حديث، كفكرة مدينة جنوب سعد العبدالله التي تعتبر نواة جيدة للازدهار العمراني الحقيقي، والقضاء على البيروقراطية العقيمة، وهذا من أساسيات النجاح في تطوير البنية السياحية والترفيهية وغيرها الكثير.

لا مبررات

قال نواف البلهان: «لا معوقات مع الأسف لتحقيق هذه المطالب فالسهولة متوفرة، والأراضي التي تعتبر المعضلة الكبرى لاغلب الدول متوفرة في الكويت، كما ان الشركات والمستثمرين الكويتيين مستعدون للدخول في هذا المجال فور توافر الفرصة وبالتالي ما ينقصنا فعلياً الرؤية الواضحة من الحكومة والاهتمام بمثل هذه المشاريع التي تعود بالفنع على الاقتصاد بشكل كبير، ففي دول الخليج التي لديها البيئة نفسها والمناخ نفسه قامت الحكومات باستغلال جميع الامكانيات لجني الأموال وإنعاش الاقتصاد بمختلف المجالات بحيث جرى استغلال الواجهات البحرية بشكل أفضل لإنشاء منتجعات وفنادق 5 نجوم بل وحتى استغلوا الصحراء لإنشاء المنتجعات مثل منتجع الريم في دبي.