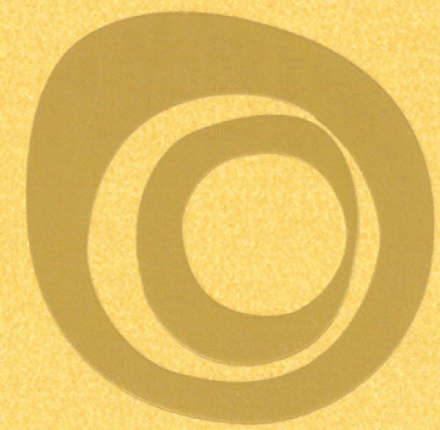

نيرة
المركز المالي

نيرة

المركز المالي

المحتوى

02 مبادرة المزايا
06 قصة المزايا
07 أعضاء مجلس إدارة المزايا
08 كلمة رئيس مجلس الإدارة و كلمة نائب الرئيس والعضو المنتدب
10 نبذة عن الكويت
11 إعادة تشكيل خارطة الكويت وتحويلها إلى مركز مالي
13 فكرة الإسم والشعار
15 الموقع
17 مفهوم مشروع "نيرة"
19 التقسيم المناطقي والأبنية المحورية
20 المرافق الخدمية للمشروع
21 نيرة ... المنظور الشامل
25 المخطط الرئيسي للمشروع
25 مناطق المشروع
26 الاستخدامات المقترحة للأرض
27 تفاصيل استخدامات الأرض
28 العناصر البيئية
29 البيئة البحرية
30 شبكات النقل والمواصلات

31 نبذة موجزة عن إقتصاد الكويت
31 أداء الإقتصاد المحلي
33 التركيبة السكانية والقوى العاملة
34 التنوع الإقتصادي
35 مزايا المشروع
35 خلق فرص العمل المغرية
36 المزيد من المساكن للأجيال القادمة
37 توفير المزيد من الفرص أمام القطاع الخاص
37 المرافق الحكومية
38 الدراسة المالية لمشروع نيرة
39 التكلفة المتوقعة للمشروع
40 قيمة الأعمال الإنشائية في نيرة
41 العائدات المتوقعة للمشروع
44 صافي الأرباح المتوقعة للمشروع
45 تنفيذ الاستراتيجية
45 التأسيس
45 الأغراض
46 أنشطة الشركة
47 توزيع أسهم نيرة
48 هيكل العمليات والإدارة

مبادرة المزايا

"استلهام التاريخ للاستثمار في المستقبل"

"نيرة" ليست مجرد فكرة مشروع تطوير عقاري مبتكر وطموح تقترحه شركة المزايا العقارية القابضة بقدر ما هي مبادرة جريئة تستلهم التاريخ من أجل الاستثمار في الغد عبر تحويل الكويت، المدينة والدولة، إلى مركز مالي وتجاري إقليمي معاصر يوفر بيئة رحبة وجاذبة للاستثمارات تضج بالحيوية وتزخر بالنشاط الدائم.. مبادرة تنطلق من رؤية عريقة ومستقبلية في آن معاً..عريقة لأنها تستقي نسجها من تراث الكويت وخبراتها التجارية الضاربة في عمق التاريخ، ومستقبلية لأنها تستشرف صورة زاهية لكويت الغد تقوم على التوظيف المحكم والمدروس للمزايا الاقتصادية والجغرافية والإستراتيجية الراهنة لدولة الكويت.

وتأتي هذه المبادرة تجسيداً لرغبة سامية طالما عبر عنها صاحب السمو أمير البلاد الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح، لتحويل دولة الكويت إلى سوق مالي ومركز تجاري إقليمي وعالمي يسهم في عملية التنمية المستدامة على مستوى منطقة مجلس التعاون الخليجي. وهذا المشروع، الذي يشكل اختباراً كاملاً لإبداعاتنا وقدرتنا على تخطي المستحيل، هو أول الغيث ضمن سلسلة من المبادرات الريادية التي من شأنها أن تعيد تشكيل خارطة الكويت وتكريسها كنقطة جذب مالي واستثماري وتجاري وتحجز لها مكاناً في صدارة الواجهات التجارية والاستثمارية على المستويين الإقليمي والعالمي في آن معاً.

حضرة صاحب السمو
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

سمو
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت

مزايا... قصة طموح غير محدود ورؤيا عازمة

شركة المزايا القابضة هي شركة مساهمة كويتية تعمل في مجال التطوير العقاري. ويبلغ رأسمال الشركة 37،900،000 دينار كويتي أي ما يعادل 141،645،177 دولاراً أمريكياً.

تعتبر شركة المزايا القابضة إحدى أهم شركات التطوير العقاري الرائدة في الشرق الأوسط وأكثرها تميزاً، وذلك بفضل تفردها بسجل حافل بالعديد من المشاريع الطليعية اللافتة. وقد نجحت شركة المزايا، التي جاءت تجسيداً لرؤية استثمارية خلاقة، في نيل ثقة المستثمرين في الأسواق الكويتية والخارجية على حد سواء.

ويجري تداول أسهم شركة المزايا المساهمة في سوقي الأوراق المالية في الكويت ودبي. حيث تقوم بتقديم مجموعة متكاملة وشاملة من خدمات التطوير العقاري تشمل:

- الشراء
- التملك
- بيع الأراضي وتطويرها
- تطوير وإدارة المجمعات السكنية والتجارية
- تطوير وإدارة المنتجعات السياحية والصحية

وقد نجحت شركة المزايا، بفضل التطبيق الخلاق والناجح لإستراتيجيتها الطموحة والمرتكزة على تنويع محافظها الاستثمارية، في الإنفراد بتنفيذ العديد من المشاريع الإستراتيجية التي أسهمت في تعزيز وترسيخ سمعتها وريادتها في بلدان مجلس التعاون الخليجي. وتنتشر دائرة استثمارات المزايا حالياً في الكويت، و البحرين، و قطر، و الإمارات، و المملكة العربية السعودية، وعمان، و لبنان وهي تحقق في كل هذه المواقع نتائج لافتة وعوائد ممتازة. وإذا كانت المزايا قد أنجزت في سنوات قليلة ما عجزت عن تحقيقه العديد من الشركات خلال دورة حياة كاملة، فإن طموحها اللا محدود ورؤيتها العازمة تؤهلانها للنهوض بمسؤولية هذا المشروع الاستراتيجي الحيوي الوثيق الصلة بمستقبل الكويت وأبنائها.

”أتاحت التطورات الإيجابية على الصعيدين الإقليمي و الدولي لنا فرصة لإعادة بناء مقومات اقتصادنا الوطني ، وتحديث مجتمعنا لمواكبة العصر ، من خلال رؤية طموحة طويلة المدى لبناء الكويت كمركز مالي و تجاري حديث في هذه المنطقة الحيوية“

حضرة صاحب السمو
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

نبذة عن الكويت

حقائق عن الكويت	
عدد السكان	تعداد 3.5 مليون لعام 2007
مساحة الأرض	18,000 كلم مربع
مساحة الشريط الساحلي	250 كلم

- إجمالي الناتج المحلي: 2.5 مليار دينار كويتي
- متوسط دخل الفرد: 10،433دينار كويتي
- مؤشر التنمية البشرية: 0.871
(يُعد مؤشر التنمية البشرية في الكويت ثاني أعلى مؤشر في الشرق الأوسط والأعلى في العالم العربي)
- الاحتياطيات النفطية: 99 مليار برميل (10% من الاحتياطي العالمي)
- تنفرد الكويت بنظام مواصلات حديث وفعال، وشبكة طرق تضاهي المعايير الإقليمية.
- على ضوء ضخامة العائدات النفطية المتولدة في الكويت، فقد تم انفاق مخصصات مالية ضخمة لبناء نظام تعليمي شامل، الأمر الذي رفع نسبة التعليم إلى مستويات رفيعة تبلغ 82.9%.
- يعيش أكثر من 90% من سكان الكويت ضمن رقعة مساحتها 500 كلم مربع تشمل مدينة الكويت العاصمة والمناطق المحيطة بها. وتعتبر الكويت واجهة بحرية نشطة تجارياً نظراً لتمتعها بموانئ طبيعية رفيعة التجهيزات وعلى مقربة من مصادر المياه العذبة.

إعادة تشكيل خارطة الكويت وتحويلها إلى مركز مالي ونقطة جذب تجاري

خلقت الطفرة الاقتصادية الأخيرة في منطقة الخليج العربي والشرق الوسط إقبالاً متزايداُ على الكويت من جانب المستثمرين، الأمر الذي بات يستدعي التفكير بصورة جدية بأهمية العمل على تحويل الكويت إلى مركز مالي وتجاري إقليمي يعززها كنقطة جذب وقبلة تستقطب أنظار المستثمرين ورجال المال والأعمال في المنطقة، و ممراً أو قاعدة لنقل السلع والبضائع بين الدول من خلال إعادة التصدير.

ويكفي أن نمعن النظر في تنامي القطاعات المالية المحلية والعالمية وازدهار أنشطتها بصورة تفوق توقعات المنطقة وطاقتها الاستيعابية، إلى جانب ما تنفرد به الكويت من مزايا ومقومات يأتي في مقدمها الإنسان الكويتي ثم الموقع الإستراتيجي والاستقرار السياسي والثروة الطبيعية والمالية، لندرك أن الكويت مؤهلة لاستقطاب هذه الفورة المالية والتجارية والاستثمارية عبر تحولها إلى مركز مالي وتجاري رئيسي في منطقة جنوبي غرب آسيا وبوابة للتجارة الدولية بين الشمال والجنوب.

وإلى جانب ما يتيحه تحول الكويت إلى مركز مالي وتجاري إقليمي من تلبية للاحتياجات المالية المتنامية التي تتطلبها عملية التنمية المستدامة عبر استقطاب وتجميع الأصول المالية والمساهمة في تطوير القطاع المالي في البلاد، فإن تحقيق هذه الرغبة الأميرية السامية وتجسيدها من خلال مركز "نيرة" المالي والتجاري الذي تطرحه مبادرة المزايا سيخلق لدولة الكويت مورداً آخر بالإضافة إلى ما حباها الله من موارد طبيعية مثل النفط بحيث يكون هناك تنويع في مصادر الدخل يسهم في تخفيف حدة اعتماد الكويت على مصدر دخل واحد ناضب ومتقلب الأسعار. ولعل هذا ما يفسر حجم الاهتمام الذي توليه حكومة الكويت ومختلف جهات القطاعين، العام والخاص، لمسألة تحويل الكويت إلى مركز مالي يكرسها بوابة ونقطة استقطاب تجاري واستثماري.

وتأتي مبادرة شركة المزايا، على ضوء هذه المعطيات وبالتزامن مع ما تشهده بلدان مجلس التعاون الخليجي في وقتنا الراهن من تطورات إيجابية على الصعيد الاقتصادي، لتقدم تصوراً ومخططاً شاملاً لمشروع حيوي يستهدف إعادة تشكيل الخارطة الاقتصادية للكويت عبر تحويلها إلى مركز مالي متكامل يحمل اسم "نيرة" ينتصب شامخاً في قلب جون الكويت كمنارة تشد أنظار المستثمرين ورجال المال والأعمال.

فكرة الاسم والشعار

نيرة... مدلولات الإسم

لم يكن اختيار التعبير "نيرة" على وجه التحديد ليكون عنواناً واسماً لمشروع المركز المالي في الكويت أمراً عبثياً وعشوائياً بقدر ما كان حصيلة بحث ودراسة متأنية على هذا الصعيد.. فما هي حكاية هذا الاسم ؟..

التعبير "نيرة" هو اللفظ الشعبي المتداول لكلمة "ليرة"، وحدة العملة الرئيسية في العديد من مناطق الشرق الأوسط أبان العهد العثماني. ويرجع أصل كلمة "نيرة"، أي ليرة، إلى التعبير اللاتيني "Latin Libra" أي ما يعادل وزن ليبرة واحدة من الفضة الخالصة.

وكانت الـ "نيرة" هي وحدة النقد الرسمية المعتمدة للتعاملات التجارية في الكويت قبل التحول إلى الروبية الهندية. ويرمز تعبير "نيرة" الذي تم اختياره اسماً للمشروع لموضوع المال بصورة مباشرة، في الوقت الذي يحمل فيه دلالات تتصل بتاريخ الكويت وتراثها التجاري العريق.

إيحاءات الشعار

لقد توخينا اشتقاق الرسوم التجريدية للشعار من الشكل الخارجي غير المنتظم للعملة النقدية القديمة "الليرة"، حيث يرمز عنصر الدائرة الصغيرة داخل الشعار للكون والحياة والحضارة البشرية. أما الشكل الدائري الأكبر المحيط بالشعار فإنه يستهدف الإيحاء بأن التاريخ أمر متبدل ومتغير ومتحرك على الدوام مع عقارب الزمن.

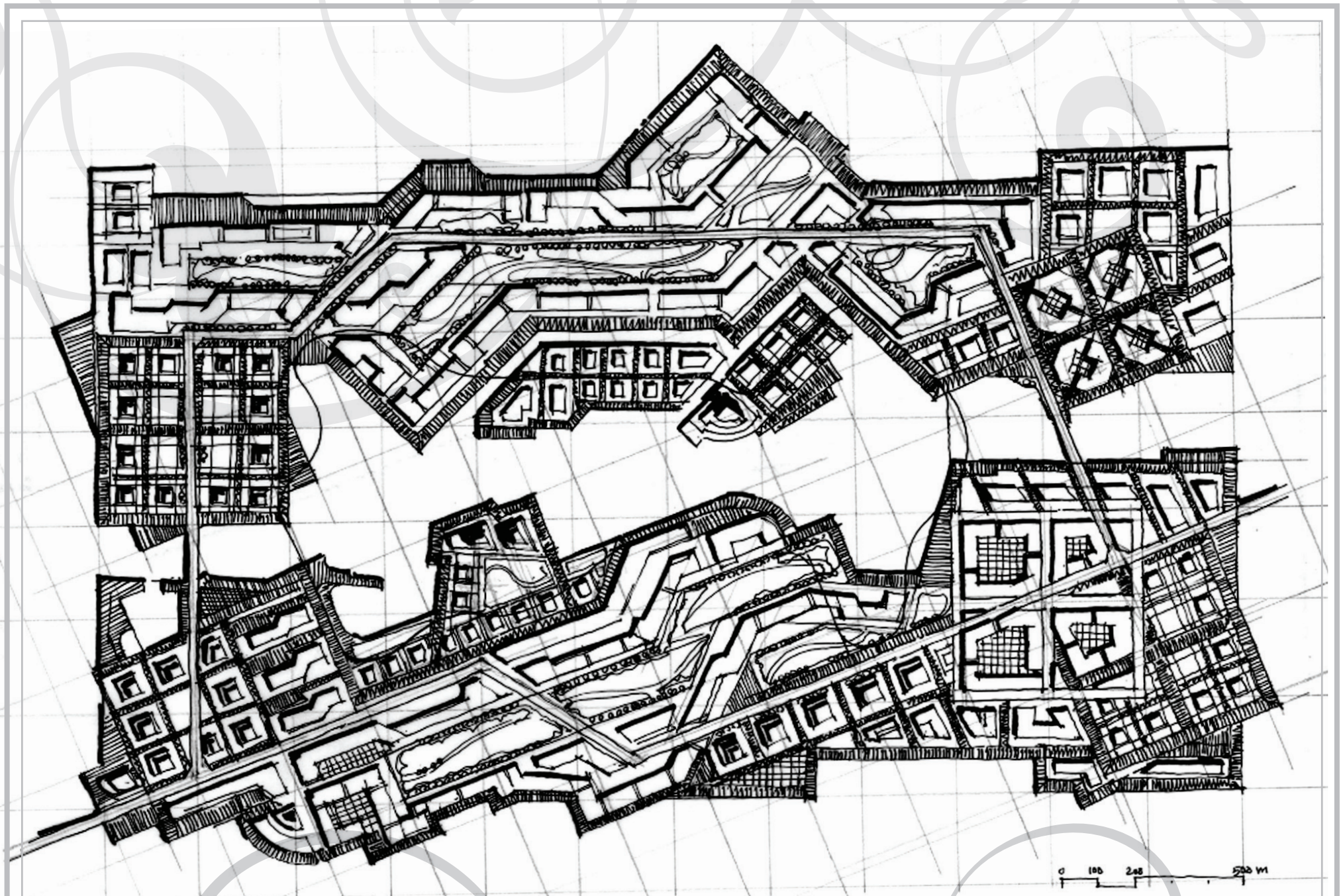
كما تعمدنا اختيار اللونين الحارين الأحمر والبرتقالي المشتقان من لون العملة القديمة، حيث يرمز الأحمر للديناميكية والعاطفة الجياشة والإقدام، وهي عناصر تكرس الالتزام الذي تتطلبه مرحلة التحول والتطور الارتقائي المواكبة للمشروع. في حين يرمز اللون البرتقالي إلى الطاقة والذكاء المتقد والتفاعل الإيجابي من أجل خلق عالم قادر على احتضان الأفكار والمواهب والعمل المؤسساتي الحر الذي يتطلع إلى الارتقاء الدائم وخلق الفرص الاستثمارية الجديدة.

الموقع

يهدف المخطط المتخيل للمشروع بمرافقه المتعددة الاستخدامات إلى خلق بيئة جاذبة تتسم بالرحابة والديناميكية، توفر للمستثمرين ورجال الأعمال أقصى درجات الراحة والمرونة التي تتيح لهم تنمية وزيادة عائداتهم المالية إلى أقصى حد ممكن.

وتتضمن مخططات المشروع تحديد موقع مركز "نيرة" المالي على شكل جزيرة نموذجية تنبسط على مساحة 4.6 مليون متر مربع عند الخاصرة الجنوبية الشرقية لجون الكويت النابض بالحيوية والنشاط، وسوف يسهم مركز نيرة، بما له من أهمية جيوسياسية، في تعزيز الواجهة البحرية للكويت، ويشكل نقطة جذب واستقطاب. وقد روعي لدى اختيار وتحديد الموقع المقترح لإنشاء مركز نيرة المالي المحافظة على زخم قنوات الاتصال وخطوط الملاحة التجارية النشطة المرتبطة بمينائي الشويخ والدوحة مروراً بجون الكويت.

جون الكويت
مدينة الكويت
الموقع المقترح
قرية الدوحة
ميناء الشويخ
السالمية

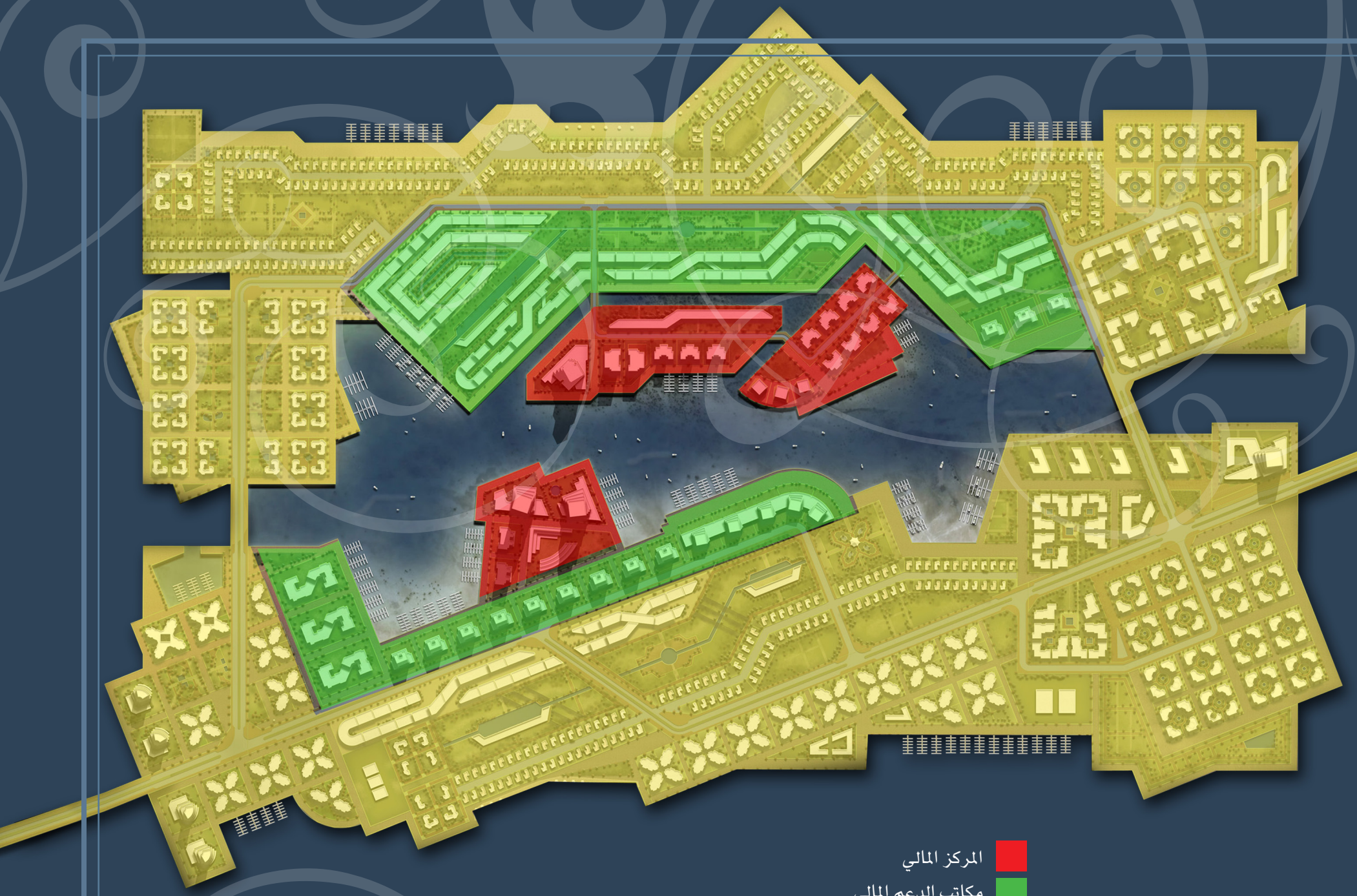


مفهوم مشروع ... نيرة

في عام 2007 ، أوعزت شركة المزايا إلى شركة هالكرو إنترناشونال Halcrow International لبلورة ووضع مخططات تصورية لجزيرة اصطناعية ضمن جون الكويت، تكرس بصورة رئيسية لتلبية احتياجات ومتطلبات الأنشطة المالية المختلفة في البلاد. وتتضمن الخطط الموضوعة الإطار الاستراتيجي الأساسي لتطوير وبناء هذا الموقع، مع الحفاظ على زخم الحركة الاقتصادية والحياتية في البلاد، إلى جانب الحرص على سلامة البيئة المحلية وحمايتها من أية آثار سلبية.

تقوم إستراتيجية مشروع مركز "نيرة" المالي على تنشيط وتعزيز الأنشطة المالية من أجل تحقيق التنمية المستدامة لدولة الكويت، علاوة على إضفاء خصائص وملامح تميز هذا المشروع عن سواه من مشاريع التطوير العقارية في الكويت والمنطقة على حد سواء.

وسوف يضطلع مشروع "نيرة" بتنسيق العمليات التقنية لردم الأرض واستصلاحها وبنائها، إضافة إلى إدارة الجوانب البيئية والمواصلات بصورة تحقق المزيد من الازدهار للحياة الاقتصادية والاجتماعية في الكويت وتحولها إلى بوابة وقبلة يرنو إليها المستثمرون المحليون والعالميون في آن معاً. وقد تم التخطيط لاستثمار وبناء أرض الجزيرة ضمن مزيج متنوع وحيوي من الاستخدامات التي ستضفي على المركز المالي المزيد من عناصر القوة والتميز وتكرسه كنقطة استقطاب ونمو جديدة للكويت، تتداخل وتتمازج فيها أنماط الحياة السكنية والتجارية ضمن بيئة مالية مزدهرة.



المركز المالي
مكاتب الدعم المالي
مباني سكنية ومساحات مفتوحة

التقسيم المناطقي والأبنية المحورية

يتكون المشروع التطويري من ثلاث مناطق أو قطاعات رئيسية هي على وجه التحديد؛ المركز المالي، ومكاتب الدعم المالي، والمباني السكنية مع المساحات المفتوحة. ويضم المركز المالي الكثير من المرافق مثل المراكز المالية (المحلية والعالمية) ، وأسواق الأوراق المالية المتنوعة. أما مكاتب الدعم المالي فإنها ستضم المكاتب والمراسي البحرية (المارينا) والمرافق الحكومية التي ستحتل المنطقة الرئيسية في قلب المدينة. في حين ستضم المنطقة السكنية شققاً، وفيلات ومنازل فاخرة، وسوف يخصص الجزء المتبقي من مساحة الجزيرة للحدائق المفتوحة.

أبراج تجارية

فيلات شاطئية

مارينا

فندق

بوابة المركز المالي

محطة سكة حديدية

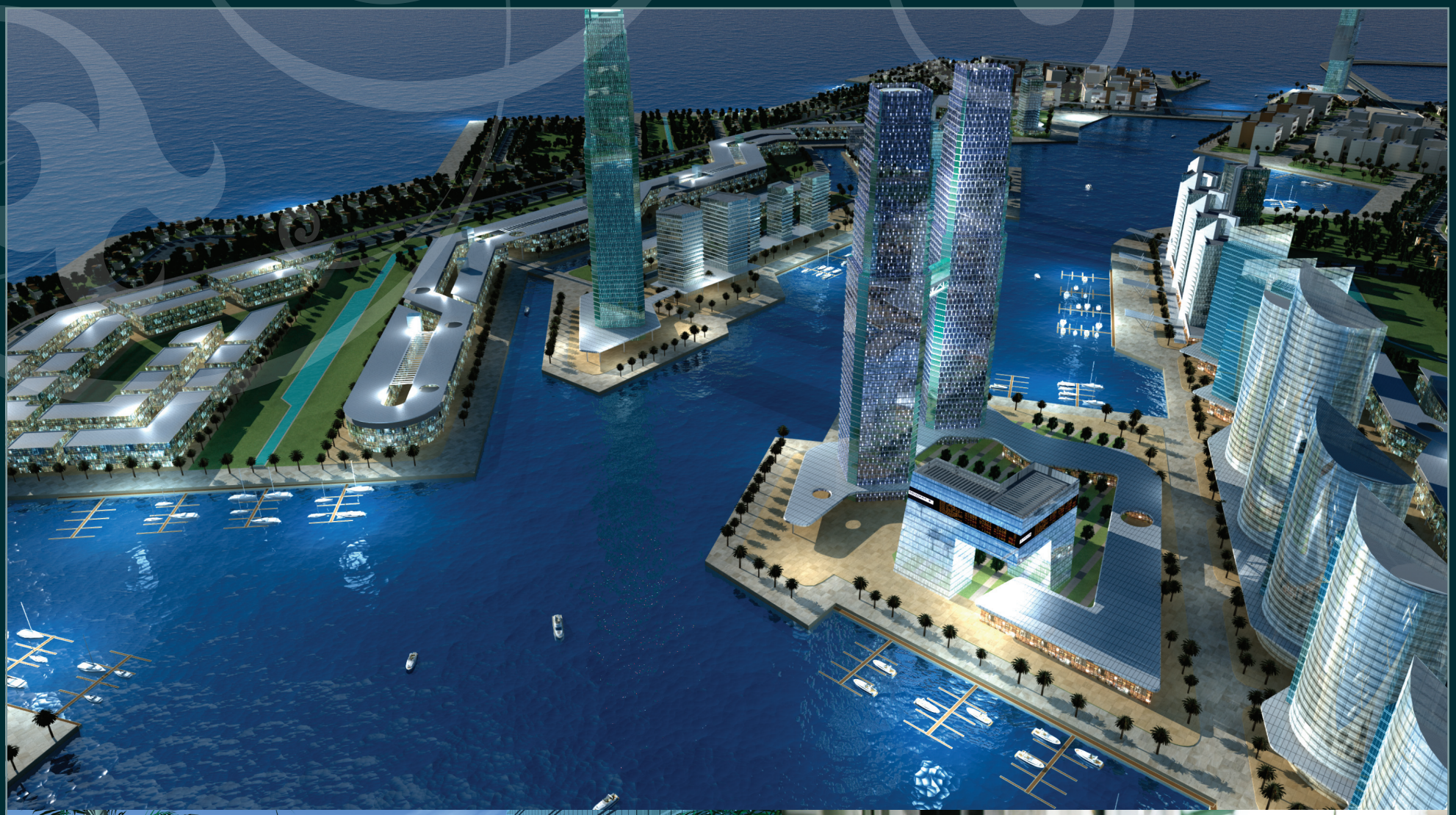
المرافق الخدمية للمشروع

يجمع مشروع "نيرة" الأنشطة والقطاعات المالية الكويتية الراسخة والعريقة ضمن بيئة حديثة تضاهي أرقى ماتوصلت إليه التكنولوجيا الحديثة. وسوف تتيح هذه البيئة لأبناء الكويت معايشة أنماط جديدة من المنافسة المحلية والعالمية. كما ستشهد الأسواق التي يحتضنها هذا الصرح المالي بين جنباته تداولات مجموعة واسعة من الشركات العاملة في مختلف المجالات المصرفية والاستثمارية والعقارية والتأمين والإمداد. الأمر الذي سيتيح للمواطنين المعنيين اكتساب خبرات كبيرة وغنية في إطار بيئة الأعمال المبتكرة هذه، ويفتح آفاقاً واسعة أمام الأجيال القادمة.

وتضم المناطق والقطاعات المختلفة لهذا المركز المالي العديد من أسواق الأوراق المالية والأبنية المتعددة الاستخدامات والبنوك والمرافق الحكومية، إلى جانب محطة لسكة حديد أحادية لتسهيل الوصول إلى المباني السكنية. علاوة على فيلات الواجهة المائية والمنازل الفاخرة والمراسي البحرية ومرافق وقوف السيارات بما يضفي على المشروع صفة التكامل والاكتفاء الذاتي.

نيرة .. المنظور الشامل

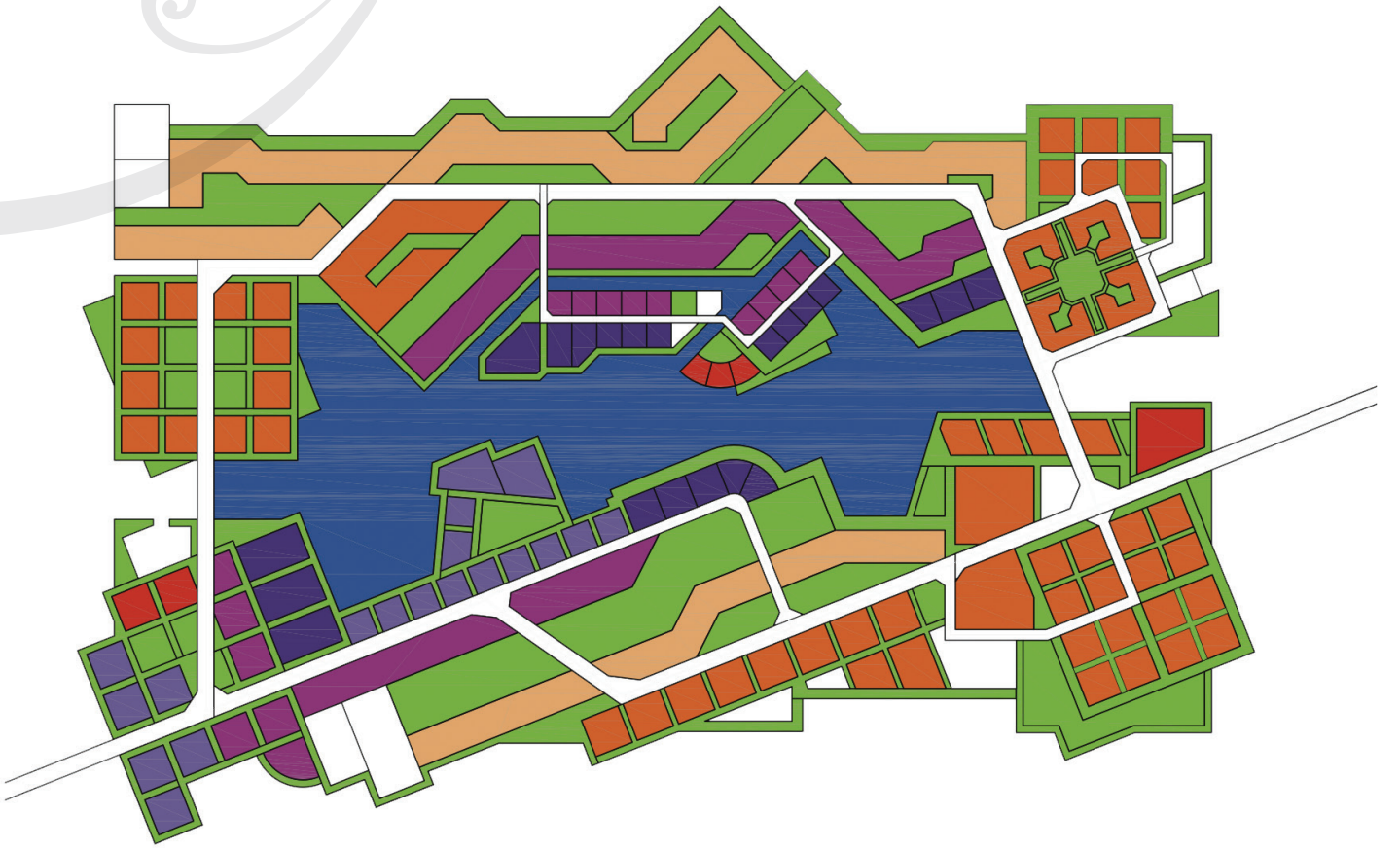
يهدف مشروع نيرة إلى خلق بيئة رحبة للنمو والازدهار تحفز مختلف الأنشطة التجارية على الاستثمار مستفيدة من مزايا الاستقرار المالي الذي تتمتع به المنطقة. وسوف يشكل مركز نيرة المالي بمرافقه وبنيته التحتية معلماً معمارياً وحضارياً بارزاً وقفزة في الاتجاه الصحيح نحو تعزيز اقتصاديات المنطقة وكسبها المزيد من القوة والزخم.



سيكون مشروع نيرة التجسيد الأروع لفن الهندسة المعمارية الحديثة التي تجمع ضمن منظومة واحدة مجموعة بالغة التنوع من المكونات العمرانية المتعددة الاستخدامات على غرار: أسواق الأوراق المالية المحلية، و أسواق الأوراق المالية العالمية، و أسواق البورصات العقارية، و أسواق بورصات السلع، و بنوك عالمية، و المباني المكتبية، ومنطقة مركز المدينة الجديد، ومراكز الأعمال، والمرابع الترفيهية، والمباني السكنية، وفيلات الواجهة المائية، والمنازل الفخمة، والأبراج الشاهقة الأسطورية، والمرافق الحكومية.كل هذا من شأنه أن يخلق مركزاً مالياً جديداً على قدر كبير من القوة والكفاءة يسهم في تعزيز ازدهار مدينة الكويت والبلاد برمتها.

سيضفي مركز نيرة المالي بعداً جديداً على بيئات العمل المعهودة، متيحاً للعاملين في رحابه الاستمتاع بنمط حياة عصرية وبيئة جديدة للأعمال. وسوف توفر هذه القبلة الجديدة موسوعة كاملة من عوالم المال والتكنولوجيا التي تتسم بغناها وتنوعها الفريد من نوعه.

المخطط الرئيسي



مناطق المشروع

تم تقسيم أرض المشروع بموجب المخطط الرئيسي إلى قطاعات عديدة. ومن شأن هذا التجانس والتناغم الوظيفي المتبادل بين هذه القطاعات أن يعزز من أهمية وفرادة مشروع "نيرة" التطويري. ونورد فيما يلي توصيفاً وتصنيفاً مفصلاً لهذه القطاعات:

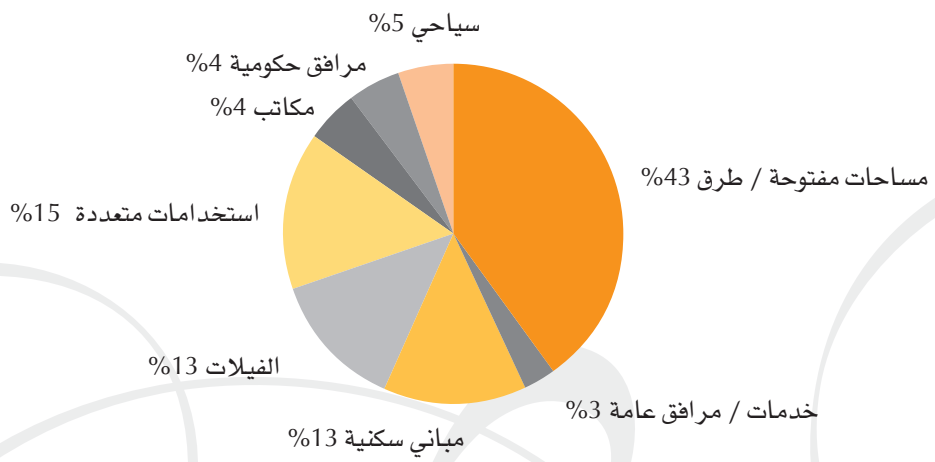
استخدام الأرض	مساحة القطاعات (م2)	النسبة من إجمالي المساحة (٪)
سكني	594,552	13
فيلات سكنية	594,552	13
استخدامات متعددة	686,022	15
حكومية	182,939	4
سياحي (فنادق/ترفيه/نوادي صحية)	228,674	5
مكاتب	182,939	4
مساحة عامة مفتوحة	1,966,596	43
منافع/ مرافق عامة	137,204	3
المجموع	4,573,478	100

الاستخدامات المقترحة للأرض

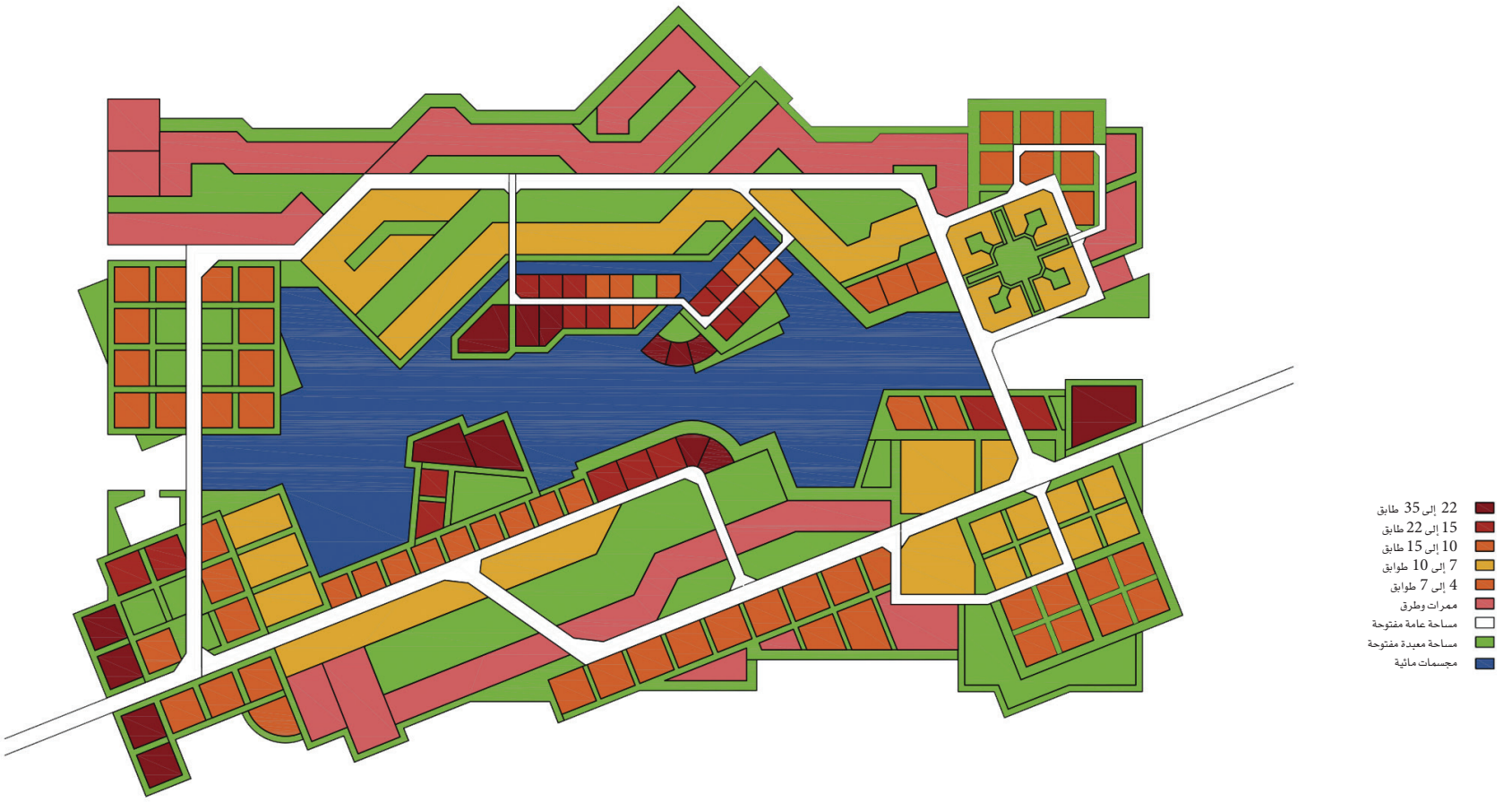
يضم المشروع، وفقاً للمخطط الرئيسي، العديد من المكونات والكيانات المنفصلة التي تتضافر معاً ضمن إستراتيجية واحدة. وقد توخت هذه الإستراتيجية أن تأتي جميع المرافق ملبية لاحتياجات القاطنين الذين يعيشون ضمن "نيرة".

وتشكل الأبنية السكنية العمود الفقري لتجمع نيرة المستقبلي والذي يضم منازل شاطئية، وشققاً فاخرة. أما الأبنية متعددة الاستخدامات فسوف تضم شققاً، ومحلات لبيع التجزئة ومراكز تسوق، وسوف يوفر قطاع المكاتب مساحات إضافية إلى الشركات العالمية والمحلية. أما المرافق السياحية سوف توفر مساحات للفنادق والمنتجعات والنواد الصحية والمراكز الترفيهية، فيما ستوفر المرافق الحكومية المستشفيات، والمدارس، والجامعات، والهيئات الحكومية. وفضلاً عن ذلك، فإنه سيجري تطبيق الأنشطة والأساليب البيئية السليمة بصورة مكثفة وشاملة في المشروع، سواء من حيث الأبنية الخضراء (البيئية) و/أو تقنيات المناظر والمساحات الطبيعية. كما ستحمل جميع الأبنية في المشروع تراخيص تفيد بالتزامها بالمتطلبات والشروط البيئية، وتشمل هذه المتطلبات استخدام شبكات الألواح الزجاجية لتوليد الطاقة الشمسية والمولدات الكهربائية المطابقة لمواصفات الأيزو ISO العالمية لجهة الحد من الإنبعاثات الدخانية. وعلى صعيد هندسة المناظر والمساحات الطبيعية، فإن نسبة البناء إلى المساحة الكلية للأرضلن تتعدى 1/2 بحيث تكون المساحات الخضراء أكبر من مساحات البناء وذلك من أجل الحفاظ على نقاوة الهواء وتجدده باستمرار، وهذا من شأنه أيضاً أن يقلل من احتمالات احتباس الأدخنة والأبخرة الناتجة عن وسائل المواصلات المستخدمة في المشروع.

تفاصيل استخدامات الأرض



تفاصيل استخدامات الأرض

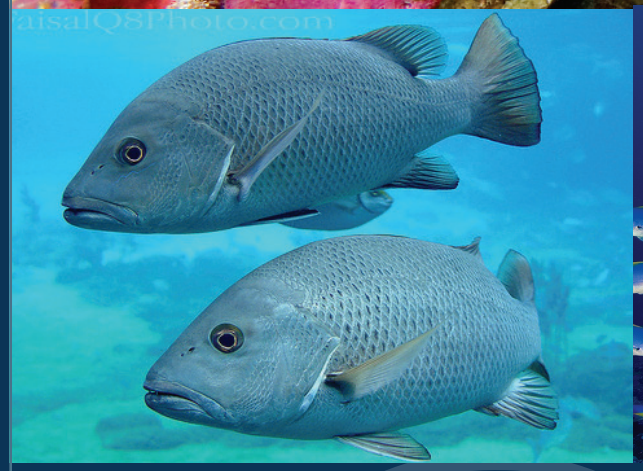


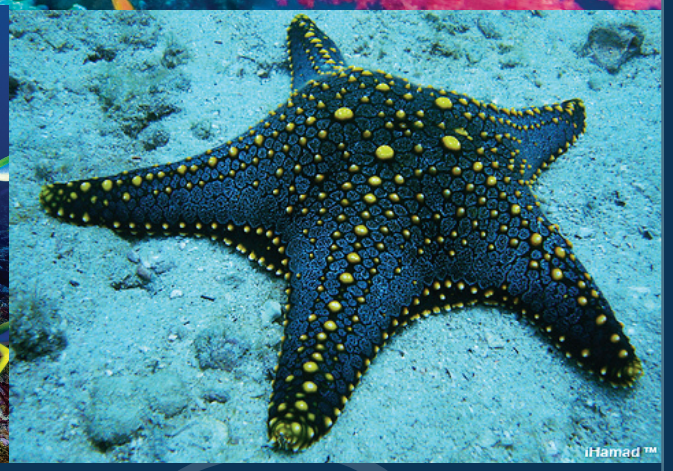
يضم المشروع مجموعة واسعة من الأبنية الشاهقة الارتفاع بكثافات مختلفة. وتتوزع البنية الأقل ارتفاعاً على الأطراف الخارجية للجزيرة مع تدرج في الارتفاع نحو الداخل وصولاً إلى المباني الأكثر ارتفاعاً قرب المركز، بصورة تتيح لوسط المدينة الاستمتاع بإطلالة بانورامية لمجمل الجزيرة. وسوف يتم تخصيص هذه البنية للاستخدامات السكنية والمتعددة بالإضافة إلى الاستخدامات الحكومية والفنادق ومناطق الفيلات.

استخدام الأرض	مساحة القطاعات (م2)	النسبة البنائية
مباني سكنية	594,552	300%
الفيلات	594,552	100%
استخدامات متعددة	686,022	300%
حكومي (مرافق/ثقافي)	182,939	300%
سياحي (فنادق /ترفيه /نواد صحية)	228,674	200%
مكاتب	182,939	600% معدل
مساحة مفتوحة/طرق	1,966,596	
منافع/ مرافق عامة	137,204	
المجموع	4,573,478	

العناصر البيئية

سيجري تقييم بيئي شامل للمناطق المحيطة بمشروع نيرة بغية ضمان الحفاظ على ديمومة استمرار تواجد الأجناس والكائنات الحية في بيئتها الأصلية. ويرتكز التصميم التصوري للمشروع على مبدأ تشجيع وتعزيز الوعي البيئي والحفاظ على منظومة التكاثر البيئية واستمراريتها. وسوف يجري تعيين فريق لإدارة المناطق الأكثر عرضة للمخاطر البيئية في المشروع من أجل استبعاد أية إمكانية لوجود آثار سلبية على هذا الصعيد.





البيئة البحرية

على ضوء الموقع المقترح للمشروع، فإنه يتوجب توفير منطقة حماية في الجون للحد من حركة الأمواج والحيلولة دون وصولها إلى الموقع. وسوف تجري دراسات من أجل ضمان سلامة المنطقة المحمية وتعزيز التنوع والغنى الذي تتميز به البيئة البحرية الكويتية، إلى جانب الحفاظ على سمات البيئات الاجتماعية المحلية. وسوف يتضمن مشروع تطوير مركز نيرة المالي عدم الإخلال بخطوط حركة الملاحة وعمليات الشحن التجاري التي تستخدم مينائي الشويخ والدوحة.

شبكات النقل والمواصلات

يشكل مشروع تطوير مركز نيرة المالي وفقاً لمخططه المتصور حلقة محورية معدة بعناية بالغة لتعزيز شبكة البنية التحتية المتطورة في الكويت.

وقد دفعت الدراسة المستفيضة لحركة المرور الكثيفة بالقائمين على دراسة المشروع إلى ابتكار حلول للحد من الاختناقات المرورية الشديدة التي تشهدها معظم الطرق.

وتبعاً لذلك، فقد اقترح التصميم التصوري للمشروع أن تمتد نقطة العبور والدخول الرئيسية للجزيرة من ناحية الطرق الشرقية و الغربية للمدينة، بصورة تتيح الانسياب السهل لحركة المرور من وإلى الجزيرة. كما ستوفر السكة الحديدة أو ما يعرف بنظام الترامواي LRT، المقترحة كوسائل نقل ومواصلات عامة، نظاماً بديلاً للسيارة يتميز بكونه نظام مواصلات بالغ الفعالية علاوة على كونه صديقاً للبيئة. وقد تم تصميم الأماكن المخصصة لوقوف السيارات على نحو يجعلها يسيرة الوصول وفي متناول القاطنين في مختلف أرجاء الموقع، إضافة إلى اتساعها على نحو يلبي الطلب المتوقع على هذا الصعيد.

وسوف يجري استثمار البنية التحتية ونظام المواصلات في مشروع نيرة وفق منظور استراتيجي يسهم في الربط بصورة مثالية مابين مختلف مكونات هذه البيئة الذاتية الاكتفاء والممتعة.

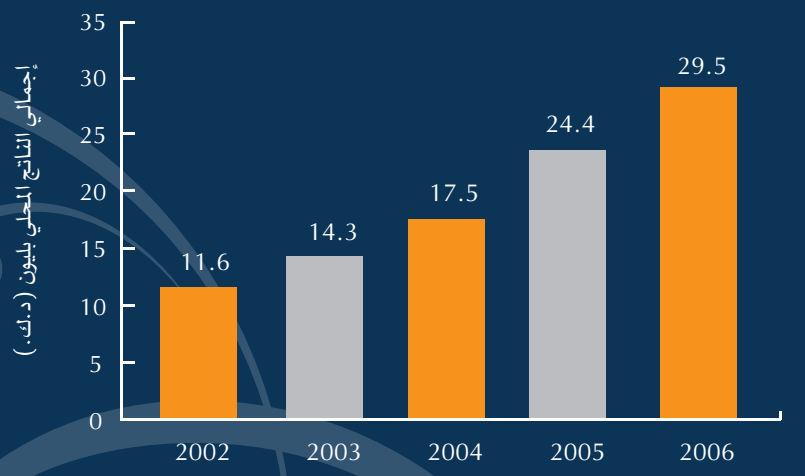
نبذة موجزة عن اقتصاد الكويت

تأتي الكويت، التي تتمتع باقتصاد مفتوح وصغير إلى حد ما وباحتياطيات نفطية مؤكدة تصل إلى 99 مليار برميل، في المرتبة الرابعة عالمياً من حيث حجم الاحتياطي النفطي الذي تصل مساهمته في إجمالي عائدات البلاد إلى 94%. ويشهد الاقتصاد الكويت نمواً متسارعاً جراء ارتفاع أسعار النفط التي بلغت 100 دولار للبرميل الواحد، بالإضافة إلى مايتركه ذلك من آثار مماثلة على القطاعات الاقتصادية الأخرى مثل العقار ، والبنوك، والاتصالات. وقد حافظت أسعار النفط على مستوياتها المرتفعة كما هو متوقع، فيما يلاحظ أن هناك مؤشرات أخرى كان لها تأثيرها على أداء الاقتصاد الكويتي. ويمكن إجمال العوامل المؤثرة في نمو الاقتصاد الكويتي بما يلي:

أداء الاقتصاد المحلي

حافظت الكويت على معدلات نمو قوية في السنوات الأخيرة، ويرجع ذلك بصورة مبدئية إلى ارتفاع أسعار النفط وزيادة معدلات الإنتاج. وقد ارتفع إجمالي الدخل المحلي الاسمي بمقدار 20.8% ليبلغ 29.5 مليار دينار كويتي في عام 2006 مقابل 24.4 مليار في عام 2005.

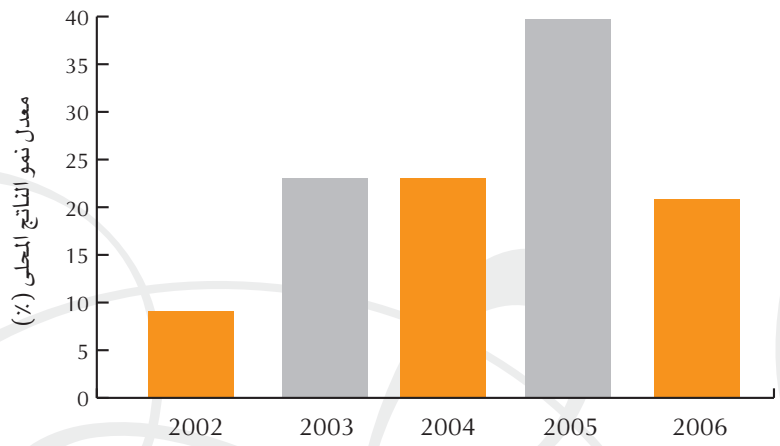
إجمالي الناتج المحلي



المصدر: بنك الكويت المركزي

ومايزال النفط والغاز يحتفظ بموقعه الريادي في إجمالي الدخل المحلي، حيث يمثل 70.1% من نمو إجمالي الدخل المحلي. وقد ارتفع حجم مساهمته في إجمالي الدخل المحلي من 56.4% في عام 2005 إلى 58.8% في عام 2006. كما سجل النمو في القطاعات غير النفطية ارتفاعاً بمقدار 14.5% في عام 2006 بعد أن كانت نسبة هذا النمو قد بلغت 20.2% خلال عام 2005. وفي حين كان لأنشطة المؤسسات المالية دوراً مهيمناً على هذا الصعيد، فقد اتسمت مساهمة أنشطة الخدمات الاجتماعية والشخصية بالمحدودية.وفضلاً عن ذلك فقد كان هناك تراجعاً في نمو القيمة المضافة بالنسبة لأنشطة التخزين، والنقل، والاتصالات، والصناعات التحويلية، والتأمين والعقار. وفي الوقت ذاته، فقد تم تسجيل زيادة ملحوظة في معدل نمو القيمة المضافة في العمليات الحالية بمجال الكهرباء، والمياه، والغاز، والزراعة، والمواشي، وصيد الأسماك، والأنشطة الإنشائية مابين عامي 2005 و 2006. كما ارتفع متوسط نصيب الفرد من إجمالي الدخل الوطني بمقدار 16.7% ليبلغ 10،432.5 دينار كويتي في عام 2006 مقابل 8،939 دينار كويتي في عام 2005. وارتفع الدخل الوطني بنسبة 24.2% في عام 2006 مقارنة بعام 2005. وتبعاً لذلك فقد ارتفع إجمالي الناتج الوطني بمقدار 23.6% خلال عام 2006 مقارنة بالعام السابق.

معدل نمو الناتج المحلى

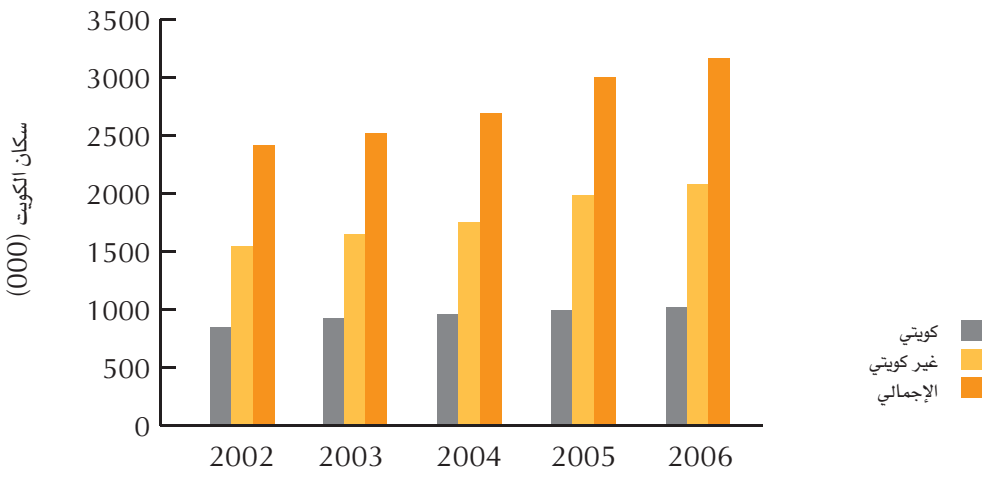


المصدر: بنك الكويت المركزي

التركيبة السكانية والقوى العاملة

ارتفع عدد سكان الكويت من 2.991 مليون نسمة في عام 2005 إلى 3.183 مليون نسمة في عام 2006 ، مسجلاً بذلك معدل نمو لافت بلغ 6.4% . وكان لغير الكويتيين من السكان الأثر الأكبر في نمو هذا المعدل، حيث بلغت مساهمة هؤلاء 83% على هذا الصعيد. ويرجع ذلك إلى ارتفاع الطلب على قوة العمل المتدنية الأجور من المقيمين ولاسيما للعمل في الأنشطة الإنشائية والعقارية.

التعداد السكاني بالكويت



المصدر: هيئة المعلومات المدنية

وتشير الدراسات التي تم طرحها في عام 2007إلى أن أكثر من 80% من السكان من غير الكويتيين تتراوح أعمارهم مابين العشرين والستين عاماً؛ في حين أن 69% من السكان الكويتيين هم دون سن الخامسة والعشرون. وهذا الأمر يضفي المزيد من الأهمية بضرورة توفير وحدات سكنية لهذه الفئات العمرية. وتتركز الزيادة السكانية بشكل رئيسي لدى الفئات النشطة اقتصادياً ممن تتراوح أعمارهم بين 15 و 60 عاماً، وقد ازدادت نسبة هؤلاء بمقدار 7% في نهاية عام 2006 مقارنة بما كانت عليه في العام السابق، وأدى ذلك إلى زيادة حجمهم بالنسبة لإجمالي عدد السكان لتصل إلى 76% مقابل 75.6% في العام السابق.

وأدت الفورة الاقتصادية الأخيرة إلى توفير المزيد من فرص العمل التي يتوقع لها أن تتواصل على ضوء التوقعات باستمرار النمو الاقتصادي الإيجابي. كما ارتفع الحجم الإجمالي لقوة العمل بمقدار 8.1% مع حلول نهاية عام 2006، وشمل هذا الارتفاع كلاً من العمالة الكويتية (6.5%) والعمالة الوافدة (8.4%). في حين ازداد حجم العمالة بنسبة 11.8% في القطاع الخاص وبنسبة 3.4% في القطاع الحكومي بين عامي 2005 و 2006. وقد ظل القطاع الخاص متمتعاً بالهيمنة على ما نسبته 90.6% من فرص العمل الجديدة التي تولدت نتيجة تنامي فرص العمل لغير الكويتيين في هذا القطاع. ومع تنامي حجم قوة العمل الوطنية الكويتية فقد احتفظ القطاع الحكومي بالنصيب الأكبر منها بنسبة 76.3%.

التنوع الاقتصادي

انسجاماً مع الهدف الذي حدده صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح لتحويل الكويت إلى مركز تجاري ومالي إقليمي اتخذت الحكومة الكويتية سلسلة من الخطوات لضمان انطلاق الكويت على طريق النمو والازدهار الاقتصادي المستدام وطويل الأمد. وقد أقر مجلس الوزراء عدة قوانين بغية وضع هذه الإستراتيجية موضع التنفيذ، واضعاً بعين الاعتبار الدور المنوط بالقطاع الخاص على هذا الصعيد، والذي يتمثل فيما يلي:

- قامت الحكومة بإصدار وتعديل قانون "البناء-التشغيل-التحويل" B.O.T عبر مجلس الأمة للتأكيد على الأهمية التي يوليها مجلس الوزراء للقطاع الخاص.

- أقرت الحكومة لأول مرة منذ خمسين عاماً عبر مجلس الأمة قانوناً يقضي بتخفيض ضريبة الدخل المفروضة على الشركات الأجنبية من 55% إلى 15%. وقد شجعت هذه الخطوة الشركات الأجنبية على المشاركة في الأنشطة الاقتصادية بصورة أكبر.

- بادرت الحكومة إلى إطلاق وتأسيس العديد من الشركات المختلفة من خلال تخصيص مبلغ 2،7مليار دينار كويتي من صندوق احتياطي الأجيال. وسوف تعمل هذه الشركات في مجالات مختلفة كالصحة، و الصناعة، و التنمية الاجتماعية، و الموارد البشرية، و العقار، و الأنشطة المالية، وتطوير البنية التحتية، والشركات الصناعية.

وهكذا فإنه على الرغم من أن النفط سيحتفظ بأهميته الإستراتيجية، إلا أنه يتوقع أن يشهد الاقتصاد الكويتي المزيد من التنويع الذي يتيح للخدمات المالية النهوض بدور ريادي في عملية التنمية والازدهار الاقتصادي في البلاد.

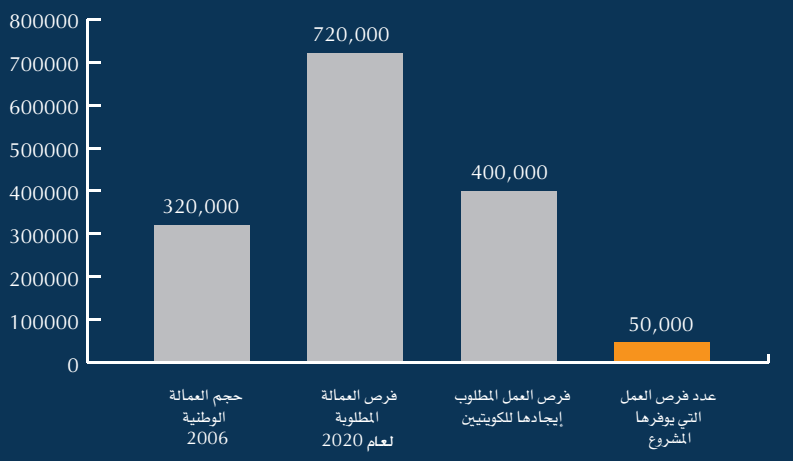
مزايا المشروع

يعتبر مشروع مركز نيرة المالي الخطوة الأولى على طريق إحياء التراث الكويتي العريق. ويحمل هذا المشروع التطويري العديد من الفوائد والمزايا للكويتيين على مستوى الأفراد والحكومة على حد سواء على غرار:

1. خلق فرص العمل المغرية

سوف يشكل مركز نيرة المالي إحدى الأدوات الحيوية والحاسمة لتشغيل العمالة بالنسبة للحكومة وبصورة تلبي وتواكب متطلبات قوة العمل المتوقعة في صفوف الأجيال الكويتية القادمة.

تحليل فرص العمل المطلوبة لغاية عام 2020



المصدر: إحصائية إقتصادية لدول مجلس التعاون الخليجي

تحليل المزايا

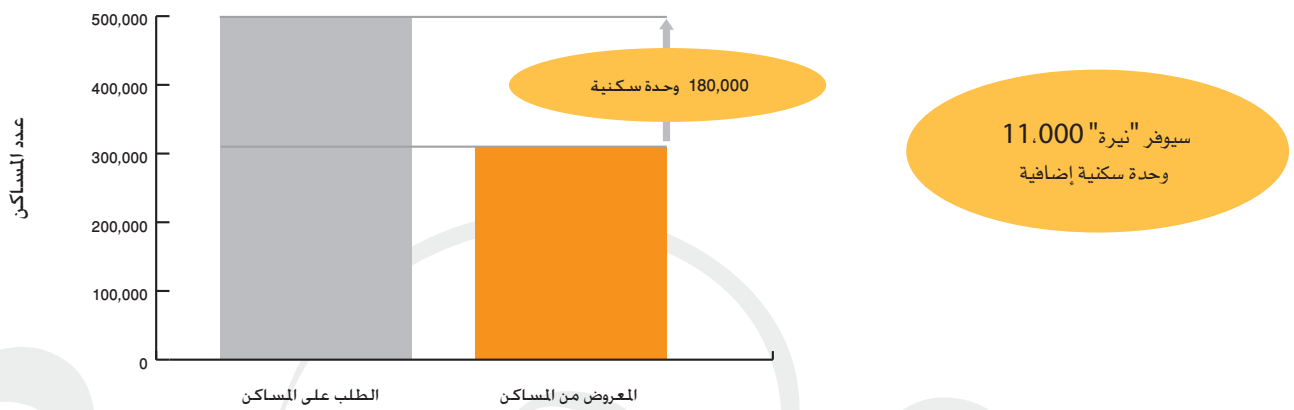
يقدر حجم العمالة الوطنية بحوالي 320،000 مع الأخذ بعين الاعتبار للزيادة المتوقعة في معدل الزيادة السكانية التي تقدر بحوالي 3،3% والزيادة المتوقعة في حجم مشاركة العمالة والبالغة 40%. وتشير دراسات أخيرة إلى أن فرص العمل المطلوبة لعام 2020 ستصل إلى 720،000 من منها 400،000 فرصة عمل للمواطنين الكويتيين.

ورغم أن المواطنين الكويتيين يشكلون 90% من القطاع العام، فإن هذا المشروع التطويري سيتيح عملية توزيع فرص العمل على القطاع الخاص وذلك بمؤازرة الحكومة. وسوف يكون للمرافق والإدارات العامة للحكومة ضمن مشروع مركز نيرة المالي دور رئيسي في تلبية احتياجات المواطنين على هذا الصعيد.

2. توفير المزيد من المساكن للأجيال القادمة

هناك ميزة وفائدة أخرى على قدر كبير من الأهمية سيوفرها مشروع مركز نيرة المالي تتمثل في توفير المرافق السكنية. ووفقاً لنفس الإحصائيات فإنه من الواضح أن الطلب على السكن يفوق بكثير ما هو معروض منه في الكويت، حيث يصل حجم الطلب على السكن إلى 500،000 وحدة سكنية في حين أن ما هو معروض لا يتعدى 320،000 وحدة. وسوف يوفر مشروع مركز نيرة المالي حوالي 11،000 وحدة سكنية إضافية.

الطلب مقابل العرض لغاية 2014



المشاريع تشمل الخيران، عريفجان، جابر الأحمد والصبيبة

المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية

تحليل المزايا

3. توفير المزيد من الفرص أمام القطاع الخاص

انسجاماً مع إستراتيجية التنويع الاقتصادي المقترحة من قبل الحكومة، فإن مشروع تطوير مركز نيرة المالي سيستضيف في رحابه شركات محلية وأجنبية، وهذا من شأنه أن يخلق منافسة عادلة في السوق تحفز الشركات على السعي نحو مزيد من الجودة والامتياز.

4. المرافق الحكومية

تحظى قضيتي التعليم والرعاية الصحية بأهمية بالغة تستدعي أن يتكاتف الجميع من أجل معالجتهما والارتقاء بخدماتهما. ونظراً لأن 70% من سكان الكويت هم دون سن الخامسة والعشرون، فإن المرافق الحكومية في مركز نيرة المالي ستوفر المدارس والجامعات والمستشفيات لتلبية احتياجات ومتطلبات الأجيال القادمة في دولة الكويت.

الدراسة المالية لمشروع نيرة

لاشك بأن إعداد دراسة مالية دقيقة تتضمن تكاليف وعائدات المشروع سيكون من شأنه إضفاء المزيد من القيمة المضافة للمشروع ويسهم في إبرازه ونجاحه. وتبعاً لذلك فإن هذه الدراسة المالية سيجري تقسيمها إلى ثلاثة أقسام:

1. التكلفة المتوقعة للمشروع
2. العائدات المتوقعة للمشروع
3. صافي الأرباح المتوقعة للمشروع

التكلفة المتوقعة للمشروع

تم تقسيم التكلفة المتوقعة للمشروع إلى عناصر أو مكونات رئيسية تشمل تكلفة استصلاح الأرض (د.ك)، والتكلفة التقديرية للبنية التحتية (د.ك)، و التكلفة التقديرية للأعمال (د.ك).

واستناداً إلى شركة فان أورد Van Oord ، وهي إحدى أشهر وأكبر الشركات العالمية المتخصصة في مقاولات التجريف والردم البحري، وبعد دراسة عرضهم لعمليات استصلاح الأرض لمشروع مركز نيرة المالي على عمق 11 متراً فقد تبين أن التكلفة الإجمالية لهذه الأعمال تصل إلى 360،000،000 دينار كويتي.

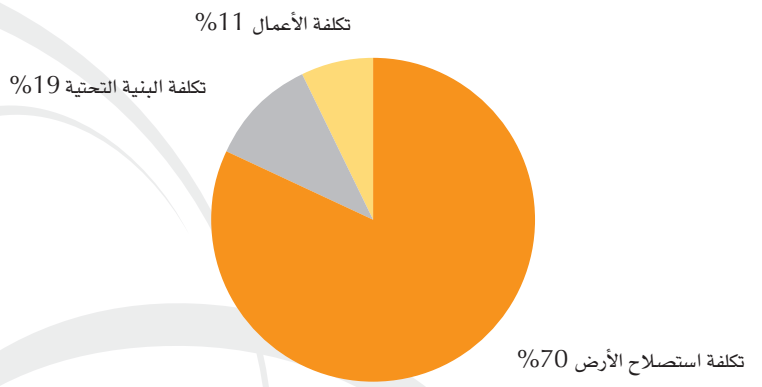
كما أوضحت شركة بروجاكس Projacs العربية المتخصصة بإدارة المشاريع أن التكلفة التقديرية للبنية التحتية تصل إلى 98،000،000 دينار كويتي.

وتقدر التكلفة الإجمالية لأعمال المشروع، والتي تشمل النفقات الأولية والتشغيلية، وأتعاب المستشارين، وإدارة المشروع، وتسويق المشروع، أن تصل إلى 57،250،000 دينار كويتي.

ومن خلال جمع هذه الأرقام للوصول إلى التكلفة الإجمالية لهذا المشروع التطويري يتضح أن تكلفة مشروع مركز نيرة المالي تصل إلى 515،250،000 دينار كويتي.

وفيما يلي كشف تفصيلي للنسب المئوية لتكاليف إنشاء هذا المشروع التطويري:

التكلفة الإجمالية التقديرية للمشروع (د.ك)



قيمة الأعمال الإنشائية في نيرة

تصل التكلفة التقديرية للأعمال الإنشائية في المشروع إلى 4،600،000 دينار كويتي.

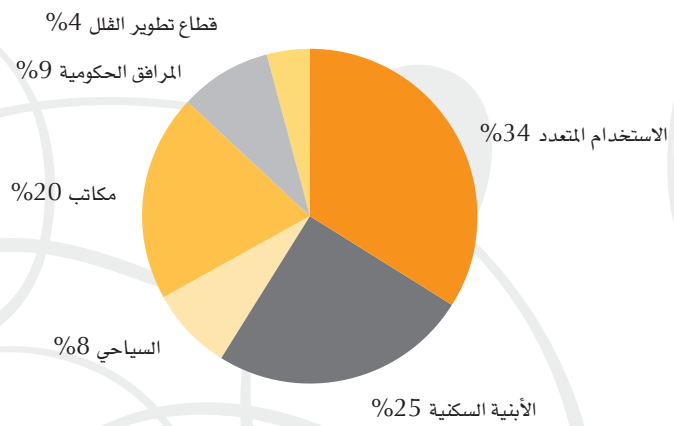
كان هناك العديد من الافتراضات والعوامل التي تم أخذها بعين الاعتبار لدى تقدير تكلفة أعمال الإنشاء في المشروع. ومن ضمن هذه العوامل التي تم إدراجها ضمن مكونات التكلفة نسبة مساحة الأرض المقترحة من قبل شركة هالكرو انترناشونال Halcrow International ، وتشمل تكلفة الأعمال، والتي تبلغ نسبتها 8.5% من تكلفة الإنشاءات، و التصميم، و الإشراف، وإدارة المشروع.

ويمكن الافتراض أن مجموع تكاليف الإنشاءات لمشروع مركز نيرة المالي للمتر المربع الواحد ستكون على النحو التالي:

- الأبنية السكنية = 300 د.ك / متر مربع
- الفيلات = 250 د.ك / متر مربع
- المكاتب = 380 د.ك / متر مربع
- الاستخدامات المتعددة = 350 د.ك / متر مربع
- المرافق الحكومية = 350 د.ك / متر مربع
- الفندق = 380 د.ك / متر مربع

ويوضح الجدول البياني أدناه تقسيم تكلفة الإنشاءات (%).

تقسيم تكلفة الإنشاءات (%).

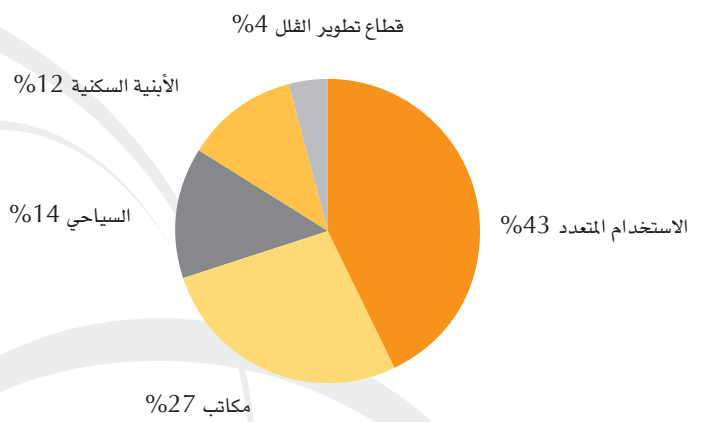


العائدات المتوقعة للمشروع

تدخل العائدات المتوقعة لمشروع مركز نيرة المالي، والتي يمكن توفرها في المرحلة الثانية للمشروع حيث يتم بيع الأرض بعد استصلاحها والإنتهاء من إقامة البنية التحتية. وتستند دراسة العائدات الاستخدامات المختلفة للأرض وبالمقارنة مع متوسط سعر بيع الأرض وفق معدلات أسعار البيع الحالية في السوق. ويوضح الجدول أدناه بشكل مفصل تقسيم العائدات والسعر التقديري لبيع المتر المربع:

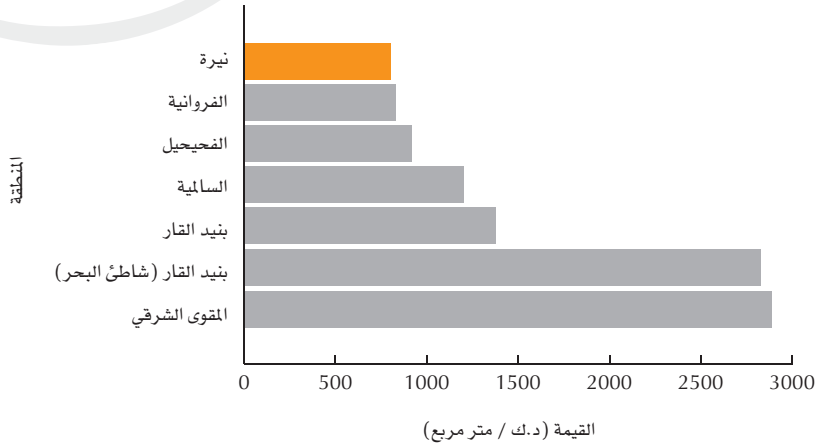
استخدامات الأرض	حجم الأرض (م2)	متوسط سعر البيع (د.ك)	العائدات الإجمالية
أبنية سكنية	594,552	800	475,641,600
الفيلات	594,552	300	178,365, 600
الإستخدامات المتعددة	686,022	2,500	1,715,055,000
المكاتب	182,939	6,000.0	1,097,634,000
السياحي	228,674	2,500	571,685,000
الإجمالي	4,573,478		4,038,381,200

تقسيم العوائد المتوقعة



تصل مساحة الأرض المستخدمة للمباني السكنية إلى 594،552 متراً مربعاً، ويتوقع أن يكون متوسط سعر بيعها 800 د.ك / للمتر المربع. وهذا سيجلب عائدات تصل إلى 475،641،600 دينار كويتي، تشكل ما نسبته 12% من إجمالي العائدات. وبالمقارنة مع المعدل الوسطي لاستثمار الأرض في مناطق مختلفة في الكويت، فإن معدل السعر المقترح لدى مركز نيرة المالي يعتبر الأدنى بين هذه الأسعار، ولاسيما على ضوء الارتفاع في أسعار بيع الأراضي والذي وصل إلى ثلاثة أضعاف في مختلف أنحاء الكويت.

متوسط الأسعار السكنية (د.ك./متر مربع)

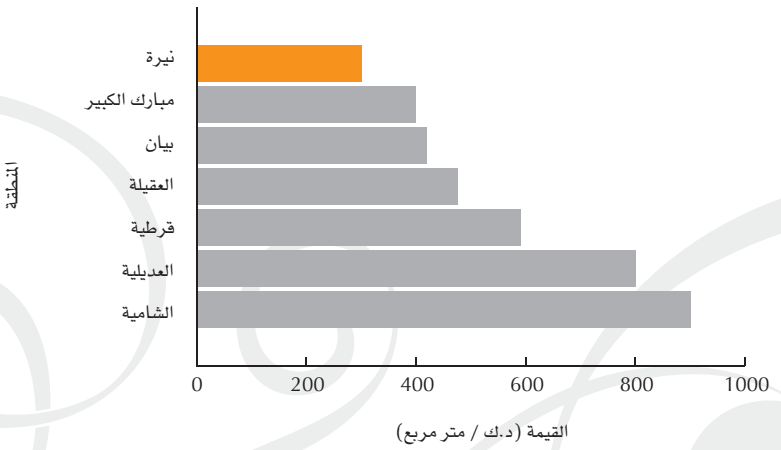


المنطقة	القيمة (د.ك/متر مربع)
نيرة	800
الفروانية	832
الفحيحيل	917
السالمية	1.200
بنيد القار	1.375
بنيد القار (شاطئ البحر)	2.825
المقوع الشرقي	2.900

المصدر: بيت التمويل الكويتي

تستلزم عملية بناء الفيلات مساحة إجمالية تصل إلى 594،552 متراً مربعاً يصل متوسط سعرها المتوقع إلى 300 (د.ك / متر مربع). وتصل العائدات المتوقع أن يحققها هذا الجزء من الأرض لوحده 178،365،600 ديناراً كويتياً، وهو ما يشكل 4% من إجمالي العائدات. ويتجاوز متوسط السعر المطروح في السوق حالياً الأسعار المطروحة من قبل مركز نيرة المالي. ويصل متوسط السعر في الشامية و العديلية إلى 800 (د.ك / متر مربع) و 900 (د.ك / متر مربع) على التوالي، في حين تطرحها نيرة بسعر 300 (د.ك / متر مربع).

متوسط أسعار أرض الفيلات (د.ك./متر مربع)

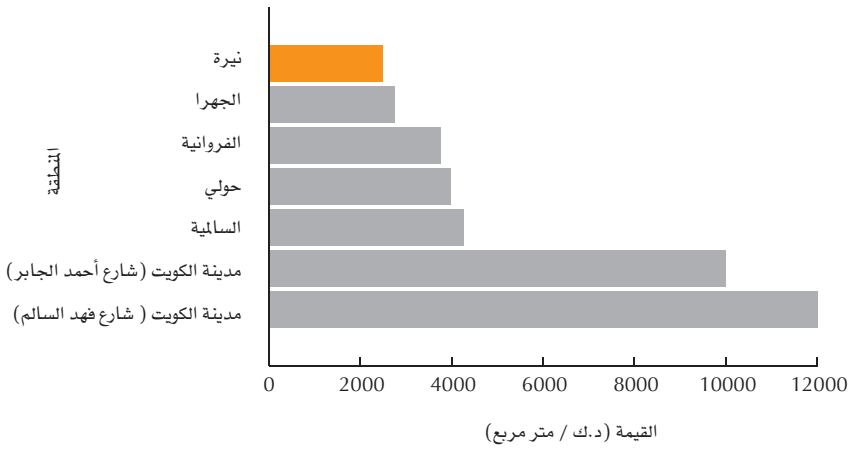


المنطقة	القيمة (د.ك/متر مربع)
نيرة	300
مبارك الكبير	475
بيان	520
العقيلة	590
قرطبة	600
العديلية	800
الشامية	900

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ويشمل استغلال الأرض المخصصة للاستخدامات المتعددة السكني، و المكاتب، و محلات بيع التجزئة وتصل مساحتها إلى 686،022 متر مربع من الأرض و يصل متوسط سعر بيعها إلى 2،500 (د.ك / متر مربع). ويتوقع أن تحقق عملية بيع هذا الجزء من الأرض في "نيرة" عائدات تصل إلى 1،715،055،000 دينار كويتي، تشكل مانسبته 43% من إجمالي العائدات، الأمر الذي يجعلها المصدر الرئيسي لعائدات المشروع. ومن خلال استعراض متوسط أسعار بيع الأراضي التجارية الحالية في الكويت (شارع فهد السالم) والفروانية، حيث ارتفعت الأسعار إلى 12،000 (د.ك / متر مربع) و 3،750 (د.ك / متر مربع) على التوالي فإن مركز نيرة المالي يعتزم كسر هذا الرقم وطرح سعر معتدل يصل إلى 2،500 (د.ك / متر مربع).

متوسط سعر بيع الأراضي التجارية (د.ك./متر مربع)

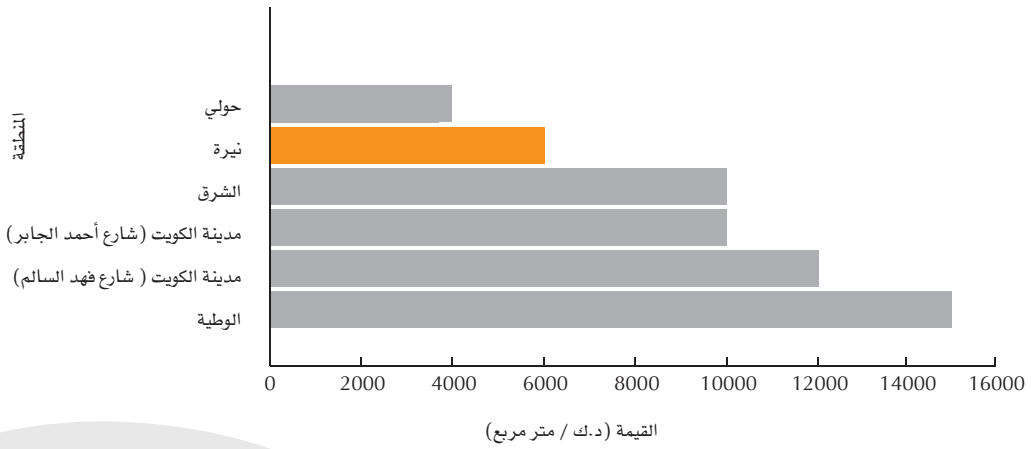


المنطقة	القيمة (د.ك/متر مربع)
نيرة	2.500
الجهراء	2.750
الفروانية	3.750
حولي	4.250
السالمية	4.250
مدينة الكويت (شارع أحمد الجابر)	10.000
مدينة الكويت (شارع فهد السالم)	12.000

المصدر: بيت التمويل الكويتي

وتشكل منطقة المكاتب جزءاً رئيسياً من المشروع، حيث تمتد على مساحة تصل إلى 182،939 متراً مربعاً من الأرض القابلة للبيع والتي يتوقع أن يصل متوسط سعر بيعها إلى 6،000 (د.ك / متر مربع). وهذا سيجلب عائدات تصل إلى 1،097،634،000 دينار كويتي، تعادل مانسبته 27% من إجمالي عائدات المشروع. ويظهر استعراض المتوسط الحالي لأسعار الأراضي التجارية للمتر المربع الواحد في الكويت أنه يصل في حولي إلى 4،000 (د.ك / متر مربع)، في حين أنه يرتفع كثيراً في شارع فهد السالم ليصل إلى 12،000 (د.ك / متر مربع) .

متوسط سعر المكاتب التجارية (د.ك./متر مربع)



المنطقة	القيمة (د.ك/متر مربع)
حولي	4.000
نيرة	6.000
الشرق	10.000
مدينة الكويت (شارع أحمد الجابر)	10.000
مدينة الكويت (شارع فهد السالم)	12.000
الوطية	15.000

المصدر: بيت التمويل الكويتي

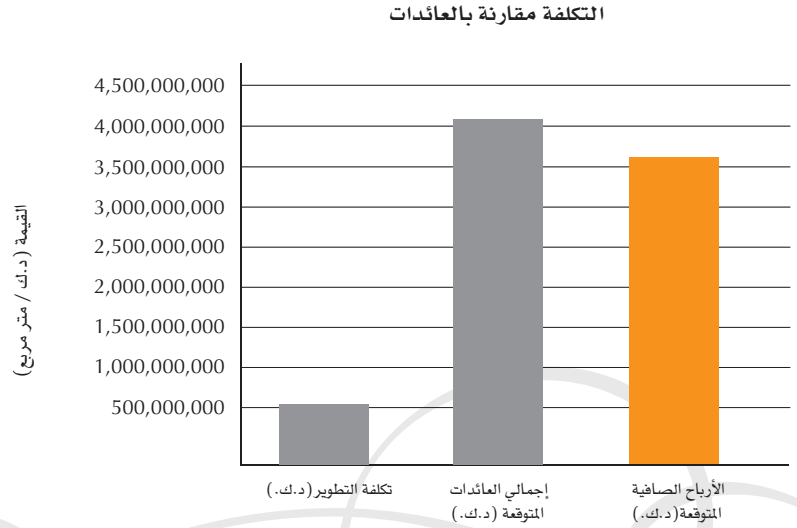
وسوف تشغل االمرافق السياحية مساحة تصل إلى 228،674 متر مربع يتوقع أن يصل متوسط سعر بيعها إلى 2،500 د.ك / متر مربع، وهذا سيجلب عائدات تصل إلى 571،685،000 دينار كويتي شكل 14% من حجم العائدات الإجمالية للمشروع. وتظهر مقارنة متوسط أسعار الأراضي التجارية مع أسعار الأراضي ذات الاستخدامات المتعددة أن النوعين لهما ذات القيمة السعرية (د.ك / متر مربع).

وتصل القيمة الإجمالية للعائدات المتوقع أن تتولد عن إطلاق مشروع مركز نيرة المالي 4،038،381،200 دينار كويتي على أساس استخدام كامل لقطعة الأرض المخصصة لذلك والبالغة 4،644،308 متر مربع.

صافي الأرباح المتوقعة للمشروع

استناداً إلى الدراسات التي تم إعدادها لمشروع تطوير مركز نيرة المالي ، فقد تم تقسيم الأرباح الصافية إلى تكلفة البناء والتطوير (د.ك)، وإجمالي العائدات المتوقعة (د.ك)، والأرباح الصافية المتوقعة (د.ك). وتصل تكلفة تطوير وبناء المشروع التي تشمل البنية التحتية واستصلاح الأرض والأعمال إلى 515،250،000 دينار كويتي. أما العائدات الإجمالية التي يتوقع أن يجلبها المشروع فتصل إلى 4،038،381،200 دينار كويتي، الأمر الذي سيحقق أرباحاً صافية يتوقع لها أن تصل إلى 3،523،131،200 دينار كويتي.

التكلفة التقديرية للتطوير (د.ك)	515,250,000
إجمالي العائدات المتوقعة (د.ك)	4,038,381,200
الأرباح الصافية المتوقعة (د.ك)	3,523,131,200



تنفيذ الاستراتيجية

قررت شركة المزايا المبادرة بتنفيذ خطوة إستراتيجية وطرح مشروعها التطويري وهو مركز نيرة المالي. وبغية تعزيز عملية التنفيذ، تقترح المزايا إنشاء شركة تحمل اسم شركة نيرة القابضة لتنفيذ وتغطية مشروع التطوير منذ انطلاقته وحتى نهايته. وسوف تقوم شركة نيرة القابضة بالإشراف، والتنفيذ، ومراقبة التطوير خلال مرحلتي ما قبل الإنجاز وما بعد الإنجاز .

التأسيس

يكون تأسيس شركة نيرة القابضة كشركة كويتية مساهمة عامة تخضع تحت إشراف وزارة التجارة والصناعة أو أي من الجهات الحكومية وتكون برأس مال مقترح تصل قيمته إلى 100،000،000 دينار كويتي مؤلف من 1،000،000،000 سهم (القيمة الاسمية للسهم الواحد 100 فلس) مدفوع بالكامل. وسوف يجري انشاء وترويج شركة النيرة القابضة من قبل الحكومة الكويتية ومؤسساتها أو أي من الجهات التابعة لها.

الأغراض

تشمل أغراض شركة نيرة القابضة القيام بكافة الأنشطة والخدمات التي تدخل ضمن اختصاص شركات الاستثمار العقاري سواء في الكويت أو في الخارج، وذلك كما يلي :

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها. وكذلك إدارة أملاك الغير، بما لا يخالف الاحكام والقوانين المنصوص عليها في القوانين القائمة.

2. إعداد دراسات جدوى اقتصادية والتقييم العقاري وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول هذه تقديم هذه الخدمة.

3. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.

4. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية، الميكانيكية، الكهربائية و المصاعد وأعمال التكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.

5. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والمنتزهات والاستراحات والمجمعات السكنية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.

6. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

7. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

8. تملك الاسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.

9. انشاء وإدارة صناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).

10. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

أنشطة الشركة

وسوف تشمل الأنشطة التجارية الرئيسية للشركة على النحو التالي:

1. الاستثمار العقاري
2. التداول والإتجار بالعقار
3. التطوير والبناء
4. إدارة العقار
5. التمويل العقاري

ويمكن للشركة التي ستتولى إقامة وبناء مركز نيرة المالي أن تعمل وفق ثلاثة أساليب متفرقة أو مجتمعة:

1. "أسلوب البناء للبيع": تقوم الشركة ببيع أجزاء أراضي البناء مع خطة التطوير الكاملة لمشروع نيرة للشارين المتوقعين.

2. " أسلوب البناء للتأجير": تقوم الشركة بعرض أجزاء مشروع التطوير للتأجير لمدة 40 عاماً مع التملك لدى نهاية مدة التأجير.

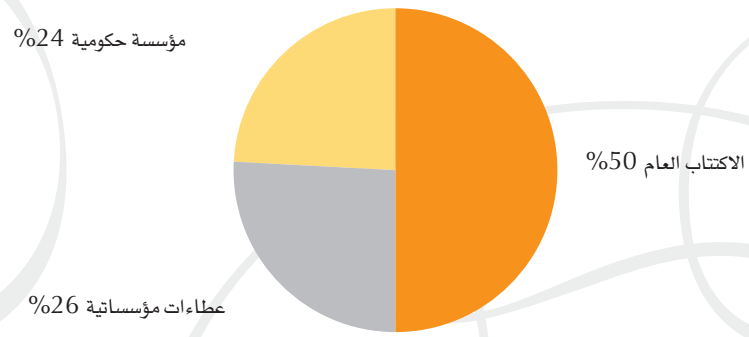
3. " أسلوب البناء للتشغيل": وتقوم الشركة في هذه الحالة بتشغيل وحدات المشروع مع ملكيته بالكامل.

التوزيع المقترح لأسهم مشروع نيرة

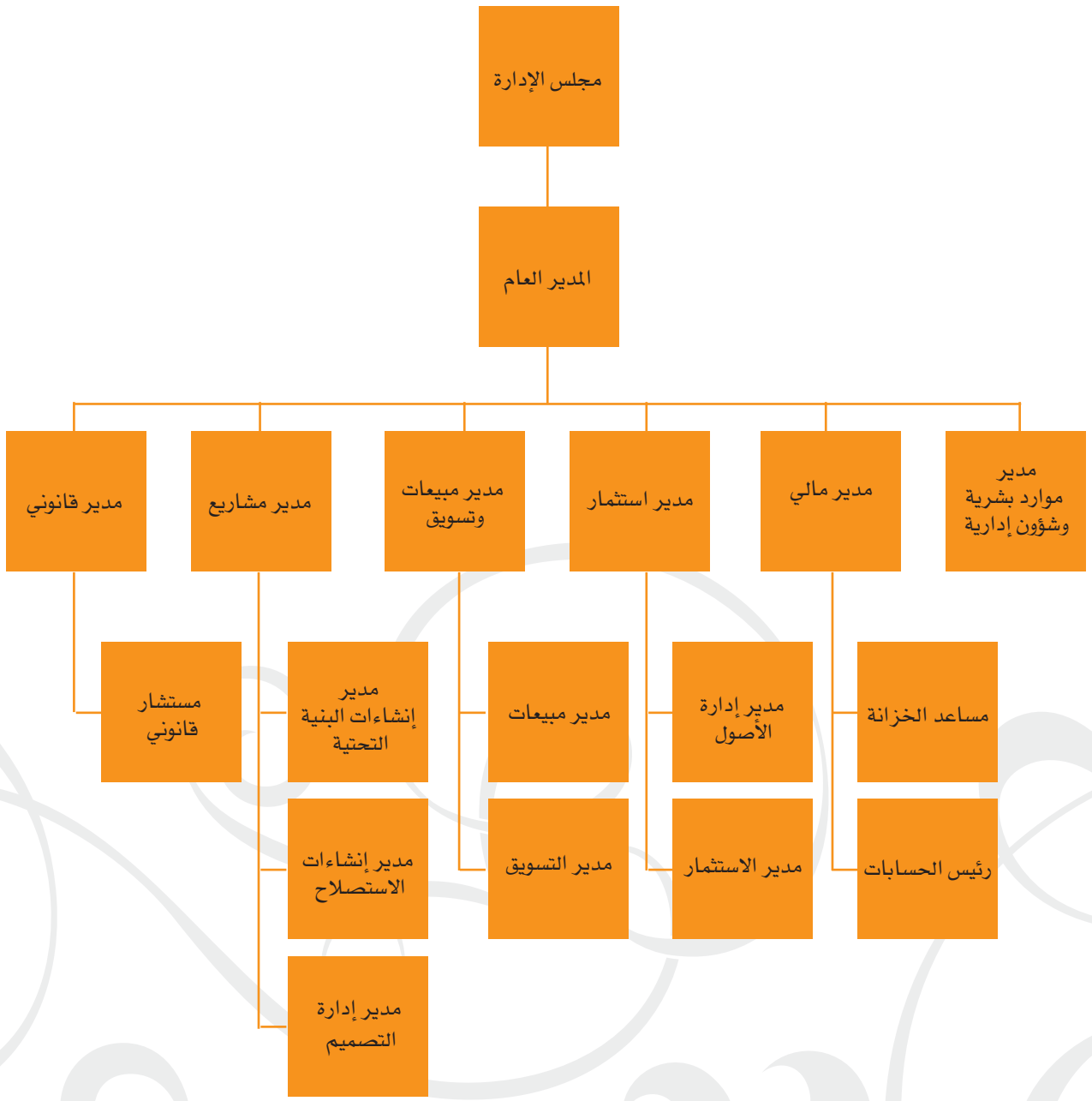
يتضمن هيكل الملكية المقترح لشركة نيرة القابضة مجموعة المساهمين التالية:

المنظمة	النسبة
مؤسسة حكومية	24%
الاكتتاب العام	50%
عطاءات مؤسساتية	26%

توزيع الملكيـة



هيكل العمليات والإدارة

يكون على رأس عمليات الشركة مدير عام. ويكون المدير العام مسؤولاً عن أعمال الشركة بالكامل ويكون مسؤولاً أمام مجلس إدارة الشركة. ويساعد المدير في عمله فريق من المدراء التشغيليين المسؤولين عن مختلف الأنشطة.

والهيكل التنظيمي المقترح هو على الشكل التالي: