

الحلم السكني

نبدأ مقال هذا الاسبوع بحمد الله وشكره على النعمة التي أنعم علينا بها وعلى وطننا الغالي الكويت، عسى الله أن يحفظ هذا البلد وشعبه آمناً مستقراً ويزيده من الخيرات، الا أن وجود هذه الخيرات لا يمنع من نشوب المشاكل والتحديات التي تعانيها علينا كمواطنين التعايش معها، كما أننا في الكويت نغني من بعض المشاكل الغربية والتي يستعصي علينا حلها، مع أن الحل سهل للغاية، فلم علينا التعايش مع:

- نحن - الكويتيين - نعيش فيما يمثل أقل من 15٪ من إجمالي مساحة الكويت «والباقى فاضى» وعلى فكرة... نصف الاراضي داخل المدينة غير مطورة، ويظل أكبر مالك للأراضي في الكويت هو الدولة.
- متوسط سعر المتر للأراضي السكنية الخاصة في الكويت يعادل «النسيء الفلاني» للمتر الواحد وهو من أعلى الاسعار في الخليج العربي ان لم يكن في العالم!

يسكن في مدينة الكويت أقلية بسيطة من الكويتيين «كلهم» في مجمع الصوابر، والباقي كلهم من العمالة الوافدة!

بديل الاجار الشهري المخصص لكل أسرة هو 150 ديناراً، «يعني تقدر أتاجر غرفة في شقة عزاب في حولي» وللحصول على بيت حكومة عليك ان تنتظر نحو 10 سنوات.

ارتفاع نسب البناء المخصصة للبيوت الخاصة بشكل كبير وانخفاض أحجام الأراضي أدى الى تكديس البيوت السكنية «واحد فوق الثاني»، وزيادة الزحمة والاختناقات المرورية في المناطق السكنية، كما أن ندرة الأراضي السكنية المتاحة أدت ببعض الناس الى حلول عجيبة غريبة مثل انشاء بيت في بركة ماله شارع أو عنوان!

منذ التحرير وشبكة الطرق الرئيسية الكويتية «مكانك راوح» لم تجر عليها أي إضافة جديدة تذكر... غير شارع الصبية الجديد المؤدي الى جزيرة بوبيان «الفاضية»!

هذه الملاحظات هي جزء من التساؤلات التي يتعجب لها «الربيع» في الديوانية حيث انه في دولة مثل الكويت... هل يعقل أن تضل الغالبية العظمى من الأراضي السكنية خارج متناول الفرد؟ أو ان تعاني مدينة الكويت التاريخية من الإهمال وعدم التطوير وأن تكون أقل المناطق جاذبية «لاهل الديرة»؟! قد نكون سنجا في افترض أن حل هذه التحديات سهل!

فمن اين لنا الأراضي؟! ومن اين سنأتي بالاموال لبناء بيت العمر؟

لخطة يا جماعة الخير... 85٪ من الأراضي بيد الدولة «خارج التنظيم» وبمكانيها تخصيص جزء بسيط يساهم في زيادة العرض وخفض الاسعار وتقليل طابور الانتظار لبيوت الحكومة، وفيما يخص الاموال، فنحن في الكويت «محسودون» على مساهمة الحكومة بتوفير 70,000 ديناراً لكل أسرة لتساعدها في بناء بيت العمر، بالإضافة الى وجود قطاع مصرفي متطور بإمكانه استكمال عملية التمويل السكني من خلال أدوات الرهن العقاري!

قد نكون استعجلنا في طرح هذه التساؤلات حيث ان خطة التنمية المرتقبة «راوح ان شاء الله اتحل هذه المشاكل»، ونحن نتمنى ذلك، ولكننا نقترح ان تتم اعادة تسميتها من خطة التنمية، الى «برنامج الصيانة الحرجة للبنية التحتية الكويتية».

وفي النهاية...

دعوة من آيديلتي لتحقيق الحلم السكني.

idealiti

البريد الإلكتروني: info@idealiti.com
 الموقع: www.idealiti.com
 Twitter: @idealiti

زاوية أسبوعية هادفة تقدمها كل اثنين شركة آيديلتي للاستشارات في إطار تشجيعها على إنشاء وتطوير واحترام ورعاية المشاريع التجارية الجديدة واقتناص الفرص أو معالجة القصور في الأسواق.

بنمو 934% والأرباح التشغيلية إلى 9.7 ملايين دينار الجراح: «الدولي» يربح 3 ملايين دينار للربع الأول



الشيخ محمد الجراح

إلى حوالي 7,6 ملايين دينار في نهاية مارس 2011 بزيادة قدرها نحو 66,4%. وأضاف أن هذه الأرباح قد عززت من قيمة حقوق المساهمين بالبنك، حيث ارتفعت قيمة حقوق المساهمين من نحو 196,1 مليون دينار في نهاية ديسمبر 2010 إلى نحو 198,8 مليون دينار في نهاية مارس 2011، وتأتي النتائج الإيجابية للشهور الثلاثة الأولى من العام انعكاساً للجهد الذي بذله العاملون بالبنك لزيادة الإيرادات التشغيلية وخفض تكلفة التمويل.

وأكد الجراح اهتمام الإدارة التنفيذية للبنك بقيادة الرئيس التنفيذي د. محمود أبو العيون بمستوى جودة عمليات البنك سواء في جانب الأصول أو في جانب الخصوم، حيث راعت

الإدارة التنفيذ الصارم لسياسة الانتقاء الجيد لعمليات التمويل بما يخفض من مستوى المخاطر التي قد تصاحبها، كما راعت أيضاً إجراء العديد من الإجراءات التصحيحية لمعالجة المحفظة التمويلية والقروض غير المنتظمة، بما يؤدي إلى تحسين درجة جودة ومردودية التمويل، وانعكس ذلك على وصول قيمة الأصول التمويلية الصافية للبنك إلى 701,7 مليون دينار في نهاية مارس 2011، بعد أن كانت قد وصلت قيمتها إلى 733,2 مليون دينار في نهاية الربع الأول من 2010، وفي نفس الوقت ارتفعت قيمة إجمالي ميزانية البنك بنهاية الربع الأول 2011 إلى 1,12 مليار دينار بزيادة طفيفة بلغت قيمتها 1,7%، وارتفعت درجة سيولة البنك بشكل ملحوظ خلال تلك الفترة مما انعكس على زيادة قيمة ودائعه لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى من نحو 259,8 مليون دينار في نهاية الربع الأول من 2010 إلى حوالي 303,2 ملايين دينار في نهاية مارس 2011. وقد حقق البنك زيادة في قيمة حسابات الودائع من نحو 683,9 مليون دينار في نهاية الربع الأول من 2010 إلى حوالي 688,3 مليون دينار في نهاية مارس 2011، مما يعكس استمرار ثقة المودعين بالبنك على الرغم من التناقص الشديد في سوق الودائع بالكويت. وتعليقاً على المخصصات المتحيزة أكد الجراح أن البنك قد خطا خطوة جيدة باحتجاز مخصصات احترازية بعد أن استكمل احتياجاته تقريبا من المخصصات المحددة

خلال عام 2010 الماضي، ولدى البنك معدل جيد لتغطية الديون غير الفعالة. ولقد بلغ معدل العائد على متوسط حقوق المساهمين في الربع الأول من 2011 نحو 6,2% بالمقارنة بنحو 7,0% في نهاية الربع الأول من 2010، بينما بلغ معدل العائد على السهم نحو 3,22 فلوس بالمقارنة بحوالي 0,31 فلس في نهاية الربع الأول من العام الماضي، وهو إنجاز جيد تحقق في بداية تنفيذ إستراتيجية البنك. واختتم الجراح قائلاً: «إن البنك يسير في طريق تحسين أدائه وزيادة مردوبيته وموجباته، وتحقيق المتطلبات الأساسية لبنك الكويت المركزي من ناحية الالتزام الكامل بمقراته وقواعده ونسبه».

أبو العيون يؤكد قدرة البنك على النمو في ظل المنافسة الكبيرة

للبنك منذ النصف الثاني لعام 2010، وقد انعكس هذا توجهه على تحسن القيمة السوقية للبنك في نهاية مارس 2011 إلى ما يزيد على 320 مليون دينار، بالمقارنة بحوالي 238 مليون دينار منذ نحو عام مضى بسبب تحسن الربحية والأداء، ومازالت نسبة السعر السوقي للسهم لقيمتها الدفترية من أقل النسب الحالية بين مجموعة البنوك الكويتية.

وأضاف أبو العيون أن عدد العاملين بالبنك قد بلغ بنهاية مارس 2011 حوالي 536 موظفاً، وارتفع عدد فروع البنك إلى 15 فرعاً، ومن المخطط خلال الربع الثاني الارتفاع بعدد الفروع لحوالي 18 فرعاً بإذن الله حيث سيفتح البنك فرعاً بكل من مجمع الأقبوز والفنطاس وغرب الجهراء خلال الشهرين القادمين بإذن الله تحقيقاً للمزيد من الانتشار الأفقي وتدعيماً للأساليب التقليدية للتواصل مع العملاء. وتعليقاً على نمو الأرباح خلال الربع الأول من عام 2011

أكد الرئيس التنفيذي لبنك الكويت الدولي د. محمود أبو العيون على أن استغلال قدرات وإمكانيات بنك الكويت الدولي سواء البشرية أو الإدارية أو المالية سيؤدي إلى نمو البنك واحتلاله مركزاً يتناسب مع إمكانياته في الأجل المتوسط على الرغم من أن المنافسة السوقية سواء بين البنوك الإسلامية، أو بين تلك البنوك، والبنوك التقليدية ازدادت كثيراً في الآونة الأخيرة نظراً لوفرة السيولة وانحصار فرص التمويل والاستثمار الآمن. وأوضح أبو العيون أن الإدارة التنفيذية لبنك الكويت الدولي قد وجهت جل اهتمامها إلى تحسين مردودية موجودات البنك والعائد على حقوق المساهمين فيه وذلك من خلال الانتقاء الجيد للأصول التمويلية بما يساعد على تخفيض المخاطر التمويلية قدر المستطاع، وكذلك من خلال السعي نحو خفض تكلفة الأموال وزيادة ربحية استخداماتها، وهو ما ساعد على ارتفاع الأرباح التشغيلية



د. محمود أبو العيون

بالمقارنة بالربع الأول لعام 2010 قال الرئيس التنفيذي ان الإدارة التنفيذية للبنك سعيدة بالنتائج على الرغم من أن عدد أيام العمل الفعلية خلال الربع الأول من هذا العام كانت قليلة بسبب الأعياد الوطنية في فبراير 2011. وبالنسبة لدرجة كفاية رأس المال البنك، أكد الرئيس التنفيذي للبنك أن معيار كفاية رأس المال في نهاية الربع الأول من عام 2011 جيد وقد وصل إلى 26,5، وهو ما يؤكد أن البنك مسيطر على الأصول المرجحة بالمخاطر، وقادر على تطبيق معايير بازل 3 حينما يقرر البنك المركزي الكويتي ذلك. وأضاف أنه مع خطط التوسع المستقبلي سواء في الانتشار الأفقي أو في التنوع في المنتجات أو في الانتقاء في عمليات التمويل والاستثمار، يتوقع بإذن الله أن يدعم البنك معدلات ربحيته خلال الفترة المتبقية من عام 2011، بفضل العمل بروح الفريق الواحد الساعي لتنفيذ إستراتيجية البنك بكل عناية واهتمام.

«الوطني»: الدولار يتراجع أمام العملات الرئيسية والذهب يخالفه الاتجاه مواصلاً ارتفاعاته القياسية



الدولار يواصل التراجع أمام سلة العملات

قال بنك الكويت الوطني في تقريره الأسبوعي حول أداء أسواق النقد العالمية، ان الدولار تراجع خلال الاسبوع الماضي مع ظهور بوادر حسنة بخصوص التعافي الاقتصادي، الأمر الذي عزز من أقبال المستثمرين على المخاطرة ودخول سوق العملات الأجنبية. وأشار «الوطني» الى انه بعد أن انخفض اليورو في بداية الأسبوع إلى 1,4155 دولار، سجل ارتفاعاً يوم الخميس بلغ 1,4649 دولار، ليقلع بعدها في نهاية الأسبوع عند 1,4555 دولار. أما الجنيه الاسترليني فقد افتتح التداول في بداية الأسبوع عند 1,6352 دولار، ثم ارتفع إلى أعلى مستوى له خلال الاسبوع ليبلغ 1,6599 دولار، ليقلع الأسبوع عند 1,6508 دولار.

وفيما يخص الين الياباني، فلا يزال أداءه أقوى مقابل أداء الدولار، ولكنه من ناحية أخرى لم يتمكن من تجاوز مستوى الدعم 81,00 ين / دولار، وقد اقترب الين للتداول في نهاية الأسبوع عند مستوى 81,83 ين / دولار.

أما تداول الفرنك السويسري والدولار الأسترالي فلا يزال يحقق أرقاماً قياسية مقابل الدولار، حيث أقلل الفرنك السويسري التداول عند 0,8855 دولار، والسدولار الأسترالي عند 1,0738 دولار. أما سعر الذهب فقد وصل إلى أرقام قياسية جديدة خلال الاسبوع الماضي حيث بلغ 1,512

ارتفاع الاحتياطات الأجنبية للصين بمقدار 137 مليار دولار خلال الربع الأول لتصل إلى 3050 مليار دولار

دولاراً للونصة، مدفوعاً بانخفاض الدولار وارتفاع المخاوف بشأن معدلات التضخم في البلدان المتقدمة. وتختلف الآراء الصادرة عن كبار المالكين لسندات الخزنة الأميركية فيما يتعلق بالتحذير الصادر عن وكالة ستاندرد آند بورز بخصوص التصنيف الائتماني لديون الولايات المتحدة الأمريكية، فقد أهدمت ستاندرد آند بورز على خفض تصنيف دين الولايات المتحدة الأمريكية، وذلك للمرة الأولى منذ أن بدأت الوكالة بوضع التصنيفات بخصوص

لهذه الاحتياطات يعتبر سرا من أسرار الدولة، فيعتقد أن حوالي الثلث من حجمه تم استثماره في موجودات الدولار. وبالزامن مع ذلك، ارتفعت حركة البيع على المنازل المملوكة سابقاً خلال شهر مارس، وذلك مع ارتفاع حجم العرض في السوق على المنتجات التي تعرضت - أو على وشك أن تعرض - «لحبس الرهن»، الأمر الذي شجع المستثمرين على القيام بعمليات الشراء، فقد ارتفعت حركة الشراء بنسبة 3,7% لتتحقق معدلاً سنوياً يبلغ 5,1 ملايين، وحيث شكلت صفقات الدفع نقداً نحو 35% من مجمل المبيعات. ولم تتمكن المكاسب المتحققة في شهر مارس من التعويض عن الخسائر التي تحققت في الفترة التي سبقتها، فلا يزال المقاولون وأصحاب المنازل مستثمرين منذ أكثر من سنتين في الصراع على أمل الوصول إلى التعافي الاقتصادي إزاء الأهمية الائتمانية للولايات المتحدة، في حين أقدمت وزارة الخارجية الصينية على حث الولايات المتحدة في أن تتبنى سياسات مسؤولة لأجل حماية مصالح المستثمرين. وقد ارتفعت الاحتياطات الأجنبية للصين بمقدار 137 مليار دولار خلال الربع الأول لتصل إلى 3050 مليار دولار، حيث ان حجم هذه الاحتياطات الأجنبية يعتبر الأكبر في العالم حتى الآن، وبالرغم من أن الحجم الدقيق

أن سوق العمل سيحتاج إلى فترة طويلة كي يتعافى فعلياً. أولاً يختلف بكثير معدل هذه المطالبات عن المعدل الذي تحقق في موجبات الدولار. وبالنسبة مع ذلك، ارتفعت حركة البيع على المنازل المملوكة سابقاً خلال شهر مارس، وذلك مع ارتفاع حجم العرض في السوق على المنتجات التي تعرضت - أو على وشك أن تعرض - «لحبس الرهن»، الأمر الذي شجع المستثمرين على القيام بعمليات الشراء، فقد ارتفعت حركة الشراء بنسبة 3,7% لتتحقق معدلاً سنوياً يبلغ 5,1 ملايين، وحيث شكلت صفقات الدفع نقداً نحو 35% من مجمل المبيعات. ولم تتمكن المكاسب المتحققة في شهر مارس من التعويض عن الخسائر التي تحققت في الفترة التي سبقتها، فلا يزال المقاولون وأصحاب المنازل مستثمرين منذ أكثر من سنتين في الصراع على أمل الوصول إلى التعافي الاقتصادي إزاء الأهمية الائتمانية للولايات المتحدة، في حين أقدمت وزارة الخارجية الصينية على حث الولايات المتحدة في أن تتبنى سياسات مسؤولة لأجل حماية مصالح المستثمرين. وقد ارتفعت الاحتياطات الأجنبية للصين بمقدار 137 مليار دولار خلال الربع الأول لتصل إلى 3050 مليار دولار، حيث ان حجم هذه الاحتياطات الأجنبية يعتبر الأكبر في العالم حتى الآن، وبالرغم من أن الحجم الدقيق

منطقة اليورو بدأ هذا الأسبوع عصيباً على أوروبا حيث كانت تترج تحت عبء ديون اليونان والتوقعات حول إعادة هيكلتها يوم الثلاثاء، حيث تراجع اليورو إلى مستويات تصل إلى نحو 1,4156 دولار، وذلك بعد صدور عدد من التقارير التي تفيد بأن اليونان قد تقدمت بطلب للحصول على المساعدة من الهيئة الأوروبية وصندوق النقد الدولي وذلك بغية هيكلة ديونها. من ناحية أخرى، صرح محافظ البنك المركزي اليوناني بأن عملية إعادة هيكلة الديون لم تكن ضرورية، مشيراً إلى أن إعادة هيكلة الديون ستتسبب في نتائج كارثية على عملية دخول السوق، وكذلك على المصارف وصناديق التقاعد، وسرعان ما بدأت الأوضاع في المنطقة الأوروبية بالتحسن بعد أن أقدمت ستاندرد آند بورز على تخفيض التصنيف الائتماني للديون السيادية للولايات المتحدة الأميركية.

العمر: قطاع العقار مازال يصارع للبقاء وسط موجات نقص السيولة



فيصل العمر

لأمرين، وأولهما تفعيل الحكومة لقانون منع منح القروض والمراهنه بالمعيار بصورة مفاجئة، مما أدى لتراجع ديون العقاريين على المقترضين تزامنت مع أزمة سداد وسيولة، والثاني امتناع مصارف عالمية وإقليمية عن منح القروض بسبب الأزمة المالية العالمية. وأكد ان عمليات الدعم الحكومي للقطاع العقاري من شأنها ان تفلح الرهون عن العقارات المرونة للبنوك ثم توفير سيولة مناسبة تدفع باتجاه تحريك عجلة القطاع العقاري بشتى أنواعه مما ينعكس على القطاعات الاقتصادية الأخرى كالبنكية والاستثمارية وغيرها لأن الصناديق والسلسلة العقارية. ولفت الى ان السوق العقاري بشركاته العاملة فيه ستجد انعكاسات إيجابية في حال تم ضخ قيمة المحفظة فيه دون اللجوء الى

عمليات التحفيز الجانبية، مشيراً الى انه من الخطأ ان تدخل الدولة كمالك وشريك في عمليات دعم السوق العقاري عبر المحفظة العقارية. وقال ان المستفيد من هذه المحفظة ان كان ثمة استفادة منها هما طرفا المعاملة، الهيئة والشركات العاملة في السوق العقاري. وقال ان خطوة المحفظة المليارية تعتبر مبادرة حكومية جيدة، مشيراً الى ان ثمة جانباً سياسياً لا يخفى في مثل هذا القرار، مشيراً الى ان الشركات المالكة لاصول عقارية متعثرة هي أكبر المستفيدين من هذه الخطوة، فيما تبقى الشركات ذات الاصول المذرة وغير المتعثرة بمنأى عن الاستفادة من هذه المحفظة، لانها لن تؤثر ولن تتبع الحكومة اي عقارات تعود عليها بعوائد سنوية مجزية. وبين ان اوجه وطرق الدعم

وأوضح أنه على الرغم من أن الاتجاه الى ارتفاع سيولة السوق قد بدأ قوياً في الربع من العام الماضي عندما ارتفعت سيولة السوق بنحو 53,7% مقارنة بسيولة الربع الثالث وتعزز هذا الاتجاه في الربع الأول من عام 2011 إلا أن الأمر يتطلب مراقبة الأداء خلال الربعين المقبلين. وتوقع رشوان أن تستمر أوضاع العقار السكني على نفس حالتها الحالية إلى أن تنتهي الشركات العقارية من بيع كل ما لديها من عقارات سكن خاص، ومن ثم يبدأ السوق في الاستقرار، مشيراً إلى انه في حال تخفيف الحكومة لعمليات توزيع الائتمانات سيصبح ذلك في تراجع الطلب على الشراء، خاصة بعدما أقرت الحكومة زيادة مساحة القسائم التي يتم توزيعها من 400 إلى 600 متر مربع.

كلية هارفارد لإدارة الأعمال تكريم مدير معهد الدراسات المصرفية

ضمن أنشطة حفل ختام برنامج تطوير القيادات التنفيذية الذي تم تنظيمه للسنة الثامنة على التوالي بالتعاون مع كلية هارفارد لإدارة الأعمال، والذي أقيم في دبي الأسبوع الماضي، قام رئيس الهيئة التدريسية للبرنامج د. جيمس داود من كلية هارفارد بتكريم مدير معهد الدراسات المصرفية د. يعقوب يوسف الرفاعي، تقديراً لجهوده وجهود معهد الدراسات المصرفية بالكويت في تنظيم وإنجاح البرنامج. حيث عبر د. جيمس داود عن تقدير كلية هارفارد للجهود المبذولة من معهد الدراسات المصرفية لإنجاح هذا البرنامج والذي استغرق قرابة العام في الإعداد والتنظيم له على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي. من جانبه، أعرب د. الرفاعي عن عظيم امتنانه لهذا التكريم حيث أتى من أعرق الكليات في العالم، وودع بالمزيد من التعاون في المستقبل القريب.