

وزير المالية: كنت في مجلس الخدمة المدنية ومنتدى اقتصادي

أرسل مكتب نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير المالية الشيخ سالم عبدالعزيز تنويها بخصوص ما نشرته «الأنباء» في عدد أمس بعنوان «مقطقات وزير المالية الغائب.. وما دار حول عدم حضور وزير المالية عبدالعزيز في المنتدى رغم أن حدثاً مثل هذا قد يكون حضور وزير المالية فيه مهما إلا إذا كان لدى الوزير التزامات أخرى أو حسابات أخرى.. والله اعلم»، حيث قال التنويه أن منتدى بنك الكويت المركزي الأول جاء متزامناً مع اجتماع مجلس الخدمة المدنية الذي يترأسه وزير المالية والترتيبات لافتتاح المنتدى الاقتصادي العربي - الأفريقي الذي ألقى خلاله الشيخ سالم عبدالعزيز كلمة الافتتاح ممثلاً عن سمو رئيس مجلس الوزراء الشيخ جابر المبارك.

آخر الأخبار المحلية زوروا موقعنا على www.alanba.com.kw/Local

المركزي «يلطف» بالأفراد والسوق ويعلم آلية تمويل السكن الخاص



محافظ البنك المركزي د.محمد الهاشل يهني سريعا ملف تمويل السكن الخاص

كونا: أعلن محافظ بنك الكويت المركزي د.محمد يوسف الهاشل عن تعليمات جديدة أصدرها خلال اجتماع مجلس إدارة بنك الكويت المركزي أمس إلى جميع البنوك وشركات الاستثمار وشركات التمويل المحلية تتضمن مجموعة من الضوابط بشأن التمويل الممنوح للعملاء الأفراد بغرض شراء أو تطوير العقارات الواقعة في مناطق السكن الخاص أو السكن النموذجي.

وأوضح محافظ المركزي أن مجموعة الضوابط التي تتضمنها هذه التعليمات جاءت في ضوء الدراسة التي أعدها البنك المركزي لهذا النشاط التمويلي وهي الدراسة المشار إليها ضمن التعميم الصادر إلى البنوك الكويتية الإسلامية بتاريخ 30 أكتوبر الماضي بشأن إرجاء البنوك لاتخاذ قراراتها التمويلية بالنسبة لهذا النوع من التمويل إلى حين الانتهاء من دراسة هذا الموضوع وإخطار البنوك بقرار المركزي الكويتي في هذا الشأن.

وبين المحافظ أن الضوابط والتعليمات التي أقرها مجلس إدارة بنك الكويت المركزي في اجتماعه جاءت في ضوء مجموعة متكاملة من الاعتبارات والعوامل التي يمكن إيجازها على النحو التالي:

أولاً: وضع حدود موضوعية وضوابط واضحة لهذا النوع من التمويل بحيث لا تنطوي عملية المنح على أي تناخل أو تجاوز للتعليمات القائمة والصادرة عن بنك الكويت المركزي والمعمول بها بشأن القروض الاستهلاكية والقسطة (الإسكانية).

ثانياً: أن تاتي عملية منح التمويل للأفراد لعقار السكن الخاص أو النموذجي بناء على

الملاءة وصافي الدخل شرط لمن يريد الاقتراض لتطوير مسكنه أو شراء عقار سكني

على كل عميل أن يوفر تدفقات نقدية ب 50٪ من المطلوب للعقار

أولاً: وضع حدود موضوعية وضوابط واضحة لهذا النوع من التمويل بحيث لا تنطوي عملية المنح على أي تناخل أو تجاوز للتعليمات القائمة والصادرة عن بنك الكويت المركزي والمعمول بها بشأن القروض الاستهلاكية والقسطة (الإسكانية).

ثانياً: أن تاتي عملية منح التمويل للأفراد لعقار السكن الخاص أو النموذجي بناء على

دراسة ائتمانية متكاملة لملاءة العميل ومركزه المالي تشمل التحقق من وجود تدفقات نقدية كافية للعميل بخلاف الراتب والدخل من العقار المراد تمويله بحيث يمكن للعميل تسديد ما عليه من التزامات في المواعيد المحددة.

ثالثاً: التحقق من استخدام التمويل في الغرض الممنوح لأجله بما في ذلك ضبط عمليات الصرف على المشروع الذي يتم منح التمويل لتطويره بناء على خطة الإنجاز المعتمدة.

رابعاً: وضع الضوابط التي تحول دون النمو غير المنضبط لهذا النوع من التمويل وذلك للحد من المخاطر التي قد يتعرض لها العملاء على السواء مما لذلك من آثار سلبية اقتصادية واجتماعية.

خامساً: تحديد ضوابط كمية بشأن الحدود القصوى للتمويل الذي يمكن منحه كنسبة من قيمة العقار الذي يتم تمويله وبما يرسخ الحصافة اللازمة لكل من الجهة المانحة والعميل

على السواء تحوطا لتطورات أوضاع السوق وبما يتماشى مع المعايير الدولية في هذا المجال.

سادساً: التأكيد على أهمية عامل الشفافية عند منح هذا النوع من التمويل للأفراد من خلال إحاطتهم بمعدلات الفائدة والعائد وأي تغيرات قد تطرأ عليها خاصة في حالة الاتجاه الصعودي لأسعار الفوائد أخذاً بالاعتبار أن سعر الخصم الحالي يعتبر متديناً بالقياس التاريخي وبحيث يكون العميل مطلعاً وقيل بداية المنح على أعباء التمويل التي يتحملها عند معدلات مختلفة لأسعار (الفائدة العائد).

محافظ أن هذه التعليمات، قال تسري على التمويل المقدم للأفراد الطبيعيين من قبل جميع البنوك وشركات الاستثمار وشركات التمويل بغرض شراء أو تطوير العقارات الواقعة في مناطق السكن الخاص والسكن النموذجي ولا تسري على عمليات التمويل الممنوحة في إطار تعليمات القروض (عمليات التمويل) الاستهلاكية والمقسطة.

ضوابط التمويل
وحول ضوابط منح التمويل شدد على وجوب التزام (البنك أو الشركة) عند منح هذا التمويل - كحد أدنى - بالضوابط التالية:

أولاً: أن يكون منح الائتمان وفقاً لدراسة ائتمانية متكاملة تتناول ما نصت عليه تعليمات بنك الكويت المركزي في شأن ترشيح السياسة الائتمانية وبصفة خاصة دراسة ما يلي:
1- المركز المالي للعميل ودرجة الملاءة المالية وذلك بناء على سياسات وإجراءات واضحة تشكل مجموعة

العناصر الرئيسية التي تحدد الجدارة الائتمانية للعميل وقدرته على السداد.
2- صافي التدفقات النقدية للعميل أخذاً في الاعتبار أي التزامات مالية أخرى عليه تؤثر على هذه التدفقات.
3- دراسة الأثر على التدفقات النقدية نتيجة التعرض لسيناريوهات وظروف ضاغطة على الأوضاع المالية للعميل وتأثير ذلك على قدرته على السداد في المواعيد المحددة.
4- التاريخ الائتماني للعميل وبياناته الائتمانية من واقع بيانات شركة شبكة المعلومات الائتمانية (سي نت) ونظام مركزية المخاطر.

ثانياً: التحقق من وجود مصادر كافية لدى العميل من صافي تدفقاته النقدية بخلاف دخل العقار الذي سيتم تمويله ويعني ذلك أنه لا يكون القرار الائتماني للبنك معتمداً فقط على الدخل من العقار مع عدم الأخذ بالاعتبار الراتب الشهري للعميل عند احتساب صافي التدفقات.

ثالثاً: يتعين أن يتوافر لدى العميل مصادر لتدفقات نقدية صافية بخلاف راتبه الشهري ودخل العقار الذي يتم تمويله لا تقل عن 50٪ من الالتزام المستحق على العميل نتيجة هذا التمويل في صورة أقساط لسداد خدمة الدين وأصل التمويل.

رابعاً: التحقق من الغرض من التمويل ومن أنه يأتي في إطار ما تتضمنه هذه الضوابط ومن أنه يتم استخدام هذا التمويل في الغرض المحدد من أجله ويتعين في حالة التطوير العقاري أن يتم صرف دفعات التمويل وفقاً لتقدم إنجاز الأعمال المنفذة.

خامساً: ألا تزيد نسبة حجم التمويل الممنوح إلى قيمة العقار الذي يتم تمويله أو تكلفة التطوير في حال تمويل البناء على ما يلي:
1- في حالة تمويل شراء أرض فضاء أقصى 50٪.
2- في حالة تمويل عقار قائم أقصى 60٪.
3- في حالة تمويل البناء فقط حد أقصى 70٪.

سادساً: تحدد قيمة العقار المذكورة في البنود السابقة على أساس سعر الشراء أو قيمة تقييم العقار أيهما أقل وبمراعاة أن يتم التقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين من غير ذي الصلة باطراف الصفقة ومن أصحاب الكفاءات المسجلين بسجل المقيمين لدى وزارة التجارة والصناعة على أن يؤخذ بالتقييم الأقل، أما بالنسبة لتكلفة البناء فيتمتعين من التحقق من تقديرها من خلال مكاتب متخصصة ومعتمدة في هذا المجال.

سابعاً: يراعى أن يتم سداد أصل التمويل والعائد على أقساط ربع سنوية على الأقل خلال الفترة التي تتناسب مع الغرض من التمويل ويحدد أقصى عشر سنوات ويجوز في حالات تطوير العقار أن تشمل هذه المدة فترة سماح بحد أقصى سنتين من تاريخ منح التمويل على أن يتم خلالها خدمة الدين.

ثامناً: يتعين مراعاة الأمور التالية عند منح هذا النوع من التمويل:
1- أن يكون إجمالي تكلفة التمويل (الفائدة/ قيمة العائد) واضحا أمام العميل قبل منح التمويل مع الاحتفاظ بما يثبت اطلاع العميل على ذلك.
2- يجب اطلاع العميل على آلية تحديد سعر الفائدة (العائد) والأسعار المرجعية المستخدمة وكذلك الحالات التي

حد أقصى.. 50٪

من حجم التمويل لشراء أرض فضاء..

60٪ للعقار القائم..

70٪ للبناء

في حال الاقتراض للتطوير العقاري..

يحصل العميل على دفعات حسب مراحل إنجاز العقار

يجوز فيها النظر في تغيير سعر الفائدة (العائد) وحدود هذا التغيير والحصول على إقرار موقع من العميل بشأن الإطلاع على تطبيق أسعار الفائدة الفأبة أو المتغيرة وفقاً للتعميم الصادر إلى البنوك التقليدية بتاريخ 5 فبراير 2009.

3- بيان أعباء التمويل على العميل عند مستويات مختلفة لمعدلات الفائدة (العائد) على ألا تقل عن ثلاثة سيناريوهات بأسعار تصاعديّة مختلفة.
4- اطلاع العميل على الرسوم والعمولات المترتبة على هذا التمويل بما فيها الرسوم والعمولات المستقبلية.
5- حصول العميل على نسخ من العقود المبرمة بشأن منح هذا التمويل.

6- الاحتفاظ بنسخ عن كافة مستندات المتعلقة بشراء العقار وتسديد قيمته والعمولات المتعلقة بساى أطراف أخرى في هذا الشأن.
7- الاحتفاظ في حال تمويل تطوير العقار بما يثبت أسس صرف الدفعات وأرباطها بمراحل التطوير.

8- يتعين الاحتفاظ بما يثبت اطلاع العميل على ما سبق بيانه من بيانات ومعلومات وردت تحست هذا البنود (الثامن).

تاسعاً: يتعين وقيل ممارسة هذا النشاط وضع سياسة تمويلية متكاملة لهذا النوع من التمويل تعتمد من مجلس الإدارة وتغطي جميع المخاطر المحتملة وتشمل بشكل خاص الضوابط اللازمة لقياس وإدارة تلك المخاطر وتخفيفها إلى حدودها الدنيا أخذاً بالاعتبار جميع ما ورد في هذه التعليمات.

تفاصيل أخرى لبيان المركزي على موقع «الأنباء» الإلكتروني

الإدارة.. لطفاً

زكي عثمان
لم تكن الإدارة الناجحة ذات يوم هي التي تعتمد على الشدة في التعامل مع الموظفين فتؤدي إلى هروبهم أو الإدارة التي تعتمد اللين المفرط فتسبب في عدم تحمل المسؤولية، وإنما في المرح بين الاثنين حتى تنتج مسيرة العمل.
● قصة قصيرة: بوحمد وبوفصل صديقان قديمان اعتادا الانقاء بين الحين والآخر ليخرجا من اجواء العمل القاسية التي اجزاء مختلفا، حيث تجاذبا أطراف الحديث عن مناقصة مهمة تقدمها لها مؤخرًا فإذا بوحمد يقول لبوفصل: كم كان الأمر ممتازا هذه المرة في الفوز بالمناقصة عكس المرات السابقة، وهنا توقف بوفصل مستغربا.. «اشلون... فاجاب بوحمد ان فريق الشركة قد سهر أسابيع لترتيب أوراق العروض الخاص بالمناقصة، ولكن بوفصل استغرب وقال له: ألم تكن مريضا خلال تلك الفترة وقد سافرت إلى الخارج لتلقي العلاج؟ فكيف فرمت بالمناقصة؟ وهنا توقف بوحمد قليلا ولم يتزرد في الإجابة عن الاستفسار، مؤكداً أن العمل الجماعي هو سمة إداراتي، وقد تكاتف فريق العمل بشكل مكثف خلال مرضي سعيا للفوز بالمناقصة حتى ولو لم أكن معهم، فنحن نعمل كفريق واحد والقرار يكون جماعيا وبالاتفاق، لذلك ليس بالهم ولكن الأهم أن يكون لديك فريق عمل متجانس يجب العمل والشركة أكثر من حبه لتلقي راتبه نهاية كل شهر.

نصص اقتصادية.. غير

للاقتصاد الكويتي غرائبه وعجائبه

محمود فاروق
هناك قصص كثيرة في الاقتصاد، منها الغريب ومنها العجيب، وفي السوق الكويتية بعض خصائص الغرائب والعجائب:
● أعلن مطعم مشهور في الكويت تقديم وجبة مجانية طوال العمر لمن يضع شعار المطعم في عمله وبيته وسيارته في محاولة لتقليد مطعم اجنبي معروف تقدم له 25 في اسبوعه الاول، وفي الاسبوع الثالث 53 مما اضطره لغلق المطعم وتغيير النشاط.. العبرة من ذلك: لا تقلد عوائلنا.. خصوصا في مشاريع البطون.
● بطارية ساعة مدير فرع بنك محلي اخرت فتح الفرع ساعة كاملة خلال الفترة المسائية لاكتشافه أن البطارية فارغة..
● فرع بنك اجنبي بالكويت اتجه إلى توجيه تعميم داخلي يتعلق بطريقة عمل رابطة العنق بعد ان تعد موظفوه عدم ربطها بالشكل المطلوب نظرا لخلو الفرع باستمرار من عملاء.. معذورين الشباب.

الوسيط الظريف.. شي كبير يا عمري!

مديرة عام شركة الرباعية للوساطة المالية أحمد الدويسان أراد مشاركة «الأنباء» في يوم اللطف. والادويسان معروف في حسابه على «تويتر» @asd1972 بقفشاتة اليومية الطريفة التي ترسم البسمة على وجوه المستثمرين في البورصة، وفيما يلي قفشات يوم اللطف:
● المدينة دخلت الاستقرار المالي.. شي كيببييري يا عمري شي كبير بالملي متر يا حبيبي بالملي متر.. اكتشفت جهة رقابية بتفتيشها على تسجيل المكالمات الصوتية لشركات الوساطة ان غالبيتها مع قهوة ليزا اللذيذة.
● زحمة اعلانات نتائج.. شوية شوية يا شركات علينا.. بالناسبة ليش شركات تعلن خسارة يرتفع سهمها وشركات تريح ينخفض.. تفكير بصوت مرتفع.
● جامعة هارفارد ترسل وفدا رفيع المستوى لأخذ دورة في البورصة عن فقرة الساحر«مزداد بو ديققتين».
● الحصول على زوجة ثانية اسهل بكثير من الحصول على عضو مستقل (تطبيق الحكومة)..
● عائمة بس مقصودة ههههه.
● متداول اشترط على عامل حديقة منزله تغيير اسم من حنفي الي اي اسم والا.. تهقون ما هو السبب..بردوا ههههههه.

الاقصاد لطيف.. أيضا

أسرار يعلن عنها لأول مرة

احمد بومرعي
لطالما ارتبط الاقتصاد بعدم اللطف. لكن ذلك ليس دائما حقيقيا، صحيح أن الأرقام مزعجة جدا، وتذكر كثيرين بجداول الضرب والطرح ومادة الرياضيات التي لا ييلعها معظمنا، إلا أن ثمة أرقام جميلة ومرحة.
مثلا ارتفاع راتبك سنويا رقم محبب إلى القلب.. نزول الراتب آخر الشهر خبر مهم، خصوصا عندما تصل الرسالة النصية إلى هاتفك، وفي الاقتصاد أمور طريفة ومضحكة، غريبة وعجيبة، ومن هذه القصص قام فريق الاقتصاد في «الأنباء» بسرد الكثير منها، في يوم اللطف العالمي الذي تخصص له صفحات في «الأنباء» خالية من الأخبار السلبية، وإن كانت المهمة صعبة، حيث جرت العادة أن نعلن الأوضاع الاقتصادية والمالية، والكتابة اليومية في البورصة التي لا تصعد رغم كل النتائج الإيجابية للشركات.. ومن كواليس هذه البورصة يخصصنا المدير العام لشركة الرباعية للوساطة المالية أحمد الدويسان ببعض القصص الطريفة، وهو المعروف بـ «الوسيط الظريف» الذي يتبع متابعيه على «تويتر» بأطرف الاخبار يوميا.
أردنا في هذا اليوم أن نتخلى عن السلبية وأن تكون صفحتنا الاقتصادية مختلفة: بعض الاخبار المتعة هنا، وبعض التكتشات هناك (لا يتخلو الأمر)، لعل هذه الصفة تصفي القلوب، خصوصا لدى بعض مسؤولي الشركات والبنوك، الذين يكثرون من الغمز واللمز على زملائهم. ولهؤلاء نقول: أجبوا بعضكم بعضا فـ«العملية مش مستعالة» والمال وفير.

النفط.. وقفشاتة المليونية

احمد مغربي
● قطاع النفط مختطف، هذا ما سمعه صديق لي جاء الى الكويت حديثا.. فسألني من خلفه.. يعني ما عاد فيه نفط خلص؟ صديقي أت من وكالة نازا اعذروه.
● مارست نقابة شركة خدمات القطاع النفطي دورا مهما في التصدي لقرار تصفية الشركة وتوجيه الموظفين للاعتصام.. وأول من وقع على الانتقال إلى نفط الكويت هم رئيس النقابة وأمين السرى.. (سامحونا نكشة صغيرة).
● في خبر نشرته جميع وسائل الإعلام على مدار اليومين الماضيين هو أن إيران تعرض شحن نفطها إلى الهند مجانا.. بسيطة يا إيران نحن لها.
● كل الدول الخليجية المجاورة بدأت في إنشاء مشاريع للطاقة المتجددة مثل الطاقة النووية والشمسية والرياح.. ونحن لها أيضا.
● ميزان التفاعل المالي والعينية في القطاع النفطي تعتبر الأكبر بين قطاعات الدولة الأخرى.. حيث يمنح القيادي عند تقاعده سيارة وسائقا لمدة معينة وهاتفًا وبانكج يصل إلى نصف مليون دينار وأكثر.. والأهم من ذلك أن معظم المتقاعدین يطالبون بأكثر من ذلك.. يا سلام حلو الواحد يكون قياديا نفطيا.. مو القطاع الخاص أساس التنمية.. ولكن القطاع النفطي الخاص ليس شريكا في التنمية.. تبا للخصخصة.