

أمين سر اتحاد العقاريين أكد في حوار لـ «الانباء» أن قرار الوزارة بتنظيم المعارض العقارية منقوص ولم يفصل الأراضي السكنية عن الزراعية

قيس الغانم: شطب الشركات من سجلات «التجارة» يفقد الثقة بالاقتصاد

عاطف رمضان

قال أمين سر اتحاد العقاريين قيس الغانم في حوار مع «الانباء» إن قرار وزارة التجارة الخاص بتنظيم المعارض العقارية في الكويت منقوص لكونه لم يفصل بين الأراضي الزراعية والصاحبة للبناء ونسب البناء فهناك مواطنون اشتروا أراضي بهدف بنائها في حين أنها زراعية.

وطالب الغانم بوجود هيئة عامة للعقار لدراسة المشروعات وتخصيص الأراضي وتنظيم العقار وإصدار معلومات تخص القطاع العقاري، مشيراً إلى أن المعلومات العقارية باتت مشتتة بين العديد من الجهات.

وذكر أن قيام وزارة التجارة بشطب الشركات المخالفة من سجلاتها يضر بالاقتصاد والمساهمين لأن هذه الشركات لها وعليها التزامات مالية للبنوك والشركات الزميلة.

وحذر الغانم من مشكلات اقتصادية في حال تمادت بنتج عنها مشكلات أمنية تتمثل في زيادة أعداد طلبات الشبابة للبيوت كما أن ارتفاع أسعار الشقق قد يؤدي لخروج العمالة الجيدة من الكويت.

وأضاف بأن أسعار العقارات الاستثمارية والخاصة ارتفعت لأكثر من 200٪ خلال فترة قليلة مقترحا إعادة النظر في توجهات البورصة لتشجيع الناس على شراء الأسهم الممتازة لتحويل الأموال الكبيرة المتوجهة للعقار إلى البورصة لحد من ارتفاعات أسعار العقارات، وفيما يلي تفاصيل الحوار:



قيس الغانم مستعرضاً أوضاع سوق العقار المحلي



قيس الغانم يتحدث للزميل عاطف رمضان (قاسم باشا)

بالمساهمين فهذه الشركات لها وعليها التزامات مالية سواء للبنوك أو الشركات الزميلة فمن الأهمية بمكان بناء هذه الشركات وليس هدمها من خلال طرق متعددة كإنشاء لجنة لإيجاد حلول للمشكلات التي تعاني منها هذه الشركات فبالنهاية هذا اقتصاد دولة وإن شطب الشركات يضر اقتصادنا فعلى سبيل المثال عندما أعلنت أمريكا مؤخراً عن إفلاس أحد البنوك، «الأميركان تحسفاوا» وشعروا بانهم ارتكبوا خطأ وكان من الواجب أن تدعم البنك حتى لا يهتز اقتصادها بالعالم وتراجع ثقة المستثمرين بها.

كيف ترى دور الحكومة لحماية المواطن في الحصول على العقار بسعر حقيقي من دون مبالغة؟ وهل ارتفاع أو نزول أسعار العقارات حالياً يتم بشكل طبيعي ويخضع إلى أداء السوق؟

● الأسعار الحاصلة حالياً عشوائية وهناك مشكلة اقتصادية ستحدث في حال تمادت من دون حلها قد تنتج عنها مشاكل أمنية لزيادة عدد الشباب غير القادرين على الحصول على بيت وهناك وافدون موظفون في الدولة أو في القطاع الخاص غير قادرين على دفع إيجارات مساكنهم وهذه خطورة اقتصادية بحد ذاتها، فالوأسد إذا لم يتمكن من توفير معيشة مريحة لأسرته فسيسبب ضغطاً على الكويت ويكون هناك نقص في العمالة الجيدة من هذه الشركات، كما أنه لابد من إعادة النظر في توجهات سوق الكويت للأوراق المالية لتشجيع الناس للتوجه لشراء الأسهم الممتازة لتحويل الأموال الكبيرة المتوجهة للعقار إلى البورصة وذلك لحد من ارتفاعات أسعار العقارات. فأسعار العقارات الاستثمارية ارتفعت بنسبة 200٪ خلال أشهر كذلك العقار السكني ارتفع أيضاً فالمواطن لا يجد قناة استثمارية غير العقار في الكويت.

تشجيع المستثمرين على دخول البورصة يحد من ارتفاع أسعار العقارات

أخطاء فنية بتقييم العقارات أحد أسباب خسائر الشركات خلال الأزمة العالمية

المواطن لا يجد قناة استثمارية سوى العقار بالكويت

اقترحنا مؤخراً وجود جهة رسمية تصدر عنها إحصاءات ترصد سوق العقار على صعيد الصفقات التي تتم والأسعار، فماذا عن دور إدارتي التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل؟ وهل الكويت تفتقر إلى قاعدة بيانات تخص القطاع العقاري؟

● طالبت بذلك بناء على جهات دولية كانت تطالب الكويت بتوحيد ملكية العقارات الحكومية تحسباً لظلتها من خلال وجود هيئة عامة للعقار تدرس المشاريع وتخصص الأرض وتلزم تنفيذ المشروعات على هذه الأراضي خلال فترة أو مهلة معينة أو يتم سحب الأراضي من المستفيد وتنظم هذه الهيئة عمليات العرض والطلب.

ومن الواضح أن المعلومات العقارية مشتتة فهناك جهات وشركات متعددة تصدر معلومات تخص العقار في الكويت فممن الأهمية بمكان وجود جهة واحدة مثل هذه الهيئة تصدر المعلومات الخاصة بالقطاع العقاري.

انتقدت مؤخراً قيام «التجارة» بشطب الشركات المتأخرة في تقديم البيانات، فما الحل للصفحة من وجهة نظرك؟

● إن شطب أي شركة من سجلات الوزارة يضر

قراراً بمنح الضبطية القضائية لموظفي إدارة العقار فهل ذلك سيحد من عمليات النصب التي يتعرض لها البعض؟

● الضبطية القضائية مبنية على لوائح وانظمة وفي حال خالف شخص أو شركة هذه اللوائح فيمكن مخالفتها والشركات التي تسوق عقاراتها في هذه المعارض تقدم أوراقاً للوزارة لتثبت أن مشاريعها وعقاراتها سليمة وهناك قرار وزاري خاص بتنظيم المعارض وفي حال مخالفتها أي شركة مشاركة في المعرض يقوم مفتش الوزارة الذي منح الضبطية القضائية بمخالفتها.

هل القرار الوزاري الخاص بتنظيم المعارض التي تقام في الكويت غير متكامل ويفتقد لبنود أخرى؟

● القرار منقوص لكونه لم يتطرق لبعض الأمور على سبيل المثال في حال كان هناك عقار كائن في لندن فهل هذا العقار مبنى أم عبارة عن أرض فضاء وهل هناك موافقات من الجهات الرسمية تسمح ببناء عقار على هذه الأرض الخالية؟ وما مساحة البناء؟ ففي فترة من الفترات تعرض البعض لعمليات نصب عبر شراء أرض خضراء على أنها عقارات صالحة للبناء.

هل القرار الوزاري الخاص بتنظيم المعارض التي تقام في الكويت غير متكامل ويفتقد لبنود أخرى؟

● القرار منقوص لكونه لم يتطرق لبعض الأمور على سبيل المثال في حال كان هناك عقار كائن في لندن فهل هذا العقار مبنى أم عبارة عن أرض فضاء وهل هناك موافقات من الجهات الرسمية تسمح ببناء عقار على هذه الأرض الخالية؟ وما مساحة البناء؟ ففي فترة من الفترات تعرض البعض لعمليات نصب عبر شراء أرض خضراء على أنها عقارات صالحة للبناء.

التقييم بني على عوائد مالية فقط خلال فترة الأزمة العالمية ولم يراع أموراً فنية مهمة في التقييم مثل شكل ووضع العقار وعمره والخدمات التي يتميز بها، ولتفادي الأخطاء السابقة لا بد من نشر ثقافة المعايير العالمية للتقييم العقاري في الكويت فنحن نتكلم على موضوع حسابي هندسي فني بحت.

هل وزارة التجارة تقوم بدورها في تنظيم العقار في الكويت؟

● وزارة التجارة حسب القوانين المحددة لها تقوم بإصدار دفاتر السمسرة واستخراج تراخيص الشركات العقارية وإعطاء شهادات التقييم للمقيمين كذلك تراخيص إقامة المعارض العقارية التي تتم إقامتها في الكويت فالوزارة ليس من دورها تنظيم العقار لأن حركة العقار تنظمها عمليات العرض والطلب في العالم كله.

متى تعود لجنة العقار المشكلة من قبل وزارة التجارة لعملها مجدداً؟

● نتمنى أن تعود اللجنة العقارية لعملها مجدداً وهناك محادثات مع الوزارة بهذا الخصوص.

أصدرت وزارة التجارة مؤخراً

تردد مؤخراً أن وزارة التجارة تسعى لتشكيل لجنة تختص بالتقييم العقاري لاعتماد المعايير والأسس العالمية للتقييم في الكويت، فما انعكاسات ذلك على التقييم العقاري بالكويت؟

● بطبيعة الحال فإن تشكيل لجنة للتقييم العقاري تهدف إلى تقييم المقيمين، واليوم هناك جامعات عالمية تدرس التقييم العقاري ومن الأهمية بمكان أن نهتم بهذا الموضوع لاسيما أن إجمالي التداولات العقارية التي تتم بالكويت تقدر بمليارات الدنانير كما أن تقييم الأصول العقارية يدخل ضمن ميزانيات الشركات التي تقدمها سنوياً للجهات الحكومية.

هل التقييم العقاري أحد أسباب خسائر الشركات في الكويت خلال فترة الأزمة المالية العالمية؟

● لقد طرح هذا الموضوع في السابق بأن العقارات تم تقييمها بأكثر من سعرها الصحيح وعلى هذا الأساس أعطيت القروض للشركات بحدود 200٪ من القيمة الحقيقية للأسعار انكشفت الأمور وتبين أن القروض لم تمنح للشركات حسب المعايير السليمة، لكن ذلك تم أيضاً في الدول المتقدمة ونحن في النهاية بشر نخطئ ونصيب والكويت لا تختلف عن الدول في التقييم، واعتقد أن

تقرير الشال

ارتفاع موجودات «بيتك» بنسبة 5,5٪ لتصل إلى 15,5 مليار دينار في 9 أشهر

ونكر التقرير أن إجمالي موجودات «بيتك»، ارتفع بما قيمته 804 ملايين دينار ونسبته 5,5٪، ليصل إلى 15507,3 ملايين دينار، مقابل 14703,3 ملايين دينار، في نهاية عام 2012، ولو تمت مقارنة الارتفاع بإجمالي موجودات الربع الثالث من عام 2012، فسيقارب مستواه 1357,7 مليون دينار، أو بارتفاع 9,6٪، حين بلغ إجمالي الموجودات 14149,7 مليون دينار.

وعند خصم الحصص غير المسيطرة، بلغ الربح الخاص بمساهمي البنك نحو 89,1 مليون دينار، مقارنة بنحو 75,9 مليون دينار، للفترة ذاتها من عام 2012، أي بنسبة ارتفاع بلغت نحو 17,5٪، أي ما يعادل نحو 13,2 مليون دينار. والسبب الرئيسي وراء هذا الارتفاع هو ارتفاع الإيرادات التشغيلية بقيمة أعلى من ارتفاع إجمالي المصروفات.

قال تقرير الشال الاقتصادي الأسبوعي أن بيت التمويل الكويتي أعلن نتائج أعماله عن الأشهر التسعة الأولى، من العام الحالي 2013، وأشارت هذه النتائج إلى أن صافي أرباح البنك -بعد خصم الضرائب- قد بلغ نحو 110,9 ملايين دينار، بارتفاع مقداره نحو 25 مليون دينار، أي ما نسبته 29٪، مقارنة بنحو 85,9 مليون دينار، للفترة ذاتها من عام 2012.

الإيرادات التشغيلية لـ «بوبيان» ترتفع 3,7 ملايين دينار لتصل إلى 48,9 مليون دينار

إيرادات التمويل. وذكر التقرير أن إجمالي الإيرادات التشغيلية للبنك ارتفع بنحو 3,7 ملايين دينار، وصولاً إلى 48,9 مليون دينار.

-بلغت 9,3 ملايين دينار، بارتفاع مقداره 2,1 مليون دينار، مقارنة بنحو 7,2 ملايين دينار، للفترة ذاتها من عام 2012 أي محققاً نسبة ارتفاع بنحو 29,2٪، والسبب الرئيسي وراء هذا الارتفاع هو ارتفاع صافي

تناول تقرير الشال نتائج بنك بوبيان حيث قال أن البنك أعلن نتائج أعماله لفترة الأشهر التسعة الأولى من العام الحالي والمنتوية في 30 سبتمبر 2013، والتي تشير إلى أن البنك حقق أرباحاً -بعد خصم الضرائب

«لاتيفيا» إلى «اليورو» في الأول من يناير

ريغدا.أ.ف.ب: تستعد لاتيفيا التي يعتبر أداؤها نموها وفقاً لمعايير الاتحاد الأوروبي مع تسجيل معدلات نمو تثير حسد جيرانها، لاعتماد اليورو في الأول من يناير، غير آبهة بعدم حماسه الرأي العام. وهذا البلد الواقع في البلطيق والذي يضم مليوني نسمة سيصبح العضو الثامن عشر في منطقة اليورو، والبلد الرابع من الكتلة الشبوعية السابقة في أوروبا الوسطى والشرقية الذي يعتمد العملة الأوروبية الموحدة بعد سلوفاكيا في 2007 وسلوفاكيا في 2009 وأستونيا في 2011. ويفترض أن تقدم ليتوانيا المجاورة على اتباع هذه الخطوة في 2015 لتصبح دول البلطيق الثلاث التي كانت من الجمهوريات السوفييتية السابقة جميعها في منطقة اليورو.

فمع ارتفاع إجمالي ناتجها الداخلي بنسبة تزيد على 75% بالتيرة السنوية في 2011 و2012 تتقدم لاتيفيا العضو في الاتحاد الأوروبي منذ 2004، تكفل الدول الثماني والعشرين ويتوقع أن تستمر على هذا النحو في 2013 مع نمو يزيد عن 4%. وقد دفعت ثمناً باهظاً لتصبح ماليتها وتطبيق معايير ماستريخ بتابع سياسة تقشف صارمة من أجل الخروج من أشد مرحلة ركود في العالم أدت إلى تدهور إجمالي ناتجها الداخلي بنحو الربع في 2008 و2009.

واليوم يشهد رئيس الوزراء فالديس دوبروفسكيس على أن الانضمام إلى «اليورو» والذي سيساعد الاقتصاد اللاتفي من خلال تسهيل المبادلات وتعزيز ثقة المستثمرين، لكنه يلقي صعوبة في اقناع مواطنيه الذين يتخوفون من أن يتسبب تخليهم عن عملتهم الوطنية اللاتس بارتفاع كبير في الأسعار. ويؤيد 20٪ فقط من اللاتفيين الانتقال إلى اليورو مقابل 58٪ يرفضونه بحسب استطلاعات الرأي، ويؤكد وزير المالية اللاتفي أندريس فيلكس أن العبور إلى اليورو سيجرى في هذو، وقال مؤخراً عبر التلفزيون «لا اعتقد أنه ستكون هنا مشاكل كبيرة. فقد تعلمنا الكثير من مثال أستونيا حيث لم ترتفع الأسعار سوى بنسبة 0,2٪ أو 0,3٪ على إثر البدء بتداول اليورو في 2011، لكن مسؤولي الخدمات الاجتماعية لا يبدون الثقة بنفسها.

بيان المركز المالي (كما في 31 ديسمبر 2012)	
الموجودات:	
نقد ونقد معادل	72,273
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	14,687,299
موجودات أخرى	29
مجموع الموجودات	14,759,601
المطلوبات:	
أرصدة دائنة	29,480
حقوق الملكية:	
رأس المال	26,817,122
إحتياطي فروق اشتراكات / إسترداد وحدات	2,978,162
خسائر متراكمة	(15,065,163)
مجموع حقوق الملكية	14,730,121
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	14,759,601
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة استثمار قابلة للإسترداد	0.549

بيان الدخل الشامل (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012)	
الإيرادات	
أرباح مرابحة	872
صافي خسارة من استثمارات بالقيمة العادلة	1,961
من خلال بيان الدخل	(810,881)
	(810,009)
المصروفات	
أعباء مراقب الإستثمار وأمين الحفظ	(7,768)
مصاريق تشغيلية أخرى	(4,155)
	(11,923)
صافي خسارة السنة	(821,932)
الدخل الشامل الأخر للسنة	(821,932)
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	(821,932)

جميع المبالغ بالدينار الكويتي

مدير الصندوق

K M F I C

لمزيد من المعلومات تفضلوا بزيارة موقعنا أو الاتصال بنا على رقم 2225 5000
www.kmfic.com.kw

اتحاد مصارف الكويت

عطلة رأس السنة الميلادية

يود اتحاد مصارف الكويت ان يستري إتباه العملاء الكرام بأن البنوك المحلية سوف تعطل أعمالها بمناسبة رأس السنة الميلادية يومي الأربعاء 1 يناير 2014 و الخميس 2 يناير 2014 بإعتباره يوم راحة. على أن تبأشر أعمالها المعتادة يوم الاحد 5 يناير 2014 وكل عام و انتم بخير

اتحاد مصارف الكويت

البنك التجاري الكويتي
البنك الأهلي الكويتي
بنك الكويت الدولي
بنك برقان
بنك بوبيان
بنك الدوحة
بنك البحرين والكويت
HSBC BANK
CITI BANK
بنك الراجحي
بنك الأتحاد الوطني

بنك الكويت الوطني
بنك الخليج
البنك الأهلي المتحد
بنك الكويت الصناعي
بيت التمويل الكويتي
بنك وربة
BNP PARIBAS BANK
بنك أبو ظبي الوطني
بنك قطر الوطني
بنك المشرق
بنك مسقط