



الاقتصادية

آخر أخبار الاقتصاد المحلية والعالمية زوروا موقعنا على www.alanba.com.kw/Business

انتخاب 'كامكو' ممثلاً قانونياً لهيئة حملة سندات 'كيبكو'

عقدت هيئة حملة سندات شركة مشاريع الكويت القابضة «كيبكو»، الصادرة بقيمة 100 مليون دينار استحقاق نوفمبر 2023 أمس، اجتماعها الأول أمس وفقاً للكتاب القانوني المحدد من قبل الشركة. وأوضحت «كيبكو» في بيان على موقع البورصة أمس، أن هيئة حملة السندات الصادرة عن الشركة اتخذت قراراً باعتماد نظام هيئة حملة السندات الصادرة عن «كيبكو». كما اعتمدت هيئة حملة سندات الشركة انتخاب شركة كامكو للاستثمار كممثل قانوني للهيئة ومنحها كل الصلاحيات اللازمة لتمثيل حملة السندات المذكورة.



كيف استغل النصابون «الطماعين» بعوائد وهمية تصل إلى 100%؟

النصب العقاري بالكويت.. بين حلم الثراء والسراب!

القدمي: المشاريع المتعثرة لا تدرج ضمن قضايا النصب العقاري

الجراح: «اتحاد العقاريين» حذر من النصب العقاري منذ أكثر من عامين

بالقطاع العقاري بعد أن اتخذت بعض الشركات الاستثمارية الجانب العقاري كستار لعملياتها المدلسة.

ودلل القديومي على كلامه بالقول إن التملك العقاري يعتمد على بيع وحدة عقارية ملموسة (أرض أو مبنى) مع تسليم المالك سند الملكية، وكل ما خلاف ذلك هو استثمار وليس عقاراً، خاصة إذا ارتبط الأمر بعوائد استثمارية أو إيجارية مع عود بإعادة البيع بعد فترة محددة من الزمن، مضافاً أنه لا يمكن اعتبار كل القضايا الحالية هي قضايا نصب عقاري، فهناك نسبة كبيرة من المشاريع العقارية تعثرت مؤخراً لظروف اقتصادية أو سياسية (في بعض الدول)، وهناك شركات أخرى تعرضت للإفلاس بسبب سوء الإدارة، فمن غير المعقول أن شركة لديها مشروع حقيقي ومتعثر هي شركة نصابة.

وأشار إلى أن ربط عمليات النصب بالعقار قد أضر بالسوق العقاري وبجميع الشركات العقارية كثيراً، وجعل الكثير من المستثمرين يرحلون عن الشراء بعد السعة السلبية، لذلك يجب التمييز بين العقار وبين الاستثمار، فمشاكل العقار تختلف كثيراً عن مشاكل الاستثمار، كما أن الغالبية العظمى من شركات العقار لديها مشاريع حقيقية وقامت بتسليم آلاف الوحدات السكنية إلى العملاء عبر التاريخ وبدون أي مشاكل. واختتم القديومي بقوله إن الحاجة باتت ماسة حالياً لعقد ملتقى أو مؤتمر تبحث خلاله القضية بطريقة علمية ومنطقية مدروسة، بحيث تعود الثقة إلى السوق العقاري من جديد، خاصة أن الضرر قد لحق بجميع المتعاملين بالسوق من شركات وتجار وعملاء على حد سواء.

المرأي القانوني

بدوره قال المحامي مشاري الصواغ إن قضية النصب العقاري بالكويت لا يمكن وصفها بالظاهرة وإنما هي أزمة عابرة، مشيراً إلى أنه لا يوجد حتى الآن أي إحصائيات رسمية حول عدد المتضررين من هذه الأزمة أو قيمة المبالغ المالية المتعلقة بها.

وأكد أن السبب الرئيسي وراء هذه الأزمة مشتركة ما بين الجهات الحكومية التي غابت عن الرقابة في فترة ما، وبين الشركات المسوقة للعقارات الخارجية والتي كانت تبحث عن الربح السريع، بالإضافة إلى العملاء الذين كانوا يبحثون عن فرص استثمارية مجدية في ظل ارتفاع أسعار العقار المحلي، والعوائد المرتفعة التي كانت تعد بها شركات التسويق العقاري عملائها ومستثمريها.

بررت سكوتها آنذاك بعدم وجود قانون يمنع هذه العملية أو ينظمها، لكن الوزارة تحركت فيما بعد وأصدرت قراراً بمنع الإعلان عن العوائد الثابتة، وإن كان قرارها قد جاء متأخراً.

عوائد غير منطقية

ويوضح الجراح أن الاتحاد لم يكن ضد موضوع شراء عقار خارجي لقضاء الإجازة فيه أو للاستثمار، لكن المشكلة في الكويت لم تكن قضية تملك عقاري أو استثمار، ذلك أن الكثير من الشركات المسوقة كانت تطرح استثمارات عقارية بعوائد شهرية غير منطقية تصل إلى أكثر من 12% وفي أسواق ضعيفة، علماً بأن العوائد العقارية حول العالم تتراوح بين 3.5 و5.5%، ويضيف: «لا ننكر أن الشركات المسوقة قد استغلت جهل وطمع المستثمرين، لذا نجد أن المتضررين ليسوا فقط من صغار المستثمرين وإنما كان بينهم عدد من المثقفين والمتخصصين، لكن وفي الوقت نفسه ليست كل القضايا هي قضايا نصب، فبعض المشاريع قد تكون توفقت أو تعثرت لظروف قاهرة، وهذه يمكن مساعدتها بطريقة أو بأخرى، وبالمقابل هناك عقارات بيعت بأسعار مبالغ فيها وهذه يتحمل مسؤوليتها المستثمر الذي كان يفترض به التحقق من السعر قبل الشراء، لكن في نهاية الأمر فإن شريحة لا بأس بها من تلك القضايا كانت قضايا نصب عقاري واضحة، في ظل غياب الدور الكبير للدولة».

حلول صعبة

ويؤكد الجراح أن الحلول لشريحة كبيرة من هذه القضايا باتت صعبة، خاصة وأن القانون الكويتي لا يمكن تطبيقه على العقارات الخارجية، القضايا سوى القضاء، أو من خلال تدخل الحكومة من خلال علاقاتها الدبلوماسية مع الدول التي كثرت فيها قضايا النصب العقاري.

ليست ظاهرة

من ناحيته يقول العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لمجموعة توب العقارية وليد القديومي إن مشاكل العقار متنوعة ومتفاوتة، وهذه المشاكل لا تقتصر على الكويت فحسب، بل إن دبي والتي تعتبر أكثر دولة في المنطقة لديها قوانين تحمي المستثمر وتنظم السوق العقاري واجهت مؤخراً مشاكل عقارية بارزة. وبينما أقر القديومي بوجود قضايا نصب عقاري، إلا أنه أكد أن الأمر لا يرتقي إلى صفة الظاهرة، فهي مجرد حالات فردية، لكن المشكلة أن البعد الكبير لهذه القضية ألصق

هذا حال متضرري النصب العقاري بعد ضياع أموالهم!!



انفوغراف: مصطفى صالح

طمع وجشع

أكد القديومي أن ظاهرة النصب العقاري في الكويت سببها الطمع والجشع، حيث إن شريحة كبيرة من العملاء لم تكن تبحث عن عقار حقيقي، وإنما كانت تبحث عن عوائد وإيجارات كانت تطرحها تلك الشركات، خاصة وأن بعض الشركات كانت تعرض عوائد وصلت في بعض الأحيان إلى 100% وأكثر، فيما كانت شركات أخرى توزع عوائد على الرغم أنها لم تبدأ بعد بتشييد المشروع الذي بدأت بتسويقه على العملاء، ومع ذلك لم يكن أحد من العملاء يتساءل عن كيفية حدوث ذلك الأمر، وما إذا كان ذلك منطقياً أم لا؟.

طارق عرابي

أخذت قضية «النصب العقاري» أبعاداً كثيرة خلال العامين الماضيين، لاسيما بعد أن ارتفعت أصوات المتضررين وازدادت أعدادهم، الأمر الذي كان له بالغ الأثر على السوق العقاري الكويتي، وتسبب في تلوث سمعة الشركات العقارية التي أصبح ينظر إليها بنظرة الشك وعدم الثقة من قبل شريحة كبيرة من المواطنين الذين كانوا يرون في الاستثمار العقاري ملاذاً آمناً لأموالهم بعد أن أوصدت في وجوههم الجهات الاستثمارية الأخرى. ولكشف غموض اللغز الكبير الذي أحاط بهذه القضية، كان لابد من اللجوء إلى المتخصصين وأصحاب الخبرة في هذا المجال للاستماع إلى آرائهم ومعرفة موقفهم من هذه القضية التي أضرت بأموال المواطنين والمقيمين من جهة، وبسمعة الشركات العقارية المطورة والمسوقة من الجهة الأخرى.

اتحاد العقاريين

بداية يقول رئيس اتحاد العقاريين توفيق الجراح إن مسؤولية النصب العقاري مشتركة بين المواطنين والجهات الحكومية، كما يتحمل مجتمع الأعمال بالكويت (الشركات العقارية والاستثمارية) جزءاً من المسؤولية، حيث استطاعت فئة من «ضعاف النفوس» استغلال الفجوة التي وجدت داخل المجتمع الاقتصادي الكويتي بسبب غياب الوعي الاستثمارية السليمة التي تستوعب مخاطر شريحة لا بأس بها من المواطنين تمتلك مدخرات تتراوح ما بين 50 و150 ألف دينار.

ويضيف الجراح: «استغل «النصابون» غياب الأدوات الاستثمارية السليمة، فضلاً عن استغلال القانون الذي كان به بعض الثغرات التي استطاعت من خلالها بعض الشركات تنظيم معارض عقارية والإعلان عن عوائد عقارية ضخمة، استغلوا ذلك كله للنصب على المواطنين والمقيمين وسلب أموالهم ومدخراتهم، حيث خلقت كل تلك العوامل بيئة خصبة ساعدتهم على الاستيلاء على أموال المواطنين بدون وجه حق».

ويتابع الجراح: «نحن في اتحاد العقاريين حذرنا قبل أكثر من سنتين من هذا الأمر، حيث خاطب الاتحاد آنذاك كلا من بنك الكويت المركزي ووزارة التجارة وهيئة أسواق المال، لكن الجهة الوحيدة التي تفاعلت مع الاتحاد في ذلك الوقت هو بنك الكويت المركزي الذي أرسل خطاباً إلى وزارة التجارة والتي هيئة أسواق المال طلبهم فيه بضرورة مراقبة الشركات التي تعلن عن عوائد ثابتة وغير منطقية».

ويقول إن اللافت في الأمر أن وزارة التجارة

عمليات النصب مستمرة رغم الحملات الكبيرة لإيقافها

مواطنون لـ «الأنباء»: وقعنا ضحايا للنصب العقاري.. «أغيثونا»

مديونية متعثرة، حيث أنهم كانوا يعتمدون على العائد الاستثماري لسداد تلك القروض، مشيراً إلى أن البنوك ما زالت تلاحقهم للحصول على القروض خاصة أن البنك غير مسؤول على أرض الواقع قبل الشراء، المنوحة للعملاء.

معاينة المشروع بالواقع

بدوره، ينصح مواطن، لم يرد الإفصاح عن اسمه وهو ضحية لعملية نصب عقاري، المقيمين على شراء عقارات في الخارج بضرورة تحري الدقة قبل شراء تلك العقارات، مؤكداً ضرورة الذهاب لموقع البناء ورؤية عقود الشركة ومعاينة كل الأمور على أرض الواقع قبل الشراء، مشيراً إلى أنه، مع الأسف، لم يحمي بهذه الإجراءات وقع ضحية لشركة عقارية باعت له الوهم بمشروع على الخرائط وليس له وجود.

العقارية» للتسويق لشقق عقارية غير موجودة من الأساس وعند انكشاف أمرها فإنها تقوم بتغيير اسمها وبذلك تقوم بالتضليل والغش للاستمرار في عمليات النصب. ويضيف أن العديد من الذين تعرضوا لعمليات النصب العقاري لجأوا إلى سفارات تلك الدول كوزارة التجارة وحماية المستهلك، إلا أن رد تلك الجهات غالباً ما أصابهم بالصدمة، حيث أكدت تلك الجهات على أن هذه الشركات لا وجود لها من الأساس وأنها شركات وهمية ولا توجد لها أي أوراق مما يتعذر على الجهات ملاحقتها.

ويشير العمري إلى أن العديد من الذين قاموا بشراء تلك العقارات لجأوا إلى البنوك للحصول على قروض لشرائها، مما وضعهم في

مقارها أينما وجدت أيضاً، لاسيما أن أعمال النصب لا تزال مستمرة برغم استمرار توقف المعارض العقارية. ويطلب حسين الجهات المختصة بالإسراع في اتخاذ الإجراءات الفعالة لاستعادة حقوق المواطنين، والتصدي لهذه الحيل التي ظاهرها قانوني، إلا أن الهدف منها هو سلب حقوق المواطنين والإخلال بالأمن الاقتصادي للبلاد.

ضعف الرقابة

من جانبه، يؤكد المواطن فهد العمري، الذي تعرض لعملية نصب عقاري فسي أندريجان من خلال أحد المعارض العقارية المنظمة في الكويت، أن ضعف الرقابة من وزارة التجارة وحماية المستهلك الدافع وراء استمرار تلك الشركات في أعمالها إلى الآن، حيث إن معظم تلك الشركات تقوم باستغلال «المعارض

عقاري فسي الأردن منذ عامين ولم يستطع تحصيل أمواله المنهوبة، أنه تم إغراؤه لشراء العقار بالعديد من المميزات كالعائد الاستثماري الكبير للشقة، إضافة إلى سعرها الجيد مقابل المساحة والموقع المميز، إلا أنه اكتشف لاحقاً أن تلك المميزات ما هي إلا وهم كبير بعد أن قام بسحب قرض لتغطية تكاليف شراء العقار مما ترتب عليه دين كبير يعانى منه إلى الآن. ويضيف أن السوق المحلية تشهد تراجعاً ملحوظاً في عدد الشركات العقارية العاملة في مجال التسويق العقاري، وذلك منذ بداية ظهور عمليات النصب والاحتيال واستغلال العقار في غسيل الأموال، حيث تدخلت وزارة التجارة وشدت إجراءات إقامة المعارض العقارية، إلا أنه لا يزال هناك العديد من الشركات غير الجادة التي تحتاج إلى مراقبتها ليس فقط في المعارض العقارية، بل في



علي حسين

منذ بدايتها، حيث تتربص أغلب شركات تنظيم المعارض حالياً بعمليات تنظيف وتطهير السوق من تلك الشركات التي شوهت سمعة هذا القطاع.

ضحية للنصب العقاري

في البداية، يقول المواطن علي حسين، الذي تعرض لعملية نصب



فهد العمري (عادل سلامة)

منذ بدايتها، حيث تتربص أغلب شركات تنظيم المعارض حالياً بعمليات تنظيف وتطهير السوق من تلك الشركات التي شوهت سمعة هذا القطاع.

باهي أحمد

«أموالنا تبخرت.. أغيثونا»، بتلك البسرة الحزينة، أعرب العديد من المواطنين عن حسرتهم جراء ضياع أموالهم فسي قضايا للنصب العقاري تعرضوا لها خلال العامين الماضيين، من دون أي اهتمام من الجهات الحكومية والرقابية بعودة تلك الأموال أو مخاطبة سفارات الدول الأجنبية التي حدث فيها عمليات النصب العقاري. وقالوا لـ «الأنباء» خلال جولة ميدانية للوقوف على شكاوى المواطنين الذين تعرضوا للنصب العقاري والخطوات التي اتخذوها لاسترجاع أموالهم المنهوبة من قبل شركات العقار الوهمية، إن نسبة كبيرة من الشركات العقارية العاملة في تسويق العقارات اليوم تصنف بأنها غير جادة، وأن تلك الشركات أضرت بالسوق ككل وأضرت بصناعة المعارض العقارية التي لم تشهد أزمة مثل هذه