أمين سر اتحاد العقاريين أكد أن السياسة العامة حول مشاريع التنمية تفتقر للمنظور والرؤية المستقبلية

الغانم لـ«الأنباء»: مُلّاك البنايات «اتكاليين».. و«التفنيشات» وراء شغور الشقق

طالب أمين سر اتحاد العقاريين قيس الغانم ملاك البنايات الاستثمارية بإعادة النظر في منظومة التأجير في ظل ازدياد عدد الشقق الشاغرة، حيث وصف بعضهم بالاتكالي، لاسيما في ظل اتجاه بعضهم الى الاعتماد كليا على حارس البناية فيما يخص إبرام العقود والاتفاق مع المستأجر. وأشاد الغانم، خلال حواره مع «الأنباء»، بقرارات وزارة التجارة والصناعة فيما يتعلق بتنظيم المعارض العقارية، مشيرا الى أن الإشكالية الحقيقية تكمن في ان غالبية الشركات العقارية التي كانت في السابق تشارك في المعارض مسوقة وليست مطورة، وهو ما يعكس صعوبة الأمر في قدرة الشركات على تطبيق شروط وزارة التجارة لإقامة معارض. وعن منظومة المشاريع التنموية، قال إن ذلك يعتمد على ميزانية الدولة، وهنا أرى أن السياسة العامة تفتقر للمنظور والرؤية المستقبلية، ولا يمكن وضع خطط تنموية دون صياغة القوانين والتشريعات اللازمة. وحول مقترح حصول أصحاب الدخول المرتفعة على قرضين من بنك الائتمان والبنوك التجارية، كشف الغانم عن مناقشة المقترح مع لجنة تابعة لاتحاد المصارف خلال الأيام القادمة بشكل موسع ومستفيض تمهيدا لعرضه على بنك الكويت المركزي. وفيما يلي التفاصيل:

لمشاهدة الفيديو

غالبية الشركات العقارية تجد صعوبة في تطبيق شروط «التجارة» لإقامة معارض

رباب الجوهري

لوحظ مؤخرا ازدياد عدد الشقق الشاغرة، فما سبب تلك الظاهرة؟

● **البلاد تشهد حاليا حالة من الهجرة المعاكسة على خلفية الاستقالات والتفنيشات لبعض الوافدين العاملين في الجهات الحكومية وهو ما تسبب في عودتهم الى بلادهم، الا أن هناك سببا آخر وراء الشقق الشاغرة الا وهو رغبة البعض في الانتقال للعمل في دول أخرى، علاوة على ان بعض المقيمين بدأوا يشعرون بأنه لا حاجة لوجود اسرهم وان خيار العودة الى موطنهم هو الأفضل في الوقت الراهن.**

كيف يمكن حل تلك الإشكالية التي ستضر بالملاك؟

● **بالفعل زيادة عدد العقارات المعروضة في السوق مقابل قلة الطلب خلق مشكلة للملاك الذي يرفض بعضهم التنازل عن شروطه او تقليل سعر الوحدة، ولهذا يجب على الجميع التفكير بطريقة ذكية، فعلى سبيل المثال يمكن للمالك القيام بتجديد وترميم مداخل ومخارج عقاراته والاهتمام بالتشطيب والكماليات خاصة ان المالك بات محاصرا بين السندان والمطرقة، فهو من ناحية غير قادر على تقليل قيمة الايجار لأن العمارة قد تكون مرهونة للبنك وبالتالي سيقلل هذا الاجراء من قيمتها، ومن ناحية أخرى هناك حاجة لتأجير الشواغر بأي طريقة، ولهذا أرى ان قيام المالك بنفسه بعملية تأجير الشقق والتدقيق على العقود المبرمة أمر ضروري، لاسيما ان غالبية الحراس ليست لديهم القدرة على إدارة البنايات بالشكل السليم واقولها وللأسف «غالبية الملاك اصبحوا اتكاليين».**

وزارة التجارة أصدرت قرارات منظمة للمعارض العقارية، لكن لماذا لم نشهد معارض حتى الآن؟

● **بالفعل، قامت التجارة بعملية تنظيم شاملة لتضمن حقوق المستثمرين ولتحقق نوعا من الأمان للمتعاملين في المعارض العقارية ولكن الإشكالية تكمن في أن غالبية الشركات العقارية التي كانت في السابق تشارك في المعارض مسوقة وليست مطورة، وهو ما يعكس صعوبة الأمر في قدرة الشركات على تطبيق شروط وزارة التجارة لإقامة معارض، لا شك ان التجارة قامت بدور فعال في تلك الأزمة واستطاعت بشكل كبير إعادة الأمور الى نصابها، وهو ما سينعكس إيجابيا على سوق المعارض خلال الفترة المقبلة.**

أي الوجهات الأكثر ملاءمة للمستثمر العقاري؟

● **الأمر يعتمد على المستثمر نفسه وتوجهاته وتطلعاته، حيث ان البعض يفضل الاستثمار في دول اوروبية، فيما يتمسك البعض الآخر بدول الخليج ودول عربية، القرار متروك للمستثمر.**

كيف تنظر الى منظومة المشاريع التنموية؟

قيس الغانم متحدثا إلى «الأنباء» (قاسم باشا)

● **أي مشروع تنموي يعتمد على ميزانية الدولة، فإذا كانت الميزانية تعاني من خلل ما فإن المشاريع ستتأثر وستراوح مكانها، ولهذا أرى ان السياسة العامة تفتقر للمنظور والرؤية المستقبلية، ولا يمكن وضع خطط تنموية دون صياغة القوانين والتشريعات اللازمة.**

ما آخر مستجدات مقترح حصول أصحاب الدخول المرتفعة على قرضين من بنك الائتمان والبنوك التجارية؟

● **المشكلة التي لدينا بالكويت اننا ليس لدينا نظام ضرائب ما يدفع البعض الى عدم الاهتمام بعملية تنظيم مدخوله ومراجعة التزاماته، ما يمكن أن يحمله قروضا واعباء مالية إضافية تنعكس بالضرر على المجتمع، ولهذا قام البنك المركزي سابقا بالتحوط لهذا الموضوع وقام بإيقاف الرهن الثاني ولا نستطيع ان نقول إنه أخطأ.**

بالتالي يجب علينا دراسة مقترح حصول أصحاب الدخول المرتفعة على قرضين من بنك الائتمان والبنوك التجارية بشكل موسع ومستفيض لاسيما ان هناك فئة أخرى ذات عوائد كبيرة تستطيع الحصول على قرض ثان، فلماذا لا نمنحها مميزات؟ ونحن نعلم ان البنك المركزي لديه تخوفات ومن المحتمل ان يساء استعماله من أطراف عديدة، ولهذا يجب الا يترك الامر للاجتهادات الشخصية. وعليه، سنقوم بمناقشة المقترح مع لجنة تابعة لاتحاد المصارف خلال الأيام المقبلة تمهيدا لعرضه على بنك الكويت المركزي.

وحول إيجابيات تطبيق مقترح القرضين، أرى انه يخفف الضغط من على كاهل الهيئة العامة للرعاية السكنية، كما انه يحرك الاقتصاد الوطني ويحلحل السيولة الضخمة داخل البنوك، بالاضافة إلى تنشيط السوق ودعم آلياته.

ما أهداف «اتحاد العقارين» المستقبلية؟

● **هدفنا كاتحاد عقاريين حلحلة الوضع الاقتصادي في البلد لاسيما في ظل وجود تباطؤ واضح. الكويت اليوم تعتمد اعتمادا كليا على العوائد النفطية المتقلبة والوحيدة ما يشكل مخاطر عالية على الاقتصاد، ولا بد الأخذ بعين الاعتبار عدم تحميل البنوك أعباء تكون ثقيلة على كاهل المساهمين، وفي الوقت نفسه يجب وضع قواعد تحمي الاقتصاد الوطني والفرد والبنوك، لتكون حلولا منضبطة وليست عشوائية.**

خلال الربع الأول من 2019.. وبنمو سنوي 4٪

«بيتك»: 6 مليارات دينار المعاملات بالبطاقات المصرفية

60 ألف نقطة بيع في الكويت بنمو سنوي 13٪

ذكر تقرير «بيتك» أن عدد أجهزة نقاط البيع داخل الكويت تجاوز 60 ألف جهاز في الربع الأول 2019 بزيادة 1,4٪ عن الربع الرابع وتصل الزيادة إلى 13,4٪ على أساس سنوي، وتجاوز عدد معاملات نقاط البيع 68 مليون عملية في الربع الأول بزيادة 2,2٪ عن الربع الرابع وتصل إلى 18,5٪ على أساس سنوي، في المقابل ارتفع عدد أجهزة الصرف الآلي إلى 2460 جهازا بزيادة 3,4٪ عن الربع الرابع و22,1٪ على أساس سنوي، برغم تراجع عدد المعاملات باستخدام أجهزة الصرف الآلي إلى 24,5 مليون عملية بنسبة 1,5٪ عن الربع الرابع فيما تعد أعلى 1,6٪ على أساس سنوي. ويسير الاتجاه العام لحجم عمليات الصرف الآلي نحو التراجع مقابل عمليات نقاط البيع، مع تراجع طفيف لحصة عمليات الصرف الآلي التي تشكل 51٪ من قيمة العمليات بالبطاقات المصرفية في الربع الأول، أي أدنى بمقدار 1٪ من حصتها في الربع الرابع وبمقدار 3٪ عن الربع الأول العام الماضي. في المقابل تستحوذ أجهزة نقاط البيع على 49٪ من قيمة العمليات التي تستخدم البطاقات المصرفية للبنوك التي تعمل في الكويت، أي أعلى من حصتها التي شكلت 48٪ في الربع الرابع ومن حصتها التي مثلت 47٪ في الربع الأول 2018.

■ 13,5٪ نمواً سنوياً للمعاملات الإلكترونية إلى 92,6 مليون عملية

■ 4,9 ملايين بطاقة مصرفية سارية بالكويت بنهاية الربع الأول

قال تقرير صادر عن بيت التمويل الكويتي ان حجم معاملات البطاقات المصرفية بلغ 6 مليارات دينار في الربع الأول من 2019، سحب آلي ونقاط بيع، وهي تعكس قيمة بعض العمليات المصرفية الالكترونية التي تشهد زيادة مطردة نظرا للانتشار الهائل في استخدام تكنولوجيا المعلومات والتطور الكبير في أمن وحماية نظم المعلومات الالكترونية.

وتستخدم البطاقات المصرفية بأنواعها المختلفة والتي تشمل بطاقات الائتمان والبطاقات المدينة، بطاقات سحب آلي، مسبقة الدفع، وكذلك بطاقات مصرفية تصدرها بنوك أجنبية، في السوق المحلي الكويتي، سواء بالسحب والإيداع من خلال أجهزة الصرف الآلي ونقاط البيع، ووفق آخر بيانات بنك الكويت المركزي خلال الربع الأول من 2019 انخفض إجمالي المعاملات بحدود 0,5٪ عن قيمتها في الربع الرابع 2018، فيما زادت على أساس سنوي 4٪.

ويلاحظ استمرار الاتجاه نحو العمليات المصرفية الالكترونية مقابل الورقية، ويصل رصيد عدد العمليات الالكترونية في أجهزة السحب الآلي ونقاط البيع إلى 92,6 مليون عملية في الربع الأول بزيادة 1,2٪ عن الربع الرابع، في حين ارتفعت 13,5٪ على أساس سنوي.

وتراجعت المعاملات المصرفية الورقية متمثلة في قيمة الشيكات المقدمة للبنوك المحلية الكويتية الى 13,3 مليار دينار من خلال 2,9 مليون شيك في النصف الثاني من 2018، مقابل 14,8 مليار دينار لأكثر من 2,9 مليون شيك في النصف الأول منه، وفق آخر البيانات إلا أن قيمتها زادت 9,5٪ على أساس سنوي وارتفع عددها 12,8٪ وهو ما يمثل جانب المعاملات الورقية مع المصارف.

تفوق المعاملات الإلكترونية

ويلاحظ تفوق عدد العمليات الالكترونية على العمليات الورقية إلا أن قيمة العمليات الالكترونية ما زالت أقل من الورقية، أي أن أغلبية المتعاملين يفضلون الأنظمة الآلية والتكنولوجيا على التعاملات الورقية، غير أن بعضا منهم ما زالوا يلجأون إلى التعاملات الورقية في تلبية احتياجاتهم مع المصارف.

وبالتالي وجود فرصة كبيرة أمام شركات تكنولوجيا المعلومات والبنوك في تطوير أنظمتها الإلكترونية كي تستوعب التقدم التكنولوجي الهائل.

إذ تشكل قيمة العمليات الالكترونية من خلال أجهزة نقاط البيع والسحب الآلي 69٪ فيما يمثل عددها 96,6٪ من المعاملات المصرفية الورقية والإلكترونية «سحب آلي ونقاط بيع» خلال الربع الأول 2019 مقابل 68٪ لقيمتها و97,2٪ لعددها في ذات الفترة من 2018.

وقد تحسن عدد البطاقات المصرفية السارية إلى أكثر من 4,9 ملايين بطاقة سارية بنهاية الربع الأول، ويسير في اتجاه تصاعدي واضح، مسجلا زيادة بحدود 0,5٪ عن الربع الرابع، في حين ارتفع 3,3٪ على أساس سنوي، فيما صدر 412 ألف بطاقة مصرفية خلال الربع الأول 2019 أقل بحدود 0,25٪ عن المصدرة في الربع الرابع لكنها أعلى بنسبة 6٪ على أساس سنوي. فيما يصل عدد السكان إلى 4,8 ملايين نسمة أي بمعدل بطاقة مصرفية سارية لكل فرد، ويبلغ إجمالي القوى العاملة 2,7 مليون فرد أي بمعدل 1,8 بطاقة مصرفية سارية لكل فرد عامل، وهو معدل أقل مقارنة ببعض دول المنطقة.

عمليات السحب ونقاط البيع

تراجعت أرصدة عمليات السحب الآلي إلى نحو 3 مليارات دينار داخل الكويت وخارجها في الربع الأول 2019 للبطاقات المصرفية المصدرة من بنوك تعمل في الكويت، بنسبة 2٪ عن الربع الرابع، مع تراجع عمليات السحب الآلي داخل الكويت 2٪ فيما زادت تلك العمليات خارج الكويت 3٪، وارتفع إجمالي عمليات السحب الآلي داخل الكويت وخارجها 1٪ على أساس سنوي.

وزادت أرصدة مبيعات أجهزة نقاط البيع عن 2,9 مليار دينار في الربع الأول بنمو 1٪ عن الربع السبق له، مع تحسن طفيف لمبيعات نقاط البيع داخل الكويت لذات الفترة، في الوقت الذي زادت فيه خارجها بنسبة 7٪، بينما على أساس سنوي ارتفع رصيد مبيعات نقاط البيع في الربع الأول داخل الكويت وخارجها 8٪.

3 مليارات دينار سُحبت من أجهزة الصراف الآلي

تجاوزت عمليات السحب الآلي حاجز 3 مليارات دينار أي 52٪ من قيمة العمليات التي تستخدم البطاقات المصرفية للبنوك المحلية في الربع الأول 2019 مقابل ذات الحصة في الربع السابق له وأدنى قليلا من حصة مثلت 53٪ في الربع الأول من العام الماضي، وتصل أرصدة السحب الآلي 2,9 مليار دينار داخل الكويت، مقابل 81 مليون دينار من خارج الكويت. وقد تراجعت قيمة إجمالي عمليات السحب الآلي في الربع الأول بنسبة 2٪ عن الربع الرابع، مدفوعة بتراجع عمليات السحب الآلي داخل الكويت 2٪، في الوقت الذي زادت تلك العمليات في خارج الكويت بنسبة 2٪.

في حين تحسنت إجمالي قيمة عمليات السحب الآلي بالبطاقات المصرفية المدينة على أساس سنوي بحدود 0,5٪ مع زيادتها في داخل الكويت 1٪، وتراجعها 1٪ في أجهزة السحب الآلي خارج الكويت.