



تراجع المبيعات العقارية في الربع الثاني لأدنى مستوياتها منذ 1991

«الوطني»: سوق العقار سيأخذ وقتاً ليتعافى من «كورونا»

قال تقرير صادر عن بنك الكويت الوطني انه بعد أن شهدت المبيعات العقارية أداءً قوياً في الربع الأول من 2020 (668 مليون دينار)، عادت مجدداً للتراجع في الربع الثاني في أعقاب تفشي جائحة فيروس كورونا واتخاذ تدابير شملت فرض إجراءات الإغلاق الكامل الأمر الذي نتج عنه تأثيرات سلبية شديدة على معظم القطاعات الاقتصادية، حيث بلغ إجمالي المبيعات العقارية 113 مليون دينار فقط في الربع الثاني (بتراجع نسبته 83% على أساس ربع سنوي و86% على أساس سنوي)، فيما تعد أدنى مستوياتها المسجلة منذ 1991.

وعزى التقرير تراجع المبيعات بصفة رئيسية لثقله أنحاج المبيعات على مستوى كل القطاعات الفرعية الثلاثة، إلا أنه تجدر الإشارة إلى أن المبيعات المسجلة في الربع الثاني تعزى في الغالب للانعاش الذي شهدناه خلال يونيو بالتزامن مع تخفيف قيود الإغلاق في إشارة واعدة إلى إمكانية تحسن النشاط في



قال تقرير «الوطني» إن مبيعات القطاع التجاري تراجعت 91% على أساس ربع سنوي و86% على أساس سنوي، حيث بلغت 15 مليون دينار فقط في الربع الثاني من 2020 تمت من خلال 4 صفقات فقط (798. على أساس سنوي). ووقع القطاع التجاري - الذي عادة ما يشهد مبيعات أقل من القطاعات الأخرى - تحت وطأة ضعف الأنشطة التجارية خلال فترة الإغلاق، في ظل توافر تقارير مختلفة عن المصاعب التي تواجهها بعض الشركات في تسديد قيمة إيجار المساحات التجارية بما أدى إلى خفض قيمة الإيجار وتأجيل السداد لمختلف المستأجرين التجاريين، وإن كانت فئة مستأجري قطاع التجزئة هم الأشد تأثراً بارتفاع إيجارات مراكز التسوق. وأوضح التقرير أنه وفي ظل الرفع التدريجي لإجراءات الحظر، قد يشهد القطاع انتعاشاً تدريجياً، إلا أن الأداء الضعيف قد يستغرق بعض الوقت قبل أن ينحسر، خاصة نتيجة لارتفاع أعداد الشركات المتعثرة وخسارة عدد كبير من الوافدين لوظائفهم.

انخفاض عدد الصفقات بشكل استثنائي (24 بالمقارنة مع المتوسط ربع السنوي البالغ 329 صفقة خلال عام 2019 و271 صفقة في الربع الأول من عام 2020.

أما مستقبلياً، فقد توقع التقرير أن تتحسن مبيعات و صفقات القطاع الاستثماري في ظل تخفيف قيود الإغلاق، إلا أنها ستكون محدودة في الأغلب، خاصة بالنظر إلى أن معظم الطلب على إيجارات مثل تلك النوعية من العقارات ينبع عادة من القوى العاملة الوافدة والتي تأثرت بالتأكد بسبب عمليات الحظر وإغلاق الأنشطة التجارية. بالإضافة إلى ذلك، فإنه في ظل إشارة التوقعات إلى ارتفاع أسعار النفط وزيادة النمو الاقتصادي خلال العام المقبل، وإن كان معدلات معتدلة، هذا إلى جانب بطء وتيرة إصلاح السياسات وتزايد لجوء المستثمرين إلى القطاع السكني للحصول على فرص أفضل، فقد يستغرق الأمر بعض الوقت حتى يتعافى الطلب والأسعار إلى مستويات ما قبل الجائحة..



محمد الصقر خلال استقباله السفير الأردني صقر أبو شتال

ومن جانبه، أعرب السفير الأردني عن تقديره للفرصة على تعاونها المستمر مع السفارة، مشيراً إلى الأهمية الاقتصادية للكويت بالنسبة إلى المملكة الأردنية الهاشمية. وأكد سعي السفارة الدائم لتنمية التبادل التجاري القائم بين البلدين في شتى القطاعات وزيادة العمليات الاستثمارية المشتركة، مشيراً إلى أن تجربة الاستثمارات الكويتية في الأردن تعد تجربة نموذجية يحتذى بها، معرباً عن أمله بمزيد من الاستثمارات في شتى القطاعات الحيوية وفتح آفاق اقتصادية بين البلدين. وأعرب السفير الأردني عن خالص امتنانه وتقديره لفرصة تجارة وصناعة الكويت على تعاونها الدائم، وما تقدمه من خدمات لتعزيز التعاون الثنائي بين البلدين.

استقبل رئيس مجلس إدارة غرفة تجارة وصناعة الكويت محمد الصقر أمس سفير المملكة الأردنية الهاشمية لدى الكويت صقر أبو شتال، بحضور مدير عام الغرفة رباح الربيع. وأشاد الصقر خلال اللقاء بجهود السفارة الأردنية في سبيل توطيد العلاقات الاقتصادية المشتركة، مؤكداً أن الغرفة لن تدخر جهداً في تحقيق ذلك خاصة أن الاستثمارات الكويتية في الأردن تعد من أكبر الاستثمارات الأجنبية وقدمت تجارب ناجحة، وأضاف الصقر أن الأردن تتمتع بميزات كثيرة أهمها توافر الموارد البشرية على مستوى عال من الكفاءة والتعليم، بالإضافة إلى ميزات استثمارية تجذب رؤوس الأموال المباشرة وتوفر بيئة استثمارية مناسبة.

.. وتستأنف العمل في فروع إدارة المعاملات

والذي واجه في المقابل ارتفاع أعداد المراجعين وبوتيرة متصاعدة للحصول على خدمات هذه الجهات، لاسيما بعد تخفيف المزيد من القيود المتعلقة بهذا الفيروس.

وأضافت الغرفة أن العمل مستمر في مبناها الرئيسي، الذي لم ينقطع العمل به طوال أزمة كورونا، فقدمت من خلاله جميع الخدمات التي كانت تهم حاجة أعضائها في تلك الفترة، وخاصة ما كان يتعلق منها بتأمين المخزون الاستراتيجي للبلاد من السلع الغذائية والمواد الاستهلاكية، علماً أن فرعها في مركز خدمات أصحاب المشروعات الصغيرة والمتوسطة التابع لهيئة العامة للقوى العاملة في منطقة الصديق قد باشر العمل منذ منتصف يوليو الماضي.

وأكدت الغرفة أن استقبال المراجعين سواء في المبنى الرئيسي أو في الفروع المذكورة سيقتصر فقط على أصحاب المواعيد المسبقة التي يمكن حجزها عن طريق منصتها الإلكترونية (حياك) www.kuwaitchamber.org.kw. ويمكن الاستدلال على مواقع الغرفة المذكورة عن طريق نظام QR-Code من خلال كاميرا الهاتف المحمول.

انتعاش سوق المشاريع بالخليج مرهون بانحصر «كورونا» وعودة الإنفاق الحكومي



محمود عيسى

قالت مجلة ميد في تقرير أصدرته أمس، أن فيروس كورونا كان له تأثير خطير على صناعة المشاريع في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بالنصف الأول من 2020، حيث أدى الانهيار في أسعار النفط في مارس وأبريل إلى تخفيضات كبيرة في خطط الإنفاق في القطاع العام، إذ منحت الحكومات أولوية لمشروعات الرعاية الصحية وإجراءات التحفيز الاقتصادي.

وفي الوقت نفسه، تأثر استثمار القطاع الخاص بانتهاء النشاط الاقتصادي في الربعين الأول والثاني نتيجة الإغلاق الذي أضعف تقديرات النظرة المستقبلية لقطاعات مهمة كالبيع بالتجزئة والضيافة، وزاد من انخفاض أسعار العقارات، ونتيجة آثار الجائحة، فقد انخفضت قيمة عقود المشاريع المنوطة في منطقة مينا خلال الأشهر الستة الأولى من 2020 بنحو 20%، عن نفس الفترة من 2019.

وأضاف الكاتب أن التوقعات على المدى المتوسط للسوق غير مؤكدة وإن الكثير منها يعتمد على مدى انتشار الفيروس في النصف الثاني من عام 2020 وما بعده، بالإضافة إلى وتيرة التعافي الاقتصادي. وفي حين أن نسبة كبيرة من التراجع في ترسيات العقود قد تعزى إلى تأجيل القرارات المتعلقة بالمصروفات الرأسمالية نتيجة لعدم اليقين بشأن الوباء، فإن بعض المشاريع ستحتفي إلى الأبد أو بمعنى آخر سيتم إلغاؤها. وكلما طالت الأزمة، زاد عدد المشاريع التي تصبح عرضة للإلغاء. وعلى الرغم من حالة عدم اليقين، إلا أن معظم دول المنطقة ما زالت غنية وملتزمة بخطط التنمية الخاصة بها. وسيستمر هذا الوضع في توفير الزخم لاستثمارات ضخمة تصب في المشاريع الرأسمالية في منطقة مينا، لاسيما أن الحاجة إلى مشروعات البنية التحتية والتنوع الاقتصادي قد أصبحت الآن أكثر أهمية وإلحاحاً من أي وقت مضى.

ويرى الكاتب أنه ستكون هناك فجوة في الإنفاق الحكومي في عام 2020 نتيجة استجابة الحكومات للأزمة وتقييم آثارها المالية والاقتصادية. ومع تعافي الاقتصاد وتحسن أسعار النفط في النصف الثاني من عام 2020 وفي عام 2021، فإن من المتوقع أن يشهد نشاط المشروعات انتعاشاً حتى لاتزال ثمة حفتة من الفرص الواسعة.

فهناك ما قيمته تريليون دولار من المشاريع قيد التنفيذ في جميع أنحاء منطقة مينا، بالإضافة إلى 3,4 تريليونات دولار أخرى من المشروعات في مرحلة ما قبل التخطيط، ولكن مع ضغوط الموارد المالية، فإن وتيرة التقدم ستباطت فيما تواجه الشركات ضغوطاً متزايدة من

السكن الخاص أكثر مرونة في مواجهة الصدمات

ذكر تقرير «الوطني» أن مبيعات القطاع السكني تراجعت بحدّة 72 مليون دينار في الربع الثاني من 2020 مقابل 291 مليون دينار في الربع الأول من العام الحالي (75. على أساس ربع سنوي ونسبته 81% على أساس سنوي). وجاء تراجع المبيعات على خلفية الانخفاض الملحوظ في عدد الصفقات والذي شهد تراجعاً استثنائياً إلى 251 صفقة (70. على أساس ربع سنوي و78% على أساس سنوي).

في حين أنه من المتوقع أن تتأثر القطاعات الأخرى بالقيود والحظر الناتج عن تفشي فيروس كورونا المستجد، إلا أن القطاع السكني عادة ما يكون أكثر مرونة في مواجهة تلك الصدمات، حيث تركز قاعدة الطلب على المواطنين ممن يتمتعون بوظائف مستقرة في الأغلب، هذا إلى جانب أن العرض محدود إلى حد ما، خاصة في المناطق الرئيسية.

86% تراجعاً سنوياً لمبيعات القطاع التجاري

قال تقرير «الوطني» إن مبيعات القطاع التجاري تراجعت 91% على أساس ربع سنوي و86% على أساس سنوي، حيث بلغت 15 مليون دينار فقط في الربع الثاني من 2020 تمت من خلال 4 صفقات فقط (798. على أساس سنوي). ووقع القطاع التجاري - الذي عادة ما يشهد مبيعات أقل من القطاعات الأخرى - تحت وطأة ضعف الأنشطة التجارية خلال فترة الإغلاق، في ظل توافر تقارير مختلفة عن المصاعب التي تواجهها بعض الشركات في تسديد قيمة إيجار المساحات التجارية بما أدى إلى خفض قيمة الإيجار وتأجيل السداد لمختلف المستأجرين التجاريين، وإن كانت فئة مستأجري قطاع التجزئة هم الأشد تأثراً بارتفاع إيجارات مراكز التسوق. وأوضح التقرير أنه وفي ظل الرفع التدريجي لإجراءات الحظر، قد يشهد القطاع انتعاشاً تدريجياً، إلا أن الأداء الضعيف قد يستغرق بعض الوقت قبل أن ينحسر، خاصة نتيجة لارتفاع أعداد الشركات المتعثرة وخسارة عدد كبير من الوافدين لوظائفهم.

ديوان المحاسبة (ما بين رقابة الأداء والرقابة المسبقة) (3-3)



بقله: بدر شمري المحامد

نائب رئيس جهاز المراقبين الماليين بالوكالة (سابقاً) bader.alhammad94@gmail.com

يقصر دور الديوان فيما ورد بالمادتين 13 و14 على منهجية مدى الالتزام بالتشريعات المنظمة ولا يمتد إلى التقييم

ذهب المُشَرِّع إلى أن اختصاص الديوان بالرقابة المسبقة لا يقتصر على الارتباطات وإنما يمتد إلى الصرف (الرقابة المسبقة على الصرف)

من خلال سردنا في المقالين السابقين لأحكام قانون إنشاء ديوان المحاسبة وتعديلاته، يمكن أن نلخص التساؤلات المتعلقة بـرقابة الأداء والرقابة المسبقة التي يمارسها ديوان المحاسبة بالجوانب التالية: **أولاً:** على الرغم مما نصت عليه المادة 88 من القانون أن تصدر اللائحة التنفيذية بمرسوم بناء على اقتراح رئيس الديوان، إلا أنه حتى تاريخه لم تصدر اللائحة التنفيذية للقانون، وعلى الرغم من أن ديوان المحاسبة قد شرع في إعداد مشروع اللائحة التنفيذية، إلا أننا نرى أنه لن يكون لتلك اللائحة أي قيمة قانونية مضافة لقانون إنشاء ديوان المحاسبة، وذلك لعدم وجود أي حكم في القانون يحيل إلى اللائحة التنفيذية أي إجراءات أخرى بالإضافة إلى ما تم ذكره بالقانون، ولا يمكن أن تأتي اللائحة التنفيذية بأحكام جديدة أو تعدل حتى ضمنياً لأحكام قائمة أو تضيف عليها وذلك لعدم دستورية مثل تلك الإجراءات، لذلك قد نكون أمام خلل تشريعي في قانون إنشاء الديوان مما يستلزم إجراء تعديل تشريعي على القانون.

ثانياً: في رأيي أن القانون قد منح الديوان حق تقييم الأداء في الحدود التي وضحها القانون، وما ورد في المادة السادسة من القانون يمثل إطاراً عاماً لديوان المحاسبة بشأن اختصاصه بالاستيذان من كفاية الأنظمة والوسائل المنبغية لأوضاع العمل ومنع العبث بها عند مراقبته لتحقيق إرادات الدولة ومصروفاتها الواردة بالميزانية والتي تأتي في سياق تقييم الأداء، فالعبرة في مسألة تقييم الأداء هي الأحكام الخاصة المتعلقة بهذا الشأن والتي وردت حصرت بالمواد (8,15,16,20,83) من القانون.

ثالثاً: يأتي في إطار دور ديوان المحاسبة بتقييم الأداء ما منحه القانون للديوان في إبداء رأيه من خلال الملاحظات التي يوردها الديوان وفقاً لأحكام المواد (12,19,22,24,25,31,82) من القانون تأسيساً على المادة 151 من الدستور والتي نصت المادة على الآتي (ينشأ ديوان رقابة للمالية يكفل القانون استقلاله، ويكون ملحقاً بمجلس الأمة ويعاون الحكومة ومجلس الأمة في رقابة تحقيق إيرادات الدولة وإنفاق مصروفاتها في حدود الميزانية ويقدم الديوان لكل من الحكومة ومجلس الأمة تقريراً سنوياً عن أعماله وملاحظاته).

رابعاً: إن اختصاص ديوان المحاسبة المتعلقة بتقييم أداء بعض الجوانب التي حددها القانون على النحو الوارد بالمواد المشار إليها في الفقرة ثانياً، وكذلك الاختصاصات المتعلقة بإبداء الديوان لرأيه من خلال الملاحظات التي يوردها الديوان وفقاً لأحكام المواد المشار إليها بالفقرة ثالثاً (باستثناء المادة 12)، فإن مثل تلك الاختصاصات غير ملزمة للجهات والمؤسسات الحكومية طالما لا تندرج ضمن المخالفات المنصوص عليها في المادة 52 من القانون، وإنما تخضع لتقييم السلطتين التنفيذية والتشريعية في التعامل مع ما تفرزه تقارير ديوان المحاسبة في هذا الشأن، لذلك فإن لجنة الميزانيات والخصم الختامي بمجلس الأمة هي الجهة المعنية بتقييم تلك الملاحظات وإصدار التوصيات اللازمة بشأنها، واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها بالجلسة العامة لمجلس الأمة ضمن التقرير الذي ترفعه اللجنة لمجلس الأمة.

خامساً: تعتمد فلسفة الرقابة التي يقوم عليها ديوان المحاسبة بشكل أساسي على منهجية مدى الالتزام بالتشريعات المنظمة للأعمال بوجه عام، أما تقييم الأداء فهو في الحدود التي تم توضيحها بأحكام التي تمت الإشارة إليها سابقاً، إلا أن ما ورد من اختصاص الديوان على وجه التحديد في المادة 13 من القانون لم يتبين بشكل قطعي ورود أي اختصاص ضمن هذه المادة يتعلق باتباع منهجية التقييم في دراسة المنقوشة الخاصة بالتوريدات والأشغال العامة، وإنما يركز اختصاص الديوان في هذا الشأن فقط بالتحقق من أن الاعتمادات

الديوان، فنصت على أن هذه الرقابة نوعان مسبقة ولائحة، وذلك على الوجه المبين في المشروع، وغني عن البيان أن الرقابة المسبقة أو السابقة - كما تدل عباراتها - هي الرقابة التي تجري قبل الارتباط بمصرف أو صرفه فعلاً، وبالتالي فإن مجال أعمالها يكون بالنسبة للمصرفات العامة، وقد يتسع نطاقها فيشمل كل المصرفوفات، وقد يضيق فيقتصر على أنواع معينة منها، والمرد في ذلك إلى الأداة التشريعية التي تقرقر بموجبها هذه الرقابة تبعاً لظروف كل دولة ونظمتها وأوضاعها. وإجراء هذه الرقابة يتطلب بالضرورة عدم الارتباط بمصرف مما يخضع للرقابة المسبقة أو صرفه إلا بعد الحصول على تأشيرة بإجازة ذلك من الهيئة المختصة بالرقابة المالية، وهي هنا ديوان المحاسبة، ويدهي أن هذه الهيئة لا تعطي التأشيرة بإجازة الارتباط أو الصرف إلا بعد التثبت من أن عملية الارتباط أو الصرف سليمة ومطابقة لأحكام القوانين واللوائح والتعميمات المالية، وللقواعد العامة للميزانية، ويهدد المنزلة يتسنى إلى حد بعيد - تحاشي حدوث ارتباط أو صرف خاطئ أو مخالف للقانون. ومن هنا كان وصف الرقابة بأنها رقابة وقائية، على حين أن الرقابة اللاحقة، وهي التي تجري بعد الارتباط أو الصرف، توصف بأنها رقابة علاجية.

وأي ورد من شرح مسهب من قبل المشرع في المذكرة الإيضاحية بشأن رقابة الديوان المسبقة آثار لدينا العديد من التساؤلات هنا:

● هل فعلاً المشرع اناط بديوان المحاسبة الرقابة المسبقة على الصرف في حدود النصاب الذي حدده القانون (الرقابة قبل الصرف) بالإضافة إلى الرقابة اللاحقة على الارتباطات؟

● ماذا لم يمارس الديوان هذا النوع من الرقابة (الرقابة على الصرف) على الرغم من وضوح هدف المشرع فيما ورد بالمذكرة الإيضاحية لقانون إنشاء ديوان المحاسبة؟

● ما رأي الديوان والمشرع في هذه المسألة في ظل قيام السلطة التنفيذية بممارسة الرقابة المالية المسبقة منذ عام 1993 سواء في ظل وزارة المالية أو في ظل جهاز المراقبين الماليين الذي تم إنشاؤه بموجب القانون 23 لسنة 2015؟

ومثل تلك التساؤلات تتطلب موقفاً واضحاً من السلطتين التنفيذية والتشريعية للوقوف على إجابات لتلك التساؤلات.

سابعاً: على ديوان المحاسبة ممارسة حقه الذي منحه إياه المشرع في المادة 33 من القانون وفقاً لما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون في حال كان له رأي مغاير لما انتهى إليه قرار مجلس الوزراء بشأن الخلاف بالمسائل الناتجة عن الرقابة المالية بأن يعرض الموضوع فوراً على مجلس الأمة ولا يكتفى بإدراج الموضوع في التقرير السنوي الذي يقدمه لمجلس الأمة، إذا كان رأي الديوان ينتجته ذات أثر مادي على المال العام (لم يتبين لنا فيما إذا مارس الديوان فعلاً هذا الحق منذ إنشائه).

ختاماً، لابد من التأكيد على مسألتين جوهريتين في هذا الموضوع، الأولى التأكيد على أهمية الدور الذي يقوم به ديوان المحاسبة في المحافظة على حماية المال العام وصونه من العبث، وذلك من خلال قيامه باختصاصاته المقررة له بالقانون رقم 30 لسنة 1964 بشأن إنشاء ديوان المحاسبة وتعديلاته.

والأمر الثاني أهمية القيمة المضافة التي يحققها ديوان المحاسبة من ممارسة رقابته على الأداء على النحو الذي تم توضيحه، إلا أننا نؤكد في هذا الصدد صراحةً بمبالغ بالخطأ أو أكثر من المستحق فعلاً ودون يتعدر استردادها في كثير من الأحيان، فيما لو أن اكتشاف أمرها جاء تالياً للارتباط أو الصرف.

ونظراً لأهمية تلك المسألة فمن الأهمية أن ندلل على وجهة النظر تلك من خلال ما نص عليه المشرع في مذكرته الإيضاحية بشأن المادة 7 وهو على النحو التالي (وبينبت المادة 7 أساليب الرقابة المالية التي يمارسها