

نشرة اقتصادية مالية تصدر عن إدارة الدراسات الاقتصادية والمالية بـ دائرة المالية - حكومة دبي

محمد بن راشد يؤكد أهمية الأداء المتوازن لميزانية الاتحاد و3 سنوات تأشيرة لمستثمري العقارات

قرر مجلس الوزراء أمس، تمديد تأشيرات المستثمرين في القطاع العقاري، لاسيما المالكين منهم، من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات، في إجراء يُراد منه «تعزيز النمو في الاقتصاد الوطني، ضمن خطة الحكومة الاستراتيجية 2011 - 2013». وفي الجلسة التي ترأسها صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء، حاكم دبي، في قصر الرئاسة، أكدت الحكومة أن الهدف من زيادة مدة تأشيرة الإقامة هو «تعزيز جاذبية القطاع العقاري، وتوفير البيئة المناسبة للمستثمرين في هذا القطاع الحيوي». وأكد سموه أهمية الأداء المالي المتوازن لميزانية الاتحاد، داعياً إلى «تسخير الموارد المالية الحكومية كافة لما فيه مصلحة الوطن والمواطن، وتوفير احتياجات المواطنين كافة بما يضمن العيش الكريم والاستقرار لأبناء الوطن كافة». وكان مستثمرون ومالكو عقارات طالبوا في السنوات الأخيرة بإيجاد مخرج قانونية، تمكنهم من الوصول إلى العقارات التي يملكونها في مناطق التملك الحر، لاسيما في دبي، واعتبروا أن «مدة التأشيرة التي كانت ممنوحة لهم قصيرة، ولا تمكنهم من إدارة شؤون عقاراتهم، وتسبب لهم إرباكات مستمرة». وفي هذا السياق، رأى مدير عام دائرة الأراضي والأماك في دبي، سلطان بطي بن مجرن، أن «قرار تمديد تأشيرة المستثمرين العقاريين من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات، سيشجع الاستثمار العقاري، بعد بوادر الانتعاش التي أظهرها القطاع خلال الفترة الماضية»، لافتاً إلى أن «ذلك من شأنه أن يزيد من جاذبية دبي لرؤوس الأموال الأجنبية، الباحثة عن البيئة الاستثمارية الآمنة».

تعليق

يرتبط التوريق بالتمويل العقاري ارتباطاً وثيقاً، فعندما إشتدت أزمة الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية وعجزت المؤسسات المالية عن الوفاء باحتياجات السوق من القروض العقارية، تم إنشاء مؤسسة متخصصة في تمويل العقارات في الحالات الطارئة، وتقوم هذه المؤسسة بتجميع الرهون العقارية التي تقوم بشرائها ثم تصدر سندات مقابلها مع ضمان هذه السندات، وبذلك تمت أول عملية للتوريق وبذلك استطاعت الولايات المتحدة الأمريكية تطوير سوق ثانوية للرهن العقاري، وقد توقع تقرير المزايا القابضة، أن يُحفز قرار الحكومة الاتحادية الإماراتية في القطاع العقاري، لما للقطاع من ميزة نسبية كأحد أهم القطاعات غير النفطية التي تساهم في تنمية وتطوير مؤشرات الناتج المحلي، ومن جانب آخر يعمل على رفع الثقة بالبيئة الاستثمارية العقارية بشكل خاص وجاذبية دولة الإمارات العربية المتحدة للاستثمارات ورؤوس الأموال الأجنبية بشكل عام. وبين التقرير الأسبوعي أن تحفيز مستوى الطلب العقاري من خلال تبني آلية منح حقوق الإقامة (وهي إقامة قابلة للتجديد) للمستثمرين وملاك العقارات في أرجاء الإمارات العربية المتحدة سيعطي دفعة قوية للمستثمرين والمطورين في القطاع، من خلال خلق طلب نشط وفعال على قطاع العقارات والوحدات العقارية التي تأثرت بالأزمة العالمية (المالية والعقارية) وأوجدت عرضاً زائداً أثر في الأسعار والإيجارات بشكل عام، والذي ترافق مع تشدد في التمويل والائتمان من قبل مؤسسات التمويل والبنوك (المحلية والأجنبية) والذي أضعف الكثير من المشاريع العقارية الجديدة وعطل أخرى قائمة وتحت الإنشاء. واعتبر التقرير الأسبوعي للمزايا القابضة أن القرار المذكور أعلاه والذي لقي ترحيباً كبيراً من الأوساط العقارية والمستثمرين والمتابعين للعقارات، جاء لتوضيح المنطقة الرمادية التي شهدتها الإمارات وخصوصاً في إمارة دبي، والتي تزامنت مع الطفرة العقارية في دولة الإمارات، حيث تدفقت المليارات من الاستثمارات الخارجية والمحلية إلى قطاع العقارات في الإمارات قبل الأزمة، بعدما فتحت إمارة دبي أولاً باب التملك الأجنبي تحت مسمى (التملك الحر) في بعض المناطق في إمارة دبي، أولاً ثم لحقتها الإمارات الأخرى، ما أحدث طفرة عقارية جذبت المستثمرين، المقيمين والمواطنين على حد سواء، إلى القطاع العقاري ليصبح بالتالي المحرك الأول للاقتصاد غير النفطي في الإمارات.

المصدر: وام



الدولية

أمريكا تبيع حوالي 4 % من احتياطاتها النفطية

صفحة 02 ◀

قروض البنك الدولي تتراجع بنحو 20 % في السنة المالية 2011

صفحة 02 ◀



الإقليمية

المالية: 4.2 أول نمو سلبي للاقتصاد المصري خلال الربع الثالث منذ عام 2002-2001

صفحة 03 ◀

صادرات زيت الوقود السعودية لشرق آسيا تسجل أعلى مستوياتها في 26 شهراً

صفحة 03 ◀



الهوية

الإمارات قد تصدر سندات اتحادية قرب نهاية 2012

صفحة 04 ◀

محافظ المركزي الإماراتي: سندات الخزنة الأمريكية غير جذابة

صفحة 04 ◀

المقال الأسبوعي التمويل العقاري

صفحة 05 ◀



3 يوليو 2011

أمريكا تباع حوالي 4 % من احتياطياتها النفطية

باعت الولايات المتحدة أكثر من 30 مليون برميل من النفط من الاحتياطي البترولي الاستراتيجي يوم الجمعة في أكبر مزاد على الإطلاق لمبيعات من الإمدادات المخصصة للطوارئ. وأعلنت وزارة الطاقة أسماء الشركات صاحبة العروض الفائزة التي اشترت 4.2 بالمائة من 727 مليون برميل من النفط المحتفظ به في مستودعات في تكساس ولويزيانا. وقالت إن هذا النفط سيجري سحبه من المخزونات في يوليو تموز وأغسطس. وفي إشارة إلى طلب مرتفع على الخام الخفيف الخالي من الكبريت والمفضل لإنتاج البنزين والديزل قالت الوزارة إن جميع النفط المعروض تم بيعه. ويأتي هذا السحب من الاحتياطيات الإستراتيجية ردا على توقف صادرات النفط من ليبيا منذ فبراير. وفي الثالث والعشرين من يونيو حزيران أعلنت وكالة الطاقة الدولية التي تضم 28 دولة وتمثل معظم أكبر مستهلكي النفط في العالم خططا لإطلاق 60 مليون برميل من النفط الخام والمشتقات النفطية إلى الأسواق العالمية. وتشكل الإمدادات الأمريكية حوالي نصف هذا الرقم الإجمالي. وقالت الوكالة أنها قد تطلق المزيد من النفط في وقت لاحق إذا استمر النقص في المعروض بالأسواق. وبدأت مناطق أخرى أيضا بما في ذلك أوروبا عقد مزادات هذا الأسبوع لبيع إمدادات إضافية.

المصدر: رويترز

قروض البنك الدولي تتراجع بنحو 20 % في السنة المالية 2011

أظهرت أرقام نشرت إن التزامات البنك الدولي بإقراض الدول النامية تراجعت بنسبة 21 في المائة خلال السنة المالية 2011 إلى 57.4 مليار دولار مع انحسار آثار الأزمة العالمية. غير أن البنك الدولي قال إن مستوى الإقراض مازال أعلى منه قبل الأزمة مشيرا إلى شكوك الحكومات والمستثمرين في قوة الانتعاش العالمي. وفي السنة المالية 2010 كان حجم الإقراض 73 مليار دولار. وكان البنك الدولي قد زاد من تمويل الدول الفقيرة خلال الأزمة المالية العالمية مع انهيار الطلب العالمي وتضرر أسواق الائتمان. وقال البنك إن التزاماته إزاء الاقتصادات متوسطة الدخل والناشئة بلغت 26.7 مليار دولار في السنة المالية المنتهية في 30 يونيو حزيران. ويقل هذا كثيرا عن الالتزامات خلال السنة المالية 2010 والتي بلغت 44.2 مليار دولار بعد اشتداد الأزمة المالية العالمية. وقال البنك إن التزامات المؤسسة الدولية للتنمية وهي ذراعه الذي يضطلع بمساعدة أشد بلدان العالم فقرا سجلت مستوى قياسيا في 2011 إذ بلغ حجمها 16.3 مليار دولار مقارنة مع 14.5 مليار في 2010. وتلقت منطقة إفريقيا جنوب الصحراء معظم تمويل المؤسسة الدولية للتنمية إذ حصلت على 9.4 مليار دولار انخفاضاً من 13.85 مليار دولار في السنة المالية 2010 حين تضررت المنطقة بشدة من انخفاض حاد في التجارة العالمية. ويبلغ حجم تمويل البنك الدولي لقطاع الزراعة ما بين ستة مليارات وثمانية مليارات دولار سنويا ارتفاعا من 4.1 مليار دولار في 2008. ويتفق هذا مع وعود البنك الدولي والجهات المانحة بزيادة تمويل الاستثمارات في الزراعة في أعقاب أزمة غذاء عالمية عام 2008 وزيادة حادة في أسعار السلع الأولية منذ العام الماضي.

المصدر: رويترز

قطاع التصنيع في أمريكا ينمو بأسرع وتيرة في 4 أشهر

أظهرت بيانات إن قطاع التصنيع في الولايات المتحدة نما في يونيو حزيران بأسرع وتيرة في أربعة أشهر وهو ما شكل مفاجأة للمستثمرين وأدكى تفاؤلا بأن تباطؤ النمو الاقتصادي مؤخرا سيكون مؤقتا. لكن الصورة العامة التي تكشفته من بيانات أخرى نشرت يوم الجمعة تبدو أقل تشجيعا. وأظهر مسح انه رغم تراجع أسعار البنزين في الشهر الماضي -وهو ما ساعد في الحد من تشاؤم المستهلكين- إلا إن توقعاتهم بشأن الاقتصاد ما زالت قاتمة. وفي حين ينظر إلى التصنيع على انه احد العوامل الايجابية في انتعاش اكبر اقتصاد في العالم فان إنفاق المستهلكين -الذي يشكل حوالي 70 بالمائة من النشاط الاقتصادي في الولايات المتحدة- فشل في العودة إلى مستويات قوية. وقال معهد إدارة التوريدات إن مؤشره لنشاط المصانع في أمريكا ارتفع في يونيو إلى 55.3 نقطة من 53.5 في الشهر السابق عندما هبط إلى أدنى مستوى له منذ سبتمبر 2009. وتجاوز الرقم متوسط توقعات خبراء اقتصاديين في استطلاع والذي بلغ 51.8. وتشير قراءة فوق 50 إلى نمو لقطاع التصنيع في حين إن رقما أقل من 50 يعني انكماشاً

المصدر: رويترز

مسئولون أوروبيون: الطريق مهمل الآن لمواصلة الدعم المالي لليونان

قال أكبر مسئولين بالاتحاد الأوروبي إن تصويت البرلمان اليوناني بالأغلبية لصالح تنفيذ خطة تقشف يمهّد الطريق للموافقة على صرف شريحة جديدة من خطة الإنقاذ المالي وإحراز تقدم بشأن جولة جديدة من المساعدات. وقال جوزيه مانويل باروزو رئيس المفوضية الأوروبية وهيرمان فان رومبوي رئيس المجلس الأوروبي في بيان مشترك "كانت هذه هي الخطوة الثانية الحاسمة التي تحتاجها اليونان من أجل العودة إلى مسار مستدام." وأضاف البيان "في ظل ظروف صعبة للغاية فإن هذا تصرف اخر يرمي عن المسؤولية الوطنية. الظروف الآن مهيأة لقرار بشأن صرف الدفعة التالية من المساعدة المالية لليونان وتحقيق تقدم سريع في خطة ثانية للمساعدات." ووافق البرلمان اليوناني يوم الخميس على تشريع مفصل لتنفيذ خطة للتقشف والخصخصة لضمان الحصول على تمويل طارئ وتجنب إفلاس وشيك. وتابع البيان "نؤكد مجددا تأييدنا المستمر وتضامنا مع شعب اليونان الذي نثق بمستقبله. وفي ضوء العمل الشاق الذي ما زال يتعين انجازه فأنا نكرر دعوتنا لجميع الأحزاب السياسية للعمل معا لدفع بلدهم إلى الإمام."

المصدر: رويترز

3 يوليو 2011

المالية: 4.2 أول نمو سلبي للاقتصاد المصري خلال الربع الثالث منذ عام 2001-2002

كشفت أحدث تقرير لوزارة المالية عن نمو سلبي للنتائج المحلي الإجمالي الحقيقي بلغ (4.2%) خلال الربع الثالث من العام المالي 2010 / 2011، وهو أول نمو ربع سنوي سلبي للاقتصاد المصري منذ نشر البيانات الربع سنوية للنتائج المحلي عام 2001 / 2002، وأرجع التقرير المالي الشهري هذا النمو السلبي إلى تراجع معدلات النمو في قطاعات السياحة والصناعة التحويلية غير البترولية والتشييد والأنشطة العقارية والنقل والتخزين وتجارة الجملة والتجزئة. ولفت التقرير إلى أن الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي، قد سجل في المتوسط معدل نمو بلغ 5.5% خلال الربعين الأول والثاني من العام المالي الجاري، فيما سجل انكماشاً مؤقتاً خلال الفترة من يوليو عام 2010 وحتى مارس 2011 ليبلغ 2.3% متأثراً بأحداث ثورة الخامس والعشرين من يناير ومقابل 5% خلال الفترة ذاتها من العام المالي السابق عليه. وأشار التقرير إلى ارتفاع نسبة الدين المحلي لأجهزة الموازنة العامة ليصل إلى 67.7% من الناتج المحلي الإجمالي خلال الفترة من يوليو 2010 وحتى مارس 2011 ليصل إجمالية إلى 932.6 مليار جنيه. ولفت التقرير إلى ارتفاع إجمالي الدين الخارجي بنسبة 7.9% ليبلغ 34.8 مليار دولار خلال فترة الدراسة المذكورة آنفاً ولترتفع نسبته للنتائج المحلي الإجمالي إلى 15.7%. ولفت التقرير إلى أن ميزان المدفوعات سجل عجزاً كلياً بلغ نحو 5.5 مليار دولار خلال الفترة من يوليو عام 2010 وحتى مارس 2011 مقارنة بفائض قدره 3.1 مليار دولار خلال الفترة ذاتها من العام المالي السابق عليه. وأشار التقرير إلى زيادة نسبة العجز الكلي في الموازنة العامة للدولة بحوالي نقطة مئوية واحدة ليبلغ 8.2% من الناتج المحلي الإجمالي بما يعادل 112.6 مليار جنيه وذلك خلال الفترة من يوليو 2010 وحتى مايو 2011، (ما يعادل 7.2% من الناتج المحلي الإجمالي) خلال الفترة ذاتها من العام المالي السابق عليه. وذكر أن نسبة العجز الأولي للنتائج المحلي الإجمالي ارتفعت إلى 2.9 نقطة مئوية خلال الفترة من يوليو 2010 وحتى مايو 2011. وأرجع التقرير ذلك إلى زيادة الإنفاق في جميع أبواب المصروفات خلال فترة الدراسة فيما عدا بابي شراء السلع والخدمات وشراء الأصول غير المالية (الاستثمارات) اللذين انخفضا بنسبة 12.9 و 19.5% ليسجلا 17.1 و 29 مليار جنيه خلال الفترة من يوليو 2010 حتى شهر مايو الماضي.

المصدر: جريدة الشروق المصرية

برلمان الكويت يقر ميزانية 2011-2012 بقيمة 19.4 مليار دينار

أقر مجلس الأمة (البرلمان) الكويتي ميزانية عامة بقيمة 19.4 مليار دينار (70.7 مليار دولار) للسنة المالية 2011-2012 هي الأكبر منذ 2003 على الأقل بزيادة 19 بالمئة عن الميزانية السابقة. وعارضت لجنة الميزانية بالبرلمان خطة حكومية لزيادة الإنفاق 1.8 مليار دينار تخصص بالأساس لرفع الأجور والمزايا للمواطنين الكويتيين وهو ما كان سيرفع الإنفاق إلى 19.7 مليار دينار. وفي يناير كانون الثاني قال وزير المالية مصطفى الشمالي إن من المتوقع أن يبلغ الإنفاق في رابع أكبر بلد مصدر للنفط في العالم 17.9 مليار دينار بارتفاع عشرة بالمائة عن ميزانية 2010-2011. وتحددت الإيرادات عند 13.4 مليار دينار دون تغيير عن الخطة الحكومية التي أعلنت في يناير وهو ما يجعل العجز بميزانية الدولة العضو في أوبك 5.99 مليار دينار أي ما يعادل 16.2 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي. وحصل اقتراح الميزانية للسنة المالية التي بدأت في إبريل نيسان على موافقة 39 عضواً بالمجلس الذي يضم 50 نائباً في حين عارضه عشرون. ويشارك الوزراء في التصويت في جميع القضايا في البرلمان باعتبارهم أعضاء فيه باستثناء التصويت على طرح الثقة بأحد أعضاء الحكومة. ولقي مشروع الميزانية معارضة قوية من النواب لكبر حجمها معتبرين أنها ميزانية "مبالغ فيها". ودخلت خطة التنمية الحكومية التي كانت تتضمن إنشاء مشاريع تقدر قيمتها بثلاثين مليار دينار حتى عام 2014 في مرحلة تشبه التجميد اعتباراً من يونيو الجاري بعد أن تم قبول استقالة الشيخ أحمد الفهد الصباح نائب رئيس الوزراء وزير التنمية الذي كان المسئول الأول عن الخطة. وبحسب بيانات البنك المركزي لم تسجل الكويت عجزاً في الميزانية منذ 2003 على الأقل ومثل سائر دول الخليج المنتجة للنفط تضع الكويت ميزانيتها لعام 2011-2012 على أساس سعر تقديري متحفظ للنفط عند 60 دولاراً للبرميل. وحامت أسعار الخام الأمريكي القياسي بين 89 و 115 دولاراً للبرميل منذ إبريل.

المصدر: رويترز

صادرات زيت الوقود السعودية لشرق آسيا تسجل أعلى مستوياتها في 26 شهراً

قال تجار إن صادرات زيت الوقود السعودية إلى شرق آسيا صعّدت في يوليو إلى أعلى مستوى في 26 شهراً مسجلة 450 إلى 500 ألف طن أي نحو مثلي مستوى الشهر السابق. وعزوا التسليمات الكبيرة في أعقاب صادرات أقل في يونيو حزيران إلى ارتفاع الطلب بسبب مشتريات من مشترين غير متوقعين وشح الإمدادات قياساً إلى الوضع في الشرق الأوسط. وقال تاجر غربي مقيم في سنغافورة "كل شحنات يونيو ويوليو تقريبا تأتي إلى الشرق بدلاً من البقاء في الشرق الأوسط.. أنها علامة واضحة على مدى التفاوت بين المنطقتين." وتعززت تسليمات يوليو ببيع ثلاث شحنات في الأونة الأخيرة للتحميل في أوائل ومنتصف الشهر القادم من قبل أرامكو السعودية وشريكها اكسون موبيل. واشترت بي.بي اثنتين من الشحنات البالغ حجم الواحدة منها 90 ألف طن للتحميل من الرابع إلى السادس ومن الثالث عشر إلى الخامس عشر من يوليو بسعر يقل 26 إلى 27 دولاراً و 27 إلى 28 دولاراً على الترتيب عن سعر التسليم الفوري في سنغافورة وبنظام تسليم ظهر السفينة (فوب). وبيعت الشحنة الثالثة تحميل منتصف يوليو من مصفاة ساسرف في الجبيل إلى شيفرون بخم بين ستة وسبعة دولارات عن السعر الفوري تسليم ظهر السفينة ارتفاعاً من خصم بين تسعة وعشرة دولارات لشحنة سابقة جرى تحميلها منتصف يونيو.

المصدر: رويترز

3 يوليو 2011

الاستثمارات في قطاع التأمين تنمو 16,5% إلى 27 مليار درهم العام الماضي

ارتفع إجمالي قيمة الاستثمارات المنفذة في قطاع التأمين بالدولة إلى 27,6 مليار درهم خلال عام 2010، مقارنة مع 23,7 مليار درهم في عام 2009 بنمو بلغت نسبته 16,5%، بحسب التقرير السنوي لهيئة التأمين. وبين التقرير الذي صدر أمس أن 48,2% من هذه الاستثمارات تركز في الأسهم والسندات و32,5% في الودائع، فيما بلغت حقوق المساهمين في شركات التأمين الوطنية 14,1 مليار درهم والاحتياطيات الفنية لجميع فروع التأمين 11,4 مليار درهم. وبين التقرير أن قيمة الأقساط المكتتبة لجميع فروع التأمين خلال العام الماضي ارتفعت بنسبة 10% خلال العام الماضي لتصل إلى 22 مليار درهم مقارنة بعام 2009.

المصدر: الاتحاد

الإمارات قد تصدر سندات اتحادية قرب نهاية 2012

قال عبيد حميد الطاير وزير الدولة الإماراتي للشؤون المالية إن دولة الإمارات العربية المتحدة قد تصدر أول سندات سيادية اتحادية قرب نهاية 2012 بعد إقرار قانون الدين العام هذا الصيف. ووافق المجلس الوطني الاتحادي على قانون الدين العام الجديد في ديسمبر بهدف إنشاء سوق للسندات في الإمارات ثالث أكبر بلد مصدر للنفط في العالم. ويتطلب دخول القانون حيز التنفيذ موافقة رئيس الدولة. وقال الطاير على هامش مؤتمر مالي في جدة "نأمل أن تتم الموافقة على القانون هذا الصيف وسيدخل حيز التنفيذ على الفور وهكذا سيكون بمقدورنا إصدار سندات إذا احتجنا لذلك قرب نهاية 2012. "سنحتاج 18 شهرا قبل إصدار أي سندات." وغيرت الوزارة تدريجيا توقعات إصدار السندات على مدى الأشهر القليلة الماضية. وقال الطاير هذا الأسبوع انه لن يكون هناك أي إصدار قبل 2012 بعد أن قال في يناير كانون الثاني انه يتوقع إصدار سندات قرب نهاية 2011 أو في أوائل العام القادم. وقال محافظ مصرف الإمارات المركزي هذا الشهر إن الإمارات التي منحتها وكالة موديز للتصنيف الائتماني تصنيف Aa2 تحتاج إلى مضاعفة الجهود لإنشاء سوق محلية للسندات الحكومية وسندات الشركات حيث تفتقر إلى أدوات كافية للدين الحكومي. ولم تصدر البلاد حتى الآن أي سندات سيادية إلا من خلال بعض الإمارات مثل أبوظبي ودبي وقال محللون إن إصدار سندات اتحادية سينعش سوق السندات بالعملة المحلية. ويضع قانون الدين العام الجديد حدا أقصى لديون الحكومة الإماراتية عند 25 في المائة من الناتج المحلي الإجمالي للبلاد أي 200 مليار درهم (54.5 مليار دولار). وقال الطاير إن الحكومة ستنتفك 1.6 مليار دولار على مدى ثلاث سنوات لتوسعة شبكات الكهرباء والمياه في الإمارات الشمالية الأقل تطورا.

المصدر: رويترز

محافظ المركزي الإماراتي: سندات الخزنة الأمريكية غير جذابة

قال محافظ مصرف الإمارات المركزي إن الإمارات تفضل استخدام أدوات مقومة بالدولار مثل الودائع بدلا من سندات الخزنة الأمريكية منخفضة العائد لإدارة الاحتياطيات الأجنبية. وأبلغ سلطان ناصر السويدي رويترز في مقابلة أنه يتوقع نمو اقتصاد الإمارات بما يصل إلى أربعة بالمائة هذا العام مدفوعا بالسياحة والقطاع التجاري. وتتنامي المخاوف بشأن سندات الخزنة الأمريكية وهي من الأدوات المفضلة لدى البنوك المركزية في أنحاء العالم لإدارة الاحتياطيات في وقت يجب فيه على الساسة الأمريكيين التوصل إلى اتفاق لرفع سقف الديون تقاديا لعجز محتمل عن السداد في ديون البلد البالغة 14.3 تريليون دولار بحلول الثاني من أغسطس. كانت المحادثات انهارت يوم الخميس مع انسحاب الجمهوريين اعتراضا على مطالبات من الديمقراطيين بزيادات ضريبية كجزء من خطة لخفض العجز. وقال السويدي ردا على سؤال عن حجم حيازة مصرف الإمارات المركزي من سندات الخزنة الأمريكية كجزء من احتياطياته "ليس كثيرا". وأضاف "سندات الخزنة الأمريكية تعاني من مشكلتين فاعائد منخفض جدا لمن يريد البيع ... عليك أن تباع بخضم كبير. يسهل تسهيلها لكن مقابل السيولة عليك أن تدفع ثمنا." وبلغت الأصول الأجنبية في حوزة مصرف الإمارات المركزي أكثر قليلا من 55 مليار دولار في مايو أيار. كان محمد التميمي نائب المدير التنفيذي لإدارة الخزنة بالبنك المركزي قد قال العام الماضي إن البنك المركزي يحوز تقريبا جميع احتياطياته من النقد الأجنبي في صورة دولارات أمريكية ولا توجد مبالغ باليورو في ميزانيته. وقالت وكالة فيتس للتصنيف الائتماني أنها وضعت التصنيف الائتماني للولايات المتحدة قيد المراجعة مع احتمال تخفيضه إذا لم يتم تعديل الحد الأقصى للدين بحلول الثاني من أغسطس.

المصدر: رويترز

«نخيل»: إتمام البنية التحتية لـ «قرية جميرا» نهاية 2011

أفادت شركة «نخيل» العقارية بأنها ستسلم أعمال البنية التحتية في «قرية جميرا» (نهاية العام الجاري، وأنها تعمل على قدم وساق لإتمام جميع الأعمال في الموعد المحدد، ما يضمن انتقالاً سلساً لقاطني المشروع. وقال المتحدث رسمي باسم «نخيل» (لـ) الإمارات اليوم، إن «أعمال البنية التحتية في المشروع تشهد تقدماً كبيراً نتيجة العمل المتواصل طوال ساعات اليوم لتنفيذ الأعمال حسب الجدول الزمني المتفق عليه، والذي يسير بالتزامن مع مراحل التسليم التي تضمن الانتقال السلس لجميع القاطنين في وقت قريب.»

المصدر: الإمارات اليوم



التمويل العقاري

أولا مفهوم التمويل العقاري

يتسم سوق التمويل العقاري وعلى الأخص تمويل شراء الوحدات السكنية بترابط وتكامل ثلاث جهات رئيسية تعمل جميعها في منظومة واحدة ، الجهة الأولى تتمثل في منشآت تجميع المدخرات مثل صناديق المعاشات وشركات التأمين ، والجهة الثانية وتتمثل في مؤسسات الإقراض العقاري التي تقوم بإقراض المستثمرين لبناء الوحدات السكنية ، أما الجهة الثالثة فتتمثل في الشركات التي تقوم ببناء مشروعات الإسكان وتسويقها والأفراد المشترين للوحدات السكنية ، ويجب أن تقترن أنظمة تمويل شراء الوحدات السكنية بتشجيع الحوافز الإيداعية لمشتري هذه الوحدات ، وإستثمار المدخرات وإستغلال عوائدها في تغطية تكلفة الشراء بما يخفف كثير من أعبائها . ومن الجدير بالذكر أن القروض طويلة الأجل تتوافق إلى حد كبير مع طبيعة مشروعات الإسكان ، حيث تتميز بأن العوائد التي تحققها تستغرق زمناً طويلاً إلى أن يتحقق فيها أستعادة رأس المال ، ومن المفروض أن يتوافر للمنشأة من الموارد ما يغطي أعباء الإقتراض ، وطول الأجل يجعل الاعتبارات الشخصية محل شك في صلاحيتها للضمان ، وبالتالي يمثل العقار في حد ذاته الضمان الأصلي للإقراض وذلك بصرف النظر عن المالك ويرتبط التمويل العقاري بتوافر مصادر تمويل طويلة الأجل سواء ذاتية مثل رأس مال أو الاحتياطي أو غير ذاتية متمثلة في قروض طويلة الأجل أو في شكل سندات ، وقد أجاز قانون التمويل العقاري للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي مزاوله نشاط الإقراض العقاري ، إلا أن فاعلية البنوك التجارية سنظل محدودة في تمويل شراء الوحدات السكنية الذي تحكمه قواعد الإئتمان طويل الأجل ، وقيام البنوك التجارية بتوفير التمويل العقاري لا يتفق مع طبيعة هياكلها التمويلية القائمة على ودائع قصيرة الأجل ، والتي قد تصلح فقط لتمويل بناء الوحدات السكنية وليس شرائها ، أما فيما يتعلق بالبنوك العقارية فإن إمكانياتها في الحصول على موارد طويلة الأجل أصبح محدود للغاية في الوقت الحالي ، والإتجاهات السائدة في سوق الأوراق المالية لا يتيح تغطية الاكتتاب في سندات طويلة الأجل، حيث لا يتوافر في سوق الأوراق المالية حالياً العناصر الأساسية اللازمة لتحقيق ذلك.

ثانياً نظم التمويل العقاري

- تتيح نظم التمويل العقاري في مختلف دول العالم العديد من الأساليب التمويلية التي تناسب كل فئات المجتمع ، ويمكن حصر هذه الأساليب على النحو التالي
1. نظام التمويل العقاري بسعر فائدة قابلة للتعديل ، ويسمح هذا النظام للمقترض باختيار القيمة التي يرغب في إقتطاعها من الدخل الشهري لسداد اصل القرض ، ويطبق هذا النظام في الولايات المتحدة الأمريكية ويمثل حوالي 20% من الإقراض العقاري في عام 2005 .
 2. نظام التمويل العقاري المرن وهو بمثابة نظام تمويل عقاري تعويضي ، بمعنى ربط قروض التمويل العقاري بالحساب الجاري بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب في العائد الرأسمالي للعقار ، بدلا من الفائدة وهو النظام المعمول به في أستراليا وبريطانيا .
 3. نظام التمويل العقاري العكسي الذي يتيح لملاك العقارات حصولهم على سيولة نقدية من مؤسسات التمويل طوال الفترة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاة للجهة التي قدمت التمويل ، وذلك دون الحاجة لبيع العقار، وهو نظام منتشر في بعض الدول التي تتميز بارتفاع متوسط الأعمار وزيادة عدد كبار السن بها .
 4. نظام تمويل قيمة العقار بالكامل وهو نوع من أنواع التمويل العقاري الذي يتيح تقديم تمويل بنسبة تصل إلى 100% من قيمة العقار المطلوب شرائه وهذا النظام المعمول به في بعض الدول مثل بولندا .



3 يوليو 2011

ثالثاً تمويل الاستثمارات العقارية

تلجأ الشركات العقارية إلى الاقتراض من الغير لتوفير الموارد المالية اللازمة لتمويل أنشطتها العقارية ، التي تركز على المنتجات العقارية من الإسكان الفاخر والمتميز في مواجهه طلب محدود عليها ، حيث تلجأ تلك الشركات إلى البنوك للحصول على القروض أو إصدار سندات فضلاً عن الإعتماد على مقدمات الحاجزين للوحدات السكنية وبالتالي تستطيع تلك الشركات توفير الاحتياجات التمويلية اللازمة للأنشطة العقارية .

هناك العديد من الأساليب التي تستخدمها البنوك لتلبية الاحتياجات التمويلية للأنشطة العقارية يأتي في مقدمتها قيام البنوك بالاشتراك في تأسيس الشركات العقارية والمساهمة في رؤوس أموالها ، وتقديم القروض للشركات والمشروعات العقارية ، وتمويل شراء الوحدات السكنية ومن الجدير بالذكر أن نشاط التمويل العقاري الذي تمارسه البنوك العقارية يمتد إلى كافة المجالات من زراعية وتجارية وصناعية ، وصفة العقار التي تتميز بها عادة تلك البنوك يرجع إلى الضمان العقاري الذي يتوافق مع طبيعة قروضها طويلة الأجل ، وأن تمويل قطاع التشييد و البناء في مجموعة يمثل النشاط الرئيسي للبنوك العقارية. ويمكن حصر مصادر تمويل الاستثمارات العقارية فيما يلي :

- مصادر تمويل ذاتية تشمل المقدمات التي تحصل عليها الشركات من عملاتها الحاجزين للوحدات العقارية .
- مصادر تمويل خارجية تشمل القروض طويلة وقصيرة الأجل التي تحصل عليها الشركات من البنوك ، بالإضافة إلى إمكانية إصدار سندات لتمويل مشروعات تلك الشركات .

رابعاً دور البنوك في تمويل مشروعات البناء والتشييد:

لقد أصبحت مشروعات البناء والتشييد باهظة التكاليف وبصفة خاصة مع انتشار الإسكان الفاخر، وبالتالي تظهر الحاجة إلى التمويل العقاري حين لا تكفى الموارد الذاتية للمشروع العقاري لتغطية احتياجات المشروع للاستمرار في أعماله ، أي حين يواجه المشروع ما يسمى بالفجوة التمويلية وقد تكون تلك الفجوة فجوة مؤقتة أو فجوة غير مؤقتة، حيث تنشأ الفجوة المؤقتة نتيجة عدم التوافق الزمني بين التدفقات الداخلة والتدفقات الخارجة للمشروع بحيث يعاني المشروع في فترات زمنية معينة نقصاً وقتياً في السيولة ، وإن كانت الموارد الذاتية الكلية المتاحة للاستخدام بالمشروع كافية في مجموعها لتغطية احتياجاته تغطية كاملة ، أما الفجوة التمويلية غير المؤقتة وهي تلك الفجوة التي تعني عدم التناسب بين الموارد الذاتية الإجمالية المتاحة للمشروع وبين تكاليف تنفيذ المشروع ، وفي سبيل تغطية هذه الفجوات التمويلية يلجأ القائلون على أمر المشروع العقاري إما إلى إدخال شركاء جدد في المشروع أو إصدار سندات أو الحصول على تسهيلات ائتمانية من البنوك ، وتجرى تغطية الفجوة التمويلية المؤقتة عن طريق تسهيلات ائتمانية قصيرة الأجل، بينما تكون تغطية الفجوة التمويلية غير المؤقتة عن طريق تسهيلات ائتمانية طويلة الأجل. ومن الجدير بالذكر أن البنوك العقارية وبنوك الاستثمار تركز بصفة أساسية على تقديم القروض متوسطة وطويلة الأجل ، حيث تقوم البنوك بتنمية مواردها المالية سواء في شكل قروض أو بإصدار سندات أو بزيادة رؤوس أموالها باستمرار ، بما يسمح لها بتقديم القروض المتوسطة وطويلة الأجل للشركات والمشروعات العقارية والأفراد لأغراض البناء للسكن وإقامة المباني الإدارية والصناعية والتجارية، كما تقدم البنوك العقارية القروض للجمعيات التعاونية الإسكانية لمعاونتها على القيام بأغراضها ، كما تقدم القروض للشركات العقارية والأفراد لأغراض شراء الأراضي وتنميتها وتجزئتها للبيع بالتقسيط ، كما تقدم التمويل لملاك أراضي البناء لإقامة المباني والمنشآت .



3 يوليو 2011

خامساً دور البنوك في تمويل شراء الوحدات السكنية :

تقدم البنوك التمويل المتوسط والطويل الأجل من خلال منح قروض للعملاء لتمويل شراء الوحدات السكنية والإدارية والتجارية من شركات الإسكان و الجمعيات التعاونية والقطاع الخاص ، حيث تقوم البنوك القروض العقارية لكل من المشترين والبائعين من جهة فضلاً عن قيامها بوظيفة ترويجية وتسويقية هامة لبائعي هذه العقارات من جهة أخرى .

وتجدر الإشارة إلى أن البنوك تقدم التمويل العقاري اللازم لشراء الوحدات السكنية بعد اتخاذ الإجراءات التالية :

1. قيام البنك بعمل استعلام وافى بغرض التأكد من ملكية البائع للوحدات العقارية المطلوب تمويل شرائها ، وأن العقار المتضمن الوحدة العقارية محل القرض غير مخالف للشروط والمواصفات الفنية وأصول البناء وتراخيص إنشاء العقار .
2. تقييم الوحدة العقارية للوصول إلى السعر المناسب لها والذي سيتم على أساسه منح القرض .
3. تقييم سياسة تسويق الوحدات العقارية حيث أن الأمر ليس قاصراً على التقييم والوصول إلى السعر فقط ، ولكن أيضاً سرعة البيع وأسلوبه وتحصيل المقدمات ولا شك أن الثقة في للبنوك تعد عاملاً له أهمية خاصة في مجال التسويق .
4. تمويل شراء الوحدات العقارية وتعد هذه الخطوة أكثر أهمية ، فالبنك هنا يقوم بتقديم القروض للراغبين في الشراء على أجال طويلة نسبياً وبذلك يكفل تلبية رغبات الراغبين في الشراء من جهة وتوفير السهولة اللازمة للبائعين من جهة أخرى .