اخبار المالية

دائرة المالية
Department of Finance

حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

العـــدد : 29

13 —19 يوليو

نشرة اقتصادية مالية تصدر عن إدارة الدراسات الإقتصادية والمالية بـ دائرة المالية – حكومة دبي

ولي عهد دبي يصدر ثلاثة قرارات بشأن تشغيل التاكسي المائي ورسوم وغرامات التعرفة المرورية وخدمات هيئة الصحة

أصدر سمو الشيخ حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي بصفته رئيسا للمجلس التنفيذي ثلاثة قرارات بشأن تشغيل التاكسي المائي واعتماد رسوم وغرامات التعرفة المرورية ورسوم خدمات هيئة الصحة في دبي . كما أصدر سموه نظاما بشأن تنظيم أعمال جهات تقييم المطابقة في إمارة دبي. فقد اصدر سموه قرار المجلس التنفيذي رقم 18 لسنة 2010 بشأن تشغيل التاكسي المائي في إمارة دبي حيث أناط القرار بمؤسسة المواصلات العامة التابعة لهيئة الطرق والمواصلات اختصاص تشغيل التاكسي المائي في الإمارة وكذلك ترخيص خطوط نقل ركاب التاكسي المائي وتحديد مواعيد وساعات العمل وشراء واستئجار وتأجير التاكسي المائي وكذلك إنشاء وتملك وتجهيز واستئجار وتأجير ورش الصيانة والإصلاح. وحدد القرار نوعين من الرحلات .. "عادية" و "سياحية" ووضع تعرفة لكل منهما ..كما أجاز لرئيس مجلس الإدارة والمدير التنفيذي لهيئة الطرق والمواصلات منح التصاريح للمؤسسات والشركات الراغبة بتشغيل التاكسي المائي وذلك من خلال اتفاقية يحدد بموجبها البدل السنوي والتزامات وواجبات أطرافها ..كما اشتمل القرار على العقوبات اللازمة في حال مخالفة أحكامه. كما أصدر سموه قرار المجلس التنفيذي رقم 19 لسنة 2010 باعتماد الرسوم والغرامات المترتبة على قانون التعرفة المرورية في إمارة دبي والذي تم بموجبه تحديد رسم التعرفة المرورية على المركبات الميكانيكية التي ورد تصنيفها في القانون رقم 22 لسنة 2006 بشأن التعرفة المرورية في إمارة دبي وحدد أيضاً رسوم بطاقات التعرفة المرورية والبطاقات المفقودة أو التالفة ..كما حدد مخالفات قانون التعرفة المرورية والغرامات المستحقة لتلك المخالفات وقرر مضاعفة الغرامة في حالة تكرارها خلال سنة واحدة ..وبموجه أيضاً تم إلغاء القرار رقم 17 لسنة 2006 بشأن اعتماد الرسوم والغرامات المترتبة على قانون التعرفة المرورية في إمارة دبي. وأصدر سموه قرار المجلس التنفيذي رقم 20 لسنة 2010 بشأن تحديد الجهة المكلفة بسداد رسوم الخدمات الصحية المقدمة من قبل هيئة الصحة في دبي حيث نص القرار على أن يتحمل المريض غير المواطن وكفيله كافة رسوم ونفقات وتكاليف الخدمات الصحية التي تقدمها المستشفيات والمراكز والعيادات والمختبرات التابعة لهيئة الصحة في دبي . من ناحية أخرى أصدر سموه النظام رقم 20 لسنة 2010 بشأن تنظيم أعمال جهات تقييم المطابقة في إمارة دبي حيث يأتي هذا التشريع بهدف إعادة تنظيم عمل جهات تقييم المطابقة في إمارة دبي والتي تشمل "مختبرات الفحص والتفتيش والمعايرة ومنح شهادات المطابقة للمنتجات والأنظمة والأشخاص" وذلك من خلال تقييمها وترخيصها ومراقبة أعمالها والتصريح لها بمزاولة أنشطتها وتقديم خدماتها في إمارة دبي على نحو يستجيب للتطورات التي شهدتها الإمارة على كافة الاصعدة والمجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وكذلك لتعزيز اقتصاد الإمارة من خلال ضبط جودة المنتجات التي يتم تصنيعها أو استيرادها وحماية الأسواق من السلع المقلدة والمغشوشة وحماية المستهلكين من أية بضائع قد تشكل خطراً على صحتهم وسلامتهم.

المصدر: وام

الدولية

أوباما يوقع قانون إصلاح "وول ستريت" الأسبوع الجاري
صفحة 02 ◄

العجز التجاري في منطقة اليورو يبلغ 4.4 مليار دولار
صفحة 02 ◄

الاقليمية

7 مليارات دينار فائض الميزانية الكويتية في حال بقاء أسعار النفط عند المستوى الحالي
صفحة 03 ◄

الصادرات السعودية غير النفطية تنمو 40% في مايو
صفحة 03◄

المحلية

ناتج الإمارات يتجاوز 1.1 تريليون في 2010
صفحة 04 ◄

توقعات باستمرار تراجع القطاع العقاري في دبي حتى عام 2013
صفحة 05◄

المقال الأسبوعي : التأجير التمويلي
صفحة 06◄

أوباما يوقع قانون إصلاح "وول ستريت" الأسبوع الجاري

أعلن البيت الأبيض أن الرئيس باراك أوباما سيوقع قانون إصلاح شامل بشأن "وول ستريت،" يوم الأربعاء المقبل، في أعقاب موافقة المشرعين عليه. وقد حصل مشروع القانون على موافقة الكونغرس الأمريكي الأسبوع الماضي، بعد أن نوقشت اقتراحاته لتشديد الرقابة على القطاع المالي، ووقف الإقراض الخطر، وإنشاء وكالة للحماية المالية للمستهلك. وبحسب القانون المقترح، فإن وكالة حماية المستهلك تلك ستتمتع بالقدرة على كتابة القواعد الحاكمة للرهن العقاري وبطاقات الائتمان وتسديد القروض ومجموعة كبيرة من المنتجات المالية.كما ستتمتع ببعض القدرة على ضمان إتباع القواعد المالية، وقد كانت كيفية تطبيق هذه القواعد مصدرا رئيسا للخلاف بين الحزبين، الديمقراطي والجمهوري. وينص القانون الجديد أيضا على إنشاء مجلس لاختبار المخاطر النظامية على النظام المالي، والسيطرة على المؤسسات المالية الكبرى التي توشك على الانهيار وتفكيكها، وسيكون الهدف من ذلك الحد من إمكانية وقوع انهيار أوسع أو اللجوء إلى الإنقاذ الحكومي.وكان الرئيس الأميركي، أعلن في إبريل/نيسان الماضي أن الوقت قد حان للمضي قدماً في تنفيذ الإصلاحات الحقيقية لوول ستريت، مؤكدا أنه على الأميركيين تحمل أزمة اقتصادية جديدة ما لم يوافق الكونغرس على مشروع القانون الذي يشدد الرقابة على القطاع المالي. وقال أوباما إنه كان بالإمكان تفادي الأزمة الاقتصادية الحالية لو كانت وول ستريت أكثر عرضة للمساءلة، والمحاسبة وأكثر شفافية في تعاملاتها المالية، ولو كان قد تم منح المستهلكين وحملة الأسهم مزيدا من المعلومات، وسلطة اتخاذ القرارات.وكانت اللجنة المصرفية بمجلس الشيوخ الأمريكي قد أجازت في مارس/آذار التدابير التنظيمية الكاسحة لإصلاح النظام المالي لدرء أي انهيارات مستقبلية في هذا القطاع كتلك التي أدخلت الولايات المتحدة في دوامة ركود وأزمة اقتصادية طاحنة.

المصدر: **CNN Arabic**

العجز التجاري في منطقة اليورو يبلغ 4.4 مليار دولار

شهدت منطقة اليورو عجزاً تجارياً في مايو مع ارتفاع الصادرات على أساس سنوي، لكن بمعدل أقل بكثير عن الواردات. وذكر مكتب إحصاءات الاتحاد الأوروبي ان منطقة اليورو التي تضم 16 دولة سجلت عجزاً تجارياً خارجياً بلغ 3.4 مليار يورو (4.4 مليار دولار) وارتفعت الصادرات 23% مقارنة بالعام السابق، فيما قفزت الواردات بنسبة 30%. وجرى تعديل الفائض التجاري في أبريل بالخفض إلى 0.3 مليار يورو مقارنة بنحو 1.8 مليار يورو التي أعلن عنها فيما سبق. وفي مايو 2009 بلغ الفائض 2.2 مليار يورو. وبلغ متوسط توقعات اقتصاديين للفائض التجاري غير المعدل لشهر مايو من العام الجاري 1.5 مليار يورو. ويشير الارتفاع في الصادرات إلى عودة الطلب العالمي على منتجات منطقة اليورو، فيما تشير القفزة القوية في الواردات على الأرجح إلى ارتفاع في الطلب المحلي. وبلغ العجز التجاري لمنطقة اليورو الذي تم تعديله بسبب التقلبات الموسمية 3 مليارات يورو في مايو مع ارتفاع الصادرات 1.6% على أساس شهري وارتفاع الواردات 4.2% مقارنة بشهر أبريل

المصدر: **رويترز**

انخفاض أسعار المستهلكين الأمريكيين في يونيو متأثرة بأسعار الطاقة

أظهر تقرير حكومي أن أسعار المستهلكين الأمريكيين انخفضت للشهر الثالث على التوالي في يونيو حزيران بسبب تراجع تكاليف الطاقة مشيرا إلى تراجع الضغوط التضخمية وسط ركود الطلب المحلي. وقالت وزارة العمل الأمريكية أن مؤشر أسعار المستهلكين المعدل موسميا انخفض 0.1 بالمائة الشهر الماضي بعدما هبط 0.2 بالمائة في مايو. وكان محللون توقعوا في استطلاع استقرار مؤشر أسعار المستهلكين دون تغير يذكر الشهر الماضي. ولم يسجل مؤشر أسعار المستهلكين تراجعا لثلاثة أشهر على التوالي في الفترة من أكتوبر تشرين الأول وديسمبر 2008. لكن مع استبعاد أسعار الطاقة والأغذية المتقلبة ارتفع المؤشر الأساسي لتضخم أسعار المستهلكين الذي يحظي بمتابعة واسعة 0.2 بالمائة بعدما زاد 0.1 بالمائة في مايو. وكانت توقعات السوق تشير إلى ارتفاع للمؤشر قدره 0.1 بالمائة الشهر الماضي. وفي الشهر الماضي انخفضت أسعار الطاقة 2.9 بالمائة بعدما تراجعت بالنسبة ذاتها في مايو. كما تراجعت أسعار البنزين 4.5 بالمائة بعدما هبطت 5.2 بالمائة في مايو. واستقرت أسعار الأغذية في يونيو للشهر الثاني على التوالي.

المصدر: **رويترز**

7 مليارات دينار فائض الميزانية الكويتية في حال بقاء أسعار النفط عند المستوى الحالي

قال تقرير اقتصادي متخصص أن أسعار النفط شهدت استقرار ملحوظا خلال شهر يونيو الماضي حيث أنهت الشهر عند المستويات ذاتها في بدايته اذ بلغ سعر برميل النفط الخام الكويتي 71 دولارا مبينا أن أسعار النفط الحالية قد تؤدي إلى تحقيق فائض في الميزانية العامة للدولة خلال السنة الحالية يصل إلى 7 مليارات دينار. وقال بنك الكويت الوطني في موجزه الاقتصادي عن أسعار النفط وتطورات الميزانية العامة للدولة عن شهر يونيو الماضي أن التحسن في أسواق النفط يعزى إلى تراجع درجة التشاؤم التي تحيط بتطلعات الاقتصاد العالمي لاسيما تلك المخاوف في منطقة اليورو مشيرا إلى أن اليورو حقق بعض المكاسب مقابل الدولار. وأضاف التقرير أن أسعار النفط حظيت بدعم من حالة التوتر التي تصاحب بداية موسم الأعاصير في منطقة المحيط الأطلسي حيث أن عدم ضرب الأعاصير لمصافي التكرير كما كان متوقعا وضعف بيانات سوق العمل في الولايات المتحدة دفع سعر برميل الخام الكويتي إلى التراجع إلى ما دون حاجز 70 دولار في بداية الشهر الماضي. وذكر تقرير البنك الوطني أن المحللين يتوقعون نموا قويا في الطلب على النفط خلال العام الحالي حيث رفعت وكالة الطاقة الدولية معدل الزيادة التي تتوقعها للطلب العالمي على النفط من 1ر6 مليون برميل يوميا الى1.7 مليون برميل يوميا أي بنمو نسبته 2 في المائة. وأشار إلى أن إنتاج أوبك باستثمار العراق ارتفع بواقع 17 ألف برميل يوميا خلال شهر مايو الماضي إلى 26.83 مليون برميل يوميا وهو أعلى من المستوى المحدد وفقا لحصص إنتاج الدول الأعضاء بنحو مليوني برميل يوميا مشيرا إلى وجود عوامل مهمة أخرى غير مستويات الإنتاج لأوبك من النفط الخام لتحديد التغيرات في حجم الإمدادات هذا العام كارتفاع إنتاج اوبك من الغاز المسال بمقدار0.5 مليون برميل يوميا بالإضافة إلى الإمدادات من خارج أوبك المتوقع ان تشهد ارتفاعا أكبر. وتوقع الوطني أن يكون هذا الارتفاع الملحوظ في إمدادات النفط العالمية كافيا لمقابلة التعافي المتوقع في الطلب العالمي على النفط والحد من أي ارتفاع حاد في الأسعار لافتا إلى أن تباطؤ هذا النمو في النصف الثاني من العام قد يدفع الأسعار الى التراجع متوقعا أن يبلغ متوسط سعر النفط الكويتي خلال العالم الحالي 73 دولارا في كامل السنة المالية 2010 / 2011.

المصدر: **وكالة الانباء الكويتية**

الصادرات السعودية غير النفطية تنمو 40% في مايو

أظهرت بيانات رسمية ان الصادرات السعودية غير النفطية ارتفعت إلى 11.9 مليار ريال (3.17 مليار دولار) في مايو بزيادة 40 في المائة عن نفس الشهر من العام الماضي. وقالت مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات بموقعها على الانترنت ان الصادرات غير النفطية بلغت 8.5 مليار ريال في مايو 2009 . وأظهرت البيانات أن الصادرات غير النفطية الرئيسية تشمل اللدائن والبتروكيماويات التي بلغت إجمالا 7.3 مليار ريال وتمثل 61 في المائة من الصادرات غير النفطية. وجاءت الدول الأسيوية في صدارة المستوردين وحصلت على 30 في المائة من الصادرات غير النفطية في مايو وتبعتها دول الخليج العربية بنسبة 23 في المائة. وتصدرت دولة الإمارات العربية المتحدة قائمة المستوردين بقيمة 1.3 مليار ريال تليها الصين التي استوردت منتجات قيمتها حوالي مليار ريال.

المصدر: **الأسواق.نت**

صندوق النقد يتوقع نمو اقتصاد الأردن 3.5 % في 2010

قال مسئول بصندوق النقد الدولي إن الصندوق يتوقع نمو الاقتصاد الأردني 3.5 بالمائة هذا العام على إن ترتفع النسبة في عام 2011 مع تعافي الاقتصاد من تداعيات الأزمة العالمية. وقال بول كاشين رئيس بعثة الصندوق إلى الأردن للصحفيين يوم السبت بعد اجتماعه مع وزير الاقتصاد "نتوقع أن يكون في حدود 3.5 بالمائة." ونما الاقتصاد الأردني 2.3 بالمائة في 2009 انخفاضا من 7.8 بالمائة في 208 ومسجلا أسوأ أداء له منذ أزمة اقتصادية في 1989 اضطرت المملكة على أثرها لطلب المساعدة من صندوق النقد الدولي. وتوقعت الحكومة والصندوق في ديسمبر أن يبلغ النمو أربعة بالمائة في 2010 على خلفية قوة تدفق رأس المال والاستثمارات الخاصة على البلاد. وقال إن ارتفاع توقعات النمو لعام 2010 مقارنة مع العام الماضي يشير إلى أن الاقتصاد يتجه صوب التعافي رغم التوقعات الإقليمية التي مازالت تؤثر على المملكة. وترتبط المملكة بعلاقات أعمال وروابط اقتصادية قوية مع حكومات الخليج العربية التي تضررت بشدة جراء تراجع أسعار النفط. وقال كاشين "الاقتصاد الأردني كما نعرف جميعا مفتوح للغاية وتعرض لصدمات كبيرة خاصة من مجلس التعاون الخليجي الذي تباطأت معدلات النمو في دوله وأثر ذلك بالتأكيد على مسار النمو هنا في الأردن." وسجلت المملكة التي تعتمد على المعونات عجزا قياسيا في الميزانية قدره 1.45 مليار دينار (مليارا دولار) أي ما يوازي تسعة بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي وهو ما تجاوز التوقعات بكثير إذ تأثرت الماليات العامة بعدما أضر التباطؤ العالمي بالطلب المحلي وتدفقات السيولة الأجنبية بما في ذلك تحويلات المغتربين العاملين في الخليج. وأعلنت البلاد تخفيضات قدرها 1.4 مليار دولار في ميزانية هذا العام بهدف خفض العجز إلى 6.3 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي.

المصدر: **رويترز**

"بزنس مونيتور": ناتج الإمارات يتجاوز 1.1 تريليون في 2010

توقع تقرير خاص حول أعمال التجزئة في دولة الإمارات أن يرتفع حجم مبيعات التجزئة في الدولة بنسبة 44% من 3 .69 مليار درهم (9 .18 مليار دولار) في العام الجاري (تقديري)، إلى حوالي 91 مليار درهم (7 .24 مليار دولار) في العام 2014 . نسب موقع "بي آر إنسايد" إلى "بزنس مونيتور إنترناشونال" التي أعدت التقرير بعنوان "تقرير التجزئة الإمارات الربع الثالث 2010"، قولها إن العوامل التي اعتمدت عليها في تقديراتها الجديدة تشمل النمو الاقتصادي القوي للدولة، وزيادة استهلاك الأسر، والقبول المتنامي لمفاهيم التجزئة العصرية. وقالت "بزنس مونيتور إنترناشونال" ان من المتوقع ان يصل إجمالي الناتج المحلي الاسمي للإمارات إلى 7 .300 مليار دولار (1،1 تريليون درهم) في العام الجاري، مع تحول النمو من سالب 4 .3 في المائة في ،2009 إلى موجب 1 .2 في 2010 مع بداية تعافي الاقتصاد . وكذلك تتوقع المؤسسة ان يصل متوسط النمو السنوي لإجمالي الناتج المحلي للدولة إلى 3 .4 في المائة خلال الفترة 2010- ،2014 ومع الزيادة المتوقعة في عدد السكان، يتوقع أيضاً ان ترتفع حصة الفرد من إجمالي الناتج المحلي إلى 78421 دولاراً بحلول نهاية الفترة (2014) . وبحسب شركة "كوليرز إنترناشونال" يبلغ متوسط إنفاق الأسرة في الإمارات 14400 دولار سنوياً، حصة الأسد منها للأسر الإماراتية (23 ألف دولار) . وفي حين يعتبر إنفاق الأسر المواطنة بنشاط في مبيعات التجزئة، إلا ان القوة الشرائية للوافدين كانت من المصادر الرئيسية للنجاح . كما وصفت المنظمة 73 في المائة من السكان بالنشطين اقتصادياً في عام ،2005 بينما يقدر ان ترتفع هذه النسبة إلى 6 .78 بحلول العام 2015 . وفي عام 2005 أيضاً شكلت من الشريحة العمرية 20 إلى 44 سنة نسبة 30 في المائة من السكان، وهي شريحة مهمة جداً بالنسبة لمبيعات التجزئة . ومن المتوقع ان ترتفع نسبتها إلى 56 في المائة بحلول العام 2015 . وكذلك تتوقع "بزنس مونيتور إنترناشونال" نمو مبيعات الأدوية أكثر من 47 في المائة خلال الفترة المشار إليها، من 310 ملايين دولار في ،2010 إلى 460 مليون دولار في ،2014 بينما سترتفع مبيعات السيارات بقرابة 34 في المائة من 6 .11 مليار دولار، إلى 5 .15 مليار دولار خلال الفترة نفسها . أما مبيعات الإلكترونيات الاستهلاكية فسوف تنمو 5 .32 في المائة من 8 .2 مليار دولار في ،2010 إلى 7 .3 مليار دولار في 2014 . وتلعب السياحة أيضاً دوراً مهماً لحفز نمو مبيعات التجزئة، في الوقت الذي تتوقع فيه الدولة استقبال أكثر من 11 مليون زائر هذا العام . كما يعتبر النمو الحضري من العوامل المهمة في انتعاش قطاع التجزئة . ويتوقع مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني نمو سكان المناطق الحضرية في الإمارة إلى 3 .1 مليون نسمة بحلول العام ،2013 وصنفت منظمة الأمم المتحدة 5 .85 في المائة من المقيمين في الدولة كسكان مناطق حضرية في عام ،2005 ويتوقع ان ترتفع النسبة إلى 3 .86 في المائة في 2010 .

المصدر: **الخليج**

2.5% التضخم السنوي لأسعار المستهلك في النصف الأول

أصدر مركز إحصاء أبوظبي تقريره الشهري للرقم القياسي لأسعار المستهلك لشهر يونيو الماضي، بأساس سنة 2007 مفصلاً، ولأول مرة، حسب مستوى رفاه الأسرة ونوع الأسرة. وأشار التقرير إلى أن معدل التضخم السنوي لأسعار المستهلك خلال النصف الأول من عام 2010 مقارنة بنفس الفترة من عام 2009، بلغ 50 .2%، حيث بلغ الرقم القياسي 92 .117 نقطة خلال النصف الأول من عام 2010 بينما كان 04 .115 نقطة لنفس الفترة من عام 2009. كما أكد التقرير ارتفاع الرقم القياسي لأسعار المستهلك في شهر يونيو من عام 2010 بنسبة 38 .3% مقارنة مع نفس الشهر من عام 2009، حيث بلغ الرقم القياسي لأسعار المستهلك 47 .118 نقطة في شهر يونيو 2010 بينما كان 60 .114 نقطة في شهر يونيو 2009. وأعلن التقرير ارتفاع الرقم القياسي لأسعار المستهلك في شهر يونيو 2010 بنسبة 21 .0% مقارنة بالرقم القياسي لشهر مايو 2010، حيث بلغ الرقم القياسي لأسعار المستهلك 47 .118 نقطة في شهر يونيو 2010 بينما كان 22 .118 نقطة في شهر مايو 2010. وأشار التقرير إلى أن ارتفاع أسعار المستهلك خلال النصف الأول من عام 2010 بنسبة 50 .2% مقارنة بأسعارها لنفس الفترة من عام 2009 أدى إلى ارتفاع معدلات أسعار المستهلك للأسر في شريحة الرفاه «الدنيا» بنسبة 8 .1% لنفس فترة المقارنة. كما ارتفعت أسعار المستهلك لشريحة الأسر ذات مستوى الرفاه العالي بنسبة 41 .2% بينما ارتفعت أسعار المستهلك للأسر في شريحة الرفاه فوق المتوسطة بنسبة 73 .2% وهي النسبة الأعلى بين الشرائح الخمس. كذلك أكد تقرير المركز أن ارتفاع أسعار المستهلك خلال النصف الأول من عام 2010 بنسبة 50 .2% مقارنة بأسعارها لنفس الفترة من عام 2009 أثر على معدلات أسعار المستهلك للأسر المواطنة.

المصدر: **البيان**

7 مليارات درهم عوائد فنادق دبي في نصف العام

بلغت عوائد الفنادق في دبي في النصف الاول من العام الحالي ما يقارب 7 مليارات درهم، حصلت البلدية منها على 700 مليون درهم ، أي ما نسبته 10% رسوم الانشطة الفندقية. وقال عارف اهلي مدير ادارة المالية في بلدية دبي ان المبلغ مساو للمبلغ الذي تم تحصيله في النصف الاول من العام الماضي حيث بلغ 697 مليونا و33 ألف درهم، مؤكدا ان هذا مؤشر على انتعاش السياحة في الامارة رغم الازمة الاقتصادية التي تعصف بالعالم. كما اشار الى ان البلدية حصلت مؤخرا على شهادة ملكية فكرية بمسمى «دليل خطة تدقيق الايرادات على اسس المخاطر»، موضحا ان البلدية حصلت عليها نظرا لاستخدامها اسلوبا جديدا للتفتيش والتدقيق على الفنادق وايراداتها، عبر استخدامها اسلوب المخاطر وفقا لمعايير تطبيقية في تصنيف مخاطر وكفاءات سجلات محاسبية كملكية فكرية ومصنف حقوق النشر والتأليف.

المصدر: **البيان**

فيتش: توقعات باستمرار تراجع القطاع العقاري في دبي حتى عام 2013

توقعت مؤسسة فيتش للتصنيف الائتماني أن يبقى السوق العقاري في دبي عرضة لمزيد من الضغط إلى ما بين عامي 2012/2013 على الأقل بحسب تقديراتها، وأنّ ذلك سيجعل الشركات تواجه مخاطر تمويل وإعادة تمويل كبيرة بالنظر لاستحقاق كثير من الديون في الفترة ما بين 2011/ 2012. وقال مدير فريق فيتش في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، إنّ نظرة فيتش الائتمانية للقطاع تبقى سلبية، بالرغم من ظهور مؤشرات استقرار في السوق، فضلاً عن الجولة الأخيرة لإعادة هيكلة ديون بعض الشركات وتمديد آجال استحقاق الديون. وأبدى الناطور توقعاته عن القطاع قائلا إنه من المرجح أن يسجل القطاع العقاري في دبي فترة ركود، وذلك في أحسن الأحوال، بينما يُرجح له - في أسوأ الأحوال- أن يسجل مزيدا من الضعف والتراجع والانكماش. ومن دون توافر بعض الظروف كمثل التحسن الكبير في ظروف السوق، وتوافر دعم حكومي معتبر، ترى فيتش أنّه لن يكون في إمكان شركات التطوير العقاري بدبي استخدام مواردها الداخلية لدفع ديونها المستحقة في 2011/2012. هذا وفي الوقت الذي بدأ فيه الاقتصاد العالمي خروجه من تبعات الأزمة الاقتصادية، تتوقع فيتش ضعف أساسيات نمو القطاع العقاري والإنشاءات في دبي، بالنظر إلى كثير من العوامل منها محدودية السيولة، والتمويل العقاري، وارتفاع معدلات الفائدة، والجنوح عن الاستثمار في القطاع، وزيادة المعروض العقاري.. وهي العوامل التي اعتبرتها فيتش أيضا عوائق أمام شركات التطوير العقاري والمستثمرين على حد سواء. وتطرقت فيتش إلى مشروع "تيسير" للتمويل العقاري، الذي أطلقته دائرة الأراضي بدبي في الـ 10 من يوليو الجاري، ورأت أنّ دبي ستوفر ضمانات حكومية من خلال دائرة الأراضي لصالح المشاريع المؤهلة من طرف تيسير. هذا وستستمر أسعار الإيجار في دبي في تراجعها لـ 12 شهرا أو 18 شهرا قادمة، وفقا لتوقعات فيتش.

المصدر: **zawya**

التأجير التمويلي financial leasing

أولا تعريف التأجير التمويلي

تعتبر أداة التأجير التمويلي من أدوات تمويل السلع الرأسمالية اللازمة للمنشآت الإنتاجية مثل المعدات والآلات الصناعية والزراعية عن طريق عقود تأجير متوسطة أو طويلة الأجل توفر لها الأصول الرأسمالية . وحسب هذا النظام تقوم المؤسسة المؤجرة (المشتري) بشراء الأصل الرأسمالي بمواصفات محددة من مورد معين (المنتج) وتأجيره إلى المشروع الذي يحتاج إليه (المؤسسة المستأجرة) لمدة محددة من الزمن (متوسطة أو طويلة) في مقابل سداد قيمة إيجار محددة يتفق عليها فيما بينهما ، وتسدد شهريا في أغلب الأحوال وتزيد في مجموعها عن ثمن شراء الأصول المؤجرة بحيث يتحقق للمؤجر عائد معدله يقترب من معدل الفائدة على قرض بضمان .

ثانيا أطراف التعامل في التأجير التمويلي :

هناك ثلاثة أطراف في هذه العملية : مستخدم الأصل الرأسمالي وهو المؤسسة المستأجرة . ممول شراء الأصل الرأسمالي (البنك أو شركة التأجير) والذي سيقوم بالتأجير . البائع أو المورد لهذه الأصول. و بالتالي التأجير التمويلي يتضمن عقدان : الأول : عقد بيع يحرر بين الشركة المؤجرة والشركة المنتجة أو الموردة . والثاني : عقد تأجير ويحرر بين المؤسسة المؤجرة والمؤسسة المستأجرة . ويحتفظ المؤجر بملكية الأصول المؤجرة وعند انتهاء العقد فإن المستأجر يكون له الخيار إما أن يعيد الأصل الذي استأجره إلى المالك المؤجر ، وإما أن يستمر في استئجاره للأصل بسعر بالغ الانخفاض أو أن يشتريه بثمن رمزي يتفق عليه ، وعليه فإن التأجير التمويلي هو عادة لفترة طويلة ولا يقدم المؤجر خدم الصيانة ويتضمن فقط الإيجار ، ولا يجوز للمستأجر إلغاء العقد خلال فترة سريانه وتقدم الخدمة بواسطة البنوك أو مؤسسات التأجير التمويلي

ثالثا - أنواع التأجير التمويلي :

1-**التأجير التشغيلي** : وهو مصدر تمويل للمستأجر ، حيث يمده بالأصل الرأسمالي المطلوب دون الحاجة إلى شراءه ، إلا أن هذا العقد يحرر لفترة قصيرة لا تغطي العمر الافتراضي للأصل ، وأن دفعات الإيجار لا تغطي التكلفة الكلية للأصل . وعادة ما يكون المؤجر هو منتج الأصل ، ويكون مسئولا عن إصلاحه وصيانته وخدمته وقد يتضمن حق شرط الإلغاء للمستأجر في إلغاء عقد الإيجار في أي وقت ، ويمكن للمؤجر استعادة الأصل في تاريخ لاحق .

ومن أمثلة التأجير التشغيلي ما تقوم به شركة (IBM) التي تؤجر الحاسبات الآلية (الكمبيوتر) وشركة زيروكس التي تؤجر أجهزة تصوير المستندات للمؤسسات المختلفة وكذلك شركات تأجير السيارات .

2- **تأجير تمويلي رأسمالي** : وفيه يتم خصم المبالغ السنوية التي ستدفع سنويا مقابل الاستفادة من التأجير التمويلي مضافا إليه هذه المبالغ أسعار الفائدة على القروض طويلة الأجل .

3- **تأجير تمويلي خدمي** : يقوم المؤجر بتوفير التمويل وخدمات الصيانة مقابل الحصول على مدفوعات دورية يدفعها المستأجر .

4- **البيع وإعادة التأجير** : عندما تتفق مؤسسة مع أحد البنوك على بيع أحد أصولها التي تملكها إلى البنوك ، على أن يقوم هذا الأخير بإعادة تأجير هذا الأصل مرة أخرى للمؤسسة ، والهدف من ذلك هو حصول المؤسسة على قيمة الأصل لاستثماره في مجال آخر ، ويتحقق لها الانتفاع بالأصل خلال فترة التأجير ، وفي المقابل تتخلى المؤسسة عن ملكية الأصل وتدفع إيجارا دوريا للبنك الذي أعاد تأجير الأصل لها . أما القيمة المتبقية للأصل بعد انتهاء عقد التأجير فإنها تكون من حق البنك ، وعادة ما تكون دفعات الإيجار بالإضافة إلى القيمة المتبقية من الأصل كافية لتغطية تكلفة شرائه بالإضافة إلى تحقيق عائد مناسب لذلك.

وفي حالة البيع وإعادة التأجير تتمتع المؤسسة البائعة بوفورات ضريبية ما كانت تتاح لها لو أنها ظلت مالكة للأصل.

والصورة الأعم لعمليات التأجير التمويلي هي عندما تعقد الصفقة محليا بمعنى أن المؤجر والمستأجر من نفس الدولة ، غير أن التأجير قد يقع دوليا ، وخاصة بالنسبة للسلع الرأسمالية ويحدث ذلك إذا باع مصدر في دولة ما بعض المعدات التي ينتجها إلى شركة تأجير في نفس الدولة ، وقامت هذه الأخيرة بتأجير هذه المعدات إلى مستأجر أجنبي في دولة أخرى ، وفي هذه الحالة يشحن المنتج المعدات إلى المستأجر في الدولة الأجنبية وتظل تحت ملكية شركة التأجير خلال مدة العقد ، وغالبا ما يقوم المستأجر بشراء المعدات المؤجرة بسعر منخفض في نهاية فترة التأجير ، وبهذا تعتبر عملية التأجير كأنها عملية تصدير معدات دامت فترة تسديد قيمتها مدة عقد الإيجار.

رابعا مزايا التأجير التمويلي :

ا- **إعطاء صورة أفضل لميزانية المؤسسة** :

إن الأصول المستأجرة لا تظهر ضمن عناصر الأصول في ميزانية المؤسسة وإنما تظهر خارج الميزانية ، وبالتالي لن تسجل اهلاكاتها في جانب الخصوم ويقتصر الأمر فقط على تسجيل قيمة مدفوعات التأجير لهذه الأصول كمصروف في حساب الأرباح والخسائر ، ومن ثم تبدو ميزانية المؤسسة في وضع أفضل فيما لو حصلت على هذه الأصول عن طريق الشراء بأموال مقرضة أي بتحويل مصرفي ، وهذا يعطي المستأجر قدرة أكبر على الاقتراض وذلك لتمويل أوجه إنفاق أخرى كأعمال التطوير والتسويق .

ب- **استخدام الموارد الذاتية للمؤسسة لتمويل أوجه إنفاق أخرى** : يساهم أسلوب التأجير التمويلي في تجنب المشروعات العديد من المشاكل التي تنجم عن تجميد جانب كبير من أموالها في شراء احتياجاتها من الأصول الرأسمالية ، ومن ثم فإن هذه الأسلوب يعمل على توفير الأموال الذاتية وتوجيهها إلى أوجه إنفاق أخرى.

ج- الحد من تكلفة الضمانات : تتلخص في إعفاء المستأجر من تقديم ضمانات مصرفية مكلفة على نحو ما هو متبع في حالة التمويل المصرفي.

د- **تحقيق المرونة في استخدام الأصول** : تكتفي المؤسسة بدفع أقساط الإيجار طوال مدة الاستئجار بالإضافة إلى أن أسلوب التأجير التمويلي يجنب المؤسسة تحمل تكلفة الأصل .

ه- **تحقيق مزايا ضريبة للمستأجر** : إذا استأجرت مؤسسة الأصول الرأسمالي بدلا من تملكه فإنها يمكن أن تحقق وفرا ضريبيا إذا كانت فترة الإيجار تقل عن العمر الافتراضي الذي يتم حساب قيمة قسط الإهلاك على أساسه لغرض الضريبة.