وضعها مشاركون بمعرض «المسار» وأكدوا ضرورة معرفة آليات التخارج وقوانين الملكية والضرائب واعتماد المخطط

«وصفة» للوقاية من الاحتيال عند شراء عقارات في الخارج

قال المدير العام لمجموعة المسار لتنظيم المعارض والمؤتمرات سعود عبد العزيز مراد أنه وبموجب استطلاع أجرته «المسار» وشمل عدد كبير من الشركات العقارية الكويتية التي تطرح أراضي وعقارات في الخارج فإن هناك حزمة من الخطوات ينبغي على العملاء اتباعها عند شراء عقارات في الخارج وتتمثل هذه الخطوات في : التعرف على قوانين التملك العقارية في الدولة المراد شراء العقار بها وذلك يجري عبر مستشارون قانونيون أو مراجعة سفارة دولة الكويت في الدولة المراد شراء عقار بها لمعرفة القوانين المتعلقة بالملكية العقارية وآليات نقلها وتوريثها فضلاً عن أهمية أن يكون مخطط العقار معتمداً من الجهات الرسمية في الدولة الكائن بها هذا العقار مع التدقيق في عقود الشراء التي يجب أن تتضمن جميع بيانات العقار من مساحة ونوع التشطيب مع التأكد من رخصة بناء العقار

وأوضح مراد في ندوة عقدت أمس حول ضمانات الاستثمار عند شراء عقارات خارج الكويت بمشاركة عدد من الشركات المشاركة في معرض المسار للعقار والاستثمار الذي ينطلق 4 يناير المقبل أن استراتيجية مجموعة «المسار» ترتكز على تقديم دور تنويري وتوعوي خصوصاً في القطاع العقاري وهذا الدور يحتم عليها أن تقدم نصائح للراغبين في شراء عقارات في الخارج منعاً لأي عمليات نصب أو غش محتملة مشيراً إلى أن من أبرز هذه النصائح أيضاً معرفة آليات التخارج «التسييل» في الدولة الكائن بها العقار حيث أن هناك بعض الدول تفرض على المشترين الاحتفاظ بالعقارات بعد شرائها لمدة معينة الأمر الذي يجعل العميل عالقاً في العقار الذي اعتقد أنه بإمكانه أن يبيعه في أي وقت.

ولفت مراد إلى أن الاستطلاع الذي أجرته «المسار» كشف أهمية أن يعرف الراغبين في شراء العقارات في الخارج الضرائب العقارية التي ترتفع في بعض الدول بشكل يفاجيء بعض العملاء الذين إشتروا عقارات في الخارج فضلاً عن أهمية معرفة القيود المتعلقة بنقل السيولة والتحويلات المالية إلى البلد الكائن بها العقار المراد شرائه خارج الكويت حيث تفرض بعض الدول قيود على نقل الأموال الأمر الذي يعرقل عمليات تطوير أراضي بعد شرائها في دول خارجية مع أهمية التحقق من تاريخ الوثائق القانونية المتعلقة بالعقار للتثبت

■ سعود مراد : هناك بعض الدول تفرض على المشترين الاحتفاظ بالعقارات بعد شرائها لمدة معينة

من أنه خال من أية موانع قانونية

وبين مراد أن هناك أهمية قصوى للتأكد من الفترة الزمنية اللازمة لتسليم العقار فضلاً عن مواصفاته وآليات سداد قيمة العقار مشيداً بالشروط والتعليمات المنظمة للقرار الوزاري الصادر عن وزارة التجارة والصناعة الكويتية رقم 2004/197 بشأن نشر اعلان بيع عقار خارج الكويت والذي يلزم بأن ان يخلو الاعلان المنشور من الايهام والتضليل ويكون واضحا ولا يحتوي على أي عبارات أو صور مخلة للآداب العامة أو منافيا للدين و أن يكون المحل قائم ويزاول نفس النشاط المرخص وأن يكون الاعلان فقط من خلال وسائل النشر المصرح بها من وزارة الاعلام (الصحف المحلية – المجلات – مطبوعات أخرى) و أن يحتوى الاعلان على بيانات المحل (العنوان – أرقام الهواتف) بشكل واضح مع ضرورة وضوح بيانات رقم الترخيص الممنوح من الوزارة بالاعلان وان لا يزيد فتره نشر اعلان عن اسبوع وبحد اقصى شهران للإعلان الواحد ولا يجوز تمديدها والالتزام بكل ما ورد بالطلب المقدم للوزارة ويحق للوزارة إلغاء الترخيص الممنوح في حالة مخالفة أي من البنود المذكورة أعلاه أو في حالة وجود مخالفة أخرى

ولفت مراد إلى أن وزارة التجارة والصناعة الكويتية ساهمت في لجم عمليات الغش العقاري بإشتراطها عند توقيع عقود عقارات خارج الكويت أن يكون في عقد البيع ما يكفل حق المشتري في إستيراد أي مبلغ مدفوع عند الإخلال في المواصفات الخاصة بالعقار المباع مع وجوب أن تحتوى العقود الموقعة من المستهلكين في الكويت لشراء عقارات خارج الكويت على شرط يخول السلطات المحلية النظر في المنازعات التي تنشأ بين البائع والمشتري

جانب من الندوة العقارية

■ ماهر السليم: على العميل التأكد من مواصفات المشروع وتشطيبه ومساحته.. وعدم الانجراف وراء السعر وحده

■ نواف البدر: أنصح العملاء بالتحقق من شرعية العقود والاطلاع على عقود الملكية والتوثيق

■ علي الكاظمي: السوق العقاري البريطاني هو أقل أسواق العالم في حالات التلاعب العقاري

سعر العقار

ومن جانبه شدد المدير العام في شركة دار مانتي العقارية الكويتية ماهر أحمد السليم على أهمية أن يتأكد العميل من مواصفات المشروع وتشطيبه ومساحته مضيفاً « ترتفع المخاطر اذا كانت الشركة مسوقة وغير مالكة للمشروع ..ملكية الشركة الكويتية للمشروع الذي تسوقه في الخارج يمنح أمانا أكبر في التعامل ويقلص المخاطر ..نحن في شركتنا نملك مشروعاً يحمل اسم «برادايس في جورجيا وتطورة وتسوقه وبالتالي فإن نسبة المشاكل القانونية مع عملائنا معدومة.. سعر العقار مهم للغاية في تحديد جاذبيته للعملاء غير أن انجذاب العملاء للأسعار يجب الا يجعلهم يندفعون للشراء دون الأخذ في الاعتبار عوامل أخرى أهمها انتقاء العقار وتاريخ الشركة وتعاملاتها فضلاً عن تحديد إمكانية التخارج والاطلاع على وثائق الملكية والضرائب العقارية ..السعر عامل مهم غير أن العوامل الأخرى لا يمكن اغفالها عند شراء عقارات خارج دولة الكويت»

عقارات البوسنة

ومن جهته قال نواف البدر المدير التنفيذي في شركة برستيج المتحدة العقارية أن الشركة تطور عقارات في البوسنة التي تشهد حالياً اقبالاً من العملاء في الكويت على شراء عقارات بها حيث يتم ضمان جميع حقوق العملاء من خلال بيع العقارات من خلال وكالة غير قابلة للعزل توثق في السفارة الكويتية في البوسنة وعند كاتب العدل منوها إلى أن البوسنة لم تقر حرية تملك العقارات للأجانب لكن يمكن تملك العقارات بها من خلال شركة ذات مسؤلية محدودة، كما يمكن أيضاً تملك عقارات في البوسنة من خلال شركة مسجلة في البوسنة وتعمل خصيصاً لخدمة المستثمرين الأجانب متوقعاً إقرار السماح لتملك الأجانب في البوسنة قريباً

واشار البدر إلى أن الضرائب العقارية في البوسنة تنقسم إلى «الرسوم البلدية» التي تتراوح بين 5 % يتم دفعها عند الشراء فيما يعتمد سعر العقار في البوسنة على الموقع والخدمات والطرق، ولكن بشكل عام الأسعار تعتبر زهيدة مقارنة بدول اوروبية أخرى ، ومقارنة أيضاً بجودة المعيشة في البوسنة مشيراً إلى ان البوسنة لا تفرض قيوداً على التخارج من العقار «التسييل» ناصحاً العملاء الكويتيين بالتحقق من شرعية العقود والاطلاع على عقود الملكية والتوثيق

العقارات البريطانية

وقال علي الكاظمي عضو مجلس الادارة في شركة «كورنر ستون » في الكويت أن الشركة متخصصة في الاستثمار في السوق البريطاني الذي يشهد اقبالاً متزايداً من الكويتيين مشدداً على أن السوق العقاري البريطاني هو أقل أسواق العالم في حالات التلاعب العقاري نظراً للضوابط المشددة المتعلقة بعملية تملك العقارات غير أنه لفت إلى أهمية متابعة قوانين الضرائب البريطانية كونها كثيرة ومعقدة ويتم تعديلها بشكل دوري وتختلف باختلاف سعر العقار وكيفية شرائه

ومن جهته قال المدير العام في شركة كورنر ستون الكويت تيرنان ديلون أن الحكومة البريطانية تحمي المستثمرين كما أن النظام الضريبي عبارة عن شرائح لا تؤثر على تدفقات الاستثمار الكويتية العقارية الواردة إلى بريطانيا لافتا إلى أن متوسط أسعار العقارات يرتفع باستمرار في بريطانيا مشددا على أنه وبعكس السائد فإن الضرائب العقارية في بريطانيا تمثل مظلة حماية للمستثمرين وملاك العقارات

العقارات الأمريكية

وقال المدير العام في شركة ترانس وورلد العقارية شاكو فيليب ان الشركة لديها مشروعا يحمل اسم «دايتونا بيتش » في ولاية فلوريدا الأمريكية مشيرا إلى أهمية أن يتأكد المشتري من خلو الأرض من أي مشاكل طبيعية ونظامية مثل المناطق البعيدة والمقطوعة عن التجمعات السكانية والأراضي غير الصالحة للبناء ومناطق المحميات الطبيعية و المناطق المنخفضة عن المستوى العام و المناطق الفقيرة والخطرة و مناطق الفيضان مع أهمية التأكد من أن الأرض لا يوجد عليها ديون متراكمة أو ضرائب سابقة لم تدفع بعد مبينا أن الشركة تقوم بتقديم جميع الضمانات اللازمة لحفظ حقوق عملائها

ضمانات عقارية

وأشار محمد عماد من قسم المبيعات في شركة الدعم العقارية إلى أن الشركة تسوق عقارات في البوسنة عن طريق منح عملائها وكالة غير قابلة للعزل متوقعا فتح باب تملك الأجانب للعقارات في البوسنة خصوصاً أن البوسنة تستعد حالياً لاستيفاء متطلبات الانضمام إلى دول الاتحاد الأوروبي متابعا « نتوقع اقرار تملك الأجانب للعقارات وهذا بدورة سيؤدي إلى قفزة في مستويات أسعار العقارات في البوسنة التي تشهد حالياً اقبالاً من قبل الكويتيين»

العقارات التركية

وقال عمر الهندي مدير التطوير في شركة برج العقارية أن الشركة تطرح فلل في تركيا مبينا أن النظام الضريب للعقارات في تركيا يختلف من منطقة إلى أخرى مشيرا إلى أن المسموح به للأجانب تملك 30 هكتار والهكتار يساوي (1000) الف متر مربع على مستوى تركيا كما يمنح القانون التركي الأجانب حرية التملك في كل الأراضي التركية دون استثناء أو موافقات أخرى باستثناء المناطق الخاضعة لوزارات بعينها وفي المقابل تدفع ضريبة تملك العقار في تركيا تدفع لمرة واحد فقط عند استلام سند ملكية العقار فقط كما يمكن لمالك العقار الأجنبي الحصول على تصريح إقامة في تركيا طالما ظل محتفظا بملكية العقار.

أنواع الاستثمار

ومن جهته أفاد رئيس مجلس الادارة في شركة المزيدي العالمية العقارية محمد المزيدي أن الشركة متخصصة في بيع عقارات في بريطانيا لافتا إلى أهمية أن ينتبه العملاء عند شراء العقارات وخصوصاً الأراضي لمعرفة نوعية الأرض التي سيشتريها العميل وماإذا كانت سكنية أم زراعية خصوصا أن هناك فرقا بين النوعين فهناك أراضي سكنيه يتم من خلالها بناء البيوت والعمارات واراضي الحزام الاخضر واراضي أخرى زراعيه ويجب على العميل معرفة الفرق بين انواع هذه الأراضي حتى لا يوقع على عقود ويكتشف شيئا آخر لاحقا

عقارات دبي

ومن جهته قال المدير التنفيذي في شركة الحبيب للعقارات الكويتية طارق الحبيب أن الشركة لديها عقارات في دبي لافتا إلى أن دبي تنظم عملية بيع العقارات حيث تحظر على المطورين العقاريين المصرح لهم بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية أو المشاركة في المعارض إلا بعد الحصول على تصريح خطي من دائرة الأراضي والأملاك في الإمارة كما لا يتم السماح للمطورين العقاريين بإنشاء أي مشروع أو الحصول على أي ودائع من دون وجود ضمان على أن الأموال الذي يجري تجميعها لهذا المشروع سيجري أستخدامها بالشكل الصحيح المنصوص عليه في قانون حسابات ضمان التطوير العقاري. كما يجري التعامل مع جميع المشكلات المتصلة بمجال العقارات بما فيها التأخيرات وعدم توافر التمويل اللازم من قبل هيئة التنظيم العقاري، وهي هيئة حكومية تعمل تحت مظلة دائرة الأملاك والأراضي في دبي

3 نصائح

وقدم المدير العام لشركة الديار العقارية علي الفرارجي 3 نصائح للعملاء الراغبين في شراء عقارات خارج الكويت تتمثل في أهمية الحصول على اقرار التأكد من الملكية والاطلاع على ترخيص الأرض والتأكد من صلاحيته عن طريق السفارة والتأكد من أن العقار الوارد ذكرة في العقود سكني وليس زراعي على أن يذكر ذلك صراحة دون مواربة وذلك لحفظ حقوق العملاء متابعا « ثمة عملاء يشترون أراضي على أساس أنها سكنية ..ثم يكتشفون لاحقا أن ما اشتروه عبارة عن أراضي زراعية وليست سكنية ..على العملاء الانتباه لذلك وعدم التسرع والتأكد من جميع البيانات قبل الشراء».

«أي سي دي إل - العربية» تدعو الجمهور إلى زيادة التفاعل مع الجهات الحكومية عبر وسائل التواصل الاجتماعي

دعت «أي سي دي إل – العربية» (ICDL Arabia)، الجهة المسؤولة عن نشر مهارات تكنولوجيا الاتصالات والمعلومات والاستخدام الآمن للإنترنت في مصر ومجلس التعاون الخليجي والعراق، الجمهور إلى زيادة التفاعل عبر الإنترنت مع مختلف الدوائر في دولة الإمارات، لا سيما عبر الاستفادة من وسائل التواصل الاجتماعي كمنصة استراتيجية لمناقشة وحل المشكلات ذات الأهمية العامة في الوقت المناسب، بالإضافة إلى تعزيز الوعي بالمبادرات الحكومية والحصول على ردود الأفعال. ويأتي ذلك في أعقاب دراسة حديثة تحت عنوان «نظرة على التواصل الاجتماعي في دولة الإمارات 2014: زيادة التواصل بين الحكومة والمواطن» والتي أجريت من قبل برنامج الحوكمة والابتكار في كلية محمد بن راشد للإدارة الحكومية.

وعلى الرغم من أن دولة الإمارات تقود المنطقة فيما يتعلق بالاستفادة من قنوات وسائل التواصل الاجتماعي من أجل توفير الخدمات العامة، إلا أن مستوى تفاعل المستخدمين مع الدوائر الحكومية لا يزال بحاجة إلى مزيد من التحسين. وكشفت الدراسة الحكومية أنه في حين يقوم 78% من المستخدمين بزيارة صفحات وسائل التواصل الاجتماعي الحكومية للحصول على المعلومات، فإن 8% منهم فقط يقومون بإبداء آرائهم أو اقتراحاتهم. وتشير النتيجة المهمة لهذه الدراسة إلى أن صفحات وسائل التواصل الاجتماعي الحكومية برزت بوصفها مصدرا للمعلومات، لكنها لم تنجح حتى الآن كقناة للتواصل ثنائي الإتجاه.

وقال جميل عزو، مدير عام «أي سي دي إل – العربية»: «تتصدر دولة الإمارات المنطقة فيما يتعلق باستخدام منصات وسائل التواصل الاجتماعي مثل «فيسبوك» (Facebook) و«تويتر» (Twitter) و«لينكد إن» (LinkedIn). وتم تسجيل 5 ملايين مستخدم لموقع التواصل الاجتماعي «فيسبوك» في شهر اكتوبر/تشرين اول الماضي في الدولة، صعودا من 4.4 مليون مستخدم في بداية العام الجاري، بالإضافة إلى 2.1 مليون مستخدم لموقع «لينكد ان» صعودا من 1.77 مليون مستخدم، حيث تظهر هذه الأرقام معدل استخدام بلغ 60% لموقع «فيسبوك» و25% لموقع «لينكد ان» لنفس الفترة. كما أتاح ظهور قنوات وسائل التواصل الاجتماعي للمواطنين والمقيمين منصة سريعة وسهلة لتعزيز صلاتهم مع مختلف الدوائر الحكومية وتقديم وجهات نظرهم للجهات المعنية. وفي إطار سعينا إلى إضافة زخم إلى هذه الأرقام، قمنا بإضافة مقرر خاص بالتعاون عبر الإنترنت إلى مجموعة مقرراتنا التعليمية، حيث سيسهم في مساعدة الجمهور على تطوير مهاراتهم الاجتماعية. ومع زيادة المشاركة على منصات وسائل التواصل الاجتماعي، فإنه من الضروري معرفة كيفية دمج وسائل التواصل الاجتماعي بالشكل الصحيح في حياتنا اليومية».

وأضاف عزو: «على الجهات الحكومية في أي دولة الاستفادة من القدرات الكاملة لوسائل التواصل الاجتماعي كمنصة تسهم في توفير مناقشات مفيدة وتتيح المشاركة في المسابقات وتقديم اقتراحات قيمة وليست مجرد مصدر للمعلومات. كما تحتاج هذه الجهات إلى تعزيز ثقة الجمهور بأنه سيتم التعامل مع ملاحظاتهم بأكبر قدر من السرية بحيث يشعرون بالراحة عند تبادل وجهات نظرهم وأفكارهم. على الجمهور أيضاً أن يطلع على أهمية تقديم الآراء، إذ إن من شأن ذلك أن يساعد الحكومة في تحسين أداء خدماتها وعروضها. وعلاوة على ذلك، فإن نقص المهارات المناسبة للتعامل مع الإنترنت بين العامة يعيق مشاركتهم في أنشطة وسائل التواصل الاجتماعي».

واختتم عزو: «هناك حاجة متنامية لمزيد من برامج التوعوية في المنطقة والتي من شأنها أن تثقف الجمهور حول الاستخدام الآمن والسليم لأدوات التعاون الإلكتروني من أجل الحصول على تجربة أكثر تفاعلاً وتشاركية على منصة وسائل التواصل الإجتماعي. ولمواجهة هذا التحدي قمنا بإطلاق مبادرات توعوية بالشراكة مع مختلف الحكومات في المنطقة لنشر ثقافة أمن المعلومات والمفاهيم

«بيتك للأبحاث»: مؤشر السوق القطري في حالة تذبذب حول مستوى اتخاذ قرار لمستثمري المدى المتوسط

تحليل تقني خاص بشركة «بيتك للأبحاث» التابعة لمجموعة بيت التمويل الكويتي «بيتك» عن أداء مؤشر سوق قطر – ذكرنا في تحليلنا السابق عن السوق القطري في 19 نوفمبر الماضي أن المؤشر قد شهد تراجعا لفترة قصيرة من الزمن في منتصف شهر اكتوبر تبعه ارتفاع جديد خلال الأسبوع الثالث من الشهر ذاته وصولا إلى مستوى 13.901.08 نقطة آنذاك.

في تلك الأثناء، كان تداول مستثمري المدى القصير على المحك مع وجود المؤشر قريبا من مستوى جني الأرباح. وقد أوصينا حينها مستثمري تلك الفترة بتسييل استثماراتهم عند مستوى أدنى من 13.565 نقطة في حال تسجيل المؤشر تراجعا إضافيا.

عقب تحليلنا السابق، شهد المؤشر القطري عملية تسييل واضحة تسببت في تراجعه على مدى أربعة أسابيع متتالية، انخفض خلالها المؤشر إلى أدنى مستوى معدله المتحرك قصير الأجل ومن ثم إلى أدنى معدله المتحرك متوسط الأجل والواقع عند 12.515 نقطة وذلك خلال الأسبوع الثاني من شهر ديسمبر.

وفي الأسبوع الثالث المنتهي في 18 ديسمبر، تم رصد شكل دوجي Doji على رسم الشموع اليابانية والذي يدل على أن عمليات البيع بدأت في التراجع بانتظار سبب لعكس اتجاهها نحو الارتفاع؛ وكما هو مشار، عكس المؤشر اتجاهه خلال الأسبوعين التاليين وبشكل قوي نحو الصعود ثانية، ويتداول حاليا قريبا من مستوى معدله المتحرك متوسط الأجل بإقفاله عند مستوى12.327.62 نقطة كما في 30 ديسمبر.

لذا، على مستثمري المدى المتوسط مراقبة أداء المؤشر عن كثب والبدء في تجميع أسهمهم بحذر عند مستويات أعلى من 12.570 نقطة، مع إمكانية زيادة عمليات الشراء عند مستويات أعلى من 12.780 نقطة.

تقع مؤشرات السهم التقنية ما بين الحياد والتراجع، مشيرة إلى أن الاتجاه الصعودي لم يتأكد بعد. بينما يقع مستوى الدعم القريب للمؤشر عن مستوى 11.971 نقطة (وهو مستوى 61.8% لإحداثيات فيبوناتشي)، يتبعه مستوى دعم آخر عند 11.236 نقطة (مستوى 50% لإحداثيات فيبوناتشي).

رئيس «الصناعات المتحدة»: الانسحاب من السوق لمصلحة المساهمين

خليفة عبدالله الجابر

قال رئيس مجلس إدارة شركة الصناعات المتحدة (ص متحدة) ان قرار الانسحاب الاختياري للشركة من سوق الكويت انطلاقا من الاهتمام بمصلحة المساهمين وحرصا على حقوقهم.

أعلنت شركة الصناعات المتحدة عن انسحابها رسميا من الإدراج من سوق الكويت للأوراق المالية بعد حصولها على كافة الموافقات .

ولفت خليفة عبدالله الجابر الى تراجع سعر سهم الشركة على مدى عامي 2012 و 2013، وهو ما جعل من الإبقاء على السهم مدرجا في البورصة غير ذي جدوى للشركة والمساهمين على حد سواء، نظرا لكون القيمة الدفترية للسهم أعلى بنسبة كبيرة من السعر السوقي له.

وأشار الجابر في بيان صحافي إلى تدني التداول على سهم الشركة في ظل معدل دوران السهم للعام 2013 بلغت نسبته 9.9% فقط (معدل دوران السهم منذ بداية السنة الحالية حتى تاريخ 25 ديسمبر 2014 بلغت نسبته 13.4%).

وأكد على أن قرار الانسحاب لن يؤثر على استمرار شفافية الإدارة العليا للشركة مع مساهميها، حيث أن الانسحاب من السوق لا يعني التخلي عن استراتيجية الشركة وواجباتها تجاه مساهميها، حيث ستستمر الشركة في عقد منتدى الشفافية السنوي الذي تنظمه مجموعة شركات شركة مشاريع الكويت القابضة.

أما شركة كامكو للاستثمار، المستشار المالي في عملية الانسحاب، فقالت انها استندت في استشارتها التي قدمتها لـ «ص متحدة» بالانسحاب من البورصة على العديد من الدراسات والمتغيرات المتتالية التي شهدها السوق المحلي والأسواق الخليجية خلال السنوات الماضية، وكذلك وضع الاقتصاد العالمي وتداعياته.

وكانت شركة «ص متحدة» قد تم إلغاء إدراجها رسمياً من سوق الكويت للأوراق المالية اعتباراً من يوم الأحد الماضي الموافق 28 ديسمبر 2014، علما بأن الشركة كانت قد تأسست عام 1979 وتم إدراجها بالبورصة الكويتية في عام 1997.