جمود في حركة بيع وشراء العقارات

يوسف لـ«الوطن»: انخفاض سعر الصرف والضريبة المفروضة في قانون البيوع العقارية عوامل أدت للتراجع الحاد بالنشاط العقاري

رامز محفوظ

أكد الخبير العقاري عمار يوسف في تصريح لـ«الوطن» أن انخفاض سعر الصرف إضافة إلى الضريبة المفروضة في قانون البيوع العقارية عوامل أدت إلى حدوث جمود في حركة بيع وشراء العقارات حالياً.

وأكد أن قانون البيوع العقارية الجديد أدى إلى ارتفاع أسعار العقارات لأن بائع العقار سيضيف الضريبة المفروضة في القانون على سعر العقار وبالتالي فإن أي عقار يباع حالياً ارتفعت قيمته بنسبة ١ بالمئة عن قيمته الحقيقية التي يباع بها، الأمر الذي ساهم بحدوث جمود في حركة البيع والشراء.

وبين أن اشتراط إيداع ٥ ملايين لتوثيق عقد بيع العقار ليس له أي تأثير على حركة بيع العقارات، لافتاً بان خمسة الملايين يتم استردادها خلال فترة ٣ أو ٤ أيام وليس هناك أي مشكلة في هذا الموضوع.

ولفت إلى أن أسعار العقارات ارتفعت بشكل جنوني مع ارتفاع سعر الصرف ووصوله لمستويات عالية خلال الفترة الماضية ولجأ الكثير من الناس إلى بيع عقاراتهم.

وبين أن نسبة كبيرة من تجار العقارات اشتروا عقارات بأسعار مرتفعة مع ارتفاع سعر الصرف وفي حال قيامهم ببيع هذه العقارات سوف يتعرضون لخسائر كبيرة لذا متوقفون عن البيع حالياً، وكذلك المواطن الذي اشترى عقاراً بسعر مرتفع مع ارتفاع سعر الصرف أحجم حالياً عن البيع كي لا يخسر مبلغ كبير من قيمة العقار عند بيعه مع انخفاض سعر الصرف، لافتاً إلى أن بيع العقارات أصبح حالياً مرهوناً بسعر الصرف.

وأشار إلى وجود حالة جمود كامل حالياً في حركة بيع وشراء العقارات وليس هناك حركة بيع وشراء.

ونوه بأن المواطن يتساءل بشكل دائم لماذا يتم استملاك العقار من قبل الحكومة بسعر منخفض على حين أن المواطن عندما يبيع عقاراً ما يحسب بحسب السعر الرائج.

وأوضح أن أسعار العقارات انخفضت حالياً بنسبة ٣٠ بالمئة من قيمتها الحقيقية ما قبل ارتفاع سعر الصرف خلال الفترة الماضية، لافتاً في الوقت نفسه أنه عند ارتفاع سعر الصرف ووصوله لأعلى مستوياته ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥٠ بالمئة.

وأوضح أنه ليس هناك أي بوادر لتنشط حركة البيع والشراء خلال الفترة القادمة وهذا الأمر مرهون بثبات سعر الصرف واستقراره إذ إنه حتى اللحظة لم يستقر ذاك الاستقرار المنشود.

ومن جانب آخر قال مهتم بالسوق العقارية وصاحب محل للوساطة العقارية في ضاحية قدسيا إن بعض تجار العقارات وظفوا رؤوس أموال ضخمة في الاستثمار في العقارات وتجهيز شقق لاستثمارها بيعاً واستئجاراً، وبالفعل حصلت قفزات سعرية ترافقت مع ارتفاعات الأخضر الوهمية خلال الفترة القليلة الماضية قبل أن تتخذ الدولة سلسلة من الخطوات التي أدت إلى كبح جنون أسعار الصرف وعودتها إلى حدود مقبولة كما هي عليه اليوم. وجراء التراجعات حصل انكماش في الحركة التجارية وتراجع ملحوظ في أسعار العقارات، ومن اشترى شققاً بأسعار عالية لن يقدم اليوم على عرضها للبيع بأقل مما اشتراها وبالتالي دخوله في صندوق الخسائر وفقدان رؤوس أموال بدلاً من جني الأرباح الكبيرة حسب ما كانوا يخططوا إليه. فالظروف وما رافقها من تذبذبات في أسعار الصرف والتراجعات مؤخراً لا تعطي مؤشراً ثابتاً على استقرار سوق العقارات خلال هذه الأونة، لكن السمة البارزة، جموداً وانكماشاً هي المسيطرة.

> تجار اشتروا بأسعار مرتفعة مع ارتفاع سعر الصرف وبحال بيعهم سوف يتعرضون لخسائر كبيرة

أجرة شحن الحاوية الواحدة ارتفعت من ١٦٠٠ دولار إلى ٨ آلاف دولار

رئيس لجنة الاستيراد لـ«الوطن» بعض من المستوردين سيلجؤون لتصفية بضائعهم والتجار يشتكون من عقوبة السجن

رامز محفوظ

كشف رئيس لجنة الاستيراد في اتحاد غرف التجارة السورية برهان حفار لـ«الوطن» أن حركة الاستيراد تعتبر ضعيفة هذا العام والمستورد الذي كان سابقاً يستورد ١٠ شحنات محملة بالبضائع أستورد منذ بداية العام الحالي وحتى تاريخه شحنة بضائع واحدة أو ربما ولا شحنة.

وفي تصريح لـ«الوطن» برر حفار بأن سبب ضعف حركة الاستيراد ضعف القوة الشرائية الأمر الذي أثر على عملية الاستيراد بشكل عام.

وأشار إلى أنه يجب أن يكون مقابل المشتريات مبيعات جيدة، والمبيعات انخفضت بشكل كبير هذا العام الأمر الذي أدى إلى انخفاض المشتريات أي كمية البضائع المستوردة.

ولفت حفار إلى أن ارتفاع أجور شحن البضائع أدى إلى ارتفاع أسعارها خارجياً، مشيراً إلى أن أجرة شحن الحاوية الواحدة القادمة من آسيا ارتفعت منذ بداية العام الحالي من ١٦٠٠ دولار إلى ٨ آلاف دولار.

وأشار إلى أنه بعد صدور المرسوم رقم ٨ المتضمن قانون حماية المستهلك الذي تضمن عقوبات قاسية منها السجن بحق المخالف هناك الكثير من المستوردين سيلجؤون لتصفية بضائعهم وعدم الاستيراد مجدداً حتى يعرفوا ما الذي سيحدث بعد تطبيق المرسوم.

وأضاف: إننا كاتحاد غرف تجارة نقوم بالطلب حالياً من المعنيين في الحكومة بإعطاء مهلة للمستوردين حتى نهاية العام حتى يقوموا بتصفية بضائعهم القديمة، لافتاً إلى أنه في حال كان هناك مستورد استورد مسبقاً عند ارتفاع سعر الصرف أضعافاً من البضائع أسعارها ليست صحيحة وفيها فوارق عن الأسعار وفواتيره ليست دقيقة يجب إعطاؤه مهلة حتى يصرف بضائعه ويستورد مجدداً حسب سعر الصرف الحالي وتكون فواتيره نظامية.

ولفت إلى أن البضائع متوافرة بكل أنواعها في الأسواق وهناك كساد في البضائع نتيجة ضعف القوة الشرائية.

وأشار إلى أن أسعار كل المواد انخفضت حالياً بنسبة تتراوح بين ٣٠ و٤٠ بالمئة.

وبين أن المستورد يعتمد في البيع والشراء غالباً على سعر الصرف وعندما ينخفض سعر الصرف ينخفض أسعاره فوراً لكن هذا الانخفاض لا يمكن ملاحظته فوراً عند الحلقة الثالثة وهي تاجر المفرق الذي حالياً انخفضت أسعاره، لافتاً إلى أنه بعد انخفاض الأسعار عند الحلقة الأولى وهو المستورد لا تنخفض فوراً هذه الأسعار عند الحلقة الثالثة وهي تاجر المفرق بل تحتاج لمدة ١٥ يوماً حتى تنخفض.

وشدد في ختام حديثه على ضرورة إيجاد حل لموضوع السجن بالنسبة للتاجر، مشيراً إلى أن السجن للحرامي والظالم والغشاش على حين التاجر المحترم حسب وصفه في حال أخطأ في فاتورة ما أو باع بسعر زائد يتم سجنه، فإن هذا الأمر يعتبر صعب وكل التجار يشتكون من موضوع فرض عقوبة السجن في المرسوم الجديد، لافتاً إلى أننا كغرفة تجارة بالتعاون مع غرفة الصناعة نعمل مذكرة حالياً بهذا الخصوص سترفع خلال يومين أو ثلاثة أيام إلى وزارة التجارة الداخلية ومن ثم عن طريق التسلسل يتم فيها شرح واقع السوق بالكامل.

قطيش لـ«الوطن»: سيتم النظر بأسعار اللحوم كل ١٥ يوماً

عبد المنعم مسعود

كشف رئيس جمعية اللحامين بدمشق إدموند قطيش عن قرب صدور نشرة جديدة لأسعار اللحوم الحمراء في دمشق متوقعاً صدورها خلال اليومين القادمين.

وقال قطيش في تصريح لـ«الوطن»: إن الاجتماعات المتواترة بين جمعية اللحامين وتموين دمشق والمحافظة توصلت لتسعيرة جديدة تقارب الواقع السعري للحوم الحمراء مؤكداً أن اللحامين في العاصمة مستعدون لإغلاق محالهم على مخالفة قانون حماية المستهلك الجديد الذي يتضمن السجن في حال مخالفة بعض مواده.

وبين قطيش أن اللجان المكلفة قامت بدراسة الأسعار بناء على الواقع بعد ذبح عشر خراف وعجل وبيعها في السوق وحساب التكلفة والأرباح.

ووفقاً لقطيش فقد كانت آخر تسعيرة صدرت قبل أشهر إلا أنها بقيت بعيدة عن الواقع ما اضطر اللحامين للبيع بأسعار مخالفة لها، لذلك فإن التسعيرة الجديدة ستكون واقعية وسينظر بأسعارها كل ١٥ يوماً لمقاربتها للواقع هبوطاً أو ارتفاعاً.

وأوضح قطيش أن الواقع السعري للخروف الحي حالياً وصل إلى ١٠ آلاف ليرة وقارب العجل الحي ٨ آلاف ليرة في حين يباع كيلوغرام لحمة الخروف ٢٠ بالمئة دهنة بسعر ٢٥ ألف ليرة في حين يباع كيلوغرام الهبرة من دون دهنه بأكثر من ٣٠ ألف ليرة.

يذكر أن آخر نشرة صدرت بتاريخ ٤ آذار سعّرت الخروف الحي بسعر ٧٤٠٠ ليرة وكامل بعظمه بعد الذبح بـ١٤ ألف ليرة وسعر كيلوغرام الهبرة مع ٢٠ بالمئة دهنه بـ ١٤٥٠٠ ليرة والمسوفة ٥٠ بالمئة دهنه بسعر ١٢٣٠٠ ليرة وكيلوغرام الليه بسعر ٩ آلاف ليرة.

شركات التأمين تربح حوالي ٢٠ مليار ل.س

٢٥ مليار ليرة دفعتها شركات التأمين العام الماضي كتعويضات

> ٣٧ بالمئة معدل نمو أقساط شركات التأمين ➤ معظم أرباح شركات التأمين أتت من فروقات سعر الصرف

عبد الهادي شباط

اعتبر الباحث الاقتصادي الدكتور علي محمود محمد أن الارتفاع الكبير في الأرباح الصافية لشركات التأمين حسبما ورد في تقرير هيئة الإشراف على التأمين عن العام الماضي (٢٠٢٠) والتي فاقت ٨٣٠ بالمئة لتصل إلى ٢٠ مليار ليرة تعود إلى وجود أرباح ناجمة عن فروقات سعر الصرف غير المحققة، وأنه في حال تم استبعادها فإن الأرباح الصافية ستكون قرابة ١ مليار ليرة، وأن الأرباح الأكبر كانت من حصة الشركات التي لديها مركز قطع أجنبي أكبر كالشركة السورية العربية، والشركة السورية الكويتية.

وأوضح أن المناخ الاستثماري في البلد دفع شركات التأمين ليكون أغلب استثماراتها عبارة عن ودائع مصرفية، حيث تشكل هذه الودائع نحو ٨٠ بالمئة، من إجمالي استثمارات شركات التأمين العاملة في السوق السورية في حين كان الاستثمار بالأسهم وبالعقارات محور اهتمام النسبة المتبقية.

وأن معدل الأقساط لدى شركات التأمين نما خلال العام الماضي بنحو ٣٧ بالمئة مقارنة مع العام ٢٠١٩ وهو ما مثل إجمالي أقساط بنحو ٥٠ مليار ليرة، وأن بعض أسباب هذا الارتفاع يعود لارتفاع أسعار وثائق التأمين في بعض الشركات، حيث يستحوذ فرع التأمين الصحي على النسبة الأكبر بين فروع التأمين بواقع ٣٨ بالمئة، ثم فرع التأمين الإلزامي للسيارات بنسبة ٢٩ بالمئة.

بينما إجمالي التعويضات بلغ ما قيمته ٢٥ مليار ليرة، وكانت الحصة الأكبر لفرع التأمين الصحي حيث تجاوزت تعويضاته أقساطه، وذاك نظراً لتغير أسعار الأدوية وتكاليف الاستشفاء خلال العام ٢٠٢٠.

وبيّن محمد أن الفترة القادمة مهمة جداً لقطاع التأمين ولاسيما في حال بدأت الانفراجات الاقتصادية على البلد، وهذا يعني ضرورة أن يزج القطاع بكل جهوده للفترة المقبلة لتلبية الحاجة المتزايدة على التأمين، ولكي يحسن من مؤشراته والتي ستصب في زيادة نمو الناتج المحلي الإجمالي، بما يدفع الاقتصاد نحو التعافي تدريجياً.

وكانت هيئة الإشراف على التأمين نشرت على صفحتها الرسمية التقرير السنوي لأعمال قطاع التأمين السوري عن عام ٢٠٢٠ حيث أظهر التقرير أن حقوق المساهمين بلغت ٥١ مليار ليرة سورية بنسبة نمو عن العام السابق ٧٥ بالمئة وذلك بسبب زيادة فروقات أسعار الصرف غير المحققة بمبلغ ١٩ مليار.

بينما حققت شركات التأمين ربحاً صافياً بمبلغ ٢٠ مليار بنسبة نمو ٨٣٤ بالمئة عن العام الماضي وكان لدى الشركة السورية العربية والشركة السورية الكويتية الحصة الأكبر بسبب زيادة فروقات أسعار الصرف غير المحققة (حيث لديهما أكبر كتلة قطع أجنبي)، ويصبح الربح الصافي في حال طرح فروقات أسعار الصرف غير المحققة مبلغ ١ مليار لإجمالي السوق.

وبلغ إجمالي الموجودات لدى شركات التأمين حسب التقرير نحو ٦٧ ملياراً بنسبة نمو ٦٣ بالمئة عن العام ٢٠١٩.

وفي الشق الاستثماري بين التقرير أن إجمالي الاستثمارات لدى شركات التأمين بلغت ٤٢,٩ ملياراً أغلبها ودائع مصرفية بمبلغ ٣٤,٢ ملياراً (نسبة ٨٠ بالمئة) واستثمارات بالأسهم مبلغ ٧ مليارات (نسبة ١٦ بالمئة) واستثمارات عقارية مبلغ ١,٧ مليار (نسبة ٤ بالمئة).

وأن إجمالي الأقساط نمت لدى شركات التأمين السورية بنسبة ٣٧ بالمئة حيث نمت أقساط الشركات الخاصة ٧٧ بالمئة وأقساط المؤسسة العامة السورية للتأمين ٢٠ بالمئة وذلك بسبب رفع شركات التأمين الخاصة لأسعارها بنسبة أكبر من المؤسسة، وكان أكبر نمو في فرع نقل البضائع، وذلك نتيجة زيادة أسعار الوثائق لدى أغلب شركات التأمين.

تلاها فرع تأمين السفر بنسبة نمو جيدة ٧٧ بالمئة وذلك لإصدار الشركات لوثائق تأمين السفر متضمنة تغطية فيروس كورونا بنسبة إعادة ١٠٠ بالمئة.

وأقل الفروع نمواً هو إلزامي السيارات ١٦ بالمئة إلا أن مرد هذا النمو إلى قرار مجلس إدارة الهيئة برفع تعرفة التأمين الإلزامي للسيارات في بداية شهر آب ٢٠٢٠، أما نمو الإلزامي في المؤسسة دون نموه في الشركات الخاصة فإنه يعود إلى القرار الذي كان نافذاً حينها والمتعلق في تحديد السقف السنوي لكامل حصة الشركات الخاصة بمليار ليرة وبالتالي لم تستفد من زيادة التعرفة.

أكبر نمو للأقساط كان في شركة العربية وذلك بسبب فرع التأمين الصحي حيث زادت الأسعار وعدد الوثائق عن العام الماضي بالإضافة لعقد الشركة السورية للاتصالات وعقد إحدى الجامعات الخاصة.

أقل شركة من الشركات الخاصة في نمو الأقساط هي شركة الثقة وذلك بسبب انخفاض اكتتابها بأغلب الفروع.

حصة المعيد من الأقساط هي ٣٠ بالمئة، وانخفاضها هو مؤشر لاعتماد السوق على فرعي السيارات والصحي حيث لا يوجد إعادة في هذين الفرعين، وإن وجدت فهي محدودة أو تكون غير نسبية (فائض خسارة).

وفي شق التعويضات أظهر التقرير أن إجمالي التعويضات لدى شركات التأمين ارتفع من ٢٠,٦/ مليار ليرة في العام ٢٠١٩ إلى ٢٥,٨ مليار ليرة بمعدل نمو ٢٥ بالمئة، وأن أعلى نسبة كانت في فرع التأمين الصحي حيث كانت تعويضاته ١٠٥ بالمئة من أقساطه، ورغم ذلك فإن ارتفاع تكاليف الخدمة الصحية أدى لارتفاع أسعار الصحي (الأقساط) في النصف الثاني من عام ٢٠٢٠، وبالتالي فإن مؤشر الخسارة هذا لا يعبر بدقة عن واقع التأمين الصحي (وذلك بسبب عدم انتهاء السنة الاكتتابية للعقود المصدرة).

أعلى نسبة نمو في التعويضات كانت لدى شركة العربية للتأمين وذلك بسبب دفع الشركة لمطالبتين كبيرتين (وثيقة أخطار سياسية) في فرع الحوادث العامة.

> محمد لـ«الوطن»: المناخ الاستثماري حول معظم استثمارات شركات التأمين إلى ودائع مصرفية

أيضاً في شركة سولدارتي زادت تعويضات الشركة بشكل كبير في فرع تأمين الحياة وذلك بسبب تصفية وثائق حياة طويلة الأجل بالقطع الأجنبي.

أقل شركة انخفضت تعويضاتها هي السورية العربية (بسبب دفعها العام السابق لتعويض كبير)، وشركة الإسلامية بسبب انخفاض تعويضات فرعي الحريق والإلزامي.

الاحتياطيات الفنية

بلغت ٢٤ ملياراً وكان ١٣ ملياراً منها احتياطي مطالبات قيد التسوية حيث بلغت في شركة التأمين العربية ٤ مليارات بسبب حادث لدى الشركة بالقطع الأجنبي، تليها شركة أدير وذلك بسبب احتجازها لاحتياطي عن حادث كبير في نقل بضائع ما يزال منظوراً أمام القضاء.

الربح التشغيلي

بلغ إجمالي الربح التشغيلي ٣,٥ مليارات حيث حققت الشركة المتحدة أكبر ربح تشغيلي بمبلغ ٦٦٠ مليون، وكان لفرع التأمين الصحي لهذا العام الحصة الأكبر من الربح وذلك يعود لتعديل قرار الاحتياطيات الفنية رقم ١٠٠/٢٠٧/ تاريخ ٢٠٢٠/٣/٤ من قبل هيئة الإشراف على التأمين (انخفضت نسبة احتياطي الأقساط من ٦٠ بالمئة إلى ٤٠ بالمئة، وإلغاء احتياطي حوادث وقعت ولم يبلغ عنها)، حيث كان لهذا القرار أثر على شركات التأمين بربح إضافي ٢,٦ مليار لجميع الفروع.

١١٢ ضبطاً من بداية تطبيق قانون حماية المستهلك في ريف دمشق

هناء غانم

بيّن مدير التجارة الداخلية وحماية المستهلك بمحافظة ريف دمشق عمران سلاخو لـ«الوطن» أن هناك جولات ميدانية لدوريات التموين لضبط جميع عمليات الغش والتزوير والاحتكار وغيرها من المخالفات في الأسواق، حيث تقوم دورياتنا بجولات ميدانية ومتابعة واقع الأسواق على مدار الوقت في ريف دمشق وتبيان وفرتها بالمواد، مع مراقبة الأسعار وكيفية تعامل التجار والباعة وإعلانهم عنها، لافتاً إلى أنه ومنذ بداية إصدار المرسوم الجديد الخاص بحماية المستهلك هناك نحو ١١٢ ضبطاً منها مخالفات تتعلق بالدقيق التمويني ومواد منتهية الصلاحية ومواد فاسدة إضافة إلى الاتجار بالخبز والمحروقات من مادتي البنزين والمازوت وعدم إبراز فاتورة الشراء والإعلان عن الأسعار وسحب عينات مواد غذائية وهي قيد التحليل.

وأشار إلى أنه تم أمس ضبط ٩٥ كيلوغراماً من اللحوم الفاسدة في ملحمة دون وجود دمغة مميورة على اللحوم وتم تحويل صاحبها للقضاء الذي يتخذ بحقه الإجراء اللازم حيث يتم ضبط المواد ومن ثم إتلافها بوجود مراقب صحي ودوريات من الشرطة ومن ثم يتم تحويل الضبط للقضاء لاتخاذ الإجراءات الرادعة بحق المخالف، مؤكداً أن قانون حماية المستهلك الجديد يطبق وبكافة مواده على كل من يخالف القانون.

تشميل مشروع لاستخراج الطف البركاني بريف دمشق

دياب لـ«الوطن»: المادة الأولية للمشروع متوفرة بريف دمشق والإنتاج يحتاج ٣٦ شهراً

الوطن

وافقت هيئة الاستثمار السورية بالتنسيق والتعاون مع المؤسسة العامة للجيولوجيا والثروة المعدنية على تشميل مشروع استخراج الطف البركاني وتصنيع البلوك الطفي والجدران الطفية مسبقة الصنع في منطقة (جبل السيس – الجويف) في محافظة ريف دمشق بأحكام مرسوم تشجيع الاستثمار رقم ٨ لعام ٢٠٠٧.

وفي تصريح لـ«الوطن» بين مدير عام هيئة الاستثمار مدين دياب أن أهمية هذا المشروع تكمن في توفر مادة الطف البركاني واستثمارها عبر منتجات وصناعات تقوم عليها وتلبي حاجة ومتطلبات السوق المحلية وخاصة في ريف دمشق، وأن هذا المشروع من المشروعات الاستثمارية المهمة لمرحلة إعادة الإعمار، ويهدف إلى توفير منتجات صديقة للبيئة ذات جودة وصلابة عالية وعزل حراري كامل من شأنها التقليل من استخدام الطاقة المولدة للبيئة.

وتتعدد استخدامات منتجات المشروع لتشمل بناء الجدران والحوائط، وفي بناء المدن الصناعية، وإنشاء البنية التحتية، فضلاً عن كونه من الأساسيات في عمليات البناء المستهلكة للبلوك، وأنه حالياً وبعد تشميل المشروع يحتاج لنحو ٣٦ شهراً (٣) سنوات ليدخل هذا المشروع حيز التنفيذ وتصبح منتجاته متاحة وتقدر الطاقة الإنتاجية السنوية للمشروع بـ/ ١,٢٥٠/ مليون بلوكة من البلوك البركاني بقياسات مختلفة و/٥٦/ ألف جدار من الجدران الطفية مسبقة الصنع، ومن المتوقع أن يوفر /٥٤/ فرصة عمل.

وبين دياب أن هذا المشروع ضمن حزمة من المشروعات التي يتم العمل دراستها وتشميلها وخاصة المشروعات التي تتمتع بميزة نوعية وتحقق جدوى اقتصادية وتلبي متطلبات السوق المحلية وتسهم في دعم مرحلة إعادة الإعمار.

ويشار إلى أن المشروع مطروح ضمن الخريطة الاستثمارية الوطنية ويتمتع بجميع الحوافز والإعفاءات المنصوص عنها بأحكام مرسوم تشجيع الاستثمار، إضافة إلى التسهيلات الخاصة التي تقدمها المؤسسة العامة للجيولوجيا والثروة المعدنية.