

الحدس المالي السليم



بعيدة المدى

الاستثمارات

إن الاستثمار في العلاقة مع أولادك ومستقبلهم وإعطائهم جُلّ وقتك هو الأكثر ضماناً وربحاً على المدى البعيد. لهذا السبب، ابتكرنا لك خدمة التعاملات البنكية عبر الإنترنت والجوال والهاتف التي تجعل الإجراءات البنكية أكثر سهولة ويسراً، ليكون بمقدورك استغلال كل دقيقة مع من تحب. كما وضعنا بين يديك خدمة المبيعات المباشرة التي تصلك إلى باب منزلك لتتمكن من الاستمتاع بحياتك دون عناء الذهاب إلى البنك.

نهتم بأعمالك البنكية. لتتعم بالحياة.

المشرق mashreq 

www.mashreqbank.com

الموجودات

تقدير

نحن في المشرق نؤمن بأن تقدير الحياة والاستمتاع بكل شيء تحبه أهم من الإنشغال بالمعاملات البنكية والوقت الذي تحتاجه لإتمامها. لهذا وتقديراً لوقتك الثمين، بسطنا الإجراءات ووضعنا بتصرفك خدمة التعاملات البنكية عبر الإنترنت والجوال والهاتف التي توفر عليك الوقت وتؤمن لك الراحة وتمكنك من الاستمتاع بالحياة.

نهتم بأعمالك البنكية. لتتعم بالحياة.

mashreq  المشرق

www.mashreqbank.com

مقدمة

في ضوء الأحداث المالية الأخيرة، والتأخير الجاري لأزمة الائتمان، يأتي هذا الدليل مذكراً بأساسيات التخطيط المالي، وكيفية السيطرة على الشؤون المالية الشخصية، وإدارتها بطريقة منطقية وحكيمة. كما ينبغي أن يساعد الدليل في تفسير أهمية التخطيط المالي لكل فرد، وربما أكثر من أي وقت مضى، وأفضل طريقة للتخطيط للمستقبل.

بحكم مساهماتي المنتظمة مع **MONEYworks**، بصفتي مستشاراً مالياً ذي خبرة عملية وأكاديمية، أأمل أن يساعد هذا الدليل في فهم وبناء والحفاظ على المحافظ المالية. وكما هو دائماً، فإن التغذية الراجعة مرحب بها، على هذا البريد الإلكتروني info@moneyworks.ae.

جايمس توماس
المحرر

المحتويات

03 عن المشرق

06 التخطيط ووضع الميزانية

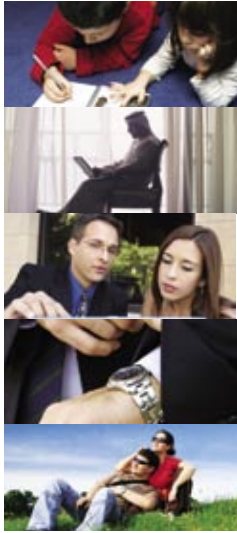
10 الديون والاقتراض ومسائلهما

12 الاقتراض بمسؤولية

14 الاستثمار الحكيم.. الخطوة التالية

18 العقارات

20 دليل **MONEYworks** لتفسير المصطلحات



أرجو أن يقدم هذا الدليل لمحة عن التخطيط المالي وكيفية العمل الآن والتخطيط للمستقبل وليس المقصود منه أن يكون مجموعة مفصلة من التعليمات، ولكن لمحة عامة تشير إلى الأساسيات، ونأمل منه أن يساعد القارئ في تكوين صورة واضحة بشكل مفصل عن حالته المادية، ومراجعة الأمر عند الحاجة.

هذا الدليل ليس المقصود منه نصيحة متعلقة بالمال، فإن كنت بحاجة لمثل هذه النصائح، يجب أن تستشير مستشاراً مالياً مستقلاً. وتذكر دائماً أن الأداء التاريخي لا يشكل ضماناً للعوائد المستقبلية. وقد تنخفض قيمة الاستثمار كذلك ومن الممكن أن لا يسترد المستثمرون المبلغ المستثمر في الأصل.

كتب هذا الدليل بقلم جيمس توماس، وهو محرر عمود يعمل مع مجلة **MONEYwork** منذ سنة 2004. والدليل لا يعكس بالضرورة آراء مجموعة مجلة **MONEYwork** ولا الشركة الأم رأس المال فاينانشال بابليشنج - منطقة حرة، وبك المشرق. م. ع

MONEYworks Guides

دليل **MONEYworks** إلى الحدس المالي السليم

الناشر: شركة رأس المال فاينانشال بابليشنج - منطقة حرة،
مدينة دبي للإعلام
صندوق بريد 10656، دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.
هاتف: +9714-3912160، فاكس: +9714-3912173
info@moneyworks.ae

مجلس الإدارة

سعود بن عبد الله العامري - الرئيس

عبد العزيز المشعل

كريغ هنز

المدير العام: دون تايلور

رئيس تحرير - مجموعة **MONEYworks**: اوتبال باتاشاريا

رئيس تحرير إصدارات **MONEYworks** العربية: إيهاب حياصات

مساعد رئيس تحرير - مجموعة **MONEYworks**: ريتيكا شاووري

المحرر: جايمس توماس

سكرتير التحرير: كارا سنسولي

قسم التحرير: أمروتا سابنيث و طروب زياد

مدير العمليات: تيم البيوت

التصميم الفني: زاك برايل وسونيا الأندلسي

الإدارة: سيسبي فرنانديز ورولا دانيل

مساعد مدير المبيعات والتسويق: جاركو اسكوفيك

المبيعات والتسويق: علي جابر ونيك واطسون وأرشاد مالك

للاعلان الإتصال على:

دبي، الإمارات 3912163-9714

البريد الإلكتروني: sales@moneyworks.ae

التوزيع:

دار الحكمة - دبي - الإمارات العربية المتحدة - هاتف: 2667384-9714
جاشنمال - أبو ظبي - الإمارات العربية المتحدة - هاتف: 6732327-9712

الطباعة:

مطبعة «نبيل» - عجمان - الإمارات العربية المتحدة - هاتف: 7434445-9716

نصيحة وتنويه: المعلومات الواردة في **MONEYwork** تم فحص دقتها، ولكننا نوصي طلب النصع والارشاد قبل اي قرار إستثماري. ويجب ان لا ننسى ان الإستثمارات تصيب وتخيب بنفس الاحتمالات احياناً، واعلم ان الشركات التي تقدم الخدمات والإستشارات المالية يجب حصولها على الترخيص الرسمي، وندعو الى التحقق من تراخيص تلك الشركات عند اي شكوك من غرف التجارة او المصارف المركزية. جميع الحقوق محفوظة، واي نسخ او اعادة انتاج اي من المقالات او الصور او غيرها من المواد المنشورة في الدليل يعتبر تعدياً على حقوق الملكية الفكرية ويمنع حسب القانون ما لم يكن هناك تصريح خطي بذلك من الناشر.

© شركة رأس المال فاينانشال بابليشنج 2008 .

يوزع هذا الدليل مجاناً مع مجلة **MONEYworks** (للمريّة)

♻️ When you're finished with this **MONEYworks** Guide, please recycle it.

أهلاً بكم في المشرق

والتماسك والحكمة، مما ساهم في ترسيخ مكان البنك لدى العملاء بصفته مستقراً ومرحباً لعملائه.

ومستفيداً من النمو القوي والثابت الذي شهدته الإمارات خلال العقود الأخيرة، واصل المشرق توسيع نطاق خدماته لعملائه ليصبح بذلك جزءاً ثابتاً يحظى باحترام كبير في المجتمع المالي للشركات والأفراد في الدولة.

الابتكار لمصلحة العملاء

يفتخر المشرق بروحه الريادية والابتكارية على مدى 40 عاماً، متقدماً على منافسيه في تطوير المنتجات والخدمات الجديدة، سواء في التجارة الخارجية، الخدمات المصرفية المباشرة أو المنتجات التمويلية العقارية.

كان المشرق أول مصرف في الإمارات العربية المتحدة يدخل أجهزة الصرف الآلية، كما كان الأول بإصدار بطاقات السحب وبطاقات الائتمان، وأول من أدخل القروض الشخصية. لا نزال في الطليعة بعد أن أصبحنا أول بنك إماراتي يوفر بطاقات الائتمان القائمة على الشريحة الذكية بالإضافة إلى نقاط البيع الرقمية، إلى جانب الابتكارات مثل صندوق استثمار مرتبط مباشرة بسوق الأسهم الهندية.

الرؤية

رؤيتنا تقوم على توفير أفضل العلاقات المصرفية مالياً وشخصياً، بإطلاق إمكانات موظفينا، بما يخلق القيمة والنمو للمساهمين.

في المشرق نحن نثق بأن الرؤية والقيادة والتفاني لتحقيق أهداف واضحة هي ما تميزنا عن غيرنا. لقد قمنا ببناء الثقافة المؤسسية الثقافية بناء على القيم الأساسية وطورنا الرؤية المشتركة والمهام والأهداف.

إن التزامنا وتصميمنا على السعي الكبير لتحقيق مهماتنا وأهدافنا والتزامنا بالجودة هو ما يمكننا من النجاح. وعزماً لتكون أفضل بنك لعملائنا هو حافظنا للإستمرار.

قام المشرق بتوفير وتقديم خدمات مصرفية ومالية للملايين من الزبائن والشركات منذ عام 1967.

نحن أكبر بنك خاص في دولة الإمارات العربية المتحدة بمعدلات نمو كبيرة في خدمات ومنتجات التجزئة في المنطقة، بما فيها قطر والبحرين.

ينصب تركيزنا على توفير الوسائل والمنتجات الكفيلة بوصول زبائننا إلى مجموعة واسعة من الخدمات والمنتجات المصرفية والمالية المبتكرة.

ويعد المشرق من بين أفضل المصارف أداءً في المنطقة. وحقق المشرق في العام الماضي أرباحاً صافية بأكثر من 517 مليون دولار أميركي من مجموع الدخل التشغيلي الذي بلغ 1.048 مليار دولار. كما بلغت إجمالي الأصول في نهاية العام الماضي نحو 23.8 مليار دولار.

تمتد شبكة فروعنا المصرفية في أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة، بحيث وصلت خدماتنا إلى فرد واحد من أصل أفراد منزلين في الإمارات العربية المتحدة. ولدينا أيضاً مراكز خدمة العملاء في مواقع رئيسية، بالإضافة إلى إحدى أكبر شبكات أجهزة الصرف الآلية في الدولة. كما لدينا 12 مكتباً خارجياً في 9 بلدان بما فيهم أوروبا، والولايات المتحدة، وآسيا وإفريقيا.

تاريخ المشرق

بدأ المشرق مسيرته في العام 1967 في دبي وحينها كان يعرف ببنك عمان. وفي العام 2007 احتفل المشرق بمرور 40 عاماً على تأسيسه ووصوله إلى موقع الريادة كأكبر بنك خاص في الإمارات العربية المتحدة.

الابتكار، التماسك و الحكمة

حصل المشرق على جائزة أفضل بنك في الإمارات من مجلة يورو موني في العام 2006، ويعد المشرق من أكبر المؤسسات المالية في المنطقة باعتباره مزيجاً مناسباً من الابتكار



الهاتف المصرفي

اليوم، أقرب فروعنا هو في جيبيك، الخدمات المصرفية باتت في كل مكان. وبالأستفادة من هذه الخدمة فإن للعميل حرية اختيار الزمان والمكان المناسبين له لإتمام عملياته المصرفية مع المشرق. قم بالتسجيل عبر الانترنت فسي خدمة الهاتف المحمول من المشرق. تمتاز الخدمة بالسهولة والأمان وفي الوقت ذاته فهي مجانية. وعبر استخدام هذه الخدمة فأنت تضمن إتمام معاملاتك أينما كنت.

وتعد خدمة الهاتف المصرفي من المشرق خدمة موجهة لعملاء المشرق لإتمام كافة المعاملات المصرفية من خلال الهاتف المحمول. وتتيح هذه الخدمة لـ 6 ملايين فرد ممن يملكون هواتف محمولة من التواصل مع حسابهم المصرفي بطريقة أكثر ملاءمة وسهولة مما توفره البنوك المنافسة. وبفضل الخدمة الجديدة فلك حرية الاستطلاع عن حساباتك وإجراء المعاملات المصرفية ودفع الفواتير ومستحقات بطاقات الإئتمان، بالإضافة إلى تحويل الأموال من خلال الهاتف المحمول. نوفر لك كل هذا ضمن أعلى معايير الأمان لضمان تجربة مصرفية خالية من الهموم. تتسم عملية التسجيل واستخدام الخدمة بالسهولة والوضوح، بالإضافة إلى أنها مجانية.

الفواتير الإلكترونية

هل مللت من البحث عن بيانات حساباتك المصرفية؟ لا تبحث عنها بعد الآن، ستجدها في بريدك الإلكتروني، ما يتيح لك الوصول والحفظ والطباعة بسهولة.

ينصب تركيزنا في المشرق لجعل العلاقة المصرفية ملائمة لك، من خلال تزويدك بالآليات والوسائل التي تكفل الوصول إلى الخدمات المصرفية حين تحتاجها. ويعد هاتفك المحمول بالإضافة إلى الفاكس والانترنت والبريد وأجهزة الصرف الآلية فروع المشرق الأقرب إليك، بالتالي لك حرية الاختيار أي الوسائل ترغب باستخدامها للوصول إلى خدماتنا. نحن نستخدم نخبة من الأفراد والتكنولوجيا لنضمن إيصال الخدمة بالطريقة الأكثر ملاءمة والأقرب إليك.

أكثر ملائمة

من دون مشاكل

لا داعي لتخزين أوراق البيانات البنكية، قم بالحصول على البيانات الإلكترونية من أي مكان وفي أي وقت.

صديق للبيئة

نبحث في المشرق دوماً عن طرق لتحسين تجربتك المصرفية. توفر البيانات الإلكترونية من المشرق عدة مزايا وبنفس ما توفره البيانات الورقية.

وتتضمن بعض المزايا:

تصميم يجعل من قراءة وفهم البيانات المالية أكثر سهولة.
بيانات مجمعة عن جميع معاملتك مع المشرق.
عملية تسجيل مبسطة لجعلها أكثر سهولة للتسجيل وإدارة الحسابات.

دفع فواتير المرافق العامة إلكترونياً

إدفع فواتير المرافق عبر الانترنت ووفر الوقت واستغله في أمور أكثر متعة.
توفر لك خدمة دفع الفواتير من المشرق المرونة لدفع الفواتير عن طريق الانترنت في أي وقت وأي مكان تختاره. ببساطة سجل في خدمة المشرق الإلكتروني وادفع فواتير اتصالات ودو وهيآت كهرباء ومياه دبي والشارقة وشركة ابوظبي للتوزيع.

البساطة والمرونة عندما تحتاجهما

صممت خدماتنا البنكية عبر الانترنت لإعطائك المرونة التي تحتاجها لتستغل وقتك في أمور مهمة، مثل تناول طعام الغداء مع الأهل والأصدقاء دون مقاطعات.
سجل اليوم في المشرق من خلال استخدام اسم المستخدم وكلمة السر. وحالما تنهي عملية التسجيل، قم باختيار خيار المدفوعات من القائمة، ثم اختار الجهة التي تريد تسديد فواتيرها من القائمة اليسرى، ثم اتبع عدة خطوات سهلة لإتمام العملية. ●

التخطيط ووضع الميزانية

هل تخطط وتضع ميزانية شخصية لنفقاتك الأسبوعية والشهرية والسنوية؟ هل تستطيع تسمية شركة ضمن مؤشر ستاندرد أند بورز 500، أو مؤشر فوتسي لكل الأسهم، أو أي شركة مدرجة أخرى، ليس لديها ميزانية؟ لا حاجة لإضاعة الكثير من الوقت في التفكير، ببساطة الجواب: لا يوجد شركات كذلك، حيث أن الشركات الناجحة في جميع أنحاء العالم تشترك في شيء واحد، هو وضع ميزانية لأموالهم، إذ تعتمد هذا الأسلوب بسبب نجاعته وأهميته القصوى.

إذا كان مجموع المصروفات المتكررة لا تصل إلى مبلغ الدخل الشهري الخاص بك، ينبغي أن تكون الخطوة التالية لانقاذ كل إيصالات الشراء التي تقوم فيها الشهر المقبل واستخدامها أساساً لإنشاء فئات إضافية أو تعديل في أعداد الفئات الموجودة.

وبمجرد الانتهاء من تغطية النفقات الثابتة، يجب التخطيط لتلك المتغيرة، على النحو التالي:

- أعياد الميلاد • عضوية نادي اللياقة • مستلزمات العناية بالطفل • قص شعر • الملابس • العطلات • الترفيه.

وقد جاءت هذه البنود في قائمة المتغيرات لسببين، الأول هو أن هذه المصروفات تختلف من شهر لآخر، وربما تقع مرة في السنة، والثاني هو أنه إذا لم يكن لديك المال لتغطية هذه النفقات، فإنه يمكن التقليل أو التخلص منها دون صعوبة شديدة.

فعلَى سبيل المثال، إذا لم يكن لديك مال، يمكن تقليص بند الترفيه في الميزانية، وتبقى في منزلك في نهاية الأسبوع، أو لا تشتري الحذاء الرياضي الجديد الذي كنت تنوي شراءه.

فجزء من السيطرة على أموالك هو تعلم كيفية ممارسة بعض الانضباط في عاداتك الشرائية.

ألق نظرة على دخلك الشهري، كم تحصل في كل شهر؟ قارن هذا المبلغ إلى حجم نفقاتك. من الواضح أن الوضع المثالي هو أن يكون الدخل أكبر من الانفاق، فإذا كنت تنفق أكثر مما تكسب، فیتعين عليك مراجعة عاداتك في الإنفاق، وعندما تكون النفقات أكبر من الدخل، لديك

بالرغم من اعتقادك أن كسب المال، ووضع الميزانية متلازمان، إلا أن تقريراً عن الدخل والنفقات الشخصية أجرته وزارة التجارة الأميركية عام 2006، وجد أن معدل ادخار الأسر الأميركية هو (سالب واحد بالمائة)، الأمر الذي يوحي بأن الأفراد ينفقون أكثر مما يكسبون، وأنا متأكد من أن هذه الإحصائية تتكرر في جميع أنحاء العالم.

تبدو النظرة إلى الميزانيات على أساس أنها تذكير مقيد للأشياء التي لا نتذكرها، لكن الميزانية يجب أن تستخدم أداة، إذا استخدمت على النحو الصحيح، فإنها ستؤدي إلى النتيجة المرجوة.

ويمكن استخدام الميزانية لتطوير أسلوب حياة تتسم بالمسؤولية من الناحية المالية، فبدلاً من النظر إلى الميزانية كخطة مقيدة، اقلبها رأساً على عقب، وفكر بالأشياء التي تتيحها؛ مثل الشراء بطريقة معقولة ومسيطر عليها.

في نهاية الأمر، لا تعدو الميزانية عن كونها أكثر من خطة لكيفية إنفاق أموالك، ومتى طبقت هذه الخطة، فستشعر حتماً بارتياح أكبر، وبأنك تسيطر على مستقبك المالي.

وبغض النظر عن حجم ما تكسبه، أو متى جنيته، فلجميع نفقات ثابتة، على النحو التالي، وبما يمثل نقطة جيدة للانطلاق منها في التخطيط.

- أقساط القرض العقاري أو الإيجار • النقل (أقساط السيارة، والبنزين، والقطار أو الحافلة... الخ) • المرافق (الكهرباء والماء والهاتف) • الطعام • التأمين • الرسوم المدرسية.



وبعد كل شيء، فإن قبول محددات دخلك هو أفضل طريقة للسيطرة على انفاقك، والعيش ضمن مقدرتك، وفي النهاية الوصول إلى أهدافك المالية.

لبنات البناء

بغض النظر عن المناخ والبيئة الاقتصادية الحاليين، فإن أساسيات التخطيط المالي تبقى واحدة.

فـ «المفهوم الواسع» يمكن تطبيقه على أي مجموعة من الظروف، وهو يتألف من سلسلة من 4 أسئلة.

السؤال الأول، هو معرفة وضعك المالي الحالي؛ (أين أنا؟)، ثم إلى أين تطمح أن تصل، وتستعرض الخيارات المتاحة أمامك، وتحديد أي الخيارات هي الأفضل لك اليوم.

ومتى ما نوقشت هذه المسائل، واستخلصت النتائج، ينبغي أن تكون في وضع أفضل بكثير للمضي قدماً.

وهذا المفهوم يمكن تطبيقه على 3 أسئلة عامة، تسألها لنفسك للمساعدة في التخطيط المالي، وهذه الأسئلة هي:

- ماذا سيحدث لعائلتك أو من تعيلهم لو توفيت قبل تحقيق مستوى ملائم من "الأمان المالي"؟
- ماذا سيحدث لو عشت عمراً طويلاً وأخذت أموالك تنفد وتتضائل؟
- وأخيراً، ماذا سيحدث لو مرضت خلال فترة زمنية تقع ما بين الحالة الأولى والثانية؟

والبرمجيات المصممة لجعل عملية وضع الميزانية على نحو أسرع وأسهل، كل ما عليك هو إحضار ورقة واحدة، وقلم رصاص، والرغبة للعيش ضمن (أو حتى أقل) من مقدرتك المالية، وسيساعدك المثال التالي في البدء:

كقاعدة عامة، يتعين عليك أيضاً تخصيص ما يكفي من المال لتغطية 3 شهور على الأقل من قيمة نفقاتك في حال الطوارئ.

وبمجرد تخصيص ذلك المال، فلن تحتاج إلى الاعتماد على بطاقات الائتمان عندما تخسر وظيفتك أو تواجه نفقات غير محسوبة.

فالميزانية هي حقاً مجرد أداة يمكن أن تضع أمورك المالية الشخصية على الطريق الصحيح، لكن لا ينبغي النظر إليها على أنها عمل روتيني.

خياران لا ثالث لهما: فإما السعي لزيادة دخلك أو ببساطة خفض نفقاتك.

وتشمل استراتيجيات زيادة دخلك، الحصول على وظيفة جديدة براتب أعلى أو الحصول على وظيفة ثانية مساندة؛ لمساعدتك في توفير مال إضافي يغطي النفقات بكاملها.

أما استراتيجيات خفض نفقاتك فتشمل، تقليص عادات التبضع غير المنظم والعشوائي، والتي هي نفقات رئيسية بالنسبة لمعظم الناس، وكذلك تخفيض بند النفقات المخطط لها، ولكن غير الضرورية، وتذكر أنه بالتوقف عن شرب فنجان من الكابتشينو اليومي الذي تبلغ تكلفته 15 درهماً، فإنك تستطيع توفير 300 درهم شهرياً، فالمفهوم بسيط جداً! إذا لم يكن مدرجاً ضمن خطة الانفاق لا تشتريه!

إنشاء خط الانفاق الشخصية

يرغب كل فرد تقريباً، في المزيد من المال في مرحلة ما، وقد قيل أن جميع الأفراد باستثناء الأغنياء يعيشون أساساً على دخل ثابت.

بعبارة أخرى، تحصل على مبلغ معين من المال كل شهر، وعندما تنفقه فقد ذهب إلى غير رجعة.

ويعتبر قبول هذا الواقع مفتاحاً لحياة أكثر سعادة وثراء، ومن الجدير أن يوضع في الاعتبار أن دائنك لا يعملون مجاناً، لذا فإن انفاق المال الذي لا تملكه يعتبر ثميناً جداً.

ولحسن الحظ، فإن وضع أمورك المالية على الطريق الصحيح ليس بتلك الصعوبة، وبوجود جداول البيانات

النفقات الشهرية	الكلفة
الإيجار	؟
التأمين	؟
النقل	؟
المرافق (الكهرباء والماء والهواتف)	؟
الطعام	؟
التسليّة	؟
الملابس	؟
صندوق الطوارئ	؟
رسوم المدارس	؟

استثمارك في السوق، فإن توقيت الاستثمار يصبح إلى حد كبير غير ذي صلة.

والهدف هو بناء مبلغ معين خلال الفترات التي تعمل فيها، حتى يوفر لك عند التقاعد، وسائل لتوليد دخل.

هناك الكثير من الخيارات يمكن أخذها بعين الاعتبار، وهي خيارات تتنوع من: مجرد التوفير في الحسابات المصرفية، أو الادخار الشهري في المركبة، أو شكل ما من أشكال الاستثمار عبر اقتطاع مبلغ معين.

ويتصل السؤال الثالث بما يشار إليه أحيانا بـ "الوفاة المالية"، وهي عندما تكون على قيد الحياة لكنك غير قادر على العمل، بسبب المرض أو الإصابة.

ويمكن تجاوز المعضلة عبر طريقتين، أولا عن طريق التأمين الطبي لتغطية تكاليف أي من العلاجات التي قد تتطلبها، وثانيا عن طريق تأمين وحماية الدخل.

وهناك شكلان من أشكال حماية الدخل، إما عن طريق تأمين دخلك بنوع من التغطية تسمى "استبدال الدخل"، التي تفعل ذلك تماما وكما يوحي اسمها، فإن أصبحت غير قادر على العمل لأي فترة من الوقت بسبب المرض، فإن هذا الغطاء يتيح لك الحصول على دخل معين حتى تتمكن من العودة إلى العمل أو حتى تصل إلى سن التقاعد.

أما الشكل الثاني من أشكال الحماية، فيسمى "تغطية المرض الحرج"، وعبره يتم دفع مبلغ مقطوع لك، بدلا من دفع دخل؛ في حالة من تشخيص مرض أو العجز.

السؤال الأول يرتبط بشبكات الأمان مثل التأمين على الحياة، لكن لماذا تحتاج إلى تغطية الحياة؟

هناك مجموعة كاملة من الأسباب، لكن السبب الرئيسي هو إيجاد بديل مالي لمعيليك في حالة وفاتك. قد يبدو ذلك قاسيا، ولكن هذا هو السبب من وراء مبدأ تغطية الحياة، فهو احلال الدخل الذي كان من الممكن أن تكسبه لو بقيت على قيد الحياة لدعم عائلتك من بعدك، عليك أن تبحث مليا في ما إذا كنت بحاجة إلى أي تغطية، وفي ما إذا كان لديك بالفعل تغطية الحياة، فهل يكفي؟

ترتبط المسألة الثانية بمستقبلك، هل ادخرت بما فيه الكفاية؟ أو هل مدخراتك كافية لتسمح لك التمتع بتقاعد مريح عندما لم تصل لمرحلة لا تريد بعدها العمل، أو لا تستطيع العمل لاسباب جسدية؟

من المفيد دائما تحديد وتقييم موقفك من المخاطر، وما تراه مستوى مقبولا من المخاطر.

فعندما تزدهر الأسواق، من السهل جدا أن ننسى المخاطر ونستفيد من النمو، ولكن عندما تخسر الأسواق وتنخفض قيم الأصول، فإنها تعيد المخاطر إلى دائرة الضوء بشكل كبير.

على أي حال، لو عدنا إلى الـ100 سنة الماضية، فقد فاق أداء الأسهم أداء أي شكل آخر من الاستثمار، لكن يجدر أن نتذكر شعارا آخر، أن الوقت وليس التوقيت هو الذي يحقق العوائد بشكل عام، فبشكل أساسي، كلما زادت فترة

السؤال الأول، هو معرفة وضعك المالي الحالي؛ (أين أنا؟)، ثم إلى أين تطمح أن تصل، وتعرض الخيارات المتاحة أمامك، وتحديد أي الخيارات هي الأفضل لك اليوم. ومتى ما نوقشت هذه المسائل، واستخلصت النتائج، ينبغي أن تكون في وضع أفضل بكثير للمضي قدما.



وإليك بعض الأسئلة الرئيسية يمكن الأخذ بها بعين الاعتبار :
الحضانة: من الذي سيربي أطفالك في حال وافتك المنية؟
كيف سيتم تمويل تعليمهم؟
هل تريد من أطفالك وراثة أموالك في سن 18 عاما، أو تفضل تأجيلها عندما يكونون أكثر نضجا في سن 21 أو 25 عاما.
لماذا الوصية؟ من المهم أن تكون هناك وصية لتتأكد من أن توزيع التركة جاء وفقا لرغباتك، وفي حال حدث الشيء الأسوأ، ولم يكن هناك وصية، فإن اللجوء في مثل هذه الحالة يتم لقانون الوراثة.

100 ألف دولار، وسندات بقيمة 30 ألف دولار، ومنزل تبلغ قيمته السوقية 500 ألف دولار، في حين ان عليه التزام واحد فقط هو قيمة الرهن العقاري، وبحجم 150 ألف دولار، عندها فإن صافي ثروة هذا الفرد ستكون 480 ألف دولار (هي حصيلة جمع الأصول مطروحا منها الالتزامات).

وينبغي أن تقوم ببناء صافي ثروة فردية خلال حياتك العملية، لتضمن لك استمرارية في الدخل عندما لا تتوفر لديك الرغبة في العمل. المزيد من العوامل الأساسية في التخطيط المالي...الوصايا، الخ.

وبالإضافة إلى المجالات الرئيسية الـ3 للتخطيط المالي المذكورة أعلاه، هناك قضايا أخرى ينبغي أخذها بعين الاعتبار للتأكد من أن الوضع المالي سليم.

والمسألة الرئيسية هي أخذ "كتابة وصية" بعين الاعتبار، وهذا الموضوع يثير تساؤلات وأمورا لا يشعر الكثير من الناس بالارتياح لها، مثل تفكيرهم بالوفاة، وبالتالي يتخذون خيارا أسهل عبر تجنب البحث في هذه المسألة.

والخطأ الشائع بين الناس أن كتابة وصية هي فقط في الحالات التي يكون لدى الأفراد مدخرات وملكيات وثروات، ولكن في الحقيقة يحتاج الجميع لكتابة وصية.

وتذكر بأن وصيتك لا تعني حصول الورثة على ثروتك فقط، بل إنها تتضمن اختيار الشخص الذي تعهد إليه إدارة املاكك وتأمينه عليها في وقت لن تكون فيه موجودا.

بعض هذه الأسئلة والقضايا من الصعب أن تسألها وتناقشها قريبا من المنزل، ولكن من الأفضل مناقشتها واتخاذ تدابير وقائية، بدلا من وقوع الخطر دون استعداد، عندها قد يكون الأوان فات لفعل أي شيء حيال ذلك.

نظرية "ادفع لنفسك أولا"

هذه النظرية هي مجرد وسيلة فعالة لضمان وضع نفسك، حقيقة، أولا، ووضع مستقبلك في مقدمة أولويات دخلك الذي تجنيه بصعوبة، بدلا من وضعه في آخر هذه الاهتمامات بعد الوفاء بجميع الالتزامات الأخرى، ما يعني أنه ليس هناك ما يكفي مما تركته لأهدافك، وسوف يعني أن هذه المسائل المهمة جدا لم تعالج بشكل سليم.

وبوضع مبلغ كاف لمخدراتك أولا على جنب، ستكون قادرا على مواصلة تقديم المساهمات شهرا بعد شهر، وتزليل إغراء تجاوز المساهمة الشهرية، ومخاطر انفاق الأموال قبل دفع المساهمة.

تقييم صافي الثروة

يعتبر صافي ثروة شخص ما: الحجم الذي ينجم من خلال تجاوز الأصول الفردية أي التزامات وخصومات ملقاة على كاهله، وتقييم هذا الصافي عملية سهلة نسبيا، فعلى سبيل المثال، دعنا نعتبر أن فردا لديه 3 أصول، استثمارات في صناديق استثمار مشتركة بقيمة

الديون والاقتراض ومسائلها

يركز هذا الفصل على أنواع مختلفة من الديون واستخداماتها، حيث يقدم تفصيلاً عن الفروق في المفاهيم، على سبيل المثال، القروض مقابل السحب على المكشوف، وتسديد الفائدة مقابل تسديد أصل القرض.

ففي الرهن العقاري التقليدية، على افتراض أن سعر الفائدة يبقى نفسه، فإن الدفعة الشهرية ستكون هي نفسها طوال مدة القرض.

في السنوات الأولى من تسديد القرض، ستتكون الدفعات الشهرية من الفائدة مع نسبة صغيرة من أصل القرض، وكما مر الزمن، فإن حصة أصل القرض من الدفعة تزداد، حتى السنوات القليلة الأخيرة التي تكون فيها الدفعات مكونة أكثر من أصل القرض.

ومع الرهن العقاري الإسلامي، فإن تسديد أصل المبلغ يتم عبر مبلغ ثابت كل شهر، ويضاف معدل الربح إلى هذا، ويتم مراجعتها عادة كل 6 أشهر، وهذا يعني أنه في السنوات الأولى فإن الدفعات الشهرية هي أعلى بكثير، كون أصل القرض مرتفعة أكثر، وبعد ذلك تنخفض "تتناقص" الأرباح بسبب التقدم في مدة التمويل.

يستخدم مصطلح قرض على نطاق واسع لوصف مختلف أنواع الدين، وأكبر قرض لدى معظم الناس هو الرهن العقاري، والذي يكون مضموناً برهن عقار أو ممتلكات، ويكون عادة على مدى طويل، يصل إلى 25 سنة، وعادة سيكون له معدل سعر فائدة قريب من أسعار الأساس التي يحددها البنك المركزي للبلد، الذي تم الحصول على القرض منه.

وتشابه القروض الأخرى عموماً قرض الرهن العقاري، لكن هناك بعض الاختلافات، حيث قد لا يكون القرض مضموناً بأصل؛ وذا سعر فائدة أعلى يعكس زيادة المخاطر على المقرض؛ وذا مدة زمنية أقصر.

وتتألف أقساط تسديد القروض عادة من مكونين اثنين هما، الفائدة، وأصل المبلغ، فأصل المبلغ هو المبلغ الذي اقترضته، أما الفائدة فهي المبالغ التي يتعين عليك دفعها للبنك مقابل استخدام الأموال التي أقرضك إياها.

في الرهن العقاري التقليدية، على افتراض أن سعر الفائدة يبقى نفسه، فإن الدفعة الشهرية ستكون هي نفسها طوال مدة القرض.

مع الرهن العقاري الإسلامي، فإن تسديد أصل المبلغ يتم عبر مبلغ ثابت كل شهر، ويضاف معدل الربح إلى هذا، ويتم مراجعتها عادة كل 6 أشهر



ومن الطرق الشائعة جداً للحد من الفائدة التي تفرض على بطاقة الائتمان هو تحويل الدين إلى خطة سداد منظمة، وهذه الطريقة عادة توفرها معظم البنوك القيادية. وبهذه الطريقة يمكن تقليص الفوائد فضلاً عن أن الدفعة الشهرية ثابتة لفترة من الزمن، ما يعني أن الدين يسدد على نحو منظم، وبتكلفة منخفضة. ومع ذلك، لتكون هذه الاستراتيجية ناجحة، ينبغي مراقبة الإنفاق عن كثب. ●

ستكون قادراً على تسوية ديونك والبدء في العيش ضمن طاقتك.

سداد الديون مرتفعة الكلفة

وفي سياق مماثل نظرية "إدفع لنفسك أولاً"، وإذا كان لديك بالفعل دين متراكم، فيجب دراسته بتمعن، والعمل وفق أفضل طريقة لتسديده بأكبر قدر ممكن من الفعالية.

عموماً سيعني هذا سداد الدين ذي التكلفة العالية، وهو الدين ذي أسعار الفائدة المرتفعة، في المقام الأول، وعادة سيكسبون هذا الدين عبارة عن ديون بطاقات الائتمان، لأنه أسهل دين قد يتراكم، وأكثر أنواع الدين صعوبة في السيطرة عليه.

نوع آخر من أنواع الدين المشهورة، هو السحب على المكشوف، ومرة أخرى، من السهل الحصول على هذا النوع من الدين، طالما أن البنك يستقبل راتبك شهرياً، ولكن، كلما نما السحب على المكشوف، تصبح في وضع ائتماني أقل حظاً بمرور الوقت.

ويمكن في نهاية المطاف أن تصبح في موقف لا يغطي فيه الراتب سوى السحب على المكشوف، ولا يبقى لك شيء من الراتب، بسبب الخصومات، علاوة على ذلك، فإن الفوائد على السحب على المكشوف ستأكل راتبك الثمين.

كيفية التخلص من عبء الديون

أول وأهم نقطة في إدارة الديون هي مواجهة الديون التي عليك، والعمل بطريقة لسدادها، فمن السهل تجاهل المشكلة، وبالتالي نجد أن المشكلة خرجت عن نطاق السيطرة، وبدون أي مخرج أو مهرب. وهنا في دولة الإمارات العربية المتحدة لا يوجد ما يسمى بإعلان "الإفلاس"، الذي يعني أنك قد تواجه الدخول إلى السجن حتى سداد الديون.

كيفية تحديد الأولويات؟

إن أفضل طريقة للمضي قدماً هو الوقوف واستعراض وضعك الحالي، فإذا كنت تعرف أن لديك مشكلة فعليك مواجهتها، احسب حجم المبلغ الذي تدين به، وابحث عن سبل سداد هذا الدين.

استراتيجيات وضع الميزانية والخطط المالية التي ذكرت في الفصل السابق، تناقش هذه العملية من منطلق سجل نظيف؛ أي في حال عدم وجود ديون، ولكن هذا ليس الحال السائد دائماً، فإذا كان عليك دين ترغب بتخفيفه ودفعه، فلا بد من اللجوء إلى عملية وضع ميزانية أخرى جانبية لتحرير بعض الأموال من النفقات الشهرية، وتوجيهها إلى الدين وسداده.

وبمجرد البدء بتنفيذ الميزانية والتخطيط، يجب أن يترك هذا الشعور أكثر ثقة بأنك

الاقتراض بمسؤولية

لا يوجد خطأ في اقتراض المال، القضية هنا أن تقترض ما تحتاج، وما تكون قادراً على سداه- بما يقع ضمن إمكانياتك المادية.

بالمائة ولدة ثلاث سنوات، تكون الفائدة 1.5 ألف درهم.

الفائدة الثابتة مقابل المتناقصة

عبر استخدام الفائدة الثابتة تدفع الفائدة على المبلغ المقرض الأصلي بغض النظر عما تم سداه.

أما الفائدة على الرصيد المتناقص فتعمل بشكل مختلف، ففي كل مرة تقوم فيها بسداد دفعة من القرض، يطبق سعر الفائدة الذي يتوجب عليك دفعه على الرصيد المتناقص. وهذا يعني أنك تدفع الفوائد فقط على المبلغ المتبقي من القرض.

وثمة نوع آخر هو معدل النسبة السنوية (APR)، الذي يقيس تكلفة الائتمان، ويتم التعبير عنه كمعدل سنوي.

فعلى جميع المقرضين في المملكة المتحدة اتباع نفس القواعد لضمان دقة معدل النسبة السنوية، وتقديم أساساً جيداً لمقارنة تكلفة بطاقة الائتمان والقروض للعملاء.

وهناك طريقة أكثر دقة لاحتساب تكلفة الاقتراض، وهي استخدام المعدل السنوي المكافئ (AER). وهذا يوضح ما سعر الفائدة الذي سيكون لو كانت الفائدة فرضت وتضاعفت كل عام، فعلى سبيل المثال، النسبة المئوية السنوية لسعر فائدة مركب من 15 بالمائة يتم احتسابه شهرياً، يعادل سعر فائدة فعالاً سنوياً يبلغ 16 بالمائة.

باستعراض أسعار الفائدة/الأرباح المحلية لبطاقات الائتمان على صفحات **MONEYworks**، هناك طائفة واسعة من معدلات الفائدة/الأرباح المفروضة، فالرهون العقارية واحدة من أدنى معدلات الفائدة/الأرباح، التي تتراوح بين نحو 7 بالمائة إلى 10 بالمائة، وهذه المعدلات هي أقل لأن القرض مؤمن بأصول، أي الممتلكات، والتي يمكن السداد منها إذا لم يتم الوفاء بسداد القرض. لقروض السيارات أيضاً أسعار فائدة منخفضة لنفس السبب، أي إذا لم تستطع الوفاء بالتسديد، يمكن للبنك أخذ سيارتك وبيعها؛ لاسترداد أمواله.

أما القروض الشخصية فعموماً تكون أكثر تكلفة، حيث تتراوح أسعار الفائدة/الأرباح ما بين 9 بالمائة و16 بالمائة، بينما تتراوح معدلات الربح أو الفائدة على بطاقة الائتمان ما بين 15 بالمائة إلى 24 بالمائة سنوياً.

واعتقد أنه سيكون من المفيد تعريف الأنواع المختلفة من أسعار الفائدة للمساعدة في فهم ما كنت تدفعه بالضبط. أولاً نحتاج إلى التأكد إن كانت الفائدة المعلن عنها هي على أساس فائدة ثابتة أم فائدة على الرصيد المتناقص.

تحسب الفائدة الثابتة من خلال ضرب معدل الفائدة بالمبلغ المقرض بعدد السنوات. على سبيل المثال، إن اقترضت 10 آلاف درهم وبنسبة فائدة 5



تكلفة الإقتراض

وكما ترون هناك طرق مختلفة جدا لاحتساب تكاليف الإقتراض، حيث أن استخدام الطريقة الصحيحة، هي أساس رفاهك المالي.

ليس هناك ما يعيب الإقتراض، لكن لا بد من فهم قدراتك المالية وما تستطيع تسديده، والقرض الملائم لك وإدارة الدفعات.

فاقتراض المال هو أداة قوية جدا، ويمكن أن تكون مفيدة جدا في حال تمت إدارتها بطريقة معقولة. ولكن، هل عليك ان تكون حريصا على سداد جميع الدفعات، وتراقب عن كثب ما لديك من ديون.

مع قروض الرهون العقارية أو السيارة، من الضروري أن يتم الوفاء بالدفعات الشهرية، وعند ظهور أول بوادر المشاكل، ضع المقرضين بصورة ما يجري، بدلا من ترك المشكلة حتى تتفاقم خارج نطاق السيطرة.

يعتبر استخدام بطاقات الائتمان وسيلة مريحة للغاية لشراء الأشياء، وتجنيبك حمل النقد في كل مكان، ويمكن أيضا أن تمنحك البطاقات نقاطا إضافية ضمن برامج الولاء المختلفة، بيد أنه من السهل جدا الإسراف في النفقات، أو الإشراف في الاستهلاك عبر بطاقات البلاستيك، حتى تجد نفسك مع دين بطاقة ائتمان كبير ومكلف على صعيد مستويات الفائدة.

- إذا كان لديك بطاقة ائتمان، فادفع أكثر من الحد الأدنى المطلوب منك كل شهر.
- وحتى الديون الصغيرة يمكن أن تنمو وتفقد السيطرة عليها. إذا التزمت فقط بدفع الحد الأدنى المطلوب في كل شهر، قد يزيد ذلك من عمر الدين عشرات السنين.
- ادفع فواتير البطاقات بالتزام، وإلا ستفرض عليك عقوبات، جراء التأخير، ستزيد من إجمالي رصيد ديونك.
- حاول ألا تسحب النقد باستخدام بطاقة الائتمان، فسرر الفائدة على هذا النوع من السحوبات هو أعلى سعر فائدة، ويصل الى 40 بالمائة سنويا.

المعدل الثابت

عند اقتراض 200 ألف لمدة 3 سنوات وتكون فيه سعر الفائدة 5 بالمائة سنوياً، فإن الفائدة الإجمالية تعادل 30 ألف، لذلك إجمالي المبلغ المسدد سيرتفع إلى 230 ألف درهم.

الرصيد المتناقص

عند اقتراضك 200 ألف بنفس سعر الفائدة السابق وبتخفيض الرصيد كل عام فإن إجمالي المبلغ المسدد سيكون 220 ألف درهم.

الاستثمار الحكيم الخطوة التالية

الآن وبعد أن توضع لبنات البناء في مكانها، ما الخطوة التالية لحماية المستقبل.

في هذا الباب، سنتناول خطوات الاستثمار، التي تبدأ من اختيار حسابات البنوك المولدة لـ "الفائدة/الربح" الصحيح، إلى استثمارات صناديق الاستثمار المشتركة، السندات، الأسهم وغيرها.

مبدأ المخاطر مقابل العوائد

عندما يتعلق الأمر بالاستثمار، فإن المخاطر والعوائد مرتبطان بشكل وثيق مع بعضهما، ولا يمكن فصلهما، ربما سمعت عبارة "لا ألم، لا ربح" - هذه الكلمات تقترب من تلخيص العلاقة بين المخاطرة والمكافأة، ولا تدع أي شخص يقول لك خلاف ذلك: جميع الاستثمارات تنطوي على قدر من المخاطرة، إذا كنت تنوي شراء الأوراق المالية؛ مثل الأسهم والسندات، وصناديق الاستثمار المشترك، فإنه من المهم قبل أن تستثمر أنك قد تفقد بعضاً أو كل أموالك.

جدول 1

أوافق بشدة	أوافق الى حد ما	لا أوافق الى حد ما	لا أوافق بشدة
7	5	2	1
7	5	2	1
1	1	4	7
1	1	4	7
7	4	2	1

سأشعر بارتياح لو ارتفعت أو انخفضت استثماراتي بنسبة 25٪ أو أكثر خلال عام.

إذا انخفضت قيمة استثماراتي بشكل واضح، فإني أرى في ذلك فرصة لشراء المزيد بأسعار رخيصة.

لن أشعر بارتياح في حال انخفضت قيمة استثماراتي.

أفضل درجة الأمان العالية في الحسابات المصرفية أو الاستثمارات المرتبطة في أسواق الأسهم.

استطيع النوم في الليل مع علمي بأن استثماراتي يمكن أن تنخفض أو ترتفع بشكل سريع في المدى القصير.

أكثر خطورة، لأن القوة الشرائية لأموالك يمكن أن تنخفض في المستقبل بسبب التضخم مثلاً. وعلى الجانب الآخر، فإن استثمار الأموال في الأسهم في الأسواق الناشئة، يمكن اعتباره على درجة عالية من الخطورة، لأن القيمة على المدى القصير يمكن أن تنخفض لما دون مستوى الاستثمار الأولي، ولكن على مدى فترة أطول من الوقت، فإن تلك الأسهم إمكانية النمو بمعدل أسرع كثيراً مما قد تحققه فوائد/أرباح حساب مصرفي.

وهناك طريقة جيدة لتقييم موقفك من المخاطر، عن طريق الإجابة على الأسئلة أدناه في جدول 1 وبعد ذلك تحدد موضعك على مقياس المخاطر في جدول 2.

وثمة طريقة أخرى لإظهار الأنواع المختلفة من الاستثمارات بيانياً، في المثلث أدناه. وكما ترى، كلما ارتفع العائد المتوقع الذي ترغب بتحقيقه، ارتفعت

جدول 2

من	إلى	اجمع كل الأرقام، حدد مستواك من المخاطر
0	5	1
6	9	2
10	11	3
12	14	4
15	16	5
17	19	6
20	21	7
22	24	8
25	30	9
31	99	10



صناديق الاستثمار المشتركة، أو حتى صندوق واحد، بسبب أثر التضخم، وخلال هذه الفترة الزمنية، يحتمل أن تكون القيمة الحقيقية للاستثمار النقدي، أقل من قيمتها وقيمتها قد انخفضت بالاستثمار، وهذه الفترة الزمنية الطويلة ستزيد الكثير من المخاطر التي تصاحب الاستثمار في الأسهم. وتشهد أسواق الأسهم حالة دائمة تقريبا من عدم اليقين أو عدم استقرار، في الواقع، من النادر أن تكون الأسواق مستقرة، وأود أن أشير إلى أن هذا وضع طبيعي وصحي، وإذا لم تكن تشعر بارتياح تجاه عدم اليقين، فربما ليس هذا هو المكان الملائم لك للاستثمار فيه.

وهناك كم هائل من العوامل التي تؤثر في تحركات السوق، من العرض والطلب، وإشاعات عمليات الاندماج والاستحواذ، والعوامل النفسية للسوق، رأي الخبراء، الأحداث التي تقع مرة واحدة.

توزيع الأصول

بشمول فئات الأصول مع عوائد استثمار تتحرك صعودا وهبوطا في محفظة واحدة ضمن ظروف مختلفة، يمكن للمستثمر حماية نفسه ضد الخسائر الكبيرة. تاريخيا، لم تتحرك العوائد من فئات الأصول الرئيسية الـ3 صعودا وهبوطا في نفس الوقت، فظروف السوق التي تتسبب بأداء جيد لأحد الأصول، تتسبب في كثير من الأحيان بتحقيق عوائد ضعيفة أو ضمن المعدل العام لفئة أخرى من الأصول.

”الاستثمار هو مسألة وقت وليس توقيتا“، ولذلك كلما ازدادت مدة ادخاراتك واستثمارتك، فإن العوائد على الأموال في هذا الاستثمار ستكون أفضل.

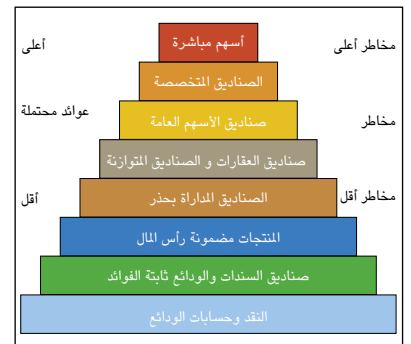
وللعودة إلى هذه النقطة، فقد أظهر بحث مؤسسة فيديليتي انفستمننتس، أنه عبر أكثر من 15 عاما من 1987 إلى 2002، إذا غبت عن أفضل 40 يوما من حيث الأداء (نحو 3 أيام في السنة) فإن النمو السنوي سينخفض من 9.4 بالمائة إلى 0.6 بالمائة فقط، ما يعني أنه كلما ازدادت فترة الاستثمار، فإن العوائد المتحققة ستكون أفضل.

ولربط كل ذلك، فإن عامل الوقت يلعب دورا كبيرا في زيادة أو خفض درجة المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها أموالك، فعلى سبيل المثال، إذا رغبت بالاستثمار لمدة 5 سنوات في الأسهم، وهي الفترة التي اعتقد أنها أدنى حد ينبغي للمرء أن يفكر فيه عند الاستثمار في الأسهم، وقد استثمرت في صندوق واحد عالي المخاطرة، فإن المخاطر التي ستتحملها ستكون أعلى بكثير مما لو استثمرت في صناديق ومحافظ متنوعة، وفي مجالات وأنواع واسعة من الاستثمارات، وفي الواقع فإنه يمكن القول بأن الاستثمار في النقد ربما يكون أكثر الأماكن ملاءمة لاستثمار أموالك، وسيقلل المخاطر التي قد تتعرض لها أموالك.

وعلى النقيض من ذلك، لو كان لديك خط زمني مدته 20 سنة قبل استحقاق الأموال، فإن عكس ما سبق يمكن أن يكون صحيحا، حيث أن النقد قد ينضوي عليه مخاطر أعلى لأموالك، من

درجة المخاطر التي يتوجب عليك أخذها لتحقيق هذا العائد، وحيث أن معظم المستثمرين يرغبون في تحمل المزيد من المخاطر، بدلا من ترك أموالهم كودائع، إلا أنهم قد لا يشعرون بالارتياح بتحمل درجة أعلى من المخاطر، لذا فإن معظم المستثمرين يفضلون اتخاذ منهج متوازن في استثمار أموالهم، وقد يكون التنوع أحد أهم الأساليب التي يمكن اللجوء إليها، لدوره في تخفيف درجة المخاطر.

لعمل ذلك، يمكنك تخيل وضع بيضة في منتصف المثلث، وبهذه الطريقة ستوزع بعض المال في الجهة العليا والسفلى من المثلث، والأغلبية ستضعها في المنطقة الوسطى، وبما يمنح نهجا متوازنا، ومستوى جيدا من التنوع. ومع ذلك، هناك عامل آخر كبير عند أخذ المخاطر بعين الاعتبار، وهذا العامل هو الوقت، ساقبتس من قول السير ريتشارد برانسون،



تكون ملائمة لتحقيق أهداف على المدى القصير، مثل الادخار لعطلة العائلة الصيفية.

توزيع الأصول وتنوعها

يستخدم العديد من المستثمرين توزيع الأصول كوسيلة لتنوع استثماراتهم بين فئات الأصول، ولكن مستثمرين آخرين لا يعملون كذلك عمداً. فعلى سبيل المثال، الاستثمار كلياً في الأسهم، في حالة الاستثمار لمدة 25 عاماً للتقاعد، أو الاستثمار كلياً في أشباه النقد، في حالة الادخار لتسديد دفعة على المنزل، قد تكونان طريقتين إستراتيجيتين لتوزيع الأصول في ظل ظروف معينة.

ولكن لم تحاول أي إستراتيجية منهما في الحد من المخاطر من خلال الاستثمار بأنواع مختلفة من فئات الأصول، لذا فإن اختيار نموذج توزيع الأصول لن يعمل بالضرورة على تنوع محفظتك الاستثمارية، حيث تعتمد درجة التنويع في محفظتك على كيفية توزيع المال في المحفظة، بين أنواع مختلفة من الاستثمارات، فالتنويع يمكن أن يبني على أسس مختلفة من العوامل الجغرافية، أو مجموعة من قطاعات

ومن خلال الاستثمار في أكثر من فئة واحدة من الأصول، فسوف تقلل درجة مخاطر خسارتك لرأس مالك، وستحافظ عوائد محفظتك الشاملة على مستوى معين من الثبات، فإذا انخفضت عوائد أحد الأصول، فستكون في وضع يمكنك من حساب خسائر، في تلك الفئة من الأصول، وبعوائد استثمارية أفضل في فئة أخرى من الأصول.

وبالإضافة إلى ذلك، يعتبر توزيع الأصول مهماً، بسبب أثره الكبير في تحديد ما إذا كنت قد حققت أهدافك المالية، فإذا لم تضمن محفظتك ما يكفي من المخاطر، فإن استثماراتك قد لا تحقق عوائد بما يكفي لتلبية هدفك، على سبيل المثال، إذا كنت تدخر لهدف طويل الأجل، مثل التقاعد أو الدراسة، فإن معظم الخبراء يتفقون على أنك بحاجة لأن تضمن محفظة استثماراتك على الأقل بعض الأسهم أو صناديق الاستثمار المشتركة، وعلى الجانب الآخر، إذا كانت محفظتك تنضوي على العديد من المخاطر، فإن المال الذي تهدف إليه قد لا يكون هناك عندما تحتاج إليه. فمحفظة استثمار ذات حصة كبيرة من الأسهم أو صناديق الاستثمار المشترك، على سبيل المثال، لن

الإستثمار	عدد الوحدات المشتراة	سعر الوحدة بعد 10 سنوات	قيمة الوحدة
الصندوق 1	4.840	3 دولارات	14.520 دولاراً
الصندوق 2	26.580	دولار واحد	26.580 دولاراً

التنوع يمكن أن يبني على أسس مختلفة من العوامل الجغرافية، أو مجموعة من قطاعات الصناعة... الخ، ومع كل إضافة تضيفها فئة من فئات الأصول المختلفة إلى العائد؛ فإن هذا يوفر عائدا أعلى أو مخاطر أقل أكثر من أي فئة واحدة من الأصول.



من وجهة نظر استثمارية، هذا يعني أن التضخم هو خطر يجب إدارته وموازنته بشكل أكثر وضوحا أمام أنواع أخرى من المخاطر، مثل تقلبات الأسواق وفقدان رأس المال.

تأثيرات المحفظة

بالنسبة للمستثمرين، فإن تأثيرات التضخم على المحفظة يمكن مناقشتها من حيث المدى الطويل، والأثر الكلي، والأعطال قصيرة الأجل على فئات محددة من الأصول.

وفي المدى الطويل، يؤدي التضخم إلى تآكل القوة الشرائية للمحفظة، فبمتوسط معدل تضخم يبلغ 3 بالمائة في السنة، فإن قيمة المحفظة تنزل إلى النصف كل 23 عاما أو نحو ذلك.

وفي هذا الصدد، فإن تأثير التضخم يشابه إلى حد كبير أثر انهيار الأسواق، وربما يكون أكثر تدميرا في المدى الطويل. تاريخيا، كلما انهارت الأسواق المالية الأميركية، تلتها فترة انتعاش. وفي المقابل، وبسبب كون فترات انكماش التضخم (التضخم بالسالب) نادرة، فإن آثار التضخم تميل لأن تكون دائمة.

وهكذا، لا يمكن للمستثمرين تجاهل خطر التضخم، والتي بخلاف الأنواع الأخرى من المخاطر، لا يمكن تجنبها ببساطة عن طريق الاستثمار المحفوظ (أو عدم الاستثمار على الإطلاق)، فحتى النقد المحفوظ في أكثر أماكن الأرض أمانا، سيكون عرضة للتراجع المطرد في القدرة الشرائية نتيجة للتضخم.

أعداد الوحدات المشتراة أو بقيت ثابتة، وأن عدد الوحدات المشتراة سجل 4840. وفي المقابل، وعلى الرغم من أن صندوق (2) كان يسعى لاسترداد سعره الأصلي بعد 10 سنوات، فقد استفاد المستثمر من بقائه قادرا على شراء المزيد من الوحدات، في حين بلغ مجموع الوحدات المشتراة 26580. هذا مثال رقمي بسيط جدا، ولكن رغم كل ذلك تظهر أنه من الممكن الاستفادة من هبوط الأسواق.

تقييم الأهداف

ستكون أهداف الجميع وغاياتهم مختلفة، وربما يكون ذلك واضحا، ولكن تجدر الإشارة، ومساعدة الناس، على أن يدركوا أن عليهم العمل وفق الاستراتيجية الخاصة بهم.

أثر التضخم

رغم أن التضخم قد لا يحمل أثرا مأساويا كما في انهيار السوق، إلا أن أثر التضخم يمكن أن يكون أكثر تدميرا في المدى البعيد، بحيث تؤدي بشكل مطرد إلى تآكل قيمة المحفظة عاما بعد عام.

وتشمل هذه الآثار :

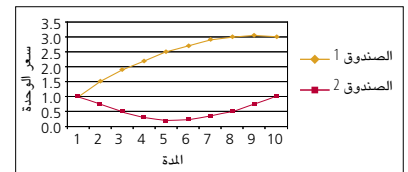
- انخفاض القدرة الشرائية
- اضطرابات أسواق الأسهم والسندات، التي قد تتسبب في عدم الاستقرار
- تخفيض قيمة الدخل على السندات التي تدر فوائد
- انكماش هوامش الربح من أنواع معينة من الأسهم

الصناعة... الخ، ومع كل إضافة تضيفها فئة من فئات الأصول المختلفة إلى العائد؛ فإن هذا يوفر عائدا أعلى أو مخاطر أقل أكثر من أي فئة واحدة من الأصول.

متوسط تكلفة الدولار

إذا كنت تدخر بانتظام فهناك فائدة أخرى، وهذه الفائدة هي متوسط تكلفة الدولار (أو الاسترليني/أو اليورو أو أي عملة تدخر بها). وهذا هو أثر تغذية أموالك بالتنقيط في الصناديق، وعلى نحو منتظم على مدى فترة من الزمن. ففي أوقات هبوط أسواق الأوراق المالية، يصاب المستثمرون عادة بالذعر، ويتوقفون عن الادخار، وهذا ما يمكن القول بأنه أسوأ شيء يمكن فعله، لأنك بذلك توقفت عن شراء استثمارات جديدة بأسعار منخفضة؛ سترتفع بعد زمن.

ويقارن الرسم البياني أدناه كيف يمكن أن تنجم المساهمات الدورية المنتظمة في صندوقين؛ أداؤهما جيد وسيء، عن نتائج مذهلة. ففي كل حالة فإن 1000 دولار جرى استثمارها سنويا على مدى من 10 سنوات. تضاعف سعر الوحدة في الصندوق (1) ثلاثة أمثاله خلال الفترة، في حين انخفضت



العقارات

السؤال الأكثر إلحاحا في دولة الإمارات، يتمثل في أننا جميعا في حاجة إلى مكان للبقاء، وسيغطي هذا الجزء العقارات كاستثمار، وأساسيات التمويل العقاري، وما يتوجب فهمه والبحث عنه من وجهة نظر مالية.

خلال السنوات الماضية، تقدمت العوائد على المنحنى، وهي الآن في طور التصحيح. يملك معظم الناس عقارا واحدا، وهو المكان الذي يعيشون فيه ويسمونه منزلا، وخلال السنوات الماضية، أصبح العقار في جميع أنحاء العالم، وليس فقط في الإمارات، وكأنه استثمار آمن لا يمكن إلا أن ترتفع قيمته، وقد ساعد توافر الائتمان الرخيص، وشروط الإقراض الميسرة التي تقدمها البنوك، على ذلك، ما جعل من امتلاك منزل خيارا جذابا ورخيصا بالمقارنة مع الإيجار.

على أي حال، ظلت النصيحة أن لا يكون العقار وحده في محفظة استثمار الشخص المالية، وإنما ينبغي أن يكون جزءا من محفظة متوازنة بشكل جيد ومتنوعة من الاستثمارات، وبهذه الطريقة فإن أي تقلبات على المدى القصير ستتوازن بأنواع مختلفة من الاستثمارات.

وعند النظر في الاستثمار العقاري، من المهم أن تبحث وتخطط لما تريد شراءه بشمولية، فالمعايير ستكون مختلفة إذا كنت تنوي شراء عقار للعيش فيه أو على سبيل الاستثمار. وبغض النظر عن الغرض من الشراء، فإن التخطيط سيضمن شراء العقار الملائم بالسعر المناسب، وبما ينسجم مع الغرض الذي تنوي استخدام هذا العقار لأجله.

التمويل العقاري

جاء مصطلح الرهن العقاري من المصطلح الفرنسي القديم "dead pledge"، التي على

حققت العقارات ففي السنوات الـ 5 الماضية أو مما يزيد بقليل، حجما هائلا من العوائد والأرباح لصالح المستثمرين، وبغض النظر عن المشاريع التي استثمرت بها، فما كان عليك سوى الشراء والانتظار 6 شهور وثم إعادة بيع العقار لجني الأرباح، ومن ثم تكرار العملية مرات ومرات، وفي كل مرة كان يتم فيها بيع العقار بسعر أعلى من سابقه، رغم أن كثيرا من عمليات البيع كانت تتم قبل الانتهاء من العقار واستكمال بنائه، وأحيانا حتى قبل المباشرة في البناء.

ومع الأزمة المالية التي تؤثر في بقية العالم، يتوقع أن يكون هناك بعض الأثر على سوق العقارات هنا، ومن هذه الآثار التشدد في الإقراض، ما يجعل من الصعوبة بمكان الحصول على قروض عقارية، إلى جانب تردد الناس في دفع أسعار أعلى للعقار.

لا داعي من متابعة الكثير من التقارير عن هذا الموضوع هنا وحول العالم، ومتابعة التنبؤات المشؤومة، لكن التوقعات تشير إلى أنه سيكون هناك بعض الواقعية والمنطق في هذا السوق، التي قد تؤدي إلى انخفاض في الأسعار، وهذا بالضرورة ليس أمرا سيئا، بل سيساعد في تحقيق الاستقرار في الاقتصاد المحلي.

فالعقار بشكل عام، ينبغي النظر إليه، مثل الأسهم، باعتباره استثمارا متوسطا إلى طويل المدى، وخلال هذه المدة الزمنية، ينبغي أن يحقق العقار عوائد جيدة، لكن

يملك معظم الناس عقارا واحدا، وهو المكان الذي يعيشون فيه ويسمونه منزلا، وخلال السنوات الماضية، أصبح العقار في جميع أنحاء العالم، وليس فقط في الإمارات، وكأنه استثمار آمن لا يمكن إلا أن ترتفع قيمته،



تساهلت كثيرا فسي معايير الإقراض، وفي التحقق من مستوى دخل المقترضين، وفي ما إذا كان بإمكانهم فعلا تسديد الديون، مع السماح للمقترضين في تقرير مداخيلهم بأنفسهم. وكما نرى الآن، فقد كانت هذه استراتيجية خاطئة تماما، وما زلنا نعاني من عواقب هذا التراخي في سياسة الإقراض.

وتم مناقشة مختلف أنواع الرهن العقاري في الفصل الثاني، ولهذا لن أكرر نفسي، ولكن من الجدير بالذكر أن الرهون العقارية لا بد من تسديدها، والتأكد حذسا من أن يكون المبلغ الشهري لإعادة دفعه لا يزال ضمن أسعار معقولة.

ما يبدو تعني أن التعهد ينتهي (يموت) عند الوفاء بالالتزام، أو عند استعادة ملكية العقار. وهو أداة دين مضمونة بعقار محدد، وأن على المقترض الالتزام بتسديد دينه وفق عدد معين من الدفعات يجري تحديدها سلفا. وتستخدم الرهون العقارية من قبل الأفراد والمؤسسات التجارية، للقيام بعمليات شراء كبيرة للعقارات دون دفع كامل قيمة الشراء سلفا.

وفي الرهن العقاري السكني، يتعهد المشتري برهن منزله إلى البنك، ويحصل البنك على حق المطالبة في المنزل في حال عجز صاحب المنزل عن سداد الرهن.

وذلك هو الجانب النظري الذي يقف وراءه الرهن العقاري، ولكن ماذا عن الجوانب العملية؟

للحصول على رهن عقاري، يتوجه المقترض المحتمل إلى البنك أو مؤسسة التمويل ويبدأ عملية تقديم الطلبات، ويتضمن ذلك السير في عملية مفصلة للاستعلام حول وضعك المالي، مع استفسارات بشأن الدخل والمصروفات، وأي ديون قائمة، وأي بطاقات ائتمان، أو أي التزامات على دخلك؛ وذلك لبناء صورة عن قدرتك على تلبية وسداد دفعات الرهن العقاري.

عموما ستقرضك المصارف مبلغا تكون فيه الاقساط نسبة مناسبة من راتبك، للتأكد من أنك لم تتجاوز قدرتك، وأن الدفعات ضمن طاقتك. ويتمثل جزء كبير من مشكلة الرهن العقاري الثانوي في الولايات المتحدة، في أن البنوك الأميركية

تفسير المصطلحات

عالم الخدمات المالية مليء بالاصطلاحات. هنا نورد بعض أهم تلك الاصطلاحات ونحاول تفسيرها.

LIQUIDITY

السيولة: قدرة السوق على إمتصاص تداولات سهم أو أسهم، ويتغيرات سعرية معقولة. والسيولة هي إحدى أهم محددات السوق المالي الجيد.

MARKET CAPITALISATION

القيمة الرأسمالية للشركة: سعر السهم الحالي مضروباً بعدد الأسهم الإجمالية.

MUTUAL FUNDS (US)

محاظف أو صناديق مشتركة، تديرها شركة إستثمارية، تجمع الأموال من المساهمين، وتستثمرها في أسواق الأسهم والسندات والسلع، وغيرها من الأوراق المالية.

NEGATIVE EQUITY

عندما تنخفض قيمة الأصل إلى ما دون رصيد الدين الذي تم استخدامه أصلاً لشراء ذلك الأصل.

NET ASSET VALUE (NAV)

صافي قيمة الأصل أو الأصول.

PREMIUM

العلاوة أو القيمة: التي يتعدى فيها سعر السهم أو السند القيمة الإسمية.

PRINCIPAL

مبلغ الاستثمار الأساسي.

SECURITY

ورقة مالية يمكن تداولها، تتضمن ملكية أو ديناً. مثل السهم أو السند وغيرها.

SHARE

سهم، حصة في ملكية.

TRADER

التداول أو التاجر.

VARIABLE RATE (Cards)

الفائدة المتغيرة: وهي حاصل جمع الفائدة الرئيسية و نسبة أخرى يحددها البنك.

VOLATILITY

تذبذب السعر: وهو الإرتفاع أو الإنخفاض في سعر أو نسبة الإرتفاع أو الإنخفاض في سعر سهم في مدة زمنية معينة.

YIELD

العائد على الإستثمار: وهو العائد أو الدخل المتأتي من الإستثمار. وفي حالة السندات سعر الفائدة على الكوبون مقسوماً على سعر الشراء و يدعى العائد الحالي أو الجاري، كما يعني أيضاً معدل العائد على السند وذلك باعتبار جميع المستحقات من الفائدة وسعر الشراء والقيمة المستردة والوقت المتبقي للإستحقاق.

PRICE-EARNINGS (P-E) RATIO

مضاعف الربحية: يحسب المضاعف بقسمة السعر الحالي للسهم على الإيرادات السنوية لكل سهم، ويقسم المضاعف عدد المرات التي يتجاوز فيها السعر الإيرادات لكل سهم. ●

COLLATERAL

ضمان أو رهن.

COMPOUNDING

مركبة أو متراكمة، مثل العوائد المركبة.

DEBT

دين وجمعها ديون.

DEFAULT

عدم القدرة على الوفاء بالتزامات دفع القرض أو الدين.

DEPRECIATION

الاهتلاك: انخفاض قيمة الأصل مع مرور الزمن مثل المباني والسيارات.

DIVERSIFICATION

تنوع الإستثمارات: وهي إستراتيجية إستثمارية تقضي بتوزيع الإستثمارات على أسهم متعددة وفي قطاعات مختلفة، وكذلك على أصول و بلدان متنوعة؛ لتقليل مخاطر الخسارة.

DOLLAR COST AVERAGING

هو برنامج لإستثمار كمية محددة من الأسهم بغض النظر عن الأسعار في ذلك الحين، ومع الوقت، فإن هذه الخطة ستقود إلى شراء مزيد من الأسهم بأسعار أقل.

EQUITIES

أسهم: حصص ملكية في شركات مساهمة عامة.

ESCROW

هي أداة مالية تعهد إلى طرف ثالث بالنيابة عن الطرفين الآخرين في المعاملة المالية. توضع الأموال في عهدة (الضامن) حتى يتلقى تعليمات شفوية أو مكتوبة أو استكمال الالتزامات.

حساب الضمان العقاري يستخدم في مشتريات العقارات.

ESTATE PLANNING

التخطيط لتوزيع التركة أو الميراث أثناء حياة الشخص أو بعد مماته.

FINANCIAL INTERMEDIARIES/IFAS (Independent Financial Advisers)

مستشارون ماليون: يقدمون النصح والإرشاد المالي والإستشاري.

GLOBAL FUND

صندوق عالمي: وهو صندوق يستثمر في أوراق مالية تصدرها شركات في الولايات المتحدة، وباقي الدول.

GROSS

الإجمالي.

INTRODUCTORY RATE (CARDS)

سعر الفائدة الإبتدائي على التمويل.

JOINT ACCOUNT

حساب مشترك.

ANNUAL FEES (cards)

الرسوم السنوية على بطاقات الإئتمان.

ANNUAL PERCENTATE RATE (APR)

سعر الفائدة السنوي على التمويل.

ASSET

أصل أو أصول: أي مادة ذات قيمة نقدية موجبة مملوكة لشخص أو منشأة، ويمكن تسيلها وتحويلها إلى نقد.

ASSET ALLOCATION

تخصيص الأصول: عملية إستثمارية تقوم على تقليل المخاطر عبر التنوع. والتنوع لا يشمل فقط حيازة أسهم مختلفة في سوق واحدة، بل توزيع تلك الحيازات لتشمل أصولاً متعددة، وفي أكثر من بلد، في كثير من الأحيان.

ASSET CLASSES

فئة أصول: فئات الأصول الرئيسية هي النقد والسندات. والأسهم

BANCASSURANCE

توليفة من الأعمال المصرفية والتأمينية ضمن نفس المؤسسة.

BEAR

إصطلاح سوقي يشير إلى مضارب يبذل ما إستطاع لتخفيض الأسعار.

BEAR MARKET

سوق هابط.

BILLS AND BONDS

أذونات وسندات، والأولى هي أوراق مالية تصدرها الحكومة أو الشركات الكبرى، وهي عبارة عن إقتراض قصير الأجل بسعر فائدة ثابت، أما السند، فهو لفترات أطول نسبياً، ويكون مضمون السداد عند تاريخ معين.

BLUE CHIPS

شركة قيادية.

BOURSE

بورصة: وهي كلمة فرنسية تعني سوق مالي أو سوق للأوراق المالية.

BROKERS

وسطاء أو سمسارة وهم متخصصون يعملون على تنفيذ أوامر البيع والشراء، لمصلحة العميل لقاء أجر او عمولة، حيث لا يسمح لحملة الأسهم بشراء وبيع حيازاتهم في السوق بشكل مباشر، بل عبر وسطاء أو سمسارة مرخصين لذلك الغرض.

BULL MARKET

سوق صاعد.

CAPITAL

رأس المال: مجموع إيداعاتك في رصيدك أو الإستثمار الأصلي في السندات أو الشهادات.



المخاطر

قد تكون محاولة القيادة لأول مرة صعبة. أما الخدمات البنكية معنا فلن تكون كذلك أبداً. فنحن في المشرق وضعنا خبرة ٤٠ عاماً من الثقة بيننا وبينك لتقديم أبسط الطرق لإتمام معاملاتك. هناك على سبيل المثال مجموعة التعاملات والخدمات البنكية عبر الإنترنت والجوال والهاتف التي تمنحك الوقت للتفكير بتحديات الحياة ومواجهتها. أمّا مسألة إتمام المعاملات المصرفية، لا داعي للقلق. فنحن لها.

نهتم بأعمالك البنكية. لتنعم بالحياة.

المشرق mashreq

www.mashreqbank.com



الصفية

الثروة

عندما تكثر مسؤوليات الحياة ومشاغليها، ستكون بحاجة للراحة، وفي الوقت نفسه أنت بحاجة لأن تثق بالبنك الذي يدير أمورك المالية. ونحن في المشرق نملك خبرة ٤٠ عاماً في إدارة ثروتك وتنميتها، ولا نوفر جهداً لابتكار كل الوسائل التي تجعلك مرتاحاً ومطمئناً إلى أقصى الحدود. فقد وضعنا على سبيل المثال خدمة التعاملات البنكية عبر الإنترنت والجوال والهاتف كي تستمتع بكل ما تستحقه في الحياة.

نهتم بأعمالك البنكية. لتتعم بالحياة.

mashreq  **المشرق**

www.mashreqbank.com