

الحمود: قدمنا لـ «المركزي» مقترحاً ثلاثياً لتأسيس صندوق ملياري لإنقاذ 122 عقاراً تجارياً من عثرتها

حوار رئيس مجلس إدارة شركة المستثمر العقاري في حوار شامل لـ «الأخبار»

ربع مليون مواطن في انتظار الحصول على سكن خاص في ظل غياب حلول حكومية جادة للخروج من الأزمة



عبدالرحمن الحمود يتحدث للزميل عمر راشد

الهيئة العامة للاستثمار و«التأمينات الاجتماعية» تساهمان في الصندوق بنسبة 70% ومدته 10 سنوات

القرار. وماذا عن مقترح المستثمر العقاري بشأن الأسهم في حل الأزمة السكنية؟ تقدمنا بمقترح إلى د. موصي الحمود عندما كانت وزيرة للإسكان، وهو يركز على أسلوب دخول القطاع الخاص في حل الأزمة السكنية، حيث قدم 5 نماذج لصاحب الأحقية في العمل، وقمنا ببناء مشروع كشركة في الحصاني من أيدع ما يمكن على أن تقوم الوزارة بتوفير الأراضي للقطاع الخاص ولكن للأسف لم يتم الرد عليه إلى الآن. وهل نتوقع خفضاً للإيجارات في الفترة المقبلة؟ انخفاض أسعار الأراضي من المفترض أن يؤدي إلى خفض الإيجارات وهناك العمال والعزبان شريحة كبيرة ولكنها محرومة من السكن، وقد قمنا بتقديم مشروع لحل أزمة سكن العمالة والعزبان ولكن لأسباب معينة وجد عقد تكميلي منذ 2004 وحتى الآن والسبب يعود إلى بيروقراطية السورارات التي لا تنتهي وكذلك كثرة الحسد الذي تأخذ الكويت فيه وسبب الدرجة الأولى مع مرتبة الشرف، كما أن هناك غياباً للمشاريع التنموية القادرة على حل المشاكل على خلفية أن الوقت قاصر على حل تلك المشاكل وقد أدت المشكلة إلى تفاقم لدرجة أن هناك الآن حوالي 90 ألف طلب يمثلون ربع مليون مواطن. يرجع سبب غياب مواطني في انتظار الحصول على سكن؟ نعم، ففي حال احتساب مقدم الطلب فقط، يتراوح العدد بين 85 و 90 ألف طلب ولكن الإشكالية أنت تتحدث عن مقدم الطلب ومن يعولهم، ومن ثم نجد أن هناك حوالي ربع مليون مواطن في انتظار الحصول على بيت دون جدوى خلال تلك الفترة. ما توقعاتك للسوق العقاري في 2010؟ توقعات سوق العقار في 2010 تعتمد على عدد من المعايير تتعلق بوضع كل قطاع والمداخيل التي يعتمد عليها، فالعقار الاستثماري يعتمد في تشغيله على 90% من دخله على المقيمين ولكن هناك الكثير منهم تم تخفيض رواتبهم، ومن ثم فإن الإيجارات السائدة لا تتناسب مع الأوضاع الحالية، ومما يزيد الوضع تازماً أن هناك بنائات جديدة في العقار الاستثماري ولا تجد من يسكنها، ومن هنا فإن العقار الاستثماري يعاني ولكن بشكل أقل من العقار التجاري، لأن تكلفة البناء الاستثماري قليلة جداً وكذلك فإن البناء في الاستثماري الذي تم خلال السنوات الماضية ليس بالكثرة التي يمكن أن تؤدي إلى خلق أزمة في الوقت الراهن. إذن الانفاق العام هو محور الحل والربط في التنمية؟ نعم، فالانفاق العام يمكن أن يحقق المعادلة الصعبة في التنمية من خلال إشراك القطاع الحكومي في العمل وزيادة دور الدولة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وإعطاء فرص أكبر للعمل وتحفيزه على المساهمة في حل المشكلة السكنية من خلال تكليف كونسورتيوم من شركات القطاع الخاص بتنفيذ تلك المشروعات التنموية وبشكل جيد يخرج العقار من كبوته الراهنة، ومن هنا، فإننا نعتقد أن الخروج من الأزمة الراهنة هو أمر وارد جداً في 2010 وذلك للامكانيات الكثيرة والمتعددة التي تتمتع بها الكويت في الوقت الراهن.

ستؤثر بلا شك على أداء الدولة من خلال التأثير السلبي على مآلها العامة، كما أنها ستؤثر على التعاقدات القانونية للأفراد والشركات فهي ستخل بالمرکز القانوني للأفراد والشركات، ومن الغريب أننا لم نجد دولة في العالم قامت بهذا الأمر أو حتى اقترحت بشكل أو آخر خلال فترات الأزمة رغم أنها تأثرت به إلى حد كبير. وهذا المقترح لم يحدث في أعين اقتصاديات العالم الحر في وقت الأزمات؟ هذا صحيح تماماً، فأميركا في أزمة الكساد الكبير لم تشرع ولم تستطع التفكير في هذه القوانين وعندما ضربتها الأزمة المالية العالمية على خلفية أزمة الرهن العقاري لم تقدم مثل هذه الأفكار وحدثت غربة قوية في السوق أخرجت الضعيف وأبقت القوي، ولدينا أوروبا بعد الحرب العالمية الثانية، قامت بتنفيذ مشروع مارشال الذي يعد أساس الاقتصاد الأوروبي الحديث، وكان مشروع عمل أكثر من أي وقت آخر ولا أوروبا بعد الحرب العالمية الثانية. ولكن ألا تجد قانون الاستقرار وهو الوحيد الذي قدمته الحكومة قاصراً عن تقديم المساعدة للشركات وانقاذها من عثرتها؟ نعم، وهذا الأمر يعود بشكل رئيسي إلى حالة التآزيم التي نعيشها على وقع الخلاف المستمر بين مجلس الأمة والحكومة فالتأزيم هو سبب المشكلة بين الجانبين. ولكن ألا تتفق أن «شماعة التأزيم» بعيدة عن إقرار المشاريع التنموية؟ العلاقة بين الحكومة والمجلس لا علاقة لها بإقرار المشاريع التنموية الجادة بين الجانبين وتصور معي أن جامعة الشداية عندما تخرجت في عام 1971 تحدثوا عنه ولم يتم حتى الآن والسبب يعود بشكل رئيسي لغياب

المتوقع على المدى الطويل في السوق العقاري إقليمياً وعالمياً خاصة بعد بوابر انفراجة للأزمة المالية العالمية وهو ما يعني إنهاء مشكلة المالك مع المقاول والبنوك المحلية خاصة أن الكويت تتأثر بتلك التداعيات. ولماذا لجأت كشركاك إلى بنك الكويت المركزي؟ قمنا باللجوء إلى البنك المركزي لأنه في حال قبول المقترح فلدينا أن يأتي المبلغ من جهات ذات ملاءة مالية كبيرة وأن تتحمل تلك الأطراف مداً كبيرة للبقاء أكثر من ستة دون عوائد تذكر لأن الهدف الاستثماري هو تحقيق عائد رأسمالي متوقع بافتراض تحقيق حلم تحول الكويت لمركز مالي وتجاري وكذلك تحقيق الانتعاش المطلوب خلال 10 سنوات. كم عدد العقارات التجارية التي تستحق الدخول تحت مظلة الصندوق؟ وفقنا للاحصائيات التي رصدها الصندوق فإن هناك 122 عقاراً تجارياً متعثراً وهي التي رصدها الشركة المتعثرة خلال فترة تقديم المقترح. كيف تقيم قانون إسقاط الفوائد وتأثيره على العقار والاقتصاد؟ إسقاط الفوائد أن الحكومة ستقوم بوضع ودائع لدى البنوك وتأخذ عليها فائدة بواقع 1.5% فيما يقوم البنك بالاقراض على 7% ومن ثم فهي كارثة بكل المقاييس ولها آثار اقتصادية واجتماعية وأخلاقية ضارة جداً، فهي كارثة اقتصادية لأنها تؤدي إلى خلع المعامل المصرفي والعلاقة بين البنك والمدين. وهل تتفق أن القانون يمثل كارثة أخلاقية وسياسية؟ نعم، فالكارثة الأخلاقية تتمثل في أن القانون المقترح يكافئ المخطف ويعاقب الجاد ومن ثم فهي تؤثر على المالية العامة للدولة، كما أنها كارثة سياسية

عمر راشد
أكد رئيس مجلس إدارة شركة المستثمر العقاري عبدالرحمن الحمود أن العقار في الكويت يمتلك الكثير من المقومات التي تجعله يخرج في 2010 من تداعيات الأزمة الراهنة التي يعيشها وبامتياز.
الحمود كشف لـ «الأخبار» أن المستثمر العقاري مع 3 شركات أخرى قدمت مقترحا بتأسيس صندوق ملياري للخروج من تداعيات الأزمة التي يعاني منها ما يقارب 122 عقاراً تجارياً في الكويت بسبب تداعيات الأزمة المالية الراهنة. مستندركا بان مقترح تأسيس الصندوق تم تقديمه لبنك الكويت المركزي، منذ 5 أشهر إلا أن الرد عليه لم يأت حتى الآن.
ولفت إلى أن الكويت لا تعاني من ندرة أراض ولكن تعاني من غياب قرارات من شأنها المساهمة في تفعيل قضية التنمية الاقتصادية والاجتماعية بمقتضاها يتم إشراك القطاع الخاص بالمساهمة فيها.
وبيّن أن الاستثمار العقاري في الكويت يعاني من غياب البيانات والشفافية لاتخاذ قرارات استثمارية. مشيراً إلى أن معظم تلك القرارات يتم اتخاذها على أساس اجتهاد شخصي لا أكثر ولا أقل. مستندركا بان الكويت تحتاج إلى جهة إحصائية متخصصة توضح ماهية تلك القرارات وعلاقتها بالأداء التنموي. وفيما يلي التفاصيل:

وهل تتوقع حدوث تسهيل للرهونات في السوق العقاري العام الحالي؟ أعتقد أن هذا الأمر مستبعد، فالبنك المركزي أعطى تعليمات واضحة ومحددة بهذا الخصوص ولا يمكن التهاون فيها، كما لا يمكن للبنوك مخالفة أمره في هذا الخصوص.
نعود للمقترح «الثلاثي» المقدم للجهات الحكومية في هذا الخصوص؟ المقترح يهدف إلى حلحلة الأوضاع وإيجاد حلول للأطراف الثلاثة المتضررة من الوضع الراهن والمتملة في المالك والمقاول والبنك، وقدمنا المقترح للبنك المركزي لتأسيس صندوق بقيمة تتراوح بين نصف ومليار دينار ومدته تصل إلى 5 سنوات تتجدد إلى 5 سنوات أخرى وفقاً لغايات 30 لسنة 1990 وبالتالي فإن مدة الصندوق تصل إلى 10 سنوات. وكيف تسير آلية تقييم العقارات المتعثرة من خلال الصندوق؟ تقوم لجنة الصندوق المقترح على القيام بتقييم «عادل» للعقارات وليس وفق القيمة السوقية، ويضع أسعاراً معقولة لها ويعرض على المالك السعر الذي توصل له وحديثي ينصب على العقار التجاري، والهدف من هذا هو حل المشكلة بين المالك والبنك وعندما يقوم الصندوق بشراء العقار من المالك وهو يعني أن الضغوط التي تمارسها البنوك على السوق العقاري من ناحية، وأدى إلى انتعاش العقار التجاري من جديد وإخراجه من دائرة الركود. وما الأساس الذي يجعل للصندوق جدوى على المدى الطويل؟ هناك أمران رئيسيان اعتمد عليهما المقترح بجعلان للصندوق جدوى على المدى الطويل: الأول يتمثل في دعوة الأمير إلى تحويل الكويت لمركز مالي وتجاري وهو ما يجعل من المحافظة العقارية التي سيقوم بشرائها «مجدية» على المدى الطويل، والثاني الانتعاش

في البداية، نود إلقاء الضوء على أزمة السوق العقاري وتدابيرها في 2010؟ العقار في الكويت يعاني أزمة حتى قبل اندلاع الأزمة المالية، حيث أنه يعاني العديد من المشكلات وأولها غياب الشفافية حول السوق، فلا توجد قاعدة بيانات عن أسعار العقار «محددة»، والتي بناء عليها يتم اتخاذ قرار بالاستثمار من عدمه، ففي البورصة هناك بيانات كثيرة وأرقام محددة حول حجم البيع والشراء لكل سهم في السوق وتوقيت البيع، ففي بعض البلدان الأجنبية تجد الدول تقوم بنشر تقارير حول احتياجات المدينة للمكاتب التجارية والأسواق خلال فترة مستقبلية ومن ثم هناك معطيات تتخذ قرارات على أساسها. ولكن كيف تم اتخاذ قرارات الاستثمار العقارية خاصة مع وجود أبراج شاهقة؟ الكويت في استثماراتها العقارية تسير وفق المثل «ظلمة ودليلها الله»، فكل مستثمر يقوم بتأسيس مشروعه وفق اجتهاده الشخصي والتنبؤ بمستقبل السوق، ودليلي على ذلك أنه لا يوجد في الكويت مصدر رسمي يمكن من خلاله معرفة أسعار العقار في شارع أحمد الجابر أو شارع فيهد السالم أو منطقة الجارية، أو الأسعار العادلة أو السوقية في الشارع، والتقرير الوحيد الذي يخرج من وزارة التجارة ليس دقيقاً ومعلوماته تأتي متأخرة ولا يمكن الاعتماد عليها وإدارة العقار لم تكن لها فاعلية. تكررت أن العقار حمل بذور الأزمة قبل اندلاع الأزمة المالية، هل لك أن تفسر لنا ذلك؟ نعم، السوق العقاري حمل في طياته مشاكل قبل الأزمة، والدليل على ذلك هناك توسع مهول جداً في بلد مغلقة مثل الكويت ورغم ما يثار عن أن تلك العقارات أطلقت تلبية لدعوة صاحب السمو الأمير بتحويل الكويت لمركز مالي وتجاري إلا أن ذلك الأمر غير صحيح، فالقرار الاستثماري في العقار التجاري، وهو عالي التكلفة بطبيعته، يأتي بناء على قرارات استثمارية مدروسة إلا أن غياب الشفافية والمعلومية أدى إلى تحميل السوق العقاري باستثمارات كبيرة دون جدوى. هل هناك إحصائية دقيقة حول العقارات التجارية التي تعاني الركود؟ حاولت «المستثمر العقاري» عمل مسح ميداني للعقارات التجارية التي تعاني الركود وذلك بجهود ذاتية، وجدنا الكثير من العقارات التي تعاني من الأزمة المالية، وعندما دخلت الكويت في تداعيات الأزمة تأثرت بأزمة الرهن العقاري، عانت العقارات بأنواعها من تداعيات الأزمة، وخاصة العقار التجاري حيث هناك عقارات تم الانتهاء من بنائها ولكن لا يوجد بها مستأجرون فباتت من دون عائد، وعقارات تحت البناء وبسبب غياب التمويل أوقفت عملها وبشكل كامل والنوع الثالث والأخير هي المشاريع التي قد تكون «مجدية» ولكنها توقفت بسبب توقف التمويل، وأدى الوضع الحالي للعقارات وضغط الرهونات إلى وجود أزمة حقيقية يعاني منها السوق العقاري. هل اقترحت «المستثمر العقاري» أفكاراً للخروج من تداعيات الأزمة الراهنة؟ نعم، المستثمر العقاري ومعها شركتان مدرجتان، إحداهما استثمارية والأخرى عقارية قدمت مقترحاً حيث أن ضغط البنوك بالرهونات الموجودة لديها يمثل أزمة حقيقية أمام السوق العقاري.

«الاستثمار العقاري» بالكويت «رتجالي» ويعتمد على الاجتهاد الشخصي لغياب الشفافية

العقار يعاني «أزمة» قبل اندلاع الأزمة المالية بسبب التوسع الهائل في بلد مغلق مثل الكويت

شماعة «التأزيم» بريئة» من عدم تنفيذ المشروعات التنموية

العقار في 2010 سيتعافى من تداعيات الأزمة الراهنة مع انطلاق الامكانيات الكامنة في السوق

96% من أراضي الدولة مملوكة للحكومة في سابقة هي الأولى في العالم

أكد رئيس مجلس إدارة المستثمر العقاري عبدالرحمن الحمود أن الكويت لا تعاني ندرة أراض ولكن تعاني غياب قرارات واتفاق إيرادات لإيجاد حلول واضحة في العمل، فنحن في دولة تتحكم فيها الحكومة بما يقارب 96% من أراضيها وهو أمر لم يحدث في عهد ستالين في روسيا، وهي الدولة الوحيدة التي تمتلك كل تلك النسبة، ومن ثم فإن الندرة في الأراضي خلقها التحكم الفريد من نوعه كما قلت لك بالعالم من قبل الحكومة في الأراضي الموجودة.

«الإنفاق والتشريعات» و«توافق السلطين» عوامل رئيسية للخروج من الأزمة

أكد الحمود أن الإنفاق العام وحده ليس كافياً للخروج من تداعيات الأزمة الراهنة، ولكن يجب إحداث التوافق بين السلطين على القضايا التنموية والعمل في الوقت نفسه على تطوير العلاقة بين الجانبين بشكل فعال يخرج البلد من حالة الركود الذي يعيشه حالياً.

تأثير الأزمة المالية لايزال قائماً رغم التعافي

قال الحمود: نعم، هناك «ترويع» Panic «غير مبرر» من تداعيات الأزمة المالية ورغم بوابر الاستقرار الاقتصادي إلا أن الكويت لاتزال متأثرة به، ولدينا أزمة سيولة حاكمية على الأداء الاقتصادي، كما أن هناك مشاريع هائلة معطلة، وعندما تعمل، كل هذه الأمور ستزول.

الصباح قدم خطاً متكامله لحل الأزمة السكنية

أشار الحمود إن كل وزير من الوزراء الذين تقلدوا المنصب أعطى وعداً كثيرة، فالدكتور عادل الصباح قدم أفضل مشروع لحل المشكلة السكنية في الكويت، وكان المشروع مدروساً بشكل عميق واستشار فيه كل ذوي الاختصاص، ولكن مجلس الأمة وقف ضده وأسقط المشروع، وبعده جاء وزير الإسكان والأشغال بدر الحميدي حيث صرح بان مشكلة الإسكان سوف تحل في 2011، وجاء بعده الكثير من الوزراء بوعد توفير الإسكان دون جدوى.

نعم، المستثمر العقاري ومعها شركتان مدرجتان، إحداهما استثمارية والأخرى عقارية قدمت مقترحاً حيث أن ضغط البنوك بالرهونات الموجودة لديها يمثل أزمة حقيقية أمام السوق العقاري.