

# سعاد الهارون لـ «الأبناء»: نشكر جهود «التجارة» لرفع شأن تنظيم المعارض العقارية في الكويت

حوار  
مدير عام شركة  
كويت إكسبو  
لتنظيم المعارض  
والمؤتمرات

عمر راشد

تناولت المدير العام لشركة كويت إكسبو لتنظيم المعارض والمؤتمرات سعاد الهارون أهمية تنفيذ خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالمرحلة المقبلة في تطوير صناعة المعارض العقارية بالكويت وذلك على خلفية تنفيذها مشاريع مليارية من المتوقع أن تحقق ففزة نوعية في أداء القطاعات الاقتصادية.

ولفتت الهارون في حوار خاص أجرته «الأبناء» معها إلى أن كثرة المعارض العقارية في الآونة الأخيرة دليل على مدى جاذبية السوق الكويتي للكثير من العارضين في الخارج خاصة مصر وسلطنة عمان والأردن، مبينة أن السوق العقاري يحتاج لإعادة نظر في التشريعات المنظمة له خاصة قانوني 8 و9 في الرهن والتمويل العقاري لسنة 2008 نتيجة لتراجع السيولة بشكل كبير وتزايد طابور الانتظار من قبل الأفراد للحصول على بيت العمر.

وأوضحت الهارون أن معرض عالم العقار السابع يتميز بطرح منتجات عقارية متنوعة تقدمها شركات كويتية وخليجية وعربية، مشيرة إلى أن هناك شركات ستعرض منتجات عقارية تزيد قيمتها

على 1.2 مليار دولار.

وأضافت أن المعرض يتميز أيضا بالتنوع الجغرافي للفرص العقارية المعروضة، حيث توجد فرص في الأردن ومصر وسلطنة عمان وولاية فلوريدا الأميركية وهو ما يعزز عمل الشركات داخل وخارج السوق.

وأشارت الهارون إلى أن شركات كويتية مثل «باز للنظم العقارية» و«دار الكوثر العقارية» ستعرض منتجات لأول مرة في الكويت بالسوقين السعودي والأردني، مضافة أن هناك شركات مصرية وخليجية ستشارك بقوة في معرض هذا العام.

وأوضحت الهارون أنه إيماناً من الشركة بأهمية خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فإنها ستقوم بتنظيم ملتقى المشروعات التنموية في الكويت والذي يستلقي فيه الشركات الاستثمارية الرغبة في تنفيذ تلك المشاريع مع المسؤولين والخبراء بشكل يعزز من عرض تفاصيل خاصة بتلك المشاريع والسعي لإيضاح الصورة بشكل جيد. وفيما يلي تفاصيل اللقاء:



سعاد الهارون

الطلب وبالتالي وجدت أن مشاركتها تكلفها أعباءً دون مردود، إلا أنني أعتقد أن تلك النظرة «ضيقة» ففي فترة الراجح تكون المشاركة نوعاً من الترفيه، إلا أنها في زمن الأزمة المالية تحتاج إلى إعادة نظر من الجميع وكذلك مزيد من المشاركة وذلك إذا زادت الشركات تحريك الجمود في سيولة العقار التي تواجهها.

البعض يرى أن أزمة العقار في 2009 انتهت وأسفرت الغث من السمين، باعتقادك هل أدت الأزمة إلى عودة الأصول لوضعها الحقيقي؟

نعم، فهناك الكثير من الأصول العقارية التي تضرخت في السابق عادت لقيمتها الحقيقية ومن فوائد الأزمة أنها بجانب وضعها الأصول في وضعها الحقيقي، فقد أدت كذلك إلى تنقية السوق العقاري من السمين ووضع الأمور في نصابها الحقيقي، وباعتقادي أن دورة الركود التي يعانها السوق في المرحلة الماضية انتهت وسوف يرتد العقار بشكل إيجابي للعمل العام الحالي وذلك لبناء مراكز جديدة تخرج السوق من تراجع السيولة التي أصابت معظم الشركات الإشاعات المرحلة الماضية.

## الإشاعات ضحمت الأزمة

هل الإشاعات كان لها دور كبير في تخفيف الأزمة من واقع الحديث عن أزمة الرهونات العقارية لدى البنوك واتجاه بعضها للتسييل؟

نعم، السوق العقاري مثل البورصة تأثر سلباً بالإشاعات وحركات الأسعار بين الارتفاع والانخفاض، وعلى الرغم من أن بنك الكويت المركزي أصدر تعميماً في هذا الخصوص بشأن منع البنوك من تسييل الأصول، إلا أن الإشاعات المفروضة أحياناً لا يكون لها محل من الإعراب وتكون بلا معنى ولا تؤدي إلا إلى مزيد من تدهور الأسعار وضاع مدخرات الأفراد، وأوضح أن نسبة كبيرة من الأزمة التي عاشتها الكويت سببها الإشاعات ولم يتضرر منها سوى صغار المستثمرين، ومن بين الأمور التي أتعبت لها قيام البعض بالتشكيك في تنفيذ المشاريع التنموية ورغم أن من يعلن عنها شخصاً حكومية لها وزن كبير مثل الشيخ أحمد الفهد، وهي مشاريع قادرة على تخطي حدود الأزمة الراهنة والتخليق بالكويت إلى آفاق أرحب خلال المرحلة المقبلة وتحقق الرغبة الأميركية بتحويل الكويت إلى مركز مالي وتجاري إقليمي وعالمي، فكفانا شائعات تحدثنا عن أهمية خطة التنمية، فماذا عن دور وزارة التجارة في تطوير العقار؟

وزارة التجارة تعمل في صالح المواطن، وأوضح هنا أنه من الضروري أن تأخذ برأي الشركات المختصة في تنظيم المعارض العقارية، إلا أننا نتفاجأ بقرارات ما أنزل الله بها من سلطان، مثل حصر تنظيم المعارض العقارية خلال شهرين في العام فقط، في وقت يحتاج فيها المنتج العقاري مزيداً من اللقاء الضوء عليها، وللامانة قامت وزارة التجارة ممثلة في الوزير وكيل الوزارة بالاستماع إلينا بصفتنا كبير، وهناك قناة اتصال بيننا وبين إدارة التراخيص في التجارة ونحتاج لمل هذا التعاون بيننا وبينهم، كما نطالب بتقليل الدورة المستندية لإنجاز الأعمال الخاصة بيننا.

هناك شكوى كثيرة بشأن الأوراق المطلوبة من «البلدية» و«العدل» و«التجارة» بشأن الشركات المشاركة وتأخذ وقتاً أطول من اللازم دون داع؟

هذه من بين الأمور التي نحتاج شركات تنظيم عقاري لإعادة النظر فيها بشكل كبير من جانب وزارة التجارة، فهناك أوراق وتوقعات كثيرة يطلبونها على كل شركة موجودة في المعرض وكتابة تعهدات رغم أن وزارة التجارة لها ترخيص ومقر وتبيع، ومن ثم يمكن إعادة النظر بشكل كبير في المعرض العقاري.

في المرحلة المقبلة؟

أتمنى خلال المرحلة المقبلة من وزارة التجارة والصناعة المزيد من التعاون والتكامل لصالح صناعة المعارض في الكويت فما المانع أن تقوم الوزارة بعمل لقاءات واجتماعات دورية بين الحين والآخر للاطلاع على وجهات نظر المنظمين للمعارض العقارية وأيضاً الاستماع إلى همومهم والوقوف على مقترحاتهم للنهوض بتلك الصناعة المهمة التي تنعكس في النهاية على الاقتصاد الوطني.

هل نجحت وزارة التجارة والصناعة في ضبط إيقاع السوق العقاري من خلال تشكيل اللجنة المكلفة بتنظيم السوق العقاري؟

تأسيس اللجنة كان جيداً لتنظيم السوق، غير أن قراراتها تحتاج لمزيد من المشاركة من قبل الشركات العقارية وذلك حتى لا نفاجا بالقرارات الصادرة، مشيرة إلى أن من بين تلك القرارات حصر تنظيم المعارض العقارية خلال فترة معينة من السنة، إلا أنني هنا أود الإشارة بقرارات وزير التجارة ومساعديه الذين تفهموا مطالب الشركات العاملة في تنظيم المعارض العقارية وتلبية طلباتهم بشكل يحفظ لتلك الشركات القدرة على تنظيم السوق.

## التشريعات والسوق العقاري

أوضحت أن التشريعات أحد أهم أسباب تراجع أداء السوق العقاري؟

نعم، وأدعو مجلس الأمة إلى أن تكون تشريعاته متوافقة مع متطلبات التنمية الاقتصادية واحتياجات المواطن، فلا يعقل أن تكون الكويت الدولة الوحيدة التي تمنع الرهن والتمويل على العقار السكني في وقت تعاني فيه الشركات والأفراد من تراجع السيولة وبشكل كبير خلال المرحلة الماضية.

هناك من يبحث عن الفرص العقارية الجيدة، ولكنه لا يجدها داخل بعض المعارض العقارية؟

كلامك صحيح، فهناك عدد من الشركات غير متخصصة في السوق العقاري وتبحث عن فرص عقارية ولا تجدها، ومن ثم على تلك الشركات البحث عن تلك الفرص بشكل جيد بعيد عن «الأرتجالية»، وعلى من يريد عقاراً جيداً أن يدفع بشكل إيجابي، واختيار الفرص العقارية الجيدة يتوقف على طبيعة الشركة المنظمة للمعرض وثقة الجمهور من العملاء والشركات فيها بأنها ستقوم بتقديم الأفضل لها ومن يريد منتجاً جيداً عليه أن يدفع بشكل جيد.

تكررت أن تراجع التداولات يأتي على خلفية تردد الأفراد الناتج من تردد الشركات وعزوفها عن المشاركة؟

نعم، ومن أهم المؤشرات على ذلك أن الأفراد كانوا يأتون بكثرة للمعارض ويتعرفون على الفرص المطروحة داخل وخارج الكويت، إلا أن هذا العزوف من قبل الأفراد جعل الشركات تتردد في المشاركة لأن المعرض أكثر من

الشركة غير متخصصة في عمل المعارض العقارية وتقوم بتنظيمها.

ما الأهمية التي ستحدثها خطة التنمية على صناعة المعارض العقارية؟

لا شك أن صناعة المعارض ستتأثر إيجاباً بخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ما يدفع هذه الصناعة إلى الانتعاش بشكل كبير على خلفية البدء في تنفيذ مشاريع تنموية عملاقة والتي تشمل بناء مدن إسكانية جديدة من شأنها تعزيز السوق العقاري وفتح مجالات استثمارية واعدة أمام الشركات الكويتية، مع جذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية في الفترة المقبلة.

## مشاريع التنمية

هل لدى الشركة خطة عمل للمساهمة في التعريف بالمشاريع التنموية المطروحة ضمن الخطة؟

نعم، ستقوم الشركة بتنظيم ملتقى تعريفياً بالمشاريع التنموية المطروحة ضمن الخطة في ملتقى الكويت للمشاريع التنموية وذلك لمدة يوم واحد، حيث سيشارك فيه عدد من الشركات الراغبة في تنفيذ مشاريع التنمية، وسيحضر الملتقى عدد من خبراء العقار والتنمية والاستثمار، حيث أن الملتقى من بين أعمال الشركة المهمة خلال العام الحالي، وأود التوضيح أن الشركة هنا ستعزز من قدرات الشركة وعملها خلال المرحلة المقبلة.

ما أبرز معوقات تنشيط حركة العقار في المرحلة المقبلة؟

معوقات عودة السوق العقاري للانعاش تركزت على التشريعات النيابية المتمثلة في قانوني 8 و9 لسنة 2008 في الرهن والتمويل العقاري، فلا يعقل أن يقوم الشباب بتدبير تكلفة منزل العمر مع القرض الإسكاني الذي لا يتجاوز 70 ألف دينار في الوقت الذي تصل التكلفة الإجمالية 250 ألف دينار، مع تراجع السيولة وامتناع البنوك عن التمويل.

في اعتقادك ما سر التذبذب في التداولات العقارية وهل يعود إلى التردد في قرارات الشراء أو البيع؟

نعم، فالتردد سببه الخوف من تداعيات الأزمة على السوق وتفضيل بعض المستثمرين للعمل خارج الكويت مع تراجع القيمة السوقية لأسعار العقار، وهنا أود أن أشير إلى أن السوق العقاري يعاني عدم ثقة بسبب سيطرة الشائعات البعيدة تماماً عن الحقيقة، فالحكومة أعلنت عن تنفيذ مشاريع مليارية تبدأ أوائل أبريل المقبل في وقت تتردد إشاعات محبطة بأنها لن تنفذ تلك الخطة، وأنا أؤكد أن وجود شخص مثل الفهد سيعزز من الأداء الاقتصادي للكويت محلياً وإقليمياً وعالمياً، فالعيون شاخصة باتجاه الفهد لتعزيز التنمية.

## ضبط إيقاع السوق العقاري

وماذا تتمنين من وزارة التجارة والصناعة



(كرم دياب)

سعاد الهارون متحدثة للزميل عمر راشد

في البداية تود إلقاء الضوء على معرض عالم العقار في دورته السابعة من حيث عدد المشاركين ونوعية المنتجات المعروضة وحجمها؟

سبيداً المعرض أعماله اليوم وتنتهي أنشطته 31 الجاري بعدد من المشاركات المتنوعة من الكويت والإمارات والأردن وعمان ومصر، وهناك تركيز من الشركة على زيادة حجم التنوع للمنتجات العقارية المعروضة من قبل الشركات المحلية تلبية لاحتياجات العملاء من الأفراد والشركات.

هل تقتصر المنتجات العقارية على الكويت فقط؟

لدينا منتجات عقارية سيتم طرحها للتسويق موجودة في ولاية فلوريدا الأميركية وسلطنة عمان وهناك شركات لديها حصص مشاع في القطاع العقاري في مكة المكرمة وكذلك لدينا شركات تقوم بطرح منتجات عقارية بنظام الصكوك الإسلامية وهي التي أعطينا نوعاً من التنوع.

شهدت صناعة المعارض العقارية تطوراً لافتاً من حيث تنظيم أكثر من معرض في وقت قصير نسبياً، كيف تفسرين هذا التطور؟

هذا التطور يعود إلى عودة أسعار العقار للتعافي على خلفية انتهاء تداعيات الأزمة المالية في 2009 وباعتقادي أن السوق العقاري بحاجة لمثل تلك المعارض للترويج للمنتج العقاري خلال المرحلة الحالية وهو ما سيعزز اتجاه السيولة للشراء خاصة مع تردد بعض الشركات وتحولها من الاستثمار في القطاع العقاري.

هل تسعى «كويت إكسبو» إلى تنظيم معارض عقارية متخصصة لدول عربية أو خليجية؟

هناك نية من قبل الشركة للدخول في مثل هذا الاتجاه ولكن التركيز حالياً على السوق الكويتي الذي بدأ التحرك بشكل جيد على خلفية إعلان الحكومة عن تدشين خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية بتكلفة قدرها 37 مليار دينار والتي من المتوقع أن تحدث نقلة نوعية في الاقتصاد ككل والقطاع العقاري بشكل خاص.

هل تتجهون لتنظيم معارض عقارية خلال العام الحالي؟

نعم، لدينا النية لتنظيم معارض عقارية أخرى، غير أن الأمر يتوقف على احتياج السوق ومتطلبات العملاء من الأفراد والشركات، فتتطلب معارض عقارية يحتاج إلى خطة عمل واضحة ومنظمة تراعي احتياجات السوق ومتطلباته.

## حجم المنتجات العقارية

ما حجم المنتجات العقارية التي ستعرض بالمعرض؟

هناك شركات رابعة ستقوم بطرح منتجات عقارية تبلغ قيمتها 1,2 مليار دولار مثل شركة باز للنظم العقارية الحديثة وتتميز بالتنوع والتطور، كما أن هناك منتجات سيتم عرضها داخل وخارج الكويت في المرحلة المقبلة، كما أن هناك شركات أخرى ستطرح منتجات لأول مرة بالسعودية ومرسى علم في مصر وإمارة دبي في الإمارات وهناك أيضاً شركة دار الكوثر العقارية ستقوم بطرح مشروع جديد في كبرياء وستقوم شركة الأمراء العقارية بطرح منتجات متنوعة في الأردن.

ما المعوقات التي تقف أمام تنشيط صناعة المعارض العقارية؟

صناعة المعارض العقارية تعد من بين الأمور المهمة التي تسعى الجهات المختصة لتعزيز دورها خلال الفترة المقبلة، وأشير هنا إلى أن جهود وزارة التجارة والصناعة وبالأخص وكيل الوزارة رشيد الطبطبائي، جيدة في تطوير وضبط عمل المعارض العقارية، إلا أنها تحتاج لمزيد من المرونة، ومن هنا علينا أن نوضح أن التخصص في عمل المعارض العقارية مطلوب، حيث أنه لا يجوز أن تكون

## معرض عالم العقار السابع ينطلق اليوم ويستمر حتى 31 الجاري بمشاركة كويتية وخليجية وعربية

## شركات عقارية تعرض فرصاً استثمارية بقيمة تتجاوز المليار دولار في المعرض

## على مجلس الأمة أن تكون تشريعاته مواكبة لاحتياجات ورغبات المواطن الكويتي

## كثرة المعارض العقارية أمر «جيد» ومطلوب لتعزيز حركة العقار التي عانت الركود

## تنفيذ خطة التنمية الاقتصادية ستحدث طفرة حقيقية في أسعار العقار