

أرجع مدير عام شركة المستثمر العقاري عبدالرحمن الحمود تراجع أداء الشركات العقارية المدرجة لتراجع قيم أصولها بنسبة 60٪ إلى الأزمة المالية العالمية وتراجع حركة البيع والشراء في العقارات التجارية. وقال الحمود في حوار مع «الأنباء» إن القطاع العقاري يحتل المرتبة الثانية بعد النفط وساهم في الناتج القومي الإجمالي بـ 5 مليارات دينار قبل عام 2008 وان الحكومة كان بإمكانها احتواء الأزمة المالية عبر مساعدتها للقطاع الخاص بزيادة التسهيلات والإيعاز للبنوك بالتخفيف من الضغط على المدينين وتقديم قروض جديدة وضخ أموال في السوق لاستيعاب العرض الزائد. وأشار إلى أن العقارين السكني والاستثماري لم يتأثرا كثيرا من تداعيات الأزمة المالية العالمية كالعقار التجاري. ولفت إلى أن التوترات السياسية بين السلطتين والخوف الشديد من قبل الوزراء من مسالة النواب جعلهم ينتهجون شعارا جديدا «لا تعمل لا تخطي» مما نتج عنه عدم وجود رغبة لأي وزير في اتخاذ أي قرار إصلاحي حقيقي مما كبلهم ومنعهم من المساهمة في حل القضية الاقتصادية. وفيما يلي تفاصيل الحوار:

حوار: عاطف رمضان

مدير عام شركة المستثمر العقاري عبدالرحمن الحمود في حوار مع «الأنباء»:

القطاع العقاري يحتل المرتبة الثانية بعد النفط وساهم في الناتج القومي الإجمالي بـ 5 مليارات دينار قبل الأزمة العالمية

عالية وسيلة جيدة لاستقطاب المستأجرين.

سداد المديونيات

ما السبل اللازمة والحلول الجذرية للمشكلات التي يعاني منها العقار التجاري؟

● كانت المحفظة العقارية أحد الحلول الجيدة للمشكلات التي يعاني منها العقار التجاري لكن عندما تم تسييسها انتهت فاعليتها والمطلوب حاليا أن يكون هناك تساهل من قبل البنوك بشأن الضغط على ملاك العقارات خاصة التي لم يتم اكتمال بنائها حتى يستطيعوا سداد مديونياتهم.

المستثمر العقاري

حدثنا عن أداء شركة المستثمر العقاري وما هو جديد أعمالها وهل هناك صفقات تعزّم الشركة إبرامها أو صناديق عقارية تعزّم إنشائها خلال الفترة المقبلة؟

● شركة المستثمر العقاري موجودة في المجتمع الكويتي وجميع المشكلات التي تعاني منها الشركات تعاني منها أيضا «المستثمر العقاري» فإن التنمية ليست شعارات لنجاح تطبيق، وأهم عناصر لنجاح التنمية هو قضية اتخاذ القرار في الوقت المناسب والقضاء على البيروقراطية المعطلة لكل شيء فأي شركة تعاني من وجود بيروقراطية لا تتمكن من اقتناص الفرص الاستثمارية الجيدة فالبيروقراطية إحدى العقبات الأساسية التي تعوق التنمية والشركة لها تجربة مع مشاريع الـ B.O.T فقد طرحت الدولة خلال الفترة الماضية مشروعا عبارة عن بناء سكن للعمال في عام 1999 وفازت الشركة في مسابقة طرحها ببلدية الكويت بهذا المشروع الذي هو عبارة عن قطعة أرض مساحتها 100 ألف متر مربع وتم توقيع العقد الأساسي للمشروع بين الشركة وبلدية الكويت في عام 2004 وكان هناك عقد ثاني تم تعديله في عام 2004 أو ملحق للعقد الأساسي وزيادة المساحة إلى الضعف «200 ألف متر مربع، ولم يتم توقيع العقد الثاني حتى هذه اللحظة بسبب تزامن توقيع العقد مع صدور قانون 7 الخاص بمشاريع الـ B.O.T بالرغم من أن الفتوى والتشريع بمجلس الوزراء كان لها رأي بسلامة إبرام العقد التكميلي لكونه تابعا للعقد القديم الذي أبرم قبل صدور القانون مما يدل على تعطيل التنمية وعرقله فاعلية الخاص من القيام بدوره للمساهمة في التنمية.

فالكوتيت تتمتع بمقومات مالية لا بد أن يتم استغلالها لتطوير البلد وتنفيذ الرغبة السامية للمركز المالي لا بد من الاحتياج بالبلد الناجحة مثل الإمارات وقطر حيث أن الكويت تعتبر أقل دولة خليجية جاذبة للاستثمارات الأجنبية نظرا لصعوبة استخراج سمات الدخل والروتين القاتل الذي تتسم به دوائرها الحكومية.

النهوض بالاقتصاد

ما المطلوب من الحكومة الجديدة لدعم الاقتصاد الوطني؟

● الحكومة الجديدة عليها أن تضع الرجل المناسب في المكان المناسب لإدارة البلد اقتصاديا بشكل صحيح وعلى السلطتين أن تتعاونوا لمصلحة البلد للنهوض باقتصادنا وسن تشريعات اقتصادية تخدم المستثمرين وتجعل الكويت في مصاف الدول المتقدمة لتحقيق المركز المالي فهناك العديد من القوانين الاقتصادية تحتاج إلى تغيير كما أنه يجب أن يتغير نهج الوزارة وطريق اتخاذ القرار فيها وأن يكون الوزير هو صاحب القرار الحقيقي ومستعدا للدفاع عنه لا أن يعامل الوزير كموظف كبير بدرجة وزير.

على معرفة جميع التطورات والأحداث التي تحدث في السوق وكذلك البدائل الاستثمارية المتاحة وأن يكون الشخص الذي يدير المكتب يتمتع بمواصفات معينة كأن يكون حاصلًا على شهادة الثانوية العامة كحد أدنى هذا بالنسبة لمن يرغب في إصدار دفتر مسطرة جديد ويستغنى من ذلك رخص المسطرة القديمة لأن المعلومات المتواجدة لن يستطيع السمسار أن يحللها ويتعامل معها من دون أن يكون حاصلًا على شهادة ثانوية عامة.

خطة وهدف

هل تعتقد أن الشركات العقارية وشركات المقاولات سيكون لها نصيب من مشاريع التنمية؟

● أعتقد أن الخطة لا بد أن توصل إلى هدف معين وأعني بالهدف هو الارتقاء بالخدمات التعليمية والصحية وتوفير مجتمع الرفاهة والاستقرار فلم نر بوادر حقيقية لتحقيق هذه الخطة فلا بد من وجود الخطوة الأولى لأثار خطة التنمية فلم نر شركات مواد بناء أو نظافة أو شركات خدماتية أو مقاولات تعمل لهذه الخطة مما يشير إلى عدم وجود الخطة التنموية كما أن الشركات التي تشارك في الخطة تحتاج إلى تمويل بنكي فالشركات غير قادرة على إصدار كفالات بنكية والبنوك تحتاج الي ضمانات بنكية من الشركات، ومن هذه الضمانات غير متوفرة لديها

الأسس

كيف تقيم أوضاع الشركات العقارية المدرجة في البورصة وأسباب تدهور أدائها؟

● هناك عدة أسباب لتدهور أدائها، منها تراجع قيم أصولها العقارية بسبب الأزمة المالية بنسبة 60٪ تقريبا إضافة إلى تراجع حركة البيع والشراء لاسميا في العقارات التجارية لاسميا في الكويت فالتقانون إلى جانب قانوني 8 و9 للرهن العقاري الذي منع شركات الاستثمار والمؤسسات من امتلاك أراض سكنية وحيث أن هذه الشركات تعتبر الجزء النشط في القطاع العقاري ففي العديد من دول العالم نجد شركات التطوير العقاري هي التي تقوم بعمليات بناء المساكن والبيوت من خلال نماذج متعددة بخلاف ما هو معمول به في الكويت فالقانون حدد من مجال عمل الشركات العقارية في هذا القطاع وتعطيل فاعلية الاستثمار العقاري من خلال الـ B.O.T بسبب سوء القانون رقم 7 المشار إليه.

العقارات قائمة

كثير من المستثمرين اتجهوا للاستثمار في العقار الاستثماري خلال الفترة الأخيرة مما جعل بعض خبراء العقار يحذرون من احتمال التضخم في هذا النوع من العقار مما يعكس سلبا على العائد منه، كيف ترى ذلك؟

● مما لا شك فيه أن نزول أسعار الفائدة على الودائع إلى 1,5٪ نتج عنه إقبال المستثمرين على هذا النوع من العقار الذي يصل صافي عوائده إلى 5 أو 6٪ أما عن احتمال التضخم في العقار الاستثماري فأمر غير وارد حيث إنها عقارات قائمة وليست بنائيات جديدة فالتداول يتم على أساس العرض والطلب وهناك الكثير من العقارات الموجودة وهناك نظرية اقتصادية تقول «العملة الجيدة تطرد العملة الرديئة من التداول» نحتاج إلى تطوير في تقديم الخدمات العقارية من قبل الجهات الحكومية وذلك من خلال شبكة الكترونية بين شركة المقاصة العقارية وبين جميع المكاتب العقارية ومن هنا يجب أن يكون كل مكتب عقاري قادرا

مشاريع الـ B.O.T علما أن وزارة التجارة والصناعة ممثلة بالهيئة العامة للصناعة بين حين وآخر تصدر أخبارا بأنها ستوزع أراضي ولم تر ذلك على أرض الواقع حتى الآن فمتر الأرض السكني على سبيل المثال لا يقل عن 300 دينار بسبب شح الأراضي وذلك بالنسبة للأراضي الجديدة الكائنة في أبو فطيرة على سبيل المثال فلا بد من طرح أرض جديدة للقضاء على هذه المشكلة.

ولا نجانج الحقيقة إذا قلنا إن الأزمة التي واجهت المستثمر العقاري مع البنوك المحلية والورطة التي واجهها العديد من المستثمرين خصوصا في مجال العقار التجاري هو أسلوب التمويل التجاري وليس العقاري.

وهناك إحصائية قمت بإعدادها أظهرت ارتفاع أسعار المساكن في الكويت بدرجات كبيرة حيث أوضحت الإحصائية أن بناء أي بيت لشاب يريد الاستقرار من خلال الزواج في المناطق البعيدة عن سنتر العاصمة ويمساحة تصل إلى 500 متر فقط تحتاج إلى 150 سة لسداد القرض مقابل سداد 20٪ من راتبه الشهري علما أن الفترة الطبيعية لسداد القرض سنن المفترض ألا تزيد عن 12 سنة فقط وذلك بسبب احتكار الحكومة الأراضي.

شكلا مبنو

كيف تقيم أداء لجنة العقار المشكلة من قبل وزارة التجارة وورورا في تطوير القطاع العقاري؟

● تم تشكيل العديد من اللجان العقارية خلال الفترة الماضية وكنت عضوا في إحدى اللجان العقارية التي كان من ضمن قراراتها إنشاء الشركة الكويتية للمقاصة العقارية التي ظهرت للنور بشكل «مبتور» لأن عملها غير الزامي. ومع الأسف في الكويت تمت دراسة مجمل الأوضاع الاقتصادية وتم تحديد المشاكل والحلول من خلال لجان مشهود لها بالكفاءة ونصير هذه اللجان تقاريرها وتوضع على الرف ولا يتم الأخذ بها أو تفعيلها وكذلك الحال بالنسبة للجان العقارية.

العمل الإجمالي

ولكن هناك محاولات لتحويل نظام عمل المقاصة العقارية من الاختياري إلى الإلزامي؟

● هذا سنن المفترض أن يكون فيجب أن يكون دور المقاصة العقارية مثل دور شركة المقاصة الكويتية في البورصة التي تلزم شراء وبيع الأسهم من خلالها مما شج الأراضي في الدولة كما أن القطاع النفطي منذ سنوات حول الكثير من الأراضي التي كانت تحت سيطرته إلى بلدية الكويت ومع ذلك لا تزال الأراضي محتكرة من قبل الحكومة وقد كان هناك منفذ للقطاع الخاص للاستفادة من الأراضي المملوكة للدولة عبر

سلع متمثلة

هل تؤيد فكرة إنشاء بورصة عقارية على غرار بورصة الأوراق المالية؟

● لا يجوز إنشاء بورصة عقارية لأنها تحتاج إلى سلع متعائلة فعلى سبيل المثال سعر سهم أي شركة معلوم لدى جميع المتعاملين ففي العالم كله غير موجود بورصات عقارية فيفترض ألا تكون أذكى من العالم في هذه المسألة فحنج نحتاج إلى تطوير في تقديم الخدمات العقارية من قبل الجهات الحكومية وذلك من خلال شبكة الكترونية بين شركة المقاصة العقارية وبين جميع المكاتب العقارية ومن هنا يجب أن يكون كل مكتب عقاري قادرا



(متين غوزال)

عبدالرحمن الحمود يتحدث عن أوضاع السوق العقاري

فلا بد أن تتوافر في السوق المحلي معلومات وإحصائيات كاملة عن عدد الوحدات السكنية للسنوات الخمس المقبلة في أي جهة حكومية على توفير هذه المعلومات التي تخص القطاع العقاري وتعي المناخ المناسب للعمل العقاري وأن يكون هناك سبل لتوفير التمويل العقاري بالكويت، فهذه مشكلة تواجه المستثمرين ويجب أن تكون فترة السداد للتمويل العقاري لمدة 15 سنة كما هو معمول به في دول العالم.

ضعف التداول

هل السوق العقاري حاليا متجه للاستثمار؟

● السوق العقاري يشهد ضعفا في التداول على الصفقات العقارية في ظل غلاء الأسعار بسبب الأزمة الحقيقية التي يواجهها القطاع العقاري والتي هي احتكار الحكومة للأراضي بالدولة حيث إن 95٪ من أراضي الدولة مملوكة للحكومة والـ 5٪ فقط هي التي يتداول فيها المستثمرون مما نتج عنه ارتفاع الأسعار.

والجدير ذكره أن القطاع النفطي بالكويت ليس دولة داخل دولة لكونه تابعا لوزارة النفط التي هي تابعة لمجلس الوزراء، فبالنسبة إلى بعض الأراضي التي تملكها بعض الشركات الحكومية في الكويتية في البورصة التي تلزم شراء وبيع الأسهم من خلالها مما شج الأراضي في الدولة كما أن القطاع النفطي منذ سنوات حول الكثير من الأراضي التي كانت تحت سيطرته إلى بلدية الكويت ومع ذلك لا تزال الأراضي محتكرة من قبل الحكومة وقد كان هناك منفذ للقطاع الخاص للاستفادة من الأراضي المملوكة للدولة عبر

والتي يشوبها بعض العيوب الدستورية مثل القانونين 8 و9 لسنة 2008 واللذين حدّا من قدرة المواطن على رهن العقار السكني والحصول على تمويل عليه، وكذلك منع وبشكل تعسفي الشركات - أيا كان نوعها وحتى المؤسسات السكنية بشكل كامل وبسبب عدم توافر هذه البيانات بشكل دقيق فإن المستثمر العقاري بالكويت يتخذ قراراته من دون الاستناد إلى أرقام مؤكدة عن عدد الصفقات التي تم بيعها أو الأسعار السائدة.

المؤشر العقاري

ما تعليقك على الاحصائية الأسبوعية التي تصدر من قبل وزارة العدل بإدارتي التسجيل العقاري والتوثيق؟

● هي إحصائية غير دقيقة وتصدر متأخرة وعلى سبيل المثال فإن العقار الواحد قد يسجل مرتين سواء عند شرائه أو بيعه وذلك في حالة الشراء عن طريق الوكالة ثم التسجيل العقاري خلال فترة 6 شهور، لكن هو في النهاية المؤشر العقاري الوحيد بالكويت الذي يعتمد عليه كثير من المحللين الاقتصاديين بالكويت.

وأنتهى أي مسؤول سواء بالحكومة أو الشركة الكويتية للمقاصة العقارية أو اتحاد سماسرة العقار أن يجيب عن سؤال «كم شقة شاغرة بالكويت؟»، ففي بريطانيا ومعظم الدول المتقدمة من الممكن أن نجد إجابة عن هذا السؤال وبادق التفاصيل سواء عن كم متر أو قدم مربعة وليس عدد الشقق فقط.

والتي يشوبها بعض العيوب الدستورية مثل القانونين 8 و9 لسنة 2008 واللذين حدّا من قدرة المواطن على رهن العقار السكني والحصول على تمويل عليه، وكذلك منع وبشكل تعسفي الشركات - أيا كان نوعها وحتى المؤسسات السكنية بشكل كامل وبسبب عدم توافر هذه البيانات بشكل دقيق فإن المستثمر العقاري بالكويت يتخذ قراراته من دون الاستناد إلى أرقام مؤكدة عن عدد الصفقات التي تم بيعها أو الأسعار السائدة.

هذا القانون المبتوه لم يتم توقيع أي عقد B.O.T ويفتقر القطاع العقاري إلى التنظيم والشفافية وتوافر المعلومات حول كمية العقارات المتداولة والأسعار السائدة على مختلف المحافظات، فقطاع العقار في الكويت «يسلا اب» وهناك هيئات متعددة في الكويت مثل هيئة الصناعة والهيئة العامة للزراعة بالرغم من أن الكويت ليست دولة صناعية أو زراعية إلا أن القطاع العقاري هو الوحيد في الكويت من دون هيئة أو حتى وكيل وزارة مساعد يعني بالعقار فقط في وزارة التجارة والصناعة.

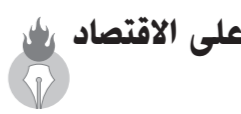
إحصائية كاملة

ما تقييكم لإدارة العقار في وزارة التجارة والصناعة؟

● هي إدارة غير فاعلة تحتاج إلى صلاحيات بدرجات أكبر ولكن المطلوب أن يكون لها وكالة متخصصة نظرا لأهمية القطاع العقاري ففي جميع دول العالم نجد الحكومات تهتم

تخوف الوزراء من مساءلة النواب جعلهم ينتهجون شعار «لا تعمل لا تخطي»

ما انعكس سلباً على الاقتصاد



الشركة الكويتية للمقاصة العقارية ظهرت للنور بشكل «مبتور» لأن عملها غير إلزامي

ما تقييكم للسوق العقاري الكويتي حاليا ومستقبلا؟

● القطاع العقاري يعد أحد أهم قطاعات الاقتصاد الكويتي بشكل عام، والمشكلات التي يعاني منها الاقتصاد الوطني تنعكس بشكل مباشر على القطاع العقاري وإذا ما أخذنا بعين الاعتبار القدرة الاستيعابية للاقتصاد الكويتي فإن قطاع النفط مهيم على الاقتصاد سواء من ناحية الإيرادات أو التشغيل وهو قطاع مملوك للحكومة، أما القطاع العقاري ويترجم في منظومته أيضا قطاع البناء والتشييد فيحتل المرتبة الثانية بعد النفط من حيث المساهمة في الناتج القومي الإجمالي حيث وصل إلى ما يقارب الـ 5 مليارات دينار قبل الأزمة العالمية عام 2008 التي أثرت سلبا على اقتصاد الكويت نتيجة سوء إدارة مواجهة هذه الأزمة، وكان هناك تأثير كبير للأزمة التي قضت على كثير من الشركات الاستثمارية مما نتج عنه تراجع قيم الأصول العقارية وأسعار الأسهم في البورصة والسندات ما أدى إلى ركود تجاري في الكويت. واعتقد أنه كان بالإمكان احتواء مثل هذه الأزمة وامتصاصها من خلال قدرة الحكومة على مساعدة القطاع الخاص لفترة معينة عبر زيادة التسهيلات والإيعاز للبنوك بالتخفيف من الضغط على المدينين وتقديم قروض جديدة وقيام الحكومة بضخ أموال في السوق لاستيعاب العرض الزائد.

ففي عام 2008 قدمت مقترحا إلى الهيئة العامة لاستثمار عند بداية ظهور الأزمة المالية العالمية لإنشاء صندوق عقاري برأسمال 500 إلى مليار دينار ليقوم هذا الصندوق بشراء العقارات التجارية المقيمة داخل مدينة الكويت لأن العقارين السكني والاستثماري لم يتأثرا كثيرا من تداعيات الأزمة المالية العالمية كالعقار التجاري كما أن العقار الاستثماري زاد الطلب عليه بالسوق بعد الأزمة المالية بسبب تدني نسبة الفوائد على الودائع البنكية ما جعل كثيرا من المستثمرين يتجهون لهذا النوع من العقار بخلاف العقار التجاري الذي تأثر بالأزمة بشكل واضح.

لذلك تقدمت بمقترح إنشاء الصندوق العقاري لهيئة الاستثمار لحل تلك المشكلات حيث كان الصندوق سيعمل وفق أسس تجارية على أن تساهم فيه كل جهة بنسبة لا تزيد عن 20٪ فقط حتى لا يكون تحت إشراف أو سيطرة أي مالك رئيسي كبير. والغريب أن الهيئة «بعد خراب مالملة» كما يقال قامت بطرح مشروع المحفظة المليارية للعقار ولكنها جوبهت بحملة شديدة معارضة للمشاريع الذي تم تسييسه ولم فر أي حراك له في السوق.

وكنا نأمل أن يكون الصندوق عقاريا استثماريا علما أن مشروع المحفظة المليارية دخل في دهايلز السياسة مما جعلنا لا نرى له أثر في السوق.

كيف ترى انعكاس التوترات السياسية على السوق العقاري؟

● الوضع العقاري في الكويت هو انعكاس للوضع العام في البلد كما أن التوترات السياسية بين السلطتين والخوف الشديد من قبل أعضاء السلطة التنفيذية من مساءلة السلطة التشريعية جعلهم ينتهجون شعارا جديدا «لا تعمل لا تخطي» ما نتج عنه عدم وجود رغبة لأي وزير في اتخاذ أي قرار إصلاحي حقيقي مما كبلهم ومنعهم من المساهمة في حل القضية الاقتصادية كما أن خطة التنمية وضعت وأقرت بملياراتها ومع ذلك تعطلت ولم تر لها أثرا نتيجة أزمة الثقة بين السلطتين. بل إن الأمر تعدى ذلك وخرجت بعض القوانين المفيدة



عبدالرحمن الحمود يتحدث للزميل عاطف رمضان