

قال رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة أبراج المتحدة التابعة لشركة العقارات المتحدة أحمد السميح ان الشركات العقارية والاستثمارية، كانت الأكثر تضررا من تداعيات الأزمة الاقتصادية، حيث انخفضت القيمة السوقية لمجموعة الشركات العقارية والاستثمارية على حد سواء، وبنسب كبرى من 40 الى 50% في المتوسط. وأشار في حوار مع «الأنباء» الى هناك شركات التزمت بنشاطها التشغيلي، لم تؤثر عليها الأزمة، لكنها أيضا لم تجد الدعم الكافي للقيام بالدور الذي كانت تطمح اليه. وأكد على ان كثيرا من الدول قامت بدعم اقتصادها وقطاعاتها المختلفة بصور متنوعة، منها على سبيل المثال: جذب استثمارات أجنبية، تقديم تسهيلات ائتمانية، إطلاق مشاريع تنموية عملاقة، اعتماد وإقرار تشريعات لازمة لها، وهو ما نفتقده هنا في الكويت. ولفت الى ان خريطة القطاع العقاري باتت غير واضحة المعالم، وان البنية التحتية في الكويت تحتاج الى التطوير لتستوعب مزيدا من النشاطات العقارية الحالية والمستقبلية، وفيما يلي التفاصيل:

إجري الحوار: أحمد يوسف

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة أبراج المتحدة التابعة لـ «العقارات المتحدة» في حوار مع «الأنباء»

أحمد السميح: خريطة القطاع العقاري غير واضحة الملامح ومرهونة بمدى التعاون بين السلطتين التنفيذية والتشريعية



السميح متحدثا للزميل أحمد يوسف



أحمد السميح

بالبينة الحالية للجودة العالية لتلك البنية التي تم تنفيذها في ستينيات وسبعينيات القرن الماضي، فهي تتحمل المشاريع التي تقام السي اليوم، وهذا لا يمنع من حاجتها الى التطوير والتجديد. وحاليا، نرى توقف الكثير من المشاريع الكبرى، بسبب عدم تجديد في البنية التحتية، كما ان هناك بعض المشاريع التي تم تنفيذها، لكن ظهرت بعض المشكلات مثل محطة مشرف، وهذا يؤكد على الحاجة الى بنية تحتية قوية مثل التي حدثت من قبل، حتى لا تترك ميزانية الدولة او تسبب تعطلا للمشاريع، خصوصا اذا كانت عملاقة، مثل المشاريع الإسكانية او بناء أبراج وغيرها.

ما التحديات التي تواجهكم في شركة الأبراج المتحدة؟

● اعتقد ان التحديات التي واجهتنا بالسابق تتلخص في عدة تحديات، اول: تأمين تمويل بناء البرج، وقد نجحنا في ذلك، ثانيا: تسويق البرج في خضم العروض الهائل، ولقد نجحنا في ذلك ايضا، وأرجع ذلك النجاح في التسويق في هذه الظروف الصعبة الى ان الجيد يفرض نفسه، حيث بلغت نسبة تاجر المكاتب نحو اكثر من 75٪، وبالنسبة للجزء السكني في البرج والتي تبلغ نحو 58 وحدة سكنية، تم تاجر نسبة ممتازة منها وهناك طلبات ندرسها حاليا، واود ان اضيف ان كل وحدات البرج قابلة للتملك او الايجار الذي ينتهي بالتملك.

واعتقد ان رخصة البرج الفريدة من نوعها في الكويت لكونه يجمع بين السكني والتجاري في الوقت ذاته في موقع مميز في قلب المركز المالي الكويتي في وسط العاصمة.

هل تعتقد ان خصخصة بعض القطاعات الاقتصادية تساهم في نشاطها مرة أخرى، وتحرك عجلة الاقتصاد وتقدم مزيدا من الخدمات للمؤسسات والمواطنين؟

● الخصخصة بشكل عام في بعض الدول التي قامت بها بعد دراسات واستشارات وتخطيط جيد لإدارة المرافق العامة قد نجحت، وفي المقابل فشلت البعض الآخر نتيجة للتخطيط السيئ او ان التشريع الذي ينظم ذلك هو سيئ ايضا ولا يثق في شركة وقدره القطاع الخاص في ادارة مرافق الدولة ويشكك في النوايا ويتخوف منها.

فالتخطيط الجيد متكاملا مع تشريع هو أساس نجاح خصخصة هذه المرافق، ويتبع ذلك وجود القوانين الجيدة التي تساعد في اتخاذ القرار، فمثلا قانون مثل الـ B.O.T قد فشل نتيجة لخروجه بغير الصيغة التي أنجز لأجلها، ويرجع أيضا الى فكرة خاطئة عن القطاع الخاص.

واعتقد ان الخصخصة حيوية ومطلوبة للقطاعات الخدماتية المباشرة بالمواطن والمقيم، وياتي على رأسها قطاع المواصلات بشكل عام والتي منها الخطوط الجوية الكويتية.

ولا تغفل ان هناك الكثير من التحديات التي تواجه الخطوط الجوية الكويتية تحديدا، هناك على سبيل المثال بند العمال الذي يلتهم الميزانية، والذي يختلف كثيرا عن تفكير القطاع الخاص في التكاليف المرتبطة بالعمالة، وهذا عائق كبير تتحمله الدولة وفقا للقانون، وفي نفس الوقت، لا بد من الإقدام وانجاز خصصتها، وهذا يعني ضرورة تغيير طريقة التفكير الإداري داخل الكويت.

قرارا بإنشاء برج جديد مثل «كيبكو» سواء في الكويت او في الخارج؟

● بالطبع ممكن، لكن حاليا، نحن نركز على تسويق الجزء المتبقي من برج «كيبكو» بينما هذه المشاريع قد أخذت تمويلا ونسبة اشغال برجي المدينة والشهيد تعادل 100٪، وكل هذه المشاريع قد أخذت تمويلا وضما، يجعلنا نركز في هضم هذه الاستثمارات أولا، وتحقيق عوائد مقبولة للمساهمين، ومن ثم نركز في أي الخطوات نتجه نحو التوسع، وإذ كانت الظروف كما هي حاليا في الكويت ولم تتغير، ولم تسمح لنا ان نحقق عوائد جيدة على الاستثمار، فإن اغلب الظن اننا سنتوجه الى التوسع الخارجي سواء في منطقة الخليج او الشرق الأوسط، رغم ان كل تركيزنا على الكويت، وهي هدفنا الأول.

كيف ترى مستوى البنية التحتية في الكويت؟

● اعتقد ان البنية التحتية في الكويت تحتاج الى تطوير وتحديث لتواكب متطلبات العصر ومازلنا نتمتع نوعا ما بالنسبة لأبراج المتحدة، هل تتوقع ان تتخذوا

مرة أخرى لدبي. كما تعتبر مناخا آمنا للاستثمار، وحاليا يعتبر القطاع العقاري فيها في أفضل حالاته، وفي ضوء ذلك فان الشركات التي لها تعاملات عقارية هناك ستستفيد، حيث ان الأصول العقارية هناك قد ارتفعت بنسبة 35٪ خلال العام 2012 وحده. واعتقد ان الأزمة التي تشهدها دول الربيع العربي، قد ساهمت كثيرا في دخول استثمارات الى بعض دول الخليج، خصوصا التي تتمتع بمناخ جاذب للاستثمار مثل دبي.

إن، كيف ترى مؤشر مستقبل القطاع العقاري خلال 2013؟

● الى حد ما خريطة القطاع العقاري غير واضحة الملامح، وهناك بعض الأمور ستحدد ملامحه، منها على سبيل المثال مدى التعاون بين السلطتين التنفيذية والتشريعية، بالإضافة الى إطلاق مشاريع ضخمة يمكنها تحريك عجلة التنمية. والقطاع العقاري في الكويت يتشكل من القطاعات (السكني، الاستثماري، التجاري)، واعتقد ان النشاط

مشاريع اسكانية، ساعدا على رفع الأسعار بصورة كبيرة. ووصفة سريعة يمكن ان تنشط القطاع العقاري، يمكن إطلاق العديد من المشاريع الإسكانية، وزيادة الدولة للمعرض السكني من الأراضي، وتهيتها للسكن، حيث انها تمتلك نحو 96٪ من الأراضي.

هل تعتقد ان أزمة دبي العقارية ساهمت في تفاقم أزمة العار في الكويت؟

● من المعروف ان الأزمة المالية العالمية كان لها تأثير كبير على قطاع العقار في دبي، وبالطبع على كل الشركات العقارية التي كانت تمتلك ولها أنشطة عقارية في دبي قد تضررت، لكن حاليا القطاع العقاري في دبي قد تحسن كثيرا، بل استفاد من تداعيات الأزمة التي تعيشها دول الربيع العربي، وجذبت العديد من الاستثمارات الأجنبية الجديدة، خصوصا في عام 2012، ويظهر هذا النشاط من إطلاق حاكم دبي الشيخ محمد بن راشد مدينته محمد بن راشد العملاقة في الوقت الحالي دليلا على عودة النشاط العقاري

رخصة بناء برج «كيبكو» فريدة من نوعها لكونها تجمع بين السكني والتجاري

قانون الرهن العقاري أنقذ الكثير من العائلات واستفاد منه نحو 50 ألفاً خلال السنوات السابقة

بداية، كيف ترى أداء القطاع العقاري؟

● اعتقد ان الشركات العقارية والاستثمارية، كانت الأكثر تضررا، حيث انخفضت القيمة السوقية لمجموعة الشركات العقارية والاستثمارية على حد سواء، وبنسب كبرى تعدت 40 الى 50% في المتوسط، ويرجع ذلك الى معاناتها من تداعيات الأزمة الاقتصادية، حيث دخلت هذه الشركات في عدد كبير من المشاريع وكانت قد حصلت على تمويل ضخم الى ان بدأت الأزمة وأدت الى انخفاض كبير للأصول التي كان قد تم تقييمها بأسعار أكبر بكثير من قيمتها السوقية الحالية، كما ان دراسة الجوى لبعض المشاريع كانت غير موفقة، الأمر الذي زاد من أعبائها، بالإضافة الى حياض بعض الشركات العقارية عن نشاطها، وقامت بعمليات مغامرة في أدوات مالية زاد من معاناتها، الأمر الذي أحدث أعباء وتحديات كبيرة على الشركات العقارية العاملة في السوق المحلي.

على الجانب الآخر، هناك شركات التزمت بنشاطها التشغيلي، لم تؤثر عليها الأزمة، لكنها أيضا لم تجد الدعم الكافي للقيام بالدور الذي كانت تطمح اليه، بالإضافة الى ان المبادرات التي تم تقديمها، سواء إنشاء محطة عقارية مليارية او تشجيع الهيئات والمؤسسات الحكومية على بدء التاجر في القطاع الخاص، لم تكن كافية لدعم القطاع العقاري.

وفي المقابل، نجد ان كثيرا من الدول قامت بدعم اقتصادها وقطاعاتها المختلفة بصور متنوعة، منها على سبيل المثال، جذب استثمارات أجنبية، وتقديم تسهيلات ائتمانية، إطلاق مشاريع تنموية عملاقة، اعتماد وإقرار تشريعات لازمة لها، وهو ما نفتقده هنا في الكويت.

وفي السوق المحلي لم يتم إطلاق المشاريع العملاقة التي تم الحديث عنها، مثل المشاريع البترولية، ومشاريع تخص الطاقة (محطة الزور)، وغيرها، فكل هذه المشاريع العملاقة تدعم القطاعات الكاملة، فحينما تطلق المشروعات الكبرى ويشجع الاستثمار الاجنبي، ينشط الطلب على كثير من القطاعات، ومنها القطاع العقاري، بمختلف قطاعاته.

من هذا المنطلق، هل يمكن ان تقدم وصفة سريعة لإعادة تنشيط القطاع العقاري مرة أخرى؟

● دعنا نتفق على ان عودة النشاط العقاري مرة أخرى الى ما كان عليه قبل الأزمة الاقتصادية أمر صعب، فقد شهد طفرة كبيرة، جاءت نتيجة لعدة أمور منها الأدوات المالية وقانون الرهن العقاري، ووجود مؤسسات رائدة في المجال العقاري، لكن حاليا يوجد العديد من التحديات منها تشريعية، على سبيل المثال قانوننا «8 و9»، اللذان كانا يهددان الى كسر الاحتكار، وخفض الأسعار، وحدث عكس هذه الأهداف تماما، وليس ادل على ذلك من ان الطلبات الإسكانية قد قفرت من 50 الى 100 الف طلب حتى هذه اللحظة عقب إصدار القانونين، ولم يتم تعديلها ولا التراجع عنهما الى اليوم.

واعتقد ان قانون الرهن العقاري كان منقذا لكثير من العائلات، فحوالي 40 الى 50 الف اسرة قد استفادت من هذا القانون خلال السنوات السابقة، ورغم إقرار كثير من التشريعات الميسرة للسكن والتملك للمستثمر الاجنبي في الدول الخليجية، الا ان العكس تماما ما يحدث في الكويت، ناهيك عن ان احتكار الدولة للاراضي وعدم اطلاق

إربح iPad mini 4G يومياً

لمدة 100 يوم مع بطاقات "بيتك"

مقابل كل عملية شراء بقيمة 10 دك * باستخدام بطاقات VISA أو MasterCard "بيتك" تهلك لربح iPad mini 4G يومياً.

تسوق أكثر وضاعف فرص ربحك!

* بطاقات "بيتك" الائتمانية أو مسبقة الدفع (يسري العرض للعمليات الشرائية داخل وخارج الكويت).
* بطاقات السحب الآلي (يسري العرض للعمليات الشرائية خارج الكويت).

تحقق طموحاتك

kfh.com 180 3333