

أيوب الصفار: انهيار محتمل لسوق العقارات العماني نتيجة سحب الأراضي غير المستغلة من الخليجيين

اجري الحوار: عاطف رمضان

قال مدير عام شركة داون تاون العقارية أيوب الصفار إن التعميم رقم 2015/1 الذي أصدرته سلطنة عمان لسحب الأراضي الفضاء من الخليجيين لعدم تطويرها خلال فترة 4 سنوات من تاريخ تسجيلها أضر المستثمرين الكويتيين والخليجيين، وأثر سلباً على السوق العقاري في السلطنة من خلال انخفاض الأسعار.

وأوضح الصفار في لقاء مع «الأنباء» أن مستثمرين كويتيين وعمانيين قاموا بعد صدور التعميم بإنشاء محفظة عقارية لشراء الأراضي من الكويتيين وبيعها إلى العمانيين للمحافظة على أسعارها، مشيراً إلى أن العديد من الكويتيين تخارجوا من تلك الأراضي وأنه لا يزال هناك إقبال كبير من قبل الكويتيين لبيع أراضيهم التي مضى على شرائها 4 سنوات. وأوضح أنه بعد التعميم أوقفت السلطنة أيضاً التصديق على الوكالات الصادرة من الكويت، مما نتج عنه كثير من المشكلات خاصة أن هناك مرضى وكبار السن والقرار يلزمهم بالسفر إلى عمان لعمل وكالة هناك أو بيع قطعة الأرض، مشيراً إلى أن التعميم أثر سلباً على قدرتنا الشرائية عبر المحفظة، حيث أصبحنا غير قادرين على إتمام صفقات البيع. وحذر الصفار من أن التعميم وإيقاف الوكالات الصادرة من الكويت قد ينتج عنه انهيار سوق العقارات في عمان وفقدان ثقة المستثمرين الخليجيين بالاقتصاد العماني.

وأشار إلى أن التعميم مبهم خاصة أن 75٪ تقريبا من الأراضي الفضاء التي يمتلكها الكويتيون هناك لا تحتوي على خدمات أو بنى تحتية كيف يتم بناؤها، وبين أن أسعار الأراضي في عمان تراجعت بنسبة 15٪ خلال 3 أسابيع فقط من صدور التعميم. وعن المعرض العقاري الذي تنظمه شركة اكسبو سيتي في 9 مارس المقبل أفاد الصفار بأن 30 شركة أعلنت عن مشاركتها في المعرض حتى الآن لتطرح مشاريع جديدة في أسواق الإمارات وعمان والبحرين والسعودية ومصر ولبنان وسورية وتركيا وأوروبا والبوسنة. وفيما يلي تفاصيل اللقاء:



والسعودية ومصر ولبنان وسورية وتركيا وأوروبا والبوسنة. وستطرح الشركات المشاركة مشاريع جديدة تطرح لأول مرة، وكانت المعارض السابقة لاقت رضا الشركات من حيث الأعداد الجيد والإقبال ممتاز. وقد بدأ الإقبال على المعارض العقارية بشكل واضح منذ 2012 ولأمسنا التفاعلي وانتعاش المعارض العقارية خلال 2013 و2014 خاصة أن خلال هذه الفترة كانت الشركات انتهت من بيع مشاريعها بالكامل من خلال الالتزام النقدي للعميل.

كيف ترى أكثر الدول التي يقبل الكويتيون على شراء عقاراتها؟

● أكثر الدول يفضلها الكويتيون والمتصدرة المبيعات هي الإمارات وتحديدا دبي فبني ساحة عقول الناس كونها مدينة محطلة والسوق التركي يأتي في المرتبة الثانية وفي المرتبة الثالثة يأتي السوق السعودية والعماني أما في المرتبة الرابعة فتنافس أسواق بريطانيا خاصة في العقارات المطورة وليس الأراضي الزراعية والشقق والفلل وكذلك أسواق البوسنة وأسبانيا.

وماذا عن السوق العقاري الكويتي؟

● السوق العقاري المحلي شهد نزولاً فعلياً بنسبة 10 أو 15٪ للمناطق البعيدة عن المناطق الداخلية كمناطق شرق القرين وأبو ظفرة والغطاس، حيث نزلت أسعار العقارات السكنية مقارنة بعام 2014 وبدا النزول واضحاً منذ شهر نوفمبر الماضي بسبب تضخم سعر العقار السكني في 2014 بسبب ارتفاع قيمته الإيجارية في السوق جعل البيوت الكويتية كأنها عمارات وإن مدخولها يقارب 5 و 6 آلاف دينار والحكومة تعرف ذلك جيداً.

فالبیوت السكنية تحولت إلى عمارات في مناطق سكنية بعلم الحكومة وسكانها يمثلون 90٪ من الكويتيين والـ 10٪ وافدون.

هل من كلمة أخيرة؟

● أنا غير متفائل بنزول الأسعار في المناطق الداخلية القريبة من العاصمة نتيجة الهلع من انخفاض سعر البترول مما أثر على تراجع التداول في السوق العقاري تحسباً من انخفاض أسعارها مستقبلاً، وأتوقع لا يمكن انخفاض العقار في الكويت دون أن نشهد فعلاً من الحكومة بخفض طلبات الإسكان، والطلبات تستصل إلى 120 ألف طلب إسكاني قريباً وهو رقم كبير لا يشير إلى انخفاض العقار. وتراجع قيمة العقار لـ 15٪ يعتبر نزولاً بسيطاً مقارنة بـ 40٪ أو 60٪. فخفض الطلبات يخلق معادلة جديدة ويساعد على تنشيط التداول في الكويت خاصة في المناطق الجديدة ويعمل على عودة الاستثمارات الكويتية المهاجرة، ونطالب الحكومة بالسماح للشركات المطورة لإنشاء المدن الجديدة.

إعطاء انطباع أن العقار له قيمة وتم إنشاء هذه المحفظة بالتعاون مع مستثمرين وشركات المشاركة في شراء العقارات من الكويتيين وبيعها للعمانيين بشكل مباشر للسيطرة على بعض المناطق، حتى لا تعرض بشكل مباشر وحتى لا يتراجع السوق العقاري وللمحافظة على سعر العقار وإطفاء الحول ورؤوس الأموال الخليجية لها فضل كبير في الاقتصاد العماني، والكويتيون قاموا ببناء مولات وفنادق وساموا في توفير فرص عمل هناك. وحسب الدراسات في عام 2014 كانت نسبة استثمارات الكويتيين في عمان 300 مليون ريال عماني في ستة واحدة قطاع الأخصا والشركات عبارة عن استثمارات متمثلة في شراء أراض بيضاء ومبان ومصانع ومولات جميعها خلقت فرص عمل للشعب العماني وآنعتحت السياحة الفندقية والمنجعات وطورت شقق التمليك. فلماذا يتم التعامل مع المستثمرين الكويتيين بهذه الطريقة؟ ليس هناك تفسير منطقي لإلغاء الوكالات، فهناك مرضى ومعاقون.

هل لاستم إقبالاً على بيع الأراضي لدى الكويتيين؟

● بعد التعميم لأمسنا إقبالاً كبيراً، حيث استقبلنا العديد من الطلبات من خلال الهاتف أو الحضور شخصياً لمقر الشركة، وتم شراء عقارات من الكويتيين وتم بيعها في السوق العماني، ولكن بعد إيقاف التصديق على الوكالات الصادرة من الكويت أصبحنا على قدرتنا الشرائية، حيث أصبحنا غير قادرين على إتمام صفقات البيع بسبب أن وزارة الخارجية ترفض التصديق على الوكالات مما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول.

هل هناك فائدة ربما من هذا التعميم أو من توقف التصديق على الوكالات الصادرة من الكويت؟

● يقال إن الفائدة من ذلك أن يسافر الكويتي بنفسه إلى عمان ليعلم الأسعار الحقيقية للعقارات، وهذا كلام مردود عليه لأن الأسعار منشورة عبر الإنترنت، أما عمليات النصب فهي واردة في أي دولة في العالم والقانون التي يحمي المغفلين بالوسائل التي تجمي المشتري معلومة لدى الجميع، فالتعميم يكون مقبولاً في الأراضي التي لها بنية تحتية وتقدر إجمالي مساحة الأراضي التي يمتلكها الكويتيين وصالحة للبناء 15 أو 20٪ من إجمالي الأراضي الفضاء الغير مهيئة للبناء لعدم وجود بنية تحتية لها، ومن خلال تواصلنا مع قانونيين في سلطنة عمان أكدوا لنا أن التعميم به شبهة قانونية لأن سحب الأراضي لا يتم إلا من خلال مرسوم سامي لجلالة السلطان، وحق مطلق لجلالة السلطان، ولذلك كان لا بد أن يخرج التعميم بمرسوم.

وماذا عن آخر المعارض العقارية التي تجهز لها الشركة في 9 مارس المقبل؟

● شركة اكسبو سيتي لتنظيم المعارض والمؤتمرات لها فترة طويلة تقوم بتنظيم المعارض العقارية بشكل احترافي، إلى معرض 9 مارس وكثير من الشركات العقارية مشاركة في هذا المعرض وقد بلغ عددها 30 شركة تقريباً. وهذه الشركات ستقوم بطرح مشاريعها في أسواق الإمارات وعمان والبحرين



أيوب الصفار يتحدث مع زميل في مكتب (إسماعيل أبو عبيدة)

فالأسعار بدأت تنهار حالياً عبر نزولها بنسبة أكثر من 15٪ خلال 3 أسابيع فقط من صدور التعميم.

كما أن من اشترى أراضي منذ عام 2008 قد يخسر من رأس ماله، ومن اشترى خلال عامي 2004 و2005 قد يخسر من هامش الربح.

وهناك دراسة صادرة من قبل وزارة الإسكان العمانية للفترة 2004 إلى 2013 تشير إلى بيع 30 ألف وثيقة سكنية للكويتيين فقط تتضمن عقارات بمختلف أنواعها.

هل هناك مشكلات أخرى تواجه العقاريين الكويتيين؟

● من المشكلات الموجودة في السوق العماني حالياً وهي تنجرود تحت بعض التجاوزات القانونية، هي قانون التملك للأراضي ففي سلطنة عمان بعض الأماكن أو الأراضي هناك غير مسموح للخليجيين بالتملك فيها وهذا حق مشروع للدولة ومقبول وتشمل الأراضي المطلة على البحر مباشرة والمناطق الحدودية والأراضي الكائنة بجوار السوريات والجيش والأراضي الزراعية.

لكن هناك أشخاص خليجيين يتحايلون على القانونون ويقومون بشراء هذه الأراضي من خلال شرائها باسم مواطن عماني نظير وكالة غير قابلة للإلغاء والعزل للشخص خليجي.

فمنذ 10 سنوات تنتم هذه الوكالات بمصادقة سفارة عمان بالكويت، إذن هذا الخلل كان برعاية حكومة عمان، إذن العقارات الجاهزة ذات المردود الإيجابي فيتراوح عددها السنوي ما بين 8 و 10٪ كعائد سنوي ثابت.

لكن حالياً نتخوف من فقدان الثقة بالاقتصاد العماني وانتقال ذلك لسوق العقارات التطويرية والقطاعات التجارية الأخرى.

ماذا عن المحفظة العقارية التي جمعها مستثمرون كويتيون بالتعاون مع مستثمرين عمانيين لشراء الأراضي الفضاء التي يستهدفها التعميم كونها غير مستغلة؟

● تجار الكويت قاموا عقب التعميم رقم 2015/1 بإنشاء محفظة عقارية بمبلغ كبير لشراء العقار من الكويتيين وبيعها فوراً إلى عمانيين، وذلك

الإجراءات لهم. كما أن تعميم 1 لعام 2015 مبهم، وحتى الآن لم يتم توضيح كيفية تطبيق القرار وهل سيتم بأثر رجعي أو من تاريخ تعميم القرار.

ولدينا مآخذ قانونية على هذا التعميم كوجود فقرة فيه تشير إلى أنه يحق للدولة سحب الأراضي وتعويض مالها ويحق للمالك الاعتراض على القرار عبر المحكمة، علماً أنه في حال سالت المحكمة قيامه ببناء الأرض خلال الفترة المحددة، فستكون اجابة مال الأرض بأن 75٪ تقريبا من الأراضي الفضاء التي يمتلكها الكويتيون في عمان لا تحتوي على خدمات، فما موقف الحكومة العمانية من ذلك؟

فالتعميم مبهم وكان يفترض أن تكون هناك مذكرة تفسيرية مع القرار أو التعميم لتوضيح شمولية القرار بالمناطق التي تحتوي على خدمات.

والسوق العقاري العماني أعتقد أنه في حال لم تحل هذه المشكلة بشكل سريع سيوشك على انهيار أسعاره، والمتضرر الأول في هذه الحالة هو الاقتصاد العماني لفقدانه ثقة المستثمرين الخليجيين، وانسحاب المليات الخليجية من أسواق عمان وهذا ما لا ننتهنا.

في حال سحبت الأراضي غير المستغلة فما الضمانات بالأا يتكرر ذلك في العقارات التي يتم تطويرها؟

● لا بد من دراسة القرار خاصة أنه له تداعيات اقتصادية وخيمة على اقتصاد السلطنة،

وزارة الخارجية العمانية. وبعد صدور هذا القرار أصبح الزامياً أن يسافر الكويتي أو الخليجي بنفسه إلى عمان لعمل الوكالة هناك أو بيع عقاره الذي قد يكون زهيد الثمن غير مفر للسفر ليتنازل عنه.

ومن الجدير ذكره أن وزارة الإسكان في مسقط لا ترفض الوكالات الصادرة في وزارة العدل في مسقط، لكنها ترفض التصديق على الوكالات الصادرة من الكويت فقط، أو أن يتوجه الكويتي لوزارة الإسكان للتنازل عن عقاره بطريقة مباشرة للمشتري.

وهناك سؤال أوجه لوزارة الخارجية العمانية، لماذا تم إيقاف الوكالات الكويتية وفي نفس الوقت تعتمدون الوكالات من كاتب وزارة العدل في مسقط؟ خاصة أنه لا توجد اضطرابات في العلاقات السياسية بين البلدين.

وماذا أسفر اجتماعكم مع السفير العماني وهل حصلت على إجابات على استفساراتكم؟

● كانت اجابة السفير العماني لنا بأن تعميم 2015/1 مدروس من قبل وزارة الإسكان العمانية وبالتنسيق مع وزارة الخارجية العمانية بإغلاق باب التصديقات، وأنا نقلت للوزارة استياء الشركات الكويتية من هذا التعميم.

ومن المشكلات التي ستنتج عن وقف التصديق على الوكالات في الكويت، أن هناك شريحة كبيرة من كبار السن والمعاقين والمرضى الذين لا يستطيعون السفر إلى عمان، حيث كان كتاب وزارة العدل في الكويت يتوجهون إلى منازلهم لتسهيل

حادثاً عن تأثير التعميم رقم 2015/1 الصادر من قبل وزارة الإسكان العمانية على أسعار الأراضي هناك.

● مما لا شك فيه أن التعميم رقم 2015/1 الصادر من قبل وزير الإسكان العماني سيف الشببيبي الذي فرض سحب الأراضي العمانية الفضاء التي لم يتم تطويرها خلال فترة 4 سنوات من تاريخ تسجيلها وتعويض المالك بتمنيتها وقت شرائها أو تمنها حين بيعها أيهما أقل أضر المستثمرين الكويتيين والخليجيين كما أثر سلباً على السوق العقاري في السلطنة من خلال انخفاض الأسعار.

وقد جاء هذا التعميم استناداً لاتفاقية دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقارات في الدول الأعضاء، وتحديدا ما جاء بنص المادة الثانية.

وبعد صدور التعميم كانت لنا ردة فعل من خلال تفويضي من قبل اغلب الشركات عقارية الكويتية التي تستثمر في عمان لمقابلة سفير عمان لدى الكويت حامد بن سعيد ال إبراهيم، حيث نقلت له وجهة نظر ممثلي الشركات ومطالبهم الضرر الذي لحق بالمستثمرين الكويتيين جراء هذا القرار.

فالتعميم عبارة عن إشعار بأن سلطنة عمان ستطبق اتفاقية مجلس التعاون الخليجي التي تمت عام 2002، ومن تداعيات التعميم اهتران ثقة المستثمرين بالسوق العقاري العماني، فحكومة عمان سمحت بالتملك الحر للخليجيين أو الكويتيين في عام 2004، علماً أن بعض القوانين في السابق كانت مفيدة بتملك 3 ملكيات أو 3 آلاف متر أيهما أقل، وتم تعديل القانون وسمح بالتملك بمساحات مفتوحة بالاستخدام السكني والتجاري وتم تخفيض الفترة المتأخرة للبيع لطالما كانت ارضا فضاء إلى 4 سنوات.

فمنذ عام 2004 سمحت الدولة بدخول مليارات من مواطني الكويت والسعودية والإمارات والبحرين وقطر، وهذه المليارات أنعمشت الاقتصاد العماني بشكل واضح مقارنة بفترة ما قبل عام 2004، وكما هو معلوم للجميع أن رأس المال جبان دائماً يبحث عن الملاذ أو المكان الآمن والاستثمار في أي دولة يعتمد على الاستقرار السياسي والأمني، فاعتقد أن هذا التعميم قد يهز ثقتنا في السوق العماني.

كيف ترى تداعيات القرار العماني بإيقاف التصديق على الوكالات الصادرة من الكويت؟

● بعد صدور التعميم رقم 2015/1 بحوالي 10 أيام تقريباً صدر قرار من وزارة الخارجية العمانية يقضي بوقف تصديق الوكالات الكويتية في سلطنة عمان لعمليات بيع وشراء العقارات.

فقد كان المواطن الكويتي يقوم بعمل توكيل للمندوب العماني من خلال كاتب وزارة العدل في الكويت ويتم تصديق الوكالة

أما في سفارة عمان في الكويت أو السفارة الكويتية في مسقط ثم يتم تصديق الوكالة عبر

خسائر محققة لملاك الأراضي الكويتيين بسبب تعميم 2015/1 في عمان

تراجع أسعار الأراضي لـ 15٪ بعد 3 أسابيع فقط من التعميم

سحب الأراضي يهز ثقة المستثمرين الخليجيين بالاقتصاد العماني

وقف تصديق الوكالات الكويتية في السلطنة أضر المرضى وكبار السن

75٪ من أراضي الكويتيين بعمان ليس بها بنى تحتية فكيف يتم بناؤها؟

مشاريع جديدة تطرحها 30 شركة بمعرض إكسبو سيتي خلال 9 مارس المقبل

التضخم وارتفاع القيمة الإيجارية يخفضان أسعار العقارات الكويتية للمناطق الجديدة