

مدير عام المجموعة بدر الشيبب في لقاء مع «الأنباء»:

# إدراج «الشيبب العقارية» بالبورصة السنة المقبلة

□ 115 مليون دينار محفظتنا العقارية وستنمو 30% في 2017.. وأرباحنا تنمو 17% سنوياً

طارق عرابي

وقّع مدير عام مجموعة الشيبب العقارية وفرعها (رماس العقارية وسارا العقارية) بدر الشيبب في لقاء مع «الأنباء» أن تطلب المجموعة الإدراج في البورصة الكويتية في العام المقبل بعد أن بدأت في اتخاذ إجراءات فعلية. من خلال الاتفاق مع مكتب تدقيق حسابات لتجهيز ميزانية الشركة تمهيداً لاستيفاء متطلبات الإدراج في السوق. وقال أن المجموعة تحقق نسبة نمو في أرباحها السنوية تصل إلى 17% وأن لديها خططا لرفع قيمة محفظتها العقارية الحالية من 115 إلى 150 مليون دينار خلال العام الحالي 2017. وذلك من خلال شراء عدد من العقارات الجديدة وضمها إلى محفظة الشركة الحالية. وقال أن المجموعة تتفاوض حالياً لشراء قسائم سكنية بالسرعة

ما آخر مستجدات مجموعة الشيبب العقارية؟  
 ● في الحقيقة أن حجم أصول مجموعة الشيبب العقارية وصل حالياً إلى 115 مليون دينار موزعة ما بين شقق وتملك وبنائيات استثمارية وشاليهات، حيث سعت مجموعة الشيبب العقارية إلى التوسع وفق القطاعات التي تناسبها، حيث نجحت بالفعل في التوسع في مجال شقق التملك في عدد من المواقع المميزة في مختلف مناطق الكويت، كما أنها قامت بتشييد عدد من الشاليهات البحرية في مدينة صباح الأحمد البحرية يبلغ عددها 21 شاليهاً، التي ستقوم بإفتتاحها خلال شهر فبراير المقبل وبالتزامن مع احتفالات الكويت بأعيادها الوطنية، انتهت الشركة مؤخراً من إتمام عملية الاستحواذ على فندق قائم، يجري العمل حالياً على إعادة تجهيزه وتطويره بشكل جيد. ويمكن القول أن الشركة تستهدف رفع حجم محفظتها العقارية بنسبة 30% خلال السنة الحالية، بحيث يصبح حجم هذه المحفظة بين 140 و150 مليون بنهاية العام 2017، حيث إنها تتفاوض حالياً لشراء قسائم سكنية في منطقة السرة إلى جانب عقارين آخرين في كل من حولي والسالمية.



□ المحفظة العقارية ستبلغ 150 مليون دينار نهاية العام.. وعملاؤنا يكبرون  
 □ تتفاوض حالياً لشراء قسائم سكنية بالسرعة.. وعقارين بحولي والسالمية  
 □ طلب كبير من عملائنا على مصر.. ونفكر في مشروع شقق تملك بالتجمع الخامس

بعد التصحيح..  
 إليكم 5 حقائق عن عودة العقار للانطلاق هذا العام  
 سيولة المستثمرين بالخارج تعود للكويت..  
 وستصحب بالعقار الأكثر أماناً  
 ارتفاعات البورصة الأخيرة تؤشر إلى اتجاه قادم نحو العقار

هذا على الصعيد المحلي، فنادراً عن الصعيد الخارجي؟  
 ● في الحقيقة أن الشركة تمتلك عدداً من الأصول العقارية خارج الكويت وتحديداً في المملكة العربية السعودية وجمهورية مصر العربية، حيث تفكر الشركة حالياً بتنفيذ مشروع لشقق التملك في «التجمع الخامس» بمصر، خاصة في ظل الطلب الكبير من قبل قاعدة عملاء الشركة الحاليين الذين يبلغ عددهم 400 عميل على التملك في «التجمع الخامس» في مصر.

افتحوا الباب لتملك الوافدين للشقق.. وأوقفوا «فرد العضلات»  
 العرض يزيد بالعقارات الاستثمارية المميزة..  
 ولا أتوقع تخفيض الإيجارات  
 انخفاض الإيجارات سيحدث بالمواقع الداخلية.. ربما!

هل تنوون الإدراج في البورصة ومتى نتوقع ذلك؟  
 ● نعم لدينا النية لذلك، حيث بدأنا بالفعل اتخاذ إجراءات فعلية في هذا الصدد، وذلك من خلال الاتفاق مع أحد مكاتب تدقيق الحسابات الذي يعمل حالياً على تجهيز الميزانيات اللازمة تمهيداً لاستيفاء متطلبات الإدراج في السوق. عملاً بانئسابنا لا نتوقع تقديم أوراق الإدراج خلال العام الحالي، وربما يتم ذلك خلال العام المقبل.

ما مبررات تفاؤلكم تجاه القطاع العقاري في الكويت؟  
 ● هناك مجموعة كبيرة من المبررات التي دفعتنا إلى التفاؤل من أهمها:  
 1 - عودة شريحة كبيرة من رؤوس الأموال الكويتية من الخارج.  
 2 - الاستقرار السياسي في الكويت.  
 3 - عودة الهدوء إلى المنطقة الخليجية بشكل عام.  
 4 - ارتفاع أسعار النفط.  
 5 - ارتفاع مؤشرات سوق الكويت للأوراق المالية.  
 كل هذه العوامل لا حطنا أنها أثرت إيجابياً على قطاعي العقار الاستثماري والتجاري خلال الفترة القليلة الماضية، حيث بدأت أسعار هذه العقارات بالارتفاع من جديد، لاسيما أن المستثمر الكويتي على يقين بأن العقار هو الاستثمار الآمن في استثمار الأموال، خصوصاً أن العقار هو المصنوع الثاني للدولة للدخل بعد النفط. واعتقد أن من لم يتمكن من شراء عقار في الفترة الحالية، فإنه لن يكون قادراً على شرائه فيما بعد، فالفترة الحالية تعتبر سانحة جداً لتملك العقاري مع بداية الانطلاقة، خاصة أننا نرى أن الأسعار متجهة نحو الصعود الصاروخي.

كم تنمو أرباح المجموعة سنوياً وهل هناك ديموع عليها؟  
 ● «مجموعة الشيبب العقارية» ليست عليها أي ديون أو مطالبات حالياً، حيث تتعامل المجموعة مع جميع البنوك الإسلامية المحلية لتمويل مشاريعها، وذلك على حسب حاجة كل مشروع على حدة. كما أوضح أن متوسط نسبة الأرباح السنوية لدى المجموعة يصل إلى 17% سنوياً.  
 ما توقعاتكم لوضع العقار خلال العام الحالي؟  
 ● لا أشك أن الفترة الماضية شهدت ركوداً على الصعيد التداولات العقارية، صاحبه بعض الحركات التصحيحية، خاصة أن العقار شهد في الفترة من 2003 إلى 2007 ارتفاعاً كبيراً وصل معه إلى مرحلة التضخم، ولكن في العام 2008 وعند وقوع الأزمة المالية العالمية عاد العقار إلى وضعه الطبيعي، لكنه ما لبث في العام 2010 إلى

يرغب بها الوافد، علماً أن هناك عمارات استثمارية جديدة قام ملاكها بالفعل بتخفيض إيجاراتها رغبة في الحصول على مستأجرين، خاصة أن بعض ملاك تلك العمارات ملزمون بدفع أقساط معينة للبنوك، ومن ثم فهو ملزم بتأجيرها بأي سعر مضطراً لسداد مستحقات البنوك، ومن بعدها سيقوم هذا المالك برفع الإيجار من جديد ليواكب مستوى السوق.

ونحن في مجموعة الشيبب استطعنا تجاوز هذه المعضلة، حيث عملنا على تملك عقارات بأسعار مناسبة حتى نستطيع تحقيق أهدافنا في هذا الجانب.

أين وصلت جهودكم في مجال خلق كيان «اتحاد الملاك» للحفاظ على هذا المنتج؟  
 ● في الحقيقة أن منتج شقق التملك في الكويت مازال بمنزلة «مولود صغير»، وبالتالي فما زالت هناك معضلات ومشاكل تواجه هذا الأمر، لكن هذه المشاكل ليست بالمشاكل الكبيرة، لكن هذا لا يعني عدم الحاجة إلى اتحاد الملاك في الوقت الحاضر. اتصنا الملاك موجود، لكن ما زال بدون أي لائحة تنظم عمل هذا الاتحاد، كما هو معمول به في مصر وسورية ولبنان، لكن بالكويت وبسبب أن حجم تداول شقق التملك لم يتجاوز بعد الـ 3 آلاف شقة، فإن الاهتمام بهذا الاتحاد مازال ضعيفاً.

ونحن حالياً لا نركز على موضوع اتحاد الملاك بقدر ما نركز على ضرورة فتح الباب أمام تملك الوافدين لشقق التملك وفتح الباب أمام أحقية الوافد بالتسجيل مباشرة أمام التسجيل العقاري، وليس كما هو معمولاً به حالياً من خلال دورة مستندية طويلة، خاصة أن الأمر مرتبط بعمل تجاري. وفرت الدولة قانون خاص بالمطالقات والأرامل لمساعدتهم في الحصول على قروض عقارية من خلال ما سمته بـ «قرض المرأة»، لكن هذا القانون صدر مشوهاً، حيث تم وضع اشتراطات على هذه المرأة تلزمها بأن تكون مساحة الشقة 100 متر مربع، أي ما يعادل 4 غرف و3 حمامات وصالة 25 متراً لهذه الشقة، علماً أن هناك شريحة كبيرة من هؤلاء لا تحتاج سوى غرفة أو غرفتين أو أكثر، فلماذا ألزمهم القانون بضرورة شراء شقق مساحتها كبيرة؟!  
 كان يفترض بالقانون أن يترك الخيار للمرأة لشراء الشقة التي تناسب احتياجاتها، ومتطلباتها، وعدم إجبارها على شراء شقة تفوق حاجتها وقدرتها المالية، خاصة إذا ما عرفنا أن متوسط سعر المتر المربع لا يقل عن 1000 دينار، أي أن سعر الشقة التي تبلغ مساحتها 100 متر يبدأ من 100 ألف دينار.

كيف تنظرون كملك عقار إلى تصريحات بعض النواب حول الوافدين؟  
 ● إن ما يتداوله بعض النواب من تصريحات ضد الوافدين ما هي إلا «فرد عضلات» باستخدام المهارة الكلامية وبشكل عام وبعد التأثير السلبي لهذا القانون على العقارات الاستثمارية بدأت البلدية بفتح باب الاستثناءات التي ساعدت الكثير من الملاك على مواصلة أعمالهم بدون مشاكل، علماً بأن هناك توجه على ما يبدو لإلغاء هذا القانون.

وماذا بخصوص العقار السكني؟  
 ● العقار السكني يرتبط بحاجة المواطن الكويتي إلى السكن، وما نعلم فإن الدولة ممثلة ببنك الائتمان العقاري وضعت قيوداً كثيرة أثرت على قدرة المواطن على التملك، حيث تم منع الشركات العقارية من تداول العقار السكني، ثم حدث من قدرة البنوك المحلية على تمويل العقار السكني، وهذه القيود وغيرها أوجدت عوائق كبيرة في تمكك المواطن الراغب في تملك سكن خاص.

هل ترون بوادر انخفاض الإيجارات في العقار الاستثماري؟  
 ● من الضروري جداً التفريق ما بين الواقع والأمني، فالحديث عن انخفاض إيجارات العقار الاستثماري في الكويت مرتبط بالعرض والطلب، وإذا لاحظنا أن الطلب على عدد من العقارات المميزة وفي مناطق مميزة مازال كبيراً، ندرک تماماً أنه من الصعب على ملاك هذه العقارات تخفيض إيجاراتهم بأي حال، خاصة أن نسب الإشغال في تلك العقارات يصل إلى 99%.  
 لكن الانخفاض الذي يتحدث البعض عنه يمكن أن يحدث في المواقع الداخلية في العقارات الاستثمارية التي دون المستوى التي لا

## المواطنون يسكنون الشقق لارتفاع الأسعار

بصفتكم متخصصين في شقق التملك، ما وضع هذه الشقق حالياً؟  
 ● لا شك أن سوق شقق التملك قد تأثر بالركود الذي شهده السوق العقاري خلال العامين الماضيين، فما نحن إلا حلقة ضمن حلقات الاقتصاد الكويتي بشكل عام، ومن المؤكد أن أسعار الشقق تأثرت بتراجع الأسعار مؤخراً، لكن يمكن القول أن المواقع المميزة لم تتأثر على جميع الأصعدة، حيث أن تأثر هذه المواقع يبقى محدوداً في كل الأحوال.

## السكن والطلاق

من مؤشرات ارتفاع نسب الطلاق في الكويت هو عدم وجود السكن المناسب، فالإحصائيات الأخيرة تشير إلى إن نسبة الطلاق في الكويت هي 59%، وهي نسبة مرتفعة جداً وتدخل ضمن المشاكل الاجتماعية التي يرجع سببها في الغالب إلى السكن.

## مبادرة إنسانية من مجموعة الشيبب بالسعودية

قال الشيبب إن شركته تمتلك مجموعة من العمارات الاستثمارية (مؤجرة بالكامل)، مبيناً أن الشركة قامت بنهاية العام الماضي بإعفاء المتعثرين بالسداد من العسكريين القاطنين في هذه البنائيات والمشاركين بالحد الجنوبي من دفع الإيجارات تقديراً لدورهم الوطني في الدفاع عن المملكة العربية السعودية، وذلك في خطوة هدفها الدعم المادي والمعنوي للمواطنين السعوديين الشرفاء.



بدر الشيبب خلال اللقاء مع الزميل طارق عرابي (زين غلام)