

توقع عبر الوطن بدء مرحلة انتعاش السوق العقاري المحلي بحلول 2010

وليد القدومي: الشركات العقارية بحاجة إلى تكثيف مشاركتها في المعارض لمواجهة الأزمة المالية

كتب - طارق عرابي:

قال الخبير العقاري والعضو المنتدب لمجموعة توب العقارية ووليد القدومي ان إعادة الثقة للسوق العقاري تستدعي تكثيف وجود الشركات العقارية في المعارض للتواصل مع عملائها لمواجهة الأزمة المالية خصوصاً ان السوق العقاري يحتاج إلى الثقة والشفافية وهذا لن يتحقق الا عبر التواصل مع العملاء وليس الهروب منهم مشيراً الى ان الدراسات العالمية كلها تشير الى ان العزوف والابتعاد عن السوق وعن العميل سيكلف الشركات القائمة حالياً بعد عام من الآن أكثر مما كلفها طوال السنوات الخمس الماضية، لاعادة بناء الثقة مجدداً.

واقترح القدومي في حوار مع «الوطن» إنشاء صندوق خليجي مشترك لدعم الشركات والقطاعات العقارية في مختلف دول المنطقة، بتكلفة بين 60 إلى 100 مليار دولار، بهدف تغطية عجز الشركات العقارية في المنطقة لتستكمل مشاريعها الجارية ودعم مشاريع البنية التحتية متوقفاً ان تبدأ مرحلة انتعاش السوق العقاري المحلي بحلول 2010 وفيما يلي التفاصيل.



• وليد القدومي

دعم البنوك والاستثمار عبر قانون الاستقرار المالي سينعكس

إيجاباً على باقي القطاعات تلقائياً

الحالية، خاصة ان جهود الدعم المالي والاستثماري فقط، فما هو ردكم على هذا الأمر؟

– ان دعم أي قطاع سيكون له آثاره الإيجابية على باقي القطاعات بدعم قطاعي الاستثمار والبنوك عبر قانون الاستقرار المالي سينعكس إيجاباً على باقي القطاعات بشكل تلقائي

الوضع العقاري

كيف يمكن تقييم الوضع العقاري العام في منطقتنا العربية بشكل خاص؟

– تبدو دبي أكبر المتضررين من الأزمة ولو نظرنا إلى المنطقة لوجدنا ان المنظومة الخليجية في القطاع العقاري فيها هي منظومة مشتركة، خاصة وان نسبة كبيرة من المستثمرين في دبي هم المستثمرون الخليجيون، كما ان كبرى الشركات الكويتية المدرجة وغير المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية تمتلك حصة كبيرة

توسع نطاق الأزمة المالية بشكل كبير. لكن يبقى السؤال المهم ما أسبابها؟

– أميل إلى تفسير مغاير لأسباب الأزمة، وأجد نفسي متحازاً إلى نظرية المؤامرة في أسباب الأزمة المالية حيث أكدت عدداً من التقارير العالمية على وجود عيب بالآليات العالمية التي تسمى دائماً العالمية الخفية التي تسعى دائماً إلى جعل الدول العربية والإسلامية خارج الركب، ولعل المفرة التي شهدتها المنطقة خلال السنوات الخمس الماضية هي التي ألفت بظلال الاستقرار السياسي والأمني والمالي على المنطقة، هذا فضلاً عن ان مخاطر تهديد الحدود السياسية بدأت تذوب بين الدول، ولعله من الجدير القول ان هذا الواقع لا يجب صناع القرار الخفي في العالم، ذلك ان نهوض المنطقة من شأنه ان يشكل خطراً وظاهرة غير صحية بالنسبة لهم، ولذلك كان جزء من اللبنة الخفية على الاقتصاد العالمي هو تدمير اقتصاديات المنطقة واعادتها إلى ما كانت عليه قبل عصر الطفرة.

وعندما بدأت الأزمة بالظهور بشكل بسيط إلى السطح منذ نحو سنتين كان هناك وعي وإدراك من هؤلاء الأشخاص ان هناك مرحلة انهيار اقتصادي قادم، لكن هذا الأمر لم يؤخذ على حمله الحد، كما ان المنطقة العربية ومنطقة الخليج بشكل خاص شهدت حالة فريدة من نوعها خلال السنوات الماضية، حيث شهدت حركة عمرانية هائلة، ومجالات استثمارية واسعة، بالإضافة إلى انها استقطبت عدداً كبيراً من المستثمرين الأجانب، حتى ان الاستثمارات غيرت اتجاهها من الغرب إلى الشرق، وبخاصة بعد أحداث 11 سبتمبر، حيث شهدت المنطقة في ذلك الوقت عودة حصة كبرى من الأموال العربية المهاجرة بمقدار يبلغ مليارات الدولارات، وهذا كله أسفر عن توافر السيولة الكبيرة بالشكل الذي شجعها على النهوض، كما ان المنطقة

التدخل الحكومي

وهل ترى ان تدخل الحكومات الغربية والعربية لحل هذه الأزمة يعد خطوة في الاتجاه الصحيح، أم انك من معارضي التدخل الحكومي في مثل هذه المواقف؟

– في السابق كنا نقول لا لتدخل الحكومات لا في أسواق المال ولا في أسواق العقار وغيرها، واليوم وفي ظل الأزمة أصبحنا نطالب بالتدخل الحكومي، وعلى الرغم من اختلاف المنطق في التفكير في كلا الحالتين، الا اننا نقول ان الدولة تبقى دائماً في صمام الأمان والأم الحنون، وبالتالي فان دورها في الوقت الراهن في التعاطي مع الأزمة الحالية يجب ان يكون أكبر بكثير

دعم القطاع العقاري

كفر الحديث عن أهمية دعم القطاع العقاري في ظل الأزمة

– هذا سؤال جيد جداً، بل انها وبعد فترة من استقطابها لرؤوس الأموال أصبحت توجه استثماراتها للخارج حيث بدأت تنافس على أكبر المشاريع العالمية في عدد من دول العالم. فالصندوق الاستثماري الذي اختلسه «مادوف» بخمسين مليار، تشير التوقعات الى ان نصف أمواله هي أموال عربية، ولعل الأيام وحدها هي الكفيلة بان تظهر مدى التضمر الكبير الذي واجهته دول المنطقة من جراء العيب الذي قام به مجموعة من المديرين التنفيذيين بالغرب.

منحاز إلى نظرية المؤامرة في تفسير الأزمة المالية ويجب إعادة النظر في قانوني 8 و 9 لسنة 2008

نقترح إنشاء صندوق إنقاذ خليجي مشترك لدعم الشركات العقارية بتكلفة بين 60 إلى 100 مليار دولار

المشاركة في المعارض العقارية؟

– هذا صحيح ونحن على قناعة دائماً انه في ظل وجود الأزمات يجب ان يكون تصرفنا متوافقاً مع الأزمة، بمعنى اننا في ظل الأزمة يجب ان نتعامل بشكل عملي ومنطقي وحذر، ولكننا وجدنا في القطاع العقاري تحديداً فان الشركات التي كانت تقوم بالصراف الاعلاني في الوقت الذي لم تكن فيه بحاجة فعلية لهذه الاعلانات، قد أحجم اليوم عن الاعلان عن أعماله ومنتجاته، مع العلم ان مثل هذا التصرف السلبي من شأنه ان يدمر الاسم الذي حققته تلك الشركات خلال الفترات الماضية. ويمكن التأكيد على ان الشركات العقارية بحاجة إلى تكثيف وجودها في المعارض لمواجهة الأزمة المالية.

وانا ارى ان جزءاً من إعادة الثقة للسوق العقاري يتطلب من الشركات العقارية تكثيف وجودها الاعلاني وتكثيف مشاركتها في المعارض، والتواصل مع العملاء، والتحدث بكل صراحة عما يحدث داخل هذه الشركات، خاصة وان السوق بحاجة اليوم إلى عناصر ثقة ومما لا شك فيه ان تعزيز الثقة بالسوق يقتضي التواصل مع العملاء وليس الهروب منهم. كما ان الدراسات العالمية كلها تشير الى ان العزوف والابتعاد عن السوق وعن العميل سيكلف الشركات القائمة حالياً بعد عام من الآن أكثر مما كلفها طوال السنوات الخمس الماضية، لاعادة بناء الثقة مع السوق مرة أخرى.

المشاركة في المعارض العقارية؟

خلال 2009 وبشكل عام اعتقد ان الحديث عن ان هناك تراجعاً في اسعار العقار في ايامنا هذه هو امر غير صحيح، فما يحدث اليوم هو ان العقار بدأ يعود إلى الحقيقي والمنطق الصحيح، حيث يمكن القول ان من إيجابيات الأزمة العالمية الحالية هي انها ستعيد الأمور إلى نصابها وبالتالي أصبحت فرصة التملك متاحة أمام المواطنين حيث بدأنا نرى ان الكثير من الفرص الاستثمارية والعقارية بدأت بالظهور في المنطقة من جديد، ولذلك يمكن القول ان من إيجابيات الأزمة الحالية هو خروج المضاربين واتاحة الفرصة للطبقة المتوسطة ومحدودي الدخل من تحقيق حلمهم بالتملك خاصة بعد ان عادت الأوضاع إلى طبيعتها، كما انني اعتقد ان حركة التصحيح الحالية في القطاع العقاري ستستمر إلى بعض الوقت، كما انني اعتقد ان القطاع العقاري سيشهد في الربع الثاني من العام الجاري 2009 عودة عمليات البيع والشراء بشكل تدريجي، ليستكمل القطاع استعادته عافيته في بداية عام 2010، وهذا كله بشرط ان يكون هناك دعم للمؤسسات المالية وان يكون هناك تغيير للقوانين الحالية والا فان النتيجة ستكون عبارة عن انهيار عالمي ليس على الصعيد العقار فحسب وإنما على الصعيد العام.

المعارض العقارية

هل هناك عزوف من الشركات الكويتية على

عزوف من الشركات الكويتية على

رؤوس أموال

• وهل من حلول مقترحة بشكل خاص بالنسبة لاعادة النشاط للقطاع العقاري المحلي؟

– المطالبات كثيرة لعل أبرزها ضرورة إعادة النظر في قانوني الرهن العقاري 8 و 9 لسنة 2008 لاعادة فتح القنوات التمويلية كما انه من المطلوب اليوم اشراك القطاع الخاص في التنمية العقارية، خاصة واننا رأينا كيف نجح القطاع الخاص والشركات الكويتية تحديداً في دبي بشكل كبير بالإضافة إلى نجاحها في باقي الدول الخليجية والعربية. كما ان عملية الانفاق الحكومي الرأسمالي واطلاق المشاريع على العمليات العمرانية والخدمات ومشاريع البنى التحتية ستخلق حالة من السيولة وستعزز الكثير من القطاعات الأخرى بالدولة بشكل تلقائي.

وما هي توقعاتكم بخصوص حركة التداول العقاري في السوق العقاري المحلي، وهل تتوقع ان تستمر حالة الركود الحالية لفترة أطول؟ وهل يمكن القول ان أسعار العقارات في الكويت قد انخفضت إلى مستوى كبير؟

– بخصوص حركة البيع والنشاط في القطاع العقاري فمن المؤكد ان حالة الترتيب ستسيطر على المشهد العقاري المحلي

تراجع قيمة التداولات العقارية بنسبة 24.5% إلى 26.8 مليون دينار خلال الفترة من 8 إلى 11 مارس الجاري

توقعات بعودة النشاط إلى السوق العقاري على وقع إقرار قانون الاستقرار المالي

مؤشرات تداول العقار خلال الفترة من 8-11 مارس									
بيان	العدد		القيمة بالمليون دينار		المتغير		المتغير		المتغير %
	المتغير	المتغير %	المتغير	المتغير %	المتغير	المتغير %	المتغير	المتغير %	
أولا العقود المسجلة									
تقليد	70	48	-22	-31.4	11.6	10.1	-1.5	-12.9	
إصدار	24	11	-13	-54.2	2.9	4.6	1.8	64.3	
تجاري	1	2	1	100.0	0.95	1.5	0.55	100.0	
استثماري	0	0	0	100.0	0	0	0	100.0	
الإجمالي	95	61	-34	-35.8	15.35	16.2	0.85	5.5	
ثانياً الوكالات العقارية									
تقليد	6	2	-4	-66.7	1.8	0.37	-1.43	-79.4	
إصدار	2	2	0	0.0	2.1	3.35	1.25	59.5	
تجاري	0	5	5	100.0	0	6.9	6.9	0.0	
استثماري	0	0	0	0.0	0	10.62	-9.58	-47.4	
الإجمالي	8	9	1	12.5	20.2	16.2	-9.58	-47.4	
الإجمالي العام	103	70	-33	-32.04	35.55	26.82	-8.73	-24.56	

النوع	مؤشر تداول الوكالات العقارية للفترة من 8-11 مارس مقارنة بالفترة من 1-5 مارس					
	خاص	استثماري	تجاري	الماضي	الحالي	المتغير
العاصمة	2	0	0	0	0	0
حولي	2	1	1	1	1	0
الفروانية	2	0	1	1	1	0
مبارك الكبير	0	1	0	0	0	5
الاحمدي	0	0	0	0	0	0
الجهراء	0	0	0	0	0	0
المجموع	6	2	2	2	2	5

النوع	مؤشر تداول العقود للفترة من 8-11 مارس مقارنة بالفترة من 1-5 مارس					
	خاص	استثماري	تجاري	الماضي	الحالي	المتغير
العاصمة	3	7	0	0	0	0
حولي	8	11	8	16	8	0
الفروانية	11	3	2	1	0	1
مبارك الكبير	21	22	0	0	1	-1
الاحمدي	23	3	5	2	0	0
الجهراء	4	2	0	0	0	0
المجموع	70	48	24	11	1	2

انخفاض في إجمالي أعداد العقارات المتداولة بنسبة 32% إلى 70 عقاراً في الأسبوع الثاني من مارس



كتب طارق عرابي:

توقع عقاريون أن ينشط السوق العقاري بعد اقرار مجلس الوزراء قانون تعزيز الاستقرار المالي للدولة مع عودة الثقة في القطاع الذي تضرر من التلاعبات السلبية للأزمة المالية.

ورصد العقاريون لـ «الوطن» بوادر لنشاط السوق العقاري تمثلت في تحركات المواطنين على مكاتب العقارات للتعرف على الاسعار الحالية، وذلك قبل ان تستأنف هذه الجموع رحلة البحث من جديد على عقارات سكنية بعد انفراج الأوضاع الاقتصادية مرة أخرى.

من جهة أخرى عاود مؤشر التداولات العقارية للهبوط من جديد خلال الأسبوع الثاني من شهر مارس الجاري، وذلك على خلفية استقالة الحكومة وحل مجلس الأمة، حيث تسبب الترتيب الحالي في هدوء عمليات البيع والشراء انتظاراً لما ستكشفه الأيام القليلة المقبلة من حلقة في القوانين الاقتصادية، وعودة للنشاط الاقتصادي بشكل عام، خاصة في ظل مرحلة الانتخابات النيابية المقبلة وما سينتج عنها في هذه الأيام بالتحديد.

فقد أظهر مؤشر التداولات العقارية انخفاضاً في إجمالي أعداد العقارات المتداولة للفترة من 8 إلى 11 مارس الجاري بنسبة 32% إلى 70 عقاراً فقط مقارنة بـ 103 عقارات في الفترة من 1 إلى 5 مارس، فيما انخفضت كذلك القيمة الإجمالية للعقارات المتداولة بنسبة 24.5% إلى 26.8 مليون دينار لعدد 11 عقاراً استثمارياً،

• هل يعاود السوق العقاري نشاطه بعد اقرار قانون الاستقرار المالي؟

1.5 مليون دينار لعدد 2 عقار تجاري.

أما مؤشر تداول الوكالات العقارية فقد أظهر ارتفاعاً في إجمالي العقارات المتداولة بواقع عقار واحد، حيث ارتفع العدد من 8 إلى 9 عقارات، وذلك على وقع انخفاض مؤشر تداول العقار الخاص بواقع 4 عقارات، واستقرار تداولات العقار الاستثماري بواقع 2 عقار وارتفاع تداول العقار التجاري بواقع 5 عقارات.

أما القيمة الإجمالية للعقارات المتداولة بموجب الوكالات العقارية فبلغت نحو 370 ألف دينار لعدد 2 عقار خاص، و3.3 ملايين دينار لعدد 2 عقار استثماري، و6.9 ملايين دينار لعدد 2 عقار تجاري.

دينار مقارنة بـ 35.5 مليون دينار في الفترة من 1 إلى 5 مارس الجاري

وأظهر مؤشر تداول العقود انخفاضاً في إجمالي أعداد العقارات المتداولة بواقع 34 عقار للفترة من 8 إلى 11 مارس حيث انخفض العدد الإجمالي من 95 عقاراً للفترة من 1 إلى 5 مارس إلى 61 عقاراً للفترة من 8 إلى 11 مارس، وذلك على وقع انخفاض تداول العقار الخاص بواقع 22 عقار، وانخفاض العقار الاستثماري بواقع 13 عقار، فيما ارتفع العقار التجاري بواقع عقار واحد فقط.

وبلغت قيمة العقارات المتداولة بموجب العقود نحو 10.1 ملايين دينار لعدد 48 عقاراً خاصاً، و4.6 ملايين دينار لعدد 11 عقاراً استثمارياً،