



أن نصوص هذا البلد من الفئات المسببة إليه والمروجة للشائعات التي انتشرت بشكل مسميء.
وطالب القدومي في حوار مع «الخليج» بإنشاء صندوق خليجي لإدارة ومعالجة الأزمات والآثار الناتجة عنها. مع إعادة ترتيب البيت الخليجي العربي والتكاتف وتفعيل الحلول التي تخدم المصلحة الإقليمية ككل وإنقاذ ما يمكن إنقاذه ليستفيد بذلك الجميع بعيداً عن مخاطر ذات بعد أوسع من خلال نظرية الدعم والمؤازرة في سبيل إعادة البناء بالمفاهيم والعقليات وأسس العلاقات الاقتصادية والتجارية بين دول المنطقة.
وأكد أن دبي تمكنت من كسر جميع القواعد العالمية المرتبطة بالتطوير والبناء والتنمية وتحقيق الحياة الرغيدة للقائمين فيها أو الزوار وستبقى هذه المدينة مقياس النجاح للمنطقة والعالم بما ستحققه من نهضة وتطور. وفي ما يأتي نص الحوار:

حوار: ملحم الزبيدي

وليد القدومي العضو المنتدب لـ «توب العقارية» في حوار مع «الخليج»:

دبي كسرت جميع القواعد العالمية والأزمة المالية ليست «شماعة»

مصلحة السوق عامة، حيث لعبوا دوراً كبيراً في تضخم أسعار السوق إلى مستويات لا يقبلها أي عقل.
ونجد أن جزءاً كبيراً من المشكلة التي يتعرض لها السوق العقاري في دبي خاصة والمنطقة عامة من افتعال المضاربين الذين لم نعد نسمع عنهم في الوقت الراهن، وهذا يعتبر من محاسن الأزمة التي شكّلت قوة ضاربة لتصفيتهم وإخراجهم من السوق الذي بدأ تدريجياً يأخذ وضعه الطبيعي لانطلاقة جديّة أكثر سلاسة ومنطقية والعودة بالأمور إلى طبيعتها ومنطقها السليم وهي فرصة لصناع القرار لإعادة النظر في كثير من الجوانب مثل تصفية المطورين وغربلتهم والحفاظ على الشركات الملتزمة الغيرة على المصلحة العامة للسوق والأفراد، والتخلص ممن هم بدلاء على العملية التطويرية.
■ برأيكم، هل يشكل الاندماج خياراً منطقياً للشركات لتجاوز تداعيات الأزمة المالية؟
- تشكل عمليات الاندماج خياراً منطقياً للشركات التي تواجه مشكلات مالية لئلا لهذا التوجه دور كبير في ترتيب الأوراق الداخلية وتدعيم الخبرات وتقليل النفقات، وبعقدياً ان الاندماج سيكون مصدر قوة لتلك الشركات في مواجهة الأزمة.
■ ما الدور المرتبط بالحكومة لدعم السوق العقاري عامة والشركات العقارية خاصة؟

- في الوقت الذي حقق السوق ارتفاعات سريعة كبيرة وحقق شتى العاملون فيه أرباحاً عالية وصلت في بعض الأوقات إلى 100٪/200٪ إن لم يكن أكثر، هل تقدم أحدهم وقال للحكومة هذا جزء من أرباحي السنوية مثلاً، طبعاً لا. وإن تجرأ هذه الأطراف على تحميل حصاد أخطائها السابقة ومسؤولية نتائج الأزمة المالية للحكومة وتطالبها بالدعم والإنقاذ، هذا لا يعقل أبداً، ولكن تدخل الحكومة في مساعدة أي شركة يجب أن يكون مقروناً بتعاقدات وارتباطات مدروسة والأخذ في الاعتبار طبيعة هذه الشركة وأهميتها وارتباط الصالح العام بها فتسهم الحكومة في رأس المال وتدخل شريكاً استراتيجياً في بعض الشركات، ومن لا يستحق المساعدة فلنتركه يسقط.

ومن الطبيعي أن تتدخل الحكومات لمساعدة وإنقاذ الشركات المتعثرة والتي تعاني من مشكلات مالية، ومن أهم الأمور التي دعمت بها الحكومة القطاع العقاري هي منظومة القوانين والتشريعات التي صدرت في السنتين الماضيتين والتي جندت السوق الكثير من المشكلات وحفظت حقوق المستثمرين، ولكن يجب أن نفرق بين من يستحق الإنقاذ ومن لا يستحق، وبرأيي أن أهم شريحة تستحق المساعدة والدعم هي فئة المستثمرين النهائيين والمشتريين الجاديين الذين قد يعجز بعضهم عن إيفاء الالتزامات المتبقية عليهم، والمساعدة تكون بحلول وسطية ترضي الأطراف كافة كتسهيل الدفعات وإعادة جدولتها زمنياً.
■ ما رأيكم في تشكيل إدارة مركزية للمشاريع المتعثرة التي تطورها بعض الشركات العقارية دبي؟

- يقع على عاتق الجهات المسؤولة عن تنظيم السوق العقاري والمتمثلة بدائرة الأراضي والأموال ومؤسسة التنظيم العقاري «براء»، مسؤولية تشكيل لجنة مركزية لإدارة المشاريع المتعثرة والإشراف على تنفيذها والإنفاق عليها من الأموال المودعة في حساب الضمان وربط التنفيذ بالدفعات الأجلة إنجازها وتسليمها للمشتريين بالتنسيق مع المطورين الذين لم ينجحوا في تحقيق ذلك لغاية الآن. وأرى أن تقوم المؤسسة بوضع البدع على مشاريع الدخلاء على التطوير العقاري وتحويل تلك المشاريع لمطورين أكفاء للعمل على تنفيذها وإنجازها وتسليمها للمشتريين مع دعم هؤلاء المطورين وبذلك نكسر نمط تنفيذ تلك المشاريع والمحافظة على حقوق المشتريين.
■ ما خططكم وتوجهاتكم المستقبلية على صعيد المجموع؟

- تعد مجموعة «توب العقارية» واحدة من أكبر الشركات المتخصصة في التسويق العقاري في دولة الكويت، حيث تقدم الدراسات والاستشارات التسويقية، بالإضافة إلى التسويق المباشر للمشاريع العقارية لمجموعة من الشركات العقارية وللمشاريع متنوعة خليجية وعربية وبريطانية. وقد اتجهت المجموعة مؤخراً نحو السوق العقاري المصري واستحوذت على حصة جيدة من المشاريع لتسويقها لعملائها في شتى فروعها المنتشرة، كما تعزز توسع الأسواق جديدة مساندة مع التركيز على السوق الإماراتي وبالأخص دبي التي تنشط العمود الفقري الاقتصادي والنشاطات، حيث تستهدف من خلال الترويج لمشاريعنا شريحة ذوي الدخل المحدود والمتوسط والتي تشكل النسبة الأكبر في التركيبة سكانية.

ما يمكن إنقاذه ليستفيد بذلك الجميع بعيداً عن مخاطر ذات بعد أوسع من خلال نظرية الدعم والمؤازرة في سبيل إعادة البناء بالمفاهيم والعقليات وأسس العلاقات الاقتصادية والتجارية بين دول المنطقة.
ولو نظرنا إلى حجم المشكلة المالية التي تعاني منها الشركات المالية والعقارية في المنطقة ككل فانها لا تساوي بحجمها وحاجتها المبلغ الذي قام باختلاسه اثنتان من كبار رجال سوق المال في أمريكا مادوف وستانفورد، والذي بلغ حوالي 60 مليار دولار، وبعقدياً أن دول المنطقة قادرة على تجاوز هذه الأزمة وتداعياتها على المنطقة في حال تولدت الرغبة السياسية في الدعم.
■ ما تقييمكم للوضع العام للسوق العقاري المحلي في دبي؟
- خلقت التطورات التي طرأت على السوق في الأشهر الأخيرة الماضية بعد اتساع دائرة تأثير الأزمة المالية العالمية حالة من القرب التي باتت تشكل سيدة الموقف بانظاراً ما ستؤول إليه الأوضاع بشكل عام في المنطقة وما هو الدعم الذي سيحظى به القطاع ككل من قبل الجهات الحكومية، واعتبر أن ما يحدث هو خطوة جيدة نحو تصحيح الأوضاع في الأسواق وعودة الأسعار إلى المنطق السليم، كما أن المرحلة القادمة ستعزز من فرص الشراء لدى المشتريين النهائيين وتبعد ويشكل كبير المضاربين في السوق العقاري الذين كان لهم الدور الكبير في ارتفاع الأسعار عن معلقاتها الطبيعية والمنطقية في عدد كبير من المشاريع، حيث أن هذه الفئة تعتبر عبئاً على السوق ككل والعاملين فيه.
■ وتشكل هذه المرحلة فرصة أعددة للعاملين في العمل والاستثمار العقاري لإجراء قراءة متعمقة لأوضاعهم من شتى النواحي من حيث ما تم إنجازه وما يتطلب عليهم إنجازه تحت بند الالتزام بالوعود تجاه المشتريين والمستثمرين، والقيام في الوقت نفسه بدراسة متأنية للفرص المستقبلية المتاحة واقتناصها.

وتتحمل شركات التطوير العقاري العاملة في السوق العقاري المحلي في دبي جزءاً كبيراً من مسؤولية تراجع السوق ودخوله حالة الهولاء والتي تشهدنا حالياً لغيايها عن الساحة وبعيدة عن شركائنا وعملائها حيث تعبيت أهمها وأكبرها من المشاركة في واحد من أهم المعارض العقارية في المنطقة والذي أقدم مؤخراً، فلماذا لم تخرج هذه الشركات لجمهورها وتواجهه بوضعها الحقيقي تحت غطاء الشفافية الذي كانت تنادي به سابقاً وتضعه بالصورة الحقيقية وتناقش معه البدائل والحلول لئلا يفتأ أي عائق قد يبرز، وتحمل هؤلاء أيضاً مسؤولية تضخم الأسعار ورفع السوق إلى مستويات عالية، والآن بدأت تلعب دوراً معاكساً تخفض الأسعار بهدف التسهيل وهذا أمر يضر بيقم السوق ويسيء إليه.
وأرى اليوم أن إعادة الثقة والإيمان بالسوق العقاري تتطلب من تلك الشركات وخصوصاً الكبرى منها تكثيف وجودها في المعارض العقارية وزيادة حجم إنفاقها الاعلاني، اليوم ولاسوف يمكننا القول إن من سامهم برفع هذا القطاع لقمعة يعمل اليوم على تراجع وتدميره.

- ونتوقع أن يشهد العام 2009 حركة مبيعات بوتيرة أقل مما كانت عليه خلال الاعوام السابقة، إلا أننا نتوقع ألا تستمر أطول من ذلك.

كيف تقيمون تجربة دبي خلال السنوات القليلة الماضية؟
- تعتبر تجربة دبي تجربة رائدة في المنطقة وعلى المستوى العالمي، فهداه المدينة الصغيرة وجهود وإصرار القيادة الرشيدة وعلى رأسها صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، استطاعت أن تصنع شيئاً ما لا شيء وبوقت قياسي يقدر بخمس سنوات تمكنت بهذا الزمن القصير من كسر جميع القواعد العالمية المرتبطة بالتطوير والبناء والتنمية وتحقيق الحياة الرغيدة للقائمين فيها أو الزوار وستبقى هذه المدينة مقياس النجاح للمنطقة والعالم بما ستحققه من نهضة وتطور. ولا نريد أن نقول إننا نريد أن نبني مدينة كاملة في يوم وليلة ولكننا استطعنا أن نقطع مرحلة طويلة استهلكت دول أخرى عشرات السنين ضمن خطط خمسية وعشرية وعشرينية لبناء وتطوير مناطق نموذجية.

أكد أن دبي ستبقى الملاذ الآمن والمهم والمميز للمستثمرين وحلم النملك سيبقى قائماً ونتوقع في الفترة المقبلة عودة عمليات البيع والشراء لأن الأمور بدأت تتبلور من حيث الأسعار وحصول فرز حقيقي بين المطورين الملتزمين وغير الملتزمين من جهة والمطورين القادرين على التنفيذ والإيفاء بالتزاماتهم والمطورين المتطلبين على السوق من جهة أخرى، وهذا سيسهم في عودة الأمور إلى نصابها وتيرتها الطبيعية، ولنتأكد من القيادة «قيادة التحدي» التي قامت على التخطيط لنجاح دبي وعمل شيء من لا شيء قادرة على تجاوز هذه الأزمة وغيرها من الأزمات أياً كانت. وبدي هذا الممارد الخليجي الذي تجرأ على دخول أهم المراكز الاستثمارية في العالم وجاب حقول المنافسة العالمية على صعيد مختلف القطاعات كأسواق المال والعقار والموانئ هو مشروع إقليمي كسيمي لا يعترف إلا بالنجاح والفشل هو مفهوم خارج معجم المستقبل. وهي الأمونج الذي يحدثى به منتشراً في كل بيت في أنحاء العالم.
■ إلى أي مدى أسهم المضاربون العقاريون في الظروف الراهنة التي يشهدها السوق المحلي؟

- يشكل المضاربون الذين انتشروا في كل الأوساط الاقتصادية العالمية نظراً لاحتراقهم الثقل السريع بين سوق وآخر عبئاً كبيراً على أي اقتصاد، فهم بمثابة الآفة التي تنتشر أي منظومة اقتصادية سليمة بهدف تحقيق مصالحهم وطامعهم متجاهلين الحرص على

حذر وليد القدومي العضو المنتدب لمجموعة توب العقارية، من الجهات والأطراف التي استغلت تداعيات الأزمة المالية العالمية ومثلتها به «الشماعة» التي تعلق عليها كل الأخطاء، مشيراً إلى أن الأزمة أنتجت آثاراً سلبية على المنطقة ككل، ولكن تفاعلاتها مسيطر عليها نظراً للإمكانات الكبيرة التي نملكها لمعالجتها بتكلفة أقل بكثير من تكلفتها في الدول الغربية.
وأضاف أنه من الممكن أن تفتعل الأزمات وأخطر ما يبرز عنها هي شريحة الطابور الخامس التي يقتصر شغلها الشاغل على بث سم الشائعات والترويج لها، حيث تتعرض دبي حالياً لحملة مغرضة من قبل المتحاملين عليها وعلى قصة النجاح التي حققتها على أرض الواقع على مستوى كل الصعد، مذكراً بالفشل الكبير لهذه المدينة على الكثيرين ما يتوجب علينا أن نحفظ هذا الجيل، فإن لم نستطع تقديم المقابل فأضعف الإيمان

■ ما تقييمكم للمشهد العام للأزمة المالية العالمية وتداعياتها على السوق العقاري المحلي؟
- الأزمة العالمية كانت متوقعة ولكن ليست بهذه السرعة والتأثير الكبير، الأسواق العالمية تأثرت بها تأثراً مباشراً لأنها هي مركز المشكلة ومصدرها لولايات المتحدة الأمريكية وبعض الدول الأوروبية، وبالتالي أن منطقتنا وخاصة دبي التي انفتحت على العالم بشكل كبير وبعقدياً أن المستثمرين الأجانب يشكلون نسبة كبيرة فيها سواء في قطاعي المال أو العقار، كان لها أن تتأثر بها ولكن بشكل غير مباشر، فالضرر الناتج عن هذه الأزمة متفاوت بين دولة وأخرى إن لم يكن هناك دول غير معنية بها من حيث التأثير أو التأثر بها، ونحن في دول المنطقة من أقل المتضررين بها، وأعتقد أن الضرر الأكبر تركّز على نطاق الصفقات والتبادلات التجارية للمستثمرين في أسواق مركز الأزمة، إلا أننا يجب أن نشير إلى أن هناك الكثيرين ممن استغلوا ظروف الأزمة وظلوا بالشماعة التي تعلق عليها كل الأخطاء، ولا شك في أنها أنتجت آثاراً سلبية على المنطقة حتى على القطاعات التي كان من الممكن أن تكون بمنأى عنها كقطاع التحزئة على سبيل المثال لا الحصر. ولكن تفاعلات الأزمة على المنطقة لا تزال تحت السيطرة وهناك إمكانيات كبيرة لمعالجتها بتكلفة أقل بكثير من تكلفة معالجتها في الدول الغربية كأمريكا التي بدأت خطة الإنقاذ بأكثر من 800 مليار دولار.

وتولد حالاتين أو طريقتين من حيث التعامل معها، حالة سوداوية أو سلبية تتعامل معها بعض الأوساط المختلفة من مستثمرين وشركات ورجال أعمال ومستهلكين بطريقة سلبية من حيث الخوف والهلع غير المبرر، والحالة الأخرى إيجابية من خلال التحاقل معها ومواكبتها وإيجاد الحلول والبدائل الاستثمارية، وأخطر ما يبرز عن الكوارث والأزمات هم شريحة الطابور الخامس الذين يقتصر شغلهم الشاغل على بث سم الشائعات والترويج لها. وأحياناً نجد أن الأزمات تفتعل، فعندما طرحت الدول التي تعد مركزاً لها حلولاً لمعالجتها، لوحث أن هناك دولتين خليجيتين قادرتين على المساهمة في تجاوز الأزمة وتغطية كل النفقات اللازمة للحلول دون تفاقها، وكان مطلوباً من الصناديق السيادية العربية والخليجية وبعض الصناديق الآسيوية أن تتدخل كمعالج لها بالارتكاز على الثروة النفطية والعودة التي حققتها عند ارتفاع أسعار برميل النفط إلى نحو 140 دولاراً.

وأرى أن صناع هذه الأزمة أو من تسببوا فيها هم أصحاب الشروات في الخارج، ومفتعلوها بدلاً من أن يعاقبوا كرموا وحصلوا على أعلى المكافآت من شركاتهم التي حصنت نفسها ضد التأثر بتداعياتها ونتائجها السلبية قبل حقتها في جسد السوق العالمي، إلا أن توقعاتهم باتت بالفشل بخروج الأزمة عن السيطرة لتنتقل الجميع في علق الرجاجة.

■ ماذا تقول عن الجهات والأطراف المتحاملة على دبي؟
- تتعرض دبي في هذه الأونة لحملة مغرضة من قبل المتحاملين عليها وعلى قصة النجاح التي حققتها على أرض الواقع على مستوى كل الصعد، وينقسم هؤلاء المتحاملون لفتنتين منهم من أخذتهم العزة بالإثم، لأن هذه النجاح قلل من قيمتهم وأهميتهم وقدراتهم على الاستثمار رؤوس الأموال والمستثمرين مقارنات بما كانوا عليه من أهمية واستقطاب قبل بروز دبي كوجهة استثمارية واعدة، والفئة الأخرى تلك التي تحاملت على دبي بسبب عدم قدرتها على تحقيق ولو جزء من الإنجازات التي حققتها هذه الإمارة على الرغم من امتلاكها لكل المقومات التي تؤهلها لتحقيق النجاح بنفسه كالثروة النفطية التي لا تشكل مصدرها أساسياً في دخل دبي المحلي.

وبدي لها الفضل الكبير على الآلاف، ممن احتضنتهم كإبنائها ووفرت لهم فرصاً للعمل والانخراط في المجتمع السليم، وشركات عالمية اختارت دبي مقراً لها وأخرى تنظر إليها بعين الاهتمام راعية في الاستفادة من الفرص الواعدة المتوافرة وإن في ظل الأزمات، جمع هذه الفئات يجب أن تحفظ هذا الجيل فإن لم تستطع تقديم المقابل فأضعف الإيمان أن تحفظ هذا البلد من الفئات المسببة إليه والمروجة للشائعات التي وللأسف انتشرت بشكل مسميء.

■ هل تعتقد أن حلول الأزمة تقتصر على الصعيد المحلي فقط أم الائتميمي؟
أرى أن حل هذه الأزمة التي سببت ضرراً جماعياً يجب ألا تقتصر على الصعيد المحلي ولكن الإقليمي أيضاً، فالمنطقة الخليجية تعتبر منظومة اقتصادية واحدة مرتبطة ببعضها بعضاً وتشكل كياناً واحداً تمثل فيه دبي مركز انطلاق الطفرة الاقتصادية والعمرائية والتجارية الناجحة التي استنسختها المدن الخليجية وبدأت بتطبيقها ضمن معاييرها ومفاهيمها الخاصة بها، ولتأخذ على سبيل المثال السوقين المالي والعقاري في الكويت اللذين تربط شركاتها وبعدد كبير منهما بسوق دبي الذي تتواجد وتعمل فيه كبرى الشركات الكويتية مشكورة لحل مشكلات شركاتها في الداخل سينعكس تلقائياً على حل مشكلات شركاتها تلك المتعثرة في دبي مثلاً، وهذا ينطبق أيضاً على الشركات والمستثمرين في قطر وعمان والبحرين وعمان بالإضافة إلى السعودية، حيث إن الخليجين يشكلون أكبر شريحة من ملاك العقار والاستثمار في دبي بنسبة تتعدى 50٪.

والمطلوب هنا إنشاء صندوق خليجي لإدارة ومعالجة الأزمات والآثار الناتجة عنها مع إعادة ترتيب البيت الخليجي العربي والتكاتف وتفعيل الحلول التي تخدم المصلحة الإقليمية ككل وإنقاذ

التصحيح في الأسواق جيد بإعادة الأسعار إلى المنطق

«توب العقارية» تعزز التوسع في أسواق جديدة

«الطابور الخامس» أخطر إفزازات الأزمة وخروج المضاربين من الإيجابيات

تدعوكم شركة الاتحاد للمزادات يوم السبت الموافق 2009/2/28 الساعة السادسة مساء عقب صلاة المغرب بمنطقة القصيص الصناعية

م	نوع السيارة	الموديل	م	نوع السيارة	الموديل
1	ميتسوبيشي اكسبلور	2001	11	لاند كروز	2003
2	ميتسوبيشي بك أب	2006	12	نوبونا هايلوكس	2006
3	ميتسوبيشي بك أب	2006	13	نوبونا كامري	2005
4	جي ام دسي جيمي	1999	14	نوبونا كامري	2005
5	ميتسوبيشي ماجما	2003	15	نوبونا كامري	2005
6	ديهاتسوسبيرون	2006	16	نوبونا كامري	2005
7	شفرولية كايبريس LS	2006	17	نوبونا كامري	2005
8	هوندا اكورد	2006	18	فورد باص	2004
9	هوندا اكورد	2006	19	ميتسوبيشي لانسر	2006
10	هوندا سيفك	2007			

هذهات سيارات أخرى سيعلن عنها في يوم المراء

شروط المراء:

- دفع تأمين دخول المراء مبلغ وقدره (3000 درهم) نفماً مستردة في حالة عدم الشراء.
- في حالة شراء أكثر من سيارة يتضاعف مبلغ التأمين.
- يتم دفع قيمة السيارة المشاركة خلال يومي عمل (48 ساعة) من تاريخ المراء.
- جميع السيارات يتم فحصها فنياً معتمداً لدى مرور إمارة دبي.
- يصادر التأمين في حالة عدم السداد في الحصة المحددة (48 ساعة من تاريخ المراء) لصالح المراء.
- توجد علامة وتعني تسليم أوراق السيارة خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ استكمال مبلغ السيارة الصيافة.
- تباع السيارات على حالتها بناء على الفحص الفني المرفق بالسيارة والبيجون فبإادة المركبة قبل المراء.
- يستلم المشتري مستندات السيارة (حيازة دبي - تصفير دبي) من قبل إدارة المراء بعد بلق ذلك من إجراءات (تأمين - تسجيل - تسفير) على المشتري.

النصبة: 050 3139201
التصيص: 050 3139101
Tel : 04 2579100
Fax : 04 2579651



توقع عودة النمو إلى القطاع العقاري

شركة دبي الوطنية للتأمين وإعادة التأمين ش.م.ع.

تنويه

تأجيل اجتماع الجمعية العمومية غير العادية والعادية

تعلن شركة دبي الوطنية للتأمين وإعادة التأمين (ش.م.ع.) عن تأجيل اجتماع الجمعية العمومية غير العادية والعادية للشركة ليصبح في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الأربعاء الموافق 2009/03/25 بصفدق متروبوليتان - شارع الشيخ زايد- قاعة ميرة وذلك بدلاً عن الموعد السابق تحديده في 2009/3/16.

والله ولي التوفيق
مجلس الإدارة