

في أول حوار بعد فوزه بلقب رجل أعمال العام 2009 عايض القحطاني لـ «اليوم»

## مستقبل سوق العقار السعودي مطمئن و «الأولى» ستظل الأولى

عايض القحطاني



محمد السهلي - الغمام

يمتلك رجل الأعمال عايض القحطاني في جعبته الكثير والكثير الذي من الممكن أن يضيفه إلى أسواق العقار في المملكة والمنطقة العربية، فالرجل يتسلح بـ «العلم» الذي حصل عليه في جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، كما يتسلح بـ «الخبرة»، التي اكتسبها من عمله كرئيس تنفيذي في شركة «الأولى» للتطوير العقاري، قبل أن يؤسس شركة «سمو القابضة»، التي تدرج تحتها مجموعة شركات مختلفة الأنشطة والتوجهات، ومزج القحطاني بين «العلم» و«الخبرة».



يتسلم جائزة رجل أعمال العام 2009 - تصوير: موسى النجمي

## جائزة «عرب بزنس» لا تعني أنني أفضل من الآخرين



القحطاني خلال حديثه لـ «اليوم» -تصوير: عبدالعزيز الناصر-

## 9 نماذج من الساكن اليسرة يمكن تطبيقها بالمملكة

وأضاف إليهما «روح الشباب في توليفة  
سحرية، وكأنه يعلن عن انطلاق جيل جديد  
من رجال الأعمال في المملكة، يتمتعون  
بأوصاف مغايرة، تمنحهم الثقة والثبات في  
مواصلة مسيرة الرعيل الأول من رجال الأعمال  
السعوديين. وإلى جانب ما سبق، يرتكن  
عايش على جانب مهم، أقيمته الأنشطة  
الأخيرة التي قام بها، وهو الذكاء الفطري،  
الذي يرشده إلى قراءة السوق العقاري جيداً،  
واستشراف احتياجاته ومتطلباته، وربما  
لهذا السبب، توجهت استثمارات الرجل إلى  
المنطقة الغربية، بعد أن أثبتت نجاحها في  
«الشرقية»، ولا ينتهي طموح عايش عند  
هذا الحد، وإنما يؤكد نيته توجيه جزء من  
استثماراته خارج الحدود.

هذه الجمعية إلى الجهات وزارة الخدمة الاجتماعية، وتنتظر إصدار الموافقة الرسمية على تأسيسها، تباشر أعمالها بإذن الله عز وجل..

■ وهل ستستمرن في تخصيص نسب من دخل المشاريع التي تدخلها سمو، لخدمة المجتمع أم سيكون هناك مصادر دخل أخرى لهذا الجانب؟

× النسبة المخصصة من سعي مزاد المنطقة الصناعية هي 5 بالمائة من دخل فريق التسويق، وليس من الأرباح المزاد، لأن شركة سمو هي صاحبة المزداد، ليس لها شريك فيه، وقد قررنا أن تكون لمشاريع خدمة المجتمع، نصيب طيب في جميع المشاريع والمزادات التي يكون لسمو دور فيها، سواء في المنطقة الشرقية، أو في بقية مناطق المملكة، وهذا أقل ما يمكن أن نقدمه لهذه البلاد الطاهرة، التي أعطينا الكثير ومازالت تعطي بسخاء، ولا أباغ في القول، إذا قلت: إن هذا الصنيع تابع من ضرورة الاعتراف بفضل الله علينا، فنعمه كثيرة، لا تعد ولا تحصى.

■ في دورة سيتي سكيب الماضية، أعلنتم عن تأسيس سمو العقارية واشترمت إلى طرحها للاكتتاب العام كما كشفتم عن تخصيص نسبة 20 بالمائة من مال الشركة لخدمة المجتمع.. فهل هذا الإعلان امتداد لما سبق أن ذكرته؟

× سمو المقاربة كما ذكرت سابقاً، ستطرح للاكتتاب العام في الوقت المناسب، على أن يتحقق ذلك خلال الأعوام الثلاثة المقبلة، وسيكون لسمو الاجتماعية نصيب من سمو العقارية، بما نسبته 20 بالمائة، علماً بأن رأس مال سمو العقارية، سيكون نحو مليار ريال سعودي، وهذا امتداد للوعد الذي أطلقته بالالتزام التام بدعم مشاريع المجتمع، وهذا مبدأ لن نتحيد عنه قيد أنملة.

× هذا الحرص ليس مستحدثاً على رجال الأعمال السعوديين في المملكة، الذين ذهبوا منذ الرعيل الأول، على الوقوف بجانب مجتمعهم، ودعم الأنشطة الاجتماعية، إيماناً منهم بأهمية هذا الأمر، وانعكاسه بالإيجاب على بلدهم، وعندما خصصت نسبة 5 بالمائة من سعي المزداد لدعم مشاريع خدمة المجتمع، قصدت تحفيز المزيد من رجال الأعمال على السير في هذا الطريق، الذي يعزز جانب الولاء والانتماء إلى هذه البلاد الطاهرة، وهذا نهج اعتدنا عليه من حكومة خادم الحرمين الشريفين، التي مهدت الطريق أمام رجال الأعمال، لتأسيس جمعيات ومؤسسات خيرية، تصب في صالح فئات معينة من المجتمع، تحتاج منا أن نمد لها أيدينا بالمساعدة والصون، وأكرر أنني امتداد للجيل الأول الذي أسس لهذا خدمة المجتمع، ولم أستحدثه.

■ يبدو أن جانب خدمة المجتمع ستكون له شخصيته المستقلة من خلال «سمو القابضة» التي تتولون رئاستها.. أليس كذلك؟

× نظراً لأهمية خدمة المجتمع، ومردود ذلك على الجميع بلا استثناء، قررنا في سمو القابضة تفعيل هذا الجانب بشكل أكبر، من خلال «سمو المجتمع»، وإنشاء جمعية خيرية، تحت اسم «فرحان بن المبارك لخدمة المجتمع»، وسيكون لهذه المؤسسة أهداف نبيلة، تسعى إلى تحقيقها وفق منهجية معينة، وخطط زمنية محددة، وقد رفعا أوراق تأسيس

القحطاني، الحاصل على جوائز عالمية، لعل آخرها جائزة رجل الأعمال الأول في المملكة لهذا العام، تملك بالنظرة التفاضلية تجاه السوق، أعلن في هذا الحوار، أن طفرة العقار السعودي قائمة لا محالة، وأن الفد سيكون أفضل من اليوم، مؤكداً أنه يكره «منافسة» الآخرين، وإنما يتحداهم في النجاح.. ومن هنا نبداً الحوار:

■ لكن بداية حديثنا عن اختيارك من قبل مجلة «عرب بزنس» كرجل الأعمال السعودي الأول لهذا العام (2009).. كيف ترى هذا الاختيار؟

× الاختيار أعده شرفاً لي ولكل رجل أعمال سعودي، وقبل هذا وذاك، هو إشارة على ما تتمتع به المملكة من مناخ اقتصادي حر، يساعد على ظهور رجال الأعمال على الساحة المحلية والدولية، ومن ثم الإعلان عن أنفسهم وعن وطنهم، ولعلم، فالجلة طبع في نسختين، نسخة باللغة الانجليزية والأخرى بالعربية، واعتادت النسخة العربية على اختيار أفضل رجال الأعمال في السعودية في قطاعات مختلفة، وتذكر أنه فاز بهذه الجائزة من قبل، صاحب السمو الملكي الأمير الوليد بن طلال، وساب عن قطاع البنوك، وسابك عن قطاع البتروكيماويات، وأرى أن الجائزة مسؤولية كبيرة على كاهلي، ولا أشك في أن هناك رجال أعمال هم أفضل من عايض، ولكن نظام الجائزة، ينص على اختيار شخص واحد كل عام، والجائزة الأخيرة كانت من نصيبي، وأحمد الله عليهما.

■ دعنا نتكلم من تصريحكم بتخصيص 5 بالمائة، من دخل مزاد المنطقة الصناعية لخدمة المجتمع، وهي خطوة أشاد بها الكثيرون.. فما هو الباعث وراء هذا الحرص على خدمة المجتمع؟

« بمناسبة ذكر طرح أسهم سمو العقارية للاكتتاب العام.. فهل اتخذتم خطوات رسمية في هذا الاتجاه؟

« ما زال الوقت مبكراً لطرح أسهم الشركة للاكتتاب العام، بيد أن الأعوام المقبلة، كما ذكرت لك، قبل قليل، وتحديدًا حتى العام 2012، ستدعم أنشطة الشركة أكثر وأكثر، وتجعلها قادرة على طرح أسهمها للاكتتاب العام، وتحقق الأهداف التي تتوخاها.

« دعنا ننتقل إلى قطاع



## بذلنا جهوداً كبيرة

لتأسيس «سي تي

سكيب» في

السعودية

العقار وتحديداً في المنطقة الشرقية من المملكة.. فكيف ترى هذا القطاع في ظل كثرة العزادات التي تقام من وقت لآخر؟

« معنى أحدث لك كمتخصص في القطاع العقاري، الذي أراه الآن أكثر اطمئناناً هذا العام، وبخاصة بعد ما شهده هذا القطاع من عمليات تصحيح الأسعار، مقارنة بما شهده العام الماضي، وهذا الاطمئنان له أثره الإيجابي على جميع المشاركين في القطاع، من مطورين ومستهلكين، وأصحاب الوحدات السكنية، ويتوج حالة الاطمئنان التي أتحدث عنها، إعلان وزير المالية قبل فترة، بوصول المشاريع العقارية في ربع السنة الأولى، إلى 40 مليار ريال، وإعلانه أيضاً بإقرار نظام الرهن العقاري خلال هذا العام، وهذه المؤشرات أعدها إيجابية، وسوف تنعش السوق العقاري، وتدفعه إلى الأمام، وتجعل منه مجالاً استثمارياً مطمئناً إلى أبعد درجة نتصورها، ولا أخفيك أنني متفائل بشأن مستقبل هذا القطاع، برغم الأزمة المالية التي هبت على دول العالم أجمع، وأطاحت بأقوى الاقتصادات العالمية، بيد أن الوضع في سوق العقار لدينا مطمئن، وبيعت على التفاضل الكبير.

« سبق في العام 2008 أن حذرت من المبالغة في أسعار العقارات وقدرت حجم السوق في المنطقة الشرقية بـ 10 مليارات.. هل هذا التقدير كما هو أم طرأ عليه تغيير؟

«الشرقية» منطقتنا واحدة عقارياً، وتقدير الـ 10 مليارات التي ذكرته في العام الماضي، أعتقد أنه هو نفسه، لم يتغير، وإما قد يزداد، وبخاصة إذا علمنا أن التوجه الذي تسير عليه شركات العقار في المنطقة الشرقية، هو إنشاء الوحدات السكنية، وهذا توجه إيجابي، ويخدم السوق.

« في حوارات وتصاريح كثيرة لك، تحدثت عن فئة ذوي الدخل المحدود، وضرورة دعمها، كما تحدثت عن أهمية مشاريع الإسكان الميسر.. هل هناك برامج تسعى إلى تطبيقها في هذا الإطار ضمن أجندتك الخاصة؟

« نحن في سمو العقارية نعمل وفق أعلى منهجية عملية، لا تخلو من احتراف، ومن هذا المنطق، أبرمنا اتفاقاً مع شركات عالية، لإجراء دراسات حول مشاريع المساكن الميسرة، وحصلنا من هذه الشركات على 9 نماذج لهذه المساكن، قابلة للتنفيذ على أرض الواقع، وبعد شهرين، ستنتهي الدراسات التي تجريها هذه الشركات، وقد نباشر عمليات إنشاء وحدات سكنية لهذه الفئة بعد شهر رمضان المبارك المقبل، أو مع بداية العام الجديد، ونستهدف من هذا الأمر، توفير احتياجات هذه الفئة، ولعلني أتذكر هنا تأكيدات خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبد العزيز - يحفظه الله - بتخصيص 10 مليارات ريال لمهيئة الإسكان لبناء وحدات سكنية.

« ومن أين يتم تأمين التمويل اللازم لبناء مشاريع الإسكان الميسر من وجهة نظركم الخاصة؟

« موضوع التمويل من الموضوعات المهمة والحيوية في قطاع العقار، ولن يتوافر التمويل المطلوب لهذه الوحدات، إذا لم تتحرك البنوك الحليفة، وتوفر التمويل المطلوب في الحال، أو بإدخال شركات تمويل عقاري أجنبية للعمل داخل البلاد، وسعماً قبل فترة، إعلان وزارة

محيطها.. حدثنا عن طبيعة تلك المشاريع والجدوى منها؟

× بداية، لابد من الإشارة إلى أن توجهنا إلى مكة المكرمة، يأتي وفق استراتيجيتنا العامة، بتتبع المناطق، وما يتبع ذلك من توزيع المخاطر، إذ من المعروف أن العقار إذا تأثر في مدينة ما، فليس من الضروري أن تتأثر بقية المناطق الأخرى، وبناءً عليه، وصلت استثماراتنا إلى المنطقة القريبة، وتحديدًا مكة المكرمة والمدينة المنورة، والملائف وجدة، واستثمارات مشاريع مكة أكبر من الرقم الذي ذكرته بكثير، وسنعلن عنه لدى تدشين المشاريع.

× هل هناك توجه للاستثمار في الأسواق الخارجية لدى «سمو العقارية»؟

× لا أخفيك سرًا إذا قلت: إن هناك توجهًا بذلك، فقد تصل استثماراته إلى 20 بالمائة من إجمالي استثماراتها العامة، بيد أن نسبة الـ 80 بالمائة، ستكون مخصصة للاستثمارات الداخلية، لأسباب عدة، وهي أن السوق المحلية مطمئنة، ومشجعة إلى درجة كبيرة، وأكثر دليل على ذلك أن الشركات الأجنبية تأمل الاستثمار في السوق السعودية، لايمانها بجدوى هذه الاستثمارات، وبالتالي ليس من اللازم.

× بالتزامن مع حرب إسرائيل على قطاع غزة، أعلنتم عن إنشاء وحدات سكنية في القطاع وترميم عدد من المساجد التي دبرتها آلة الحرب الإسرائيلية.. إلى أين وصل هذا التوجه في الوقت الحالي؟

× بداية لابد من التأكيد على أن «الأولى» شركة كبيرة ورائدة وصاحبة خبرة كبيرة لا يستهان بها، وقد زاد رأس مالها في الفترة الأخيرة من 1.2 مليار ريال، إلى 1.850 مليار ريال، وانا لم أبتعد عن الشركة، فما زلت شريكًا فيها، وعضو مجلس إدارة، وعضوًا في اللجنة التنفيذية، وسياسيًا التي نعيها في شركائنا المختلفة، تعيين مدراء تنفيذيين، يقودون دفعة العمل في هذا الشركات، وحصل هذا في شركة وقف الملك عبد العزيز، والشامية، وكذلك الأمر في سمو، وأؤكد أن «الأولى» لديها مجموعة من المشاريع الجبارة القائمة حالياً، ومشاريع أخرى، سيتم الإعلان عنها قريباً، وهذا الأمر سيجعل «الأولى»، الشركة الأولى دائماً في مجالها، بما تتمتع به من خبرة، واحترافية، وأعتقد أن الربط بين الأولى وعايش، هو أن الناس اعتادوا رؤيتي بالتزامن مع الإعلان عن مشاريع الشركة وأنشطتها المختلفة.

× تمتلك سمو القابضة حصصاً كبيرة في شركات عدة مثل إعمار الشرق الأوسط والأولى وإعمار المدينة الاقتصادية.. مما يثير سؤالاً لا يخلو من فضول، وهو كيف يدير عايش القحطاني هذه الشركات مجتمعة؟

× ليس في الأمر سر، فنحن نستعين بخبرات إدارية كبيرة، نتابع استثماراتها في الشركات التي ذكرتها، ولدينا مستشارون كثر، يتابعون كل هذه الاستثمارات والجديد فيها، وكل شركة لها مجلس وأعضاء إدارة، وبالتالي لا تحتاج مجهودات كبيرة في إدارتها، وكل هذه الاستثمارات تدار عبر سمو للاستثمار.

× تنتقل إلى مكة المكرمة التي أعلنت عن استثمار مليار ريال في مشاريع عقارية فيها، وعللت ذلك بكثافة المنطقة الدينية واستقرارها وتوجه الدولة لإقامة مشاريع في

المالية، بأن نظام فسح الجال لشركات التمويل العقاري الأجنبية للعمل في السوق السعودية، سيتم إقراره هذا لعام.

× نبقي في إطار المنطقة الشرقية ونتحدث عن الحلول المقترحة من أجل إيجاد حلول عاجلة للمساهمت المتعثر، خاصة أن هناك توجيهاً سامياً بضرورة حل هذه المساهمات على مستوى المملكة؟

× المساهمات المتعثرة الآن أقل عدداً مقارنة بالفترة السابقة، وكان للجنة العقارية دور كبير في حل الكثير من المساهمات المتعثرة، بيد أنني أرى أن السبب الأبرز في التعثر من المساهمات، يعود إلى وفاة أصحاب هذه المساهمات، وأعتقد أن الحل يكمن في قرارات استثنائية، لحل الكثير من مشاكل هذا المساهمات، وأرى أن القرارات الجديدة التي أقرها مجلس الوزراء، تضمن منع إقامة أي مساهمة عقارية على أساس ضعيف، إذ لابد أن تتوافر لها كل المقومات التي تجعلها قادرة على الاستمرار، ويمكن القول: إن 70 بالمائة من المساهمات المتعثرة قد حلت بالفعل، بفضل الحكمة التي تسير عليها حكومة خادم الحرمين الشريفين، في تعاملها مع هذه الحالات.

× إذا ذكرت شركة «الأولى»، يذكر اسم «عايش القحطاني» ابتعد عايش عن الشركة، على الأقل إعلامياً.. ألم يؤثر هذا الابتعاد على الشركة؟

× نحن ننتظر إشارة البدء بما تعهدنا به، إذا توجد بعض التعقيدات في القطاع الخارجة عن إرادتنا، نتمعنا من بناء وحدات هناك، علماً بأن تصاميم هذه الوحدات جاهزة، وينقصها فقط فتح المجال أمامنا لتفتيحها على أرض الواقع.

× ننتقل إلى إعلانكم عن إقامة نسخة من معرض سيتي سكيب السعودية خلال شهر يونيو المقبل.. كيف ترى انعكاسات هذا المعرض على السوق السعودية وأسواق المنطقة؟

× التفاؤل كبير، والتوقعات طيبة، بإقامة هذه المعرض الذي حرصنا على أن تكون له نسخة سعودية، فلنا

في هذا الجانب شرف المبادرة، ومن ثم الإقناع حتى يكون



## «الرهن» سينعش السوق وسنخدم المجتمع بجمعية «فرحان»

للسعودية نسخة من معرض سيتي سكيب، وسبق ذلك رعايتنا لنسخة المعرض ذاته في دبي، وكانت «اليوم» أول جريدة تنشر عن هذه الرعاية، وأعتقد أن سيتي سكيب السعودية سيكون موفقاً، ويقلب عليه الجانب العلمي، وإن كنت أتوقع أن أي معرض في نسخته الأولى، لا يحقق كل الاحتياجات المتظرة، وإنما في نسخته المقبلة، سيتغير الوضع تماماً.

× سبق أن أعلنت عن أول شركة للصناديق المشتركة جاهز، وسترفع أوراقه إلى هيئة السوق المال، بالاتفاق مع شركة سعودية، مرخص لها في هيئة سوق المال، ومثل هذه

الصناديق لا توجد في السوق السعودية، وتواجهها سيحقق أهدافاً عدة، أهمها توفير خدمات ربحية لفئة محدود الدخل، وأول صندوق سيطرح بـ100 مليون ريال، لمعرفة ردة الفعل، بعدما يمكن رفع سقف المال.

× مشروع بوابة مكة.. ذكرتم أن هناك مساهمين أجانب يريدون الاستثمار فيه.. ما هو الجديد في هذا الموضوع؟

× هذا المشروع ينتظر الإعلان عنه في وقت قريب، إذ من الصعب الإعلان عن تفاصيله في الوقت الحالي، وللمعلومية، لا يوجد شركاء أجانب، لأن النظام في المملكة يمنع الشركات الأجنبية من الاستثمار في مكة المكرمة، وإنما تدخل كمستثمرين في المشاريع.

× ما هي مرئياتك وتوقعاتك في حال إقرار نظام الرهن العقاري في السوق السعودي؟

× إذا ما تم ذلك، سيكون خطوة من شأنها إنعاش السوق، ودفعه للأمام، وقد عاصرت الرهن العقاري في مدينة دبي، التي شهدت طفرة عقارية، عن طريق تفعيل هذا النظام، لأن المواطن ليس قادراً على دفع كامل السكن الذي يسعى لامتلاكه، وأعتقد أن الرهن، سيجل الكثير من المشكلات الحالية في السوق، وأرى أن تأخر إقراره يعود إلى حرص ولاية الأمر على دراسته من جميع الجوانب، لتجنب ما شهدته هذا الرهن في الولايات المتحدة الأمريكية، وكان السبب في نشوء الأزمة العالمية التي نعيش فصولها حالياً.

× وما هي توقعاتك لمستقبل سمو في سوق العقار؟

كما سبق أن ذكرت لك، فإنني متفائل بشأن مستقبل قطاع العقار السعودي، ونحن في سمو، نخطط لتصل مبيعاتنا إلى مليار ريال في العام الجاري، وقد نتجاوز المليار، وهذا أمر مبني بالخير لنا والسوق.

× لو تحدثنا عن مبدأ التحالفات بين الشركات العقارية وانعكاساتها على السوق.. فما هي الهدوى من ورائها؟

× التحالفات هي العنوان الأبرز في السوق بالوقت الحالي، إذ ينتج عنها مشاريع كبيرة وعملاقة، توفر احتياجات كل الفئات العمرية، وهناك مقاضات بيننا وبين شركات عقارية أخرى، من أجل الوصول إلى تحالفات قوية، ومن الصعب الإعلان عن تفاصيل هذه التحالفات إلا بعد إكتمالها.

× وماذا عن المنافسة بين الشركات العقارية في السوق؟

× فلسفتي في العمل، ترفض لفظ «منافسة»، إذ أرى أن ما ينبغي أن تشهده السوق هو «التحدي»، و«التحالفات»، من أجل إيجاد مشاريع كبيرة وناجحة، وعلينا أن نتذكر أن الجيد والمبدع والناجح، هو الذي يتتبع ويتطور في منتجته، أما الذي يسخر جهده للمنافسة، فهو يضع جهده في صراع المنافس مع الآخرين.

× حدثنا عن نظرتك الخاصة عن مشروع وقف الحك عبد العزيز 2 في مكة المكرمة؟

× أي شخص، يبتغي ويتشرف أن يطور في منطقة مكة المكرمة، وهذا المشروع يخدم زوار المدينة المقدسة، والمشروع ليس لتعاضد فقط، وإنما له شركاء مخلصون، ونأمل أن يخدم حجاج بيت الله، ويوفر لهم ما يحتاجون إليه من خدمات السكن المريح في أحلر بقاع الأرض.