

المصدر :

اليوم

التاريخ :

19-02-2006

الصفحات :

2

العدد : 11937


المسلسل : 5

عايض القحطاني يفتح قلبه لـ اليوم في حوار صريح:

لا تنتخبوا هؤلاء المرشحين

العقار حياة.. صناعة.. والتخصص العلمي مطلوب | سوق العقار بالملكة سوق تكامل لا سوق منافسة

مدينة الملك عبد الله تنطلق في مرحلة تاريخية مهمة

يعتبر عايض بن فرحان القحطاني الرئيس التنفيذي  عبد الوهاب السفر - الغير لها بالبنان على الصعيد الاقليمي والعربي، خاصة بعد أن نفذت أكبر مزاد عقاري في العالم وهو مزاد مساهمة النخيل بجدة، وربما هذا السبب (وغيره من الاسباب) صارت الأولى الشريك التجاري العقاري مع شركة اعمار الاماراتية التي أوكل لها مهمة تطوير وتعمير مدينة عبد الله الاقتصادية برباغ والتي هي مفخرة الاقتصاد السعودي في القرن الواحد والعشرين.

للشركة الأولى للتطوير من العقاريين الاستثنائيين الذين حققوا انجازات كبيرة في وقت قصير، فالشركة التي يديرها لم يتجاوز عمرها حدود السنوات الست، إلا أنها وخلال هذه المدة قدمت مشروعات متميزة، ربما كانت من بين المشروعات الأميز في اسواق العقار السعودية.

وخلال هذه المدة القصيرة استطاعت الشركة أن تصل الى مستوى يشار

ومع كل هذه الإنجازات في هذه المدة القصيرة نجد أن ثمة اهتمامات دقيقة يوليها هذا الرجل الذي يقف خلف تلك الإنجازات. كأن يدعو لإقامة ديوانية للعقاريين ويدعو ويتبنى صفحات عقارية في الصحافة المحلية ويقوم بتأسيس قناة فضائية عقارية. كل ذلك لثغرة راسخة يكررها في كل جلساته العامة والخاصة وهي أن العقاريين كل متكامل، أي خلل يصيب أحدهم لا يبد أن ينعكس على الآخر.

التقنية به في هذا الحوار، والكثير من الاسئلة والموضوعات العقارية والاقتصادية تتزاح أمامنا استطمنا أن نتلطف هذه الورود من بستان هذا الرجل العقاري المتميز.

■ رغم ان تخصصكم العلمي هو الادارة الصناعية، لكنكم برعتم كثيرا في القطاع العقاري، فلم يعرف عنكم أي اهتمام بذكر الصناعة وتفاسيلها الكثيرة، ما السر وراء ذلك؟

- لا يوجد أسرار في هذه الحالة، التي أراها طبيعية جدا، وهناك نماذج وعينات تكرر أمامنا تطبق عليها الصورة نفسها، لكن هذا الأمر يغير عددا من القضايا أو الظواهر التي ينبغي الالتفات لها، أولاها ان العقار حياة، وكل شيء يعتمد على العقار، اد ليس متصورا أن تجد تجارة أو صناعة أو سياحة أو معيشة... الخ دونما عقار، فكل شيء يعتمد على معطيات هذا القطاع، لذلك تتنوع التسميات الناتجة عن كل مخطط عقاري، فهناك مخططات جعلت لفرض سكني، ومخططات جعلت أو نصت تهيئتها كي تكون مجمعات تجارية أو صناعية، لذلك فليس من الغرابة أن يدخل سوق العقار من هو متخصص في الادارة العامة أو الادارة الصناعية أو ادارة الأعمال، ما دام العقار هو قطاع لكل ويتعامل معه الجميع. والأمر الثاني ان التخصصات العلمية في جامعاتنا لا تولي القطاع العقاري أي اهتمام، فليس هناك من يحمل شهادة علمية في مجال من مجالات العقار الكثيرة، فالعقار يتداخل مع التجارة من كونه يباع وشراء، ويتداخل مع المقاولات كونه يعتمد على التعمير والتطوير، ويتداخل كذلك- وهذا هو الأمر الثالث الذي أرادت الإشارة اليه - مع الصناعة، فالعقار صناعة، فهناك مادة أولية تتحول بفعل المعالجة الى مواد انتاجية مختلفة، قد تكون مغايرة كلياً عن مادتها الأولية الخام، وهذا هو الصناعة، ولست مبالغا اذا قلت بأن دراستي في الادارة الصناعية بجامعة الملك فهد للبترول والمعادن قد أفادتني كثيرا في نشاطي العقاري، بحكم ان العقار صناعة، كما سبق القول، خلاصة القول ان وجود مستثمرين يحملون تخصصات مغايرة لواقع عملهم نابع من الاسباب والعوامل الثلاثة المذكورة.

أغلقوا الغرفة

الشركة الأولى تطرح
أكبر مزاد في العالم

احذروا العقار

مخططات بلا تخطيط
مصدر أزمات سوق العقار

الجوائز التقديرية مصدر حماس وفخر

تنوع مواقع الاستثمار
من أساسيات الشركة

سوق العقار أبرز
الأسواق لتوطين الوظائف
وجذب الاستثمار

والعائد، والهيئة العليا للسياحة، فالاستثمارات الضخمة في سوق العقار تحتاج الى من يرعاها ويطورها وينمي قيمتها المضافة للاقتصاد الوطني، فاليسولة الضخمة في سوق العقار تحتاج الى مفروعات عقارية انتاجية تعود بالنفع على الوطن والمواطن. ونعتقد ان السوق يحتاج الى هذه الهيئة التي من خلالها تتحدد حاجات السوق ووضع مشاكله على طريق الحل. يحدث الكثير من المراقبين عن جدوى الاستثمارات العقارية، بل ان البعض يذهب الى ان قيمة مضافة. كما اشرت قبل قليل - غير موجودة، فهل من الداعي ايجاد هيئة عليا لقطاع يحتاج إعادة نظر جذرية له؟

■ ألا ترون أن هذا الأمر يعتبر نقصاً كبيراً في سوق عقاري ينمو يومياً مثل سوق العقار في المملكة؟
- لاشك ان هذا نقص اساسي ضمن جملة من النواقص يعانيتها سوق الصقار في المملكة، ولذلك نحن في الأولى للتطوير قد بحثنا هذا الأمر مع الاخوة الأعمراء في جامعة الملك فهد للبترول والمعادن لإدخال التخصص العقاري ضمن مقررات الجامعة، وهدفنا في ذلك أن يستقطب السوق مستثمرين أخذوا حريقتهم بشكل عملي، وليس بالخبرة والتجربة فقط، بل ان الخبرات والتجارب ينبغي أن تتأصل وتتحول الى نظريات تدرس في المعاهد والجامعات، ومن ثم يعاد تطبيقها على الأرض بعد اجراء كافة عمليات التقييم، وفي تقديري ان سوقاً مثل سوق العقار بالمملكة يتطلب علماء متخصصين يحملون أعلى الدرجات العلمية، وللق فإن الثقافة العقارية مطلوبة لدى كل شخص، تحديدا الشخص الذي يتطلع لدخول العقار كـمستثمر، ولا تأتي الثقافة أو المعرفة الا من خلال الدراسة والإطلاع والقراءة وعقد الندوات وورش العمل. ولذلك نحن في الأولى للتطوير نملك برنامجا منفصلا عن هذا الأمر، نتطلع في يوم من الأيام إلى أن نطبقه، لخدمة هذا السوق، ومن خلاله خدمة المجتمع والوطن.

■ هل لنا أن نتعرف على ملامح هذا البرنامج وما النواقص التي يعانيتها سوق العقار في المملكة؟
- اذا أردت أن أجييب على هذا السؤال فلابد من ايضاح حقيقة هامة جدا، وهي أن سوق العقار في المملكة قد شهد تطورات كبيرة ومذهلة خلال السنوات الماضية، قلبت العديد من المفاهيم النافرة عن سوق العقار، ونقلته من الحالة التقليدية الى الوضع التجديدي الابداعي، فالسوق في الوقت الحاضر يحتاج الى جهد اضافي ينسجم مع هذا التطور، ليس المقصود هنا طرح مشاريع جديدة، فقط، وانما تقديم طروحات تنهض بالعقاري نفسه وتثير لديه الدوافع نحو تطوير عمله، لذلك لابد من وجود مكتبة بل مكتبات عقارية متخصصة، ونجد أن من المهم أن تكون هناك مراكز تدريب، ومراكز أبحاث على الانشطة والعمليات العقارية، وهذا الأمر هو رسالتنا في الأولى للتطوير، التي اتخذت من التطوير شعارا لها، والتطوير شامل لكل شيء.

■ هل هذه نواقص السوق؟
- لا ولكن تعتبر نواقص حيوية جدا في هذا المجال، ولذلك كنا من أوائل الداعين لانشاء هيئة عليا للتطوير العقاري، قريبة في المسمى والأداء والهدف والرسالة من الهيئة العليا للبترول

بطريقة قديمة، بعيدة عن التقنيات الحديثة، وبعيدة عن الأهداف، فتجد صاحب المكتب يقدم مساهمته دونما تخطيط وينجز أساسا للبيعية التحتية ودون تقديم أي شيء جديد يستحقه هذا الإنسان الذي يتطلع لأن يسكن هذه الأرض، بل إن التخطيط (إذا صح التعبير) هو بعيد عن التخطيط الرسمي، ولا يسمح البناء فيه، فهل تتصور مساهمة

عقارية من هذا القبيل تحقق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني، ولكن حينما تأتي المساهمة مخططة تسويقيا وخدماتيا، قد توافرت فيها كل مقومات النجاح، بما فيها التراخيص الرسمية، حينها ستكون المساهمة مشروعا يستفيد منه المنتج الأول للمساهمة، والمسوق والمحرر والمشتري، وحتى المكاتب العقارية الصغيرة التي تباع وتشترى في الأراضي، وإذا كانت المحطات راقية فإن هناك فرصا استثمارية وإعادة أمام الراغبين في إنشاء المجمعات السكنية الاستثمارية، إن العقار ليس قطعة أرض تباع وتشترى، فهذا نشاط واحد من أنشطة العقار، فهناك التسويق والتنمية والتطوير، وكلها تتطلب خبرات وقيادات عارفة بالوضع المحلي، أي قوى عاملة وطنية، وفي السنوات الأخيرة دخلت إلى السوق العقاري السعودي أنشطة أخرى ربما ليست مباشرة في العملية العقارية، مثل الإعلام العقاري، فكل صحفنا المحلية اليوم قد خصصت أبوابا ثابتة للعقارات، بعد أن كانت الأخبار العقارية داخلة ضمن الأخبار الاقتصادية بشكل عام.

وقد دخلت في السنوات الأخيرة القنوات الفضائية، فهناك قنوات عقارية متخصصة في هذا الشأن، كل ذلك يؤكد أن سوق

أنتفق معك في نقطة وأختلف في نقطة أخرى، فالسوق يحتاج إلى إعادة نظر، باتجاه التطوير والتعميق والتنمية والتوسعة والتجديد، لا باتجاه الإلغاء، لأننا - كما قلنا - لا يمكن أن نستغني عن العقار ولا عن معطياته، ولأن عن منتجاته، أما بالنسبة للقيمة المضافة التي تتحدث عنها، ويتحدث أكثر من شخص حولها فقد تكون مفقودة يوم كان سوق العقار يديره أشخاص بصورة فريدة، بينما اليوم نجد الوضع مختلفا لأن هناك: أولا حاجة ماسة لمعطيات سوق العقار، وثانيا: لأن سوق العقار بات منسجما كليا مع خطط التنمية الخمسية، فأما الحاجة الماسة للسوق ومنتجاته فتؤكدها أرقام الطلب اليومية على السكن والوحدات السكنية، بشكل دائم، أو بشكل مؤقت، فلدينا مؤشرات على أن ثمة طلبا يتنامى سنويا على الوحدات بحكم الزيادة الملحوظة في عدد السكان وارتفاع نسبة الشباب الراغب في الزواج، فهؤلاء يتطلعون أو يرغبون في الحصول على منازل لائقة.

كذلك هناك قطاعات اقتصادية هامة تعتمد كليا على ما يقدمه العقار لهم مثل قطاع السياحة، فلك أن تتصور كم حجم سوق العقار في الأماكن المقدسة، وكيف أن سوق العقار يساهم في خدمة ضيوف الرحمن من خلال توفير السكن اللائق لهم. وأما انسجام سوق العقار مع خطط التنمية، فهذا واضح من خلال دخول الشركات والمؤسسات الكبيرة هذا السوق، حتى باتت حركة السوق تدار من قبل شركات ضخمة ذات استثمارات هائلة وخطط توسيعية مفصلة، تدرس الحاجة وتقدم ما يسدّها. فسوق العقار بهذا المعنى بات قناة استثمارية طفلة تقدم خدمة حيوية، ومن خلال دخول هذه الشركات نجد أن السعودية أو توظيف الوظائف تسير على قدم وساق، فالشركات الراحبة عادة هي الأقرب لاستقطاب القوى العاملة السعودية. فوق هذا وذلك نجد أن سوق العقار بات قطاعا جاذبا للاستثمارات، ليس المحلية وحسب، بل حتى الاستثمارات الأجنبية أيضا، ولعل تجربة الأولى للتطوير مع شركة أعمار الإماراتية، ماثلة في هذا المجال، إذ بات السوق السعودي جاذبا للاستثمار الأجنبي، ليس في قطاعات تجارية وصناعية وخدمية بل في القطاع العقاري، الذي ينظر إليه البعض نظرة قاصرة. ■ من أين مصدر هذه النظرة، أليس بما جانب ولو بسيطاً من الصحة؟

هذه النظرة جاءت كما قلت من كون النظرة لسوق العقار حصرت في المكاتب العقارية الصغيرة، التي يديرها ملاكها

النائب التي تقلدها رئيس الشركة الاولى

- الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الادارة المنتدب للشركة الاولى واحد المؤسسين
- رئيس مجلس إدارة شركة امار العقارية
- رئيس مجلس ادارة املاكى
- رئيس مجلس شركة تنمية موارد الطاقة
- رئيس مجلس ادارة شركة اسس
- نائب رئيس مجلس ادارة اعمار الشرق الاوسط
- رئيس اللجنة التنفيذية وعضو مجلس ادارة شركة الشامية للتطوير العمراني
- العضو المنتدب لشركة امكان
- عضو زميل الاكاديمية العربية للعلوم المصرفية
- عضو اللجنة العقارية بالفرقة الصناعية بالمنطقة الشرقية

- اذا كانت الشركة الاولى للتطوير متخصصة في تطوير البنى التحتية للمخططات والشروعات العقارية، فانها تسعى لأن تستفيد من خبرة المؤسسين والشركات الاخرى المتخصصة في تطوير البنى الفوقية، فوجدنا في شركة اعمار الاماراتية خير معين لنا في هذا المجال، بحكم خبرتها وانجازاتها، فأنشأتنا شركة اعمار الشرق الاوسط التي تكمن بالتطوير والتعمير فكان اولى نتائج هذا التحالف هو النجاح في بيع كامل اراضي مخطط النخيل بجدة، الذي جاء كأكبر مزاد عقاري في العالم بمبيعات تخطت المليار ريال، وهذا التحالف نفسه يقوم بتنفيذ الاعمال الانشائية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، ان التحالف الذي تم مع شركة اعمار يدخل ضمن مبدء تعتمده الاولى وهو التحالف مع كافة المستثمرين ففي مخطط ابراج الاولى ومخطط السلام ومخطط الثريا وجميعها من ابرز المشروعات العقارية الناجحة قد تمت بتحالف مع بعض شركات التطوير العقاري في المنطقة الشرقية، ولقد حققت الاولى للتطوير من خلال تحالفاتها هدفاً نبيلاً وهو مزج الخبرات وتبادلها، التي سوف تحصد ثمارها جميعاً، ونعتقد أننا بتحالفنا مع شركة اعمار الاماراتية قد كسبنا الكثير، لعل أبرزها ان سوق العقار السعودي باتت جاذبة للاستثمارات الاجنبية، فكانت الشركة الاولى مساهمة في تحقيق هذا الهدف.

لقد حصلتم على العديد من الجوائز، ماذا تمنى لكم هذه الجوائز؟

- تعني لنا الكثير، فهي لم تأت الا نتيجة جهد مشترك يبني وبين الموظفين في الشركة الاولى للتطوير، وهذا دليل نجاح حققتة الشركة نالت جزاهه التقدير، ولا يسعنا هنا الا ان نشكر كل من قدر جهود الشركة الاولى وجهود مسؤوليها، ما تفيكم للوضع الاقتصادي في المملكة بفضل عام بعد اطلاق مدينة الملك عبدالله الاقتصادية؟

- ان الوضع الاقتصادي في البلاد يمر بمرحلة تاريخية مهمة بعد الاعلان عن مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، التي جاءت بعد الانضمام لنظامه التجارة العالمية، وهو خطوة سبقتها جملة من الخطوات الاصلاحية على الصعيد الاقتصادي، التي تكلفت بوجود مثل هذه المدينة التي تمثل نقلة اقتصادية كبرى في عالم الشارحة العقارية في المنطقة، فضلا عن ان

العقار يتفاعل مع الحياة الانسانية اليومية، ولعلنا نتذكر ان اول صفحة عقارية متخصصة كانت في جريدة (اليوم) في الاصدار الاول للملحق الاقتصادي، لكننا اليوم وبعد كل هذه التطورات في سوق العقار نجد ان هناك صحفيين وكتّاباً متخصصين في الشأن العقاري، وبدأت تظهر لدينا معارض عقارية تقدم ارقى واحداث ما توصلت اليه العقلية الانسانية، وبالتالي وعلى ضوء كل هذه التطورات في سوق العقار نعتقد ان الوضع بحاجة الى اهتمام اكثر.

انتقدت الحالة الفردية في العمل والاستثمار العقاري، لكننا نلاحظ ان الاولى للتطوير هي عايش القحطاني صنوان لا ينفصلان الا يدخل هذا في نطاق التناقض؟

- اولاً: الشركة الاولى للتطوير هي شركة مساهمة تضم عدداً من المستثمرين، وعارض القحطاني يتولى المسؤولية التنفيذية للشركة، التي تتخذ قراراتها بصورة تشاورية، تحترم التخصص وتوزع الهممات دونما تدخل، لذلك نحن متفقون على جميع التفاصيل، مبدئياً هو البحث عن الجديد وبشكل علمي، وربما كان هذا سبب نجاحنا ونجاح مشاريعنا، بعد توفيق الله عز وجل، ولذلك حصلت الاولى للتطوير العديد من الجوائز التقديرية، سواء في السوق المحلية او الخليجية والعربية.

عقدتم تحالفاً استثمارياً ضخماً مع شركة اعمار الاماراتية ونتج عنه شركة اعمار الشرق الاوسط، ما اهداف هذا التحالف وما نتائجها؟

التي لم تستكمل الشروط يجب البعد عنها، إضافة الى ان المخططات تكون مكملة في البنى التحتية وتكون موافقهما جذابة، وليس الهدف من هذا هو الاقلال من المساهمات بل اريد ان يكون كل شخص لديه الامام، في ظل التغيرات الايجابية التي اقراها مجلس الوزراء مؤخراً بالنسبة لشرط طرح المساهمات وغيرها من البنود الاخرى، والعقار بطبيعة الحال يمرض ولكن لا يموت وهذه البذرة الوحيدة التي يتفرد بها سوق العقار عن بقية القطاعات الاخرى، واتمنى ان نشاهد مستويات جيدة من قبل الشركات العقارية لخدمة السوق والمجتمع بشكل عام.

■ ما تعليقكم على اهمية دور الفرقة وكذلك الانتخابات التي اختتم طرف فيما؟

الفرقة التجارية تعمل لصالح المجتمع والمنطقة بشكل عام والاخوان في الفرقة التجارية يقدمون اعمالاً جيدة يشكرون عليها، ولكن ايضا المواطن يطالب بالزيدي خصوصا مع التطورات الحالية، وانا ادعو كل الاخوان الى ان يختاروا الشخص المناسب في المكان المناسب بعيدا عن المحسوبيات، ورسالي واضحة وصريحة لانه لا بد على كل من يوفقه الله في العمل بهذه الفرقة ان يحقق الامال والطموحات التي ينتظرها الكثير سواء من منسوبي الفرقة او الاخرين، وادعو الله سبحانه وتعالى ان يوفق كل من يرشح للعمل في الفرقة لأن الشخص الذي رشح سيكون على عاتقه مسؤولية ليست باليسيرة ولا بد ان يكون على قدر من هذه المسؤولية، وانا اقولها بصريح العبارة ان الشخص الذي ليس لديه القدرة ولا يستحق ان يرشح يبتعد عن الترشيح لانا نقوم برسالة واضحة وهي خدمة المجتمع والمنطقة الشرقية، وانا في حال توفيق الله بالترشح سوف اعمل كل ما لدي واكثر من هذا وستكون المنطقة الشرقية من المناطق المنافسة على مستوى منطقة الشرق الاوسط نظرا لعدة اعتبارات وهي ان المنطقة منطقة بحريوية، كذلك موقعها الجغرافي حيث تتوسط دول الخليج العربي اضافة الى الدعم المستمر والايجابي من سمو امير المنطقة الشرقية وناخبه وهذا الامر ليس بمستغرب من سموه الكريم وناخبه، واجب ان اوضح انه في حال عدم ترشيحي ليس يعني نهاية المطاف بل ستكون سندا لكل المرشحين وتدعو لهم بالتوفيق والنجاح، وستكون هناك فرص اخرى متاحة للاعوام القادمة باذن الله، والله سبحانه وتعالى يقول (وعسى ان تكرهوا شيئا وهو خير لكم وعسى ان تحبوا شيئا وهو شر لكم) وتسال الله سبحانه وتعالى التوفيق لجميع اخواننا في المجموعات ولا تحب لهم الا ما تحب لانفسنا والتوفيق بيد الله سبحانه

الشروع فريد من نوعه على مستوى المنطقة من حيث توافق جميع القومات لبناء مدينة عالمية اقتصادية تتمتع بافاق واسعة فهي بحق الشكل المستقبلي لوضع الاقتصاد السعودي، بعدما رسم المجلس الاقتصادي الاعلى ملامحه في اعداد الدراسات اللازمة لتطوير ادائه وتميز الشفافية والافصاح فيه بدعم من خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز رئيس المجلس الاقتصادي الاعلى وولي عهده الامير سلطان بن عبدالعزيز، وهذا ما عزز من حضور المملكة كأكبر بلد اقتصادي في منطقة الشرق الاوسط بشكل خاص وفي المنطقة العربية بشكل عام.

■ اعلمتم أكثر من مرة عن دعمكم لبعض المشروعات الداعمة لسوق العقار مثل ديوانية العقارين، والمكتبة العقارية، واخيرا دراجتم شركة المساهمة في صندوق التنمية العقاري، هل لديكم دراسات مفصلة عن هذه المشاريع؟

- كل فكرة تجربتها لا تقدمها للمصوم الا بعد دراستها، والتشاور حولها، وتفعيلها ودعمها معرفة السياسات والايجابيات المصاحبة لها، واكاد جزم باننا لم تقدم فكرة الا ولدينا حولها دراسة مفصلة، سوف تقدمها ان يريد، فحينما طرحنا فكرة ديوانية العقارين كانت لدينا دراسة عن نادي العقارين، يشمل كل شيء يختص بالعقارين، بعيدا عن العمل الربحي وتفاصيله، أي ان العقاري في حال التحق بهذا النادي تتحق له الفائدة، وربما ظهرت لديه فكرة تستحق الدراسة.

■ يلاحظ انكم في الاونة الاخيرة توجهتم للاستثمار خارج المملكة، تحديدا في الامارات العربية المتحدة والبحرين.. ما حثيات هذه الخطوة؟

- من الاصل تقوم الشركة الاولى للتطوير على تنويع ادواتها الاستثمارية، فحينما في سوق المملكة قد قمنا بتنويع نشاطاتنا جغرافيا، فنحن وزعم اتحادنا المنطقة الشرقية مركزا لنا، لكن لدينا استثمارات في الرياض وجدة وغيرها، فنحن نبحث عن الفرص الاستثمارية الواعدة سواء في الداخل أو الخارج.

■ كيف ترى مستقبل العقار في الوقت الحالي والسابق؟
- في الحقيقة ان العقار هو بمثابة الولد الصالح اذا استثمر فيما يعود بالنفع على صاحبه وعلى الاخرين بالخير، وهذا هو هدفنا جميعا - وانا من مطلق اعمال العقارية والتجارية الاخرى - هو الحذر من العقار، واقتصد من هذا ان المخططات