

طلال الغنيم رئيس مجلس إدارة مجموعة طلال الغنيم العقارية لـ الاقتصادية :

## 700 مليون استثمارات المجموعة في القطاع العقاري

طلال  
الغنيم

بعدها بدأ يرجع لوضعه الطبيعي تدرجيا، مضيفا أن السوق تتوجه إلى الطريق الصحيح وهو طريق المنتج والبعد عن المضاربات التي انتهى وقتها وأثرت كثيرا في وضع السوق العقارية، إضافة إلى الدخلاء على السوق العقارية الذين رسموا صورة سيئة عن العقار والعقاريين، مؤكدا أن من إيجابيات الأزمة المالية العالمية خروج عديد من الدخلاء على السوق العقارية، وثبات أسعار الأراضي في المملكة، لأن أسعارها قبل الأزمة كان مبالغا فيها كون أغلبها ارتفع بسبب المضاربات، أما بعد الأزمة فأكثر من 90 في المائة منتج واقعي وصحيح، مضيفا أن المجموعة رصدت أكثر من 700 مليون ريال لمشاريع قائمة ومستقبلية سيتم تسليمها قبل نهاية العام المقبل جميعها تمت بعد الأزمة المالية العالمية.

قال طلال الغنيم في حوار مع الاقتصادية، إن الأزمة المالية العالمية التي ضربت جميع الأسواق العالمية لم تؤثر كثيرا في الأسواق السعودية في جميع نشاطاتها التجارية، حيث أثبتت الأزمة أن السوق السعودية من أفضل وأمن الأسواق في المنطقة، متوقعا دخول شركات دولية عالمية متخصصة للسوق السعودية في مجال البناء والإنشاء والطاقة والمياه، خاصة في المنطقة الشرقية بعد تدشين خادم الحرمين الشريفين أخيرا عددا من المشاريع التنموية المتعددة في مدينة الجبيل. وبيّن أن قرار وقف تصاريح المساهمات أثر في السوق السعودية وتسبب القرار في هجرة رؤوس الأموال السعودية للاستثمار في الخارج. وتوقع الغنيم أن تشهد السوق العقارية خلال الربع الأخير من العام الجاري قفزة كبيرة وثباتا في الأسعار بعد أن شهدت ركودا كبيرا خلال الفترة الماضية بسبب الأزمة المالية العالمية استمر إلى مدة ستة أشهر.

إيقاف المساهمات العقارية في السعودية سبب توجه

المستثمرين السعوديين للخارج

### حوار: حامد الرويلي تصوير: عيسى الدبيسي

ما توقعاتكم للسوق العقاري السعودي خلال الفترة المقبلة؟  
أتوقع أن يشهد السوق العقاري خلال الربع الأخير من العام الحالي قفزة كبيرة وثباتاً في الأسعار بعد أن شهدت ركوداً كبيراً خلال الفترة الماضية بسبب الأزمة المالية العالمية استمر إلى أكثر من ستة أشهر بعدها بدأ يتراجع لوضعه الطبيعي تدريجياً، وسلك الطريق الصحيح وهو طريق المنتج والبعد عن المضاربات التي انتهت وقتها، والتي أثرت كثيراً في وضع السوق العقاري السعودي خلال الفترة الماضية، كما شهدت السوق خلال الفترة الماضية دخول الكثير من الدخلاء الذين رسموا صورة سيئة عن العقار في المملكة.

ما مدى تأثير الأزمة المالية العالمية في السوق العقارية، وعلى المجموعة بصفة عامة؟  
الأزمة المالية العالمية لم تؤثر كثيراً في السوق العقاري السعودي، لأن اقتصاد المملكة بشكل عام قوي ومتماسك، بل إن الأزمة دعمت السوق العقارية بخروج كثير من الشركات الوهمية، وكان للأزمة تأثيرها النفسي أكثر من الواقع فقد جعلت بعض المستثمرين يتحفظون في عملية الشراء مع أن اقتصاد المملكة قوي ومتماسك بسبب الاستقرار السياسي وتنوع الدخل إضافة إلى بعض الاكتشافات النفطية في بعض المواقع، واقتصاد

المملكة مستقر منذ أن كان سعر البرميل ثمانية دولارات فما بالك باليوم حيث يبلغ متوسط سعر البرميل 45 دولاراً، كل هذه العوامل تشجع على الاستثمار وعدم التوقف والاحترازية في العمل والبعد عن الارتجالية في اتخاذ أو تنفيذ أي مشروع، أما تأثير الأزمة في المجموعة فلم تؤثر نهائياً لأن المجموعة لديها أربعة أنشطة متنوعة غير العقار، فلديها استثمارات صناعية، وزراعية وخدمية وذهب ومجوهرات وهي من كبريات الأنشطة التجارية في المملكة كما أن المجموعة ليس لها أي ارتباط مالي مع أي بنك كما أنها ليس عليها أي قرض من أي جهة حكومية لأن المجموعة تمول مشاريعها ذاتياً ومن دخل بعض شركاتها وأرباح مشاريعها المتنوعة، كما أن المجموعة وزعت أنشطتها العقارية والصناعية والزراعية بعد الأزمة كما تنوي المجموعة تحويل بعض استثماراتها إلى خارج المملكة لاستفادة من السيولة المتوافرة لدى المجموعة كما أنها بصدد تحويلها إلى شركة مساهمة مفضلة ولدى المجموعة استثمارات مخصصة لعام 2009 تفوق 700 مليون ريال موزعة على بعض مناطق المملكة.

دخول البنوك المحلية للاستثمار في المجال العقاري، هل ترى أنها ظاهرة إيجابية أم سلبية، ولماذا؟

دور البنوك المحلية الفعلي في التمويل فقط للمستثمرين وليس استغلال الظروف، لذلك من وجهة نظري الشخصية فإن دور البنوك التمويل للمشتري والمستثمر أما كاستثمار فأعتبره خطراً كبيراً على العقار لأنه من المستحيل أن ينافس أي عقاري أو مستثمر البنوك من ناحية الميزانية والبنوك عندما

## دخول شركات عالمية للاستثمار في السوق السعودية بعد الأزمة المالية العالمية مؤثر على متانة القطاع العقاري

### دور البنوك المحلية تمويل المستثمرين وليس الاستثمار في المجال العقاري

سجلت المنطقة الشرقية أكثر مناطق المملكة من حيث عدد المساهمات العقارية المتعثرة بـ 20 مساهمة، في نظركم ما أسباب تعثر هذه المساهمات، وما الحلول والمقترحات من وجهة نظركم لإنهاء هذا التعثر؟

أسباب تعثر المساهمات العقارية في المنطقة الشرقية بسبب بعض الجهات الحكومية وتتمثل في عدم الإفراغ وعدم الدفان وأستغرب صمت الجهات المسؤولة عن إيجاد حل لهذه المساهمات، خاصة أن 90 في المائة من المساهمات العقارية المتعثرة في المنطقة الشرقية بسبب شركة أرامكو السعودية بتدخلاتها غير المقبولة في بعض الأراضي وأصبحت تتحكم في مصير ومستقبل تجار العقار وهذا خطأ كبير لأن أغلب هذه المشاريع كانت موجودة ومملوكة بصكوك قبل وجود أرامكو. وأجزم أنه لا يوجد أي عقاري يعثر مساهمته بنفسه لأغراض خاصة لذلك أرامكو هي السبب في تعثر هذه المساهمات وأطالب أرامكو بإيجاد حل سريع وأن تقوم بتعويض ملاك هذه المساهمات وأن تتفق مع الجهات المسؤولة بتحديد ممتلكاتها بالكامل تجنباً لأي مشروع عقاري مستقبلي، وتدخل الجهات المسؤولة أدى إلى حل أكثر من 90 في المائة من المساهمات العقارية المتعثرة الأخرى.

شهدت المنطقة الشرقية خلال الفترة الماضية طرح أكثر من عشر مساهمات عقارية في مزاد علني، ما السبب الرئيس لذلك؟  
المزادات العقارية في المنطقة الشرقية كانت مجدولة وأقيمت في وقتها بغض النظر عن القرارات التي صدرت أخيراً من مجلس الوزراء المتعلقة بالمساهمات العقارية وقبل الأزمة المالية العالمية لأن تجار العقار لم ينظروا للأزمة المالية على أنها أزمة إلا بعد مضي فترة كبيرة ولم يعرفوا ما أبعاد هذه الأزمة وتعتبر قناعات شخصية والدليل الإقبال على عمليات الشراء في المزادات العقارية في المنطقة وذلك بسبب ميزة المواقع

في مصلحة الاقتصاد السعودي ولا المواطن.

ما تقديراتكم لحجم السوق العقاري في المملكة بصفة عامة والمنطقة الشرقية بصفة خاصة بعد الأزمة؟  
السوق العقاري السعودي يعد من أرخص الأسواق في العالم كما أنه مستهدف من قبل الشركات العالمية المتخصصة في مجال البناء والإنشاء، خاصة سوق المنطقة الشرقية التي تتميز بحكم موقعها الجغرافي وقربها من دول الخليج، كما أن أغلب المشاريع التي أصبحت تنفذ في المنطقة هي مشاريع إنتاجية والدليل أنه بعد الأزمة لا أحد يشتري إلا للحاجة وهذا هو الاستثمار الصحيح الذي يتجه فيه السوق، أما قبل الأزمة كان يشتري في كل شيء سواء بحاجة أو غيرها وكان هذا التوجه غير صحيح وخاطئ واليوم أصبح حجم الاستثمارات العقارية أكثر من قبل الأزمة كونها استثمارات منتجة ويعد ذلك تصحيحاً، كثرت مشاريع المجموعة إلى أكثر من الضعف.

المنطقة لحل الإشكال الذي عارضت فيه الأمانة وتبرير سبب المعارضة.

جميع العقاريين يطالبون بتفعيل نظام الرهن العقاري، ما تعليقكم؟  
الرهن العقاري يجب أن يتم تفعيله وهذا لأنه نظام دولي معتمد يعد إيجابياً للمواطن لأن الرهن العقاري عندما يتم تطبيقه يشجع المستثمر الواحد على إنشاء أكثر من 500 وحدة سكنية لأن المستثمر والمشتري يضمنان حقوقهما والدليل أن أكثر المستثمرين لا يقومون ببناء أكثر من 100 وحدة سكنية في كل مشروع لأنه يقوم بتمويل هذه المشاريع من مصادره الذاتية لا يوجد تحالف مع البنوك ولكن عندما يتم تفعيل نظام الرهن العقاري البنوك تضمن حقوقها وتدعم المستثمر لذلك لا بد من تفعيل هذا النظام الذي سيقلل حتى من تكاليف بناء الوحدات السكنية والمستفيد في النهاية المواطن وتأخير تفعيل نظام الرهن العقاري ليس

أجانب، لذلك يجب أن تكون هناك هيئة مستقلة

للعقار قبل إنشاء بورصة عقارية أسوة بهيئة سوق المال واقتداء بالدول العربية والخليجية والعالمية تعمل تحت مظلتها جميع الجهات المتعلقة بالنشاط العقاري والسوق العقارية السعودية تحتاج إلى التعريف بالأنظمة التي تحكم السوق والتي لا يعرفها أكثر المستثمرين كونها غير واضحة ومبهمة، دور الهيئة أو الجمعية العقارية المتابعة بشكل مستمر ودوري لمشاكل العقار مع الجهات الحكومية والمشاكل التي قد تنشأ بين العقاريين أنفسهم ومتابعة التخطيط ومشاكل البناء وتعدد الأدوار والأسواق وجميع ما يتعلق بتطوير المنطقة إعمارياً وترفيهياً، كما أن للجمعية دوراً كبيراً في متابعة القضايا والمعوقات التي تواجه العقار والعقاريين مع الجهات الحكومية في الجهات المسؤولة عن المدينة تخطيطياً وعمارياً وتنظيمياً وعن جميع خدمات المنطقة من شوارع، حدائق، أماكن ترفيهية، أسواق، عمائر، ارتفاعات تناسق البناء، الألوان، ترقيم الشوارع وعندما تعترض الأمانة على المشاريع التي تتبناها الجمعية يحق لها - أي الجمعية - أن ترفع للحاكم الإداري ومجلس

تسيطر على العقار بإمكانها أن تحتكر السوق وتحدد المكسب والربح الذي تريده، وأحذر البنوك من الخوض في مثل هذه المشاريع والاستثمارات لأن المتضرر في النهاية المستهلك وذوو الدخل المحدود وليس المستثمرين ورجال الأعمال.

كم بلغت نسبة انخفاض أسعار الأراضي السكنية والتجارية بعد الأزمة مقارنة بالعام الماضي؟  
الأراضي البعيدة عن المدينة خلال الأزمة انخفضت أسعارها بنسبة 20 في المائة أما الأراضي التي داخل المدينة وعليها طلب والتي في مواقع مميزة ارتفعت أكثر من 15 في المائة عن أسعارها قبل الأزمة، مما يدل على أن هناك طلباً كبيراً على بعض المواقع المميزة كما أن السيولة متوافرة.

ما مدى تأثير تجميد حساب شركتي معن الصانع والقصيبي في السوق السعودية بشكل عام؟  
تجميد حساب شركتي معن الصانع والقصيبي أثر كثيراً في السوق السعودية في جميع نشاطاتها خاصة أن ملاك هاتين الشركتين لهم إسهامات فعالة في المجتمع وتعد شركتا الصانع والقصيبي من كبريات الشركات السعودية وتجميد حساباتهما وضع كثيراً من علامات الاستفهام لدى المستثمرين خاصة الأجانب الذين لديهم نية الاستثمار في السوق السعودية، وأطالب بعدم التشهير بهذه الطريقة التي لا تخدم السوق السعودية ولا الشركات العاملة فيها ويجب أن تتدخل غرفة الشرقية وبعض الجهات المسؤولة في أسرع وقت بالتعاون مع بعض رجال الأعمال لإيجاد حلول سريعة لمعالجة الموقف والوقوف على هذه المشاكل بنظرة جديّة كون الغرفة هي المسؤول الأول عن حماية منسوبها ورعاية مصالحهم.

ما مدى حاجة السوق العقارية إلى هيئة أو جمعية خاصة بالعقاريين؟

السوق السعودية العقارية بحاجة ماسة إلى تنظيم كامل لكل ما يخص العقار كونها تعد ثاني دخل للمملكة بعد النفط فالعقار، فلا بد أن تكون له أنظمة واضحة وصريحة إضافة إلى وجود الثقة والجديّة في المشاريع المطروحة للاستثمار، وعدم إيقاف أو تعطيل المشاريع العقارية التي يملكها مستثمرون سعوديون أو



طلال الغنيم أثناء حوار مع الزميل حامد الرويلي.

## والاحتياجات المستقبلية للمنطقة الشرقية.

توجهت المجموعة خلال الفترة الماضية إلى الاستثمار خارج المملكة، ما أسباب ذلك؟ تستثمر المجموعة في كل مكان تجد فيه مصالح ومردود مالي سواء في السعودية أو دول الخليج وفي كل مكان نجد فيه أنظمة صريحة وواضحة ممكن الاستثمار فيها والاستثمار في الخارج له أوقات معينة فتحدد نوعية الاستثمار من حيث العوائد أو استثمارات مضاربة، فكل استثمار وقت معين والمجموعة لديها مبالغ كبيرة زائدة ومن الصعب تجميدها ولدينا أفكار كثيرة لتشغيلها، خاصة بعد قرار وقف المساهمات العقارية في المملكة، حيث اضطررنا للاستثمار خارج المملكة فابقاف المساهمات أثر سلبي في السوق العقاري السعودي بنسبة 80 في المائة حيث خسر الاقتصاد السعودي المستثمرين الذين استثمروا في الخارج.

ما المعوقات والعقبات التي تقف عثرة أمام المستثمر السعودي في الداخل؟ بصفتي مستثمرا عقاريا أهم المعوقات التي نواجهها الأنظمة الجديدة، تقييد المساهمات بأنظمة سوق المال الذي لا علاقة له بالسوق لا من قريب ولا من بعيد في السوق العقاري، إضافة إلى الروتين والأنظمة الجديدة وعدم إفراغ الصكوك والتحقق على ذلك مما يجعل المستثمر الأجنبي يفكر كثيرا قبل الاستثمار في السوق السعودي.

ما مدى تأثير سوق الأسهم السعودي في القطاع العقاري السعودي؟ كانت أيام طفرة الأسهم عندما نعرض أي مساهمة أو مشروع على بعض المساهمين الكل يضحك علينا ويصفنا بالجنون ويقولون تعرضون على مساهمات ومشاريع عقارية بعوائد ربحية تصل إلى 60 - 70 في المائة خلال عامين والناس تحصد في اليوم الواحد أرباحا تصل إلى 20 في المائة يوميا من الأسهم، فأنا من حسن الحظ لم أدخل سوق الأسهم لا في مجال الاكتتاب أو المضاربة أو غيرها لأن السوق غامض وغير واضح ولا تحكمه ضوابط وشروط.

ما المشاريع التي نفذتها المجموعة خلال مسيرتها في الاستثمار العقاري محليا ودوليا؟ المجموعة نفذت عددا من المشاريع المتنوعة منها مجمعات سكنية ومجمعات صناعية وفنادق ومجمعات سكنية وأبراج سكنية كوحدة متكاملة، إضافة إلى خمسة مشاريع في دبي عبارة عن أبراج مكتبية وسكنية وفنادق كما انتهت 49 مساهمة جميعها ناجحة في الشرقية وجدة والمدينة والاحساء وأقل أرباح حققت هذه المساهمات 10 في المائة خلال أربعة أشهر ومساهمات حققت أرباح 300 في المائة خلال سنتين و70 في المائة خلال عام.

ما مشاريع المجموعة وخطتها المستقبلية؟ المجموعة لديها عديد من المشاريع والخطط المستقبلية المتنوعة في المجال العقاري والخدمات كالفنادق وقاعات الأفراح والصناعة والزراعة وتربية المواشي والحدائق كما لدى المجموعة استثمارات وشركات أخرى متنوعة مع أكثر

من 26 شركة وطنية ودولية في قطاع العقار والمصانع والمصروفات المالية والمواد الكيماوية والاستثمار في مجال الذهب والمجوهرات، كما أنها بصدد إنشاء مدن متكاملة وشراء مواقع متنوعة في غالبية مناطق المملكة، حيث ستبدأ خلال الشهرين المقبلين إنشاء فندق من فئة سبع نجوم في كورنيش الدمام على مساحة 7500 متر مربع وبتكلفة 260 مليوناً يتضمن شققا سكنية وبرجا فندقيا ومجمعا تجاريا وقاعة أفراح ويتكون من 18 طابقا، إضافة إلى مشاريع أخرى في مجال الزراعة حيث قامت المجموعة بشراء عديد من المزارع في قرية العليا لتربية أكثر من الفراس من الأغنام وتم البدء في المشروع وزراعة أربعة ملايين متر مربع من الأعلاف، كما أن المجموعة بصدد تنفيذ إنشاء مستشفى طبي في مدينة الدمام بتكلفة 150 مليون ريال وإنشاء برج سكني في مدخل مدينة الخبر سيبدأ العمل فيه قبل نهاية العام الحالي بتكلفة 110 ملايين ريال بمساحة 2310 أمتار مربعة متعدد الأدوار لأن المجموعة توجهها للمنتج فقط كما بدئت المجموعة بتنفيذ المرحلة الأولى من بناء 150 وحدة سكنية على ثلاث مراحل وبناء 285 وحدة سكنية في حي النشاط في الدمام حيث تم شراء الأراضي وسيتم البدء في المشروع خلال الفترة المقبلة بتكلفة إجمالية تقدر بـ 400 مليون ريال على مساحة 125

ألف متر مربع، ولا تنسى أن هناك احتياجا سنويا للمدن الرئيسية من الوحدات السكنية حاليا يقدر بأكثر من 800 ألف وحدة سكنية وتزايد سنويا بنسبة الاحتياج من 60 إلى 70 ألف وحدة سكنية نصيب المنطقة الشرقية منها 10 في المائة أي ما يعادل ستة آلاف وحدة، وفي جدة 30 في المائة و60 في المائة لمدينة الرياض، ونظرا لكثرة مشاريع المجموعة المتنوعة فإنها قامت بتقديم جميع الأوراق المطلوبة للجهات المسؤولة لتحويلها إلى شركة قابضة.

هل لدى المجموعة نية لإبرام تحالفات مع شركات وطنية أو عالمية لتنفيذ مشاريعها المستقبلية؟ قامت المجموعة بإبرام عديد من التحالفات مع شركات وطنية وخليجية كويتية إماراتية لأن التحالف ظاهرة صحية وجميع الشركات التي يتم التحالف معها مكمل للآخرى خاصة الشركات الأجنبية التي تبحث عن شركاء لها لتنفيذ مشاريعها في السوق السعودي.

بعد أن أثبت السوق السعودي أنه أفضل وأمن الأسواق، هل تتوقعون دخول شركات عالمية للسوق السعودي خلال الفترة المقبلة؟

الأزمة المالية العالمية جعلت غالبية الشركات العالمية تفكر جديا للاستثمار في السوق السعودية، خاصة في مجال البناء والإنشاء والطاقة والكهرباء، حيث منحت الأزمة الأفضلية للاستثمار في السوق السعودي الذي أثبت أنه من أفضل الأسواق وأقلها تضررا من الأزمة المالية العالمية التي ضربت الأسواق أخيرا ونتج عنها إفلاس كثير من الشركات العالمية المشهورة، كما أن السوق السعودي واضح ولا ينقصه سوى القضاء على بعض الأنظمة والروتين التي تعد أكبر عائق للمستثمر الأجنبي.