

الرئيس التنفيذي للشركة الأولى عبد العزيز الدعيج :

الأزمة العالمية لن تطيح بأحلام «سكن لكل مواطن» و السوق العقاري بحاجة لمزيد من الأنظمة

حوار : محمد السهلي

السوق العقاري السعودي قوي بما فيه الكفاية ليحمي نفسه من تقلبات الأسواق من حوله ويواصل طفرته رغم الانهيارات الكبيرة في الأسواق العالمية، ومن حوله فقط نحتاج الى إقرار حزم التنظيمات التي يحتاجها لتفعيله وتقويته أكثر ليواصل لعب دوره في تنمية الاقتصاد الوطني ، هذا التطمين ما قاله الرئيس التنفيذي للشركة الأولى عبد العزيز الدعيج في حوار

شامل عن واقع السوق العقاري ومجرياته في ظل التطورات المحلية والدولية التي يشهدها الاقتصاد العالمي .
وفي تعليقه على الأزمة الراهنة يؤكد الدعيج أن تأثيرها هناك مرحلي ولكنه يربو أن تكون هناك فرصة للاستثمار في منطقة الشرق الأوسط وآسيا ، وأعرب عن تفاؤله بما يحدث وفقا لمبدأ (رب ضارة نافعة) ، فألى تفاصيل الحوار..

نظراً فيما يحدث حالياً وقد يكون ذلك فرصة لتحويل الاستثمار الى منطقة أخرى

السوق العقاري السعودي قوي بما فيه الكفاية ليحمي نفسه من تقلبات الأسواق



صناعة حقيقية ملموسة والملكة مقبلة على مشاريع ضخمة

الأمانات ساعدت على إيجاد المشاريع التطويرية ونحتاج للابتعاد عن البيروقراطية



يتحدث للزميل محمد العملي

(تصوير عبدالله السيماتي)

■ نحترم جميع المنافسين لنا ولكن المهم في النهاية «التخصص»



■ الحكومة تعمل على تقديم التسهيلات لكل من يستثمر في الملكة

■ يجب أن نستفيد من الأزمة الاقتصادية العالمية من خلال تطوير صناعة العقارات

« تبدأ من آخر تطورات السوق العقاري الذي شهد مؤخرًا ولايزال ارتفاعًا محمومًا ومتلاحقًا في الأسعار .. من واقع الجريات الحالية ما اسباب هذه الارتفاعات وحجم تأثيرها على السوق؟

- بالطبع نظام السوق مفتوح وحر يخضع لقوانين العرض والطلب التي تؤثر عليها كثير من العوامل المرتبطة بالقدرة الشرائية والبيعية للمنتجين والمستهلكين ، ولعل أبرز عوامل التغير في حركة السوق مؤخرًا هو التضخم والذي يعتبر ظاهرة دولية لا تقف عند حدود دولة بعينها ، ولا أدل على ذلك من ظاهرة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية التي قادت الى نتائج سلبية على الاقتصاد العالمي بأكمله ، وبناء على ذلك فمن الطبيعي أن ترتفع الأسعار في كل العالم ولعلنا كنا آخر من وصلت اليه الظاهرة بعد أن انتشرت في الدول المجاورة فانتقلت اليها العدوى حيث وصلت الأسعار فيها الى أرقام قياسية . ولكن إجمالاً فإن السوق العقاري السعودي قوي بما فيه الكفاية ليحمي نفسه من تقلبات الأسواق من حوله ويواصل طفرته رغم الإهيارات الكبيرة في الأسواق العالمية ومن حوله فقط نحتاج الى إقرار حزم التنظيمات التي يحتاجها لتفميته وتقويته أكثر ليوصل لعب دوره في تنمية الاقتصاد الوطني.

« كيف تقييم الاسباب التي أوردتها خبراء الاقتصاد والعقاريون لظاهرة الارتفاعات؟

- في الواقع كثير مما ذكر حقيقي وذو صلة قوية بحسابات الواقع وسيبقى الوضع على ما هو عليه بدون مبادرات من الأهمزة التنفيذية لعلاج الآثار السلبية لعدم وجود أنظمة سوقية تضبط حركة السوق وتقننها ، ولعل كثيرا من العقاريين متفقون حول جملة أسباب واضحة لإمكانية بقاء ظاهرة الارتفاعات تتمثل في : عدم وجود عقد إيجار موحد يأخذ الصفة القانونية الرسمية ويلزم الأطراف بتطبيقه ، عدم وجود آلية نظامية لإخراج المستأجر الذي لا يلتزم بدفع الإيجار ، غياب الأنظمة الفاعلة التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ماطلة وتأخر المستأجرين في دفع الإيجار ، عدم وجود آلية لتحكم الملاك بالإيجارات والى جانب ذلك فهناك مشاكل الارتفاعات في أسعار الخامات الإنشائية مثل الحديد والأسمنت ومشاكل المقاولين في توفير العمالة والإيفاء بالتزاماتهم وغير ذلك مما يحتاج الى معالجات حاسمة وسريعة لقطاع العقار .

« ومن خلال هذا الواقع الى أين يتجه السوق العقاري بالمملكة؟

- السوق العقاري السعودي أحد أهم وأنشط الأسواق الإقليمية وقريبا سيكون له حظه الكبير ودوره القيادي في حركة العقار على الصعيد العالمي ويكفي أن حجم الاستثمارات به الآن حوالي 1,3 تريليون ريال تتجه صعودا خلال الأعوام المقبلة. وذلك من واقع حركة الإنشاءات التنموية الضخمة التي تحتاجها البلاد في جميع المجالات السكنية والتجارية ، كما أن الدورة المالية في هذا السوق أكثر من 220 مليار ريال في ظل استقطاب مهم لاستثمارات داخلية وخارجية كبيرة ستدفع به الى الأمام بالتأكيد ولكننا نحتاج للأنظمة العقارية حتى يكتسب قوة دفع أكبر تتناسب مع حركة النمو التي نتوقعها كمعاريين خاصة وأن مؤشرات نمو الاقتصاد السعودي تسير باتجاه متصاعد على الصعيد المالي مما يسمح بنمو القطاعات الاقتصادية حتى تواكب نمو الاقتصاد الكلي .

« ولكن الاتقسي الأزمة الالية العالية بظلال سلبية على العقار السعودي خاصة وان السبب الرئيسي لها هو الرهن العقاري في أمريكا؟

- ليس هناك تخوف على السوق السعودي رغم ظروف الرهن العقاري ، ولكن قد نشهد ببطأ في النمو خاصة وأن أكبر ثلاث مؤسسات مالية في أمريكا تبخرت ، ولا يمكن فصل أي اقتصاد عما يدور في العالم ، ونحن ننظر فيما يحدث وقد يكون ذلك فرصة لبعض الاستثمارات وتحويل الاستثمار الى منطقة أخرى . والعقار عصب الاقتصاد ، وفي تقديري أن التأثير هناك مرحلي ولكن الذي أروحو أن تكون هناك فرصة للاستثمار في منطقة الشرق الأوسط وآسيا ، وبشكل عام نحن متفائلون ، ورب ضارة نافعة .

« هل يمكن أن يتغير حلم (سكن لكل مواطن) في ظل هذه الأزمة؟

متزامن مع الارتفاع .. ما الأسباب ووصفة العلاج ؟

- ذلك صحيح ، ولكن هناك انخفاضاً حالياً بعد الحد من تصدير الحديد وبعض المواد الأساسية وهذا له دور مؤثر في إيقاف الارتفاع وطريقة التعامل مع هذه المتغيرات بطرق معينة هي التي تحدد إزالة آثار الارتفاع والحد منه.

وبالنسبة للمطورين يمكن أن يحددوا الأسعار خلاف ما هو حاصل في بعض الدول المجاورة . وبالنسبة لنا فقد وفقنا في بحيرات الخبر على أن تكون الأسعار ثابتة.

« الى أي مدى تبرز الحاجة لإقرار نظام الرهن العقاري ؟

- نحن شاركنا في عدة ورش عمل بخصوص هذا النظام الذي تم عرضه منذ عدة سنوات على مجلسي الشورى والوزراء والنظام معروف في الوقت الحاضر على المقام السامي وهذا سيخلق تأثيراً إيجابياً على قطاع العقار بشكل خاص وللقطاع الخاص بشكل عام ، فقيمة القرض العقاري حالياً لا تمثل شيئاً مقارنة بالارتفاع الموجود في الوقت الراهن، واعتقد أن كثيراً من الشركات تنتظر صدور نظام الرهن العقاري ومن ثم تتطرق في عملية التمويل العقاري بمشاركة بعض الشركات الخليجية، ومن الجانب الإيجابي في الازمة الاقتصادية العالمية انه يجب تفادي الخسرات التي وقعت فيها الانظمة العالمية للرهن العقاري لتفادي حدوث ما حدث في المملكة.

« عدا هذا النظام ، ما الأنظمة الأخرى التي يحتاجها السوق ؟

- السوق يحتاج الى مزيد من الأنظمة والآن بدأ نوع من تحويل العقارات الى صناعة من قبل كيانات منظمة أو عن طريق الخبراء وغيرها والاستفادة من ذلك وإكمال حلقات العقار مثل وجود الأراضي ثم مواد البناء ووجود كيانات لإدارة التسويق وإنهاء عملية التمويل والرهن وهي في طريقها لإكمال الحلقات وفقنا في إيجاد تحالفات مع شركات مؤهلة لشراء الأراضي، وهناك العديد من التحالفات الكبرى للشركات المحلية والأجنبية.

« ولكن ما هي ضمانات عمليات التمويل من خلال نظم مؤسسية؟

حكومة خادم الحرمين الشريفين الرشيدة لدراسة الوضع العام لما يتعلق بالمساكن، ولاحظنا خلال الفترة الماضية كيف رفع خادم الحرمين الشريفين رأس مال صندوق التنمية العقاري، بالإضافة الى إنشاء هيئة للمساكن، الامر الذي يعطي مؤشرات حيال تحرك على أعلى مستوى من الدولة في هذا الموضوع، الا ان الفترة الماضية شهدت تقلبات عديدة، والتي منها الضغوط التضخمية التي رفعت من التكاليف عبر ارتفاع ومواد البناء الامر الذي صبب الهمم، الا ان التسهيلات التي قدمتها الحكومة الرشيدة في انشاء ودخول شركات تطوير وتمويل عقاري ساعد على ايجاد طريقة لتأمين مساكن للمواطنين بطرق سهلة وميسرة ، فاحتياج السكان في المملكة الى وحدات سكنية كبير ومتنام والمملكة أغلب سكانها بنسبة 70٪ من الشباب و30٪ من متوسطي السن مما يجعل الحاجة الى المسكن عاجلة وضرورية خلال الفترة المقبلة، قد لا تكون في الوقت الحالي أزمة سكن او تمك، ولكن هناك مؤشرات توحى بحاجة كبيرة للمساكن وهو ما يعمل عليه القطاعان العام والخاص لتفادي أزمة مستقبلية.

« هناك تذبذب في الأسعار**متزامن مع الارتفاع .. ما الأسباب ووصفة العلاج؟**

- ذلك صحيح ، ولكن هناك انخفاضاً حالياً بعد الحد من تصدير الحديد وبعض المواد الأساسية وهذا له دور مؤثر في إيقاف الارتفاع وطريقة التعامل مع هذه المتغيرات بطرق معينة هي التي تحدد إزالة آثار الارتفاع والحد منه.

- عملية التمويل لا بد لها من وجود شركة تدعم هذا الخصوص وتناسب المجتمع حتى يستطيع الفرد دفع الإيجار ، وذلك من خلال الأنظمة الحيوية التي تخدم حركة السوق .

« ما دور التطوير العقاري في تأهيل خدمات السوق؟

- فكرة التطوير العقاري لازالت صئيلة و تحتاج الى وقت وجهد واعتقد أن الشركات العقارية قادرة على اختصار مثل هذا الموضوع ، ولكن لا بد من وجود دور حيوي لجهات أخرى ذات صلة مباشرة بالنشاط العقاري وأعمال المطورين فالحياتة لا بد أن تكون متكاملة حتى نستطيع تقديم خدمات متميزة وكاملة ، ومن المهم ان تضطلع البلديات وأمانات المناطق بدور كبير الى جانب هؤلاء المطورين لأن خدماتهم من الخدمات الأساسية في أعمالهم ، وقد اجتمعنا مع كل من أمين المنطقة الشرقية وكذلك أمين مدينة الرياض ولقينا دعما منهم حيال مشاريع الشركة في المنطقة الشرقية ومنطقة الرياض والعملية تحتاج الى تغيير في الفكر ولكن قد يكون القصور أيضا من المطور نفسه .

« ما الجديد الذي يضيفه مشروع بحيرات الخبر في فكرة التطوير العقاري؟

- بحيرات الخبر مشروع نادر وفريد في طريقة أسلوب الحياة به من حيث الاحتياجات وطريقة التنفيذ والصيانة ويشتمل على 2100 وحدة سكنية ، واعتقد أن المشروع مميز وسيعمل على تخفيف الضغط في تكديس المباني في الدمام والخبر والخروج الى مكان به نفس ولاشك في أن أفضل الاحتياجات هي التي يحتاج لها الإنسان العادي ، ولذلك فإن المشروع فيه مراعاة لتلبية الاحتياجات ، مساحات الاراضي تتراوح بين 300 - 1100 متر ونحن نبدل أقصى جهدنا لتقديم أفضل الحلول لأكبر عدد من الشرائح ، وفي رأيي أن التنوع في الحجم والنوعية والتكلفة اذا دمجت مع التمويل سوف تغطي أكبر شريحة.

« ما المشاريع المستقبلية التي تسعون لتنفيذها في الفترة القادمة؟

- هناك ثلاثة مشاريع رصدنا لها خبراتنا في مجال التطوير العقاري ونسعى لأن تكون نموذجا في مجال الوحدات السكنية العصرية ، وتشمل :

« وماذا عن المنافسين لكم في ظل سوق مفتوح وواعد؟
- نحن نحترم جميع المنافسين ، ونعمل على تحسين الأداء ، ولكن المهم في العملية هو التخصص في أي أداء ونشاط والقطاع العقاري منقسم إلى مجموعات ابتداء من القطاع المسكن - القطاع السياحي - والصناعي - والمجمعات التجارية ومن المهم أن يجدد المطور توجهه ، وكل قطاع له ألياته وتوجهاته .
واعتقد أن سر النجاح لأي شخص هو التخصص .

« هل تهيئ فكرة التحالفات العقارية ؟

- التحالفات من أجل دعم رأس المال لمشروع محدد مهمة وذات جدوى ولذلك نحن نتعاون وننتسق مع مجموعة شركات عقارية في الملكة لإنشاء شركة قانونية لمشروع محدد ، واعتقد أن البقاء للأقوى وذلك يسمح بتطوير العقار بالشكل الصحيح ولتأقسة المستثمرين الآخرين مع الانتفاخ ، خاصة وأن السوق السعودي مستهدف من قبل الأجانب على مدى العشر السنوات القادمة.

« ما مبادئكم لدعم مساعي المواطنين لسكن ميسر؟

- المواطن السعودي هو الهدف في مشروعات المساكن الميسرة بحيث يستطيع أن يدفع دون أعباء ثقيلة يتحملها لسنوات طويلة ، ولشركاء الأولى مبادرات وبالذات مشروع السكن الميسر (الفوزان) وهي خطوة أساسية لذوي الدخل المحدود لدعم جهود الدولة في تأمين سكن مناسب بأسعار مناسبة لكثير من المواطنين .

« ما توقعاتك لهبوط أسعار العقار ؟

- مع التضخم الحالي والأزمة التي تصعب باقتصاديات العالم الصبوغ غير متوقع ، لأن هناك عاملاً نفسياً يسيطر على السوق حتى إذا تمت معالجات المشاكل المحلية فإن الترقب والحذر يجعل

بوابة الشرق : مليون متر مربع في الدمام وهي عبارة عن وحدات سكنية ومكاتب وسيتم الانتهاء من التصاميم في عام 2009م.

مشروع واحات الخبر ، وهو شراكة بين الأولى وبيت التمويل الكويتي مشروع لثالل الخبر على مساحة 190ألف متر .

والأولى تقود هذه المشاريع بالتعاون مع شركاء محليين .

« ما نوعية وحجم الاستثمارات الخارجية للأولى؟

- الأولى لديها عدة استثمارات خارج الملكة إذ لديها مشروع في الإمارات بمدينة دبي للفولف يقع على مساحة 55 مليون قدم مربع تملك نسبة 49 بالمائة منه و 51 لمستثمرين إماراتيين ، وقد استكملت البنية الأساسية له ، الى جانب مشروعات أخرى في كل من : البحرين - سوريا - مصر .

« ما التنظيمات الإدارية والهيكالية التي تقومون بها لتطوير أعمال الشركة ؟

- هناك عدد من الأفكار والخطط التنظيمية لتطوير قدرات الشركة وتوسعة نطاق خدماتها تشمل : فصل أعمال التطوير وإنشاء الشركة الأولى الحالية بنسبة 70 بالمائة ، وتحويل الأولى من شركة محلية إلى شركة مساهمة وتحتمها مجموعة قطاعات ، وإضافة نذلك الإشراف على استثمارات الشركة وتكوين قطاع الأراضي

(عملية المتاجرة) وقطاع مساندة مثل التمويل ، والفكرة مطروحة كشركة مساهمة عامة ولكن الخيارات متعددة ، وبصورة عامة فإن ظروف السوق تعتمد على العطييات والتوجه موجود طرح الشركة كشركة مساهمة .

- الانضمام تأكيد لاستقرار وفعالية الاقتصاد الوطني ونموه وذلك يرجع الى السياسة الاقتصادية الناجحة والرشيده التي تتبناها حكومة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز وتوجيهاته السديده في هذا الخصوص ، وانشك في اننا امام هجرة متميزة وتاريخية للاستثمارات الاجنبية والتي تبهم الى حد كبير في تنويع الاقتصاد فالتنوع مطلوب لانه يخدم مستقبنا الاقتصادي بشكل كبير ويوفر مدخلات أكبر لأن الاعتماد على النفط وحده غير ذي جدوى حاضرا ومستقبلا ، مما يعني أن تقوم المجالات الاقتصادية الأخرى كالصناعة والزراعة والسياحة بدورها في تنمية الاقتصاد الوطني بالاستفادة من الإمكانيات الهولة المتوافرة مع توافر البنية التحتية الكافية لنمو الاقتصاد الوطني واستيعاب رؤوس الأموال الأجنبية.

« كيف يمكن أن نعالج شكوى رجال الأعمال من عدم توافر الأنظمة الاستثمارية الكافية والمناسبة لاستثمار في الداخل ؟

- رغم التطور الكبير الذي نعيشه إلا أنه في الواقع هناك كثير من العيوب وفي مقدمتها البيروقراطية في الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بإنجاز معاملات القطاع الخاص ، إضافة الى مشكلة التأشيرات التي لاتزال بدون حل حاسم ، والى جانب ذلك مشكلات أخرى تتعلق بقدرة الموانئ السعودية على تقديم خدمات سريعة وكفاءة عالية وكذلك الجمارك ، كما أن هناك مشكلة التعاملات الإلكترونية التي تعرف بالحكومة الإلكترونية لانها لاتزال بحاجة لزيد من العمل لتطويرها وتمتعها في المملكة وفقا لمعمول به في كثير من دول العالم ، ولكن اعتقد أن جميع هذه المشاكل ظرفية ويمكن معالجتها وتجاوزها في القريب العاجل بالنظر الى توجهات قيادتنا الرشيدة في تحسين بيئة الأعمال وتطوير أدوات النشاط الاقتصادي ليكون أكثر قدرة في مواجهة التحديات ومواكبة خطط التنمية الاستراتيجية التي تقوم بها الدولة في جميع المجالات وفقا لأسس إصلاحية شاملة.

من المستبعد هبوط الأسعار في الوقت الحالي ، ويمكن ألا ترتفع مجددا بسهولة ولكن لن تنخفض حاليا ، وفي تقديري أن ما حصل في أمريكا عبارة عن تجاوزات ، وإعادة بيع المؤسسات والأصول كمالج ليس له قيمة وانعكس ذلك على الوضع الحالي.

« إلى أي مدى يمكن أن تنجح الصناديق العقارية في تحقيق الأهداف المرجوة منها؟

- النظام الجديد للصناديق العقارية يسهم الى حد كبير في تنسيق السوق خدمة القطاع العقاري وتأمّل خيرا كثيرا في دور تنموي فاعل لهذه الصناديق في تطوير نشاط السوق وتأهيله لأوضاع تنافسية تخدم المنتجين والمستهلكين ، وصدور الأئحة التنفيذية للنظام لا شك تعطي دفعة قوية له وتخدم الاقتصاد على المدى الطويل لأن هذه الأئحة تحمي حقوق المستثمرين وتعطيهم الأمان على استثماراتهم لحفظ ممتلكاتهم.

« وما دور هذه الصناديق في دعم الشركات التنافسية للسوق؟

- الصناديق العقارية تطور طبيعي للاقتصاد السعودي ومواكبته المرحلة الاقتصادية الحالية التي تشهد تطورا كثيرا من الأنظمة ومعالجة لمشكلات وقضايا معنية ، وفي العالم توجد صناديق عقارية تمنح الفرصة للاستثمار في أكبر المشاريع العقارية ، ونظام الصناديق يقود العقار الى المستوى العالمي المتداول ويعزز جهود التنمية التي تعيشها بلادنا حاليا.

« نظام الصناديق لم يبد استجابة مناسبة من العقاريين .. ما أسباب ذلك؟

- ليس في ذلك عدم استجابة ولكنه حذر طبيعي من التعامل مع نظام جديد وهم بحاجة الى فترة من الزمن للاقتناع به والتماس تأييده وفعالته ، واعتقد أن هناك عقارين سارعوا الى طلب إصدار تراخيص ولكن بعضهم كانت لديه ملاحظات على النظام وطرحوها أمام هيئة سوق المال التي استمعت لهم وأخذتها لاستيفاتها في أي أنظمة مستقبلية ، نحتاج فقط للوقت لاستيعاب مثل هذه الأنظمة وجدواها .

« بعد الانضمام لنظمة التجارة العالمية برزت الصعوبات للخروج من عباءة الاقتصاد الريعي وتنويع المخلات .. إلى أي مدى تؤيد ذلك ؟

اسم المصدر:

اليوم / اليوم الاقتصادي

التاريخ: 15-11-2008

رقم العدد:

12937

رقم الصفحة:

7

مسلسل:

42

رقم القصاصة:

8

