



عيسى الحوصي

نستقبل آراءكم بشأن صفحات «الجريدة» العقارية على البريد الإلكتروني i.alhoms@aljarida.com



خالد المشعان

قريبة ومشابهة لنموذج أعمال شركة الأرجان. ولفت إلى أن شركة الأرجان تتميز بميزة أخرى تتمثل في أن مخزونها من الأراضي قد تم شراؤه أساساً بهدف بناء منازل لمتوسطي الدخل، وعليه فإن تكلفة الأرض قد تم تقييمها بعناية عندما قامت الشركة بشراؤها، وذلك للتأكد من أن تكلفة الوحدات السكنية عند انجاز المشروع ستكون ملائمة لشريحة العملاء المستهدفين، وحيث أن مخزون الأراضي قد تم شراؤه قبل سنتين مضت فإن قيمتها ما زالت أعلى من تكلفتها الأصلية، وذلك فإن شركة الأرجان تجد نفسها في وضع أفضل بكثير من بعض منافسيها.

فائض بالرغم من أن الفائض اقل بكثير مما تم توقعه قبل الأزمة. وأضاف: وإلى جانب عدم امتلاك الحكومات للسبولة الكافية للاتفاق فإن انهيار القطاع المصرفي الأمريكي في سبتمبر 2008 قد كان له بالغ الأثر على أسواق الأسهم والاتئمان في المنطقة، ويبدو أن الشركات المدرجة كانت الأكثر تضرراً من هذا الوضع، إن هذه الشركات هي نفس الشركات التي كانت تعتبر قبل الأزمة المالية العالمية أنها الشركات الأكثر نجاحاً في المنطقة، أما اليوم فقد هبطت أسعار أسهمها، بحيث أن الكثير من الشركات قد أعلنت أن أسعار أسهمها لا تعكس القوة الأساسية لعملياتها وأصولها. وأشار إلى أن انخفاض أسعار النفط وتخفيض الميزانيات الحكومية للسنة المالية القادمة أدى إلى التأثير بشكل كبير على القطاعين العقاري والإنشائي في المنطقة خصوصاً بعد أن أكدت العديد من الحكومات أنها ستعمل على تأجيل عدد من مشاريع مشاركات القطاع العام والخاص public-private partnership لتتمكن من إعادة توجيه أموال ميزانياتها لمشاريع البنية التحتية.

«الأرجان» اليوم

وأكد المشعان أن «الأرجان» تعتبر

المشعان: «الأرجان العالمية العقارية» مثمرة في مشاريعها رغم الأزمة

على المشاريع الحالية لضمان انجازها وتسليمها إلى السوق، وإن نتجهر الفرص الجيدة في عمليات الشراء المستقبلية، إن هذه الأمور لا تعتبر تحديات صعبة التحقيق، ولكنها واقعية وبالإمكان تحقيقها، يمكننا أن نحقق هذه الأهداف إذا ما ركزنا على نشاط عملنا الرئيسي في بناء وحدات سكنية لذوي الدخل المتوسط.

أرض خصبة

وأضاف المشعان في كلمته أمام الجمعية العمومية لـ «الأرجان العالمية» أن سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية يمثل أرضاً خصبة ومناسبة جداً لنموذج أعمال وأنشطة مجموعة الأرجان، كما أن حجم ومعدل نمو التعداد السكاني في المملكة العربية السعودية يعتبران الأعلى في منطقة الخليج العربي، حيث إن فرص النمو في سوق العقار لم تتراجع بشكل كبير، إذ تعتبر المملكة العربية السعودية من الدول الأقل تأثراً بالأزمة المالية في منطقة الخليج، وقامت الحكومة باتخاذ العديد من الإجراءات المشجعة مثل إصدار قانون الرهن الذي من المتوقع أن يؤدي إلى توفير الرهونات في السوق السعودي في أواخر 2009، كما قام الملك عبدالله بتخصيص مبلغ 10 مليارات ريال سعودي (2.7 مليار دولار امريكي) في بنك

أكد المشعان أن «الأرجان» تتميز بأن مخزونها من الأراضي تم شراؤه أساساً بهدف بناء منازل لمتوسطي الدخل، ولذا فإن تكلفة الأرض تم تقييمها بعناية.

هل تتأثر «الأرجان» بما يحدث في «غلوبل»؟

تساءلت إحدى المساهمات في الشركة عن مدى تأثر «الأرجان» بما يحدث لـ «غلوبل» الآن ومستقبلاً، فرد عليها المشعان بأن مشاريع الشركة التي لها ارتباط مع «غلوبل» جيدة جداً، ولن تتأثر بما حدث لـ «غلوبل»، مشيراً إلى أن لدى الشركة صندوقاً مع «غلوبل» بـ 30 مليون دينار، دورها فيه مستشار.

ولفت المشعان، بخصوص مشروع الشركة في السعودية، إلى أن قيمته تبلغ نحو 600 مليون ريال، مشيراً إلى أن المشروع يحتوي على نحو 450 بيتاً، إضافة إلى 700 شقة، لافتاً إلى أن الشركة حصلت على تمويل من البنك التجاري الكويتي بقيمة 15 مليون دينار كويتي يسد على 5 سنوات.

مطالبات بتأسيس بورصة للعقار السعودي

يأتي في المرتبة الثانية «اقتصادياً» بعد النفط

علينا أن نتذكر أن البورصة والهيئة، يكمل بعضهما بعضاً، ورغم مطالبة رجال الأعمال والعقاريين بهذا التخصص، فإنه ولله الحمد هناك دراسة شاملة وواقفة، قدمت من قبل أحد العقاريين، حول الجدوى من البورصة العقارية، والتي تحفظ مكانة العقاري وتنظمه، ونأمل من مجلس الشورى دعم هذا القطاع المهم، لنرتقي بالسوق إلى مصاف الأسواق العالمية، واعتقد أن الهدف من تلك البورصة هو تنظيم السوق لما فيه المصلحة العامة، ونتمنى من مجلس الشورى أن يدعم هذه الدراسة، بكل ما أعطي من صلاحية، لأنها في الحقيقة تقيد الوطن والمواطن معاً، مضيفاً أن «المطالبة بإيجاد هيئة خاصة بالعقار، أمر ضروري، لتكون جنباً إلى جنب البورصة العقارية».

«إحالة سوق العقار لهيئة سوق المال في تلك الفترة، حد من طرح الكثير من المساهمات العقارية، نظراً إلى عدم وجود أناس متخصصين في هيئة السوق المالية مطلعين على أحوال سوق العقار وخباياه».

ويذكر على سعد السلطان المستثمر في سوق المنطقة الشرقية أن «سوق العقار يعد من الأسواق المهمة في كثير من الدول، ونحن في مقدمتها، فالعقار يمثل المرتبة الثانية بعد مكملة لعمل الهيئة»، وقال: «العقار قطاع لا يستهان به، خصوصاً أنه أصبح له منتجات عقارية، وليس منتجاً واحداً فقط، فمثلاً هناك المدن

الصناعية والمساهمات والمصانع المتعلقة بالبناء والوحدات السكنية والفلل وغيرها كثير، وهذا دليل على سرعة إيجاد هيئة وبورصة تحفظ كيان هذا القطاع، الذي لا يقل عن أي قطاع آخر في دول العالم». وأشار الغنيم إلى أن منح هذا القطاع هيئة مستقلة بعيداً عن هيئة السوق، التي لا تمت إليه بصلة، بات ملحا، موضحاً أن المعنيين في سوق المال ليس لهم دراية عن قطاع العقار، وأسره وخباياه».

وذكر الغنيم أن مجلس الشورى يمكن من خلاله طرح تلك الهيئة بعد دراستها من جميع الجوانب، ودعمها من قبلهم من حيث التصويت، ومن ثم عرضها على المقام السامي لاعتمادها والكل يعلم أن العقار هو بحاجة إلى كثير من الأمور، وفي مقدمتها الهيئة والبورصة العقارية».

اقتصاد المملكة

وذكر على سعد السلطان المستثمر في سوق المنطقة الشرقية أن «سوق العقار يعد من الأسواق المهمة في كثير من الدول، ونحن في مقدمتها، فالعقار يمثل المرتبة الثانية بعد مكملة لعمل الهيئة»، وقال: «العقار قطاع لا يستهان به، خصوصاً أنه أصبح له منتجات عقارية، وليس منتجاً واحداً فقط، فمثلاً هناك المدن

توازن الأسعار ومعرفة واستقرار حالة السوق، وهي حاجة ملحة لجميع العقاريين في المملكة، وتطرق آل مسيل إلى أن «استقلالية سوق العقار، تمكنه من قيام العديد من المشاريع العملاقة، والمشاركات، وإضافة إلى المهودات الخاصة والشخصية من قبل المستثمرين»، مبيراً عن أمنيته بأن «بالإضافة إلى سوق العقار الدعم الحقيقي من قبل مجلس الشورى، لتدعيم موقف العقار والعقاريين، وكذلك قيام البورصة العقارية، التي هي مكملة لعمل الهيئة»، وقال: «العقار قطاع لا يستهان به، خصوصاً أنه أصبح له منتجات عقارية، وليس منتجاً واحداً فقط، فمثلاً هناك المدن

هيئة عقارية تدعم السوق

ثمن سعد العايض رئيس شركة أرباح المالية، المساعي التي يقدمها سوق العقار في الوقت الراهن، لاسيما أن العقار هو حديث الجميع، وهو قوة اقتصادية في المملكة، يأتي في المرتبة الثانية بعد النفط. وقال: «إن هيئة الإسكان التي أقرتها الدولة أخيراً لا تكفي باعتبار أن السوق يعد ركيزة أساسية، ويعتمد عليه اقتصاد الوطن، ليس فقط عندنا، بل في معظم بلدان العالم»، مشيراً إلى أن فكرة التخصص في القطاعات الاقتصادية، بإنشاء هيئات تتناسب مع تلك القطاعات، تعطي تقدماً أكثر مما نحن فيه، واعتبر

هيئة مستقلة

قال محمد سعيد آل مسيل عضو اللجنة العقارية بغرفة الشرقية ورئيس مجلس شركة آتاس للاستثمار والتطوير العقاري إن «السوق العقاري في المملكة في الوقت الراهن، يتعشع ويترده، مما يؤكد الحاجة إلى هيئة مستقلة، تعتنى بشؤون العقار»، موضحاً أن «العقار لم يأخذ حقه في عملية التنظيم الداخلي، كما أنه أصبح متعدد المنتجات، وهذا عامل مشجع على بدء الشروع في إقرار هيئة خاصة به، بالإضافة إلى بورصة عقارية مما يسهم في تنظيم عمل السوق العقاري، من حيث

بعد النفط في الاقتصاد»، مشيراً إلى أن «تكرار المطالبة بإيجاد مثل هذين المطيين، يأتي نظراً لأهميتهما في سوق العقار بالمملكة، خصوصاً أن قطاع العقار يضم رأسمال كبيراً جداً، لا يمكن مقارنته بقطاع آخر، إذا استثنينا قطاع النفط».

وقال: «اللجنة العقارية سبق لنا المطالبة بإنشائها، ونظراً لكون إنشاء اللجنة أصبح ضرورياً، فعلى مجلس الشورى دراسة هذا الأمر، وتبني المقترحات التي يمكن استخلاصها وعرضها على المقام السامي للموافقة النهائية».

وذكر الحفظاني أن «وضع سوق العقار من حيث ربطه بسوق هيئة المال لم يكن موفقاً، حيث أن المعنيين في هيئة سوق المال ليس لديهم دراسة كافية عن سوق العقار بمعناه الحقيقي، والعقار في حاجة إلى أناس متخصصين فيه، ليظهر بالصورة التي يمتثلها الكثير»، موضحاً أن «قطاع العقار يستحق أن تخصص له هيئة وبورصة، بدلاً من بقاءه على هذه الحال من العشوائية»، وأضاف «اعتقد أن هيئة سوق المال لديها ما يكفيها من المسؤوليات، ونحن نطالب وبتأشد في الوقت الحاضر، لاسيما أن سوق العقار أصبح من الأولويات التي يعتمد عليها كثير من بلدان العالم، ونحن في المملكة، يعد العقار الركيزة الثانية

جسد عقاريون سعوديون، مطالبتهم بإيجاد بورصة عقارية خاصة بقطاع العقار، تواكب النهضة التي تعيشها المملكة، مؤكداً أن القطاع يأتي في المرتبة الثانية «اقتصادياً» بعد قطاع النفط.

ويستند العقاريون في مطالبهم إلى جملة من الإمكانات المتوفرة في السوق، أهمها «زيادة الطلب على المنتج العقاري في السعودية لسنوات قادمة، بفعل الزيادة السكانية، إضافة إلى السيولة الضخمة»، مبدین استغرابهم الشديد من «ربط قطاع العقار بسوق المال، لدرجة ما يكفي من مسؤوليات كثيرة، تشغله عن فهم مجريات ما يحدث في سوق العقار، وتحديد أولوياته»، حيث أن مشيرين إلى وجود دراسة بمطالب العقاريين، رفعت إلى مجلس الشورى لدراستها.

بداية القصة

البداية، كانت من خالد بن حسن الحفظاني رئيس اللجنة العقارية بغرفة الشرقية وعضو الغرفة، الذي قال: «العقار أصبح في حاجة ملحة إلى إنشاء هيئة وبورصة عقارية في الوقت الحاضر، لاسيما أن سوق العقار أصبح من الأولويات التي يعتمد عليها كثير من بلدان العالم، ونحن في المملكة، يعد العقار الركيزة الثانية

المريخي: «جيزان القابضة» تتسلم استثماراتها في «الميل الذهبي» بدبي هذا العام

وأشار إلى أن إيرادات الشركة المتسلمة في الشركات الأخرى بلغت نحو 930 ألف دينار تقريباً، وإن الأرباح المحققة من بيع استثمارات بلغت نحو 1.9 مليون دينار، مبيناً أن معظم المصاريف تمثلت في الرواتب وتكاليف التمويل والإيجارات. وقال أن الشركة تكبدت خسارة قدرها 20.737 مليون دينار كويتي، إذ بلغت خسارة السهم نحو 77 فلساً، منوها إلى توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن العام المالي 2008، لافتاً إلى أن الخسائر المتراكمة بلغت نحو 16.8 مليون دينار في 2008.

بيع بعض الموجودات

وأضاف أن مجموع حقوق المساهمين بلغ نحو 27.3 مليون دينار كويتي، وإن القيمة الدفترية للسهم الواحد زادت عن 100 فلس، لافتاً إلى أن مجلس الإدارة ينظر خلال العام 2009 في بيع بعض الموجودات خصوصاً المدرجة، وذلك بعد أن

أكد رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب في شركة جيزان القابضة خالد عبدالله المريخي أن الشركة تمتلك أصولاً جيدة وستحصل على عوائد مجزية عاجلاً، مشيراً إلى أن «جيزان» تمتلك حصة ميسرة في شركة الأسواق وخدمات التسويق، وسيبدأ مشروعها (سوق الخضار والفاكهة في منطقة الصليبية) العمل خلال هذا العام، بينما ينتظر أن يغطي هذا المشروع كل تكاليفه خلال سنوات قليلة.

وقال المريخي في كلمته أمام الجمعية العمومية لـ «جيزان» أن الشركة ستستسلم استثمارها العقاري في مشروع الميل الذهبي في دبي خلال هذا العام، وستبدأ في الحصول على عوائد اعتباراً من النصف الثاني من العام الحالي من استثماراتها الخارجية. ولفتح إلى أن موجودات الشركة انخفضت بقيمة 17.9 مليون دينار كويتي بنسبة بلغت 36 في المئة، وذلك بعد تسجيل خسائر غير محققة من قيمة استثماراتها بقيمة 23 مليون دينار.

إستثمر معنا في صناديق التجاري



كما في 14 مايو 2009

صافي قيمة الوحدة	0.493
العائد على الإستثمار	(1.00) %
منذ بداية السنة	
العائد على الإستثمار	(34.92) %
منذ التأسيس	
تاريخ التأسيس	11 يوليو 2006

التوزيعات منذ التأسيس: 30% وحدات متحة



كما في 14 مايو 2009

صافي قيمة الوحدة	0.545
العائد على الإستثمار	7.71 %
منذ بداية السنة	
العائد على الإستثمار	83.40 %
منذ التأسيس	
تاريخ التأسيس	22 مايو 2002

التوزيعات منذ التأسيس: 400 فلس نقدي 100% وحدات متحة



1-888-225 cbk.com

التجاري... هو إختيار