



## 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 العملاء المستهدفين، وحيث أن الشركة بشرائها، 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 إن 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

وأكّد 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 إن 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

قال رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة الأرجان العالمية العقارية خالد خضير المشعان إن «الأرجان» أنهت السنة بتحقيق ربحية سهم تبلغ 37.07 فلساً للشهم الواحد، تعكس هذه النتائج زيادة بنسبة 6.5 في المئة مقارنة بالأسنة السابقة، كما أن الشركة وإلى الربع السنوي الثالث كانت قريبة من تحقيق أرباح أعلى، لكن الأزمة التي أصابت الأسواق المالية قد أدت إلى تأخير العديد من صفقاتنا وأعمالنا المتوقعة، ومع ذلك فإنه من الجدير بالملاحظة أنه وفي ظل الوضع المالي الحالي فإننا نثق بان الشركة في وضع جيد ومستقر لمواجهة هذه الصعوبات، ولضمان تحقيق هذا الأمر فإنه يجب علينا سداد المديونيات قصيرة الأجل وتحقيق العوائد النقدية والتركيز

### 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

بعد النفط في الاقتصاد»، مشيراً إلى أن «تكرار المطالبة بإيجاد مثل هذين المطمين، يأتي نظراً لأهميتهما في سوق العقار بالمملكة، خصوصاً إن 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 إن المعنيين في هيئة سوق المال ليس لديهم دراسة كافية عن سوق العقار بمعناه الحقيقي، والعقار في حاجة إلى أناس متخصصين فيه، ليظهر بالصورة التي يطمحها 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 وتناشد في الوقت الحاضر، لاسيما أن سوق العقار أصبح من الأولويات التي يعتمد عليها كثير من بلدان العالم، ونحن في المملكة، يعد العقار الركيزة الثانية

قال محمد سعيد آل مسبل إن السوق العقاري في السعودية يتعش حالياً ويزدهر، مما يؤكد الحاجة إلى هيئة مستقلة، تعنى بشؤون العقار إذ 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.

جسد عقاريون سعوديون، مطالبتهم بإيجاد بورصة عقارية خاصة بقطاع العقار، توابك 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»، مدين 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»، 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

### 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 مسبل عضو اللجنة العقارية بغرفة الشرقية ورئيس مجلس شركة آتاس للاستثمار والتطوير العقاري إن «السوق العقاري في المملكة في الوقت الراهن، يتعش ويزدهر، مما يؤكد الحاجة إلى هيئة مستقلة، تعنى 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

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 ملحاً، موضحاً أن «المعنيين في سوق العقار 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 كملة 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 مسبل إلى أن «استقلالية سوق العقار، تمكنه من قيام العديد من المشاريع العملاقة، والمشاركات، إضافة 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، بوجود هذين العنصرين المعالين، الذين يزيدان من قوة ومهانة سوق العقار بالمملكة»، متأسلاً «العقار السعودي يحتل المرتبة الثانية في اقتصاد الوطن، فلماذا لا يسرع

تحتسنت أسعارها والدخول في مشاريع استثمارية أخرى. من جهة ثانية، قال المريخي إن سوق الكويت للاوراق المالية تراجع بشدة، إذ انخفض المؤشر العام للسوق أكثر من 50 في المئة عما وصل إليه في حده الأعلى، فثأرت معه أسعار الأسهم سلباً. وأضاف أن هذا التراجع الحاد اقترب من حد انهيار بعض الأصول ولم تكن «جيزان» ببناء عن هذه الأزمات، لكن هذا الوضع استثنائي ولن يستمر طويلاً مع الإشارة إلى أن الأوضاع بدأت تتعافى، وأن أصول الشركة بدأت تزداد في قيمها.

ووافقت الجمعية العمومية لـ «جيزان» على بنود جدول أعمال اجتماعها العادي بما في ذلك اقتراح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح عن 2008، إضافة إلى اقتراح مجلس الإدارة بإقفال قيمة الاحتياطي الإخباري بمبلغ 7.87 ملايين دينار تقريباً في حساب الخسائر المتراكمة عن السنة المالية 2008، وتفويض مجلس الإدارة بشراء ما لا يزيد على 10 في المئة من أسهم الشركة.

## 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 10% وحدات متحة



1-888-225 cbk.com

التجاري... هو إختيار