المدير العام في «آنة جروب» لتنظيم المعارض والمؤتمرات لـ«الأنباء»: التضخم رفع أسعار العقار دون مبرر

الحداد: قرارات «المركزي» ألقت بظلالها على البورصة وتسببت في قلة التداول العقاري بالكويت لتراجع السيولة

م.مساعد الحداد

تدخل الحكومة لإنقاذ البورصة في حال انهيارها لابد أن يتم بشكل مدروس

الحد من القروض دفع المستثمرين للتوجه نحو البورصة أو العقار خارج الكويت لعدم وجود قوة شرائية

عاطف رمضان

أكد المدير العام لشركة آنة جروب لتنظيم المعارض والمؤتمرات م.مساعد الحداد في حوار مع «الأنباء»، ان قرارات بنك الكويت المركزي الأخيرة أثرت سلبا على التداول العقاري في الكويت من خلال تراجع أو قلة السيولة المادية الناتجة عن الحد من الاقراض، مشيرا الى ان قلة السيولة أثرت ايضا سلبا على سوق الكويت للأوراق المالية.

وأوضح ان الحد من القروض جعل المستثمرين يتجهون نحو البورصة أو أسواق العقارات المتواجدة خارج الكويت. وأشار الى ان مشكلة البحث عن مسكن شبح لدى كل مواطن وانه مادام الانسان يلهث طوال حياته باحثا عن مأوى او مسكن فإن طاقاته تستنفد ولا يتمكن من تحقيق طموحاته العلمية أو الاستثمارية وبالتالي لا يخدم بلده.

وبين ان المخاطر الاستثمارية تزيد في البورصة مقارنة بالعقار وبالتالي فإن العائد المالي للبورصة اكبر من العائد المالي للعقار إلا ان العقار يظل الأكثر أمانا.

ونصح الحداد المستثمرين بتوزيع المخاطر الاستثمارية من خلال تنويع الاستثمارات وهذا ما شعر به الخاسرون في البورصة خلال الانهيار الأخير.

ولفت الى ان تدخل الحكومة لإنقاذ البورصة خلال النزول الأخير لمؤشراتها لابد ان يتم بشكل مدروس ودعا إلى الاستفادة من تحرك الحكومة الاميركية وتدخلها عبر ضخ أموال لإنقاذ اقتصادها.

وذكر ان انهيار او تراجع البورصة له 3 حالات وقائية، اما الانتظار في السوق لحين عودة الأسعار للارتفاع مرة ثانية او اللجوء الى الشراء خاصة ان الأسهم تكون اسعارها مغرية للشراء لتعويض الخسائر او الهروب من السوق من خلال تسييل الأسهم والبحث عن منفذ استثماري آخر. وكشف م.الحداد عن تمكن الشركة من بيع 65٪ من مساحة المعرض الدولي الثالث للعقار الذي سيقام في البحرين عام 2009.

وفيما يلي التفاصيل:

توفير المسكن أصبح هاجس المواطن ويستنفد طاقاته ولا يحقق طموحاته العملية أو الاستثمارية

م.مساعد الحداد متحدثا للزميل عاطف رمضان (احمد باكير)

انهيار البورصة علاجه انتظار المستثمر في السوق أو الهروب منه أو شراء الأسهم الرخيصة

«آنة جروب» باعت 65٪ من مساحة العرض للمعرض الدولي الثالث للعقار الذي يقام في البحرين 2009

كيف تقيم السوق العقاري في الكويت خلال الفترة الاخيرة؟

مما لا شك فيه أنه خلال الفترة قبل الأخيرة شهد السوق العقاري طفرة او فقاعة بشكل غير طبيعي وقد استمرت الارتفاعات في الاسعار الى حد مخيف ومبشر في نفس الوقت، وهذا التناقض بين «مخيف ومبشر» فمبشر لأن الذي يستثمر في العقار يرى أن أي سعر يشتري به سيحقق ربحا، ومخيف لأن التضخم يتزايد من دون قيمة فعلية، وهذه الامور اوصلت السوق الى مرحلة مرجحة او تنبئ بمدى خطورة المرحلة المقبلة وهي مشابهة للهزة التي شهدها سوق الكويت للأوراق المالية.

والاجراءات او القرارات التي اتخذت كانت لها ردة فعل بالسوق العقاري خاصة وان التداول بدأ يضعف نتيجة هذه القرارات التي أدت الى تراجع السيولة المالية بالسوق وكذلك تطلع ملاك العقارات حاليا الى صعود العقارات مرة أخرى وبذلك يكون هناك تحفظ من قبل اصحاب الاموال من خلال «الامساك» بالكاش الموجود ويقابل ذلك ايضا تحفظ من قبل اصحاب الاراضي على أمل أن الاسعار ستزيد خلال الفترة المقبلة، ولذلك «نوعا ما» فإن تداول السوق حاليا أضعف مما اعتدنا عليه سابقا.

ولكن هذا الحال لا يستمر لان أحد الطرفين سيرضخ الى أرض الواقع خاصة اذا احجم اصحاب الاموال عن الشراء سيزيد المعروض من الاراضي وبالتالي يقل السعر او ان يكون هناك «إلحاح» أو رغبة في شراء الاراضي ويكون هناك اضطرار لشراء هذه الاراضي بوضعها أو سعرها الحالي.

واعتقد ان هذا الحال لا يستمر على وضعه خلال الفترة المقبلة وسيتحرك السوق.

سنتر العاصمة

ولكن ما الاسباب المؤدية إلى ارتفاع اسعار هذه الاراضي؟

المساحات الموجودة في الدول الخليجية تعطي خيارات أكثر اما بالنسبة إلى الكويت فالعقار «متمركز» والبلد صغير، وسعر الاراضي يزيد كلما كان قريبا من السنتر أو مركز العاصمة حتى الاماكن البعيدة عن العاصمة يلحقها ايضا تضخم الاسعار مثل الاماكن القريبة من العاصمة وهذا يعطي حالة خاصة للسوق الكويتي بالنسبة لارتفاع اسعار الاراضي، وهناك اسباب اخرى مؤدية لارتفاع الاسعار مثل التضارب الحاصل في السوق أو «المضاربة» في العقارات الهادفة الى رفع السعر فقط خاصة وأن التضخم الحاصل في الاسعار لا يعطي القيمة الفعلية للعقار المعروض فتجد ان القيمة الفعلية للاراضي تساوي ثلث ثمنها الاصلي.

ووجود التقارب هذا أدى لارتفاع الاسعار بشكل خارج نطاق القيمة الفعلية للعقار، هذا بالاضافة الى تدخل الشركات بحكم قدرتها على شراء كميات كبيرة من العقارات وبالتالي تتمكن من الحصول على هذه العقارات بأسعار «الجملة» وتعرضها للبيع بسعر أعلى كما ان هذه الشركات لديها قدرة مالية تجعلها «تصبر» على استثمارها لهذه الاراضي وينتج عن ذلك قلة العرض في السوق ومن ثم ترتفع الاسعار «تتحكم في السعر» ولذلك انتبهت الحكومة وبنك الكويت المركزي لهذا الموضوع وتدخلا للحد من هذا النشاط.

قرارات مؤلمة

كيف ترى تأثير قرارات بنك الكويت المركزي الأخيرة وانعكاساتها على السوق العقاري؟

القرارات الصادرة من «المركزي» مفيدة ولكنها مؤلمة في البداية وقد كانت هناك قوة شرائية جيدة لدى المستثمرين كما ان الشركات لديها قوة شرائية اكبر وقد صارت هذه القوة الشرائية وتجميع الاموال من قبل الشركات محدودة بعد صدور القرارات التي تحد من القروض وعدم سماح الحكومة من خلال قراراتها للمواطن بأن يشتري منزله او يحقق طموحاته الاستثمارية من خلال هذه القروض، وجعل الناس تتجه اما للبورصة او للاستثمار العقاري خارج الكويت وذلك لعدم وجود قوة شرائية «منع القروض» وتراجع السيولة. كما ان اسعار مواد البناء ارتفعت، كذلك بجانب زيادة اسعار الاراضي مما جعل كرة الثلج تكبر، ولكن بمنع القروض جعل كل شيء يرد لحجمه المعقول وبالتالي هذه الامور توقف من تضخم كرة الثلج.

وهناك من يتشاءم من هذه الأحداث وهذا غير صحيح لأنه عندما يكون هناك تداول على القيمة الفعلية لأسعار هذه الأراضي ينتعش السوق لأن السلعة الجيدة هي التي تباع كما ان السلعة البسيطة تتطور لتكون سلعة افضل وبالتالي يتحقق انتعاش للسوق ويكون هناك تفاوت في الاسعار مما يعطي مجالا لازدهار جميع رقعة الاراضي.

وأعتقد ان موضوع توفير المسكن او البيت يعتبر شبحا او هاجسا لدى كل مواطن واذا اطلعنا على هرم احتياجات الانسان نجد ان قاعدة الهرم تحوي المأكل والمشرب والطبقة التي فوقها هي المأوى او المسكن وفوق ذلك الطبقات الاخرى.

ومن الملاحظ ان الشعب كله محصور في الطبقة الثانية من هرم احتياجات الانسان، فإذا كان الانسان يلهس باحثا عن مأوى طوال حياته فستستنفد طاقاته عليها ولم يكن هناك مجال لأن يحقق طموحاته العلمية او الاستثمارية.

وبالتالي لا يستطيع ان يخدم هذا المواطن بلده.

المخاطر الاستثمارية

هل تراجع او انهيار البورصة الذي شهدناه خلال الفترة الاخيرة له تأثير مباشر او غير مباشر على السوق العقاري في الكويت؟

البورصة كسوق طبيعتها تختلف عن طبيعة السوق العقاري ومن المعلوم انه في اي قناة استثمارية او تجارية كلما زادت المخاطرة الاستثمارية زاد المردود او العائد المالي، والعقار لا توجد فيه خطورة او خطورته قليلة جدا، وبالتالي مردوده المالي قليل مقارنة بالبورصة وفي الكويت حالة خاصة يتسم بها السوق العقاري من حيث المردود المالي مقارنة بالاسواق العقارية الاخرى، ولكن إقبال الناس على البورصة مختلف ومن المعلوم ايضا ان البورصة فيها جني الاموال السريع وفيها مخاطرة وتتميز بأنها يمكن الاستثمار فيها برؤوس اموال قليلة وفيها ايضا مميزاتها وعيوبها، اما العقار فيختلف ويتسم بالأمان في مخاطره الاستثمارية وهناك مستثمرون لديهم وعي استثماري ويوزعون اموالهم في قنوات استثمارية مختلفة ولا يضعون «البيض في سلة واحدة» وهذا الاتزان أسلم طريقة للاستثمار، وهذا بلا شك يحتاج الى سيولة مالية ولكنها الطريقة الآمنة، والحلول متفاوتة في حال نزول او انهيار البورصة ولكن معظم الحلول تصب في هذا القالب، اما ان ينتظر المستثمر في السوق على امل انتعاش السوق مرة ثانية ونحن تعودنا على «صراخات المجلس» والمطالبة بالمساعدة وتدخل الحكومة وقت انهيار السوق مع ان هذا شيء متناقض، خاصة انه وقت صعود البورصة لا احد ينادي بالمساعدة، وحتى المساعدة لابد ان تكون بشكل مدروس، والخيار الثاني للمستثمرين وقت نزول السوق «الشراء الاكثر» وهذه مغامرة على امل اذا ارتفع السوق مرة ثانية يكون هناك تعويض عن الخسائر، والخيار الاخير الهروب من السوق بأن يتم تسييل الاسهم في السوق والاتجاه لقناة استثمارية اخرى بعيدا عن البورصة ومن هنا يلاحظ توجه العديد من المستثمرين نحو السوق العقاري.

ومن الواضح ان البورصة والعقار مرتبطان ارتباطا وثيقا بالسيولة، وفقدان السيولة يؤثر على تراجع التداول في البورصة والعقار.

أرباح الشركات

هل لوحظ انتعاش او تداول للسوق العقاري وقت الانهيار الذي تعرضت له البورصة؟

في ظل الاسعار الحالية صار هناك تداول لكن الربع الاول والربع الاخير من كل عام يكون التداول في قمته وحتى المعارض العقارية تتزايد خلال الربعين الاول والأخير من السنة، خصوصا آخر العام وهذا يلاحظ في تقارير التداول الصادرة من قبل وزارة العدل، وذلك بحكم ان اغلب الشركات تكون ارباحها معلنة وجيدة في الربعين الاول او الاخير من السنة، كما ان الاشخاص يأخذون هذه الاموال من ارباح الشركات ويبحثون بها عن استثمار مناسب ويتجهون للمعارض العقارية بحثا عن عقار. القنوات الاستثمارية

هل دخول البورصة يعتبر وسيلة تمهيدية للدخول في العقار؟

من الواضح ان توزيع الاموال في عدة قنوات أمر مطلوب لكي يكون هناك توازن وتوزيع المخاطر يكون في تنويع القنوات الاستثمارية، ولكن السيولة شيء اساسي في هذه المسألة.

المعرض الدولي للعقار

حدثنا عن قيمة المشاريع العقارية التي ستشارك بها الشركات في المعرض الدولي الثاني للعقار؟

المعرض الدولي للعقار الثاني سيكون خلال الفترة 3ـ 6 نوفمبر 2008 في قاعة الهاشمي بفندق «ساس» وستشارك فيه 25 شركة على الاقل واجمالي المشاريع المطروحة يصل الى 5 مليارات دولار، وهذه المشاريع متوافرة في جميع اقطاب الخليج والدول العربية والاوروبية والاراضي متوافرة سواء السكنية أو الاستثمارية، وستكون هناك ضمن انشطة هذا المعرض سلسلة محاضرات، واننا حاليا نخاطب مجموعة من الوزراء وكبار القياديين في النشاط الاقتصادي في البلد لحضور المعرض ورعايته وإلقاء محاضرات «اقتصادية عقارية».

وشركة «آنة جروب» لديها نشاطات اخرى مثل معرض الاستثمارات العقارية الى جانب المعرض الدولي للعقار الذي يكون فيه التداول العقاري قويا لكونه يواكب الفترة الاخيرة من السنة وفي المعرض السابق باعت شركتان سلعتهما من العقار بنسبة 100٪.

اما معرض الاستثمارات العقارية فسيكون في الربع الاول من السنة في شهر مارس والذي يميز المعرضين ان قيمة المشاريع في المعرض الدولي للعقار تكون أعلى مقارنة بقيمة المشاريع في معرض الاستثمارات العقارية الذي يعطي نصيبا للمستثمر الصغير او انه يحوي عقارات تناسب المستثمر الصغير بخلاف المعرض الدولي للعقار الذي يلبي متطلبات الشركات والمستثمرين الكبار.

اما المعرض الدولي للعقار الثالث فسيكون في ابريل 2009 والجديد لدى الشركة بالنسبة لهذا المعرض انه سيقام في البحرين، هذا بالاضافة الى المعرض الدولي للعقار الرابع الذي سيكون في نوفمبر 2009 وبدأنا التسويق للمعرضين.

والشركة باعت ما يفوق 65٪ من مساحة المعرض الذي سيقام في البحرين، وقد رأت الشركة اختيار هذا الوقت لاقامة معرضها في البحرين نظرا لتزايد السياح للبحرين في هذا الوقت مما يساعد على ترويج مبيعات المعرض وتحقيق مبيعات كبيرة وأرباح مبشرة.

إستراتيجية مستقبلية

ماذا عن جديد الشركة خلال الفترة المقبلة؟ لدينا خطط تستهدف جوانب اكاديمية وصحية وعلاقات دولية، و«آنة جروب» وصلت للترتيب الثاني في الكويت كشركة منظمة للمعارض في السوق، والشركة في المرحلة الثانية وتحاول ان يكون لها محطتان في دول الخليج، المحطة الأولى في البحرين وحاليا جار عمل الدراسات اللازمة للمحطة الثانية سواء كانت في البحرين او اي بلد خليجي آخر، اما المحطة الثالثة فستكون بالوطن العربي سواء في الشمال او الغرب، والمحطة الاخيرة ستكون دولية خارج نطاق العالم العربي.

والشركة تنظر الى تواريخ فترات اقامة المعارض والاسعار اضافة الى اسلوب الشركة بأن تكون متواجدة في قاعة المعرض خلال فترة اقامته وذلك للمحافظة على الجودة وتوفير المناخ المناسب.

والشركة تمكنت من بيع قاعة من اجمالي 3 قاعات في فندق ساس قاعة الهاشمي في المعرض الدولي للعقار الرابع الذي سيقام في نوفمبر 2009.

محيط أزرق

هل من كلمة أخيرة؟

الشركة ترغب في ان «تسبح في محيط أزرق» لا تتنافس مع الغير لكن تتنافس مع نفسها، لا تلتفت الى الطريقة التقليدية في التنظيم ولكن تتجه الى ما هو جديد وله منفعة لجميع الاطراف، ولذلك «آنة جروب» كشركة كويتية تنظم خارج الكويت هذه سابقة للمرة الأولى من نوعها، ومستمرون على هذا النهج، والشركة تتنافس في السوق بأن منتجاتها تختلف عما هو موجود في السوق، وفي نفس الوقت الشركة علاقاتها طيبة مع الشركات الزميلة المنظمة للمعارض العقارية، والتعاون ترحب به الشركة.

والشركة بادرت بفكرة تنظيم جمعية او منظمة لمنظمي المعارض العقارية بحيث يكون هناك تنسيق فيما بين الشركات، والشركة درست هذا الموضوع وخاطبت الجهات المعنية في الدولة، لكن الاجراءات القانونية ثقيلة، وعبء على شركة واحدة ان تأخذ العلم بمفردها، والتعاون مطلوب والشركة في اتصال دائم مع الشركات الزميلة، والتنسيق يجعل جميع الشركات تشارك في المعارض من خلال اختيار التواريخ التي لا تتضارب مع البعض.

وبدأنا بإنشاء «الرزنامة الالكترونية» ودعونا الشركات من خلالها لوضع مشاريعها في هذه الرزنامة لتكون محطة لجميع الشركات لمعرفة جداول معارضها. وندعو الحكومة لاستغلال الاراضي الفضاء الموجودة في العاصمة وفرص الاستثمار فيها جيدة وهناك شركات مستعدة لاستثمار هذه الاراضي، وكذلك لابد ان تكون هناك نظرة تجاه المباني التالفة التي تعطي منظرا مشينا للبلد وذلك من خلال بيعها او تسهيل القروض لملاكها لإعادة انشائها وتعميرها مرة اخرى، خاصة ان توجيهات صاحب السمو الامير الشيخ صباح الاحمد للمركز المالي لابد ان يتم تفعيلها كما ان العاصمة واجهة الكويت.

قرارات البنك المركزي مفيدة ولكنها انعكست سلبا على اداء البورصة