

النفيسي: «الصالحية» أسست شركة للاستثمار في «الجزر» عام 1994... ومازلنا ننتظر

«مشاريع الـ BOT في الكويت 25 عاماً وإنكلترا تمنح المستثمر 125 سنة»

محمد الإرتبي



رئيس مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية غازي النفيسي أحد أبرز رواد التطوير العقاري في الكويت وخارجها، وتشهد مشاريع الشركة على ذلك، وحينما يتم تنفيذ مشروع استراتيجي ناجح بجودى اقتصادية عالية ذات تأثير على اقتصاد الدولة، وتحقيق إضافة نوعية أفضل من 10 مشاريع بلا بصمة، فإن ذلك يؤكد أن للقطاع العقاري أهميته ضمن سلة مكونات الاقتصاد الوطني، لدوره الحيوي المباشر في مختلف القطاعات الأخرى الاقتصادية والخدماتية والتجارية وغيرها، ولايزال ملاذاً آمناً. أما لو وقد عبر بنجاح العديد من التحديات السياسية والالتزامات الأخرى، ما يؤكد القدرة الفائقة لهذا القطاع.

النفيسي مؤمن بالاستثمار في السوق الكويتي، لكن في المقابل شدد على أهمية وضع حلول

جذرية لمشكلة ندرة الأراضي، وتأسيس شركة المقاصة العقارية، والقضاء على البيروقراطية الموجودة في بعض الجهات، وعند سؤاله عن ملف تطوير الجزر، وهل لدى «الصالحية» اهتمام بالذخول فيها؟ قال إن تطوير الجزر من حيث الجدوى الاقتصادية ملف مهم، لأنه سيركع عجلة الاقتصاد، وسيحدث نشاطاً في عدة قطاعات، مضيفاً أن الحديث عن هذا الملف بدأ منذ عام 1994، وفي «الصالحية» أخذنا الكلام على محمل الجد، وشرعنا في تأسيس شركة كبرى يكون اهتمامها الاستثمار والتطوير في الجزر، وفجأة انتهى الكلام في هذا الملف، وتوقف تماماً... وفيما يلي تفاصيل اللقاء:

لن ينجح مشروع واحد ما لم يتم تعديل القانون

● حدثنا بداية عن «الصالحية» العقارية، وآخر تطورات مشاريعها التي تحت التنفيذ؟
- ممّا لاشك فيه أن الشركة حريصة على مواكبة التطورات في شتى مجالات النشاط العقاري، الذي يعتبر ركيزة أساسية في عملها، والأفكار الجديدة في المجال العقاري لا تتوقف بل مستمرة ومتواصلة في إبداعاتها، وتعكف «الصالحية» حالياً على تنفيذ مشروع العاصمة التجاري في منطقة وسط العاصمة، إذ يعتبر مفخرة وأيقونة عقارية متميزة في مسيرة الشركة، كما أنها لا تتوقف في نشاطها على النطاق المحلي بل تحطه لآفاق أرحب وأوسع، فقد حصلت على الموافقات والترخيص اللازمة من قبل مجلس بلدية برمنغهام في المملكة المتحدة لإقامة مشروع «بيورما كوارتر».

● كم حجم أصول الشركة في السوق الكويتي؟
- السوق العقاري الكويتي من الأسواق المتميزة على الصعيد الإقليمي، و«الصالحية» العقارية، تعتبر من المكونات الأساسية لهذا السوق، حيث تبلغ قيمة أصولها 205 ملايين دينار كويتي.

● ما هم وأبرز مشاريع الشركة محلياً وخارجياً؟
- على الجانب المحلي يعتبر مشروع العاصمة مفخرة للاقتصاد الوطني، حيث يبلغ إجمالي تكلفته 220 مليون دينار، شاملاً الأرض ومبنى مواقف السيارات المزمع إقامته على أرض الدولة، بمساحة 3,790 م²، وسيتم إنشائها جزء من المشروع في أكتوبر 2018، وهو مجمع التسوق والشقق الفندقية، في حين سيتم الانتهاء من كل المشروع نهاية 2019، كما سيتم تمويل جزء منه ذاتياً، والجزء الأكبر عن طريق البنوك. أما على الجانب الخارجي فحصلت على الموافقات والترخيص اللازمة من قبل مجلس بلدية برمنغهام في المملكة المتحدة، لإقامة مشروع «بيورما كوارتر»، وتم اعتماد المخططات الجديدة للمرحلتين الثانية والثالثة للمشروع من خلال شركة الصالحية، لفيستثمرت برمنغهام ليمتد (التابعة لشركة الصالحية العقارية بنسبة 100 في المئة).

● كيف ترون مشروع العاصمة وانعكاسه على إيرادات الشركة؟ وما الذي يميزه عن غيره؟
- مشروع مميز وإضافة جديدة لفسيخسافء العقار في الكويت، وبتنفيذ مشاريعه إيجابياً على الشركة بشكل عام، ومما سبق ذكره فإن مشروعاً بهذا الحجم وبمساحة 21,414 م²، يندرج وجوده في منطقة العاصمة، حيث يعتبر أكبر مشروع تجاري داخل مدينة الكويت يوزع على النحو التالي: 7,358 م² قسائم تجارية - 10,611 م² قسائم استثمارية/ مكاتب تجارية- 3,445 م² استثماري (فندق) مطاة باراض للدولة تقارب 18,738 م²، تحيط بها الشوارع من أربع جهات، منها شارعان مهمان، هما شارع عبدالعزيز الصقر وشارع خالد بن الوليد، وهذا ما يميز المشروع

القطاع العقاري ذو أهمية قصوى في سلة الاقتصاد الوطني...

فعالجوا مشاكله

بموقعه وسط العاصمة التجارية لدولة الكويت.

إعادة تقييم الأصول

● هل يمكن أن نتعرف على المركز المالي للشركة وحجم الديون؟
- يبلغ إجمالي موجودات الشركة 268,859,941 ديناراً، بينما يبلغ إجمالي المطلوبات 131,201,644 ديناراً، كما في 30 يونيو 2016، مع العلم بأن جميع البيانات تم تسجيلها حسب التكلفة التاريخية. أما فيما يتعلق بالقيمة السوقية لإجمالي الأصول، التي تتضمن أصولاً تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية 2015، فقد بلغت 577 مليوناً، وبذلك أصبحت حقوق الملكية والمضاف إليها فائض إعادة تقييم الأصول 449 مليوناً تقريباً، لترتفع بذلك القيمة الدفترية حسب القيمة العادلة للسهم إلى 877 فلساً.

● كيف تقيمون مسيرة القطاع العقاري في الكويت؟
- إن السوق العقاري يلعب دوراً حيوياً مباشراً في كل القطاعات الأخرى، الاقتصادية والخدماتية والتجارية وغيرها من القطاعات المختلفة، ومسيرة العقار ضارية في القدم بالتاريخ الكويتي، فقد عبر قطاع العقار بنجاح العديد من التحديات السياسية والاقتصادية، ومنها التحويلات الإقليمية بالثمانينيات وأزمة المناخ وأزمة النور الآسيوية بالتسعينيات، وانهيار الاقتصاد العالمي، وأزمة البرهان العقارية العالمية في 2008، مما يتبث بلاشك الأثر الفاتحة لهذا القطاع وحيويته وأهميته في سلة الاقتصاد الوطني. وبإختصار نستطيع القول إن مسيرة القطاع العقاري في الكويت ناجحة وقادرة على مواجهة الصعاب، بفضل تكاتف الحكومة مع الفعاليات الاقتصادية لدفع مسيرة تقدم الدولة، وتحقيق الهدف المنشود بتحويل الكويت إلى مركز مالي عالمي بتوجيهات من حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ صباح الأحمد.

● باعتباركم من الرواد في القطاع العقاري وأهم المطورين في الكويت، بماذا تختصر مشاكل القطاع وأبرز الملاحظات التي تحتاج إلى معالجات؟
- يجب على الأطراف الاقتصادية الفعالة أن ترسم سياسة عقارية واضحة تختصها الجهات الحكومية المؤثرة، والتي تضمن تحقيق الأهداف المنشودة باعتبار القطاع العقاري من أكبر القطاعات الاقتصادية الحيوية في الكويت، كما أن الشق التمويلي يعتبر المحرك الأساسي لمشاريع التنمية في البلاد، والذي من دونه ستتوقف عجلة دوران الاقتصاد، وهو ما سيثقل كامل الاقتصاد الوطني.

كما أن إيقاف مشاريع الـ BOT، انعكس سلباً على الاقتصاد المحلي بشكل عام، والقطاع العقاري بشكل خاص، واستمرار توقف تلك المشاريع لن يصب في مصلحة الكويت أو الشركات المحلية، التي تعاني نقص الفرص

الاستثمارية المتاحة، ما دفعها للبحث عن تلك الفرص خارج الكويت.

ارتفاعات قياسية

● هل ترى أن القطاع العقاري التجاري تتسع في الكويت في ظل انحسار النمو الاقتصادي؟
- القطاع العقاري التجاري لم يشهد الارتفاعات القياسية المماثلة للقطاعات الأخرى، بل مازال محافظاً على نموه بوتيرة هادئة، فالكويت لم تتشبع في هذا الجانب، وأكثر دليل على ذلك استمرار الطلب على هذا النوع القطاع.

● هل مازال العقار استثماراً وملاذاً آمناً رغم التحديات القائمة وهبوط أسعار النفط والضغط العام على مختلف مفاصل البلاد؟
- هناك مثل شائع يقول إن «العقار يمرض ولا يموت»، فمن هذا المنطلق ترى أن العقار لا يزال استثماراً وملاذاً آمناً، والفرص العقارية موجودة في كل الأوقات وتحت كل الظروف، والمستثمر الجيد من يدرس استثماره والظروف المحيطة به قبل الدخول بأي استثمار سواء العقاري أو غيره.

● كيف ترى ملف التراخيص للمشاريع العقارية في الكويت وسرعة الإنجاز والتعاطي مع طموح الشركات؟
- لمسنا في توجيهها حكومياً إيجابياً لإزالة كل العراقيل من أمام بعض المشاريع العقارية المتوقفة، وكذلك قناعة الأطراف بعنصر الوقت، وأهمية هذا العنصر لدى كل الشركات، وهذا التوجه الإيجابي سيدفع بالعديد من رؤوس الأموال داخل البلاد، وسيساهم في عودة رؤوس الأموال المهاجرة إلى الكويت، للمساهمة في مشاريع التنمية والتطوير للكويت.

● هل تواجهون مصاعب أو عقبات في التمويل المصرفي؟
- شركة الصالحية العقارية بما تتمتع به من مركز مالي قوي مبني على أساس متين وسبعة طوية لا تواجه أي مشاكل تمويلية، أو صعوبات فيما يخص الحصول على التسهيلات الائتمانية.

● إجمالاً، كيف ترى مرونة ملف التمويل حالياً مقارنة بالأزمة؟
- لا يوجد قارب ملحوظ بملف التمويل فيما يخص بالغلبية التسهيلات الائتمانية، لما تملكه من

أصول ثابتة جيدة واستثمارات عقارية ممتازة.

ضمانات عقارية

● هل تعتقد أن تعليمات «بازل 3» الداعية إلى تخفيف الضمانات العقارية من رهنات البنوك ستؤثر على مستقبل القطاع العقاري لاسيما التطوير؟
- من المعلوم أن معايير «بازل 3» تم عملها في محاولة لسد الثغرات المتمثلة بالفروض ذات المخاطر المرتفعة، وتعزيز النظام المالي العالمي، إذ إن أكثر الصعوبات التي تواجهها البنوك المحلية لدى تطبيقها للمعيار المذكور تتركز في إلغاء الاعتراف تدريجياً بالضمانات العقارية، عند احتساب معدل كفاية رأس المال، مع العلم أن تعليمات «بازل 3» سيتم تطبيقها على مراحل بداية من 2013 ونهاية في 2019، مما يتيح الفرصة للبنوك على إنشاء احتياطاتها بشكل متدرج والوفاء بالتزاماتها.

وإذا نظرنا بعين فاحصة للأثر المالي لتعليمات «بازل 3» شكل عام فقد أثرت نوعاً ما على القطاع العقاري، وبالأخص الجانب التطويري، ولكن شركة الصالحية العقارية لم تتأثر تمويلياً بهذا المعيار، نظراً لمتانة وضعها المالي وجودة أصولها.

فرض الضرائب يحتاج إلى مزيد من الدراسة... وهناك شركات بدأت تتعافى حالياً

● يعلو الحديث عن تصحيح مقبل في القطاع العقاري مصحوب بهبوط وتراجع أسعار، فكيف ترى ذلك؟
- في ظل الطلب المتزايد على الوحدات السكنية بالقرات السابقة ارتفعت أسعار العقار السكني بشكل حاد، ووصلت إلى مستويات عالية لا تعكس في كثير من الأحيان القيمة الفعلية للعقار السكني أو الاستثماري أحياناً، أما فيما يتعلق بالقطاع العقاري التجاري فإنه لم يشهد الارتفاعات القياسية المماثلة للقطاع السكني أو الاستثماري بل تعتبر أسعاره الحالية معقولة ومتزنة وغير مبالغ فيها، فالكويت لم تتشبع في جانب القطاع العقاري التجاري، وأكثر دليل على ذلك استمرار الطلب على هذا النوع من القطاعات.

● كيف ترى مستقبل الاقتصاد الكويتي في ظل تراجع أسعار النفط؟
- الاقتصاد الكويتي يعتمد بشكل كبير على الإيرادات النفطية، ومما لاشك فيه أن استمرار انخفاض أسعار النفط سيؤثر سلباً على استدامة معدل الإنفاق

قوانين هيئة أسواق المال ليست صعبة بل جديدة

● يعلو الحديث عن تصحيح مقبل في القطاع العقاري مصحوب بهبوط وتراجع أسعار، فكيف ترى ذلك؟
- في ظل الطلب المتزايد على الوحدات السكنية بالقرات السابقة ارتفعت أسعار العقار السكني بشكل حاد، ووصلت إلى مستويات عالية لا تعكس في كثير من الأحيان القيمة الفعلية للعقار السكني أو الاستثماري أحياناً، أما فيما يتعلق بالقطاع العقاري التجاري فإنه لم يشهد الارتفاعات القياسية المماثلة للقطاع السكني أو الاستثماري بل تعتبر أسعاره الحالية معقولة ومتزنة وغير مبالغ فيها، فالكويت لم تتشبع في جانب القطاع العقاري التجاري، وأكثر دليل على ذلك استمرار الطلب على هذا النوع من القطاعات.

التمويل وكفاءة العميل

قال النفيسي إن ملف التمويل المصرفي بات مرتبطاً بقاعدة أساسية هي أن العميل يحتاج أن يثبت للبنك أنه قادر على إعادة الأموال، وبالتالي عندما تطلب أموالاً من أي مصرف، فلا بد أن تقنعه عملياً بذلك، وتثبت الكفاءة الدالة على رد أموال البنك.



غازي النفيسي يتحدث إلى الزميل محمد الإرتبي (تصوير عبدالله الخلف)

بحل مشاكل التمويل للشركات العقارية، ووضع حلول جذرية لمشكلة ندرة الأراضي، وتأسيس شركة المقاصة العقارية، والقضاء على البيروقراطية الموجودة في بعض الجهات.

جزيرة فيلكا

● كيف ترى ملف تطوير الجزر؟ وهل لدى «الصالحية» اهتمام بالذخول فيها؟
- عملية تطوير الجزر من حيث الجدوى الاقتصادية ملف مهم، حيث سيركع عجلة الاقتصاد، وسيحدث نشاطاً في عدة قطاعات هذا أولاً.

الامر الآخر بدأ الحديث عن هذا الملف منذ عام 1994، وفي «الصالحية» أخذنا الكلام على محمل الجد، وشرعنا في تأسيس شركة كبرى يكون اهتمامها الاستثمار والتطوير في الجزر التي سنطرح، وفجأة انتهى الكلام في هذا الملف، وتوقف تماماً الحديث عنه «ونام» كيف ولماذا لا أعرف.

أعتقد أن أحد أسهل الجزر التي يمكن العمل فيها بمرونة عالية ومن دون معجونات أو تعقيدات كبيرة هي «جزيرة فيلكا»، لماذا تأخرنا في استغلالها؟ لا أعلم... ولا أعرف، وآلان أعيد الحديث عن تطوير الجزر مرة أخرى.

استثمارات ضخمة

● هل مازالتم مهتمين بالاستثمار في الجزر في حال طرح؟
- أعتقد أن التعديلات التي أجريت على قانون الـ BOT، أفرغت القانون وجعلته غير مفيد اقتصادياً، فلا جدوى للمستثمر من الذخول في أي مشروع بالوضع المقترح حالياً.

القانون يحتاج إلى تعديل كبير وجذري، إذا كان هناك قناعة ورغبة في تشجيع القطاع الخاص على وضع استثمارات ضخمة... لا أعلم حتى الآن لماذا يتحرون المشروع في 20 سنة فقط أو حتى 30، حتى تحولت القصة إلى مزاريب.

والآن لو تطرح أي مشاريع بنظام الـ BOT، فلن تقدم لها شركة واحدة، لأنه سيكون بالخسارة، وتوجد شركات لديها مشاريع بهذا النظام وخاسرة، ووفقاً للوضع الحالي والتعديلات التي تمت لا توجد شركة واحدة يمكنها أن تربح.

ولنتنظر إلى الدول المتقدمة كيف تجذب المستثمرين الأجانب وتشجع مستثمريها على العمل وفق هذا النظام، ففي بريطانيا يمنحون المستثمر مدة تصل إلى 125 سنة، وفي جنوب أفريقيا مثلاً 99 سنة، ولينتهي إلى نقطة جوهرية هي، عندما تحدد 20 سنة فالدولة التي تطرح وفق هذه المدد القصيرة تضطر المستثمر إلى استخدام مواد أقل كلفة ودينية، حتى يمكنه بالنفع على الكل، ولكن تحتاج إلى مزيد من الفهم والاستيعاب من الشركات للبدء في تطبيقها.

● ما أبرز وأهم التشريعات التي يحتاج إليها القطاع برأيك؟
- إن من أبرز التشريعات التي يحتاج إليها القطاع العقاري تتمثل

المالي في الكويت على المدى الطويل، بما يستدعي احتواء النمو في العديد من الجوانب، وقام بنك الكويت المركزي بإدخال تعليمات لتخفيف المخاطر المحتملة، حيث أصدر تعليمات جديدة بشأن معيار كفاية رأس المال «بازل 3» للبنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، متضمنةً إطار تعليمات البنوك ذات التأثير النقائمي المحلي، والتي ستزيد من نسبة التحوط من التقلبات الاقتصادية.

● بماذا تنصح لتنشيط الشأن الاقتصادي الذي يعاني منذ اندلاع الأزمة المالية؟
- على الدولة أن تركز على التنوع الاقتصادي، وتعتبره سياسة ذات أولوية وتقوم بالعديد من الإصلاحات لتحسين بيئة الأعمال، وكفاءة الاستثمار العام، وتطبيق معايير الحكمة والأطر المؤسسية، ورسم السياسات، فضلاً عن تشجيع ريادة الأعمال من خلال تطوير قطاع المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

دراسات علمية

● هل برأيك بعد النجاح الكبير الذي حققته الشركات العقارية المطورة والصالحية، من أبرز تلك الشركات، يمكن أن تسهم تلك الشركات في حل الأزمة الإسكانية بمرونة عالية؟
- من الممكن أن تسهم الشركات العقارية الناجحة في حل الأزمة الإسكانية، نظراً لما تملكه من خبرات عقارية متراكمة ودراسات علمية للسوق، وفهم واسع لحجم العرض والطلب.

● هل ترى من المناسب فرض الضرائب على القطاع الخاص حالياً، وما الألية الأمثل في حال إقرار تلك الضريبة؟
- إجراء مثل فرض الضرائب على القطاع الخاص يحتاج إلى مزيد من الدراسة والوقت، خصوصاً في الوقت الراهن، نظراً لأن أغلبية الشركات بدأت لتوها بالتعافي من آثار الأزمة الاقتصادية.

● ما رأيك بهجرة وخروج الشركات من البورصة؟
- أرى أن مثل هذا القرار شخصي وخاضع لرؤية مجلس الإدارة وموافقة المساهمين، والجمع مشترك بمثل هذا القرار، سواء البقاء في البورصة أو الخروج منها، استناداً للوضع المالي للشركات وجدوى وجودها من عدمه في البورصة.

● هل تتفق مع الرأي الذي يقول إن قوانين وتعليمات هيئة أسواق المال صعبة؟
- قوانين وتعليمات هيئة أسواق المال جديدة وليست صعبة، مما يعني أنها قوانين تصب في مصلحة الجميع وتطبيقها سيؤدي بالنفع على الكل، ولكن تحتاج إلى مزيد من الفهم والاستيعاب من الشركات للبدء في تطبيقها.

● ما أبرز وأهم التشريعات التي يحتاج إليها القطاع برأيك؟
- إن من أبرز التشريعات التي يحتاج إليها القطاع العقاري تتمثل

القضية الإسكانية مازالت حبيسة الأدراج

بيّن النفيسي أن القضية الإسكانية مازالت حبيسة الأدراج، و بانتظار حل لتزايد طلبات الإسكان، وتتركز أسبابها في قلة المعروض للاستخدام السكني والبيروقراطية المتبعة في بعض الجهات الحكومية، واحتكار الأراضي، وتزايد معدل النمو السكاني، والأمر متعلق بشكل رئيسي بالجهات الحكومية، ومثل هذه التحديات تستلزم أن تضع قيوداً على نمو القطاع العقاري السكني. إن الخطة الأمثل لحل تلك المعضلة المتمثلة بأزمة ندرة الأراضي تبدأ بتحرير المزيد من الأراضي، وبناء مدن إسكانية جديدة، وبدء عملية توزيع فعلي وجد لها، وأخيراً إشراك القطاع الخاص للمساهمة في حل الأزمة.

الحكومة

ذكر النفيسي أن «الصالحية» العقارية» دأبت منذ تاسيسها على الالتزام بحل ما يصدر من تعليمات من جميع الجهات الرسمية الحكومية، وتأتي إشادة هيئة أسواق المال بالالتزام الشركة بتطبيق تعليمات الحكومة ضمن هذا السياق، ولا يخفى على الجميع ما تتمتع به الشركة من عناصر بشرية على مستوى عال من الكفاءة والمهنية ساهموا بشكل دائم في وصولها إلى هذا المستوى من الحرفية والالتزام.

عن الصالحية:

577 مليون دينار القيمة السوقية لإجمالي الأصول بتقييم محايد

مشروع العاصمة أيقونة عقارية عصرية كلفتها 220 مليون دينار

حصلنا على موافقات رسمية لمشروع «بيورما كوارتر» في إنكلترا

القيمة الدفترية لسهم «الصالحية» حسب القيمة العادلة 877 فلساً

الموجودات 268.8 مليون دينار وحجم المطلوبات 131.2 مليوناً

الرهن العقاري و«بازل 3»

فيما يخص توقعاته بتأثر تدفق التمويل للشركات العقارية بسبب تطبيق تعليمات «بازل 3» التي تخفف أوزان الرهن العقاري ضمن الرهنات المصرفية أفاد النفيسي «لا أعتقد أن يكون هناك تأثير كبير يذكر، فهذه المعايير توضع حتى تضبط حسابات البنوك تجاه البنك المركزي ومساهمي البنك، وحتى يكون أيضا البنك حكيمًا في تصرفاته وقراراته مع عملائه».

الشركات العائلية والبورصة

عند سؤال النفيسي عما إذا كان ينصح الشركات العائلية بالتحول والتوجه إلى الإدراج في البورصة، قال «في الوقت الراهن لا ننصح بذلك، والأسباب كثيرة».