

العضو المنتدب لمجموعة «يوتوبيا العقارية» لـ «العرب»:

المستثمر القطري أفلح في التعلم من أخطاء غيره

وليد القدومي



وحول عمل مجموعة توب العقارية، أشار السيد القدومي إلى أنها حققت حضوراً متميزاً على مستوى السوق الخليجية والدولية لأكثر من خمس وعشرين عاماً. كما تربطها علاقة وثيقة بالسوق القطرية امتدت لأكثر من خمس عشرة سنة تمت ترجمتها عملياً من خلال افتتاح فرعها في الدوحة تحت مسمى «يوتوبيا العقارية» قبل ثماني سنوات، استقطبت خلالها عدداً كبيراً من المستثمرين القطريين شكلوا نحو 50% من قيمة مبيعات الشركة ككل. وحول واقع السوقين العقارية المحلية والعالمية وأثر التحولات الاقتصادية العالمية عليهما، دار الحوار التالي مع السيد القدومي:

أكد السيد وليد القدومي العضو المنتدب لشركة توب العقارية ومجموعة يوتوبيا العقارية، أن حالة التذبذب التي تشهدها الأسواق العالمية بمختلف فصاعاتها، أسهمت بإعادة رسم خارطة تفضيلات المستثمر القطري ودفعه للبدء في البحث عن فصاعات أكثر أمناً لاستثماره، ليجد ضالته في القطاع العقاري الذي يعد بشكل أو بآخر الأكثر استقراراً وأمناً مقارنة بغيره، هذا التوجه الجديد بدوره أسهم في ارتفاع وتيرة عمل الشركات العقارية التي شكلت في تلك الرحلة جسراً للتواصل بين المستثمر المحلي والأسواق الخارجية، وباتت لاعباً أساسياً بفضل قدرتها على تنظيم عمليات التداول وتوجيه حركة الاستثمار نحو أسواق بعينها.



مشروع تيراس مكس في اسطنبول



شقق سكنية في مدينة برمنجهام البريطانية



مشروع تيراس تيماس اسطنبول

عبارة عن مجموعة مميزة من الشقق السكنية الفاخرة في عدة مواقع في فرنسا وقريبة من مطار جنيف في سويسرا.

كخبير في القطاع العقاري بماذا تنصح المستثمرين المقبلين على شراء عقارات في الأسواق الخارجية؟

ضرورة التأكد من المشروع الذي تتواجد فيه حال كان المراد شراؤها والموقع الذي يتواجد بها والاستعانة بمهندس متخصص للكشف عن العقار، خاصة تلك العقارات التي تتواجد في محيط الزلازل، إضافة للسؤال عن ملاءمة مطور العقار، خاصة في حال كان المشروع في طور الإنشاء، وعدم الاعتماد فقط على رأي وكيل البيع أو الشركة التي تسوق العقار لأنهم في النهاية يرغبون في تسويق المشروع أولاً، لا يغرركم الأسعار المنخفضة للعقارات ولا تصدقوا وعود العوائد الكبيرة، وانتبهوا لإمكانية البيع فيما بعد، استشارة محام عقاري في بلد العقار والتعرف على القوانين العقارية في نفس البلد، زيارة المشروع على أرض الواقع قبل توقيع العقد والتأكد من الموقع والمواصفات، قراءة العقد بشكل كامل ومراجعتها من قبل محام أو مستشار متخصص في العقود، والتأكد من احتواء العقد على كل ما تم الاتفاق عليه من مواصفات وامتنيازات. فكثير من الامتيازات تقدم شفها وبالتالي لا يمكن إلزام البائع بها إذا لم تكن بالعقد.

يسعدنا لأنه يعكس بدوره حجم الثقة التي استعنا بنائها مع عملائنا في قطر. ولا أبالغ بالقول إن هذه الثقة وصلت إلى حدود متميزة من خلال تأكيدنا على أن هناك شريحة كبيرة من المستثمرين القطريين لدينا في انتظار مشاريع جديدة ليستثمروا فيها أيضاً لما مسوه من نتائج إيجابية وعلى استثماراتهم السابفة والحالية وللخدمة المميزة من طاقم الشركة لعملائنا الذين نعتبرهم الشركاء الأهم في نجاحنا في هذه السوق والذين نكن لهم كل التقدير والامتنان والاحترام.

ما أهم الإضافات لحفظة الشركة على مستوى المشاريع خلال العام 2016؟

العام 2016 سيشهد إطلاق العديد من المشاريع والتي بدأنا بتسويقها ومنها، فلل وبيوت في مدينة ميلتون كينيز - بريطانيا، مشروع تيراس مكس الذي يقع في منطقة اسطنبول في مدينة إسطنبول - تركيا، ويبعد عن المطار 18 كيلومتراً وعن تقسيم مدينة برمنجهام - بريطانيا وتعد من الوجهات الأكثر استقطاباً للمستثمرين. شقق سكنية في مدينة ليفربول - بريطانيا تتمتع بموقع مميز في وسط المدينة ويبعد خطوات عن النهر ومركز التسوق والمرافق الحكومية والتجارية في المدينة. وشقق سكنية في فرنسا بالقرب من جنيف وهي

الارتفاع غير المبرر
لأسعار العقار المحلي
دفعت بالمستثمر نحو
الأسواق الخارجية

التعاون الخليجي وحدها، أما 2015 وبعبارتنا ممثلين لأحدى الشركات التركية الكبرى وتعامل مع السوق بشكل يومي نقول إن السوق قد بدأت تشهد تراجعاً في عرض المشاريع الجديدة وتوقع أن طفرة وذروة العقار التركي قد تبدأ بالتراجع خلال العامين القادمين وتعود إلى مستويات العرض والطلب الطبيعية.

هل يمكن أن تعطينا نتائج خارطتك الاستثمارية للعام 2015 في السوقين البريطانية والتركية، وحضور المستثمر القطري من خلالها؟
على الرغم من تحفظنا في التطرق لمبيعاتنا وتحديدنا خلال العام 2015، إلا أن مبيعات شركة توب العقارية وفي ظل التراجع الحاصل، تجاوزت في السوق البريطانية 125 مليون جنيه إسترليني، في حين بلغت المبيعات في السوق التركية 75 مليون دولار، وهي طبعاً أقل من المستهدف. مع الإشارة إلى أن نسبة إنفاق المستثمر لشركتنا تتجاوز الـ 50% من نسبة مبيعاتنا ككل، وهذا الرقم

انخفاض أسعار
النفط يؤثر بشكل
سلبي على آفاق
القطاع العقاري

العقارية أم لا؟ من وجهة نظري أن التأثير سيكون كبيراً وسيطال مختلف الأسواق لأن انخفاض أسعار النفط سيؤدي بالضرورة لتراجع سياسة الإنشاء في الدول، الأمر الذي ينعكس مباشرة على حجم المشاريع الحكومية وبالتالي سيمتد خفض حجم الإنفاق داخل البلد ويستبدل بالافتراض مع المحافظة على احتياجاتها الاستراتيجية ووطنية والنتيجة ستأثر كافة القطاعات ومنها القطاع العقاري، ولا بد من القول إنه منذ بدء الهبوط في أسعار النفط شهدت السوق العقارية الإقليمية والعالمية نسبة تراجع كبيرة بما في ذلك السوق البريطانية والتي تعتبر من أهم تلك الأسواق حيث تراجع المبيعات خلال العام 2015 بنسبة تتراوح ما بين 30 - 50% يشمل المبيعات والمشاريع الجديدة التي تنفذ كذلك.

فالعقار التركي على سبيل المثال شهد بيع الآف من العقارات منذ ثلاث سنوات واعتقد أنها تجاوزت الـ 15 الف وحدة سكنية خلال عام واحد في منطقة دول مجلس

قيمة الاستثمار
القطري عبر «يوتوبيا»
تتجاوز 50% من حجم
المبيعات

حسابات بسيطة جداً، فحين يحدد أي شخص مبلغاً معيناً لاقتناء عقار واستثماره محلياً، فإنه سيجد أن تكلفة الأرض فقط تستنزف المبلغ كاملاً، وبالمقابل يمكنه بهذا المبلغ أن يمتلك 20 شقة في تركيا على سبيل المثال لا الحصر، وتكون ذات عوائد استثمارية أفضل تطرح عوائد تصل إلى 20 و25% فهذا الأمر ربما يندرج تحت مبدأ تجميع الأموال واستثمارها في العقار وغير العقار، بمعنى أن هذه الشركات قد تمارس دور شركات توظيف الأموال واستثمارها في الأسهم والسندات والبورصة والتجارة، أو أن هناك نوعاً آخر من الشركات التي تقوم بتجميع هذه الأموال وتوظيفها ضمن محفظة عقارية متخصصة في شراء العقارات وتطويرها وهنا قد تحقق هذه العوائد على التطوير وليس التاجير.

هل تشهد أسعار النفط هبوطاً حاداً والوصول إلى حدود غير مسبوق، ما مدى تأثير السوق العقارية العالمية؟

منذ سنة في إحدى لقاءاتي الصحافية توقعت هبوط أسعار النفط إلى 30 دولاراً وسيتوقف عند هذا الحد وما زالت مصراً على توقعاتي، وأن الأزمة ربما تطول ويات التوقع على مقربة من التحقق، والاختلاف القائم حالياً: هل هناك أثر على الأسواق

5 - 8%
متوسط العائد
الإيجاري
في الأسواق الخارجية

تحقيق عنصر التواصل مع المحيط الاجتماعي، والقوانين الواضحة لهذه الدول والتي تسهل من العمليات الإجرائية وجعلها أكثر أمناً، والأهم من كل ذلك توجه الصناديق السيادية والاستثمارية الرسمية نحو هاتين السوقين بشكل مميز وكبير، الأمر الذي يعتبرونه ضماناً حقيقية لاستثماراتهم على مستوى التعاملات وحتى على المستوى النفسي.

ولا بد من التأكيد على أن المستثمر القطري قد أصبح من كبار المستثمرين في هذه الأسواق نظراً لما يتمتع به من مزايا هامة، ولا أبالغ إن قلت إنه مستثمر ذكي ومستثمر على استطاع الاستفادة من خبرات وتجارب الآخرين السلبية والإيجابية، مما أهله لدخول الأسواق الخارجية بوعي كبير.

هل تروج بعض الشركات العقارية أن العائد الإيجاري والاستثماري في الأسواق الخارجية كبير، هل تكون هذا الكلام؟
العائد الإيجاري على العقار يرتبط ارتباطاً وثيقاً بقيمة العقار، بمعنى أنه إذا كانت قيمة العقار مرتفعة فإن قيمة العائد ستكون قليلة، أما إذا كانت قيمة العقار قليلة فيمكن أن تكون قيمة العائد قليلة أو مرتفعة نوعاً ما حسب بلد وموقع وميزات العقار، لكن الوضع الطبيعي في العائد العقاري هو ما بين 2% إلى 12% في أقصاها في بعض الدول.

الوضع الطبيعي في أي دولة في العام يتراوح ما بين 5 إلى 7%، وأي عائد آخر يعرض هو حالات خاصة أو استثنائية،

الدوحة - فيصل النويران

ما سر النشاط الذي تشهده السوق العقارية محلياً ودولياً مقارنة بالاستثمارات الأخرى؟
في الحقيقة إذا أردنا قراءة هذا النشاط والوصول لاستنتاجات موضوعية وواضحة لابد من تقسيم المشهد الاستثماري إلى ما قبل وما بعد الأزمة الاقتصادية، والأثار المرعبة التي خلفتها على مختلف المجالات، فمما لا شك فيه أن الواقع الاقتصادي قبل هذا التاريخ يعكس النشاط الكبير في مختلف القطاعات فضلاً عن عوائده الريحية الاستثنائية، في حين أن تناول المشهد بعيد الأزمات يكشف عن واقع جديد فرضته الانتكاسة الحادة في الأسواق العالمية وبشكل خاص الهزة الكبيرة التي ألمت بالأسواق المالية كالبورصة، والبنوك وغيرها من القطاعات، الأمر الذي دفع بالمستثمرين نحو القطاع العقاري لاعتبارها أكثر قطاعات الاستثمار في تلك المرحلة اللامستقرة أمناً مقارنة بغيره.

الاستثمارات الخليجية والقطرية تشهد توجها ملحوظاً نحو أسواق بعينها كالبريطانية والتركية.

هل الأسباب من وجهة نظركم؟
لا بد من القول إن السوقين البريطانية والتركية يتصدران قائمة تفضيلات المستثمر القطري بشكل خاص والخليجي بشكل عام وذلك راجع لجملة من الأسباب الجوهرية منها العاطفية والثقافية والتاريخية بما فيها عنصر اللغة الذي يمكنه من



فلل في مدينة ميلتون كينيز البريطانية



شقق سكنية في فرنسا



شقق سكنية في ليفربول