

## العضو المنتدب لـ «ساينو الخليج» في حوار مع «الرؤية الاقتصادية»:

## موجات التصحيح تفرز فرص استحواد كبرى في القطاع العقاري

حاتم فاروق - أبوظبي

أكد أندرو كلاوت، العضو المنتدب لشركة «ساينو الخليج» للاستثمارات العقارية، أن الشركة تتفاوض حالياً، للاستحواذ على عقار مدر للدخل في دبي، متوقفاً الانتهاء من مرحلة التفاوض، واتسام الصفقة التي تصل قيمتها إلى نحو 500 مليون درهم قبل نهاية العام الجاري.

وقال كلاوت في حوار مع «الرؤية الاقتصادية»، بمناسبة افتتاح «البرج الدولي» على هامش معرض «سيته سكيب أبوظبي»، إن القطاع العقاري المحلي بدأ في الاستقرار النسبي خلال العام الجاري، بعد موجات تصحيح خلال السنوات القليلة الماضية، شملت الأسعار وبرامج التمويل البنكية، فضلاً عن نوعية الفرص الاستثمارية والاستحوادات التي يولدها السوق العقاري، وأعتقد أن هذه المرحلة سوف تفرز المزيد من فرص الاستحواذ، كما أن نوعية النمو المتوقع في القطاع، سوف تشهد اختلافاً بين إمارات الدولة، وأضاف «إن القطاع العقاري في أبوظبي، من القطاعات الاقتصادية التي تمتلك بنية تشريعية وقانونية قوية، إلا أن التحدي يكمن في تسريع تلك القوانين لإفادة الأطراف كافة المعنية والمستفيدة من تطوير القطاع».

وتوقع كلاوت أن تشهد دبي نمواً ملحوظاً في صفقات الاستحواذ العقارية، بسبب حركات التصحيح التي شهدتها السوق منذ العام 2008، فما يشهد القطاع نمواً طبعياً في أبوظبي، خصوصاً في قطاع تطوير العقارات السكنية. وأشار إلى أن القطاع العقاري في العاصمة، يفتقد إلى وجود مؤشرات عقارية دورية، أو بيانات محدثة باستمرار توضح مسيرة القطاع، مؤكداً أن إطلاق مثل هذه المؤشرات سيكون بمثابة «ترمومتر» دقيق يقيس حالة السوق بحيادية وشفافية، فضلاً عن كونها بيانات تمكن المستثمر من اتخاذ قرارات البيع أو الشراء على أساس الحقائق والأرقام المتوافرة.

وأوضح كلاوت أن تراجع معدل التمويل البنكي كانت له آثار إيجابية في سياق تصحيح أوضاع القطاع، معتقداً أن البنوك توسعت بشكل كبير، في منح التمويل والقروض العقارية قبل حدوث الأزمة المالية العالمية، ما نتج عن ذلك اكتشاف المصارف على القطاع.

وبيّن أن البنوك قامت بمنح التمويلات للمشاريع العقارية ذات الجدوى الاقتصادية والجدارة المالية قبل حدوث الأزمة وأثناءها، والدليل على ذلك أن «ساينو الخليج» حصلت خلال هذه الأزمة، على تمويلات عقارية بقيمة بلغت 686 مليون درهم، حيث حصلت على قرض لتمويل مشروع «البرج الدولي» من بنك «أبوظبي الوطني - الخدمات المصرفية

القطاع في أبوظبي  
يفتقد بيانات محدثة ومؤشرات  
عقارية دورية

إطلاق «البرج الدولي»  
ضمن مشروع «كابيتال سنتر»  
بمواصفات عالمية

الإسلامية، فيما قام «بنك الاتحاد الوطني - الخدمات المالية الإسلامية» بتمويل مشروع «كابيتال هاوس» في أبوظبي، وذلك بعد استيفاء وتقديم جميع دراسات الجدوى الخاصة بهذين المشروعين، وفي التالي نص الحوار:

## الاستثمار العقاري

ما هي الاستراتيجية العامة التي قامت على أساسها شركة «ساينو الخليج»، خصوصاً في ما يتعلق بالاستثمار في القطاع العقاري؟

ترتكز استراتيجية الشركة على الاستثمار العقاري في دول مجلس التعاون الخليجي ومنطقة الشرق الأوسط، حيث تقوم من خلال أعمالها بالتطوير العقاري من جهة، ويبحث فرص الاستثمار العقاري المتاحة في الأسواق المحلية، خصوصاً في أبوظبي ودبي، من خلال التطوير والاستحواذ على مشاريع عقارية ذات عوائد مجزية.

في بدايتنا، قمنا بصفقة استحواذ ضخمة على مجمع للأبراج السكنية في سنغافورة، واستكمالاً لهذه السياسة نخوض الآن، مفاوضات أخرى للاستحواذ على عقار مدر للدخل في دبي، وأتوقع أن تنتهي هذه المفاوضات خلال العام الجاري، حيث تصل قيمة الصفقة إلى نحو 500 مليون درهم.

كما تقوم استراتيجية الشركة على التنوع في مجال الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول السكنية والمكتبية واللوجستية والمشاريع ذات الاستخدام المختلط، والتي توفر للشركات مساحات مصنفة عالمياً، وملائمة لأشطتها.

## موجات تصحيح

كيف ترى معدلات النمو التي يشهدها حالياً، القطاع العقاري في أبوظبي؟

عموماً يتمتع القطاع العقاري في الإمارات خلال العام الجاري، باستمرار الاستقرار النسبي بعدما تعرض خلال السنوات القليلة الماضية، إلى حركة تصحيح مازلتنا نرى تبعاتها على الأسعار، فضلاً عما أنتجته من الفرص الاستثمارية والاستحوادات النوعية.

وأعتقد أن هذه المرحلة سوف تفرز المزيد من فرص الاستحواذ في السوق العقاري، كما أن نوعية النمو المتوقع في القطاع، سوف تشهد اختلافاً بين إمارات الدولة. وعلى سبيل المثال، أتوقع أن تشهد دبي نمواً ملحوظاً في صفقات الاستحواذ العقارية، فما يشهد القطاع نمواً من نوع آخر في أبوظبي، وهو النمو الحالي والمتوقع في مخرجات التطوير العقاري السكني.

وأستطيع التأكيد هنا، أن معدلات النمو الحالية والمتوقعة في القطاع العقاري، أفرزتها مؤسسات القطاع الخاص في المقام الأول، فضلاً عن الكيانات التي تم تأسيسها خلال فترة الذروة، خصوصاً تلك الكيانات العقارية التي أنشئت لدفع عجلة النمو الاقتصادي الكلي، وتنوع مصادر الدخل في الإمارات، كما قامت أبوظبي بتحسين البنية التحتية بشكل ملحوظ، ما دعم قطاع التطوير بشكل كبير.

## قوانين جديدة

من خلال تجربتكم العملية، هل يحتاج القطاع العقاري في أبوظبي، إلى سنن قوانين جديدة تعيد له حيويته التي شهدناها خلال السنوات القليلة الماضية؟

أعتقد أن القطاع العقاري في أبوظبي، من القطاعات الاقتصادية التي تمتلك بنية تشريعية وقانونية قوية، إلا أن التحدي يكمن في تسريع عجلة تفعيل تلك القوانين والتشريعات بما يحقق مصلحة كل أطراف المعادلة، من شركات مطورة ومؤسسات وهيئات عامة، وحتى المستخدمين أنفسهم.

وأعتقد أن الإمارة خصوصاً، حرصت على تنظيم القطاع العقاري عبر قوانين وتشريعات، إلا أن السوق مازال في أشد الحاجة إلى تفعيل تلك القوانين المنظمة بصورة أسرع، وعلى سبيل المثال، هناك قانون عقاري صدر منذ أكثر من ثلاثة أعوام مضت ينظم استخدام العقارات في المناطق السكنية، ويمنع استخدامها كمكاتب أو مقار للشركات، ما خلق نقصاً في المعروض السكني، وفانضاً مختلفاً من المساحات المكتبية.

وسيكون لتنفيذ هذا القانون مردود واسع على مستوى مدينة أبوظبي وضواحيها، حيث إن تحديد استخدام العقار،



تقوم «ساينو الخليج» حالياً، بتطوير مشروع «كابيتال هاوس» السكني المكون من 22 طابقاً



أندرو كلاوت

وشاملة محدثة باستمرار. أما المؤشرات التي تصدر عن جهات حكومية، ومنها على سبيل المثال دائرة التنمية الاقتصادية، أو غرفة أبوظبي، أو مراكز الإحصاء ستكون بمثابة ترمومتر دقيقاً يقيس حالة السوق بعناية فائقة، فضلاً عن كونها بيانات تمكن المستثمر من اتخاذ قرارات البيع والشراء، ووضع الخطط والاستراتيجيات المستقبلية.

وماذا عن أهم التأثيرات السلبية التي شهدتها القطاع من جراء الأزمة المالية العالمية؟

مع بداية العام 2012، لمسنا مؤشرات إيجابية تشير بشكل واضح، إلى تحسن الأوضاع في القطاع العقاري، وتتوقع أن نجني ثمار هذا التحسن خلال العام المقبل.

## التمويل البنكي

هل مشكلة تراجع التمويل البنكي للشركات المطورة مازالت مرتبطة بتداعيات الأزمة؟

من وجهة نظر «ساينو الخليج»، فإن مشكلة تراجع معدل التمويل البنكي للقطاع العقاري، كانت لها آثار إيجابية في سياق تحسين أوضاع القطاع، وأعتقد أن البنوك توسعت بشكل كبير، في منح التمويلات العقارية قبل حدوث الأزمة المالية، ما نتج عن ذلك اكتشاف المصارف على هذا القطاع.

وكان الكثير من التمويل في السابق أو قبل حدوث الأزمة، على سبيل المثال، يمنح بالضمان الشخصي، أما في الوقت الراهن فقد تغيرت منهجية منح القروض في القطاع المصرفي، خصوصاً تلك المتجهة إلى تمويل المشاريع العقارية، حيث بدأت البنوك تعطي الأولوية للجدوى المالية للمشاريع، ودراسات العرض والطلب.

أما القول المتعلق بتراجع حجم القروض البنكية خلال فترات الأزمة، فهو قول يحتاج إلى تعليق، حيث إن البنوك قامت بمنح التمويلات للمشاريع العقارية ذات الجدوى الاقتصادية والجدارة المالية قبل حدوث الأزمة وأثناءها، والدليل على ذلك أن «ساينو الخليج» حصلت على تمويلات عقارية بقيمة بلغت 686 مليون درهم، حيث حصلت على قرض لتمويل مشروع «البرج الدولي» من «بنك أبوظبي الوطني - الخدمات

المصرفية الإسلامية»، فيما قام «بنك الاتحاد الوطني - الخدمات المالية الإسلامية» بتمويل مشروع «كابيتال هاوس» في أبوظبي.

ما هي أهم المشاريع التي تعتمدها الشركة تنفيذها خلال الفترة المقبلة؟

نركز حالياً، على 3 مشاريع رئيسية، هي: «البرج الدولي» ومشروع «كابيتال هاوس»، والاستثمار في مشروع «برج إندكس».

## البرج الدولي

كم تبلغ مساحة مشروع البرج الدولي، وعدد الشقق المكتبية فيه، وما هي حجم استثمارات الإجمالية ونسب إشغاله؟

يمكن القول إن تكلفة تطوير (البرج الدولي) حتى افتتاحه اليوم، تبلغ نحو 10 بالمئة أكثر من تكلفة تطوير المشاريع المماثلة حالياً، وأعتقد أن نسبة الزيادة هذه مقبولة، لأن «ساينو الخليج» لم ترَ جدوى من تأخير المشروع لمجرد الاستفادة من احتمال حدوث انخفاض طفيف في تكلفة الإنشاء.

وتقف «ساينو الخليج» حالياً، في مراحل متقدمة من المفاوضات مع هيئات حكومية وشركات عالمية عدة لتأجير مساحات توازي 60 بالمئة من إجمالي المساحات المكتبية المخصصة للتأجير.

ويعد «البرج الدولي»، الذي يقام على مساحة إجمالية تصل إلى 90 ألف متر مربع، البرج التجاري الأول الذي يتم إتمام بنائه وإطلاقه ضمن مشروع «كابيتال سنتر» التابع لهيئة أبوظبي للمعارض، حيث يتضمن 26 طابقاً، منها طوابق مفتوحة بخدمتها 12 مصعداً عالية السرعة، ومجمع خدمات في جانب واحد، كما يتميز بتصميم «البرج الدولي» بتصميم يستوعب شخصاً واحداً في كل 8.5 متر مربع، وهي المساحة الأكثر كفاءة مقارنة بمثيلاتها في السوق، حيث حصل تصميم البرج على تصنيف بيئي LEED (RATED)، والذي يعد من أهم التصنيفات تحسيناً للكفاءة وتقليلاً للتكلفة التشغيلية.

ويصنف المشروع كأحد المشروعات المصنفة عالمياً (Grade A) في أبوظبي، حيث يشمل 41 ألف متر مربع مساحة مكاتب تجارية تتمتع بمعايير دولية ومواصفات من الدرجة الأولى، لتأمين متطلبات الجودة غير المتوافرة في سوق المساحات المكتبية في أبوظبي.

## «كابيتال هاوس»

وماذا عن المشاريع الأخرى للشركة في الإمارات عموماً، وأبوظبي خصوصاً؟

تقوم «ساينو الخليج» حالياً، بتطوير مشروع «كابيتال هاوس» السكني المكون من 22 طابقاً، الذي يوفر 332 وحدة سكنية مؤلفة من غرفة واحدة، وغرفتي نوم، إضافة إلى 418 موقف سيارات، وبخدها مسبح وناد رياضي، وقد حاز تصميم المشروع جائزتين من قبل «Arabian Property Award»، هما أفضل تصميم معماري لبنانية سكنية - أبو ظبي، وأفضل تصميم معماري لبنانية سكنية - الدول العربية.

وقامت الشركة بترسية عقد مقاولات بناء برج «كابيتال هاوس» السكني ضمن مشروع «كابيتال سنتر» في مركز أبوظبي للمعارض، على شركة «علي وأولاده» بقيمة 190 مليون درهم، ويحتوي المشروع على 600 متر مربع مخصصة للمحال التجارية، وهو محاذ للبرج الدولي، البرج التجاري المصنف درجة أولى، وأتوقع البدء في تسليم وحدات «كابيتال هاوس» مع نهاية العام المقبل.

## استثمارات خارجية

هل تخطط الشركة للاستثمار في دول خليجية أخرى؟  
نعمل في الوقت الراهن، على عدد من المشاريع في دول مجلس التعاون الخليجي والمملكة الأردنية الهاشمية، حيث تمضي المفاوضات لتطوير برج سكني للفئات متوسطة الدخل في إحدى العواصم، كما توجد مفاوضات أخرى لبناء مجمع لوجستي للأغراض والمشاريع الصناعية والخدمية في دولة أخرى، في حين تقوم «ساينو الخليج» بتطوير برج سكني في أرقى الأحياء في العاصمة الأردنية عمان في مشروع «عبدلي» بمساحة تصل إلى 30 ألف متر مربع.