

## حوار

سالم عبدالغفور

فوزي الدجاني في لقاء مع إقتصاد

## محفظة قروض «الوطني» - لندن» تضاعفت خلال 3 سنوات



قال مدير عام بنك الكويت الوطني - لندن، فوزي الدجاني: إن مؤشر أداء البنك العام الماضي كانت متميزة، حيث حقق نمواً بنسبة 10% مقارنة مع السنة السابقة، وكذلك فإن نتائج الربع الأول 2016 بها نمو جيد مقابل الفترة ذاتها من 2015. وأشار الدجاني، في حوار خاص مع إقتصاد، إلى أن حصة البنك من إجمالي أرباح الفروع الخارجية لمجموعة الوطني «معتدلة» منها ونسعى إلى زيادتها من خلال التركيز على أنشطتنا الحالية وزيادة عدد عملائنا من الكويت والأسواق الكثيرة التي يتواجد فيها «الوطني» وأضاف أن 95% من عملاء «الوطني» - لندن، كويتيون، مشيراً إلى زيادة في عدد السعوديين الراغبين في خدمات التمويل العقاري.

وتابع: ونسعى إلى زيادة في عدد السعوديين الراغبين في خدمات التمويل العقاري. ونسعى إلى توثيق علاقاتنا مع الشركات الفرنسية وجنوب أوروبا عبر فرعنا في باريس، مستندركاً اسم «الوطني» يفتح لنا آفاق التعامل مع الشركات العالمية

الكبرى العاملة في الشرق الأوسط. وذكر أن لندن بها نحو 28 بنكاً عربياً تنافس «الوطني» - لندن، وتقدم نفس الخدمات والأنشطة، لكننا الأكبر في عدد العملاء والأكثر ربحية، مشيراً إلى أن محفظة قروض البنك تضاعفت خلال 3 سنوات، بفضل إقبال الكويتيين والخليجيين على العقار في لندن. وأشار إلى أن البنك يوفر خدمات مميزة في التمويل العقاري، تبدأ بالمساعدة على اختيار الفرصة وتمتد إلى ما بعد الشراء، كما أن الخدمات الاستثمارية متاحة لعملائنا من خلال البنك الوطني في سويسرا.

وحول الاستثمار العقاري في لندن، قال الدجاني: إن المناطق الجديدة شرق لندن وجنوب التايمز هي الأفضل للمستثمرين حالياً، ويتوقع لها نسب نمو أكبر في السنوات المقبلة.

وقال إن الفترة الأخيرة شهدت تغير التوجهات الاستثمارية من «الوطني» و «الوطني» إلى سكن الطلاب، مؤكداً أن شراء

العقارات في بريطانيا من قبل الكويتيين لم يتأثر بتراجع أسعار النفط. لافتاً إلى أن العقار في بريطانيا عموماً ولندن خصوصاً ملاذ آمن وقت الأزمات.

وأشار إلى أن عام 2017 سيشهد تطبيق ضريبي الأرباح الرأسمالية والإرث على العقارات المسجلة باسم شركات «الأفشور» كاشفاً أن البنك يعتزم تنظيم محاضرة لعملائه في الكويت عقب إقرار قانون ضريبة الأرباح.

وأكد الدجاني أن وجود «الوطني» - لندن، في بريطانيا استراتيجية ومستمر سواء بقيت أو خرجت من الاتحاد الأوروبي، متوقفاً انتهاء مرحلة الضريبة الحالية واتضح الرؤية للاقتصاد البريطاني بمجرد انتهاء الاستفتاء.

ولفت إلى هدم في حجم الصفقات حالياً بسبب ضبابية الأجواء حالياً بخصوص الاستفتاء، مبيناً أن عدد المشترين لكل باع انخفض من 10 إلى 4.8، لكنه أكد في الوقت نفسه أن الطلب مازال يتفوق على العرض. وفي ما يلي تفاصيل الحوار:

## عقارياً

- **تعتزم تنظيم محاضرة لعملائنا في الكويت عقب إقرار قانون ضريبة الأرباح**
- **شراء العقارات لم يتأثر بتراجع أسعار النفط.. بريطانيا ولندن خصوصاً ملاذ آمن وقت الأزمات**
- **التوقعات تشير إلى أن الأسعار وسط لندن لن ترتفع.. 5% النمو المرجح لإجمالي المدينة**
- **الفترة الأخيرة شهدت تغير التوجهات الاستثمارية من «السكني» والتجاري، إلى سكن الطلاب**
- **محفظة القروض تضاعفت خلال 3 سنوات بفضل إقبال الكويتيين والخليجيين على العقار في لندن**
- **نوفر خدمات مميزة في التمويل العقاري تبدأ بالمساعدة على اختيار الفرصة وتمتد إلى ما بعد الشراء**
- **2017 سيشهد تطبيق ضريبي الأرباح الرأسمالية والإرث على العقارات المسجلة باسم شركات «الأفشور»**
- **هدوء في حجم الصفقات حالياً وعدد المشترين لكل باع انخفض من 10 إلى 4.8.. لكن ما زال الطلب يتفوق على العرض**
- **المناطق الجديدة شرق لندن وجنوب نهر التايمز هي الأفضل للمستثمرين حالياً.. يتوقع لها نسب نمو أكبر في السنوات المقبلة**



الدجاني يتحدث للإعلام

● **برايكس.. ما أفضل الخيارات للاستثمار العقاري حالياً؟**  
- الغالبية العظمى من عملائنا يفضلون الاستثمار في السكن الخاص في لندن، ومن يرغبون في استثمار مبالغ أكبر كانوا يتجهون إلى العقارات التجارية، فالمستثمر الكويتي «محافظ» ويبحث دائماً عن بداية ذات دخل جيد ومستأجر من ذوي الملاءة المالية العالية وفترة تأجير طويلة لضمان دخل ثابت، ولكن بعد أن أصبح العائد ضعيفاً نسبياً خلال الفترة الماضية بحجم 4%، تغيرت التوجهات نحو السكن الخاص، وذلك النوعية من العقارات العائد عليها مرتفع (6% إلى 7%) سواء داخل لندن أو خارجها، نتيجة زيادة الطلب وتقلص العرض، وكان للبنك دور مميز في تلبية رغبات عملائه من المستثمرين في هذا القطاع.

أسعار السكن الخاص في لندن خلال الفترة الماضية وصلت إلى مستويات عالية، مما دفع بعض المستثمرين إلى التوجه خارج لندن، خصوصاً مدينة مانشستر، كما أن البعض يفضل الشراء بعيداً عن وسط لندن، لا سيما في المنطقة القريبة من السفارة الأمريكية أو على نهر التايمز، وذلك في ظل انخفاض الأسعار وتوجهات التمويل الاستثمارية، فمما يوسط المدينة، لا سيما أن التوقعات تشير إلى أن الأسعار وسط المدينة لن ترتفع، في حين قد ترتفع بحجم 5% إجمالي مدينة لندن.

■ **هل انتعش تراجع أسعار النفط على مبيعات العقار في بريطانيا؟**  
- لا لم نر تأثراً سلبياً لذلك، فما زال مستوى الرواتب والإنفاق في الكويت ودول الخليج، وهي موطن الغالبية الساحقة من عملائنا، على حاله قبل انخفاض الأسعار.

وعلى العكس من ذلك، لاحظنا في السنوات الأخيرة نمواً ملحوظاً في شراء العقارات السكنية والاستثمارية في لندن خصوصاً، وبريطانيا عموماً، حيث ينظر المستثمرون إلى سوق العقار البريطاني باعتباره الملاذ الآمن وقت الأزمات.

الاستثمار العقاري يأتي في مقدمة أولويات الكويتيين ولندن من وجهاتنا المختلفة، والفضل يجب للعقار البريطاني أن الاختيار كان صحيحاً وفق عوائد جيدة.

● **بداية ما أبرز مؤشرات النمو في أداء بنك الكويت الوطني - لندن السنة الماضية؟**

- الحمد لله حقق البنك في عام 2015 نتائج جيدة وأرباحاً تنطوي على معدلات نمو متميزة بلغت 10% في أرباح 2015، مقارنة مع العام السابق، وذلك أرباحاً بالربع الأول 2016 كانت جيدة وأفضل من الفترة ذاتها في 2015.

● **كم تمثل أرباحكم من إجمالي المجموعة أو الفروع الخارجية؟ وما ملاحظ خططكم المستقبلية لزيادتها؟**

- قياساً لإجمالي أرباح مجموعة بنك الكويت الوطني الكبيرة فهي بسيطة، أما بالنسبة إلى الفروع الخارجية فإن بنك الكويت الوطني - لندن يستحوذ على حصة معتدلة منها، ونحن حريصون على زيادتها ونحسب أن أكبر لمساهميننا، من خلال التركيز على نشاطنا الإقليمي في التمويل العقاري، سواء عبر المستطاب عملاء عدد من الكويت أو تقديم خدمات لكل العملاء في الأسواق التي يتواجد فيها بنك الكويت الوطني بالمنطقة، وبالفعل لدينا نمو في عدد عملاء البنك من المملكة العربية السعودية، على سبيل المثال الذين يقبلون بشكل كبير على شراء العقارات في بريطانيا. كذلك نقدم خدمات تمويل للشركات الأوروبية الكبيرة التي تقوم بتخفيف مشروعات في الكويت وبمنطقة الشرق الأوسط، حيث أسسنا علاقات قوية مع كثير من الشركات الأجنبية العاملة بالكويت، ولدينا حصة الأغلبية منهم، ونسعى إلى تنمية تلك العلاقات لتشمل أنشطتهم في المنطقة، خصوصاً في الدول التي يتواجد فيها «الوطني»، مثلها على سبيل المثال شركات المانية تخطط لتنمية في مصر وتقديم لهم خدمات تمويلية. نعمل أيضاً على تعزيز علاقاتنا مع الشركات الفرنسية وجنوب أوروبا عن طريق فرعنا في باريس، وذلك لتقديم التمويل لهم في مشروعاتهم بالشرق الأوسط، هذا فضلاً عن الأنشطة الأخرى التي يمارسها البنك من تمويل الشركات والمعاملات التجارية.

● **ماذا يمثل لكم العمل ضمن مجموعة بنك الكويت الوطني؟**

- نحن بالفعل نستفيد من اسم بنك الكويت الوطني لكونه علامة مصرفية مرموقة إقليماً وذا سمعة عالمية، كما أن وجودنا في لندن تفرع يحمل اسم «الوطني» يفتح لنا آفاقاً للتعامل مع الشركات العالمية الكبرى التي تعمل في الشرق الأوسط، وذلك فإن التواجد الإقليمي الجيد لـ «الوطني» يجعلنا عندما نتحدث مع الشركات العاملة لا نتحدث فقط عن أعمالهم في الكويت، بل على نطاق أوسع وتواجد مجموعة الوطني في المنطقة، وهو ما يضيف لنا ميزة كبيرة مقارنة بالأخرين.

● **ما المزايا التنسية التي تتمتعون بها في السوق البريطاني مقارنة بالناطقين؟**

- المنافسة الأساسية لنا في السوق البريطاني تكون من البنوك العربية التي تقدم خدمات وأنشطة تشابه معنا، وقد تلك البنوك يصل إلى 28 بنكاً عربياً، والحمد لله بنك الكويت الوطني - لندن من أكبر تلك البنوك وأكثرها ربحية وذلك من حيث عدد العملاء، كما أننا من البنوك العربية القليلة التي تمتلك فرعاً بخدمة العملاء وهو دائماً مكثف بالعملاء طوال العام في الأسواق ذات زيارات العملاء خصوصاً من الكويتيين أكثر في الصيف حالياً منهم وجودهم طوال السنة.

● **ضمن المزايا التي تفتحكم بها قريباً من عملائنا وتقديم الخدمات المميزة بالعقار وغيرها من الخدمات التي نوفرها، حيث تقدم لهم إدارة عقارية متخصصة على مستوى عالٍ من المهنية لصاحبه مميزة تساعدهم على إيجاد العقار المناسب لهم وتوكيل محام ومقيم وإعطائهم الاستشارات المناسبة، وصولاً إلى التسهيل الكامل للعقار، كما أن دورنا لا يتوقف عند المساعدة على شراء العقار للمعمول، بل نوفر لهم أيضاً خدمات ما بعد الشراء من سداد الوافتر أو المراسلات دفع الضرائب وغيرها.**

● **نسبة الكويتيين لإجمالي عملائكم؟**  
- الأغلبية العظمى من عملائنا كويتيون، إلى جانب العملاء من الدول التي يوجد فيها بنك الكويت الوطني، وقد نمت نسبة الكويتيين نحو 95% من إجمالي العملاء، ونسعى حالياً زيادة عدد عملاء البنك من غير الكويتيين، خصوصاً في ظل نمو نسبة العملاء من السعودية ودول الخليجية أخرى.

● **ماذا يطلب الكويتيون من «الوطني» - لندن، غير التمويل العقاري؟**

- لدينا الخدمات المصرفية الكاملة التي قد يحتاجها العميل خلال وجوده في لندن، من حسابات جارية وودائع وبطاقات الائتمان وغيرها، وإيضاً نوفر لهم الخدمات الاستثمارية والتي نوفرها لهم من خلال فرع الوطني في سويسرا، علماً بأن لدينا الخدمات المصرفية الكاملة التي قد يحتاجها العميل خلال وجوده في لندن، من حسابات جارية وودائع وبطاقات الائتمان وغيرها.

● **ما نسب زيادة الطلب على التمويل العقاري لربكم؟**  
- رصدنا خلال السنوات القليلة الماضية إقبالاً كبيراً من الكويتيين والخليجيين على شراء العقارات في لندن، وبالتالي ارتفعت حصصنا في التمويل العقاري، وكبرت محفظة القروض لدينا بنسبة 100% تقريباً خلال تلك الفترة.

● **ما معدلات العائد على الاستثمار العقاري في لندن وأين الأخرى حالياً؟**  
- ارتفعت الأسعار بشكل كبير خلال السنوات الماضية إلى ثلاث أضعاف على مستوياتها المرتفعة، رغم التصحيح البسيط الذي تعرض له في الفترة الماضية، ومع هذا، نعتقد أن السوق سوف

«حققتنا 10% في أرباح العام الماضي» .. ونتائج الربع الأول 2016 أفضل

95% من عملائنا كويتيون، وهناك زيادة في عدد السعوديين الراغبين في خدماتنا

نمو الشركات الأوروبية الكبيرة التي تنفذ مشاريع في الكويت والمنطقة

نسعى إلى توثيق علاقاتنا مع الشركات الفرنسية وجنوب أوروبا عبر فرعنا في باريس

اسم «الوطني» يفتح لنا آفاق التعامل مع الشركات العالمية الكبرى العاملة في الشرق الأوسط

بنكاً عربياً في لندن.. نحن من الأكبر في عدد العملاء والأكثر ربحية

ماتة لعملائنا من خلال البنك «الوطني» في سويسرا

وجودنا في بريطانيا استراتيجي ومستمر.. سواء بقيت أو خرجت من الاتحاد الأوروبي

نتوقع انتهاء مرحلة الضبابية الحالية واتضح الرؤية للاقتصاد البريطاني بمجرد انتهاء الاستفتاء