

لقاءات ومقالات

الشيخة حصة آل مكتوم

د. سهير القرشي

سميرة الغامدي

كارولين العاشمي



مجلة المرأة المصرية

Hia

www.hiamag.com

العدد 246 سبتمبر 2014
Hia . Issue 246 September 2014

نصائح لجمال عينيك
واختيار كريم الأساس

برعاية

قمة المرأة العربية

في القيادة

عمر الشريف:

أتألم بسبب

المال والشهرة

Fashion Issue

Autumn Winter

2014

Exclusive

Elie Saab

Hana Jirickova

الخيرة المصرفية العالمية عزيمة زهير:
طرق كثيرة لتحقيق عوائد مالية ضخمة



الخبرة المصرفية العالمية عظيمة زهير لـ : المعرفة المالية لم تعد رفاهية بل ضرورة للرجل والمرأة هناك الكثير من الطرق لتحقيق عائد ضخم من الاستثمار في الممتلكات

صافي سوق النساء في دول مجلس التعاون الخليجي حاليا 224 مليار
دولار وهذا يعادل 20.2 في المئة من إجمالي السوق

الأزمة المالية التي اجتاحت العالم في عام 2008 ما زالت ماثلة في أذهان المستثمرين، ومن أهم آثارها السلبية الانكماش في بعض أضخم المؤسسات، ولعل من أسوأ ما نتج عن تلك الأزمة فقدان عدد من العائلات ملكية منازلها، ويمكن القول إن ضعف بسبب فشل الأنظمة المبنية على الأدوات المالية الموجهة لرفع احتمالات العائد من الاستثمار.. وبعد هذه الأزمة حظيت "البنوك التي تعمل الشريعة الإسلامية" بقدر كبير من الاهتمام في السنوات الأخيرة بوصفها أقل مخاطرة مقارنة بالمصرفية التقليدية. وفي هذا الإلتعرف أكثر على ما يدور حاليا في الأسواق المالية والعقارية التقت "هي" الخبيرة المصرفية العالمية عظيمة زهير، نائبة الرئي ورئيسة العلاقات المؤسسية في "بنك غيتهاوس" الاستثماري الذي يلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها، ومقره مدينة لندن

المدى من الفئة (أ) ذات الأصل الواحد. مع مستأجرين من ذوي سمعة عالمية. مثل: النا الرئيس لشركة بروكتور أند غامبل. رولز، مجموعة فنادق إنتركونتيننتال وغيرهم بين 2009 - 2013. ومع ذلك، وما إن دخل المزم رؤوس الأموال في السوق. واستمرت العا، في الضغط. خرجنا من معظم هذه الاستث مقدمين عائدات متميزة جدا لمستثمريننا. وقد نظرنا في خلق القيمة من خلال صنع المحافظ ذات الأصول العقارية الإقليمية المتنوعة. بدلا من التعرض لعوامل أخطار الأصل الواحد. الاستثمار في الأصل الواحد في المملكة المتحدة كثيرا ما يواجه عددا من القضايا. بما في ذلك التعرض المباشر لتقلب السوق في إقليم أو قطاع معين. ومخاطر التمويل. فضلا عن مخاطر إعادة التمويل. نحن نسعى دائما للاستثمار في الأصول وتجميعها وإدارتها لخلق القيمة. وقد تمكنا من القيام بذلك بإتقان وسرعة بسبب حجة وحتى اليوم نحن نرى القيمة في قطاع الإ. بالمملكة المتحدة. يوجد اليوم نقص مزم ف قطاع المنازل. يقدر عدد المنازل التي يحتاج لبنائها كل عام بـ 200.000 منزل لمقابلة ال المتنامي من السكان. ومع ذلك تم بناء أقل 108.000 منزل في العام الماضي. وسوف ي ذلك فضاء مثيرا جدا للمشاهدة في السنوات الخمس أو العشر المقبلة. وفي فبراير المقبل 2015م يكون بنك غيتهاوس قد أكمل عامه

استخدامات الممتلكات وزيادة قيمتها. لماذا تتجه أنظار المستثمرين غالبا إلى المملكة المتحدة بدلا من الأسواق الأخرى؟ في أعقاب الحرب العالمية الثانية. أرادت الحكومة البريطانية تشجيع إعادة البناء والاستثمار في الممتلكات عن طريق تحفيز شركات التأمين وصناديق التقاعد. لذا مررت التشريعات التي جعلت الملكة المتحدة صديقة تجاه أصحاب الممتلكات. شروط التأجير المتوفرة في المملكة المتحدة كانت أكثر جاذبية من فرنسا وألمانيا وبقية أنحاء العالم في هذا الخصوص. ومعظم التأجير التجاري كان في الترميم الكامل والتأمين. وهو ما يعني أن يدفع المستأجر عن الترميمات والصيانة والتأمين على الممتلكات. وليس المالك. وتعد مدينة لندن أكثر الأسواق العقارية سيولة في العالم. وهي ملاذ آمن للمستثمرين. فعقاراتها لا تدور فقط حول الشقق الفاخرة الغالية الثمن. بل تحتوي لندن على أضخم مجتمعات الكليات والجامعات في أوروبا. (43 على سبيل الدقة). حيث يمثل إسكان الطلاب الفئة الكبرى في الأصول في لندن. وقد منح المستثمرين الفرصة للمشاركة في الاستثمارات العقارية المكافحة للركود التي سعي لها كثيرا في الأعوام 2009، 2010، 2011. أين تكمن القيمة الجيدة في العقارات بالمملكة المتحدة؟ بنكنا اشترى العديد من مباني التأجير الطويلة

حوار: جمال عبد الخالق
حدثنا بداية عن قصة تعاطفك مع الاستثمار في العقار.. لماذا علينا أن نستثمر في العقار تحديدا؟
العقارات هي أقدم فئات الأصول في العالم. أنا أدرس الفتيات النظر إلى العقار باعتباره حلا: حلا للتعليم. وحلا للرعاية الصحية. وحلا للمأوى. وحلا للنشاط الترفيهي ... إلخ. عندما ننظر إلى أهمية ذلك الحل أو الموقع أو الوصول إليه. يمكننا أن نفهم قيمته. وغني عن القول: إنه إضافة إلى موقع العقار والعائد للمستأجر الأساسي. هناك عوامل رئيسة لاعتبار الاستثمار العقاري. مثل النقد والاقتصاد الصغير والكبير والعائد التاريخي وديناميكية العرض والطلب. إضافة إلى النظام السياسي والتنظيمي (ضمن عوامل أخرى). تقدم العقارات عنصر التنوع في المحفظة وتخفف المخاطر. حيث إن لها ارتباطا منخفضا بفئات الأصول التقليدية. بعدم أو انخفاض الرفع تقدم العقارات للمستثمرين أو العائلات أصولا ملموسة يمكنها تمريرها من جيل إلى جيل. العقارات التجارية مع مستأجر من درجة المستثمر يمكنها أيضا أن تقدم تدفقا مستمرا في الدخل للمساعدة في مقابل الالتزامات. هناك الكثير من الطرق لتحقيق عائد ضخم من الاستثمار في الممتلكات. ومع الإدارة الصحيحة للأصول. يمكن للمستثمرين مضاعفة الأرباح في الدخل. أو تغيير

الثالث في تدريس العقارات من المنظور الاستثماري لطالبات ماجستير إدارة الأعمال في دار الحكمة. **كيف تنظرين المستثمرات العربيات وتعاملاتهن مع الأسواق المالية والعقارية؟** لم يصبح أكثر نشاطا عبر السنوات العشر الماضية فحسب. بل إن نظرتهن للاستثمار تطورت أيضا. إذا نظرنا إلى الطريقة التي استثمرت بها جداتنا لتذكرنا شراءهن للذهب. أو أساور الذهب. لقد نظرن إلى المجوهرات بوصفها أمانهن وحسابهن المصرفي. جيل أمهاتنا فعل ذلك أيضا. لكنه توسع واشترى الأراضي. الآن مع ازدهار التكنولوجيا وسهولة السفر الدولي نحن نشترى الشقق والعقارات في الأسواق الدولية لتنويع محافظنا. وبصفة عامة يختلف الرجال عن النساء. حيث أوضحت الدراسات اختلافات في الطريقة التي يستثمر بها الرجال والنساء. هناك دليل مكثف على أن النساء أكثر نفورا من المخاطرة مقارنة بالرجال. مع زيادة الثروة. فإن نسبتها المتضمنة في الأصول المحفوفة بالمخاطر تقدر بالزيادة بقدر أقل لدى النساء مقارنة بالرجال. يبدو ذلك حتى حينما يكون لمتخذي القرار من الجنسين مستوى الخبرة والتجربة نفسه. كما أوضحت الدراسات أن النساء يعجبن بالمنتجات الأكثر بساطة. مثل الحساب النقدي والعقارات الشخصية. مقارنة بخطط الاستثمار الأكثر تعقيدا التي يوظفها الرجال. **كيف نسد فجوة عدم المساواة بين الجنسين في مكان العمل؟**

النساء مورد قيم للتطوير البشري يمكن استخدامه بفاعلية في الاقتصاد القومي. ويمكن سد الفجوة فقط بالتعليم وبرامج نقل المهارات. الزيادة الكبيرة في عدد الوظائف وأصحاب العمل والمنتجين ورواد الأعمال في السنوات العشر المقبلة ستحسن ليس من جودة النوع فحسب. بل النمو الاقتصادي العالمي أيضا. هناك تحول حدث في هيمنة الرجل في الوقت الراهن. **لماذا تعتقدين أن الحصول على المعارف المالية قضية مهمة يجب تناولها؟**

المعرفة المالية أمر ضروري في مجتمع اليوم. سواء للرجل أو المرأة. لم تعد المعرفة رفاهية بل ضرورة. تعيش النساء فترة أطول. لذلك هناك حاجة للتخطيط. في الواقع تشير الدراسات إلى أن النساء يعشن 7 إلى 10 سنوات أطول من الرجال. 90 في المئة من النساء تقع عليهن وحدهن مسؤولية أحوالهن المالية في نقطة ما من حياتهن. ولكن 21 في المئة فقط منهن يخططن لذلك الأمر.

حديثنا عن بنك غيتهاوس؟

"غيتهاوس" هو بنك استثماري يلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها مقره مدينة لندن. حاصل على ترخيص من هيئة الرقابة والالتزام. ويخضع لإشراف هيئة مراقبة السلوك المالي وهيئة الرقابة والالتزام. ويعمل البنك من منظور العميل. ويتقاسم الأرباح أو الخسائر جنباً إلى

لندن أكثر الأسواق العقارية سيولة في العالم وهي ملاذ آمن للمستثمرين

محليا وخارجيا. أما نساء الشرق الأوسط حديثات العهد نسبيا بالاستثمارات العقارية الدولية. فيدخلن المرحلة الآن. يبلغ صافي سوق النساء في دول مجلس التعاون الخليجي حاليا 224 مليار دولار. وهذا يعادل 20.2 في المئة من إجمالي الثروة في الخليج. وقد ظل بنك غيتهاوس خلال السنوات الخمس الماضية يطور المعارف المالية للنساء في الشرق الأوسط. مقدما البرامج في المملكة العربية السعودية والكويت. المبادرة التي أهلت العقارات من المنظور الاستثماري كانت من الأفكار المميزة لدى وقد تم تحفيز هذا المشروع عندما عرفت بأن شقيقة أحد العملاء في الكويت أساءت ببيع استثمارها. ما أسفر عن ضياع ميراثها ■

جنب مع مستثمريه. ويقوم بذلك من خلال الاستثمار المشترك مع المستثمرين. اليوم يملك البنك من الأصول ما تبلغ قيمته 2.5 مليار دولار تقريبا تحت إدارته. كما يملك البنك سجلا قويا وحافلا في الاستثمار العقاري في المملكة المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية. أكبر المستثمرين في بنك غيتهاوس هم مكاتب عائلية ضخمة في دول مجلس التعاون الخليجي تسعى إلى التنوع والحفاظة على الثروة. أثرى العائلات في العالم تضم العقارات إلى محافظها. ولطالما كانت العقارات مصدرا للحصول على الإيرادات والثروات لسنوات. لقد اعتاد المستثمرون من الرجال في الشرق الأوسط الاستثمار في العقارات



من اليمين: محمد رزوقي، الدكتورة سهير القرشي، أمال بن محفوظ، عظيمة زهير

الدكتورة سهير القرشي

عميدة «جامعة دار الحكمة»:

عظيمة زهير ساهمت في تعميق فهم طالباتنا للسوق المصرفي والعقاري

الخبيرة المصرفية عظيمة زهير ترتبط بعلاقة صداقة وعمل مميزة مع "جامعة دار الحكمة" وساهمت هذه العلاقة في تعميق فهم الطالبات السعوديات للسوق المصرفي والعقاري. وفي هذا الإطار تقول الدكتورة سهير القرشي عميدة الجامعة: بدأت معرفتي بعظيمة عندما قدمت محاضرة قيمة في جامعتنا عن سوق العقار العالمي وأهميته، ولأن الموضوع قد لاقى إعجاباً شديداً من قبل الطالبات والحاضرات، فقد طلبنا منها التدريس في برنامج الماجستير لدينا في التخصص نفسه. وقد كانت ردة فعل الطالبات ايجابية للغاية حتى إن بعضهن قد اتخذت من هذا التخصص مساراً لها للعمل. علماً أنها من أكفأ الخبرات النسائية في هذا المجال. وقد وضعت بصمة مؤثرة في دول الخليج من خلال الندوات والمحاضرات التثقيفية التي تقوم بها من أجل توعية المرأة الخليجية بأهمية استثمار أموالها، وخصوصاً في مجال العقار، والتي أسهمت في تثقيف طالبات جامعة دار الحكمة. وأود الإشارة إلى أن الأخت عظيمة كانت من ضمن الفريق من بنك غيتهاوس الذي أعد مذكرة عن أهمية الصكوك الإسلامية في تنمية الاقتصاد، والتي قمت بتسليمها لرئيس وزراء بريطانيا ديفيد كامبرون خلال زيارتي له في إبريل الماضي. محاضرات لطالبات الماجستير في جامعة دار الحكمة على مدار ثلاثة أيام وكجزء من دورة في ماجستير إدارة الأعمال في جامعة دار الحكمة بجدة. قدمت عظيمة زهير، ومحمد رزوقي، دورة تدريبية حول الاستثمارات العقارية، تضمنت محاضرات ودراسة حالات من الواقع ومستندات للحرص واليقظة ونماذج مالية. وأشادت الطالبات بما تم تقديمه خلال الدورة من معلومات. وقالت أمال بن محفوظ (طالبة ماجستير إدارة أعمال والعقارات من المنظور الاستثماري): كانت الأنسة عظيمة رائعة لي ولجموعتي، لقد استفدنا كثيراً من معلوماتها وخبرتها عملها وعرضها التقديمي الرائع. وأنا الآن قادرة على فهم العقار بعمق. أتمنى لها النجاح والمستقبل الزاهر. لقد تعلمنا من عظيمة المزيد حول دورها، ودعم البنك لتطوير المفاهيم المالية لدى المرأة في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. والحصول على المعلومات حول السوق العقاري.

تغدى وتعلم

تضمنت بعض مبادرات البنك التي تشرف عليها عظيمة زهير ورشاً تعليمية داخل المؤتمرات النسائية، والدروس الخصوصية المجانية للسيدات، وجلسات كثيرة من أهمها جلسات "تغدى وتعلم" مع شركة نفط الكويت، وفي هذا الإطار أشادت حسنية هاشم مؤسسة ورئيسة مجلس إدارة شبكة النساء المحترفات KCO بهذه المبادرات التي يقوم بها البنك. وقالت: "نحن نقدر حقاً تقديم عظيمة ورشة حول موضوع العقارات من المنظور الاستثماري. وكان لجميع المشاركات ملاحظات إيجابية وتشجيعية لدعوة قدوة رائعة مثل عظيمة لمؤتمراتنا.



دورة تدريبية في لندن نوفمبر المقبل

ستقدم عظيمة زهير دورة تدريبية حصرية تحت عنوان القطاع العقاري من المنظور الاستثماري REFIP في لندن لمدة 5 أيام خلال الفترة من 24 - 29 نوفمبر المقبل. لمعرفة المزيد من التفاصيل حول كيفية التسجيل يمكنكم التواصل مع البريد الإلكتروني: events@gatehousebank.com