

# عقارات

## التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا العقارية

إقامة مشاريع متكاملة في مناطق مناسبة تعد بعوائد جيدة

# صناعة السياحة تندمج في نهضة العقار الخليجي

## المنطقة مقبلة على نمو سياحي بواقع ثلاثة أضعاف خلال العامين المقبلين

العالم سواء بقصد السياحة أو الاستثمار أو الإقامة الدائمة في ظل الاستقرار السياسي والاقتصادي الذي تتمتع به العديد من المدن الخليجية، وبالعودة إلى تجربة دبي، فما هو ملاحظ استطاعت الإمارة ومن خلال التسويق السياحي الجيد والمدمج بالمشروعات العقارية والصناعية والتجارية من تسجيل ارتفاعات متتالية في الإيرادات الكلية للإمارة والوصول إلى مرحلة الاستفادة من العائدات النفطية، الأمر الذي تسعى كل الدول الخليجية الوصول إليه.

من تنقله إلى مناطق أخرى من جهة ثانية. مساع... ولكن

ومما لا شك فيه أن العديد من دول العالم بما فيها الدول العربية وعلى رأسها الخليجية تسعى إلى تعزيز مزاياها وتنويعها بشكل يفتح لها المجال من عدم الاعتماد على مصدر واحد للدخل، وكما هو معروف فإن دول مجلس التعاون الخليجي تعتمد اعتمادا شديدا على سلعة النفط كمصدر رئيسي في مداخيلها الأمر الذي قد يشكل أو يشكل تحوفا ولو بشكل ضعيف من حدوث أمر ما قد يخلل إنتاج هذه المادة المتزايدة الطلب عالميا، وهذا يأتي التساؤل: ماذا أعدت الدول الخليجية لمواجهة مثل هذا الاحتمال؟ قد نجد إجابة عن هذا التساؤل من خلال العمق في بعض التجارب التي قامت بها بعض الدول أو المدن الخليجية أو بالأحرى التي تقوم بها، ولعل ما قامت به إمارة دبي وخلال السنوات العشر الأخيرة لهو مثال حي وواضح لهذه القضية المطروحة، فمع بداية التسعينات بدأت دبي وجزيرة في النخول بمخمس جديد من خلال الإستغناء شينا فشيئا عن دخلها المترتب من إنتاج النفط من خلال إعادة تأسيس البنية التحتية لمختلف القطاعات الاقتصادية وعلى رأسها كل من القطاع العقاري والصناعي والتجاري والسياحي، لتسجل إمارة دبي تزايدا ملحوظا عاما بعد عام في عوائدنا من القطاعات المذكورة.

وهنا نتطرق وبشكل من التفصيل إلى القطاع السياحي الذي استطاع أن يستفيد من النهضة العمرانية والإسكانية في القطاع العقاري الخليجي، من خلال المشاريع العقارية الضخمة سواء السكنية أو التجارية، التي سجلت تميزا من حيث التصميم الهندسية والتسهيلات الخدمية وما رافقها من مرافق سياحية وترفيهية على أرقى المستويات، لتصبح هذه المشاريع العقارية عملا جانبا لكثيرين ومن مختلف مناطق

من وجهة نظره شركة سوليدير اللبنانية إطلاق مشروعين عقاريين بقيمة ١,٥ مليار دولار في لبنان خلال الفترة القادمة في ظل الاهتمام المتزايد بالاستثمار العقاري في لبنان كما يتوقع أن تعزز شركة التطوير العقاري في الإمارات «ديار» تواجدتها في السوق اللبنانية من خلال عدد من المشاريع العقارية الرامية التي تطوروا حاليا وتلك التي ستطلقها في المستقبل بما فيها مشروع جديد في وسط بيروت.

### سوق العقار اللبناني أقوى من الأزمات

يدعو أن السوق العقاري اللبناني قد تجاوز الأزمات والهزات السياسية التي شهدتها خلال الفترة الماضية وما زالت آثارها مسيطرة على الشارع العام، بعكس كثير من القطاعات الأخرى التي تأثرت بشكل كبير خلال الفترة الماضية، حيث مازال الطلب على العقار في لبنان يحظى بمستويات مرتفعة وعلى شقيها، التملك والتأجير، وسبق وإطلاق متواصل من قبل المستثمرين على القطاع العقاري من داخل لبنان وخارجه، نتيجة الثقة التي يولونها هؤلاء المستثمرون وبخاصة من دول الخليج العربي والسوق اللبناني، الذي يتمتع بسوق سياحي كبير، كما انعكس ذلك بالإيجاب على الشفق المفروضة التي سجلت أقبالا كبيرا في ظل ارتفاع الأسعار والغرف الفندقية، لكن بالطبع ليست بمثل الفترة الذهبية التي مر بها لبنان خلال الفترة من ١٩٩٢ وحتى ١٩٩٥ حيث شهدت بعض الأزمات نسبة الإشغال بلغت ١٠٠٪، وفي حال انتهاء الأزمة السياسية الحالية التي يشهدها لبنان فإنه من المتوقع أن تسجل الحركة العقارية نسب نمو قياسية وسط حالة التوسع الكبير الذي يقوم به الكثير من الشركات العقارية الخليجية في الأسواق المجاورة والذي لم يكن لبنان نصيب كبير منه خلال الفترة الماضية، وإن ما شهدته الأسبوع الماضي من إعلان عن إطلاق بيت

### المنطقة الأعلى

من ناحية ثانية لفت خبراء عقاريون إلى أن المنطقة المطلة على شاطئ الرملة البيضاء والمنطقة المجاورة لها والمطلة على الروشة تعد الأعلى بعد الواجهة البحرية لوسط بيروت التجاري «سوليدير»، وإن الأسعار يتوقع لها أن تتضاعف في هذه المنطقة فور الشروع بتنفيذ مشروع البساتين، أي إعادة ترتيب المحل الجنوبي لمدينة بيروت تقريبا من الواجهة البحرية لمنطقة «سوليدير» شمالا، الأمر الذي أدخل المنطقة في زهان من قبل الكثيرين ممن استثمروا فيها.

## البحرين:

### شركة عقارية جديدة

في البحرين سيتم تأسيس الشركة التجارية فينشر العقارية كشركة مساهمة بحرينية مغلقة تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ويبلغ رأسمالها المصرح به ٢٠ مليون دينار بحريني، في حين يبلغ رأس المال المدفوع ٢ مليون دينار بحريني، وقد تضمنت قائمة المساهمين مجموعة من المؤسسات المالية والعقارية في البحرين والكويت.

### مشاريع أردنية متنوعة

في الأردن، حققت شركة «تطوير العقارات» ارباحا صافية مقدارها ٧,٨ ملايين دينار حتى نهاية العام الماضي، مقارنة مع ١٧٢ ألف دينار في عام ٢٠٠٤، كما صادقت الهيئة العامة لشركة «تطوير العقارات» خلال اجتماعها العادي وغير العادي على اقتراح مجلس الإدارة توزيع ارباح على المساهمين بقيمة ٥ ملايين على شكل أسهم مجافا.

وأعلنت شركة «التجمعات للمشاريع السياحية» زعمها رفع رأسمالها إلى ٤٠ مليون دينار، حيث يبلغ حاليا ١٤ مليون دينار، وذلك للبدء في أول مشاريعها الاستثمارية ببناء أكبر مجمع تجاري ترفيهي في المملكة على أرض مساحتها ٣٣ دونما كمحلة أولى للمشروع مع عملية التوسع المستقبلية على قطع اراضٍ مقابلية لذات الموقع، وقد تمت إعادة هيكلة الشركة بعد توقيع اتفاقية مبدئية مع «بنك يونيكورن» للاستثمار في البحرين للدخول كساحم استراتيجي في الشركة ونسبة لا تقل عن ٢٦٪ من رأسمال شركة التجمعات للمشاريع السياحية بعد رفعه إلى حدود ٤٠ مليونا وتخطط الشركة لعرض صيد الأسهم إلى المساهمين الحاليين كل حسب نسبة مساهمته لتغطية كامل قيمة الاكتتاب وسيتم البدء في تنفيذ أعمال المشروع الجديد قريبا، كما كشفت الشركة أن كلفة مشروع المجمع التجاري تقدر بحوالي ٩٠ مليون دينار على أن تتم تغطيته



المجمعات السياحية الفخمة وجه بارز للاستثمار العقاري - السياحي في المنطقة

## الكويت: فيلكا منتجع سياحي ومجمع تجاري وترفيهي جديد

خصص مجلس الوزراء الكويتي ١٢٠ مليون دينار لتمويل أعمال البنية التحتية لمشروع تطوير جزيرة فيلكا إلى منتجع سياحي والذي تصل تكلفته إلى ٣٣٠ مليون دولار، ومن المحتمل اشتراك ثلاث مجموعات عالمية في المشروع بقيادة كل من شركة العقارات المتحدة والشركة العربية العقارية وشركة مجمعات الأسواق التجارية. وتعود ملكية المشروع إلى شركة المشروعات الكبرى في وزارة الأشغال العامة. وأعلنت شركة العاصمة العقارية عن رفع رأسمالها إلى ٨٠ مليون دينار لشراء أرض مملوكة بالكامل لشركة الصالحية العقارية، وذلك في منطقة شرق، لبناء مجمع تجاري ومرافق ترفيهية.

## السعودية: مشروع سياحي عقاري ضخم

أطلقت مجموعة «المؤشر» السعودية مشروعاً سياحياً عقارياً في إمارة رأس الخيمة بتكلفة تقدر بحوالي مليار ريال إلى جانب استثمارات ضخمة في صناعة الأسمت، يتكون من المحتمل اشتراك ثلاث مجموعات عالمية في المشروع وسط مياه الخور ليكن بذلك الأعلى في الإمارة، كما دخلت المجموعة في تحالف مع شركة «أسمنت الخليج» ككون الأعداء الاستثماري من صناعة الاسمنت في الإمارات يزيد بنسبة ٤٠٪ مقارنة بالسعودية. وكشفت مجموعة روبي السعودية القابضة، عن قيامها بدراسة إنشاء برج عملاق في جدة بتكلفة ٢٠٠ مليون ريال مع مجموعة فرنسية تشغيلية، حيث سيبدأ العمل به خلال العام الحالي ويستهدف خلال سنتين، وسيكتم البرج المزمع إقامته من ٣٠ دوراً وعلى مساحة ٤٠ ألف متر مربع. كما قامت الشركة السعودية للخدمات العقارية بتخصيص أكثر من ١٥٠ مليون ريال لأعمال البنية التحتية للمخطط البشري الذي يعد من أكبر المشاريع في مكة المكرمة.

## الشركات الإماراتية العقارية توسع نشاطها محليا وعربيا

تسابقه أرباح على مئذ مشروع شمس ابوظبي، ومن ضمنها برج «سكايا تاور»، أعلى برج في إمارة ابوظبي وأحد أطول ١٥ برجاً سكنياً وتجارياً في العالم، ويتألف من ٨٣ طابقاً بارتفاع ٣٧٩ متراً، ومن المقرر أن يتم الانتهاء منه في عام ٢٠٠٩. بينما تتنافس مجموعة من الشركات للتحصول على العقد الرئيسي لمشروع إنشاء برج لاندمارك في ابوظبي، الذي سيكون الأعلى في الإمارة بارتفاع ٣٣٠ متراً ويخدم أغراضاً متعددة. كما أطلقت شركة داماك العقارية مشروع سمات هابيتس، وهو عبارة عن برج مكاتب فاخر ليمتلكه الحر يقع داخل منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام، إضافة إلى إطلاقها مشروع برج المكاتب بوفر لمؤسسات الأعمال أحدث التقنيات وسخمس سمات هابيتس مساحة إجمالية للمكاتب تبلغ ٧٨٨٠٠٠ قدم مربع ومجالات التحجزة بمساحة ٢٢٠٠٠ قدم مربع بالإضافة إلى ١٦ طوابق لواقف السيارات. في جهتها، أعلنت شركة نخيل عن انها عيّنت لشركة موت مأكسودال الاستشارية البريطانية لتقديم الاستشارات الهندسية الخاصة بالمرحلة الأولى من مشروع «مقارنات الجيمرا للغولف» الذي يضم أربعة ملاعب دولية للغولف ويوفر فرصاً استثمارية سكنية، حيث توفر المرحلة الأولى للمشروع التي تتضمن ملعين حوالي ١٠٠٠ قطعة أرض

من المقرر أن تتمكن شركة إعمار العقارية من شراء أرض مجاورة لمشروع مدينة الملك عبدالله الاقتصادية بمساحة تزيد على ٥٠ مليون متر مربع بقيمة تصل إلى نحو ملياري ريال سعودي. وأطلقت الشركة العربية للتطوير العقاري خلال مشاركتها في معرض ومؤتمر العقارات العربية في ابوظبي مشروعاً جديداً في لبنان، ويقع على ارتفاع ٩٠٠ متر من سطح البحر، وفي قلب ضواحي لبنان، ويتألف المشروع من ٢١ فيلا سكنية وبنماذج ومساحات متعددة، ويمتد المشروع على مساحة ٢٥ ألف متر مربع ولا يبعد عن ساحل بيروت والمطار الدولي أكثر من ٢٤ كم. وتعتزم شركة ديار التابعة لبنك دبي الإسلامي تطوير عدد من المشاريع في لبنان بما فيها «سوليدير صيفي فيلج ٢» الذي يقع في وسط مدينة بيروت ويأخذ طابعاً معمارياً عصرياً. كما تطور الشركة مشاريع فاخرة في جبل لبنان بما فيها «شمس عبيدات»، الذي يتألف من ١٦ فيلا فاخرة، كما أعلنت الشركة إنجازها مشروع «مطل القمر» في وسط غابات الصنوبر في منطقة فالوغا، ويوفر هذا المشروع ٢١ شقة ضمن سبعة مبان تتراوح مساحاتها ما بين ٣٧٦ و ٣٤٠ متراً مربعاً. ومن جهة أخرى، تستعد شركة نخيل العقارية لتدشين أكبر مجمع فندق في جيبوتي وشرق أفريقيا من خلال

وطرحت شركة دار الأركان أكبر مشروع عقاري سكني في المدينة المنورة، تحت اسم مشروع التلال الذي يضم ٥٠٠ فيلا سكنية موزعة على ١٦ نموذجاً مختلفاً، يتوقع طرحها للبيع نهاية الصيف للعام الجاري، خلال سبتمبر المقبل. من جهة أخرى، تعتزم شركة طيبة للاستشارات والتنمية العقارية التي تعد أكبر المستثمرين في منطقة المدينة المنورة ضخم نحو ٢٥٠ مليون ريال خلال الأشهر الثلاثة المقبلة في منطقة المدينة المنورة، والتي يبلغ حجم الاستثمارات العقارية فيها خلال هذا العام نحو خمسة مليارات ريال تتركز معظمها في المنطقة الزكية. وفي هذا الصدد أنبت الشركة المتحدة للعقار استثماراً لإنشاء مشروع مركز الروشان مول لصالح قطاع العقار في مجموعة صافولا.

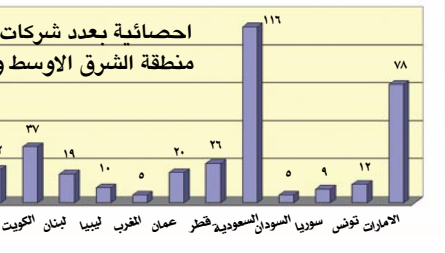
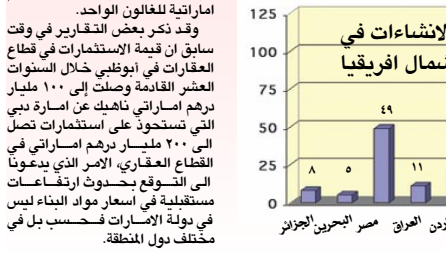
## ارتفاعات جديدة في أسعار مواد البناء

سجلت أسعار مواد البناء خلال الفترة الماضية ارتفاعات جديدة في مختلف أسواق المنطقة ويتسكن متباين، في ظل الأزمات المتزايدة على هذه المواد وسط استمرار الحركة العقارية النشطة التي تشهدها مختلف دول المنطقة، ويبدو أن هذه الارتفاعات مقلبة على ارتفاعات جديدة خلال الفترة القادمة نتيجة لعدة عوامل كان في مقدمتها ارتفاع أسعار المواد الخام المستوردة من الخارج التي ارتفعت بالتاكيد بارتفاع أسعار النفط العالمية والنقل، كما أن العديد من الدول تجري حالياً عمليات هدم لبعض المناطق القديمة بغية التجديد وهو ما زاد من وتيرة الحركة العقارية وبالتالي فإن التوسع السكني الحاصل في المنطقة الخليجية خاصة كان له تأثير على بشكل غير مباشر في ارتفاع أسعار

الملك استغلال حاجة الإيجاب والمقيمين إلى العقارات السكنية والتجارية داخل المدن الرئيسية وخارجها، مما أدى إلى ارتفاع أسعار مواد البناء بسبب زيادة كمية الطلب عليها من مصادرها المحلية والإجنبية، كما كان لزيادة أسعار الدولار واليورو وتأثير آخر، وبالنظر إلى العوامل العالمية نجد أن هناك زيادة واضحة في الطلب على مواد البناء من قبل الولايات المتحدة الأميركية والصين، حيث

قامت اميركا بالغاء القيود الجمركية على استيراد الحديد مع بداية هذه السنة وفتح الأبواب أمام كل من السوق الأوروبي والعالمي لتصدير الحديد إلى الولايات المتحدة، وساهمت عملية إعادة اعمار العراق

البناء كما كان له تأثير في ارتفاع الإيجارات، ويرى البعض أن قانون الإيجارات وقرار التملك العقاري للاجانب الذي تم تطبيقه في الدول من أحد العوامل التي أدت إلى ارتفاع أسعار العقارات، تسبباً في ارادة



بشكل غير مباشر في ارتفاع أسعار الإسمنت في دول المنطقة، ويبدو أن هذه الارتفاعات مقلبة على ارتفاعات جديدة خلال الفترة القادمة نتيجة لعدة عوامل كان في مقدمتها ارتفاع أسعار المواد الخام المستوردة من الخارج التي ارتفعت بالتاكيد بارتفاع أسعار النفط العالمية والنقل، كما أن العديد من الدول تجري حالياً عمليات هدم لبعض المناطق القديمة بغية التجديد وهو ما زاد من وتيرة الحركة العقارية وبالتالي فإن التوسع السكني الحاصل في المنطقة الخليجية خاصة كان له تأثير على بشكل غير مباشر في ارتفاع أسعار