

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 السحابي 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.

سوق العقار اللبناني أقوى من الأزمات

يدور ان 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 الطلب متواصل من قبل المستثمرين على القطاع العقاري من داخل لبنان وخارجه، نتيجة الثقة التي يوليها هؤلاء المستثمرون وبخاصة من دول الخليج العربي والسوق اللبناني، الذي يتمتع بسوق سياحي كبير، كما انعكس ذلك بالإيجاب على الشقق المفروشة التي سجلت أقبالا كبيرا في ظل ارتفاع الأسعار والغرف الفندقية، لكن بالطبع ليست بمثل الفترة الذهبية التي مر بها لبنان خلال الفترة من 1992 وحتى 1996 حيث شهدت بعض الأزمات نسبة الشغل بلغت 10٪، وفي حال انتهاء الأزمة السياسية الحالية التي يشهدها لبنان فإنه من المتوقع ان تسجل الحركة العقارية نسب نمو قياسية وسط حالة التوسع الكبير الذي يقوم به الكثير من الشركات العقارية الخليجية في الأسواق المجاورة والذي لم يكن للبنان نصيب كبير منه خلال الفترة الماضية، وان ما شهده الأسبوع الماضي من اعلان عن اطلاق بيت

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

ومما لا شك فيه ان العديد من دول العالم بما فيها الدول العربية وعلى رأسها الخليجية تسعى إلى تعزيز مخططاتها 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 يدخل بإنتاج هذه المادة المتزايدة الطلب عالميا، وهنا 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 الأخرى 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 شيئا 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 ان 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 للكثيرين ومن مختلف مناطق

قال التقرير العقاري الاسبوعي لشركة المزايا العقارية، ان صناعة السياحة تعتبر موقدا حيويا للنمو الاقتصادي وتعزيز الاستثمارات وخلق فرص العمل وما يرتبط بها من أمور تتعلق بالتجارة الخارجية، هذا ومن المتوقع ان تسجل الحركة السياحية في الشرق الأوسط نموا بواقع ثلاثة أضعاف خلال العامين القادمين بناء على توقعات مختلفة وإحصائيات في الشأن السياحي، وهو ما يعني ان كل دولة خليجية مهتمة لمضاعفة نشاطها السياحي خلال الفترة نفسها، إلا ان هذا النمو من غير المعقول ان يأتي من لاشيء.

وعليه فقد صرحت بعض الصيرجات الرسمية من قبل الجهات المعنية بتقدير بان هناك توجهات إلى استغلال السياحة ديلا للقطب بهدف تغذية الاقتصاد الوطني للسلطنة، التي تتمتع بمقومات سياحية قد لا تتمتع بها أي دولة خليجية أخرى، والمتعلقة بالطبيعة الجغرافية بالإضافة إلى المقومات التراثية. فمع القيام ببعض المشاريع الاستثمارية السياحية أو حتى العقارية الجاذبة للاستثمار والسياسة في منطقة تتمتع بمقومات طبيعية واجواء مناخية جيدة، يتوقع ان تحقق عوائد جيدة وبمتكافئ قد تكون أقل من أي مشاريع في قطاعات أخرى.

الكويت: فيلكا منتج سياحي ومجمع تجاري وترفيهي جديد

خصص مجلس الوزراء الكويتي ١٢٠ مليون دينار لتمويل أعمال البنية التحتية لمشروع تطوير جزيرة فيلكا إلى منتج 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 «المؤثر» السعودية مشروعاً سياحياً عقارياً في إمارة رأس الخيمة بتكلفة تقدر بحوالي مليار ريال إلى جانب استثمارات ضخمة في صناعة الأسمت، وتقدر بحوالي مليار ريال إلى جانب استثمارات ضخمة في وسط مياه الخور ليكون ذلك الأعلى في الإمارة، كما دخلت المجموعة في تحالف مع شركة «أسمنت الخليج» ككون العائد الاستثماري من صناعة الاسمنت في الإمارات يزيد بنسبة ٤٠٪ مقارنة بالسعودية. وكشفت مجموعة روبي السعودية العقارية، 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.



المجمعات السياحية الفخمة وجه بارز للاستثمار العقاري - السياحي في المنطقة

الشركات الإماراتية العقارية توسع نشاطها محليا وعربيا

تسابقه أرباح على منحل 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 ان 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 لتمتلكه الحر يقع داخل منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام، إضافة إلى إطلاقها مشروع برج المكاتب بوفر المؤسسات 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 عينت لشركة موت مأكسودال الاستشارية البريطانية لتقديم الاستشارات الهندسية الخاصة بالمرحلة الأولى من مشروع «مقارنات الجمرات للغولف» الذي يضم أربعة ملاعب دولية للغولف، ويوفر فرصاً استثمارية سكنية، حيث توفر المرحلة الأولى للمشروع التي تتضمن مليونين حوالي ١٠٠٠ قطعة أرض

من المقرر ان تتمكن شركة إعمار العقارية من شراء أرض محيطة 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 وبنماح ومساحات متعددة، ويمتد المشروع على مساحة ٢٥ ألف متر مربع ولا يبعد عن ساحل بيروت والمطار الدولي أكثر من ٢٤ كم.

تتقدم شركة ديار التابعة لبنك دبي الإسلامي لتطوير 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.

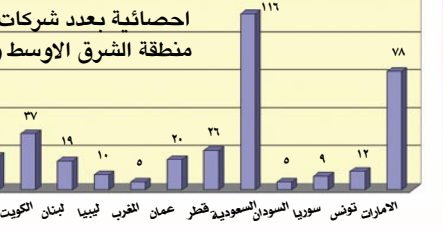
ارتفاعات جديدة في أسعار مواد البناء

الحديد القطري ارتفاعاً بواقع ١٠٪ إلى سعر ٢٢٠٠ درهم إماراتي للطن الواحد، وسجلت أسعار الخشب ارتفاعاً بواقع ٨٪ خلال الشهر الماضي، فيما ارتفع سعر مادة البازلت بآخر من ٣٪ خلال الأسبوع الماضي لونه درهم وصولاً إلى ٧،٨ دراهم إماراتية للطن الواحد.

في الفترة القريبة القادمة قد تصل إلى ٨٪، وقد سجل سعر مادة الحديد التركي ارتفاعاً خلال الأسبوع الثلاثة الماضية ارتفاعاً بواقع ٢٠٪ وصولاً إلى سعر ٢١٠٠ درهم إماراتي للطن الواحد، فيما سجل

في زيادة الطلب على هذه المواد، وقد شهدت أسعار مواد البناء في الإمارات ارتفاعات جديدة طالت مواد الحديد والخشب والبازلت، في حين سجلت أسعار الاسمنت استقراراً مع وجود توقعات بتقيد بحوث زيادة

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



سجلت أسعار مواد البناء خلال الفترة الماضية ارتفاعات جديدة في مختلف أسواق المنطقة ويتشكل متباين، في ظل الأزمات المتزايدة على هذه المواد وسط استمرار الحركة العقارية النشطة التي تشهدها مختلف دول المنطقة، ويبدو ان هذه الارتفاعات 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 ان العديد من الدول تجري حالياً عمليات هدم لبعض المناطق القديمة بغية التجديد وهو ما زاد من وتيرة الحركة العقارية وبالتالي فان التوسع السكني الحاصل في المنطقة الخليجية خاصة كان له تأثير على بشكل غير مباشر في ارتفاع أسعار