

تقرير «المدار» العقاري الشهري

البحرين بين أكثر الدول المفضلة للاستثمار في المنطقة

■ سعر القدم المربعة يقفز من ٢ - ٥ دنانير الى ١٩ - ٣٠ ديناراً

قالت شركة المدار للتطوير والاستثمار في تقريرها العقاري الشهري أن مملكة البحرين تعتبر واحدة من أكثر الدول المفضلة من ناحية الاستثمار العقاري بين دول مجلس التعاون الخليجي ككل ويرجع السبب في ذلك الى الاستقرار الاقتصادي التي تتمتع به المملكة بالإضافة الى دقة وجودة القوانين المنظمة لعملية البيع والشراء والتطوير العقاري التي ساهمت بشكل أو بآخر في جذب الاستثمارات الخليجية الى البحرين.

وقد قامت المملكة بالكثير من الخطوات لجذب المستثمرين الاجانب للاستثمار في البحرين من خلال اصدار قانون عام ٢٠٠١ يسمح من خلاله للمستثمرين الاجانب في الاستثمار والبيع والشراء في عدد من مناطق البحرين كالجفير وشمال المنامة والمنطقة الدبلوماسية بالإضافة الى السيف ومشروع درة البحرين ودانة الحور وجزر أمواج وغيرها من المشاريع السياحية الأخرى كمرقا البحرين المالي.

وشهدت البحرين قفزة نوعية في حجم وأسعار الأراضي حيث شهدت بعض الأراضي والمشاريع ارتفاعاً وصل لخمسائة ضعف السعر ، فعلى سبيل المثال ارتفعت أسعار أراضي منطقتي سار والبدع من ٢ - ٥ دنانير للقدم المربعة في عام ٢٠٠٦ الى ١٩ - ٣٠ ديناراً للقدم خلال عام ٢٠٠٨ هذا بالإضافة الى الأراضي المحاذية للمشاريع الكبرى كمشروع درة البحرين ومشروع جزر أمواج التي ارتفعت الأراضي المجاورة لها لتصل الى سعر ٣٥ ديناراً للقدم المربعة خلال عام ٢٠٠٨ بعد أن كان سعرها ١٩ دنانير للقدم المربعة، هذا بالإضافة الى منطقة السيف التي تشهد حالياً انشاء أطول برج مكاتب في البحرين ويحمل اسم برج المؤيد.

وفيما يتعلق بالتداول العقاري فقد شهدت البحرين خلال عام ٢٠٠٧ زيادة في حجة التداولات حيث بلغت قيمة الصفقات العقارية مبلغ ١,٤٦ مليار دينار بحريني مقارنة بمبلغ ٨٧٦ مليون دينار في عام ٢٠٠٦ علماً بان عدد الصفقات قد انخفض خلال عام ٢٠٠٧ الى ١٦,٣٦ ألفاً بعدما كان ١٦,٤٩ ألفاً خلال عام ٢٠٠٦.

أما رخص البناء خلال عام ٢٠٠٧ فقد بلغت ٩,٨٣ ألف رخصة مقارنة بعدد ١٠,٥٦ ألف رخصة عام ٢٠٠٦ مع تركيز معظم أعمال البناء في منطقة المنامة والمنطقة الوسطى اللتين شكلتا حوالي ٦١ ٪ من إجمالي قيمة الرخص المستخرجة حيث تشهد هاتين المنطقتين تشييد عدد من المشاريع الضخمة في الوقت الراهن مع الأخذ بعين الاعتبار أن نسبة ٨٢ ٪ من الرخص المستخرجة هي رخص تعديلية أو أعمال اضافية لبيان تم انشاؤها.

المجمعات التجارية

ولعل النشاط الاقتصادي الذي تشهده البحرين قد ساهم في تنشيط حركة المجمعات التجارية ودخول عدد من الشركات المتخصصة في تجارة التجزئة وتعتبر منطقتي السيف والمنطقة الدبلوماسية من أنشط المناطق ويبلغ عدد المجمعات الحالية في البحرين حوالي ١٣ مجمعا تجاريا.

وقد تم تصنيفها الى قسمين يضم القسم الأول كل من مجمع السيف والعالي والدانة ومجمع البحرين وتعتبر من المجمعات الرامية اما المجمعات المتوسطة المستوى فهي مركز اللؤلؤ ومرانيا مول ومركز مدينة عيسى ومدينة الذهب.

كما ان البحرين لديها عدد من مراكز التسوق المفتوحة في كل من مدينة حمد والمحرق والبدع والسوق القديم . وتعتبر مدينة الذهب أكثر مراكز التسوق من حيث عدد المحلات حيث تبلغ عدد المحلات فيه ١٥٠ محلا تقريبا . ويعتبر مجمع السيف مركز التسوق الأول في البحرين حيث تبلغ نسبة المشغولة فيه حوالي ٩٩ ٪ ويبلغ متوسط سعر المتر المربع ٨,١ دنانير مقارنة بمبلغ ٧,٢ دنانير في المنطقة الدبلوماسية علماً بان المساحة القابلة للتأجير في مجمع السيف هي ٧٢١٥٠ ألف متر مربع مقارنة بمساحة ٨٨٥٥٥ ألف متر مربع في المنطقة الدبلوماسية مع الأخذ بعين الاعتبار الارتفاع المستمر لأسعار الإيجار التجارية نتيجة لزيادة الطلب ونقص العرض وارتفاع تكلفة البناء وأسعار الأراضي مما يدفع المستثمرين لزيادة أسعار التأجير ومن المتوقع أن يشهد عام ٢٠٠٩ توفير مساحة ٧٢١٥٦٦ ألف متر مربع مخصصه للأغراض التجارية.

القطاع السكني

ويختلف الوضع كثيرا في القطاع السكني ، فعلى الرغم من التسهيلات التي تقدم بها الحكومة البحرينية لتشجيع العاملين في المنطقة الشرقية للسكن في البحرين من خلال استصدار تأشيرات اقامة لمدة خمس سنوات لأي شخص يمتلك عقارا في البحرين من دون أن يكون لصاحب العقار أي عمل في البحرين إلا أن القطاع السكني شهد ارتفاعاً ضخماً في الأسعار نتيجة لعمليات المضاربة التي



● مجسم مرقا البحرين

■ تنشيط حركة المجمعات التجارية.. ■ برج السيل الأعلى في سعر الإيجار.. وارتفاع ضخم في أسعار «السكني» وإيجار الشقة ثلاث غرف ٣ آلاف دينار

■ القطاع السكني البحريني من أفضل القطاعات في دول مجلس التعاون

جدول بأسعار بعض المناطق (دينار بحريني)

م	المنطقة	استثماري	تجاري	سكني
١	ضاحية السيف	٢٥٠ - ٨٥	٢٢٠ - ١٥٠	٥٠ - ٣٠
٢	السيفين	١٥٠ - ٤٥	٣٠ - ٢٥	٢٥ - ٢٠
٣	شارع المعارض	٨٥ - ٦٥	٩٠ - ٧٠	-
٤	جزر أمواج	٥٥ - ٤٠	٥٠ - ٤٥	٢٥ - ١٨
٥	توبلي	٢٢ - ١٦	٣٥ - ٢٥	٢٢ - ١٥
٦	المحور	٥٠ - ٤٠	٤٠ - ٣٥	٢٠ - ١٥
٧	العديلة	٥٠ - ٣٥	٥٠ - ٤٠	١٥

جزر الفيروز.. وجزيرة الهلال

جزر الفيروز هي خمس جزر على هيئة عقد من الفيروز تربط بينها عدة جسور. كما أن كل منها مرتبط بجزيرة الهلال. يضمن تصميم الجزر الخصوصية المطلقة لكل فيلا مجهزة بأحدث التكنولوجيا الراقية. ألحق ممشى طويل بمعظم الفيلات مطل على المياه مع إمكانية الحاق مرسي خاص اختيارياً.

أما جزيرة الهلال فتقع في قلب درة البحرين، وتضم المركز التجاري والترفيه الرئيسي للمجمع، وقد روعي في التصميم انشاء أسواق ومقاهي عصرية بجانب سوق تجارية تعكس تاريخ البحرين العريق. إضافة الى الشقق السكنية والفندقية والمرافق الاجتماعية بما في ذلك مدارس ومسجد، وخدمات مدنية.

وتقدم حالياً إجراءات تطوير جزيرة اللؤلؤ وهي عبارة عن جزيرة صناعية يجري بناؤها على ساحل مدينة المنامة في مملكة البحرين. وتبلغ تكلفة هذا المشروع التجموي ١,٢٥ مليار دولار أميركي ويقام على مساحة ٥٦٣ ألف متر مربع بالقرب من دوار اللؤلؤ، على بعد مسافة قريبة من أبراج اللؤلؤ ومرقا البحرين المالي. و جزيرة اللؤلؤ مصممة على شكل الرقم ٩ وسوف تضم ٣٩ مبنى سكنياً تتألف من ١٢١٧ شقة طلال اما على الواجهة المائية أو على بحيرة. كما تضم أيضاً برجاً سكنياً يشكل معلماً من معالم المدينة، و٩ شاليها، ٦٥ فيلا بتصاميم معمارية عربية، وفندق خمس نجوم يتألف من ٣٠٠ غرفة، ومرسى، وبنار لليخوت، وحدائق أسماك، ومركزاً طبياً، ومركز تسوق، ومركز محارص مجهز لاستخدامات متعددة. و جزيرة اللؤلؤ مشروع مشترك بين حكومة مملكة البحرين وشركة مجموعة المعوض للتنمية العقارية ومقرها البحرين. والمجموع على تصميم الشركة الاستشارية النمساوية سباورز أند بنتاغو.

برج اللؤلؤ

كما تشهد البحرين المرحلة الأخيرة من انشاء برج اللؤلؤ في ضاحية السيف وهي عبارة عن ثلاثة أبراج يجري بناؤها بجانب دوار اللؤلؤ على مساحة ١٨١٠٠ متر مربع وبتكلفة تبلغ ٥٢٢ مليون دولار أميركي ويتكون كل برج من ٥٠ طابقاً وتشمل المنشآت المساندة في أبراج اللؤلؤ قاعة استقبال مزدوجة، وأربعة مصاعد سريعة، وحوض سباحة، وجاكوزي، وسونا، وحمام شمسي، وبركة سباحة وملعب للأطفال وبناد صحي، وملعب للشواء، وقاعة عرض سينمائي، وصالة ترفيه، وملعب اسكواش، ونظام مقفول السلامة، وقاعة اجتماعات، ومركز تعويض زمني نتيجة لهذا التأخر دون حصوله على أي تعويض مالي كما أن اكتشاف آثار تاريخية في موقع العمل قد سبب في تأخر تنفيذ المشروع وفي هذه الحالة يعوض المقاول مادياً ومعنويًا.

وكثير من حالات التأخير التي تقع ضمن هذا الإطار قد تسبب في الكثير من المشاكل بين كل من المتعهد والمالك خصوصاً اذا لم يكن المقاول قادراً على التفاوض مع المالك على التحديد وبوضوح التأثير السلبي لهذا التأخير والتمثل في زيادة نفقاته.

جوانب تعاقدية في مشاريع التشييد
د. خالد عبد الله الرشيد

التأخير في إنجاز المشاريع:

التأخير لظروف خارجة عن إرادة المقاول (١ - ٣)

يعتبر إنجاز المشروع في الوقت المحدد من الاهداف الرئيسية والمهمة في إدارة المشاريع. فتاخر المشروع له انعكاسات سلبية على قيمة العقد لكون أعمال العقد مرتبطة بتعويضات مكلفة كالعاملات والمعدات والتمويل المالي فاي تأخير بالمشروع سيؤدي بلا شك بالضرر على كل من المالك والمقاول على حد سواء.

ويعد موضوع التأخير في المشاريع الإنشائية احد اهم المسببات في النزاع بين المالك والمقاول وذلك لكون حجم تبعات التأخر السلبية ولذلك فإننا نجد ان جميع عقود التشييد تحتوي على عدد من العقود التي تشهد على اهمية التنفيذ خلال الفترة المحددة بالعقد وحسب الجدول الزمني المعتمد للمشروع. وهناك ثلاثة انواع من التأخير في مشاريع التشييد وستتناول في هذا التقرير التأخير الذي ينجح لظروف خارجة عن ارادة المتعهد.

ويعتبر هذا النوع من التأخير هو التأخير الذي ينجح عن ظروف خارجة عن ارادة المتعهد دون أن يكون لأي طرف آخر اي سبب فيها كالمالك والمقاول ومن امثلة هذا النوع من التأخير سوء الأحوال الجوية والكوارث الطبيعية والحروب. وتنص شروط العقد عادة على ان المقاول لا يحصل على أي

وقد واجهت الحكومة عدداً من المصاعب لتوفير المسانك للمواطنين نتيجة لانخفاض الإنتاجية الحكومية وازدياد أعداد المواطنين المقيمين للطلبات الاسكانية حيث تصل عدد الطلبات حوالي ٥٠٠٠ طلب بالإضافة الى انخفاض الميزانية الحكومية المخصصة للقطاع الإسكاني وصعوبة توفير الضمانات المالية للمواطنين خصوصاً أصحاب طلبات المساكن منخفضة التكاليف . ومن المتوقع أن تشهد المرحلة المقبلة ١٦ مشروعا حكوميا بمبلغ ١٣٥ مليون دينار بحريني تشمل ٤٢٥٨ وحدة سكنية تشمل ٢٤٠٠ منزل و ١٢٥٨ شقة سكنية و ٧٠٠ منزل منخفض التكاليف هذا بالإضافة الى قيام بنك الاسكان البحريني بالتعاون مع وزارة الأشغال العامة بالقيام بتوفير عدد ٧٠٧٦ وحدة مقسمة إلى ١٤٥٣ وحدة و ٥٣٦٦ شقة سكنية و ٦٢١ منزلاً منخفض التكاليف بتكلفة اجمالية تبلغ ٢٨٧ مليون دينار بحريني.

المشاريع التجموية

وفيما يتعلق بالمشاريع التجموية يعتبر مشروع جزر أمواج من اوائل المشاريع التطويرية متعددة الاستخدامات في مملكة البحرين ودول المنطقة وهي عبارة عن جزر اصطناعية تم دفنها في الساحل الشمالي لجزيرة المحرق ويقوم على

من ٢٢٠٠ شقة يليها شارع المعارض الذي يحتوي على ٢٢ مبنى يوفر ٨١٠ شقق وتشهد حالياً منطقة السيف عمليات انشائية ضخمة لعدد من المباني السكنية الفارهة مع الأخذ بعين الاعتبار أن عدد المباني السكنية حالياً هي ١١ مبنى توفر حوالي ٦٠٠ شقة سكنية وتختلف وتتوسع مساحات وأسعار هذه الشقق من منطقة لأخرى ويعتبر سعر برج السيل الأعلى من حيث سعر الإيجار حيث يبلغ إيجار الشقة ذات الثلاث غرف حوالي ٣٠٠٠ دينار شهريا.

أفضل القطاعات

ويعتقد المراقبون ان القطاع السكني في مملكة البحرين من أفضل القطاعات في دول الخليج العربي، حيث من المتوقع أن يشهد نمواً في المرحلة القادمة بنسبة ٣٥ ٪ وذلك لعدة أسباب، من أهمها أن الزيادة التي يشهدها السوق البحريني هي زيادة معتدلة وعلى أساس عملي وعلمي في الوقت نفسه، ويعكس سوق العقار في دبي التي شهدت زيادة بلغت ١٥٠ ٪ خلال السنوات الماضية وكذلك زيادة عدد القادمين عن طريق الملك فهد، واحتمال زيادة عدد السائحين بعد افتتاح جسر قطر مع الأخذ بعين الاعتبار الطلب المتزايد على البيوت والشقق الفارهة نتيجة لتوافر عدد كبير من السياح والوافدين الاجانب.

متفرقات

«المدار» ضمن التحالف الكويتي الأسباني الفائز في مشروع السكك الحديدية بالأردن

الحديدية بين كل من مدينتي عمان والزرقاء في المملكة الأردنية الهاشمية وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتحويل ومن المتوقع ان يتم التوقيع على العقد نهاية الشهر الحالي علماً بان فترة العقد تبلغ ٣٠ عاماً.

.. وتساهم في مشروع تلال مكة

صرحت شركة المدار للتطوير والاستثمار عن مساهمتها في مشروع تلال مكة الذي يعتمد على تملك قطعة ارض مميزة على الخط السريع بين جدة والمدينة على واجهة مساحتها ٩٠٠ متر مربع وتبعد عن الحرم نحو ٦ كلم وسيتم تطوير المشروع وإعادة بيعه مرة أخرى وتبلغ تكلفة المشروع نحو ١٩٠ مليون دولار.

«الصفة العقارية» تطلق مشروع برج المكاتب

أعلنت شركة الصفا العقارية عن اطلاق مشروع «برج مكاتب» في منطقة الشرق على ارتفاع يصل الى ٤٠ طابقاً علماً بان حجم الاستثمار في المشروع يقدر بنحو ٢٠ مليون دينار كويتي. ومن المتوقع ان تنتهي الشركة من المشروع خلال ثلاثة اعوام بداية من تاريخ الحصول على التراخيص الخاصة به.

.. وتشارك في مشروع دار المدينة

أعلنت شركة المدار للتطوير والاستثمار عن مساهمتها في مشروع دار المدينة العقارية الذي يتضمن انشاء عدد من المشاريع الضخمة بجوار الحرم المدني ويتضمن المشروع مجمعا تجاريا ومجمعا سكنيا آخر بنظام الشقق الفندقية بالإضافة الى فندق من فئة ست نجوم.

«مجمعات الأسواق» تساهم في شركة سياحية بالسعودية

صرحت شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية عن مساهمتها بنسبة ٢٧ ٪ من شركة سياحة السعودية وبتركز نشاط الشركة في شراء الأراضي واستثمارها في مجال السياحة العقارية في جميع مناطق المملكة ما عدا مكة والمدينة.