التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار

تتبع شقيقتها دبي خطوة خطوة.. محافظة على معايير خاصة بها

«رأس الخيمة».. رأس حربة في المشاريع

● أحد المشاريع السياحية في إمارة رأس الخيمة

سمحت للأجانب بالتملك الحر والكامل.. وسهلت جميع الإجراءات الحكومية

تهتم بالسكن الخاص والمشاريع السياحية.. والاستثمارات تملأ الإمارة

رأس الخيمة هي الإمارة الرابعة في الإمارات من حيث عدد السكان والمساحة ومن حيث التطور العمراني والاقتصادي كذلك، وتمتاز بموقعها الجغرافي المناسب وهي غنية بعناصرها الطبيعية والمواد الخام والأراضي الزراعية وتسعى حكومة رأس الخيمة من خلال ولي عهدها الشيخ سعود بن صقر القاسمي الذي استطاع من خلال الاستفادة من تجربة جارته دبي تحقيق طفرة في اقتصاد إمارة رأس الخيمة التي بدا انها قد بدات تنال ثقة متزايدة من قبل المستثمرين وتحولت إلى بقعة ساخنة للاستثمار في القطاع العقاري. ويلاحظ ان اهتمام الإمارة بتشجيع السياحة والاستثمار واضح من خلال منح الشركات العالمية تسهيلات كبيرة للعمل في الإمارة، وقد واكب ذلك إقامة العديد من المنتجعات والفنادق العالمية الجديدة وإقامة مركز تجاري عالمي في وسط المدينة، بالإضافة إلى المنطقة الحرة ومطار رأس الخيمة ومركز رأس الخيمة للمعارض والمؤسسات المالية كالبنوك والمصارف. وتقوم حكومة رأس الخيمة بتسهيل الإجراءات اللازمة لتاسيس الشركات لتمارس أعمالها في رأس الخيمة، وقد قامت حكومة رأس الخيمة بإطلاق المنطقة الحرة لكي تتحول الإمارة مع مرور الوقت إلى مركز التجارة المفضل للمستثمرين في منطقة الشرق الأوسط. ولعل اهم ما يميز المنطقة الحرة في إمارة رأس الخيمة هو وجود البنية الأساسية اللازمة والإعفاء التام من الضرائب وتوفير الخدمات ذات القيمة المضافة، بالإضافة إلى قرب المنطقة الصناعية والتكنولوجية من مطار رأس الخيمة وميناء صقر الذي يتكون من ٨ أرصفة بعمق ١٢ مترا، كما يضم اماكن تخزين مفتوحة بمساحة ٤٢٠ الف متر مربع وأماكن تخزين مغلقة بمساحة ٣٨ الف متر مربع.

أهم المشاريع

ومن أهم المشاريع التي تشهدها الإمارة مشروع جزر المرجان وهي على شاكلة جزر النخيل وجزيرة العالم في دبي حيث انها تعتبر من الجزر الصناعية وتقع على بعد ٢٧ كيلومترا من مركز الإمارة ويقع المشروع الممتد قبالة الساحل على مساحة تبلغ ٢,٧ مليون متر مربع وبتكلفة إجمالية تصل إلى ١,٨ مليار دولار، ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من تطوير وتاهيل الأراضي وتسليمها للمستثمرين بنهاية شهر يونيو من عام ٢٠٠٩.

وسيتكون المشروع من مراكز فخمة وراقية للترفيه، بالإضافة إلى عدد من الوحدات السكنية عالية الجودة وعدد من الفنادق من فئتي الست والخمس نجوم بالإضافة إلى المنتجعات والمراكز الصحية والترفيهية. وقامت أخيرا مجموعة يابانية بالاتفاق مع هيئة رأس الخيمة للاستثمار بالتوقيع على عقد تطوير الجزيرة الرابعة من مشروع جزر المرجان التي تبلغ مساحتها أكثر من ١٢ مليون قدم مربعة بقيمة اجمالية تبلغ ٣,٤ مليارات درهم، ومن المتوقع أن يتم تطوير الجزيرة لتحتوي على منتجع سياحي فخم بطابع ياباني. وسيساهم ذلك بلا أدنى شك في زيادة الصبغة العالمية للمشروع.

وشهدت الإمارة كذلك إطلاق مشروع قرية الحمرا باستثمارات إجمالية تبلغ مليار دولار ويضم المشروع أربعة منتجعات فندقية من فئة خمس نجوم ومرسى وملعبا كبيرا للغولف، بالإضافة إلى أكثر من ١٣٠٠ وحدة عقارية متاحة لتملك الوافدين والمقيمين في دولة الإمارات لتشمل الفلل الفاخرة والمنزل ذا الطابقين ومنازل الدبلوكس، إضافة إلى الشقق السكنية.

ويعتبر ملعب الغولف عامل جذب للمشروع ويضم تسع حفر وتطوق الملعب بحيرة طبيعية بالإضافة إلى المسطحات الخضراء التي تضفي جمالا خلابا للمشروع. وتتراوح تكلفة العقارات ضمن المشروع بين ٢٥٠ الف درهم للاستديو و٥ ملايين درهم للفلل التي تضم ٥ غرف، وملحق بها حمام سباحة خاص. ومن خلال الكشف تبين أن نحو ٦٠ في المائة من المستثمرين في المشروع من دول أوروبا الغربية وخاصة بريطانيا.

التملك الحر

وتعتبر رأس الخيمة ثاني إمارة تسمح للأجانب بالتملك الحر والكامل لمختلف المرافق والوحدات السكنية بعد دبي. وأعلنت شركة رأس الخيمة العقارية عن اطلاق مشروع أبراج جلفار أخيرا الذي يتالف من برجين أحدهما سكني والآخر تجاري يتكون كل من البرجين من ٤٣ طابقا، وسيضم البرج السكني ٣٤٩ شقة من الطراز الفاخر بمساحات مختلفة، بالإضافة إلى عدد محدود من الشقق ذات الطابقين أما البرج الآخر فسيضم ٤٦٨ مكتبا وتربط بين البرجين منصة مشتركة مؤلفة من الطوابق الثلاثة الأولى من كلا البرجين وتضم محال تجارية ومطاعم فاخرة.

كما سيتضمن المشروع مرافق أخرى مميزة ، مثل مركز للياقة البدنية وحضانة أطفال ومركز أعمال متطور يخدم سكان البرجين بالإضافة إلى موقف سيارات ضخم يتسع لأكثر من ١٥٠٠ سيارة وقد بدات الأعمال الإنشائية للمشروع على أن يكون المشروع جاهزا للتسليم خلال الربع الأول من عام ٢٠٠٨.

و تشهد رأس الخيمة حاليا البدء بأعمال تسوية الأرض والحفريات واستصلاح الأراضي في أكثر مشاريع رأس الخيمة تقدما وهو ميناء العرب الواقع على طول الساحل الممتد بين منطقة المزيحمي والجزيرة الحمراء في منطقة خور القرم وسيشيد على فترة تمتد لمدة عشر سنوات وبتكلفة تقدر بحوالي ٢,٧ مليار دولار. ويمتد المشروع على مساحة ٣٠ مليون قدم مربعة.

ومن المتوقع أن يحتوي المشروع على عدد من الفنادق الساحلية وسوف توفر هذه الفنادق أكثر من ٣٠٠٠ غرفة كما يضم المشروع ٣٠٠٠ وحدة سكنية متنوعة الحجم والشكل وذات تصاميم عربية وأسبانية وإيطالية وتتمتع جميعها بإطلالة على البحيرات الطبيعية والمعالم المائية من مسطحات وشلالات. وعلى غرار ما حصل في دبي فإن الحكومة ستوفر البنى التحتية فيما ستباع قسائم الأراضي إلى المطورين.

مشاريع بالجملة

وأعلنت شركة ركين العاملة في مجال التطوير العقاري عن عزمها البدء بأعمال مشروع باب البحر باستثمارات تبلغ ١,٢ مليار درهم ومن المتوقع أن يحتوي المشروع على خمسة مبان سكنية تشمل ما مجموعه ٧١٠ شقق متاحة للتملك الحر، كما يضم مرافق خاصة كالنادي الصحي وحمامات السباحة ومنطقة ألعاب الأطفال وموقف يتسع لـ ٨٠٠ سيارة. ويشتمل المشروع كذلك على فندق من فئة أربع نجوم يضم ٣٠٠ غرفة من ضمنها ١٢٠ شقة للتملك المشترك بالإضافة إلى برج المكاتب والبيع بالتجزئة.

وسيتم تزيين المنتجع بالمسطحات الخضراء لإضافة أجواء مدارية من خلال زراعة أشجار جوز الهند والزهور والشجيرات.

ومن المشاريع الأخرى التي تشهدها الإمارة مشروع خور القرم والذي يقع على شريط ساحلي بطول يبلغ ثلاثة عشر كيلو مترا مربعا وسيضم المشروع ١١ منتجعا فندقيا وفندقا سياحيا بيئيا وقرية ترفيهية ومركزا علاجيا يقدم أساليب العلاج المتنوعة باستخدام المواد المستخرجة من البحر. ويحتوي المشروع كذلك على منطقة متكاملة للحيوانات كالسلاحف والدلافين وذلك على شكل محمية طبيعية ناهيك عن منتزه المغامرات العربية. ولعل أشهر مناطق إمارة رأس الخيمة هو جبل جيس ويعد هذا الجبل أشهر أماكن الإمارات العربية المتحدة على الإطلاق، حيث كان وما زال ومنذ ما يقارب أكثر من مائة عام مصيفا لأهالي الإمارات حيث تنخفض فيه درجات الحرارة بشكل كبير جدا كما أن قممه تشهد في فصل الشتاء كميه لا باس بها من الثلوج وسيتم تطوير هذا الجبل وجعله مركزا أساسيا من مراكز السياحة في إمارة رأس الخيمة من خلال إنشاء منتجع يحتوي فندقا من فئة خمس نجوم ومركزا للمؤتمرات ومرافق للتزلج على الجليد ومصعدا وتلفريك يربط المنتجع بسطح البحر بالإضافة إلى وحدات سكنية فخمة ما بين شقق وقصور صغيرة.

استثمارات أجنبية

ويتم كذلك استثمار أكثر من ٥٠٠ مليون دولار من قبل شركة جزر السرايا للتطوير العقاري لتطوير مشروع جزر السرايا السكنية وهي شركة مملوكة من قبل سرايا القابضة ومقرها الأردن والبنك العربي وستقوم شركة سعودي أوجيه بتنفيذ عمليات البناء هذا بالإضافة إلى قيام شركة أوراسكوم المصرية باستثمار أكثر من ٦٣ مليون دولار في مشروع الكوف الذي يتكون من ١٣٤ وحدة سكنية فاخرة تطل على البحر إضافة إلى فندق مكون من ٤٠٩ غرف.

وتعتبر العقارات السكنية المتنوعة المعروضة في رأس الخيمة من فئة الإسكان الفاخر ولذلك تستهدف المتقاعدين الميسورين أو أصحاب الأعمال الحرة والذين يريدون شراء منزل ثان أو منزل لقضاء العطلات، وسيضع هذا العرض رأس الخيمة في منافسة مباشرة مع مطوري العقارات في دبي. ويلاحظ أن حجم الجهود المبذولة من قبل القائمين على التطوير العقاري في إمارة رأس الخيمة تشكل بلا أدنى شك قصة نجاح بكل المعايير، كما انها تشكل مثلا رائعا يحتذى به استطاع خلال فترة وجيزة من تحويل الإمارة إلى مركز سياحي جذاب بكل المقاييس.

الضمانات المالية في عقود التشييد (١ - ٤)

تعتبر الضمانات المالية من أهم البنود في عقود التشييد، وتتجلى أهميتها عند وقوع الأضرار غير المتوقعة أو في حالة إخفاق أحد الأطراف المتعاقدة في الوفاء الكامل بالتزاماته، لذلك نلاحظ أن الكفالات والضمانات الخاصة بالمشاريع العقارية عادة ما تبدأ منذ البداية بتقديم العطاءات، ولا تنتهي إلا بعد مضي سنوات عديدة على انتهاء المشروع.

ففي مجال التشييد، يهدف المالك من خلال الكفالات المختلفة إلى ضمان حقوقه المتعاقد عليها وحقوق مقاولي الباطن وموردي المواد والعاملين التابعين للمتعهد الرئيسي، وأهم أنواع الكفالات في مجال التشييد هي ضمان العطاء Bid Bond وهو ضمان أولي يقدمه جميع المقاولين المتقدمين للمناقصة، ولا تزيد قيمتها في الغالب على ١٠ في المائة من القيمة الكلية للمشروع. وفي حالة ترسية العطاء على أحد المقاولين تسترجع كل الكفالات الخاصة بالمقاولين الآخرين على أن يستبدل المناقص الفائز كفالة العطاء بكفالة حسن التنفيذ المنصوص عليها في العقد.

والهدف من ضمان العطاء هو ضمان الجدية لدى المناقصين والتأكد من دراستهم المتأنية للمشروع وتعويض الفارق المالي بين عطاء الفائز ومن يليه بمبلغ لا يفوق قيمة الكفالة في حالة انسحاب صاحب العطاء الفائز، ويتعين على جميع المقاولين المتقدمين للمناقصة تقديم عطاء صالح لمدة محددة من تاريخ فتح العطاء على أن تجدد بناء على طلب المالك.

وضمان العطاء هو ضمان للمالك في حالة انسحاب المتعهد من المشروع لاعتبارات خاصة به، وذلك بعد إبلاغه بقرار الترسية وقبل التوقيع على العقد، وذلك لأسباب منها عدم قدرته على تنفيذ المشروع أو حدوث زيادة في أسعار المواد والآلات والمعدات أو حدوث تغييرات في وضع المتعهد المالي، وحينها يضطر المتعهد للانسحاب من المشروع وذلك للحفاظ على سمعته من جهة، وللتقليل من الخسائر التي يمكن أن يتكبدها في حالة تنفيذه للمشروع، ونتيجة لذلك يضطر المالك لتسييل الكفالة لصالحه، وهي تمثل تعويضا كاملا ومستحقا للمالك تجاه إخلال المقاول بتنفيذ التزاماته.

«المدار» تطلق مشروع المروج السكني في عمان

مشروع المروج السكني هو أحد المشاريع العقارية التي أطلقتها مؤخرا شركة المدار للتمويل والاستثمار في سلطنة عمان وفي منطقة صحار تحديدا. وقد نشات فكرة المشروع لدى الشركة نظرا لإيمانها الكامل بما تشهده سلطنة عمان من نهضة تنموية كبيرة ونظرا لحاجة منطقة صحار للمشاريع السكنية نتيجة لزيادة الطلب على الوحدات السكنية، وذلك بسبب إنشاء العديد من المشروعات الصناعية والخدمية العملاقة في المنطقة، وكل ذلك شكل حافزا لتطوير المشروع بالمشاركة مع شركة خليج مجان العقارية رائدة الاستثمار العقاري في عمان، والذي يقع على بعد نحو كيلومتر واحد فقط من ساحل البحر وعلى بعد ٥ دقائق من ميناء صحار والذي تم افتتاحه في يناير من العام الجاري.

والمشروع هو عبارة عن إنشاء مجمع سكني متكامل بمساحة اجمالية تبلغ ٣١,٠٠٠ متر مربع ويضم المشروع عدد ٥٨ وحده سكنية بمساحات متنوعة وتصاميم مختلفة يتم بناؤها وذلك على حسب طلب المشتري، كما يحتوي المشروع على مسطحات خضراء ومسجد وسوق مركزي ومناطق ترفيهية وتجارية علما بأن التكلفة الكلية للمشروع تبلغ نحو ٤,٥ ملايين ريال عماني.

يتمتع المجمع ببنى تحتية حديثة من إنارة مميزة للشوارع وحدائق عامة جذابة، وشبكة خاصة لتوزيع المياه والكهرباء وشبكة مركزية للصرف الصحي. أما مداخل المجمع ومخارجه فمؤمنة بمراكز حراسة تعمل على مدار الساعة، علما بأن مدة تنفيذ المشروع ستكون بموعد اقصاه سنة ونصف السنة وعلى مرحلتين تشمل كل مرحلة تنفيذ ٢٨ وحده سكنية وستكون شركة الخليج للتنمية والإنشاءات هي المقاول الرئيسي للمشروع.

وسيتم تسويق المشروع من قبل الشركة من خلال البيع المباشر أو من خلال المعارض العقارية داخل دولة الكويت وخارجها وفقا للأنظمة والقوانين المعمول بها في سلطنة عمان.

أخبار قصيرة

السوق المحلي يحقق قفزة في النصف الأول

شهد سوق العقار خلال النصف الأول من عام ٢٠٠٧ نشاطا قويا ومكثفا إذ ارتفع معدل قيمة المبيعات وعدد الوحدات إلى ٥٧ ٪ و ٥٤ ٪ على التوالي إذا ما قورن بالعام الماضي علما بان هذا النمو يرجع إلى التداول القوي الذي شهده القطاع السكني في مناطق محددة.

«منشآت» تؤسس زمزم غراند في مصر

أعلنت شركة منشآت للمشاريع العقارية عن تأسيس شركة زمزم غراند وذلك لإدارة وتشغيل وتجهيز المنتجعات والفنادق في مصر حيث تسعى الشركة إلى إدارة الفنادق التي تتميز بطابع إسلامي في أعمال التصميم والديكور.

«دانة الخور» تطرح قسائم مغاني الخيران

أعلنت شركة دانة الخور عن إطلاق مشروع مغاني الخيران وهي قسائم سكنية ضمن مشروع مدينة الخيران السكنية وبمساحة اجمالية تبلغ نصف مليون متر مربع معظمها على الواجهة البحرية ويصل عدد القسائم إلى ٤٤٧ قسيمة سكنية بمساحات وتصاميم متنوعة.

«الشاهد» تبيع برجها في جليب الشيوخ

أعلنت شركة الشاهد العقارية عن بيع برجها الواقع في منطقة جليب الشيوخ بمبلغ ٧ ملايين دينار لتحقق بذلك معدل عائد داخلي على الاستثمار بلغ ٦٠ ٪، كما أن الشركة بصدد البدء بطرح مناقصة تنفيذ وتشطيب برج الشركة الواقع في منطقة المرقاب ويصل عدد أدوار البرج إلى ٣٢ دورا.