



## التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار

# الحكومة تطور قوانين التملك والبيع والشراء وتشجع قطاع الإنشاءات والبناء الأردن .. حيث الاستثمارات تملأ الأرض



في شمال شبه الجزيرة العربية وفي جنوب غرب آسيا، يحدها سوريا من الشمال، العراق من الشرق، السعودية من الجنوب والجنوب الشرقي، خليج العقبة من الجنوب الغربي، فلسطين وإسرائيل من الغرب. سميت بالأردن نسبة إلى نهر الأردن. عمان هي عاصمة البلاد السياسية و أكبر المدن، يبلغ عدد سكانها حوالي المليونين نسمة، لتكون بذلك حوالي ثلث سكان الأردن البالغ عددهم حوالي ٦ ملايين نسمة وتليها في الأهمية مدن عدة كعمان والسلط والزرقاء، وأردب والعقبة.

عدد التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار مميزات الأردن من الاستقرار السياسي والانفتاح على الدول الخارجية وتوفير بيئة استثمارية خصبة، مما ساهم في جعله أكثر الدول جاذبية للاستثمار من قبل المستثمرين الأجانب. كما أدى ذلك إلى انسياب حركة رؤوس الأموال في القطاعات الاقتصادية المختلفة من بينها القطاع العقاري حيث تبلغ استثمارات دول الخليج في الأردن وحدها حوالي عشرة مليارات دولار تقريبا. وأفاد التقرير أن الأردن أو المملكة الأردنية الهاشمية هي دولة عربية مسلمة، تقع

٧ مدارس ومستشفى و٦ حدائق عامة وغيرها من الخدمات. ويجب الإشارة هنا إلى أن ٨٧٪ من المناطق السكنية و ٥٢٪ من المناطق التجارية تم بيعها بالكامل.

### مدينة جديدة

كما تشهد الأردن بناء مدينة بنين على مساحة تبلغ ٥٨.٠٠٠ متر مربع وبكلفة إجمالية تبلغ ٤٧٥ مليون دولار وسيضم المشروع برج واحد بـ ٥٥ طابقا وبرجين بـ ٤٥ طابقا وبرجين بـ ٣٥ طابقا وستستخدم هذه الأبراج كل الاحتياجات حيث ستكون هذه الأبراج للأغراض السكنية والتجارية بالإضافة إلى تخصيص عدد منها لاستخدامها كمكاتب وسيكون هناك مركز تجاري فخم يخدم مرتادي الأبراج ومن المتوقع الانتهاء من المشروع في عام ٢٠٠٩.

ولعل منطقة البحر الميت من المناطق المهمة من الناحية العقارية لما تتمتع به من عوامل جغرافية وطبيعية وعلاجية متميزة. ويلجأ العديد من السياح إلى هذه المنطقة للسياحة والعلاج.

ويعتبر مشروع منتجعات واحات النخيل من أكبر المشاريع في تلك المنطقة إذ ستحتاج تكلفة المشروع ٧٠ مليون دولار على مساحة نصف مليون متر مربع ويضم المنتجع ٩٥ فيلا سكنية بالإضافة إلى وجود مشاريع نفذية ضخمة تعود ملكيتها للمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي كما أعلن بيت التمويل الخليجي عن إطلاق مشروع المنتجع الملكي الصحي الجديد بـ ٢٠٠ مليون دولار على مساحة ١٢٥ ألف متر مربع. وسيحتوي على فندق يضم ٣٠٠ غرفة ومركزا متخصصا للعلاج الطبيعي مزودا بأحدث الوسائل الطبية بالإضافة إلى ١٠٠ فيلا سكنية وستقوم شركة سرايا القابضة بإنشاء مشروع سرايا البحر الميت والذي سيحتوي على فنادق ووحدات سكنية وحلات تجارية بالإضافة إلى ملعب للجولف وناد لسباق الخيل بتكلفة إجمالية قدرت بـ ٥٠٠ مليون دولار.

### طفرات في «الثانية»

ومن المتوقع أن تشهد المناطق النائية طفرة عقارية أيضا. ففي الشمال الأردني، تقع مدينة إربد، التي تعاني من شح المراكز التجارية، فمركز واحد لا يكفي مليون نسمة. وكذلك الحال بالنسبة لمدينة جرش الأثرية التي لا تحتوي سوى على فندق واحد فقط.

وعدت الحكومة لدور القطاع الخاص في المساهمة في مشاريع البنية التحتية، وأعلنت الحكومة بهذا الصدد عن رغبتها بطرح مطار عمّان الدولي للقطاع الخاص، ليدر المشروع وتطويره. كما قامت الحكومة الأردنية أخيرا بدعوة الشركات العالمية في تقديم تصوراتهم الأولية حول إنشاء سكن حديد ترتبط العاصمة عمان بمدينة الزرقاء للحد من مشاكل الاحتقاج المروري حيث من المتوقع أن تبلغ تكلفة المشروع حوالي ١٥٠ مليون دينار أردني في مرحلة البناء و ١٠٠ مليون دينار خلال مرحلة التشغيل والتي ستستمر لمدة ٣٠ عاما.

إن مشاريع التطوير العقاري التي تشهدها المملكة الأردنية الهاشمية حوزة من المخططات الهيكلية سترفع في المستقبل القريب، عملية التنمية المحلية على مستوى التجمعات البشرية لتساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع بأكمله، ولا بد هنا أن نشهد دور الملك عبد الله في تسويق الأردن اقتصاديا وتجاريا وجعله مركزا استقطاب استثماري عقاري مهم.

## عدد الشركات العقارية ارتفع من ٨٢ إلى ٢٠٢ في ٤ أعوام

### العراقيون يتصدرون لائحة المستثمرين والكويتيون في المركز الرابع

الاسمنت من المكونات الأساسية التي تستخدم في عمليات البناء، ومن أهم العقبات أيضا عزوف الأردنيين في العمل في قطاع الإنشاءات حيث تلجأ الشركات العقارية إلى استيراد العمالة الفنية.

### المشاريع الحديثة

ومن أهم المشاريع الحديثة التي تستغنى في منطقة العقبة هي العاصمة الأردنية مشروع منطقة البوليفار التجاري حيث سيضم المشروع ٢٤٠ محلا للتسوق و ٢٠٠ شقة فخمة و ٦ فناء ضخمة بالإضافة إلى عدد كبير من العمارات يتراوح ارتفاعها بين ٧ إلى ٩ طوابق ولطاعم والأندية الرياضية. وسيحتوي المشروع كذلك خزانات واسعة من المياه والطعام بالإضافة إلى وجود ساحتين كبيرتين متعددتي الاستخدام، ولا شك في أن هذا المشروع سيساهم في تعزيز مكانة الأردن التجارية والاقتصادية نظرا للحجم الهائل من الأموال التي ستستثمر في المشروع ويرى الكثيرون أن هذه المنطقة ستكون مشابهة إلى حد ما بمنطقة السوليدير اللبنانية. وسيساهم هذا المشروع في زيادة عدد السائحين إلى الأردن ويقوم بتنفيذ المرحلة الأولى من المشروع (البنية التحتية) شركة سعودي أوجيه التي يديرها أبناء الحريري وتتخذ من الرياض مقرا لها.

كذلك تقوم شركة مدائن النور بتنفيذ المرحلة الأولى من مشروع مدينة الشرق الذي يقع بالقرب من مدينة الزرقاء على مساحة تبلغ ٢٥٠٠ هكتار ومن المتوقع أن يسع المشروع لعدد ٥٠.٠٠٠ مواطن علما بأن المشروع ينقسم إلى ست مراحل ومن المتوقع الانتهاء منه في عام ٢٠٢٥ ويضم المشروع عدد ٨٨٥ قطعة سكنية و ٢١١ مركزا تجاريا بالإضافة إلى سوق باب المدينة والذي من المتوقع أن يكون علامة بارزة في العاصمة الأردنية عمان وكذلك سيحتوي المشروع على ٧ مساجد

## العقبة: مدينة البحر والوجهات

تعتبر منطقة العقبة، التي تبعد نحو ٣٨٠ كيلومترا إلى جنوب العاصمة الأردنية، ثاني أهم المدن من ناحية نشاط القطاع العقاري، لأنها المنفذ البحري الوحيد للأردن بواجهة بحرية طولها ٢٥ كيلومترا. وهي تضم العديد من المنشآت الصناعية المهمة والمناطق التجارية الحرة (ويبلغ عدد سكانها ١٠٠ ألف نسمة أي ما يعادل ٢٪ من سكان الأردن، ويات هذه المنطقة مقصدا للعديد من المشاريع العقارية والاستثمارية والسياحية.

ففي مطلع العام الماضي، تم توقيع عقود إنشائية في المدينة ببلغ

## عدد الشركات العقارية ارتفع من ٨٢ إلى ٢٠٢ في ٤ أعوام

### العراقيون يتصدرون لائحة المستثمرين والكويتيون في المركز الرابع

الذين يبحثون عن مكان آمن لهم ولإستثماراتهم عقب أحداث ١١ سبتمبر.

### فرص متوافرة

ويلاحظ مما سبق أن نشاط السوق العقاري في الأردن إيجابي عند النظر إليه كمؤشر من مؤشرات حركة الاقتصاد الأردني خاصة أن له علاقة مباشرة مع قطاع الإنشاءات الذي يوفر فرص العمل التشغيلية للأيدي العاملة ويخلق نشاطا ملحوظا لكل الخدمات المساندة مثل تنشيط أسواق الحديد والأسمنت إضافة إلى تطوير قطاعات البنية التحتية والمشاريع السكنية والاستثمارية المختلفة. ومن المتوقع أن يستمر القطاع في الارتفاع نظرا إلى زيادة نسبة الاستثمارات الخليجية في الأردن وتمتع الأردن ببيئة استثمارية آمنة وتوجيه الاستثمارات العقارية بشكل فعال لإجراح هذه الاستثمارات بالإضافة إلى تشجيع الحكومة الأردنية على الاستثمار في أراضيها.

ولعل هذا التشجيع من قبل الحكومة الأردنية جاء على شكل مجموعة من الإصلاحات تم إنجازها في مجالات تشريعات الاستثمار والتسهيلات التجارية المقدمة التي تساهم في

استقطاب المستثمرين المحليين والعلمانيين بالإضافة إلى تقديم كل المساعدات المتعلقة بأجرائ المعاملات الحكومية في الحصول على الموافقات الرسمية ومن المتوقع استقرار أسعار العقار في المرحلة المقبلة لكن متخصصين عقاريين يقولون إن هذا الاستقرار وفتي، خصوصا في مرحلة الصيف. ومن المتوقع أيضا أن يشهد القطاع العقاري ارتفاعا في المرحلة التي تلي مرحلة الصيف، ولعل من أبرز المشاكل التي يواجهها قطاع العقار والإسكان هي عدم توافر الكمية الكافية من مادة الاسمنت في ظل تنامي السوق. وتعتبر مادة

الاسمنت من المكونات الأساسية التي تستخدم في عمليات البناء، ومن أهم العقبات أيضا عزوف الأردنيين في العمل في قطاع الإنشاءات حيث تلجأ الشركات العقارية إلى استيراد العمالة الفنية.

ومن المتوقع استقرار أسعار العقار في المرحلة المقبلة لكن متخصصين عقاريين يقولون إن هذا الاستقرار وفتي، خصوصا في مرحلة الصيف. ومن المتوقع أيضا أن يشهد القطاع العقاري ارتفاعا في المرحلة التي تلي مرحلة الصيف، ولعل من أبرز المشاكل التي يواجهها قطاع العقار والإسكان هي عدم توافر الكمية الكافية من مادة الاسمنت في ظل تنامي السوق. وتعتبر مادة

الاسمنت من المكونات الأساسية التي تستخدم في عمليات البناء، ومن أهم العقبات أيضا عزوف الأردنيين في العمل في قطاع الإنشاءات حيث تلجأ الشركات العقارية إلى استيراد العمالة الفنية.

يعتبر العقار في الأردن من أنشط القطاعات وأكثرها حيوية حيث يبلغ حجم الاستثمارات في هذا القطاع حوالي ٤ مليارات دولار. وشهد السوق ارتفاعا في التداول العقاري بنسبة ٨٢ في المائة. كما أن أسعار الأراضي شهدت ارتفاعا هائلا نتيجة لزيادة المضاربات على الأراضي وخصوصا في العاصمة (عمان) التي شهدت وحدها خلال العامين الماضيين ارتفاعا في أسعار الأراضي بنسبة ٩٠٪. وصاحب هذا الارتفاع في الأسعار كذلك ارتفاع في حجم البناء بنسبة ٨٪ مما يدل على رغبة البعض في تطوير مشاريع استثمارية تساهم في إيجاد دخل منظم ونايب.

### نمو الشركات

كل هذا النشاط ساهم في زيادة عدد الشركات العقارية التي تعمل في مجال بيع وشراء الأراضي وبناء هذه الأراضي وتطويرها وإدارتها حيث كان عدد الشركات في عام ٢٠٠١ حوالي ٨٢ شركة فارتفع في عام ٢٠٠٥ إلى ٢٠٢ شركة. وشهد الأردن في العامين الماضيين إطلاق العديد من المشاريع السياحية والترفيهية والعقارية تركزت في العاصمة عمان ومدينة العقبة ومنطقة البحر الميت بشكل عام، وتنوعت هذه الاستثمارات ما بين مشاريع سكنية متنوعة تخدم شرائح مختلفة ومشاتل سياحية وفندقية.

ويلاحظ تقرير شركة المدار أن السوق العقاري شهد دخول عدد من المستثمرين العراقيين بعد حرب تحرير العراق الأخيرة لوجود بيئة استثمارية آمنة. مما أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي خصوصا في العاصمة الأردنية. كما أن الأردن يعتبر من الدول السياحية الشهيرة في الوطن العربي وهذا ساهم بدوره في إنعاش النشاط العقاري حيث نجد أن المملكة تتمتع بكل مزايا الدولة الحديثة من فنادق ممتازة وشقق فندقية حديثة وطعام مختلف ومقاهي تقليدية وحديثة وأسواق كبيرة تجمع بين المنتجات التقليدية والسلع الحديثة. وتشير إحصائيات دائرة الأراضي والمساحة الأردنية إلى أن العراقيين قد تصرفوا قادمة المستثمرين في النشاط العقاري بليهم السوريون فالسعوديون فالكويتيون.

### الاستثمارات الكويتية

وقد بدأت الاستثمارات الكويتية في القطاع العقاري وغيره من القطاعات بعد التشجيع الذي تلقته من الحكومة الأردنية بتوجيهات من قبل الملك عبد الله الثاني ومن خلال اتفاقية تشجيع الاستثمار الكويتي التي وقعت في عام ٢٠٠١ و دخلت حيز التنفيذ عام ٢٠٠٤ وأعلنت هذه الاتفاقية العديد من الضمانات والحوافز لاستثمار حيث يتمتع المستثمر الكويتي بحرية تحويل رأس المال والأرباح.

وفتحت الحكومة الأردنية مكتب تشجيع الاستثمار في الكويت لتسهيل إنشاء شركات الاستثمار الكويتية في الأردن. ويعتبر النشاط الإسكاني من أكثر النشاطات المسيطرة على القطاع العقاري حيث إن النشاط الإسكاني يمثل ٩٠٪ من القطاع العقاري و ٧٥٪ من إجمالي مساحة الأراضي قيد التطوير. والهدف من تطوير القطاع الإسكاني زيادة حجم الطلب مقابل العرض، ما يوضح أن نسبة زيادة رخصته البناء ستزداد في المرحلة المقبلة مع تزايد الطلب على الوحدات السكنية من قبل المواطنين والمقيمين نظرا لنزوح عدد من العراقيين بالإضافة إلى عودة الكثير من المغتربين

## متفرقات

### «يوباك» مطار البحرين

أعلنت الشركة المتحدة للخدمات الجوية (يوباك) أنها وقعت مذكرة تفاهم مع الحكومة البحرينية بخصوص تطوير سوق مطار البحرين الدولي ومواقف السيارات وفقا لنظام الـ B.O.T بكلفة إجمالية قدرت بـ ٢٠ مليون دينار.

### «العقيلة» تطور

### مقام السيدة زينب

أعلنت شركة العقيلة للإجارة والتمويل والاستثمار أنها وقعت اتفاقا لتنفيذ أضخم مشروع توسعة وتطوير لمقام السيدة زينب في سوريا، بتكاليف استثمارية تقدر بـ ٤٠٠ مليون دولار ويشمل المشروع بناء فنادق وأبراج وجامع رئيسي ومراكز خدمة، ومجمعات استثمارية وتجارية ومطاعم.

### مدينة الشام الاقتصادية

أعلنت شركة المدينة للتطوير والاستثمار عن تأهلها ضمن تحالف لتنفيذ مشروع مدينة الشام الاقتصادية بكلفة إجمالية تقدر بـ ٣ مليارات دولار علما بأن المساحة الكلية للمشروع هي ٢٠٥ كم مربع. ويهدف المشروع إلى إنشاء منطقة اقتصادية تجارية سكنية في دمشق على مستوى عال من التصاميم.

### محفظة عقارية بين «أركان» و«الأولى»

أعلنت شركة أركان الكويت العقارية عن تأسيس محفظة عقارية برأس مال يبلغ ٥ ملايين دينار مع شركة الأولى للاستثمار بهدف المضاربة في السوق العقاري والدخول في الصفقات السريعة سعيا منها لاقتناص أفضل الفرص في السوق المحلي.

### «الإنماء» توقع عقد برج الجوهرة

أعلنت شركة الإنماء العقارية أنها وقعت عقد إنشاء وإنجاز وصيانة برج الجوهرة الذي يتكون من سردابين ودور أرضي وميزانين و ٢٨ طابقا ببلغ إجمالي قدره ٧,١ ملايين دينار.

## عقود التشييد: مميزاتا وعيوبها (٣ - ٤)

### عقد الكلفة مضاف إليه الأجر

يتفق عليها أثناء عمل العقد أو عن طريق نسبة مئوية من التكاليف. وما يميز هذا النوع من العقود هو إمكان البدء في تنفيذ المشروع دون الحاجة لإكمال المخططات والمواصفات المتعلقة بالمشروع كما أن هناك احتمالات على أن تقل الكلفة الحقيقية عن الكلفة المقدرة للمشروع. وفي هذا النوع من العقود، توجد هناك مرونة في إجراء التعديلات على المشروع في أثناء التنفيذ كما أن هناك فرصة للمالك بأن يشارك في أعمال تنفيذ المشروع. ويعيب على عقد الكلفة مضاف إليه الأجر أنه لا يتميز بوجود أي حافز للمقاول في تحقيق أي وفر مالي له بل أنه سيحاول في هذه الحالة بزيادة المدة والأوامر بالتغييرية سعيا للحصول على مكاسب مالية.

ويتحمل المالك في هذا العقد الجانب الأكبر من المخاطرة حيث أن المتعهد لا يلتزم بأي تغييرات في التنفيذ لذا يجب على المالك أن يكون على دراية كاملة بعملية التشييد حتى لا تكون هناك أي مشاكل مالية أو إدارية قد تواجهه خلال مرحلة التنفيذ.

تتنوع العقود المتبعة في الإدارات الهندسية للشركات العقارية حسب حجم ونوع وطريقة تسعير الأعمال المطلوب تنفيذها على أرض الواقع. ويتم اختيار الطريقة المتبعة على أساس المعلومات الإنشائية والعمارة المتوافرة لدى المالك والمقدمة من قبل المكتب الاستشاري الهندسي، ولكل نوع من أنواع العقود خصائص ومميزات وعيوب وستتناول في هذه الزاوية أشهر أنواع العقود الهندسية المتبعة في السوق العقاري الكويتي. والنوع الثالث من العقود المتبعة هو عقد الكلفة مضاف إليه الأجر، الذي من خلاله يتفق المقاول تحمل كل الكلفة المباشرة للمشروع، على أن يحقق أرباحا محددة له يتفق عليها كل من الطرفين قبل البدء في أعمال المشروع ويعتبر هذا النوع من العقود من العقود المحببة لدى الكثير من العاملين في السوق العقاري والذين يمكنون خبره في أعمال البناء.

وتكون ربحية المقاول اما عن طريق تحديد مبلغ مقطوع (قيمة محددة غالبا ما تذكر في العقد) تدفع للمقاول على فترات زمنية