



## التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار

# ٥ مليارات دولار حجم التداول العقاري العام الماضي.. بزيادة ١٠٩٪ عن ٢٠٠٥



## عمان

### تسهيلات بالجملة

### واستثمارات بالمفرق

المميزات تضفي جوا من المرح والابتهاج لجميع أفراد العائلة.

#### ٥- فندق البندر

يعتبر قلب المنتجع النابض بحيث يحتوي على ١٩٨ غرفة من الطراز الراقي، ويوفر تجربة أكثر تطوراً بحيث يرفد أكثر رجال الأعمال والسياح الإقبال الساعين للترفيه وتنضية أوقات فراغهم، وعلى الرغم من أن جميع الفنادق بالمنتجع ستكون من درجة الخمس نجوم، لكن البندر سيكون أكثر ترفاً وحصرية. وسوف تربط قناة مائية بطيئة الانسياب بحوضي السباحة بحيث تمكن السباحين من الطفو وغيرها، وبما أن فندق البندر يوجد في منتصف المجمع فهو يضم معظم المطاعم بالإضافة إلى وجود غرف للمؤتمرات والاجتماعات إلى جانب سوق لبيع المنتجات الحرفية المحلية كتحف تذكارية للضيوف.

#### ٦- فندق الحصن

بالنسبة لأولئك الذين يبحثون عن شيء أكثر خصوصية وترفاً، فإن فندق الحصن سيوفر لهم تجربة رفيعة تفوق ما تقدمه فنادق الخمس نجوم العادية. فسوف يكون لهذا الفندق قاعته الرياضية الخاصة إلى جانب شاطئه الخاص، وعلى الرغم من أن هذه المرافق والتسهيلات تقدم إلى ضيوف الفندق بصفة حصرية، فإن هؤلاء يمكنهم أيضاً استخدام كل المرافق والتسهيلات الأخرى الموجودة في المنتجع.

#### ٧- منتجع سلام

وتقوم بتطوير المشروع شركة سما دبي ذراع الاستثمار والتطوير العقاري الدولي لشركة دبي القابضة وتصل القيمة الكلية للمشروع إلى مليار دولار ويمتد المشروع على مساحة ٣,٧ كيلومترات، ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من إنجاز المشروع في منتصف عام ٢٠٠٩، ويمتاز هذا المنتجع بموقعه الاستراتيجي، حيث يقع على مسافة ١٥ دقيقة فقط من جنوب العاصمة مسقط وعلى بعد ٢٠ دقيقة من مركز الأعمال في مدينة قرم، ويتألف المشروع من فنادق وخدمات سكنية ومجمعات تجارية وهو يعتبر واحداً من سلسلة مشاريع مشابهة تستفيد بالتأكيد من فتح باب التملك للخليجيين والأجانب بها.

للمواصفات الدولية إلى جانب مرفأ يتسع لعدد ٣٠٠ مرسى ويذكر أن هذا المشروع يتم تنفيذه بتخالف من قبل صناديق الاستثمار الوطنية ممثلة بصناديق التقاعد العماني وشركة ماجد العظيم للاستثمارات (الشركة صاحبة مشروع إمارات مول). وتبلغ التكلفة الكلية للمشروع حوالي ٨٠٥ ملايين دولار ويجري حالياً العمل على تنفيذ المرحلة الأولى والتي تبلغ تكلفتها ١٠٠ مليون دولار، والتي تتضمن بناء وتجهيز ملعب الغولف ومن المتوقع الانتهاء من المشروع خلال خمسة أعوام. وفي المرحلة الثانية سوف تستثمر الشركات القائمة على تنفيذ وتطوير المشروع مبلغ ١٨٦ مليون ريال عماني إضافي لتشيد الفنادق والفلل السكنية، والمطاعم والمحلات التجارية ومراكز الترفيه لتشكل من مجملها هذا الصرح السياحي الضخم والمنتجع الحصري بقيمة نهائية تبلغ ٣١٠ ملايين ريال عماني (٨٠٥ ملايين دولار).

#### ٣- منتجع بر الجصة

يقع المنتجع في مسقط وكان أساسه مجموعة من الجبال تطل على الخليج العربي قبل أن تهدم أجزاء من الجبل من أجل إقامة المنتجع والذي يتكون من ثلاثة فنادق رئيسية. هي فندق الحصن والذي يضم ١٨٠ غرفة وفندق البندر والذي يتكون من ١٩٨ غرفة وفندق الواحة ذو الـ ٣٢٠ غرفة، علماً بأن التكلفة الإجمالية للمنتجع تبلغ ٨٠ مليون ريال عماني. ويجب هنا أن نشير إلى أن جميع الغرف الخاصة بالفندق تطل على البحر ويضم المنتجع ثلاثة مساحات بمساحة إجمالية تبلغ ٦ آلاف متر مربع، إثنان منها مرتبطان بنهر اصطناعي، كما يحتوي المشروع على عدد ٦ مطاعم رئيسية و٧ منافذ لتناول الطعام، بالإضافة إلى محلات الترفيه والتسليّة. كما يحتوي المشروع على قرية للتراث العماني ومسرح مفتوح يتسع لأكثر من ألف شخص بالإضافة إلى الميراثا البحرية والمخمس وحديقة للسلاخف، بالإضافة إلى مواقع مشاهدة الحيتان والدلافين.

#### ٤- فندق الواحة

يحتوي هذا الفندق على ٣٠٢ غرفة، وقد تم تصميمه لإقامة العائلات، حيث يضم نادياً للاطفال وبركة سباحة خاصة بهم وهذا الجو العائلي يضيء عليه صبغة مريحة غير رسمية مع وجود قاعات مخصصة لرعاية الأطفال، وأنواع الأغطية التي تناسب أنواع العائلات إلى جانب منافذ بيع المربطات، وكل هذه

الأجنحة التي تعتمدها الحكومة العمانيّة، ويجب هنا أن نشير إلى عدد من المشاريع المعلن عنها والجاري تنفيذها والتي لما لا شك فيه قد تساهم بشكل أو بآخر في زيادة أهمية عمان كجبهة رئيسية لمستثمري العقار الخليجين:

#### ١- المدينة الزرقاء

تعتبر المدينة الزرقاء أحد أهم وأكبر المشاريع التي تشهدها السلطنة والتي تعكس الحرص الواضح في تنمية صناعتها السياحية. وتقع المدينة على بعد حوالي ١٠٠ كلم من العاصمة العمانيّة مسقط في منطقة بركاء وعلى مساحة ٣٥ كيلومتراً مربعاً ويرى القائمون على المشروع أن المشروع ليس منتجعا سياحياً فحسب بل مدينة حقيقية ينتظر أن يقطنها أكثر من ٢٠٠ ألف ساكن. وقد ساهمت الحكومة العمانيّة في أن يرى المشروع النور من خلال مرسوم ملكي يمنح الشركة المنفذة للمشروع ( شركة عمانيّة - بحرينية ) تنازلاً لمدة ٧٥ عاماً عن الأراضي التي يقام عليها المشروع سعياً منها لإنجاح المشروع ويوفر المشروع فرص عمل في نهايته لما يقل عن ٥٠ ألف مواطن، علماً بأنه خلال المرحلة الأولى سيتم توظيف خمسة آلاف مواطن.

وتبلغ التكلفة الكلية للمشروع ١٥ مليار دولار في حين تبلغ تكلفة المرحلة الأولى التي بدأ العمل بها حوالي ١,٨ مليار دولار أمريكي وتبلغ مساحة المرحلة الأولى حوالي ٨ كيلومترات. ويذكر أن شركة أكتور اليونانية والتي تعد من كبرى شركات الإنشاءات وشركة إنكا التركية الرائدة في مجال الإنشاءات والأعمال الهندسية والعقارات والتجزئة المنفذتين الرئيسيتين للمشروع.

#### ٢- مشروع الموج

يعد مشروع الموج واحداً من بين عدد من المشاريع الضخمة المتعلقة بالقطاع السياحي في المنطقة ويمتد المشروع بطول ٣,٧ كيلومترات بمنطقة العديبية في شمال مسقط ويأتي هذا المشروع كأحد أهم المشاريع نظراً لأهميته في استيعاب أعداد السياح والزائرين في المستقبل. ويضم المشروع أربعة فنادق على الطراز العائلي وسلسلة من المطاعم المتنوعة، فضلاً عن عدد أربعة آلاف وحدة سكنية و ملعب غولف وفقاً

## نمو الفنادق

حققت الفنادق نمواً كبيراً في حجم إيراداتها نتيجة لزيادة النشاط السياحي حيث زاد حجم الإيرادات ليصل إلى معدل نمو بلغ ٤٦ في المائة، وقد ساهمت فنادق الخمس نجوم بنحو ٥٧ في المائة من إجمالي إيرادات الفنادق والشقق الفندقية في عام ٢٠٠٦، وهذا يجب أن نشير إلى أن معدلات التشغيلية قد ارتفعت في الفنادق لتصل إلى ٦٠ في المائة محققة زيادة بمعدل ٢٦ في المائة وذلك على الرغم من زيادة عدد فنادق الخمس نجوم بمعدل ٤٦ في المائة خلال عام ٢٠٠٦، وذلك بعد افتتاح فنادق منتجج الجصة الثلاث التي أضافت ما يقارب ٦٨٠ غرفة إلى عدد الغرف الإجمالي. ويعتبر مستقبل النشاط العقاري في عمان وأعدا خاصة فيما يتعلق بالمشروع السكنية

أفاد التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار بأن المشاريع المعلن عنها والجاري تنفيذها والتي لما لا شك فيه قد تساهم نتيجة السياسات والتوجهات الحكيمّة من قبل القيادة السياسيّة لزيادة وتنوع مصادر الدخل، فالإقتصاد العمانيّ يستند على الفكر الاقتصاديّ الحر، حيث المنافسة الكاملة وحرية الأسواق وتطوير الإسعار هي العنصر الموجب في الإقتصاد الوطني. وارتفع معدل النمو في عام ٢٠٠٦ إلى ١٥,٦ في المائة، كما أن الإقتصاد العمانيّ لا يعتمد فقط على النفط كمصدر من مصادر الدخل بل يتعداه إلى قطاعات أخرى كقطاع النقل والاتصالات وتجارة الجملة والتجزئة، وهي تشكل نحو ٣١ في المائة من الناتج المحلي الإجمالي وفقاً لإحصائيات عام ٢٠٠٦، وتعتبر سلطنة عمان من أكثر الدول الخليجية منحا لتسهيلات العقارية للخليجيين، كما تمتاز بانخفاض أسعارها مقارنة ببقية الأراضي في دول الخليج، إضافة لما تمتلكه هذه الأراضي من غيرها من جمال في الطبيعة وتنوع في الفرص الاستثمارية ويبدو أن تبني الحكومة للاستثمار العقاري يمثل توجهها واضحاً أسوة بالمثل الأكبر في المنطقة ألا وهو نموذج دبي. وعلى الرغم من الإعلانات الكثيرة التي نشاهدها بين الفينة والأخرى عن إنشاء مدن سكنية وسياحية، لكن هذا لا يمنع من زيادة حجم الاستثمار العقاري في السلطنة والتي ما زالت تعتبر أرضاً خصبة للاستثمار وذلك لظلال تنافس الشركات على الطلب والعرض وتحقيق مبيعات قياسية لملأ لخلفها في الدول الخليجية الأخرى.

#### زيادة حجم التداول

وبلغ حجم التداول العقاري خلال عام ٢٠٠٦ تداولاً يقدر بنحو ١,٩٥ مليار ريال عماني (٥ مليارات دولار) بزيادة ملحوظة عام ٢٠٠٥ تقدر بنحو ١٠٩ في المائة وهذه الزيادة تأتي نتيجة للإقبال المتزايد في إقامة المشاريع العقارية والسياحية والتجارية الكبرى كما شهدت السنة السابقة زيادة في عدد المقامات التي تم توزيعها على المواطنين وقد احتلت العاصمة مسقط نصيب الأسد في حجم التوزيعات، ويسمح مواطني دول مجلس التعاون باستئجار وتملك العقارات والأراضي لغرض السكن والاستثمار ويعاملون بالطريقة نفسها التي يعامل بها العماني استناداً للقرار السلطاني الصادر رقم ٢١ / ٢٠٠٤ والذي جاء التزاماً بتنفيذ قرارات مجلس التعاون بخصوص تنظيم تملك مواثني المجلس في دول المجلس، كما تنص قوانين الاستثمار العمانيّة على أنه إذا تم شراء أرض فيجب أن يتم بناؤها أو استغلالها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسم الطرف المشتري ويمكن تمديد المدة المذكورة من خلال طلب رسمي يقدمه مالك العقار.

#### قطاع البناء والتشييد

ونتيجة لهذا النشاط العقاري المميز لعب قطاع البناء والتشييد دوراً مهماً في تحقيق التنمية العمرانية في السلطنة، حيث بلغت نسبة مساهمة هذا القطاع في الناتج الإجمالي المحلي حوالي ٢,١ في المائة بقيمة تقدر بـ ١٦٣,٣٣ مليون ريال عماني. وقد لعبت زيادة النشاط العقاري دوراً كبيراً في زيادة تكلفة الإنشاء بنسبة تصل إلى حوالي ١٠ في المائة عن عام ٢٠٠٥ وأسوة بغيرها من دول الخليج الأخرى فقد شهد سعر الحديد والأسمنت ارتفاعاً عالياً فاق حجم التوقعات ولكن بدرجة أقل من الدول الخليجية. ولعل أن الجمع بدأ في الوقت الحالي يؤمن بأن أسواق العقار في سلطنة عمان تتمتع بإمكانات كبيرة للتطور والنمو المستقبلي، نظراً للنشاط الاقتصادي الذي تشهده السلطنة والسهولة التقنيّة في السوق، والطبيعة الديموغرافية المتميزة للبلد والسياسة المنفتحة والشجعة للاستثمار

## توزيع السكان في السلطنة

تعداد	٢٠٠٣ (في المائة)	١٩٩٣ (في المائة)
الباطنة	٢٧,٩	٢٨
مسقط	٢٧	٢٧,٢
الشرقية	١٣,٤	١٢,٨
الداخلية	١١,٤	١١,٤
ظفار	٩,٢	٩,٤
الظاهرة	٨,٩	٩,٠
مسندم	١,٢	١,٤
الوسطى	١,٠	٠,٨
مجموع التوزيع النسبي	١٠٠	١٠٠
عدد السكان	٢٣٤٠٨١٥	٢٠١٨٠٧٤

## شروط صحة عقود التشييد

### واقعية الأعمال وأهلية المتعاقدين

تتناول في هذه الزاوية أهم الشروط الواجب تحققها في عقود التشييد لكي يصح العقد ويصبح نافذاً، وتخضع عقود التشييد إلى الوضع القانوني للمتعاقد فيجب مثلاً ألا يكون دون سن الرشد أو مجنوناً أو معوّهاً... الخ كما لا يجوز التعاقد مع المظلومين للعدالة أو مع من ليس له تحويل رسمي للتوقيع أو التعاقد بالإتابة. أما الشرط الخامس والأخير فهو واقعية الأعمال، فحتى تتكامل صحة أركان العقد يجب أن تكون الأعمال المتعاقد عليها واقعية ويمكنة في ذاتها وإلا كان العقد باطلاً على أن يتم تحديد الأعمال بنوعها ومقدارها ودرجة جودتها، كما يجب أن يحتوي العقد على مقابل مالي ومنطقي وعن الأعمال المتفق على تنفيذها بين الطرفين. وفي حالة اكتمال الشروط الخمسة التي سبق أن تطرقنا إليها فإن العقد يصبح ملزماً لكلا الطرفين وذلك بقوة القانون ولا يجوز لأي طرف نقضه أو إبطال أحكامه إلا في ما هو مسموح به في القانون.

تتناول في هذه الزاوية أهم الشروط الواجب تحققها في عقود التشييد لكي يصح العقد ويصبح نافذاً، وتخضع عقود التشييد إلى الوضع القانوني للمتعاقد فيجب مثلاً ألا يكون دون سن الرشد أو مجنوناً أو معوّهاً... الخ كما لا يجوز التعاقد مع المظلومين للعدالة أو مع من ليس له تحويل رسمي للتوقيع أو التعاقد بالإتابة. أما الشرط الخامس والأخير فهو واقعية الأعمال، فحتى تتكامل صحة أركان العقد يجب أن تكون الأعمال المتعاقد عليها واقعية ويمكنة في ذاتها وإلا كان العقد باطلاً على أن يتم تحديد الأعمال بنوعها ومقدارها ودرجة جودتها، كما يجب أن يحتوي العقد على مقابل مالي ومنطقي وعن الأعمال المتفق على تنفيذها بين الطرفين. وفي حالة اكتمال الشروط الخمسة التي سبق أن تطرقنا إليها فإن العقد يصبح ملزماً لكلا الطرفين وذلك بقوة القانون ولا يجوز لأي طرف نقضه أو إبطال أحكامه إلا في ما هو مسموح به في القانون.

### «ركين» تطور مدينة رأس الخيمة المالية

أعلنت شركة ركين عن تطويرها بمشروع مدينة رأس الخيمة المالية الذي سيحتوي ١٢ برجاً من أحدث التصاميم علماً بأن المشروع سيعرض مشروع «رأس الخيمة أفشور» وهو قيد التطوير حالياً من قبل هيئة رأس الخيمة للاستثمار.

### «مجمعات الأسواق» تبني أصولاً للمتحدة للترفيه

زيادة رأس مالها إلى ٢٥ مليون دينار ولديها حالياً ١٠ مشاريع منها مشاريع قائمة ومنها قيد الإنشاء علماً بأن الشركة تعمل في قطاع الترفيه والسياحة والتطوير العقاري والترفيهي.

### «المجموعة المشتركة» تنفذ منطقة صناعية في قطر

أعلنت شركة المجموعة المشتركة للمقاولات أنها تلقت الموافقة على ترسية المناقصة الخاصة بإنشاء شبكة الطرق وشبكات البنية الأساسية لتطوير منطقة الصناعات الصغيرة والمتوسطة في دولة قطر علماً بأن مدة التنفيذ ٢٠ شهراً وقيمة المشروع هي ٥٢,٧٢ مليون دينار.

### مخطط لبناء أكبر مركز للتسوق في الهند

ذكرت شركة إعمار أم جي أف أن الشركة تخطط لبناء أكبر مركز للتسوق في الهند للاستفادة من مجالي العقار والبيع بالتجزئة. وسيحتل مركز التسوق نفس مواصفات مركز دبي للتسوق الذي تبلغ مساحة فضاء البيع بالتجزئة به نحو ٢,٧٧ ملايين قدم مربعة.

### «الصاحبة» تبني أرضاً في شارع فهد السالم

أعلنت شركة الصاحبة العقارية أنها أبرمت عقداً ابتدائياً لبيع أرض فضاء تقع في منطقة القبلة على شارع فهد السالم وهي عبارة عن ثمانية قسائم بمبلغ وقدره ٣٦ مليون دينار.

## نبض السوق