



التقرير العقاري الشهري لشركة المدار لتمويل والاستثمار

مشاريع مبتكرة بمليارات الدولارات تمنح الإمارة لقب عاصمة العقار في العالم

ذلك الخيل والليل والبيداء تعرفها



● مجسم المشروع البوادي في دبي

استعرض التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار المشاريع العملاقة التي طرحت خلال معرض سوق السفر العربي الأخير واستضافته كعادتها إمارة دبي. وقال التقرير إن الملتقى دخل عامه الرابع عشر ويحتل المرتبة الثالثة بعد سوق السفر العالمي في لندن وبورصة السياحة الدولية في برلين. وشهد المعرض مشاركة ٢٠٠٠ عارض يمثلون أكثر من ٦٤ دولة من انحاء العالم بنمو بلغ ١١ في المائة عن عدد المشاركين في العام الماضي. وتطرق تقرير المدار إلى المشاريع التي ستشهدها دبي خلال السنوات القليلة المقبلة.

1 يونيفيرسال سيتي.. ٢٢ مليون قدم مربعة

شهد المعرض انطلاق مشروع يونيفيرسال سيتي دبي لاند الذي تقفده شركة تطوير باستثمارات تبلغ ٨ مليارات درهم. ويتكون المشروع من ٣ مراحل على مساحة إجمالية تبلغ ٢٢ مليون قدم مربعة تضم المرحلة الأولى المنتزه الترفيهي التخصصي وسكني في قلب المدينة ويمتد على مساحة ٦,٥ ملايين قدم مربعة، ذلك إلى جانب عدد ضخم من الفنادق التي ستوفر أكثر من ٤٠٠٠ غرفة و ١٠٠ مطعم فاخر، بالإضافة إلى المحلات التجارية والمكاتب والمجمعات السكنية ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من المشروع والبدء بتشغيله في عام ٢٠١٠. علما بأن مجموعة تطوير تدير عدداً من المنتزهات الترفيهية في كل من لوس أنجلوس وأورلاندو واليابان.

2 النخلة ديرة.. أكبر جزيرة في العالم

أعلنت شركة التخليخ خلال المعرض عن المخطط الجديد لنخلة الديرة، حيث تم تطوير وتحديث المشروع الذي سيصبح عند اكتماله أكبر جزيرة من نوعها في العالم، حيث ستحتد النخلة بطول ١٢,٥ كيلومتراً. ويبلغ عرضها ٧,٥ كيلومتراً. ولعل أبرز التغيرات التي تم استحداثها هي زيادة حجم المشروع ليغطي الطلب المتزايد على الوحدات السكنية والفندقية على المشروع علماً بأن الواجهات البحرية والشواطئ قد انخفضت إلى ١٢,٥ كيلومتراً. وتتكون نخلة الديرة من تسع جزر ستستل هذه الجزر في ساحل دبي عبر جسور سيختم مدجها مع شبكة المواصلات العامة وشبكة مترو دبي. ويذكر أنه قد تم الانتهاء من ردم حوالي ٢٠ في المائة من مساحة المشروع الكلية ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من المشروع بالكامل بحلول سنة ٢٠١٣.

3 بوادي.. ٣١ فندقاً و ٢٩ ألف غرفة

لعل من أكثر المشاريع تشويقاً والثارة في المعرض هو مشروع بوادي والذي يعد من أضخم المشاريع المتخصصة بالسياحة والاستجمام ويمتد المشروع بطول ١٠ كيلومترات مربعة. وسيضم المشروع مجموعة واسعة من الفعاليات والاستعراضات الثقافية والترفيهية والحضارية من خلال أكثر من ١٠ قاعات مسرحية واستعراضية. كما يضم المشروع ٣١ فندقاً لكل منها طابع ومسرح خاص بالإضافة إلى ١٥٠٠ مطعم وعلماء بان المشروع سيستشهد أكبر منتج وفندق بالعالم والذي من المتوقع أن يحتوي على أكثر من ٦٥٠٠ غرفة. وتم تقديم المشروع في القاعات المتخصصة فهناك قاعات وإبراج الصحراء وأسيا وأفريقيا وبلاد العرب والعالم العربي والاندلس وبلاد الشام وبلاد فارس وغيرها.

وأعلنت شركة تطوير العنصر في دبي القابضة عن حجز أكثر من ٥٠ في المائة من الأراضي المخصصة للمشروع خلال اليوم الأول من افتتاح المعرض. وتبلغ القيمة الإجمالية للاستثمارات في مشروع الضيافة المتكامل (بوادي) ٣٠ مليار دولار تقريباً. وسيتم تطوير ١٩ فندقاً من قبل شركات عالمية للتطوير الفندقية. وسيضيف المشروع أكثر من ٢٩,٢ ألف غرفة فندقية إلى الطاقة الفندقية في دبي منها ١٢,٤٥٠ غرفة فندقية في المشاريع التي ستنفذها تطوير (١٢ فندقاً) و ١٦,٧٥٠ غرفة في المشاريع الفندقية للمستثمرين (١٩ فندقاً). وسيتم تطوير المشروع على مراحل عدة تنتهي الأولى منها في ٢٠١٠ بفتح خمسة فنادق تتبعها ستة أخرى في العام التالي وسبعة سنة ٢٠١٢ ومثلها في ٢٠١٣ وستة في ٢٠١٤.

4 ميدان.. مدينة في قلب المدينة

شهد المعرض عرضاً متكاملاً لمشروع ميدان الذي يمتد على مساحة ٧٦ مليون قدم مربعة منها ١٥ مليون قدم مربعة ستستخدم للأغراض السكنية والتجارية. ومن المتوقع أن يشهد المشروع الافتتاح الرسمي مع الانطلاقة الخامسة عشرة لكاس دبي العالمي. ويشتمل المشروع على مدينة لسباق الخيل تضم مرافق ومباني معمارية عملاقة بما تحتويه من مرافق حديثة وفندق عالمي على ارقى المستويات ومطاعم فاخرة يصل عددها إلى ١٠ مطاعم بالإضافة إلى مطاعم الوجبات السريعة ومنصة تتسع لأكثر من ٦٠٠٠٠ ألف متفرج ومضمار رملي وآخر عشبي. ويشق المشروع قناة مائية بطول ٤ كيلومترات لتصل مباشرة إلى خور دبي. ويمتاز المشروع بوجود ميناء حديث للبحوث، كما يمكن استخدام مشروع ميدان كمركز للأعمال والمؤتمرات خلال فترة توقف السفنات. ويضم المشروع كذلك عدداً من المحلات التجارية المتخصصة والتي تتخللها القنوات المائية ومستنزهاة تطل على مناظر بانورامية خلابة.

٤٠٪ حصة السياحة من إجمالي الناتج المحلي

لا شك أن إطلاق هذه المشاريع وتطويرها هو مؤشر واضح على حرص حكومة دبي على تطوير القطاع السياحي الذي يشكل ما يزيد على ٤٠ في المائة من إجمالي الناتج المحلي. ولعل هذا الحرص انعكس على النجاح الذي تم تحقيقه خلال عام ٢٠٠٦ حيث بلغ عدد نزلاء المنشآت الفندقية حوالي ٦,٥ ملايين نزول، علماً بأن عدد الفنادق العاملة في دبي حتى نهاية العام الماضي بلغ ٣٠٦ فنادق و ١١٧٠ مجمعا للشقق الفندقية. وبلغت العائدات الفندقية حوالي ١٠ مليارات درهم إماراتي.

5 دبي فيستيفال سيتي .. مشروع متكامل

عُرض في سوق السفر العربي آخر ما توصل إليه مشروع دبي

فيستيفال سيتي، الذي يشمل العديد من المرافق السياحية والمنتجعات والفنادق. ويحتوي المشروع على ٢٤٠ فيلا مطلة على مياه خور دبي بالإضافة إلى نحو ١٩٥ شقة فندقية فخمة ونحو ٢٥٠٠ غرفة فندقية. ويجري تطوير المشروع بتمويل من مجموعة الفطيم ويحتوي على مزيج من أماكن الترفيه والمطاعم والمراكز التجارية ومعارض السيارات. وسيفتح المركز التجاري على مساحة ٢,٢ مليون قدم مربعة. وتم التعاون في هذا المشروع مع مجموعة فور سيزونز العالمية لبناء ٤٠ فيلا مكونة من غرفتين إلى خمس غرف. ويضم المشروع كذلك ميناء للبحوث يستوعب أكثر من ٢٠٠ مرسى ويبلغ عرضه ٢٤٥ متراً. وشهد المعرض عرضاً تفصيلياً لمحتويات المشروع حيث من المتوقع أن تصل عدد المحلات التجارية إلى ٥٥٠ محلاً عالمياً إضافة إلى ٩٠ مطعم و ٤ كافيتريا ومطاعم الوجبات الخفيفة على ضفاف قناة مائية اصطناعية إلى جانب مجمع سينمائي يضم ١٢ شاشة عرض سينمائية حديثة. أما فيما يتعلق بالمكاتب الإدارية فإن المشروع يوفر مساحة تجارية تصل إلى ٥٠٠ ألف قدم مربعة بالإضافة إلى ١٢٠٠٠ موقف للسيارات.

6 برج دبي.. أطول برج في العالم

عرضت شركة أعمار العقارية مشروع برج دبي الذي سيكون أطول برج في العالم وتلك نقطة الارتكاز الرئيسية لضاحية متكاملة ستقام حول موقع المشروع وتضم مجمعات سكنية وأخرى تجارية بالإضافة إلى المطاعم والمكاتب والأسواق والأندية الصحية. وبدأ العمل الجلي في هذا البرج في عام ٢٠٠٤، ووصل البرج حتى ٢٠ مايو الماضي إلى ارتفاع ٤٦٠,١ متراً عن سطح الأرض (ما يعادل ١٢٨ دوراً). علماً بأنه تم الانتهاء من مرحلة وضع أساسات برج دبي في مارس الماضي بعد اقامة ١٩٢ عموداً على عمق ٥٠ متراً بينما بعضاً إلى بعض حزام سميك من الإسمنت المسلح. ويرتفع البرج دوراً واحداً كل ثلاثة أيام.

ويتم تصميم البرج، الذي يتخذ شكل ورقة ثلاثية، اطالة مميزة وزاوية وروية واسعة لا يحجبها شيء، ويمتاز البرج بتدرج بناؤه وتناوب مجموعة من الواجهات في محيطه وعلى ثلاث زوايا. ويتوقف نمو طول بعض أجزاء المبنى عند نقاط معينة وينطلق الجزء الرئيسي من المبنى ليعانق السحاب.

صحة عقود التشييد

شرعية الأعمال وحسن النوايا

ولا شك أن هذا الشرط بجانب كونه شرطاً أساسياً لصحة العقد فإنه كذلك يعتبر من أهم العوامل التي تشجع على نجاح المشاريع ويسهل من انسيابية أعمال المشروع كما أنه يساهم في تنفيذ الأعمال في الوقت المحدد وضمن الميزانية المحددة. أما الشرط الثالث فهو أهلية المتعاقدين، التي تشمل على أمرين أساسيين هما الوضع القانوني للمتعاقدين والقدرة الفنية على التنفيذ ومنها توافر العمالة والمواد والمعدات والخبرة. وقد يكون أحد أطراف العقد في وضع قانوني واجتماعي يؤهله للتعاقد إلا أنه قد يفقر للمقومات الفنية لتنفيذ المشروع وهذا أمر يعرض العقد للبطان. وأهلية المتعاقدين هي مسألة نسبية إلا أن كل طرف من أطراف العقد يجب أن يتحقق وبصورة قاطعة من قدرة الطرف الآخر وإمكاناته لتنفيذ الأعمال محل هذا العقد سواء كانت التزامات أي طرف مادية أو معنوية.

نتناول في هذه الزاوية أهم الشروط الواجب تحققها في عقود التشييد، ليصح العقد ويصبح نافذاً. وتخضع عقود التشييد إلى القانون المدني إن كان طرفه من الأفراد والهيئات الخاصة. أما إذا كان أحد طرفي العقد مؤسسة أو جهة حكومية فإن العقد يخضع لأحكام القانون العام حيث يعتبر عقداً ادارياً. ويستلزم إلى الشرط الثاني، وهو عبارة عن حسن النوايا بين أطراف العقد والالتزام ببنود العقد دون السعي للإكراه. وهناك نص واضح في القانون الكويتي الذي يؤكد أنه إذا استغل شخص حاجة ملحة لطرف آخر وجعله يبرم لمصلحته أو لمصلحة غيره عقداً ينطوي عند إبرامه على عدم تناسب بين الجهد المبذول لاتمام الأعمال وما يجره عليه من نفع مادي أو أدبي، كان للقاضي الحق ووفقاً للعدالة أن ينقش من التزاماته أو يزيد من التزامات الطرف الآخر أو يلغي العقد.

مشاريع العرب

المدار تؤسس شركة عقارية في عمان

أعلنت شركة المدار للتمويل والاستثمار عن نيتها تأسيس شركة عقارية تعمل في سلطنة عمان برأسمال يبلغ ٢٥ مليون دينار. ويكون هدفها الأساسي بيع وشراء وتطوير الأراضي.

تنفيذ محطة حاويات ميناء دمياط

أعلنت شركة "كي جي ال" الدولية للموانئ عن البدء بأعمال التنفيذ لمشروع البناء والتشغيل والتحويل في محطة الحاويات لبناء دمياط بتكلفة إجمالية تبلغ مليار دولار. وسيتم خلال المرحلة الأولى من المشروع من جميع الأعمال الإنشائية المتعلقة بالمحطة.

بورتا ريف في البحرين

أعلن بيت ابو ظبي للاستثمار عن عزمه تطوير مشروع بورتا ريف ضمن مشروع جزيرة ريف في ملكة البحرين (جزيرة اللؤلؤ). ويتكون المشروع من مجموعة مبان سكنية يصل ارتفاعها إلى ١٠ طوابق تحتوي على شقق فخمة. وتبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع ٩٠ مليون دولار.

مدينة ترفيهية جديدة في قطر

تشهد قطر نهاية سنة ٢٠٠٩ افتتاح أحدث المدن الترفيهية في منطقة الخليج العربي التي من المتوقع أن تتمتع بتصاميم معمارية شرقية تتخللها عناصر معاصرة بتكلفة إجمالية تقدر بمبلغ ٥٠٠ مليون دولار. يذكر أن المخطط الرئيسي للمشروع يتكون من ستة عناصر رئيسية ذات أهداف محددة منها ٤ منتجعات ساحلية.

إسكان تتجه لتأسيس شركة في الكويت وعمان

أعلنت شركة إسكان أنها بصدد تأسيس شركتين أحدهما عقارية وتعمل في دولة الكويت برأسمال يبلغ ١٠ ملايين دينار. وستكون متخصصة في مجال بيع وشراء وتطوير الأراضي أما الشركة الأخرى فستكون في سلطنة عمان براس مال يبلغ ٢٥ مليون دينار. وستكون الشركة متخصصة بمجال التطوير والتمويل العقاري.