

**التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار**

١٥ مليار درهم لتوسعة القديم.. و١٢٠ مليارات لإنشاء الجديد

**مليارات العقارين «تهبط» في مطاري دبي**

تكتلفة تصل إلى ١٥ مليار درهم بهدف مواكبة النمو القياسي بحركة المسافرين عبر مطار دبي الدولي وتتضمن هذه المرحلة إنشاء المبنى ٣ والكونكورس ٢ والكونكورس ٣ وسيتتم تخصيص هذه المرافق لطيران الإمارات فقط ومن المفترض أن يتم الانتهاء من إنجاز هذه التوسعة قريباً حيث ستصل القدرة الاستيعابية للمطار إلى ٧٠ مليون مسافر، وقد منحت الدائرة مؤخرًا مذكرة دبي الإسلامي تفويضاً لإصدار مذكورة إسلامية بقيمة ٧٥٠ مليون دولار لتمويل المرحلة الثانية من المشروع والذي يتوقع أن يكتمل عام ٢٠٠٨.

**مشروع فريد**

كما تتم حالياً أعمال بناء مشروع دبي وورلد سنترال بتكلفة إجمالية تصل إلى ١٢٠ مليار درهم إماراتي تقريبا ويقام هذا المشروع، الذي يعد الأضخم من نوعه في العالم، على مساحة ١٤٠ كيلومترا مربعا، وهو يضم خمسة مشاريع عملاقة من بينها إنشاء مطار دبي وورلد سنترال ومدينة دبي اللوجستية، ومن المتوقع انتهاء المرحلة الأولى الخاصة بهما في عام ٢٠٠٨ وسيستوعب المطار الجديد، الذي سيكون الأكبر في العالم، ١٢٠ مليون راكب سنويا. وسيحتوي المطار على مدرج بطول ٤,٥ كلم ويضم ١٠٠ مواصفات تخوله من استقبال أكبر طائرة ركاب على مستوى العالم (طائرة إيرباص الأوروبية) بالإضافة إلى ذلك فإن الطاقة الاستيعابية السنوية للمطار الجديد بالنسبة للبضائع المشحونة جوا ستصل إلى ١٢ مليون طن.

**خدمات**

أما مدينة دبي اللوجستية فتستكون مخصصة للخدمات اللوجستية وقد حجزت أكثر من مئة شركة مواقع لها في هذه المدينة، كما يضم المشروع كذلك مدينة تجارية ستضم ٨٥٠ برجا بارتفاعات تتراوح بين ٦ إلى ٧٥ دورا وسيعمل فيها أكثر من ١٢٠ ألف عامل، وسيحتوي المشروع كذلك على مدينة سكنية ومجمع للمشاريع سكنية مركزا لصناعة وتعليم التكنولوجيا في المنطقة، ومن المتوقع أن تكون هذه المشاريع الضخمة موطنا لأكثر من ٩٠٠ ألف شخص.

كما أعلنت حكومة دبي عن إطلاق مشروع مدينة دبي لصناعة الطيران بإجمالي استثمار مستهدفه تصل إلى ٥٥ مليار درهم وسيحتوي المشروع على شركة تاجير للطائرات وشركة تصنيع مكونات الطائرات وشركة صيانة الطائرات وشركة خدمات الطيران وجامعة دبي لصناعة الطيران وبذلك يصبح هذا المشروع هو الأضخم من نوعه في العالم من حيث احتضانه لعدد كبير من مشاريع الطيران.

**قوية الشحن**

كما أن دائرة الطيران توسع حاليا مبنى قبة الشحن الذي تم إنشاؤه عام ١٩٩١ في مطار دبي الدولي وذلك لتمكين من مواجهة الطلب المتزايد على عملية الشحن وزيادة قدرته الاستيعابية، حيث تشير مؤشرات النمو السنوية أن القدرة ستتعامل مع مليوني طن عام ٢٠١٤. وتصل تكلفة المشروع إلى ٧٥٠ مليون درهم وتتضمن إقامة مبنى عملاق مجهز بكافة الأجهزة والتسهيلات بهدف تعزيز مكانة دبي على خارطة الشحن الجوي.

كما أنه جار حاليا تنفيذ مركز للزهور بتكلفة تصل إلى ٢٠٠ مليون درهم وطاقة استيعابية تصل إلى ٣٠٠ ألف طن متري، والهدف من إنشاء هذا المركز التابع لقبة الشحن هو تعزيز أهمية دبي التجارية ولكي تصبح مركزا لنقل الزهور بين الشرق والغرب.

ويعم الانتهاء من تنفيذ هذه المشاريع، التي من المتوقع أن تكون على أرض الواقع خلال السنوات المقبلة القادمة، تكتمل على عدد المشاريع المتحلقة بالمطارات التي أطلقتها دبي بتكلفة استثمارية إجمالية تقدر بـ ٣٠٠ مليار درهم قد تتمكنها في المستقبل القريب من احتلال المركز الأول ضمن قائمة أفضل مقدمي خدمات النقل الجوي في العالم.



السوق الحرة في مطار دبي - أشهر من نار على علم في سنوات قليلة

أفاد التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار أن مدينة دبي تعتبر من أكثر المدن تطورا ونموا بين المدن على مستوى العالم. كيف لا ونحن نجد هذا الكم الهائل والكبير من مدينة دبي تلك المباني العملاقة من نوعها المنتشرة بآراء المدينة. ولعل أكثر ما يشد السائح في مدينة دبي تلك المباني العملاقة تحت التشييد والتي من المتوقع أن تحتضن أكثر من ٣٠٠ ألف شخص خلال السنوات القليلة المقبلة، بالإضافة إلى الموقع الجغرافي الاستراتيجي الذي يخدم أسواقا عملاقة وكذلك الأنظمة والقوانين السليمة والبنية التحتية المتطورة وعشرات المراكز التجارية الضخمة ومئات الأميال من الشواطئ. كما أن السوق الحرة استطاعت أن تحتل في أعوام قليلة المركز الثاني من حيث الحجم والمبيعات على مستوى الأسواق الحرة في العالم وغيرها من المميزات الأخرى.

**طرفة نوعية**

تلك الطرافة النوعية والمميزة لم تكن مقصورة على القطاع العقاري فحسب بل شملت قطاع التكنولوجيا والمعلومات والبنوك والاستثمار والسياحة والطيران وغيرها من القطاعات الأخرى التي تمكنت من تحقيق معدلات النمو المستهدفة من قبل الإمارة.

ويشهد قطاع الطيران حاليا تطورا ملحوظا حيث سجل مطار دبي خلال عام ٢٠٠٦ إنجازات قياسية جديدة. وأظهرت المؤشرات وجود زيادة كبيرة تعد من أعلى المعدلات في تاريخه فيما يتعلق بأعداد المسافرين والشحن.

وأظهرت الإحصائيات أن عدد المسافرين خلال عام ٢٠٠٦ بلغ حوالي ٢٩ مليون مسافر مقارنة بالعام ٢٠٠٥، حيث بلغ عدد المسافرين ٢٥ مليون مسافر بزيادة مقدارها ١٦٪، كما أن حركة الطيران بدورها زادت بنسبة ٢٥٪. كما أنه من المتوقع، بناء على مؤشرات النمو الكبيرة التي يسجلها مطار دبي والتي تتراوح بين ١٥ إلى ٢٠ ٪ سنويا، أن ترتفع أعداد المسافرين عبر المطار للعام الحالي ليصل إلى نحو ٣٣ مليون مسافر وهو رقم قياسي بكل المقاييس حيث يمثل مطار دبي عن غيره بتوفير خيارات متعددة للربط والتي تعتبر من أفضل الخيارات العالمية حيث تستخدمه لغاية الآن ١١٣ ناطقة توفر رحلات إلى أكثر من ١٦٠ عاصمة ومدينة حول العالم.

**رؤية بعيدة المدى**

ويأتي هذا التحول الدراماتيكي في دور مطار دبي وأهميته بفضل الرؤية بعيدة المدى لحكام الإمارة الذين أدركوا أن المطار ليس مجرد مهبط جوي فحسب بل هو نافذة تطل منها دبي على العالم حيث تحول المطار إلى أهم مركز جوي على مستوى الشرق الأوسط وواحد من بين أفضل عشرة مطارات وأسرعها نموا على مستوى مطارات العالم كله.

ولعل أكثر ما يشتهر به مطار دبي الحالي هو السوق الحرة التي تقع على مساحة ٥٠٠٠ متر مربع تقريبا ويتيح من خلاله للمسافرين تسوق مئات الأنصاف من السلع والبضائع، وقد حازت السوق الحرة في مطار دبي على أكثر من ٧٠ جائزة وشهادة دولية كأفضل سوق حرة على مستوى العالم، ولم يأت ذلك من فراغ بل جاء بعد دراسة متأنية لمفهوم السوق الحرة وتعتبر السحوبات الضخمة والجوائز التي تقدمها السوق الحرة واحدة من أهم وسائل الترويج للسوق على مستوى العالم.

**أرقام ضخمة**

كما يوجد في مبنى المغادرين ٢٢١ نقطة لإنجاز إجراءات السفر بالإضافة إلى ٤٢ لوحة بلازما. كما يقدم المطار خدمات البطاقة الكتنية على طريق أفضل نشرة إعلامية تعنى بصناعة الطيران وجائزة أفضل مطار في العالم في مجال الاتصالات وجائزة أفضل مطار في مجال التسوق وغيرها من الجوائز المختلفة كما حصل المطار على جائزة أفضل مطار في الشرق الأوسط عام ٢٠٠٦ ويتنقل يرتفع عدد الجوائز التي حصل عليها المطار خلال العام الماضي فقط إلى خمس جوائز.

**تاريخ الطيران في الإمارات**

يعود تاريخ الطيران المدني إلى عام ١٩٣٧ حيث تم إنشاء أول قاعدة جوية لطائرات الخطوط الملكية للطيران بكلفة تجارية تقارب ٤٤٠ روبية في الشهر. وبلغت كلفة كل عملية هبوط ٥ روبيات، وبدأت رحلات شركة الطيران مرة في الأسبوع نحو الشرق إلى كراتشي ونحو الغرب إلى بريطانيا.

**«الإماراتية» الأسرع نمواً**

يعتبر طيران الإمارات (تأسس عام ١٩٨٥) أسرع خطوط الطيران نمواً في العالم حيث يبلغ عدد الطائرات التي يمتلكها طيران الإمارات ٩٥ طائرة وتعاقدت الشركة على شراء ١٢٠ طائرة جديدة بتكلفة إجمالية تقدر بنحو ٣٠ مليار دولار، كما حصلت الشركة منذ نشأتها على أكثر من ٢٥٠ جائزة.

**مشروع وورلد سنترال سيضم أكبر مطار في العالم ويستقبل ١٢٠ مليون مسافر سنويا**

وتقوم حاليا دائرة الطيران المدني بتوسعة تعد في الأضخم من نوعها في تاريخ مطار دبي

**مشروع وورلد سنترال سيضم أكبر مطار في العالم ويستقبل ١٢٠ مليون مسافر سنويا**

وتقوم حاليا دائرة الطيران المدني بتوسعة تعد في الأضخم من نوعها في تاريخ مطار دبي

**٢٩ مليون مسافر مروا في مطار الإمارة عام ٢٠٠٦**

وتقوم حاليا دائرة الطيران المدني بتوسعة تعد في الأضخم من نوعها في تاريخ مطار دبي

عليها المطار خلال العام الماضي فقط إلى خمس جوائز. وشهد عام ٢٠٠٦ أحداثا عدة مهمة أبرزها استضافة دبي لمؤتمر روس ٢٠٠٦، ومؤتمر ايكواو لتحرير الأجواء بمشاركة أكثر من ٣٠٠٠ الألف مسؤول وصاحب قرار في قطاع السياحة

**مؤتمرات بالجملة**

ويعتبر مطار دبي مركزا لعدد كبير من المؤتمرات العالمية، حيث تستضاف في المطار سنويا أكثر من ٣٠٠٠ مؤتمر ومؤتمرات دولية، وتعد دبي من أكثر المدن استضافة للمؤتمرات العالمية.

السفر، ليوكد دور دبي الريادي ليس في مجال الطيران فحسب بل في مجال السياحة والعقار حيث تساهم هذه المؤتمرات في زيادة الطلب على الوحدات السكنية في الفنادق كما أنها تزيد من نشاط المجمعات التجارية. وتقوم دائرة الطيران المدني، وهي الجهة المسؤولة عن شؤون الطيران والمطار في إمارة دبي، بعدد من المشاريع العملاقة والضخمة

**توسعة المطار**

وتقوم حاليا دائرة الطيران المدني بتوسعة تعد في الأضخم من نوعها في تاريخ مطار دبي

**اشترت قطعة أرض في رأس الخيمة وتدرس مشاريع في الأردن وعمان**

**أمين: «المدار» تسعى لنقله نوعية في مشاريعها العقارية**



نبيل أمين

الاستثمار تبلغ ثلاثين عاما. وسيضم المشروع كذلك عددا من الأنشطة التجارية والنووية المكملة للهدف الأساسي الذي أنشأ من أجله المشروع وذلك لضمان نجاح المشروع من الناحية المالية. وأشد أمين بالدور الذي تلعبه الحكومة الأردنية في تشجيع المستثمر الاجنبي على المشاركة في تطوير مشاريع البنى التحتية وذلك من خلال خفض الضرائب والمشاركة في المشاريع المختلفة مع القطاع الخاص بالإضافة إلى تقديم التسهيلات المالية من قبل البنوك المحلية وتسهيل المعاملات الحكومية من خلال جهة واحدة تعنى بالمستثمرين.

صرح رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة المدار للتمويل والاستثمار نبيل أمين عن شراء الشركة قطعة أرض في إمارة رأس الخيمة وفي موقع مميز عن طريق المشاركة مع شركة فلنس للمنتجات والعقارات. وتقع قطعة الأرض في منطقة القصيدات وتطل مباشرة على البحر. ومن المتوقع أن يتم بناء برج تجاري سكني يحتوي على ٣٠ دورا يضم عددا من المحال التجارية الراقية بالإضافة إلى شقق فخمة ونادي صحي ومطاعم، وتدرس الشركة حاليا الآلية الممكن اتباعها في تاجير هذه الشقق. ويمتاز الموقع عن غيره من المواقع القريبة منه من أنه سيحتوي على ثلاثين دور وهذه ميزة مضافة للعقار.

**أسواق جديدة**

واستطرد أمين أن الشركة تتبع في الوقت الحاضر سياسة جديدة تهدف من خلالها الدخول في الأسواق حديثة النمو من خلال مشاركة عدد من الشركاء الاستراتيجيين الذين يملكون الخبرة في المجال العقاري في تلك المناطق. وأضاف نبيل قائلا إن الشركة تقوم بالوقت الحاضر بدراسة عدد من المشاريع المزمع إقامتها في سلطنة عمان سواء كانت هذه المشاريع مشاريع سكنية أو تجارية أو لإغراض التخزين، وتسعى حاليا للدخول مع شركات عمانية متخصصة في المجال العقاري في عدد من المشاريع العقارية في تلك المنطقة. واتخذت الأمين حديثة قائلا إن الشركة تهدف من خلال هذه المشاريع إلى إحداث نقلة نوعية في طبيعة المشاريع التي تقوم بها الإدارة العقارية من خلال اختيار أفضل المشاريع في منطقة الخليج والدول العربية، وفتحها وفقا لطبيعة والبيئة الاستثمار المكنة في تلك المشاريع، ولضمان أكبر عائد ممكن للشركة دون إغفال لجودة الخدمات التي تسعى الشركة إلى تقديمها لمستخدمي ومرتادي تلك المشاريع.

سكة في الأردن وبين أمين أن الشركة تعزز حاليا تقديم العرض المالي والفني والبيئي فيما يخص إنشاء خط سكة حديد في المملكة الأردنية الهاشمية ضمن تحالف يضم شركات كويتية لبناء والتشغيل والتحويل. وأضاف أن المشروع عبارة عن إنشاء وإنجاز وتشغيل وصيانة خط سكة حديد بين محطتي عمان والزرقاء بالإضافة إلى إنشاء عشر محطات فرعية على طول ٢٥ كيلومترا مع استخدام الخط القديم لمطار الحجاز، علما بأن مدة

**مشاريع وعقود**

**٦٠ ألف وحدة سكنية نهاية ٢٠١١**

أعلن المدير العام في المؤسسة العامة للرعاية السكنية على الفوران أن الفترة ما بين عام ٢٠٠٨ و٢٠١١ تمثل وقت الذروة لمشروعات المؤسسة، حيث ستقوم ببناء ٣ مدن جديدة تتألف من ٦٠ ألف وحدة سكنية. وأول هذه المشاريع هو مشروع مدينة صباح الأحمد الذي من المتوقع أن تصل تكلفته إلى مليار دينار منها ١٠٣ ملايين دينار للبنية التحتية للمشروع.

**«الخرافي» تشيد مقر مدينة دبي اللوجستية**

منحت إدارة مشروع دبي وورلد سنترال الذي يغطي مساحة ١٤٠ كلم مربعا في مدينة جبل علي عقد تشييد المقر الإداري الرئيسي لمدينة دبي اللوجستية، ومجمع المكاتب، بقيمة ١,٥ مليار درهم لشركة محمد عبد المحسن الخرافي وأولاده التي يبلغ حجم أعمالها ٣,٣ مليار دولار في ٣٣ دولة حول العالم. ومن المقرر الانتهاء من أعمال تشييد هذه المرافق بحلول شهر مارس ٢٠٠٩.

**عقد لـ «مشرف» لتنقية مياه المجاري في جنوب أمقره**

أعلنت شركة مشرف للتجارة العامة والمقاولات عن توقيع عقد مشروع تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة محطة ضخ ومحطة تنقية مياه المجاري الصحية وخطوط ضخ رئيسية تابعة لها في جنوب أمقره بقيمة ٥٦,٩ مليون دينار مع وزارة الأشغال العامة.

**«أعيان» تسعى لشراء أرض في الفحيحيل**

تقوم شركة أعيان للإجارة والاستثمار وشركة أعيان العقارية التابعة لها بإجراءات شراء أرض بمساحة تصل إلى ٧,١٨٣ ألف متر مربع في منطقة الفحيحيل مقابل مبلغ ١٠٠ مليون دينار. ومن المتوقع أن تمتلك أعيان للإجارة ٥٠ ٪ من المشروع فيما ستستحوذ أعيان العقارية على نسبة ٥٠ ٪ المتبقية.

**عقود التشييد: أنواعها.. ومميزاتها وعيوبها (٤ - ٤)**

**عقد التكلفة مضاف إليه الأجر**

تختلف وتنوع العقود المتبعة في الإدارات الهندسية للمشاريع العقارية حسب حجم ونوع وطريقة تسعير الأعمال المطلوب تنفيذها على أرض الواقع. ويتم اختيار الطريقة المتبعة على أساس المعلومات المتوافرة والمعمارية المتوافرة لدى المالك والمقدمة من قبل المكتب الاستشاري الهندسي. ولكل نوع من أنواع العقود خصائص ومميزات وعيوب، وسنتناول في هذه الزاوية أشهر أنواع العقود الهندسية المتبعة في السوق العقاري الكويتي. والنوع الرابع من العقود هو عقد التكلفة مضاف إليه الأجر بضمان سعر أقصى ويعتبر هذا النوع من العقود مزيجا من العقود الثلاثة الماضية والتي سبق أن أشرنا إليها في تقاريرنا السابقة وهي: عقد المبلغ المقطوع، عقد أسعار الوحدات وعقد التكلفة مضاف إليه الأجر. ومن خلال هذا العقد يسعى المالك إلى الاستفادة من مميزات العقود الثلاثة السابقة وتجنب بعض من عيوبها وذلك لتحقيق كل الضمانات اللازمة لإنهاء المشروع في الوقت المحدد مع ضمان الجودة وبتكاليف منخفضة. وما يميز هذا النوع من العقود هو ما يتمتع به المالك من ضمانات تمكنه من إنهاء المشروع وتنفيذ جميع الأعمال بحد أقصى السعر المقطوع المتفق عليه. وفي هذا النوع من العقود، لا يستطيع المقاول بدرجة كبيرة من البحث عن بدائل تمكنه من تقليل تكلفة المشروع حيث أن أي وفر مالي سيترجم من ربحية المقاول، وهذا قد يضمن جودة التنفيذ. ولذلك فإن هذا النوع من العقود غير محبذ من قبل المقاولين لأنه يضيق الخناق عليهم كثيرا خصوصا فيما يتعلق في تحقيق الأرباح وعادة ما يؤدي هذا النوع من العقود إلى توليد علاقات معقدة بين الطرفين (المالك والمقاول)، لذلك فإنه من المستحسن أن يجد المالك البه لتخفيف حدة التوتر بين الطرفين لأنه عادة ما تكون أسعار المقاول ومقدار ربحيته مكتوبة لدى المالك. ويوجد نوع قريب من عقد التكلفة مضاف إليه الأجر بضمان سعر أقصى ويستخدم لأعمال الصيانة ويعرف باسم عقد القوائم المسعرة ويستخدم في أعمال الصيانة التي لا يمكن حصر كمياتها إلا بعد الانتهاء من الأعمال المتعلقة بها. وعادة ما تكون هذه العقود مخصصة لأكثر من موقع تابع للمالك (أكثر من عقار في عقد واحد)، وغالبا ما يحدد السقف الأعلى لقيمة العقد بين الطرفين كأحد بنود التعاقد.