



التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار

مشاريع بالجملة تزرع على مساحات صغيرة.. وردم البحر توجه جديد

البحرينيين.. مملكة العقار

- مليون دينار بحريني حجم التداول في الربع الأول.. بارتفاع ١٧٪
- مواد البناء تغلي وأسعار الأراضي ترتفع.. وطلب الأجانب في صعود جنوني



● مرقا البحرين المالي

أفاد التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار بأن اقتصاد البحرين يعتبر من أكثر القطاعات نمواً في العالم العربي وفقاً لما أعلنته لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية والاجتماعية لغرب آسيا في يناير ٢٠٠٦. ويشكل الاستثمار العقاري علامة بارزة في اقتصاد المملكة حيث يشكل حوالي ١٢ في المائة من الناتج القومي الإجمالي. ومن المتوقع أن تصبح هذه النسبة أكبر خلال السنتين المقبلتين نظراً لتزايد عدد المشاريع الضخمة قيد التنفيذ. كما أن الاقتصاد البحريني الذي يتمتع بنمو كبير استطاع أن يجذب الكثير من الاستثمارات الأجنبية مقارنة بالدول الخليجية الأخرى. لأسباب عدة أهمها موقع البحرين الاستراتيجي والقوانين المشجعة للاستثمار كإسماح للأجانب بالتملك بنسبة ١٠٠٪ في معظم القطاعات بما فيها القطاع العقاري.

حجم التداولات

وبلغت حجم التداولات العقارية حتى نهاية الربع الأول من العام الحالي ١٦٦ مليون دينار بحريني، في حين كانت نسبة التداولات في الفترة نفسها من العام الماضي ١٤٢ مليون دينار أي بزيادة قدرها ١٧٪. علماً بأن نسبة تداول الخليجيين ارتفعت للفترة نفسها إلى ١٢٪ ما يؤكد تمتع البحرين بجواء الانفتاح الاقتصادي باعتبارها مركزاً مالياً مهماً في المنطقة. وكذلك تمتعها بمرونة النظم والقوانين المنفصلة للتداولات العقارية.

ويشير تقرير المدار إلى أن التداولات العقارية لعام ٢٠٠٦ بلغت ٢.٨ مليار دينار، وازدياد قدرها ٤.٦٩ في المائة عن عام ٢٠٠٥. وهذا دليل على الارتفاع المعقول في حجم النشاط العقاري في مملكة البحرين. ما يمكن ملاحظته هنا أن الطلب على العقارات السكنية ارتفع ليساهم في زيادة النشاط على هذا القطاع مع العلم أن أسعار الأراضي شهدت ارتفاعاً هاملاً للنقص الحاد في السكن الخاص المتعلق بعائلات الدخل المتوسط والمحود على الرغم من النشاط المتزايد في قطاع العقار خاصة أن حالات الزواج السنوية تستقطب نحو ٥٠٪ من متطلبات وحدات الإسكان السنوية ومن المتوقع على المدى الطويل أن يكون الاستثمار العقاري فيما، أما على المدى المتوسط فإن تداول الأراضي يمثل دائماً مصدراً رئيسياً للدخل لعدد كبير من المستثمرين.

عدد الرخص

ما ساعد في زيادة النشاط العقاري هو ارتفاع عدد السكان المقيمين وإصدار قوانين تيسر لمواطني دول الخليج والأجانب بحرية التملك الكامل لقطع من الأراضي في مواقع مخططة لها مسبقاً. وفيما يتعلق برخص البناء، شهد عام ٢٠٠٦ زيادة في عدد الرخص الصادرة بزيادة تبلغ ٩ في المائة عن عام ٢٠٠٥، علماً بأن الغالبية العظمى من الرخص أما للبناء الجيد. وشهدت أسعار مواد البناء ارتفاعاً شديداً نتيجة للنقص الواضح في مواد البناء، وذلك لتدورها من جهة، ولتكرار المشاريع الجاري تنفيذها حالياً. وكانت السعودية تزود البحرين بالرمال (أحد المكونات الرئيسية للخرسانة)، لكنها توقفت لتعتمد البحرين على رمل البحر المعالج والمعروف بتكلفته العالية. وشهد سعر الإسمنت كذلك ارتفاعاً في الأسعار نتيجة لزيادة الطلب بنسبة ٥٠ في المائة خلال العامين الماضيين. وتعتبر ضاحية السفن من أرقى المناطق وأكثرها ارتفاعاً في الأسعار حيث يبلغ سعر المتر المربع بين ١٢٠ - ١٧٥ ديناراً ليأتي بعدها شارع المعارض بأسعار تتراوح بين ٥٠ - ٧٠ ديناراً للمتر المربع ومن ثم جزر أمواج والعديلية والتي تتراوح أسعار المتر هناك بين ٢٨ - ٤٢ ديناراً للمتر المربع.

أسعار المتر المربع في المناطق (دينار بحريني/ المتر المربع)

المحطة	استثماري	تجاري
ضاحية السفن	٦٠ - ١٤٠	١٢٠ - ١٧٥
شارع المعارض	٦٥ - ٨٥	٥٠ - ٧٠
جزر أمواج	٣٨ - ٤٢	٤٠ - ٤٥
الحورة	٣٠ - ٦٠	٤٠ - ٥٠
الجفير	٢٨ - ٤٠	-
القضية	٣٠ - ٥٠	٣٥ - ٤٥

مشاريع عملاقة غيرت وجه البلاد

1 مركز التجارة العالمي:

أبرز المشاريع العقارية في مركز التجارة العالمي، والذي يتكون من عمارتين عملاقين مطلتين، ويشكل ميسر على قلب الخليج العربي ويقع المشروع على شارع الملك فيصل في قلب مدينة المنامة، ويقرب من المؤسسات الحكومية المختلفة وعلى بعد ١٥ دقيقة من مطار البحرين الدولي. ويصل طول كل برج من برجي المشروع إلى ٢٤٠ متراً ويعد إجمالي لطوابق يبلغ ٥٠ طابقاً. ويحتوي على أكثر من ٢٠٠ ماركة عالمية مسجلة، بالإضافة إلى كم هائل من المطاعم والمقاهي والخدمات البنكية والمصرفية على مساحة إجمالية تبلغ ٢٠٠٠٠ متر مربع ليكون بذلك أكبر مركز للتسوق في مملكة البحرين. كما يحتوي المشروع على صالة رياضية وناد صحي وقاعة رجال الأعمال وفندق فلتة ست نجوم يحتوي على ٢٥٦ غرفة بالإضافة إلى مركز رعاية الأطفال و١٧٠٠ موقف للسيارات لخدمة زوار المشروع. أما الجزء الأكبر من المشروع فسيفسكون عبارة عن مكاتب تنوع مساحتها من ١٢٠ متراً مربعاً إلى ٨٢٠ متراً مربعاً.

2 جزر أمواج:

يعتبر مشروع جزر أمواج من أوائل المشاريع التطويرية متعددة الاستخدامات في البحرين ودول المنطقة، وهي عبارة عن جزر اصطناعية تم دفنها في الساحل الشمالي لجزيرة المحرق، وتقوم على تطوير المشروع شركة أوسس للتطوير العقاري. ويعتبر من المشاريع الرائدة وهو أول مشروع ينجح حق التملك الكامل للأجانب، وعند الانتهاء من أعمال التطوير في الجزر بحلول العام ٢٠١٠ سيصبح عدد سكان الجزر ٣٠ ألف نسمة. ويضم المشروع أحياء سكنية ومرافق تجارية ومنتجعات سياحية ويرتبط مشروع جزر أمواج بشبكة مواصلات أمواج ويقع مشروع «بوابة أمواج» في مدخل جزر أمواج ويغطي مساحة ٣٠ ألف قدم مربعة، وتقدر تكلفته بحوالي ٢٠٠ مليون دولار. ويشمل المشروع ستة أبراج بارتفاع ٢٠ طابقاً، كما يقوم بتوفير أكثر من ٥٥٠ وحدة عقارية، تشمل شققاً سكنية ووحدات فندقية ومطاعم ووحدات تجارية. والمشروع استثمار مشترك بين «ريل كابيتا» و«بارا للاستثمار»

3 منتجع بنبان تري:

تم أخيراً افتتاح مشروع منتجع بنبان تري الصحي الصحراوي، الذي يقع في قلب مشروع العرين ومساحته تبلغ ١٣٦ ألف متر مربع، ويحتوي المشروع على ٧٨ فيلا فاخرة تعبر وبشكل واضح عن روعة السحر والأناقة منها ٢٢ فيلا تحتوي على غرفتين، وتبلغ مساحة الفيلا ذات الغرفتين ٧٠٠ متر مربع والفيلا ذات الغرفة ٣٥٠ متراً مربعاً بالمرافق الخاصة بهما كالجاكوزي وحمام السباحة وغيرها. ويوفر المشروع خدمات أساسية كمرکز للعلاج المائي وناد صحي شامل ومتخصص. وبلغت القيمة الكلية للمشروع قرابة ١٤٠ مليون دولار وهو أول مشروع يفتتح في مشروع العرين التطويري الذي وصل فيه إجمالي الاستثمارات إلى ١.٣ مليار دولار.

4 عين عذاري:

في القطاع الترفيهي، يبرز مشروع عين عذاري الوطني المدار بنظام البناء والتشغيل والتحويل من قبل شركة الخليج

5 جزيرة اللؤلؤ:

تطور حالياً جزيرة اللؤلؤ، وهي عبارة عن جزيرة صناعية يجري بناؤها على ساحل مدينة المنامة في مملكة البحرين. وتبلغ تكلفة هذا المشروع التضميني ١.٢٥ مليار دولار أميركي ويقام على مساحة ٥٦٣ ألف متر مربع بالقرب من دوار اللؤلؤ، على بعد مسافة قريبة من أبراج اللؤلؤ ومرقا البحرين المالي. وجزيرة اللؤلؤ مصممة على شكل الرقم ٩ وسوف تضم ٣٩ مبنى سكنياً تتألف من ١٢١٧ شقة تطل إما على الواجهة المائية أو على بحيرة. كما تضم أيضاً برجاً

6 درة البحرين:

تطور كل من شركة درة البحرين وشركة الخليج للتعمير منتج درة البحرين، والذي يعتبر أكبر مشروع استثماري في مملكة البحرين والذي يقع شرقي نادي الغولف ويختلفة إجمالية تبلغ ١.٢ مليار دولار أميركي. ويتكون المشروع من عدد من الفلل الريفية والفنادق والمجمعات ويقام المشروع على مساحة ٢٠ كيلومتراً مربعاً ويقع في مكان استراتيجي في حجم مدينة المنامة عاصمة مملكة البحرين وجدير بالذكر، هنا أن تشير إلى أن شركة درة البحرين مملوكة بالتناصف بين كل من الحكومة البحرينية وبيت التمويل الكويتي ويقوم بأعمال تطوير وإدارة المشروع شركة المدير الكويتي وشركة بوفيس لندن.

7 مرقا البحرين المالي:

يتم حالياً تنفيذ مرقا البحرين المالي وهو مشروع عقاري متكامل بتكلفة إجمالية تبلغ ١.٣ مليار دولار. ستكون مرقا لجميع فئات المؤسسات والشركات العاملة في قطاع الخدمات المالية. وتم تصميم هذا المشروع المهتم كمنهج بارز من معالم البحرين لتلبية احتياجات قطاع الخدمات المالية كافة. ويتميز مرقا البحرين المالي بتصميمه المعماري الفريد على الواجهة المائية لمدينة المنامة ويضم منشآت تجارية وسكنية وترفيهية.



● درة البحرين

حقيبة عقار أبريل

٣٩٥ ألف متر مربع موقراً ١٥ ألف موقف للسيارات وينقسم المشروع إلى ثلاث مراحل. تم الانتهاء من المرحلة الأولى والتي بدأت عام ٢٠٠٤ أما المرحلة الثانية فتتضمن توسعة للمجمع وفقاً لأحدث المضاريف المعمارية بما فيها أكبر نهو للمطاعم في الكويت.

«أوكيانا» تتسلم مشروعها في النصف الثاني

أعلنت شركة أوكيانا العقارية أن الشركة ستقوم باستلام أرض مشروع أوكيانا وورلد فيريست في النصف الثاني من العام الحالي وأن نسبة إنجاز الجزر بلغت ٧٠٪ علماً بأن الشركة ستقوم بعمل جدول مكثف لأعمال البناء للإسراع في الانتهاء من تنفيذ المشروع.

تقديرية تبلغ ٥٢ مليون دينار كويتي وذلك بتفويض من قبل مجموعة من المستثمرين.

بيع ٥٥٪ من برج هاجر

أعلنت شركة أعيان العقارية أن حجم المبيعات في برج هاجر بلغ ٥٥ في المائة من إجمالي حجم المشروع وأنه من المتوقع أن يتم تشغيل المشروع خلال الربع الثالث من عام ٢٠٠٨.

«ذي أفنيوز».. انطلق

افتتح مجمع أفنيوز مؤخراً كوجهة رائدة للتسوق بمساحة إجمالية تبلغ

«بيتك» يبيع محفظة العقار السعودي

أعلن بيت التمويل الكويتي عن بيع محفظة مالون السعودية المتخصصة في مجال العقار بربح بلغ ١٠١ مليون دولار تقريباً علماً بأن المحفظة حالياً تتكون من ١٢ عقاراً تقع في السويد ويزكر أن بيتك قد اشترى المحفظة في أغسطس عام ٢٠٠٢.

شراء حق انتفاع ١٠ أدوار من برج المقام

أعلنت شركة برج المقام العقارية أنها وقعت عقداً مع شركة مجموعة خدمات الحج والعمرة لشراء حق الانتفاع لعدد ١٠ أدوار من برج المقام بقيمة

صحة عقود التشييد (١ - ٥)

الاتفاق المتبادل

تتناول في هذه الزاوية أهم الشروط في عقود التشييد، ليسمح العقد ويصبح نافذاً. وتخضع عقود التشييد إلى القانون المدني إن كانت أطرافه من الأفراد والمؤسسات الخاصة أما إذا كان أحد طرفي العقد مؤسسة أو جهة حكومية فإن العقد يخضع لأحكام القانون العام، حيث يعتبر عقداً ادارياً.

وستطرق إلى الشرط الأول من شروط عقود التشييد وهو الاتفاق المتبادل الذي يعني أن جميع أطراف العقد قد قبلت بالاتفاق وقامت بالتوقيع عليه عن تراض وبدون أي اكراه.

ويعتبر الاتفاق المتبادل من أهم أركان عقود التشييد حيث يجب أن يكون مكتوباً ويشكل واضح وصريح وذلك لضمان صحة عقود التشييد وتشجيعها وطول مدة تنفيذها.

ويجب هنا أن نضع بعين الاعتبار أن الإعلان عن الرغبة في البناء أو تقديم الأسعار من قبل الماول لا يعني بالضرورة حدوث اتفاق مشترك بين الطرفين بل إن الاتفاق يتم بعد أن يقوم كل طرف بالتوقيع على عقد التشييد (عقد الماقولة). وقد تستمر عملية التفاوض بين الطرفين (الماول وصاحب المشروع) لفترة يصبح من خلالها المالك هو من يقدم العروض ويتم تبادل هذه العروض إلى أن يقبل أحدهما عرض الآخر ليحقق بذلك الاتفاق المتبادل.

ومن الأهمية أن تكون جميع مستندات العقد والشروط الخاصة والعمامة وجميع المخططات بصيغة واضحة حتى يكون هناك اتفاق متبادل بين الطرفين. نلاحظ أن البنود المهمة من العقد قد تسبب خلافاً بين طرفي العقد خلال مرحلة التنفيذ كذلك التي لا تبني وبصورة واضحة آلية صرف (الماول وصاحب المشروع) لفترة يصبح من خلالها المالك هو من يقدم العروض ويتم تبادل هذه العروض إلى أن يقبل أحدهما عرض الآخر ليحقق بذلك الاتفاق المتبادل.

ويعتبر هذا الشرط شرطاً يعكس حرص الطرفين على إنجاز المشروع على أكمل وجه فقد تراضى الطرفان على بنود العقد وتؤكد الطرفان أنها حقا رغبتهما وأهدافهما من هذه الاتفاقية.