



التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتطوير والاستثمار

أصدرت قوانين تشجع الاستثمار الأجنبي وألغت رسوم الجمارك على مواد البناء

قطر.. هكذا تكون الطفرة العقارية



■ ١٨.٥٪ نسبة نمو العقار العام الماضي والإيجارات صعدت ٧٪

عالج التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتطوير والاستثمار مستقبل الاستثمار العقاري في قطر. وقال التقرير إنه على الرغم من صغر مساحة شبه جزيرة قطر فإن هذه الدولة الخليجية تملك عقلمة انفتاحية كبيرة، وهي تسعى لتلعب دوراً رئيسياً وفعالاً في شتى المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية. وتقع قطر في منتصف الساحل الغربي للخليج العربي وتبلغ مساحتها ١١٤٣٧ كم^٢، ويتبعها عدد من الجزر، ويبلغ عدد سكانها حوالي ٨٠٠ ألف نسمة، يسكن معظمهم في مدينة الدوحة العاصمة. وتسعى قطر اليوم إلى جذب عدد كبير من المستثمرين إليها رغبة منها في جعل قطر مركزاً اقتصادياً واستثمارياً في الشرق الأوسط.

طفرة لا مثيل لها

ولعل آخر الأحداث التي تشهدها قطر هو استضافتها لدور الألعاب الآسيوية الخامسة عشرة وهي بذلك تعتبر أول دولة عربية تستضيف هذا الحدث القاري الذي يساهم بشكل كبير في تطوير الاستثمار والعقار ويساهم في جذب المستثمرين والعقاريين للاستثمار في قطر.

ويلاحظ الاستثمار العقاري دوراً كبيراً كأحد أبرز أدوات الاستثمار في قطر حالياً، حيث تشهد الدوحة طفرة كبيرة في هذا المجال. ومن المتوقع أن يتم في المستقبل القريب تشييد أكثر من ١٨٠ إلى ٢٠٠ برج بكلفة تتجاوز ١٥ مليار ريال قطري، في حين ستبلغ تكلفة البرج الواحد المليون ريال طبقاً للخدمات المتاحة للقائمين والتكنولوجيا المستخدمة في التنفيذ.

ويعتبر العائد على الاستثمار العقاري مجزياً نوعاً ما، إذا ما قورن بمثيله من الدول المجاورة إذ يتراوح بين ١٥٪ إلى ٢٠٪ مساوياً إلى المتعاش حركة البناء والتشييد خلال الأعوام الماضية.

والجدير بالذكر، أن ظاهرة الأبراج السكنية والإدارية قد ظهرت في قطر بصفة عامة لمعالجة مشكلة الإسكان والتغلب على مشكلة قلة مساحة الأراضي وهو ما يظهر جلياً في منطقتي الدفنة والكورنيش.

قانون تملك الأجنبي

وتابع تقرير «المدار» لعل أهم ما يميز قطر ويجعلها مركزاً للاستثمار العقاري هو أنها توفر بيئة استثمارية فريدة ودعمًا اقتصادياً قوياً من قبل جهات الدولة الحكومية ومراكز اقتصادية نهوية وسوقاً آمناً، كما أن الحكومة القطرية قد وعدت للخطوة التي نفذتها دبي بالسماح للأجانب بالتملك، فقامت بخطوة مشابهة استطاع من خلالها المستثمر الأجنبي التملك بحرية الأراضي. ما يساهم في زيادة التنافس في القطاع العقاري وابتكار أفكار معمارية جديدة، إلا أن قانون التملك حدد حرية تملك المستثمر الأجنبي للعقارات في ٣ مشايخ فقط هي: مشروعات بحيرة الخليج الغربي ومنتج الخور وجزيرة لؤلؤة الخليج ولدة ٩٩ عاماً يمكن تمديدتها مدة مماثلة.

ويستهدف القانون دفع المقيمين إلى استثمار أموالهم في شراء وحدات سكنية بقطر والحد من

توقعات ببناء ٢٠٠ برج بـ ١٥ مليار ريال قطري في سنوات قليلة مقبلة

التحولات المالية إلى الخارج، وتشجيع رجال أعمال خليجيين للاستثمار في هذا القطاع ما يتيح من إمكانات زيادة الطلب على الشراء واتساع السوق.

القروض السكنية

وأضاف التقرير: في إطار حزمة الإجراءات لتنشيط السوق، أعلن بنك الدوحة في منتصف ٢٠٠٤ عن طرح خدمة القرض السكني الذي يصل

العائد على الاستثمار يتراوح بين ١٥ و ٢٠٪.. والتكنولوجيا متوافرة

أسعار التاجير بنسبة ٥٠٪، كما أن نسبة النمو في القطاع العقاري بلغت العام الماضي ١٨.٥٪. وشهد القطاع العقاري في قطر أخيراً مشكلة تنحصر في قلة المعروض من مواد البناء الرئيسية كالأسمنت والحصى والرمل ويرجع ذلك إلى الحجم الهائل في المشاريع والاستعدادات الخاصة بدورة الألعاب الآسيوية بالإضافة إلى مشاريع البنى التحتية التي تشهدها الحكومة والتي تسعى من خلالها إلى

نسبي لأسعار الإيجارات في المستقبل القريب. وتشير الإحصائيات إلى أن الزيادة في أسعار الأراضي بلغت ٨٠٪ خلال العام الماضي وذلك لوجود طلب قوي مقابل عرض محدود. وهناك تزايد لفة المستثمرين في هذا القطاع خلال الفترة الحالية باعتباره أكثر أماناً من سوق الأسهم الذي شهد تقلبات حادة خلال هذا العام وكون القطاع العقاري يدر عوائد أفضل من فوائد البنوك التي تتراوح حالياً حول ٥٪.

وخلص التقرير إلى أن كل المؤشرات تشير أن القطاع العقاري في قطر يسير في خط تصاعدي مستقيم نتيجة لوجود رؤوس الأموال المحلية والتشجيع الكبير الذي تلقاه رؤوس الأموال الأجنبية وتوفير الجوائز للاستثمار في قطر وغيرها من العوامل.

مؤشر أسعار الأراضي في مدينة الدوحة (الريال القطري)

المنطقة	سكنية	تجارية
السدنة	أقل سعر ١٨٠	أعلى سعر ١٨٠٠
السويد	أقل سعر ٧٥٠	أعلى سعر ١٨٠٠
فريج بن محمود	أقل سعر ٦٥٠	أعلى سعر ٨٠٠
مشيخ برب	أقل سعر ٩٠٠	أعلى سعر ١٢٠٠
المرقاب الجديد (النصر)	أقل سعر ١٧٠	أعلى سعر ١٢٠٠
روضصة العزيب	أقل سعر ٨٥٠	أعلى سعر ١٠٠٠
فريج عبد العزيز	أقل سعر ٦٥٠	أعلى سعر ٩٠٠
الغصيرة + فريج بن درهم	أقل سعر ٧٥٠	أعلى سعر ٩٠٠
أم عسولين	أقل سعر ٧٥٠	أعلى سعر ٩٠٠
السلطة القديمة	أقل سعر ٨٠٠	أعلى سعر ٩٠٠
الرفاع + الهتمي العتيق	أقل سعر ٨٠٠	أعلى سعر ١٠٠٠
النوحه الجديدة	أقل سعر ٧٥٠	أعلى سعر ٩٠٠
الجسيرة	أقل سعر ١٨٠٠	أعلى سعر ٢٥٠٠
الأسواق	-	٢٥٠٠
النجادة	-	٢٥٠٠

شركة عقارية وحيدة مدرجة

تعتبر الشركة القطرية للاستثمارات العقارية الشركة العقارية الوحيدة المدرجة في سوق البورصة للأوراق المالية. وتأسست كشركة مساهمة قطرية بموجب المرسوم الأميري رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٥ وقانون الشركات التجاري بتاريخ ٣ يوليو ١٩٩٥. أما نشاط الشركة الرئيسي فيتكيز على إقامة المشاريع السكنية والتجارية لأغراض تأجيرها وشراء الأراضي وتعميرها لأغراض بيعها كما تقوم الشركة بالمساهمة في إدارة الجمعيات السكنية للغير ويبلغ رأس مال الشركة ٦٠٠ مليون ريال قطري.

مشاريع بالجملة

التي ابتكرتها وصممها الشركة المتحدة للتنمية أحد أهم مشاريع قطر العقارية وأول أعمال التنمية التي تقدم لغير المواطنين إمكانية التملك الحر والسكن.

يضم المشروع الذي يتم إنشاؤه على أربعة مراحل ١٠ مناطق سكنية فريدة يجري تطويرها في فترة خمس سنوات. ويتوقع أن يبدأ المستثمرون الأوائل الإقامة ابتداءً من عام ٢٠٠٧، ويجري حالياً تنفيذ عمليات التجريف والاستصلاح الخاصة بمشروع اللؤلؤة - قطر على قدم وساق، على أن يتم الانتهاء من هذا المشروع الضخم بالكامل في عام ٢٠٠٩.

تطوير لوسيل العقاري

يقع مشروع تطوير لوسيل على مساحته تمتد ٣٥ كيلومتراً مربعاً شمال العاصمة الدوحة وتبلغ ميزانية المشروع حوالي ٥ مليارات دولار. وتقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع بأن يتسع لنحو ٢٠٠٠٠٠ نسمة، حيث سيتضمن هذا المشروع الضخم بحيرة زرقاء عملاقة مع مرشحات بحرية، كما سيضم مناطق سكنية تمتاز بالجودة العالمية ومناطق تجارية واسعة ومناطق مشتركة ومرافق ترفيهية واستجمامية شاملة، بما في ذلك ملعبان للغولف ومنطقة ترفيهية وسواحل طبيعية بالإضافة إلى كل المرافق الاجتماعية الضرورية مثل المساجد والمدارس والمتنزهات ومراكز التسوق والمرافق الصحية.

مطار الدوحة الدولي

يعد من أهم المشاريع التي تشهدها قطر خلال السنوات المقبلة وتبلغ تكلفة المشروع ٥.٥ مليارات دولار وتتضمن المرحلة الأولى من عمليات تطوير وإنشاء مطار الدوحة الدولي الجديد ردم واستصلاح نحو نصف مساحة الموقع بحوالي ٥٠ مليون متر مكعب من الردم وبناء مبنى المطار الذي يمتد على مساحة قدرها ١٤٠ ألف متر مربع ويرتفع ثلاثة طوابق ويضم ٢٤ بوابة وثلاثة جسور ممرورية رئيسية للوصول إلى الموقع. وتشهد المرحلة الثانية من المشروع إضافة ١٦ بوابة جديدة وتوسعة مبنى المطار ليتمدد على مساحة إجمالية قدرها ٢١٩ ألف متر مربع وبناء مبنى متحرك لنقل الركاب داخل مبنى المطار والمرحلة الأخيرة تشهد إضافة ٤٠ بوابة جديدة ليصل العدد الإجمالي لبوابات المطار إلى ٨٠ بالإضافة إلى توسعة مبنى المطار ليتمدد على مساحة قدرها ٤١٦ ألف متر مربع ويكون قادراً على الاستيعاب والتعامل مع ٥٠ مليون مسافر سنوياً.

لؤلؤة قطر

يعد مشروع «جزيرة لؤلؤة الخليج» العقاري الأضخم من نوعه ليس على مستوى قطر، وإنما على صعيد المنطقة ككل. وتعتبر جزيرة لؤلؤة الخليج

أخبار الشركات المحلية

«العقيلة» تطور منطقة السيدة زينب في سوريا

أعلنت شركة العقيلة للتطوير والاستثمار أنها وقعت عقداً مع السلطات السورية المختصة لكبرى مشروع توسعة وتطوير لمنطقة السيدة زينب في ضواحي العاصمة دمشق، بتكلفة إجمالية تصل إلى نحو ٢٠٠ مليون دولار، وينفذ وفق نظام البي أوتو ولدة ٥٠ سنة.

«منشآت» تطرح برج بكة

أعلنت شركة منشآت أنها ستطرح برج بكة للاستثمار، علماً بأن القيمة الاستثمارية التي ستطرح للبرج تقارب الـ ١٠٠ مليون دولار ومدد الاستثمار ٣ سنوات وأن العوائد المتوقعة من طرح البرج تتراوح بين ٢٠ إلى ٢١ في المائة.

«مدينة الأعمال» تنشئ برجين بـ ٩٥ مليون دينار

أعلنت شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية، التي تأسست في سنة ٢٠٠٤ برأس مال يبلغ ٥٤ مليون دينار، أنها بصدد إنشاء مشروع وسط العاصمة في منطقة المرقاب. ويتكون المشروع من برجين بتكلفة إجمالية قدرها ٩٥ مليون دينار.

إشهار «الجداف» العقارية

أعلنت شركة أعيان العقارية وشركة بناء ونماء للاستثمار عن تأسيس شركة الجداف العقارية لإدارة مشروع «ذا أفينيو» الذي سينفذ في دبي وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتحويل ولدة ٣٠ سنة.

«الامتياز» تشتري أرضاً في الدوحة بـ ٥٠ مليون دينار

أعلنت شركة الامتياز للاستثمار عن شراء قطعة أرض تجارية أخيراً في مدينة الدوحة القطرية على مساحة ٥١ ألف متر مربع بتكلفة تقارب ٥٠ مليون دينار بالمشاركة مع شركة بركة العقارية القطرية ومجموعة من المستثمرين الكويتيين.

عقود التشييد.. أنواعها، مميزاتها وعيوبها (٢ - ٤)

عقد أسرار الوحدات

تختلف وتنوع 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 والمعمارية المتوفرة لدى المالك والمقدمة من قبل المكتب الاستشاري الهندسي، وكل نوع من أنواع العقود خواص ومميزات وعيوب وستتناول في هذه الزاوية أشهر أنواع العقود الهندسية المتبعة في السوق العقاري الكويتي.

ويعتبر النوع الثاني من العقود هو عقد أسعار الوحدات ويقوم من خلاله المقاول بتسعير كل بند من بنود التعاقد على حدة بحيث يكون سعر أي عمل منفصل عن الآخر مع تدوين الملاحظات والشروط التي يجدها المقاول ضرورية. ويتم استخدام مثل هذا النوع من العقود في حالة صعوبة تقدير كمية الأعمال المراد تنفيذها وهذا سيؤدي بكل تأكيد إلى توزيع المخاطرة على كل من المالك والمقاول على حد سواء حيث أن أي بند من بنود العقد عرضة للتغيير مع المضي في إنجازها مما سينعكس ذلك على التكلفة الكلية للمشروع.

ومما لا شك فيه أن هذا النوع من العقود فيه إنصاف لكل من المقاول والمالك حيث تتساوى فيه الكفتان من ناحية المخاطر حيث أنه في حالة زيادة كمية الأعمال المراد تنفيذها سيؤدي ذلك إلى زيادة تكلفة المشروع، لكن هذه الزيادة تعتمد بشكل أو بآخر على سعر

الوحدة المذكور أنفاً في العقد والمتفق عليه مسبقاً بين كل من المقاول والمالك. أما المقاول فقد تلحق به خسائر إذا كانت الأعمال المنجزة أقل من الكمية المقدرة مسبقاً في العقد.

ويتيح عقد أسعار الوحدات للمالك القدرة على مقارنة أسعار كل عمل على حدة بين المقاولين المتقدمين لتنفيذ الأعمال، وهذا يساهم في مفاوضة المقاولين في تخفيض أسعار الأعمال المرتفعة، كما أن هذا العقد يتيح للمالك المرونة في تغيير كمية الأعمال وفقاً للنسب المتفق عليها مسبقاً والمذكورة في الشروط التعاقدية من عقد المقاول.

وفي حالة نقص الميزانية الرصودة للمشروع فللمالك الحق في إجراء موازنة بالنقص أو الزيادة لمختلف الأعمال وذلك بناء على موقفه المالي وبذلك يتحكم المالك بمشروعه بصورة أفضل.

ويمكننا أن نلاحظ أن عقد أسعار الوحدات قد قلل من نسبة مخاطرة المقاول وزاد من نسبة مخاطرة المالك، وذلك إذا ما قورن بعقد المبلغ المقطوع كما أن إمكانية التغيير في كمية الأعمال أسهل في عقد أسعار الوحدات.

وعادة ما يتضمن عقد أسعار الوحدات ويسمى أحياناً عقد معاد القياس شرطاً يوضح فيه النسبة المسموح بها للزيادة أو النقص لكل نوع من الأعمال والأسعار الجديدة لتلك الأعمال في حال تعدت كميات النسب المتفق عليها بالزيادة أو النقصان.