

التقرير العقاري الشهري لشركة المدار لتمويل والاستثمار



أسعار الأراضي في قطر ارتفعت لكنها الأرخص خليجياً



● النهضة العمرانية في قطر أشعلت الأسعار

الزيادة في الأسعار وصلت إلى ٨٠٪ خلال عام

العائد على الاستثمار يتراوح بين ١٥٪ و ٢٥٪

الإيجارات ارتفعت ٢٠٪ خلال سنتين في الدوحة

أصدرت شركة «المدار للتمويل والاستثمار» تقريرها العقاري الشهري عن العقارات في قطر واعتبرت فيه أن البلد يشهد طفرة اقتصادية وعمرانية غير مسبوقة، جاءت لتواكب الإزدهار الذي يعيشه الاقتصاد القطري والذي يعد حالياً من أسرع وأقوى اقتصاديات منطقة الخليج نمواً وتقدماً وعلى الرغم من أن أسعار الأراضي قد شهدت ارتفاعاً عالياً وقياسياً (فعلى سبيل المثال شهدت الأراضي خلال عام ٢٠٠٦ ارتفاعاً بلغ ٨٠٪) إلا أنها ما تزال الأرخص على مستوى المنطقة والأجذب نظراً للحكم الهائل من الطلب والذي يقابله شح في العرض.

وأضاف التقرير، جاء هذا الانتعاش العقاري نتيجة لزيادة أسعار النفط وما صاحبه من نشاط اقتصادي قوي تدعمه حكومة قطر والتي تسعى جاهداً لجعل قطر المركز الاقتصادي الأعلى في المنطقة وذلك من خلال منح المستثمرين امتيازات عامة كحصرية دخول رؤوس الأموال وخروجها وحرية تحويل الأرباح والأصول متى ما رغب المستثمر بذلك. ويشير العقاريون إلى أن العائد على الاستثمار العقاري في قطر يبدأ بين ١٥٪ إلى ٢٥٪.

تملك الأجانب

وتابع التقرير: كما أن الحكومة القطرية قد عدت الخطوات التي قامت بها بإصدار ديبا بالسماح للأجانب بالتملك وقد قامت بخطوة مشابهة استمعت من خلالها المستثمر الأجنبي التملك وبحرية للأراضي وبما لا شك فيه أن هذا سيساهم في زيادة التنافس في القطاع العقاري وابتكار أفكار تنافسية معمارية جديدة لكي تزيد من متانة الاستثمار العقاري في قطر.

إلا أن قانون التملك حدد حرية أن يقوم المستثمر الأجنبي بتملك العقارات في ثلاثة مشاريع فقط (مشروع بحيرة الخليج الغربي ومنتج الخور وجزيرة لؤلؤة الخليج) ولدة ٩٩ عاماً يمكن تمديدتها لمدة مماثلة.

محفزات تشريعية

وقال التقرير يستهدف القانون دفع المقيمين إلى استثمار أموالهم في شراء وحدات سكنية بقطر والحد من التحويلات المالية إلى الخارج، وتشجيع رجال الأعمال الخليجيين للاستثمار في هذا القطاع لما يتبعه من إمكانات لزيادة الطلب على الشراء واتساع السوق.

وأضاف لعل المراقب لحركة السجل العقاري في

قطر والصفقات التي تتم سيتأكد وبما لا يدع مجالاً للشك أن حركة البيع والشراء تسير بدون توقف إذا ما عرف أن أسعار الإيجارات قد حققت خلال السنوات الست الماضية ارتفاعاً قد يصل إلى ٢٠٪ وبالتالي فإن خطة بناء ٢٠٠ برج في الدوحة يعكس حجم الطلب الكبير الذي يشهده سوق العقارات في قطر. كما أن أسعار الأراضي خلال

عام ٢٠٠٦ قد حققت ارتفاعاً بلغ ٨٠٪ خلال عام ٢٠٠٦ وذلك في مناطق مختلفة مثل المنصورة والسد والنجمة.

الضمانات المالية

تعتبر الضمانات المالية من أهم البنود في عقود التشييد (الإنشاء)، وتتجلى أهميتها عند وقوع

الأضرار غير المتوقعة أو في حالة اخفاق أحد الأطراف المتعاقدة في الوفاء الكامل بالتزاماته لذلك نلاحظ أن الكفالات والضمانات الخاصة بالمشاريع العقارية عادة ما تبدأ منذ البدء بتقديم العطاءات ولا تنتهي إلا بعد مضي سنوات عديدة على انتهاء المشروع.

ففي مجال التشييد، يهدف المالك من خلال الكفالات التي يضمن حقوقه المتعاقد عليها وحقوقه مقاولي الباطن وموردي المواد والعاملين التابعين للمتعهد الرئيسي وقد تناولنا في التقرير الماضي ضمانات حسن التنفيذ وسيتم التطرق في هذا التقرير إلى نوع آخر من الضمانات وهو ضمان الدفع للعمالة والموردين وضمان الصيانة.

وضمن الدفع للعمالة والموردين يقدم للمالك ضماناً على قيام المقاول بدفع الأجور كافة الخاصة بالعمالة التابعة للمقاول وكذلك تسديد الفواتير المستحقة عليه لموردي المواد والمعدات الخاصة بالمشروع وذلك لأن أي أخلال في عدم قيام المقاول بصرف الأجور والتكاليف قد يسبب العديد من المشاكل الإدارية والقانونية والتي ستعكس بلا شك سلباً على المشروع. وفي حالة رغبة المالك في تفعيل هذه الكفالة فإن الجهة الكافلة تقوم بتحري أسباب عدم قيام المقاول بسداد الأجور أو دفع الفواتير وتقوم فوراً بتسديدها للعمال والموردين وبذلك يضمن المالك عدم رجوع أصحاب الحقوق عليه في المطالبة بقيمة ما تم إنجازه من أعمال أو ما تم شراؤه من مواد لاستخدامات المشروع.

إن هذا النوع من الكفالات عادة ما يستخدم في المشروعات العامة حرصاً من الدولة على تجنب أي مشاكل أو مخاطر قد تظهر من خلالها الحكومة أنها لا تفي بحقوق العاملين لديها.

أما ضمان الصيانة فهو يضمن للمالك حقه في مطالبة المقاول في إصلاح أي عيوب أو أعطال أو خلل تظهر في أي مكون من مكونات المشروع ويكون المقاول مسؤولاً عنه وذلك بعد انتهاء المشروع وتسليمه للمالك دون تحصيل المالك أية اعباء مالية. وعادة ما تختلف مدة الضمان باختلاف المشروع إلا أن المتعارف عليه أن فترة ضمان الصيانة هي سنة واحدة فقط. وفي حالة اخفاق المقاول بالالتزام بمسؤولياته تجاه تصليح أي خلل أو عطل طبقاً لشروط الصيانة الواردة في العقد فيحسب للمالك الرجوع للجهة الكافلة والتي ستتحمل مسؤولية معالجة هذا الأمر طبقاً لشروط التعاقد دون تحمل المالك أية مسؤوليات مالية.

مشروع بروة الخور

تم تأسيس شركة خاصة لتنفيذ المشروع بتكلفة تقديرية تبلغ ٢٥ مليار قطري، وبمساحة إجمالية تبلغ ٥٠٠ مليون متر مربع وهي عبارة عن مدينة متكاملة تشتمل على عدد من الأنشطة السكنية تتمثل بإقامة ١٧ ألف وحدة سكنية متمثلة بإقامة شاليهات على البحر مباشرة وفلل وعمارات سكنية وتخدم الوحدات السكنية حوالي ٦٣ ألف نسمة ويشكل النشاط التجاري إقامة مراكز تجارية فسحة ومراكز ترفيهية وحدائق عامة ومنتجعات سياحية وترفيهية كالفنادق الفاخرة وملعب للغولف ومن المزمع الانتهاء والتسليم الكامل للمشروع في الربع الأول من عام ٢٠١١ وقد تم البدء بأعمال التجهيزات الأولية للمشروع لتشمل هذه التجهيزات تسوير الأرض المخصصة للمشروع بامتداد ١٥ كيلو متراً مربعاً وبناء المكاتب الخاصة بالمشروع وذلك بعد أن تم أخذ الموافقات الحكومية اللازمة من الجهات الرسمية.

مدينة الوعب

يقع المشروع على مساحة ١,٤٤ مليون متر مربع بتكلفة إجمالية تقدر بمبلغ مليار دولار ويشمل المشروع إقامة مدينة متكاملة تضم ٦٢٩ فيلا و١٢٩٣ شقة سكنية وفندقاً تبلغ طاقته الاستيعابية ٤٢٥ غرفة. بالإضافة إلى ذلك فإن المدينة ستضم ٨٥ ألف متر مربع مخصصة كمساحات و٢٠ ألف متر مربع للمكاتب والشركات ومختلف المرافق التي تتضمن مراكز التسوق والتسليّة والترفيه. كما يحتوي المشروع على بركة الوعب ومنتجعات الساحة بالمباني والتصاميم المظلة والتشكيلات المائية ومساحات ضخمة من المسطحات الخضراء التي ينتشر من خلالها عدد من المقاهي والمطاعم، ومن المقرر أن يتم الانتهاء من المرحلة الأولى من المشروع أوائل العام المقبل على أن ينتهي المشروع في عام ٢٠١٠.

البالم تاورز

هو واحد من أفخم الأبراج الـ ٢٠٠ المتوقع تشييدها خلال الأعوام الخمسة المقبلة وهو يقع على مساحة ١٨٠,٠٠٠ متر مربع ويضم لعدد ٢٢٠٠ موقف للسيارات ويعد برجين بتصميم مميز يشبه شكل النخلة ويخدم كل برج ١٥ مصعداً للعملاء، ويعد طوابق يصل إلى ٥٧ طابقاً، بالإضافة إلى أربعة طوابق للخدمات وتبلغ مساحة الطابق الواحد ١٤٠٠ متر، مربع وتبلغ التكلفة الكلية للمشروع ٨٠٠ مليون ريال قطري، علماً بأن المشروع يقع في وسط منطقة الدوحة الحديثة بشارع مجلس التعاون ويصل ارتفاع البرج إلى ٢٤٤ متراً.

متحف الفن الإسلامي

متحف الفن الإسلامي من عدة أقسام رئيسية أهمها قاعات العرض الدائمة وقاعات عرض الدراسات وقاعات العرض المؤقتة، ومكتبة متخصصة وغيرها من الأقسام الأخرى، ويضم تصميم المتحف مركزاً تعليمياً مكملاً لإنشائه يقدم الدعم للمدارس ويوفر التسهيلات للابحاث والدراسات داخل قطر وخارجها، كما يشمل المركز طابقاً أرضياً وصالة للقراء تعلمها تجهيزات لخدمة القراء الصغار.

يشكل مشروع المتحف الإسلامي الذي يجري تنفيذه في قطر لفتة نوعية في العودة إلى قراءة الحضارة الإسلامية التي تركت بصماتها في الحضارة الإنسانية إلى اليوم، وسيكون أحد المعالم المميزة وعلامة بارزة في تاريخ المتاحف والآثار الإسلامية على مستوى العالم، ومن المتوقع أن يكتمل المشروع، الذي قام بتصميمه المصمم العالمي الأمريكي أي. إم. بيبية، خلال هذا العام، وستتألف

منتجع شاطئ السلطان

يعتبر من اجمل المنتجعات وأروعها في قطر ويضم ٢١٦ غرفة وجناحاً تم تصميمها على أحدث الطرق ويقع المنتجع مباشرة على شاطئ الخور وقد تم تشكيل مباني الزلا، على شكل حرف C ليحتضن بركة السباحة الرئيسية والخليج العربي بشكل متنوع وخلاب.

مشروع لوسيل

ومدينة للطاقة إلى جانب المنطقة الترفيهية، التي ستشمل الشاطئ الجنوبي ومدينة الترفيه وتضم المرحلة الأولى من المشروع إنشاء مرافق لليخوت وملعبين للغولف، بالإضافة إلى جميع المرافق الضرورية مثل المساجد والمدارس والمراكز الصحية ومراكز التسوق من خلال جادة لوسيل التي من المنتظر أن تحنوي على عدد من المباني الشاهقة تضم عدداً من المتاجر الفاخرة. ويذكر أن التكلفة التقديرية للمشروع تبلغ ٥ مليارات دولار.

جاء هذا المشروع ليعكس تطلعات الحكومة القطرية في تعزيز مكانة قطر من خلال إنشاء مشروع عقاري ضخم يسع لـ ٢٠٠٠٠ مواطن وقديم، ويقع المشروع شمال مدينة الدوحة وعلى مساحة تبلغ ٢١ كيلومتراً مربعاً وسيحتوي المشروع في مرحلته الأولى على عدد ضخم من المباني السكنية التي ستمتد باسم مدينة النخلة السكنية، واطحات السحاب لتستخدم كمكاتب تجارية، بالإضافة إلى احتوائه على المقر الرئيسي لشركة البترول القطرية