



تقرير شركة المدار للتمويل والاستثمار الشهري عن العقار

قصة نجاح بكل المقاييس تتواصل مع الابتكار المعفي من قيود الروتين

دبي.. مشاريع عقارية بـ ١٠٠ مليار دولار تكتمل نهاية ٢٠١٠

الإسكان الفاخر يشعل أسعار الأراضي.. والإيجارات

ويبدو أن ارتفاع أسعار الأراضي والطلب جاء بسبب تركيز الاستثمارات العقارية الجديدة في قطاع الإسكان الفاخر من خلال مشاريع التطوير العقاري الكبرى التي تتوجه إلى أصحاب الثروات والدخول المرتفعة من داخل دبي وخارجها وكذلك للراغبين في اقتناء الوحدات السكنية ضمن هذه المشروعات كاستثمار لفترات قصيرة ومتوسطة المدى.

فعلى سبيل المثال فقد ارتفعت أسعار الفلل في مشروع المروج من ١٢٥٠ دولاراً للمتر المربع إلى ٣٧٥٠ دولاراً للمتر المربع وهذا ما يرفع سعر الفللا التي تصل مساحتها إلى ٣٠٠ متر مربع إلى ١.١ مليون دولار أي ما يعادل ثلاثة مرات أكثر مما دفعته الشركة المطورة للمشروع. وكذلك أظهرت الدراسات التي جرت مؤخراً أن مشروع (البنامع) الذي تفتحه شركة (إعمار) قد ارتفعت أسعار الفلل فيه إلى أكثر من ٣٥٪. وبينما كان ثمن الفللا التي تبلغ مساحتها ٤٦٥ متراً مربعاً في عام ٢٠٠٣ في مشروع نخلة جبل علي ٧٠٠ ألف دولار تقريباً، بلغ ثمن الفللا نفسها في مشروع نخلة البرية مرة ونصف سعر الفللا في مشروع جبل علي وذلك بعدما بعاه ونصف الماع فقط.

وقد قامت الشركات حتى الآن بتسييد ١٢ ألف فيلا مخصصة للملك الحر وسيكون هناك العدد نفسه من الفلل التي سيتم تسليمها في السنوات الخمس القادمة بما في ذلك مشاريع دبي لاند في الوقت نفسه فإن ٣٠٠ ألف شقة يفترض أن تدخل إلى سوق العقار في دبي خلال السنوات الأربع القادمة وبالطبع فإن هذه الأرقام لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تشكل تهديداً على نشاط السوق العقاري نظراً لزيادة الطلب على الفلل والشقق السكنية مقابل نقص هائل وشديد في العرّض، وما هو جدير بالذكر هنا أنه يقدر وصول ٦٠ ألف إلى ٧٠ ألف شخص جديد شهرياً إلى دبي للسكن والعمل فيها.

إن دبي كونها نموذجا للتطور، تسعى بخطوات جريئة للتحول إلى تجمع لقرارات يتمتعون بأعلى معدلات الدخل مثل المستثمرين الطبيعيين في مركز دبي الطبية أو المستثمرين في مركز دبي المالي العالمي. وتمك دبي وسائل اعلام ومجتمع معلومات في منطقة «تيكوب»، كما أن مركز دبي للسلع المتعددة يقوم ببناء مركز لتجارة المغانم القهسية والاساس والنفط وحتى العملات وذلك فإن المستثمرين والشريين للفلل والشقق السكنية سيتمتعون براحة أكبر إذا كانوا ينظرون إلى استثمار هذه العقارات نظراً لأن أسعار هذه العقارات ستتناقص منحنى صعودي أي أعلى من المستويات الحالية وذلك لتجمع أفراد ربما تكون معدلات دخلهم الأعلى في منطقة الشرق الأوسط.



مدينة تدخل المستقبل بقية

أعمال البناء ومئات الرافعات العملاقة من معالم الحياة اليومية للمدينة

تملك الأجناب دون قيود معقدة ساهم في تعزيز ازدهار القطاع

فرصة للمستثمرين وليست تهديداً

نقص المعروض من الوحدات السكنية

وقوله خريطة العالم علما بان ١٢ جزيرة أخذت في الظهور على سطح البحر لترتجم على الواقع مشروعا آخر من مشاريع دبي العملاقة.

ويبلغ طول مشروع العالم ٥.٥ كيلو مترات مربعة وكذلك عرضة ويجري تنفيذ المشروع الذي تقدر تكلفته حوالي ثلاثة مليارات دولار بعد أربع كيلومترات من ساحل دبي بين فندق برج العرب وميناء راشد ولا يمكن الوصول للجزر إلا بحرا أو جوا.

ويعتبر مشروع العالم أكثر المشاريع جذباً للمشاهير نظراً للطابع المعماري الحديث الذي يتميز به المشروع ويعتبر نجم منتخب أكلترا ديفيد بيكهام من أوائل المشاهير الذين اشتركوا في هذا المشروع.

وكذلك يجب أن لا ننسى هنا مشروع نخلة جبل علي الذي يعتبر من أكبر الجزر التي صنعها الإنسان في العالم وهي

بهدف إلى توفير الفلل الفاخرة ذات المستوى الهندسي الراقى لجذب أكبر شريحة من المستثمرين الأجانب للشراء وكذلك نظام الإجارة الذي يوجه عادة إلى المواطنين والمقيمين ويوفر شققاً ذات مستويات متوسطة. ولعل هذا الانقسام قد أوجد فوارق في مستوى عائد الاستثمار، ففي حين يتراوح العائد في قطاع الإيجار بين ٨ و ١٢ ٪ يتعدى عائد الاستثمار في قطاع التخليك ٢٠ ٪ مما ساهم في توجيه غالبية الاستثمار إلى قطاع التخليك.

نوهدت شركة المدار للتمويل والاستثمار بالنجاح الكبير الذي تحقّقه دبي في العقار، وقالت في تقريرها العقاري الشهري الذي جاء تحت عنوان «الاستثمار العقاري في دبي.. قصة نجاح».

أعمال البناء ومئات الرافعات العملاقة التي تنصب في أنحاء المدينة وتكوم من المباني الحديثة ذات الطراز المعماري الغربي باتت في المعلم الأساسي لمدينة دبي. وبحسبة سريعة للمشروعات الضخمة التي أعلنتها دبي منذ فترة بسيطة التي لا يزال معظمها في طور التنفيذ والإنجاز، فإن الرقم يصل بسهولة إلى أكثر من ١٠٠ مليار دولار في القيمة الفعلية لمشروعات تستجسد على أرض الواقع بنهاية العقد الحالي.

فحالياً يجري استثمار نحو ٥٥ مليار دولار في تنفيذ المشروعات الإنشائية من مجمعات وفلل وعمارات وغيرها في حين جرى الإلتزام باستثمار نحو ٤٥ مليار دولار أخرى في مشروعات لا تزال على الورق.

وقصة الاستثمار العقاري في دبي هي قصة نجاح بكل المقاييس، بل هي درس لجميع دول المنطقة ففي دبي الأكبر والأوسع والأعلى والأفخم والأطول في العالم على مستوى العقار وتصل السعة الفندقية في دبي إلى ٣٠ ألف غرفة كما أن فيها ٣٥ مولا تجارياً فخماً ولعل آخر هذه المولات وأحدثها هو إمارات مول الذي يعتبر من التحف المعمارية الراقية نظراً لضخامة هذا المجمع وأحواؤه على أشهر المراكب العالمية من جهة ونظراً لاحتوائه على المدينة اللندنية التي تعتبر الأولى من نوعها في منطقة الشرق الأوسط كما أن مطار دبي يتعامل مع أكثر من مائة شركة طيران تطير إلى أكثر من ١٤٥ جهة وذلك لا عجب من أن يصل عدد السياح السنويين إلى أكثر من خمسة ملايين زائر.

وإنجاح دبي لم يأت من فراغ بل جاء بعد دراسة متأنية ورغبة جامحة في تحويل دبي مركزاً اقتصادياً وسياسياً إقليمياً جالياً وعالمياً مستقبلياً وإلى تبني سياسة مبتكرة في التحرير والتنوع الاقتصادي وجاء اعتماد دبي على القطاع العقاري والسياحي رغبة منها في تنوع مصادر الدخل وتوفير مصادر حيوية بديلة عن النفط والتي لا تمتلك منه سوى نسبة ٨.٥٪ من الاحتياطي العام لدولة الإمارات العربية المتحدة.

وتعتبر دبي رائدة في مجالات الاستثمارات العقارية وتوفير الفرص الاستثمارية في دول مجلس التعاون الخليجي وبرسا يمكن أن يحدث به لتطوير أنظمة وقوانين الدول الخلدجية المتأخرة بعض الشيء وإنجاحه في ما يتعلق بقطاع العقار.

ولعل الملاحظ هنا أن ما ساهم في تعزيز قطاع العقار المزدهر أساساً هو إصدار قانون فتح الباب أمام المستثمر الأجنبي في التملك الحر في دبي. فقد أصدر حاكم دبي الشيخ محمد بن راشد المكتوم قانوناً يسمح وللمرة الأولى لغير المواطنين حق تملك العقار ملكية غير مقيدة بموافقة الحاكم وفي مناطق محددة من الإمارة علماً بأن حق التملك كان مقتصرًا بالسابق على مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

وعلى الرغم من حداثة هذا القانون فإن حكومة دبي تسعى جاهدة إلى تقديم كافة التسهيلات وتعديل الإجراءات بما يتناسب مع راحة المستثمرين وتوفير المعلومات التي قد تساعد في قياس الواقع الحقيقي لسوق العقار في دبي.

السوق الأنتسط

ويعتبر سوق العقار في دبي من أنشط الأسواق كما أنه يستحوذ اهتمام فئة كبيرة من الشركات الاستثمارية والمستثمرين. ولا عجب أن يكون أكثر أهمية من البورصة على سبيل المثال مما ساهم في زيادة نشاط المضاربة العقارية والارتفاع المطرد في إيجارات الفلل والشقق.

هذا الاهتمام في أسعار الأراضي جاء بسبب النمو الاقتصادي الكبير التي تشهده الإمارة التي أدى إلى طفرة هائلة في حجم الاستثمار العقاري الذي انفتح بدوره غالبية القطاعات الاقتصادية الأخرى خصوصاً إن عائد الاستثمار يفوق عموماً في دبي غالبية القطاعات.

وإلى جانب هذا كله فإن الزيادة المتوقعة في عدد سكان دبي الذي من المتوقع أن يصل إلى ٢.١ مليون نسمة بحلول عام ٢٠١٠ وإلى أكثر من ٤ ملايين نسمة في عام ٢٠٢٠ (يبلغ عدد سكان دبي حالياً ١.٥ مليون نسمة) وزيادة عدد السياح ليصلوا إلى ٢٠ مليون سائح بحلول عام ٢٠١٥ سيساهم في زيادة الطلب على المشروعات العقارية والساحية في دبي.

وينظر على سوق العقار فإن الإحصائيات تشير بوضوح إلى أن الإيجارات استمرت بالارتفاع على الرغم من ارتفاع حجم المعروض من المبانى السكنية بنسبة ٤٢.٣٪ والوحدات السكنية بنسبة ٣٣.٠٪ خلال الأعوام الخمسة الماضية. كما أن عدد رخص البناء الجديدة تقرر بحوالي ٢٠٠٠ رخصة بناء كما أن المباني قيد التشييد تبلغ ٤٠٠٠ مبنى تقريباً (هذا إذا

سمة بارزة

ويبدو أن الجزر الصناعية هي السمة البارزة في المشاريع المقبلة لدبي حيث من المنتظر تلك الإلتزام من مشروع نخلة الجعيدة ويضم هذا المشروع جزر اصطناعية ستكون عبارة عن فلل بيوت وفنادق ترفيهية وشقق على حدود الشاطئ وقد تم البدء ببناء هذا المشروع في يونيو عام ٢٠٠١.

كما أن دبي ستشهد خلال المرحلة المقبلة تطوير مشروع وسط المدينة الذي سيضم برج دبي الأعلى في العالم وتصل مساحة المشروع إلى نحو ٤٥ مليون قدم مربع ويستضم المشروع ٣٠٠ ألف منزل جديد و٥ فنادق عالية المستوى و٥ ملايين قدم مربع من متاجر التجزئة العصرية و٣٣ ألف قدم من المساحات الخضراء ويقع المشروع على شارع الشيخ زايد التي تضم منطقة الأعمال والفنادق الفاخرة والمرافق السكنية التي تضم أشهر الأبنية مثل برج الإمارات ومركز دبي التجاري العالمي وفندق فيرمونت ويرمي المشروع إلى بناء منطقة جديدة قائمة بحد ذاتها تضم مرافق سكنية وتجارية وأخرى ترفيهية والبعض بالجزيرة.

ولعل تجربة دبي العقارية خير مثال لدول الخليج العربي وبخاصة الوطن العربي عامة، التي لا تقدر للطموحات ولكن يعرقلها الروتين وقلة الخبرة فكانت دبي ومزات سبابة في الابتكار والتطبيق ولهذا أصبحت من أشهر المدن العالمية في مجال الاستثمار العقاري.

عقود التشييد... أنواعها، مميزاتها وعيوبها

عقد المبلغ المقطوع

في مخططات وشروط المشروع ومواصفاته زادت النسبة المتعلقة بالربحية لمحاولة المفاوض من تقليل المخاطر التي يمكن أن تواجهه في المشروع.

ويتحمل المفاوض الجزء الأكبر من المخاطر فالمفاوض مسؤول عن تنفيذ جميع الأعمال بغض النظر عن المشاكل والصعوبات والخطأ التي يمكن أن تحدث خلال سير المشروع ومما يميز هذا النوع من العقود هو أن سعر العقد ثابت لا يتغير ويكون المفاوض ملتزماً من خلال العقد بتنفيذ الأعمال بالجودة والذقة المطلوبة والمحددة في عقد التشييد.

ولعل أهم الصعوبات التي يمكن أن تواجه المالك أثناء تنفيذ المشروع، صعوبة إجراء تعديلات على المشروع وإذا ما رغب المالك بإجراء أي تعديل يتقدم بذلك كتابياً إلى المفاوض والذي يقوم بدوره بتقديم عرض السعر للامر التغيير الذي تقدم به المالك وعادة ما يكون سعر الامر التغييرى مرتفع جداً والسبب يعود إلى صعوبة اتجاه المالك إلى مقاولين آخرين لتنفيذ الأعمال التغييرية المطلوب تنفيذها.

ومن مساوئ هذا النوع من العقود كذلك حاجة المالك لتوفير جهاز إشراف هندسي يملك خبرة عالية لضمان جودة الأعمال التي تتم وهذا من شأنه أن يرفع من تكلفة المشروع وتزداد تلك الحاجة عند اختيار العطاء الأقل سعراً.

ومما سبق يتضح لنا إذا ما نظرنا إلى توزيع المخاطر في المشروع، أن المفاوض يتحمل الجزء الأكبر من المخاطر بينما يتحمل مالك العقار جزءاً قليل جداً من هذه المخاطر ولهذا نلاحظ ارتفاع أسعار عقود التشييد التي تتبع طريقة عقد المبلغ المقطوع.

(يتبع)

برج دبي يرتفع طابقاً كل ثلاثة أيام



البرج تجاوز الطابق ٨٠

دبي - كونا - أعلنت شركة اعمار العقارية انها تتابع عملية تشييد «برج دبي» الذي وصل ارتفاعه حتى الآن إلى ٢٧٧ متراً مع وصول الأعمال الإنشائية فيه إلى الطابق الثمانين.

ونكرت الشركة أن «برج دبي» يمثل جزءاً من مشروع وسط مدينة برج دبي الذي تبلغ تكلفته الإجمالية ٧٣ مليار درهم (٢٠ مليار دولار) ومن المقرر أن يتم إنجازه مع حلول العام ٢٠٠٨ ليكون بذلك أطول ناطحات سحاب في العالم.

وقالت أن «برج دبي» يرتفع حالياً بمعدل طابق واحد كل ثلاثة أيام حيث يعمل في موقع المشروع أكثر من ٢٤٠٠ عامل، وقد أضفى

متضرقات

إيفاد: مشاريع مصرية بـ ٦٦ مليون دولار

أعلنت شركة إيفاد القابضة انها تعتزم إقامة مشروعات عقارية وسياحية في مصر باستثمارات إجمالية تصل إلى ٣.٨ مليارات جنيه مصري أو ما يعادل ٦٦ مليون دولار.

منازل تسمح لغير الكويتيين بتملك أسهمها

وافقت شركة منازل القابضة جواز تملك غير الكويتيين لأسهمها وفقاً للقوانين والقرارات المنظمة لذلك وينكر أن شركة منازل من الشركات العقارية المميزة في مجال توفير المنازل.

تطوير مجمع سكن العمال في البحرين

أعلنت شركة الخليج للتعمير (تعمير) عن توقيع مذكرة تفاهم مع كل من بروكابيتال ومرسي البحرين للاستثمار لتطوير مجمع سكني في منطقة الحد الصناعية على مساحة قدرها ١.٥ مليون قدم مربع لإيواء أكثر من ٢٠ ألف عامل وأقد.

«مشاعر» تباع طابقاً في برج هاجر

أعلنت شركة مشاعر لخدمات الحج والعمرة عن بيع طابق في برج هاجر كانت قد تملكته الشركة بقيمة إجمالية تقدر بـ ٥.٥ ملايين دينار وأن العائد المتوقع من عملية بيع الطابق تقدر بحدود ٣٠٪ تقريباً.