

EID MUBARAK



التقرير المقاري الشهري
لشركة المزايا القابضة



إصدار رقم Vo

النشرة الشهرية - أغسطس ٢٠١٢

(Kuwait) Tel: +965 22243333 | (Dubai) Tel: +971 4 3621110 / +971 4 3635455
www.mazayarealestate.com

شركات العقارات تعود للربحية وسط مؤشرات على عودة الزخم للقطاع



أعتبر تقرير شركة المزايا القابضة أن مؤشرات الأرباح نصف السنوية التي أعلنت عنها الشركات المساهمة العامة العاملة في مجال العقارات في بعض الأسواق الخليجية هي مؤشرات جيدة على تعافي الشركات العقارية بعد أكثر من 4 سنوات من النتائج السيئة نتيجة الأزمة العقارية التي اجتاحت الأسواق العقارية في المنطقة أثر تراجع الطلب وشح التمويل عقب الأزمة المالية العالمية في 2008.

ولاحظ التقرير ان حقيقة تحسن أداء الشركات العقارية في دولة الإمارات لها انعكاسات على باقي القطاع في المنطقة عند العلم ان دولة الإمارات العربية المتحدة تستحوذ على نصف مشاريع الإنشاءات في السوق الخليجي، مدفوعة بزيادة التوجه نحو مشاريع البنية التحتية وقطاعي السياحة والتجزئة، حيث يقدر حجمه بنحو 241 مليار درهم، وذلك حسب نتائج البحث الذي أعدته شركة فينتشرز الشرق الأوسط معتبرة (ذات الدراسة) ان دولة الإمارات لاتزال تمتلك أكبر حصة من إجمالي سوق التعمير والبناء في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي بنسبة 48 بالمئة، تليها المملكة العربية السعودية بنسبة ثلث السوق 33 بالمئة، تتبعها الكويت 8 بالمئة وقطر 6 بالمئة ثم سلطنة عمان 3 بالمئة، وأخيراً البحرين 2 بالمئة، اذ تم خلال العام 2011 منح مشاريع بناء بقيمة تزيد على 57.8 مليار دولار إلى المقاولين العاملين في جميع قطاعات البناء (السكني والتجاري والضيافة وبيع التجزئة)، ومن المرجح أن ينمو القطاع ككل بنسبة 13 بالمئة إلى 65.5 مليار دولار مع نهاية العام 2012.

وبين تقرير المزايا القابضة أن الشركات العقارية سواء شركات تطوير العقارات او الانشاءات او الخدمات الأخرى ومواد البناء استفادت من المشاريع العقارية والبنية الاساسية التي طورتها الحكومات الخليجية خلال السنوات الماضية ما دعم قدرة الشركات على الصمود وتعزيز ميزانياتها وابقائها في السوق.

Tel: +965 22243333 nifisi@mazayarealestate.com

Tel: +965 22243333 ceo@mazayarealestate.com

Tel: +965 22243355 salwa@mazayarealestate.com

Tel: +965 22243362 sylvia@mazayarealestate.com

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

نائب الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال، إدارة العقار والتسويق

منسق قسم البحوث

السيد / رشيد النفيسي

م / نايف العوضي

م / سلوى ملحس

سلفيا غبريال

وفي جانب متصل، زادت الأرباح نصف السنوية لشركة نخيل العقارية 36.5 بالمئة إلى 767 مليون درهم في نهاية يونيو/حزيران الماضي، وذلك مقارنة بنحو 562 مليوناً، مسجلة خلال الفترة المقابلة من العام 2011. وقالت الشركة في بيان صحافي أنها سجلت إيرادات بقيمة 3.108 مليار درهم، مع تزايد معدلات تسليم الوحدات العقارية في عدد من المشاريع، وذلك بزيادة 112 بالمئة خلال فترة المقارنة. ويأتي هذا النمو في الإيرادات بفضل زائد عوائد التأجير ومراكز التسوق، بالتزامن مع التطبيق الصارم لخطة خفض التكاليف، والحفاظ على أدنى المستويات المسجلة في هذا الشأن خلال العام 2011.

وفي أبوظبي، استطاعت شركة صروح العقارية تسجيل أرباحاً صافية بنهاية الفصل الأول من العام الجاري بقيمة 259.4 مليون درهم، بنمو نسبته 29 بالمئة، مقارنة بـ 201.6 مليون درهم سجلت في الفترة المماثلة من العام الماضي. ونمت أرباح الربع الثاني من العام بنحو 33 بالمئة، لتصل إلى 166.6 مليون درهم، قياساً بـ 125.3 مليون درهم تم تحقيقها في الفترة ذاتها من 2011.

واعتبر تقرير المزايا القابضة أن الشركة الطيبانية اتخذت ذات المسار الذي اتخذته اعمار ونخيل في دبي حيث سلكت مسلكاً جديداً في تحقيق الإيرادات المستدامة، حيث ارتفعت عائدات مشاريع الإسكان الوطني بشكل ملحوظ، محققة عائدات بلغت نحو 1.2 مليار درهم خلال النصف الأول من العام الجاري، أي بزيادة نسبتها 247 بالمئة للفترة نفسها من العام الماضي، كما حققت أداءً متميزاً في أنشطة التأجير خلال الربع الثاني، حيث تم التوقيع على 91 عقداً جديداً في برج سن تاور وسكاي تاور، و56 عقداً في برج المرجان، كما تم التوقيع على عقود لتأجير 800 وحدة في مشروع الريانة، وقد أدى هذا الطلب الإجمالي الكبير على وحدات التأجير إلى ارتفاع في العائدات من العقارات الاستثمارية، لتصل إلى 50 مليون درهم في الربع الثاني، بزيادة نسبتها 22 بالمئة، مقارنة بالربع الماضي، ووصلت تلك العائدات إلى 100 مليون درهم في النصف الأول من العام، أي بزيادة قدرها 18 بالمئة عن الفترة ذاتها من 2011. وقالت الشركة في بيانها الصحافي أنها تسير وفق مخططات لتحقيق 500 مليون درهم سنوياً من العوائد المتكررة بحلول العام 2014.

ولكن يرى تقرير المزايا القابضة أن من الضروري على الشركات ان تخفف من انكشافها للمشاريع الحكومية حيث تشير توقعات إلى الحكومات ستقوم بمراجعة لمشاريعها الأساسية وبالتالي قد تؤجل أو تعدل كثير من المشاريع تحت ضغط الميزانيات والشفافية وغيرها.

إلى ذلك وبحسب الدراسة ذاتها تم خلال العام 2011 استكمال مشاريع تعميم بقيمة 46.52 مليار دولار في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، وهو رقم من المتوقع أن يرتفع بنسبة 71 بالمئة إلى 79.75 مليار دولار في العام 2012.

وعليه رصد تقرير المزايا تحقيق بعض أكبر شركات العقارات في المنطقة أرباحاً مجزية خلال النصف الأول من العام ما يجعل من هذه الشركات فرصة استثمارية ملائمة خصوصاً ان أسهم هذه الشركات تتداول بأسعار مناسبة.



ولفت التقرير الاسبوعي إلى أن أهم النتائج التي رصدها المحللون هي نتائج شركة اعمار العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة حيث نمت الأرباح الصافية لشركة اعمار العقارية في النصف الأول من 2012، بنسبة 45 بالمئة، لتصل إلى 1.22 مليار درهم، مقارنة بصافي أرباح بلغ 843 مليون درهم خلال الفترة ذاتها من 2011، وبلغت إيرادات الشركة خلال الأشهر الستة الأولى من العام الجاري، 3.92 مليار درهم، وهو ما يماثل مستوى الإيرادات خلال ذات الفترة من العام 2011، كما إن صافي الأرباح التشغيلية للربع الثاني من العام 2012 بلغ 614 مليون درهم، بنمو قدره 45 بالمئة قياساً بصافي أرباح الفترة نفسها من 2011، التي بلغت 422 مليون درهم.

واعتبرت شركة اعمار ان هذه النتائج هي دليل على استعادة القطاع العقاري في دبي إلى الزخم، مستفيداً من الأداء القوي الذي حققه أكثر القطاعات نمواً في الإمارة، بما في ذلك الطيران وتجارة التجزئة والضيافة والسياحة والتجارة الخارجية، اذا ساهمت نشاطات الإيجار وتجارة التجزئة خصوصاً مراكز التسوق مثل دبي مول الذي استقطب ما يزيد على 31 مليون زائر خلال الشهور الستة الأولى من العام. الجدير بالذكر أن إعمار سلمت أكثر من 34 ألف وحدة منذ العام 2001.

تحسن أداء الشركات العقارية في الإمارات له انعكاسات على باقي القطاع في المنطقة

العديد من الشركات الكبرى حققت أرباحاً مجزية خلال النصف الأول من العام

على الشركات تخفيف انكشافها للمشاريع الحكومية التي قد تتأجل أو تعدل تحت ضغط الميزانيات



وبلغت أرباح الربع الثاني من 2012، ما قيمته 1.4 مليون درهم. في حين كانت الشركة قد سجلت خسائر بنحو 4.3 مليون درهم في الفترة نفسها من العام الماضي.

كما بلغت الأرباح الصافية لشركة أركان لمواد البناء بنهاية النصف الأول من العام الجاري، 25.4 مليون درهم، بارتفاع نسبته 22 بالمئة، مقارنة بأرباح الفترة المماثلة من العام الماضي التي قدرت بـ 21 مليون درهم. وارتفع صافي الربح في الربع الثاني من العام 2012، لتبلغ 18.5 مليون درهم، بنمو 59.4 بالمئة، قياساً بـ 11.6 مليون درهم.

وفي دبي أيضاً، عادت شركة الاتحاد العقارية، لدائرة الربحية من جديد خلال النصف الأول من العام 2012، بمكاسب بلغت 106 ملايين درهم، مقارنة بخسائر قدرها 439 مليون درهم، سجلت في الفترة ذاتها من 2011. وتراجعت إيرادات النصف الأول من العام الجاري إلى المليار درهم، قياساً بـ 2.25 مليار درهم إيرادات الفترة المماثلة من العام الماضي.

أما على مستوى شركات العقارات الأخرى، حققت شركة الفجيرة لصناعات البناء، أرباحاً صافية خلال الستة الأشهر الأولى من العام الجاري، بقيمة 1.7 مليون درهم، مقابل 5.17 مليون درهم خسائر الفترة نفسها من العام الماضي.

أخبار الشركات المقاربية



وقال أن لدى مزايا قطر جملة من المشاريع المستقبلية الجديدة، وتطلع فيها إلى تحالفات واستثمارات مع أطراف محلية قطرية وإقليمية ضمن مختلف القطاعات، وتم إخضاع هذه المشاريع إلى تقييمات علمية وعملية وبما يعود بالنفع على أطراف الاستثمار، كما تسعى الشركة في الوقت نفسه إلى تعزيز كادرها الفني والإداري والمهني بالخبرات الحديثة، إضافة إلى التطوير المستمر لبرامجها المعتمدة بناء على مؤشرات عالمية رفيعة في المجال العقاري.

الكويت:



في الكويت، أكد رئيس مجلس إدارة المزايا القابضة، رشيد النفيسي أن القطاع العقاري القطري مقبل على فرص كبيرة لتعويض فترة الترقب والحذر التي رافقت الفترة السابقة وفي أعقاب أزمة الائتمان المالية العالمية، وتحول دفة العقار نحو بر الأمان في ضوء الجهود الحكومية المختلفة وخطط الإنقاذ التي اسهم تنفيذها في إعطاء دعم مضاف للقطاع العقاري وهو يتوجه بشكل مدروس وأمن ضمن نطاق جديد يعتمد بالدرجة الأساس على الشفافية والمرونة والسمة السائدة للشركات العقارية العاملة في السوق.

السعودية:

وفي السعودية، أكد مشروع واحة مكة التطويري، إن المشروع سيطرح نحو 700 وحدة سكنية خلال الفترة القادمة على المواطنين في مدينة مكة المكرمة بعد أن انتهى مؤخراً من مراجعة وتعميد شروط ومواصفات الوحدات السكنية الجديدة.



وبين أن طرح الوحدات الجديدة يأتي ضمن النطاق الاستثماري لمشروع واحة مكة للإسكان الميسر، وذلك بهدف المساهمة في تعزيز نمو القطاع العقاري في المملكة، لافتاً إلى أن الوحدات السكنية تتوسط عدة مخططات معتمدة في مكة كمخطط التخصصي ومخطط الزايدي ومخطط أم الجود ويقدر بعدها عن المسجد الحرام بـ 14 كيلومتراً.



وتتعلق المزايا القابضة في بناء تحليلها للفترة المقبلة حول الصورة المتوقعة للقطاع العقاري على عوامل عدة أبرزها الدور الحيوي اللافت الذي تلعبه قطر داخل وخارج الدولة، حيث اعطت زخماً قوياً لقطاع العقار في البلاد من خلال تطوير بنية تحتية كبرى وشاملة في جميع أنحاء البلاد، ولديها استراتيجيات ممتدة إلى نحو 10 سنوات، اسهمت بشكل مباشر في مد القطاع بفرص جاذبة مختلفة وأعدت دوره الحيوي في التنمية ورفع معدلات الناتج الإجمالي العام.

مشروع
واحة
مكة
سيطرح
نحو
700 وحدة
سكنية
خلال
الفترة
القادمة
في مكة
المكرمة



واحة مكة
Wahat Makkah

ويعتبر مجمع "المربع العربية" واحداً من أكثر مشاريع "إعمار" استقطاباً للعملاء، ويشهد معدلات نمو هي الأكبر في أسعار الإيجار والبيع على مستوى المدينة. ونحن على ثقة بأن المشروع الجديد سيثري مجموعة الخيارات المتوفرة في "المربع العربية" وسيترك أثراً إيجابياً هاماً على المشروع ككل."



من جهتها تفتتح شركة منازل العقارية مركز التسوق الجديد "كاييتال مول" بمدينة محمد بن زايد في يناير المقبل، والذي يقوم على 278 محلاً تجارياً إلى جانب أكبر "لولو هايبر ماركت" في المنطقة.



ويعتبر المركز التجاري جزء من المرحلة الأولى لمشروع "9712 كاييتال" الذي يضم أيضاً البرجين التجاريين "برستيج" الذي تم إنجازهما سابقاً.



وقامت "منازل" بالإعلان عن توقيع اتفاقية عقد إيجار مع لولو هايبر ماركت بمساحة تناهز 220 ألف قدم مربعة. يذكر أن تكلفة المشروع بأكمله تبلغ نحو 1,5 مليار درهم. وأنه تم تأجير أكثر من 75% من المحال في المركز التجاري لغاية الآن.

ويتألف "كاييتال مول" من ثلاثة أدوار تغطي مساحة 60158 متراً مربعاً، ويتوزع فيها قرابة 278 محلاً تجارياً من ماركات الأزياء، والإلكترونيات، والمجوهرات، إضافة إلى مرافق الخدمات المصرفية، وغيرها من محال البيع بالتجزئة، فضلاً عن صالة للترفيه والعديد من المطاعم والمقاهي المتنوعة.

من جهة ثانية، أعلن المشرف على لجنة تطوير الساحات الشمالية للحرم المكي الشريف عن صدور الموافقة على نزع ألفي عقار لمصلحة مشروع الساحات الشمالية للحرم المكي الشريف، بتكلفة تقديرية أولية تصل إلى قرابة 30 مليار ريال، وذلك لبناء محطات القطارات والمواقف العامة، وكذلك لمصلحة تطوير وقف الحرم الجديد، وبين أن اللجنة الحكومية المشكلة من وزارة المالية وإمارة منطقة مكة المكرمة وأمانة العاصمة المقدسة ووزارة العدل وعضوين من القطاع الخاص؛ ستباشر أعمال التقدير بعد انتهاء لجنة تطوير الساحات الشمالية من فحص ملكيات تلك العقارات.



الإمارات:



في الامارات، أنهت "مجموعة دبي للعقارات"، العضو في دبي القابضة"، صفقة بيع أرض ضمن مشروع "دبي لاند" إلى شركة "إعمار العقارية"، وتقع قطعة الأرض على طريق القدرة بالقرب من "المربع العربية"، المجمع المتكامل ومتعدد الاستخدامات الذي قامت "إعمار" بتطويره.



صـادـور الموافقة على نزع ألفي عقار لمصلحة مشروع الساحات الشمالية للحرم المكي الشريف

"مجموعة دبي للعقارات" تنهي صفقة بيع أرض ضمن مشروع "دبي لاند" إلى إعمار العقارية"

"منازل" العقارية تفتتح مركز التسوق الجديد "كاييتال مول"

توقعات متفائلة بنشاط عقاري كويتي قريب



وتابع التقرير الذي يرصد الاتجاهات الرئيسية في الأسواق العقارية في المنطقة أن الانفاق الحكومي في الكويت واليرادات المتزايدة للحكومة الكويتية من خلال تحقيق الوفورات في الميزانية، حيث حققت الكويت وفورات للعام الـ 13 على التوالي، بالإضافة إلى الانفاق على المشاريع الكبرى مثل مشروع مبنى الركاب 2 في مطار الكويت الدولي وحلحلة أزمة الاسكان الشعبي ستعيد التألق إلى العقارات في الشهور المقبلة وعقب انقضاء الشهر الفضيل، رغم أن حالة الاستقرار السياسي وحالة الشد والجذب اللامتتهي بين الحكومة وغالبية النواب وخصوصا النواب الذين يمثلون المعارضة ستبقي أنظار المحللين والمراقبين مصوبة لما سيجري لاحقا وبشكل دقيق، حيث تتوالى مشكلة تهريب النصاب القانوني لمجلس النواب في الكويت وبالتالي فشل في انعقاد جلساته وسط مقاطعة معظم النواب للجلسات ما يؤشر لبقاء واستمرار الأزمة السياسية بالكويت.

توقع تقرير شركة المزايا القابضة أن يعاود القطاع العقاري في دولة الكويت زخمه القوي الذي تمتع به في الشهور الأولى من العام الجاري قبل دخول شهر رمضان المبارك، وأكد التقرير الاسبوعي على أن المؤشرات السوقية تشير إلى احتمالات كبيرة بعودة النشاط المعتاد من جديد للعقارات في دولة الكويت، خصوصا في ظل أزمة عملات عالمية وركود اقتصادي في الأسواق العالمية خصوصا في القارة العجوز اوروبا وحالة من عدم الاستقرار الجيوسياسي والأمني في دول المنطقة التي ظلت ملاذا للعقاريين في الكويت خلال السنوات الماضية مثل سوريا ومصر ولبنان.



ومع هذا يرى خبراء انه على الرغم من إطلاق الخطة الخمسية في السنة المالية 2010-2011 والتي تستغرق أربع سنوات، إلا ان عدم اعتماد الخطة للسنة المالية 2012/2013، يمكن ان تؤثر على وتيرة الاستثمار في البنية التحتية والصحة والتعليم وتقلص حجم مشاركة القطاع الخاص في التنمية، وتقلل درجة التنوع المطلوبة في الاقتصاد المحلي.

وعلى صعيد غير بعيد، قال تقرير المزايا القابضة أن طرح مشروع مبنى الركاب 2 في مطار الكويت سيكون له الاثر في تطوير المطار الدولي وحركة الطيران وبالتالي تنشيط اعداد المسافرين والزائرين والسياح وبالتالي ينعكس ايجابا على تطوير المشاريع الكبرى الأخرى في الكويت.

إلى هذا، كشفت وزارة المالية عن أن الكويت وفرت مبلغاً قدره 2.4 مليار دينار (8.4 مليار دولار)، في المصروفات المعتمدة في ميزانية العام الماضي. وقالت وزارة المالية الكويتية، إن جملة المصروفات الفعلية في السنة المالية 2011 - 2012، بلغت نحو 17 مليار دينار، بينما قدرت اعتمادات المصروفات في الموازنة للسنة نفسها بنحو 19.4 مليار دينار، وتحقق الوفرة من تلك الاعتمادات في السنة المالية الماضية، مشيراً إلى أن تلك الوفورات تحققت في مصروفات الباب الثالث من الموازنة المتضمن (وسائل النقل والمعدات والتجهيزات) بنحو 61.8 بالمئة، وفي الباب الرابع المتضمن (المشاريع الإنشائية والصيانة والاستثمارات العامة) بنحو 32 بالمئة.

وأوضحت البيانات أيضاً أن الإيرادات النفطية الفعلية من إجمالي الإيرادات بلغت 28.5 مليار دينار، أي ما نسبته 94.5 بالمئة من جملة الإيرادات المحصلة بزيادة بلغت 132.1 بالمئة على الرقم المقدّر في الموازنة العامة للدولة، وهذا الفائض الفعلي الثالث عشر على التوالي، وأعلى رقم مطلق والذي جاء نتيجة استهلاك مزيد من النفط إذ إن الإنتاج الكويتي بلغ نحو 3 ملايين برميل يوميا في حين تبلغ حصة الإنتاج الرسمية حدود 2.22 مليون برميل يوميا، في حين يتوقع أن تكون الكويت حققت إيرادات نفطية خلال الثلث الأول من السنة المالية الحالية تبلغ قيمتها 10.5 مليار دينار.

إلى ذلك رصد تقرير المزايا القابضة بعضاً من التقارير الإعلامية التي لاحظت ركوداً موسمياً مرتبطاً بشهر رمضان المبارك في الأسواق العقارية الكويتية، متوقفاً ان تعود الحركة إلى المكاتب العقارية عقب رمضان كما تنقيد تعليقات محللين في السوق العقاري الكويتي.

وفي جانب متصل، تتأهب الكويت لحركة عمرانية سكنية كبيرة مع اعلان المؤسسة العامة للرعاية السكنية ان لديها أكثر من 120 ألف وحدة سكنية بين قسيمة وبيوت جاهزة وشقة في عدة مناطق ومدن ومشاريع صغيرة سيتم توزيعها على المستحقين لها خلال الفترات الزمنية المقبلة، منها 35 ألف وحدة سكنية بين بيت وقسيمة وشقة في مدينة الخيران، و21 ألف وحدة سكنية في مدينة المطلاع، بالإضافة إلى سعي المؤسسة إلى توفير أراض جديدة بالتعاون مع بلدية الكويت وباقي الجهات المختصة.

وفي هذا السياق، قال تقرير مالي إن الصفقات العقارية المسجلة بالكويت خلال الشهور الخمسة الأولى من العام الجاري شهدت ارتفاعاً بنسبة 33% مقارنة بنفس الفترة من عام 2011، ولاحظ تقرير شركة (المركز المالي) الكويتية أن القيمة النقدية لتلك الصفقات ارتفعت بواقع 10% مقارنة مع العام الماضي، مشيراً إلى أن الصفقات المسجلة في شهر مايو/أيار وحده شهدت انخفاضاً بنسبة 25% بسبب دخول السوق في موسم الصيف الذي عادة تقل فيه الحركة العقارية.

وقال تقرير المزايا القابضة انه نتيجة الازمة العقارية والسكنية التي يعاني منها الشباب في الكويت فقد وضعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خططا طموحة للمشاريع ضمن الخطة الخمسية 2011 - 2014.

وكانت وزارة الاسكان اعلنت عن الانتهاء من الإجراءات الرسمية الخاصة بتخصيص الأراضي السكنية لمنطقة (الدائري السابع - غرب عبدالله المبارك) التي تضم أراضي لـ7400 وحدة سكنية ومنطقة شمال الصبية التي تتضمن أراضي لـ52625 وحدة سكنية، في حين يجري السير بالإجراءات الخاصة بتخصيص الأراضي في المناطق السكنية الواقعة ضمن جنوب مدينة سعد العبدالله لعدد 18 ألف وحدة سكنية، وأيضاً للأراضي الواقعة شمال منطقة المطلاع والتي ستضمن أراضي لا تقل عن 30 ألف وحدة سكنية.

وذكرت الوزارة أن إجمالي الأراضي التي سيتم تخصيصها للمواطنين المستحقين خلال المرحلة المقبلة (النصف الأول من عام 2013) يبلغ 107400 قطعة أرض لوحدة سكنية في مناطق (غرب عبدالله المبارك وشمال الصبية وجنوب سعد العبدالله وشمال المطلاع).

سوق عقاري مُرشّح لنشاط إضافي



حركة قوية متوقعة بعد العيد.. والركود الحالي مرتبط بشهر رمضان

اضطرابات في سوريا ومصر ولبنان تدفع الاستثمارات العقارية المهاجرة إلى العودة

مشروع مبنى الركاب 2 في المطار سيكون له الأثر في تنشيط أعداد المتفرجين و الزائرين والسياح

وكذلك توقعت الميزانية أن تكون معدلات الإنتاج بحدود 2.2 مليون برميل يوميا فيما الإنتاج الحالي يبلغ ثلاثة ملايين برميل. وتوقعت ميزانيات الكويت جميعها في السنوات الـ 13 الماضية عجزاً، إلا أنها حققت فوائض متتابة تراكمية تقدر بـ 250 مليار دولار.

وفي جانب متصل، يشير تقرير صندوق النقد الدولي عن الكويت إلى النتائج الاقتصادية الكلية والقوية التي تحققت في عام 2011 بدعم من الإيرادات النفطية المرتفعة وتعالي النشاط الاقتصادي غير النفطي، ويتوقع التقرير أن يتعزز التعالي مدفوعاً بالإنفاق الحكومي لا سيما الأجور والمصروفات الرأسمالية ويتوقع أن يستمر الفائض المتوقع في المالية العامة وفي الحساب الخارجي، وأن يهدأ التضخم بصورة طبيعية.

وفي هذا السياق قال تقرير مؤسسة النشال للاستشارات الاقتصادية استناداً إلى أرقام رسمية أن الكويت سجلت فائضاً في الموازنة للسنة الثالثة عشرة على التوالي، وبلغ الفائض 13.2 مليار دينار (47 مليار دولار).

وكان الرقم القياسي السابق سجلته الكويت في السنة المالية 2007-2008 عندما حققت فائضاً بلغ 33.2 مليار دولار، وكانت أسعار الخام بلغت في تلك الفترة 147 دولاراً للبرميل.

وكانت الكويت توقعت لميزانية 2011-2012 عجزاً بـ 21 مليار دولار إذ احتسبت سعر برميل الخام في توقعاتها بـ 60 دولاراً، إلا أن متوسط السعر كان بحدود 110 دولاراً.



أخبار الشركات المقاربة

السعودية:

في السعودية، أقر مجلس إدارة شركة البحر الأحمر لخدمات الإسكان في اجتماعه استراتيجي النمو لتطوير نشاط الشركة خلال الفترة 2012م - 2020م و زيادة حصتها السوقية العالمية، ومن المتوقع أن تستثمر الشركة مبلغاً إجمالياً يقدر بـ 2 مليار ريال من أجل تنفيذ الاستراتيجية.

وترتكز الاستراتيجية الجديدة على ثلاث محاور رئيسية لتحقيق أهدافها، تشمل التوسع في مجال الشركة الحالي في توفير حلول سكنية في المناطق التي تتواجد بها أنشطة تنقيبية في مجال البترول والغاز والتعدين، والتوسع إلى مناطق جغرافية جديدة تتضمن أستراليا وشرق آسيا وأمريكا الشمالية وأمريكا الجنوبية والدخول في مجال بناء المساكن الميسرة من خلال تنفيذ مشاريع في مناطق مختلفة في المملكة ومدن أخرى حول العالم والاستثمار في مجال مواد التشييد والبناء.



من جهة ثانية، أعلنت الهيئة السعودية للمهندسين عن المصادقة على إنشاء عدد من الوحدات السكنية الجديدة، حيث من المقرر إنشاؤها في محافظة بلقرن بإمارة عسير ضمن مشروع خادم الحرمين للإسكان.

وشرعت الهيئة ومجموعة من المهندسين بتوجيه من وزارة الإسكان في تخطيط وتصميم مدينة سكنية متكاملة في محافظة بلقرن تتضمن 1000 وحدة سكنية جديدة، وتعتبر الرؤية المعمارية للوحدات السكنية المزمع إنشاؤها عن المكان بمقوماته المحلية الثقافية والتراثية، لتكون أكثر قبولا لدى المجتمع المحلي، كما ستقوم على تقديم الأفكار الإبداعية لتؤدي إلى إيجاد شخصية عمرانية تراعي تأثير النواحي المناخية بوجه عام، بالإضافة إلى اعتبار البعد الاجتماعي سواء على المستوى التخطيطي أو المعماري، واستخدام المفردات التراثية المعبرة عن ثقافة المجتمع المحلي.

الهيئة السعودية للمهندسين تشرع في تخطيط وتصميم مدينة سكنية متكاملة في محافظة بلقرن بالسعودية

وقد تم تصميم المشروع وفق أحدث المعايير والمواصفات حيث يقع على طريق المدينة المنورة امام الصالة الشمالية لمطار الملك عبدالعزيز الدولي وبمساحة إجمالية قدرها حوالي (2.6) مليون م² ومن المتوقع البدء في التنفيذ قبل نهاية هذا العام 2012م بإذن الله.

ويعتبر مشروع مساكن جدة أحد المشاريع الاستثمارية والتي تنفذها المؤسسة العامة للتقاعد وتهدف إلى استثمار أموال المشتركين في نظام التقاعد المدني والعسكري وتعود على حقوقهم بالنفع وفي نفس الوقت تلبية الطلب على المساكن المناسبة للمتقاعدين أو الموظفين على رأس العمل وغيرهم من المواطنين.

البحرين:

في البحرين، قالت شركة سرايا العقارية إنها بدأت الأعمال التنفيذية لمشروع سوق تجاري ومنطقة سكنية مسيجة في سار بكلفة إجمالية تصل إلى 40 مليون دينار، بينما تستعد شركة أوسيس العقارية التي تدير مشروع جزر أمواج إلى افتتاح فندقها في الجزر بداية العام وافتتاح حديقة طيور منتصف العام المقبل أيضاً.

وتعتزم شركة سرايا تطوير منطقة سوق تجاري في سار في المنطقة القريبة من مشروعات الشركة السكنية (سرايا 1 وسرايا 2 وسرايا البساتين)، حيث وقعت الشركة اتفاقاً مؤخراً لبناء هايبر ماركت في المنطقة التجارية كخطوة أولى في سبيل تطوير السوق التجاري، وستستغرق عملية البناء نحو 8 شهور.

كما ستنشئ الشركة مشروعاً سكنياً في سار على شكل مجمع سكني مسور، بحيث يمكن للمستفيدين تملك البيت الذي يقع في هذه المنطقة التي تتميز بالخصوصية.



من ناحية ثانية، كشف الرئيس التنفيذي للمشروع الإسكاني «ديار المحرق»، عن خطط لمشاريع سكنية وتجارية جديدة مكملة للمشروع ستقوم بها الشركة، وكذلك طرح 180 فلة جديدة قريباً في الديار للراغبين في تملك العقارات، بعد أن تم بيع 380 فلة من المشروع خلال 10 أيام.

فيما أعلنت شركة أملاك العالمية للتطوير والتمويل العقاري عن توقيعها عدد من الاتفاقيات الاستثمارية والتمويلية المشتركة مع شركة "دار وإعمار للاستثمار والتطوير العقاري" وبقيمة إجمالية تزيد على 228 مليون ريال تمهيداً لتجديد الشراكة الاستراتيجية بين الطرفين.



واشتملت هذه الاتفاقيات الدخول في مشروعين استثماريين مشتركين بقيمة إجمالية تبلغ 194 مليون ريال..

المشروع الأول "مشروع العليا" وهو استثمار مشترك بقيمة تبلغ 74 مليون ريال مناصفة بين الجانبين لإنشاء مجمع أبراج العليا السكني في مدينة الخبر بمساحة إجمالية تصل إلى 26,644 متراً مربعاً، ويحتوي على أكثر من 100 وحدة سكنية متنوعة التصميم والمساحات.



و المشروع الثاني "مشروع الرحبة" وهو استثمار مشترك بقيمة تبلغ 120 مليون ريال، بحيث تمتلك شركة أملاك العالمية للتطوير والتمويل العقاري ما نسبة 35% وتمتلك شركة دار وإعمار للاستثمار والتطوير للعقاري ما نسبته 65% من مشروع الرحبة لإنشاء مجموعة فلل سكنية عصرية في مدينة الخبر بمساحة إجمالية تصل إلى 53,694 متراً مربعاً، ويحتوي على أكثر من 152 وحدة سكنية متنوعة التصميم والمساحات.

كما أعلنت المؤسسة العامة للتقاعد أنها تعتزم طلب تأهيل المقاولين للبدء في إنشاء المشروع الاستثماري الكبير في محافظة جدة، حيث يتكون من مشروع سكني تجاري حيث سيتم انشاء "6160" شقه و"1180" فيلا وحوالي "170" ألف م² مكاتب وفندق يضم "300" غرفه ومستشفى بسعة "120" سرير، و13 مسجد و22 مدرسة موزعه على 10 أحياء سكنية متكاملة الخدمات، بالإضافة إلى مشروعات استثمارية مختلفة.



"أملاك العالمية" تعلن عن توقيعها اتفاقيات استثمارية وتمويلية مع شركة "دار وإعمار للاستثمار والتطوير العقاري"

"سرايا" تنشئ سوقاً ومجمعاً سكنياً في سار بكلفة 40 مليون دينار

"ديار المحرق" تكشف عن خطط لمشاريع سكنية وتجارية جديدة

"بروة" العقارية القطرية تسعى إلى افتتاح مشروع "بروة" الشارع التجاري في ديسمبر العام الحالي

"دار الكوثر" تطلق "الشويمية" في عمان بـ 4 ملايين دولار

"التطوير والاستثمار السياحي" تطلق المرحلة الأولى من الوحدات السكنية من مشروع "رزيدنسز القرم الشرقي"

الكويت:

في الكويت، أبرمت شركة برقان للخرسانة الجاهزة عقد توريد الخرسانة الجاهزة مع شركة الغانم للمقاولات بقيمة 4 ملايين دينار، وقالت المصادر ان العقد يخص مشروعاً عقارياً ضخماً لبناء نحو 4 آلاف منزل في ضاحية فهد الأحمد. وأشارت المصادر الى ان القيمة الإجمالية للمشروع تصل الى نحو 156 مليون دينار.

عمان:

في عمان، أعلنت شركة دار الكوثر العقارية إحدى شركات المجموعة الخليجية للتنمية والاستثمار عن طرح مشروع ولاية الشويمية في سلطنة عمان بقيمة إجمالية 4 ملايين دولار.

وقال نائب رئيس مجلس الإدارة في الشركة ان المشروع يتكون من عدد (120) قطعة أرض سكنية وتجارية، بمساحات تبدأ من 600 متر مربع.

الإمارات:



الإمارات، أطلقت شركة التطوير والاستثمار السياحي المطور الرئيسي لأبرز الوجهات السكنية والسياحية والثقافية في إمارة أبوظبي اليوم المرحلة الأولى من الوحدات السكنية من مشروع "رزيدنسز القرم الشرقي" السكني للتأجير.



ويتضمن المشروع مجموعة حصرية من الشقق الفاخرة التي يبلغ عددها 50 شقة تتوزع على 48 شقة مكونة من ثلاث غرف نوم وشقتين من نوع بنتهاوس بأربع غرف نوم، وتتوافر الشقق بثلاث غرف نوم فضلاً عن شقق بنتهاوس بأربع غرف نوم بمساحة تتراوح ما بين 298 إلى 309 أمتار مربعة أما الشرفات فتتراوح مساحاتها من 43 إلى 64 متراً مربعاً.

كما دعا إلى تعاون أوثق بين «ديار المحرق» ووزارة الإسكان لكي يستفيد المواطنون من هذه المنازل التي يتم بيعها بسعر يبلغ بين 99 ألفاً إلى 130 ألف دينار للوحدة، وأن الشركة استثمرت حتى الآن «ملايين» الدنانير في المشروع، وهو الأخير في سلسلة مشاريع إسكانية جديدة في البحرين.



ومشروع ديار المحرق، الذي يقام على نحو 4 كيلومترات من الأرض، تقدر قيمتها بنحو 1.2 مليار دينار (3.2 مليارات دولار)، ويضم 33 ألف وحدة؛ إذ إن كل عام سيتم طرح عدد معين من الوحدات.

والمشروع هو شراكة بين بيت التمويل الكويتي - البحرين، وهو المستثمر الرئيسي؛ إذ يملك نحو 51 في المئة، وشركاء استراتيجيين من البحرين وبقية دول الخليج العربية الذين يملكون النسبة الباقية.

قطر:

في قطر، تسعى شركة بروة العقارية القطرية، إلى افتتاح مشروع "بروة" الشارع التجاري - الذي يجري تنفيذه منذ أربعة أعوام في العاصمة الدوحة - في ديسمبر 2012، ويمتد المشروع بطول 11 كيلو متراً، فيما تبلغ التكاليف الإجمالية للمشروع إلى ملياري دولار.

فيما سيغطي المشروع 800.000 متر مربع، ويتضمن الوحدات السكنية والمكاتب ومراكز التسوق والوحدات التجارية وصلات العرض والمطاعم، ومساحات خضراء.



مركز
للتنوير

عيادته كما تريد



Laboratory المختبر



Pediatrics عيادة أطفال



Gastrointestinal عيادة الجهاز الهضمي



Cardiology عيادة أمراض القلب



Gynecology & Obstetrics عيادة النساء والتوليد



Dentistry عيادة الأسنان



Radiology قسم الأشعة

MOVE
IN
NOW

الصحة هي الروح
المحرّكة لمتعة
الحياة

- موقع متميز على الدائري الرابع مباشرة.
- عيادات جاهزة بمساحات متعددة.
- خدمة صيانة، نظافة وحراسة على مدار الـ 24 ساعة.
- خدمات تسويقية مجانية للأطباء.



لنصلب إلى الريادة

KUWAIT HEAD OFFICE
PO Box 3546 Safat 13036 Kuwait
Salhiya Complex Gate 7 - 3rd Floor
Tel +965 22243333
Fax +965 22411901

www.mazayarealestate.com

CLOVER CENTER
Jabriyah , 4th Ring Road - Block 1A
Next to Champions Gym,
Tel +965 22269333
Fax +965 22269339

www.clovercenter.com

(+965) 97206868
(+965) 97206858
(+965) 22269333
(+965) 22243333

مكة والمدينة والسياحة الدينية.. طلب لا متناهي يزيد من حراك المشاريع العقارية والفندقية



ولاحظ تقرير المزايا القابضة أن السلطات السعودية تولي مشاريع تطوير الحرم المكي أهمية قصوى لزيادة الطاقة الاستيعابية للحجاج والمعتمرين، حيث ان مشروع تطوير مكة المكرمة يحمل أهمية إسلامية ولزيادة الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف عملاً على تخفيف الضغط داخل الحرم وساحاته الأخرى، والمساهمة في انسيابية حركة السير من وإلى المسجد الحرام للمشاة والمركبات، مما ينعكس إيجاباً على المواطن والمقيم والحاج.

وقال تقرير المزايا القابضة أن من أهم المشاريع الفندقية المتكاملة هو مشروع جبل عمر المتاخم للحرم المكي بالإضافة إلى مشروع جبل الكعبة التي ستضيف بالإضافة إلى مشاريع الفنادق والشقق الفندقية الأخرى في محيط الحرم وفي أحياء مكة المكرمة الكثير من المرافق التي ستشكل نقاط ارتياح لمعتمري وحجاج بيت الله الحرام.

أعتبر تقرير المزايا القابضة أن ضخامة المشاريع التي أعلن عنها ويجري تنفيذها في مكة المكرمة والمدينة المنورة تدفع السلطات السعودية إلى التفكير بتقليص أعداد المعتمرين خلال الموسم المقبل لإتاحة المجال أمام اكتمال المشاريع وخصوصاً تلك المتعلقة بالطرق والمواصلات والمشاريع الفندقية الضخمة، في وقت وصلت أعداد المعتمرين حتى قبل شهر رمضان المبارك إلى 6 ملايين معتمر، مع ان الطاقة الاستيعابية للفنادق والمرافق الفندقية تزداد بشكل سنوي، حيث قالت الهيئة العامة للسياحة والآثار في السعودية، إن إجمالي المشاريع الفندقية تحت الإنشاء في مكة المكرمة يتجاوز 100 برج وشارف عدد من تلك المشاريع الفندقية على الانتهاء، ستضيف أكثر من 24 الف غرفة فندقية جديدة إلى الغرف الفندقية المتاحة في المدينة المقدسة.

واعتبر تقرير المزايا القابضة أن الطلب الكبير على الفنادق في شهر رمضان الفضيل دفع الفنادق إلى مضاعفة الأسعار خصوصاً الغرف الفندقية المطلة على الحرم الشريف، ما رفع نسب الاشغال إلى الاشغال الكامل تقريبا، وأوضح التقرير أن نسب الاشغال في مكة المكرمة انعكست على الفنادق الموجودة في المدن القريبة مثل الطائف وجدة التي تجاوزت الاشغال في فنادقها أكثر من 70 بالمئة.

ولاحظ تقرير المزايا القابضة أن المخطط الشمولي للمدينة المقدسة والتي سيصرف عليها نسبة كبيرة على المواصلات والنقل ومنها مشروع قطار الحرمين والمترو قد ساهم في تنشيط الاستثمار في بناء الفنادق في أرجاء مكة المكرمة كافة، إذ انه وحسب بيانات غرفة مكة للتجارة والصناعة فإن الإقبال على الوحدات السكنية في العاصمة المقدسة ليس مقتصرًا على الفنادق والشقق المفروشة الفاخرة، بل يشمل عموم الوحدات السكنية في عموم أحياء مكة المكرمة التي توضح تقارير هيئة السياحة والآثار أنها تحوي 547 فندقًا وشققًا مفروشة متحصلة على التراخيص بواقع 115 ألف غرفة متفاوتة في التصنيف والدرجة.

وقال التقرير أن مشروع النقل الشمولي في مكة المكرمة يتضمن إنشاء شبكة قطارات مكونة من أربعة خطوط للمترو تضم 88 محطة. كما يشتمل على مخطط للحافلات يتكامل مع شبكة القطارات، وكذلك شبكات حافلات محلية مع عدد محطات يصل إلى 87 محطة. وتبلغ قيمة المشروع الإجمالية 62 مليار ريال (16.5 مليار دولار) وينفذ على ثلاث مراحل، بحيث تبلغ تكلفة المرحلة الأولى 25.5 مليار ريال (6.8 مليارات دولار) وتنفذ خلال ثلاث سنوات. بينما تبلغ تكلفة المرحلة الثانية 19 مليار ريال (خمسة مليارات دولار) وتنفذ خلال خمس سنوات. أما المرحلة الأخيرة فتتخذ خلال سنتين وتبلغ تكلفتها 17.5 مليار ريال (4.66 مليارات دولار)، بمجموع أطوال يصل إلى 182 كيلومترا.

وبين تقرير المزايا القابضة أن الأراضي في مكة المكرمة تعتبر من أعلى الأراضي حول العالم خصوصاً القريبة من الحرم المكي، حيث يتم تخصيص جانب كبير من ميزانيات التطوير في المدينة لغايات شراء واستملاك الأراضي حيث صدرت الموافقة على نزع 2000 عقار لمصلحة مشروع الساحات الشمالية للحرم المكي الشريف، بتكلفة تقديرية أولية تصل إلى قرابة 30 مليار ريال، وذلك لبناء محطات القطارات والمواقف العامة، وكذلك لمصلحة تطوير وقف الحرم الجديد، وهي ثاني أكبر عملية نزع للعقارات لمصلحة توسعة الساحات الشمالية. وكذلك قدرت الغرفة التجارية الصناعية في مكة المكرمة ان مكة المكرمة ستقوم بجذب خلال العام الحالي نحو 200 مليار ريال للاستثمار

وأوضح التقرير نقلا عن تصريحات رسمية ان حجم التكلفة الفعلية في المخطط الشامل مكة المكرمة والمشاعر المقدسة الذي يستمر حتى عام 2040، يصل إلى 723 مليار ريال سعودي منها 126 مليار ريال لمشاريع النقل ومنها قطار الحرمين، بالإضافة إلى مشاريع تنمية وبنية أساسية تخدم المدينة المقدسة خلال العقود المقبلة.

ويأتي مشروع الملك عبدالله لإعمار مكة وهو مشروع ضخم لضمان رفع البنية التحتية لمدينة مكة المكرمة في مدة زمنية محددة وتمويل مباشر من وزارة المالية وخارج إطار الميزانيات المعتمدة للإدارات الحكومية ذات العلاقة، وسيسهم في إكمال شبكة الطرق الدائرية. وبحسب امارة منطقة مكة فان المخطط الشامل لمكة المكرمة والمشاعر المقدسة يقدم رؤية تنمية شاملة لمدة 30 عاما، حيث ترى مصادر أن مكة المكرمة ستصبح عاصمة الفنادق حول العالم، حيث سيصل عدد الفنادق والمرافق الفندقية إلى 1200 فندق بحلول العام 2020، منها مشاريع فندقية تتجاوز قيمتها 18 مليار ريال خلال العامين المقبلين ستضيف نحو 25 الف غرفة فندقية. وبحسب التقديرات فإن حجم الاستثمار في مكة المكرمة ازداد إلى 750 مليار ريال (200 مليار دولار)، وهو رقم مرشح للارتفاع بازدياد حجم الأعمال والاستثمارات، والتي تطرح بشكل دوري.

وقال تقرير المزايا القابضة أن زيادة الطاقة الاستيعابية للفنادق والمنشآت الفندقية ومرافق الإيواء في المدينة المقدسة سيعطي السلطات المختصة الضوء الأخضر لزيادة اعداد المعتمرين والحجاج حيث سيكون بإمكان مرافق مكة المكرمة استيعاب اعداد أكبر وبالتالي تساهم في تخفيف الزحام خلال شهر رمضان وموسم الحج.



ويعد مشروع جبل الكعبة من المشاريع الضخمة في مكة المكرمة حيث يقع على مساحة إجمالية تقدر بـ 53 ألف متر مربع تتوزع على 6 أبراج عالمية بسعة 8500 غرفة فندقية وبإجمالي استثمار عشرة مليارات ريال. أما مشروع جبل عمر فهو عبارة عن 38 فندقًا سيفتح المرحلة الأولى في شهر رمضان المقبل بإجمالي عدد غرف 13 ألف غرفة فندقية. بالإضافة إلى مشروع الشامية الذي يعتبر أكبر المشاريع العقارية والإنشائية، والذي يقع شمال الحرم المكي الشريف.

عدد
المرافق
الفندقية
إلى 1200
حتى
عام 2020

3 2 7
مليار
ريال
لتطوير
مكة
والمشاعر
المقدسة

100 برج
فندقي
تحت
الإنشاء..
و الإشغال
100 %

الأراضي
القريبة
من الحرم
المكي..
الأعلى في
العالم



وفي جانب متصل، تجري على قدم وساق عملية تطوير الاف الوحدات السكنية لغايات اسكان السعوديين والمقيمين في المدينة المقدسة، خصوصا بعد السماح بإضافة طوابق جديدة للبنائات القائمة والجديدة، وبالتالي ساهم في اضافة 60 الف وحدة سكنية للمساهمة بكبح جماح ارتفاع أسعار إيجار الوحدات السكنية واسعارها.

وبين التقرير الاسبوعي ان شح الاراضي وتزاحم المباني في مكة المكرمة يجعل من الصعب اضافة مباني جديدة وبالتالي كان الحل هو السماح بإضافة طوابق جديدة للأبراج والبنائات القائمة، مع ان الأسعار ما تزال مرتفعة نتيجة تزايد اعداد السكان والزوار في مكة المكرمة.

العقاري في مكة المكرمة من بينها نحو 70 مليار ريال وذلك حصيلة حجم التعويضات المالية التي سيحصل عليها ملاك العقارات المنزوعة لمصلحة مشاريع تطويرية وتمدنية حيث يتوقع ان يعيدوا تدويرها في السوق خلال العام الحالي.

ومن جهة أخرى، بلغ عدد المعتمرين خلال موسم العمرة 2012 نحو 6 ملايين معتمر، وذلك بزيادة نصف مليون معتمر عن العام الفائت.

وأظهر عدد التأشيرات الصادرة من السفارات والقنصليات السعودية أن أكثر دولة صدرت لها تأشيرات عمرة هي مصر، مقارنة ببقية البلدان الأخرى، يليهم القادمون من دولتي باكستان والجزائر.

أخبار الشركات المقاربية

تم اختيار "بروكفيلد ملتي بليكس سيرفيسز" لإدارة قرية السعديات لإسكان العمال

وتشتمل خدمات الشركة على إدارة السكن وتنظيم الفعاليات الترفيهية والمسلية بالإضافة إلى الإشراف على خدمات البيع والإسعافات الأولية والعيادات الطبية وخدمات تقديم الطعام والمشروبات "باستخدام مطبخ مكرس لهذا الغرض" وخدمات الغسيل والتدبير المنزلي ومعالجة النفايات وأمور الأمن والحراسة وتنسيق الحوادث والمساحات الخضراء.

وستتولى "بروكفيلد ملتي بليكس" أيضاً تقديم خدمات الصيانة الشاملة بشكل كامل مع وضع برنامج يحدد فيه متوسط عمر أصول القرية وخطة استبدال هذه الأصول بأخرى جديدة.

الإمارات:

في الإمارات، قررت شركة التطوير والاستثمار السياحي المطور الرئيسي لجزيرة السعديات في أبوظبي تعيين شركة بروكفيلد ملتي بليكس سيرفيسز لإدارة قرية السعديات لإسكان العمال، بهدف إسكان عمال البناء المعينين من قبل المقاولين لتطوير جزيرة السعديات على مراحل متعددة، ووقع الاختيار على شركة "بروكفيلد ملتي بليكس" لإدارة قرية السعديات لإسكان العمال نظراً لامتلاكها شهرة عالمية واسعة في مجال تطوير وبناء وتصميم وصيانة وتشغيل العقارات وأصول البنية التحتية في جميع أنحاء العالم بخبرة تتعدى الـ 50 عاماً.

وستتولى الشركة مهمة الإشراف على كافة العمليات في القرية بما فيها سكن العمال وتنظيم الأنشطة الترفيهية والفعاليات الاجتماعية وغير ذلك.

وينص عقد التشغيل والصيانة على أن تتبع شركة "بروكفيلد ملتي بليكس" أعلى المعايير ومستويات الأداء لتحقيق رفاهية العمال المقيمين في القرية من جهة والحفاظ على مرافق القرية وصيانتها.

من جهتها أنجزت شركة نخيل العقارية صفقة بيع قطعة أرض مساحتها الإجمالية 305.704 ألف قدم مربع ضمن نخلة جميرا بقيمة 400 مليون درهم لمستثمر محلي بسعر 1302 درهم للقدم، وأشارت شركة نخيل إلى أن أسعار أراضي المناطق المتميزة في نخلة جميرا مثل السعفة "إن" قد شهدت ارتفاعاً بلغت نسبته 30% خلال عام واحد في ظل تنامي الطلب عليها من المستثمرين والمستهلكين النهائيين حيث أنجزت بيع حوالي ما يزيد عن 80 قطعة من أصل 105 قطع.



NAKHEEL



"نخيل" العقارية تنجز صفقة بيع قطعة أرض ضمن نخلة جميرا

وكان خادم الحرمين الشريفين أمر العام الماضي ببناء 500 ألف وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة العربية السعودية بتكلفة 250 مليار ريال تم تخصيصها من فائض ميزانية العام الماضي، وذلك لحل أزمة السكن وارتفاع أسعار الإيجارات.



من جهة ثانية، كشفت شركة أملاك العالمية للتطوير والتمويل العقاري عن توصيلها إلى سلسلة من الاتفاقيات الاستثمارية والتمويلية المشتركة مع شركة «دار وإعمار للاستثمار والتطوير للعقاري» بقيمة إجمالية تزيد على 228 مليون ريال لتمهد الطريق بذلك أمام تجديد الشراكة الاستراتيجية بين الطرفين.

وتشتمل هذه الاتفاقيات الدخول في مشروعين استثماريين مشتركين بقيمة إجمالية تبلغ 194 مليون ريال، المشروع الأول «مشروع العليا» وهو استثمار مشترك بقيمة تبلغ 74 مليون ريال مناصفة بين الجانبين لإنشاء مجمع أبراج العليا السكني في مدينة الخبر بمساحة إجمالية تصل إلى 26.644 متر مربع، ويحتوي على أكثر من 100 وحدة سكنية متنوعة التصميم والمساحات.

والمشروع الثاني «مشروع الرحبة» وهو استثمار مشترك بقيمة تبلغ 120 مليون ريال، بحيث تمتلك شركة أملاك العالمية للتطوير والتمويل العقاري ما نسبته 35% وتتملك شركة دار وإعمار للاستثمار والتطوير العقاري ما نسبته 65% من مشروع الرحبة لإنشاء مجموعة فلل سكنية عصرية في مدينة الخبر بمساحة إجمالية تصل إلى 53.694 متر مربع، ويحتوي على أكثر من 152 وحدة سكنية متنوعة التصميم والمساحات.

إلى ذلك أمر سمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان رئيس الدولة بصفته حاكماً لإمارة أبوظبي بمنح 2926 قطعة أرض سكنية للمواطنين في مختلف أنحاء إمارة أبوظبي منها 1989 قطعة أرض في ضواحي مدينة أبوظبي، و903 قطع أراض في ضواحي مدينة العين و34 قطعة أرض في أنحاء المنطقة الغربية، كما يقضي مرسوم صاحب السمو رئيس الدولة بمنح 70 مسكناً في ضواحي مدينة أبوظبي ومدينة العين والمنطقة الغربية.



قطر:

في قطر، استكملت شركة دلالة للوساطة والاستثمار القابضة القطرية إجراءات الحصول على تمويل إسلامي بنظام «المرابحة» بقيمة 110 ملايين ريال قطري، وذكرت الشركة أن إتمام إجراءات الحصول على هذا التمويل يأتي لدعم وتمويل استثمار عقاري لإحدى شركاتها التابعة وهي شركة دلالة العقارية "100% مملوكة بالكامل من قبل شركة دلالة للوساطة والاستثمار القابضة ش.م.ق" حيث ستقوم بتطوير عقار بمنطقة الثمامة.

السعودية:

في السعودية، تخطط وزارة الإسكان لبناء نحو 50 إلى 60 ألف وحدة سكنية في 9 مدن كبرى، بعد أن أنهت التصور النهائي للتصاميم الخاصة بالمشاريع. وبينت المصادر أن مساحة الوحدة السكنية تبلغ 270 متراً مربعاً، في حين تبلغ قيمة الوحدة 500 ألف ريال يتم تسديدها وفقاً لشروط صندوق التنمية العقاري، عبر أقساط شهرية ميسرة، تبلغ قيمتها نحو 1666 ريالاً شهرياً.

حاكم
إمارة
أبوظبي
يأمر
بمنح
2926
قطعة
أرض
سكنية
للمواطنين

"دلالة"
تستكمل
إجراءات
الحصول
على تمويل
إسلامي
بنظام
"المرابحة"
بقيمة 110
ملايين
ريال
قطري

وزارة
الإسكان
بالسعودية
تخطط
لبناء نحو
50 إلى 60
ألف وحدة
سكنية في
9 مدن

"أبعاد" تطلق مشروع "بنان توبلي" و"عراد" بـ 5.2 مليون دينار

وكشف عن المشروعين الجدد اللذين تعمل الشركة على الإعلان عنهما مع نهاية العام الجاري، وهما مشروع:

"بنان توبلي" و "بنان عراد"

بكلفة إجمالية تصل إلى 5.2 مليون دينار، مبيناً أن مشروع بنان توبلي الذي تصل كلفته إلى 2.3 مليون دينار، يتكون من 34 فيلا سكنية ستقام على مساحة إجمالية تصل إلى 5.918 آلاف متر مربع، بمتوسط مساحة الأرض للوحدة السكنية الواحدة بين 180 - 200 متر مربع، في حين سيبدأ سعر البيع من 72 ألف دينار لغاية 100 ألف دينار للفيللا الواحدة.



أما مشروع بنان عراد فيتكون من 28 وحدة سكنية بكلفة إجمالية تصل إلى 2.9 مليون دينار، بمساحة إجمالية تصل إلى 5.765 آلاف متر مربع، يبلغ متوسط أرض الوحدة السكنية الواحدة 206 متر مربع، في حين تبدأ سعر الفيللا من 90 ألف دينار وصولاً إلى 130 ألف دينار.

يذكر أن الطرفين قد توصلا في السابق إلى اتفاقيتين تمويليتين تتولى «أملاك العالمية» بموجبهما توفير التمويل اللازم للأفراد في مشروع «النورس 2» (على مساحة تبلغ نحو 38 ألف متر مربع، وبمساحة إنشائية تصل إلى أكثر من 43 ألف متر مربع لإنشاء 96 فيلا تتراوح مساحاتها بين 350 و740 متراً مربعاً للوحدة الواحدة) و«الثريا» (على مساحة تبلغ نحو أربعة آلاف متر مربع، وبمساحة إنشائية تصل إلى أكثر من 15 ألف متر مربع لإنشاء 54 شقة تتراوح مساحاتها بين 179 و210 أمتار مربعة للوحدة الواحدة).

البحرين:

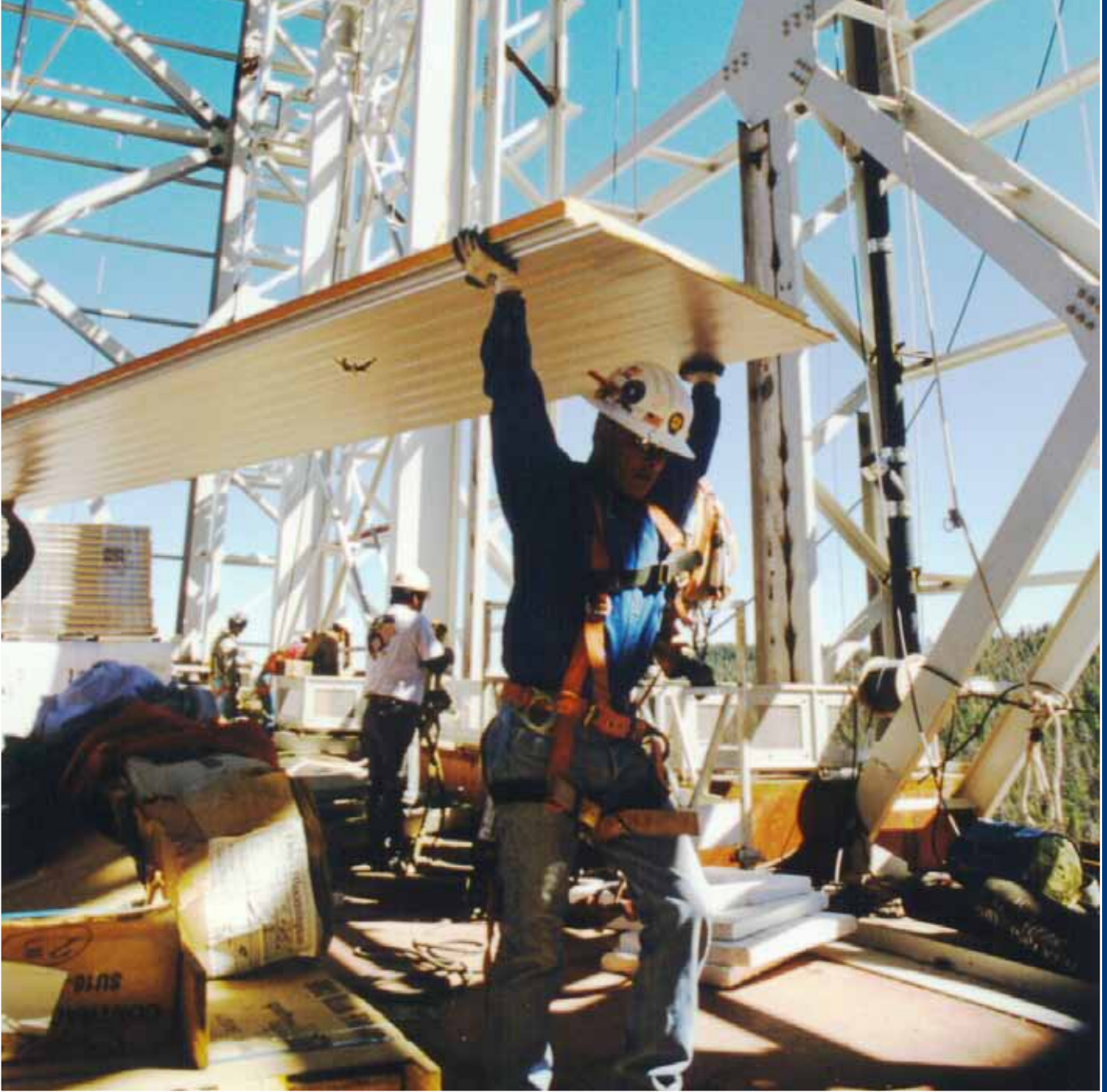
في البحرين، كشف الرئيس التنفيذي لشركة "أبعاد" العقارية عن خطة الشركة للإعلان عن مشروع "بنان توبلي" و "بنان عراد" نهاية العام الجاري بكلفة إجمالية تصل إلى 5.2 مليون دينار.

وذكر أن أسعار فلل المشروعين ستبدأ من 72 ألف دينار وبمساحات تتراوح بما بين 180 متراً مربعاً إلى 206 أمتار مربعة.

ولفت إلى أن الشركة تستهدف خلال هذا العام التركيز على 4 مشروعات هي بنان سار 2 وبنان صدد وبنان توبلي وبنان عراد إلى جانب المشروعات العقارية الإسكانية نظراً للطلب الكبير على تلك المشروعات.



إدارة المرافق... حلقة وصل بين السكان والملاك والمطورين



ولاحظ التقرير ان أكبر عنصر في تكاليف ادارة المرافق في المشاريع العقارية الكبرى هو خدمات التكييف في حال كانت المشاريع تتزود بالمياه الباردة من شركات التبريد المختلفة، حيث وصلت اسعار الخدمات في ادارة المرافق في بعض المشاريع في دبي إلى 2000 درهم شهريا وهو ما يعادل الايجار الشهري لها تقريبا، مع أن كثيرا من المشاريع خفضت اسعارها من 45 درهما إلى أقل من 30 درهما ووصلت في بعض المشاريع إلى 17 درهما للقدم المربعة سنويا يتحملها في الغالب المستأجر او شاغل العقار.

رصد تقرير المزايا القابضة تماما في الاهتمام في قضايا كلفة ادارة المرافق في المشاريع العقارية الكبرى في دولة الإمارات العربية المتحدة، بحيث باتت كلف إدارة المرافق والتي تشمل الكهرباء والمياه ومعالجة النفايات والمياه العادمة بالإضافة إلى خدمات التبريد (التكييف) والصيانة، حيث يرى التقرير أن مغالاة بعض الشركات ومزودي خدمات إدارة المرافق والمطورين العقاريين في أسعار الخدمة أدت بكثير من السكان إلى التظلم لدى السلطات المختصة وفرضت على كثير من الشركات العقارية خفض الكلف غير المبررة.

10 مليارات دولار سوق إدارة المرافق في الإمارات

التكلفة على الملاك والمطورين بدأت ترتفع و تنعكس على أسعار المستأجرين

ينبغي إعادة تقييم الشركات العاملة في القطاع للاستفادة القصوى من مزايا إدارة المرافق

لا قوانين تحدد الرسوم أو السقوف السعرية.. وتباين بين منطقة وأخرى

ولاحظ التقرير أن العلاقة الثلاثية بين السكان والملاك والمطورين تمر من خلال شركة ادارة المرافق وبالتالي فان من المهم أن تتمتع شركات ادارة المرافق بالخبرة والكفاءة والتأهيل الكافي وذلك لضمان توفير الخدمة الملائمة وبالسعر الأفضل من دون هدر في الموارد، واستخدام غير كفؤ للرسوم المفروضة على السكان، لان الهدف الاساسي من وجود شركات ادارة المرافق هو ضمان استمرارية وديمومة العقار ومحيطه بشكل مستدام يعطي المالك والسكان القيمة الأفضل ويحافظ على القيمة المادية او السوقية وتقلل من تكاليف الصيانة وخدمة العقار. مع هذا يرى التقرير الاسبوعي ان بعضا من الشركات المتواجدة حاليا وخصوصا الشركات الصغيرة تحتاج إلى التأهيل والخبرة ما يضع مسؤولية على السلطات المختصة بوضع معايير لشركات ادارة المرافق والعاملين فيها ونوعية الخدمة والمقابل المادي لها.

وقال تقرير المزايا القابضة ان على السلطات البلدية في الإمارات وضع معايير ومقومات اساسية مثل كودات البناء والتي يتم تقييم المطورين والمقاولين على اثرها، حيث أن المعايير الواضحة كفيلة ببقاء الشركات المتخصصة وخروج الأخرى وبالتالي يصب في مصلحة المستهلك من ملاك وسكان المشاريع العقارية في دبي وباقي دولة الإمارات.

وفي سياق متصل، تقوم شركات تعمل في مجال تزويد خدمات ادارة المرافق المتكاملة في دولة الإمارات بالترويج للإمكانات الهائلة لمصادر الطاقة البديلة في سبيل تطوير حلول مقبولة التكلفة وأقل استهلاكاً للطاقة في مجال إدارة المرافق. ووفقاً لما جاء في تقرير متخصص لا يزال ما يصل إلى 630 ألف تيراوات ساعة من الطاقة الشمسية غير مستخدمة في المنطقة ما يؤدي الى خلق العديد من التحديات المتعلقة بالطاقة في مختلف دول المنطقة. ويتوقع التقرير ذاته أن تتحوّل الطاقة البديلة إلى عنصر رئيسي من شأنه تحديد استراتيجيات عملية اختيار مدراء المرافق في المستقبل.

ولاحظ تقرير المزايا القابضة ان خصوصية كل مشروع عقاري واختلافه عن المشاريع الأخرى يجعل من المطور او المالك المقدرة على فرض رسوم غير محددة خصوصا انها غير موحدة ولا تخضع لسقوف سعرية إذ تتباين تعرفتها وتتعدد من منطقة الى أخرى ومن مبنى الى آخر وطبقاً للمساحات المشتركة ونوعية المرفقات (من أحواض سباحة وحدائق ومواقف وساحة ألعاب) وجودتها. مع هذا اشار التقرير أن مؤسسة التنظيم العقاري بدأت في تحري القضايا التي تصلها من جمعيات ملاك وساكني المشاريع العقارية في دبي بحيث أصبحت قادرة على فرض تخفيض على الرسوم او التعريفات اذا وجدت ما يبرر ذلك.

وقال التقرير الاسبوعي للمزايا القابضة أن شركات التبريد (تبريد المناطق) مطالبة بتوفير الخدمة بأسعار اقل وأكثر تنافسية من خلال تطبيق تكنولوجيا أفضل لتبريد المياه ونقلها والافصاح عن الكلف الحقيقية للتبريد (تبريد المناطق) وبالتالي الضغط على المطورين على وضع هوامش ربحية مناسبة ومعقولة من دون تحميل المستأجرين والسكان تكاليف غير مبررة.

وأعتبر التقرير أن الضغوط السوقية على قطاع العقارات في الإمارات منذ 4 سنوات قد دفعت ملاك العقارات والمطورين العقاريين إلى الاهتمام بخدمات ادارة المرافق لتعظيم العوائد من عقاراتهم وتقليل تكاليف الصيانة وبالتالي تعويض العوائد المفقودة من تراجع الايجارات والأسعار في السنوات الماضية.



وبين التقرير الاسبوعي أن خدمات التكييف واستهلاك الكهرباء والصيانة تحتاج إلى إعادة تقييم في المشاريع العقارية لوضع حدود تضمن الإبقاء على العقار في حالة جيدة تطيل عمره لكن في الوقت ذاته توفيره بأسعار وایجارات ملائمة، حيث أن إدارة المرافق ليست خدمة الصيانة فقط بل يشمل جميع الأعمال التي تحول المنشأة إلى عقار مستدام يتناسب مع المعايير الجديدة التي تسهم في خفض استهلاك الكهرباء والمياه وتدوير النفايات وغيرها من الأعمال التي ترفع كفاءة العقار.

وبحسب شركات متخصصة في قطاع ادارة المرافق فان الإمارات لوحدتها ستشكل سوقاً ضخماً لإدارة المرافق بحجم يصل إلى 10 مليارات دولار، في ظل اكتمال كثير من المشاريع وانتهاء العمل بمعظم مرافقها وانتقال ساكنيها إليها وسط اقبال من شركات متخصصة في القطاع من حول العالم للاستفادة من الامكانيات الضخمة المتاحة.

وفي هذا السياق، تتسابق الشركات العالمية والاقليمية والمحلية الكبرى على السوق العقاري الإماراتي في قطاع ادارة المرافق وبالتالي يخلق المنافسة المطلوبة سواء في ناحية الخدمات والكفاءات او الاسعار، حيث تبقى اسعار خدمات ادارة المرافق هاجسا يقض مضجع كثيرا من سكان المشاريع العقارية في دبي.

حيث أوضحت أن الاحتكام إلى مؤشر رسمي لتحديد قيم رسوم الخدمات الواجب استيفاؤها يقوض المنازعات التي تقف وراءها عمليات الاحتساب المزاجي لتلك الرسوم، إلى جانب الفرصة التي يوفرها مؤشر متطور من هذا النوع في تثقيف مالك العقار بكيفية حماية حقوقه الاستثمارية في إطار مشاركته بالحفاظ على الملكية المشتركة في إطار جمعيات الملاك.

وحضت حكومة دبي ممثلة بدائرة الأراضي والإملاك شركات إدارة المرافق البحث الدؤوب عن أفضل الحلول المتكاملة وسط ارتفاع في الطلب على الخدمات المقدمة منها، حيث يتوقع أن يظل القطاع يحقق نمواً يصل إلى 20% سنوياً خلال السنوات الـ 5 المقبلة.



إلى هذا، تشدد شركات استشارية في مجال العقارات على قدرة أصحاب العقارات في الموازنة بين إدارة مرافقهم بامتياز من جهة والتكاليف التي يتحملها السكان من جهة أخرى ستكون الفيصل في تحديد القيمة طويلة الأجل للعقار وبالتالي ضمان ديمومته وتوفيره للعوائد القصوى لأطول فترة ممكنة. في هذا السياق قامت شركات عقارية كبرى بتخفيض رسوم الخدمات مثل شركة نخيل التي خفضتها بنحو 20% خلال العام الحالي 2012، تماشياً مع سياسة الشركة في تقديم خدمات عالية الجودة بأسعار اقتصادية.

وفي سياق متصل أشارت دراسة أجرتها شركة أمريكية أن انفاق دولار واحد على الصيانة والسلامة يعود بعوائد تصل إلى 3 أو 4 دولارات على المدى البعيد، هذا في وقت أعلنت دائرة أراضي وأملاك دبي عن عزمها تأسيس أول مؤشر عقاري لأسعار الخدمات يكون غير الزامي (استرشادي)، بهدف وضع قيمة عادلة للتعرفة وفقاً لتصنيف المباني 3 فئات، وتبعاً لعدد طوابقها. وتشارك في وضع معايير المؤشر المرتقب جمعيات الملاك ومزودو الخدمات من الشركات العاملة في السوق العقاري، والمرخصة من مؤسسة التنظيم العقاري.

إنفاق
دولار
واحد على
الصيانة
والسلامة
تصل
عوائده إلى
3 دولارات
على المدى
البعيد

أخبار الشركات المقاربة



وتوقع بنك أوف أميركا ميريل لينش أن تقود السعودية النمو في قطاع البنى التحتية والإنشاءات في المنطقة خلال السنوات الـ 15 المقبلة.

وأضاف أن سوق البنى التحتية والإنشاءات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا يعتبر أحد الأسواق الجذابة في العالم، نظراً لحجمه الكبير، متوقفاً أن يمثل هذا السوق 12% من حجم أسواق البنى التحتية والإنشاءات في الدول الناشئة و 4.4% في العالم أجمع.

وتوقع أن يتلقى هذا القطاع استثمارات ضخمة تصل إلى 4.3 تريليون دولار بحلول عام 2020، بارتفاع نسبته 80%.

من جهتها انتهت مجموعة ديار السلام للاستثمار العقاري من تطوير أكثر من 90% من مخطط حي النور في الأحساء. وتوقع مدير عام المجموعة أن يتم طرح المخطط للبيع منتصف سبتمبر المقبل.

السعودية:

في السعودية، تجاوزت المشاريع الفندقية تحت الإنشاء في مكة المكرمة 100 برج ستضيف أكثر من 24.480 غرفة فندقية.



وقال تقرير صادر عن الهيئة العامة للسياحة والآثار أن مشروع جبل عمر ومشروع جبل الكعبة تأتي في طليعة تلك المشاريع وهو ما يشكل إضافة على مستوى خدمات الضيافة الفندقية لقاصدي بيت الله الحرام ما يمكنهم من أداء الشعائر بيسر وطمأنينة.

كما أن المشاريع الفندقية في العاصمة المقدسة التي سيتم تدشينها خلال العام المقبلين تصل إلى 18.3 مليار ريال.

المشاريع
الفندقية
في مكة
المكرمة
تتجاوز الـ
100 برج

بنك أوف
أميركا
يتوقع
قيادة
السعودية
النمو في
قطاع البنى
التيهية في
المنطقة



وكانت الشركة أبرمت عقد بيع ابتدائي لبرجي 25 و 26 فبراير الواقعين في منطقة شرق بقيمة اجمالية قدرها 24.35 مليون دينار، وقالت حينها إنها ستحقق صافي ربح بعد خصم جميع المصاريف بقيمة 3.94 مليون دينار، إذا تمت الصفقة.

ولم تعلن الشركة عن اسم المشتري، لكن معلومات «الراي» تفيد بأن المفاوضات تمت مع شركة محلية تمثل ذراعاً كويتية لمجموعة استثمارية خليجية.

والى جانب البرجين المذكورين، تملك شركة التجارة والاستثمار العقاري مجمع كليفرز المكون من مجموعة من الفلل والوحدات السكنية تطل على الخليج العربي في منطقة السالمية، كما تملك مشروع اسكباد السكني في فرنسا.

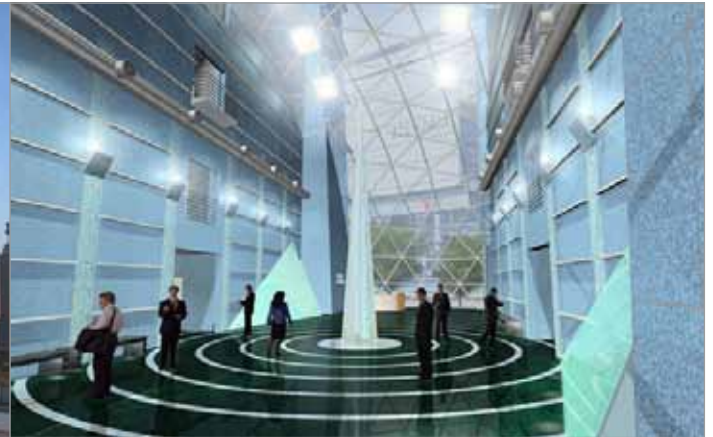


وأشار إلى أن المخطط الواقع في قرى الأحساء الشرقية يعد أول مخطط نمودجي متكامل الخدمات يخدم مدينة الجفر والقرى المجاورة لها، مثل المركز والساباط والرميلة، حيث يقع على الطريق الرئيسي الذي يربط تلك القرى وبالقرب من طريق الهفوف العقير، وأكد أن شركة المطوع للمقاولات انتهت من سفلة وإنارة جزء كبير من الطرق الرئيسية والفرعية، بالإضافة إلى عمل التمديدات الخاصة بالكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي.

الكويت:

في الكويت، فشلت صفقة بيع برجي «25 و 26 فبراير» التابعين لشركة التجارة والاستثمار العقاري، بعد أن فشل الطرف المشتري في توفير التمويل اللازم لإتمام الصفقة.

وقالت «التجارة» في إفصاح على موقع البورصة «إلحاقاً بكتابنا المؤرخ 02 الجاري والخاص بالإفصاح عن عقد بيع ابتدائي لأصول عقارية تجارية داخل دولة الكويت، وعطفاً على طلب المشتري تمديد فترة تنفيذ العقد وسداد ثمن البيع في موعد اقصاه يوم الخميس الموافق 16 الجاري، وحيث ان المهلة انقضت دون قيام المشتري بسداد قيمة البيع فان عقد البيع الابتدائي يعتبر مفسوخاً وكان لم يكن».





إميجز
images

Diagnostic Center
— Beyond Precision —

لراحة البال
Peace of Mind



الرنين
المغناطيسي
MRI

تصوير
مقطعي
CT SCAN



الجابرية - الدائري الرابع، برج مزايا
Jabriya - 4th Ring Road, Mazaya Bldg
Tel.: 222 69300 ، هاتف: ، Fax: 222 69301 ، فاكس:

www.imagesradiology.com

Global Med

Clinic

