التقرير العقاري الشهري
لشركة المزايا القابضة

إصدار رقم ٨٧

مزايا
نسعى إلى الريادة

النشرة الشهرية – أغسطس ٢٠١٣

(Kuwait) Tel: +965 22243333

(Dubai) Tel: +971 4 3635455/6
www.mazayarealestate.com

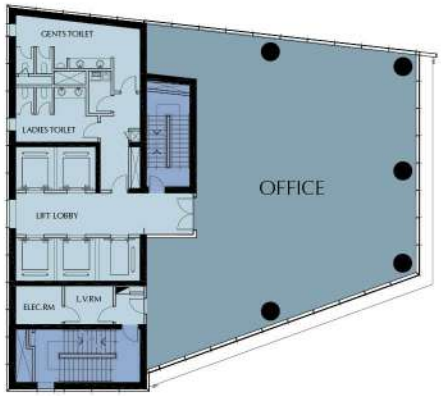
جذب الإستثمارات الخارجية
خشبة خلاص العقار البحرينى المتهاوي

السيد/ رشيد النفيسي	رئيس مجلس الإدارة	nifisi@mazayarealestate.com	Tel : + 965 2224 3333
م/إبراهيم الصقعبي	الرئيس التنفيذي بالوكالة	alsoqabi@mazayarealestate.com	Tel : + 965 2224 3332
م/ سلوى ملحس	نائب الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال والتسويق	salwa@mazayarealestate.com	Tel : + 965 2224 3355
سلفيا غبريال	منسق قسم البحوث	sylvia@mazayarealestate.com	Tel : + 965 2224 3362

MAZAYA TOWERS IN
Kuwait Business Town

أبـــراج مـــزايـــا في
مدينـة الأعـــمـــال الكـويتية

برج جـديـد (MAZAYA TOWER 3) New Tower



UNFITTED
OFFICE
مساحات مفتوحة
مساحات صغيرة

FITTED
OFFICE
مكاتب مجهزة

FITTED & FURNISHED
OFFICE
مكاتب مجهزة و مؤثثة

operation floor **at your service** - floor 20
مكتب عمليات جاهز لاستقبال طلباتكم - الطابق 20

Mock up Floor - Floor 21 مكتب جاهز للعرض - الطابق

OFFICE AT REACH

مكتبك بين يديك

offices from 85 m² - 350 m² **مساحات تتراوح من**

مـــزايـــا

نسعى إلى الريادة

KUWAIT HEAD OFFICE
P.O. Box 3546, Safat 13036, Kuwait
Salhiya Complex | Gate 7 | 3rd Floor
Tel (+965) 22243333 | Fax (+965) 22411901

www.mazayarealestate.com

MAZAYA TOWERS AT KBT
Mirqab, Kuwait City | Floor 20

www.mazaya-kbt.com

(+965) 97203041
(+965) 97278101
HOTLINE 22243333

كما هو الحال في الدورات الاقتصادية التي يمر بها الاقتصاد العالمي على مر الزمان، فكل موجة صعود وانتعاش تليها موجة هبوط وتراجع، وكل هبوط سوف يعقبه موجة صعود أخرى، وبغض النظر عن مسببات الصعود والهبوط في كل مرحلة، بهذه الكلمات يمكن وصف القطاع العقاري لدى مملكة البحرين منذ الأزمة المالية وحتى اللحظة، هذا وتختلف القدرة على معاودة الصعود والدخول في مرحلة الانتعاش والنمو من دولة إلى أخرى تبعا لطبيعة الطلب ومصادره ونوع الحراك التجاري والصناعي والسياحي والاستقرار السياسي لكل دولة، في حين تختلف مملكة البحرين على مستوى القطاع العقاري عن غيرها من الدول المجاورة كون القطاع العقاري لديها محدود ومعدلات الطلب وقوته تعتمد على الطلب الخارجي من قبل الشركات والمستثمرين الخليجيين وغيرهم، وبالتالي فإن الحديث عن عودة للطلب والانتعاش على مكونات القطاع العقاري البحريني تتطلب بناء الثقة وتتطلب أيضا حزمة من التطورات قبل الحديث عن طلب واستثمار خارجي على كافة المنتجات العقارية.

وذكر تقرير المزايا إلى إن أكثر ما يواجهه القطاع العقاري البحريني هو تدني معدلات التداول العقاري مقارنة بمستوياتها خلال فترة ما قبل الأزمة، بالإضافة إلى انخفاض مستوى التمويل العقاري من قبل القطاع المصرفي، وتبذل الحكومة مساعي حثيثة ومتواصلة لإعادة الاستقرار للقطاعات الاقتصادية الرئيسية وفي مقدمتها القطاع العقاري، وذلك من خلال منحه الدعم اللازم للتعافي خلال المرحلة القادمة، معتمدة بذلك على المرونة التي تتمتع بها مخرجات القطاع على مر الزمن بالإضافة إلى الموقع الجاذب للاستثمارات الخارجية، يذكر أن القطاع العقاري البحريني قد تأثر بتداعيات الأزمة العالمية كغيره من دول العالم، هذا وساهمت الأحداث الأخيرة برفع مستوى التراجع والتباطؤ على مكونات القطاع وبشكل خاص في العاصمة والتي أدت إلى تراجع أسعار إيجارات الشقق السكنية بنسب تراوحت بين 30% و 60%، فيما سجلت مواقع أخرى خارج العاصمة نسب تدني اقل تراوحت بين 10% و20%، وكان لتسليم عدد كبير من المواطنين لمنازلهم تأثير على مستوى الأسعار السائد وتسجيل فوائض في السوق العقاري.

مع الأخذ بعين الاعتبار أن مملكة البحرين تتشارك مع الدول المجاورة في نمو الطلب على الشقق الفاخرة التي تتناسب وأصحاب الدخل المرتفع، فيما تعتمد قوة الطلب ومستوى الأسعار تبعا للموقع والقرب من المجمعات التجارية والتواجد إلى جانب المصانع والشركات التجارية والمجمعات السكنية الفاخرة.

وتطرق تقرير المزايا إلى أن القطاع العقاري لازال يعاني من مجموعة من التحديات يأتي في مقدمتها المعوقات الخاصة بالحصول على التمويل من المصارف والتي تلقي بظلالها السلبية على كافة منتجات القطاع، هذا ما زال قطاع المصارف يفرض قيودا كبيرة على التمويلات ذات العلاقة بالاستثمار العقاري وبالتالي فان المشاريع العقارية الحالية يتم تمويلها أما من قبل الشركات وأصحاب المشاريع الذين يتمتعون بموقف مالي جيد وسيولة مرتفعة قادرة على تلبية متطلبات الاستثمار ومخاطره في كافة الظروف، في حين تتمتع الشركات العقارية المملوكة من قبل البنوك بدعم وسيولة كبيرة تستطيع من خلالها تنفيذ العديد من المشاريع العقارية المدروسة والتي تتركز حاليا على تطوير المواقع السكنية لفئة متوسطي ومحدودي الدخل في المملكة.

وأكد التقرير إلى أن مساعي تنشيط السوق العقاري لدى المملكة لم تتوقف، حيث تعمل الحكومة والقطاع الخاص على المساهمة في انجاز المزيد من المشروعات العقارية التي تتركز على المشروعات الإسكانية للمساهمة في تخفيض الأسعار وزيادة المعروض لتحسين مستويات الطلب عليها وبشكل خاص المشاريع التي تستهدف أصحاب الدخل المتوسط والمحدود، حيث يتوقع البدء بالمرحلة الأولى من التنفيذ في نهاية العام الحالي، يذكر هنا أن السوق العقاري البحريني يعاني من خلل على معادلة العرض والطلب حيث تميل لصالح الطلب عنه في العرض على المشروعات السكنية التي تستهدف الطبقة المتوسطة يقابله طلب متصاعد على المخرجات، فيما تقول وزارة الإسكان البحرينية أن الطلبات الإسكانية التي تتوفر لديها تجاوزت 53 ألف طلب مما يعني وجود مستويات طلب كبيرة على هذا القطاع، وبالتالي سيعول عليه خلال المرحلة القادمة لتنشيط القطاع وزيادة حجم الاستثمارات المتركزة نحو هذا النوع من المنتجات العقارية.

وأشار تقرير المزايا إلى أن القطاع العقاري البحريني قد بدأ رحلة النشاط المتدرج في نهاية العام 2012، حيث أشار عقاريون متخصصون إلى أن غالبية العقارات التي تم إعادة تقييمها قد ارتفعت بنسب تراوحت بين 20% و 25%، بالإضافة إلى تحسن حركة التداولات العقارية على القطاع السكني بشكل خاص بنسب تجاوزت 30%، ويأتي هذا النمو نتيجة عودة الاستقرار الأمني وتحسن مستويات الثقة بين المستثمرين والمطورين على المستوى المحلي، فيما بقي التحدي الأكبر قائما والمتمثل بمدى الجاهزية لجذب الاستثمار والمستثمرين الخارجيين، ويحتاج القطاع العقاري إلى إعادة بناء الثقة بين مكونات القطاع وقنوات التمويل ممثلة بالبنوك وشركات التمويل المتخصصة والتي لازالت تحجم عن تمويل المشروعات العقارية نظرا لوجود تحديات عميقة متراكمة لدى القطاع العقاري منذ فترة ما قبل الأزمة وتتطلب فترة ليست بالقصيرة لتجاوزها. في المقابل فإن مؤشرات التعافي تتعاظم احتمالاتها من خلال مؤشرات ارتفاع السيولة لدى المصارف والشركات والأفراد والتي تبحث عن فرص استثمارية جيدة لتشغيلها خلال الفترة الحالية والقادمة، ويتوقع أن تستهدف السيولة المتوفرة قطاع العقارات والمباني السكنية في ظل توقعات ايجابية بتحقيق هذه الاستثمارات عوائد جيدة ومتزايدة بالإضافة إلى إمكانية ارتفاع أسعارها بشكل ملموس في المستقبل القريب.

واستعرض تقرير المزايا وتيرة التداولات العقارية المنفذة لدى المملكة خلال العام 2012 والنصف الأول من العام الحالي، والتي يمكن من خلالها تحديد نوع وطبيعة الحراك الحالي والمتوقع، وأشارت التقارير الصادرة عن جهاز المساحة والتسجيل العقاري إلى أن حجم التداولات العقارية في نهاية العام 2012 قد بلغت 663 مليون دينار بنسبة زيادة تقدر بـ 46% عن مستوياتها خلال العام 2011، في حين سجلت التداولات العقارية ارتفاعات كبيرة خلال النصف الأول من العام الحالي وصلت إلى 500 مليون دينار بحريني وبنسبة نمو تجاوزت 57% مقارنة بمستواها خلال النصف الأول من العام 2012، ويعود هذا النمو إلى التحسن الحاصل على الأوضاع الاقتصادية والاستثمارية والسياسية، بالإضافة إلى عودة النشاط والجاذبية المتدرج للقطاع العقاري من قبل المستثمرين الخليجيين.

مصارف المنامة تفرض قيودا كبيرة علي التمويل الإستثمار العقاري

25% نسبة إعادة تقييم العقارات.. و30% تراجع تداولات القطاع السكني

ارتفاع سيولة المصارف والشركات يشكل مؤشرات تعافي العقار البحريني

ويعكس المشهد العام للقطاع العقاري على مستوى الأراضي والعقارات السكنية استمرار حالة الهدوء في حين يتركز الطلب خلال الفترة الحالية على المباني صغيرة ومتوسطة الحجم والتي تحقق عوائد جيدة في حين بات من المؤكد أن لا تشهد أسعار العقارات السكنية ارتفاعات كبيرة غير مبررة بفعل مؤشرات نمو الطلب الحالية وذلك حتى يتم الانتهاء من عرض كافة المشروعات السكنية المنجزة وتلك التي قيد الانجاز.

يذكر أن القطاع العقاري البحريني يتمتع بأطر قانونية وتشريعية متطورة قادرة على حماية حقوق المستثمرين والمشترين فيما تتكامل المساعي لإقرار قانون لضمان حقوق كافة الأطراف مشترين ومطورين على المشاريع التي لازالت قيد الإنشاء على النحو الذي سارت علية إمارة دبي، الأمر الذي سيسهم في تعزيز الثقة وزيادة حجم التداولات العقارية ومستوى الشفافية بين جميع الأطراف، في حين تتجه الأنظار نحو إنشاء صندوق حكومي لدعم المشاريع العقارية المتعثرة لدى المملكة بمشاركة القطاع العام والخاص، وبشكل خاص القطاع المصرفي لدى المملكة، يذكر أن تطوير القطاع العقاري لدى المملكة وإعادته إلى وضعه الطبيعي وتحقيق معدلات نمو متزايدة تقع ضمن الأهداف الاستراتيجية التنموية للمملكة خلال السنوات القادمة.

ويؤكد تقرير المزايا إلى أن أكثر ما يحتاجه القطاع العقاري البحريني خلال الفترة القادمة هو التركيز على جذب الاستثمارات الخارجية بكافة الوسائل من قبل الجهات الرسمية وغير الرسمية، بحيث يتم جدولة زيارات ولقاءات متواصلة مع دول الجوار والعالم لترويج كافة الفرص الاستثمارية المتوفرة لدى السوق العقاري.

في حين سيكون لتنظيم المعارض العقارية المتخصصة اثر كبير على جذب المزيد من الاستثمار والمستثمرين الخارجيين إذا ما تم إدارتها بالشكل المناسب.

أما على مستوى الشركات العقارية ورغم ما تتمتع به من خبرة فنية وكفاءات وإمكانيات عالية إلا أن المرحلة القادمة تتطلب الاتجاه نحو الاندماج والتكتل فيما بينها لتنتج كيانات عقارية عملاقة تستطيع مواجهة الشركات العقارية العالمية ومنافستها على كافة المستويات وبالأخص الجوانب القانونية والفنية والمالية والإدارية.

أخبار الشركات العقارية

الإمارات:

في الامارات، أعلنت شركة أبوظبي للخدمات العامة "مساندة" عن إتمام عقود لمشاريع تنموية استراتيجية في إمارة أبوظبي تقدر قيمتها الإجمالي بـ 32 مليار درهم تتنوع ما بين مشروعات البنية التحتية والمدن العقارية السكنية ومشاريع الإنشاء الحكومية، حيث نفذت "مساندة" العديد من المشاريع لصالح العديد من الدوائر والهيئات الحكومية، التابعة لحكومة أبوظبي خلال العام الماضي 2012 بينما تستمر أعمال مشاريعها تحت الإنجاز خلال العام الجاري وتبلغ قيمة عقودها نحو 11 مليار درهم، بينما تبلغ التكلفة التقديرية للمشاريع قيد التصميم والدراسة قرابة 21 مليار درهم.

وأكّدت مجموعة دبي للعقارات، العضو في دبي القابضة والمطور الرئيس لمشاريع "الخليج التجاري" و"دبي لاند" و"جميرا بيتش ريزيدنس"، في حديثها عن آخر التطورات في مشروعها "مدن"، إحرازها تقدماً كبيراً في إنجاز 348 منزلاً مع استكمال 55% من العقارات في المجمع السكني وإنجاز جميع الطرق الرئيسة.

DUBAI PROPERTIES GROUP

من جهتها أعلنت دائرة الأراضي والأملاك في دبي أن السوق العقارية في الإمارة، استقطبت استثمارات خليجية وعربية وأجنبية بلغت قيمتها نحو 53 مليار درهم إماراتي، خلال النصف الأول من العام الحالي. وأظهر تقرير مالي صدر عن إدارة تنمية القطاع العقاري في الدائرة، أن عدد المستثمرين العرب ارتفع بنسبة 47%، خلال هذه الفترة، استثمروا فيها نحو خمسة مليارات درهم، بزيادة نسبتها 111%، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي.

OUR CHAIN OF SUCCESS

وأضاف التقرير، أن نسبة عدد المستثمرين الأجانب ارتفعت بنسبة 53%، في الشهور الستة الماضية مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، حيث بلغت قيمة استثماراتهم نحو 32 مليار درهم بزيادة نسبتها 73%. وأوضح التقرير أن عدد المستثمرين الخليجيين الأجانب بمن فيهم مواطنو الامارات، ارتفع بنسبة 49%، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، إذ بلغت قيمة استثماراتهم نحو 16 مليار درهم، بزيادة نسبتها 57%.

فيما أعلنت شركة رأس الخيمة العقارية عن تحقيق أرباحاً صافية خلال الربع الثاني من العام بقيمة 51.10 مليون درهم بتراجع 26%، حيث أعلن عن هذه النتائج المالية للشركة خلال اجتماع مجلس إدارتها مؤخراً، وقرر المجتمعون خلال الاجتماع سداد قرض بقيمة 100 مليون درهم إلى مكتب الاستثمار والتطوير التابع لحكومة رأس الخيمة.

كما أعلنت شركة "إعمار العقارية"، عن تحقيق أرباحا صافية وصلت إلى مليار و"231" مليون درهم "335مليون دولار أميركي" خلال النصف الأول من العام الحالي على نحو يماثل صافي الأرباح المحققة في نفس الفترة من العام الماضي التي بلغت مليارا و"220" مليون درهم "332 مليون دولار"، وأفاد تقرير مالي نصف سنوي صدر عن إعمار أن إيرادات الشركة وصلت إلى خمسة مليارات و"219" مليون درهم "1.4 مليار درهم" في الشهور الستة الماضية بزيادة نسبتها "33" مقارنة بإيرادات نفس الفترة من العام الماضي. وأشار إلى أن صافي أرباح الشركة في الربع الثاني من العام الحالي بلغ "675" مليون درهم "184 مليون دولار" بنمو نسبته 21% مقارنة بالربع السابق له وبزادة نسبتها 10% مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وبين التقرير أن إعمار حققت إيرادات بقيمة ثلاثة مليارات و"109" ملايين درهم "846 مليون دولار" بزيادة نسبتها 47% مقارنة بإيرادات الربع الأول من العام الحالي وبنمو نسبته 48% مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي التي بلغت "2.1" مليار درهم "572 مليون دولار".

ارتفاع نسبة المستثمرين الأجانب الي نسبة 53% بالإمارات

عُمان

عمان، انخفض النشاط العقاري بوزارة الإسكان العمانية خلال النصف الأول من العام الحالي بشكل ملحوظ، وذلك مقارنة بالنصف الأول من العام الماضي، حيث بلغ إجمالي التعاملات العقارية 844 مليوناً و698 ألفاً و281 ريالاً، مقارنة بـ939 مليوناً و111 ألفاً و726 ريالاً خلال الفترة نفسها من العام الماضي، أي بانخفاض نسبته 10%. 1، وبلغ إجمالي الرسوم المحصلة خلال النصف الأول من العام الحالي 14 مليوناً و480 ألف ريال، مقارنة بإجمالي الرسوم المحصلة خلال الفترة نفسها من العام الماضي، والتي بلغت 13 مليوناً و254 ألف ريال، أي بارتفاع قدره 3 .9%. وبلغت التعاملات العقارية على مستوى المحافظات والمناطق خلال الستة أشهر الأولى من العام الحالي 167435 تصرفاً عقارياً، منها 29638 تصرفاً عقارياً في محافظة مسقط، و10523 في محافظة ظفار، و19826 في محافظة جنوب الباطنة، و28657 في محافظة شمال الباطنة، و11047 في محافظة جنوب الشرقية.

انخفض النشاط العقاري بوزارة الإسكان العمانية بنسبة 10%

- يمتد المشروع على 13 مليون قدم مربع، في دبي لاند مع خمسة مداخل سهلة.
- أكثر من 50 % من المشروع يحتوي على مساحات خضراء، مسطحات مائية و حدائق.
- هوية مميزة للمشروع تتضمن مؤسسات تعليمية، فندق، مركز تسوق، عيادات، مطاعم و مقاهي.

الشقق:

- تملك حر.
- 3/2/1 غرف نوم.
- تصاميم حديثة بمساحات مفتوحة.

Dubai:
Tel + 971 4 3635 455/ 6

Kuwait:
Tel +965 2224 3333

www.mazayarealestate.com

MAZAYA

AIM TO LEAD

مزيد من الأموال الخليجية نحو العقار الخارجي

أسواق العقارات الخارجية تجذب الخليجيين بقوانين متطورة وعوائد مجزية وتنوع لافتقادت التطورات المالية والاقتصادية العالمية إلى إيجاد آليات ومفاهيم جديدة للاستثمار وأصبح لتوفر رؤوس الأموال الكلمة الأولى والأخيرة في تحديد حجم ونوع ومكان الاستثمار، واستحوذت دول المنطقة على مواقع متقدمة في الاستثمار المحلي والخارجي، حيث أصبحت مصدرة للاستثمارات إلى الخارج وملاذ آمن للاستثمارات الأجنبية لدى قطاعاتها الاقتصادية، وكان لانخفاض تأثر دول المنطقة بتداعيات الأزمة المالية أثر كبير في احتلال هذا الموقع، هذا ونجحت دول كثيرة في تطوير تشريعاتها وقوانين الاستثمار لديها واستطاعت من الاستحواذ على حصص متقدمة من رؤوس الأموال الباحثة عن استثمارات ناجحة وآمنة، وتباينت الدول في قدرتها على جذب رؤوس الأموال تبعا لقدرتها على تطوير آليات العمل فيها وعلى التخطيط الجيد وإدخال تعديلات جوهرية على قوانين الاستثمار والتملك والأنظمة الضريبية والتي تدخل في صلب القرار الاستثماري من قبل المستثمرين عند اتخاذ قرارات الاستثمار.

وشدد التقرير الأسبوعي الصادر عن شركة المزايا القابضة على أن مستويات الثقة باقتصاديات الدول تشكل الأساس الذي يتم الاستناد عليه عند اتخاذ قرارات الاستثمار لدى القطاع العقاري من قبل الأفراد والمؤسسات، وبالتالي فإن الدول التي نجحت في رفع مستويات الثقة باقتصادها وأظهرت قدرة كبيرة في التعافي من تداعيات الازمة بأقل الخسائر كان وسيكون لها الحصة الأكبر في جذب المستثمرين إلى مكونات القطاعات الانتاجية والخدمية وستحقق معدلات نمو فوق التوقعات، هذا ويلعب عامل قدرة الشركات على استثمارات عوائدها بالإضافة إلى تمتعها بمراكز مالية جيدة وتوافر رؤوس الأموال الاستثمارية المدعومة بوفرة في كميات النقد التحفيزي من قبل الحكومات على القطاعات المتضررة أكبر الأثر في سرعة التعافي والاستقطاب للمستثمرين من كافة الفئات.

OUR CHAIN OF SUCCESS

ونوه التقرير إلى أن مرونة القوانين والتشريعات المتعلقة بالتملك الأجنبي والضرائب تعتبر من أهم العوامل التي تحدد قدرة الدول على استقطاب الاستثمارات الخارجية، بالإضافة إلى توفر الفرص الاستثمارية الواعدة في كل بلد، هذا وتبدو التجربة التركية في هذا المجال أكبر دليل على نجاحه، وما قامت به الحكومة التركية بتعديلات على قوانين تملك العقارات للأجانب بهدف زيادة التنافسية والنشاط لدى القطاع العقاري التركي واجتذاب مستثمرين مستهدفين وفي مقدمتهم المستثمرين الخليجيين، وتفيد المعلومات الصادرة عن الحكومة التركية إلى أن المستثمرين السعوديين والخليجيين من الأفراد، قد استثمروا ما يقارب 2 مليار دولار لشراء العقارات في تركيا وذلك من بداية إقرار قانون التملك للأجانب، ويمكن الإشارة هنا إلى اتجاهين ساهما في دعم تزايد استثمارات الخليجيين لدى السوق التركي.

الأول يرتبط بالمؤشرات الاقتصادية الواعدة للسوق العقاري التركي وقدرته على تحقيق نمو على العوائد السنوية للمستثمرين بالإضافة إلى وجود توقعات تفيد بدخول كبرى الشركات العالمية الى السوق التركي الأمر الذي يعني ارتفاع القدرة التنافسية للعقار وزيادة الطلب عليه، أما الاتجاه الثاني فيرتبط بالمرونة التي يتمتع بها النظام الاقتصادي والقانوني وقدرته على خدمة الخطط والمتطلبات المالية والاقتصادية الحالية والمستقبلية للدولة في جذب الاستثمارات الخارجية وتنميتها لدى مكونات النظام الاقتصادي ككل.

وفي السياق ذكرت دائرة الأراضي والأملاك في دبي إلى أن القطاع العقاري لدى الإمارة مستمر في جذب الاستثمارات الخليجية والعربية والأجنبية لتصل قيمتها الى 53 مليار درهم إماراتي خلال النصف الأول من العام الحالي، وقد لوحظ ارتفاع عدد المستثمرين من العرب بنسبة 47% خلال نفس الفترة في حين سجل عدد المستثمرين من الأجانب ارتفاعا بنسبة 53% بالمقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، وعند قيمة إجمالية وصلت الى 32 مليار درهم.

والملاحظ أن المستثمرين الإماراتيين جاءوا في المرتبة الأولى على مستوى المستثمرين الخليجيين تلاهم المستثمرين من السعودية، فيما حل المستثمرين الهنود في المرتبة الأولى من بين المستثمرين الأجانب وجاء المستثمرون الأردنيون في المرتبة الأولى من بين المستثمرين العرب على مستوى كافة الاستثمارات العقارية المنفذة في الإمارة خلال النصف الأول من العام الحالي، ويؤكد مدير عام دائرة الأراضي والأملاك إلى أن ذلك لم يكن ليحدث لولا تمتع عقارات الإمارة بالجاذبية الاستثمارية والاستقرار وتنوع المنتجات وارتفاع العوائد المتوقعة على الاستثمار فيها، ولا بد هنا التأكيد على أن للسياسات والمبادرات الاقتصادية التي تطبقها حكومة دبي الدور الأكبر في جذب المزيد من الاستثمارات والمستثمرين من كافة أنحاء العالم طالما حافظ القطاع العقاري على استقراره ونمت عوائده.

وقد لاحظ تقرير المزايا أن المستثمرين الخليجيين أفرادا وشركات قد استطاعوا من كسب الخبرة والمهارة اللازمة لإدارة استثماراتهم في الخارج وأصبحوا أكثر حرفية في تحديد القطاع الأكثر إنتاجية وتحقيقا للعوائد وايها أكثر خطرا، وبالتالي فمن الملاحظ أن الاستثمارات الخارجية للمستثمرين الخليجيين وعلى رأسهم السعوديون والقطريون تستهدف المشروعات الانتاجية والخدمية في تلك الدول على حساب الاستثمارات التي كانت تتركز على الاستثمار لدى البورصات وأسواق المال التي حمل الاستثمار فيها مخاطر متنوعة من الصعب التنبؤ بها أو السيطرة عليها، وخير مثال على ذلك الاستثمارات الخليجية التي تم توجيهها إلى قطاعات اقتصادية مختلفة لدى بريطانيا خلال العام 2012 والتي وصلت إلى 100 مليار جنيه إسترليني تركز معظمها على الأنشطة العقارية والمصارف والصناديق الاستثمارية، وتوزعت هذه الاستثمارات بين الدول لتحل الاستثمارات السعودية في المرتبة الأولى وبقيمة إجمالية وصلت الى 60 مليار جنيه إسترليني في حين وصلت الاستثمارات القطرية الى 20 مليار جنيه ووصلت استثمارات كل من الإمارات والبحرين والكويت وعمان إلى 20 مليار جنيه خلال نفس الفترة.

المستثمرين الإماراتيين في صدارة تصنيف المستثمرين الخليجين

مستويات الثقة باقتصاد الدول هي الأساس في الاستثمار

والجدير ذكره هنا أن توفر الضمانات للاستثمارات الأجنبية والاستقرار النسبي لأسواق المال والنمو المتسارع لدى السوق العقاري بالإضافة إلى ارتفاع العوائد على تلك الاستثمارات هو من دفع المستثمرين الخليجيين للاتجاه نحو الاستثمار لدى مكونات الاقتصاد البريطاني خلال السنوات العشر الماضية، فيما تكثف الحكومة البريطانية جهودها نحو منطقة الخليج لجذب المزيد من الاستثمارات للمساهمة في خروج الاقتصاد البريطاني من أزمته والتغلب على تحديات البطالة التي وصلت إلى 8% خلال العام الحالي.

قوانين أجنبية متطورة وحوافز وعوائد مجزية

ورصد تقرير المزايا الأسباب التي تقف وراء ارتفاع حجم الاستثمارات العقارية للخليجيين في الخارج، وخلص التقرير إلى أن أهم الأسباب تعود إلى توفر رؤوس الأموال بشكل كبير لدى المستثمرين في وقت لا يتناسب مع عدد الفرص الاستثمارية التي يفرزها النشاط الاقتصادي المحلي، في حين يلعب عامل السيولة أهمية كبيرة في اقتناص الفرص الاستثمارية الجيدة في الخارج وبالتالي لابد من اقتناصها من قبل المستثمرين الخليجيين في الوقت المناسب، فيما يعود الارتفاع الحاصل على الاستثمارات العقارية الخارجية إلى انخفاض الفرص الاستثمارية لدى السوق المحلي وارتفاع أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه لدى بعض الدول وبالتالي ارتفاع مستوى المخاطر وانخفاض العائد المتوقع، في حين يحمل مستوى تطور القوانين والتشريعات ذات العلاقة بالاستثمار أهمية كبيرة في الحفاظ على رؤوس الأموال واستثمارها محليا وجذب المزيد من الاستثمارات الخارجية.

في المقابل فإن طبيعة التسهيلات التي تمنحها العديد من الدول لاستقطاب رؤوس الأموال الخليجية أثرت وبشكل لافت على قرارات الاستثمار ووجهاتها، حيث يلاحظ أن الأسواق العقارية العريقة تقبع حاليا تحت وطأة الأزمات المالية المتراكمة وخطط التقشف وبشكل خاص منطقة اليورو، الأمر الذي يساهم في كثير من الحالات في زيادة تنافسية الأسواق الناشئة وبشكل خاص السوق التركي والاماراتي.

وأشار التقرير إلى أن منح تسهيلات كبيرة للاستثمارات الأجنبية وتحقيق الأمن والاستقرار السياسي والاقتصادي ورفع جدوى الاستثمار في القطاع العقاري، بالإضافة إلى القدرة على التخطيط الجيد وإزالة العوائق وتطوير القوانين المالية والاقتصادية وتطوير البنى التحتية وتوفير الخدمات المساندة للمشاريع الاستثمارية من أهم العوامل التي ساهمت في نجاح العديد من الدول من جذب الاستثمارات الخليجية، وعلى اعتبار أن الاستثمار العقاري أثبت قدرته على التماسك والتعافي خلال فترة قصيرة فإن منتجات القطاع ستبقى محط أنظار المستثمرين والاستثمار في كافة الظروف وكافة المواقع على المستوى العالمي.

ويرى تقرير المزايا إلى أن الازمة المالية ساهمت في وضع المزيد من القيود والشروط على طبيعة وحجم الاستثمار لدى القطاع العقاري على المستوى العالمي، الأمر الذي دفع المستثمرين إلى المزيد من الحرص والدراسة والتدقيق قبل اتخاذ قرار الاستثمار العقاري وذلك بهدف تقليل مخاطر الاستثمار وتجنب الاخطاء السابقة، هذا وينتهج المستثمرين الخليجيين استراتيجيات استثمارية متوسطة الأجل تقوم على دراسة تفصيلية للبلد المنوي الاستثمار فيه وبشكل خاص الجوانب ذات العلاقة بالنمو الاقتصادي والاستقرار السياسي وتوقعات النمو للسكان..... الخ.

وسيكون لزاما على المستثمرين خلال المرحلة القادمة، تحديد البلد والقطاع المنوي الاستثمار فيه وتحديد حجم الاستثمار ومستويات العرض والطلب بالإضافة إلى طبيعة القوانين والتشريعات ذات العلاقة بالقطاع العقاري والاستثمار فيه، يذكر ان آليات الشراء الحالية من قبل المستثمرين الخليجيين تتم من خلال المعرفة غير العميقة بتلك الاسواق في بعض الحالات بالإضافة إلى الاعتماد على شركات استشارية متخصصة في القطاع العقاري في حالات كثيرة، الأمر الذي يعني أن القرارات المتخذة ضمن هذا الاطار ستحقق أهدافها بنسبة كبيرة إذا لم تسجل تلك الاسواق مفاجئات غير متوقعة.

OUR CHAIN OF SUCCESS

أخبار الشركات العقارية

السعودية:

ففي السعودية، وافقت وزارة المالية السعودية على ترسية إنشاء 12 برجا جنوب شرقي المسجد الحرام على مجموعة بن لادن السعودية بقيمة إجمالية 13 مليار ريال، حيث يعرف المشروع باسم أبراج كدي، ويتضمن إنشاء 12 برجا تتراوح ارتفاعاتها بين 30 و45 طابقا، وستضم الأبراج 10.150 وحدة سكنية وغرفة فندقية.

وأعلنت شركة "إعمار الشرق الأوسط" التابعة لشركة "إعمار العقارية" في دبي، عن وضع خيارات عدة أمام المستثمرين الراغبين بشراء وحدات سكنية من خلال مشروعها "إعمار رزيدنسز" في برج الساعة التابع لمجموعة "فيرمونت" في مكة المكرمة، في وقت تواصل الشركة تسليم وحدات المشروع إلى المستفيدين منها.

الإمارات:

في الامارات، أعلنت شركة "نخيل" العقارية عن إرساء أربع مناقصات بقيمة اجمالية تبلغ نحو 353 مليون درهم لتنفيذ الأعمال الإنشائية في مشاريع جديدة أو توسعة أخرى، حيث فازت شركة "أكتكو جنرال كونتر اكتنج" "ACTCO" بعقد تنفيذ المرحلة الثانية من فلل "ليجاسي نوفا" ضمن "جميرا بارك" بقيمة 190 مليون درهم، كما رسا عقد تنفيذ توسعة "ابن بطوطة" على شركة "بارك وي" بقيمة 92 مليون درهم. كما أرست "نخيل" مناقصة تنفيذ "نادي جبل علي" على "نيو فالي" بقيمة 20 مليون درهم، وفازت "المروان" بعقد تنفيذ البنية التحتية للمجتمعات في "جميرا بارك" و"الفرجان" وربطه بالمحطة الرئيسة بقيمة 51 مليوناً. ومنحت "نخيل" عقود شركات الاستشارات الهندسية "التصميم والإشراف" الخاصة بمحطات تحول الكهرباء ضمن "نخلة جميرا"، ودراسة المخطط الرئيس لشبكة الكهرباء في المشروع نفسه "موت ماكدونالدز" عقداً بقيمة 5 ملايين درهم.

قطر:

في قطر، وقعت الشركة القطرية للصناعات التحويلية "التحويلية" مؤخرا عقدا مع مكتب أنجيل أن فولكر لإعداد دراسة جدوى بناء برج على شارع الكورنيش مكان مقرها الحالي بكلفة تقدر بنحو 500 مليون ريال إلى جانب دراسة مشروع عقاري آخر في منطقة لوسيل.

الكويت:

في الكويت، وقعت شركة الانماء العقارية عقداً لتنفيذ مشروع تصميم وانشاء وصيانة مبنى مواقف سيارات متعدد الادوار في منطقة تقع خلف مجمع دسمان لصالح بلدية الكويت بقيمة 4.8 مليون دينار، وان مدة تنفيذ المشروع تبلغ 18 شهرا. هذا وقد كانت "الانماء" قد كشفت في وقت سابق عن عدد من المشاريع والمنشآت العقارية المحلية التي قامت بها في الآونة الاخيرة والتي جاء ابرزها انها لاتزال في انتظار استلام بعض المنشآت السكنية الواقعة في ابو حليفة والمملوكة للإنماء من المقاولين لمباشرة ادارتها. ذلك بالإضافة الى 5 عمارات سكنية لاتزال تحت الانشاء في منطقتي المهبولة وابو حليفة.

إنماء العقارية تُنفيذ مواقف سيارات بقيمة 4.8 مليون دينار

شراء وحدات سكنية للمستثمرين في مشروع إعمار رزيدنسز

OUR CHAIN OF SUCCESS

مقاولو المنطقة مطالبون بالتطوير لمواجهة منافسة أوروبية

تختلف الأسباب والتحديات التي تمر بها المشاريع التي يتم الاعلان عنها لدى دول المنطقة، هذا ويتأثر حجم وعدد تلك المشاريع بمستوى الموازنات وسرعة إقرارها ومدى تبنيها لكافة المشاريع التي يتم الاعلان عنها بين فترة واخرى، كذلك التغيرات والتطورات المالية والاقتصادية العالمية ومدى ارتباطها بالوضع المالي والاقتصادي لتلك الدول، هذا وكان لتداعيات الازمة المالية تأثيرات مباشرة على قطاع المقاولات والتي ساهمت في تعطيل أو تأجيل وإلغاء عدد كبير من المشاريع التي وصلت إلى مراحل ما بعد الترسية على الشركات التي كانت قد فازت بتنفيذ تلك المشاريع.

ومن الجدير ذكره هنا أن قطاع المقاولات يعتبر المحرك الرئيسي لكافة الأنشطة المالية والاقتصادية لدى دول المنطقة، ومن خلاله يتم قياس وتقييم مؤشرات التعافي بدءا من شركات المقاولات الرئيسية ومن ثم شركات المقاولات من الباطن مرورا بالقطاعات ذات العلاقة بتلك المشاريع سواء كانت بنى تحتية أم قطاعات صحية أو مشاريع تنموية على صلة مباشرة بقطاع الطاقة والكهرباء ..إلخ، متضمنة التأثيرات المباشرة على قطاعات التمويل والقطاعات اللوجستية ذات العلاقة بقطاع المقاولات .

ويشير تقرير شركة المزايا القابضة الأسبوعي إلى أن هنا تباين واختلاف بين التحديات والمعوقات التي يواجهها قطاع المقاولات خلال فترة ما بعد الازمة وحتى اللحظة من بلد إلى آخر، هذا وتتراوح تلك المعوقات ما بين السياسية منها والتي تعمل على تعطيل طرح المشاريع والتي غالبا ما يكون ذلك على صلة بإقرار الموازنات العامة للدول، فيما يكون للاختلاف الكبير بين المواصفات المطروحة والمواصفات المقدمة من الشركات واختلاف الكلف التقديرية الموضوعة من الجهات صاحبة العطاء أثر كبير في سرعة الترسية واختصار مراحل النقاش والتأجيل، ويكون لموضوع المنافسة وتعارض وتضارب المصالح بين المتنافسين للفوز بالمناقصات أثرا مضافا يضاف إلى حزمة التحديات ويساهم أيضا في تأخير ترسية بعض المشاريع نظرا للجوء بعض المتنافسين إلى القنوات القانونية للاعتراض على قرارات اللجان المختصة بالمناقصات.

ونوه تقرير المزايا الأسبوعي إلى أن المنافسة العالية المسجلة بين الشركات التي تتقدم للفوز بالمناقصات تعتبر أحد أهم التحديات التي تواجهه قطاع الانشاءات والمقاولات في المنطقة، ويمتد تأثير ذلك إلى ما يسمى بعملية حرق الأسعار للفوز بالمناقصات، حيث تستهدف الشركات من خلال ذلك الحفاظ على وجودها ونشاطها إلى اطول فترة ممكنة حتى لو أثر ذلك على الربحية،

ومع امتداد تأثيرات الازمة المالية على قطاع الانشاءات

والمقاولات ومع توفر فرصة كبيرة للجهات المقدمة للعطاءات بالحصول على أسعار منخفضة للتنفيذ رغم قيامها بالتركيز على الجوانب الفنية والأسعار المعروضة ومطابقتها مع التكاليف الحقيقية.

فإن ذلك انعكس على حجم وعدد الشركات المتواجدة في السوق كون العديد من الشركات تعاني من ضعف مراكزها المالية وارتفاع مديونياتها لدى الغير، الأمر الذي يجعلها غير قادرة على الاستمرار ضمن هذه المعطيات، هذا ويأتي في المرتبة الثانية من حيث التأثير السلبي على القطاع طول فترة انتظار الترسية وارتفاع الكلف والمخاطر المصاحبة لعملية التأجيل والغاء الكثير من المشاريع دون وجود تعويض لتلك الشركات والتي تكون قد استعدت للتنفيذ من حيث الكوادر والاستعدادات اللوجستية الخاصة بالموردين وما إلى هنالك من تبعات سلبية نتيجة اتساع التأثيرات السلبية لأي عملية تعطيل أو إلغاء غير متوقعة للمشاريع.

ويأتي في المرتبة الثالثة من حيث التأثير على قرارات الشركات في الدخول في المناقصات قدرتها في الحصول على التمويل البنكي سواء كان ذلك على علاقة بعدم رغبة العديد من قنوات التمويل في الدخول وتحمل المخاطر كما حدث خلال الفترة الماضية وذلك مع استمرار حالات التأخير في الدفع للشركات المنفذة وضعف الضمانات المتوفرة، وهذا ما يجعل قنوات التمويل تتريث في منح التمويلات اللازمة للشركات ذات العلاقة، في المقابل فإن قيام الشركات بالدخول لتلك العطاءات يكلفها الكثير من المصاريف والعمولات وتقديم الضمانات المناسبة دون وجود ضمانات حقيقية تضمن قيامها بتنفيذ تلك المشاريع في المحصلة النهائية.

وتطرق تقرير المزايا إلى وجود دور كبير تساهم فيه شركات المقاولات في التأخير الحاصل في إنجاز المشاريع بعد الترسية وتوقيع العقود اللازمة واستلام الدفعات النقدية المتفق عليها وفي أحيان كثيرة يمكن أن تؤدي إلى تعثر المشروع بالكامل، ويتلخص هذا الدور بقيام المقاول الرئيسي بالتصرف بأموال المشروع لتغطية وتمويل مشاريع أخرى يقوم بتنفيذها بالإضافة إلى إمكانية استثمارها في مجالات وقطاعات ليس لها علاقة بعمل الشركة واستثماراتها المحلية والخارجية، وبالتالي تتجلى الصعوبات التي تحيط بتنفيذ المشروع الذي تم التعاقد عليه، وهذا يقود إلى توقف العمل في المشروع من قبل مقاولي الباطن كونهم لم يحصلوا على الدفعات المتفق عليها وهذا أيضا يدفع بشركات المقاولات إلى الدخول في مشاريع بأسعار منخفضة وبتكلفة أقل لتوفير السيولة لتغطية العجز الحاصل ...وهكذا.

وشدد تقرير المزايا على ضرورة إيجاد آليات للترسية والتعاقد تشمل الشركات المتوسطة الحجم والتي تمتع بالقوة والنزاهة في تنفيذ المشاريع والتي يخلو سجلها من المخالفات والمشاكل، ذلك أن ليس بالضرورة الاتجاه نحو الشركات الكبيرة دائما نظرا لعلاقة ذلك بقدرتها على تنفيذ كم كبير من المشاريع في حال تم ترسية المشاريع المطروحة عليها، والحديث يدور هنا عن القدرة على التنفيذ بالوقت المحدد وبالمقاييس والمواصفات المحددة في العقود وبالكلف المتفق عليها دون تسجيل مخالفات تذكر، وهذا من الصعب تحقيقه من قبل تلك الشركات إلا بالعودة إلى التعاقد بالباطن مع شركات أخرى، وهنا نعود إلى المربع الاول، ومن هنا تأتي أهمية توسيع دائرة الترسية للمشاريع وفق مفاهيم وأطر تضمن الانجاز الكامل وفق ما هو متفق عليه وتضمن أيضا إنعاش قطاع المقاولات بتوسيع نطاقات الترسية والتعاقد ليشمل الشركات التي تستحق ذلك وبغض النظر عن حجمها والمشاريع التي قامت وتقوم بإنجازها، في حين سيكون لزاما على تلك الشركات التزام بأقصى معايير الشفافية والمسؤولية في إدارة حسابات المشاريع لديها بدقة كبيرة وذلك بالتعاون مع البنوك الممولة والاستشاريين نظرا لما يحمله ذلك من تأثيرات إيجابية للشركة والمتعاملين معها على المدى المنظور.

الأزمة المالية في قطاع المقاولات تعطيلاً تأجيلا أو إلغاء

علي الشركات التزام الشفافية في ادارة حسابات مشاريعها

OUR CHAIN OF SUCCESS

انتعاش العقارات منذ 2012 يرفع المنافسة بين شركات المقاولات

وأشار تقرير المزايا إلى أن الشركات الوطنية المحلية لم تكن صاحبة الحظ الأوفر في المشاريع التي تم الاعلان عنها أو تلك الجاري الاعلان عنها وذلك في ظل الانتعاش العمراني الذي يجتاح دول المنطقة من جديد، ويشعر المقاولون والاستشاريون في هذه الدول بأن الأمور تذهب في غير صالحهم نتيجة المنافسة القوية التي تظهرها شركات المقاولات الأجنبية، والتي تتمتع بحصص سوقية جيدة لدى دول المنطقة ولديها الكثير من المشاريع التي تقوم بتنفيذها حاليا وفي المستقبل، ويعود هذا الاتجاه في بعض الأحيان نظرا لحالة عدم الثقة من الجهات الطارحة للمشاريع بالمقاول الوطني على الرغم من قيام الشركات الأجنبية بالتعاقد مع الشركات المحلية لإنجاز العديد من المشاريع التي رست عليها، وتمتد التحديات والمخاطر ذات العلاقة بالاعتماد على شركات المقاولات الأجنبية والتي تركز عملها في البحث عن مقاولي الباطن بفارق كبير في الأسعار بين التعاقد الرئيسي وبين عقود الباطن، الأمر الذي يكون له أثر كبير في توقف المشروع نظرا لارتفاع الكلف وعدم وقدرته على الاستمرار ضمن المواصفات والكلف المتفق عليها في الأساس.

يذكر هنا أن دول المنطقة مدعوة إلى مساندة الشركات الوطنية لما لذلك من تأثيرات إيجابية على جميع الأطراف والاقتصاد الوطني لتلك الدول مع الأخذ بعين الاعتبار أن الشركات الوطنية قد اكتسبت خبرات جيدة وارتفع مستوى أدائها فنيا وتقنيا وعلى مستوى الكفاءات العاملة.

وذكر التقرير إلى أن من بين أهم المواضيع التي تحتاج إلى إعادة تقييم ودراسة من قبل الجهات المختصة هو إعطاء الشركات التي تتقدم إلى المناقصات فرصة لإعادة تقييم الأسعار التي عرضتها في حال كانت الفترة الزمنية طويلة بين وقت التقدم إلى المناقصة وبين الوقت الخاص بالترسية والبدء بالتنفيذ وذلك لتفادي وجود فروقات واختلافات على الأسعار بين الفترتين في حين تتطلب عمل اللجان المختصة بترسية المناقصات إلى قوانين متطورة وحديثة تدعم عملها وتسهل آليات اتخاذ القرارات بشفافية وكفاءة عالية، فيما تمتد الحاجة إلى كوادر بشرية وطنية مؤهلة ومدربة تنسجم والمتطلبات الخاصة بمشاريع التنمية التي تقوم بطرحها دول المنطقة.

وفي إطار الدعم المطلوب للشركات الوطنية فالحديث يدور حول تقسيم المشاريع الكبيرة على أكثر من شركة وطنية لإنجازه، على أن تقوم هذه الشركات بتوزيع المسؤوليات والمهام خلال فترة التنفيذ وتقاسم العوائد وفقا لذلك، أما على صعيد المنافسة مع الشركات الأجنبية، فما من أحد يستطيع تجاهل أهمية وجودها في أسواق المنطقة نظرا لإمكانياتها وخبراتها الطويلة في كثير من المجالات، ومن هنا فدول المنطقة مدعوة إلى الفصل بين المشاريع التي تستطيع الشركات المحلية تنفيذها وبين المشاريع التي تتطلب خبرات وشركات عالمية، فيما يمتد النقاش ليصل إلى إمكانية التعاون والمشاركة المباشرة بين الشركات المحلية والأجنبية، وهذا من شأنه أن ينعكس إيجابا على الشركات المحلية والأسواق المحلية أيضا في المحصلة يرى تقرير المزايا إلى أن الانتعاش المسجل على القطاع العقاري منذ بداية العام 2012 وحتى اللحظة سيعمل على رفع مستوى المنافسة بين الشركات المحلية ولأجنبية نظرا لأتساع حجم ونوع المشاريع المطروحة خلال الفترة القادمة، مع الأخذ بعين الاعتبار الضغوط التي تواجه الشركات الأجنبية في أوطانها وخصوصا الأوروبية منها، الأمر الذي يدفع بها للاتجاه نحو دول المنطقة للاستحواذ على حصة جيدة من تلك المشاريع.

في المقابل فإن هذا المستوى من المنافسة يتطلب من الشركات المحلية المزيد من التطوير والتحديث لخبراتها وكوادرها وسجلات إنجازها وإظهار أكبر قدر من المسؤولية والجاهزية لإنجاز المشاريع المطروحة وفقا لأفضل المقاييس إذا ما أرادت البقاء والمنافسة والاستحواذ على حصص متزايدة من النشاط العمراني الذي تشهده دولها حاليا، فيما يقع على عاتق الجهات الحكومية الاعتماد اكثر على الشركات الوطنية إذا ما أرادت أن تعم الفائدة على كافة الاطراف المحلية ذات العلاقة.

OUR CHAIN OF SUCCESS

أخبار الشركات العقارية

السعودية:

في السعودية، وافقت وزارة المالية السعودية على ترسية إنشاء 12 برجا جنوب شرقي المسجد الحرام على مجموعة بن لادن السعودية بقيمة إجمالية 13 مليار ريال، حيث يعرف المشروع باسم أبراج كدي، ويتضمن إنشاء 12 برجا تتراوح ارتفاعاتها بين 30 و45 طابقا، وستضم الأبراج 10.150 وحدة سكنية وغرفة فندقية.

من جهتها تعكف وزارة الإسكان على وضع اللمسات الأخيرة لمشروع "إيجار" الإلكتروني، من خلال منصة إلكترونية ترتبط بها المكاتب العقارية وتقدم خدماتها لقطاع الإسكان الإيجاري ، بغرض تنظيم العلاقة وحفظ الحقوق للمستأجر والوسيط العقاري والمالك، فضلاً عن ما ينتج عن هذه الخدمة مستقبلاً من استقرار لأسعار الإيجارات وزيادة الاستثمارات في مجال الوحدات السكنية.

الإمارات:

وفي الامارات، كشف المدير التجاري لـ "عقارات جميرا للغولف" ، المملوكة لحكومة دبي، أن إجمالي قيمة استثمارات الشركة في مشروعها الأيقوني "جميرا غولف إستيت" بلغت نحو مليار دولار (67 .3 مليار درهم) لغاية الآن. والذي من المخطط إنجازه بالكامل خلال النصف الثاني من العام المقبل 2014

وبدأت "عقارات جميرا للغولف" بدراسة إطلاق تطوير المرحلة الثانية من مشروع "جميرا غولف إستيت" التي تتضمن ملعبي "الماء" و"الهواء" للغولف إضافة إلى وحدات الفلل السكنية والمرافق الأخرى. ويتكون المشروع من 13 مجمعاً سكنياً، يجري تطوير ثلاثة منها من قبل المطور الرئيسي "عقارات جميرا للغولف" ، وقطاعين لبيع الأراضي للعملاء المستثمرين والمستهلكين النهائيين الراغبين بتطوير منازلهم حسب أذواقهم، و7 منها لمطورين فرعيين، إضافة إلى ملعبين للغولف يتكون كل منهما من 18 حفرة، إضافة إلى نادي وأكاديمية الرياضات.

الكويت :

وفي الكويت، أعلنت شركة المجموعة المشتركة للمقاولات الكويتية عن ارتفاع أرباحها بنسبة 17% إلى 1.19 مليون دينار (4.19 ملايين دولار أميركي) في الربع الثاني من العام الحالي مقابل 1.02 مليون دينار قبل عام، ووفقاً للبيانات التي أعلنتها الشركة على موقع بورصة الكويت على الانترنت، فقد حققت أرباحا قدرها 3.88 ملايين دينار في النصف الأول من 2013 مقارنة بأرباح قدرها 4.08 ملايين دينار في الفترة المقابلة من عام 2012.

إنشاء 12 برجاً جنوب شرق المسجد الحرام بقيمة 13 مليار ريال

إرتفاع أرباح شركة المجموعة المشتركة بنسبة 17% إلي 1.19 مليون دينار

OUR CHAIN OF SUCCESS

sky)(gardens
PARK AVENUE DIFC

LIVING REINVENTED

FURNITURE DESIGN AND FIT OUT BY **FENDI CASA**

شقق فاخرة مصممة ومجهزة بالكامل من فندي كاسا ...

جاهزة للسكن الآن

- يقع في قلب مركز دبي المالي العالمي.
- بالقرب من دبي مول.
- ستوديو و 1 و 2 غرف نوم مفروشة من فندي كاسا.
- برج سكني فاخر بتشطيبات سوبر ديلوكس.
- يبعد خطوات عن أحد أهم المطاعم المشهورة بدبي.
- جمنازيوم، حمام سباحة، جاكوزي، ساونا.

MAZAYA

AIM TO LEAD

Dubai:
Tel + 6 /455 3635 4 971

Kuwait:
Tel 3333 2224 965+

www.mazayaholding.com

إرتفاع الإيرادات التشغيلية للشركات العقارية المدرجة

أداء الشركات العقارية المتداولة، يتجه نحو تعظيم الايرادات التشغيلية والتركيز على المشاريع ذات العوائد المرتفعة

نظرا للأهمية المتزايدة التي يحتلها مسار نتائج أداء الشركات العقارية المتداولة ضمن القطاع العقاري وأسواق الأسهم، فقد تحدث تقرير المزايا القابضة الأسبوعي عن أن الشركات العقارية المدرجة لدى بورصات المنطقة قد انتهجت استراتيجيات متنوعة متوسطة وطويلة الأجل، داخلية وخارجية، بهدف المحافظة على وجودها وتحسين قدرتها على تجاوز كافة الآثار التي حملتها تداعيات الأزمة المالية على القطاع العقاري بشكل عام والشركات العقارية بشكل خاص، والتي لازالت تأثيراتها واضحة حتى اللحظة، هذا وتركزت جهود إدارة تلك الشركات على رفع هوامش الربحية لديها من خلال ضبط النفقات الإدارية والعمومية ورفع كفاءة العلميات التشغيلية.

ويعكس نمو هوامش الأرباح أو تماسكها عند حدود معينة أثر إيجابي كبير على المراكز المالية لتلك الشركات، حيث يشكل عامل استقرار هوامش الأرباح ونموها خلال فترات الضغط والتراجع مؤشرا هاما على قدرة الشركات على التماسك ومؤشر قوي على دخول قطاع الانشاءات مراحل جيدة من النمو، وكان لافتا التحسن الحاصل لدى الشركات على مستوى التحصيلات والتي أدت إلى تخفيض حجم المخصصات مقابل الديون المصنفة ضمن فئة الهالكة، وعلى رفع قيمة النقد الداخل من الأنشطة التشغيلية خلال الفترة القادمة.

ولفت تقرير المزايا القابضة إلى أن حالة النمو والانتعاش التي يتم تسجيل مؤشراتها في الآونة الأخيرة ستنعكس إيجابا على نتائج الأداء للشركات العقارية المدرجة لدى البورصات بشكل متفاوت، وذلك تبعا لقدرة تلك الشركات على الحصول على عقود جديدة وارتفاع قيم المشاريع التي تقوم بإنجازها حاليا والدخول في المشاريع الانشائية التي تتسم بارتفاع هوامش الأرباح فيها، وبشكل خاص مشاريع البنى التحتية والمشاريع الاسكانية وغيرها من المشاريع التنموية.

OUR CHAIN OF SUCCESS

وسيكون لوضوح الاستراتيجيات المعتمدة من قبل تلك الشركات التي تهدف إلى تنويع أعمال الشركات وانتشارها جغرافيا على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي أو خارجها أثر كبير على قوة نتائج الأعمال وزيادة العوائد، فيما سيكون لقدرة الشركات العقارية المتداولة على إعادة تنظيم أعمالها ورفع مستويات الكفاءة على أعمالها التشغيلية الرئيسية وضبط الانفاق والحد من التكاليف والنجاح في تطوير أدوات وآليات تنفيذ المشاريع أهمية كبيرة على تمتع تلك الشركات بمراكز مالية قوية ومعدلات مرتفعة من السيولة النقدية اللازمة للاستمرار والنمو، وستصب هذه المؤشرات مجتمعة في نتائج الأداء خلال الفترات المالية القادمة، نظرا لاعتماد تحقق الايرادات لدى الشركات العقارية وشركات التطوير العقاري على نسب الانجاز للمشاريع قيد التنفيذ.

واستعرض التقرير الأسبوعي لشركة المزايا القابضة التطور الحاصل على نتائج الأداء للشركات العقارية المدرجة لدى البورصات الخليجية خلال النصف الأول من العام الحالي مقارنة بنتائج أدائها خلال النصف الأول من العام الماضي، وأبرز محطات القوة والضعف التي تحيط بإعمال تلك الشركات في الوقت الحالي، وأستعرض تقرير المزايا نتائج أداء شركات التطوير العقاري المدرجة لدى السوق السعودي حيث عكست نتائج الأداء استمرار الضغوط على بعض الشركات والتي أدت إلى تراجع أرباحها، حيث سجلت خمسة شركات من أصل ثماني شركات مدرجة لدى قطاع التطوير العقاري تراجع على ارباحها خلال النصف الأول من العام الحالي مقارنة بنتائج أدائها خلال النصف الأول من العام الماضي، وسجلت شركة إعمار المدينة الاقتصادية انخفاضا على أرباحها بنسبة 75% تلتها شركة طيبة القابضة وبنسبة انخفاض بلغت 56%، في حين سجلت شركة دار الأركان تراجعا على أرباحها بنسبة 45% في نهاية النصف الأول من العام الحالي.

وتعود أسباب التراجع على أرباح شركات التطوير العقاري إلى أسباب عدة جاء في مقدمتها، تسجيل شركات تابعة وشقيقة لخسائر أثرت على صافي ارباح الشركة الأم، في حين كان لأدراج أرباح رأسمالية غير تشغيلية إلى الأرباح المحققة خلال النصف الأول من العام الماضي إلى تسجيل بعض الشركات تراجعا خلال النصف الأول من العام الحالي عند إجراء المقارنة، وذلك كون الايرادات المسجلة غير متكررة وغير اعتيادية، هذا وعزت شركات أخرى انخفاض أرباحها للنصف الأول إلى انخفاض مبيعات الأراضي والعقارات، في المقابل فقد تأثرت نتائج شركات التطوير نتيجة ارتفاع بند مصاريف التشغيل والتمويل وانخفاض بند إيرادات أخرى (غير تشغيلية).

وفي السياق فقد أشار تقرير المزايا إلى أن شركة جبل عمر قد حققت ارتفاعا على أرباحها خلال النصف الأول من العام الحالي وبنسبة 62%، في حين حققت شركة التعمير ارتفاعا على أرباحها بنسبة 27% بالمقارنة بأرباحها خلال النصف الأول من العام الماضي، فيما حققت شركة مكة للأنشاء زيادة على أرباحها بنسبة 3%، هذا وأرجعت الشركات الرابحة سبب الارتفاع إلى نمو بيع الأراضي وزيادة إيرادات التأجير للمحلات التجارية، بالإضافة إلى اختلاف آليات احتساب مخصص الزكاة الشرعية لدى بعض الشركات ادت إلى تحقيق وفورات، في حين سجلت الشركات الرابحة نموا ملموسا على إيراداتها التشغيلية وسجلت أيضا انخفاضا على تكاليف التشغيل الإجمالية.

نشاط الشركات يحسّن كفاءة التشغيل والتوسع رغم استمرار الضغوط

السعودية : تراجع أرباح 5 شركات من أصل 8 خلال النصف الأول

ولاحظ التقرير إلى أن أرباح وخسائر العمليات التشغيلية تستحوذ على تأثير كبير على نتائج الأداء الربعية لشركات التطوير العقاري السعودية، حيث تتأثر أرباحها تبعا لقيم الأرباح غير التشغيلية من فترة مالية وأخرى، ويرتفع مستوى التأثير إذا كانت الأرباح التشغيلية قد ارتفعت خلال الفترة الحالية، إلا أن عدم تسجيل أرباح غير تشغيلية أدى إلى تسجيل تراجع على أرباح الفترة الحالية بالمقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، والجدير ذكره هنا أن الارباح غير التشغيلية يرتفع تأثيرها إذا ما عجزت الشركات من تحقيق أرباح تشغيلية متزايدة من عملياتها وهذا لم يحدث حتى اللحظة.

أما على صعيد شركات التطوير العقاري المدرجة لدى أسواق الأمارات، فقد أشار التقرير إلى أن الشركات العقارية المدرجة لدى سوق دبي المالي قد سجلت ارتفاعا جماعيا على أرباحها خلال النصف الأول من العام الحالي بالمقارنة بنتائج ادائها خلال النصف الأول من العام الماضي، هذا وحققت شركة أرابتك ارتفاعا على ارباحها بنسبة وصلت إلى 114%، تلتها شركة ديار للتطوير العقاري وبنسبة زيادة 67%، فيما حققت شركة دريك اند سكل ارتفاعا على ارباحها بنسبة 58%، أما على صعيد الشركات العقارية المدرجة لدى سوق أبو ظبي فقد سجلت شركة الدار العقارية ارتفاعا على أرباحها بنسبة 57% فيما حققت شركة إشراق ارتفاعا على أرباحها بنسبة 1530%.

يذكر ان شركة رأس الخيمة العقارية قد سجلت انخفاضا على ارباحها خلال النصف الأول من العام الحالي نتيجة تسليم 74 وحدة مقابل 477 وحدة خلال نفس الفترة من العام 2012، حيث تراجعت مبيعات الشركة بمقدار 76%، في حين أعلنت الشركة عن نيتها تطوير مشاريع عقارية في إمارة ابو ظبي ورأس الخيمة، يتوقع الإعلان عن إطلاقها خلال النصف الثاني من العام الحالي.

هذا وأرجعت الشركات العقارية الإماراتية ارتفاع أرابحها إلى مجموعة من العوامل جاء في مقدمتها التحسن الحاصل على إيراداتها التشغيلية، بالإضافة إلى تسارع عملية تسليم قطع الأراضي والوحدات السكنية ونمو الايرادات المتكررة الناتجة عن محفظة العقارات الاستثمارية، في حين كان لإعادة تعديل القيمة العادلة لبعض الاستثمارات العقارية لدى بعض الشركات تأثيرا على مستوى الأرباح، بالإضافة إلى إيرادات تم تحقيقها نتيجة تسوية التزامات مع المقاولون على بعض المشاريع، وهذا يعني أن الأرباح غير التشغيلية قد حافظت على استقرارها لدى السوق العقاري الإماراتي خلال النصف الأول من العام الحالي.

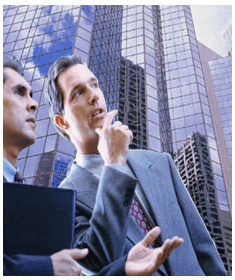
وتطرق تقرير المزايا إلى نتائج أداء شركات التطوير العقاري المدرجة لدى بورصة قطر، حيث حققت ثلاثة شركات من أصل أربع شركات ارتفاعا على أرباحها خلال النصف الأول من العام الحالي بالمقارنة بنفس الفترة من العام 2012، وجاءت في المقدمة شركة أزدان العقارية وبنسبة ارتفاع بلغت 142%، تلتها شركة مزايا قطر وبنسبة 54%، في حين سجلت شركة المتحدة للتنمية ارتفاعا بنسبة 9%، وسجلت شركة بروة العقارية تراجعا على أرباحها بنسبة 66% خلال النصف الأول من العام الحالي، وتعد شركة بروة اكبر شركات التطوير العقاري لدى السوق القطري، وأرجعت الشركة تراجع ارباحها إلى حدوث تأخر في إبرام بعض الصفقات والتي كانت المجموعة قد أعلنت عنها في وقت سابق من العام 2013.

ويشير المراقبون إلى ان نمو الايرادات الاجمالية للسوق القطري قد نمت بنسبة 13.8% خلال النصف الأول من العام الحالي، وهذه نسبة جيدة، إلا أن تباين الأداء بين الشركات المدرجة كان لافتا وحادا خلال الفترة الحالية، والملاحظ أن نتائج أداء القطاع العقاري قد تراجعت بنسبة 7.61% وتراجع قطاع السلع الاستهلاكية بنسبة 3.8%، في حين سجلت باقي قطاعات السوق ارتفاعا على أرباحها خلال النصف الأول من العام الحالي، يذكر هنا أن تراجع أرباح القطاع العقاري جاءت نتيجة تراجع أرباح شركة بروة في الوقت الذي حققت باقي شركات القطاع ارتفاعا على أرباحها.

دبي : نمو أرباح "ارابتك" بلغ 114% تلتها "ديار" بنسبة 67%

وفي المحصلة يرى تقرير المزايا إلى ان الأداء العام لشركات التطوير العقاري جاءت إيجابية وعكست تحسنا ملحوظا على كفاءة التشغيل والتوسع رغم استمرار الضغوط، في المقابل فقد نوه التقرير إلى أن التحدي الكبر لدى شركات التطوير العقاري المدرجة لدى بورصات المنطقة يكمن في قدرتها على تعظيم إيراداتها التشغيلية والتركيز على المشاريع ذات العوائد المرتفعة، وذلك على حساب إيراداتها غير المتكررة والتي تتسم بالتذبذب بين فترة مالية وأخرى.

الأمر الذي يؤثر على مستويات التقييم السوقية للشركة وأسهمها المتداولة والذي يؤدي في غالب الأحيان إلى ارتفاع نطاقات التذبذب على أسعار أسهمها وتصنيفها ضمن أسهم المضاربة وبالتالي إخراجها من ضمن الخيارات الاستثمارية متوسطة وطويلة الأجل من قبل المتعاملين، على الرغم من أن أرباحها التشغيلية كانت إما مستقرة وإما مرتفعة وبنسبة جيدة، إلا أن الأرباح غير الاعتيادية قد أثرت على النتيجة النهائية لمسار العوائد بين فترة مالية واخرى.



أخبار الشركات العقارية

ديار للتطوير تستلم البرج التجاري "برلنغتون"

الإمارات:

في الامارات، أعلنت شركة "ديار للتطوير" أنها ستسلم البرج التجاري "برلنغتون" الذي يغطي مساحة 1،365،305 أقدام مربعة ويقع ضمن منطقة الخليج التجاري، أهم وأبرز منطقة للأعمال في دبي، خلال شهر سبتمبر من العام الجاري. ويضم البرج 476 وحدة تجارية تتراوح مساحاتها بين 530 قدماً مربعة و2019 قدماً مربعة، وقد تم بيع البرج المكون من 35 طابقاً في غضون ساعات من إطلاقه. ويتضمن المشروع ردهة استقبال بمساحة 4300 قدم مربعة، ومركزاً للتسوق بمساحة 19750 قدماً مربعة، وصالة رياضية بمساحة 3230 قدماً مربعة.

من جهتها استحوذت مجموعة "أوريون القابضة" العقارية على عقار بقيمة 57.7 مليون درهم في مجمع "أكسيس ريزيدنسيس" بواحة دبي للسيليكون من "الشركة الخليجية للاستثمارات العامة"، حيث كان الطرفان قد وقعا مذكرة تفاهم يوم 1 أغسطس/آب 2013، ضمن إطار هذه الصفقة، حيث ستمتلك "أوريون القابضة" 102 وحدة عقارية في مجمع "أكسيس ريزيدنس 6"، والتي ستشمل تقريباً كامل المساحة المبنية ضمن المجمع.

الأرجان تعلن عن مشروع عقاري جديد في واحة عُمان الحالمة (صلالة)

عُمان

في عمان، أعلنت شركة الأرجان تناول للاستثمار عن إطلاق "نسيم صلالة" وهو مشروع عقاري جديد يقع في واحة عُمان الحالمة، صلالة. ويتألف مشروع "نسيم صلالة" من 101 قطعة أرض تتراوح مساحاتها بين 600 متر مربع و885 متر مربع. كما قامت شركة الأرجان تاول للاستثمار بوضع تصاميم لمختلف الوحدات السكنية من فيلا مفردة وفيلا مزدوجة وتوفيرها للمالكين والمستثمرين بهدف تأمين بيئة سكنية مريحة متناسقة ومحيط متجانس وهادئ.

OUR CHAIN OF SUCCESS

- فلل سكنية في أحد أجمل مناطق دبي.
- تشطيبات ديلوكس (حديقة + حمام سباحة).
- تقع ضمن منظومة سكنية وسط طبيعة خلّابة.

The Villa

The Ultimate Spanish Lifestyle Villas

MAZAYA

AIM TO LEAD

Dubai:
Tel + 971 4 3635 455/ 6

Kuwait:
Tel +965 2224 3333

www.mazayarealestate.com

Specialized British Medical Unit
Quality • Integrity • Honesty

د . حيان أحمد الاحمد

أختصاصى بالتوليد وأمراض النساء
عضو الجمعيه الملكيه البريطانيه لأطباءالتوليد وأمراض النساء – لندن
شهاده الاستشارى في التوليد و أمراض النساء من المملكه المتحده
عضو الجمعيه البريطانيه لجراحه المناظير

Dr / Hayan Ahmed AL-Ahmed

Specialist in obstetrics & gynecology.
MB BS MD MRCOG (London) CCST (UK).
Member of the royal college of obstetricians & gynecologists.
Member of the British society for gynecological endoscopy

- علاج حالات تأخر الحمل .
- علاج ومتابعة حالات الإجهاض المنذر الإجهاض المتكرر والولادة المبكرة .
- كشف و علاج حالات الحمل الهاجر (خارج الرحم) و الحمل العنقودي .
- عمليات التجميل النسائية وشد عضلات المهبل .

- متابعة حالات الحمل المترافقة بأمراض القلب، الكليلتين، الجهاز التنفسي، أو الأمراض الوراثية و متابعة حالات السكر الحملي .
- معالجة اضطرابات الوزن لدى الحوامل بالتعاون مع فريق طبي تخصصي متكامل
- العلاج الطبي و الجراحي لأكياس المبيض و تليفات الرحم و بطانة الرحم المهاجرة .
- علاج حالات النزف الرحمي المختلفة واضطرابات الدورة الشهرية.
- معالجة الاضطرابات المصاحبة لسن اليأس بما فيها هشاشة العظام بالتعاون مع فريق تخصصي متكامل .
- علاج حالات الإلتهاب النسائية و فرط المفرزات و التأليل التناسلية وسلس البول

clover Center
Your Clinic... Your Way

FLOOR 4

CLOVER CENTER
Jabriyah, 4th Ring Road - Block 1A
Next to Champions Gym.
Tel +965 222 69333
Fax +965 222 69339
www.clovercenter.com

Tel.: 222 69 311 / 977 53 792