



مزايا

نسعى إلى الريادة

التقرير المقاري الشهري
لشركة المزايا العقابطة

إصدار رقم 09

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

النشرة الشهرية - مارس 2011

النفط يعزز من النمو العقاري والخطط الطموحة في منطقة الخليج



واعتبر التقرير أن أسعار النفط التي من المرشح أن تظل فوق مستوى 100 دولار خلال الشهور المقبلة مدفوعة بالطلب المتعاين حول العالم نتيجة النمو الاقتصادي المتواصل ستعزز من فرص الدول العربية وخصوصاً دول الخليج من الإنفاق على خطط التنمية الضخمة التي أعلنت عنها من سنوات، كما في الكويت والسعودية وقطر والإمارات، كما ستساهم في الإنفاق على مشاريع التوسعة في الإنتاج النفطي والصناعات المرتبطة بالنفط، وذات العائد المضاف مثل البتروكيماويات والمشتقات الأخرى. وأحترق سعر النفط في لندن حاجز 110 دولارات للبرميل وهو أعلى مستوى منذ سبتمبر 2008 مع توقعات بوصله إلى 120 دولاراً وسط مضاربات كبيرة في البورصات رغم عدم وجود نقص في الإمدادات.

قال تقرير شركة المزايا العقابطة أن الارتفاع المتوالي لأسعار النفط يعكس الطلب المتزايد من جراء التعاين الاقتصادي العالمي على الرغم من أن التحركات السعريّة خلال الأيام الماضية جاءت متأثرة بالظروف الجيوسياسية والأمنية التي تشهدها المنطقة وخصوصاً في ليبيا. وبين التقرير أن الدول العربية المنتجة للنفط وضعت نصب عينيها الاستعادة من إيرادات أسعار النفط للإنفاق على المشاريع الاقتصادية والمجتمعية لتحقيق التنمية الاقتصادية والبشرية بما يعزز من محركات النمو في القطاعات الاقتصادية غير النفطية ضمن خطط تنويع الاقتصادات العربية. واعتبر التقرير أن القطاع العقاري سيكون من أكثر القطاعات استفادةً، سواء العقارات السكنية أو التجارية أو المرافق والبنية التحتية الأساسية في القطاعات الأخرى.

Tel: +965 22243333 nifisi@mazayarealestate.com

Tel: +965 22243355 salwa@mazayarealestate.com

Tel: +965 22243362 sylvia@mazayarealestate.com

رئيس مجلس الإدارة

نائب الرئيس التنفيذي - تطوير الأعمال والتسويق

منسق قسم البحوث

السيد / رشيد النفيسى

م / سلوى ملحس

سلثيا غبريال

وفي السياق، قال تقرير عقاري متخصص إن أوجه التفاؤل تسيطر على السوق العقاري الكويتي خلال العام 2011 ومن المنتظر أن تنعكس ايجابيا على حركة التداول في مختلف القطاعات السكنية والاستثمارية والتجارية بما فيها القطاع التجاري والإداري.

وتناول التقرير العقاري الصادر عن شركة (كولدويل بانكر) العالمية (فرع الكويت) انه على صعيد العقارات السكنية فهناك تحرك منتظر للسوق بسبب تراجع الأسعار بنسب مقبولة تماشياً مع زيادة حجم المعروض في ظل انتهاء المهلة التي حددها المشرع لتملك الشركات للعقارات السكنية واستمرار الفرص التمويلية للقطاع في مقابل استمرار الطلب على شراء السكن الذي يمثل حاجة أساسية وملحة لدى المواطنين.

وأكد أن استمرار تنفيذ خطة التنمية سيكون له بالغ الأثر الإيجابي على السوق العقاري خلال العام المقبل وان الإنفاق الحكومي يعتبر الحل الوحيد لنمو غالبية القطاعات ومن بينها القطاع العقاري خلال الفترة المقبلة.

إلى ذلك، رصد التقرير قيام بعض الدول الخليجية بالإعلان عن الاستمرار في التوسع في الإنفاق على مشاريع الطاقة حيث أعلنت سلطنة عمان أنها تعتزم إنفاق 30 مليار ريال (78 مليار دولار) في خطتها الخمسية الاقتصادية الجديدة، والتي تشمل تخصيص نحو ستة مليارات ريال (15.6 مليار دولار) لقطاع النفط، وسيوجه الجزء الأكبر من الإنفاق في الخطة الجديدة التي تستمر من 2011 إلى 2015 لقطاعات الطرق والمستشفيات والتعليم، حيث إن من المتوقع وفق الخطة إنفاق 30 مليار ريال بزيادة 113 بالمئة، مقارنة بالخطة الخمسية السابقة، وتتوقع الخطة أن يبلغ متوسط إنتاج النفط العماني 897 ألف برميل يومياً.

ويبلغ إنتاج النفط في السلطنة نحو 875 ألف برميل يومياً في نهاية نوفمبر الماضي. ويمكن تفهم أهمية أسعار النفط عندما نعلم أن الخطة الخمسية تستند إلى متوسط لسعر النفط قدره 59 دولاراً للبرميل، لذا وحسب التقرير فان بقاء الأسعار قرب مستوياتها الحالية يضمن فائضاً كبيراً للسلطنة يمكنها من الإنفاق المريح على المشاريع ضمن الخطة الخمسية وما يتبعها من خطط.

وسلطنة عمان منتج صغير للنفط، وليست عضواً بمنظمة أوبك لكن خامها يستخدم كأساس لتسعير حوالي 12 مليون برميل يومياً من صادرات الخام إلى آسيا من بعض أكبر الدول المصدرة في العالم، كما يستعمل في بورصة النفط في دبي.

ووفقاً لتوقعات "صندوق النقد الدولي"، فإن الناتج المحلي الإجمالي في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا سيرتفع بنسبة 5.1% خلال 2011، وهي نسبة تفوق معدل الزيادة المتوقعة للناتج المحلي العالمي وهي 4.2%. كما يتوقع أن تحل منطقة الشرق الأوسط في المرتبة الثانية بعد آسيا من حيث النمو السنوي، مع توسع اقتصادات الشرق الأوسط بما يزيد عن ضعف النسبة المتوقعة للدول المتقدمة بما فيها أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية.

ومع هذا، يحذر تقرير المزايا القابضة من ارتفاع التضخم نتيجة ارتفاع أسعار النفط والإنفاق الكبير داعياً إلى اتخاذ خطوات جديّة للحفاظ على مستويات التضخم ضمن مستويات مقبولة حيث تتوقع سلطنة عمان أن يظل التضخم عند 4 بالمئة، في وقت يتوقع محللون ارتفاع معدلات التضخم في 2011 في جميع الدول الخليجية عدا السعودية، وذلك وفقاً لمسح أجرته رويترز.



وفي السياق، بين التقرير أن السعودية صاحبة أكبر إنتاج نفطي في الخليج وأكثرها تأثيراً على القطاع شهدت القرارات الملكية التي أصدرها خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز عقب عودته من رحلة علاج استمرت 3 شهور والتي سيكون له أثر كبير على النمو الاقتصادي وعلى المجتمع السعودي والاقتصاد المحلي، معتبراً أن من أهم القرارات رفع رأسمال بنك التسليف إلى 30 مليار ريال وبالتالي إعطاء مزيد من الفرص لتقديم المزيد من القروض للمواطنين، في وقت سيحل أزمة السكن التي تعاني منها العائلات السعودية وخصوصاً في الإسكان المتوسط حيث إن الدعم الكبير المقدم لهيئة الإسكان المسؤولة عن إنشاء مساكن لذوي الدخل المحدودة، الذي يقدر بـ 15 مليار ريال وكذلك دعم رأسمال صندوق التنمية العقارية بـ 40 مليار ريال.

أما في الكويت، فقد أكدت وزارة النفط أنها ستعمل على تطوير مشروعات في قطاع النفط تقدر قيمتها بحوالي 35 مليار دولار، في إطار خطتها الرباعية لتنمية القطاع النفطي في البلاد، وهي جزء من استثمارات خليجية تزيد عن 270 مليار دولار في قطاع النفط والغاز خلال السنوات الخمس المقبلة، وهو أكبر حجم إنفاق استثماري يستحوذ قطاع اقتصادي بمفرده.



السعودية صاحبة أكبر إنتاج نفطي في الخليج



إنتاج النفط في السلطنة يبلغ نحو 875 ألف برميل يومياً



ارتفع
عائدات
النفط في
دول مجلس
التعاون
الخليجي
بنسبة
15.6 %

وبين التقرير أنه على الرغم من الانخفاض الكبير في الأسعار خلال الأزمة المالية في 2008، إلا أن الدول الخليجية استطاعت الاستمرار في الإنفاق الكبير على التنمية والتطوير العمراني والاقتصادي مستفيدة من الاحتياطات الضخمة التي تراكمت من عوائد وفوائض النفط خلال السنوات التي سبقت الأزمة، حيث قالت منظمة الأقطار العربية المصدرة للبترول (أوابك) إن الأزمة المالية العالمية أدت إلى انخفاض العائدات البترولية بنسبة 40 %، وإلى تراجع في معدل نمو الناتج المحلي للدول العربية، وتراجع حجم المساعدات الإنمائية العربية الميسرة إلى 5.6 مليار دولار خلال العام 2009، مقارنة مع 7 مليارات دولار في العام 2008، إذ أنه خلال هذه الفترة كان هناك تراجع في الطلب العالمي على النفط، وهو ما أدى إلى تراجع أسعار النفط وإيقاف مشاريع النفط والغاز مؤقتاً.

وفي سياق متصل أكد تقرير المركز الدبلوماسي للدراسات الإستراتيجية في الكويت أن عائدات النفط في دول مجلس التعاون الخليجي ارتفعت بنسبة 15.6 %، بما يعادل 63 مليار دولار خلال العام الماضي، لتبلغ 465 مليار دولار. ومن المتوقع أن تحقق دول مجلس التعاون الخليجي نمواً اقتصادياً بنسبة تصل إلى 9 % بالأسعار الحالية العام الجاري 2011، في ظل استمرار ارتفاع أسعار النفط. وتوقع التقرير أن تتوافر لدول المجلس المزيد من القدرات المالية التي تتيح لها تجاوز ما تبقى من تداعيات الأزمة المالية العالمية في العام 2011، حيث يتوقع أن تبقى أسعار النفط عند معدلاتها المرتفعة.

وفي الإمارات العربية المتحدة، قالت وزارة الطاقة إن الإمارات تنتج نحو 2.2 مليون برميل يومياً من النفط الخام بما ينسجم مع حصة الدولة في الإنتاج لدى أوبك، فيما تمتلك دولة الإمارات طاقة إنتاجية تبلغ 2.8 مليون برميل يومياً، وهي بصدد رفعها خلال الفترة القادمة إلى 3.5 مليون برميل يومياً خلال 5 سنوات قادمة.

وفي السياق ووفقاً لتقرير مصرف (كريدي سويس) من المتوقع أيضاً أن يعود السوق العقاري في دبي للانتعاش، وذلك باكتساب قوة دافعة على خلفية تحسن الظروف الاقتصادية والمالية المحلية. ويتوقع المصرف أن يرتفع الناتج المحلي الإجمالي في الإمارات العربية المتحدة بنسبة قدرت بـ 4.7 بالمئة خلال 2011.

وهذا يتطابق مع تقرير شركة "كلاتونز" المتخصصة في قطاع الاستشارات العقارية أن تتعاضد السوق العقارية في دبي خلال العام الجاري. وأظهرت نتائج تقرير للشركة، يتعلق بالسوق العقارية في دبي خلال الربع الأخير من عام 2010 ويغطي كل القطاعات العقارية السكنية والتجارية والصناعية في الإمارة، عودة بعليّة للشركات العالمية لإنشاء وجود لها في دبي خلال الربع الأخير من العام الماضي، متوقعة زيادة هذا التوجه خلال العام 2011، بما يساهم في رفع معدلات الطلب على تأجير العقارات ومع مرور الوقت تعزيز عامل الثقة في السوق العقاري وعودة الطلب على شراء العقارات. وأوضح التقرير أن الفرصة باتت متاحة للمشتريين للارتقاء بجودة وحداتهم السكنية والانتقال إلى أماكن أفضل وأرقى.

الإمارات:

في الكويت، حققت شركة المباني أرباحاً بقيمة 18.6 مليون دينار بربحية 37.1 فلس للسهم في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010 مقارنة بأرباح بلغت 15.3 مليون دينار وربحية 30.4 فلس للسهم في الفترة ذاتها من 2009، وقد أوصى مجلس إدارة الشركة بعد اعتماده البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر الماضي بتوزيع 10% أسهم منحة عن عام 2010.

وبلغ إجمالي حقوق المساهمين 126.9 مليون دينار في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر للعام الماضي مقارنة بنحو 111.3 مليون دينار للفترة ذاتها من عام 2009.

من جهتها اشترت شركة التعمير للاستثمار العقاري أرضاً في منطقة البقاع اللبنانية مساحتها 52 ألف متر مربع لإقامة مشروع سياحي متعدد الأغراض بكلفة إجمالية قدرها 25 مليون دولار، وقد تم تعيين مكتب استشاري عالمي لإجراء الدراسات اللازمة للمشروع الذي يمثل رمزا للتعاون الاقتصادي مع لبنان، يذكر أن الشركة حصلت على موافقة أحد البنوك اللبنانية لقرض بقيمة ثلاثة ملايين دولار لتمويل أنشطة مختلفة في السوق العقاري اللبناني.

ويقع المشروع في موقع استراتيجي يصلح لأن يكون معلماً سياحياً في منطقة البقاع اللبنانية حيث سيتم بناء فندق ومركز للتسوق وصالة أفراح بالإضافة إلى مركز مطاعم.



"التعمير"
للاستثمار
العقاري
تشتري
أرضاً
في منطقة
البقاع
اللبنانية

الإمارات:

ووافق مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية على ترسية عقد إنشاء المرحلة الثالثة من مشروع العقارية السكني في الحي الدبلوماسي، ويغطي العقد الأعمال الخارجية وتنسيق الموقع وإنشاء الخدمات بتكلفة تبلغ 112 مليون ريال. ويخطط بأن تكون فترة الإنشاء (24) شهراً من تاريخ توقيع العقد مع المفاوض، ويتوقع أن يحقق كامل المشروع عوائد سنوية (10%) من حجم الاستثمار.

من جهة ثانية، سجلت شركة إعمار المدينة الاقتصادية خسائر صافية بقيمة 583.8 مليون ريال خلال العام الماضي، مقابل خسارة 308.9 مليون ريال للعام السابق، وذلك بارتفاع قدره 89%. وبلغت الخسارة الإجمالية 63.7 مليون ريال، مقابل ربح 69.5 مليون ريال للعام السابق.

وبلغت الخسارة التشغيلية 590.1 مليون ريال، مقابل خسارة 305.3 مليون ريال للعام السابق وذلك بارتفاع قدره 93.3%. ويعود سبب الارتفاع في صافي الخسارة إلى أن الشركة قامت بتحديد بعض الأصول التي يجب استبعادها وفقاً لخطة العمل للشركة وقد تم مراجعة تلك الموجودات لمعرفة الانخفاض في القيمة والذي تم إدراجه في قائمة الدخل، علاوة على ذلك فإن إجمالي المبيعات لم يكن كافياً لتغطية مصروفات تشغيل وصيانة المدينة.

في الإمارات، فازت وحدة تابعة لشركة أرابتك القابضة للمقاولات بعقد قيمته 206 ملايين درهم (56.08 مليون دولار) لتنفيذ أعمال إنشائية في مشروع غاز شاه في أبوظبي، حيث تلقت شركة الهدف للإنشاءات الهندسية التابعة لها خطاب ترسية من شركة سايم الإيطالية لبناء محطات كهرباء فرعية وبنية تحكم في حقل شاه التابع لشركة جاسكو - أبوظبي بقيمة 206 ملايين درهم وفترة تنفيذ مدتها 33 شهراً تبدأ من 1-3-2011.

فيما أعلنت شركة دريك اند سكل إنترناشونال للمقاولات عن تقدمها بعروض لمشروعات في السوق القطري بقيمة 4 مليارات ريال، إلى جانب مشروعات في دول خليجية أخرى بقيمة مليار ريال، يذكر أن دريك التي أكبر أسواقها السعودية ترقب أيضاً عن كثب الأوضاع السياسية في مصر حيث قدمت عرضاً لمشروعات تتراوح قيمتها بين 200 و300 مليون دولار.

وفازت شركة سامسونغ للإنشاء والتجارة الكورية الجنوبية بعقد قيمته 270 مليون دولار لبناء نفق للصرف الصحي في مدينة أبوظبي عاصمة دولة الإمارات العربية المتحدة، يذكر أن النفق سيربط وسط العاصمة بمنطقة (مشرف) أحد المناطق الصناعية في إمارة أبوظبي، مشيراً إلى أن العمل في هذا المشروع سيستغرق 43 شهراً.



**"سامسونغ"
للإنشاء
والتجارة
الكورية
الجنوبية
تفوز
بعقد
قيمته
270
مليون دولار**

قطر:

في قطر، قفزت صافي أرباح مجموعة بروة القطرية بنسبة 84% خلال العام



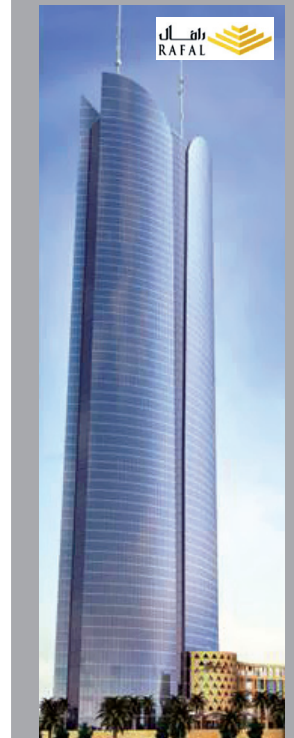
الماضي لتبلغ 1405 ملايين ريال مقارنة بـ 766 مليون ريال لعام 2009، وبلغ العائد على السهم للعام الماضي 2010 بلغ 4.06 ريال للسهم الواحد مقارنة بـ 2.92 ريال للسهم الواحد لعام 2009 بزيادة قدرها 39% على الرغم من زيادة رأسمال الشركة خلال عملية الاستحواذ على كامل أسهم الشركة القطرية للاستثمارات العقارية (العقارية).

وزاد إجمالي أصول الشركة ليصل إلى حوالي 74 مليار ريال مقارنة بحوالي 35 مليار لعام 2009 أي بنسبة زيادة قدرها 111%. وارتفع إجمالي الإيرادات من 3 مليارات ريال للعام 2009 إلى 8 مليارات ريال العام الماضي.

السعودية:

في السعودية، دشنت شركة رافال للتطوير العقاري ضاحية برج رافال السكنية المغلقة بالرياض، على مساحة أرض تبلغ 20 ألف متر، قرب مركز الملك عبدالله المالي بارتفاع 62 طابقاً، وتعتبر ضاحية رافال التي يتوقع استكمال بنائها يونيو 2013م أول ضاحية عامودية متكاملة، وتحتضن ضاحية برج رافال فندق كمبينسكي أحد أهم الفنادق العالمية.

كما استكملت شركة الرياض للتعمير أعمال توسعة سوق التعمير لجملة الخضار والفاكهة بالعزيرية الذي سبق أن أعلنت عنه الشركة في وقت سابق، وتشتمل التوسعة على إنشاء مظلات جديدة، وإنشاء مستودعات للفواغ، وتوسعة مبنى البرادات وفق معايير الجودة العالمية لحفظ منتجات الفواكه والخضار وتوسعة مبنى المختبر المركزي. ومن المتوقع أن يبدأ تشغيله مطلع الربيع الثاني للعام الحالي 2011م وسيحقق ذلك إيراد تأجيراً وتشغيلياً يتجاوز 10 ملايين ريال في السنة الأولى، الأمر الذي سينعكس إيجابياً على إيرادات وأرباح الشركة.



وسط انتعاش قطاع السياحة وارتفاع أسعار البترول... العقار أول المستفيدين



واعتبر التقرير أن ارتفاع الأسعار العالمية للنفط، نتيجة لعوامل جيوسياسية تشهدا المنطقة، سينعكس على ارتفاع أسعار تذاكر شركات الطيران وبالتالي الدخل في حلقة مفرغة من الأسباب والنتائج المترابطة وبالتالي ستؤدي إلى تضاعف أعداد المسافرين والسياح إلى المقاصد والوجهات السياحية في دول المنطقة.

ولاحظ التقرير أن الدول الخليجية بشكل خاص والدول العربية الأخرى بشكل عام تبنت استراتيجيات تنموية واضحة تسعى إلى تطوير القطاع السياحي والفندقي ورفع مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، وذلك كوسيلة من وسائل تنويع مصادر الدخل القومي والابتعاد التدريجي عن الاعتماد الوحيد على إيرادات قطاع النفط والغاز لتمويل التنمية الاقتصادية.

حذر تقرير شركة المزايا الأسبوعي من مخاطر الارتفاع المتزايد في أسعار النفط على قطاع السياحة والطيران في دول الخليج لما سيكون له من أثر كبير في الحد من تدفقات السياحة العالمية إلى المنطقة، في الوقت الذي يشهد فيه القطاع السياحي الخليجي حالة من النشاط المتنامي وبخاصة على حركة النقل الجوي.

ونظرا للتقارب الشديد بين قطاعات العقار والسياحة والطاقة، فإن النظرة المستقبلية المتوقعة للقطاع العقاري على المدى القصير والمتوسطة تعكس نظرة تفاؤلية في ظل عدد من العوامل في مقدمتها ارتفاع أسعار الطاقة، والتي من شأنها رفع الناتج المحلي للدول المنتجة للنفط وما ينتج عنها من زيادة في الميزانيات المرصودة لمشاريع البنية التحتية والتي سيكون للقطاع العقاري نصيب وافر منها. من جهة ثانية، فقد سجلت مؤشرات القطاع السياحي نموا ملحوظا خلال الفترة الماضية، دفعت العديد من الاستثمارات إلى الدخول في هذا القطاع، والذي سيعزز من المشاريع العقارية والإنشائية المرتبطة بنمو عدد المنشآت الفندقية لمواجهة الطلب المتنامي من قبل السياحة الداخلية والخارجية.

عام 2019، ما يعني - كما تفيد الدراسة - أن تستمر الثقة بنمو صناعة السياحة والسفر على المدى الطويل، وعلى أهميتها المتزايدة كواحدة من أهم الصناعات الاقتصادية.



وتتباين مساهمة السياحة والسفر في الناتج المحلي في دول الخليج وباقي دول المنطقة، حيث تشير بيانات «دائرة السياحة والتسويق التجاري» بدبي إلى أن عدد الفنادق والشقق الفندقية التي ستفتتح في دبي خلال العام 2011، يبلغ 34 فندقاً وشقة فندقية، منها 31 فندقاً من فئة الخمس نجوم، و3 فنادق من فئة أربع نجوم، أما مجموع عدد الغرف فسيكون 10 آلاف غرفة تقريباً للفنادق والشقق الفندقية التي ستفتتح خلال 2011 فقط، حيث ستدخل نحو 16 ألف غرفة فندقية جديدة إلى السوق السياحي في الإمارات خلال العام 2011، ما سيرفع العدد الإجمالي للغرف الفندقية إلى أكثر من 86 ألف غرفة فندقية، وما يرافقها من مطاعم ومرافق، هي جزء من 55 ألف غرفة فندقية جديدة ستدخل إلى السوق خلال السنوات القليلة المقبلة وهي السعة الفندقية لأكثر من 240 فندقاً جديداً ستخلق 120 ألف وظيفة جديدة، بينما توقع تقرير صادر عن شركة ديلويت للدراسات والأبحاث ارتفاع عدد الغرف الفندقية في الإمارات بنهاية العام 2015 إلى أكثر من 111,4 ألف غرفة مقارنة مع 66 ألف غرفة بنهاية الربع الأول من 2010، وتتركز الفنادق الجديدة في كل من أبوظبي ودبي.

وبين التقرير أن عدد الغرف الفندقية في أبوظبي سيرتفع من 13 ألفاً و593 غرفة إلى 27,6 ألف في 2015 بزيادة أكثر من 14 ألف غرفة، بينما يرتفع في دبي من 52 ألف غرفة إلى 83,7 ألف غرفة خلال خمس سنوات. فيما بلغ عدد نزلاء المنشآت الفندقية بدبي في 2010 بلغ 8.7 مليون نزيل مقابل 7.85 مليون نزيل عام 2009، حيث بلغت العائدات الفندقية في دبي العام الماضي 13.272 مليار درهم مقابل 12.462 مليار درهم عن العام قبل الماضي. وحافظت فنادق دبي على نسب الإشغال الفندقية في عام 2010 التي حققتها في عام 2009 وهي 70% على الرغم من دخول 9468 غرفة جديدة إلى الخدمة في العام الماضي.

لذا يرى التقرير أن المطلوب العمل مع شركات الطيران وشركات السياحة والسفر والفنادق والمنشآت العاملة في القطاع السياحي الإقليمي بشكل وقائي وذلك من خلال التنبه لأهمية ما سيكون لارتفاع الأسعار من أثر مباشر وغير مباشر على القطاع، خصوصاً أن القطاع السياحي يعد من محركات النمو في قطاعات أخرى أهمها القطاع العقاري من حيث بناء الفنادق والمرافق والبنية الأساسية.

ورصد التقرير الأسبوعي توقعات وتحليلات صدرت عن محللين واقتصاديين ومتخصصين في قطاع السفر والسياحة متوقعين أن تشهد أسعار تذاكر السفر خلال الأسابيع المقبلة ارتفاعاً مدفوعاً بحقيقة ارتفاع أسعار النفط العالمية إلى أكثر من 110 دولاراً للبرميل في البورصات العالمية، مع توقعات بتزايد مستمر خلال الشهور المقبلة، وعليه وللتعامل مع الارتفاع المفاجئ في أسعار الوقود بدأت شركات طيران احتساب رسوم وضرائب جديدة لتعويض ارتفاع أسعار الوقود.

وعلى صعيد متصل أعتبر تقرير المزايا القابضة أن حركة السياحة العالمية من المرشح أن تنمو بمعدل 5-10% خلال العام الجاري لذلك يبدو الانخفاض إلى أسعار التذاكر (تذاكر السفر والطيران) وانعكاسها على أسعار العطلات أمراً حاسماً في تحديد الوجهات والمقاصد السياحية حول العالم، وأثرها على مجالات أخرى لها علاقة بالسفر والسياحة مثل الفنادق ومنشآت الضيافة. معتبراً أن المنطقة العربية بما لديها من حضارة وثقافة ثرية وتقاليد راسخة يجب أن تعمل معاً لتسويق وترويج تميزها الإقليمي الذي تكمله مواطن الجذب التي يقدمها كل بلد عربي للسياح. وبين التقرير الأسبوعي للمزايا أن الإنفاق الحكومي المتواصل على مشاريع البنية وخصوصاً في المطارات والفنادق والمتنزهات الترفيهية وغيرها من نقاط الجذب الشاطئية والجبلية والسهلية سيكون لها الأثر الأكبر في رفع مساهمة السياحة في الاقتصادات خصوصاً الاقتصادات الخليجية التي تسعى إلى تنويع مصادر الدخل والابتعاد عن الاعتماد المفرط على النفط كمصدر وحيد للدخل.

وحسب دراسة لمجلس السياحة والسفر العالمي فإن صناعة السياحة والسفر من أهم الصناعات في العالم، وتستوعب عمالة كبيرة للغاية، وهي من أعلى القطاعات نمواً، وبشكل عام يتوقع أن ينمو اقتصاد السياحة والسفر بمعدل 4% في المئة سنوياً بين 2009 و2019 ويؤمن 275 ألف وظيفة سنوياً. وبحسب الدراسة ذاتها يتوقع أن ترتفع مساهمة صناعة السياحة والسفر في الناتج المحلي الإجمالي عالمياً من 9,4% توازي 5474 مليار دولار عام 2009 إلى 9,5%، أي 10478 مليار

ارتفاع أسعار النفط يؤثر في السياحة العربية

توقعات بنمو اقتصاد السياحة والسفر بمعدل 4 في المئة سنوياً

شركات الطيران قد تلجأ لرفع أسعار تذاكر السفر

صناعة السياحة والسفر من أهم الصناعات في العالم وأعلى القطاعات نمواً

إيرادات البرميل كفيلة بتنشيط قطاع المشاريع

وفي السياق قال التقرير أن تأثر بلدان سياحية بأحداث طبيعية مثل الفيضانات والزلازل وغيرها سيكون لها أثرها في زيادة السياح إلى المنطقة إن تم التخطيط له بعناية.

ومن هنا يمكن القول أن الأهمية التي يتمتع بها القطاع السياحي ستعكس على مختلف القطاعات الاقتصادية الأخرى وبخاصة القطاع العقاري سلباً أم إيجاباً، نظراً للارتباط الوثيق ما بين المنشآت الفندقية والشقق والمرافق السياحية بمختلف أنواعها والحركة الإنشائية لهذه المرافق، وبالطبع تعتبر في ظل الظروف الراهنة بديلاً عن الاستثمار العقاري السكني أو التجاري في العديد من دول المنطقة والتي شهدت طفرة عقارية خلال الأعوام الماضية عززت من حجم العرض مقابل الطلب أدخلت القطاع في حالة من الجمود.

أما في الأردن أشارت وزارة السياحة والآثار إلى أن العائدات السياحية حققت نمواً تجاوز نسبة 20%، حيث أن القطاع السياحي أسهم بنحو 14% من الناتج المحلي الإجمالي.

ومن جانب آخر أعتبر تقرير شركة المزايا القابضة أن على الشركات العاملة في مجال السفر والسياحة والإيواء الفندقية أن تعمل بشكل حثيث لإيجاد مقاصد سياحية إقليمية تجمع عدداً من الدول وليس حصرها في دولة واحدة وذلك للاستفادة من التبدلات في أنماط السياحة العالمية سواء الطبيعية أو غير الطبيعية. وأشار التقرير أن من الممكن لدول أخرى في المنطقة استيعاب السياح الذين عزفوا عن زيارة مصر خلال شهري يناير وفبراير الماضيين لحين الوصول إلى تسوية سياسية مرضية للأطراف هناك، حيث توقفت الحركة السياحية في مدينة الأقصر المصرية وختل المناطق الأثرية والسياحية في المدينة من السياح عداً بعض السياح المقيمين بشكل دائم في مدن مصر السياحية.

الكويت:

في الكويت، تستعد شركة المزايا القابضة لإطلاق فعاليات المهرجان الاحتفالي الخيري تحت عنوان "لنرسم معاً... بسمة" الخاص بمشروعها "كلوفر سنتر" في منطقة الجابرية بدولة الكويت، وذلك على هامش الافتتاح الرسمي للمشروع والمتزامن مع انطلاق العمل في العيادات الطبية فيه أيضاً.

على الصعيد نفسه خصصت المزايا القابضة مساحات مناسبة لاحتضان الشركات المشاركة في الإحتفالية على هيئة لجنة منفصلة لكل مؤسسة أو هيئة أو شركة من القطاع الطبي أو غيره من القطاعات لغرض التشجيع على الإستثمار في المشروع بعد تجاوز نسبة التأجير 50 في المائة.



و وقعت مجموعة وثره العقارية وشركة نور الدولية القابضة عقد شراكة عقارية، بهدف تسويق شقق الشركتين في البلدين، حيث تقوم مجموعة وثره العقارية بتسويق الضلع والشقق ضمن مشاريع شركة نور بلبنان (مشروع لاروزا ريزيدنس - ونوربيروت تاورز - وتلال بصاليم - ونوربرجا - ونور خالدة).

وتتميز هذه المشاريع بحيث أنها تتوزع في جميع مناطق لبنان الداخلية والساحلية، كما أنها أيضاً تلبى حاجات المصطافين الكويتيين في لبنان.

الإمارات:

في الإمارات، نفت شركة رأس الخيمة العقارية أنباء من عزمها توزيع 10% نقداً على المساهمين عن عام 2010. وقالت الشركة إنها لم تعلن أبداً عن أي توزيعات نقدية أو أسهم منحة، وإن التاريخ الصحيح لانعقاد الجمعية العمومية للشركة هو 17 مارس 2011.

وبدأت شركة الإمارات الخضراء العقارية تسليم وحدات مشروع تلال أبوظبي الذي يضم 147 فيلا. ويقع المشروع على الواجهة البحرية لشارع الخليج العربي، بالقرب من مسجد الشيخ زايد الكبير ونادي الضباط في أبوظبي.

توقيع عقد شراكة بين "وثره العقارية" و"نور الدولية القابضة"

ويقع برج الجوهرة على كورنيش جدة على ساحل البحر الأحمر وهو تحفة معمارية مكونة من 49 طابقاً. وسيكون البرج الحديث المصقول معلماً أيقونياً بخطوطه الواضحة والمتكسرة وواجهته المتشابكة المميزة. ويتكون البرج السكني من منازل تحوي كل منها 5 غرف نوم. بالإضافة إلى شقق تتألف من 3 و 2 و 1 غرفة نوم. بالإضافة إلى ناد صحي منفصل للذكور والإناث يتألف من قاعات رياضة وأحواض سباحة وسبا وغرف ساونا.

من جهتها أطلقت جامعة الملك سعود عقد تنفيذ المرحلة الثالثة من مشروع إسكان أعضاء هيئة التدريس بعد اكتمال المرحلة الثانية التي بلغت قيمتها (مليار وستمائة مليون ريال)، حيث تم إبرام عقد المرحلة الثالثة مع شركة عصام قباني إحدى شركات مجموعة عصام قباني، وستسهم هذه الخطوة في توفير بيئة مناسبة لأعضاء هيئة التدريس تحقق لهم ولأسرهم الاستقرار في مساكن مناسبة داخل الجامعة.

قطر:

في قطر، أعلنت مجموعة بروة عن تحقيق نتائج مالية متميزة لعام 2010م، حيث تجاوز صافي الربح مبلغ 1405 ملايين ريال قطري مقارنة بـ 766 مليون ريال لعام 2009 بزيادة قدرها حوالي 84 %؛ حيث إن العائد على السهم للعام 2010م بلغ 4.06 ريال للسهم الواحد مقارنة بـ 2.92 ريال للسهم الواحد لعام 2009 بزيادة وقدرها 39 % بالرغم من زيادة رأسمال الشركة خلال عملية الاستحواذ على كامل أسهم الشركة القطرية للاستثمارات العقارية (العقارية).

كما زاد إجمالي أصول الشركة ليصل إلى حوالي 74 مليار ريال قطري مقارنة بحوالي 35 مليار لعام 2009، أي بنسبة زيادة قدرها 111%، كما زاد إجمالي الإيرادات من 3 مليارات ريال للعام 2009 إلى 8 مليارات ريال.

وأعلنت شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري وشركة بروة العقارية عن تسديدهما مبلغاً بقيمة 1.5 مليار دولار وتسويته كاملاً، وهو مبلغ كان قد تم الحصول عليه من خلال اتفاقية تمويل مرابحة مؤقتة تم إبرامها بالتعاون مع بنكي ستاندرد تشارترد وإتش إس بي سي.



السعودية:

في السعودية، نجحت مجموعة علي الفوزان للتطوير والاستثمار العقاري في بيع مخططي مصانع ريماس وصناعية المشاعل، التي تبلغ مساحتها أكثر من مليوني متر مربع، تتنوع فيها متطلبات المستثمرين ما بين تنوع الأراضي، حيث يوجد فيها قطع أراضٍ للأغراض الصناعية ومستودعات للتخزين ومراكز تجارية، أراضٍ سكنية ومناطق للخدمات العامة مجهزة ببنية تحتية ذات جودة عالية.

ويمثل بيع مخططي مصانع ريماس وصناعية المشاعل باكورة النشاط العقاري للمجموعة مع بداية العام الجديد، حيث تم بيع مصانع ريماس بقيمة بين 650 و 850 ريالاً للمتر المربع، ومساحتها من 800 إلى 6000 متر مربع، وصناعية المشاعل بين 500 و 700 ريالاً للمتر المربع، والمساحات بين 600 و 3000 متر مربع مع توافر بها جميع الخدمات من سفلته وإنارة وهاتف وكهرباء وماء وصرف صحي.

وأعلنت شركة المسكن الميسر Affordable House الميسر مالك ومطور مشروع "شمس الغروب" عن إنجاز 50 في المائة من المرحلة الأولى للمشروع الواقع غرب الرياض وشمال حدائق الملك عبد الله العالمية.

ويكون المشروع من 300 وحدة سكنية تضم عدة نماذج (قلل مستقلة، وحدات مفصولة، قلل دبلوكس) تراوح أسعارها بين 600 إلى 900 ألف ريال للوحدات المستقلة وبأسعار تبدأ من 389 ألف ريال للوحدات غير المستقلة، فيما تصل عدد وحدات المرحلة الأولى 123 وحدة.

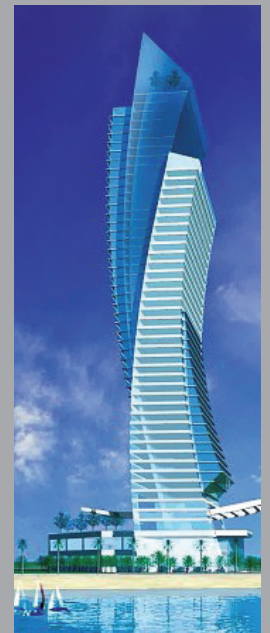


وانتهت داماك العقارية، من وضع الأساسات لبرج الجوهرة بجدة في المملكة العربية السعودية. حيث انتهى المقاول الرئيسي درايك اند سكل جي في من وضع الأساسات والطوابق السفلية حيث يعتبر صب الخرسانات من المراحل المهمة في عملية البناء.



مجموعة علي الفوزان للتطوير والاستثمار العقاري تنجح في بيع مخططي مصانع ريماس وصناعية المشاعل

"المسكن الميسر" تعلن عن إنجاز 50 في المائة من المرحلة الأولى لمشروع "شمس الغروب"



MAZAYA TOWERS IN Kuwait Business Town

YOUR ULTIMATE BUSINESS ADDRESS

أبراج مزاليا في مدينة الأعمال الكويتية

عنوان أعمالك الدائم



MOVE IN NOW

(+965) 972 0 3041
(+965) 972 0 6858
(+965) 222 4 3333

www.mazaya-kbt.com





السوق العقاري الكويتي يبعث التفاؤل بانتعاش قريب



يذكر أن حجم التداول العقاري في الكويت بلغ نحو 2 مليار دينار وبارتفاع 21 بالمئة عن العام 2009 السابق، حيث ذكر تقرير صدر عن بيت التمويل الكويتي مؤخراً، أن هناك مجموعة من العوامل السوقية التي أسهمت في تحقيق تعاف سريع لهذا القطاع الذي يشكل نحو 7 بالمئة من الناتج المحلي الإجمالي، منها استقرار سعر النفط واتجاهه التصاعدي ووصوله إلى معدلات قياسية وتحقيق فائض في الموازنة العامة للدولة للعام العاشر على التوالي. وكذلك قال تقرير اقتصادي إن إيرادات الكويت استمرت في الارتفاع إلى 15.1 مليار دينار كويتي في نهاية العام 2010.

رصد تقرير شركة المزايا القابضة تفاؤلاً واضحاً لدى العاملين في القطاع العقاري الكويتي معتبرين أن العام الجاري 2011 سيشهد انتعاشاً طال انتظاره مستفيداً من العوائد النفطية الكبيرة والإنفاق الحكومي المتزايد في مشاريع أساسية كبرى، يعززها خطة التنمية الخماسية، بالإضافة إلى عودة النشاط تدريجياً إلى الطلب الفعال في الأسواق العقارية وخصوصاً في العقارات السكنية، كل هذا يفسره حالة من التذبذب التي تشهدها الأسواق المالية في المنطقة نتيجة للعوامل الجيوسياسية التي تشهدها بلدان عربية، ما قلص من عوائد الأسهم.

أسعار النفط المرتفعة تساعد الحكومة على الوفاء بالتزاماتها في خطة التنمية



الصفقات العقارية الواقعة ضمن المناطق السكنية. ويلزم الحكم الصادر مؤخراً من محكمة التمييز إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل قبول الرهون على عقارات السكن الخاص التي يتقدم بها بيت التمويل الكويتي والبنوك الإسلامية الأخرى من شأنه إنعاش قطاع العقار السكني الذي عانى من ركود نسبي في الأونة الأخيرة بسبب ضعف التمويل، وبالتالي فإن باب التسهيلات المالية من قبل البنوك التي تعمل وفق الشريعة الإسلامية أصبح مفتوحاً حالياً أمام صفقات العقار السكني ما يسهل على المواطن إيجاد المسكن المناسب له بعد أن أدى ارتفاع الأسعار الكبير في هذا القطاع إلى العزوف عن الشراء.

ولفت تقرير المزايا القابضة إلى أن على البنوك (الإسلامية والتقليدية) أن تعود مرة أخرى في توفير التمويلات المصرفية في قطاع العقارات الكويتي والذي سيؤدي إلى إنعاش السوق العقارية وخصوصاً في مجال العقارات السكنية. ولأحظ التقرير أنه على الرغم من نمو نشاط الائتمان في الكويت إلا أن البنوك مطالبة بزيادته في العقارات، حيث حقق النمو الائتماني في الكويت خلال العام الماضي ارتفاعاً قدره 0.4 بالمئة في نهاية العام مقارنة بـ 1.6 بالمئة العام 2009، فيما ارتفعت القروض الممنوحة للقطاعات الإنتاجية بواقع 3.3 بالمئة.

وعلى صعيد متصل، قال تقرير مالي صدر عن (الوطني) إن معدل النمو في العام الماضي كان الأبطأ منذ نحو 15 عاماً، حيث ارتفع بمعدل 130 مليون دينار في شهر ديسمبر الماضي، على الرغم من قيام المركزي الكويتي بتخفيض معدلات الفائدة لتشجيع البنوك على التوسع في الإقراض إلا أن البنوك آثرت الابتعاد عن العقارات بشكل عام، بينما رفعت من حجم قروضها الممنوحة إلى القطاعات الإنتاجية التي استعادت من الضمانات التي وفرها قانون الاستقرار المالي ومن النشاط القوي الذي أظهره قطاع المستهلكين.

وعليه أوضح تقرير (الوطني) أن القروض الممنوحة إلى قطاع المستهلكين (التسهيلات الشخصية دون غرض شراء أوراق مالية) سجلت أداء أقوى نسبياً خلال العام الماضي مرتفعة بواقع 3.6 بالمئة، وبمقدار 304 ملايين دينار، بينما انخفضت القروض الممنوحة إلى القطاعات الأخرى كافة بنحو 0.5 بالمئة خلال العام الماضي.

وعن موجودات البنوك المحلية، قال الوطني، إنها ارتفعت بواقع 2.6 بالمئة خلال العام الماضي، مدفوعة بزيادة احتياطياتها لدى بنك الكويت المركزي البالغة 762 مليون دينار لاسيما أن المركزي عمل على امتصاص فائض السيولة من البنوك المحلية من خلال إصدارات سندات واستقبال ودائع.

وفي السياق، ذكرت تقارير إعلامية أن الإيرادات النفطية الفعلية حتى نهاية العام الماضي في الكويت قدرت بنحو 14.11 مليار دينار، أي أعلى بما نسبته 63 بالمئة عن الإيرادات النفطية المقدرة للسنة المالية الحالية بكاملها، والبالغة نحو 8.61 مليار دينار، وبما نسبته 93 بالمئة من جملة الإيرادات المحصلة، وذلك إلى استمرار الارتفاع في أسعار النفط.

وأضاف التقرير الصادر عن المزايا معتمداً على بحوث متخصصة إن اعتماد الأسعار المنخفضة للنفط في موازنات العام الماضي التي تراوحت بين 50 و55 دولاراً للبرميل، كما هو الحال في العام 2009، وفر لدول المجلس فوائض مالية كبيرة، بعد أن بلغ متوسط سعر برميل النفط 75 دولاراً في العام الماضي، ما مكنها من التدخل بقوة للإسهام في استقرار الأوضاع المالية والمصرفية في دول الخليج، متوقفاً أن تتوافر لدول المجلس المزيد من القدرات المالية التي تتيح لها تجاوز ما تبقى من تداعيات الأزمة المالية العالمية في العام 2011، حيث يتوقع أن تبقى أسعار النفط عند معدلاتها المرتفعة.

واعتبر تقرير المزايا القابضة أن خطة التنمية الخمسية التي تمتد للعام 2014 شكلت منعطفاً في القطاع العقاري الكويتي وبالتالي رفعت من مستويات التفاؤل في الأداء العقاري في الكويت بعد سنوات من الركود والاحتقان السوقي، خصوصاً بعد تمرير مجموعة من التشريعات والقوانين الناظمة للعقارات في الدولة مثل قانون الوسطاء وممارسي المهنة.

وفي جانب متصل، قال تقرير صدر عن شركة (كولدويل بانكر العالمية - فرع الكويت) ونشرته وسائل الإعلام إن الاضطرابات بالمنطقة زادت الثقة في العقار والتي نجم عنها ارتفاع حجم الطلب على شراء العقار الاستثماري، معتبراً أن ارتفاع أسعار البنائيات والأراضي الاستثمارية تباين حسب المناطق فبعض تلك المناطق شهدت ارتفاعاً طفيفاً في أسعار الأراضي الاستثمارية والبعض الآخر شهد ارتفاعاً طفيفاً في أسعار البنائيات الاستثمارية. وأشار التقرير إلى استحواذ القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار على حصة لا بأس بها بنسبة تزيد على 7 بالمئة من الناتج المحلي الإجمالي، وعلى مدى العقود الماضية أدى الازدهار الاقتصادي إلى زيادة مستويات الدخل، مما نتج عنه تحسن في الطلب على الوحدات السكنية.

وفي السياق أشار تقرير المزايا القابضة إلى توقعات اتحاد العقاريين في الكويت بزيادة الطلب والنشاط على السكن الخاص في الفترة المقبلة، لاسيما بعد صدور حكم يؤيد حق البنوك الإسلامية العاملة في البلاد بعمليات تمويل

المشاريع الإسكانية المتوقعة ستنشط حركة التداول على السكن الخاص

وذكر أن معدل إنتاج النفط الكويتي في العام 2010 بلغ نحو 2.22 مليون برميل يوميا، كما بلغ معدل سعر برميل النفط الكويتي أقصاه عند 86.4 دولار أمريكي للبرميل في ديسمبر الماضي.

و أشار إلى أن أسعار النفط بلغت 70.8 دولار أمريكي للبرميل في يوليو الماضي، بينما بلغ معدل ذلك السعر للعام 2010 نحو 76.4 للبرميل مقابل معدل في العام 2009 بلغ نحو 60.3 للبرميل، بارتفاع بنسبة 26.7 بالمائة، ما انعكس إيجاباً على الإيرادات النفطية.

ومن جانب آخر، توقع تقرير متخصص، أن تسجل أرقام العام 2010 نمواً حقيقياً في الناتج المحلي الإجمالي في الكويت بحدود 3.2 بالمائة، بفضل استمرار الارتفاع في أسعار النفط بعد تسجيله نمواً سالباً في العام 2009 كان بحدود 4.6 بالمائة.

وقال تقرير شركة الشال للاستشارات الاقتصادية إن معدل النمو الاسمي للناتج المحلي الإجمالي في الكويت سيبلغ نحو 19.8 بالمائة، ليصل إلى نحو 37.7 مليار دينار كويتي، أي ما يعادل 130.8 مليار دولار أمريكي مع استمرار النمو الحقيقي الموجب للاقتصاد المحلي بحدود 4 بالمائة في العام 2011.

الاضطرابات الإقليمية وتراجع الأسهم الخليجية يشجعان الاستثمار في القطاع

الإمارات:

كما تم توقيع عقد مقابله مع هندسة الدرويش لتجهيز الأراضي، ويبدأ سعر القطعة من 450.000 درهماً ويضم المشروع أربعة حدائق وحدائق عامة كبيرة بما يتوافق مع مشاريع توسيع الرقعة الخضراء بإمارة الشارقة، وقد أطلقت أساساً العقارية المرحلة الأولى من مشروع أراضي حوشي في أواخر عام 2010 مع إمكانية التمويل من مصرف الشارقة الإسلامي، حيث تم بيع كمية كبيرة من أراضي المرحلة الأولى مما توجب إطلاق المزيد لتلبية للإقبال المتزايد، وبإمكان الراغبين في الشراء أو الاستفسار عن المشروع مراجعة شركة أساس العقارية.

كما أعلنت "مجموعة دبي للعقارات"، العضو في "دبي القابضة"، أن مؤسسة التنظيم العقاري بدبي أكدت أنه تم خلال فبراير 2011، إنجاز ما يزيد على 70% من أعمال الإنشاءات في مشروع "رمرام"، حيث اكتمل حتى الآن بناء أكثر من 90% من المباني في هذا المشروع السكني في قلب دبي لاند.

ولا تزال أعمال الطرق تسير وفق الجدول الزمني المحدد، حيث يجري حالياً العمل على إنجاز العديد من الشوارع الداخلية، كما بدأ العمل على تصميم المساحات الخضراء من أجل إنشاء واحة خضراء في هذا المجمع السكني الذي يحمل الطابع العائلي. وأكدت مجموعة دبي للعقارات أيضاً أنه يجري حالياً وضع اللمسات الأخيرة على محطة الطاقة الفرعية، وهي باستطاعة 132 كيلواط، والتي ستلبي احتياجات مشروع "رمرام" من الطاقة.

في الإمارات، أعلنت شركة "صروح العقارية" عن بدء عمليات تسليم الوحدات السكنية للملاك في برج "صن تاور" و"سكاي تاور"، ضمن منطقة البوابة في "شمس أبوظبي" على جزيرة الريم، كما أن فريق عمل مركز خدمة العملاء التابع لـ(صروح) تواصل مع ملاك الوحدات في كلا البرجين وأعلمهم بمواعيد تسليم الوحدات، وفقاً للجدول الزمني الذي أعدته الشركة، ليتسلموا مفاتيح وحداتهم السكنية، إضافة إلى ملف يحوي دليلاً لسكان البرجين ومعلومات مهمة عن المشروع ومراقفه، حال تسوية جميع الدفعات المستحقة عليهم، حيث تقدر عوائد المشروع بنحو 2.3 مليار درهم إماراتي، حال تسليم جميع الوحدات في البرجين.



من جهتها أعلنت شركة "أساس العقارية" - الذراع العقارية لمصرف الشارقة الإسلامي - عن بدء أعمال التسوية والطرق لمشروع أراضي منطقة حوشي بالشارقة التي تم طرح المرحلة الأولى منها مؤخراً، وتتوفر بالمشروع مجموعة من الأراضي التجارية والسكنية وبموقع يقع مباشرة على شارع مليحة الذي يربط الطريق الدائري العابر بشارع الإمارات.

"صروح العقارية" تبدأ تسليم الوحدات السكنية للملاك في برج "صن تاور" و"سكاي تاور"



إنجاز ما يزيد على 70% من أعمال الإنشاءات في مشروع "رمرام"

"مبادلة" للتنمية" ستستحوذ على شركة "جون بك" انترناشونال"

"فoster" وشركاه" البريطانية تفوز بعقد تصميم مبنى مطار الكويت الدولي

زيادة التسهيلات الاثتمانية المقدمة لـ"مباني" العقارية إلى 25 مليون دينار

قطر:

في قطر، أعلنت شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري تعيين أعضاء مجلس الإدارة الجدد لشركة الريل القطرية، إحدى شركات مجموعة الديار القطرية، والتي تعنى بتطوير قطاع وصناعة القطارات في دولة قطر، وسيسهم إنشاء السكك الحديدية في قطر في تخفيف الازدحام المروري، وتحسين معايير سلامة المسافرين وإنعاش السياحة ودعم الاقتصاد الوطني. يذكر أن شركة الريل وشبكة سكك الحديد في قطر تعد أحد أكبر مشاريع الشرق الأوسط من نوعها حيث ستوفر أكثر من 7000 فرصة عمل بالتزامن مع المراحل النهائية من اكتمال المشروع.

الكويت:

في الكويت، فازت شركة فوستر وشركاه البريطانية بعقد تصميم مبنى مطار الكويت الدولي بعد منافسة مع شركات عالمية، ويعد المشروع الثاني للشركة بعد مشروع تصميم مبنى بنك الكويت الوطني، ذلك يؤكد أهمية منطقة الخليج بالنسبة للشركة حيث أن الكويت تعتبر من أهم الأسواق بالنسبة لشركة فوستر وشركاه في منطقة الشرق الأوسط، إضافة إلى السعودية وقطر وأبوظبي، بسبب المشاريع الضخمة التي تقوم الشركة بتنفيذها في هذه الدول. وأوضح أن الشركة فازت بعقد المطار مع شركاء آخرين، منهم شركة أروب البريطانية التي قامت بتصميم مبنى الركاب رقم 5 في مطار هيثرو في العاصمة البريطانية لندن.

من جهة ثانية، وافق بنك الكويت الدولي على زيادة التسهيلات الائتمانية المقدمة لشركة (المباني) العقارية إلى 25 مليون دينار لمدة خمس سنوات بغرض تمويل التوسعة الجديدة لمشروع مجمع (الافنيوز)، وتعمل الشركة حالياً على تكثيف جهودها للانتهاء من أعمال إنشاء التوسعة الجديدة لمجمع الافنيوز ويتوقع الانتهاء منها في الربع الثاني من العام المقبل.

وتبلغ التكلفة الإجمالية للتوسعة 150 مليون دينار لتكون التكلفة الإجمالية لمجمع الافنيوز حوالي 370 مليون دينار. يذكر أن التوسعة الجديدة للمجمع تمتد على مساحة تبلغ 100 ألف متر مربع وتحتوي على مواقف سيارات بطاقة استيعابية تبلغ 3500 سيارة.

من ناحية أخرى، تم إنجاز ما يزيد على 90% من شبكة الصرف الصحي، و75% من شبكة المياه والري في المشروع، كما تتواصل أعمال الطلاء الداخلية والخارجية بالتزامن مع أعمال الديكورات الداخلية، بما في ذلك تجهيزات الإضاءة، والأدوات الصحية، بالإضافة لتجهيزات الجدران والسيراميك.



من جانب
آخر،
أعلنت
"مبادلة"

للتنمية" أنها ستستحوذ على شركة "جون بك" انترناشونال، المشروع المشترك العقاري الذي تتولى إدارته من مقرها في الإمارة بالتعاون مع "جون بك"، وذلك بعد الاستحواذ على حصة هذه الأخيرة في الشركة.

ووافقت "مبادلة" المملوكة لحكومة أبو ظبي مبدئياً على الاستحواذ على حصة "جون بك" في شركة "جون بك انترناشونال" أو "جي بي أي" وقدرها 49%، على أن تنجز الصفقة خلال الشهر الجاري.

ووجهت اللجنة المكلفة بمتابعة تنفيذ قرارات صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان رئيس دولة الإمارات الخاصة بمشروعات تطوير البنية التحتية في الإمارات الشمالية بالبدء في مشروع إحلال وإنشاء 50 فيلا سكنية في مدينة كلباء و 50 فيلا سكنية في منطقتي فلج المعلا وبيباته في إمارة أم القيوين، واطلعت اللجنة على النماذج المختلفة من الفلل التي سيتم تنفيذها والتي تتوافق تصميماتها مع معايير الاستدامة وتمثل نقلة نوعية في مستوى المساكن من حيث تناسب البناء مع احتياجات وعدد أفراد كل أسرة وطبيعة المنطقة السكنية وصولاً إلى تحقيق طموح المواطن في الحصول على مسكن متميز.

فيما حصلت ديوان للاستشارات الهندسية، على عقد التصميم والإشراف على بناء فندق "بريمير إن"، الفندق الذي يتم تطويره باستثمارات تزيد عن 100 مليون درهم في موقع استراتيجي في منطقة مطار أبوظبي الدولي مقابل البوابة الثالثة، ومن المقرر افتتاحه في العام 2012، ليُعدم 300 غرفة فندقية للمسافرين. كما قامت ديوان بتصميم فندق "بريمير إن" الذي يتم بناؤه حالياً ضمن منشآت شركة أبوظبي الوطنية للمعارض "أدنيك"، ومن المتوقع افتتاح أبوابه في نهاية العام الجاري.

السعودية:

في السعودية، اعتمد صندوق التنمية العقارية 25 ألف قرض لبناء 30 ألف وحدة سكنية بمدن ومحافظات ومراكز المملكة المشمولة بخدمات الصندوق وبحسب أولوية تقديم طلب القرض.

يذكر أن قيمة هذه الدفعة تبلغ "سبعة مليارات ونصف" ريال وتمثل الدفعة الثانية من الدعم الذي أمر به خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز.

من جانبها، أعلنت شركة جبل عمر للتطوير عن توقيع اتفاقية تسوية ومخالصة نهائية مع شركة سعودي أوجيه تقضي بقيام "جبل عمر" بدفع مستحقات "سعودي أوجيه" عن الأعمال التي قامت بتنفيذها بالمشروع والبالغ مقدارها 588.82 مليون ريال، في مقابل قيامها بتسليم منطقة عملهم بمشروع جبل عمر "الجزء الشمالي" بالكامل لشركة جبل عمر للتطوير.

ويأتي ذلك لعدم التوصل إلى اتفاق مع شركة سعودي أوجيه على سعر مقطوع للتنفيذ حيث تم عمل اتفاقية تسوية ومخالصة نهائية معها لتسليم منطقة عملها مقابل دفع مستحقات ما قامت بتنفيذه في المشروع.

وعلى صعيد منفصل، تعتمزم الأمانة العامة لجامعة الدول العربية إطلاق أول بورصة عقارية عالمية بمشاركة محلية ودولية وذلك تنفيذا لمقررات القمة الاقتصادية العربية الأولى بالكويت (2009) والثانية بشرم الشيخ (2011)، وكانت القمة الاقتصادية قد أوصت بضرورة دعم القطاع الخاص العربي بالتعاون مع جامعة الدول العربية لإطلاق مشاريع عربية مشتركة تساهم في التنمية المستدامة لمختلف القطاعات والأنشطة ولإسكان الإسكان والقطاع التجاري والصناعي والسياحي والزراعي والخدمات والبنية التحتية.

البحرين:

في البحرين، أطلقت الحكومة البحرينية برنامجا إسكانيا جديدا يتضمن بناء 50 ألف وحدة سكنية تصل كلفة بنائها إلى 2.5 مليار دينار، وتم تخصيص الأرض التي سيبنى عليها المشروع إضافة إلى رأس المال والمخطط الهندسي الخاص به ولائحة تضم بالمقاولين الذين ستختارهم الوزارة للقيام به. وسيتم زيادة القروض الإسكانية الحالية من 20 ألفا إلى 60 ألف دينار بحريني.



الحكومة
البحرينية
تطلق
برنامجا
إسكانيا
جديدا
يتضمن
بناء 50 ألف
وحدة سكنية

"جبل عمر
للتطوير"
يعلن عن
توقيع
اتفاقية
تسوية مع
"سعودي
أوجيه"



وسط زيادة المعروض وتراجع الطلب انتقال القوة من الملاك إلى المستأجرين



وبين التقرير أن استمرار تدفق مزيد من العقارات إلى السوق سيزيد من الضغوط على الأسعار في المناطق البعيدة عن المراكز أو ما يعرف بالمناطق الساخنة مثل برج خليفة ومرسى دبي، حيث يقدر عقاريون عدد الوحدات السكنية الجديدة التي سيتم طرحها في دبي حتى نهاية 2011، بنحو 25 ألف وحدة سكنية تضاف للتقديرات المتعلقة بالعام السابق والتي توقعت أن تكون 41 ألف وحدة سكنية قد تم تسليمها نهاية 2010 حسب مؤسسة التنظيم العقاري، ليكون مجموع ما تم تسليمه وسيتم تسليمه خلال 2010 و2011 نحو 66 ألف وحدة سكنية.

أعتبر تقرير شركة المزايا القابضة أن العام 2011 سيشهد تعافياً تدريجياً للعقارات في الإمارات وخصوصاً العقارات الفخمة في المناطق النخبوية في مقابل بقاء المناطق ذات الجودة تعاني من استقرار حذر في الأسعار مع ميل إلى الانخفاض، حيث هوت أسعار المنازل في دبي 60% عن أعلى مستوياتها في منتصف العام 2008، بعد أن سببت الأزمة المالية العالمية اضمحلالاً في الرهون العقارية وتأثر بسببها الطلب.

وأشار التقرير إلى آراء خبراء اعتبروا أن القطاع العقاري سيكون من أول القطاعات المستفيدة من التعافي الاقتصادي، خصوصاً بعد قيام دبي العالمية بإعادة هيكلة ديونها ووجود مؤشرات على نمو القطاعات غير النفطية في الإمارات، مستفيدة من شبكة البنية التحتية المميزة التي تمتلكها، والذي يؤدي إلى تحسن الطلب على العقارات على المدى الطويل.

ولاحظ التقرير أن انخفاض تكاليف المعيشة وتكاليف تأسيس الأعمال وإدارتها في دبي نتيجة انخفاض العقارات والتضخم المصاحب لها قد ساهم في وضع الإمارات من جديد على قائمة خيارات الشركات والمؤسسات العالمية الراغبة في التوسع في المنطقة، بالإضافة إلى إغراء الشركات المحلية على التوسع والانتقال إلى مكاتب أكبر ضمن ميزانية مناسبة، بعدما اضطرت لسنوات إلى كبت التوسعات نتيجة الأسعار والتضخم المرتفع.



ولفت التقرير إلى أن من أهم نتائج الأزمة العقارية في دبي هو إعادة تعريف شرائح العقارات بحيث بات هناك تمييز واضح بين العقارات الفخمة والمتوسطة والمتدنية، وذلك بعد سنوات من اختلاط الحابل بالنابل واعتبار المشاريع التي تأسست أصلاً لغايات السكن المتدني أو المتوسط كعقارات فخمة ما سبب أزمات بين الملاك والمطورين كما هو الحال بين الملاك والمستأجرين. فقد ساهم الطلب الكبير على الوحدات السكنية إلى ارتفاع أسعار هذه الوحدات إلى مستويات كبيرة، ولكن مع الوضع الحالي فإن التراجعات تعود بالأسعار للاقترب من الوضع الطبيعي لمثل هذه العقارات.

وفي جانب متصل، قال تقرير لشركة الاستشارات العقارية جونز لانج لاسال إن مشاكل السوق العقارية بدبي مازالت بعيدة عن الحل؛ إذ سيواصل المعروض الزائد من العقارات الإدارية والسكنية والمخصصة لتاجر التجزئة دفع الإيجارات للانخفاض. وزادت نسبة الوحدات الشاغرة في سوق العقارات الإدارية في دبي إلى 41% بنهاية العام الماضي ومن المتوقع أن ترتفع إلى 45% خلال العام الحالي مع دخول معروض جديد.

و بحسب بيانات المؤسسة التابعة لدائرة الأراضي والأموال في دبي فقد دخلت نحو 29 ألف وحدة سكنية السوق العقاري في دبي في العام 2008، ونحو 31 وحدة في العام 2009.

ولاحظ التقرير أن زيادة المعروض من العقارات (الفاخرة والمتوسطة والدنيا) سيزيد من الضغوط على الأسعار وبالتالي على الإيجارات، إذ سيؤدي هذا إلى استمرار حالة انتقال اليد العليا إلى المستأجرين في ما يعرف بسوق المشترين بعد سنوات من تحكم الباعة وملاك العقارات بالسوق بما كان يعرف بسوق الباعة.

وسيؤدي هذا إلى استمرار في تمتع المستأجرين بالتحكم بالأسعار والإيجارات ويعطيهم القدرة على التفاوض على الأسعار والإيجارات والحصول على امتيازات في الدفع والصيانة وغيرها من الأمور بشكل أكثر مقارنة بالفترة التي سبقت العام 2008.

مع هذا يرى تقرير المزايا القابضة أن العقارات في دبي استطاعت مقاومة الأزمة والصمود النسبي بما يؤهل القطاع إلى التعافي التدريجي اعتباراً من العام الجاري مستفيداً من وصول الأسعار إلى تقييمات مناسبة وأسعار ملائمة خصوصاً عند العلم أن النمو الاقتصادي المتوقع في القطاعات الأخرى سيعزز من النمو في العقارات سواء السكنية والمكتبية والمرافق الأخرى.

وأكد التقرير أن ثقة المستثمرين الأفراد والمؤسسات بدأت بالتزايد التدريجي خصوصاً في ظل الظروف الجيوسياسية التي تمر في المنطقة العربية، ما وضع الإمارات بشكل عام ودبي بشكل خاص في صدارة اهتمامات المستثمرين لاقتناص الفرص الملائمة المتاحة، هذا في ظل ارتفاع أعداد السياح والوافدين إلى الإمارات خلال الفترة الماضية.

وبحسب تقارير إعلامية فإن العقارات في دبي ما زالت تشهد طلباً من المستثمرين الذين يبحثون عن اقتناص الفرص المناسبة، ولاسيما بعد وصول الأسعار إلى نسب مشجعة في الوقت الحالي، ولذلك فإنه من المتوقع أن تشهد الفترة المقبلة إقبالا ليس فقط من الأفراد وإنما أيضاً من الشركات الكبرى، بما فيها البنوك التي بدأت تبحث عن فرص لشراء العقارات والاستثمار فيها من جديد، حيث لاحظ التقرير اتجاه عدد من المؤسسات إلى تأسيس محافظ عقارية سيتم إطلاق استثماراتها في الفترة المقبلة.

انتقال القوة من الملاك إلى المستأجرين وسط زيادة المعروض وتراجع الطلب

أسعار المنازل هوت 60% من أعلى مستوياتها في منتصف عام 2008

توقعات بتسليم 25 ألف وحدة سكنية في 2011 مقابل 41 ألفاً في 2010

انخفاض الطلب يساعد المستأجرين على التحكم في الأسعار والامتيازات

التضخم المستقر ساهم في وضع الإمارات من جديد على قائمة خيارات الشركات

توجه الكثير
من القاطنين
في الإمارات
الشمالية
و أبوظبي
نحو السكن
في دبي



وكانت نتائج مسح أجرته رويترز أظهر أن من المتوقع أن تتراجع أسعار المنازل في دبي بنسبة 10% خلال العامين المقبلين مع دخول وحدات جديدة سوقاً بها وفرة في المعروض بالفعل. وقدرت جونز لانغ لاسال أن الأسعار في أبوظبي تراجعت 45%. حيث يعتبر وسطاء عقاريون في أبوظبي، أن هبوط الإيجارات في أبوظبي بنسبة تتراوح بين 5% و15% يندرج تحت إطار حركة تصحيحية من المتوقع أن تعود بعدها إلى الانتعاش، بعدما وصلت إلى أقصى حد.

وفي السياق قال دويتشه بنك في تقرير له إن أسعار العقارات في دبي تراجعت بمعدل شهري 1.7% في فبراير، يدفعها بشكل أساسي العرض الجديد. وأضاف أن أسعار العقارات في الإمارة قد تواجه مزيداً من ضغوط التراجع خلال العام الجاري، مشيراً إلى أنه على الرغم من هدوء معدلات التراجع مؤخراً، فإنه لا يوجد أي تحسن في المعطيات على نحو يمكن أن يدفع التعافي.

وبلغت نسب إشغال العقارات السكنية في دبي 75%، والتجارية 60%. وترى دائرة التنظيم العقاري في دبي أن نسب الإشغال الكبيرة تم تحقيقها في دبي نتيجة توجه الكثير من القاطنين خارج دبي سواء في الإمارات الشمالية أو إمارة أبوظبي للسكن في دبي، والاستفادة من تراجع الأسعار إلى الحدود التي ساعدت الكثيرين في الحصول على السكن المناسب وبأسعار معقولة لم يكن يمكن الحصول عليها في السابق، مشيرة إلى أن الوضع العقاري في دبي أصبح مشجعاً للحصول على عوائد استثمارية كبيرة، كما أنه يشهد حالة من الاستقرار والثبات، والتي تدل عليها معدلات النمو الكبيرة، كما أنه أكد المكانة المميزة التي تحتلها دبي على الخارطة الاستثمارية في المنطقة.

وفي السياق، قالت شركة الاستشارات العقارية إن التراجع الكبير في الربع الأخير من العام 2010 يرجع جزئياً إلى اعتزام مركز دبي المالي العالمي خفض إيجارات العقارات الخاضعة لإدارته. وفي القطاع السكني تراجع متوسط إيجارات الشقق 8% على أساس سنوي و 4% على أساس فصلي. وكذلك تراجع متوسط الإيجار للفيلا 11% سنوياً و 1% فصلياً. وقال تقرير شركة الاستشارات العقارية جونز لانغ لاسال انه رغم بوادر الاستقرار التي ظهرت مؤخراً في سوق العقارات الراقية بدبي، حيث ستستمر زيادة المعروض في السوق وليس من المتوقع أن تتعافى الأسعار قبل 2012.

"موارد الخليج للتطوير والاستثمار" تعلن عن إطلاق مشروع لتطوير المقر الرئيسي لبنك ستاندرد تشارترد في دبي

وسيضم هذا المشروع الذي تصل تكلفته إلى حوالي 140 مليون دولار أمريكي، عند انجازه على أحدث المرافق المتقدمة والتي تم تصميمها بالتشاور مع البنك والتي ستكون مثلاً واضحاً على البناء والتصميم المسؤول، كما سيغدو المبنى أحد أكثر المباني الصديقة للبيئة في منطقة الشرق الأوسط من خلال اعتماد تقنية توفير الطاقة والمياه في تصميمه.



الإمارات:

في الإمارات، أعلنت شركة موارد الخليج للتطوير والاستثمار عن إطلاق مشروع لتطوير المقر الرئيسي الجديد لبنك ستاندر تشارترد في دبي، الذي يعد دلالة على التزام بنك ستاندر تشارترد اتجاه المنطقة وعلى وجه الخصوص دبي.

وسيعمل البنك على تأجير نحو 60% من المبنى الذي تصل مساحته إلى 252,000 قدم مربع، فيما سيعمل على افتتاح فرع له في الطابق الأرضي على مساحة 4,000 قدم مربع.

وفي تنفيذ هذا المشروع وقعت شركة موارد الخليج للتطوير والاستثمار عقداً مع مشروع الشراكة المشتركة بين شركة هاينز وشركة أبوظبي الوطنية للعقارات لإدارة المشروع.

من جهتها كشفت تمويل عن إعادة إطلاق منتجها التمويلي السكني "بيتي" بهدف تلبية احتياجات المواطنين الإماراتيين ومساعدتهم على تمويل العقارات السكنية التي يعتمنون شراءها. ومن خلال "بيتي" تقدم تمويل للمواطنين الإماراتيين تمويلاً يصل إلى 85 بالمائة من القيمة الحالية للعقارات السكنية الجاهزة في دبي وأبوظبي وذلك بحد تمويل أقصى يبلغ 5 ملايين درهم وفترة سداد تصل إلى 25 عاماً.

فيما أعلنت شركة أرابتك عن اتخاذها قراراً بتأجيل إصدار أسهم حقوق أولوية لزيادة رأس المال، وتأجيل اقتراح إصدار سندات قابلة للتحويل إلى أسهم، بحيث تعيد النظر في الخيارات المتاحة عندما تتحسن الأسواق المالية، وبينت الشركة أنها اتخذت قرار تأجيل إصدار سندات قابلة للتحويل بسبب ارتفاع أسعار الفائدة من 6.5% عندما قررت الشركة إصدار السندات قبل شهرين إلا أنها بلغت الآن نحو 8.5% بسبب الأحداث التي تشهدها المنطقة في الوقت الراهن مما قلص من جدوى إصدار السندات حيث لم يعد أفضل الخيارات المتاحة لتعزيز السيولة.

وأضافت أن سعر السهم الحالي في السوق غير مناسب لإصدار أسهم حقوق أولوية حيث تراجع بشكل كبير، قريبا من قيمته الاسمية.

السعودية:

في السعودية، وقعت شركة الباحة للاستثمار والتنمية مذكرة تفاهم مبدئية لتكوين شراكة بين شركة الباحة وشركة PERSPEC PRIME الماليزية والتي تعمل في مجال المقاولات والبناء وأعمال البنية التحتية، وبينت الباحة أنها تسعى من خلال هذه الشركة لاستفادة من خبرات الشركة الماليزية في هذا المجال وسيتم الإعلان لاحقاً عن أي تطورات.

و وقعت مجموعة محمد المعجل عقداً مع شركة أرامكو السعودية بقيمة تبلغ 220 مليون ريال، وبموجب العقد ستنفذ المجموعة أعمال الهندسة والتصميم والمشتريات والتشييد لمنشآت الدعم الصناعي لمعمل الغاز في وسط. ومن المتوقع أن تشرع الشركة بالأعمال المناطة بها فوراً.



وأعلنت شركة إيتش & إيتش للاستثمار والتطوير إطلاق أحدث تطوير تجاري لها، تحت اسم 140، في حدث أقيم في البرج. وتم تشييد البرج الذي يتمتع بموقع استراتيجي في قلب "الخليج التجاري" في فبراير 2007 مع شركة "ديستريكت إنفستمنت وديفيلوبيرز" كمستثمر أساسي، وشركة إيتش & إيتش كمطور. و برج 140 هو كناية عن مبنى تملك حرّ مؤلف من 22 طابقاً.



وبدأت طموح، المطور الرئيسي لجزيرة الريم، عن بدء عمليات التسليم لثلاثة أبراج سكنية و برج تجاري في مشروع مارينا سكوير بجزيرة الريم، بعد الحصول على شهادات إنجاز المبنى الخاصة بهذه الأبراج من السلطات المسؤولة في إمارة أبوظبي، حيث من المتوقع أن يتم الانتهاء من تسليم وحدات هذه المباني للمستثمرين قريباً.

وتمثل هذه الوحدات المرحلة الأولى من إجمالي عدد أبراج المشروع، التي تبلغ 13 برجاً سكنياً و برجاً واحداً تجارياً فيما تبلغ عدد وحداته السكنية 3440 شقة.

"إيتش & إيتش" للاستثمار والتطوير تطلق أحدث تطوير تجاري

"طموح" تبدأ عمليات التسليم لثلاثة أبراج سكنية و برج تجاري في مشروع مارينا سكوير بجزيرة الريم

"تمويل" تكشف عن إعادة إطلاق منتجها التمويلي السكني "بيتي"

توقعات ببلوغ حجم استثمارات الخليجين في سوق العقار السعودي هذا العام قاربة 13 مليار ريال

"الأولى"
للاستثمار"
تطرح
صندوق
للتطوير
العقاري في
السعودية

"التجارية"
العقارية"
تحقق
أرباحاً
صافية
بقيمة
5.5 مليون
دينار
كويتي

الكويت:

في الكويت، وقعت شركة ابيار للتطوير العقاري عقد اتفاق وتسوية مع إحدى الشركات المحلية يتم بموجبه بيع اثنين من الاصول العقارية المملوكة للشركة وتقعان بمدينة دبي وتقدر قيمتهما السوقية مبلغ 20 مليون درهم إماراتي، وسوف تخصص الشركة قيمة المبلغ لسداد جزء من مديونية مستحقة عليها وبالغة 1.951 مليون دينار كويتي على أن يتم إعادة جدولة المبلغ المتبقي والبالغة 421.346 دينار كويتي.

كما تجدر الإشارة إلى أن المهلة الممنوحة للشركة لإتمام صفقات البيع هي 3 أشهر من تاريخه وفي حال نقل ملكية تلك العقارات في نهاية المدة المذكورة سوف يتحقق هامش ربح يقدر بمبلغ 500 ألف دينار كويتي ومن المتوقع قيده في البيانات المالية للشركة عن الربع الثاني من السنة المالية 2011.

وحققت شركة التجارية العقارية (التجارية) أرباحاً صافية بقيمة 5.5 مليون دينار بربحية 3.14 فلس للسهم في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010 مقارنة بأرباح بلغت 19 مليون دينار وربحية 10.7 فلس للسهم في الفترة ذاتها من 2009، وبلغ إجمالي حقوق المساهمين 242.8 مليون دينار في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر للعام الماضي مقارنة بنحو 235.2 مليون دينار للفترة ذاتها من عام 2009.

فيما بلغ إجمالي الموجودات 409.5 مليون دينار في حين بلغ إجمالي المطلوبات 166.7 مليون دينار في نهاية السنة المالية المنتهية في ديسمبر الماضي مقارنة بإجمالي مطلوبات بلغ 177.7 مليون دينار عن الفترة ذاتها من العام السابق.

من جهة ثانية، توقع اقتصاديون أن تبلغ حجم استثمارات الخليجيين في سوق العقار السعودي هذا العام قرابة 13 مليار ريال، تبلغ حصة المنطقة الشرقية فيها نحو 7 مليارات، وأتت هذه التوقعات بعد قرار مجلس الوزراء السعودي بالسماح بتملك الخليجيين للعقارات في المملكة.

وأكد خبراء أن هذا التثمين يسهم في تحقيق المساواة التامة في المعاملة بين مواطني دول المجلس في التملك دون أي قيود في إطار تحقيق المواطنة الاقتصادية وما أتاحتها السوق الخليجية المشتركة، مع إعطاء كل دولة من دول المجلس الحق في قصر التملك في مناطق معينة على مواطنيها باستثناء حق التملك في مكة المكرمة والمدينة المنورة على مواطنيها، كذلك إمكانية إعطاء الحق في أن تتخذ الدول الأعضاء أي إجراءات أو تدابير احترازية للحد من الظواهر السلبية التي قد تنتج عن فتح مثل هذا المجال واستغلاله، شريطة ألا تكون تمييزية بمعنى أن تطبق على مواطني الدول والخليجين على حد سواء وذلك في إطار ما أتاحتها السوق الخليجية المشتركة.

بينما تعترم شركة الأولى للاستثمار طرح صندوق للتطوير العقاري في السعودية برأسمال يصل لنحو 200 مليون ريال سعودي. يذكر أن مساهمة "الأولى للاستثمار" في الصندوق، الذي سيتم البدء في تسويقه خلال الأسابيع الثلاثة المقبلة، قد تصل إلى نحو 25%.

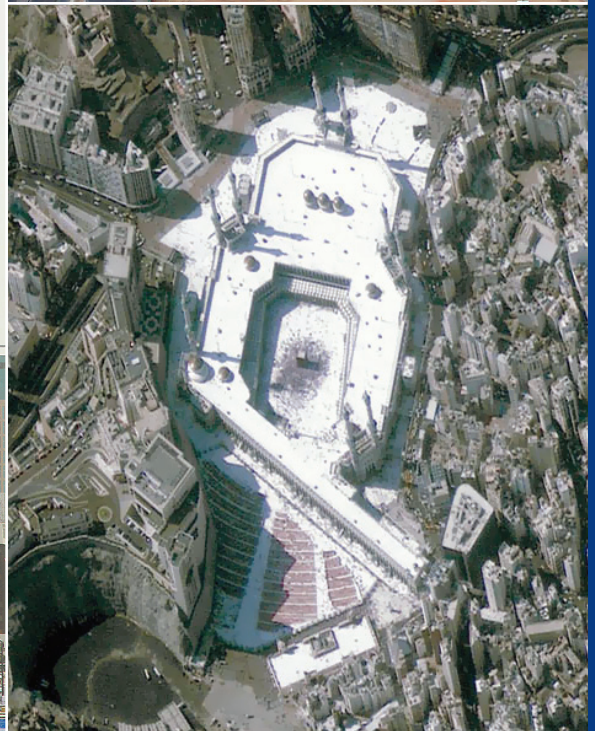
و وصلت الشركة إلى مراحل متقدمة للانتهاء من إجراءات تأسيس الشركة اللوجستية في سلطنة عمان والتي ستصبح الذراع اللوجستي للشركة في السلطنة متوقفاً أن ترسل بياناتها المالية إلى بنك الكويت المركزي خلال الأسبوع الجاري بعد اعتمادها من مجلس الإدارة.





2011RISE!

قرارات على أعلى المستويات لدعم القطاع العقاري السعودي والكويتي



ولفت التقرير أن هذه القرارات استطاعت تحييد تأثير الظروف الجيوسياسية والأمنية في المحيط العربي لصالح التركيز على الداخل ضمن معادلات العرض والطلب التقليدية، حيث أعتبر التقرير الأسبوعي الصادر عن المزايا القابضة أن أوامر خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز باعتماد مبلغ 250 مليار ريال سعودي لبناء 500 ألف وحدة سكنية، بالإضافة إلى رفع سقف القرض الممنوح من قبل صندوق التنمية العقاري إلى 500 ألف ريال سيساهم في إحداث دفعة تطويرية في قطاع العقارات في السعودية وبالتالي سيعمل على سد النقص الحاد في الوحدات السكنية.

رصد تقرير شركة المزايا القابضة تفاؤلاً حذراً في أوساط العقاريين في دول الخليج نتيجة ما أفرزته قرارات ملكية وسيادية على قطاع العقارات وخصوصاً في السعودية التي تلقت نبأ القرارات الملكية بدعم العقارات بالترحيب.

فيما جاءت خطوة الهيئة العامة للاستثمار في الكويت كدفعة جديدة للقطاع العقاري في الكويت الذي أخذ في البناء على ما تحقق خلال العام الماضي.

ضخ المليارات في سوق الإسكان السعودي سيحل قضية شائكة



تساؤل بالقرارات الحكومية السعودية والكويتية لدعم العقارات



وفي السياق قال تقرير لشركة الراجحي المالية إن زيادة السعودية إنتاجها من النفط لتعويض انقطاع الإمدادات اللببية في الوقت الذي تشهد فيه أسعار النفط ارتفاعا كبيرا يدعم النظرة الاقتصادية المستقبلية لاقتصاد المملكة، متوقعا أن تنعكس مجموعة من القرارات الاقتصادية والاجتماعية التي أعلنها الملك عبد الله على تعزيز جانب الاستهلاك في الاقتصاد السعودي، وهو ما يعزز أكثر النظرة الإيجابية المستقبلية لاقتصاد المملكة. وقال تقرير الراجحي أن التعزيز المباشر للاستهلاك سوف يأتي من زيادة الراتب الأساسي بنسبة 15% لجميع العاملين بالقطاع الحكومي وبالإضافة إلى ذلك فقد قررت الحكومة من خلال صندوق التنمية العقارية إعفاء مبلغ 585 مليون ريال عبارة عن قروض سكنية للمتوفين قبل سبتمبر 2007 وإعلان التنازل عن دفعات هذه القروض غير المسددة سوف يزيد من كمية النقد المتاح للإئناق في أيدي المواطنين مما سيدعم الإئناق الاستهلاكي الخاص أكثر. وكشفت السعودية في ديسمبر كانون الأول عن موازنة 2011 والتي شملت خططا لإئناق 580 مليار ريال هذا العام مع التركيز على مشروعات التعليم والبنية الأساسية.

ويستفيد نحو 20 ألف مواطن سعودي من قروض صندوق التنمية الذي رصد له 40 مليار، وهذا سينعكس على تطوير عدد مماثل من الوحدات السكنية في سوق تبلغ فيه عدد الوحدات السكنية نحو 4-5 ملايين وحدة سكنية. وكان الملك عبد الله بن عبد العزيز أعلن عن منح بقيمة 93 مليار دولار تتضمن تخصيص 250 مليار ريال لتشييد 500 ألف منزل جديد ورفع الحد الأعلى لقيمة قروض صندوق التنمية العقارية إلى 500 ألف ريال من 300 ألف ريال.

وفي تقرير سابق صدر عن البنك السعودي الفرنسي أشار فيه إلى حاجة المملكة العربية السعودية إلى تطوير 1.65 مليون وحدة سكنية بحلول 2015 لتلبية الطلب المتزايد على العقارات، وهذا يعني أن على الشركات الخاصة والحكومة بناء 275 ألف وحدة سنويا حتى عام 2015. في وقت قدرت فيه دراسات أخرى أن هناك حاجة لإنشاء 2.62 مليون وحدة سكنية حتى 2020 بمعدل 262 ألف وحدة سكنية سنويا، مع توقعات تبلغ الأموال المستثمرة في بناء العقارات الجديدة خلال 10 سنوات مقبلة 484 مليار ريال.

ومع أن التقرير الأسبوعي للمزايا القابضة أعتبر أن زيادة قروض صندوق التنمية العقارية سيخفف الضغط عن البنوك المتشددة في منح القروض السكنية والعقارية، إلا أن البنوك مطالبة بالتوسع في الإقراض السكني حيث لا تكفي قروض الصندوق في ظل الارتفاع المتوقع في أسعار المساكن والمقاولات ومواد البناء والأراضي.

ولاحظ التقرير أن رفع السقف الخاص بقروض صندوق التنمية العقاري سيعزز من القدرة الشرائية للمواطنين السعوديين وبالتالي إعطاء قوة إضافية للطلب الفعال سواء في شراء العقارات الجاهزة أو تطوير الجديدة منها. مشيرا إلى أهمية توفير الأراضي بأسعار مناسبة لتجنب الأسعار المرتفعة للأراضي والتي قد تعيق التطوير العقاري المقترح.

وفي هذا، يرى تقرير المزايا القابضة أن الوقت حان لإطلاق نظام الرهن العقاري الذي طال انتظاره ليعطي دفعة أخرى إلى الجهود لتطوير القطاع العقاري في المملكة، خصوصا أن دراسات أولية توقعت أن يقفز معدل النمو في الاقتصاد السعودي العام الجاري إلى 5.6% نتيجة ارتفاع إنتاج النفط، حيث أشارت الدراسة الصادرة من شركة "جدوى للاستثمار" إلى أن حجم الإئناق الذي تضمنته الأوامر الملكية سيعوض ضعف الأوضاع الاقتصادية في المنطقة وتراجع شهية المستثمرين الأجانب. ورجحت الدراسة أن يحقق القطاع العقاري نموا كبيرا في مجال التشييد والصناعات المرتبطة به لعدة سنوات قادمة، مع العلم أن القطاع العقاري في المملكة يتمتع بزخم النمو والانتعاش خاصة في ظل معدل نمو سكاني يبلغ نحو 3%، وفي ظل أن الفئة العمرية أقل من 30 سنة أكثر من 65% من سكان المملكة، عدا عن أن نحو 56% من إجمالي الوحدات السكنية تتسم بكثافة إشغال عالية حاليا.



إلى ذلك، قال تقرير شركة المزايا القابضة أن الارتفاع المتوالي لأسعار النفط يعكس الطلب المتزايد من جراء التعافي الاقتصادي العالمي على الرغم من أن التحركات السعرية خلال الأيام الماضية جاءت متأثرة بالظروف الجيوسياسية والأمنية التي تشهدها المنطقة وخصوصا في ليبيا.

وبين التقرير أن الدول العربية المنتجة للنفط وضعت نصب عينيها الاستفادة من إيرادات أسعار النفط للإئناق على المشاريع الاقتصادية والاجتماعية لتحقيق التنمية الاقتصادية والبشرية بما يعزز من محركات النمو في القطاعات الاقتصادية غير النفطية ضمن خطط تنويع الاقتصادات العربية. واعتبر التقرير أن القطاع العقاري سيكون من أكثر القطاعات استفادة سواء العقارات السكنية أو التجارية أو المرافق والبنية التحتية الأساسية في القطاعات الأخرى.

ويذكر أن حجم التداول العقاري في الكويت بلغ نحو 2 مليار دينار وبارتفاع 21 بالمئة عن العام 2009 السابق، حيث ذكر تقرير صدر عن بيت التمويل الكويتي مؤخراً، أن هناك مجموعة من العوامل السوقية التي أسهمت في تحقيق تعافٍ سريع لهذا القطاع الذي يشكل نحو 7 بالمئة من الناتج المحلي الإجمالي، منها استقرار سعر النفط واتجاهه التصاعدي ووصوله إلى معدلات قياسية وتحقيق فائض في الموازنة العامة للدولة للعام العاشر على التوالي.

واعتبر تقرير المزايا القابضة أن خطة التنمية الخمسية التي تمتد للعام 2014 شكلت منعطفاً في القطاع العقاري الكويتي وبالتالي رفعت من مستويات التفاؤل في الأداء العقاري في الكويت بعد سنوات من الركود والاحتقان السوقي، خصوصاً بعد تمرير مجموعة من التشريعات والقوانين الناظمة للعقارات في الدولة مثل قانون الوسطاء وممارسي المهنة.

أما في الكويت، فقد أشاد تقرير المزايا القابضة بقرار الهيئة العامة للاستثمار في الكويت إنشاء محافظة عقارية برأسمال مليار دينار (3.6 مليارات دولار) للاستثمار في السوق العقارية المحلية، باستثناء الاستثمار في عقارات السكن الخاص، حيث أوضح بيان صادر عن الهيئة أن المحافظة العقارية تهدف إلى تحقيق عوائد جيدة على المدين المتوسط والطويل والاستفادة من التراجع الحاد في قيم العقارات وتوافر فرص استثمارية مناسبة في هذا القطاع الحيوي من الاقتصاد الكويتي.

ويأتي هذا في وقت رصد فيه تقرير سابق للمزايا القابضة تفاؤلاً واضحاً لدى العاملين في القطاع العقاري الكويتي معتبرين أن العام الجاري 2011 سيشهد انتعاشاً طال انتظاره مستفيداً من العوائد النفطية الكبيرة والإنفاق الحكومي المتزايد في مشاريع أساسية كبرى، يعززها خطة التنمية الخمسية، بالإضافة إلى عودة النشاط تدريجياً إلى الطلب الفعال في الأسواق العقارية وخصوصاً في العقارات السكنية.

محافظة الهيئة العامة للاستثمار ستحرك التداول على العقارات التجارية

الإمارات:

في الإمارات، أعلنت "مجموعة دبي للعقارات"، العضو في "دبي القابضة"، أن معدل الإشغال في مشروع "نزل"، الذي يمثل جيلاً جديداً من المجمعات السكنية المخصصة للعمال والكائن في منطقة جبل علي، قد وصل إلى أكثر من 70% في ظل الطلب الكبير من الشركات. وقد لوحظ في الأشهر الماضية ارتفاع كبير في معدل الإشغال مع التركيز على معايير الجودة العالية للعمال في المنطقة. وتم حتى الآن تأجير 8700 قدم مربعة من المساحات التجارية ضمن المشروع، كما بدأ تجهيز المرافق الخاصة بالتجزئة بما في ذلك محل تجاري، ومنطقة مخصصة للمطاعم سيتم افتتاحها قريباً.



السعودية:

في السعودية، تعتزم شركة الأولى للاستثمار صندوقاً للتطوير العقاري في السعودية برأسمال يصل لنحو 200 مليون ريال سعودي. وقد تصل مساهمة "الأولى للاستثمار" في الصندوق، الذي سيتم البدء في تسويقه خلال الأسابيع الثلاثة المقبلة، إلى نحو 25%. يذكر أن الشركة وصلت إلى مراحل متقدمة للانتهاء من إجراءات تأسيس الشركة اللوجستية في سلطنة عمان والتي ستصبح الذراع اللوجيستية للشركة في السلطنة متوقفاً أن ترسل بياناتها المالية إلى بنك الكويت المركزي خلال الفترة الحالية بعد اعتمادها من مجلس الإدارة.

"الأولى" للاستثمار تطرح صندوق للتطوير العقاري في السعودية

من جهتها أعلنت ماريوت العالمية عن توقيع عقد مع المجموعة العقارية، وهي إحدى الشركات التابعة لشركة بلووم العقارية، لإدارة منشأتين في العاصمة أبوظبي. وتفتتح المنشأتان في العام 2014 وهما فندق ماريوت أبوظبي المكون من 315 غرفة، وشقق ماريوت الفندقية المكونة من 64 وحدة في أبوظبي سيتي سنتر.



من جهة ثانية، وقعت جامعة الدمام عقد إنشاء مبنى كلية الهندسة ومبنى العمادات بقيمة إجمالية قدرها (158) مليون ريال مع شركة منازل للإنشاء السعودية والذي بموجبه تقوم "منازل" بتشييد وتسليم مبنى كلية الهندسة (المرحلة الأولى) ومبنى العمادات بالجامعة خلال 1080 يوم، وتأتي هذه الخطوة تفعيلاً لرؤية وأهداف الجامعة التي تتضمن توفير الفرص والأماكن للإعداد المتزايدة من الطلاب المؤهلين.



"ماريوت" العالمية توقع عقد مع "المجموعة العقارية"



"رامال"
العقارية"
تدخل
مراحل
متقدمة
من التفاوض
لشراء
شركات خارج
الكويت

"العقارات
المتحدة"
تحقق أرباحاً
صافية
بقيمة
5.5 مليون
دينار



فيما بلغ إجمالي الموجودات 363.7 مليون دينار في حين بلغ إجمالي المطلوبات 161.9 مليون دينار بنهاية السنة المالية المنتهية في ديسمبر الماضي مقارنة بإجمالي مطلوبات بلغ 168.8 مليون دينار عن الفترة ذاتها من العام السابق.

قطر:

في قطر، توصلت الوحدة الهندسية التابعة لمجموعة سايم داربي الماليزية إلى اتفاق تسوية مع ميرسك أويل قطر يعفيها من جميع التزامات الأعمال القائمة بموجب عقد جرى توقيعه في 2007، ودفعت سايم داربي الهندسية 41.9 مليون دولار إلى ميرسك أويل قطر كتسوية نهائية للمشروع المعروف باسم خطة تنمية المنطقة الخامسة 2005. وأضافت سايم داربي أنها ستسجل نحو 100 مليون رنجيت (33 مليون دولار) في حساب الربح والخسارة نتيجة اتفاق التسوية. كانت المجموعة قد جنبت مخصصات قدرها 2.1 مليار رنجيت لإدارة الطاقة والمرافق التابعة لها وتعتبر عقد ميرسك أحد المشروعات المتعثرة التي ساهمت في تكبدها أول خسارة فضلية على الإطلاق.

وتعتزم مجموعة "بروة" البدء بتشغيل بعض من أجزاء مشروع "براحة المدينة" لخدمات السيارات والمركبات والذي تطوره المجموعة في أوائل العام القادم بتكلفة إجمالية تقدر بحوالي 2 مليار ريال، يذكر أن المرحلة الأولى للمشروع ستنتهي خلال الثلاث سنوات القادمة، في حين سيتم الانتهاء من كافة مراحل التشغيلية خلال الخمس سنوات القادمة. وتقدر مساحة المشروع بحوالي مليون 800 ألف متر مربع. وعمدت بروة إلى تشييد هذا المرفق ليكون مقراً ومرافقاً لخدمات صناعة السيارات في قطر تماشياً مع أهداف رؤية قطر 2030. يذكر أن المشروع سيقدم لأصحاب السيارات والآليات كافة الخدمات ذات الصلة بها تحت سقف واحد، حيث من المقرر أن تكون "براحة المدينة"، التي روعي في تصميمها الكفاءة التشغيلية والوظيفية، مجتمعاً متكاملًا مكتفياً ذاتياً يجتذب مجموعة متنوعة من الخدمات المتعلقة بالسيارات والآليات.

من جهتها سجلت شركة إزدان العقارية القطرية صافي ربح بلغ 121.3 مليون ريال خلال العام الماضي 2010، فيما بلغ العائد على السهم 0.046 ريال للعام نفسه، وأوصى مجلس إدارة الشركة، جمعيتها العمومية المقرر انعقادها في العشرين من ابريل المقبل بترحيل أرباح الشركة عن العام 2010 وتوجيهها لاستكمال وتنفيذ مشاريع الشركة القادمة التي ستعود بالنفع على المساهمين.

وتشكل هاتان المنشأتان جزءاً من مشروع تطويري متعدد الاستعمالات يتضمن 16200 متر مربع من المساحة المخصصة للمكاتب والوحدات السكنية على شارع راشد بن سعيد آل مكتوم (طريق المطار)، إحدى الطرق الرئيسية في أبوظبي المؤدية إلى منطقة الأعمال المركزية في المدينة، يبعد الموقع 20 دقيقة بالسيارة عن مطار أبوظبي الدولي.

وقلت شركة نخيل العقارية أعباءها بنحو 4.5 مليارات درهم بعد نجاحها بتغيير الملكية العقارية لنحو نصف المستثمرين الأفراد في مشاريع أخرى خلاف التي توقفت، وتعمل الشركة على خفض الرسوم لكي تصبح في متناول أعداد أكبر من المستثمرين في القطاع العقاري. يذكر أن الانخفاض في الرسوم سوف يتراوح بين 10% و20%.

وأعلنت شركة ديار للتطوير عن تسجيلها خسائر صافية خلال العام الماضي بقيمة 2.30 مليار درهم بسبب خفض قيمة أصول واستثمارات معينة وتعرض السوق إلى ظروف صعبة للغاية خلال العام الماضي، وأوضحت الشركة إنه وبالرغم من خفض القيمة ورفع المخصصات الاحتياطية، إلا أن القيمة الدفترية لأسهم "ديار" بلغت 0.763 درهم للسهم الواحد في 31 ديسمبر 2010. وكانت "ديار" قد ركزت خلال العام 2010 على تعزيز عملياتها الرئيسية التي ما زالت تتمتع بربحية جيدة مع الالتزام بنهج متحفظ فيما يتعلق برفع المخصصات الاحتياطية.

الكويت:

في الكويت، دخلت شركة رمال العقارية مراحل متقدمة من التفاوض لشراء شركات قائمة خارج الكويت. وتجري الشركة مفاوضات حالياً لشراء أصول شركات عقارية في أوروبا الشرقية ومصر، وقد وصلت المفاوضات إلى مراحل متقدمة دون أن تفصح الشركة عن مزيد من التفاصيل.

فيما سجلت شركة العقارات المتحدة أرباحاً صافية بقيمة 5.5 مليون دينار بربحية 7.3 فلس للسهم في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010 مقارنة بأرباح بلغت 3.7 مليون دينار وربحية 4.9 فلس للسهم في الفترة ذاتها من عام 2009، وبلغ إجمالي حقوق المساهمين 201.8 مليون دينار في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010 مقارنة بنحو 157.9 مليون دينار للفترة ذاتها من عام 2009.

مركز
الكلوفر
العيادة

عيادتك كما تريد



MOVE
IN
NOW



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



مزايا

نسعى إلى الريادة

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

www.clovermedicalclinic.com
www.mazayarealestate.com