



THINK PINK

التوعية الصحية
لسرطان الثدي



مزايا

نسمى إلى الريادة

التقرير المقاري الشهري
لشركة المزايا العقارية

إصدار رقم ٧٧

النشرة الشهرية - أكتوبر ٢٠١٢

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



Shaping our vision of the future beyond what we've seen

Tel: +965 22243333 | nifisi@mazayarealestate.com

Tel: +965 22243333 | ceo@mazayarealestate.com

Tel: +965 22243355 | salwa@mazayarealestate.com

Tel: +965 22243362 | sylvia@mazayarealestate.com

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

نائب الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال، إدارة العقار والتسويق

منسق قسم البحوث

السيد / رشيد التقيسي

م/ نايف العوضي

م/ سلوى ملحس

سلثيا غبريال

أبوظبي تعيد النظر في بعض القرارات في سبيل دعم القطاع العقاري للإمارة



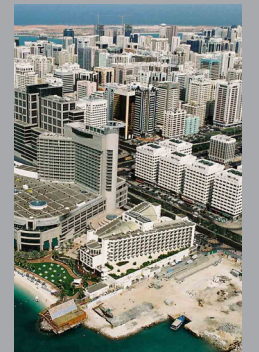
وبين التقرير أن انتقال نحو 10 آلاف موظف مع عائلاتهم من إمارة دبي إلى إمارة أبوظبي سيعزز من الطلب على العقارات وسيؤدي إلى ارتفاع أيجاراتها في كثير من الأحيان واستقرارها في مناطق أخرى، وفي الوقت نفسه فإن القدرة الشرائية للعائلات الجديدة ستعشع قطاع التجزئة والسياحة والمدارس وغيرها من المرافق الأساسية والبنية التحتية.

وأشار التقرير إلى ما نشرته صحف محلية من أن القرار سيؤدي إلى إنعاش السوق العقارية في أبوظبي، نظراً لوجود فائض كبير في الوحدات السكنية تقدر بالآلاف، مع أنه من السابق لأوانه تحديد نسبة الارتفاع المتوقعة في أسعار العقارات، وزيادة مستويات الإيجارات في الإمارة، **إذ يعتمد ذلك على حجم الطلب والمعرض من تلك الوحدات، لكن التوقعات تشير إلى انخفاض أو استقرار مستويات الإيجارات في بعض المناطق السكنية في دبي، إذ إن نسبة من يعملون في أبوظبي ويسكنون في دبي، لا تزال ضئيلة بالنسبة إلى حجم السوق العقارية في دبي.**

أعتبر تقرير شركة المزايا القابضة أن قرار حكومة أبوظبي بالزام موظفيها بالسكن في إمارة أبوظبي سيكون له تأثير مباشر على العقارات في العاصمة الإماراتية بحيث سيحدث طلب مفاجئ على العقارات المتاحة، وبالتالي سيؤدي إلى ارتفاع الأسعار والإيجارات في مناطق معينة واستقرارها وكبح انخفاضها في مناطق أخرى، في حين سيكون له أثر ملحوظ في إعادة الضغط على العقارات في إمارة دبي.

ولاحظ التقرير أن بيانات الحكومة الظببانية تشير إلى أن نحو 10 آلاف شخص يعملون في إمارة أبوظبي، أغلبهم في شركات وجهات حكومية أو تابعة لها، يسكنون بالفعل في إمارة دبي القريبة منها، وبالتالي فإن بدل السكن المدفوع ضمن حزمة الراتب للموظفين تذهب في أغلب الأحوال لدعم الطلب على العقارات في دبي، وهو أمر تسعى أبوظبي إلى تحويله صوب عقاراتها خصوصاً مع دخول آلاف الوحدات السكنية إلى القطاع العقاري خلال الشهور الماضية وترقب اكتمال غيرها خلال الفترة المقبلة وهو ما يعني ضغطاً على الأسعار والإيجارات وإيرادات الشركات المطورة.

حكومة
أبوظبي
تجبر
موظفيها
على السكن
في الإمارة



10 آلاف موظف يسكنون في دبي.. معظمهم يعمل في الجهات الرسمية الضبائية



توقعات بإرتفاع أسعار العقارات والإيجارات في مناطق معينة واستقرارها في أخرى

السلطات سعت من خلال القرار إلى محاربة الشاغر من الوحدات السكنية المقدره بالآلاف

واعتبر التقرير الاستشاري (قبل صدور القرار الجديد) انه في الوقت الذي يتوقع فيه استمرار الانخفاض في الإيجارات وأسعار البيع خلال الأشهر 12 القادمة، يبدو السوق في حالة أكثر استقراراً عما كان عليه من نفس الفترة من العام الماضي، مؤكداً ان العناصر الأساسية لسوق العقارات في أبوظبي تبقى قوية. خاصة مع توقعات بنمو الاقتصاد والتعداد السكاني للإمارة العام المقبل.

إلى ذلك، اشار تقرير المزايا القابضة إلى أن أول الآثار المترتبة على تعديل سياسة الموارد البشرية في ابوظبي هو القروض المصرفية الممنوحة للموظفين في حكومة ابوظبي من قبل البنوك وخصوصا القروض السكنية، حيث سيؤدي إلى ارتفاع في الاقراض لغايات شراء العقارات في ابوظبي في حين ستراجع عمليات الاقراض لشراء العقارات في إمارة دبي. وبين التقرير أن هذا التطور سيؤدي إلى كبح جماح ارتفاع معاملات الرهن في دبي على مستوى الأفراد بعد ان سجلت معاملات الرهن العقاري في الأشهر الثمانية الماضية من العام الجاري ضعف عدد وقيمة معاملات البيع. وهو ما يعني أن المستثمرين يرغبون في اللحاق بفرض استثمارية سانحة في القطاع العقاري أو في غيره من القطاعات، وهو ما يفيد الاقتصاد في كل الأحوال.

وبحسب بيانات حكومة دبي استحوذت معاملات الرهن العقاري على نسبة 65 في المئة من إجمالي قيمة المعاملات بأنواعها المختلفة محققة تداولات بلغت أكثر من 25.5 مليار درهم، تمثل نحو ضعف ما حققته معاملات البيع للأراضي والعقارات في دبي أثناء الفترة ذاتها، والتي سجلت 12.9 مليار درهم، وهو ما عده خبراء عقاريون تطوراً لافتاً في منحى أداء الأسواق العقارية في دبي.

وكانت تقارير اعلامية أشارت إلى ان معدلات الرهن المتنامية دليل على الاستقرار والميل للارتفاع في السوق العقاري في دبي، وهو ما يفسر انفتاح البنوك والمؤسسات المصرفية على توفير خدمات تمويلية للعقارات بأنواعها المختلفة.

وفي موضوع متصل، يأتي قرار المجلس التنفيذي تعديل سياسة الموارد البشرية لموظفي الحكومة والجهات التابعة لها كمكلا لقرارات سابقة متعلقة بالعمال حيث الزمت بلدية أبوظبي الشركات بتسكين عمالها في المدن العمالية المخصصة، حيث أن القرار يلزم أصحاب هذه الشركات عند التقدم بأي طلب من البلدية بأن يقدموا كشفاً بأسماء العمال والفنيين العاملين لديهم مرفقا بما يثبت إسكانهم في الأماكن المخصصة لذلك، وفي حال عدم توفر السكن يتم قبول معاملته شرط أن يتعهد بتوفير السكن الصحي اللائم في الأماكن المخصصة لإسكان العمالة وتقديم ما يثبت وفائه بالشرط خلال مدة أقصاها 3 شهور.

وفي هذا السياق طالب عقاريون في تقارير اعلامية بضرورة وجود لائحة تنفيذية تلحق بالقرار، للحفاظ على مستويات أسعار الوحدات الإيجارية، مع ترك آلية العرض والطلب تعمل، من دون تدخل حكومي بتحديد الأسعار، للوصول إلى القيمة الإيجارية العادلة، وحتى لا يؤدي القرار إلى ارتفاعات في الإيجارات، نظراً لزيادة الطلب المتوقع. وكان المجلس التنفيذي لحكومة ابوظبي أصدر قراراً بتعديل سياسة الموارد البشرية بحيث يلتزم جميع موظفي الدوائر والجهات المحلية التابعة لحكومة ابوظبي بالسكن داخل الإمارة على أن يُعطى الموظفين مهلة عام كامل لتطبيق هذا القرار.

وكانت حكومة ابوظبي قد بررت هذا القرار برغبتها بالتصدي للآثار الناجمة عن بُعد المسافة بين مكان إقامة العاملين ومقار عملهم، ومن أبرز هذه الآثار ما يتعلق بسلامة الموظفين على الطرقات الخارجية وقيادتهم لركباتهم لفترات طويلة وفي أوقات مختلفة من العام تكون فيها الاجواء احياناً غير مناسبة للسير في فترات الصباح الباكر او فترات المساء، مستندة الحوادث المرورية التي يشهدها الطريق السريع بين امارة ابوظبي وجارتها إمارة دبي، حيث انه وفقاً لأرقام رسمية صادرة عن دائرة نقل أبوظبي فان عدد السيارات القادمة إلى إمارة أبوظبي في الفترة من السادسة وحتى التاسعة صباحاً تقدر بحوالي 10.869 سيارة وبعده ركاب يتراوح من 16303 إلى 19564 فرد، وتظهر هذه الأرقام مدى الازدحام المروري الذي يواجهه مستخدمي الطرق المؤدية إلى الإمارة، خاصة وان عدد الموظفين العاملين في حكومة أبوظبي والذين يقطنون في إمارات أخرى يزيد عن 10 الاف موظف.

وفي هذا المجال، أوضح تقرير المزايا القابضة أن القرار الصادر حديثاً أمهل الموظفين عاماً كاملاً لترتيب اوضاعهم قبل تطبيقه بشكل الزامي لجميع موظفي حكومة أبوظبي، وذلك بحيث لا يكون للقرار أي آثار سلبية على الموظفين وعائلاتهم جراء النقل الفجائي خاصة فيما يتعلق بأبنائهم.

ووفقاً لتقرير شركة الاستشارات سي بي آر إي، قدر النمو الاقتصادي لأبوظبي بنحو 4.5% في 2011، وتوقع أن ينمو بنسبة 5% في 2012. وفي الوقت ذاته، انخفضت معدلات التأجير السكني بنسبة 16% سنة تلو أخرى، في حين وصل الانخفاض في المناطق الرئيسية لأبوظبي إلى نحو 30%.

وبالنسبة إلى قطاع المكاتب، وحتى نهاية 2011، وصل عدد حجم الوحدات المطروحة في الإمارة إلى نحو 2.74 مليون متر مربع، بمعدلات تأجير وصلت حتى 1400 درهم للمتر المربع. ويتوقع طرح نحو 600 ألف متر مربع من المساحات المكتبية في 2012، في حين يتوقع طرح 23 ألف وحدة سكنية في نفس العام.

وبحسب بيانات رسمية يتوافر في الإمارة حالياً 23 مدينة عمالية، بلغت تكلفة إنشائها نحو 20 مليار درهم، وتستوعب أكثر من 385 ألف عامل. فيما بلغ عدد العمال القاطنين في المدن العمالية المنجزة 195 ألف عامل بنسبة إشغال بلغت 51%.



وأوضحت البلدية أن اتخاذها هذا الإجراء بغرض توفير ظروف العيش الكريم للمجتمع بكافة فئاته وشرائحه، والحيلولة دون وقوع حوادث خطيرة نتيجة تكديس العمال في المباني والفلل لأن ذلك يشكل تهديدا لصحتهم العامة وخطورة عليهم من ناحية سرعة انتشار الأوبئة والأمراض وخطورة عند وقوع الحوادث مثل الحرائق وغيرها، ويشكل إزعاجا للسكان والعائلات وخاصة لاختلاف الثقافة وعدم معرفة شريحة العمال بالعادات والتقاليد والطبيعة المحافضة للمجتمع بمدينة أبوظبي، كما أن وجود العمال بكثافة داخل المناطق السكنية يشكل تهديدا للأمن والاستقرار والنسيج الاجتماعي، ويتسبب التكديس بالازدحام والضغط على مرافق الخدمات ويشوه المظهر العام للمدينة.

دخول
آلاف
المساكن
الجديدة
إلى السوق
خلال
الشهور
الماضية..

أخبار الشركات المقاربة

الإمارات:

الى ذلك أعلنت مجموعة دبي للعقارات، عزمها البدء بعمليات بيع اثنين من مباني مشروعها التطويري مجمّع «باي سكوير» متعدد الاستخدامات في قلب منطقة الخليج التجاري المتنامية بدبي، وتبلغ مساحته 5.1 ملايين قدم مربع، ويوفر مجمّع «باي سكوير» وحدات تجارية تتراوح مساحتها بين 2000 و4000 قدم مربع، بالإضافة إلى تشكيلة واسعة من خيارات الوحدات السكنية.

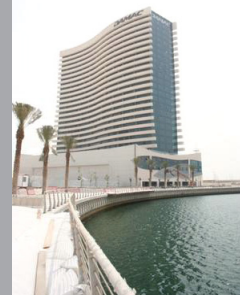
من جهتها دشنت شركة شون وو الصينية في جزيرة الريم بأبوظبي أول مشاريعها العقارية، وهو عبارة عن برج سكني منخفض الارتفاع هو برج "ريم دايموند" ويضم عشرة طوابق و48 وحدة سكنية وتصل تكلفته الإجمالية إلى 50 مليون درهم وتنفذه شركة الإنشاءات العربية إيه سي سي، ووصلت نسبة الإنجاز فيه 52%. وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للبيع في مشروع "ريم دايموند" حوالي 61.686 قدما، حيث ستضم 48 وحدة سكنية تتراوح من شقق بغرفة نوم واحدة إلى شقق دوبلكس بثلاث غرف نوم.

في الامارات، أشارت شركة التطوير والاستثمار السياحي المطور الرئيسي لأبرز الوجهات السكنية والسياحية والثقافية في إمارة أبوظبي أن نسبة تأجير شقق المرحلة الأولى من مشروعها "رزیدنسز القرم الشرقي" تجاوزت أكثر من 70% خلال فترة لا تتعدى الشهر من تاريخ إطلاقها، وتتضمن المرحلة الأولى من مشروع "رزیدنسز القرم الشرقي" عدداً محدوداً من الشقق يبلغ عددها 50 شقة فقط منها 48 شقة مكونة من ثلاث غرف نوم وشقتان من نوع "بنتهاوس" بأربع غرف نوم.

وأعلنت شركة داماك العقارية عن انتهاءها من برج "مارينا باي"، وبذلك يكون أول مشروع تنجزه الشركة بالكامل في العاصمة الإماراتية أبوظبي، وأكدت الشركة أنها ستباشر تسليم وحدات البرج المؤلف من 24 طابقاً.



"داماك"
العقارية
تعلن عن
انتهاء
من برج
"مارينا
باي"



السعودية:

في السعودية، فازت كل من شركة سامسونج الكورية وشركة المقاولات والإنشاءات المحلية (سي سي اي) بعقد قيمته 1.4 مليار ريال (373 مليون دولار) لبناء برج "تداول" في مركز الملك عبدالله المالي بالرياض.

ويتكون البرج التابع لشركة السوق المالية السعودية - التي تدير السوق المالي السعودي "تداول" - من 40 طابقاً تغطي مساحة إجمالية قدرها 140 ألف متر مربع، ويتضمن مواقف للسيارات من ثلاث طوابق.

فيما أعلنت شركة إعمار العقارية عن إطلاق باب الحجز في مشروعها الفندقي الجديد "العنوان بوليفارد" الواقع وسط مدينة دبي، وتتوزع مساحات الوحدات الفندقية في المشروع بين الاستوديوهات والغرفة وصالة إلى "البيت هاوس" المكونة من أربع غرف وصالة. ويعتبر فندق "العنوان بوليفارد"، الذي يضم مجموعة من الغرف والشقق الفندقية فئة خمس نجوم، سادس عقارات العلامة التجارية "العنوان للفنادق والمنتجعات"، التابعة لمجموعة إعمار للضيافة في دبي، ويحتوي الفندق على 63 طابقاً تضم 200 غرفة إضافة إلى 542 شقة فندقية. وستبدأ أعمال بناء المشروع في المستقبل القريب، ليتم إنجازه بين مطلع إلى منتصف العام 2015.



"شون وو"
الصينية
تدشن أولى
مشاريعها
العقارية
في جزيرة
الريم
بأبوظبي

مركز
الكلوفر

عيادتكم كما تريد



الصحة هي الروح المحركة لمتعة الحياة

- موقع متميز على الدائري الرابع مباشرة.
- تجمع لأكبر العيادات الطبية الشاملة لكافة التخصصات.
- خدمة صيانة، نظافة وحراسة على مدار ال 24 ساعة.
- مواقف سيارات مجانية.



نصنص إلى الريادة

KUWAIT HEAD OFFICE

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

www.mazayarealestate.com

CLOVER CENTER

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

www.clovercenter.com

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

MAZAYA TOWERS IN Kuwait Business Town

أبراج مزاليا في
مدينة الأعمال الكويتية

OFFICE
AT REACH

مكتبك
بين يديك

UNFITTED, FITTED & HIGH
QUALITY FURNISHED OFFICES

مساحات مفتوحة، مكاتب مجهزة
و مكاتب مؤثثة بأعلى مستويات

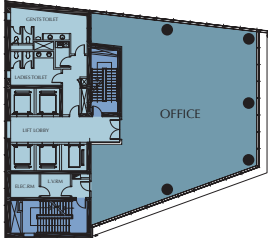


مساحات تتراوح من 185 m² - 369 m² offices from

UNFITTED
OFFICE

مساحات مفتوحة

STARTING FROM 5KD/m²
بأسعار تبدأ من 5KD/m²



FITTED
OFFICE

مكاتب مجهزة

STARTING FROM 7.250KD/m²
بأسعار تبدأ من 7.250 KD/m²



FITTED & FURNISHED
OFFICE

مكاتب مجهزة و مؤثثة

STARTING FROM 8.5KD/m²
بأسعار تبدأ من 8.5KD/m²



مكتب عمليات جاهز لاستقبال طلبات كم - الطابق 20

مكتب جاهز للعرض - الطابق 21

(+965) 97228277

(+965) 97203041

(+965) 97278101

(+965) 97270180

(+965) 97206868

(+965) 97202140

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

HOTLINE 22243333



مزاليا

لنصحبك إلى الريادة

عودة خجولة للبيع على الخارطة في دبي



مع هذا، يرى التقرير ان نجاح اعمار ونخيل في البيع على الخارطة مجددا هو دليل على تبدل الظروف، لكنه ايضا يشير إلى ارتفاع مستويات الثقة بالشركات الكبرى وكذلك بالقوانين والأنظمة المتواجدة حاليا والتي تنظم القطاع العقاري وتحمي حقوق المشترين والمطورين وباقي اطراف المعادلة العقارية.

وفي هذا السياق، قال تقرير المزايا القابضة ان دبي شهدت اطلاق مشاريع عقارية ضخمة خلال الاسبوع الماضي ضمن معرض سيتي سكيب بقيمة وصلت إلى 13 مليار درهم منها حداثق الشيخ محمد بن راشد، بقيمة 6 مليارات درهم. فيما أعلنت شركة إعمار العقارية، إطلاق مشروعين خارج الدولة أولهما مشروع كايرو جيت بالتعاون مع مجموعة الفطيم باستثمارات 3 مليارات درهم بالإضافة إلى مشروع إعمار اسكوير بتكلفة 817 مليون درهم. وأطلقت شركة فالكون مشروع التاج أرابيا ومشروع أهرامات دبي الكبرى.

لاحظ تقرير المزايا القابضة ان تحسن ظروف السوق العقاري وتجاوز كثير من الشركات العقارية في إمارة دبي خاصة ودولة الإمارات عامة، بالإضافة إلى اتباع الشركات العقارية الكبرى لاستراتيجيات فعالة لتجاوز الأزمة واستعادة الثقة من خلال استكمال المشاريع المعلن عنها، ساعد بدفع الشركات الكبرى بالعودة إلى اطلاق مشاريع عقارية ضخمة جديدة في الإمارة.

وبين تقرير المزايا القابضة أن تبدل الصورة وتحسنها في صالح الشركات العقارية والقطاع بشكل عام وكذلك الثقة بالاقتصاد الإماراتي قد شجعت الشركات إلى العودة إلى تمويل مشاريعها بشكل ذاتي وخصوصا عبر البيع على الخارطة وهو الاسلوب الذي ظل متبعا قبل الأزمة ولكنه شكل تحديا للسلطات الديبانية بعدما فشلت كثيرا من الشركات الصغيرة والمتوسطة من الوفاء بالتزاماتها وتفيذ مشاريعها بعدما ضربت الأزمة القطاع من 4 سنوات أو نحوها.

ولفت تقرير شركة المزايا القابضة أن شركة اعمار العقارية، وهي التي طورت مشروع برج خليفة وغيره من المشاريع الضخمة في دولة الإمارات، عادت لإطلاق عملية البيع على الخارطة لمشاريعها ونجحت بالفعل في بيع كافة وحدات الشقق الفندقية المطروحة ضمن مشروع العنوان بوليفارد الجديد، وهو المشروع الجديد المنوي تشييده في وسط مدينة دبي، ليصبح ثاني أعلى برج في وسط المدينة بعد برج خليفة. وقالت اعمار العقارية ان النجاح الاستثنائي الذي حققته مبيعات مشروع العنوان بوليفارد تظهر مدى تنامي الطلب على المشاريع التطويرية الفاخرة الواقعة ضمن مجمعات متكاملة تلبي متطلبات الحياة العصرية الراقية كافة. وكانت شركة اعمار العقارية أعلنت عن إطلاق فندق العنوان بوليفارد، وستبدأ أعمال بناء المشروع الجديد في المستقبل القريب، ليتم إنجازه بين مطلع إلى منتصف العام 2015.



وبين التقرير ان شركة نخيل العقارية التي عانت من ظروف صعبة خلال السنوات الماضية استطاعت تجاوز الأزمة من خلال إعادة الهيكلة وطرحت بعض المشاريع الجديدة بلغت قيمتها 4.8 مليار درهم؛ وتوزعت الاستثمارات الجديدة على 6 مشروعات عقارية، هي بالم مول، وبالم ريزيدنس، وتوسعة سوق التين، وذا بوينت مول، بالإضافة إلى مشروع بالم فيوز وجميرا بارك - ليجاسي، هذا في وقت ارتفع صافي أرباح شركة نخيل العقارية خلال النصف الأول من العام الجاري بنسبة 36% لتصل إلى نحو 767 مليون درهم مقابل 562 مليون درهم في الفترة ذاتها من العام الماضي. وزادت إيرادات الشركة بنسبة 112% في النصف الأول لتصل إلى نحو 3.1 مليار درهم.

وفي هذا السياق، أعلنت شركة فالكن ستي أوف وندرز أنها تعتزم إنشاء مشاريع جديدة تقدر قيمتها بـ 6.2 مليار درهم وهي مشاريع تحاكي بعض عجائب العالم مثل الأهرامات الكبرى وتاج محل. وكانت الشركة التي تطور مدينة متكاملة في إمارة دبي أعلنت أن مشروعها الجديد الأهرامات الكبرى والذي يضم ثلاثة مبان على شكل أهرامات الجيزة، تبلغ تكلفتها الإجمالية حوالي 2.62 مليار درهم، في حين يقوم مستثمر هندي بتطوير مشروع التاج أرابيا، والذي يحاكي تاج محل والذي تبلغ تكلفته نحو 3.67 مليار درهم.

وكان الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي أطلق مشروع حدائق محمد بن راشد بتكلفة تقدر بأربعة مليارات درهم. ويتكون المشروع من قناة مائية بطول سبعة كيلومترات وأحواض سباحة وملاعب غولف وأخرى لكرة المضرب ومرافق ترفيهية للعائلات والأطفال والكبار.

ويتضمن مشروع حدائق الشيخ محمد بن راشد 1170 فيلا و1700 شقة سكنية إضافة إلى محلات تجارية على مساحة 500 ألف قدم مربعة، يحتاج من 5 إلى 7 سنوات لإنجازه بشكل كامل وعبر 4 مراحل التي تضم فندقين من فئة 4 نجوم تتراوح من 120 إلى 200 غرفة فندقية إلى جانب فندق 5 نجوم مكمل للمشروع الأساسي. إلى ذلك، أعلنت ميدان، الشركة المطورة للمشروع انها لن تلجأ للاقتراض بل من خلال التمويل الذاتي وعبر البيع المسبق على الخريطة وبشكل تدريجي. وتطور المجموعة مشاريع جديدة ومنها ميدان بيزنس بارك ودايموند بيزنيس بارك وميدان هايتس والتي تضم ما مجموعه 529 منزلاً ومرافق وخدمات للطيارين ومساعدى الطيارين في شركة طيران الإمارات إلى جانب 63 فيلا مطلة على حلبة السباق.

وقال تقرير المزايا القابضة أن قيام الشركات الكبرى في دبي بإطلاق بعض المشاريع الكبرى في دبي من جديد هو دليل جديد على تعالي الإمارة من الأزمة العقارية بعدما استطاعت الشركات من تجاوز ديونها واتخاذ استراتيجيات مختلفة لتجاوز المرحلة المقبلة، إلا ان مسألة التمويل ستظل مسألة حاسمة كما يرى التقرير الأسبوعي للمزايا القابضة لذلك بدأت بعض الشركات الاتجاه لاختبار سياسة البيع على الخارطة من جديد.

وقال التقرير ايضا أن اطلاق الشركات لمزيد من المشروعات الان يأتي بعد أن استكملت كثيرا من المشاريع المنفذة، وهذا بدوره قد يعطي المشتريين وجهات التمويل الثقة الكافية للاستثمار في المشاريع الجديدة خصوصا ان الاقتصاد الإماراتي يظهر نموا ايجابيا مفضلا وجاذبا للمستثمرين، في منطقة غير مستقرة تدفع الكثيرين صوب الامارات على المديين القصير والمتوسط.

ولفت تقرير المزايا القابضة ان الشركات باتت أكثر منطقية واستجابة لظروف السوق العقاري وتتبع آلية الطلب القائم في السوق. وفي هذا السياق، سجل قطاع العقارات في دبي خلال الربع الثالث من العام الجاري، ارتفاعاً بنسبة 5 %، وفق تقرير مؤسسة كلاتونز العالمية. وأوضح التقرير أن أسعار الشقق السكنية في دبي ارتفعت في الربع الثالث بنسبة 4.9% منذ بداية العام الجاري، وتتوقع كلاتونز استمرار اتجاه الارتفاع حتى نهاية العام. كما ارتفعت إيجارات الشقق السكنية في دبي بنسبة 6.8% في الربع الثالث.

تحسن
المبيعات
يعيد
الثقة
نسبياً
إلى قطاع
تضرر
بشدة
خلال
الأزمة
المالية

الشركات
عادت
لتمول
مشاريعها
ذاتياً
وتبيع
وحداتها
على
الخارطة

معرض
سي تي
سكيب
شهد
إطلاق
مشاريع
بقيمة
13 مليار
درهم

الإقراض المصرفي ما زال أبرز التحديات في ظل تعارف بطيء للعقارات

وتوقع التقرير الأسبوعي ان تبدأ مجموعة دبي للعقارات بالتخفيف التدريجي من سياسة التأجير والاتجاه صوب البيع في المشاريع المقبلة هذا في وقت بلغت نسبة الإشغال في المحفظة الإيجارية للوحدات السكنية (15 ألف وحدة) التابعة للشركة 98 في المئة خلال الربع الثالث من العام الجاري، مقارنة بنسبة إشغال تقدر بنحو 90 في المئة خلال الفترة المماثلة من العام الماضي. كما ان إيرادات الإيجارات في الشركة تتراوح بين 8-15 بالمئة حالياً بعدما ظلت عند مستوى 6 بالمئة خلال السنوات السابقة من الأزمة ما يؤشر إلى تحسن ظروف السوق وارتفاع الطلب على العقارات في الإمارة حالياً.

ولا يستبعد التقرير ان تقوم مجموعة دبي للعقارات المملوكة لدبي القابضة عن الاعلان عن مشاريع جديدة لتحذو حذو نظرائها شركة نخيل وشركة اعمار حيث قالت المجموعة مؤخراً أنها ستعلن خلال الربع الأول من العام المقبل عن دراسة لاستراتيجيتها فيما يتعلق بالمشاريع المنجزة أو التي سيتم إنجازها، إضافة إلى إمكانية الإعلان عن مشاريع جديدة، وهذا يرتبط بمدى الحاجة السوقية للمشاريع الجديدة كما ترى الشركة **اذ تقوم سياسة دبي للعقارات على التركيز في الانتهاء من جميع المشاريع المنفذة حالياً.**

أخبار الشركات المقاربية

نسبة تأجير شقق المرحلة الأولى من "ريذنسز القرم الشرقي" تجاوزت أكثر من 70%



كما أعلنت ميراس القابضة عن طرح مشروع جزيرة قبالة شواطئ دبي، وتقع الجزيرة 2 في قلب دبي على شاطئ جميرا ويمكن الوصول اليه مباشرة من شارع الجميرا (شارع الشاطئ).

وتبلغ مساحة الجزيرة 2 نحو 6.3 ملايين قدم مربعة، وتعتمز الشركة القابضة تنفيذ مشروع منطقة الشاطئ في جميرا بيتش، وهي خط متعرج للمشاة بين الأحياء والميادين وتتوفر فيه سبل الترفيه والمقاعد بين شاطئ البحر ومنطقة جميرا بيتش ريزيدنس.

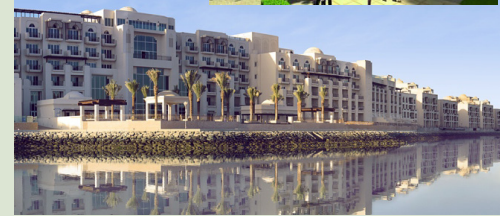
ويحتل المشروع المساحة بين فندق شيراتون وهيلتون وسوف يكون به 70 منفذاً تجارياً تقريباً. وسوف تحتوي تلك المنافذ على أشهر العلامات التجارية العالمية بين الملابس العادية وذات الاسماء العالمية المعروفة.

أطلقت ميدان مشروعين جديدين هما حدائق الشيخ محمد بن راشد وبرج انتصار، وسيرى مشروع حدائق محمد بن راشد النور عام 2016 بعد أن تسلمت زمام تطويره مجموعة ميدان وقريباً سيجري إطلاق أعمال البناء فيه على مساحة ضخمة تصل إلى 55 مليون قدم مربعة.

وتكلفة المشروع التقديرية تصل إلى 4 مليارات درهم من ضمنها تكلفة البنية التحتية، ويتضمن مشروع حدائق الشيخ محمد بن راشد تجمعاً جديداً يمثل أساساً لمشاريع المجموعة المتميزة ويمتد على مساحة قدرها 5.088.959 متراً مربعاً في منطقة ند الشبا.

الإمارات:

في الامارات، أشارت شركة التطوير والاستثمار السياحي المطور الرئيسي لوجهات السكنية والسياحية والثقافية في إمارة أبوظبي أن نسبة تأجير شقق المرحلة الأولى من مشروعها "ريذنسز القرم الشرقي" تجاوزت أكثر من 70% خلال فترة لا تتعدى الشهر من تاريخ إطلاقها، وتتضمن المرحلة الأولى من مشروع "ريذنسز القرم الشرقي" عدداً محدوداً من الشقق يبلغ عددها 50 شقة فقط منها 48 شقة مكونة من ثلاث غرف نوم وشقتان من نوع "بنتهاوس" بأربع غرف نوم.



وأعلنت شركة نخيل العقارية عن طرح عدد من الوحدات في مجمعها السكني "جميرا بارك - ليجاسي"، وسيتم طرح وحدات المشروع في مركز مبيعات نخيل في طريق الصفوح بدبي، ويعتبر المشروع أحد مشروعات التطوير العقاري ضمن مشاريع نخيل السكنية، ويقع مجمع جميرا بارك - ليجاسي على مقربة من نخلة جميرا ومدينتي دبي للإعلام والإنترنت ويمتد على مساحة 350 هكتاراً ويضم أكثر من ألفي فيلا.





- 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

امتك التميز
و تمتع بالحياة



QUEUE POINT

FOR THOSE WHO VALUE GOOD LIVING

AT LIWAN



MAZAYA

AIM TO LEAD



السعودية:

في السعودية، أكد العضو المنتدب لشركة المسكن الميسر إحدى شركات مجموعة عبدالله بن سعيدان، أن البيع للمرحلة الثانية في مشروع شمس الغروب الخاص بالشركة مستمر، ويضم المشروع 230 وحدة سكنية بنماذج وتصاميم مختلفة.

ويقع مشروع شمس الغروب في منطقة هادئة ومرتفعة غرب مدينة الرياض بجوار موقع حدائق الملك عبد الله العالمية تبعد قرابة 14 كلم من حي السفارات كما يقع على طريق جدة بالقرب من الجسر المعلق الذي يربط شرق وجنوب الرياض بغيرها. وإضافة ان المرحلة الثانية من المشروع تتكون من 230 وحدة تشمل "فلل مستقلة - فلل أدوار - فلل دبلكس".



الكويت:

في الكويت، أبرمت شركة رمال الكويت العقارية عقداً مع شركة ابيار للتطوير العقاري بنظام البي او تي للبدء في مشروع سياحي في ارض الجدايف في إمارة دبي في الإمارات، بالإضافة إلى شقق استثمارية ستؤجر على جهات استثمارية أخرى، وتتراوح تكلفة المرحلة الأولى من المشروع ما بين 10 و 12 مليون دينار.



من جهة ثانية، أقرت الجمعية العمومية للشركة استقالة أعضاء مجلس الإدارة وانتخاب أعضاء جدد للثلاث سنوات القادمة كما تمت الموافقة على تعديل نص المادة (26) من النظام الأساسي للشركة والخاص بعمليات بيع العقارات او الرهن.



كما يقدم مشروع برج انتصار الجديد، الواقع على شارع الشيخ زايد في دبي، والذي يعتبر أول مشاريع المجموعة خارج مدينة ميدان، خيارات سكنية وتجارية وترفيهية في برج واحد.

الى ذلك أتمت الاتحاد العقارية بيعها 98 % من "اندكس تاور" و"اللايم ستون"، حيث ستقوم أيضاً بتطوير وتوسعة عدد من المشروعات التي تضمها محفظتها العقارية، ومن بينها مشروعات في "أبتاون مردف" و"موتور سيتي" و"منطقة مركز دبي المالي العالمي" ونجحت الاتحاد العقارية في بيع نحو 20 % من وحدات مشروعها الابتكاري "كنترول تاور" في منطقة موتور سيتي خلال، وهو عبارة عن برج للمكاتب ومحلات تجزئة، هو الأطول في موتور سيتي، ويتكون من 38 طابقاً تضم 146 مكتبة بمساحات تتراوح بين 3 آلاف إلى 14 ألف قدم مربع، و13 محلاً تجارياً، و8 مصاعد، ومواقف سيارات تسع أكثر من ألف سيارة.



ومن جهة أخرى، يضم برج اندكس 25 طابقاً للمكاتب و40 طابقاً للشقق السكنية بالإضافة إلى 7 طوابق مخصصة لشقق "البنهاوس" و3 طوابق للمحلات ذات العلامات التجارية العالمية.

"ميدان"
تطلق
مشروعين
جديدين
"حدائق"
الشيخ
محمد
"بن راشد"
و"برج"
انتصار

"الاتحاد"
العقارية"
أتمت بيع
98 % من
"اندكس"
"تاور"
و"اللايم"
"ستون"

"رمال"
الكويت"
تبرم
عقداً
مع "ابيار"
بنظام
الـ BOT
للبدء
في مشروع
سياحي
في ارض
الجداف
في إمارة
دبي

السعودية: ترحيب بصدور قوانين وتعليمات منظمة للقطاع العقاري



ولاحظ التقرير الاسبوعي ان انشاء سجل عقاري داخل المدن الاقتصادية كفيل بدفع الطلب الأجنبي على العقارات في المدن الخاضعة لها، وبالتالي اعطاء دفعة للاستثمارات المتواجدة هناك. هذا في وقت قالت تقارير صحفية ان هيئة المدن الاقتصادية في السعودية بدأت في الاعداد إلى تطبيق اللائحة الجديدة للسجل العقاري داخل المدن الذي تشرف عليها الهيئة في مناطق المملكة والمتضمنة إنشاء وكالة خاصة للهيئة تسمى السجل العقاري لهيئة المدن الاقتصادية تكون مهمتها تسجيل جميع الملكيات والمصالح والحقوق والمنافع والرهونات والتصرفات على العقارات والمباني والشقق والأراضي ومشاريع التطوير داخل المدن الاقتصادية.

رحب تقرير شركة المزايا القابضة بصدور جملة من القوانين واللوائح التنظيمية في السعودية والكفيلة بتنظيم السوق العقاري وضمان تحقيقه لأداء جيد ومتواصل بما يضمن ابقاء الطلب نشطا والاستثمارات في تدفق مستمر، حيث من المتوقع ان تساهم الهيئة العليا للإشراف على القطاع العقاري في وضع الإطار المناسب لضمان الحقوق بين اطراف المعادلة العقارية، في حين ان منح الاجانب حق التملك ولو تدريجيا وفي المدن الاقتصادية سياهم في تنشيط الطلب على العقارات السكنية والتجارية والمرافق الأخرى.

وفي سياق متصل، لاحظ تقرير المزايا القابضة ان على شركة سمة الائتمانية دور محوري في هذا المجال حيث ستبين بيانات الشركة الجدارة الائتمانية للمقترضين وستستعد البنوك والمؤسسات التمويلية في تحديد مخاطرها وتقليلها بالشكل المتعارف عليه في الصناعة المصرفية. ورحب التقرير ايضا بنشوء الصندوق العقاري الذي سيعمل كمقرض او ضامن لصغار المقترضين.

هذا في وقت تستعد وزارة الإسكان السعودية، لوضع للمسات النهائية لتثبيت أسعار 500 ألف وحدة سكنية لمشروع خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز في جميع مناطق المملكة، والتي تم تخصيص مبلغ 250 مليار ريال لها. ونقلت صحف سعودية ان الأسعار التي وضعتها الوزارة ستأخذ في الاعتبار التشطيب حسب طبيعة المنطقة والطبوغرافية، مشيراً إلى أنه تم تحديد سعر الوحدة السكنية التي تبلغ مساحتها الإجمالية 150 متراً مربعاً بـ 300 ألف ريال، والوحدة التي تبلغ مساحتها 200 متر مربع بـ 400 ألف ريال، أما سعر الوحدة ذات مساحة 250 متراً مربعاً فسيكون 500 ألف ريال.

وحقق القطاع العقاري السعودي أداء جيداً مقارنة بالأسواق المجاورة حيث ارتفع قطاع العقار والتشييد في الناتج المحلي الإجمالي السعودي من 41.7 مليار ريال في عام واحد إلى أكثر من 54.5 مليار ريال، كما بلغ حجم الاستثمارات العقارية في المملكة أكثر من 2 تريليون ريال، مدفوعة بالنمو الإيجابي الذي يحققه الاقتصاد السعودي، وإنشاء المدن الاقتصادية والمناطق الصناعية في جميع مناطق المملكة وتزايد الطلب العقاري للارتقاء الملحوظ في نسبة السكان.

وفي هذا السياق، قال تقرير صادر عن البنك الأهلي التجاري أن السعودية بحاجة إلى 4.6 مليون وحدة سكنية خلال السنوات الثماني المقبلة، وذلك لتلبية الطلب المتزايد على قطاع الإسكان، حيث وضعت السعودية 900 مليار ريال (240 مليار دولار) لقطاع الإسكان حتى عام 2020 في الوقت الذي أنفقت فيه حتى الآن 338 مليار ريال (90 مليار دولار)، بينما تحتاج السعودية للاستثمار في هذا المجال إلى 1.402 تريليون ريال (374 مليار دولار).

ويقدر التقرير الاستثمارات المطلوبة لبناء 2.4 مليون وحدة سكنية بين الأعوام من 2011 إلى 2020 بـ 1.293 تريليون ريال (345 مليار دولار) ما يوضح حجم النفقات التي تحتاج إليها كل من الحكومة والقطاع الخاص من أجل سد الفجوة بين العرض والطلب.

وأشار تقرير المزايا القابضة ان بعض التقارير الاعلامية التي نشرت مؤخراً اشارات إلى ان من أهم اللوائح التي سيتم تطبيقها في المملكة العربية السعودية هو اعطاء الحق لغير السعوديين تملك العقار داخل المدن الاقتصادية، وفقاً لقواعد يضعها مجلس هيئة المدن الاقتصادية فيما يجوز امتلاك جميع العقارات داخل المدن الاقتصادية بالكامل وتحويلها بحرية عن طريق الأشخاص أو الكيانات وفق القيود واللوائح التي تضعها الهيئة.

وفي هذا، بين تقرير المزايا القابضة ان حق الملكية سيكون عبر وثيقة تملك تضمن حقوق ملكية العقار داخل المدن محل الصك الشرعي الصادر من محاكم وزارة العدل، وهذا يجعلها أكثر قبولاً من المستثمرين الأجانب والشركات لغايات تتعلق بنقل الملكية وتوريثها حيث جميع العقارات قابلة للتوريث.

إلى ذلك، اعتبر تقرير المزايا القابضة ان هذا التطور في شأن التملك الأجنبي يأتي في وقت تترقب الأوساط العقارية تأسيس هيئة حكومية للإشراف على القطاع العقاري وذلك ضمن جهود الحكومة السعودية لتنظيم القطاع العقاري ورفع ادائه، والتي انيطت مهمة دراستها للجنة الوطنية العقارية بمجلس الغرف خصوصاً بعد الموافقة على قانون التمويل العقاري، وبحسب تقارير فقد تقدمت اللجنة الوطنية العقارية بمجلس الغرف بالدراسة والفوائد الاقتصادية والتنظيمية المتوقعة من إنشاء الهيئة من حيث زيادة إسهام القطاع العقاري في مستوى الدخل القومي ورفع تنافسية وجودة منشآت القطاع وتوطين الاستثمارات فيه ورفع نسبة السعودة، إضافة للدور المتوقع لها في تهيئة البيئة التنظيمية للقطاع العقاري وتعزيز الثقة الاستثمارية وتوفير آليات التمويل وزيادة فرص تملك السعوديين للمساكن.

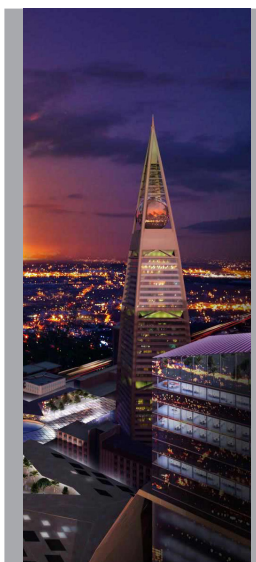
وبين تقرير المزايا القابضة ان اقرار قوانين التملك العقاري في السعودية سيساعد في تشييد الاقراض لغايات تمويل العقارات والوحدات السكنية، حيث يتوقع ان تقرض المصارف والمؤسسات البنكية نحو 60 مليار ريال، بالإضافة إلى 250 مليار ريال ضمن مشروع خادم الحرمين الذي يتضمن تمويل بناء نصف مليون وحدة سكنية.

وفي هذا السياق، قالت مصادر ان السلطات السعودية تعمل على تنظيم ومراقبة شركات التمويل العقاري خصوصاً بعد الموافقة على تطبيق انظمة التمويل العقاري التي أسست الإطار لتحديد العلاقة بين المقرض والمقترض ولحفظ حقوق جميع الأطراف. حيث قالت وزارة المالية السعودية ان اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري ستصدر قريباً.

منح الأجانب حقوق التملك في المدن الاقتصادية يساهم في تنشيط الطلب



وزارة الإسكان تستعد لتحديد أسعار 500 ألف وحدة سكنية في جميع المناطق



إلى ذلك، بين تقرير المزايا القابضة ان السوق العقاري السعودي هو الأكبر في المنطقة ومن المرشح ان ينمو بمعدلات متسارعة نتيجة الانفاق الحكومي الكبير على البنية التحتية ومشاريع الاسكان وذلك لسد النقص في العقارات حيث تقل نسبة السعوديين الذين يملكون منازلهم عن النصف، وهذا له انعكاسات ايجابية خاصة ان المجتمع السعودي يتميز بسيطرة فئة الشباب الذين سينتقلون للعمل وتأسيس اسر قريبا وسيكون لهم طلب نشط على العقارات والمساكن. هذا في وقت قدرت تقارير ان عدد المواطنين الذين سيمتلكون المساكن بأنه يتراوح بين مليونين و300 ألف إلى ثلاثة ملايين مواطن وهو عدد المسجلين في قوائم الانتظار لدى صندوق التنمية العقارية، مفيدا أن تكلفة بناء وحدات لهذا العدد تتراوح بين 1150 مليارا و1500 مليار ريال.

في وقت قال تقرير مصري أن عدد الوحدات السكنية التي سيتم تطويرها في السعودية، سيرتفع من 4.6 مليون وحدة إلى 6.8 مليون وحدة في السنوات الثماني المقبلة. ويتوقع بناء نحو 2.3 مليون وحدة سكنية حتى العام 2020 وبمعدل 145 ألف وحدة سكنية سنويا، وبحجم استثمارات يصل إلى تريليون ريال سعودي، فيما يؤدي النمو الحاصل في القطاع السياحي والانفتاح الذي شهدته المملكة للترويج للسياحة غير الدينية إلى جانب النمو في السياحة الدينية نفسها إلى مساهمة السياحة بنحو 82 مليار ريال من الناتج المحلي السعودي.

أخبار الشركات المقاربة

الإمارات:

في الامارات، تعتزم شركة ريماس كابيتال للخدمات العقارية بمشاركة شركة عقارية كبرى ومجموعة من المستثمرين الاستراتيجيين لتنفيذ مشروع عبارة عن برج وشقق فندقية في إمارة دبي.



وسيقام المشروع على أرض ضمن الأراضي القليلة الملك في مدينة الجميرة بينما باقي الأراضي حقوق انتفاع، بتكلفة إجمالية ستبلغ حوالي 16 مليون دينار ومن المتوقع أن يحقق عوائد تتراوح بين 11 و14%.

قطر:

في قطر، يعتزم "المصرف الخليجي التجاري" إطلاق مشروع "مدينة الجوهرة" في قطر رسميا، ويقع المشروع متعدد الاستخدامات في منطقة "لوسيل" الناشئة عمرا في الدوحة الجديدة، ويمتد على طول شارع الخور، وعلى مسافة 22 كيلومترا إلى شمال منطقة مركز مدينة الدوحة، وقد تم البدء بتطوير المشروع في الموقع في مارس 2012، بعد الحصول على الموافقات المطلوبة من شركة "الديار القطرية".

البحرين:

في البحرين، قال الرئيس التنفيذي لبيت الإنماء العقاري إن شركته تتباحث مع وزارة الإسكان بهدف بناء مشروع سكني ضمن برنامج الشراكة الحكومية مع القطاع الخاص لتوفير وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود في البحرين؛ وأوضح أن المشروع يتكوّن من أكثر من 200 وحدة سكنية، وهو المشروع الثالث الذي تقوم به الشركة التابعة إلى بيت التمويل الكويتي - البحرين، بعد مشروع إشبيلية السكني الذي بلغت كلفته 45 مليون دولار، والمجمّع التجاري في الرفاع الغربي الذي كلف مليوني دينار. وكانت وزارة الإسكان قد وقعت اتفاقية مع شركة نسيج، في أول اتفاقية شراكة مع القطاع الخاص لبناء نحو 4100، بكلفة تصل إلى 208 ملايين دينار، والاتفاقية تعدّ باكورة التعاون الحكومي مع القطاع الخاص على الصعيد الإسكاني، والتي من المؤمل أن تحدث نقلة نوعية تؤل إلى تقليص قوائم الانتظار.

"المصرف
الخليجي
التجاري
يعتزم
إطلاق
مشروع
"مدينة
الجوهرة"
في قطر

من جهتها أعلنت "نخيل" العقارية عن تسجيل إيرادات بقيمة 977 مليون درهم، وذلك من خلال بيع 225 فيلا من أصل 370 فيلا ضمن مجمعها السكني "ليجاسي"، المرحلة الجديدة في مشروع



"جميرا
بارك"
الذي
أطلقته
عشية
انطلاق
معرض
سيتي
سكيب
غلوبال

2012. ومن المتوقع الانتهاء من بيع كامل وحدات "فلل ليجاسي" قبل نهاية أكتوبر، الذي سيدير على الشركة عائدات تتجاوز 1.6 مليار درهم.



- يقع في منطقة بحيرات الجميرا.
- مساحات مكتبية مجهزة (بنظام الأبراج الذكية).
- خدمات مواقف السيارات.
- إدارة العقار 24/7.



SPACIOUS OFFICES
DIVERSIFIED PLAZA
LOVELY LAKE VIEWS
EASY ACCESS FROM
SHEIKH ZAYED ROAD
REASONABLE PRICES



MAZAYA

AIM TO LEAD

Dubai:

Tel + 971 4 3635 455/ 6

Kuwait:

Tel +965 2224 3333

www.mazayarealestate.com



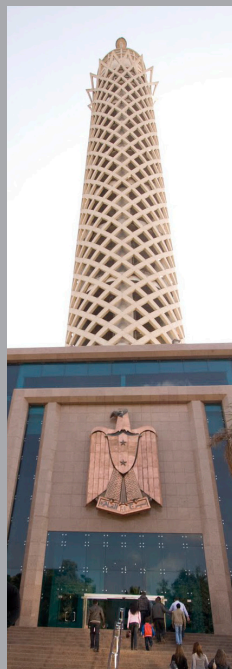
تعافي متوقع للعقار المصري في ظل تعافي اقتصادي وسياسي وسياحي



ولاحظ التقرير ان مسألة الاستثمارات الخليجية والعربية المعطلة وخصوصا في قطاع العقارات والاستثمارات المرتبطة بها تعد قضية جوهرية تحتاج من السلطات المصرية الاسراع في طوي ملفها ان هي ارادت تنشيط الاستثمارات والسياحة المرتبطة، في وقت تسعى إلى تجنب حدوث أزمة مالية في ميزان المدفوعات ومعالجة عجز الموازنة الحالية الذي يقدر بنحو 170 مليار جنيه، لذا تدفع باتجاه المساعدات المالية من حكومات أجنبية، منها قرض بقيمة 4.8 مليار دولار من صندوق النقد الدولي.

قال تقرير شركة المزايا القابضة انه فيما تعمل الحكومة المصرية والقوى السياسية على اعادة بناء الدولة اثر ثورة 25 يناير فان الهم الاقتصادي يعد الأكثر الحاحا ويحتاج قرارات آنية لمعالجة ما تضرر بعد نحو عامين من التوتر وعدم الاستقرار الاقتصادي والذي انعكس سلبا على مستويات الاستثمار والسياح وخصوصا من الدول العربية المصدرة للاستثمار والسياحية خلال العقود الماضية.

القطاع العقاري المصري يتجه للتعافي مع معالجة ملفات المستثمرين الأجانب



دعوات للإسراع بتسويات عادلة مع المقاولين وشركات التطوير العقاري

وفي موضوع السوق العقاري المحلي المصري، قال تقرير المزايا القابضة أن سوق العقارات المصرية يسعى للتعافي بعد تراجع الطلب بشكل واضح خلال العامين الماضيين في ضوء عدم اتضاح الصورة في شأن الشركات العقارية الكبرى، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات بشكل عام، مع هذا ترى اوساط عقارية إلى اتجاه واضح صوب العقارات المخصصة لذوي الدخل المحدود.

ولاحظت اوساط عقارية أو ثبات مستوى أسعار مواد البناء بالإضافة إلى الاستقرار السياسي النسبي ساهم في إعادة تنشيط الاستثمارات المخصصة صوب عقارات الدخل المحدود، وذلك لمعادلة أسعار العقارات التي طورت خلال الارتفاع الكبير في أسعار مواد البناء خلال الثورة المصرية والاشهر القليلة التي تلتها والتي أثرت في قدرة المقاولين وشركات التطوير على بناء المزيد من العقارات، وسط اقبال على الأراضي في المناطق الجديدة والتي لا تزال الاسعار في تلك المناطق مناسبة ويمكن تحملها.

ويأتي هذا في وقت بدأت الحكومة المصرية تخفيض أسعار المشاريع العقارية المخصصة للمغتربين المصريين العاملين في الخارج، بالإضافة إلى منحهم طرق ميسرة للسداد وذلك لتنشيط الطلب من العاملين المصريين في الخارج على تلك المشاريع الجديدة. وفي سياق متصل، كشف وزارة الخارجية المصرية عن أن تحويلات المصريين بالخارج تبلغ نحو 17.8 مليار دولار سنويا، وهو ما يعد مورداً من أهم موارد الدخل القومي في مصر.

وفي هذا الموضوع، قدر تقرير حكومي رسمي في مصر حجم العجز في عدد الوحدات السكنية التي يحتاج إليها المواطنون المصريون بـ 554 ألف وحدة سكنية بجميع المحافظات، منها 279.6 ألف وحدة في الحضر، و274.5 ألف وحدة في الريف، وذلك خلال العام المالي 2013 - 2014.

وذكر تقرير وزارة الإسكان المصرية أن تنفيذ هذه الوحدات لا بد أن يتم من خلال إنشاء القطاع الحكومي 200 ألف وحدة بنسبة 36.1% ضمن مشروع الإسكان الاجتماعي، وإنشاء القطاع الخاص نسبة 63.9% من هذه الوحدات، بما يقدر بـ 354 ألف وحدة سكنية، حسبما ذكرت تقارير اعلامية. وكشف التقرير الحكومي ذاته أن عدد الوحدات الخالية بمناطق الحضر بلغ نحو 5.7 مليون وحدة، منها 3.4 مليون وحدة بنسبة 28.2%، في حين بلغ 2.3 مليون وحدة بنسبة 19.8%، في الريف، وهي نسبة تزيد على النسبة المتعارف عليها عالمياً.

وتتوقع الحكومة المصرية نمواً اقتصادياً يبلغ نحو أربعة في المئة في السنة المالية التي تنتهي في يونيو، وهو أعلى من توقعات خبراء اقتصاديين في استطلاع رويترز الشهر الماضي عند 2.7 في المئة. وبلغ النمو نحو اثنين في المئة في 2011 - 2012. وأشار التقرير إلى أن الحكومة المصرية أعلنت أنها تستهدف زيادة الاستثمارات الأجنبية المباشرة إلى 170 مليار جنيه (نحو 28 مليار دولار)، ما يعمل على توفير 700 ألف وظيفة جديدة.

وكان البنك المركزي المصري أعلن عن تراجع طفيف للاحتياطي النقدي لديه، بما نسبته 0.6 بالمئة، بنحو 100 مليون دولار خلال سبتمبر الماضي. وأوضح المركزي، في بيان على موقعه الإلكتروني، أن صافي الاحتياطيات النقدية من العملات الدولية بلغ 15 مليار دولار في سبتمبر الماضي، مقابل 15.1 مليار دولار خلال أغسطس السابق له. وكان احتياطي النقد الأجنبي قد ارتفع خلال أغسطس الماضي بنحو 707 ملايين دولار، ليصل إلى 15 مليار و127 مليون دولار، مسجلاً أعلى معدل ارتفاع منذ ثورة 25 يناير من العام الماضي.



ورحب تقرير المزايا القابضة بإعلان الحكومة المصرية سعيها للوصول إلى تسويات عادلة مع المقاولين وشركات التطوير العقاري، من خلال إعادة النظر في العقود، في وقت لا تعتمزم فرض أي ضرائب أو غرامات على الشركات بأثر رجعي. وجاء هذا اثر خطاب للرئيس المصري أعلن فيه وجود شبهات فساد في بعض العقود، في وقت تسعى الحكومة المصرية إلى تسوية نزاعات على أسعار أراضٍ وقضايا أخرى مع نحو 20 مستثمراً أجنبياً ومحلياً في محاولة لتجنب عملية تحكيم مكلفة، ولبناء الثقة في مصر. وعليه دعا تقرير المزايا القابضة إلى سرعة البت في الموضوع وعدم المماطلة لإنجاز ما يمكن انجازه من المشاريع المعطلة وفتح الباب أمام استثمارات جديدة.

وعلى غير صعيد، سجلت الصادرات المصرية أول ارتفاع لها في ستة أشهر منذ مارس الماضي بنسبة بلغت 16 في المئة عن سبتمبر 2011، حيث بلغت قيمة الصادرات خلال شهر سبتمبر الماضي 11.7 مليار جنيه (1.9 مليار دولار)، مقابل 10.1 مليار جنيه عن الشهر نفسه من العام الماضي.

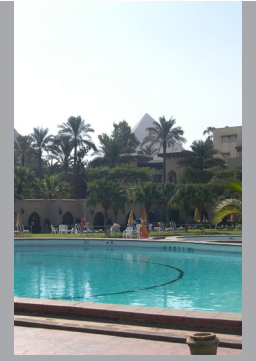
وكانت وزارة الصناعة والتجارة الخارجية المصرية أعلنت مؤخرا أن إجمالي الصادرات المصرية للعام الجاري حتى نهاية سبتمبر بلغت 97.3 مليار جنيه، منها أن هذه القيمة تمثل 75 في المئة من مستهدف الخطة الاستراتيجية السنوية لمضاعفة الصادرات والتي تبلغ 130 مليار جنيه مصري للعام الجاري.

وأشارت الوزارة في تقرير إلى أن قطاع مواد البناء حقق نسبة 98 في المئة من إجمالي المستهدف كما زادت صادرات الأثاث من 122 مليون جنيه إلى 135 مليون جنيه وصادرات الصناعات الطبية والأدوية من 202 مليون جنيه إلى 235 مليون جنيه إلى جانب زيادة صادرات الجلود من 34 مليون جنيه إلى 75 مليون جنيه.

وفي موضوع متصل، قال تقرير المزايا القابضة أن الحكومة المصرية تستهدف الوصول إلى مستوى 12 مليون سائح خلال العام الحالي، فيما يستهدف الوصول بمعدلات السياحة إلى 15 مليون سائح بحلول 2015.

هذا في وقت بلغ أعداد السياح القادمين لمصر خلال الشهور التسعة الأولى نحو 8.3 مليون سائح (خلال الفترة من يناير وحتى سبتمبر من العام الجاري) وذلك بزيادة قدرها 20% عن ذات الفترة من عام 2011، كما بلغ عدد الليالي السياحية المحققة في ذات الفترة حوالي 96 مليون ليلة سياحية بزيادة قدرها 5.19% عن نفس الفترة من العام الماضي، وبذلك تحقق دخلا سياحيا بلغ 9.6 مليار دولار بزيادة قدرها 19% عن عام 2011.

وتمثل السياحة 13% من إجمالي الناتج المحلي، و17% من إجمالي الدخل من النقد الأجنبي إلى جانب 25% من حصة الصادرات الخدمية، كما تمثل 12% من إجمالي العمالة المصرية حيث تعمل بها قرابة 4 ملايين شخص وهو ما يجعلها من أهم المجالات توفيراً لفرص عمل جديدة.



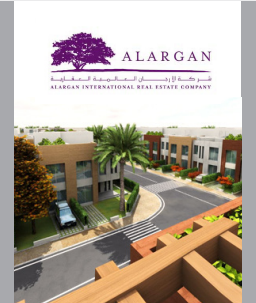
554 ألف
وحدة
سكنية
حاجة
جميع
المحافظات
خلال
2013 / 2014

أخبار الشركات المقاربة

البحرين:

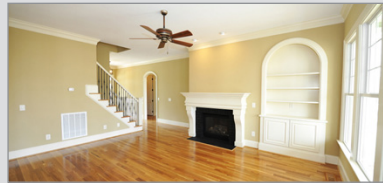
ويتمد مشروع جيون القرية على مساحة 18 ألف متر مربع، بحيث سيضم عددا من المحلات التجارية، فيما تبلغ المساحة الاجمالية لمشروع جيون السكني، الذي طرح في شهر يناير 2011، 37803 أمتار مربعة، بحيث يتكون من 82 تاون هاو هاوس تمتد على مساحة بناء ما بين 160 - 229 مترا مربعا.

في البحرين، قالت شركة الارجان العالمية العقارية انه استكمالا لاستراتيجية التوسع في المنطقة، اعلنت من خلال فرعها في البحرين، عن طرح الجزء التجاري من مشروع جيون، وهو مشروع «جيون القرية» في منطقة ابو قوة بتكلفة اجمالية تبلغ 11 مليون دينار بحريني.



قطر:

في قطر، أطلق "المصرف الخليجي التجاري" البحرين، حملته التسويقية بخصوص مشروع مدينة الجوهرة في قطر، حيث يعتبر المشروع مجمعا عمرانيا ناشئا يقع في حي العرقية في منطقة لوسيل في الدوحة الجديدة.



"المصرف
الخليجي
التجاري
البحرين
يطلق
حملته
التسويقية
لمدينة
الجوهرة"



"نخيل" تطرح مناقصة بناء وإنجاز 381 فيلا ضمن مشروع فلل ليجاسي السكني الواقع في جميرا بارك

كما تشمل بناء وتنفيذ كافة الأعمال الكهربائية والميكانيكية والأسوار والأعمال الثانوية ومعالجة أي عيوب قد تظهر بها.

من جهتها أعلنت شركة تعميم أنها تخطط لتسليم مشروع "إمبيريال ريزيدنس"، المؤلف من برجين في قرية جميرا جنوب، في الربع الأول من عام 2014، وأضافت تعميم أن شركة بهاتيا للمقاولات العامة، المقاول الرئيسي الذي تم تعيينه مؤخراً للمشروع، باشرت بالفعل إجراءات الاستعداد للمباشرة بالعمل في أوائل سبتمبر 2012، حيث تم إنشاء مكاتب ومرافق بالموقع للموظفين والعمال وتركيب الروافع واتخاذ تدابير الحماية اللازمة من الحرائق، وبدأ تنفيذ بعض الأعمال الإنشائية على الهيكل الأساسي المكتمل، وتوظيف العاملين بالموقع والتوريدات وتوقيع العقود مع المقاولين من الباطن وتسليم مواد البناء.

الإمارات:



في الامارات، طرحت نخيل العقارية مناقصة بناء وإنجاز 381 فيلا ضمن مشروع فلل ليجاسي السكني الواقع في جميرا بارك. ودعت الشركات المتخصصة والحاصلة على رخصة تجارية سارية المفعول صادرة عن حكومة دبي للمشاركة في المناقصة. وتتضمن المناقصة جزئين، الأول لتكملة بناء وإنجاز 247 فيلا تتكون من 5 غرف ضمن مشروع جميرا بارك.

والثاني تكملة بناء وإنجاز 134 فيلا تتكون من 4 غرف في المشروع نفسه. كما تتضمن المناقصة أعمال تنفيذ فلل جديدة بالإضافة إلى استكمال أعمال فلل قيد الإنشاء على طريقة البناء التقليدية ذات مستويات مختلفة من الإنجاز.





- فلل سكنية في أحد أجمل مناطق دبي.
- تشطيبات ديلاكس (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



مزايا

نسمى إلى الريادة

عيد أضحى
مُبارك

www.mazayarealestate.com