



attain value chain 2013
تحقيق منظومة النجاح 2013

التقرير المقاري الشهري لشركة المزايا القابضة

إصدار رقم ٨٨



مزايا

نسى إلى الريادة

النشرة الشهرية - سبتمبر ٢٠١٣

(Kuwait) Tel: +965 22243333 |

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

عقارات المنطقة لن تنمو إلا بتحديث التشريعات



Tel : + 965 2224 3333

nifisi@mazayarealestate.com

رئيس مجلس الإدارة

السيد / رشيد النفيسي

Tel : + 965 2224 3332

alsoqabi@mazayarealestate.com

الرئيس التنفيذي بالوكالة

م / إبراهيم الصقعي

Tel : + 965 2224 3355

salwa@mazayarealestate.com

نائب الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال والتسويق

م / سلوى ملحس

Tel : + 965 2224 3362

sylvia@mazayarealestate.com

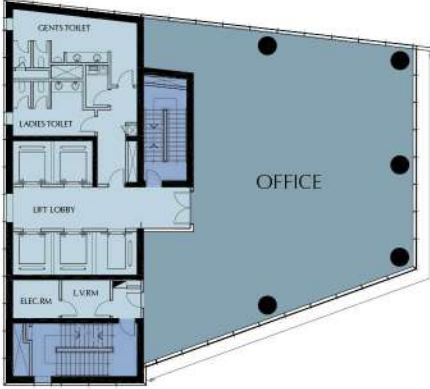
منسق قسم البحوث

سلفيا غبريال

MAZAYA TOWERS IN Kuwait Business Town

أبراج مزاليا في مدينة الأعمال الكويتية

برج جديد (MAZAYA
TOWER 3) New Tower



UNFITTED OFFICE

مساحات مفتوحة
مساحات صغيرة



FITTED OFFICE

مكاتب مجهزة



FITTED & FURNISHED OFFICE

مكاتب مجهزة و مؤثثة

operation floor **at your service** - floor 20

مكتب عمليات جاهز لاستقبال طلباتكم - الطابق 20

Mock up Floor - Floor 21 الطابق - مكتب جاهز للعرض

OFFICE
AT REACH

مكتبك
بين يديك



UNFITTED, FITTED & HIGH
QUALITY FURNISHED OFFICES

مساحات مفتوحة، مكاتب مجهزة
و مكاتب مؤثثة بأعلى مستويات



offices from 85 m² - 350 m² مساحات تتراوح من



نسمى إلى الريادة

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

www.mazayarealestate.com

MAZAYA TOWERS AT KBT
Mirqab, Kuwait City | Floor 20

www.mazaya-kbt.com

(+965) 97203041
(+965) 97278101

HOTLINE 22243333

سباق تطوير القوانين والتشريعات العقارية سيحدد قوة الطلب والوجهات الاستثمارية المفضلة



هذا ويقع ضمن حدود الثقة وإعادة الجاذبية على منتجات القطاع العقاري ووتيرة الاستثمار فيه القضايا الخاصة بتطوير الجوانب القانونية والتشريعية القائمة على أسس واضحة ومحددة تأخذ بعين الاعتبار حقوق جميع الأطراف، وتكون على درجة عالية من التطور والحداثة والمرونة والشمول وتشكل مرجعية قوية لكافة الأطراف، وبشكل خاص المستثمرين من الأفراد، بالإضافة إلى تمتعها بدرجة شفافية ووضوح لا خلاف عليها، يكون هدفها الأساسي هو حماية حقوق المستثمرين والمستخدم النهائي سواء كان مستأجراً أم في طريقه للتملك، ولا بد من الأخذ بعين الاعتبار هنا أن السوق العقاري لدى دول المنطقة وفي مقدمتها دولة الإمارات العربية المتحدة سيكون المحرك الرئيسي لقطاع التمويل في المنطقة نظراً لوجود رؤية متقدمة على الأطر القانونية والكيفية التي يجب أن تكون عليها كافة التشريعات وإصرار حكومي على تطوير البنية القانونية، فيما يأتي ارتفاع نصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي لدى الدولة بمثابة الداعم لمؤشرات الطلب على العقارات التجارية والسكنية والذي يرتبط بقدرة السكان على الانفاق والتملك للعقارات تبعاً لمستوى دخولهم وقدرتهم على التمويل.

قال التقرير الأسبوعي الصادر عن شركة المزايا القابضة، إن موضوع إعادة الجاذبية لمكونات القطاع العقاري والاستثمار فيه باتت على درجة عالية من التعقيد في الوقت الحالي، ويحتاج ذلك إلى وضوح في الرؤية واستراتيجيات واضحة ومحددة طويلة الامد، تقوم في الأساس على رفع مستوى الثقة أولاً، للمستثمرين والمطورين والمستخدم النهائي للعقارات، ذلك أن مستويات الثقة تراجعت على مخرجات القطاع العقاري خلال الفترة الماضية، ويعتمد على مستويات الثقة بالقطاع العقاري باعتبارها المحرك الرئيسي في زيادة الاستثمارات وتشجيع التملك على العقارات كونها تعكس حالة من الارتياح والطمأنينة لدى المستثمرين، وتعني أيضاً عدم وجود مخاطر أو خسائر محتملة جراء هذا الاستثمار، ويحتفظ مؤشر الثقة بعلاقة طردية من نمو الطلب وتحسن العوائد الناتجة عن الاستثمارات المتنوعة التي يوفرها القطاع العقاري، وبالتالي كلما ارتفعت ثقة المستثمرين بمنتجات القطاع العقاري كلما تعززت احتمالات تحقيق العوائد وهكذا.



الثقة تراجعت على مخرجات العقار وارتفاعها يعزز تحقيق العوائد



وتتضمن مشاريع القوانين والتشريعات الجاري العمل على تطبيقها، تشريعات خاصة ببرنامج تيسير والذي يعنى بتوفير التمويل اللازم للمشاريع العقارية بالتنسيق مع البنوك العاملة، بالإضافة إلى مبادرة تنمية العقارية وتشريعات خاصة بتشكيل لجنة قضائية مهمتها إعادة هيكلة / تصفية المشاريع المتعثرة، بالإضافة إلى إجراء تعديلات على قوانين وتشريعات جمعيات الملاك واعتماد قانون لدائرة الأراضي والأملاك، وما إلى هنالك من قوانين وتشريعات تهدف إلى حماية المستثمر العقاري، فيما يبقى الباب مفتوحا لاعتماد وإقرار المزيد من القوانين بهذا الخصوص خلال الفترة القادمة، وذلك كاستجابة طبيعية لكافة المستجدات والتطورات التي يسجلها القطاع العقاري لدى الإمارة.



وأعاد تقرير المزايا التذكير هنا بأن القوانين والتشريعات التي تتطلبها المرحلة الحالية والقادمة لدى القطاع العقاري لدى الدول الخليجية، لا بد لها من أن تتسم بالديناميكية والمرونة، وتقوم على معرفة عميقة بطبيعة القطاع العقاري ومعدلات الطلب على الإيجار والتملك ومصادر هذا الطلب داخلي أم خارجي، ذلك أن معدلات الطلب على التأجير أكثر منها على التملك، إلى ذلك لا بد للقوانين والتشريعات المستهدفة من أن تكون قادرة على التعامل مع المخاطر والتحديات المتوقعة وغير المتوقعة، يذكر هنا أن التطور الحاصل على كافة مدخلات ومخرجات القطاع العقاري لدى دول المنطقة يتطلب تطورا فوريا شاملا للبنية القانونية التشريعية ذات العلاقة للحفاظ على المكتسبات المحققة ودعم الميزة التنافسية والمساهمة في الحفاظ على معدلات نمو مستهدفة على القطاع العقاري خلال المرحلة القادمة.

وبالتالي لا بد من الاستعداد جيدا من قبل كافة الأطراف المنظمة والمسؤولة عن إدارة السوق العقاري ومراقبته والعمل على تأطير القطاع العقاري بحزمة من التشريعات والقوانين التي تستهدف إعادة النشاط والثقة والجاذبية على منتجاته لدى كافة دول المنطقة وبكافة الظروف.



ولاحظ تقرير المزايا أن دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل عام وإمارة دبي بشكل خاص قد استطاعت أن تقود القطاع العقاري في المنطقة من ناحية التطوير الدائم على البنية القانونية والتشريعية، وبشكل خاص خلال فترة ما بعد الأزمة وحتى اللحظة، وليس من المبالغة بشيء القول بأن مستوى التطور الحاصل على البيئة التشريعية والقانونية لدى الإمارة يمكن اعتباره مرجعا كامل المواصفات يأخذ بعين الاعتبار خصوصية الدولة وكافة دول المنطقة وقطاعاتها الاقتصادية وطبيعة التكوين الديمغرافي والجغرافي وطبيعة الطلب الداخلي والخارجي واحتياجاته الحالية وفي المستقبل المنظور، إلى ذلك فقد تطرق التقرير إلى التشريعات الجديدة التي سيتم العمل بها لدى دائرة الأراضي والأملاك .



في دبي لتنظيم القطاع والسوق العقاري لدى الإمارة. خلال الفترة القادمة، حيث تستعد الدائرة لإصدار سبعة تشريعات تستهدف حماية القطاع من المضاربات والمسارات السلبية، وتساهم في ضبط السوق والحفاظ على مستويات النمو إلى أقصى مدى ممكن، ويتوقع أن يتم إنجاز هذه التشريعات خلال العامين القادمين.

دبي قادت تطوير القوانين المستدامة للقطاع العقاري في المنطقة

وفي إطار الحديث عن تحديث التشريعات القانونية لدى القطاع العقاري والتي من شأنها تحفيز الاستثمار وجذب المستثمرين، فإن التحديات التي واجهها القطاع العقاري خلال الفترة السابقة والحرص الشديد للحيلولة دون حدوثها يتطلب إيجاد محاكم متخصصة بقضايا القطاع العقاري لدى الدول الخليجية، والتي ستؤدي بالضرورة إلى تحسين نوع التشريعات الحالية وتعمل على تطويرها وتساهم في خطط التحفيز الاستثماري ورفع مستويات الثقة بالسوق العقاري من جديد وفرض حالة من التوازن العقلاني بين قوى العرض والطلب على المنتجات العقارية المتنوعة، إلى ذلك فقد أظهر التقرير إلى أن النضوج على الأطر التشريعية والقانونية من شأنه أيضا أن يرفع مستوى التعاون والتنسيق وصولا إلى الدخول في شراكات واندماجات داخل القطاع العقاري والقطاعات الأخرى وفي مقدمتها قطاعات المقاولات وقطاعات الاستثمار والتمويل.



وفي المحصلة يرى التقرير إلى أن الرغبة والاهتمام الذي تبديه الجهات الرسمية لتطوير وتحديث القوانين والتشريعات العقارية التي تضمن نمو القطاع العقاري وفق أعلى المعايير العالمية، تتطلب تطبيق هذه القوانين حال اعتمادها فوراً وان لا تبقى حبرا على ورق، في المقابل تظهر التجارب المختلفة لدى السوق العقاري لدول المنطقة أن القوانين لا يمكن لها جذب المستثمرين منفردة، وبالتالي لا بد من وجود إجراءات تنفيذية لتطبيقها وتفعيلها بشكل دائم، هذا وتمتد المطالبات لتصل إلى توحيد أنظمة التمويل والرهن العقاري والتشريعات الخاصة بالعقود وآليات البيع والتطوير العقاري على المستوى الخليجي وذلك بهدف التغلب على التحديات وصولا لتوحيد القوانين والأنظمة العقارية ذات العلاقة.

وتتزايد الحاجة إلى وجود قوانين وتشريعات حديثة ومتطورة وعلى وجه السرعة، بالاعتماد على مؤشرات النمو والنشاط المسجلة على منتجات القطاع العقاري، ويشكل الارتفاع الكبير المسجل على التصرفات العقارية خلال النصف الأول من العام الحالي علي سبيل المثال أحد أهم مؤشرات الانتعاش وتحسن معدلات الجاذبية الاستثمارية للقطاع ومؤشر قوي على عودة البناء والتطوير، يذكر أن إمارة دبي قد سجلت ارتفاعا كبيرا على قيم التصرفات العقارية خلال النصف الأول من العام الحالي وصلت إلى 108 مليار، في حين سجلت التعاملات العقارية لدى السوق العقاري القطري خلال النصف الأول من العام 2013 ما قيمته 21.7 مليار ريال، وساهم استمرار مستويات السيولة عند معدلات مرتفعة وعدم تأثرها بالنشاط المسجل لدى بورصة الكويت خلال النصف الأول من العام الحالي إلى ارتفاع قيم التعاملات العقارية لتصل إلى 1.86 مليار دينار كويتي تركزت على العقار السكني والتجاري الاستثماري، فيما تقدر قيمة الاستثمارات العقارية الموني تنفيذها لدى دول المنطقة بمئات مليارات الدولار خلال السنوات القليلة القادمة، وبالتالي فإن هذا الحجم من الاستثمارات يحتاج إلى أطر تشريعية وقانونية متطورة لحمايتها وضمان ديمومة النمو على قيمها وعلى مؤشرات الطلب.



وبحسب تقرير المزايا فإن الجهود تتركز في الوقت الحالي على إيجاد أنظمة وقوانين وآليات لدى الجهات الرسمية ولدى شركات التطوير العقاري للحيلولة دون حدوث مضاربات على مخرجات القطاع، وقامت العديد من الشركات باعتماد معايير وشروط شديدة لبيع العقارات تتمثل في قيام المشتريين بتسديد دفعة نقدية حدها الأدنى 20% والأقصى 40% بالإضافة إلى تسليم شيكات بنكية بالدفعات المتبقية، وأشار التقرير إلى أن شركات التطوير العقاري تملك من المقومات ونقاط القوة ما يجعلها قادرة على مساندة ودعم توجهات الجهات الرسمية التي يقع على عاتقها ضبط إيقاع القطاع العقاري وتدعيمه بكافة الأنظمة والتشريعات التي تضمن استقراره ونموه، وبالتالي على شركات التطوير العقاري إظهار أقصى درجات التعاون فيما بينها أولا وبين الجهات الرسمية ثانيا للوصول إلى أعلى درجات الشفافية والافصاح وبما ينعكس إيجابا على القطاع العقاري على المدى الطويل.

جهود
لإيجاد
آليات
تجنب
حدوث
مضاربات
عالي
مخرجات
العقار



الشركات
مطالبة
بالتعاون
فيما
بينهما
بما
ينعكس
إيجابا
عالي
القطاع

OUR CHAIN OF SUCCESS

أخبار الشركات المقاربية

الإمارات:

في الإمارات، أنجزت شركة نخيل مشروع الفرجان السكني بالكامل والانتها من جميع أعمال البناء والتسليم، كما تخطط الشركة لبناء مركز تجزئة جديد في القريب العاجل، حيث يعد "الفرجان" مشروعاً سكنياً متكاملاً، ويقع قبالة شارع الشيخ محمد بن زايد، على مقربة من "حدائق ديسكفري" و"مركز ابن بطوطة للتسوق" وقامت نخيل بالانتها من بناء 819 منزلاً بحدائقها وشرفاتها، موزعة بين المنازل المدرجة، وبين فلل منفصلة، حيث تم استكمال جميع أعمال البساتين في 32 حديقة والممرات التي تشكل ربع المساحة من المخطط الرئيس لمشروع الفرجان.



وأعلنت شركة دار الكوثر العقارية عن إطلاق مشروع شقق سكنية في اماره الشارقة بقيمة اجمالية تصل الى 25 مليون دولار، حيث قال نائب المدير العام في الشركة، إن دار الكوثر طرحت عدة وحدات لمشروعاتها هذا العام والمتمثلة في طرح الشقق السكنية والتجارية في الشارقة ودبي بمساحات مختلفة، تلبية احتياجات العملاء، مشيراً الى أنها تلقى حالياً اقبالا ملحوظاً من قبل المستثمرين والباحثين عن الفرص العقارية المميزة.



كما أعلنت شركة إعمار العقارية عن تطويرها 37 مشروعاً عقارياً، في 11 دولة وتقدر القيمة السوقية لهذه المشروعات بنحو 43،18 مليار درهم، وإلى جانب نقطة ارتكازها الرئيسية في الإمارات، تشط إعمار في الوقت الحالي في العديد من الأسواق الإقليمية والدولية ومنها المملكة العربية السعودية، ومصر، وسوريا، ولبنان، وتركيا، والمغرب، والهند، وباكستان، بالإضافة إلى الولايات المتحدة الأمريكية وكندا.

التعمير للإعمار والاستثمار تبرم اتفاقية مشروع أبراج المها السكني

فيما تعزم شركة أرابتك القابضة الاندماج مع شركتي مقاولات في الخليج لتشكيل أكبر شركة مقاولات في المنطقة، حيث قال العضو المنتدب الرئيس التنفيذي لشركة "أرابتك القابضة"، إن الشركتين إحداهما سعودية والأخرى كويتية، وقال المصدر إنه يرجح أن تكون الشركتان المعنيتان بالاندماج "سعودي أوجيه" و"المجموعة المشتركة للمقاولات".

السعودية:

وفي السعودية، وقعت مجموعة فنادق انتركونتيننتال وشركة عقارات مكة المكرمة اتفاقية لإنشاء أكبر فندق هوليداي إن مكون من 1238 غرفة فندقية، ومن المتوقع افتتاح الفندق عام 2016. ويأتي توقيع هذه الاتفاقية بين المملكة وسلسلة فنادق الانتركونتيننتال العالمية في الوقت الذي تشهد في السياحة الدينية طفرة عالية، حيث شهدت المملكة زيارة 3 ملايين حاج عام 2012 بزيادة بنسبة 8% عن العام الماضي، ومن المتوقع أن يصل عدد السياح إلى 15.8 مليون سائح بحلول عام 2014 بزيادة تقدر بأكثر من مليوني زائر عن العام 2010.

وأعلنت شركة "التعمير للإعمار والاستثمار" عن إبرام اتفاقية لتنفيذ مشروع "أبراج المها" السكني بحي العزيبية بمكة المكرمة بقيمة 400 مليون ريال، وقال المدير العام أن المشروع يتكون من 1700 وحدة سكنية لخدمة ضيوف الرحمن وتبلغ مدة تنفيذه 25 شهراً.

فيما أعلنت الشركة العقارية السعودية عن إرساء عقدي تصميم مخطط ودراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع حي سكني على أرض الشركة بحي الرمال بالرياض بقيمة 3.2 مليون ريال، حيث قالت الشركة إن تمويل عقدي دراسة الجدوى الاقتصادية وتصميم المخطط للمشروع السكني سيتم عبر مواردها الذاتية، متوقعة الانتهاء منهما بنهاية عام 2014.

وأعلن أمير منطقة مكة المكرمة الأمير خالد الفيصل، عن موافقته على المخطط الهيكلي لمشروع بوابة مكة الذي يقع على أرض تقدر مساحتها الإجمالية بـ 83 مليون متر مربع، جاء ذلك خلال اجتماع عقده مع عدد من المسؤولين بمكة، ويشتمل المخطط الهيكلي على الضاحية السكنية التي تتسع لـ 600 ألف نسمة، موزعين على 45 حياً نموذجياً يتم تطويرها بمشاركة القطاع الخاص. ويتضمن المخطط مجمعا للإدارات الحكومية بالمنطقة ومشاريع طرق، والمنزه الوطني بمكة، بالإضافة إلى الأسواق التجارية والمشاريع التعليمية والخدمية الأخرى.



الأمير خالد الفيصل يوافق علي مشروع بوابة مكة



- 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.mazayaholding.com

امتك التميز
و تمتع بالحياة



QUEUE POINT

FOR THOSE WHO VALUE GOOD LIVING

AT LIWAN



MAZAYA

AIM TO LEAD





تنظيم مهنة الوسطاء العقاريين ينقذ القطاع من التشوهات



والجدير ذكره هنا أن العوائد النقدية الضخمة المتأتية من تصدير النفط والغاز والثروات الطبيعية الهائلة، حدت من قدرة دول المنطقة على إنتاج وتصدير السلع والخدمات وشجعتها للاتجاه نحو الاستيراد، فيما ساهمت تلك الوفورات المالية في دعم اتجاهات المضاربة على كل شيء داخل أسواق تلك الدول وبشكل خاص القطاع العقاري والمالي.

ونظرا لانحسار الفرص الاستثمارية المتاحة نتيجة انخفاض معدلات الانتاج الحقيقية من السلع والخدمات التي تستهدف الأسواق الخارجية فقد تركزت الوفورات لدى أسواق المال والسوق العقاري، الأمر الذي ساهم في تسجيل المزيد من المضاربات وخلق سقوف سعريه غير حقيقية وغير مبررة على أسعار العقارات وأسعار الأدوات المالية المتداولة لدى أسواق المنطقة.

أكدت المعطيات والشواهد والدلائل على أن النشاط الذي يسجله القطاع العقاري يحمل تأثيرات إيجابية كبيرة على كافة القطاعات الاقتصادية والمالية والانتاجية لكل الدول، فيما تقاس في كثير من الأحيان قوة الدول من خلال قدرتها على تنشيط القطاعات الاقتصادية المختلفة وبكافة الظروف، وليس من المبالغة بشيء القول بأن القطاع العقاري هو المحرك الرئيسي لاقتصاديات الدول، ويتم التركيز عليه عند الحديث عن التحفيز الاقتصادي وتخفيض معدلات البطالة وخفض التضخم، وعند هذا المستوى من الأهمية والتأثير، فمن المؤكد أن يتعرض هذا القطاع إلى العديد من التشوهات والاضطرابات السلبية المباشرة وغير المباشرة، وتشير التجارب السابقة إلى أن السماسرة والوسطاء العقاريين جاءوا في المرتبة الأولى من حيث التأثير السلبي على أداء القطاع ومستوى المخاطر الكبير الذي تعرض له كافة المستثمرين لدى هذا القطاع خلال السنوات الماضية، لتصل التقديرات إلى أن النشاطات العشوائية التي مارسها الوسطاء العقاريين والسماسرة هي من تسبب بتفاقم تأثيرات الازمة المالية واتساع تأثيراتها على مستوى دول المنطقة أفرادا ومؤسسات.



نشاطات السماسة فاقت الازمة واتسعت علي مستوي المنطقة

في المقابل فإنهم يحتفظون بمركزهم المتقدم في إضافة المزيد من المخاطر وعدم الاستقرار على مكونات القطاع وإضعاف قدرته على استقطاب المزيد من الاستثمارات والمستثمرين طالما أن الشكوك تبدأ من الأسعار غير الحقيقية للأصول التي يتم تداولها ومن هنا تأتي المخاطر.



ونوه التقرير إلى أن أصحاب العقارات يتحملون جزءا كبيرا من المسؤولية عن الخلل المسجل لدى السوق العقاري من مضاربات وعدم استقرار وتشوهات على آليات العرض والطلب، بالإضافة إلى تشجيعهم للسماسة والوسطاء العقاريين نحو المزيد من المضاربات طالما بقيت تصب في صالح رفع الأسعار بيع أو شراء أو للتأجير على العقارات التي يملكونها، هذا ويفضل غالبية أصحاب العقارات إتمام الصفقات الفردية وبشكل مباشر لما تحمله من إمكانية تحقيق مستويات سعرية أعلى ودون تحمل أعباء إضافية أو اللجوء إلى الارتباط بعقود حصرية مع شركات عقارية تعمل على حفظ حقوق كافة الأطراف.



وأكد التقرير على أهمية تنظيم مهنة الوسطاء العقاريين بأسرع وقت ممكن، نظرا لما تحمله من تأثيرات إيجابية على كافة الأطراف ذات العلاقة بالقطاع العقاري، واستعرض التقرير أحد التجارب الناجحة في إطار فرض المزيد من الرقابة والمتابعة والتنظيم على عمل الوسطاء العقاريين، حيث أظهرت بيانات رسمية صادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري - الذراع التنظيمية لدايرة الأراضي والأملاك في دبي ارتفاع القيمة الاجمالية للعمليات التي يتقاضاها الوسطاء العقاريون أفراد وشركات بنسبة 43% خلال العام 2012، وعند قيمة إجمالية وصلت إلى مليار درهم نتيجة ارتفاع الطلب على شراء العقارات في الإمارة، يذكر هنا أن المؤسسة تقوم ببناء قاعدة بيانات شاملة ودقيقة تشمل كافة الأطراف ذات العلاقة بالقطاع العقاري.

وأشار تقرير شركة المزايا القابضة إلى أن القطاع العقاري لدى دول المنطقة قد شهد الكثير من التعديل والتطوير على القوانين والتشريعات المنظمة لآليات وأدوات العمل لتخفيف التأثيرات السلبية التي تؤثر على قوة النشاط وغاياته الاستثمارية وأهدافه الاجتماعية والتموية، فيما شهد القطاع المزيد من آليات المتابعة والمراقبة من قبل الجهات الرسمية والأطراف المعنية بشفافية عمل القطاع وأهمية الحفاظ على استقراره على المدى البعيد، ولاحظ التقرير أن نطاق عمل السماسرة والوسطاء العقاريين ظل خارج إطار التطوير والمراقبة والمتابعة، فيما احتفظ أصحابها بنفس درجة التأثير السلبي على قوى العرض والطلب في ظروف الانتعاش والتراجع، ووصل التأثير السلبي إلى مراحل متقدمة ليغني آليات عمل العرض والطلب وحرية حركتها وقدرتها على عكس الأسعار الحقيقية، وليقود الوسطاء والسماسة دفة القيادة في تحديد مستوى الأسعار السائدة ونسبة الارتفاع وتوقيتها ومواقعها ونسب العمولة الواجب دفعها، بالإضافة إلى القيام بدور الاستشاري وتقديم النصح والمشورة للمستثمرين والمشتريين للأراضي والعقارات بأنواعها.



وشكك تقرير المزايا الأسبوعي بجودى وجود مكاتب السمسرة والوساطة العقارية لدى الأسواق العقارية في المنطقة طالما بقيت تحمل هذا التأثير السلبي وفي كافة الظروف، في حين يتراجع دورها في ظل وجود شركات تطوير عقاري ضخمة بالإضافة إلى وجود وكلاء عقاريين على درجة عالية من المهنية والشفافية والخبرة، وبالتالي فلن تضحي بشهرتها وتاريخها مقابل التلاعب في السوق وآليات العرض والطلب وتسخير الاشاعات والاضطرابات غير الواقعية في سبيل إتمام الصفقات والحصول على نسب مرتفعة من العمولة، وبالتالي لا بد من إيجاد طرف محايد ومهني ولديه استثمارات واهتمامات عقارية كبيرة لدى القطاع العقاري ليقوم بهذا الدور، ذلك أن الوسطاء العقاريين والسماسة يمكن تصنيفهم على أنهم الأكثر ربحا في المعادلة العقارية والأقل كلفة والأقل تعرضا للمخاطر كونهم لا يملكون الأصول أو الاستثمارات العقارية في غالب الأحيان.

ضرورة إيجاد مؤشرات عقارية رسمية من مهمتها إعطاء مقاييس ومعلومات عن طبيعة العرض الطلب في كافة المواقع داخل الدول بالإضافة إلى إعطاء بيانات ومؤشرات حقيقية عن تطور الأسعار من واقع السجلات والصفقات الحقيقية التي يتم تنفيذها بالإضافة إلى فرض نسب ارتفاع وانخفاض واجبة التطبيق عند تسجيل ارتفاعات غير حقيقية وتعكس تلاعبا في الأسعار السائدة، على أن يتم تطبيقها على كافة الصفقات سواء كانت تختص بالبيع أو الشراء للعقارات أو كانت تختص بعقود التأجير على المساحات التجارية والسكنية، في حين سيكون من الواجب إيجاد مرجعيات موثوق بها ويمكن الرجوع إليها في تقدير مستوى الأسعار في كافة المواقع والاعتماد عليها في تقديم النصح والمشورة.



وبشكل يجعل من عملية المتابعة وتحديد قيم العمولات التي يتقاضاها الوسطاء العقاريين أمرا سهلا ودقيقا، علما بأن اللوائح الداخلية للمؤسسة تمنع الوسطاء من التوسط في بيع أو شراء عقارات غير مسجلة لدى الدائرة، بالإضافة إلى أنها تحمي حقوقهم وحقوق كافة الأطراف، وبما يضمن تنفيذ الصفقات العقارية من خلال نظام دائرة الأراضي، الأمر الذي انعكس وسينعكس إيجابا على السوق العقاري ويمنحه المزيد من الشفافية والتنافسية.



تركيز الاحتياطي لدى أسواق المال والعقار زاد المضاربات

ويرى تقرير المزايا إلى أن ارتفاع قيم وعدد الصفقات المنفذة لدى السوق العقاري الخليجي مؤخرا والارتفاع الكبير المسجل على الأسعار السائدة، يدفع جميع الأطراف للبحث في جدوى اعتماد صانع للسوق طالما توفرت كافة الأدوات وبقية المضاربات والاختلالات على قوى العرض والطلب في ظل وجود حرية كاملة لعمل الوسطاء والسماسة، ذلك أن صانع السوق ليس من مهمته منع هبوط أسعار العقارات وإنما توفير السيولة للبايعين والمشتريين وبما يتناغم ومستويات العرض والطلب الحقيقية، وفي غالب الأحيان تقوم شركات عقارية كبيرة بهذا الدور من خلال القيام بدور البائع عند ارتفاع الأسعار ودور المستثمر عند انخفاض أسعار العقارات، وتتزايد أهمية الدور الذي يقوم به صانع السوق كلما عجز أصحاب العقارات من امتلاك مهارات بيع أصولهم أو تعظيم قيمها وتمية عوائدها، في المقابل سيكون من مسؤولية صانع السوق العمل على رفع مستوى الوعي الاستثماري العقاري لدى المجتمع بالإضافة إلى مساهمته في حماية المستثمرين من كافة الفئات، فيما يعمل أيضا على توفير بيانات ومعلومات دقيقة لكافة المستثمرين عن السوق العقاري تهدف إلى توضيح مسار الأسعار تبعا للمواقع والمناطق وذلك تحقيقا لهدف تنظيم السوق ورفع مستوى الشفافية والتنافسية والاستقرار.

ومن شأن ذلك فرض المزيد من المراقبة والمتابعة والحد من حرية الحركة للوسطاء العقاريون وتنظيم الأدوار التي يقوموا بها دون الغاء لدورهم بشكل كامل، وعلى ما يبدو فإن الحراك الحاصل لدى القطاع العقاري والدخول في مراحل التعالي الانتقائي وبشكل خاص على العقارات السكنية والعقارات المدرة للربح والتي تمثل خيارا جيدا للمستثمرين طالما انخفضت عوائد الفرص الاستثمارية المتاحة حاليا، فإن من الواجب القيام بفرض مواصفات عالية على مستوى الخبرة والكفاءة والمهنية السمعة والأهلية لكل من يريد العمل بهذا القطاع، ذلك أنه بات من غير المقبول العبث باستقرار أكثر القطاعات أهمية وأكثرها تركيزا للاستثمارات والقيم خلال المرحلة الحالية والقادمة.

أخبار الشركات المقاربة

الإمارات :

في الإمارات، أعلنت شركة "نخيل" عن إبرام اتفاقية تمويل عقاري مع بنك المشرق، وذلك لتقديم القروض العقارية وحلول التمويل للمستثمرين في مشروع "جميرا بارك" دبي، حيث ترسي هذه الاتفاقية أسس علاقة التعاون الاستراتيجي بين المؤسستين وتجدد الثقة في عودة سوق العقارات في دبي للانعاش مجدداً.



من جهتها أطلقت "أراضي للتطوير"، شركة تأسست بالشراكة بين ديار ومجموعة دبي للعقارات، أعمال البرج السكني ضمن مشروع "سنترال بارك" الذي يقع في مركز دبي المالي العالمي، حيث يقع "سنترال بارك" على مقربة من دبي مول وأبراج الإمارات وبرج خليفة ومحطة مترو المركز المالي، وسيضم البرج الجديد وحدات سكنية بمساحة إجمالية تقارب 575 ألف قدم مربعة مكونة من 48 طابقاً وتشمل 426 وحدة سكنية تتنوع بين الاستوديوهات والشقق مختلفة الأحجام بالإضافة إلى شقق بنتهاوس دوبلكس وتريبلكس. وقد اكتمل البرج بنسبة حوالي 80%.



وأنجزت شركة نخيل مؤخراً مشروع الفرجان السكني بالكامل والانتهاء من جميع أعمال البناء والتسليم، كما تخطط الشركة لبناء مركز تجزئة جديد في القريب العاجل، حيث يعد "الفرجان" مشروعاً سكنياً متكاملًا، ويقع قبالة شارع الشيخ محمد بن زايد، على مقربة من "حدائق ديسكفري" و"مركز ابن بطوطة للتسوق" وقامت نخيل بالانتهاء من بناء 819 منزلاً بحدائقها وشرفاتها.

السعودية :

في السعودية، بدأ مشروع الإسكان الميسر بمكة المكرمة إنهاء إجراءات التسليم الابتدائي لـ 500 وحدة سكنية للمرحلة الأولى من مشروع واحة مكة. حيث شرعت اللجنة المشرفة على مشروع واحة مكة في الاتصال بملاك وأصحاب الوحدات السكنية، لغرض معاينتها ورؤيتها على أرض الواقع والاطلاع على التجهيزات النهائية والإدلاء بملاحظاتهم لتضمينها، قبل عمليات التشطيب النهائي، وتسليم المفتاح. تجدر الإشارة إلى أن مشروع واحة مكة يبعد عن الحرم مسافة 14 كيلومتراً، وتبلغ إجمالي مساحته نحو 670 ألف متر مربع، خصصت لبناء 2300 شقة سكنية مدعومة -تشتمل مرحلته الأولى على 500 وحدة سكنية- إضافة إلى عدد من المباني التجارية والخدمة والمرافق العامة.

إلى ذلك أعلنت وزارة الإسكان السعودية عن نيتها إدراج أكثر من مليون وحدة سكنية تمثل كافة الوحدات السكنية المعروضة للإيجار ضمن مشروع "إيجار"، حيث من المتوقع أن يتم تطبيق المشروع رسمياً العام القادم، ويهدف مشروع "إيجار" إلى التنظيم الدقيق ومعرفة أسعار الإيجارات والارتفاعات السنوية التي تحدث وتمكن من مقارنة هذه الإيجارات.

قطر :



في قطر، تطرح مجموعة «الديار العقارية» في نوفمبر المقبل 150 قطعة تجارية وسكنية في مخطط الريان الواقع في منطقة الحزام الأخضر شرق الهفوف، للبيع في مزاد علني. حيث أتمت مجموعة الديار مؤخراً تسليم مجموعة من مشاريع الخدمات في المخطط للجهات المختصة؛ حتى تتمكن من الحصول على إذن الفسخ الخاص بعملية البيع. يذكر أن المخطط الواقع على مساحة 125 ألف متر مربع يضم مجموعة من الأراضي التجارية التي تتميز بموقعها على طريق الخليج الدولي وتبلغ مساحتها 2000 متر مربع، فيما تتراوح مساحة الأراضي السكنية بين 500 - 700 متر مربع.

نخيل
ودبي
للعقارات
تبدآن
مشروع
سنترال
بارك
في مركز
دبي
المالي
العالمي

"الديار"
العقارية"
تطرح
150
قطعة
تجارية
وسكنية
للبيع في
مزااد
علني



إرتفاع متسارع لنشاط الصناديق العقارية في المنطقة



وفي السياق فقد أشار تقرير المزايا القابضة إلى أهمية الاتجاه نحو صناديق الاستثمار العقاري كبديل مرتفع الجودة والنتيجة لكافة الاطراف، وقد تكون فكرة صناديق الاستثمار العقاري بالفكرة التي تشكل بديلا جيدا للاستثمار المباشر من قبل الأفراد والمؤسسات في المشاريع العقارية المختلفة، وقد تشكل فكرة جيدة وبديل مكتمل من الناحية العملية للطرق الاستثمارية التقليدية التي كانت سائدة في السابق وتعرض أصحابها لمخاطر كبيرة بسبب التجاوزات الحاصلة على آليات عملها، وقد شاب الطريقة التقليدية في الاستثمارات العقارية الكثير من التحديات والاشكالات، أهمها عدم وجود أطر وآليات لحفظ حقوق المساهمين خلال فترة المساهمة من جهات رسمية، في حين كانت تعاني من عدم وضوح لآليات وطرق توزيع الارباح على المساهمين وأصحاب الحصص، فيما كانت المساهمات المباشرة تفتقر لآليات التخارج الواضحة وعدم وجود جداول زمنية محددة منذ البداية لانتهاء تلك الاستثمارات، بالإضافة إلى عدم وجود رقابة بالمعنى الصحيح طوال فترة عملها، ويزداد الأمر سوءا عند الحديث عن إجراء المساهمات العقارية على الطريقة التقليدية دون وجود دراسات جدوى اقتصادية للمشاريع التي يتم تطويرها.

أظهرت التجارب الاستثمارية السابقة إلى أن المنطقة شكلت مصدرا للسيولة الاستثمارية الباحثة عن الاستثمارات الخارجية التي تتسم بارتفاع عوائدها واستقرارها، وأظهرت النتائج ان تلك الاستثمارات تعرضت للكثير من المخاطر وعدم الاستقرار وبالتالي تعرضها لمعدلات مرتفعة من الخسائر الفعلية، في المقابل فإن القطاعات الاقتصادية لدى دول المنطقة وما تتمتع به من سيولة مرتفعة وفرص استثمارية كبيرة ومتنوعة ورابحة في كافة الاوقات، قادرة على استيعاب هذه السيولة وجذب المزيد منها، وتعتبر الصناديق الاستثمارية من أفضل الادوات الاستثمارية الواجب تطويرها وتوسيع العمل بها نظرا لارتفاع قابليتها للتطبيق وتناغم شروطها مع نسبة عالية من المستثمرين من كافة الفئات، ومن الواضح أن صناديق الاستثمار العقاري تشهد توسعا ملحوظا خلال الفترة الحالية ويتوقع لها المزيد من التوسع، مع الأخذ بعين الاعتبار توفر الكفاءات والخبرات اللازمة لأدارتها، بالإضافة إلى الحاجة الملحة إلى رفع مستوى التوعية والترويج لها وتوضيح الاهداف والغايات التي تتجاوز تحقيق الارباح، هذا ويعول على هذه الصناديق خلال الفترة القادمة منح القطاع العقاري المزيد من الاستقرار طويل الاجل وتشغيل وتيرة النشاط والحركة الاستثمارية على كافة مكوناته.



حاجة ملحة لرفع التوعية وتوضيح الأهداف وتوفير خبرات وكفاءات



ومن الملاحظ أن أهمية الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري ترتفع وبشكل متسارع لدى دول المنطقة، حيث تستثمر هذه الصناديق لدى القطاع العقاري المحلي بشكل أساسي، وهذا ويعمل عدد كبير من هذه الصناديق ضمن هدف تنمية رأس المال عبر تطوير المشاريع العقارية، فيما يعمل جزء آخر منها على تنمية رأس المال وتقديم عوائد متوقعة خلال فترة عمل الصندوق، وهذا يعني إمكانية الجمع بين النمو على رأس المال والعائد المتوقع، وتتخذ الصناديق من التنوع أساساً لها في المنطقة، حيث تستحوذ المملكة العربية السعودية على الجزء الأكبر منها، وتركز هذه الصناديق على تلبية رغبات المستثمرين أفراد وشركات من خلال توفير أدوات وحلول استثمارية متنوعة وجيدة لدى القطاع العقاري، يذكر هنا أن التطورات العقارية المسجلة لدى السوق السعودي ستدعم الاتجاه نحو تأسيس المزيد من الصناديق المتخصصة، انسجاماً مع التطورات الجديدة على المستوى الإداري والتشريعات التي اتخذتها الحكومة في هذا المجال.



الصناديق الاستثمارية العقارية تمنح القطاع استقراراً طويلاً للأجل

ويرى تقرير المزايا إلى أن موضوع التنوع على الأدوات التي تضيفه صناديق الاستثمار العقاري تأتي لتخدم وتدعم الاتجاه الذي تتخذه هيئات أسواق المال في المنطقة، وذلك في إطار سعيها لتطوير أسواق المال وتعزيز قدراتها وأدواتها الاستثمارية، بالإضافة إلى تحسين مستويات الشفافية والافصاح واعتماد كل ما من شأنه الحفاظ على حقوق المساهمين خلال فترة الاستثمار في الأدوات المالية التي يتم ترخيص العمل بها، وتسعى هيئات أسواق المال في المنطقة أيضاً إلى تطوير واستكمال اللوائح التنفيذية ذات العلاقة بالاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري، ويأتي حرص هيئات أسواق المال على تطوير أدواتها وآليات عمل الصناديق انسجاماً مع حقيقة أن الاستثمار لدى القطاع العقاري لا زال يحظى بإجماع وأفضلية لدى كثير من المستثمرين والمواطنين، إذا ما تم إجراء المقارنات مع العوائد المحققة لدى القطاعات الاقتصادية الأخرى تبعاً لما يشهده هذا القطاع من ارتفاع على وتيرة نشاطه وعوائده وتنوع مدخلاته ومخرجاته.

في حين كان يتم استثمار جزء كبير من تلك المساهمات في المضاربات الضارة على القطاع العقاري وكافة القطاعات ذات العلاقة والتداخل المباشر، ناهيك عن المخاطر التي كانت تصاحب تلك الاستثمارات حيث يفقد القائمين عليها للخبرة والكفاءة المطلوبة لهذا النوع من الاستثمارات المتخصصة.



وكان من الضروري البحث عن أدوات استثمارية بديلة تعمل على تجاوز كافة الانحرافات والمخاطر والتحديات سائلة الذكر، دون إحداث تعطيل كامل للقطاع العقاري وحركة الاستثمار فيه، وبالتالي تم الاتجاه نحو الصناديق الاستثمارية العقارية نظراً لارتفاع درجة الكفاءة والمهنية للقائمين على إدارة هذه الصناديق وفي مقدمتها البنوك الاستثمارية والشركات المالية المتخصصة وبإشراف جهات رسمية كهيئة أسواق المال، والتي من مهمتها وضع أطر عمل وآليات شديدة لحصر المكتتبين وحقوقهم ولتداول الحصص بعد الاكتتاب، فيما تمتد آليات الرقابة والمتابعة لتشمل فتح الحسابات الخاصة بالصناديق لخروج ودخول الأموال.

في حين سيكون للجهات الإشرافية مهام إعلان نتائج الأداء لكافة المكتتبين، ويرى تقرير المزايا إلى أن جزء كبير من المستثمرين والمتعاملين بالأسواق والراغبين بالاستثمار ليس لديهم الخبرة والحرفية في مثل هذا الاستثمار مع أنه أكثر كفاءة وأقل خطر وأعلى احتمالية في تحقيق العوائد المستهدفة، يذكر هنا أن المرحلة الحالية والقادمة ستشهد دخول المزيد من الصناديق الاستثمارية العقارية لدى الأسواق طالما وفرت أدوات استثمارية منضبطة ويتم إدارتها بكفاءة عالية ورقابة دائمة.

للتعريف بأهمية صناديق الاستثمار العقاري والايجابيات التي يحملها هذا الاستثمار والتطور على اعتباره أحد الحلول الاستثمارية الأكثر تطوراً والأفضل لكافة فئات المستثمرين وبغض النظر عن قيم وأحجام استثماراتهم وخبراتهم وخلفياتهم الاستثمارية. وفي السياق يعتبر حجم ونوعية البيانات والمعلومات حول قيم وعدد الصناديق الاستثمارية العقارية في المنطقة لازالت غير متوفرة بالإضافة إلى أن معدلات الأرباح والعوائد المحققة وشروط الاستثمار غير معلنة بالشكل الذي يضمن اتجاه المستثمرين للاستثمار في الصناديق على اختلاف أنواعها.



ولاحظ التقرير إلى أن ارتفاع مستويات السيولة المتاحة للاستثمار ورغبة أصحابها في الاستثمار بكافة الفرص والادوات الاستثمارية المتاحة، ساهم وسيساهم في زيادة الإقبال على الاستثمار لدى صناديق الاستثمار بكافة أنواعها واختصاصاتها، ونظراً لعدم توفر بيانات رسمية تظهر حجم الصناديق العقارية لدى أسواق المنطقة، أشارت بعض التقارير إلى أن تقديرات السوق السعودي على سبيل المثال تشير إلى أن حجم الصناديق العقارية تصل إلى 40 مليار ريال في حين تشير تلك التقديرات إلى أن معدلات العائد المحقق قد يصل في بعض الاوقات الى 40%، نتيجة ارتفاع وتيرة النشاط العقاري لدى السوق السعودي، يأتي ذلك على اعتبار أن الصناديق توفر الاستثمار الآمن وعوائد مرتفعة بالمقارنة مع عوائد الادوات الاستثمارية الأخرى المتداولة، يذكر هنا أن الصناديق العقارية والرهن العقاري من شأنها أن توفر السيولة والدعم المالي اللازم للمطورين في السوق العقاري، الأمر الذي سينعكس إيجاباً في المحصلة على تنوع المنتجات العقارية في السوق ويساهم في فرض مستويات مرتفعة من التوازن المطلوب على قوى العرض والطلب لدى أسواق العقار في المنطقة ويجعلها وجهة استثمارية متعددة الادوات والفرص الاستثمارية التي يقل مثلها في الوقت الحالي.

في حين كان لتركز الانفاق الحكومي على البنى التحتية ومشاريع التنمية على أنواعها أهمية في الاتجاه نحو تطوير وتنظيم كافة أدوات العمل لدى القطاع العقاري من كافة الأطراف، يذكر هنا أن هيئات أسواق المال تدعم الاتجاه نحو الاستثمار الجماعي لدى القطاع العقاري وتدعم اتجاهات صغار المستثمرين للاستفادة من مدخراتهم والاستثمار في الاستثمارات الآمنة، بعيداً عن المساهمات العقارية والتي يشوبها العديد من نقاط الضعف وارتفاع مخاطر الاستثمار فيها.



ونوه تقرير المزايا إلى أن مستويات الوعي لدى جمهور المستثمرين أفراداً وشركات وعلى كافة المستويات لا زالت دون المستوى المستهدف الواجب الوصول إليه، حيث تحتاج هذه الادوات الاستثمارية إلى المزيد من التوضيح والتفسير والشرح لكافة الفئات، والتشجيع والدعم لتحفيز المستثمرين على الاستثمار فيها، وكافة أنواع الصناديق الاستثمارية الحالية والمتوقعة، وبما يساهم في بناء الوعي المطلوب لدى كافة الشرائح، بخصوص الصناديق العقارية وأهدافها وآليات عملها ودورها في النمو الاقتصادي وتنمية المدخرات، وترى المزايا أن طبيعة الاستثمار وأهدافه ومتطلبات الدعم والتشجيع المطلوبة، تلزم كافة الأطراف خبراء ومختصين وشركات وقطاعات مالية وقطاع خاص وأطراف حكومية وخارجية إلى بناء تحالفات وشراكات طويلة الأمد فيما بينها تتصل بمجال الاستثمار لدى الصناديق العقارية وضمان استمراريتها من خلال المزيد من التوعية، فيما سيكون لزاماً على الأطراف المنظمة والمشرفة تنفيذ المزيد من حملات التوعية بكافة أنواعها وأهدافها.

عدم
وجود
آليات
لحفظ
الحقوق
أهم
تحديات
الاستثمارات
التقليدية



هيئات
أسواق
المال
تدعم
الاستثمار
الجماعي
في
العقارات

أخبار الشركات المقاربة

"شفيلايد"
"القابضة"
تفتتح
مشروع
"مارينا"
"101"
في منطقة
مارينا
دبي



محافظة
الأحساء
تشهد
توقيع
عقد
تأسيس
شركة
تطوير
العقير

وأطلقت "أراضي للتطوير"، شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بالشراكة بين شركة ديار للتطوير ومجموعة دبي للعقارات، معرض للمبيعات على مدى يومين للبرج السكني المكون من 48 طابقاً في مشروع "سنترال بارك" في مركز دبي المالي العالمي، لإطلاق عدد محدود من الوحدات السكنية عبر الحجز المباشر في المعرض.

السعودية:

في السعودية، شهدت محافظة الأحساء (شرق السعودية) توقيع عقد تأسيس شركة تطوير العقير برأسمال يبلغ 2.7 مليار ريال (720 مليون دولار)، وذلك تنفيذاً لتوجيهات خادم الحرمين الشريفين باستكمال إجراءات تأسيس شركة تطوير العقير. وتبلغ مساحة المشروع 100 مليون متر مربع، بشواطئ تمتد بمسافة 15 كيلومتراً على ساحل الخليج العربي، ويجري تطوير المشروع على ثلاث مراحل، وسيجري مستقبلاً طرح ما لا يقل عن 30 في المائة من أسهم الشركة للمواطنين من خلال الاكتتاب العام.



الكويت:



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

الإمارات:

في الإمارات، قالت «شفيلايد القابضة المحدودة» إنها ستفتتح مشروع «مارينا 101»، الفندق والسكني خلال الربع الأخير من عام 2014، مشيرة إلى أن القيمة الاستثمارية للمشروع المكون من 101 طابق، تبلغ نحو 1.2 مليار درهم. وذكرت الشركة أن مجموعة «هامبشير هوتيلز»، ستكون المشغل الفندقي لـ «مارينا 101»، الذي يقع في منطقة مارينا دبي، ويوفر 300 غرفة و420 شقة فندقية.



من جهتها منحت «داماك العقارية» عقداً بقيمة مليار درهم إماراتي لشركة «تي إي في إكفن تيبى انفيستمنت كونستركشن أند أوبيريشن» - فرع دبي. ويأتي توقيع هذا العقد لتبدأ الشركة عمليات الإنشاء الرئيسية لتنفيذ مشروع «داماك تاورز باي باراماونت»، الذي أطلقته داماك مؤخراً والمكون من شقق فندقية فاخرة وشقق متكاملة الخدمات في منطقة البرج في دبي. وقد استكملت أعمال التجهيز في الموقع وأصبح بإمكان متعهد البناء مباشرة الإنشاءات، وتمتد فترة العقد مع شركة «تاف إكفن تيبى للاستثمار والإنشاء والتشغيل» 33 شهراً وتبلغ قيمته مليار درهم فيما يعد أضخم عقد إنشاءات منفرد تبرمه «داماك العقارية» حتى الآن.

sky)(gardens
PARK AVENUE DIFC

LIVING REINVENTED

FURNITURE DESIGN AND FIT OUT BY

FENDI CASA



شقق فاخرة مصممة ومجهزة
بالكامل من فندي كاسا ...
جاهزة للسكن الآن

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



MAZAYA

AIM TO LEAD

Dubai:

Tel + 971 4 3635 455/6

Kuwait:

Tel + 965 2224 3333

www.mazayaholding.com



القطاع العقاري متعطش لمؤسسات تقييم مستقلة

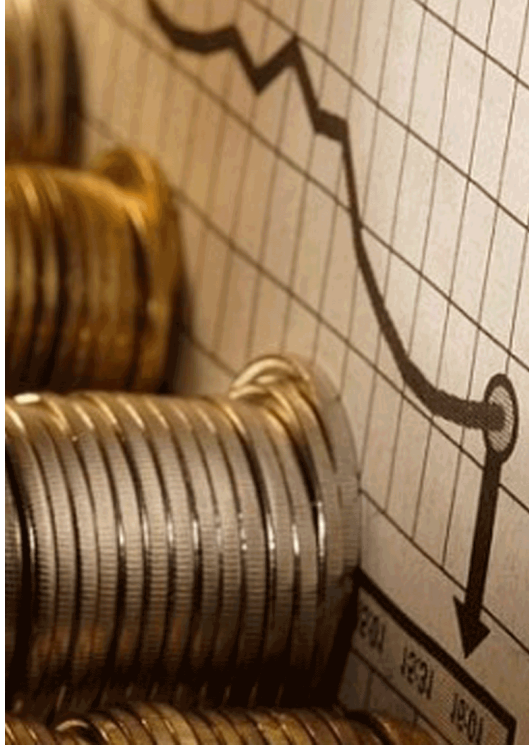


ومما لا شك فيه أن القطاع العقاري أكثر ما يحتاجه في الوقت الحالي، هو إيجاد مؤسسات وشركات متخصصة في التقييم العقاري، تتمتع باستقلالية مالية واستقلال في القرارات الصادرة عنها في مجال التقييم العقاري، وبما يضمن المساهمة الفاعلة في الوصول إلى تقييم عقاري دقيق وشفاف وعادل في كافة الظروف ويعكس أيضا القيم الحالية تبعا للموقع الجغرافي والحالة الاقتصادية السائدة في كل دولة، ويؤكد تقرير المزايا القابضة الأسبوعي على أن العديد من القطاعات المالية والاقتصادية ستكون الداعمة بقوة لتأسيس كيانات متخصصة تعمل كمرجعية مهنية عالية الدقة في إعداد الدراسات والتقييمات العقارية المطلوبة بشكل دائم، وكل ما تحتاجه الفكرة لتجد النور، توفر السيولة وتوفر الخبرات العملية وهذا متوفر، وبالتالي فإن أطراف المعادلة مكتملة والفكرة قابلة للتطبيق إذا ما توفرت الإرادة والجدية من قبل كافة الاطراف ذات العلاقة على المستوى الرسمي والخاص، وهذا يعني الوصول إلى كيانات تقوم على إدارة المجال على اسس علمية ومنهجية تأخذ كافة الممارسات العالمية بالاعتبار، وبما يساهم في رفع مستوى العمل للعاملين في المجال ويساهم أيضا في رفع مستوى الثقة بالتقارير والنتائج الصادرة بالخصوص.

ظلت إشكالية تحديد القيم الحقيقية للعقارات والممتلكات في ظروف النمو والانتعاش والتراجع والركود والازمات الاقتصادية تشكل التحدي الأكبر الذي يشغل كافة أطراف المعادلة العقارية، هذا ولم تستطع كافة التطورات المسجلة على الجوانب التنظيمية والتشريعية والخبرات العملية والعلمية من تجاوز تلك التحديات، ومن الملاحظ أن أهمية التقييم العقاري بكافة تفاصيله تتزايد في كافة الاتجاهات، فالحاجة ستكون ملحة في أوقات النمو والانتعاش والتراجع، تبعا للطبيعة المتغيرة للممتلكات العقارية وبشكل خاص إذا ما تم التعامل مع العقارات على أنها سلع استثمارية طويلة الاجل وذات قيم متزايدة، وبالتالي فإن كل عقار له قيمة تعتمد على كثير من العوامل، والثابت الوحيد هنا أن السوق العقاري لم يستطع حتى اللحظة من اعتماد نظام تقييم عقاري يقوم على معايير محددة وواضحة وقابلة للتطبيق في كافة الاوقات والظروف، هذا ولا يوجد آلية محددة للتقييم نتيجة لاختلاف في الظروف والمكان والزمان والعرض والطلب ومستويات السيولة وتطور النظام المالي والاقتصادي لدى كل دولة وبلد ومدينة، ولا بد لإتمام العملية من العودة إلى متخصصين في التقييم يعرفوا باسم (المقيم/المخمن العقاري)، الذي يقوم بإنجاز دراسة مستفيضة لتقدير قيم العقارات تعتمد على خبراته الشخصية.

السوق لستم يستطيع اعتماد نظام تقييم يقوم علي معايير محددة وواضحة

وشدد تقرير المزايا القابضة على أن التقييم العقاري يتطلب المزيد من التطوير والتحديث وإيجاد الأطر القانونية والمؤسسية، وصولاً إلى مستوى الاحتراف في إعداد تقارير التخمين والتقييم للعقارات والممتلكات، ذلك أنه ومع ارتفاع وتيرة النشاط العقاري وارتفاع عدد وقيم رهونات العقارية المنفذة مؤخراً لدى دول المنطقة، فإن من الواجب الإسراع في إنجاز كافة متطلبات العمل من قبل كافة الأطراف، وأن الوصول إلى العدالة والشفافية والدقة في مجال التقييم والتخمين العقاري سيؤدي بالأطراف إلى سهولة الحصول على تسهيلات من كافة قنوات التمويل، بالإضافة إلى سهولة تحديد ومعرفة قيم العقارات في حالات البيع والشراء والتبادل.



حاجة ملحة لمؤسسات مستقلة تعمل كمرجعية لإعداد دراسات عقارية

فيما تمتد أهمية التقييم العقاري نظراً لإمكانية الوصول إلى تقييم أصول الشركات لغايات الاندماج والاستحواذ، وهذا يتطلب تحديد القيمة الحقيقية لأصول الشركات الراغبة في الاندماج والاستحواذ، في حين سيكون لزاماً الوصول إلى قيم حقيقية للعقارات والممتلكات للقيام بعملية التأمين عليها وذلك لغايات تحديد مبلغ التأمين ومبالغ التعويض على العقارات التي تم تأمينها، ومن أجل تحقيق ذلك لا بد لجهة التقييم العقاري أن تكون قادرة على قراءة وفهم كافة المضامين والنصوص والعقود القانونية، بالإضافة إلى الخبرة الكافية في مجال العلوم الهندسية والبناء والتشييد وحسابات الكلف الثابتة والمتغيرة والتقدير الخاصة بالعوائد... وهكذا.

وأشار تقرير المزايا الأسبوعي إلى أن الإلزامية المالية أو أزمة الرهن العقاري كما اتفق على تسميتها، جاءت في الدرجة الأولى نتيجة انتهاج سياسات ائتمانية خطيرة وخاطئة في التقييم والتخمين العقاري والاعتماد على تقارير غير دقيقة لم تعكس الواقع الفعلي لقيم العقارات، وتركزت آنذاك للترويج لفكرة أو أداة مالية أو طرف هنا وهناك، في حين تهافتت قنوات التمويل بكافة فئاتها واختصاصاتها على تقديم تسهيلات ضخمة وعالية المخاطر للقطاع العقاري دون القيام بالتأكد من صحة التقارير الخاصة بالتقييم واحتساب مستويات مخاطر الائتمان المتوقعة من استمرار تمويل القطاع العقاري، ومن هنا يستمد موضوع التقييم العقاري أهميته ودوره في إشاعة الانضباط إلى السوق العقاري وحمايته من المتلاعبين بالسوق والذين يستهدفون تحقيق الأرباح السريعة دون النظر إلى تبعات هذه الممارسات وتأثيراتها على واقع ومستقبل أكثر القطاعات الاقتصادية أهمية على الاستقرار المالي والاقتصادية والحفاظ على الأصول وضمان نمو المشاريع وحماية الانجازات.



يذكر هنا أن التوقعات الأولية من عمر أزمة الرهن العقاري كانت تقلل من حجم تأثيرها على المنطقة اعتماداً على حالة عدم التداخل المباشر بين المصارف المنهارة وتلك التي حققت خسائر كبيرة والانظمة المالية والاقتصادية لدول المنطقة، إلا أن حقيقة الوضع أظهرت عكس ذلك، حيث جاء تأثيرها جلياً ومباشرة على السوق العقاري وأسواق الائتمان، وسارعت الانظمة المصرفية إلى تعديل سياساتها وقراراتها الائتمانية بشكل كلي لتكون أكثر تشدداً وحذراً.

ولاحظ تقرير المزايا إلى أن تزايد اتجاه دول المنطقة نحو اعتماد أنظمة الرهن العقاري كجزء من عملية التطوير الشامل للقطاع العقاري والحفاظ على استقراره ونموه لدى دول المنطقة، وسيكون ذلك المحفز الأول لتطوير آليات عمل التقييم العقاري المتبعة حالياً، ذلك أن التقييم والتخمين العقاري يعتبر من الأساسيات التي تقوم عليها أنظمة الرهن العقاري، في تحديد قيمة الرهن وإتمام الصفقات، والجدير ذكره هنا أن نجاح أنظمة الرهن العقاري الجاري العمل على اعتمادها وتطبيقها لدى دول المنطقة، تعتمد بالدرجة الأولى على تنظيم وتطوير إجراءات التقييم والتخمين، والذي سينعكس إيجاباً على الحد من عشوائية الأسعار والحد من المضاربات الوهمية، بالإضافة إلى المساهمة في خلق توازن دائم بين قوى العرض والطلب وبالتالي فرض أسس قوية ومهنية للجدوى الاقتصادية للمشاريع العقارية على اختلافها.



ويقول تقرير المزايا إلى أن التأثيرات الإيجابية والسلبية للتقييم العقاري، ستمتد لتشمل كافة القطاعات الاقتصادية الرئيسية والثانوية، ومن شأن وجود آليات وأنظمة متخصصة في المجال أن يعمل على تحسين التصنيف الائتماني للدول وثقة عالمية مرتفعة بالأنظمة المالية والاقتصادية، وهذا سينعكس بالضرورة على تطوير وتنوع المنتجات والادوات المالية وتوفير فرص عمل إضافية وبالتالي المساهمة بشكل فاعل في تحسين الناتج القومي الإجمالي، أما على مستوى القطاع العقاري نفسه، فمن شأن ذلك أن يعمل على جذب المزيد من الاستثمارات ومنح ثقة أكبر للقطاع والمنتجات العقارية، في المقابل فإن الاستمرار بالعمل بشكل فردي وعشوائي ودون وجود أطر مهنية تلتزم تطبيق المعايير العالمية في المجال، سيعمل على فقدان الثقة بالسوق العقاري بشكل دائم ويوسع رقعة الفوضى والغش والخداع وبالتالي تراجع قيم العقارات والدخول في أزمت مالية واقتصادية وافلاسات لا حدود لها.

ولفت تقرير المزايا إلى أن تقارير التقييم العقاري كانت مجرد مرحلة صغيرة من مراحل الحصول على موافقات منح القروض من البنوك والمؤسسات المالية، ومع وصول تأثيرات الازمة المالية إلى شرايين قنوات التمويل لدى دول المنطقة أصبح التقييم العقاري ذا أهمية كبيرة وأصبح المتخصصين والقائمين على عملية التقييم يستحوذون على دور محوري في عملية إتمام صفقات البيع والشراء والتبادل...إلخ، وأصبح تقرير التقييم أحد أهم الوثائق الرئيسية التي تقوم عليها الموافقة على منح القروض، وخضعت تقارير التقييم إلى التدقيق والمراجعة والمقارنة من قبل الجهات المانحة نظراً لتعاظم أهميتها وتأثيرها على المدى البعيد، هذا وتواجه صناعة التقييم العقاري تحديات كبيرة، يأتي في مقدمتها عدم توفر البيانات والمعلومات بالشكل الكافي والتوقيت المناسب عن المعاملات التي يتم تنفيذها في كافة المواقع، ليتم استخدامها في عملية المقارنة والرجوع إليها لمعرفة معدلات النمو والتضخم على الأسعار وبالتالي تحديد مستوى النمو المستقبلي للوصول إلى السعر الحقيقي للممتلكات والعقارات محل التقييم، فيما يمكن لتلك البيانات المساعدة في التحكم في أسعار العقارات والتشوهات المسجلة.



وبالتالي سيكون لزاماً على الاطراف ذات العلاقة تأسيس قاعدة بيانات ومعلومات مركزية يكون من مهامها تقديم العون والمشورة للجهات التي تقوم بعملية التقييم وإنجاح مهامها في إصدار تقارير التقييم الدقيقة والمهنية والحقيقية، ذلك أن تقرير التقييم النهائي سيضع الجهة المصدرة له أمام مسؤولية كبيرة تجاه مؤسسات التمويل والعملاء والاقتصاد الذي تعمل فيه.

السيولة والخبرات العلمية متوافرة لإنشاء كيانات للتقييم والفكرة قابلة للتطبيق



أخبار الشركات المقاربية

الإمارات:

في الإمارات، استحوذت أوريون القابضة على عقار بقيمة 21.9 مليون درهم، ويقع في روي في ووترفرونت ريزيدنسي من روي في للعقارات، الذراع العقارية لمجموعة روي في، حيث تم توقيع مذكرة تفاهم، تنص على أن تتولى أوريون القابضة إدارة ما مجموعه 41853 قدماً مربعة من المشروع. وكانت "أوريون القابضة"، قد وقعت مؤخراً مذكرة تفاهم مع "ميامون للاستثمارات"، تستحوذ بموجبها على المشروع السكني (برج فرانكفورت 1) الكائن ضمن مدينة دبي الرياضية بقيمة تزيد على 22 مليون درهم.

وباشرت شركة أبيار للتطوير العقاري التاجير في مبنى الشقق السكنية ضمن مجمع دبي للاستثمار بعد تسلمه من المقاول، والمبنى مؤلف من 100 وحدة سكنية موزعة على طوابقه الستة إضافة إلى مساحات التجزئة في الطابق الأرضي.

فيما أطلقت شركة "إعمار العقارية" مبيعات الشقق الفندقية في مشروع "العنوان ريزيدنس فاونتن فيوز 3" يوم 21 سبتمبر 2013، في كل من دبي و ابوظبي ولندن، وأوضحت الشركة أن المشروع يقع مقابل دبي مول .

كما أعلنت شركة «سكاي القابضة» العقارية تحقيقها لمبيعات بلغت 2.4 مليار درهم منذ اطلاق مشروعها «فايسروي نخلة جميرا» بدبي، والبالغة قيمته 3.67 مليار درهم. وقامت «سكاي القابضة» باطلاق المشروع مع «فايسروي للفنادق والمنتجعات»، الشركة المشغلة للفنادق، في شهر مايو، وباعت 470 غرفة وشقة فندقية و219 شقة سكنية وفيلاتا حتى تاريخه، بما يمثل 98 في المئة من اجمالي عدد الوحدات المتوافرة ضمن المشروع.



السعودية:

في السعودية، أعلنت داماك العقارية عن إبرام عقد مع شركة بوابة الحرمين للمقاولات التابعة لمجموعة ابن لادن للاضطلاع بأعمال الإنشاء الرئيسية لمشروعها في الرياض داماك إسكولسيفا للشقق، وبلغت قيمة العقد 353 مليون ريال. وستقوم شركة بوابة الحرمين بأعمال الإنشاء في برج الشقق متكاملة الخدمات في المنطقة الذهبية على طريق الملك فهد في العاصمة السعودية، الرياض. واضطلعت العلامة التجارية "فندي كازا" بكافة التصاميم الداخلية.



قطر

في قطر، كشفت مجموعة إزدان القابضة عن تدشين المرحلة الأولى من إزدان سيتي بمنطقة الوكير المخصصة للشركات بطاقة استيعابية تفوق 1300 وحدة سكنية، في حين من المقرر أن تخصص المرحلة الثانية للعائلات بكاملها، والتي سيتم الإعلان عن افتتاحها خلال الربع الأول من العام



أوريون
القابضة
تستحوذ
على
عقار
بقيمة
21.9
مليون
درهم



سكاي
تحقق
مبيعات
بلغت
2.4 مليار
درهم في
فايسروي
نخلة
جميرا



م.ا.ا

المعدن الاصفري ينحني أمام العقار كأحد الملاذات الاستثمارية الآمنة



ومن الملاحظ أن الطلب على الذهب لدى الاسواق العالمية توزع على الطلب القادم من قبل البنوك المركزية لتدعيم استقرار النقد لديها واقتصادياتها، ويأتي ذلك لأغراض المجوهرات المصنعة للأفراد، بالإضافة إلى الطلب القادم على الذهب للأغراض الصناعية، والملاحظ أن البنوك المركزية قد استمرت في الشراء على كافة المستويات السعرية لترتفع قليلا كلما تراجعت الاسعار لدى الاسواق العالمية.

أما الطلب الخاص بالمجوهرات من قبل الافراد فقد تراجع بشكل كبير نظرا لارتفاع أسعاره، فيما سجل الطلب الخاص بالأغراض الصناعية ارتفاعات وانخفاضات بين فترة وأخرى متأثرا بالطلب والاستخدامات الصناعية.

قدر تقرير المزايا القابضة الأسبوعي إلى أن حالة المنافسة الاستثمارية بين القطاعات الاقتصادية والانتاجية، تقوم على المنافسة على السبولة الاستثمارية الباحثة عن فرص وخيارات استثمارية تحافظ على قيمها في أوقات التراجع وعدم الاستقرار وتعظيمها في ظروف النمو والانتعاش، ولعل حالة المد والجزر المسجلة بين القطاعات الاقتصادية تعكس حالة النمو والتراجع في كل فترة، وتعكس أيضا قوة وطبيعة الطلب. والجدير ذكره هنا أن الطلب على الذهب أظهر عدم المرونة في ظروف التراجع والضغط وحالة عدم الاستقرار التي دخلها الاقتصاد العالمي في أواخر العام 2008، والمستمرة حتى اللحظة، والملاحظ أن الذهب قد حافظ على بريقه وجاذبيته الاستثمارية في كافة الاوقات، وبقي الملاذ الامن للسيولة الاستثمارية لدى كافة الاسواق العالمية. نظرا لتحقيقه ارتفاعات مستمرة على أسعاره، حيث ارتفعت أسعار المعدن الاصفري ما يقارب 5 أضعاف منذ نهاية العام 2000 وحتى نهاية الربع الاول من العام 2013.



OUR CHAIN OF SUCCESS

أسواق الذهب تستحوذ حصة استثمارية كبيرة من قبل المستثمرين والمراقبين

ولاحظ التقرير الأسبوعي أن انخفاض أسعار الذهب ساهمت وستساهم في خروج عدد كبير من المستثمرين لدى أسواق هذا المعدن، والبحث عن أسواق وفرص استثمارية لدى أسواق المال والسوق العقاري بشكل خاص، نظرا لما تشهده هذه القطاعات من ارتفاع على وتيرة النشاط والنمو، ويأتي ذلك نتيجة رغبة المستثمرين والمتعاملين الحصول على فرص استثمارية لازالت مقيمة بأقل من قيمتها الحقيقية مع التأكيد على أن أسعار الذهب التي سادت قبل الانخفاض ترجح تجاوزها للقيمة الاقتصادية الحقيقية للمعدن، على عكس الاسعار السائدة على الادوات المالية المتداولة وأسعار المنتجات العقارية السكنية والتجارية وتلك التي تختص بقطاع الضيافة والسياحة، والتي لازالت تشكل فرصا استثمارية ذات أسعار وعوائد متنامية باستمرار،

والجدير ذكره هنا أن أسواق الذهب قد استحوذت على حصة كبيرة ومتصاعدة من قبل المستثمرين والمراقبين والمراقبين وصناع السياسات المالية والاقتصادية منذ بداية الازمة وحتى منتصف العام الحالي، قبل أن تبدأ أسعار الذهب بالانخفاض، حيث انخفضت أسعار الذهب بنسبة تجاوزت 20% خلال العام الحالي، وهي نسبة كبيرة وخطر بكافة المقاييس المعتمدة على المستوى العالمي، ليسجل أدنى مستوى سعري عند 1180 دولار للأونصة في نهاية يونيو 2013، وهو السعر الأدنى منذ العام 2010، وجاء ذلك نتيجة انخفاض الطلب الكلي على الذهب بنسبة وصلت إلى 12% خلال الربع الثاني من العام الحالي، وقد دفعت هذه الانخفاضات المتواصلة إلى ارتفاع الطلب على الذهب لأغراض المجوهرات نظرا لانخفاض أسعاره، واستمرت البنوك المركزية في الشراء أيضا واستقر الطلب المستخدم للأغراض الصناعية، في المقابل فإن انخفاض أسعار الذهب قد دفعت بالمستثمرين وصناديق الاستثمار والتحوط التي تتداول بالذهب إلى إعادة تقييم مراكزها الاستثمارية وقرارات الاستثمار بهذا الاتجاه، بالإضافة إلى إعادة دراسة القرارات والخيارات الاستثمارية المتاحة، الأمر الذي ساهم في انخفاض الطلب على الذهب بشكل ملموس لدى الأسواق.



ويؤكد تقرير المزايا أن القطاع العقاري أصبح يتميز عن غيره من الاستثمارات بانخفاض مستوى المضاربات وانخفاض مخاطر الاستثمار فيه على عكس أسواق الذهب والأسواق المالية والتي تستحوذ على مستوى عال من الحساسية لكافة التطورات والاحداث المحيطة وعلى أساس يومي، وبالتالي سترتفع حصة القطاع العقاري من السيولة الاستثمارية الحالية، مع الأخذ بعين الاعتبار أن المضاربات هي من أوصلت أسعار الذهب والأوراق المالية إلى مستويات قياسية غير حقيقية نتيجة حالة عدم الاستقرار والضبابية والغموض التي سادت خلال الازمة المالية، هذا ومع دخول الاقتصادي العالمي مرحلة التعافي، وزوال الاسباب للاستثمار والتحوط بالذهب، الأمر الذي أدى إلى خروج المستثمرين من الاستثمار بالذهب والاتجاه للبحث عن فرص استثمارية أكثر استقرارا، حيث يصنف القطاع العقاري الأكثر حظا في الوقت الحالي.

وفي السياق فقد تخلص صندوق "بولسون أند كوبيني" وهو أكبر صندوق يستثمر في الذهب في العالم على أكثر من نصف ما لديه من أسهم المعدن الذي يملكه في صندوق مدرج على مؤشر مسعر بالذهب، وقام الصندوق بشراء كميات كبيرة من الذهب منذ أن تنبأ جون بولسون بانتهاء سوق المساكن في الولايات المتحدة في العام 2009، يذكر هنا أن اسعار الذهب قد سجلت أعلى سقف سعري لها في نهاية العام 2011 وعند مستوى 1895 دولار للأونصة.

وتشير مؤشرات السوق المصري إلى أن قرارات تخفيض أسعار الفائدة وخطط التنشيط الاقتصادي المنوي تنفيذها خلال الفترة القادمة ستصب جميعها في تحسين جاذبية القطاع العقاري باعتباره الملاذ للاستثمار الآمن للأفراد والمؤسسات الراغبين بالحفاظ على ثروتهم في ظل حالة عدم الاستقرار المسجلة، ويعزز هذا الاتجاه الانخفاض الحاصل على أسعار الفائدة وتراجع سعر صرف الجنيه مقابل العملات الأجنبية وعدم توفر بدائل استثمارية خلال الفترة الحالية. يذكر هنا أن الشركات العقارية العاملة في السوق المصري قد حققت نتائج أعمال جيدة خلال النصف الأول من العام الحالي نتيجة الارتفاع القياسي على المبيعات العقارية.

وعلى صعيد السوق العقاري التركي فقد اشارت تقارير متخصصة إلى أن 60% من الاستثمار الاجنبي للعقارات يأتي من دول الشرق الاوسط ونسبة 20% تأتي من مواطني أوروبا والولايات المتحدة، ومن الملاحظ أن الطلب الخارجي بالإضافة إلى الطلب المحلي قد وجدت سوقا عقاريا قويا، ومن المتوقع أن تواصل أسعاره بالصعود، وتشير كافة المؤشرات إلى أن القطاع العقاري التركي سيبقى فرصة استثمارية للمستثمرين الاجنبي والمحلي، يذكر هنا أن الوحدات العقارية التي تم شراؤها بمبلغ 1500 دولار للمتر المربع في العام 2000، تباع في الوقت الحالي بـ 10 آلاف دولار.



وفي المحصلة يرى التقرير إلى أن مسارات ارتفاع أسعار العقارات والذهب والبتروول وغيرها من الادوات الاستثمارية قصيرة وطويلة الاجل، يصب في مصلحة المستثمرين بالدرجة الاولى نتيجة توفر السيولة الاستثمارية والخبرة الاستثمارية والاستعداد لتحمل المخاطر في هذه المجالات، وسيكون المستثمرين المحترفين أكبر الراغبين من تذبذب أسعار الذهب والعقارات والاسهم لدى الاسواق المالية خلال الفترة القادمة، فيما سيكون للأفراد نصيب أكبر من الاستفادة كلما انخفضت الاسعار على القطاع السكني وعلى أسعار الذهب كونها تستحوذ على جل اهتماماته الحياتية في كل الاوقات والظروف، فيما سيكون من الراغبين إذا ما ارتفعت أسعار الاسهم المتداولة واستقرت أسعار النفط عند حدود آمنة.

وفي السياق أشار تقرير صادر عن ستاندرد تشارترد أن أسعار العقارات السكنية في إمارة دبي أخذت منحى تصاعديا على خلفية ارتفاع الطلب وتحسن أداء القطاعات الاقتصادية الرئيسية، وأشار التقرير إلى أن سوق العقار لدى الامارة يشهد انتعاشا ملحوظا وذلك مع عودة الثقة إلى السوق بشكل تدريجي، وذكر التقرير إلى أن أسعار دبي قد سجلت رابع ارتفاع على أسعار المنازل، لترتفع بنسبة 38% على الشقق ونسبة 24% على الفلل خلال الاثني عشر شهرا الماضية وأكد التقرير إلى أن الارتفاعات المسجلة قامت على أساسيات اقتصادية حقيقية وليست على المضاربة، ويأتي ذلك نتيجة النمو الحاصل على عدد السكان والتعا في الحقيقي للاقتصاد الاماراتي، في المقابل فقد سجلت أسعار المنازل في بريطانيا ارتفاعا بنسبة 5.4% بين شهر يونيو وأغسطس مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، وأشار التقرير الصادر عن بنك "هاليفكس" للقروض العقارية أن الارتفاع المسجل يعد أكبر قفزة يشهدها العقار منذ منتصف 2010، وذكر التقرير إلى أن الاسعار مرشحة لمزيد من الارتفاعات ويعود ذلك نتيجة لزيادة الطلب على شراء المنازل، بالإضافة إلى مؤشرات تحسن على الاداء الاقتصادي العام في بريطانيا، يذكر هنا أن نسبة القروض العقارية قد ارتفعت بين يونيو ويوليو بنسبة 4% وذلك لأول مرة منذ العام 2008.



هذا وسجل القطاع العقاري القطري انتعاشا ملحوظا خلال الاشهر السابقة، مستفيدا من طفرة المشروعات الاستراتيجية وبدء المشروعات ذات العلاقة بالمونديال للعام 2022، في حين يشكل النمو السكاني ومشروعات التنمية الخاصة برؤية قطر 2030، مزيدا من الجاذبية والانتعاش لدى السوق، هذا ويتركز النمو الحاصل على المبيعات على مشروع اللؤلؤة والذي يواصل جذب اهتمام المستثمرين في القطاع السكني الفاخر والذي ساهم في تعزيز حركة السيولة باتجاه هذا النوع من العقارات والتي عادت أسعارها إلى مستويات ما قبل الازمة، يذكر هنا أن المطورين العقاريين لدى قطر يعملون على توفير مشاريع سكنية ملائمة لكافة الفئات وذلك بهدف المحافظة على ديمومة العمل وتحسين وتيرة النشاطات وعمليات البيع والشراء خلال الفترة القادمة.



ارتفاع
أسعار
العقارات
والذهب
والبتروول
وغيرها من
الأدوات
الاستثمارية
قصيرة
وطويلة
الأجل

أخبار الشركات المقاربية

الإمارات:

في الإمارات، أعلنت شركة داماك العقارية عن إطلاق مشروع "بريفي باي داماك" المكون من برجين توأمين متميزين، اللذين تطورهما الشركة بقيمة 1,35 مليار درهم. وقالت الشركة إن المشروع سي طرح للبيع ابتداءً من 21 سبتمبر الجاري، ويمتد البرجان التوأمين على إحدى آخر الأراضي المتبقية المطلة مباشرة على الواجهة البحرية في منطقة البرج، ويتألف البرجان من 30 طابقاً.



وأعلنت شركة إعمار العقارية في دبي عن إطلاق مجموعة فيلات "بالما" الجديدة ضمن مشروعها "المربع العربي"، وكجزء من توسعته، حيث سيضم 121 فيلا بأربعة تصاميم مختلفة، حيث ستقوم "إعمار" بفتح باب التسجيل على فيلات "بالما" يوم 25 سبتمبر 2013. وستقام فعاليات المبيعات في الوقت ذاته في كل من مركز مبيعات "إعمار" في "إعمار سكوير" بوسط مدينة دبي؛ ومركز مبيعات "إعمار" بأبوظبي، ابتداءً من 28 سبتمبر 2013.



كما أعلنت شركة إعمار العقارية عن إطلاق مبيعات "العنوان ريزيدنس فاونتن فيوز3"، "وسط مدينة دبي"، التي شهدت إقبالاً ملحوظاً من المستثمرين الجادين والمشتريين النهائيين الذين حجزوا تذاكر الدخول عبر موقع الشركة على الإنترنت، وبيعت جميع الوحدات المطروحة في دبي خلال ساعات بأسعار بدأت، مع فتح باب البيع، عند 3000 درهم للقدم المربعة.

فيما أبرم بنك ستاندرد تشارترد اتفاقية تمويل بقيمة 255 مليون درهم مع شركة إنشاء (ش.م.ع)، لأجل إنجاز مشروع برج «دي وان»، ومن المقرر اكتمال المشروع في النصف الثاني من العام 2014.



إلى ذلك أعلنت شركة الشعفار للمقاولات العامة في دبي عن فوزها باتفاقية من شركة إشراف للتطوير العقاري لمتابعة العمل في المرحلة الثانية من مشروع أونيكس، الواقع على مقربة من مجمع غرينز، ومجمع إعمار التجاري على شارع الشيخ زايد، وأكد المصدر أن حجم العمل يتضمن بناء ثلاثة أبراج تضم فندقاً تجارياً يحتوي على 210 غرف، وبرج تجاري، وبرج متعدد الاستخدامات، إضافة إلى مرافق تجزئة، ومطاعم مرتبطة بردهة المبنى التي تضم أربعة طوابق. وتبلغ مساحة البناء الإجمالية 200 ألف متر مربع.

السعودية:



وفي السعودية، أعلنت شركة أبناء عبدالله عبدالمحسن الخضري مؤخراً، عن إبرام اتفاقية تسهيلات بنكية تعتمد على نظام التمويل الإسلامي مع "البنك السعودي الفرنسي" بقيمة 828 مليون ريال وتتضمن هذه الاتفاقية منح تسهيلات جديدة بالإضافة إلى تجديد التسهيلات القائمة، وأوضحت الشركة أن الهدف من هذه التسهيلات توفير التزام ضامن، وتمويل رأس المال العامل وشراء أصول ثابتة. وتشتمل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل البنك السعودي الفرنسي على ما نسبته 41% من قيمة التسهيلات كقروض بنظام المراجعة والتورق، وما نسبته 59% من قيمة التسهيلات كضمانات متعددة الأغراض واعتمادات مستندية. وقالت شركة "الخضري" أن هذه التسهيلات سوف تنتهي بتاريخ 31 أغسطس 2014 إلا أن مدة حدود التمويل تتراوح ما بين 24 إلى 60 شهراً وفقاً لمدد المشروعات الممولة المختلفة، وسوف يتم سداد التسهيلات بنظام المراجعة والتورق على أقساط شهرية تتراوح ما بين 300 الف ريال و2.2 مليون ريال لكل شهر.

داماك
العقارية
تعلن عن
مشروع
"بريفي
باي
داماك"
من برجين
توأمين

الخضري
AL-KHODARI

إتفاقية
تسهيلات
بنكية
بين البنك
السعودي
الفرنسي
وشركة
عبدالله
الخضري



- 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

DIABETES

A SILENT KILLER

السكر

القاتل الصامت

LEADING CAUSE OF

- HEART ATTACKS
- BLINDNESS
- KIDNEY FAILURE
- LOSS OF LIMB & IMPOTENCE

أهم مسببات

- النوبات القلبية
- العمى
- الفشل الكلوي
- فقد أحد الأطراف والعجز الجنسي

Protect yourself

For appointment

Dr.
Kashif
Rizvi

Consultant Physician
Endocrinologist & Diabetologist

MD, MRCP (UK), CCST (UK Board Certified)

Consultant physician, Endocrinologist & Diabetologist

- Former Director of New Mowasat Diabetes & Medical Center - Kuwait
- Former Director of Endocrinology & Diabetes - UK

Tele: +965 22269312

Mazaya, Clover Centre, Jabriya (4th Floor)

www.kuwaitdiabetes.com