

السعوديون يضحون بملياري دولار في العطور الشرقية

فبراير 2014

العقارية **plus** السعودية

سبي به كافيه
أول مقهى
عقاري في
السعودية

توسعة
خادم الحرمين
للمسجد النبوي
الأكبر في تاريخه

مغامرة ناجحة
للأيدي الناعمة
في سوق العقارات

محمد القرشي

السعودية تستحوذ على أكثر من 15 في المائة من حجم
السوق العالمية للعطور

 cost plus
saudi arabia



ABDUL SAMAD AL QURASHI

 SPECTRUM



 ASCOTT

 CYNOPROD®



ABDUL SAMAD AL QURASHI



عبد الصمد القرشي





تقييم عقاري

plus العقارية

خاتمة
خادم الحرمين الشريفين الملك

عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

دراسة معايير التقييم في السوق العقاري السعودي

**يعد التقييم العقاري عنصراً هاماً
ورئيسياً في علم التسويق العقاري
والذي تقوم عليه مخرجات كثيرة
في هذا المجال، والتقييم العقاري
هو عملية تقدير القيمة السوقية
للعقارات وتتم عن طريق مقيّم
عقاري بترخيص من الهيئة العامة
لشؤون التمويل العقاري في شعبة
المقيّمين العقاريين**



متطلبات التقييم

وبإعداد تلك المعايير والأسس يتم تطبيقها على مجموعة واسعة من أنواع ومستويات تقديم المشورة في تقييم العقارات والمنشآت الاقتصادية والمعدات والمصانع والأدوات المالية والممتلكات الملموسة والغير ملموسة ونحوها. ومن المفترض أن يكون التقييم مناسباً للغرض المخصص له ومن المهم أيضاً أن يفهم المتلقي طبيعة الخدمة المقدمة ومحددات وقيود استخدام التقرير، ويجب الوضع في الاعتبار أن نطاق العمل يحدد الغرض المتفق عليه في التقييم، ومدى التحقق المطلوب والإجراءات المناسبة التي سيتم اعتمادها والافتراضات المقترحة والقيود التي سيتم تطبيقها، ويتم إعداد نطاق العمل في بداية التعاقد ويمكن تعديله خلال تنفيذ العقد ولكن يجب أن يتفق عليها قبل البدء في عملية التقييم ووضع اللمسات الأخيرة على تقرير التقييم.

هناك متطلبات كثيرة لعملية التقييم العقاري على أسس راسخة صحيحة، فمن الضروري أن يتم إعداد وتأكيد نطاق العمل كتابياً على أن يتطرق للمسائل الواردة أدناه، وقد تتطلب بعض أنواع الأصول أو التطبيقات إلى مسائل مختلفة عن هذا المعيار العام أو إضافات يتم تضمينها أو النظر فيها عند إعداد نطاق العمل، ويتم العثور على هذه الاختلافات في المعايير ذات الصلة بتلك الأصول، وتعتبر هذه المتطلبات هي الحد الأدنى في محتوى نطاق العمل.

ومن أهم هذه المتطلبات تحديد هوية وحالة المقيّم كما هو مصرح في العقد، فعلى سبيل المثال أن يتم تحديد المقيّم سواء كان ذا صفة طبيعية أم اعتبارية، وأن وضعه يمكنه من تقديم تقييم موضوعي ومحايّد، ويوضع أيضاً في الاعتبار ما إذا كان للمقيّم أي علاقة أو مشاركة في الأصل المراد تقييمه أو الطرف بالملك بالتقييم، بالإضافة إلى التأكد من أن المقيّم مختص وقادر

على القيام بتنفيذ التقييم على أكمل وجه، أما إذا كان المقيّم يحتاج إلى طلب مساعدة هامة من الآخرين فيما يتعلق بأي جانب من جوانب المهمة، فيتفق على طبيعة هذه المساعدة ومدى الاعتماد عليها في عملية التقييم. كما أنه لا يغفل تحديد العميل والأطراف المعنية بالاستفادة من التقييم عند تحديد شكل ومضمون تقرير التقييم لضمان احتوائه على المعلومات المرتبطة باحتياجاتهم، ويتم التدوين والاتفاق على أي حصر للأطراف التي قد تعتمد على التقييم. ولا بد أن يفصح عن الغرض من التقييم وأن يصرح بالغرض منه بوضوح كأن يطلب ضمان لتقييم القرض أو لدعم نقل حصة أو إصدار أسهم ويجب أن يكون الغرض من التقييم محددًا لأساس القيمة، ومن المهم ألا يتم استخدام التقييمات خارج السياق أو لأغراض غير مقصودة ومعروف الهدف من ورائها.

وهناك أمرٌ خطير في عملية التقييم ألا وهو تحديد الفرق بين الأصول وحق الانتفاع المراد تقييمه، فإذا كان التقييم لأحد الأصول التي يتم استخدامها جنباً إلى جنب مع غيرها من أصول أخرى فمن الضروري توضيح ما إذا كان سيتم تضمين تلك الأصول في التقييم، أو أنه سيتم استبعادها مع افتراض أنها متاحة، أو استبعادها مع افتراض أنها غير متاحة حتى لا توجد أية شبهات في عملية التقييم.

وأسس التقييم يجب أن تكون مناسبة للغرض المنشود من التقييم، كما أنه يجب ذكر مصدر تعريف لأساس القيمة المستخدمة ويتم شرحه وتفسيره حتى تكون جميع المعطيات واضحة لتؤدي بالقطع لنتائج تقييمية ناجحة. ويجب أن يكون تاريخ التقييم واضحاً، وهو التاريخ الذي يوضع فيه الرأي الخاص بالقيمة في ميعاد محدد، وهذا التاريخ قد يكون مختلفاً عن التاريخ الذي يتم فيه إصدار التقرير أو التاريخ الذي يتم فيه المعاينة أو الفحص، ومتى يكون ذلك مناسباً فإن هذه التواريخ سوف تتم التفرقة بينها بوضوح في التقرير النهائي.

ونأتي إلى نقطة هامة في عملية التقييم وهي التي تختص بتقصي المعلومات والحقائق وتسجيل أي حدود أو قيود على المعاينة والتحقق والتحليل، ويتم معرفتها عند التعاقد إذا كانت المعلومات ذات الصلة غير متوفرة وذلك لأن شروط مشروع التقييم يقيد التحقق والمعاينة في حال قبول المهمة، فإنه يجب أن تسجل هذه القيود والافتراضات اللازمة أو أي افتراضات خاصة في نطاق العمل.

ويتم الاتفاق على طبيعة ومصدر أية معلومات ذات صلة بالتقييم، والتي يتم الاعتماد عليها دون التحقق منها أثناء عملية التقييم وتسجيلها، كما يجب تدوين جميع الافتراضات والفرضيات الخاصة والتي سيتم الأخذ بها في عين الاعتبار عند التقييم أو عند كتابة التقرير الخاص بالتقييم، وتلك الافتراضات هي المسائل التي تعتبر معقولة ومقبولة في الواقع عند القيام بعملية التقييم دون تحري أو تدقيق معين، وكذلك هي الأمور التي بمجرد ذكرها يمكن فهم التقييم بشكل واضح، والافتراضات الخاصة هي التي تفترض أمور تختلف عن الحقائق الفعلية القائمة في تاريخ التقييم أو التي تفترض تعاملات غير نمطية للسوق في تاريخ التقييم، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر تغير الظروف على القيمة وذلك مع تحديد تحفظات الاستخدام والنشر والتوزيع، وكذلك من الضروري أو من المرغوب فيه فإنه يتم تقييد استخدام التقييم أو تحديد المستفيدين الذين يعولون عليه، فإن ذلك سوف يتم تدوينه، ويجب التصريح بأن التقرير خاضع للرقابة والتحقق من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين إذا استدعى الأمر ذلك.

**ويجب التصريح بأن
المقيّم أو الفريق المختص
للقيام بعمل التقييم
على كفاءة كافية للقيام بنوع
وحجم التقييم ولديه
المعرفة والمهارة المناسبة لهذا العمل،
وقد يستحسن ذكر أسماء
فريق العمل ومؤهلاتهم ودورهم
في مشروع التقييم
إذا كان المشروع يحتاج لفريق
مخصص للقيام به**

وعند وصف محتوى التقرير تُدوّن الموافقة ويتم التأكيد على شكل التقرير الذي سيقدم للعميل،

وكذلك سيتم الإشارة إلى محتويات التقرير الذي يستبعد عما هو محدد في معايير التقييم السعودية 103 لإعداد التقارير. وتنفذ مبادئ التقييم العقاري وفقاً لمبادئ ومعايير وشروط العمل السالف ذكرها، حيث يجب أن تكون التحريات التي تتم ضمن مسار مهمة التقييم كافية وأن تأخذ في الاعتبار الغرض الذي طلب من أجله التقييم وأساس القيمة الذي يعد التقرير بشأنها، وتجمع الأدلة الكافية عن طريق وسائل مثل الفحص والاستفسار والحساب والتحليل لضمان أن التقييم مدعوم بالشكل المناسب، وعند تحديد نطاق الأدلة اللازمة للتقييم فإن التقدير الاحترازي يكون مطلوباً لضمان مناسبة المعلومات التي يتم الحصول عليها مع غرض التقييم.

ومن أجل التعجيل العملي فإن الأمر المعتاد هو أن تتم الموافقة على حدود نطاق تحريات المقيّم، ويجب تسجيل هذه الحدود في نطاق

المنهج الأكثر مناسبة للتقييم على أخذ ما يلي في الاعتبار: أساس القيمة الذي يتم تبنيه والذي يحدده الغرض من التقييم، وتوافر المدخلات والبيانات اللازمة للتقييم، والطرق أو المناهج التي يستخدمها المشاركون في الأسواق ذات الصلة.

وقد يتم استخدام أكثر من طريقة أو منهج للتقييم وذلك للتوصل إلى مؤشرات القيمة، وكذلك في حالة نقص المعلومات الفعلية أو التي يمكن ملاحظتها في استخدام طريقة واحدة للتوصل إلى قرار نهائي موثوق به، وعندما يتم استخدام أكثر من طريقة أو منهج فإن مؤشرات القيمة الناتجة من ذلك ينبغي تحليلها والتوفيق بينها للتوصل إلى قرار نهائي بالتقييم.

ويتم تحديد تحفظات الاستخدام والنشر والتوزيع، حيث تدون جميع القيود في استخدام التقييم أو تحديد المستفيدين الذين يعولون على التقرير، وكذلك التصريح بأن التقييم



سوف ينفذ طبقاً للمعايير السعودية للتقييم والمعايير الدولية للتقييم إلا في بعض الحالات التي يتطلب فيها غرض التقييم عدم التقيد بها على أن يتم تحديد طبيعة الحالة مع تبرير سبب عدم التقيد، حيث أن عدم التقيد هذا قد لا يتم تبريره إذا نتج عنه تقييم مضلل.

ولفهم ناتج القيمة في سياق التقييم ينبغي أن يحدد التقرير المنهجية المتبعة، والمدخلات الرئيسية المستخدمة والأسباب الرئيسية التي أوصلت إلى تلك الاستنتاجات، وهذا الشرط لا ينطبق إذا كان قد تم الاتفاق على وجه التحديد وسجلت في نطاق العمل على ضرورة تزويد تقرير التقييم دون ذكر الأسباب أو غيرها من المعلومات الداعمة، كما يجب إيضاح العملة المعمول بها أو المستخدمة في تقرير التقييم، وذلك كله للوصول لنتائج إيجابية مجدية في عملية التقييم. ■

العمل (غرض التقييم، أساس القيمة، نطاق التحريات وأي مصدر معلومات يعتد به) وكل ذلك يسجل في نطاق العمل كما هو موضح في المعيار 101 نطاق العمل، وإذا أصبح واضحاً في سياق تنفيذ التقييم فإن التحريات التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييم ذو مصداقية أو أن المعلومات التي تقدمها أطراف أخرى غير متاحة أو غير كافية، وعندئذ يتم إجراء مراجعة مناسبة لنطاق العمل.

وتعد طرق التقييم هي الحكم الفصل لبيان مدى نجاح التقييم، ويجب العناية بطرق التقييم السليمة والمناسبة، وتكون أساسيات طرق التقييم في إطار معايير التقييم الدولية والمناهج التي تستخدم عموماً لتطبيق هذه الطرق على أنماط أصول مختلفة تناقش في سياق التعليق على معايير الأصول ويعتمد



تسويق عقاري

العقارية plus



26
علامة تجارية عالمية مسجلة
ضاربة في عمق التاريخ



اجتمعت تحت مظلة CP في قالب دولي اشدته ونسجت خيوط نجاحه مجموعة CP ليكون الأول من نوعه على مستوى المنطقة



جاء إنشاء **المصنع العقاري** بهدف تحويل فكرة المشروع العقاري إلى واقع ملموس مروراً بجميع مراحل التطوير عبر إنشاء شركات والدخول في شراكات محلية وعالمية لتحقيق الغرض



45
مشروعاً منها ما نفذته ويات شامخاً على أرض الواقع ومنها ما هو قيد التنفيذ ومنها ما يُنتظر إنجازه بفارق الصبر



صنعت وشركت مشاريعها تتكلم بلغة صريح الإجماع «الاستثمار التطوير الإعلام والتسويق» CP توسيع الآن في أبرز دول العالم - السعودية، الإمارات الكويت البحرين قطر لبنان العمون مصر الأردن العراق تركيا





ارتفاع الأسعار.. أسهم فيه جفاف العمليات التسويقية في السوق العقارية

أداء منخفض ونشاط متعثر عاشت تفاصيله السوق العقارية السعودية، مع نهاية عام 2013 وبداية عام 2014 في كل فروعها وأذرعها التجارية التي تأثرت بشكل سلبي في العام الموشك على الانصرام، وبذلك لم يستطع القطاع العقاري أن يخرج من أدائه المتواضع الذي استمر أكثر من ثلاث سنوات، إلا أن أهم ما يميز السنة الأخيرة هو العزوف الكبير عن المبيعات، حيث شهدت أقل مستوى في عمليات البيع، نظرا لاستمرار ارتفاع أسعار السوق

السوق السعودية تدخل منحنيات مختلفة

وقد دخلت السوق السعودية منحنيات مختلفة خلال العام، ما بين زيادة بسيطة في نسبة مبيعات الأراضي المنفردة، وانخفاض مبيعات المباني القديمة، إلى ضمور في إنشاء المجمعات

السكنية الكبيرة، وتناقص في مبيعات الفيلات والمنشآت التي تعود ملكيتها إلى المواطنين. وعلى الرغم من توسع الحكومة المحلية في التصريح بطرح كثير من المخططات الجديدة لتحريك عمليات التملك، فإن الحالة العامة للسوق شهدت تباطؤا، إن لم يكن توقفا في تحقيق المزيد من النمو، في دولة تحتاج خطوات كبيرة ومتسارعة لسد عجز الإسكان الذي يشكل مشكلة رئيسية.

أصحاب المؤسسات العقارية

وأوضح احد ملاك مؤسسة عقارية متخصصة «إن مؤشرات السوق العقارية تشهد أن هناك توقفا يلف قطاعاتها بشكل عام، بغض النظر عن بعض التحركات الفردية أو الصفقات الصغيرة التي تتم من فترة لأخرى، والتي تعد محركا بسيطا في قطاع كبير يعمل بمليارات الريالات، ومن المفترض أن يكون أداءه أضعاف حركته الحالية»، لافتا إلى أن الحال لا يمكن أن يستمر على ما هو عليه، إذا أخذ في الحسبان أن العقارات تشيخ مع الزمن، وتنقص معه قيمتها، خصوصا أن بعضها تبلغ قيمته ملايين الريالات؛ مما يجعل الاستثمار فيها غير مرغوب فيها.

الاستثمار في السوق العقاري

يذكر أن الاستثمار في السوق العقارية كان الأكثر رواجاً خلال الفترات الماضية، خصوصا بعد نكسة سوق الأسهم عام 2008 حيث زادت شعبيته وتصنيفه بأنه من الاستثمارات الأكثر أمانا، إلا أن العقار يعد في هذه الفترة من أكثر القطاعات ركودا، على الرغم من تمسكه بقيمته، إلا أن الأيام المقبلة قد تحدث مفاجآت من العيار الثقيل، لصعوبة بقاء حال القطاع على ما هو عليه الآن، وهو ما يثير تخوفات بعض المستثمرين في هذه السوق المترددة.



رجال الأعمال في السوق العقاري

ويزيد احد رجال الأعمال المتخصص في السوق العقاري بأن القطاع العقاري لم يعد جاذبا للاستثمار، على الرغم من تزعمه شتى القطاعات الاقتصادية الأخرى في فترات ماضية. وعن تأثير هذا الركود في الأداء العام للسوق أوضح أن عمليات البناء شبه متوقفة، في ظل ارتفاع أسعار الأراضي وأسعار المقاولين، وعمليات تصحيح أوضاع العمالة، بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف مواد البناء، التي أصبحت تشكل ضغطا إضافيا على أداء القطاع، الذي لم يعد يحتمل مزيدا من الضغوط، خصوصا أن السوق تترنح بشكل يعجز عن تفسير ما يحدث فيها.

صاحب شركة العبيد للاستشارات العقارية

رجل أعمال يمتلك شركة «العبيد للاستشارات العقارية»، قال حالة السوق خلال العام المنصرم، بأنها لا تسير بالشكل المطلوب؛ بل عكس معطيات الحالة الاقتصادية؛ إذ إنه في الوقت الذي يسجل فيه الاقتصاد المحلي فائضا في موازنته وارتفاعا في العرض، فإن الطلب ما زال منخفضا منذ ثلاث سنوات؛ لكن السنة الماضية كانت الأشد توقفا عن الطلبات، نتيجة تحريك الأسعار خارج السرب؛ مما يثير حالة من التساؤلات عن أسباب توقف الحركة، على الرغم من حاجة السعودية إلى مئات الآلاف من الوحدات السكنية، لسد العجز الحاصل في الإسكان، في دولة يسكن أكثر من نصف شعبها في منازل مستأجرة.

السوق العقارية في السعودية

السوق العقارية في السعودية لم تشهد منذ نشأتها أي انخفاض في الأسعار؛ بل في ازدياد مطرد، نتيجة النمو المتزايد، ولكونها دولة شابة تحتاج مزيدا من الاستثمارات العقارية بشكل مستمر، لتلبية الطلب المتزايد على المساكن، وهو الأمر الذي جعل ملف الإسكان أحد أهم الملفات التي تحرص الحكومة على حلها، حيث يرى المواطن السعودي أن توفير السكن على رأس أولوياته. وقد حدد احد رجال الأعمال في السوق العقاري القطاعات العقارية الأكثر سكونا، فقد وضع على رأسها مبيعات المباني القديمة، ومبيعات الفيلات التجارية التي كانت تتزعم العمليات العقارية الأكثر نشاطا، إلا أن العام الماضي اختلف وأصبح الهدوء إحدى سماته الرئيسية، في سوق أصبحت في عداد أكثر القطاعات الاقتصادية توقفا عن تحقيق الأرباح، لافتا إلى أن اختصار وضع السوق خلال السنة الفائتة هو عزوف في الطلب، على الرغم من وفرة العرض؛ مما جعل السوق تعيش دوامة من الركود، على الرغم من حاجة السكان إلى التملك.

المستثمر العقاري

المستثمر العقاري في السوق السعودي، أن حال السوق خلال العام السابق؛ إذ من المعروف أن السعودية من أكثر الدول التي تحتاج مزيدا من الإنشاءات العقارية؛ ولكن التوقف عن المبيعات جعل الشركات الإنشائية الكبرى تؤجل مشروعاتها أو تتهيبها في ظل هذه الحالة المتردية، لافتا إلى أن مشروعات كبرى قد توقفت أو أقيمت؛ بسبب نقص سيولة المواطنين، الذين أصبحوا يتفرون على المباني من دون أن تكون لديهم قدرة مادية على امتلاكها، أو لتصحيح أوضاع العمالة، على الرغم من

تنافس البنوك على تمويلهم لتملك العقارات؛ لكنها لم تكن بالشكل نفسه الذي كان يطمح إليه المستهلك البسيط. وأضاف «يجب إعادة النظر في الأسعار الحالية للعقارات؛ لأنه مهما زادت العروض والمغريات فإن المواطن البسيط لا يستطيع امتلاك العقار؛ إذا أخذ في الاعتبار تمثله شريحة كبيرة من السكان المحليين، وستستمر السوق في أدائها المنخفض، إن لم تعد الأسعار إلى طبيعتها». «مبيننا.. أن تملك.. السكن على رأس أولويات المواطنين، الذين تالاشي لديهم هذا الحلم بسبب ارتفاع الأسعار. ■

الإعلانات العقارية باتت أكثر تنظيماً وواقعية في المضمون والاستهداف

شكلت الإعلانات العقارية أحد أهم محركات الصناعة العقارية منذ البداية، وعولت عليها السوق العقارية لدى دول المنطقة خلال الطفرة العقارية المسجلة لفترة ما قبل الأزمة العقارية، واتسعت الإعلانات العقارية لكافة مساحات العرض وكافة المشاريع الحقيقية والوهمية والخيالية وتلك المبالغ فيها، وكان العامل المشترك فيما بينها هو عدم وجود مواقع محددة لهذه المشاريع ولا تواريخ محددة للتسليم وغابت الكثير من التفاصيل والحيثيات الحيوية عن تلك الاعلانات بقصد أو من دون قصد. وتوقع تقرير أن يرتفع الطلب على الإعلانات والترويج الإعلاني خلال العام الحالي، انسجاما مع عدد وحجم المشاريع العقارية المخطط لها وتلك التي لا زالت قيد التنفيذ، فيما ستتجاوز الطروحات والاستهدافات الاعلانية للمشاريع العقارية، إلى خارجها نظرا لاتساع جمهور المستثمرين وتنوع مصادر الطلب. ■



سوق مواد البناء

العقارية
plus



عبد الصمد القرشي
ABDUL SAMAD AL QURASHI





التنمية العقارية وسوق مواد البناء

فيما يحتل التأثير القادم من الارتفاع المستمر في أسعار مواد البناء بأنواعها بحيز كبير على استقرار ونمو السوق العقاري السعودي وإعطائه المزيد من القوة لتجاوز الضغوط والتحديات الحالية والمحتملة، وتشير بيانات السوق السعودي إلى أن معدل ارتفاع الأسعار قد تراوح ما بين 100% إلى 200% نتيجة ارتفاع أسعار مواد البناء، يذكر هنا أن حجم سوق مواد البناء في المملكة وصل إلى 95 مليار ريال سعودي، وهذا يقودنا إلى التذكير بالعلاقة الطردية القائمة بين كثرة المشاريع الإسكانية الحكومية وغير الحكومية، وبين ارتفاع أسعار مواد البناء وما إلى هنالك من تأثيرات على أسعار الوحدات السكنية، وذلك عند الحديث عن احتياجات المملكة إلى ما يزيد عن 300 ألف وحدة سكنية سنويًا، مع إبقاء الباب مفتوحًا لنسب غير متوقعة من نمو الطلب على المساكن، وبالتالي سيكون من المؤكد ارتفاع أسعار مواد البناء لدى المملكة تبعًا للارتفاع المسجل على عدد وحجم المشاريع الحالية والقادمة ليصل عند الحدود الضارة على القطاع بكافة مكوناته.

ويقول تقرير شركة المزايا القابضة الأسبوعي: أنه كان لعملية تصحيح وضع العمالة لدى المملكة تأثيرات إضافية مؤقتة على مؤشر تكاليف البناء والتشييد وتنفيذ المشروعات العقارية، نظرًا لعدم وجود العمالة بالشكل الكافي، بالإضافة إلى ارتفاع تكاليفها بنسبة وصلت في بعض الأحيان إلى ما يقارب 150%، هذا ويتضاعف تأثير ذلك في تخفيض معدلات البيع والشراء وتباطؤ عمليات إنجاز المشروعات واستكمال المشروعات قيد الانجاز بهدف عرضها للبيع عند الحدود الدنيا المدروسة من تقلبات السوق العقاري، ويتخوف المستثمرون من أن ارتفاع أسعار العمالة سيؤدي إلى توقف العديد من المشاريع الإسكانية بشكل خاص، وارتفاع تكاليفها بشكل كبير، الأمر الذي سيؤثر في رفع تكلفة متر البناء ورفع تكاليفه الاجمالية، وبالتالي مضاعفة الأسعار على المشتري النهائي الذي سيدفع في المحصلة، فروقات الأسعار الناتجة عن تقلبات السوق. ■

وقد شهد المعرض زيارة أكثر من 15 ألف زائر في خمسة أيام؛ بمشاركة أكثر من 120 شركة محلية وعالمية، تخصص في قطاع البناء والتشييد؛ حيث استطاعت جذب المئات من الزوار الذين أبدوا اهتمامًا خاصًا بالاطلاع على أهم الممارسات والأساليب الحديثة في القطاع، حيث لفت كثير من الزوار إلى أهمية الحدث خصوصًا أنه يناقش أهم التحديات التي تواجه القطاع والمستفيدين منه، كما يستعرض الحلول الواقعية لتلك التحديات، مشيرين إلى أن المعرض قدم أفكارًا مميزة تخدم المهتمين سواء كانوا من المتخصصين أو من أصحاب الاستثمارات في المنطقة.

واستطاع زوار المعرض الاطلاع على ثقافات مختلفة في البناء من خلال ممثلي الشركات العالمية الموجودة في المعرض، كما استفادوا من التجارب التي قدمتها الشركات المشاركة ضمن المعرض الذي جمع كبار المنتجين والموزعين من أبرز الشركات المصنعة من الولايات المتحدة والمملكة المتحدة وألمانيا وتركيا وإسبانيا والصين والهند والإمارات العربية المتحدة وعدد آخر من البلدان المشاركة في المعرض.

وتسعى المملكة ممثلة في حكومتها الواعية للارتفاع بسوق مواد البناء وتلبية الاحتياجات الرئيسية للسوق، وذلك للنهوض الدائم ومواكبة التقدم الشامل في مجالات الحياة الاقتصادية المختلفة.

سوق مواد البناء في المملكة وصل إلى 95 مليار ريال سعودي

ان السوق العقاري السعودي يخرج من حالة عدم الاستقرار والتذبذب ليدخل في أخرى، وتتواصل التحديات بإشكال مختلفة وبأوقات يصعب تحديد بدايتها أو نهايتها، وأكثر ما يؤثر في السوق العقاري السعودي الارتفاع المسجل على أسعار العقارات،



البناء بشكل مباشر وهو قطاع بكر وواعد، وأتوقع دخول شركات عالمية أخرى إلى أسواق المملكة مما سيرفع من تنافسيته إلى مستويات عالمية.

معرض البناء والإنشاء يشهد صفقات هائلة

وقد ذكرت بعض المصادر أنه في معرض البناء والإنشاء 2014 تم عقد صفقات تجارية تمت على هامش المعرض بلغ مجموعها أكثر من مليار ريال في دورته السادسة عشر في مقرها الرئيس على طريق (الدمام الخبر الساحلي)

يعتبر سوق مواد البناء لبنة أساسية من لبنات التنمية العقارية حيث يتحكم بشكل كبير في التطور والازدهار العقاري، فبتوافر الاحتياجات الأساسية في المتناول ونموها تأتي التنمية العقارية في أبهى صورها، وفي الآونة الأخيرة نمت حجم سوق مواد البناء في المملكة العربية السعودية

مستلزمات سوق البناء في المملكة

ذكر الخبير العالمي (راغوناث إس) الرئيس التنفيذي لشركة تجارة مواد البناء العالمية المحدودة UBM (يوبي إم) أن تزايد الاهتمام والإنفاق الحكومي على المشروعات التنموية في المملكة العربية السعودية يعتبر عاملاً قوياً للجذب الاستثماري في المملكة.

شراكات حصرية زيادة حجم سوق البناء

ويذكر الكثير من الخبراء العالميين بموجب خبرتهم في المملكة وبأنهم يعملون في منطقة الشرق الأوسط منذ أكثر من عشرة أعوام بالشراكة مع شركات عالمية، وأنهم يعرفون حجم القطاع إقليمياً، وتشير الدراسات على أسواق المنطقة إلى وجود طلب متزايد على مواد البناء والحاجة إلى سد الفجوات القائمة بأسواق التجهيزات بالمملكة، وتتم الاستجابة لذلك بالتوسع جغرافياً في مدن المملكة خلال الخمس سنوات المقبلة بمزيد من الفروع بعد توقيع عقد الشراكة الحصرية مع شركة دورما العالمية).

خطوات قوية نحو التنمية العقارية

يذكر الخبير والرئيس التنفيذي لمجموعة DORMA (دورما) (توماس وورنر) أن المملكة تتسارع فيها خطى التنمية المستدامة في كثير من

وقد قدرت دراسات مختلفة حجم سوق مستلزمات البناء في المملكة العربية السعودية بأكثر من مليار دولار بنمو سنوي قدره 15%، ويجدر بنا الإشارة إلى أن السوق السعودي عند مقارنته بنظيره الخليجي يُعتبر جاذباً قوياً وواعداً، ونجد أنه بالأخص مع تطور المشاريع الحكومية التي تعكف المملكة العربية السعودية على تنفيذها بخطوات ثابتة ملموسة إلى جانب الخطوات المتميزة التي أقدمت عليها وزارة الإسكان عبر عدد من البرامج التنموية التي تستهدف توفير منظومة إسكانية تناسب المواطنين السعوديين وعاداتهم الاجتماعية وتلبي احتياجاتهم ومتطلباتهم لما يؤهل لهم العيش الكريم في كنف الوطن.

جغرافيا المملكة المتنوعة سبب ضروري للتنوع

ومع جغرافية المملكة العربية السعودية المتنوعة والمساحة الكبيرة لأراضيها تتزايد الفرص الاستثمارية في المملكة ومع تزايد الإنفاق الحكومي على المشروعات التنموية جعل للاستثمار أهمية قصوى حيث يزداد الجذب الأجنبي للاستثمار لتلك العوامل المتوفرة من أراضٍ ومساحات ومقومات مالية ضخمة، وقد



تنبؤات عقارية

العقارية plus



فروسية



بالتعاون مع



عبد الصمد القرشي
ABDUL SAMAD AL QURASHI

2014 عام القمة والقاع لتجارة العقار بالسعودية

توقع خبراء عقاريون بأن يشهد السوق العقاري في شرق السعودية بداية الانتعاش في عام 2014، بعد موجة الركود التي تخيم عليه خلال العام الحالي، وشددوا على أن المؤشر العقاري بدأ بالارتفاع فعلياً في بعض المناطق مثل الدمام، والأحساء، والقطيف، ورأس تنورة

كما سجل التقرير الأسبوعي العقاري لوزارة العدل ارتفاعاً في المؤشر العقاري في كتابة العدل في هذه المناطق، ولا يزال المؤشر منخفضاً في مناطق مثل الخبر، الجبيل

وقال العقاري حامد بن حمد أن السوق العقارية في المنطقة الشرقية في الوقت الحاضر في هدوء، مستدركاً "توقع أن يتحرك السوق مع بداية العام المقبل".

وأضاف أن ارتفاع أسعار العقارات يعود لقلة الأراضي وكثرة الطلب، وهذا عام على مناطق المملكة الأخرى ولكن بتفاوت، وأن طبيعة المشكلة خاصة بمحدودية الأراضي والمساحة، مشيراً إلى أن الحلول لتعديل أسعار العقار تكمن في يد وزارة الإسكان، فإن تحركت سيحل الكثير من أزمة السكن.

يشار إلى أن ظهور بعض المخططات السكنية الجديدة يسهم في تخفيض أسعار الأراضي، كما أن بعض مالكي الأراضي من الأفراد يحتفظون بأراضيهم خوفاً من أن تبيع بأسعار منخفضة نسبياً.

ومن جهة أخرى ذكر تقرير تناولته عدة مواقع عقارية أن أسعار الأراضي في السعودية ستراجع خلال الأشهر المقبلة إلى ما كانت

عليه في العام 2006 بعد ضخ الحكومة مليارات الريالات في قطاع العقار تنفيذاً لأوامر العاهل السعودي الملك عبد الله. توقع عقاريون أن تتراجع أسعار الأراضي خلال الأشهر المقبلة إلى مستويات 2006 وبنسب تصل إلى 40 بالمائة، بدءاً من أطراف المدن وحتى المناطق المركزية فيها.

وقال العقاري محمد المسيل إن الأمر الملكي بإنشاء 500 ألف وحدة سكنية سينعكس إيجاباً على السوق ويسد الفجوة بين مستوى الطلب والعرض خلال السنوات القادمة. وأضاف أن تكفل الدولة بتوفير الأراضي والبناء وتسليمها للمواطن مباشرة سيضع حداً لما شهده السوق منذ خمس سنوات من المبالغاة الحادة جداً في الأسعار.

وشدد المسيل على أن أسعار الأراضي والشقق السكنية ستبدأ في مرحلة التراجع لتوجه الحكومة بتوفير حل مهم للقضاء على الأزمة الإسكانية، متوقفاً عودة الأسعار عموماً إلى ما قبل مستويات 2007.

ولفت إلى أن حجم المشروع الكبير من حيث العدد المستهدف والمبالغ المرصودة للتنفيذ يدل على أن الأسعار ستدخل في منحى سلبي خلال الفترة المقبلة. وأوضح أن البدء بتنفيذ المشروع سيخلق التوازن العقاري المطلوب وعلى ضوءه ستقف أسعار العقارات في حدودها المقبولة.

وأشار إلى أن الشركات العقارية كانت أبرز المتضررين من ارتفاع الأسعار السابقة والحالية خاصة أسعار الأراضي الخام وكلفة التطوير. وكشف أن المستثمرين العقاريين سيطلقون مبادرات وطنية لمنتجات عقارية بأسعار تنافسية استجابة لتوجهات القيادة.

من جهته وصف الخبير العقاري الدكتور عبد الله المغلوث القرارات بكونها سوف تفعل سوق النشاط العقاري الذي مر في الأونة الأخيرة

بهدهوء بسيط، وتراجع محدود في النشاط العقاري، ولن تشمل الانتعاش المتوقعة سوق الأراضي والعقارات السكنية، بل ستعكس على قطاع المقاولات، وقطاع مواد البناء، كما ستسهم في زيادة النشاط في المصانع المتخصصة في هذا المجال مثل مصانع الأسمنت، والطوب، والبلاط، والخرسانة الجاهزة، بالتالي فإن ثمة حركة إضافية في القطاع الإنشائي بأكمله، بحكم الطلب

ولفت إلى أن شركات المقاولات هي المعنية في هذا الجانب إذ المطلوب منها التحالف للدخول في تلك المنافسة في تلك المشاريع، وأضاف أنه عندما تنفذ 500 ألف وحدة سكنية، قد يتوقع البعض أن الأسعار قد ترتفع، خصوصاً في قطاع الأراضي، بينما لو نظرنا إلى الأمر بدقة نجد أن هذه الوحدات سوف يتم تقديمها للمواطنين كاملة دونما شراء أرض، بالتالي فسوف يستغني عن شراء أرض مستقلة والقيام ببنائها.

وأشار إلى أن اللاعب الرئيسي في حركة سوق العقار هو صندوق التنمية العقاري الذي سوف يسهم في تحريك سوق العقار بصورة كبيرة، في مختلف مدن المملكة، إذ إن منح المواطن 500 ألف ريال تجعل بمقدوره الحصول على وحدة سكنية لائقة، وهنا تتحول المشكلة على سمسرة العقار الذين ينبغي أن يلتفتوا إلى الوضع، وعدم المغالاة في رفع الأسعار على المواطنين، وأن يكونوا محايدين، وداعمين للقرارات الملكية، وأن تكون أسعارهم منطقية حتى يتسنى للمواطنين الانتفاع من قروض صندوق التنمية العقاري.

شح العمالة

وقال الثقافي إن أسعار المساكن لن تنخفض الفترة الحالية نتيجة البناء والتشييد بأسعار السوق المرتفعة حالياً في ظل وجود شح بالعمالة بالسوق العقارية الفترة المقبلة كون فترة التصحيح خفضت عدداً كبيراً من العاملين بقطاع المقاولات والعقارات، إضافة إلى ذلك بأن وزارة الإسكان ستعثر في بناء المساكن كون السوق العقارية تعاني من ارتفاعات متواصلة للبناء والتشييد وشح العمالة بنسبة كبيرة،

مبيناً إن قرار أرض وقرض جعل هناك تحدياً أمام وزارة الإسكان حيث إن - على سبيل المثال - مليون متر مربع قد تغطي 100 ألف وحدة سكنية والآن 40 ألفاً كونها على نظام أراض معدة للوحدات السكنية الصغيرة، لذلك يجب أن تكون هناك آليات للبناء بشكل رأسي لزيادة الفرص السكنية أمام الأفراد ونحن أيضاً كمطورين يهمننا معرفة الآليات التي ستصدرها وزارة الإسكان، مشيراً إلى مشروع الفريدة شمال مدينة جدة كونه يعطي مثلاً لدعم القطاع الخاص في رفع أعداد الوحدات السكنية. من جهته أكد الخبير الاقتصادي عبدالرحمن الصنيع إن مشروعات وزارة الإسكان ستساهم في خفض الطلب على الشقق والوحدات المستأجرة على فرضية تملك المواطنين لمنازلهم الخاصة. كما ستؤدي هذه المشاريع إلى زيادة العرض وخفض أسعار الإيجارات، وبالتالي خفض العائد على الاستثمار العقاري ما سيؤدي إلى الضغط على أسعار العقارات بشكل عام، إضافة إلى أن زيادة ضخ أموال في صندوق التنمية العقاري لتلبية الطلب المتنامي على القروض وخفض زمن الانتظار ويساهم في التعجيل بتصحيح السوق العقارية. ■



التشريعات الحكومية ترفع حجم السوق العقارية إلى 500 مليار ريال

توقع خبراء ارتفاع حجم الاستثمار
العقاري والصفقات للعام 2014 إلى
35% عنه في العام 2013، لتصل
إلى 500 مليار ريال هذا العام في
مختلف مناطق المملكة
بشكل إجمالي

مدفوعاً بالتشريعات الجديدة للسوق العقاري ورغبة القطاعين العام والخاص في تحقيق مؤشر إيجابي يؤكد النمو المتواصل للقطاع، وكذلك متانة الاستقرار السياسي والاقتصادي في البلاد ورغبة المطورين العقاريين والمستثمرين في القطاع في إيجاد فرص استثمارية حقيقية للراغبين في ضخ رساميلهم هذا المجال. ودخلت السوق العقارية في المملكة مع بداية الربع الأول من العام 2014 في مواجهة حقيقية مع سوق الأسهم، الذي دفع التعاملين إلى توسيع حجم استثماراتهم المالية في السوق بعد نتائج إيجابية خلال الأيام الماضية أوصل المؤشر إلى 8600 نقطة، في مقابل استقرار إيجابي ونمو متواصل لقطاع العقار وبخاصة في المباني والإنشاءات والمشاريع الحكومية والخاصة، في ظل حزمة من التشريعات الحكومية الأخيرة الصادرة من جهات حكومية عدة لصالح السوق العقاري منها مؤسسة النقد العربي السعودي ووزارة الإسكان وصندوق التنمية العقاري. وفي ظل التزام الحكومة من خلال ميزانية العام الحالي بخصم ما يقارب 248 مليار ريال للمشاريع المعتمدة للمقاولات المرتبطة بها، مقارنة بـ 157 مليار للعام 2013، يعمل القطاع الخاص من خلال الشركات العقارية والتطوير العقاري إلى رفع حجم استثماراته داخل السوق للتفاعل بالشكل الإيجابي مع الحالة الاقتصادية المستقرة، والعمل على تسليم الوحدات السكنية المعلن عنها وعدد من المشاريع لطرحها في السوق بشكل مباشر والاستفادة من حزمة القرارات الأخيرة في قطاع الإسكان بمختلف توجهاته. ووفقاً لذلك يقول ماجد الحقييل - العضو المنتدب - شركة رافال للتطوير العقاري - الرائدة في تطوير الضواحي السكنية، «أن السوق العقاري ومع مطلع الربع الأول من العام

الحالي استقبل مجموعة من القرارات والأنظمة تمثل الخطوات الإيجابية والتصحيحية للسوق العقاري، من أهمها الترخيص لخمس شركات ومصارف محلية حتى الآن للقيام بأعمال التمويل العقاري داخل السوق من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي، والذي سيوفر فرصاً حقيقية للمواطنين لشراء وحدات سكنية بأسعار مختلفة وفق مداخل الأفراد. وتعمل الشركات والمصارف وفق أنظمة مؤسسة النقد، موضحاً أنه كما أوضحت الجهات الحكومية ذات العلاقة أن بدء تطبيقها سيساعد في إيجاد آليات منظمة لتمويل الإسكان في المملكة بأسلوب يحفظ حقوق جميع الأطراف من شأنه أن يحد من تكلفة التمويل العقاري، وذلك من خلال التسهيلات التي ستوفرها هذه الأنظمة للمواطنين للحصول على تمويل متوافق مع الشريعة الإسلامية. وعلى رغم من أن سوق الأسهم المحلية ظل في مواجهة مستمرة مع السوق العقاري خلال السنوات العشر الأخيرة من خلال ضخ السيولة من قبل المستثمرين في القطاعين، إلا أن توجيه بوصلة الاستثمار في قطاع العقار جنب المستثمرين خلال السنوات الخمس الأخيرة خسائر متلاحقة مني بها المضاربون والمستثمرون في سوق الأسهم، وظل السوق العقاري الملاذ الآمن للمستثمرين داخل السوق. وبين الحقييل أن العقار لا يزال هو الوجهة القوية والحقيقية للتعاملين والمستثمرين داخل السوق، مبيناً أن إطلاق المنصة الإلكترونية «إيجار الأيام الماضية والتي أكد من خلالها وزير الإسكان الدكتور شويش الضويحي أنها سوف تسهم في إحداث توازن بين العرض والطلب من خلال زيادة الثقة بين أطراف العملية الإيجارية مما ينعكس إيجاباً على تحفيز القطاع الخاص للاستثمار في قطاع الوحدات السكنية المعدة لغرض الإيجار وبالتالي توفر المزيد من الوحدات السكنية المؤجرة وتحقيق أسعار عادلة ومناسبة للمستأجرين. وأوضح الحقييل أن حزمة تلك القرارات العقارية من قبل وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقاري ومؤسسة النقد، سوف يسهم في رسم علاقة إيجابية في السوق العقاري خلال العام 2014 ويعزز من فرص تملك السعوديين وحدات سكنية، والتي تعمل شركات التطوير العقاري على تقديمها إلى المستفيدين والباحثين عن الاستثمار في الوحدات العقارية وفق مواصفات عالية واستخدام مواد بناء ملائمة للبيئة وباحثة في بنائها عن توفير البيئة الخضراء والمنازل الذكية، حيث اتسعت جغرافية الخيارات أمام المشتري بالمملكة، وبات على المطور العقاري توفير مجمعات ابتكار مختلفة.

السوق العقاري يتجه لتصحيح أسعار الإيجارات جراء عقود "الإسكان"

توقع عقاريون وخبراء في العقار
أن مؤشرات السوق السعودي
بعد توقيع «الإسكان» عقود
البنية التحتية للمشاريع تسجيل
انخفاضات وموجات تصحيح على
أسعار الإيجارات وانخفاض أسعار
الإيجارات بنسبة 10 بالمائة في مدينة
الرياض

مع احتمالات تسجيل نسب تراجع أخرى، نظراً لارتفاع نسب المعروض من الوحدات السكنية

واتساع مساحة النقاش بين الملاك والمستأجرين حول القيمة الإيجارية المطلوبة، فيما تشير التوقعات إلى تسجيل انخفاضات وموجات تصحيح على أسعار الإيجارات لدى المنطقة الشرقية أيضاً رغم تماسكها حتى اللحظة وأكد الدكتور عبداللّه المغلوث الخبير العقاري وعضو الجمعية السعودية للاقتصاد أنه إذا استمرت وزارة الإسكان في منهجها هذا بتوقيع العقود مع شركات محلية وعالمية لتنفيذ البنية التحتية سوف يساهم المطورون العقاريون في التوجه في بناء الوحدات السكنية من خلال برنامج أرض وقرض للمواطنين عبر تلك الشركات العقارية، وأضاف المغلوث إنه لاشك في أنه سوف يساعد على تراجع الأسعار في الأراضي، وكذلك الوحدات السكنية لأنه ضمن المواطنين أن هناك مصداقية من قبل وزارة الإسكان، لكن هذا التراجع لن يتم في يوم وليلة، مشيراً إلى أن هناك تصحيحاً في الأسعار خلال السنتين المقبلتين وسوف يكون العرض أكثر من الطلب.

عمليات مضاربة

كشف تقرير شركة المزايا القابضة
أن السوق العقاري يشهد عمليات
مضاربة واسعة سواء كانت على
مستوى الإيجارات أم على مستوى
البيع للشقق والفلل الجاهزة
وتحت الإنشاء وعلى الخارطة
أيضاً، فيما ساد نهج الارتفاع
في الأسعار بين دول المنطقة مع
صعوبة تحديد معدلات الارتفاع
غير المقنعة وأسبابها

وأوضح إن حزمة المحفزات التي شهدتها السوق مؤخراً، سواء كانت ضمن المشاريع والتوجهات الحكومية وأنظمة الرهن العقاري

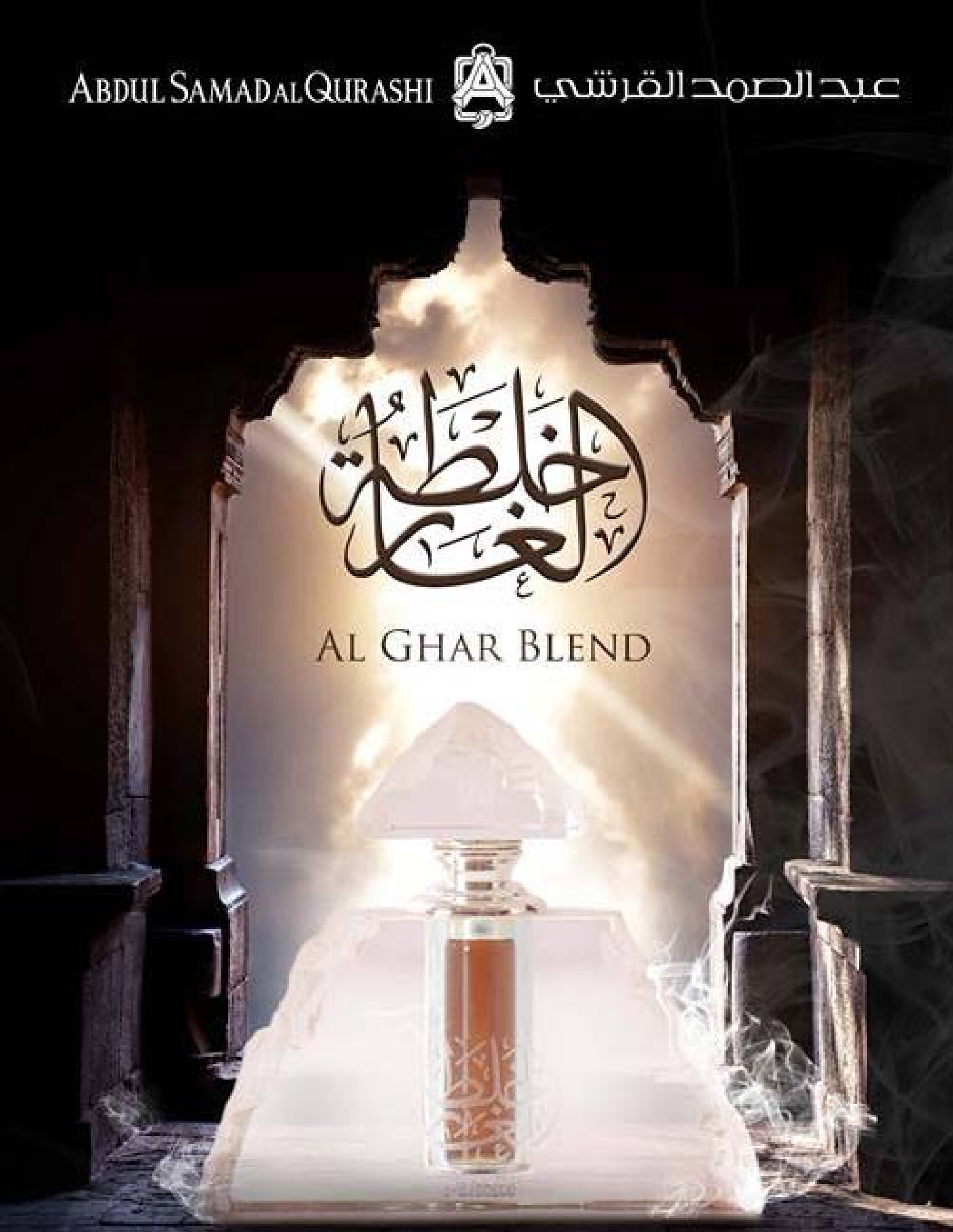
وبرامج وزارة الإسكان والمبادرات الخاصة بتنفيذ مشاريع إسكانية ضخمة خلال السنوات القادمة، بالإضافة إلى تحسن قدرة قنوات التمويل على تقديم القروض والتمويل المناسب، كل ذلك سيعمل على دخول السوق العقاري السعودي مرحلة التصحيح بعد الارتفاعات المتواصلة وغير المنطقية التي سجلتها غالبية مدن المملكة، وتشير مؤشرات السوق السعودي إلى توقعات بانخفاض أسعار الإيجارات بنسبة 10 بالمائة في مدينة الرياض مع احتمالات تسجيل نسب تراجع أخرى، نظراً لارتفاع نسب المعروض من الوحدات السكنية واتساع مساحة النقاش بين الملاك والمستأجرين حول القيمة الإيجارية المطلوبة، فيما تشير التوقعات إلى تسجيل انخفاضات وموجات تصحيح على أسعار الإيجارات لدى المنطقة الشرقية أيضاً رغم تماسكها حتى اللحظة. وكشف التقرير أن القطاع السكني يقود حالياً انتعاش سوق العقارات بالرياض وجدة خلال فترة الربع الأول من العام الحالي. ■

ABDUL SAMAD AL QURASHI عبد الصمد القرشي



نواعم عقارية

plus العقارية



مغامرة ناجحة للأيدي الناعمة في سوق العقارات

تكتسب ثقة الكثير من العقاريين حتى أن البعض يطلق عليها (المعلمة) وذلك لوعيتها وحسن إدارتها وفكرها المميز في ذلك المجال، ولمجهودها الكبير وشعورها بقيمة عملها فقد أطلقت على نفسها لقب (أم الرجال) وهي موقنة أن هذا ليس من فراغ وإنما من سعي جاد وعزيمة فولاذية وصلت بهما إلى تلك الأمانة ونشوة النجاح.

تشجع المرأة السعودية لخوض التجربة

وليست دلال الهاشمي فقط هي التي خاضت التجربة وأثبتت جدارتها وبراعتها وإنما تشجعت الكثيرات من النساء ودخلن التجربة بقوة وتحدي لإثبات الذات وللوصول للذرة الأرباح المغرية في مجال التسويق، فتجد أن مجموعة من اللاتي يملكن الملمكة والجرأة بدأن في أخذ نصيبهن من كعكة العمولات الهائلة التي تفرزها عمليات التسويق العقاري الضخمة، وهن لا يتركن وادياً إلا ويسبقن إليه، فنجدهن في تسويق الأراضي والعماثر السكنية والفلل والأبراج والشقق السكنية والمحال التجارية وخصوصاً في مكة المكرمة التي تشهد ازدهاراً عقارياً مع ارتفاع القيمة السوقية لعقاراتها كل ساعة عن سابقتها.

تغلب المرأة على حاجز العقبات النظامية

وقد يتساءل البعض عن كيفية تغلبهن على حاجز العقبات النظامية التي لا تسمح لهن بافتتاح مقارٍ رسمية لمزاولة نشاطهن التسويقي وهي المكاتب العقارية، ولكنهن جاوزن تلك العقبات فقد حولن أجهزة الكمبيوتر المحمولة وتغذيتها بشبكة الإنترنت إلى مكاتب تسويق عقاري متنقلة تلبى احتياجاتهن وتسير أعمالهن إضافة إلى أن سوق المعلومة ونشرها على الشبكة



لا شك أن المرأة نصف المجتمع بل ومن الممكن أن تشغل نصيباً أكبر من النصف إذا نظرنا بعين متفحصة في شتى مناحي الحياة، فلم تترك المرأة درباً من دروب الحياة إلا وشقته وأظهرت الكثيرات تمييراً ملحوظاً فيه لتعلن عن نفسها ومكانتها في المجتمع وسوق أعماله بجوار الرجل .

مغامرة في بحر العقارات

وعلى الصعيد العقاري فقد حققت المرأة تفوقاً ملموساً في سوق العقارات وسبله المتشعبة من تسويق ووساطة وغيرها من الأعمال التي كنا نظن حتى فترة قريبة أنه لا يقوى على خوض غمارها سوى الرجل والأمثلة على ذلك كثيرة من واقع حياتنا المعاصرة.

الفتاة السعودية دلال الهاشمي وإثبات الذات: فعلى سبيل المثال نجد الفتاة المكافحة - دلال الهاشمي - قد خاضت التجربة بشجاعة دون

العنكبوتية يعد أكبر سوق من البيع المباشر حيث يتجاوز عدد من تصلهم العروض مئات الآلاف من الزوار، فمنهم من يشاهد العروض ومنهم من يقتنصها بلا تردد فهناك فرص لا تعوض ومن هنا تستمر رحلة نجاحهن.

المنتديات والمواقع العقارية النسائية

وقد تشجعت الكثيرات من النساء السعوديات صاحبات رؤوس الأموال عند دخول الفتيات السعوديات سوق التسويق العقاري الإلكتروني، وقمن بطرح فكرة تصميم منتديات نسائية خاصة بالتسويق العقاري عبر الإنترنت يتم من خلالها تداول الفرص العقارية وتسمح لكافة شرائح المجتمع بالدخول للموقع والتداول فيه أو الشراء من خلال الموقع وفقاً لضوابط وشروط محددة تضمن حق صاحبة المنتدى بالعمولة أو ما يعرف بـ (السعي) وبالفعل حققت الكثيرات منهن أرباحاً ورواجاً جيداً في الفترة الحالية.

كيف نجح هؤلاء؟

وعلى لسان إحدى سيدات التسويق العقاري في منطقة مكة المكرمة تذكر بداية عملها في هذا المجال، فقد كانت تملك أرضاً وغيرها يمتلكن أراضي ومنازل يردن بيعها ومن يسوق لها فكانت تتجول في منتديات ومواقع التسويق العقاري لتعرف أسعار العقارات في الوقت الراهن وقد لفت انتباهها أحد العروض التسويقية على أحد المنتديات فشاركت بعرضها وانتظرت النتائج، وبمتابعتها لعرضها لعقار تريد بيعه وجدت هناك من يسأل عن سعر العقار وموقعه بالتحديد ومن يرغب بالفعل في الشراء حتى انطلقت في التسويق العقاري، وذكرت أن أهم أسس النجاح في ذلك المجال مخافة الله وعدم الكذب بوضع عروض وهمية مع الالتزام بالأسس التسويقية، وتأمل في الفترة القادمة أن تفتح معرضاً عقارياً نسائياً تشارك فيه العديد من المسوقات ليعرضن ما لديهن من عقارات بأفكار جديدة تتم بالفائدة عليها وعلى من ترغب في المشاركة.

خبيرة التسويق العقاري إزدهار باتوبارة وأولم خطوات النجاح

ونجد العلامات البارزة الناجحة في مجال التسويق النسائي كثيرات فمن أبرزهن الخبيرة

التسويقية العقارية (إزدهار باتوبارة) تلك المرأة العصامية التي تعشق التحدي والمغامرة، فهي تريد أن تدخل مجال التجارة وعالم الأعمال فاستقر بها المأل في بحر التسويق العقاري حتى وصلت لما أرادت وطمحت بأن أصبحت خبيرة عقارية.

المرأة خلقت لتؤازر الرجل في سوق العمل

وتؤكد إزدهار على أن وجود المرأة في سوق العمل والتجارة ليس منافسة الرجل بل لمؤازرته، فالمرأة السعودية قوية الإرادة أثبتت نفسها في مجالات الحياة ومناحيها العلمية والاقتصادية وغيرها الكثير، وتحديات السوق التجاري جبارة لا يفرق بين رجل وامرأة فالجميع متساوون في سوق العمل.

عضويات هامة

وتعتبر إزدهار عضواً هاماً في المجلس السعودي للجودة وهذا جعلها على اطلاع دائم بالمعايير الصحيحة بالإضافة إلى عضويتها في الأكاديمية العربية العقارية جعلت منها عقارية مميزة بأسس علمية، وأيضاً حرصها على العضوية في الجمعية الأمريكية العقارية زادها علماً وثقافة وكذلك الكثير من العضويات التي لا تقل شيئاً عن السابق ذكرها.

العصر الذهبي للمرأة السعودية

وبنظرة تفاؤلية ترى إزدهار بأن المجتمع أصبح أكثر وعياً وتفهماً لدور المرأة وإن كانت هناك عقبات فستكون طبيعية تستطيع تخطيها، وأن ذلك العصر يعتبر العصر الذهبي للمرأة برعاية الملك عبد الله بن عبد العزيز الذي دعم

المرأة بما وهبها دينها الإسلامي والسوق مفتوح لمن ترغب في التجربة والمغامرة.

حملات توعوية للفتيات بدورهن في المجتمع

وقد ساهمت إزدهار بحملات توعوية للمدارس والمعاهد وهي على استعداد بمساعدة وتأهيل كل من ترغب في امتحان التسويق أو الاستثمار العقاري، فالسوق السعودي له خطط قوية وأسس متينة يسير عليها في ذلك المضمار، وتنصح جميع الفتيات السعوديات بأنهن قويات وذكيات ولن تؤثر فيهن أية عقبات مهما كانت فبالتوكل على الله والعلم يصل الإنسان إلى ما يريد ويرتقي لأعلى الدرجات.

شهادة رئيس الغرفة التجارية بكفاءة الكثيرات في مجال التسويق العقاري

ويذكر رئيس الغرفة التجارية الصناعية في مكة المكرمة أن ظاهرة انتشار المسوقات السعوديات واقعية ومسلم بها ولا يمكن التغافل عنها بل بالعكس فهناك كثيرات منهن يطرحن عروضاً عقارية مميزة يناهسن بها الرجال ويثبتن كفاءتهن بها، ويبيد التفاؤل لتغلبهن على الصعوبات والمعوقات النظامية لافتتاح مكاتب عقارية، ويعتقد أن وجود مكاتب عقارية بشكلها التقليدي لم يعد محل اهتمام الكثيرين من متداولي العقارات بقدر ما يهمهم نوع العقار ومميزاته والطريقة الأسهل لشراؤه والثقة بالطرف الثاني وأكبر دليل على ذلك نبوغ الكثيرات من تلك الفتيات اللاتي يسوقن العقارات عبر الإنترنت وقد جنين من ورائها أرباحاً كثيرة وشهرة واسعة. ■



تركيا الساحرة مصدر جذب عقاري



تعتبر تلك القطعة الساحرة من قارة أوروبا كنزًا ثمينًا كان بانتظار من يشق الأرض ويستخرجه، فقد وهبها الله طبيعة خلابة وموقع فريد وجغرافيا متنوعة وشواطئ متنوعة على أربعة بحار وتمتد ما بين قارتي آسيا وأوروبا، مما جعلها مصدرًا هامًا من مصادر الجذب السياحي والعقاري ليس على المستوى القاري فقط بل على المستوى العالمي

عقارات تركيا مقصد العقاريين حول العالم

كشف مسؤول تركي، عن تضاعف عمليات شراء العقارات في بلاده، بنسبة 100 في المائة، في الأشهر الستة الأولى من العام الجاري، وجاءت السعودية في المرتبة الخامسة ضمن الدول الأكثر شراءً في الفترة نفسها. وقال جاويد ازدجام، الملحق التجاري في القنصلية التركية العامة بجدة، في تصريحات لصحيفة الاقتصادية، إن عمليات شراء العقارات في تركيا تضاعفت بنسبة 100 في المائة في الأشهر الستة الأولى من العام الجاري، مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وأضاف أن عدد الدول التي قامت بشراء

عقارات في تركيا العام الماضي نحو 55 دولة، فيما سُجِّلت عمليات شراء لـ 88 دولة هذا العام، وتم إصدار وثائق ملكية لأكثر من 7145 شخص في ستة أشهر، مقارنة بـ 3107 شخص تسلموا وثائق ملكية العقارات الخاصة بهم. وأكد القنصل التجاري، أن هذه الأرقام لا تعكس الواقع الفعلي لحجم الصفقات العقارية التي تمت في هذا العام، مبررا ذلك بقوله: "الأمر ببساطة أن عملية تسجيل وثائق الملكية تأخذ وقتًا بعد عملية البيع، ربما لثلاثة أشهر في بعض الأحيان، كما أن العديد من المستثمرين يقومون بشراء العقارات قبل اكتمال المشروع أو ما يسمى على الخريطة، بينما القانون التركي لا يسمح بنقل ملكية العقار إلا في حالة اكتمال المشروع بشكل كامل".

وأشار ازدجام، إلى أن السعودية جاءت في المرتبة الخامسة بين الدول الأكثر شراءً للعقارات في تركيا في الأشهر الستة الأولى من هذا العام، بـ 323 عملية شراء. وتابع: "احتلت روسيا الاتحادية المرتبة الأولى بـ 1388 عملية شراء، ثم بريطانيا بـ 720 عملية شراء، ثم ألمانيا بـ 653 عملية شراء، بعدها النرويج بـ 469 عملية شراء، أما الدول العربية، فجاءت بعد السعودية الكويت بـ 286، والعراق بـ 225 والإمارات بـ 114 والأردن بـ 92 عملية شراء".

وينطلق المعرض العقاري الخليجي - التركي في مدينة إسطنبول، في الفترة من 5 إلى 8 ديسمبر الجاري، وسط توقعات بإبرام صفقات عقارية لأفراد وعائلات وشركات خليجية وسعودية تحديدًا، تقارب أربعة مليارات ريال. وكان أحمد غون، السفير التركي في السعودية، قال في وقت سابق إن أكثر من 17 ألف سعودي حصلوا على التأشيرات الإلكترونية إلى تركيا. ووفقًا لإحصاءات رسمية تركية فقد شهدت الفترة الماضية بيع عقارات بقيمة 1.125 مليار ريال (300 مليون دولار) على شركتين سعوديتين، فضلًا عن صفقات فردية للعديد من السعوديين الراغبين في استغلال تلك الفرص الذهبية. وتمثل الاستثمارات السعودية في تركيا نحو 75% من حجم الاستثمارات الخليجية، حيث تفوق استثمارات الشركات السعودية في تركيا - البالغ عددها 350 شركة - 1.6 مليار دولار مقابل 938 مليون دولار حصة الشركات التركية في الاقتصاد السعودي وهذا يعد تطورًا ملموسًا في حجم الاستثمار المتبادل بين البلدين.

وتتمثل الاستثمارات السعودية في تركيا نحو 75 في المائة من حجم الاستثمارات الخليجية، حيث تفوق استثمارات الشركات السعودية في تركيا، البالغ عددها 350 شركة، 1.6 مليار دولار، مقابل 938 مليون دولار حصة الشركات التركية في الاقتصاد السعودي.

المعرض الخليجي التركي

وقد انطلق المعرض العقاري الخليجي - التركي في مدينة إسطنبول في أواخر العام الماضي، وقد أبرمت صفقات عقارية لأفراد وعائلات وشركات خليجية وسعودية تحديدًا تقارب أربعة مليارات ريال. وكان أحمد غون السفير التركي في السعودية قد صرح في وقت سابق بأن أكثر من 17 ألف سعودي حصلوا على التأشيرات الإلكترونية إلى تركيا. ووفقًا لإحصاءات رسمية تركية فقد شهدت الفترة الماضية بيع عقارات بقيمة 1.125 مليار ريال (300 مليون دولار) على شركتين سعوديتين، فضلًا عن صفقات فردية للعديد من السعوديين الراغبين في استغلال تلك الفرص الذهبية.

وتمثل الاستثمارات السعودية في تركيا نحو 75% من حجم الاستثمارات الخليجية، حيث تفوق استثمارات الشركات السعودية في تركيا - البالغ عددها 350 شركة - 1.6 مليار دولار مقابل 938 مليون دولار حصة الشركات التركية في الاقتصاد السعودي وهذا يعد تطورًا ملموسًا في حجم الاستثمار المتبادل بين البلدين.

قانون عقارات تركية يجذب المستثمرين إلى إسطنبول

يشهد السوق العقاري في تركيا انتعاشًا غير مسبوق بفضل قانون جديد يبدو أنه نجح في جذب المستثمرين العرب والأجانب إلى البلاد،

فيما قال وسيط عقاري في إسطنبول أن أسعار العقارات شهدت ارتفاعًا يتراوح بين 15% و30% خلال أقل من عام واحد من الآن. وأصدرت تركيا قانونًا عقاريًا جديدًا قبل أكثر من عام يتيح للأجانب تملك الأراضي والشقق السكنية والعقارات بشكل حر وكامل ودون اشتراط الإقامة داخل البلاد، مما أتاح لكثير من المستثمرين شراء الشقق والمساكن، ودفع شركات عربية إلى التوجه من أجل الاستثمار وإقامة مشاريع تطوير عقاري في تركيا. وقد أكد أحد أصحاب الشركات السعودية الكبرى التي تعمل في تركيا وعدة دول عربية أن السوق العقاري يشهد انتعاشًا ملموسًا منذ أكثر من عام، وأن العديد من المستثمرين أصبحوا يقصدون إسطنبول بحثًا عن فرص عقارية رابحة.

ارتفاع الأسعار في تركيا مع زيادة الإقبال

وقد ذكر أحد كبار المستثمرين السعوديين في تركيا أن الأسعار ارتفعت خلال أقل من عام واحد بنسبة تتراوح بين 15% و30%، مشيرًا إلى أن شركته نفذت العديد من المشاريع العقارية التي جذبت اهتمام الكثيرين بما فيها قطع أراض جاهزة للبناء بالقرب من مدينة إسطنبول لا تزال تستهوي الكثيرين وأسعارها تواصل الارتفاع.

وأكد أن القانون الجديد الذي أتاح التملك الكامل للأجانب في تركيا استطاع خلال الشهور الماضية إنعاش القطاع العقاري، مشيرًا إلى أن أعدادًا كبيرة من الخليجيين يتدفقون على





وتركيا الآن في موقع تحسد عليه فهي بلد آمن باستقرار سياسي لا يعاني عجزاً بما يتعلق بالتعليم والصحة ويستطيع أن يلبي لك كل رغباتك وجميع أهدافك. وتحقق تركيا تقدماً في مسارها نحو عضوية الاتحاد الأوروبي، ولا شك أن ترتفع جميع الأسعار إذا تحقق هذا الهدف، كما يمكننا أن نفهم من الأموال الطائلة التي تحول من بلاد أخرى للمشروعات التجارية ومشاريع البنية التحتية والتزامات الاستثمار في المستقبل أن هناك مستوى عالٍ للثقة في تركيا.

نظرة نحو المستقبل

إن من يبحثون عن فرص استثمار عقاري وسياحي في أوروبا قد وجهوا أنظارهم إلى تركيا من أعوام ماضية وكانت لهم نظرة ثاقبة نحو المستقبل وبدؤوا يطورون وحققوا نجاحات هائلة ولا يزالون يطمحون بالكثير والكثير في تلك البقعة الساحرة التي أسرت الكثيرين بجمالها وروعيتها الطبيعية والاهتمام بها وتطويرها. ■

ومشاركتها بالعضوية وكذلك التزامها بالمعايير الإقليمية والدولية للتجارة في المنظمات المختلفة مثل: منظمة التعاون الاقتصادي، ومؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية-UNC، TAD، والتعاون الاقتصادي للبحر الأسود، ومنظمة الجمارك العالمية، وغرفة التجارة الدولية، ومنظمة التعاون الإسلامي، وميثاق الاستقرار، وغيرها من المنظمات مما جعلها ذات قوة اقتصادية عظيمة.

أهم أسباب ازدهار الاستثمار التركي

يشكل شراء العقارات في تركيا استثماراً جيداً للمستقبل، مع العلم بأن تركيا قد حسن موقعها وتحولت لتصبح مرفقاً مهماً للسياحة العربية وللاستثمار العربي بالمنطقة، إن السوق التركي المتنامي وارتفاع نسبة الطلب الخارجي يجعل من تركيا موقعاً قيماً للإقامة ولرجال الأعمال بالإضافة لكونها منتجاً طبيعياً ثقافياً تاريخياً لقضاء الإجازات.

السياسة المالية لا تزال الدعامات الرئيسية للبرنامج الاقتصادي لتركيا، حيث ساهمت بقدر كبير في علاج التضخم وكذلك لأداء قوي في النمو، ويبلغ مجموع سكان تركيا حوالي 70 مليون نسمة، منهم 24.6 مليون شخص ناشطين ويحسبون ضمن القوى العاملة، بالإضافة إلى السياسات السليمة للاقتصاد الكلي، قامت تركيا بتنفيذ خطة إصلاح هيكلية شاملة وبعيدة المدى بالمقارنة مع تجارب البلدان الأخرى. لقد كان النجاح الذي حققته تركيا ملحوظاً في المقام الأول بسبب السرعة التي أجرت بها التغييرات الهيكلية والمؤسسية، وحقيقة فإن تركيا حققت خطوات كبيرة في إعادة هيكلة القطاع المالي وكذلك تحسين القطاع العام وبيئة قطاع الأعمال.

عضوية تركيا في منظمة التجارة العالمية

أصبحت تركيا عضواً في منظمة التجارة العالمية منذ عام 1995، واتضح التزامها

العمل لدى مكتب السجل التجاري المحلي الموجود داخل الغرفة التجارية المحلية

وتجري العملية كما يلي:

- تقديم عقد تأسيس الشراكة الموثق.
 - إيداع 0.04% من رأس المال إما في بنك حكومي أو البنك المركزي التركي.
 - ملء نموذج تأسيس الشركة والتسجيل في مكتب السجل التجاري.
- ويمكن للشركات الدولية بدء نشاطاتها في تركيا بأشكال متنوعة بناءً على استراتيجيات التطوير الخاصة بالمستثمرين.

سياسات سليمة لاقتصاد كلي ناجح

هناك عوامل وأسس عديدة للنهوض بالاقتصاد التركي ومناقشتها للاقتصاديات العالمية، فيعتبر الانضباط المالي والاستمرار في تشديد

وتتطلع العديد من الشركات العقارية في الخليج إلى إقامة مشروعات عملاقة في تركيا، والاستفادة من حالة النهوض الاقتصادي التي تعيشها، والطفرة التي يمر بها القطاع العقاري في البلاد.

تركيا بيئة تنظيمية خصبة للاستثمار

إن البيئة التنظيمية في تركيا تجعلها دولة مناسبة جداً للاستثمار. فيغض النظر عن الجنسية أو مكان الإقامة فإنه يمكن لأي شخص إقامة شركة في تركيا كما أنه من الممكن إتمام إجراءات التسجيل والتأسيس لأي شركة في تركيا في يوم واحد، ويتم التعامل مع هذه العملية من خلال وزارة واحدة والتي تلعب دوراً تنسيقياً بين كافة الجهات.

إن الخطوة الأولى لإقامة عمل في تركيا هي ملء نموذج تسجيل

البلاد حالياً من أجل شراء الشقق السكنية والأراضي والاستثمار في القطاع العقاري، بما في ذلك أعداد غير قليلة من الراغبين بشراء منازل للسكن والاستخداماتهم الخاصة ممن يترددون على تركيا للزيارة والسياحة والاستجمام بين الحين والآخر.

تركيا من أكبر الأسواق العقارية في نمو أسعار العقار

وتشير التقديرات في تركيا إلى أن القطاع العقاري تمكن من استقطاب 35 ألف مستثمر بريطاني منذ صدور القانون الجديد الذي يتيح التملك الكامل والمباشر للمستثمرين غير الأتراك. وبحسب مؤشر "نايت فرانك الدولي" فإن تركيا من بين أكبر 10 أسواق عالمية في نمو أسعار العقار، فيما صنفت شركة "أرنست أند يونغ" العقارية تركيا في المركز الثاني من بين الأسواق الأكثر جاذبية في العالم.



قصة بناء

plus العقارية





قصة بناء – برج الساعة

البند	بيانه
الاسم	برج الساعة (برج ساعة مكة الملكي) ويطلق عليها أيضاً (أبراج البيت)
المساحة	بالرصد التقريبي للمساحات والضخامة المعمارية كبناء خرساني، صنفت أبراج البيت المطل على المسجد الحرام أحد أضخم المشاريع المعمارية في العالم وكأكبر مبنى عمراني من حيث المساحة الإجمالية على وجه المعمورة، حيث تتجاوز مساحة أرض المشروع 1.4 مليون متر مربع، ويصل ارتفاع البرج الرئيس الذي توجد به الساعة العملاقة حوالي 601 متر تقريباً
المكان	تم إنشاء أبراج الساعة على أنقاض قلعة أثرية تعرف بقلعة أجياد، حيث بدأ العمل على المشروع بإزالة القلعة التاريخية ومن ثم إزالة الجبل الذي تعلية القلعة، وقد استغرق المشروع قرابة تسع سنوات، وتقع البوابة الرئيسية للأبراج مقابل باب الملك عبد العزيز وتبعد عن الكعبة حوالي 500 متر
التكلفة	قدرت التكلفة لبناء تلك الأبراج حوالي 2 مليار دولار
مكونات البرج	يتكون البناء الضخم من سبعة أبراج متلاصقة، منها 6 أبراج سكنية والبرج السابع عبارة عن فندق، وتصلها كما يلي: <ul style="list-style-type: none"> • برج (الصفاء) 28 دوراً متكرراً، 950 وحدة سكنية، 27 مصعداً • برج (المروة) 29 دوراً متكرراً، 1,200 وحدة سكنية، 27 مصعداً • برج (هاجر) 37 دوراً متكرراً، 1,700 وحدة سكنية، 36 مصعداً • برج (زمزم) 35 دوراً متكرراً، 1,750 وحدة سكنية، 41 مصعداً • برج (المقام) 48 دوراً متكرراً، 1,750 وحدة سكنية، 40 مصعداً، والبرج مزود بمهبط للطائرات العمودية • برج (القبلة) 45 دوراً متكرراً، 1,690 وحدة سكنية، 38 مصعداً، والبرج مزود بمهبط للطائرات العمودية • ويتوج تلك الأبراج الخرسانية العملاقة، التي تجاوزت عدد الغرف فيها 6890 بين غرف وشقق سكنية صغيرة • برج (الفندق) والذي تعلوه ساعة مكة، 60 دوراً متكرراً، 1,930 وحدة سكنية، و50 مصعداً وبذلك يكون عدد الأدوار في الأبراج السبعة هو 282 دوراً متكرراً، بـ 10,970 وحدة سكنية، وعدد 259 مصعداً
التصميم الهندسي	يمتاز تصميم الأبراج السكنية بالمرونة وذلك بتأمين استوديوهات وشقق سكنية صغيرة وكبيرة وشقق سكنية على كامل مساحة الدور لكبار الشخصيات بالإضافة إلى تخصيص الأدوار العلوية من كل برج إلى الأدوار الملكية، والأبراج السكنية المتدرجة الارتفاع بحيث تكون الأبراج الأمامية الأقل ارتفاعاً. ويعلو البرج الرئيسي ساعة مكة العملاقة بتصميم هندسي رائع ويمزاجاً لا توجد في أي ساعة في العالم.
حقائق وأرقام	تتكون الساعة من أربع واجهات، لكل واجهة من واجهات الساعة محركاً خاصاً بها، ويبلغ وزن كل محرك في الساعة على ما يزيد عن 21 طناً. تبلغ أبعاد الجهة الواحدة من ساعة مكة المكرمة حوالي 43 متراً عرضاً في 43 متراً ارتفاعاً، ويبلغ ارتفاع برج الساعة قرابة 250 متراً، يبدأ بناؤه من ارتفاع 350 متراً فوق سطح الأرض، ليصل مجمل ارتفاع ساعة مكة المكرمة إلى 601 متر. غطيت الساعة الفريدة بأكثر من 98 مليون قطعة من الفسيفساء الزجاجية الملونة، إضافة إلى أكثر من مليوني وحدة ضوئية بغرض الإضاءة، مع تغطيتها بـ 430 متراً مربعاً من الألياف الكربونية المطورة. ويتم رفع الأذان من أعلى ساعة مكة المكرمة بواسطة أقوى نظام صوتي من نوعه على الإطلاق، وتضاء أثناء الأذان 21,000 وحدة ضوئية باللونين الأبيض والأخضر تستخدم لتعزيز الرؤية في جميع أنحاء منطقة مكة المكرمة حيث تتم إضاءة 24 قضيباً متحركاً، و800 قضيب ثابت.



عقارات الحرمين

plus العقارية



A Sense of Royalty

ABDUL SAMAD AL QURASHI  عبد الصمد القرشي

ارتفاع العقارات في مكة يستمر لثلاثين عاماً.. وسعر المتر تعدى 140 ألف

ومن الواضح أن ارتفاع سعر المتر في حي المعابدة، من أهم المؤشرات في استمرار عجلة الاستثمار العقاري في مكة المكرمة، حيث يصل سعر المتر في الحي إلى 140 ألف ريال، مؤكداً أن ارتفاع أراضي الحي كان يعد ضرباً من الخيال قبل ثلاثة أعوام.

فكلما توسعت منطقة المشروعات القائمة في مكة، وخاصة ساحات الحرم المكي ومشروعات الطرق، يزداد اتساع الرقعة الاستثمارية، ويزداد الأسعار فيها، وكذلك السوق العقاري في مكة سيبقى في ارتفاع مستمر لأكثر من ثلاثين عاماً دون انخفاض ويتجدد بشكل متتابع، مشيراً إلى أن المسجد الحرام والمواقع الإستراتيجية للعقارات في المنطقة المركزية هي السبب الرئيس في زيادة الاستثمارات، وبالطبع مكة المكرمة والمدينة المنورة من أكثر المدن الاستثمارية بسبب وجود المسجد الحرام والمسجد المدني، وهما ما يكسبان المنطقة نمواً سريعاً ومتجدداً. ■

في مشروع الطريق الدائري ومشروع معالجة العشوائيات ومشروع توسعة الحرم المكي الشريف مشيراً إلى أن مكة المكرمة مرشحة للاستحواذ على نسبة كبيرة من المحفظة العقارية على مستوى المملكة خلال السنوات القليلة القادمة.

وأضاف أبو رياش قائلاً: أتوقع أن يصل حجم الاستثمار العقاري في مكة المكرمة حوالي (250) مليار ريال مشيراً إلى أن عمليات الهدم والإزالة التي سوف تبدأ في شهر صفر القادم والتي تتضمن إزالة حوالي (400) فندق مرخص سوف تسهم في استمرار هذا الانتعاش العقاري الكبير الذي تشهده مكة المكرمة حالياً لافتاً إلى أن هذا الانتعاش سوف يستمر لأكثر من عشرين سنة قادمة.

ويقول سعد بن جميل القرشي عضو الغرفة التجارية الصناعية بمكة المكرمة الاستثمار في المجال العقاري بالعاصمة المقدسة يعد من أنجح الاستثمارات العقارية على الإطلاق مشيراً إلى أن المشروعات التطويرية الكبيرة التي شهدتها مكة المكرمة خلال السنوات الماضية وما صاحبها من عمليات هدم وإزالة لكثير من الدور السكنية قد ساهم في زيادة الإقبال على الاستثمار في المجال العقاري.

وأضاف قائلاً: أسعار العقار في المنطقة المركزية حول الحرم المكي الشريف هي الأعلى على مستوى العالم اجمع مشيراً إلى أن أسعار العقار مرشحة للارتفاع خلال السنوات القادمة نظراً لاستمرار وتيرة الأعمال والمشروعات التطويرية والتي توليها حكومة خادم الحرمين الشريفين وسمو ولي عهده الأمين اهتماماً خاصة في سبيل التيسير على ضيوف بيت الله الحرام من الحجاج والمعتمرين.

(4312) صفقة منها (639) صفقة تجارية و(3673) صفقة سكنية هو انتعاش طبيعي في أكبر نقطة جذب في العالم نظراً لأنها تحتضن الكعبة المشرفة قبلة المسلمين ومهوى أفئدتهم. ويرجع الانتعاش العقاري في مكة المكرمة خلال الفترة الماضية هو انتعاش طبيعي نظراً لوجود الكثير من مشروعات البنية التحتية وزيادة اعداد الحجاج والمعتمرين مشيراً إلى أن المخطط الشامل لمدينة مكة المكرمة سوف يساهم وبشكل كبير في زيادة هذا الانتعاش خلال السنوات القليلة القادمة إضافة إلى مشروع النقل العام والذي اعتمده مجلس الوزراء الموقر في شهر رمضان المبارك من العام الحالي ولقد ساهمت عمليات الهدم والإزالة للمباني السكنية خاصة في المنطقة المركزية في جذب الاستثمارات العقارية نظراً لأن هناك حاجة ماسة وكبيرة لإنشاء مبان ودور سكنية جديدة تلبي احتياجات الحجاج والمعتمرين القادمين إلى مكة المكرمة خلال موسمي الحج والعمرة مشيراً إلى أن اتساع النطاق السكني في أحياء جديدة بعيدة عن المنطقة المركزية ساهم بشكل كبير في زيادة الانتعاش العقاري.

وأبان أن مكة المكرمة هي من أكثر المناطق جذبا للاستثمارات العقارية مشيراً إلى أن هناك ارتفاعاً وزيادة في الأصول الاستثمارية في مكة المكرمة متوقعاً أن يستمر هذا الانتعاش خلال السنوات القادمة نظراً لأن هناك حاجة في مجال الإسكان سواء على مستوى الأفراد والمواطنين أو على مستوى إسكان الحجاج والمعتمرين.

كما أنه تستحوذ مكة المكرمة حالياً على حوالي 45% من قيمة المحفظة العقارية على مستوى المملكة نظراً للحجم الكبير في مجال نزع الملكيات والتي وصلت إلى حوالي (160) مليار ريال والتي شملت تعويضات للمواطنين سواء

مكة كنز عقاري لا يستهان به تتصدر المدن السعودية جذبا للاستثمار العقاري

تعتبر مدينة مكة المكرمة هي أفضل مدينة للاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، بسبب مجموعة مقومات تمتاز بها المدينة، ضمنها الطلب الدائم والمتصاعد على العقار والعائد الاستثماري الجيد



قالوا عن مكة

عقاريون: مكة المكرمة
تستحوذ على 45% من حجم
المحافظات العقارية بالمملكة

أكد عدد من العقاريين ورجال أعمال بالعاصمة المقدسة أن قطاع العقار بمكة المكرمة مقبل على نهضة كبيرة خلال السنوات القليلة القادمة مشيرين إلى أن الزيادة المضطردة في اعداد الحجاج والمعتمرين سنويا ومشروعات البنية التحتية ومشروع توسعة الحرم المكي الشريف وما صاحبها من عمليات هدم وإزالة للكثير من العقارات ساهمت في زيادة الإقبال على الاستثمار العقاري في العاصمة المقدسة لافتين إلى أن السوق العقارية في مكة المكرمة تستحوذ على حوالي 45% من إجمالي قيمة المحفظة العقارية على مستوى المملكة.

وقالوا في تصريحات لوسائل الإعلام المتعددة أن الانتعاش العقاري خلال الستة أشهر الماضية في مكة المكرمة والذي سجل المؤشر العقاري خلاله (14770) مليار ريال وعقدت خلاله

من جهته يقول رئيس قطاع العقار في مجموعة صافولا عبدالملك عبدالله «من دون أدنى شك، تأتي مكة المكرمة على رأس المدن السعودية من ناحية الأهمية الاستثمارية، وخصوصاً لقطاع العقارات، تليها المدينة المنورة ثم مدينة جدة. ويستحوذ التطوير العقاري في المدينتين المقدستين مكة المكرمة والمدينة المنورة على ما يزيد على 40 في المائة من استثمارات التطوير في السعودية، الذي يُقدر حجم الاستثمار في العقارات عموماً بنحو 1.5 إلى 1.8 تريليون ريال. وتعتبر سوق المملكة الأكبر في المنطقة وحجم تداولاتها عالية كونها سوقاً تتمتع بفرص وقنوات استثمار متعددة في مختلف المنتجات العقارية على الأوسعدة كافة.

أسباب التميز

«إن العائد على الاستثمار طويل المدى أكثر ضماناً منه في أي مدينة في العالم». وحدد الخبير العقاري عبدالله المغلوث مجموعة من العوامل تجعل من مكة أفضل موقع استثماري في المملكة؛ من بينها: وجود السيولة المالية بشكل دائم؛ إذ تعتبر المدينة قبلة المسلمين في العالم وتستقبل سنويا أكثر من 10 ملايين مسلم بين حاج ومعتمر وزائر، بالإضافة إلى أن عقاراتها تشهد طلباً مستمراً والطلب يفوق العرض دائماً وتحقق العقارات عوائد ممتازة للمستثمرين وهي معزولة عن الإزمات المالية الحاصلة في العالم.

الكتل العمرانية الفندقية قد جاء على حساب التماسك الاجتماعي بين المقيمين الدائمين والزوار فلدى المقيمين إحساس بالحاجة إلى السكن بالقرب من المسجد النبوي الشريف أيضا ومن المسلم به أن المنطقة المركزية والمسجد النبوي الشريف يلزم أن يواكبا التغير في الطلب، كما ونوعا، من حيث توفير الساحات والخدمات المتنوعة المناسبة. كما أن الطاقة الاستيعابية للمسجد النبوي الشريف يلزم أن تكفي لاستيعاب الطلب المتزايد من المرتادين، وفي ذات الوقت الاحتفاظ بالمسجد الشريف كرمز إسلامي مركزي، عمرانيا وروحانيا.

امتداد المنطقة وتطويرها

يقترح المخطط الشامل أيضا منطقة مركزية موسعة محاطة بالطريق الدائري الجديد تجاه الجنوب والشرق والشمال وبالطريق الدائري المتوسط تجاه الغرب. ومع هذه الحدود الجديدة، ستصبح مساحة المنطقة المركزية الجديدة حوالى ثلاثة أضعاف مساحتها الحالية. وستصبح المنطقة المركزية الجديدة أكثر قدرة على توفير الإسكان والمنشآت التجارية والخدمية والأمنية، لفائدة المرتادين والمقيمين. وتتضمن التحسينات قصيرة الأجل الموصى بها الحصول على 39 هكتارا من الأرض، بقيمة تعويضية تبلغ تقريبا 2.16 بليون ريال سعودي، لتدخل كمساحة مفتوحة حول جبل سلع؛ مع البدء في تخطيط وتصميم مفصلين لنظام نقل عام مترابط لربط المسارات الأولية بالمواقع التاريخية ومحطة القطار السريع ومن ثم المسجد النبوي الشريف.

كما تتضمن تلك التحسينات الحصول على الأرض وبدء الدراسات الهندسية التفصيلية للطريق الدائري الجديد والشارع العريض الجنوبي الجديد (طريق الكعبة الجديد). وتقدر تكاليف نزع الملكية للأراضي للطريق الدائري الجديد بمبلغ يصل تقريبا إلى 2.8 بليون ريال سعودي، والتكلفة التقديرية للشارع العريض الجنوبي الجديد تقدر بمبلغ يصل تقريبا إلى 972 بليون ريال سعودي. ويجب أن يكون المخطط التفصيلي للمنطقة المركزية مكتملا، ويقدم مساحات مفتوحة جديدا ذات تصاميم مناسبة وجودة تنفيذية عالية. ويمكن استكمال البرنامج لاستحداث أنفاق مشاة وجسور من أجل إدارة التعارض بين حركة المركبات وحركة المشاة الذين يعبرون الطريق الدائري الأول إلى المسجد الشريف، بالتزامن مع استعمال الحارات محكمة الإدارة لتنسيق حركة المركبات مع حركة المشاة خلال فترات الذروة على وجه الخصوص.



بتحسينات للساحات العامة والساحة الاجتماعية حول المسجد الشريف، وكذلك دعم دورها كقلب مدني وروحاني للمدينة وتحسين قصير الأجل، يوصي المخطط الشامل بأن يتم تحويل الملكيات المطلوبة للتوسعة إلى الملكية العامة. كما يجب إعداد مخطط معماري تفصيلي للتوسعة في ضوء الإرشادات العامة المتضمنة في المخطط الشامل حول هذا الشأن. ويمكن أن تستمر الفنادق المشمولة مواقعها بالتوسعة في التشغيل. لحين استكمال تجهيزات الموقع لإنشاء التوسعة. وفي ذلك الحين، سيتم هدم الفنادق المستهدفة نظرا لوجود حاجة إلى 12.5 هكتار من الأرض من أجل تسهيل التوسعة الشمالية وإذ أن سعر تعويض المتر المربع في تلك المواقع يقدر بمبلغ 400.000 ريال سعودي، فإن إجمالي التعويض عن هذه المساحة يقدر استثمار بحوالى 25 بليون ريال سعودي.

تطوير المركزية

ووفقاً للمخطط الشامل فإن توسعة المسجد النبوي الشريف ستقود تطوير المنطقة المركزية عموماً فإن التحسينات الأخرى الموصى بها في إطار تطوير المنطقة المركزية ستوفر الخدمات السكنية والتجارية والفراغية والأمنية المعضدة لوظيفة ومكانة المنطقة المركزية عموماً والمسجد الشريف على وجه الخصوص وتعتبر الحاجات الروحانية لمرتادي المسجد النبوي الشريف وبالتالي التطوير العام للمنطقة المركزية ذات أهمية كبرى ولاشك أن مرتادي المسجد الشريف يريدون الإقامة على مقربة من المنطقة المركزية نظراً لأن المشي يكون ممكناً لهم، من وإلى المسجد الشريف. وقد أصبحت المنطقة المركزية هي المنطقة الرئيسية لسكن الزوار وأصبح هذا التطوير الفندقي المكثف فعالاً في توفير خدمات الإقامة والإعاشة لهم، ولكن هذا النوع من

اسم "مشروع الملك عبد الله بن عبد العزيز لتوسعة الحرم النبوي الشريف"، وعلى ثلاث مراحل، ويكشف مخطط الشامل للتوسعة أنه سيتم التنفيذ على ثلاث مراحل تتسع الأولى منها لما يتجاوز 800 ألف مصل، وفي الثانية والثالثة سيتم توسعة الساحتين الشرقية والغربية للحرم بحيث تستوعب 800 ألف مصل إضافيين وقد خضعت المنطقة المركزية لإعادة تطوير كامل تقريبا وتم تزويدها بخدمات جديدة تدعم المسجد النبوي الشريف وقد تم في هذا المخطط الشامل إيراد اقتراح توسعة لتخفيف الضغوط المتزايدة برفع الطاقة الاستيعابية من المصلين من الوضع القائم البالغ 550.000 إلى الوضع المستقبلي البالغ 780.000 شخص، للتوسعات المقبولة بالفعل لساحتي الحرم الشرقية والغربية، مع مراعاة استيعاب تدفقات حركة المشاة التي تتطلب توسعات أخرى في إطار تخطيط أكثر تفصيلاً ويتعين تنسيق هذه التوسعة مع طراز البناء الحضري المحيط لضمان أن التوسعة تعمل على تحسين تدفقات المشاة داخل المنطقة المركزية وتتأغم عمرانياً مع ما حولها

الطاقة الاستيعابية للتوسعة مستقبلاً

وستستوعب التوسعة المقترحة ما يقرب من 1.2 مليون شخص بحلول عام 1462 هـ (2040م) وفقاً لدراسات المخطط الشامل وتعتمد التوسعة على التاريخ الإسلامي الفني للمدينة، حيث تتضمن توسعتها الدينية المقترحة تطوير المباني المحيطة بها المعروفة باسم الرواق وتوسعتها، مترابطة في ذلك مع المناخية التاريخية وسيوفر الرواق عتبة تواصل وظيفي وعمراني بين المدينة والمسجد الشريف، وتحسين الخدمات، وزيادة ساحة المصلين. وتوصي أيضاً الإستراتيجية

المسجد النبوي.. توسعة شاملة تطوير المركزية وإشغال الفرص التمهوية

المسجد النبوي، أو الحرم النبوي، أحد أكبر المساجد في العالم وثاني أقدس موقع في الإسلام بعد المسجد الحرام في مكة المكرمة، وهو المسجد الذي بناه النبي محمد في المدينة المنورة بعد هجرته سنة 1 هـ الموافق 622 م بجانب بيته بعد بناء مسجد قباء. مر المسجد بعدة توسعات عبر التاريخ، مروراً بعهد الخلفاء الراشدين والدولة الأموية فالعباسية والعثمانية، وأخيراً في عهد الدولة السعودية حيث تمت أكبر توسعة له عام 1994، ويعتبر المسجد النبوي أول مكان في الجزيرة العربية يتم فيه الإضاءة عن طريق استخدام المصابيح الكهربائية عام 1327 هـ الموافق 1909 م



المظلات الجديدة خصيصاً للمسجد النبوي، بحيث تظل كل مظلة نحو 800 مصل، وهي بارتفاعين مختلفين، بحيث تعلق الواحدة الأخرى، على شكل مجموعات، لتكون متداخلة فيما بينها، ويبلغ ارتفاع الواحدة 14.40 متر، والأخرى 15.30 متر، فيما يتساوى ارتفاع جميع المظلات في حالة الإغلاق بارتفاع 21.70 متر. وللأهمية الدينية والتاريخية للمسجد النبوي ومدينة الرسول صلى الله عليه وسلم ولراحة الحجاج وزوار بيت الله الحرام ومسجد النبي صلى الله عليه وسلم أمر خادم الحرمين الشريفين بتوسعة المسجد النبوي الشريف في المدينة المنورة في يونيو من عام 2012 تحت

اللَّهُ عليه وسلم "من زار قبري وجبت له شفاعتي". وفي عهد الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود، وفي شهر أغسطس 2010 تم الانتهاء من مشروع مظلات ساحات المسجد النبوي، وهو عبارة عن مظلات كهربائية على أعمدة الساحات المحيطة بالمسجد النبوي من الجهات الأربع، وتبلغ مساحتها 143 ألف متر مربع، بهدف وقاية المصلين من المطر وحرارة الشمس أثناء الصلاة. وشمل المشروع تصنيع وتركيب 182 مظلة على أعمدة ساحات المسجد النبوي، بالإضافة إلى 68 مظلة في الساحات الشرقية، ليصبح مجموع المظلات 250 مظلة. وبلغت تكلفته 4.7 مليار ريال سعودي. وصممت

بعد التوسعة التي قام بها عمر بن عبد العزيز عام 91 هـ أدخل فيه حجرة عائشة والمعروفة حالياً بـ "الحجرة النبوية الشريفة"، والتي تقع في الركن الجنوبي الشرقي من المسجد والمدفون فيها النبي محمد وأبي بكر وعمر بن الخطاب، وبُنيت عليها القبة الخضراء التي تُعد من أبرز معالم المسجد النبوي. كان للمسجد دور كبير في الحياة السياسية والاجتماعية، فكان بمثابة مركزاً اجتماعياً، ومحكمة، ومدرسة دينية. ويقع المسجد في وسط المدينة المنورة، ويحيط به العديد من الفنادق والأسواق القديمة القريبة. وكثير من الناس الذين يؤدون فريضة الحج أو العمرة يقومون بزيارته، وزيارة قبر النبي محمد للسلم عليه لحديثه صلى

وستعمل المنطقة المركزية الأكبر مع المزيد من الفرص التتموية على تشجيع القطاع الخاص على إعادة تطوير المواقع لتوفير منشآت سكن وإعاشة جديدة للزوار. علاوة على ذلك، يجب شراء مجموعات إستراتيجية من الأراضي، أو العمل في شراكة تطويرية حكومية مع أصحاب الأراضي والمكليات الخاصة في المنطقة المركزية من أجل البدء في مشروعات إعادة التطوير قصيرة الأجل كخطوات محفزة للتطوير الجديد. وتحسين قصير الأجل، يوصي المخطط الشامل بأن تحصل الأجهزة العامة على عدد من مجموعات الأراضي القريبة من المنطقة المركزية. وسيكون شراء هذه الأراضي والمكليات الآن أقل كلفة من شرائها وقت بدء إعادة التطوير. وهذا يضاعف من فرص نجاح تنفيذ مخطط المنطقة المركزية السابق.



تصميم العشوائية

ويقترح المخطط الشامل تصميم عام جديد للمناطق العشوائية حول المنطقة المركزية مع رسم الطرق المناسبة، والمرافق المجتمعية والبنية التحتية. كما يقترح المخطط قائمة من مناطق ذات أولوية من حيث للحصول على وتجميع العقارات. وستقوم الأجهزة العامة بشراء العقارات، المخلصة تدريجياً من المباني دون المستوى المطلوب، وسيتم خدمتها من الطرق المحسنة. وفي هذه الحالة المحسنة، يمكن بيع أو تأجير مجموعات أكبر لقطاع التطوير لبناء تطويرات الاستخدام المتعدد الجديدة.

وفي المدى القصير، تسمح لوائح البناء التي أوصى بها المخطط الشامل للمباني داخل الطريق الدائري الجديد بأن تكون أكثر ارتفاعاً

نوعاً ما مع زيادة محدودة في الكثافة. ومع ذلك، فلن تتجاوز الارتفاعات القصوى للمباني هناك 16 طابقاً ويعمل هذا على استحداث مبادرة أمام استحداث وتشجيع وزيادة جدوى إعادة التطوير من خلال إسهام القطاع الخاص. ولن يصل مشروع التوسعة الكبرى لخدم الحرمين الملك عبدالله بن عبدالعزيز للمسجد النبوي إلى الطريق الدائري الأوسط وكان خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود قد اعتمد رسمياً التعديلات النهائية الكبرى للمسجد النبوي في الجهات الشمالية والشرقية والغربية، وقام بالتوقيع على مخطط التوسعة لاعتماد المشروع وتنفيذه في مدة أقصاها سنتان ليستوعب المسجد بعد التطوير أكثر من مليون وستمئة ألف مصل، حيث جاء ذلك بعد اطلاع الملك على التعديلات التي سبق أن وجّه بها للتوسعة الكبرى، وقال خادم الحرمين «إن هذه التوسعة فيها خير وبركة لحجاج وزوار بيت الله الحرام»، فيما أوضحت وزارة المالية أن هذه التعديلات التي وجّه بها الملك على الجسم والمخططات النهائية للتوسعة أتت بعد أن تم عرض البدائل التي تتفق وتتاسب التوسعة التي أيدتها المفتي وهيئة كبار العلماء.

نعرض إليكم جانباً من أعمال التوسعة للحرم المدني

حيث كشفت إدارة التربية والتعليم بمنطقة المدينة أن عدد المدارس المزملة لصالح توسعة المسجد النبوي وصلت إلى 116 مدرسة تشمل مختلف المراحل للبنين والبنات واتخذت الإدارة حيال ذلك العديد من الإجراءات للتسريع في إيجاد بدائل لهذه المدارس من خلال التواصل مع أولياء الأمور عبر توزيع بعض المدارس لاستثمارات يقوم ولي الأمر بتعبئتها موضحاً فيها وجهته بعد أن تباشر عمليات الهدم، غير أن التجاوب في هذا الإجراء كان ضعيفاً من قبل بعض أولياء الأمور، مبيناً إن الدراسة المسائية هي أحد الخيارات التي سيتم التفرغ إليها بعد نقل إدارات المدارس.

وأفاد بأن الإدارة قامت بمخاطبة مديري ومديرات مكاتب التربية والتعليم الداخلية ليطمئن خلالها تحديد مدارس بديلة للمدارس المزملة بحيث يتم الدوام فيها مساء مع مراعاة نوعية المبنى والمرحلة.

ومن جانب آخر تنتظر 12 ألف أسرة فقيرة من مالكي المنازل الشعبية الملاصقة أو المجاورة للحرم النبوي من الفقر إلى الثراء، وذلك

بفضل التعويضات التي ستُصرف لهم مقابل نزع ملكية مساكنهم الشعبية لصالح توسعة خادم الحرمين الشريفين للمسجد النبوي. يأتي هذا التحول بعد أن قدرت اللجان المعنية سعر المتر للمباني الملاصقة للمسجد النبوي بـ90 ألف ريال، وللنمازل المجاورة بـ65 ألف ريال. وعلى ذلك فإن أكثر من 12 ألف أسرة فقيرة ستبدل حالهم من الضيق إلى الفرج، حيث إن التوسعة ستشمل أجزاءً كبيرة من 24 حياً ملاصقة للمسجد النبوي.

ونتيجة للتوسعة الشاملة للحرم النبوي الشريف ستشهد مقبرة البقيع أكبر توسعة في تاريخها حيث ستكون من الجهة الشرقية للبقيع، وستعادل ضعف التوسعة السابقة التي كانت قبل نحو 15 عاماً والتي بلغت مساحتها نحو 180 ألف متر مربع، وكانت ضمن مشروع توسعة وعمارة المسجد النبوي الشريف الأولى.

جدير بالذكر أن أهالي المدينة المنورة كانوا قد رفعوا عدة طلبات لتوسعة مقبرة البقيع، نظراً لكثرة من يدفن فيها من أهالي المدينة ومن الحجاج والزائرين على مدار العام. وتتضافر جهود أكثر من 5 آلاف فرد ما بين مهندس وعامل لإنهاء المرحلة الرابعة لأعمال الإزالة للعقارات الواقعة في الجهة الشرقية لصالح مشروع توسعة المسجد النبوي من الجهة الشرقية بعد الانتهاء من نزع المكليات وتشمل الإزالات التي نفذتها الشركة لصالح مشروع التوسعة أكثر من 25 برجاً سكنياً يتضمن فندق الدخيل وفندق دلة وفندق الأوقاف وعدد من الأدوار السكنية وسوق الأنصار ومستشفى النساء والولادة القديم، وكانت كاميرا المدينة قد تجولت في موقع المشروع من الجهة الشرقية وصدت تضافر جهود المهندسين وضخامة أعمال الإزالة بالمعدات الثقيلة في إنهاء المرحلة الرابعة من مشروع التوسعة للمسجد النبوي الشريف.

وإن إنجاز المرحلة الرابعة من مشروع التوسعة الجديدة للمسجد النبوي الشريف ستنفذ عن نحو 12.5 هكتار تحتوي على 100 عقار، وتجري حالياً الاستعداد لبدء مشروع إزالة العقارات من الجهة الغربية المواتية لبياب السلام وتشمل العقارات الواقعة في طريق السلام وكانت مراحل المشروع الأربعة قد بدأت في تنفيذ الأولى منها منذ انطلاقة أعمال الإزالة لصالح المشروع وتضمنت العديد من العقارات أبرزها سوق الأنصار وستة من الفنادق الكبرى المجاورة ثم المرحلة الثانية وتمت خلالها إزالة أكثر من 20 من الفنادق الكبرى عقبها تنفيذ المرحلة الثالثة التي تمت خلالها إزالة مستشفى الولادة القديم الذي شيد قبل ثلاثة عقود وكذلك عدد من الوحدات السكنية المجاورة

واختتمت المرحلة الرابعة التي تضمنت إزالة عدد من الفنادق والأسواق المحاذية للدائري الأول. وكان تعويض المتر المربع الواحد في توسعة المسجد النبوي الشريف حسب ما تشير المصادر قد بلغ 400 ألف ريال كما أن هذه التوسعة ستشمل الجهات الغربية والشرقية والشمالية من الساحة المحيطة بالمسجد النبوي الشريف وتستوعب بعد إنجاز مشروع التوسعة 1.600.000 مصل.

وتشكل نقلة نوعية كبرى في توسعات المسجد النبوي وتعد الأكبر على مدار التوسعات مما يؤكد حرص ولاية الأمر على خدمة الحرمين الشريفين والتسهيل على المصلين وزوار المشاعر المقدسة. وفي ذات السياق ستشمل توسعة المسجد النبوي الشريف الجديدة عدداً من المواقع الأثرية والتاريخية من الجهتين الشرقية والغربية والتي تتضمن حوش قررة باش شمال زقاق الطيار ويتر بضاعة من الأبار النبوية التي كانت في دور بني ساعدة وبالقرب من سقيفتهم.

بالإضافة إلى جبل سلع وسوق المدينة القديم الذي يبدأ من مسجد الغمامة حتى جبل سلع «قلعة باب الشامي».

ومن ناحية أخرى أكملت مجموعة من المقاولين المتعاقدين مع وزارة المالية إزالة 12 عقاراً في الجهة الشرقية لصالح مشروع خادم الحرمين الشريفين لتوسعة المسجد النبوي الشريف، تمثل ما نسبته 40% من إجمالي المباني المقرر إزالتها بتلك الجهة المقابلة لمقبرة بقيع الفرقد. حيث استمر العمل الموزع على ثلاثة مقاولين متخصصين بإزالة المباني، حيث تمت إزالة ثلاثة مبان تابعة لمستشفى النساء والولادة القديم. وأشارت شركة بن لادن أنها تعمل على مدار الساعة لتجهيز البنية التحتية لمشروع التوسعة من الجهة الشرقية، موضحاً أن الشركة تعمل حالياً، بالإضافة إلى ذلك، على تلطيف الأتربة والغبار الناتجة عن إزالة المباني، باستخدام مياه الوايات، لمنع الغبار من التسرب إلى داخل المسجد النبوي وملحقاته.

وقالت الشركة إنه في حال الانتهاء من إزالة المباني المتبقية من الجهة الشرقية التي تزيد عن عشرة مبان فندقية، تشمل فنادق دلة، والخيام، والدخيل، سيتم البدء فوراً في إكمال أعمال البنية التحتية للتوسعة الشرقية، التي تمثل المرحلة الأولى من مشروع التوسعة الأكبر في تاريخ المسجد النبوي الشريف بهدف تنفيذ توسعة المسجد لاستيعاب مليون و800 مصل. بالإضافة إلى ذلك فإن الجهة الشرقية للمشروع ستسلم كاملة لشركة بن لادن السعودية، المقاول الرئيسي للتوسعة، مبينة أن وزارة المالية بصدد الانتهاء من الإجراءات

الخاصة بإزالة العقارات من الجهة الغربية للمسجد النبوي، التي ستمثل المرحلة الثانية من المشروع، ويتوقع البدء بالإزالة فيها فور انتهاء إجراءات التعويض واستلام المباني، وينتهي المشروع بالمرحلة الثالثة والأخيرة وهي التوسعة من الجهة الشمالية. وأشار تقرير هيئة تطوير المدينة المنورة إلى أن عدد العقارات المتوقع إزالتها لصالح المشروع من الجهتين الشرقية والغربية يبلغ نحو 100 عقار، فيما يبلغ إجمالي التعويض عن مساحة تقدر بنحو 12.5 هكتاراً ما قيمته 25 مليار ريال.

أهمية التوسعة ونتائجها

إن مشروع التوسعة الكبرى للمسجد النبوي يختزل 30 عاماً من خطط التنمية للمنطقة، ويحقق فوائد اقتصادية جمة للمنطقة مع أهدافه الرئيسية الأخرى.

وقد يكون هناك غياب للمعلومة حول التوسعة وتباطؤ في التواصل بها مع المجتمع المدني. وشددت أمانة منطقة المدينة المنورة أنه ليس من الصحيح إزالة المساجد المهمة وأثار المدينة في سبيل التوسعة.

وستضعف حركة النقل الجوي في المطار بعد التوسعة، حيث ستزداد بنسبة 270 في المئة عن المعدل الحالي، إذ ستبلغ 8 ملايين مسافر بعد أن كانت 3 ملايين مسافر في العام.

واجتهد القائمون على المشروع في أن تحصل مدينة الرسول على تنمية اقتصادية ومعيشية خلال فترة تنفيذ المشروع وبعدها وبينت الأمانة العامة لمنطقة المدينة المنورة حجم المعاناة التي تواجهها شركات المقاولات المنفذة للمشروع مع طبيعة الأرض حيث يقام مشروع التوسعة على منطقة جبلية وعرة، إذ تم إزالة صخور جبلية يبلغ حجمها 13 مليون متر مكعب، وبلغ حجم عمليات الردم في ذات المنطقة 7 ملايين متر مكعب حتى الآن. ■



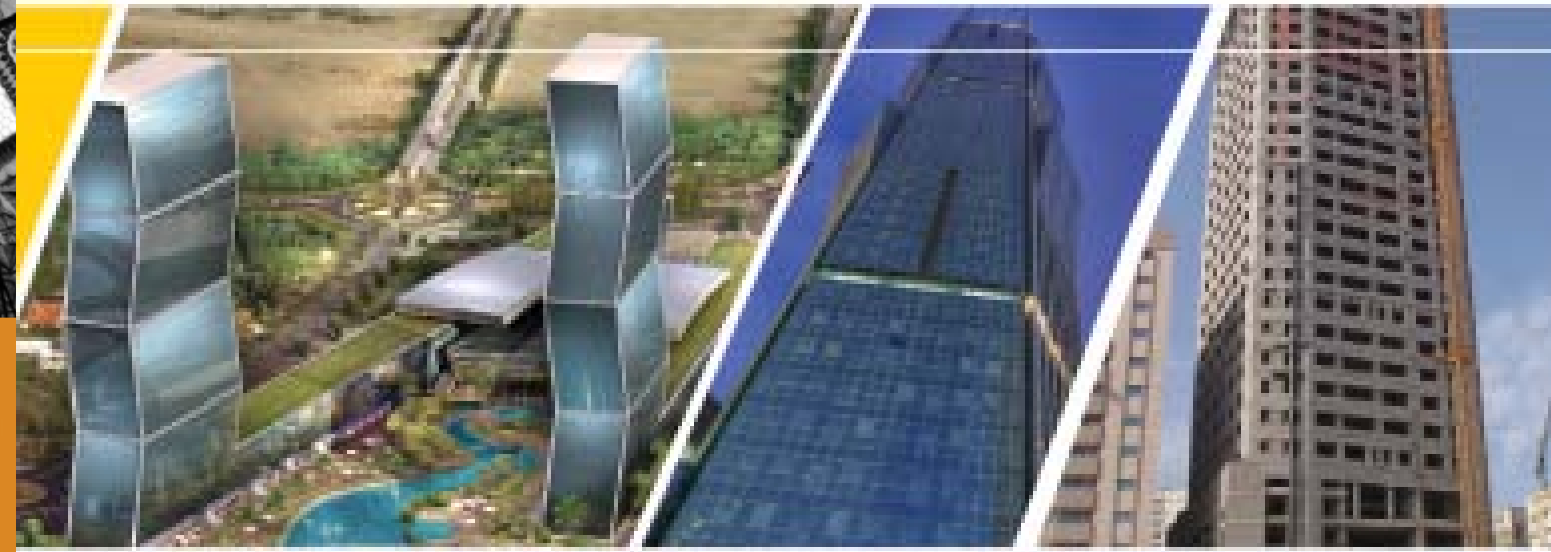
عندما يقول البناء كلمته ..



تتولى CP build إدارة المقاولات وعمل منافسة بين شركات المقاولات لتنفيذ المشروع أو فترة أعمال تنفيذ المشروع إلى مقاولات بالباطن، وتقوم بالإشراف الكامل على تلك الجهات من ترسية المشروع والبدء بتنفيذه ومتابعته على أرض الواقع، وتدخل هذا خبرة الشركات العالمية الكبيرة في مجال المقاولات لتدعيم أنشطة الشركة والاستفادة من خبرات التحالفات العالمية.

العمارة الإسلامية

العقارية plus



الجنوب إحدى مجموعة CP قامت بالمناقشة بإدارة تطوير هذه الشوارع مع المصمم "نيان" و "دار قطر"



العمارة الإسلامية.. تاريخ له جذور أبهرت العالم وجذبت أنظاره للاستثمار العربي

تعتبر العمارة منذ زمن بعيد من أهم الفنون، بل إن العمارة هي أم الفنون منذ القدم حيث أنها جمعت في تصميمها بين عدة فنون أخرى كالرسم والزخرفة والنحت كل ذلك إلى الجانب الأساسي وهو البناء. وكما هو معروف أن كل الفنون تأخذ من بعضها، لذلك فقد أخذ الفن المعماري الإسلامي طابعه وتصميمه في البداية من حضارة كانت قديماً تسود في أوروبا قبل الإسلام، هذه الحضارة هي الحضارة الهلنستية وهي حضارة كانت سائدة في كل الأماكن التي كانت تخضع تحت حكم ونفوذ الإمبراطورية الرومانية، ومع التطور والاهتمام والدراسة بدأت الحضارة الإسلامية تأخذ طابعاً خاصاً بها بدأ هذا الطابع يسود ويعكس الشكل الحقيقي للفكر الإسلامي

بعد أن أخذت الحضارة الإسلامية طابعها وتصميمها من العمارة القديمة بدأت العملية تنعكس انعكاساً حقيقياً ملموساً، ففي العصور الوسطى بدأت الأساليب المعمارية العربية والإسلامية تؤثر في الأساليب المعمارية في العصور الوسطى، وذلك أن أعجب بالعمارة الإسلامية الحكام الغربيون الذين كانوا يحكمون في العصور الوسطى، كذلك أعجب بها الفنانون فتأثروا بها تأثراً ملحوظاً. وليس هذا التأثير بشيء غريب حيث أن الحضارة الإسلامية متمثلة في شكلها المعماري بدأ في الوصول إليهم لاسيما بعد الحضارة الإسلامية التي قامت بعد الفتوحات الإسلامية في بلاد الأندلس والتي كان لها الفضل الكبير في المجالات الفنية المختلفة وغيرها، كما نلاحظ أن المسيحيين الذين كانوا يأتون إلى الأراضي المقدسة للحج كانت لهم مشاهدات أثرت بشكل كبير في الحضارة الغربية حيث أنهم كانوا يأخذون معهم بعض من الهدايا والتحف التي تدل على الحضارة الإسلامية وفن العمارة الإسلامية. ولا نغفل في خضم حديثنا التجارة حيث كان لها دور لا يُنسى في انتشار الحضارة الإسلامية عند الغرب.

إن الفنان العربي المسلم حينما اقتبس بعضاً من الحضارة الغربية بسبب الاحتكاك الحضاري

بين الحضارتين العربية والغربية بالرغم من ذلك لم تُمس تلك الثقافات الغربية بل إن الفنان العربي المسلم أبقى عليها وأضاف إليها علاوة على أنه قام بتوجيهها التوجيه السليم الذي يتماشى مع تعاليم الإسلام.

في فن العمارة الإسلامي لا يوجد تماثيل أو صور، فاستخدم المهندس العربي المسلم بدلاً عنها الفسيفساء وأدخل عليها الأعمدة وزخارف هندسية أخرى، واهتم بها حتى صارت لها شكل يميزها تتماشى مع تعاليم الإسلام وحضارته، فأدخل الابتكار إلى فن العمارة الإسلامي لأن العمارة فن وإبداع، وقد اختص الله سبحانه وتعالى الإنسان بالابتكار والإبداع، فالإنسان له عقل يفكر ويبعد ويطور، يبني الحضارة من خلال فكره وتفكيره الإبداعي.

لقد كان للحياة السياسية كذلك أبلغ الأثر في انتشار فن العمارة الإسلامية عند الغرب، فقد اتصل الغرب في ذلك الوقت بالدولة العثمانية لتلبية الحاجات والأغراض السياسية. كما كان للحروب الصليبية دور كبير في انتشار الحضارة الإسلامية عن الغرب حيث كانوا يأتون للغزو تارة، ويذهب المسلمون بحضارتهم وفنونهم للفتوحات ونشر الإسلام تارة أخرى.

العمارة المدنية

أخذ الغربيون كثيراً من الفنون الإسلامية في العمارة المدنية لديهم، وتأثروا بها تأثراً كبيراً، فمن المعروف في تاريخ الحضارة الغربية أن أحد الأباطرة الغربيين أرسل أحد المهتمين بفن العمارة إلى العراق ليقف على معالم فن العمارة الإسلامي، وبالفعل تعلم الكثير عن الحضارة الإسلامية وعن فنها المعماري ويدل على ذلك أنه لما عاد بنى قصرًا عند بداية القسطنطينية على غرار القصور التي انتشرت في بغداد في شكلها وفي طابعها حتى الحداثق الملحقة بالقصر كانت على نفس تصميم الحداثق بشكلها الإسلامي المعروف.

ومن الحضارات الغربية التي تأثرت كثيراً بفن العمارة الإسلامي كنيسة مدينة سرقسطة التي شيدت على نفس الطراز الذي يبني به المساجد، فالبرج يشبه المئذنة التي تبني في المساجد في العمارة الإسلامية، حيث بنيت بالطوب كما الحال في المساجد، وقاموا بزخرفتها أيضاً بالطوب حتى صارت تشبه في هندستها وزخرفتها إلى حد كبير المساجد التي انتشر بناؤها في ذلك الوقت في البلاد التي تقع تحت سيطرة الحكم الإسلامي.

ومن الملفت بشكل ملحوظ أن الحضارة الغربية ذات الطابع الإسلامي والتي تأثرت بالحضارة الإسلامية مازالت موجودة حتى يومنا هذا بشكلها الخارجي الذي يشبه إلى حد كبير المباني في بلاد الإسلام مما يدل على مدى تأثر هذه الحضارة بفن العمارة الإسلامي، وبالحضارة الإسلامية.

مما سبق يتضح لنا تأثر الحضارة في بلاد الأندلس بالحضارة الإسلامية وفن العمارة الإسلامي، أما في إيطاليا فقد أعجب الإيطاليون كثيراً بفن العمارة الإسلامي وبالحضارة الإسلامية، فيمكن مشاهدة التأثير الإسلامي في الأفواس التي تصل جوانب قبة مونت سانت انجلو، وفي قصر روفولو في رافيللو الذي بني في القرن الحادي عشر، وما زال يدل بتفاصيله المعمارية على أصوله الإسلامية.

كما يوجد في مقاطعة توسكانيا بإيطاليا أكثر المتنوعات المعمارية جمالاً والتي نلاحظ تأثرها أيضاً بفن العمارة الإسلامي وبالحضارة الإسلامية، فنجد برج قبة سيوليتو التي تشبه إلى حد كبير مئذنة سنجر الجاولي في القاهرة، كما أن قبة وقاعدة كاتدرائية براتودي ميراكولي، تؤكدان تأثير الفن الإسلامي.

وفي شمال إيطاليا، نجد أن الكاتدرائية في تلك المدينة مبنية بأروقة تحتوي على أفواس مقتبسة أيضاً من قواعد وأصول فن المعمار الإسلامي، ويتضح ذلك بمقارنتها بالقبة المقامة فوق الباب الرئيس لجامع قرطبة الكبير، وكان هذا الجزء من الجامع قد بني في عهد الخليفة الحكم الثاني في النصف الثاني من القرن العاشر.

لقد أعجب الإيطاليون قديماً بظاهرة معمارية كانت سائدة وشائعة في القاهرة في عهد المماليك، تمثلت هذه الظاهرة في الزخرفة بشكل طبقات أفقية بأحجار غامقة مع أخرى فاتحة اللون كانت تستخدم في زخرفة الواجهات، فاستخدموها في المباني الرخامية التي تم بناؤها بيزا وفلورنسا وجنوا وميسينا وفي غيرها من البلاد الإيطالية، ومثل هذه الأبنية المتعددة الألوان موجودة في إقليم الأوفرن، وفي كنيسة القديس بطرس بنورثمبتن.

كما كان للحضارة الإسلامية وفن العمارة الإسلامي أثر كبير وملحوظ في العمارة في جزيرة صقلية، ظهر ذلك جلياً في الكثير من القصور التي كانت صغيرة لها غرف عالية موزعة حول ساحة مركزية، كانت هذه تشبه القصور الإسلامية ولا سيما قصر العزيزة في باليومو.

كما نرى أثر الحضارة الإسلامية وشكلها وطابعها والتي تتمثل في شكل الحصون والقلاع في العمارة الشامية، فقد تأثر بها الغربيون، فبنوا القلاع والحصون على نفس الطراز الإسلامي، فنجد التصميم والأفواس المدببة وفتحات السهام كلها ذات طابع عربي إسلامي، بالإضافة إلى شكل الحوائط والتي تتميز بالشكل المربع.

وفي بلغاريا شيدت العمائر بشكل يعكس مدى تأثرها بفن العمارة الإسلامي وبالحضارة الإسلامية بشكل كبير فتميزت بالعمود النصف دائرية والواجهات ذات السقيفة، يظهر ذلك في دير القديس يوحنا في مدينة ديلا، كما نرى استخدام القباب التي تشبه إلى حد كبير جداً القباب التي كانت تبني في العصر العثماني.

وفي بريطانيا نجد أن أحد المداخل في مدينة كنيولوث قد تأثر المهندس الذي قام بتصميمه تأثراً كبيراً بالحضارة الإسلامية في الأندلس، فيبرز ذلك في القوس الذي يرسم داخل مستطيل، وقلد البريطانيون المشربيات الخشبية وذلك في الأسوار المدنية والقضبان، واستخدموا بشكل كبير الزخارف الإسلامية بشكل واضح في تصاميمهم.

وفي بولندا يظهر تأثير الحضارة الإسلامية وفن العمارة الإسلامي في فن العمارة لديهم حيث استخدموا الأرابيسك ورسوم ورق الشجر في الكنيسة في مدينة لوبوف، إضافة إلى ذلك استخدمهم العقود المدببة التي أخذت من مسجد ابن طولون في مصر، وكذلك زخرفة النوافذ حيث زخرفت بالقوس مركب بينها الزجاج.

وفي فرنسا نجد كنيسة القديس ميشيل دي إيجوي في مقاطعة لوبوي والتي تميزت بالزخرفة المتعددة وتميزت بالألوان على

الجدران الخارجية ومدخلها كل هذه السمات تدل على أنها تم اقتباسها من الجامع الكبير بقرطبة، وفي كنيسة لامادلين في فيزيلييه والتي تعد أحد أجمل المباني في فرنسا نجد أنها تأثرت في بنائها بالفن الإسلامي حيث برز ذلك واضحاً في العقود الملونة الموجودة على الكنيسة. ويقول المتخصص بفن العمارة "باتيسيه": لا يجوز الشك في أن المعماريين الفرنسيين اقتبسوا من الفن الشرقي كثيراً من العناصر المعمارية المهمة والزخارف في القرنين الحادي عشر والثاني عشر الميلادي، ألم نجد في كاتدرائية بوبن التي هي من أقدم العمارات المسيحية بأباً مستوراً بالكتابة العربية؟ أولم تقم في أريبيونة وغيرها حصون وفق الأسلوب العربي.

كما يرى متخصص آخر في فن العمارة ويدعى "بريس": أن المسيحيين أخذوا عن العرب الأبراج الرائعة التي استخدمها الغرب حتى أواخر القرن السادس عشر الميلادي، ومن نتج له زيارة اشبيلية يرى أن القصور والمسكن لا تزال تبني على الطراز العربي. كما يرى أحد المستشرقين وهو جوستاف لوبون في كتابه (حضارة العرب) أن الأوروبيون في العصور الوسطى كانوا يستقدمون فنانين ومهندسين من العرب، كما فعل شارلمان، وكما حدث في بناء الكثير من الأبراج والقصور.

إن هذه النماذج تشهد برقي الحضارة الإسلامية، وفن العمارة الإسلامي، كما تشهد هذه النماذج أيضاً ببراعة المهندس العربي المسلم والفنانين الذين نشؤوا وتعلموا وترعرعوا في الدولة الإسلامية، واستمدوا فنهم من الحضارة الإسلامية التي تهدف إلى خدمة الإنسانية عموماً بغض النظر عن الفقير والغني فقصده بفن القصر الشامخ والكوخ الصغير فلم يهتم بالأباطرة والملوك والقصور والطبقات الأرستقراطية بل وجه كل اهتمامه وإبداعه إلى الحياة الإنسانية عموماً، لقد ساهمت الدولة الإسلامية بشكل كبير في تطور ورقي فنون وأساليب العمارة في العالم أجمع. ■





معارض عقارية

plus العقارية

ABDUL SAMAD AL QURASHI عبد الصمد القرشي

دُهْنٌ عَوْذٌ عَتِيقٌ

DOHN OUD ATEEQ



ترقبوا... معرض جدة للعقار
والتمويل والإسكان في دورته
الثانية عشر في مارس من العام

2015

لقي معرض جدة للعقار والتمويل والإسكان الدولي
الماضي والذي تم انعقادَه في شهر ذو القعدة
المنصرم قبولا واسعا جدا.

وقد استمر هذا المعرض خمسة أيام تخللها
العديد من الأنشطة والفعاليات في مجال العقار
بمشاركة نحو 60 شركة من كبريات شركات
العقار والإستثمار في المملكة.

وقدم المعرض معلومات عقارية من خلال
المحاضرات والندوات التي عقدت على
هامشه ومنها محاضرة تجربة أرامكو في
التطوير العمراني إلى جانب محاضرة أخرى
عن أهمية التأمين التعاوني للعقار، وثالثة
عن التمويل العقاري من المنظور الإسلامي
ورابعة عن دور صندوق التنمية العقاري في
تطوير المساكن.

وعلى صعيد الفعاليات التي أقيمت على هامش
هذا المعرض فقد عقدت أكثر من 20 ندوة
متخصصة في العقار ألقاها مجموعة من
الأكاديميين والعقاريين إضافة إلى العديد من
المفاجآت التي قدمها العارضون لزوار المعرض
خلال أيام الافتتاح.

**2.5 مليار.. حجم سوق
العقار بمعرض جدة**

وقد قدر خبراء العقار المشاركون في معرض
جدة للعقار والتمويل أن هذا المعرض فرصة
نادرة وذهبية ويشكل إضافة متميزة لهذا السوق
الضخم الذي تتجاوز حركة البيع والشراء فيه
أكثر من 2.5 مليارات ريال في مدينة جدة فقط
والتي تصدر المرتبة الأولى من بين مدن المملكة
في حركة البيع والشراء.

وقد أوضح خبير العقار والعضو المنتدب لشركة
الأولى للتطوير، على هامش هذا المعرض
عايض بن فرحان الفحطاني أن سوق العقار
شهد نموا جيدا خلال الفترة الماضية وحققت
الرياض المرتبة الثانية في حركة التداول في
البيع والشراء بقيمة مليار ونصف المليار ريال
فيما جاءت المنطقة الشرقية في المرتبة الثالثة
بما يفوق المليار ريال. ■

معارض في مختلف الدول العربية

**اسم المعرض:
بروجكت عمان**

الفترة: من 9 إلى 12 مايو

يُعد بروجكت عمان من أكبر المعارض الدولية
المتخصصة في مواد وتقنيات ومعدات البناء.

**اسم المعرض:
سيتي سكيب مصر**

الفترة: من 27 إلى 30 ابريل

اضخم حدث عقاري في جمهورية مصر للافراد
والمؤسسات والباحثين عن فرص للاستثمار
العقاري في المنطقة.

**اسم المعرض:
نكست موف مصر**

الفترة: من 28 ابريل إلى 1 مايو

يعتبر معرض "نيكست موف" أهم حدث في
سوق العقارات في مصر والشرق الأوسط بالنسبة
للشركات العارضة ورواد قطاع العقارات.

**اسم المعرض:
قطر الدولي للعقار والاستثمار**

الفترة: من 22 مارس إلى 25 مارس

يعتبر المعرض ملتقى عالمي يجمع خلاله
العديد من الشركات العقارية والاستثمارية
والاستشارية الهندسية، كما يتيح الفرص
لعرض المشاريع الاستثمارية والخدمات العقارية
وملتقى لأصحاب القرار.



اسم المعرض:

سيتي سكيب دبي

الفترة: من 27 إلى 29 سبتمبر

يجمع المستثمرين العقاريين والمطورين
والمولين، والمهندسين المعماريين والاستشاريين
وسائر العاملين في القطاع العقاري المشاركة في
التنمية والاستثمار وبناء العقارات.

اسم المعرض:

العقارات الدولية دبي

الفترة: من 10 إلى 13 مايو

الحدث الأكبر لعقد الصفقات العقارية في
المنطقة حيث يعرض مشاريع التطوير المتميزة
الذين يتطلعون للاستفادة من الإقبال الواسع
من المستثمرين الإقليميين والعالميين خلال
انعقاد فعاليات الحدث السنوي الذي يستمر 3
أيام بمركز دبي التجاري العالمي.

**اسم المعرض:
إيكس دبي**

الفترة: من 11 إلى 13 يونيو

معرض فريد من نوعية على مستوى العالم وهو
مركز حصرًا على العقارات الفاخرة.



المعارض في الإمارات العربية المتحدة

اسم المعرض:

سيتي سكيب أبوظبي

الفترة: من 17 إلى 20 ابريل

سيتي سكيب أبوظبي 2011 هو معرض دولي
متخصص في مجال الاستثمار والتطوير
العقاري. يقام المعرض سنويًا ويركز على جميع
الجوانب المتعلقة في مجال التطوير العقاري.
يستقطب معرض سيتي سكيب أبوظبي،
المستثمرين من المنطقة ومن شتى أنحاء العالم،
كما يستقطب مطوّري العقارات والشركات
الرائدة في الهندسة المعمارية والتصميم وذلك
لحضور الملتقى السنوي الذي يلقي الضوء على
الأفضل في كل من القطاع العقاري والمعماري
والتصميم والتخطيط العمراني.

دليل المعارض والمؤتمرات العقارية في المنطقة



نقدم لكم دليل بمواعيد ونبذة
مختصره عن أهم المعارض
والمؤتمرات العقارية في المنطقة

المعارض في المملكة العربية السعودية

اسم المعرض:

سيتي سكيب الرياض

الفترة: من 12 إلى 13 ديسمبر

يعد أحد أهم المعارض الرائدة في مجال التطوير
والاستثمار العقاري في المنطقة، ويهدف إلى
إتاحة الفرصة لكبار المستثمرين الإقليميين
والدوليين، ومطوري المشروعات العقارية،
والهيئات الحكومية، والخبراء العقاريين، لعرض
آرائهم حول التغييرات الحاصلة في الأسواق.

اسم المعرض:

سيتي سكيب جدة

الفترة: من 11 إلى 13 يونيو

معرض دولي للاستثمار العقاري وقطاع التنمية
في المملكة العربية السعودية.

اسم المعرض:

العقار والإسكان - الدمام

الفترة: من 27 إلى 30 نوفمبر

حدث مميز لجميع أنواع شركات العقارات
وشركات الاستثمار والاستشارات، لهدف
إطلاق مشاريعهم وخدماتهم الجديدة لمختلف
الزوار، وأيضاً يُعد الحدث من أفضل الأماكن
لاكتشاف وتقييم السوق العقاري الخليجي
والبحت عن فرص وأفكار جديدة والتسويق لها.

ABDUL SAMAD AL QURASHI



عبد الصمد القرشي

جمعيات خيرية

plus
العقارية



جمعية البر الخيرية

نشأة الجمعية

أوضح رئيس الجمعية بأن جمعية البر الخيرية بعشيرة سدير أنشأت عام 1425هـ.

أهداف الجمعية

الجمعية تهدف إلى ترسيخ مبدأ التكافل الإجتماعي بين أفراد المجتمع وتحويله إلى واقع عملي من خلال الأعمال الخيرية.

ما تقوم به جمعية البر الخيرية

رعاية الأسر الفقيرة، والسعي لتخفيف ما تعانيه بتوفير الغذاء واللباس والأثاث والأجهزة المنزلية وغيرها مع تقديم مساعدات مالية لهم. و تبصرة المحسنين من المسورين بأحوال المحتاجين. واستقبال زكاة المال والصدقات والكفارات وغيرها وتوزيعها على المحتاجين. والاشتراك مع الهيئات الأهلية والحكومية في مساعدة منكوبي الكوارث العامة. وإقامة المشروعات الخيرية الموسمية (الحقيبية المدرسية، تقطير صائم، زكاة الفطر، كسوة العيد، كسوة الشتاء، الاستفادة من لحوم الأضاحي)، والصدقات الجارية وتوجيهها إلى الجهة التي يرغبها المتصدق أو إلى غيرها من الأمور الخيرية. وأن الجمعية تحتضن عدة عوائل كمستفيدين دائمين وكذلك رعاية الأيتام والأرامل وإعانات مقطوعة للأسر المحتاجة وترميم وتجهيز منازل الأسر المحتاجة من الأجهزة الكهربائية وغيرها، وكذلك تأمين كسوة الشتاء سنوياً والسلعة الغذائية التي توزع في كل رمضان وتوزيع التمور وللحوم التي تصل الجمعية. ودعم إعانات الزواج للشباب، وكذلك برنامج فرحة طفل في أيام الأعياد.

برامج تحت التنفيذ

برامج تحت التنفيذ والدراسة مثل مشروع حفظ النعمة الذي تم تجهيز سيارة تبريد خاصة للمشروع وكذلك مشروع سقيا للموظفين وجارى الحصول على الأرض وذلك بتركيب محطة تحلية كبيرة كاملة المواصفات وكذلك تم تنفيذ سقيا مسافر على طريق الرياض سدير مع مكان وضوء للمصلين. وكذلك يتم تنفيذ برامج تعليمية في الحاسب الآلي والتعليم عن بعد مع إقامة دورات تدريب نسائية في الحاسب الآلي وكذلك إعداد جائزة عشيرة سدير للتميز في المجالات العلمية وغيرها. يتم سنوياً تجهيز إفطار صائم بجانب المحطة على الشارع العام في صالة مكيفة تسع لحوالي (400) شخص وقد وصل متوسط الحضور (300) شخص يومياً. تأمين رحلات عمرة مجانية في كل رمضان بعدد لا يقل عن (50) شخص.

الأمين العام لجمعية البر بالرياض

أكد الأمين العام لجمعية البر بالرياض الدكتور عبدالله آل بشر خلال اطلاعه على جناح الجمعية المشارك بمهرجان الجنادرية أن مشاركة الجمعية تأتي للمساهمة في نشر روح التكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع وتعريف زوار المهرجان بدور الخيري والاجتماعي الذي

تقدمه الجمعية التسويق لهذه البرامج من خلال توزيع العديد من المطبوعات والبروشورات التعريفية وأشار آل بشر إلى أن جناح البر لقي تفاعلاً من الزوار والمحسنيين وعدد من وسائل الإعلام وساهم في إعطاء المحسنين صورة أكثر وضوحاً لأهداف الجمعية وأن ما تجود به أيديهم يصل إلى مستحقيه في الوقت والمكان المستهدفين. وفي الختام قال الدكتور آل بشر إن هذه المشاركة تأتي وفق توجيهات رئيس مجلس إدارة الجمعية وسمو نائبه وشكر معالي وزير الشؤون الاجتماعية على ما تقدمه الوزارة من مساعدات وتوجيهات خلال مشاركة الجمعية ضمن الأجنحة التابعة للوزارة، وأثنى كذلك على القائمين على جناح وزارة الشؤون الاجتماعية الأستاذ على الخلف المشرف على مشاركة الوزارة والأستاذ عبدالله السريبي نائب رئيس اللجنة العليا على ما يقدمونه من تسهيل وخدمات خلال مشاركة الجمعية بالمهرجان.

الأمير خالد بن بندر يتأسس الاجتماع بحضور نائب أمير الرياض ومفتي المملكة

رأس صاحب السمو الملكي الأمير خالد بن بندر بن عبدالعزيز أمير منطقة الرياض رئيس

مجلس إدارة جمعية البر بالرياض اجتماع مجلس إدارة الجمعية الذي عقد بمكتب سموه بقصر الحكم، بحضور صاحب السمو الملكي الأمير تركي بن عبدالله نائب أمير المنطقة نائب رئيس مجلس إدارة الجمعية، ومفتي عام المملكة الشيخ عبدالعزيز بن عبدالله آل الشيخ وأعضاء مجلس إدارة الجمعية. وألقى سمو أمير منطقة الرياض في بداية الجلسة كلمة رحب فيها بمجلس الإدارة الجديد ولجانه الفاعلة، متمنياً لهم التوفيق والسداد في هذه الدورة الجديدة لإدارة الجمعية، مشيداً بالجهود التي يبذلها المجلس لدعم الخدمات التي تقدمها الجمعية للأسر المحتاجة المسجلة بالجمعية، مشيراً إلى أن المملكة بلاد خير ورحمة وتعاضد وتكاتف وقال سموه: «إن خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود وسمو ولي عهده الأمين حفظهما الله هما أول من يعملان ويوجهان ويشجعان إلى كل عمل خيري في المملكة.»



جمعية البر الخيرية بعشيرة

قال ﷺ: «مَنْ فَطَرَ صَائِمًا كَانَ لَهُ مِثْلُ أُجْرِهِ غَيْرَ أَنَّهُ لَا يَنْقُصُ مِنْ أُجْرِ الصَّائِمِ شَيْئًا»

مشروع إفطار الصائم

للإستفسار: ٠٥٥٥٠١٨٦٥٥ - ٠٥٠٤٧١٨٥٥٣

حساب افطار صائم مصرف الراجحي Al Rajhi Bank ٤٧٧٦٠٨٠١٠٠٠٠٨٤٦



بتكلفة عشرة ملايين ريال جمعية البر الخيرية بعشيرة سدير توقع عقد تنفيذ المبنى الإداري والخدمات المساندة

بحضور رئيس مجلس إدارة جمعية البر الخيرية بعشيرة سدير وعدد من أعضاء الجمعية تم توقيع عقد تنفيذ المبنى الإداري والخدمات المساندة لجمعية البر الخيرية بعشيرة سدير وذلك مع المدير العام لمؤسسة السلوم للمقاولات الأستاذ محمد السلوم، ويأتي هذا المشروع على مساحة (3250م²) وبمسطحات في حدود (7000م²) ويقع على الشارع العام بمدخل مدينة عشيرة سدير وبتكلفة تقدر 10 مليون ريال.

رئيس الجمعية

رئيس الجمعية الأستاذ محمد بن عبدالله الصالح، يقول بأن هذا المشروع لم يتحقق إلا بدعم من مولاي خادم الحرمين الشريفين وولي عهده الأمين "حفظهم الله" وبرعاية وتوجيه من



تمويل عقاري

العقارية plus



التسويق العقاري أكثر من مجرد وعد !!

CP للتسويق تخار الرياض لافتتاح مكتب إقليمي لها في الشرق الأوسط لتوسعة خدمات الترويج والتسويق العقاري في المنطقة.

افتتحت CP للتسويق العقاري بغيرالها الكنتيسة منذ عام 1994 ومقرها دبي. ومكنتها التصلي في الشرق الأوسط في الرياض لتعول ترويج وتسويق وبيع العقارات وتتميزها بمختلف أنواعها من الأراضي والمطبات التجارية والسكنية والفال والمتق السكنية.

المفهوم الشامل للتمويل

والتمول بمفهومه الشامل هو عملية التجميع لمبالغ مالية ووضعها تحت تصرف المؤسسة وهذا بصفة دائمة ومستمرة عن طريق المساهمين أو المالكين لهذه المؤسسة وهذا ما يعرف بتكوين رأس المال الجماعي وتجسيده في الميزانية التي تحتوي على جانبين أساسيين وهما (جانب الخصوم وهو متعلق بالوارد، وجانب الأصول وهو يظهر في الاستخدامات)

التمويل وخصائصه

من المعروف أن لكل مصدر تمويلي خصائصه ويمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط التالية:

تاريخ الاستحقاق:

ويعني أن الأموال التي تحصل عليها المؤسسة لها فترة سداد بغض النظر على اعتبارات أخرى حيث لكل نوع من أنواع التمويل تاريخ يختص به "باستثناء أموال الملكية" فليس من المنطق أن يتم الاقتراض دون أن يتم الإنفاق على تاريخ السداد وتوجد ثلاث فترات لسداد الديون:

قصيرة السداد: أقل من سنة.

متوسطة السداد: ما بين السنة وعشر سنوات.

طويلة السداد: بعد عشر سنوات.

الدخل:

لكل مصدر تمويلي مردود وكل دخل يمكن أن يمتاز بما يلي:

الأولوية: إذ توجد هناك أولويات لما يحصل على دخل أولي من المقترضين.

المقدار: لكل مقرض دخل يتحدد مسبقا باستثناء أموال الملكية.

الحصول على الأموال: وذلك من خلال تباين التدفقات النقدية الداخلة والخارجة خلال الفترة المالية التي تمثل الخطة.

الرقابة المالية: وهي مقارنة أداء المنشآت بالخطط الموضوعية.

استثمار الأموال: بعد قيام المدير المالي بإعداد الخطط المالية والحصول على الأموال من مصادرها عليه أن يتأكد من أن هذه الأموال تستخدم بحكمة وتستخدم اقتصاديًا بإدخال المشروع، كما عليه أن يتأكد من أن الاستخدام أدى إلى الحصول العوائد الأكيدة للمشروع وذلك من استثمار الأموال في الأصول المختلفة، حيث أن كل أصل من الأصول الثابتة أو المتداولة يمثل استثمارا للأموال ومن المهم جدا أن يتمكن المشروع بمرور الوقت من الحصول على أمواله التي استثمارها في هذه الأصول لأنه يحتاج الأموال لتسديد التزاماته.

مقابلة مشاكل خاصة: إن الوظائف السابقة هي وظائف دورية ودائمة للإدارة المالية والمدير المالي، ولكن قد تظهر مشاكل مالية ذات طبيعة خاصة وغير متكررة وقد لا تحدث خلال المشروع ويجب التهيؤ والاستعداد لها بحكمة وقيادة واعية.

التمويل وأهميته

لكل مؤسسة في العالم سياسة اقتصادية وتمويلية تتبعها وتعمل على تحقيقها من أجل تحقيق الرفاهية، وهذه السياسة التمويلية تتطلب وضع الخطوط العريضة لها والمتمثلة في تخطيط المشاريع التنموية وذلك حسب احتياجات وقدرات المؤسسة، ومهما تنوعت نشاطاتها فإنها تحتاج إلى التمويل لكي تنمو وتواصل مسيرتها ومن هنا يمكن القول أن التمويل له دور فعال في تحقيق سياسة المؤسسة وذلك عن طريق:

- توفير رؤوس الأموال.
- توفير مناصب شغل جديدة تؤدي إلى القضاء على البطالة.
- تحقيق الأهداف المسطرة من طرف المؤسسة وبالتالي الدولة.
- تحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم من توفير السكن، العمل وجوانب الحياة التي تعينهم على المعيشة.

أهداف التمويل العقاري

لتمويل العقاري عدة أهداف لا بد من العمل على تحقيقها والوصول إلى معظمها في هذا المجال ومنها:

وتعزيز الثقة بالمؤسسة من قبل المتعاملين معها، والاستمرار بالإنتاج والتشغيل ومواجهة الأزمات الطارئة عند وقوعها مع القدرة على مواجهة متطلبات النمو والتوسع، وكذلك المرونة في اختيار المصدر الملائم للحصول على المواد اللازمة.

طرق التمويل العقاري وأشكاله

لتمويل العقاري طريقتان وهما:

التمويل المباشر:

وهو يعبر عن علاقة مباشرة بين المقرض والمستثمر دون تدخل أي وسيط مالي مصري أو غير مصري ويتخذ هذا التمويل صوراً متعددة كما يختلف باختلاف المقرضين كالتالي:

× بالنسبة للمشروعات: وفي هذه الحالة تستطيع أن تحصل على قروض أو تسهيلات ائتمانية من مورديها أو عملائها أو من المشروعات الأخرى، وبالتالي الحصول على الأموال اللازمة لتمويل الاستثمارات عن طريق الإقراض وتصدر سندات لتحقق لصاحبها عائداً ثابتاً بقيمة القرض ويفضل الأفراد هذه الوسيلة لما تحققة من مواجهة لدائمتها.

بالنسبة للأفراد: فالحصول على الأموال اللازمة لتمويل احتياجات الأفراد الاستهلاكية أو الاستثمارية يكون عن طريق المؤسسات الوسيطة أو عن طريق قروض مباشرة.

بالنسبة للحكومات: تلجأ الحكومات للتمويل المباشر عن طريق الإقراض من الأفراد والمشروعات التي ليس لها طبيعة مالية أو مصرفية وتصدر لهذا القرض سندات متعددة الأشكال تستهلك خلال مدة مختلفة وبأسعار متباينة وتعتبر أذونات الخزينة من أهم السندات المتمثلة غالباً في قروض المشروعات العامة والمضمونة من الحكومة.



يعتبر التمويل العمود الفقري لتنشيط حركة العمل في قطاع العقار والذي يعد بدوره محركاً للعديد من الأنشطة الاقتصادية والحرف المهنية داخل الاقتصاد الوطني ليمثل قاطرة تدفع الاقتصاد إلى نمو أفضل وتنمية مستدامة. ويهدف التمويل العقاري إلى الاستثمار في مجال شراء أو بناء أو ترميم وتحسين العقارات المختلفة وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي تقبلها المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة لممارسة هذا النشاط حيث يتم ذلك في إطار قانوني.

وتتم عملية التمويل العقاري Real Estate Financing في إطار منظومة متكاملة (مؤسسياً وفنياً)، والتي تعد من الموضوعات حديثة التداول على مستوى الدول العربية والشرق الأوسط سواء فيما يتعلق بالتأصيل النظري أو التقويم العملي لاسيما مع ظهور الأزمة المالية العالمية التي انطلقت شرارتها عام 2007 ومن ثم تبدو ضرورة فتح الأفق في هذا البحر الواسع لتوضيح نقاط هامة فيه.





التمويل غير المباشر:

هو طريقة من طرق التمويل الخارجي، وهذا التمويل الذي يتم من خلال الأسواق عن طريق مؤسسات الوساطة المالية حيث تتولى مهمة جمع الادخارات النقدية من الوحدات الاقتصادية من العائلات والمؤسسات الاقتصادية ثم تقوم بتوزيع ما جمعتها من مدخرات، والقاعدة هنا أن المؤسسة المالية تقوم بقرض ما أقرضته، وتشير إلى أن هذه الطريقة التمويلية تستمد أهميتها من أن العديد من الوحدات الاقتصادية التي لها فوائض نقدية قد تنجم عن الاستثمار المباشر لاعتبارات عديدة أهمها الخوف من نتائج وعواقب هذا النوع من الاستثمارات المباشرة وعدم الثقة وكذلك عدم الرغبة في تحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمارات المباشرة، والسبب في ذلك أن تلك الوحدات تفضل السيولة ولا ترغب في تجميد فوائضها.

أخطار فنية:

إن التسيير الجيد للمؤسسة يسمح بتحقيق الأهداف المتوقعة مستقبلاً أو حتى الوصول إلى نتائج أفضل، ومن ثم فإن سوء التسيير من طر في مسيرى المشروع يتسبب في تعطيل مدة إنجازه وتحمل المؤسسة تكاليف إضافية غير مرغوب فيها.

المخاطر الاقتصادية:

وهي أخطار تدهور حجم الطلب على المنتج النهائي أو انخفاض رقم الطلبات على الإنتاج الخام المصنع للمؤسسة ويعود ذلك إلى عدة أسباب كسوء تقدير الرغبات واحتياجات المستهلكين بين نقص الخبرة وقلة المعلومات، والمنافسة الكبيرة في السوق، ووجود نقص في السلع المنتجة أي السلع المنتجة لا تكون صالحة إلا بوجود سلع مكملة لها.

تفادي مخاطر التمويل العقاري

يتم تفادي مخاطر التمويل والتقليل قدر الإمكان من آثاره من خلال ثلاث طرق وهي:

الإجراءات المناسبة التي تحوي النفقات الخاصة:

كل نوع من الخطر يمكن أن يخفض إلى حد ما عن طريق زيادة المنفق على إجراءات الاحتياط

للمساهمة في إعلاء شأن سوق العقارات عن طريق الخدمات التمويلية والمساهمات الواضحة في خدمة وطننا العزيز.

الأنظمة الجديدة للتمويل ومطالب لتأمين السوق العقاري

أصبح التثمين، والتقييم العقاري من الضروريات الملحة بسبب التغيرات التي طرأت على السوق العقاري وذلك على اعتبار أن التمويل العقاري والإسكاني يعتمد بالأصل على تقييم الوحدة السكنية، ولكن أي تلاعب في أسعار الوحدات فإنه يؤدي إلى كوارث مالية على المدى البعيد. و يعد هذا التقييم بمثابة أحد الطرق للنهوض بصناعة العقارات، كما أن مهمته الأساسية تقدير قيمة الأملاك العقارية، التي يرجع تقديرها إلى عدة عوامل مثل البيع والشراء أو التأمين أو الإحلال أو التعويض عن خسارة جزء من أملاك أو تقسيم أملاك أو تمويل بناء أو استكمال بناء أملاك أو سكنية أو تجارية.

ويعد الاقتصاد الوطني هو المستفيد الأول من تطبيق نظام التثمين العقاري وكذلك حركة الإعمار في المملكة، كما أن لتطبيق النظام آثاراً اجتماعية تتمثل في خلق فرص عمل جديدة وتوسع في رقعة الإسكان والامتداد التجاري المتوقع وتطور قطاع العقار الذي يعد أحد الأعمدة الأساسية الداعمة للاقتصاد الوطني

وأبدت شركة المزيبي العقارية رأيها في هذا حيث أفرت أنه لم يجد التثمين الاهتمام اللازم من جميع الأطراف المعنية، فلا توجد قوانين وضوابط لتخريج المهنيين من وسطاء وخبراء أسوة بالأعمال المهنية الأخرى التي توضع دورات واختبارات لاجتيازها، مما أثر في سوق التقييم بشكل كبير، وترى أن أهمية التقييم العقاري تتعزز في حالات تحديد إيجار الأملاك كنسبة من قيمتها أو قيمة التأمين وتكلفة عيوب الإنشاء في حالة التقاضي وكذلك خسائر الأملاك نتيجة الكوارث وتقدير الضرائب وأيضاً التقدير كضمان لإقراض تجاري أو عقاري وكذلك في حالات الخلافات القانونية، وتحديد قيمة الأصول الثابتة في التقارير المالية.

الراغب في الحصول على السجل يجيد القراءة والكتابة، وهو الشرط الذي ما زال مدونا حتى الوقت الحالي للراغب في الحصول على ترخيص مزاوله المهنة العقارية.

وما زال التثمين و التقييم العقاري يعتمد على الاجتهاد الشخصي رغم الاستعانة ببعض الطرق العلمية في هذا المجال، ولذلك فإنه من الضروري أن يكون البنك او رديفه على علم مفصل بطريقة التقييم وعلى الرغم من التقدم الكبير الذي حققته أساليب تقييم العقار إلا انه لا تزال هناك فروقات لافتة في التقييم نظرا لتعدد الجهات أو الخبراء المتخصصين في هذا المجال.

وبين أكاديميون إن التقييم العقاري هو إيجاد القيمة السوقية العادلة للعقار بإحدى الوسائل العلمية المتبعة التي من خلالها يتم تحديد قيمة الأملاك العقارية للموقع محل الاعتبار، مشيرين إلى أن الفوائد على القطاع العقاري عديدة، أهمها: الحفاظ على نسق السوق العقارية وقوامها الاقتصادي، ومراعاة الجوانب المالية ومعدلات نمو الاقتصاد الوطني مقارنة بحجم التدفقات النقدية، موضحين أن المقيمين ينقسمون إلى نوعين على الرغم أن البعض قد يرى أن هناك أربعة أنواع من المقيمين، إلا أن تصنيف المقيمين حسب نظام الولايات المتحدة يقسمهم إلى نوعين فقط: مقيم مرخص ويسمح له بتقييم عقارات اقل من 250 ألف دولار ويشترط توفر شهادة دبلوم أو دورة تدريبية مكثفة، والقسم الآخر خبير تقييم معتمد ويسمح له بتقييم عقارات بأكثر من 250 ألف دولار، ويشترط إضافة إلى ما سبق توفر خبرة سوقية إضافية مكتسبة تزيد على خمس سنوات، إضافة إلى تخطي عدد معين من تقارير التثمين في العام الواحد، إلى جوار تخطي اختبار للحصول على تصريح خبير. ■





مصطلحات عقارية

plus **العقارية**



ABDUL SAMAD AL QURASHI



عبد الصمد القرشي



عقار.. اسم ومعنى

في ظل التطور العلمي والتكنولوجي في الألفية الأخيرة والذي بطبيعته رسخ مفهوم التخصص والتصنيف لجميع المهن والأعمال في شتى التخصصات، والتي كانت ضرورية وأساسية لتطور ذلك التخصص أو المهنة فوجد التخصص في كل فن من الفنون وداخل كل علم فهناك التخصصات الطبية والهندسية وفي الجيولوجيا والكيمياء والتعليم وكانت تلك التخصصات توضع لها مصطلحات أسهمت في رفع مستوى المهن لتلك التخصصات وأدت إلى ازدهارها ولكن هناك مهنة لم تتطور ولم يوضع لها مصطلح لتخصصاتها أبداً بل ولم تتجاوز مسمياتها مسمى واحد وضع لها منذ عقود وهو (عقاري)

ولأننا نستمع كثيراً لمصطلحات غريبة على أذاننا، أو أن معناها غير واضح بشكل مكتمل لدينا بسبب كثرتها وتداخل بعضها، فقد يلتبس علينا الأمر في تعريف مصطلح أو فهم معناه بوضوح، في مجال العقارات نجد الكثير من تلك المصطلحات وسنستعرض بعضها والتفريق بين المتشابهات فيها.

الأرض الخام

هي أرض غير مطورة وغير مستغلة (لا تحتوي على خدمات البنية التحتية).

المشاع

أرض أو بنيان يمتلكه أكثر من شخص وكل مالك تكون لديه وثيقة بجزء من العقار، ولكن يشترك كل المالك في رقم واحد للعقار.

الشفعة

وهي تعني حق الحلول محل المشتري في تملك العقار المبيع.

الأرض بالمترا المربع

قد يتم التعامل في بيع الأرض بالمترا المربع أو بالقدم، ويتم التحويل من القدم إلى المتر المربع على أساس 10.765 للمتر المربع أي أن القسيمة التي تبلغ مساحتها 1000 متر مربع يعادلها بالقدم 10765 قدماً.

أرض أملاك الدولة

المقصود هنا أن الأرض المقام عليها المشروع ملك للدولة ويتم تأجيرها عادة على المستثمر لمدة لا تقل عن 20 عاماً، بعدها تؤول الأرض



ونجد أن القطاع العقاري والعاملين فيه لم تتعد المسميات وتخصصاتهم عن مسمى عقاري أو عقاريين أو مشروع عقاري رغم الثورة التي مر بها هذا القطاع وأهميته في الاقتصاد والذي يمثل ثاني أكبر دخل قومي في دولة مثل المملكة كما أنه يمثل أكثر من 70% من ثروات الشعوب وهذا الأمر قد يدل على أن القطاع العقاري فعلياً لازال يعاني من تخلف واضح وتأخر في سوق ضخمة ومتقدم كالسوق السعودي، وهناك العديد من الاقتصاديين والإعلاميين لا يعرفون الفارق بين مالك العقار والمطور للوحدات العقارية والوسيط العقاري ويطلقون عليهم جميعاً مجازاً مسمى «عقاري» وهذا المصطلح تحديداً عمره يزيد على مائة عام، على الرغم من الفارق الكبير بين تخصصاتهم كمن يسمي

وما عليها من مبان إلى الدولة ويحق للدولة التجديد إذا أرادت ذلك، ويتم البيع والشراء في هذه الحالة على المباني واستغلالها وإدارتها فقط بدون نقل ملكية للأرض.

التطوير العقاري

هو تنفيذ خدمات البنية التحتية للمشروع العقاري والتي غالباً ما تكون ضمن الخدمات التالية (صرف صحي، مياه، كهرباء، هاتف، إنارة، سفلتة شوارع، رصف،...) ويؤثر توفر بعض أو كل خدمات البنية التحتية في سعر العقار.

مخطط معتمد

هو قطعة الأرض التي اعتمد توزيعها إلى قطع أراضٍ بعد حسم نسب الخدمات.

مخطط غير معتمد

هو المخطط الذي لم يعتمد توزيعه من قبل الجهات المختصة.

البلوك

هو جزء من مخطط معتمد معلوم المساحة يحده من جهاته الأربع شوارع.

صك الملكية

هو الوثيقة الرسمية التي تثبت ملكية وبيانات العقار ويختلف مسماه لدى بعض الدول.

المساهمات العقارية

هي مساحة من الأرض الخام تطرح للاكتتاب العام على هيئة أسهم مشاعة تغطي كامل مساحة المساهمة حيث يتم تطويرها وتوزيعها إلى قطع صغيرة بمساحات مختلفة ومن ثم بيعها على الراغبين في تملك تلك القطع سواء كانوا من المساهمين (حملة الأسهم) أو العامة عن طريق المزاد العلني أو عن طريق تحديد سعر مسبق للمتر المربع، وينطبق هذا التعريف على المساهمات في مختلف أنواع العقار مثل المجمعات السكنية أو التجارية...

دورة حياة المساهمة

هي المراحل التي تشمل عمر المساهمة بدءاً بمرحلة تملك المشروع من قبل المؤسس (مصدر الأسهم) يليها استخراج التصاريح اللازمة لنوع التطوير، طرح المساهمة للاكتتاب العام أو الخاص (المغلق على فئة)، تداول أسهم المساهمة أثناء فترة التطوير، طرح المساهمة للبيع من خلال المزاد العلني، الإفراج للملاك، التصفية وإعلان الأرباح وصرف حقوق المساهمين.

الأسهم العقارية

هي عبارة عن وثيقة تملك لمساحة محددة من أرض مساهمة عقارية معينة تقاس بالمترا

المربع ويتم تملكها للمساهمين من قبل المصدر (المالك الرئيسي للمساهمة).

المصدر

هو المالك الرئيسي للمساهمة والمعلن عن رغبته في إصدار وثائق التملك.

السهم المشاع

هو مساحة من أرض المساهمة العقارية غير معلومة بما في ذلك المساحة المقطعة للخدمات العامة.

السهم الصافي

هو ما يتبقى من مساحة السهم المشاع بعد حسم المساحة المقطعة للخدمات العامة.

المزاد العلني

هو عرض أصل العين للبيع على عدد من المتنافسين في مكان وزمان محددين بغرض الحصول على أفضل سعر.

الإفراج

هو نقل ملكية العقار من طرف إلى طرف آخر لدى جهات الاختصاص.

الارتداد

هو مساحة محددة من إجمالي الأرض لا يسمح بالبناء عليها حسب المخططات المعتمدة.

سعر السوم

هو أعلى سعر عرض على مالك العين ولم يتم قبوله بعد.

السعي (مقابل الأتعاب)

هو نسبة مئوية متفاوتة تدفع للوسيط العقاري من قبل المشتري أو البائع حسب الاتفاق.

القيمة (كدر)

مصطلح محلي يعني دفع أتعاب الوسيط من قبل البائع.

القيمة (صافي)

مصطلح محلي يعني دفع أتعاب الوسيط من قبل المشتري.

الدوبلكس

هو عبارة عن وحدة سكنية يتكون بناءها من دورين متلاصقين مع وحدة سكنية أخرى.

التقبيل

هو مصطلح محلي يعني التنازل بين طرفين بالتراضي عن الأصول التي لا تشمل عين العقار شريطة موافقة مالك العين.

المقايضة العقارية

هي مبادلة عقار مملوك لطرف بعقار مملوك لطرف آخر بالتراضي بين الطرفين.

الرهن العقاري

هو حبس عين العقار لدى طرف أو جهة أخرى مقابل قرض أو دين أو خلافة لحين استيفاء الدين ومن ثم فك العين المرهونة.

القرض العقاري

هو مبلغ مالي مدفوع بالأجل يتم سداؤه في المستقبل على أقساط متفق عليها بين المقرض والمقترض.

إدارة الأملاك

هي توفير خدمة إدارة الأملاك العقارية وتشمل عدة خدمات أخرى مثل (التأجير، تحصيل الإيجارات، الصيانة...الخ) تقدم هذه الخدمات نيابة عن مالك العقار من قبل طرف ثالث مقابل أتعاب يتفق عليها بين الطرفين.

الشرطي

يطلق على المستثمر قصير المدى والذي يرغب في شراء العقار ثم بيعه، فهو يدخل السوق فقط لاقتناص الفرص.

السوم

السعر الذي يقدمه مشتري العقار للمالك.

الحد

السعر الذي يعرض به العقار من قبل مالكة.

السعر على المراجعة

السعر يمكن التراجع فيه واحتمال البيع به أو لا.

دح الماي

كلمة يوصف بها العقار المباشر على البحر وغالباً ما تذكر أثناء وصف الشاليهات.

حق الشفعة

يحق للجار شراء العقار أو إيقاف عملية البيع التي تمت على العقار الملاصق لعقاره بالقضاء، وينطبق هذا الحق على السكن الخاص والمزارع، وفي هذه الحالة يتقدم الجار ويدفع زيادة واقعية عن السعر الذي تم السوم عليه.

البيوت التجارية

هي التي تنفذها بعض الشركات العقارية في المناطق الجديدة بمواصفات رديئة سواء في التصميم أو في التشطيب.

التملك بإصدار وثيقة

يتم هذا النوع من التملك عن طريق تحديد العقار أو لا عن طريق البلدية سواء كان أرض فضاء أو بناء قسائم ثم يتم تسجيل العقار في وزارة العدل.

التملك بإصدار وكالة

تؤخذ الوكالة العقارية في وزارة العدل بدون الذهاب إلى البلدية عن طريق وزارة العدل بعد إحضار الوثيقة الأصلية وصور البطاقات المدنية للبائع والمشتري والشيك. ■

ABDUL SAMAD AL QURASHI



عبد الصمد القرشي

خَلَاطَةُ الْمَقَامِ

AL MAQAM BLEND

تصميم عقاري

plus
العقارية





تصميمات لأول مشروع عقاري بتمويل سعودي مصري

أكد المهندس حسين صبور رئيس جمعية رجال الأعمال المصريين ورئيس مجموعة صبور للاستثمار العقاري أن شركته بدأت الخطوات التنفيذية الأولى نحو أول مشروع مشترك مع الجانب السعودي الممثل في شركة دار المعالي السعودية، حيث وضعت الشركات السعودية مبلغ 1.5 مليار جنيه تحت تصرف شركة الأهلي لاستثمارها في المجال العقاري

وجاء ذلك بعد موافقة الجانب السعودي على المشروع وعرضه من قبل الجانب المصري في إطار خطة استثمار تعتبر نتيجة لمؤتمر الاستثمار المصري الخليجي الذي أقيم في 5,4 ديسمبر الماضي لعرض فرص الاستثمار المتاحة في مصر. والمشروع الجديد الذي بدأت الشركة في تفيذه بالفعل يقع في امتداد القاهرة الجديدة (مدينة المستقبل) بمساحة 80 فدانا حصلت عليها الشركة إثر مزاد من شركة المستقبل وهي شركة مملوكة لمجموعة بنوك وشركة المقاولون العرب، ويستهدف المشروع بناء 2000 وحدة سكنية من خلال 19 مشروعا سكنيا فوق المتوسط، وأضاف صبور أن القطاع

العقاري ينتظره مستقبل جيد في ظل ضخ أموال جديدة في شرايينه وهذه الأموال سوف تدور في المجتمع بشكل جيد لأنها تساهم في تشغيل عمالة وتحريك عجلة النشاط الاقتصادي إذ يظل القطاع العقاري محركا لأكثر من نشاط آخر متصل به من حيث مواد البناء والإنشاءات والتجهيزات المرتبطة بالبناء، وأشار إلى أن شركته بدأت فعلا في إعداد تصميمات المشروع وفي انتظار مشروعات أخرى تفيذا للاتفاق مع شركة دار المعالي الذي سعت إليه شركة الأهلي منذ عام تقريبا وهناك محاولات من الشركة للحصول علي قطعة أرض أخرى في وسط القاهرة لبناء مشروع سكني ضخم، ويتوقع أن يكون 2014 عاما للعقارات خاصة أن شركته تسعى للتفاوض من أجل الحصول على قطع أرض أخرى لبدء مشروعات سكنية جديدة في القاهرة والمناطق المحيطة بها خلال هذا العام معظمها في القاهرة الجديدة. يذكر أن المهندس حسين صبور من رجال الأعمال القلائل الذين استمرت مشروعاتهم الاستثمارية في مصر رغم حالة الركود العقاري التي مني بها السوق خلال الفترة الماضية ويحاول من خلال مجموعته ورئاسته لجمعية رجال الأعمال المصريين حل المشاكل المرتبطة بالقطاع العقاري.



**شركة عالمية
تدخل بمشاريع متميزة
سوق الإمارات للعقارات الفاخرة**

أعلنت شركة "وان سوئبي إنترناشيونال ريالتي" العقارية العالمية دخول سوق الإمارات من خلال إطلاق ثلاثة مشاريع فاخرة متميزة جديدة من بينها اثنان من تصميم الهندسة المعمارية الشهيرة زها حديد



**شركة تعمير السعودية
تطرح أحدث التصاميم العمرانية**

تنفذ شركة تعمير السعودية العقارية عدداً من المشاريع العقارية والمتمثلة من خلال بناء الوحدات السكنية بمختلف المساحات والشقق بغرض التملك وفق أحدث التصاميم العمرانية

وذلك في العديد من المواقع الرئيسية بالمنطقة الجنوبية والوسطى ضمن المشاريع العقارية الكبرى التي تقوم بها في البناء والاستثمار العقاري بالملكة. وأكد المدير العام للشركة ناصر بن مهدي ال سلطان أن شركة تعمير السعودية العقارية تستعد ضمن خططها لهذا العام التوسع في المشاريع الإنشائية والاستثمارية لبناء الفلل والأبراج الفندقية في العديد من المناطق بالملكة. مشيراً إلى أن المشاريع العقارية الجديدة تسير وفق رؤية مجلس الإدارة لتلبية حاجة السوق العقارية وبأسعار منافسة وجودة عالية الإتقان والضمان. يذكر أن شركة تعمير السعودية العقارية تم تأسيسها العام الماضي بشراكة كل من م. خالد الراجحي والأستاذ ناصر آل سلطان والأستاذ سعد القحطاني. ■



كلام مسؤول

العقارية plus



ملتقى جميع مواد البناء .. تحت سقف واحد ..

جاءت فكرة إنشاء CP material للترويج والإعلان والتسويق وإدارة البيع لمنتجات مواد البناء العالمية المعبرة في أسواق الشرق الأوسط انطلاقاً من أرض المملكة العربية السعودية وخدمتها من العاصمة الرياض وتكون آلية العمل للمشاركة لترويج المنتجات وصولاً لإنتاج الزبون بالنتج المحلي أو العالمي لتترومه العقاري سواء أكان حلياً أم حكومياً أو مشاريع خاصة. ومن ثم يتم عمل التطبيقات من التصنيع الأم للمنتجات في بلد المنشأ وفقاً لآلية التجارة المتعارف عليها في مستلزمات مواد البناء للمشاريع ضمن اعتمادات بنكية LC أو BG أي التحويل المصرفي المباشر.

مثل تلك المنتجات موجودة، وصادرة عن فئة تعلم مدى تمسك الشعب السعودي في دينهم، ما يجعلهم يلجأون إلى تقصير الثياب وإطلاق اللحي لكسب ثقة الناس.

وما سبب ربط التطوع بالإقبال علمه العطور الشرقية تحديداً؟

السبب يكمن في الاستعطف، فعادة حينما يتم التعامل مع شخص متدين تكون هناك مصداقية أكثر، وربما يتم استغلال هذا الجانب لترويج المنتجات المغشوشة، غير أن تلك التصرفات صادرة من ضعف النفوس الذين يلجأون لتلك الحيلة من أجل استعطف الناس، ولا بد من التركيز بشكل أكبر على الباعة المتجولين، باعتبارهم ظاهرة غير صحية ومضرة، وتساعد على انتشار أمور سلبية بين أفراد المجتمع، إذ لا بد من الارتقاء بالفكر والوعي.

كيف تنظرون إلى مستوى النمو والتطور الذي تشهده صناعة العطور الشرقية في السعودية؟

لو أخذنا بعين الاعتبار نسبة نمو قطاع صناعة وتجارة العود والعطور الشرقية في السعودية خلال السنوات الأخيرة وحتى أواخر عام 2008، التي تصل إلى نحو 20 في المائة سنوياً، لأدركنا تماماً مدى حجم التطور والنهضة الصناعية، الذي لم يكن من نصيب كثير من الصناعات الأخرى، الأمر الذي يعكس مستوى حيوية وفعالية وتطور قطاع الصناعات العطرية في السعودية.



مغشوشة، ما يجعل الشركات تغير معطياتها. ويعد التقليد الجوهري الذي تعاني منه شركات العطور الشرقية، إضافة إلى كونه ظاهرة عالمية، لذلك نأمل من وزارة التجارة تفعيل دورها بشكل أكبر فيما يخص الغش التجاري، باعتباره مشكلة حقيقية على المصنعين والشركات الكبرى، الذي يندرج بوقوع خطر كبير إذا لم تحمينا الوزارة، غير أننا نحاول مكافحته بكل الوسائل المتاحة لنا.

هناك من يستغل التدين فيه ترويج منتجاتهم أمام أبواب الجوامع وفي بعض المراكز والمحلات التجارية، فما هو تعليقكم علمه ذلك؟

من المستغرب أن يستخدم الشخص ما يضره بطريقة لا يعلمها، فليس كل من باع دهن عود أمام باب مسجد بسعر زهيد يعتبر صادقا لمجرد أنه متدين، ولا بد أن يتحل المستهلك بالوعي الكافي في ظل تحذير الدراسات والتقارير الطبية من استخدام مواد عطرية قد تسبب سرطان الجلد.

في بدايات نشاطنا كنا نعتقد أن تجارة العطور أمر سهل، ولكن حينما وصلنا للعالمية منذ عشر سنوات واجهنا مشاكل كبيرة في الدول الأوروبية، لا سيما وأنها تمنع إدخال أي نوع من العطور دون أن تطلع على مستند يوضح مكوناته، إضافة إلى إجبارها لنا بالتصريح عن أي عطر يحتوي على مادة مسببة للحساسية. وتعد المصداقية والثقة في المنتج أمراً في غاية الأهمية، إلا أن ظاهرة التستر بالتدين لترويج



ودعا محمد عبد الصمد القرشي، وزارة التجارة السعودية للقيام بدورها وحماية التجار من الغش التجاري والتقليد، الذي اعتبره أهم أسباب التشويش لدى العميل، الذي اعتاد على المنتجات الجيدة ليفاجأ فيما بعد بعطور مغشوشة. مشيراً إلى وزارة التجارة إذا لم تحمي الشركات فإن الأمر سيكون كارثياً على المصنعين والشركات الكبرى. **قائل نص الحوار..**

كم يبلغ حجم سوق العطور الشرقية في منطقة الخليج العربي؟

يصل حجم الاستثمار في قطاع العطور بشكل عام في دول مجلس التعاون الخليجي إلى نحو 4 مليار دولار سنوياً، وتحتل السعودية المركز الأول بين أكثر الدول الخليجية استثماراً لذلك القطاع، إذ يتجاوز حجم السوق السعودي للعطور الشرقية ملياراً دولار، تليها دولة الإمارات العربية المتحدة.

يعاني سوق العطور الشرقية من ظاهرة التقليد، فيكف يمكن للمستهلك أن يميز بين المغشوش والأصلي من تلك المنتجات؟

نحن الآن نسير في أمور كثيرة مع عدة جهات بسبب مشاكل التقليد التي نواجهها، والمتملة في تقليد العطور والشكل والشعارات والمسمى، الأمر الذي يسبب تشويشاً للعميل الذي اعتاد على المنتجات الجيدة ليفاجأ فيما بعد بعطور

محمد القرشي يفتح قلبه للعقارية بلس

محمد عبد الصمد القرشي: «السعوديون يضحون بملياري دولار في العطور الشرقية»

كشف لـ «العقارية» اتجاهاً لتحويل شركات عبد الصمد القرشي إلى مساهمة.. وقدر معدل نمو سوق العطور بـ 20% سنوياً

وأوضح القرشي خلال حوار أجرته معه «العقارية» في مكتبه بمكة المكرمة، أن السعودية تستحوذ على أكثر من 15 في المائة من حجم السوق العالمية للعطور ومستحضرات التجميل، إلا أن البخور والعود والعطور الشرقية تشغل حيزاً واسعاً جداً في ظل تطلع شركاتها ومورديها إلى زيادة حجم الاستثمار وتطوير هذه الصناعة.

قدر محمد عبد الصمد القرشي، الرئيس التنفيذي لمجموعة شركات «عبد الصمد القرشي» حجم الاستثمار في قطاع العطور بدول مجلس التعاون الخليجي بنحو 4 مليار دولار سنوياً، تبلغ قيمة السوق السعودية منها ملياري دولار، ما يجعلها تحتل المركز الأول بين أكثر الدول الخليجية استثماراً لذلك القطاع، تليها دولة الإمارات العربية المتحدة.



هل تمتلك صناعة العطور في السعودية مقومات تنافسية عالية مقارنة بالدول الأخرى؟

يعد الارتقاء بالمقدرة التنافسية إلى مستوى العالمية لمنتجات الصناعة العطرية السعودية ضروريا جدا، ليس فقط لكسب حصص في الأسواق العالمية وحسب، بل للمحافظة أيضا على حصص الأسواق المحلية وتعزيزها، فالشركة تعمل على رفع معدلات الإنتاجية والجودة للمستويات القياسية العالمية، بدليل نجاح منتجاتها في كل من المملكة المتحدة وفرنسا.

باعتباركم أحد أعضاء الغرفة التجارية الصناعية بمكة المكرمة، هل ترون وجود توحيد جهود بين الغرف التجارية في جميع مناطق السعودية؟

يوجد مجلس الغرف في الرياض الذي يقوم بالتنسيق بين جميع الغرف، وهناك نظام صادر واضح وصريح يحدد مهام كل غرفة ومسؤولياتها وواجباتها في المجتمع التجاري، ونحن كأعضاء مجلس إدارة نراعي الأمر الملكي الصادر لتخدم المجتمع، غير أن وجودنا ليس



ما هي نظرتكم المستقبلية اتجاه صناعة العطور الشرقية في المنطقة؟

تشهد صناعة العطور ازدهارا كبيرا في بلدان الخليج العربي، وتتصف السعودية بكونها من الأسواق الاستهلاكية المهمة على مدار السنة، وبالرغم من استحواذها على أكثر من 15 في المائة من حجم السوق العالمية للعطور ومستحضرات التجميل، إلا أن البخور والعود والعطور الشرقية تشغل حيزاً واسعاً جداً في ظل تطلع شركاتها ومورديها إلى زيادة حجم الاستثمار وتطوير هذه الصناعة.

مهما، بل ما نقدمه هو الذي يهمننا، ولا ننكر أن ثمة تنسيقاً بين جميع الغرف التجارية، إلا أنه ضعيف ويفتقد للرابط الذي يجب أن يكون عليه.

وماذا عن تواجد المرأة في غرفة مكة، هل تم تفعيل دورها مثلما حدث في جدة؟

تم تفعيل دورها بخطوات ضعيفة، إذ تم إنشاء مركز فاطمة الزهراء النسائي في الدورة السابقة، الذي يعد مركزاً متكاملًا لخدمة سيدات الأعمال بمكة المكرمة، وتدريب الفتيات وصقل مواهبهن، غير أن ذلك لا يكفي، ونحن

الآن نمر بمرحلة جيدة نتطلع من خلالها للامتياز وتفعيل الدور النسائي داخل الغرفة بشكل أقوى. ومن الأمور التي شاركت فيها المرأة بالغرفة التجارية في مكة المكرمة هي لجنة إصلاح ذات البين، التي تعد وسطية للمحافظة على حقوق المرأة، خصوصاً وأنه في بعض الأحيان تلجأ المرأة للمحكمة نتيجة خلاف بينها وبين زوجها ويحكم ضدها رغم أنها صاحبة الحق، غير أن ذلك يحدث نتيجة عدم قدرتها على الدفاع عن نفسها وإيصال الرسالة، ومن الملاحظ أن الكثير من الحالات التي تلجأ للجنة إصلاح ذات البين تنتهي في مهدها في ظل إخضاع الزوجين لدورات تدريبية وتأهيلية.

غالبًا ما تواجه الشركات العائلية الكثير من المشاكل بعد رحيل مؤسسها، ما هي الأسس والقوانين التي اتبعتها للحفاظ على كيان شركة عبد الصمد القرشي كأحد الشركات العائلية؟

أنا وأشقاؤي وشقيقتي ووالدتي من نملك الشركة، وبعد رحيل والدي جعلنا الشركة تسير وفق الإرث الشرعي، فلذلك مثل حظ الأنثيين وللأم الثمن، ومن ثم بدأنا في إعادة هيكلة الشركة للحصول على بناء سليم، إضافة إلى إنشاء دستور عائلي في ظل اعتماد الشركات العائلية على القوانين المسنة بهدف تحويلها إلى شركات مساهمة، غير أن ذلك لا يكفي، إذ لا بد من وضع قواعد تحدد طريقة ترأس الشركات بموافقة شركائها، لا سيما وأن المشكلة ليست في الجيلين الأول والثاني، وإنما قد تنهار الشركة بعد تسلم الجيل الثالث والرابع لها، الأمر الذي يحتم على ملاك الشركة التحلي بالوعي الكامل حيال المخاطر المحدقة بالشركات العائلية، وسن القوانين منذ البداية.

هذا يعني أن لديكم نية في تحويل شركتكم العائلية إلى شركة مساهمة؟

يبلغ عدد مجموعة شركات عبد الصمد القرشي 28 شركة ذات نشاطات مختلفة كالألبان والذهب وغيرها، وهي متفرعة من الشركة الأم والمتمثلة في شركة العطور، التي ستحول قريباً إلى شركة مساهمة في ظل انتشارها بـ 15

دولة من خلال 151 فرعاً، من ضمنها دولتان أوروبيتان «باريس ولندن». خاصة أن قصة نجاح عائلة القرشي تمتد لأكثر من 150 عاماً، إذ كانت نقطة البداية مع الشيخ عبد الصمد القرشي، رحمه الله، في محل تجارة متواضع تطور كثيراً ليضم الهدايا ومنتجات العناية بالشعر والخلطات والطلبات الخارجية، إضافة إلى العود والعنبر والعطور.

في خضم المنافسة الشرسية بسوق العطور الشرقية، أين أنتم وما هي الإستراتيجية التي تسيرون بموجبها للحصول على أكبر حصة في السوق؟

مع أكثر من 800 عطر مبتكر يحق للشركة التباهي بما تملكه من إرث عطري وحسي لا نظير له، وهذا يجعلنا لا نخشى المنافسة، وإنما نراها حافزاً قوياً للتطور، فالابتكار والإبداع والتميز دائماً والخطط التسويقية والبيعية الموضوعية والمعتمدة على أسس إرضاء العملاء كقيلة لضمان بقاءنا كأكبر شركة ودار للعطور.

ما مدى تأثير الأزمة المالية العالمية الحاصلة على خطط شركتكم في التوسعات والاستثمارات المستقبلية داخليا وخارجيا؟

الأزمة المالية العالمية الحاصلة باتت قضية عالمية، ولم تسلم أي منطقة أو دولة في العالم من تداعياتها، إلا أن تأثير الدول بانعكاسات تلك الأزمة كان متفاوتاً، ومما لا شك فيه أن الاقتصاد السعودي يمر في الوقت الحالي بمرحلة ازدهار ترتفع فيها معدلات النمو والاستثمار في القطاعات المختلفة، إضافة إلى أن مسيرة التنمية مستمرة بالرغم من الأزمة، ما يجعل التأثير على الاقتصاد محدوداً بسبب النهضة المحلية وسلامة الوضع المالي داخل البلد. ونحن لا نقلل من حجم الأزمة المالية باعتبارها شديدة، ولكننا نؤمن بأن معظم الخسائر ناتجة عن انخفاض أسعار الأسهم والاستثمارات، بينما تعد المشاريع الفعلية في السعودية والموجودة على أرض الواقع عملاقة، والشركة استطاعت التخطيط وتمويل جميع المشاريع التوسعية للعامين 2009 و 2010 قبل حدوث الأزمة.

كيف تصفون المرحلة المقبلة بالنسبة لكم، وما هي استراتيجية أدائكم خلال السنوات المقبلة؟

تعتبر المرحلة المقبلة هامة جداً، خاصة وأن مجلس إدارة الشركة من خلال توجهه للتعاون الدولي مع الشركات العالمية والتوسع الإعلامي في المنطقة ودول أوروبا والعمل على افتتاح فروع جديدة في الدول العربية والغربية وطرح منتجات عالمية جديدة بشكل مدروس سيشكل نقطة حاسمة في المرحلة القادمة.

هل لديكم نية للدخول في تحالفات مع شركات محلية أو عالمية؟

بدأنا الآن فعلاً عقد تحالفات مع شركات عالمية، إذ تم مؤخراً توقيع عقود توزيع بين شركة «عبد الصمد القرشي» وشركة «سيفورا» العالمية في دول الخليج وأوروبا، إضافة إلى توقيع عقد شراكة إستراتيجية بيننا وبين شركة «باريس غاليري» بدول الخليج، والنتائج مرضية حتى الآن.

باعتباركم تملكون شركة متخصصة في العطور الشرقية بأنواعها، فهل هناك نية للإشراك العنصر النسائي للعمل فيها؟

إن الشركة بفروعها حفزت على دخول العنصر النسائي، إذ إن هناك نساء في عدة أقسام خارج السعودية يشغلن مناصب كبرى، ونحن بصدد توفير وظائف نسائية في مجال المبيعات بمناطق معينة، مع مراعاة الخصوصيات الدينية فيها وإن كنا لا نرى خلافاً، فالمرأة مثل الرجل من حقها أن تعمل وتحافظ على دينها وهويتها، إضافة إلى وجود مشروع لإنشاء فروع نسائية تمنح فرصة المشاركة للمرأة في الشركة.

ينظر البعض لمدنوبيات المبيعات والتسويق بشكل سلبي نتيجة استخدام بعض الشركات لهن بشكل مبتذل، كيف يمكن تغيير تلك النظرة؟

للأسف هذا الأمر موجود، إذ يتم اختيار أشكال جميلة لتسويق المنتج، إلا أنه من الضروري أن نؤمن بدور المرأة كعنصر فعال في المجتمع، ولا

بد أن تتغير نظرة المجتمع، وإعطاؤها حقها في النزول لمضمار العمل والتطرق للأماكن التي من الممكن أن تعمل بها دون أن يخدش حياؤها. وفي التوسع الجديد للشركة سيتم تحويل قسم إدخال البيانات إلى قسم نسائي بإشراف رئيسة قسم يمنع دخول الرجال فيه، إضافة إلى افتتاح فروع نسائية للمبيعات أيضاً، ويجب على كل صاحب عمل المحافظة على موظفيه سواء كانوا نساء أو رجالاً من منطلق الحديث الشريف «كلكم راع وكلكم مسؤول عن رعيته».

تتميز عطور عبد الصمد القرشي، بأسماء عربية ودينية، كيف يتم اختيار تلك المسميات؟

ما لا يعرفه الناس عن شركة عبد الصمد القرشي أن لها رسالة دينية واضحة ووطنية بحتة، والمتمثلة في تقديم رسالة عطرية للعالم بأكمله بشكل وسطي تعكس مدى قدرتنا على التعايش مع كل الناس، فلا يحكم على الكثرة بما فعلته القلة، وحينما نطلق مسميات عربية أصيلة أو دينية على منتجاتنا السعودية والمنطلقة تحديداً من مكة المكرمة، فإننا نحاول بذلك ملامسة إحساس الفرد حتى خارج بلده، خاصة وأن الشركات الأوروبية الكبيرة دائماً تحاول التسويق لبعض معتقداتها عبر أسماء منتجاتها، الأمر الذي يجعلنا نبني المنهجية بشكل واضح. ■





تطوير عقاري

plus العقارية



مسكن العربية ومعنة آخر للتطوير العقاري

شركة مسكن العربية هي شركة
وليدة تم تأسيسها في ابريل عام 2008
وقد قامت بإنجاز عدد من المشاريع
وتخطط لإتمام عدد أكبر في
السنوات القليلة القادمة



الشركة مكونة من مجموعة من الأفراد المهنيين أخذوا على عاتقهم إحداث طفرة جديدة في قطاع التطوير العقاري. ومن أهم المبادئ التي قامت عليه مسكن هو عدم المساومة على جودة منتجاتها. وهي تحاول دائماً أن تكون علاقتها مع عملائها تتسم بالشفافية والوضوح. وتكتسب سمعتها بالوفاء باوعد. ونحن في مسكن نعتقد أننا لا نبني المنازل من أجل أن يسكنها الناس ولكن نبنيناها من أجل الحياة نفسها.

تكشف حقيقة سوق الإسكان السعودية يوماً بعد يوم زيادة في الطلب السكني مع قلة في الخيارات المتوفرة للأسر التي تحتاج لمنازل مناسبة. وتجيء مسكن العربية بالالتزام الجدي لتوفير الجودة والنوعية لحلولها السكنية التي تهدف لإحتضان غالبية المتطلبات الأسرة المعاصرة بعين نطلع إلى المستقبل. تأخذ مسكن العربية في الحسبان تلك الحاجات والمتطلبات المعاصرة بجديّة في منتجاتها ابتداءً من الموقع إلى التصميم ثم أخيراً البناء. وتؤمن مسكن بتوفير الجمال مع المتانة. نحن نقوم بتوفير سكن متكامل تحت سقف واحد. من حيث الموقع الممتاز الذي تم اختياره بعناية. ذلك بالإضافة إلى الحرية التامة لإختيار الأفضل من تشكيلة واسعة من التصاميم الفريدة التي تم بناؤها وتشطيبها بأفضل مواد بناء السوق. ■

وبهذه المناسبة، قال سمير منشي، مدير عام أوريون القابضة: "تشهد السوق العقارية في دبي انتعاشاً ملحوظاً سواء على مستوى العقارات التجارية أو السكنية. وتعكس الاتفاقية الجديدة مع شركة ديار رؤيتنا المتمثلة في توسيع محافظتنا العقارية في دبي". وأضاف: "تمتلك سيلفر هايتس أفضل الإمكانيات للقيام بدور الوكيل الحصري لمشروع ذي قيمة عالية مثل برج أكسفورد. وتماشياً مع رؤيتنا بشأن إقامة علاقات مميزة مع المستثمرين، فسوف نتيج إمكانية شراء المكاتب الجاهزة للاستخدام وفق خطط سداد قد تمتد حتى الربع الثالث من 2016، ونعتقد أن هذا العرض سيحقق عائداً كبيراً على الاستثمار بالنسبة للمشتريين". من جهته، قال سعيد القطامي، الرئيس التنفيذي لشركة "ديار للتطوير": "حظي برج أكسفورد منذ إنطلاقه في منطقة الخليج التجاري باهتمام كبير من المشتريين والمستثمرين المحتملين.

فخلال فترة وجيزة من استكمال المشروع من أجل تسليمه، أعربت سيلفر هايتس عن اهتمامها بهذا المشروع نظراً لقيمته العالية، وقد جرى تنفيذ صفقة نقل الملكية بسلاسة تامة". وتتولى شركة "سيلفر هايتس"، ذراع المبيعات والتسويق في مجموعة أوريون، مسؤولية إدارة عمليات البيع والشراء عبر محافظة واسعة من المشاريع التطويرية في مناطق مختلفة، بما في ذلك الخليج التجاري، جيميرا فيلج سيركل، والمدينة العالمية، وواحة دبي للسيليكون، جيميرا غولف إستيت، وتلال الإمارات.



والشفافية الذي تتبعه الشركة لمشاريع التطوير العقاري العالمية في البحرين، جنباً إلى جنب مع روح الأسرة التي تنعكس من خلال أفضل تقاليد ريادة الأعمال البحرينية. وأضاف: «نحن في شركة الهلال للمؤتمرات والمعارض نتطلع إلى العمل بشكل وثيق مع بن فقيه كراع مهم للمعرض بهدف تعزيز القيمة التي يقدمها معرض الخليج للعقار 2014 للقطاع العقاري. من جانبه قال فيصل فقيه، رئيس مجلس إدارة شركة بن فقيه: «تتخذ بن فقيه نهجاً متعملاً وواقعياً في مشاريعها عبر تحديد أولويات الاستدامة طويلة الأمد وتسليم المشاريع مع تحقيق مكاسب مالية في وقت قصير. نعتقد أن هذا النهج خدمنا وخدم مستثمرينا بشكل جيد حتى الآن.

سيلفر هايتس التابعة لمجموعة "أوريون القابضة" توقع اتفاقية للمبيعات والتسويق مع ديار للتطوير العقاري

أعلنت "سيلفر هايتس"
ذراع المبيعات والتسويق لمجموعة
"أوريون القابضة"، المجموعة
العقارية الخاصة التي تتخذ من
دبي مقراً لها وتختص في تطوير
العقارات السكنية والتجارية، عن
توقيع اتفاقية مع "ديار للتطوير"
تمتلك بموجبها الحقوق الحصرية
لبيع وتسويق برج أكسفورد تاور في
منطقة الخليج التجاري بدبي

ويضم برج أكسفورد تاور 94 وحدة منها 85 مكتباً مجهزة للاستخدام بمساحات تتراوح بين 737 قدم مربعة إلى 1818 قدم مربعة، بالإضافة إلى مساحات مخصصة لمحلات التجزئة تمتد على 10500 قدم مربعة. ويتخذ البرج موقعاً مميزاً على مقربة من محطة المترو، ويوفر إطلالات مذهلة على برج خليفة والبحيرة في منطقة الخليج التجاري. كما يوفر طابق البوديوم الذي يتميز بتشطيباته الرائعة والمجهز بكافة المستلزمات الضرورية، مساحة واسعة للمرافق التجارية، ما يعزز من جاذبية البرج.

إطلاق مشروع "ذي أتريا" في دبي

بن فقيه راعياً رفيع المستوى لمعرض الخليج للعقار

وقعت شركة بن فقيه للاستثمار
العقاري، المطور الرائد لمجموعة
من المشاريع السكنية والتجارية
والترفيهية الراقية المنجزة أو
قيد الإنشاء أو المخططة في مواقع
رئيسية في جميع أنحاء مملكة
البحرين، عقد رعاية
استراتيجية لمعرض الخليج للعقار
(Gulf Property Show)

الذي يعقد للسنة الثانية على
التوالي في مركز البحرين الدولي
للمعارض والمؤتمرات خلال الفترة
من 6 إلى 8 مايو 2014

وبعد نجاح الدورة الافتتاحية لمعرض الخليج للعقار - الذي تنظمه شركة الهلال للمؤتمرات والمعارض التي تتخذ من البحرين مقراً لها - حقق المعرض سمعة واسعة باعتباره حدثاً مرموقاً يسترعي اهتمام المطورين العقاريين والمستثمرين والموردين في منطقة الخليج الشمالية في ظل تنامي هذا القطاع بشكل ملحوظ. وفي هذا الصدد علق جبران عبدالرحمن، المدير التنفيذي لشركة الهلال للمؤتمرات والمعارض، قائلاً: «تمثل شركة بن فقيه قصة نجاح حقيقية في القطاع العقاري في البحرين من خلال تلبية التزامات المشاريع باستمرار حتى خلال ظروف السوق الأكثر تحدياً على مدى السنوات الثلاث الماضية. نحن معجبون بالنهج القائم على الثقة

تمتلكها ديار لأراضي التطوير المستقبلي تبلغ 5 ملايين قدم مربعة، تقع 80% منها في مناطق التملك الحر ولم يوضع القطامي موعداً لإطلاق المشاريع الجديدة، لكنه أشار إلى أن العام الجاري سيشهد الإعلان عن بعضها، ريثما تنتهي من عمليات التصميم الأساسية والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات ذات العلاقة ويمثل (ذي أتريا) أول مشروع لديار، بالتعاون شركة التصميم العالمية الشهيرة (يوو ستوديو)، للتصميم الداخلي، إحدى وحدات شركة (يوو)، التي أسسها المستثمر العقاري البارز جون هيتشوكوك والمصمم الشهير فيليب ستارك، وسوف تتولى الشركة مهمة تقديم وحدات سكنية حصرية في المشروع، من خلال تصاميم داخلية مميزة، حيث تظهر الدراسات أن التصاميم الداخلية تضيف قيمة أكبر بنسبة 60% من الوحدات السكنية الاعتيادية في دبي.

أعلنت ديار للتطوير العقاري عن
إطلاق مشروع (ذي أتريا)، الفاخر
المكون من شقق مفروشة، ووحدات
سكنية فاخرة، ضمن موقع متميز في
منطقة الخليج التجاري الراقية بدبي

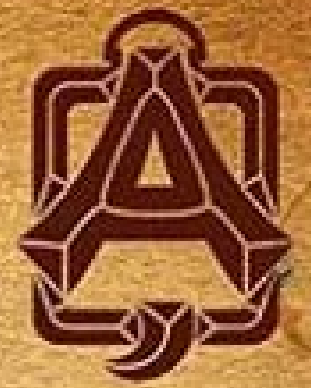
وأكد الرئيس التنفيذي للشركة إن قيمته تصل إلى 244.98 مليون دولار، موضحاً أن مصادر التمويل متعددة، وهي متاحة على شكل تسهيلات ائتمانية، فضلاً عن الملاء المالية القوية للشركة، التي تستطيع تمويل عمليات تطوير بذلك الحجم وكشف القطامي عن عزم الشركة تطوير سلسلة مشروعات جديدة، لمواكبة النمو المتزايد في سوق السكن والضيافة. وأوضح القطامي أن إجمالي المساحات، التي





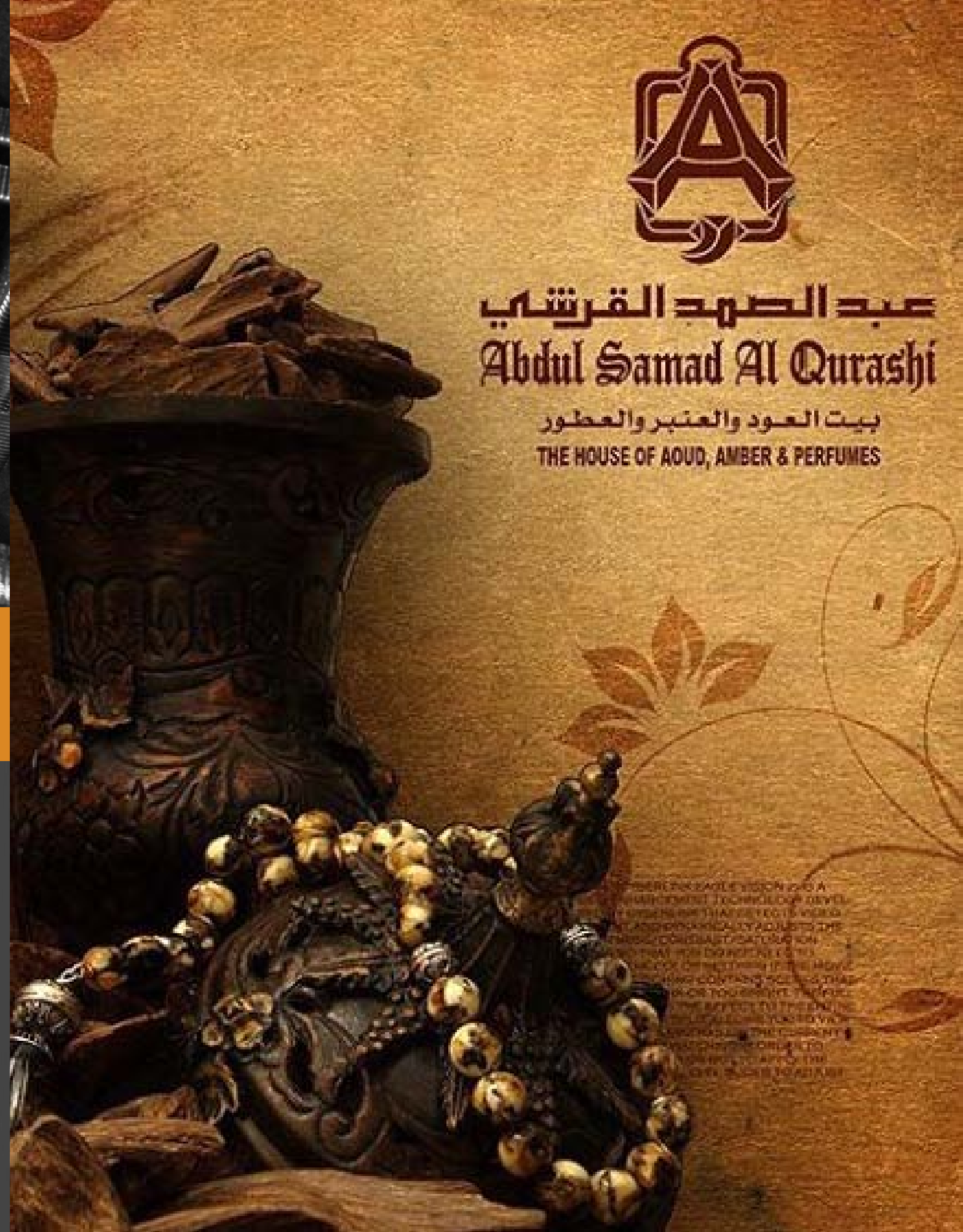
شركات عقارية

plus العقارية



عبد الصمد القرشي
Abdul Samad Al Qurashi

بيت العود والعتير والعطور
THE HOUSE OF AOOD, AMBER & PERFUMES



أرباح «إعمار» تنمو 21% إلى 2,5 مليار درهم العام الماضي

حققت إعمار العقارية صافي أرباح بقيمة 2.568 مليار درهم إماراتي خلال عام 2013، بنمو مقداره 21% مقارنة بصافي الأرباح المسجل في 2012 والبالغ 2.119 مليار درهم



ساهمت مجتمعة بـ 4.8 مليارات درهم (1.307 مليار دولار) من إجمالي الإيرادات المحققة لعام 2013، أو ما نسبته 46% من إجمالي الإيرادات. وتمثل هذه الأرقام نمواً بنسبة 17% في إيرادات النشاطين المذكورين، مقارنة بإيرادات عام 2012 البالغة 4.096 مليارات درهم (1.115 مليار دولار).

وحققت عمليات إعمار في القطاع العقاري إيرادات بقيمة 5.528 مليارات درهم. أما عمليات الشركة في الأسواق العالمية، فحققت إيرادات وصلت إلى 1.167 مليار درهم (318 مليون دولار) خلال عام 2013، بنسبة 11% من إجمالي الإيرادات.

ووصلت إيرادات الربع الأخير (أكتوبر إلى ديسمبر) من 2013 إلى 2.762 مليار درهم (752 مليون دولار)، بنمو قدره 18% مقارنة بإيرادات الربع الثالث البالغة 2.347 مليار درهم (639 مليون دولار).

أما صافي الأرباح خلال الربع الأخير من 2013، فبلغ 756 مليون درهم، بنمو قدره 30%، مقارنة بصافي أرباح الربع الثالث، والذي بلغ 581 مليون درهم (158 مليون دولار)، ونمو نسبته 48%، مقارنة بصافي أرباح الربع الأخير من 2012، والبالغ 512 مليون درهم (139 مليون دولار).

ملاح

من جهته، قال محمد العبار رئيس مجلس إدارة إعمار العقارية: إن أبرز ملامح الأداء المالي القوي الذي سجلته إعمار خلال عام 2013، يتمثل بالأثر الإيجابي الهام الذي تركته مشاريعنا على الاقتصاد المحلي. فلقد ساهم مشروع "وسط مدينة دبي" بدور محوري في حفز

نمو القطاع العقاري وقطاعات تجارة التجزئة والسياحة والضيافة، علاوة على توفير أكثر من 50 ألف فرصة عمل منذ إطلاق المشروع. ولا شك أن نموذج النمو الذي نعتّمه، والمركّز إلى قطاعات متعددة، يشكل رافداً هاماً يعزز متانة الركائز المالية التي تستند إليها الشركة، وهو ما يبدو واضحاً في الأداء المميز لعملياتنا في قطاعي مراكز التسوق والضيافة، ومساهمتهما الكبيرة في إجمالي الإيرادات.

الفوز ياكسبو

أضاف العبار: إن دبي دخلت مرحلة جديدة وحيوية من النمو، تتسجم مع الاستراتيجية التنموية الشاملة التي أرسى ملامحها صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله.

وتحرص "إعمار" على دعم هذه الرؤية من خلال تركيزها على تطوير المجمعات المتكاملة التي تلبّي الاحتياجات المستقبلية للمدينة، في ضوء النشاط الاقتصادي الكبير الذي تشهده الدولة في أعقاب الإعلان عن فوز الإمارات بملف استضافة معرض إكسبو الدولي 2020 في دبي، والتي تشمل تطوير البنى التحتية، وفق أفضل المعايير العالمية، استعداداً لاستضافة الحدث الدولي.



شركة إسكان تشارك بقوة لادفع مسيرة التنمية بالسعودية

شركة عبدالعزيز الصغير القابضة (هي شركة مساهمة برأسمال وقدرة 500 مليون ريال) وتملك استثمارات وحصص ملكية في عدد من الشركات التي تعمل في مختلف القطاعات سواء على الصعيدين المحلي والإقليمي أو في مختلف أنحاء العالم



وقد لعبت شركة عبدالعزيز الصغير القابضة دوراً بنائاً وهاماً في المشاركة بدفع مسيرة التنمية في المملكة العربية السعودية بخطط استثمارات استراتيجية مدروسة ومنقاة بعناية، وتعتبر القطاعات الصناعية والتجارية وقطاع العقارات والإنشاءات وخدمات الصرافة والمالية وغيرها من القطاعات بعضاً من قطاعات الاستثمار الرئيسية للشركة.

ومن خلال شبكة الشركاء والشركات التابعة فإن شركة عبدالعزيز الصغير القابضة تملك قوة دفع ذاتية للعمل المتنوع في المنطقة، وتسعى الشركة عن طريق التخطيط المستمر لتنفيذ استثمارات ومشروعات جديدة إلى توسيع آفاق طموحاتها عن طريق مجموعة من الأعمال التي تم تأسيسها بشكل تدريجي والتي ضمت في البداية بعض القطاعات الصغيرة ثم أصبحت حالياً تضم قطاعات ضخمة على المستوى العالمي. إنها رحلة تم التخطيط لها بدقة وتم بحثها بعناية حيث تم التركيز في بداية الانطلاق على المستوى الجغرافي الأصغر لكي تعمل الشركة من خلاله بكل اقتدار ثم توسعت وتمددت خبرات وشبكة الشركة لتشمل تحالفات مع شركات دولية، وتم نقل خبرات الشركة في السوق المحلي إلى حلفائها من الشركات العالمية، ولذا يتم بشكل متأن دراسة كل علاقة استراتيجية للتأكد من أنها قيمة مضافة إلى مجموعة أعمال الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري وأداء بلا حدود

هي شركة مساهمة سعودية ناشطة في مجال التطوير العقاري ومن أكبر الشركات السعودية في هذا المجال



يقع مقر الشركة في الرياض، ولقد تأسست الشركة في الثامن والعشرين من ديسمبر عام 1994 من قبل ست عائلات الأعمال البارزين ذوي الخبرة بالتطوير العقاري وذلك استجابة للطلب المتزايد على المساكن عالية الجودة من النمو السريع للسكان السعودية. بلغ رأس المال للشركة عشرة مليار وثمانمئة مليون ريال سعودي، يتمثل نشاط شركة دار الأركان للتطوير العقاري في شراء وامتلاك العقار والأراضي، والمقاولات العامة، وإنشاء مباني تجارية وسكنية، وتجارة الجملة في الأدوات الكهربائية، والطلاء ومواد البناء، بالإضافة إلى بيع السيارات بالنقد وبالتمويل.

شركة الفوزان للتجارة والمقاولات

علامة مميزة في تنفيذ المشاريع الضخمة، حيث تعتبر شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة من الشركات الوطنية المميزة التي اتبعت سياسات مدروسة منذ انطلاقة الشركة الأولى عام 1394هـ



ارتكزت تلك السياسات على أسس علمية وحلول واقعية مدروسة، تأسست بالاستثمار الأمثل للطاقات البشرية، والسعي وراء استقطاب أصحاب المؤهلات العلمية والإدارية، الذين أسهموا بشكل فاعل في تحقيق تلك الاستراتيجية، وهو الأمر الذي انعكس بوضوح، عبر الإسهام الكبير في دعم المشاريع والخطط الحكومية، الرامية لبناء وتطوير البنية التحتية للوطن، والتي بدورها شهدت تطوراً كبيراً شمل كافة مناحي الحياة، عقب أن تبنت الحكومة العديد من المشاريع التنموية، التي تسهم في إنشاء العديد من المشاريع التي تخدم المواطن والمقيم.

وتعتبر الفوزان من كبرى شركات المقاولات في تنفيذ المشاريع الضخمة، كبناء المدن الطبية والمستشفيات والجامعات والمراكز التعليمية. حيث حصلت الشركة على جائزة الريادة في تنفيذ المشاريع الطبية على مستوى الشرق الأوسط، بالإضافة إلى إدراجها ضمن قائمة أكبر مائة شركة سعودية لعدة سنوات وكذلك ضمن قائمة اسرع الشركات السعودية نمواً. هذا بالإضافة أيضاً إلى كونها شركة معتمدة من عدة جهات محلية وعالمية لتنفيذ مختلف أنواع المشاريع حصلت الشركة على جائزة الريادة في تنفيذ المشاريع الطبية على مستوى الشرق الأوسط.

والمشاريع التي تم تنفيذها من قبل الشركة

- مدينة الملك عبد الله الطبية بمكة المكرمة
- مستشفى الأمير محمد بن عبد العزيز
- بلدية القصيم (بريدة)
- مبنى صوامع الغلال بالرياض
- مستشفى القصيم الوطني
- مركز القلب بمستشفى الحرس الوطني
- أبراج مستشفى الشمسي
- مدينة الملك عبد الله للطالبات بجامعة الإمام محمد بن سعود

رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

- الشيخ محمد بن عبد الله الفوزان (رئيس مجلس الإدارة)
- الشيخ أحمد بن عبد الله الفوزان (نائب رئيس مجلس الإدارة)
- المهندس طارق بن محمد الفوزان (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة)
- فوزان بن أحمد الفوزان (عضو مجلس الإدارة)
- فهد بن محمد الفوزان (عضو مجلس الإدارة)
- المهندس سميح الفيشاوي (عضو مجلس الإدارة ونائب الرئيس للمشاريع)

حققت شركة الفوزان للتجارة والمقاولات العامة المركز الـ 12 ضمن قائمة أسرع مائة شركة سعودية نمواً هذا العام وذلك للعام الثالث على التوالي. ■



غينيس العقارية

plus العقارية

ABDUL SAMAD AL QURASHI



عبد السماد القرشي

جديد. New

مساري
Masari
بينك Pink



محاكم دبي تدخل موسوعة جينيس للأرقام القياسية



دخلت محاكم دبي في موسوعة
جينيس للأرقام القياسية،
ليبيعها أعلى عقار عبر مزاد
إلكتروني ومن خلال التطبيقات
الذكية المستخدمة، وذلك في إطار
الشراكة الاستراتيجية بين
محاكم دبي والإمارات للمزادات،
إذ بلغت قيمة العقار قرابة

94 مليون درهم

وبذلك تعد محاكم دبي
أول محكمة على مستوى العالم
تدخل موسوعة جينيس

وتسلم الدكتور أحمد سعيد بن هزيم مدير عام
محاكم دبي شهادة التسجيل من إدارة الموسوعة
العالمية للأرقام القياسية "جينيس"، خلال
استقباله وفد الموسوعة اليوم بحضور عدد من
المسؤولين والسيد عبدالله مطر المناعي، المدير
التنفيذي للإمارات للمزادات.

وقد تمت عملية بيع العقار من خلال مزاد تم
إلكترونياً بشكل متكامل وباستخدام التطبيقات

الذكية المتوفرة للتزايد، وذلك بالتعاون بين
إدارة التنفيذ بمحاكم دبي بالتعاون مع الإمارات
للمزادات، حيث طرح قسم التنفيذ في محاكم
دبي قطعة أرض في دبي وبالشراكة مع الإمارات
للمزادات التي طرحت هذا المزاد إلكترونياً،
وعبر التطبيقات الذكية مما كان له أكبر الأثر
في استقطاب أعداد كبيرة من المتزائدين، حيث
فاز بالمزاد مجموعة من المستثمرين الإماراتيين
الذين اشتروا قطعة الأرض بمبلغ أكثر من 94
مليون درهم إماراتي.

وأعرب الدكتور أحمد سعيد بن هزيم، مدير عام
محاكم دبي عن فخره واعتزازه لهذا الإنجاز
الذي حققته المحاكم، باعتبارها أول محكمة
على مستوى العالم تدخل موسوعة جينيس
العالمية، فهذا الإنجاز يعد إضافة إلى سلسلة
الإنجازات المهمة التي حققتها محاكم دبي على
المستوى دولة الإمارات العربية المتحدة، وعلى
المستوى العالمي.

وأكد بن هزيم حرص محاكم دبي على التميز
والريادة دائماً وتقديم كل ما هو مبتكر ليلاقي
احتياجات المتعاملين، ومن هذا المنطلق يأتي

اهتمام محاكم دبي على تقديم كافة خدماتها
إلكترونياً وتحولها إلى التطبيقات الذكية، وعلى
سبيل المثال أشار إلى خدمة تسجيل القضايا
عن بعد "السلفة" والذي يعد الأول على مستوى
منطقة الشرق الأوسط في تقديم خدمة متكاملة
للمتعاملين لتسجيل قضاياهم دون الحاجة
لمراجعة المحاكم، وذلك تنفيذاً لرؤية صاحب
السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب
رئيس الدولة، رئيس مجلس الوزراء، حاكم
دبي، "رعاه الله"، "متعة الحياة أن تعمل شيئاً
لم يعمله أحد.. ولم يتوقعه أحد.. أنتظر منك
إبداعاً جديداً".

من جانبه هنأ عبد الله مطر المناعي المدير
التنفيذي للإمارات للمزادات محاكم دبي
على هذا الإنجاز ودخولها موسوعة جينيس
للأرقام القياسية كأول محكمة على مستوى
العالم تحصل على هذه الشهادة، وتقدم
بالشكر الجزيل للمدير العام لمحاكم دبي
وجميع المسؤولين فيها على ما يقدموه من دعم
للشركات الوطنية، والشراكة الاستراتيجية بين
محاكم دبي والإمارات للمزادات.



مصر تدخل موسوعة جينيس للأرقام القياسية بأكبر بحيرة صناعية في العالم تقيمها سيتي ستارز العقارية



احتفلت مجموعة سيتي ستارز
العقارية قريباً بدخولها موسوعة
جينيس للأرقام القياسية باعتبارها
مالكة ومنفذة بحيرة «كريستال
لاجون» بمدينة شرم الشيخ التي
سيتم تسجيلها كأكبر بحيرة
صناعية في العالم بمساحة بلغت

120 ألف متر مربع

والتي صممها المهندس التشيلي العالمي
فرناندو فيشمان صاحب براءة
الاختراع العالمية في هذا المجال

أبدي المهندس يحيى المتينى مدير عام شركة
جولدن بيراميدز ورئيس مجلس إدارة جولدن
كوست المالكة لمشروع شرم الشيخ والفردقة
سعادته بهذا الانجاز الكبير الذي نجحت
المجموعة في تحقيقه لتضيف بعداً جديداً
للسياحة المصرية، خاصة أنها تمثل نقلة نوعية في
مجال التنمية العقارية والسياحية ليس في مصر
وحدها لكن في المنطقة العربية بأسرها، وأكد
أن الشركات العربية يمكنها أن تقدم مشروعات
تضاهي ما تقدمه الشركات العالمية الكبرى إن لم
يكن تتفوق عليها في الرفاهية والإبهار.

ويأتي مشروع إنشاء بحيرة «كريستال لاجون» في
إطار حرص المجموعة على إثراء مصر بمعالم
استثنائية ترسي معايير الريادة في مجال
المشاريع متعددة الاستخدامات، وذلك بهدف
تنمية تجربة الإقامة الدائمة في المنتجعات

داخل المدن الساحلية، مع التزام المجموعة
بتقديم أسلوب حياة مختلف ومميز ببناء وإدارة
وصيانة المشاريع. وأضاف إن «كريستال لاجون»
هي إحدى البحيرات في مشروع سيتي ستارز
في شرم الشيخ والذي سيحتل المرتبة الأولى في
العالم بعد تنفيذه، ويعتبر من الأحداث المهمة
لأن المهندس الذي صمم المشروع قام به في
تشيلي من قبل لسجل الرقم القياسي الدولي
بمساحة بحيرة تصل إلى 80 ألف متر مسطح
وأوضح أن المجموعة نجحت في إقناعه بتخطيط
الرقم العالمي مرة أخرى بإنشائه أكبر بحيرة
صناعية صديقة للبيئة في العالم على مساحة

120 ألف متر في شرم الشيخ تبعد عن الشاطئ
3 كيلومترات وتستخدم مياه البحر وهو ما
سيجعلها تدخل موسوعة جينيس للأرقام
القياسية وسيظل الرقم مسجلاً باسم مصر.
وسوف يحضر كبار مهندسي الشركة العالمية
إلى معرض سيتي سكيب للمشاركة في فعالياته
وعرض تفاصيل أكثر عن البحيرة، والتي سيتم
افتتاحها قريباً باحتفالات دولي.

وأوضح المهندس يحيى المتينى أن سيتي ستارز
حرصت على كشف النقاب عن هذا المشروع
في معرض سيتي سكيب العقارى في القاهرة،
والذي يعكس ثقة الشركات في مناخ الاستثمار
المصرى. واستغلال هذا التواجد الضخم
للتأكيد على أن الشركة لديها خطط طموحة
وملتزمة بتنفيذها خلال السنوات القادمة.

إعمار العقارية
تسلط الضوء على
إنجازاتها الرائدة في
موسوعة "جينيس"

في حدث احتفالي استعرضت
شركة إعمار العقارية ومقرها دبي،
اليوم مجموعة مقتنياتها من سجلات
موسوعة جينيس للأرقام القياسية
التي فازت بها مشاريعها
التطويرية الرائدة

وقدمت إعمار لإنجازاتها في حفل أقيم بهذه
المناسبة في "برج خليفة" الذي يعد أعلى مبنى
على سطح الأرض حيث سلطت الضوء على
الألقاب الأربعة التي فازت بها من "جينيس
للأرقام القياسية" وهي أطول مبنى وأطول
هيكل شيده الإنسان في العالم وكلاهما لبرج

خليفة وأكبر مركز للتسوق في العالم لـ "دبي
مول" وأعلى مطعم بارتفاعه عن مستوى الأرض
لمطعم "أتموسفير".

ونقلاً عن وام، دخلت "إعمار" أيضاً موسوعة
جينيس للأرقام القياسية عن أكبر واجهة
أكريليك في العالم ضمن "دبي أكواريوم وحديقة
الحيوانات المائية" التي يمكن مشاهدتها في
مركز دبي مول.

وتسلم كبار مديري شركة "إعمار العقارية"
درعا تكريمية خاصة بمطعم "أتموسفير" من
قبل طلال العمر القاضي التنفيذي في "جينيس
للأرقام القياسية".

وقال أحمد المطروشي العضو المنتدب في "إعمار
العقارية" في تصريح صحفي له إن انضمام
مشاريع الشركة التطويرية إلى سجلات
موسوعة جينيس للأرقام القياسية يسلط الضوء
على قدرة دبي الاستثنائية على الابتكار وتحقيق
النجاحات السباقة والإنجازات الوطنية التي
نتخر بها جميعاً.

وأوضح أنه لم يكن الهدف تحطيم الأرقام
القياسية بل كان جل التركيز منصبا نحو إرساء
نماذج للطموحات الكبيرة التي تشجع الناس
على الانطلاق بأفكارهم نحو آفاق تتخطى
حدود المؤلف.

وأكد المطروشي أن مشاريع إعمار التي دخلت
سجلات التاريخ أصبحت معالم دولية استثنائية
وتشكل نموذجا ستقتدي به مشاريع الأبنية
الشاهقة ومراكز التسوق العملاقة والمطاعم
الفاخرة مستقبلاً. ■





أخبار عقارية

العقارية **plus**



مجلس الشورى السعودي يقر علمه لائحة حماية الأراضي الحكومية

ناقش مجلس الشورى خلال جلسته العادية الثالثة عشرة التي عقدها يوم الاثنين الماضي تقرير لجنة الإسكان والمياه والخدمات العامة بشأن مشروع لائحة حماية الأراضي الحكومية (لائحة مراقبة الأراضي الحكومية وإزالة التعديلات) المعاد لدراسته عملاً بالمادة (17) من نظام المجلس، فيما استمع المجلس في جلسته العادية الرابعة عشرة التي عقدها يوم أمس الثلاثاء لوجهة نظر اللجنة الخاصة بشأن مداخلات الأعضاء على (المادة الرابعة) من مشروع تنظيم زواج السعوديين بغيرهم



ويناقد تقرير لجنة الشؤون الاقتصادية والطاقة، بشأن طلب الموافقة على قانون (نظام) العلامات التجارية لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والعمل به بصفة إلزامية، وتقرير لجنة الشؤون الأمنية، بشأن مقترح تعديل المادة (الثانية والثلاثين) من نظام المرور الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/85) وتاريخ 26/10/1428هـ والمقدم من عضو المجلس الدكتور سامي زيدان بموجب المادة (23) من نظام مجلس الشورى. وصوت المجلس على توصيات لجنة الشؤون الصحية والبيئة تجاه تقرير الأداء السنوي لهيئة الهلال الأحمر السعودي للعام المالي 1433/1434هـ، وذلك بعد أن يستمع لوجهة نظر اللجنة بشأن ما

الاقتصادية والاجتماعية. وكانت الهيئة العامة لمجلس الشورى أحالت سابقاً للمجلس تقرير لجنة الإسكان والمياه والخدمات العامة بشأن مشروع لائحة مراقبة الأراضي الحكومية وإزالة التعديلات المعاد للمجلس عملاً بالمادة 17 من نظام مجلس الشورى، وتقريها بشأن تقرير اللجنة المشكلة بالأمر السامي المتعلق ببيع الأراضي التي عليها إحداثيات. فيما وافق مجلس الشورى على مشروع تنظيم زواج السعوديين بغيرهم قبل عامين، إلا أنه تمت إعادته إلى المجلس من قبل هيئة الخبراء لإجراء بعض التعديلات في بعض مواد، حيث ناقش العام الماضي 13 مادة لتنظيم زواج السعوديين بغيرهم، حيث كلف لجنة خاصة برئاسة الدكتور عبدالرحمن السويلم بإعادة دراسة التباين في وجهات النظر حول الموضوع، تمهيدا لرفعه للملك بعد إقراره من المجلس. وعدلت المادة الأولى لتصبح تنظيم زواج السعوديين بغيرهم وفق الأحكام الشرعية، بما يراعي الأبعاد الاجتماعية والحقوقية.

وزارة الإسكان استثناء المرأة من شرط العمر في حال تقديمها للمنح

أعلن مسؤول بوزارة الإسكان إلى أن المنح التي أعلنت قبل سبعة أعوام للسعوديات ممن تجاوزت أعمارهن الـ 25 ولم يتزوجن بعد، إضافة إلى من بلغن سن الـ 40 حسب النظام سابقاً، قد يتم ضمنهن مع أسرهن حسب

الأنظمة. وصرح المتحدث الرسمي باسم الوزارة، حول تعديل شروط عمر العوانس: "إن من أهم ركائز برنامج "إسكان" هو تقديم الدعم السكني للأسرة السعودية وبالتالي يحق للمسؤول عنها تقديم طلب الدعم سواء كان رجلاً أو امرأة، وقد تمت الاستعانة ببيوت خبرة عالمية ومحلية ودراسات مستوفاة لتكيفية وواقع المجتمع السعودي الاجتماعي والسكني وبنيت شروط الاستحقاق ومعايير الأولوية بما يضمن تحقيق خمسة مبادئ، وهي العدالة والشفافية والتوازن والتغطية والاستدامة". وأضاف "النساء اللاتي لم يتزوجن بغض النظر عن سنهن يعتبرن من أفراد الأسرة ويتقدم المسؤول عن الأسرة بطلب الدعم السكني، للحصول على الدعم السكني سواء كان وحدة سكنية جاهزة أو أرضاً مطورة أو قرضاً، على بوابة "إسكان" التي خصصتها وزارة الإسكان لاستقبال طلبات الدعم السكني"، لافتاً إلى أنه ستطبق عليهم شروط الاستحقاق ومعايير الأولوية الجديدة. وقد بين المتحدث باسم وزارة الإسكان أن المرأة تستثنى من شرط العمر في حال تقديمها عن أسرته مع اشتراط توافر صك إعالة بما يثبت إعالتها لأبنائها، وفي حال المطلقة يشترط أن يكون قد مضى على فترة طلاقها سنتان فأكثر وأن تكون تُعيل أبناءها حسب ما نصّ عليه تنظيم الدعم السكني.



ترقب في السوق السعودي مع بداية العمل بنظام الرهن العقاري

وصف باحث متخصص في المصرفية والتمويل الإسلامي نظام الرهن العقاري بالحل المتأخر لتنظيم السوق العقارية السعودية، غير أنه أكد أن هناك نسبة كبيرة من العقارات في السعودية ستفي بشروط نظام الرهن العقاري، وستوفر خيارات واسعة لدى المستفيدين، كما أشار إلى أن توجهات المطورين العقاريين ستتغير

عند البدء في تطبيق النظام للاستفادة منه في تسويق عقاراتهم. وأوضح أحد الخبراء أن النظام يقدم خدمات تمويلية تتوافق مع الشريعة الإسلامية للسعوديين لتملك المساكن، وقال إن النظام لو طبق قبل سنوات عدة كان سيخدم أكبر شريحة من السعوديين. وأضاف: «قبل سنوات عدة كانت أسعار العقارات في متناول غالبية السعوديين»، بينما يرى أن الاستفادة منه حال تطبيقه ستحصر في شريحة محدودة من الطبقة المتوسطة، سيكون لديها القدرة على توفير شرطه. واعتبر مدير مركز التميز للدراسات المصرفية والتمويل الإسلامي أن النسبة التي وضعها النظام، وهي دفع المستفيد 30 في المائة من قيمة العقار لتطبيق عليه شروط الرهن العقاري، نسبة كبيرة، حيث لا تتجاوز النسبة لدى كثير من جهات التمويل على المستوى العالمي العشرة في المائة، بينما فسر رفع هذه النسبة في النظام الذي تعتمده السعودية تطبيقه مؤشراً للتدرج في تطبيق النظام وخفض النسبة مع مرور الوقت حتى لا يحدث النظام حال تطبيقه طفرة كبيرة في الأسعار.

أمانة المنطقة الشرقية توقع عقود مشاريع تنموية

وقعت أمانة المنطقة الشرقية عدة عقود لتنفيذ عدد من المشاريع مع مجموعة من المؤسسات والشركات، حيث وقع أمين المنطقة الشرقية المهندس فهد بن محمد الجبير عقداً

لإنشاء جسور وأنفاق لتقاطعات المدن بقيمة (136.688.700) ريال، ومشروع إنارة الدمام بقيمة (4.490.145) ريال، وعقداً لمشروع تحسين شوارع مدينة الدمام بقيمة (19.842.020) ريالاً، كما تم توقيع عقد لإنشاء مشروع تصريف مياه الأمطار بالخبر بمرحلته التاسعة بقيمة (6.640.000) ريال. وتوقيع عقد مشروع الإشراف الفني الهندسي على أعمال التنفيذ لمشاريع تصريف مياه الأمطار بالخبر والظهران والدمام بقيمة (11.749.964) ريالاً، كما تم توقيع عقد لإنشاء حدائق وساحات وممرات مشاة بالمنطقة بقيمة (7.217.213) ريالاً، كما تم توقيع عقد إنشاء ساحات وملاعب رياضية باللهابة بقيمة (1500000) ريال، وعقد استكمال مشروع تطوير وتحسين المنطقة المركزية بالرفيعة بقيمة (394500) ريال، ومشروع استكمال إنشاء وسائل السلامة المرورية بالرفيعة بقيمة (4988000) ريال وعقد استكمال مشروع إنشاء ميدان احتفالات وساحات بلدية في الرفيعة بقيمة (2090170) ريالاً كما تم توقيع عقد مشروع الدعم والإسناد الفني التخصصي لمشروع تطوير مخطط استراتيجي شامل لشبكة النقل بحاضرة الدمام بقيمة (600.000) ريال ولمدة 7 أشهر، كما تم توقيع عقد لتأمين مواد لزوم صيانة المياني ومرافق الأمانة بقيمة (3.465.338) ريالاً، كما تم توقيع عقد لمشروع إنشاء ساحات وحدائق وممرات مشاة وميادين للاحتفالات بقيمة (16.348.543) ريالاً ولمدة 18 شهراً.



انتعاش سوق العقار شرق السعودية في 2014

توقع خبراء عقاريون بأن يشهد السوق العقاري في شرق السعودية بداية الانتعاش في عام 2014، بعد موجة الركود التي تخيم عليه خلال العام الحالي، وشددوا على أن المؤشر العقاري بدأ بالارتقاء فعلياً في بعض المناطق مثل الدمام، والأحساء، والقطيف، ورأس تنورة. كما سجل التقرير الأسبوعي العقاري لوزارة العدل ارتفاعاً في المؤشر العقاري في كتابة العدل في هذه المناطق، ولا يزال المؤشر منخفضاً في مناطق مثل الخبر، الجبيل، وأكد أحد الخبراء أن السوق العقارية في المنطقة الشرقية في الوقت الحاضر في هدوء، مستدرراً "نتوقع أن يتحرك السوق مع بداية العام المقبل".

وأضاف أن ارتفاع أسعار العقارات يعود لقلة الأراضي وكثرة الطلب، وهذا عام على مناطق المملكة الأخرى ولكن بتفاوت، وأن طبيعة المشكلة خاصة بمحدودية الأراضي والمساحة، مشيراً إلى أن الحلول لتعديل أسعار العقار تكمن في يد وزارة الإسكان، فإن تحركت سيحل الكثير من أزمة السكن.

يشار إلى أن ظهور بعض المخططات السكنية الجديدة يسهم في تخفيض أسعار الأراضي،

كما أن بعض مالكي الأراضي من الأفراد يحتفظون بأراضيهم خوفاً من أن تباع بأسعار منخفضة نسبياً.

الأبنية الخضراء توفر 500 مليار ريال للسعودية

أكد المجلس السعودي للأبنية الخضراء أن المملكة قادرة على الاستغناء عن النفط في توليد الطاقة بحلول عام 2050، مبيناً أن "الأبنية الخضراء" ستوفر 500 مليار ريال على الدولة في الـ20 سنة المقبلة، وفقاً لصحيفة "الشرق".

وكشفت عن مبادرة تعاون لترشيد الطاقة والكهربائية عن طريق استخدام استراتيجيات الأبنية الخضراء بطريقة صحيحة ودقيقة، والتي من شأنها توفير 50% من الطاقة المتوقعة عام 2035، مع الجهود المبذولة لمدينة الملك عبدالله للطاقة الذرية والمتجددة، مشددة على أن تكون الطاقة الكهربائية المطلوبة عام 2035 (120) جيغاوات، وبهذا التعاون بين مدينة الملك عبدالله والمجلس السعودي للأبنية الخضراء من خلال المبادرة، ستخفض إلى 60 جيغاوات، مما يوفر على الدولة أكثر من 500 مليار ريال في العشرين سنة المقبلة.

صفقات بمليارات في معرض البناء والإنشاء السعودية



ذكرت بعض المصادر أنه في معرض البناء والإنشاء 2014 تم عقد صفقات تجارية عُقدت على هامش المعرض بلغ مجموعها أكثر من مليار ريال في دورته الـ16 مقرها الرئيس على طريق الدمام الخبر الساحلي. وشهد المعرض زيارة أكثر من 15 ألف زائر في خمسة أيام؛ حيث انطلق الأحد واختتم الخميس الماضيين بمشاركة أكثر من 120 شركة محلية وعالمية، تخصص في قطاع البناء والتشييد؛ حيث استطاعت جذب المئات من الزوار الذين أبدوا اهتماماً خاصاً بالاطلاع على أهم الممارسات والأساليب الحديثة في القطاع؛ حيث لفت كثير من الزوار إلى أهمية الحدث، خصوصاً أنه يناقش أهم التحديات التي تواجه القطاع والمستفيدين منه، كما يستعرض الحلول الواقعية لتلك التحديات، مشيرين إلى أن المعرض قدم أفكاراً مميزة تخدم المهتمين سواء كانوا من المتخصصين أو من أصحاب الاستثمارات في المنطقة. واستطاع زوار المعرض الاطلاع على ثقافات مختلفة في البناء من خلال ممثلي الشركات العالمية الموجودة في المعرض، كما استفادوا من التجارب التي قدمتها الشركات المشاركة ضمن المعرض الذي جمع كبار المنتجين والموزعين من أبرز الشركات المصنعة من الولايات المتحدة والمملكة المتحدة وألمانيا وتركيا وإسبانيا والصين والهند والإمارات العربية المتحدة وعدد آخر من البلدان.

ضغط على أسعار العقارات في السعودية بسبب لائحة وزارة الإسكان

انخفض الطلب على السوق العقاري ككل إلى مستويات جديدة، فور إصدار وزارة الإسكان السعودية آلية توزيع المنازل والمساكن على

المواطنين المحليين، حيث شهد القطاع العقاري ابتعاداً كبيراً عن الطلب نتيجة فتح «الإسكان» فكرة الدعم الإسكاني، الذي يتيح للمواطنين التملك عبر مشاريع حكومية غير ربحية وذات مواصفات ممتازة، في ظل ارتفاع قيمة العقار. ولكن هناك انخفاضاً كبيراً في الإقبال قدره 80% في المائة، نتيجة توجه المواطنين نحو التملك بأسعار منخفضة، في ظل تحقيق أسعار العقار مستويات مهولة لم يستطع معظم المواطنين مجاراتها، مما يوضح لجوء شريحة كبيرة من المواطنين إلى المنازل المستأجرة.

وحول علاقة لائحة الإسكان بالقطاع العقاري هي علاقة تكامل وليست علاقة تنافس، بل إن العمل الحقيقي لم يبدأ بعد، حيث إن الحكومة ستقوم بإنشاء مئات الآلاف من الوحدات السكنية، مما يعني عملاً أكبر للمطورين العقاريين وشركات المقاولات والإنشاءات، إلا أن المتضرر الأكبر سيكون المحرك الذي يغالي في الأسعار، محذراً من أن طوفان انخفاض الأسعار مقبل لا محالة، نظراً لأن الأسعار الحالية للعقار غير واقعية وبعيدة عن قدرات المواطنين، الذين لا يستطيع السواد الأكبر منهم مجاراة الأسعار المتضخمة.

وأوضحت وزارة الإسكان السعودية، أنها ستجري ترتيب المستحقين حسب معايير أولوية لضمان وصول الدعم السكني للأسرة المستحقة، من أبرزها عدد أفراد الأسرة، وعمر المتقدم، والحالات الاجتماعية والصحية الخاصة، مع مراعاة فترة انتظار المتقدمين السابقين لبرامج الدعم السكني المختلفة، لافتاً إلى أنه سيجري فتح البوابة الإلكترونية لتقديم واستكمال البيانات، بعد ستين يوماً من تاريخ إقرار آلية الاستحقاق والأولوية، وفقاً لما ينص عليه تنظيم الدعم السكني، في سبيل إيصال الدعم للمستحقين.

الإسكان: اللمسات النهائية لتنفيذ 1618 وحدة سكن اجتماعي بـ"الشمالية"

صرحت وزارة الإسكان بأن آلية الشراكة مع القطاع الخاص تهدف إلى حفظ التوازن ما بين الأسعار السوقية للوحدات السكنية وبين الأسعار التي يتم تقديمها للمستفيدين من الطلبات الإسكانية المدرجة على قوائم الانتظار بالوزارة، وأن الوزارة راعت خلال الاتفاقية تطبيق الحد الأدنى والمسموح به لتنفيذ المشروع الذي يقوم به المطور العقاري،

نظراً لأن إلغاء هذا الأمر سيتسبب في ارتفاع القيمة الإجمالية لتنفيذ المشروع، وبالتالي ارتفاع قيمة الوحدة السكنية.

وهي الاتفاقية التي تقضي ببناء 2450 وحدة سكنية بالمنطقتين، بواقع 1618 وحدة سكن اجتماعي و367 وحدة سكن اقتصادي في مشروع المدينة الشمالية، إضافة إلى 832 وحدة سكن اجتماعي بمنطقة اللوزي. وأكدت الوزارة أن مبادرة الشراكة مع القطاع الخاص التي أبرمت الوزارة أولى اتفاقياتها لتنفيذ مشاريع السكن الاجتماعي على الأراضي التي تملكها، تعد واحدة من أبرز المبادرات غير المسبوقة على مستوى المنطقة التي تهدف إلى مواجهة تحديات ومتغيرات ملف السكن الاجتماعي، وذلك في إطار البحث عن البدائل المتاحة والممكنة لمواكبة الطفرة التي طرأت على هذا الملف.

ومن المقرر البدء في تنفيذ المشروع الإسكاني بمنطقة اللوزي الذي تنفذه شركة نسيج أيضاً ويشتمل على 832 وحدة سكنية مكتملة الخدمات والمرافق، حيث تنتظر الوزارة فقط نقل الكابلات الكهربائي الممتد في أرض المشروع، وهو الأمر الذي ستتكلف هيئة الكهرباء والماء به في أسرع وقت ممكن، فضلاً عن قيام أحد المستأجرين المتواجدين بالموقع بإخلائه حالياً، وهو في المراحل النهائية لذلك.

السعودية تتجه إلى الإسكان العامودي

اتتجه السعودية متمثلة بوزارة الإسكان إلى إيجاد بدائل عن وحدات سكنية كبيرة في المدن المزدحمة، من خلال بناء مجمعات سكنية بأدوار متعددة للسكن المنفرد للسعوديين.

وقد كشفت وزارة الإسكان عن قرب ضخ أراضٍ لعدد من المشاريع الحالية، ما سيؤثر على أسعار الأراضي وهذا ليس بهدف الضرر بأحد بقدر ما هو توازن للأسعار، ومنتطلع إلى أن نصل في المستقبل للهدف الذي تسعى القيادة لتحقيقه.

وأكدت أنه سيتم قريباً الانتهاء من مشروع اسكاني بمدينة الرياض وسيتم توزيعه وفقاً للآلية الجديدة، كما يتم اعداد التصاميم لمشاريع في جدة على مساحة 12 مليون كيلومتر مربع وأخرى في أبها والباحة، وستأخذ وقتاً بسبب جغرافية المنطقة ولكن في أبها هناك مشروع قائم على مساحة 5 ملايين متر مربع يضم 5 آلاف وحدة سكنية.

من جهة أخرى تتجه وزارة الإسكان منح مطورين عقاريين الأراضي التي تعود ملكيتها

لوزارة الإسكان لتنفيذ البنايات متعددة الطوابق داخل المدن التي لا تتوفر بها مساحات كافية لبناء الفلل السكنية.

وتعمل وزارة الإسكان على تخصيص جزءاً من الأراضي التي تعود ملكيتها للإسكان ومنحها لمطورين عقاريين لبناء أدوار متعددة الطوابق داخل المدن وهي بدائل للسكن المنفرد، حيث يمنح المطور صلاحية البيع على المواطنين من خلال تطبيق وتنفيذ المواطن قرضه السكني من وزارة الإسكان البالغ 500 ألف ريال على الشقة الموجودة في البناية.



ويقدر عدد سكان السعودية حالياً بحدود 30 مليون نسمة فإن نحو 20 مليوناً منهم من السعوديين. وضمن الزيادة السكانية الحاصلة ارتفع الطلب على المساكن ليبلغ نحو 250 ألف وحدة سكنية كل عام. وبحسب وزارة الإسكان فإن النظام الجديد يراعي مبدأ الاستحقاق ومبدأ الأولوية والذي سيكون مرتبطاً بعدد أفراد الأسرة وسن المتقدم، وسيعطي النظام أفضلية للمطلقات والأرامل، بالإضافة لوقت الانتظار. ■



دراسات عقارية

plus العقارية

ABDUL SAMAD ALQURASHI



عبد الصمد القرشي

جديد New

مساري
Masari

بلو Blue



أهمية دراسات الجدوى الاقتصادي

دراسات الجدوى ترجمة عملية لسياسات الاستثمار، وهي دراسة موسعة لكافة جوانب الاستثمار في المشروعات سواء لخدمة المستثمر أو لخدمة التنمية في الدولة ككل

كيفية اختيار مشروع مناسب

تعريف المشروع:

المشروع هو نشاط تستخدم فيه موارد معينة وتنفق من أجله الأموال للحصول على منافع متوقعة خلال فترة زمنية معينة، وقد يكون المشروع زراعي أو صناعي أو سياحي أو خدمي وقد يكون مشروعاً كبيراً أو مشروعاً صغيراً أو متوسط الحجم، قد يكون مشروعاً محلياً أو مشروعاً قومياً أو مشروعاً دولياً.

مصادر الأفكار للمشروعات:

من الناحية العملية تنشأ أفكار المشروعات غالباً من: الطلب والاحتياجات غير المشبعة والمطلوب إنتاجها لتلبية هذه الاحتياجات. وجود موارد مادية وبشرية غير مستخدمة، وهناك فرص أو إمكانيات لاستخدامها في أغراض إنتاجية. المشاكل التي تعترض عملية التنمية تولد أفكار لمشاريع. نقص التسهيلات التسويقية للسلع مثل النقل أو التخزين أو التصنيع أو التعبئة هذه النقاط توحى للمستثمر بأفكار المشروعات.

تحديد المشروع

الخطوة الأولى: في تحديد المشروع هي التعرف على الأفكار لمشروع واختيار فكرة أو أكثر من بينها، ويتطلب ذلك إجراء فرز أولى سريع للأفكار المتاحة أو إعداد أفكار جديدة أفضل. **الخطوة الثانية:** دراسة الجدوى المبدئية والانتقاء المبدئي للمشروعات يتطلب عملية صقل أفكار المشروعات التي تبشر بالنجاح،

وإعداد دراسات جدوى مبدئية قبل الاستثمار Reversibility study تكفي لمجرد بيان مبررات اختيار المشروع وترتيب المشروعات المقترحة. وحتى يمكن أخذ قرار معين بشأن جدوى هذه المشروعات بعد تقرير مختصر يشمل:

• حجم الطلب وسوق السلعة أو الخدمة التي سيستهجها المشروع والمستفيدين أو من المتوقع خدمتهم والمناطق المستهدفة من المشروع.

• السلع والخدمات البديلة وتقديرات الإنتاج المناظرة لكل منها والتكنولوجيات المستخدمة منها.

• مدى توافر عناصر الإنتاج الرئيسية المطلوبة للمشروع.

• مدة تنفيذ المشروع.

• الحجم التقريبي للاستثمار ونفقات التشغيل.

• أي قيود أو عوامل أخرى يمكن أن تكون لها تأثير هام على المشروع المقترح تنفيذه والسياسات واللوائح والقوانين الحكومية الرئيسية ذات الصلة بالمشروع.

• إذا اتضحت ميزة فكرة المشروع تحصل على معلومات إضافية أخرى عن المشروع مثل:

• دراسة مفصلة للسوق.

• مدى توافر المهارات الفنية اللازمة للمشروع.

• دراسات تقييم نتائج المشروعات المشابهة للاستفادة منها.

• الخصائص الاقتصادية والاجتماعية لسكان المنطقة التي سيقام فيها المشروع.

الخطوة الثالثة: معايير انتقاء المشروع في هذه الخطوة تطبق معايير عامة لانتقاء المشروع، على سبيل المثال هناك أفكار لمشروعات يمكن استبعادها بسرعة إذا كانت:

• غير ملائمة تكنولوجياً.

• عدم توافر المواد الخام والمهارات الفنية بدرجة كافية.

• تتطوي فكرة المشروع على درجة كبيرة من المخاطرة.

• المشروع له تكاليف اجتماعية وبيئية باهظة.

إعداد المشروع:

بعد مرور المشروع بالخطوات السابقة فإن الظروف تصبح مواتية لإجراء دراسات الجدوى الأكثر تكلفة وهي مرحلة الدقة والتأكد من النواحي الفنية والمالية والاقتصادية والتسويقية والبيئية للمشروع.

وتشمل التقييم المالي والتجاري والاقتصادي والاجتماعي والبيئي للمشروع بعد التنفيذ، ويختلف التقييم عن التقييم قبل التنفيذ رغم أن المقاييس المستخدمة واحدة في أن بعد التنفيذ تستخدم القيم الفعلية بينما قبل التنفيذ تستخدم القيم المقدرة. وبهذا تتعرف على مواطن الضعف أو أسباب المشاكل التي واجهت المشروع ونعمل على حلها والاستفادة منها في تحسين حال المشروع.

عناصر المشروع:

• تدفقات نقدية خارجة Out flows، وتسمى التكاليف أو الاستثمارات أو مدخلات المشروع.

• تدفقات نقدية داخلية In flows، وتسمى المنافع أو العوائد أو منتجات المشروع أو مخرجات المشروع.

• فترة زمنية معينة تمثل عمر المشروع.

- دراسة الجدوى الاجتماعية
- دراسة الجدوى البيئية
- تحليل الحساسية للمشروع
- اساليب تسديد القروض
- كتابة تقرير دراسة الجدوى

سعر السوق

هو القيمة التقديرية الأكثر احتمالاً التي يمكن أن يغلها العقار في سوق مفتوح ومنافس معرض لشكل ظروف السوق العادل وبحيث يتصرف كل من البائع والمشتري بمهارة و علم بحالة السوق وبفرض أن السعر غير متأثر بشروط تمويل غير عادية



أسباب عدم نجاح أي مشروع:

- دراسة جدوى ضعيفة غير دقيقة.
- تقدير تكاليف المشروع أقل من القيمة الفعلية.
- وضع جدول متفائل جدا لتنفيذ المشروع لا يأخذ في الاعتبار احتمال التأخير في تنفيذ المشروع.
- التنبؤ المسرف في ناتج المشروع أو الأسعار.
- المغالاة في تقدير عائد الاستثمار.

وتتكون دراسة الجدوى الاقتصادية لأي مشروع من:

- دراسة الجدوى التسويقية
- دراسة الجدوى الفنية
- دراسة الجدوى المالية
- دراسة الجدوى الاقتصادية

ويبنى تعريف سعر السوق على:

- البائع والمشتري متحمسين لإتمام الصفقة.
- كل من الطرفين على دراية بالسوق و يتصرف لصالحه الشخصي.
- تم العرض العقار فترة مناسبة في السوق.
- الدفع نقداً أو ما يقابله من وسائل التمويل العادية.
- الثمن غير متأثر بظروف تمويل غير عادية يعرضها أحد أطراف الصفقة.

ثمن البيع

• الثمن الذي يتم به البيع الفعلي وهذا يمكن أن يختلف عن سعر السوق (صعوداً وهبوطاً) و يؤثر على هذا السعر رغبة البائع أو المشتري في إتمام الصفقة في فترة زمنية معينة قد

تؤثر على قدرة أيهما في التفاوض من ناحية أخرى قد يوافق البائع على بيع سريع باعتبار الوقت هو مال (بيع سريع مع خسارة بعض المال.

التكلفة:

- الثمن المدفوع للحصول على سلعة هو تكلفتها لمشتري معين قد لا يكون مثيل لثمن التكلفة لشخص آخر (اختلاف ثمن الشراء باختلاف الأشخاص).
- ثمن تكلفة العقار هو ثمن شراء الأرض والبناء عليها و ليس بالضرورة ثمن بيعها.

القيمة الاستثمارية:

- هي قيمة العقار لشخص معين بالنظر إلى حالته المالية والتدفقات نقدية لديه الوضع الضريبي أحياناً لبعض المستثمرين يقتضى شراء استثمارات قد تكون خاسرة مالياً على المدى القصير و بالتالي لا قيمة لها للمستثمر آخر، الخسارة العقارية أحياناً تستخدم لكسب استثماري بعيد المدى.

العوامل المؤثرة على قيمة العقارات:

عوامل طبيعية و بيئية: مثل المناخ، مكان العقار من حيث توجد أخطار طبيعية و يوجد تخصص بالخارج يهتم بتقديم تأثير البيئة على العقارات.

عوامل اقتصادية: أسعار العقارات مرتبطة بدورة الاقتصاد الرأسمالي يدور في موجات من الارتفاع و الانخفاض بدأت بحوالي سنة بعد الحرب العالمية الأولى ووصلت إلى حوالي من 3-5 سنوات في التسعينات سعر العقارات مرتبط بالاقتصاد صعوداً أو هبوطاً.

القوانين الحكومية: القوانين المتعلقة بالبناء و الهدم و الإيجارات و تخصيص المناطق لها علاقة مباشرة بأسعار العقارات.

الظروف الاجتماعية: مثل متوسط الدخل، الذوق العام، الظروف الديموجرافية (سن الأفراد)، الوعي البيئي. ■

ABDUL SAMAD AL QURASHI



عبد الصمد القرشي





cost plus
holding

26

علامة تجارية عالمية مرموقة
ضاربة في عمق التاريخ



اجتمعت قوت مملكة **CP** في قالب
نولي ابتدعته ونسجت خيوط نجاحه
مجموعة **CP** ليكون الأول من نوعه
على مستوى المنطقة



جاء إلهام **الصنع**

العقاري بهدف تحويل

فكرة المشروع العقاري إلى

واقع ملموس مروراً بجميع مراحل

التطوير عبر إنشاء شركات

والدخول في شراكات محلية

وعالية لتحقيق الغرض



45

مشروعاً منها ما نفذته وبنات شامتاً
على أرض الواقع ومنها ما هو قيد
التنفيذ ومنها ما يُنتظر
إنهائه بفارق الصبر

متخصصون في

دراسات الجدوى العقارية

التصاميم الهندسية المتكيفة

التسويق العقاري

إدارة أملاك الغير

الإعلام العقاري

