

متنقلة الإسكان بالسعودية وإعادة تقييم مواد البناء

مايو 2013

# العقارية

السعودية

سلي بي كافيه  
أول مقهى  
عقاري في  
السعودية

توسعة  
خادم الحرمين  
للمسجد النبوي  
الأكبر في تاريخه

السعوديات  
يسيطرن على  
قائمة فوربس  
للشركات  
العائلية

عبد الله الفوزان  
تنامي الوعي الاستثماري عجل بإقبال المجتمع  
نحو الصناديق العقارية



**Emirates Heights**  
NORTH COAST - EGYPT  
عاصمة الساحل الشمالي

اماريتس هايتس  
حياه طول السنة  
في اكثر المصايف مغمرة وترفيهاً  
بالساحل الشمالي

**المصري**

ادفع 5% وامتلك  
**فيلا 250 متر**  
كاملة التشطيب  
على الجولف  
والباقى على 6 سنوات  
بدون فواتر



ادفع 10% وامتلك  
**شاليه 120 متر**  
كاملة التشطيب والباقي على  
4 سنوات بدون فواتر



- استكشاف الجزيرة الغرقة كأفضل موقع لغطس في الساحل الشمالي
- اكبر اكو بارك في الساحل 20 الف متر
- اول نادي طيران شرعي على البحر
- 30 حمام سباحة و 3 فنادق إدارة V CONTINENTS
- احداث مارينا يخوت، ميني جولف، منطقة ترفيهية على البحر
- جميع الوحدات مجهزة سماتر هوم
- بناء على 8 مستويات متدرجة حتى 36 م لرؤية البحر

**تعاقد الان وصيف السنه دي  
والفرش هديه**



كوست بلاس هومز للتسويق العقاري - السعودية  
الرياض طريق الخليفة ابو بكر الصديق رضي الله عنه مخرج 6 مقابل إدارة مرور الشمال  
الهاتف: 018125427 جوال: 0594455446 / 0568704433 / 0599995400

**homes**  
saudi arabia

عقد مسجل رقم ١١٤٤ / ٢٠٧٠ / ٩٠ وتقسيم معتمد رقم ٩٠ / ٢٠٧٠ / ٩٠ القرية كاملة المرافق للاتصال بمصر: 20111 902 3000

فقط

**4800**

ريال سعودي

\* جناح لثلاث أشخاص مع حديقة خاصة

تطبيق الشروط والأحكام: 2012195



سرايفو...  
قلب أوروبا!!

حصص المسكن

تملك جناحك الفندقى في منتجع باز سرايفو\*  
اسبوع كامل ملكية تامة غير محددة المدة  
تشمل الملكية، نصيب في كل مكونات المنتجع بما فيها  
أرض المشروع والخدمات الفندقية والمحلات التجارية



منتجع باز سرايفو ... في قلب أوروبا

يقع المنتجع وسط الغابات المطلة على سرايفو.  
يبعد عن مركز المدينة 20 كيلو وعن مطارها الدولي 12 كيلو، 7 كيلو من المصحات العلاجية.  
يشمل المنتجع حمامات سباحة ومركز صحي والعديد من المطاعم والمحلات التجارية.

TATWEER  
05 45251111  
05 68704433

باز BAZ  
BAZ SARAJEVO  
RESORT  
منتجع باز سرايفو

باز BAZ  
www.bazgroup.net.kw

برج الصفاة - الدور الثاني - شارع فهد السالم - بجوار مبنى بلدية الكويت  
هاتف: 224 633 22 الفاكس: 224 761 77 @BAZ\_RealEstate

لرؤيتكم



## المسكن ميسر.. أكثر مما تتصور..



فيلا نرجس 1,190,000 ريال



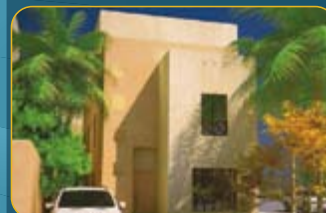
مساحة الأرض: ٦٧٠ م<sup>٢</sup>  
مساحة مسطح البناء لثلاث وحدات: ٤٣٦ م<sup>٢</sup>

فيلا نردين ٨٩٥,٠٠٠ ريال



مساحة الأرض: ٣٢٥ م<sup>٢</sup>  
مساحة مسطح البناء للوحدتين: ٣٦١ م<sup>٢</sup>

فيلا جلتار ٨٠٤,٠٠٠ ريال



مساحة الأرض: ٣٦٠ م<sup>٢</sup>  
مساحة مسطح البناء: ٢٨٢ م<sup>٢</sup>



0552153333 | 0552143333  
0552192222 | 0552183333  
0550823333 | 0550723333  
0552163333

www.afford-house.com | +966 1 200 5000

Facebook: /afford.house  
Twitter: @afford.house  
YouTube: /affordablehousesaudi

مشروع شمس الغروب  
SUNSET PROJECT

المالك والمطور

شركة المسكن الميسر  
Affordable House Co.

أحدى شركات مجموعة عبدالله ومحمد بن سعيدان وأولادة العقارية

مقهى العقارية  
AQARIYA CAFE

## قهوة بنكهة عقارية

قاعدة بيانات لأكثر من 1,229,675 وسيط عقاري حول العالم

فهل سيكون هناك جدوى من إنشاء مثل هذا المقهى؟ وهل سيرتاده رجال الأعمال؟ نعم فما سيقدم من خدمات وفرص من خلال هذا المقهى سيجذب النخبة من رجال الأعمال للاجتماع في جو عمل مريح والحديث فيما بينهم ومتابعة الفرص الاستثمارية بشكل مباشر دون حاجة إلى وسطاء وهدر للوقت الذي يعد عاملاً حاسماً في عالم صناعة العقار.

سيقدم المقهى خدمات متعددة كدراسات الجدوى وتصاميم هندسية معمارية وترويج مواد البناء وسيضمن قسماً قانونياً يختص بالعمود العقارية والتراخيص في مختلف دول العالم. إضافة إلى استشارات تسويقية لمشروعات عقارية واستشارات في تعيين مقاولين وإنشاء محافظ استثمارية لمشروعات عقارية متنوعة.

هل تبحث عن فرص استثمارية عقارية عبر العالم؟ توجه إلى CP cafe كأول مقهى عقاري في السعودية فليدقه قهوة بنكهة عقارية ونكهات أخرى وصفقات بعشرات الملايين من الريالات، ولكن عليك أولاً أن تكون جاداً.

فكرة CP cafe أنه مكان حصري لاجتماعات المطورين العقاريين والمستثمرين في هذا المجال. والفكرة تبدو مغرية ومشجعة، إلا أنها عملياً تبدو صعبة التنفيذ فرجال الأعمال بشكل عام ومن يعملون في هذا القطاع عادة ما يعرفون بعضهم ويعلمون بالفرص المتوافرة في أكثر من مكان بالإضافة إلى تقديم تسهيلات كبيرة من بعض البلدان لاستقطاب استثماراتهم.



88



60



44



28



16



40

- 20 أزمة الاسمنت بالسعودية إلى أين؟
- 24 الحديد المستورد يغزو الأسواق السعودية
- 35 أداء الزكاة والضريبة ليس اختياريًا
- 48 تأسيس أول شركة متخصصة لإدارة الأملاك والمرافق في المملكة
- 54 المملكة تنفق 1.5 تريليون ريال لتطوير مشروعات البنية التحتية
- 64 تحذيرات من تحول ندرة المساكن إلى أزمة حقيقية في 2018
- 72 إنجازات إعمار العقارية في موسوعة غينيس
- 76 الملك عبد العزيز أعظم رجال القرن العشرين
- 78 مدائن صالح منطلق قوم ثمود
- 90 منتدى جدة وتعدد وجهات النظر في حل مشكلة الإسكان

## افتتاحية

"أن تعرف شيئاً عن كل شيء فأنت مثقف، وأن تعرف كل شيء عن شيء فأنت عالم" انطلاقاً من هذا القول جاءت مجلتنا الغراء العقارية بلس إكمالاً لمسيرتنا في الاعلام العقارى منذ العام 2004 في نشرها للوعي العقارى، والتعرف على السوق السعودي الكبير، وإيماننا منا بعظمة بلاد الحرمين على المستويين الديني والاقتصادي، فقد صنعت المملكة العربية السعودية تاريخاً عريقاً وصرحاً حضارياً عظيماً منذ أن أقام عمادها، ووطد أركانها - بفضل الله - الملك عبد العزيز آل سعود - يرحمه الله - ثم توالى الإنجازات العقارية حتى وقتنا الحاضر، لذا فإن مجلتنا العقارية بلس السعودية جاءت لتحمل بين دفتيها تاريخاً عريقاً مضى، وحاضراً عقارياً أتى وهي تأمل أن تقدم رؤية عقارية تساهم في توجيه السوق العقارى إلى بناء مستقبل مشرق زاهر.

نحن منذ أن أنشأنا مجلة عالم العقارية في دبي، ونحن نتطلع لإنشاء مجلة عقارية متخصصة في السوق السعودي، وما زال الحلم يراودنا حتى تم لنا اليوم - بفضل الله - تحقيق هذا التطلع، ليصبح واقعا ملموسا وكائناتاً حياً يتنفس عقاراً وبناءً.

نسأل الله لنا ولكم ولبلاد الحرمين التوفيق والسداد.

## أسرة التحرير

plus  
العقارية  
السعودية

www.alaqariaplus.com

مجلة متخصصة في صناعة العقار والمقالات  
تصدر عن رخصة مجلة Noor Times

خبرات منذ العام 2004  
عدد مايو 2013

مؤسس المجموعة  
محمد صالح

ms@alaqariaplus.com

رئيس مجلس الإدارة

محمد التويجري

m.altuwijri@alaqariaplus.com

مدير المجلة

محمد حرب

m.harb@alaqariaplus.com

مدير التحرير

د. ربيع أبو بكر

r.badr@alaqariaplus.com

المستشار القانوني

أ. محمد منور المطيري

chairman@cg.com.kw

المستشارون

د. ياسر القويستي، معماري

م. سمير أبو عمر، هندسي

أ. صبار العنزي، إعلامي

أ. يوسف أسعد، تطوير استثمار

أ. صالح الصالح، تطوير أعمال

الإخراج الفني

معاوية ابوبكر

m.abubakr@alaqariaplus.com

محمد خراط

m.kharrat@alaqariaplus.com

مدير المبيعات والتسويق

محمد العودة

m.alowdah@alaqariaplus.com

CP تطلق أول مقهى عقاري في السعودية



قهوة بنكهة عقارية !!

قاعدة بيانات لأكثر من 1,229,675 وسيط عقاري حول العالم



تقييم عقاري

العقارية plus

هل تبحث عن فرص استثمارية عقارية عبر العالم؟ توجه إلى CP cafe كأول مقهى عقاري في السعودية فليدبه قهوة بنكهة عقارية ونكهات أخرى وصفقات بعشرات الملايين من الريالات. ولكن عليك أولاً أن تكون جاداً.

بإمكانك احتساء القهوة الفاخرة وتناول أشهى المأكولات من سلسلة المقاهي الشهيرة عالمياً مع ممارسة الرياضة الذهنية والجلوس في غرفة الاجتماعات ومشاهدة الفرص العقارية.

هذا الحجم من المشروعات القائمة والتي هي قيد التنفيذ ربما سيفتح باباً أوسع أمام CP cafe لاقتناص أرباح أكثر مما تتوقعها. ولكن هذا الأمر منوط بمدى قدرتها على توظيف هذه الطفرة واستغلالها في ظل التنافس القوي بين المطورين ورجال الأعمال.

## العبيد : قطاع العقار يعيش تخبطاً واضحاً في تحديد مستقبله، الأمر الذي دفع إلى رفع الأسعار



يدفع أكثر يستطع ضم أمهر العمالة، مما يعني زيادة في الأسعار، التي انعكست سلباً على تكلفة الإنشاءات في دولة تعيش نهضة عمرانية عملاقة، تحتاج إلى سنوات طويلة لتصل إلى الاكتفاء من إقامة المشاريع".

ومن جانبه، كشف إبراهيم العبيد المستشار الإنشائي أن التخوف من انهيار أسعار السوق، والتقارير التي تثير فزع المستثمرين، تحضهم على الاستقادة القصوى من المرحلة الحالية، تحسباً لأي انخفاض مستقبلي قد يطفئ على السوق، وأن قصر مدة إنشاء المشاريع الضخمة سبب في زيادة أسعار العقود، مؤكداً أن الشركات تتجه حالياً إلى إبرام العقود قصيرة المدى لحين التبين من حالة القطاع، والتثبت من مستقبله المجهول.

ويزيد العبيد بأن القطاع يعيش تخبطاً واضحاً في تحديد مستقبله، الأمر الذي دفع إلى رفع الأسعار تحسباً لأي طارئ، وأن هناك ارتفاعاً حقيقياً في عقود الإنشاءات وإعادة تقييم الموقع منها، لضمان حقوق التجار الذين يفضلون أن يكونوا على بينة واضحة، وأنهم يتوجسون خيفة من مستقبل العقار، خصوصاً حول زيادة الحديث عن وقوع محتمل في العقار، بعد إقرار الدولة حزمة من البيانات والتسهيلات، آخرها لائحة "ساما" لتنظيم عمليات التمويل العقاري. الجدير بالذكر أن السعودية تعيش نهضة عمرانية كبيرة، وتقف على إقامة مشاريع إنشائية ضخمة، ستضخ حلولاً سكنية متعددة للمواطنين المحليين، في الوقت الذي أقرت فيه الحكومة مؤخراً رزمة من التسهيلات المادية والحلول التملكية، لتوفير السيولة اللازمة لتملك المساكن، الأمر الذي يتوقع أن يدفع بالسعودية إلى تصدر المشهد العالمي في أكثر الدول تركيزاً على قطاع الإنشاءات والبناء. ■

## المريشد : ارتفاع أسعار العمالة ألقى بظلاله سلباً على أسعار العقار

كبير سعودة منسوبيها، نظراً لطبيعة عملها كشرركات المقاولات وشركات النظافة.

وفي صلب الموضوع، أبدى ياسر المريشد الذي يمتلك مؤسسة خاصة بالإنشاءات أن ارتفاع أسعار العمالة ألقى بظلاله سلباً على أسعار العقار بشكل مباشر، وخاصة في قطاع الإنشاءات التي باتت تتكبد خسائر طائلة نتيجة ارتفاع تكلفة العمالة، أو حتى تدريبها لتصبح عمالة محترفة، مبيناً أن بعض العمال يأتي للسعودية للتعلم، ومن ثم الذهاب إلى الخارج للعمل هناك، بعد أن يصبح ذا خبرة واحترافية، كاشفاً أن هناك شركات سمسرة تفري العمالة المدربة للعمل في الخارج فور وصولهم إلى مرحلة الاحتراف.

وأضاف أن "وفرة وكثرة المشاريع المقامة أنشأت سوق محترفين أشبه بعالم كرة القدم، أي أن من

ولا يوجد ما يكفي من الشركات لتنفيذ المشاريع، كما أن الجهات الحكومية تسعى لتسهيل جميع العقبات التي تواجه القطاع. وأكد الشبيلي أنه لا توجد أي شركة تعمل في السوق دون تمويل بنكي أو حكومي، مهما كان حجم الشركة، مشيراً إلى أن شركات المقاولات في السعودية وصلت إلى خبرة ودرجة عالية من النضوج، قد لا تتوفر لدى الكثير من الشركات الأخرى غير الوطنية، التي قد تكون أعلى إمكانيات في بعض الأحيان، إلا أن نسبة نجاحها ليست كبيرة.

وقال نائب الرئيس التنفيذي لـ "مجموعة الجذور العربية" إن ما تحتاج إليه شركات المقاولات من خبرات خارجية لا يتجاوز 5 في المائة، وهي عادة تصب في جانب التصميم والأمور الفنية العالية فقط، وضرب مثلاً بالشركات الصينية التي قدمت إلى السعودية ولم تتجح، لأسباب كثيرة. وعن التكتلات في المقاولات، قال الشبيلي: التكتلات عادة لا تتجح لدى الجميع في الشركات، لأن الجميع يرغب في الحصول على الإدارة والإشراف على الشركة الكبرى، مؤكداً أنه من العقبات الكبرى التي تواجه القطاع في السوق هو تضارب التوجه إلى القطاع، مثل تضارب القرارات بين بعض الجهات، التي قد لا تكون منطقية، فمثلاً بعض الشركات تصعب بشكل

## ارتفاع تكاليف البناء تعرقل نشاط قطاع المقاولات



## الشبيلي : سوق المقاولات والبنية التحتية التي تشهدها السعودية تعتبر الأضخم في المنطقة

لمشاريع متنوعة، تمتد على الأقل إلى ثلاثة أعوام مقبلة، مما أسهم في تحويل السعودية إلى ورشة عمل كبيرة في مختلف المناطق والأصعدة، وهذه المشاريع ستسهم في التنمية المستدامة للسعودية وتقوية البنية التحتية لها كذلك.

وأشار إلى أن البيروقراطية هي القاتل الأكبر للمشاريع بنسبة تتجاوز 50 في المائة، كما أنها المساهمة الأولى في تأخير تنفيذها، مؤكداً أن العرض في مجال المقاولات أقل من الطلب،



وأكد المهندس سمير الشبيلي نائب الرئيس التنفيذي لـ "مجموعة الجذور العربية" أن غالبية المشاريع التي وقعت في السعودية خلال العام الحالي والتي لا يزال بعضها قائماً، تشهد تفاوضاً جديداً في سعر التكلفة إما مع نهاية العام الحالي، وإما من خلال الإضافات التي تتم على المشاريع والتي لا يكاد يخلو منها مشروع إما بتحسن وإما بإضافة.

وعن حجم سوق المقاولات في السعودية قال الشبيلي: إن سوق المقاولات والبنية التحتية التي تشهدها السعودية تعتبر الأضخم في المنطقة، وقد تكون من الأوائل عالمياً بقيمة ستجاوز 3 تريليون ريال (800 مليار دولار) خلال الأعوام السبعة المقبلة، على حد وصفه، مؤكداً أن أغلب الشركات الكبيرة في السعودية وقعت على عقود

صحف - في الرياض عروس المملكة العربية السعودية طفت على السطح مشكلة عظيمة تزيد من مشكلة الإسكان بالمملكة وهي إعادة عدد من شركات ومؤسست المقاولات صياغة عقودها الإنشائية للكثير من مشروعاتها، وذلك بسبب إعادة تقييم تكاليف البناء من جديد، خصوصاً المرتبطة بعقود طويلة.

وقد توعت أسباب إعادة تقييم عقود الإنشاءات ما بين ضغط سمسرة العقار الذين ينقلون العمالة الماهرة إلى الخارج، وتضارب القرارات بين الجهات، وتخوف التجار من انخفاض الأسعار، إضافة إلى سيل المشاريع القائمة، التي جميعها أمور بلورت الأسعار الحالية، التي ضغطت على السوق وأوصلتها إلى هذا المستوى من الارتفاع.



إحدى أكبر الشركات الصينية في العالم  
في مجال المقاولات والانشاءات النفطية



九冶建设有限公司  
METALLURGICAL CONSTRUCTION CORPORATION

9MCC

تصميم عقاري

العقارية plus



الشريك الاستراتيجي في الخليج العربي



cost plus  
saudi arabia

info@cpih.me  
920022833





## ملعب جدة يظهر للنور بعد 7 أشهر

### الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي، كان يدفعنا ويحثنا على خوض التجربة بثقة عالية

عددا كبيرا من المنشآت المتميزة مثل برج خليفة في مدينة دبي الاماراتية وحلبة فيراري الدولية بالعاصمة أبو ظبي، كما أنشأت استاد خليفة الدولي بأكاديمية إسباير القطرية، لذلك يأمل السعوديين أن يشاهدوا ملعبا دوليا جديدا يصمم وفق المعايير العالمية.

ومن المقرر أن يتسع ملعب الملك عبدالله الجديد لـ 70 ألف متفرج تقريبا، مع وجود 18 مقصورة عالمية، وستكون بجواره مدينة رياضية داخلها صالة تتسع لـ 10.000 متفرج ومضمار ومنصة لألعاب القوى ومرافق تدريبية وتطويرية في كرة القدم والتنس وألعاب القوى ومساجد ومواقف سيارات.

وقد أشارت الأنباء أن مشروع الملعب تبلغ تكلفته 532 مليون يورو وسيكون الإستاد بالقرب من مطار الملك عبدالعزيز الدولي بجدة شمال مدينة جدة، بينما سيكون أهل جدة على موعد قريب في نهاية هذا العام لحضور أحد المباريات المهمة لأنديةهم في مدرجات الملعب الجديد الذي قام بتصميمه وليام بيكر مصمم "برج خليفة" ■

وعن رؤيته لفن العمارة، نصح السيد بيكر جميع المهندسين، ولاسيما في دولة الإمارات العربية المتحدة، أن يتخلوا قليلا عن الأجهزة الحاسوبية والبرامج الخاصة بتصميم الهياكل، لأنها ستفقد المهندس إبداعه وتجعله أسيرا لما هو موجود، في وقت يُعد فيه فن العمارة فنا لا حدود له، وبالإمكان الإبداع فيه أكثر مما هو موجود في البرامج الحاسوبية وشبكة المعلومات الدولية "الانترنت"، مشيرا إلى أن المهندس وهو يمارس فن العمارة، عليه التركيز على الأولويات في كل من: الاقتصاد في النفقات، والبساطة والجمالية والرونق، والانسجام والتناسق في الأشكال، والحجم والألوان، ومراعاة البيئة من حيث الاقتصاد بالطاقة وتجنب الانبعاثات الكربونية، والكفاءة العالية للتصاميم العقلانية، وأن يكون المهندس مستوعبا لشكل التصميم، وأن تتجسد لديه صورة الشكل النهائي منذ اللحظة الأولى للتصميم، مع ضرورة أن يعطي المهندس التصميم اسما معينا وصفات محددة قبل الانتهاء من العمل فيه.

الجدير بالذكر أن مصمم برج خليفة في دبي يصمم حاليا ملعب جدة وسيتم الانتهاء منه في شهر نوفمبر المقبل وهذا ما كشفت عنه تقارير صحفية تؤكد أن مدينة الملك عبدالله بن عبدالعزيز الرياضية بجدة سيتم الانتهاء من مرحلة تشييدها وبنائها في شهر نوفمبر المقبل، وسيتم تسليمه مباشرة للرئاسة العامة لرعاية الشباب حتى تتمكن من إقامة المنافسات الرياضية على الملعب الجديد الذي سيكون أحد المنشآت الرياضية المتميزة بالمملكة العربية السعودية. ووعدت الشركة المنفذة بأن يكون الملعب واحدا من أفضل الملاعب على مستوى الشرق الأوسط، خاصة وأن الشركة صممت

## مصمم برج خليفة في دبي يصمم ملعب جدة



برج خليفة يعد أطول ناطحة سحاب تقع في إمارة دبي بالإمارات العربية المتحدة وهو كذلك أطول برج شيده الإنسان في العالم بارتفاع 828 مترا، وقد بدأ بناؤه في إمارة دبي بالإمارات العربية المتحدة في 21 سبتمبر 2004م، وتم الانتهاء من الهيكل الخارجية له في الأول من أكتوبر 2009م، وتم افتتاحه رسمياً في 4 يناير 2010، ليصبح البناء الأطول في العالم حالا وهو أطول من برج تايبه 101 في تايوان

يكون البرج أعلى من برج تاوان بعشرة أمتار؛ أي ما يزيد على 500 متر بقليل، لكن الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، كان يدفعنا ويحثنا على خوض التجربة بثقة عالية باتجاه تخطي برج تاوان بأرقام قياسية، وهذا ما حدث ليصل إلى الارتفاع الشاهق وهو 828 مترا، وليغدو برج خليفة الأيقونة الرمزية لدولة الإمارات العربية المتحدة في دبي، وأعلى صرح معماري في كل أرجاء المعمورة.

التي تتعلق بالبنى التحتية، وتطور فن العمارة الحديثة في جميع أنحاء الدولة. واستعرض السيد بيكر في المحاضرة التي حضرها حشد كبير من الجمهور والمهتمين، تجربته الشخصية والعلمية طوال فترة تشييد برج خليفة الذي يعد أعلى ناطحة سحاب في العالم، منذ لحظة وضع حجر الأساس وتصميم الدعائم الهيكلية إلى لحظة الافتتاح، مشيرا إلى التحديات التي واجهت فريق العمل، وكيف قدمت قيادة الدولة الحكيمة الدعم المطلق، وخاصة أن القرار قد اتخذ في بادئ الأمر بأن

التي تتعلق بالبنى التحتية، وتطور فن العمارة الحديثة في جميع أنحاء الدولة. واستعرض السيد بيكر في المحاضرة التي حضرها حشد كبير من الجمهور والمهتمين، تجربته الشخصية والعلمية طوال فترة تشييد برج خليفة الذي يعد أعلى ناطحة سحاب في العالم، منذ لحظة وضع حجر الأساس وتصميم الدعائم الهيكلية إلى لحظة الافتتاح، مشيرا إلى التحديات التي واجهت فريق العمل، وكيف قدمت قيادة الدولة الحكيمة الدعم المطلق، وخاصة أن القرار قد اتخذ في بادئ الأمر بأن

وقد أشاد السيد بيكر في مستهل المحاضرة، بتسارع وتيرة عمليات التنمية المستدامة في دولة الإمارات العربية المتحدة، ولاسيما تلك



九冶建设有限公司  
METALLURGICAL CONSTRUCTION CORPORATION

9MCC

# إحدى أكبر الشركات الصينية في العالم

في مجال الفرش والديكورات للفنادق

سوق مواد البناء

العقارية plus



الشريك الاستراتيجي في الخليج العربي



cost plus  
saudi arabia

info@cpih.me  
920022833

## أزمة الاسمنت بالسعودية إلى أين؟



**صحف - ظهرت في الأفق أزمة الاسمنت التي تلقي بظلالها على قطاع العقار، حيث لا تكفي الكميات المنتجة حاجة السوق فالطلب يفوق الإنتاج، وذلك بسبب قلة مصانع الاسمنت من جهة وعدم السماح بالاستيراد ووجود هوامير السوق السوداء مع التوسع في الإنشاءات السكنية والخدمية من جهة أخرى. المشكلة بين أيدينا نحاول دراستها واستطلاع الرأي فيها، لعلنا نجد حلولاً لها**

صحف - فني المدينة المنورة مدينة رسول الله (صلى الله عليه وسلم) أكد مقاولون أن إنتاج شركات الاسمنت المحلية لا يتجاوز 60 مليون طن في السنة لعدد 17 مصنعا، وهناك تزايد مطرد في الطلب يفوق الإنتاج محذرين من تفاقم أزمة مقبلة في المدينة المنورة التي تحتاج 9 آلاف طن يوميا في السابق وتشهد حاليا

وأكد عبدالله رضوان رئيس لجنة المقاولين في الغرفة التجارية الصناعية بجدة، أن مصانع الاسمنت في المملكة غير قادرة على تغطية الطلب المتزايد مما تسبب في أزمة نتيجة عدم التوازن بين العرض والطلب. وتابع: لم يقتصر الوضع على إنشاء المنطقة المركزية البديلة بجوار الحرم النبوي في المدينة فهناك العديد من المشروعات القائمة من مطارات وقطارات على مستوى المملكة وكان للمدينة نصيبها.

ولم يجد رئيس اللجنة الوطنية للمقاولين حلا لتفاذي أزمة متوقعة في سوق الاسمنت سوى فتح قنوات للاستيراد من الدول المصنعة عن طريق شركات المقاولات او شركات مصانع الاسمنت كما حصل بعد استيراد الحديد الذي شهد استقرارا في الأسعار نتيجة الوفرة في الأسواق.



**رضوان:**

**مصانع الاسمنت غير قادرة على تغطية الطلب**

وأيدته في ذلك ياسر السحيمي رئيس لجنة المقاولين في الغرفة التجارية الصناعية بالمدينة المنورة متسائلا: لماذا لا تفتح قنوات للاستيراد لكي يتم التغلب على الأزمة المستمرة في الاسمنت؟ ولماذا لا تفتح مصانع جديدة؟ فإن المدينة تشهد طفرة عمرانية ومع ذلك لا يوجد بها مصنع اسمنت للحد من انتظار الشاحات وتكدسها في المصانع لأكثر من 3 أيام الأمر الذي ساهم في ارتفاع أسعار الاسمنت السائب إلى 360 ريالاً للطن علما بأن السعر المحدد لا يتجاوز 240 ريالاً للطن، أي بزيادة تصل إلى 50 في المائة.

وقد اتسعت "حمى" الاسمنت في عدد من مناطق المملكة خاصة الغربية والجنوبية منها على مدار عدة شهور ماضية ووصولها إلى المنطقة الشرقية مؤخراً، حيث عانت من بعض النقص خاصة في الخرسانة الجاهزة، وبدأت بوادرها بالظهور في العاصمة الرياض إذ لاسم سعر الكيس أمس 19 ريالاً.

ورغم ذلك يرى رئيس اللجنة الوطنية لشركات الاسمنت في الغرف السعودية المهندس زامل المقرن أن الطلب على الاسمنت يتزايد وبشكل مستمر مع وجود ورش كبيرة من المشاريع العملاقة التي تقام في عدد من المناطق، موضحاً أن السوق السعودية تحتاج إلى 5 ملايين طن من الاسمنت لسد الطلب الحالي، وفي حال تزايد الطلب خلال السنة القادمة فإن الرقم سيتضاعف ما قد يؤدي إلى تأخر وتعثر الكثير من المشروعات التنموية في البلد.



**المقرن:**

**الطلب على الاسمنت يتزايد وبشكل مستمر**

وفيما يرى المقرن أن الحل يكمن في زيادة الدعم للشركات الحالية، واستبعاد فكرة استيراد الاسمنت من الخارج لحل الأزمة، لأن الأسعار الحالية التي تحظى بها شركات الاسمنت تعتبر الأقل عالمياً وأي محاولة للاستيراد من الخارج ستكون أعلى من الداخل وبالتالي لن تجد المشتري لها في ظل تحديد سعر كيس الاسمنت من قبل وزارة التجارة.

وعاد المقرن ليؤكد في حديثه أن شركات الاسمنت الـ 13 الموجودة في المملكة تعمل بكامل طاقتها الإنتاجية، كما أن الأسعار مازالت كما هي، حيث يبلغ سعر الطن الواحد من الاسمنت المكبس أو العادي 240 ريالاً.

وأوضح أن إنتاج شركات الاسمنت مجتمعة في المملكة للعام 2012 تجاوز 43 مليون طن، مع زيادة بسيطة منذ بداية العام الحالي 2013، لن يكفي لسد الفجوة الكبيرة بين العرض والطلب، وقال إنه رغم بداية الإنتاج الفعلي لشركة اسمنت حائل والتي تنتج نحو مليون طن، إلا أن الطلب سيستمر والفجوة ستتسع إذا لم يتم التحرك من قبل وزارة البترول في دعم شركات الاسمنت للتوسع وزيادة طاقتها الإنتاجية.

من جانبه أكد رئيس اللجنة الصناعية بغرفة الرياض المهندس أحمد الراجحي، أن بعض تجار الاسمنت هم من يحاولون الاستفادة من مرحلة الطلب الحالية برفع الأسعار على المواطنين، مبيناً أن ذلك السلوك يحدث "إرباكاً" في السوق المحلي في حين مصانع الاسمنت مازالت ملتزمة بالأسعار المحددة.

وقال الراجحي: إن الزيادة الحالية التي يعمد إليها بعض التجار ليست مبررة، خصوصاً أن الاسمنت متوفر بشكل كاف في العاصمة، مبيناً أن ما يحدث في السوق مبالغ غير مقبولة من بعض التجار، داعياً مصانع الاسمنت إلى التعامل مع السوق مباشرة، في حال عدم التزام التجار بالأسعار المناسبة واستغلالهم لهذه الظروف التي يرتفع فيها الطلب.

أكد المشرف الميداني لفرع وزارة التجارة في جدة أحمد معبر أن شراء المواطنين من تجار السوق السوداء تسبب في رفع السعر ونشوء تلك السوق مبيناً أن الوزارة مستمرة في تتبع مخالفتي البيع بالسعر المحدد من الدولة، وأن الوزارة ضبطت عدداً كبيراً منهم.

وأشار معبر إلى أن النقص الحاصل في معروض الاسمنت طبيعي في ظل الطفرة الكبيرة في المشاريع العمرانية في جدة ومشاريع البنية التحتية، والمشاريع العملاقة التي يتم العمل فيها حالياً مثل المطار الجديد ومحطة القطر وملعب الملك عبدالله الرياضي، وعدد كبير من المشاريع العملاقة.

إلى ذلك اشتكى عدد من المواطنين في الرياض من ارتفاع سعر كيس الاسمنت ووصوله إلى 17 ريالاً.

وأشار المواطن محمد الهاجري إلى أن سعر اسمنت اليمامة ارتفع إلى 19 ريالاً للكيس، وأن ذلك السعر قابل للزيادة في ظل ضعف الرقابة على مناطق البيع.

وفي مدينة جدة طالب عدد من المواطنين وزارة التجارة بالزام شركات الاسمنت بمنح المواطنين حصصاً أكبر من إنتاج شركات الاسمنت، في ظل الشح الذي أصبحت تعانيه الأسواق، وأشاروا إلى أن المشاريع الكبيرة في جدة بدأت تأخذ نصيب الأسد من إنتاج الشركات وتركت لهم ما لا يكفي لإكمال عملهم في مجال الإنشاءات. ■

## الظفير: أزمة إسمنت ستضرب أسواق المملكة في رمضان القادم



وقالوا: إن مشكلة الاسمنت مفتعلة من أجل استعادة بعض من تجار الاسمنت من استمرار الشح في السوق رغم أنه بالإمكان توفير الكميات المطلوبة من أجل جني أكبر ربح على حساب المواطنين مطالبين وزارة التجارة بضرورة تكثيف جولاتها الميدانية على جميع المواقع لرصد التلاعب.

ويقول المواطن عبدالله القرشي: إنه ذهب لشراء الاسمنت من بعض النقاط وتفاجأ بالسعر الذي تجاوز 20 ريالاً للكيس، مشيراً إلى أن معظم بائعي نقاط البيع يتلاعبون بالأسعار وبإمكان مندوبي وزارة التجارة زيارة تلك المواقع للتأكد من حقيقة الأسعار.

وأضاف المواطن محمد تركستاني: إن النقاط التي أنشأها فرع وزارة التجارة بمكة لا تكفي لتغطية احتياجات السوق من الاسمنت كون الكميات التي تخصصها تلك المواقع لا تغطي العدد المطلوب وهو ما أدى بعض التجار إلى استغلال الأزمة في إيجاد سوق سوداء يبلغ يصل فيها سعر الكيس إلى 20 ريالاً وفي بعض الأحيان يصل إلى 22 ريالاً وهو ما يستوجب من وزارة التجارة ضرورة تكثيف جولاتها الميدانية على تلك المواقع لرصد ومتابعة أي محاولة استغلال والتعامل معها بحزم حماية للمستهلك.

وقال خالد الصاملي: إن خطوة وزارة التجارة لتوفير نقاط بيع بالسعر المحدد مع تواجد مندوبين لها خطوة تشكر عليها. ■

أن مصنع الجنوبية فقط لديه القدرة على زيادة الإنتاج إلى 1.1 مليون طن يومياً، إلا أنه يحتاج أربعة آلاف برميل يومياً، وذلك من خلال خط إنتاج واحد في تهامة، إلا أن هذا التوسع لا يمكن في الوقت الحالي لعدم ضمان زيادة إمدادات الوقود من أرامكو.

### أزمة الاسمنت بمكة تقفز بسعر الكيس إلى 21 ريالاً في السوق السوداء !!

تتواصل أزمة الاسمنت بمكة المكرمة على الرغم من الجهود التي يقوم بها فرع وزارة التجارة لمتابعة ورصد التجاوزات وتوفير أكبر قدر ممكن من الكميات لسد احتياجات المواطنين في ظل النقص المتزايد إضافة إلى تلاعب بعض التجار بالأسعار نتيجة ضعف الرقابة مما أدى إلى تفاقم المشكلة و في ارتفاع سعر الكيس الواحد إلى 21 ريالاً للكيس!!

وأبدى مواطنون انزعاجهم من تذبذب أسعار الاسمنت نتيجة شح المنتج في الاسواق وهو ما أوجد سوقاً سوداء تعصف بالأسعار.

وحذر الرئيس التنفيذي وعضو مجلس إدارة شركة إسمنت المنطقة الجنوبية المهندس سفر الظفير، من أزمة وشيكة ستضرب الأسواق السعودية مع قدوم شهر رمضان المقبل، في ظل الطلب المتنامي على الإسمنت خلال الفترة الأخيرة، وعدم السماح لمصانع الإسمنت بالتوسع في إنتاجها، مشيراً إلى تناقص كبير في مخزون الإسمنت نتيجة الطلب الكبير.

وأوضح الظفير أن "مصانع الإسمنت في السعودية ترغب فعلياً في زيادة الإنتاج لديها بنهاية العام الحالي لتلبية الطلب المتزايد، الذي يُقدر بـ 30% سنوياً"، مشيراً إلى أن مبيعات مصانع المملكة بشكل عام سجلت العام الماضي 53,3 مليون طن، بينما الطاقة الإنتاجية في جميع مصانع المملكة الثلاثة عشر كانت في حدود خمسين مليون طن، وتم سد الزيادة، 3.3 مليون طن، من المخزون لدى المصانع، ولم يعد متوفراً هذا المخزون خلال العام الجاري، متوقعاً أن تشهد جميع المناطق أزمة في الإسمنت مع حلول شهر رمضان المبارك لأن المخزون الحالي لا يتجاوز خمسة ملايين طن، ولا يتوافق مع معدلات الطلب الحالي، وبالتالي ما يتم إنتاجه يباع في نفس اليوم دون وجود أي مخزون. وشدد الظفير على "ضرورة السماح للمصانع بالتوسع في خطوط الإنتاج، إذ

## ارتفاع تكلفة مواد البناء في الفترة القادمة



### تجار: ضرورة استيراد الاسمنت من الخارج



ويرى نائب رئيس لجنة المقاولين بغرفة جدة، رائد عقيل، أن البعض يعتمد افتعال أزمة الاسمنت، مشيراً إلى أن سبب الأزمة يعود لشح خطوط الإنتاج، أو للصيانة الدورية لخطوط الإنتاج بالمصانع المنتجة للاسمنت، والتي يقوم بها أصحاب المصانع، حيث يصرف الإنتاج الاسمنتي يومياً وفوراً، مطالباً بفتح باب الاستيراد من دول الإمارات لتلافي شح الأسواق خلال فترات الصيانة الدورية للمصانع. وقال: "طالبنا بصيانة دورية مجدولة للمصانع بناء على دورة محددة لكل مصنع"، مضيفاً أن المنطقة الغربية تضم 3 مصانع رئيسية يبيع ورابع والصفوة، وهي مصانع تمول مدينة جدة وتكفيها، مرجحاً أن تكون الأزمة مفتعلة ومتكررة بسبب قلة الشاحنات.

وذكر أن الخطة الخمسية التاسعة للتنمية والتي طرحت بها جملة من المشاريع التنموية الحكومية وبدأت من 2009 وتنتهي في 2014 أوجدت زيادة في الطلب على مواد البناء.

وأوضح أن المصانع واكبت تلك النهضة، حيث يشهد عام 2013 إنتاجاً زائداً من الحديد بلغ 10 ملايين طن سنوياً، فيما يبلغ إنتاج الاسمنت

صحف - طالب مقاولون ورجال أعمال فتح السوق المحلي لاستقبال طلبات استيراد الاسمنت من دولة الإمارات أو أي دولة أخرى لتلافي وقوع أزمة في سوق الاسمنت وتعطل عجلة البناء، في ظل الأزمة التي ضربت بعض مدن المملكة.

وأوضح رئيس لجنة المقاولين بغرفة جدة، عبد الله رضوان، في حديث له أن تكرار أزمة الاسمنت يخضع للعرض والطلب، مرجحاً أن يكون هذا النقص بسبب قلة الشاحنات التي تنقل المنتج من المصانع، إضافة لقرار توقيت سير الشاحنات، والذي دفع لنشوء أزمة توزيع الاسمنت في أوقات الصباح، وزيادة تراخيص العمالة الوافدة.

وأكد أن التوزيع الجغرافي لمصانع الاسمنت وموقعها خارج جدة يرفع تكلفة المصانع المنتجة له ومن ذلك زيادة مصاريف النقل، وقال تأتي المنطقة الغربية المستهلك الأول لمواد البناء، حيث تمتاز بالكثافة السكانية والنهضة العمرانية للبنية التحتية والتي أقرتها حكومة خادم الحرمين الشريفين، مبيناً أن وزارة التجارة حددت سعراً للطن ( 240 ريالاً).

## الحديد المستورد يغزو الأسواق السعودية



صحف - دخل الحديد المستورد في منافسة حادة للمنتج المحلي في السعودية بسبب ارتفاع أسعار المحلي، حيث أدى ذلك لعزوف أصحاب المشاريع عن شراء الحديد السعودي والإقبال على المستورد الذي يباع بنحو 720 دولاراً للطن. وقال مستثمرون في صناعة الحديد إن المنتج السعودي يواجه منافسة حادة من الحديد المستورد وخاصة التركي بسبب وجود العديد من شركات المقاولات التركية، التي تنفذ مشاريع مهمة في البنية التحتية، مؤكدين على ضرورة تحرك الشركة السعودية للصناعات الأساسية (سابك) لتقديم أسعار منافسة للحديد المستورد لتشجيع قطاع البناء على شراء المنتج المحلي.

الدعم الحكومي الذي تحظى به المصانع في السوق السعودية ارتفع 10 في المائة مع توقعات باستمرار الطلب على المنتج تزامناً مع الإنفاق الحكومي ومشاريع الإسكان. وتواجه السوق فجوة بين العرض والطلب في الوقت الحالي، حيث بلغ الطلب المحلي 7 ملايين طن مقابل الإنتاج المحلي الذي يصل إلى 5 ملايين. وتأتي تطورات سوق الحديد في البلاد في ظل خطة إنفاق على البنية التحتية بلغت 400 مليار دولار، بينما تحتاج إلى مضاعفة الطاقة الإنتاجية من الحديد والإسمنت لتلبية متطلبات 1.65 مليون وحدة جديدة خلال العامين القادمين لتلبية الطلب المتزايد، كما تحتاج شركات التطوير العقاري الخاصة والحكومية إلى بناء نحو 275 ألف وحدة سنوياً.

وأضاف الزنيد أن الطلب على الحديد يشهد ارتفاعاً في مثل هذه الأوقات من كل عام وهو غير مبرر - على حد قوله - إذ إن السوق مرهونة بعوامل العرض والطلب التي شهدت ارتفاعاً منذ نحو عامين متزامنة مع الإنفاق الحكومي على المشاريع التنموية والتي تستهلك كميات ضخمة من المنتج. من جانبه، قال عبد الله رضوان رئيس لجنة المقاولين في غرفة جدة: "إن سوق الحديد تشهد ارتفاعاً في الطلب بسبب زيادة حجم المشاريع الضخمة التي تستهلك كميات كبيرة من الحديد خاصة إذا علمنا أن نسبة كبيرة من حديد المصانع السعودية يذهب لصالح المشاريع الحكومية مما يدفع شركات المقاولات التي تنفذ مشاريع القطاع الخاص إلى شراء كميات من الحديد لتغطية احتياجاتها وتنفيذ التزامها خاصة أن أسعار الحديد المستورد تنافس المنتج المحلي في الأسعار.

## الملك يأمر بإعطاء المواطنين أراضٍ مطورة وقروض للبناء عليها ويأمر بسرعة استيراد ١٠ ملايين طن من الإسمنت وإنشاء ٤ مصانع جديدة



في هذه الأثناء نجد خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود - رعاه الله - يرقب مشهد الأزمة الإسكانية وأزمة مواد البناء عن كثب، فتأتي الأوامر الملكية لحل المشكلة حبا منه للشعب السعودي ورعاية لمصلحته حيثما كانت.

صحف - ففي إطار حرص ومتابعة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود - رعاه الله - لتوفير السكن المناسب للمواطنين بما يكفل لهم حياة كريمة، وبناء على ما رفعه وزير الإسكان بهدف تيسير تنفيذ الأمر الملكي بتخصيص 250 مليار ريال لبناء 500 ألف وحدة سكنية في جميع مناطق المملكة وتحديد الأسلوب الأمثل لتحقيق ذلك. وأوضح وزير الإسكان الدكتور شويش بن سعود الضويحي أن خادم الحرمين الشريفين - حفظه الله - أصدر أمره الكريم باعتماد مايلي:

1. أن تتوقف وزارة الشؤون البلدية والقروية فوراً عن توزيع المنح البلدية التي تتم من قبل الأمانات والبلديات بموجب ما لديها من تعليمات.
2. أن يتم تسليم جميع الأراضي الحكومية المعدة للسكن بما في ذلك المخططات المعتمدة للمنح البلدية سائلة الذكر، التي لم يتم استكمال إيصال جميع الخدمات وباقي البنى التحتية وتنفيذ البنى التحتية لها ومن ثم توزيعها على المواطنين حسب آلية الاستحقاق.
3. تقوم وزارة المالية باعتماد المبالغ اللازمة لتنفيذ مشاريع البنى التحتية لأراضي الإسكان المشار إليها في الفقرة (2) أعلاه.
4. تقوم وزارة الإسكان بإعطاء المواطنين أراضٍ سكنية مطورة وقروضاً للبناء عليها حسب آلية الاستحقاق.
5. إعطاء وزارة الإسكان الصلاحية الكاملة لاعتماد المخططات لمشاريعها الإسكانية وفق الضوابط والاشتراطات العامة وتقوم بإحاطة

### استيراد ١٠ ملايين طن من الإسمنت وإنشاء ٤ مصانع جديدة بأمر ملكي

أكد ذلك وزير التجارة والصناعة الدكتور توفيق الربيعة قائلاً: إن التوجيه الكريم سيهي ما يشهده السوق المحلي حالياً من شح في الإسمنت بإلزام جميع المصانع بسرعة استيراد ما إجماليه 10 ملايين طن إضافية من الإسمنت لتغطية احتياجات أسواقها بالإضافة إلى ما تنتجه حالياً وكذلك يتضمن حلاً طويلاً للأجل لتلبية احتياجات السنوات القادمة بسرعة إنشاء ثلاثة إلى أربعة مصانع جديدة وبشكل عاجل بطاقة إنتاجية قدرها 12 مليون طن سنوياً كما أنه تم اعتماد مبلغ ثلاثة مليارات ريال لدعم هذا البرنامج لمدة ثلاث سنوات. ■

الجدير بالذكر أن خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز أصدر توجيهات عاجلة لمعالجة الطلب المتزايد على الإسمنت وتأمينه لجميع المواطنين في ظل النمو العمراني المضطرب وما تم اعتماده من مشاريع للبنية التحتية الحكومية.

**POLAT**  
YOL YAPI SANAYI VE TICARET A.Ş.

إحدى أكبر الشركات التركية في العالم  
في مجال المقاولات والبنى التحتية



تمويل عقاري

العقارية  
plus

الشريك الاستراتيجي في الخليج العربي

**CP** cost plus  
saudi arabia

info@cpih.me  
920022833

## استراتيجية وطنية للإسكان



كشف المتحدث الرسمي لوزارة الإسكان محمد الزميع، عن أن الوزارة تدرّس منح القرض والأرض للمواطن المستحق للسكن، مؤكداً أن الأرض ستكون مطوّرة بالكامل ويستطيع المواطن مباشرة البناء عليها وفقاً لإمكانياته المادية، وقال في حوار: إن هذا المشروع يحقق رغبات المواطنين في تخطيط منازلهم وبنائهم وفقاً لرغباتهم. وأضاف أنها تعمل حالياً على تنفيذ مائتي ألف وحدة سكنية من أصل خمسمائة ألف وحدة تنوي إنشاءها، موضحاً أنه يتم حالياً تنفيذ 17 ألف وحدة سكنية، فيما دخلت 67 ألف وحدة مرحلة الطرح للمقاولين، ويجري تصميم 116 ألف وحدة سكنية أخرى. وأقر الزميع بوجود صعوبات في سبيل الحصول على الأراضي منها عدم كفاءة استخدام مخزون الأراضي الموجودة داخل المدن، لافتاً إلى أن الوزارة تعمل بالتنسيق مع عدد من الجهات من خلال نظام وطني للإسكان تعدّه الوزارة حالياً لحسن إدارة الأراضي واستغلالها بكفاءة أعلى وضخ مزيد من الوحدات السكنية. وأفاد أن الوزارة تعمل على توفير ما يقارب 30 ألف وحدة سكنية بمنطقة مكة المكرمة منها 1113 وحدة سكنية تنفذ حالياً، و3733 مطروحة للتنفيذ، و27 ألف وحدة دخلت أراضيها مرحلة التصميم. وأوضح

أبرز التحديات لتسيق العمل نحو الوصول لهدف رئيس هو تمكين المواطن من الحصول على المسكن المناسب، وهذه الخطة في مرحلتها الأخيرة للرفع إلى الجهات المعنية لاعتمادها. وفيما يخص بناء الوحدات السكنية، فقد بدأت الوزارة بتحديد احتياج كل مدينة ومحافظة والبالغ عددها 118 مدينة ومحافظة، ومخاطبة الجهات المعنية لتوفير الأراضي المطلوبة، وتم استلام مساحات من الأراضي فيما لاتزال مساحات أخرى في طور التسليم. وبادرت الوزارة بإطلاق المشروعات على مراحل "تصميماً وتنفيذاً" بالتعاون مع شركات

استشارية هندسية وشركات مقاولات معتمدة ضمن تصنيف المقاولين في المملكة، حتى بلغ خط إنتاج الوحدات السكنية لدى الوزارة ما يقارب 200 ألف وحدة حالياً، تتضمن 17 ألف وحدة سكنية تنفذ حالياً، و67 ألف وحدة سكنية في مرحلة الطرح للمقاولين، وبدأ بعضها في تنفيذ أعمال تسوية المواقع، فيما يجري تصميم 116 ألف وحدة سكنية.

### مشروع الإسكان في مكة المكرمة

• ماهي خطط الوزارة لمشروعات الإسكان في منطقة مكة المكرمة؟  
يجري العمل حالياً على توفير ما يزيد عن 30 ألف وحدة سكنية بالمنطقة منها 1113 وحدة سكنية تنفذ حالياً، و3733 مطروحة للتنفيذ و27 ألف وحدة دخلت أراضيها مرحلة التصميم. والوزارة تعمل ضمن دورها التنظيمي، وتترك أعمال التنفيذ للقطاع

للخادمة بدورة مياه مستقلة. وروعي في تنفيذ الوحدات السكنية المطابقة مع متطلبات كود البناء السعودي مع الحرص على الجودة، وتماشيها مع البيئة المحلية، فيما يشمل كل مشروع على عدد من المرافق العامة كالمساجد والمدارس والمراكز الصحية والأمنية والحدائق.

### عقبات في طريق التنفيذ

• هل ثمة عقبات في طريق تنفيذ المشروعات الإسكانية؟  
لاشك أن هناك تحديات تواجه قطاع الإسكان ومنها: عدم كفاءة استخدام مخزون الأراضي داخل المدن، ونعمل بالتنسيق مع عدد من الجهات من خلال نظام وطني للإسكان تعدّه الوزارة حالياً لحسن إدارة الأراضي واستغلالها بكفاءة أعلى وضخ مزيد من الوحدات السكنية، كما نعاني من عدم توفير الأراضي المناسبة لإقامة المشروعات الإسكانية في المدن والمحافظات.



الخاص، فالوزارة ليست مقاولاً وإنما تتعاقد مع مكاتب هندسية استشارية للإشراف على التنفيذ، ومع شركات القطاع الخاص "المقاولات" للقيام بأعمال البناء. وتبلغ مساحة مسطحات البناء لكل وحدة سكنية 272 متراً مربعاً، وتتكون من طابقين ومصممة بطريقة تلبى احتياجات الأسرة السعودية، وتضم أربع غرف نوم ومجلس رجال وغرفة طعام وغرفة معيشة ومطبخ وأربع دورات مياه وغرفة

### وهل تدرسون حلولاً جديدة لمواجهة أزمة الإسكان؟

في الوقت الذي تم توفير برامج جديدة للإقراض من خلال صندوق التنمية العقارية تشمل "قرض الضامن والقرض الإضافي"، فإن الوزارة تدرس حلولاً إسكانية عديدة متنوعة منها منح القرض والأرض للمواطن المستحق، شريطة أن تكون الأرض مطورة بالكامل، ويستطيع المواطن مباشرة البناء عليها وفقاً لإمكانياته المادية، كما أن هذا المشروع يحقق رغبات المواطنين في تخطيط منازلهم وبنائهم وفقاً لرغباتهم.

### آلية توزيع الوحدات على المستحقين

• هل حددتم موعداً لتسليم الوحدات السكنية للمستحقين، وما هي آلية التوزيع؟  
تسعى الوزارة إلى أن يكون توزيع الوحدات محققاً لمبدأ العدالة والشفافية، وأن يذهب الدعم الذي تقدمه الدولة إلى مستحقه، فإن ذهب لغير المستحقين فإن الهدف منه لم يتحقق، لذا حرصت وزارة الإسكان على إيجاد آلية تحقق العدالة والمساواة بين طالبي السكن بما يكفل وصول هذا الدعم الحكومي للمستحق الحقيقي. ويجري العمل حالياً لتنفيذ قاعدة معلومات وبرنامج حاسب آلي يتولى تسيق الاستحقاق والأولوية في ترتيب الطلبات وفق درجة استحقاق المواطن، وتشمل معلومات عمن يملك مسكناً من المواطنين ومن لا يملك مسكناً، الحالة الاجتماعية للأسرة، وغيرها من المعايير ليتم بعدها توزيع الوحدات السكنية وقروض صندوق التنمية العقارية وأي برامج دعم سكنية أخرى كبرنامج "أرض وقرض" وفق معلومات صحيحة وافية.

### ومتى سينتهي العمل في هذا المشروع؟

من المفترض أن يكون هذا المشروع جاهزاً خلال عام من الآن بما في ذلك التوزيع والآلية والتقديم الإلكتروني، وسيتم إعداد مسودة لتوزيع المستحقين على المشاريع السكنية، بحيث يكون هناك تجانس ولا تغطي فئة معينة على الحي السكني، فتجد فيه المواطنين بمختلف مستوياتهم التعليمية والوظيفية والمهنية، وتنوع في عدد أفراد الأسر وذوي الاحتياجات الخاصة والنساء المطلقات والأرامل، بما يحقق نسيجاً اجتماعياً متوازناً. ■

## مؤسسة "التمويل الدولية" تؤكد التزامها بتنمية القطاع الخاص السعودي



يلتقي رئيس مؤسسة التمويل الدولية (IFC) عضو مجموعة البنك الدولي والمعنية بدعم القطاع الخاص بالرياض بعدد من المسؤولين في القطاعين الحكومي والخاص للتأكيد على التزام مؤسسة التمويل المستمر تجاه تنمية القطاع الخاص في المملكة ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا. ويصل جين-يونغ كاي، إلى الرياض في زيارة تستمر ليومين وهي الأولى للمملكة منذ انضمامه إلى مؤسسة التمويل الدولية في أكتوبر 2012.

وأوضح وليد بن عبدالرحمن المرشد رئيس مؤسسة التمويل الدولية بالمملكة والمسؤول الأول بمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا أن هذه الزيارة تأتي لتؤكد التزام مؤسسة التمويل الدولية المستمر تجاه شراكتها الراسخة مع المملكة، وتقديرها للإصلاحات التي أجرتها البلاد والرامية إلى تنمية القطاع الخاص. وأضاف: تتميز السعودية بوجود قطاع خاص هو الأنشطة في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.



# 40%

## من المكاتب العقارية عشوائية وأسعارها غير مبررة

والتسبب في فوضى التعاملات الموجودة في الوقت الحالي، في أغلب المكاتب العقارية في ضعف معايير ضمان الحقوق للمعاملين مع هذه المكاتب. وأشار إلى أن وجود تلك المكاتب في سوق جدة والمدن الكبرى الأخرى يؤدي إلى إضعاف السوق، ويؤخر من وجود سوق احترافي يمارس البيع العقاري بطريقة الحديثة، التي تعتمد على العميل أولاً وعلى الطلب الفعلي الحقيقي بعيداً عن العشوائية والمضاربات غير محمودة العواقب.

وتصدر جدة مدن المملكة في قطاع العقار بعد منطقة الرياض في حركة البيع والشراء، حيث بلغت خلال الأشهر الثلاثة الماضية 21.5 مليار ريال، بحسب إحصائية وزارة العدل مؤخراً مما يدل على حجم سوق العقار المتنامي في المملكة بصفة عامة وفي جدة بصفة خاصة. يشار إلى أن حجم الاستثمارات العقارية في المملكة بلغ أكثر من تريليوني ريال، ما يجعل المملكة تحتل المرتبة الثانية، كأكبر سوق عقارية في العالم وتشير الإحصاءات الاقتصادية إلى أن حجم الاستثمار في القطاع العقاري السعودي في منتصف عام 2012 م بنحو 900 مليار ريال، فيما لا يزال حجم الاستثمار في قطاع صناعات مواد البناء منخفضاً باستثمار يبلغ نحو 9.5 في المئة من حجم الاستثمار في الصناعات التحويلية عموماً

كشف الخبير العقاري والمدرب المعتمد في الغرفة التجارية عماد الرشيد، أن أكثر من 40 في المئة من المكاتب في مدينة جدة منشأة بطريقة عشوائية، ولا تملك الفكر الأكاديمي في إدارتها، وتسعى لتحقيق مكاسب وأرباح دون النظر للخدمة، خاصة في الإيجارات السكنية والتجارية، وعمليات التثمين للأصول العقارية غير المبنية على واقع ومقومات اقتصادية. وقال الرشيد إن البيع العقاري العشوائي يعتبر من أهم السلبيات التي تواجه السوق العقاري السعودي، في ظل انعدام العمل بالأنظمة والقوانين التي أقرتها الدولة، وتفصيل اللائحة التي تنظم عملها للتخلص من العشوائية والفوضى التي تعانيها السوق العقارية. وأضاف:

"هناك مكاتب لا يمكن الثقة بأرائها والأخذ بتسعيرتها، خاصة ضمن الرهون وتقسيم التراكات العقارية، لعدم وجودها ضمن الصيغة الرسمية أولاً، وثانياً غير مبنية على دراسات ووقائع عقارية سوقية، الأمر الذي ساهم في ارتفاع الأسعار والإيجارات غير المبرر."

وطالب عماد الرشيد بضرورة تصنيف المكاتب، الذي من دونه تعد من أهم الأسباب الرئيسة للعشوائية الموجودة في السوق العقارية، وهي سبب رئيس في ارتفاع أسعار العقارات، وعدم وجود معايير وأنظمة واضحة لعمل هذه المكاتب، بما يكفل المحافظة على الاستثمارات العقارية،

## بنوك ترفع تمويلها العقاري لـ 7 ملايين



وحدات سكنية مخصصة للمستفيدين في محافظة الأفلاج

دفعت المنافسة بين أحد عشر مصرفاً يتركز نشاطها على عمليات التمويل والإقراض إلى رفع سقف التمويل العقاري إلى 7 ملايين ريال، في حين عمد بعضها الآخر لخفض الفائدة، وذلك بهدف استقطاب العملاء قبل أن يقر "صندوق التنمية العقاري" القروض المعجلة، وتسليم وزارة الإسكان الوحدات السكنية التي تعمل على إنجازها.

وقال المصرفي عبدالعزيز العتيبي: "إن المصارف خفضت الدفعة الأولى أو رفعت سقف التمويل إلى 7 ملايين ريال لشريحة كبار الموظفين فيما خفضت بقية البنوك الرسوم الإدارية إلى مبالغ رمزية جداً". وأضاف: "إن حدة التنافس دفعت أحد المصارف إلى تخفيض نسب الفائدة إلى 1.99% في السنة الأولى". وأكد مدير بنك في المنطقة الشرقية أن مصرفه قرر خفض نسبة الدفعة الأولى التي تعد من أهم العقبات أمام برامج التمويل العقاري.

وقال الخبير الاقتصادي فضل البوعينين: إن بعض البنوك تخطو خطوات استباقية لإقرار نظام التمويل العقاري والالتزام بمواده التي أعلنت عنها مؤسسة النقد السعودي لهدفين محوريين هما الالتزام التدريجي بالشروط التمويلية الجديدة والتوسع في محافظة التمويل العقاري. ولفت إلى تلك الخطوات الجديدة تنافسية على أساس أن أعداد المستفيدين من القروض العقارية ربما تكون محدودة للغاية سابقاً، حيث ارتأت المصارف التوسع بالخدمات لتغطية أكبر شريحة ممكنة.

وقال مدير بنك في المنطقة الشرقية عبدالله العلياني: إن مصرفه قرر خفض نسبة الدفعة الأولى التي تعد من أهم العقبات أمام برامج التمويل العقاري. وأشار إلى أن التمويل الجديد يتضمن سداد المديونيات السابقة وتخفيض مدة السداد حسب ملاءمة العميل مستقبلاً مع إمكانية تقليص الفترات أو السداد المبكر.

وذكر العلياني أن الفائدة تختلف من عميل إلى آخر حسب مبلغ التمويل ونسبة الدفعة المقدمة وحجم الراتب ومعدل العمر للمقترض، مبيناً

إلى 7 ملايين ريال لشريحة كبار الموظفين، فيما بقية البنوك خفضت الرسوم الإدارية إلى مبالغ رمزية جداً.

ولفت العتيبي إلى وجود تنافس حقيقي بين 11 مصرفاً تعمل بنشاطها الأساسي في عمليات التمويل والإقراض. وتابع أن أغلب سياسات المصارف وجهت خدماتها للأفراد على حساب تمويل بعض المنشآت في القطاع الخاص لسهولة تحصيل مديونياتها ولضعف أو انعدام انكشافها على عمليات الإقراض الفردي. وذكر أن حدة التنافس دفعت أحد المصارف إلى تخفيض نسب الفائدة إلى 1.99% في السنة الأولى بالإضافة لخفض النسب اللاحقة عند السداد المبكر مع تعديلات جذرية في نسبة الفائدة السنوية على المتبقي من القرض.

ويشير العتيبي حسب رؤيته، إلى أن المصارف تسعى لمشاركة الجهود الحكومية بالإسهام في حل مشكلة الإسكان في المملكة بتوفير الخيارات المتعددة سواء كانت مشاريع إسكان حكومية أو مشاريع التطوير العقاري، بالإضافة إلى ارتفاع معدلات التوزيع لمنح الأراضي وحجم التمويل من صندوق التنمية العقاري

أن الفائدة الأساسية تعتمد على معدل الصرف وتتوازى مع معدلات الفائدة لمؤسسة النقد التي تشجع إقراض القطاع الخاص وعمليات التمويل العقاري. وشدد على أن المنافسة الحالية بين المصارف من جهة وبين صندوق التنمية العقاري ومشاريع الإسكان ستفرض على الجميع تخفيض نسب الفائدة وتقديم تسهيلات جديدة بما فيها الاتفاق حول القروض المعجلة التي يتوقع إقرارها قبل نهاية العام الحالي. ولفت إلى أن التمويل العقاري للحصول على السكن بات يناقش القروض الشخصية للأفراد مما يدفع المصارف إلى ابتكار حلول مالية تتوافق مع الشريعة لسرعة التمويل.

وحول ارتفاع أعداد المتعثرين مالياً قال العلياني: إن التعثر يسجل مع أول حالة تدني في السداد، مضيفاً إلى أن حالات التعثر يمكن حلها بالسداد من التمويل العقاري لجهة الإقراض سواء كان المصرف أو غيره من الجهات.

ومن جهته، قال المصرفي عبدالعزيز العتيبي: إن تسارع الجهود الحكومية لحل أزمة الإسكان في المملكة دفع المصارف إلى إحداث برامج تمويلية حديثة تناسب طالبي السكن. وأشار إلى أن المصارف خفضت الدفعة الأولى المطلوبة عند التمويل العقاري أو رفعت سقف التمويل



30 عاماً من الإجازات المتميزة  
في عالم الديكور والأثاث



شريعة وقانون

العقارية plus



رضا فاروق  
0533288835  
0503203160

معرض قصري للمفروشات  
التخصصي - طريق أبو بكر

## آل الشيخ: الوقف عانى من الاعتداء.. وأقترح إنشاء بنك وقفي للمسلمين



أشار وزير الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد الشيخ صالح بن عبدالعزيز آل الشيخ إلى حالات اعتداء على الأوقاف في البلدان الإسلامية خلال العقود الأخيرة، وقال خلال حديثه في المؤتمر الدولي الرابع للأوقاف الذي تنظمه الجامعة الإسلامية بالتعاون والتنسيق مع وزارة الشؤون الإسلامية تحت عنوان "نحو استراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي: إن النهوض بالوقف سنة إسلامية لم يسبق أمة الإسلام إليها أمة من الأمم مقترحا إنشاء بنك وقفي للمسلمين.

وأكد آل الشيخ أمام مشاركين وباحثين يمثلون أكثر من 35 دولة أن دولاً كثيرة في العالم الإسلامي أساءت للوقف والأوقاف القديمة، فمنهم من ألقى الوقف كلياً، ومنهم من صرفه في غير شرط الواقف، ومنهم من أبقاه على استحياء.

وأشار إلى خوف رجال الأعمال والأغنياء من الوقف لأنهم لا يجدون من التقنين والأنظمة ما يحفظ لهم حقوقهم ويخشون ضياع ثرواتهم، مؤكداً أن مفترق الطريق يكمن في عدم وجود التنظيمات الكافية حكومية كانت أو أهلية للنهوض بالوقف الإسلامي.

وفي كلمة المشاركين في المؤتمر التي ألقاها وزير الشؤون الإسلامية بجمهورية المالديف الشيخ محمد شهيم علي سعيد، قال: إن حكومة خادم الحرمين الشريفين لا تألو جهداً في مساعدة العالم بأسره والعناية بالوقف الإسلامي، مستشهداً بما سماه "الوقف الإسلامي الكبير" وقف الحرمين الشريفين "وقف الملك عبدالعزيز".

## أداء الزكاة والضريبة ليس اختيارياً

استخدام هذه الوسيلة كفيلاً بأن يؤدي إلى نتائج إيجابية تصب في مصلحة تحصيل الزكاة والضريبة التي تعاني ضعفاً شديداً في تحصيلها يؤدي إلى فقد مليارات الريالات على الخزنة العامة للدولة. وللحقيقة، فإن جميع المبالغ التي تحصل من مكلفي الزكاة تودع في حساب الضمان الاجتماعي وينفق منها على مستحقي الضمان الاجتماعي من الفقراء والمساكين وغيرهم من المستحقين.

إن هناك حاجة إلى إجراءات نظامية تتخذ بشأن الشركات والمؤسسات والأفراد الذين يمارسون أنشطة تجارية ويتهربون من دفع الزكاة أو الضريبة المستحقة عليهم؛ فدفع الزكاة ليس اختيارياً، كما أن جبايتها على الدولة تحقق أداء ركن من أركان الإسلام، لذا فإن الخدمة في إجراءات ومعاملات المكلفين المماثلين والمتهربين في سائر الجهات الحكومية هي الوسيلة الأفضل لمعالجة التهرب الضريبي والزكوي.

والمؤمل قريباً أن يكون هناك نظام يسمح بجباية الزكاة على الأراضي البيضاء، وهو أحد الحلول المقترحة، فهناك نقص في المعروض من الأراضي داخل المدن وفي المناطق المكتملة الخدمات مع أن المساحات الموجودة المحتكرة تكفي لإنهاء أزمة الاحتياج إلى الأراضي، التي هي من عناصر الإنتاج، ومن هنا فإن توجه مجلس الشورى لحل هذه الأزمة بفرض الزكاة فيه تحفيزاً لأصحابها للتصرف فيها وتداولها في سوق باتت الأرض فيه محتكرة بما يؤدي إلى إجهاد كثير من مشاريعنا التنموية.

جاء متأخراً تحرك مصلحة الزكاة لإلزام المكلفين بأداء الزكاة بالدفع من خلال الاستعانة بالجهات الحكومية، وإيقاف التسهيلات والخدمات عن المكلف المماثل في سداد مستحقات المصلحة، التي هي زكاة شرعية مفروضة، بل هي أكثر من ذلك، فهي الركن الثالث من أركان الإسلام، ويبدو أن مصلحة الزكاة والدخل لا تملك وسائل إلزامية تتسم بالإجبار لمن يتجاهل خطاباتها ويرفض التواصل معها لتسوية وضعه الزكوي، سواء من الأفراد أو المؤسسات أو الشركات؛ لذا تلقت الجهات الحكومية توجيهها من المقام السامي بالتعاون مع المصلحة لتمكينها من تحصيل مستحقاتها، وهذا يشمل أيضاً إلزام الجهات المتعاملة مع القطاع الحكومي بتسديد مستحقات المصلحة في وقتها.

إن وجود شهادة رسمية صادرة من مصلحة الزكاة والدخل تغطي السنة أو السنوات المالية السابقة ضروري قبل تقديم التسهيلات والخدمات للجهات والشركات والمؤسسات المكلفة بدفع الزكاة مع ربطها أيضاً بصرف المستحقات لدى الجهات الحكومية، ومنها العلاقات التعاقدية معها والتي ترتب حقوقاً للمتعاملين مع الجهات الحكومية يجب ربط صرفها بأدائهم للزكاة، خصوصاً أنه تم بالفعل استحداث برنامج التعاملات الإلكترونية لربط الجهات الحكومية مع المصلحة، حيث تستطيع المصلحة من خلاله الحصول على البيانات، خصوصاً في التعاملات التجارية.

إن عدد المكلفين المسجلين في مصلحة الزكاة نحو نصف مليون مكلف، منهم مؤسسات وشركات سعودية ومختلطة وأجنبية، معظمهم يدفع الزكاة من أجل الحصول على شهادة زكاة من المصلحة تمكنه من التعاقد مع الجهات الحكومية، أي أن الحاجة إلى شهادة الزكاة تدفع المكلفين إلى مراجعة المصلحة وأداء ما عليهم من مستحقات؛ لذا فإن

## ١١ شركة عطلت مشاريع "الشؤون الإسلامية"



بين هذه الشركات بقيمة مالية تقارب مليون ريال عن عملية إنشاء الجامع الكبير في الباحة. والشركة التاسعة فتقع في مكة المكرمة في حي الشرائع مخطط رقم 2 وعليها مديونية بمبلغ 220 ألف ريال عن عملية صيانة ونظافة مجموعة مساجد عسفان والمجموعة 22 من مساجد مكة المكرمة، والعاشر في مدينة جدة وعليها مديونية 74 ألف ريال عن عملية صيانة ونظافة المجموعة رقم 302 من مساجد مكة المكرمة ومبنى الأوقاف. ولم تتوصل الوزارة إلى عنوان الشركة الأخيرة سوى أن عليها مديونية بقيمة مالية 260 ألف ريال.

وبين الخطاب أن جميع هذه المشاريع المتعثرة تم سحبها من هذه الشركات جراء ضعف أداء هؤلاء المقاولين وتقاعسهم عن الخطة الموجودة في العقود المبرمة معهم، مما جعل الوزارة تقوم بترسيته على مقاولين آخرين لكي يتم إنجازها، وفقاً لمخططات الوزارة التي تهدف إلى المحافظة على صيانة ونظافة المساجد وترميمها في المناطق كافة.

و21 من مساجد مكة المكرمة، والثالثة مقرها في حي مشرفة في مدينة جدة شارع الأمير متعب وعليها مديونية 120 ألف ريال عن عملية صيانة ونظافة مساجد المجموعة الأولى في مكة المكرمة، والرابعة في الطائف في حي شبرا وعليها مديونية 110 آلاف ريال لقاء فرق الترسية لمؤسسة أخرى نظير قيمة الإصلاحات الناتجة عن التسلم النهائي.

وخامس هذه الشركات تقع في محافظة الدوادمي وعليها مديونية 37 ألف ريال عن عملية صيانة المجموعة الثالثة في المذنب، والسادسة في الرياض ولديها فرع في القصيم وعليها مديونية 41 ألف ريال لقاء فرق ترسية العملية المسحوبة من المؤسسة إثر عدم التزامها ببنود العقود المبرمة معها، والسادسة في مدينة رابغ وعليها مديونية 56 ألف ريال جراء ترميم مسجد فارس أبو العلا في الشرائع في مكة المكرمة، وثامنها هي شركة مساهمة لها أنشطة متعددة غير المقاولات كبيع الأدوات الكهربائية وأعمال السياحة ومقرها الرئيس في جدة ولها فرع في الرياض وهي عليها أكبر مديونية من

## الوزارة أكدت أنه تم سحب المشاريع المتعثرة وترسيته على مقاولين آخرين لإنجازها

شرعت وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد في اتخاذ الخطوات والإجراءات النظامية للحجز على ممتلكات وأموال 11 شركة تسببت في تعطيل مشاريع إعادة تأهيل وترميم مساجد في مناطق عدة، واحدة من تلك الشركات لا يوجد لها عنوان.

وقد وجهت الوزارة إلى الجهات الحكومية كافة ومؤسسة النقد العربي خطاباً تطالب فيه بحجز أي مستخلصات مالية لتلك الشركات أو أي أراض مسجلة لها في وزارة العدل لبيعها عبر المزاد وتسديد المبلغ المالي المستحق على هذه الشركات كل على حدة، وقيام مؤسسة النقد العربي السعودي بتحويل أي مبالغ مالية لدى حساباتها في البنوك إلى حساب الوزارة حسب الإجراءات المتبع الذي أقرته الأنظمة.

وأفاد الخطاب أن عدد الشركات 11، منها واحدة لا يوجد لها عنوان ولا تعرف في أي مدينة، أما الباقية فقد تم ذكر تفاصيل الحجز وأسبابه، ومنها قيام إحداهما بالفوز بمشروع صيانة ونظافة المجموعة الـ 18 لعدد 14 مسجداً وجامعاً ومبنى إدارة في محافظة الوشم، وقيمة المديونية عليها نحو 110 آلاف ريال ومقرها الرئيس في شارع الأبطال في حي السليمانية في الرياض، والثانية في مدينة جدة في حي البلد باب شريف وعليها مديونية بنحو 120 ألف ريال عن عملية صيانة ونظافة المجموعتين 9

## قانون الرهن العقاري ومشكلة الإسكان

مؤكد، تماماً كما تم فصل أعمال الأوراق المالية عنها، وأن هذه التشريعات لم تعالج القضايا التي تتعلق تحديداً بالقطاع المصرفي خاصة فيما يتعلق بموازنة المخاطر، وفي حال أرادت البنوك إيجاد كيانات مستقلة لتولي أعمال الرهن، فلن يؤتي القانون المقترح ثماره إلا على المدى البعيد.

وأكد التقرير على أن المؤسسة العامة للتقاعد تعزم تأسيس "الشركة السعودية لإعادة تمويل العقار" برأس مال مدفوع قدره 5 مليارات ريال، والتي ستعمل على شراء الرهن من شركات العقار، وتوريقها، ثم إصدار سندات مدعومة بتلك الرهن، وهذا سيقدم للمستثمرين قنوت بديلة لزيادة التعرض للعقارات مما قد يكون له أثر إيجابي في تحرير بعض الأراضي غير المطورة.

وأضاف محمود أكبر "نحن نرى أن هذا القانون هو جزء من رؤية طويلة الأجل، فبينما نعتقد أن القانون المقترح سوف تكون له فوائد جمة على الاقتصاد على المدى المتوسط والطويل، نرى أنه ليس من المرجح أن يكون له تأثير إيجابي فوري سواء على الشركات العقارية أو البنوك، في الواقع نحن نرى أن هذه الأنظمة هي محاولة لإنشاء سوق مستقر وفعال ومستدام لقروض الرهن العقاري التي ينبغي أن تدعم الإصلاحات الاجتماعية بالملكة على المدى الطويل".

وبالرغم من ذلك، أعربت الأهلي كابيتال عن اعتقادها بأن القانون المقترح في شكله الحالي لا يعالج المشكلة الأساسية ألا وهي عدم وجود المسكن المناسب بأسعار معقولة، ولذلك حتى لو تم تسهيل إجراءات الإقراض العقاري، فلن يجد المقترضون من الطبقة الوسطى إلا عدداً محدوداً من المساكن المناسبة.

توقع عقاريون أن ترفع أنظمة الرهن العقاري القدرة المالية على تحمل تكاليف الإسكان، وستساهم في ظهور منتجات إسكان جديدة بأسعار تتناسب مع دخول المواطنين، في ظل التحركات الفعلية من الدولة لحل مشكلة الإسكان في المملكة.

وشددوا على أن أكبر عقبة يواجهها قطاع الإسكان في السعودية هو ارتفاع أسعار الأراضي المبالغ فيه، مطالبين بتحريك فعلي نحو خفض أسعارها، محذرين من أزمة غير مسبوق في القطاع حال استمراريتها على هذه الارتفاعات.

وأكد فيصل صيرفي رئيس بيت الاستشارات المالية في جدة، أن قانون الرهن العقاري سيغير خريطة الإسكان في المملكة سيرفع القدرة على تحمل تكاليف الإسكان، ونسبة تملك المساكن

لدى المواطنين.

وقال: هناك نمو كبير في الطلب على المساكن في السعودية، والدولة ركزت على قطاع الإسكان ورصدت 250 ملياراً لإنشاء 500 ألف وحدة سكنية، في ظل زيادة الطلب على الإسكان في المملكة.

وأشار إلى ضرورة تشجيع ودخول الاستثمار الأجنبي في مشاريع الإسكان وجميع القطاعات، فتزايد أعداد السكان والعديد المتزايد من الشباب يؤدي إلى ضغط هائل على سوق الإسكان في المملكة.

من جهته، أوضح جمال برهان عضو هيئة المهندسين واستشاري التنمية العقارية والإسكان، إن قانون الرهن العقاري سيساهم في رفع القدرة على تحمل تكاليف الإسكان بلا شك، علماً بأن قوانين الإقراض تشترط دخول جيدة لتحمل الأقساط. وبين أن المنتجات العقارية الجديدة في سوق الإسكان ستساهم في تراجع أسعار العقارات، حيث ستتغير ثقافة الإسكان وسنجد الاتجاه نحو الشقق السكنية بدلاً من الحصول على الأراضي السكنية ومن ثم البناء، ونجد ذلك يحمل المواطنين تكاليف إضافية فوق قدراتهم المالية.

وأشار إلى أن أكبر تحدٍ لمشاريع الإسكان هو ارتفاع أسعار الأراضي السكنية وبعد ذلك تكاليف البناء، ولكن التحدي الأكبر أسعار الأراضي التي تتطلب دخول الدولة لمنح الأراضي لشركات التطوير العقاري.

وأضاف: إذا لم يحصل تحرك فعلي نحو خفض أسعار الأراضي فسيحصل أزمة غير مسبوق في قطاع الإسكان في المملكة، موضحاً أن أسعار



فيصل صيرفي

الأراضي في السعودية مرتفعة جداً ومبالغ فيها. وتوقع عضو هيئة المهندسين واستشاري التنمية العقارية والإسكان دوراً أكبر للدولة، وتوجهها نحو تقديم الأراضي للمطورين تحت إشراف الجهات المعنية، لأن النقطة الجوهرية وأحد أهم المعوقات لمشاريع الإسكان في المملكة أسعار الأراضي.

من جانبه، أفاد سليمان العمران - متخصص في القطاع العقاري - بأن أسعار الأراضي ارتفعت بشكل كبير في السنوات الماضية، وساهمت المضاربات على الأراضي في زيادات مبالغ فيها على مخططات ليس بها خدمات وتقع بعيداً عن وسط المدينة.

ولفت إلى أن العديد من المتورطين في شراء أراضٍ بعيدة عن النطاق العمراني بأسعار مرتفعة ومبالغ فيها بسبب المضاربات، يعانون تكاليف الشراء، بسبب حصولهم على قروض وتحملهم فوائد مرتفعة فوق قدراتهم لتمتعهم من الاستمرار في خطط البناء، وذلك يعود إلى أسعار الأراضي المرتفعة.

ونوه إلى أن قانون الرهن العقاري سينعكس بشكل إيجابي بلا شك على قطاع الإسكان في المملكة وسيساهم في انخفاض تكاليف الإسكان بشكل عام، حيث سيبحث المطورين عن مساحات كبيرة خارج النطاق العمراني، مع توفير كافة الخدمات الأساسية في تلك المناطق لتجاوز عقبة أسعار الأراضي المرتفعة وتقديم وحدات سكنية ومنتجات جديدة تتناسب أسعارها مع دخول المواطنين.

جمال برهان

لدى المواطنين.

وقال: هناك نمو كبير في الطلب على المساكن في السعودية، والدولة ركزت على قطاع الإسكان ورصدت 250 ملياراً لإنشاء 500 ألف وحدة سكنية، في ظل زيادة الطلب على الإسكان في المملكة.

وأشار إلى ضرورة تشجيع ودخول الاستثمار الأجنبي في مشاريع الإسكان وجميع القطاعات، فتزايد أعداد السكان والعديد المتزايد من الشباب يؤدي إلى ضغط هائل على سوق الإسكان في المملكة.

من جهته، أوضح جمال برهان عضو هيئة المهندسين واستشاري التنمية العقارية والإسكان، إن قانون الرهن العقاري سيساهم في رفع القدرة على تحمل تكاليف الإسكان بلا شك، علماً بأن قوانين الإقراض تشترط دخول جيدة لتحمل الأقساط. وبين أن المنتجات العقارية الجديدة في سوق الإسكان ستساهم في تراجع أسعار العقارات، حيث ستتغير ثقافة الإسكان وسنجد الاتجاه نحو الشقق السكنية بدلاً من الحصول على الأراضي السكنية ومن ثم البناء، ونجد ذلك يحمل المواطنين تكاليف إضافية فوق قدراتهم المالية.

وأشار إلى أن أكبر تحدٍ لمشاريع الإسكان هو ارتفاع أسعار الأراضي السكنية وبعد ذلك تكاليف البناء، ولكن التحدي الأكبر أسعار الأراضي التي تتطلب دخول الدولة لمنح الأراضي لشركات التطوير العقاري.

وأضاف: إذا لم يحصل تحرك فعلي نحو خفض أسعار الأراضي فسيحصل أزمة غير مسبوق في قطاع الإسكان في المملكة، موضحاً أن أسعار



### الأهلي كابيتال: قانون الرهن العقاري يضمن استقرار قطاع التمويل .

### عقاريون: الرهن العقاري سيرفع القدرة على تملك المسكن .. وأسعار الأراضي أكبر العقبات

مؤسسة النقد صيغتها النهائية من أصل خمسة قوانين ستنظم قطاع العقار والتمويل بالملكة، وذلك في خطوة تأتي بعد أكثر من شهرين من المناقشات مع الجهات الحكومية المعنية والأخرى ذات الصلة، والتي انتهت بإصدار الموافقة على قانون التمويل العقاري، وقانون التأجير التمويلي، وقانون الإشراف على شركات التمويل، بينما لم يتم الإعلان بعد عن القانون المتعلق بحبس الرهن في حال عدم التسديد "اللائحة التنفيذية" و"قانون التمويل العقاري المسجل".

وتعتمد الشركة في تقريرها إلى احتمال أن تكون في هذه الخطوة إشارة إلى أن الهدف من تنظيم الرهن العقاري هو فصل الإقراض عن البنوك التجارية على الرغم من أن ذلك ما يزال غير

وضمن السعر العادل (كما في المادة 20 من قانون التمويل العقاري)، بالإضافة إلى عناصر أخرى مهمة، نحن نعتقد أن هذا أمر إيجابي بالنسبة للمملكة لأنه يتناول بشكل كامل العديد من القضايا والتحديات التي تواجه السوق العقاري حالياً ويقدم الحلول لها".

وأشارت الأهلي كابيتال إلى أن القانون الحالي يركز في مجمله على شركات التمويل ويشير بشكل محدود إلى البنوك، وفي حين تتيح قوانين المملكة لشركات التمويل الانخراط فقط في مجال التمويل العقاري، فالصورة غير واضحة بشأن ما إذا كان سيتم تطبيقها على البنوك التجارية.

جاء ذلك في تقرير خاص أصدرته الأهلي كابيتال بخصوص القوانين الثلاثة التي نشرت

أعربت الأهلي كابيتال عن اعتقادها بأن قانون الرهن العقاري الذي نشرت مؤسسة النقد العربي السعودي أجزاء منه مؤخراً سيعمل على تنظيم وتحديد أنشطة وأعمال شركات التمويل وإعادة التمويل بشكل كبير وأكثر من أي وقت مضى.

وقال محلل قطاع الأبحاث المصرفية بالأهلي كابيتال محمود أكبر "لقد قدمت مؤسسة النقد جملة من التشريعات الصارمة التي ستضمن استقرار القطاع الجديد وحماية المقترضين، وهذا يشمل تعزيز الشفافية (كما في المادتين 6 و26 من قانون التمويل العقاري)، ومنع المضاربات في الاستثمارات العقارية (كما في المادتين 23 و24 من قانون التمويل العقاري)،

وسيط عقاري

العقارية plus



## التسويق العقاري أكثر من مجرد وعد !!

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

افتتحت CP للتسويق العقاري بخبراتها المكتسبة منذ عام 1994 ومقرها دبي، ومكتبها التمثيلي في الشرق الأوسط في الرياض لتتولى ترويج وتسويق وبيع العقارات وتمثيلها بمختلف أنواعها من الأراضي والمخططات التجارية والسكنية والفلل والشقق السكنية.



sales  
saudi arabia

sales@cpih.me  
920022833



## بصمة العقارية اسم على مسمى في عالم العقار



### إنجازات بصمة بين عام مضى وعام أتى

- "بصمة" لإدارة العقارات تحصد جائزة أفضل مسوق عقاري 2012  
- أطلقت أخيراً برنامج "أهلاً"، الذي يهدف إلى التواصل مع ملاك العقار الجدد للدخول في عائلة "بصمة"، بهدف تقديم الخدمات بأسلوب يرقى إلى تطلعاتهم  
- حصلت على الاعتماد كحارس قضائي من المحكمة العامة في العاصمة الرياض، كأول شركة تعتمد للحراسة القضائية  
- لتوظيف ومساندة الشباب السعودي الطامح إلى العمل في المجال الخدمي العقاري "بصمة" تطبيق مبادرة الـ 5 آلاف ريال  
- شركة بصمة لإدارة العقارات نالت جائزة أفضل مسوق عقاري لعام 2009م كما نالت شهادة الأيزو.  
- المزايا القابضة" توقع عقداً مع "بصمة" لتسويق أبراج المعذر ■

المعارض والمجمعات التجارية المغلقة لا تزال تشهد حراكاً قوياً في ظل المنافسات من قبل الشركات التجارية بمختلف أنشطتها للتوسع الكبير في جميع مناطق المملكة، كما لا تزال سوق المكاتب تشهد حركة تأجير جيدة في ظل توافد أعداد من الشركات الأجنبية خلال هذه الفترة. إلى ذلك توقع المبيض أن تشهد السوق العقارية خلال عام 2013، زيادة في حجم الاستثمارات في القطاع التجاري، مؤكداً سعي شركته إلى تحقيق رضا عملائها من الشركات والمستثمرين، والعمل على تقديم أفضل الخدمات العقارية والحلول

#### أكبر إنجازات الشركة في سطور

- المسوق الحصري لمخطط "العليا 2" في تبوك  
- إضافة إلى بنوك ساب والرياض والجزيرة والسعودي الفرنسي تم اعتماد "بصمة" مقيم عقاري للبنك الأهلي توقع عقداً مع بودي ماسترز "بصمة لإدارة العقارات"

التجارية والمولات، التي تتولى شركة بصمة تسويقها عقارياً. وزاد أنه بنهاية عام 2012 بلغ إجمالي عدد المشاريع العقارية المؤجرة قرابة 65 عقاراً تجارياً لبعض المشاريع الحكومية والخاصة التي تقوم الشركة بتسويقها في منطقة الرياض والمنطقة الشرقية، وقد بلغ إجمالي المساحات التأجيرية المنفذة خلال عام 2012 قرابة 236 ألف متر.

وأشار المدير العام والشريك التنفيذي لشركة بصمة لإدارة العقارات إلى أنه كان للأبراج الفندقية الحصة الأكبر من إنجازات الشركة، التسويقية، يليها المراكز والمجمعات التجارية، ومن ثم الأبراج المكتبية. وشهد قطاع الاستثمار الفندقية بالسعودية خلال عام 2012 حركة جيدة من خلال توافد أعداد كبيرة من المستثمرين في القطاع الفندقية من أفراد وشركات عالمية كان لها الأثر في إنعاش الحركة التأجيرية خلال هذا العام، كما أن سوق

#### بصمة أفضل مسوق عقاري

#### "بصمة العقارية" تحقق إنجازات في قطاعها التجاري للربع الأخير من 2012

قال خالد المبيض المدير العام والشريك التنفيذي لشركة بصمة لإدارة العقارات إن شركته حققت عدداً من الإنجازات التسويقية، واصفاً إياها بالأقوى قياساً على الأعوام الماضية من تاريخ الشركة في السوق المحلية، مؤكداً أن هذا الإنجاز نتج من جهد كبير مبذول من خلال فريق عمل متكامل ذي مهارات وإمكانات عالية تم توفير كل وسائل الدعم الممكنة لإنجاح العملية التسويقية وتحقيق الأهداف المرجوة. وأوضح المبيض أن الشركة استطاعت خلال عام 2012 الجاري من تحقيق إنجازات في التسويق العقاري للمنشآت التجارية القائمة، موضحاً أنها تشتمل على الأبراج المكتبية، والأبراج الفندقية، والصالات والمعارض

القصيم الذي يشكل التقاء الماركات العالمية والشركات التجارية المحلية، بحيث تكون ملبية لجميع ما تتطلبه احتياجات المسوقين وأهل المنطقة، ليس في مدينة الرس فحسب بل لمنطقة القصيم بجميع مدنها وقراها للملاءمة موقع المول الاستراتيجي، وكذلك تصميمه الرائع الذي سيخوله بأن يكون درة أسواق القصيم، حيث سيبدأ بحضر أساسات المشروع بعد شهر من الآن وتم الاتفاق على تأجير أكثر من 70 في المائة من المساحة التأجيرية للمول. وتميز قطاع المولات بقوة التأجير في سوق بازار بلنسيا على الدائري الشرقي لمدينة الرياض الذي تميز بموقعه الاستراتيجي واستحدثه فكرة جديدة في السوق السعودي بدمجه بين الأسواق الشعبية العريقة والمولات الحديثة المتطورة، حيث ما زال المشروع تحت الإنشاء وتم الانتهاء مما يقرب الـ (50) في المائة من المساحة التأجيرية منه، ومن المتوقع أن يكون افتتاح السوق في بدايات شهر يونيو من هذا العام.

حققت شركة بصمة لإدارة العقارات إحدى أكبر الشركات العقارية التي لها وجود وانتشار قوي في السوق عدداً من الإنجازات، من خلال الاستراتيجيات التسويقية بجميع أساليبها المتقدمة لكل قطاع على حدة. واستفادت الشركة من التقنيات التي تتناسب مع المستثمرين للتواصل مع العملاء المستفيدين من الخدمات المتكاملة التي تقدمها الشركة باستخدام دقة البيانات. وقال خالد المبيض المدير العام والشريك التنفيذي لشركة بصمة، "تميزنا بفلسفة التواصل الحقيقي الذي يتيح الوصول إلى عدد كبير من المستثمرين والممتلكات ومحتاجي الخدمات العقارية بالاعتماد على مفاوضات ذوي خبرة ومصداقية والتزام بتحقيق خدمات أفضل لعملائها في جميع قطاعاتها". وأضاف: نحن في شركة بصمة بدأنا العام الجديد 2013 بقوة، حيث انعكس ذلك على كل القطاعات الداخلية بالشركة، فقد تخطى القطاع التجاري أكثر من 30 مشروعاً جديداً، بالإضافة إلى مشاريع الشركة وتم الانتهاء من تأجير أكثر من 20 ألف متر في الشهر الأول من 2013. وأكد خالد المبيض قيام شركة بصمة بتسويق "الوادي مول" الذي يقع في مدخل مدينة الرس بمنطقة

الجدوى إحدى مجموعة CP قامت بالمساهمة بإدارة  
تطوير هذه المشاريع مع المستثمر "بنيان" و "دار قطر"



كلفة وأرباح للمقاولات

قصة بناء

العقارية plus

الآن في السعودية، ويتعاون سعودي - تركي - صيني - بلغاري  
لدينا الاستعداد التام..

لتصميم وتنفيذ أعمال المقاولات والديكورات حتى تسليم المفتاح

القصور، الفلل، البنائات، المستودعات، المكاتب، المراكز التجارية، معارض تجارية

- تشطيبات بأيدي ماهرة

- سرعة ودقة في التنفيذ

- أسعار تنافسية

كما يمكنكم أيضا أن تجمعوا كل ما في محبتكم بمساعدتنا لتحصلوا على التصميم المميز والخاص بكم وبالأسعار المناسبة جداً وبالوقت السريع



## قصة بناء - برج الفيصلية

الاسم	البيانه
الاسم	برج الفيصلية في الرياض
المساحة	يقع على مساحة 55000 م <sup>2</sup> في شمال مدينة الرياض
المكان	حي العليا، ويحده من الغرب طريق الملك فهد ومن الشرق طريق العليا العام، وتبلغ المساحة المبنية من المشروع 240000 م <sup>2</sup>
التكلفة	تكلفته الإجمالية: مليار ومائتا مليون ريال تمثل تكلفة الإنشاء 950 مليون ريال سعودي.
مكونات البرج	يتكون من برج مكثبي بارتفاع 267 مترا ويحتل المرتبة الأربعين ضمن أطول مباني العالم ويتلأثن دوراً، ويرتفع إلى أعلى بشكل هرمي مقوس الحواف يعلوه كرة زجاجية، وصالة للحفلات تمثل فراغا مفتوحاً بدون أعمدة بمساحة 80 م x 57 م تتسع لحوالي 4000 شخص. ويشتمل البرج على سوق تجارية تتكون من ثلاثة أدوار ودور أرضي بمساحة 45000 متر مربع يضم 150 محلاً تجارياً. أما الفندق فيعتبر أحد فنادق الخمسة نجوم ويحتوي على 224 غرفة بالإضافة للخدمات المصاحبة لها موزعة على ثمانية أدوار، وفي الجهة الجنوبية من المشروع يقع مبنى الشقق المفروشة بارتفاع ثمانية أدوار أيضاً ويحتوي على مائة شقة مجهزة.
التصميم الهندسي	تعتبر أساسات برج مركز الفيصلية من أكبر القواعد التي صببت لها الخرسانة بطريقة مستمرة بالملكة حيث استغرقت عملية صب 6000 متر مكعب من الخرسانة سبع عشرة ساعة عمل متواصلة بدأت من الخامسة مساءً وحتى العاشرة صباحاً من اليوم التالي بشكل متواصل ومستمر. ويحتوي البرج على ثلاثين طابقاً تتراوح مساحات الطابق ما بين 1500 م <sup>2</sup> في بدايته وإلى 500 م <sup>2</sup> تصاعدياً في نهاية البرج شيدت من الخرسانة الجاهزة وعلو الجزء الخرساني هيكل معدني مفتوح يصل ارتفاعه إلى 93 متراً.
حقائق وأرقام	يزن البرج حوالي 10,000 طن ويتوسط قلب البرج ما يشبه الأنبوب المفرغ يمثل مساحة 26% من مساحة كل دور يمر به بينما الحوائط الداخلية الإنشائية مثل المخصصة للمصاعد وسلالم الخدمة تضيف مزيداً من القوة والصلابة. ويحمل وسط البرج وزناً يعادل 65% من الحمل الرأسي ويقاوم كافة قوى الرياح ولقد صمم البرج لمقاومة سرعة رياح مقدارها 140 كلم/ساعة. إن قمة البرج من المتوقع أن تميل بحوالي 450 ملم (في حدود ثلاث سنوات من الرياح) وتتحرك نحو 250 ملم بعد حوالي خمس عشرة سنة من تأثير الرياح علماً بأن هذه الحركة في الحدود المعقولة والتي لا يشعر بها الإنسان إطلاقاً.



اجتمعت تحت مظلة CP في خالف  
دولي ابتدعته 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

وعالية لتحقيق الغرض



45

مشروعاً منها ما نفذته وبات شامخاً  
على أرض الواقع ومنها ما هو قيد  
التنفيذ ومنها ما يُنتظر  
إنهاؤه بفارغ الصبر



صممت وتركت

مشاريعها تتكلم بلغة

مربع الإبداع «الاستثمار التطوير،

الإعلام والتسويق» CP تنوسع

الآن في أبرز دول العالم.. السعودية،

الإمارات، الكويت، البحرين، قطر،

لبنان، السودان، مصر، الأردن،

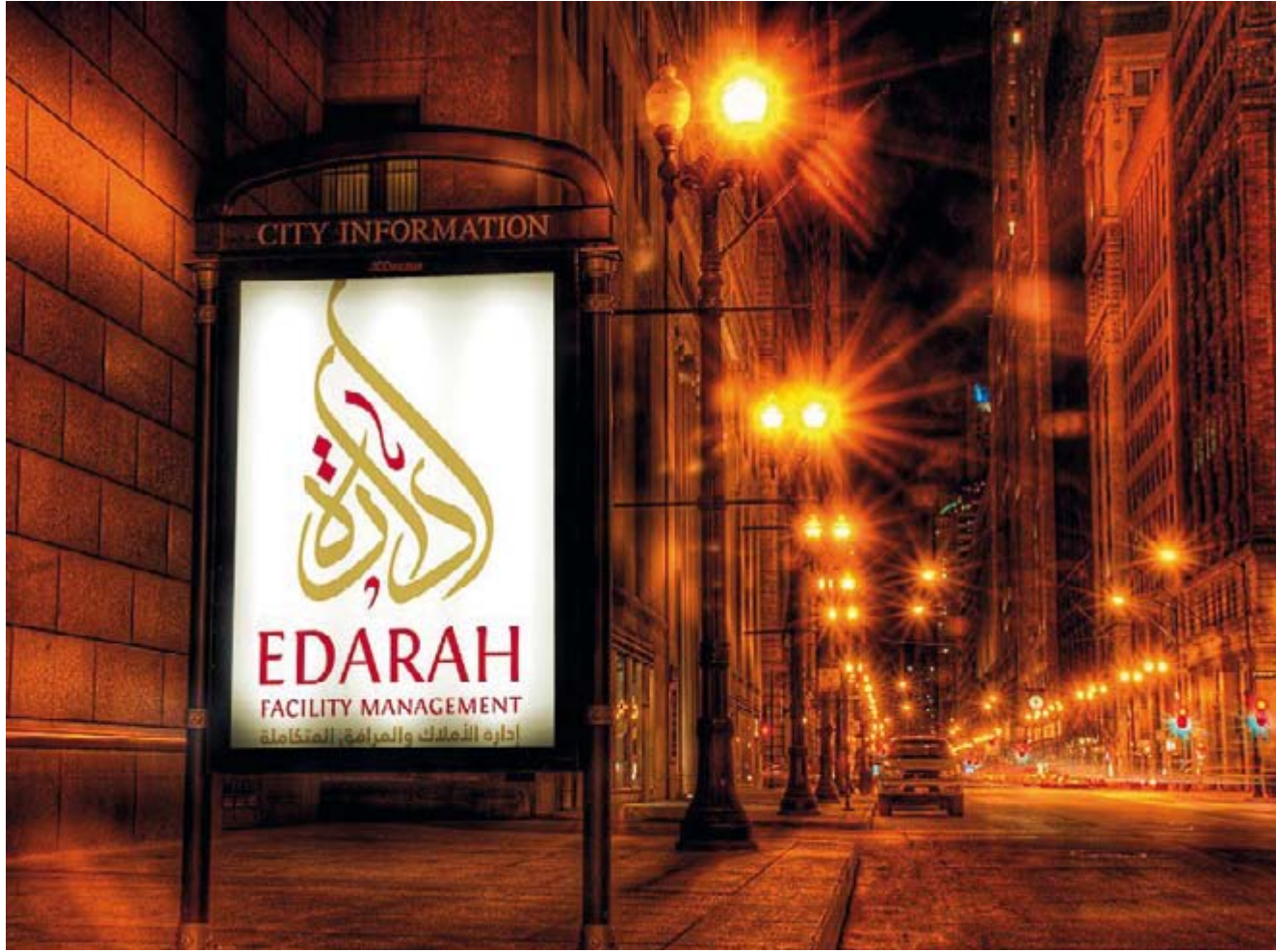
العراق، تركيا



## إدارة وتشغيل

العقارية plus





## تأسيس أول شركة لإدارة الأملاك والمرافق في المملكة

### التأجير، المتابعة والتحصيل



أعلن مؤخراً عن تأسيس أول شركة لإدارة الأملاك والمرافق في السعودية، تحت مسمى "إدارة" لتقدم حزمة من الخدمات من خلال مزود واحد فقط بمستوى ومعايير عالمية، لتكون بذلك الشركة الرائدة في هذا المجال.

وتم تأسيس الشركة من قبل نخبة من كبار المستثمرين في قطاعات العقار والصناعة والخدمات في المملكة، فيما تعمل الشركة من خلال إدارة الأملاك عبر: التأجير، المتابعة، التحصيل، أما إدارة المرافق فتتم عبر: الصيانة والنظافة، الأمن، وتنسيق الحدائق.

قال سعود الدهمشي الرئيس التنفيذي والشريك المؤسس إن تأسيس شركة إدارة، جاء بالنظر إلى ما تشهده الحركة العمرانية من ازدهار في أرجاء البلاد، مع ازدياد حجم المشاريع العقارية العملاقة، مشيراً إلى الحاجة الفعلية لوجود شركات متخصصة تعمل في مجال إدارة وتشغيل هذه المشاريع في القطاعين الحكومي والخاص.

وأضاف الدهمشي: القطاع الخدمي على المستوى العالمي شهد تطوراً هائلاً وأكثر تنظيمًا ومهنية، وله تأثير مباشر على المشاريع وبالتالي تم تأسيس وحدة خاصة في شركة إدارة تحت مسمى إدارة المرافق (Facility Management)،

لتقدم خدماتها الرائدة في هذا القطاع الهام. وتابع: لم تعد الخدمات التقليدية للعناية بالملكات العقارية كافية لضمان جودتها أو استمراريتها مع انتشار ثقافة إدارة المرافق

لدى مالكي العقارات حول العالم، إضافة إلى وجود قناعة تامة من قبل الملاك بجدي إدارة المرافق وتفضيل شريحة عريضة من المستأجرين للمباني والعقارات التي تتبنى هذا الفكر، ولذا أنشأت الشركة الجديدة (إدارة) لسد الثغرة في القطاع العقاري، والوفاء باحتياجات المستثمرين في القطاع. وأفاد الرئيس التنفيذي لشركة إدارة أن الشركة تهدف إلى تأسيس ثقافة ومعايير إدارة المرافق في المملكة، بحيث تكون مرتبطة باسم إدارة لتطوير مفهوم إدارة الأملاك وتشغيلها في البلاد وفقاً للمعايير العالمية. مع لريادة في تقديم مزيج من الخدمات العقارية، مبيناً أن الشركة ستعمل على إدارة وتشغيل المراكز التجارية وإدارة وتشغيل الأبراج الإدارية، وإدارة وتشغيل المجمعات السكنية.

ولفت الدهمشي إلى أن ذلك سيتم من خلال إدارة العقارات واتباع البرامج والخطط المحكمة بكل مهنية واحترافية، مضيفاً: "الشركة ستعمل على دراسة

تكاليف إيرادات العقارات والعمل على إدارة هذه التكاليف بما يحقق مصلحة العملاء لتنفيذ جميع اللوائح والنظم ذات المعايير المحلية والدولية المتعلقة بإدارة الأصول واستغلال العقارات بشكل فعال، لتحقيق أفضل العوائد لها باستخدام أحدث التقنيات والأساليب الخاصة بتقديم الخدمات في ظل وجود مركز خدمة عملاء يعمل طوال 24 ساعة".

وأوضح الدهمشي أن شركة "إدارة" من خلال ذلك تعتبر أول شركة تعمل بمزيج من إدارة الأملاك وإدارة المرافق وتقديم خدماتها للعموم من القطاعين الحكومي والخاص، مبيناً أن الشركة رسمت خطة متضمنة عدداً من الأهداف منها: تقديم صورة إيجابية وراقية عن العقار، ومنحها انطباعاً ذا مستوى عالٍ من الجودة وإدارة الأملاك بخبرات محلية ومعايير عالمية، وبرامج متطورة. وأضاف خلال استعراضه لأهداف الشركة: "تسعى إدارة" إلى ضمان عدم إنقطاع أو تأخر أي نوع من الخدمات عبر مركز اتصال يعمل على مدار اليوم، وتتبنى إدارة المرافق ألياً لضمان الأداء الفعال في جميع الخدمات المقدمة، تعزيز القيمة السوقية للممتلكات العقارية عبر رفع مستوى الجودة، وتقليل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل من حيث كفاءة، التخلص من التعقيدات التي تبرز في التعامل مع عدة جهات، وضمان عمر أطول للممتلكات العقارية والمعدات المستخدمة عبر برامج صيانة متطورة.

وقعت شركة "إدارة" مؤخراً عدداً من العقود مع القطاعين العام والخاص لإدارة الأملاك والمرافق المتكاملة في المملكة، وذلك بعد مباشرة نشاطها بشكل فعلي ومكثف في السوق المحلية. ويأتي هذا التوسع في نشاط "إدارة" بالنظر إلى تفضيل كثير من المستأجرين للعقارات التي تتبنى فكرة إدارة المرافق facilities management من قبل شركة متخصصة، تقوم على إدارة تلك العقارات وتقديم خدمات: الصيانة، النظافة، تنسيق الحدائق، وعدد آخر من الأعمال اللوجستية التي تتطلبها تلك العقارات من خلال مزود واحد فقط.

وتتبنى "إدارة" برامج وأساليب حديثة لتحصيل المستحقات المالية من المستأجرين، والتي تمثل في الأساس معضلة كبيرة لأصحاب العقارات وفقاً لأفضل المعايير المهنية، وعبر فريق مؤهل ومدرب يعمل باحترافية عالية. وكانت شركة "إدارة" قد أعلنت في وقت سابق

### "إدارة" توقع عقوداً لإدارة الأملاك والمرافق في القطاعين العام والخاص

وأضاف الدهمشي: مع انتشار ثقافة إدارة المرافق facilities management لدى مالكي العقارات حول العالم مع قناعة تامة من قبل الملاك بجودتها وتوسع الشركة خلال الفترة المقبلة إلى توسيع نشاطها في عدد من مناطق المملكة بشكل أكبر، بهدف تغطية الحاجة في هذا المجال، وتقديم الخدمات الراقية التي تخدم تطور العقارات بجميع فئاتها في البلاد.

وكان الدهمشي قد أكد في وقت سابق إن تأسيس شركة إدارة، جاء بالنظر إلى ما تشهده الحركة العمرانية من ازدهار في أرجاء البلاد، ومع ازدياد حجم المشاريع العقارية العملاقة، مشيراً إلى الحاجة الفعلية إلى وجود شركات متخصصة تعمل في مجال إدارة وتشغيل هذه المشاريع في القطاعين الحكومي والخاص

عن بدء نشاطها في السوق السعودية، كأول شركة تعمل في مجال إدارة الأملاك والمرافق المتكاملة، لتقدم حزمة من الخدمات من خلال مزود واحد فقط بمستوى ومعايير عالمية، لتكون بذلك الشركة الرائدة في هذا المجال.

وتم تأسيس الشركة من قبل نخبة من القياديين في عدد من القطاعات ومنها: العقار والصناعة والخدمات في المملكة، فيما تعمل الشركة من خلال إدارة الأملاك عبر: التأجير، والمتابعة الحكومية والقانونية، والتحصيل، أما إدارة المرافق فتتم عبر: الصيانة والنظافة، والأمن، وتنسيق الحدائق.

وقال سعود الدهمشي الرئيس التنفيذي والشريك المؤسس، إن توسع نشاط "إدارة" من خلال توقيع عدد من العقود مؤخراً، جاء ليؤكد حاجة السوق لوجود شركة تتبنى تقديم خدمات إدارة الأملاك والمرافق المتكاملة في المملكة، وفق أسس ومعايير مهنية عالمية المستوى.

## تطوير عقاري

العقارية plus



ملتقى لجميع مواد البناء ..  
تحت سقف واحد ..

جاءت فكرة إنشاء CP material للترويج والإعلان والتسويق وإدارة البيع لمنتجات مواد البناء العالمية المميزة في أسواق الشرق الأوسط انطلاقاً من أرض المملكة العربية السعودية وحديداً من العاصمة الرياض. وتكون آلية العمل للشركة ترويج المنتجات وصولاً لإقناع الزبون بالمنتج المحلي أو العالمي لمشروعه العقاري سواءً أكان خاصاً أم حكومياً أو مشاريع خاصة. ومن ثم يتم عمل الطلبات من المصنع الأم للمنتجات في بلد المنشأ وفقاً لآلية التجارة المتعارف عليها في مشتريات مواد البناء للمشاريع ضمن اعتمادات بتكينة LC أو BG أي التحويل المصرفي المباشر.

## مشروعات سعودية ضمن قائمة "ميد" المرشحة لجوائز الجودة في 2013



أعلنت جوائز ميد لجودة المشاريع بالتعاون مع إرنست ويونغ عن الفائزين على المستوى الوطني في برنامج الجوائز الوحيد في دول مجلس التعاون الخليجي الذي يقدر المشاريع المنجزة. وتم الإعلان عن ثلاثين مشروعاً فائزاً على المستوى الوطني بجائزة المشاريع الأعلى جودة، في البحرين والكويت وعمان وقطر والمملكة والإمارات، اختارت هذه المشاريع لجنة تحكيم موثوقة مؤلفة من خبراء مرموقين في قطاع المشاريع، بناء على تأثيراتها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، بالإضافة إلى الابتكارات والإنجازات في ما يتعلق بالتصميم والهندسة والبناء. وتصدرت الإمارات لائحة دول مجلس التعاون الخليجي مع تسعة مشاريع فائزة على المستوى الوطني، تلتها المملكة وعمان، إذ حصلت كل منهما على ست جوائز. أما قطر فقد حصلت أربع جوائز في حين حصلت البحرين على ثلاث جوائز والكويت على جائزتين. وفي هذا الصدد قال ابراهيم عكاوي شريك ومسؤول استشارات المشاريع الرأسمالية والبنية التحتية في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا لشركة إرنست ويونغ: يتطلب التقدم السريع الذي أحرزته دول مجلس التعاون الخليجي مستوىً عالياً من النزاهة إلى جانب الابتكار المستمر نظراً إلى الدور المهم الذي تؤديه المشاريع في كافة أنحاء المنطقة. أما المشاريع الفائزة في المملكة على المستوى الوطني فتشمل مشروع الملك عبدالعزيز لإعمار مكة والمشاعر المقدسة وهو مشروع تملكه مجموعة بن لادن السعودية والذي سيخوض المنافسة ضمن فئتين من الجوائز، الأولى هي جائزة المشروع الترفيهي والسياحي للعام على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي، والثانية هي جائزة المشروع الاجتماعي للعام على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي؛ ومشروع مصنع الأمونيا لشركة "معادن" المملوك من قبل شركة "معادن" (رشتته شركة سامسونج للهندسة) وهو سيخوض المنافسة للحصول على جائزة المشرق لمشروع النفط والغاز للعام؛ ومجمع تقنية المعلومات والاتصالات الذي تملكه المؤسسة العامة للتقاعد في المملكة العربية السعودية (رشتته دريك أند سكل إنترناشيونال) وتأهل لفتة جائزة المشروع الاجتماعي للعام على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي. كما اختير مشروع المدينة الجامعية للطالبات في جامعة سعود الذي تملكه جامعة الملك سعود (رشتته شنايدر إلكترونيك المملكة) على أنه أحد المشاريع الفائزة أيضاً على المستوى الوطني وهو موضوع الآن على قائمة المنافسين للحصول على جائزة المشروع المستدام للعام على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي؛ والمرفق الرياضي في الظهران الذي تملكه شركة أرامكو السعودية (رشتته شركة شيد المحدودة) وهو يخوض المنافسة للحصول على جائزة المشروع الصغير للعام على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي.

عملية توفير الوحدات السكنية المناسبة للفئات المختلفة. وحول الاستراتيجية الوطنية لمعالجة الأزمة الإسكانية، قال المهندس السجاء: إن الدولة تعير الموضوع اهتماماً كاملاً وذلك من خلال الإعلان عن إعادة هيكلة ثم دعم وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، والذي أعلن مؤخراً عن برامج متعددة، ما يعطي مؤشراً على العمل المستمر في إيجاد حلول للتمويل العقاري للأفراد وللمعالجة الأزمة الإسكانية.

وتابع: لكننا يجب أن ندرك أن حجم العمل المطلوب لإنجازه ضخم ويتطلب الإسراع في إصدار وتفعيل الأنظمة والقوانين التي تمي صناعة التمويل والتطوير العقاري، إضافة إلى أن تسريع الإنجاز سيتم بتضافر جهود مشتركة من قبل جميع القطاعات ذات العلاقة العامة والخاصة، ولذلك فإننا نأمل أن يكون لدى وزارة الإسكان المرونة الكافية لتعطي مجالاً لشركات التطوير للمساهمة في تنفيذ مشاريع إسكانية تتناسب وتطلعات المواطنين وبحسب المتطلبات والمواصفات المعتمدة لديها، وأن تقوم كذلك

## التطوير الإسكاني في مواجهة ارتفاع أسعار الأراضي المطورة

بتحفيز المطورين مثل الدعم في عملية تقديم ضمانات وتسهيلات لدى البنوك وشركات التمويل عند تنفيذ تلك المشاريع التي تتوافق مع توجهات الوزارة حتى تتمكن من تحقيق أهداف استراتيجيتها في توفير مسكن لكل مواطن، وكذلك كي تتماشى مع معدلات النمو السكاني المستقبلية المتوقعة، فتستطيع بذلك تحقيق عدة أهداف أهمها تنفيذ أكبر عدد من الوحدات السكنية في وقت أسرع وبتكلفة أقل. وطالب المهندس محمد السجاء بإقامة شراكة حكومية مع القطاع الخاص لمعالجة الأزمة الإسكانية وذلك بطرق متنوعة لإيجاد حلول متعددة متكاملة، مع سرعة توجه صناديق الاستثمار الحكومية للدخول في مجال الاستثمار في مشاريع الإسكان ليسهم ذلك في حل الأزمة ومعالجتها.

## التطوير لمواجهة الغلاء

## غلاء أسعار العقارات أصبح محور مجالس الكثير من السعوديين



وأكد المهندس محمد السجاء رئيس مجلس إدارة شركة ميزات للتطوير، أن هناك صعوبات جمة وتحديات كبرى تواجه قطاع التطوير العقاري، ويتمثل أول تلك التحديات في توفير منتج ذي جودة عالية وبسعر بيع مقبول للشريحة المستهدفة بحسب كل مشروع، إلى جانب قلة توفر الأراضي المتاحة للتطوير والتي لم تكتمل فيها الخدمات مع ارتفاع أسعارها، مشيراً إلى أن تدفق الاستثمارات للمضاربة في بيع وشراء الأراضي خلال الأعوام الماضية ساهم في ارتفاع الأسعار بشكل غير مبرر في بعض المناطق، الأمر الذي يستلزم ضرورة حدوث تصحيح للأسعار في ظل الارتفاعات الكبيرة في المناطق البعيدة وغير المخدمة. وأضاف: على سبيل المثال في الرياض فقط تشكل مساحة الأراضي البيضاء المخططة وغير المخططة حوالي 70 في المائة، لذا فإن تصحيح الأسعار سيساعد إلى عودة التوازن بين كمية العرض والطلب ويؤدي إلى دعم الشركات العقارية المطورة بهدف المساهمة في

هذا الخصوص حتى وإن كانت نتائج مثل تلك المبادرات تحمل الشيء الكثير من الإيجابية في المستقبل. ولاشك أن الغلاء الفاحش في أسعار العقارات أصبح محور مجالس الكثير من السعوديين، خاصة جيل الشباب الذين يمثلون نحو 60 في المائة من السكان، وهؤلاء لا يمتلكون مساكن، فهم إما مستأجرون وإما أنهم يعيشون مع أسرهم، وسط استمرار حالة من القلق وعدم الارتياح التي لا تزال تسيطر على جميع النقاشات والأحداث داخل المجتمع بسبب أزمة الإسكان في السعودية. وفي هذا الإطار، وصف متخصص في التطوير والاستثمار العقاري، قضية الإسكان في السعودية بـ "المعقدة" و "المتشابكة"، والتي تتجاوزها اعتبارات وأبعاد كثيرة بحكم المرجعيات والأطراف المتعددة المتصلة بهذا القطاع الحيوي على حد تعبيره، مشدداً في الوقت نفسه على أن دخول قانون الرهن العقاري حيز التنفيذ سيدعم فعلياً حلول انفراج أزمة الإسكان المحلية.

استمرار حالة القلق وعدم الارتياح لأسعار العقارات السكنية في المدن الكبرى يعاني قطاع الإسكان في السعودية من مشاكل عدة، تصدرها المعضلة المستعصية على الحل، وهي قلة توفر الأراضي المتاحة للتطوير، إضافة إلى غلاء أسعار العقارات الذي يمثل تهديداً لقدرة الأفراد الشرائية، خاصة في ظل تنامي الطبقة المتوسطة بصورة كبيرة، والنقص الحاد في المعروض من الوحدات السكنية في معظم المدن الرئيسية، مما يضع ضغوطاً كبيرة على قطاع الإسكان. وبينما تسعى وزارة الإسكان جاهدة لإقامة مشروعات سكنية جديدة في إطار تنفيذ مشروع حكومي يقضي بإنشاء 500 ألف وحدة سكنية، لا تزال نسبة كبيرة من شرائح المجتمع عازفة عن التعااطي مع مثل هذه المشروعات بنظرة تفاؤلية بسبب الصورة القاتمة التي رسمتها أزمة الإسكان وغياب الخطط والحلول الإبداعية لهذه الأزمة، والتي انعكست بدورها على طريقة تفاعل المجتمع مع أي مبادرات في

## أعمال العقارية توقع عقود تطوير 98 وحدة سكنية في حي الياسمين شمال الرياض



وقعت شركة أمجال العقارية عقود تطوير 98 وحدة سكنية ضمن مشروع "أمجال الياسمين" شمال الرياض، مدشنة بذلك أولى مشاريعها في سوق التطوير العقاري، وتخطط الشركة لتطوير وإطلاق المزيد من المشاريع العقارية السكنية بهدف المساهمة في تلبية الطلب المتنامي في المملكة العربية السعودية من خلال مشاريع تقدم قيمة مضافة لعملائها.

وأوضح سعود القصير الرئيس التنفيذي لشركة "أمجال العقارية" أن الشركة تبنت فكرة جديدة في تطوير الوحدات السكنية في السوق السعودية، وذلك من خلال استراتيجية قائمة على إيجاد أسلوب حياة ثري، وتقديم وحدات سكنية ذات جودة عالية بتكلفة متوازنة مع القدرة الشرائية في البلاد، مشيراً إلى أن مشروع "أمجال الياسمين" ينتظر أن ينتهي في النصف الأول من العام 2014.

وأضاف القصير "عملنا على إعداد دراسات عميقة من خلال أبحاث دقيقة، وخرجنا بتركيبة مختلفة للتعامل مع معطيات السوق العقاري في السعودية، تتمحور في إنشاء وحدات عقارية ضمن مجمعات ومشاريع سكنية تبنى على أسس علمية ذات مستويات جودة عالية، يطوقها مجموعة من الخدمات التي تضمن الحصول على أفضل المنتجات العقارية في السوق، كما نسعى إلى وضع معايير جديدة تكون مرجعية حقيقية لبناء وحدات عقارية عالية الجودة معقولة الأسعار".

ويهدف أول مشاريع الشركة في العاصمة الرياض للمساهمة في توفير وحدات سكنية

يتعلق بارتفاع الأسعار أو في قلة جودة المنتج، وقال "سنعمل على تقديم خدمات ما بعد البيع مما سيجعل المشتري في اطمئنان للجودة، وهو ما يربط "أمجال" العقارية مع المنتج والمشتري على المدى المتوسط والطويل".

ويتألف مشروع "أمجال الياسمين" من 12 نموذجاً مختلفاً، تحمل لغة تصميمية مستقلة حديثة وعصرية، حيث يقام على مساحة إجمالية تقدر بنحو 34 ألف متر مربع، ومساحات إجمالية تبلغ 36 ألف متر مربع، وتتقسم الفلل إلى فئات مختلفة بمساحات أراضي تتراوح ما بين 325 متراً مربعاً إلى 500 متر مربع.

وتم توقيع عقود تنفيذ المشروع مع شركة مقاولات في 28 يناير 2013، وذلك بعد منافسة بين عدد من المقاولين على درجة عالية من الاحترافية والكفاءة، في الوقت الذي استطاعت فيه الشركة الفائزة بالمشروع تقديم أفضل عرض من حيث التكلفة ومدة البناء. ■

"فلل منفصلة" ملائمة للشريحة المستهدفة، وهي شريحة الطبقة المتوسطة، روعي فيها ثقافة المجتمع السعودي مع إضافة لمسات حديثة مواكبة للتصاميم الحديثة في تصميم المنازل، ويقع مشروع "أمجال الياسمين" في شمال الرياض بحي الياسمين، وهو موزع على موقعين، وذلك في شمال وجنوب طريق أنس بن مالك.

وأكد الرئيس التنفيذي لشركة أمجال العقارية أن الوصول إلى الأسعار في متناول القدرة الشرائية للطبقة المتوسطة كان من خلال الهندسة القيمية، إضافة إلى استخدام مفهوم إنتاج الوفرة، وذلك من خلال بناء عدد كبير من المساكن والحصول على عقود بأسعار مناسبة من موردي مواد البناء، إضافة إلى الأسعار المناسبة من الأراضي، مما يعكس أخيراً على السعر المقدم للمستفيد النهائي.

ولفت إلى أن الشركة استطاعت أن تخط لها منهجاً مغايراً للتعامل مع التحديات التي تواجه المشترين في السوق العقاري بالمملكة، سواء فيما

## 1.5 تريليون ريال لتطوير البنية التحتية

### المملكة تنفق 1.5 تريليون ريال لتطوير مشروعات البنية التحتية



جديدة وصناعة البناء بشكل عام تحظى بأهمية بالغة في الاقتصاد الإقليمي، ويحاول معرض هاردوير أند تولز الشرق الأوسط المساهمة في توجيه الاهتمام المتجدد بالمنطقة من جانب أبرز العاملين في قطاع الإنشاء إلى العملاء المناسبين في السوق الإقليمي.

ويأتي إقبال واهتمام أكبر شركات مواد البناء على المنطقة في ضوء ما تباشره المنطقة من مشروعات البنية التحتية الكبرى مثل شبكة قطارات لاتحاد والمقرر لها أن تكون جزءاً لا يتجزأ من شبكة القطارات المزمع تشييدها على مستوى دول منطقة مجلس التعاون الخليجي إضافة إلى مشروعات المطارات الجديدة في دول مجلس التعاون الخليجي ■

وقد رصد مؤشرات هذا الاتجاه منظم معرض هاردوير أند تولز الشرق الأوسط نموها بفضل سوق يعتمد في الأساس على الواردات نظراً لمحدودية الإنتاج المحلي وهو ما أدى إلى زيادة الاهتمام بالمنطقة وبالسوق الخليجي من جانب المصنعين والموردين الإقليميين والدوليين. وتشهد المنطقة تنفيذ مجموعة من مشروعات التطوير الكبرى مثل مشروع المطار الكبير في جدة والذي سيضاعف من طاقته الحالية إلى 15 مليون حاوية سنوياً بحلول العام 2020 بالإضافة إلى استمرار المملكة باعتبارها أكبر بلد منتج ومصدر للنفط في المضي قدماً نحو تطوير برنامج البنية التحتية حتى نهاية العام 2013 باستثمارات في البنية التحتية تصل إلى 1.5 تريليون ريال (400 مليار دولار).

وتواصل صناعة المعدات والأدوات المعدنية والماكينات في منطقة الشرق الأوسط نموها بفضل سوق يعتمد في الأساس على الواردات نظراً لمحدودية الإنتاج المحلي وهو ما أدى إلى زيادة الاهتمام بالمنطقة وبالسوق الخليجي من جانب المصنعين والموردين الإقليميين والدوليين. وتشهد المنطقة تنفيذ مجموعة من مشروعات التطوير الكبرى مثل مشروع المطار الكبير في جدة والذي سيضاعف من طاقته الحالية إلى 15 مليون حاوية سنوياً بحلول العام 2020 بالإضافة إلى استمرار المملكة باعتبارها أكبر بلد منتج ومصدر للنفط في المضي قدماً نحو تطوير برنامج البنية التحتية حتى نهاية العام 2013 باستثمارات في البنية التحتية تصل إلى 1.5 تريليون ريال (400 مليار دولار).

## لجنة "البيع على الخارطة": نعمل على تطوير بيئة محفزة للاستثمار العقاري



من جانبه، أوضح ماجد الحقييل رئيس اللجنة الفرعية للإسكان والتطوير العقاري أن اهتمام الجهات الحكومية ذات العلاقة بصناعة العقار سيعمل على النهوض بالقطاع ويساعد في توفير المساكن للمواطنين. وقال: "إن نظام البيع على الخارطة خرج بتوصيات من المطورين العقاريين خلال ورشة العمل التي نظمتها وزارة التجارة والصناعة للتوعية بنظام البيع على الخارطة، مطالباً بتفعيل توصيات الورشة. وأوصى المشاركون في اللقاء بالتأكد على أهمية التواصل بين اللجنة الفرعية للإسكان والتطوير ولجنة مشروع البيع على الخارطة لمعرفة الآراء والمقترحات لتطوير النظام من خلال الاجتماعات أو المشاركة بورش عمل، إضافة إلى تكثيف الحملات التوعوية عن طريق وسائل الإعلام وورش العمل تستهدف المطورين والمشتريين والممولين والجهات الحكومية ذات العلاقة، كما تم التأكيد على التعاون مع وزارة التجارة والصناعة لتقديم برنامج لتدريب المطورين الجدد أو الشباب الطامح في منشآت أعضاء لجنة الإسكان والتطوير بالغرفة والتعرف على أساليب وطرق العمل.

وأثفق المشاركون في اللقاء على إعداد ورقة عمل تخصص بتأهيل وتنقيف إدارة حسابات الضمان بالبنوك السعودية بالتعاون مع مؤسسة النقد العربي السعودي عن نظام البيع على الخارطة من خلال ورشة عمل تعتمد اللجنة تنظيمها. تم فيه بحث عدد من القضايا والموضوعات الخاصة بالتطوير العقاري، إضافة إلى أهداف نظام البيع على الخارطة. حيث بحث اللقاء بحضور حمد الشويهر عضو مجلس الإدارة رئيس اللجنة العقارية بغرفة الرياض عدد من القضايا والموضوعات الخاصة بالتطوير العقاري، إضافة إلى أهداف نظام البيع على الخارطة. وبين الشويهر خلال اللقاء أن الشركات والصناديق العقارية مطالبة في الوقت الراهن بالقيام بدور أساسي في حل الأزمة الإسكانية، مؤكداً على أهمية تعزيز الشراكة مع بين القطاعين العام والخاص للعمل سوياً لإنهاء أزمة النقص في الوحدات السكنية. وأضاف إن اللجنة العقارية بغرفة الرياض تدعم مشروع البيع على الخارطة العقارية، مشيداً بما تبديه الوزارة من مرونة لإنجاح المشروع ودورها في إنشاء هيئة المقيمين والمتمنين، مطالباً بأن ترى هذه الهيئة النور قريباً مبيناً أن صدور منظومة الرهن والتمويل العقاري يتطلب إيجاد مقيمين ومتمنين مرخصين على كفاءة عالية.

جدد عبدالله الدحيم الأمين العام لمشروع البيع على الخارطة العقارية بوزارة التجارة والصناعة، التأكيد على اهتمام الوزارة بملف التطوير العقاري سعياً لتحقيق النتائج الإيجابية المرجوة والمتمثلة في تسريع الإجراءات الخاصة بالاستثمارات العقارية لتهيئة البيئة المواتية لتحقيق التنمية الوطنية. وأفاد الدحيم، خلال لقاء مع اللجنة الفرعية للإسكان والتطوير العقاري المنبثقة عن اللجنة العقارية بغرفة الرياض مؤخراً، أن وزير التجارة والصناعة يولي اهتمامه بقطاع التطوير العقاري، وأن هناك لجنة قائمة في الوزارة مشكلة بقرار مجلس الوزراء متخصصة باسم "لجنة مشروع البيع على الخارطة" لتوجيه العملية الاستثمارية لهذا المشروع بما يكفل تحقيق الإستراتيجية التي تنتهجها الوزارة لتحفيز القطاع الخاص وتشجيع رجال الأعمال على المشاركة في الحلول الإيجابية لتحقيق أهداف نظام البيع على الخارطة، كاشفاً أن اللجنة تعمل حالياً على تطوير وتعديل النقاط التي تحتاج مراجعة لتحقيق مصلحة جميع المستفيدين من النظام.

## "الفنادق" تنجح في تقديم منتجات ذات جودة عالية



أبرز فنادق المملكة وكان آخرها فندق مكارم منى والذي تمكنت مكارم من تشغيله في عام 2012م. أما (الجزيرة) فتعكس الذراع التشغيلي للمرافق والعقار والإسكان. وجاء في تقرير مجلس الإدارة الى المساهمين "بأن التزامنا بالتميز في تحقيق مستويات عالية في الأعمال وتقديم خدمات ومنتجات ذات جودة عالية تحثنا كل يوم إلى الحفاظ على هذه الصدارة. كما أن سعينا لجذب أفضل الكفاءات لبناء القيادات الوطنية في مجال الضيافة والحفاظ على معدلات التوظيف العالية التي نفتخر بها ونسعى إلى زيادتها، وتطوير علاقاتنا محلياً وإقليمياً وعالمياً مع شركائنا الاستراتيجيين يجسد إيماننا العميق بروح الشراكة الذي انعكس على تحسن مستوى الخدمات وزيادة مستويات الربحية للشركة، وتميز الشركة بقيمها، فالأمانة والنزاهة عنوانها، والنمو المستمر استراتيجيتها، والتميز الدائم هدفها، وروح الشراكة أسلوبها، والمسؤولية طابعها، والتوافق في استثماراتها مع أحكام الشريعة الإسلامية منهجها".

الأرباح لعام 2012م بواقع (1.5) ريال للسهم الواحد ونسبة 15% من رأس المال، علماً بأنه سبق أن تم صرف 60 هلة لكل سهم كأرباح عن النصف الأول لعام 2012 وسيتم توزيع المتبقي وقدره 90 هلة لكل سهم كأرباح عن النصف الثاني من عام 2012 وستكون أحقية الأرباح لمالكي أسهم الشركة المقيدون في سجلات تداول بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية، كما وافقت الشركة على إيقاف تجنيب نسبة من الأرباح للاحتياطي النظامي نظراً لوصول رصيد الاحتياطي النظامي إلى 50% من رأس المال. المدير بالذكر أنه منذ الانطلاقة الأولى في الشركة السعودية للفنادق والمناطق السياحية عام 1976 وهي تعني بتطوير مفهوم المسكن ومكان الإقامة بلحمة أصيلة، وطابع يميز بروح الضيافة العربية، وما تزال أعرق شركة في مجال تقديم الخدمات الفندقية في المملكة، وتميزت بأن كانت السباقة في فهم حاجة المسافر والمقيم في هذا الوطن الرحب. تمثل مكارم) ذراع التشغيل للفنادق ومن خلالها استطاعت تحقيق إنجازات كبيرة وتشغيل مجموعة من

أظهر تقرير مجلس الإدارة في الشركة السعودية للفنادق والمناطق السياحية نتائج إيجابية تمثلت في أرباح صافية للعام المالي 2012 بلغت 198,869,434 ريال مقابل 153,368,477 ريال بزيادة نسبتها 29% عن العام السابق، علماً بأن صافي أرباح الشركة من الأنشطة الرئيسية قد ارتفع في عام 2012م بمبلغ 183,794,183 ريال ونسبة 5.5% عن العام السابق، كما تمكنت الشركة من افتتاح منشأتين خلال عام 2012م هما فندق ماريوت كورت يارد وماريوت للأجنحة الفندقية، ونظراً للتحسن في نتائج الشركة فقد أوصى مجلس الإدارة بصرف أرباح لهذا العام نسبتها 15% من رأس المال وبمبلغ إجمالي قدره 150 مليون ريال بزيادة نسبتها 45% عما تم صرفه في العام السابق. وعقدت الشركة اجتماع الجمعية العامة العادية في فندق ماريوت كورت يارد بمدينة الرياض حيث قررت الجمعية التصديق على ما جاء بتقرير مجلس الإدارة، واعتماد القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات للعام المالي 2012، والموافقة على إقتراح مجلس الإدارة بشأن توزيع

عندما يقول البناء كلمته ..



تتولى CP build إدارة المقاولات وعمل مناقصة بين شركات المقاولات لتنفيذ المشروع أو جزء أعمال تنفيذ المشروع إلى مقاولات بالباطن، وتقوم بالإشراف الكامل على تلك المهمات لحين ترسية المشروع والبدء بتنفيذه ومتابعته على أرض الواقع. وتدخل هنا خبرة الشركات العالمية الكبيرة في مجال المقاولات لتدعم أنشطة الشركة والاستفادة من خبرات التحالفات العالمية.

عقاريات

العقارية plus

الجدوى إحدى مجموعة CP قامت بالمساهمة بإدارة تطوير هذه المشاريع مع المستثمر "بنيان" و "دار قطر"



build  
saudi arabia

info@cpih.me  
920022833

## فوزية الكردي ونجاحها في قطاع المقاولات، مشاريع نسائية ناجحة

السعوديات في المرتبة 44  
عالميا والخامسة خليجيا في  
مجالس إدارة الشركات



فوزية الكردي تدعو لإنشاء جمعية مقاولات لسيدات الأعمال السعوديات

طالبت سيدة الأعمال السعودية فوزية الكردي، أول امرأة تمتلك سجلاً تجارياً مختصاً بقطاع المقاولات بالمنطقة الشرقية، بتأسيس جمعية خاصة لسيدات الأعمال اللواتي يستثمرن بهذا القطاع في المملكة للم شملهن، على أن تكون مرجعاً لهن حتى يخطون خطواتهن التجارية بنجاح من خلال اجتماعات دورية يكتسبن منها تبادل الخبرات والسعي لمناقشة المستجدات حول تأسيس المشروعات الجديدة التي ستندفع على أرض الواقع.

وقالت في حديث لها: "إن سيدات الأعمال السعوديات أصبحن محوراً مهماً نتحدث عنه المحافل العربية والعالمية، لدورهن الفعال في الوصول إلى تحقيق كل سبل النجاح".

وذكرت أن "عمل المرأة السعودية لم يقتصر على بعض الأعمال البسيطة الخاصة بطبيعتها النسوية كالمشاغل وبوتيكات الملابس، بل افتحمت المجالات الجافة التي يحتكرها الرجال مثل: قطاعات المقاولات بمثابرتها وقدراتها الواضحة من خلال المشاركة الفاعلة في تطوير وتوسيع بصمة القطاعات الاقتصادية التنموية".

وأضافت الكردي عن تجربتها التجارية: "كانت بدايتي في مجال التجارة عن قناعة بعمل المستحيل لأثبت للنصف الآخر أننا لا نختلف عنهم في أي مجال"، وأوضحت أنها تعمل في مؤسستها على تقديم جميع الخدمات التي تدرج تحت اسم المقاولات من بناء وترميم وتشطيب بصفه عامة والتصاميم الداخلية بصفة خاصة، مشيرة إلى أن أول عقد نفذته كان بقيمة 300 ألف تقريباً، وهو عبارة عن صيانة وترميم مبنى شركة نوكيا الرئيسي في مدينة الدمام.

وتابعت قولها "إن أفضل مشروع حصلت عليه هو ترميم فندق رمادا في مدينة الخبر بتكلفة قيمتها مليون و600 ألف ريال تقريباً، في ظل منافسة عالية يحتكم عليها تواجد مقاولين من الرجال، التي كانت نظرهم لي بأنني لن أستطيع إنجاز المشروع بحكم أنني سيدة، لكن - ولله الحمد - في نهاية المشروع كنت أول مقاوله سلمت هذا المشروع بنجاح".

وشددت على ضرورة تفعيل القطاع الخاص لبرنامج "السعودة" الذي أصبح إلزامياً للشركات الخاصة في الوقت الحالي خاصة الأقسام الإدارية والمتابعة والتحصي، لما قد يمتلكه الموظف السعودي إذا منح الثقة والاحترام.

سيدات الأعمال السعوديات على قائمة "فوربس"

# Forbes

وزناً مهماً في الاقتصادات العربية؛ إذ ان 75% من شركات القطاع الخاص التي تقدر أصولها بتريليون دولار في منطقة دول الخليج، تأخذ صفة العائلية، كما لا تخلو معظم مجالس إدارتها من سيدات الجيل الثاني من العائلة، والجيل الثالث الذي يستعد لإدارة دفة الأمور مستقبلاً، وتقدر الاستثمارات التابعة للشركات العائلية في السعودية بواقع 66.6 مليار دولار، أي ما يعادل 25% من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي.

وأوضحت خلود العميان، رئيس تحرير "فوربس- الشرق الأوسط"، قائلة: لقد أصبح للمرأة العربية دور ريادي ملحوظ، في وضع الخطط والاستراتيجيات، وفي صناعة القرار، وتنمية الاقتصادات، وقيادة الشركات التي لا يقف أثرها على المستوى المحلي وحسب، بل يتعداه إلى الإقليمي أيضاً، وبهذا فإن للسيدات في قطاعات الأعمال المختلفة، أو في المؤسسات الرسمية وغير الرسمية، أو في مراكز صنع القرار، دوراً طليعياً وبارزاً في بناء الأوطان لا في تنشئة الأجيال فقط.

إذ جاءت الشبيخة لبنى القاسمي- وزيرة التجارة الخارجية، تلتها سلمى حارب- المدير التنفيذي في عالم المناطق الاقتصادية، ثم الدكتور أمينة الرستمان- الرئيس التنفيذي لقطاع الإعلام في مؤسسة تيكوم.

وفي قائمة (سيدات الأعمال العربيات الأكثر تأثيراً في الشركات العائلية) كان الاستحواذ الأكبر للسعوديات؛ إذ بلغت نسبة تمثيلهن في القائمة 36%، من خلال 12 سيدة. فيما حلت الإمارات في المركز الثاني ممثلة ب5 سيدات، ونسبة تمثيل بلغت 16%. وكانت صدارة القائمة من نصيب الإماراتية رجاء القرقي- المدير الإداري لمجموعة صالح عيسى القرقي، تلتها السعودية لبنى العليان- نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ل(شركة العليان المالية)، ثم البحرينية منى المؤيد، المدير التنفيذي ل(شركة يوسف خليل المؤيد وأولاده) في المركز الثالث.

وذكرت المجلة التي كرّمت سيدات الأعمال ان إعداد قاعدة بيانات للشركات الخاصة العائلية في الوطن العربي، مهمة دقيقة تحتاج إلى جهود حثيثة، لاسيما أن هذا النوع من الشركات يمثل

أطلقت مجلة (فوربس - الشرق الأوسط) لأول مرة قائمة السيدات الأكثر تأثيراً في العالم العربي، في القطاع الحكومي والشركات العائلية، وسط احتفالية أقيمت بفندق الميدان- دبي، بحضور أكثر من 300 سيدة من أهم الشخصيات الحكومية وصانعات القرار في كبريات الشركات العائلية في المنطقة، وبحضور ممثلين عن مجموعة من الشركات الرائدة في العالم العربي.

وكرمت إدارة المجلة في احتفالياتها مجموعة من السيدات من مختلف دول العالم العربي اللواتي أخذن أماكنهن في قائمة فوربس الشرق الأوسط ل( السيدات الأكثر تأثيراً في العالم العربي) في القطاع الحكومي والشركات العائلية.

وباستعراض نتائج الدراسة الخاصة بقائمة (السيدات العربيات الأكثر تأثيراً في القطاع الحكومي) فقد كان التمثيل الأكبر من نصيب الإماراتيات اللواتي كن الأكثر حضوراً في هذا القطاع، من خلال 11 سيدة تنوعت مناصبهن بين: وزيرات ومديرات تنفيذيات في الشركات الحكومية، ونسبة تمثيل بلغت 37%. كما احتفظت الإمارات بصدارة المراكز ال3 الأولى؛

جاءت المملكة العربية السعودية في المركز ال44 عالمياً، والخامسة خليجياً من حيث نسبة حضور المرأة في مجالس إدارات الشركات، وفق تقرير أعدته شركة "ماي هايرينغ كلوب".

وجاءت الكويت في المركز ال35 عالمياً، والأول على مستوى الخليج، فيما جاءت عُمان في المركز ال37 عالمياً، والبحرين في المرتبة الأربعين، ثم الإمارات ال42 في نفس القائمة.

وأوضح اقتصاديون، أن مجتمع الأعمال المحلي بحاجة لمشاركة المرأة في مجالس إدارات الشركات المحلية، مع تعيين 30 امرأة في مجلس الشورى، والذي سيفتح أفقاً واسعة لانضمام المرأة السعودية إلى مجالس إدارات الشركات، والمساهمة بفاعلية بقرارات القطاع الخاص.

وقال المحلل الاقتصادي وليد السبيعي: إن المملكة تسهم بنسبة 54% من إجمالي القوة العاملة النسائية في منطقة الخليج، وهو ما يجعلها تتخذ خطوات جادة لتجاوز دورها التقليدي وتحرز تقدماً ملحوظاً على صعيد العمل والتعليم والتنمية الاجتماعية والاقتصادية.

”يوم لك  
ويوم  
عليك

صدق المثل، صدق المثل.

تنبؤات عقارية

العقارية plus

ميدغلف  
شركة التوسيع والتأمين  
وإدارة التأمين التعاوني (ش.م.س)

أمن!

800 441 4442  
www.medgulf.com.sa

ميدغلف هي دائماً في خدمتك لتلبي كافة إحتياجاتك في ما يتعلق ببرنامح التأمين الخاص بك. مجموعة متنوعة وغنية من الخدمات توضع في متناولك في هذا المجال. إن مسؤولي خدمة العملاء لدينا ذوي الخبرات العالية، متفانون دائماً لخدمتكم وتزويدكم بكافة المعلومات التي قد تحتاجونها.



## تحذيرات من تحول ندرة المساكن إلى أزمة في 2018

- < **باعشن: المسؤول هو المؤسسات التمويلية.**
- < **جمجوم: السبب زيادة النمو السكاني وهجرة المواطنين إلى المدن الكبيرة**
- < **الحمادي: الحل لا يأتي من جهة واحدة.**

### توقعات بانخفاض أسعار الحديد الصيني المستورد بعد تراجع مبيعات الشركات 64%

قال مستثمرون بقطاع المقاولين إن انخفاض أرباح ومبيعات شركات الحديد الصينية 64.83% خلال الربع الأول يؤكد انخفاض حجم الطلب والمبيعات نتيجة لتراجع الطلب العالمي وانخفاض أسعار المنتجات مما سيكون دافعا للشركات السعودية بشراء كميات كبيرة من الحديد الصيني.

وقالت المفوضية: إن إقتصاد المنطقة التي تضم 17 دولة وتنتج نحو خمس الناتج العالمي ينكمش بنسبة 0.3% في 2013 بعد انكماشه 0.6% العام الماضي، وأضافت أن صعوبة الإقراض للشركات والأسر وخفض الوظائف وتجميد الاستثمارات يعطل تعافى الإقتصاد. ويمثل ذلك خفصاً كبيراً عن توقعات المفوضية في نوفمبر، والتي أشارت إلى أن إقتصاد منطقة اليورو ينمو هذا العام.. وتراجع اليورو بعد التوقعات الجديدة. وتسعى المنطقة إلى تعزيز وضعها المالي لاستعادة ثقة السوق بعد أن أثار إنفاق حكومي مفرط وفقاعات عقارية وغياب التنافسية أزمة ديون سيادية.

وقال أولي رين، مفوض الشؤون الاقتصادية والنقدية: "عملية إعادة التوازن الجارية في الإقتصاد الأوربي مستمرة في التأثير في النمو في الأجل القصير". وبموجب قواعد الميزانية الأوربية التي جرى تشديدها أثناء ذروة الأزمة في أواخر 2011 يمكن أن تواجه الدول الأعضاء في الاتحاد الأوربي غرامات إذا لم تلتزم باتخاذ إجراءات للوصول إلى مستوى العجز المستهدف الذي يحدده وزراء مالية الاتحاد.

وأكد الحمادي أن مستقبل الإسكان يعتمد بشكل كبير على تعزيز العمل الاستراتيجي والمسؤولية الاجتماعية عند العمل على تنمية القطاع العقاري، وتعزيز دوره؛ لإرساء نهضة معمارية وعقارية كبرى ومتطورة في السعودية. وطالب بضرورة أن تشمل الاستراتيجية المطلوبة لحل أزمة الإسكان المتوقعة، على تطوير مجمعات سكنية كبرى لإحداث نقلة نوعية وقفزة كبرى في مجال التطوير العقاري، مع ضرورة استصدار ما يلزم الجهات المعنية بتصميم وتشطيب الوحدات السكنية بأسلوب يليي احتياجات الأسرة السعودية.

### توقعات بانكماش إقتصاد منطقة اليورو في 2014

وقالت المفوضية الأوربية في تقرير لها: إن منطقة اليورو لن تعود للنمو حتى عام 2014 وكنتيجة لذلك فإن إسبانيا وفرنسا تكونا ضمن الدول التي لن تتمكن من الوفاء بالمستويات المستهدفة لخفض الدين..

وقالت فرنسا والبرتغال إنهما تسعيان للحصول على المزيد من الوقت من المفوضية الأوربية للوصول إلى المستويات المستهدفة للعجز.. وأشارت إسبانيا بالفعل إلى ذلك أيضاً.



توقع اقتصاديون أن تتفاقم مشكلة الإسكان في السعودية في عام 2018 في ظل غياب استراتيجية واضحة تعالج الخلل في ميزان الطلب والعرض، مشددين على ضرورة مراجعة التشريعات المتعلقة بصناعة العقار.

وأوضحوا أن العام الحالي ما زال يلمح إلى ندرة مستمرة في الإسكان، عازين ذلك إلى عدة أسباب، منها: أن الشباب يمثلون نسبة كبيرة من السكان تصل إلى 60 في المائة، باعتبارها الفئة الباحثة عن السكن لدواعي الزواج والاستقرار. وقال المهندس نضال جمجوم، العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة "كنان" في السعودية: إن زيادة النمو السكاني وهجرة المواطنين إلى المدن الكبيرة شكلت عوامل مساعدة على زيادة الطلب على الوحدات السكنية المختلفة (فلل أو شقق تملك)، وكذلك ضعف القدرة الشرائية للمواطنين، ورغبة كثير من الشباب في الاستقلالية في سكن منفصل عن الأسرة الكبيرة، وهو عكس ما كان سائداً في الماضي، وهناك أيضاً عقبات تواجه شركات التطوير العقاري كضعف التمويل والبطء في اعتماد المخططات وغيرها.

في السعودية، أخيراً، بمثابة خطوة مهمة في الطريق الصحيح نحو وضع منظومة تشريعية وتنفيذية من القوانين والأنظمة الكفيلة بتنظيم وتنشيط وضبط السوق العقارية في السعودية، مشيراً إلى أنه من شأن ذلك المساهمة في تطوير سوق الإسكان وتوسيع قاعدة امتلاك المنازل للمواطنين.

وطالب الخبير الاقتصادي الدكتور عبد الرحمن باعشن، رئيس مركز الشروق للدراسات الاقتصادية في السعودية، الجهات المعنية بضرورة رسم استراتيجية واضحة تستوعب حجم الحاجة للإسكان والتحديات التي تخلقها والآلية المناسبة لمعالجتها، مشيراً إلى أن الأنظمة والتشريعات تحتاج إلى جراحة كاملة لإعادة صياغتها بما يستوعب المتغيرات المتلاحقة ويستصحب التحولات لمواجهة تحديات المستقبل.

وشدد على ضرورة قيام شركات تطوير إسكاني عملاقة قادرة على تطوير كميات كبيرة ومتنوعة من الوحدات السكنية لتدارك المشكلة قبل تفاقمها، وأن يصاحب ذلك تأسيس الكثير من شركات التمويل العقاري بما يعزز السوق ويخلق المنافسة التي تعود بالفائدة على المواطن. ولفت إلى أن مشكلة الإسكان في السعودية

دراسات عقارية

plus العقارية



# module

architects,  
urban and interior  
designers

الشريك الاستراتيجي في الخليج العربي



cost plus  
saudi arabia

info@cpih.me  
920022833

## خريجو الهندسة يهربون من سوق العقار إلى الوظائف الحكومية



يؤكد الواقع حاجة القطاع العقاري الى مهندسين سعوديين يبدعون بصناعة العقار ويطورونها، غير أن القطاع الخاص يعيش حالة من الجفاء مع المخرجات العلمية لكليات الهندسة والتصميم المعماري، ويشير أكاديمي بإحدى جامعات المنطقة الشرقية الى أن كلية العمارة خرجت على مدار 30 عاما حوالي 3 آلاف طالبا، والقطاع الخاص يحتاج إلى مهندسين يتقنون التصميم، فأكثر المكاتب المعمارية تأتي إلى الجامعة بحثا عن مهندس يمتلك المهوية المعمارية وليس العمل الروتيني وتوظيفه براتب شهري يبلغ 15 ألف ريال بدون الحوافز الأخرى، مؤكدا أن القطاع الخاص يتنافس حاليا على توظيف مهندسي العمارة بشكل رهيب

ويشير عدد من الطلاب الى أنه توجد مشكلة في المنطقة الشرقية وهي عدم وضوح الرؤية العامة للتخطيط الحضري عند أصحاب القرار في الأمانات والبلديات وغيرها من الجهات المختصة، كما أن العلاقة ضعيفة بين القطاعين العام والخاص.

وقال عميد كلية العمارة والتخطيط بجامعة الدمام الدكتور عبدالسلام السديري إن القطاعين العام والخاص يستقطبان خريجي الكلية من خلال إبداء الرغبة بتعيين الطلبة المتميزين، ونشاهد حاليا بأن القطاع الهندسي الخاص يتوسع في أعماله ويتخصص بدقة، وبالتالي سيستقطب المماريين بشكل أكبر، أما عندما يختار الخريج العمل بالقطاع الحكومي فإنه سيعامل كمهندس ويتعامل مع المشاريع بشكل عام مثل الإدارة والعمليات الحسابية والمالية وغيرها، موضحا أن 80 بالمائة من الخريجين عملوا بالقطاع الحكومي سواء في البلديات أو الوزارات.

الجهاز الحكومي يستقطب الكثير من خريجي الكلية التي تعتبر مصنعا للمهندسين، وأتصور أن المكان الصحيح لمهندسي العمارة هو القطاع الخاص. وأضاف أن شهادة البكالوريوس مثلها مثل رخصة القيادة، والجامعة لن تعلم الطلبة كل شيء ومهندس العمارة له علاقة بالبيئة، وخريجو الكلية هم الأكثر الذين يسهمون في تشكيل البيئة، والطالب في كل الأحوال عندما يعتبر جزءا من ضمن المنظومة وهو الذي يحدد موقعه فيها فالبعض يجد نفسه في أعمال التمويل أو المقاولات والبناء وغيرها من التخصصات الموجودة بمنظومة بيئة العمل. وأشار السديري الى أن كلية العمارة خرجت على

أوضح أن عددا من الطلبة الذين يدرسون تخصص العمارة التخطيط بالجامعات إنهم يفضلون العمل بالشركات وليس بالأجهزة الحكومية، وذلك بسبب الحوافز المالية والبرامج التطويرية المستمرة. وأكد سلطان البدران أنه توجد مشكلة في المنطقة الشرقية وهي عدم وضوح الرؤية العامة للتخطيط الحضري عند أصحاب القرار في الأمانات والبلديات وغيرها من الجهات المختصة، وقال " يوجد لدينا شوارع مهيأة أن تكون سياحية أو مليئة بالأبراج الشاهقة، وكذلك مهيأة لمسارات قطارات المترو، ونحن كطلبة عند دراستنا لهذه الشوارع وجدنا أن هناك فرصا كبيرة كانت موجودة لتنفيذ تلك الأعمال عليها، ولكن وجدنا هذه الفرص تتعثر في البلديات، أما بما يخص الجودة في اختيار المباني والطرق التي ليست بالشكل المطلوب فإنها تؤثر على الكل نفسيا ونحن كمعماريين ندرس سلوك الإنسان من ناحية عيشه بأمان ولا يرى أمامه تلوث بصري مثل الحاصل في العمران حاليا، لهذا نفضل العمل بالقطاع الخاص لأن عملنا يختص في الإبداع وإنشاء الأبراج والمشاريع الجبارة التي تليق بالمملكة وباسم الشركة والمهندس المعماري .

مدار 30 عاما حوالي 3 آلاف طالب، والقطاع الخاص يحتاج إلى مهندسين يتقنون التصميم، فأكثر المكاتب المعمارية تأتي إلى الجامعة بحثا عن مهندس يمتلك المهوية المعمارية وليس العمل الروتيني وتوظيفه براتب شهري يبلغ 15 ألف ريال بدون الحوافز الأخرى، والقطاع الخاص يتنافس حاليا على توظيف مهندسي العمارة بشكل رهيب. وردا عن سؤال: أين تذهب مخرجات التعليم الهندسي ومساهماتها في بناء البيئة؟ أجاب وكيل الكلية للدراسات العليا الدكتور هاني القحطاني " الـ 3 آلاف الذين تخرجوا من كلية العمارة عددهم قليل بالنسبة لسرعة التنمية في المملكة التي تحتاج إلى تخريج أضعاف العدد للمساهمة في البناء، وأتصور أن الجهاز الحكومي يستقطب الكثير من خريجي الكلية التي تعتبر مصنعا للمهندسين، وأتصور أن المكان الصحيح لمهندسي العمارة هو القطاع الخاص لأنه ينمو باستمرار ويسعى إلى التطوير الدائم، وكذلك وجود كل الأسباب التي تحفز للعمل بهذا القطاع مثل الرواتب والحوافز المالية والطلب على البناء بتصاميم متعددة والذي يكسب الخريجين خبرة بشكل أفضل، أما بخصوص الذين يتوجهون للعمل بالأجهزة الحكومية فذلك يعود إلى الأمان الوظيفي والمحافظة على الدخل الشهري، مع أن الحوافز قليلة.

## كتاب ألف تاء العقار

تأليف  
د. محمد صالح

الكتاب يطرح نظرية عقارية متطورة من خلال المفاهيم العقارية السائدة والتي عرضها خلال الأحد عشر فصلا وهي: الفصل الأول: التقييم، ويقصد به قياس جدوى الاستثمارات لمشروع عقاري معين، وقد حرص الكاتب على كيفية تطوير دراسات الجدوى، ومدى الإفادة من المشروع المراد تنفيذه.

ويأتي الفصل الثاني: التصميم، ويقصد به كافة التصميمات الخاصة بالعقار.

الفصل الثالث: التخطيط العقاري وهي حصر المصادر المتاحة لتنفيذ المشروع والتخطيط من خلالها لمصادر أخرى غير متاحة وبرمجة خطة عمل تنفيذية تؤدي في النهاية إلى تحقيق الأهداف المحددة للمشروع. الفصل الرابع: التنظيم ويقصد به الآليات والدوات التنظيمية التي تتحكم بالعمليات بقصد بلوغ الأهداف المحددة للمشروع بأسرع وقت وأقل جهد وأقل تكلفة..

الفصل الخامس: التمويل وهو الجانب الأساسي الذي تقوم عليه عملية التطوير نفسها وينتج تحجيد مصادر التمويل ويمكن تحديده من مصادر روتينية معروفة بالإضافة إلى بعض الخصوصيات لدى بعض الشركات العقارية المطورة للمشاريع.

الفصل السادس: التنفيذ ويرى الكاتب أنه لا يقف عند تشييد البناء وتجهيزه للاستخدام لأنه يحتاج إلى مراحل لاحقة أخرى مثل التسليم والتشغيل.

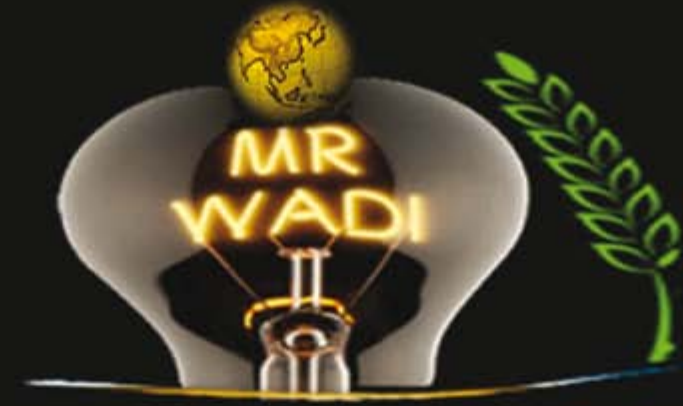
الفصل السابع: التسويق وهو يعد المحرك للعديد من النجاحات التي تحققها بعض الركات العقارية وهو يرتبط بعدد من الأنشطة البيعية والترويجية التي تعتمد على أبحاث السوق ومعلوماته والخطة التسويقية وأهداف الشركة.



من أهم الكتب التي تناولت أسس العقار ومراحل تكوينه ووجوه تطويره؛ كتاب (ألف تاء العقار) للدكتور المهندس محمد صالح يعرض الكاتب من خلاله نظرية التطوير العقاري المتميزة، نشر الكتاب سنة ٢٠٠٧م والكتاب مكون من مقدمة وأحد عشر فصلا كلها تبدأ بحرف التاء؛ لذا سمي الكتاب (ألف تاء العقار) بالإضافة إلى الملاحق التي تشتمل على معايير الجودة ودليلها .

غينيس العقارية

plus  
العقارية



**Investment Services**  
together for investment security

**أول مجموعة خدمات استثمارية متكاملة**  
The first integrated investment services group



خدمات الترجمة  
Transfer Services



الخدمات الإدارية  
Management Services



الخدمات الاقتصادية  
Economic Services



الخدمات القانونية  
Legal Services



الخدمات المالية  
Financial Services

[www.mrwadi.com](http://www.mrwadi.com)

## نافورة الأحساء التفاعلية تدخل موسوعة غينيس



وأعرب ممثل موسوعة غينيس المهندس طلال عمر من جهته عن سعادته بتسجيل رقمين قياسيين كأطول نافورة تفاعلية (راقصة) تعتمد في عملها على دمج مؤثرات سمعية وبصرية، وأكبر جرة مصنوعة من الفخار ليعكس مدى الحرفية والمهنية والاهتمام بالتراث الحري للمنطقة، مشيراً إلى أن الرقم السابق لأطول ارتفاع نافورة في الموسوعة هو 72.8 متر وهي مسجلة في أمريكا، أما نافورة منتزه الملك عبدالله فقد بلغ ارتفاعها بعد التحقق 73.1 متر، وأفاد أن الرقم السابق لأكبر جرة فخارية بلغ 6 أمتار طولاً و 2.5 متر عرضاً، في حين سجلت الجرة الفخارية الجديدة بالأحساء رقماً جديداً حيث بلغ ارتفاعها 6.25 متر وعرضها 3 أمتار عرضاً وتزن 2400 كيلو.

مما يذكر أن منتزه الملك عبدالله البيئي الواقع على الطريق الدائري الجنوبي بمدينة الهفوف أقيم على مساحة إجمالية تقدر بـ 500 ألف متر مربع، ويضم العديد من المرافق.

شهدت محافظة الأحساء تسجيل أعلى نافورة وأكبر جرة فخار اللتين يحتضنهما منتزه الملك عبدالله البيئي واعتمادهما في موسوعة الأرقام القياسية العالمية (غينيس)، وذلك في حفل حضره وكيل أمانة الأحساء للخدمات المهندس عبدالله العرفج وممثل الموسوعة المهندس طلال عمر وأعضاء المجلس البلدي بالأحساء ووسائل الإعلام.

وقال المهندس عبدالله العرفج: "إن تسجيل أكبر نافورة تفاعلية في محافظة الأحساء هو إنجاز للمملكة عامة وللأحساء خاصة، وهذا نتيج لجهود وعمل دام خمس سنوات سعياً لكسر الرقم العالمي لأكبر نافورة تفاعلية وأكبر جرة".

وعبر عضو المجلس البلدي أحمد بن حمد البوعلي عن سعادته بهذه المناسبة التي ستلفت نظر العالم نحو الأحساء بتسجيل رقمين مهمين تمثلان في أطول نافورة تفاعلية وأكبر جرة فخارية، مشيراً إلى أن هذا الإنجاز تم بفضل الله ثم بدعم ومتابعة صاحب السمو الأمير بدر بن محمد بن جلوي محافظ الأحساء وجهود الأمانة.

ونجح البرج في الفوز بلقب أطول هيكل شيده الإنسان على الإطلاق خلال 1325 يوماً فقط من بدء عمليات الحفر في يناير 2004 وحقق حجم استهلاك "برج خليفة" رقماً قياسياً من الإسمنت المسلح إذ بلغ 330 ألف متر مكعب و39 ألف طن متري من الفولاذ الصلب و103 آلاف متر مربع من الزجاج و 15 ألفاً و500 متر مربع من الفولاذ المضاد للصدأ المستخدم في الإكساءات وما يعادل 22 مليون ساعة عمل في تنفيذ البناء.

وتصل المساحة المخصصة للتأجير والمرافق التجارية في "دبي مول" الواقع ضمن وسط مدينة دبي أيضاً إلى نحو 3.8 مليون قدم مربعة من إجمالي المساحة المبنية التي تبلغ 5.9 مليون قدم مربعة.

ويضم دبي مول أكثر من 1200 متجر متنوع يختص كل منها بفئة من المنتجات الراقية.. إضافة إلى متجرين متعددي الأقسام لكل من "جاليري لافايت" "بلومنجديلز" وأكثر من 160 من أفخم المطاعم والمقاهي.

ويحتضن "دبي مول" مرافق ومتاجر متنوعة منها "سوق الذهب" الواسع و"جزيرة الأزياء الراقية" الممتدة على مساحة 440 ألف قدم مربعة تحتضن نخبة من أرقى متاجر الأزياء العالمية لترسخ مكانة "دبي مول" كعاصمة للأزياء في المنطقة.

كما يضم المول "دبي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية" الذي يشكل موطناً لأكثر من 33 ألفاً من أروع الكائنات البحرية حيث يتميز الأكواريوم بممر للمراقبة يخترقه بزوايا 270 درجة ليتيح للزوار فرصة التعرف على مختلف الحيوانات التي تستوطن الحوض عن كثب..بالإضافة إلى "كيدزانيا" مدينة الألعاب الترفيهية والتعليمية الأولى من نوعها في المنطقة..و "سيغا ريبيلك" مركز الألعاب التفاعلية والإلكترونية الممتد على مساحة 76 ألف قدم مربعة.. ومجمع "ريل سينما" لدور العرض السينمائي الذي يضم 22 صالة بطاقة استيعابية تصل إلى 2800 شخص..و "حلبة دبي للتزلج على الجليد" المصممة وفق المعايير الأولمبية العالمية.

وتصل أبعاد واجهة الأكرليك التي دخلت موسوعة غينيس للأرقام القياسية في "دبي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية" إلى 32.9 متر طولاً و 8.3 متر عرضاً.

ويقع مطعم "أتموسفير" على ارتفاع 442 متراً في الطابق 122 من "برج خليفة" أي أسفل قمة البرج.. برج خليفة بطابقين وهي أعلى منصة مراقبة مفتوحة للعموم مع شرفة في الهواء الطلق.

## خمسة إنجازات إعمار في موسوعة غينيس

### إنجازات "إعمار العقارية" في موسوعة غينيس



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

وأوضح أنه لم يكن الهدف تحطيم الأرقام القياسية بل كان جل التركيز منصبا نحو إرساء 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".

ودخلت "إعمار" أيضاً موسوعة غينيس للأرقام القياسية عن أكبر واجهة أكرليك 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 "غينيس للأرقام القياسية".

في دبي: استعرضت شركة "إعمار العقارية" ومقرها دبي - اليوم مجموعة مقتنياتها من سجلات موسوعة غينيس للأرقام القياسية التي فازت بها مشاريعها التطويرية الرائدة.

وقدمت إعمار لإنجازاتها في حدث احتفالي أقيم بهذه المناسبة في "برج خليفة" الذي يعد أعلى مبنى على سطح الأرض - حيث سلط الضوء على الألقاب الأربعة التي فازت بها من "غينيس 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".

ودخلت "إعمار" أيضاً موسوعة غينيس للأرقام القياسية عن أكبر واجهة أكرليك 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 "غينيس للأرقام القياسية".



موسوعة غينيس للأرقام القياسية (بالإنجليزية: Guinness World Records) هو كتاب مرجعي يصدر سنوياً، يحتوي على الأرقام القياسية العالمية المعروفة. الكتاب بنفسه حقق رقماً قياسياً، حيث أنه يعتبر سلسلة الكتب الأكثر بيعاً على الإطلاق. تم إصدار أول نسخة من الموسوعة في 1955 بواسطة شركة غينيس. وتعد هذه الموسوعة من أدق المراجع التي يتم الرجوع إليها في معرفة الأرقام القياسية.

"غينيس للأرقام القياسية" فرع من مؤسسة "هيت الترفيهية" (HIT Entertainment) الرائدة في مجال إنتاج البرامج العائلية العالية الجودة وتوزيعها عبر العالم. تم إنشاء مؤسسة "هيت الترفيهية" عام 1989، وهي من أسرع الشركات صاحبة حقوق الملكية الفكرية نمواً في العالم. وتجدر الإشارة إلى أنها متخصصة في شخصيات البرامج المعدة للأطفال، وتتمتع بشبكة توزيع شاملة فضلاً عن علاقة متينة ومديدة مع كبريات قنوات البث التلفزيوني والإذاعي.

## هل تعلم أن

### السعودية ت دشّن أكبر سفينة في العالم صنعت محليا



أنجزت شركة سعودية " الزامل لصناعة السفن " بناء أكبر سفينة في العالم لخدمة حقول النفط وقد دشّن الأمير محمد بن فهد أمير المنطقة الشرقية دشّن سفينة (الزامل 64) ، المتخصصة في خدمات حقول النفط، والتي تصنف كأكبر سفينة يتم بناؤها في السعودية، وستدخل الخدمة ضمن الأسطول البحري لشركة " أرامكو السعودية " ضمن السفن المتخصصة في خدمات الحقول والمنصات البحرية، وكشف مسؤولون في شركة " الزامل لصناعة السفن " التي قامت بتصنيع أول سفينة في العالم بتقنية الكهروميكانيكا، أنه سيتم تسليم نحو 33 سفينة يتم بناؤها بالكامل داخل السعودية، في حوض بناء السفن في ميناء الملك عبد العزيز بالدمام في شرق البلاد.

### إنشاء أكبر محطة تحلية سعودية في العالم

أعلنت المؤسسة العامة لتحلية المياه المالحة عن إنشاء أكبر محطة تحلية للمياه في العالم تعمل على التناضح العكسي. واعتمد محافظها الدكتور عبد الرحمن آل إبراهيم مشروع " تحلية رابع الجديدة " بسعة تصل إلى 600 ألف متر مكعب يوميا ضمن ميزانية المؤسسة لهذا العام. ويعد المشروع نقلة نوعية في مجال تحلية المياه ويلازم كثيرا من تطلعات القائمين على النهضة والتنمية في المملكة ويتوقع أن يتم البدء في تنفيذه في الربع الأول من عام 2014 على أن يتم الانتهاء من المشروع من قبل الماؤول في عام 2018



### إمارة دبي تعلن بناء أكبر مركز تجاري في العالم



أعلن حاكم دبي محمد بن راشد آل مكتوم في بيان نشره مكتبه أن المدينة الجديدة التي ستحمل اسم " مدينة محمد بن راشد " عاصمة جديدة لريادة الأعمال ومركزا عالميا للسياحة العالمية، دون أن يحدد موعد بدء العمل في هذه المدينة. وأوضح البيان أن المدينة ستضم أكبر مركز تجاري في العالم وحديقة مجهزة لاستقبال 35 مليون زائر وأكبر مركز ترفيهي عائلي في المنطقة، وحديقة أكبر من حديقة " هايد بارك " الشهيرة بلندن وتخطيطها لبناء أكثر من 100 منشأة فندقية

### أكبر فندق في العالم في الصين

مستحيل تسمع من موظف الاستقبال في هذا الفندق : أسف لا يوجد مكان يمكن حجزه أو كل الفندق ممتلئ ومسأجر بالكامل.



## الذاكرة العقارية

العقارية plus

## الملك عبد العزيز

### الملك عبد العزيز : إن الله أعطى السعودية الإيمان الحقيقي وأعطى الغرب الحديد



وصف وليم إيدي، أول وزير أمريكي مفوض في المملكة العربية السعودية بين عامي 1944 و 1946، الملك المؤسس عبد العزيز آل سعود بأنه واحد من أعظم رجال القرن العشرين. وفي مقدمة كتابه (روزفلت يقابل آل سعود)، كتب إيدي وإصفا المؤسس بقوله: " كان الملك عبد العزيز آل سعود واحداً من أعظم رجال القرن العشرين، كون مملكته ووجد شعبه بقيادته الشخصية، لقد امتلك الصفات الأسطورية للقائد، وتفوق في المهام العامة التي كان يجب على الجميع تأديتها، لقد كان الأطول في أقرانه، ويمتلك أكتافاً أعرض من غيره، وكان الصياد الأفضل، والمقاتل الأكثر شجاعة، والأمر استخداماً للسيف، وتفوق عن حوله في تتبع الأثر ومعرفة الطرق في الصحراء، رأى فيه شعبه حياتهم في أسمى معاني البطولة، لذا اختاروه ملكاً عليهم "

ويضيف إيدي: " عندما وُجد الملك عبد العزيز الجزيرة العربية، جمع لأول مرة بين أهم عنصرين قامت عليهما المملكة، القيام على خدمة حجاج بيت الله الحرام، من خلال المدينتين المقدستين، مكة المكرمة والمدينة المنورة في غرب المملكة، ما مكن له الزعامة الدينية في العالم الإسلامي، وذلك إلى جانب السيطرة على آبار النفط في شرق المملكة، التي جلبت الرخاء لبلاده "

ويؤكد إيدي أن الملك عبد العزيز كان شديد البراعة، علم نفسه بنفسه وكان شديد الذكاء، ويقول إيدي: " كان الملك عبد العزيز يرى أن الله قد أعطى السعودية الإيمان الحقيقي، وأعطى الغرب (الحديد)، وكان يقصد بالحديد: التقنية وتطبيقاتها، كالهاتف والراديو والطائرة والسكك الحديدية وطمبات ضخ المياه، حافظ على ما يقيم ويؤسس مملكته وهو الدين الإسلامي وحفظ في قلبه القرآن الكريم، والتعاليم التي تهض بحياة الأسرة والتعليم، كما فتح طريقاً للحصول على ما لدى الغرب من حديد أو تطبيقات التقنية الحديثة "

ويضيف إيدي: " كان الملك عبد العزيز هو الجندي شديد البأس والملك الذي يخشاه أعداؤه ويحبه شعبه وأصدقائه. في عالم السياسة، يحسب له مصاهرته للقبائل في الجزيرة العربية، من أجل توحيدها معاً، وهو ما منحه ولاء هذه القبائل " . ■

### وليم إيدي :

الملك عبد العزيز آل سعود كون مملكته ووجد شعبه بقيادته الشخصية، لقد امتلك الصفات الأسطورية للقائد .



أحد أعظم رجال القرن العشرين - وصف وليم إيدي  
أول وزير أمريكي مفوض في المملكة العربية السعودية بين عامي 1944 و 1946

## مدائن صالح منطقة قوم ثمود

قصر الفريد: هو الاسم المحلي عند أهل المنطقة وسمي بذلك لإنفراده بكتلة صخرية ضخمة مستقلة وكذلك لإنفراده بواجهة كبيرة ومميزة. قصر البنت: هو الاسم المحلي عند أهل المنطقة ويشمل إضافة لقصر البنت مجموعة ضخمة من المدافن. قصر العجوز: الديوان وهو عبارة عن معبد نبطي مستطيل غير منظم الشكل نحت داخل صخر وكان يستخدم للطقوس الدينية.

الديوان: وهو معبد نبطي عبارة عن مستطيل غير منظم نحت داخل الصخر وكان يستخدم لممارسة الطقوس الدينية ويصل طول تلك الغرفة 12.80 م وعرضها 9.80 م وارتفاعها 8 م. محلب الناقة: وهو حوض حجري كبير يعرف بمحلب الناقة أي ناقة سيدنا صالح عليه السلام بينما هو في حقيقة أمره وكما ذكر علماء الآثار مجرد بقايا معبد نبطي قديم وليس هو محلب الناقة بمقابر الأسود: تعرف هذه المدافن بمقابر الأسود نسبة للمخلوقات المنحوتة أعلى بعضها

والتي تشبه الأسود وتضم هذه المدافن 21 قبراً وهي من الآثار الموجودة في العلا وهي مقابر لحيانية ومعيني سكانها: قصة ثمود قوم صالح، ذكر القرآن الكريم قصة صالح عليه السلام مع قومه في 17 موضع من القرآن الكريم، بأنهم قوم وهبهم الله النعمة والثراء وأنهم جابوا الصخر بالواد وأنهم كانوا يبنون قصورهم في الواد ويتخذون من الجبال بيوتاً ومع ذلك فقد كضروا بنعمة الله وعبدوا الأوثان من دون الله فأرسل إليهم عبده ورسوله صالح ليدعوهم إلى عبادة الله وحده لا شريك له فأمّن منهم القليل وكذبه أغلب القوم، فحق عليهم العذاب بعد أن أظهر الله فيهم آيته: (ولقد أرسلنا إلى ثمود أخاهم صالحاً أن أعبدوا الله فإذا هم فريقا يختصمون قال يا قوم لما تستعجلون بالسيئة قبل الحسنة لولا تستغفرون الله لعلكم تاتركم قالوا أطيرنا بك وبمن معك قال طائرکم عند الله بل أنتم قوم تفتنون)

وحسب علم الآثار فقد سكنت مدينة الحجر من قبل الثموديين في الألفية الثالثة ق.م. ومن بعدهم سكنت من قبل اللحيانيون في القرن التاسع ق.م. وفي القرن الثاني ق.م. احتل الأنباط مدينة الحجر وأسقطوا دولة بني لحيان واتخذوا من بيوت الحجر معابد ومقابر، وقد نسب الأنباط بناء مدينة الحجر لنفسهم في النقوش التي عثر عليها. تحتوي مدينة الحجر على كمية هائلة من النقوش المعينية واللحيانية والتي تحتاج لدراسة وفك رموزها.

ودادان أو كما تعرف اليوم باسم الخريبة هي آثار لحيانية ودادانية وأقدمها يعود إلى نهاية الألف الثاني ق.م وقد دمر جزء منها بزلزال وأما مدينة الحجر فهي آثار الأنباط.

تصنيفه ضمن مواقع التراث العالمي: في عام 2008، أعلنت منظمة الأمم المتحدة للعلوم والتربية والثقافة أن مدائن صالح موقع تراث عالمي، وبذلك يصبح أول موقع في السعودية ينضم إلى قائمة مواقع التراث العالمي ثم تلى ذلك إنضمام حي الطريف في مدينة الدرعية التاريخية.



## من المعالم السياحية والأثرية التي تمتعت بها المملكة العربية السعودية مدائن صالح تلك التي شهدت تاريخ ثمود وهم قوم سيدنا صالح عليه السلام

تقع مدائن صالح في قرية تابعة لمدينة العلا واسمها الحجر وتقع مدينة العلا في الجزء الشمالي الغربي من المملكة العربية السعودية بين المدينة المنورة وتبوك، فهي تبعد عن المدينة المنورة 380 كم وتقع عند دائرة عرض 26-37 شمالاً وخط طول 37-52 شرقاً وهي من أكبر وأهم المناطق الحضارية القديمة لوقوعها على الطريق الرئيسي لتجارة البخور والتوابل بين حضارات العالم القديم وشبه الجزيرة العربية وبلاد الشام ومصر والعراق. الوصف: عبارة عن مقابر منحوتة في الصخر وتمثل حضارة ثمود قوم نبي الله صالح عليه السلام. ومدائن صالح من الأماكن الأثرية التي يمكن أن يطلق عليها المتحف المفتوح حيث يبلغ مساحة المنطقة الأثرية 13.39 كم، وتعد تجمع كبير لمقابر منحوتة لتلك الأقوام "فهي كهوف ومقابر وواجهات منحوتة في الجبال، يطلق على هذه القبور مسمى قصور وذلك لجمالها واليكم بعض أسماء المدافن أو القصور:





الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام  
CHARITY COMMITTEE FOR ORPHANS CARE

عن سهل بن سعد رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

"أنا وكافل اليتيم  
في الجنة كهاتين"

وأشار بالسبابة والوسطى وفرج بينهما

رواه البخاري

920001133

جمعيات خيرية

العقارية plus



بالحضور، ألقاها مدير عام الجمعية، تلا ذلك عرض فلم الجمعية يحكي مسيرة إنسان والإنجازات التي تحققت منذ نشأة الجمعية، ثم استعرض الدكتور راشد الرشود محاور اللقاء، وتم رصد أهم التوصيات، واختتم فعاليات الزيارة بجولة على مرافق النادي، حيث اطلع الضيوف على القاعات التعليمية، ومعمل الحاسب الآلي واللغة الإنجليزية والمرسم الفني والصالات الرياضية، والأنشطة المتنوعة التي ينظمها النادي للأبناء، مما نال استحسانهم وإعجابهم ببرامج نادي إنسان الاجتماعي جمعية "إنسان" تختتم مخيمها الربيعي الرابع الرابع الذي حمل اسم "مخيم بندر بن خالد آل إبراهيم عرفانا من الجمعية لما حظي به المخيم من دعمه الكامل وتكفله بتكاليف تجهيز المخيم واستمر المخيم خمسة أيام بمشاركة فروع "إنسان" بالرياض ومحافظات الزلفي والدوادمي والأفلاج والخرج والجمعة وتحت شعار (ربيع إنسان أحلى).

وهدف المخيم إلى تطوير مهارات أبناء الجمعية وتحفيزهم لاكتشاف قدراتهم الذهنية والبدنية وسط أجواء من المرح والسعادة عليهم بمناسبة إجازة الربيع.

180 مليون ريال حجم النفقات الأسرية خلال عام لـ (إنسان).

أصدرت الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام (إنسان) تقريراً شاملاً لإنجازاتها وبرامجها وأعداد المستفيدين من الجمعية وذلك خلال العام الماضي 1432هـ، وكشف التقرير عن حجم النفقات الأسرية خلال العام الماضي والتي بلغت 180 مليون ريال، وتأهيل 941 طالباً وطالبة من خلال برنامج الأمير سلمان لتأهيل أبناء (إنسان).

ونفذت الجمعية 750 برنامجاً هادفاً لأبنائها خلال العام المنصرم، كما بلغ إجمالي قيمة الأصول من الأوقاف الحالية إلى أكثر من 270 مليون ريال، وعدد زيارات البحث الاجتماعي 9029 زيارة، وإنفاق 26.036.799 ريال لشراء وترميم المنازل ودفع إيجارات السكن، كذلك حصلت الجمعية على جائزة الشيخ فهد الأحمد الدولية للعمل الخيري كأفضل مشروع خيري متميز بنظام البطاقات على مستوى العالم الإسلامي. وانفقت إنسان 1.830.427 ريال للرعاية التعليمية و 286.131 ريال على

برنامج الرعاية الصحية إضافة إلى توظيف 74 طالباً وخمس طالبات، ووصل عدد المنح الدراسية إلى 236 منحة.

كما تضمن التقرير السنوي مستوى الخدمات التي تقدمها الجمعية لأبنائها، والبرامج الفاعلة التي نفذتها خلال العام الماضي 1432هـ، إضافة إلى أبرز المناسبات والمحافل التي رعتها الجمعية لما فيه خدمة فئة الأيتام، حيث كشف التقرير تلامي في أعداد المستفيدين، بعد أن بلغ عدد من ترعاهم الجمعية إلى نهاية العام الماضي 37592 مستفيداً، تقدم لهم الرعاية ضمن أسرهم الطبيعية عبر 11 فرعاً للجمعية منها خمسة في العاصمة وستة في كل من

محافظات (الخرج - الدوادمي - الأفلاج - الجمعة - الزلفي - وادي الدواسر) وسوف يتم افتتاح الفرع الثاني عشر مطلع العام القادم في محافظة القويعية. ■

## الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام (إنسان)

### الأهداف الإستراتيجية

1. ترسيخ مبادئ الدين الإسلامي لدى الأيتام.
2. توفير أوجه الرعاية المادية والمعنوية للأيتام.
3. العمل على إنشاء المشروعات والمراكز الإيوائية للأيتام (ومن في حكمهم) وإدارتهما إدارة سليمة.
4. توفير الرعاية الاجتماعية والتعليم والصحية للأيتام ومن في حكمهم.
5. تطوير الخدمات المقدمة من الجمعية بما يكفل أداء الأعمال بيسر وسهولة.

### آخر أخبار الجمعية

فرع جمعية إنسان بمحافظة الأفلاج ينظم لقاءً بوجهاء وأعيان المحافظة. نظم فرع الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام (إنسان) بمحافظة الأفلاج لقاءً مع بعض وجهاء المحافظة في مقر نادي إنسان الاجتماعي بالرياض، بحضور مدير عام الجمعية الأستاذ/ صالح اليوسف وذلك بهدف مناقشة سبل وآليات تنمية موارد الفرع، ومناقشة ترتيب حفل فرع الجمعية نهاية الشهر الحالي الذي سيقام بمحافظة الأفلاج، وشارك في اللقاء نخبة من أعيان ووجهاء المحافظة وهم الدكتور عبد الله بن برجس الدوسري عضو مجلس الشورى، والدكتور راشد بن مبارك الرشود المشرف العام على كليات جامعة سلمان بن عبد العزيز بالمحافظة، والشيخ محمد بن راشد آل زنان والشيخ محمد بن فهد الشكره، والشيخ عبد الله الضيايف مدير عام شؤون الموظفين بالإدارة العامة لتعليم البنات سابقاً، وعدداً من أساتذة الجامعات والمهتمين بالعمل الخيري. ومدير فرع المحافظة الأستاذ حمود الشثري، وبدأ اللقاء بكلمة ترحيبية



### الرسالة والأهداف

تقديم كافة أوجه الرعاية المادية والمعنوية للأيتام ومن في حكمهم منذ الولادة وحتى يستطيعوا مواجهة الحياة.

1. تختص الجمعية برعاية الأيتام السعوديين داخل منطقة الرياض.
2. تقدم الجمعية الرعاية الاجتماعية والمادية والتعليمية والصحية لليتيم ومن في حكمه.
3. تتميز الجمعية بتأهيل الأيتام على مواجهة الحياة وتوفير فرص وظيفية لهم.
4. تسعى الجمعية إلى تنمية مواردها المالية عن طريق التبرعات، والهبات والصدقات، والزكوات، والأوقاف والاستثمارات.
5. تطوير خدماتها عن طريق استخدام أحدث الطرق والأساليب العلمية الحديثة.

### الهدف العام للجمعية

رعاية أيتام منطقة الرياض ومن في حكمهم من ذوي الظروف الخاصة وتأهيلهم لكسب العيش بما يكفل لهم الاعتماد بعد الله على أنفسهم ومواجهة الحياة ليكونوا أفراداً لأنفسهم وأسرهم وصالحين في مجتمعهم.



### النشأة

إحساساً من أهالي مدينة الرياض بأهمية رعاية الأيتام من خلال إنشاء جمعية خيرية تعنى بهم تم الرفع بذلك لصاحب السمو الملكي الأمير/ سلمان بن عبد العزيز بطلب إنشاء الجمعية وقد رحب سموه بهذه الفكرة. وبعد إعداد النظام الأساسي للجمعية تم رفعه لوزارة العمل والشؤون الاجتماعية التي قامت بدورها بالرفع للمقام السامي. وصدرت الموافقة السامية الكريمة بتأسيس الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بمنطقة الرياض (إنسان) برقم 427/8 بتاريخ 22/6/1419هـ برئاسة صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبد العزيز أمير منطقة الرياض.

تم تأسيس الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بمنطقة الرياض (إنسان) طبقاً لأحكام لائحة الجمعيات والمؤسسات الخيرية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 25/6/1420هـ، و قواعد التنفيذ الصادرة بقرار من معالي وزير الشؤون الاجتماعية رقم 760 وتاريخ 1412/30/1 هـ الصادرة بمقتضاها.



## - ما هي المشاريع المستقبلية التي تعتمزم الجمعية تنفيذها في المرحلة القادمة إن شاء الله؟

- تسعى الجمعية لتغطية كافة محافظات الرياض وتقديم رعاية مثالية للمستفيدين من خدماتها، مواكبة بذلك أحدث التطورات في الخدمة الاجتماعية... وهناك توجه من الجمعية لزيادة عائداتها المالية من خلال خطط سنوية تهدف إلى تنمية الموارد المالية للجمعية لتقوم بدورها في تقديم رعاية نموذجية للأبناء والأسر المستفيدة من خدماتها. كما تسعى الجمعية لتعزيز دورها الاجتماعي

من خلال الشراكات الاجتماعية مع مختلف القطاعات سواء الحكومية أو الأهلية بما يخدم رسالة الجمعية.

## - ما مدى أهمية متابعة صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبدالعزيز حفظه الله في جذب أعين التجار للمساهمة في دعم الجمعية؟

- جمعية (إنسان) لرعاية الأيتام أحدى الثمار التي زرعتها صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبدالعزيز حفظه الله، ونمت وترعرعت بفضل الله ثم برعايته لها وحرصه على نجاح مقاصدها وتحقيق أهدافها، إلى أن أضحت صرحاً خيرياً بارزاً، فقد احتضن هذه الفئة بقلبه الحاني وأبوته المعهودة، وأغدق عليها الدعم المادي والمعنوي، وحث المحسنين وأهل الخير للمساهمة في رعاية الأيتام، وترأس سموه مجلس إدارتها منذ تأسيسها عام ١٤١٩هـ، وتوجت هذه الجهود المباركة باتساع نطاق الجمعية الجغرافي من خلال افتتاح ١٢ فرعاً في مدينة ومحافظات الرياض، منها خمسة فروع في العاصمة، وسبعة أخرى في كل من (الخرج - الأفلاج - الدوادمي - الزلفي - المجمع - وادي الدواسر - القويعية )، بهدف تقديم رعاية متميزة لأبناء الجمعية من خلال تقديم لهم مختلف أنواع الرعاية والخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والمادية والمواد التموينية والكساء.. وكان سموه يحفظه الله يوصينا بالأيتام خيراً ويتابع أخبار ومستجدات الجمعية

ويصدر توجيهاته التي تعمل على تطوير برامج وأنشطة الجمعية.. ويحرصنا كل الحرص على تنمية اليتيم فكرياً ومعنوياً واجتماعياً.. وبيدكرنا بالمسؤولية الملقاة على أعناقنا تجاه الأيتام. وهناك الكثير من المواقف المشرفة التي تبقى عالقة في الذاكرة منها الكلمة التاريخية لسموه يحفظه الله في بداية تأسيس الجمعية والتي دعا من خلالها أهل الخير للوقوف بجانب الجمعية لتحقيق أهدافها الإنسانية من أجل رعاية فئة عزيزة في مجتمعنا وبين سموه الكريم أهمية التكافل بين أفراد المجتمع، إضافة إلى رعاية الكريمة لمحايل الجمعية وتقديم كافة أوجه الدعم لها إلى أن أصبحت صرحاً خيرياً ونبراساً اجتماعياً بارزاً في حقل العمل الخيري.

## - فكرة مشروع الكفالة الدائمة هل تحدثنا عن الخطوات المتبعة للكفالة الدائمة

- الكفالة الدائمة أحد صور كفالة اليتيم المستمرة للكافل في حياته وبعد مماته ورافد مهم من روافد دعم الجمعية ويمكن لمن رغب كفالة يتيم بشكل دائم المساهمة بمبلغ ٦٠,٠٠٠ ألف ريال، تودع كصدقة جارية في صندوق أوقاف إنسان وهو محفظة استثمارية، مطابقة للشريعة الإسلامية، ومن خلال ربع هذا المبلغ السنوي تتم كفالة يتيم سنوياً بقيمة ٣,٠٠٠ ألف ريال وعند بلوغ اليتيم سن الرشد يتم اختيار يتيم آخر لتصبح الكفالة دائمة

## - أخبرونا كيف استطعتم بمجهودات شبه فردية التمكن والتحكم بمعاش ومتابعة أكثر من 42 ألف يتيماً وأرملة؟

- الفضل يعود لله سبحانه وتعالى ثم لتوجيهات صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبد العزيز عندما ترأس مجلس إدارة الجمعية منذ نشأتها الأولى وحث المحسنين على دعمها، وأشرف على برامجها وخطتها إضافة إلى خاصية الخير في المجتمع السعودي فلم تكن الجهود فردية بقدر ما هي تعاون وتكاتف المجتمع لرعاية هذه الفئة العزيزة.

## - الاستثمار في النشاط العقاري يعتبر رافداً من روافد الجمعية.. كيف ترون التوسع في هذا النشاط لتكوين تحالفات وتكتلات لإنماء هذه الاستثمارات والاستفادة منها بشكل أكبر؟

قد يكون الحديث عن التكتلات في الاستثمارات العقارية الوقفية الخيرية سابق لأوانه بحكم عدم نضوج مفهوم الوقف الخيري لدى الكثير من الجهات سواء الجهات المانحة أم الجهات الخيرية المستفيدة، وقد تكون الرؤية المستقبلية لهذه الفكرة واردة في حال وجدنا الحاجة لمثل الاتحاد أو التكتلات الخيرية ولا شك بأنها سوف تصبح أكثر قوة وحيوية وفاعلية لدعم العمل الخيري في المملكة.

## حوار مع مدير عام جمعية إنسان



مدير عام الجمعية الأستاذ صالح اليوسف

في زيارة حافلة بالخير والسعادة قامت بها أسرة مجلة العقارية بلس للتعرف على ما تقدمه جمعية (إنسان) الخيرية من خدمات جليلة وللتعرف على أهدافها ومستقبلها، كان في استقبال أسرة المجلة كل من الأستاذ خالد بن محمد الرويشد مدير مكتب المدير العام والأستاذ عبد الله بن سعد الشهري مدير العلاقات العامة والإعلام، وفي حفاوة بالغة واستقبال مثالي من الأستاذ صالح بن عبد الله اليوسف مدير عام الجمعية، الذي كان في سعادة غامرة من لقائنا وكان لنا معه هذا الحوار:

## - نعلم أن الهدف من جمعية إنسان هي كفالة الأيتام ما مدى وصول الجمعية لهذا الهدف؟ وهل هناك أهداف أخرى تطمح الجمعية لتحقيقها؟

في وصولها لأفضل معايير العمل الاجتماعي الموجود لدى الدول المتقدمة في هذا المجال، وتسعى الجمعية لتحقيق أهدافها وفق آليات معينة وعمل تخصصي يضمن لها تقديم الخدمات وفق أعلى معايير الجودة، فحققت بذلك إنجازات عدة على مستوى الوطن العربي ولعل ذلك مؤشر قوي للدخول إلى العالمية، ومن ضمن تلك الإنجازات حصول الجمعية على إشادات كثيرة تؤكد ريادتها في مجال رعاية الأيتام حيث حققت جائزة فوربس بالشفافية على مستوى الشرق الأوسط، وحققت جائزة الشيخ فهد الأحمد الصباح الدولية للعمل الخيري عن مشروع البطاقات الإلكترونية، والمركز الأول في جائزة الأمير نايف للسعودة في القطاع الخيري وجائزة السعفة للشفافية والنزاهة.

## - كيف يعد الاستثمار في مجال العقار رافداً من الروافد المهمة لجمعية إنسان؟

- استطاعت الجمعية أن تحقق جزءاً كبيراً من هدفها الاستراتيجي في تنمية أوقافها التي تهدف إلى إيجاد ريع ثابت من الأوقاف الخيرية يصل إلى ٥٠% من مصاريف الجمعية. وتسعى

- أرجو أن نكون قد حققنا الهدف المنشود من إنشاء هذه الجمعية ويوجد بعض المؤشرات الإيجابية التي تدل على أن الجمعية قطعت شوطاً كبيراً في تحقيق أهدافها فقد غطت خدماتها ٧٥% من مساحة منطقة الرياض خلال فترة وجيزة وتجاوز عدد المستفيدين من خدماتها ٤٠ ألف يتيماً ویتیمة وأرملة.

## - في ظل الازدهار الذي نشاهده للعمل الخيري واهتمام الحكومة الرشيدة به، ما هي أبرز الفرص التي رصدتموها للنهوض والرقى بالعمل الخيري للوصول إلى العالمية؟

- العمل الخيري يحظى بالاهتمام والازدهار في المملكة العربية السعودية خاصة في السنوات الأخيرة وتحرص وزارة الشؤون الاجتماعية التي تشرف على عمل الجمعيات الخيرية بالمملكة لتطوير آلية عمل الجمعيات بما يسهم

## المعرض الدولي للعقارات في الرياض

## أرض الحرمين

## العقارية plus



وبنوك رائدة غطت أجنحتها وعروضها جميع صالات مركز المعارض مما سيجتاز لزوار المعرض كالعادة اختيارات متنوعة من المشاريع الإسكانية وبرامج التمويل الجديدة في السوق السعودي. إضافة إلى عروض وإستثمارات عقارية خليجية تشارك في هذا المعرض الذي يعد الأكبر في المملكة.

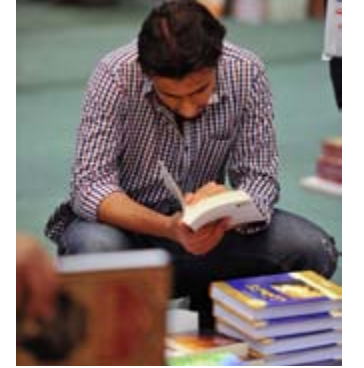


حسين الفراج  
الرئيس التنفيذي للمعرض والملتقى

كامل هو الثلاثاء ١٣ جمادى الآخرة الموافق ٢٢ أبريل الحالي في مركز الملك فهد الثقافى بالرياض عند الساعة التاسعة والنصف صباحا بجلسة رئيسية تتحاور فيها وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية ممثلة بنائب وزير الإسكان ومدير عام الصندوق مع الحضور من رؤساء وقيادات الشركات العقارية والتمويلية والبنوك حول الفرص والآليات المستقبلية الممكنة للمزيد من الشراكة والتعاون لمواجهة متطلبات مشاريع الإسكان الحكومي والخاص حاضرا ومستقبلا.

وأضاف بيان المنظمين بأن الملتقى سيتضمن إلى جانب هذه الجلسة محاور ومواضيع أخرى ذات أهمية بالشأن الإسكاني والإستثمار والتطوير والتمويل العقاري ودراسة علمية عن واقع ومستقبل وأسعار الأراضي السكنية في المملكة.

وفيما يتعلق بالمعرض أوضح البيان بأن فعالياته ستنتقل برعاية معالي وزير الإسكان مساء يوم الأحد ١٨ جمادى الآخرة الموافق ٢٨ أبريل الجاري في مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض. وأكد المنظمون بأن دورة المعرض لهذا العام التي تستمر إلى مساء يوم الأربعاء ١ مايو سوف تشمل على عروض وفرص عقارية وإسكانية وإستثمارية واسعة جدا تقدمها شركات تطوير وإسكان وتمويل



## ضمن أعمال معرض الرياض للعقارات لعام 2013

### وزارة الإسكان والصندوق العقاري في جلسة حوار موسع عن الشراكة مع القطاع الخاص 23 أبريل الحالي

يلتقي كل من معالي نائب وزير الإسكان ومدير عام صندوق التنمية العقارية بقيادات ورؤساء شركات التطوير والإستثمار والتمويل العقاري في جلسة حوار موسع يشهدها الملتقى المقام صباح يوم الأحد ٢٢ أبريل الحالي ضمن فعاليات معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني لهذا العام الذي سيكون خلال الفترة من ٢٨ أبريل - ١ مايو ٢٠١٣.

وفي بيان صحفي صادر عن المنظمين لفعاليات المعرض وأعمال الملتقى السنوي المصاحب له (رامتان للمعارض والمؤتمرات) فإن الدورة الثانية من أعمال (ملتقى الإسكان في المملكة) الذي يريعه معالي وزير الإسكان سيكون مستقلا هذا العام عن فعاليات المعرض سعيا وراء إتاحة فرصة أكبر للحضور والمشاركة حيث ستعقد أعمال الملتقى ليوم

## توسعة خادم الحرمين للمسجد النبوي

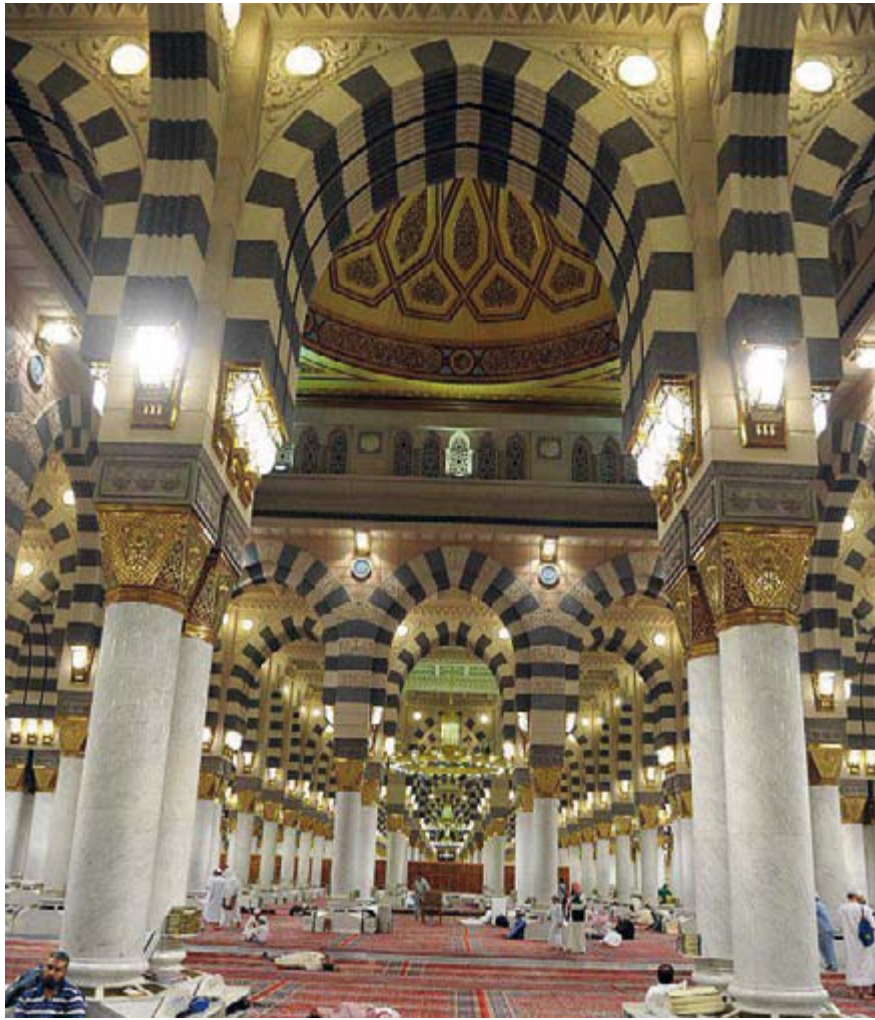
### خادم الحرمين يضع حجر الأساس للتوسعة بحضور سمو ولي العهد



المصلين، ولما طلبوا من النبي أن يزيد الطين على سقفه، رفض وقال: " لا، عريش كعريش موسى"، ولم يكن المسجد مفروشا في بداية أمره ولكنه فرش بالحصى بعد ذلك في السنة الثالثة من الهجرة.... وبعد توحيد المملكة العربية السعودية أعلن الملك عبدالعزيز في خطاب رسمي سنة ١٣٦٨ هـ عزمه على توسعة المسجد النبوي الشريف والبدء بالمشروع، وفي سنة ١٣٧٠ هـ بدأت أعمال الهدم للمباني المجاورة للمسجد النبوي الشريف. وفي ربيع الأول ١٣٧٤ هـ احتفل بوضع حجر الأساس للمشروع بحضور ممثلين عن عدد من الدول الإسلامية، ونظرا لأن عمارة السلطان عبد المجيد كانت في أحسن حال، فضلا عما تتسم به من جمال وإتقان، فقد تقرر الإبقاء على قسم كبير منها، واتجهت التوسعة إلى شمال وشرق وغرب المسجد الشريف. وانتهت العمارة والتوسعة في سنة ١٣٧٥ هـ في عهد جلالة الملك سعود - رحمه الله - وكانت العمارة قوية جميلة

السعودية حيث شهد توسعات هي الأضخم في تاريخه ويعد المسجد النبوي أول مكان في الجزيرة العربية تتم فيه الإضاءة عن طريق استخدام المصابيح الكهربائية عام ١٣٢٧ هـ، كما يعد ثاني مسجد بناه النبي عليه أفضل الصلاة والسلام في السنة الأولى من الهجرة، وكانت أرض المسجد مربدا (مكانا لتجفيف التمر) لغلامين يتيمين اسمهما "سهل وسهيل". واحتفل الرسول الكريم أرض المسجد فجعل طوله ٥٠ مترا وعرضه ٤٩ مترا وجعل القبلة إلى بيت المقدس، وحفر أساسه وسقفه بالجريد وجعل عمده جذوع النخل وجعل له ثلاثة أبواب، باب في مؤخرة المسجد وكان يقال له باب عاتكة أو باب الرحمة وباب جبريل وهو الذي يدخل منه الرسول الأجل، وجعل في مؤخرة المسجد مكانا مظلا يعرف "بالصفة"، وهو المكان الذي كان يأوي إليه الغرباء والمساكين. ولم يسقط الرسول صلى الله عليه وسلم - كل المسجد، وكان إذا نزل المطر يسيل مختلطا بطين السقف على

شهدت المدينة المنورة أواخر العام الهجري الماضي حدثا إسلاميا بارزا تردد صداه في مختلف أنحاء المعمورة تمثل في وضع خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود - حفظه الله - حجر الأساس لأكبر توسعة في تاريخ المسجد النبوي الشريف لتصل طاقته الاستيعابية بموجبها إلى ١٨٠٠٠٠٠ رطل مصل مع نهاية أعمال المشروع بمشيتة الله تعالى. ويحتل المسجد النبوي بالمدينة المنورة التي تحفل هذا العام باختيارها عاصمة للثقافة الإسلامية مكانة عظيمة في قلوب المسلمين في شتى أنحاء المعمورة، حيث يزوره من يفد إلى هذه البلاد لأداء مناسك الحج والعمرة للصلاة فيه والسلام على رسول الله - صلى الله عليه وسلم - وعلى صاحبيه - رضوان الله عيها. وممر المسجد النبوي الذي يعد من أكبر المساجد في العالم، بعدة توسعات عبر التاريخ، مروراً بعهد الخلفاء الراشدين والدولة الأموية فالعباسية والعثمانية، وأخيرا في عهد الدولة



### توسعة خادم الحرمين للمسجد النبوي هي الأكبر في تاريخه

تلك المساحة لإقامة مصلً كبير مظلل، يتسع لعدد من المصلين يماثل عددهم داخل المسجد، ثم أضيفت مساحة ٥٥٥٠ مترا مربعا وظللت كذلك، مما أتاح المجال لاستيعاب أعداد أكثر من المصلين وكان ذلك سنة ١٣٩٥ هـ. وفي عهد الملك خالد - رحمه الله - حصل حريق في سوق القماش سنة ١٣٩٧ هـ وهو في الجهة الجنوبية الغربية للمسجد النبوي الشريف، وتمت إزالة المنطقة وتسوية أرضيتها، وتعويض أصحاب الدور والعقار، وتمت إضافتها لمساحة المسجد، وبلغت المساحة ٤٣٠٠٠ متر مربع وهو ميدان فسيح مظلل، وأضيف إلى أرض المسجد النبوي ولم تتناول عمارة المسجد. وقد تم تخصيص جزء منها مواقف للسيارات. وفي عهد الملك فهد بن عبد العزيز - رحمه الله - أمر بإجراء دراسات لتوسعة كبرى للحرم النبوي، وكان دافعه إلى ذلك كله أن يكون للحرمين الشريفين قيمة متوازنة كما لهما القيمة الروحية العظمى لدى المسلمين في كل مكان في أرجاء العالم الإسلامي، وفي سنة ١٤٠٥ هـ تم وضع حجر الأساس لمشروع التوسعة للمسجد. وتضمن مشروع التوسعة وعماراته إضافة مبنى جديد بجانب مبنى المسجد الحالي يحيط ويتصل به من الشمال والشرق والغرب بمساحة قدرها ٨٢٠٠٠ متر مربع يستوعب ١٦٧ ألف مصل وبذلك تصبح المساحة الإجمالية للمسجد النبوي الشريف ٩٨٥٠٠ متر مربع كما أن سطح التوسعة تم تغطيته بالرخام والمقدرة مساحته ب ٦٧٠٠٠ متر مربع ليستوعب ٩٠ ألف مصل، وبذلك يكون استيعاب المسجد النبوي الشريف بعد التوسعة لأكثر من ٢٥٧٠٠٠ مصل ضمن مساحة إجمالية تبلغ ١٦٥٠٠٠ مترا مربعا.

وفي عهد خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز آل سعود - حفظه الله - أصبح للمسجد النبوي الشريف عشرة أبواب. وفي عهد الملك الملك فيصل - رحمه الله - ونظرا لتزايد الأعداد الوافد للمسجد النبوي خاصة في موسم الحج نتيجة لسهولة المواصلات والتنقل، والراحة التي يلقاها الحاج والزائر في هذه البلاد الطاهرة، حيث وفرت له الحكومة السعودية كل ما يحتاجه من أمن واستقرار وتوفير المتطلبات الأساسية له، بما جعل أمر توسعة المسجد النبوي الشريف أمرا ضروريا حتى يستوعب هذه الأعداد المتزايدة، فأصدر جلالة الملك فيصل رحمه الله أمره بتوسعة المسجد النبوي الشريف، وكانت هذه التوسعة من الجهة الغربية للمسجد النبوي الشريف فقط. وتمثلت التوسعة في إضافة ٣٥٠٠٠ متر مربع إلى أرض المسجد النبوي الشريف، ولم تتناول عمارة المسجد نفسها، بل جهزت

رائعة بالاسمنت المسلح ونتج عن هذه التوسعة أن أضيف إلى مسطح المسجد ٦٠٣٣ مترا مربعا، واحتفظ بالقسم القبلي من العمارة المجيدة كما هو وهو ما كان صالحا للبقاء، وبذلك أصبح مجمل العمارة السعودية ١٢٢٧١ مترا مربعا. وأقيمت التوسعة كمبنى هيكلي من الخرسانة المسلحة، عبارة عن أعمدة تحمل عقودا مدبية، وقسم السقف إلى مسطحات مربعة شكلت على نمط الأسقف الخشبية وزخرفت بأشكال نباتية، وعملت الأعمدة المستديرة تيجان من البرنز وزخرف أيضا، أما المآذن فقد بلغ ارتفاعها ٧٢ مترا تتكون كل واحدة من أربع طوابق تأسقت في شكلها مع المنائر القديمة للمسجد، كما حليت جدران المسجد بنوافذ جميلة، وجعل للمسجد صحنان مفصولان برواق بدلا من واحد، وتمت تغطية أرضية المسجد بالرخام،

## منتدى جدة يتناول حلول مشكلة الإسكان



سكناً ويعيشون بالإيجار، في حين أن (30%) منهم يسكنون في مساكن غير لائقة التي تتضمن العشوائيات، وهي الأحياء التي تسعى الدولة لمعالجتها وإعادة تأهيلها، مشيراً إلى أن (67%) من سكان المملكة يبحثون عن سكن لائق. وقال: إن سكان المملكة يحتاجون إلى (350) مليون متر مربع، والموجود لدينا في الوقت الحالي 280 مليون متر مربع.. وكشفت الدراسة أن الموجود نصفه يحتاج إلى تطوير. ووفقاً للدراسة التي كشف عنها دحلان فإن (85%) من سكان المملكة يعيشون في المدن الرئيسية وتستحوذ مناطق مكة المكرمة والرياض والمنطقة الشرقية على نسبة 64,5% من السكان، وتعتبر جدة أكثر مدن المملكة كثافة

البعض كمنح وتركها خاوية بهدف الاستفادة من ارتفاع الأسعار، وشدد على وجود فجوة كبيرة بين العرض والطلب على مدار السنوات الماضية، الأمر الذي ساهم في ارتفاع أسعار المساكن بصورة غير معقولة، مشيراً إلى أن الجهات التمويلية ومنها صندوق التنمية العقاري الذي أنشئ قبل (33) عاماً لم تقدم الدعم الكافي حتى الآن. ولفت دحلان إلى خطورة أزمة الإسكان خلال فعاليات منتدى جدة الاقتصادي الثالث عشر الذي دشنته صاحب السمو الملكي الأمير خالد الفيصل بن عبد العزيز، أمير منطقة مكة المكرمة، وتختتم فعالياته في جدة هيلتون، حيث أكد أن (37%) من السعوديين لا يملكون

في ضوء فعاليات منتدى جدة الاقتصادي الثالث عشر الذي دشنته صاحب السمو الملكي الأمير خالد الفيصل بن عبد العزيز، أمير منطقة مكة المكرمة تناول المنتدى أزمة الإسكان بالمملكة، وحذر المشاركون في منتدى جدة الاقتصادي من تفاقم أزمة الإسكان بالمملكة خلال السنوات المقبلة في حال عدم التقدم بحلول عاجلة وواقعية، مطالبين في نفس الوقت بإنشاء مدن ذكية قادرة على مواجهة تحديات المستقبل وتلبية الاحتياجات الأساسية لمجتمع متغير. واستنكر عضو اللجنة التنظيمية للمنتدى ورئيس مجلس الأمناء بجامعة الأعمال والتكنولوجيا الدكتور عبد الله صادق دحلان خلال الجلسات العلمية وجود أراضٍ كثيرة بيضاء حصل عليها

## شراء مساحات أراضي عشوائية بمكة



من هم الإيجارات التي هي الأخرى في تصاعد مستمر منذ نحو خمسة أعوام تقريباً. ويزيد من تفاقم مشكلات العقارات بالمدينة عدم تحمل أراضي البناء في مناطق التوسع العمراني الارتفاعات الشاهقة، نظراً لأن هذه الأراضي كانت مزارع تم تدويرها ليتم البناء عليها، وهو ما يتسبب في انهيار وميل عديد من العقارات، خاصة في مناطق مثل أم دوحه وراشدية، علاوة على مناطق غرب المدينة، بجانب انتشار البناء العشوائي سواء في غرب مكة أو شرقها، ليصل متوسط أسعار الأراضي العشوائية من ٣٠ ألفاً إلى ٧٠ ألف ريال، في حين بلغ متوسط أسعار الأراضي بصكوك في الشرائع نحو ٥٠٠ ألف لمساحات تراوح بين ٤٥٠ متراً ٥٠٠ متر، وهو ما يدفع كثيراً من المواطنين للذهاب إلى هذه المناطق، في ظل تفاقم أزمة الإسكان في مكة المكرمة ووصول سعر المتر إلى نحو أربعة أضعاف سعره الحقيقي في العاصمة المقدسة.

الثراء السريع وصفقة واحدة تحصل على مبالغ خيالية في ظل الحاجة إلى مسمى أرض، وهي تدوير الأرض بشكل بيع وشراء خلال شهر واحد في ظل غياب الجهات الرقابية، وهناك تكتل بين الأفراد وأصحاب المكاتب العقارية لشراء أراضٍ في شرق مكة والشمسي وعمق وأم دوحه وملكان، مضيفاً أن هؤلاء يضمنون للمشتري عدم اعتراض المواطنين على الأراضي التي يشترونها، بينما في المقابل لا يضمنون تدخل الجهات المعنية وخصوصاً البلديات". من جهتهم، برر المواطنون توجههم إلى هذا المسلك، على الرغم من المخاطر المحدقة بتلك الأراضي التي قد تكون معرضة لمدهامات لجان البلديات، واتجاههم إلى البناء خاصة الاستراحات وفق الطرز الحديثة وبتكلفة كبيرة، إلى ارتفاع أسعار الأراضي ذات الصكوك الرسمية، وثباتها وعدم انخفاضها، وأن مدة انتظارهم طالت، وكان لا بد لهم أن يعمدوا إلى بناء مساكن لهم لتؤويهم وأسرهم، ويتخلصون

ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات ووجود أراضي فضاء غير مستغلة وعدم وجود عقوبات رادعة، كل هذا كان سبباً لاستغلال تلك الأراضي من قبل ضعفاء النفوس. مع توجه بوزارة الحراك العقاري تجاه الأراضي العشوائية خارج حدود العاصمة المقدسة، وخصوصاً في الجانب الشرقي منها، نشأت هناك تكتلات عقارية من قبل أصحاب بعض المكاتب العشوائية لشراء مساحات كبيرة، ومن ثم تقسيمها إلى قطع على مساحات مختلفة وبيعها على المواطنين بأسعار في متناول اليد. هذا التوجه حقق نجاحات كبيرة لهؤلاء العقاريين، حيث وصلت مكاسبهم من خلال هذه الطريقة إلى الضعف، لأن المساحات التي يقدمون على شرائها ليست لها صكوك رسمية، وقد يكون البعض منها حائزة على صك زراعي، وبالتالي فأسعارها في تناول اليد. يقول محمد البقمي، أحد العقاريين المتحالفين في أحد التكتلات، "إن الأراضي العشوائية تؤدي إلى

سكانية ويتصدر النمو السكاني العوامل المؤثرة في تحديد الاحتياجات المستقبلية من المساكن، حيث تؤدي الزيادة في عدد السكان إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية وتزداد حدة مشكلة الحصول على المسكن اللائم في مناطق المملكة الكبرى الأكثر كثافة سكانية، وأكد أن الخصائص الديموغرافية للسكان السعوديين أظهرت أن 48,3% من إجمالي السكان السعوديين هم من الفئة العمرية تقع بين 15-44 سنة ونسبة الذكور السعوديين لنفس الفئة العمرية تبلغ 48,2% والإناث 48,4% لذات الفئة العمرية.

وقال: إن التركيبة السكانية للسكان السعوديين تشير إلى أن مشكلة السكن سوف تستمر للأجيال القادمة ومن ثم زيادة حدتها كنتيجة لتراكم الطلب على المساكن ما لم يتم تضييق فجوة الطلب والعرض الحالية على المساكن، وتعد هذه المشكلة وبصفة خاصة لأصحاب الدخل المنخفضة من المشاكل التي تعاني منها كل الدول بغض النظر عن تقدمها أو درجة ثرائها، وبدأت المملكة تتبته لتلك المشكلة منذ سبعينيات القرن الماضي وتم استخدام منح الأراضي السكنية وتقديم القروض العقارية طويلة الأجل بدون فوائد عن طريق صندوق التنمية العقارية كأدوات للتغلب على تلك المشكلة.

وأشار إلى أنه لدى المملكة أكبر سوق للعقارات في دول مجلس التعاون الخليجي ولكن في نفس الوقت أقل أسواق الرهن العقاري نمو مما أدى إلى النقص في المساكن التي يملكها شاغلوها ولا سيما أولئك في الطرف الأدنى من سلم الدخل، مقدرا الرهن العقاري في المملكة بحوالي 2%، في حين أن أسواقا مثل الإمارات العربية المتحدة لديها معدل يبلغ نحو 14%، وأقل بكثير من الأسواق الغربية الناضجة مثل المملكة المتحدة التي يبلغ الرهن العقاري فيها نحو 70%.

كما طالب المشاركون في الجلسة الثانية لمنتدى جدة الاقتصادي الثالث عشر بإنشاء مدن ذكية قادرة على مواجهة تحديات المستقبل بهدف تلبية الاحتياجات الأساسية لمجتمع متغير، مشددين على أهمية تغيير بعض الثقافات الموجودة والتي تسببت في تعطيل النمو السكاني في بعض مدن الشرق الأوسط.

واستعرض مدير المخططين المعماريين والمهندسين بشركة (RSP) بسنغافورة الدكتور ليو تاي كير تجربة بلاده في تحقيق طفرة كبيرة في مجال الإسكان خلال الحديث عن (الأساس الاقتصادي لإنشاء مدن تنافسية) وقال: تعمدنا حساب الأراضي التي يمكن تطويرها، وكذلك احتياجات المواطنين من السكن، واستغرقنا (4)



## دحلان: مشكلة السكن سوف تستمر للأجيال القادمة

## منتدى جدة يُحذر من تفاقم أزمة السكن.. ويطالب "بالمدين" الذكية

سنوات في دراسة كل المعطيات الموجودة قبل أن نضع الحلول الواقعية لتطوير بعض المدن، وكان علينا أن نحافظ على التراث فهناك مدن أنشئت قبل آلاف السنوات، ولا بد أن نحافظ على شكلها التاريخي والتراثي. وأضاف: المدن تحتاج إلى محركات تحافظ على استدامتها، وتصميم المدن أشبه بتصميم السيارات، كلاهما يحتاج إلى أدوات كثيرة ومقومات أساسية من أجل تحقيق الاستدامة، كنا قلقين بشكل كبير على حياتنا في سنغافورة، ولكن العزم والتصميم والإرادة دفننا إلى تحقيق الطفرة التي نعيشها اليوم، وكانت أهم الاعتبارات الرئيسة هي سلامة البيئة والتعليم الجيد والاقتصاد القوي، وهي أمور كلها مطلوبة لتحقيق المدينة الطيبة التي تستطيع أن يكون لها مكان في المستقبل.

وتابع: سنغافورة باتت من أفضل المدن الجاذبة للاستثمارات، والسنغافوريون من أعلى الشعوب سعادة في العالم، وقد اشتركت في تخطيط مدينة الملك عبد الله الاقتصادية منذ (6)

سنوات مضت، وإذا حاولنا إقامة مدينة جيدة لا بد أن تكون هناك خطة، لا يمكن أن نخرج بطعام جيد من خلال المقومات الأساسية فقط لا بد من وجود طاه جيد أيضاً.

وشدد على أن تخطيط المدن يختلف من مكان إلى آخر.. فعند مشاركتي في تصميم مدينة الملك عبد الله الاقتصادية وضعنا مجموعة من الاعتبارات الرئيسية أمام أعيننا منها تكامل الخدمات، حيث وضع أماكن محورية للمساجد وأماكن سكن العمال والصناع، إضافة إلى المنازل والقصور.

من جانبه، قال العضو المنتدب للبرامج الحضارية بالولايات المتحدة الأمريكية جوزيف دانكو: علينا أن نحدد الملامح الفريدة للمدن التنافسية من خلال تقوية نقاط القوة التي تجعلها تجذب الاستثمارات وتوفر آلاف الوظائف، وذلك عبر التصميم الحضاري الذكي وتحقيق الشراكة بين القطاع العام والخاص وأن يكون هناك إستراتيجية سكنية متكاملة وإجراءات ذكية تمكننا من تعزيز التجارة وتوفير احتياجات الذين يعيشون في هذه المدن، وتكون هناك محاسبة للجهاز التنفيذي وشفافية كاملة مع الشعب.

وأضاف: للأسف بعض الأثنياء في الولايات المتحدة كانوا يحاولون بناء الحواجز بينهم وبين الفقراء، وهي ثقافة تغيرت كثيراً في الفترة الأخيرة، لكن النظرة تغيرت كثيراً ويات الجميع يمكن أن يتشاركوا في الحي والمبنى الواحد، وهو الأمر الذي ساهم في تجربة الإسكان الميسر، الذي يجمع بين الجودة وتحقيق القدر الكافي من الحياة الكريمة للمواطن، لا سيما أن الحكومة هي التي تضطلع بهذا النوع من المشاريع، وأدركنا جميعاً أن الإسكان يجعل المدينة تحقق النجاح وليس العكس.

وتابع: في بناء المدن الجديدة لا بد أن نضع التكنولوجيا نصب أعيننا، ولا بد من المرونة والقدرة على التكيف، ومواكبة التطورات الحالية والاحتياجات المستقبلية، ولا شك أن إنشاء المدن الجديدة أسهل بكثير من تطوير مدينة موجودة بالفعل، فالمدن القائمة التي يوجد بها مناطق الضعف لا يمكن أن تزيها بشكل نهائي، وتحديثها يستغرق الوقت والجهد وقد لا تخرج بنفس الجودة التي تكون عليها المدن الجديدة.

واعترض وزير البيئة والتحضر في الجمهورية التركية أوردوغان البيرقدار عن المشاركة في الجلسة الأولى التي أدارها أديسمان رئيس العقارات في أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا ممثل المستشار المعري أرست ويونغ.

## مصطلحات عقارية

## العقارية plus



## أنواع العقارات

- أرض خام مخططة وغير معتمدة  
فكرة أولية وقد تكون غير قابلة للتنفيذ  
- أرض خام مخططة ومعتمدة ومكتملة الشروط  
جاهزة للاستخدام الحضري.

### نوع الملكية

- ملكية معلوم ومحدد / صك محدد الأمتار  
والحدود يملكه شخص بعينه.  
- ملكية مشاع شراكة / تكون ملكية مشاعة  
ما بين عدة أشخاص.  
- ملكية مشاع مساهمة / ملكية سند مساهمة  
في أرض مشاعة مع من يرأس المساهمة.

### أنواع البيوع

**البيع:**  
عملية انتقال ملك عقاري من مالكها الحالي  
إلى مالك جديد وتنقسم إلى:  
أ- البيع نقداً  
تنتقل ملكية العقار مقابل مبلغ نقدي فقط.  
ب- البيع بالتقسيط  
تنتقل ملكية العقار مقابل مبلغ نقدي مجزءاً على  
فترات زمنية محددة (قد يكون الإفراغ في بداية  
الفترة الزمنية أو في آخرها حسب الاتفاق).  
ت- البيع جزء من القيمة مناقلة والجزء الآخر  
نقداً مقابل جزئية.  
- البيع بالأجل  
تنتقل ملكية العقار مقابل مبلغ نقدي يتقاضاه  
البائع بعد زمن يتفق عليه.  
- الإيجار  
عملية الاستفادة من وحدة عقارية لمدة مقدرة  
مقابل نقد أو عين.  
- الإيجار المنتهي بالتملك  
تنتقل ملكية العقار مقابل مبلغ نقدي يتقاضاه  
البائع بعد زمن يتفق عليه.  
- إيجار الوقت  
عملية الاستفادة من وحدة عقارية لمدة معينة في  
السنة لعدد من السنين.

**دُبلكس**  
الوحدة السكنية المستقلة ولها ارتدادات على  
ثلاث جهات وتتلاقى مع وحدة عقارية أخرى  
من جهة واحدة فقط.

### دور

الوحدة السكنية التي تشغل طابقاً كاملاً بمدخل  
مستقل.

### بيت شعبي

وحدة عقارية مستقلة ليس لها إرتدادات أو فناء  
(حوش)

### معرض

وهو عبارة عن محل تجاري يتميز بمساحة  
كبيرة ويشمل أكثر من فتحة تجارية

### دكان

أصغر من المعرض ولا يزيد عن فتحة واحدة.

### زاوية عرض

هي ركن غير محصن في سوق تجاري عام.

### مجمع تجاري

عبارة عن مجموعة من المعارض والمحلات  
التجارية المتنوعة ضمن مبنى واحد.

### مزرعة

العقار المخصص للإنتاج الزراعي.

### الأراضي الخام

### غير مخططة

أرض بمساحة كبيرة لم يستقطع منها ما يخص  
المراق العام.

### مخططة ومعتمدة

مشروطة بتنفيذ الخدمات (تخطيط أولي)



### أنواع العقارات (العروض)

#### بلك

مجموعة قطع تمثل وحدة واحدة على أربعة  
شوارع.

#### مربع

هي أرض خام غير مصممة وتشمل عدة بلكات.  
أرض وهي قطعة من مخطط معتمد مخصصة  
للاستخدام الحضري.

#### عمارة

بناية من عدة طوابق تحتوي على وحدات  
(شقق) سكنية تشترك في مرافق مشتركة مثل:  
الأرض، السلالم، المصاعد، المواقف، الحدائق،  
إلخ.

#### شقة

وحدة سكنية في عمارة تشترك مع باقي الشقق  
في بعض المرافق مثل الدرج والمصعد.

#### فيلا

الوحدة السكنية المستقلة التي يكون لها  
ارتدادات جانبية من ثلاث جهات على الأقل.

### التقبيل

عملية استلام عين عقارية بما تحتويه من مواد  
وتقبل المستلم لجميع الشروط التي تنطبق على  
المسلم فيما يتعلق بالعين وما فيها مقابل مبلغ  
نقدي أو عيني.  
- الصبورة: إيجارة منفعة لمدة معينة.  
- الوقف: هو حبس عين لمنفعة خيرية.  
- المنح: أرض توزعها الدولة على المواطنين.  
- الهبات: ما يعطى دون مقابل لشخص أو هيئة  
أو جمعية خيرية أو غيرها

### أنواع العروض

#### - العرض المباشر

علاقة مباشرة بين صاحب المكتب والمالك  
(بدون وسيط).  
- العرض غير المباشر (الوسيط)  
علاقة غير مباشرة بوجود وسيط بين صاحب  
المكتب ومالك العقار.

#### العمولة أو السعي

العمولة التي يتقاضاها الوسيط لقاء سعيه  
لإتمام البيع أو الإيجار.  
- صايف:  
يدفع المشتري كامل العمولة.  
- كدر:  
يدفع البائع جزءاً أو كامل العمولة.  
- مناصفة  
يدفعها البائع والمشتري.

### بيع المؤجر:-

خصم الإيجارات من تاريخ الشراء مع تصفية  
الخدمات.  
خصم الإيجارات من بداية سنة معينة حسب  
الشروط مع تصفية الخدمات ( ماء، كهرباء،  
هاتف، وأي حقوق أخرى على المباع).

### - أرض سكنية

هي ما خصص للسكن.  
- أرض تجارية  
- ما خصص لأغراض تجارية.  
- أرض تجارية سكنية.

### - شارع تجاري:

شارع مسموح بأن يقام عليه مشاريع تجارية.  
- زاوية:  
يقع على شارعين متعامدين.  
- على شارع:  
يقع على شارع واحد فقط.  
- على شارعين متظاهرين:

يقع على شارعين متوازيين أو واجهتين  
متقابلتين.  
- رأس بلك  
يقع على ثلاثة شوارع ويسمى حسب الاتجاه  
الأوسط (شمال، غربي، شرقي، جنوبي).  
- العين العقارية  
الوحدة العقارية.  
- إرتداد المساحة من الأرض المملوكة التي لا  
يسمح بالبناء فيها.

### - ملحق أرضي

مبنى دور واحد تقع بعض جدرانه على السور  
الخارجي و يبتعد عن المبنى الرئيسي بمسافة  
محددة و يارتفاع السور.

### - ملحق سطح

مبنى يوجد على سطح البيت له نسبة محددة  
من نسبة مساحة الدور الواحد ولا يكون له نوافذ  
على المجاورين..

### عربون

المبلغ المالي المقدم لتأكيد الرغبة في الشراء  
والغير قابل للاسترداد في حالة رجوع المشتري  
عن البيعة بحيث ان لا يزيد عن 2.5% من  
القيمة الفعلية للعين

### تأمين

إيجاد ثمن للوحدة العقارية بغرض البيع أو  
الرهن أو الاغراض.

### تقدير

إيجاد ثمن لإعادة العقار أو جزء منه إلى حالته  
المتألية.

### إفراغ

النقل النهائي والرسمي لملكية الوحدة العقارية  
إلى المشتري.



## المسكن الميسر يضمن الجودة والسعر المناسب



## شركة المسكن الميسر Affordable House Co.

إحدى شركات مجموعة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية

المسكن الميسر تطرح قلل سكنية بـ 500 الف ريال بالخرج/الهيئات بن سعيدان: المشروع بجوار جامعة الامير سلمان ويشمل فلل وشقق واستديوهات أعلنت شركة المسكن الميسر (إحدى شركات مجموعة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية) عن طرحها

مشروعها النوعي والمتمثل بمشروع مسكن الهيئات والذي يعد من أرخص الواحدات السكنية المطروحة في السوق وتحديدا في منطقة الرياض وأمناطق المجاورة لها حيث لا يتجاوز سعر الفيلا 500 الف ريال، والذي يحتوي على وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط وذلك بالهيئات شمال جامعة الامير سلمان - بمدينة الخرج.

وأشار محمد بن عبدالله بن سعيدان العضو المنتدب لشركة المسكن الميسر أن الشركة تسعى من خلال سياستها ومشاريعها الى أن تتماشى مع توجيهات خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز حفظه الله، التي تحرص على توزيع التنمية على مدن المملكة، وتطوير المدن المتوسطة والصغيرة وتوفير المساكن للمواطنين بأسعار في متناول كل الفئات مشيرا الى أن هذا المشروع يعد تحديا للشركة لطرح مساكن بأسعار منافسة، والمصممة بطريقة ابتكارية وفق ثقافة المسكن الميسر التي تضمن الجودة والسعر المناسب.

واستطرد ابن سعيدان قائلاً أن مشروع مسكن الهيئات يتميز بموقعه القريب من جامعة الامير سلمان بن عبدالعزيز جنوبا ومن طريق الرياض - الخرج شرقا، بالإضافة لقربه من مستشفى جديد تابع لوزارة الصحة بسعة 200 سرير. ويضم المشروع 600 وحدة سكنية (المرحلة الأولى 200 وحدة) مكونة من نماذج مختلفة (فلل دبلكسات - شقق سكنية - وحدات بنظام الاستديو)، حيث روعي في تصميم مسكن الهيئات الطراز المعماري

الحديث وبما يتماشى مع بيئة المنطقة ويحقق احتياجات وتطلعات الراغبين في السكن؛ هذا بالإضافة الى مرونة التصميم الذي يوفر خيارات متعددة في الشراء أمام عملاء الشركة من راغبي السكن والمستثمرين الراغبين في استثمار الشقق السكنية والوحدات السكنية الصغيرة بنظام الاستديو.

وأضاف أن المشروع يوفر موقف سيارة لكل وحدة سكنية. وتجدر الإشارة الى أن الشركة التزمت بأعلى درجات الجودة في المشروع، كما هو شعارها (يسر وتميز) في جميع مشاريعها؛ حيث يتمتع المشروع بضمانات الهيكل الانشائي والتشطيب والعزل الحراري للأسطح والمطابخ ودورات المياه. كما تم استخدام مواد عزل صديقة للبيئة لخزانات المياه. كما أوضح أن تصاميم الوحدات راعت احتياجات مختلف الفئات ونوعية السكان المتوقع استفادتهم من المنطقة حيث تتكون وحدات الاستديو من غرف معيشة وغرفة نوم بالإضافة إلى المطبخ ودورة مياه بشكل واحجام متفاوتة؛ بينما تتكون الشقق من غرفتي نوم وغرفة معيشة بالإضافة الى دورتي مياه وكذلك مطبخ. أما فيما يخص الفلل والتي تصل مساحة الواحدة منها الى 209 مترا مربعا فيتكون الدور الارضي من غرفتي معيشة ومطبخ ودورتي مياه والدور الأول يتكون من ثلاث غرف نوم ودورتي مياه وأما العلوي يحتوي على غرفة مع دورة مياه مضافة اليها غرفتين للفسيل والاستخدامات الأخرى.

ومن جانب اخر أكد بن سعيدان أن المسكن الميسر وفرت حولا تمويله للعملاء الراغبين من الأستفاده من هذا المشروع ومشاريع الشركة

الأخرى وذلك من خلال الاتفاقيات التي أبرمتها مع عدد من المؤسسات المالية والتي من شأنها التسهيل على عملائنا في الاجراءات وتقديم الحلول الملائمة ماليا لتملك المساكن، حيث بإمكان عملاء الشركة الاستفادة من الحلول التمويلية المتوافقة مع الشريعة الاسلامية مع العديد من البنوك والمؤسسات المالية التمويلية التي وقعت اتفاقيات مع الشركة.

وأشار بن سعيدان أن الاتفاقيات مع تلك المؤسسات سعت الى إعطاء عملاء المسكن الميسر قدرا من التميز والتسهيلات ومن ضمنها نسب مرابحة تعد الاقل في السوق كما تتيح للمتقاعدين لحد عمر 70 سنة والعملاء المدنيين والعسكريين لمن امضوا بالخدمة 18 سنة وكذلك العملاء الذين سبق ان تقدموا لصندوق التنمية العقاري مع الاستفادة من كافة البرامج المطروحة من خلال الصندوق. هذا بالإضافة الى أن بعض المؤسسات المالية تتيح للأخوة المقيمين كذلك الاستفادة من امتيازات المسكن الميسر التمويلية.

وقال العضو المنتدب لشركة المسكن الميسر أن الشركة تسعى الى أن تعكس اسمها في السوق بشكل كبير من خلال تطوير مساكن ميسرة تراعي الجودة والدقة المعمارية والسعر الملائم لمختلف الفئات مشابهة لمشروع مسكن الهيئات مثل مسكن البديعة ومسكن الندى وشمس الغروب ومجمع ميرال السكني المغلق. كما اشار بن سعيدان ان الشركة تعزم تنفيذ عددا من المشاريع في مناطق مختلفة من المملكة لبلورة رؤيتها عمليا للإسهام في الجهود المبذولة على مستوى القطاعين الحكومي والأهلي لتأمين السكن المناسب لذوي الدخل المتوسط والمحدود.

## كلام مسؤول

## العقارية plus

## الجوهر: مشكلة الإسكان تكمن في تضخم الأسعار التي لا تناسب مدخول الشباب

### ما هو دور الرهن العقاري في حل أزمة السكن؟

سوف يساهم الرهن العقاري في كثير من الحلول وسوف يزيد في نمو الطلب لكن المهم أن يكون العرض مناسب مع قدرات الشباب المالية.

### كيف ترى الحل لمشكلة الإسكان من وجهة نظرك؟

ج: لا بد من المساهمة بجهات الأراضي شبه المجانية تسلم لشركات التطوير العقاري وهي تعمل البنية التحتية ويتم الاتفاق على التصاميم بأسعار معينة بعدها يتم تنازل الدولة عن الأراضي للشركة لبيعها بالأسعار المحددة مع هامش ربحية محددة وهذا هو الحل، لاسيما أن الأراضي البيضاء أكبر من الأراضي المعمورة لذا فالتطوير العقاري والتوسع فيه خاصة مع ميلاد التمويل العقاري سيسهم في حل المشكلة.

الحرمين الملك عبد الله حفظه الله شهد توسعة لم تشهده من قبل، كل ذلك يدخل في إطار الاستثمار العقاري.

أما في الخليج عندما تمت التنمية فيه بشكل خاص كان الاهتمام الأول بالتنمية للاستثمار العقاري، في أبو ظبي: ثلاث شركات ضخمة للتطوير العقاري، وفي دبي: إنشاء شركة إعمار التي أصبحت أحد عناوين الشركات الكبرى الداعمة للإمارة، كذلك في الشارقة حيث الدعم اللامحدود في تنمية البنية الأساسية والنهضة العمرانية، كذلك في دبي جاء التوسع التنموي مواكبا لتقدم كأس العالم وكذا الأمر في دول مجلس التعاون أعطت الحكومات الاستراتيجية الأولى لتشجيع النهضة العمرانية للتضخم الكبير، وهذا جزء لا يتجزأ من الأمن الاقتصادي ولحاجة المواطن، ولحجم الأموال الضخمة للمستثمرين في هذا المجال.

### ما هي احتياجات السوق السعودي في هذه الفترة؟

استغلال الأيدي العاملة من الشباب فليس المر هو حل مشكلة الإسكان فقط بل لابد من استغلال أيدي الشباب في النية الصناعية، ومن الضروري تحويل الشركات إلى شركات أسهم، ويحتاج السوق شركات تطويرية عقارية وشركات التمويل الاقتصادي، خلاصة المر إن السوق السعودي سوق كبير يحتاج إلى شركات ضخمة تتلاءم مع متطلبات السوق.

### ما أثر الأزمات على الاستثمارات العقارية في السوق السعودي؟

ج: لاشك أن الاستثمارات في العقار لم تكن ذات قروض بنكية مرتبطة بقيمة العقار بالشكل المرتفع، فعندما جاءت الأزمة لم يتعرض الاستثمار العقاري لهزات قوية لأن العقارات مدفوعة نقديا بشكل مسبق، وليس كما في أمريكا وأوروبا نسبة 30% مقابل 70%، أما في المملكة نجد تسهيلات محدودة في العقار، وبالتالي لم تؤثر الأزمة لأن الوضع مختلف، بالإضافة إلى أن نسبة الطلب على المسكن أكثر من العرض.

المشكلة في المملكة ليست في العرض غير متوفر بشكل كبير سواء كان أراضي بيضاء أم فلل وشقق، المشكلة تكمن في تضخم الأسعار التي لا تتناسب مع مدخول الشباب، لذا فإن الحلول التي تدرسها الجهات المعنية هي أحد الحلول البديلة للموازنة بين العرض والطلب والأسعار المقبولة لدى المجتمع بكافة طوائفه.

### ما هي المشروعات المرتقبة التي ستقدمها الشركة في الفترة القادمة؟

من خلال الشركة قمنا بفتح صندوق الفرص العقارية، وقمنا بأول طرح بالمدينة المنورة طريق الهجرة الذي نجح نجاحا مميذا، وأصبحت هذه المساهمة قيمة مضافة لأعمال الشركة لموقع الأراضي وسعر مشروعها كان مميذا، ونحن خلال الفترة القادمة سوف نقوم بتصفيته والإعلان عن نسبة الأرباح الصافية للمساهمين، ومن المتوقع - بمشيئة الله - أن تتجاوز 35%.

ومن أهداف الشركة الحقيقية أن لا تهتم بالكم لعدد الطرح للصاديق بقدر ما تهتم بإيجاد النوعية والسعر المناسب حتى يتمكن المساهمين من الاستفادة الجيدة من هذه الفرصة ويعود عليهم بالنفع، لذا نجد المخططين للجنة الاستثمارية للشركة تبحث عن الفرص الجيدة الذي تقود المستثمرين وتدعوهم إلى الفرص الاستثمارية.

### إلى أين تتجه الأسواق العقارية الخليجية في الفترة القادمة؟

في منطقة المملكة ومنطقة الخليج يصنف الاستثمار العقاري من الاستثمار الآمن اقتصاديا، لماذا؟ المملكة مساحتها واسعة جدا ومعظم استثمارات المواطنين بل أغلبها في الاستثمار العقاري وجميع تطوير دول الخليج جاءت من خلال الاستثمارات العقارية فنجد دبي أو أبو ظبي أو الشارقة والإمارات التطويرية في النهضة العمرانية كانت أحد العناوين الرئيسية لنهضتها، بالتالي فإن الاهتمام بالمجال العقاري أصبح متناغما بين التوجه الحكومي ورغبة المستثمرين الذي كانوا أصحاب شركات عقارية أو استثماريين أصحاب مدخرات، ونجد في المملكة الاهتمام بالمشاريع الإسكانية على قدم وساق حيث نرى وزارة الإسكان تسعى لتوفير 500 ألف وحدة للشباب، مع تشجيع صندوق التنمية العقاري بزيادة ورفع نسبة القروض لتأمين مسكن للمواطن، والتوسع في المشاريع التطويرية، كل ذلك أدى إلى نمو الطلب الكبير للسكن في المملكة فنجد 70% سكان المملكة أقل من 30 عاما ومن لا يتطلبون مساكن مستقلة، وبالإضافة إلى مكة والمدينة التي تشهد توسعات عمرانية خاصة الخدمات الفندقية متناسبة مع التوسعات في الحرمين الشريفين (المسجد الحرام والمسجد النبوي) والذي توسيعات خادم

## الأولى جوجيت وتناغم الربحية بين الوسيط والمستثمر

### ما هي أهم الخدمات التي تقدمها شركة الأولى أوجيت للمجتمع السعودي؟

شركة الأولى أوجيت هي شركة مرخصة من هيئة سوق المال وتزاول أعمال الاستثمارات المالية مثل: التداول بالأوراق المالية، وإدارة المحافظ، وإدارة الصناديق سواء كانت صناديق الأسهم أم صناديق عقارية.

الجدير بالذكر أن الشركات المالية التي تمارس الاستثمارات هي في الواقع بنوك استثمارية، وإيجاد الصناديق العقارية تمارس من خلالها حقيقة هذا العمل ألقى العمل السابق العشوائي الذي كان يمارس في المساهمات العقارية حيث كان في الماضي تفتح المساهمات بطريقة غير منظمة، ترتبط بالثقة المتبادلة بين صاحب المساهمة وبين المساهمين الذين لا يملكون إلا سند أو إيصال قبض، وكثير منهم من أساء بهذا العمل (المساهمات) مما أفقد المساهمين رؤوس أموالهم فجاءت الصناديق العقارية من خلال هذه الشركات كحل بديل ومنظم وتحت إشراف جهات حكومية رسمية ذات إشراف صارم ودقيق فلا يمكن أن يفتح الصندوق إلا أن له مجلس إدارة منفصل ومستقل عن إدارة الشركات الإدارية، ويشرف على هذا الصندوق ويشكل من محاسب قانوني ولجنة شرعية ومدير صندوق يقدم للجهات المعنية والمساهمين كل ثلاثة أشهر تقريرا عن أداء الصندوق والأعمال التي تمت في هذا الصندوق سواء في تطوير العقار أو البناء، وجميع أعمال الاستثمار العقاري، فأصبح الاستثمار آمن 100% لمن استثمر من خلال هذه الصناديق.

وهناك متابعة دقيقة من هذه الجهات المعنية والجهات المشرفة على الصندوق ومجلس الإدارة الذي هو مستقل وتكوين أعضائه من المساهمين الاستراتيجيين للصندوق وأعضاء مستقلين، وبالتالي هناك فصل بين المصالح.



## خالد الجوهر

في ظل تدفق المستثمرين وشركات الاستثمار العقاري على سوق الأوراق المالية المعروفة بالبروصة من أجل تحقيق الربح بصورة منتظمة ومتجددة كان لنا هذا اللقاء الممتع مع الأستاذ خالد الجوهر عضو إدارة شركة الأولى جوجيت للوساطة المالية ورئيس اللجنة التنفيذية بها لنحلق في سماء الخبرات الاستثمارية ودراسة أحوال المستثمرين وسوق المال السعودي.



- عدم وضع السعر الجانب المهم من البداية والصبر لمقارنة اللوحة والنهائية مع المواد والديكور

- عدم إجبار صاحب المصنع أو المنتج على تعديل المنتج بعد التركيب والتنفيذ.

- عدم ربط أفكار الآخرين خاصة بعد التنفيذ النهائي.

- اترك أفكارك تسيطر على مملكة أحلامك لتكون لك بصمة وصبغة فيها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

- اترك أفكارك تسيطر على مملكة أحلامك لتكون لك بصمة وصبغة فيها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

- اجعل التركيب والتسلسل في التنفيذ لجميع الأماكن في المنزل الواحد تلو الآخر ولا تجعل التنفيذ في وقت واحد حتى يظهر الشكل الجمالي في الألوان وتسيقها.

إلى الموقع لا يؤثر ذلك على عملك وسمعتك. **كيف تجسد أفكار الشباب بالأثاث على حياتهم؟**

المودرن هو الثورة الحقيقية التي نعيشها الآن ومن هنا نجد الفرق بين الشباب والآباء، وهذا دائماً ما نجد عندما يتم توزيع الأثاث والديكور في المنازل، ولكن عندما يلتقي فكر المرأة والشباب والأب يتم توزيع أركان البيت وخلق المودرن بالكلاسيكي في موقع واحد



حتى يتعايش الجميع في كيان متنوع وفي اندماج وديكور رائع، ومن هنا نجد الشباب يظهر ثورته في الألوان والأشكال الجديدة التي تتعايش مع فكره واندماجه في حياته الخاصة وخاصة عندما يلتقي معهم في شقة صغير تظهر في ديكور مودرن في جميع زواياها.

حتى يتعايش الجميع في كيان متنوع وفي اندماج وديكور رائع، ومن هنا نجد الشباب يظهر ثورته في الألوان والأشكال الجديدة التي تتعايش مع فكره واندماجه في حياته الخاصة وخاصة عندما يلتقي معهم في شقة صغير تظهر في ديكور مودرن في جميع زواياها.

حتى يتعايش الجميع في كيان متنوع وفي اندماج وديكور رائع، ومن هنا نجد الشباب يظهر ثورته في الألوان والأشكال الجديدة التي تتعايش مع فكره واندماجه في حياته الخاصة وخاصة عندما يلتقي معهم في شقة صغير تظهر في ديكور مودرن في جميع زواياها.

حتى يتعايش الجميع في كيان متنوع وفي اندماج وديكور رائع، ومن هنا نجد الشباب يظهر ثورته في الألوان والأشكال الجديدة التي تتعايش مع فكره واندماجه في حياته الخاصة وخاصة عندما يلتقي معهم في شقة صغير تظهر في ديكور مودرن في جميع زواياها.

حتى يتعايش الجميع في كيان متنوع وفي اندماج وديكور رائع، ومن هنا نجد الشباب يظهر ثورته في الألوان والأشكال الجديدة التي تتعايش مع فكره واندماجه في حياته الخاصة وخاصة عندما يلتقي معهم في شقة صغير تظهر في ديكور مودرن في جميع زواياها.

حتى يتعايش الجميع في كيان متنوع وفي اندماج وديكور رائع، ومن هنا نجد الشباب يظهر ثورته في الألوان والأشكال الجديدة التي تتعايش مع فكره واندماجه في حياته الخاصة وخاصة عندما يلتقي معهم في شقة صغير تظهر في ديكور مودرن في جميع زواياها.

حتى يتعايش الجميع في كيان متنوع وفي اندماج وديكور رائع، ومن هنا نجد الشباب يظهر ثورته في الألوان والأشكال الجديدة التي تتعايش مع فكره واندماجه في حياته الخاصة وخاصة عندما يلتقي معهم في شقة صغير تظهر في ديكور مودرن في جميع زواياها.

حتى يتعايش الجميع في كيان متنوع وفي اندماج وديكور رائع، ومن هنا نجد الشباب يظهر ثورته في الألوان والأشكال الجديدة التي تتعايش مع فكره واندماجه في حياته الخاصة وخاصة عندما يلتقي معهم في شقة صغير تظهر في ديكور مودرن في جميع زواياها.

حتى يتعايش الجميع في كيان متنوع وفي اندماج وديكور رائع، ومن هنا نجد الشباب يظهر ثورته في الألوان والأشكال الجديدة التي تتعايش مع فكره واندماجه في حياته الخاصة وخاصة عندما يلتقي معهم في شقة صغير تظهر في ديكور مودرن في جميع زواياها.

حتى يتعايش الجميع في كيان متنوع وفي اندماج وديكور رائع، ومن هنا نجد الشباب يظهر ثورته في الألوان والأشكال الجديدة التي تتعايش مع فكره واندماجه في حياته الخاصة وخاصة عندما يلتقي معهم في شقة صغير تظهر في ديكور مودرن في جميع زواياها.

في التوزيع على الطبيعة الداخلية والخارجية، ويتجدد دائماً السؤال عن الواجهات والتوزيع الداخلي للكيان الهيكل للمبني، هنا يدخل الديكور في إبراز هذا الكيان الهندسي والفكر عندما يتعانقان في إبراز العقار.

**ما هو دوركم في ربط التكلفة والأسعار بجمال الديكور؟**

السعر هو المحك الأساسي دائماً للفرد ومن



خلاله تظهر دائماً الدرجات في التصورات الأساسية في التكلفة النهائية ونحن دائماً وبصراحة نضع السعر في علاقة غير جامدة من خلال التبسيط وإظهار الذوق للعميل وخاصة المرأة في اختياراتها حتى تجعل القطعة والديكور في أرقى التنفيذ وبتكلفة قليلة جداً وميسرة وفي متناول الجميع.

خلاله تظهر دائماً الدرجات في التصورات الأساسية في التكلفة النهائية ونحن دائماً وبصراحة نضع السعر في علاقة غير جامدة من خلال التبسيط وإظهار الذوق للعميل وخاصة المرأة في اختياراتها حتى تجعل القطعة والديكور في أرقى التنفيذ وبتكلفة قليلة جداً وميسرة وفي متناول الجميع.

خلاله تظهر دائماً الدرجات في التصورات الأساسية في التكلفة النهائية ونحن دائماً وبصراحة نضع السعر في علاقة غير جامدة من خلال التبسيط وإظهار الذوق للعميل وخاصة المرأة في اختياراتها حتى تجعل القطعة والديكور في أرقى التنفيذ وبتكلفة قليلة جداً وميسرة وفي متناول الجميع.

خلاله تظهر دائماً الدرجات في التصورات الأساسية في التكلفة النهائية ونحن دائماً وبصراحة نضع السعر في علاقة غير جامدة من خلال التبسيط وإظهار الذوق للعميل وخاصة المرأة في اختياراتها حتى تجعل القطعة والديكور في أرقى التنفيذ وبتكلفة قليلة جداً وميسرة وفي متناول الجميع.

خلاله تظهر دائماً الدرجات في التصورات الأساسية في التكلفة النهائية ونحن دائماً وبصراحة نضع السعر في علاقة غير جامدة من خلال التبسيط وإظهار الذوق للعميل وخاصة المرأة في اختياراتها حتى تجعل القطعة والديكور في أرقى التنفيذ وبتكلفة قليلة جداً وميسرة وفي متناول الجميع.

خلاله تظهر دائماً الدرجات في التصورات الأساسية في التكلفة النهائية ونحن دائماً وبصراحة نضع السعر في علاقة غير جامدة من خلال التبسيط وإظهار الذوق للعميل وخاصة المرأة في اختياراتها حتى تجعل القطعة والديكور في أرقى التنفيذ وبتكلفة قليلة جداً وميسرة وفي متناول الجميع.

خلاله تظهر دائماً الدرجات في التصورات الأساسية في التكلفة النهائية ونحن دائماً وبصراحة نضع السعر في علاقة غير جامدة من خلال التبسيط وإظهار الذوق للعميل وخاصة المرأة في اختياراتها حتى تجعل القطعة والديكور في أرقى التنفيذ وبتكلفة قليلة جداً وميسرة وفي متناول الجميع.

خلاله تظهر دائماً الدرجات في التصورات الأساسية في التكلفة النهائية ونحن دائماً وبصراحة نضع السعر في علاقة غير جامدة من خلال التبسيط وإظهار الذوق للعميل وخاصة المرأة في اختياراتها حتى تجعل القطعة والديكور في أرقى التنفيذ وبتكلفة قليلة جداً وميسرة وفي متناول الجميع.

خلاله تظهر دائماً الدرجات في التصورات الأساسية في التكلفة النهائية ونحن دائماً وبصراحة نضع السعر في علاقة غير جامدة من خلال التبسيط وإظهار الذوق للعميل وخاصة المرأة في اختياراتها حتى تجعل القطعة والديكور في أرقى التنفيذ وبتكلفة قليلة جداً وميسرة وفي متناول الجميع.

خلاله تظهر دائماً الدرجات في التصورات الأساسية في التكلفة النهائية ونحن دائماً وبصراحة نضع السعر في علاقة غير جامدة من خلال التبسيط وإظهار الذوق للعميل وخاصة المرأة في اختياراتها حتى تجعل القطعة والديكور في أرقى التنفيذ وبتكلفة قليلة جداً وميسرة وفي متناول الجميع.

## قصري: عالم الديكور والمفروشات الراقية



### للديكور قصري

**في ضوء اللمسات الجمالية والتحف الديكورية والمفروشات الزاهية واللوحات البديعة التي تقدمها مؤسسة قصري للديكور كان لنا هذا الحوار مع مؤسسها الشيخ سند بن عبد الرحمن العنزي**

وتظهر في الأخير كقصر رائع في مملكتها، مسيرة المؤسسة منذ ذلك التاريخ، وهي تعمل على تنفيذ القصور وتأثيثها خلال مؤسسة أبو سند للمقاولات، وخاصة القصور الملكية التي تسعى لتنفيذ الديكورات الداخلية والتأثيث لجميع قصورهم، وهذه بصمة ورمز معروف لأبي سند وشركته.

**ما هو دور المؤسسة في التنفيذ والتأثيث وعلاقتها بتطلعات المرأة السعودية؟**

يرتبط الديكور بالتفاصيل ووضع اللمسات في الديكور في إبراز الشكل لمساقط العقار من الداخل والخارج وزواياه والمسافات والإبعاد والإشكال الجمالية في الداخل من جميع الاسقف والحوائط والإنارة والألوان والرسم والأعمدة الداخلية يعطيك أكثر تهيئة نفسية لتقبل العقار وشراؤه ولكن عندما يلتقي الفكر والإبداع تتجسد الصبغة النهائية التي تبرز العقار في شكله النهائي، ويتأثر هذا دائماً فيما بما يطلبه الإنسان في حياته ومدى طلبه وحجم العائلة في كبر وصغر المشروع العقاري، وهذه أهم نقطة في إظهار الديكور العام للعقار والبعد

وهذه ترجمة لفريق العمل المتواجد دائماً خلال مسيرة المؤسسة منذ ذلك التاريخ، وهي تعمل على تنفيذ القصور وتأثيثها خلال مؤسسة أبو سند للمقاولات، وخاصة القصور الملكية التي تسعى لتنفيذ الديكورات الداخلية والتأثيث لجميع قصورهم، وهذه بصمة ورمز معروف لأبي سند وشركته.

**ما هو دور المؤسسة في التنفيذ والتأثيث وعلاقتها بتطلعات المرأة السعودية؟**

في مسيرة المؤسسة وتنفيذ القصور تتجسد الاختيارات من خلال التصميم الراقى حيث يمتزج فيه روح الإبداع في مجال التنفيذ أولاً من البلاط والرسم والجبس والإنارة والدهانات والمجسمات الجمالية التي يتواصل فيها فريق العمل، وارتباطه بالكيان العظيم وهي المرأة حيث نجد خيالها الواسع الراقى فهي عماد الفن والإبداع والديكور، وهي الريشة الحقيقية للفنان الذي يمتزج ألوانه في إظهار لوحته الحقيقية في التوزيع واختيار الألوان والأقمشة

**متى تأسست مؤسسة قصري للديكور وما هي مشاريعها؟**

تأسست في عام 1405هـ، ومنذ هذا التاريخ بدأت مؤسسة "قصري" في الاستيراد من إيطاليا وأسبانيا وفرنسا ثم أمريكا والفلبين وأخيراً من الصين، وعاشت الارتباط مع المفروشات الراقية ذات الصبغة المتميزة التي تحلق في خيال خصب وفكر راق بالديكورات التي من خلالها يمزج الفنان لوحته الفنية بألوان تجسد أفكاره، هذا هو قصري في لوحاته، وفي تنفيذ المشاريع والقصور والفنل،



## في منتجع إماريتس هايتس بالساحل الشمالي... حلم السعادة والرفاهية بين يديك

الوحدات طوال العام، وأيضا يقدم المنتجع مفاجآت تضم عدد من المطاعم المختلفة التي تلبى كل الأذواق الشرقى والغربى. كما يوفر المنتجع الأمن طوال 24 ساعة لتوفير الأمن لأصحاب الوحدات بالمشروع. كما يوفر الرعاية الطبية بتوفير إسعافات اللازمة داخل المنتجع.

### المتعة كما تتمناها

يقدم مشروع إماريتس هايتس كما ما يحلم به ويتمناها ملاك الوحدات حيث يوفر لمبجى الفوص الإستمتاع بالشعب المرجانية الموجودة داخل البحر والتي تشتهر بها هذه المنطقة بأنواع مختلفة من أفضل الشعب المرجانية التي حبا الله بها شاطئ الساحل الشمالي. ليس هذا فقط بل يقدم المشروع المتعة لعشاق رياضة الجولف من خلال الملاعب والمساحات الخضراء الموجودة داخل المنتجع.

كما أن منتجع إماريتس هايتس بالساحل الشمالي ليس مجرد منتجع سياحى يقدم عدد من الفيلات والشاليهات والوحدات للإستمتاع بها خلال شهور الصيف فقط.... بل هو أول منتجع فى مصر يقدم الكثير من الخدمات التي تجعله منتجع للإقامة طوال العام للإستمتاع بحياة الساحل الشمالى وأكثر مما يتمناها أصحاب الفيلات والشاليهات والوحدات بالمشروع.

### الخصوصية

أكثر ما يبحث عنه مرتادى الساحل الشمالى هى الخصوصية حيث ترى جميع الوحدات البحر رؤية كاملة فالمشروع مصمم على "مصاطب" بارتفاع من 14.5 متر حتى 38 مترا مما يعطى مساحة واسعة للرؤية والإستمتاع بالبحر والمناظر الطبيعية.. كما يوفر منتجع إماريتس

صرح المهندس سامى القرينى رئيس مجلس إدارة شركة إماريتس هايتس أن الشركة تحرص دوما على أن تشارك في الفعاليات العقارية الدولية الهامة داخل مصر وخارجها، للوقوف على أحدث التطورات في السوق العقارية الإقليمية والعالمية، فضلا عن إتاحة الفرصة لقطاع عريض من العملاء والخبراء للتعرف على مشروعات إماريتس هايتس المختلفة في مصر ومعرفة آرائهم حولها، مؤكدا ان هذا يسهم بطبيعة الحال في الترويج للسوق العقارية المصرية وينعكس إيجابيا على الاقتصاد المصري.

وأعرب القرينى عن ثقته التامة في قدرة الاقتصاد المصري على النهوض، وتحقيق عائد استثماري كبير، مشيرا الى أن السوق المصرية مازالت تتمتع بمعدلات استهلاكية متمامية. تخيل أنك تمضي أجازتك على شواطئ الزمرد الفرنسية وتستمع بالغداء في مطعم مطل على البحر فوق جبال لبنان وتفوص في أجمل بقاع العالم وسط الأسماك والأعشاب البحرية المذهلة بينما يمرح أولادك في واحدة من أضخم الملاهي المائية وتستمع زوجتك بقضاء وقتها في النادي الصحي، ثم تعودون جميعا إلى المنزل لتجدون كل سبل الراحة والأمان في انتظاركم... عندئذ تأكد أنك في منتجع إماريتس هايتس في الساحل الشمالي.

في منتجع إماريتس هايتس لأول مرة في مصر، سوف تسكن في "منزل ذكي" يدار كليا بطريقة إلكترونية، حيث يمكنك التحكم تماما في كل شئ بدءاً من استهلاك المياه والكهرباء والأضواء وتكييفات الهواء مروراً بسرعة الإنترنت وشبكات المحمول وصولاً إلى اختيار المحتوى السمعي والمرئي الذي تفضله واسترجاعه في الوقت الذي تريده.

شاطئ إماريتس هايتس هو أجمل شواطئ الساحل الشمالي الرملية الغنى برماله البيضاء الناعمة وزرقة مياهه الساحرة التي تتنافس شواطئ الزمرد الفرنسية، فهو يحتوي على حاجزين أمواج على الجانب الشرقى و مجموعات صخرية جيرية بها كهوف وثقوب رائعة التكوين والأشكال تصلح كمواقع غوص كما هو الحال في السواحل الإيطالية والفرنسية مع وجود حرارة الشمس التي لا مثيل لها في أوروبا، فضلا عن مواقع تجمع الأسماك والشعاب المرجانية مما يجعلها مكانا نموذجيا لمحبي رياضة الغوص.

هايتس الخصوصية للسيدات حيث يعد أول منتجع يوفر حمام خاص بالسيدات دافئ وبارد ليس هذا فقط بل يقدم المنتجع أكبر عدد من حمامات السباحة المختلفة تصل لـ 32 حمام يخدم كل حمام عدد من الشاليهات والوحدات مما يعطى مساحة كبيرة من الخصوصية والإستمتاع.

### متعة التسوق

يوفر المنتجع عدد كبير من المحلات التي توفر كل أنواع الخدمات التي يحتاجها ملاك المشروع من مطاعم وملابس وأماكن ترفيهية للكبار والأطفال كما يضم المنتجع مول كبير يضم كل أنواع السلع التي تلبى احتياجات أصحاب

**Emirates Heights**  
NORTH COAST - EGYPT  
**عاصمة الساحل الشمالي**

ادفع 5% وامتلك

**فيلا 250 متر**  
كاملة التشطيب  
على الجولف  
6 سنوات  
والباقى على  
بدون فوائد



ادفع 10% وامتلك  
**شاليه 120 متر**  
كاملة التشطيب والباقي على  
4 سنوات بدون فوائد

- استكشاف الجزيرة الغرقة أفضل موقع للغطس في الساحل الشمالي
- أكبر اكوا بارك في الساحل 20 الف متر
- اول نادي طيران شرعى على البحر
- 30 حمام سباحة و 3 فنادق إدارة V CONTINENTS
- احدث مارينا يخوت، ميني جولف، منطقة ترفيهية على البحر
- جميع الوحدات مجهزة سمات هوم
- بناء على 8 مستويات متدرجة حتى 36 م رؤية البحر

**تعاقد الان وصيف السنه دي  
والفرش هديه**



**كوست بلاس هومز للتسويق العقاري - السعودية**  
الرياض طريق الخليفة ابو بكر الصديق رضي الله عنه مخرج 6 مقابل إدارة مرور الشمال  
الهاتف: 018125427 جوال: 0594455446 / 0568704433 / 0599995400

**homes**  
saudi arabia

عقد مسجل رقم 1144 / 2017 وتقسيم معتمد رقم 90 / 2017 / القريه كامله المرافق للاتصال بمصر: 20111 902 3000

## شركة المستثمر للأوراق المالية إبداع وجودة

### حوار مع الشيخ عبد الله الفوزان



في لقاء حافل بالاستثمار في مجال الأوراق المالية ومعلومات اقتصادية متناغمة مع الشريعة الإسلامية في عالم البورصة وحديث ممتع مع صاحب شركة من أفضل الشركات الاستثمارية السعودية كان لنا هذا اللقاء مع الأستاذ عبد الله الفوزان رئيس شركة "المستثمر للأوراق المالية" للتعرف على إنجازات الشركة واستراتيجيات الشركة الحالية والمستقبلية.

### كيف تنظرون لمستوى الجاذبية الاستثمارية للسوق العقارية السعودية؟ وهل يتوقع لها أن تحافظ عليها مستقبلاً؟

بلا شك إن أي تنمية أو تشييد بنية تحتية أو إنشاء مصنع أو مدرسة أو أي مشروع مهما كان نوعه يجب أن يكون على الأرض وبالتالي أي نشاط لأي قطاع يؤثر إيجاباً على تنامي الطلب على العقار، يمتاز قطاع العقار السعودي بخصائص تميزه عن غيره، ومن أهمها: أن تعرض هذا القطاع من الناحية الاستثمارية للتمويل وتعقيدهات محدود جداً وبالتالي الضغوط الائتمانية التي يتعرض لها المستثمرين للبيع أو التخارج السريع في أدنى مستوياتها ولا تزال الإلحاحات قليلة لن يكون تأثيرها واضحاً على هذا القطاع، كما أن هناك سياق مع الزمن بقيادة الدولة لرفع نسبة تملك المواطنين للمنازل يدعمهم في ذلك حجم الإنفاق الحكومي الكبير والاحتياطات المالية الضخمة والتي ستكفل مستوى عالياً من الإنفاق خلال الخمس سنوات القادمة مهما تزعزعت

في الطروحات الأولية وإدارة المحافظ الاستثمارية وتقديم الإستشارات المالية وتمتلك الشركة جملة من الإستثمارات الخاصة في بعض أسواق المنطقة خاصة في قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات والتطوير العقاري يضاف لذلك إطلاقها لعدد من الصناديق الإستثمارية والعقارية لتسيطر على حصة كبيرة في السوق السعودي وهو بلا شك أكبر سوق في المنطقة ويعد من بين أكبر عشرين اقتصاد عالمي وتوج ذلك بحصول صندوق المستثمر للمرابحة الريال كأفضل صندوق أداء في السوق السعودي للعام الثالث على التوالي وأدت تلك الإنجازات إلى رفع الملاءة المالية لشركة المستثمر للأوراق المالية ودعمت مركزها المالي القوي في أساسه وبالتالي قدرتها على إجراء توزيعات ارباح مساهميها عن نتائج العام الجاري 2012 م إن شاء الله.

كما أننا بصدد تأسيس أكبر شركة في العالم لإدارة وتطوير الأوقاف الإسلامية برأس مال 1,2 مليار ريال ستكون بإذن الله الداعم والمطور الأبرز لتطوير الأصول الوقفية وتقديم الإستشارة والإدارة المناسبة لتعظيم عوائدها وبالتالي زيادة شريحة المستفيدين من عوائدها.

### حصلت شركة المستثمر للأوراق المالية على لقب أفضل شركة استثمارية سعودية لعام 2012م، كيف وصلتكم لهذه المكانة؟

لعل طريقتنا في العمل والتعاطي مع متغيرات وواقع السوق متسلحين بفريق عمل ذي كفاءة وخبرة كبيرة ومهنية وشفافية قادتنا لتقديم منتجات وخدمات متميزة في السوق استقطبنا من خلالها مئات العملاء ذوي محافظ إستثمارية كبيرة، وهذه الإنجازات انعكست إيجاباً بتنامي عمليات الشركة والشركات التابعة مما انعكس إيجاباً على مركزها المالي ومفردات قوائمها المالية حيث استطاعت شركة المستثمر للأوراق المالية أن تتجز بنجاح خلال الفترة الماضية أكبر عملية اكتتاب لصندوق عقاري في المنطقة بحجم يربو على 4 مليارات ريال سعودي بهدف إنشاء مدينة رقمية في مدينة الرياض، كما قامت الشركة خلال العام الجاري بترتيب عمليات تمويل لمجموعة كبيرة من عملائها في السعودية تجاوزت في مجملها ثلاثة مليارات ريال، واستمرت في تقديم خدمات ومنتجات متنوعة

أسعار النفط، وكذلك التشريعات الجديدة التي تشجع على تملك المنازل وبالجمل ما زال العقار من وجهة نظر غالبية المستثمرين في السعودية الملاذ الآمن للإستثمار ومما سبق نجد أن كل ذلك يصب في نمو أو على الأقل استقرار هذا القطاع على المدى المتوسط.

### ما هو واقع سوق الاستشارات المالية في المملكة؟ وما أهم التحديات التي تواجهه؟ وما أهمية الاستشارة في سوق العقار؟

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم (إن المستشار مؤتمن)، كما أكد على ضرورة الصدق والإخلاص في المشورة ليحقق المقصود منها، وفي هذا المعنى يقول النبي - صلى الله عليه وسلم (من استشاره أخوه المسلم فأشار عليه بغير رشد فقد خانته) ويقول المثل: ما خاب من استشار.. وكذلك من استشار الناس شاركهم عقولهم، والاستشارة تؤخذ من أهل العلم والاختصاص ولا شك أن زيادة الوعي الإستثماري لدى المتداولين والمستثمرين في السوق العقارية سيقودهم حتماً إلى طلب خدمات الاستشارات المالية قبل إتخاذهم أي قرارات استثمارية في ولذلك أهمية كبيرة للمستثمر الفرد على وجه التحديد فالجهات التي تقدم المشورة المالية على معرفة ودراية بمختلف المخاطر المحيطة بأي فرصة استثمارية وتمتلك مختصين قادرين على توزيع هذه المخاطر وانقاء الفرص الأفضل وتوقيت الدخول والخروج منها واحتساب العوائد المثلى ودراسة مستوى النقدية وتوقيت تدفقها للمستثمر. والحقيقة إن نشاط الاستشارات المالية في أي مكان في العالم يتأثر سلباً بفترات الركود وهي التي بدأت من 2008م وحتى نهاية العام 2010م وأعتقد بأن هذا النشاط قد بدأ توهجه مع منتصف العام 2011 م وذلك تشبهاً مع تحسن الظروف الاقتصادية وازدياد نشاطات التوسع والاندماج المتوقعة وتنامي الوعي الإستثماري لدى الجميع وإقبالهم على طلب المشورة.

### هل تحتاج منظومة الأنظمة والتشريعات التي تحكم وتضبط السوق المالية المزيد من الأنظمة واللوائح؟

الحقيقة أن منظومة التشريعات التي تحكم وتضبط السوق المالية تؤدي دوراً كبيراً في ضبط



وتسهم في الاستقرار والنمو الاجتماعي.

### من خلال خبرتكم وريادتكم في هذا المجال، ما أهم صيغ التداول الممكنة للوحدات العقارية في السوق المالية السعودية؟

تداول وحدات الصناديق العقارية أمر ممكن من خلال شركات الوساطة المالية المرخصة في السوق السعودي ونطمح أن يكون ذلك إلكترونياً من خلال نظام تداول في المستقبل القريب وهذا بلا شك سيغلب سوقاً ضخماً من حيث حجم التداول أو عدد الصفقات.

### كيف وجدتم تعاون المطورين العقاريين معكم في مجال الصناديق العقارية؟

في البداية لم يكن من السهل إقناع المطورين العقاريين أو العقاريين أنفسهم بمثل هذه الممارسات الحديثة التي منها الصناديق العقارية لأسباب مختلفة، منها: أن البعض منهم ينظر إلى أن كثرة المتطلبات تمثل تعقيداً وليس تنظيماً، وهذه نظرة غير صحيحة لأن الفوضى في التنظيم تقود إلى ضياع حقوق المساهمين، إن في هذه الصناديق شفافية مطلقة لم يتعودوا عليها، وهذا هو التوجه العام في جميع أوجه الإستثمار الحديث، إن هذه الصناديق ستحرمهم من بعض الدخل المبطن الذي لا تمنعه منه لائحة الصناديق العقارية، ولكن يجب أن يطلع عليه المساهمين أو مالكي الوحدات من باب الشفافية والإفصاح، إن حق

وتنظيم سوق الأوراق المالية بشكل مثال مقارنة بجميع الأسواق الناشئة وهذا لا يتنافى مع الحاجات المتنامية لتغطية بعض جوانب النقص فيها وهذا يندرج تحت عملية التحسين والتطوير الطبيعية والتي تقوم بها الجهة المشرفة لهذا السوق وهي هيئة السوق المالية والتي تسعى دائماً بالإستئناس برأي الجميع قبل إصدار أو تطوير أي لوائح جديدة وهذه مهنية غير مسبوقة في أسواق المنطقة.

### يعتبر القطاع العقاري في المملكة من أهم محاور الإستثمار والتنمية، ما متطلبات وأفاق الإستثمار المالي العقاري في المملكة؟ وما أهم التحديات التي تواجهه؟

في الواقع أن السوق العقاري السعودي من أكبر أسواق المنطقة ومن أكبر القطاعات الاستثمارية في السعودية وهناك طلب متزايد للوحدات السكنية ونقص حاد من المعروض كما أن القطاع العقاري يشهد جملة من المتغيرات الأساسية وفي مقدمتها انطلاق الصناديق العقارية التي سوف تقود إلى الإستثمار الآمن بدلاً من المساهمات العقارية التقليدية السابقة في هذا المجال جاذباً لرؤوس الأموال والاستثمار في القطاع العقاري السكني استثمار جيد ومقبول على طرفة وطلب عال يدعمه النمو السكاني العالي للمملكة ونسب التملك المنخفضة هذا بالإضافة إلى التشريعات الجديدة والتي من المتوقع أن تسهل عملية التمويل والتملك للأفراد

التصرف في الأموال والأرض لن يكون تحت تصرفهم المطلق بل سيكون تحت إدارة جهة مالية مرخصة من هيئة السوق المالية، وهذا ليس عائقاً لهم لأداء عملهم بل هو إجراء لحفظ حقوق الجميع، التي يسعون بالتأكيد إليها، إن دراسات الجدوى تعدها جهات مستقلة عن المطور وعن مدير الصندوق، وبالتالي قد تأتي بأرقام أكثر تحفظاً من الأرقام التي قدمها المطور، وهذا من وجهة نظرنا، عامل مساعد في استقطاب الأموال لتلك الصناديق العقارية وليس العكس.

ومع مرور الوقت وجدنا الكثير منهم أكثر تفهماً وتعاوناً في تأسيس عدد من الصناديق الإستثمارية العقارية، وذلك رغبة منهم في تمويل مشاريعهم من خلال آلية صناديق الاستثمار العقاري، وظهر لنا مدى فهمهم الجيد للمسؤوليات والواجبات المناطة بهم كمطورين، مما انعكس إيجاباً على أداء الصناديق.

### واليوم كيف ترى إقبال المكتتبين على وحدات الصناديق العقارية؟

في الحقيقة إن بعض المستثمرين ما زال لديهم فهم مغلوط في التفريق بين صناديق الاستثمار في الأسهم المحلية واختلافها عن صناديق الاستثمار العقاري، حيث إن كلمة صندوق تجعل البعض على الأقل في المرحلة السابقة يربط بينها وبين أداء أغلبية الصناديق الإستثمارية في السوق المحلية، ولكن مع الوقت لاحظنا زيادة الوعي الإستثماري لدى الأكثرية، مما أدى إلى تسارع الإقبال على هذه الصناديق العقارية، وكذلك رصدنا إعجاباً من المكتتبين بالمستوى المرتفع للشفافية والإفصاح المقدم في مذكرة الطرح أو المخلص التنفيذي لأي صندوق وما تمنحه لهم من سهولة في التخارج.

كما أتمنى أن توصل الشركات المالية لدى مستثمريها أهمية أن يكون استحوادهم على شركات أو فرص إستثمارية خارج الحدود من خلال صناديق داخل المملكة حيث أن ذلك سيمنحهم قوة أكبر في التفاوض والتخارج والسيطرة من خلال اشتراط التواجد في مجالس الإدارات أو غيرها وهذا في نفس الوقت سيضعف من القوة الإقتصادية للمملكة العربية السعودية وقدرتها في التأثير على أسواق المال العالمية لأن مثل هذه الصناديق تصنف كصناديق مقيمة تحاك قراراتها وتوجهاتها من خلال عقول وقدرات بشرية داخل المملكة.

### - كيف ترون السوق العقارية في المرحلة المقبلة؟

بطبيعة الحال هناك طلباً متنامياً على الوحدات السكنية في مختلف مدن المملكة وهو يتسارع

بوتيرة أعلى من المعروف منها، مما أحدث فجوة في الكم وبالتالي في ارتفاعاً في السعر وجعل سوق العقار في المملكة أقل تأثراً بالأزمة المالية العالمية، ورغم الحلول التي تقدمها بعض الجهات الحكومية وشبه الحكومية بين الحين والآخر فإنها تظل حلول مؤقتة ولا يمكن بأي حال أن تؤثر في خفض أسعار العقارات في المملكة على المدى المتوسط، كما أن الأنظمة والتشريعات المزمع إصدارها مثل نظام السجل العقاري والرهن العقاري ونظام الوحدات السكنية ستعزز جاذبية الاستثمارات العقارية السكنية، كذلك فإن إشراف هيئة السوق المالية على أهم الآليات التي تقدم الحلول المالية لتمويل المشاريع العقارية وسن اللوائح والتشريعات التي تنظمها، ومنها على سبيل المثال صناديق الاستثمار العقاري يعد أمراً محفزاً للغاية للمستثمرين للاكتتاب فيها وذلك من جهة ضمان الحقوق والمهنية التي تركز على مبدأ الابتعاد عن تضارب المصالح والاستقلالية بين الصندوق والمطور.



وفي هذا الإطار، تسعى شركة المستثمر للأوراق المالية لرفع حجم الأصول المدارة لديها إلى مبلغ يلامس 30 مليار ريال خلال السنوات الخمس المقبلة إن شاء الله، وهذا رقم نعتبره متواضعا مقارنة بحجم المساهمات العقارية كما ونوعاً والتي كانت سائدة في وقت مضى، وعندما نركز على

هذا القطاع فإننا نؤكد أمرين اثنين، أولهما أنه قطاع غير مخدوم رغم أن الربحية فيه مجزية، وثانيهما أن قطاع الصناديق العقارية في بعض الدول الغربية قد يتجاوز حجمه تريليون دولار، لذا ما زال هذا النشاط بكراً في المملكة و يحتاج إلى جهد أكبر من قبل المستثمرين أفراداً أو شركات على حد سواء في استقراء الفرص الإستثمارية واختيار أسسها من حيث موازنة المخاطر والعوائد، إضافة إلى عنصر الثقة والسمعة اللذين دائماً نأخذهما، في شركة المستثمر للأوراق المالية، في الحسبان. وفي السياق نفسه، بدأنا وبالتعاون مع عدد من المطورين لتنظيم عدد من المنتقيات العقارية بغرض نشر الوعي الإستثماري وخاصة في مجال الصناديق العقارية لدى أكبر شريحة ممكنة من المستثمرين. وبفضل الله وجدنا صدقاً طيباً لمثل هذه الخدمة الاجتماعية وهذا من أقل الواجبات المفترض تقديمها كخدمة مجانية للمجتمع السعودي.

### - ما هو واقع المنتجات والخدمات الإستثمارية المالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في السوق السعودية اليوم؟ وما أهم مساهماتكم على هذا الصعيد؟

تقدم عدد من البنوك الإستثمارية عدد من المنتجات والخدمات الإستثمارية المالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في السوق السعودية ولكن هذه الخطوة مازال ينتظرها الشيء الكثير حيث أن المنتجات والخدمات المالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية تقدم بشكل أكبر في دولة ليست إسلامية مثل بريطانيا، وبطبيعة المجتمع السعودي هناك طلب متنامي في السوق السعودي على مثل هذه المنتجات والخدمات بل إن بعض الجهات الأجنبية تطلب هذه المنتجات لأنها تمنح مرونة أكبر ومخاطر أقل للمستثمر وخاصة في حالة التعثر أو إعادة الجدولة.

ونحن في شركة المستثمر للأوراق المالية جميع خدماتنا ومنتجاتنا تقدم بعد إجازتها من اللجنة الشرعية في الشركة بل إن كل صندوق إستثماري أو عقاري نخصص له مستشار شرعي لإجازته ومراجعة شروطه وأحكامه و أعماله ونشاطاته من فترة لأخرى وللأسف مازالت بعض المنتجات الجديدة في السوق المحلي تحتاج لتأطير شرعي وبحث وتمحيص أكثر قبل إجازتها كمنتج متوافق مع الشريعة الإسلامية.

## بصمات عقارية

# العقارية plus

## الشيخ صالح بن عبدالعزيز الراجحي



**الشيخ صالح بن عبد العزيز الراجحي (1344 هـ - 1432 هـ) / (1923 - 2011)، رجل أعمال سعودي، ومن أثرى وأشهر أثرياء السعودية على الإطلاق ومؤسس ومالك مصرف الراجحي مع أخيه الأصغر سليمان بن عبد العزيز الراجحي ارتبط اسمه بالصرافة الإسلامية والمساهمة الفاعلة في كل الأعمال الخيرية**

### نشأته

ولد الشيخ صالح بن عبدالعزيز بن صالح بن سليمان بن محمد بن سليمان بن ناصر بن راجح بن حمد بن محمد بن حماد بن حرقوص بن فياض بن عطوي بن زيد بن قضاة بن يعرب بن قحطان عام 1344 هـ في محافظة البكيرية في القصيم، وقد انتقل مع والده إلى الرياض لطلب العلم والرزق حيث أتم حفظ كتاب الله في الثالثة عشرة من عمره، ودرس على يد الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ مفتي المملكة آنذاك، والشيخ عبد اللطيف بن إبراهيم آل الشيخ، حيث كان يقرأ عليهم في منزلهم، وكان محبوباً بين مشايخه وأقرانه. وممن زاملهم الشيخ عبدالله السديس، والشيخ عبدالله الوابل، وتزوج وعمره 16 سنة. وبدأ صالح الراجحي بأعمال بسيطة كتاجر خردة ثم سافر إلى الرياض فعمل في الصرافة. وقد كافح كما كان يكافح أبناء جيله طلباً للرزق الحلال حتى وفقه الله عام 1366 هـ، بافتتاح أول محل تجاري له في الديرة للصرافة التي نمت وتطورت. وكان من ذلك استمراره في عالم التجارة المصرفية وبنى بنفسه الاسم التجاري لاسم "الراجحي" التي أصبحت صرحاً عظيماً

من صروح الاقتصاد، واستطاع معها أن يؤسس أول مصرفية إسلامية استمرت حتى تحولت إلى "مصرف الراجحي" أول مصرف إسلامي وتوسعت أعمال الشيخ صالح بن عبدالعزيز الراجحي حتى لم يترك مجالاً من المجالات التجارية والعقارية والزراعية إلا وضرب فيها بسهم وكان التوفيق والنجاح حليفه أينما توجه وكانت الأيدي البيضاء التي يضعها في كل مكان سبباً للبركة والسعة في الرزق. ومن أعماله الخيرية زكاة التمور في كل سنة من شهر رمضان، الجدير بالذكر أن مزرعة الشيخ

صالح بن عبدالعزيز الراجحي للنخيل الواقعة في جنوب شرق مدينة بريدة بمنطقة القصيم قد دخلت موسوعة (جنيس) الشهيرة للأرقام القياسية العالمية عام 2006 م وتم اختيارها كأكبر مزرعة نخيل في العالم إذ بلغ عدد النخيل المزروعة فيها آنذاك أكثر من 200 ألف نخلة (تضاعف العدد الآن) تمت زراعتها بطريقة علمية حديثة.

### وشيوخه هم كالتالي:

- سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ مفتي عام المملكة العربية السعودية ورئيس القضاة
- سماحة الشيخ عبد اللطيف بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ

### شراكاته التجارية

1. العضو المنتدب لشركة الكهرباء بالمنطقة الوسطى - شركة مساهمة.
2. عضو ومؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة الاسمنت السعودية - شركة مساهمة تأسست سنة 1955 م.
3. عضو ومؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة الجبس الأهلية - شركة مساهمة تأسست سنة 1959 م.
4. عضو ومؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة اسمنت اليمامة - شركة مساهمة تأسست سنة 1961 م
5. عضو ومؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة الخنزف السعودي - شركة مساهمة تأسست سنة 1977 م.
6. عضو ومؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة اسمنت الجنوبية - شركة مساهمة تأسست سنة 1978 م.
7. عضو ومؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة نادك للتنمية الزراعية - شركة مساهمة تأسست سنة 1981 م.
8. عضو ومؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة حائل للتنمية الزراعية - شركة مساهمة تأسست سنة 1982 م.
9. عضو ومؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة الراجحي المصرفية للاستثمار تأسست سنة 1987 م.
10. عضو ومؤسس للغرفة التجارية الصناعية بالرياض.

11. عضو ومؤسس شركة المباني الخفيفة (سيبوريكس).
12. عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للتشغيل والخدمات الصناعية المحدودة (خدمات).
13. مؤسس مؤسسة صالح عبد العزيز الراجحي للصرافة.
14. عضو ومؤسس شركة الراجحي للصرافة والتجارة.
15. مؤسس شركة صالح عبد العزيز الراجحي وشركاه المحدودة.
16. مؤسس شركة تبوك للتنمية الزراعية.
17. عضو ومؤسس الشركة السعودية للطوب الرملي الجيري.
18. عضو شرف الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بمنطقة الرياض.
19. عضو ومؤسس في مؤسسة الدعوة الصحفية، مجلة الدعوة.

### مصرفية إسلامية

وللحديث عن بدايات تأسيس مصرف الراجحي حكايات كثيرة مليئة بالرغبة والإصرار على النجاح وكان أخوه الشيخ سليمان الراجحي عضده الأيمن في المشورة، وإبداء الرأي، ومشاركته بالأعمال المصرفية، وخاصة عند تأسيس شركة الراجحي للصرافة والتجارة، ومن ثم تحويلها إلى شركة مساهمة عامة باسم شركة الراجحي المصرفية.

فقد ذهب صالح الراجحي وإخوانه للشيخ محمد بن إبراهيم، وعاهدوه على طهارة تعاملات البنك من الربا، وسيرها على نهج الاستقامة وفق الشريعة الإسلامية، وعرف عنه رحمه الله قوله "الآن خلت معاملاتنا من الربا بفضل الله رب العالمين، فإذا ما تسلت شائبة ما نرصددها ونجمعها، لنضعها في مشاريع خيرية نستقتي فيها المشايخ الكرام".

وكان من أشد أنصار إنشاء هذا البنك الإسلامي سماحة الإمام عبدالعزيز بن باز والشيخ عبدالله بن حميد - رحمهما الله - وقد راجعوا معاملاته مراراً للتأكيد على خلو معاملاته من الربا.

ومن مؤيديه: الشيخ محمد بن إبراهيم - رحمه الله - فكان يقول: أنا أكفلهم، وكان فرحاً بوجود

**مال ليس في بلدك،  
ليس لك ولا لولدك**

**التعليم هو الطريق  
الصحيح للمرأة،  
وأبارك انخراطها في  
العمل، شريطة الا  
يكون هناك اختلاط**

**والله اني ما أنفقت  
يوماً للزكاة مليوناً إلا  
وعوضني الله سبحانه  
مليونين**

## المسكن ميسر.. أكثر مما تتصور..



**فيلا نرجس** 1,190,000 ريال  
مساحة الأرض: ٦٧٠ م<sup>2</sup>  
مساحة مسطح البناء ثلاث وحدات: ٤٣٦ م<sup>2</sup>

**فيلا نردين** ٨٩٥,٠٠٠ ريال  
مساحة الأرض: ٣٢٥ م<sup>2</sup>  
مساحة مسطح البناء للوحدتين: ٣٦١ م<sup>2</sup>

**فيلا جلنار** ٨٠٤,٠٠٠ ريال  
مساحة الأرض: ٣٦٠ م<sup>2</sup>  
مساحة مسطح البناء: ٢٨٢ م<sup>2</sup>



0552153333 | 0552143333  
0552192222 | 0552193333  
0550823333 | 0550723333  
0552163333

www.afford-house.com | +966 1 200 5000

f /afford.house  
t @afford\_house  
y affordablehouseaudi

المالك والمطور  
**شركة المسكن الميسر**  
**Affordable House Co.**  
إحدى شركات مجموعة عيطله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية



الأمر سلمان بن عبدالعزيز بجوار الشيخ صالح الراجحي بإحدى المناسبات الاقتصادية

## • إن الإسلام هو الطريق الصحيح إلى النجاح في كل أعمالنا، وما يصيب العالم من مشاكل الآن إنما هو لعدم الأخذ بالإسلام كمنهج

كتاب: (صالح بن عبدالعزيز الراجحي - مسيرة حياة) الذي يتناول مسيرة حياته في (ثلاثمائة صفحة) صدر عن دار الميمان للنشر والتوزيع 1429هـ. يضيف إلينا الكثير من إنجازات الرجل رحمه الله رحمة واسعة وأدخله فسيح جناته وجمعه بوالديه في الفردوس الأعلى مع الأنبياء والصديقين والشهداء.

من البرامج والمشاريع الخيرية داخل المملكة العربية السعودية وخارجها.

**صفاته الشخصية**  
أما صفاته الشخصية التي اشتهر بها فقد كان الشيخ صالح الراجحي مدرسة للخير والعبء والعمل الدؤوب كما كان شهما وكريما، وعرف عنه حبه لبذل الخير والتبرع للمحتاجين وكان منزله مقرا للقادمين من أقاربه وجماعته للرياض، وذلك منذ انتقاله للرياض رغم قلة ذات اليد في بداياته، إلا أن الخصال التي تربي عليها كان لها أكبر الأثر والدافع لإستمراره على ذلك المنحى، حيث كان بيته عامرا بالضيوف دائما، كما عرف عنه حبه لبذل الصدقة، والخلق الحسن والتواضع التي يشهد بها كل من عايشه، وأسهم رحمه الله بالكثير من الأعمال الخيرية في المملكة وخارجها، وأسهم ببناء مئات المساجد، ودعم جمعيات البر الخيرية، وجمعيات تحفيظ القرآن الكريم، وجمعيات مساعدة الشباب على الزواج، وجمعيات أصدقاء المرضى، وأقام رحمه الله مؤسسة ووقفية كبرى تقدر أصولها بعدة مليارات.

**وفاته**  
وافته المنية يوم السبت 9 ربيع الأول 1432 هـ الموافق 12 فبراير 2011 في مستشفى الحبيب بمدينة الرياض إثر سكتة قلبية عن عمر يناهز 95 عاماً. ليصل عليه الأحد في جامع الراجحي في الرياض.

• وتم تأسيس إدارة أوقاف صالح عبد العزيز الراجحي، لتقوم على رعاية العقارات والمزارع التي أوقفها الشيخ والمحافظة عليها استثمار الجزء المحدد للاستثمار بما يعود على الوقف بالزيادة والنماء وصرف عائد تلك الأوقاف في المصارف التي حددها الواقف والإشراف عليها.

• وقد بلغ مجموع الأموال التي أنفقت من خلال ريع هذه الأوقاف وعوائدها منذ بداية نشاطها الفعلي عام 1418هـ وحتى نهاية عام 1431هـ أكثر من 400 مليون ريال، لتنفيذ عدد

بنك يسير بالتعاملات الإسلامية، وقد أيد هذا المصرف الشيخ عبد الرحمن السعدي - رحمه الله - وكان يرى أن المصارف الإسلامية ليس فيها شيء، وعدد الشيخ صالح الراجحي أبرز العلماء الذين تعاونوا مع المصرف من الهيئة العلمية وهم: الشيخ سليمان بن عبيد، والشيخ محمد بن عودة، والشيخ عبدالله بن عقيل، والشيخ صالح الحصين، وقال "كنا نسعد بتشديدهم علينا، لبالغ حرصهم على تطبيق الشريعة الإسلامية، ولله الحمد أحبنا المسلمون، وأحضروا أولادهم لدينا". وانتقد الشيخ صالح رجال الأعمال كثيري السفر مما يؤدي إلى إهمال أعمالهم قائلا: "هناك أناس يملكون مؤسسات تجارية وشركات بأسمائهم لكن الذي يعمل فيها غيرهم، وهذا في اعتقادي ليس في مصلحة الوطن، بل إن بعضهم يذهب في رحلات تتدر بثمانية أشهر ولا يعرفون عن هذه الأعمال شيئاً، فكيف يتصور نجاح هذه المؤسسات".

• أوقاف صالح الراجحي  
وفي عام 1417هـ قام الشيخ صالح الراجحي بتخصيص بعض ممتلكاته كوقف خيري منجز يصرف ريعه تصرف على أعمال البر والإحسان المتنوع وفق حاجات المستفيدين داخل المملكة وخارجها، وبعد الإعلان عن الوقف الخيري تسابق التجار والمحسنون في المملكة في تخصيص جزء من ممتلكاتهم للأوقاف، فكان لصالح الراجحي دوره الكبير بعد فضل الله في إعادة الاهتمام بالأوقاف التي غفل الناس عنها لسنوات طويلة.

• وتم تأسيس إدارة أوقاف صالح عبد العزيز الراجحي، لتقوم على رعاية العقارات والمزارع التي أوقفها الشيخ والمحافظة عليها استثمار الجزء المحدد للاستثمار بما يعود على الوقف بالزيادة والنماء وصرف عائد تلك الأوقاف في المصارف التي حددها الواقف والإشراف عليها.

• وقد بلغ مجموع الأموال التي أنفقت من خلال ريع هذه الأوقاف وعوائدها منذ بداية نشاطها الفعلي عام 1418هـ وحتى نهاية عام 1431هـ أكثر من 400 مليون ريال، لتنفيذ عدد





## مدينة جبل علي الصناعية بالرياض



لمنطقة مخصصة للأعمال التجارية تشمل المكاتب والمعارض التجارية والفنادق والصالات المتعددة الأغراض، إلى جانب اشتغال المدينة على مركز للتدريب ليكون نواة لتنمية المعرفة ولتمتد خدماته لتشمل المناطق المجاورة.

أيضاً كنا نبحت في مدينة جبل علي الصناعية بالرياض عن كيفية تقليص تكاليف الصناعة وخدمات الإمداد اللوجستية والورش وما إلى ذلك، من خلال توفير تلك الخدمات المساندة وعملنا على تصميم الشوارع بحيث تكون قادرة على استيعاب حركة المرور الثقيلة بيسر من خلال عمل دراسة مرورية مفصلة، إضافة إلى توفير أكبر مساحة ممكنة مخصصة للمستودعات ولسكن العمالة وآخر للعائلات؛ كي نجعل كل متطلبات عمك قريبة منك ومن دون عبء تضخيم حجم استثمارك الصناعي، ولهذا بنيت فكرة تصميم المدينة على أساس تجميع مركز رجال الأعمال، ومركز التدريب، وفندق على طريق يمثل عصب حركة المرور في المدينة الصناعية، كما يقع عليه أيضاً سكن العائلات، وسكن العمال، كما تم استغلال التضاريس لبناء المكاتب التجارية على تلة مرتفعة محاطة بأرض خضراء تضيء لمسة جمال على المنظر العام. وخصص المشروع أراضي فسيحة يسمح بالبناء عليها بارتفاع ثلاثة أدوار مكاتب إدارية، ومراكز عمل، تمكن ملاك المدينة من ممارسة أنشطتهم الإدارية والتجارية بيسر في منطقة مركز الأعمال. وتم تخطيط تلك الأراضي بحيث تكون قريبة من الفندق ومركز التدريب حيث تقع على الطريق الذي يشكل عصب المدينة.

كما تم تخصيص معظم أراضي المنطقة المواجهة لطريق الخرج السريع لتكون معارض تجارية لبيع منتجات المصانع، وذلك خدمة متميزة للمصانع الموجودة في مدينة جبل علي الصناعية بالرياض.



والسكنية، وعلى تعزيز قدراتها بشراكات مهمة من حيث التوليد الكهربائي والإمدادات التجارية والصناعية وإدارة المدن الصناعية بمفاهيم إدارية عصرية.

وقال الرئيس التنفيذي: إن توجهات العقارين نحو الاستثمار في المخططات الصناعية تأتي وفق خطط الدولة في التوسع في الحركة الصناعية في المملكة عموماً والرياض على وجه الخصوص، إضافة إلى انتاج الدولة نحو الدعم لرفع حجم الصناعة المحلية بإقرار الإستراتيجية الصناعية ما يرفع حجم الطلب على الأراضي المخصصة للصناعات، مضيفاً أن المستثمرين استشعروا الاحتياج الكبير للأراضي الصناعية المشمولة بالخدمات، بحيث أصبحت مطلباً ضرورياً يواكب النهضة والتنمية التي تشهدها منطقة الرياض.

وأشار علي الفوزان إلى أن مدينة جبل علي الصناعية في الرياض تقع على طريق الخرج السريع وتبعد حوالي 27 كم عن وسط مدينة الرياض بالقرب من المدينة الصناعية الثالثة ومساحتها 3.324.742 متراً مربعاً تقريباً كنموذج متميز في المدن الصناعية، إضافة إلى الاستخدام الصناعي الذي يمثل العمود الفقري للاستثمار تتميز المدينة باحتضانها

من الرياض وذلك في ظل الإقبال المستمر من المستثمرين لإنشاء مشاريع صناعية في جميع المدن الصناعية المنتشرة بمناطق المملكة.

ومن جهته رحب الرئيس التنفيذي لشركة علي الفوزان وأولاده العقارية بزيارة مدير عام هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية والوفد المرافق له، وعبر عن أمله أنهم قد شاهدوا خلال هذه الزيارة ما أخذته الشركة على عاتقها في هذا المشروع النموذجي في مجاله، الذي سيكون مساهمة معتبرة للشركة في رعد الاقتصاد الوطني، وخدمة المجتمع جزء أصيل من أهداف هذا المشروع النموذجي حيث سيفتح الأفق الرحبة، ليكون الشباب السعودي أهم أعمدة العمل فيما سيشتمل عليه من مشروعات، ورفاهية المواطن هي الهدف الأسمى الذي نسعى إليه في برامج الشركة التي تعد من كبريات شركات التطوير العقاري في المملكة التي تعنى بتطوير العقار الصناعي بمفهوم حديث يحقق التكامل الخدمي في مدن صناعية صديقة للبيئة تعمل بأقل التكاليف التشغيلية لتضمن مواكبة العصر وتأمين المناخ الأفضل للاستثمارات لرجال الأعمال والصناعيين والمستثمرين، وتعمل الشركة على تعزيز خدماتها التجارية والمرفقية والتدريبية



زار وفد من هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية مشروع مدينة جبل علي الصناعية بالرياض، يتقدمهم المدير العام لهيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن" المهندس صالح بن إبراهيم الرشيد ورؤساء الأقسام، واطلعوا على مستجدات وسير العمل، وكان في استقبالهم علي بن فوزان الفوزان الرئيس التنفيذي للشركة المطورة، ونائبه سليمان الغيث، ومدير تطوير الأعمال الأستاذ صالح الفوزان، ورؤساء الأقسام ومسؤولو مشروع مدينة جبل علي الصناعية بالرياض.

وأشاد مدير عام هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية المهندس صالح بن إبراهيم الرشيد بما شاهده من إنجازات ومن تخطيط ورأى أن مدينة جبل علي الصناعية بالرياض ستساهم بتوفير الأراضي الصناعية في منطقة مهمة

- طرح مستودعات "درة السلي" للمزاد العلني في الرياض
- إنشاء مدينة جبل علي الصناعية بالرياض
- إقامة حفل إفطارها السنوي رمضان 1433 هـ تكريماً لموظفيها

### أهم إنجازات شركة علي الفوزان وأولاده العقارية

- طرحت شركة علي الفوزان وأولاده العقارية المطورة (مخطط لؤلؤة الخرج) للبيع بالمزاد العلني يوم الأربعاء ٢٤-٤-٢٠١٣
- الشركة راعي فضي لمعرض الرياض للعقارات والإسكان (ريستاتكس تشرف الشركة بدعوتكم لحضور جناحها بمشاركة هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية في معرض ريساتكس العقاري بالرياض 28 أبريل 2013م جناح رقم C6 في المعرض التي سيكون خلال الفترة ( من 28 أبريل -1 مايو 2013) بمركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض للتعرف على مدينة جبل علي الصناعية بالرياض.

- أولت الشركة عناية كبرى بالمخططات الصناعية للعمل على تنمية الصناعة بالمملكة وكما يقول الشيخ علي الفوزان الرئيس التنفيذي لشركة علي الفوزان وأولاده العقارية: توجهات العقارين نحو الاستثمار في المخططات الصناعية تأتي وفق خطط الدولة في التوسع في الحركة الصناعية في المملكة عموماً والرياض على وجه الخصوص
- طرح مخطط "شمس الصناعي" للبيع بالمزاد العلني
- بيع مخطط صناعية المشاعل بالكامل عبر مزاد علني
- النجاح في بيع مخططي ريماس والمشاعل بأرباح 40 %



شركة علي الفوزان وأولاده العقارية  
ALI AL FAUZAN AND SONS REAL ESTATE CO.

مدينة جبل علي الصناعية بالرياض رمز للعطاء  
التطويري والتقدم الصناعي ومساهمة قوية  
لشركة الفوزان في رفد الاقتصاد الوطني



مدينة جبل علي الصناعية بالرياض  
JABAL ALI INDUSTRIAL CITY IN RIYADH

www.jabalalicity.com.sa

استثمر في قلب الصناعة النابض ..

## مستقبل التمويل العقاري

إن الثروة العقارية هي أحد أنماط الثروة سواء بالنسبة للأفراد أو على مستوى الدولة لذا يسعى الأفراد والدول في الحصول والحفاظ عليها وتمييزها. وهو ما يؤثر إيجاباً في النشاط الاقتصادي باعتبار أن إنشاء وتشبيد العقارات يستلزم العديد من الأنشطة والصناعات مثل المقاولات، فضلاً عن صناعات العديد من مواد البناء وهذا كله يستلزم توفير أموال طائلة لتمويل مثل هذا النشاط. وأحد أهم مصادر هذا التمويل هو المصارف التي يشكل تمويل القطاع العقاري وما يرتبط به من أنشطة وصناعات أخرى، جانب ضخم من نشاط هذه المصارف، وقد برزت في الربع الأخير من القرن الماضي المصارف الإسلامية تنافس البنوك التقليدية وتتفوق عليها في هذا المجال لاسيما في دول مجلس التعاون لكونها صادفت هوى لدى شعوبها كان من مقدمتها دولة الكويت والتي سرعان ما امتدت منها إلى باقي أحواتها من دول مجلس التعاون، بل تجاوزها شرقاً في دول الشرق الأقصى وغرباً في العديد من دول شمال أفريقيا وجنوب أوروبا، بل لا تتجاوز الحقيقة إن قلنا أن دخل وأرباح العديد من هذه المصارف الإسلامية يأتي من نشاطها خارج بلدانها أكثر من أرباح نشاطها داخل حدود إقليمها ولا شك أن الفقه الإسلامي قد هيا لهذه المصارف الإسلامية - في مجال التمويل العقاري - أدوات التمويل التي تتفق مع أحكام الشرع الحنيف متمثلة في العقود الإسلامية وأبرزها عقود الاستصناع والاستزراع والمرابحة والمضاربة والإجارة التملكية ونحو ذلك إلا أن المشكلة التي تصادف تجربة هذه المصارف الإسلامية، وتحد من مشاركتها في تمويل أوجه النشاط الاقتصادي وأهمها القطاع العقاري بكامل طاقتها تتمثل في عدم تقنين مثل هذه العقود الإسلامية بما يوحد تطبيقها ويمنع الاختلاف في تفسيرها عند التقاضي بشأنها لذا فإن المحاكم تجتهد في تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالعقود التي نظمها القانون على ما يشابهها من تلك العقود الإسلامية فتطبق نصوص القانون التي تنظم عقد المقاول على عقد الاستصناع، وهو ما يؤدي إلى اختلاف الأحكام باختلاف التفسيرات، وقد اجتهدت البنوك الإسلامية لتلافي هذه المشكلة بوسائل عدة أهمها تضمين هذه العقود كل الشروط التي تنظم تفصيلات العلاقة مع عميلها بحيث تغني القاضي عن الرجوع إلى أحكام القانون التي تنظم العقود المشابهة لها، أو اللجوء إلى التحكيم لحل النزاع مع عملائها بواسطة محكمين متخصصين في الفقه الإسلامي. مشكلة عدم تقنين عقود التمويل الإسلامي لا شك تعوق تجربة المصارف الإسلامية ومشاركتها في تمويل النشاط الاقتصادي وبصفة خاصة القطاع العقاري بما يؤثر بالسلب عليه وهو ما يستلزم جهداً ونشاطاً قانونياً من أصحاب الاختصاص والتشريع ومن هنا يبدو واضحاً مدى ضرورة وأهمية مساهمة النشاط القانوني والدور الذي يمكن أن يقوم به في تدعيم النشاط الاقتصادي وبصفة خاصة النشاط العقاري بما يدعم نموه وازدهاره.



المحامي  
محمد منور المطيري  
chairman@cg.com.kw



cost plus  
holding

26

علامة تجارية عالمية مرموقة  
ضاربة في عمق التاريخ



اجتمعت تحت مظلة CP في خالف  
دولي ابتدعته ونسجت خيوط مجاهه  
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  
وعالية لتحقيق الغرض



45

مشروعاً منها ما نفذته وبنات شامخاً  
على أرض الواقع ومنها ما هو قيد  
التنفيذ ومنها ما يُنتظر  
إنهاؤه بفارق الصبر



متخصصون في

دراسات الجدوى العقارية  
التصاميم الهندسية المصيرة  
التسويق العقاري  
إدارة أملاك الغير  
الإعلام العقاري



cost plus  
holding

info@cpih.me  
920022833