

CITYSCAPE



ABU DHABI

إعداد - عبد الحي محمد

www.albayan.ae

سيتي سكيب أبوظبي.. تألق عمراني



مشاركة

«عزيزي ديفليوبمنتس» تستعرض الفرص الواعدة في دبي

العقاري ازدهاراً لافتاً في إمارة دبي. وتحظى مشاريعنا العقارية باهتمام كبير من المستثمرين في أبوظبي، بالنظر إلى ما تتمتع به من موقع استراتيجي على مقربة من المخرج المؤدي إلى إمارة أبوظبي، ما يجعل منها وجهة مثالية للاستثمار والسكن، بالنسبة لأولئك الذين يتنقلون من وإلى أبوظبي بغرض العمل.

تسلط «عزيزي ديفليوبمنتس»، الضوء على الفرص الواعدة ضمن القطاع العقاري، الذي يشهد نمواً مطرداً في إمارة دبي، واستعراض محفظتها الحالية والمستقبلية من المشاريع السكنية في دبي. وقال علي عمر الرئيس التنفيذي لشركة «عزيزي ديفليوبمنتس»: «ستوفر الدورة الجديدة من «سيتي سكيب أبوظبي»، فرصة هامة بالنسبة لنا لتسليط الضوء على مشاريعنا السكنية الراقية أمام المستثمرين والمشتريين المحتملين من المنطقة والعالم، في الوقت الذي يشهد فيه القطاع



منازل

العقارية تطرح المرحلة الثانية من «الريف 2»

تطرح شركة منازل العقارية أحدث مشروعاتها وهو فلل «الريف 2» الذي يجري العمل على تنفيذه في منطقة السمحة على مساحة تبلغ 500 ألف متر مربع. ويضم 860 فيلا في مجمع يشمل وحدات سكنية وترفيهية ومتاجر. وقال حسن فهمي، الرئيس التنفيذي لمنازل، تقدم الشركة عرضاً خاصاً بمناسبة معرض سيتي سكيب أبوظبي حيث توفر لعملائها من المستثمرين والمستخدمين المباشرين إعفاءات من الدفعة الأولى من ثمن الفيلا عند الشراء خلال المعرض. أبوظبي - البيان

CITYSCAPE
ABU DHABI

21 - 23 أبريل

محمد بن زايد يرعى الدورة التاسعة للمعرض غداً

130 شركة من 14 دولة في سيتي سكيب أبوظبي

منازل العقارية، ريم للتطوير، وتمكين، وواحة الزاوية، وأجيال للاستثمار والتطوير العقاري، كما ستشهد هذه الدورة حضوراً قوياً ومتميزاً لعدد من المتخصصين الدوليين في المجال العقاري من دول، منها تركيا والأردن وروسيا والمملكة المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية.

وشددت الشركة على تسخير كل إمكانياتها لنجاح المعرض، مؤكدة أن مركز أبوظبي الوطني للمعارض «أدنيك» يعد من أهم المراكز لاستضافة الأحداث والفعاليات، وهو مجهز بمرافق حديثة وفقاً لأرقى المعايير الدولية. ويوفر المركز ما يقارب 133 ألف متر مربع من المساحات الداخلية والخارجية الذي يمكن من استضافة وجذب 1,6 مليون شخص عبر 327 حدثاً خلال عام 2014.

نمو أكبر

وتشهد السوق العقارية في أبوظبي انتعاشة كبيرة منذ مطلع عام 2013، حيث سجل الربع الأول من العام الجاري مزيداً من النمو في قطاعات الضيافة والإيجارات السكنية، كما حافظت المبيعات السكنية وقطاع التجارة والمآثر على استقرارها. وظلت أسعار مبيعات الوحدات السكنية في أبوظبي (الشقق والفلل) على استقرارها خلال الربع الأول من العام الحالي بنحو 16 ألف درهم لكل متر مربع. ومن المتوقع تسليم 5 آلاف وحدة بنهاية العام الجاري، و21 ألف وحدة سكنية جديدة بحلول نهاية عام 2016.

وتلقى المشاريع الجديدة إقبالاً كبيراً من المستأجرين والمشتريين، وبصفة خاصة مشاريع برج محمد بن راشد، وبعض المشاريع المتعددة الاستخدامات في مدينة خليفة «إيه»، وبرج «كابيتال هياوس» في مشروع «كابيتال سنتر»، كما تشكّل المشاريع السكنية الكبرى المتعددة الاستخدام نسبة كبيرة من المشاريع الجديدة في عام 2015، ومن بينها «جزيرة الريم»، و«سرايا»، ومشروع «دانة أبوظبي»، و«روضة أبوظبي».



"سيتي سكيب" يظهر ألقى القطاع العمراني في أبوظبي

إلى مشاركة عدد من الدوائر الحيوية كدائرة الشؤون البلدية، وشركة التطوير والاستثمار السياحي، والدار العقارية، وبلووم العقارية، وشركة مبادلة، وشركة

دورة مهمة

وأشارت الشركة إلى أن أهمية الدورة الجديدة للمعرض تأتي من مشاركة كبار المطورين في الدولة فيها، لافتة

خلال منح المشاركين فرصة لمناقشة أحدث الاتجاهات والتحديات في قطاع العقارات، وإقامة شراكات ومشاريع مشتركة طويل الأجل.

استكشاف الفرص

وأكدت الشركة أن الهدف من تنظيم المعرض هو استكشاف الفرص المتاحة في قطاع العقارات الذي استعاد نشاطه أخيراً في داخل الشرق الأوسط والخارج، لا سيما أنه يمنح العاملين في القطاع العقاري المحلي والإقليمي والدولي عرض أحدث العروض المبتكرة في تصميم وبناء المشاريع العقارية التجارية العامة والخاصة.

ونوهت بأن المعرض يستضيف سلسلة من فعاليات التواصل وعدد من المؤتمرات والندوات، وكذلك التواصل مع كبار الشخصيات من رجال الأعمال، والسعي لتلبية متطلبات السوق، من

«تمكن» تكشف جملة مشاريع في المعرض



نماذج من مشاريع الشركة

الكشف عن مجموعة متنوعة من المشاريع التطويرية الجديدة التي تستهدف شريحة المستثمر الجاد والمستهلك النهائي بالدرجة الأولى. وأوضح أن توالي تنفيذ المشاريع الحكومية، واهتمام الحكومة بالشراكة مع القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع، والدعم المتواصل للشركات العقارية بصورة مباشرة أو غير مباشرة كان لها دور إيجابي في الخروج بالقطاع من نفق الأزمة المالية العالمية.



عبدالرحمن العفيفي

أبوظبي - البيان

أكدت شركة تمكن العقارية الإماراتية الماضي قدماً في استراتيجيتها الرامية للتوسع في مشاريعها بشكل يلي الطلب على الوحدات العقارية على اختلاف أنواعها في أبوظبي ودولة الإمارات. وأعلنت الشركة عزمها الكشف عن جملة من المشاريع العقارية الجديدة التي تشكل إضافة نوعية للسوق العقاري في أبوظبي. وقال المهندس عبدالرحمن محمود العفيفي الرئيس التنفيذي لشركة تمكن العقارية إن سيتي سكيب يشكل المنصة المثالية للكشف عن هذه المشاريع وفتح باب الحجز امام المستثمرين ورجال الأعمال للتمكن من حجز الوحدات السكنية والتجارية التي تناسبهم في مختلف مشاريع الشركة.

ارتفاع الأسعار

وذكر العفيفي ان شركة تمكن العقارية أثبتت بصمتها في السوق العقاري وتوسعت في إدارة العقارات لتشمل ما يزيد على 5 آلاف وحدة سكنية وتجارية. وأوضح ان ارتفاع مؤشر الأسعار سواء في الإيجارات أو البيع ينسب جيدة في الربع الأول من 2015 يعتبر بداية مبشرة في الربع الثاني من العام الجاري، معرباً عن توقعاته بحدوث عمليات حيز وبيع كبيرة خلال فعاليات معرض سيتي سكيب هذا العام، فضلاً عن نشاط حركة الإيجارات المعتادة، مع ضرورة الإسراع بإصدار مؤشر الأسعار الخاص بالعقارات والإيجارات من أجل استقرار افضل للسوق العقاري في أبوظبي وزيادة الثقة به.

وذكر المهندس العفيفي ان معرض سيتي سكيب أبوظبي 2015 سيشهد حضوراً قوياً للشركات العقارية الوطنية العاملة في السوق المحلي من حيث

النمو الاقتصادي يعزز سوق عقارات أبوظبي



عقارات أبوظبي جاذبة للمستثمرين بنسبة 18% في الإيجارات خلال الربع الرابع من عام 2014، مما يؤكد الإقبال الشديد على هذا المشروع الشهير. ويوضح تقرير كلاتونز أيضاً أن افتتاح سوق أبوظبي العالمي قريباً من شأنه أن يخدم معدلات الطلب المتخصص الخجولة نوعاً ما، مما سيفصله عن بقية سوق الوحدات المكتبية المحلي في المدينة.

نمو مطرد

شهد 2014 استمرار نمو الإيجارات

أبوظبي - البيان

أسهم توجه أبوظبي وجهودها المستمرة لتعزيز التنوع الاقتصادي في دعم نمو سوق العقارات في الإمارة بالرغم من انخفاض أسعار النفط الذي شهده العالم مؤخراً، بحسب أحدث تقارير شركة كلاتونز.

سوق المكاتب

يبين تقرير «آفاق سوق العقارات في أبوظبي لفترة ربيع 2015» أن الطلب في سوق العقارات التجارية لا يزال غير متوازن ويتركز على الوحدات المكتبية الفاخرة التي لا تزال تشهد نقصاً في العرض. إلا أن الطلب مستقر بل وقوي، ما يترجم إلى مزيد من الضغط على إيجارات المكاتب من الفئة الأولى نحو الارتفاع في جميع أنحاء المدينة.

ويستقر معدل سعر الإيجار للوحدات المكتبية من الفئة الأولى في العاصمة بشكل عام عند 1,850 درهماً للمتر المربع في الربع الأول من 2015 لكن المشاريع الكبيرة مثل مكاتب مركز التجارة العالمي (2,000 درهم للمتر المربع) وبرج الأمة (2,000 درهم للمتر المربع) والبرج العالمي (2,050 درهماً للمتر المربع) لا تزال تشهد ضغوطاً تصاعدية على الإيجارات التي سجلت في الواقع معدل نمو تراوح ما بين 8% و13% خلال الربع الأخير من عام 2014 قبل أن تعود لاستقرار خلال الربع الأول من عام 2015.

معيار رئيسي

وتواصل أبراج الاتحاد (2,250 درهماً للمتر المربع) تعزيز مكانتها باعتبارها معياراً رئيسياً في المدينة، حيث تجاوزت الإيجارات فيها معدل نمو سوق الفئة الأولى بصورة أشمل وسجلت ارتفاعاً

أعلنت مبادلة للعقارات والبنية التحتية، أن جزيرة المارية، المركز المالي العالمي في أبوظبي، ستطرح للبيع أكثر من 140 شقة فاخرة فئة خمس نجوم تقع ضمن فندق ريزيدنس أبوظبي، وفورسيزونز أبوظبي، وذلك خلال النصف الثاني من العام الجاري. وافتتح فندق ريزيدنس أبوظبي أبوابه خلال العام 2013. وسيطرح 73 شقة للبيع، تضم غرفة واحدة، أو غرفتين أو ثلاث غرف، بالإضافة إلى ثلاث وحدات بنتهاوس. أما "فورسيزونز أبوظبي"، الذي يجري العمل على استكمال إنشائه خلال العام القادم

تشارك "بلووم القابضة"، إحدى شركات الوطنية القابضة، والتي تتخذ من أبوظبي مقراً لها، في فعاليات المعرض، لعرض مجموعة متنوعة من المشاريع التي تمتلكها في قطاعات مختلفة. وقال سامح مهدي الرئيس التنفيذي لبلووم القابضة، تمتلك بلووم محفظة متنوعة من المشاريع العقارية، وسوف نطلق في هذا المعرض عدداً من المشاريع الفريدة، والتي سيبدأ العمل بها خلال السنة الجارية، بما فيها مشروع بارك فيو بالسعديات، وبرج ستيل ماريس في منطقة مرسى دبي. وفي

ظل ما تتمتع به أبوظبي من بيئة استثمارية محفزة، واستقرار اقتصادي يصب في تحقيق معدلات نمو قياسية في قطاعات الأعمال المختلفة، وفي مقدمها قطاع العقارات، نسعى من خلال هذه المنصة المثالية المتخصصة، التي تستقطب أبرز الشركات العاملة في القطاع تحت مظلة واحدة، إلى جذب العملاء والمستثمرين وإطلاعهم على أحدث مشاريعنا المميزة في شتى المجالات. وعلى صعيد المشاريع الجديدة، يعد بارك فيو في جزيرة السعديات، واحداً من مجموعة المشاريع الهامة التي تطورها

بلووم، حيث سيضم مجموعة واسعة من الأنشطة والمرافق الترفيهية في مكان واحد، بما في ذلك الضيافة والمحال التجارية، ويتضمن المشروع المتعدد الاستخدامات، ما يقارب 234 وحدة سكنية، و188 شقة فندقية تتراوح أحجامها ما بين استوديو وشقق تتضمن غرفة وغرفتين نوم، وتشكيلة واسعة ومتنوعة من المحال التجارية ووسائل الترفيه والراحة. يتميز بارك فيو بموقعه، كونه محاذياً لحرم جامعة نيويورك أبوظبي العالمية، الذي يجعل منه فرصة استثمارية مميزة. أبوظبي - البيان

سنوات تحول

«ماكيتات»

مشاريع ضخمة

إلى واقع

إعداد: عبد الحي محمد - جرافيك: حسام الحوراني

ارتبط انطلاق معرض سيتي سكيب أبوظبي بالطفرة العقارية العملاقة غير المسبوقة التي شهدتها أبوظبي خلال السنوات الثماني الماضية منذ عام 2007، ما أدى إلى عهد جديد في التطور العمراني والعقاري للإمارة. وتحولت مخططات «ماكيتات المشاريع»، التي عرضتها كبريات شركات التطوير العقاري الوليدة مثل الدار وصروح والقدرة ومنازل إلى واقع حقيقي يقف شاهداً على الإنجاز الضخم الذي تحقق، مثل مشاريع أبراج مارينا سكوير وأبراج البوابة وبرجي صن سكاي ومدينة الأضواء في جزيرة الريم ومشاريع مساكن البندر والمنيرة والزينة في شاطئ الراحة وقلل السعديات والريف ودانة أبوظبي وهي جميعاً وفرت للسوق عشرات آلاف الوحدات السكنية والفيلات الفاخرة والمتوسطة. وامتلأت قاعات المعرض في مركز أبوظبي للمعارض على مدار 8 سنوات بعشرات الآلاف من المعارضين والمطورين والخبراء العقاريين والمستثمرين والزوار للتعرف على المشاريع العقارية والفوز بحجز إحدى وحداتها. وشهدت الدورة الثانية عام 2008 لأول مرة ظاهرة الطواير الكثيفة من المشترين، الذين اصطفوا ساعات لحجز وحدة سكنية في مشاريع التملك الحر التي سمحت بها الإمارة لأول مرة، ما دعا الجهة المنظمة للمعرض إلى مد موعده يوماً إضافياً.

2008

عقدت الدورة الثانية على مدى 4 أيام بدلاً من 3 بسبب الإقبال الكبير حيث بلغ عدد الزوار 50 ألفاً من 105 دول، وشاركت فيها 300 شركة عرضت 342 مشروعاً بقيمة ترليون درهم منها مشاريع بقيمة 190 مليار دولار في العاصمة فقط. ووصلت مساحة المعرض إلى 30 ألف متر مربع. ومن أبرز المشاريع التي عرضت مشروع فندق ومنتجع سانت ريجينس ومشروع الدانة في مشروع شاطئ الراحة.

2007

الدورة الأولى لمعرض سيتي سكيب أبوظبي عقدت خلال الفترة من 8 إلى 10 مايو في مركز أبوظبي الوطني للمعارض. وشاركت فيها 200 شركة من 50 دولة، وبلغت قيمة المشاريع فيها 400 مليار دولار. وزار المعرض في دورته الأولى 25 ألف زائر من 100 دولة، وبلغت مساحته 25 ألف متر مربع. ومن أبرز المشاريع التي عرضت جزيرة السعديات لشركة الاستثمار والتطوير السياحي وشاطئ الراحة وياس لشركة الدار وشمس أبوظبي لشركة صروح وجزيرة الريم لشركة طموح ودانة أبوظبي لشركة القدرة، إضافة إلى مشروع فيلات الريف 1 لشركة منازل.

2014

شاركت في الدورة الثامنة 120 شركة عارضة وبلغت مساحة المعرض 15 ألف متر مربع. ومن أبرز مشاريع هذه الدورة مشروع مرسى زايد في الأردن ومشروعاً أنسام والهديل لشركة الدار. وأعلنت بلوم عن بدء تنفيذ مشروع مرسى أبوظبي. وتم خلال الدورة بيع 30% من أراضي مشروع واحة الزاوية.

2010

استمرت فعاليات الدورة 4 أيام بمشاركة 250 شركة من 36 دولة و1000 مستثمر و180 رئيساً تنفيذياً و160 خبيراً عقارياً، لكن هذه الدورة شهدت تخلف 1500 زائر أوروبي وأميري بسبب بركان آيسلندا. وشهدت الدورة تأكيد شركات العقارات تؤكد تسليم المشاريع المعلنة سابقاً. ومن المشروعات الجديدة التي عرضت المخطط العمراني لمدينة أبوظبي 2030 ومشروع وطني والشامخة لشركة صروح ومشروع بلووم سنترال لشركة بلوم العقارية. كما تم الإعلان عن تسكين أبراج صن وسكاي تاورز.

2015

تعد الدورة الحالية للمعرض هي الأكبر منذ عام 2012 سواء من ناحية عدد الشركات أو مساحة المعرض أو المشاريع المتوقع الإعلان عنها خلال أيام المعرض الثلاثة. واستمرت دورات سيتي سكيب في الانعقاد دون توقف، على الرغم من تداعيات الأزمة المالية العالمية التي بدت معالجها واضحة على السوق العقاري في أبوظبي خلال أعوام 2009 و2010 و2011، وأعلنت الشركات العقارية عن استمرارها في تنفيذ مشاريعها العملاقة وتسليمها للسوق إضافة إلى طرح مشاريع سكنية جديدة تركزت على إسكان المواطنين.

2012

شهدت الدورة السادسة التي عقدت على مدى 4 أيام من 22 إلى 25 أبريل عرض 300 مشروع عقاري بمشاركة 65 شركة محلية وعالمية و25 ألف من المستثمرين والمسؤولين العقاريين و40 متحدثاً دولياً في مؤتمرين مصاحبين للمعرض. وتم خلال الدورة الإعلان عن نظام استأجر لتتملك في أبوظبي وقبولات بنكية بنسبة 100% لمشاريع جزيرة السعديات. ومن أبرز المشاريع التي عرضت مشاريع حدائق البطين والمنيرة والزينة لشركة الدار ومشروع ياس مول بتكلفة 2 مليار درهم ومشروع فيلات شاطئ السعديات لشركة التطوير السياحي ومشروع حدائق بلوم ومرسى أبوظبي لشركة بلوم. وأعلنت صروح خلال الدورة تسليم مشاريع بقيمة 22.7 مليار درهم تضم 7 آلاف وحدة وفيلا مشروع داري لشركة منازل العقارية.

أقيمت الدورة السابعة على مدى 3 أيام من 16 إلى 18 أبريل بمشاركة 70 شركة عقارية و25 ألف مشارك وعرضت فيها مشاريع بقيمة 29.5 مليار درهم. وبلغت قيمة مشاريع إسكان المواطنين 25 مليار درهم. ومن أبرز المشاريع التي عرضت في الدورة مشروع الربف 2 بتكلفة 800 مليون درهم ومشروع واحة الزاوية بقيمة 5 مليارات درهم ومشروع للبنية التحتية في جزيرة الريم بتكلفة 7 مليارات درهم. وتم إنجاز مشروع إمبراج المركزي بتكلفة 4 مليارات درهم وأبراج البوابة في جزيرة الريم. وأطلقت أبراج مدينة محمد بن زايد بتكلفة 3.4 مليارات درهم، إضافة إلى مشروع العين الفايزة لشركة القدرة القابضة ومشروع سكني لإشراق بقيمة مليار درهم. وتم الإعلان عن إنجاز مشروع مربعة الصوة المكون من 4 أبراج ومثل المرحلة الأولى من مشروع تطوير جزيرة الماري.

2013

5

محاور رئيسة ناقشتها مؤتمرات سيتي سكيب خلال الدورات السابقة، وشارك فيها مئات من الخبراء العقاريين والرؤساء التنفيذيين لكبريات شركات التطوير العقاري. وشملت المحاور قضايا التمويل العقاري وواقع قطاع البناء في أبوظبي والمتغيرات الجديدة في سوق أبوظبي العقاري ومشاريع الوجهات البحرية إضافة إلى مشاريع الإسكان الفاخر.

860	100%	5	240	22	CITYSCAPE ABU DHABI
فيلا طرحتها شركة منازل العقارية ضمن المرحلة الثانية من مشروع الريف 2 باستثمارات 1.3 مليار درهم	نسبة الحجز في مشاريع أنسام والهديل في جزيرة ياس وموعد التسليم 2017	آلاف وحدة سكنية إجمالي مشروع مدينة الأضواء البالغة 12 برجاً في جزيرة الريم	ألف وحدة سكنية في أبوظبي بنهاية 2013 وضخت "الدار" 7 آلاف وحدة منذ بداية 2015	ألف وحدة سكنية دخلت السوق العقاري في أبوظبي العام الماضي	21 - 23 أبريل



1000 الى 1550 درهماً سعر القدم والفيلات بين مليون و10 ملايين

40 % حصة الأجانب من عقارات المناطق الاستثنائية



أبراج البوابة وبرجا سكاي وصن في جزيرة الريم

مناطق تملك الأجانب تشمل الريم والسعديات وشاطئ الراحة وياس والريف

البلدية تصدر سندات وفق عقود مساحطة مع شركات التطوير

اختفاء نوعية المشتري المضارب واستقرار المستخدم النهائي

الحكومة منحازة بقوة لآليات السوق الحر وإتاحة الفرصة كاملة أمام الأجانب

شركات القطاع مطالبة بتنويع مشاريعها بين إسكان فاخر ومتوسط ومحدود

أبوظبي - البيان

يستحوذ نظام تملك الأجانب حالياً على نسبة تتراوح بين 30% و40% من حصة مشاريع شركات التطوير العقاري في أبوظبي، وأدى اختفاء نوعية المشتري المضارب ووجود المشتري النهائي، إلى استقرار أسعار البيع خلال العام 2014 والربع الأول من العام الجاري لتتراوح بين 1000 درهم للقدم المربعة في منطقة فيلات الريف إلى 1550 درهماً للقدم المربعة في جزيرة الريم، كما استقرت أسعار الفيلات لتتراوح بين مليون درهم كما في فيلات هيدرا إلى 10,5 ملايين درهم في منطقة فلل السعديات.

وارتبطت الطفرة العقارية الجديدة في أبوظبي خلال الفترة الأخيرة بنظام جديد تملك الأجانب للوحدات السكنية والفيلات، تم تطبيقه لأول مرة في الإمارة، وحصل بمقتضاه الوافد الأجنبي على «سند ملكية» يتيح له حق التصرف الكامل في الشقق والفيلات التي يشتريها من دون الأرض وذلك وفق عقود مساحطة أبرمتها بلدية أبوظبي مع شركات التطوير والمطورين العقاريين الذين باعوا الشقق والفيلات للأجانب. وتم طرح النظام عام 2007 في مناطق محددة تم تسميتها «مناطق استثمارية» وشملت مناطق متميزة جداً تتمتع بإطلالات ساحرة على مياه الخليج وشملت مناطق شاطئ الراحة وياس وجزيرة الريم وجزيرة السعديات، وتقتنن رسمياً بقرار متكامل عام 2010 للملكية العقارية، وحصل بمقتضاه الملاك الأجانب على سندات ملكية عقارية بدءاً من عام 2013 بعد إتمام شركات التطوير العقاري كافة إجراءات تسجيل مشاريعها العقارية الجديدة من الجهات المختصة في الإمارة ومازال هذا النظام يحتاج إلى تشريعات واضحة ومتكاملة وأنظمة إدارية متطورة تنسم بسرعة إنهاء إجراءات التعامل مع الملاك حتى يواصل النظام نجاحه خاصة مع وجود طلب متزايد عليه في سوق أبوظبي.

أكبر شركة

وتعتبر "الدار العقارية" هي أكبر شركة عقارية أبرمت عقود البيع للأجانب. وتنتشر مشاريع الشركة السكنية خارج مدينة أبوظبي في مناطق شاطئ الراحة وياس وبالقرب من مدينة أبوظبي حيث تقع مشاريعها أبراج البوابة وبرجا صن وسكاي في جزيرة الريم وتليها شركة طموح بمشاريعها أبراج مارينا سكوير

وائل الطويل:

زيادة أعداد العمالة الأجنبية الماهرة



محمد مهنا القبيسي: توسع في الإسكان المتوسط لتلبية الاحتياجات



محمد نعيمات:

الأوروبيون والصينيون والهنود في المقدمة



لوحدات مشاريع الشركة حصلوا على سندات ملكية عقارية صادرة من بلدية مدينة أبوظبي، مشيداً بالجهد الكبير الذي بذلته مدينة أبوظبي في هذا الصدد، وأكد أن صدور سندات الملكية مثل تقدما كبيرا انعكس إيجابياً وبشكل مباشر على جميع المستثمرين والمتعاملين في القطاع العقاري، كما كانت خطوة مهمة ضمن المساعي الرامية إلى تطوير السوق العقارية في أبوظبي، وأتت استجابة للطلب المتزايد الذي نشهده الآن بشكل ملحوظ على تملك الوحدات السكنية عالية الجودة ضمن مشاريع الدار العقارية.

استأجر لتتملك

ويؤكد المبارك على أن شركة الدار تحرص على إبقاء جزء من وحدات مشاريعها السكنية ضمن محفظتها الاستثمارية لتدر دخلاً لها ولا تفضل عرض كل ما لديها للبيع، كما أن الشركة لا تفضل حالياً إعادة العمل بنظام استأجر لتتملك لأن أوضاع اقتصاد الإمارة والشركة أفضل كثيراً.

وطبقت شركتا الدار وصروح قبل



محمد المبارك: الإقبال يتزايد بسبب قوة الاقتصاد

الاندماج معاً في شركة واحدة نظام البيع المباشر للأجانب عندما طرحتا مشاريعهما في بداية الطفرة العقارية 2007، إلا أنه مع ظهور تداعيات الأزمة المالية العالمية 2008 على القطاع العقاري في أبوظبي قل إقبال الأجانب على الشراء مما دفع الشركتين إلى طرح برنامج «استأجر لتتملك» في أبوظبي، ونشط البرنامج خلال سنوات 2010 و2011 و2012 ونظمت الشركتان حينذاك حملات إعلامية قوية للتعريف بالبرنامج ومزاياه.

تنافس كبير

وشهد برنامج استأجر لتتملك إقبالا كبيراً من المقيمين في أبوظبي حيث تنافسوا على التعاقد لشراء وحدات في برجي صن وسكاي تاووز والبندر والمنيرة والزينة، ونصو 40 % مقابل 25 % للشراء الفوري. وتنوعت أشكال العقود لهذا البرنامج، فهناك مستثمرون ومقيمون قاموا بتأجير الوحدة السكنية لمدة سنة أو سنتين أو ثلاث ثم قاموا بإثرائها في نهاية العام



عماد الجمل: التسويق مفتاح رئيسي والنزاعات محدودة

الثالث، وقد تم خصم 90 % من قيمة الإيجار السنوي من مبلغ البيع النهائي، بينما تم تخصيص 10 % من قيمة الإيجار على مدى العام أو العامين أو الثلاثة أعوام كمصاريف إدارية، وكانت النسبة الغالبة على العقود سنتي إيجار ثم يبعها وتمليكاً نهائياً، ولم تزد العقود عن ثلاث سنوات إيجار. وقد التزمت شركة الدار بعد اندماجها مع شركة صروح بتنفيذ العقود بحذافيرها مع المشتريين وسلمت الوحدات كاملة للمشتريين دون أية إضافات مالية.

مشاريع السعديات

ولا يقتصر إقبال المشتريين الأجانب على مشاريع "الدار" في جزيرة الريم وشاطئ الراحة وجزيرة ياس بل يتجهون بصورة ملحوظة إلى جزيرة السعديات التي اقترنت فيها أسعار عدد من الفيلات الخلابة المتميزة إلى ما بين عشرين مليون درهم إلى 30 مليون درهم، ويتواجد في الجزيرة حالياً مشروعان متميزان، أولهما مشروع فلل شاطئ السعديات الذي تطوره شركة التطوير والاستثمار السياحي

مارية في أبوظبي والمشتري النهائي أكثر تواجداً



البلدية تصدر سندات ملكية للأجانب

أبراج مارينا سكوير جزيرة الريم

سندات ملكية الوحدات السكنية ضمن المناطق الاستثمارية التابعة للشركات العقارية وتعزيز التعاون المشترك بما يعود بالنفع على جميع السكان في عملية تنظيم السوق العقارية في إمارة أبوظبي. وأعربت البلدية عن استعدادها التام لتقديم الدعم والمساعدة لكافة الشركات العقارية لتسهيل عملية إنجاز سندات الملكية الخاصة بالوحدات السكنية بالشكل الحضاري الذي يحقق أهداف المشروع العمراني الشامل في أبوظبي وفقاً للإجراءات والقوانين المنظمة لذلك.

الإمارة ودعماً لرؤية أبوظبي الاقتصادية 2030، وأكدت البلدية الطلب المتزايد على تملك الوحدات السكنية عالية المواصفات والجودة في أبوظبي، مشيرة إلى أن عقد المساطحة يتيح قبول طلبات التسجيل من قبل المطورين العقاريين في المناطق الاستثمارية بأبوظبي، بالإضافة إلى إصدار كافة الوثائق اللازمة لسندات التملك الحر. وأكدت البلدية أن تعاونها مع الشركات العقارية مثل الدار وطموح يهدف إلى تفعيل تسجيل وتوثيق وتسليم

على أساسها إصدار سندات التملك العقاري للمستثمرين ضمن نطاق هذه الوحدات. كما تعاونت البلدية مع شركة طموح المطور الرئيس لجزيرة الريم لتسجيل سندات الملكية الخاصة بالوحدات السكنية والتجارية بمشروع مارينا سكوير في جزيرة الريم، إضافة إلى شركات أخرى للتطوير العقاري. وأكدت بلدية مدينة أبوظبي أن إصدار سندات التملك للأجانب يأتي تجسيدا للخطط الاستراتيجية الهادفة إلى الارتقاء المستمر بالسوق العقارية في

تصدر بلدية مدينة أبوظبي حالياً سندات ملكية للأجانب الذين اشترؤا وحدات سكنية وفيلات في أبوظبي وفقاً لقرار الملكية العقارية. وسجلت بلدية مدينة أبوظبي لصالح شركة الدار العقارية عقود مساطحة عبر المطورين العقاريين يتم بموجبها تسجيل الوحدات السكنية الخاصة بمشاريع الدار العقارية والواقعة في المناطق الاستثمارية وفقاً لقرار الملكية العقارية، كما تم



تصوير- مجدي اسكندر

العقود والنزاعات في جمعية المقاولين بأبوظبي مؤكداً على أن مستقبل تملك الأجانب واعد جدا في أبوظبي خاصة مع وجود مؤشرات عديدة تؤكد دفع حكومة أبوظبي لهذا النظام الذي جذب إليها شرائح من الفئات المهنية رفيعة المستوى للعمل والإقامة في أبوظبي، كما أنه من الواضح أن عقيلة الأسس قد شهدت تغييرات كبيرة لكن مطلوب أن يقرن هذا التغيير بتغيير في مفاهيم البيع والتسويق خاصة وأن الحكومة لديها توجه قوي للتوسع في المناطق الاستثمارية والدليل على ذلك المشاريع الجديدة التي يتم الإعلان عنها كما حدث مع مشروع شركات التطوير العقاري أو المشروعات المتوقعة خلال الدورة التاسعة الحالية لسيبي سكيب أبوظبي. ويؤكد الدكتور عماد الجمل على أن النزاعات بين شركات التطوير العقاري والمشتريين الأجانب نادرة جداً موضحاً أن جمعية المقاولين لم تتلق أية نزاعات من هذا الشكل، كما أنه بحكم عمله في شؤون النزاعات العقود لم يرصد واقعة واحدة حول خلاف بين المستثمرين والشركات، ومن المهم أن تطلع إمارة أبوظبي على تجارب هونغ كونغ وماليزيا وتركيا وسنغافورة في قضايا التملك للأجانب والاستفادة منها.

تطور جذري
وبلغت وأصل الطويل الرئيس التنفيذي لشركة تلال كابيتال في أبوظبي إلى أن سوق أبوظبي يتحول بصورة ملحوظة من سوق إيجاري إلى سوق تملك مع التوسع في نظام تملك الأجانب مشيراً إلى أن نوعية الأجنبي متعددة فهناك من يشتري ليستثمر وهناك من يشتري ليسكن، وفي أبوظبي وافدون أجانب سواء كانوا عرباً أو آسيويين أو أوروبيين أو أمريكيين أو كنديين وغيرهم حيث تحتضن الإمارة أكثر من 200 جنسية، وهم أجانب ذوو كفاءات مهنية وتعليمية عالية جداً ورتبوا أوضاعهم الحياتية على البقاء لمدة أطول في دولة الإمارات التي احتضنتهم ولم تبخل عليهم بشيء، كما أنهم لم يدخلوا عليها أيضاً، وساهموا في تطوير أبوظبي والدولة، وهؤلاء يجدون اليوم في نظام التملك سواء كان مساطحة أو حق انتفاع أو استغلال فرصة كبيرة لشراء وحدات سكنية بشكل ميسر للغاية، وبما يخفف من أعبائهم المالية.

تسويق فعال
ويحتاج نظام تملك الأجانب لكي يواصل نجاحه إلى تسويق فعال، كما يؤكد الدكتور عماد الجمل مستشار شؤون

أكبر شركة
تعتبر شركة الدار هي أكبر شركة عقارية أبرمت عقود البيع للأجانب، وتنتشر مشاريع الشركة السكنية خارج مدينة أبوظبي في مناطق شاطئ الرحة وياس بالقرب من مدينة أبوظبي حيث تقع مشاريعها أبراج البوابة وبرجاصن وسكاى في جزيرة الريم وتليها شركة طموح بمشاريعها

بد أن تظهر نتائجها على السوق العقاري في أبوظبي بحيث يتم التوسع في مشاريع الإسكان المتوسط لأن الواقع الحالي يؤكد أن هناك تركيزاً من غالبية الشركات على الإسكان الفاخر الذي يقع في مناطق خلابة مثل مناطق الجزر وهي مناطق تشتهر بأسعارها المرتفعة ومن الأولى أن تتجه الشركات إلى تنوع مشاريعها بحيث يكون فيها الإسكان الفاخر ونصف الفاخر والمتوسط وإسكان ذوي الدخل المحدود، وبلا شك فإن الإسكان المتوسط سيحقق لها مكاسب كبيرة كما سيسد حاجة حقيقية للأجانب الراغب في الإقامة لدينا لسنوات طويلة.

والإقامة في أبوظبي يتزايد، وهذا الطلب حقيقي مائة في المائة وليس طلباً هدفه المضاربة كما شهدنا في بداية سنوات الطفرة ونوعية المستثمر اليوم مختلفة تماماً فهي إما مستثمر طويل الأجل يشتري ويتنزه فرصة متميزة للبيع على مدار عدة سنوات أو مشتر حقيقي يريد شراء وحدة سكنية يقيم فيها وأسرته لسنوات في أبوظبي تتراوح بين 30 % إلى 40 % متوقعاً أن ترتفع هذه النسبة خلال السنوات المقبلة.

التوسع في المشاريع
تغير نوعية المستثمر والمشتري الأجنبي الجديد كما يشهد محمد مهنا القبيسي لا

ويتكون من 428 فيلا، ومشروع حد السعديات الذي تطوره شركة السعديات للاستثمار والتطوير والمكون من 1453 فيلا على مرحلتين منها 453 فيلا في المرحلة الأولى التي من المقرر إنجازها أواخر العام المقبل، ويمتد المشروع على مساحة 1,5 مليون متر مربع، ويطل على واجهة بحرية على مسافة 7 كيلومترات على طول شواطئ جزيرة السعديات، وقد تم بيع 73 % من فيلات المرحلة الأولى والبالغة تكلفتها 2,7 مليار درهم، وبلغت حصة المشتريين الأجانب وفقاً لتصريحات منير حيدر الرئيس التنفيذي للشركة 40 % منهم 22% من الجنسيات العربية و18 % من الجنسيات الأجنبية.

جنسيات مختلفة

ويرى الدكتور محمد نعيمات رئيس مجلس إدارة شركة الحصن العقارية المتخصصة في الوساطة والاستشارات العقارية في أبوظبي أن الإقبال على شراء الفيلات والوحدات السكنية في جزيرة السعديات من قبل المستثمرين الأجانب خاصة الصينيين والنيجريين والهنود والأوروبيين كبير للغاية مشيراً إلى أن شركته رصدت إقبالا كبيراً وغير مسبوق لهذه الجنسيات على الإقامة في منطقة جزيرة السعديات حيث يرغب الغالبية منهم في تملك عقارات سواء وحدات أو فيلات فيها.

البيع بالكاش

ويرى نعيمات أن نظام البيع بالكاش هو الأفضل حالياً للمشتريين الأجانب في أبوظبي وليس أي نظام آخر، مؤكداً على أن أي شركة عقارية في أبوظبي لو عرضت على المستثمرين الأجانب نظام بيع آخر غير البيع بالكاش سواء «استأجر لتتملك» أو غيره فسوف يندھشون منا، والسبب أن غالبية المستثمرين الأجانب الذين يفدون يومياً على أبوظبي خاصة من لا يفكرون إلا في الشراء الفوري «الكاش» وهم يرغبون في الحصول على وحدات سكنية فاخرة بمساحات كبيرة، ومستعدون لأن يدفعوا أي مبلغ فوري.

الإسكان المتوسط

الإسكان المتوسط كان هدفاً رئيسياً للمشتريين والمستثمرين الأجانب خاصة

العقارات على أن يكون العقار داخل المناطق الاستثمارية. وحصد القرار الأطر والأحكام العامة المتعلقة بإجراءات تسجيل الحقوق العقارية المحددة بموجب قانون الملكية العقارية للإمارة، حيث ينص القرار على قيام مدير إدارة تسجيل العقارات بتسجيل مشاريع التطوير العقاري التي تقع على العقارات في الإمارة أو على أي من الحقوق العقارية مثل حق الإيجار طويل الأمد، وذلك داخل وخارج المناطق الاستثمارية بالسجل العقاري في الإمارة وكذلك تسجيل عقود الرهن التي ترد على العقارات أو على أي من الحقوق العقارية والعقود المباشرة التي تبرم مع المصارف والجهات الممولة للمشروعات.

كأصحاب لتلك الحقوق فور تقديمهم الوثائق والمستندات المحددة في اللوائح أو القرارات التي يصدرها رئيس دائرة الشؤون البلدية. وأكد القرار على أن تحدد العقود والاتفاقيات المنشأة لأي من الحقوق العقارية داخل أو خارج المناطق الاستثمارية شروط وأحكام ومدد الحقوق العقارية على ألا تتعارض مع أحكام القرار واللوائح والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بموجبها. وقصر القرار حق تملك العقارات على المواطنين ومن في حكمهم وعلى الأشخاص والشركات والجهات التي يصدر بتحديداتها قرار من المجلس التنفيذي، ويجوز لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي والأشخاص الاعتباريين المملوكة من قبلهم بالكامل تملك

الطبقات والشقق دون الأرض في المناطق الاستثمارية، على أن يقوم مدير إدارة تسجيل العقارات بتسجيل أولئك الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين في السجل العقاري كمالكيين للشقق والطبقات وإصدار شهادات أو سندات الملكية لهم، وذلك بعد تقديمهم للوثائق والمستندات الرسمية. كما نص القرار على حق غير المواطنين من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الحصول على أو تملك أو التمتع بحق المساطحة حتى (50 سنة) قابلة للتجديد باتفاق الطرفين لمدة ماثلة والانتفاع بعقد انتفاع حتى (99 سنة) والإيجار الطويل الأمد على العقارات التي تقع داخل المناطق الاستثمارية، ويقوم المسجل بتسجيل أولئك الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين في السجل العقاري

يخضع نظام تملك الأجانب في أبوظبي للقرار رقم 46 لسنة 2010 بشأن أحكام الملكية العقارية الصادر عن المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي. واستهدف القرار تشجيع المطورين العقاريين والمستثمرين على تسجيل ملكيتهم للعقارات والحقوق المرتبطة بها، ويساعد على انتقال الحقوق العقارية بطريقة سلسلة وسريعة فضلاً عن تسهيل فرص الحصول على قروض لتمويل الاستثمارات العقارية، ما سيعود بالنفع على القطاع العقاري بشكل عام والمستثمرين بشكل خاص. وأعطى القرار وفق نصه لغير المواطنين من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين حق تملك وشراء وبيع وتأجير ورهن واستثمار

أطر وأحكام مهمة تنظم التملك الحر

«الملكية» تمنح الأجانب حق التصرف بالشقق

2030

هو العام الذي تستهدف فيه رؤية أبوظبي تحويل العديد من المناطق الجديدة إلى مراكز أعمال تعج بمختلف الأنشطة

90%

مساحة المناطق السكنية من "شمس أبوظبي" وستستخدم 10٪ الباقية للأغراض التجارية والترفيهية

200

ألف شخص تستوعبهم جزيرة الريم عند اكتمال مشاريعها وذلك بحلول 2030. وتعتبر من المناطق الأكثر جذباً

2010

استكملت المرحلة الأولى للبنية التحتية في جزيرة السعديات وسيتم الانتهاء مطلع يوليو المقبل من المرحلة الثانية

27

برجاً في كورنيش ومدينة أبوظبي نتاج الطفرة العقارية الثانية ويتقدمها برج الشيخ محمد بن راشد

CITYSCAPE

ABU DHABI

21 - 23 أبريل

المعروض أقل من الطلب وقوائم انتظار طويلة من الراغبين في السكن

طفرة عقارات أبوظبي 2.. مدن وناطحات سحاب



7 مناطق رئيسة كبرى وتحولات جذرية في طبيعة المكان والجغرافيا

بنية تحتية تضاهي أفضل المعايير العالمية

أبوظبي - البيان

يتميز المشهد العقاري في أبوظبي بطفرة غير مسبوقة، حيث تصطف مدن ومجمعات عمرانية جديدة وناطحات سحاب عملاقة وعشرات الآلاف من الوحدات السكنية والفيلات، إضافة إلى خرائط جديدة لمشاريع عملاقة تحت الدراسة والتنفيذ. ويتزايد الطلب بشكل كبير على السكن ولا يزال المعروض أقل من الطلب كثيراً. وبدأت أبوظبي الطفرة العقارية الثانية منذ 2007، الذي بدأت فيه إحصاءات نهضتها العقارية الثانية.

ويرصد «البيان الاقتصادي» معالم الطفرة العقارية العملاقة، التي شهدتها الإمارة، وظهرت معالمها اليوم بشكل واضح في 7 مناطق رئيسة كبرى تشمل منطقة جزيرة الريم، منطقة جزيرة الماريا، منطقة شاطئ الراحه، منطقة جزيرة ياس، منطقة جزيرة السعديات، منطقة مدينة أبوظبي، منطقة ضواحي أبوظبي وهي جميعها مناطق شهدت تحولات جذرية في الجغرافية وطبيعة المكان التي كانت غالبيتها كانت عبارة عن رمال، وتحولت اليوم لواحدة من أفضل المدن العالمية.

مشاريع جزيرة الريم

أضخم مشاريع الطفرة العقارية العملاقة تقع في جزيرة الريم الملاصقة لمدينة أبوظبي، التي تبلغ مساحتها 6,5 ملايين متر مربع، وتتولى ثلاث شركات من عمالقة شركات التطوير العقاري في أبوظبي وهي شركات طموح والدار وريم للاستثمار مسؤولية تنفيذ هذه المشاريع التي دخلت غالبيتها إلى السوق العقاري في أبوظبي. ومن أبرز هذه المشاريع العملاقة برجاً صن وسكاى تاورز وأبراج بوابة شمس أبوظبي الأربعة وأبراج مارينا سكوير الأربعة عشر وأبراج مدينة الأخلاء وأبراج مشروع نجمة، التي بلغت تكلفتها وفق آخر تحديث للبوابة الإلكترونية لحكومة أبوظبي 63,5 مليار درهم، وتزخر الجزيرة حالياً بمشاريع أبراج عملاقة أخرى ستنجز خلال العامين المقبلين.

بنية تحتية

ويروي المهندس طارق حاتم سلطان الرئيس التنفيذي لشركة بنية المسؤولة عن البنية التحتية في الجزيرة التي تعود ملكيتها إلى المطورين، بداية الطفرة العقارية في جزيرة الريم، موضحاً أن الشركة تسلمت أرض الجزيرة عبارة عن مجموعة تلال من الرمال محاط بها مياه الخليج، وقامت الشركة

القطاع العقاري في أبوظبي يشهد ازدهاراً غير مسبوق

طابق التابع لشركة صروح العقارية، وبرج أوشين ترايس ريسيدنس الذي يتكون من 50 طابقاً ويملكه بنك الخليج الأول، وتضم أبراج مارينا سكوير السكنية 3533 وحدة سكنية، ووفقاً لتقارير شركة طموح المطور الرئيس لها فإن نسبة إشغال هذه الأبراج اليوم تتراوح بين 85٪ و95٪ وتلاقي إقبالاً كبيراً من الراغبين في السكن في جزيرة الريم بسبب قرب الأبراج من بعضها البعض، ما سهل من قيام علاقات اجتماعية بين السكان. ويجوار هذا المشروع هناك مشروع أداكس بورت، ويبلغ حجم الاستثمارات التطويرية في هذا المشروع 6,5 مليارات درهم، ويشمل خمسة أبراج وهي: برج أوفيس تاور وبارك تاور ومارينا تاور وإيكزيكيتيف تاور ولايت تاور، منها 4 أبراج سكنية وبرج تجاري.

الموقع الثاني وهو مشروع بوابة شمس أبوظبي الذي تقدر تكلفته بنحو 25 مليار درهم ويشغل 25 ٪ من مساحة الجزيرة، حيث يمتد على مساحة 14,2 مليون قدم مربعة (1,32 مليون متر مربع)، كما سيستوعب نحو 45000 نسمة. ويتضمن المشروع نحو 100 قطعة أرض لتوفير 22000 وحدة سكنية، وحديقة تبلغ مساحتها مليون متر مربع تسمى حديقة شمس. وتضم هذه المنطقة حالياً أبراج البوابة التي تملكها شركة الدار العقارية وتضم 3 أبراج رئيسة، بارتفاع 65 طابقاً، إضافة إلى برج القوس، وتضم الأبراج 3533 وحدة سكنية، منها 806 شقق سكنية في البرج الأول و840 وحدة في البرج الثاني و809 شقق في البرج الثالث، بينما يضم برج القوس 1078 وحدة، وبلغت نسبة التسكين في هذه الأبراج وفقاً لأحدث تقرير لشركة الدار أكثر من 95٪.

الموقع الثالث وهي منطقة برجى صن وسكاى تاورز المؤلفين من 74 طابقاً و65 طابقاً على التوالي، ويضمان حالياً 1154 وحدة سكنية منها 680 وحدة لبرج صن



جاي سادلر:
إقبال غير عادي على السكن في أبراج «الريم»

لنتمتعهن ببنية تحتية ذات معايير عالمية تنافسية.

توزيع جغرافي

وتتوزع المشاريع العقارية في جزيرة الريم اليوم بين خمسة مواقع أولها موقع منطقة أبراج مارينا سكوير، ويغطي هذا المشروع متعدد الأغراض 13,2 مليون قدم مربعة (1,2 مليون متر مربع) منها نسبة 70٪ التجارية. ويتضمن المشروع 14 من الأبراج الشاهقة ذات الواجهات البحرية، منها برجاً مارينا هايتس 1 و2، اللذان تمتلكهما مجموعة بروفايل العقارية، وبرج تالا المكون من 49



منير حيدر:
فيلات السعديات الفاخرة تستقطب المواطنين والأجانب

للمرحلة الثالثة أواخر العام الجاري وذلك بطرح مناقصات وترسيبها على المقاولين، وتتراوح التكلفة التقديرية لهذه المرحلة ما بين 800 مليون درهم إلى مليار درهم، ومن المتوقع أن يتم إنجازها خلال فترة زمنية لا تزيد على ثلاث سنوات أي عام 2018. وشدد سلطان على أن إنجاز مشاريع البنية التحتية للجزيرة تم وفق أعلى مستويات البنية التحتية في العالم، منوهاً بالكفاءة الكبيرة التي تم بها تشييد الجسور التي تربط بين جزر الريم والماريا وأبوظبي، موضحاً أن هذه الجسور ربطت بين هذه الجزر الثلاث، وستؤدي إلى تضاعف أعداد السكان في جزيرتي الريم والماريا الجديتين خاصة



طارق حاتم:
مشاريع بنية تحتية عملاقة تضاهي أفضل دول العالم

ثلاث مراحل وهي «أ» و«ب» و«ج»، وضمت مرحلة «ج» ثلاثة جسور داخلية وجسراً يربط جزيرتي الريم والماريا، إضافة إلى شوارع ومرافق، وضمت المرحلة «أ» مناطق الجزاين الشماليين في الجزيرة، وجسراً بحرياً يربط بين أراضي شركة الدار العقارية وأراضي طموح، وشملت المرحلة «ب» جسراً جديداً في الجزيرة. وأشار إلى أن أعمال المرحلة الثالثة والأخيرة للبنية التحتية في جزيرة الريم، التي تختص بالجزء الشمالي من الجزيرة قد بدأت بالفعل، موضحاً أنه تم تحديد الأعمال المطلوبة بدقة خلال هذه المرحلة وتشمل جسوراً وطرقاً وشوارع ومرافق خدمية، ومنم المتوقع البدء الفعلي



طلال الذبابي:
الدار تضخ 16 ألفاً و805 وحدات وفلل منذ 2007

بتسوية الأرض وتنفيذ بنية تحتية لها لخدمة مشاريع أبراجها العملاقة وتضاهي أفضل معايير البنى التحتية في العالم. وأشار إلى أنه تم تحديد ثلاث مراحل للبنية التحتية بتكلفة بلغت نحو 12 مليار درهم وفق تقديرات أولية، وشملت مشاريع البنية التحتية إنشاء جسور لربط جزيرة الريم بأبوظبي وأخرى لربط جزيرة الريم بجزيرة الماريا المجاورة لها، إضافة إلى شوارع ومرافق.

مراحل مختلفة

وينوه سلطان بأن أعمال المرحلة الثانية للبنية التحتية في جزيرة الريم توزعت على

عشرات آلاف الفيلات والوحدات في مدن محمد بن زايد والريف وبني ياس والشهامة

شهدت المدينة أيضاً إفتتاح مراكز تجارية جديدة أبرزها كابيتال مول، وقد أدى إنتقال العشرات من مدارس أبوظبي إلى مدينة محمد بن زايد إلى تضاعف أعداد السكان المقيمين فيها.

واختضت منطقة بني ياس مشروع «بوابة الشرق»، متعدد الاستخدامات، والبالغ تكلفته نحو 3 مليارات درهم في مدينة بني ياس، ويمتد على مساحة 108 هكتارات في منطقة بني ياس، ويتألف المشروع الذي تطورده شركة بني ياس للإستثمار والتطوير العقاري من فيلل وشقق سكنية ومرافق للرعاية الصحية وملعب عالمي لكرة القدم ومركز تجاري «مول بوابة الشرق»، الذي يمتد على مساحة 62265 متراً مربعاً، تتوزع عليها 240 منفحة للبيع بالتجزئة، إضافة إلى مدرسة جيمس كامبردج الدولية - أبوظبي.

وسلمت شركة هيدار المطور الرئيسي له المرحلة الأولى وهي عبارة عن 448 وحدة للمستثمرين وأصحاب الوحدات، ويتم إنجاز بقية المراحل ، وسيقدم المشروع عند الانتهاء من كافة الأعمال الإنشائية حياة معيشية مريحة لأكثر من 10 آلاف ساكن.

كما شهدت مدينة محمد بن زايد خلال سنوات الطفرة تغييرات هائلة وأصبحت اليوم مقصد المواطنين والمقيمين للعيش فيها بسبب تميز مرافقها وانخفاض الإيجارات فيها مقارنة بمدينة أبوظبي. وامتلت المدينة بفيلات المواطنين الجديدة إضافة إلى متاجر التجزئة العملاقة وأبرزها دلما مول العملاق الذي يقع على مساحة تبلغ 220 ألف متر وتكلف تنفيذه أكثر من 3 مليارات درهم ويضم أكثر من 700 متجر ومحل، كما



من شاطئ الراحة ومطار أبوظبي الدولي على الطريق المؤدية إلى مدينة الشهامة، والموازية للطريق العام السريع لأبوظبي، كما يقع هذا المشروع على بُعد 30 دقيقة من وسط المدينة في نقطة فاصلة بين أبوظبي ودبي، إذ يمكن قاطنيه من الاستمتاع بالهواء الطلق وبروعة المناظر الطبيعية المحيطة، كما يساعدهم على الابتعاد عن ضج

ومن أهم مشاريع الضواحي مشروع «هيدرا فيليج» الواقع في منطقة الشهامة والذي يؤمن بموقعه وصولاً سهلاً إلى جزيرة ياس وشاطيء الراحة ومنطقة العاصمة المستقبلية، كما يُمكن موقع المشروع سكانه من التنقل إلى أبوظبي ودبي براحة وسهولة. ويقع المشروع بالقرب من دلما مول والمُصنّف ومركز ديرفيلدز للتسوق،

أبوظبي - البيان

تبرز مدن محمد بن زايد والشهامة والريف والتي ضخت للسوق عشرات الآلاف من الفيلات والوحدات السكنية كأهم مشاريع الطفرة العقارية في ضواحي مدينة أبوظبي والمدن القريبة منها. ومن أهم هذه المشاريع مشروع فيلل الريف لشركة منازل في منطقة الريف والذي تم إطلاقه على مرحلتين ضمت الأولى 4194 فيلا ووحدة سكنية بتكلفة 3 مليارات درهم ، وتم تسليمها للمواطنين والمستثمرين ، والمرحلة الثانية حيث مازالت تحت الإنشاء وتضم 860 فيلا بتكلفة إجمالية نحو 1,5 مليار درهم، وتستوعب المرحلتان أكثر من 16 ألف نسمة، ويتميز المشروع الريف 1 و2 بموقعه الاستراتيجي بالقرب

ألف وحدة سكنية دخلت السوق العقاري في أبوظبي 2014

ألف وحدة سكنية عدد الوحدات الفاخرة الجديدة المعروضة في الإمارة حتى نهاية 2015

ألف أسرة تقع ضمن مستويات الدخل المرتفعة والمتوسطة التي تحتاج إلى سكن فاخر في أبوظبي



ساب ومشاريع عملاقة تحت الدراسة والتنفيذ

الأبراج الشاهقة

تمثل الأبراج الشاهقة الجديدة داخل مدينة أبوظبي المشروع العقاري العملاق السادسة وتظهر هذه الأبراج بصورة جلية على كورنيش أبوظبي وفي قلب المدينة. وقبل الطفرة العقارية كان أعلى برجين في أبوظبي هما برج جهاز أبوظبي للاستثمار والمكون من 39 طابقاً وتم إنجازه عام 2006. وقبله برج بينونة عام 1994 والمكون من 35 طابقاً. والبرجان يقعان على كورنيش أبوظبي.

وتزخر منطقة الكورنيش القريبة من ميناء زايد في الوقت الحالي بمشاريع أبراج عملاقة مازالت تحت الإنشاء منها أبراج الميناء بلازا لشركة طموح وأبراج سرابيا المجاورة لمستشفى الكورنيش في أبوظبي. التي كانت تملكها شركة صروح. كما تنتشر أبراج عملاقة داخل مدينة أبوظبي منها مشروع أبراج سنترال بلوم. التي تتضمن فندق ماريوت الجديد وبرج بنك أبوظبي التجاري وبرج شركة بنك أبوظبي الوطني المجاورة لبرج مستشفى إن إم سي النخم. وكلها أبراج نشأت بعد عام 2007.

سياحية عالمية، وتقدر حجم الاستثمارات التي أقيمت على جزيرة السعديات بـ100 مليار درهم، بينما تبلغ تكلفة البنية التحتية 5 مليارات درهم. ومن أهم المشاريع العقارية مشروع حد السعديات، الذي تطوره شركة السعديات للاستثمار والتطوير، وتم بيع 73% من فيلاته، ووفقاً لمينر حيدر الرئيس التنفيذي للشركة فإن المشروع يضم مرحلتين، حيث تضم المرحلة الأولى 453 فيلاً، بينما تضم المرحلة الثانية ألف وحدة سكنية ومراكز تجارية وفندقاً و نوادي شاطئية، وسيتم إطلاقها قريباً، ويمتد المشروع على مساحة 1,5 مليون متر مربع، ويطل على واجهة بحرية على مسافة 7 كيلو مترات على طول شواطئ جزيرة السعديات، الوجهة الثقافية الأولى في العاصمة أبوظبي. وتطل 45% من فيلات المشروع على واجهات بحرية، بينما تطل النسبة المتبقية على حدائق واسعة، كما أن الفلل منفصلة عن بعضها البعض، وتم تصميم الفلل ضمن ثلاثة طرازات معمارية مميزة منها المعاصر والمتوسطي والعربي الحديث بأسلوب فريد يتلاءم مع طبيعة الموقع الفريدة.

وأكد منير حيدر أن الشركة ستنتج المرحلة الأولى نهاية العام المقبل بتكلفة 2,7 مليار درهم، كما أنجزت نسبة 78% من البنية التحتية للمشروع ككل، وتصل نسبة الإنجاز الكلية للمشروع 65% كما ستعلن الشركة خلال الأسابيع القليلة المقبلة عن المرحلة الثانية للمشروع، التي تتضمن نحو 15 مبنى سكنياً بخمسة طوابق تضم بين 800 إلى ألف وحدة سكنية وفندقاً ومركزاً تجارياً، ومن المتوقع إنجازها خلال عام 2018. ويتراوح سعر القدم، كما أنجزت نحو حد السعديات بين 1400 و1700 درهم، وتبلغ مساحات الفيلات بين 4500 قدم إلى 20 ألف قدم، وتباع أصغر فيلا بمبلغ 7,5 ملايين درهم، ويضم المشروع فيلات.

النمو الاقتصادي والعقاري، ونشأت صناعات وطنية لتلبية احتياجات أبراجها السكنية الشاهقة، كما وفرت اللجنة «ضماناً اجتماعياً» حقق الحياة الكريمة للأمنة للمواطنين العجزة والأرامل والقصر وأصحاب الدخول المحدودة من إيجارات البنايات السكنية التي تديرها اللجنة نيابة عنهم، وأتاحت السكن الصحي الملازم للوافدين القادمين إلى أبوظبي للعمل ليتحقق لهم راحة البال.

ووصل عدد مشاريع الأبراج العالية التي شيدتها اللجنة نحو 2996 برجاً سكنياً يحتوي على 57 ألفاً و265 وحدة سكنية، وبلغت موجة العمران أقصاها خلال الفترة من 1996 إلى 1998، حيث تم تشييد 750 برجاً تحتوي على 17 ألفاً و374 وحدة سكنية.



من المصدر

إضافة إلى مشروع إتس كيو «ميني الدرهم»، الذي يضم المكتب الرئيس للشركة ومكاتب لشركات عالمية وبلغت نسبة التأجير فيه أكثر من 75%. كما طرحت شركة الدار في هذه المنطقة مشروع أنسام ولديها خطة طموحة ل طرح مشاريع عقارية أخرى. وستستحوذ شركة الدار العقارية على غالبية المشاريع العقارية الجديدة في أبوظبي منذ بداية الطفرة العقارية وذلك بعد اندماجها مع شركة صروح. وكما يؤكد طلال الذيابي الرئيس التنفيذي للتطوير في شركة الدار لـ«البيان الاقتصادي» فإن الشركة ضخت منذ إنشائها 16 ألفاً و805 وحدات سكنية في سوق أبوظبي منها 5233 وحدة سكنية بقيمة 1,5 مليار درهم، ويطل على واجهة بحرية على مسافة 7 كيلو مترات على طول شواطئ جزيرة السعديات، الوجهة الثقافية الأولى في العاصمة أبوظبي. وتطل 45% من فيلات المشروع على واجهات بحرية، بينما تطل النسبة المتبقية على حدائق واسعة، كما أن الفلل منفصلة عن بعضها البعض، وتم تصميم الفلل ضمن ثلاثة طرازات معمارية مميزة منها المعاصر والمتوسطي والعربي الحديث بأسلوب فريد يتلاءم مع طبيعة الموقع الفريدة.

وأكد منير حيدر أن الشركة ستنتج المرحلة الأولى نهاية العام المقبل بتكلفة 2,7 مليار درهم، كما أنجزت نسبة 78% من البنية التحتية للمشروع ككل، وتصل نسبة الإنجاز الكلية للمشروع 65% كما ستعلن الشركة خلال الأسابيع القليلة المقبلة عن المرحلة الثانية للمشروع، التي تتضمن نحو 15 مبنى سكنياً بخمسة طوابق تضم بين 800 إلى ألف وحدة سكنية وفندقاً ومركزاً تجارياً، ومن المتوقع إنجازها خلال عام 2018. ويتراوح سعر القدم، كما أنجزت نحو حد السعديات بين 1400 و1700 درهم، وتبلغ مساحات الفيلات بين 4500 قدم إلى 20 ألف قدم، وتباع أصغر فيلا بمبلغ 7,5 ملايين درهم، ويضم المشروع فيلات.

جزيرة السعديات

وتتمثل المشروع العقاري العملاق الخامس في جزيرة السعديات التي تتألف من سبع مناطق مختلفة، تشمل المنطقة الثقافية وشاطئ السعديات ومارينا السعديات ومحمية السعديات وجادة السعديات ولجونز السعديات ومنتجع السعديات. وتبلغ مساحة مشروع جزيرة السعديات، 27 كيلو متراً مربعاً ومن المقرر أن تنجز مشاريعها عام 2018 لتتحول معه مدينة أبوظبي إلى وجهة

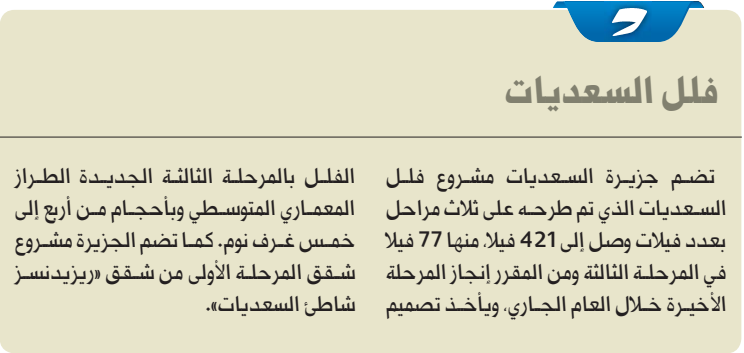
تضم جزيرة الماريا مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي، الذي يعد من أحدث تصاميم المباني الصحية في منطقة الخليج والعالم.

جزيرة ياس

وتتمثل المشروع العملاق الثالث في جزيرة ياس التي تعكف شركة الدار العقارية حالياً على إعداد مخطط سكني طموح لها خلال السنوات المقبلة بعد أن بدأت عمليات الإنشاءات في أول مشاريعها السكنية المعروضة للمواطنين والمقيمين في الجزيرة خلال الأيام القليلة الماضية (مشروع أنسام)، كما ستعلن الشركة قريباً عن مشاريع سكنية أخرى في جزيرة ياس الترفيهية، التي تمتد على 2500 هكتار وتضم أرقى المرافق الترفيهية في العالم، وبلغت تكلفة إنشائها نحو 147,2 مليار درهم. وتضم جزيرة ياس سبعة فنادق تشمل كراون أبوظبي وسترو جزيرة ياس وفندق فايسروي ياس، الذي يطل مباشرة على مسار حلبة سباقات الفورمولا 1 في مرسى ياس، إضافة إلى مركز ياس مول التجاري الذي يعتبر الأكبر على مستوى إمارة أبوظبي، إلى جانب مدينة عالم فيراي الترفيهية ومدينة ياس المائية.

شاطئ الراحة

أما المشروع العقاري العملاق الرابع فهو مشروع شاطئ الراحة بتكلفة 54 مليار درهم، وأنجزت شركة الدار مشاريع عقارية عديدة فيه تم طرحها للمواطنين والأجانب وهي مساكن المنيرة 1445 وحدة سكنية راقية والزينة 1221 وحدة سكنية، كما يقع مشروع حدائق الراحة البالغ عدد فيلاته 1407 فلل بجوار مشروع شاطئ الراحة كما أنجزت شركة الدار فيلات حدائق الجولف 395 فيلاً.



فلل السعديات

تضم جزيرة السعديات مشروع فلل السعديات الذي تم طرحه على ثلاث مراحل بعدد فيلات وصل إلى 421 فيلاً منها 77 فيلاً في المرحلة الثالثة ومن المقرر إنجاز المرحلة الأخيرة خلال العام الجاري. ويأخذ تصميم

التي تضي على المشروع المزيد من التكامل والتميز خاصة مع إطلالتها على الخليج.

جزيرة الماريا

المشروع الثاني الضخم هو جزيرة الماريا التي تلتصق بجزيرة الريم. ومن أهم مشاريع هذه الجزيرة التي دخلت للسوق العقاري 4 أبراج راقية ومنتجزة بأسماء السلع والمقام والسراب تتراوح ارتفاعاتها بين 30 و36 طابقاً في منطقة مربعة الصوة، وتتميز بإطلاله على قانة مائية فريدة، وتضم هذه الأبراج المقر الجديد لسوق أبوظبي للأوراق المالية، كما تشكل قلب منطقة المال والأعمال المركزية الجديدة في أبوظبي، وتضم مكاتب للشركة العالمية متعددة الجنسيات الرابغة في الاستثمار في أبوظبي، كما تضم الجزيرة برج روود وود الذي يحضن أول فندق لمجموعة روزوود في أبوظبي، وتملكه شركة مبادلة للتنمية، ويشتمل على 189 غرفة من فئة الخمس نجوم و35 جناحاً، وصمم الفندق من قبل شركة هاندل للهندسة المعمارية، وبه إلى السقف مع إطلالة على الخليج العربي في كل غرفة، ويتضمن الفندق أيضاً على 1636 متراً مربعاً من مساحات للاجتماع، وتسعة مطاعم وردشات، وشقق فندقية، كما

جميعاً بقناة تمر عبر المشروع من الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي، فيما سيكون مرسى مركز الخليج وهو الأكبر مساحة من بين المراسي الثلاثة مركزاً للأعمال التجارية والترفيه والبيع بالتجزئة، وسيضم مبنيين مؤلفين من 80 طابقاً.

قوائم انتظار

ومن جانبه يؤكد جاي سادلو الرئيس التنفيذي لشركة بروفايل العقارية التي تملك برجى مارينا هايتس 1 و2 في الجزيرة أن لدى الشركة لأول مرة قوائم انتظار من راغبين للسكن في برجيها في الجزيرة. وقال إن هناك إقبالاً غير عادي رغم أن الإيجارات ليست قليلة ولكن أدى ارتفاع الإيجارات داخل مدينة أبوظبي إلى رغبة الكثيرين في السكن في الجزيرة التي تتمتع بأجواء حياة خلابة، ويسهل الوصول إليها من مدينة أبوظبي عبر جسور عديدة تربطها بوسط المدينة، وبكل تأكيد تشكل الجزيرة خلال السنوات القليلة المقبلة الوجهة السكنية الأفضل للمواطنين والمقيمين في أبوظبي، حيث توفر المكان المثالي للعيش والعمل والترفيه، كما تزخر الجزيرة بمراكز التسوق والمطاعم الفاخرة والشواطئ الخلابة ومجموعة واسعة من الخدمات المتطورة



من المصدر

و47 وحدة سكنية لبرج سكاي، وتصل نسبة التسكين في البرجين حالياً أكثر من 98%, كما تضم هذه المنطقة أيضاً أبراج أمايا ومارينا باي لشركة داماك وأبراج سي فيوو ومانجروف والوفاق وأبراج الشاطئ وبرج الريم الماسي السكني، وتضم هذه الأبراج نحو 1248 وحدة سكنية.

أما الموقع الرابع فهو منطقة أبراج مدينة الأضواء التي تملكها شركة طموح وتضم في مرحلتها الأولى نحو 12 برجاً منها أبراج تم طرحها في السوق، وأخرى في المراحل النهائية للتشطيبات، وأبراجاً تحت الإنشاء وتضم نحو خمسة آلاف وحدة سكنية، ويضم مشروع مدينة الأضواء في جزيرة الريم نحو 60 برجاً سكنياً، وقد بدأت شركة طموح مرحلته الأولى بنحو 12 برجاً تضم أكثر من خمسة آلاف وحدة سكنية. ويضم الموقع الخامس مشروع نجمة أبوظبي، الذي تطوره شركة ريم للاستثمار، وهو مشروع مازال تحت البناء والتشييد وسيشغل هذا المشروع الذي تبلغ تكلفته 30 مليار درهم نحو 20 من مساحة الجزيرة، ويمتد على مساحة 16 مليون قدم مربعة (1,49 مليون متر مربع) ومن المقرر أن يستوعب نحو 80 ألف نسمة، كما سيعضم مشروع نجمة أبوظبي مجعماً حضرياً بواجهة بحرية، وسيقام في الجنوب الشرقي من مدخل جزيرة الريم. وستتجمع المباني مزيجاً من العمارة العربية التقليدية والمعاصرة، وستقع ضمن شبكة متكاملة من المدارس والمرافق الصحية والحدائق العامة الحديثة وشبكات النقل العام، كما ستخصص نسبة 55% من مشروع نجمة أبوظبي للمساحات المفتوحة والمنتزهات العامة وملاعب الأطفال ومرات المشاة المظلة، كما يحتوي مشروع نجمة أبوظبي على 3 مراسٍ -مرسى مركز الخليج (قطره 250 متراً)، والمرسى السكني (قطره 200 متراً)، ومرسى المنتجع (قطره 180 متراً)، وسيتم ربطها

أبوظبي - البيان

تولت إدارة المباني التجارية بدائرة المالية في أبوظبي الشهيرة بـ«لجنة خليفة»، مسؤولية بناء مدينة أبوظبي الحديثة. وتكشف دراسة عن اللجنة أعدتها إدارة المباني التجارية أن «جنة خليفة» بنت خلال 27 عاما نحو 7478 بناية منها 2996 برجاً ، وضمت جميع مبانيها 100 ألف و265 وحدة سكنية وفيلا ومحلا تجاريا بتكلفة إجمالية تزيد على 41 مليار درهم. وباشرت اللجنة عملها في بداية الثمانيات من القرن الماضي وتم تحويل اختصاصاتها إلي شركة «أبوظبي التجاري للعقارات» التابعة لبنك «أبوظبي التجاري» عام 2007 ، وذلك تنفيذاً لقرار دائرة المالية في أبوظبي بإسناد مهمة إدارة



تقرير

مناطق شاطئ الراحة وياس والريم والسعديات تستقطب الأجانب



سوق الوظائف والطلب السكني بناء على المشاريع التي استهل العمل بها خلال الفترة التي كانت أسعار النفط فيها عالية. وأضاف مولمان: سيواصل سوق أبوظبي العقاري اعتماده على الإنفاق الحكومي على المشاريع الكبيرة بما فيها الاتحاد للطائرات، كيزاد ومبنى المطار الجديد، في الوقت الذي تقود فيه الحكومة والمؤسسات شبه الحكومية الطلب على التوظيف.

قطاع التجزئة مستقرا نسبيا نظرا لمحدودية العروض الجديدة ونسب الشغور المنخفضة، في الوقت الذي يتوقع فيه مواصلة النمو في السوق السكني لكن بمعدلات أقل من التي شهدناها خلال العامين الماضيين. وأوضح أن السوق العقاري في أبوظبي يشهد انتعاشه قوية منذ العام 2013 والفضل يعود لتحسن ثقة المستثمرين وزيادة الإنفاق الحكومي، كما أن الهدوء الذي تشهده الأسواق حاليا يعود للنقص المتوقع في الإنفاق الحكومي نظرا لانخفاض في أسعار النفط، وبالرغم من ذلك سيواصل النمو في

أبوظبي سجل على مدار العامين الماضيين أداء جيدا، وحقق نمواً في المبيعات والتأجير بنسبة تزيد على 10% في قطاعه السكني، وأخيراً، بدأت أسعار البيع بالاستقرار ولا يزال الطلب قويا على المعروضات عالية الجودة خاصة وأن العروض الجديدة تشهد انحصاراً على مدار العامين القادمين. ولفت إلى أن كافة التوقعات لسوق أبوظبي العقاري لعام 2015 ايجابية، حيث يتوقع النمو في جميع أنواع العقارات، ويتوقع لقطاع المستشفيات أن يكون القطاع الأقوى أداءً، يتبعه سوق المكاتب بينما سيبقي

يؤكد فاوتر مولمان مدير مجموعة مدير مجموعة سيتي سكيب في إنفورما للمعارض، الجهة المنظمة لمعرض سيتي سكيب أبوظبي 2015 أن مناطق جزيرة الريم، وشاطئ الراحة، وجزيرة ياس وجزيرة السعديات تستقطب بقوة اهتمام المستثمرين الأجانب بهدف الاستثمار فيها، وذلك نظرا لعروضها التي تتمتع بالجودة، والموقع المناسب، والمجمعات المخططة بالكامل التي تتضمن مزيجاً من محلات البيع بالتجزئة والمستشفيات. ونوه مولمان بأن واقع الاستثمار العقاري في

CITYSCAPE
ABU DHABI

21 - 23 أبريل

مستثمرون: الشركات والملاك يستردون أموالهم خلال الفترة من 5 إلى 8 سنوات

15% العائد المقدّر للاستثمار العقاري في أبوظبي



قطاعات اقتصادية

تجلب عمالة أجنبية

تزيد الطلب

على السكن

مشاريع البنية التحتية

والنفط والطاقة

والسياحة تستلزم

مزيداً من التوسعات

أبوظبي - البيان

قدر مستثمرون مواطنون ومسؤولو شركات للتطوير والوساطة العقارية وخبراء اقتصاديون، العائد في الاستثمار العقاري في أبوظبي يتراوح بين 8 % و 15 %، مؤكداً على أنه يعد من أعلى العوائد في المنطقة والعالم. وأشاروا إلى أن الشركات والملاك يستردون أموالهم خلال فترة من 5 إلى 8 سنوات. وأكدوا أن هذه العوائد المجزية، تدفع غالبية استثمارات المواطنين للتوجه لقطاع العقارات بدلاً من الأسهم، كما أن زيادة هذه العوائد تدفع شركات التطوير العقاري الكبرى لطرح مشاريع جديدة. وأكدوا في استطلاع لـ «البيان الاقتصادي»، على أن جاذبية القطاع تشجع على ضخ مزيد من الاستثمارات، مشددين على أن العائد على الاستثمار في القطاع العقاري مغرٍ ويتزايد بصورة مستمرة، مع تزايد الطلب على مشاريع السكن الجديدة والقديمة. وأوضحوا أن السوق العقاري في أبوظبي، شهد خلال السنوات القليلة الماضية دخول فئات استثمارية جديدة، أبرزها الشباب المواطنون والملاك الأجانب الذين استفادوا من قرار التملك في المناطق الاستثمارية. كما أجمعوا على أن مستقبل الاستثمار العقاري في أبوظبي مبشر بالتفاؤل الكبير، مع توسع الحكومة في مشاريع البنية التحتية والنظف والطاقة والسياحة والطيران والنقل التي تستلزم جلب عمالة جديدة تحتاج إلى سكن، ما يؤدي إلى زيادة الطلب بصورة مستمرة وارتفاع القيم الإيجارية وأسعار العقارات.

نمو قوي

ويقول مسعود العور المدير التنفيذي لشركة تسويق للاستشارات والتسويق العقاري في أبوظبي، إنه لا توجد إحصاءات رسمية عن نسب العائد على الاستثمار العقاري في أبوظبي، لكن مؤشرات عديدة تؤكد على ارتفاع هذا العائد. وشدد على أن العائد على الاستثمار العقاري في أبوظبي، وفقاً لدراسات وتقارير أعدتها شركة تسويق، يتراوح بين 8 % و 15 %، لافتاً إلى أن هذه النسب تعتمد على نوع العقار وموقعه، فالعقار السكني الذي يقع على الكورنيش مثلاً، يحظى بأعلى عائد. ويتوقع العور أن يتزايد هذا العائد خلال السنوات المقبلة، مشيراً إلى أن أبوظبي اليوم في نمو قوي، كما أن القطاع العقاري هو المستقبل الأكبر من المشاريع الضخمة التي تنفذها أبوظبي في مختلف مجالات البنية التحتية والتنمية، واليوم تحتل قطاعات جديدة، مثل السياحة والفنادق والطيران والإعلام والنقل والطاقة المتجددة والصناعات الدقيقة، أولوية كبيرة في خطة أبوظبي الاقتصادية حتى عام 2030، وهذه القطاعات الجديدة تستقطب

يومياً موظفين من دول أوروبية وآسيوية، وهؤلاء الموظفون بحاجة إلى سكن، وقد ساعد قرار الإمارة بإتاحة التملك الحر للأجانب في مناطق بالإمارة، مثل جزيرتي الريم والسعديات ومنطقة شاطئ الراحة، العديد من الموظفين الأجانب، خاصة الذين يتمتعون برواتب مرتفعة، على شراء وتأجير العقارات السكنية الفاخرة، ليحققوا أرباحاً أكبر، خاصة أن عمليات تمويل هذه المشاريع السكنية أصبحت ميسرة مقارنة بما قبل. وبنوه العور بأن نوعية المستثمر اختلفت عما كان بالأمس، والملاحظ اليوم أن فئة الشباب سواء من المواطنين أو الوافدين، يدخلون السوق العقاري بقوة للشراء والبيع والتأجير، خاصة بعد أن تيقنوا أن الاستثمار في العقار أفضل كثيراً من أسواق الأسهم المالية.

القطاع الأفضل

ويؤكد عمير الظاهري رئيس مجلس إدارة مدائن القابضة، أن القطاع العقاري ما زال هو قطاع الاستثمار الأفضل للمواطنين،

مسعود العور:

فئة الشباب
المواطنين والأجانب
تظهر بقوة

عمير الظاهري:

العوائد المجزية
تجذب 90 ٪ من
استثمارات المواطنين

عتيبة العتيبة:

تحسن مستمر في
أسعار وإيجارات
الوحدات السكنية

رضا مسلم:

الحكومية ساعدت على
امتصاص نسبة كبيرة
من الإسكان الفاخر

فإن العائد الاستثماري على العقار مرتفع، كما يؤكد الخبير الاقتصادي رضا مسلم، الشريك في شركة تروث للاستشارات الاقتصادية. ويوضح مسلم أن هذا العائد عال جداً، مقارنة بدول أخرى أوروبية وأميركية، حيث لا يتجاوز فيها العائد نسب 7 %، لافتاً إلى أن ارتفاع العائد الاستثماري في أبوظبي، يرجع بصفة رئيسة إلى ارتفاع الإيجارات، حيث يواجه السوق في الوقت الحالي طلباً متزايداً مقابل عرض يتناقص، وقد ضخت الشركات العقارية خلال السنوات الماضية عدداً كبيراً من الوحدات السكنية في السوق، لكن هذا العدد لم يلپ احتياجات السوق بشكل حقيقي، فضلاً عن أن المخصصات المالية التي تمنحها الحكومة لتسكين موظفيها، أدت إلى امتصاص نسبة كبيرة من الإسكان الفاخر، والذي توقع الكثير أنه سيواجه الكساد، كما أن غالبية المواطنين يفضلون تأجير بناياتهم السكنية بإيجارات مرتفعة، بسبب قوة الملاءة المالية ما أدى إلى استمرار ارتفاع الإيجارات والعائد.

ونعان من العائد ويفرق عتيبة العتيبة رئيس مجلس إدارة مشاريع العتيبة رئيس لجنة العقارات والإيجارات في أبوظبي، بين نوعين من العائد، أولهما عائد المطورين العقاريين، وثانيهما عائد المستثمرين العقاريين، موضحاً أن عائد المطور العقاري الذي يبني مشروعاً سكنياً ويبيعه، يصل لنحو 12 %، بينما العائد الذي يحصل عليه المستثمر في القطاع العقاري في أبوظبي يتراوح بين 5 % إلى 8 %، ويشير الظاهري إلى أن أعداد الوافدين تتزايد، كما أن مشاريع البنية التحتية والطاقة المتجددة والنووية ومشاريع البتروكيماويات والسياحة والمتاحف والآثار، تحتاج إلى عمالة جديدة، وهذا العمالة تحتاج إلى سكن، ما يؤدي إلى ارتفاع الطلب على السكن، كما هو حالياً.

ووفقاً للمؤشرات المالية لشركات التطوير العقاري الكبرى في أبوظبي، وبصفة خاصة إيراداتها، وكذلك تقارير الوسطاء العقاريين،

تقل عن عشرة ملايين درهم في السنة في حالة تأجيرها، وترتفع هذه النسبة إلى 20 % في حالة لو كان المواطن هو الذي بني وطور ويدير بنايته السكنية، والمواطن حالياً يسرد قيمة بنايته السكنية كاملة خلال 5 سنوات من تأجيرها، وأعتقد أن هذا العائد الاستثماري الذي يتراوح بين 8 % و 20 %، هو الأعلى في المنطقة، وربما العالم، وهو مرشح للزيادة أكثر هذا العام، علماً بأن نسبة العائد الاستثماري في عقارات لندن حالياً 4 % واليابان 1 % وأميركا 5 %.

جدوى الاستثمار العقاري

ويتفق محمد صالح بن نصره رئيس مجلس إدارة شركة إشراق العقارية، مع جدوى الاستثمار العقاري في أبوظبي، مشيراً إلى أن العائد عليه يتراوح بين 9 % و 10 %، وهو عائد مشجع لشركات التطوير العقاري أولاً، ولذلك نرى مشاريع جديدة ستطرح خلال سيتي سكيب، بعد أن تحسنت أحوال السوق بشكل كبير.

تزايد مستمر على كافة أنواع العقارات

ياس، تعكس ارتفاع الطلب القوي على المنتجات العقارية المناسبة داخل تلك المناطق، كما أن الاستثمار في إطلاق مشاريع جديدة في مناطق عديدة في أبوظبي، يسهم في تعزيز الثقة في السوق، كما أن وجود عنصر الشفافية في السوق بالنسبة للمستثمرين الإماراتيين، من خلال وضع مؤشر للإيجارات في أبوظبي، ينظم الإيجارات وفق معايير محددة، سيسهم في تعزيز استدامة السوق العقاري ودعم النمو المستقبلي للسوق العقاري في العاصمة، ما يؤكد جاذبية السوق للاستثمار.

مسكن الكورنيش في الترتيب الأعلى بنسبة 10 %، ويؤكد ستيفن مورغان مدير شركة كلاونز، على أن العائد الاستثماري في أبوظبي في تزايد مستمر، على كافة أنواع العقارات، لافتاً إلى أن المشاريع العقارية التي يجري تطويرها داخل المناطق الاستثمارية في أبوظبي، تحظى بإقبال متواصل من قبل المستثمرين، نظراً لتوقع نمو أسعار البيع فيها بصورة مستمرة، وقد برزت أحجام المبيعات القوية التي حققتها مشاريع مثل الدار والأنسام والهديل في شاطئ الراحة وجزيرة



ستيفن مورغان كلاونز

وفقاً لتقارير شركات الاستشارات العقارية الأجنبية، مثل استيكوا وكلاونز، فإن صافي العائد الاستثماري في المساكن الفاخرة في أبوظبي، يتراوح بين 5 % و 10 %، وجاءت مساكن الكورنيش في المقدمة، ومسكن مارينا سكوير في الترتيب الأخير، وتراوح نسبة العائد الاستثماري بين 5 % و 6 % في مساكن مارينا سكوير بجزيرة الريم، 6 % إلى 7 % في مساكن البندر والمنيرة والزينة، 7 % في أبراج البوابة، و 5 % في مساكن السعديات، بينما جاءت

للغرفة الواحدة. وهي مستويات إيجارية ممتازة. تحقق عوائد جيدة. وبعاني السوق اليوم من قلة المعروض فعلى الرغم من أن أكثر من 15 ألف وحدة سكنية دخلت سوق أبوظبي العقاري خلال العام الماضي. لكن الطلب الكبير امتصها. ما زالت هناك حاجة لمشاريع سكنية أكثر. لتلائم مع أعداد العمالة الجديدة التي تدخل الإمارة للعمل والإقامة.

تشير التقارير إلى أن نسب نمو القطاع العقاري في أبوظبي سوف لا تقل عن 4.4 خلال العام الجاري. وتؤكد أن هذا النمو سيؤثر في الإيجارات التي لن تشهد انخفاضاً. بل العكس قد ترتفع على الأقل بنسبة 10.7. أو ستبقي كما هي مرتفعة. ويبلغ إيجار وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف في الوقت الحالي نحو 120 ألف درهم مقابل 90 ألف درهم للرفرفتين. و65 ألفاً