التقرير العقاري الشهري
لشركة المزايا القابضة

إصدار رقم ١٠٨

مزايا
نسعى إلى الريادة

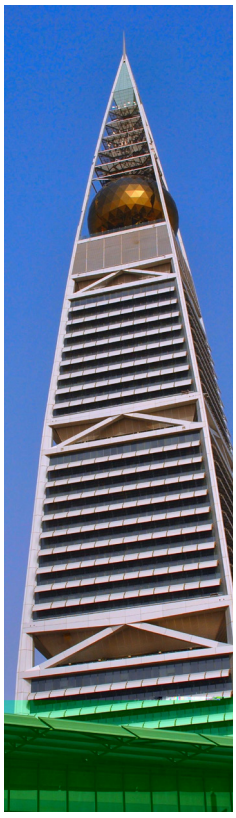
(Dubai) Tel: +971 4 3635455/6
(Kuwait) Tel: +965 22243333
www.mazayaholding.com

النشرة الشهرية – مايو ٢٠١٥

مشاريع الواجهات البحرية تقفز بالمنافسة والاستقطاب الاستثماري إلى حدود قصوى

السيد/ رشيد النفيسي	رئيس مجلس الإدارة	nifisi@mazayarealestate.com	Tel : + 965 2224 3332
م/إبراهيم الصقعبي	الرئيس التنفيذي للمجموعة	alsoqabi@mazayarealestate.com	Tel : + 965 2224 3332
م/ سلوى ملحس	رئيس قطاع تطوير الأعمال والتسويق	salwa@mazayarealestate.com	Tel : + 965 2224 3355

ما لاشك فيه فإن مشاريع المدن البحرية ومشاريع الواجهات البحرية لدى دول مجلس التعاون الخليجي أثبتت نجاحها



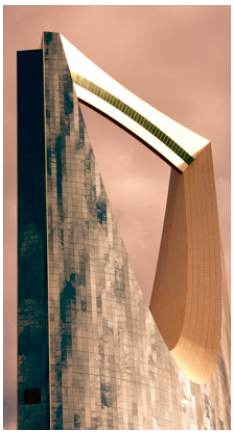
أظهر النشاط المتسارع الذي يشهده القطاع العقاري لدى دول المنطقة مزيدا من التغيرات والتعديلات على الخطط الاستثمارية، وشهد أيضا المزيد من التوسع ليشمل الاتجاهات والاذواق المحلية والخارجية، ليلبي متطلبات ومعايير الاستثمار الاجنبي في كافة الظروف، وبات من الواضح حالة الانتقال السريع للقطاع العقاري من مرحلة البناء لتلبية كافة أنواع الطلب المتوقع بمنتج أو عدة منتجات عقارية بعينها إلى مرحلة البناء من أجل استهداف شرائح محددة وتلبية طلب متوقع بشكل خاص، وذلك بعد إجراء المزيد من الابحاث والدراسات وعمليات التقييم للمؤشرات الحالية والمستقبلية للسوق بكافة تفاصيله، وبالتالي لا مجال للمشاريع العادية التي يتم بناءها دون أهداف واضحة ومحددة ودون أن يتم تحديد الشرائح المستهدفة خلال فترة ما قبل البدء بالتنفيذ، وهذا يقودنا إلى الاعتقاد أن الافكار المميزة هي من يحدد نجاح المشاريع من فشلها، والمشاريع المميزة والبعيدة عن التشابه والتي تلبي الطلب الحقيقي في الوقت والمكان المناسبين هي من يقود السوق العقاري في الفترة الحالية ويعول عليها في تعزيز استدامة ونمو القطاع العقاري لدى دول المنطقة.

ومما لاشك فيه فإن مشاريع المدن البحرية ومشاريع الواجهات البحرية لدى دول مجلس التعاون الخليجي أثبتت نجاحها، كونها تمثل محورا جديدا للتنمية العقارية ورافدا مستداما للقطاع السياحي بالمشروعات النوعية الضخمة المنفذة وتلك الجاري تنفيذها.

واعتبر تقرير شركة المزايا القابضة الأسبوعي أن مشاريع الواجهات البحرية تمثل خياراً طويل المدى لرفع جدوى مشاريع القطاع العقاري وتستحوذ على الحصة الاكبر من مشاريع التطوير العقاري ذات الاهداف المتعددة والتأثيرات الايجابية طويلة الاجل على الكثير من القطاعات المالية والاقتصادية وفي مقدمتها القطاع السياحي، وتشير مؤشرات القطاع العقاري إلى توجه الشركات العقارية لدى الدول الخليجية إلى إنشاء مدن وسط البحار نتيجة تزايد مستويات الطلب والاقبال على هذا النوع من المشاريع، وتشير البيانات المتداولة إلى أن مشروعات الجزر العقارية التي تنفذها الدول الخليجية خلال الفترة الحالية تزيد قيمتها عن 5 مليار دولار، في حين تشهد مشروعات الواجهات البحرية المزيد من التخطيط والتركيز الاستثماري لدى الدول الخليجية نظرا لما تحمله من عوائد مرتفعة عند بيع الوحدات أو تأجيرها، كونها أحد أكثر أنواع المشاريع العقارية ربحية، ونظرا للنجاحات الكبيرة التي حققها هذا القطاع فإن دول المنطقة تتجه وبشكل متسارع نحو توسيع استثماراتها بمزيد من المشاريع التنموية، في حين يعكس الاستثمار في هذا القطاع أفضل حالات التعاون والتنسيق بين القطاع العام والخاص في الاستثمارات ذات الجدوى الاقتصادية المرتفعة والتي تساهم وبشكل مباشر في جذب الاستثمارات الخارجية وتساهم وبشكل مباشر في تنويع مصادر الدخل ونموها في كافة الظروف.

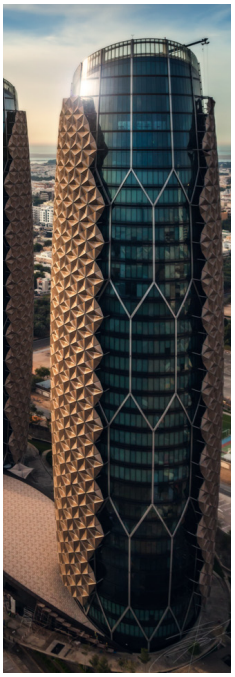
ويقول تقرير المزايا أن دولة الامارات العربية المتحدة تتصدر دول المنطقة بالاستثمار في هذا القطاع وحققت نجاحات كبيرة على هذا الصعيد، في حين تسجل دول المنطقة المزيد من النجاحات في الاستثمار لدى هذا القطاع في الفترة الأخيرة، وترجح مؤشرات القطاع العقاري استمرار الزخم الاستثماري لإنشاء المدن البحرية والاستثمار في الواجهات البحرية، ذلك أن طبيعة هذه المشاريع واستهدافاتها تمثل كلمة السر في نجاحها ونموها، وتعتبر الاقل تأثراً بكافة الاتجاهات والتطورات المالية والاقتصادية العالمية، واللافت هنا أن العقارات المطلة على الواجهات المائية ستظل أكثر العقارات طلبا وذلك لعلاقتها المباشرة بمعايير الفخامة والرقي، بعيدا عن المناطق المزدحمة وخلوها من الضوضاء والتلوث ومع تواصل المشاريع الطموحة لدى إمارة دبي في هذا المجال، فقد اصبحت موطنا لعدد كبير من المشروعات التي بنيت على شواطئ المراسي والبحيرات، الامر الذي جعلها في مواقع متقدمة في الجذب الاستثماري على هذا القطاع.

الواجهات البحرية الخليجية تستقطب الاستثمار العقاري الأقصى



يأتي ذلك في ظل اتساع الخيارات التي توفرها الامارة بالإضافة إلى وجود استعداد كبير من قبل المستثمرين لدفع مبالغ كبيرة مقابل الحصول على اطلالة مميزة، يذكر أن الواجهة البحرية لدى الامارة تحتوى على عدد كبير من الفنادق والمنتجعات السياحية ومشاريع الفلل الراقية والتي تتناسب وكافة أنواع الطلب ومصادره، فيما يحمل الاستثمار فيها حصول المستثمرين على ارباح كبيرة ونموا متواصلا على راس المال نظرا لارتفاع العوائد الإيجارية الاستثمارية.

يؤكد تقرير المزايا على الميزة التنافسية لمشاريع المدن في الماء ومشاريع الواجهات البحرية



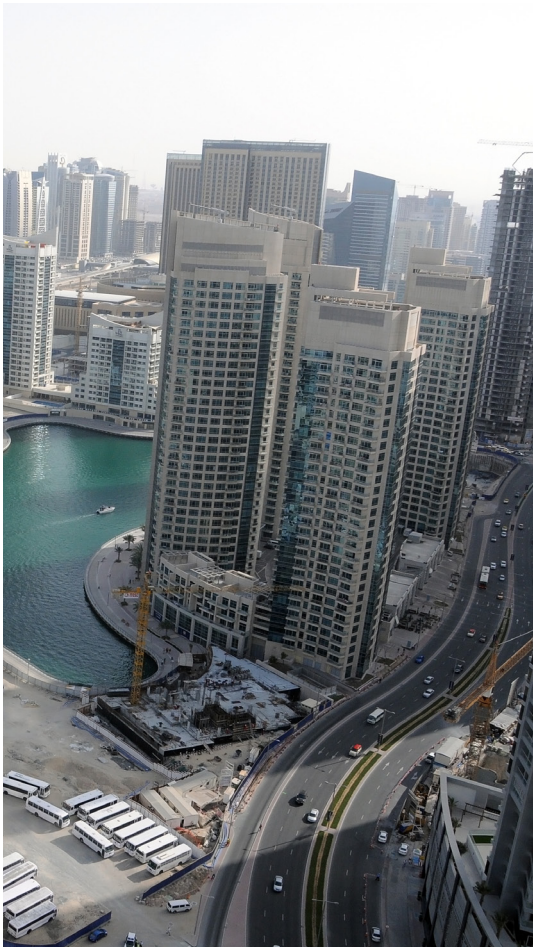
وفي السياق يؤكد تقرير المزايا على الميزة التنافسية لمشاريع المدن في الماء ومشاريع الواجهات البحرية التي تم وتيتم تنفيذها لدى الإمارات، والتي استطاعت تحقيق انجازات اقتصادية ملموسة وتأثيرات إيجابية على إجمالي الناتج المحلي بعيدا عن العوائد النفطية، ويشكل الاستمرار في هذه المشاريع وتنوعها أحد أهم المؤشرات على نجاحها وارتفاع جدوى الاستثمار فيها، وتتواصل لدى العاصمة أبو ظبي المشاريع النوعية على الواجهة البحرية، حيث تحظى المنطقة الغربية بالعديد من المشاريع النوعية والتي تستهدف تحسين مستوى المعيشة وتوفير مرافق مجتمعية وترفيهية في المناطق السكنية، وسيشكل مشروع الواجهة البحرية أولى تلك المشاريع متعددة الاستخدام في حين يتواصل العمل في مشروع ممشى السعديات ومشروع جزيرة ناريل ومشروع تطوير نادي شاطئ ياس، بالإضافة إلى مشروع شاطئ الراحة.

ويبدو أن قناة دبي المائية ستكون محور مشاريع الواجهات البحرية في الامارات والدول المجاورة ورافدا للسياحة بالمشروعات النوعية الطموحة ذات الأبعاد الاقتصادية والاستثمارية والاجتماعية بعيدة المدى، ويتوقع أن تجلب القناة المائية عوائد استثمارية وسياحية كبيرة عند إنجازها والذي يتوقع أن يكون في اواخر العام 2016، نظرا لما يحمله هذا المشروع من آفاق جديدة لتطوير وتوسيع الكثير من المشروعات العقارية على ضفافها، وبالتالي ضمان نمو القطاع العقار وتوفير العديد من الفرص الاستثمارية للمطورين والعقاريين ذات العلاقة بالقطاع السياحي بشكل خاص والقطاعات الخدمية الاخرى بشكل عام، فيما تحمل المشاريع النوعية الجاري تنفيذها على الواجهة البحرية في رأس الخيمة مؤشرات اقتصادية إيجابية، حيث تقدر قيمة المشاريع الخاصة بجزيرة المرجان على سبيل المثال بـ 5 مليار درهم ستتصل بمشاريع ذات علاقة بقطاع الفندقة والضيافة، ذلك أن اقتصاد الامارة يشكل أحد أهم عوامل النجاح للمشاريع، بالإضافة إلى ما تتمتع به الامارة من حوافز ضريبية للمستثمرين.

وأشار تقرير المزايا إلى العلاقة التي تربط مشاريع الواجهات البحرية بشكل مباشر بالمشاريع السياحية بالدرجة الاولى لدى دول المنطقة، وتتجه دولة قطر إلى إنفاق ما يقارب 9 مليار دولار على مشاريع استثمارية سياحية يأتي ذلك في ظل وجود مؤشرات إيجابية قوية اظهرها القطاع السياحي في الدولة، لتستضيف قطر ما يزيد عن 3 مليون سائح في العام 2014، وبنسبة نمو 8.2% مقارنة بمستوى العام 2013، في حين تجاوزت فرص العمل التي وفرها القطاع 61 ألف فرصة عمل بالإضافة إلى مساهمة القطاع السياحي بما يزيد عن 7 مليار ريال دولار في الاقتصاد المحلي، وتشير قائمة المشاريع المخطط لها إنشاء 22مركزا للتسوق و11 مدينة ترفيهية، وقامت قطر بتدشين مشروع جزيرة البنانا والتي تضم 141 غرفة وجناح وفيلا على سطح الماء، حيث سيتيح هذا المشروع لأبناء الخليج قضاء انشطة سياحية عائلية من نوع جديد داخل البحر فيما تظهر الخطط السياحية في قطر الاتجاه نحو إنشاء 70 فندقا خلال السنوات القلية القادمة.

ويبدو أن الاستثمار في تطوير الواجهات البحرية لدى مملكة البحرين يأخذ طابعا حكوميا في الاساس، حيث يحظى القطاع بالتزام حكومي بتطويره ضمن برامج عمل الحكومية، حيث تقوم الحكومة بتطوير السواحل والواجهات البحرية، يأتي ذلك في ظل التركيز الحكومي على تشجيع الاستثمارات المحلية والاقليمية والعالمية، واجتذابها لتنفيذ مشاريع مميزة تنعكس إيجابا على الاقتصاد البحريني، وتشير التقديرات إلى أن مشروع تطوير كورنيش الملك فيصل ومشروع الافنيوز- البحرين ومشروع "رأس البر" من شأنها أن تعزز موقع المملكة كوجهة سياحية رئيسية بين دول المنطقة، في حين سيعمل هذا المشروع والمشاريع المشابه على توفير فرص عمل متنوعة للمواطنين.

جدير بالذكر هنا أن المشروعات الخاصة بتطوير الواجهات البحرية التي تنفذها دول مجلس التعاون تتصف بالخصوصية على كثير من المشاريع على الرغم من التشابه ومن المتوقع أن تتواصل المشاريع ذات العلاقة بتطوير الوجهات البحرية لدول المنطقة.



وأكد تقرير المزايا على أن للزحف العمراني على المناطق البحرية أسباب ومبررات حقيقية وعملية على درجة كبيرة من الأهمية، ذلك أن الاتجاه نحو الواجهات البحرية يوفر المزيد من الحلول في المناطق التي تواجه نقصا على الأراضي، بالإضافة إلى كونه المحفز الحقيقي لجذب الاستثمارات الخارجية ورفع مستويات التشغيل الاقتصادي لدول المنطقة، في حين تقع خطط الاستثمار في تطوير الواجهات البحرية وانشاء المدن البحرية في قلب الخطط التنموية الناجحة لدى دول المنطقة نظرا لتوفر مساحات كبيرة على شاطئ الخليج العربي، فيما تساهم العوائد النفطية الضخمة على توفير مظلة دائمة لاستمرار هذه المشاريع ونموها، هذا ويشكل عامل تطابق الاهداف الاستثمارية بين القطاع العام والخاص دورا هاما في إنجاح المشروعات البحرية لدول المنطقة وارتفاع مساهمتها في الناتج المحلي الاجمالي على المدى المنظور.

تقع خطط الاستثمار في تطوير الواجهات البحرية في قلب الخطط التنموية الناجحة