



METROPOLITAN
HOLDING

تطوير عقاري

إدارة الأملاك

عقارات عالمية

مقاولات عامة

www.mhcvll.com

البلاد العقارية REAL ESTATE

Daily
ملحق: يمحدر بالعامون مع

السنة الأولى - العدد (1) - أكتوبر 2017



رؤية سمو الأمير خليفة
وفرص النجم

الشيخ سلمان:
أرسينا مناقصة لإطلاق «التنظيم العقاري»

METROPOLITAN
HOLDING

Contact Us

Tel: +973 177 177 17

Fax: +973 177 177 16

Email: info@mhcvll.com

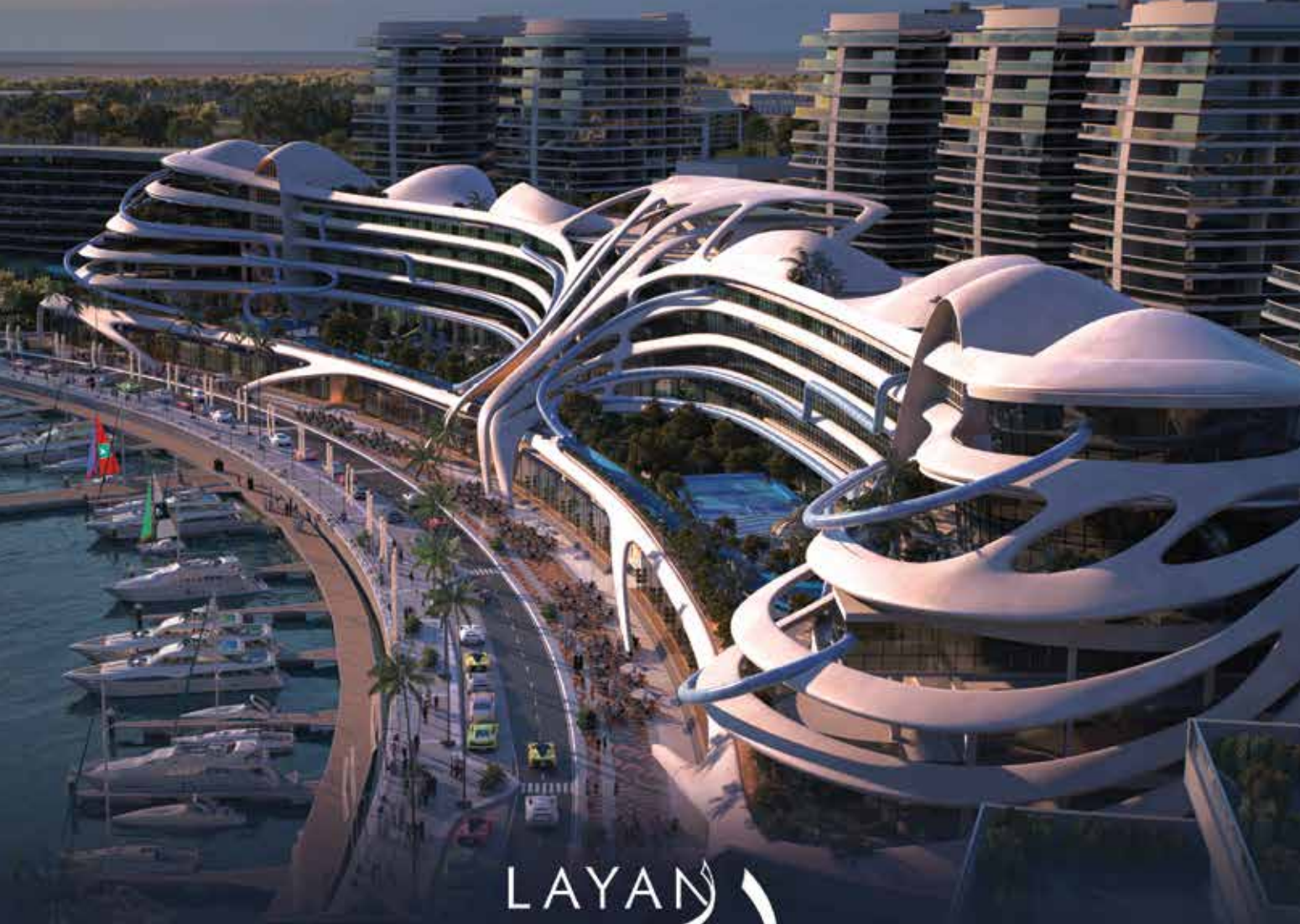
mhcvll

www.mhcvll.com



ترقبوا مشاريعنا الحصرية في معرض البحرين الدولي للعقار





أول منتج مائي وسكني فريد من نوعه في العالم

بدأ العمل

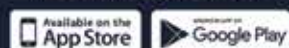


BIN FAQEEH
REAL ESTATE INVESTMENT
COMPANY P.S.C.

+973 380 000 02 | sales@binfaqeeh.com | www.binfaqeeh.com

@binfaqeeh_co

Download our App



METROPOLITAN
REAL ESTATE INVESTMENTS - UK

خبراء في الإستثمارات الدولية
INTERNATIONAL PROPERTY EXPERTS

إستثمر في أفضل فئة من الأصول
العقارية. البريطانية المضمونة



حصرياً في

تبدأ الأسعار من
30,000 د.ب

نطرح مشروعين سكن للطلبة يحتوي
على وحدات سكنية راقية شاملة الإدارة
وجاهزة للتسليم في أغسطس ٢٠١٨

40%

ضمان على العائد
لمدة ٥ سنوات

250
سنة

صك ملكية لمدة

100%

المرحلة الأولى
بيعت وأجرت

- الشراء من المطور مباشرة
- جميع الوحدات مفروشة بالكامل
- الوحدات تشمل الإدارة
- المنطقة حيوية وقابلة للنمو
- المشروع في وسط المدينة

ليقربول  برستون



Contact Us

Tel: +973 177 177 17

Fax: +973 177 177 16

Email: info@mhcwll.com

@mhcwll

www.mhcwll.com

Subsidiary company of:

METROPOLITAN
HOLDING

رؤية استثمرت العقار

الرؤية الواضحة والثاقبة دوماً ما تستثمر الفرص، وفي أسوأ الأحوال تحول العوامل السلبية إلى اتجاهات إيجابية مثمرة. ويمكن أن نطبق هذه الفكرة على ما قامت به حكومة البحرين في التعاطي مع القطاع العقاري.

القطاع العقاري الذي كان الكثير من البحرينيين من مواطنين وبعض المستثمرين يتعاطون معه ببساطة شديدة أصبح قطاعاً مركباً عظيم الأهمية يستلزم التعامل معه مهارة وخبرة كبيرة.

التحول الكبير في الألفية الجديدة شهد نقلات كبيرة على مستوى المشاريع السكنية والخدمية، والصناعية، فأنشأت العديد من المدن الإسكانية الجديدة، وجزر صناعية لتنشيط القطاع السياحي، وكثرت مطالبات المستثمرين الصناعيين بقسائم صناعية لإنشاء مشاريعهم عليها.

حكمة مجلس الوزراء استطاعت استثمار الضغط الكبير على القطاع العقاري في شقه الإسكاني، لتنشيط وتحفيز الجميع من مواطنين ومستثمرين للاستفادة من القطاع الواعد، فظهرت مشاريع السكن الاجتماعي التي تلبى رغبة المواطنين في السكن وتنشط شركات التطوير العقاري، وتحرك الأموال في المصارف لإقراض المواطنين لشراء المنازل التي تناسب شأنهم.

المهارة العالية للحكومة البحرينية حركت قطاعين واعدتين في اتجاه الربح في وقت واحد فهيأت المناخ للمستثمر السياحي للاستثمار في العقار ببناء جزر اصطناعية تضم منشآت راقية تجمع بين الهدوء والحياة الفارهة التي جذبت الكثير من السياح لشراء أو إستئجار أو الاصطياف والاستجمام فيها.

المسيرة التي امتدت من مطلع الألفية الجديدة تصاعدت بهدوء وتحت رعاية ورقابة تضمن الصعود وتتجنب الانتكاسات ولأجل ذلك تم تطوير التشريعات وإنشاء المؤسسات الهيئات والمؤسسات الخاصة بالشأن العقاري مع جذب رؤوس الأموال للاستثمار في القطاع. العدد الخاص الذي بين يديك محاولة بسيطة للإضاءة على الحركة العقارية في المملكة نتمنى أن ينال رضاكم.

10



16



36

الفهرس |

وزير الإسكان للبلاد العقارية:

أنجزنا أكثر من 10 آلاف طلباً

إسكانياً في أقل من عام (14)

البورصة تدرس طلبات لإدراج

صناديق الاستثمار العقاري (22)

سرايا العقارية تنفذ مشاريع

بنحو 200 مليون دولار (26)

مكناس: فندقى العائم

ناجح (33)



عقاريون: القطاع واعد والاستثمار فيه مربح

رؤية سمو رئيس الوزراء خلقت بيئة تعج بفرص النجاح

ناس أن توجيهات سمو الأمير تُولد الفرص وتحرك الكثير من القطاعات في آن واحد. وتؤكد المدير العام للمبيعات والتطوير العقاري لشركة رويال امباسدور إيمان المناعي أن البيئة التي يراهاها رئيس الوزراء تفتح فرص النجاح أمام الجميع.

وأشار المدير العام لمجموعة عقارات غرناطة حسن مشيمع إلى أن توجيهات رئيس الوزراء لتطوير البنية التحتية حققت قيمة عالية للقطاع العقاري. ويرى رئيس شركة بن فقيه، فيصل فقيه أن صاحب السمو الملكي الأمير خليفة صنع بيئة اقتصادية قوية تضمن فيها كل مقومات النجاح.

تحصد القطاعات الاقتصادية وعلى رأسها التطوير العقاري، ثمار جهود رئيس الوزراء صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة في التنمية ضمن رؤيته في خلق بيئة تعج بفرص النجاح لأبناء الوطن.

فما أن يوجه سمو رئيس الوزراء الجهات المعنية بشق الطرق وتوفير الخدمات في منطقة ما، إلا وتحولت هذه المنطقة إلى بيئة استثمارية مليئة بالفرص التي ظهرت على شكل مئات القصص رواها رواد أعمال بحرينيين من كلا الجنسين.

وتستعرض البلاد العقارية جزءاً يسيراً من هذه القصص على لسان متعاملين في عالم العقار والإنشاء. ويرى رئيس مجلس إدارة شركة ناس سمي

للأفراد في البحرين 1.6 مليار دينار حجم قروض الرهن العقاري



في البلاد، إذ يعد بنك الإسكان والمملوك من قبل الحكومة والذراع التمويلي لوزارة الإسكان أحد اللاعبين الرئيسيين في التمويلات العقارية من خلال الرهون العقارية والقروض الإسكانية المدعومة التي يقدمها البنك لشراء المنازل.

وتشكل القروض العقارية أعلى القروض من حيث القيمة والتي تحل بعدها قروض الإنشاء والتعمير والتي تحتسب ضمن قروض قطاع الأعمال والذي يربط بشكل وثيق بقطاع العقارات.

وبحساب بسيط فإن القروض المرتبطة بالعقارات قد تشكل 35% من إجمالي القروض مع احتساب قروض قطاع الأعمال المتعلقة بالإنشاء والتعمير والتي تبلغ قرابة 1.4 مليار دينار وتشكل نحو 17.4 % من إجمالي القروض والتسهيلات التي تقدمها البنوك بمختلف أنواعها.

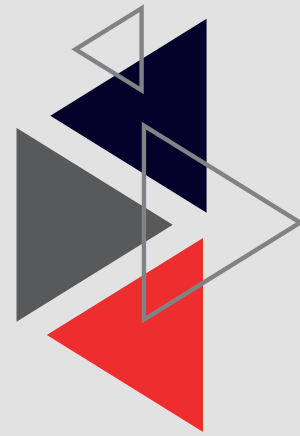
من جانب آخر بينت الأرقام أن متوسط الفائدة بين البنوك التجارية في البحرين فيما يتعلق بفوائد القروض العقارية قد بلغت 5.7 %، إلا أن المسح الذي يجريه مصرف البحرين المركزي يشير كذلك إلى أن هناك بنوك تقدم معدلات فوائد تبلغ 4.5 % وهي الأدنى في حين تقدم بنوك أخرى نسبة فائدة مرتفعة نسبياً تبلغ 6.11 %.

نما الرصيد القائم للقروض والتسهيلات المالية التي قدمتها البنوك التجارية في البحرينية إلى الأفراد في البحرين إلى قرابة 1.6 مليار دولار بنهاية أبريل الماضي بحسب ما أظهرته أحدث احصائيات مصرف البحرين المركزي المعني بمراقبة القطاع المالي في البلاد.

وتشكل قروض الرهن العقارية قرابة 19% من إجمالي الرصيد القائم للقروض والتسهيلات المالية التي تقدمها البنوك لتتربع بذلك على المرتبة الأولى من بين مختلف أنواع القروض التي تقدمها البنوك والتي بلغ رصيدها القائم بحسب آخر الإحصائيات نحو 8.2 مليار دينار.

وتشهد البحرين تحسن في مناخ العقار بعد سنوات صعبة إثر الأزمة المالية العالمية التي ضيقت الخناق على التعاملات العقارية خصوصاً الاستثمارية.

وتبين أرقام مصرف البحرين المركزي أنه منذ شهر أكتوبر العام 2016 وحتى أبريل 2017 حققت القروض بضمان العقار والتي قدمتها البنوك التجارية إلى الأفراد في البحرين قفزة فاقت 50 مليون دينار خلال 6 أشهر فقط. ولا تمول البنوك التجارية لوحدها عمليات الرهن العقاري وشراء المنازل



المناعي: الاستثمار في العقار مربح

وحدثنا المدير العام للمبيعات والتطوير العقاري لشركة رويال امباسدور إيمان المناعي قائلة: «إن جهود رئيس الوزراء في خلق بيئة صحية لنمو فرص النجاح، أثمرت، وأصبح بإمكان كل بحريني أن يبدأ من الصفر ويحقق النجاح».

وأضافت: «أنا مواطنة بحرينية بدأت من الصفر، في بداية مشواري دخلت قطاع التسويق العقاري وحققت نجاحاً في بيع وتسويق العقارات، لكن بعد الأزمة العالمية التي حدثت في نهاية العام 2008، أصبحت عاطلة، وبدأت من جديد من الصفر بفتح مشروع في الديكور، وحققت نجاحاً كبيراً». وقالت المناعي: «فرص النجاح متوفرة في كل مكان في سوق البحرين، ولكن على الشباب والشابات أن يعتمدوا على أنفسهم، والإيمان بقدراتهم على تحقيق النجاح».

وأكدت قائلة: «البحرين فيها خير، والعقار ليس حكراً على الأغنياء، يمكن للفرد أن يبدأ باستثمار مبلغ 10 آلاف دينار في قطاع العقار، ويحقق عوائد عالية».

وأوضحت: «في شركتنا مثلاً، كنا نبيع شقة بنظام «استوديو» قيمتها 40 ألف دينار، يمكن لشخصين أن يشتركوا ويدفع كل واحد منهم مبلغ 10 آلاف دينار كمقدم، وبعد سنة نبيع «الاستوديو» لصالحهم بمبلغ 55 ألف دينار ويحققوا ربحاً يبلغ في المتوسط 15 ألف دينار رغم أنهم دفعوا 20 ألف دينار ولم يدفعوا كامل المبلغ».

وعن إمكانية تأثير القطاع العقاري في المستقبل، قالت: «البحرين لديها مرونة عالية تمكنها من امتصاص كل التأثيرات، بل أن هناك مستقبل كبير للقطاع العقاري في البحرين نتيجة تنفيذ الجهات المعنية توجيهات سمو رئيس الوزراء وأكبر دليل أن الشقة التي كنا نبيعها في برج فونتانا بمبلغ 80 ألف دينار أصبح سعرها اليوم 145 ألف دينار نتيجة قيام الحكومة بإنشاء شارع رئيسي في الجفير بالقرب من المشروع إلى جانب الخدمات»، مؤكدة أن سوق البحرين تنمو بشكل تدريجي ومدرّوس.



• سمير ناس



• إيمان المناعي

ناس: توجيهات سمو الأمير تولد الفرص

من جهته قال رئيس مجلس إدارة شركة ناس، سمير ناس: «عندما يوجه سمو رئيس الوزراء إلى تطوير البنى التحتية في منطقة معينة، تستفيد آلاف المؤسسات من مقاولين ومكاتب هندسة، ومصانع خرسانة، ومصانع حديد، وموردين مواد بناء وغيرها من القطاعات، إلى جانب توفير وظائف كثيرة».

وأضاف ناس: «عندما يتم تطوير البنى التحتية، تصبح المنطقة جاذبة للاستثمار العقاري، فيتهافت مستثمرو العقار والتطوير العقاري على المنطقة بشراء الأراضي وتطويرها وضخ ملايين الدنانير، ويحققوا أرباحاً مجزية. ثم تأتي عملية البيع والشراء في العقارات وتستمر العملية بشكل ديناميكي».

وذكر سمير ناس، أن شركة ناس بدأت على يد والده المرحوم عبدالله ناس من الصفر في ستينيات القرن الماضي، لتصبح اليوم واحدة من كبرى شركات المقاولات في المنطقة، بفضل اقتناصها الفرص التي ولّدتها رؤية سمو رئيس الوزراء في تنمية البحرين.

وأوضح سمير قائلاً: «في السبعينات مع بدء التنمية وتطوير البنى التحتية ظهر جيل بدأ من الصفر وحقق ثروة بملايين الدنانير، وفي الثمانينيات ظهر جيل آخر. ومع كل تنمية تقوم بها الحكومة يظهر جيل يقتنص الفرص ويحقق ثروة بدايات متواضعة».

وقال: «الكلمات عاجزة عن وصف دور سمو رئيس الوزراء في التنمية وانعكاسها الايجابي على القطاعات الاقتصادية بما فيها التطوير العقاري، ولكن يمكن أفضل تعبير فني، هو مقارنة صورة البحرين في السبعينيات وكأنها صحراء، وصورة حديثة للبحرين تظهر حجم العمران الصورة أكبر من الكلمات في التعبير».

مشيمع: حركة العمران تشير لاهتمام حكومي

على ذات الصعيد قال المدير العام لمجموعة عقارات غرناطة: «إن جولة في أحد شوارع مملكة البحرين وفي أي منطقة منها، ستكون شاهداً حياً على التحوّل الكبير الذي تشهده مملكة البحرين في تطوير قطاعاتها العمرانية والعقارية». وأوضح: «التطوّر المتسارع في القطاع العقاري والإنشائي يعكس حقيقة الاهتمام الكبير الذي توليه حكومة المملكة بهذا القطاع، ذلك أن النهج الذي تقوم بتطبيقه الحكومة بمبادرة سامية من لدن صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة عاهل البلاد المفدى وصاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس الوزراء الموقر، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد نائب القائد الأعلى النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء. وبني هذا على دعم القطاع الخاص بشكل عام والقطاعات غير النفطية بشكل خاص لمواجهة التحديات واقتناص الفرص».

وأضاف مشيمع الرجل العصامي الذي بدأ من الصفر وأصبح مديراً لشركة عقارية تعد من أكبر المكاتب العقارية في البحرين: «على إثر تطوير البنية التحتية لشوارع المملكة والمخططات متنوعة التصنيف سواء السكنية أو التجارية أو الصناعية إضافة إلى تحسين الخدمات والمرافق من الكهرباء والماء وغيرها. ظهرت نتائج إيجابية وحققت قيمة عالية للقطاع العقاري».



• فيصل فقيه

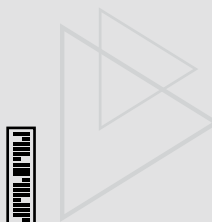


• حسن مشيمع

فقيه: العقار وُلد فرصاً استثمارية واعدة

من جهته، قال رئيس شركة بن فقيه، فيصل فقيه: «سمو رئيس الوزراء صنع بيئة اقتصادية قوية فيها كل مقومات النجاح، والبحرين مليئة بقصص النجاح لعصامين بدأوا من الصفر وحققوا ثروات، وكان العقار أحد القطاعات الاقتصادية المهمة التي وُلدت ولا زالت تولّد فرص استثمارية واعدة ومضمونة».

وأضاف «نتيجة البيئة الاقتصادية التي صنعها سمو رئيس الوزراء طوال عدة عقود، أصبح بإمكان المستثمر الصغير أن يحقق النجاح، فنحن على سبيل المثال في شهر رمضان الماضي، في أمسية لجمعية البحرين لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، عرضنا عليهم عرض شراء وحدات عقارية في مشروع «Waterbay» الذي يقام في خليج البحرين، بأسعار مناسبة وعائد مضمون، وأعضاء الجمعية من مالكي المؤسسات الصغيرة تشجعوا واشتروا الكمية المعروضة. وتشكل الوحدات استثمار نجاح لهم، وسيعود عليهم بمردود جيد. فالعقار ليس حكراً على الاغنياء والمؤسسات الكبيرة».



وبيّن الهرمي، قائلاً: «شهد معرض «باييكس» تطوراً ملحوظاً خلال العقد الماضي، ونجح في ترسيخ حضوره المتميز كواحد من أبرز المعارض العقارية على مستوى المنطقة، مما ساهم في تعزيز مكانة البحرين كوجهة إقليمية مفضلة للاستثمار العقاري». وأكمل: «من خلال إطلاقنا لنسخته العاشرة، فإننا نسعى إلى إحداث تحول جذري في المعرض بما يتماشى مع التحول غير المسبوق الذي تشهده السوق العقارية. وانطلاقاً من النجاح الذي حققته دورة العام الماضي، فإننا نهدف إلى حشد أضخم تجمع للمشاريع العقارية البحرينية من أجل منحها فرصة التواصل مع المستثمرين، والمشتريين، والممولين، والجمهور من مختلف أنحاء المنطقة لاستعراض قصص النجاح التي حققتها».

وأشار الهرمي لمساهمة الحكومة الموقرة في زيادة ثقة المستثمرين في سوق العقار المحلي من خلال الاستثمار في مشاريع البنية التحتية التي ستصل إلى حوالي 32 مليار دولار مع حلول عام 2020، وذلك في قطاعات الطاقة والمياه والمواصلات والإسكان. مردفاً أن ذلك كله يتزامن مع توقعات ازدياد الطلب على المنتجات العقارية المختلفة والعائدة بشكل أساسي إلى الزيادة الإجمالية في عدد السكان، وزيادة أعداد السياح حيث وصل عددهم الإجمالي مع نهاية عام 2016 إلى حوالي 15 مليون سائح.

مشهد عقاري متطور

من جهته قال رئيس اللجنة المنظمة لـ «باييكس» محمد خليل السيد: «من المقرر لـ «باييكس» هذا العام أن يشهد واحدة من أقوى وأفضل دوراته من ناحية استقطابه أهم الجهات العارضة المحلية واستعراضه لأهم المشاريع التي تم إطلاقها مؤخراً من قبل أبرز اللاعبين الإقليميين والدوليين في القطاع؛ إذ تتمثل رسالتنا في التعريف بقدرات البحرين في السوق العقارية وموقعها الاستراتيجي كوجهة تجارية وسياحية للمستثمرين، ولا سيما أن المشهد العقاري في البلاد يواصل تطوره ومواكبته للمشهد العالمي، وهو ما سيسلط «باييكس» عليه الضوء بهدف تعزيز الثقة في اقتصادنا».

وأوضح السيد في بيان سابق، أنه تم تعزيز البيئة التنظيمية في مملكة البحرين من خلال توفير حماية جيدة للمستثمرين والمشتريين للممتلكات، قائلاً: «مع تحسّن الأوضاع الاقتصادية العامة تدريجياً وتراوح أسعار النفط في معدل 50 دولاراً أميركياً للبرميل فإننا قد بدأنا الاعتماد على هذا الوضع الطبيعي الجديد، لكن التقارير الواردة من السلطات المحلية قد أشارت إلى مرونة القطاع العقاري على مدى الفترات «الرّبع سنوية» الماضية، حيث ذكر مجلس التنمية الاقتصادية خلال تقريره الربع سنوي الأخير والذي صدر في نهاية شهر يناير 2017 بأن إجمالي حجم التداولات العقارية خلال العام 2016 قد بلغ 1.04 مليار دينار بحريني ما يعادل 2.8 مليار دولار أميركي».

وكان المعرض قد استقطب في دورته لعام 2016 أكثر من 8 آلاف زائر، قدّم 24% منهم من خارج البحرين، كما شهد علاقات مهمة ومباشرة بين الشركات. وعلى مدى أيام المعرض الثلاثة، استعرضت أكثر من 40 جهة عارضة أصولها العقارية التي بلغت قيمتها 20 مليار دولار أميركي.

وقال أن العام الماضي شهد الإعلان عن طرح أول عملية إكتتاب في أول صندوق للاستثمار العقاري في مملكة البحرين وبدأت عملية التداول به في بورصة البحرين خلال شهر يناير 2017. ولفت إلى أن العام القادم سيشهد بداية مرحلة جديدة أخرى حيث يبدأ تطبيق ضريبة القيمة المضافة VAT في دول مجلس التعاون الخليجي.



وأوضح أن معرض باييكس 2017 يهدف إلى التأكيد على الدور المحوري الذي يلعبه التنوع الاقتصادي في المملكة من خلال تسليط الضوء على الإنجازات التي تحققت في مجالات البنى التحتية، والعقارات، والمشاريع الترفيهية، فضلاً عن المجموعة الواسعة من العروض التنافسية ذات القيمة العالية، مشيراً إلى أن المعرض في دورته الحالية يعمل على إبراز أهمية التنمية الاقتصادية وزيادة الفرص الاستثمارية المتاحة في المملكة.

مشاركة من البحر المتوسط

ويشهد المعرض هذا العام مشاركة شركات من قبرص واليونان تستعرض عقاراتها المتوسطية الفاخرة مع تعريف الحضور على فرص الاستثمار في تلك المنطقة؛ حيث تعتبر قبرص وغيرها من الدول المتوسطية وجهات سياحية هامة لسكان البحرين والسعودية خلال فترة الذروة الصيفية، وثمة طلب استثماري ملموس من الشرق الأوسط على أبرز الوجهات المتوسطية، وسيشكل «باييكس» حلقة وصل فعالة بين أهم الشركات العقارية العارضة من جهة، وبين الحضور والمستثمرين من جهة أخرى، وذلك مع تعريف هؤلاء على مزايا الاستثمار في هذه المشاريع.

الشركات تعرض أصولاً عقارية تتجاوز قيمتها 20 مليار دولار الشيخ خالد يفتتح «باييكس 2017»

من المعترزم أن يفتتح نائب رئيس الوزراء الشيخ خالد بن عبدالله آل خليفة معرض البحرين الدولي للعقارات «باييكس» في نسخته العاشرة، في الفترة من 26 وحتى 28 أكتوبر 2017، بمشاركة محلية وعالمية لكبرى الشركات التي ستعرض أصولاً عقارية تتجاوز 20 مليار دولار. ويعتبر معرض «باييكس» أضخم تظاهرة محلية خليجية وعالمية مختصة بالقطاع العقاري.

وقال رئيس جمعية المهندسين البحرينية مسعود الهرمي أن هذه الفعالية هي أحد أبرز الفعاليات السنوية الناجحة التي تنظمها الجمعية، والتي قد تم تنظيم نسختها الأولى عام 2004، وأصبحت حالياً تتمتع بحضور متميز على أجندة الفعاليات المتعلقة بالقطاع العقاري التي تقام في المملكة والدول المجاورة لها.

الشيخ سلمان بن عبدالله في تصريح لـ «البلاد العقارية»:

أرسينا مناقصة لإطلاق مؤسسة التنظيم العقاري

أكد رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري الشيخ سلمان بن عبدالله آل خليفة في تصريحات خص بها ملحق البلاد العقارية أن البحرين حققت أرقام كبيرة في التداول العقاري في السنوات الماضية رغم الأوضاع الاقتصادية التي مر بها العالم، ما يؤشر على استقرار السوق وثقة المستثمرين.

وقال الشيخ سلمان أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري أرسى مناقصة على شركة استشارية بغرض المساعدة في تشغيل مؤسسة التنظيم العقاري والتي تشمل تدريب موظفي المؤسسة وذلك لفترة تمتد حتى ثلاث سنوات، إذ يأتي تشكيل المؤسسة بموجب قانون رقم (27) لسنة 2017 والمتعلق بتنظيم القطاع العقاري، لافتاً بأن القانون سيساهم في المنع أو الحد من المشاريع العقارية المتعثرة وزيادة في حفظ حقوق مختلف الأطراف.

وأشار الشيخ سلمان إلى أن جهاز المساحة والتسجيل شهد عمليات تطوير الخدمات الإلكترونية والإدارية في الوقت الذي أنجز فيه 20 ألف معاملة في العام الماضي. وفي مايلي نص اللقاء:

- شهدت السنوات الأخيرة زخم وطفرة عقارية، ماهو حجم التداول العقاري الذي شهدته البحرين في الفترة الأخيرة؟

بالفعل لقد حقق التداول العقاري أرقام كبيرة في السنوات الأخيرة الماضية، وفي العام الماضي (2016) وصل التداول حوالي (1.038.000) ديناراً ، وهو رقم يعتبر من الأرقام الكبيرة التي حققتها البحرين بالرغم من أنه أقل من السنة التي سبقتها (2015)، إلا أننا نعتبره مؤشراً على استقرار السوق، وبالتالي فإن البحرين قد حققت نتائج إيجابية في ظل أوضاع اقتصادية صعبة مر بها العالم والمنطقة منذ الأزمة الاقتصادية في عام 2008م، إلى حالة انخفاض سعر النفط.

وتعني هذه النتائج الإيجابية في ظل تلك الأوضاع أن لديك سوق عقارية موثوق بها، وسر هذه الموثوقية هي ارتكازها على منظومة قوانين توفر الضمانات الكافية وعامل مشجع للمستثمر العقاري، فلاحظ اليوم وجود أعمال انشائية لمشاريع عملاقة تديرها شركات عقارية كبيرة، وتستهدف هذه المشاريع جميع الفئات الاجتماعية والمشاريع التجارية، ولم يكن لذلك أن يتحقق لولا وجود اهتمام حكومي وإجراءات حكومية ميسرة ومحفزة للاستثمار في هذا المجال.

- ما أهمية صدور قانون التنظيم العقاري ودوره في تطوير القطاع؟

تأتي أهمية هذا القانون من منطلق التطور الحاصل في هذا القطاع الحيوي والهام،

وتجدر الإشارة إلى أن التطوير سُنّة حياتية طبيعية، فالיום هنالك مشاريع كبيرة وعملاقة لم تكن شائعة في السابق بهذا الكم كما هي اليوم، وكثير من هذه المشاريع عبارة عن مشاريع المجمعات العقارية المغلقة (Gated Community)، والتي يترتب عليها حقوق وواجبات على المستثمر والمطور وجميع الأطراف المتعلقة بالتطوير العقاري، وأيضاً على مشتري الوحدات في مثل هذه المشاريع، أي أن العلاقات مع جميع هذه الأطراف أصبحت أكثر تشعباً وتعقيداً، لذا كان لابد من إنشاء علاقة قانونية تحفظ جميع حقوق هذه الأطراف، وتكون قائمة على قانون عصري يناسب المرحلة وسرعتها وتعقيدها. وكذلك أتى القانون ليمنع أو يحد من عمليات التعثر في إنجاز المشاريع العقارية، ولحفظ حقوق المستثمرين والمطورين، والممولين المصرفيين، والمشتريين لهذه العقارات، ومن كل ذلك تأتي أهمية هذا القانون. بالإضافة إلى رؤية الحكومة الموقرة المستقبلية لهذا القطاع والذي يعتبر من القطاعات غير النفطية التي تسهم في الناتج المحلي الاجمالي وبالإمكان أن يسهم بشكل أكبر في الاقتصاد الوطني.

ما هو موعد تطبيقه والاستعدادات اللازمة لذلك خصوصا فيما يتعلق بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري؟

فيما يتعلق بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري، وبحسب ما جاء في المادة الثالثة من القانون، بأنه «يعمل بأحكام مواد الباب الأول من هذا القانون من أول الشهر التالي لتاريخ نشره» والباب الأول متعلق بمؤسسة التنظيم العقاري، أي أنه يصدر المرسوم بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري، وتعمل المؤسسة فور صدور المرسوم على وضع جميع الأنظمة، والاجراءات واللوائح المتعلقة بتطبيق القانون، وبسير عمل المؤسسة

وإجراءاتها وأنظمتها الداخلية والأنظمة الالكترونية وغيرها. وتم ترسية المناقصة على الشركة الاستشارية لتعمل على وضع جميع ما ذكرناه، وستتحمل الشركة الاستشارية المسؤولية عن تدريب العاملين في المؤسسة وعن مرحلة تشغيلها كلياً (حتى ثلاث سنوات قادمة).

- عزز جهاز المساحة والتسجيل العقاري من خدماته المختلفة بما فيها الخدمات الإلكترونية، هل تلمسون تطور في عدد المعاملات المنجزة؟

نعم هناك زيادة مضطردة في عدد المعاملات التي ينجزها الجهاز، وبلغت في نهاية عام 2016 أكثر من (20000) معاملة، وبكل تأكيد هذه الزيادة تشكل تحدياً لنا في الجهاز، لذا عملنا على تطوير أنظمتنا الادارية، والالكترونية من أجل أن نتمكن من إنجاز هذه المعاملات في أوقاتها، فتم تطوير أرشيفنا الالكتروني، بالإضافة إلى وضع برامج إلكترونية لتتبع الدورة المسندية للمعاملة، ومؤشرات أداء لإنجاز المعاملة، كما أصدرنا الوثيقة التي تصدر إلكترونياً، هذا من جهة ومن جهة أخرى تم توجيه المسؤولين والموظفين لبذل مزيد من الجهد والانجاز. وعملية التطوير هذه مستمرة وتخضع للمراقبة والتحديث والتقويم. واليوم بالإمكان لأي زائر لمبنى الجهاز أن يطلع على اللوحة الالكترونية المعروضة في بهو المبنى والخاصة بالمعاملات العقارية اليومية، والتي تظهر حركة التداول العقاري من حيث عدد المعاملات وحجم التداول، وبشكل فوري ويومي وشهري، وذلك من أجل تحقيق مزيداً من الشفافية في عملية تقديم المعلومات والبيانات. والتي تشكل بيئة معلوماتية وبيانية للمستثمر والمتعامل في هذا الشأن.





• وزير الإسكان باسم الحمر

في تصريح لـ «البلاد العقارية» .. وزير الإسكان: انجزنا أكثر من 10 آلاف طلباً إسكانياً في أقل من عام

صرح وزير الإسكان باسم بن يعقوب الحمر لـ «البلاد العقارية» أن تلبية ما يفوق 10,400 طلباً إسكانياً خلال فترة زمنية لا تتجاوز العام الواحد يعد ترجمة واقعية للجهود الواضحة التي أولتها الحكومة الموقرة برئاسة صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس مجلس الوزراء الموقر خلال السنوات القليلة الماضية للقطاع الإسكاني.

وأشار إلى أن برنامج «مزايا» يعد تجسيداً للشراكة الحقيقية ما بين القطاعين العام والخاص، والذي استطاع أن يُسجل نجاحاً نوعياً متميزاً، إذ كشفت الإحصاءات الأخيرة بأغسطس 2017 ارتفاع 2,008 مواطن فعلياً من البرنامج مما أوضح تزايد إقبال المواطنين على البرنامج سنة تلو الأخرى.

ماهي الخدمات التي تقدمها وزارة الإسكان؟

تتمثل الخدمات المُناطة مهامها إلى وزارة الإسكان في توفير أفضل وأجود أنواع الخدمات الإسكانية الملائمة للمواطنين ذوي الدخل المحدود لضمان استقرارهم وتحقيق سبل العيش الكريم، وذلك من خلال توفير الوحدات السكنية (البيوت)، والشقق بُنوعها (التملك والمؤقتة)، فضلاً عن التمويل بأنواعه (ترميم، بناء، شراء) والقسائم السكنية وطرح برنامج «مزاياء»، وأخيراً مشروع مساكن الذي يعد تجربة رائدة في توفير السكن الملائم بما يوفر الأمان والاستقرار الاجتماعي والأسري للمرأة البحرينية وأبنائها.

بالشراكة مع القطاع الخاص الإسكان سلمت 6 آلاف وحدة

سعت وزارة الإسكان إلى تنفيذ الأوامر السامية بتفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص، ما هو تقييكم لهذه الشراكة وإلى أين تتجه؟

أن الشراكة مع القطاع الخاص تشكل أهمية في حلحلة الملف الإسكاني، والمشاركة في توفير السكن اللائق والكريم للمواطن البحريني، ونشيد بنجاح برنامج الشراكة بين القطاعين العام والخاص في تلبية الطلبات الإسكانية بأسرع وقت ممكن من خلال تنفيذ المشاريع الإسكانية، لاسيما الشراكة بين الوزارة وشركة ديار المحرق التي أثمرت واحدًا من أكبر التجمعات السكنية الراقية والمتميزة التي تُنفذ من قِبل القطاع الخاص لصالح وزارة الإسكان وهو مشروع (ديرة العيون) السكني، الذي يؤكد على نجاح الشراكة بين وزارة الإسكان والقطاع الخاص في توفير منظومة السكن الاجتماعي، لتوسيع قاعدة المعروض من الوحدات السكنية.

ونشير إلى أن أولى خطوات التنفيذ الفعلي للوزارة لمشاريع الشراكة مع القطاع الخاص بدأت منذ 3 سنوات، حيث استطاعت الوزارة أن توفر أكثر من 6 آلاف وحدة سكنية من خلال برنامج الشراكة في مشروعات المدينة الشمالية واللوزي و«ديرة العيون» بديار المحرق.

هذا وأحدث برنامج «مزاياء» نقلة نوعية

في ملف السكن الاجتماعي من خلال تشجيعه لشركات التطوير العقاري على بناء المشاريع المطابقة لمواصفات السكن الاجتماعي، نظراً لزيادة الإقبال عليها، ونوه إلى أن الحكومة بدورها اتخذت خطوات جادة تهدف إلى تقديم التسهيلات الإجرائية اللازمة للمطورين العقاريين للتوسع في بناء المشاريع، وهو الأمر الذي ينعكس على حجم الوحدات السكنية المتوفرة.

ونضيف أن هذا الحراك الإسكاني بين الوزارة والقطاع الخاص أسهم في تغيير مفاهيم المواطنين، نظراً لتواجد خياراً سريعاً وعملياً للحصول على السكن الاجتماعي من القطاع الخاص وعن طريق الوزارة دون الحاجة إلى الانتظار لفترات طويلة، مع إمكانية اختيار نوع الوحدة والمنطقة المقامة بها.

وبهذا نؤكد على أن الواقع الحالي يشير إلى أن قطاع السكن الاجتماعي، وتحديدًا محور الشراكة مع القطاع الخاص، قد أثبت نجاحه وبات يحقق أثرًا إيجابيًا على بعض القطاعات، كقطاع المقاولات والاستشارات الهندسية والقطاع المصرفي والمالي وقطاع التجزئة.

أكثر من 2000 شخص استفاد من برنامج «مزاياء»

كيف يمكن للمواطن الاستفادة من برنامج «مزاياء»؟ وهل وجدتم إقبالاً عليه؟ يعد برنامج «مزاياء» تجسيداً للشراكة الحقيقية ما بين القطاعين العام والخاص، والذي استطاع أن يُسجل نجاحًا نوعيًا متميزًا، إذ كشفت الإحصاءات الأخيرة بأغسطس 2017 ارتفاع 2,008 مواطن فعليًا من البرنامج مما أوضح تزايد إقبال المواطنين على البرنامج سنة تلو الأخرى، مما يؤكد أن المواطنين ارتأوا أهمية «مزاياء» ودوره في سرعة تلبية طلبهم الإسكاني بناءً على رغبتهم واحتياجاتهم الشخصية، حيث بات البرنامج اليوم يحصد ثمار الجهود والعمل المتواصل منذ انطلاقه.

ونعرب عن ارتياح الوزارة للنتائج الإيجابية التي استطاع برنامج «مزاياء» أن يحققها منذ تدشينه، ونشير إلى أنه عامًا بعد عام يتم رصد تنامي الوعي لدى المواطنين بأهمية ومميزات مثل هذا النوع من البرامج التي تطلقها الوزارة بالتعاون مع القطاع الخاص، وهي البرامج التي

ترسي قواعد استدامة الملف الإسكاني على المدى البعيد، باعتبارها تحول دون استغراق فترات طويلة للحصول على الخدمة الإسكانية، وننوه إلى أن برنامج «مزاياء» يوفر امتيازات عديدة أمام المواطنين، يأتي على رأسها تجنب الانتظار للحصول على الخدمة الاسكانية، بالإضافة إلى إتاحة الفرصة الكاملة أمام المواطن لاختيار الوحدة التي تناسبه عبر شركات التطوير العقاري أو الوحدات السكنية حديثة التشييد ووفقًا لاحتياجاتهم، وبما يتناسب مع حجم الأسرة ورغباتها الشخصية، خلال فترة زمنية قياسية، وبأي منطقة يفضلها، بالإضافة إلى أنه يمتلك الحرية في اختيار البنك الممول من بين البنوك المشاركة في البرنامج.

حيث أن برنامج «مزاياء» يعد أحد المشاريع الرائدة من حيث توفير أسس الاستدامة للملف الإسكاني على المدى البعيد، ونشير إلى حرص وزارة الإسكان على تبني الأفكار والمبادرات التي تسهم في استمرار توفير الخدمات الإسكانية للمواطنين عن طريق تنوع برامج الشراكة مع القطاع الخاص، بما يضمن عدم تراكم سنوات الانتظار مستقبلاً.

ونثني على الشراكة القائمة بينها وشركات التطوير العقاري والمصارف والبنوك المحلية ضمن برنامج (مزاياء)، التي أثمرت في خلق أكبر التجمعات السكنية الراقية والمتميزة التي تُنفذ من قِبل القطاع الخاص لصالح وزارة الإسكان في مختلف محافظات المملكة كتلك في مشروع المدينة الشمالية واللوزي وديرة العيون، التي ستوفر الأخيرة ما يقارب 3,100 وحدة سكنية.

ولبرنامج «مزاياء» آثاره الاقتصادية الإيجابية التي حققها، حيث أنه يُجسد التّكامل الاقتصادي بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص، ويسهم في تشجيع المطورين العقاريين على توسيع رقعة نشاطهم الإسكاني، الأمر الذي يصب في النهاية في صالح المواطن البحريني، ومن جهةٍ أخرى يسهم في تعزيز مفاهيم التنمية الاقتصادية التي تبنتها الرؤية الاقتصادية 2030 فيما يتعلق بالشراكة مع القطاع الخاص.

وزعنا أكثر من 10 آلاف وحدة سكنية

وجه ولي العهد بتوزيع ١٠ آلاف وحدة، كم عدد الوحدات التي وزعتها الوزارة بعد التوجيه السامي؟

شهد الملف الإسكاني خلال الآونة الأخيرة انفراجة كبيرة على صعيد تلبية الطلبات الإسكانية المدرجة على قوائم الانتظار ولاسيما الطلبات القديمة منها وذلك نتيجة قيام الوزارة بتنفيذ أوامر صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد نائب القائد الأعلى النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء بتوزيع 3,000 وحدة سكنية بالإضافة إلى 3,200 وحدة إضافية العام الماضي، فضلاً عن أمر سموه الأخير في شهر أبريل الماضي بتوزيع 4,200 وحدة سكنية، والتي انتهت الوزارة من توزيعها خلال الفترة القليلة الماضية.

ولا شك أن تلبية ما يفوق 10,400 طلباً إسكانياً خلال فترة زمنية لا تتجاوز العام الواحد يعد ترجمة واقعية للجهود الواضحة التي أولتها الحكومة المؤقرة برئاسة صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس مجلس الوزراء المؤقر خلال السنوات القليلة الماضية للقطاع الإسكاني، من خلال التوسع في بناء المشاريع الإسكانية وتكثيف بناء الوحدات والشقق السكنية في مختلف محافظات المملكة.

وقد برزت خلال التوزيعات الإسكانية الأخيرة العديد من الشواهد الإيجابية التي تؤكد مدى التقدم الذي استطاعت وزارة الإسكان أن تحققه في الملف الإسكاني، يأتي في مقدمتها الشروع في توزيع مشاريع مدن البحرين الجديدة، وهي المدن التي تعول عليها الحكومة لاستيعاب الطلبات الإسكانية للمواطنين، حيث يعكس حجم التوزيعات التي شهدتها تلك المدن مدى تطور مراحل الإنجاز بها، حيث من المتوقع أن يبدأ التشغيل التدريجي لمدينتين منها على الأقل مع نهاية العام الجاري وخلال العام المقبل، وهي المدينة الشمالية ومدينة شرق الحد والمدينة الجنوبية.

ومن المؤكد أن استمرار تقدم نسب الإنجاز في المدن الإسكانية الجديدة سينعكس على سرعة توفير الطلبات الإسكانية للمواطنين خلال المرحلة المقبلة، مع اقتران ذلك بتوفر الميزانيات اللازمة لتمويل المراحل المستقبلية.

كما أن التوزيعات التي أمر بها

سمو ولي العهد، هي المؤشر على اقتراب الحكومة من خلال وزارة الإسكان في تحقيق الالتزام الإسكاني في برنامج عمل الحكومة، والمتضمن توفير 25 ألف وحدة سكنية، حيث قطعت الوزارة أشواطاً متقدمة للغاية لبناء تلك الوحدات، وتم توزيع جزء كبير منها، وذلك على الرغم من التحديات الاقتصادية التي تواجهها المملكة، وهو ما يؤكد مدى حرص القيادة الرشيدة والحكومة المؤقرة على الالتزام بتعهداتها بشأن الحفاظ على مكتسبات المواطنين على الصعيد الإسكاني تحديداً.

إقبال المواطنين على الاستفادة من خدمات شقق التملك

الأمر الآخر الذي أبرزته توزيعات الإسكان هو كتابة شهادة نجاح لأولى المبادرات التي أطلقتها وزارة الإسكان نهاية عام 2012 لتفعيل الشراكة مع القطاع الخاص، والتي تضمنت بناء 1,618 وحدة

سكنية في المدينة الشمالية و832 وحدة سكنية في مشروع اللوزي، حيث تمكنت الحكومة من إنجاح تلك المبادرة وتوجيهها بتوزيع تلك الوحدات على المواطنين، وهو الأمر الذي يشجع على السير في هذا الاتجاه في المشاريع الاستراتيجية المستقبلية.

هل من كلمة أخيرة؟

بخلاف ما سبق، فقد تم ترجمة رؤية الحكومة المؤقرة المتمثلة في توفير مشروع إسكاني في جميع مناطق وقرى المملكة، وذلك من خلال مشاريع المجمعات السكنية التي جرى تنفيذها وتوزيعها في جميع المحافظات دون استثناء، بالإضافة إلى مشاريع مدن البحرين الجديدة التي تستوعب طلبات المناطق التي لم يتوافر بها الأراضي المناسبة لتنفيذ المشاريع الإسكانية. وإلى جانب ذلك، برز بشكل لافت إقبال المواطنين المتزايد على الاستفادة من خدمات شقق التملك، والتي تضمنتها أوامر التوزيع لاسيما بعد انتهاء الوزارة من تنفيذ غالبية مشاريع العمارات السكنية المصممة وفقاً لنماذج التصميم الحديثة، والتي تم تطويرها لتتناسب مع احتياجات الأسر البحرينية، حيث تعادل مساحتها مساحة البيوت السكنية مع توفير الخدمات اللازمة لقاطني تلك الشقق.



THE ONE ALHENDI

شركة ذي ون الهندي للعقارات والمقاولات ش.م.و.
REAL ESTATE AND CONTRACTING CO.S.P.C.

THE ONE ALHENDI REAL ESTATE AND CONTRACTING CO.S.P.C

Lighting



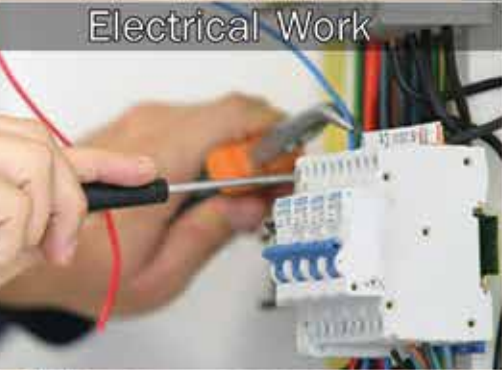
Sanitary Ware



Construction



Electrical Work



Plumbing



Painting



Steel Work



Contact Us

17000503

39949476

39949472

39949468

39949487

Gypsum Work



Glass Work



Aluminium Work



METROPOLITAN
HOLDING

متروبوليتان القابضة الراعي المتميز لـ "بايكس 10"

تشارك شركة "متروبوليتان القابضة" في معرض البحرين الدولي للعقارات 2017 "بايكس" كراعٍ متميز لكونه من أبرز المعارض العقارية على مستوى البحرين. وسينعقد المعرض خلال الفترة الممتدة من 26 - 28 أكتوبر في مركز البحرين الدولي للمعارض والمؤتمرات وذلك تحت رعاية معالي الشيخ خالد بن عبدالله آل خليفة نائب رئيس مجلس الوزراء البحريني.

من خلال "بايكس" كمنصة مثالية لعرض ما في جعبتنا، ستسلط الشركة الضوء على مجموعة واسعة من خدماتها المميزة التي توفرها "متروبوليتان القابضة" لقطاع العقارات والبناء والتشييد من خلال ما ينضوي تحت مظلتها من شركات فرعية وشركاء تجاريين إلى جانب باقة من الفرص الاستثمارية الفريدة والحصرية في المملكة المتحدة والتي تشمل مشاريع مرموقة ذات عوائد لا تضاهي.

سيقوم قسم الاستثمار العقاري التابع لشركة متروبوليتان القابضة في المملكة المتحدة بعرض بعض من



الخزينة العامة

تضخ 95
مليون دينار
في سوق
الإيجارات

تضخ حكومة مملكة البحرين أكثر من 95 مليون دينار في سوق الإيجارات لصالح المستثمرين الذين يملكون العقارات بشكل مباشر وغير مباشر، وفق بيانات وزارة المالية المنشورة على موقعها الإلكتروني.

ووفق البيانات الرسمية، فإن الحكومة تضخ أكثر من 28 مليون دينار بشكل مباشر على إستئجار عقارات كمقرات للجهات التابعة لها، ونحو 17.34 مليون دينار كتكاليف سكن لموظفيها غير البحرينيين، ونحو 49.79 مليون دينار علاوة إيجار للمواطنين المسجلين في وزارة الإسكان.

وتستأجر حكومة البحرين عشرات العقارات والمباني لاستخدامها كمقرات للوزارات والإدارات العامة والإدارات والهيئات التابعة لها، وكل ما يتطلبه عملها في أداء رسالتها وتحقيق أهدافها تجاه الوطن. وذكرت وزارة المالية أن الحكومة أنفقت في العام 2016 نحو 28.26 مليون دينار على استئجار أراضي ومباني من القطاع الخاص، مقارنة بنحو 29.15

مليون دينار في 2015.

ويعتبر صرف الحكومة على سوق الإيجارات المحرك الأول للسوق، الذي يشهد نمواً كبيراً نتيجة تهافت المستثمرين على بناء المزيد من المباني لتلبية الطلب المتزايد.

ويرى اقتصاديون أن الحكومة تعتبر أكبر مستأجر للعقارات كجهة واحدة، تليها الشركات الكبرى التي تعتمد على التواجد مثل شركة اتصالات البحرين بتلكو، إلى جانب البنوك كبنك البحرين والكويت، بالإضافة إلى محلات التجزئة العريقة كمجموعة الحواج.

وتحقق الحكومة من إيجار العقارات عدة أهداف، أهمها إيجاد مقار للإدارات التابعة لها، وكذلك دعم المشاريع في البلاد وتحفيز القطاع الخاص على الاستثمار، فعلى سبيل المثال مرفأ البحرين المالي الذي بناه القطاع الخاص، تستأجر فيه وزارة العمل والتنمية الاجتماعية، ووزارة الصناعة والتجارة، وبورصة البحرين، وهيئة النفط والغاز،

وهو ما يحقق عائد للمستثمرين، ويشجعهم على الاستثمار في السوق.

وتعتبر الحكومة لدى مستثمرين القطاع الخاص، مستأجر من الدرجة الأولى المضمونة في الدفع وعدم التخلف، وهو ما يجعل المؤجر في موضع ارتياح واطمئنان، ويعيد استثمار أمواله في عقارات أخرى.

من جهة أخرى، فإن دعم الحكومة لعلاوة الإيجار للمواطنين المسجلين في وزارة الإسكان، والبالغة نحو 49 مليون دينار، تساعد المواطنين على استئجار شقق سكنية في مختلف مناطق البحرين، وهو ما يرفع الطلب في السوق، ويغري المستثمرين على الاستثمار في بناء المزيد من الشقق.

يشار إلى أن سوق إيجار العقارات في البحرين يقدر بمئات الملايين من الدنانير، ومن أكثر الأسواق ربحية للمستثمرين، وجاذبية لرؤوس الأموال الباحثة عن فرص النجاح.

رئيس البورصة الشيخ خليفة لـ: (البلاد العقارية):

ندرس طلبات لإدراج صناديق الاستثمار العقاري

قال الرئيس التنفيذي لبورصة البحرين الشيخ خليفة بن إبراهيم آل خليفة أن البورصة تدرس طلبات لإدراج صناديق استثمارية جديدة أو ما يعرف بـ REITS وذلك بعد النجاح الكبير لإدراج صندوق «عقدة» التابع لبنك الإسكان والذي يعتبر أول صندوق استثمار عقاري مدرج في البحرين.

وقال الشيخ إبراهيم في تصريحات خاصة لـ «البلاد العقارية» أن صناديق الاستثمار العقاري توفر فرصاً استثمارية لفئات متعددة من المستثمرين وخصوصاً صغار المستثمرين للدخول في عالم الاستثمار العقاري، معبراً عن تطلعه بأن تشهد السوق مزيد من الإدراجات الجديدة في مثل هذا النوع من الصناديق مع نهاية العام الجاري.

وأكد الشيخ إبراهيم أن واحداً من أهم الفوائد التي يجنيها قطاع العقار هي وجود سوق منظم ويتمتع بآليات تداول وتنسوية تعتمد المعايير الدولية في هذا المجال لتمكين كافة الأطراف وفق الآليات والإجراءات المعتمدة من قبل البورصة، وهو الأمر الذي يعزز من جاذبية قطاع العقار للمستثمرين المحليين والأجانب.

ووصف إدراج صندوق الاستثمار العقاري التابع لبنك الإسكان بأنها تجربة «غنية جداً».

وفي مايلي نص اللقاء:



• الشيخ خليفة بن إبراهيم آل خليفة

- استحدثت بورصة البحرين عدد من المنتجات الاستثمارية الرائدة ومنها صناديق الاستثمار العقاري REIT، هل لكم أن تقدموا نبذة عنها؟

صناديق الاستثمار العقاري هي صناديق عهدة تهدف إلى الإستحواذ وإدارة الاستثمارات العقارية المدرة للدخل. ونعتقد أن صناديق الاستثمار العقاري توفر فرصاً استثمارية لفئات متعددة من المستثمرين وخصوصاً صغار المستثمرين للدخول في عالم الاستثمار العقاري مما يوفر خيارات واسعة أمام المستثمرين لتنويع محافظهم الاستثمارية والاستفادة منها في إدارة المخاطر.

- هل هناك بيئة تشريعية وتنظيمية لعمل صناديق الاستثمار العقاري في البحرين؟

نعتقد أن هناك مجموعة من التشريعات التي أرست بنية تشريعية صلبة لهذا النوع من الأدوات الاستثمارية حيث تشمل هذه التشريعات قانون العهد المالية رقم 23 لسنة 2006 الذي أصدره مصرف البحرين المركزي والمجلد رقم (7) من قانون مصرف البحرين المركزي وكذلك قواعد الإدراج الصادرة عن بورصة البحرين. هذه التشريعات تشكل في مجملها مظلة تحمي وتضمن حقوق كافة الأطراف ذات العلاقة

بصناديق العهد الاستثمارية منذ تأسيسها مروراً بمرحلة إدراجها في البورصة ومتطلبات الإفصاح الخاصة بها في مرحلة ما بعد الإدراج والتي تجعل المستثمرين على دراية تامة بأداء هذه الصناديق ومستوى ربحيتها.

ماهي الفوائد التي يمكن أن يجنيها القطاع العقاري والمستثمرين من هذه الصناديق، وكيف يمكنهم تحقيق هذه الفوائد؟

إن واحد من أهم الفوائد التي يجنيها قطاع العقار هي وجود سوق منظم ويتمتع بآليات تداول وتنسوية تعتمد المعايير الدولية في هذا المجال لتمكين كافة الأطراف وفق الآليات والإجراءات المعتمدة من قبل البورصة، وهو الأمر الذي يعزز من جاذبية قطاع العقار للمستثمرين المحليين والأجانب ويساهم في استقطاب المزيد من الاستثمارات لهذا القطاع.

أما بالنسبة لفوائد صناديق العهد الاستثمارية للمستثمرين فهي اتاحت للمستثمرين الاستثمار في واحد من أكثر القطاعات جاذبية وربحية ويوفر عوائد سنوية مجزية بتكلفة منخفضة ومناسبة لقطاع واسع من المستثمرين، وكذلك انخفاض عوامل المخاطرة نظراً للتنوع في الاستثمارات الذي تعتمده هذه الصناديق، كما

أنها تمتاز بقابليتها للتسييل بسرعة في البورصة.

- ماهي الصناديق العقارية المدرجة حالياً في سوق البحرين، وهل هناك نية لإدراج المزيد من الصناديق؟

حتى الآن قمنا بإدراج صندوق واحد وهو صندوق عهدة بنك الإسكان العقارية، وتعكف الجهات المختصة في مصرف البحرين المركزي والبورصة حالياً على دراسة عدد من الطلبات التي من المؤمل البت فيها قبل نهاية العام الجاري.

كما أن البورصة حالياً تقوم في إطار جهودها التسويقية بالترويج لإدراج هذا النوع من الصناديق بين المطورين العقاريين المحليين والخليجيين، ونأمل أن يتم تنويع هذه الجهود بإدراج المزيد من الصناديق.

كيف تقيمون أول تجربة أول صندوق عقاري مدرج في البحرين؟

كانت تجربة إدراج صندوق عهدة بنك الإسكان العقارية تجربة غنية جداً، استطعنا أن نتوجه بعملية إكتتاب رائدة على المستوى المحلي، وبعدها قمنا بإدراج أول صندوق عهدة عقارية في البورصة ونحن نتطلع إلى إدراج المزيد خلال المرحلة القادمة.



الشركة تنفذ مشاريعاً بـ 200 مليون دولار.. أبرزها «ليان»

بن فقيه: القطاع العقاري يواصل حراكه النشط



أكد رئيس مجلس إدارة شركة بن فقيه للاستثمار العقاري فيصل بن فقيه أن القطاع العقاري قدم العديد من الفرص الاستثمارية المجزية والمضمونة. وأرجع ذلك إلى البنية التشريعية القوية التي تنظم العمل في هذا القطاع وتدي المخاطرة فيها مقارنة ببقية الدول. وقدم شكره لحكومة البحرين وعلى وجه الخصوص معالي الشيخ خالد بن عبدالله آل خليفة، نائب رئيس مجلس الوزراء وإلى معالي الشيخ نايف بن خالد آل خليفة الرئيس التنفيذي لهيئة التخطيط والتطوير العمراني اللذان قدما الدعم الكبير للشركة وساعدا في إنجاح مشروع ليان السكني والفاخر، حيث يعتبر المشروع الأول من نوعه على مستوى العالم الذي يضم أكبر حديقة مائية. وبين أن الشركة تعمل حالياً على تنفيذ مجموعة مشاريع أخرى متنوعة تصل قيمتها إلى نحو 200 مليون دينار تقريباً. وتطرق اللقاء التالي للعديد من التفاصيل:

مكاتب تمثيلية لنا في الدول الخليجية بهدف جذب المستثمرين الخليجيين مما يساهم في تنشيط الاقتصاد البحريني.

إن من أبرز أسباب نجاحنا هو قيامنا بإجراء دراسة مستفيضة ومتأنية لحاجة السوق، والفرص المتاحة، والأسعار المناسبة، قبل الشروع في تنفيذ أي مشروع. لقد كنا سباقين إلى استغلال الفرص وإطلاق مشاريع سكنية في مناطق استراتيجية قبل الجميع. لذا ستجد مشاريعنا الناجحة منتشرة في مختلف أنحاء البحرين مثل جزيرة الريف وخليج البحرين ودرة مارينا ودملونيا، إلى جانب المشاريع الأخرى في مناطق السيف والجفير والحد والسنايس وغيرها. إن السوق البحريني ما زال يقدم العديد من الفرص، وهو يعتمد على الاختيار الذي والدراسة الشاملة لاحتياجات السوق. فعلى سبيل المثال، يعتبر مشروع فلل السدرة أحد المشاريع الرائدة التي قمنا من خلاله بتلبية جميع احتياجات الأسرة البحرينية الحالية مع وضع تصورات عملية لإمكانية استيعاب هذا المشروع للاحتياجات المستقبلية للعائلات مع الوضع في عين الاعتبار السلبيات الموجودة في المشاريع الأخرى التي قدمها مطورون آخرون، حيث يضطر أصحاب الفلل إلى إعادة تصميم منازلهم مرة أخرى، ويعتبر هذا هدر للوقت والمال والجهد. لذا وضعنا جميع هذه الأمور في عين الاعتبار وقدمنا هذا المشروع المتكامل والمثالي للعائلات البحرينية والذي يتميز بقدرته على استيعاب احتياجات الأسرة حتى مع نمو العائلة في المستقبل. ونحن نظر إليه بصفته ثقافة استثمارية جديدة في السوق.

ما هي أهم مشاريع بن فقيه خلال الفترة الحالية والسنتين المقبلتين؟

تمكنت شركة بن فقيه منذ مطلع العام 2017 وحتى الآن تسليم 5 مشاريع عقارية. وفي الوقت الحالي يجري العمل على تنفيذ مجموعة مشاريع أخرى متنوعة تصل قيمتها إلى نحو 200 مليون دينار تقريباً، ومن أبرز هذه المشاريع هو مشروع «ليان» الواقع في قلب درة مارينا ويعتبر الأول من نوعه في العالم، بقيمة قدرها 30 مليون دينار بحريني، ويبرز كمنتجع راقٍ للراحة والاستجمام بعيداً عن أجواء المدينة، إذ يتكون من حديقة مائية مركزية يحيط بها مبنى سكني خاص، حيث يمكن للنزلاء الوصول إلى الحديقة المائية عبر زلاقات خاصة تمتد من عدد من شرفات الشقق الخاصة. وتتنوع الوحدات السكنية ما بين غرف «الاستوديو» والشقق بغرفة نوم واحدة، إلى شقق الدوبلكس المزدوجة والشقق بغرفتي وثلاث غرف نوم، وصولاً إلى الشقق العلوية الفخمة (البنتهالوس) والفلل الخاصة.

ويعتبر مشروع «Waterbay» الذي يقام في خليج البحرين، ويتضمن ثلاثة أبراج سكنية ويوفر نحو 600

وحدة سكنية بإطلالة على مناظر خلابة على الخليج. ومشروع The Treasure الواقع في جزيرة دلمونيا ويعتبر مشروعاً سكنياً من الدرجة الأولى ويوفر العديد من المرافق الترفيهية التي تتيح للقاطنين الاستمتاع مع عائلاتهم. كما يجري العمل حالياً على تنفيذ مشروع «الحد هايتس» المكون من 13 طابقاً ويقع في منطقة الحد بجوار حديقة الأمير خليفة بن سلمان ويتضمن شقق «أستوديو» مفروشة، وشققاً بغرفة نوم وغرفتي نوم.

وإلى جانب مشروع فلل السدرة في ديار المحرق الذي يضم 450 فيلا وسيتم البدء قريباً في أولى مراحل المشروع من أصل 5 مراحل. كما لدينا مجموعة من الأبراج السكنية الواقعة في مناطق مختلفة من المملكة والتي تم الانتهاء من أغلب مراحل العمل فيها مثل The Storm و Spark، وجميع هذه المشاريع تمتاز بتوفيرها مرافق متكاملة. وستواصل بن فقيه تنفيذ خطتها الخمسية (لیمیتد 5) الرامية إلى إطلاق مشاريع عقارية متميزة ذات تصاميم غير مسبقة في كل عام من أعوامها الخمسة، مع التركيز في الوقت ذاته على أعلى معايير الجودة وأفضل المواد المستخدمة في تنفيذ هذه المشاريع.

لدينا في الوقت الحالي مجموعة من الأفكار التي يجري العمل على إعداد دراسات تفصيلية لها والتحقق من احتياجات السوق. الهدف في الوقت الحالي لا يقتصر فقط على بيع المشاريع، بل إننا نركز على تقديم مشاريع متميزة ومبتكرة تقدم المزيد من الزخم للقطاع العقاري في المملكة تماشياً مع خطة لیمیتد 5 الاستراتيجية.

هل مشاريع بن فقيه توفر فرص استثمارية لملاك الوحدات؟ وما مدى عائدها؟

نعم فالشركة تتيح الفرصة للراغبين في الاستثمار وتحقيق عوائد جيدة، ومن أبرز الأمثلة مشروع «Waterbay» حيث يتيح الفرصة للمستثمرين الحصول على عوائد تأجير تصل إلى 9 % من قيمة العقار.

وهناك العديد من الزبائن من يقوم بشراء الشقق بغرض تأجيرها ليتمكن من تحقيق عوائد عالية، وهناك طلب كبير على استئجار الشقق السكنية الواقعة في مناطق سكنية.

لقد طرحنا في السابق شقق بأسعار تصل لـ 25 ألف دينار، وقد بيعت خلال فترة قصيرة جداً، وحقق المشترين فيها عوائد عالية، فمنهم من قام ببيعها بسعر أعلى والبعض الآخر اكتفى بتأجيرها.

هل ترى أن حركة التطوير العقارية مقبلة على طفرة خلال السنوات المقبلة؟

تشهد السوق العقارية في البحرين حركة نشطة

- ربما ليست كما كانت في السابق - لكن هناك طلب مستمر على مختلف أنواع الوحدات بدءاً من الشقق والفلل ووصولاً إلى المشاريع السياحية. ونتوقع أن يستمر على نفس الوتيرة خلال الفترة المقبلة، حيث تحتاج السوق إلى المزيد من المشاريع العقارية المبتكرة والفريدة من نوعها.

وأتوقع استمرار الطلب على الوحدات السكنية لاسيما مع التطورات الكبيرة التي تشهدها المملكة.

وهناك العديد من المناطق لم يتم الاستثمار فيها بشكل كافٍ، وتعتبر هذه فرص نسعى إلى اغتنامها حيث يشكل مشروع Hidd Hights من المشاريع الريادية في منطقة الحد حيث شهد اقبالاً كبيراً، حيث لم يتوقع البعض أن تكون هذه المنطقة وجهة مناسبة لمثل هذه المشاريع، لكننا كنا سباقين في اغتنام الفرصة وطرح هذا المشروع.

ما هي رؤيتكم لمستقبل قطاع التطوير العقاري؟ وما هي أبرز المناطق التي تنظرون لها بإيجابية؟

يعتبر قطاع التطوير العقاري في البحرين من أهم القطاعات الاقتصادية في المملكة والتي تقدم العديد من الفرص الاستثمارية الواعدة والمجزية، وتقدر قيمة المشاريع الحالية في البحرين بمليارات الدولارات، حيث تمتاز بتدني المخاطرة فيها مقارنة ببقية الدول. ويشهد هذا القطاع نمواً مستمراً ومستقراً.

ويضاف إلى ذلك عامل مهم يتمثل في الزيادة الكبيرة في عدد السكان التي شهدت قفزة سريعة خلال السنوات الأخيرة، إلى جانب توافر العديد من المساحات الواسعة التي لم يتم تعميمها حتى الآن. ويعني ذلك ضمان وجود طلب قوي ومستمر خلال السنوات المقبلة. هناك اتجاه حالياً في السوق يتركز في توفير منتجات عقارية فاخرة تهدف إلى تعزيز الرفاهية والترفيه والراحة. لذا نحن نسعى إلى توفير مشاريع اسكانية عملية ومبتكرة تلبي الاحتياجات المتغيرة والمتزايدة للعائلات وتساعدهم في تأسيس حياة كريمة ملؤها السعادة والرفاهية.

وتحرص شركة بن فقيه للاستثمار العقاري على توفير منتجات عقارية تتناسب ورقي المواطن البحريني وفي الوقت ذاته المساهمة في توفير الفرص الاستثمارية المجزية، ودمج أفضل الممارسات العالمية وخبرات الاستثمار الإقليمية، سعياً منها لتطوير مشاريع ربحية وذات قيمة مضافة للمساهمين والعملاء وشركاء القطاع والموظفين والمجتمعات التي تعمل فيها.



• رضا عبد الحليم بلمختار

تنفذ مشاريع بنحو 200 مليون دولار وحدات سرايا العقارية توفر فرص استثمارية للباحثين عن النجم

- احدى غرف فندق دراغون

واحة البحرين الصناعية

تضم واحة البحرين الصناعية بتبلي مستودعات ومحلات تجارية ومكاتب ووحدات لإقامة العمال وجميعها للإيجار مع توفر كافة الخدمات من أمن وحراسة وصيانة لكافة المرافق على أعلى مستوى.

فندق دراغون

يتميز فندق دراغون الحديث بجزر أمواج اطلالة رائعة على الخليج، ويضم شقق مفروشة وفيلات من 4 غرف نوم تضم برك سباحة خاصة وقاعات مفتوحة على الهواء الطلق.

منتجع سي لوفت

يشتمل منتجع سي لوفت في جزر أمواج على أجنحة حديثة مكونة من غرفة نوم واحدة إلى 4 غرف نوم وتطل جميعها على البحر وتضم تراسات خاصة.

وقال المدير العام لشركة سرايا العقارية رضا عبدالحليم بلمختار: «مع تواصل العديد من المشاريع الجديدة، ستظل شركة السرايا العقارية في طليعة صناعة التطوير العقاري في المملكة لسنوات عديدة مقبلة».

يذكر أن شركة السرايا العقارية انتقلت مؤخراً إلى موقع جديد في منطقة السيف، اعتباراً من الأول من مارس/ آذار 2017، في خطوة تهدف إلى خدمة عملائها بطريقة أكثر احترافية، وأعرب عن ترحيبه بالزبائن في برج النخيل الكائن في منطقة السيف، مملكة البحرين.

شقق (فيو تيراس)

تشمل محفظة شركة السرايا العقارية كذلك مشروع «فيو تيراس»، وهو مشروع راقٍ يضم 21 شقة أنيقة في جزر أمواج ضمن مشروع مينا 7، وهو يعد واحداً من أكثر المشاريع التي تحظى بقبول واسع. وهناك مشروعان مقبلان للشقق السكنية سيتم تدشينهما في المستقبل القريب. أولهما مشروع «ذي فيوز» وهو عبارة عن 5 أبراج سكنية تضم 306 شقق مطلة على البحر في جزر أمواج. وكذلك مشروع مرسى منش الذي يطل على مدينة المرسى العائمة الفريدة فتضم 14 شقة سكنية مع خدمات متميزة وفريدة من بركة سباحة وجيم وصالة ألعاب للأطفال.

السكن الاقتصادي

قال المدير العام لشركة سرايا العقارية رضا عبدالحليم بلمختار: «تلعب شركة السرايا العقارية دوراً هاماً في قطاع الإسكان الاقتصادي من خلال تطوير وحدات سكنية ميسورة التكلفة، مثل مشروع الفريدة الذي يبيع بالتعاون مع برنامج مزايا من وزارة الإسكان، والآن، ومع مشروع الريم 2 الرائع الذي يتكون من 80 فيلا ومشروع الريم 3 الذي يضم 26 فيلا ويقع في واحد من أهم المواقع الرئيسية بمنطقة سار بالقرب من سرايا 1 ومدرسة سانت كريستوفر ومجمع ماكرومارت التجاري».

ماكرومارت

مشروع ماكرومارت، هو مبنى للسوبر ماركت يتكون من 3 طوابق مع مقهى في الطابق الأرضي وسوبر ماركت في الطابق الأول ويقع في منطقة سار.

معظم الميزانيات والشرائح الاجتماعية فقد تم البدء في تنفيذ مجموعة من المشاريع المتميزة في مواقع رئيسية رائعة بقيمة مالية تقدر بحوالي 200 مليون دولار بعدد وحدات إجمالي يقارب الـ 600 وحدة. وتتميز هذه المواقع بقدرة كل من المواطنين والوافدين على امتلاك مسكن خاص بهم».

وأضاف «تشمل هذه المحفظة إنشاء شقق سكنية وفيلات بجانب مشاريع تطوير صناعية وتجارية، وأيضاً تشمل منتجعات سياحية وفنادق وهي محفظة متنامية من العروض الجاذبة».وعرض المدير العام لشركة سرايا العقارية رضا عبدالحليم بلمختار أمثلة لمشاريع تشملها محفظة الشركة، كالتالي:

فيلات (الريم 1)

أحدث عروض شركة السرايا العقارية تشمل مشروع الريم 1 في سار، وهو يشتمل على فيلات فاخرة توفر فرص العيش العائلي الفاخر والمريح، وهو مشروع متاح للملك من قبل المواطنين البحرينيين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

فيلات (أوركا)

تتميز فيلات أوركا في جزر أمواج بجمال التصميم الخلاب وهي مزودة ببرك سباحة خاصة ونادٍ رياضي وجمنازيوم مجهز تجهيزاً جيداً مع إمكانية الوصول إلى الشاطئ للسباحة. وتعتبر فيلات أوركا التي تضم 52 فيلا فرصتك المثالية لامتلاك فيلتك وسط واحة من الهدوء والجمال، وهي تُباع بنظام التملك الحر.

أحد أبرز أسباب نجاح شركة السرايا العقارية وتوسعها في السوق، أنها تبني وحدات سكنية تعطي المشتري خيارات متعددة منها إمكانية تأجير الوحدة بمبلغ أكبر من قسط البنك الممول للشراء، ما يحقق أهداف الباحثين عن النجاح. وكذلك تبيع الشركة شقق سكنية استثمارية مؤجرة في جزر أمواج، مما يجذب المستثمرين الراغبين بتنمية أموالهم وتحقيق عوائد مضمونة، خصوصاً وأن العقارات في جزر أمواج تعتبر من الاستثمارات الآمنة. وإذا كان المشتري يهدف إلى السكن مع أسرته، فإن الوحدات التي تنتجها الشركة توفر كل ما تحتاجه الأسرة لتعيش بصورة جميلة، كما أن هذه الوحدات تمتاز بإمكانية بيعها بسعر أعلى ومناسب، في حال رغبت الأسرة في تغيير مكان سكنها، أو تأجيرها بأسعار ممتازة وتحقيق عوائد مجزية تساهم في رفع مستوى رفاهية الأسرة.

شعارنا القائل «نشيد بيوت أحلامكم».

وأعرب عن ثقته العميقة بمستقبل العقار في البحرين، قائلاً: «مع عودة الثقة للقطاع العقاري، تواجه هذه الصناعة عدداً من التحولات الأساسية التي ستشكل مستقبلها ومع بدء تطبيق قانون التنظيم العقاري الجديد الذي سيدخل حيز التنفيذ في القريب العاجل، نعتقد أن هذه الخطوة ستغير المشهد العقاري بشكل كبير على مدى السنوات المقبلة».

وقال: «سيكون لهذا المشهد المتغير أثراً كبيراً على الاستثمار والتطوير العقاري، وسيؤدي ذلك إلى زيادة حجم وعاء الأصول وخاصة مع تغير طبيعة الفرص الاستثمارية».

وأضاف «ونظراً لأن القطاع العقاري يتسم بدورات تطوير طويلة الأمد، بدءاً من التخطيط ووصولاً إلى البناء، تهدف شركة السرايا العقارية إلى أن تلعب دوراً رئيسياً في هذا التغير وتربي أن الآن هو أنسب وقت للتخطيط للتعامل مع هذه المتغيرات».

وتحدث عن محفظة السرايا العقارية قائلاً: «إن محفظة السرايا العقارية متنوعة ومتنامية باستمرار وتشمل الكثير من العروض التي تناسب

للمستثمرين في حال رغبو بالمشاركة معنا في اقتناص الفرص التي نوفرها بعوائد مجزية».

وأضاف «كثير من المستثمرين استثمروا معنا في مشاريع عقارية سكنية، عادوا مرة ثانية وثالثة للدخول معنا شركاء في تطوير مشاريع جديدة، وهذا يدل على أن العوائد مغرية تدفع المستثمر للعودة مرة أخرى».

وعن ما توفره الوحدات العقارية التي تبيعها الشركة من مميزات لصالح المشترين، قال: «أسعار الوحدات تنافسية، ونسبة الاستثمار عالية مع وجود طلب كبير على استئجار هذه الوحدات بأسعار ممتازة، وبعضها نبيعها بوجود مستأجر، مما يوفر الكثير من الجهد والوقت على المشتري».

وتابع «كما أن العوائل الراغبة في تملك سكن عن طريق البنوك بدلاً من الاستئجار سيكون لها شراء وحدات سكنية خيار أفضل، لأن قيمة القسط الذي تدفعه في النهاية سيجعل الفيلا ملك لها بعد 20 سنة أو 25 سنة، وهي طريقة ممتنة استثمار في شراء سكن».

وقال: «نحن في شركة السرايا العقارية، نؤمن بأهمية تحقيق تطلعاتكم في الفوز ببيت الأحلام، وما تقديم هذه العروض الحصرية الفريدة سوى تأكيد على

ومن أبرز الفرص التي توفرها شركة السرايا، شقق سكنية استثمارية في مشروع «ذا بيك» (The Peak)، أقصى سعر فيها 120 ألف دينار، وبيعت أكثر من 85 في المئة منها، وكذلك شقق مشروع «فيو تيرس» بأسعار تبدأ من 55 ألف دينار.

أما الفرص الكبيرة تتضمن فلل كبيرة مساحتها تبلغ نحو 600 متر مربع، في مشروع دراغون الذي يضم 15 فيلا كبيرة، منها 8 فلل مؤجرة لصالح الشركة، فيما 7 فلل معروضة للبيع.

وشركة السرايا العقارية تعتبر إحدى كبرى شركات التطوير العقاري في البحرين، وتبيع وتنفذ مشاريع عقارية بقيمة تصل إلى نحو 200 مليون دولار، ضمن خططها الرامية إلى اقتناص الفرص الاستثمارية التي تعود بالنفع على الجميع.

ولدى شركة سرايا العقارية تعاون مع مجموعة البركة المصرفية، لتسهيل وتسريع اجراءات العملاء الراغبين بشراء الوحدات العقارية، وتوفير الحلول التمويلية تقدمها المجموعة بشكل سلس ومرن.

ويقول المدير العام لشركة السرايا العقارية رضا عبدالحليم بلمختار: «الشركة توفر فرصاً والباب مفتوح

السكن الاجتماعي فرصة حقيقية للاستثمار

أعطت حكومة مملكة البحرين القطاع الخاص فرصة حقيقية للاستثمار في السكن الاجتماعي الموجه إلى ذوي الدخل المحدود من المواطنين، وتحقيق عوائد مجزية من الاستثمار في بناء وحدات سكنية للمواطنين المسجلين في قائمة وزارة الإسكان.

وقدمت وزارة الإسكان إغراءات للمستثمرين لتحقيق أرباح مجزية ولا سيما عن طريق برنامج تمويل السكن الاجتماعي الذي يشكل فرصة استثمارية مغرية لمطوري العقارات، والمكاتب العقارية، والمقاولين والبنوك، للاستثمار في بناء وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود.

ونجح برنامج تمويل السكن الاجتماعي في تغيير مسار الاستثمار العقاري في البحرين، والذي كان يتجه في مسار واحد وهو الاستثمار في العقارات الموجهة لذوي الدخل المرتفع وذلك لقدرتهم على الشراء، إلى مسار آخر وهو الاستثمار في العقارات الموجهة لذوي الدخل المحدود، وذلك عبر رفع قدرتهم الشرائية بدعم حكومي يصل إلى 81 ألف دينار، فيما يدفع المستفيد باقي المبلغ المتبقي، وبالتالي يستطيع المستثمرون بيع وحداتهم بأرباح مجزية.

استثمار مجز

فالمستثمر يمكن أن يشتري أرض مساحتها 200 متر مربع، بمبلغ 40 ألف دينار، ويقوم ببنائها وحدة سكنية بمبلغ 40 ألف دينار، وبمبلغ إجمالي 80 ألف دينار، ويبيعها على مواطن بقيمة 110 آلاف دينار، فيربح منها 30 ألف دينار على أقل تقدير، وهو ربح أفضل من الاستثمار في الذهب والأسهم وأسواق المال. وبدأت شركات كبرى مثل ديار المحرق في بناء مشاريع سكنية موجهة لذوي الدخل المحدود، وكذلك شركة نسيج، وشركة سرايا للتطوير العقاري، وشركة منارة وغيرها من الشركات التي اقتنعت بالجدوى الاستثمارية في هذا القطاع بعد تقديم وزارة الإسكان حوافز مجزية.

وتحتاج البحرين إلى إنشاء نحو 160 ألف وحدة سكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط من الآن وحتى العام 2030 لتغطية الطلبات المتزايدة في المملكة، باستثمارات تقدر بنحو 12 مليار دينار؛ الأمر الذي يشكل فرصة استثمارية يمكن اقتناصها عن طريق اقتصادات كبيرة الحجم.

ونتيجة توفير وزارة الإسكان برامج تمويل تتيح للمواطنين إمكانية الحصول على تمويل كافية لتغطية كلفة المنازل، فإن المؤسسات الاستثمارية التي بدأت تأخذ على عاتقها تنفيذ الخطط والبرامج الإسكانية قد لا تجد صعوبة في تسويق الوحدات السكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط.

وسوق المساكن في البحرين هي أكبر وأهم قطاع نتيجة الطلب المتزايد عليه من قبل المواطنين ومواطني دول الخليج العربية وكذلك الأجانب فأسعار الأراضي ارتفعت بشدة ويتوقع أن تستمر؛ إذ يقل وجود الأراضي بسبب مساحة الجزيرة الصغيرة.

وتعاني البحرين التي قفز عدد سكانها إلى نحو 1.4 مليون نسمة، من نقص شديد في الوحدات السكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط، نتيجة توجه المستثمرين إلى ضخ رؤوس أموالهم في العقارات السكنية الفاخرة لذوي الدخل المرتفع، لهثا وراء الربحية العالية والعوائد الكبيرة.

160 ألف طلب

وينمو الطلب على الوحدات السكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط في البحرين بنسبة نمو عالية، ويوجد أكثر من 50 ألف طلب إسكاني لأسر بحرينية في وزارة الإسكان، ويتوقع أن يصل حجم الطلب من الآن حتى العام 2030 إلى أكثر من 160 ألف طلب على أقل تقدير.

وتفيد الأرقام الرسمية أن البحرين التي يبلغ عد سكانها مليون نسمة، ستشهد في السنوات العشر والعشرين المقبلة أزمة إسكانية حادة، ودخول نصف سكان البحرين الذين تقل أعمارهم في الوقت الحالي عن 15 سنة في دائرة البحث عن السكن.

وتحتاج البحرين إلى مشروعات عقارية توفر 10 آلاف وحدة سكنية سنويا حتى العام 2030، لتلبية الطلب المتزايد في قطاع المساكن لذوي الدخل المحدود والمتوسط.

وزارة الإسكان لا تستطيع وحدها حل المشكلة الإسكانية في ليلة وضحاها، وهي بحاجة إلى دعم ومشاركة القطاع الخاص الذي لم يبادر في الاستثمار في توفير وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود نظرا لتوفر فرص استثمار ذات عائد أعلى تتمثل في العقارات السكنية الفاخرة التي تستهدف الأغنياء.

وتمكنت وزارة الإسكان من إقناع القطاع الخاص بجدوى الاستثمار في المشروعات السكنية المعدة لذوي الدخل المتوسط والمحدود، من خلال دعوته

إلى الاستفادة من اقتصادات الحجم الكبير لتقليل التكاليف، وزيادة هامش الربحية عن طريق الكمية والنوعية كما هو متوافر في المشروعات الضخمة والاستثمارات الكبيرة التي تقدر فيها عدد الوحدات السكنية بالمئات والآلاف. كما أن المنازل المعدة لذوي الدخل المحدود غير مكلفة؛ إذ إنها بسيطة في طبيعتها الهندسية، والإقتصادية لا تحتاج إلى الكثير من مواد البناء كما هو الحال في المنازل الفاخرة.

وتتمتع البحرين بمزايا استثمارية تتمثل في بنية تحتية متطورة وعدم فرض ضرائب على الشركات الخاصة سواء الضرائب المباشرة أم غير المباشرة وحرية تحويل رأس المال والأرباح وإمكان تملك الأجانب العقارات في مناطق معينة وسهولة إنجاز المعاملات الحكومية ورسوم جمركية منخفضة لا تزيد على 5 في المئة مع مختلف الدول.

مؤسسات مالية قادرة و...

ويرى مراقبون أن حل مشكلة ذوي الدخل المحدود وتوفير وحدات سكنية لهم بحاجة إلى آليات قادرة على حفظ هامش الربحية عبر العديد من الوسائل منها، البناء العمودي الذي يوفر عشرات الشقق السكنية ويقلل كلفة أسعار الأراضي التي قفزت إلى أكثر من 400 في المئة خلال السنوات الماضية.

وأكدوا أهمية الدعم الحكومي للتخفيف من الكلفة المرتفعة، عبر إيجاد التشريعات والقوانين وتوفير التسهيلات إلى جانب العديد من الوسائل التي يمكن أن تتخذها الحكومة وتخفف من كلفة إنشاء المشروعات المعدة لذوي الدخل المحدود.

وكانت وزارة الأشغال والإسكان (سابقا) مشروع الشراكة مع القطاع الخاص، وفتحت الباب أمام القطاع لتنفيذ مشروعات مشتركة توفر نحو آلاف الوحدة السكنية بقيمة تقدير مئآت الملايين من الدنانير.

وكان القطاع الخاص يتخوف من ضعف القدرة الشرائية لذوي الدخل المتوسط والمحدود لشراء العقارات السكنية، وخصوصا مع امتناع المصارف والمؤسسات المالية العاملة في البحرين والتي تقدر موجوداتها بأكثر من 190 مليار دولار، عن منح ذوي الدخل المحدود قروضا بغرض تملك العقارات السكنية، بسبب القيود التي يفرضها مصرف البحرين المركزي.

إلا أن عمل بنك الإسكان التابع إلى وزارة الإسكان على إطلاق نظام تمويل السكن الاجتماعي الذي يتيح إلى المواطنين إمكانية الحصول على تمويل كافية لتغطية كلفة المنازل، بدد مخاوف القطاع الخاص، وسهل على المؤسسات الاستثمارية التي ستأخذ على عاتقها تنفيذ الخطط والبرامج الإسكانية تسويق الوحدات السكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط.

وبرنامج تمويل السكن الاجتماعي يحول الأمر من ذوي الدخل المتوسط والمحدود إلى قوة شرائية من خلال توفير بنية جيدة للتمويل الذي يعتبر عنق الزجاجة بين العقارات المعروضة للبيع إلى المواطنين الراغبين في الحصول على سكن ملائم لأسرهم.

وكان بنك الإسكان استحدث قروضا عقارية تنجز على أسس تجارية يقدمها إلى الراغبين في تمويل مشروعاتهم العقارية السكنية للأغراض الشخصية من شراء وبناء وترميم، وذلك في إطار سعي البنك المتواصل لإيجاد خيارات التمويل المناسبة أمام المواطنين لتوفير السكن الملائم لهم في أسرع وقت ممكن، مع الالتزام الكامل في الوقت نفسه بتقديم القروض الإسكانية الاجتماعية بحسب خطة وزارة الإسكان وجداولها الزمنية.



ثراء المقاولين والمستثمرين يقلص تمويل البنوك للإنشاءات



حين تفكر ببدء مشروع عقاري فأنت أول ما تفكر به رأس المال وكيفية تمويله، ولا خيار لك إلا اللجوء إلى البنوك والاقتراف منها بفوائد كبيرة، وهذا حال كل مقاول ومستثمر بدأ دخول السوق.

ودائع ضخمة

وحسب البيانات الرسمية لمصرف البحرين المركزي فإن ودائع القطاع الخاص في البنوك التجارية المحلية تبلغ أكثر من 16 مليار دينار، وهو مبلغ ضخم جداً مقارنة باقتصاد البحرين، وهو ما يدل على مستوى الثراء الذي حققه المقاولين والمستثمرين.

وكثير من المقاولين تعاقدوا مع أصحاب طلبات إسكانية مسجلين في قائمة وزارة الإسكان، بأن يقوموا بشراء الأراضي وبنائها، على أن يقوم صاحب الطلب بالتسجيل في برنامج تمويل السكن الاجتماعي فيحصل أصحاب الطلب على المنزل فيما يحصل المقاول على المبالغ بعد عدة شهور من وزارة الإسكان.

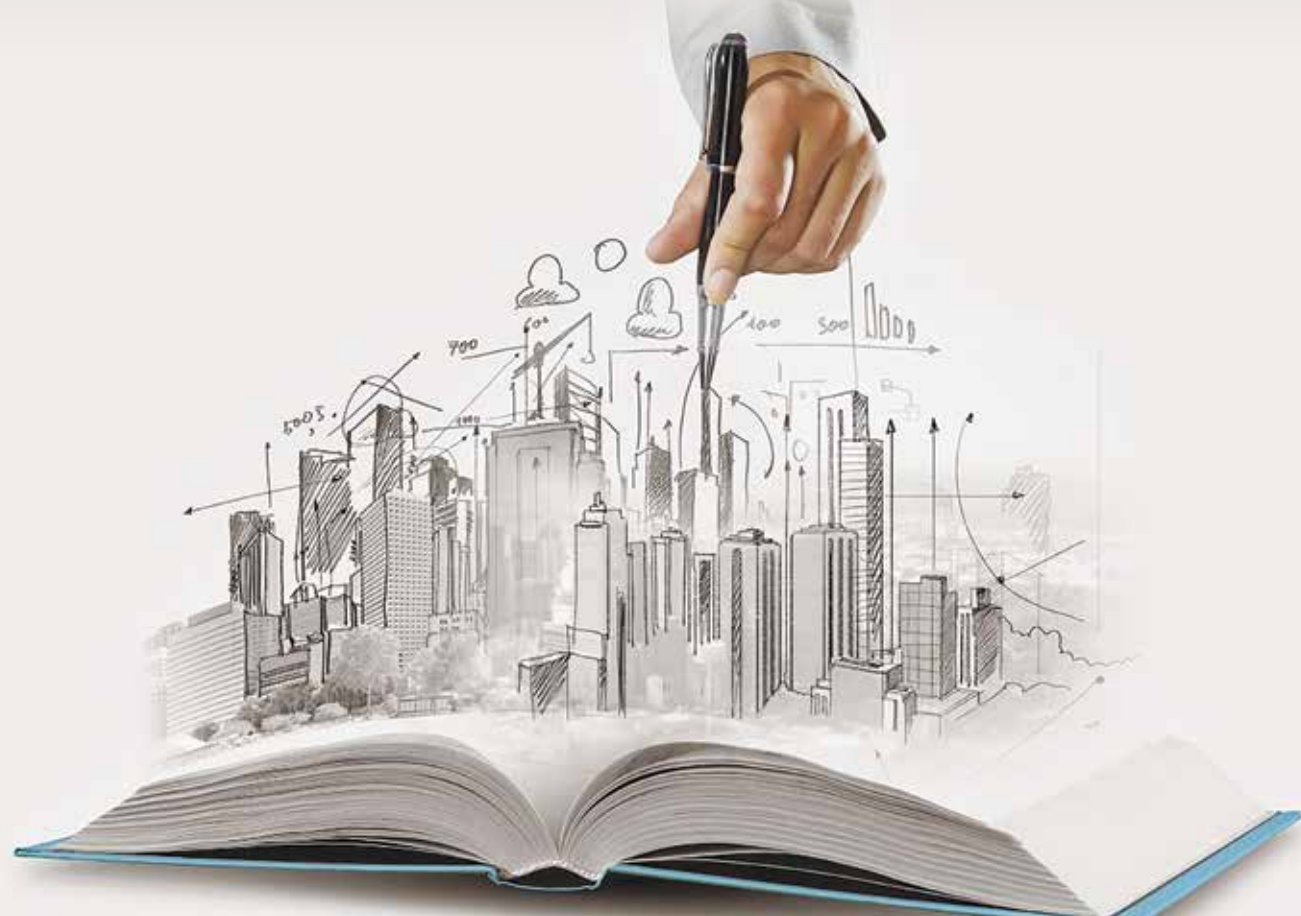
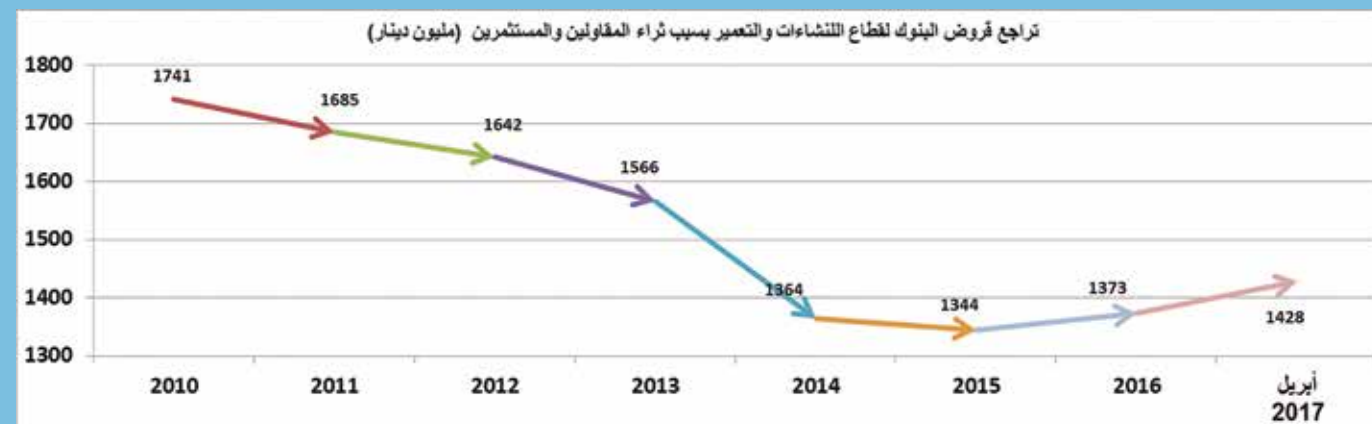
فالمقاول يقوم بشراء أراضي وبناء 20 وحدة سكنية بمبلغ يصل إلى نحو 2 دينار بتمويل ذاتي، ثم يبيعها على أصحاب الطلبات الاسكانية المسجلين ضمن برنامج تمويل السكن الاجتماعي.

وتحقق السوق أرباح ضخمة للمستثمرين، إذ

ومع تزايد دخول المقاولين والمستثمرين السوق يتزايد حجم التمويلات التي تقدمها البنوك لقطاع الانشاءات والتعمير. إلا أن المعادلة تغيرت مع تحقيق السوق المحلي عوائد ضخمة أدت إلى ثراء المقاولين والمستثمرين إلى درجة استغناء كثير منهم عن القروض البنكية والاعتماد على التمويل الذاتي. وهذا ما تدعمه الأرقام الرسمية لمصرف البحرين المركزي.

ووفق الأرقام الرسمية لمصرف البحرين المركزي، فإن حجم القروض التي قدمتها المصارف لقطاع الانشاءات والتعمير في 2001 بلغت 168 مليون دينار، وتضاعفت 10 أضعاف خلال 10 سنوات لتصل إلى 1740 مليون دينار في 2010، ثم بدأت بالتراجع لتصل إلى 1372 مليون دينار بنهاية العام 2016.

وتضاعف قروض البنوك للقطاع الانشاءات من 2001 إلى 2010 يعود إلى تزايد أعداد دخول المقاولين والمستثمرين وحاجتهم للمال، ولكن مع تحقيق أرباح



المؤسسات الصغيرة والمتوسطة إكسير الحياة للعقارات التجارية

ودعا المستثمرين والمطورين إلى الاستثمار في العقارات التجارية لتلبية احتياجات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المتزايدة وفق معادلة «الكل مستفيد».

ويقدر مراقبون حجم المبالغ التي تضخها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على إيجارات العقارات التجارية بأكثر من 50 مليون دينار شهرياً، وهو ما يؤكد أن مُلاك العقارات التجارية يجنون أرباحاً طائلة من عملية التأجير على تلك المؤسسات.

وكانت التقديرات مبنية على فرضية وجود نحو 100 ألف مؤسسة في البحرين، لو أن كل مؤسسة استأجرت دكاناً واحداً، فسيكون الحديث عن حجم هائل من عقود الإيجارات التجارية.

ويعود سبب كون المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أكبر مستأجر في سوق البحرين إلى قوانين وشروط إدارة السجل التجاري التابعة لوزارة الصناعة والتجارة والسياحة، إذ أن أحد شروط إصدار سجل تجاري هو وجود محل وعقد إيجار، ويتم فحصه من قبل البلدية.

للمستثمرين العقاريين وضمان مدخول دائم ومضمون، نظراً لحيوية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد البحريني، وحاجتها المتزايدة للمحلات التجارية“.

مئات المستأجرين يدخلون السوق سنوياً

وذكر السلوم: «كل سنة تدخل مئات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للسوق، وكلها بحاجة لإستئجار عقار تجاري، وهذا مؤشر مهم يعطي المستثمرين إشارات قوية على نجاح المشاريع العقارية التجارية في البحرين“.

وأوضح «كما أن البنوك تقدم تسهيلات أفضل لمطوري العقارات التجارية، نظراً لما تشكله المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من دخل دائم ومضمون للمطورين، وبالتالي تقل درجة المخاطر لدى البنوك، ويحصل صاحب العقار على قروض بفوائد أقل من قطاعات أخرى“.

تؤلد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في مملكة البحرين فرص هائلة مستمرة تحقق النجاح والثراء للمستثمرين في قطاع التطوير العقاري والتأجير.

ويرى رئيس جمعية البحرين لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أحمد صباح السلوم أن هذه المؤسسات هي إكسير الحياة للعقارات التجارية، فهي المستأجر الأول والأكبر، وتضخ عشرات الملايين شهرياً على الإيجارات لصالح ملاك العقارات.

وقال السلوم: «بدون مؤسسات صغيرة ومتوسطة، لن يكون هناك مستأجرين للعقارات التجارية، ولن يكون هناك نجاح وثراء لمُلاك العقارات، فشرط وجود العقارات التجارية وتحقيق النجاح والثراء هو وجود المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. نعم ليس هناك مبالغة إذا وصفت هذه المؤسسات بأنها ماء الحياة للعقارات التجارية، وينبوع النجاح والثراء للملاك“.

وأشار السلوم أن هناك نقص في معروض العقارات التجارية، وهو ما يشكل اليوم فرصة

رسوم «البنية التحتية» ترفع أسعار العقار

دعا عاملون في قطاع التطوير العقاري الجهات الرسمية المعنية بالبنية التحتية وقطاع البناء والتشييد لرفع مستوى الخدمة المقدمة إلى جانب منح تسهيلات إضافية للمطورين من بينها رفع نسبة البناء التي يمكن للمطور القيام بها في العقار حين إصدار رخص الإنشاءات من البلديات.

وتأتي هذه الدعوات بالتزامن مع بدء وزارة وشئون البلديات والتخطيط العمراني تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم (25) لسنة 2015 بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير. وحظي القانون بموافقة السلطة التشريعية بغرفتيها.

ودخل قرار وزير الأشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني رقم (11) لسنة 2017 بشأن تحديد آلية تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير القائمة والتي توجد فيها مرافق، قد دخل حيز التنفيذ اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية في 7 يونيو 2017.

وسيتم احتساب رسوم على المطورين العقاريين وفق معادلة احتساب التكلفة المبدئية لإنشاء وتطوير البنية التحتية بحيث تساوي 12 ديناراً مضمرة في صافي المساحة المستغلة ذات المردود بالمتر المربع. كما يلتزم المطور بدفع تكاليف إضافية على الأحمال الإضافية للكهرباء إلى جانب التزام المطورين بتكاليف التمديدات ومحطات التوزيع.

وتشمل البنية التحتية بحسب القانون الشبكات الرئيسية والفرعية للطرق والكهرباء والماء والصرف الصحي والمساحات والمواقف العامة وتجميل وتشجير الشوارع والمساحات الخضراء، وغيرها من المرافق التي تحقق ذات الغرض ويصدر بتحديداتها قرار من مجلس الوزراء بناءً على توصية اللجنة الوزارية.

شرف: القرار صادم

وقال المهندس فيصل شرف المدير العام لشركة منازل العقارية أن التشريعات الجديدة شكلت «صدمة» للشركات العقارية والمستثمرين وأن تكاليف البناء والتشييد العقاري سترتفع لغاية 20 % تقريباً مما يعني أن المستهلك النهائي والمستثمرين أنفسهم سيتحملون أعباء هذه الزيادة.

وأبدى شرف تخوفه من توقف المستثمرين عن ضخ استثمارات من أجل توفير عقارات لذوي الدخل المحدود بأسعار مناسبة، مما يثير خشيته من توقف بعض الشركات عن نشاط التطوير خصوصاً مع ارتفاع الالتزامات المالية

والتي ترافقت مع زيادة أسعار الكهرباء والرسوم إلى جانب المتطلبات التنظيمية وفق قانون التنظيم العقاري الجديد. وقال شرف أنه يرى ضرورة أن تتواءم هذه التكاليف الجديدة على المطورين مع رفع مستوى الخدمات المقدمة من قبل الجهات الخدمية ومنح المستثمرين بعض المميزات مثل رفع نسبة البناء في الأراضي المطورة عند التقدم للحصول على التراخيص اللازمة من البلدية والجهات المعنية.

وأشار أنه في ما مضى كان يسمح مثلاً في بعض التصنيفات الاستثمارية بإضافة طابق إضافي نظير دفع مبالغ إلى الحكومة كـ «بدل انتفاع» حسب وصفه، مما كان يعطي المستثمرين متنفساً من أجل توازن العوائد الاستثمارية والتكاليف، ودعا شرف إلى أن يتم العودة بالعمل بهذا النظام إلى جانب النظر في نسب البناء الحالية.

ورأى شرف أنه كان ينبغي التدرج في مقدار الرسوم بحيث يتم فرض مبالغ أقل من المبالغ الحالية ويتم رفعها تدريجياً بدلاً من صدم السوق بهذه النسب.

د. البستكي: التكاليف الجديدة سترفع الكلفة

أما العضو المنتدب لشركة منارة للتطوير د. حسن البستكي أنه من المفترض أن تكون للتكاليف الجديدة على المطورين نواحي إيجابية مثل سرعة تقديم البنية التحتية وتقديم خدمات أفضل بحيث تكون هذه المبالغ أو الرسوم نظير خدمات أفضل وهذا ما سيتضح في الفترة المقبلة.

لكن د.البستكي أقر كذلك بأن هذه التكاليف الجديدة سترفع من قيمة العقارات وسيتحملها المستهلك النهائي.

واتفق د.البستكي مع ما ذهب إليه شرف حين رأى أن التدرج في مبالغ الرسوم كانت ستعطي مرونة أكبر وقدر كافٍ للتكيف مع المتطلبات الجديدة.

يشار إلى أنه استثنى من تطبيق أحكام قرار تحديد فئات وآلية تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير القائمة كل من مشاريع وزارة الإسكان ومشاريع تمويل السكن الاجتماعي، وأي مشروع يقوم المالك فيه بهدم وإعادة بناء في عقاره بشرط أن لا تزيد مساحة البناء عن العقار الذي تم هدمه، وفي حالة الزيادة يقوم بدفع كلفة البنية التحتية مقابل المساحات الإضافية. كما تم الأخذ في الاعتبار ألا تزيد الكلفة عن 4 % من الكلفة الإجمالية لأي مشروع.

مكناس: فندقى العائم ناجح

من مقر مجموعته الجديد في المحرق يطل أكرم مكناس الرئيس التنفيذي لمجموعة بروموسفن على النهضة العمرانية التي تشهدها البحرين من مرفأ البحرين وخليج البحرين وحتى مدينة الجفير التي كانت شاهداً على سنوات الطفرة، إلا أن مكناس يرى أن على المطورين العقاريين أن يركزوا على مفاهيم الابتكار وربط المشروعات التطويرية الجديدة بخدمات مبتكرة مرتبطة بالسياحة أو في قطاعات اقتصادية تلبي حاجات الناس بحيث تخلق هذه المشروعات رافد اقتصادي.

السياحة تفتح فرصاً أمام العقاريين

ومكناس الذي بدأ مغامرة قبل نحو عامين عندما دشّن أول فندق عائم على ساحل المنامة وهو عبارة عن سفينة راسية توفر غرف فندقية وخدمات فندقية، لا زال يرى أن هناك فرص تنتظر البحرين في مجال السياحة وربطها بالعقار، إذ يرى أن السائح لا زال ينتظر أن يرى الكثير عندما يزور البحرين.

ويقول مكناس: "الفندق الحمد لله ناجح ولا زال هناك نسبة إقبال كبيرة على الحجوزات حتى أن البعض حينما يأتي خصوصاً من المملكة العربية السعودية يرغب في قضاء مدة قصيرة حتى لو كانت نصف يوم حينما يكون الفندق مملوء، وذلك لرغبتهم في خوض غمار التجربة."

وعلى رغم بعض الصعوبات والتعقيدات التي قد تصاحب المشروعات العقارية للحصول على التراخيص والبدء وغيرها من الإجراءات، إلا أن مكناس يرى أن البحرين وضعت نفسها على المسار الصحيح حين قررت أن تبدأ بصوغ قانون شامل لتنظيم القطاع العقاري.

ويقول مكناس: «لقد بقي مشروع أو مشروعين من المشاريع المتعثرة التي يتم حلها بالطريقة الصحيحة وكما هو مطلوب، والقوانين الجديدة ستعطي ثقة أكبر وتنظم العملية بشكل يضمن مختلف الحقوق، فحسابات «السكرى أكاونت» موجودة في كل الدول وهي شيء بديهي لحفظ حقوق المشتريين».

وبالتعريح على موضوع الرسوم الجديدة التي ستفرض على المطورين لقاء الحصول على خدمات البنية التحتية، يرى مكناس أن المطورين والمستثمرين يجب أن يتحملوا جزءاً من التكاليف الكبيرة التي تتكبدها الدولة لتأهيل البنية التحتية، والتي أعتبرها من بين أفضل مستويات البنية التحتية في المنطقة، مرجعاً جزء كبير من الفضل إلى وزير الأشغال وشؤون البلديات عصام خلف والذي وصفه بالنشيط جداً حيث تمكن بفضل خلفيته المتعمقة في شؤون البنية التحتية ومعرفته بالتفاصيل على اكتساب قدرة كبيرة على معرفة احتياجات البحرين في هذا المجال.

ويرى مكناس أن دول المنطقة تمر بظروف اقتصادية صعبة جعلت تمويل البنية التحتية لا يتم بالطريقة القديمة، أي بتحمل كامل من قبل الحكومة، وأن الوقت حان لتحمل المستثمرين جزءاً من هذه التكاليف، كما أن ذلك سيساعد المشروعات في الحصول بشكل أسرع على خدمات البنية التحتية وبالتالي حصول المستهلكين على خدمات أفضل.

وأشار مكناس إلى أن المستهلك النهائي سيتحمل بالمحصلة النهائية لهذه الرسوم.

بروموسفن تبني 1.2 ألف وحدة في الديه

وبسؤاله عن ضريبة القيمة المضافة وتأثيرها على القطاع العقاري، أجاب



• أكرم مكناس

مكناس إلى أنه من غير الواضح حتى الآن حجم التكاليف على المطورين جراء هذه الضريبة في البحرين تحديداً، لكنه أشار إلى أن الإمارات العربية المتحدة ستفرض ضريبة القيمة المضافة على مبيعات العقارات.

وبدأت مجموعة بروموسفن والتي تنشط في مجالات تجارية مختلفة في مشروعها العقاري السكني في الديه بعد طول انتظار وبعد عدد من الصعوبات التي واجهت المشروع، إذ سيوفر المشروع بحسب الرئيس التنفيذي للمجموعة رجل الأعمال أكرم مكناس قرابة 1200 وحدة سكنية لذوي الدخل المحدود.

وأشار مكناس إلى أن المشروع يستهدف ذوي الدخل المحدود إذ ستكون أسعار الشقق ما بين 40 إلى 75 ألف دينار كما سيحتوي على مرافق تجارية.

وأشار إلى أن المشروع سيكون على مساحة 18 ألف متر مربع في منطقة الديه مقابل مجمع البحرين التجاري ومركز البحرين الدولي للمعارض والمؤتمرات وهو عبارة عن 14 عمارة لا يتجاوز المبنى الواحد عشرة طوابق في حين يتوقع أن تبلغ القيمة الاستثمارية في المشروع نحو 70 مليون دينار.

وتوقع مكناس أن يكون المشروع جاهز خلال الخمس سنوات المقبلة، إذ تم البدء في أعمال الأساسات في حين تتنافس 3 شركات مقاولات على تنفيذ الأعمال الإنشائية حيث يجري تقييم عروض هذه الشركات من أجل التوقيع مع إحداها.

وأشار مكناس إلى أن مشروع الديه السكني تتولاه شركة خاصة تم تأسيسها باسم المشروع، إذ سيكون لها الجزء الأكبر من المشروع إلى جانب مساهمة شركاء آخرين في الاستثمار في مشروع الديه.

مفيد للمستهلك ومربك للمستثمر

رفع نسبة استقطاع الأراضي لـ 40 %

بدأت إدارة التخطيط العمراني بوزارة الأشغال والبلديات والتخطيط تطبيق المعايير الجديدة المتعلقة بمخططات الأراضي الجديدة.

وهوجب التعديلات الجديدة، سيتم زيادة عرض الشوارع من 12,5 متراً إلى نحو 15 متر ومن 18 إلى 20 متر بحسب تصنيفات الأراضي سواء السكنية أو الاستثمارية في حين تم .زيادة عرض الشارع في تصنيف السكن المتصل من 8 حتى 12 متر.

وجاءت الخطوة عشية تعليق تسويق بعض المخططات في الشهور الماضية لبرهة اتضحت فيها صورة القرارات الجديدة، إذ تم استبعاد مشروعات المخططات التي بت في طلباتها قبل القرار من المعايير الجديدة، وتم وقف تسويق بعض المشروعات التي كانت تبلغ عرض الشوارع فيها نحو 12 ونصف متر قبل أن يعاد طرحها في السوق مجدداً مع استثناءها من القرار، وفق ما أدلى به عقاريون.

واتفق العاملون في القطاع العقاري أن القرارات التنظيمية الجديدة بالنسبة للشوارع إيجابية للمستهلكين النهائيين يشترطون فيها أراضي ذات شوارع أوسع وأرحب تتاح فيها مختلف الخدمات لكنه من ناحية أخرى يربك المستثمرين العقاريين الذين بدأوا في الاستثمار، إذ سترفع هذه القرارات نسب الاستقطاع حتى 40 % مما يرفع تكلفة الاستثمار.

تغييرات مستحسنة

وعبر المدير العام لمجموعة غرناطة حسن مشيمع عن استحسان الجمهور للقرارات الأخيرة والتي ستمنح المشتريين مساحات أوسع للشوارع ما يتيح مساحات واسعة للخدمات، لكنه استدرك بالقول أن البحرينيين خصوصاً من ذوي الدخل المحدود عادة ما يفتشون عن الأسعار عند البحث عن شراء قطعة أرض.

ويقول مشيمع أن انعكاسات زيادة نسبة الاستقطاعات في المخططات قد لا تتضح في الوقت الراهن بشكل ملموس مع وفرة المعروض من المخططات في البحرين، إلا أنه مع استنفاد جزء من معروض المخططات فإنه ربما ستكون هناك زيادة في الأسعار.

ورمى مشيمع الكرة في ملعب ملاك الأراضي الخام الكبيرة الذين يقومون ببيع أراضيهم أو توكيل شركات وساطة عقارية بعملية البيع، ملمحاً إلى أن عليهم أن يبادروا بمنح

تنازلات للإبقاء على الأسعار، فالسوق لم تعد تطيق أي زيادة في أسعار الأراضي.

حركة تصحيحية

ويرى مشيمع إلى أن حركة تصحيح سريعة شهدتها بعض العقارات التي كانت أسعارها مبالغاً فيها وذلك لوفرة المعروض من القسائم، ففي بعض الأراضي في مناطق مثل جبلة حبشي والتي لامست فيها الأسعار حاجز الثلاثين دينار الأمر الذي يجده البعض مبالغاً في بعض القسائم. لكنه عاد ليؤكد أن الأسعار بشكل عام لا زالت متماسكة وأن المخططات التي يتم عرضها وبيعها في فترة قياسية يتم إعادة بيعها بأسعار أعلى بعد شهور وهو يدل على أن القطاع العقاري السكني خصوصاً لا زال يتمتع بعافيته.

إرباك السوق

واعتبر رئيس جمعية البحرين العقارية ناصر الأهلي أن العقاريين يقفون مع كل قرار ينظم الشأن العقاري ويعطي امتيازات جديدة، لكنه استدرك بأن القرارات الأخيرة المتعلقة بحجم نسبة الاستقطاعات من المخططات بأنها «مربكة» لقطاع واسع من المستثمرين الذين بدأوا بالاستثمار.

ويقول الأهلي «أحد المستثمرين بدأ الاستثمار في مخطط السكن المتصل RHA والتي كانت مساحة عرض الشوارع فيها 8 متر وعندما قام بمختلف الحسابات ومن بينها نسبة الاستقطاعات من المخطط لغرض الخدمات والشوارع، خلص إلى أنه سيحقق عوائد 12 % من هذا الاستثمار، ولكن بعد تقديم الطلب تفاجئ بأن المعايير تغيرت وأن عليه رفع أسعار الأراضي دينارين تقريباً لكي يعادل هذه الزيادة وهو أمر قد لا يتقبله السوق».

ويشير إلى أن مثل هذه القرارات التنظيمية تأتي فجأة وتطبق بشكل آني مما يربك المستثمرين، لافتاً إلى أنه كان يتعين أن يتم التمهيد لمثل هذه التغيرات قبل سنة أو سنتين من التنفيذ.

ويبيد الأهلي تخوفه من أن بعض المستثمرين قد يجد في التغييرات المتلاحقة والمتسارعة التي تطرأ على الشأن العقاري والعمراني في البحرين - رغم كونها إيجابية - عاملاً منفراً والتفكير في الانتقال إلى أسواق أخرى أكثر استقراراً، مستشهداً بحديث أحد المستثمرين في البحث عن فرص استثمارية بديلة في سلطنة عمان أو إمارة رأس الخيمة.

قطاع التطوير العقاري ومعضلة الرسوم والضرائب

كان القطاع العقاري ولازال يستقطب نسبة ساحقة من حجم الأعمال والاستثمارات في البحرين والخليج العربي، وذلك لعدم وجود قطاعات إنتاج أخرى مجدية تجذب المستثمرين وأصحاب الأعمال للإنخراط فيها.

الاستثمار في القطاع العقاري له عدة أوجه، فهناك نشاط المضاربة في الأراضي والمباني الجاهزة، كذلك نشاط شراء الأراضي الخام بهدف تقسيمها وإعادة بيعها كقسائم، وهناك نشاط التطوير العقاري الذي له عدة أوجه أيضاً. فبعض المطورين العقاريين تخصص في بناء الفلل السكنية الصغيرة وبيعها بأسعار في متناول المواطنين، وبعضهم تخصص في بناء المباني السكنية أو التجارية بهدف بيعها أو تأجيرها، وتخصص البعض في بناء العمارات والأبراج السكنية أو المكتبية بهدف بيعها كوحدات منفصلة (شقق تملك).

وفي ظل توجه المملكة لزيادة رسوم الخدمات وفرض ضرائب جديدة لتوفير السيولة اللازمة لتغطية عجوزات الموازنة العامة، فإن قطاع التطوير العقاري يبدو الأكثر تأثراً من تلك الرسوم والضرائب. فالمطور العقاري يحتاج لتحقيق نسبة مجزية من الأرباح تمكنه من الإستمرار في عمله خصوصاً في ظل الركود الذي تعاني منه الأسواق منذ الإنخفاض الهائل في أسعار النفط قبل عامين.

التأثر السلبي لقطاع التطوير العقاري يجر معه تداعيات سلبية على المجتمع أيضاً، لأن ذلك القطاع يوفر منتجات عقارية تلبي حاجات المواطنين والمقيمين من السكن خصوصاً، كما يوفر فرصاً لصغار المستثمرين. فالمطور العقاري الذي يقوم نظام عمله على شراء الأراضي الصغيرة وبناء المساكن عليها لبيعها بعد ذلك بسعر يكون في متناول أغلب المواطنين الباحثين عن سكن، قد لا يتمكن من الاستمرار في عمله إذا تقلص الربح العائد من التطوير. فزيادة الرسوم على العمالة رفعت السعر الذي يتقاضاه مقاول البناء، كذلك رسوم البنية التحتية وقریباً ضريبة القيمة المضافة على السلع والمشتريات كلها ستزيد تكلفة بناء البيت وبالتالي سيرتفع السعر المطلوب في بيعه أيضاً. وقد لا يتمكن المطور من بيع البيت بالسرعة

المعتادة لتشدد البنوك في الإقراض، والغالبية الساحقة من المواطنين تعتمد على تمويل البنوك لشراء المساكن.

كذلك المطورون المتخصصون في بناء العمارات من أجل الإستثمار في تأجيرها أو بيعها سيتأثرون سلباً بسبب الضرائب والرسوم. فبالإضافة لتكلفة البناء التي زادت عليها رسوم البنية التحتية وستزيدها قريبا ضريبة القيمة المضافة، تأتي رسوم الكهرباء الباهظة التي لن تقل عن 50 دينار شهرياً للشقة الصغيرة. فالمطور الذي كان يحقق دخل سنوي من التأجير يعادل 8 - 10% من تكلفة المبنى قد لا يحصل على أكثر من 6% بعد زيادة الرسوم والضرائب الجديدة. ولو أراد بيع المبنى فإن سعر البيع أيضاً يرتبط إلى حد كبير بالدخل السنوي للمبنى، مما يجعل أغلب عروض الشراء غير مجدية للمطور.

مشاريع شقق التملك هي الأخرى سيتقلص العائد منها بسبب طول فترة بيع الشقق نظراً لتشدد البنوك في الإقراض وتحول وزارة الإسكان من مزود لخدمة القروض الإسكانية إلى منظم لها. فالمطور الذي كان يحقق أرباحاً تعادل 40 % من رأس المال خلال فترة سنتين مثلاً سيضطر لقبول أرباح لا تتجاوز 30 % من رأس المال خلال فترة قد



• يوسف عبدالحسن
• خبير عقاري

تصل إلى 3 سنوات، أي أن العائد لا يتجاوز 10 % سنوياً من رأس المال المستثمر في التطوير.

البند الوحيد الذي يمكن من خلاله تقليل كلفة مشاريع التطوير هو سعر شراء الأرض، وانخفاض أسعار الأراضي المعدة للتطوير غير وارد أبداً بسبب قلة المعروض منها. فلو أردت اليوم شراء قطعة أرض في أي منطقة من مناطق البحرين قد لا يتجاوز عدد القطع المعروضة عدد أصابع اليدين.

التأثر السلبي لقطاع التطوير العقاري قد يدفع بعض المستثمرين للبحث عن فرص استثمارية أخرى مستدامة تحقق عائداً أعلى، وهي ليست متاحة في بلدنا لعدم وجود قطاعات إنتاج كما أسلفنا، والبديل يكون الاستثمار في مشاريع إنتاجية خارج البحرين ما يعني نقل الأموال تدريجياً للخارج.

لا نجادل أبداً في حق الدولة في فرض الضرائب وزيادة رسوم الخدمات لتلبية حاجات الميزانية العامة، ولكن ذلك يجب أن يكون بشكل مدروس وتدرجي ومتلائم مع إصلاحات سياسية واقتصادية جذرية تضمن تحول إقتصاد البلاد من الإقتصاد الريعي إلى الإقتصاد الإنتاجي بشكل سلس وآمن.



يمنح ضمانات أكبر لمشتري العقارات escrow account خطوة بحرينية رائدة لضمان عدم تعثر المشروعات

انضمت المزيد من شركات التطوير العقاري البحرينية إلى قائمة المتعاونين مع البنوك التجارية من خلال ترتيب حسابات Escrow Account أو ما يعرف بحسابات الضمان والتي من شأنها منح ضمانات أكبر للمشتريين في مشروعات التطوير العقاري.

ويأتي هذا الحل الرائد والذي تقوم بموجبه شركات التطوير العقاري بتوقيع اتفاقيات مع البنوك التجارية تقوم بموجبه الأخيرة بإنشاء حسابات مصرفية مستقلة باسم المشروع العقاري الذي تريد الشركة المطورة تشييده لكي يتم طرحه في السوق المحلية.

التأسيس التشريعي

وأنت هذه الخطوة بموجب قانون رقم 28 لسنة 2014 وقرار مصرف البحرين المركزي رقم 20 لسنة 2016. وبموجب القانون الجديد، يجب على شركات التطوير العقاري إنشاء حساب ضمان مستقل مع مصرف محلي باسم كل مشروع تطوير عقاري الذي يعتزم بيعه من الخارطة.

كما عاد قانون رقم (27) لسنة 2017 بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري للتأكيد على هذا النوع من الحساب فيما يتعلق بالتزامات وواجبات المطورين والذي جاء من بينها التزام المطور بإنشاء حساب ضمان لمشاريع التطوير العقاري التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة، إذ جاء في هذا السياق أنه لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في حساب الضمان المشار إليه في الفقرة (ج) من هذه المادة لصالح دائني المطور، كما لا يدخل مشروع التطوير في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطور إلا للوفاء بالتزامات المتعلقة بالمشروع بما في ذلك حقوق المشتريين.

وتناولت المادة 19 موضوع هذا الحساب حين أشارت إلى أنه يُنشأ سجل يُسمى (سجل قيد مشاريع

البيع على الخريطة)، ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تُقيد فيه مشاريع البيع العقاري على الخريطة، والبيانات والمعلومات المتعلقة بها ومن بينها، البيانات والتفاصيل المتعلقة بحساب الضمان أو أية ضمانات مالية أو طرق تمويلية تتعلق بمشروع البيع على الخريطة.

الرهن التمويلي

وجاء في المادة 23 أنه إذا قام المطور برهن مشروع البيع على الخريطة للحصول على قرض من مؤسسة تمويل مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي، فيجب على هذه المؤسسة إيداع مبلغ القرض في حساب الضمان للمشروع للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

وجاء في القانون أنه يُنشأ حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع من مشاريع البيع على الخريطة باتفاق كتابي بين المطور وأمين حساب الضمان، لتنظيم الأمور المالية والإدارية والقانونية للمشروع، وإيداع المبالغ المقدمة من المطور والمودعين، ويحدد الاتفاق ضوابط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف، وتودع نسخة منه لدى المؤسسة، ويُصدر مصرف البحرين المركزي بالاتفاق مع المؤسسة، القواعد المنظمة لمزاولة نشاط أمين حساب الضمان وشروط وطريقة تعيينه وصلاحياته والتزاماته ومسؤوليته وإجراءات الإيداع والصرف والرقابة على الحساب.

كما أوجب القانون على أمين حساب الضمان تزويد المؤسسة بكشوف دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان للمشروع، ولها أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الإطلاع عليها، ويجوز لها الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشف أو البيانات.

ويتعين على مؤسسة التنظيم العقاري التي

ستتولى تنفيذ القانون إعداد سجلاً يسمى (سجل أمناء حساب الضمان لمشروعات البيع على الخريطة)، ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تُقيد فيه أسماء أمناء حساب الضمان لكل مشروع بيع على الخريطة قيد التنفيذ، ويحدد مجلس الإدارة شروط وإجراءات القيد في هذا السجل وحق الاطلاع على البيانات والمعلومات المقيّدة فيه.

أوجه الصرف

وبخصوص أوجه الصرف من حساب الضمان، تشير مواد القانون أنه يُخصّص حساب الضمان حصرياً للصرف على أغراض إنشاء وتنفيذ وإدارة مشروع البيع على الخريطة، ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور، كما لا يدخل مشروع التطوير في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطور إلا للوفاء بالتزامات المتعلقة بالمشروع بما في ذلك حقوق المشتريين.

كما يحتفظ أمين حساب الضمان بنسبة من القيمة الإنشائية للمشروع، يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة، بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز لضمان حسن تنفيذ إصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز المشروع، ولا تُصرف تلك النسبة إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسليم آخر وحدة للمشتريين طبقاً لحكم المادة (13) من هذا القانون، وتسوية جميع شروط حسن التنفيذ خلال تلك السنة.

ويجوز لمجلس الإدارة، بعد موافقة مصرف البحرين المركزي، تحديد الضوابط والاشتراطات التي يجوز وفقاً لها توزيع دفعة من الأرباح للمطورين من حساب الضمان. وفي جميع الأحوال، يجب رد ما تسلمه المطور من أرباح خلال سنة من تاريخ تسلمه إذا أدى ذلك إلى تعثر أو توقف المشروع.



* تطبيق الشروط والأحكام

هاتف: +٩٧٣ ١٧ ٨٢٥١٨١
من ب.ب. ١٥٣٢١. برج النخيل
ضاحية السيف، مملكة البحرين

Facebook: /alsarayaproperties
Instagram: /alsarayabh
Website: www.alsarayabahrain.bh

alBaraka

تخيل أنك تبني منزل أحلامك، والسعادة تغمر قلبك بارتفاع البناء، ولكن الأموال التي لديك لم تكن كافية، ولم يتبق عليك إلا التشطيبات النهائية لتسكن المنزل، هل توقف المشروع لسنوات طويلة حتى تحصل على المال لإكماله؟

تقدم تسهيلات تساعد الأسر على إكمال بناء منازلهم

«ذي ون الهندي» تبتكر وتبدع في تقديم الحلول

هذا حال الكثير من الأسر، تنفذ أموالها قبل الانتهاء الكامل وهو ما يقضي على الفرح الذي كانت الأسرة تشعره في كل درجة يرتفع فيها البناء. والبنوك لا تقرض هذه الأسر لارتفاع المديونية وتجاوزها الحد القانوني المسموح لها بالاقتراض.

في ظل هذه الأوضاع، ابتكرت شركة ذي ون الهندي للمقاولات والعقارات حلول ابداعية تساعد الأسر على إكمال بناء منازلهم دون اللجوء إلى الاقتراض والاستدانة، وبدون فوائد.

حل مبتكر

ويقول المدير العام لشركة ذي ون الهندي للمقاولات والعقارات أحمد الهندي: «الشركة طرحت برنامج بهدف مساعدة الأسر على إكمال منازلها بدون فوائد. عبر هذا البرنامج تتم دراسة حالة الأسرة وكل احتياجاتها لإكمال منزلها وتقدير ثمنها، بعض الأسر قد تحتاج 3 آلاف دينار وبعضها الآخر 6 آلاف دينار، يختلف المبلغ من أسرة لأخرى».

وأضاف: «بعدها توقع الأسرة مع الشركة اتفاقية تتضمن شروط وأحكام، بحيث تسد المبلغ خلال سنة بالتقسيط وبدون فوائد، وتقوم الشركة بإكمال المنزل وتسلمه جاهزاً بالكامل للأسرة».

وتابع: «المواد التي تستخدمها الشركة في إكمال المنزل، من النوعيات الممتازة سواء من البورسلين أو الإنارة أو الصباغة أو الديكور والأدوات الصحية وغيرها، وكثير منها حاصل على تصديق من الدوائر الرسمية مثل هيئة الكهرباء والماء».

وأكد وجود إقبال كبير من الأسر للحصول على تسهيلات الشركة لإكمال منازلهم، والحصول على أفضل أدوات الإنارة والأدوات الصحية والسيراميك وغيرها، وذات علامات تجارية عالمية معروفة.

مستثمرون في التشييد

وبين أن الشركة التي تأسست في 2012 ستستمر في إبتكار الحلول، وهي تطمح أن تكون الأولى في توفير مساكن للأسر، وشقق سكنية، وخدمات البناء والصيانة، والتصميم الداخلي وتأثيث الوحدات السكنية، بأسعار معقولة في جميع أنحاء مملكة البحرين.

وذكر أن الشركة قدمت حلول تساعد أصحاب الطلبات الإسكانية المسجلين بوزارة الإسكان ضمن برنامج

تمويل السكن الاجتماعي، وذلك بأن تقوم الشركة بشراء الأرض وبنائها لصاحب الطلب، وقد استفادت الكثير من الأسر من هذه الحلول بالحصول على منزل أحلامها. ولكن قيام الوزارة بتغيير شروط المستفيدين وعدم وضوح الرؤية، جعل الشركة توقف هذا النوع من الحلول مشيراً إلى أن الشركة ستعتمد على بناء منازل وبيعها عند اكتمالها. وأشار إلى أن جميع المنازل التي تقوم الشركة ببنائها في الوقت الحالي بيعت بالكامل، قائلاً: «المنازل بيعت قبل أن يتم البناء. ونحن الآن في صدد بناء منازل جديدة».

وعن أنشطة الشركة المختلفة، قال: «هناك عدة أقسام، المقاولات، الإنارة، الأدوات الصحية والسيراميك والديكور الداخلي والتأثيث».

وواصل: «في الإنارة نستورد أفضل الأنواع، ونحن متخصصون في هذا المجال ونتعامل مع التقنية الحديثة «LED» والثريات بجميع أنواعها، الإنارة الداخلية والخارجية للفلل والمباني، ولدينا وكالة مفاتيح الكهرباء في أن سي، وهي من أفضل المفاتيح الكهربائية المنافسة في البحرين. ولدينا شهادة معتمدة من هيئة الكهرباء والماء».

وفي ذات السياق، قال: «نحن وكلاء لبعض العلامات التجارية المنتجة للأدوات الصحية واكسسواراتها كشركة دلتا الأميركية وهي من أكبر الماركات العالمية في هذا المجال. ونستورد أفضل أنواع السيراميك والبورسلين من إيطاليا والبرتغال وأسبانيا والبرازيل والصين. ونزود كبار المقاولين العاملين في المشاريع الكبيرة باحتياجاتها من الأدوات والمنتجات التي تبيعها الشركة».

وأشار الهندي إلى أن الشركة تعمل في مقاولات البناء ومقاولات التمديدات الكهربائية والمياه، وقال: «يعمل قسم البناء في بناء الأراضي المملوكة للشركة، إلى جانب بناء المباني والمنازل للأفراد والمستثمرين، وكذلك بناء منازل ضمن برنامج وزارة الإسكان لتمويل السكن الاجتماعي». وأضاف: «والقسم الآخر يقوم بتنفيذ أعمال تمديدات الكهرباء والماء وبالمناسبة تمتلك الشركة كل التراخيص اللازمة من هيئة الكهرباء والماء. ولدينا أقساماً متخصصة في الديكور والتصميم الداخلي».

واختتم حديثه قائلاً: «جمعت الشركة كل هذه التخصصات تحت سقف واحد لتحقيق هدفنا في السعي لتصبح «ذي ون الهندي» في صدارة مقاولات البناء للمساعدة في الحصول على العقارات والشقق والأراضي في البحرين، والصدارة في شراء المساكن والخيار الأول لراحة وسعادة الزبون في التعامل معنا من البداية حتى النهاية».

«بوابة دلمون» تطرح مخططات جديدة



• عبد الله علي

قال المدير العام في شركة بوابة دلمون العقارية عبد الله علي أن الشركة بصدد طرح العديد من المخططات العقارية الجديدة في الفترة القادمة وسوف يكون لهذه المخططات بالغ الأثر على تنشيط السوق العقارية وزيادة التداول العقاري من خلال طرح فرص جديدة ومتنوعة للأفراد والمستثمرين.

وطرحت بوابة دلمون العقارية منذ بداية العام الجاري العديد من المخططات العقارية المتميزة، وشهدت إقبالا كبيرا من قبل الأفراد والمستثمرين وذلك بسبب ملائمة السعر والمساحة مع متطلبات المواطن البحريني.

وأضاف علي أن الشركة تسعى دائما إلى إنتقاء المخططات العقارية الجديدة بعناية فائقة من خلال دراسة السوق العقارية البحرينية وتوجهات الأفراد والمستثمرين مع مراعاة المناطق التي تشهد شح في المخططات العقارية.

ولفت المدير العام إلى إن الشركة -الرائدة في السوق العقاري- تتميز في مجال دراسة الأراضي الخام وإعداد تخطيط لها بما يتوافق مع القوانين في مملكة البحرين، حيث تستقطب الشركة الأفراد والمستثمرين الراغبين في الحصول على دراسة تفصيلية للأراضي

مراسي جاليريا تحتضن أكبر مركز ترفيه عائلي



أعلنت إيجل هيلز - ديار المطورة لمشروع مراسي البحرين عن توقيع اتفاقية مع شركة إعمار للترفيه لإنشاء أضخم مركز ترفيه عائلي متطور في مراسي جاليريا، والذي يمثل وجهة التسوق الفاخرة في مملكة البحرين.

ويعد مركز الترفيه الذي تبلغ مساحته 13,200 متر مربع أول مركز تسلية وترفيه تديره إعمار للترفيه في مملكة البحرين، كما سيكون مركز الترفيه الأكبر من نوعه بين جميع مراكز الترفيه الموجودة في المراكز التجارية في المملكة. وتمثل شركة إعمار للترفيه المزود الرائد للتسلية والترفيه، وتضم في محفظتها الفريدة: مشاريع «كيدزانيا» في دبي و«دي أكواريوم وحديقة أحياء المائية»، و«حلبة دبي للتلج» و«ريل سينما» في دبي.

وسيتيم الإعلان عن مزيد من التفاصيل حول المكونات الرائعة للمركز الترفيهي عند افتتاح مراسي جاليريا رسميًا في وقت لاحق. وتغطي حديقة الأحياء المائية وحدها مساحة 2400 متر مربع وتوفر مزايا ترفيهية هي الأولى من نوعها في البحرين. ومن التجارب الترفيهية الأخرى التي سيتم طرحها للمرة الأولى في هذا المركز الترفيهي مرتفع التسلق، بالإضافة إلى فناء المطاعم.

Cielo®

خشب . رخام . ديكور
Decor . Marble . Wood

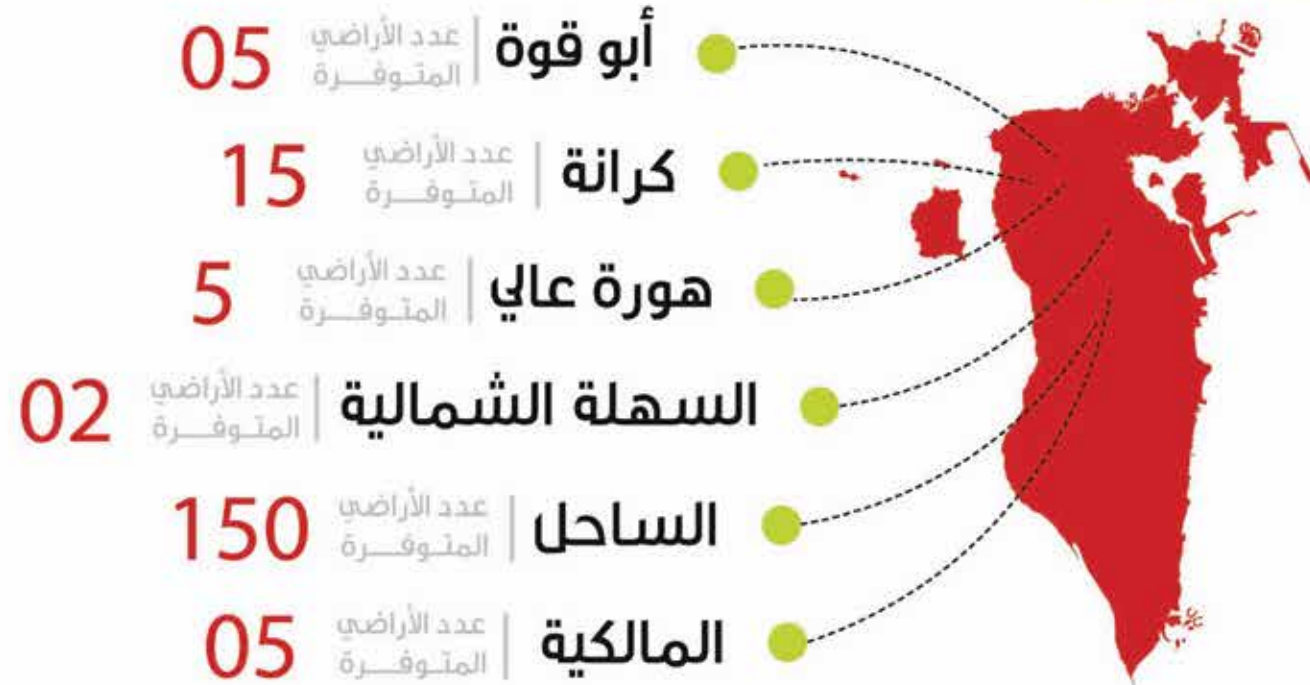


The largest commercial Souq on Budaiya Highway
blending the fragrance of the past with the modernity of the present

أكبر سوق تجاري على شارع البديع
يمزج بين عبق الماضي وحداثة الحاضر

بدأ
التأجير

أراضي للبيع



وهناك المزيد..

26 مليار دولار قيمة المشروعات العقارية في البحرين

أكد الرئيس التنفيذي لمجلس التنمية الاقتصادية، خالد الرميحي أن المؤشرات الاقتصادية في المملكة تبرز مرونة القطاع العقاري في البحرين، وتبلغ قيمة المشاريع العقارية في المملكة 26 مليار دولار أمريكي، وتعكس الطلب المتزايد على العقار السكني، وذلك انطلاقاً من تنفيذ الإصلاحات الاقتصادية والتشريعية وسياسات الاستثمار المستقبلية مثل نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص من قبل وزارة الإسكان وقانون العقارات الذي صدر مؤخراً.

وكانت تصريحات الرميحي تأتي على هامش مشاركة البحرين في معرض ستي سكيب دبي الذي حظي بمشاركة بحرينية بارزة تمثلت في مشاركة مجلس التنمية إلى جانب كبرى المشروعات العقارية في البحرين. وذكر التقرير الاقتصادي الفصلي الصادر عن مجلس التنمية الاقتصادية أن القطاع العقاري في البحرين يشهد نمواً سريعاً بسبب ارتفاع الطلب على العقار السكني وعقار قطاع التجزئة بنسبة 4.5% في الربع الأول من عام 2017، مساهماً بأكثر من 1.7 مليار دولار أمريكي في الاقتصاد البحريني.

ومن المشاريع التي تنفذها المملكة وتدعم سوق العقار الذي شهد ارتفاعاً للمعاملات العقارية نسبة 15.2% في الربع الأول من عام 2017 لتصل إلى قيمة إجمالية بلغت 770 مليون دولار أمريكي، بزيادة قدرها 8.1% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق، وتمكن المملكة من الحفاظ على نمو اقتصادي قوي هي مشاريع البنية التحتية الكبيرة التي تمتد عبر مجموعة من القطاعات بقيمة إجمالية تصل إلى 32 مليار دولار أمريكي.

كما وتعمل المملكة على تطوير بيئة تنظيمية مساندة لإصدار التشريعات الذكية،

وكانت تصريحات الرميحي تأتي على هامش مشاركة البحرين في معرض ستي سكيب دبي الذي حظي بمشاركة بحرينية بارزة تمثلت في مشاركة مجلس التنمية إلى جانب كبرى المشروعات العقارية في البحرين. وذكر التقرير الاقتصادي الفصلي الصادر عن مجلس التنمية الاقتصادية أن القطاع العقاري في البحرين يشهد نمواً سريعاً بسبب ارتفاع الطلب على العقار السكني وعقار قطاع التجزئة بنسبة 4.5% في الربع الأول من عام 2017، مساهماً بأكثر من 1.7 مليار دولار أمريكي في الاقتصاد البحريني.

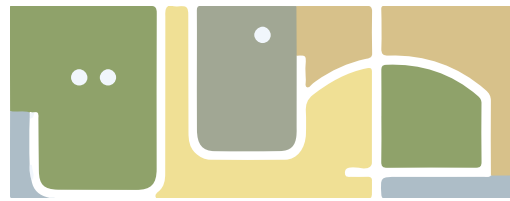
ومن المشاريع التي تنفذها المملكة وتدعم سوق العقار الذي شهد ارتفاعاً للمعاملات العقارية نسبة 15.2% في الربع الأول من عام 2017 لتصل إلى قيمة إجمالية بلغت 770 مليون دولار أمريكي، بزيادة قدرها 8.1% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق، وتمكن المملكة من الحفاظ على نمو اقتصادي قوي هي مشاريع البنية التحتية الكبيرة التي تمتد عبر مجموعة من القطاعات بقيمة إجمالية تصل إلى 32 مليار دولار أمريكي.



زكريا العصفور	حسن يوسف	أيمن سبت	قاسم حسن	محمد رضا	عباس الماجد	حسين الأسود	إبراهيم أمان	حسين ربيع
38444803	38444813	38444812	38444801	38444810	38444802	38444814	38444811	38444804

دانات المدينة

مدينة عيسى _ البحرين



16 مهمة أمام أول مؤسسة حكومية للتنظيم العقاري في البحرين

ومكاتب الوساطة العقارية والشركات العاملة في إدارة وصيانة العقارات، ورسوم تجديدها.

- مراقبة مدى الالتزام بأحكام هذا القانون والأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له، واتخاذ التدابير وفقاً لتلك الأحكام والتي تكفل الالتزام بها وبشروط التراخيص الصادرة.

- العمل كجهة مركزية يتم من خلالها التقدم بكافة الطلبات وتحصيل كافة الرسوم المتعلقة بالتراخيص التي تصدر طبقاً لأحكام هذا القانون، وذلك كله بالتنسيق مع الجهات المعنية.

- العمل مع الجهات ذات الصلة على تبسيط الإجراءات المتعلقة باستصدار تراخيص مشاريع التطوير العقاري.

- تنظيم دورات وبرامج تدريبية و تثقيفية بهدف التوعية بأحكام هذا القانون ونشر ثقافة عن كافة مجالات القطاع العقاري، وإجراء ودعم البحوث والدراسات في هذا المجال، والعمل على الاستفادة من نتائجها.

- تمثيل المملكة في المؤتمرات المحلية أو الإقليمية أو الدولية ذات الصلة بالقطاع العقاري.

- التعاون مع الجهات النّظيرة في الدول الأخرى بالنسبة للأمور ذات الاهتمام المشترك.

- إبداء الرأي في مشروعات القوانين المتعلقة بالقطاع العقاري واللوائح والقرارات التي تُصدرها الجهات الأخرى ذات الصلة بالقطاع.

- دراسة القوانين واللوائح ذات العلاقة المعمول بها؛ للنظر فيما إذا كانت تتضمن أية أحكام تعوّق النهوض بالقطاع العقاري من عدمه، واقتراح تعديليها.

- تلقّي البلاغات والشكاوى المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون وفحصها والوقوف على مدى جديتها.

- القيام بالمهام والصلاحيات الأخرى المنصوص عليها في هذا القانون.

وألزم القانون للمؤسسة اتباع إطار عام قبل الشروع في خطوات تتعلق بعمل السوق، إذ أكد على أنه في حالة عزم المؤسسة على إصدار أية لوائح أو اتخاذ أية تدابير ذات تأثير ملموس، فإنه يتعيّن عليها عقد مشاورات مع الجمهور والجهات المعنية لاستطلاع آرائهم قبل إصدار أيّ من تلك اللوائح أو اتخاذ أيّ من تلك التدابير. ويُصدر مجلس الإدارة قراراً بشأن تنظيم هذه المشاورات يكفل للكافة الاطلاع على تفاصيل المشاورات الجارية وما تم إبدائه من آراء، وذلك من خلال نقطة معلومات واحدة.



تعد الحكومة لتأسيس مؤسسة التنظيم العقاري - ضمن حركة تنظيم وتطوير القطاع العقاري في المملكة- لتولي تنظيم القطاع، وستكون لها شخصية اعتبارية وستلحق بجهاز المساحة والتسجيل العقاري وسيكون لها رئيس تنفيذي خاص. وفقاً لما رشح عن قانون التطوير العقاري، وحدد القانون للمؤسسة الجديدة 16 مهمة وصلاحيه ستعمل بها فيما يتعلق بالشأن العقاري، وهي كالتالي:

- وضع وتنفيذ خطة وطنية بشأن تنظيم القطاع العقاري تتضمن الاستراتيجية والسياسة العامة بشأن القطاع، وذلك بمراعاة توجّه الدولة وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتشر في الجريدة الرسمية.

- جُمع وتحليل البيانات والمعلومات والإحصاءات المتعلقة بتنظيم القطاع العقاري في مملكة البحرين، بحيث تكون المؤسسة مصدراً رئيسياً للبيانات والمعلومات والإحصاءات الدقيقة فيما يخص قطاع التطوير العقاري في المملكة.

وتعمل المؤسسة على تحديث تلك البيانات بشكل مستمر ومنتظم على نحو يمثل الواقع الحقيقي للقطاع العقاري في المملكة.

وتُعد المؤسسة في هذا الشأن تقارير يتم نشرها بالوسائل المناسبة، والتي يحددها مجلس الإدارة، على نحو يتيح للكافة فرصة الاطلاع عليها.

- اقتراح برامج وسياسات من شأنها النهوض بالقطاع العقاري في الأمور الخارجة عن اختصاص المؤسسة، وتزويد الجهات المعنية بها.

- توعية وتقديم الإرشاد للعاملين في القطاع العقاري.

- وضّح الأنظمة وإصدار اللوائح التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، بما في ذلك الأنظمة واللوائح والقرارات التي تحدّد ما يلي:

- قواعد وإجراءات منح وتجديد تراخيص أنشطة القطاع العقاري وتحديد فئاتها والشروط التي تسري بشأن كل منها ومدة سريان هذه التراخيص وكافة الأمور المتعلقة بها.

- قواعد وإجراءات منح المطوّر تراخيص بمزاولة أعمال التطوير العقاري وتجديدها والشروط التي تسري



سارع بحجز موقع مميز لمشروعك

مشروع حديث يقع في قلب مدينة عيسى وعلى مقربة من مختلف مراكز التسوق والمجمعات السكنية. المشروع يوفر لمتجرك التجاري المزايا التالية :

- واجهة أمامية مرئية تتيح نسبة وضوح عالية للمارة والمتسوقين
- 44 متجر متنوع منها المصارف والمطاعم والخدمات الصحية
- مواقف أمامية مخصصة للمركبات لسهولة زيارة العملاء
- مناظر طبيعية و هندسية جميلة
- خدمات أمنية وتنظيف خارجي

T: + 973 17562883
M: + 973 32165064
F: + 973 17587005
E: Mohamed.hussain@cluttons.com | cluttons.com
Almoayyed Tower , Suite 2804 , Seef District
PO Box 5856 | Kingdom of Bahrain

CLUTTONS



العالم في كلمات
A whole world in words



يمزج بين الترفيه والخدمات

«سعادة» ترسي قواعدها في ساحل المحرق

توقعت شركة ممتلكات البحرين القابضة (ممتلكات) الذراع الاستثماري لحكومة مملكة البحرين، عن أن مشروع سعادة الذي يجري العمل عليه في محافظة المحرق سيوفر قرابة الألف وظيفة طوال مراحل المشروع.

وتزامنت هذه التوقعات مع إعلان شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، الذراع العقارية لشركة ممتلكات البحرين القابضة (ممتلكات) عن التقدم في أعمال الردم الخاصة بموقع الجانب الغربي لمشروع «سعادة» في المحرق. وقد استكملت إدامة حتى الشهر الماضي نحو 5% من عمليات الردم اللازمة في موقع المشروع من أجل تطوير الاستخدامات البحرية المختلفة.

وأكدت الشركة أن هذا المشروع يأتي بدعم وتوجيه من صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة، رئيس مجلس الوزراء الموقر، تنفذه شركة إدامة ويتكون من مساحة إجمالية قدرها 18.100 متر مربع. وفي إطار تلبية احتياجات المجتمع المحلي، سيوفر الجانب الغربي لمشروع «سعادة» منتزهاً بجانب المرفأ، مرافق للتسوق والترفيه، ساحات للمطاعم، ومرفأ للمراكب.

وسيربط المشروع سوق المحرق التاريخي بواجهة بحرية عصرية معززة بالخدمات والمرافق الترفيهية والسياحية والتجارية، كما سيتم بناء موقف مركزي للسيارات متعدد الطوابق بما يتماشى ومتطلبات السكان

وزوار المنطقة.

وتم تصميم (سعادة) لتحسين البنية التحتية فضلاً عن تعزيز سمات السياحة الثقافية في المدينة من خلال بناء الواجهة البحرية وتهيئة المساحات المحيطة بها وتوفير خيارات لأساليب حياة متنوعة من شأنها أن تعزز البيئة الثقافية، التقاليد المحلية، والفعاليات.

وكان بيان نسب إلى الرئيس التنفيذي لشركة ممتلكات محمود الكوهجي تأكيده على أن رؤية صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة، رئيس الوزراء الموقر، هي من تقود مشروع «سعادة»، حيث كان للاهتمام الكبير من قبل لدن سموه التأثير الأكبر لدعم تحويل الفكرة إلى مشروع على أرض الواقع وذلك بالتنسيق والتعاون مع عدد من الجهات الحكومية ذات العلاقة.

وأضاف الكوهجي: «يشكل قطاع السفر والسياحة 10.7 % من إجمالي الوظائف المتاحة في العالم، وعليه فإن إدامة تعمل على تطوير الوجهات السياحية لتساهم في تنويع الاقتصاد الوطني، خلق مهارات جديدة، وتوفير فرص عمل في جميع أنحاء القطاع والصناعات الداعمة له».

وسيتضمن الجزء الثاني من المشروع، موقف سيارات متعدد الطوابق، فندق فئة 4 نجوم، جسر مشاة يربط سوق المحرق القديم بالواجهة البحرية. وتبلغ الكلفة الإجمالية للمشروع نحو 45 مليون دينار.

«شوبا هارتلاند» تبيع أكثر من 85 % من الشقق السكنية



قالت مجموعة شوباعن أنها بصدد اكمال وتسليم المرحلة الأولى من مشروع «شوبا هارتلاند» في ديسمبر 2017. وأعلنت الشركة أنه تم بيع أكثر من 85% من الشقق السكنية في المرحلة الأولى.

ويبن مؤسس ورئيس مجلس إدارة مجموعة شوبا بي إن سي مينون: «صممنا الشقق بطريقة عصرية ومطابقة لطلب المستثمر والمستخدم النهائي حيث نوفر لهم خدمات عامة مرفقة ومساحة مرغوبة وتصميم عمراي عصري للشقق وخطة دفع مريحة تناسب كافة شرائح المجتمع». وأضاف: «نركز دائما على جودة البناء وتوفير الأحجام الشاسعة للبيوت والمساحات الخارجية الخضراء التابعة لها بالإضافة إلى الموقع الاستراتيجي المفضل في مدينة محمد بن راشد آل مكتوم في قلب دبي».

وركزت الشركة على توفير المساحات الخضراء الشاسعة في المشروع وانجاز الشقق والدوبلكسات التي تحتوي على مساحات خارجية وحدائق علوية «سكاي غاردنز». وتبلغ مساحة المشروع الاجمالية 8 مليون قدم مربع وتغطي أكثر من 30 % مساحات وغابات خضراء على قناة دبي المائية في مدينة محمد بن راشد آل مكتوم.



Cielo®

خشب . رخام . ديكور
Decor . Marble . Wood



تحت رعاية
معالي الشيخ خالد بن عبد الله آل خليفة
نائب رئيس مجلس الوزراء

معرض البحرين الدولي للعقارات

٢٦ إلى ٢٨ أكتوبر ٢٠١٧

وقت المعرض : ١٠ صباحاً - ٩ مساءً

مركز البحرين الدولي للمعارض والمؤتمرات

المنظم
محمية البحرين للمؤتمرات
www.bipex.org



اربحوا المزيد مع كل 30 ديناراً

جوائز تزيد على \$3 ملايين

أكثر من 4000 رابع



\$125,000
جوائز العيد الوطني

\$210,000
مجموع جوائز الصغار

\$600,000
مجموع جوائز العيدين

\$900,000
مجموع جوائز الولاء

\$1,020,000
مجموع الجوائز الشهرية

\$200,000
جوائز نصف سنوية

في عام ٢٠١٧ نقدم لكم ما كنتم تتطلعون إليه: المزيد من فرص الفوز باستثمار أقل.

كل ٣٠ ديناراً بحرينياً فقط تدخرونها في حساب ثمار تؤهلكم للدخول في عدد من السحوبات والانضمام إلى ٤٠٤٤ رابعاً بجوائز نقدية تزيد على ٣ ملايين دولار. يمكنكم الفوز بالعديد من الجوائز الرائعة التي تشمل: جوائز شهرية ونصف سنوية وجوائز العيدين وجوائز الولاء وجوائز العيد الوطني. وكلما ادخرتم أكثر في حساب ثمار، كلما زادت فرصكم في الفوز. لذلك، فقد حان الوقت الآن لفتح حساب ثمار.

تقدم بطلبك اليوم

• إيداع ٣٠ د. ب كحد أدنى • أرباح شهرية • أكبر عدد من الرابحين

متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية

بنك الإثمار
Ithmaar Bank

شريك في الصيرفة الإسلامية



IthmaarBankBH

اتصل ١٣٣٠٣٠٣٠
www.ithmaarbank.com

مرخص من قبل مصرف البحرين المركزي كبنك تجزئة إسلامي

الراعي الماسي dilmunia دلمونيا amfa Water Garden City درة البحرين DURAT AL BAHRAIN NASEEJ	الراعي المتميز METROPOLITAN HOLDING	الشريك الاستراتيجي gfh PROPERTIES	الراعي الرئيسي BF BIN FAQEER
شريك المنصة العقارية propertyfinder.bh	الراعي الذهبي ONE CENTRAL	الراعي البلاتيني vahid associates brand future	الراعي الإعلامي HOMES
الشركاء الإعلاميون البلاد الوطن الأيام إمارة bizbahain DT NEWS Daily News			

دانات المدينة

مدينة عيسى _ البحرين



سارع بحجز
موقع مميز
لمشروعك



مشروع حديث يقع في قلب مدينة عيسى وفي موقع متميز يطل على الشارع العام وعلى مقربة من مختلف مراكز التسوق والمجمعات السكنية ويوفر لمكتبك المزايا التالية :

- أسعار تنافسية
- خدمات أمنية على مدار الساعة
- مساحة وافرة لمواقف السيارات
- مناظر طبيعية و هندسية جميلة
- واجهات زجاجية لتوفير الضوء الطبيعي للمكتب

T : + 973 17562883

M : + 973 32165064

F : + 973 17587005

E : Mohamed.hussain@cluttons.com | cluttons.com

Almoyyed Tower , Suite 2804 , Seef District

PO Box 5856 | Kingdom of Bahrain

CLUTTONS