اسم المصدر: الرياض / الرياض الاقتصادي

التاريخ: 15-10-2008 رقم العدد: 14723 رقم الصفحة: 8 مسلسل: 44 رقم القصاصة: 1

(الرياض) ترصد المشهد العقاري السعودي في تقرير أسبوعي

أكثر من ٦ مشاريع عقارية تضخ ١٧٤ مليار ريال وتعزز من قوة السوق

تكلفة المشاريع العقارية السعودية في أسبوعين تجاوزت أكبر معرض عقاري في العالم

قراءة: خالد الربيش

= رفض السوق العقاري السعودي «عملياً» محاولات التشكيك في مستقبله الاستثماري، من خلال مشاريع تطوير عقاري كبرى في الرياض وجدة بقيمة تقدر بأكثر من ١٤٧ مليار ريال.

وتزيد قيمة تلك المشاريع العقارية التي تؤكد قوة السوق العقاري السعودي - وأشهرت خلال أسبوعين فقط، عقب إجازة عيد الفطر المبارك - عن اجمالي قيمة الصفقات خلال معرض سيتي سكيب دبي التي قدرت بـ ١٠٠ مليار درهم «ريال».

وشهدت السوق العقارية بعد عيد الفطر المبارك حركة متسارعة تمخضت عن ضخ أكثر من ٦ مشاريع عقارية عملاقة، إذ افتتح خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز مشاريع عقارية في جدة ومكة المكرمة بالإضافة إلى صفقات عدة بالمليارات.

وعزز وزير المالية الدكتور إبراهيم العساف من ثقة السوق من خلال تصريحات أكد أن الكثير من القطاعات في السعودية في وضع ممتاز كالقطاع المصرفي السعودي الذي أعلن جاءت نتائجه للربع الثالث للعام الحالي ممتازة وبرهنت على انها لم تتأثر بأزمة الرهن العقاري في أمريكا، نافياً أن تكون هناك مشاكل تواجه المملكة في إدارة السيولة، مشيراً إلى أن جزءاً كبيراً من هذه السيولة يضخ في الانفاق الحكومي الذي يشكل عنصراً مهماً جداً في الانفاق العام، وبالتالي السيولة في الاقتصاد بنسبة الانفاق الحكومي. وقال انه لا يتوقع خلال الفترة المقبلة أن يكون هناك انخفاض في الانفاق على المشاريع وبالتالي بوجود السيولة.

من جهتها أيضاً أكدت مؤسسة النقد العربي السعودي «ساما» - وفقاً لنائب المحافظ الدكتور محمد الجاسر انه لا يوجد شح في السيولة لدى البنوك السعودية، مدللاً على ذلك بأنه لم يتقدم أي بنك سعودي للاقتراض عبر نافذة إعادة الشراء التي تتيح للبنوك الاقتراض إلى نسبة ٧٥٪ من اجمالي قيمة الأوراق المالية الحكومية لديها البالغة أكثر من ٢٠٠ مليار ريال - أي ان المتاح عبر هذه النافذة يصل إلى ١٥٠ مليار ريال.

وكانت شركة «الشعلة القابضة» السعودية أعلنت عن واحد من أكبر المشاريع العقارية التي تشيد في العاصمة الرياض، حيث وقعت اتفاقية مشروع مشترك مع شركة إعمار العقارية، لتطوير مجمع «روابي رماح» متعدد الأغراض شرق الرياض بقيمة ٢٧ مليار ريال سعودي، على مساحة تصل إلى ٣١ مليون متر مربع.

وتم التخطيط للمشروع ليكون مجمعاً متكاملاً ينبض بالحياة ويحتضن أرقى الوحدات السكنية والمساحات التجارية، اضافة إلى مراكز للرعاية الصحية ومؤسسات تعليمية وحدائق ومراكز للنشاطات الاجتماعية.

وتعتبر حديقة النخيل الكبيرة، والمقترح بناؤها في «روابي رماح» من أهم معالم المشروع، حيث تمتد على مساحة ١,٦ مليون متر مربع. وتستحوذ المنطقة السكنية على ٦٠٪ من مساحة المشروع التي تشمل الفلل ومنازل تاون هاوس والشقق، اضافة إلى العديد من المنافذ التجارية التي تلبي كافة احتياجات السكان والزوار على حد سواء.

ومطلع الاسبوع الجاري افتتح خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز معرض المشاريع التنموية الكبرى في منطقة مكة المكرمة، منها مشروع مدينة المملكة في جدة الذي تطوره شركة المملكة القابضة، ويضم أطول برج في العالم. ويقع المشروع في موقع متميز ومهم وعلى مساحة تتجاوز ٧,١ ملايين متر مربع، وقيمة اجمالية تقدر بـ ١٠٠ مليار ريال، شمال جدة قرب مطار الملك عبدالعزيز الدولي. حيث يضم هذا المشروع العملاق أنشطة متنوعة من مكتبية وتجارية ومرافق تعليمية وترفيهية وتجارية وخدمات فندقية متنوعة والذي باكتماله فإنه سيتم اضافة مركز عمراني متكامل المرافق إلى مدينة جدة.

وتتركز رؤية مشروع مدينة المملكة في إنشاء مركز جذب جديد تم تخطيطه بشكل جيد وجذاب ومختلف كلياً عن التخطيط التقليدي في تقسم الأراضي الكبيرة في المنطقة التي يقع فيها المشروع، حيث المحور الأساسي لتطوير المشروع هو بناء برج عال ومميز في الموقع يجذب الاهتمام والحيوية اللازمة للمشروع وما يدعم ذلك من تنسيق وتخطيط. ويساعد هذا التوجه على نجاح المشروع كمركز جديد متكامل مع محيطه المجاور له مع توفير كافة الخدمات اللازمة له من مدارس ومساجد، مراكز صحية وخدمية بعيداً عن وسط المدينة المزدحمة. ويوفر مشروع مدينة المملكة مساحات متنوعة من الاستخدامات، حيث تم ايجاد مركز رئيسي للأعمال وكذلك مناطق سكنية متوسطة ومنخفضة الكثافة المميزة في المنطقة، ومراكز تسوق تجارية، ومحلات تجارية كبيرة وشارع تجاري حيوي في وسط المشروع، كما يضم المشروع نظاماً متكاملاً من الفراغات المفتوحة والمتنزهات للمجاورات السكنية والتي تم ربطها معاً عن طريق المماشي المزروعة والقناة المائية.

وتعتبر القناة المائية التي تربط البحر الأحمر بشرح أبحر والمداخل المائية للمشروع من الأماكن الرئيسة للتنزه والترفيه في المشروع، حيث تم اضافة العديد من الفراغات المفتوحة والمجاورات السكنية ونقاط الاستراحاء على طول هذه الواجهة المائية والتي تعطي نوعية وشخصية مميزة للمشروع.

وبالرغم من أن المشروع تم تخطيطه كمشروع متكامل ومستقل بذاته إلا أنه تم ربطه مع المجاورات السكنية المحيطة به بالإضافة

اسم المصدر: الرياض / الرياض الاقتصادي

التاريخ: 15-10-2008 رقم العدد: 14723 رقم الصفحة: 8 مسلسل: 44 رقم القصاصة: 2

إلى وسط المدينة القائم عن طريق جسرين رئيسيين عبر شرم أبحر.

ويعتبر قرب المشروع من المطار من الأمور الهامة للمشروع حيث يعطي هذا القرب سهولة التحرك من المشروع وإليه بالإضافة إلى هذا فإن موقع المشروع بين وسط المدينة ومدينة الملك عبدالله الاقتصادية برابغ يجعلها مكاناً متميزاً وجذاباً لرجال الأعمال كمكان وسط بين هذين المركزين المهمين في المنطقة.

ومن المشاريع العقارية الكبرى التي أضيفت هذا الأسبوع إلى رصد السوق مشروع تطوير منطقة وسط جدة. وتقوم «شركة تطوير وسط المدن» التي تضم شركة التطوير العمراني المحدودة (المملكة العربية السعودية) UDC، وشركة سوليدير انترناشيونال المحدودة (الإمارات العربية المتحدة) SI وشركة سراج كابيتال (المملكة العربية السعودية) Siraj Capital، والشركة التجارية العقارية (الكويت)، وبنك فينتشر كابيتال (مملكة البحرين) VC Bank، بتنفيذ مشروع تطوير وسط مدينة جدة. بناء على مذكرة تفاهم أبرمت مع أمانة المدينة.

ويأتي هذا المشروع تتويجاً لرؤية المغفور له بإذن الله المهندس عبدالعزيز كامل، مؤسس شركة التطوير العمراني المحدودة السعودية، والذي كان صاحب هذه الفكرة التطويرية الطموحة التي أمضى ٨ سنوات في وضع المخططات والدراسات من أجل تحقيقها. وقد أتى هذا المشروع متطابقاً مع تطلعاته الرؤيوية ونظرته المستقبلية الثاقبة في التطوير المدني الحضاري والمستدام الذي أراده لمدينة جدة ومؤهلاً لمواجهة جميع التحديات الحالية.

ويمتد المشروع على مساحة ٦ كيلومترات مربعة، ويتضمن تطوير وإعادة إحياء وسط مدينة جدة بما فيه تأهيل الوسط التاريخي للمدينة، وتحسين البنى التحتية وتأهيل البحيرات، وتطوير الواجهة البحرية بطول ١٦ كيلومتراً التي ستلحظ مساحات خضراء، وساحات عامة وممرات للمشاة ومناطق للترفيه. وسيتم تنفيذ هذا المشروع الحيوي بالتعاون ما بين القطاعين الحكومي والخاص.

ويعد مشروع تطوير قصر خزام أكثر المشاريع طموحاً في تاريخ المملكة العربية السعودية. وفي ذات الوقت يمثل دليلاً ساطعاً على الرؤية الثاقبة والجريئة لكل من شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني لتطوير مدينة جدة كي تواكب التطور الاجتماعي والاقتصادي الذي تشهده المملكة. ويتمتع قصر خزام بموقع متميز في قلب مدينة جدة مما يجعله بحق الأقرب إلى القلب التجاري النابض لعروس البحر الأحمر والذي يشهد تطوراً اقتصادياً متسارعاً وغير مسبوق. وتشير التوقعات أنه لدى انتهاء المشروع سوف تشكل المناطق المجاورة لقصر خزام فرصة رائعة لعملية إعادة إحياء شاملة حيث ستشهد إنشاء مبان شاهقة ذات تصميم رائع ستكون انطلاقة لمسيرة نماء بخطى ثابتة نحو مستقبل مشرق بإذن الله.

وسيسهم هذا المشروع بصورة إيجابية في مستقبل منطقة مكة المكرمة، وسيخلق بيئة مثالية ستفضي بما لا يدعو للشك إلى طفرة اقتصادية تحقق عوائد استثمارية مجزية.

وتأتي هذه المشاريع إضافة جديدة إلى جملة من المشاريع الكبرى وعلى رأسها مشروع مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، الذي يعتبر أكبر استثمارات القطاع الخاص في منطقة الشرق الأوسط، على مساحة ١٦٨ مليون متر مربع.

وينقسم المشروع إلى ٦ مناطق رئيسية هي: الميناء البحري، ومنطقة الصناعات المتكاملة، وحي الأعمال المركزي (يشمل منشآت تجارية ومتعددة الاستخدامات وفندقاً ومحلات للتجزئة والجزيرة المالية)، والمنتجعات، والمدينة التعليمية، والاحياء السكنية (تضم كورنيشاً وأسواقاً).

وتقدر قيمة مشاريع التطوير العقاري الأخرى في جدة وحدها (بخلاف مدينة الملك عبدالله الاقتصادية) أكثر من ٢٠ مليار ريال، ومن المشاريع الأخرى التي سلط عليها الضوء هذا الأسبوع مشروع باب جدة، فهو مشروع متكامل ومتعددة الاستخدامات تزيد مساحته عن نصف مليون متر مربع، وتعمل إعمار على تطويره ضمن مشروع وسط جدة الجديد.

ويحتضن مشروع باب جدة، أبراجاً تجارية وسكنية والعديد من المنشآت الثقافية والترفيهية والخدمية والتجارية والتعليمية، ويتألف المشروع من موقعين رئيسيين يمتد أولهما على مساحة ٤١٣ ألف متر مربع بمحاذاة طريق الملك عبدالله في حين يمتد الثاني على مساحة ١٤٠ ألف متر مربع بمحاذاة طريق عبدالله السليمان. ويتوقع أن يحتضن مشروع باب جدة ٦٠٠٠ وحدة سكنية و٢٣٠ ألف متر مربع من المساحات المكتبية و٧٥ ألف متر مربع من المساحات التجارية المخصصة للإيجار.

ومن المشاريع الأخرى مشروع شركة سما دبي، التي تعرض مشروع برج دبي في جدة، بارتفاع ٤٠٠ متر، ومشروع أبراج مكاتب كورنيش جدة الذي يقع فوق اجمل بقعة على كورنيش مدينة جدة بين فندقي هيلتون وويستن، ويحمل اسم هيد كوارترز بزنس بارك، ومشروع حدائق الاندلسية»، ومشروع لامار الذي يعد من أرقى وأفضل المشاريع في المملكة، ويقع على كورنيش جدة بإطلالة مباشرة على البحر الأحمر بالقرب من دوار النورس.