

غرفة التجارة العربية-البريطانية تستضيف مؤتمر حول مدينة العرب



استضافت غرفة التجارة العربية-البريطانية في 6 من شهر حزيران (يونيو) في مقرها الجديد مؤتمر تحت عنوان " تطور البناء والإتشاء وأسواق العقارات في العالم العربي". وأفتتح المؤتمر رئيس الغرفة السير روجر تومكس، بكلمة ترحيب ومقدمة حول أهمية التبادل التجاري والاستثماري العربي-البريطاني في مجال البناء والإعمار.

من حيث قيادتها ومواكبتها لأحدث التطورات في عالم تكنولوجيا البناء والإعمار الذي بدأ يخطف أهتماماً دولياً كبيراً من خلال إنشاء وتخطيط العديد من المشاريع "الخيالية" الضخمة.

وقد مثلت مدينة دبي تاريخياً أحد أهم المراكز التجارية والمتطورة في المنطقة، وذلك بفضل موقعها الاستراتيجي الحيوي، حيث تقع دبي على شاطئ ميناء طبيعي، ويمثل الخور الذي يمتد عشرة أميال أفضل الموانئ الطبيعية في جنوب الخليج. وقد شكل الخور جزءاً مهماً من الحياة اليومية لسكان دبي القديمة آنذاك، وخاصة لغواصي اللؤلؤ والتجار وصيادي السمك، إضافة إلى استقطابها للسكان من المناطق والدول المجاورة لما توفر من جواً ملائماً للعمل والاستقرار لكل قاطنيها. وكان يغلب على دبي القديمة زخم وافر من تقاليد الماضي التي طبعت الحياة بسمات التعايش والانسجام بين الناس وبيئتهم . وبميناء دبي الزاخر وسوقها المفعم بالحوية والنشاط التجاري احتفظت دبي على الدوام بمستوى معيشة أفضل من مستويات المعيشة التي توفرت في مدن أخرى بالمنطقة في نفس الفترة.

وتضمنت مواضيع المؤتمر أولاً، عرض آخر التطورات في قطاع البناء والإتشاء والعقارات في مدينة دبي، وذلك من خلال عرض شيق لأحدث مشاريع الإعمار في دبي، قدمه خالد عيسى الحوريميل، مدير عمليات شركة "وترفرونت دبي". وتلى ذلك عرض لدراسة تشرح مدى اتساع أهمية قطاع البناء والإتشاء في العالم العربي والفرص المتاحة أمام الشركات البريطانية في هذه الأسواق في ظل المنافسة الكبيرة من قبل الشركات الأجنبية الأخرى، قدمه كراهام هاند، المدير التنفيذي لمكتب البناء والاستشاريين البريطانيين. وقدم البروفسور تيري راين، المدير الإداري لشركة "مونودروت العالمية" البريطانية، عرض لواحده من أحدث الأختراعات العلمية في مجال الإضاءة المستخدمة في مشاريع البناء الحديثة التي بدأت الشركة تسويقها في الشرق الأوسط.

واحتلت المشاريع العملاقة الحديثة التي يجري إنشائها في مدينة دبي الحيز الأكبر من المؤتمر، حيث سلط مدير عمليات شركة "وترفرونت دبي" الأضواء على أهمية هذه المدينة من الناحية الاستثمارية والسياحية وتزايد أهميتها الاقتصادية ليس فقط لدولة الإمارات العربية المتحدة بل وللشرق الأوسط وللعالم بشكل عام،

وقد أدى القانون العقاري في دبي الذي يسمح للأجانب بالتملك الكامل للعقارات في بعض المناطق في دبي إلى ضخ المزيد من الاستثمارات في سوق العقارات مما شكل نوعاً من الضمانة من أي انعكاسات محتملة لإنهيار الأسهم على قطاع العقارات.

وبعكس عدد الاستثمارات الضخمة مدى الثقة الكبيرة بقطاع العقارات في دبي، حيث يجري حالياً مناقشة وترويج عدد كبير من أبرز المشاريع في المنطقة والعالم، بما في ذلك العقارات التجارية ومراكز التسوق والترفيه والوحدات السكنية الكبيرة والصغيرة والفلل السكنية والمنتجعات والفنادق والمناطق التجارية والمشاريع العقارية متعددة الأغراض ووحدات الأراضي.

ويتوقع أن تحتل مدينة دبي الموقع الأول في خيارات العائلات العربية والخليجية السياحية لما توفره من قطاع فندقي مريح ومتميز بطاقة استيعابية كبيرة، وتوافر العديد من الفعاليات والنشاطات التي تجتذب السياح، إضافة إلى جو الأمن والأمان الذي يميز الحياة في دولة الإمارات. كما ويتوقع أن تزداد وتيرة حركة السياحة المتجهة إلى دبي في المستقبل لما توفره دبي من تسهيلات وخدمات ومقومات سياحية قد لا يتوفر في جهات عربية أو أوروبية أخرى، حيث أطلقت دبي خلال السنوات القليلة الماضية مشاريع سياحية ضخمة تضم حالياً 282 فندقاً بينها 25 فندقاً خمس نجوم. ومن ضمن أهم المشاريع التي تعرضها مدينة دبي للمستثمرين في الوقت الحالي في كالاتي:



العالم "ذي وورلد" أحد أفخم المشاريع العالمية بتكلفة تتجاوز 3 مليارات دولار، ويحتل هذا المشروع مساحة 5.4 مليون مبر مربع في عمق شواطئ دبي، وبطول يبلغ 5,5 كلم مربعاً وعرض 900 ألف متر مربع. وينتظر أن يتم إنجازه نهاية عام 2008 على أربعة مراحل. وسيكون مشروع العالم منتجعا مائياً فريداً من نوعه يوفر خصوصية وتفرداً لا مثيل لهما في العالم، خصوصاً للباحثين عن استثمارات عقارية من الطراز العالمي. وسيتم حماية الجزر من العوامل الطبيعية عن طريق بناء حواجز كاسرة للأمواج فوق الماء وعلى شكل تجمعات من شعب مرجانية تحت الماء.

وتقع جزر العالم الاصطناعية على بعد 4 كلم من شاطئ الجميرة، قريباً من نخلة الجميرة وبين برج العرب وميناء راشد. وقد عُرض هذا المشروع للاستثمار والبيع إلى مطورين أخصائيين، ويتوقع أن تبدأ الأسعار من مستوى 25 مليون درهم إماراتي أو ما يقارب 6.85 مليون دولار للوحدة، وسيبلغ سعر الجزيرة التي تتراوح مساحتها ما بين 11148 و 41806 متر مربع سعر 135 مليون درهم أو ما يقارب 36.7 مليون دولار.

ويمتد المشروع على ثلاث جزر تابعة لمدينة دبي وهي، نخلة الجميرة، ونخلة جبل علي، ونخلة الديرة، ستبنى كل منها على شكل نخلة تتألف من جذع يبلغ طوله نحو 2.4 كم، يضم قرية بحرية تحتوي على حوض بحري هو الأول من نوعه في المنطقة تعيش بداخله حيتان وكائنات بحرية. كما سيتوج الجذع بتاج يحتوي على 17 سعة تحيطها جزيرة هلالية الشكل تعمل كحاجز كاسر للأمواج.

وعلى مدى السنوات أخذت مدينة دبي بالإتساع والتمدد لتشمل ثلاث مناطق رئيسية وهي: منطقة ديرة التي تقع على الضفة الشرقية للخور، وهي المنطقة الأكبر والمركز التجاري الرئيس؛ ومنطقة بر دبي؛ ومنطقة الشندغة والتي تقع على الضفة الغربية للخور على شريط طويل من اليابسة يفصل البحر عن الخور.

وبعد اكتشاف النفط في المنطقة وإنشاء الاتحاد الإماراتي في دولة موحدة في بداية عقد السبعينيات تزايدت الأهمية الاقتصادية والاستراتيجية لمدينة دبي، حيث بدأت حركة البناء والإعمار في وتائر لم يسبق لها مثيل في المنطقة. إلا أن استراتيجية فتح أبواب الاستثمار على مصراعيه هي التي ميزت هذه المدينة الحيوية من العالم، حيث لم ينظر إلى النفط كمصدر وحيد للدخل بل وقد ترافقت الثروة النفطية مع تخطيط دقيق ومترامي الأطراف يهدف إلى توسيع وتطوير قطاع البناء والإنشاء والإعمار التي لها الفضل في تحويل دبي من طبيعتها الصحراوية إلى واحة للاستثمار والسياحة وملجأ لرؤوس الأموال الهائلة التي وجدت فيها مقر ملائم ومشجع للاستقرار.

وساهمت السبولة الكبيرة الناجمة عن ارتفاع أسعار النفط في نهضة قطاع العقارات في دبي، مما ساعد على بقاء قطاع العقارات الخيار الاستثماري المفضل للكثير من المستثمرين في دبي، في الوقت الذي تشهد فيه أسواق الأسهم في المنطقة انهياراً كبيراً ومنذ بداية عام 2006.

مشروع العالم

أطلقت دبي في عام 2003 مشروعاً سياحياً ضخماً يقوم على بناء جزر اصطناعية على بعد خمسة كيلومترات من شواطئ دبي، تقوم بتنفيذه شركة "نخيل". ويجسد المشروع خريطة العالم، والتي أخذت معالمه في التشكل على سطح مياه الخليج. ويتكون مشروع العالم من 300 جزيرة اصطناعية تفصل ما بينها 100 متر من مياه البحر، يتم الربط بينها بحراً وجواً من ساحل دبي وفيما بين الجزر. ويمثل مشروع

مشروع النخيل (جزر النخيل)

الذي يسمى أيضاً "نخلة دبي" و"جزيرة النخلة"، هي أكبر ثلاث جزر اصطناعية في العالم، تبنى على ساحل إمارة دبي، تقوم بإنجازه

المدينة أكثر من مليار دولار، وستكون جزءاً من مدينة "دبي لاند" التي تحتوي مشاريع أخرى لا تقل غرابة وإثارة، مثل مدينة الديناصورات، والمدينة المائية وعجائب الدنيا وإلى آخره من غرائب الدنيا.

مشروع مطار دبي

وهو عبارة عن مشروع لتوسيع وتحديث مطار دبي بكلفة 2.5 مليار دولار، وسيكون المطار قادراً على استقبال 45 مليون زائر سنوياً بحدود عام 2015.

مشروع دبي لاغون (الخيزران)

يعطى هذا المشروع دفعة جديدة للطفرة التي يشهدها قطاع العقارات في دبي، حيث لم يقتصر الأهتمام على الوحدات السكنية بل وشمل أيضاً بناء وأحدث التصاميم للمكاتب التجارية. ويأتي هذا المشروع ليبي الطلب على المكاتب الحديثة إضافة إلى المنافسة الشديدة وتضاعف أسعار بدل ايجارات المكاتب في منطقة الخليج منذ عام 2002، لاسيما وإن أغلب شاغلي المكاتب في مدينة دبي إلى زيادة مساحة مكاتبتهم وإعادة تأهيلها. وتبلغ المساحة الإجمالية للمكاتب في مدينة دبي نحو 14 مليون قدم مربعة، ويتوقع أن تتضاعف إلى 28.7 مليون قدم مربع بنهاية عام 2008، وذلك بعد أنتهاء العمل في مشروع الخيزران ومشاريع أخرى مثل مشروع "الخليج التجاري".

ويقع مشروع الخيزران على ضفاف منطقة خور دبي، حيث يمتد على مساحة أرض تتجاوز 70 مليون. وإلى جانب مجمع متكامل للأعمال والمكاتب، يتألف مشروع الخيزران من سبع جزر منفصلة تغطيها مساحات خضراء شاسعة، وتتضمن تشكيلة متكاملة من المرافق والتسهيلات المتطورة بما في ذلك وحدات سكنية، ومرافق تسوق، ومبان مكنبية، ومارينا لليخوت، ومرات مائية وجسور تربط الجزر ببعضها لتعطي المشروع مزيداً من التميز. وتبلغ قيمة الاستثمارات الإجمالية في مشروع الخيزران نحو 18 مليار دولار، وهو أكبر مشروع منفرد في دبي كما إنه يتفوق على كل المشاريع في منطقة الخليج. ويمتاز مشروع الخيزران بكونه يتيح للمستثمرين من مختلف الجنسيات إمكانية تملك كافة منشأته بنسبة 100%، وسيتم بيع نسبة 50% من المشروع كأراض مجهزة لمستثمرين من القطاع الخاص، في حين تقوم شركة "سما دبي" التابعة لشركة "دبي القابضة" الحكومية بتطوير وإدارة وتشغيل باقي أجزاء المشروع، وسيتم تنفيذ مشروع الخيزران على مراحل.

مغربات سوق دبي للعقارات

إذا ما عملنا مقارنة بسيطة في أسعار العقارات بين دبي ولندن نجد أن أسعار العقارات في لندن حتى هذه اللحظة ترتفع بثبات ومنذ شهر آذار (مارس) عام 1993، على الرغم من أنها شهدت بعض التباطؤ في عام 2005، إلا إنها عادت لترتفع مجدداً في الفترة الأخيرة. هذا مما يجعل ثمن منزل شبه منفصل في بلدة صغيرة بعيدة عن لندن يبلغ نحو 700 ألف دولار، في الوقت الذي لا يمكن شراء بهذا الثمن في مدينة لندن إلا شقة صغيرة متكومة من غرفة نوم واحدة. إلا أن مبلغ 700 ألف دولار يعتبر مبلغ خيالي كسعر لمنزل في دبي، إذ لا يتجاوز سعر منزل من 3 غرف نوم في أحد المشاريع السكنية الفاخرة في دبي حوالى 450 ألف دولار، ولا يتجاوز ثمن شقة جميلة وفارحة من غرفة نوم واحدة مبلغ 200 ألف دولار. وإضافة إلى ذلك، فإن متوسط العائد المستحصل من إيجار العقار في دبي يتراوح ما بين 7 و 9% في حين أن متوسط عائد الإيجار في مدينة لندن لا يتجاوز نسبة 4% و 5%، مما يجعل سوق العقارات في دبي واحدة من الأسواق الجذابة خصوصاً إذا ما أخذنا بنظر الاعتبار معدل النمو السكاني المتزايد في مدينة دبي بسبب تزايد مغريات الحياة فيها.

وستقام على هذه الجزر أكثر من 60 فندق فخم، وحوالي 4000 فلة سكنية فخمة و ما يقارب على 1000 منزل ماني ونحو 5000 شقة على حدود الشاطئ، إضافة إلى مارينات وحدائق للألعاب المائية ومطاعم فخمة ومراكز للتسوق وبراعات رياضية وسباهاات صحية وسينمات ومواقع متنوعة للغوص.

وقد بدأ التخطيط لهذا المشروع في عام 2002، أجريت خلالها العديد من الدراسات للتأكد من صلاحية المشروع العلمية وسلامته البيئية. ويجري في الوقت الحالي إكمال المراحل الأخيرة من نخلة الجميرة الذي يحتوي عدداً من الفلل الفخمة والأسواق والحدائق. وينتظر أن يتم العمل في مشروع نخلة جبل علي مع نهاية عام 2007. أما مشروع نخلة الديرة الذي بدأ العمل به في عام 2004 يتوقع أن ينجز العمل به مع نهاية عام 2008، حيث سيكون هذا المشروع أكبر الجزر الثلاث وستغطي 14 كلم طولاً، و 8.5 كلم عرضاً.

وقد تم بيع كل وحدات (الفلل) الجزيرة الأولى (نخلة الجميرة) والقسم الأكبر من وحدات الجزيرة الثانية. وتضم الجزيرة الثانية (نخلة جبل علي) الممتدة مسافة 7 كيلومترات ويعرض 7.5 كم، حوالى ألفي فيلا وشقق فخمة إضافة للبيوت المائية. ويتراوح سعر الفلل بين 490 ألف دولار و 1.3 مليون دولار وتتيح لأصحابها الحق بالحصول على تأشيرة إقامة في البلاد.

ويتوقع أن يصبح مشروع نخلة وجهة عالمية تستقطب الزوار من أنحاء العالم نظراً لتفرده المعمارية مثل وجود «البيوت المائية» التي يبلغ عددها 1060 بيتاً مشيدة على دعائم خرسانية، تستخدم كمعارض. وستشكل البيوت المائية سلسلة طولها 12 كيلومتراً كما سيتم إجراء تعديلات على أطراف الجزيرة الهلالية لتأخذ شكل أصابع تضم شققاً سكنية فخمة، وسيتم أيضاً بناء جزيرتين صغيرتين على طرفي الجزيرة الهلالية تضمان مرافق تسوق.

مشروع البرج

تقوم بأعماله شركة "إعمار" وهو أحد المشاريع الضخمة بتكلفة نحو 1.1 مليار دولار. ويمثل مشروع البرج أعلى برج سكني في العالم بطول يتجاوز 492 متراً في الخليج التجاري لمدينة دبي. ويتألف البرج من 108 طوابق بينها 27 طابق لشقق خدمات ومكاتب تجارية إضافة إلى مراكز تسلية.

مشروع دبي مارينا

وهو عبارة عن مدينة فعلية تستوعب أكثر من 100 ألف نسمة وبكلفة عشرة مليارات دولار. وسيكون لهذا المشروع نهراصطناعي بطول 4.5 كلم ويغطي 53 هكتاراً.

المدينة الدوارة

وقد كشف النقاب أيضاً عن مشروع غريب يجري التخطيط له في دبي هو الأول من نوعه في تاريخ الهندسة المعمارية، وهو عبارة عن مدينة دوارة مؤلفة من أبراج ومبان ومحال ومواقف سيارات تدور حول نفسها وتغير موقعها بحيث تظل نوافذ مبانيها يوماً على البحر ويوم آخر على غابة. ويعد هذا المشروع مفاجأة كبرى وربما سيعيد واحد من عجائب الدنيا، كأول مدينة تدور حول نفسها في التاريخ المعماري البشري.

وستحتوي المدينة على 20 برجاً سكنياً بأرضيات دوارة مستقلة لكل برج، إضافة إلى فيلات سكنية تدور حول نفسها، وهي في الوقت ذاته قادرة على الارتفاع والانخفاض بدعامات مستقلة. ويعني ذلك أن المقيم على أرض هذا المشروع الخيالي ربما يجد نفسه يوماً في الطابق الأول ويوماً آخر في الطابق الثالث. وسيكاف إنشاء هذه

