

- الشعار تكشف عن أسرارها العقارية وتطلق خمس مشاريع جديدة دفعة واحدة
- الرياض تعلن عن مشاريع بقيمة 120 مليار ريال
- الدكتور عمر المشعبى لعقاري تطور ونستثمر حسب الطلب
- بروناي عاصمة الحلم وحكايا من ألف ليلة وليلة

عقاري

شهرية متخصصة بشؤون العقار والسياحة
العدد 14 - مايو 2014

HIGH RISE
PROPERTIES

فيصل علي موسى:
طموحنا أن نكون
رواد الخليج في المجال العقاري



أحمد الشعار "لعقاري":
سوق دبي العقاري سوق واعد
وما تم إنجازه في هذا القطاع
لا يمثل أكثر من 10%
من خطة دبي الطموحة



السيد أحمد الشعار
رئيس مجلس إدارة مجموعة الشعار



السيد ناصر بن أحمد الشعار
مدير التطوير في مجموعة الشعار

الشعار تكشف عن أسرارها العقارية وتطلق خمس مشاريع جديدة دفعة واحدة

في سابقة تعد الأولى من نوعها في سوق التطوير العقاري أعلنت مجموعة شركات الشعار الرائدة في قطاع التطوير والمقاولات عن إطلاق خمسة مشاريع دفعة واحدة .

شهر يوليو 2009 ، ويعد لمشروع مدينة سياتات الخيل صرحا معماريا عملاقا وتحفة هندسية فريدة وهو المشروع الذي أطلقه صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم . كما ستضم حزمة مشاريع الشعار التي سيعمل عليها في شهر مايو برج تجاري في منطقة ليوان دبي لاند متعدد الاستخدامات . مكون من أرضي و 26 طابق يضم البرج شققا ومكاتب ومساحات للتجزئة ويقع في مكان حيوي على طريق الإمارات وطريق العين .

وسيكون لمنطقة دبي مريتا حصة من مشاريع الشعار الجديدة حيث ستطور الشركة فندق 5 نجوم مكون من أرضي و 24 طابق يتميز المشروع موقعه الحيوي والمهم في أكثر مناطق المارينا جذبا حيث يلاصق الفندق مركز المارينا للشopping ويواجه الفندق المارينا والخليج العربي بالإضافة الى انه يقع في قلب شارع الشيخ زايد .

ايضا مشروع جبريا هيلج ساوث وهو عبارة عن برج تجاري يضم مجموعة من المكاتب والمحلات التجارية مكون من أرضي و 19 طابق سيقام في موقع استراتيجي في منطقة الجبريا بمحاذاة طريق الإمارات ومقابل مدينة دبي الرياضية من المتوقع انتهاء الاعمال فيه في جوان 2009 .

مبنى قرية المعرفة الذي يحتوي على أرضي ولثمانية طوابق متعدد الاستخدامات سيقام في منطقة الجفاف بعد جسر القهود وسيشمل المبنى على مجموعة

ستقام هذه المشاريع في مناطق مختلفة من امانة دبي التي تعرف بالطلب المتزايد على الوحدات العقارية كمدينة الميدان ومدينة الجبريا هيلج ساوث ومدينة ليوان والمدينة العالمية . ودبي مريتا والجفاف ومن المتوقع ان يساهم اطلاق هذه المشروعات في اعطاء دفع وحركة للسوق .

وصرح رئيس مجلس إدارة مجموعة الشعار السيد / احمد الشعار "للعقاري" أن هذه المشاريع تمثل نقطة تحول مهمة في تاريخ المجموعة حيث تعكس سياسة مجموعة الشعار في تنوع نشاطاتها ورغبتها في دخول سوق التطوير العقاري بقوة والمساهمة في إرساء النهضة العمرانية والحضارية لإمارة دبي على غرار ما قامت به من إنجازات في قطاع المقاولات وغيرها من القطاعات . وأوضح احمد الشعار أن شركة الشعار للتطوير والاستثمار لديها خطة مثقنة ورؤية فريدة للإرتقاء بمستوي التطوير العقاري والصناعي بدبي بحجم استثمارات تتجاوز 2.5 مليار درهم على مدى العامين المقبلين .

ما يميز هذه المشاريع هو عتصر التنوع حيث تجمع بين العقار التجاري والسكني والفندي من أجل تلبية الطلب المتزايد على الوحدات العقارية المختلفة .

من بين هذه المشاريع التي سيعمل عليها في شهر مايو مشروع برج الميدان بمنطقة الميدان سيتي يضم البرج مجموعة من المكاتب والشقق الفندقية ويقع البرج مقابل منطقة اللاجون وبمحاذاة طريق القوير سيتم تسليمه في

***PLATINUM
TOWER***





يذكر أن مجموعة الشقق من المجموعات الرائدة في دولة الإمارات العربية ساهمت وواكبت عمليات التطوير العمراني والاقتصادي لامارة دبي. تحوي المجموعة على ما يزيد على 20 شركة تشغل في مختلف القطاعات التجارية والصناعية وفي الفترة الأخيرة نقلت تجربتها في قطاع المقاولات للتطوير العقاري فأستست شركة الشقق للتطوير والاستثمار والتي من خلالها سيتم تطوير هذه المشاريع الخمسة التي سيعمل عنها خلال شهر مايو.

مكاملة من المرافق، سيتم تسليمه في أغسطس 2008. إضافة الى مشروعها القيد التنفيذ برج بلاتيوم في منطقة الجميرا لال بالقرب من شارع الشيخ زايد ويحوي المشروع على ارضي و 44 طابق سيشمل مكاتب ومرافق ترفيهية وسلسلة من المحلات العالمية وسيوفر المشروع عند الانتهاء منه نظاما هتيا معتبدا دوليا وخدمات مختلفة كالمساحات الواسعة لمواقف السيارات.



يذكر أن مجموعة الشقق من المجموعات الرائدة في دولة الإمارات العربية ساهمت وواكبت عمليات التطوير العمراني والاقتصادي لامارة دبي. تحوي المجموعة على ما يزيد على 20 شركة تشغل في مختلف القطاعات التجارية والصناعية وفي الفترة الأخيرة نقلت تجربتها في قطاع المقاولات للتطوير العقاري فأستقرت شركة الشقق للتطوير والاستثمار والتي من خلالها سيتم تطوير هذه المشاريع الخمسة التي سيعمل عنها خلال شهر مايو.

مكاملة من المرافق، سيتم تسليمه في أغسطس 2008. إضافة الى مشروعها القيد التنفيذ برج بلاتيوم في منطقة الجيريا لال بالقرب من شارع الشيخ زايد ويحوي المشروع على ارضي و 44 طابق سيشمل مكاتب ومرافق ترفيهية وسلسلة من المحلات العالمية وسيوفر المشروع عند الانتهاء منه نظاما هنيا معتمدا دوليا وخدمات مختلفة كالمساحات الواسعة لمواقف السيارات.

في سوق البناء والتعمير في دولة الامارات العربية المتحدة الذي يشهد أوج إزدهاره ونهضته ، وحيث تحتدم المنافسة بين شركات التطوير العقاري لصناعة مكانة واسم ساحل يجذب المستثمرين وثقتهم ، تبرز مجموعة شركات الشعار وبخاصة الشركة الأم شركة الشعار للنقل والمقاولات التي تأسست منذ نصف قرن في إمارة دبي لتكون شاهد على مسيرة إنجازاتها العمرانية ، وكبرت الإمارة وكبرت معها مشاريع الشركة وتحوّلت في فترة قليلة إلى مجموعة لها مكانة في السوق المحلي والإقليمي، للتعرف أكثر على المجموعة ومشوارها الإستثماري والعمراني التقت "عقاري" برئيس مجلس إدارة المجموعة السيد احمد الشعار وكان لنا هذا الحوار.



معكي في هذا لكن باعتقادي أن السوق لا تزال فيها الكثير من الفرص ولم تصل إلى مرحلة التشبع بذليل إرتفاع الطلب على الوحدات العقارية بمختلف أنواعها. هذا الإرتفاع شجعنا على دخول السوق بقوة من خلال إطلاق حزمة من المشاريع الضخمة في شهر مايو القادم .

يمكن تفصيل أكثر عن هذه المشروعات ولماذا قررتم إطلاقها دفعة واحدة ؟

كما سبق وأن ذكرت ستقوم بإطلاق خمسة مشاريع عقارية متنوعة في مختلف مناطق إمارة دبي بهدف سد الطلب المتزايد في السوق واستقرار عمليات العرض والطلب ، من بين المشاريع التي سنطلقها مشروع تجاري سكني مكون من 30 طابق في دبي لاند وآخر تجاري في منطقة الميدان سيتي مكون من 32 طابق كما ستطور فندق خمس نجوم في دبي مارينا إضافة إلى مشروع تجاري في الجميرا فيلج ساوث وآخر في قرية المعرفة ميزة هذه المشاريع أنها تتوزع على معظم المناطق الحيوية في دبي كما أنها تجمع بين العقار السكني والتجاري والسياحي وهذا ما يعكس خطتنا في تنوع منتجاتنا من أجل تحقيق الانتشار وسد حاجيات السوق.

وإطلاق هذه المشاريع دفعة واحدة جاء على خلفية إستثمار خبرتنا في قطاع المقاولات ودخول سوق التطوير بقوة إضافة إلى محاولتنا إعطاء دفع وتحريك للسوق.

هل لديكم خطة توسعية لأسواق الإمارات الشمالية وأبو ظبي ؟
من بين استراتيجيات الشركة التوسع إلى أسواق الإمارات الأخرى وتنفيذ مشروعات في أبو ظبي ومدينة الفجيرة ورأس الخيمة وباقي الإمارات حسب جودة الفرص الاستثمارية ومدى تحقيقها لتطلعات وأهداف المجموعة من تحقيق عائد والحفاظ على أعلى معدلات الجودة في الأداء والالتزام .
من خلال خبرتكم في قطاع المقاولات ما الذي ينقص سوق العقارات في دبي ؟

ينقصه الشفافية السهل للمعلومة التي تتيح للمستثمرين أو المساهمين من ترتيب أولوياتهم بطريقة أفضل... ومع ذلك فإنني أرى أن سوق العقار عندنا مازالت في طور النمو وأفانها المستقبلية تبدو ايجابية وواعدة للغاية وهناك أسواق تنتظر دورها في مسيرة النهضة العمرانية التي تشهدها الدولة كسوق أبو ظبي ورأس الخيمة وباقي الإمارات .

ولكن البعض يرى أن التحول إلى الأسواق الخارجية يعكس قرب وصول السوق المحلية إلى مرحلة التشبع ما تعليقك على هذه المسألة ؟

تعتبر مجموعة شركات الشعار من أهم الشركات الرائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة يمكن توضيح ملكية المجموعة وجوانب نشاطاتها ؟

بدأت مجموعة شركات الشعار نشاطها في دبي أواخر الخمسينات، حيث واكبت مراحل التطور الحضاري والعمراني للإمارة دبي، كانت باكرة نشاط المجموعة ممثلة في شركة الشعار للنقل والمقاولات حيث كان عدد شركات المقاولات في تلك الفترة يعد على أصابع اليد الواحدة ، ونفخر ونشعر بالإعزاز لأن الوالد رحمه الله كان أول من وضع حجر الأساس في منطقتي الجميرا وأم سقيم . ومع مرور السنوات وتراكم الخبرات والتجارب تضاعف خلالها حجم أعمال الشركة آلاف المرات عما كانت عليه في البدايات سواء من حيث عدد الشركات أو العاملين. وأصبح لنا في قطاع المقاولات وحده ثلاث شركات هي الشعار للنقل والمقاولات والتي أنجزت العديد من المشروعات الكبرى بإمارة دبي أهمها السوق الصيني، سوق دبي للحضروات والفواكه ، المدينة الصينية ، ميرديان دبي ، وكثير من مباني ومشاريع شركتي إعمار وتخييل ، ولدينا شركة " بارك واي " الدولية للمقاولات وشركة الشعار " أيفرسانداي " وتقوم هذه الشركات حالياً بتنفيذ العديد من المشروعات، كما استثمرنا في القطاعات المساندة لقطاع المقاولات ومنها المكتب العصري للاستشارات الهندسية وشركة " جيو مار جلف " لأعمال الحفر والأساسات وشركة " باور بوينت " لأعمال الإلكترونيات ومصنع المرايا لتوريد وتركيب الزجاج والجرانيت وشركة " فينو انترناشيونال " لأعمال الديكور الداخلي وتصنيع الأثاث وشركة " كويك ساين " لتصنيع وتصميم اللوحات الإعلانية وشركة الشعار للتجارة العامة قسم مواد البناء .

وماذا بخصوص إستثماراتكم خارج قطاع المقاولات والقطاعات المساندة له ؟

استراتيجيتنا الاستثمارية لا تهدف عند قطاع المقاولات بل جعلنا هذا القطاع بوابة لدخول نشاطات وتنفيذ إستثمارات في كل المجالات الاقتصادية لأننا نؤمن بأهمية التنوع الاستثماري في تطوير أي شركة وتعزيز نجاحاتها وتواجدها في السوق فالتحسين قطاع التجارة العامة وأسستنا عدد من الشركات من بينها شركة فارماكو لتجارة الأدوية ومستلزمات التجميل ومجموعة من الصيدليات تفوق 15 صيدلية في دبي إضافة إلى الإستثمار في تجارة مستلزمات الطيران . ونخطط حالياً لتنفيذ عدد من المشروعات في القطاع الصناعي حيث سنفتح في الفترة القادمة ستة مصانع لإنتاج وتصنيع مواد الطابوق البريكاست والخرسانة الجاهزة والألومنيوم والزجاج ومصنع للإثاث والمطابخ .

في الفترة الأخيرة دخلتم قطاع الإستثمار والتطوير العقاري بعد سنوات طويلة في قطاع المقاولات والتجارة العامة ماهي الأسباب الموضوعية لهذا التحول ؟ ولا تعتقدون أنكم تأخرتم في دخول هذا المجال خاصة وأن بعض التقارير ترجح إمكانية تراجع الهمام الربحي للمطورين في الفترة القادمة ؟

تحولنا إلى التطوير العقاري جاء كتحصيل حاصل لتراكم خبرتنا في قطاع المقاولات والقطاعات المساندة له فبعد دراستنا للسوق وتعاملاتنا الكثيرة مع المستثمرين والمطورين أعدنا النظر في متطلبات المرحلة الحالية وقررنا الإستفادة من الإمكانيات التي كنا نقدمها لصالح الغير ولتوليفها لصالح مشاريعنا الخاصة. فتوجهنا هذا الفكرة ودعمنا هذا التوجه بمشروع " يلاتيوم تاور " الذي نقي الإقبال واسع من طرف المستثمرين. وكشف لنا حاجة السوق إلى مثل هذه المشاريع ، أما بخصوص تأخرنا لدخول سوق التطوير العقاري أفق



من بين علامات التغير النمو الكبير في حجم أعمال المقاولات والبنية التحتية والمشروعات الضخمة التي بدأت شركات المقاولات في تنفيذها والتي تختلف عن الطابع العام للمشاريع في السنوات الماضية مما جعل شركات المقاولات تغير استراتيجياتها وتطوير آليات عملها لإشباع هذا التغير ومواكبة مستجداته، كما أن سرعة النمو التي يعرفها قطاع العقارات وحجم المشاريع المعلن عنها جعل شركات المقاولات التنافس في السوق عاجزة عن تغطية هذه المشاريع مما تطلب الاستعانة بالشركات العاملة من خلال اتفاقيات وشركات.

من بين العوامل المؤثرة في نمو هذا القطاع هي ارتفاع أسعار مواد البناء مما يؤثر في التكلفة للمستخدم النهائي لذلك يجب دراسة هذا الموضوع ووضع حد لهذا الارتفاع الذي من شأنه أن يؤثر سلباً على القطاع العقاري والنمو العمراني للدولة.

ماتعليكم على الاستراتيجية الاتحادية التي أعلن عنها سمو الشيخ محمد بن راشد قبل أيام ؟

نبارك هذه الاستراتيجية التي تعكس رؤية وفكر صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم الطموحة في جعل دولة الإمارات في مصاف الدول المتقدمة والأكثر قوة بأبنائها وقيادتها واقتصادها، ويحق لنا أن نفخر ونعتز بفكر سمو الشيخ محمد بن راشد باني نهضة دبي وممثل جذوة التطوير والتنمية الاقتصادية لجميع دول الخليج العربي وكافة الدول العربية ويؤثره التطويرية التقدمية التي شملت العديد من المجالات أهمها الجانب الإداري والاهتمام بالتنمية البشرية والذي أدى إلى إيقاف الجزء المغيب والغائب عن الوعي في عالمنا العربي، كذلك النهضة المبرمجة في المجال الاستثماري بكافة مجالاته لعقارية والصناعية والسياحية وغيرها من المجالات التي غيرت معايير الاقتصاد العالمي وجعلته من حالة الركود والكآبة السياسية التي سيطرت على العالم نتيجة تخطيط سياسات الدول الكبرى في منطقة الشرق الأوسط، ولبعائها على مسار الاقتصاد والسلام العالمي إلى بدايات الثورة والنهضة الاقتصادية والتي ستمت بمشيئة الله لأجيال قادمة. وسنعمل من خلال موقعنا بتجديد كافة طاقاتها وجهودنا لإنجاح هذه الاستراتيجية.

في اعتقادي أن التحول إلى الخارج جزء من عملية نقل نجاحات دبي إلى أسواق أخرى، فهناك دول مجاورة تحاول نسخ ونقل تجربة دبي العقارية مثل السعودية ومصر وقطر... لذلك فإن اتجاه شركات من دبي مثل إعمار ودبي القابضة ونخيل إلى الأسواق الخارجية هو في صلب استراتيجية نقل الخبرات الناجحة وتلبية لطلب من تلك الأسواق واغتمام الفرص المتاحة هناك، ولا يعكس مخاوف تجاه مستقبل السوق المحلية.

بصراحة، هل أنت مطمئن إلى مستقبل سوق العقارات في دبي ؟

في ضوء قرار الحكومة بشأن تحديد نسبة الزيادة في الإيجارات عند 7 بالمئة، وفي ظل توقعات بأن جانباً كبيراً من المشروعات التي كان من المتوقع تسليمها في العام 2007 سيتأخر إلى قرب نهاية العام أو أوائل 2008، أقول إن السوق ستعرف استقراراً ونمو، ربما يكون هناك تأثير ملموس في العام 2008 ولكن في ثلاث معية من السوق، وخاصة الوحدات السكنية، أما بالنسبة للمباني والمكاتب والمنازل فيندر حالياً أن تجد فيلا أو مكتباً أو غرفة فندقية وبائناً، هذه الفئات من السوق تدعو للاطمئنان وعلى العموم أعتقد أن ماتم إنجازها في القطاع العقاري يمثل 10 بالمئة فقط من طموحات دبي والخطة الاستراتيجية لتطوير الإمارة.

كيف يمكن تحديد علاقتكم مع المنافسين والمستثمرين والحكومة ؟ وما حاجتكم للأطراف الثلاثة ؟

السوق كل متكامل ونحن جزء لا يتجزأ من هذا السوق، هدفنا هو تحقيق النهضة التنموية لدولتنا وجعلها في مصاف ومقدمة الدول سواء في الجانب الاقتصادي أو الاجتماعي ولن يتم ذلك إلا من خلال فريق واحد نحن أحد لاعبيه لذلك نحافظ على علاقتنا القوية والمباشرة مع كافة الأطراف سواء كانت حكومية أو خاصة مناهضة أو غير مناهضة هدفنا واحد واتجاهنا واحد هو نهضة دولتنا في ظل قيادتنا الحكيمة ونطلعنا إلى المستقبل بفكر مستدير واستراتيجية محكمة.

استناداً إلى خبرتكم وتجربتكم في قطاع المقاولات ماهي علامات التغيير في هذا القطاع في السنوات الأخيرة وماهي العوامل المؤثرة في تنميته ؟