



من أعلى مباني العالم

## قصر الإمارات . .

قرب تتلألاً باللؤلؤ والكريستال والذهب والفضة

الوجهات في أبوظبي، حيث بلغت تكلفة بنائه حوالي ٣ مليارات دولار أمريكي. ويضم ٣٩٤ غرفة وجناحاً تجسد كل معاني الفخامة. كما يضم الفندق شاطئاً خاصاً يبلغ طوله ١,٣ كيلومتر. ويبلغ طول المبنى الرئيسي أكثر من كيلومتر من جناح إلى آخر. فيما تغطي الحدائق والأراضي المحيطة مساحة ١٠٠ هكتار.

وبذلك يكون قصر الإمارات من أروع المباني في العالم سواء من حيث الفخامة أو الهندسة المعمارية.

ويضم قصر الإمارات محال ذات علامات تجارية عالمية للمجوهرات والحلي والساعات الفاخرة والملابس، ومجموعة من المطاعم العالمية.

وتتميز أجنحة القصر وغرفه بمستويات فخامة عالية، ويضم ٣٠٢ غرفة فخمة، و٧٠ جناحاً، منها ٤٠ جناحاً فاخراً، و٤ رئاسية، و١٦ ملكية، ولكل منها ثلاث غرف نوم، ويمكن تقسيم هذه الأجنحة إلى ٤٨ جناحاً مستقلاً، ولكل منها غرفة نوم واحدة.

ضمن سلسلتنا لأعلى المباني في العالم، يأتي قصر الإمارات في أبوظبي كواحد من الأيقونات المعمارية للالفة. وهو ذلك الفندق الفاخر من فئة الخمس نجوم، ذو الطابع الذهبي الذي يميز أسقفه، إلى جنب القباب التي تبلغ مساحتها ٢٠٠٠ متر مربع. تتميز القبة المركزية للقصر بـ ١١٤ قبة على ارتفاع ٧٢,٦ متراً فوق سطح الأرض. إلى جانب سجادتين جداريتين مصنوعتين يدوياً، عليهما صورة الفندق نفسه، وتزن كل منهما ١٠٠٠ كلغ.

وفي حين تزين الأسقف والغرف والقاعات والردهات أكثر من ١٠٠٠ ثريا من «سواروفسكي»، تزن أكبرها حوالي ٢,٥ طن، فإن قباب الفندق تتلألاً بشكل مميز بفضل صدف اللؤلؤ والكريستال، وأوراق الذهب من عيار ٢٢ قيراطاً والفضة التي تم لصقها على الهيكل والتي يتم استبدالها كل ٥ سنوات.

ويُعد قصر الإمارات الذي افتتح عام ٢٠٠٥ من أعلى المباني في العالم وأشهر



## السرايا للعقارات تقدم مشروعها المميز «الريم ٢»

٨٠ فيلا بثمانية أنماط معمارية تجسد معاني الفخامة في منطقة سار

شركة السرايا للعقارات: «نقدم حلولاً سكنية تجمع ما بين الأمان والحصرية، في جو حميم ودافئ عن الجو الدافئ في ظل مجتمع حديث».

من جانبه، قال رضا مختار المدير العام لشركة السرايا للعقارات: «الآن هو الوقت المناسب للاستثمار في شراء منزل الأحلام، والاستفادة من عروض السوق العقارية الحالية، وها نحن نحقق ذلك من خلال مشروع «الريم ٢»، والآن لمدة محدودة نقدم لكم أسعاراً مميزة».

وتشمل مشاريع شركة السرايا للعقارات مشاريع فاخرة على البحر في جزر أمواج، بما في ذلك مشاريع أبراج ذا فيو وفيلات أوركا وسابفا المارينا العائمة، ومينا ٧، والسرايا البحر، ولاجون، وفندق ومنتجع لوقت.

قدمت شركة السرايا للعقارات مؤخراً مشروعها المميز الذي صمم خصيصاً للمواطنين البحرينيين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي، هو مشروع الريم ٢ في منطقة سار، الذي يضم ٨٠ فيلا حصرية مبنية بثمانية أنماط معمارية مختلفة وفريدة، داخل مجمع سكني مغلق يوفر نمط حياة عالمياً مريحاً، وبأسعار تبدأ من ١٣٠٠٠٠ دينار بحريني فقط كعرض خاص لفترة محدودة، ما يتيح لمشتري برنامج الإسكان الاجتماعي الاستفادة من العرض.

وتم تصميم هذه الفيلات بمزيج بين فنون العمارة المعاصرة والتصاميم الحديثة، وتشمل ٣ غرف نوم مجهزة بالعديد من وسائل الراحة وبيئة مليئة بالهدوء والسكينة. ويهذه المناسبة قال سعود عبدالعزيز كاتو رئيس



○ رضا مختار.

## هل ستشهد دبي فقاعة عقارية؟

ما حدث في ٢٠١٨ لن يتكرر.. وتصحيح الأسعار هو السيناريو الأقرب في ٢٠٢٨



○ أشرف علام.

الكثير من المستثمرين يرغبون في الاستثمار العقاري بدبي ولكنهم يترددون كثيراً خوفاً من تكرار الفقاعة بعد أن شهدت السوق العقاري في الإمارة فقاعتين سابقتين.

هل من المتوقع أن يتكرر المشهد؟ وهل ما حدث كان تصحيحاً أم فقاعة؟ وما الفرق بين الأمرين؟ ثم ماذا يجب أن يفعل المستثمر في حال حدوث التصحيح أو الفقاعة؟

تساؤلات يجب عنها الخبير العقاري أشرف علام، لافتاً إلى أن هناك عوامل وأسباب تجعل سوقاً مثل دبي معرضاً للفقاعة، ومن هذه العوامل وجود طلب مرتفع جداً وبشكل غير مسبق، مما يجعل الأسعار ترتفع بشكل جنوني من دون حتى وجود تضخم، حيث تتميز دبي بتضخم بطيء جداً، ولكن أسعار العقارات سواء البيع أو الإيجار ترتفع بشكل كبير.

ويعود هذا الطلب المرتفع إلى أسباب منها رغبة الكثيرين بالاستثمار في دبي نتيجة العائد الاستثماري العالي سواء في البيع أو التأجير، حيث يبلغ في المتوسط ٧%، ويصل إلى ١٠% في بعض المناطق، وهي نسبة عالية عالمياً.

والسبب الآخر عدم وجود الضرائب على الدخل وعلى العوائد، وهو أمر مهم لأي مستثمر، وهذه ميزة غير موجودة في أغلب دول العالم.

أضف إلى ذلك أن الإيجار يتم دفعه بشكل مقدم سواء ثلاثة أشهر أو ستة أشهر أو حتى سنة كاملة، فيما يتم الدفع في أغلب دول العالم بشكل شهري.

هذا إلى جانب ما يسمى حساب الضمان الذي يجعل الدولة طرفاً ثالثاً في أي معاملة خاصة في المشاريع تحت الإنشاء، وهذا ما يخلق نوعاً من الضمان والتأمين من أي عملية تومع أو توقف المشروع مثلاً، وكل هذه الأسباب تجعل الطلب على العقارات مرتفعاً في دبي.

وهنا نعود إلى السؤال الأول: لماذا تحدث الفقاعة العقارية كما حدث في ٢٠٠٨ و٢٠٠٩ حيث انخفضت الأسعار من ٥٠% إلى ٦٠%. أما ما حدث في ٢٠١٧ و٢٠١٨ والذي اعتبره البعض فقاعة أخرى فهو في الواقع كان تصحيحاً للسوق، لأن ما فقد من القيمة كان في حدود ١٥% إلى ٢٠%، وهو تصحيح يحدث في أي سوق عقاري في العالم يتعرض لضغط مستمر كما هو الحال في دبي.

كما أنه للدورة العقارية، يحصل التصحيح كل ١٠ سنوات تقريباً. وبالتالي من المتوقع أن يحدث التصحيح في ٢٠٢٧ أو ٢٠٢٨، ولكن هذا التصحيح سيكون أقل وطأة وتأثيراً لأسباب، منها أن الحكومة المسؤولين عن الملف العقاري في دبي باتوا يمتلكون خبرة تراكمية، وبالتالي في أي ظرف يحدث للسوق تعهد الدولة إلى تحليل الأسباب وتضع المبادرات والقوانين التي تحد من آثار أي ظرف أو تصحيح أو فقاعة، وهي قوانين في صالح السوق سواء البيع أو الإيجار. لذلك نجد الدولة تضع قوانين منظمة حتى لأسعار الإيجارات والزيادة السنوية، والتنظيم يشمل حتى أداء الوساطة العقاريين، وبالتالي النظم والقوانين الموجودة تنظم السوق وتجعل من الصعب أن يحدث فيه تلاعب.

أضف إلى ذلك أن المعلومات العقارية في دبي متاحة وبغزارة، وأي متعامل في الشأن العقاري قادر على الحصول على كافة المعلومات حول العقار الذي يريد شراؤه أو بيعه أو استثماره، وكذلك المعلومات حول المنطقة وأسعار البيع الحقيقية.

والسؤال هنا: ما هو المطلوب عمله في حالة حدوث مثل هذا التصحيح؟ أول خطوة هي الامتناع عن المضاربات العقارية، مثل الشراء بهدف البيع بعد عدة أشهر.

والأمر الآخر أن تضع في الاعتبار



إسبانيا تتجه إلى إلغاء «التأشيرات الذهبية»

## مقابل الاستثمار العقاري

برشلونة ومديرة وملققة واليكانتي وفالنسيا. وهذه المدن باتت تواجه ضغوطاً كبيرة في سوق الإسكان، إذ يصعب على المقيمين والعاملين فيها شراء السكن اللائق.

وتعتبر التأشيرة الذهبية أو ما يعرف بتأشيرة المستثمر، برنامج هجرة استثماري يسمح للمستثمرين من خارج الاتحاد الأوروبي بالعيش في إسبانيا والعمل فيها، وبالتالي الاستقرار في البلاد.

ومن مزايا التأشيرة الذهبية أنها تمهد الطريق للمواطنين من خارج الاتحاد الأوروبي للإقامة في إسبانيا إقامة دائمة. عند الحصول على التأشيرة الذهبية الأولية مدة عام واحد، يمكن للمستفيدين التقدم بطلب للحصول على تصريح إقامة لمدة عامين إضافيين، وهي قابلة للتديد إلى أجل غير مسمى، وبعد العيش في إسبانيا مدة عشر سنوات بتصريح الإقامة، يمكنك التقدم أيضاً بطلب للحصول على الجنسية الإسبانية.

ويعد شراء العقارات (من دون تمويل ولا رهن عقاري)، التي لا تقل قيمتها عن نصف مليون يورو واحدة من أقل الطرق تكلفة لتلبية شرط الاستثمار. وإلى جانب ذلك يوفر هذا المسار منزلاً لتعيش فيه وفرصاً استثمارية وخاصة أنه عادة ما ترتفع قيمة العقارات بشكل مطرد.

تتخذ مملكة إسبانيا خطوات جادة نحو إلغاء التأشيرة الذهبية مقابل الاستثمار في العقارات بالأراضي الإسبانية. وهي التأشيرة التي توفر فرصة الحصول على الإقامة الدائمة مقابل الاستثمار أو إطلاق أنشطة تجارية، ووضع القانون حداً أدنى للاستثمار العقاري قدره ٥٠٠ ألف يورو.

ومنذ إطلاق برنامج التأشيرة في إسبانيا عام ٢٠١٣ كخطوة لتحفيز الاستثمار الأجنبي وتسريع النمو الاقتصادي، حظي الاستثمار العقاري بنصيب الأسد من هذه التأشيرة.

ففي الوقت الذي تم بين عامي ٢٠١٣ و٢٠٢٢ منح ١١,٥ ألف تأشيرة ذهبية، فإن ١٠,٨ آلاف تأشيرة منها منحت مقابل الاستثمار في العقارات. وأكد رئيس الوزراء الإسباني بيدرو سانشيز، أن الحكومة الإسبانية تتجه إلى إلغاء البند القانوني الذي يسمح لأجانب المستثمرين في العقارات بمملكة إسبانيا الحصول على إقامة «التأشيرة الذهبية».

حيث يدرس مجلس الوزراء التقرير الذي قدمه وزير الإسكان حول تغيير قانون الإقامة الصادر في ٢٠١٣، الذي يسمح بالحصول على تأشيرة الإقامة مقابل الاستثمار في العقارات. وقال سانشيز: إن معظم التأشيرات الذهبية التي تمنح مقابل الاستثمارات العقارية تتركز في مدن معينة، مثل

في أي سوق بالعالم، فالمطور غالباً لا يخفض سعره في حالة حدوث تصحيح أو فقاعة لأنه لا يمكن أن يخفض عن الأسعار التي باع بها للعملاء الآخرين قبل حدوث التصحيح. وبالتالي إذا كنت ترغب في الشراء من مطور فلا تتردد حتى مع توقع حدوث تصحيح للأسعار، فضلاً عن أن حدوث تصحيح لا يعني انخفاض أسعار مواد البناء، ولا يعني أن تكلفتها لم تنخفض؟ نعم أسعار إعادة البيع هي ما ستخف، ولكن حتى هذه قد تمثل تحدياً لأنه من الصعب في هذه الظروف أن تحصل على العقار الجيد الذي تبحث عنه، وخاصة أن الكثير من أصحاب العقارات المميزة يتمتعون عن البيع في فترة انخفاض الأسعار.

ختاماً.. أيا كانت الظروف، لا بد أن تمتلك استراتيجية وخطة واضحة لما تريد أن تفعله، مع الأخذ بالاعتبار أن ما حدث من فقاعة عام ٢٠٠٨ لن يحدث مرة أخرى في دبي، والا كان قد حدث عام ٢٠١٨. وهذا ما يؤكد أن السوق العقاري في دبي صحي ويتميز بالديناميكية وعدم التوقف.

أن أساس الاستثمار العقاري هو الإيجار لعدة سنوات قبل التفكير في البيع. بل بات التأجير القصير الأمد هو الاتجاه العالمي، ودبي من أكثر مدن العالم السياحية التي تواجه طلباً كبيراً على التأجير قصير الأمد. ومثل هذا النوع من الإيجار أقل تأثراً من باقي المعاملات العقارية حتى في حالة التصحيح العقاري، لأن السياحة لا تتوقف، وأسعار التأجير القصير الأمد لا تنخفض مع انخفاض الأسعار الأخرى. نعم قد تتأثر بالمواسم مثل الصيف والشتاء، ولكن لا تتأثر كثيراً بالعوامل الأخرى. فضلاً عن أن دبي بدأت تشهد تزايداً في شركات إدارة العقارات خلال السنوات الخمس الأخيرة، وهذا ما يعني أن مالك العقار يتخلص من مسؤولية إدارة العقار والتأجير والمتابعة والصيانة وغيرها، ويعهد بالأمر إلى شركة متخصصة. كما أن بعض المطورين باتوا يقدمون هذه الخدمات نتيجة الطلب المتزايد. وأمام كل ذلك يمكن القول إن المستثمر العقاري لا يجب أن يلقن كثيراً من حدوث تصحيح أو فقاعة، بل حتى انتظار انخفاض أسعار المطورين العقاريين أمر غير مجد، لأن هذا لا يحدث