أكد أن المستثمر يبحث عن ذراع تسويقية ستراتيجية تقدم المنتجات الاستثمارية بعدة خيارات

"كولدويل بانكر": أزمة المشاريع العقارية المعطلة تحتاج لمساندة وتسويق محترف

■ اكد التقرير العقاري لشركة كولد ويل بانكر العالمية -فرع الكويت- على اهمية صناعة التسويق العقاري في ظل ظروف السوق العقاري الحالية والازمة التي تمر بها اغلب المشاريع العقارية، مشيراً الى تلك الصناعة خلال السنوات الخمس الاخيرة على وقع فورة اعمال التطوير العقاري من قبل الشركات العقارية والاستثمارية في الكويت ودول المنطقة.

واشار التقرير الى ان الفورة العقارية اوجدت مناخاً لتطور صناعة التسويق العقاري، حيث اصبح المستثمر بحاجة الى ذراع تسويقية ستراتيجية محترفة تقوم على طرح منتجاته الاستثمارية العقارية في السوق وتقديمها خيارات عدة واساليب تسويقية عدة، لتحقق للمستثمر الغايات الاساسية التي يريدها من مشاريعه من جهة ولمواجهة المنافسة المحتدمة في السوق من جهة ثانية، ولمواجهة ما استجد حالياً من ظروف اقتصادية.

وبين التقرير حاجة السوق لمثل هذه الصناعة في اوقات الرواج الاقتصادي فمن المؤكد ان المستثمر يحتاج ايضاً اليها في الاوقات الصعبة التي يمر بها السوق العقاري، حيث تقدم الشركات المتخصصة في التسويق مقترحات لمواجهة الازمات وبالتالي تسويق المنتجات العقارية لمحتاجيها.

واوضح التقرير ان شركة كولد ويل بانكر تعمل على تقديم الخدمات التسويقية وفق عدة اطر من بينها البيع والتاجير وتضع الشركة نصب اعينها حاجة العملاء الحالية ومتطلباتهم بالاضافة الى المشروعات العقارية المعطلة التي لم تكتمل عمليات تشييدها، حيث تبحث الشركة في ايجاد حلول لمثل هذه المشاريع.

واكد التقرير ان التجربة اثبتت ان صناعة التسويق من قبل مؤسسات مستقلة من شانها ان تؤتي ثمارا اسرع واكثر كفاءة مما لو كانت عمليات البيع والتسويق تتم من خلال ادارات صغيرة داخل شركات الاستثمار، موضحاً ان هناك ادواراً على المستثمر القيام بها في حين توجد ادوار اخرى يجب ان توكل لجهات اخرى، ولعل ادوار البيع والتسويق تعتبر احد اهم الادوار التي لا يريد المستثمر ان ينشغل بها، فضلاً عن انه يريد ان يوكلها لاصحاب الخبرة في هذا المجال، بينما يتفرغ هو للبحث عن الفرص الجديدة وادارتها بشكل الجيد ثم احالتها بعد ذلك الى اهل البيع والمختصين.

وذكر التقرير ان مؤسسات وشركات التسويق اصبحت ملجا معلوماتيا في الكثير من العلاقات الحالية والمستقبلية بالسوق، كما باتت مصدراً للمعلومات بالنسبة للمستثمر، بالاضافة الى انها اصبحت مصدراً للحصول على بعض الفرص، وبالتالي تفعيل مجموعة من العلاقات بين المستثمرين ومستثمرين اخرين لانهاء مجموعة من الصفقات وتلتزم كولد ويل بانكر بتقديم خدماتها للمستثمرين والشركات على مستوى عال ومبتكر في جميع الاسواق المحلية والعالمية، حيث تعمل الشركة كمستشار موثوق به لعملائها تمدهم بالافكار والحلول المبتكرة والربح، حيث ان العميل ومصالحة هم محور اهتمام كل فرد في مجموعة كولد ويل بانكر المتخصصة في خدمات المستثمر العقارية، وتقدم الشركة لعملائها خدمات تمثيل المستاجر، في عمليات الشراء، الاستحواذ، تحليل البيع مقال الايجار، خدمات تعاقد بناء حسب متطلبات السوق، ادارة العقار وادارة الخدمات العقارية واستشارات وخدمات التثمين والتقييم والتخطيط والتثمين المعماري، وكافة الحسابات الخاصة بمجموعة خدمات الاستثمار العقاري والتي تتم جميعها عن طرق نقطة واحدة للاتصال ولها موقع الكتروني يتيح للعميل الاطلاع على مشاريعه في اي وقت طوال ايام الاسبوع على مدار 24 ساعة.

■ ازمة السوق العقاري تحتم على الشركات البحث عن اساليب تسويقية جديدة

عقب الإعلان عن بدء تطبيق نظام الرهن العقاري

توقعات بتأسيس شركة سعودية لشراء القروض العقارية وتقديم إعانة على الفوائد المصرفية

■ توقع رئيس اللجنة الزكوية الضريبية المنبثقة عن مجلس الوزراء السعودي الدكتور عبدالرحمن بن ابراهيم الحميد ان يتم خلال الايام المقبلة الاعلان عن بدء تطبيق نظام الرهن العقاري نظرا لان هذا النظام أخذ حقه من المراجعة والتدقيق والدراسة من جميع الجهات الحكومية المعنية خلال الفترة الماضية، مشيرا إلى ان هناك حاجة ماسة لتطبيقه بهدف تنظيم سوق العقار من جهة، وتسهيل الاجراءات وتخفيف الأعباء المادية على المواطنين الراغبين في تملك وحدات سكنية من جهة أخرى حيث سيتم تأسيس شركة بعد اقرار النظام لتكون ضامنة للمقترضين أمام البنوك من خلال شراء القروض، وتقديم إعانة على الفوائد البنكية.

وحسب "ارقام" ذكرالحميد، وهو عضو مجلس ادارة بنك البلاد، ان تدخل الشركة التي سيتم تأسيسها لتفعيل نظام الرهن العقاري، سيساهم كثيرا في التخفيف من المخاوف التي تعتري البنوك عند تقديم قروضها للمواطنين الراغبين في تملك وحدات سكنية حيث ستقدم الضمانات الكافية لطمانة البنوك على القيام بدورها في هذا الجانب، وهذا سيخفف من المخاطر التي تتعرض لها البنوك اذا علمنا ان نحو من 30 الى 40 في المئة من الدين حصلوا على قروض عقارية تعثروا في سداد الاقساط المستحقة عليهم لاسباب مختلفة خاصة وانه من المعروف لدى الجميع ان اموال البنوك هي عبارة عن ودائع مملوكة للمواطنين والمقيمين.

واوضح الحميد ان قيام الشركة بدور الضامن للمقترضين امام البنوك من خلال شراء القروض، وتحمل المخاطر الناجمة عنها اضافة الى تقديم الاعانات على الفوائد البنكية سيؤدي حتما الى خفض نسبة الفوائد البنكية على القروض العقارية، وهي التي تتراوح حاليا بين 4 في المئة الى 5 في المئة، نظرا لان سبب ارتفاع الفوائد البنكية الى اعلى المعدلات المتعارف عليها عالميا يعود لارتفاع نسبة المخاطر المتوقعة من عدم الالتزام بالسداد اضافة الى ان الشركة ستقوم بتقديم اعانات على الفوائد البنكية، وهذا سيحقق الهدف السامي الذي تسعى اليه الحكومة وجميع الاطراف المستفيدة من تفعيل نظام الرهن العقاري، وهو خفض أسعار الاراضي والوحدات السكنية الى حدود معتدلة لتصبح في متناول جميع شرائح المجتمع.

يتضمن فنادق ومركز مؤتمرات ونادياً للفروسية

"التطوير والاستثمار" تكشف عن المرحلة الثانية من "جزر الصحراء" في أبوظبي

■ كشفت شركة التطوير والاستثمار السياحي النقاب عن المرحلة الثانية من تطوير مشروع "جزر الصحراء" الذي يقع في المنطقة الغربية في ابوظبي.

وقالت الشركة، وهي المطور الرئيس لابرز الوجهات السياحية والثقافية والسكنية في ابوظبي، ان جزيرة صير بني ياس إحدى الجزر الطبيعية الثماني التي يتألف منها مشروع جزر الصحراء سوف تشهد افتتاح فندقين فاخرين على طراز النزل صديقين للبيئة يضيفان 60 غرفة فندقية جديدة إلى جزيرة صير بني ياس، بالإضافة إلى إنشاء مركز جديد للمؤتمرات يتسع لثلاثمائة شخص، ومركز للفروسية، ومركز للغوص والرياضات المائية. ومن المقرر أن تفتتح جميع هذه المشاريع في الربع الأخير من العام الحالي 2010.

واعلنت الشركة حسب "الاسواق نت" انه مع افتتاح الفندقين الجديدين سيرتفع عدد الفنادق في الجزيرة إلى ثلاثة، تضم ما مجموعه 124 غرفة حيث تم في وقت سابق افتتاح منتجع جزر الصحراء من فئة الخمس نجوم، والذي يضم 64 غرفة فندقية وتديره شركة أنانتارا التايلندية. واعلنت أن مجموعة أنانتارا ستتولى إدارة الفندقين الجديدين أيضاً. وقال الرئيس التنفيذي لشركة التطوير والاستثمار السياحي لي تيبلر "إن إطلاق هذه المشاريع السياحية الجديدة، لا سيما الفندقين ومركز المؤتمرات، يمثل خطوة كبيرة إلى الأمام تسهم في تعزيز موقع جزيرة صير بني ياس ومشروع جزر الصحراء كمشروع سياحي رائد على مستوى العالم".

واضاف ان الفندق الأول أطلق عليه فندق "اليم"، ويقع على الساحل الشرقي للجزيرة قرب منطقة البحيرات وتحيط به منطقة محمية اشجار القرم. أما الفندق الثاني فقد أطلق عليه اسم فندق "البراري" فيقع وسط منتزه الحياة البرية العربية المحمية طبيعية لتربية وإعادة توطين الحيوانات الأصيلة لشبه الجزيرة العربية.

أسعار العقارات في مكة مرشحة للارتفاع مع صرف تعويضات نزع ملكيات الأراضي حول الحرم

■ توقع خبراء أن تشهد سوق العقارات بالعاصمة المقدسة انتعاشا كبيرا خلال المرحلة المقبلة بعد إخلاء العقارات التي تم نزع ملكيتها لصالح مشروع الانفاق الجديدة المؤدية إلى الساحات الشمالية للحرم الشريف وبدء صرف التعويضات لأصحابها والتي تزيد قيمتها عن مليارى ريال.

واشاروا إلى أن بعض أصحاب المخططات يسعون إلى اقتناص فرص صرف التعويضات بطرح مخططات جديدة في عدة مواقع خاصة على أطراف العاصمة المقدسة .

وقال العقاري مشعل طبيب التعميريحسبما اوردت "الوطن" إن سوق العقارات في العاصمة المقدسة تشهد انتعاشا بسبب المشروعات التطويرية وفي مقدمتها مشروع تطوير وتوسعة الساحات الشمالية للحرم المكي الشريف والتي ضخت سيولة كبيرة في السوق زادت على عشرين مليار ريال مما أدى إلى ارتفاع الأسعار في المخططات وأصبح سعر المتر مابين 800-1200ريال .ورجح أن تشهد الأشهر الثلاثة القادمة انتعاشة كبيرة بسبب صرف دفعة جديدة من التعويضات لأصحاب العقارات التي نزعت ملكيتها لصالح مشروعات التطوير ومشروع الطريق الموازي إضافة إلى تحرك قوائم الانتظار لدى صندوق التنمية العقاري.

توسعات الساحة الشمالية ضخت 20 مليار ريال في السوق

فيما اشار العقاري محمد الشهري إلى أن أسعار بعض المخططات شهدت ارتفاعا تفوق نسبته عن 100٪ حيث وصلت أسعار بعض القطع إلى أكثر من مليون ريال ، مشيرا الى أن العديد من أصحاب رؤوس الأموال اتجهوا إلى الاستثمار في المجال العقاري خاصة بعد تراجع سوق الأسهم .واكد أن صرف تعويضات لأصحاب العقارات المنزوعة ملكيتها التي تم استكمال الإجراءات الثبوتية بشأنها سيؤدي إلى ارتفاع الأسعار خلال الأشهر الثلاثة القادمة.

وأوضح العقاري سامي فرغل أن الترخيص للمخططات الجديدة يلزم المطور بالتخطيط وتوفير الخدمات الأساسية من الرصف والإنارة وتصريف السيول والتيار الكهربائي والصرف الصحي، وهذا حمل المطور وصاحب المخطط أعباء مالية كبيرة تساهم في رفع الأسعار . وبين نائب رئيس اللجنة العقارية بالغرفة التجارية الصناعية بمكة المكرمة يوسف الأحمدي أن أسعار العقارات مرشحة لارتفاع جديد لثلاثة أسباب أولها صرف التعويضات للعقارات التي نزعت ملكيتها هذا العام في جروا والفلق وثانيها اتجاه العديد من أصحاب رؤوس الأموال إلى الاستثمار العقاري في مكة وثالثها تحرك القوائم لدى صندوق التنمية العقاري وصرف دفعات جديدة من القروض للمواطنين.

اضطراب أسواق الحديد في السعودية بعد أنباء بشأن ارتفاع الأسعار

■ منطقة الشرق الأوسط تنتج أقل من 50 ٪ من احتياجاتها

■ قال المهندس الاستشاري منصور الشثري ان اضطراب أسواق الحديد في السعودية الأسبوع الماضي ولجوء التجار إلى الامتناع عن بيع الحديد ورغبة المواطنين والمقاولين في شراء كميات كبيرة والتي تكفي لتنفيذ كامل مشاريعهم جاء نتيجة الفهم الخطأ للأنباء الواردة عن ارتفاع خام الحديد بنسبة تزيد على 50 في المئة واضاف ان تلك الانباء ولدت لدى المستهلكين اعتقادا بان أسعار الحديد ستترتفع لمستوياتها القياسية التي بلغتها قبل عامين، بعد صدور تصاريح عن كبرى مصانع الحديد الصينية تفيد باحتمال زيادة أسعار مكورات الحديد (خام طبيعي مستخرج من المناجم) بنسبة 50 في المئة لعقود العام الحالي 2010 حيث ان اتحاد مصانع الحديد الصينية تتعاقد بعقد موحد سنوي لتلبية احتياجاتها من مكورات الحديد (الخام الطبيعي) وقد تعاقدت بعقد سنوي لعام 2009 مع مناجم الحديد البرازيلية والاسترالية بسعر 62 دولارا للطن وعند التفاوض على عقد الشراء لعام 2010 طلبت مناجم الحديد زيادة في السعر تزيد على 50 في المئة لكي تقترب من أسعار البيع الفورية لبقية الدول التي تبلغ حاليا ما يقرب 130 دولارا للطن وهذا مقيقة ما تردد من أنباء في الفترة الماضية.

ولفت الشثري حسب "ارقام" الى ان منطقة الشرق الأوسط تنتج أقل من نصف احتياجاتها من الحديد مما جعلها أكثر المناطق في العالم استيرادا لهذه المادة حيث اصبحت الوجهة الرئيسية لمصدري الحديد في العالم أما اكبر الدول المصدرة الى المنطقة فهي تركيا واوكرانيا وروسيا والاتحاد الاوروبي وكوريا الجنوبية منوهاً إلى أن حجم صناعة الصلب في المملكة يعتبر محدودا ولا يتناسب مع حجم اقتصاد المملكة وكونها بلدا مصدرا للطاقة حيث لايزيد إنتاج المملكة على ثلاثة اعشار في المئة من الإنتاج العالمي.

كما طالب المهندس الشثري بنفس الصدد وزارة التجارة والصناعة السعي نحو تحقيق هدف الاكتفاء الذاتي من إنتاج الحديد لان صناعة الحديد تعتبر صناعة ستراتيجية ترتبط بها العديد من الصناعات الثانوية.