



## طلال أبو غزاله لإدارة وتطوير العقارات

### المحتويات

02 دورة التقييم العقاري

#### أخبار عقارية

02 أبو غزاله: اسعار العقارات ستصح نفسها وتنخفض بعد ان وصلت مستويات قياسية- دعا الى وقف رخص البناء

03 الحكومة السعودية تدرس مشروع لتنظيم مهنة التثمين العقاري

03 داماك تطرح 8 مناقصات جديدة هذا الشهر وتقدم الأعمال مستمر

04 45% من المشاريع المخططة في الخليج يتم تطويرها حالياً في دولة الإمارات

#### من أخبار المجموعة

04 بعثات دراسية شاملة لدراسة اللغة الصينية من معهد طلال أبوغزاله - كونفوشيوس وجامعة الشينيانغ الحكومية

05 مشاهير الهندسة المعمارية

05 الفعاليات القادمة

تأسست شركة طلال أبو غزاله للإدارة وتطوير العقارات - وهي إحدى شركات مجموعة طلال أبو غزاله - استجابة لحاجة السوق العربي للخدمات العقارية وفق المعايير المهنية بعيداً عن الطرق التقليدية السائدة، وبهدف تطوير البدائل اللواسعة والخلاقية لمفهوم الاستشارات والخدمات العقارية.

وتعتبر الشركة على شبكة مكاتب وفروع مجموعة طلال أبو غزاله [www.tagorg.com](http://www.tagorg.com) والتي تمكننا من تقديم خدماتنا المتعددة في طبيعتها والمنوعة والممتدة في نطاقها الجغرافي بشكل غاية في التميز والدفقة.

تقدم شركة طلال أبو غزاله للإدارة وتطوير العقارات حمزة من الخدمات العقارية والمهنية والتي يأتي من ضمنها: التقييم العقاري، الاستشارات العقارية، الإدارة العقارات، التطوير العقاري، التسويق العقاري، خدمات المتابعة العقارية والتدريب العقاري.

وتسعى الشركة إلى تسخير كافة قدراتها ومصادرنا وجهودها لتحقيق الفائدة والمنفعة للعميل في كل الأوقات، وذلك من خلال الجمع ما بين أعلى درجات المهنية والقدرة على فهم احتياجات وأعمال عملائها مما يمكن الشركة من حل مشاكلهم وتذليل أي عقبات من الممكن أن تواجههم.



## دورة التقييم العقاري

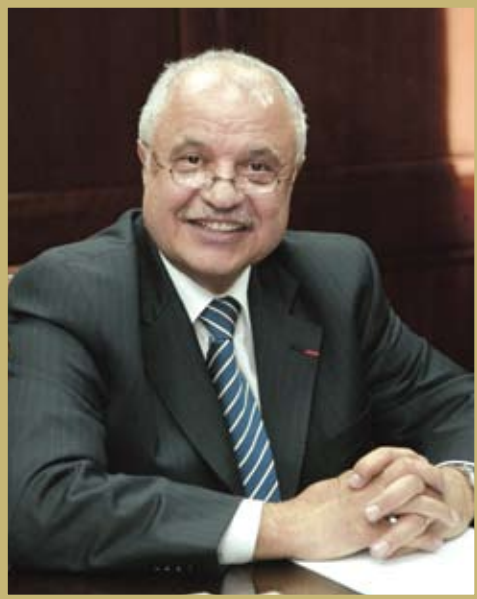


قامت شركة طلال أبو غزاله لإدارة وتطوير العقارات وبالتعاون مع كلية طلال أبو غزاله لإدارة الأعمال- الجامعة الألمانية الأردنية بعقد دورة "التقييم العقاري" من 26/5/2009 ولغاية 28/5/2009، علماً بأن الدورة غطت عدة مواضيع مهمة فيما يتعلق بعملية التقييم العقاري كطرق واليات التقييم المعتمدة، إجراءات التقييم العقاري، خصائص ومميزات الإستثمارات العقارية، التقييم بأسلوب خصم التدفقات النقدية، تحليل سعر الخصم، اختيار طريقة التقييم المثلى، تقييم العقارات الكبيرة، التمويل و الاستدانة في الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى العديد من الحالات العملية في التقييم العقاري.

## اخبار عقارية

أبو غزاله:

### اسعار العقارات ستصح نفسها وتنخفض بعد ان وصلت مستويات قياسية دعا الى وقف رخص البناء



أكد الخبير الاقتصادي طلال أبو غزاله ان الاردن بحاجة الى قرارات رسمية توقف نشاط البناء لفترة مؤقتة لمنع تفاقم ازمة عقارية محلية وقال في لقاء حواري يوم امس هناك زيادة في العقارات غير المستعملة، الحكمة تقول ان نتوقف عن البناء لحين استهلاك القائم من العقارات والشقق ويتطلب ذلك وقف اصدار رخص البناء حالياً، واطاف ردا على سؤال حول اسعار العقارات اتوقع ان تعدل او تصحح الاسعار نفسها لتعود الى واقعها الحالي مؤكدا ان اسعار العقارات في الاردن كان مبالغاً فيها فليس من المعقول ان تكون اسعار الشقق في اطراف عمان مثلها في اطراف واشنطن.

وفرق أبو غزاله كثيراً بين الاقتصاد الحقيقي والاقتصاد المالي حيث كان لالاخير برايه تأثير كبير بالازمة بينما الاقتصاد الحقيقي الانتاجي لم يتأثر خصوصا في دول الخليج

العربي وقال ان اقتصادات دول الخليج العربي سليمة ولم تمسها الازمة المالية التي تأثرت هناك على السوق المالية فقط، لكنه قال ان الاقتصاد العالمي لا يشهد التحسن ويحتاج الى فترة طويلة ليتعافى وتوقع ان يصل الانكماش في الاقتصاد العالمي لنسبة 5 بالمئة وسيتبعه صرف العمال بالنسبة نفسها وهو ما بدأت معالمه تظهر في المؤشرات الاقتصادية، وفيما يتصل بأسعار النفط، جدد أبو غزاله التأكيد انها ستشهد اتفاعة لمنطقة 100 دولار بسبب بدايات انتعاش مرحلي في الاقتصاد واعادة شركات النفط الاعتبار لسعر برمبل النفط.

وعلى أبو غزاله ذلك بأن انخفاض اسعار النفط الى مستوى اقل من 50 دولارا كان بتوفير فرصة امام الولايات المتحدة لتعويض نقص المخزون بأسعار رخيصة بعد ان اضطرت الى الاعتماد على مخزون عندما وصل سعر النفط الى اعلى مستوياته، واطاف: والان وبعد ان استعادت امريكا مستويات أمنه من مخزون النفط عمدت شركات النفط الامريكية الى رفع سعر البرميل الى نحو 58 دولارا وهي مرشحة للارتفاع حتى تزيد الدول المصدرة للنفط من إيراداتها وتزيد قدرتها على الانفاق وبالتالي تحريك الاقتصاد الامريكي وتنشيط الطلب على المنتجات الامريكية.



## الحكومة السعودية تدرس مشروع لتنظيم مهنة التثمين العقاري

وأضاف الشويعر بأن هناك توجهاً لإجراء مباحثات مع الجامعات السعودية لاستحداث تخصصات جديدة للتسويق والتثمين العقاري كما هو معمول به في جامعات الدول المتقدمة مما يساعد على ظهور كوادر وطنية من حملة درجة البكالوريوس، الأمر الذي سينعكس إيجاباً على نوعية المثلمين العقاريين المتوفرة في السوق، وهذا سيساعدهم على القيام بدورهم بطريقة علمية متطابقة مع ما تقوم به شركات التثمين العقاري العالمية، مشيراً إلى أن غرفة الرياض بدأت بالفعل بالتنسيق مع جامعة الملك سعود بمنح شهادة الدبلوم، والتي سيتم رفعها إلى البكالوريوس مستقبلاً.

وأضاف الشويعر أن من متطلبات الرهن العقاري والتمويل العقاري أن تكون مهنة التثمين العقاري منظمة ولها مرجعية رسمية، لضبط العلاقة بين المثلمين والجهات المتعاملة معهم.

ويقدر مختصون حاجة المملكة سنوياً إلى أكثر من 160 ألف وحدة سكنية تقدر قيمتها بأكثر من 72 مليار ريال سنوياً.

وتواجه المملكة مشكلة كبيرة في الإسكان حيث أن نصف السعوديين البالغ عددهم 25 مليون نسمة تقريباً لا يملكون أي نوع من أنواع المساكن.

وتزداد المشكلة صعوبة بسبب التكوين الديموغرافي للسكان في السعودية حيث بلغت نسبة الشباب تحت 35 عاماً ما يقارب سبعين في المائة من التعداد العام للمملكة، مما يعني طلباً أكبر على البيوت في المستقبل.

arabianbusiness

قالت اللجنة العقارية الوطنية بمجلس الغرف التجارية الصناعية السعودية أن الجهات المختصة تعمل حالياً على دراسة مشروع لتنظيم مهنة المثلمين العقاريين، بحيث يحتوي التنظيم على الإجراءات الواجب أتباعها قبل الحصول على ترخيص لممارسة المهنة.

وأوضح رئيس اللجنة حمد الشويعر في تصريحات نشرتها صحيفة "المدينة" المحلية أن التنظيم الجديد سيكون بمثابة المرجعية لجميع العاملين والمتعاملين في هذه السوق بدلاً من حالة الفوضى الموجودة بسبب الاجتهادات الشخصية من غير المتخصصين أحياناً في هذا المجال.

وأضاف الشويعر أن هناك جهوداً مبذولة من مجلس الغرف السعودية والغرف التجارية بالتنسيق مع الجمعية السعودية لعلوم العقار، وبعض المؤسسات العلمية الحكومية لإعداد ضوابط محددة وصارمة لتأهيل المثلمين العقاريين قبل ممارسة المهنة على أرض الواقع نظراً لأن هناك الكثير من الممارسين لهذه المهنة يحتاجون إلى تأهيل وتدريب حتى يصبحون من أهل الكفاءة والخبرة.

وأوضح أن إعداد هذه الضوابط سيتم بالتعاون مع كافة الجهات المعنية في اقرب فرصة ممكنة، ومن ثم سيتم عرضها على وزارة التجارة والصناعة لمراجعتها واعتماد تطبيقها، وفي حالة الحصول على موافقة الوزارة فإن هذه الضوابط ستكون ملزمة لكافة المثلمين العقاريين على مستوى المملكة، كما أنها ستكون مكملة للتنظيم الذي تعمل الجهات المختصة على إعداده؛ لضبط سوق التثمين العقاري التي تعيش حالة من الفوضى والعشوائية كما وصفها عقاريون ومستثمرون في هذا المجال.

## داماك تطرح 8 مناقصات جديدة هذا الشهر وتقدم الأعمال مستمر

أعلنت داماك العقارية الشركة المتخصصة في التطوير العقاري في الشرق الأوسط عن طرح 8 مناقصات جديدة هذا الشهر. وتشمل المناقصات المطروحة عقود الأعمال الرئيسية لمشروع "كاييتال باي" و"اكزكيوتيف باي" و"ذا كورنر" و"برج سايد بوليفارد" و"أمبر رزيدانس" و"الجوهرة" و"لايك سايد" وعقود الأعمال التحضيرية لمشروع "كوميرشال سكوير" و"ووترز إيدج" و"هاربور هايتس".

قال زياد الشعار مدير عام العمليات في شركة داماك العقارية، في تعليقه على التقدم الملحوظ الذي تشهده الشركة والتزامها التسليم على الوقت: "لقد أحرزنا تقدماً كبيراً في النصف الأول من العام حيث قمنا بتسليم أكثر من 2,300 وحدة. وفي إطار تركيزنا على انهاء الأعمال قمنا بطرح 8 مناقصات خلال شهر يوليو بهدف بناء وتسليم ما مجموعه 25 برجاً أي 7,100 وحدة خلال العامين المقبلين".

وفي وقت سابق من هذا العام، كانت قد أعلنت شركة داماك العقارية عن إنتهاء الأعمال في كل من "لايك فيو" و"اكزكيوتيف هايتس" و"ذا كريست" بينما تشهد أعمال تقدماً ملحوظاً في مختلف المشاريع التي لا تزال قيد البناء. تقوم الشركة ببناء طابقاً كاملاً كل 5.2 يوماً ببرج "أوشن هايتس" في دبي مارينا الذي وصل إلى الطابق 71 حالياً وبناء طابقاً كاملاً كل أسبوعاً بمشروع "بارك تاورز" في مركز دبي المالي العالمي. وتبتعد داماك الآن عن التوسع لتحصن تركيزها وعملها على إنهاء المشاريع وتسليمها مثبتاً مرة أخرى مركزها كشركة رائدة.

وتابع الشعار بالقول: "نعتبر 2008 و2009 عامي العمل والبناء عند داماك حيث يعمل فريق الشركة عن كثب مع المقاولين في المشاريع مما جعل عام 2008 يعرف بـ"عام البناء" و"عام التسليم".

وتجري حالياً أعمال البناء في مشاريع داماك بزخم حيث تم الإنتهاء من الأعمال التحضيرية بموقع "لينكولن بارك" في أرجان، دبي لاند ووصل برج "X L تاور" في منطقة الخليج التجاري إلى الطابق 19 ويشارف الهيكل الخارجي لبرج "برنس تاور" على الإنتهاء بينما اكتملت أعمال البناء بمشروع "سمارت هايتس" في تيكوم وبدأت الأعمال الداخلية ومن جهة أخرى بدأت الأعمال الخارجية لمشروع حدائق الإمارات في قرية جميرا كما أنجزت الشركة أعمال التحضير لمشروع "اكزكيوتيف باي" في منطقة الخليج التجاري.

وبالإضافة إلى ذلك، تم منح شركة سترومك عقد الأساسات لمشروع "برجسايد بوليفارد" وبدأت الأعمال التحضيرية لمشروع "مارينا باي" في أبوظبي. ومنح عقد الأعمال التحضيرية لمشروع "بيازا" في فوكس هيلز و"لوسيل" في قطر وعقد الأعمال الرئيسية لمشروع "هايد بارك" في القاهرة.

لقد سلمت داماك حتى الآن أكثر من 3029 وحدة وسوف يستمر التركيز على التسليم مع التقدم المطرد في جميع المشاريع الخاصة بالشركة.



## 45% من المشاريع المخططة في الخليج يتم تطويرها حالياً في دولة الإمارات



يتم تطوير حوالي 45% من المشاريع المخططة في الخليج، والتي تبلغ قيمتها الإجمالية 930 مليار دولار أمريكي، في دولة الإمارات، وذلك وفقاً إلى التقارير الصادرة مؤخراً، الأمر الذي يؤكد موقع البلاد من ناحية التطويرات وحركة المشاريع في المنطقة.

تشكّل محفظة المشاريع البالغة قيمتها الإجمالية 1.34 مليار درهم إماراتي لشركة "ميمون للاستثمارات" (Memon Investments)، الشركة الرائدة في مجال التطوير العقاري والتي تتخذ من دبي مقراً لها وتعتبر جزءاً من الائتلاف التجاري الدولي "مجموعة شركات ميمون"، جزءاً هاماً من مشاريع البناء في الإمارات. وتشتمل هذه المحفظة البالغة قيمتها مليارات الدراهم الإماراتية على مشاريع متميزة ضمن المجمعات الأكثر إقبالاً في الإمارات على المشاريع السكنية الفاخرة سلسلة أبراج "تشامبيونز تاورز" (Champions Towers) و"غاردينيا 1 و2" (Gardenia I & II) و"فرانكفورت سبورتس تاور 1" (Frankfurt Sports Tower I) بالإضافة إلى برجها التجاري الأول "مركز كامبريدج للأعمال" (Cambridge Business Center).

كما أفادت الدراسة أنه على الرغم من الانكماش الاقتصادي، فإن قيمة التطوير العقاري هي أربع مرات أعلى مما تم تقديره خلال شهر يونيو/حزيران 2005، وذلك يمثل معدل نمو سنوي يبلغ نحو 50%. وبالإضافة إلى ذلك، فإن حوالي 81% من المشاريع في الإمارات هي في قطاع البناء، مما يشير إلى أن هذه البلاد قد تفوقت على كافة دول مجلس التعاون الخليجي من حيث القيمة الإجمالية للمشاريع. وفي ضوء التوقعات الحالية ضمن قطاع البناء، والذي يشهد بوادر الانتعاش المبكر، فإن "ميمون للاستثمارات" تلتزم بمواصلة تطوير مشاريعها، يشجعها في ذلك الانخفاض النسبي لتكاليف البناء، وذلك بهدف إنجاز مشاريعها ضمن المهلة المحددة وتأمين رضا العملاء.

## من أخبار المجموعة



العادات والتقاليد والثقافة الصينية العريقة والانخراط في البيئة الصينية. وتضمن المخيم، الذي استمر لأربع أسابيع، خلال ساعات الصباح على دورات تدريبية لدراسة اللغة الصينية المكتوبة بالإضافة

إلى ممارسة فن المحادثه، أما فترة المساء، فقد اشتملت على فعاليات ثقافية ورياضية مثل تعلم الأشغال اليدوية، ورياضة التايجي بالإضافة إلى عقد محاضرات مكثفة حول الثقافة الصينية.

## بعثات دراسية شاملة لدراسة اللغة الصينية

من معهد طلال أبوغزاله -كونفوشيوس وجامعة الشينيانغ الحكومية

عمان - 23 آب/أغسطس -2009 قدم معهد طلال أبوغزاله - كونفوشيوس بالتعاون مع جامعة الشينيانغفي الصين بعثات دراسية شاملة الى جامعة الشينيانغ الحكوميه لأربع وعشرين طالبا لدراسة اللغة الصينية في الفترة ما بين 12 تموز الى 9 أغسطس 2009.

و تمكن طلاب معهد طلال أبوغزاله -كونفوشيوس ومدارس المشرف الدولية من خلال مشاركتهم في المخيم الصيفي من تعلم اللغة الصينية، ولما وفره لهم من مناخ ملائم للتعرف عن كثر على



## مشاهير الهندسة المعمارية

انتونيو غاودي (1852-1926)

من أشهر المهندسين المعماريين الإسبانيين وكان ينتمي إلى حركة الفن الحديث واشتهر بتصميمه الفريدة من نوعها. ولد في مقاطعة تاراغونا في جنوب كاتالونيا - إسبانيا في 1852 لوالدين من عائلات معروفة بصناعة النحاس هما فرانسيسك غاودي سيرا وانتونيا كورنيت برتران.

### النمط الفني

كانت أعماله الأولى مصممة ومستوحاة من الطراز القوطي والهندسة المعمارية الكاتالونية التقليدية ولكن سرعان ما طور أسلوبه الخاص. ومن أشهر أعماله "العائلة المقدسة" (La Sagrada Familia) التي أمضى عشر سنوات في العمل على دراسات لتصميمها وتطوير طريقة جديدة للحسابات الهيكلية بناء على نموذج صنع من الحبال وأكياس صغيرة من الرصاص، والجدير بالذكر أنه تم الابتداء بالعمل فيها بعام 1882 والمتوقع الانتهاء من بنائها في عام 2026.

ومن أشهر أعماله الأخرى:



"العائلة المقدسة"  
(La Sagrada Familia)

## الفعاليات القادمة

سيتم عقد المؤتمر العقاري الأوروبي - العربي الأول في مدينة برشلونة الإسبانية بتاريخ 27 أكتوبر برعاية الاتحاد العربي للتنمية العقارية بعد توقيعه مذكرة تفاهم مع معرض برشلونة العقاري الدولي (Barcelona Meeting Point) في إبريل الماضي.

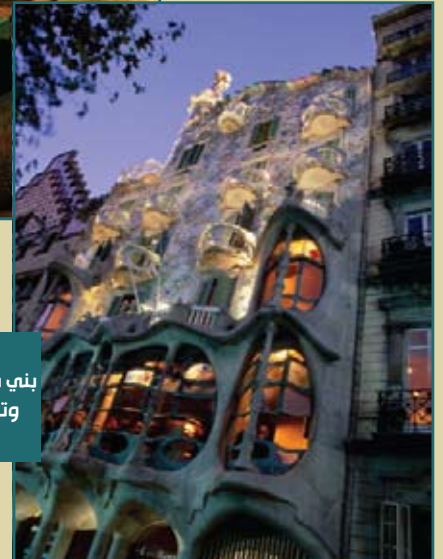
وسيتضمن المؤتمر تحليل ومناقشة موضوعين رئيسيين هما: "التعامل التجاري وفقا للمعايير الإسلامية" و "فرص الاستثمار في الدول العربية وأوروبا".

### لمحة عن الاتحاد العربي للتنمية العقارية

هو من المنظمات العربية الغير سياسية، ومنظمة دولية تعمل في إطار جامعة الدول العربية وفي إطار مجلس الوحدة الاقتصادية العربية باعتباره من أعضاء الاتحاد العربي للجودة، وينتمي الاتحاد إلى المنظمات الدولية الاقتصادية والاجتماعية، ويهتم بالعاملين في المجال العقاري (17 مجال) في 22 دولة عربية، وتتمثل الأهداف الرئيسية للاتحاد بتفعيل العلاقات التجارية بين الدول الأعضاء والوصول إلى شراكة حقيقية ومشاريع مشتركة تجمع بين كبار الاختصاصيين من مختلف البلدان، وتبادل الخبرات في مجالات التطوير العقاري.



Casa Batlló  
بني في عام 1877 وتم إعادة  
تصميمه في 1905-1907



Casa Milà  
بني في الفترة ما بين 1906-1910  
وتم الانتهاء رسميا من أتمامه  
في 1912