

تقرير الثروة - سلسلة نشرات المدن

# نسخة دبي

نظرة محلية على العقارات الفاخرة وأسلوب الحياة الراقى



## يتوفر الآن

التحليل النهائي حول الثروة  
العالمية واتجاهات الاستثمار



[KNIGHTFRANK.COM/WEALTHREPORT](http://KNIGHTFRANK.COM/WEALTHREPORT)

## مرحبًا بكم في نسخة دبي

لورد أندرو هاي

رئيس قسم العقارات السكنية العالمي

ANDREW.HAY@KNIGHTFRANK.COM

+44 20 7861 1071

مرحبًا بكم في نسخة دبي من تقرير الثروة، وهو منشورٌ سنويٌّ ذو محتوى رائدٍ فكريًا، تصدره نايت فرانك لعملائها من أصحاب الثروات الفائقة (UHNW) ومستشاريهم.

إنَّ المكانة العالمية المرموقة التي تحتلها دبي، حقيقةٌ لا تقبل الجدل، ترسخت بقبيلًا مع صدور قرار المكتب الدولي للمعارض بمنح دبي بطاقة تنظيم معرض إكسبو الدولي 2020، جاعلاً منها المدينة الأولى في الشرق الأوسط التي تنال شرف استضافته.

لا يقتصر هذا المنشور على الأبحاث والآراء المعرفية التي تقدمها نايت فرانك كلَّ عامٍ في تقرير الثروة الصادر عنها فحسب، بل يزخر أيضًا برويةٍ أكثر عمقًا وتركيزًا أكثر قربًا على التحديات التي تواجه المستثمرين المحليين منهم والأجانب. ويوثق المنشور كذلك أحدث مسارات السوق ومحركات الاستثمار، بل ويتنبأ أيضًا بالتوجهات المستقبلية لهذه الوجهة الرائدة في الشرق الأوسط، وبمعالم الاجتذاب التي جعلتها محط أنظار العالم أجمع. إنَّ تنامي القوة السوقية لنايت فرانك في دبي ما هو إلا مؤشرٌ دامغٌ لقدرتنا على تقديم رؤيةٍ شاملةٍ للاقتصاد، وفرص الاستثمار، وأسلوب الحياة وسوق العقارات السكنية في واحدة من أهم مدن العالم من وجهة نظر الكثيرين.

يقدم فريق أبحاثنا، الذي يتخذ من دبي مقرًا له، رؤيةً تفصيليةً للمنزلة التي تحتلها دبي في التصنيف العالمي لأسواق العقارات السكنية الفاخرة في ضوء مجموعةٍ من العوامل مثل: القدرة النسبية على تحمل التكلفة، وتكاليف التملك وتأثير تقلبات سعر العملة؛ عواملٌ تزيد من قدرتها

على استقطاب الأثرياء من كلِّ أرجاء الإمارات العربية المتحدة، والمنطقة الآسيوية الكبرى، بل ومن أقصى بقاع الأرض أيضًا.

أكدت النتائج التي تمخضت عنها النسخ السابقة من تقرير الثروة أهمية أسلوب الحياة الراقى بوصفه عاملاً محركاً للاستثمار في سوق العقارات العالمية. بيد أننا نضع بعين الاعتبار المشهد بجميع جوانبه، ابتداءً بتصميم المرافق العامة، والهندسة المعمارية، والفنون، والصحة، والرياضة وحتى قطاع المطاعم المتنامي في دبي، بغية تقديم رؤيةٍ شاملةٍ للفرص التي توفرها المدينة لسكانها ومستثمريها وزوارها.

وعمدنا كذلك إلى تشكيل فريقٍ استثنائي من الخبراء، تكمن مهمته في تحليل أحدث عمليات التنمية في ثلاثة جوانبٍ بالغة الأهمية يُعنى بها المهتمون بشراء العقارات السكنية، وهي: رخص الإقامة، والنظام الضريبي، والخيارات التعليمية في المرحلتين المدرسية والجامعية. أيًا كان محور اهتمامك، أو ميدان استثمارك في الماضي، فأرجو أن تحقق لك نسخة دبي المتعة والفائدة التي تنشدها. وإنني على ثقةٍ بأنك ستجد في هذه النسخة معينًا قيمًا لك في اتخاذ قراراتك الاستثمارية، وخططك المستقبلية.

كما أنَّ فرقنا المتخصصة في العقارات السكنية والتجارية تفق على أهبة الاستعداد لمناقشة متطلباتك، سواء في دبي أو أي من الأسواق العالمية الرئيسية التي نغطيها بفضل شبكتنا من المكاتب المنتشرة في جميع أنحاء العالم.

### فهرس المحتويات

01

#### نبذة

تُصنّف الإمارات العربية المتحدة في المرتبة 21 من أصل 190 دولةً في مؤشر البنك الدولي لسهولة ممارسة أنشطة الأعمال. فكيف استطاعت بلوغ هذه المرتبة في اللائحة المذكورة بهذه السرعة؟  
← الصفحة 02

02

#### نمط الحياة

حين تضمُّ أفخم المطاعم العالمية، وتقدم أفضل الخدمات الترفيهية، وترعى أرقى الفنون، لنا أن نستنتج لم تعلى دبي نخبة المدن التي تستقطب أصحاب الثروات الفائقة  
← الصفحة 16

03

#### رؤى

ما أكثر العوامل أهمية عند اختيار منزلٍ في دبي؟ استهدف خبراءنا الثلاثة المختصون في الهجرة، والضرائب والتمويل، والتعليم تغطية المعلومات الأساسية التي يحتاج عملاؤنا معرفتها عند اختيار منزلهم  
← الصفحة 30

### الوقت الذي يستغرقه السفر جوا إلى دبي

- 1 الرياض = ساعة واحدة و45 دقيقة
- 2 دلهي = 3 ساعات و50 دقيقة
- 3 فرانكفورت = 6 ساعات و10 دقائق
- 4 بانكوك = 6 ساعات و40 دقيقة
- 5 لندن = 6 ساعات و45 دقيقة
- 6 سنغافورة = 7 ساعات و25 دقيقة
- 7 هونغ كونج = 9 ساعات
- 8 كيب تاون = 9 ساعات و35 دقيقة
- 9 شانغهاي = 10 ساعات و10 دقائق
- 10 طوكيو = 11 ساعة و50 دقيقة
- 11 نيويورك = 12 ساعة و30 دقيقة
- 12 سيدني = 14 ساعة و20 دقيقة
- 13 لوس أنجلوس = 16 ساعة





## المواضيع الأساسية

## 01

## آفاق ممتازة

في ظل وفرة الفرص الاستثمارية المتاحة في دبي، واستقرار أسعار العقارات، من الحكمة اليوم دخول هذه السوق المتنامية  
← الصفحة 04

## 02

## النمو

يشهد التعداد السكاني في الإمارات نموًا متسارعًا في العقد الأخير، يتزامن مع تنامي متزايد أيضًا في الاقتصاد عمومًا  
← الصفحة 06

## 03

## مدينة على درب النجاح

سعادة الرئيس التنفيذي لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، محمد الشيباني متحدًا عن ابتكارات دبي المستقبلية في سبيل سعيها لتصبح أنكى مدينة في العالم  
← الصفحة 10

## جديرٌ بالقراءة

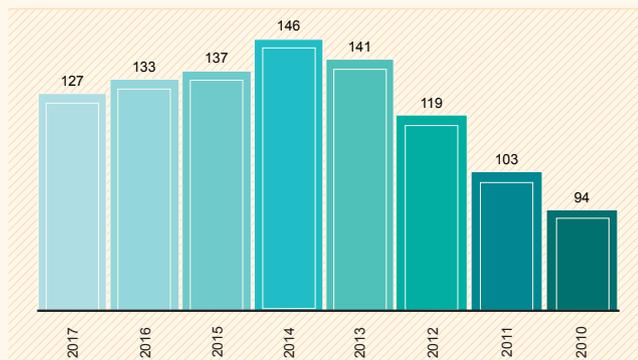
مرّت سوق دبي للعقارات السكنية بعددٍ من المراحل خلال السنوات الخمس الماضية. ومع أنّ النمو القوي لأسعار العقارات السكنية تبدّل بانخفاض ملحوظ، إلا أنّ البيانات الأخيرة للسوق تشير إلى انتعاشٍ في الطلب، وبشائر تلوح ببدايةٍ جديدةٍ لدورة الأسعار. ففي حين بلغت معدلات النمو السنوي ما نسبته 14.4% بين عامي 2012 و2014، عانت السوق من ركودٍ منذ بداية 2015 - مع هبوطٍ في أسعار العقارات الفاخرة بواقع 5% في عام 2017. ويُعزى السبب الرئيسي لهذا التحول في أداء السوق إلى وضع سلسلةٍ من اللوائح المنظمة للرهن العقاري (مثل سقف الفائدة لنسبة القرض إلى قيمة الأصل، وتطبيق نسب عبء المديونية) في شهر أكتوبر من عام 2013، وهي سلسلة صُممت لضمان الاستقرار الطويل الأجل للسوق، ولحصد من المضاربة العقارية. أسهم عاملٌ إضافيٌّ آخر أيضًا في انخفاض الأسعار ألا وهو تسليم العقارات المشيّد حديثًا بواقع مفرطٍ في التفاؤل. إذ جاوز الحجم الكبير للمعرض العقاري

المشيد حديثًا حدود الطلب، رغم النمو السكاني لمدينة دبي بنسبة 76% خلال السنوات العشر الفائتة. كانت العملة كذلك واحدًا من العوامل المؤثرة. ففي الفترة الممتدة بين يونيو 2014 ويناير 2016، ارتفعت قيمة الدرهم الإماراتي (المرتبط بالدولار الأمريكي) بنسبة 21% مقابل نظيراته من العملات العالمية، الأمر الذي ساهم في زيادة غلاء العقارات بالنسبة للمشتريين العالميين. ورغم الانخفاض الأخير في الأسعار، إلا أن معدل أسعار العقارات الفاخرة في دبي حتى الربع الرابع من العام 2017 كان ما يزال أعلى بنسبة 6% مقارنةً بالفترة نفسها من العام 2012. وفي عام 2017، لاحت علامات مبدئية تبشّر بانتعاش الأسعار في سوق العقارات الفاخرة مع تسجيل زيادةٍ في حجم المعاملات بنسبة 6.6% في الربع الثاني من العام 2017، وبنسبة 5.7% في الربع الثالث من العام ذاته - وهي أول زيادات سنوية متعاقبة منذ الربع الثاني من العام 2013. أمّا في الربع الأخير من العام 2017، انخفضت نسبة

المعاملات بواقع 1.2% في نهاية العام. في حين استمرّت مناطق العقارات الفاخرة المشيّد مثل: تلال الإمارات، ومجمع البحيرات السكني، ونخلة جميرا، ووسط مدينة دبي في استقطاب اهتمام المستثمرين والباحثين عن سكنٍ على حدٍ سواء. ونتوقع زيادة الطلب على العقارات في هذه المناطق مدعومًا بالاستثمارات في بنيتها التحتية. ومن أمثلتها مشروع نخيل مول ومرافقه مثل المطاعم والمرافق الترفيهية، بالإضافة إلى مشروع توسعة دبي مول، والمشروعات الأخرى التي ستعزز من ارتباط منطقة وسط المدينة ببعضها. إنّ قرب هذه المواقع من مشروعات التنمية الجديدة التي تُقام استعدادًا لمعرض إكسبو 2020، من شأنه دعم انتعاشٍ تدريجيٍّ للأسعار في أسواق العقارات السكنية الفاخرة. وهو انتعاش نتوقع أن يحفزّه الدرهم الإماراتي الضعيف الذي عانى من تدهورٍ في قيمته بنسبة 6.8% في عام 2017.

مؤشر أسعار العقارات السكنية الفاخرة في دبي 2010-2017

البيانات حتى الربع الرابع من العام 2017



التغير التصاعدي في أسعار العقارات الفاخرة

من الربع الرابع 2012 - الربع الرابع 2017 في أكبر أربع أسواق فرعية في دبي





## آفاق ممتازة

بُرزت دبي سريعاً بوصفها المدينة الرائدة التي تمثل بوابة الشرق الأوسط؛ لتكون حلقة وصل بين أوروبا وآسيا

الرابع من العام 2017، سجّل مؤشر نايت فرانك لأسواق العقارات الفاخرة في المدن العالمية معدلات متوسط نمو سنوي بنسبة 4.6%، في حين حققت سوق دبي للعقارات الفاخرة معدلات متوسط نمو سنوي بواقع 3.7% خلال الفترة ذاتها.

ورغم هذا الأداء المستمر على المدى الطويل، إلا أن دبي تظلّ وجهة عقارية ميسورة التكلفة نسبيًا قياسًا بالمدن العالمية الأخرى. وفي تحليل أجرته نايت فرانك لمساحة عقار سكني فاخرٍ يمكن شراؤه بمبلغ مليون دولار أمريكي في مدنٍ رئيسيةٍ حول العالم، تصدرت موناكو القائمة بمساحةٍ بلغت 16 مترًا مربعًا، تليها هونج كونج بمساحةٍ بلغت 22 مترًا مربعًا، ونيويورك بمساحةٍ بلغت 25 مترًا مربعًا، ثم لندن بمساحةٍ بلغت 28 مترًا مربعًا.

المدى الطويل، نرى أنّ الإمارات قد اختبرت نموًا قويًا رغم التراجع الذي لوحظ مؤخرًا في أداء السوق. فعلى مدار خمس سنوات وصولًا إلى الربع الأخير من العام 2017، ارتفعت أسعار العقارات الفاخرة في دبي بنسبة 6.1%.

وفي حين شهدت بكين (85.7%)، وفانكوفر (67.0%)، وسيدني (61.5%) معدل أسعار / أداء مرتفع خلال تلك الفترة، نرى أن أداء دبي يقترب من كبرى المدن العالمية الرئيسية الأخرى مثل: لندن (6.3%)، وهونج كونج (6.2%)، ونيويورك (16.8%) التي تشهد النمو الأقوى في الأسعار في هذه الفئة.

خلال السنوات الخمس الأخيرة وصولًا إلى الربع

أداء دبي الإستراتيجي، ونظامها القضائي وسلطانها التنظيمية المستقلين، وبنيتها التحتية ذات التطور المتسارع، كلّها عوامل ساعدت الإمارات لتصبح أعظم وجهةٍ للأعمال في المنطقة. أسهمت هذه العوامل أيضًا في تصنيف الإمارات العربية المتحدة في المرتبة 21 من أصل 190 دولةً في مؤشر البنك الدولي لسهولة ممارسة أنشطة الأعمال.

كما لاحظنا أنّها في هذا التقرير، شهدت سوق دبي للعقارات السكنية تراجعًا في السنوات الأخيرة، تراجعًا يُرَدُّ إلى انخفاض أسعار النفط، وفقدان الثقة بالاقتصاد العالمي، وتنامي قوة الدولار الأمريكي (التي غدت الدرهم الإماراتي المرتبط بالدولار الأمريكي)، وتطبيق قوانين صارمة لتنظيم الرهن العقاري. وبمنظرةٍ على

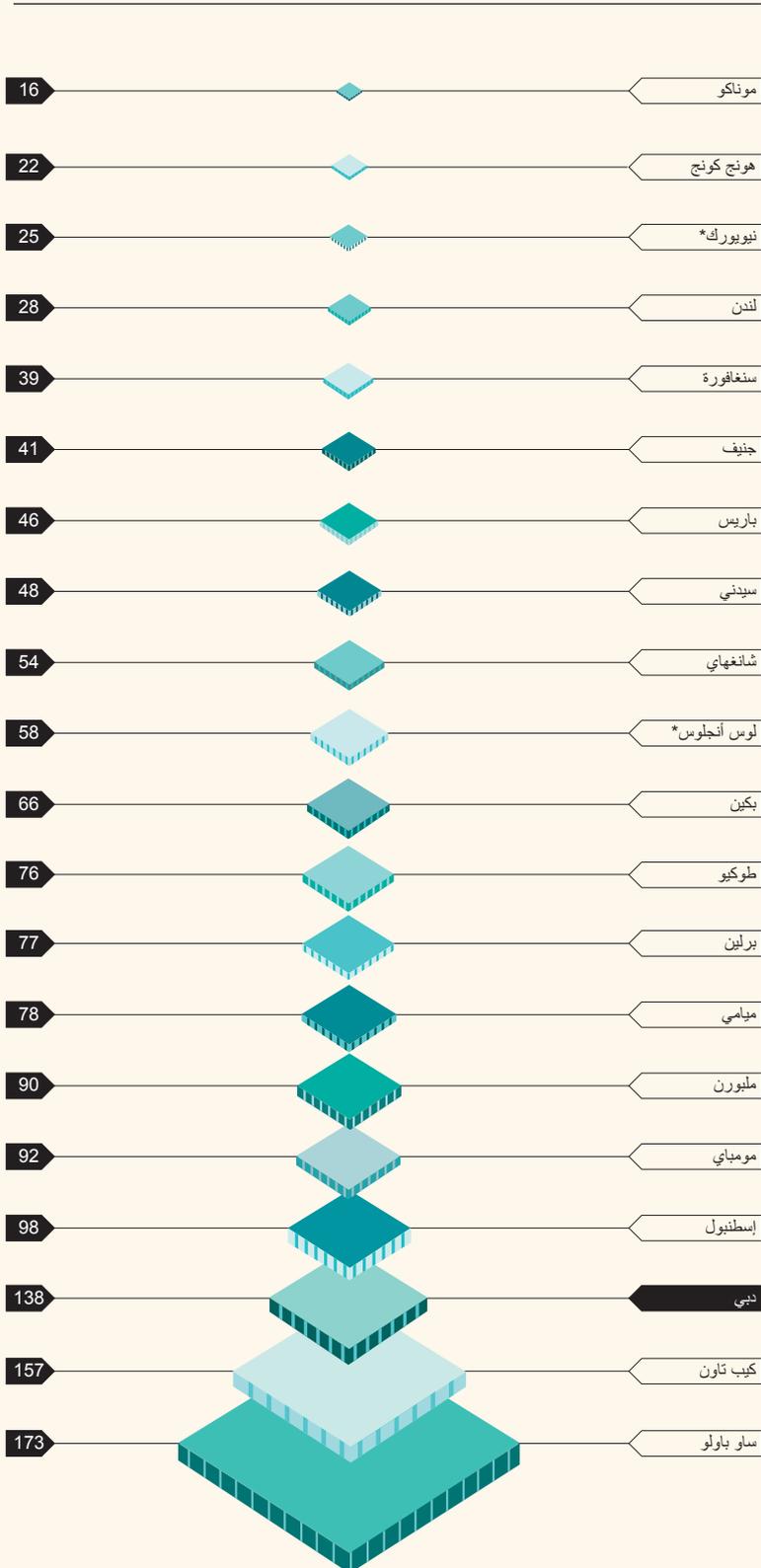
### مؤشر أسواق العقارات الفاخرة في المدن العالمية

أداء السعر التصاعدي للعقارات السكنية الفاخرة من الربع الرابع 2012 - الربع الرابع 2017

البلد	الموقع	2013	2014	2015	2016	2017
	بكين	17.1%	16.5%	37.4%	74.2%	85.7%
	دبي	20.2%	18.2%	15.8%	9.4%	6.1%
	هونج كونج	2.2%	0.6%	3.1%	1.0%	6.2%
	لندن	7.7%	13.2%	14.3%	7.1%	6.3%
	موسكو*	10.0%	22.3%	37.4%	11.7%	9.9%
	نيويورك	6.1%	7.4%	10.2%	11.7%	16.8%
	باريس	6.7%	10.0%	11.9%	10.9%	0.2%
	سنغافورة	15.7%	3.0%	5.0%	1.7%	3.8%
	سيدني	3.5%	15.6%	33.4%	45.8%	61.5%
	فانكوفر	5.3%	13.2%	40.9%	61.4%	67.0%

ملحوظة: \*موقت. المصدر: نايت فرانك

المساحة بالمتر المربع التي يمكن شراؤها بمليون دولار أمريكي في...  
طبقاً لأسعار العقارات السكنية الفاخرة حتى الربع الرابع من العام 2017



ملحوظات: \* مشروعات التنمية العقارية الجديدة فقط طبقاً لسعر الصرف كما في 31 ديسمبر 2017.  
المصدر: أبحاث نايت فرانك، شركة Douglas Elliman، شركة Ken Corporation

### أهمية العملة

تغير سعر العقارات السكنية الفاخرة في دبي يتيح المجال لتحركات العملة والسوق

التغير السنوي حتى الربع الرابع من العام 2017

سوق دبي للعقارات الفاخرة	5.0-0%
الترميني الصيني	10.9-0%
اليورو	16.5-0%
الروبية الهندية	10.7-0%
الروبية الباكستانية	0.7%
الروبل الروسي	10.4-0%
الجنيه الإسترليني	13.1-0%

المصدر: نايت فرانك

أما دبي فتتيح لك شراء عقار فاخرٍ بمساحةٍ وفيرةٍ تبلغ 138 متراً مربعاً بالميزانية نفسها. شهدت العديد من الأسواق العالمية الرئيسية للعقارات السكنية إصلاحاتٍ متسارعةً للنظام الضريبي العقاري خلال السنوات الأخيرة، فُرِضت بموجبها ضرائب ورسومٌ إضافيةٌ على المشترين الأجانب للعقارات. لكنّ دبي لا تفرض مثل هذه الرسوم الإضافية، بل تطبق نظاماً يعفي الدخل ورأس المال من الضريبة، تشجيعاً منها للمشترين من مجموعةٍ متنوعةٍ من البلدان.

والى جانب تكاليف التملك والضرائب، يولي المستثمرون العالميون اهتماماً متزايداً للتحركات في أسواق العملات العالمية، وخاصةً في ظل ضعف معدل تقييم سعر العملة في بعض الأسواق العالمية الرئيسية. ولذا فقد عمدنا إلى احتساب التغير في قيمة شراء عقارٍ فاخرٍ بالنسبة للمستثمرين العالميين الرئيسيين في دبي، وذلك بربط التغييرات في أسعار العقارات السكنية الفاخرة بتحركات العملة على مدار عامٍ واحدٍ، وعلى مدى خمس سنواتٍ. انخفض السعر الفعلي للعقارات السكنية الفاخرة في دبي بالنسبة للمشترين بالروبل الروسي بواقع 10.4% في الربع الرابع من العام 2017. وانخفضت الأسعار كذلك بالنسبة للمشترين بالروبية الهندية بنسبة 10.7%، وبواقع 16.5% للمشترين باليورو الأوروبي خلال الفترة نفسها.

إنّ التغييرات في أسعار العملة ساعدت على خلق نموٍ قويٍ في رأس المال لدى المستثمرين. فبالنسبة لأولئك المشترين بالروبل الروسي الذين اشتروا عقاراً فاخرًا في دبي في الربع الرابع من العام 2012، ثم باعوه في الربع الرابع من العام 2017، فقد حصلوا على عائدٍ بنسبة 101%، في حين حصل المشترين بالجنيه الإسترليني على عائدٍ بنسبة 27%.

ومع تسجيل الدولار الأمريكي (المرتبط به الدرهم الإماراتي) تراجعاً بواقع 6.8% في العام 2017 حتى تاريخ إعداد هذا التقرير، على الرغم من قوة الاقتصاد الأمريكي - تمثل الفترة الراهنة توقيتاً مثاليًا للمستثمرين لدخول السوق العقارية.

## النمو

يمثل أداء دبي الاقتصادي المحرك الرئيسي لأداء سوق العقارات السكنية، ويبدو أنّ الدورة الراهنة توشك أن تشهد تحسناً في النمو بحلول عام 2018

شهد الناتج المحلي الإجمالي (GDP) لمدينة دبي زيادة بنسبة 1.7% في عام 2017، متراجماً عن النمو الذي حققه في عام 2016 بواقع 3.0%. وقد أدى انخفاض أسعار النفط، وارتفاع أسعار الفائدة، وقوة الدولار الأمريكي إلى هذا التراجع.

ومع محاولة الاقتصاد الإماراتي التكيف مع الواقع الجديد لأسعار النفط، وتنويع موارده تماشياً مع رؤية 2021 (استراتيجية تنويع الاقتصاد الإماراتي، التي تستهدف التحول من اعتماده على قطاعات اقتصادية محددة إلى ما يُعرف باقتصاد المعرفة المرتكز على التصنيع والأنشطة اللوجستية والصناعية)؛ يُتوقع أن يُكبح جماح هذا التراجع في عام 2017، ليعاود الاقتصاد الإماراتي النهوض مجدداً في عام 2018 (بتقدير 3.3%).

◆ ◆  
وكلّ النجاح الذي حققه  
بالإشادة التي يستحقها  
في شهر سبتمبر من  
عام 2017، حين صنّف  
مركز دبي المالي العالمي  
للمرة الأولى في تاريخه  
من بين 10 أفضل مراكز  
مالية عالمية  
◆ ◆

مثّلت قوة الدولار الأمريكي منذ شهر مايو 2014 تحدياً لاقتصاد دبي. إلّا أنّ الدولار (الذي يرتبط به الدرهم الإماراتي) سجّل انخفاضاً سريعاً في قيمته بواقع 6.8% في عام 2017، رغم رفع الاحتياطي الفدرالي لسعر الفائدة. يُعدّ هذا الانخفاض أكبر تراجع سنوي في قيمة الدولار منذ عام 2003. ونظراً لاعتماد دبي على إنفاق المستهلك الأجنبي، فمن المرجح أن يعطي ذلك دفعة للنمو الاقتصادي، وقد يشجّع الشركات على استئناف الإنفاق الرأسمالي.

إن النمو السكاني المتسارع - بنسبة 76% خلال عقد من الزمن حتّى عام 2016، ومع توقع ارتفاع إضافي بنسبة 15% بحلول عام 2026، قد ساعد على دفع عجلة النمو الاقتصادي. بالإضافة إلى واقع أنّ أكثر من 90% من سكان دبي أجانب مولودون في الخارج.

الشركات الأوروبية التي افتتحت مكاتب لها في دبي

بنك ستاندرد تشارترد

بنك HSBC

يونيليفر

سيمنز

الشركات الأمريكية التي افتتحت مكاتب لها في دبي

ماستركارد

فيسبوك

شركة سناب

أمازون

الشركات الآسيوية التي افتتحت مكاتب لها في دبي

سامسونج

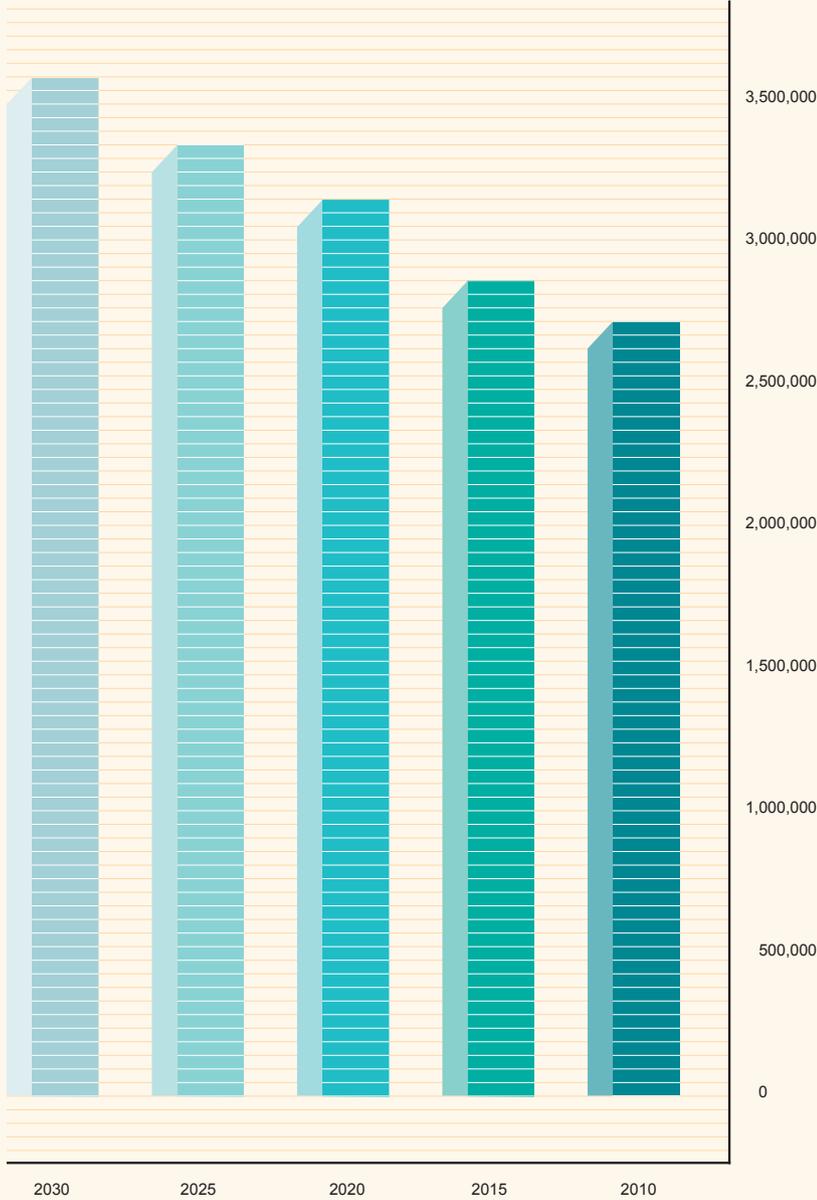
سوني

بنك الصين

مجموعة ميتسوبيشي يو اف جيه المالية



## التعداد السكاني الإجمالي لمدينة دبي



المصدر: مؤسسة Oxford Economics

معرض إكسبو 2020، عقارات سكنية ومرافق لاستيعاب تعداد سكاني يبلغ قرابة مليون شخص. ستتصل هذه المنطقة ببعضها بفضل مشروع توسعة الخط الأحمر لمetro دبي من محطة نخيل هاربر أند تاور إلى موقع معرض إكسبو 2020. الأهم من ذلك أن مشروع التوسعة هذا سيوفر كذلك وصول وسائل النقل العامة إلى المجتمعات الموجودة مثل ديسكفري جاردنز، الفرجان، عقارات جميرا للجولف، ومجمع دبي للاستثمار.

واللوجستية والتصنيعية، يُتوقع أن يقوم شاعلو المباني في المنطقة الحرة بمطار دبي (دافزا) بتوسيع عملياتهم لتمتد إلى مطار آل مكتوم الدولي، وهو مطار المدينة المركزي الجديد، ومنطقة المطار الحرة. وقد أعلنت شركة طيران الإمارات بالفعل عزمها نقل عملياتها إلى مطار آل مكتوم بحلول عام 2025. كما أن قرب هذا المطار من ميناء جبل علي سيشكل عامل جذبٍ مؤثرٍ للمهتمين بشراء العقارات. من المرجح أن توفّر دبي الجنوب، التي ستحتضن



GALLERY STOCK

الصورة في الأعلى لمetro دبي  
الصورة في الأسفل لأفق مدينة دبي  
الذي يزداد جماله ليلاً

منذ عقدٍ من الزمن وصولاً للعام 2016، شهدت دبي نمواً في التوظيف بنسبة 66%، وخلال هذه المدة شهدت الوظائف في قطاع الخدمات المالية والتجارية نمواً جاوز 220%. وقد ساهم مركز دبي المالي العالمي (DIFC)، بنظاميه القضائي والتنظيمي المستقلين في إحداث هذا التوسع الاقتصادي. وكُلَّ النجاح الذي حققه بالإشادة التي يستحقها في شهر سبتمبر من عام 2017، حين صنّف مركز دبي المالي العالمي للمرة الأولى في تاريخه من بين 10 أفضل مراكز مالية عالمية وفقاً لتصنيف مجلة ذا بانكر (The Banker) لأفضل المراكز المالية العالمية. ارتبط نمو الخدمات المالية والتجارية في السنوات السابقة بتوسع في قطاعات الخدمات العامة، والنقل، والصناعة، وتقنية المعلومات اتساقاً مع رؤية 2021. وتشير توقعات مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس (Oxford Economics) إلى أن القطاعات الأخرى، لا سيما قطاع تقنية المعلومات، ستتفوق في نموها على قطاع الخدمات المالية والتجارية رغم مواصلة الأخير النمو في المقابل.

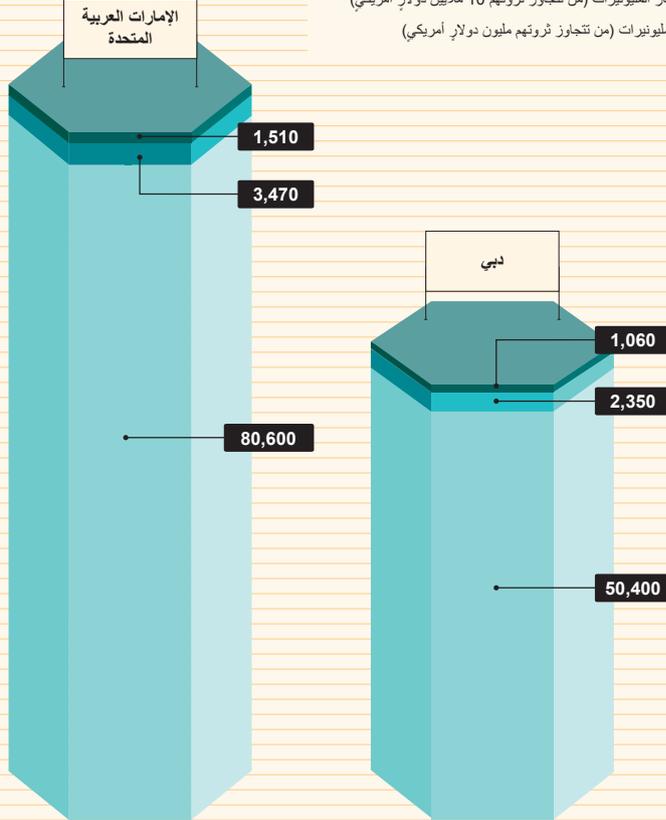
تواصل شركات عالمية من مختلف القطاعات التسابق مؤخرًا على استئجار مساحات تجارية في دبي. تشمل هذه الشركات التي تنشئ مقرًا إقليميًا لها في دبي على الشركات المتخصصة في الهندسة المعمارية مثل شركة فوستر وشركاه، والشركات المتخصصة في التقنية مثل أمازون، وفيسبوك، وسناب، بالإضافة إلى أسماء أخرى معروفة مثل تيسلا، كوكا كولا وأديداس. كان للوئيرة المتسارعة للنمو في التعداد السكاني والوظائف تأثيرٌ كبير على نشاط الطلب على العقارات التجارية والسكنية على حدٍ سواء. ويتوقع أن يستمر هذا التوجه.

مع توسع منطقة الأعمال المركزية للمدينة إلى دبي الجنوب بغية استيعاب الاستراتيجية الصناعية

## عدد المليونيرات، وكبار المليونيرات، وأصحاب الثروات الفائقة في عام 2016

## بيان المصطلحات

- ◆ أصحاب الثروات الفائقة (من تتجاوز ثروتهم 30 مليون دولار أمريكي)
- ◆ كبار المليونيرات (من تتجاوز ثروتهم 10 ملايين دولار أمريكي)
- ◆ المليونيرات (من تتجاوز ثروتهم مليون دولار أمريكي)



المصدر: مجموعة New World Wealth / تقرير الثروة الصادر عن نايت فرانك

## عوامل الرخاء

لطالما كان تولد الثروة في دبي خلال العقد الأخير نتاجاً طبيعياً لما تزدهر به من جاذبية جعلتها الملاذ الأكثر أمناً في المنطقة، ولما تسجله المدينة من نمو جعلها مركزاً مالياً وتجاريًا رائدًا في العالم

وفقاً للبيانات المتمخضة عن أبحاث أجرتها مجموعة نيو وورلد ويلث (New World Wealth)، شهدت دبي زيادة بنسبة 12% بين عامي 2015 و2016 في عدد الأفراد الذين يعيشون فيها من أصحاب الثروات الفائقة، أي الأفراد الذين يمتلكون أصولاً تزيد قيمتها عن 30 مليون دولار أمريكي. وبمعدل النمو هذا تكون دبي قد تفوقت على العواصم المالية العالمية الأخرى مثل نيويورك (6%)، ولندن (5-6%)، وهونغ كونغ (6%)، وسنغافورة (6%)، وطوكيو (6%).

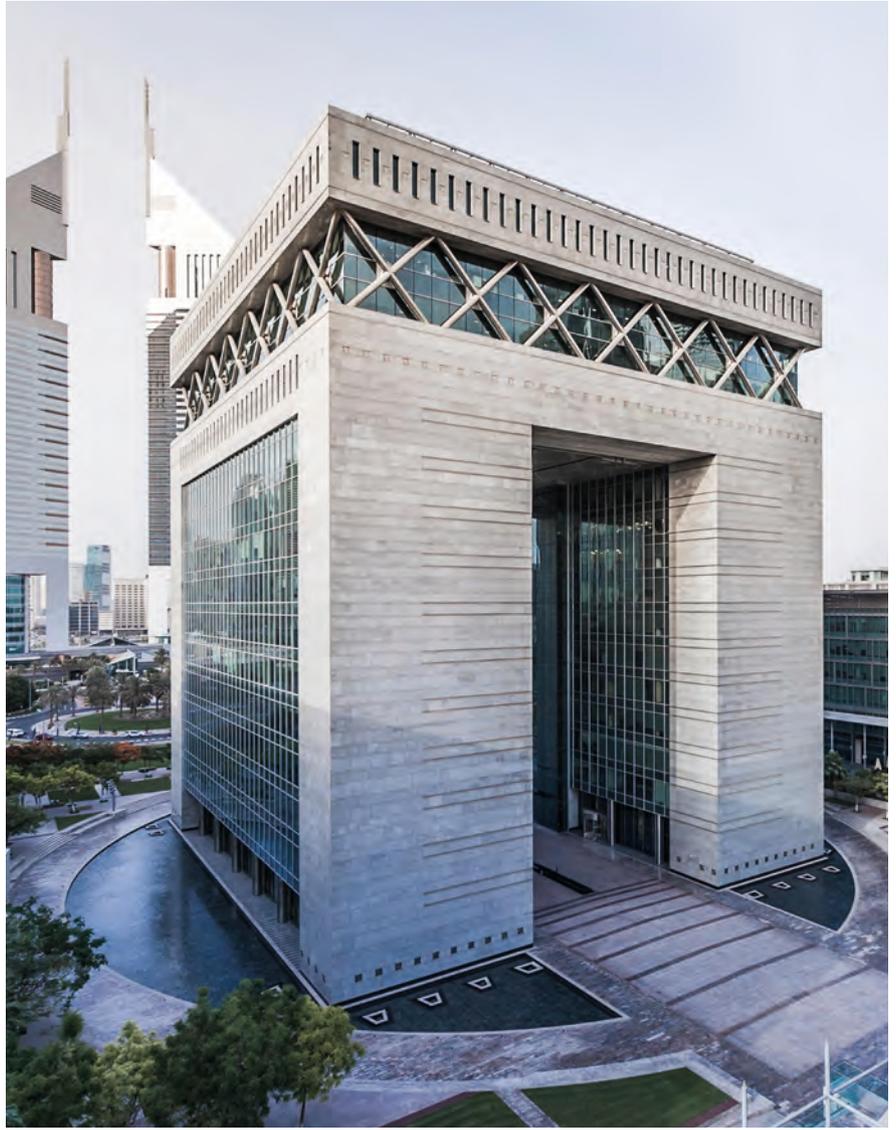
من المتوقع أن يزداد عدد أصحاب الثروات الفائقة على مستوى العالم بنسبة 42% بين عامي 2016 و2026. وتصنّف دبي في الوقت الراهن في المرتبة 25 من حيث عدد أصحاب الثروات الفائقة في المتوقع كذلك أن ينمو عدد أصحاب الثروات الفائقة في دبي بنسبة 60% خلال الأعوام العشرة وصولاً لعام 2026. بوجه عام، تستضيف دبي أيضاً الكثافة الأعلى في عدد المليونيرات، وكبار المليونيرات (الذين تزيد ثروتهم عن 10 ملايين دولار أمريكي)، وأصحاب الثروات الفائقة، متفوقةً بذلك على أي مدينة أخرى في الشرق الأوسط، وتضم كذلك ما نسبته 63% من سكان الإمارات الأثرياء.

واصلت الإمارات العربية المتحدة تنوع قائمتها من الشركاء التجاريين الأجانب، وعلى وجه الخصوص أولئك الشركاء في الشرق الأقصى وجنوب آسيا حيث يُتوقع أن يتجاوز النمو الاقتصادي المعدل العالمي. وتشكل الصين، في ظل تنامي العلاقات التجارية الثنائية، خير مثال على هذا التركيز المتزايد. في عام 2016، وقعت مؤسسة دبي للتنمية الاستثمار وهيئة شانغهاي لتنمية الاستثمار الأجنبي (Invest Shanghai) مذكرة تفاهم خلال "أسبوع دبي" في الصين، فيما وقعت محاكم مركز دبي المالي العالمي اتفاقية مع محكمة شانغهاي الشعبية العليا لتعزيز التعاون ودعم العلاقات التجارية لضمان تجارة أكثر أمناً بين المنطقتين. ونتيجة لذلك التعاون المستمر، افتتحت أكثر من 4200 شركة مقاراً لها في الإمارات العربية المتحدة للاستفادة من موقع الإمارات الذي يشكل بوابة الشرق الأوسط وأفريقيا وأوروبا. من شأن هذه التوجهات دعم تولد الثروة في دبي على خلفية نمو عدد أصحاب الثروات الفائقة في الصين خلال السنوات العشر المنصرمة بنسبة 281%، والتوقعات التي تتحدث عن نمو إضافي بنسبة 140% سيحقق بحلول عام 2026.

واصلت الإمارات العربية المتحدة تنوع قائمتها من الشركاء التجاريين الأجانب، وعلى وجه الخصوص الشركاء في الشرق الأقصى وجنوب آسيا



إلى اليمين مركز دبي المالي العالمي، ملتقى أكثر من 1750 شركة مسجلة ناشطة في الصفحة المقابلة يخوت في مرسى دبي الاصطناعي



◆ ◆  
انفردت دبي عن المواقع الأخرى في الشرق الأوسط بكونها وجهة عالمية وبوابة لدول الخليج العربي  
◆ ◆

**هل ستوسع دبي نطاق تأثيرها عالمياً؟**  
لطالما كانت دبي بشكل أساسي مركزاً مالياً يجتذب الاستثمارات الجديدة، وخاصة في قطاع التنمية العقارية والسياحة. تتفرد دبي بمنهجها في الاستفادة من الاستثمار العقاري باجتذاب كبار الباعة بالتجزئة - وخاصة العلامات التجارية الراقية. وتحدد دبي اتجاه المنطقة بصفتها مركزاً للعقارات الفاخرة والبيع بالتجزئة، كما أنّ العملية تغذي القطاعات الأخرى أيضاً. وتمضي دبي قدماً في طريقها لتصبح مركز استهلاك راند للأزياء، الأمر الذي يعني في المقابل تأثير صحاحات الموضة الراقية في دبي على نظيراتها في باريس، نيويورك وميلانو. على العلامات التجارية العالمية أن تعي الفرق في أسلوب الأزياء للمستهلك في هذه المنطقة لتتمكن من دخول السوق بفعالية، وسيمهد هذا التنوع الطريق أمام العلامات التجارية لاستخدام دبي بوابة إلى السوق في ظل استمرار تطور المنطقة لتصبح وجهة عالمية.

حاضنة دبي الثقافية ذات الضرائب المنخفضة يجعلها موقعاً جذاباً للشركات الناشئة. من المرجح أن تكون أكثر القطاعات مساهمة في تولد الثروة هي: قطاع البيع بالتجزئة، والتصنيع، وقطاع الأنشطة اللوجستية، وقطاع العقارات.

**ما هو دور دبي المستقبلي في المنطقة بوصفها مركزاً للثروة؟**

في حين بدأ تأثير دبي المتمامي بوصفها مركزاً مالياً للتو بلوغ الهند، فلا شك أنه يمكن ملاحظته في أقصى الغرب وصولاً للمغرب، وأقصى الشمال نحو أوروبا الشرقية. تمثل دبي، مدعومةً بمكانتها في طليعة الدول الراقية للتمويل الإسلامي، محوراً حيويًا في منطقة الخليج. هذا وأطلق مركز دبي المالي العالمي مؤخرًا أكاديمية جديدة بالشراكة مع كليات جامعات عالمية مختصة بتدريب إدارة الأعمال لتكون عوناً للمنطقة في سبيل تحقيق أهدافها بأن تكون حاضنة لأكثر من 1000 شركة مالية، إلى جانب تنامي القوى العاملة في الشركات المسجلة لدى مركز دبي المالي العالمي بما يزيد عن 50000 يد عاملة، وبموازنة تتجاوز 400 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2024.

## تعاضم المكانة

**تحثنا إلى ديفيد أويت، أحد كبار المديرين لمنطقة الشرق الأوسط في مؤسسة ويلث-إكس (Wealth-X)، الذي شاركنا آراءه حول مستقبل تولد الثروة في دبي والمكانة التي ستبلغها بفضل هذا النمو**

**يتضح من التوقعات الاقتصادية أن دبي ستكون محرك النمو لتولد الثروة المستقبلي، ولكن السؤال المطروح: من أي القطاعات ستأتي الثروة مستقبلاً؟**

انفردت دبي عن المواقع الأخرى في الشرق الأوسط بكونها وجهة عالمية وبوابة لدول الخليج العربي وعند تأمل تولد الثروة المستقبلية في دبي، من المهم الأخذ في الاعتبار أنّ ما نسبته 90% من سكان المدينة هم من الوافدين - ليس من الولايات المتحدة والمملكة المتحدة فحسب، بل من بلدان أخرى في المنطقة مثل تركيا ولبنان. تتميز المدينة كذلك بكونها ملتقى للأفكار والثقافات، وبنافحتها على تمويل الكثير من الشركات بمختلف أنواعها، الأمر الذي سيساعد دبي، والإمارات العربية المتحدة كافة على التطور والازدهار. وتسهم

## مدينة على درب النجاح

يقول محمد الشيباني، سعادة الرئيس التنفيذي لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية: بفضل نموها ورؤيتها وإيجابيتها، سترتقي دبي أعلى درجات النجاح



سعادة الرئيس التنفيذي محمد الشيباني

أي شخص زار إمارة دبي سيخبرك دائماً بالأمر نفسه: هذه المدينة أشبه بسرابٍ يستحيل واقفاً في قلب الصحراء. فإلى جانب عمارتها الجريئة، وخدماتها الترفيحية الممتازة، تكمن القوة المحركة لحداثة دبي في رؤيتها.

تماشياً مع 'خطة دبي 2021' - وهي إطار عملٍ شاملٍ لوضع دبي في مقدمة الأماكن الأفضل للعيش والعمل في العالم أجمع - تستهدف رؤية دبي تعزيز مكانة الإمارة بوصفها مدينة عالمية، ووجهة سياحية رائدة، ومركز الأعمال المفضل في الشرق الأوسط. شهدت دبي نمواً جذرياً خلال العقد الماضيين على صعيد الاقتصاد والعنصر البشري - وهو توجهٌ وُضِعَ ليستمر.

يقول سعادة الرئيس التنفيذي محمد الشيباني: "دبي هي مدينة المستقبل بالمعنى الحقيقي للكلمة، والتواني ليس خياراً مطروحاً، لأننا نتطلع دائماً إلى أن نكون الأفضل في كل شيء نفعله."

أحد أكبر الأمثلة على ذلك هي شركة طيران الإمارات - التي تبرهن على مدى أهمية تطوير خيارات النقل في جعل مدينةٍ محط أنظار العالم أجمع. انطلاقاً من بداياتها المتواضعة عام 1985 بطائرتين مستأجرتين فقط، تبلغ طيران الإمارات اليوم أكثر من 150 وجهة في ست قاراتٍ بفضل أسطولٍ حديثٍ مكونٍ من 259 طائرةٍ ضخمة، وطلبياتٍ على 76 طائرةٍ إضافيةٍ في عام 2017 وحده. ويشير سعادته إلى عزم إمارة دبي استخدام هذا النموذج ليكون حجر الزاوية لعملية التنمية الشاملة.

ويضيف مفسراً: "إن تحسين مرافقتنا لهو محركٌ أساسيٌ لنا، في الوقت الذي تزيد الإمارة من الإنفاق على تطوير البنى التحتية لتمويل العمل الدؤوب لاستضافة معرض إكسبو 2020، أقرت دبي أكبر موازنة في تاريخها للعام 2018". إن الاستثمار في البنية التحتية أولوية للمدينة في ظل تخصيص 43% من الموازنة السنوية لتطوير هذا القطاع. إلا أنها لم

تقف عند هذا الحد - "فالأولوية بالنسبة لنا ضمان أن لا يعتمد تنامي جاذبية دبي على دورها كحفلةٍ وصلٍ وعلى ما تنتجه من سهولةٍ في ممارسة أنشطة الأعمال فحسب، بل على ما تقدمه من أحدث التقنيات العالمية". يقول سعادته: "ينصبُّ تركيزنا بالكامل على الابتكار الذي يساهم في تقدّم الإنسانية، ونطمح أن تكون دبي محور الابتكار والثقافة". يأتي معرض إكسبو 2020 جزءاً من تركيز المدينة المتنامي على التقنية في الوقت الذي تحثُّ دبي فيه الخطى لتصبح أذكى مدينةٍ في العالم بحلول عام 2021.

ويبدو أن الإمارة على الطريق القويم لتحقيق ذلك - فحتى الربع الأول من العام 2017، إنَّ 24.3% من الاستثمار الأجنبي المباشر في دبي استهدف قطاع

التقني قدماً. فإلى جانب دعم مستقبلها، تعتقد دبي ماضيها أيضاً بمواصلة مسيرة البناء معولةً على المهارات التجارية المتأصلة في شخصيتها. يقول سعادته: "اعتقد أن مستقبل دبي متجذّر في تاريخها وتراثها، ستستحوذ التجارة

تقف عند هذا الحد - "فالأولوية بالنسبة لنا ضمان أن لا يعتمد تنامي جاذبية دبي على دورها كحفلةٍ وصلٍ وعلى ما تنتجه من سهولةٍ في ممارسة أنشطة الأعمال فحسب، بل على ما تقدمه من أحدث التقنيات العالمية". يقول سعادته: "ينصبُّ تركيزنا بالكامل على الابتكار الذي يساهم في تقدّم الإنسانية، ونطمح أن تكون دبي محور الابتكار والثقافة". يأتي معرض إكسبو 2020 جزءاً من تركيز المدينة المتنامي على التقنية في الوقت الذي تحثُّ دبي فيه الخطى لتصبح أذكى مدينةٍ في العالم بحلول عام 2021.

ويبدو أن الإمارة على الطريق القويم لتحقيق ذلك - فحتى الربع الأول من العام 2017، إنَّ 24.3% من الاستثمار الأجنبي المباشر في دبي استهدف قطاع

وهو ما دفعنا لزيادة حجم الاستثمار في الصناديق التي تدعم المبادرات الجديدة التي تدفع بدورها حدود البحث التقني قدماً



ساعد طيران الإمارات في ربط دبي بكبرى الوجهات العالمية

## رمز المستقبل



## متفردٌ وفريدٌ من نوعه

يشهد أفق مدينة دبي تحولاً نوعياً بفضل واحدٍ من أحدث التصاميم الراقية، وهو مشروع ون زعبيل، الذي يتميز بأكبر دعامه بارزة في العالم أجمع

بفضل أبرجها الشاهقة غير المتناسقة، وناطحات السحاب الزجاجية المهيبة التي تعكس اللون الأزرق الداكن للسماء الصحراوية، تتجسد دبي لتكون صرخاً عربياً في العصر الحديث.

واليوم تعمل إحدى شركات التطوير العقاري، ألا وهي إثراء دبي، على إضافة فصلٍ جديدٍ إلى حكاية هذا الأفق الشهير بإطلاق مشروع "ون زعبيل"، مشروع تطوير عقاري جديد ومذهل ومتعدد الاستخدام، ألا وهو مؤلفاً من برجين مرتبطين ببعضهما بممر شاهق الارتفاع ذي إطلالة خلابة بطول 210 أمتار، سينتصب هذا المشروع بفخر بين منطقتي الأعمال المركزيتين القديمة والجديدة للمدينة.

وتجري بالفعل أعمال إنشاء هذا المشروع الهام، الذي صممته شركة نيكين سيكي اليابانية المتخصصة في الهندسة المعمارية، ومن المفترض أن تنتهي من إنجازه في عام 2020 ليكون جزءاً من خطة التنمية طويلة الأمد للمدينة.

يقول السيد عصام كلداري، المدير والرئيس التنفيذي لشركة إثراء دبي: "لا يتلخص هدفنا في إضفاء سمة جمال أخرى إلى أفق مدينة دبي فحسب"، بل إن مشروع ون زعبيل سيمتج دبي وسكانها قيمة مضافة أيضاً. ذلك أنه يمثل نوعاً جديداً من مشروعات التطوير العقاري المستدامة التي تتمحور حول توفير أسلوب حياةٍ رائٍ لسكان مدينة دبي وزوارها والمستأجرين فيها على حد سواء".

سيحتوي البرجان على مساكن فخمة وفندق فاخر بالإضافة إلى مكاتب ومحلات بيع بالتجزئة. معلقاً على ارتفاع 100 متر فوق الأرض، يمثل الممر الشاهق الارتفاع ذي الإطلالة الخلابة بطوله البالغ 210 متر أكبر دعامه بارزة في العالم، وسوف يضم مطاعم وحانات، ومساحاتٍ مخصصة للفعاليات، بالإضافة إلى منصة مراقبة.

بالنسبة لعصام كلداري، يمثل المشروع الممتد على مساحة 480000 متر مربع معلماً من معالم الازدهار، ويرمز لروح الطموح والريادة التي تمتاز بها دبي: "ستتردد أصداء مشروع ون زعبيل في العالم كله بفضل نطاقه الواسع، وأسلوبه الفريد، ومهمته التي يضطلع بها ليكون رمزاً للازدهار الذي تشهده دبي."



اتلانتس النخلة

◆ ◆  
إننا نعمل باستمرار على بناء مجتمعنا انطلاقاً من الداخل. لذا سنواصل الإنفاق، إلى جانب الاستثمار التجاري، من أجل تحقيق أهدافنا في تمكين المجتمع والتنمية الاجتماعية



من أجل تحقيق أهدافنا في تمكين المجتمع والتنمية الاجتماعية

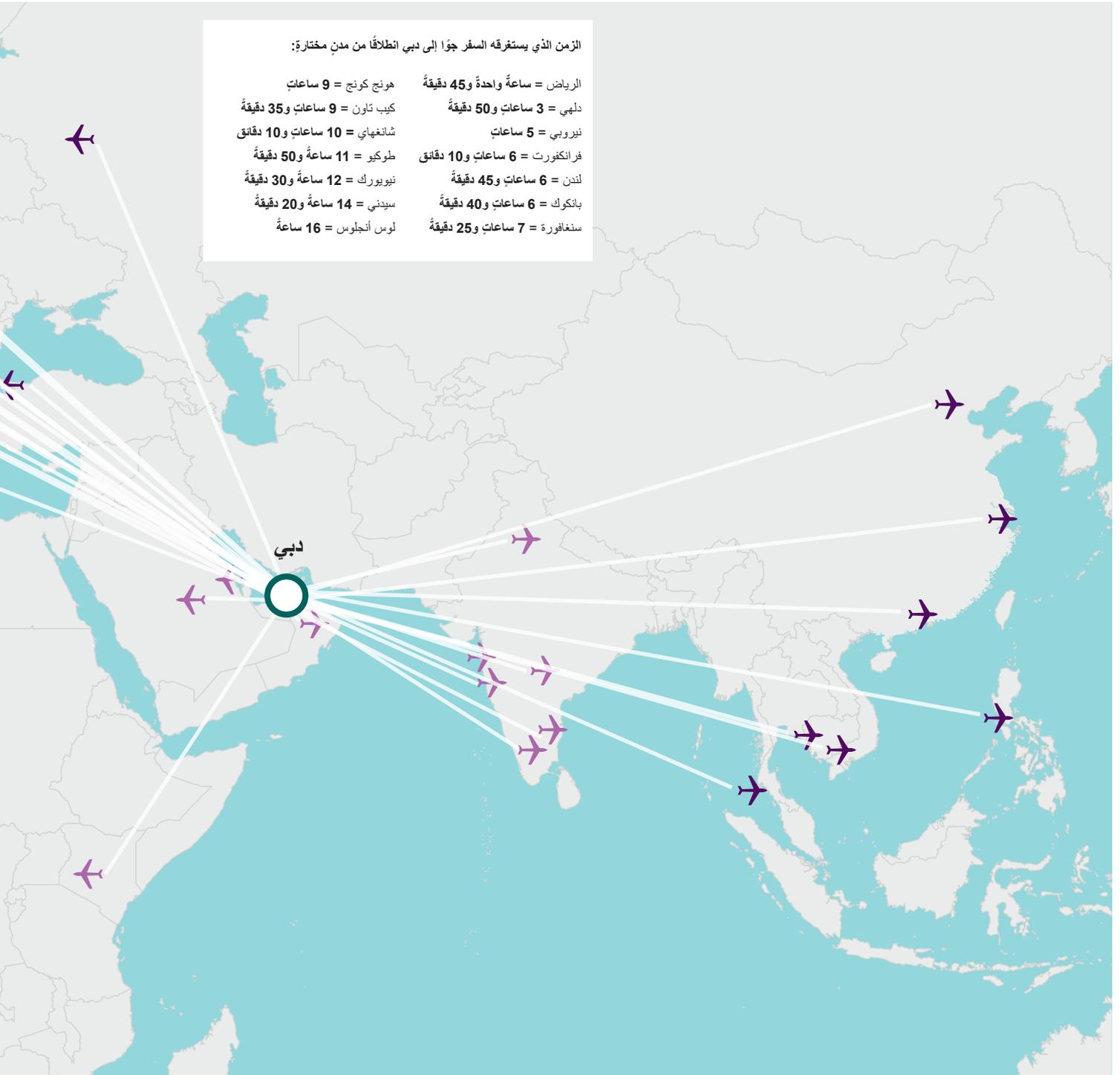
وليبست دبي وحدها، بل الإمارات كلها قد أعلنت التزامها بتحقيق هذا الهدف. ففي عام 2016، عينت الإمارات العربية المتحدة أول وزير للسعادة في تاريخها، تقضي مهمته بخلق بيئة مواتية لتمكين شعب الاتحاد. إنَّ الانجازات التي تحققت في قطاعات البنية التحتية، والتعليم، والتوظيف، والرعاية الصحية، والابتكار، والعيش في بيئة آمنة ومؤمنة، تشكل جميعها شروطاً أساسية لضمان سعادة جميع سكان دبي.

يتابع سعادته: "لأن دبي بوتقة خليطٍ متناسج، فإننا نجتزح سياساتٍ من شأنها تشجيع الناس على تقبل بعضهم بجميع الفوارق فيما بينهم، أعتقد أنَّ الوحدة هي الوصفة السرية لمجتمعٍ أكثر تكاملاً، يمكننا بناؤه والحفاظ عليه للمستقبل."

مجدداً على تركيز دبي بوصفها القطاع الاقتصادي الرئيسي للمدينة - فنحن نعزز ماضيها لتتخذ منه عماداً لمستقبلٍ قوي.

هناك مشروعٌ واحدٌ يتبنى هذا المبدأ ألا وهو مشروع إثراء ديرة. "يستهدف هذا المشروع تحديث المنطقة التاريخية لديرة، وهي المركز الأصلي للتجارة والنشاط التجاري لهذه المنطقة. يمكنك القول أننا نواصل نهج أجدادنا في تنمية منطقة ديرة وبر دبي ولكن على نطاقٍ أوسع، ضمن جهودنا الحثيثة لنجعل من دبي محوراً تجارياً ومركزاً مالياً للعالم أجمع."

ولكن بعيداً عن تحسين حياة المقيمين في دبي فعلياً، يتوق سعادته إلى تطوير المدينة اجتماعياً. والهدف؟ أن تصبح دبي أسعد مدن العالم. يضيف سعادته: "بالنسبة لنا، السعادة والتسامح ليست شعاراتٍ فحسب، بل إننا نعمل باستمرار على بناء مجتمعنا انطلاقاً من الداخل. لذا سنواصل الإنفاق، إلى جانب الاستثمار التجاري،



## رحلات الطيران المكتملة

تقول السيدة فلورا هارلي، واحدة من كبار محلي الأبحاث لدى نايت فرانك: لكونها من أكثر المطارات نشاطاً في العالم، وتهدف لاستقبال ما يزيد عن 100 مليون مسافر بحلول عام 2020، تمثل مطارات دبي عاملاً محورياً في ربط الإمارة بالأسواق العالمية

تجاريًا حقيقةً لا ريب فيها. إذ تحتل المدينة المرتبة 11 على مستوى العالم في عدد المسافرين القادمين والمغادرين على الدرجة الأولى ودرجة رجال الأعمال، وفقًا لأحدث البيانات في هذا الشأن.

وحتى عام 2016، تصدرت لندن والرياض قائمة المدن الأكثر اتصالاً بدبي. من الجدير بالذكر أن نيويورك هي الوجهة الأولى في أمريكا الشمالية محتلة المرتبة التاسعة عالميًا، ونيروبي هي الوجهة الأولى في أفريقيا في المركز الثالث والثلاثين عالميًا، وسيدني هي الوجهة الأولى لأوقيانوسيا في المرتبة الأربعة والثلاثين عالميًا، وساو باولو هي الوجهة الأولى في أمريكا الجنوبية في المركز الواحد والخمسين عالميًا.

ورد دليل إضافي على نمو دبي بوصفها مركزًا للثروة في نسخة 2017 من تقرير الثروة، الذي أثبت ازدياد نسبة الرحلات الجوية الخاصة من أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية إلى دبي، ومن دبي إليهما لنسبة 29% خلال السنوات الخمس الماضية وصولاً لعام 2016. وفي عام 2016، وصلت 959 رحلة جوية خاصة إلى الإمارات العربية المتحدة، كان النصيب الأكبر منها لأوروبا، و3.150 رحلة جوية انطلاقاً من دبي إلى الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا.

برزت دبي بوصفها مدينةً عالميةً بالغة الأهمية بفضل موقعها الذي يمثل بوابةً للعالم أجمع. فموقعها الجغرافي يتيح لها أن تضطلع بمنتهى التردد بدور المدخل المحوري لآسيا، والشرق الأوسط وأفريقيا. وجميع مراكز النمو الاقتصادية الرئيسية المستقبلية.

خلال أربع ساعاتٍ فقط من السفر جواً، تتيح دبي الوصول إلى 10 مدنٍ عالميةٍ رائدة، من بينها الرياض ودلهي. فيما تقع 24 مدينةً رئيسيةً، من بينها لندن وسنغافورة وفرانكفورت، ضمن النطاق الزمني البالغ ثماني ساعاتٍ للوصول إلى دبي.

نتيجة النمو في عدد المسافرين عبر مطار دبي الدولي، صنف المطار على أنه ثالث أكثر المطارات نشاطاً في العالم لعام 2016، مع استخدام أكثر من 83 مليون مسافرٍ للمطار بواقع زيادةٍ بلغت 7.2% عن العام 2015. ومن المتوقع أن يصل عدد المسافرين سنوياً إلى 100 مليون مسافرٍ بحلول عام 2020، مع ازدياد عدد المسافرين عبر مطار آل مكتوم الجديد، الذي سيكون قادراً على استيعاب أكثر من 220 مليون مسافرٍ فور إنجازه.

وكما يظهر مخطط المعلومات البياني أدناه، فإن أهمية دبي المتنامية بوصفها وجهةً للترف والرفاهية ومركزاً



حجم المسافرين جواً على الدرجة الأولى ودرجة رجال الأعمال بين دبي والبلدان الرئيسية:

## المملكة المتحدة الهند

المملكة العربية السعودية  
الولايات المتحدة الأمريكية  
ألمانيا

عُمان فرنسا الصين إيطاليا

سنغافورة سويسرا تايلاند  
تركيا روسيا إسبانيا  
هونغ كونغ أستراليا هولندا

اليابان ماليزيا النمسا كينيا  
كوريا الجنوبية جنوب أفريقيا

كندا البرازيل بلجيكا إيرلندا

إندونيسيا الفلبين نيوزيلندا  
تاوان الأرجنتين فيتنام

المكسيك إسرائيل

كولومبيا الإمارات العربية المتحدة المغرب جزر البهاما  
جزر كايمان باربادوس جزر الغراء البريطانية  
سان بارتيلمي موناكو

◆ ◆  
خلال أربع  
ساعات يمكنك  
الوصول من دبي  
إلى ثلث العالم،  
وإلى الثلثين  
المتبقين خلال  
ثماني ساعاتٍ  
فقط  
◆ ◆

## تاريخ تجاريّ

تيمور خان، أحد كبار المحليين، يبحث في العلاقات التجارية القوية بين دبي والصين، وخاصة فيما يتعلق بمدلول الاهتمام الصيني المتزايد بالاقتصاد الإماراتي

إن الشراكة بين الصين والإمارات العربية المتحدة ليست حديثة العهد، فقد تأسست أول شراكة دبلوماسية رسمية بين بكين وأبو ظبي عام 1984. وفي السنوات الأخيرة، واصل البلدين تعزيز علاقاتهما الثنائية، لتتحول الصين بفضل هذه الجهود إلى واحد من كبار الشركاء التجاريين للإمارات العربية المتحدة. ومع تحقيق مزيد من التكامل المنظم، نتوقع أن تشهد العلاقة بين البلدين ازدهارًا كبيرًا في المستقبل.

وبالفعل فقد أنشأت أكثر من 4200 شركة صينية قاعدة لها في الإمارات، ولطالما كانت دبي، باعتبارها أكثر الإمارات سكانًا، محط استقطاب للاستثمارات الصينية. يجسد توقيع مذكرة تفاهم في أسبوع دبي في الصين مثالًا على سعي البلدين إلى تعزيز التعاون التجاري والاستثماري. وتتجاوز مستويات التجارة العامة غير المشتملة على النفط بين دبي والصين الآن المستويات التي وصلت إليها بين دبي والهند، والولايات المتحدة الأمريكية، والمملكة العربية السعودية، وسويسرا. وقد اضطلع مركز دبي المالي العالمي بدور محوري في قصة النجاح هذه؛ إذ كان لوضع ضوابط تنظيمية وأنظمة قضائية مستقلة دوره في اجتذاب العديد من الشركات المالية الصينية الرائدة، وخاصة مع توقيع اتفاقية مع محكمة شانغهاي الشعبية العليا للتعزيز التعاون ودعم العلاقات التجارية لضمان تجارة أكثر أمانًا.

كما مهدت التجارة المتزايدة الطريق أمام تعزيز الاستثمار في السياحة والعقارات. وشهد عدد السياح الصينيين زيادة بنسبة 49% في العام 2017 وصولًا إلى الربع الثالث منه. وفي الأشهر الستة الأولى من عام 2017، احتل المستثمرون الصينيون المرتبة الرابعة بين المستثمرين العقاريين الأكثر نشاطًا في دبي مقارنة بالمرتبة السادسة خلال الفترة نفسها من عام 2016. من المتوقع أن تشهد العلاقات بين الصين والإمارات العربية المتحدة مزيدًا من النمو في السنوات المقبلة مع استهداف دبي تعزيز مكانتها كمركز عالمي للتجارة والسفر والاستثمار قبل معرض إكسبو 2020 دبي مما يخلق المزيد من الفرص للشركات الصينية لاستخدام دبي كمنصة للنمو والتوسع.

شكلت هذه العوامل مجتمعة منصة قوية لنجاح مبادرة الحزام والطريق، التي أعلنتها الصين عام 2013 لإعادة إحياء طريق الحرير، والتي تستهدف توفير صققات تجارية ومشروعات بنوية تصب في المصلحة المتبادلة للصين والبلدان المشاركة في المبادرة.







## المواضيع الأساسية

01

### رؤية 2020

فيما تستعد دبي لاستضافة معرض إكسبو العالمي 2020، لا تستقطب مشروعات ترميمها الاستثمار الأجنبي فحسب، بل ترسخ هويتها بوصفها مدينة عالمية رفيعة الطراز  
← الصفحة 18

02

### قصر يلبق بالشخصيات الملكية

في حين أنّ آخر مشروعات التطوير السكني في نخلة دبي، ألا وهو مشروع رويال أتلانتس المعلمي، يتناسب مع متطلبات العيش الحديثة، إلا أنه يستقطب أيضاً الأنظار لأناقته العتيقة الطراز  
← الصفحة 22

03

### نكهات دبي

ربما تكون وسط الصحراء، لكن دبي موقعٌ لمجموعةٍ من أفضل خيارات الطعام، وتجذب العديد من كبار الطهاة العالميين إلى مطابخها  
← الصفحة 26

# دبي: حيث يحلو العيش

حول العالم. وطبقاً للتقرير، حققت دبي أيضاً ثاني أكبر تحسنٍ في ملاءمتها للعيش متفوقة بذلك على أي مدينة أخرى في العالم خلال السنوات الخمس الفائتة - ومحققةً تقدماً مذهلاً بنسبة 4.6% في مركزها. في حقيقة الأمر، هذه الإمارة ليست الأفضل للعيش فيها فحسب. فقد صنّف موقع لاونلي بلانيت الخليج التجاري في دبي على أنه واحدٌ من أروع الأحياء في العالم، مدرجاً مشاه الطويل، وسوق المزارعين، والمطاعم غير المتكلفة، ومشاريع الفنادق والمقاهي والمحللات التجارية أسباباً لضمها إلى هذه القائمة إلى جانب حي صنسيت بارك في مدينة نيويورك، وحي ذا تراينجل في لشبونة. وتأكيداً لما تبيد به هذه الاستبيانات والمؤشرات، نستكشف في الصفحات القادمة أكثر أركان دبي إبداعاً لمعرفة حجم ما تزخر به هذه الإمارة لسكانها.

تنمو دبي أمام أعيننا بوتيرةٍ أسرع من ارتداد طرفنا إلينا. وكما أنها رمزٌ للتنمية المتسارعة، تحولت الإمارة كذلك إلى مدينة راقيةٍ نابضة بالحياة.

وفي استبيان أجرته ميرسر عام 2017 حول جودة الحياة، يصنّف 231 مدينةً من أكبر مدن العالم حسب عوامل مثل الأمان، والبنية التحتية، والسياسة، والاقتصاد، والصحة، والتعليم، وعوامل أخرى، احتلت دبي المرتبة الأولى في جودة الحياة في الشرق الأوسط وأفريقيا. واحتلت المركز 74 على مستوى العالم، متقدمةً بمركزٍ واحدٍ عن المرتبة التي احتلتها منذ عام 2016، وجاءت في المركز 51 من حيث البنى التحتية للمدينة. جاء هذا النجاح مدعوماً بنتائج تصنيف المدن العالمية الأفضل للعيش الذي أجرته وحدة الاستخبارات لتابعة لذا إيكونومست، وصنّفت دبي وفقاً له على أنها المكان الأفضل للعيش في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وتحلّت حالياً المرتبة 74 من بين 140 مدينةً



## رؤية 2020

تتحول دبي سريعاً إلى ملاذ الاختيار للمواطنين العالميين ذوي الطموح الرفيع، وذلك لسبب وجيه. فالتنمية بجميع جوانبها تجري هناك على قدم وساق لتستعرض مزاياها خلال معرض إكسبو دبي 2020

كاترين موي  
صحفية متخصصة في سوق العقارات العالمية

بالنسبة لمدينة تقع وسط الصحراء، أثبتت دبي مكانتها بوصفها حاضرة من بين أكثر الحواضر الحديثة خصوصية. إذ تجسد الطاقة والثقة النابعتان من آفاقها الخلابة، وأحيائها التجارية النشطة، ومناطق الحياة الأنيقة في نافورتها التي تترعب وسط مدينة دبي بطول يبلغ 150 متراً.

سعيًا منها لتحقيق رؤيتها في أن تصبح المدينة العالمية الأولى في الشرق الأوسط، واجهت دبي الكثير من التحديات، ابتداءً من تحلية مياه البحر لتوفير إمدادات المياه، وصولاً إلى الصمود في وجه الأزمة المالية التي عصفت بالعالم في عام 2008. أما اليوم، فكلُّ المنشورات والهينات العالمية تقرُّ بمكانة دبي بوصفها مدينة عالمية من الطراز الرفيع.

في التقرير الأخير لوحدة الاستخبارات التابعة لدايكونومست حول مدى ملائمة 140 مدينة للعيش تبعاً لجودة الحياة فيها استناداً إلى عوامل من بينها الاستقرار، والرعاية الصحية، والثقافة، والبيئة، صنّفت دبي من بين أكثر المدن التي حققت تحسناً ملحوظاً خلال السنوات الخمس الماضية. الأمر الذي لن يثير دهشة 217 جنسية استثمرت في السوق العقارية لمدينة دبي على مدار 18 شهراً وصولاً لشهر يونيو من عام 2017، بحسب دائرة الأراضي والأملاك، لتكون بذلك المدينة الأكثر تنوعاً

من هذه الناحية.

بصورة ممتلئة، وفي استبيان أجرته ميرسر حول جودة الحياة يستهدف الحكومات والشركات الكبرى التي توفد موظفيها إلى الخارج، تصدرت دبي قائمة المدن في الشرق الأوسط وأفريقيا.

مما لا شك فيه أنها أكثر مواءمة لأسلوب الحياة الغربي من مدن الخليج الأخرى، ولكنها أيضاً ملتقى جغرافي جامع. وقد ساهم موقع دبي الاستراتيجي على مفترق ممرات جوية بين آسيا وأفريقيا وأوروبا والهند، في جعلها محوراً عالمياً، ووجهة سياحية مثلى.

استقبل مطار دبي 83.6 مليون مسافر في عام 2016، جاعلاً إياه ثالث مطار الأكثر نشاطاً في.

بوقوع أجزاء من أفريقيا وشبه القارة الهندية على بعد خمس ساعات جواً من دبي، تشكل المدينة نقطة اللقاء أكثر من ملياري شخص. إن موقع دبي الاستراتيجي يتيح الوصول إلى ثلث العالم خلال أربع ساعات، وإلى الثلثين الآخرين خلال ثماني ساعات فقط. نتيجة لذلك، يتطلع الأفراد الأثرياء إلى زيارة دبي أو شراء منازل لهم هناك. يمكن للمسافرين غالباً رؤية المشروع المعلمي لتطوير شاطئ نخلة جميرا السكني مع اقتراب رحلتهم من الهبوط.

استثمرت حكومة دبي موارد مهمة في سبيل إنشاء مدينة تضم العديد من الأحياء المنفصلة. يزدان وسط مدينة دبي ببرج خليفة، أطول مبنى في العالم، وبدبي مول، أكبر مراكز التسوق فيه. حيث يمكنك هناك أخذ استراحة من مطالعة 120 متجرًا فاخرًا، للذهاب في رحلة غطس مع القروش في المربي المائي.

وإذا كان الغطس مع القروش بدائياً بالنسبة لأذواق بعض الأشخاص، يمكنهم عندئذ زيارة الدار الحديثة لدبي أوبرا لمتابعة عروض ثقافية رفيعة المستوى. تشكل الأسواق التقليدية لحى الفهيد التاريخي، إلى جانب المراكب الشراعية المليئة بالمكسرات والتوابل على امتداد الخور



جورجيا سيبينكوفا/الأمي

المنجزات المعمارية والهندسية على مستوى العالم خلال العقد المنصرم، وأفاضت بالعطاء في سبيل بناء مرحلة مؤاتية لعرض العديد من ابتكارات دبي التقنية. يضم الموقع المخصص لاستضافة المعرض والبالغ مساحته 438 هكتار على الحد الجنوبي الغربي لمدينة دبي، وعلى مقربة من مطار آل مكتوم الدولي وميناء جبل علي، ثلاثة أجنحة منفصلة ترمز إلى الفرص، والاستدامة، والتنقل، بالإضافة إلى مناطق مواضيعية للابتكارات.

يُتوقع أن يجتذب معرض إكسبو الدولي بدبي، المصمم على يد شركة HOK، وهي شركة عالمية تختص في التصميم والعمارة والهندسة، قرابة 25 مليون زائر للمدينة خاصة، وللإمارات العربية المتحدة عامة. بما أن تقديم الأعمى والأفضل للعالم هي واحدة من خصائص دبي، فعلى الأرجح سيكون نجاح معرض إكسبو الدولي امتيازاً جديداً يفوق كل ما سبقه من إنجازات.

الطيور الجارحة، والغزلان، والسنوريات العربية. توجد في المحمية خيمة بدوية تاريخية، بالإضافة إلى واحات من المنتجات الصحية الحديثة التي يمكنك الإقامة فيها ليلاً. وفي كل مكان من الصحراء، تنتشر رحلات الصيد بسيارات الجيب ودراجات الدفع الرباعي، ولكن أكثر الرحلات روعة على الإطلاق تجمع بين الرحلة بالمنطاد وعروض طيور الباز والشاهين. يشاهد راكبو المنطاد من السماء الطيور الجارحة وهي تصطاد فرائسها. رغم أن مسار دبي التصاعدي على سلم تصنيف "مدن العالم الأكثر ملاءمة للحياة" لن يثير دهشة أي شخص يعيش هناك، إلا أن أكبر مصدر فخر وإحساس بالإنجاز الذي تحقق لهذه الإمارة قد يكون قرار المكتب الدولي للمعارض بمنح دبي بطاقة تنظيم معرض إكسبو 2020، لتكون المدينة الأولى في الشرق الأوسط وأفريقيا التي تنال شرف استضافته. نجاح ليس مستغرباً بالنسبة لمدينة اجترحت بعض أعظم

مشهداً استثنائياً أحياناً. أما بالنسبة للفخامة والمناظر الخلابة، فهي تنتشر في كل مكان تقريباً، من نيكي بيتش كلوب هاوس، وصولاً إلى مطاعم نخلة جميرا، وحتى سوق المزارعين في الخليج التجاري.

كل هذا يطابق الصورة التي يحملها الكثير من الناس عن دبي: مدينة فائقة التطور حيث تتربع الأبراج المستقبلية الناطحة للسحاب على ضفاف مياه الخليج الزرقاء، وحيث تمتلئ المحال التجارية في مراكز التسوق المكسوة بالرخام بالكثير من البضائع المتنوعة. إلا أن بعض المقيمين في دبي يعتقدون أن المسرات خارج مدينة دبي هي ما يرفع مكانتها عالمياً في التصنيفات تبعاً لأسلوب الحياة الراقى.

فعلى بعد حوالي 45 دقيقة بالسيارة خارج المدينة، ستلاقيك محمية دبي الصحراوية. هناك تشكل أكثر من 225 كيلومتراً مربعاً من الصحراء الأصيلة المزدانة بأشجار الطرفاء والميموزا موطناً للعديد من أنواع



استثمرت حكومة دبي موارد مهمة في سبيل إنشاء مدينة تضم العديد من الأحياء المنفصلة. يزدان وسط مدينة دبي ببرج خليفة، أطول مبنى في العالم





## تصميم المرافق العامة لمنطقة ديرة

يتميز قلب دبي التاريخي بمحرك اقتصادي قوي، وفيما تواصل الإمارة نموها، يستمر كذلك هذا الحي ومجتمعاته بالنمو

جوناثان بيل  
محرر بارز لدى وولبير\*

لطالما كان نمو دبي مذهلاً بكل المقاييس، تعبر عنه أفاق المدينة وإطلاقتها التي تجسد معنى الحدائق المعمارية. ولأن دبي مكان يبدو أنه لن يكون مثاليًا بكل ما فيه للتصوير الدرامي المثير بتقنية تايم-لايس بالطنائرات المسيرة، أو لتملأ صور معالمه موقع إنستجرام، فهو بلا ريب وجهة تجارية وترفيهية للعالم أجمع. وعلى الرغم من ذلك، فإن بدايات دبي الحديثة كانت متواضعة. فيفضل التجار، والأساطيل البحرية والمساحات والناس الذين اجتمعوا معاً لأغراض التجارة والتبادل التجاري، اضطلعت دبي بدور تاريخي في التجارة التي صاغت شكل الحضارة والاقتصاد للخليج العربي. ديرة هي واحد من مراكز المدينة التاريخية النابضة، وهي منطقة على ضفاف الخور ما تزال تحتفظ بشخصيتها، وتحافظ على محركها الاستثماري، وأسواقها الزاخرة بالمحال التجارية التي تديرها عائلات كانت تمارس التجارة هنا لأجيال. وما تزال التجارة المحرك الأول للمدينة الحديثة.

يمكن تتبع الشكل الحديث لمدينة دبي وصولاً لرؤية المغفور له، الشيخ راشد بن سعيد آل مكتوم، الذي أوعز إلى المهندسين المعماريين بمضاعفة عدد المراسي أربع مرات في الميناء الذي حمل اسمه، ميناء راشد، عند اقتراب إنجازه في أواخر الستينيات. وقد كانت فكرته تلك نقلة نوعية تنم عن بصيرة نافذة، إذ حققت التجارة عبر هذا الميناء نمواً ضخماً خلال السبعينيات والثمانينيات، لتساعد الإمارات العربية المتحدة على أن تخطو الخطوة الأولى على طريق الازدهار. ويجب اليوم أكثر من أي وقت مضى تعزيز تاريخ دبي وإرثها الحضاري.

من المقرر أن تضطلع منطقة ديرة بدور محوري في خطة دبي 2021. فقرابة 30% من المواقع التجارية الرئيسية في دبي تقع في هذا الجزء من المدينة، أما اليوم فلا بد أن يكون هناك مجال للنمو. شدد منهج شركة إتراف دبي بشكل كبير على قيمة تصميم المرافق العامة، وهو فن بناء المجتمعات عبر مجموعة متكاملة ومدرسة من البنى التحتية - أي الأماكن المخصصة للعيش، والعمل، والدراسة، واللعب، والاسترخاء.

من المقرر أن تضطلع منطقة ديرة بدور محوري في خطة 2021. فقرابة 30% من المواقع التجارية الرئيسية في دبي تقع في هذا الجزء من المدينة، أما اليوم فلا بد أن يكون هناك مجال للنمو





## مشهد الشارع

يمثل المشهد الفني لأي مدينة ركيزة أساسية لعظمتها. وفي حالة دبي، شهدت البنية التحتية للسوق الفني نمواً كبيراً خلال الأعوام الخمسة عشر الأخيرة، وبلغ المشهد الفني مرحلة من الازدهار فاض فيها الفن من معارضه لينتشر في أرجاء المدينة

وقد شهدت دبي تدفقاً ضخماً مؤخراً للفن ليغزو الشوارع والمراقق العامة الأمر الذي أتاح الفرصة للمقيمين والسياح لاستكشاف المدينة والتفاعل معها بوتيرة أكبر.

تشكل إعمار بوليفارد، وهي واحدة من أكثر المناطق حيوية في دبي، موقعاً لمجموعة رائعة من المنحوتات الفنية. وتحققي أعمال الفنانين من المنطقة والعالم أجمع بهوية الإمارات العربية المتحدة وتراثها. أكثر المعالم الفنية روعةً هو التمثال السيربالي الذي يحمل اسم مَعَا للفنان السوري لطفي رمحين.

وجّه سيتي ووك، واحد من أحدث مجمعات المطاعم ومراكز البيع بالتجزئة في الهواء الطلق، 15 فناناً من أكثر فناني الشارع إبداعاً من جميع أرجاء العالم لنشر فن الشارع على نطاق واسع ويزين جدران المباني وجوانبها. وأكثر هذه الأعمال الفنية جمالاً هي الزخرفات المستوحاة من الخط العربي على جدران مبنى ذا جرين بلانيت للفنان الفرنسي من أصل تونسي إل سيد. وعلى مقربة من منطقة السطوة، يمثل شارع الثاني من ديسمبر منطقة معلمية في دبي. قام فنانون محليون وعالميون بتجسيد فنهم بصورٍ تحققي بالثقافة المحلية على ما مجموعه 16 مبنى هناك. دعت الكرامة، وهي منطقة تاريخية أخرى، ثمانية فناني شوارع من الإمارات العربية المتحدة والعالم لإبداع أعمالهم على 24 جداراً ضخماً على جوانب 12 محلاً تجارياً ومبنى سكنياً. وكانت النتيجة معرضاً فنياً للبيعاوات والأسود والصفور، إلى جانب أعمالٍ معمارية ومطبخية تجريدية. المشهد الحضري في دبي يتجه صوب التغيير. سواء كنت تقود في المدينة أو تتجول في رحابها سيراً على الأقدام، فسوف ترى واجهات لماعة نظيفة تحاكيها مجموعة متناثرة من الصور التي تروي حكايا المجتمع عبر فن الشارع.



وتعقد دبي العزم على إغناء إرثها وإثرائه لأولئك الذين استوطنوا أصلاً ضفاف الخور الذي لطالما كان جزءاً لا يتجزأ من حياة المدينة. تساهم منطقة ديرة اليوم بقرابة 10% في الناتج المحلي الإجمالي لدبي. سيوسع مشروع إثناء ديرة المساحة المتوفرة لمحلات البيع بالتجزئة والتخزين، التي تتمازج مع شبكة متكاملة للنقل، وساحاتٍ عامةٍ جديدة، ومرافق ترفيهية، ومطاعم وفنادق، ومجموعةٍ من أفضل شقق الواجهة البحرية ذات الموقع المثالي في المدينة. والنتيجة بزوغ حي متناغم حضارياً ومستدام، يزرع بمساحاتٍ للمشى ليرفد الحياة الاقتصادية للمدينة. في نهاية المطاف، سنتنقل الحمولة عبر منطقة ديرة - التي تشكل جزءاً حيوياً من المدينة المتنامية، دون تعريض تراث الأحياء التقليدية المجاورة مثل حي الشندغة والرأس للخطر - لتحول مجدداً هذا الحي التاريخي إلى محور تجاري للمدينة، ووجهة للزوار من جميع أرجاء العالم، ومُقام مثالي للحياة والعمل. بإعادة إحياء منطقة ديرة، تبرهن شركة إثناء دبي على مدى أهمية تصميم المراقق العامة، وتثبيت احترامها للتراث والتقاليد، وفهمها الحقيقي لشكل المدينة الحديثة.

ويستهدف مشروع إثناء ديرة الذي أطلقته شركة إثناء دبي تنمية منطقة ديرة، المركز النابض لإرث دبي التجاري. إن مشروع توسعة منطقة ديرة باتجاه الواجهة البحرية يمثل وفاءً لتقليد التجارة في البلاد. إذ يستهدف المشروع توسيع سوق منطقة ديرة ليصبح مركز المنطقة، وخلق قلب نابض بالحياة سيمثل إضافةً فريدةً للنسيج الغني أصلاً بتاريخ المجتمعات وحاضرها. ستزدهر المنطقة كذلك بوفرة مساحات البيع بالتجزئة، من واجهات المحال إلى مناطق التخزين - لتعزز من عملية تدفق العمل إلى أقصى حدودها. سيوفر مشروع التطوير أيضاً مجموعة من المطاعم ومتاجر البيع بالتجزئة على طول الخور، مُشكّلةً ممشىً مفعماً بالحيوية بالنشاط، هو الأول من نوعه في منطقة ديرة، يضم سلسلة من الفنادق يأوي إليها سكان المدينة والمسافرون لأغراض العمل. هذا ويعزز سوق الواجهة البحرية، الذي فتح أبوابه بالفعل أمام رواده بوصفه جزءاً من مشروع إثناء ديرة، تجربة شراء الطعام الطازج، ويؤسس كذلك لبيئةٍ تحتضن صيادي السمك المحليين، والجزارين، وتجار الخضراوات والأقمشة والمنسوجات، وتحقق لهم النمو والازدهار.

## قصر يليق بالشخصيات الملكية

يتصدر رويال أتلانتيس، أحدث منتجعات دبي المعممة الفاخرة، طليعة أجمل التصاميم المعمارية. فيما يلي حديث إيلي جامبورج، عضو مجلس الإدارة في شركة Kohn Pedersen Fox (KPF)، والمضطلع بدور رئيسي في تصميم رويال أتلانتيس، عن مراحل المشروع

في الصورة أدناه واحد من المساح في منتج رويال أتلانتيس في الصفحة المقابلة إلى اليمين شقق ذا رويال أتلانتيس، رمز المستقبل

ودائرياً، وحلزونيّاً، حتّى أنّها تضم تصميمًا على شكل قرصٍ ضخم، لذا فإن كان هناك من شكٍ أو تصميمٍ، فقد رأيناه من قبل في الإمارات. وجب علينا أن نقلب هذه الرسالة رأسًا على عقب. ولتشديد بناءٍ مبدعٍ لا يكون تصميمه عابراً أو مبتذلاً يمكن تكراره فيما بعد، قررنا تشكيل مجموعةٍ فريدةٍ من التجارب لا يمكن إيجادها في أي مكانٍ آخر. في الواقع، لقد وضعنا موجزاً لرويتنا في نهاية إعلاننا عن المشروع بتلخيص بالقول: "يمكنك السباحة تحت الماء، بإطلالةٍ على أفق مدينة دبي من علو 45 طابقاً في السماء" - في مشهدٍ ساحرٍ وفريدٍ كلياً. ولتشكيل هذه المجموعة من التجارب، وجب علينا أن نعيد النظر في مفهوم العيش في منتجٍ وماهيته. وأدركنا سريعاً أنّ العيش في منتجٍ ليس ميزةً خارقةً، فانت فعلياً أقرب إلى أن تكون محتجراً في صندوقٍ زجاجي. ما كنا بحاجةٍ إليه حقاً هو توفير المساحات، وأن نجعلها مؤاتيةً للعيش - ونجعل من المساحات في الهواء الطلق في قلب تجربة العيش في ذا رويال أتلانتيس. يمكنك أن تحصى الكثير من المباني التي تضم

ذا رويال أتلانتيس هو مشروع التطوير السكني الجديد في النخلة، دبي. يجمع هذا المشروع، الذي يشتمل كذلك على منتجٍ فاخرٍ، بين العمارة الطليعية وأروع مظاهر الأناقة الفنية التقليدية. تلقت شركة Kohn Pedersen Fox، المختصة في الهندسة المعمارية التي أشغل فيها منصب مدير، دعوةً للمنافسة على بناء ذا رويال أتلانتيس في عام 2013، ويمكن وصف نص الدعوة التي حصلنا عليها بكلمة واحدة، رسالةً وجيزةً. لقد كانت مختصرةً جداً قياساً بحجم المشروع وتعقيده. لقد زدنا بتوجيهاتٍ فيما يتعلق بعدد الشقق، والغرف الفندقية، والقاعات والمطاعم، ولكن الفكرة الأساسية للرسالة الوجيزة جاءت بالأحرف العربية في الجزء الأول منها: تصميم المبنى الأكثر شهرةً في دبي. إنها مهمةٌ صعبةٌ بعض الشيء، فلك أن تتخيل زحام الهندسات المعمارية المذهلة في دبي. فما من شكٍ أو نموذجٍ أو منهجٍ معماري لم يُطبق في الإمارات العربية المتحدة بعد. تخيل أن الإمارات تضم تصميمًا متعرجًا،



## التصميم



## على الخريطة

يقول معن جلال، الكاتب في صحيفة خليج تايمز: أصبحت شركة Dubai Design District النور نتيجة الطلب المتنامي على المفكرين المبدعين. وتوفر المبادرة نظامًا تنافسيًا للتصميم يهدف إلى دعم المواهب المحلية الخلاقة الناشئة، للعمل باتجاه خلق اقتصاد قائم على الإبداع.

إن القول بأن دبي قد حققت ازدهارًا خلال العقد المنصرم وتواصل ذلك التقدم، لا يفيها حقًا. بفضل معالم الجذب السياحي، والحياة الليلية النابضة، ووفرة منافذ التسوق، من الطبيعي أن نفترض أنها واحدة من عواصم التسوق الفاخرة في العالم. لكن هل يمكن أن تكون عاصمة مستقبلية للتصميم أيضًا؟ بفضل واحد من مشروعات دبي المثيرة للاهتمام، ألا وهو شركة Dubai Design District (d3)، فإن إمكانية ذلك تلوح بلا ريب في الأفق القريب.

يقول محمد سعيد الشحي، مدير العمليات في d3: "أسست d3 لتزويد دبي والمنطقة بمجتمع إبداعي يصل المواهب الناشئة ويلهمها ويغذيها." وتمثل رؤيتنا في استقطاب أفضل الأجزاء من جميع مناطق التصميم حول العالم وجمعها تحت سقف واحد هنا في دبي."

ببساطة d3 هي ملتقى المصممين. وقد استوحيت تصورها المبني من طرفين اثنين - العميل والمبدع. يزداد ترق السكان المحليين والوافدين والسياح بوضوح لخيارات التصميم المتنوعة التي تعكس هوية دبي والمنطقة بأسلوب عصري أكثر. وفي الوقت نفسه، كان جمهور مواهب التصميم متعدد الثقافات في طور التشكل في دبي بالتزامن مع تطور المدينة. وبدا واقعًا بحق أن كل مواهب مبدعة تبرز في المدينة، تُعد لها البنية التحتية لتغذية هذا المصدر غير المستغل من المواهب.



ينصبُّ تركيز 2020 على الإبداع الإنساني، لذا فإن تركيز ذا رويال أتلانتس يتمحور حول كونه تجسيدًا للإبداع في التصميم، والعمارة، والابتكار

الفلافي (الكولوسيوم) حيث يخلق تكرار الفراغات المفتوحة شكلًا مذهلاً وجميلًا بحق. أما مصدر إلهامنا الآخر الذي ألقينا نظرة عليه فكان العمارة التي يتميز بها الشرق الأوسط مثل المسجد الأزرق في إسطنبول وحدائقه المحيطة به، وقد أوحى لنا بأفكار قوية حول كيفية دمج العيش في الداخل بالعيش في الهواء الطلق. أما حدائقه فمصممة لخلق مناخ مصغر بارد باستخدام الماء و صفوف الأشجار الظليلة الغائرة. لم يُصمم ذا رويال أتلانتس ليبدو عربيًا تقليديًا، ولكننا ارتأينا أن هذه التقنيات المختبرة سابقًا، بالإضافة إلى مزايا، التصميم كانت الأفضل لخلق مساحات خارجية ملائمة للحياة - سكاى كورتس - التي يمكن استخدامها في معظم أوقات السنة بفضل ظلالها الباردة ومساحها الخاصة.

وكلنا فخرٌ لأنَّ ذا رويال أتلانتس قد حاز تكريمًا بالفعل من مهرجان العمارة العالمي بعد ترشيحه لجائزة أفضل مشروع مستقبلي - عن فئة المشروعات الترفيهية الرائدة. سيفتتح المبنى في عام 2019، وسيكون محور إكسبو الدولي 2020 في دبي، المعرض الدولي السنوي الذي يُقام للمرة الأولى في الشرق الأوسط. ينصبُّ تركيز 2020 على الإبداع الإنساني، لذا فإن تركيز ذا رويال أتلانتس يتمحور حول كونه تجسيدًا للإبداع في التصميم، والعمارة، والابتكار.

مساح على أسطحها، أو الفنادق أو الفيلات التي تشتمل على حدائق غناء، ولكنك لا تستطيع أن تحصى الكثير من المباني السكنية العمودية المتعددة الطوابق، تحظى فيها بتجربة العيش في الهواء الطلق كما لو كنت في فيلا استثنائية.

نتيجة لموقعه على حافة النخلة، كان ضروريًا أن يقوم المبنى بدور حلقة الوصل بين الشكل التقليدي للمباني المجاورة مثل فندق أتلانتس، ومنتجع ذا بالم ريزورت والعمارة فائقة الحدائة التي تزين أفق مدينة دبي. وها هو يؤدي هذا الدور عبر إعادة التفكير في نظام التوزيع المحوري المزودج للغرف المستخدم عادةً في الفنادق وتفكيكه إلى مجموعة من الطوابق المترابطة، التي سمينا الفراغات التي تنتج فيما بينها بسكاى كورتس، وأطلقنا على سلسلة الشرفات البارزة اسم سكاى تيراسز.

وخرجنا بتصميم يرتفع 43 طابقًا، يضم 795 جناحًا وغرفة لاستقبال الضيوف، و231 شقة. يذكرنا هذا التصميم بالفناطر التذكارية للعمارة التقليدية، ولكنه عصري كليًا. وبالإضافة إلى القيمة الفكرية للمبنى، فإنه يخلق مساحةً فضيحةً ويسمح للضوء بالدخول إلى المبنى، ليترقق عبره أيضًا نور الشمس ولون السماء ليصبحا جزءًا من التصميم ذاته. لقد ألقينا نظرةً إلى أشهر المباني في العالم، تلك المعروفة باعتماد نظام الفراغات في شكلها، مثل قناة شقوبية، وبرج إيفل، وحتى المدرج

# واحة الصحراء

يُزخر هذا الركن الفريد من الإمارات العربية المتحدة بأفضل المرافق والمعالم الثقافية والترفيهية التي تتمازج فيها حضارة الشرق بالغرب، بالإضافة إلى مجموعة فخمة من المطاعم والمطاعم العالمية، وسوقٍ غني للاستثمار العقاري

1. أتلاتنس النخلة
2. ذا رويال أتلاتنس\*
3. ون أند أونلي النخلة
4. ون أند أونلي رويال ميراج
5. برج العرب
6. المترو
7. نادي الإمارات للجولف
8. مول الإمارات
9. أي إم جي وورلدز أوف أدفنتشر
10. مضممار ميدان
11. دبي أوبرا
12. دبي مول
13. نافورة دبي
14. برج خليفة
15. جميرا أبراج الإمارات
16. ون زعبيل
17. ديزرت سفاري
18. مطار دبي الدولي
19. سوق الذهب والتوابل\*  
معلم مستقبلي



→ الواحة البحرية بديرة



19



18

خور دبي



17

وسط المدينة

جميرا

14

15

16





يقدم مطعم ناثان أوتلو في المحارة الأطلعمة البحرية مع إطلالة كاملة على مريّ ماني

## نكهات دبي

إن مشهد صناعة الطعام يتطور على نار هادئة في الإمارات، إذ أنها الموقع الذي يجمع أفضل طهاة العالم في أجواء ساحرة

ستيفان تشومكا، المحرر في مجلة  
RESTAURANT MAGAZINE

يُشار إلى دبي غالبًا على أنها واحدة من المدن الرائدة في العالم، والسبب لا يخفى على أحد معرفته، إذ تزخر بمزيج اصطفائي من أساليب الحياة والثقافات، وتتمتع بطقس مثالي على مدار العام كلّ تقريبًا، فضلًا عن الثروات الهائلة، وأفق المدينة الذي لا نظير له في أي مدينة أخرى.

على خلفية هذه العوامل، تمكّنت دبي من اجتذاب أعظم الطهاة من جميع أنحاء العالم، الذين افتتحوا خلال العقد المنصرم الكثير من المطاعم هناك. إنّ الأسماء الشهيرة التي تحتضنها دبي، جعلت الرحلة من المملكة المتحدة وحدها تضمّ أسماء مثل غوردون رامزي، جاسون أترتون، جورجيو لوكاتيلي، ماركو بيير وايت، غاري رودس، في حين تضمنت قائمة أفضل الطهاة العالميين أسماء مثل بيير غانبيير، نوبويوكي ماتسوهيسا، فولفغانغ باك، جان-جورج فونجريشنتن على سبيل الذكر لا الحصر.

ولكن حتّى مع هذه الأسماء العريقة في عالم الطهو، تبذل المدينة ما بوسعها لتكون وجهة حقيقية للذوافة، إذ أنها تستقطب الوافدين الساعين للاستفادة من قوانينها الضريبية المرنّة، أكثر من استقطاب الذوافة المسافرين. ربّما تكون دبي قد حققت مستوياتٍ قياسيةً من النمو،

ولكن سمعة مطبخها لم تستطع أن ترقى لعلو ناطحات السحاب فيها.

على الأقلّ حتى الآن. لكن المدينة بدأت مؤخرًا برفع مستوى المنافسة بين مطاعمها، ليس فقط بمواهب الطهي التي تجتذبها بل ببنيّتها التحتية التي تدعم ذلك.

يقول كريست جالفن، الطاهي الحائز على نجمة ميشلان، مدير مطعم ديموزيل من جالفن ودبي جالفن الذي افتتح مؤخرًا، وكليهما في سيتي ووك: "هناك ما هو أكثر من مجرد تنمية العقارات السكنية، هناك محاولة لدفع الناس للتجول في الشوارع، وبناء أماكن يمكنهم تناول الطعام فيها عدا الفنادق الكبرى." "المناظر

الطبيعية خلابة، وجودة المكونات أصبحت أفضل بكثير في السنوات القليلة الماضية. يمكنك الآن الحصول على منتجاتٍ جيدة للغاية لتحضّر بها طبقك."

يقول الطاهي ناثان أوتلو الحائز على نجمتي ميشلان، والذي افتتح مطعمًا للوجبات البحرية باسمه في المحارة ببرج العرب أواخر السنة الماضية، أنّ من العوامل التي شجعت على افتتاح مطعمه جودة المكونات في دبي. "يصرّح قائلاً: "السّمك الممتاز مكونٌ أساسيٌّ لأطباقنا"، "لم أكن مقتنعًا بأن المنتج سيكون جيدًا كفاية، ولكنني وجدته ممتازًا بعد زيارتي لدبي العام الماضي." من المرجح أن يشكّل حجم قطاع المطاعم في دبي مفاجأة أيضًا. فعلى الرغم من عدم وجود رقم دقيق لعدد المطاعم في المدينة، يعتقد أنّ عددها بلغ قرابة 12000 (ويمكن أن يصل إلى 16000) - وهو عدد كبيرٌ قياسًا بعدد سكان دبي البالغ 2.8 مليون نسمة. بمقارنتها بغيرها من المدن، فمدينة مانشستر تضمّ العدد نفسه من السكان ولا يوجد فيها سوى 1700 مطعم، في حين أن لندن تضم 18000 مطعم ولكن تعداد سكانها أكثر بثلاثة أضعاف من عدد سكان دبي.

كما أنّ المدينة موطنٌ لقرابة 200 جنسية، وتضمّ مطاعم تلبّي كلّ الأذواق. وهذا ما يجعلها ملتقىً للمطابخ العالمية، من مطابخ الشرق الأوسط والبحر المتوسط إلى فرنسا واليابان والبيرو، وللطهاة الذين يختبرون دمج الأطباق الجديدة من مختلف المطابخ. فعلى سبيل المثال، يصف جالفن الطعام الذي يقدم في مطعمه بأنه "أطباقٌ مستوحاة من بلاد حوض المتوسط" متأثرةً بالنكهات الأوروبية والأفريقية والآسيوية. ويدعوه باسم "مطبخ الشمس".

كما تحتل دبي الريادة أيضًا في جوانب أخرى من عالم المطاعم. ففي مطعم ستاي بإدارة يانيك ألينو في



يقدم مطعم ديموزيل بإدارة جالفن الطعام الفرنسي

## مقابلة



## إمارة الذواقة

كان التآلف مع الثقافة الجديدة للطعام مغامرة مثيرة لنوبو  
ماتسو هيسا، الطاهي الرائد في دمج الأطباق اليابانية  
بالتكهات الأخرى

بفضل موقعه المثالي وقائمة الأطباق اليابانية الممزوجة  
بالتكهات العربية، اعتلى مطعم نوبو دبي قائمة المطاعم التي  
يوصي بها الذواقة في المدينة.

وقد حقق مطعم نوبو نجاحاً باهراً في أتلانتس النخلة بفضل  
اعتناقه للتقاليد الشرق أوسطية في الطعام، وهي حقيقة سرعان  
ما أدركها مؤسس المطعم ماتسو هيسا. يقول ماتسو هيسا: "كان  
نوبو دبي أول مطعم نفتحته في الشرق الأوسط، وقد تبيننا  
فيه ممارسات وتقاليد جديدة،" "فقد تبيننا خدمة وجبة البرانش  
يوم الجمعة، وهي ما جعل مطعم نوبو دبي متفرداً عن جميع  
مطاعمنا الأخرى، حيث وجبة البرانش يوم الأحد هي الشائعة  
هناك. تكاد قائمة الطعام لدينا أن تكون موحدة في جميع أنحاء  
العالم، ولكن تقاليد دبي الثقافية والدينية لعبت دوراً كبيراً في  
تعديل قائمة الطعام بناءً عليها. وقد كان ذلك درساً رائعاً في  
ضرورة التعرف على ثقافة جديدة."

"ليس هناك من معيار محدد يصوغ القرار بشأن المكان  
الذي نعتزم وفقاً له افتتاح مطعم لنا هناك،" "بافتتاح مطعم لنا في  
مدينة معينة، فإننا نأمل أكثر من أي شيء آخر أن نغرس رؤية  
نوبو وفلسفته في الاقتصاد المحلي لها. إننا نبحث عن الإلهام في  
المكونات المحلية، وأهل المدينة وثقافتها، ونفسح المجال لهذه  
الجوانب لمساعدتنا على النمو في حاضنتنا الجديدة."

خلال سنوات مضت، كانت سمعة دبي بوصفها وجهة  
رائدة للذواقة في مجال الطعام ما تزال في طور تأسيسها. يقول  
ماتسو هيسا: "لقد لاحظت قدرًا كبيراً من التغييرات في دبي منذ  
افتتاحنا مطعم نوبو هنا. فقد دخل المزيد من الطهاة الواعدين  
على الخط، وافتتحوا مطاعم جديدة في العديد من فنادق دبي."  
فما هو السبب وراء هذه الزيادة في استقطاب دبي للطهاة  
والمطاعم؟ يقول ماتسو هيسا: "يتزايد اهتمام الناس في دبي  
بالأساليب المختلفة للمطاعم العالمية،" "ولدي بالتأكيد ثقافة  
طعام فريدة تختلف بلا ريب عن غيرها من الثقافات في المدن  
الأخرى."

♦ ♦  
بدأت المدينة  
برفع مستوى  
المنافسة بين  
مطاعمها، ليس  
فقط بمواهب  
الطهي التي  
تجتذبها بل  
ببنيتها التحتية  
التي تدعم ذلك



منتجع ون أند أولني في النخلة، وضع هذا الطاهي الحائز  
على ثلاث نجوم ميشلان مطبخ مخبوزاته في صالة  
الطعام بهدف منح الشهرة لحوالياته. حيث تمكّن "مكتبة  
المخبوزات" في مطعم ستاي روادها من اختيار مكونات  
حولياتهم، ومشاهدة الطاهي وهو يصنعها لهم.

أما في مطعم ذي إكسبيرينس بإدارة رنيف عثمان،  
وهو مطعم يقدم مفهوم مائدة الشيف ويقع فوق مطعم  
بلاي، يطهو الشيف بنفسه ويقدم أطباق قائمة الطعام التي  
تقدم لمرّة واحدة والمصممة لرواد المطعم ليلاً.

امتدت شعبية مشهد وجبة البرانش في دبي يوم  
الجمعة إلى الخليج العربي برمته. وتوصف وجبات  
البرانش في المدينة بأنها أسطورية، حتى أنّ هذا التقليد  
أصبح منتشرًا بصورة كبيرة في مطاعم المملكة المتحدة.  
وبالطبع، هناك جزئية واحدة في أصول قطاع  
المطاعم ستفخر دبي باتباعه، بل وبريادته أيضًا ألا  
وهو: إقرار دليل ميشلان للمطعم. لا تمتلك المدينة نسخة  
خاصة بها من الكتاب الأحمر، على الرغم من أن الكثير  
يعتقدون بأنّها مسألة وقت قبل أن تحصل عليه.

يقول جالفن: "تزرخ دبي بالتأكيد بعددٍ من المطاعم  
التي يمكن أن تحصل على نجمةٍ من دليل ميشلان،"  
"أضحى مشهد المطاعم في دبي أكثر نضجًا عما كان  
عليه من قبل. ودليل ميشلان سيمنح دبي نجوم التقييم  
لمطاعمها حين تكون جاهزة. ولكن يجب على الطهاة أن  
يحذروا مما يمتنونها!"



طاولة المشاركة في مطعم ستاي بإدارة يانك ألبينو

## إمارةٌ مفعمةٌ بالنشاط

بفضل الطقس الدافئ على مدار السنة، والمرافق الممتازة من الطراز الأول، يمكنك الاستمتاع بمجموعة واسعة من الأنشطة الرياضية والترفيهية في دبي

لارا برنت

مساهمة في لوني بلاينيت دبي

عن دبي 90 دقيقةً بالسيارة حيث ستجد مرادك هناك. من خلفها جبال الحجر المتحدرة، تنتشر في منطقة حتا دروبٌ مخصصة للتنزه وقيادة الدراجات الرباعية الدفع، كما يمكنك هناك استئجار زوارق الكاياك، أو قوارب البيدالو للإبحار في المياه الفيروزية لبحيرة سد حتا. قد تكون دبي معروفةً باسم مدينة ناطحات السحاب، ولكن هناك تشديدٌ متزايدٌ على تنمية المساحات الحضرية الخضراء أيضًا. وأشهرها حديقة زعيل التي تعد إحدى أكبر الحدائق وأكثرها شهرةً، وتضمّ ملاعب رياضية ومساحاتٍ مخصصةً لحفلات الشواء. في حين أن المناطق المخصصة للمشبي مثل بالم جميرا بوردووك وكورنيش جميرا تجتذب هواة العداء وعشاق المشي في مشهد الغروب.

أما لهواة الجولف، فتوفر دبي ملاعب تثير روح التحدي لديهم، ومرافق ممتازة لمننديبات لاعبي الجولف. يمكن للاعبين المنتظمين اللعب في ملاعب البطولات مثل نادي الإمارات للجولف وملاعب عقارات جميرا للجولف، في حين يمكن للمبتدئين صقل مهاراتهم في اللعب في ملعب ذا تراك، المؤلف من 9 حفر لعب والمجهز بإضاءةٍ غامرة لعشاق اللعب ليلاً.

أما إن كنت تبحث عن مغامرة تحت الماء، فإن مراكز الغوص باستخدام المعدات الخاصة مثل شركة Prodiver Middle East تقدم لك دروسًا في الغوص وشهادة اتحاد مدربي الغوص المحترفين (PADI). ويمكن للغواصين المتمرسين استكشاف حطام السفن الغارقة مثل سفينة زينب، في حين يمكن للغواصين غير المحترفين السباحة مع أسماك القرش والراي في دبي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية، وحوض ذا لوست تشامبرز المائي.

في حين تمثل تضاريس الصحراء المحيطة مكانًا رائعًا لممارسة القيادة على الطرقات الوعرة. وإذا كنت حديث العهد بالكلبان الرملية، فإن شركات مثل معهد الإمارات للسياسة توفر دوراتٍ تدريبية للمبتدئين، وتنظم النوادي الاجتماعية مثل Almost 4x4 Off-Road Club رحلات تخييم، وجولات قيادة تنافسية في عطلة نهاية الأسبوع. أو يمكنك أن تختار القيام بجولة سفاري في الصحراء العريقة، وتشتمل عادةً على التزلج على الرمال، وركوب الجمال، ووجبة عشاءٍ تحت أضواء النجوم. وإذا كنت من محبي التنزه وقيادة الدراجات الرباعية الدفع في الجبال، فانطلق صوب منطقة حتا التي تبعد

تتمتعك شمس دبي وبحرها ورمالها المرتع المثالي لأسلوب حياةٍ مفعمةٍ بالنشاط. وتشكّل الشواطئ الطبيعية العامة، مثل شاطئ جميرا بيتش ريزيدنس، موقعًا للرياضات المائية بما في ذلك الإبحار المظلي، ورياضة اليوك بورد، وركوب القوارب الصفراء، في حين أنّ شاطئ صن سبت هو مكانٌ مثاليٌ لتمارس رياضة التجديف على الألواح وقوفًا في ظل برج العرب بتصميمه الذي يشبه الشراع. أو يمكنك اختبار مهارتك في رياضة التزلج الشراعي على الأمواج في الشاطئ المناسب لممارستها والذي يحمل اسم كابيت بيتش، حيث تعرض الشركات المحترفة في هذه الرياضة مثل Dukite، دروسًا تدريبيةً ومعدات للإبحار. بماهاها الهادئة وسماها الزرقاء الصافية، تمثل شواطئ دبي مكانًا مثاليًا لرياضاتٍ مائيةٍ رائعةٍ مثل الإبحار بالقوارب، والإبحار باليخوت. رياضةٌ أخرى تجذب محبي الرياضات المائية ألا وهي الصيد في أعماق البحر الذي يزخر بأصنافٍ مثل سمك الباراكودا، وسمك الأسقمري الملكي الذي يغري صيادي السمك. إن لم تكن قد حصلت على مركبك الخاص، فلا تقلق، لأنك ستجد آلاف شركات التأجير مثل شركة Xclusive Yachts.



الصفحة المقابلة تقدم دبي إطلالة مثالية لعشاق القفز الحر بالمظلة؛ أعلى هذه الصفحة ذا لوست تشامبرز أكواريوم واحد فقط من الكثير من المعالم المثيرة تحت الماء في الأسفل تاليس سبا في مدينة جميرا

من شهر نوفمبر حتى مارس، تُختتم بمسابقة كأس العالم العريقة التي تُقام في شهر مارس من كل عام في دبي. تأتي العائلة أولاً في الثقافة العربية، وقليلة هي المدن التي توفر خدمات ترفيهية لجميع الأعمار كما تفعل دبي. وسوف يستمتع الأطفال الكبار والصغار على حد سواء بالزحاليق المائية وجولات النهر الكسول في حديقة أكوافنتشر المائية، وحديقة وايد المائية، وأفتنورا، حديقة المغامرات الخارجية البالغة مساحتها 375000 قدمًا مربعًا في حديقة مشرف، التي يمكنك فيها ممارسة التزلج على الحبل، والتزلج على الأشجار والتسلق بمساعدة الحبل.

هل جربت التزلج على منحدر ثلجي؟ يمكنك ذلك فقط في سكي دبي، وهو منحدر داخلي ضخم يزدان بمستعمرة من البطاريق الملكية. أما التجربة الأخرى التي تعادل سكي دبي في روعتها فهي الغابة الاستوائية المطيرة داخل ذا جرين بلانيت. تشكل القبة الحيوية التي بُنيت حول شجرة ضخمة موقعًا لأكثر من 3000 نوع من النباتات والحيوانات بما في ذلك طيور الطوقان وحيوان الكسلان الظريف.

تأمل إمارة دبي أيضًا منافسة أورلاندو بأربعة منتزهات ترفيهية جديدة. تتكون دبي باركس أند ريزورت من ثلاثة منتزهات - ليجولاند دبي، وموشنجيت، وبوليود باركس - وحديقة ملاهي ليجولاند المائية، في حين يزخر عالم أي إم جي وورلدز أوف أدفنتشر بجولات مستوحاة من أبطال مارفل الخارقين وديناصورات ما قبل التاريخ. هل ما تزال هناك في دبي؟ حسنًا، هذا شيء مستحيل فعليًا الآن.

تركز بالكامل على العناية بالقدمين. تضم دبي الكثير من مراكز اللياقة البدنية، بما في ذلك فيتنس فيرست، وجولدن جيم، ومركز كيرفرز المخصص للسيدات فقط، وتزدهر في المدينة أيضًا استوديوهات صالات اللياقة التي تقدم كل شيء، من نظام البيلاتس إلى رقص العمود. إرفع نبضات قلبك في مركز بير الذي يقدم أنظمة غذائية ودروسًا في الكروس فت، أو جرب التمارين الرياضية على القضبان المعدنية في مركز فيزيك 57. لتلقي صفوف في تمارين الدرجة الثابتة والتدريبات المتواترة عالية الكثافة، اتجه إلى صالة فلاي ويل ومركز باريز بوتكامب، أو جرب صفوف القفز على الترامبولين في مركز بونس. استغل طقس دبي المعتدل من شهر أكتوبر إلى أبريل لممارسة الرياضة في الهواء الطلق في منتج تاليس سبا في مدينة جميرا، يمكن لعشاق اليوجا الاستغناء عن الصالات، وممارسة جلساتهم على الرمال عند مشهد الغروب، تليها جولة سباحة في حوض الغطس ذي المياه المنعشة، كما في الصورة إلى اليسار، أو الانضمام إلى جلسات اليوجا على الألواح وقرفا (SUP)، في مياه نخلة جميرا مع سييو. يمكن للاعبين كمال الأجسام ممارسة رياضتهم المفضلة في رفع الأثقال على رمال مصلى بيتش المستوحى من أسلوب نظيره في مدينة لوس أنجلوس الأمريكية، والكائن في جميرا بيتش ريزيدنس (JBR)، في حين يمكن لهواة ركوب الدراجات تجربة ركوب الدراجة الثابتة تحت الماء في فندق فيرمونت النخلة.



تأتي العائلة أولاً في الثقافة العربية، وقليلة هي المدن التي توفر خدمات ترفيهية لجميع الأعمار كما تفعل دبي. وسوف يستمتع الأطفال الكبار والصغار على حد سواء بالزحاليق المائية وجولات النهر الهادئ في حديقة أكوافنتشر المائية

يلعب الحصان العربي دورًا مهمًا في الثقافة الإماراتية، وتزخر دبي بالكثير من التجارب الفروسية التي يمكنك الاستمتاع بها. تجهّز لدرس على ركوب الحصان في مدرسة ذا ديزيرت بالم لركوب الخيل، أو اشترك في مباريات البولو في نادي دبي للبولو والفروسية. أما إن كنت من عشاق سباق الخيل، فاتجه لمضمار ميدان الذي يزخر بقائمة مواعيد ممتلئة لسباقات الخيل

أما رياضة ركوب الدراجات فتزداد شعبية بفضل المسارات المخصصة للدراجات فقط مثل القدرة وهو مسار بطول 30 ميلًا يلتف حول الكتبان الصحراوية، وند الشبا، وهو مسار كان مخصصًا في السابق للجمال على مقربة من مضمار ميدان. من بين الحلبات الكبرى الأخرى لركوب الدراجات، المسار الجديد بطول 7 أميال الممتد على طول قناة دبي المائية.

## أسلوبٌ صحيٌ لحياة أفضل

من علاجات المنتجعات الصحية الفاخرة إلى أحدث صيحات اللياقة البدنية، السياحة الاستشفائية بدبي في تمام مستمر

تشتهر دبي بمنتجاتها الصحية الفاخرة، التي تقدم لك مجموعة واسعة من التجارب لتختار منها ما تشاء لتدليل نفسك. فإلى جانب العلاجات عالية التقنية مثل العلاج بالتبريد والوخز بالإبر الدقيقة، فسوف تجد علاجات شاملة أيضًا مثل الأيورفيدا والوخز بالإبر، بالإضافة إلى ورش عمل تتراوح من التركيز الكامل للذهن إلى جلسات تنظيف الهالة.

تتضمن أفضل الخيارات، منتج تاليس سبا العثماني في فندق جميرا ز عيبيل سراي الذي يضم حمامًا تركيًا مذهلاً وغرفة تليج، ومنتجع سراي سبا المستوحى من الثقافة العربية في فندق ماريوت ماركيز الذي يضم حوض سباحة من مياه البحر الميت، وعلاجات نباتية أيضًا. لتلقي علاجات شاملة، جرب منتج هارت أند سول سبا في حي البراري المحاط بالأشجار الظليلة، أو قم بزيارة منتج ذا أوبيريوي سبا المتخصصة في علاجات إزالة السموم من الجسم، وعلاجات التجديد فيتوماسوبوديا التي





## المواضيع الأساسية

01

### الهجرة

كم هو معقد الانتقال إلى دبي، سواء للموظف أو صاحب العمل، وما هي القنوات الأكثر شيوعاً لاستصدار تأشيرة الدخول لأصحاب الثروات الفاتحة (HNWI) ليتاح لهم الانتقال إلى الإمارة؟  
← الصفحة 32

02

### الضرائب

تشتهر دبي بكونها ملاذاً ضريبياً، ولكنها وضعت في المقابل متطلبات ضريبية جديرة بالاهتمام للمستثمرين المحتملين، ولأصحاب الشركات والعقارات  
← الصفحة 33

03

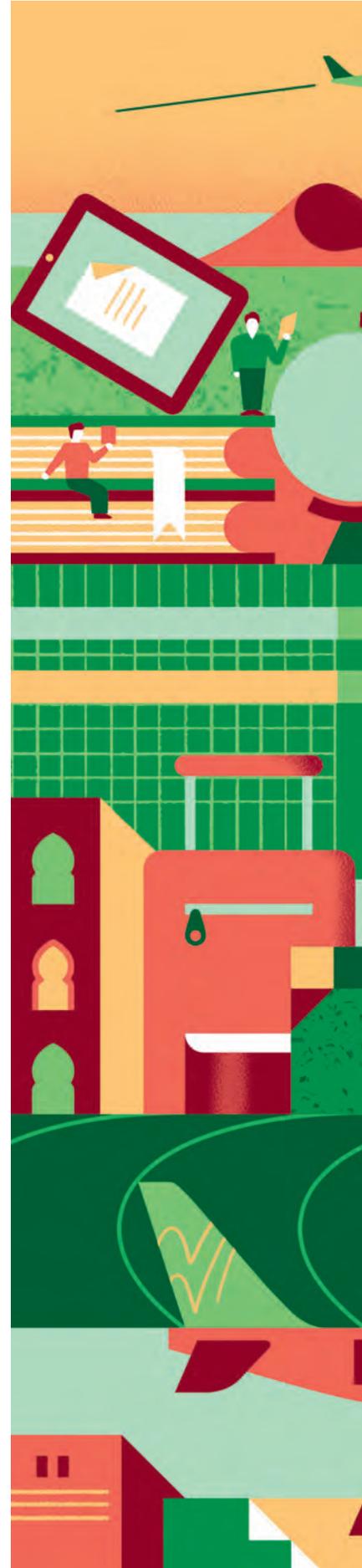
### التعليم

أيًا كان المستوى التعليمي والمنهاج الدراسي المطلوب، فدبي تقدم مجموعة واسعة من الخيارات  
← الصفحة 34

## لقاء مع الخبراء

يجب على الوافدين إليها أن يكونوا على دراية بالرسوم المطبقة عليهم، وبالقطاعات الأكثر تأثراً بها. يحلّل اسماعيل حجار، الرائد في الخدمة الشخصية للعملاء من شركة إرنست آند يونغ في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، النظام الضريبي في دبي، ويوضّح طريقة الحصول على شهادة الموطن الضريبي.  
علاوةً على ذلك، دبي ليست محوراً تجارياً فحسب، بل تعد مركزاً تعليمياً أيضاً، إذ تضم قرابة 33000 طالباً من الوافدين فقط. يقدم دومينيك آش، أحد كبار المستشارين لدى مجموعة كارفاكس التعليمية في إمارة دبي، نصائح للطلاب الوافدين والديهم لبحث الخيارات التعليمية بعمق قبل اتخاذ قرارهم. يزودنا آش هنا بقائمة لأفضل المدارس الثانوية، ويوضح لنا خيارات الشهادات التعليمية المتاحة.

بعد تصنيفها مكاناً رائداً لممارسة أنشطة الأعمال في الإمارات العربية المتحدة، استقطبت دبي أصحاب الثروات الفاتحة وعائلاتهم معهم إلى شواطئها. ولأن دبي لا تمتاز بمناخ مثالي فحسب، بل تقدّم أيضاً خيارات تعليمية رفيعة، ونظاماً ضريبياً مؤثراً، يسهل علينا أن نتقهم لما يختار البعض البقاء فيها. إلا أن هذا قد يخلق تحديات جديدة، وخبراؤنا هنا يضعون بين يديك أفكاراً حول كيفية انتقاء خيارات الهجرة والضرائب والتعليم لأولئك المقيمين على أرضها لمدة طويلة أو قصيرة.  
يناقش مرتضى خان، الشريك في مكتب فراجومين، وهي شركة مختصة في تقديم خدمات الهجرة الدولية، مسارات الإقامة في دبي، على الرغم من قلة خيارات الإقامة الدائمة، بالإضافة إلى تأشيرات الدخول المطلوبة لتأسيس شركة، وكيفية استقدام أفراد العائلة.  
في حين أن إمارة دبي هي ملاذ ضريبي بحق، إلا أنه





## خطوة ذكية

يضطلع مرتضى خان، الشريك في مكتب فراجومين، الشركة المتخصصة في خدمات الهجرة الدولية، بالمسؤولية عن توفير حلول الهجرة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

هناك الكثير من الأسباب التي تفسّر شغف أصحاب الثروات الفائقة بدبي. فهي منطقة خفيضة الضرائب إلى حد كبير، تقدّم لزوارها خيارات حياتية، وسكنية، وصحية رفيعة المستوى. فضلاً عن ذلك، صنّف مؤشر البنك الدولي لسهولة ممارسة أنشطة الأعمال، الإمارات العربية المتحدة في المرتبة الأولى في الشرق الأوسط، وفي المركز 21 على مستوى العالم.

عند انتقالهم إلى دبي، يجب أن يكون أصحاب الثروات الفائقة على دراية بأنّ الإمارات العربية المتحدة لا تمنح عموماً خيار الإقامة الدائمة. إلا أنه من الممكن العيش في دبي لمدة طويلة بالحصول على إحدى الفئات المختلفة لرخص الإقامة القابلة للتجديد. لعلّ أفضلها لأصحاب الثروات الفائقة هي تأشيرات الدخول بناءً على ملكية عقارية، ورخص الإقامة التي تكفلها الشركات.

وفي حال رغبة صاحب الثروات الفائقة بتأسيس شركة في دبي، يجب عليه إتمام عملية التسجيل الرسمية لها. ومن ثمّ يمكن للشركة الجديدة أن تكفل صاحب الثروات الفائقة إما بصفته موظفاً أو مستثمراً تبعاً لاختصاص الشركة ومعايير أخرى. يتيح نظام الكفالة الحصول على رخصة إقامة سارية لسنتين أو ثلاث سنوات، قابلة للتجديد بعد انقضاء مدتها. يجب على أصحاب الثروات الفائقة أن يقرروا السلطة القضائية التي

من المهم أيضاً متابعة تواريخ انتهاء صلاحية رخصة الإقامة لضمان تجديدها في موعدها. الأمر الذي يستلزم التأكد من سريان تاريخ صلاحية الوثائق الهامة مثل الرخصة التجارية، وبطاقة المنشأة، وسجلات الموقعين



يجب أن لا يقل المبلغ المدفوع لشراء الملكية المذكورة عن مليون درهم إماراتي. ترتبط واحدة من أكثر مشاكل الهجرة شيوفاً بأفراد العائلة المعولين وخاصة الأطفال. إذ يمكن للأبناء الذكور الحصول على كفالة حتى سن 18 عاماً، أما البنات فيمكنهنّ الحصول على الكفالة طالما هنّ غير متزوجات. بالنسبة للأبناء الذكور الذين يزيدون عن 18 عاماً، يمكن لوالديهم التفكير بحلول مثل إثبات أنهم يتابعون تعليمهم في الإمارات العربية المتحدة، أو عن طريق كفالة من جامعاتهم.

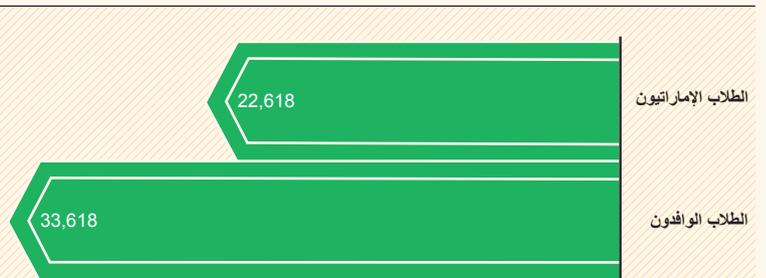
من المهم أيضاً متابعة تواريخ انتهاء صلاحية رخصة الإقامة لضمان تجديدها في موعدها. الأمر الذي يستلزم التأكد من سريان تاريخ صلاحية الوثائق الهامة مثل الرخصة التجارية، وبطاقة المنشأة، وسجلات الموقعين. لأنك لن تكون قادراً على تجديد رخصة إقامتك دون هذه الوثائق.

بوصفها اقتصاداً متسارع النمو، تجري الإمارات العربية المتحدة تغييراتٍ متكررةً على عملية الهجرة. من الضروري لأصحاب الثروات الفائقة العمل عن كثب مع مستشاريهم المحترفين لضمان درابتم بأيّ تغييراتٍ على متطلبات تأشيرة الدخول أو رخصة الإقامة.

يرغبون بتأسيس شركتهم ضمنها: سواء كانت سلطة منطقة حرة أو بر رئيسي. وهذا أمرٌ يمليه بالكامل نوع المشروع الذي يعتزم صاحب الثروات الفائقة تنفيذه. هناك خيارٌ بديلٌ لكفالة الشركة، وهو إمكانية أن يتحصل الفرد الذي يملك عقاراً في دبي إما على تأشيرة دخول متعددة لمدة سنةٍ أشهر قابلة للتجديد أو على رخصة إقامة بناءً على الملكية العقارية. وتسري هذه الأخيرة لمدة سنتين قابلة للتجديد. من بين معايير أخرى،

### تنوع جمهور الطلبة

الطلاب الإماراتيون والوافدون في شراكة التعليم العالي لتحقيق الاستدامة (HEPS)



المصدر: مركز دبي للإحصاء - التقديرات السنوية للتعداد السكاني

## حديثٌ ضريبيٌّ

إسماعيل حجار، الرائد في الخدمة الشخصية للعملاء من شركة إرنست أند يونغ في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، حول ما يمكن للمقيمين المحتملين توقعه في دبي

الرسوم والضرائب المفروضة على شراء عقار أو بيعه في دبي

رسوم شهادة عدم ممتاعة (NOC)

بين 500 درهم إماراتي و5000 درهم إماراتي

عمولة الوسيط العقاري

عادةً 2% من سعر الشراء

رسوم نقل الملكية

4% من سعر الشراء يُضاف إليها الرسوم الإدارية

رسوم تسجيل الرهن العقاري (إن وجدت)

0.25% من مبلغ القرض المسجل

رسوم الخدمة

للعقارات الشخصية

ضريبة القيمة المضافة (VAT):

تتطبق ضريبة القيمة المضافة على المعاملات العقارية التجارية، وعقود الإيجار بنسبة موحدة تبلغ 5%. تُعفى من ضريبة القيمة المضافة المعاملات العقارية السكنية، فيما عدا معاملات التجهيز لأول مرة لعقار سكني مشيّد حديثًا، التي ستفرض عليها الضريبة بنسبة صفر بالمائة شريطة توافر شروط محددة.

المصدر: إرنست أند يونغ

المؤسسات لهذا الإجراء، وخاصةً لأنّ أغلبيتها سيكونون لزامًا عليها للمرة الأولى الإبلاغ عن التزاماتها الضريبية في الإمارات العربية المتحدة. تنطبق ضريبة القيمة المضافة على المعاملات العقارية التجارية، وعقود الإيجار بنسبة موحدة تبلغ 5%. تُعفى من ضريبة القيمة المضافة المعاملات العقارية السكنية، فيما عدا معاملات التجهيز لأول مرة لعقار سكني مشيّد حديثًا، التي ستفرض عليها الضريبة بنسبة صفر بالمائة (أي ستفرض ضريبة القيمة المضافة عليها بنسبة 0%) شريطة توافر شروط محددة. تُعفى من ضريبة القيمة المضافة عقود إيجار العقارات السكنية. إن الإعفاء لا يعني الامتناع عن أخذ ضريبة القيمة المضافة بعين الاعتبار، نظرًا لخضوع النفقات ذات الصلة بالعقار، مثل فواتير الكهرباء أو الرسوم العقارية لضريبة القيمة المضافة.

بالنسبة للضرائب العقارية، يُفرض رسم نقل الملكية، وهو أشبه بضريبة الدمغة، وتبلغ نسبته 4% في إمارة دبي، يتقاسمها عادةً البائع والمشتري مناصفةً بنسبة 2% على كل واحد منهما.

إنّ العملاء الذين يقوم فريق الخدمة الشخصية للعملاء على خدمتهم هم عادةً عائلات من منطقة الشرق الأوسط (وخاصةً دول مجلس التعاون الخليجي أو دول شرق المتوسط)، فيما يتزايد عدد العملاء من خارج المنطقة أيضًا. وأغلبيتهم من مواطني العالم الذين يسافرون باستمرارٍ وترتبطهم علاقاتٌ شخصيةٌ وتجاريةٌ بالعديد من البلدان حول العالم. ويمتلكون عمومًا أصولًا في مناطقٍ ضريبيةٍ مختلفةٍ. وإننا نقدم لهم بالتعاون مع مكاتبنا المحلية المنتشرة في أرجاء العالم نصائح حول كيفية هيكلة ملكية هذه الأصول وحمايتها لأجيالٍ عديدة.

وطالما أن تلك التأشيرة سارية المفعول، يجب أن تغطي تقنيًا بمعاملة المقيم في دولة الإمارات العربية المتحدة لأغراض ضريبية. لا تُفرض أي ضرائب على المواطنين الإماراتيين أو المقيمين الوافدين على الدخل الذي يحققونه من موارد إماراتية، ولا تفرض أي ضريبة على التركة أو الهدايا في دولة الإمارات العربية المتحدة. إلا أنّ اكتسابك لصفة المقيم الضريبي الإماراتي لا يعني أنّك ستتوقف تلقائيًا عن كونك مقيمًا في بلدانٍ أخرى تمتلك فيها مصالح شخصية أو تجارية نظرًا لاختلاف قوانين الإقامة الضريبية في كل منطقة. علاوةً على ذلك، فإن وزارة التمويل الإماراتية ترصد عمليًا "عدد أيام الإقامة" للأشخاص، بالإضافة إلى العلاقات الأخرى القائمة مع دولة الإمارات العربية المتحدة قبل إصدار شهادات الموطن الضريبي. وهذه الشهادات في غاية الأهمية لدورها في تأكيد وضع موطنك الضريبي في الإمارات العربية المتحدة في حال الاستفسار عنه بواسطة هيئة ضريبية أجنبية.

فُرضت ضريبة القيمة المضافة (VAT) ابتداءً من 1 يناير 2018 بنسبة موحدة تبلغ 5%. وقد استعدت

يدخل الوافدون من غير دول مجلس التعاون الخليجي (GCC)، الإمارات العربية المتحدة عمومًا إما موظفين أو بفضل موارد مالية وعلاقات تجارية تربطهم بالمنطقة. وبعضهم يرغب في تأسيس شركة هنا. إلا أن جميعهم يتوافدون إلى الإمارات العربية المتحدة لما توفره من جودة عالية للحياة، وبنية تحتية مثالية، وطقس جيد على مدار العام. وهي عوامل تجذب الأثرياء أصحاب رأس المال من الأسواق الناشئة على وجه الخصوص. لتتمتع بالحق في الإقامة على أرض الإمارات العربية المتحدة، يجب عليك الحصول على تأشيرة إقامة سارية المفعول. وللحصول على مثل هذه التأشيرة، ستحتاج إلى عقد عملٍ مبرمٍ مع إحدى شركات البر الرئيسي الإماراتية، أو مع شركة تقع في واحدةٍ من أكثر من 30 "منطقة حرة" في دبي. تبلغ عمومًا مدة هذه التأشيرات سنتين. يمكنك أيضًا الحصول على تأشيرة إقامة عن طريق استثمار في واحدٍ من العقارات المحلية. بمجرد الحصول على تأشيرة الإقامة، يجب عليك زيارة الإمارات العربية المتحدة مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر للحفاظ على صلاحية تأشيرة الإقامة.



## منحنى التعلّم

دومينيك آش هو أحد كبار المستشارين لدى مجموعة كارفاكس التعليمية في إمارة دبي، وهي شركة استشارات عالمية تزود الأفراد والمؤسسات الساعين للتفوق الأكاديمي بالمشورة والدعم

ترتيب الجامعات في دبي
1 كلية لندن للأعمال
2 جامعة هيريوت-وات
3 الجامعة البريطانية في دبي
4 كلية كاس للأعمال
5 تحالف كلية ماتشستر للأعمال
6 جامعة زايد
7 جامعة سترانكلد بزئس سكول
8 الجامعة الأمريكية في دبي
9 جامعة دبي
10 كلية التجارة الدولية هولت

المصدر: مجموعة كارفاكس التعليمية



في دبي، يصبح المشهد التعليمي أكثر اتساعاً وصعوبةً في تصفّحه. فبين عامي 2016-2017، افتتحت 15 مدرسةً جديدةً لتستوعب قرابة 6000 طالب. ومنها مدرسة نورث لندن كوليجت سكول، وهي إحدى كبرى مدارس البنات في لندن، على الرغم من أنها مختلطةٌ هنا.

تميل المدارس الجديدة إلى توفير مرافقٍ ممتازة، وتغلب عليها السمة العصرية؛ لذا ينقلُ الناس أطفالهم إليها فجأةً على الرغم من رسومها الباهظة. والعديد منها يدارُ بوصفه مشروعًا تجاريًا، ويمكن أن تعاني من عائدات المدرّسين المرتفعة. الأمر الذي يستتبع صعوبةً في توفير المستوى المطلوب من التعليم، ويدفع الوالدين في المقابل إلى نقل أطفالهم إلى مدارس أخرى أو الانتظار إلى حين توفر مكانٍ شاغرٍ في مدرسةٍ أفضل. السلوك الذي يعرف باسم "الانتظار" (parking) وهو شائعٌ جدًا في دبي.

سببٌ آخر يدفع الوالدين لنقل أطفالهم ألا وهو أنّ بعض المدارس تكون جيدةً حتى مستوى شهادة التعليم الثانوي العامة، لكنها تتحول بعده إلى البكالوريا الدولية، الأمر

إلى البكالوريا الدولية (IB) - على الرغم من أنّ 60% من المدارس تدرّس المنهاج البريطاني أو الأمريكي. ونظرًا لضعف تأسيسها، لا يوجد الكثير من المدارس الموثوقة ذات السمعة المديدة هنا - لا تقارن بالتأكيد مع كلية إيتون ومدرسة هارو. أمّا الاستثناء فهي كلية دبي، التي لا تتمتع بسمعةٍ مرموقةٍ فحسب - على النقيض من الكثير من مدارس دبي التي تدرّس مناهج مختلطة، كان تدرّس شهادة التعليم الثانوي العامة (GCSE)، ثم تتحول لشهادة البكالوريا الدولية - بل تدرّس شهادة التعليم الثانوي العامة والمستويات المتقدمة أيضًا. إلا أنه من الصعب جدًا الالتحاق بكلية دبي والمؤسسات التعليمية الممتازة مثل مدرسة جميرا للتخاطب بالإنجليزية (JESS) التي تدرّس شهادة البكالوريا الدولية، وكلية جميرا أيضًا. فكلية دبي على وجه الخصوص لديها قائمة انتظارٍ طويلة، وتتطلب معايير أكاديمية عاليةً جدًا. ومن الطبيعي أن تتجه العائلات، التي يتعذر عليها ضمُّ أطفالها لواحدةٍ من هذه المدارس الثلاث، إلى أماكن أخرى وخاصةً لتلك المؤسسات التعليمية المنشأة حديثًا. في ظل كثرة المدارس الجديدة التي تفتتح كل عام

إن قطاع التعليم الكبير والمتنامي في دبي معقدٌ بقدر تنوعه. ومن الصعب تصفّحه ما لم تكن مقيمًا هناك لفترة ليست بالوجيزة، ويجب على الطلاب الوافدين البحث فيه بعمقٍ قبل الوصول إلى المدينة.

تستهدف حكومة دبي رفع المعايير التعليمية لمستوى المدارس الخاصة الجيدة البريطانية أو الأمريكية أو السويسرية، وزيادة حجم الاستثمار في التعليم. إلا أن معايير التعليم المطبقة في الوقت الراهن لا ترقى، مثلًا، لمستوى مدرسة بريطانية عامةٍ رائدةٍ أو لمدرسةٍ إعداديةٍ أمريكيةٍ رائدةٍ أيضًا. ومع ذلك، يمكن أن يدفع الوالدين رسومًا مماثلةً أو حتى أعلى بقليلٍ من تلك التي تنقاضيها مدرسة بريطانيةٌ خاصةٌ من الطراز الأول.

من وجهة نظرٍ عملية، فإن المدارس في دبي أكبر من نظيراتها في المملكة المتحدة، وتستوعب غالبًا أكثر من 1000 طالب، وحجم الصفوف التعليمية أكبر أيضًا. وتميل أيضًا لتكون أكثر تنوعًا، إذ تضمُّ أكثر من 60 جنسيةً مختلفةً تشكل مجموع الطلبة. نتيجةً لذلك، يُدرّس قرابة 15 مناهجًا دراسيًا مختلفًا في مدارس شتى، بما في ذلك المنهاج البريطانية والأمريكية والهندية، بالإضافة

الذي لا يناسب الكثير من الناس. ولا توفر الكثير من المدارس المستويات المتقدمة من التعليم. ففي المملكة المتحدة، التعليم أكثر تنظيمًا، ويتضمن نقاط دخول واضحة للغاية ونظام رفدٍ حتى الوصول للجامعة عن طريق امتحاناتٍ مثل المستويات المتقدمة. أمّا في دبي، فأنت بحاجةٌ حَقًا إلى التخطيط المسبق ونصائح الخبراء في هذا القطاع.

بالنسبة للطلاب الموهوبين أو الأكاديميين على وجه الخصوص، قد لا يكون لديهم أي خيار سوى البحث في الخارج عن المعيار العالي الذي يشدونه للتعليم، وعادةً ما يجدونه في المملكة المتحدة أو الولايات المتحدة الأمريكية. أمّا الطلاب الآخرون فينتقلون بين نظام دبي التعليمي، ويحاولون الحصول على التعليم المنزلي الذي يمثل استثمارًا متناميًا لنا. وتبعًا لرغبة العملاء، سيتلقى أطفالهم التعليم المنزلي إما في مكاتبنا بدبي أو في منازلهم. تقدم كارفاكس أيضًا الدروس الخصوصية المنزلية، التي تتم التعليم الذي يتلقاه الأطفال في مدارسهم الحالية.

الكثير من العائلات التي تأتي لدبي لديها أطفال صغار، لذا فإن الضغط الأكبر ضمن المساحة التعليمية يقع على المستويات الدنيا: وتتمثل المهمة الأصعب في إدخال طفلك إلى مدرسة استقبالٍ أو مدرسة ابتدائية. وهي مهمة أصعب في واقع الأمر منها في المستويات الثانوية، وذلك راجع جزئيًا إلى انتقال بعض الطلاب حينذاك إلى المملكة المتحدة أو الولايات المتحدة الأمريكية لتحصيل جودة تعليم أفضل، الأمر الذي يخلق شواغر أكثر. في الجانب الآخر من الطيف التعليمي، لا يوجد في دبي سوى بضع جامعات فقط، ولكن لا ترقى أيٌّ منها للمستوى الأكاديمي الرفيع. وسوف يتوق أغلبية عملائنا إلى إرسال أولادهم إلى جامعاتٍ خارجيةٍ يقع معظمها في المملكة المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية.

تستهدف حكومة دبي رفع المعايير التعليمية لمستوى المدارس الخاصة الجيدة البريطانية أو الأمريكية أو السويسرية، وزيادة حجم الاستثمار في التعليم



جامعة زايد بدبي

المدارس الثانوية في دبي	الرسوم التعليمية التقريبية
المراتب الأولى	المدارس الثانوية الرسوم التعليمية التقريبية (بالدرهم الإماراتي)
1 كلية دبي	مدرسة نورث لندن كولجيت سكول بدبي 115,000 - 130,000 سنويًا
2 مدرسة جميرا للتخاطب بالإنجليزية	أكاديمية جيمز العالمية بدبي 111,813 - 92,732 سنويًا
3 المدرسة الأمريكية بدبي	ريبتون سكول بدبي 103,325 - 85,867 سنويًا
4 كلية جميرا	كينجز سكول بالبرشاء 97,798 - 82,569 سنويًا
5 ليسيه فرانسيس إنترناشيونال جورج بومبيدو	كنت كوليج بدبي 98,000 - 86,000 سنويًا
6 نورد أنجليا إنترناشيونال سكول بدبي	نورد أنجليا إنترناشيونال سكول بدبي 94,000 - 82,880 سنويًا
7 كلية دبي للتخاطب بالإنجليزية	مدرسة جميرا للتخاطب بالإنجليزية 91,950 - 80,847 سنويًا
8 جيمس ويلينجتون إنترناشيونال سكول	كلية دبي 91,503 - 80,808 سنويًا
9 مدرسة الصفا كومونيتي	جيمس ويلينجتون إنترناشيونال سكول 93,658 - 74,764 سنويًا
10 ريبتون سكول	المدرسة الأمريكية بدبي 81,360 سنويًا



يمكن القول أنه لا يوجد مدينة في العالم حققت مثل هذا التحول السريع كما فعلت دبي. لقد نتج عن سرعة النمو والتوسع في البنية المقامة العديد من التحديات، ففورات حياة سوق العقارات هنا بلا ريب أكثر تأثراً منها في المدن الأخرى الأفضل استقراراً. إلا أن كل دورة تساعد في خلق بيئة استثمارية أكثر نضجاً من ذي قبل.

إنّ الفرص الناشئة عن هذا النمو كبيرة جداً. إذ تفتح مهمة استيعاب نمو سكاني بنسبة 76% خلال عقدٍ من الزمن آفاق الاستثمار في القطاعات السكنية، والصناعية، وقطاع البيع بالتجزئة، وقطاع المكاتب والترفيه.

هذا ويشهد التركيز على النمو تحولاً باتجاه التركيز على جودة الحياة. ويفتح هذا التوجه بدوره فرصة لا تقوّت.

فبالنظر إلى مشاريع التطوير الأخيرة، مثل مركز دبي المالي العالمي، يُلاحظ أنّ التركيز على الأحياء الغنية بالمناطق المخصصة للمشاة، والتي تضم مساحة متكاملة من محلات البيع بالتجزئة والمطاعم المحلية، من شأنه أن يخلق أنماطاً حضرية أكثر استدامة.

إنّ هذه المبادرات تقسح المزيد من المجال أمام سكان المدينة وزوارها لاستكشاف المدينة، والاستمتاع ببيئتها الفريدة دون الاعتماد على السيارات. وإنّ مشاريع التطوير هذه، جنباً إلى جنب مع الاستثمارات في وسائل النقل العامة، هي ما سيدفع باتجاه المرحلة المقبلة من الطلب عبر إثراء جاذبية المدينة وسحرها للمقيمين الجدد. إنّ الفرصة متاحة أمام دبي ليس لتكون نموذجاً للتنمية المستدامة في الشرق الأوسط فحسب، بل لما هو أبعد من ذلك. فتجربة مركبات بلا سائق، بالإضافة إلى وسائل النقل الجديدة يعني أن دبي تُرى بوثيرة متزايدة بوصفها رائدة على مستوى العالم في الابتكار الحضري.

وقد تجلّى تأثير هذه الاستثمارات بالفعل، وهي حقيقة تؤكدها المراكز المتقدمة التي احتلتها دبي في استبيان شركة ميرسر حول جودة الحياة، وتصنيف مدن العالم الأفضل للعيش الذي أعدته وحدة الاستخبارات الاقتصادية، وقائمة لونغلي بلانيت لأروع الأحياء في العالم. إنّ حقيقة أن جودة الحياة في دبي تسجّل زيادة مستمرة، إلى جانب

نمو سكاني ممتاز، تشير إلى واقع النهج القويم الذي تسلكه دبي - وقليلة هي المدن التي تتمكن من مجاراة كلا الأمرين في الوقت نفسه. فالمحافظة على جودة الحياة والنمو السكاني ضمن المسار السليم هو مفتاح نجاح دبي المستقبلية.

## مدينة مثالية للعيش: حيث تلعب الاستدامة وجودة الحياة دورها في اجتذاب الناس إلى دبي

ليام بايلي

رئيس قسم البحث العالمي

liam.bailey@knightfrank.com

+44 20 7861 5133

## نسخة دبي

بتقويض من  
مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية

من إعداد  
قسم أبحاث نايت فرانك

من تصميم  
وكالة SHOW MEDIA  
show.london

## نايت فرانك

رئيس قسم  
البحث العالمي  
ليام بايلي

تمور خان كبير المحللين  
الإمارات العربية المتحدة

ماريا موريس  
رئيس قسم العقارات السكنية  
في الشرق الأوسط

## وكالة Show Media

المدير الفني  
جوليا ألين

المصممون  
ليندا إيلاندير  
إنديا سكريمجور

محررو الصور  
ليو جودارد  
نيكي ماكلارون

رئيس محرري النص  
هولي كوابل

محررو النص  
بولي دينيسون  
لوسمي فريث  
سيري توماس

مدير المشروع  
جيما لاتام

## التصوير الفوتوغرافي

باول ماكليود

## الرسوم التوضيحية

أندريا مازراتي  
إيلين وينتا

ما لم يرد نصّ بذلك، فإن جميع  
الإشارات إلى الدولار أو \$ تشير  
إلى الدولار الأمريكي

## استفسارات العقارات السكنية

ماتيو كوك  
الشريك المساعد  
+971 50 6138 350  
matthew.cooke@me.knightfrank.com

## إشعار إخلاء المسؤولية

أعدت نسخة دبي (تقرير الثروة، © جميع الحقوق محفوظة لشركة نايت فرانك إل إل بي 2018) لأغراض عامة فقط، وليست مصدرًا حاسمًا يُعول عليه، ولم توضع لغرض إبداء النصيحة. ولا ينبغي الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال. مع أننا نعتقد أن معايير ريفية قد اعتمدت في إعداد المعلومات، والتحليلات والآراء الواردة في نسخة دبي، إلا أن نايت فرانك لا تتحمل أي مسؤولية أو التزام أيًا كان شكله عن محتوياتها. لا نقدم كذلك أي كفالة أو ضمانات صريحة أو ضمنية فيما يتعلق بدقة أي من محتويات هذا التقرير. طبقًا لما تجيزه القوانين المعمول بها، فإننا لا نتحمل المسؤولية عن أخطاء، أو نقص في الدقة أو سهو، أو عن أي خسار أو ضرر ناتج بصورة مباشرة أو غير مباشرة عن الاعتماد على محتوياته أو عن استخدامها. لا تعكس نسخة دبي بالضرورة رأي نايت فرانك بأي وجه من الأوجه. وربما تعذر التحقق من المعلومات المقدمة من الغير. يجب على القراء ألا يتخذوا، أو يغفلوا عن اتخاذ، أي إجراء نتيجة للمعلومات الواردة في نسخة دبي. يُحظر نسخ هذا التقرير كليًا أو جزئيًا قبل الحصول على موافقة خطية مسبقة من نايت فرانك إل إل بي. خلال إعدادها نسخة دبي، لا تدل نايت فرانك ضمناً أو تؤسس لأي علاقة مع أي عميل أو استشاري، أو أي علاقة مالية أو مهنية. في نسخة دبي، لا تقدم نايت فرانك أو أي شخص آخر خدمات استشارية أو مالية أو أي خدمات أخرى. وعلى وجه الخصوص، لم تفوض هيئة الخدمات المالية نايت فرانك لتولي أي أنشطة منظمة (ما عدا نشاط الوساطة التأمينية المحدودة فيما يختص بإدارة العقارات).

نايت فرانك إل إل بي المعروفة تجارياً أيضاً باسم نايت فرانك. نايت فرانك إل إل بي هي شركة محدودة المسؤولية مسجلة في إنجلترا تحت الرقم OC305934. يقع مقرنا القانوني في العنوان: 55 Baker Street, London W1U 8AN حيث يمكنك القاء نظرة على لائحة بأسماء الأعضاء. أعدت نسخة دبي استناداً إلى معلومات ساهمت بها العديد من المصادر، بما في ذلك نايت فرانك إل إل بي، وشركاتها الفرعية الكائنة في المملكة المتحدة، وشبكة من الكيانات والمكاتب الخارجية المنفصلة والمستقلة التي تقدم خدمات عقارية. وتمثل معاً ما يعرف عموماً باسم "شبكة نايت فرانك العالمية". وكلّ كيان أو مكتب في شبكة نايت فرانك العالمية هو كيان قانوني متميز ومستقل. كما تتميز في ملكيتها وإدارتها عن أي كيان أو مكتب آخر، سواء كان يعمل تحت اسم نايت فرانك أو لا. بأي حال من الأحوال، لا يتحمل أي كيان أو مكتب يعمل تحت اسم نايت فرانك (بما في ذلك نايت فرانك إل إل بي) المسؤولية عن أفعال أو هفوات أي كيان أو مكتب آخر. كما أنها لا تعمل وكيلاً، أو تتمتع بأي سلطة (سواء كانت فعلية، ظاهرية، ضمنية أو غير ذلك) بأي حال من الأحوال لتمثيل أي كيان أو مكتب آخر يعمل تحت اسم نايت فرانك (بما في ذلك نايت فرانك إل إل بي) أو إلزامه بأي واجبات أو فرضها عليه. حيثما انطبق، تشمل الإشارة إلى نايت فرانك شبكة نايت فرانك العالمية.

