

عصام خلف: تغيير التصنيفات العقارية في مختلف مناطق المملكة



○ عصام خلف

أصدر عصام خلف وزير الإشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني قرارا بتصنيف عدد من العقارات في مختلف المناطق. وجاء في نص المنشور في الجريدة الرسمية: تصنف العقارات الكائنة بمنطقة سار مجمع ٥٢٧/٥٢٥ وفقا لما هو وارد في الخارطة، وتطبق عليها الاشتراطات التنظيمية للتعديل الواردة. ويصنف عقار في منطقة باربار مجمع ٥٢٦ ضمن مناطق السكن الخاص (RB) وفقا بما هو وارد. وانضم العقار الكائن بمنطقة باربار مجمع ٥١٨ إلى تصنيف مناطق المشاريع ذات الطبيعة الخاصة (SP). وتطبق عليها الاشتراطات التنظيمية للتعديل الواردة في القرار.

ويغير تصنيف العقار رقم ٥٠٤٢٣٦٥ الكائن بمنطقة الجنبية مجمع ٥٧١ إلى تصنيف المشاريع ذات الطبيعة الخاصة (SP)، وتطبق عليه الاشتراطات التنظيمية للتعديل الواردة في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

رشيد المعراج:

تحويل محفظة «ريف العقاري» إلى بنك البركة الإسلامي

أصدر رشيد المعراج محافظ مصرف البحرين المركزي قرارا بتحويل محفظة التمويل من شركة ريف للتمويل العقاري ش.م.ب (مفلة) إلى بنك البركة الإسلامي ش.م.ب (مفلة). وجاء في نص القرار المنشور بالجريدة الرسمية: تمت الموافقة على طلب شركة ريف للتمويل العقاري ش.م.ب (مفلة) بتحويل محفظة التمويل الخاصة بها إلى بنك البركة الإسلامي ش.م.ب (مفلة). وعلى الإدارات المعنية بمصرف البحرين المركزي تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.



○ رشيد المعراج

مركز البحرين التجاري العالمي



توليد الكهرباء.

يتوقع من توربينات الرياح توفير من ١١٪ إلى ١٥٪ من إجمالي استهلاك الطاقة في البرجين أو ما يقرب من ١,١ إلى ١,٣ جيجا واط ساعة سنويا. وهذا يعادل توفير الإضاءة لنحو ٣٠٠ منزل. ومن المتوقع أن تعمل بنسبة ٥٠٪ من الوقت في المتوسط يوميا.

مركز البحرين التجاري العالمي ويسمى أيضا مركز التجارة العالمي البحرين هو برجان توأمان يبلغ ارتفاعهما ٢٤٠ مترا ويتكونان من ٥٠ طابقا ويقع في المنامة عاصمة البحرين. بني البرجان التوأمان في عام ٢٠٠٨ من قبل شركة الهندسة المعمارية المتعددة الجنسيات اتكينز.

وهما أول ناطحة سحاب في العالم يتم تركيب توربينات هوائية في تصميمها. تم بناء وتركيب توربينات الرياح من قبل الشركة الدنماركية نوروين، التي بلغت كلفتها ١٥٠ مليون دولار أمريكي ٥٦,٧ مليون دينار بحريني.

شيد البرجان التوأمان على مقربة من شارع الملك فيصل السريع بالقرب من معالم شعبية مثل أبراج مرفأ البحرين المالي وبنك البحرين الوطني وأبراج اللؤلؤ، كما أنهما يحتلان المرتبة الثانية من ناحية أطول الأبراج في البحرين بعد برج مرفأ البحرين المالي. وقد تلقى المشروع العديد من جوائز الأبنية المستدامة.

صمم البرجان على شكل شرعطين جانبيين لتحويل الرياح من خلال الفجوة لتوفير تسارع مرور الرياح من خلال التوربينات. هذا ما أكدته اختبارات تدفق الرياح والتي أظهرت أن المياني تخلق تدفقا على شكل الحرف الإنجليزي S وضمان أن أي رياح قادمة ضمن زاوية ٤٥ درجة إلى جانبي المحور المركزي ستخلق تيارا عموديا للرياح على التوربينات. هذا يزيد بشكل كبير من قدرتها على



إيمان المناعي: ٣٠ جنسية تملك العقار في البحرين

على المواطن البحريني أن تكون لديه ثقافة عقارية



○ أخبار الخليج، حوار إيمان المناعي.

المناطق كالجفير وجزر أمواج والأخرى في منطقة السيف، وتعتبر هذه الوحدات للتملك الحر لمختلف الجنسيات التي تحصل على إقامة دائمة طوال فترة تملكها للعقار وفقا للقانون البحريني للتملك.

وأبرز المشاريع التي سوقت لها في منطقة الجفير «فونتانا تاورز» الذي تم بيعه وتأجيره بالكامل، وكذلك فونتانا جاردن الذي تم بيعه بالكامل ونحن في مرحلة التسليم، وفونتانا سويت، وفونتانا إنفينيتي». أما في منطقة جزر أمواج اريفا تاور وسيف أفنيوز مقابل مجمع ستي سنتر سيتم تسليمه بعد سنة. ومن ناحية أخرى تختلف تكلفة الأبراج عن بعضها، على سبيل المثال:

الكثير ولمن لا يملكه. ونكرت المناعي أن هناك مجالا آخر لا بد من الاهتمام به، وهو التخصص الأكاديمي في جوانب العقار، وهي تخصصات نادرة للأسف، مع العلم أن السوق يحتاج إليها؛ لأنها تتعلق بالقطاع العقاري من مهندسين معماريين، وتطوير عقاري، وقالت إنها تبحث باستمرار عن تخصصات علمية ومؤهلين في العقار من البحرينيين، المتخصصين بهذا الضمار، وعندما لا تجد فإنها تضطر إلى جلب المتخصصين من الخارج للعمل في الشركة.

للقطاع العقاري، فعندما تعطي الحكومة تسهيلات للأجانب، ويأتون البحرين ويتملكون ويسكنون ويؤجرون الوحدات، كل هذا سيركس السوق العقاري. وقالت المناعي إن البحرينيين عموما تنقصهم الثقافة العقارية، ولهذا تسعى الشركة إلى إقامة ورش عمل في هذا العام تركز على تثقيف الراغبين من المواطنين وغيرهم بالقطاع العقاري، سواء لأصحاب المكاتب العقارية، أو المستثمرين.

وأشارت إلى أن البعض عندما يرى الشئاء العمرانية في المنطقة يعتقد أن هذا سويدي إلى زيادة العروض ليكون أكبر من الطلب، وأنا أعارض هذا الرأي، لأن الحاجة للسكن موجودة وتزايد بتزايد السكان، إلى جانب الانتعاش والدعم الحكومي

كشفت مدير عام المبيعات وتطوير الأعمال في شركة رويال امباسدور لتسويق العقارات إيمان المناعي، عن أن عدد الجنسيات التي تملك في شركة رويال امباسدور يقارب ٣٠ جنسية من مختلف الدول، حيث إن القطاع العقاري البحريني من افضل القطاعات من حيث العائد، سواء كان في الإيجار أو البيع ويعود هذا إلى عدة أسباب منها: موقع البحرين الاستراتيجي، التنظيم في سوق العقار البحريني من ناحية وجود جمعية العقار الجرينية التي تمثل حلقة وصل بين العقاريين والحكومة، وكذلك هي الأفضل من جهة الأسعار المتوافرة، والمشمسروعات المتاحة، والخدمات المقدمة، إضافة إلى الدعم الحكومي الكبير الذي يلقاه القطاع العقاري في المملكة، والبحرين لديها مرونة عالية تمكنها من امتصاص الصدمات الخارجية، منوهة إلى أن سوق البحرين تنمو بالتدرج وهذا النمو مدروس وبالتالي فإن أي صدمة يمكن احتواؤها، على عكس ما حدث في بعض الدول التي ينمو فيها العقار بشكل جنوني، فأصبحت تحت تأثير سلبي.

التسويق الإلكتروني يستقطب ٥٠٪ من المكاتب العقارية

أكد مختصون عقاريون أن التسويق الإلكتروني يستحوذ على ٧٠٪ من إجمالي التسويق العقاري، وخاصة أنه يتميز بالتوسع في نشر الإعلان وسهولة بحث العميل عن العقار المطلوب.

اتجهت نحو ٥٠٪ من المكاتب العقارية إلى التسويق الإلكتروني لمنهجياتها من الوحدات السكنية، نظراً إلى إقبال المستهلكين على مواقع التواصل الاجتماعي وشبكة الإنترنت، ولتسريع الوصول إلى عملاء مختصين عقاريين أن التسويق الإلكتروني يستحوذ على ٧٠٪ من إجمالي التسويق العقاري، وخاصة أنه يتميز بالتوسع في نشر الإعلان وسهولة بحث العميل عن العقار المطلوب، وعدم تحمل تكاليف المكاتب.

ويتجه غالبية المستهلكين إلى شراء من خلال المواقع الإلكترونية. ومع وجود الركون الذي يشهده القطاع، فقد تحولت نحو ٤٥-٥٠٪ من المكاتب إلى تقديم خدماتها العقارية وعرض الوحدات السكنية الموجودة لديها بتلك المواقع، لتسهيل عملية البحث عن العميل، وتوسع المكتب العقاري في الإعلان.

كثرت عمليات النصب والاحتيال في سوق العقارات هذه الأيام، وقد يتعرض المشتري لعمليات نصب خلال شراء عقار في بعض الاحيان، ويرجع ذلك إلى أسباب كثيرة منها:

- ١ - عدم المعرفة بالإجراءات الصحيحة عند عملية الشراء، ويتمثل ذلك في عدم قيامك بمراجعة أصل العقار وحقيقة ملكيته قبل الشراء، وما يجب عليك فعله من تسجيل العقار وإثبات ملكيته لك.
- ٢ - اتباع بعض الإعلانات العقارية المزيفة، والتي تهتم فقط بأن توجي إليك بأنك أمام فرصة العمر لو اشترت ذلك العقار، وأن تلك الفرصة لا تتكرر، فيدفعك إلى الشراء من دون التأكد من مصداقية ذلك الإعلان أو حقيقة وجود ذلك العقار من عدمه.
- ٣ - الوجود البراقعة من البائع للمشتري، ويتمثل ذلك بأن يعدك البائع سواء أكان شركة أم وسيطاً عقارياً، بأن العقار الذي ستشتره سيحقق لك دخلاً وعائداً مادياً مربحاً بعد ذلك،

أسباب تعرض المشتري للنصب والاحتيال في سوق العقارات

أسباب تعرض المشتري للنصب والاحتيال في سوق العقارات

بالإدعاء أن سعر العقار أو الأرض سترتفع مستقبلاً، ويكون ذلك مجرد تكهنات ومن دون أي مؤشرات إيجابية على ذلك.

٤ - ملكية العقار، يقع الكثير من المشتريين في ذلك الخطأ وهو عدم التأكد من ملكية العقار لبائعه، وحتى عندما تتم المعاينة لأرض العقار لا يكون ذلك دليلة على وجود سند ملكية لذلك العقار، فقد تكون الأرض أو العقار ملكاً لشخص آخر أو أنه محل لمشكلات وصراعات أنت في غنى عنها، ولذلك يجب الحرص أثناء شراء العقار والتأكد من ملكيته.

