



من أعلى عشرة مبان في العالم

«أبل بارك» ..

سفينة الفضاء التي كلفت ٥ مليارات دولار

ومنذ البداية، حرصت الشركة على أن يكون المبنى نموذجاً للمباني الخضراء، حيث يعتمد بشكل رئيسي على الطاقة المتجددة والألواح الشمسية التي تولد ١٧ ميغاواط من الطاقة. ما يجعله أحد أكبر الأسطح الشمسية في العالم.

ومن مميزات المبنى أنه لا يتطلب استخدام أنظمة التكييف خلال تسعة أشهر من السنة. حيث يعتبر أحد أكبر المباني ذات التهوية الطبيعية في العالم.

وتمثل المساحات الخضراء ٨٠% من مساحة الأرض، وهي تضم حوالي ٩٠٠٠ من الأشجار المقاومة للجفاف كالزيتون والشمش والكرز. وهناك حوالي ٣,٢ كيلومتر من الممرات لرياضة المشي والجري. إلى جانب ٢٠٠٠ دراجة للتنقل بين المباني.

ويضم المبنى مسرحاً يحمل اسم ستيف جوبز، صمم أيضاً بشكل دائري زجاجي. وهو مكان لعقد المؤتمرات والاجتماعات، ويتسع لأكثر من ألف شخص.

وعلى الرغم من كونه مقراً رئيسياً للشركة، إلا أن «أبل بارك» بات اليوم مرفقاً سياحياً حيويًا يستقطب محبي شركة «أبل» من جميع أنحاء العالم.

مليار دولار، فإن التكلفة الفعلية النهائية بلغت خمسة مليارات. (تكلفة الأرض وحدها ١٦٠ مليون دولار). ليكون بذلك أحد أعلى عشر مبان في العالم. ولا يعتبر هذا الرقم مبالغاً إذا ما عرفنا أنه يقدر اليوم بمبلغ تريليوني دولار.

وللمقارنة، فإن أطول برج في أميركا وهو مركز التجارة العالمي الجديد في نيويورك كلف ٣,٩ مليار دولار.

صمم مبنى «أبل بارك» المعروف بسفينة الفضاء والذي يقع في ولاية كاليفورنيا الأمريكية ويمتد على مساحة تبلغ ٢,٨ مليون قدم مربع (١٧٥ فدان). من قبل نورمان فوستر، ليمثل أحد أبرز النماذج للمباني الصديقة للبيئة، حيث يعتمد على الطاقة المتجددة بنسبة ١٠٠%.

يتألف مبنى سفينة الفضاء هذا من أربعة طوابق فوق الأرض وثلاثة طوابق تحت الأرض. ويمتد على شكل دائرة كاملة محيطها ميل واحد وقطرها ١٥١٢ قدم. وتستوعب مكاتب ومرافق المبنى أكثر من ١٢,٠٠٠ موظف.

تستمر في هذه السلسلة عرض نماذج لأعلى المباني في العالم، حيث عرضنا في حلقة سابقة أعلى المباني على الإطلاق وهي أبراج البيت في مكة المكرمة والتي بلغت تكلفتها ١٥ مليار دولار. كما استعرضنا مبنى مارينا باي ساندز في سنغافورة الذي تكلف حوالي ٥,٧ مليار دولار.

اليوم نستعرض تحفة عقارية تكنولوجية تمثل خلاصة الأبداع البشري في الممازجة بين العقار والتكنولوجيا مع الحفاظ على البيئة.

كيف لا يكون كذلك ومالك هذا المبنى هو عملاق صناعة التكنولوجيا «أبل».

«أبل بارك» الذي صنف كواحد من أعلى المباني في العالم، يجمع في شكله بين سفينة الفضاء، ورمز التفاحة التي تميز الشركة.

وأعلن عنه لأول مرة قبل ستيف جوبز نفسه عام ٢٠٠٦، ولكن أعمال الرسم والتخطيط والتصاريح استغرقت حوالي ٨ سنوات، وفي عام ٢٠١٤ بدأت أعمال التطوير والبناء. لينتقل الموظفون إليه عام ٢٠١٧. وفي حين كانت الميزانية المقررة للمشروع نصف



مصطلحات عقارية

المكتب الافتراضي

المكتب الافتراضي (Virtual Office) مكتب غير حقيقي أو غير ثابت، ويلجأ إليه الأشخاص الذين يعملون من المنزل أو بوظيفة لا تحتاج إلى مكتب دائم وإثبات ومرافق وخدمات مستمرة تتطلب تكاليف متزايدة. وهنا يعتمدون على الحصول على كافة الخدمات المكتبية عند الحاجة فقط، وهذا ما يشمل العنوان وخدمات الاستقبال وأرقام الهواتف، بحيث يكون لهم مقر فعلي على أرض الواقع دون الالتزام بمساحات مكتبية مخصصة.

ولتبسيط الأمر، إذا كان لديك عمل من المنزل أو متنقل، وتحتاج أحياناً إلى إجراء مقابلات أو استقبال عملاء، هنا يمكنك استئجار مساحات مكتبية تسمى مكاتب افتراضية في مبان شركات متخصصة. وهذه الخدمة توفر كافة الاحتياجات المكتبية الأساسية مثل الإنترنت والموقع وغرفة الاجتماعات بل وحتى السكرتيرة. ولكن لا تكون هذه الخدمات دائمة وانما تنتهي بانتهاء المدة المطلوبة والمدفوع مقابلها. وقد يكون الأمر لساعات أو لأيام في الأسبوع، على أن يتم الحجز مسبقاً.

وهنا تكون قد امتلكت مساحات مكتبية تستخدمها فقط عندما تحتاج إليها، بدل أن يكون لديك مكتب دائم تتكبد تكاليفه بشكل مستمر من دون الحاجة إليه بشكل متواصل.

ويرجع البعض تاريخ المكاتب الافتراضية إلى رجل الأعمال رالف جريجوريو الذي أسس مفهوم المكتب الذكي عام ١٩٩٤. قبل أن يتطور الأمر وتظهر شركات تتنافس على توفير هذا النوع من الخدمات لاسيما مع تطور الخدمات التقنية المساعدة في إنجاز الأعمال مثل زوم وسكايب وغيرها. وصارت الشركات تقدم خدمات متعددة بما في ذلك العنوان البريدي وأرقام التواصل وقاعات الأعمال وقاعات الاجتماعات وقاعات التدريب والمكاتب المجهزة والخدمات السكرتارية والإدارية. وبالتالي بات أمام رواد الأعمال بشكل خاص فرص كبيرة لتطوير أعمالهم من دون الحاجة إلى مساحات مكتبية واسعة أو ثابتة.

ولا تقتصر الحاجة إلى المكاتب الافتراضية على من يعملون من المنزل أو لا يملكون مكاتب ثابتة. بل إن هذا النوع من المكاتب يعتبر خياراً مثالياً لأولئك الذين يخططون إلى توسيع انشطتهم في مدن أو دول أخرى، أو أولئك الذين يتطلب عملهم الكثير من السفر والمقابلات. وبالتالي بدل استئجار مكتب دائم في تلك المدن، يمكن اللجوء إلى المكاتب الافتراضية التي لم تعد خياراً للأفراد ورواد الأعمال والشركات الناشئة فحسب، بل باتت الكثير من الشركات المتوسطة والكبيرة تعتمد عليه لما يحققه من تقليل في التكاليف واستفادة من الخدمات التنافسية وتوفير المصاريف المكتبية، إلى جانب تقليل مخاطر التشغيل، وبنفس الوقت ضمان الحصول على مظهر احترافي أمام العملاء من خلال امتلاك مكتب متكامل.

بلغت ١٠,٨,٧ مليارات درهم.. بنسبة نمو ٢٢٪

مبيعات العقارات بدبي في الربع الأول تحقق أفضل نتائج في تاريخ الإمارة

في الصدارة من حيث قيمة المبيعات بـ ٦,٤ مليارات درهم مع ٢٩٠١ صفقة، وجاءت ثانياً نخلة جميرا عبر ٤١٨ صفقة بقيمة ٥ مليارات درهم، وثالثاً منطقة قرية جميرا الدائرية عبر ٤٠١٤ صفقة بقيمة ٤,٧ مليارات درهم، ورابعاً منطقة برج خليفة عبر ١١٦٦ صفقة بقيمة ٤,٤ مليارات درهم، وخامساً منطقة مجمع دبي للاستثمار الثاني عبر ٤١ صفقة بقيمة ٤,٣ مليارات درهم.

واستحوذت منطقة مجمع دبي للاستثمار الثاني على أعلى صفقتي بيع خلال الربع الأول من العام الجاري، حيث تم بيع قطعتي أرض الأولى بقيمة ٣,٥ مليارات درهم والثانية بقيمة ٦٩١ مليون درهم، إلى جانب صفقة بيع فيلا في مدينة محمد بن راشد ديستريكت ١ بقيمة ١٤٦ مليون درهم، كما بيعت فيلا على المخطط في جميرا باي بقيمة ١٤٠ مليون درهم.



المبيعات على المخطط ٤٣,٧ مليار درهم (٤٠,٢٪ من الإجمالي) عبر ٢٠١٩٨ صفقة.

واستحوذت المبيعات الجاهزة على الحصص الأكبر بواقع ١٦٠١ صفقة بقيمة ٦٤,٩ مليار درهم (٥٩,٧٪ من الإجمالي)، وفيما بلغت قيمة

مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، والذي بلغت فيه التصرفات ١٥٧ مليار درهم عبر ٣٨,٧ ألف صفقة، وفقا لصحيفة «البيان» الإماراتية.

سجلت مبيعات عقارات دبي خلال الربع الأول من هذا العام ٢٠٢٤ نمواً بلغ ٢٢,١٪، مقارنة بالربع الأول من ٢٠٢٣.

ووفقاً لتقرير نشرته (العربية نت)، تعبر هذه النتائج الاستثنائية عن العراهن الراهن للسوق العقاري في الإمارة، والذي يشهد مزيجاً من العوامل الإيجابية التي تعزز من جاذبيته وترفعه إلى قمم أعلى.

وأظهرت بيانات دائرة الأراضي والأموال في دبي، أن مبيعات الربع الأول تعتبر أفضل ربع أول في تاريخ عقارات دبي، حيث بلغت ١٠,٨,٧ مليارات درهم نتجت عن ٣٦٩٩ صفقة، بنمو ٢٢,١٪ مقارنة بالربع الأول من العام الماضي، والذي بلغت فيه المبيعات ٨٩ مليار درهم عبر ٣٩,٠٠٠ صفقة.

ويبلغ حجم التصرفات العقارية في دبي خلال الربع الأول من العام الجاري ١٦٥,٦ مليار درهم عبر ٥٤,٤ ألف صفقة محققة نمواً ٥,٥٪

دور متنامٍ للتكنولوجيا والذكاء الاصطناعي في رسم مستقبل قطاع العقارات

التقنيات الحديثة تضع الشركات العقارية التقليدية أمام مفترق طرق بين التطور أو الخسارة

يظهر جلياً في الاستثمارات الكبيرة التي تصب في شركات التكنولوجيا العقارية الناشئة المتخصصة في تطوير حلول مبتكرة لسوق العقارات.

فقد وصلت الاستثمارات العالمية في هذه الشركات إلى ٢,٤٣ مليار دولار أمريكي عام ٢٠٢١، ما يمثل زيادة بمقدار ٣٣ مرة مقارنة بالاستثمارات المسجلة عام ٢٠١١.

وعلى الرغم من تنامي حضور شركات التكنولوجيا العقارية، تستمر حاجة السوق الملحة إلى تطوير حلول سهلة الاستخدام تعود بفائدة ملموسة على المستثمرين. وتتمتع شركات التطوير العقاري الضخمة بالإمكانات المناسبة لتلبية هذه الحاجة، مستفيدة من خبرتها الواسعة التي تتيح لها قيادة التحول الرقمي على مستوى القطاع.

لا شك أن مستقبل قطاع العقارات يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالتكنولوجيا الحديثة وتقنيات الذكاء الاصطناعي.

الاصطناعي في تحليل كميات ضخمة من البيانات، بغرض التنبؤ بتوجهات السوق ومساعدة الشركات اتخاذ قرارات مدروسة.

التحديات أمام توظيف الذكاء الاصطناعي في العقارات

على الرغم من فوائدها الواضحة، لا يأتي اعتماد التكنولوجيا ضمن قطاع العقارات خالياً من التحديات. إذ يمثل تطوير المنصات والحلول الجديدة عملية معقدة ومكلفة بالنسبة لشركات العقارية التي لا تمتلك خبرة تكنولوجية مسبقة، مما يتطلب منها تطوير بنية تحتية مناسبة وتوظيف كفاءات جديدة وتقديم استثمارات طويلة الأمد.

ويصعب كذلك التنبؤ بكيفية تفاعل المستخدمين مع هذه التقنيات، ما يفرض تحديات إضافية أمام اعتمادها. وفي الوقت نفسه، تبقى هناك حاجة ملحة لأدوات جديدة من هذا النوع في قطاع العقارات، وهو ما



بقلم: آدم ديميتريو مدير مجموعة بيركلي في الشرق الأوسط وأفريقيا والهند

لا سيما النماذج المتطورة مثل تشات جي بي تي، لتوفير تجربة مخصصة للعملاء. وبالإضافة إلى ذلك، تسهم الخوارزميات التي تعتمد على الذكاء

تقنيات أكثر تطوراً على مدار العقدين الأخيرين، موفرة إمكانيات واسعة لرسم ملامح جديدة لقطاع العقارات في مختلف جوانبه. إن التقنيات المنتشرة حالياً، كالهواتف الذكية والابتكارات والذكاء الاصطناعي، والابتكارات المستقبلية، مثل الواقع المعزز، تضع الشركات العقارية التقليدية أمام مفترق طرق؛ فإما عليها مواكبة هذه التطورات، أو خسارة حصتها في السوق لصالح المنافسين الذين يركزون على التكنولوجيا.

ونمر اليوم في مرحلة يتزايد فيها الاعتماد على التكنولوجيا في مختلف جوانب عملية شراء العقار، بدءاً من حجز العقارات بشكل مباشر عبر الإنترنت، ووصولاً إلى توفير جولات افتراضية غامرة، تتيح للمستثمرين المحتملين معاينة المكتب أو الشقة أو البناء دون الحاجة إلى زيارته بشكل شخصي. كما يتم حالياً توظيف تقنيات الذكاء الاصطناعي،

يشهد قطاع العقارات، الذي يشكل إحدى الركائز الأساسية للمجتمع الحديث، تحولاً جذرياً مدفوعاً بالتطورات التكنولوجية وتنامي الاعتماد على تقنيات الذكاء الاصطناعي. ويستمر الابتكار التكنولوجي في رسم ملامح عالم اليوم، ويمكن لقطاع العقارات الاستفادة من التقنيات الجديدة لتوفير مجموعة شاملة من الحلول الرقمية، بغرض تبسيط العمليات على امتداد القطاع. وتدرك في مجموعة بيركلي الفوائد الملموسة التي تحملها التكنولوجيا وتقنيات الذكاء الاصطناعي للقطاع العقاري.

توظيف التقنيات الحديثة في قطاع العقارات

مع بداية ظهور الإنترنت، انتشرت منصات عقارية عديدة أتاحت للعملاء إيجاد العقار المناسب عبر حواسيبهم الشخصية، وتوالى بعدها ظهور