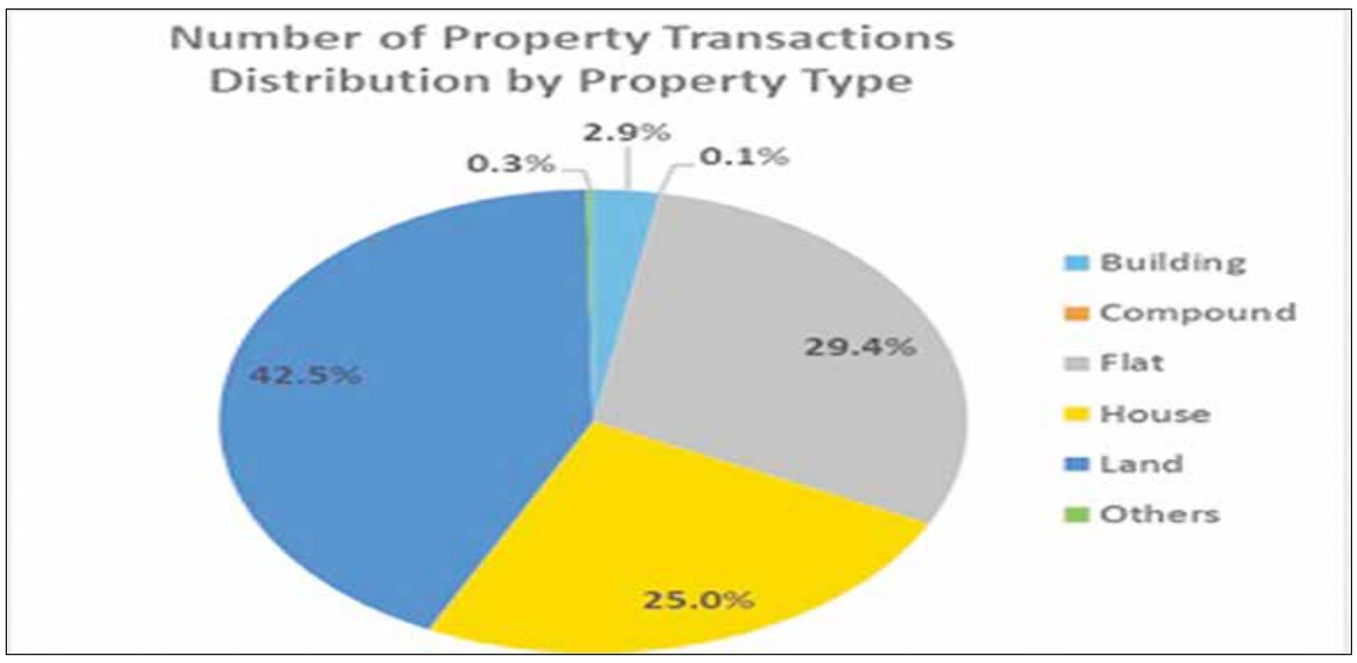
في تقرير «بروبرتي فايندر» حول عام ٢٠٢٣:

استكمال ٣٤ مشروعا عقاريا بالبحرين بنسبة نمو تجاوزت ٩٢٪



○ خالد السائح.

كشف تقرير لـ«بروبرتي فايندر»، المنصة العقارية الرائدة في البحرين، نموا قويا في تأجير الفلل العام الماضي. وقال المدير الإقليمي في بروبرتي فايندر البحرين والسعودية خالد السائح إن المشاريع التي تم تسليمها في العام الماضي كان لها أثر إيجابي كبير على التداولات العقارية.

وأوضح أن العام الماضي شهد الانتهاء من ٣٤ مشروعًا بقيمة إجمالية ١,٥ مليار دولار مسجلًا نموًا كبيرًا بلغ ٩٢,٤% مقارنة بالماضي.

وكشفت بيانات الملكية الخاصة بموقع بروبرتي فايندر أن متوسط السعر المدرج للشقق في عام ٢٠٢٣ شهد زيادة بنسبة ٤% عن العام السابق.

وأشارت البيانات إلى أن الجفير، وجزر أمواج، والسيف، وديار المحرق، والمنامة كانت أكثر المناطق المدرجة للراغبين في امتلاك الشقق، في حين كانت جزر أمواج، وديار المحرق، والرفاع، وسار، وباربار، في المراكز الأولى للمناطق المفضلة للفلل سواء للأغراض الاستثمارية أو السكنية عام ٢٠٢٣.

وشهدت مبيعات الفلل في عام ٢٠٢٣ انخفاضًا طفيفًا بنسبة ٢% في متوسط السعر المطلوب للفلل، مقارنة بعام ٢٠٢٢، مدفوعًا بالفلل المكونة من خمس غرف نوم التي شهدت انخفاضًا في متوسط سعر البيع مسجلًا ٤%.

وبيّن التقرير تفاوت أسعار الفلل بحسب الموقع، وشهدت جزر أمواج زيادة بنسبة ٥% في متوسط سعر بيع الفلل المكونة من خمس غرف نوم، في حين سجلت الفلل المكونة من أربع غرف نوم زيادة بنسبة ٤,٦%. ولم يقتصر الارتفاع في متوسط الأسعار على جزر أمواج، حيث سجلت ديار المحرق ارتفاعًا ملحوظًا في أسعار العقارات، مع زيادة بنسبة ٤,٤% للفلل المكونة من خمس غرف نوم وزيادة بنسبة ٤,٢% للفلل المكونة من أربع غرف نوم.

وشهد تأجير الفلل نموًا قوياً، مع ارتفاع متوسط أسعار الإيجارات بنسبة مذهلة بلغت ١١,٦%. وحافظ السوق على زخمه التصاعدي في تأجير الشقق وبدا ذلك من زيادة متوسط أسعار الإيجارات بنسبة ٦,٣%.

وسجلت الفلل المكونة من ثلاث غرف نوم عائدا جيدا على الاستثمار بنسبة ٦,٨% في جزر أمواج. وأظهرت الهملة والمنامة نمواً إيجابياً بنسبة ٦% و٣% في الأسعار على التوالي، ما يشير إلى ازدهار السوق.

وفي قطاع تأجير الشقق في العام الماضي حافظ السوق على زخمه التصاعدي وفقًا لتقرير بروبرتي فايندر الذي بيّن ارتفاع متوسط الأسعار بنسبة ٦,٣% رغم الانكماش الهامشي الذي سجل انخفاضًا قدره ٠,٣%.

ولفت السائح بالقول إن التقارير التي تصدرها بروبرتي فايندر تقدم رؤى قيمة شاملة وتحليلات متعمقة لسوق العقارات في البحرين.

وأضاف: «يقدم التقرير تحليلًا لاتجاهات التنمية والمستهلكين الرئيسية التي أثبتت فائدتها للمستهلكين والمهنيين العقاريين والمستثمرين. ويمكن عبر طرح هذه البيانات للأفراد فهم أفضل للأسعار عبر مختلف المجتمعات والمحافظات وأنواع العقارات واتخاذ قرارات مناسبة ومحسوبة».

ونمو متوسط إيجارات الفلل ١١,٦٪.. وارتفاع أسعار الشقق ٤٪

القطاع الخاص سلم ٢٧ مشروعا عقاريا بقيمة ٦٣٧ مليون دولار

من جانب آخر بيّن تقرير بروبرتي فايندر أن من إجمالي المشاريع التي تم تسليمها في عام ٢٠٢٣ كان ما يقرب من ٥٠% منها في محافظة المحرق، وضمت الشمالية ١٤,٧% من المشاريع التي تم تسليمها.

كما تم تسليم غالبية المشاريع في عام ٢٠٢٣ من قبل القطاع الخاص، الذي استحوذ على ٧٩,٤% من إجمالي المشاريع التي تم تسليمها، أو ٢٧ مشروعًا بقيمة ٦٣٧ مليون دولار أمريكي. في المقابل سلمت الحكومة ٧ مشاريع بقيمة إجمالية ٨٢١,٧ مليون دولار، ما يشير إلى حجم الاستثمار في المشاريع الحكومية.

وفيما يتعلق بالمشاريع العقارية التي مازالت قيد التطوير لفت التقرير إلى أن قطاع العقارات السكنية ومتعددة الاستخدامات سجل إجمالي ٤٧ مشروعًا قيد التنفيذ بقيمة ٧,١٢٧ مليارات دولار. وشكلت هذه المشاريع ما يقارب ٧٥,٨% من إجمالي عدد المشاريع وحوالي ٩٢,٤% من إجمالي الاستثمارات.

واستحوذت محافظة العاصمة على غالبية الاستثمارات العقارية بنسبة ٥٣,٨% تقريباً من إجمالي الاستثمارات. وذلك بحوالي ١٨ مشروعاً بنسبة ٣٩,١% من إجمالي عدد المشاريع. وشهدت محافظة المحرق أكبر عدد من المشاريع بواقع ٢٠ مشروعًا قيد التنفيذ حتى نهاية عام ٢٠٢٣، بقيمة إجمالية قدرها ٢,٥٤٤ مليون دولار أمريكي. ويسهمون معًا بنسبة ٨٢,٦% من إجمالي عدد المشاريع و٨٩,٥% من إجمالي الاستثمارات المخصصة للمشاريع التي مازالت تطور في البحرين.

شقتان سكنيتان في رأس الخيمة بقيمة ١٨٠ مليون درهم

تشهد جزيرة المرجان في إمارة رأس الخيمة بدولة الامارات العربية المتحدة إطلاق مشروعين مكونين من شقتين سكنيتين فائقتي الفخامة بقيمة تتجاوز ١٨٠ مليون درهم اماراتي بمعدل ٩٠ مليون درهم لكل شقة.

وتنفذ المشروعين شركة ذا لوكس ديفيلوبرز للتطوير العقاري تحت اسم «ذا سيليست» و«ذا ستيلر». وتتكون كل شقة من ست غرف نوم على مستويين يحتلان مساحة تزيد على ٢١,٠٠٠ قدم مربعة. وتحتويان على مجموعة متكاملة من وسائل الراحة والترفيه والفخامة المرتبطة بفنادق الخمس نجوم، بما في ذلك منتجع صحي والساونا والحمام التقليدي وحمام السباحة الخاص وغرفة الثلج وصالة الألعاب الرياضية الحديثة والمسرح المنزلي ومساحة المكاتب المخصصة، كما تتميز المساكن أيضًا بتراس مساحته ٤٥٠٤ أقدام مربعة مع مسبح لا متناه من نوع إنفنيتي يطل على مناظر مميزة في الجزيرة. كما يتوافر في كل شقة مصعد خاص، مع تجهيزهما بأحدث التقنيات الذكية.

وقال شوبام أغاروال، رئيس مجلس الإدارة والشريك في ملكية شركة ذا لوكس ديفيلوبرز، إن تطوير هذه الشقق يمثل استجابة للطلب المتزايد على العقارات فائقة الفخامة في رأس الخيمة، حيث أصبحت المنطقة وجهة مرغوبة من قبل المشترين والمستثمرين الأثرياء الباحثين عن التفرد والخصوصية والرفاهية التي لا مثيل لها.

كما يمثل المشروع خطوة جريئة نحو الأمام في تطور القطاع العقاري في المنطقة، ويوفر فرصة حصرية لأولئك الذين يسعون إلى تجربة العيش في رفاهية مطلقة، حيث يصبح المشهد البحري هو الأفق مع الحصول على أفضل التصميمات والمواد من جميع أنحاء العالم لضمان الجودة العالية داخل كلتا الشقتين بما في ذلك التشطيبات النحاسية على جميع الألواح والرخام والجدران التي تحتوي على تجاويف مدمجة ناعمة والواجهات الزجاجية الانسيابية والإطارات البسيطة، مع تدوير كل طابق على مستويات مختلفة، مما يضمن تمتع كل ساكن بإطلالة بانورامية مميزة على الخليج العربي.

طابعة ثلاثية الأبعاد تستطيع إنشاء منزل كامل في ٨٠ ساعة فقط

تتواصل الاختراعات المتطورة التي من شأنها إحداث نقلات نوعية في تطوير العقارات والبناء، حيث كشفت جامعة ماين عن أكبر طابعة ثلاثية الأبعاد في العالم يمكنها طباعة أشياء بحجم كبير، وبسرعة فائقة نسبياً.

وتستطيع الطابعة التي تحمل اسم Factory of the Future إنشاء منزل من طابق واحد في حوالي ٨٠ ساعة فقط، ومن الممكن مستقبلا أن تكون الطابعة قادرة على بناء حي كامل.

وتتميز هذه الطابعة بقدرتها على التحول الديناميكي بين تقنيات الطباعة المختلفة، كما تتناسب بشكل فريد مع عدد من الصناعات، بما في ذلك الإسكان والبنية التحتية وتطوير المركبات العسكرية.

وقال أستاذ الهندسة في جامعة ماين، حبيب داغر إن بني من بقايا أخشاب ومواد عضوية، حيث تعمل الطابعة على تصنيع معظم المنتجات من مواد قابلة لإعادة التدوير، مما يسمح بإعادة تصنيعها وطحنها واستخدامها مرة أخرى بحسب الحاجة.

كما يمكن لهذه الآلة طباعة مجسمات بأحجام وأشكال مختلفة تضمن توفير الجهد الكبير المبذول في البناء لإنتاج مساكن عالية الجودة، وبأسعار معقولة.

ويخطط أهالي بلدة ماين الألمانية، لاستخدام الطابعة الضخمة واستغلال بقايا الخشب الوفيرة لديهم، لحل أزمة السكن.

ووفقا لمارك فيسيندانغ، مدير التطوير في إدارة مساكن ماين، تحتاج الولاية إلى ما نحو ٨٠ ألف منزل إضافي بحلول عام ٢٠٣٠، نسبة كبيرة منها مخصصة للأسر التي لديها دخل يساوي أو يقل عن متوسط الدخل في المنطقة. وبالتالي من الممكن ان تسهم هذه الطابعة الجديدة في هذه العميلة.

بسبب نقص السكان..

٩ ملايين منزل فائض في اليابان

على العكس أغلب الدول التي تعاني من أزمات في توفير المساكن الكافية للسكان، تعاني اليابان من مشكلة مختلفة تماما وهي وجود فائض في عدد المنازل خاصة المهجورة.

ووفقا لتقرير نشرته (سي ان ان)، قفز عدد المنازل غير المأهولة في اليابان إلى مستوى قياسي يناهز ٩ ملايين منزل، أي ما يكفي لمنح كل شخص في مدينة نيويورك منزلا كاملا!. وتشير بيانات وزارة الاتصالات والشؤون الدولية في اليابان إلى أن ١٤% من الملكيات العقارية مهجورة.

ويرجع الاختصاصيون السبب إلى شيخوخة السكان والتراجع الحاد في المعدل السنوي للمواليد في رابع أكبر اقتصادات العالم. وهذا ما يؤكده جيفري هول، المحاضر بجامعة كاندا للدراسات الدولية في اليابان، حيث ان السبب في هذه الظاهرة لا يعود إلى تشييد الكثير من المنازل بل إلى وجود القليل من البشر.

وعلى الرغم أن الطبيعي هو انتقال ملكية العقارات عبر الأجيال في العائلة، ففي كثير من الأحيان لا تجد تلك العقارات من يرثها بعد وفاة أصحابها بسبب نقص معدل المواليد بالدولة.

وبات الكثير من الأجانب يعمدون الى شراء مثل هذه المنازل بأثمان قليلة بهدف تحويلها إلى مشاريع سياحية مثل مقاه ومضائف.

يذكر أن اليابان تعاني من تراجع حاد في معدل نمو السكان منذ سنوات، وبلغ التراجع أدنى مستوياته في عام ٢٠٢٣، حيث يقدر معدل المواليد ١,٣% فقط، فيما يبلغ المعدل الطبيعي للاستقرار الديموغرافي ٢,١%. كما كشفت وزارة الاتصالات والشؤون الداخلية عن انكماش عدد الأطفال تحت سن ١٥ عاماً للعام الـ٤٣ على التوالي ٢٠٢٤ ليصل إلى ١٤ مليون طفل فقط خلال العام المنتهي في ١ أبريل.

وبالتالي من المتوقع أن تستمر أزمة المساكن المهجورة في السنوات القادمة مما يمثّل تحدياً للحكومة.