



استراتيجيات وحلول عقارية لتنويع اقتصاد البحرين

البيوت الذكية.. التكنولوجيا المعمارية.. الطاقة المتجددة.. والبناء العمودي من أبرز الحلول

بقلم: المهندس
إسماعيل الصراف

في عملية التصميم والبناء يعزز من مرونة العقارات وقابليتها للتكيف مع التغيرات المستقبلية في الاحتياجات السكنية. يمكن من خلال هذه التقنيات تطوير وحدات سكنية تتميز بالاستدامة والمرونة، مع توفير حلول ذكية للتحكم في الموارد والتكاليف.

في الختام، يمثل الابتكار العقاري رافداً أساسياً لتنويع اقتصاد البحرين وتحقيق الاستدامة في النمو الاقتصادي.

الأراضي في المناطق الحضرية. ويمكن من خلال استخدام مواد بناء متطورة ومستدامة في هذه المشاريع، تحقيق توازن بين الجودة والكلفة، ما يسهم في تقديم وحدات سكنية تتناسب مع مختلف الشرائح الاجتماعية.

وفي النهاية، لا يمكن تجاهل أهمية التصميمات المعمارية الداخلية والخارجية في تعزيز جاذبية العقارات. ينبغي أن تكون هذه التصميمات عصرية ومواكبة لأحدث التوجهات العالمية، مع مراعاة الذوق المحلي والاحتياجات الثقافية للسكان. التصميم التنافسي تلعب دوراً كبيراً في تمييز المشاريع العقارية عن غيرها وجذب انتباه المشترين والمستثمرين. إن دمج التكنولوجيا المعمارية

تعزيز استدامة المشاريع العقارية في البحرين. يمكن من خلال هذه الحلول النظيفة تقليل الاعتماد على المصادر التقليدية للطاقة، مما يقلل من تكاليف التشغيل ويعزز من قيمة العقارات على المدى البعيد. إن استخدام الطاقة الشمسية في تصميم المجمعات السكنية الجديدة يمكن أن يكون عاملاً جذاباً إضافياً، خصوصاً في ظل توجه العالم نحو تقليل البصمة الكربونية والاعتماد على مصادر طاقة صديقة للبيئة.

بالإضافة إلى هذه الحلول، يمكن أن يكون البناء العمودي وسيلة فعالة لتقليل تكاليف الأراضي وتحقيق استغلال أمثل للمساحات المتاحة. يتيح هذا النوع من البناء تصميم وحدات سكنية بأسعار معقولة، خاصة في ظل الارتعاش المستمر لأسعار



أيضاً، يمكن أن يكون إدخال مصادر الطاقة المتجددة، مثل الطاقة الشمسية، عنصراً مهماً في

يساعد على اتخاذ قرارات مدروسة تستجيب لحاجات السوق المتغيرة وتوقعات المستثمرين.

استخدام الموارد وتقليل التكاليف التشغيلية. وتعزيز هذا الاتجاه، ينبغي أن تكون أسعار هذه البيوت تنافسية ويمتثال الجميع، حتى يمكن تحقيق موازنة بين الجودة العالية والكلفة المقبولة. تعد التكنولوجيا ركيزة أساسية لأي تطور عقاري حديث، إذ يمكن من خلال إدخال التقنيات المتقدمة في البناء تسريع وتيرة التنفيذ وتخفيض التكاليف. الحلول الذكية في مراحل التصميم والتنفيذ مثل استخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد أو الذكاء الاصطناعي في إدارة المشاريع تسهم في زيادة كفاءة العمليات وتقليل الأخطاء البشرية. كما يمكن الاستفادة من الأنظمة التكنولوجية لتحليل البيانات المتعلقة بالأسواق والطلب، مما

في إطار رؤية البحرين الاقتصادية ٢٠٣٠، يعتبر القطاع العقاري أحد الركائز الأساسية لتوسيع قاعدة الاقتصاد وتنويع مصادره. ولتحقيق هذا الهدف، يتطلب الأمر ابتكار استراتيجيات عقارية تهدف إلى تطوير السوق وتعزيز جاذبيتها للمستثمرين المحليين والدوليين. من بين الحلول المطروحة، يأتي بناء نماذج لبيوت ذكية كوسيلة لجذب شريحة واسعة من المشترين، سواء داخل البحرين أو خارجها. البيوت الذكية تقدم حلولاً مبتكرة لتحسين حياة الأفراد من خلال دمج التكنولوجيا في كل جوانب الحياة اليومية. تتميز هذه البيوت بإمكانية التحكم الكامل في الطاقة والإضاءة والأجهزة عبر تطبيقات الهاتف الذكي، مما يسهم في تحسين كفاءة

٩,٩ مليارات درهم إيرادات الغرف الفندقية في دبي خلال ٧ أشهر

الافتتاحات الفندقية الجديدة لتصل إلى ١٥١,٤ ألف غرفة بنمو ٢٪ في أول ٧ أشهر من ٢٠٢٤ مقارنة مع ١٤٨,٧ ألف غرفة في الفترة المقابلة من ٢٠٢٣. و زاد عدد المنشآت بنسبة ١٪ إلى ٨٢٥ منشأة بنهاية يوليو ٢٠٢٤، مقابل ٨١٣ منشأة في نهاية يوليو ٢٠٢٣.

وحافظت فنادق دبي على مسارها التصاعدي في جميع المؤشرات الرئيسية، والتي تشمل العائدات على الغرف المتوافرة، ومعدل السعر اليومي، وعدد الليالي المحجوزة، والطاقة الاستيعابية، وعدد المنشآت. وتظل توقعات الأداء المستقبلي للقطاع الفندقية في دبي، إيجابية مع استمرار هذا النهج التصاعدي، حيث يتوقع أن تستمر الزيادة في الطلب على الغرف الفندقية مدعومة بالفعاليات العالمية التي تنظمها المدينة، بالإضافة إلى مكانة دبي كوجهة سياحية مفضلة تجذب الزوار من جميع أنحاء العالم.



وتباطت محل تنافس بين المجموعات الفندقية التي تسعى بشكل متواصل إلى تعزيز وجودها وزيادة حصتها في السوق المحلي للاستفادة من تنامي

الطلب السياحي من مختلف الأسواق. وأظهرت البيانات أن الطاقة الاستيعابية لفنادق دبي ارتفعت مع

سجلت إيرادات الغرف الفندقية في دبي خلال الأشهر السبعة الأولى من ٢٠٢٤ نحو ٩,٩٥ مليارات درهم، مقارنة بـ ٩,٢٥ مليارات خلال الفترة نفسها من العام الماضي، محققة نمواً بنسبة ٧,٥٦٪. وفقاً لتحليل صحيفة «البيان»، المتوسط العائد على الغرف الفندقية في الإمارة وعدد الليالي المحجوزة.

وأظهرت بيانات دائرة الاقتصاد والسياحة بدبي أن عدد الليالي الفندقية المحجوزة خلال الفترة من يناير إلى نهاية يوليو الماضي ارتفع بنسبة ٣٪ إلى ٢٤,٥١ مليون ليلة، مقارنة بـ ٢٣,٨٥ مليون ليلة خلال نفس الفترة من العام الماضي، بينما ارتفع معدل العائد على الغرفة المتوافرة بواقع ٥٪ ليصل ٤٠٦ درهماً مقارنة بـ ٣٨٥ درهماً.

وسجلت العوائد التي تحققها الفنادق العاملة في دبي مستويات قياسية خلال الفترة الماضية ووضعت الإمارة في مصاف أهم الأسواق العالمية.

القروض العقارية تشكل نصف إجمالي الإقراض

معدل النمو في الإقراض العقاري

للبنوك الأوروبية.. صفراً!



يبدو أن تبعات التضخم والأزمات المالية مازالت تلقي بظلالها على الاقتصادات الأوروبية بشكل عام وقطاع التمويل العقاري بشكل خاص، حيث تتجه البنوك الأوروبية إلى تحقيق أيضاً نمو في الإقراض العقاري منذ عام ٢٠١٤

فوقها لتتقارب، لن تحقق البنوك الأوروبية هذا العام، ولأول مرة منذ عشر سنوات، أي نمو في محفظة إقراضها العقاري.

وبحسب تقرير نشرته شركة إرنست ويونغ، فإن هذه نسبة النمو لهذه البنوك تقترب من الصفر بعد أن حققت عام ٢٠٢٢ ٤,٩٪. علماً بأن القروض العقارية تشكل حوالي نصف إجمالي الإقراض

بترجع معدلات التضخم وتكاليف الاقتراض، حيث أدى التضخم ورفع أسعار الفائدة من قبل البنك المركزي الأوروبي إلى تراجع نسب قياسية، إلى تراجع المقترضين عن الحصول على قروض عقارية خلال الأعوام القليلة الماضية.

في منطقة اليورو. وبالمقابل، توقع التقرير أن يبدأ الإقراض العقاري في التعافي مع بدايات العام القادم ٢٠٢٥ مدعوماً بخفض الفائدة، ويتوقع أن يصل معدل النمو في محافظ الإقراض إلى ٣,١٪، ويصل عام ٢٠٢٦ إلى ٤,٢٪ في ٢٠٢٦، مدعوماً

تشمل المهدن السكنية والمشاريع السياحية والبنى التحتية

٤,٨ تريليونات ريال قيمة مشاريع رؤية السعودية ٢٠٣٠



وفقاً لمؤشر «الـL» للشفافية

أسواق دبي والسعودية تصدر

الدول العربية في الشفافية العقارية

وتقدّمت ٣ مراكز في الترتيب مقارنةً بما كانت عليه في ٢٠٢٢.

أما سوق السعودية التي حلت ثانية عربياً و٣٨ عالمياً، فصنفت بسوق «متوسطة الشفافية»، وتقدّمت ١١ مركزاً، فيما حلت سوق أبوظبي ثالثة عربياً و٤١ عالمياً وتقدّمت ٤ مراكز، وصنفت «متوسطة الشفافية»، أيضاً. المغرب ومصر والبحرين جاءت بالمراتب الرابعة والخامسة والسادسة عربياً وتالياً، فيما صنفت الجزائر وتونس ولبنان والعراق أسواقاً غير شفافة.

(بلمومبرغ): تصدرت أسواق العقارات في كل من دبي والسعودية وأبوظبي الدول العربية في مؤشر «جيه إل إل» للشفافية العقارية. ويقيس المؤشر أداء أسواق العقارات في ٨٩ دولة، ويستند إلى معايير متعددة أهمها توافر البيانات العقارية الأساسية للسوق وطبيعة الأنظمة والقوانين والحكومة والإجراءات المعتمدة في السوق العقاري. وحلت سوق دبي في المركز الأول عربياً و٢٨ عالمياً، حيث صنفت بسوق «شفافة»،



وهناك مشاريع البنى التحتية مثل مدينة نيوم التي تعد أول مدينة رأسمالية في العالم، وتعتمد بنسبة ١٠٠٪ على الطاقة المتجددة. يضاف إلى ذلك مشروع البحر الأحمر ومشروع «أمال»، والقديرة، ومشروع تطوير السودة وحديقة الملك سلمان وداون تاون جدة ومدينة الفيصلية وغيرها.

ويحتل القطاع العقاري مكانة رئيسية ضمن الرؤية بما في ذلك تطوير البنية التحتية من خلال مشاريع عقارية متنوعة سواء سكنية أو تجارية أو إدارية أو ترفيهية. وانطلاقاً من الرؤية، دشنت السعودية مشاريع عقارية فريدة، منها برنامج الإسكان الذي أطلق عام ٢٠١٧ الذي أسهم في رفع نسبة التملك لتصل إلى ٦٢٪

الاقتصاد السعودي بشكل كلي على عوائد النفط، وفتح آفاق جديدة للاقتصاد. وقد أعلن عن الرؤية في ابريل ٢٠١٦ وذلك بتنظيم من مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية برئاسة سمو ولي العهد الأمير محمد بن سلمان. وتتميز الرؤية باعتمادها على مبدأ الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

السعودية، ومن ذلك ارتفاعات وانخفاضات الدورات العقارات العالمية، والسباق مع الزمن من أجل الانتهاء من ٦٦٠ ألف منزل. وتعتبر رؤية السعودية ٢٠٣٠ بمثابة خارطة طريق وخطة مسبقة لتحقيق تطور ونمو جذري في المملكة من جانب، والاستعداد لمرحلة ما بعد النفط من جانب آخر. حيث تركز الخطة على تقليل اعتماد

بلغت قيمة المشاريع العقارية التي أطلقت في المملكة العربية السعودية منذ ثماني سنوات استناداً إلى رؤية السعودية ٢٠٣٠، ١,٣ ترليون دولار، وهو ما يعادل ٤,٨٨ تريليونات ريال سعودي. وأشار تقرير لدنايت فرانك، إلى أن حجم المشاريع في المملكة العربية السعودية قد ارتفع بمقدار ٤٪ على أساس سنوي. كما أريست عقود عقارية بقيمة ١٦٤ مليار دولار منذ ٢٠١٦، كان لمشروع «نيوم» نصيب الأسد منها بواقع ٢٩ مليار دولار، فيما خصص ١٢ مليار دولار للشركة الوطنية للإسكان، و٩ مليارات دولار لتطوير بوابة الدرعية، و٧ مليارات دولار لمشروع القدية.

ولفت تقرير نايت فرانك إلى أن وتيرة تنفيذ رؤية السعودية شهدت تسارعاً خلال الأشهر الماضية، حيث وصلت قيمة عقود البناء إلى حوالي ٢٥٠ مليار دولار من إجمالي مشاريع البنية التحتية والعقارات منذ عام ٢٠١٦ والتي تبلغ ١,٣ تريليون دولار. ويُنصَح الوقت باتت ملامح التحول الاقتصادي أكثر وضوحاً خاصة مع استعداد الرياض لاستضافة معرض إكسبو الدولي عام ٢٠٣٠. فضلاً عن ترشح المملكة لاستضافة كأس العالم لكرة القدم ٢٠٣٤.

ولم يغفل تقرير نايت فرانك عن سرد بعض التحديات التي تواجه السوق العقاري في