العقاري

أخبار الخليج

إعداد: محمد الساعي

العدد (17498) - السنة الحادية والخمسون - الأربعاء غُرة رمضان 1447هـ - 18 فبراير 2026م

www.akhbar-alkhaleej.com

المتضررون في مشروع «مارينا ويست»: نقدر الجهود الرسمية لاستعادة حقوقنا.. وقلقون من تأخر التنفيذ

أشاد المتضررون من تعثر مشروع «مارينا ويست» بالجهود التي تبذلها الجهات الرسمية في مملكة البحرين لحلحلة مشكلة المشروع التي توقف العمل به منذ عام 2010، حيث اسفرت الجهود عن طرح المشروع في المزاد العلني وفوز شركة سمو القابضة السعودية بالمزاد بسعر بلغ 19.8 مليون دينار بحريني، الأمر الذي يعزز من الثقة في سوق العقارات وإرساء العدل وسيادة القانون.

ولكن لم يخف المتضررون قلقهم مما وصفوه بعدم إحراز أي تقدم في إتمام عملية البيع بعد مرور عدة أشهر على المزاد.

وقالوا في بيان أصدروه بهذا الشأن:

انضممنا إلى الجهات العليا في الترحيب بنجاح المزاد العلني لمشروع مارينا ويست المتعثر منذ فترة طويلة، والذي عُقد في 25 نوفمبر 2025.

وفي 18 يناير 2026، التقى الشيخ خالد بن عبدالله آل خليفة، نائب رئيس مجلس الوزراء، برئيس لجنة تسوية مشاريع التطوير العقاري المتعثرة، وأشاد بجهود اللجنة الدؤوبة لحل مشروع مارينا ويست. وفي تلك المناسبة أكد مجدداً أن «تحقيق العدالة وإحقاق الحقوق يمثلان قيماً سامية ومبادئ راسخة تدعمها الدولة والمؤسسات وسيادة القانون.

وفي 25 يناير 2026، التقى الشيخ خالد بن عبد الله آل خليفة، نائب رئيس مجلس الوزراء، برئيس مجلس إدارة شركة سمو القابضة، وهنأه على هذا الإنجاز الذي طال انتظاره لمشروع مارينا ويست. وصرّح بأن نجاح المزاد «يمثل خطوة هامة حولت المشروع من مشروع متعثر إلى فرصة تنموية واعدة، مما يعكس فعالية الإجراءات المتخذة لحماية سوق العقارات وجاذبية المملكة للاستثمارات الكبرى.

وأضافوا في البيان: نشيد بجهود المملكة الرامية إلى استعادة الثقة في سوق العقارات وإرساء العدل وسيادة القانون. إلا أننا نشعر بالقلق إزاء عدم إحراز أي تقدم في إتمام عملية البيع بعد مرور أكثر من شهرين على المزاد.

ونؤكد أنه ستتحقق الثقة عندما يسدد كامل ثمن المزاد وفقا للجداول الزمنية المحددة، وسيتحقق العدل عندما توزع لجنة التسوية العائدات على المشترين الذين عانوا طويلا. حينها فقط، سنتمكن من المشاركة في الاحتفالات والتهاني والثناء. ومع اقتراب شهر رمضان المبارك، نأمل أن نسمع أخبارا سارة من لجنة التسوية.

يذكر ان العمل بمشروع مارينا ويست كان قد بدأ عام 2007 بقيمة بلغت آنذاك 750 مليون دولار. ومع فتح باب البيع على الخارطة، قام أكثر من 400 مستثمر من 32 جنسية بالشراء ودفع مبالغ كبيرة (20%) منهم بحرينيون، و33 مستثمرًا سعوديًا، و13 بريطانيًا، بالإضافة إلى جنسيات أخرى من الدول الخليجية والعربية والهند وإفريقيا ودول الكاريبي وأستراليا وقبرص ودول أوروبية والولايات المتحدة ودول من أمريكا الجنوبية وغيرها).

وفي 2010 تعثر المشروع لتبدأ معاناة المستثمرين الذين لم يتسلموا تعويضات عن المبالغ التي دفعوها حتى اليوم.

قبل ان يعلن في نوفمبر الماضي طرح المشروع في مزاد علني نظمته شركة مزاد تحت إشراف لجنة تسوية المشاريع العقارية المتعثّرة، ورسا المزاد على شركة سمو القابضة السعودية.

هل مازال البريد الإلكتروني الخيار الأمثل لتسويق العقارات؟

في سوق عقاري شديد المنافسة، لا يكفي أن تصل إلى العميل، بل يجب أن تصل إليه بالطريقة الصحيحة. ويُعد التسويق عبر البريد الإلكتروني أحد الأدوات التي أثبتت حضورها عالمياً، إذ تشير تقارير حديثة إلى أن متوسط معدل فتح النشرات البريدية التسويقية في عام 2025 يتراوح بين 30% و42% عبر مختلف الصناعات، كما أن نسبة كبيرة من هذه الرسائل يتم فتحها عبر الهواتف الذكية، ما يجعله قناة قوية تقنياً للوصول المباشر إلى الجمهور. لكن في الواقع العملي، القوة التقنية لا تعني بالضرورة قوة التأثير.

من أكبر الأخطاء التي ترتكبها بعض الشركات العقارية الاعتقاد بأن إرسال رسالة بريد إلكتروني يعني تنفيذ استراتيجية تسويقية. البريد الإلكتروني ليس مجرد حملة تُطلق، بل منظومة تبدأ من جودة قاعدة البيانات. متى كانت آخر مرة تم فيها تحديث بيانات العملاء في شركتكم؟ هل هناك تنسيق فعلي بين قسمي التسويق والمبيعات لضمان دقة المعلومات؟ وهل يتم الحصول على موافقة واضحة من العميل قبل إدراجه ضمن قائمة المراسلات؟ هذه التفاصيل هي الفارق الحقيقي بين حملة شكلية وحملة مؤثرة.

ثم يأتي المحتوى، وهو جوهر التأثير. العنوان، أسلوب الكتابة، تصميم القالب، وملاءمته للتصفح عبر الهاتف، جميعها عناصر تحدد نجاح الرسالة. والسؤال الأهم: هل الرسالة تجارية بحتة، أم تقدم قيمة حقيقية للعميل؟ كثير من الشركات العقارية تركز على العروض التمويلية فقط، بينما العميل اليوم أكثر وعياً ويدرك أهداف كل مرحلة تسويقية. لماذا لا تتحول النشرة إلى رسالة شخصية تحمل اسم العميل؟ ولماذا لا تتضمن خبراً مجتمعياً أو إنجازاً مرتبطاً بالمشروع يعزز البعد الإنساني؟ العلاقة تُبنى بالمحتوى، لا بالعروض وحدها.

ولا يكتمل دور البريد الإلكتروني دون تحليل نتائجه بجدية. تقرير شهري يوضح نسب الفتح، ونسب النقر، والدول الأكثر تفاعلاً، ليس مجرد أرقام في عرض تقديمي، بل مؤشرات استراتيجية لاتخاذ القرار. فإذا أظهرت البيانات اهتماماً من سوق معين بينما المحتوى لا يخاطبه بلغته أو ثقافته، فالمشكلة لا تكمن في الأداة، بل في فهم الجمهور. في المقابل، من الخطأ استبعاد البريد الإلكتروني بحجة تراجع تأثيره. ففي قطاع شديد التنافس كالعقار، لا يمكن إقصاء أي قناة فعالة. كما لا يمكن الاعتماد عليه وحده بمعزل عن بقية المراحل. بعض المشاريع تحتاج إلى منظومة تسويقية متكاملة لبناء القناعة، وأخرى قد تصل إلى العميل بمرحلتين فقط. الفارق ليس في الأداة، بل في فهم الاستراتيجية، وفي الصبر على تحليل نتائج الحملة الأولى لتحسين ما بعدها. التسويق العقاري ليس إرسال محتوى، بل إدارة علاقة. ومن يفهم العلاقة، يعرف متى يستخدم البريد الإلكتروني ومتى يدعمه بأدوات أخرى لتحقيق التأثير الحقيقي.

○ بقلم:

آمنة الدوسري.

خبيرة تسويق عقاري

ضمن قائمة اليونسكو للتراث العالمي

قصر المويجعي.. حيث حكم الشيخ زايد بن سلطان.. وولد الشيخ خليفة بن زايد

كان مقرا لإدارة الحكم ومركزا اجتماعيا ثقافيا.. وشاهدا على تطور الحياة السياسية

○ خناجر و«بشت» للمغفور له بإذن الله تعالى الشيخ خليفة بن زايد.

على مر التاريخ، تبقى المباني وأطلالها شاهدة على من عمروها وسكنوها، وسطروا فيها قصصا وإنجازات تسردها الأجيال.

من هذه المباني، قصر المويجعي في مدينة العين بدولة الامارات العربية المتحدة، حيث يمتد عمره لأكثر من مائة عام، ويعد أحد أهم المعالم التاريخية في المدينة، بل جزءًا من موقع العين للتراث العالمي المدرج ضمن قائمة اليونسكو.

هو ليس مجرد عقار أو قصر تاريخي، بل شاهد يروي ملامح الحياة السياسية والاجتماعية والإنسانية في المنطقة قبل تأسيس دولة الإمارات، وتحمل جدرانه وجنباته قصصا لأجيال مرت، وحكايات أبطالها شخصيات قادت مسيرة التطور في الدولة.

بُني قصر المويجعي في أوائل القرن العشرين خلال حكم الشيخ زايد بن خليفة الأول، على يد ابنه الشيخ خليفة بن زايد بن خليفة آل نهيان، كجزء من منظومة الدفاع وإدارة الحكم في العين، وبنفس الوقت كان أشبه بمركز اجتماعي وثقافي، إداريًا، حيث كان الناس يجتمعون للصلاة والنقاش وتبادل الأخبار. وبالتالي كان القصر بمثابة ديوان الحكم في المنطقة.

وعندما عين المغفور له بإذن الله تعالى الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان ممثلًا للحاكم في منطقة العين عام 1946م، انتقل مع عائلته إلى قصر المويجعي وجعله ديوانه ومكان إقامته، ما عزز من أهمية القصر في التاريخ المحلي.

وبعد عامين من الانتقال اليه، اكتسب القصر مكانة خاصة في التاريخ الحديث للإمارات كونه مكان ميلاد الرئيس الراحل الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان في عام 1948، والذي شغل منصب رئيس دولة الإمارات وحاكم إمارة أبوظبي لسنوات طويلة (2004–2022).. حيث ترعرع رحمه الله ونهل من حكمة والده بين جدران هذا القصر. وعايش مراحل حاسمة في تشكيل الحياة السياسية والاجتماعية في المنطقة قبل وبعد قيام الاتحاد في عام 1971.

وبالتالي يمكن القول إن أشهر من سكن في القصر هم:

– الشيخ خليفة بن زايد بن خليفة آل نهيان الذي بناه أوائل القرن العشرين.

–الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان.

– الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان.

إلى جانب عدد من أفراد الأسرة الحاكمة خلال فترات مختلفة.

يتكون القصر من سور دفاعي مربع الشكل يبلغ طوله حوالي65 مترًا تقريباً وعلى ارتفاع يصل إلى خمسة أمتار، وتحتوي على فتحات لإطلاق النار والسهام. وتبرز منه أبراج مربعّة في الزاويتين الشمالية الغربية والجنوبية الشرقية. وتمنح الأبراج رؤية 360 درجة حول الواحة المحيطة بالقصر.

وفي وسط السور الجنوبي، توجد بوابة كبيرة تقود إلى باحة القصر تمثل نقطة الانتقال بين الخارج والمحيط الاجتماعي الذي كان يعج بالزوار والمجالس المنعقدة آنذاك.

وعلى الرغم من بساطة تصميم القصر، فإن مظهره الأشبه بالقلعة أو الحصون التقليدية في واحات العين يوحي بالقوة والهيبة. كما أن هندسة القصر كانت ملفتة مقارنة بذلك الزمان، حيث اختيرت مواد البناء بعناية فائقة، بشكل يحقق التوازن بين العزل الحراري في الصيف والدفء في الشتاء، فيما اختيرت مواقع النوافذ المفتوحة بعناية لضمان تهوية وإضاءة داخلية كافية.

وبنيت اسوار القصر من الطين المدكوك الممزوج بالقش، وهي تقنية توفر سماكة عالية وعزلًا حراريًا جيدا. ويصل عرض بعض الجدران مترا كاملا لضمان العزل الكافي، كما استخدمت جذوع النخيل وخشب السدر للأسقف والدعائم، واعتمد على الجص المحلي لتغطية بعض الأسطح الداخلية.

وتُقدَّر عدد الغرف والمرافق المغلقة في القصر بين 15 إلى 25 فراغًا متنوعًا بين غرف سكن ومخازن ومجالس.

ومن الأمور الملفتة في تصميم القصر هو تلك المزاغل أو فتحات الرمي الضيقة الأفقية والعمودية في الجدران العليا، والتي تسمح بالرمي والمراقبة من دون تعريض المدافعين للخطر. فيما صمم المدخل الرئيسي بشكل غير واسع مع باب خشبي ثقيل ومدعّم بزاوية غير مستقيمة لمنع الاقتحام.

في ستينيات القرن الماضي، غادر الحاكم وأسرته القصر، وبقي المكان فارغا. ولكن في السبعينيات، انطلقت جهود الترميم والحفاظ على المبنى بشكل تدريجي. وفي عام2015 أعيد افتتاح القصر، ولكن هذه المرة كمتحف ومركز ثقافي تحت إشراف هيئة الثقافة والسياحة في أبوظبي، وبات القصر المتحف يضم معارض دائمة وتفاعلية تروي تاريخه وأدواره المختلفة، وتُبرز قصص العائلة الحاكمة والأحداث التاريخية المرتبطة به، إلى جانب مقتنيات للحكام الذين سكنوه.