



العقاري

إعداد: محمد الساعي

العدد (17575) - السنة الحادية والخمسون - الأربعاء 19 ذو القعدة 1447هـ - 6 مايو 2026م

www.akhbar-alkhaleej.com

خمس قيادات بحرينية ضمن قائمة أكثر قادة القطاع العقاري تأثيراً في الشرق الأوسط 2026

420.5 مليار دولار قيمة السوق العقاري بالمنطقة.. وتوقعات بارتفاعه إلى 849 ملياراً



○ أمين العريض.



○ ماجد عبدالله الخان.



○ م. محمد الكوهجي.



○ أحمد يوسف.



○ أحمد العمادي.

كشفت Forbes Middle East النسخة الثالثة من قائمتها السنوية لأكثر قادة القطاع العقاري تأثيراً في الشرق الأوسط لعام 2026، وضمت القائمة خمس قيادات بحرينية ضمن قائمة 100 شخصية بارزة في القطاع.

وسلّطت القائمة الضوء على المطورين وصناع القرار الذين يقودون تحول المشهد العمراني ويعيدون تشكيل المدن والمشاريع الكبرى في المنطقة، مع تنوع واضح في الشركات بين كيانات راسخة وأخرى صاعدة تنشط في قطاعات السكن والتجارة والضيافة والمشاريع متعددة الاستخدامات.

وجرى إعداد التصنيف على مدى عدة أشهر، استناداً إلى مجموعة من المعايير، من بينها سنوات الخبرة، وقيمة المشاريع المنجزة والقائمة، والمؤشرات المالية للشركات مثل إجمالي الأصول والإيرادات (حينما تتوفر)، إضافة إلى حجم الأراضي المملوكة وعدد الوحدات العقارية.

والقيادات الخمس البحرينية التي ضمتها القائمة شملت:

1- الرئيس التنفيذي لشركة ديار المحرق المهندس أحمد العمادي، الذي يشغل عدة مناصب قيادية في شركات كبرى، قبل أن يتولى منصبه كرئيس تنفيذي لديار المحرق عام 2019 التي سجلت 1,026 صفقة عقارية خلال عام 2025.

2- الرئيس التنفيذي لشركة عقارات السيف أحمد يوسف، والذي تولى هذه المسؤولية منذ عام 2015. ولا يقتصر نشاط الشركة على التطوير العقاري، بل تمتلك محفظة في قطاع الضيافة، إلى جانب ملكيتها

بالتعاون مع Chelsea Football Club. وجاء في المركز الثاني محمد العبار، مؤسس والعضو المنتدب لشركة Emaar Properties، فيما حل ثالثاً طلال الذبيبي، الرئيس التنفيذي لمجموعة Aldar، وجميعهم يتخذون من الإمارات مقراً، ما يعزّز مكانتها كمركز إقليمي رائد في القطاع العقاري. وأكد تقرير Forbes Middle East أن سوق العقارات في الشرق الأوسط تسجل نمواً متسارعاً، مدفوعاً بتزايد نشاط البنية التحتية وارتفاع الاستثمارات في القطاعات غير النفطية. وبحسب IMARC Group، بلغت قيمة السوق نحو 420.5 مليار دولار في عام 2025، مع توقعات بوصولها إلى 849 مليار دولار بحلول عام 2034.

شركات في الإمارات، تليها السعودية بـ21 قائداً، ثم مصر بـ17 قائداً. وبالتالي استمرت دولة الإمارات العربية المتحدة في الصدارة بواقع 47 قائداً عقارياً في سوق تعد من أكثر الأسواق نشاطاً، مدفوعة بقوة الطلب وارتفاع حجم الصفقات. ففي عام 2025، سجلت دبي أكثر من 270 ألف صفقة عقارية بقيمة 249.7 مليار دولار، فيما شهدت أبوظبي نمواً ملحوظاً بوصول قيمة التداولات إلى 38.7 مليار دولار.

مشروع سكني يعتمد على تقنيات المنازل الذكية في قطاع الإسكان الميسر في البحرين، في خطوة تعد الأولى من نوعها في السوق المحلي. وتصدر فوربس الشرق الأوسط تقارير محكمة حول مواضيع تشمل المليارديرات والشركات والاستثمارات والتكنولوجيا والاقتصاد وريادة الأعمال والقيادة وأسلوب الحياة الفاخر. وتضم المجلة التي تنشرها باللغتين الإنجليزية والعربية دورية مقابلات حصريّة مع القادة الأكثر تأثيراً والتأكاراً في الشرق الأوسط، مع إتاحة نسخ رقمية للقراء الإقليميين والعالميين على موقعها الإلكتروني. وضمت قائمة هذا العام 47 قائداً من

مساحة 23.2 مليون متر مربع في دول مجلس التعاون الخليجي وشمال إفريقيا وجنوب آسيا. كما يشغل الخان أيضاً منصب رئيس مجلس إدارة Gulf Holding Company و ASK Real Estate. 5- الرئيس التنفيذي لشركة نسج أمين العريض، وقد تولى العريض منصبه الحالي كرئيس تنفيذي لشركة «نسج» في عام 2023، حيث يشرف على محفظة تطويرية تبلغ قيمتها نحو 620 مليون دولار، وتشمل حوالي 3,000 وحدة سكنية، مع مشاريع إضافية قيد التطوير بقيمة 98 مليون دولار حتى يناير 2026. وفي نوفمبر 2025، أنجزت الشركة أول

ثلاثة مجمعات تجارية. وخلال عام 2025، سجلت الشركة أصولاً إجمالية بقيمة 473 مليون دولار، وإيرادات بلغت 33 مليون دولار.

3- الرئيس التنفيذي لشركة الكوهجي المهندس محمد عبدالغفار الكوهجي. وهو يتولى هذه المسؤولية منذ عام 2005. ونجحت الشركة في تسليم أكثر من 3,000 وحدة عقارية، كما تتجاوز قيمة مشاريعها المنجزة والقائمة 2 مليار دولار.

4- ماجد عبدالله الخان، الرئيس التنفيذي لشركة إنفاكروب، حيث يقود الشركة منذ تأسيسها في عام 2022، وهي تدير محفظة أصول في قطاع البنية التحتية تقدر بنحو 3 مليارات دولار، وتشمل بنك أراضٍ يمتد على



تقرير دولي: الفقاعة العقارية باتت أكثر انتقائية بعد أن كانت ظاهرة عالمية

عدة فئات هي: - مخاطر منخفضة إلى متوسطة: وهي التي تشهد تصحيحاً دون انهيار، مثل هونغ كونغ التي تراجع الخطر فيها إلى مستوى منخفض بسبب انخفاض الأسعار وخروج السكان وتراجع الطلب، رغم بقاء العقارات بين الأعلى عالمياً. وكذلك الحال بالنسبة إلى سنغافورة، إذ نجحت سياسات الحكومة الصارمة والضرائب على الأجانب والإسكان العام في كبح المضاربات والحفاظ على قدر من الاستقرار. وتضم هذه الفئة مدناً أخرى مثل ميونخ ومدريد وسيدني.

- مخاطر مرتفعة مع اتساع الفجوة بين الأسعار والواقع. وفي هذه الفئة، تبدأ الإشارات المقلقة بالظهور بوضوح. وتندرج تحت هذه الفئة مدناً مثل جنيف، وأمستردام التي لم تنجح القيود الحكومية والضرائب فيها في تهدئة السوق بالكامل، بل أدت إلى خروج بعض المستثمرين وزيادة العروض من العقارات القديمة، وكذلك لوس أنجلوس التي يضغط نقص العروض وارتفاع أسعار العقارات الفاخرة على السوق. ما يدفع بعض السكان إلى مغادرة المدينة رغم استمرار الطلب.

- مخاطر عالية، وتحدث حين تقترب الفقاعة من الذروة وتصبح المؤشرات أكثر حدة. وتشمل قائمة هذه الفئة «زيورخ» التي شهدت ارتفاعاً في أسعار العقارات بلغ نحو 60% خلال عقد، وكذلك طوكيو التي قفزت الأسعار فيها بنحو 35% بينما بقيت الأجور والإيجارات أبطأ بكثير. وتنتسدر ميامي قائمة المخاطر عالمياً بعد أكثر من عقد من الارتفاعات السريعة.

تناول تقرير أعدته «يو بي إس» للعقارات (UBS Real Estate) وهي جزء من مجموعة بنك يو بي إس السويسري العالمي، مدى إمكانية حدوث فقاعة عقارية عالمية في الوقت الراهن. وسعى التقرير الذي نشرته (سي أن أن)، إلى قياس الفجوة بين الأسعار والدخل، وسرعة نمو الائتمان العقاري، وحجم البناء، ومقارنة الأسعار محلياً ووطنياً، ليصنف المسدّن بين مخاطر منخفضة ومتوسطة ومرتفعة وعالية.

واللافت أن بيانات التقرير تعكس تحوّلًا مهمًا في المؤشرات مقارنة بالسنوات السابقة، فبعض مؤشرات مرتفعة مع اتساع الفجوة بين الأسعار والواقع. وفي هذه الفئة، تبدأ الإشارات المقلقة بالظهور بوضوح. وتندرج تحت هذه الفئة مدناً مثل جنيف، وأمستردام التي لم تنجح القيود الحكومية والضرائب فيها في تهدئة السوق بالكامل، بل أدت إلى خروج بعض المستثمرين وزيادة العروض من العقارات القديمة، وكذلك لوس أنجلوس التي يضغط نقص العروض وارتفاع أسعار العقارات الفاخرة على السوق. ما يدفع بعض السكان إلى مغادرة المدينة رغم استمرار الطلب.

وأكد التقرير أن سوق العقارات العالمي يمر بمرحلة إعادة توازن، لكن ليس بالضرورة هدوءاً كاملاً، ففي حين نجحت بعض المدن في كبح الأسعار، لا تزال أخرى تواجه فجوة متزايدة بين القدرة الشرائية والقيم العقارية. ولفتت إلى أن الفقاعة العقارية تتميز بارتفاع جنوني وسريع في أسعار العقارات والأراضي بشكل غير مبرر، مدفوعاً بمضاربات شديدة من مستثمرين يسعون إلى الربح السريع بدلاً من الاستخدام الفعلي. وصنفت مؤشرات التقرير المخاطر إلى

لا تجعل منزلك مكاناً للتجارب.. أخطاء يقع فيها كثيرون خلال بناء منزل العمر



○ م. محمد عرب.

سنوات مهمة في حياة الإنسان، يجب أن يعيش فيها بشكل طبيعي، ويتعلم ويستمتع ويطور مهاراته، ولا يجعل البناء يستهلك كل وقته وطاقتة حياته. والحل هو أن تستعين بمختصين أو استشاريين، أو شركات إدارة مشاريع موثوقة، حتى لو دفعت مبلغاً إضافياً، لأن ذلك يوفر عليك الوقت والجهد ويخفف الضغط. لا تجعل المشروع يسيطر عليك بشكل كامل، بل أعطه حجمه الطبيعي وإدارته المناسبة. الخطأ السادس والأخير هو إهمال الجودة والدقة في أعمال البنية التحتية الأساسية خاصة الكهرباء والسباكة والعزل. فكثير من الناس يركزون على التشطيبات والديكور والشكل الخارجي، ويهملون الأعمال الأساسية مثل تصديتات المياه، والصرف الصحي، والعزل، والتوصيلات الكهربائية.

نعم قد لا يتأثر البناء الأساسي مع الأيام، ولكن الخطأ في أعمال المياه أو الصرف أو العزل يمكن أن يؤثر بشكل كبير في حياتك اليومية، مثل ظهور الرطوبة، أو مشاكل في الأرضيات، أو تسربات المياه، أو مشاكل كهربائية.

لذلك يجب الحرص على جودة المواد المستخدمة حتى لو كانت مكلفة، وأن يتم فحص جميع هذه الأعمال بشكل دقيق قبل إغلاق الجدران أو تركيب السراميك. ويجب إجراء اختبارات متعددة مثل اختبار الضغط للمياه، واختبارات العزل، واختبارات الكهرباء، والتأكد من جودة التنفيذ قبل الانتقال إلى المراحل النهائية. فهذه الأمور في غاية الأهمية، وإهمالها قد يسبب مشاكل كبيرة لاحقاً.

بنتظيمها من البداية، فهذا سيوفر عليك المال والوقت، ويمنحك نتائج أفضل من الناحية الجمالية والتنظيمية. ومن الأخطاء المنتشرة أيضاً اتباع ما يمكن اعتباره «ترندات» وبشكل غير مدروس، سواء في التصميم أو المواد أو الأفكار الجديدة.

وهنا فإن نصيحتي من واقع التجربة: لا تجعل منزلك مكاناً للتجارب. فكل ذوقه وتفضيلاته وتجربته. يمكنك التجربة في أمور بسيطة مثل الملابس أو الهاتف أو حتى السيارة، حيث يمكنك تغييرها لاحقاً إذا لم تعجبك. لكن المنزل يُبنى مرة واحدة غالباً، ويُستخدم من قبل العائلة سنوات طويلة، لذلك أي خطأ فيه قد يرافقه فترة طويلة.

لهذا السبب لا أنصح باتباع الأفكار غير المجربة أو الصيحات المؤقتة، لأن بعضها قد يبدو جيداً في وقت معين، لكنه قد يصبح مزعجاً أو غير مناسب مع مرور الوقت. لذلك من الأفضل اختيار الأشياء المضمونة والمجربة، والمستدامة، وليس بالضرورة أن تكون باهظة الثمن، ولكنها عملية وثابتة.

وهنا نصل إلى الخطأ الخامس وهو تحويل عملية بناء المنزل إلى محور الحياة بالكامل عدة سنوات، فغالبية الناس وخلال بناء منازلهم يضطرون إلى تغيير نمط حياتهم بالكامل، فيتوقفون عن الأنشطة الاجتماعية، ويقل خروجهم، ويصبح كل تركيزهم على المشروع. وترى الشخص يذهب مباشرة من العمل إلى المنزل، وكأن حياته أصبحت محصورة في مشروع البناء فقط، وكأنه المقاتل والمصرف والمالك في الوقت نفسه. هذه السنوات هي في الحقيقة

النوافذ وشكل الواجهات. ومن الضروري أن يُصمم المنزل وفقاً لمبادئ التصميم المعماري الصحيحة، بحيث يتم دراسة التوجيه الحراري بشكل دقيق، ليكون المنزل بارداً في الصيف ودافئاً في الشتاء، دون الحاجة إلى استهلاك كبير للطاقة في التبريد أو التدفئة. كما يجب أن يوفر المنزل جلسات مريحة، ومناظر مظللة، وتهوية جيدة.

أما الخطأ الثالث، فهو عدم وجود مخططات مسبقة وتأجيل جميع الأمور إلى وقت التنفيذ. فكثير من الناس يؤجلون كل شيء إلى آخر لحظة، مثل شراء السباميك عند طلب المقاول، أو اختيار المطبخ عند الانتهاء من البناء، أو اختيار الإضاءة في مرحلة متأخرة. هذا الأسلوب يؤدي إلى خسارة كثير من الفرص مثل العروض الموجودة في السوق، كما يجبرك على قبول الخيارات المتاحة فقط في وقت ضيق، لأنك تكون تحت ضغط الوقت. وهذا بدوره يؤثر أيضاً على القرارات المالية ويجعل أقل قدرة على الاختيار الصحيح.

لذلك يجب أن يكون كل شيء مجهزاً ومخططاً له منذ البداية، حتى في مرحلة الهيكل. يجب أن تكون لديك مخططات واضحة، وعروض أسعار جاهزة، واتفاقيات مع الشركات، وجدول زمني محدد.

ومثال ذلك، يجب أن يكون لديك اتفاق مع شركة المطابخ مبكراً، مع تحديد التصميم والتكلفة والدفع المسبق إن لزم الأمر، بحيث تكون الأمور المالية واضحة منذ البداية، وتضمن أفضل الأسعار وأفضل الخيارات. ولا تترك الأمور حتى اللحظة الأخيرة، بل قم

بعد بناء منزل العمر تجربة فريدة وربما وحيدة يمر بها الفرد. ويقدر ما تحمله التجربة من حماس وترقب، يقدر ما يصاحبها قلق وضغط ومشاكل تكاد تكون متشابهة ومكررة.

مؤسس مكتب المثة مبدع للاستشارات الهندسية المهندس محمد عرب، ومن واقع إشرافه ومتابعته لمئات المشاريع، يلخص أبرز ستة أخطاء يقع فيها الأفراد عند بناء مشروع عقاري، لافتاً إلى الخطأ الأول الذي يقع فيه كثيرون هو غياب التخطيط المالي الدقيق للمشروع، أو ضعف الميزانية. مضيفاً: «في كثير من المشاريع التي يتم بناؤها، نلاحظ منازل متوقفة أو غير مكتملة، وصلت إلى مرحلة الهيكل وقيمت على هذا الحال سنوات. غالباً ما يكون السبب الأرجح هو أن صاحب المشروع وصل إلى مرحلة معينة من البناء ثم توقف، لأنه لم يكن قد حسب الالتزامات المالية بشكل صحيح.

في البداية، يقوم صاحب المنزل بأخذ المخططات، ومقابلة المقاول، ورؤية المشروع بحماس كبير، ثم يبدأ البناء بطاقة عالية، لكنه يصل لاحقاً إلى مرحلة لا يستطيع فيها إكمال المشروع. فيصبح بلا منزل مكتمل، ولا أموال كافية، ولا قدرة على الاستمرار في البناء. وهذه من أكثر الأخطاء الشائعة التي تسبب ضغطاً نفسياً ومالياً وجهداً كبيراً. لذلك من الضروري أن يكون هناك تخطيط مالي دقيق، مع حساب جميع الالتزامات منذ البداية بما في ذلك المصاريف الخفية».

والخطأ الثاني الذي يقع به عدد ليس بالقليل، هو عدم استخدام وسائل التهوية والتوجيه الحراري بالشكل الكافي والصحيح، لذلك عندما تدخل إلى بعض المنازل تجدوا شديدة الحرارة أو تتدفق إلى التهوية المناسبة، والسبب في التصميم لم يأخذ بعين الاعتبار التوجيه الحراري ولا حركة الرياح، ولا موقع الأرض داخل المدينة، ولا بعدها عن البحر أو وجود الرطوبة في المنطقة.

وكثير من الناس يكتفون باعتباريات بسيطة، مثل أن يكون مدخل المنزل على الشارع الرئيسي، ثم يضعون النوافذ في الواجهة دون دراسة. لكن قد تكون هذه الجهة معرضة لأشعة شمس قوية جداً، مما يجعل المنزل غير مريح حرارياً.

لذلك، خاصة في المشاريع السكنية مثل الفلل، يجب أن يكون هناك مرونة في التصميم تسمح بالتحكم في فتحات