العقاري

أخبار الخليج

إعداد: محمد الساعي

العدد (17603) - السنة الحادية والخمسون - الأربعاء 17 ذو الحجة 1447هـ - 3 يونيو 2026م

www.akhbar-alkhaleej.com

السكن في المشاريع العقارية متعددة الاستخدامات.. مميزات وعيوب

تعرف المشاريع العقارية متعددة الاستخدامات بأنها مشاريع تطوير عقاري تجمع أكثر من استخدام عقاري مختلف ضمن مشروع واحد أو منطقة متكاملة، بحيث تتكامل الأنشطة السكنية والتجارية والترفيهية أو الإدارية في موقع واحد. وهذا ما يعني ان المشروع قد يضم شققاً أو فللاً سكنية، ومحال تجارية ومطاعم ومقاهي ومكاتب إدارية الى جانب فنادق وشققا فندقية ومرافق ترفيهية ورياضية ومساحات عامة.

وعادة يهدف هذا النوع من المشاريع إلى توفير بيئة متكاملة توفر اغلب احتياجات المقيمين وحتى الزوار في موقع واحد، الأمر الذي يوفر الكثير من الجهد والوقت في التنقل.

والسؤال هنا، ما مميزات وعيوب السكن في مثل هذا النوع من المشاريع العقارية؟

تقرير نشرته منصة «مدونة العقارات»، تناول هذا الجانب. حيث يشير الى ان مثل هذه المشاريع تعد من الخيارات الرائعة للسكن للعديد من الأفراد، ولكن على الرغم من ذلك فإن هناك بعض التحديات التي يعتبرها الكثيرون عيوبا تجعلهم لا يفضلون الإقامة في المشاريع متعددة الاستخدام.

ومن مميزات وإيجابيات السكن في المشاريع متعددة الاستخدامات:

– الاستفادة من وجود الكثير من الخدمات المختلفة في موقع واحد من دون الحاجة إلى القيادة مسافات طويلة بالسيارة للوصول إليها، مثل المتاجر والمطاعم والمقاهي وحتى المكاتب ومرافق الترفيه وقاعات المناسبات، وكلها توفر خدمات متكاملة للسكان وتوفر لهم حياة أسهل.

– وجود مرافق عصرية وفق أفضل وأحدث المعايير مثل مراكز اللياقة البدنية وبرك السباحة ومساحات لعب مخصصة للأطفال ومساحات لمشاهدة الأفلام وقاعات متعددة الاستخدامات وملاعب رياضية.

– ضمان قدر أعلى من الأمان. حيث تضمن مستويات أعلى من الأمان لجميع سكانها بسبب وجود موظفي أمن وكاميرات مراقبة وحراسة طوال اليوم، الأمر الذي يعزز الشعور بالطمأنينة والراحة.

– حيوية المنطقة. فغالباً ما تكون المناطق متعددة الاستخدامات أكثر نشاطاً وحركة على مدار اليوم وتوفر خيارات متعددة.

– كثيرا ما تتوافر فرصة العمل والسكن في مكان واحد، حيث يمكن لمن يعمل في شركة لها مقر في أحد هذه المشاريع، ان يسكن فيه. كما تتوافر وحدات سكنية وتجارية متنوعة تتيح فرصة السكن والعمل في مكان واحد مع الاستفادة من الخدمات والمرافق المتوافرة. فضلا عن ان بعض الشركات التي تتخذ من مشروع متعدد الاستخدام مقرا لها، تعمد الى توفير مساكن لكبار موظفيها في نفس الموقع.

– تقليل الاعتماد على السيارة أو وسائل النقل العام نظرا إلى توافر الكثير من الاحتياجات في نفس المشروع.

– العيش في بيئة متعددة الثقافات.

– ارتفاع القيمة الاستثمارية، حيث تحظى هذه المشاريع بطلب مرتفع من المستأجرين والمشترين، ما قد يدعم قيمة العقار على المدى الطويل.

ولكن بالمقابل هناك سلبيات أو تحديات من الممكن أن تظهر بسبب العيش في المشاريع متعددة الاستخدامات. ومن ذلك:

توافر مجموعة من المميزات التي لا يمكن مقاومتها، إلا أنه يجب الحرص على التعرف على تحديات السكن فيها لضمان اتخاذ القرار الصائب. دعونا نتعرف على تحديات السكن في المشاريع متعددة الاستخدامات:

– الضوضاء، وذلك بسبب قرب المنازل من المتاجر والمكاتب التجارية المختلفة التي يعمل فيها العديد من الموظفين. وهو أمر قد يزعج الكثير من المقيمين الباحثين عن الراحة والحياة الهادئة.

– الأسعار المرتفعة. فمثل هذه المشاريع تتسم بكلفة سكن مرتفعة بسبب المميزات المتنوعة التي توفرها لجميع سكانها، ولذلك، قد لا يستطيع العديد من الأفراد شراء أو استئجار منازل أحلامهم في حال كانت ميزانياتهم محدودة. في حال عدم القدرة على استئجار أو شراء منزل في مشروع متعدد الاستخدامات، فهذا يعني الحاجة إلى العثور على مسكن آخر قد لا يوفر المزايا المذكورة في الأعلى. فضلا عن أن رسوم الخدمات والصيانة قد تكون أعلى مقارنة بالمناطق السكنية التقليدية.

– الازدحامات المرورية في المداخل والمخارج في أوقات مختلفة من اليوم او في المناسبات بسبب تزايد اعداد الزوار الذين يذهبون الى المطاعم والمقاهي أو المكاتب التجارية التي تضمها هذه المشاريع.

– مواقف للسيارات. فعلى الرغم من تخصيص أعداد من المواقف للمقيمين، كثيرا ما يواجه السكان مشاكل تتعلق بصعوبة العثور على مساحات فارغة لركن سياراتهم بسبب امتلاء المواقف بسيارات الزوار والموظفين. قد تجعل هذه المشكلة السكن في المشاريع متعددة الاستخدامات غير جذاب للعديد من الأفراد.

– الاكتظاظ بسبب وجود الزوار والمراجعين والسكان في أوقات محددة.

النهضة العقارية

العقارات واتفاقية التجارة الحرة البريطانية الخليجية

○ بقلم:

جاسم محمد الموسوي

تشكل اتفاقية التجارة الحرة المرتقبة بين المملكة المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي العربي خطوة استراتيجية مهمة نحو تعزيز الشراكة الاقتصادية بين الجانبين، ليس فقط في القطاعات التجارية والصناعية، بل كذلك في القطاع العقاري الذي يُعد أحد أبرز المحركات الاقتصادية والاستثمارية في دول الخليج وبريطانيا على حد سواء. ومع تنامي العلاقات الاقتصادية والتاريخية الوثيقة بين الطرفين، تبرز العقارات كأحد القطاعات الأكثر قابلية للاستفادة من هذه الاتفاقية من خلال فتح آفاق جديدة للاستثمار والتكامل العقاري المشترك.

لطالما كانت المملكة المتحدة، وبالأخص مدينة لندن، وجهة استثمارية مفضلة للمستثمر البحريني والخليجي في القطاع العقاري، نظراً إلى ما تتمتع به السوق البريطانية من استقرار قانوني، وشفافية تنظيمية، وعوائد استثمارية مستقرة، فضلاً عن المكانة العالمية للعقار البريطاني كأصل استثماري آمن. وفي المقابل، شهدت دول الخليج، تطوراً عقارياً متسارعاً خلال العقدين الماضيين، جعلها وجهة جاذبة للمطورين والمستثمرين الدوليين، بما في ذلك الشركات البريطانية.

إن اتفاقية التجارة الحرة يمكن أن تسهم بشكل مباشر في إزالة أو تخفيف عدد من العوائق التنظيمية والاستثمارية التي تواجه المستثمرين العقاريين بين الجانبين، سواء من خلال تسهيل انتقال رؤوس الأموال والإعفاء الضريبي بين الجانبين، أو تعزيز الأطر القانونية لحماية الاستثمارات، أو تطوير الشراكات المؤسسية بين المطورين العقاريين الخليجيين والبريطانيين. كما قد تفتح المجال أمام تبادل الخبرات في مجالات التخطيط العمراني، المدن الذكية، التطوير المستدام، وإدارة الأصول العقارية.

ومن أبرز أوجه الاستفادة الخليجية المتوقعة من هذه الاتفاقية هو تعزيز التكامل العقاري بين البلدين، بحيث لا تقتصر العلاقة على شراء العقارات كأصول استثمارية،

بل تتطور إلى شراكات استراتيجية في التطوير العقاري المشترك. فالشركات الخليجية الكبرى يمكنها الاستفادة من الخبرات البريطانية العريقة في تصميم المشاريع متعددة الاستخدامات، والبنية التحتية الحضرية، وتطوير المجتمعات الذكية والمستدامة، في حين يمكن للشركات البريطانية الاستفادة من الفرص الاستثمارية الضخمة التي توفرها المشاريع الخليجية الكبرى وخطط التنويع الاقتصادي في بقية دول المجلس.

كما أن الاتفاقية قد تسهم في تشجيع إنشاء صناديق استثمار عقارية مشتركة بين المؤسسات المالية الخليجية والبريطانية، بما يعزز من تدفقات الاستثمار المتبادل، ويتيح فرصاً جديدة للمستثمرين من الجانبين لتنويع محافظهم العقارية. ومن المتوقع كذلك أن تستفيد القطاعات المرتبطة بالعقار، مثل الخدمات الهندسية، والاستشارات، والتمويل العقاري، وإدارة المرافق، وهو ما يخلق منظومة اقتصادية متكاملة تتجاوز مفهوم الاستثمار التقليدي.

وفي السياق الخليجي، يمكن للبحرين أن تستفيد بصورة خاصة من هذه الاتفاقية عبر تعزيز موقعها كمركز مالي وتجاري إقليمي قادر على جذب الاستثمارات العقارية البريطانية، مستفيدة من البيئة التشريعية المرنة، والموقع الاستراتيجي، والتسهيلات المتقدمة للمستثمرين الأجانب.

في المحصلة، فإن اتفاقية التجارة الحرة البريطانية الخليجية لا ينبغي النظر إليها فقط كاتفاقية تجارية تقليدية، بل كمنصة اقتصادية استراتيجية لإعادة صياغة التعاون الاستثماري بين الطرفين. ويبرز القطاع العقاري كأحد أبرز القطاعات القادرة على تحقيق قيمة مضافة حقيقية، عبر بناء نموذج تكاملي يقوم على تبادل الخبرات، وتعزيز الاستثمارات المشتركة، وتطوير مشاريع نوعية تعزز النمو الاقتصادي المستدام في كل من الخليج العربي والمملكة المتحدة.

الرئيس التنفيذي لمجموعة الفاتح

Jasim@alfateh.bh

المنصات العقارية على تطبيقات الذكاء الاصطناعي.. نقلة نوعية في خدمات القطاع

في ميدان التسابق والتنافس الذي تعيشه الشركات العقارية في تقديم أفضل الخدمات المتطورة، بات استخدام الذكاء الاصطناعي أحد الأسلحة التي تتسلح بها هذه الشركات في فرض نفسها بالسوق وتقديم خدمات مميزة تجذب العملاء وترفع من مستويات الثقة بخدماتها.

فما الذي تعنيه منصة عقارية على تطبيقات الذكاء الاصطناعي؟ وما الذي تختلف فيه عن المنصات الرقمية الأخرى؟

إجمالا.. تعرف المنصة العقارية الالكترونية بأنها موقع إلكتروني أو تطبيق رقمي يتيح عرض وتسويق وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها، ويجمع الأطراف المعنية بالسوق العقاري مثل الملاك والمطورين العقاريين والوسطاء والمشترين والمستأجرين في مكان واحد.

وتوفر المنصات العقارية خدمات مثل عرض العقارات للبيع أو الإيجار، والبحث والمقارنة بين العقارات، والتواصل بين البائعين والمشترين أو المؤجرين والمستأجرين، وتقديم معلومات عن الأسعار والمواقع والمشاريع العقارية، وكذلك إتمام بعض الإجراءات أو المعاملات العقارية إلكترونياً.

ومع التطورات الرقمية المتسارعة، ظهر ما يعرف بالمنصات العقارية على تطبيقات الذكاء الاصطناعي مثل ChatGPT لتضيف قيمة تتجاوز مجرد عرض العقارات، وتتيح للمستخدمين خدمات تسهم في تحسين التجربة ورفع كفاءة التسويق والخدمات العقارية.

وتعرف منصة عقارية على تطبيقات الذكاء الاصطناعي بأنها نظام أو خدمة رقمية تعتمد على تقنيات الذكاء الاصطناعي التوليدي لتقديم المعلومات والخدمات العقارية للمستخدمين عبر المحادثة التفاعلية.

وقد تكون المنصة العقارية هنا إما مبنية على الذكاء الاصطناعي بحيث تستعين بتطبيقاته من اجل الإجابة عن أسئلة العقارات، والبحث عن العقارات، وتحليل الأسعار، وكتابة الإعلانات العقارية، وكذلك شرح القوانين والإجراءات العقارية وتقديم معلومات عامة للمستثمرين والمستأجرين.

وقد تكون منصة مدمج فيها الذكاء الاصطناعي، بحيث تضاف تقنيات الذكاء الى خدماتها بشكل كلي، وبالتالي يستطيع المستخدم التحدث مع مساعد ذكي لمعرفة العقارات المناسبة له بناءً على الميزانية والموقع والمواصفات المطلوبة، وقد يساعد في مقارنة المشاريع العقارية أو تلخيص بيانات السوق.

فمثلا يمكن لمنصة عقارية تعتمد على ChatGPT أن تجيب عن سؤال مثل «أريد شقة من غرفتين في المنامة لا يتجاوز سعرها 80 ألف دينار بحريني». وهنا تقوم المنصة المعتمدة على الذكاء الاصطناعي باقتراح الخيارات المناسبة أو شرح متوسط الأسعار في المنطقة.

ومن أبرز الخدمات التي تقدمها مثل هذه المنصات الذكية:

– المحادثة والبحث باللغة الطبيعية: بدلاً من استخدام الفلاتر التقليدية. حيث يمكن للمستخدم بدل أن يستخدم خاصية الفلتر في البحث، ان يكتب فقرة كاملة يضع فيها مواصفات العقار الذي يبحث عنه ومتطلباته مثل الموقع والسعر والمميزات والمساحة ونوع العقار، ليقوم النظام بعرض الخيارات المناسبة مباشرة، الأمر الذي يسهم في اختصار رحلة البحث العقاري وتعزيز كفاءة الوصول إلى العقارات الملائمة من خلال الحصول على إجابة كاملة حول كافة الخيارات المتاحة.

– الإجابة الفورية على الاستفسارات على مدار الساعة بما في ذلك الأسعار والمساحات والمرافق وشروط الشراء أو الإيجار في أي وقت.

– تقديم توصيات ومقترحات عقارية ذكية من خلال تحليل احتياجات العميل واقتراح عقارات تتناسب مع ميزانيته وأهدافه الاستثمارية أو السكنية.

– تحديد العملاء المحتملين. فمن خلال جمع معلومات مثل الميزانية والجدول الزمني للشراء ونوع العقار المطلوب، يمكن للوسطاء العقاريين التركيز على العملاء الجادين.

– حجز المواعيد والجولات العقارية وتنظيم زيارات العقارات أو الجولات الافتراضية بشكل آلي.

– إعداد المحتوى العقاري وكتابة أوصاف العقارات والإعلانات والرسائل التسويقية والتقارير الأولية بسرعة أكبر ودقة وحرفية عالية.

– دعم المستثمرين من خلال تقديم معلومات أولية عن المناطق والأسعار والعوائد المحتملة ومقارنة الخيارات المتاحة.

ومن المهم هنا التأكيد على ان الذكاء الاصطناعي لا يغني بالكامل عن الخبير أو الوسيط العقاري، خصوصاً في التفاوض والتحقق القانوني وتقييم العقارات واتخاذ القرارات الاستثمارية النهائية.

وبتالي يمكن القول بأن الفرق بين المنصات العقارية الرقمية، والمنصات العقارية على تطبيقات الذكاء الاصطناعي يتلخص في ان المنصة العقارية التقليدية تعمل كقاعدة بيانات للعقارات. في حين ان المنصة العقارية المدعومة بالذكاء الاصطناعي تعمل كمستشار عقاري رقمي يساعد المستخدم على البحث والفهم والمقارنة واتخاذ القرار.

كما تختلف المنصة العقارية التقليدية عن المنصة العقارية المدعومة بتقنيات الذكاء الاصطناعي في أسلوب العمل والتفاعل ومستوى الذكاء في تقديم الخدمة. فالمنصة التقليدية تعتمد على البحث اليدوي والقوائم الثابتة التي يحددها المستخدم مثل الموقع والسعر وعدد الغرف ونوع العقار، وتعرض النتائج بشكل مباشر من قاعدة البيانات من دون فهم عميق لاحتياجات المستخدم أو تقديم تفسير أو توصيات، كما أن الحصول على المعلومات غالباً ما يتطلب تصفح عدة صفحات، وخدمة الدعم فيها تكون محدودة أو تحتاج الى تدخل بشري. أما المنصة العقارية على ChatGPT مثلا فتعتمد على التفاعل عبر المحادثة باللغة الطبيعية، ويقوم النظام بفهم الطلب وتحليله واقتراح خيارات مناسبة تلقائياً، مع تقديم إجابات فورية وشروحات وتوضيحات ومقارنات بين العقارات، إضافة إلى تلخيص المعلومات في محادثة واحدة دون الحاجة إلى التنقل بين صفحات متعددة، ما يجعلها أقرب إلى مستشار عقاري رقمي متكامل أكثر من كونها مجرد قاعدة بيانات للعقارات. كما أن خدمة العملاء في المنصات التقليدية غالبا ما تتطلب تدخلا بشريا، وهو أمر قد تغني عنه المنصات الذكية إلى حد ما.

ماذا يعني التثبيت الرسمي لإيجارات العقارات؟

أعلنت أبوظبي أمس تثبيت مؤقت للإيجارات في قطاعات العقارات الرئيسية، في إطار تحرك السلطات لتعزيز استقرار السوق ودعم السكان والشركات وسط الظروف الاقتصادية المتغيرة.

وبحسب تقرير نشرته «إيكونومي الشرق الاوسط»، فإن مركز أبوظبي للعقارات (ADREC) أعلن أنه سيتم تجديد جميع عقود الإيجار السكنية والتجارية والصناعية بنسبة زيادة (0) في المائة طوال فترة سريان الإجراء.

كما تُبرَم عقود الإيجار الجديدة للوحدات العقارية التي سبق تأجيرها بالقيمة الإيجارية ذاتها الواردة في آخر عقد إيجار مسجّل للوحدة.

ويهدف هذا الاجراء إلى الحفاظ على استقرار أسعار الإيجارات في جميع أنحاء أبوظبي مع ضمان مزيد من الشفافية والقدرة على التنبؤ للمستأجرين.

اقتصاديا.. تثبيت الحكومة للإيجارات، يعني وضع قيود قانونية تمنع أو تحد من رفع قيمة الإيجار فترة معينة أو بنسبة محددة. ويُعرف هذا الإجراء غالباً باسم التحكم في الإيجارات (Rent Control) أو تجميد الإيجارات.

ويشمل هذا التثبيت منع أي زيادة في الإيجار مدة محددة، أو السماح بزيادة سنوية ثابتة، أو تحديد سقف أعلى للإيجارات في مناطق معينة.

وغالبا ما تلجأ الحكومات إلى ذلك من أجل حماية المستأجرين من الارتفاعات الكبيرة والمفاجئة في الأسعار، والحد من أزمة السكن وارتفاع تكاليف المعيشة، وكذلك من أجل توفير استقرار أكبر للأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط.

ولكن في المقابل، قد يحمل تطبيق التثبيت فترات طويلة أو بصورة صارمة بعض التحديات في السوق العقاري، مثل أن يقل حافز المستثمرين لبناء أو تطوير عقارات جديدة. وقد يتراجع بعض الملاك عن صيانة العقارات إذا رأوا أن العائد أصبح محدودا. وقد يؤدي على المدى الطويل إلى نقص المعروض من الوحدات الإيجارية في بعض الأسواق.

يذكر أن ولي عهد أبوظبي رئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، كان قد اعتمد مؤخرا صرف حزمة منافع سكنية للمواطنين في إمارة أبوظبي، بقيمة إجمالية بلغت 1.54 مليار درهم (419.33 مليون دولار)، يستفيد منها 1074 مواطناً ومواطنة على مستوى الإمارة.

وتشمل الحزمة قروضاً سكنية بقيمة 1.41 مليار درهم، إلى جانب إعفاءات من سداد مستحقات القروض السكنية لكبار المواطنين والمتقاعدين من ذوي الدخل المحدود وورثة المتوفين، بقيمة 123 مليون درهم.