



على هامش مشاركتها في مؤتمر البحرين للمدن الذكية.. جمعية البحرين العقارية:

التقنية والبيانات ترسمان ملامح المرحلة المقبلة للقطاع العقاري

القطاع العقاري في البحرين يتجه إلى مرحلة جديدة عنوانها الابتكار وتوظيف التقنيات في جميع مفاصله



مؤتمر البحرين للمدن الذكية 2026

النسخة التاسعة

○ جانب من فعاليات المؤتمر. (أرشيفية)

القطاع في البحرين. وكانت انطلاقاً الحديث حول مشاركة جمعية البحرين العقارية في مؤتمر البحرين للمدن الذكية، وهذا ما أجابوا عنه بقولهم: في ظل التحولات المتسارعة التي يشهدها القطاع العقاري على مستوى العالم، لم تعد التكنولوجيا مجرد أداة مساندة، بل أصبحت أحد المحركات الرئيسية لإعادة تشكيل أساليب الاستثمار والتطوير وإدارة المدن. ومن هذا المنطلق جاءت مشاركة جمعية البحرين العقارية في النسخة التاسعة من مؤتمر ومعرض البحرين للمدن الذكية 2026، في خطوة تعكس اهتمامها بمتابعة أحدث التجارب العالمية والاستفادة منها بما يخدم السوق العقاري البحرينية.

وفي الواقع، تمثل هذه المشاركة محطة مهمة في مسيرة الجمعية، لأنها تعكس توجهها نحو الإنفتاح على التجارب الحديثة ومواكبة المتغيرات التي يشهدها القطاع العقاري عالمياً. واليوم أصبح من الصعب الحديث عن مستقبل الاستثمار العقاري بعيداً عن التكنولوجيا والذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات، فهي عناصر أصبحت تؤثر بصورة مباشرة في كفاءة الأسواق وقدرتها على النمو.

كما أن وجود الجمعية في مؤتمر بهذا المستوى يتيح فرصة للاطلاع على أحدث الحلول والتقنيات، وبناء علاقات مهنية مع المؤسسات والخبراء، بما ينعكس إيجاباً على تطوير أداء العاملين في القطاع العقاري داخل البحرين.

اختتمت قبل أيام فعاليات النسخة التاسعة لمؤتمر البحرين للمدن الذكية 2026، التي شهدت العديد من الجلسات الحوارية والتقاشات المتخصصة، بمشاركة أكثر من 300 من الخبراء والمتخصصين والأكاديميين والزوار وصناع القرار من البحرين ودول مجلس التعاون. وركزت نقاشات المؤتمر الذي نظم تحت شعار «رؤى المدن: حيث تلقي الاستفادة والابتكار والتحول الذكي»، على محاور مهمة تتعلق بالمدن الذكية مثل أحدث التوجهات في هذا المجال والتحول الرقمي والتنمية الحضرية المستدامة وتعزيز الشراكات الداعمة لبناء مدن أكثر ذكاءً واستدامة. إلى جانب استعراض أبرز التجارب الرائدة في مجالات التخطيط الحضري والإسكان الذكي والاستدامة البيئية والتكنولوجيا المالية والذكاء الاصطناعي وغيرها.

جمعية البحرين العقارية كان لها حضور ومشاركة في المؤتمر، وذلك انطلاقاً من سعيها لتعزيز خبراتها ودورها في تحقيق أهدافها بتنظيم وتطوير المهن والأنشطة العقارية وتعزيز احترافية العاملين في هذا القطاع الحيوي، والمساهمة في وضع مقاييس أخلاقية وقواعد سلوكية للعاملين فيه، والاستفادة من الخبرات والتجارب الرائدة بهذا المجال.

وعلى هامش مشاركتها في المؤتمر، التقينا رئيس الجمعية جواد عبدالله، وأمين السر عبدالله مراد، للحديث حول أهمية هذه المشاركة، وأبرز ما خرجت به الجمعية من المؤتمر، ودور الذكاء الاصطناعي والبيانات الجغرافية في صناعة القرار العقاري، إضافة إلى رؤية الجمعية لمستقبل

الاستثمار في العنصر البشري أساس لبناء سوق عقارية أكثر احترافية واستدامة

الناجحة، ونقل المعرفة إلى المهنيين من خلال المبادرات والبرامج التي تنظمها الجمعية، بما يسهم في تعزيز جودة الممارسات العقارية ودعم مسيرة التطوير التي يشهدها القطاع. ونؤمن بأن نجاح أي سوق عقارية لا يتحقق بالتقنيات وحدها، وإنما يتكامل التشريعات، ورفع كفاءة الكوادر، وتبادل الخبرات، وبناء شراكات فاعلة بين مختلف الجهات ذات العلاقة. ومن هذا المنطلق، فإن تركيزنا ينصب على مواصلة الجمعية أداء دورها في خدمة المهنيين والعاملين في القطاع، والمساهمة في بناء بيئة عقارية أكثر تطوراً واستدامة، بما يعزز مكانة مملكة البحرين كمركز عقاري واستثماري رائد على مستوى المنطقة.

في ضوء ما اطلمت عليه خلال المؤتمر وما دار من نقاشات وحوارات، كيف ترون مستقبل القطاع العقاري في مملكة البحرين؟

★★ تحسن يؤمن بأن القطاع العقاري يتجه إلى مرحلة جديدة سيكون عنوانها الرئيس الابتكار وتوظيف التقنية في مختلف جوانب العمل العقاري. فكلما نجحنا في الاستفادة من التطورات التقنية، ومواكبة التحولات العالمية، والاستثمار في المعرفة، أصبحت السوق البحرينية أكثر قدرة على المنافسة واستقطاب الاستثمارات النوعية. ولا شك أن التقنيات الحديثة، في مقدمتها الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات، ستلعب دوراً متزايداً في رفع كفاءة السوق وتحسين جودة القرارات، وهو ما يعزز فرص النمو ويواكب تطلعات المملكة نحو اقتصاد أكثر استدامة.

نقل أفضل الممارسات والخبرات إلى السوق العقارية البحرينية. وكيف يمكن للجمعية الاستفادة من هذه الخبرات في دعم البيئة التشريعية وصناعة القرار؟

★★ هذا جانب مهم، فجمعية البحرين العقارية تمثل المهنيين والعاملين في القطاع، ولذلك نحرص دائماً على أن تكون شريكاً فاعلاً واستراتيجياً للجهات التنفيذية والتنظيمية في كل ما يتعلق بتطوير المنظومة العقارية. وعندما تقدم الجمعية رأياً أو مقترحاً بشأن أي تشريع أو تنظيم، فإنها تستند إلى ممارسات دولية وتجارب خليجية ناجحة، مع مراعاة خصوصية السوق البحرينية واحتياجاتها، بما يسهم في تطوير البيئة التنظيمية وتعزيز ثقة المستثمرين ودعم نمو القطاع. ومثل هذه المشاركات تثرى دور الجمعية وخبراتها المتمنين إليها، بما يعزز أدائها في خدمة القطاع العقاري.

العنصر البشري

ما هي الأولويات التي ستركز عليها جمعية البحرين العقارية خلال المرحلة المقبلة؟

★★ هناك عدة أولويات تركز عليها في هذه المرحلة والمرحلة القادمة بما يعزز مساهمتنا لتحقيق أهداف الجمعية، ومن ذلك مواصلة العمل على تطوير القدرات المهنية للعاملين في القطاع، باعتبار أن الاستثمار في العنصر البشري يمثل الأساس في بناء سوق عقارية أكثر احترافية واستدامة.

كما سنحرص على توسيع نطاق التعاون مع المؤسسات المحلية والخليجية والدولية، والاستفادة من الخبرات والتجارب



○ عبدالله مراد.



○ جواد عبدالله.

التجارب الخليجية

★★ بشكل عام، كيف تقيمون المشاركة في المؤتمر من حيث طبيعة الحضور؟

★★ شهد المؤتمر مشاركة خليجية لافتة خاصة من سلطنة عمان الشقيقة. ومثل هذه المشاركات مهمة لإثراء التجربة والنقاشات، لأن التجارب الخليجية تمتلك قيمة كبيرة بالنسبة إلينا، كونها تنطلق من بيئات اقتصادية وتشريعية متقاربة، وهو ما يجعل الاستفادة منها أكثر واقعية وأسهل في التطبيق مقارنة بتجارب قد تختلف ظروفها عن واقع المنطقة.

كما أن اللقاءات المباشرة مع المسؤولين والخبراء والشركات المتخصصة تفتح المجال لتبادل المعرفة وبناء شراكات مهنية مستقبلية، وهو ما يعزز قدرة الجمعية على

أحد أهم عناصر نجاح أي مشروع عقاري، وكلما كانت المعلومات أكثر دقة كانت القرارات الاستثمارية أكثر جودة. وبفهم الوقت توفر أنظمة المعلومات الجغرافية رؤية متكاملة للمدن من خلال تحليل الكثافة السكانية، وتوزيع الخدمات، وشبكات البنية التحتية، واتجاهات التوسع العمراني، وهي معطيات تساعد المستثمر والمطور على قراءة السوق بصورة علمية قبل اتخاذ أي قرار.

وعندما يتم دمج هذه البيانات مع تقنيات الذكاء الاصطناعي، تصبح القدرة أكبر على اختيار المواقع المناسبة، وتقليل المخاطر، وتحسين كفاءة المشاريع، بما يدعم تحقيق تنمية عمرانية أكثر استدامة. وكل ذلك يسهم بشكل مباشر وعميق في نمو القطاع العقاري.

تحولاً متسارعاً بفعل الذكاء الاصطناعي، فإن ذلك وإلى جانب كونه ميزة، فإنه يمثل تحدياً للعاملين بهذا القطاع، كيف تتطورون إلى هذا التحول وتأثيره؟

★★ في الحقيقة، أصبح الذكاء الاصطناعي اليوم جزءاً أساسياً من منظومة العمل العقاري، ولم يعد مجرد توجه مستقبلي نتحدث عنه، بل واقعاً بدأت تعتمد عليه الأسواق المتقدمة في مختلف مراحل الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول. فالتقنيات الحديثة باتت قادرة على تحليل المؤشرات العقارية، وتقييم العقارات بدقة عالية من الدقة، وقياس المخاطر الاستثمارية، والتنبؤ بحركة العرض والطلب، الأمر الذي يمنح المستثمرين وصناع القرار أدوات أكثر كفاءة لاتخاذ قرارات مبنية على معلومات دقيقة.

وخلال مشاركتنا في المؤتمر لمسنا نماذج عملية تؤكد أن هذه التقنيات تسهم في رفع مستوى الشفافية، وتحسين جودة القرارات الاستثمارية، وهو ما ينسجم مع توجه مملكة البحرين نحو التحول الرقمي وبناء اقتصاد أكثر كفاءة واستدامة. وهذا الدور هو ما نركز عليه ونعمل على تعزيزه في القطاع العقاري بالمملكة.

من المحاور التي ركز عليها المؤتمر كان (البيانات الجغرافية وأنظمة المعلومات المكانية)، ما أُمّية هذه الأدوات بالنسبة إلى القطاع العقاري وكيف يمكن استثمارها في هذا القطاع؟

★★ بالفعل، كانت هناك جلسات ونقاشات معمقة في هذا الجانب من قبل الخبراء وصناع القرار. فالبيانات اليوم باتت

الاستفادة من التجارب

★★ في رأيكم، ما القيمة الحقيقية التي يمكن أن تحققها مثل هذه المؤتمرات للقطاع العقاري بالمملكة بشكل خاص؟

★★ الاستفادة الحقيقية لا تقتصر على حضور الجلسات أو التعرف إلى المنتجات الحديثة، وإنما تتمثل في دراسة التجارب التي أثبتت نجاحها في أسواق مختلفة، وتحليل العوامل التي أسهمت في نجاحها، ثم تقييم إمكانية الاستفادة منها بما يتوافق مع طبيعة السوق البحرينية.

لذلك يمكن القول إن المؤتمرات المتخصصة أصبحت اليوم منصات تجمع صناع القرار والخبراء والشركات التقنية تحت سقف واحد، وهو ما يخلق بيئة مناسبة لتبادل المعرفة واستشراف الاتجاهات المستقبلية بصورة عملية وواقعية.

★★ ولكن كيف يمكن تحويل ما تم الاطلاع عليه إلى نتائج يستفيد منها القطاع العقاري؟

★★ نعتبر أن دور الجمعية يبدأ فعلياً بعد انتهاء المؤتمر، حيث نعمل على مراجعة وتحليل جميع الأفكار والتجارب التي تم طرحها، ثم مناقشتها مع المختصين والمهنيين، بهدف تقييم مدى إمكانية تطبيقها في البحرين.

بمعنى آخر، نحن نسعى إلى تحويل هذه المعرفة إلى برامج تطوير مهني، ومبادرات عملية، ومقترحات تدعم تطوير التشريعات والممارسات العقارية، بما يسهم في رفع كفاءة القطاع وخدمة العاملين فيه.

الذكاء الاصطناعي

★★ في الوقت الذي يشهده فيه القطاع العقاري

رغم التحديات.. سوق دبي العقاري يواصل تحقيق الأرقام القياسية



أكبر صفقة من نوعها على مستوى دبي والشرق الأوسط من خلال بيع بنتهاوس بقيمة 550 مليون درهم. وهو كما يؤكد رئيس مجلس إدارة بن غاطي القابضة محمد بن غاطي يعكس قوة مرونة سوق دبي العقاري، واستمرار قدرته على استقطاب المستثمرين وأصحاب الثروات من مختلف أنحاء العالم بفضل ما تتمتع به الإمارة من بيئة اقتصادية مستقرة، وتشريعات جاذبة للاستثمار، ورؤية طموحة عززت مكانتها كواحدة من أبرز الوجهات العالمية للاستثمار العقاري.

يواصل سوق دبي العقاري فرض نفسه كمنافس وند قوي متحدياً الأزمات والظروف الصعبة؛ فقد سجل سوق العقارات الفاخرة في دبي مبيعات قياسية في النصف الأول من العام، مركزاً على الصفقات التي تم إنجازها قبل نشوب الحرب في نهاية فبراير الماضي. ووفقاً لتقرير شركة الاستشارات العقارية العالمية «نايت فرانك» بلغت مبيعات المنازل الفاخرة التي يزيد سعرها على 10 ملايين دولار 5.1 مليار دولار في الأشهر الستة الأولى من العام، وذلك بزيادة بلغت 14% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

وسجل السوق العقاري 296 صفقة خلال النصف الأول من العام، منها 165 صفقة في الربع الأول و131 صفقة في الربع الثاني، وبلغت مبيعات المنازل التي تزيد قيمتها على 25 مليون دولار رقماً قياسياً بلغ 26 صفقة.

وتأتي هذه النتائج في الوقت الذي تشير التقارير إلى أن النزاع في المنطقة قد أثر على أسعار العقارات السكنية السائدة، حيث انخفضت بنسبة تتراوح بين 5% و20%. فيما بلغ متوسط ارتفاع الأسعار خلال خمس سنوات الأخيرة

فرنسا تواجه أسوأ أزمة عقارية منذ 50 عاماً



حذر خبراء عقاريون فرنسيون من أن سوق العقارات في فرنسا يمر بأسوأ أزمة منذ أكثر من خمسين عاماً بسبب التراجع غير المسبوق في المعروض السكني وارتفاع قياسي في تكاليف الإسكان، وتراجع تاريخي في مشاريع البناء الجديدة، مع تزايد صعوبات الوصول إلى السكن وخاصة في المدن الكبرى.

وكانت تقارير قد ذكرت أن سوق العقارات الجديدة في فرنسا يشهد تراجعاً مطرداً، وخلال الربع الأول من عام 2026 سجلت العقارات الجديدة المعروضة أدنى مستوياتها تاريخياً. وتشير أرقام الاتحاد الفرنسي للعقارات إلى أن عرض العقارات الجديدة انخفض بنسبة 19.2%. كما انخفضت نسبة الحجزات على المنازل الجديدة من قبل الفرنسيين بنسبة 14.3% خلال الربع الأول من العام.

فيما حذر رئيس مجموعة Foncia زهير كيتو، من أن عدد المسانكن المعروضة للإيجار وكذلك عدد مبيعات العقارات

القائمة انخفض بنحو 7%. وارتفعت عمليات إلغاء صفقات البيع بنسبة 11%. وذلك بسبب ارتفاع أسعار الفائدة وتشديد شروط الإقراض وتراجع ثقة الأسر.

ويرجع اقتصاديون هذه الأزمة إلى عدة عوامل منها انهيار قطاع البناء الجديد بسبب معدلات الفائدة المرتفعة وزيادة تكاليف مواد البناء ونقص العمالة.



مسابح.. تناطح السحاب

لم يعد التناقص يقتصر على الأبراج السكنية والعمارات الشاهقة فحسب، بل باتت المرافق المميزة والعلامات الحصرية التي تقدمها هذه الأبراج أحد أهم العوامل التي تجذب السياح والمهنيين. ومن ذلك ما نرى في دبي تتصدر قائمة احتضان مثل هذه المسابح، ومن ذلك مسبح AURA SkyPool الذي افتتح عام 2021، وهو من أعلى مسابح (انفينيتي) دائري بزاوية 360 درجة في العالم، حيث يقع في نخلة جميرا على ارتفاع 210 أمتار فوق سطح الأرض، وتحتدي في الطابق الخمسين من برج The Palm Tower. وما يميزه أنه دائري بالكامل بحيث تدب المياه وكأنها تتدفق إلى الأفق من جميع الجهات، ويبدو الماء وكأنه يمتد إلى الأفق من دون حواف ظاهرة، ما يمنح السباح إحساساً بالتحليق فوق المدينة.

ويضم سطحاً خارجياً تبلغ مساحته نحو 750 متراً مربعاً، مع مناطق استرخاء وكراسي شمس وصالة داخلية. ويوفر المسبح إطلالات بانورامية على أشهر معالم دبي مثل نخلة جميرا وبرج العرب وبرج خليفة وعين دبي وساحل الخليج العربي، وفي الوقت الذي يعرف هذا المسبح أنه أعلى مسبح انفينيتي، فينالك مسابح أعلى منه في دبي أيضاً ولكنها داخلية أو ليست دائرية، منها مسبح Address Beach Resort المسجل في مجموعة غنيس، ويقع على ارتفاع 293.9 متراً. ويمتد طول المسبح إلى حوالي 94.84 متراً، وعرضه 16.5 متراً، ومساحته السطحية تصل إلى 560 متراً مربعاً.

فيما يعتبر مسبح (TATTU Sky Pool) أعلى مسبح ذي أفق مفتوح في العالم، وهو يقع في الطابق 76 من فندق سيل دبي مارينا، على ارتفاع 310 أمتار عن سطح الأرض.

ومن المسابح العالية أيضاً مسبح فندق مارينا باي ساندز (Marina Bay Sands) في سنغافورة، ويقع على ارتفاع 191 متراً. أما أعلى مسبح معلق فيقع في الطابق 118 داخل مركز التجارة الدولي في هونغ كونغ على ارتفاع يقارب 469 متراً، لكنه مسبح مغطى بالكامل وليس مكشوفاً للهواء الطلق كمسابح دبي.