العقاري

أخبار الخليج

إعداد: محمد الساعي

العدد (17645) - السنة الحادية والخمسون - الأربعاء غُرة صفر 1448هـ - 15 يوليو 2026م

www.akhbar-alkhaleej.com

أنجزت الإجراءات في يوم واحد ضمن برنامج تطوير الأراضي الحكومية

بنك السلام يستكمل أول معاملة تمويل للسكن الاجتماعي لشراء وحدة سكنية على الخارطة على مستوى المملكة

أعلن بنك السلام استكمال أول معاملة تمويل للسكن الاجتماعي لشراء وحدة سكنية مباعة على الخارطة ضمن برنامج تطوير الأراضي الحكومية في مملكة البحرين، بما يمثل انطلاقة تمويل هذا النوع من الوحدات للمستفيدين ضمن برامج السكن الاجتماعي. وتمثل هذه الخطوة محطة مهمة في دعم الجهود الإسكانية الوطنية وتوسيع فرص تملك المساكن أمام المواطنين البحرينيين.

وشملت المعاملة تمويل أحد المستفيدين لشراء وحدة سكنية على الخارطة في مشروع «دانات سند»، الذي تطوره شركة النمل للمقاولات والتجارة ذ.م.م، وقد تم استكمال إجراءات طلب التمويل والموافقة خلال يوم عمل واحد فقط، وفق الآلية المعتمدة لتمويل الوحدات السكنية المباعة على الخارطة، والتي تم إعدادها بالتعاون بين وزارة الإسكان والتخطيط العمراني وبنك الإسكان والبنوك المشاركة، بما يعكس كفاءة الإطار التمويلي وجاهزية بنك السلام التشغيلية لدعم المستفيدين ضمن البرنامج.

ومن خلال مشاركته في البرنامج، يواصل بنك السلام دعمه للأولويات الوطنية في قطاع الإسكان عبر توفير حلول تمويلية سريعة وسلسة للمستفيدين المؤهلين، تشمل معدلات ربح تنافسية، والإعفاء من رسوم التقييم العقاري، والإعفاء من متطلبات الدفعة المقدمة، والإعفاء من الرسوم الإدارية، كما سيحصل المستفيدون على فرصة المشاركة في حملة «تسديد التمويل» والتي تقدم جوائز حصرية للمستفيدين من برامج السكن الاجتماعي، إلى جانب إمكانية كسب نقاط برنامج المكافآت الخاص بالبنك.

وقال أنور مراد، نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة - الخدمات المصرفية في بنك السلام، قائلاً: «نفخر بإنجاز أول معاملة تمويل ضمن برنامج تطوير الأراضي الحكومية في مملكة البحرين، بما يمثل خطوة مهمة في دعم المبادرات الإسكانية الوطنية وتسهيل تملك المساكن للمواطنين البحرينيين. إن استكمال إجراءات التمويل خلال يوم عمل واحد فقط يعكس مستوى التنسيق العالي بين جميع الجهات المشاركة، ويؤكد التزامنا المستمر بتقديم تجربة تمويلية سلسة وفعالة وحلول مصرفية ذات قيمة مضافة تلبي احتياجات المستفيدين».

ومن جانبه، صرح عبدالله طالب، المدير العام لبنك الإسكان: «يأتي استكمال أول معاملة تمويل للوحدات السكنية المباعة على الخارطة ضمن مشروع «دانات سند» بعد استكمال منظومة تمويل البيع على الخارطة التي تم تطويرها بالتعاون بين وزارة الإسكان والتخطيط العمراني وبنك الإسكان والبنوك المشاركة، بما يتيح للمستفيدين الاستفادة من مسار تمويلي واضح ومتكامل منذ المراحل الأولى للمشروع».

وأضاف: «حرصنا على إعداد إطار تمويلي يواكب طبيعة مشروعات البيع على الخارطة، ويحقق التكامل بين الجهات الحكومية والمؤسسات التمويلية والمطورين العقاريين، بما يضمن انسيابية الإجراءات ويعزز جاهزية المنظومة لاستقبال طلبات المستفيدين. كما نواصل العمل مع شركائنا على تطوير الخدمات والإجراءات المرتبطة بالتمويل، بما يسهم في توسيع الخيارات السكنية أمام المواطنين، ويدعم تنفيذ مشاريع برنامج تطوير الأراضي الحكومية وفق الخطط المعتمدة».

ويدعو بنك السلام المستفيدين الذين استكملوا حجوزاتهم ضمن مشروع «دانات سند» إلى مراجعة البنك لاستكمال إجراءات التمويل والاستفادة من التسهيلات التمويلية المتاحة ضمن البرنامج.

○ أنور محمد.

○ عبدالله طالب.

قواعد البيانات.. البوصلة الجديدة والوقود المستقبلي لسوق العقارات

من يملك البيانات يملك السوق.. كيف تغير المعلومات موازين القوة في القطاع العقاري؟

لا يمكن التقليل من دور الخبرة العملية في اتخاذ القرارات بالقطاع العقاري. فلعقود طويلة كانت الخبرة هي المحك في الوساطة العقارية والتقييم والانشاء وعمليات البيع والشراء وإدارة الأصول وغيرها.

ولكن خلال السنوات الأخيرة، ومع التطورات والتغيرات المتلاحقة، لم تعد هذه الخبرة كافية للمنافسة من جانب، والتعامل مع تلك المتغيرات من جانب آخر. فقد برز ما يعرف بقواعد البيانات الضخمة التي باتت هي من يصنع مستقبل القطاع العقاري، وهي التي نقلت التعامل في السوق العقاري من الاعتماد على الحدس والخبرة الى أبعد من ذلك بكثير، حيث باتت العمليات تعتمد على الرصد والتحليل والتنبؤ، بما يمكن من اتخاذ قرارات أكثر دقة كونها قائمة على المعلومات الدقيقة. وبالتالي تحولت البيانات من عامل مساعد في السابق، الى محرك رئيسي يتحكم في تشكيل القطاع.

الحديث عن البيانات في القطاع العقاري لا يعني مجرد أرقام وجداول حسابية، بل هو رصد متكامل ليس للقطاع العقاري فحسب، وانما للقطاع والاقتصاد والبيئة وحياة المجتمع والتوجهات وغيرها.

بمعنى آخر، هي كل المعلومات والحقائق التي يتم جمعها عن العقارات والسوق والمشترين والبائعين والمناطق المحيطة، والتي يمكن تحليلها لاستخلاص مؤشرات تساعد على اتخاذ القرارات. أي أنها المادة الخام التي يتم تحليلها لتحويلها الى استنتاجات ومعلومات مفيدة تساعد على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة.

أنواع البيانات

وإجمالا، يمكن تقسم البيانات إلى أربعة أنواع رئيسية تكمل بعضها بعضا، وتسهم في دعم مستقبل القطاع العقاري، وهذه الأنواع هي:

أولا: البيانات الجغرافية. وهي البيانات المرتبطة بخرائط الأرض والموقع الجغرافي الدقيق للعقار مثل مخططات الشوارع، وطبيعة الحي وتوفر وسائل النقل العام، وقرب الموقع من الخدمات كالمدارس والمستشفيات والمرافق، ومستويات الضوضاء، ومعدلات التلوث، ووجود مساحات خضراء.

ثانيا: بيانات السوق والمعاملات المالية والصفقات: وهي البيانات التي ترتبط بحركة السوق وتوجهاته، وتشمل: أسعار بيع العقارات في المنطقة، عدد عمليات البيع، حجم الطلب وحجم المعروض، متوسط الأسعار ومتوسط فترة بقاء العقار في السوق قبل بيعه، معدلات الفائدة وشروط التمويل العقاري وعوائد الإيجار السنوية. مساحة العقار ونوعه وعمره وتاريخه.

ثالثا: البيانات التقنية. وهي البيانات الحية التي تعتمد على القياس باستخدام تقنيات حديثة مثل إنترنت الأشياء وأنماط التشغيل على مدار الساعة عبر الحساسات وأجهزة الاستشعار لقياس معدلات استهلاك الكهرباء والمياه وتغيراتها بحسب فصول السنة، وكذلك حركة المرور وتدفق الأشخاص عبر بوابات ومصاعد المباني التجارية، والحالة التشغيلية لأنظمة التكييف والتهوية والإضاءة والتلوث وغيرها.

وتشمل أيضا البيانات الرقمية مثل عدد مشاهدات الإعلان العقاري، عمليات البحث عن منطقة معينة، استفسارات العملاء، نسب النقر على الإعلانات.

رابعا: البيانات الديموغرافية والسلوكية: وتشمل النمو السكاني وتوزيع الفئات العمرية للسكان في المنطقة ومستويات الدخل وعدد السكان ومعدلات النمو السكاني.

أهمية متزايدة

والسؤال هنا: لماذا أصبحت البيانات مهمة أكثر من السابق؟

ببساطة، في السابق كانت القرارات العقارية تعتمد بدرجة كبيرة على الخبرة الشخصية والتوقعات. ولكن مع التطورات الكبيرة، لم تعد هذه الخبرة كافية للتعامل مع البيانات الضخمة المتاحة والذكاء الاصطناعي القادر على تحليل ملايين السجلات في وقت قصير. حيث باتت كل معلومة في القطاع العقاري قابلة للقياس والتسجيل والتحليل، بشكل يجعلها أداة مفيدة لاتخاذ قرارات أكثر دقة وكفاءة.

ومع اتساع الأسواق العقارية وتعقد المشاهد الاقتصادية، بات توافر البيانات الضخمة واستخدام التكنولوجيا أكثر فائدة وقدرة على:

★ تقدير الأسعار بدقة أكبر وتحليل الصفقات السابقة لتحديد القيمة العادلة للعقار، وكذلك رصد أي مبالغة أو انخفاض في الأسعار. وبالتالي يكون هناك تحديث للأسعار بشكل مستمر وفق تغيرات السوق.

★ توقع اتجاهات السوق والتنبؤ بسلوكياته، مثل ارتفاع أو انخفاض الأسعار قبل حدوثها وكذلك تحديد المناطق الواعدة للنمو، وقياس تأثير المشاريع الحكومية والبنية التحتية على قيمة الأراضي وتوجهات الطلب خلال السنوات القادمة وأنواع العقارات المطلوبة للجيل الحالي والقادم. وبالتالي تساعد التحليلات التنبؤية (Predictive Analytics) المطورين والمستثمرين على قراءة المستقبل قبل حدوثه.

★ تقليل مخاطر الاستثمار ورفع كفاءته من خلال مقارنة العائد المتوقع بين المناطق المختلفة، وتحليل نسب الإشغال والعائد الإيجاري، وتقييم مستوى المخاطر قبل الاستثمار. كما تساهم في تقييم المخاطر الائتمانية بدقة أكبر، وتسريع الموافقات على القروض، وتحديد قيمة الضمانات العقارية بصورة أكثر واقعية.

★ تحسين قرارات المطورين العقاريين واكتشاف الفرص قبل المنافسين، مثل معرفة أنواع الوحدات الأكثر طلبا، وتحديد المساحات والأسعار المناسبة للمشترين، وتجنب بناء مشاريع لا تتوافق مع احتياجات السوق.

★ تحسين تجربة المشترين والمستأجرين، مثل تقديم توصيات مخصصة حسب الميزانية والاحتياجات، وتوفير جولات افتراضية مدعومة بالبيانات وتسريع إجراءات وعمليات البيع والتأجير.

★ إدارة المدن الذكية وربط البيانات العقارية ببيانات المرور والسكان والخدمات، واختيار المواقع الأفضل للمشاريع الجديدة، وتحسين توزيع الخدمات العامة.

★ رفع مستوى الشفافية من خلال إتاحة بيانات الصفقات والأسعار للمستثمرين وتقليل فرص التلاعب والشائعات، ما يسهم في رفع ثقة المستثمرين المحليين والأجانب.

★ دعم دور الذكاء الاصطناعي. حيث يساعد توفر البيانات على الاعتماد على الذكاء الاصطناعي في تحليل السوق وتوقع الطلب المستقبلي، واقتراح أفضل العقارات للمشترين، والإجابة الآلية عن استفسارات العملاء، وتحليل آلاف الوثائق والعقود.

★ الصيانة وإدارة المباني. فتوفر البيانات الكافية سواء حول تاريخ المبنى وطبيعة المنطقة، او تلك التي توفرها أجهزة الاستشعار، يساعد على التنبؤ بالأعطال قبل وقوعها، مما يخفض من تكاليف الصيانة ويطيل عمر المبنى.

ولكي تتحقق هذه الأهداف، لابد من الاعتماد على مصادر بيانات عقارية موثوقة وشاملة مثل سجلات البيع والشراء، بيانات الرهن العقاري، بيانات التعداد السكاني، الخرائط الجغرافية، بيانات المرور والتنقل، مؤشرات الاقتصاد والتوظيف، بيانات منصات الإعلان العقاري، بيانات الأقمار الصناعية والطائرات، تحليلات استهلاك الكهرباء والمياه.

وخلاصة القول، ان مستقبل القطاع العقاري سيكون قائماً على البيانات أكثر من المباني نفسها. بمعنى ان الشركات التي تمتلك بيانات دقيقة وقابلة للتحليل، ستكون الأقدر على التعامل في السوق العقاري مثل التنبؤ بحركة السوق وتقليل المخاطر ومضاعفة العوائد.

تحديات

ولكن يبقى الطريق غير مفروش بالورود. فما زال الاعتماد على البيانات يوجد تحديات عدة قد تحد من الاستفادة منها في بعض الأسواق. ومن ذلك:

– عدم اكتمال البيانات أو نقص الشفافية من خلال عدم نشر التفاصيل الدقيقة، وهذا ما ينتج صورة غير مكتملة عن السوق ويؤثر في دقة التحليلات وصحة القرارات. فضلا عن ان بعض الجهات قد لا ترغب في مشاركة بياناتها لأسباب تتعلق بالمنافسة أو السرية، مما يقلل من حجم البيانات المتاحة للتحليل.

– حداثة وجودة البيانات ودقتها. فقد تحتوي قواعد البيانات على معلومات غير محدثة أو أخطاء في المعلومات والأرقام، مما يؤثر على نتائج التحليل والتقييم.

– تعدد مصادر البيانات وتشتتها: في الأسواق المتطورة، يتم توفير قواعد بيانات شاملة ودقيقة تساعد على التحليل العميق. ولكن في كثير من الأحيان تكون البيانات موزعة بين الجهات الحكومية المعنية والسجلات العقارية والبنوك والشركات العقارية والتطويرية والمنصات الإلكترونية. وهو ما يعيق الاستفادة منها بدقة.

– نقص الخبرة الكافية في التعامل مع البيانات وتحليلها. فالأمر لا يعتمد على الحصول على هذه البيانات فحسب، بل يتطلب متخصصين في التحليل وتوظيف التقنيات الحديثة مثل الذكاء الاصطناعي ونظم المعلومات الجغرافية وغيرها.

– التكلفة المرتفعة أحيانا لتوفير قواعد بيانات متكاملة وربط الأنظمة واستخدام التقنيات المتطورة.

– التغيرات المتسارعة. فقد تحدث تغيرات طارئة تؤثر على أسعار الفائدة والتضخم والتشريعات. وهذا ما يتطلب تحديثا مستمرا للبيانات.

– الاعتماد الكامل على التحليل. فمن الخطأ الاعتماد الكلي على البيانات في التحليل وتفسير ظواهر السوق. لأن البيانات لا تستطيع تفسير كل العوامل المؤثرة مثل القرارات الطارئة والتغيرات السياسية والأمنية والسلوكيات النفسية. وهذا ما يعني ان البيانات تبقى أداة داعمة للخبرة البشرية في اتخاذ القرار.

في حين ستواجه أي جهة تكتفي بالاعتماد على الخبرة والتقديرات التقليدية صعوبة في المنافسة وسط السباق المحتدم في الاعتماد على الرقمنة والذكاء الاصطناعي.

المباني صفرية الطاقة.. قفزة في تقنيات البناء المستدام

تمثل المباني صفرية الطاقة قفزة كبيرة في تقنيات التشييد والبناء المستدام، بما يتناسب والتوجه العالمي نحو المباني الخضراء الصديقة للبيئة. وبات هذا المصطلح (Net Zero Energy Buildings) من أبرز الاتجاهات الحديثة في قطاع العقارات. فما الذي تعنيه المباني صفرية الطاقة؟ وما فرقها عن البناء التقليدي؟

ببساطة، المبنى هنا ينشأ بطريقة بحيث ينتج كمية من الطاقة المتجددة أكبر أو تعادل تقريباً إجمالي كمية الطاقة التي يستهلكها على مدار عام كامل. وبالتالي المبنى صفري الطاقة لا يعني أنه لا يستهلك كهرباء إطلاقاً، بل يعني أن كمية الطاقة التي ينتجها خلال السنة تعادل كمية الطاقة التي يستهلكها.

ولتحويل أي مبنى إلى مبنى صفري الطاقة، يجب تطبيق منهجية دقيقة تعتمد على ثلاث ركائز أساسية:

أولا: التصميم السلبي الذكي الذي يعتمد على استغلال الطبيعة المحيطة لتقليل الحاجة إلى التدفئة، التبريد، والإضاءة أكثر من الاعتماد على التكنولوجيا المعقدة، وبالتالي يصمم المبنى بشكل يحقق اقصى استفادة من الإضاءة الطبيعية وإضاءة LED وأنظمة تحكم ذكية، وكذلك عزل الجدران والأسقف حراريا، واستخدام زجاج عالي الكفاءة يقلل دخول الحرارة مثل استخدام زجاج مزدوج أو ثلاثي الطبقات ومطلي بطبقات عاكسة للحرارة يسمح بمرور الضوء ويمنع دخول الحرارة الناتجة عن أشعة الشمس.

ويتم كذلك الاعتماد على أنظمة تكييف عالية الكفاءة خاصة في المناطق الحارة التي يعتبر التكييف أكبر مستهلك للطاقة.

كما يتم الحرص على توجيه المبنى للاستفادة القصوى من حركة الشمس للتدفئة الطبيعية شتاءً وتجنب الحرارة صيفا والاعتماد على الرياح للتهوية الطبيعية.

ثانيا: إنتاج الطاقة من مصادر متجددة. فبعد تقليص حجم استهلاك المبنى للطاقة، يتم تغطية الاحتياج المتبقي عبر وسائل إنتاج الطاقة النظيفة مثل استخدام الخلايا الشمسية التي تُثبت على الأسطح أو تدمج في واجهات المباني ومواقف السيارات المزودة بألواح شمسية. وكذلك اعتماد أنظمة تسخين المياه بالطاقة الشمسية لتقليل استهلاك الكهرباء في تسخين المياه، واستخدام المضخات الحرارية الجوفية لاستغلال ثبات درجة حرارة باطن الأرض في التبريد والتدفئة. وأيضا استخدام طاقة الرياح وأنظمة الطاقة الحرارية الأرضية في بعض المناطق.

ثالثا: الإدارة الذكية للطاقة. وهنا تصمم المباني بحيث تستخدم أنظمة تستهلك الحد الأدنى من الكهرباء وتعتمد على أجهزة استشعار وأنظمة إدارة متطورة (BMS) مع الاعتماد على الذكاء الاصطناعي لتحليل الاستهلاك وشغيل الأجهزة عند الحاجة فقط. ومن الوسائل الحديثة في هذا الجانب، أنظمة التكييف والتدفئة الذكية، والاضاءة الذكية التي تعتمد على صمامات ثنائية (LED) مرتبطة بحساسات حركة وحساسات لضوء النهار لضبط شدة الإضاءة تلقائياً.

وهنا يعتمد توفير هذه الاشتراطات على عدة عوامل مثل:

– مساحة السطح المتاحة للألواح الشمسية.

– موقع المبنى. فمثلا المناطق ذات الإشعاع الشمسي العالي تتمتع بفرص أكبر.

– تصميم المبنى من البداية وفق معايير كفاءة الطاقة، فهذا يوفر فرصا أفضل من مبنى تقليدي يتم تعديل أنظمته لاحقاً.

– سلوك المستخدمين وانضباطهم.

وبالتالي عند توفر هذه الاشتراطات، يمكن للمبنى ان يحقق عدة فوائد، أبرزها:

–1 فوائد مادية مثل خفض تكاليف التشغيل وفواتير الكهرباء. فمثلا توفر هذه المباني ميزة استثنائية تتمثل في التخلص الشامل من فواتير الكهرباء الى حد كبير. وعلى الرغم من ارتفاع التكلفة المبدئية بنسب قد تصل الى 15%، إلا أن هذه الكلفة تُمثل استثماراً ذكياً يتم استرداده خلال سنوات قليلة من التشغيل.

–2 ارتفاع قيمة العقار وتعزيز جاذبية المشاريع خاصة وان الكثير من المشترين باتوا يهتمون بالمباني التي تتميز بكفاءة الطاقة وانخفاض المصاريف التشغيلية فضلا عن ان الرطوبة الساحلية المرتفعة في مناطق مثل البحرين والسواحل الخليجية تتطلب مواد وأنظمة خاصة مقاومة للتآكل.

لكن بالمقابل، يعتبر المناخ الخليجي من البيئات المناسبة جداً لهذا النوع من المباني بسبب:

– ارتفاع معدل الإشعاع الشمسي طوال العام، فمعظم دول الخليج تتمتع بساعات طويلة من سطوع الشمس، مما يجعل الألواح الشمسية ذات جدوى عالية.

– ارتفاع كلفة التكييف، وبالتالي فإن تحسين كفاءة التبريد يحقق وفورات كبيرة.

– وجود مساحات ومشاريع جديدة يمكن تصميمها من البداية وفق معايير صفرية الطاقة.

بقي ان نذكر ان تكلفة البناء في مثل هذا النوع من المباني قد تزيد مقارنة بالمبنى التقليدي بنحو 5% إلى 15% في المشاريع الجديدة. ولكن تحويل مبنى قائم إلى مبنى صفري الطاقة فقد يكون أعلى تكلفة بسبب الحاجة إلى تحديث الأنظمة. وإن كانت هذه الزيادة قابلة للتعويض من خلال انخفاض فواتير الكهرباء، وانخفاض تكاليف التشغيل والصيانة، وزيادة جاذبية العقار للمستأجرين والمشترين، وارتفاع القيمة السوقية للمباني المستدامة.