

مشروع توسعة شارع البديع.. ملاحظات ومقترحات

المشروع ليس مجرد توسعة لطريق.. بل هو استثمار في مستقبل المحافظة واقتصادها وجودة الحياة فيها



○ جاسم الموسوي.

يُعد شارع البديع أحد أهم الشوارع الحيوية في مملكة البحرين، فهو يمتد مسافة تقارب 14 كيلومترا، ويربط عددا من أكبر المناطق السكنية والتجارية في المحافظة الشمالية، بدءاً من منطقة البديع مروراً بقرى شارع البديع وصولاً إلى جد حفص ومناطق أخرى تشهد نمواً عمرانياً متسارعاً، ويخدم الشارع بشكل مباشر عشرات الآلاف من السكان يومياً، إضافة إلى آلاف المركبات التي تستخدمه كأحد أهم المحاور الغربية للمملكة.

وعلى امتداد الشارع تنتشر مئات الأنشطة التجارية، ويُقدّر عدد المحلات والمطاعم والمقاهي ومراكز الخدمات الواقعة عليه بأكثر من 800 منشأة تجارية ومحلات ومجمعات تجارية، ما يجعله شرياناً اقتصادياً حقيقياً للمحافظة الشمالية، كما يشهد الشارع توسعاً مستمراً في المشاريع السكنية والاستثمارية، الأمر الذي يفرض ضرورة تطوير بنيته التحتية بما يتناسب مع حجم الحركة المرورية الحالية والمستقبلية.

واليوم بدأت أعمال إزالة الأشجار الواقعة في الجزيرة الوسطية تمهيداً لمشروع التوسعة، وهي خطوة تؤكد أن المشروع دخل مرحلة التنفيذ، إلا أن العديد من المواطنين يتطلعون إلى أن تتم إزالة الأشجار الكبيرة،

وبالأخص أشجار الأكاسيا (السند)، بعناية تامة مع إعادة زراعتها في مواقع مناسبة داخل المحافظة الشمالية بدلاً من التخلص منها.

وتتميز شجرة الأكاسيا بأنها من أكثر الأشجار قدرة على تحمل الظروف المناخية القاسية، وقد اشتهرت تاريخياً بأنها تنمو في الظل والماوى للحياة البرية، وتوفر جوده الهواء، ويعزز المشهد الحضري. ويمكن للمحافظة الشمالية أن تمتلك واحداً من أجمل شوارع البحرين إذا ما تم الحفاظ على هذه الأشجار وإعادة توظيفها ضمن التصميم النهائي للمشروع. وفي الوقت نفسه، يترقب الأهالي والمقيمين والتجار إعلاناً واضحاً من وزارة الأشغال والمقاول المنفذ حول الجدول الزمني للمشروع. فقد مضت عدة

انتهاء المشروع ستمنح الشارع هوية جمالية مميزة، وتحقق مفهوم البوليفارد الحقيقي، الذي يقوم على وجود صفوف متقابلة ومتراصة من الأشجار على جانبي الطريق، لتشكل ممراً أخضر متناسقاً يوفر الظل، ويحسن جودة الهواء، ويعزز المشهد الحضري. ويمكن للمحافظة الشمالية أن تمتلك واحداً من أجمل شوارع البحرين إذا ما تم الحفاظ على هذه الأشجار وإعادة توظيفها ضمن التصميم النهائي للمشروع. وفي الوقت نفسه، يترقب الأهالي والمقيمين والتجار إعلاناً واضحاً من وزارة الأشغال والمقاول المنفذ حول الجدول الزمني للمشروع. فقد مضت عدة

أشهر منذ إعلان أعمال التطوير، بينما لم يلحظ المواطنون حتى الآن سوى إزالة الأشجار دون بدء أعمال التوسعة الفعلية أو تحديد المسارات البديلة والجانب الإعلامي لا يكاد يذكر لمشروع حيوي ومهم يحتاج إلى تغطية ونوعية إعلامية لمعرفة أركان ومفاسل تطوير شارع البديع. ويبدو أن الفترة الحالية تُعد الأنسب لتنفيذ المشروع، إذ تتزامن مع العطلة المدرسية التي تشهد انخفاضاً ملحوظاً في الكثافة المرورية مقارنة بفترات الدراسة. ولذلك فإن تسريع الأعمال خلال هذه الفترة سيحد من الازدحام مستقبلاً ويقلل من تأثير المشروع على مستخدمي

الطريق. إن تطوير شارع البديع ليس مجرد توسعة لطريق، بل هو استثمار في مستقبل المحافظة الشمالية واقتصادها وجودة الحياة فيها. ويبقى الأمل بأن يقرن التطوير بسرعة الإنجاز، والشفافية في إعلان مراحل التنفيذ، والحفاظ على الإرث البيئي عبر إعادة زراعة أشجار الأكاسيا، ليصبح شارع البديع نموذجاً يجمع بين البنية التحتية الحديثة والهوية البيئية المستدامة.

الرئيس التنفيذي لمجموعة الفاتح Jasim@alfateh.bh

من شقة واحدة إلى ثروة عقارية

أرنولد شوارزنيغر: أصبحت مليونيراً بفضل العقارات وليس التمثيل



الكل يعرف أرنولد شوارزنيغر كبطل أسطوري في كمال الأجسام، وممثل محترف كان في فترة من الفترات الأعلى أجراً. كما كان الحاكم الأسبق لولاية كاليفورنيا الأمريكية. ولكن لا يعرف الكثيرون أن ثروة أرنولد لم تكن من بطولاته في كمال الأجسام، ولا من عائلته أفلامه ذات الشهرة الكبيرة، بل كانت من القطاع العقاري. وكان دخوله لهذا القطاع قصة نجاح كبيرة. حيث بدأ من عقار صغير وتوسع حتى بات يمتلك امبراطورية عقاري واسعة.

بدأ شوارزنيغر في سن مبكرة بعد وصوله إلى الولايات المتحدة عام 1968 وهو في الحادية والعشرين من عمره، قادماً من موطنه الأصلي النمسا.

كانت جل أحلامه أن يصبح بطلاً في كمال الأجسام. وبنفس الوقت وضع نصب عينيه هدفاً ثانياً وهو أن يصبح ممثلاً. لكن ذكاه ألهمه أن هذا الهدف يتطلب سنوات طويلة ولن يمكنه تحقيق الدخل الذي يطمح إليه طوال هذه المدة. لذلك بدأ يفكر في مصدر يحقق له دخلاً جيداً، وبنية متراكمة عبر السنوات. وهنا بدأ اهتمامه بالقطاع العقاري.

وفي البداية عمل في شركة صغيرة للبناء وأعمال الطوبوق، ثم أسس مع صديقه فرانكو كولومبو مشروعاً لبيع كتب ومعدات كمال الأجسام بالبريد. وادخر ما جناه من هذا الاستثمار البسيط، إلى جانب ما ادخر من بطولات كمال الأجسام والإعلانات. حتى تمكن من جمع مبلغ مقبول لا يتجاوز 27

ألف دولار، وحصل على قرض بلغ 10 آلاف دولار، ودفع المبلغ كاملاً كمقدم لشراء مبنى سكني صغير في منطقة سانتا مونیکا. لتكون هذه أول صفقة عقارية يقوم بها، والانطلاق الفعليه لامبراطوريته العقارية، حيث عدد الي تحسين المبنى وإدارته ثم تأجيره. ونحو عامين، ارتفعت قيمة المبنى بشكل كبير، فبادر ببيعه محققاً أرباحاً جيدة تجاوزت 140 ألف دولار.

ومع المكاسب التي حققها، أعاد الاستثمار في مبنى أكبر، وبقي يكرر العملية نفسها باستمرار، مستفيداً من إعادة استثمار الأرباح في عقارات أكبر. وفي تلك الفترة، بدأ في تحقيق نجاحه السينمائي الملفت بعد النجاحات المتواصلة على مسارح بطولات مسنجر أولومبيا. لكنه بقي يؤكد في جميع مقابلاته: «أصبحت مليونيراً بفضل العقارات، وليس بفضل التمثيل». ويؤكد أنه كان مليونيراً قبل أن يصبح نجماً سينمائياً.

كما يؤكد أن نجاحه اعتمد على استراتيجية بسيطة، وهي أنه

اعتمد على الاستثمار في العقار المسد للدخل بدلاً من شراء منزل للسكن فقط. كما أنه حرص على إعادة استثمار الأرباح بالكامل وعدم استهلاكها. واستفاد من التمويل العقاري بدلاً من شراء العقار نقداً، وحرص على اختيار مناطق واعدة مثل سانتا مونیکا وفينيس قبل أن تصبح من أغلى مناطق كاليفورنيا. وبنفس الوقت تميز بالصبر والتوسع التدريجي بدلاً من البحث عن الربح السريع. وبفضل استراتيجية كثلة الثلج التي تنمو وتكبر تدريجياً، بات اليوم يمتلك امبراطورية تضم أصولاً ومحفظة عقارية تجارية وسكنية بمليارات الدولارات، وتضم مباني مكتبية ومشاريع ومجمعات تجارية وشركات تطوير عقارات وحصصاً في مراكز تجارية وفنادق. ليقدم بذلك نموذجاً يعتبر من أفضل الأمثلة على إمكانية البدء في الاستثمار بمبني صغير ممول جزئياً بالاقتراض، ومن ثم بناء ثروة عقارية كبيرة تصل إلى 500 مليون دولار عبر إعادة استثمار الأرباح والتوسع المنهجي.

البلوك تشين.. ثورة رقمية قادمة بقوة إلى سوق العقارات

البحرين تمتلك مقومات وفرصاً مهمة لتعزيز دور البلوك تشين في القطاع العقاري بسبب البنية التحتية الرقمية المتقدمة

هنا يبرز سؤال مهم، هل يهدد البلوك تشين بعض المهن العقارية؟

في الواقع، تتفاوت الآراء بين من يرى أنه لا يمثل تهديداً مباشراً للمهن العقارية بقر ما يمثل حافزاً لإعادة تطويرها. وبين من يؤكد أن البلوك تشين يهدد بعض المهن العقارية التقليدية بشكل مباشر، لكنه لا يلغيها تماماً، بل يعيد تعريف أدوارها.

والمهنة الأكثر عرضة للتهديد هي تلك التي تعتمد أساساً على الوساطة وإدخال البيانات وتسهيل المعاملات الإدارية التي يمكن أتمتتها بالكامل عبر «العقود الذكية». وبالتالي فإن أبرز المهن المهددة هي كتاب العدل وموظفو السجلات العقارية ومكاتب التوثيق التقليدية والأعمال الروتينية والمتكررة مثل إدخال البيانات ومراجعة السندات. وكذلك شركات فحص السجلات وتأمين الملكية، ومدى المراقبة والمحاسبة الوسيطة، وبعض الأعمال المحاسبية والإدارية. وكذلك الوسطاء العقاريون التقليديون، في حين أن الوسيط العقاري المحترف سيحافظ على مكانته، لأن شراء العقار يتطلب فهم احتياجات العميل والتفاوض وتقديم الاستشارات. وهنا سينتقل الوسيط إلى الاعتماد بشكل أكبر على الأدوات الرقمية وتحليل البيانات.

بالمقابل، سنستهم هذه التقنية في ظهور مهن جديدة بالقطاع العقاري مثل مهندسي العقود الذكية العقارية، ومستشارو تجزئة الأصول والخبرة في هيكلة وتحويل المشاريع العقارية الضخمة إلى أسهم رقمية وتداولها. وكذلك مدقق أمان العقود العقارية الذين يتولون مهمة فحص الكود البرمجي للعقود للتأكد من خلوه من الثغرات الأمنية قبل توقيع الصفقات.

في البحرين

يؤكد المختصون أن أسواق العقارات الخليجية تتمتع ببيئة مواتية لتبني تقنية البلوك تشين، كما تعد دول مجلس التعاون الخليجي من أكثر المناطق استعداداً للاستفادة من هذه التقنية، وذلك نتيجة استراتيجيات التحول الرقمي ومشروعات المدن الذكية والاستثمارات في التكنولوجيا.

وبالنسبة لمملكة البحرين، يؤكد الخبراء أنها تمتلك مقومات جيدة للاستفادة من البلوك تشين في القطاع العقاري بشكل خاص، وذلك لما تتمتع به من بنية تحتية رقمية متقدمة، وخبرة في تنظيم التقنيات المالية، مع وجود توجه حكومي حديث نحو التحول الرقمي، وبيئة تشريعية مرنة نسبياً لتجربة التقنيات الحديثة.

وبالتالي من الممكن أن تستفيد البحرين من البلوك تشين في الخدمات العقارية بشكل موسع يحقق تسريع تسجيل ونقل الملكيات، تعزيز ثقة المستثمرين المحليين بضمن دقة المعلومات ويحد من النزاعات حول الملكية المشتري تلقائياً في لحظة تحويل المبلغ المطلوب للبنك

وإدارة الصيانة، والتحكم في الدخول والخروج، وخفض التكاليف وتعزيز الأمن.

– إنشاء قاعدة بيانات موحدة لتاريخ العقار تشمل الملكية والتقييمات والصيانة والمعاملات السابقة، بما يرفع دقة عمليات التقييم واتخاذ القرار.

تحديات

على الرغم من أهمية هذه التقنية وانتشارها، فإنها لا تزال تواجه بعض التحديات المرتبطة ببنية البيئة المحيطة بها، حيث تتطلب هذه التقنية منظومة متكاملة تشمل التشريعات والبنية التحتية الرقمية وتكامل المؤسسات وتأهيل الكفاءات وتعزيز ثقة المتعاملين.

فمن جانب، لا يزال هناك نوع من الغياب لأطر التشريعية والتنظيمية، إذ أن معظم القوانين مصممة للتعامل مع العقود الورقية والسجلات التقليدية. ومن جانب، قد تواجه التقنيات الجديدة مقاومة من بعض المؤسسات أو العاملين الذين يفضلون الأنظمة التقليدية، حيث أن القطاع العقاري يعتبر من أكثر القطاعات محافظة ومقاومة للتغيير مثل الانتقال إلى تقنية البلوك تشين.

وبنفس الوقت، يتطلب تطبيق البلوك تشين كلفة عالية نوعاً ما تتعلق بالبنية التحتية الرقمية وتطوير الأنظمة وتدريب الكوادر، وربط الجهات الحكومية والخاصة في منصة موحدة.

وما يزيد من التحديات، غياب التكامل والترابط الكافي بين الجهات المعنية مثل السجل العقاري والبلديات والجهات القضائية والبنوك، والهياكل التنظيمية، وذلك نتيجة اختلاف قواعد البيانات وضعف التحول الرقمي، وضعوية توحيد معايير تبادل البيانات.

يضاف إلى ما سبق، صعوبة ضمان جودة البيانات المدخلة. وهنا تطبق قاعدة «البيانات الخاطئة عند الإدخال تعني نتائج خاطئة عند الإخراج» وخاصة أن هذه التقنية كما أسلفنا يصعب فيها التعديل. وبالتالي يتطلب الأمر تدقيقاً كبيراً في التحقق من الوثائق قبل تسجيلها. من جانب آخر، على الرغم من أن البلوك تشين نفسها تتمتع بمستوى مرتفع من الأمان، فإن المخاطر تبقى مرتبطة بالمستخدمين، مثل فقدان المفاتيح الخاصة أو التعرض لمعاملات التصيد الإلكتروني.

وقد تواجه بعض شبكات البلوك تشين تحديات تتعلق بسرعة معالجة عدد كبير من المعاملات في وقت واحد، وهو أمر مهم في الأسواق العقارية الكبيرة التي تشهد آلاف المعاملات يومياً.

فضلا عن أن عدد الخبراء المتخصصين في البلوك تشين لا يزال محدوداً مقارنة بالطلب المتزايد على هذه التقنية.

تطور المهن العقارية



أو للباحث، من دون الحاجة إلى انتظار موافقات إدارية يدوية.

– خفض التكاليف التشغيلية من خلال تقليل الاعتماد على المعاملات الورقية والعمليات اليدوية والوسطاء. فمثلاً تُتيح التقنية إمكانية إتمام المعاملات مباشرة بين البائع والمشتري من دون الحاجة إلى طرف ثالث.

– إمكانية الاطلاع على سجل المعاملات من قبل جميع الأطراف بما في ذلك تتبع تاريخ العقار منذ تسجيله حتى آخر عملية بيع أو رهن، مما يرفع من مستوى الشفافية والثقة.

– توفير بيئة أكثر أماناً ووضوحاً للمستثمرين مما يدعم الاستثمار العقاري.

– تحسين أداء الجهات المعنية والمسؤولة عن تسجيل الأراضي والعقارات، مع تقليل الأخطاء الإدارية، وتقديم الخدمات الإلكترونية.

– تعزيز التحول الرقمي والاستدامة وأتمتة الصفقات عبر «العقود الذكية».

– توسيع الأسواق العقارية وتسهيل الاستثمار عبر الحدود وجذب رؤوس الأموال الأجنبية، حيث تمكن التقنية المستثمرين من شراء حصص في عقارات تقع في دول أخرى من خلال منصات رقمية، من دون الحاجة إلى إجراءات تقليدية معقدة.

اعتماد متزايد

بالتالي أصبح القطاع العقاري يعتمد على هذه التقنية بشكل متزايد. وبرزت عدة مجالات حيوية تستخدم فيها تقنية البلوك تشين في هذا القطاع، وأبرز هذه المجالات:

– تسجيل ملكيات العقارات ونقلها، حيث يتم حفظ بيانات العقارات في سجل رقمي غير قابل للتلاعب، مما يضمن دقة المعلومات ويحد من النزاعات حول الملكية ويوفر حماية من التزوير، مع ضمان تسريع الإجراءات